

緑城山地区 地区計画

平成25年12月

はじめに

1. 背景

平成14年の都市計画法の改正により、土地所有者等が一定の条件を満たした上で都市計画の決定または変更の提案ができるようになり、小田原市でも地区の実状に応じた身近なまちづくりを支援してきました。

小田原市城山三丁目は、県内で初めてとなる住民提案型の地区計画として、平成19年に城山三丁目地区地区計画を決定し、平成24年には、同じく地域の方からの提案により区域の拡大を行うなど、まちづくりの意識が高まっている地域でした。

また、当該地区計画区域の周辺では、集合住宅の立ち退きや土地の開発分譲により、居住環境の変化も想定されておりました。

このような土地利用の変化を受け、平成23年から城山三丁目地区地区計画区域に隣接する地域の方が中心となり、良好な居住環境を維持・保全するための検討を行い、平成25年1月16日に、土地所有者の3分の2以上の同意書を添えて地区計画の決定の提案がありました。

本市では、それを受け都市計画決定の手続きを進め、提案制度による緑城山地区地区計画を平成25年11月14日に決定しました。

このような既成の住宅市街地における、地元住民の主体的な取組みにより地区計画を決定した事例は本市において4例目となります。

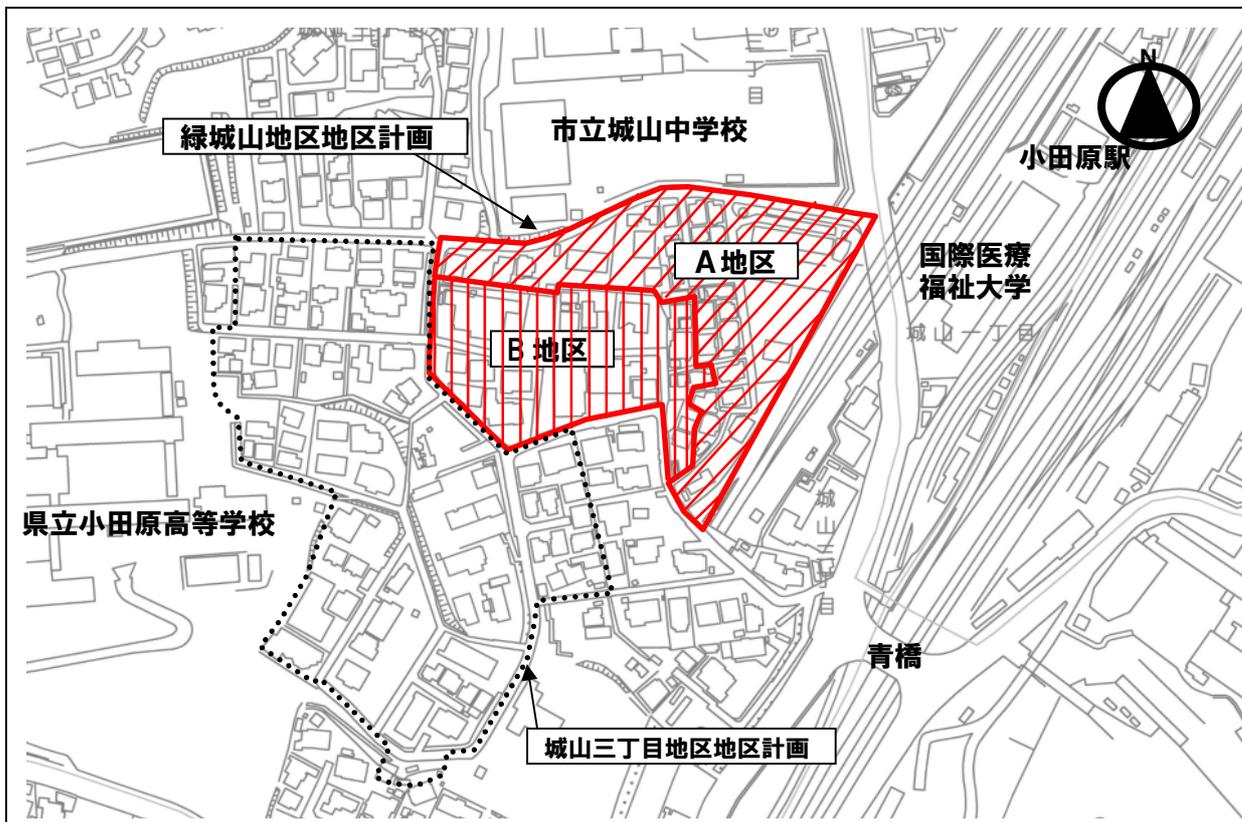


2. 緑城山地区の概要

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す。

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、地区内は多数の樹木に覆われ、特に、地区内の小田原城址に続く通りに位置する桜の木は、当地区の景観を印象付け、桜の開花時期には往来する人々の目を楽しませています。多くの住宅においては敷地内緑化が積極的に行われており、石積みの擁壁が多く設置され、周辺の緑と調和することで潤いのある住宅地の環境が形成されています。

このような地区の特性を生かし、今後、建築行為や開発行為があった際にも、周辺環境と調和した良好な居住環境を維持・保全するため、地区計画を定めたものです。



名称：緑城山地区地区計画

面積：約2.0 ha (A地区：約1.1 ha、B地区約0.9 ha)

都市計画決定：平成25年11月14日

用途地域：第1種中高層住居専用地域、第2種住居地域

建ぺい率：60%

容積率：200%

防火関連：準防火地域

高度地区：第2種高度地区 15m

地区計画決定までの経緯

平成 23 年 1 月 31 日	地区住民から市へまちづくりに関する相談
平成 23 年 2 月 19 日	地区住民を対象とした小田原市生涯学習きらめき出前講座 「地区計画のはなし」開催
平成 23 年 5 月 14 日	地区住民を対象とした小田原市生涯学習きらめき出前講座 「小田原市の景観計画のあらまし」開催
平成 24 年 6 月 1 日	地元有志による地区住民を対象とした地元素案に 対するアンケートの実施
平成 25 年 1 月 16 日	緑城山地区地区計画の都市計画提案書の提出
平成 25 年 3 月 4 日	小田原市都市計画提案検討委員会
平成 25 年 6 月 4 日	小田原市都市計画審議会へ報告
平成 25 年 7 月 24 日 ～8 月 6 日	都市計画原案の作成に係る条例縦覧
平成 25 年 8 月 23 日 ～9 月 18 日	県への原案協議
平成 25 年 9 月 25 日 ～10 月 9 日	都市計画案の法定縦覧
平成 25 年 10 月 29 日	都市計画審議会へ付議（諮問・答申）
平成 25 年 11 月 14 日	都市計画決定告示
平成 25 年 12 月 13 日	小田原市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例一部改正 小田原市地区計画形態意匠条例一部改正

地区計画の目標

本地区は、小田原駅から南西約0.4km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。

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。

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。

土地利用の方針

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。

建築物等の整備の方針

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。

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。

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。

緑化の方針

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。

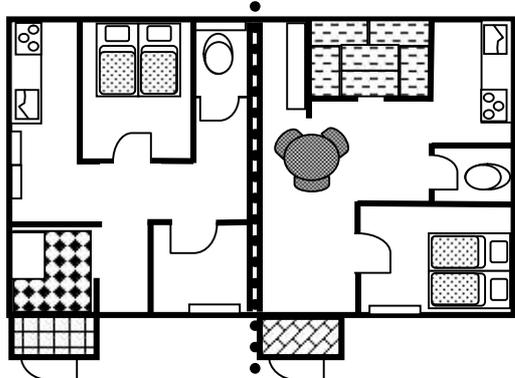
建築物等の用途の制限

A 地 区	B 地 区
<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一戸住宅・長屋 2 共同住宅 3 寄宿舍 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 	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>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。</p>

※二戸長屋とは

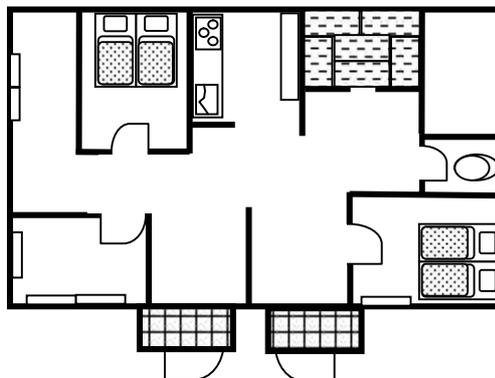
- ・複数の住戸が水平に連なって、壁を共有し、長い棟を形成している住宅を長屋と言いますが、この住戸が2つであるもののことです。
- ・一方、それぞれの世帯の居住スペースが建築物の中で行き来できる形態は、一戸住宅といいます。
- ・また、「共同住宅」とは、一棟の中に二つ以上の住宅があり、柱・壁・床などの構造物や、廊下・階段その他の生活施設を共用している集合住宅型式の一つをいいます。

<二戸長屋と一戸住宅の例（平屋建て）>



壁を共有し、建物内部が完全に分かれている二戸の建物なので、二戸長屋になる。

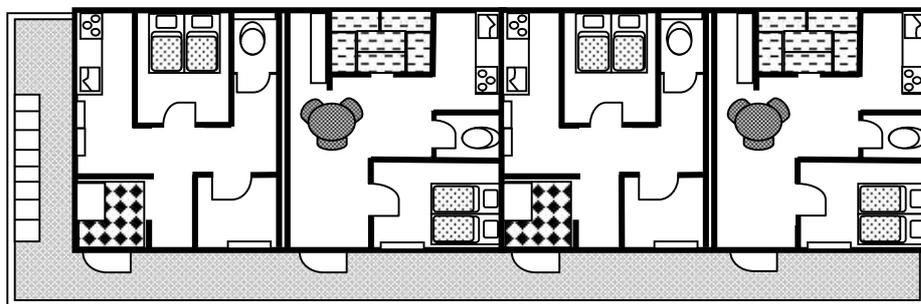
二戸長屋



二世帯住宅で住んでいて玄関が2つに分かれていても、室内でつながっていれば一戸住宅になる。

一戸住宅

A地区・B地区とも建築可能



階段や渡り廊下、共用の通路などにより、室外でつながっている場合は共同住宅になる

共同住宅

A地区のみ建築可能

※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に定めるものとは

- ・延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、同条各号に列記されたいずれかの用途を兼ねるもの（非住宅部分の床面積が50㎡以下のものに限る）のことで、一例としては次のような用途が挙げられます。

①事務所

②日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

③理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋

④洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店

⑤自家販売のために食品製造を行うパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋

⑥学習塾、華道教室、囲碁教室

⑦アトリエ又は工房

- ・用途の判別についての詳細は、お問い合わせください。

※前各号の建築物に附属するものとは

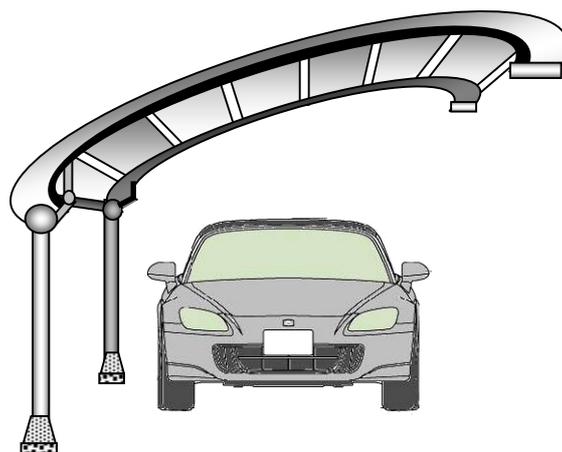
- ・建築物の用途の制限に列記された建築物と同一の敷地内に建築される、次のような建築物をいいます。

<例>

物置



車庫



A地区・B地区とも建築可能

建築物の敷地面積の最低限度

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。

- 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
- 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
- 3 公益上必要な建築物の敷地として使用するもの



建築物等の高さの最高限度

A 地区	B 地区
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。

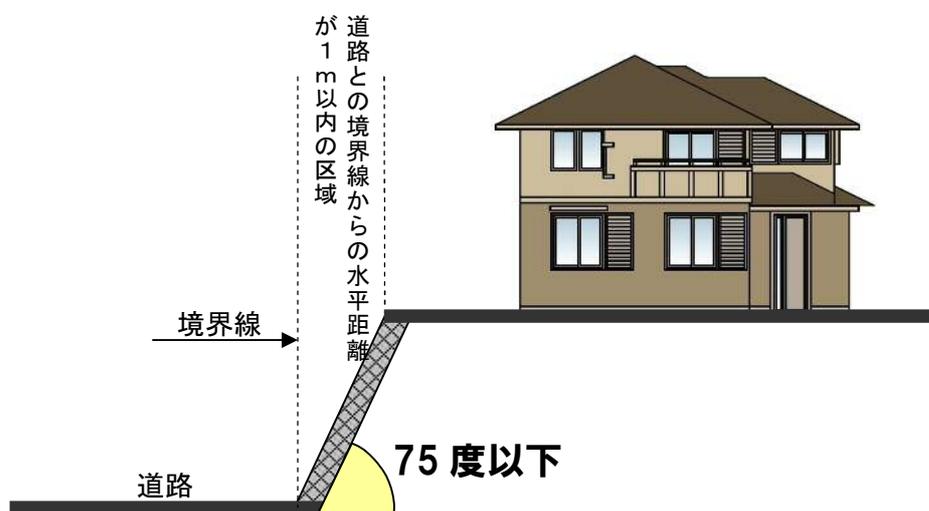


建築物等の形態又は意匠の制限

① 擁壁の形態、意匠

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。

- (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1.2 m以下のもの
- (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
- (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



②建築物の屋根、外壁及び工作物の色彩(マンセル値→参考3)

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、建築物の屋根にあつては、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つ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。

(1) 建築物の屋根の色彩 (JIS Z8721 によるマンセル値)

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。

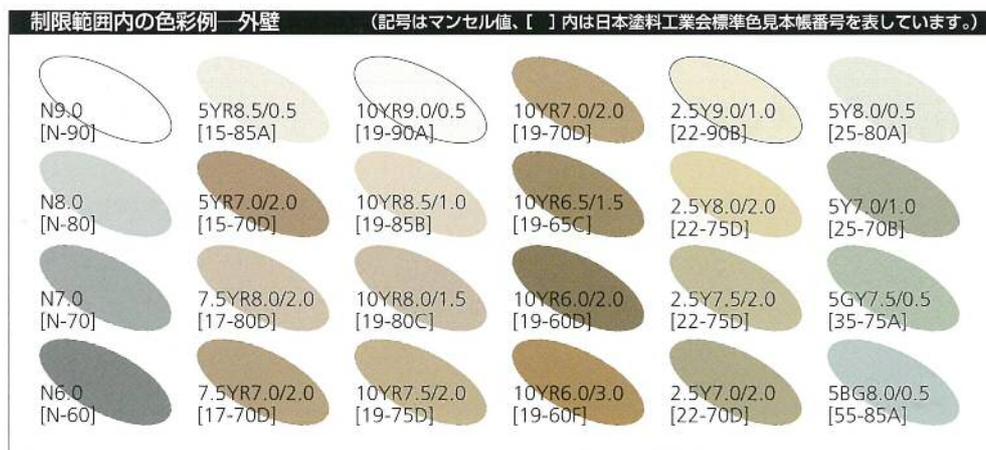
(2) 建築物の外壁等及び工作物の色彩 (JIS Z8721 によるマンセル値)

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。

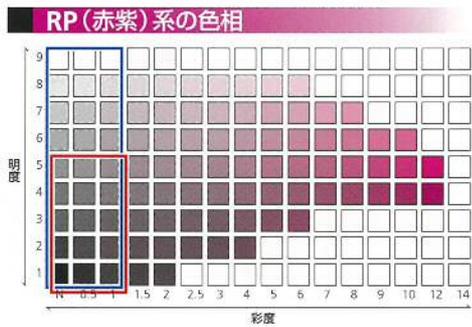
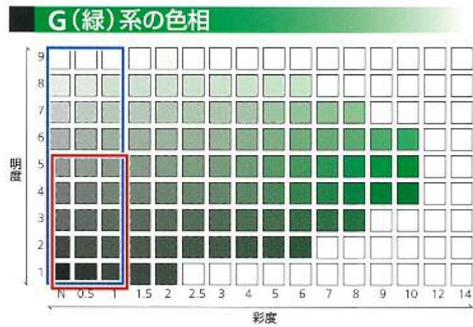
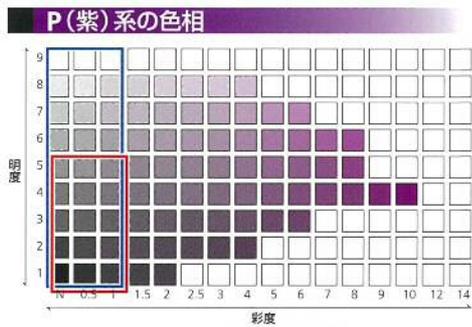
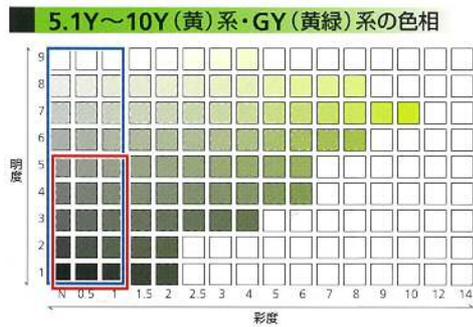
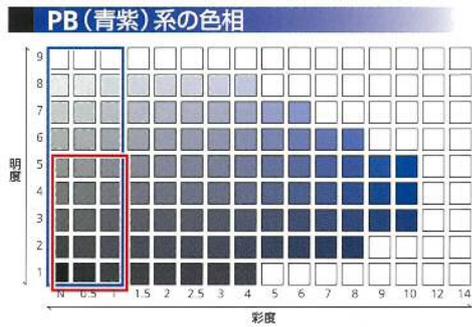
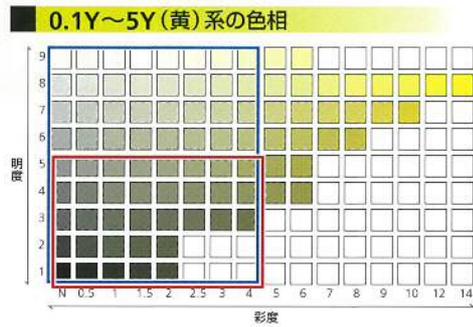
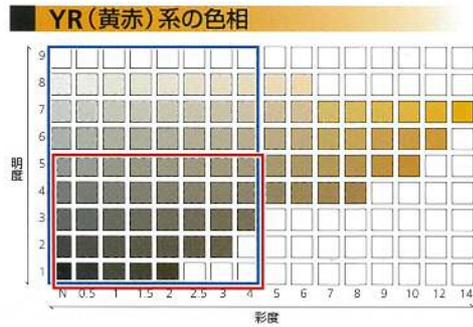
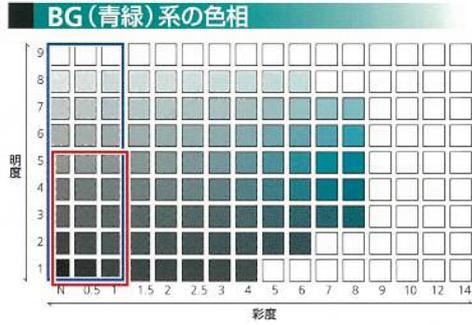
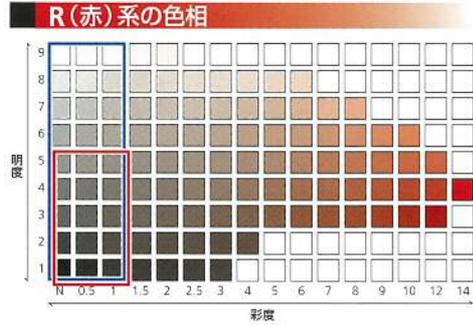
■ 建築物の屋根の色彩例 (印刷による色再現のため、実際のマンセル値とは異なる場合があります。)



■ 建築物の外壁及び工作物の色彩例 (印刷による色再現のため、実際のマンセル値とは異なる場合があります。)



■ 建築物の屋根、外壁及び工作物の色彩例 (印刷による色再現のため、実際のマンセル値とは異なる場合があります。)



凡 例

建築物の外壁・工作物の
基調色の使用可能範囲

建築物の屋根の
基調色の使用可能範囲

自動販売機の色相の制限

自動販売機の色相の制限は、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。

使用する色相	明 度	彩 度
5Y	7.5	1.5

(JIS Z8721 によるマンセル値)

例



×



○

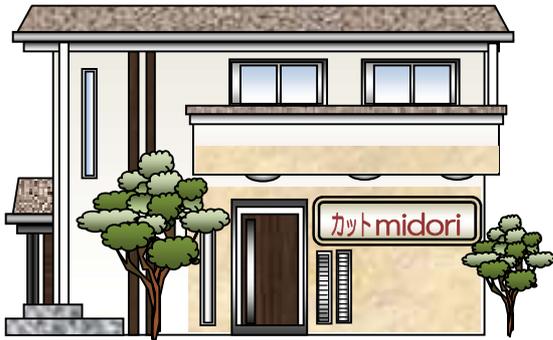
屋外広告物の設置の制限

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。

- (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。
- (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。
- (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。

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。

(JIS Z8721 によるマンセル値)



自己の店等の看板・・・掲出可能

(本地区の用途の制限では、住宅で店舗等を兼ねたものを建築可能にしています)



電柱を利用した看板・・・掲出可能



自身の店等以外の看板・・・掲出不可能

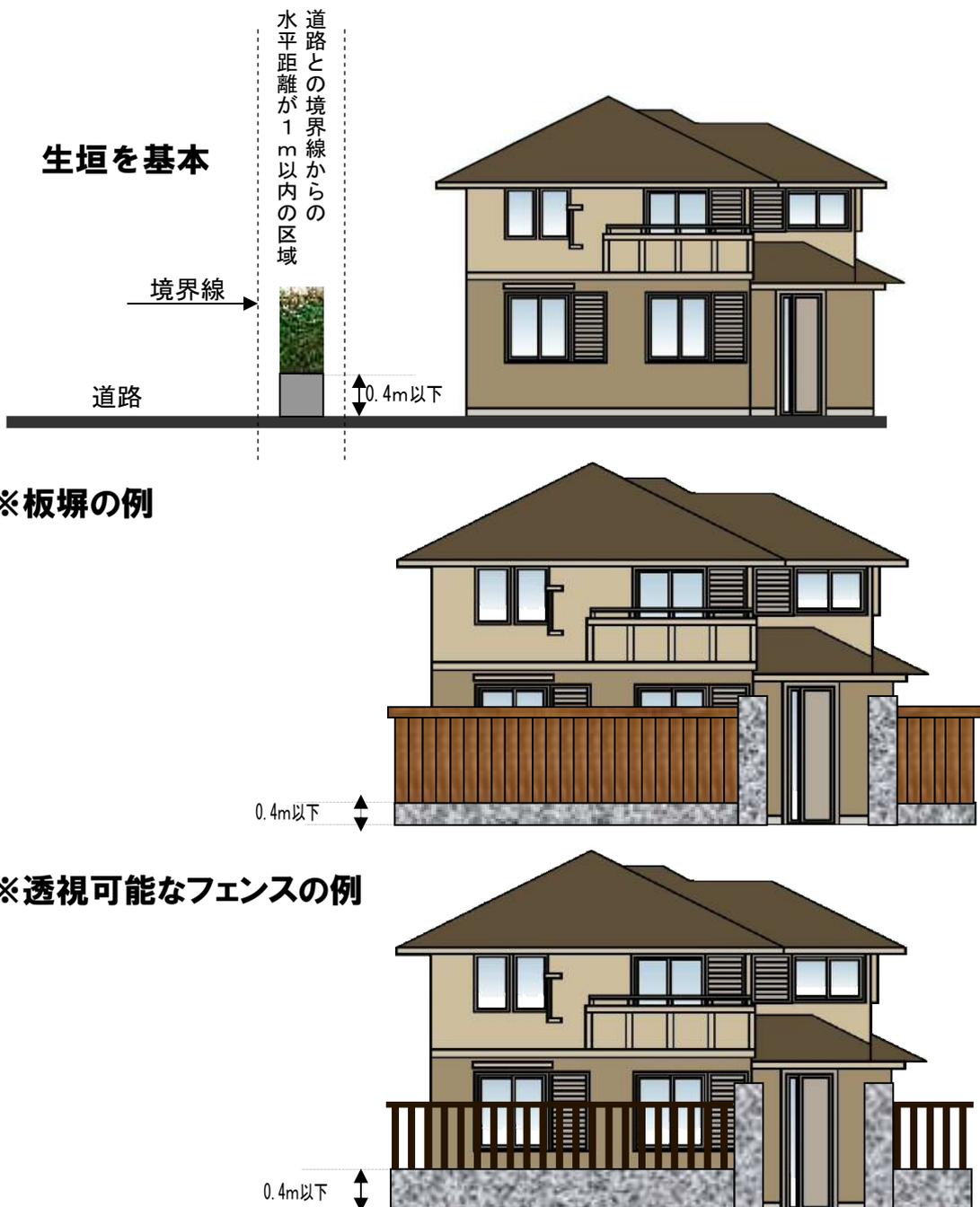


看板の量や大きさ色彩等が明らかに閑静な住宅地にふさわしくない・・・掲出不可能

垣またはさくの構造の制限

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。

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。



届出・申請について

緑城山地区地区計画区域内で以下の行為を行うときには、小田原市への届出・申請等が必要になります。詳細については都市計画課（電話番号 3 3 - 1 5 7 1）までご連絡ください。

届出・申請が必要な行為は以下のとおりです。また、適合通知書や認定証を受けた建築物などの計画を変更して行為をしようとする場合も同様です。

■都市計画法に基づく届出

- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物の建築又は工作物の建設
- ・建築物等の用途の変更
- ・建築物等の形態又は意匠の変更

■形態意匠条例に基づく申請

建築物	新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更
工作物	新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更

- ・建築物の新築だけでなく、**屋根や外壁の塗替も届出・申請が必要**になりますのでご注意ください。
- ・許可を受けないで行為を行った場合、基準に適合しない建築物を建築した場合などには、変更命令や罰金が科されることもあります。

建築物の建築等
(新築、増改築、塗り替え等)



工作物の建設等
(新設、増改築、塗り替え等)



これらの行為を行う時には原則届出・申請が必要となります

小田原都市計画地区計画の決定（小田原市決定）

参考 1

都市計画緑城山地区地区計画を次のように決定する。

	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	地区計画の目標	<p>本地区は、小田原駅から南西約0.4km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>
	土地利用の方針	<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>
	建築物等の整備の方針	<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>
	緑化の方針	<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>

		地区の	名 称	A 地 区	B 地 区
		区 分	面 積	約 1. 1 h a	約 0. 9 h a
地 区 建 築 物 等 に 関 す る 計 画	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。
				<ol style="list-style-type: none"> 1 一戸住宅・長屋 2 共同住宅 3 寄宿舍 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 	<ol style="list-style-type: none"> 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 <p>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。</p>

地 区 建 築 物 等 に 関 係 す る 事 項 画	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、建築物の屋根にあつては、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つ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>															

小田原市地区計画形態意匠条例

平成19年 3 月 29 日 条例第 3 号

改正

平成23年 6 月 24 日 条例第19号

平成24年12月17日 条例第37号

平成25年12月13日 条例第40号

(趣旨)

第 1 条 この条例は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）第76条第 1 項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物及び工作物の形態意匠の制限に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この条例において使用する用語は、特別の定めのある場合を除くほか、法において使用する用語の例による。

(適用区域)

第 3 条 この条例は、地区計画の区域（地区整備計画において建築物又は工作物（以下「建築物等」という。）の形態意匠の制限が定められている区域に限る。）で別表に掲げる区域（以下「適用区域」という。）に適用する。

(建築物等の形態意匠の制限)

第 4 条 適用区域内の建築物等の形態意匠は、地区計画において定められた建築物等の形態意匠の制限に適合するものでなければならない。

(計画の認定)

第 5 条 適用区域内において次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、その計画が、前条の規定に適合するものであることについて、申請書を提出して市長の認定を受けなければならない。当該認定を受けた建築物等の計画を変更して次に掲げる行為をしようとする場合も、同様とする。

- (1) 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更（以下「建築等」という。）
- (2) 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更（以下「建設等」という。）

2 市長は、前項の規定による申請（以下この条において「申請」という。）があった場合においては、同項の申請書を受理した日から30日以内に、申請に係る建築物等の計画が前条の規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて当該規定に適合するものと認めるときは、申請者に認定証を交付しなければならない。

- 3 市長は、前項の規定により審査をした場合において、申請に係る建築物等の計画が前条の規定に適合しないものと認めるとき、又は第1項の申請書の記載によっては当該規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を前項の期間内に申請者に交付しなければならない。
- 4 第2項の認定証の交付を受けた後でなければ、申請に係る建築物の建築等又は工作物の建設等の工事（根切り工事その他の規則で定める工事を除く。第13条第2号において同じ。）は、することができない。
- 5 第1項の申請書、第2項の認定証及び第3項の通知書の様式は、規則で定める。
(違反建築物等に対する措置)

第6条 市長は、第4条の規定に違反した建築物等があるときは、建築等工事主若しくは建設等工事主（工作物の建設等をする者をいう。以下同じ。）、当該建築物の建築等若しくは当該工作物の建設等の工事の請負人（請負工事の下請人を含む。以下同じ。）若しくは現場管理者又は当該建築物等の所有者、管理者若しくは占有者に対し、当該建築物等に係る工事の施工の停止を命じ、又は相当の期限を定めて当該建築物等の改築、修繕、模様替、色彩の変更その他当該規定の違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

- 2 市長は、前項の規定による処分をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 3 前項の標識は、第1項の規定による処分に係る建築物等又はその敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による処分に係る建築物等又はその敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 4 第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、市長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 5 前項の措置を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があった場合においては、これを提示しなければならない。

(違反建築物等の設計者等に対する措置)

第7条 市長は、前条第1項の規定による処分をした場合においては、規則で定めるところにより、当該処分が建築物の建築等に係る場合にあっては当該処分に係る建築物の設計者、工事監理者若しくは工事の請負人又は当該建築物について宅地建物取引業に係る取引をした宅地建物取引業者の氏名又は名称及び住所その他景観法施行規則（平成16年国土交通省令第100号）第30条第1項において準用する同令第23条第1項に定める事項を

建築士法（昭和25年法律第202号）、建設業法（昭和24年法律第100号）又は宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の定めるところによりこれらの者を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に、当該処分が工作物の建設等に係る場合にあっては当該処分に係る工作物の工事の請負人の氏名又は名称及び住所その他同令第30条第2項において準用する同令第27条に定める事項を建設業法の定めるところにより当該請負人を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に、それぞれ通知しなければならない。

（国又は地方公共団体の建築物等に対する認定等に関する手続の特例）

第8条 国又は地方公共団体の建築物等については、第5条から前条までの規定は適用せず、次項から第5項までに定めるところによる。

2 適用区域内において建築物の建築等又は工作物の建設等をしようとする者が国の機関又は地方公共団体（以下この条において「国の機関等」という。）である場合においては、当該国の機関等は、当該工事に着手する前に、その計画を市長に通知しなければならない。

3 市長は、前項の通知を受けた場合においては、当該通知を受けた日から30日以内に、当該通知に係る建築物等の計画が第4条の規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて、当該規定に適合するものと認めたときにあつては当該通知をした国の機関等に対して認定証を交付し、当該規定に適合しないものと認めたとき、又は当該規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときにあつてはその旨及びその理由を記載した通知書を当該通知をした国の機関等に対して交付しなければならない。

4 第2項の通知に係る建築物の建築等又は工作物の建設等の工事（根切り工事その他の規則で定める工事を除く。）は、前項の認定証の交付を受けた後でなければ、することができない。

5 市長は、国又は地方公共団体の建築物等が第4条の規定に違反すると認める場合においては、直ちに、その旨を当該建築物等を管理する国の機関等に通知し、第6条第1項に規定する必要な措置をとるべきことを要請しなければならない。

（工事現場における認定の表示等）

第9条 適用区域内の建築物の建築等又は工作物の建設等の工事の施工者は、当該工事現場の見やすい場所に、規則で定めるところにより、建築等工事主又は建設等工事主、設計者、工事施工者及び工事の現場管理者の氏名又は名称並びに当該工事に係る計画について第5条第2項又は前条第3項の規定による認定があつた旨の表示をしなければならない。

2 適用区域内の建築物の建築等又は工作物の建設等の工事の施工者は、当該工事に係る第5条第2項又は前条第3項の規定による認定を受けた計画の写しを当該工事現場に備えて置かなければならない。

（適用の除外）

第10条 第4条の規定は、景観法施行令（平成16年政令第398号）第11条各号及び次に掲げる法律の規定並びにこれらの規定に基づく命令の規定で建築物等又はその部分の形態意匠に係るものに基づく当該建築物等又はその部分の形態意匠については、適用しない。

- (1) 道路法（昭和27年法律第180号）第45条第2項
- (2) 道路交通法（昭和35年法律第105号）第4条第4項及び第5項、第6条第5項並びに第114条の7

2 第4条から前条までの規定は、次に掲げる建築物等又はその部分の形態意匠については、適用しない。

- (1) 法第19条第1項の規定により景観重要建造物として指定された建築物等
- (2) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定により国宝、重要文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物等
- (3) 文化財保護法第143条第1項の伝統的建造物群保存地区内にある建築物等
- (4) 第2号に掲げる建築物等であったものの原形を再現する建築物等で、市長がその原形の再現がやむを得ないと認めたもの
- (5) 仮設の建築物等
- (6) 屋外広告物の表示又は掲出のために必要な工作物（下堀地区地区計画区域内にあるものに限る。）
- (7) 水道管、下水道管その他これらに類する工作物で地下に設けるもの
- (8) 建築物の存する敷地内の当該建築物に附属する物干場、建築設備、受信用の空中線系（その支持物を含む。）、旗ざおその他これらに類する工作物
- (9) 塀、垣、柵その他の囲壁（仮設のものを除く。）で囲まれた敷地内における道路（私道を除く。）から容易に望見されることのない工作物
- (10) 前各号に掲げるもののほか、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれの少ない小規模な建築物等として規則で定めるもの

3 地区計画の区域にこの条例が適用され、又は地区計画に関する都市計画が変更された際現に存する建築物等又は現に建築等の工事中の建築物若しくは建設等の工事中の工作物が、第4条の規定に適合しない場合又は同条の規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物等又はその部分に対しては、同条から前条までの規定は、適用しない。

4 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物等又はその部分に対しては、適用しない。

- (1) 地区計画に関する都市計画の変更前に第4条の規定に違反している建築物等又はその部分
- (2) 地区計画の区域にこの条例が適用され、又は地区計画に関する都市計画が変更された後に増築、改築又は移転の工事に着手した建築物等
- (3) 地区計画の区域にこの条例が適用され、又は地区計画に関する都市計画が変更さ

れた後に外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更の工事に着手した建築物等の当該工事に係る部分

(報告及び立入検査)

第11条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、規則で定めるところにより、建築物等の所有者、管理者若しくは占有者、建築等工事主若しくは建設等工事主、設計者、工事監理者若しくは工事施工者に対し、建築物の建築等若しくは工作物の建設等に関する工事の計画若しくは施工の状況に関し報告させ、又はその職員に、建築物等の敷地若しくは工事現場に立ち入り、建築物等、建築材料その他建築物等に関する工事に関係がある物件を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(景観評価員)

第12条 市長は、第6条第1項の規定による処分その他のこの条例に基づく行為をしようとする場合において、必要があると認めるときは、景観評価員（小田原市景観条例（平成17年小田原市条例第42号）第19条第1項の景観評価員をいう。）の意見を聴くことができる。

(罰則)

第13条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1) 第5条第1項の規定に違反して、申請書を提出せず、又は虚偽の申請書を提出した者

(2) 第5条第4項の規定に違反して、建築物の建築等又は工作物の建設等の工事をした者

(3) 第6条第1項の規定による市長の命令に違反した者

第14条 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

(1) 第9条の規定に違反して、認定があった旨を表示せず、又は認定を受けた計画の写しを備えて置かなかつた者

(2) 第11条第1項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

(3) 第11条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第15条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前2条（第13条第3号を除く。）の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成23年6月24日条例第19号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成24年12月17日条例第37号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成25年12月13日条例第40号）

この条例は、公布の日から施行する。

別表（第3条関係）

名称	区域
城山三丁目地区地区計画区域	都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により告示された小田原都市計画地区計画城山三丁目地区地区計画（A地区に限る）において地区整備計画が定められた区域
下堀地区地区計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された小田原都市計画地区計画下堀地区地区計画において地区整備計画が定められた区域
緑城山地区地区計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された小田原都市計画地区計画緑城山地区地区計画において地区整備計画が定められた区域

マンセル表色系

景観計画等では、色彩を正確かつ客観的に表すために、マンセル表色系を採用しています。

マンセル表色系は、JISにも採用され多くの国々で用いられている、色彩のものさしともいえる尺度で、ひとつの色彩を [色相 (いろあい)] [明度 (あかるさ)] [彩度 (あざやかさ)] という3つの属性の組み合わせによって表現します。これによって、赤や青、黄色などといった色名による表現よりも個人差のない正確な色彩を表現することができます。

色相 (いろあい)

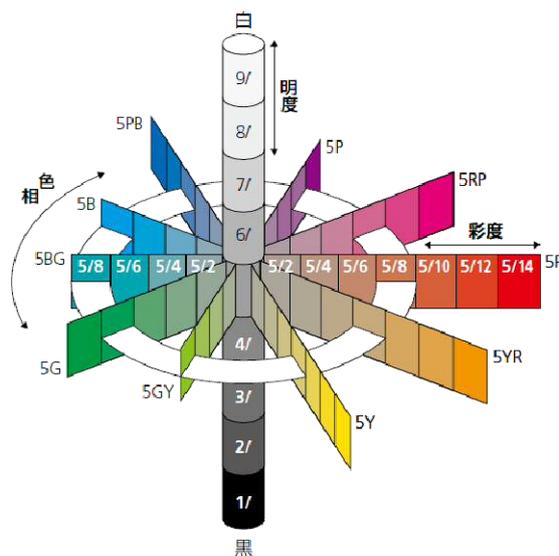
色相は、いろあいを表します。10種の基本色 (赤、黄赤、黄、黄緑、緑、青緑、青、青紫、紫、赤紫) の頭文字をとったアルファベット (R、YR、Y、GY、G、BG、B、PB、P、RP) とその度合いを示す0から10までの数字を組み合わせ、10Rや5Yなどのように表記します。

明度 (あかるさ)

明度は、あかるさの度合いを0から10までの数値で表します。暗い色ほど数値が小さく、明るい色ほど数値が大きくなり10に近くなります。

彩度 (あざやかさ)

彩度は、あざやかさの度合いを0から16程度までの数値で表します。色味のない鈍い色ほど数値が小さく、白、黒、グレーなどの無彩色の彩度は0になります。逆に鮮やかな色彩ほど数値が大きく赤の原色の彩度は16程度です。



マンセル表色系のしくみ



マンセル記号による色彩の表し方と読み方

マンセル記号

マンセル記号は、これら3つの属性を組み合わせて、ひとつの色彩を表記する記号です。

有彩色は、10YR8.5/1.5のように、色相、明度/彩度を組み合わせて表記し、無彩色は、N4.0のようにニュートラルを表すNと明度を組み合わせて表記します。