

小田原市では、住みよい都市をつくるために、土地利用の一部として「用途地域」を決めています。用途地域とは、たとえばある地区がなるべく同じ用途（使用）の建物で構成されるように、「住居地域」、「商業地域」等その地区の特性に応じて、建物の用途や形態を制限している制度です。



土地区画整理事業によって生み出された鴨宮駅南口広場

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

新たに七五三タールクが

市街化区域に編入

都市計画法では、無秩序な市街化を抑制し、計画的な市街化を図るべき区域で、建築区域として市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域を定めています。市街化区域は、農地や林地を保護するの

十四年三月三十日、神奈川県告示第二七四号で決定しました。これにより、本市では新たに約七百五十三ヘクタールが市街化区域に編入され、変更後の市街化区域面積は約二千七百七十一ヘクタールとなりました。

秩序ある住みよい町に

建物の用途・形態を制限

今回、新たに市街化区域に編入された区域においても、今後活発な都市活動が期待されます。しかし、人口や産業が集中し、様々な活動が行われる都市では、ほろっとおくとも色んな用途や形態の建物が無秩序に建ち並んで、住みにくい不便な町になってしまいます。

住居地域

住環境の保護を主として考える地域です。この地域では、工場や劇しい工場や危険物を扱う工場・キャバレー・トルコ風場を除いてはほとんどの建物が建てられません。

準工業地域

特に公害の発生度合の大きい地域です。小田原市の場合には指定していませんので、これに該当する地域はありません。

工業専用地域

主として工業の利便を図るための地域です。この地域では、すべての工場が建てられます。工場以外の建物については、住宅・店舗などは建てられませんが、学校・病院などは建てられません。

土地区画整理事業

今回、小田原市では市街化区域が七百五十三ヘクタール増えました。増えた区域のほとんどは既に人口が集中したり、宅地化されている地区ですが、その中でも比較的農地等がまとまって残っている区域があります。

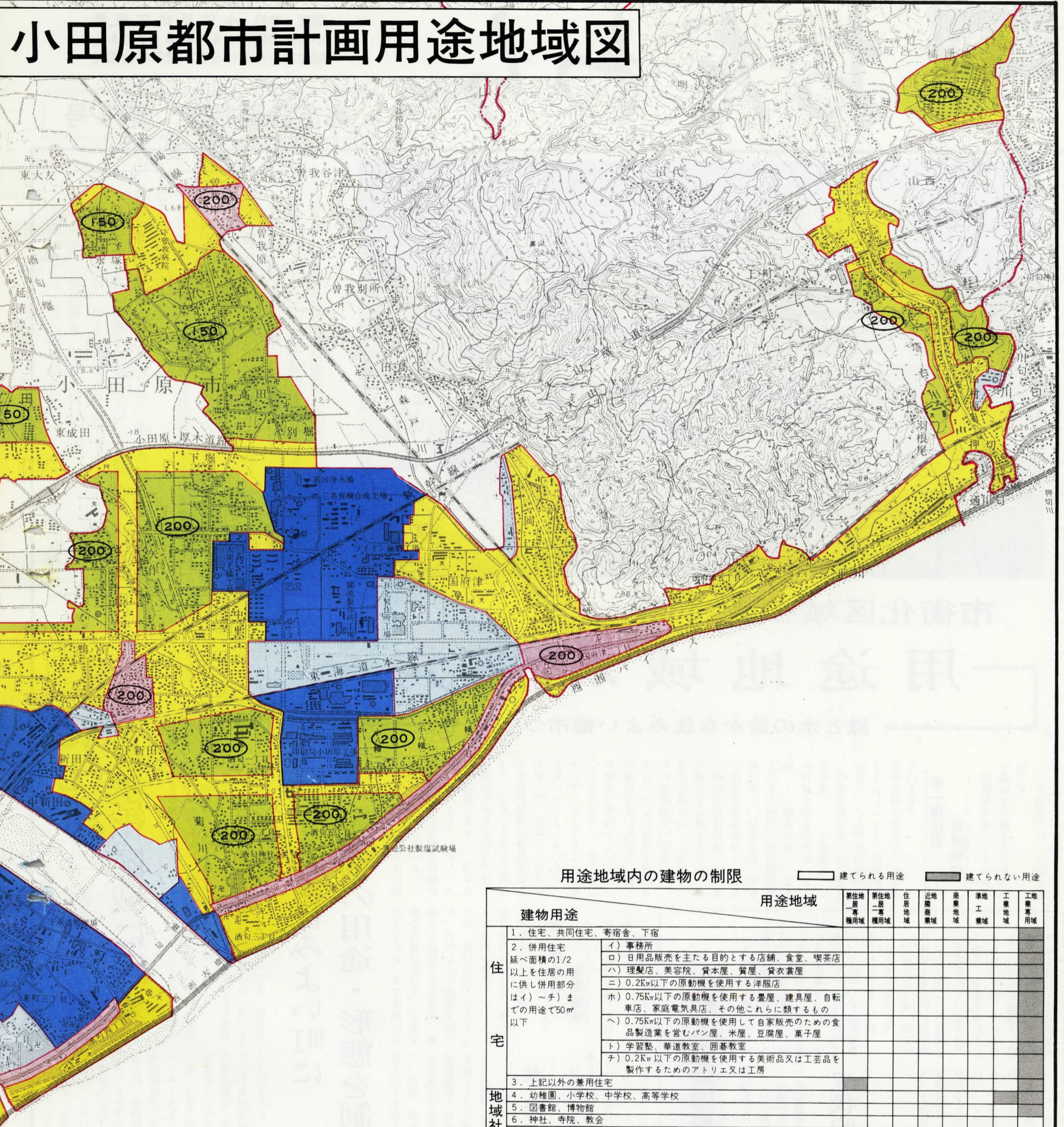
近代的な都市づくりにご理解・ご協力を

法的主旨では、市街化区域は十年以内に住宅地・公共用地などの宅地化が予定されている区域です。この地域では、工場や商業施設、店舗、事務所、病院など、日照などの環境を保持するための環境を保護する。この用途地域には、住宅地として環境を保護するため、「第一種住居専用地域」、「第二種住居専用地域」、「住居地域」、商業活動の利便を図るための「近隣商業地域」、「商業地域」、工業の利便を図るための「準工業地域」、「工業地域」、「工業専用地域」の八種類があり、それぞれの地域にふさわしいように建物の用途や形態の制限が定められています。

市街化調整区域 家は原則として建てられません 市街化調整区域では宅地・山林などの売買はできますが、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。



# 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1種	第2種	住居	近地	商業	準地	工業	工業
		専	専	地	地	地	地	地	地
		種	種	地	地	地	地	地	地
		用	用	域	域	域	域	域	域
		域	域						
1. 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿									
2. 併用住宅 延べ面積の1/2以上を住居の用に供し併用部分はい)~チ)までの用途で50㎡以下	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								
	ハ) 理髪店、美容院、貸本屋、質屋、貸衣裳屋								
	ニ) 0.2Kw以下の原動機を使用する洋服店								
	ホ) 0.75Kw以下の原動機を使用する畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気具店、その他これらに類するもの								
	ヘ) 0.75Kw以下の原動機を使用して自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋								
	ト) 学習塾、華道教室、囲碁教室								
チ) 0.2Kw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房									
3. 上記以外の兼用住宅									
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、託児所、公衆浴場、診療所									
8. 巡査派出所、公衆電話所、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									
11. 物品販売業を営む店舗(百貨店を含む)、飲食店									
12. 11以外の店舗、事務所									
13. ホテル、モーター、旅館									
14. ボーリング場、スケート場、水泳場									
15. マージャン屋、パチンコ屋、射的場									
16. 劇場、映画館、観覧場、演芸場									
17. 待合、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㎡をこえる車庫(一定規模以下の附属車庫などを除く)									
19. 自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎									
20. パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などの食品製造工場で一定規模以下のもの									
21. 作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが極めて少ないもの									
22. 少ないもの	150㎡以下の工場								
23. やや多いもの	150㎡をこえる工場または								
24. 危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場									
25. 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設									
26. 少ない施設									
27. やや多い施設									
28. 多い施設									
29. 卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場									

(都市計画において位置を決定したものなど)  
(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 —

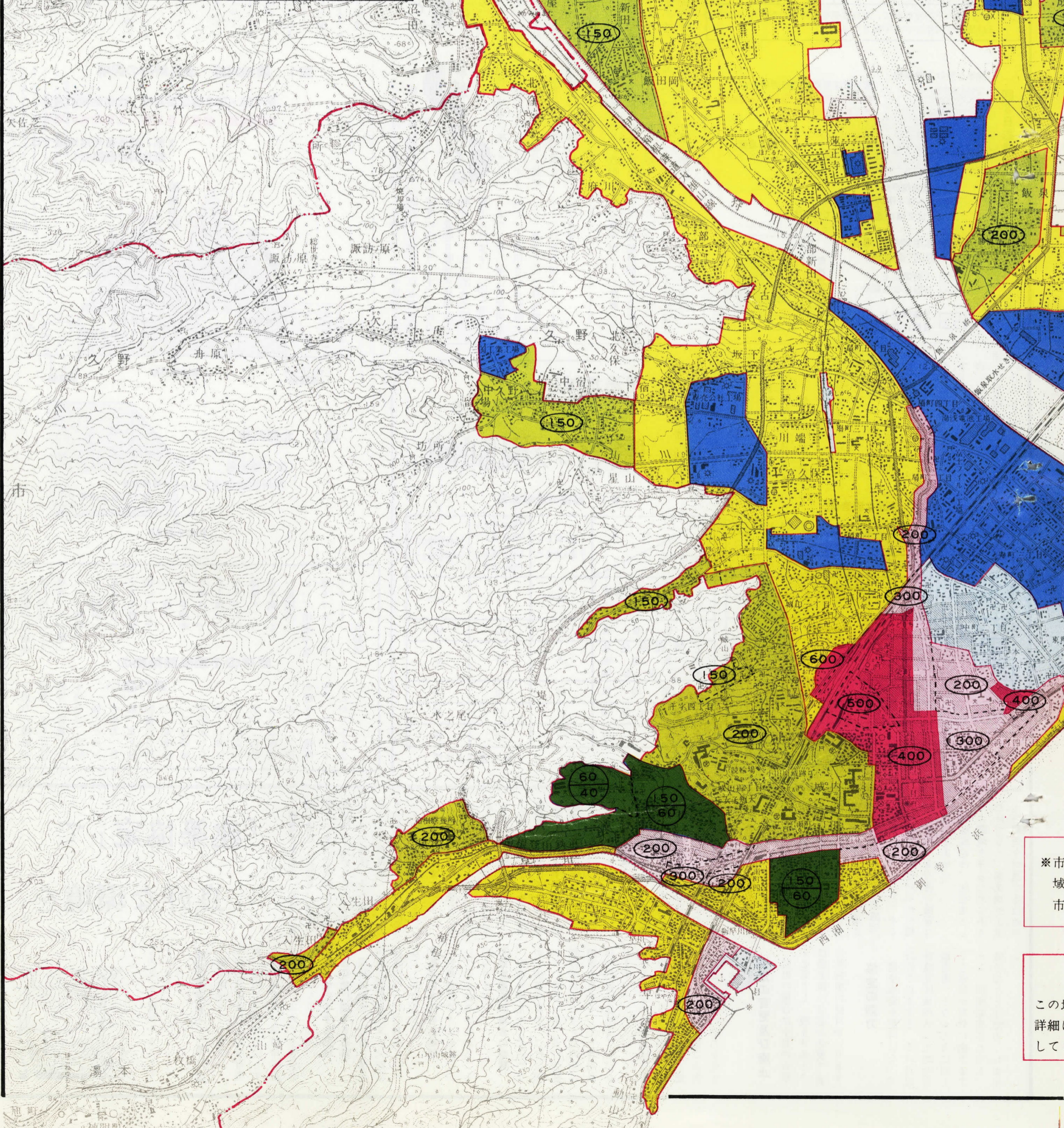
この図は縮尺が小さいため参考図として御利用ください。については、都市計画課に備え置く関係指定図を縦覧ください。



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	⊖ 上段容積率 下段建ぺい率 として図に表示
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  
域  
市

この  
詳細  
して



容積率・建ぺい率・斜線制限

適格な建物の基準

市街地では、建物が敷地一杯に建てられ...

容積率とは

容積率とは、建物の各階の床面積の合計(延べ面積)...

建ぺい率とは

建物の建築面積(通常の敷地面積に対する割合)...

斜線制限とは

敷地の境界に接して高い建物が建たないようにする...

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...

Table with columns for regulation target area, building height, and shadow time for different zones.

Diagram showing shadow regulation for different zones and a table for equal time shadow diagrams.

図1. 隣地斜線・道路斜線の図解

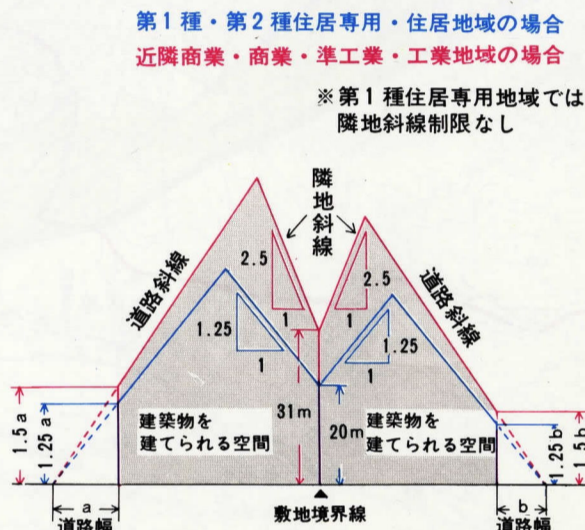
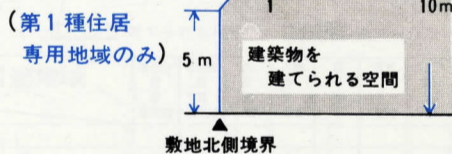


図2. 北側斜線



用途地域によって異なる騒音の規制値

表1. 騒音の規制基準

Table showing noise regulation standards by use zone and time of day.

表2. 身近な騒音例

Table listing noise levels for various common sources like air conditioning, refrigerators, etc.

今回の用途地の指定により、現在の建物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、今までの床面積の二倍を超えない範囲内に、増築や改築をすることができ、また、原動機...

「建築協定」で良好な環境を

建築協定とは 私たちが好ましい生活環境を望んでも、現実には隣地に高層住宅が建ち日照を妨げられたり、隣接して思わぬ用途の建物ができたりして紛争が生じています...

