

【緑城山地区地区計画】

名 称	緑城山地区地区計画
位 置	小田原市城山三丁目地内
面 積	約 2. 0 h a
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、小田原駅から南西約 0. 4 km に位置し、地区の西側は城山三丁目地区地区計画区域と接し、近隣には都市公園城山公園や風致地区、国指定史跡小田原城跡が存在し、旧緑四丁目と称された自然豊かな地区である。</p> <p>また、戦国期の小田原城の遺構である八幡山古郭内に位置する丘陵地であるが、石積みや樹木を配し、周辺環境と調和した緑豊かで閑静な住宅地を形成している。</p> <p>そこで、この地区の特性を生かし、周辺環境とも調和した良好な居住環境を維持・保全することを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>緑豊かな丘陵地であり、戸建住宅を中心とした閑静な住宅地が形成されているため、周辺環境と調和した良好な居住環境の維持・保全を図るものとする。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>居住環境の悪化を防止し、周辺の緑と調和した潤いある閑静な住宅地を維持・保全するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>また、みだりに現状の地盤面の高さを変更してはならないものとし、良好な居住環境を確保するものとする。</p> <p>なお、地区整備計画の規定に適合しないものについて、建替え等を認める場合であっても、この地区計画の趣旨に則り、地区整備計画の内容に適合するよう努めるものとする。</p>
	<p>緑化の方針</p> <p>現状の緑の維持及び敷地内緑化に努め、緑豊かな住宅市街地の維持・保全を図るものとする。</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	名 称 面 積	A 地 区 約 1. 1 h a	B 地 区 約 0. 9 h a
		建築物等の 用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
				1 一戸住宅・長屋 2 共同住宅 3 寄宿舎 4 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3に定めるもの 5 学校、図書館その他これらに類するもの 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 7 診療所 8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物(以下「公益上必要な建築物」という。) 9 前各号の建築物に附属するもの	1 一戸住宅・二戸長屋 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3に定めるもの 3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物(以下「公益上必要な建築物」という。) 4 前各号の建築物に附属するもの  ただし、この都市計画決定の告示の日(以下「告示日」という。)に現に存する建築物(建築、修繕又は模様替えの工事中の建築物を含む。以下「既存建築物」という。)と同じ用途で、かつ、同じ敷地内で行われる建築、移転、修繕又は模様替えについては、この限りでない。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	<p>建築物の敷地面積の最低限度は、120㎡とする。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 既存建築物の敷地として使用されている土地で、この制限に適合しないものの全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>2 告示日に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この制限に適合しないことになる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>3 公益上必要な建築物の敷地として使用するもの</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、 12mとする。	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 意 匠 の 制 限	<p>1 道路との境界線からの水平距離が1m以内の区域における擁壁は間知石積等とし、その勾配は75度以下とする。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) 敷地等が道路と接する位置における水平面からの高さが1.2m以下のもの</p> <p>(2) 告示日に現に存する擁壁で、この制限に適合しないものについて、その規模等の範囲内で建設等を行うもの</p> <p>(3) 既存建築物の敷地として使用されている土地で、建築物の敷地として有効に使用できる部分（法面及び擁壁等の設置に係る部分以外の部分をいう。）が、建築物の敷地面積の最低限度として定められた面積以下であるものについて、その全部を一の敷地として使用する場合において、建築物の敷地面積の最低限度として、定められた面積以下の範囲内で有効に使用できる部分を確保するためにその建設等がやむを得ないもの</p>	

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の形態 又は意匠の制限	<p>2 建築物の屋根（ひさしを含む。）及び外壁等（屋根以外の部分をいう。）並びに工作物（自動販売機及び屋外広告物を除く。）の外観の色彩は、次の表のとおりとする。ただし、建築物の屋根にあっては、無釉の和瓦、銅板によるものの色彩、建築物の外壁等及び工作物にあっては着色していない木材、土壁、ガラス等の材料によって仕上げられる部分の色彩、又は見付面積の5分の1未満の範囲内で外観のアクセント色として着色される部分（ただし、地盤面からの高さ10m以下の部分に限る。）の色彩については、この限りでない。</p> <p>(1) 建築物の屋根の色彩</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用する色相</th> <th>明 度</th> <th>彩 度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.1YR～5Y</td> <td>5以下とする。</td> <td>4以下とする。</td> </tr> <tr> <td>上記以外の色相</td> <td>5以下とする。</td> <td>1以下とする。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 建築物の外壁等及び工作物の色彩</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用する色相</th> <th>明 度</th> <th>彩 度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.1YR～5Y</td> <td>全域</td> <td>4以下とする。</td> </tr> <tr> <td>上記以外の色相</td> <td>全域</td> <td>1以下とする。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1)(2)色彩は JIS Z8721 によるマンセル値</p>	使用する色相	明 度	彩 度	0.1YR～5Y	5以下とする。	4以下とする。	上記以外の色相	5以下とする。	1以下とする。	使用する色相	明 度	彩 度	0.1YR～5Y	全域	4以下とする。	上記以外の色相	全域	1以下とする。
			使用する色相	明 度	彩 度																
0.1YR～5Y	5以下とする。	4以下とする。																			
上記以外の色相	5以下とする。	1以下とする。																			
使用する色相	明 度	彩 度																			
0.1YR～5Y	全域	4以下とする。																			
上記以外の色相	全域	1以下とする。																			
<p>3 自動販売機の色彩の制限は、次のとおりとする。ただし、木製の囲い等により周囲と調和するように修景を行った場合は、この限りでない。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用する色相</th> <th>明 度</th> <th>彩 度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5Y</td> <td>7.5</td> <td>1.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>色彩は JIS Z8721 によるマンセル値</p>	使用する色相	明 度	彩 度	5Y	7.5	1.5															
使用する色相	明 度	彩 度																			
5Y	7.5	1.5																			
<p>4 屋外広告物は地区の景観を阻害しないよう、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、案内標識等公共的な目的のために設置する必要があると認められるものは、この限りでない。</p> <p>(1) 屋外広告物は、自己の用に供するもののみとする。ただし、電柱、街灯柱、又は標識柱に表示する広告物は除く。</p> <p>(2) 閑静な住宅地としての街並みを損なわないものとする。</p> <p>(3) 屋外広告物の色彩は、表示面積の3分の1の部分を除き次のとおりとする。</p>																					

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の形態 又は意匠の制限	<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用する色相</th> <th>明 度</th> <th>彩 度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0. 1R～10R</td> <td>全域</td> <td>5以下とする。</td> </tr> <tr> <td>0. 1YR～5Y</td> <td>全域</td> <td>6以下とする。</td> </tr> <tr> <td>5. 1Y～10G 0. 1PB～10RP</td> <td>全域</td> <td>4以下とする。</td> </tr> <tr> <td>0. 1BG～10B</td> <td>全域</td> <td>3以下とする。</td> </tr> </tbody> </table> <p>色彩は JIS Z8721 によるマンセル値</p>	使用する色相	明 度	彩 度	0. 1R～10R	全域	5以下とする。	0. 1YR～5Y	全域	6以下とする。	5. 1Y～10G 0. 1PB～10RP	全域	4以下とする。	0. 1BG～10B	全域	3以下とする。
		使用する色相	明 度	彩 度														
0. 1R～10R	全域	5以下とする。																
0. 1YR～5Y	全域	6以下とする。																
5. 1Y～10G 0. 1PB～10RP	全域	4以下とする。																
0. 1BG～10B	全域	3以下とする。																
垣 又 は さ く の 構 造 の 制 限	<p>道路との境界線からの水平距離が 1 m 以内の区域における境界線に面する垣又はさくの構造は、生垣を基本とし、竹垣、板塀又はフェンス等、透視可能な構造とする。</p> <p>ただし、宅地地盤面からの高さが 0. 4 m 以下の部分及び門等の出入り口に係る部分、また、既存と同等の構造物を設置する場合については、この限りでない。</p>																	