

都市計画特集 第4号

広報

おだわら

土地区画整理事業によって生み出された鶴宮駅前広場



市街化区域拡大に伴い
用途地域が決定

緑と水の豊かな住みよい都市づくり

新たに七五三ハルが
市街化区域に編入

都市計画法は、無秩序でいる区域と一体的に市街化を促進すべき市街化区域、計画的な発展を期するべき区域と、建築基準法として市街化区域の規制を課せ得るべき区域とを市街化調整区域と定めています。市街化区域は、市街化区域及び市街化調整区域に編入されています。市街化区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

市街化区域に編入

都市計画法は、無秩序でいる区域と一体的に市街化を促進すべき市街化区域、計画的な発展を期するべき区域と、建築基準法として市街化区域の規制を課せ得るべき区域とを市街化調整区域と定めています。市街化区域は、市街化区域及び市街化調整区域に編入されています。市街化区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

秩序ある住みよい町に
建物の用途・形態を制限

建物の用途・形態を制限

今年、新たに市街化区域に編入された区域において、まず、日常生活の利便を考慮して、商業・事務用住宅、公衆浴場、商店、事務所、病院などを建てられます。また、市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

第二種住居
専用地域

この地域では、ある程度の高層住宅を建て、住環境の保護を主として考えられる。市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

住居地域

住環境の保護を主として考えられる。市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

準工業地域

特に公害の発生防止の観点から、工場や倉庫などの工業施設を除くほか、市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

商業地域

商業活動の利便を考慮して、商業・事務用住宅、公衆浴場、商店、事務所、病院などを建てられます。また、市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

工業地域

主として工業の利便を考慮して、工場や倉庫などの工業施設を建てられます。また、市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

家は原則として建てられません。市街化調整区域は住宅地・山林などの利用はできませんが、その土地に家を建てることは原則としてできませんのでご承知ください。

土地区画整理事業

今年、小田原市では市街化区域が七五三ハル（753ヘクタール）増えたと見られます。増えた区域はほとんどは、既に人口が集中している地区であり、それ以外の区域にふさわしい建物用途や形態の制限が定められています。

近代的な都市づくりに
ご理解・ご協力を

土地区画整理事業は、市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

第一種住居
専用地域

この地域では、ある程度の高層住宅を建て、住環境の保護を主として考えられる。市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

第二種住居
専用地域

この地域では、ある程度の高層住宅を建て、住環境の保護を主として考えられる。市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

住居地域

住環境の保護を主として考えられる。市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

第一種住居
専用地域

この地域では、ある程度の高層住宅を建て、住環境の保護を主として考えられる。市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

第二種住居
専用地域

この地域では、ある程度の高層住宅を建て、住環境の保護を主として考えられる。市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

住居地域

住環境の保護を主として考えられる。市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

第一種住居
専用地域

この地域では、ある程度の高層住宅を建て、住環境の保護を主として考えられる。市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

第二種住居
専用地域

この地域では、ある程度の高層住宅を建て、住環境の保護を主として考えられる。市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

住居地域

住環境の保護を主として考えられる。市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

第一種住居
専用地域

この地域では、ある程度の高層住宅を建て、住環境の保護を主として考えられる。市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

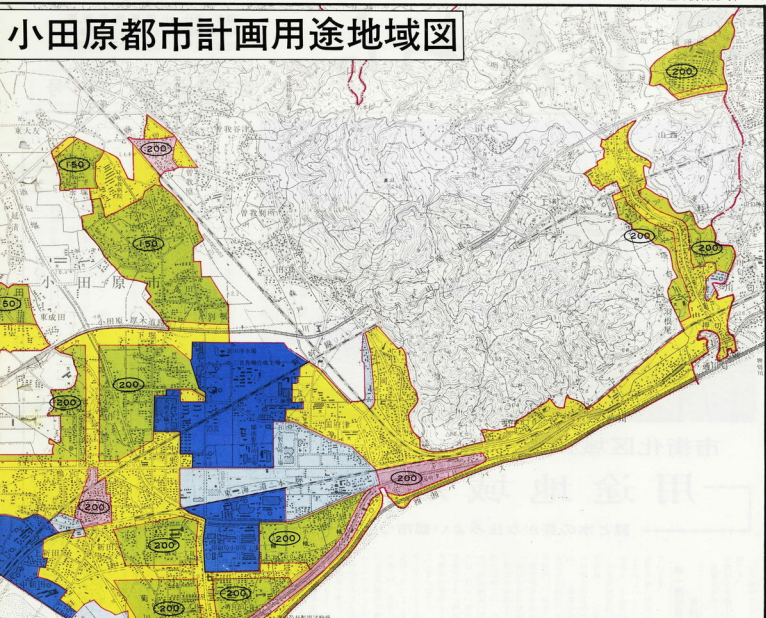
第二種住居
専用地域

この地域では、ある程度の高層住宅を建て、住環境の保護を主として考えられる。市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

住居地域

住環境の保護を主として考えられる。市街化区域に編入された区域は、農地・林地を保護するの要については、昭五五

小田原都市計画用途地域図



用途地域内の建物の制限

■ 建てられる用途 ■ 建てられない用途

建物用途	用途地域									
	第一種住居	第二種住居	第三種住居	第一種商業	第二種商業	第三種商業	第一種工業	第二種工業	第三種工業	第一種農林
住	1. 1区画、共同住宅、集合住宅、下宿									
宅	2. 併用住宅 イ) 事務所 ロ) 日用品販売を主たる目的とする店舗、食堂、喫茶店 以上を併用の用 ニ) 0.75以下で原動機を使用する器具 ハ) 1)イ)〜ナ)より ホ) 0.75以下の原動機を使用する装置、調理器具、自転車 等の用途で50㎡以下									
	ニ) 0.75以下の原動機を使用して自動車売りのための食品製造装置を必要とする店舗、喫茶店、飲食店 ト) 学芸館、音楽教室、図書館 チ) 0.75以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工場									
	3. 上記以外の兼用住宅									
地域社会施設	4. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 5. 図書館、博物館 6. 神社、寺院、教会 7. 養老院、社宅用、公民館、診療所 8. 児童遊園地、公園、電停、一定規模以下の郵便局 9. 大学、高等専門学校、各種学校 10. 病院									
商業	11. 食品販売を主たる店舗(百貨店を含む)、飲食店 12. 11以外の店舗、事務所									
企業	13. ホテル、モーター、旅館									
公共施設	14. ボーリング場、スクラップ場、水泳場 15. アーチェリー場、バドミントン場、射撃場 16. 劇場、映画館、観覧場、演習場									
その他	17. 総合、料理店、バー、キャバレー、ダンスホール、トルコ風呂 18. 営業用倉庫、床面積の合計が50㎡をこえる倉庫(一定規模以下の附属倉庫を含む。イ)									
工場	19. 自動車販売所、床面積の合計が15㎡をこえる倉庫 20. パン工場、味噌、豆腐等、菓子屋などの食品製造工場で一定規模以下のもの 21. 商業用の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれがあるもの									
危険・危険	22. ① 少ないもの ② 150㎡以下の工場 ③ 多いもの									
除	23. ① 危険性が大きいまたはほほしく環境を悪化させるおそれがある工場 ② 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が定められていない施設									
物	24. ① 少ない施設 ② ③ 多い施設									
	25. 貯留市場、土倉庫、大蔵庫、汚物貯留場、ごみ焼却場									

(都市計画において指定されたもの)
(ただし、特別の許可を受けて建てられる場合があります。)

街化区域とは、図上で色分けされている区域(用途地
が決められている区域)のことをいいます。それ以外が
街化調整区域です。

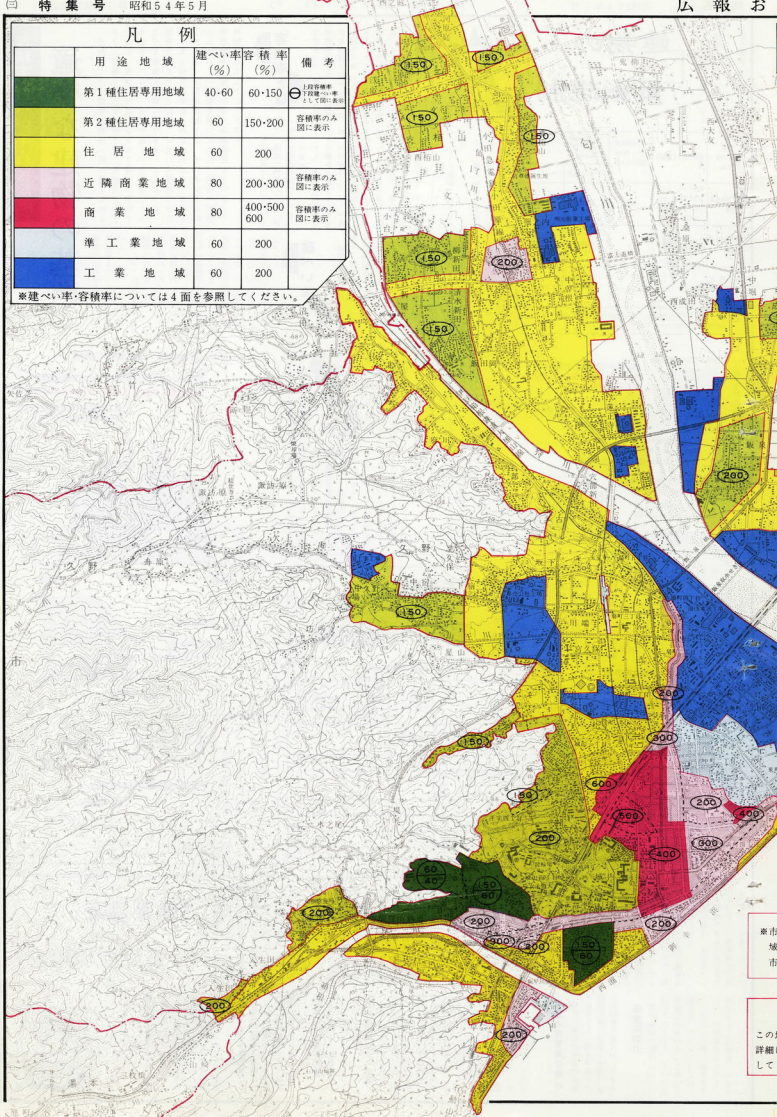
—ご 注 意—

地図は縮尺が小さいため参考図として御利用ください。
については、都市計画課に備え置く関係指定図を縦覧
ください。

凡 例

用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	備 考
第1種住居専用地域	40-60	60-150	⊖ 1段容積率 2段容積率として表示
第2種住居専用地域	60	150-200	容積率のみ 図に表示
住居地域	60	200	
近隣商業地域	80	200-300	容積率のみ 図に表示
商業地域	80	400-500 600	容積率のみ 図に表示
準工業地域	60	200	
工業地域	60	200	

※建ぺい率・容積率については4面を参照してください。



※市
城
市

この
詳
細
し
て

建物の日影規制

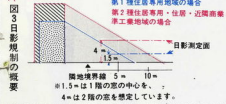


一定の規模（高さ）以上の建物について、その建物の建設による影響を一定以上は低減する。以下に示すような方法により、建物の日影を規制する。以下に示すような方法により、建物の日影を規制する。

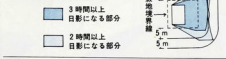
(4) 制限を受ける区域はな区域	制限を受ける建築物	日影規制の適用範囲	
		日影規制の適用範囲	日影規制の適用範囲
第1種住居専用地域	軒高7メートルを超える建築物又は当該地域に規定の建築物	1.3倍	2時間
第2種住居専用地域	高さ10メートルを超える建築物	4倍	2.5時間
近隣商業、近隣工業、近隣雑種用途地域	同上	同上	3時間

注：(ア)欄の平均地盤面は、当該建築物が周囲の地盤面と接する位置の平均高さの水平面である。

制限を受ける建築物



第1種住居専用地域の専時向日影制限(適用部分)



- 3時間以上 日影になる部分
- 2時間以上 日影になる部分

表2. 身近な騒音例

騒音の種類	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120
換気機										
換気扇										
ドアブザー										
冷凍機										
水洗便所										
自動車のエンジン(1m)										
電車の駅										
電車のバス車内										
電車の車外(1m)										
騒々しい道路										
騒々しい住宅地帯										

表1. 騒音の規制基準

用途地域	時間		
	午前8時から午後6時まで	午前6時から午後8時まで	午後10時から午後6時まで
第1種住居専用地域	50 dB	45 dB	40 dB
第2種住居専用地域			
住居地域	55	50	45
近隣商業、近隣工業、近隣雑種用途地域	65	60	50
工業地域	70	65	55
工業専用地域	75	70	65
その他	55	50	45

(県公害防止条例)

建築協定とは

建築協定とは、私たちが住むような環境を私たちが望むように、現実的に隣地と協定し、協定が履行されることにより、騒音や振動等の発生を抑制し、騒音が抑制されていく。

建築協定とは、私たちが住むような環境を私たちが望むように、現実的に隣地と協定し、協定が履行されることにより、騒音や振動等の発生を抑制し、騒音が抑制されていく。

協定の効力

協定の効力は、協定が履行されることにより、騒音や振動等の発生を抑制し、騒音が抑制されていく。

協定の効力は、協定が履行されることにより、騒音や振動等の発生を抑制し、騒音が抑制されていく。

用途地域のすべてについて、地域の特성에応じた建築物の容積率は定めらる。しかし、建築物の前面道路の床面積の計測する割合(容積率)に対する割合(容積率)を「標準容積率」とし、これを容積率の制限とする。

用途地域のすべてについて、地域の特性に相応した建築物の容積率は定めらる。しかし、建築物の前面道路の床面積の計測する割合(容積率)を「標準容積率」とし、これを容積率の制限とする。

用途地域のすべてについて、地域の特性に相応した建築物の容積率は定めらる。しかし、建築物の前面道路の床面積の計測する割合(容積率)を「標準容積率」とし、これを容積率の制限とする。

用途地域のすべてについて、地域の特性に相応した建築物の容積率は定めらる。しかし、建築物の前面道路の床面積の計測する割合(容積率)を「標準容積率」とし、これを容積率の制限とする。

用途地域のすべてについて、地域の特性に相応した建築物の容積率は定めらる。しかし、建築物の前面道路の床面積の計測する割合(容積率)を「標準容積率」とし、これを容積率の制限とする。

用途地域のすべてについて、地域の特性に相応した建築物の容積率は定めらる。しかし、建築物の前面道路の床面積の計測する割合(容積率)を「標準容積率」とし、これを容積率の制限とする。

用途地域のすべてについて、地域の特性に相応した建築物の容積率は定めらる。しかし、建築物の前面道路の床面積の計測する割合(容積率)を「標準容積率」とし、これを容積率の制限とする。

用途地域のすべてについて、地域の特性に相応した建築物の容積率は定めらる。しかし、建築物の前面道路の床面積の計測する割合(容積率)を「標準容積率」とし、これを容積率の制限とする。

容積率・建ぺい率・斜線制限

適格な建物の基準

市街地では、建築物が敷地一杯に建てられず、かつ、密着して市街地ができて、環境が悪化するおそれがある。また、容積率が過剰になると、日照が不足するおそれがある。したがって、適格な建物の基準を設定する必要がある。

市街地では、建築物が敷地一杯に建てられず、かつ、密着して市街地ができて、環境が悪化するおそれがある。また、容積率が過剰になると、日照が不足するおそれがある。したがって、適格な建物の基準を設定する必要がある。

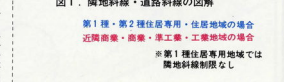


図1. 敷地斜線・道路斜線の図解

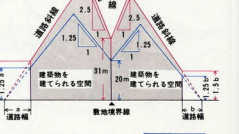


図2. 北側斜線

用途地域のすべてについて、地域の特性に相応した建築物の容積率は定めらる。しかし、建築物の前面道路の床面積の計測する割合(容積率)を「標準容積率」とし、これを容積率の制限とする。

用途地域のすべてについて、地域の特性に相応した建築物の容積率は定めらる。しかし、建築物の前面道路の床面積の計測する割合(容積率)を「標準容積率」とし、これを容積率の制限とする。

用途地域のすべてについて、地域の特性に相応した建築物の容積率は定めらる。しかし、建築物の前面道路の床面積の計測する割合(容積率)を「標準容積率」とし、これを容積率の制限とする。

用途地域のすべてについて、地域の特性に相応した建築物の容積率は定めらる。しかし、建築物の前面道路の床面積の計測する割合(容積率)を「標準容積率」とし、これを容積率の制限とする。

市街地では、建築物が敷地一杯に建てられず、かつ、密着して市街地ができて、環境が悪化するおそれがある。また、容積率が過剰になると、日照が不足するおそれがある。したがって、適格な建物の基準を設定する必要がある。

市街地では、建築物が敷地一杯に建てられず、かつ、密着して市街地ができて、環境が悪化するおそれがある。また、容積率が過剰になると、日照が不足するおそれがある。したがって、適格な建物の基準を設定する必要がある。

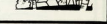
市街地では、建築物が敷地一杯に建てられず、かつ、密着して市街地ができて、環境が悪化するおそれがある。また、容積率が過剰になると、日照が不足するおそれがある。したがって、適格な建物の基準を設定する必要がある。

市街地では、建築物が敷地一杯に建てられず、かつ、密着して市街地ができて、環境が悪化するおそれがある。また、容積率が過剰になると、日照が不足するおそれがある。したがって、適格な建物の基準を設定する必要がある。

市街地では、建築物が敷地一杯に建てられず、かつ、密着して市街地ができて、環境が悪化するおそれがある。また、容積率が過剰になると、日照が不足するおそれがある。したがって、適格な建物の基準を設定する必要がある。

市街地では、建築物が敷地一杯に建てられず、かつ、密着して市街地ができて、環境が悪化するおそれがある。また、容積率が過剰になると、日照が不足するおそれがある。したがって、適格な建物の基準を設定する必要がある。

市街地では、建築物が敷地一杯に建てられず、かつ、密着して市街地ができて、環境が悪化するおそれがある。また、容積率が過剰になると、日照が不足するおそれがある。したがって、適格な建物の基準を設定する必要がある。



既存の不適合建築物の取り扱い

建築協定とは、私たちが住むような環境を私たちが望むように、現実的に隣地と協定し、協定が履行されることにより、騒音や振動等の発生を抑制し、騒音が抑制されていく。

建築協定とは、私たちが住むような環境を私たちが望むように、現実的に隣地と協定し、協定が履行されることにより、騒音や振動等の発生を抑制し、騒音が抑制されていく。