

**「一般型総合設計制度」、「マンション建替型総合設計制度」及び「長期優良住宅型総合設計制度」
の許可基準の比較**

項 目	一 般 型	マンション建替型	長期優良住宅型
1 対象地域及び敷地規模			
用途地域	敷地面積の規模		
(1) 一中高(容積率200%)、一住、二住、準住、準工、工業、工専	2,000㎡以上	500㎡以上	
(2) 商業(③以外)、近商	1,000㎡以上	300㎡以上	
(3) 商業(小田原駅周辺地区)	500㎡以上		
2 空地(絶対空地)規模			
(1) 容積率制限緩和の場合			
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		
(2) 各部分の高さのみ緩和の場合			
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			
前面道路の一の幅員が以下に掲げる数値以上で、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、マンション建替型及び長期優良住宅型においては、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ない。			
用途地域	前面道路幅員		
(1) 一中高(容積率200%)、一住、二住、準住、準工	6m以上		
(2) 近商、商業、工業、工専	8m以上		
※ マンション建替型及び長期優良住宅型では、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないと認められる場合、歩道状公開空地の幅員を合わせたものとするができる。			
4 歩道状公開空地の設置(※ 高さのみの許可適用の場合は不要)			
3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			
緑化率 (次の各号の小さい数値以上)	(1) 25% (2) $100 - (\text{法第53条第1項及び2項に規定する建蔽率} + 10\%)$		
6 公開空地			
次の各号すべてに該当する空地又は空地の部分であること。			
(1) 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるものであること			
(2) 空地幅員			
最小幅	4m以上	3m以上	
歩道状公開空地の場合	2m以上	1.5m以上	
(3) 貫通通路幅員			
最小幅	2m以上(屋内:有効2m以上)		
(4) 一の公開空地の面積(歩道状公開空地及び貫通通路を除く)			
用途地域	一の公開空地面積		
① 一中高(容積率200%)、一住、二住、準住、準工、工業、工専	200㎡以上		
② 近商、商業	100㎡以上		
※ マンション建替型及び長期優良住宅型では、一の公開空地は、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(用途地域に応じて上記表に掲げる数値を超えときは、当該数値以上)、かつ、50㎡以上であること。			
(5) 公開空地全周の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6m以内のものであること。			

項 目	一 般 型	マンション建替型	長期優良住宅型
7 公開空地に準ずる有効な空地 次の各号に該当するものは、公開空地等の有効面積に参入できる。 (1) 中庭等の道路に接していない、道路からの見通しが可能な300㎡以上（マンション建替型及び長期優良住宅型は、敷地面積の1/10以上、かつ100㎡以上）の空地。 (2) 50㎡以上の屋上の緑化された部分。			
8 公開空地等の有効面積の算定 (1) 有効公開空地面積			
形 態	係 数		
① 歩道状公開空地(4m以内の部分)	1.5		
② 貫通通路(4m以内の部分)	1.5		
③ 面積500㎡以上、幅員6m以上の道路に接する公開空地(①、②を除く)	1.2		
④ 面積300㎡以上500㎡未満、幅員6m以上の道路に接する公開空地(①、②を除く)	1.1		
⑤ ①～④以外の公開空地	1.0		
⑥ 中庭等(敷地面積の1/10以上かつ100㎡以上)	0.5		
⑦ 屋上(50㎡以上)	0.3		
(2) 係数			
形 態	係 数		
① 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	0.5		
② 地盤が1.5m以上高い又は3メートル以上低い	0.6		
③ 建築物又はその部分に覆われている			
(ア)はり下5.0m以上	0.8		
(ア)はり下2.5m以上5.0m未満	0.6		
④ 市街地環境の改善に寄与する	1.2		
(3) 隣接する敷地と一体的に計画された公開空地は、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。			
9 有効公開空地率による容積率割増の適用 敷地内における有効公開空地面積(S)の敷地面積(A)に対する割合が、基準建蔽率(C)に応じて表に掲げる数値以上であること。			
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	$0.2 + (1 - C) \times (10 / 4.5) \times 0.3$		
10 有効公開空地率による割増し後の延べ面積 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。			
一般型	$V = A \times v \{ 1 + (S / A - 0.1) \times k_i \times k_a \}$		
マンション建替型	$V = A \times v \{ 1 + (S / A - 0.1) \times 1.5k_i \times k_a \}$		
長期優良住宅型	$V = A \times v \{ 1 + (S / A - 0.1) \times 1.5 \alpha k_i \times k_a \}$		
A: 敷地面積(公開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 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 ki: 下表による割増係数 ka: 下表による割増係数			
基準容積率による割増係数ki			
基準容積率(v)	割増係数(ki)		
100%≦v<900%	$1 / 3 + (9 - v) \times 1 / 8 \times 1 / 3$		
900%≦v	1 / 3		
敷地面積による割増係数ka			
敷地面積(A)	割増係数(ka)		
5,000㎡以上	2		
5,000㎡未満	$1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$		
Amin:「1 対象地域及び敷地規模」の表に掲げる敷地面積の規模			

項 目	一 般 型	マンション建替型	長期優良住宅型
11 基準容積率による割増しの容積率の上限			
割増後の容積率の限度 (次の各号の小さい数値以下)		(1)基準容積率×1.5 (2)基準容積率+200%	
12 計画道路又は予定道路がある場合の取扱い(省略)			
13 維持・管理(省略)			
14 一般型のみに規定される要件			
(1) 道路斜線制限等に関する緩和(省略)			
(2) 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(省略)			
15 マンション建替型のみに規定される要件			
(1) マンション建替法第102条第1項の認定を行けた「要除却認定マンション」であること。			
(2) 建替え後の建築物は、マンション建替法第2条第2項第1号に規定する「マンション」であること。			
(3) 延べ面積の3/4以上を住宅の用に供すること。			
(4) 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。			
(5) 隣地を取り込んだ、又は、敷地を細分化した建替え等については、要除却認定マンションの除却・建替えに必要と認めるものであること。			
(6) 要除却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。			
(7) 容積率制限緩和の特例(省略)			
16 長期優良住宅型のみに規定される要件			
(1) 長期優良住宅促進法第5条の認定を受けた「認定長期優良住宅」であること。			
(2) 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面積を超えないこと。			
(3) 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。			
(4) 容積率制限緩和の特例(省略)			