

静岡都市計画地区計画の変更（静岡市決定）

静岡都市計画大岩一丁目地区計画を次のように変更する。

名 称	大岩一丁目地区計画
位 置	静岡市葵区大岩一丁目
面 積	約 8.9ha
地区計画の 目 標	<p>本地区は、静岡駅を中心とする市街地の北約2キロメートルに位置し、西側に賤機山を望む主に低層の住宅が建ち並ぶ良好な住宅地である。</p> <p>本計画は、この良好な住環境を保全するとともに、人と人とのふれあいを大切にした、ゆとりとうるおいのある緑豊かな低層住宅地の形成を目標とする。</p>
区 域 の 整 備、開発及 び保全に関 する方針	<p>本地区は、中高層建築物の立地を抑制し、低層住宅地としてふさわしい建築物を誘導するとともに、緑あふれるまちなみ形成を推進する。</p> <p>また、既存の道路を有効に生かしながら、安全で快適な住環境を形成するよう努めるとともに、現在の良好な居住環境を保全し、ゆとりとうるおいのある低層住宅地を形成するために、建築物の用途、壁面の位置、高さの最高限度及び敷地面積の最低限度等について必要な制限を定める。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 長屋又は共同住宅で、床面積（床、壁又は戸で区画された部分の床面積をいう。）が30㎡未満の住戸を有するもの (2) 寄宿舍又は下宿 (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 公衆浴場
		建築物の敷地面積の最低限度	100㎡
		壁面の位置の制限	1 敷地の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次の各号に掲げる距離とする。 (1) 道路境界線からの距離は1m以上とする。 (2) 隣地境界線からの距離は0.5m以上とする。 2 前項に定められた限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、次の各号のいずれかに該当する場合は、前項の規定にかかわらずこの限りでない。 (1) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの (2) 壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物 (3) ポーチその他これに類する建築物の部分で、高さが5m以下であるもの (4) 出窓の部分
		建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は、10mとする。 2 前項に定められた高さについては、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	屋根、外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け周辺と調和のとれたものとし、看板、広告板については、すぐれた都市景観に寄与するとともに周辺の環境を損なわないものとする。
		かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさく（門柱、長さ2m以下の門の袖、門扉を除く。）の構造は、次の各号のいずれかに該当するものとする。 (1) 生垣 (2) 前面道路の路面の中心からの高さが1.6m以下の透視可能なもの。ただし、前面道路の路面の中心からの高さが0.6m以下の部分の構造については適用しない。 (3) 道路境界線から0.5m以上後退した位置に設けるコンクリートブロック造その他これに類する構造で、前面道路の中心からの高さが1.6m以下であるもの。ただし、道路境界線から後退した部分に緑化推進のための植栽をする場合に限る。

「区域は計画図表示のとおり」

建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度の適用除外規定については別紙のとおり

別紙

- 1 下記のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低限度」という。）は適用しない。
 - (1) 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低限度の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低限度の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合
 - (2) 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、その土地の一部をアからウのいずれかに掲げる公共公益施設等の用に供するため、当該公共公益施設等の用に供する部分の土地を除いた全部を一の敷地として使用する場合又はエに掲げる規定により、道路とみなされる部分を除いた全部を一の敷地として使用する場合
 - ア 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路
 - イ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項第 2 号及び第 4 号の規定による道路
 - ウ 河川その他これに類する公共公益施設
 - エ 前面道路の境界線と建築基準法第 42 条第 2 項、第 3 項又は第 5 項の規定により、道路の境界線とみなされる線との間の部分
- 2 現に存する建築物の高さ又は工事中の建築物の予定の高さ（以下「既存の建築物の高さ」という。）が、前記の建築物の高さの最高限度を超えるものについて、当該建築物の敷地を一の敷地として建築、修繕又は模様替をする場合は、既存の建築物の高さを最高限度とし、当該規定は適用しない。

理 由

大岩一丁目町内会の一部区域は良好な住環境の維持・保全を目標に地区計画を策定しており、これに隣接している大岩一丁目1区自治会の区域の地域住民等は大岩一丁目町内会の一部区域と同様に、住環境の形成・保全を望んでいる。

このことから、大岩一丁目1区自治会の区域において、地域住民等の意向によるまちづくりのルールを検討し、大岩一丁目町内会の一部区域と一体的となった良好な住環境の形成・保全を図るため、大岩一丁目地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

葵区大岩一丁目は、静岡駅を中心とする市街地の北約２キロメートルに位置し、西に賤機山を望む主に低層の住宅が建ち並ぶ良好な住宅地であり、大岩一丁目町内会の一部区域はこの住環境の維持・保全を目標に地区計画を策定している。

これに隣接している大岩一丁目１区自治会の区域は、近年の社会情勢の変化や既存建築物の老朽化などの影響により土地利用形態の転換が進んでいる地域であり、地域住民等は葵区大岩一丁目で一体的な住環境の形成・保全を望んでいる。

このため、大岩一丁目１区自治会の区域において、地域住民等の意向によるまちづくりのルールを検討し、大岩一丁目町内会の一部区域と一体的となった良好な住環境の形成・保全や秩序あるまちづくりの推進を図るため、大岩一丁目地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 概 要 書

1. 地区計画の位置・面積を変更する。

	変更前	変更後
位 置	静岡市葵区大岩 一丁目の一部	静岡市葵区 大岩一丁目
面 積	約 4.4 ha	約 8.9 ha

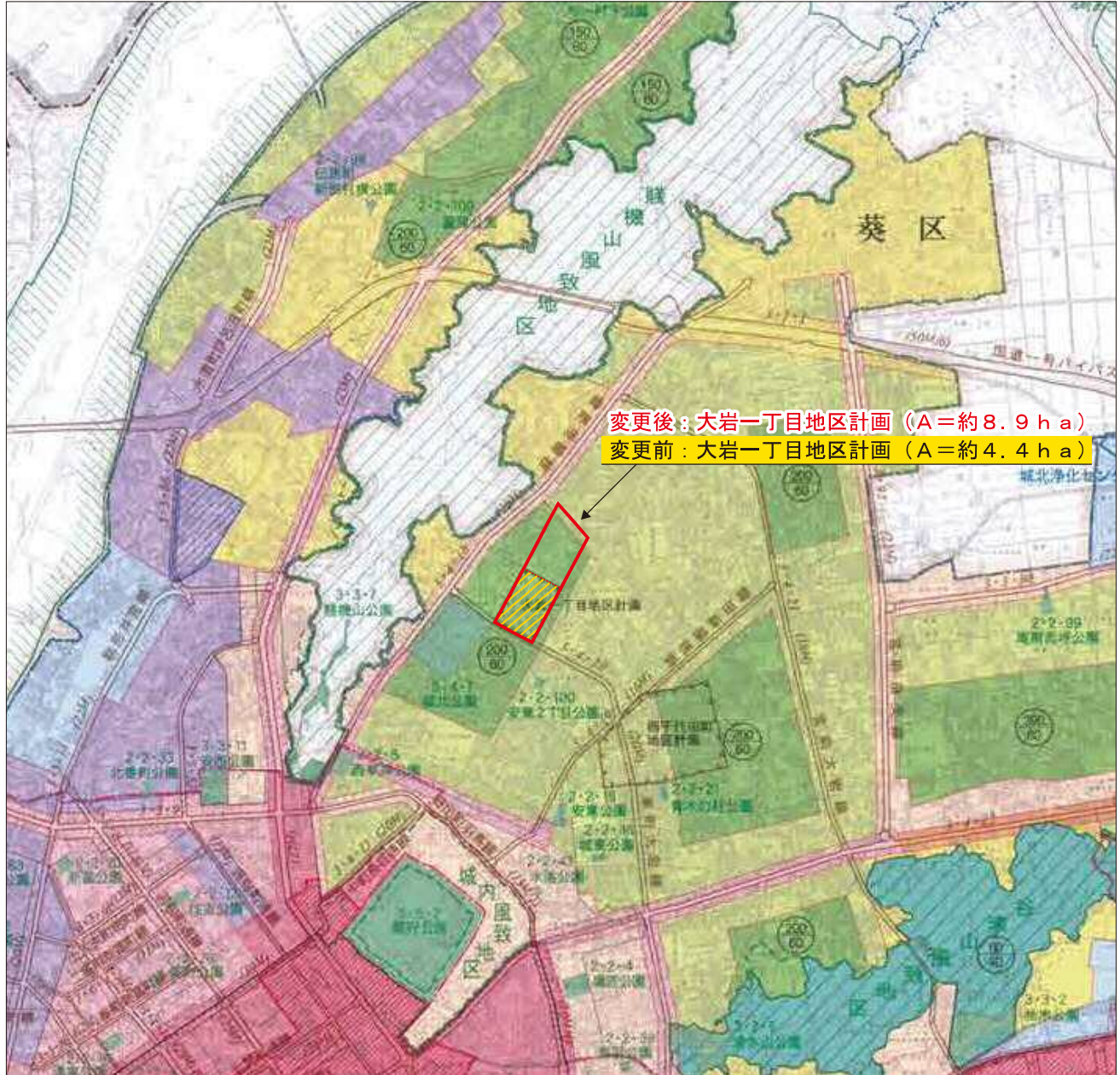
静岡都市計画 地区計画の変更

大岩一丁目地区計画 静岡市決定

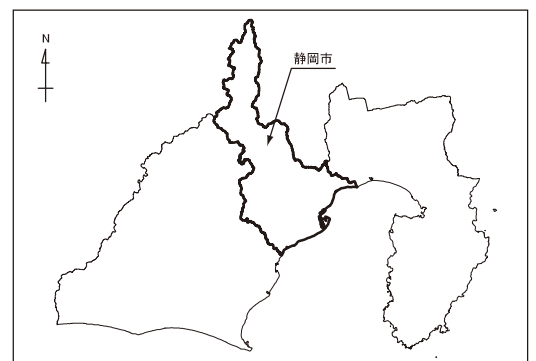
位置図 縮尺 1 / 25,000

第 1 号議案附図

No. 1



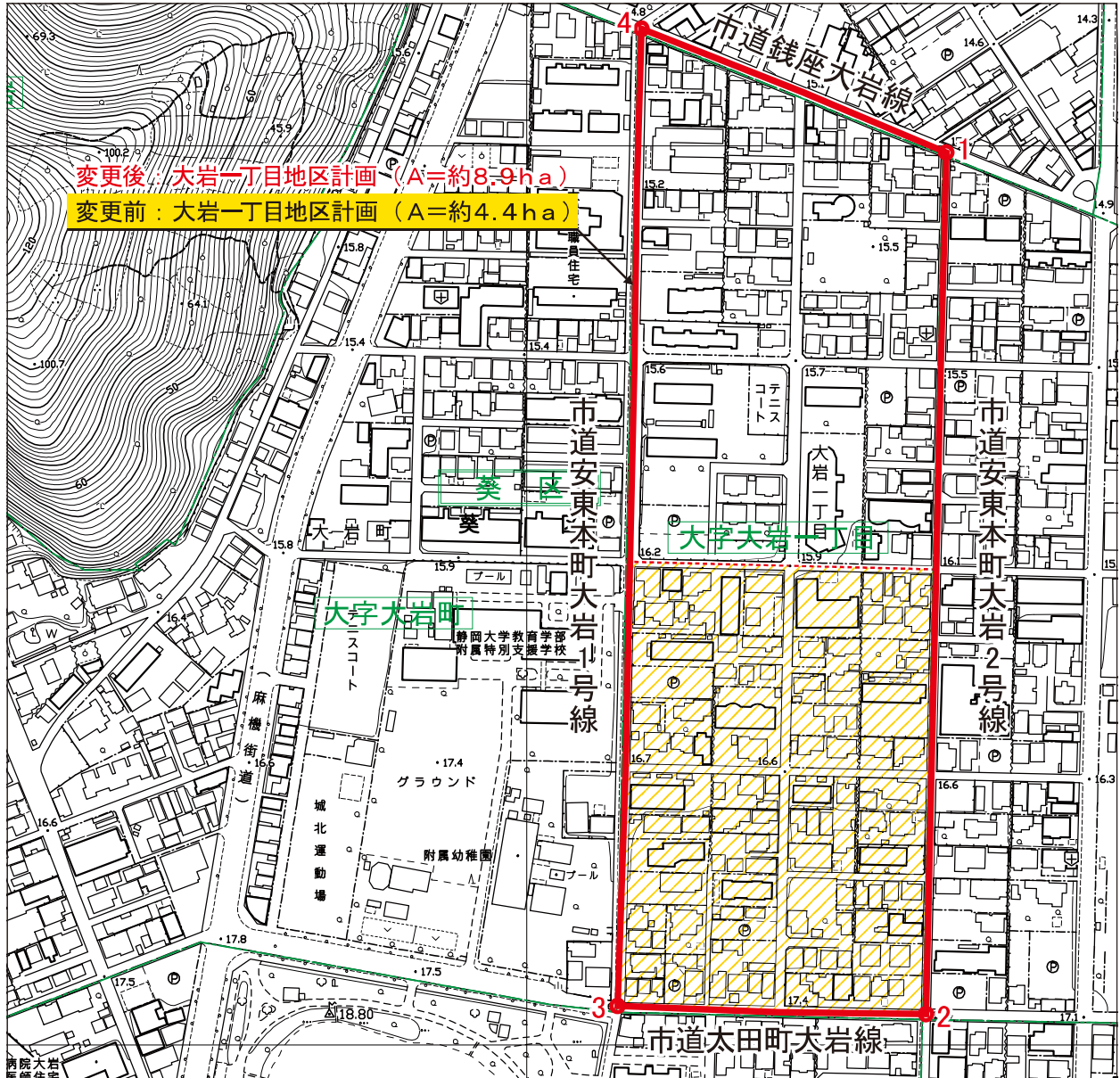
凡 例	
	地区計画区域(変更後)
	地区計画区域(変更前)
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	行政界
	区界
	大字界
	小字界
	墓区 区名
	中島 大字名
	久能道下 字名



静岡都市計画 地区計画の変更

大岩一丁目地区計画 静岡市決定

拡大図 縮尺 1 / 2, 500



凡 例		計 画 図
	地区計画区域 (変更後)	
	地区計画区域 (変更前)	
	行政界	
	区界	
	大字界	
	小字界	
	区名	
	大字名	
	字名	

符号の説明	
1	「市道銭座大岩線道路中心線」と「市道安東本町大岩2号線道路中心線」の交点
2	「市道安東本町大岩2号線道路中心線」と「市道太田町大岩線道路中心線」の交点
3	「市道太田町大岩線道路中心線」と「市道安東本町大岩1号線道路中心線」の交点
4	「市道安東本町大岩1号線道路中心線」と「市道銭座大岩線道路中心線」の交点

区域の説明	
1~2	市道安東本町大岩2号線道路中心線
2~3	市道太田町大岩線道路中心線
3~4	市道安東本町大岩1号線道路中心線
4~1	市道銭座大岩線道路中心線