

静岡都市計画地区計画の変更（静岡市決定）

静岡都市計画恩田原・片山地区計画を次のように変更する。

名	称	恩田原・片山地区計画
位	置	静岡市駿河区 恩田原、片山、大谷、小鹿三丁目、豊田二丁目の各一部
面	積	約 40.3ha
地 区 計 画 の 目 標		<p>恩田原・片山地区は、日本平久能山スマートインターチェンジの北側に位置し、周囲を幹線道路に囲まれた交通利便性の高い地区である。また、日本平や登呂遺跡、久能山東照宮などの観光拠点に近接し、富士山への眺望も有している地区である。</p> <p>当地区のまちづくりの基本方針である、「大谷・小鹿地区まちづくりグランドデザイン」では、「活発に交流し、価値を創り合う創造型産業のまち」を目標に掲げ、新たな価値を創り出す拠点として工業・物流施設を中心とした土地利用を図りながら、既存の宅地化された都市的土地利用と調和したまちづくりを行うこととしている。</p> <p>そこで、本地区計画は、土地区画整理事業による土地利用の整序と都市的土地利用への基盤を整備するとともに、計画的な土地利用の誘導と地域特性を生かした魅力ある環境を創出することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土 地 利 用 の 方 針	<p>本地区を3つの地区に区分し、地区の特性に応じたまちづくりを進めるため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>①A地区 製造・物流企業の集積を図るとともに、地区北側に位置する4車線の幹線道路（都市計画道路中野小鹿線）は静岡、東静岡方面から本地区への導入路となる機能を備えていることから、当該道路に接する土地の区域で、既に商業・サービス施設などの土地利用がされている区域は、来街者及び従業者を対象とした商業・サービス施設の立地を図る。</p> <p>②B地区 工業系の土地利用を推進するため土地区画整理事業により創出される区域及び都市計画道路中野小鹿線に接する土地の区域で、既に製造・物流の土地利用がされている区域は、製造・物流拠点における新たな価値の創造を図ることを目的として、小規模な商業施設や展示販売施設等の併設による工場等、付加価値型産業拠点を形成する。</p> <p>③C地区 幹線道路（都市計画道路下大谷線及び宮前大谷線）に接する土地の区域及び既存住宅集積地において、地区内および周辺居住者の日常的な利便に資する施設の立地を図るとともに、既存のゆとりある閑静な低層住宅地との調和のとれた土地利用の誘導を図る。</p>
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	<p>産業・住居の各土地利用が整序されたまちづくりを行うべく、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、かき又はさくの構造の制限、緑地の配置に関する制限を定める。</p>
	そ の 他 当 該 地 区 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	<p>産業・住居の各土地利用においてそれぞれ緑化を推進し、共存可能な環境の形成を図る。</p>

区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
		面積 2.5ha	33.7ha	4.1ha
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) 住宅、住宅でその他の用途を兼ねるもの (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 図書館 (4) 診療所（患者の収容施設を有するもの） (5) 特別養護老人ホーム、保育所、幼保連携型認定こども園 (6) 畜舎	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 工場 (2) 倉庫 (3) 事務所 (4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 m ² 以内かつ工場の用途に供する部分と構造上一体となっているもの (5) 展示場の用途に供するものうち、その用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m ² 以下かつ全体の床面積の 1/2 以下であり、工場の用途に供する部分と構造上一体となっているもの (6) 自動車車庫 (7) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの (8) 便所又は休憩所 (9) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する施設 (10) 前各号の建築物に附属するもの	—
		ただし、次に掲げる範囲内において建築する場合においては、この限りでない。 (1) 建築後の床面積の合計は、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 103 条第 1 項の規定による換地処分又は同法第 98 条第 1 項の規定による仮換地指定を受けた土地の従前の土地（以下この項において「従前地」という。）内の地区計画の告示の日における床面積の合計の 1.2 倍（新築の場合は、1.0 倍）を超えないこと。 (2) 建築後のこの規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、従前地内の地区計画の告示の日におけるその部分の床面積の合計の 1.2 倍（新築の場合は、1.0 倍）を超えないこと。	—	

	度 建築物の敷地面積の最低限	—	3,000 m ²	135 m ²
<p>ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。</p> <p>(1) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第103条第1項の規定による換地処分(以下この項において「換地処分」という。)又は同法第98条第1項の規定による仮換地指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの。</p> <p>(2) 換地処分の日までの間において、道路、緑地、公園、河川その他これらに類するものに囲まれた土地の全部を一の敷地として使用するもの。</p>				

	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは塀で高さが2mを超えるものは、次の各号に定める数値以上離さなければならない。</p> <p>(1) 道路(都市計画道路恩田原片山線を除く。)境界線から1.0m</p> <p>(2) 都市計画道路恩田原片山線の境界線から2.0m</p> <p>(3) 隣地境界線から0.5m</p> <p>2 前項第1号及び第3号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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物</p> <p>(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</p> <p>(4) 出窓の部分</p>	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは塀で高さが2mを超えるものは、次の各号に定める数値以上離さなければならない。</p> <p>(1) 道路(都市計画道路恩田原片山線及び都市計画道路片山宮川線並びに歩行者専用道を除く。)境界線から2.0m(C地区との地区界に面する箇所は、官民境界線(市が所有する道路、緑地及び河川と接する土地との境界線をいう。以下同じ。)から2.0m)</p> <p>(2) 都市計画道路恩田原片山線及び都市計画道路片山宮川線の境界線から2.0m</p> <p>(3) 歩行者専用道境界線から0.5m</p> <p>(4) 隣地境界線から0.5m</p> <p>2 1,000㎡以下の敷地に接する道路でその幅員(前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するもの(東名高速道路区域を除く。)がある場合においては当該公園、広場、水面その他これらに類するものの反対側の境界線までの水平距離をいう。)が12m以上のものに対する前項第1号及び第2号の適用については、同項第1号及び第2号中「2.0m」とあるのは、「0.5m」とする。</p> <p>3 第1項第1号(前項において読み替えて適用する場合を含む。)、第3号及び第4号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、第1項(前項において読み替えて適用する場合を含む。)の規定にかか</p>	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは塀で高さが2mを超えるものは、次の各号に定める数値以上離さなければならない。</p> <p>(1) 道路(幅員(前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するもの(東名高速道路区域を除く。)がある場合においては当該公園、広場、水面その他これらに類するものの反対側の境界線までの水平距離をいう。以下同じ。)が8m以上の道路を除く。)境界線から1.0m</p> <p>(2) 幅員が8m以上の道路の境界線から0.5m</p> <p>(3) 隣地境界線から0.5m</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物</p> <p>(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</p> <p>(4) 出窓の部分</p>
--	----------	--	---	---

				<p>ならずこの限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (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 	
					<p>ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 地区計画の告示の日に存する又は工事中の門若しくは塀で高さが2mを超えるもの。 (2) 地区計画の告示の日に存する又は工事中の建築物について、増築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合において、同日に存する又は工事中の建築物の部分

	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面後退区域のうち、都市計画道路恩田原片山線から離さなければならない区域には、工作物を設置してはならない。 （壁面後退区域は、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合の敷地面積をもって適用されるものをいう。）</p>	<p>壁面後退区域のうち、都市計画道路恩田原片山線及び都市計画道路片山宮川線から離さなければならない区域には、工作物を設置してはならない。 （壁面後退区域は、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合の敷地面積をもって適用されるものをいう。）</p>	—
		<p>ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。</p> <p>（１）地区計画の告示の日に存する又は工事中の工作物のうち、建築物にあつては増築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合において同日に存する又は工事中の建築物の部分、建築物以外の工作物にあつては増設、修繕又は模様替をする場合において同日に存する又は工事中の建築物以外の工作物の部分。</p> <p>（２）生垣（おおむね高さが1 m以下のものに限る。）、門、門柱若しくは門の袖（長さ4 m以下のものに限る。）、擁壁、植栽用土止め（道路面からの高さが0.6m以下のものに限る。）、照明、カーブミラーその他の保安上必要があると認めるもの及び高さが0.3 m以下の工作物。</p> <p>（３）公益上必要なもの（建築物を除く。）。</p>		—
	建築物等の高さの最高限度	—	建築物の高さの最高限度は10mとする。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 静岡市景観計画を遵守し、以下の点に特に留意する。</p> <p>（１）建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、彩度の高い色は避け、周辺景観との調和に配慮すること。</p> <p>（２）看板・広告物・広告塔は、美観を損なわないものとする。</p>		

	かき又はさくの構造の制限	—	<p>歩行者専用道路に面する箇所において、道路に面するかき、さく又はへいの構造（敷地地盤から高さ0.6m以下の部分は除く。）は、フェンス、金網等により、透視可能なものとする。</p>	<p>道路に面するかき、又はさくの構造は次の各号に適合するものとする。ただし、敷地地盤から高さ0.6m以下の部分又は門、門柱、若しくは長さ2m以下の門の袖についてはこの限りではない。</p> <p>また、河川区域（大谷川放水路、長沢川および杜宮川）および緑地に設けるものは除く。</p> <p>(1) 生垣 (2) 木又は竹製のもの（擬木、擬竹含む） (3) フェンス、金網等で透視可能なもの</p>
土地の利用に関する事項	緑地の配置に関する制限	—	<p>C地区との地区界に面する箇所は、緩衝帯として、官民境界線から幅2.0m以上の緑地帯を設け、緑地帯に配置する樹木は、中木（樹高2.5m）以上とする。ただし、東名高速道路区域は除く。</p> <p>（地区計画により設けた緑地は、工場立地法における緑地、および静岡市みどり条例（平成27年静岡市条例第14号）における緑化と兼ねることができる。）</p>	—
		<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限欄により道路境界線から後退した範囲は、緑化（低木、地被類により、歩行者が見通せるもの（部分的な中高木の設置は可能）。）しなければならない。</p>	—	

理 由

土地区画整理事業による基盤整備と土地利用の整序を図るとともに、『大谷・小鹿地区まちづくりランドデザイン』などに基づく計画的な土地利用の誘導と地域特性を生かした魅力ある環境を創出するため、恩田原・片山地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

本市では、日本平久能山スマートインターチェンジの供用開始による交通利便性を活かした産業・交流の振興を図るため、『大谷・小鹿地区まちづくりグランドデザイン』を策定し、工業、物流、交流、居住などの機能を導入するなど、土地利用の基本方針を示した。

また、『静岡都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』における大谷・小鹿地区の位置づけは、「市街化調整区域の土地利用の方針」では、「土地区画整理事業及び地区計画制度等の市街化誘導手法により、整備の見通しが明らかになった段階で、農林業等との調整を行なった後、市街化区域に編入していくこととしており、「主要な市街地開発事業の決定の方針」では、土地区画整理事業等により、工業・物流・交流機能等の複合的な土地利用を図り、産業拠点の形成を図るとしている。

以上の方針に基づき、恩田原・片山地区では、市街化区域への編入とともに、恩田原・片山土地区画整理事業、都市計画道路、用途地域等と合わせ、恩田原・片山土地区画整理事業による基盤整備や土地利用の整序を図るとともに、計画的な土地利用の誘導と地域特性を生かした魅力ある環境を創出するため、付加価値型産業拠点の形成を図る地区、来街者及び従業者を対象とした商業サービス施設の立地を図る地区、既存のゆとりある閑静な低層住宅地と調和した土地利用の誘導を図る地区の3つの地区について土地利用の方針を定め、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、かき又はさくの構造の制限、緑地の配置に関する制限を定める恩田原・片山地区計画を都市計画決定した。

平成31年3月27日付けの土地区画整理事業における仮換地指定に伴い、道路等の公共施設や各宅地の配置が確定し、現在、各種工事が進むとともに、進出意向企業との調整が本格化してきたことから、建築物の敷地面積の最低限度に関するただし書きの一部を変更するため、恩田原・片山地区計画を本案のとおり変更する。

変更概要書

平成 31 年 3 月 27 日付の土地区画整理事業における仮換地指定により、公共施設（道路や公園等）や各宅地の配置がほぼ確定がされたことから、現在は道路や造成工事等が進められており、また、企業用地の確定により、進出意向企業との調整が活発化しているところである。

当地区計画における B 地区では、土地利用の整序と計画的な誘導、C 地区では、ゆとりある閑静な低層住宅地との調和した土地利用の誘導をそれぞれ図ることを目的として、敷地面積の最低限度を定めている。

B 地区の日本平久能山スマートインターチェンジに隣接する画地については、不整形であるためポケットパークなどの公共施設用地としての活用を計画していたが、コロナ禍により進出企業の意向に変化があり、当画地を保留地に変更する必要性が生じた。

当保留地のような公共用地に囲まれた一筆の土地について、各地区の目的に沿った土地利用の増進が図られるように「ただし書き」を変更するものである。

主要な変更箇所及び変更内容は、次項に示すとおりである。

○建築物の敷地面積の最低限度の「ただし書き」の変更

- ・公共用地に囲まれた最低敷地面積を確保できない土地に建築できるように、ただし書きを変更する。

新

名	称	恩田原・片山地区計画
位	置	静岡市駿河区 恩田原、片山、大谷、小鹿三丁目、豊田二丁目の各一部
面	積	約 40.3ha
地 区 計 画 の 目 標		<p>恩田原・片山地区は、日本平久能山スマートインターチェンジの北側に位置し、周囲を幹線道路に囲まれた交通利便性の高い地区である。また、日本平や登呂遺跡、久能山東照宮などの観光拠点に近接し、富士山への眺望も有している地区である。</p> <p>当地区のまちづくりの基本方針である、「大谷・小鹿地区まちづくりグランドデザイン」では、「活発に交流し、価値を創り合う創造型産業のまち」を目標に掲げ、新たな価値を創り出す拠点として工業・物流施設を中心とした土地利用を図りながら、既存の宅地化された都市的土地利用と調和したまちづくりを行うこととしている。</p> <p>そこで、本地区計画は、土地区画整理事業による土地利用の整序と都市的土地利用への基盤を整備するとともに、計画的な土地利用の誘導と地域特性を生かした魅力ある環境を創出することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地 利用 の 方 針	<p>本地区を3つの地区に区分し、地区の特性に応じたまちづくりを進めるため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>①A地区</p> <p>製造・物流企業の集積を図るとともに、地区北側に位置する4車線の幹線道路（都市計画道路中野小鹿線）は静岡、東静岡方面から本地区への導入路となる機能を備えていることから、当該道路に接する土地の区域で、既に商業・サービス施設などの土地利用がされている区域は、来街者及び従業者を対象とした商業・サービス施設の立地を図る。</p> <p>②B地区</p> <p>工業系の土地利用を推進するため土地区画整理事業により創出される区域及び都市計画道路中野小鹿線に接する土地の区域で、既に製造・物流の土地利用がされている区域は、製造・物流拠点における新たな価値の創造を図ることを目的として、小規模な商業施設や展示販売施設等の併設による工場等、付加価値型産業拠点を形成する。</p> <p>③C地区</p> <p>幹線道路（都市計画道路下大谷線及び宮前大谷線）に接する土地の区域及び既存住宅集積地において、地区内および周辺居住者の日常的な利便に資する施設の立地を図るとともに、既存のゆとりある閑静な低層住宅地との調和のとれた土地利用の誘導を図る。</p>
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	<p>産業・住居の各土地利用が整序されたまちづくりを行うべく、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、かき又はさくの構造の制限、緑地の配置に関する制限を定める。</p>
	そ の 他 当 該 地 区 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	<p>産業・住居の各土地利用においてそれぞれ緑化を推進し、共存可能な環境の形成を図る。</p>

旧

名	称	恩田原・片山地区計画
位	置	静岡市駿河区 恩田原、片山、大谷、小鹿三丁目、豊田二丁目の各一部
面	積	約 40.3ha
地 区 計 画 の 目 標		<p>恩田原・片山地区は、日本平久能山スマートインターチェンジの北側に位置し、周囲を幹線道路に囲まれた交通利便性の高い地区である。また、日本平や登呂遺跡、久能山東照宮などの観光拠点に近接し、富士山への眺望も有している地区である。</p> <p>当地区のまちづくりの基本方針である、「大谷・小鹿地区まちづくりグランドデザイン」では、「活発に交流し、価値を創り合う創造型産業のまち」を目標に掲げ、新たな価値を創り出す拠点として工業・物流施設を中心とした土地利用を図りながら、既存の宅地化された都市的土地利用と調和したまちづくりを行うこととしている。</p> <p>そこで、本地区計画は、土地区画整理事業による土地利用の整序と都市的土地利用への基盤を整備するとともに、計画的な土地利用の誘導と地域特性を生かした魅力ある環境を創出することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土 地 利 用 の 方 針	<p>本地区を3つの地区に区分し、地区の特性に応じたまちづくりを進めるため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>①A地区</p> <p>製造・物流企業の集積を図るとともに、地区北側に位置する4車線の幹線道路（都市計画道路中野小鹿線）は静岡、東静岡方面から本地区への導入路となる機能を備えていることから、当該道路に接する土地の区域で、既に商業・サービス施設などの土地利用がされている区域は、来街者及び従業者を対象とした商業・サービス施設の立地を図る。</p> <p>②B地区</p> <p>工業系の土地利用を推進するため土地区画整理事業により創出される区域及び都市計画道路中野小鹿線に接する土地の区域で、既に製造・物流の土地利用がされている区域は、製造・物流拠点における新たな価値の創造を図ることを目的として、小規模な商業施設や展示販売施設等の併設による工場等、付加価値型産業拠点を形成する。</p> <p>③C地区</p> <p>幹線道路（都市計画道路下大谷線及び宮前大谷線）に接する土地の区域及び既存住宅集積地において、地区内および周辺居住者の日常的な利便に資する施設の立地を図るとともに、既存のゆとりある閑静な低層住宅地との調和のとれた土地利用の誘導を図る。</p>
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	<p>産業・住居の各土地利用が整序されたまちづくりを行うべく、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、かき又はさくの構造の制限、緑地の配置に関する制限を定める。</p>
	そ の 他 当 該 地 区 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	<p>産業・住居の各土地利用においてそれぞれ緑化を推進し、共存可能な環境の形成を図る。</p>

区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
		面積 2.5ha	33.7ha	4.1ha
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) 住宅、住宅でその他の用途を兼ねるもの (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 図書館 (4) 診療所（患者の収容施設を有するもの） (5) 特別養護老人ホーム、保育所、幼保連携型認定こども園 (6) 畜舎	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 工場 (2) 倉庫 (3) 事務所 (4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内かつ工場の用途に供する部分と構造上一体となっているもの (5) 展示場の用途に供するものうち、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以下かつ全体の床面積の1/2以下であり、工場の用途に供する部分と構造上一体となっているもの (6) 自動車車庫 (7) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの (8) 便所又は休憩所 (9) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する施設 (10) 前各号の建築物に附属するもの	—
		ただし、次に掲げる範囲内において建築する場合においてはこの限りでない。 (1) 建築後の床面積の合計は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第1項の規定による換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地指定を受けた土地の従前の土地（以下この項において「従前地」という。）内の地区計画の告示の日における床面積の合計の1.2倍（新築の場合は、1.0倍）を超えないこと。 (2) 建築後のこの規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、従前地内の地区計画の告示の日におけるその部分の床面積の合計の1.2倍（新築の場合は、1.0倍）を超えないこと。	—	

区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
		面積 2.5ha	33.7ha	4.1ha
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) 住宅、住宅でその他の用途を兼ねるもの (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 図書館 (4) 診療所（患者の収容施設を有するもの） (5) 特別養護老人ホーム、保育所、幼保連携型認定こども園 (6) 畜舎	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 工場 (2) 倉庫 (3) 事務所 (4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内かつ工場の用途に供する部分と構造上一体となっているもの (5) 展示場の用途に供するものうち、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以下かつ全体の床面積の1/2以下であり、工場の用途に供する部分と構造上一体となっているもの (6) 自動車車庫 (7) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの (8) 便所又は休憩所 (9) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する施設 (10) 前各号の建築物に附属するもの	—
		ただし、次に掲げる範囲内において建築する場合においてはこの限りでない。 (1) 建築後の床面積の合計は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第1項の規定による換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地指定を受けた土地の従前の土地（以下この項において「従前地」という。）内の地区計画の告示の日における床面積の合計の1.2倍（新築の場合は、1.0倍）を超えないこと。 (2) 建築後のこの規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、従前地内の地区計画の告示の日におけるその部分の床面積の合計の1.2倍（新築の場合は、1.0倍）を超えないこと。	—	

	度	建築物の敷地面積の最低限	—	3,000 m ²	135 m ²
<p><u>ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。</u></p> <p><u>(1) 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 103 条第 1 項の規定による換地処分（以下この項において「換地処分」という。）又は同法第 98 条第 1 項の規定による仮換地指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの。</u></p> <p><u>(2) 換地処分の日までの間において、道路、緑地、公園、河川その他これらに類するものに囲まれた土地の全部を一の敷地として使用するもの。</u></p>					

		積の最低限度	建築物の敷地面	—	3,000 m ²	135 m ²
<p><u>ただし、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 103 条第 1 項の規定による換地処分又は同法第 98 条第 1 項の規定による仮換地指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものは、この限りでない。</u></p>						

	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは塀で高さが2mを超えるものは、次の各号に定める数値以上離さなければならない。</p> <p>(1) 道路(都市計画道路恩田原片山線を除く。)境界線から1.0m</p> <p>(2) 都市計画道路恩田原片山線の境界線から2.0m</p> <p>(3) 隣地境界線から0.5m</p> <p>2 前項第1号及び第3号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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物</p> <p>(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</p> <p>(4) 出窓の部分</p>	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは塀で高さが2mを超えるものは、次の各号に定める数値以上離さなければならない。</p> <p>(1) 道路(都市計画道路恩田原片山線及び都市計画道路片山宮川線並びに歩行者専用道を除く。)境界線から2.0m(C地区との地区界に面する箇所は、官民境界線(市が所有する道路、緑地及び河川と接する土地との境界線をいう。以下同じ。)から2.0m)</p> <p>(2) 都市計画道路恩田原片山線及び都市計画道路片山宮川線の境界線から2.0m</p> <p>(3) 歩行者専用道境界線から0.5m</p> <p>(4) 隣地境界線から0.5m</p> <p>2 1,000㎡以下の敷地に接する道路でその幅員(前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するもの(東名高速道路区域を除く。))がある場合においては当該公園、広場、水面その他これらに類するものの反対側の境界線までの水平距離をいう。)が12m以上のものに対する前項第1号及び第2号の適用については、同項第1号及び第2号中「2.0m」とあるのは、「0.5m」とする。</p> <p>3 第1項第1号(前項において読み替えて適用する場合を含む。)、第3号及び第4号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、第1項(前項において読み替えて適用する場合を含む。))の規定にかか</p>	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは塀で高さが2mを超えるものは、次の各号に定める数値以上離さなければならない。</p> <p>(1) 道路(幅員(前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するもの(東名高速道路区域を除く。))がある場合においては当該公園、広場、水面その他これらに類するもの反対側の境界線までの水平距離をいう。以下同じ。)が8m以上の道路を除く。)境界線から1.0m</p> <p>(2) 幅員が8m以上の道路の境界線から0.5m</p> <p>(3) 隣地境界線から0.5m</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物</p> <p>(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</p> <p>(4) 出窓の部分</p>			壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは塀で高さが2mを超えるものは、次の各号に定める数値以上離さなければならない。</p> <p>(1) 道路(都市計画道路恩田原片山線を除く。)境界線から1.0m</p> <p>(2) 都市計画道路恩田原片山線の境界線から2.0m</p> <p>(3) 隣地境界線から0.5m</p> <p>2 前項第1号及び第3号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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物</p> <p>(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</p> <p>(4) 出窓の部分</p>	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは塀で高さが2mを超えるものは、次の各号に定める数値以上離さなければならない。</p> <p>(1) 道路(都市計画道路恩田原片山線及び都市計画道路片山宮川線並びに歩行者専用道を除く。)境界線から2.0m(C地区との地区界に面する箇所は、官民境界線(市が所有する道路、緑地及び河川と接する土地との境界線をいう。以下同じ。)から2.0m)</p> <p>(2) 都市計画道路恩田原片山線及び都市計画道路片山宮川線の境界線から2.0m</p> <p>(3) 歩行者専用道境界線から0.5m</p> <p>(4) 隣地境界線から0.5m</p> <p>2 1,000㎡以下の敷地に接する道路でその幅員(前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するもの(東名高速道路区域を除く。))がある場合においては当該公園、広場、水面その他これらに類するものの反対側の境界線までの水平距離をいう。)が12m以上のものに対する前項第1号及び第2号の適用については、同項第1号及び第2号中「2.0m」とあるのは、「0.5m」とする。</p> <p>3 第1項第1号(前項において読み替えて適用する場合を含む。)、第3号及び第4号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、第1項(前項において読み替えて適用する場合を含む。))の規定にかか</p>	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは塀で高さが2mを超えるものは、次の各号に定める数値以上離さなければならない。</p> <p>(1) 道路(幅員(前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するもの(東名高速道路区域を除く。))がある場合においては当該公園、広場、水面その他これらに類するもの反対側の境界線までの水平距離をいう。以下同じ。)が8m以上の道路を除く。)境界線から1.0m</p> <p>(2) 幅員が8m以上の道路の境界線から0.5m</p> <p>(3) 隣地境界線から0.5m</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物</p> <p>(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</p> <p>(4) 出窓の部分</p>
--	----------	--	---	---	--	--	----------	--	---	---

			<p>わらずこの限りでない。</p> <p>(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</p> <p>(2) 壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物</p> <p>(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</p> <p>(4) 出窓の部分</p>	
			<p>ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。</p> <p>(1) 地区計画の告示の日に存する又は工事中の門若しくは扉で高さが2mを超えるもの。</p> <p>(2) 地区計画の告示の日に存する又は工事中の建築物について、増築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合において、同日に存する又は工事中の建築物の部分</p>	

			<p>わらずこの限りでない。</p> <p>(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</p> <p>(2) 壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物</p> <p>(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</p> <p>(4) 出窓の部分</p>	
			<p>ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。</p> <p>(1) 地区計画の告示の日に存する又は工事中の門若しくは扉で高さが2mを超えるもの。</p> <p>(2) 地区計画の告示の日に存する又は工事中の建築物について、増築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合において、同日に存する又は工事中の建築物の部分</p>	

	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域のうち、都市計画道路恩田原片山線から離さなければならない区域には、工作物を設置してはならない。 (壁面後退区域は、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合の敷地面積をもって適用されるものをいう。)	壁面後退区域のうち、都市計画道路恩田原片山線及び都市計画道路片山宮川線から離さなければならない区域には、工作物を設置してはならない。 (壁面後退区域は、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合の敷地面積をもって適用されるものをいう。)	—
		ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 地区計画の告示の日に存する又は工事中の工作物のうち、建築物にあっては増築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合において同日に存する又は工事中の建築物の部分、建築物以外の工作物にあっては増設、修繕又は模様替をする場合において同日に存する又は工事中の建築物以外の工作物の部分。 (2) 生垣(おおむね高さが1m以下のものに限る。)、門、門柱若しくは門の袖(長さ4m以下のものに限る。)、擁壁、植栽用土止め(道路面からの高さが0.6m以下のものに限る。)、照明、カーブミラーその他の保安上必要があると認めるもの及び高さが0.3m以下の工作物。 (3) 公益上必要なもの(建築物を除く。)		—
	建築物等の高さの最高限度	—	建築物の高さの最高限度は10mとする。	—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 静岡市景観計画を遵守し、以下の点に特に留意する。 (1) 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、彩度の高い色は避け、周辺景観との調和に配慮すること。 (2) 看板・広告物・広告塔は、美観を損なわないものとする。		

	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域のうち、都市計画道路恩田原片山線から離さなければならない区域には、工作物を設置してはならない。 (壁面後退区域は、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合の敷地面積をもって適用されるものをいう。)	壁面後退区域のうち、都市計画道路恩田原片山線及び都市計画道路片山宮川線から離さなければならない区域には、工作物を設置してはならない。 (壁面後退区域は、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合の敷地面積をもって適用されるものをいう。)	—
		ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 地区計画の告示の日に存する又は工事中の工作物のうち、建築物にあっては増築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合において同日に存する又は工事中の建築物の部分、建築物以外の工作物にあっては増設、修繕又は模様替をする場合において同日に存する又は工事中の建築物以外の工作物の部分。 (2) 生垣(おおむね高さが1m以下のものに限る。)、門、門柱若しくは門の袖(長さ4m以下のものに限る。)、擁壁、植栽用土止め(道路面からの高さが0.6m以下のものに限る。)、照明、カーブミラーその他の保安上必要があると認めるもの及び高さが0.3m以下の工作物。 (3) 公益上必要なもの(建築物を除く。)		—
	建築物等の高さの最高限度	—	建築物の高さの最高限度は10mとする。	—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 静岡市景観計画を遵守し、以下の点に特に留意する。 (1) 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、彩度の高い色は避け、周辺景観との調和に配慮すること。 (2) 看板・広告物・広告塔は、美観を損なわないものとする。		

		かき又はさく の構造の制限	—	歩行者専用道路に面する箇所において、道路に面するかき、さく又はへの構造（敷地地盤から高さ0.6m以下の部分は除く。）は、フェンス、金網等により、透視可能なものとする。	道路に面するかき、又はさくの構造は次の各号に適合するものとする。ただし、敷地地盤から高さ0.6m以下の部分又は門、門柱、若しくは長さ2m以下の門の袖についてはこの限りではない。 また、河川区域（大谷川放水路、長沢川および杜宮川）および緑地に設けるものは除く。 （1）生垣 （2）木又は竹製のもの（擬木、擬竹含む） （3）フェンス、金網等で透視可能なもの
土地の利用に関する事項	緑地の配置に関する制限	—	C地区との地区界に面する箇所は、緩衝帯として、官民境界線から幅2.0m以上の緑地帯を設け、緑地帯に配置する樹木は、中木（樹高2.5m）以上とする。ただし、東名高速道路区域は除く。 （地区計画により設けた緑地は、工場立地法における緑地、および静岡市みどり条例（平成27年静岡市条例第14号）における緑化と兼ねることができる。）	—	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限欄により道路境界線から後退した範囲は、緑化（低木、地被類により、歩行者が見通せるもの（部分的な中高木の設置は可能）。）しなければならない。	—		

		かき又はさく の構造の制限	—	歩行者専用道路に面する箇所において、道路に面するかき、さく又はへの構造（敷地地盤から高さ0.6m以下の部分は除く。）は、フェンス、金網等により、透視可能なものとする。	道路に面するかき、又はさくの構造は次の各号に適合するものとする。ただし、敷地地盤から高さ0.6m以下の部分又は門、門柱、若しくは長さ2m以下の門の袖についてはこの限りではない。 また、河川区域（大谷川放水路、長沢川および杜宮川）および緑地に設けるものは除く。 （1）生垣 （2）木又は竹製のもの（擬木、擬竹含む） （3）フェンス、金網等で透視可能なもの
土地の利用に関する事項	緑地の配置に関する制限	—	C地区との地区界に面する箇所は、緩衝帯として、官民境界線から幅2.0m以上の緑地帯を設け、緑地帯に配置する樹木は、中木（樹高2.5m）以上とする。ただし、東名高速道路区域は除く。 （地区計画により設けた緑地は、工場立地法における緑地、および静岡市みどり条例（平成27年静岡市条例第14号）における緑化と兼ねることができる。）	—	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限欄により道路境界線から後退した範囲は、緑化（低木、地被類により、歩行者が見通せるもの（部分的な中高木の設置は可能）。）なければならない。	—		

静岡都市計画地区計画の決定 恩田原・片山地区計画（静岡市決定）

第1号議案附図

No. 2

拡大図 S=1:2500

