

小田原都市計画高度地区の運用基準の一部改正について

1 改正の背景・目的

本市では、良好な市街地環境及び秩序ある都市環境の維持、保全を図るため、学識経験者、商工業者、建築・不動産関係者等から成る「小田原市建築物の高さ等のあり方検討会」を設置し、市民アンケート調査や説明会を重ね、平成 17 年 6 月に建築物の高さの制限である高度地区を決定し、既に 10 年以上が経過しております。

こうした中、進展する少子高齢社会・人口減少等に対応し、居住と居住に関わる医療、福祉、商業等の生活利便施設がまとまって立地するよう、長い時間をかけながら緩やかな誘導を図るため、平成 31 年 3 月に「小田原市立地適正化計画」を策定しました。

この計画において、都市機能や居住機能の誘導施策の一つとして、都市計画の見直しの検討を位置付けており、都市機能の集積や、街なか居住の促進に向け、高度地区の都市計画変更を進めたいと考えております。

そこで、高度地区の都市計画変更に併せて、小田原都市計画高度地区の運用基準を見直すものです。

2 改正内容

(1) 内容

小田原駅周辺における対象区域内の建築物で、一定の空地を設けるなど、周辺の市街地環境の改善に資するものについては、高さの基本最高限度を 4 5 m まで緩和することとします。

(2) 改正箇所

小田原都市計画高度地区の運用基準第 3 項（新規追加）

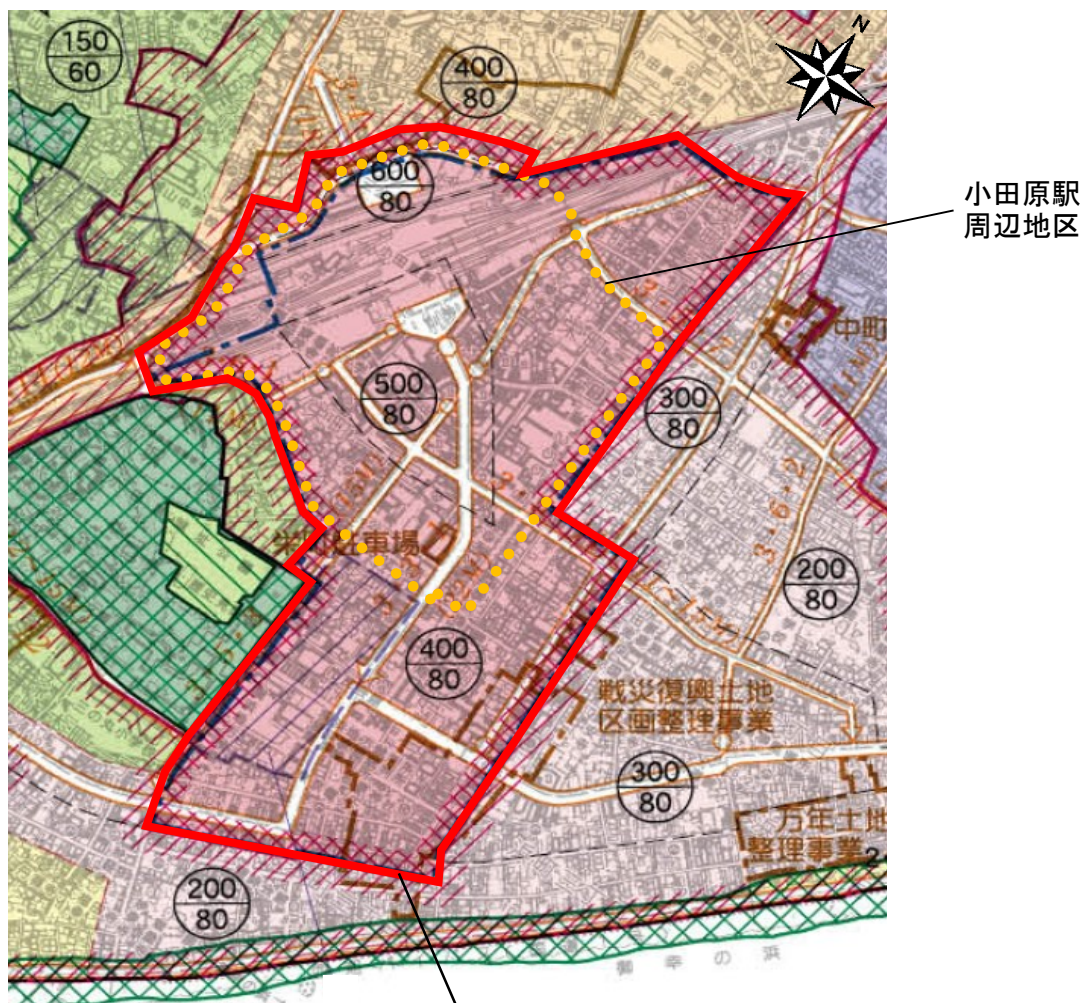
3 施行期日（案）

小田原都市計画高度地区の都市計画変更の告示日

4 高度地区の緩和基準（案）

- 第4種高度地区のうち、容積率400%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、次に掲げる基準をすべて満たしている場合、高さの基本最高限度を45m以下の範囲内で緩和する。
 - (1) 建築物の敷地面積は1,000㎡以上であること。
 - (2) 建築物の敷地に接する前面道路のうちいずれかの幅員が6m以上あること。
 - (3) 建築物の敷地の外周の長さ7分の1以上が1箇所(2)の道路に接すること。
 - (4) 建築物の敷地の(2)の道路に面する部分には、幅員2m以上の歩道状公開空地を設けること。
 - (5) 建築物の敷地は、その面積の20%以上を空地とすること。
 - (6) 建築物の敷地は、その面積の10%以上が緑化されること。

【対象区域】小田原駅周辺の第4種高度地区



第4種高度地区
(容積率400%以上の区域 約66ha)

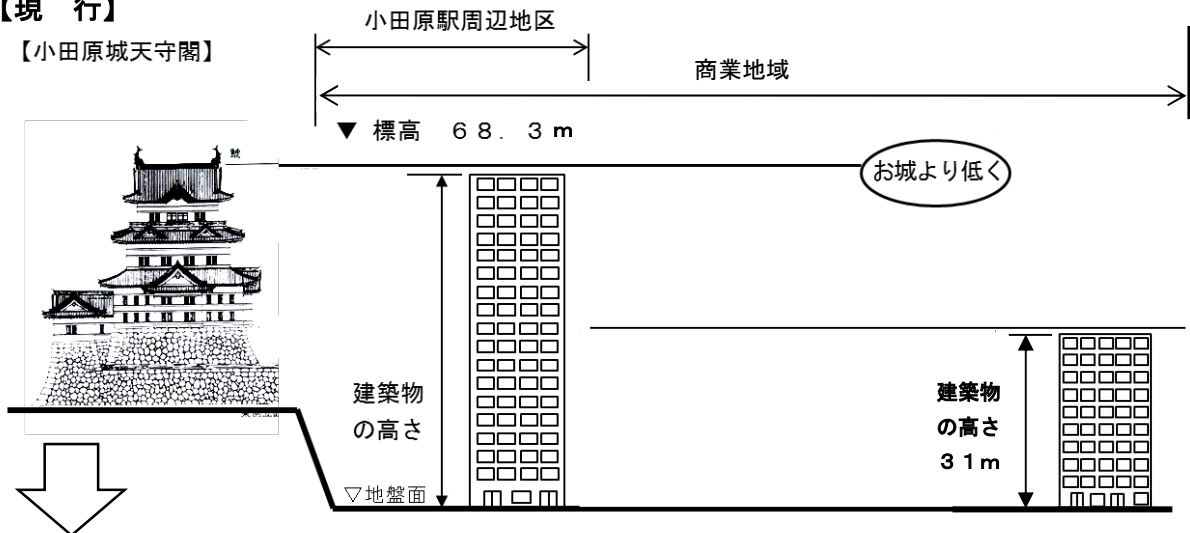
5 高度地区の緩和のイメージ

※下線部が変更箇所

第4種高度地区のうち小田原駅周辺地区	第4種高度地区
<p>建築物の高さの最高限度：31m</p> <p><u>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45mまで緩和(容積率400%以上の区域)</u></p> <p>総合設計制度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聞いた上で認めた建築物については標高68.3mまで制限を緩和</p>	<p>建築物の高さの最高限度：31m</p> <p><u>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45mまで緩和(容積率400%以上の区域)</u></p> <p>ただし、お堀端通り(市道 0003)東側沿道については、斜線制限(15m+1:1)</p>

【現 行】

【小田原城天守閣】



【緩和(案)】

【小田原城天守閣】

