

小田原市総合設計許可基準

小 田 原 市

目 次

第1章	趣 旨	1
第2章	用語の定義	2
第3章	適用対象	3
第4章	一般型総合設計の基本要件	4
第5章	一般型総合設計の公開空地等	6
第6章	一般型総合設計の容積率の割増し	9
第7章	一般型総合設計の道路斜線制限等に関する緩和	11
第8章	一般型総合設計の建築物の敷地が斜線制限等の高さ制限の異なる地域 又は区域の内外にわたる場合の措置	12
第9章	マンション再生型総合設計及び長期優良住宅型総合設計の基本要件	13
第10章	マンション再生型総合設計及び長期優良住宅型総合設計の公開空地等	15
第11章	マンション再生型総合設計及び長期優良住宅型総合設計の 容積率の割増し	18
第12章	マンション再生型総合設計及び長期優良住宅型総合設計による 容積率制限緩和の特例	20
第13章	維持・管理	21
附 則		22
様 式		23

第1章 趣 旨

1 目的

この基準は、建築基準法第59条の2第1項の総合設計制度（以下「一般型総合設計」という。）、マンションの再生等の円滑化に関する法律（以下「マンション再生法」という。）第163条の59第1項に基づく総合設計制度（以下「マンション再生型総合設計」という。ただし、同法第163条の56第1項の認定を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）に限る。）及び長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項に基づく総合設計制度（以下「長期優良住宅型総合設計」という。）の規定に基づき、本市の総合設計制度による許可に関し必要な基準を定め、もって市街地の環境の整備改善に寄与することを目的とする。

2 根拠基準等

総合設計制度の取扱いに関しては、国から「総合設計制度に係る許可準則の改正について」（昭和61年建設省住街発第93号、平成13年国土交通省住街発第95号、平成20年国土交通省住街発第175号、平成23年国土交通省住街発第175号、平成23年国土交通省住街発第186号、平成26年国土交通省住街発第145号、令和3年国土交通省住街発第157号及び令和7年国土交通省住街発第125号。）、「総合設計許可準則に関する技術基準について」（昭和61年建設省住街発第94号、平成13年国土交通省住街発第96号、平成20年国土交通省住街発第176号、平成23年国土交通省住街発第187号、平成26年国土交通省住街発第145号、令和3年国土交通省住街発第157号及び令和7年国土交通省住街発第125号。）をもって通達されている。

本基準は、本市の地域特性と調和を図りつつ、この制度を有効に活用するため設けるものである。なお、許可にあたっては、特定行政庁が具体的な建築計画を基に総合的に判断し、建築審査会の同意を経て許可されるものである。

3 制限の緩和

（1）一般型総合設計による緩和

一定規模以上の敷地内に適切な形状の広場、歩道、緑地等を設け、常時一般の市民に開放して、市街地の環境の整備改善に十分に寄与すると認められる場合には、容積率制限、道路斜線制限及び隣地斜線制限の限度を緩和することができる。

（2）マンション再生型総合設計及び長期優良住宅型総合設計による緩和

要除却等認定マンションの除却・建替え並びに認定長期優良住宅の耐震性及び災害に対する配慮等による公益性を評価するとともに、新たに建築されるマンションや認定長期優良住宅における公開空地の整備のほか、地域の防災、環境等への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上に資する整備等に応じて容積率制限を緩和することができる。

4 基準の適用範囲

一般型総合設計においては、本基準の第9章から第12章を除く部分について適用し、マンション再生型総合設計及び長期優良住宅型総合設計においては、本基準の第4章から第8章を除く部分について適用する。

第2章 用語の定義

この基準で用いる用語の定義は、次のとおりとする。

- 1 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- 2 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）
- 3 マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）
- 4 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）
- 5 基準建蔽率 建築基準法第53条に規定する建蔽率
- 6 基準容積率 建築基準法第52条第1項から第6項までの規定による容積率
- 7 空地 建築基準法第53条に規定する建築面積に含まれない敷地の部分（絶対空地）
- 8 空地率 空地面積の敷地面積に対する割合（％）
- 9 前面道路 敷地に接する建築基準法第42条の規定による道路
- 10 公開空地 第5章及び第10章に定める敷地内に確保する公開性の高い空地、又はその部分
- 11 有効係数 公開空地等の位置、形状及び地盤面からの高低差等によって、その公開性を判定する係数
- 12 歩道状公開空地 道路に沿って敷地全長（最小限必要な車路等により分断される場合を含む。）にわたって設けられ、かつ、道路と一体として利用可能な公開空地
- 13 貫通通路 敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地
- 14 有効公開空地面積 公開空地面積に有効係数を乗じた面積
- 15 道路斜線制限 建築基準法第56条第1項第1号による建築物の高さ制限
- 16 隣地斜線制限 建築基準法第56条第1項第2号による建築物の高さ制限

第3章 適用対象

- 1 この制度により許可の対象となる建築計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、次の要件を満足しなければならない。
 - (1) 一定規模以上の敷地を有すること。
 - (2) 一定割合以上の空地を有すること。
 - (3) 一定幅員以上の道路に接すること。
 - (4) 周辺の市街地環境に対して十分配慮がなされていること。
 - (5) 美しく快適で魅力ある都市景観の形成に寄与していること。
 - (6) 福祉のまちづくりへの配慮がなされていること。
- 2 本基準を適用する対象用途地域は、第一種中高層住居専用地域のうち容積率200%の区域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域とする。
- 3 「市街地住宅総合設計」及び「再開発方針等適合型総合設計」の適用は、本市の地域特性を考慮し、個別に判断するものとする。
- 4 計画建築物及びその敷地については、次の事項を遵守すること。
 - (1) 計画建築物については、関係法令等の規定に適合すること。
 - ア「小田原市開発事業に係る手続及び基準に関する条例」
 - イ「小田原市景観条例」及び「小田原市景観計画」
 - ウ「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」 等
 - (2) 歩道状公開空地及び貫通通路については、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に準じた整備を行い、歩道との一体性を確保すること。ただし、敷地の形態等、構造上の理由によりやむを得ない場合は、この限りでない。

第4章 一般型総合設計の基本要件

基準容積率に係る許可の適用を受けるには、次の1から5までのすべての要件を満たすものとする。

ただし、建築物の各部分の高さのみに係る許可の適用を受けるには、1から3及び5の要件をすべて満たすものとする。

1 対象地域及び敷地規模

敷地面積が表1（い）欄に掲げる区分に応じ、同表（ろ）欄に掲げる数値以上であること。

表 1

	(い) 用途地域	(ろ) 敷地面積の規模
1	第一種中高層住居専用地域のうち容積率200%の区域、 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、 準工業地域、工業地域、工業専用地域	2,000㎡
2	商業地域のうち第3項に定める以外の区域、近隣商業地域	1,000㎡
3	商業地域のうち小田原都市計画高度地区により小田原駅周辺 地区に指定された区域	500㎡
ア 計画建築物の敷地が、表1第1項（い）欄、第2項（い）欄又は第3項（い）欄に掲げる用途地域とそれ以外の地域又は区域にわたる場合においては、敷地の過半が同表第1項（い）欄、第2項（い）欄又は第3項（い）欄に掲げる用途地域で、かつ、同表第1項（い）欄、第2項（い）欄又は第3項（い）欄に掲げる用途地域は、同表（い）欄に掲げる区分に応じた同表（ろ）欄に掲げる敷地規模以上であること。 イ 計画建築物の敷地が、表1第1項（い）欄、第2項（い）欄又は第3項（い）欄に掲げる用途地域にわたる場合においては、その敷地の全部について、敷地の過半の属する用途地域に関する同表の規定を適用する。 ウ 計画建築物の敷地が、表1第1項（い）欄、第2項（い）欄又は第3項（い）欄に掲げる用途地域とそれ以外の地域又は区域にわたる場合においては、同表第1項（い）欄、第2項（い）欄又は第3項（い）欄に掲げる用途地域が敷地の過半で、かつ、敷地の同表第1項（い）欄、第2項（い）欄又は第3項（い）欄に掲げる用途地域の部分について、その部分の過半の属する用途地域に関する同表の規定を適用する。		

2 空地規模

基準容積率に係る許可の適用を受けるには、表2（い）欄に掲げる区分に応じて同表（ろ）欄に掲げる空地率を確保すること。

ただし、建築物の各部分の高さのみに係る許可の適用を受けるには、表3（い）欄に掲げる区分に応じて同表（ろ）欄に掲げる空地率を確保すること。

表 2 空地率（容積率制限を緩和する場合）単位（％）

(い)	(ろ)
基準建蔽率（C）	空地率
$C \leq 50$	$(100 - C) + 15$ 以上
$50 < C \leq 55$	65以上
$55 < C$	$(100 - C) + 20$ 以上

表 3 空地率（各部分の高さのみを緩和する場合）単位（％）

(い)	(ろ)
基準建蔽率（C）	空地率
$C \leq 50$	$(100 - C) + 10$ 以上
$50 < C \leq 55$	60以上
$55 < C$	$(100 - C) + 15$ 以上

3 前面道路の幅員等

建築物の敷地に接する前面道路の一の幅員が表4（い）欄に掲げる区分に応じて同表（ろ）欄に掲げる数値以上であり、表4に掲げる数値以上の幅員を有する道路に一方以上は有効に接続しており、かつ、原則として敷地外周の7分の1以上が一箇所で当該前面道路に接すること。

表 4 前面道路幅員

	(い)	(ろ)
	用途地域	前面道路幅員
1	第一種中高層住居専用地域のうち容積率200%の区域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域	6 m
2	近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域	8 m

4 歩道状公開空地の設置

計画建築物の敷地に接する表4（ろ）欄に掲げる一以上の前面道路の全線にわたり歩道状公開空地を設けること。

5 緑化計画

計画敷地における緑化率（緑化施設の敷地面積に対する割合）の最低限度は、次の各号に掲げる数値のうち小さい数値以上とすること。

(1) 25%

(2) $100\% - (\text{建築基準法第53条第1項及び第2項に規定する建蔽率} + 10\%)$

第5章 一般型総合設計の公開空地等

1 公開空地

公開空地とは、次の各号に該当する空地又はその部分（環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する小規模な施設に係る土地を含む。）をいう。なお、総合設計建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で次の各号に該当するもののうち、事業者の無償譲渡または無償貸付けに係るものであって、都市計画決定され、または地方公共団体により管理されるもの（以下「公共空地」という。）については、これを公開空地とみなす。

- (1) 歩行者が日常自由に通行し、または利用できるもの（非常時以外において、自動車が出入りする敷地内の通路及び自転車等の駐輪の用に供する部分を除く。）であること。ただし、屋内に設けられるもの等で特定行政庁が認めたものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。
- (2) 最小幅が4 m以上のものであること。ただし、道路に沿って敷地全長（最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。）にわたって設けられる歩道状公開空地にあつては、最小幅が2 m以上とすることができる。
- (3) 貫通通路は、その通路部分の幅員が2 m以上（屋内にあつては有効2 m以上。）であること。
- (4) 一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地及び貫通通路である場合を除き、表5（い）欄に掲げる区分に応じて同表（ろ）欄に掲げる数値以上とする。なお、公開空地はできるだけ集約して計画するように努めること。

表 5

	(い)	(ろ)
	用途地域	一の公開空地の面積
1	第一種中高層住居専用地域のうち容積率200%の区域、 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、 準工業地域、工業地域、工業専用地域	200 m ²
2	近隣商業地域、商業地域	100 m ²

- (5) 公開空地は、その全周の8分の1以上が道路（歩道状公開空地を含む。）に接しているものであること。ただし、動線上無理のない貫通通路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合はこの限りでない。
- (6) 道路との高低差が、6 m以内のものであること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等、歩行者の利便に供する場合はこの限りでない。

2 公開空地に準ずる有効な空地

敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用又は通行に専ら供される空地及び空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する小規模な施設に係る部分を含み、非常時以外において自動車が出入りする通路を除く。）で、次の（１）又は（２）に該当するものについては、公開空地に準ずる有効な空地として、３公開空地等の有効面積の算定に規定する公開空地の有効面積に算入できるものとする。

- （１）中庭等その周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地（以下「中庭等」という。）にあつては、建築物の居住者等のコミュニティー形成の場として活用され、道路からの見通しが可能で、一定の規模（少なくとも３００㎡以上であること。）を有すること。
- （２）屋上の緑化された部分で、その面積が５０㎡以上であるもの。

3 公開空地等の有効面積の算定

- （１）有効公開空地面積は、表６に掲げる区分に従い、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積にそれぞれに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

表 6

	形 態	係数
1	歩道状公開空地（幅が４mを超えるものにあつては、幅が４m以内の部分に限る。） ただし、歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員が６m以上であり、かつ、隣地との間に塀等の空地の連続性を妨げる計画のないものについては、最大２．５の範囲内でこれより高い係数とすることができる。	１．５
2	貫通通路（幅が４mを超えるものにあつては、幅が４m以内の部分に限る。）	１．５
3	面積が５００㎡以上で幅員６m以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（１及び２に該当するものを除く。）	１．２
4	面積が３００㎡以上５００㎡未満で幅員６m以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（１及び２に該当するものを除く。）	１．１
5	１、２、３及び４以外の公開空地又は公開空地の部分	１．０
6	中庭等（公開空地に準ずる有効な空地）	０．５
7	屋上（公開空地に準ずる有効な空地）	０．３

- (2) 次に掲げるものの有効公開空地面積は、公開空地等又は公開空地等の部分の面積に(1)に規定する係数を乗じて得たものに、表7に掲げる区分に従いそれぞれに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

表 7

	形 態	係数
1	公開空地の道路からの見通しが、隣地又は計画建築物によって妨げられるもの（公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、動線上無理のない通り抜け道路を設けたものを除く。）	0.5
2	公開空地の地盤（公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面）の高さが当該公開空地に接している道路の路面の高さと比べて1.5m以上高いもの又は3m以上低いもの（地形上、道路から連続して高さ変化するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連結するもの等歩行者の利便に供するものを除く。）	0.6
3	ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物又は建築物の部分（以下「ピロティ等」という。）によって覆われている公開空地（はり下（はりがない場合には床版下。以下同じ。）10m以上のもの又は気候条件等のためピロティ等に覆われていることが公開空地の環境を向上させるものを除く。） (ア) はり下5.0m以上 (イ) はり下2.5m以上5.0m未満	0.8 0.6
4	公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に寄与すると認められるもの	1.2

- (3) 隣接する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を一の公開空地等とみなして、(1)及び(2)の規定を適用することができるものとする。この場合において、(1)及び(2)の規定中「当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とする。

第6章 一般型総合設計の容積率の割増し

1 緩和の原則

計画建築物の敷地内に、第5章による公開空地を設けたものは、有効公開空地の程度に応じてその容積率を緩和する。

2 有効公開空地率による容積率割増の適用

有効公開空地面積の敷地面積に対する割合（以下「有効公開空地率」という。）が、表8（い）欄に掲げる区分に応じて同表（ろ）欄に掲げる値に満たない場合には、原則として、容積率の割増しを認めないものとする。なお、有効公開空地面積の合計には、第5章2項公開空地に準ずる有効な空地で規定する有効公開空地面積の合計の2分の1を超える部分を算入しないものとする。

表 8

（い）	（ろ）
基準建蔽率（C）	有効公開空地率（S/A）の下限
55%未満	0.5
55%以上	$0.2 + (1 - C) \times \frac{1.0}{4.5} \times 0.3$

C：基準建蔽率

A：敷地面積（公共空地がある場合はその面積を含む。）

S：有効公開空地面積の合計

3 有効公開空地率による割増し後の延べ面積

許可による容積率の割増しにあたって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に応じて、次に掲げる式によって得られる面積以下とする。

$$V = A \times v \{ 1 + (S/A - 0.1) \times k_i \times k_a \}$$

A：敷地面積（公共空地がある場合はその面積を含む。）

S：有効公開空地面積の合計

V：割増し後の延べ面積

v：基準容積率

k_i：表9による割増係数

k_a：表10による割増係数

表 9 基準容積率による割増係数 k_i

基準容積率（v）	割増係数（k _i ）
100% ≤ v < 900%	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$
900% ≤ v	1/3

表 10 敷地面積による割増係数 k_a

敷地面積 (A)	割増係数 (k_a)
5,000 m^2 以上	2
5,000 m^2 未満	$1 + \frac{A - A_{min}}{5000 - A_{min}}$

A_{min} : 第4章1の表1の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる敷地面積の規模

4 基準容積率による割増しの容積率の上限

3に規定する容積の割増しを行うにあたっては、次に示す数式(1)と(2)のいずれか小さいものを割増後の容積率の限度とする。

(1) 基準容積率 $\times 1.5$

(2) 基準容積率 $+ 200\%$

5 計画道路又は予定道路がある場合の取扱い

公開空地が計画建築物の敷地のうち計画道路又は予定道路の全部又は一部にあり、かつ、3に掲げる式によって得られる割増し後の延べ面積(V)を計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた敷地面積で除した数値が、建築基準法第52条第1項に掲げる数値(建築物の敷地が当該数値の異なる地域又は区域の2以上にわたる場合においては、当該地域又は区域の当該数値に、その敷地の当該地域又は区域にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計をいう。)を超える場合においては、当該計画建築物の延べ面積は、3に掲げる式によって得られる面積以下であり、かつ、3の規定中「敷地面積」とあるのは、「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」と、「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「基準容積率」とあるのは「指定容積率」とそれぞれ読み替えて準用する3に掲げる式によって得られる面積以下とすること。この場合においては、2の規定中「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」とそれぞれ読み替えて当該規定を準用する。

第7章 一般型総合設計の道路斜線制限等に関する緩和

1 道路斜線制限及び隣地斜線制限関係

(1) 道路斜線制限(建築基準法第56条第1項第1号)又は隣地斜線制限(同項第2号)に係る許可を受けることができる建築物は、敷地の各辺において S_i' が S_i 以下であるものとする。この場合において、 S_i' とは、 O_i (各辺についてその中点から次に掲げる区分に従い、ア、イ又はウに掲げる距離だけ外側にある点をいう。)を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とし、 S_i とは、各辺において建築基準法第56条第1項第1号、第2号及び第2項の規定によって許容される最大の立面投影面積とする。

ア 第一種中高層住居専用地域のうち容積率200%の区域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域(敷地に第一種中高層住居専用地域のうち容積率150%の区域が存する部分は、この規定を適用する。)

(ア) 道路に接する各辺について当該道路の幅員に建築基準法第56条第2項の規定による当該建築物の後退距離(以下「後退距離」という。)に相当する距離を加えた距離

(イ) その他の各辺については16mに高さが20mを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

イ 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域(敷地に用途地域の指定のない区域が存する部分は、この規定を適用する。)

(ア) 道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

(イ) その他の各辺については12mに高さが31mを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

ウ (敷地に第一種低層住居専用地域が存する部分は、この規定を適用する。)

(ア) 道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

(2) 前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが建築基準法第56条第1項別表第3(は)欄に掲げる距離を超える建築物の部分の立面投影面積は、道路に接する各辺の S_i' に含めないものとする。

第8章 一般型総合設計の建築物の敷地が斜線制限の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置

1 斜線制限の高さの制限

敷地が建築基準法第56条第1項第1号又は第2号の規定による建築物の高さの制限が異なる 地域又は区域の内外にわたる建築物に対する第7章の1の規定の適用については、敷地の各辺の midpoint から次の(1)又は(2)に掲げる距離だけ外側にある点をもって第7章の1の(1)の*O_i*とし、各辺において建築基準法第56条第1項第1号又は第2号の規定によって許容される最大の立面投影面積をもって第7章の1の(1)の*S_i*とする。

(1) 道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

(2) その他の各辺については下記の式による数値

$$\frac{1.6 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3}{L}$$

A₂ : 1.6 mに高さが2.0 mを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

A₃ : 1.2 mに高さが3.1 mを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

L₁ : 各辺のうち第1種低層住居専用地域に存する部分の長さ

L₂ : 各辺のうち第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域に存する部分の長さ

L₃ : 各辺のうち近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない区域（以下「非住居系地域」という。）に存する部分の長さ

L : 各辺の長さ ($L = L_1 + L_2 + L_3$)

2 斜線制限の高さの制限の部分適用方式の補正

前項の判定方式のみでは斜線制限等の高さの制限の部分適用方式（建築物の各部分の高さが当該部分の存する地域又は区域の制限の適用を受ける方式をいう。）が十分に反映されないことになり、敷地周辺の環境にとって不適当である場合には、適切な措置を講ずるものとする。

当該措置を例示すると、建築基準法第56条第1項第1号又は第2号の規定に係る許可を受ける建築物が高さの制限の異なる区域の内外にわたる場合には、建築物の敷地を第一種低層住居専用地域内に存する部分、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内に存する部分及び非住居系地域内に存する部分に区分し、それぞれの部分について第7章の1を準用する。この場合において、「各辺」とあるのは、それぞれ「各辺のうち第一種低層住居地域に存する部分」「各辺のうち第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内に存する部分」又は「各辺のうち非住居系地域内に存する部分」と読み替え、また、*S_i*とは、当該部分について建築基準法第56条第1項第1号又は第2号の規定によって許容される立面投影面積とする。

第9章 マンション再生型総合設計及び長期優良住宅型総合設計の基本要件

マンション再生型総合設計においては、次の7を除くすべての要件を満たすものとし、長期優良住宅型総合設計においては、次の4から6を除くすべての要件を満たすものとする。

- 1 マンション再生型総合設計及び長期優良住宅型総合設計制度の適用を受けるには、敷地面積が表11（い）欄に掲げる区分に応じ、同表（ろ）欄に掲げる数値以上であること。

表 1 1

	(い) 用途地域	(ろ) 敷地面積の規模
1	第一種中高層住居専用地域のうち容積率200%の区域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域	500㎡
2	近隣商業地域、商業地域	300㎡
ア 計画建築物の敷地が、表11第1項（い）欄又は第2項（い）欄に掲げる用途地域とそれ以外の地域又は区域にわたる場合においては、敷地の過半が同表第1項（い）欄又は第2項（い）欄に掲げる用途地域で、かつ、同表第1項（い）欄又は第2項（い）欄に掲げる用途地域は、同表（い）欄に掲げる区分に応じた同表（ろ）欄に掲げる敷地規模以上であること。		
イ 計画建築物の敷地が、表11第1項（い）欄又は第2項（い）欄に掲げる用途地域にわたる場合においては、その敷地の全部について、敷地の過半の属する用途地域に関する同表の規定を適用する。		
ウ 計画建築物の敷地が、表11第1項（い）欄又は第2項（い）欄に掲げる用途地域とそれ以外の地域又は区域にわたる場合においては、同表第1項（い）欄又は第2項（い）欄に掲げる用途地域が敷地の過半で、かつ、敷地の同表第1項（い）欄又は第2項（い）欄に掲げる用途地域の部分について、その部分の過半の属する用途地域に関する同表の規定を適用する。		

2 前面道路の幅員等

建築物の敷地に接する前面道路の一の幅員が表12（い）欄に掲げる区分に応じて同表（ろ）欄に掲げる数値以上であり、表12に掲げる数値以上の幅員を有する道路に一方以上は有効に接続しており、かつ、原則として敷地外周の7分の1以上が一箇所で当該前面道路に接すること。ただし、動線上無理のない通り抜け道路を設けたもので歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りではない。

なお、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、幅員を、道路及び当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地（第10章の1（2））の幅員を合わせたものとするができる。

表 1 2 前面道路幅員

	(い) 用途地域	(ろ) 前面道路幅員
1	第一種中高層住居専用地域のうち容積率200%の区域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域	6 m
2	近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域	8 m

3 歩道状公開空地の設置

計画建築物の敷地に接する表 1 2 (ろ) 欄に掲げる一以上の前面道路の全線にわたり歩道状公開空地を設けること。

4 マンションの建替え

建替え後の建築物は、マンション再生法第 2 条第 1 項第 1 号に規定する「マンション」であること。

5 建替え前後における住宅等の床面積

以下の (1) 及び (2) に適合するものであること。ただし、本市が、要除却等認定マンションの除却・建替えのために必要と認める場合、地域の特性によりやむを得ないと認める場合等にあつてはこの限りではない。

- (1) 住宅（デイサービスセンター、保育所等の福祉施設及び近隣住民の日常生活のために必要な店舗、飲食店等について、地域の状況に応じて「住宅とみなす日常生活を支える施設」として認めるものについては、延べ面積の 4 分の 3 以上を住宅の用に供する建築物であること。ただし、延べ面積の 3 分の 2 以上を住宅の用に供する建築物にあつては、地域の状況に応じ、日常生活を支える施設の用に供する部分を住宅とみなすことができる。
- (2) 非住宅部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。

6 敷地形状等の変更

要除却等認定マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替え、要除却等認定マンションの敷地を細分化した建替え、マンション再生法第 2 条第 1 項第 1 号に規定するマンションに該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え等に係る許可については、要除却等認定マンションの除却・建替えのために必要と認めるものであること。

7 長期優良住宅の建築

以下の (1) 及び (2) に適合するものであること。

- (1) 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分以外の部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。
- (2) 認定長期優良住宅建築等計画に基づき維持保全が行われているものであること。

8 事前協議

計画初期段階から事前協議を開始すること。特にマンション再生型総合設計に関しては、要除却等認定マンションの除却・建替えを促進する観点から許可を行うため、原則として、要除却等認定マンションが現に存する時点で許可の事前協議がなされているものであること。

第10章 マンション再生型総合設計及び長期優良住宅型総合設計の公開空地等

1 公開空地

公開空地とは、次の各号に該当する空地又はその部分（環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する小規模な施設に係る土地を含む。）をいう。なお、総合設計建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で次の各号に該当するもののうち、事業者の無償譲渡または無償貸付けに係るものであって、都市計画決定され、または地方公共団体により管理されるもの（以下「公共空地」という。）については、これを公開空地とみなす。

- (1) 歩行者が日常自由に通行し、または利用できるもの（非常時以外において、自動車が出入りする敷地内の通路及び自転車等の駐輪の用に供する部分を除く。）であること。ただし、屋内に設けられるもの等で特定行政庁が認めたものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。
- (2) 最小幅が3 m以上のものであること。ただし、道路に沿って敷地全長（最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。）にわたって設けられる歩道状公開空地にあつては、最小幅が1.5 m以上とすることができる。
- (3) 貫通通路は、その通路部分の幅員が2 m以上（屋内にあつては有効2 m以上。）であること。
- (4) 一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地及び貫通通路である場合を除き、敷地面積の10分の1以上（用途地域に応じて、表13に掲げる数値を超えるときは、当該数値以上）、かつ、50 m²以上であること。なお、公開空地はできるだけ集約して計画するように努めること。

表 13

	(い)	(ろ)
	用途地域	一の公開空地の面積
1	第一種中高層住居専用地域のうち容積率200%の区域、 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、 準工業地域、工業地域、工業専用地域	200 m ²
2	近隣商業地域、商業地域	100 m ²

- (5) 公開空地は、その全周の8分の1以上が道路（歩道状公開空地を含む。）に接しているものであること。ただし、動線上無理のない貫通通路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合はこの限りでない。
- (6) 道路との高低差が、6 m以内のものであること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等、歩行者の利便に供する場合はこの限りでない。

2 公開空地に準ずる有効な空地

敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用又は通行に専ら供される空地及び空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する小規模な施設に係る部分を含み、非常時以外において自動車が出入りする通路を除く。）で、次の（１）又は（２）に該当するものについては、公開空地に準ずる有効な空地として、３公開空地等の有効面積の算定に規定する公開空地の有効面積に算入できるものとする。

- （１）中庭等その周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地（以下「中庭等」という。）にあつては、建築物の居住者等のコミュニティー形成の場として活用され、道路からの見通しが可能で、一定の規模（敷地面積の１０分の１以上（３００㎡を超えるときは、３００㎡以上）、かつ、１００㎡以上）であること。
- （２）屋上の緑化された部分で、その面積が５０㎡以上であるもの。

3 公開空地等の有効面積の算定

- （１）有効公開空地面積は、表１４に掲げる区分に従い、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積にそれぞれに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

表 １４

	形 態	係数
1	歩道状公開空地（幅が４ｍを超えるものにあつては、幅が４ｍ以内の部分に限る。） ただし、歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員が６ｍ以上であり、かつ、隣地との間に塀等の空地の連続性を妨げる計画のないものについては、最大２．５の範囲内でこれより高い係数とすることができる。	１．５
2	貫通通路（幅が４ｍを超えるものにあつては、幅が４ｍ以内の部分に限る。）	１．５
3	面積が５００㎡以上で幅員６ｍ以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（１及び２に該当するものを除く。）	１．２
4	面積が３００㎡以上５００㎡未満で幅員６ｍ以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（１及び２に該当するものを除く。）	１．１
5	１、２、３及び４以外の公開空地又は公開空地の部分	１．０
6	中庭等（公開空地に準ずる有効な空地）	０．５
7	屋上（公開空地に準ずる有効な空地）	０．３

(2) 次に掲げるものの有効公開空地面積は、公開空地等又は公開空地等の部分の面積に(1)に規定する係数を乗じて得たものに、表15に掲げる区分に従いそれぞれに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

表 15

	形 態	係数
1	公開空地の道路からの見通しが、隣地又は計画建築物によって妨げられるもの（公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、動線上無理のない通り抜け道路を設けたものを除く。）	0.5
2	公開空地の地盤（公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面）の高さが当該公開空地に接している道路の路面の高さと比べて1.5m以上高いもの又は3m以上低いもの（地形上、道路から連続して高さ変化するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連結するもの等歩行者の利便に供するものを除く。）	0.6
3	ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物又は建築物の部分（以下「ピロティ等」という。）によって覆われている公開空地（はり下（はりがない場合には床版下。以下同じ。）10m以上のもの又は気候条件等のためピロティ等に覆われていることが公開空地の環境を向上させるものを除く。） （ア）はり下5.0m以上 （イ）はり下2.5m以上5.0m未満	0.8 0.6
4	公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に寄与すると認められるもの	1.2

(3) 隣接する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を一の公開空地等とみなして、(1)及び(2)の規定を適用することができるものとする。この場合において、(1)及び(2)の規定中「当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とする。

第11章 マンション再生型総合設計及び長期優良住宅型総合設計の容積率の割増し

1 緩和の原則

計画建築物の敷地内に、第10章による公開空地を設けたものは、有効公開空地の程度に応じてその容積率を緩和する。

2 有効公開空地率による割増し後の延べ面積

許可による容積率の割増しにあたって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に応じて、次に掲げる式によって得られる面積以下とする。

$$V = A \times v \{ 1 + (S / A - 0.1) \times 1.5 \times \alpha \times k_i \times k_a \}$$

A : 敷地面積（公共空地がある場合はその面積を含む。）

S : 有効公開空地面積の合計

α : 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計 / 建築物の延べ面積
※長期優良住宅型のみ

V : 割増し後の延べ面積

v : 基準容積率

k_i : 表16による割増係数

k_a : 表17による割増係数

表 16 基準容積率による割増係数 k_i

基準容積率 (v)	割増係数 (k_i)
$100\% \leq v < 900\%$	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$
$900\% \leq v$	$1/3$

表 17 敷地面積による割増係数 k_a

敷地面積 (A)	割増係数 (k_a)
5,000㎡ 以上	2
5,000㎡ 未満	$1 + \frac{A - A_{min}}{5000 - A_{min}}$

A_{min} : 第9章1の表11 (い) 欄に掲げる区分に応じて、同表 (ろ) 欄に掲げる敷地面積の規模

3 基準容積率による割増しの容積率の上限

2に規定する容積の割増しを行うにあたっては、次に示す数式(1)と(2)のいずれか小さいものを割増後の容積率の限度とする。

(1) 基準容積率 $\times 1.5$

(2) 基準容積率 $+ 200\%$

4 計画道路又は予定道路がある場合の取扱い

公開空地が計画建築物の敷地のうち計画道路又は予定道路の全部又は一部にあり、かつ、3 に掲げる式によって得られる割増し後の延べ面積（V）を計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた敷地面積で除した数値が、建築基準法第52条第1項に掲げる数値（建築物の敷地が当該数値の異なる地域又は区域の2以上にわたる場合においては、当該地域又は区域の当該数値に、その敷地の当該地域又は区域にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計をいう。）を超える場合においては、当該計画建築物の延べ面積は、3 に掲げる式によって得られる面積以下であり、かつ、3 の規定中「敷地面積」とあるのは、「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」と、「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「基準容積率」とあるのは「指定容積率」とそれぞれ読み替えて準用する3 に掲げる式によって得られる面積以下とすること。

第12章 マンション再生型総合設計及び長期優良住宅型総合設計による容積率制限緩和の特例

次の（１）から（５）までに掲げるもの（ただし、公開空地等を除く。）の整備等を行う建築物について第11章の2及び4に規定する容積率の割増しと合わせて、10分の10を限度として、整備等に必要な部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとし、特に誘導を図る必要があると認められる整備等については、相当する部分を超えて割増しを行うことができるものとする。

なお、整備等に必要な部分の床面積の合計に相当する部分を算定することが困難な場合は、原則として10分の5、特に誘導を図る必要があると認められる整備等については、10分の10を限度として本市が認める範囲内における特別の容積率の割増しを行うことができる。

- （１）地域で活用できる防災備蓄倉庫の設置、地域のための防災広場、津波避難ビルとして活用できるスペース等の整備
- （２）地域に開放されたコミュニティ形成のための集会所、スペース等の整備
- （３）保育所、幼稚園、遊び場等の地域の子育て支援施設の整備
- （４）地域包括ケア機能等の高齢者向け福祉施設、診療所等の医療施設の整備
- （５）その他、（１）から（４）までに掲げる整備等に応じた容積率の割増しについては、これらの施設等が不足している又は不足するおそれがあることから、当該施設の確保が必要であると認められる場合に実施するものとする。

第13章 維持・管理

1 公開空地等の維持・管理

- (1) 建築主は、公開空地等を一般に開放し、維持・管理を適切に行うものとする。また、その旨の誓約書を様式1により、許可申請時に市長に提出するものとする。
- (2) 建築主等は、建築物使用開始時まで公開空地等の管理責任者を定め、様式2より市長に報告するものとする。また、管理責任者が変更になった場合も同様式とする。
- (3) 管理責任者は、公開空地等に係る図書等を保管するものとする。
- (4) 公開空地等には、原則として広告物を掲示又は設置してはならない。ただし、建築物と調和したデザイン、色彩、形態で都市景観に十分配慮したものとして市長が認めたものは、この限りでない。

2 公開空地等の表示

- (1) 建築主等は、公開空地等の適切な場所又は建築物の見やすい位置に様式3-1に規定する表示板により表示するものとする。
- (2) 表示板の材質は、ステンレス等の耐候・耐久性に富み、堅固に固定されたものとする。なお、表示板が破損、また、表示内容が見にくくなった場合は速やかに修復するものとする。
- (3) 第12章による特例を受けた建築物又はその敷地内の見やすい位置に、当該建築物が当該特例の適用を受けたものである旨を様式3-2に規定する表示板により表示するものとする。

3 維持・管理義務の承継

建築主等が小田原市総合設計許可基準により許可を受けた建築物について、譲渡又は貸与を行う場合は、1 公開空地等の維持・管理及び2 公開空地等の表示の事項を承継するものとする。

4 公開空地及び公益施設等の形態の変更の取扱い

- (1) 公開空地等は、小田原市総合設計許可基準等により平面計画のみならず立体的に許可したものであり、現状を保持しなければならないことから、平面計画及び立体的に現状変更（既存施設の改修、新たな工作物の設置等）する場合は、あらかじめ、様式4-1の現状変更申請により特定行政庁と協議し承認を受けるものとする。ただし、災害による現状復旧並びに汚損又は毀損による現状復旧の場合はこの限りではない。
- (2) 建築主等は、本基準の許可要件に適合しなくなるような変更をしてはならない。特に、公益施設等（第12章）による容積率の割増しを受けた建築物の容積率の割増要件である住宅又は公益施設等の用途に供する部分を他の用途に変更してはならない。

附 則（施行期日）

この基準は、平成18年10月1日から施行する。

附 則（施行期日）

この基準は、平成24年7月1日から施行する。

附 則（施行期日）

この基準は、平成27年10月16日から施行する。

附 則（施行期日）

この基準は、令和4年5月20日から施行する。

附 則（施行期日）

この基準は、令和8年6月24日から施行する。

様式 1

公開空地等設置に関する誓約書

令和 年 月 日

小田原市長 様

建築主
住 所
氏 名

公開空地等設置に関する誓約書

私は、小田原市総合設計許可基準に基づいて設置した公開空地等を一般に開放し、適正に維持・管理し、報告を行うことを誓約いたします。

なお、当該公開空地等を含む敷地及び建築物の、全部または一部を他に譲渡、貸与する場合もこの誓約書に基づく誓約事項を承継いたします。

建築場所 小田原市

(別添) 公開空地等に係る図書

- ・ 公開空地平面図
- ・ 公開空地立面図
- ・ 公開空地断面図

様式 2

公開空地等管理責任者（選任・変更）報告書

小田原市総合設計許可基準に基づいて設置した公開空地等を、適切に維持管理するために、次のとおり公開空地等管理責任者を（選任・変更）したので報告します。 令和 年 月 日 小田原市長 様 建築主等 住 所 氏 名 電 話		
建 築 物 概 要	名 称	
	所在地	
許可年月日及び番号		年 月 日 第 号
公開空地等 管理責任者	住 所	
	氏 名	
	電 話	
受 付 欄		備 考

様式 3 - 1

公開空地等の表示板

300 mm 以上	この公開空地等は、建築基準法に基づく 総合設計制度によって設けられたもので、 どなたでも日常自由に通行または利用する ことができます。	公開空地等位置図 (図面の向きに留意し、公開 空地等の範囲及び現在地を明 記する。)
	令和 年 月 公開空地等管理者 住 所 氏 名 電 話	
	500 mm以上	

様式 3 - 2

公益施設等の表示板

300 mm 以上	この〇〇〇の部分、マンションの再生 等の円滑化に関する法律に基づく総合設計 制度によって設けられたもので、他の用途に 変更できません。	公益施設等位置図 (図面の向きに留意し、公益 施設等の範囲及び現在地を明 記する。)
	令和 年 月 公益施設等管理者 住 所 氏 名 電 話	
500 mm以上		

様式 3 - 3

公益施設等の表示板

300 mm 以上	この〇〇〇の部分、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく総合設計制度によって設けられたもので、他の用途に変更できません。	公益施設等位置図 (図面の向きに留意し、公益施設等の範囲及び現在地を明記する。)
	令和 年 月 公益施設等管理者 住 所 氏 名 電 話	
	500 mm以上	

様式 4 - 1

公開空地現状変更申請書

小田原市総合設計許可基準の規定により、公開空地現状変更について承認を受けたいので、関係図書を添えて申請します。 令和 年 月 日 小田原市長 様 建築主等 住 所 氏 名 電 話			
建 築 物 の 名 称			
敷 地 の 位 置			
許可年月日及び番号		年 月 日 第 号	
代 理 者	住 所		
	氏 名	電 話	
屋外広告物許可申請		要 ・ 不要	工 作 物 確 認
受 付 欄		備 考	

(注意) 添付書類

- ・案内図 ・配置図（公開空地の位置及び現状変更部分明示）及び1階平面図
- ・公開空地平面図 ・立面図（現状変更部分明示）
- ・現状変更の詳細図（形状、色彩等詳細のわかるもので色塗明示）

様式4－2

現状変更承認通知書

住 所 _____

氏 名 _____ 様

令和 年 月 日付で申請のあった現状変更申請については、
小田原市総合設計許可基準の規定により承認します。

令和 年 月 日

小田原市長

(承認条件等)