

下堀地区 地区計画

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ました。

小田原市下堀地区では、都市計画道路穴部国府津線が平成23年の供用開始に向けた整備が進められており、幅員25m、4車線の主要幹線道路の開通により、今後の土地利用の変化が見込まれる地区でした。

そこで、平成18年から自治会役員が中心に将来の沿道土地利用を適正に誘導し、良好な居住環境を維持するための検討を行い、平成22年1月28日に、地区住民の約83%の同意書を添えて、地区計画の提案が提出されました。本市では、それを受け、都市計画決定の手続きを進め、提案制度による地区計画を平成23年3月1日に決定しました。

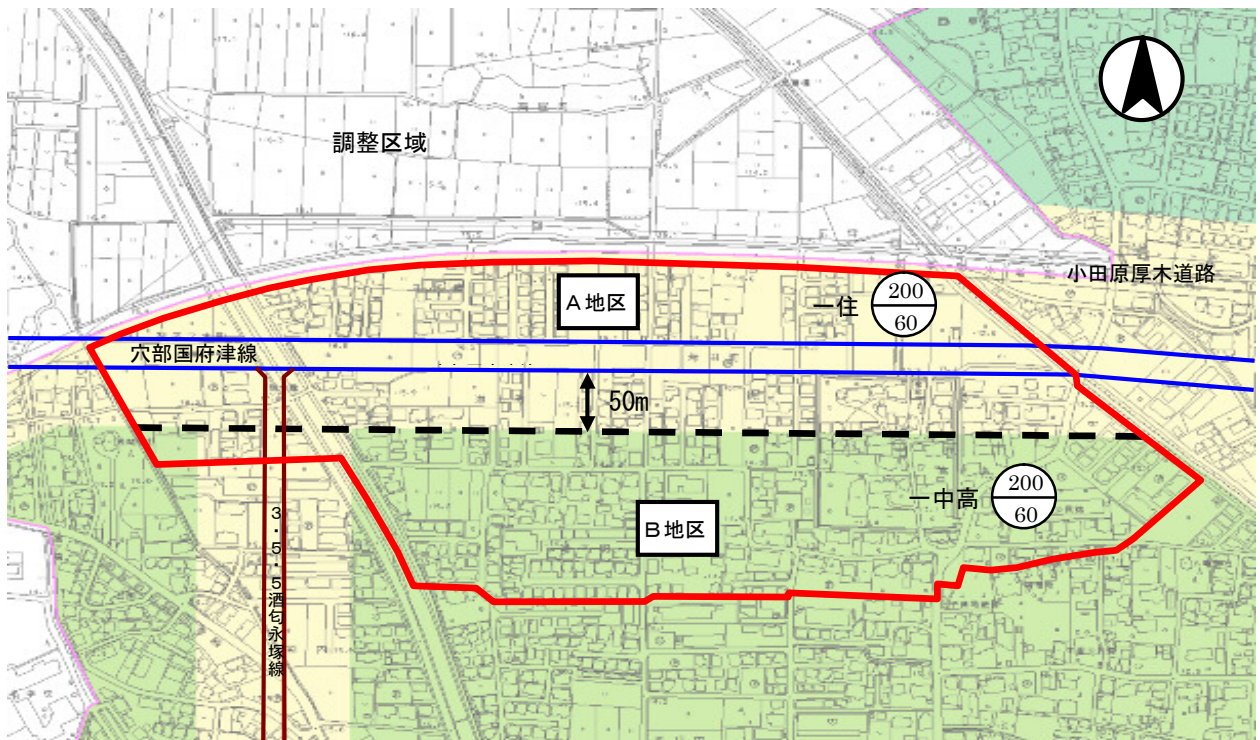
このような既成の住宅市街地において、地元住民の主体的な取り組みにより地区計画が決定された事例は城山三丁目地区について2例目です。



2. 下堀地区の概要

本地区は、JR鴨宮駅の北約1.5kmに位置します。中世に作られたと言われる方形居館（南北に約150m、東西に約120mの長方形の土地に土塁と堀を廻らせ、その内側に住民が居住したと言われ旧家屋には屋号も残る。）を中心に明治時代から昭和23年（1948年）の小田原市への合併までは20戸（内18戸が志村姓）、面積22.7haの小さな農村でありました。方形居館を取り巻く土塁の外側の堀は埋め立てられ道路や住宅になっていますが、現在の用水路となっている部分にその痕跡をとどめています。地区内では現在でも「米」を始め五穀豊穡を願う慣習を引き継いだ祭りやどんど焼き、稲荷講なども行われています。しかしながら、近年宅地化が進み川東地区はますます商業化が進むにつれ人口が急激に増加し、現在約550世帯、約1,600人が住む住宅地に様相が一変しています。

さらに、地区を二分する穴部国府津線の開通により一層都市化が進むと予想され、地元では、まちづくり対策が課題となっていました。



名 称：下堀地区地区計画
面 積：約 16.4 ヘクタール
都市計画決定日：平成 23 年 3 月 1 日
用 途 地 域：第 1 種住居地域、第 1 種中高層住居専用地域
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18年 9月19日	下堀自治会から市へまちづくりに関する相談を受付
平成18年10月13日	「小田原市生涯学習きらめき出前講座」の開催
平成19年 5月～	自治会役員を中心に町づくりの検討
平成20年 2月25日	地元から地区計画策定への支援要請
平成21年10月 4日	地元「町づくり実務委員会」発足
平成21年10月17日 18日	下堀町づくり説明会（提案者側による説明会）
平成21年10月 ～22年 1月	提案に係る合意形成活動（戸別訪問）
平成22年 1月28日	都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案
平成22年 4月15日	小田原市都市計画提案検討委員会
平成22年 6月 8日	小田原市都市計画審議会（報告）
平成22年 7月13日	都市計画（原案）説明会
平成22年 7月20日 ～ 8月 3日	地区計画案の作成に係る条例縦覧
平成22年 9月 6日	原案協議
平成22年10月 1日 ～10月15日	都市計画案の法定縦覧
平成22年11月24日	原案協議（都市計画案の変更）
平成23年 1月 5日 ～ 1月19日	都市計画案の法定縦覧
平成23年 2月10日	小田原市都市計画審議会（付議・答申）
平成23年 2月16日	法定協議
平成23年 2月22日	県知事同意
平成23年 3月1日	都市計画決定告示
平成23年 6月24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、J R 鴨宮駅の北 1. 5 k m に位置し、主として中・低層建築物による住宅地を形成している。

現在、本市の環状機能を有する都市計画道路穴部国府津線沿道の整備が進められ、今後、幅員 2 5 m、4 車線の主要幹線道路として供用開始されることに伴い、沿道土地利用の変化が見込まれる地区である。

そこで、下堀自治会を中心に地区住民が主体的に検討を重ね、主要幹線道路沿道の土地利用を適正に誘導するとともに、緑化の推進や日照への配慮など、将来にわたり良好な居住環境の維持・保全を図り、誰にも優しく、愛されるまちを持続することを目標とする。

土地利用の方針

本地区は、戸建て住宅を中心とした良好な居住環境を有する住宅地が形成されていることから、都市計画道路穴部国府津線沿道は、周辺の住宅地との調和に配慮しながら、中層建築物による主要幹線道路沿道に相応しい土地利用を誘導し、利便の増進を図るものとする。

また、沿道の後背地は、引き続き戸建て住宅を主とする土地利用を誘導し、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

周辺環境との調和に配慮するため、建築物等の用途の制限、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。

緑化の方針

既存の緑を維持・保全するとともに、生垣による緑化を基本とするなど一層の敷地内緑化に努め、緑豊かな潤いのある街なみの形成を図るものとする。

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

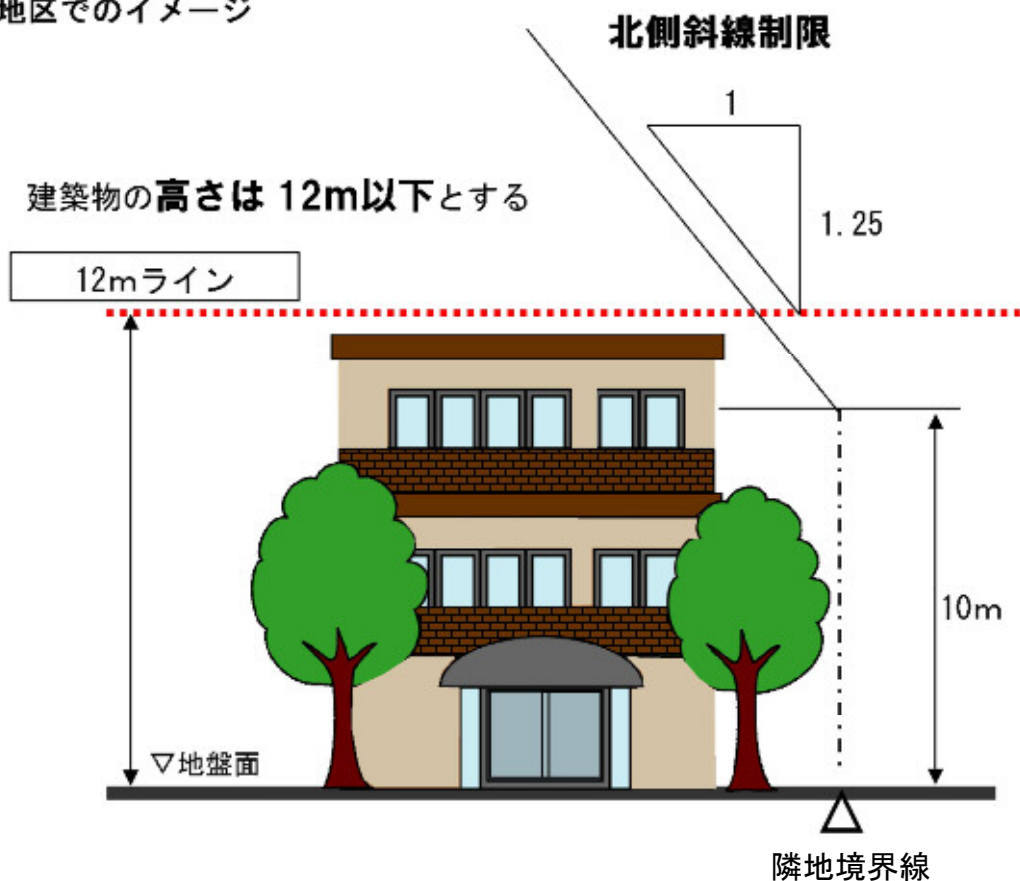
A地区（沿道複合市街地地区）	B地区（住宅市街地地区）
<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 共同住宅 3 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 3 に定めるもの 4 店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）、飲食店その他これらに類するもの 5 事務所 6 学校、図書館その他これらに類するもの 7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 8 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 9 診療所 10 病院 11 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 12 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 及び第 130 条の 5 の 4 に定める公益上必要な建築物 13 前各号の建築物に附属するもの 	<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 共同住宅 3 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 4 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 5 学校、図書館その他これらに類するもの 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 8 診療所 9 病院 10 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 11 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 及び第 130 条の 5 の 4 に定める公益上必要な建築物 12 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。）で、その規模等の範囲内で行われる建替え、増築、改築又は移転については、この限りでない。

建築物の高さの制限

A地区（沿道複合市街地地区）	B地区（住宅市街地地区）
<p>1 建築物の高さの最高限度は、15m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10mを加えたもの以下とする。</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は、12m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10mを加えたもの以下とする。</p>

B地区でのイメージ



建築物等の形態又は意匠の制限

①A地区の建築物の屋根、外壁及び工作物の色彩(マンセル値→参考)

建築物及び工作物の外観の色彩（自動販売機を除く。）は、次の表のとおりとする。ただし、建築物若しくは工作物の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建築物若しくは工作物の見付面積の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) 建築物及び工作物の外観の色彩（JIS Z8721によるマンセル値）

使用する色相	明 度	彩 度
0.1YR～5Y	制限なし	4以下とする。
上記以外の色相	制限なし	2以下とする。

■ 建築物の屋根の色彩事例（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。）



②B地区の建築物の屋根、外壁及び工作物の色彩(マンセル値→参考)

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。	2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	制限なし	4以下とする。
上記以外の色相	制限なし	2以下とする。

■ 建築物の屋根の色彩事例 (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。)



③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

例



×



○



立体駐車場の外観の制限

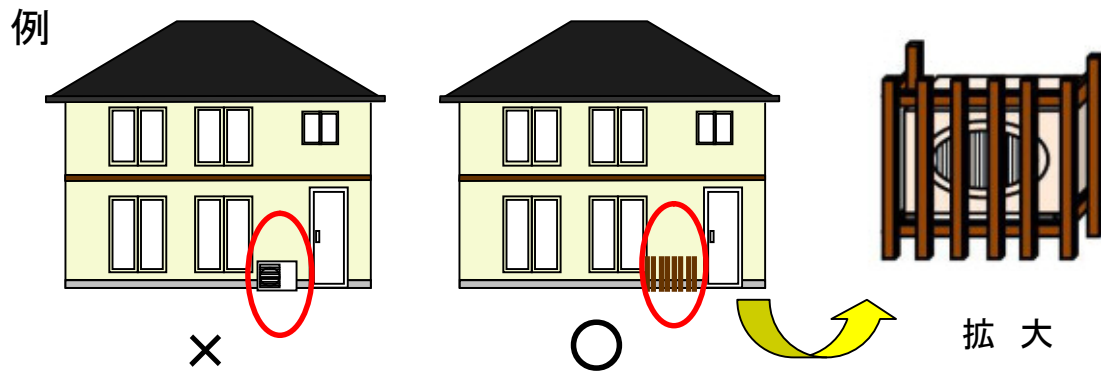
外壁がない立体駐車場は、ルーバー等の設置、樹木、生垣等の植栽等により、構造物のうち道路に面する部分の過半が直接露出しないように修景をする。

例



建築設備の位置の制限(A地区のみ適用)

建築設備は、前面の道路から見えない位置に配置する。ただし、ルーバーの設置等により当該設備が直接露出しないよう修景を行った場合は、この限りでない。



○



×

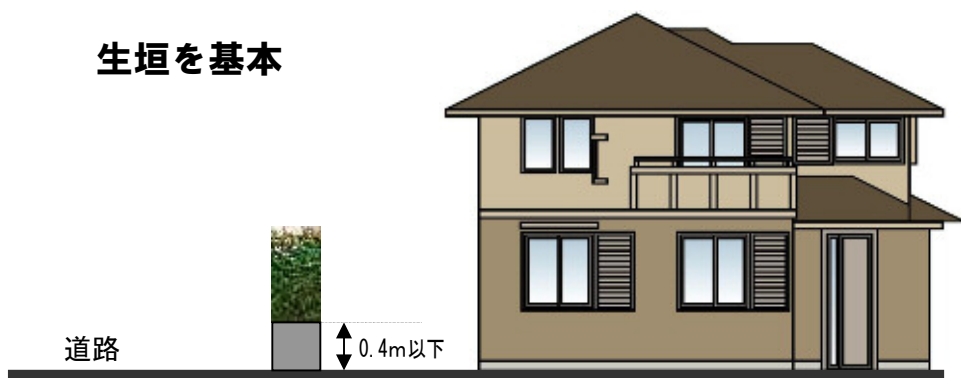


×

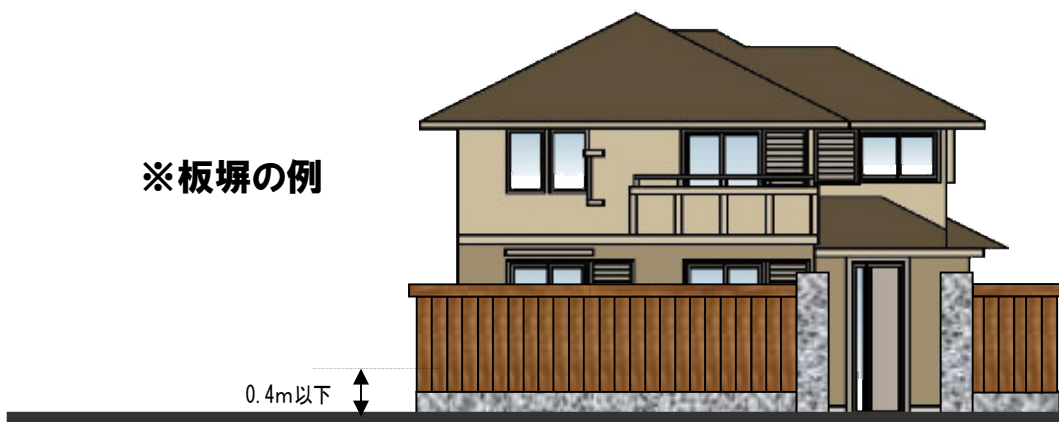
垣またはさくの構造の制限

道路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。また、都市計画 道路穴部国府津線（以下、穴部国府津線。）に10m以上接する敷地の穴部国府津線に沿った垣又はさくは、樹木によるものとし、ネットフェンス等を併用することを妨げない。ただし、宅地地盤面からの高さが0.4m以下の部分及び門等の出入り口に係る部分については、この限りでない。

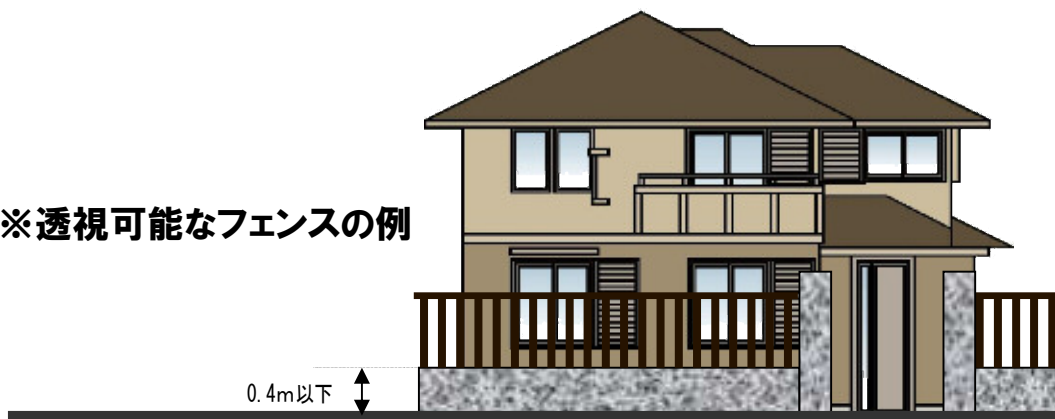
生垣を基本



※板塀の例



※透視可能なフェンスの例



届出・申請について

下堀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 33-1573）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
- ・木竹の伐採

■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）

都市計画下堀地区地区計画を次のように決定する。

名 称	下堀地区地区計画	
位 置	小田原市下堀地内	
面 積	約 1 6 . 4 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、J R 鴨宮駅の北 1 . 5 k m に位置し、主として中・低層建築物による住宅地を形成している。</p> <p>現在、本市の環状機能を有する都市計画道路穴部国府津線の整備が進められ、今後、幅員 2 5 m、4 車線の主要幹線道路として供用開始されることに伴い、沿道土地利用の変化が見込まれる地区である。</p> <p>そこで、下堀自治会を中心に地区住民が主体的に検討を重ね、主要幹線道路沿道の土地利用を適正に誘導するとともに、緑化の推進や日照への配慮など、将来にわたり良好な居住環境の維持・保全を図り、誰にも優しく、愛されるまちを持続することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、戸建て住宅を中心とした良好な居住環境を有する住宅地が形成されていることから、都市計画道路穴部国府津線沿道は、周辺の住宅地との調和に配慮しながら、中層建築物による主要幹線道路沿道に相応しい土地利用を誘導し、利便の増進を図るものとする。</p> <p>また、沿道の後背地は、引き続き戸建て住宅を主とする土地利用を誘導し、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>周辺環境との調和に配慮するため、建築物等の用途の制限、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。</p>
	緑化の方針	<p>既存の緑を維持・保全するとともに、生垣による緑化を基本とするなど一層の敷地内緑化に努め、緑豊かな潤いのある街なみの形成を図るものとする。</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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。	
			A地区（沿道複合市街地地区）	B地区（住宅市街地地区）
			1 住宅 2 共同住宅 3 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 4 店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）、飲食店その他これらに類するもの 5 事務所 6 学校、図書館その他これらに類するもの 7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 8 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 9 診療所 10 病院 11 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 12 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及び第130条の5の4に定める公益上必要な建築物 13 前各号の建築物に附属するもの	1 住宅 2 共同住宅 3 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 4 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、建築基準法施行令第130条の5の3に定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 5 学校、図書館その他これらに類するもの 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 8 診療所 9 病院 10 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 11 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及び第130条の5の4に定める公益上必要な建築物 12 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。）で、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	建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さの最高限度は、15m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10mを加えたもの以下とする。</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は、12m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10mを加えたもの以下とする。</p>													
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物及び工作物の外観の色彩（自動販売機を除く。）は、次の表のとおりとする。ただし、建築物若しくは工作物の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建築物若しくは工作物の見付面積の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> <table border="1"> <tr> <td>使用する色相</td> <td>彩度</td> </tr> <tr> <td>0.1YR～5Y</td> <td>4以下とする。</td> </tr> <tr> <td>上記以外の色相</td> <td>2以下とする。</td> </tr> </table> <p>色彩は JIS Z8721 によるマンセル値</p>	使用する色相	彩度	0.1YR～5Y	4以下とする。	上記以外の色相	2以下とする。	<p>1 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"> <tr> <td>使用する色相</td> <td>明度</td> <td>彩度</td> </tr> <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>2以下とする。</td> </tr> </table>	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
使用する色相	彩度																
0.1YR～5Y	4以下とする。																
上記以外の色相	2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。	2以下とする。															

地 区 建 築 物 等 に 関 係 す る 事 項 画	建築物等の形態 又は意匠の制限	<p>2 外壁がない立体駐車場は、ルーバー等の設置、樹木、生垣等の植栽等により、構造物のうち道路に面する部分の過半が直接露出しないように修景をする。</p> <p>3 建築設備は、前面の道路から見えない位置に配置する。ただし、ルーバーの設置等により当該設備が直接露出しないよう修景を行った場合は、この限りでない。</p> <p>4 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。</p> <p>・色相 5Y、明度 7.5、彩度 1.5 色彩は JIS Z8721 によるマンセル値</p>	<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>彩 度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.1YR～5Y</td> <td>4 以下とする。</td> </tr> <tr> <td>上記以外の色相</td> <td>2 以下とする。</td> </tr> </tbody> </table> <p>色彩は JIS Z8721 によるマンセル値</p> <p>2 外壁がない立体駐車場は、ルーバー等の設置、樹木、生垣等の植栽等により、構造物のうち道路に面する部分の過半が直接露出しないように修景をする。</p> <p>3 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。</p> <p>・色相 5Y、明度 7.5、彩度 1.5 色彩は JIS Z8721 によるマンセル値</p>	使用する色相	彩 度	0.1YR～5Y	4 以下とする。	上記以外の色相	2 以下とする。
		使用する色相	彩 度						
0.1YR～5Y	4 以下とする。								
上記以外の色相	2 以下とする。								
垣又はさくの構造の制限	<p>道路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。また、都市計画道路穴部国府津線（以下、穴部国府津線。）に10m以上接する敷地の穴部国府津線に沿った垣又はさくは、樹木によるものとし、ネットフェンス等を併用することを妨げない。ただし、宅地地盤面からの高さが0.4m以下の部分及び門等の出入口に係る部分については、この限りでない。</p>								

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)

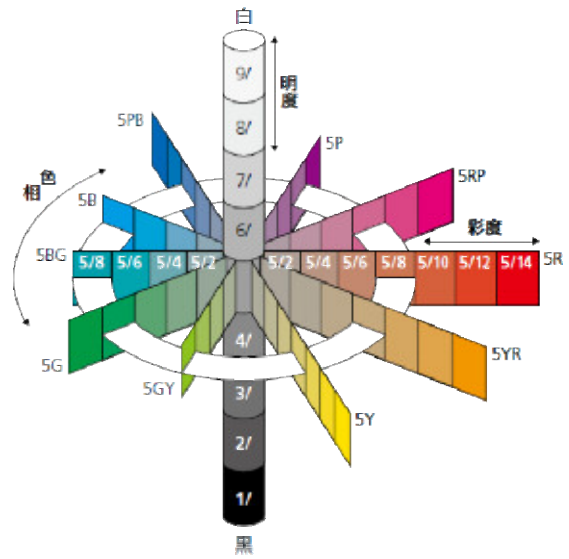
色相は、いろあいを表します。10種の基本色 (赤、黄赤、黄、黄緑、緑、青緑、青、青紫、紫、赤紫) の頭文字をとったアルファベット (R、YR、Y、GY、G、BG、B、PB、P、RP) とその度合いを示す0から10までの数字を組み合わせ、10Rや5Yなどのように表記します。

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

マンセル記号は、これら3つの属性を組み合わせ、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、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、



マンセル記号による色彩の表し方と読み方