

小田原城天守閣の標高を基準とした建築物の高さ制限の導入

1. 背景

小田原市では、昨年6月15日に高度地区（建築物の絶対高さ制限）を都市計画決定・告示したところであり、全市街化区域を対象に高さ制限を導入し、これまで概ね円滑な運用が図られています。

しかし、商業地域における31mの高さ制限に加え、総合設計制度対象建築物等の緩和措置のある小田原駅周辺地区では、再開発計画を契機として小田原城天守閣との関係で建築物の高さのあり方について昨年大きな議論が発生しました。

その結果、市民満足度重要度調査の動向、各界各層の意見等を総合的に判断して、小田原駅周辺地区において小田原城天守閣以上の高さの建築物を建てることは、都市計画上支障があるという判断に到りました。（去る8月1日に策定された「街づくりルール改革計画」でも、高度地区の運用基準を見直す旨、明記しています。）

2. 高度地区の運用基準の見直し概要

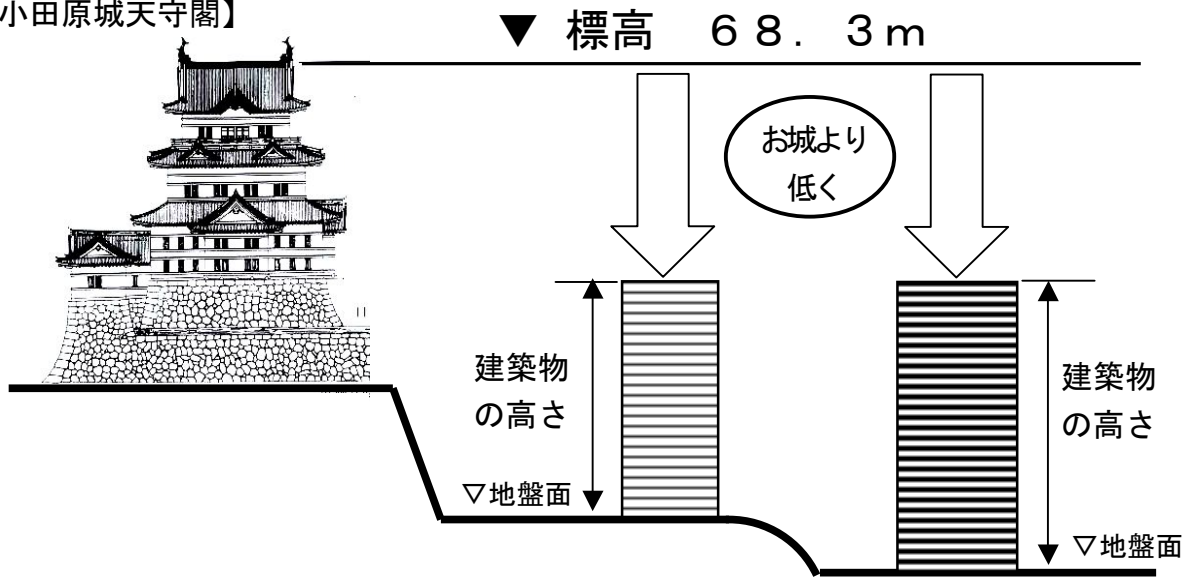
小田原駅周辺地区では、総合設計制度対象建築物等においても、小田原城天守閣の標高以上の高さは認めないこととするものです。

なお、建築物の高さについては、都市計画法・建築基準法上、通常、地盤面からの高さを基にしています。しかし、小田原駅周辺地区は地盤面の高低差があるので、全国的にも画期的なことですが、簡明に「標高」で規制することにしました。

（施行：平成18年10月1日）

小田原城天守閣の標高を基準とした建築物の高さ制限の導入（イメージ）

【小田原城天守閣】



【適用区域】（第4種高度地区のうち、小田原駅周辺地区）

