

緑と水の豊かな 住みよい都市づくり



酒匂方面から市街地を望む

用途地域の指定基準と地区計画

(案)

現在小田原市では、住みよい都市をつくるために、都市計画の一部として「用途地域」をきめています。 「用途地域」とは、たとえばある地区に工場や商店や住宅が無秩序に混在して建ちならんだ場合に起きる住みにくさを防ぐためにその地区ごとに、なるべく同じ用途(使いみち)の建物でまちが構成されるよう「住居地域」「商業地域」など、その地区の特性に応じて建てることのできる建築物の使いみちや形態を法律で制限している制度です。 現在市の用途地域は、昭和二十五年につくられた建築基準法に基づいて定められていますが、この二十年間の社会的、経済的変化、建設技術の進歩などにより、都市計画法、建築基準法が相次いで改正され(四十三年、四十五年) ために用途地域計画の変更が要求されています。

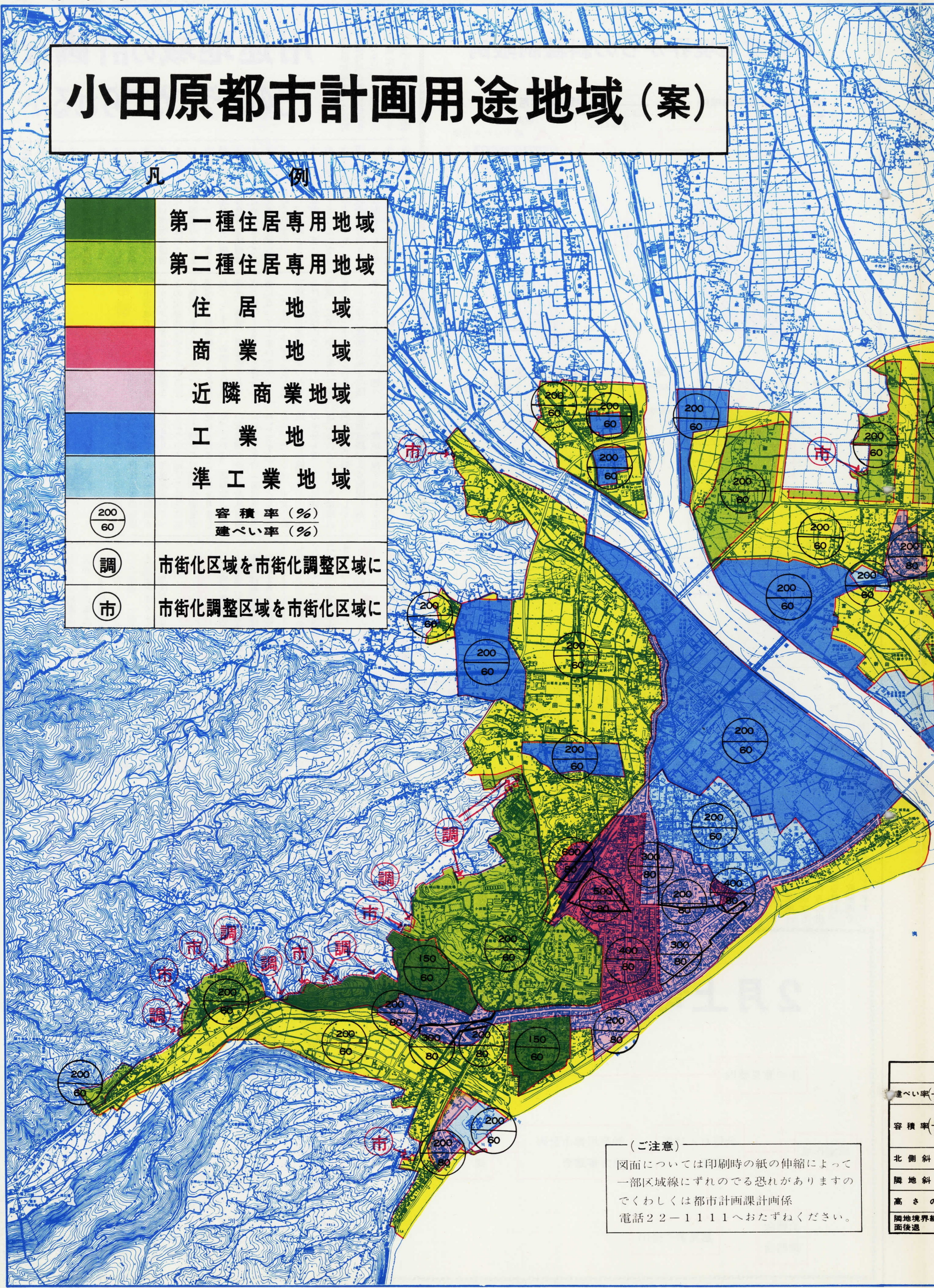
しかし、この用途地域計画の決定権は県知事にあり、県では県全体の用途地域計画の準備を進めています。 そこで小田原市では、この用途地域の変更について、昨年十二月に都市計画特集号を発行し、「新しい用途地域の内容」「用途地域計画(案)」を市民の皆様様に提示しました。また皆様のご意見をうかがいしてよりよいものにするために、「説明と意見交換会」をとし一月から三月まで行ないました。 そして、貴重なご意見を参考に再検討し、県建設省の了解を得た新しい用途地域案ができましたので、もう一度用途地域とは何かというものを十分理解していただくためにこの特集号を発行しました。 おわかりにならない点は都市計画課計画係(電話22-111)へおたずねください。

- 用途地域をきめるにあたって絶対的な基準はありませんが、現在まで指定してある用途地域を土台にして、それぞれの地区の現況や動態を調査したうえで、市全体の骨組みを決めます。 昨年十二月市民の皆様が「案」を提示し、ことし各地区ごとに説明会を開きました。その際皆様方から出されたご意見なども参考に検討した結果、各地区については次のような考えからそれぞれの用途地域に適合すると思われまますので地区計画を定めました。
- 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。
(1)、既成市街地のうち環境良好な低層住宅地、特に環境保全の必要ある区域。
(2)、新市街地のうち住宅地として開発すべき区域で、一戸建住宅地を想定した開発が行なわれる区域および具体的開発計画の決まっていない区域。
南町の今までの住居専用地区、板橋の丘陵地の大部分と中村原、羽根尾、上町、小船の一部。
- 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。
(1)、既に形成されている中高層住宅地および、中
- 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。
(1)、住宅地としての環境を保護する必要がある区域で、第二種住居専用地域において建築してはならない建築物が相当混在している区域。
(2)、住居地で主要幹線交差に接し、必要と認められる区域。南板橋の全部と入生田、風祭、早川、南町、本町、城山、荻窪、久野、井細田、多古、池上、扇町、穴部、穴部新田、蓮正寺、飯泉、鴨宮、矢作、下堀、下新田、酒匂、小八幡、国府津、前川、羽根尾、中村原、小船、小竹の一部。
- 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。
(1)、中心商業地の周辺商業地。
(2)、住居地内の日用品の購買を主体とする地区中心の商業地。今までの商業地域の中で、小田原駅周辺の中心商業地を囲む栄町、浜町、本町と国道一号線の沿線、小田原漁港周辺、国道二五五号線沿いの扇町、鴨宮駅周辺の一部。また鴨宮駅周辺の住居地域の一部。
- 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。
(1)、市の中心商業地。
(2)、デパート、専門店などがある専用度の高い商業地。
(3)、官庁街、事務所ビルが集中している業務地。
(4)、娯楽街、飲食街など近隣商業地域で許容されないサービス施設などが集中している地区。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、丁目の飲食店、宿泊施設が集中している地区。
- 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。
(1)、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。
(2)、土地利用転換が行なわれている住宅地内に部分的に残すべき区域で準工業地域では許容されない工場がある区域。酒匂川沿岸部、日本専売公社小田原工場、小田原ガス、大同毛織、大蔵省印刷局周辺の工業施設集積度の高い区域。
- 七、工業地域**
主として工業の利便を増すための地域です。
(1)、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。
(2)、土地利用転換が行なわれている住宅地内に部分的に残すべき区域で準工業地域では許容されない工場がある区域。酒匂川沿岸部、日本専売公社小田原工場、小田原ガス、大同毛織、大蔵省印刷局周辺の工業施設集積度の高い区域。

小田原都市計画用途地域(案)

凡 例

	第一種住居専用地域
	第二種住居専用地域
	住居地域
	商業地域
	近隣商業地域
	工業地域
	準工業地域
	容積率(%) 建ぺい率(%)
	市街化区域を市街化調整区域に
	市街化調整区域を市街化区域に



(ご注意)
 図面については印刷時の紙の伸縮によって一部区域線にずれの恐れがありますのでくわしくは都市計画課計画係 電話22-1111へおたずねください。

建ぺい率
 容積率
 北側斜
 隣地斜
 高さの
 隣地境界線
 面後退

北側敷地境界からの斜線制限例

用途地域の計画は どのようにたてられるか

都道府県知事または市町村が用途地域の都市計画を決めるときは、土地利用の現況や動向を調査し、将来の人口や産業を収

容するのに必要な住宅地、商業地、工業地などが、地形や交通条件からみて、適切に配置されるように計画を立てます。

この場合商業地域や近隣商業地域は市民生活にとって便利なよう交通の便のよい位置に定め、また、各用途地域の中でそれぞれの目的にふさわしい市街地環境を保つためには、種別ごとの必要の規模のまとまりが必要で、特に、第一種住居専用地域や第二種住居専用地域は良好な住環境を保護するためできるだけまとまった大きさと形になるように定められます。

したがって、定めようとする用途地域内の一部にその制限に反することになるような建物があつても、周辺の状況や将来の方向を考慮して全体的な配慮から必要な場合は、その用途地域が定められることとなります。

市街地では、建物の容積率が大きすぎると、道路などの交通施設やその他の公共施設が足りなくなり、交通渋滞、駐車難などを引き起こし、また、必要な日照、採光、通風、開放感などが保たれなくなり、不健全な街になってしまいます。

これまで、小田原市では、容積率の指定がなかったため住居地域内では二十、商業、工業、準工業の三地域内では三十一というように一律に建物の高さの制限が定められており、建ぺい率との組み合わせで、結果的に容積率が制限されて

昨年十二月に発行した用途地域特集号に掲載した案と、今回の案とを比較すると、今回の案と見比べると、その後の説明会等による皆様の意見を十分検討し、県や国と相談した結果、一部変更をした地区があります。変更した地区は次の通りです。

○第二種住居専用地域が住居地域に変わった地区
荻窪の農協周辺、鴨宮の国道二五五号線、飯泉の国府津線と東海道新幹線に囲まれた地区。その他

全地域で幹線交通路（未施工の都市計画道路も含む）に接した住居地で、路線から両側五〇は必須。

○工業地域が住居地域に変わった地区
荻窪の養魚場周辺、蓮正寺の相洋自動車学校周辺、酒匂川左岸の飯泉地区、中新田の鴨宮自動車学校周辺。

○工業地域が準工業地域に変わった地区
中新田の流域下水道終末処理場予定地周辺、酒匂、国府津、小八幡、鴨宮の西湘貨物駅、市営青果物卸売市場周辺。

がで、日があたらないと、風通しが悪くなるなど環境が悪化するばかりでなく、火事が起こった場合などは、とても危険な状態になります。したがって、建物を建てる際にはお互いに敷地の中に必ずある程度の空地を確保するようにしなければなりません。このため、建ぺい率が定められています。

建ぺい率は、建物の建築面積（通常の場合、いわゆる建て坪と同じです）の敷地面積に対する割合（普通%で表わします。）のことを言います。これは、建築物が敷地をおおむね割合で占め、敷地の面積が同じで建て坪が同じであれば階数に関係なく建ぺい率は同じ

昭和四十五年六月十日に市街化区域と市街化調整区域の区域区分をしては、二年半になりましたが、道路水路等土地の境がはっきりしているところは問題はありませんが、地番境で区分けしたところと公図と地図とが合わないところがあり、事務上で非常に不便を感じていますので、今回用途地域の変更と一緒にこの不都合を解消するために変更いたします。

市街化区域
市街化調整区域
区分の変更

市街化区域
市街化調整区域
区分の変更

容積率と 建ぺい率

容積率とは

市街地では、建物の容積率が大きすぎると、道路などの交通施設やその他の公共施設が足りなくなり、交通渋滞、駐車難などを引き起こし、また、必要な日照、採光、通風、開放感などが保たれなくなり、不健全な街になってしまいます。

これまで、小田原市では、容積率の指定がなかったため住居地域内では二十、商業、工業、準工業の三地域内では三十一というように一律に建物の高さの制限が定められており、建ぺい率との組み合わせで、結果的に容積率が制限されて

がで、日があたらないと、風通しが悪くなるなど環境が悪化するばかりでなく、火事が起こった場合などは、とても危険な状態になります。したがって、建物を建てる際にはお互いに敷地の中に必ずある程度の空地を確保するようにしなければなりません。このため、建ぺい率が定められています。

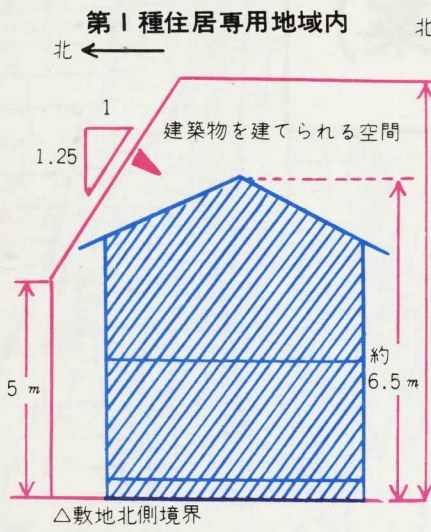
建ぺい率は、建物の建築面積（通常の場合、いわゆる建て坪と同じです）の敷地面積に対する割合（普通%で表わします。）のことを言います。これは、建築物が敷地をおおむね割合で占め、敷地の面積が同じで建て坪が同じであれば階数に関係なく建ぺい率は同じ

昭和四十五年六月十日に市街化区域と市街化調整区域の区域区分をしては、二年半になりましたが、道路水路等土地の境がはっきりしているところは問題はありませんが、地番境で区分けしたところと公図と地図とが合わないところがあり、事務上で非常に不便を感じていますので、今回用途地域の変更と一緒にこの不都合を解消するために変更いたします。

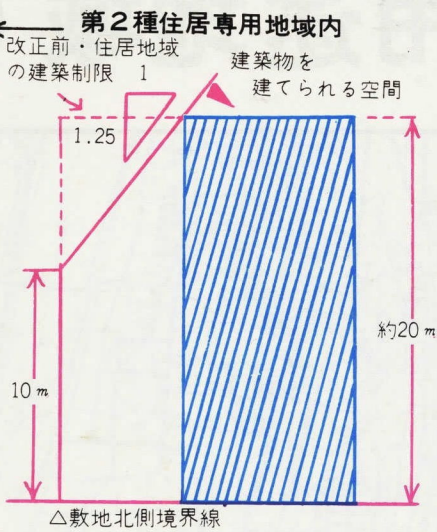
市街化区域
市街化調整区域
区分の変更

市街化区域
市街化調整区域
区分の変更

第1種住居専用地域内

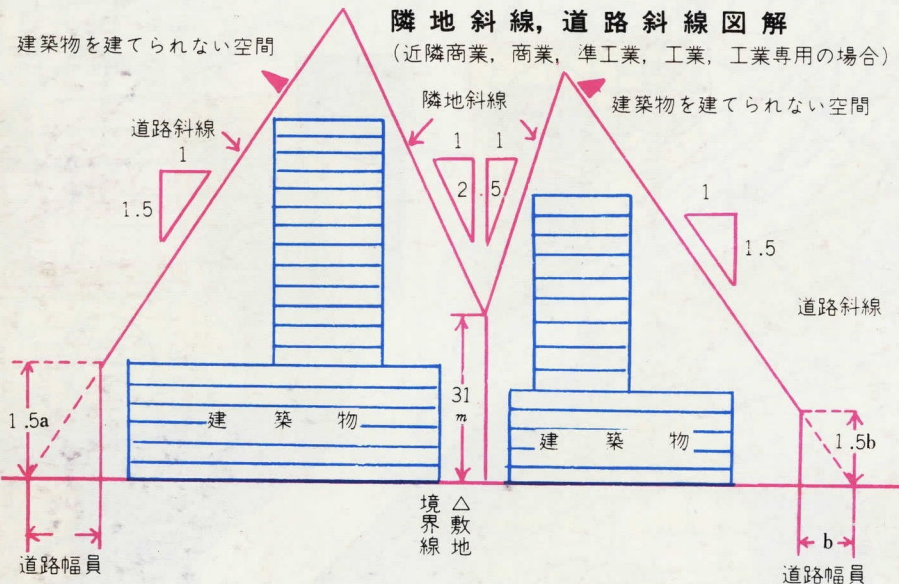


第2種住居専用地域内



隣地斜線、道路斜線図解

(近隣商業、商業、準工業、工業、工業専用の場合)



既存不適格 建築物の 取り扱い

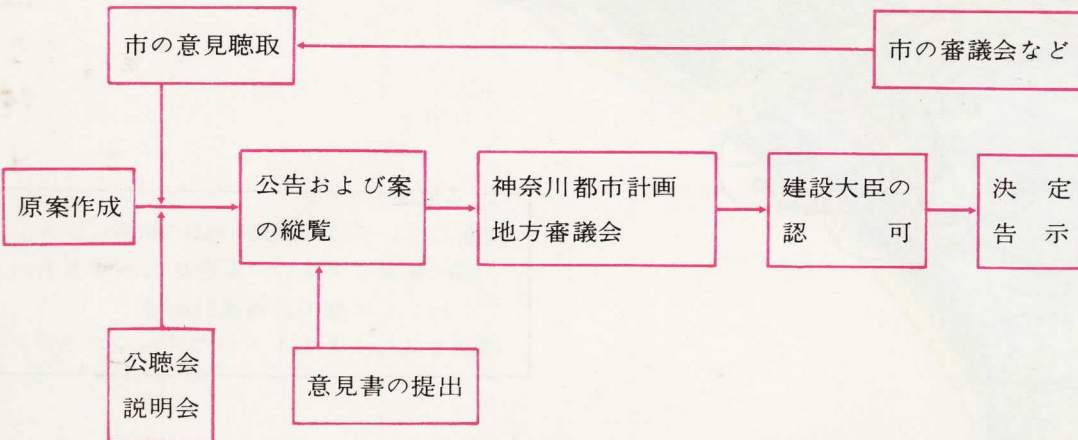
今回の用途地域の指定により、現在既に建っている建物で、その制限に反することとなる建築物について

は、建ぺい率や容積率の限度内である限り、今までの床面積の一・二倍をこえない範囲内において増築や改築をすることができます。

また、原動機の出力、機械の台数、または容器等の容量による場合は、増築後のそれらの出力、台数、または容量の合計が基準時（新しい用途地域が決定した時）におけるそれらの出力、台数、または容量の一・二倍をこえない範囲内で増築することができます。

2月上旬から2週間縦覧

意見はこの期間に



一昨年六月一日に建築基準法が改正されて以来、いろいろな調査をしてつくった用途地域原案を、昨年十二月「用途地域計画特集号」として市民の皆様に配布しました。

さらに、ことし一月中旬から三月上旬までの間、各地区で説明会を行ない、みなさまの貴重なご意見をこの用途地域案に十分反映するために国や県と慎重に協議を重ねてきましたが、ようやく協議がととのいましたので今後は、小田原市都市計画審議会の審議を経て、来年一月下旬（日時等について

は後日かいらんでお知らせします）に公聴会を開く予定です。ここで公述人のみならずから出されたご意見を再度検討し市都市計画審議会にはかつて最終案とし、二月上旬から二月下旬まで二週間の縦覧をいたします。

ご意見のある方は、この縦覧期間に意見書を提出していただき、案と意見はその後開かれる神奈川県都市計画地方審議会で審議され、さらに、建設大臣の認可を得て、三月下旬から四月上旬に決定する予定です。