

# 小 田 原 市

更新年月日：令和4年4月1日

ホームページ <http://www.city.odawara.kanagawa.jp/>

特定行政庁の設置（昭和60年）

|  |  |  |
|--|--|--|
| 確認申請担当課  | 開発許可担当課  | 消防担当課  |
| <b>都市部建築指導課</b><br>〒250-8555<br>小田原市荻窪 300<br>TEL：0465-33-1435<br>FAX：0465-33-1579 | <b>都市部開発審査課</b><br>〒250-8555<br>小田原市荻窪 300<br>TEL：0465-33-1442<br>FAX：0465-33-1579 | <b>消防本部予防課</b><br>〒256-0813<br>小田原市前川 183-18<br>TEL：0465-49-4427<br>FAX：0465-49-2592 |

|                                |  |                  |   |
|--------------------------------|--|------------------|---|
| 建築基準法に基づく条例                    | 小田原市建築基準条例<br>小田原市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例         |                  |   |
| 定期報告対象建築物の概要                   | 用途等  | 規模               | 備考  |
|                                | ・劇場、映画館、演芸場  | 主階が1階にあるものは除く    | ・100㎡超の部分が地階又は3階以上<br>・客席部分が200㎡以上                      |
|                                | ・観覧場*1、公会堂、集会場                                       |                  |   |
|                                | ・病院、診療所*2、サービス付き高齢者向け共同住宅、認知症高齢者グループホーム、障害者グループホーム   |                  | ・100㎡超の部分が地階又は3階以上<br>・2階が300㎡以上                        |
|                                | ・旅館、ホテル、児童福祉施設等*3                                    |                  | ・100㎡超の部分が地階又は3階以上<br>・2階が300㎡以上<br>・当該用途に供する部分が300㎡超*4 |
|                                | ・体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場*5    |                  | ・100㎡超の部分が3階以上<br>・2,000㎡以上                             |
|                                | ・百貨店、マーケット、物品販売業を営む店舗*6                              | 当該用途に供する部分が500㎡超 | ・100㎡超の部分が地階又は3階以上<br>・2階が500㎡以上<br>・3,000㎡以上           |
|                                | ・展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店 | 対象用途が避難階のものを除く   |   |
| ※対象となる規模は、該当する用途に供する部分の床面積の合計。 |  |                  |   |

|                        |   |  |  |
|------------------------|---|--|--|
| 中間検査制度の概要              | 構造  | 用途等  | その他  |
|                        | W, S, RC, SRC造等すべて  | 定期報告対象建築物（上記）<br>一戸建ての住宅、長屋、共同住宅、<br>寄宿舎、下宿又は兼用住宅<br>（認証型式部材等建築物は除く） | 新築又は増築に係る部分に限る<br><br>新築、50㎡以上のもの<br>（平成19年8月1日から適用） |
| 積雪荷重                   | 垂直積雪量 30cm<br>ただし、多雪区域を指定する基準及び垂直積雪量を定める件（告示第1455号第2）により垂直積雪量を算出した場合には、その数値とすることができる。<br>（※上記にかかわらず、標高70mを超える地点における垂直積雪量については、平成12年建設省告示第1455号第2により算出した数値とする。）  |  |  |
| 法第22条の指定               | ほぼ全域<br>概略図： <a href="https://www.city.odawara.kanagawa.jp/municipality/c-planning/building/confirmation/seigen.html">https://www.city.odawara.kanagawa.jp/municipality/c-planning/building/confirmation/seigen.html</a>  |  |  |
| 法第50条                  | 建築物の階数（当該建築物が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置の高さにおける水平面以下に天井がある地階の階数を除く。）は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める数を超えてはならない。<br>(1) 第一種低層住居専用地域内の建築物（法第55条第2項の規定による認定を受けた建築物を除く。） 4<br>(2) 法第55条第2項の規定による認定を受けた第一種低層住居専用地域内の建築物又は第一種中高層住居専用地域（容積率が10分の15と定められた区域に限る。）内の建築物 5<br>(3) 第一種中高層住居専用地域（容積率が10分の20と定められた区域に限る。）、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域内の建築物 6 |  |  |
| 法第52条5項                | 第一種低層住居専用地域、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、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域又は工業地域内における周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える建築物については、法第52条第3項の地盤面は、その接する位置のうち最も低い位置からの高さが3mを超えない範囲内の当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面とする。  |  |  |
| 法第52条8項                | 全域適用除外  |  |  |
| 日影規制                   | 建築基準法 別表第四（に）欄（は）欄<br>一（1低） : (一) 3時間・2時間 1.5m<br>二（1中高） : (二) 4時間・2.5時間 4.0m<br>三（1住・2住・準住・近商・準工） : (二) 5時間・3時間 4.0m<br>四（用途地域の指定なし） : ロ（二）4時間・2.5時間 4.0m<br>日影図作成上の緯度（35°30′）経度（現地※）<br>※「現地」とは国土地理院等の地図に基づいて申請地の経度を採用する場合  |  |  |
| 用途地域の指定のない区域における建築形態制限 | 建ぺい率 50%<br>容積率 100%<br>道路斜線制限の勾配 1.25<br>隣地斜線制限の勾配 20m+1.25  |  |  |

# 小田原市

| 名 称                    | 概 要   | 備 考                         |
|------------------------|---|-----------------------------|
| <b>都市政策課</b>           |   |                             |
| 都市再生特別措置法第 88 条に基づく届出  | 居住誘導区域外において行う、以下の行為<br>・ 3 戸以上の住宅を建築する場合<br>・ 建築物を改築、または用途変更して 3 戸以上の住宅等とする場合   |                             |
| 都市再生特別措置法第 108 条に基づく届出 | 都市機能誘導区域外において行う、以下の行為<br>・ 誘導施設*を有する建築物を新築する場合<br>・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合<br>都市機能誘導区域内の誘導施設を休止または廃止する場合<br>※誘導施設：病院、大規模商業施設、公共施設等                        |                             |
| <b>都市計画課</b>           |   |                             |
| 都市計画法第 53 条に基づく許可申請    | 都市計画施設の区域又は、市街地開発事業の施行区域内の建築制限<br>・ 都市計画道路、河川、公園等   | 許可書の写し添付                    |
| 地区計画区域内の建築物等の届出        | (対象)<br>・ 成田・桑原地区、小船森地区、羽根尾地区、三の丸地区、板橋地区、城山三丁目地区、下堀地区、中里地区、緑城山地区、小田原漁港地区、鬼柳地区<br>(提出期日)<br>・ 工事に着手する日の 30 日前まで<br>(内容)<br>・ 敷地面積の最低限度、建築物等の用途、高さ、壁面の位置の制限等  | 適合通知書の写し添付                  |
| 高度地区                   | (対象)<br>・ 市街化区域全域（第 1 種低層住居専用地域を除く）<br>(内容)<br>・ 5 種類（高さの最高限度：12m～31m）<br>※適用緩和、適用除外については事前協議・手続きを要する。  | 確認申請前の<br>経由印<br>※許可書、認定書添付 |
| 土地区画整理法に基づく許可申請        | 土地区画整理区域内の建築等の制限  | 許可書の写し添付                    |
| <b>まちづくり交通課</b>        |   |                             |
| 風致地区内における建築等の許可申請      | (対象)<br>・ 建築物その他の工作物の新築、増築、改築、移転又は色彩の変更<br>・ 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更<br>・ 水面の埋め立て又は干拓・木竹の伐採、土石類の採取、屋外における物件のたい積<br>(内容)<br>・ 建ぺい率、建築物の高さ、壁面の後退距離、緑地率、色彩の制限等 | 許可書の写し添付                    |

|                               |  |                      |
|-------------------------------|--|----------------------|
| <p>景観法及び小田原市景観条例に基づく届出</p>    | <p>(対象) 【市域全域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○一定規模(*1)以上の建築物 <ul style="list-style-type: none"> <li>・新築、増築、改築又は移転</li> <li>・修繕、模様替又は色彩の変更で、変更面積が外観の過半となるもの <ul style="list-style-type: none"> <li>*1 最高の高さが12m以上又は延べ面積が1,000㎡以上</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○一定規模以上(*2)の工作物 <ul style="list-style-type: none"> <li>・新築、増築、改築又は移転</li> <li>・修繕、模様替又は色彩の変更で、変更面積が外観の過半となるもの <ul style="list-style-type: none"> <li>*2 最高の高さが12m以上(ただし擁壁は最高の高さが5m以上、かつ、見付面積が100㎡以上)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>【重点区域】</p> <p>[小田原城周辺地区、小田原駅周辺地区、国道1号本町・南町地区]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○すべての建築物 <ul style="list-style-type: none"> <li>・新築、増築、改築又は移転</li> <li>・修繕、模様替又は色彩の変更で、変更部分の見付面積が10㎡以上のもの</li> </ul> </li> <li>○すべての工作物 <ul style="list-style-type: none"> <li>・新築、増築、改築又は移転</li> <li>・修繕、模様替又は色彩の変更で、変更部分の見付面積が10㎡以上のもの</li> </ul> </li> </ul> <p>[小田原大井線沿道地区、穴部国府津線沿道地区]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○すべての建築物(*3) <ul style="list-style-type: none"> <li>・新築、増築、改築又は移転。ただし、増築で増築部分の床面積が10㎡以下、かつ、増築後の高さが既存の高さを超えないものを除く。</li> <li>・修繕、模様替又は色彩の変更で、変更面積が外観の過半となるもの(屋根にあっては、水平投影面積の過半となるもの。)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>*3 市街化区域内で主要幹線道路(小田原大井線、穴部国府津線)に面していない敷地の建築物で、延べ面積が1,000㎡未満、2階建て以下、かつ、高さ10m未満のものは除く</li> </ul> </li> <li>○すべての工作物(*4) <ul style="list-style-type: none"> <li>・新築、増築、改築又は移転</li> <li>・修繕、模様替又は色彩の変更で、変更面積が外観の過半となるもの <ul style="list-style-type: none"> <li>*4 以下の工作物を除く</li> <li>・擁壁で高さ1m未満のもの</li> <li>・市街化区域内で主要幹線道路(小田原大井線、穴部国府津線)に面していない敷地の建築物に附属する工作物で、高さが5m未満のもの(提出期日)</li> </ul> </li> <li>・届出に係る行為に着手する30日前まで(内容)</li> <li>・建築物の外観、外構計画等</li> </ul> </li> </ul> | <p>届出に関する通知の写し添付</p> |
| <p>小田原市地区計画形態意匠条例に基づく認定申請</p> | <p>(対象) 城山三丁目地区、下堀地区、緑城山地区、小田原漁港地区、鬼柳地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物等の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更</li> </ul>   | <p>認定証の写し添付</p>      |

|   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| 小田原市屋外広告物条例に基づく許可申請   | <p>(対象)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外広告物又はその掲出物件の設置、改造、移転</li> </ul> <p>(内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外広告物の設置位置、大きさ、色彩等</li> </ul>  | 許可書の写し添付        |
| <b>開発審査課</b>  |  |                 |
| <p>都市計画法第 29 条の規定</p> <p>都市計画法第 35 条の 2 の規定</p> <p>都市計画法第 41 条の規定</p> <p>都市計画法第 42 条の規定</p> <p>都市計画法第 43 条の規定</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域内の 500 ㎡以上の開発行為。市街化調整区域内の開発行為</li> <li>・市街化区域、市街化調整区域内における開発行為の変更許可</li> <li>・市街化調整区域の許可に基づく建ぺい率、高さ、壁面の位置の制限</li> <li>・開発許可を受けた区域内の建築制限</li> <li>・市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域内の建築制限</li> </ul>  | 許可書の写し添付        |
| 宅地造成等規制法に基づく許可申請  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・宅地造成工事規制区域内の宅地造成工事の制限</li> </ul>   | 許可書の写し添付        |
| 小田原市開発事業に係る手続及び基準に関する条例   | <p>(対象)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法第 29 条第 1 項に規定する開発許可を要する開発行為</li> <li>・開発許可を要しない開発行為及び建築で、開発事業区域の規模が 500 ㎡以上のもの</li> <li>・法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる商業地域にあつては階数が 5 以上の建築物、その他の地域にあつては階数が 4 以上の建築物の建築</li> <li>・次に掲げる建築物で延べ面積が 100 ㎡を超えるものの建築 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 建築基準法第 2 条第 2 号に規定する特殊建築物のうち、遊技場その他これに類する用途に供する建築物</li> <li>イ 建築基準法第 2 条第 2 号に規定する特殊建築物のうち、旅館その他これに類する用途に供する建築物</li> </ul> </li> </ul> <p>(処理期間)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各課と同意協議及び協定書の締結を行うので、最低 2 ヶ月は必要。</li> </ul> <p>(内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共、公益施設の各管理者との協議、調整</li> </ul> | 協議書（通知書）の写し添付   |
| <b>土木管理課</b>  |  |                 |
| 水路等の占用許可申請  | 水路等を占用する場合   | 許可書の写し添付        |
| <b>建築指導課</b>  |  |                 |
| 建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号認定   | <p>(対象)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法第 42 条第 1 項各号及び第 2 項の道路に接しておらず、幅員 4m 以上の農道等に接する敷地に一戸建ての住宅を建築するために確認申請をしようとするとき。</li> </ul> <p>(内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事前相談申請書提出後、概ね 10 日間で道路扱いを判断し建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号認定として扱う方針がたったものは認定申請書を提出。</li> <li>認定後、確認申請提出可。</li> </ul> <p>(処理期間)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・概ね 7 日</li> </ul>  | 確認申請時認定通知書の写し添付 |

|   |   |                        |
|---|---|------------------------|
| <p>建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可</p>                | <p>(対象)<br/>         ・ 建築基準法第 42 条第 1 項各号及び第 2 項の道路に接していない敷地に建築するために確認申請をしようとするとき。(原則的に既存の建て替え等)<br/>         (内容)<br/>         ・ 事前相談申請書提出後、概ね 10 日間で道路扱いを判断し建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号における、空地として扱う方針がたったものは許可申請書を提出。<br/>         許可後(要審査会同意)確認申請提出可。<br/>         (処理期間)<br/>         ・ 包括同意案件：概ね 1 ヶ月<br/>         ・ 個別同意案件：概ね 2 ヶ月</p>                            | <p>確認申請時許可通知書の写し添付</p> |
| <p>小田原市建築行為に係る後退用地の確保及び整備に関する要綱に基づく協議書の締結</p> | <p>(対象)<br/>         ・ 狭隘道路(原則として 1.8m 以上、4.0m 未満の公道)に接する敷地に建築するため建築確認申請をしようとするとき。<br/>         (処理期間)<br/>         ・ 概ね、相談申請を提出後 10~14 日間で後退方法について回答する。後退用地の取扱いについて協議書を提出。その後、確認申請手続きとなる。</p>  | <p>協議書の締結</p>          |
| <p>小田原市ワンルーム建築物指導基準に基づく協議</p>                 | <p>(対象)<br/>         ・ 1 戸の専用面積が 30 m<sup>2</sup>未満であり、かつ、浴室、便所及び湯沸場を設けた形式の住宅、事務所等を 6 戸以上有する建築物(ワンルーム等建築物)の建築<br/>         (処理期間)<br/>         ・ 事前協議書提出し、標識の設置、説明会等を実施した後、概ね 10 日間。その後、確認申請手続きとなる。なお、事前協議書提出前に事前相談が必要。</p>   | <p>協議書の締結</p>          |
| <p>小田原市駐車場の附置等に関する条例に基づく届出</p>                | <p>(対象)<br/>         ・ 駐車場整備地区内における建築物の建築<br/>             特定用途のみ：延べ面積 1,000 m<sup>2</sup>超<br/>             非特定用途のみ：延べ面積 2,000 m<sup>2</sup>超<br/>         ・ 周辺地区内における建築物の建築特定用途に供する部分の延べ面積が 2,000 m<sup>2</sup>を超えるもの<br/>         (処理期間)<br/>         ・ 駐車施設の附置届提出後、概ね 10 日間。その後、確認申請手続きとなる。なお、提出前に事前相談が必要。<br/>         (内容)<br/>         ・ 駐車施設の附置台数、規模等</p> | <p>届出書の提出</p>          |
| <p>高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律</p>              | <p>一定規模以上の特定建築物に係るバリアフリー対応</p>  |                        |
| <p>神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例</p>                   | <p>一定規模以上の建築物に係るバリアフリー対応の協議</p>   |                        |
| <p>建築基準法第 73 条</p>                            | <p>建築協定に関する協定書の縦覧</p>   |                        |
| <p>建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(建設リサイクル法)</p>        | <p>一定規模以上の建築物等の解体工事・新築工事等に係る分別解体等の届出</p>  |                        |

|                                |  |           |
|--------------------------------|--|-----------|
| 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築省エネ法） | 省エネルギー措置の届出  |           |
| 長期優良住宅の普及の促進に関する法律             | 長期優良住宅認定審査業務   |           |
| 都市の低炭素化の促進に関する法律               | 低炭素建築物新築等計画認定審査業務  |           |
| <b>給排水業務課</b>                  |  |           |
|                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚水の放流先等の確認のため、市街化区域内の確認申請</li> <li>・下水道法に該当する特定施設を設置する場合</li> </ul> <p>※令和3年4月1日から水道・下水道部門が統合し、下水道部門は、本庁舎5階から小田原市上下水道局庁舎(小田原市高田401番地)へ移転しました。これまで本庁舎5階下水道総務課で受付していた確認申請前の経由確認は、令和3年4月1日から手続不要となりましたのでご承知おきください。なお、その他の下水道に係るご相談等につきましては、下記窓口までお問い合わせください。</p> <p style="text-align: center;">〔 〒250-0296 小田原市高田401番地<br/>小田原市上下水道局1階 給排水業務課 排水設備係<br/>TEL : 0465-41-1631 〕</p> |           |
| <b>文化財課</b>                    |  |           |
|                                | 文化財保護のため、全ての確認申請   | 確認申請前の経由印 |
| <b>環境保護課</b>                   |  |           |
|                                | <p>専用住宅を除く全件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・騒音規制法・振動規制法・水質汚濁防止法に該当する特定施設を設置する場合</li> <li>・特定建設作業を実施する場合</li> <li>・神奈川県生活環境の保全等に関する条例に該当する指定施設を設置する場合</li> <li>・大気汚染防止法の一般粉じん発生施設を設置する場合</li> <li>・専用水道、簡易専用水道、小規模水道、小規模貯水槽水道を設置する場合</li> <li>・3000m<sup>2</sup>以上の土地の区画形質を変更しようとする場合</li> </ul>   | 確認申請前の経由印 |
| <b>商業振興課</b>                   |  |           |
|                                | 主要用途が「小売業の店舗」であり、売場面積が1,000㎡超の場合   | 確認申請前の経由印 |
| <b>農業委員会</b>                   |  |           |
|                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地転用の場合</li> <li>・市街化調整区域の場合</li> </ul>  | 確認申請前の経由印 |

小田原保健福祉事務所

旅館、ホテルの場合

距離証明書の  
写し添付

県西土木事務所小田原土木センター

- ・河川保全区域、砂防指定区域内
- ・急傾斜地崩壊危険区域内
- ・水路等の占用許可

許可証の写し  
添付

- ・土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）の確認

告示図書の縦  
覧