

小田原都市計画地区計画の変更（小田原市決定）

都市計画城山三丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	城山三丁目地区地区計画	
位 置	小田原市城山三丁目	
面 積	約 2. 7 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. 5 k m に位置し、地区の西側には都市計画公園及び風致地区、南東には J R 東海道本線を隔てて国指定史跡小田原城跡が存在している。</p> <p>また、歴史的な資源である八幡山古郭の一面に位置し、地区内の高低差は 2 0 m 以上あるが、石積み等の築造により圧迫感が軽減された、周辺環境と調和した緑豊かで閑静な低層住宅地を形成している。</p> <p>そこで、今後とも開放感のある一定の公共空間を確保するとともに、周辺環境と調和した良好な居住環境の維持・保全を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>隣接する都市計画公園及び小田原高等学校の緑地に囲まれた丘陵地であり、低密度の戸建住宅を中心とした良好な居住環境を有する住宅市街地が形成されているため、その維持・保全を図るものとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>A 地区については、周辺環境と調和した潤いある閑静な住宅地を創出するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行い、良好な居住環境の維持・保全を図るものとする。また、建築物の階数にも配慮し、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する。</p> <p>B 地区については、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によって、良好な居住環境の維持・保全を図るものとする。</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、壁面線の後退部分は、生垣による緑化を行うことを基本とし、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 2.3ha	約 0.4ha
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。
				<p>1 住宅（共同住宅及び長屋を除く。）</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>4 前各号の建築物に附属するもの</p> <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、修繕又は模様替の工事中の建築物を含む。以下「既存建築物」という。）のうち共同住宅又は長屋に係るその規模等の範囲内で行われる建替え、増築、改築又は移転（以下「建替え等」という。）については、この限りでない。</p>	<p>1 一戸住宅 二戸長屋</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>4 前各号の建築物に附属するもの</p>

		<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>建築物の敷地面積の最低限度は、150㎡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> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>建築物の敷地面積の最低限度は、150㎡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> <ol style="list-style-type: none"> 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 変更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
		<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物（出窓、簡易な車庫及び計画図に表示する道路の境界線（以下「境界線」という。）に面した間知石積等の法面から突出しない車庫を除く。）の外壁面又はこれに代わる柱の面から、境界線までの水平距離は1m以上とする。ただし、既存建築物（車庫に限る。）に係るその規模等の範囲内で行われる建替え等については、この限りでない。</p>	

		<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は、10mとする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。</p>
		<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>1 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（以下「水平面」という。）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行われる建設等を行うもの</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</p>

		<p>建築物等の形態 又は意匠の制限</p>	<p>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> <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）並びに工作物の外観の色彩は、次の表のとおりとする。ただし、自然素材の材料等によって仕上げられる部分の色彩については、この限りでない。</p> <p>(1) 建築物の屋根の色彩</p> <table border="1" data-bbox="592 954 944 1281"> <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 する。</td> <td>4 以下 する。</td> </tr> <tr> <td>上記以外の色相</td> <td>5 以下 する。</td> <td>0.5 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" data-bbox="592 1373 944 1886"> <thead> <tr> <th>使用する色相</th> <th>明 度</th> <th>彩 度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">0.1YR ～5Y</td> <td>8.5 以上の場合</td> <td>2 以下 する。</td> </tr> <tr> <td>8.5 未満の場合</td> <td>4 以下 する。</td> </tr> <tr> <td>上記以外の色相</td> <td>全域</td> <td>0.5 以下 とする。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) (2)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 する。	4 以下 する。	上記以外の色相	5 以下 する。	0.5 以下 とする。	使用する色相	明 度	彩 度	0.1YR ～5Y	8.5 以上の場合	2 以下 する。	8.5 未満の場合	4 以下 する。	上記以外の色相	全域	0.5 以下 とする。	
使用する色相	明 度	彩 度																						
0.1YR ～5Y	5 以下 する。	4 以下 する。																						
上記以外の色相	5 以下 する。	0.5 以下 とする。																						
使用する色相	明 度	彩 度																						
0.1YR ～5Y	8.5 以上の場合	2 以下 する。																						
	8.5 未満の場合	4 以下 する。																						
上記以外の色相	全域	0.5 以下 とする。																						

		垣又はさくの構造の制限	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、水平面からの高さが1.2 m以下のものは、この限りでない。	
--	--	-------------	---	--

「区域、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」