

凡 例	
(第一住)	第一種住居専用地域
(第二住)	第二種住居専用地域
(住)	住 居 地 域
(近 商)	近隣商業地域
(商)	商 業 地 域
(準 工)	準工業地域
(工)	工 業 地 域

小田原都市計画用途地域(案)



用途地域の指定基準

用途地域を定めるにあたっては、(1) 既成市街地のうち環境良好な絶対的な基準はありませんが、現在まで指定してありましたが、現況を土台として、それぞれの地区の現況や動態を調査したうえで、市全体の骨組みを考慮して決めます。その際、各用途地域の適用の基準として、次のような点を中心として検討いたします。

A 用途

一、第一種住居専用地域

低層住宅地としての良い環境を保護するための地域です。

二、第二種住居専用地域

中高層住宅も建つような住宅地としての良い環境を保護するための地域です。

三、住居地域

住居地域は、おもに住居の環境を保護するための地域です。

四、近隣商業地域

周辺の住民に対して日用品を供給する商業などの利便を増すための地域です。

五、商業地域

おもに商業施設が集まる商業の利便を増すための地域です。

六、準工業地域

おもに環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増すための地域です。

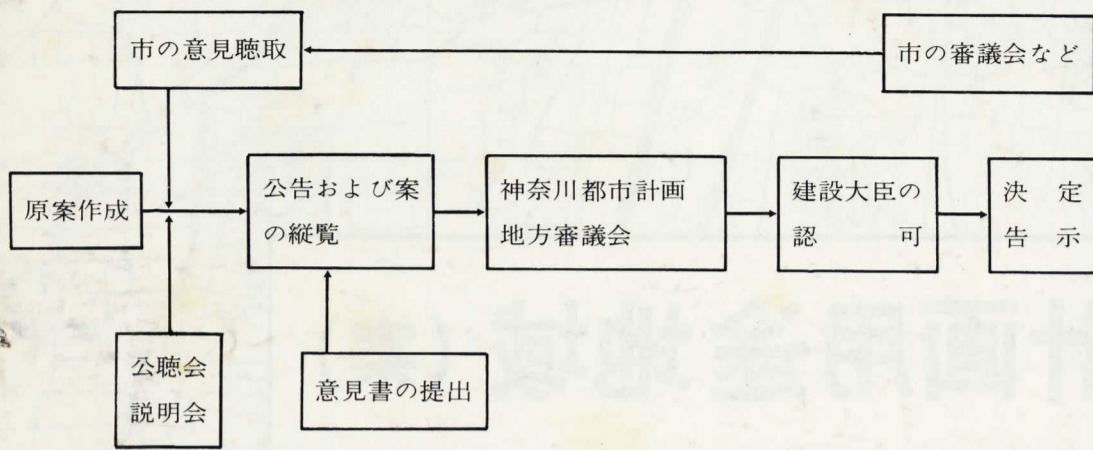
七、工業地域

工業地であって、住宅または商業施設などがすでに混在している区域。

八、工業専用地域

とくに工業の利便を増すための地域です。

用途地域を決める手続き



市意見聴取、市の審議会など、公告および案の縦覧、神奈川県都市計画地方審議会、建設大臣の認可、決定告示、公聴会説明会、意見書の提出、原案作成

用途地域内の建物の用途制限

例示	住宅地		商業地		工業地		
	1種住専	2種住専	住居	近隣商業	商業	準工業	工業
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 (付属する小規模なものを含む)							×
併用住宅のうち店舗、事務所などの部分が小規模なもの (同上)							×
上記以外の併用住宅	×						
神社、寺院、教会などの宗教施設							
診療所、公衆浴場、託児所、養老院							
巡査派出所、公衆電話所、小規模な郵便局など							
幼稚園、小、中、高等学校							×
図書館、博物館							×
大学、高等専門学校、各種学校、病院	×						×
物品販売業を営む店舗、百貨店、飲食店	×						×
理髪店、などの上記以外の店舗、事務所	×						
ホテル、モテル、旅館	×	×					×
ボーリング場、スケート場、まあじゃん屋、パチンコ屋などの遊戯施設	×	×					×
劇場、映画館、キャバレー、バー、料理店、ダンスホール、トルコ風呂などの歓楽施設	×	×	×	×			×
営業用倉庫、50㎡をこえる車庫	×	×	×				
営業用以外の倉庫、50㎡以下の車庫	×						
自動車教習所、15㎡をこえる畜舎	×	×					
パン、菓子、豆腐などの小規模な食品製造工場、15㎡以下の畜舎	×	×					
作業場が50㎡以下で、騒音、爆発、悪臭などの影響の小さい工場	×	×					
作業場が150㎡以下で、騒音、爆発、悪臭などの影響の小さい工場	×	×	×				
爆発、引火などの危険がやや小さく、大気汚染水質汚濁などの公害の少ない工場	×	×	×	×	×		×
危険性が大きい、広い範囲に公害をもたらすおそれのある工場	×	×	×	×	×		×
危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	×						
" " 少ない施設	×	×	×				
" " やや多い施設	×	×	×	×	×		
" " 多い施設	×	×	×	×	×	×	
卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場などの特殊施設	×						

□ 建てられる用途
 × 建てられない用途 (ただし、利害関係人の聴聞を行ない建築審査会の同意を経て、県や市が許可した場合は建てられる)

	第一種住専	第二種住専	住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業	工業
建ぺい率 (建築面積/敷地面積)	30/10	40/10	60/10	60/10	80/10	80/10	60/10	60/10	60/10
容積率 (延面積/敷地面積)	5/10	6/10	8/10	20/10	30/10	40/10	10/10	15/10	20/10
北側斜線制限	5m + 1.25/1.0	10m + 1.25/1.0	ナシ	ナシ	ナシ	ナシ	ナシ	ナシ	ナシ
隣地斜線制限	ナシ	シ	20m + 1.25/1.0	同左	31m + 2.5/1	同	左	同左	同左
高さの限度	10	m	ナシ	ナシ	ナシ	ナシ	ナシ	ナシ	ナシ
隣地境界線からの壁面後退	m	m							

小田原市都市計画の経緯

昭和十一年三月都市計画法適用町村としての指定を受け、ここに近代都市建設の第一歩を踏み出した。そして、十三年に都市計画法で用途地域を酒匂川右岸一帯に

地区計画案

指定しました。二十五年には建築基準法が制定され、三十一年町村合併後には川東地区を含めた大がかりな用途地域の追加変更が行なわれましたが、これが現在までの用途地域の基となつてい

第一種住居専用地域

低層な住居地としての環境の保全を図る区域として、南町の今までの住居専用地区、板橋、十字の丘陵地の大部分と旧橋町の中村原、羽根尾、上町、小船の一部。

第二種住居専用地域

酒匂川沿岸部、日本専売公社小田原工場、小田原ガス、小田原市営青果物卸売市場周辺の工業施設

近隣商業地域

小田原駅周辺の商業業務地と官公庁、事務所等が集中している市民会館周辺、飲食店が連なっている本町の松原神社周辺と、同じく栄町三丁目、浜町二丁目の宿泊施設が集中している地区。

商業地域

小田原駅周辺の中心商業業務地を囲む栄町、浜町、本町と国道二号線の沿線、小田原漁港周辺、国道二五五号線沿いの扇町、鴨宮駅前一部。また鴨宮駅周辺の住居地域の一部。

工業地域

小田原駅周辺の中心商業業務地を囲む栄町、浜町、本町と国道二号線の沿線、小田原漁港周辺、国道二五五号線沿いの扇町、鴨宮駅前一部。また鴨宮駅周辺の住居地域の一部。