

# 小田原都市計画高度地区の変更について

## 1 高度地区見直しの背景・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、平成17年6月に高度地区（建築物の高さの制限）を決定しました。
- その後、運用開始から10年以上が経過する中、土地所有者や各種関係団体などから、土地の高度利用を求める要望や、緩和手続きの迅速化等を求める声が数多く寄せられていました。
- こうした中、進展する少子高齢社会・人口減少等に対応するため、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し、持続可能な都市を目指す「小田原市立地適正化計画」を平成31年3月に策定しました。
- この計画において、民間活力により都市機能や居住機能を誘導する施策の一つとして、都市計画（高度地区）の見直しの検討を位置付けたものです。

## 2 見直しの方向性

- このような背景や目的を踏まえる一方で、本市は、天守閣への眺望や城下町としての街並みなど、景観への配慮が重要なことから、これら双方を考慮して見直しを検討したものです。
- 現在の高度地区では、小田原駅周辺地区における建築物の高さの基本的な制限を31mとし、小田原城の天守閣の高さ、標高68.3mまで可能とする緩和措置を設けています。今回の見直しでは、容積率400%以上の商業地域を対象に、一定の敷地面積を確保した上で、建築物を後退させて歩行者空間や緑地を創出するなど、良好な街並み環境に貢献する建築物については、高さ45mまで緩和を可能とし、手続きの簡素化を図ることで、都市機能の集積や街なか居住、老朽化した建築物の建替えを促進するものです。
- また、景観への配慮として、お堀端通りにおける現在の制限箇所については、引き続き道路斜線の制限を行うとともに、「小田原市景観計画」に定める天守閣への眺望景観を確保すべき視点場からの眺望や、天守閣からの水平線・山並みへの眺望に配慮した内容としております。

### 3 見直しの概要

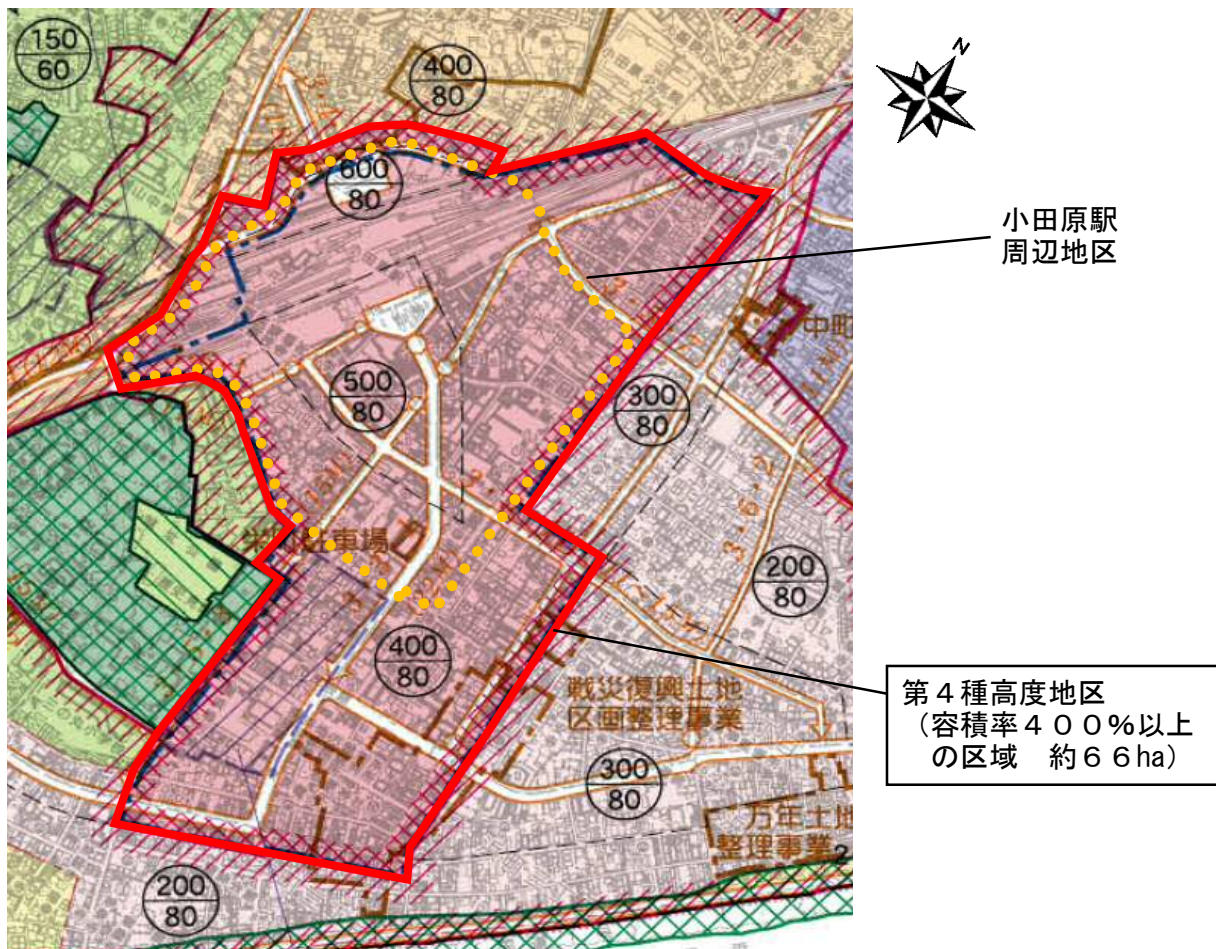
- 小田原駅周辺における対象区域内の建築物で、一定の空地を設けるなど、周辺の市街地環境の改善に資するものについては、高さの基本最高限度を45mまで緩和することとします。

### 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します。

- (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



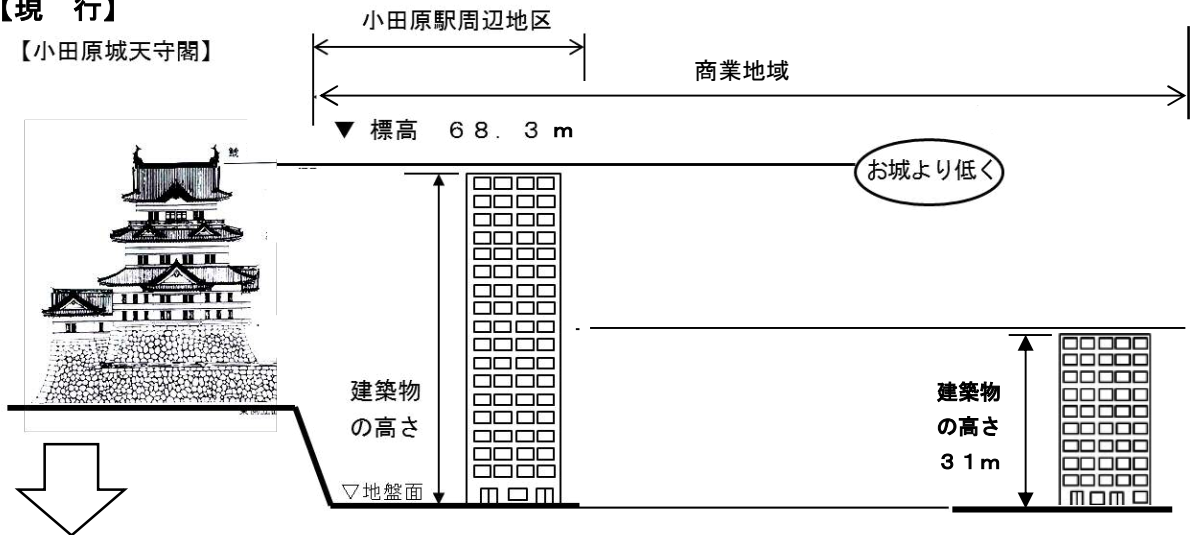
## 5 高度地区の緩和のイメージ

※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>

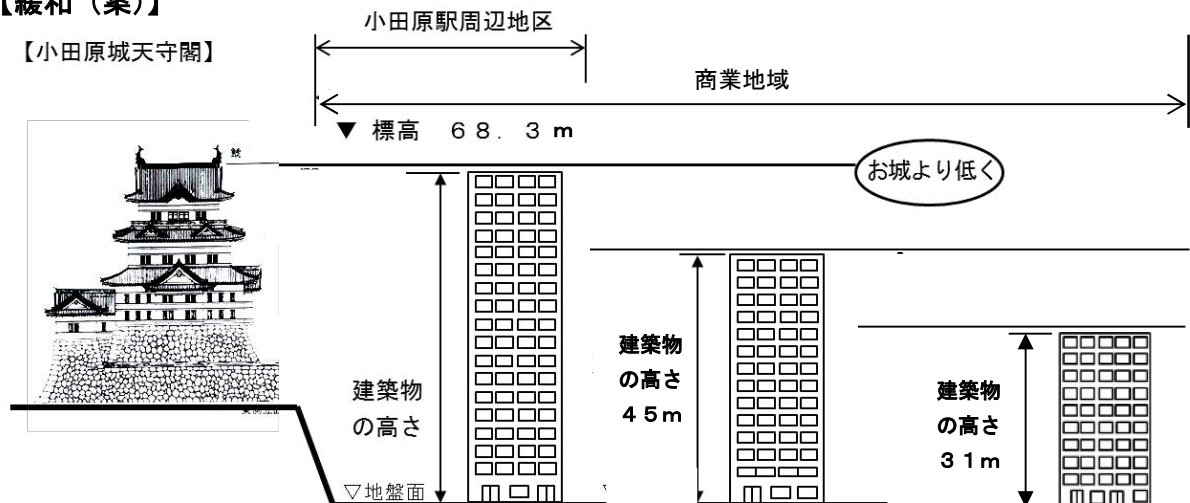
### 【現行】

【小田原城天守閣】



### 【緩和(案)】

【小田原城天守閣】



総合設計制度として建築審査会の同意を経て、特定行政庁が許可したものなど

周辺の市街地環境の改善に資するものとして基準を満たすもの(容積率400%以上の区域)

高度地区による最高高さ

既存の緩和制度  
(手続きに時間を要する)

新たな緩和制度案  
(手続きの簡素化)

基本的な制限