

(案)

小田原都市計画高度地区の運用基準

平成17年 6 月 15 日

小 田 原 市

改正 平成18年10月 1 日

改正 平成25年 7 月 8 日

改正 平成28年 2 月 26 日

改正 令和 元 年12月13日

改正 令和 4 年 月 日

小田原都市計画高度地区（平成17年6月15日告示第61号。以下「高度地区」という。）の運用基準を以下のとおり定める。

1 高度地区の1適用緩和（1）中「その他これらに準ずるもの」とあるのは、次に掲げる建築物をいう。

（1）建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2第1項の許可に係る基準のうち、敷地規模、道路幅員、絶対空地に関する基準並びに公開空地に関する基準（最低限のものに限る。）に適合する建築物。ただし、第5種高度地区内の特定工業系用途建築物のうち、工場、倉庫その他これらに類するものについては、絶対空地及び公開空地に関する基準に代えて、工場立地法第4条の2第2項の規定による準則を定める条例（平成24年小田原市条例第28号）第3条の表に規定する乙区域の緑地の面積の敷地面積に対する割合の基準に適合する建築物。

（2）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項の許可に係る基準（最低限のものに限る。）に適合する建築物。

（3）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5条の申請に係る認定を受けている建築物であって、同法第18条第1項の許可に係る基準のうち、敷地規模、道路幅員並びに公開空地に関する基準（最低限のものに限る。）に適合するもの。

2 高度地区の1適用緩和（1）イ中「市長が都市計画上支障ないと認める範囲内」とあるのは、次に掲げるすべての基準に適合する場合をいう。

（1）建築物の高さが12メートルを超える各部分から道路境界線までの水平距離が、当該部分の高さをメートルにより表示した数値の平方根の2分の1以上であること。

(2) 第4種高度地区のうち小田原駅周辺地区の区域内にあつては、建築物の最上部（建築物の高さに算入される部分に限る。）の標高が、68.3メートル未満のものとして市長があらかじめ認めたものであること。

3 高度地区の1適用緩和(2)中「周辺の市街地環境の改善に資するもの」とあるのは、次に掲げる基準に適合する場合をいう。

(1) 建築物の敷地面積は1,000平方メートル以上であること。

(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6メートル以上あること。

(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2メートル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パーセント以上を空地とすること。

(6) 建築物の敷地は、その面積の10パーセント以上が緑化されること。

4 高度地区の1適用緩和(3)中「周辺の市街地環境の維持に支障ないもの」とあるのは、次に掲げる基準に適合する場合をいう。

(1) 建替え関係

建替え又は基本最高限度を超える増築若しくは改築（以下「建替え等」という。）については、既存不適格建築物に係る制限が次のアからウまでの制限ごとに、それぞれ定める要件を全て満たしている建替え等とする。

ア 高度地区の表に掲げる第1種高度地区の(1)の制限、第2種高度地区の制限、第3種高度地区の制限、第4種高度地区の制限（ただし書き部分の制限を除く。）又は、第5種高度地区の制限（以下「絶対高さ制限」という。）

(ア) 建替え等の後の建築物の敷地の面積は、高度地区の都市計画決定の告示の日（以下「基準日」という。）における既存不適格建築物のものを下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りではない。

(イ) 建替え等の後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の見付面積の合計が、原則として従前の既存不適格建築物のものを超えないなど、周辺市街地への圧迫感や不調和等を増大させないこと。

(ウ) 建替え等の後の建築物の日影時間が、従前の既存不適格建築物のものを超えないなど、周辺市街地の居住環境を悪化させないこと。ただし、第4種高度地区内の建築物及び第5種高度地区内の特定工業系用途建築物の場合は、この限りではない。

(エ) 建替え等の後の建築物の敷地は、その面積の3パーセント以上が緑化されること。

イ 高度地区の表に掲げる第1種高度地区の(2)の制限(以下「北側斜線制限」という。)

(ア) 建替え等の後の建築物の敷地の面積は、基準日における既存不適格建築物のものを下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りではない。

(イ) 建替え等の後の建築物の外壁及び軒先が、従前の既存不適格建築物のものよりも真北方向に位置しないこと。

ウ 高度地区の表に掲げる第4種高度地区のただし書き部分の制限(以下「斜線制限」という。)

(ア) 建替え等の後の建築物の敷地の面積は、基準日における既存不適格建築物のものを下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りではない。

(イ) 建替え等の後の建築物の外壁が、従前の既存不適格建築物のものよりも市道0003側に位置しないこと。

## (2) 移転関係

移転の場合には、既存不適格建築物に係る制限が次のアからウまでの制限ごとに、それぞれ定める要件を全て満たしている移転とする。

### ア 絶対高さ制限

(ア) 移転が行なわれる建築物の敷地の面積は、基準日における既存不適格建築物のものを下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない。

(イ) 移転が行なわれる建築物の日影時間が、従前の既存不適格建築物のものを超えないなど、周辺の市街地の居住環境を悪化させないこと。ただし、第4種高度地区内の建築物及び第5種高度地区内の特定工業系用途建築物の場合は、この限りでない。

(ウ) 移転が行なわれる建築物の敷地は、その面積の3パーセント以上が緑化されること。

### イ 北側斜線制限

(ア) 移転が行なわれる建築物の敷地の面積は、基準日における既存不適格建築物のものを下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、

この限りでない。

(イ) 移転が行なわれる建築物の外壁及び軒先が、従前の既存不適格建築物のものよりも真北方向に位置しないこと。

ウ 斜線制限

(ア) 移転が行なわれる建築物の敷地の面積は、基準日における既存不適格建築物のものを下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない。

(イ) 移転が行なわれる建築物の外壁及び軒先が、従前の既存不適格建築物のものよりも市道0003側に位置しないこと。

5 高度地区の2適用除外(5)中「太陽電池発電設備等」とあるのは、太陽光発電を行うに必要な施設、蓄電池(太陽電池発電設備と連系するものに限る。)、太陽熱集熱設備をいい、「周辺の市街地環境の維持に支障ないもの」とあるのは、次に掲げる基準にすべて適合する場合をいう。

(1) 冬至日の南中時において、その建築物の敷地外に太陽電池発電設備等の日影となる部分を生じさせることのないもの。

(2) 本市の冬至における南中時の太陽光の角度は31度とする。

(以下、申請様式等関係 略)

附則

この運用基準は、平成17年6月15日から施行する。

附則

この運用基準は、平成18年10月1日から施行する。

附則

この運用基準は、平成25年7月8日から施行する。

附則

この運用基準は、平成28年2月26日から施行する。

附則

この運用基準は、令和元年12月13日から施行する。

附則

この運用基準は、令和4年 月 日から施行する。