

城山三丁目地区 地区計画

改正 平成24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ました。

小田原市城山三丁目地区では、以前、小田原城址の至近距離に小田原城天守閣の高さを超える高層マンション建設の計画に対する紛争等が発生し、このことを契機に、良好な居住環境に関する地区住民の話し合いが行われるようになりました。

そして、平成18年7月27日に地区住民の方から地権者の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、本市初の提案制度による地区計画を平成19年2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、地元リーダーを中心とする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県下では初めてであり、全国的に見ても例が少ないものです。

その後、城山三丁目地区地区計画の区域に隣接し、当地区と同様な土地利用形態を成す百段坂周辺地区において、街づくりの機運が高まり、住民の主体的な取り組みにより街づくりの方向が示され、当該地区計画を拡大する提案が、地域住民の合意に基づきなされました。

本市では、それを受け都市計画変更の手続きを進め、平成24年11月20日に城山三丁目地区地区計画の区域を拡大する都市計画を変更しました。



2. 城山三丁目地区の概要

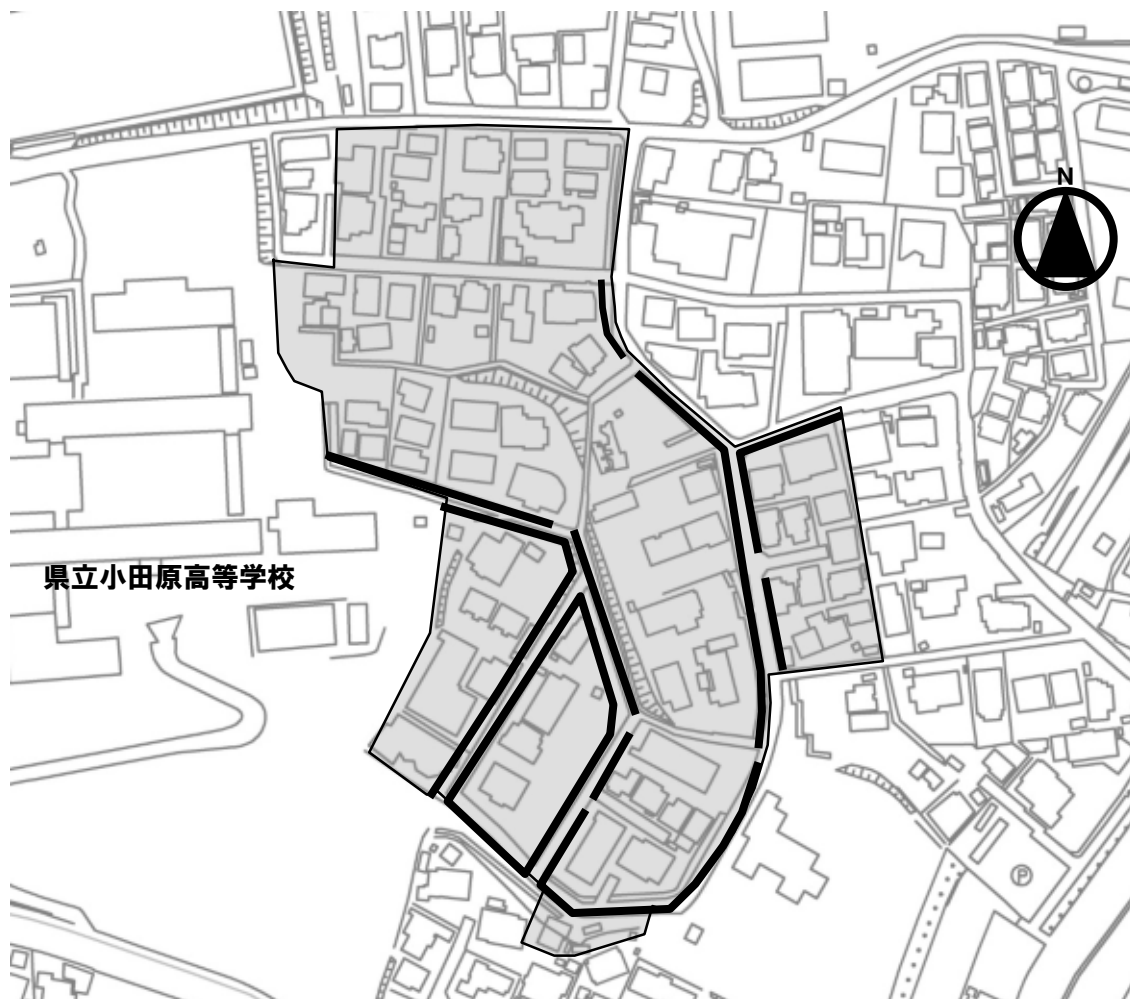
本地区は、小田原駅から南西約0.5kmに位置し、地区の西側には都市計画公園及び風致地区、南東にはJR東海道本線を隔てて国指定史跡小田原城跡が存在しています。また、歴史的な資源である八幡山古郭の一面に位置し、地区内の高低差は20m以上ありますが、石積み等の築造により圧迫感が軽減された、周辺環境と調和した緑豊かで閑静な低層住宅地を形成しています。そこで、今後とも開放感のある一定の公共空間を確保するとともに、周辺環境と調和した良好な居住環境の維持・保全を図るための規制内容を定めました。





名称：城山三丁目地区地区計画
面積：約2.7ヘクタール
都市計画決定日：平成19年2月1日（平成24年11月20日変更）
用途地域：第1種中高層住居専用地域
建ぺい率：60%
容積率：150%
防火関連：指定なし
高度地区：第1種高度地区 12m

境界線図

後述の、「壁面の位置の制限」「擁壁の形態意匠」「垣またはさくの構造の制限」でいう「境界線」とは以下の図に示すとおりである。



凡 例	
	地区計画区域
 境界線	壁面の位置の制限
	擁壁の形態意匠
	垣またはさくの構造の制限

地区計画決定までの経緯

平成17年10月27日	地区住民から市へまちづくりに関する相談受付
平成18年3月4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 第1回地区会議 発起人から地区住民への投げかけ
平成18年3月25日	第2回地区会議 方針、整備計画内容の検討
平成18年4月15日	第3回地区会議 方針、整備計画内容の検討、同意作業準備
平成18年5月27日	第4回地区会議 方針、整備計画内容の検討、同意作業準備
平成18年7月27日	城山三丁目地区地区計画の都市計画提案書の提出
平成18年8月10日	小田原市都市計画提案検討委員会
平成18年9月3日 及び9月5日	都市計画原案の説明会（区域内地権者対象）開催
平成18年9月15日 ～9月29日	都市計画原案の手続き条例縦覧
平成18年11月17日	小田原市都市計画審議会へ報告
平成18年11月28日	都市計画案の説明会開催
平成18年11月29日 ～12月13日	都市計画案の法定縦覧
平成19年1月19日	都市計画審議会へ付議（諮問・答申）
平成19年1月19日	法定協議
平成19年1月30日	県知事同意
平成19年2月1日	都市計画決定告示
平成19年3月29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制定

B地区の追加

平成 23 年 7 月 12 日	百段坂周辺地区住民から市へまちづくりに関する相談受付
平成 23 年 7 月 29 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 第 1 回地区会議 発起人から地区住民への投げかけ
平成 23 年 8 月 27 日	第 2 回地区会議 方針、整備計画内容の検討
平成 23 年 9 月 1 日	第 3 回地区会議 方針、整備計画内容の検討
平成 23 年 11 月 11 日	第 4 回地区会議 方針、整備計画内容の検討、 城山三丁目地区地区計画に追加することを決定、同意作業準備
平成 24 年 2 月 6 日	城山三丁目地区計画変更の提案
平成 24 年 3 月 16 日	小田原市都市計画提案検討委員会
平成 24 年 5 月 18 日	小田原市都市計画審議会へ報告
平成 24 年 8 月 6 日 ～8 月 20 日	都市計画原案の手続き条例縦覧
平成 24 年 9 月 28 日	法定協議
平成 24 年 10 月 1 日 ～10 月 15 日	都市計画案の法定縦覧
平成 24 年 11 月 9 日	都市計画審議会へ付議（諮問・答申）
平成 24 年 11 月 20 日	都市計画変更告示
平成 24 年 12 月 17 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0.5km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JR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。

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20m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。

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。

土地利用の方針

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。

建築物等の整備の方針

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。

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。

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、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。

建築物等の用途の制限

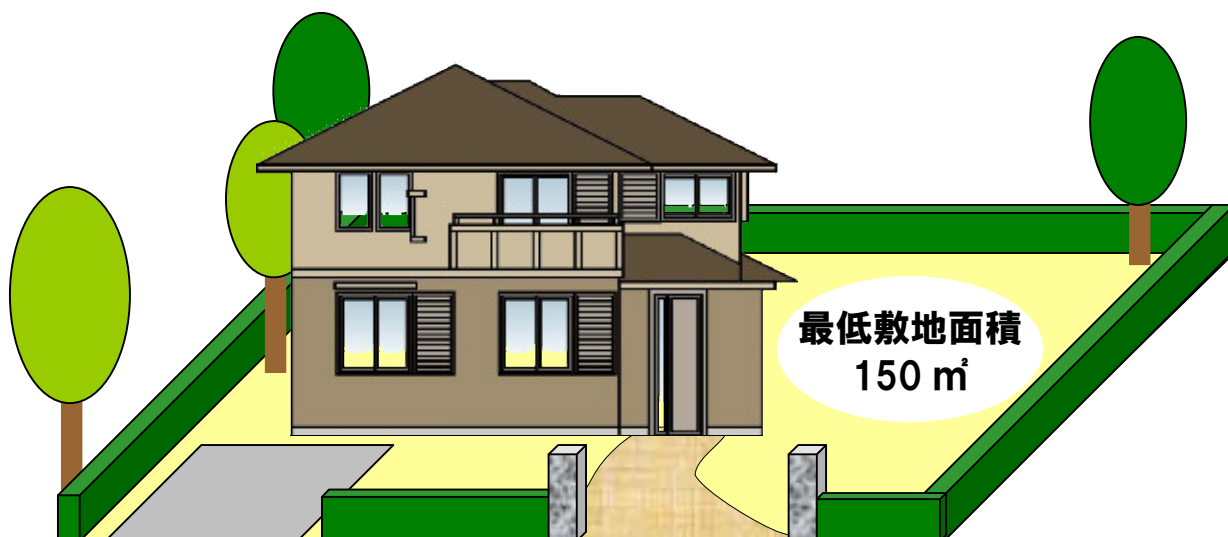
次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

A 地区	B 地区
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 住宅（共同住宅及び長屋を除く。）	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	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。）	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	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。	

建築物等の敷地面積の最低限度

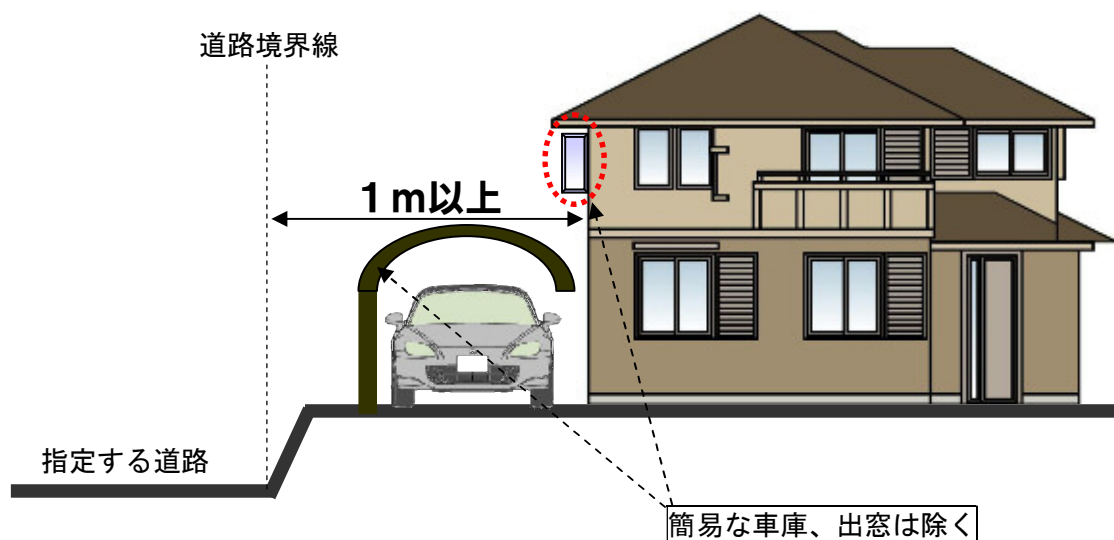
建築物の敷地面積の最低限度は、150㎡とする。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。

- 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（B地区においては変更告示日）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

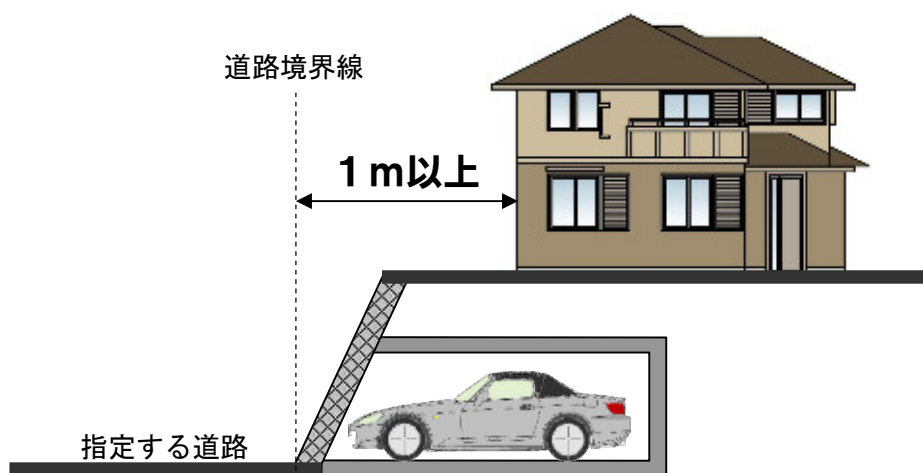


壁面の位置の制限(A地区のみ適用)

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1 m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。

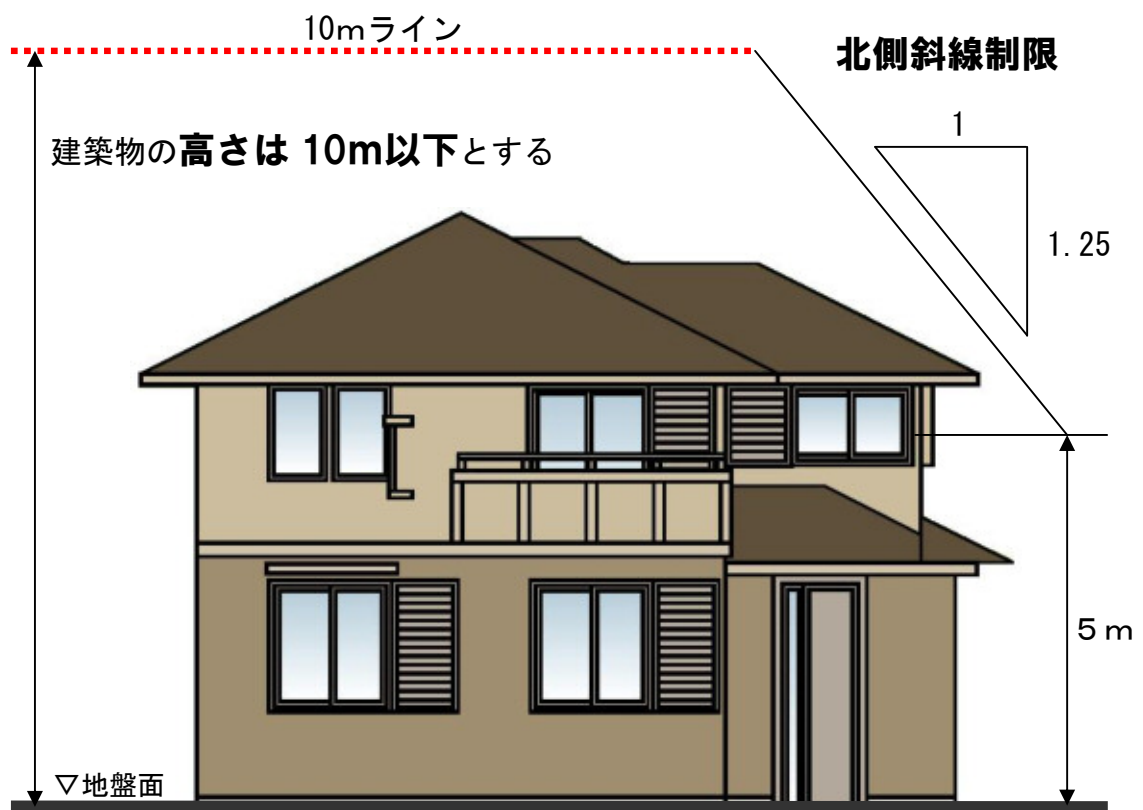


※間知石積等の法面から突出しない車庫の例



建築物の高さの制限

- 1 建築物の高さの最高限度は、10mとする。
- 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。



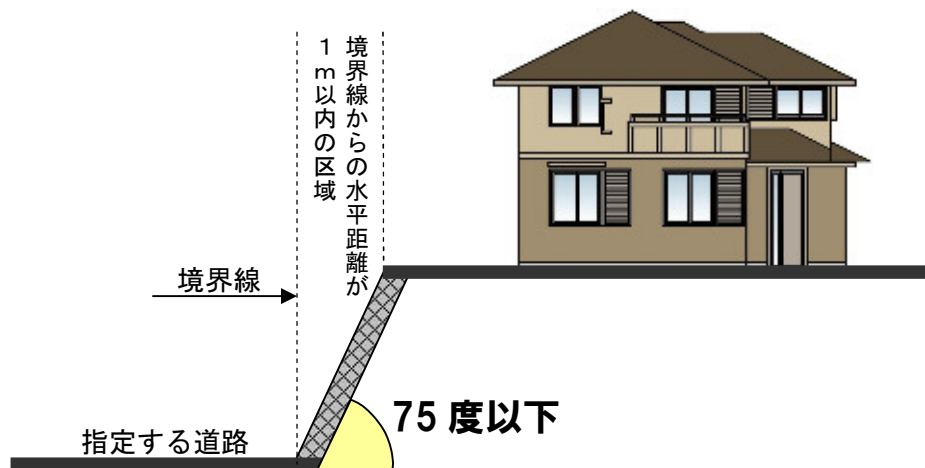
建築物等の形態又は意匠の制限(A地区のみ適用※)

※B地区には制限がかかりませんが、近接するA地区のまちなみと調和するように形態又は意匠を配慮していただくようお願いします。

① 擁壁の形態、意匠

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（以下「水平面」という。）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行われる建設等を行うもの
- (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）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。

(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。	0.5 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	8.5 以上の場合	2 以下とする。
	8.5 未満の場合	4 以下とする。
上記以外の色相	全域	0.5 以下とする。

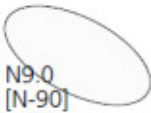


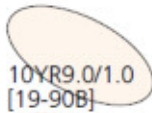

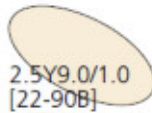



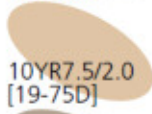
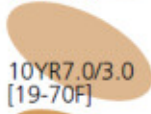
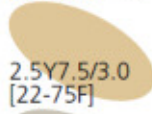
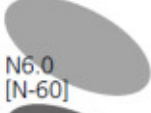











■ 建築物の屋根の色彩事例 (印刷による色再現のため、実際のマンセル値とは異なる場合があります。)

制限範囲内の色彩例—屋根 (記号はマンセル値、[]内は日本塗料工業会標準色見本帳番号を表しています。)

 N4.0 [N-40]	 2.5YR3.0/4.0 [12-30H]	 5YR3.0/3.0 [15-30F]	 7.5YR4.0/2.0 [17-40D]	 10YR4.0/1.0 [19-40B]	 2.5Y4.0/1.0 [22-40B]
 N2.0 [N-20]	 5YR4.0/1.0 [15-40B]	 5YR2.0/1.0 [15-20B]	 7.5YR3.0/3.0 [17-30F]	 10YR3.0/2.0 [19-30D]	 5Y3.0/1.0 [25-30B]

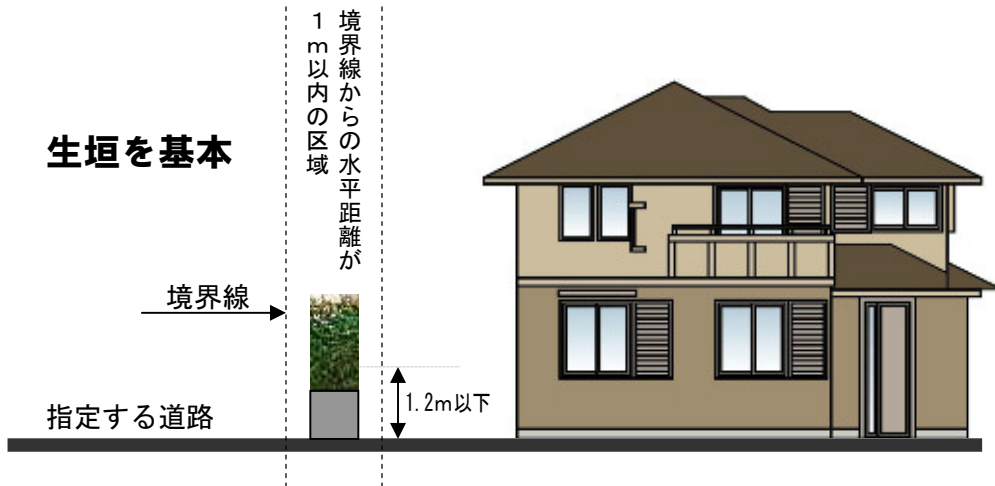
■ 建築物の外壁及び工作物の色彩事例 (印刷による色再現のため、実際のマンセル値とは異なる場合があります。)

制限範囲内の色彩例—外壁 (記号はマンセル値、[]内は日本塗料工業会標準色見本帳番号を表しています。)

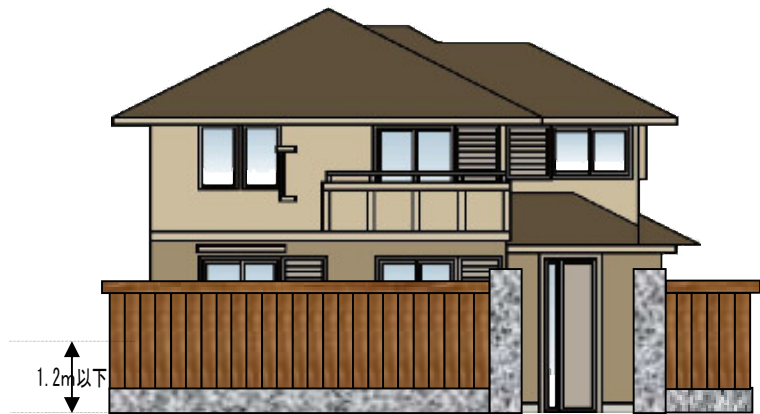
 N9.0 [N-90]	 5YR8.5/0.5 [15-85A]	 7.5YR8.0/2.0 [17-80D]	 10YR9.0/1.0 [19-90B]	 10YR8.0/2.0 [19-80D]	 2.5Y9.0/1.0 [22-90B]
 N7.5 [N-75]	 5YR7.0/2.0 [15-70D]	 7.5YR7.0/2.0 [17-70D]	 10YR7.5/2.0 [19-75D]	 10YR7.0/3.0 [19-70F]	 2.5Y7.5/3.0 [22-75F]
 N6.0 [N-60]	 5YR6.0/2.0 [15-60D]	 7.5YR6.0/4.0 [17-60H]	 10YR6.0/1.5 [19-60C]	 10YR6.0/4.0 [19-60H]	 5.0Y7.0/1.0 [25-70B]
 N4.0 [N-40]	 5YR4.0/2.0 [15-40D]	 7.5YR5.0/3.0 [17-50F]	 10YR4.0/3.0 [19-40F]	 10YR5.0/4.0 [19-50H]	 2.5Y4.0/2.0 [22-40D]

垣またはさくの構造の制限(A地区のみ適用)

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。



※板塀の例



※透視可能なフェンスの例



届出・申請について

城山三丁目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。

建築物・工作物の

○新築（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。
- ・ 認定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。

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	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、小田原駅から南西約 0.5 km 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 20 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>
	<p>土地利用の方針</p> <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>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <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>
	<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、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 2.3 h a	約 0.4 h a
地 区 建 築 物 等 に 関 す る 事 項 画	備 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、10 m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5 m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。</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1.2 m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="592 981 946 1323"> <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 1417 946 1951"> <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」

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) 道路交通安全法（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)

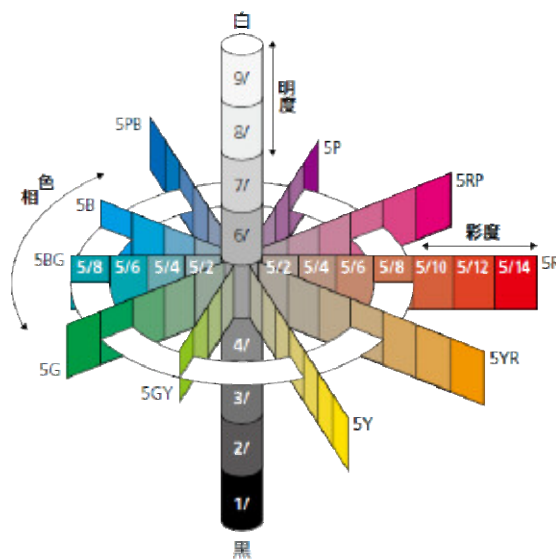
色相は、いろあいを表します。10種の基本色 (赤、黄赤、黄、黄緑、緑、青緑、青、青紫、紫、赤紫) の頭文字をとったアルファベット (R、YR、Y、GY、G、BG、B、PB、P、RP) とその度合いを示す0から10までの数字を組み合わせ、10Rや5Yなどのように表記します。

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。