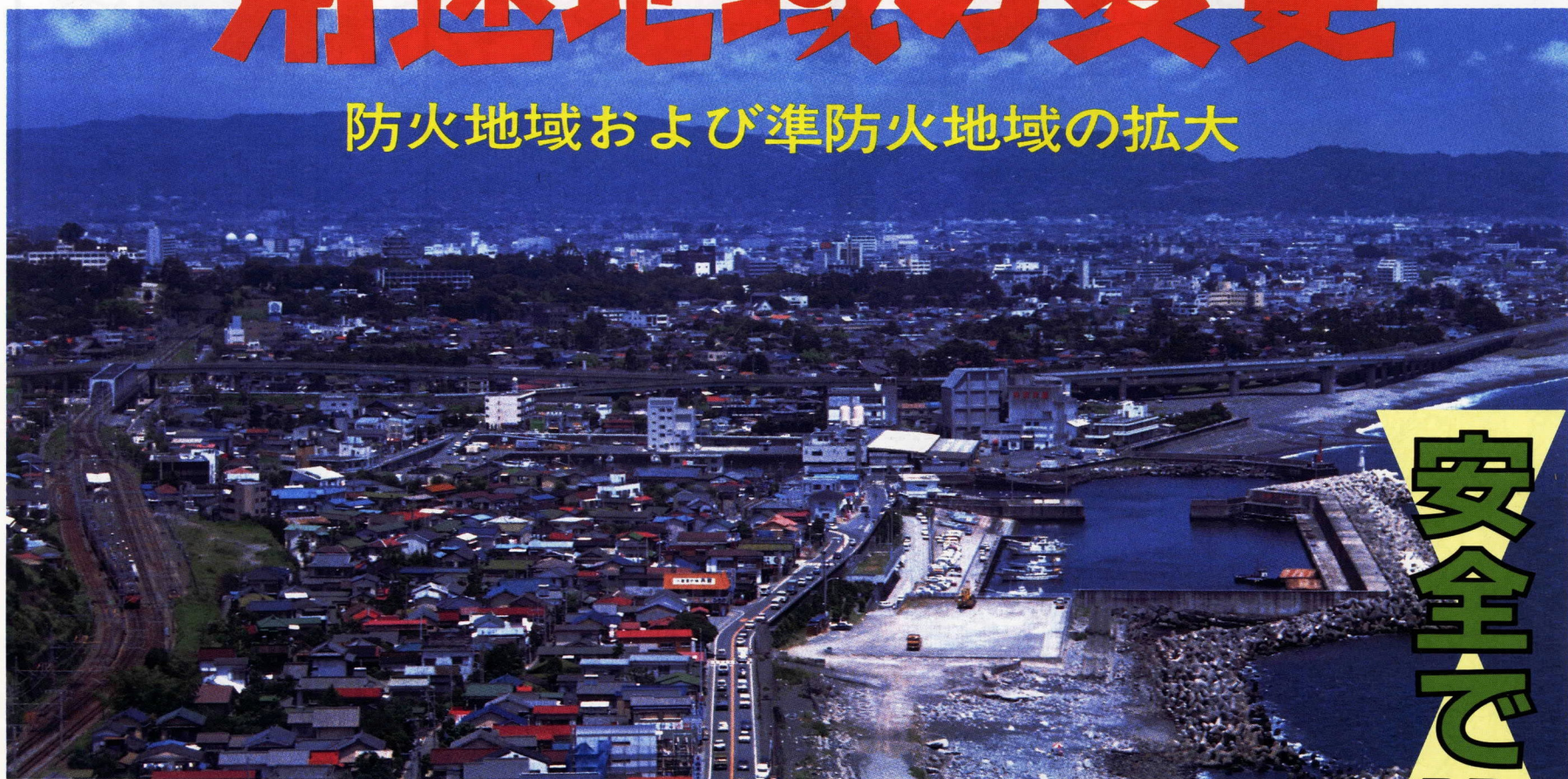




用途地域の變更

防火地域および準防火地域の拡大



安全で快適なまちづくり

小田原市の用途地域および防火・準防火地域の見直しについては、昨年の四月に市の変更案を公表しました。その後、地元説明会や公聴会、案の縦覧などにより、広く市民のみなさんの意見を伺い、このほど、用途地域および防火・準防火地域の變更が決定され、八月二十九日に告示されました。そこで、新しくなった用途地域等の指定区域とそれぞれの制度についてお知らせします。

みなさんが住宅や店舗、工場などを新築あるいは増改築しようとするときに、プランどおりの建築ができるかどうかは、その土地がどのような規制を受けているかによって決まります。

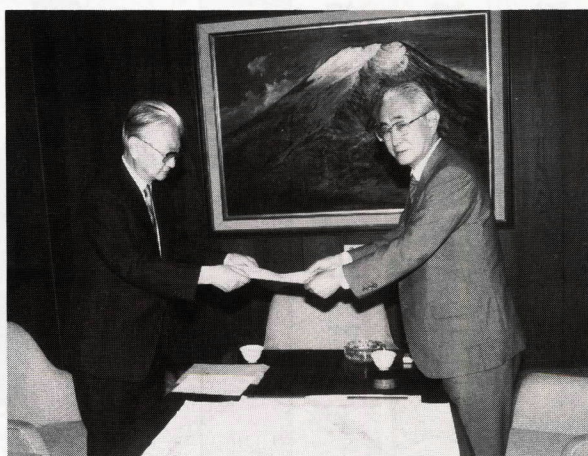
その規制が用途地域や防火・準防火地域であり、市街化区域および市街化調整区域の区分（いわゆる線引き制度）と並んで、土地を利用するうえでの基本的なルールを定める大切な制度です。

しかし、現在まで十余年の歳月が経過し、その間の社会経済情勢等の変動によって、土地利用の状況も変わってきました。また、市民意識の変化や人口の増加等を背景として、良好な居住環境の保全や望ましい都市景観の創出を求める要望も高まってきました。

域での住工混在や、良好な低層住宅地の中・高層マンションの出現等による環境の悪化が進んでおり、土地利用の純化が望まれています。

このような状況を踏まえて、小田原市では、本市の将来都市像である「歴史と文化の香る都市」を推進し、小田原を住みよい街にするため、用途地域を變更しました。

さらに、市街地における火災の危険を防ぐため、防火地域および準防火地域の拡大もしました。

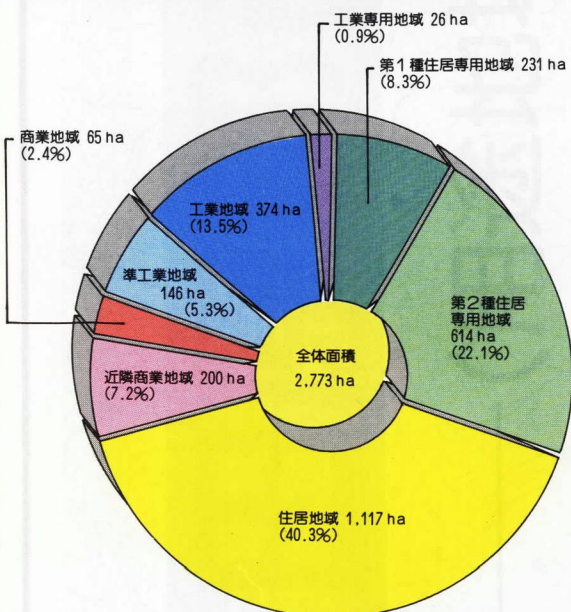


都市計画審議会原副会長から山橋市長に答申

新しい用途地域

いままでの用途地域は、昭和四十八年に指定して以来、市街化区域の拡大に伴う變更およびその他微調整を行って、現在に至っています。

新しい用途地域の指定状況



用途地域の基本方針



- 用途地域を變更するにあたっては、七つの基本方針を定め、対象区域にそれぞれの方針をもとに検討を加えました。
- ① 良好な居住環境の保全と創造
 - ② 商業・業務施設の立地促進
 - ③ 身近な市民生活における利便性の向上
 - ④ 工業機能の保全育成
 - ⑤ 都市施設整備事業及び面的整備事業の進捗状況との整合
 - ⑥ 土地利用転換の動向への対応
 - ⑦ 都市防災の向上
- これらの基本方針のうち、①に該当する対象区域が二十箇所、面積四〇・八・八九ヘクタール、③に該当する対象区域が四箇所、面積十二・一四ヘクタール、④に該当する対象区域が二箇所、面積三七・五七ヘクタール、⑤に該当する対象区域が四箇所、面積十二・〇四ヘクタール、⑥に該当する対象区域が十二箇所、面積五二・五二ヘクタールです。
- 新しい用途地域、防火・準防火地域の指定区域は、裏面見開きの地図に表示してあります。

まちづくりのルール

用途地域は八種類

現代のように都市に人口や産業が集中し、様々な活動が行われるようになり、そこで何の建築規制もないと色々な用途や形態の建物が無秩序に建ち並んで、住みにくい不衛生な街になってしまいます。そこで、そのようなことのないように、健康で文化的な都市生活、機能的な都市活動を確保するため、あらかじめ地域ごとに建物の用途や形態の適正なルールを決めるのが用途地域の制度です。

第一種住居専用地域

低層住宅地としての良好な環境を保護するための地域です。この地域の中には、工場や娯楽施設などは建てられませんが、日常生活に必要な店舗

第二種住居専用地域

中・高層住宅も建てられる住宅地です。この地域では、ある程度生活の利便性も考えて、第一種では建てられなかった店舗、事務所、病院などが建てられ

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、工場や映画館、キャバレー、ソープランドなど著しく住環境をそこなう建物は建てられませんが、事務所、店舗、旅館や小規模な工場は建てられます。

近隣商業地域

周辺の住民に日用品を供給する商業などの利便を図る地域です。

商業地域

商業活動の利便を図るための地域です。この地域では、商業地としての環境をそこなうような工場などの建築は制限されますが、銀行、事務所、料理店などの用途の建物はほとんど建てられます。

準工業地域

環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を図るための地域です。この地域では、特に公害の発生度合の大きい工場や危険物を扱う工場を除いてほとんどの建物が建てられます。

工業地域

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す。

工業専用地域

特に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が、工業の利便をそこなうおそれのある建物、学校や病院はもちろんのこと、住宅、物品販売のための店舗、娯楽施設などは建てられません。

形態制限			
商業地	準工業地	工業地	工業専用地域
400 500 600	200	200	200
80	60	60	60
の反対側からの水平距離の1.5倍 20m(容積率500,600%の地区につ m)を超える場合は該当しない)			
線までの水平距離の2.5倍に31mを 用			

表1 用途地域内の建物の用途制限 ■ は建てられるもの ■ は建てられないもの

建物用途	第一種住居専用地域	第二種住居専用地域	住居地域	近隣商業地域	商業地	準工業地	工業地	工業専用地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	■	■	■	■	■	■	■	■
兼用住宅のうち店舗、事務所などの部分が一定規模以下のもの	■	■	■	■	■	■	■	■
上記以外の兼用住宅	■	■	■	■	■	■	■	■
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	■	■	■	■	■	■	■	■
図書館、博物館	■	■	■	■	■	■	■	■
神社、寺院、教会	■	■	■	■	■	■	■	■
養老院、託児所、公衆浴場、診療所	■	■	■	■	■	■	■	■
巡査派出所、公衆電話所、一定規模以下の郵便局	■	■	■	■	■	■	■	■
大学、高等専門学校、各種学校	■	■	■	■	■	■	■	■
病院	■	■	■	■	■	■	■	■
物品販売業を営む店舗（百貨店を含む）、飲食店	■	■	■	■	■	■	■	■
上記以外の店舗、事務所	■	■	■	■	■	■	■	■
ホテル、モーテル、旅館	■	■	■	■	■	■	■	■
ボーリング場、スケート場、水泳場	■	■	■	■	■	■	■	■
マージャン屋、パチンコ屋、射的場	■	■	■	■	■	■	■	■
劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■	■	■	■	■	■	■
待合、料理店、バー、キャバレー、ダンスホール、ソープランド	■	■	■	■	■	■	■	■
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）	■	■	■	■	■	■	■	■
自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎	■	■	■	■	■	■	■	■
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	■	■	■	■	■	■	■	■
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	■	■	■	■	■	■	■	■
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の少ないもの	■	■	■	■	■	■	■	■
作業場の床面積の合計が150㎡をこえる工場または危険性や環境を悪化させるおそれのやや多いもの	■	■	■	■	■	■	■	■
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	■	■	■	■	■	■	■	■
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	■	■	■	■	■	■	■	■
〃 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	■	■	■	■	■	■	■	■

(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。)

合、建て坪とお
に対する割合の
面積を75㎡、敷
い率は50%にな
100=50%

面積の合計)の
を言います。例
二、床面積75㎡
階にした場合、
で、容積率は100
×100=100%

日影規制
一定の規模(高さ)以上の
建物について、その建物によ
って生ずる一定以上の日影を
敷地の周囲に及ぼさないよう
冬至日の午前八時から午後
四時までの間に、(ハ)欄に掲げ
る基準面において、(ニ)欄に掲
げる敷地境界線からの距離に



図1 用途地域内の斜線制限

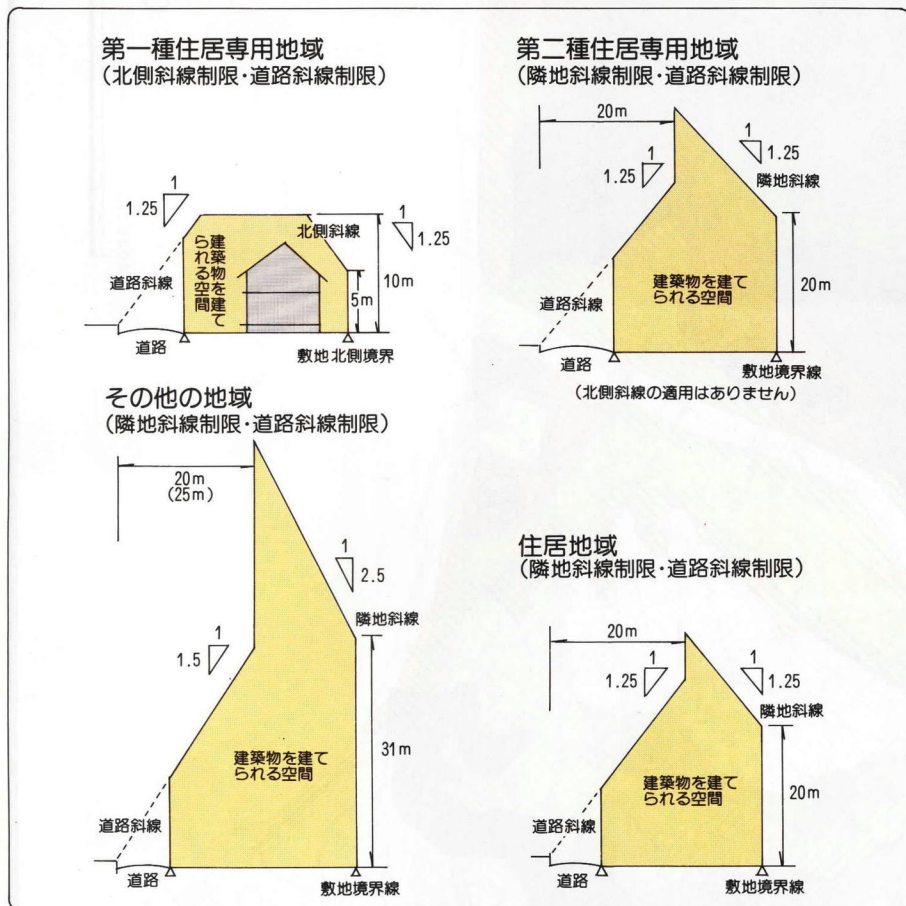


表3 日影規制

(イ) 規制の対象となる区域	(ロ) 制限を受ける建築物	(ハ) (日影測定面) 平均地盤面からの高さ	(ニ) (日影規制の範囲および時間) 敷地境界線から水平距離が5mをこえる範囲に生じさせはならない日影時間	
			10m以下の範囲	10mをこえる範囲
第1種住居専用地域	軒高7mをこえる建築物または階数(地階を含まない)3以上の建物	1.5m	3時間	2時間
第2種住居専用地域	高さ10mをこえる建築物	4m	4時間	2.5時間
住居地域、近隣商業地域または準工業地域	同上	同上	5時間	3時間

※(ハ)欄の平均地盤面とは、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をいう。



表2

用途地域内の建物の形態制限

用途地域		第1種住居専用地域	第2種住居専用地域	住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域
制限項目	容積率(%)	60 100 150	150 200	200	200 300	400 500 600	200	200
	建ぺい率(%)	40 60	60	60	80	80	60	60
斜線制限	前面道路斜線(勾配)	前面道路の反対側からの水平距離の1.25倍(水平距離20mを超える場合は該当しない)			前面道路の反対側からの水平距離の(水平距離20m(容積率500,600%のいはは25m)を超える場合は該当しない)			
	隣地斜線立ち上がり勾配	隣地境界線までの水平距離の1.25倍に20mを加えた範囲			隣地境界線までの水平距離の2.5倍加えた範囲			
	北側斜線立ち上がり勾配	隣地境界線までの水平距離の1.25倍に5mを加えた範囲						
高さの限度		最高限度10m			風致地区(特別地区)8m 風致地区(その他の地区)15m			

建ぺい率と容積率

建ぺい率とは

建物の建築面積(通常の場合、建て坪とおおむね同じです)の敷地面積に対する割合のことを言います。例えば建築面積を75㎡、敷地面積を150㎡とすると、建ぺい率は50%になります。

$$\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \frac{75}{150} \times 100 = 50\%$$

容積率とは

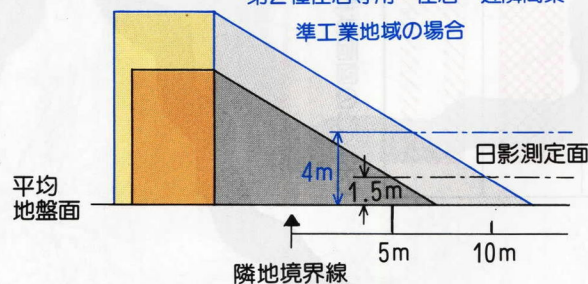
建物の延べ面積(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合のことを言います。例えば、敷地面積150㎡の土地に、床面積75㎡(建ぺい率50%)の建物を2階にした場合、延べ面積は75㎡×2=150㎡で、容積率は100%になります。

$$\frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \frac{150}{150} \times 100 = 100\%$$



制限を受ける建築物

第1種住居専用地域の場合
第2種住居専用地域・住居・近隣商業・準工業地域の場合



※1.5mは1階の窓の中心を、4mは2階の窓を想定しています。

一定の規模(高さ)以上の建物について、その建物によって生ずる一定以上の日影を敷地の周囲に及ぼさないように制限するものです。
表3の(イ)欄に掲げる用途地域に、それぞれの(ロ)欄に掲げる建築物を建てる場合に適用されます。
(左図参照)

一定の規模(高さ)以上の建物について、その建物によって生ずる一定以上の日影を敷地の周囲に及ぼさないように制限するものです。
表3の(イ)欄に掲げる用途地域に、それぞれの(ロ)欄に掲げる建築物を建てる場合に適用されます。
(左図参照)

日影規制

防火・準防火地域を拡大

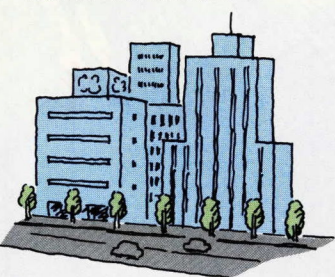
市街地は建築物が密集しているため、火災が発生すると延焼により大火災になる危険があります。したがって、一つの建築物が火災になった場合に、その火災が他の建築物に及ばないようにする必要があります。そのためには、地域による集団的な防火規制を行い、市街地における防火を

市街地は建築物が密集しているため、火災が発生すると延焼により大火災になる危険があります。したがって、一つの建築物が火災になった場合に、その火災が他の建築物に及ばないようにする必要があります。そのためには、地域による集団的な防火規制を行い、市街地における防火を

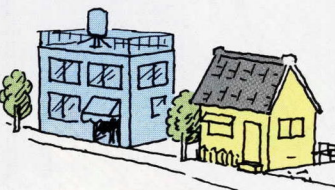
防火地域では

防火地域内では、階数が二以下であり、かつ延べ面積が一〇〇平方メートル以下の建築物に限り簡易耐火建築物とすることができ、原則として耐火建築物としなければなりません。

●原則として耐火建築物とする



●簡易耐火建築物とすることができる
小規模建築物(階数2以下、100㎡以下)



2階建てまたは平家建て

準防火地域では

準防火地域内では、階数を四以上の建築物、または延べ面積が一五〇〇平方メートルを超える建築物は耐火建築物としなければなりません。また、地階を除く階数が三である建築物は、耐火建築物、簡易耐火建築物または木造建築物で一定の技術的基準に適合する建築物としなければなりません。

耐火建築物としなければならないもの
●地上階数4以上の建築物
●延べ面積が1,500㎡を超える建築物



耐火建築物または簡易耐火建築物としなければならないもの

●地上階数が3の建築物
●延べ面積が500㎡を超え、かつ1,500㎡以下のもの
(ただし、地上階数が3の木造建築物は、一定の技術的基準に適合するものであればよい。)



耐火または簡易耐火建築物

用語の解説

延焼のおそれのある部分

隣地境界線、道路中心線または同一敷地内にある他の建築物との相互の外壁間の中心線から、一階にあつては三メートル以下、二階以上にあつては五メートル以下の距離にある建築物の部分。

耐火建築物

壁、柱、床、屋根など建築物の主要構造部が耐火構造で造

簡易耐火建築物

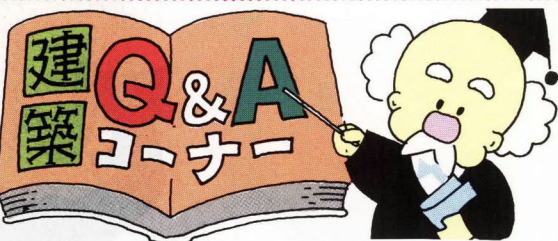
耐火建築物以外の建築物で、次の①または②のいずれかに該当し、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、防火戸その他の防火設備を設けたもの。

耐火構造

鉄筋コンクリート造、れんが造などの構造で、一定の耐火性能を有するもの。

防火構造

鉄鋼、モルタル塗、しっくい塗などの構造で、一定の防火性能を有するもの。



①用途制限の強化―二ページ表1のように、建築物の用途で建てられないものが多くなり、主にな次のような点が変ります。

②用途制限の強化―二ページ表1のように、建築物の用途で建てられないものが多くなり、主にな次のような点が変ります。

③用途制限の強化―二ページ表1のように、建築物の用途で建てられないものが多くなり、主にな次のような点が変ります。

①用途制限の強化―二ページ表1のように、建築物の用途で建てられないものが多くなり、主にな次のような点が変ります。

②用途制限の強化―二ページ表1のように、建築物の用途で建てられないものが多くなり、主にな次のような点が変ります。

③用途制限の強化―二ページ表1のように、建築物の用途で建てられないものが多くなり、主にな次のような点が変ります。

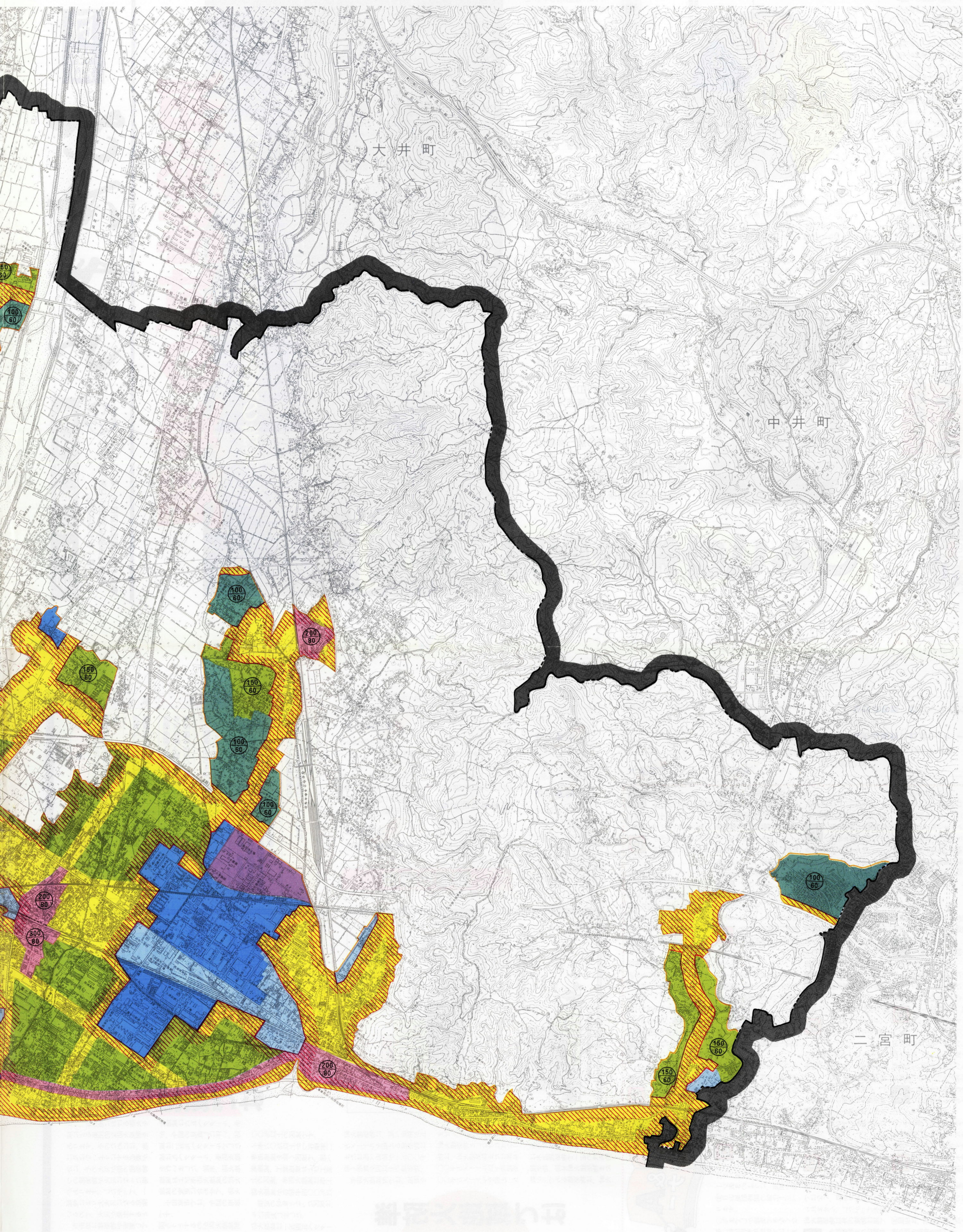
①用途制限の強化―二ページ表1のように、建築物の用途で建てられないものが多くなり、主にな次のような点が変ります。

②用途制限の強化―二ページ表1のように、建築物の用途で建てられないものが多くなり、主にな次のような点が変ります。

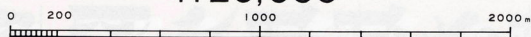
③用途制限の強化―二ページ表1のように、建築物の用途で建てられないものが多くなり、主にな次のような点が変ります。

問い合わせ

用途地域・建ぺい率・容積率等に関することは、
都市計画課 電話(33)1571へ
建築物の建築に関することは、
建築指導課 電話(33)1433へ



1:20,000



小田原都市計画地域地区図

(用途地域、防火・準防火地域)

南足柄市

開成町

凡	例	容積率 建ぺい率
-----	行政界	
	市街化区域	
	第1種住居専用地域	図示
	第2種住居専用地域	図中 150/60 以外は 200/60
	住居地域	200/60
	近隣商業地域	図示
	商業地域	図示
	準工業地域	200/60
	工業地域	200/60
	工業専用地域	200/60
	防火地域	
	準防火地域	

(注) この図面は概略を示すものです。詳細は市役所都市計画課をご覧ください。

