

小田原都市計画高度地区の変更（小田原市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第1種高度地区	約 361ha	(1) 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。第4種高度地区のただし書部分を除き、以下同じ。）の最高限度は、12メートルとする。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。	
第2種高度地区	約 1,657ha	建築物の高さの最高限度は、15メートルとする。	
第3種高度地区	約 50ha	建築物の高さの最高限度は、20メートルとする。	
第4種高度地区	約 83ha	建築物の高さの最高限度は、31メートルとする。ただし、計画図表示（本町一丁目周辺地区）の区域内の建築物の各部分の高さ（前面道路（市道0003に限る。以下同じ。）の路面の中心からの高さによる。）は、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に15メートルを加えたもの以下とする。	
第5種高度地区	約 436ha	建築物の高さの最高限度は、31メートルとする。ただし、特定工業系用途建築物（建築物の高さの15メートルを超える部分が工場、事務所、倉庫その他これらに類するものとして市長が認めた建築物をいう。以下同じ。）以外の建築物の高さの最高限度は、15メートルとする。	
合計	約 2,587ha		

1 適用緩和

(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2第1項、第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項の許可（容積率の限度を超えるものとすることができるものに限る。）を受けた建築物、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条第1項の許可を受けた建築物、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第18条第1項の許可を受けた建築物その他これらに準ずるものとして市長があらかじめ建築審査会の意見を聴いた上で認めた建築物については、上記表に掲げる建築物の高さの最高限度（以下「基本最高限度」という。）を次のとおり緩和する。

ア 第2種高度地区内及び第3種高度地区内の建築物並びに第5種高度地区内の特定工業系用途建築物以外の建築物 基本最高限度の1.5倍の範囲内

イ 第4種高度地区のうち、計画図表示（小田原駅周辺地区）の区域内の建築物及び第5種高度地区内の特定工業系用途建築物 市長が都市計画上支障ないと認める範囲内

- (2) 第4種高度地区のうち、計画図表示（容積率400パーセント以上）の区域内の建築物で、周辺の市街地環境の改善に資するものとして市長が認めたものについては、基本最高限度を45メートル以下の範囲内で緩和する。
- (3) 既存不適格建築物（この都市計画決定の告示の日に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物で、その高さが基本最高限度を超えるもの（基本最高限度に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）をいう。以下同じ。）の建替え、増築、改築及び移転で、周辺の市街地環境の維持に支障ないものとして市長があらかじめ建築審査会の意見を聴いた上で認めたものについては、基本最高限度を当該建築物の高さの範囲内で緩和する。
- (4) 第1種高度地区の(2)の制限については、建築基準法第56条第6項及び第7項の規定を準用する。

## 2 適用除外

次のいずれかに該当する場合は、基本最高限度を適用しない。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第3号に規定する高度利用地区の区域内又は同法第12条の4に規定する地区計画等で建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物について、建築又は大規模な修繕若しくは大規模な模様替えを行う場合
- (2) 既存不適格建築物について、基本最高限度の範囲内において、増築又は改築を行う場合
- (3) 第1種高度地区内の建築物で、次のいずれかに該当するものとして市長があらかじめ建築審査会の意見を聴いた上で認めたものについて、建築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替え又は用途変更を行う場合
  - ア その敷地の周囲に広い公園、広場、道路、その他の空地を有する建築物であって、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないもの
  - イ 学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないもの
- (4) 公益上必要な建築物（国又は地方公共団体が所有し、又は維持管理するものに限る。）で、周辺の市街地環境の維持に支障ないものとして市長があらかじめ都市計画審議会の意見を聴いた上で認めたものについて、建築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替え又は用途変更を行う場合

「位置、区域及び地区は、計画図表示のとおり」