

既存集落持続型開発許可制度 運用指針

目 次

| | | |
|----|------------------------|-------|
| I | 制度の趣旨と基本方針 | P. 1 |
| II | 運用指針 | P. 2 |
| | ・対象区域 | P. 3 |
| | ・既存タイプの基本要件 | P. 9 |
| | ・緑住タイプの基本要件 | P. 13 |
| | 参考資料編 | P. 27 |
| | 1. 緑住タイプの建築工事完了までのプロセス | |
| | 2. 緑住タイプの開発許可申請等の添付図書 | |
| | 3. 緑住タイプの標識の掲示 | |
| | 4. 問い合わせ窓口一覧 | |

平成30年11月

令和4年4月改正

小田原市開発審査課

〔用語の定義〕

この運用指針に使用されている用語は、都市計画法、建築基準法により定められているもののほか、次の各号に定めるものとする。

1 建築物

建築基準法第2条第1号に規定するものをいう。

2 敷地

建築基準法施行令第1条第1号に規定するものをいう。

3 敷地面積

建築基準法施行令第2条第1項第1号に規定するものをいう。

4 建築面積

建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定により算定されたものをいう。

5 容積率

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。(建築基準法第52条第1項)

6 建ぺい率

建築物の建築面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計)の敷地面積に対する割合をいう。(建築基準法第53条第1項)

7 壁面後退距離

建築物の外壁又はこれに代る柱の面から敷地の境界線までの距離をいう。

ア 外壁又はこれに代わる柱の面とは、当該建築物が外気に開放されている壁及び柱をいい、バルコニー、ベランダ、開放廊下、階段、出窓、戸袋その他これらに類するものの手すりまたはその面並びにポーチ、片持屋根等の支柱を含むものとする。

イ 敷地の境界とは、道路境界線、隣地境界線その他の敷地境界線をいう。

8 建築物の高さ

地盤面からの高さをいう。

9 地盤面

建築基準法施行令第2条第2項に規定するものをいう。

10 優良田園住宅

優良田園住宅の建設の促進に関する法律第2条に規定するものをいう。

法令関係

法：都市計画法(昭和43年法律第100号)

政令：都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)

省令：都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)

条例：都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例(平成14年小田原市条例第21号)

規則：都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例施行規則(平成14年小田原市規則第43号)

I 制度の趣旨・基本方針

●制度の趣旨

小田原市が人口減少・超高齢社会において持続可能な都市であるために、市街化調整区域においても土地利用の規制・誘導の方向性を検討する必要があります。その中で、市街化調整区域の土地利用に大きな役割を持つ開発許可制度においては、現行の「既存宅地開発許可制度」や「優良田園住宅型連たん区域開発許可制度」による市街地の外延化などの課題に対応する必要があることなどから、開発許可制度の見直しを行うこととしました。

また、この開発許可制度の見直しに当たっては、平成27年8月に小田原市都市計画審議会に対し、「小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方」について諮問し、同審議会及び小委員会における検討を経て、平成28年8月に審議会から答申を受けました。

このような状況や答申を踏まえ、市街化調整区域の既存集落を維持し、営農環境を保全するため、「既存宅地開発許可制度」と「優良田園住宅型連たん区域開発許可制度」を再編し、平成30年11月30日から、新たに「既存集落持続型開発許可制度」を施行することとしたものです。

●基本方針

既存集落内の開発可能性は保持しつつ、宅地の外延化や過剰供給を抑制する仕組みを構築するため、現行の「既存宅地開発許可制度」（法第34条第12号）及び「優良田園住宅型連たん区域開発許可制度」（法第34条第11号）を「既存集落持続型開発許可制度」として再編し、新たに規定する「既存集落」内で住宅が建築できる制度として、線引き*1以前から宅地であった土地を対象とする「既存タイプ」（法第34条第12号）と、農地などの土地を対象とする「緑住タイプ」（法第34条第11号）の2つのタイプで制度を運用していきます。

*1 線引き

無秩序な開発を防止し計画的な市街化を図るため、すでに市街地を形成している区域や今後市街化を図るべき区域である「市街化区域」と市街化を抑制すべき区域である「市街化調整区域」とに区分することです。

線引き日は、場所によって異なりますが、本市のほとんどの場所が昭和45年6月10日です。

Ⅱ 運用指針

条例及び規則のうち、都市計画法第34条第11号及び第12号に関する規定の運用は、次によるものとする。

都市計画法第34条第11号

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（施行時特例市も含む）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県（施行時特例市も含む）の条例で定めるものに該当しないもの

都市計画法第34条第12号

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県（施行時特例市も含む）の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

都市計画法施行令第29条の9

法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 1 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- 2 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
- 3 急傾斜地崩壊危険区域
- 4 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 5 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- 6 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 7 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

都市計画法施行令第29条の10

法第34条第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める

基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニ

- ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

対象区域

●制度の対象となる区域等

条例 (定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1)～(4) 省略

(5) 既存集落 市街化調整区域において、おおむね50以上の特定住宅（市街化区域内に存する住宅、法第34条第11号に該当する開発行為に係る開発区域内の土地をその敷地とする住宅その他の規則で定める住宅以外の住宅をいう。以下同じ。）が、次に掲げる施設等により分断されることなく、50メートル以内の間隔で連たんしている土地の区域をいう。

ア 鉄道

イ 道路法（昭和27年法律第180号）第48条の4に規定する自動車専用道路その他の道路であって規則で定めるもの

ウ 河川法（昭和39年法律第167号）第5条第1項に規定する二級河川その他の公共の水域であって規則で定めるもの

エ 農地

規則 (条例第2条第5号の規則で定める住宅)

第2条の2 条例第2条第5号の規則で定める住宅は、次に掲げる住宅とする。

(1) 市街化区域内に存する住宅

(2) 法第34条第11号に該当する開発行為に係る開発区域内の土地をその敷地とする住宅

(3) 法第34条第12号又は第14号に該当する開発行為（平成19年11月30日以後に許可を受けたものに限る。）に係る開発区域内の土地をその敷地とする住宅であって、線引き前土地所有者の親族又は線引き前土地所有者の親族の血族の居住の用に供するもの

(4) 法第34条第12号又は第14号に該当する開発行為（平成19年11月30日以後に許可を受けたものに限る。）に係る開発区域内の土地（収用対象事業（土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する事業をいう。）の施行に伴い事業主体があつせんしたのものに限る。）をその敷地とする住宅

(5) 法第43条第1項の規定による許可に係る住宅（都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ロに該当するものに限る。）

規則 (条例第2条第5号イの規則で定める道路)

第2条の3 条例第2条第5号イの規則で定める道路は、次に掲げる道路とする。

(1) 一般国道1号（西湘バイパスに限る。）

(2) 国道271号小田原厚木道路

(3) 前2号に類する有料道路

規則 (条例第2条第5号ウの規則で定める公共の水域)

第2条の4 条例第2条第5号ウの規則で定める公共の水域は、次に掲げるものとする。

- (1) 河川法(昭和39年法律第167号)第5条第1項に規定する二級河川
- (2) 河川法第100条第1項に規定する準用河川(白糸川、玉川、久野川、坊所川、剣沢川及び関口川に限る。)
- (3) 酒匂堰(せき)

基本的な考え方

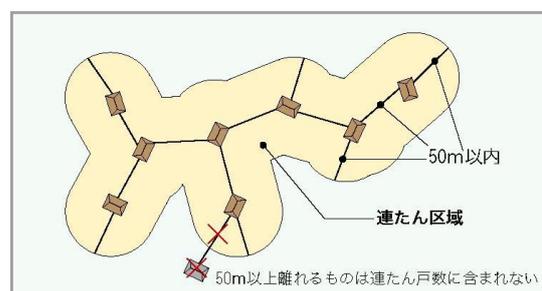
- 既存集落持続型開発許可制度は、新たに規定する「既存集落」を対象とした制度です。
- 「既存集落」とは、市街化調整区域の中だけで、おおむね50以上の「特定住宅」が、河川等(鉄道、規則に定める有料道路や河川、農地)によって分断されることなく、50メートル以内の間隔で連なっている(連たん)土地の区域とします。集落は、住民が近接して居住し、日常的にふれあい、交流活動することで、住民相互のコミュニティが形成されていくことから、「既存集落」をこのように位置付けています。
- 「特定住宅」とは、市街化調整区域内の住宅(兼用住宅も含む)で、連たん区域で許可を受けて建築された住宅や、平成19年11月30日以降に開発許可を受けて建築された分家住宅、収用移転住宅などを除きます。また、学校や工場なども住宅でないため、特定住宅には含まれません。これは、「既存集落」の趣旨によるとともに、現行の「優良田園住宅型連たん区域開発許可制度」が施行された平成19年11月30日以降に新たに宅地化された住宅を除くことにより、「既存集落」が拡大し、市街地の外延化を抑制するために位置付けたものです。
- 「鉄道」とは、東海道線・小田急線・箱根登山線・大雄山線・御殿場線をいいます。
- 「農地」については、登記地目・課税地目・現況・農地転用の状況等に基づき、総合的に判断します。

●**審査基準**

- (1) 「おおむね」は、50の20パーセントに当たる数値を減じたものを下限とした数値とする。
- (2) 特定住宅の数の算定において、兼用住宅又は併用住宅等人が居住する建築物も含まれ、また、共同住宅又は長屋については、当該共同住宅又は長屋の戸数の2分の1に該当する数があるものとみなす。
- (3) 条例第2条第5号に規定する施設等において、人が通行の用に供することができる橋梁、踏切等がある場合はこの限りではない。
- (4) 条例第2条第5号エに規定する農地とは、農地法(昭和27年法律第229号)第2条第1項に規定する農地をいう。

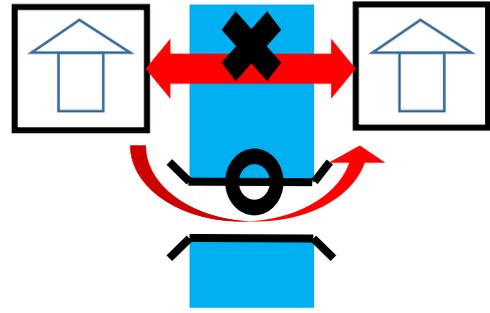
連たんしている土地の区域の考え方

右の図のように、住宅の敷地間の距離が50メートル以内であれば、連たんしている土地の区域として考えることができます。



河川等による分断の考え方

右の図のように、住宅の敷地間に河川等がある場合、直線で距離を測ることはできませんが、人が通行できる橋等があり、橋等を経由した敷地間の距離が50メートル以内であれば、連たんとして考えることができます。



●制度の立地要件

立地要件については、「既存タイプ」と「緑住タイプ」のタイプごとに考え方が若干異なります。

○既存タイプの立地要件

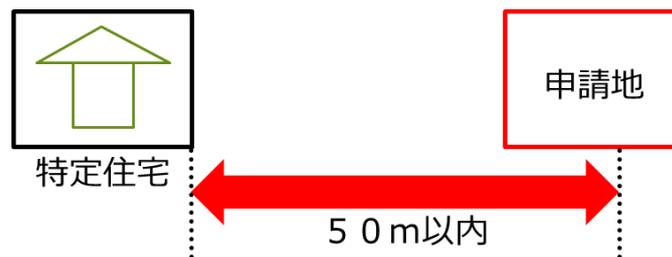
条例（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第6条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次に掲げる開発行為（政令第29条の9各号に掲げる区域その他の規則で定める土地の区域に係るものを除く。）とする。

(1)～(4) 省略

(5) 既存集落内のいずれかの特定住宅の敷地との間に第2条第5号アからエまでに掲げる施設等が介在することなく当該敷地からの最短距離が50メートル以下となる土地の区域であって、当該土地の区域に係る線引きの日以前から住宅の敷地であることが明らかであると認められるものにおいて、規則で定める要件に該当する専用住宅等を建築する目的で行う開発行為

既存タイプが立地できる区域のイメージ



既存タイプの場合は、既存集落内のいずれかの特定住宅（上図の左側）の敷地から、開発を行いたい申請地（上図の右側）の敷地との間の最短距離が50m以内であれば、立地をすることができます。そのため、上図のように、申請地の全てが特定住宅から50m以内に入っていなくても立地をすることができます。

なお、最短距離の間に河川等（鉄道、規則に定める有料道路や河川、農地）がある場合は、直線で距離を測ることはできず、その考え方は、本ページ上記の連たんしている土地の区域の基準と同様です。

○緑住タイプの立地要件

条例（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

第3条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する市街化調整区域内の土地の区域であって、政令第29条の9各号に掲げる区域その他の規則で定める土地の区域以外のものとする。

- (1) 市街化区域からの距離が1キロメートル未満の土地の区域であること。
- (2) 既存集落内のいずれかの特定住宅の敷地からの距離が50メートル以内となる土地の区域（当該土地の区域に隣接する土地の区域であって規則で定めるものを含む。）であること。

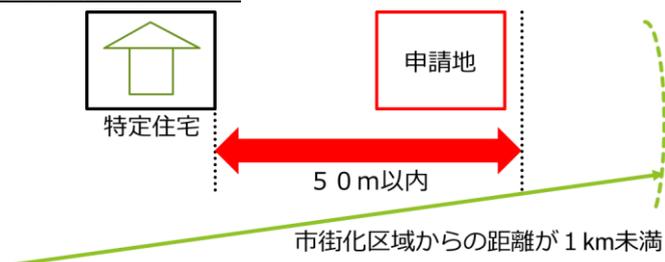
規則（条例第3条第2号の規則で定める土地の区域）

第3条の2 条例第3条第2号の規則で定める土地の区域は、既存集落内のいずれかの特定住宅の敷地からの距離が50メートル以内となる土地の区域内の開発区域（農地に限る。）に隣接する100平方メートル未満の農地（当該農地の所有者が開発区域に係る土地の所有者と同一であるものに限り、当該農地を開発区域に含めることにより予定建築物に係る区画数を増加させるものを除く。）とする。

●審査基準

- (1) 市街化区域との位置的關係は、隣接する他の行政区域の市街化区域が含まれるものとする。
- (2) 基本区域と一体の土地の区域とは、基本区域の残地をいう。
- (3) 100平方メートル未満の農地には、幅が4メートル未満の道路、水路又は畦畔によって分断されているものは除く。
- (4) 当該農地の所有者には、同一世帯で農業を営む者も含まれる。

緑住タイプが立地できる区域のイメージ



緑住タイプの場合は、開発を行いたい申請地（上図の右側）が、既存集落内のいずれかの特定住宅（上図の左側）の敷地からの距離が、50m以内である必要があります。そのため、上図のように、申請地の全てが特定住宅から50m以内に入っている必要があります、50mを超えた部分については、原則としては立地をすることができません。

しかし、狭小な農地が残ることを防ぐため、土地所有者が同一世帯である一体の農地であり、立地できない隣接地が100㎡未満であり、隣接地を加えても開発の区画数が増えない場合に限り、隣接した農地も立地できることとします。

なお、特定住宅と申請地の敷地間に河川等（鉄道、規則に定める有料道路や河川、農地）がある場合は、直線で距離を測ることはできず、その考え方は、連たんしている土地の区域の基準と同様です。

●立地ができない除外区域（既存タイプ・緑住タイプとも）

規則（条例第3条及び第6条の規則で定める土地の区域）

第3条 条例第3条各号列記以外の部分及び第6条の規則で定める土地の区域は、次に掲げる土地の区域とする。

(1) ～ **(16)** 除外区域一覧表のとおり

審査基準（条例第3条）

(1) 「自己居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為」については、申請者の住民票、建物登記事項証明書、土地賃貸借契約書等を参考に判断する。

基本的な考え方

○政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる「災害の発生のおそれのある土地、優良な集団農地、優れた自然の風景を維持する等の土地の区域」は、原則として、これらの区域に関して他法令に位置付けられている土地の区域とします。

○また、上記に掲げる区域に相当する土地の区域及び都市計画区域マスタープランと整合を図る必要がある区域についてもあらかじめ除外します。

表 除外区域の一覧

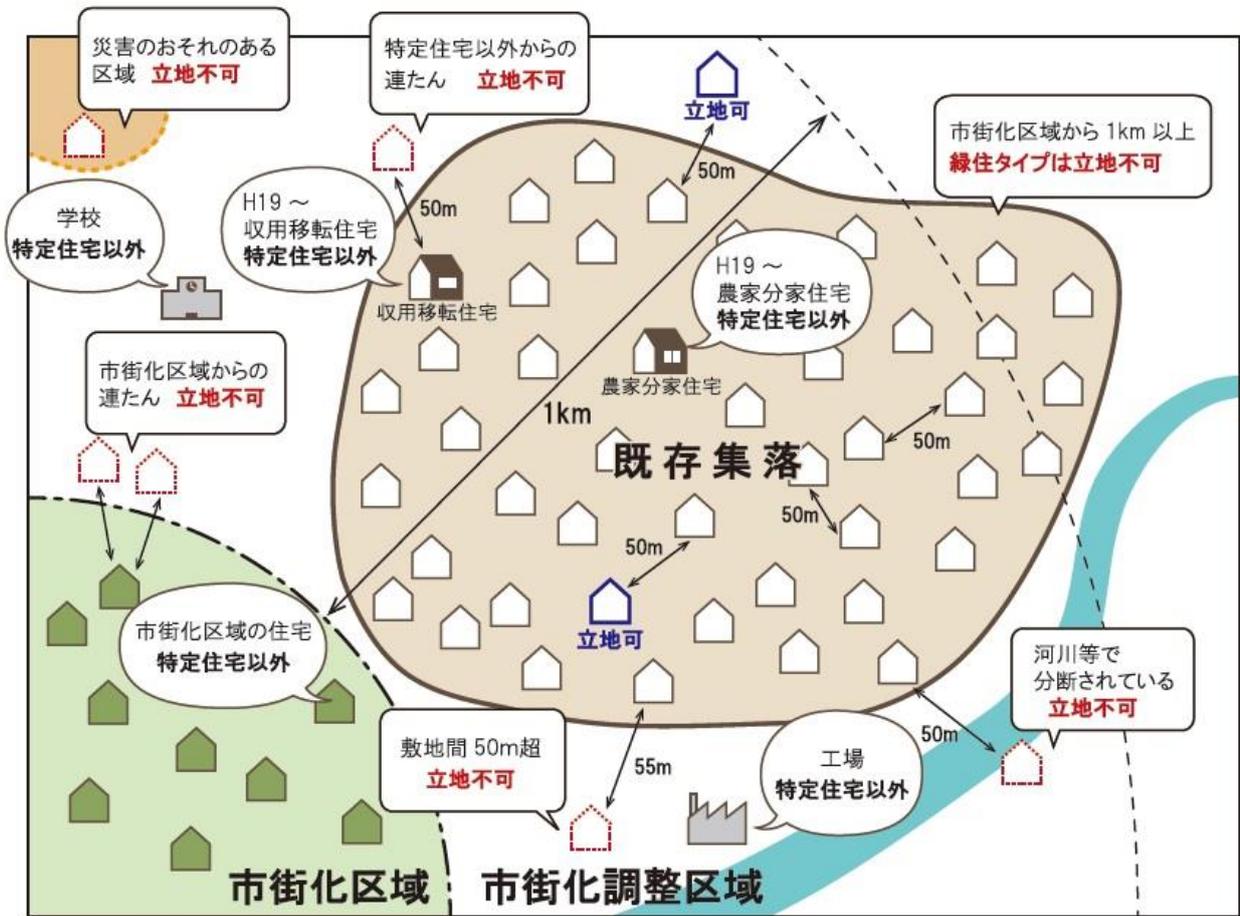
（令和4年4月1日現在）

| 災害の発生のおそれのある土地の区域 | |
|-------------------------------|--|
| 災害危険区域（建築基準法） | ※本市は「小田原市建築基準条例の解説」において「急傾斜地崩壊危険区域」としている |
| 地すべり防止区域（地すべり等防止法） | ※本市は該当なし |
| 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法） | ※土砂災害警戒区域については自己居住用の開発行為を除く |
| 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地法） | ※工事完了済みの区域は除く |
| 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法） | ※本市は該当なし |
| 浸水想定区域（水防法） | ※浸水した場合に想定される水深が3.0メートル以上の区域 |
| 砂防指定地（砂防法） | |
| 優良な集団農地の区域 | |
| 農振農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律） | |
| 甲種農地及び第一種農地（農地法） | |
| 優れた自然の風景を維持する等の土地の区域 | |
| 富士箱根伊豆国立公園の特別地域（自然公園法） | |

| |
|------------------------------|
| 自然環境保全地域（神奈川県自然環境保全条例） |
| 野生の生き物保護区（小田原市緑と生き物を守り育てる条例） |
| 保安林、保安林予定森林、保安施設地区（森林法） |
| その他の土地の区域 |
| 計画的市街地整備を予定している区域 |

※除外区域以外の区域内であっても、農地法その他の土地利用規制等に関する許可等は必要です。

参考：対象区域の概念図



既存タイプの基本要件

●既存タイプの建築物の用途

条例 (法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第6条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次に掲げる開発行為(政令第29条の9各号に掲げる区域その他の規則で定める土地の区域に係るものを除く。)とする。

(1)～(4) 省略

(5) 既存集落内のいずれかの特定住宅の敷地との間に第2条第5号アからエまでに掲げる施設等が介在することなく当該敷地からの最短距離が50メートル以下となる土地の区域であって、当該土地の区域に係る線引きの日以前から住宅の敷地であることが明らかであると認められるものにおいて、規則で定める要件に該当する専用住宅等を建築する目的で行う開発行為

規則 (条例第6条第5号の規則で定める要件)

第13条 条例第6条第5号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1)～(2) 省略

(3) 兼用住宅を建築する場合にあっては、建築基準法別表第2(イ)項に掲げる建築物であること。

基本的な考え方

○既存タイプで建築できる建築物の用途は、「専用住宅(一戸建ての住宅であって居住以外の用に供する部分がないもの)」及び「兼用住宅(第一種住居専用地域に建築することができる規模のもの)」に限られます。

●線引きの日以前から住宅の敷地であることの判断基準

条例 (法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第6条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次に掲げる開発行為(政令第29条の9各号に掲げる区域その他の規則で定める土地の区域に係るものを除く。)とする。

(1)～(4) 省略

(5) 既存集落内のいずれかの特定住宅の敷地との間に第2条第5号アからエまでに掲げる施設等が介在することなく当該敷地からの最短距離が50メートル以下となる土地の区域であって、当該土地の区域に係る線引きの日以前から住宅の敷地であることが明らかであると認められるものにおいて、規則で定める要件に該当する専用住宅等を建築する目的で行う開発行為

審査基準（条例第6条第5号）

(1) 申請地が線引きの日以前から住宅の敷地であることが明らかであると認められるものは、次のいずれかに該当する土地であること。

- ① 土地登記簿における地目が宅地とされていた土地
- ② 固定資産課税台帳が宅地として評価されていた土地
- ③ 宅地造成等規制法の許可を受けて造成し、その完了検査済の土地
- ④ 建築物を建てる目的で農地転用許可を受けて、建築物を建築した土地

※土地登記簿で判断する場合には、宅地への地目変更の原因日付が線引き以前であっても、登記年月日が線引き以前でなければならない。

※固定資産（土地）課税台帳で判断する場合には、昭和46年1月1日又は当該地が市街化調整区域に編入された翌年の1月1日作成固定資産（土地）課税台帳に宅地として評価されているかどうかを確認する。

※農地転用許可証明書で判断する場合には、線引き以前に転用目的が住宅敷地・宅地として許可をうけたものか確認するとともに現地調査等を行い、転用目的と同じ建築物を建築し、現在、建築物があるものとする。

(2) 申請地が線引きの日以前から住宅の敷地であることが明らかであると認められるものは、(1)①から④のいずれかの土地に挟まれた及び(1)①から④のいずれかの土地と道路に挟まれた畦畔で線引き以降に取得した土地も含まれるものとする。

(3) 当該開発区域内において、開発による道路用地であり、かつ、市の管理に属することが確実である土地については、(1)①から④のいずれかに該当しない土地も含むことができる。

(4) (1)①から④のいずれかに該当する土地の一部を開発区域内の官地と開発行為に伴い必要とされる公共施設として付け替える場合において、当該官地の面積が(1)①から④のいずれかに該当する土地の面積以下である場合は、当該官地は、(1)①から④のいずれかに該当する土地とみなすことができる。

(5)～(8) 省略

基本的な考え方

○既存タイプの宅地要件の確認は、従前の「既存宅地開発許可制度」の運用のうち、航空写真による確認等の不明確なものを除外し、あくまでも公的な書類で日付等の要件が確認できる4項目としています。

●既存タイプの技術的な要件等

規則（条例第6条第5号の規則で定める要件）

第13条 条例第6条第5号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 開発区域の面積が3,000平方メートル未満であること。
- (2) 区画の分割、統合又は分割統合を伴うものにあつては、予定建築物の敷地面積が165平方メートル以上であること。
- (3) 省略

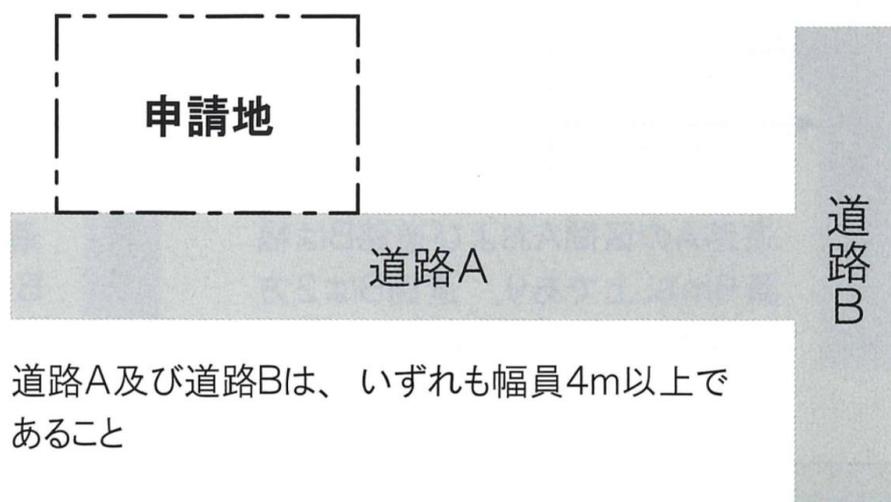
審査基準（条例第6条第5号）

- (1)～(4) 省略
- (5) 自己居住用以外の目的で行う開発行為は、当該開発区域が接する地点から幅員4メートル以上の既存の道路と接続する地点（道路が分岐する地点に限る。）までの区間において幅員4メートル以上であること。
- (6) 植栽地が建築物の敷地内のうち、法第34条第11号で規定する緑化基準により敷地面積の10パーセント以上の面積で設けられていること。
- (7) 自己の居住の用に供する専用住宅については、申請者の住民票、借家建物登記事項証明書、土地賃貸借契約書等を参考に判断するものとする。
- (8) 敷地における専用通路の幅は、2.5メートル以上とすること。

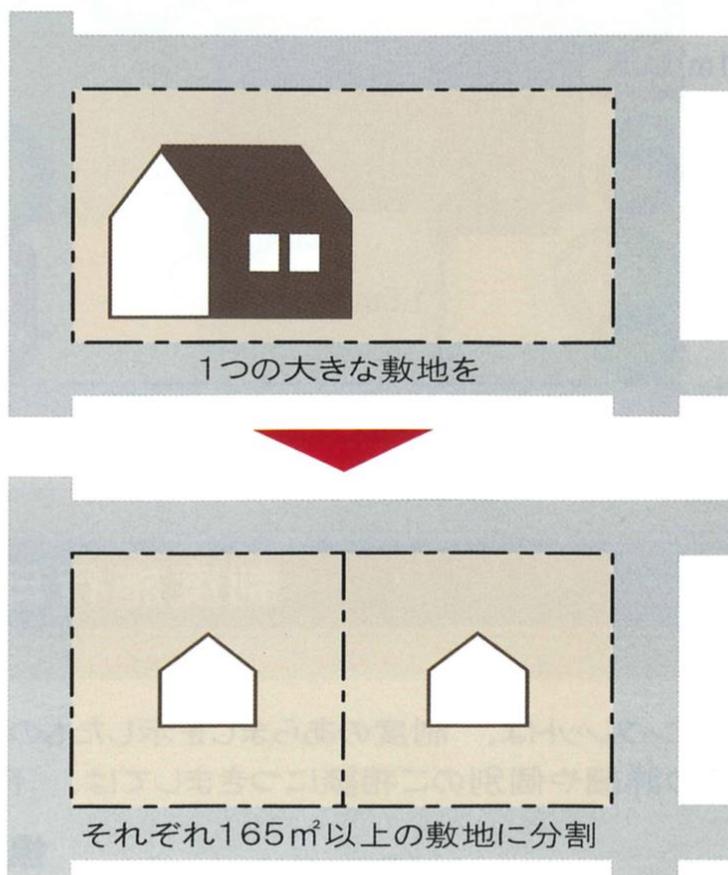
基本的な考え方

- 既存タイプによって区画の分割、統合又は分割統合を行う場合は、良好な宅地としてゆとりある広さとするため、最低敷地面積を165㎡としています。ただし、従前の敷地（線引き前の敷地若しくは線引き後に開発許可等を取得した敷地）から区画の変更がない場合には、この限りではありません。
- 敷地が接することとなる道路については、相当程度の公共施設が整備されている土地の区域を対象とする考え方から、最小幅員を4m以上としています。ただし、自己居住用の専用住宅を目的とする開発行為については、この基準はかかりません。
- 周辺の環境と調和した良好な宅地とするため、敷地面積の10パーセント以上の面積の緑地の設置を求めています。緑地の考え方は、P22の緑住タイプの考え方と同様です。

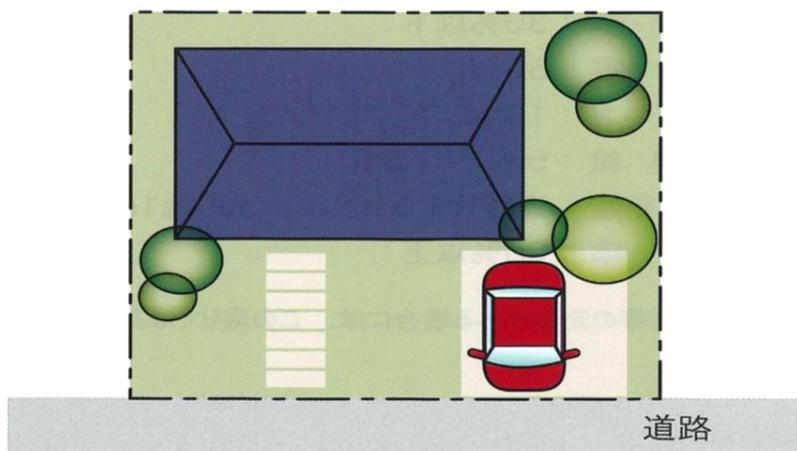
○既存タイプの道路要件のイメージ



○既存タイプによる開発の例



○既存タイプによる敷地のイメージ



- 敷地面積：165㎡以上
- 建ぺい率：50%以下
- 容積率：100%以下
- 高さ：10m以下
- 北側斜線：5m+1：1.25
- 壁面後退距離：指定なし
- 緑地率：10%以上

*他の法令等の定めがある場合には、この限りではありません。

緑住タイプの基本要件

●緑住タイプの建築物の用途

条例（法第34条第11号の条例で定める用途）

第4条 法第34条第11号の条例で定める用途は、専用住宅以外の用途とする。

審査基準（条例第4条）

- (1) 法第34条第11号による許可対象の土地は、法第34条第1号の審査基準6の「住宅を併設することができる土地」に含まれない。

基本的な考え方

- 法第34条第11号に規定する「開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途」を、既存集落の維持と営農環境の保全を図るために、専用住宅以外のすべての用途と条例で定めることで、緑住タイプで立地できる用途を「専用住宅」に限定しています。

●緑住タイプの技術的な要件等

条例（法第34条第11号の予定建築物の制限）

第5条 第34条第11号の規定による開発許可に係る予定建築物は、市街化調整区域における既存集落の環境に調和する専用住宅として規則で定める要件に該当するものとしなければならない。

基本的な考え方

- 建築物の用途のほか、建築物の配置や形態・意匠などに至るまで要件を細かく規定し、質の高い住宅を誘導することにより、積極的に市街化調整区域における既存集落の維持と営農環境の保全を図ることができます。

○緑住タイプの道路の要件

規則 (条例第5条の規則で定める要件)

第4条 条例第5条の規則で定める要件は、次のとおりとする。

- (1) 建築物の敷地が次のいずれかに該当する道路に8メートル以上接していること。
 - ア 既存の道路であって当該道路が当該敷地が接する地点から幅員6メートル以上の他の既存の道路と接続する地点（道路が分岐する地点に限る。）までの区間において幅員6メートル以上のもの
 - イ 開発区域内に新たに整備される幅員6メートル以上の道路であって当該道路が接続する既存の道路が当該接続する地点から幅員6メートル以上の他の既存の道路と接続する地点（道路が分岐する地点に限る。）までの区間において幅員6メートル以上のもの
 - ウ 既存の道路であって当該道路が当該敷地が接する地点から幅員4メートル以上の他の既存の道路と接続する地点（道路が分岐する地点に限る。）のうち当該敷地が接する地点からの方向が異なる2以上の地点までの区間において幅員4メートル以上のもの

審査基準 (条例第5条)

- (1) 「道路」とは、原則として、建築基準法第42条第1項に定める幅員4メートル以上のもの及び小田原市水路及び認定道路に関する条例に定める認定外道路のうち、道路管理者である小田原市が管理している幅員4メートル以上のものである。
- (2) 「道路の幅員」とは、車道、歩道、植樹帯等で構成されている部分の総幅員である。道路わきに付帯する蓋を設けないU字型側溝や擁壁、のり等は含まない。
- (3) この規定に掲げる道路幅員は、対象となる区間の最小幅員である。また、「分岐する地点」とは、道路が2つ以上の方向に分かれる地点である。

基本的な考え方

- 敷地が道路に接する長さの下限を規定することにより、道路延長に対する建築物の立地可能な数を制限し、既存の道路（特に、最小幅員が6m未満の道路は、消防活動等に際し消防車が他の車両とすれ違いが困難）に対する新たな交通負荷をかけないようにするとともに、旗竿状など不整形な形状の区画を伴う開発行為の抑制、農業施設への影響などを考慮し、既存集落における良好な街並みを維持・形成することができます。
- 敷地が接することとなる道路の最小幅員を開発許可の基準の原則である6m以上を基本とすることにより、法第34条第11号が市街化調整区域に隣接・近接し、相当程度の公共施設が整備されている土地の区域を対象とする考え方との整合を図ります。
- 道路の幅員については、原則、道路台帳や道路査定図等により確認いたしますが、図面上の幅員が現地もあるかどうかを確認し、図面上で幅員の要件を満たしていたとしても、現況幅員によって要件の有無を判断します。

●緑住タイプの道路基準の解説

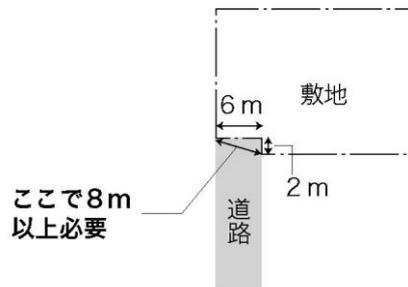
規則に定められた「建築物の敷地が道路に8メートル以上接している」とは、この接道長さの測り方は、建築基準法第43条第1項の接道義務規定の考え方と同様とします。

・接道要件のイメージ

路地状部分の幅の全てが8m以上であれば要件を満たす



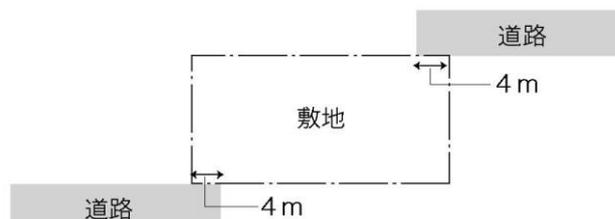
接道長さは、延べの延長ではない
(道路の角に接する敷地の例)



路地状部分の幅の一部が8m未満では要件を満たさない(実質的な長さが8m以上必要)

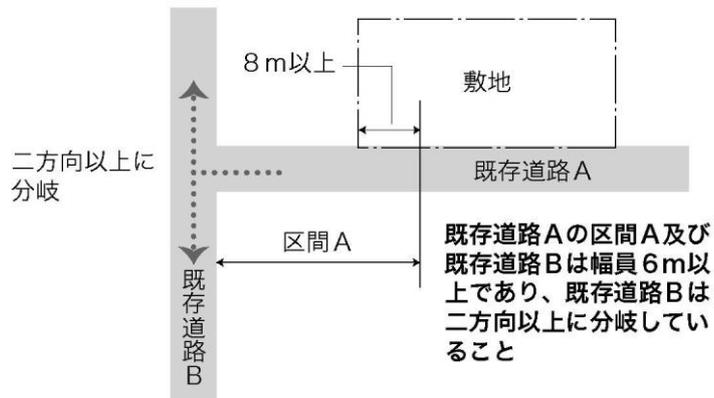


連続した接道長さであり、2ヶ所以上の合計の長さではない

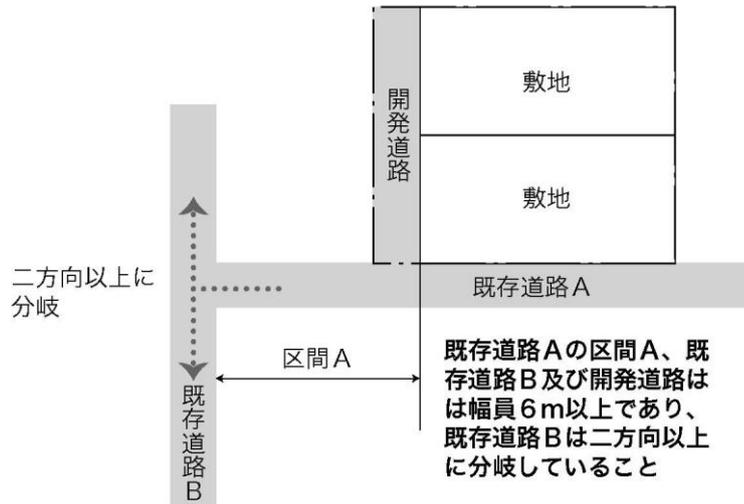


・ 道路要件のイメージ

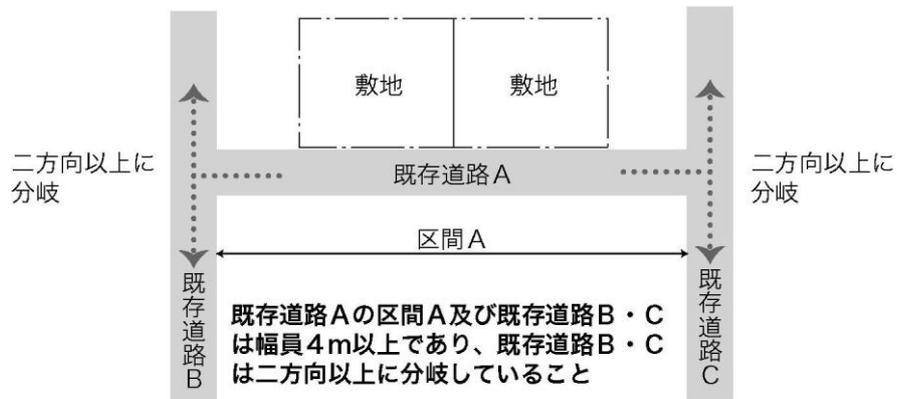
規則第4条第1号アのケース



規則第4条第1号イのケース

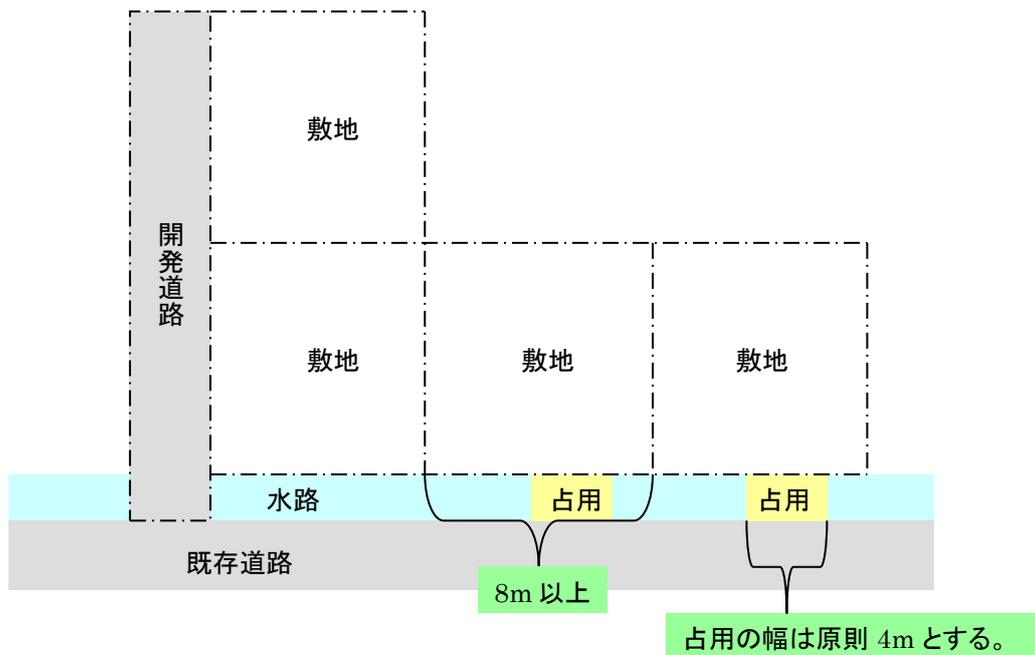


規則第4条第1号ウのケース



開発区域と道路が水路を介して平行に存している場合の取扱い

- 規則第4条第1号に規定する接道要件において、開発区域と規則に定める道路の間に水路が介在し、開発区域と道路が水路を介してほぼ平行に8m以上存している場合は、規則に定める接道要件を満たすものとする。
- この運用は管理者との調整の結果占用が望ましいとなった場合に適用する。（自費工事による蓋がけを否定するものではない。）
- この場合「水路」とは、公共施設管理者（市または県など）の管理する水路に限る。
- 河川及び準用河川については適用しない。
- 建築基準法上の接道要件を満たす占用等（原則4m）の手続きを要する。
- 前面に水路以外の官地が存する場合も同様の取り扱いとする。



○緑住タイプの敷地面積

規則

第4条(2) 建築物の敷地面積が300平方メートル以上であること。

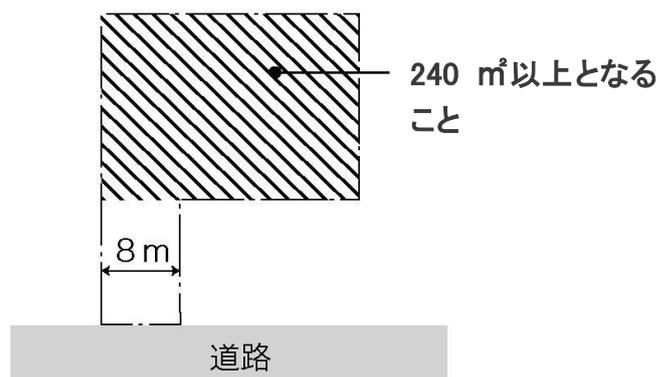
審査基準 (条例第5条)

(4) 敷地の形状は、方形となるよう努めること。ただし、方形とすることが困難な場合には、路地状部分を除く面積が240平方メートル以上とすること。

基本的な考え方

- 最低敷地面積を優良田園住宅の基準と同様の300㎡と規定することにより、いわゆるミニ開発を防止し、既存集落の環境との調和を図るとともに、家庭菜園やガーデニングが可能な質の高い居住環境を形成することができます。
- 敷地の形状が方形にできない場合にも、実際の住宅敷地として利用できる面積を確保し、良好な宅地とするため、路地状部分を除く面積が240平方メートル以上とするよう定めています。

・方形ではない場合の敷地のイメージ



○緑住タイプの建蔽率・容積率

規則

第4条(3) 建築物の建蔽率が10分の3以下であること。

(4) 建築物の容積率が10分の5以下であること。

基本的な考え方

- 建蔽率及び容積率の上限を規定することにより、市街化調整区域における既存集落内の低密度を保持し、既存集落の環境との調和を図るとともに、最低敷地規模と一体的に規制することにより、当該区域における営農環境を損ねないことができます。

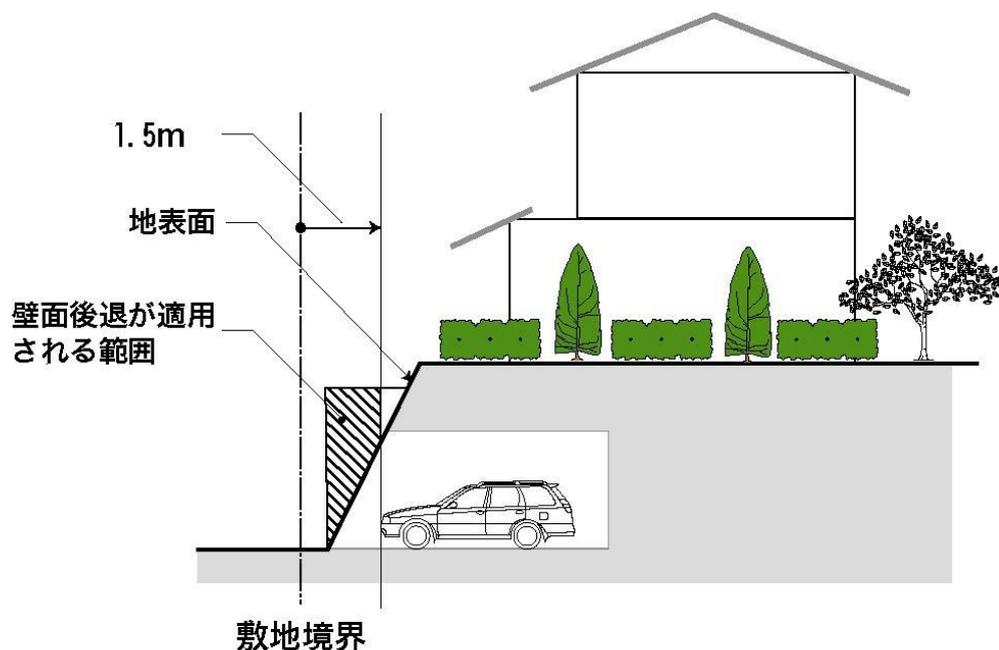
○緑住タイプの壁面の位置

規則

第4条(5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離が1.5メートル以上、その他の敷地境界線までの距離が1メートル以上であること。

基本的な考え方

- 壁面の後退距離を規定することにより、道路又は隣接する農地などに面して有効な空地を確保し、既存集落における良好な住居の環境の保護又は営農環境を損ねないことができます。
- 独立した車庫、物置等附属建築物に対する壁面後退制限は、適用します。
- 建築確認において床面積に算定されない出窓に対する壁面後退制限は、適用しません。
- 湯沸かし器、エアコンの屋外機等の設備機器に対する壁面後退制限は、適用しません。
- 道路面と高低の差がある敷地の部分に設ける車庫のうち、地表面から突出する部分に対する壁面後退制限は、適用します。(下図参照)



○緑住タイプの建築物の最高高さ

規則

第4条(6) 建築物の高さ(階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する用途に供する部分の高さを含む。)が10メートル以下であること。

基本的な考え方

- 建築物の最高高さを10メートル以下とし、周辺の既存集落内の建築物の高さと同程度となるように規定することにより、周辺の景観を維持・保全することができます。

○緑住タイプの建築物の各部分の高さ（北側斜線）

規則

第4条(7) 建築物の各部分の高さが当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに、5メートルを加えたもの以下であること。ただし、当該建築物の敷地とこれに接する道路又は隣地との高低の差が著しい場合その他特別な事情がある場合は、この限りでない。

審査基準（条例第5条）

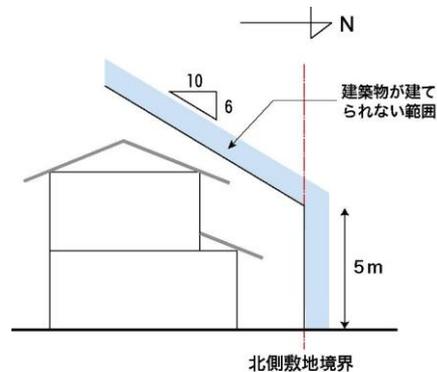
(5) 敷地の北側に接する土地が、水面、線路敷などの場合は、建築基準法施行令第135条の4第1項第1号及び第2号に準じて次のとおり緩和する。

- ① 「敷地との高低差が著しい場合」は、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- ② 「その他特別な事情がある場合」は、北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

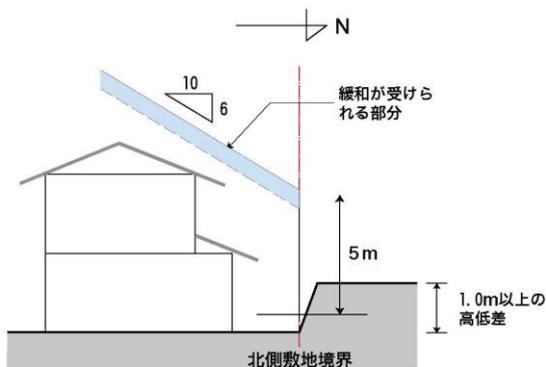
基本的な考え方

○北側斜線の勾配を冬至の太陽が真南に位置するときの角度（30度）と規定することにより、敷地の北側に隣接する農地等の日照時間をできる限り確保することができます。また、当該敷地の北側に存する土地が日照への影響が少ないの土地の場合は、緩和措置を講じることとしています。

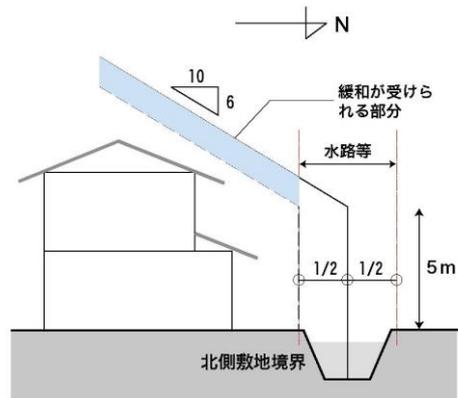
通常の北側斜線制限



隣地との高低差が著しい場合の緩和



その他特別な事情がある場合の緩和



○緑住タイプの敷地内の植栽地

規則

第4条(8) 植栽地が建築物の敷地内のうち別に定める基準により敷地面積の20パーセント以上の面積で設けられていること。

審査基準 (条例第5条)

(6) 規則第4条第8号で別に定める基準は、次のとおりとする。

① 樹木の樹冠により被覆される投影面積は、次の樹木の区分及び樹高に応じて次の表に定める数値とする。ただし、芝等の場合は被覆される面積とする。

| 区分 | 樹高（植栽時の規格） | 面積 |
|----|------------------------|------------------|
| 高木 | 3m以上 | 10㎡（半径1.8mの円の面積） |
| | 1.5m以上3m未満 | 5㎡（半径1.25mの円の面積） |
| | 0.5m以上1.5m未満 | 3㎡（半径1.0mの円の面積） |
| 中木 | 0.5m以上 | 3㎡（半径1.0mの円の面積） |
| 苗木 | 0.5m未満（高木又は中木となるものに限る） | 1㎡（半径0.6mの円の面積） |
| 低木 | | 0.25㎡（表面を覆った面積） |

② 芝等により地表面を被覆される場合の算定の対象とできる面積は、その必要とする植栽地の面積の10分の5までとする。

③ 家庭菜園を設ける場合の算定の対象とできる面積は、その必要とする植栽地の面積の10分の5までとする。

④ 樹種の選定にあたっては、神奈川県風致地区条例の運用等に関する審査基準の別表に掲げる「神奈川県土に適している高木・中木・低木及び芝等」を参考とすること。それ以外の樹種を植える場合は、高木・中木・低木及び芝等の参考となる資料を添付すること。

基本的な考え方

○敷地内に設ける緑地率の下限を規定することにより、小田原市景観計画の田園及び丘陵地における良好な景観の形成に関する方針のうち、次に掲げる事項を促進するものです。

- ・接道部など公共の場から望見できる部分は生垣による緑化の推進により、潤いとやさしさのある景観を形成する。

- ・敷地内には適切に高木を配置するなど、緑に包まれた落ち着いた景観を形成する。

○芝等を植える場合にも、植栽地として面積に加えることができますが、どれだけの面積を植えたとしても、必要な植栽地の面積の半分までしか加算することはできません。

○良好な宅地とするため、家庭菜園を設ける場合にも、その面積を植栽地として面積に加えることができますが、どれだけの面積を植えたとしても、必要な植栽地の面積の半分までしか加算することはできません。

○家庭菜園を設ける場合には、レンガやブロックなどの見切り材等で囲うこととし、植栽地として面積に加えることができる面積は、見切り材等を除いた有効面積とします。

●樹木等の配置と計算例

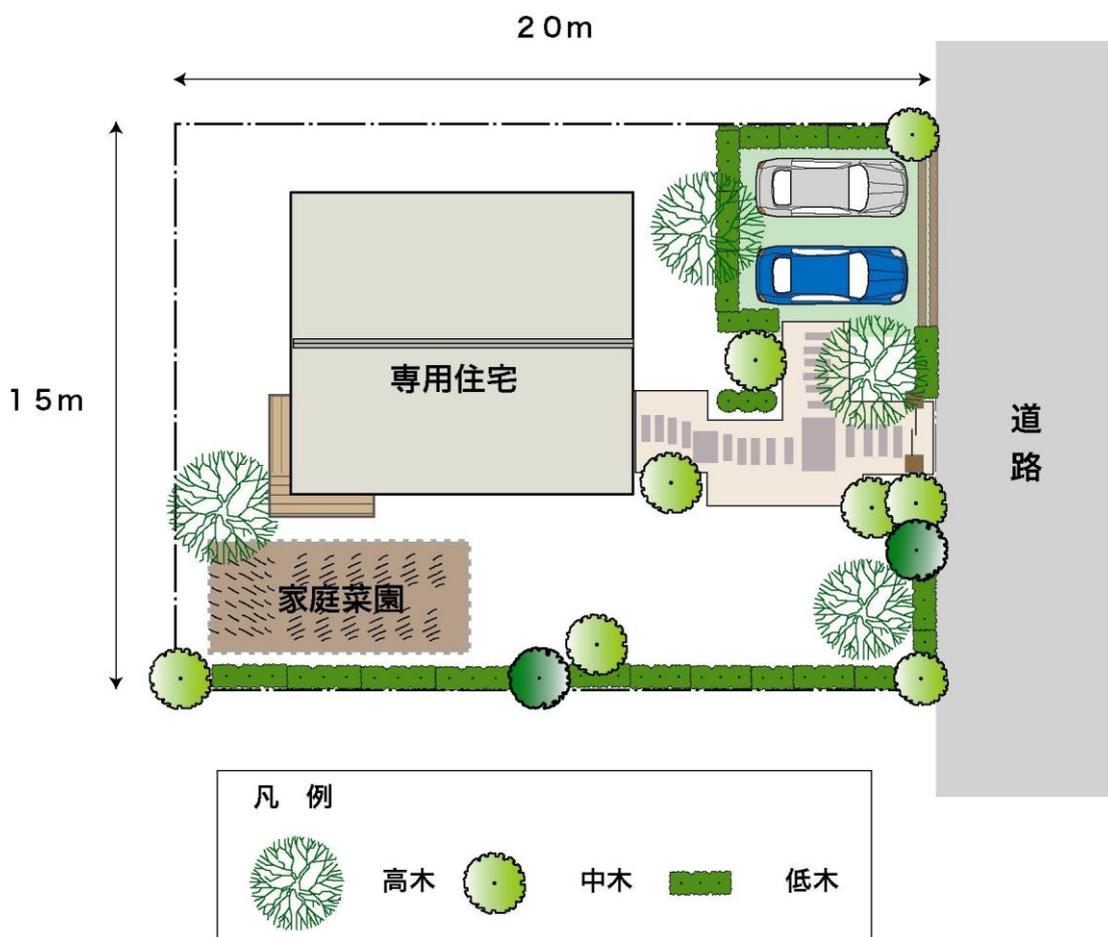


表 植栽地の面積の内訳

| 区分 | 規格 | 本数 (A) | 単位面積 (B) | 植栽面積 (A+B) |
|------|--------|--------|---------------------|-------------------|
| 高木 | 3 m未満 | 4 本 | 5 m ² | 20 m ² |
| 中木 | 0.5m以上 | 10 本 | 3 m ² | 30 m ² |
| 低木 | — | 60 本 | 0.25 m ² | 15 m ² |
| 家庭菜園 | — | — | — | 18 m ² |
| 合計 | — | — | — | 83 m ² |

○緑地率の算定

敷地面積 = $20 \times 15 = 300 \text{ m}^2$

植栽面積 = 83 m^2

緑地率 = $\text{植栽地面積} / \text{敷地面積} \times 100 = 83 / 300 \times 100 = 27.6\% \geq 20\%$ 以上OK

●神奈川県土に適している高木・中木・低木及び芝等

| | | |
|-----|-----|--|
| 高 木 | 常 緑 | <ul style="list-style-type: none"> ・○あかがし・あかまつ・○あらかし・いぬまき・◎うらじろがし・▲◎くすのき ・○くろがねもち・くろまつ・さわら・◎しらかし・しろだも・すぎ・◎すだじい ・たいさんぼく・▲○たぶのき・ひのき・まだけ・○まてばしい・もうそうちく ・▲○もちのき・やまもも等 |
| | 落 葉 | <ul style="list-style-type: none"> ・あおぎり・あかしで・あきにれ・いいぎり・いたやかえで・いちょう・いぬしで ・いろはもみじ・▲えのき・えんじゅ・おおしまざくら・かしわ・かつら・くぬぎ ・くるみ・けやき・こなら・こぶし・しおじ・ちどりのき・とうかえで・とちのき ・はうちわかえで・はぜのき・はんのき・はるにれ・ひめしゃら・ふさざくら ・ぶな・ほおのき・▲みずき・みずなら・▲むくのき・▲やまざくら ・やまはんのき・やまぼうし・ゆりのき等 |
| 中 木 | 常 緑 | <ul style="list-style-type: none"> ・いぬがや・うばめがし・かくれみの・かなめもち・▲さかき・さざんか ・▲さんごじゅ・そよご・とうねずみもち・ねずみもち・ひいらぎ ・▲ひめゆずりは・▲もっこく・やぶつばき・やぶにつけい・ゆずりは 等 |
| | 落 葉 | <ul style="list-style-type: none"> ・▲あかめがしわ・▲えごのき・こぼとねりこ・だんこうばい・なつつばき ・にがき・ねむのき・はくうんぼく・ひめやしゃぶし・まめざくら・やしゃぶし ・りょうぶ等 |
| 低 木 | 常 緑 | <ul style="list-style-type: none"> ・あおき・あずまねざさ・あせび・アベリア・いぬつげ・おおぼぐみ ・おおむらさきつつじ・▲きずた・きんもくせい・くちなし・さつき ・じんちょうげ・ちやのき・ていかかずら・▲とべら・▲なんてん・はくちょうげ ・はまひさかき・ひいらぎなんてん・ひいらぎもくせい・▲ひさかき ・びなんかずら・▲まさき・まるばしゃりんばい・むべ・めだけ・▲やつで ・やぶこうじ等 |
| | 落 葉 | <ul style="list-style-type: none"> ・あじさい・あきぐみ・▲あけび・あぶらちゃん・いぼたのき・いぬこりやなぎ ・いぬびわ・うぐいすかずら・うつぎ・うめもどき・▲がまずみ・きぶし ・くさぼけ・くろもじ・ごごめうつぎ・こまゆみ・さるすべり・▲さんしょう ・しばやなぎ・しもつけ・てりはのいばら・どうだんつつじ・なつぐみ ・にしきうつぎ・▲にしきぎ・▲にわとこ・ぬるで・のりうつぎ・ばいかうつぎ ・はこねうつぎ・はないかだ・▲まゆみ・まんさく・みつばつつじ ・むらさきしきぶ・れんぎょう・めぎ・やまぐわ・やまつつじ・やまはぎ ・ゆきやなぎ等 |
| 芝 等 | | <ul style="list-style-type: none"> ・こうらいしば・のしば等 |

高 木：生育したときの樹高が10m以上の樹木
 中 木：生育したときの樹高が5m以上10m未満の樹木
 低 木：生育したときの樹高が5m未満の樹木

◎印は神奈川県推奨木
 ○印は神奈川県準推奨木
 ▲印は野鳥の食餌木

○緑住タイプの建築物の屋根や外壁の色彩

規則

第4条(9) 建築物の外壁等の外観の色彩が小田原市景観計画（平成17年小田原市告示第119号）に定める市の全域における建築物及び工作物の色彩の制限の基準（小田原大井線沿道地区及び穴部国府津線沿道地区にあつては、これらの地区において適用される当該基準）に適合していること。

基本的な考え方

- 屋根や外壁等の色彩を規定することにより、小田原市景観計画における良好な景観の形成に関する方針に掲げる色彩に関する事項を促進するものです。
- 屋根にソーラーパネルの設置は認めます。
- 外壁等に、着色を施していない木材など、落ち着いた質感を持つ素材そのものを使用する場合は、この基準は適用しない。

●小田原市景観計画における色彩の制限の基準

- ・市の全域における制限

| 色相 | 明度 | 彩度 |
|----------|----|-----|
| 0.1R～10R | 全域 | 4以下 |
| 0.1YR～5Y | | 6以下 |
| その他 | | 2以下 |

- ・小田原大井線沿道地区における制限

| | 色相 | 明度 | 彩度 |
|---------|---------|-------|-----|
| 建築物の屋根 | 0.1R～5Y | 5以下 | 4以下 |
| | 上記以外 | | 2以下 |
| 建築物の外壁等 | 0.1R～5Y | 7.5以上 | 2以下 |
| | | 7.5未満 | 4以下 |
| | 上記以外 | 全域 | 2以下 |

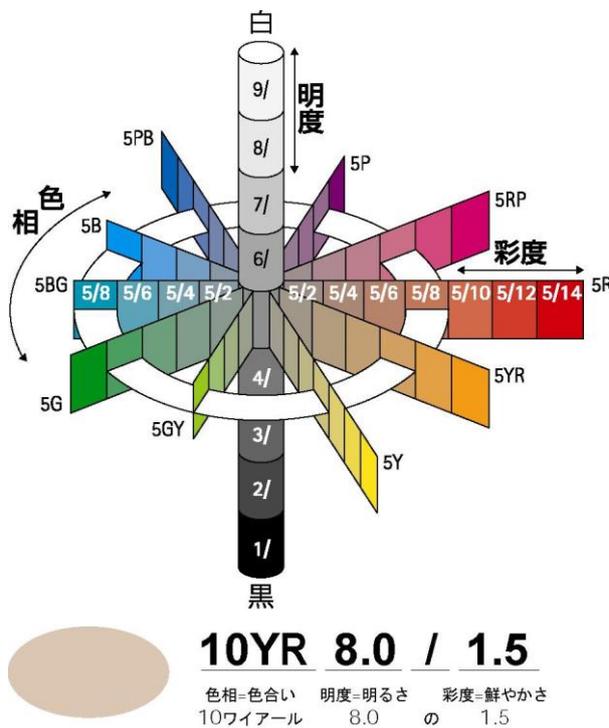
- ・穴部国府津線沿道地区における制限

| 色相 | 明度 | 彩度 |
|----------|----|-----|
| 0.1YR～5Y | 全域 | 4以下 |
| 上記以外 | | 2以下 |

※小田原大井線沿道地区及び穴部国府津線沿道地区の対象地域につきましては、小田原市景観計画をご覧ください。

●参考：マンセル表色系の解説

一般に色彩を、赤や青、黄などの色名で表現しますが、色名による表現は捉え方に個人差があり、ひとつの色を正確かつ客観的に表すことはできません。このため、この制度では、日本工業規格（JIS Z8721 色の表示方法—三属性による表示）にも採用されている国際的な尺度である「マンセル表色系」を採用しています。これによって、赤や青、黄色などといった色名による表現よりも正確な色彩を表現することができます。



■色を表す3つの属性

●色相（しきそう）は、いろあいを表します。

10種の基本色（赤、黄赤、黄、黄緑、緑、青緑、青、青紫、紫、赤紫）の頭文字をとったアルファベット（R、YR、Y、GY、G、BG、B、PB、P、RP）とその度合いを示す0から10までの数字を組み合わせ、10Rや5Yなどのように表記します。

●明度（めいど）は、あかるさの度合いを0から10までの数値で表します。

暗い色ほど数値が小さく、明るい色ほど数値が大きくなり10に近くなります。

●彩度（さいど）は、あざやかさの度合いを0から14程度までの数値で表します。

色味のない鈍い色ほど数値が小さく、白、黒、グレーなどの無彩色の彩度は0になります。逆に鮮やかな色彩ほど数値が大きくなり赤の原色の彩度は14程度です。

○緑住タイプの擁壁の構造等

規則

第4条(10) 建築物の敷地内に擁壁を配置する場合において、当該擁壁が化粧を施したコンクリートブロックにより築造したもの又は化粧型枠等により仕上げを施したものであること。

審査基準 (条例第5条)

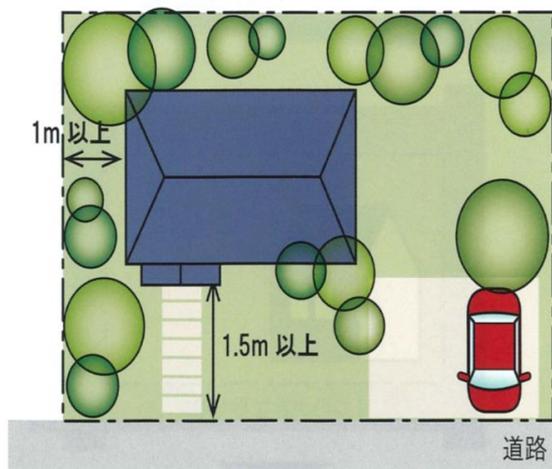
(7) 規則第4条第10号で別に定める基準は、次のとおりとする。

- ① 対象とする擁壁は、高さ100センチメートルを超えるものとする。
- ② 「化粧が施されたコンクリートブロック」とは、粗面ブロックなど滑面ブロック以外のコンクリート積みブロックである。
- ③ 塗装等による化粧は対象としない。

基本的な考え方

- 擁壁の意匠を規定することにより、小田原市景観計画の丘陵地における良好な景観の形成に関する方針について促進するものです。
- 「擁壁を配置する場合」とは、既存の擁壁も対象になります。

○緑住タイプによる敷地のイメージ



敷地面積：300㎡以上

建ぺい率：30%以下

容積率：50%以下

高さ：10m以下

北側斜線：5m+1：0.6

壁面後退距離：道路側1.5m以上、その他1m以上

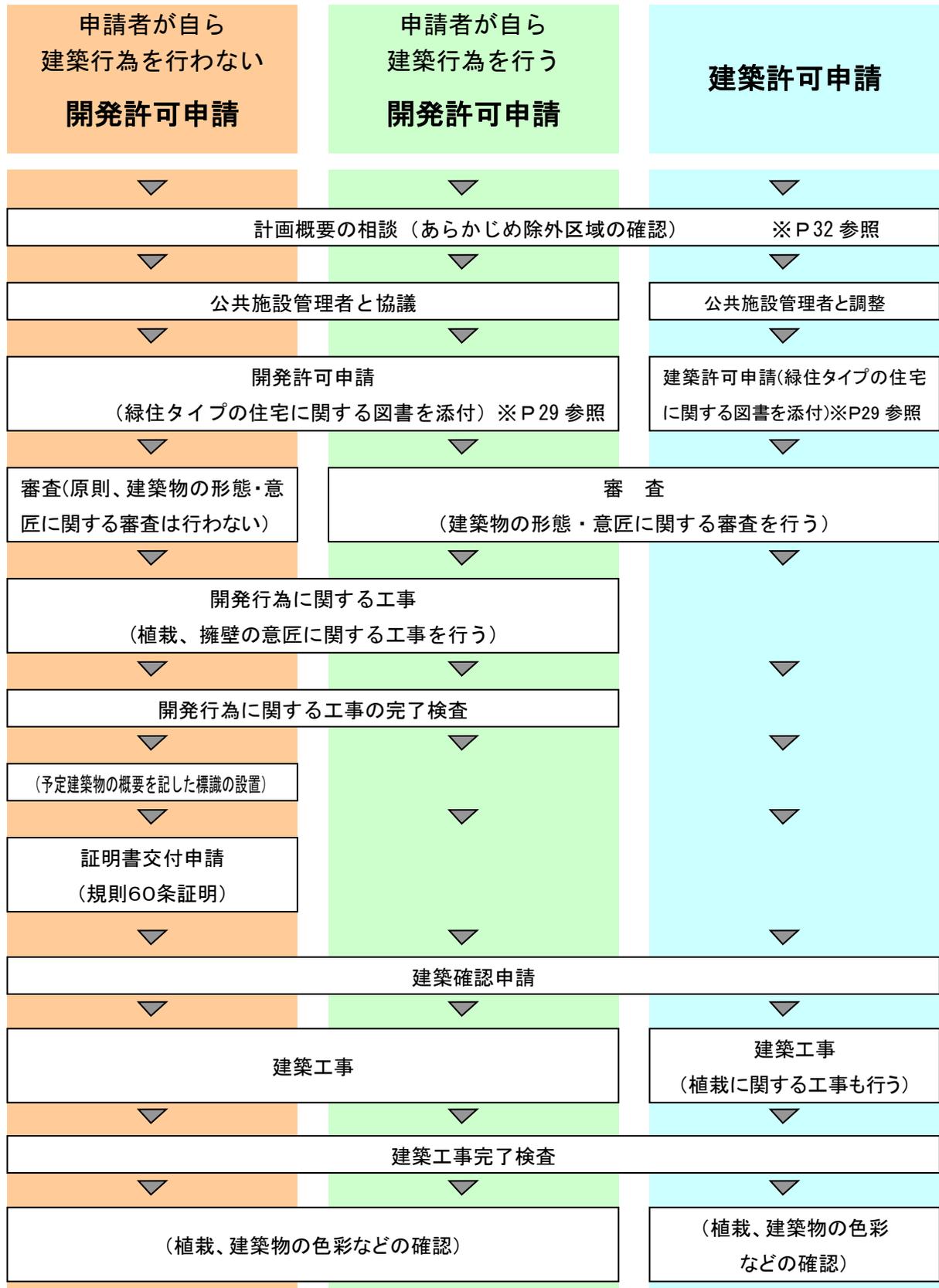
緑地率：20%以上

*他の法令等の定めがある場合には、この限りではありません。

參考資料編

1. 緑住タイプの建築工事完了までのプロセス

緑住タイプで住宅を建築する場合は、通常の手続きのほかに次の（ ）の手続きが必要となります



2. 緑住タイプの開発許可申請等の添付図書

(1) 緑住タイプの住宅の概要書

緑住タイプの住宅の概要書

| | | | | |
|------------------|--------------------------------|----------------|---------------------|---|
| 敷地の所在 (宅地番号等) | 小田原市 | | | |
| 小田原市景観 計画上の地区 | 市内全域 ・ 小田原大井線沿道地区 ・ 穴部国府津線沿道地区 | | | |
| ※建築主の住所 及び氏名 | | | | |
| 開発の目的 | (自己・建売)住宅 ・ 建築条件付宅地分譲 ・ その他() | | | |
| 敷地の内容 | 敷地面積 | m ² | 接道長(路地状 部分の最小幅員) | m |
| ※建築物の内容 | 建築面積 | m ² | 建ぺい率 | % |
| | 延べ面積 | m ² | 容積率 | % |
| | 最高の高さ | m | 最高の軒の 高さ | m |
| | 壁面後退距離 (道路側) | m | 壁面後退距離 (その他) | m |
| 植栽の内容 | 植栽地の積 面積 | m ² | 緑地率 | % |
| 擁壁の内容 | 構造・材質 | | 仕上げ | |
| ※屋根の内容 | 材質 | | 色彩 (マンセル値) | |
| ※外壁の内容 | 材質 | | 色彩 (マンセル値) | |
| 備考 | | | | |

注意 (1) この概要書は1区画ごとに作成してください。

(2) 色彩判断資料(サンプル等)を添付して下さい。

(3) 許可申請者が自ら緑住タイプの住宅の建築のために行うものでない許可申請書に添付する場合は、※印欄の記入は不要です。

(2) 添付図面

| 図面の種類 | 明示すべき事項 | 縮尺 | 備考 |
|---------------|--|------------|---|
| 位置図 | 開発区域の境界、区域区分の境界、市街化区域からの距離など | 1:2,500 | 1 都市計画基本図を使用すること。 2 区域区分の境界は都市計画の図書により確認すること。 |
| 連たん区域図 | 開発区域の境界、連たんする敷地の境界、連たんする敷地から開発区域の最遠部の距離、連たんする建築物の用途など | 1:2,000 以上 | 連たんする敷地から開発区域の最遠部分の距離の表示は実測値を記載すること。 |
| 配置図 | 敷地の境界、建築物の位置(道路及び隣地からの距離)、土地の高低、建築物の各部分の高さ、道路の幅員、擁壁の位置など | 1:200 以上 | |
| 各階平面図 | 各室の用途、床面積など | 1:100 以上 | |
| 2面以上の立面図 | 屋根及び外周部の仕上げ材、色彩など | 1:100 以上 | 類似の色で表示すること。 |
| 2面以上の断面図 | 軒・ひさしの出、各部分の高さなど | 1:100 以上 | |
| 植栽配置図・家庭菜園配置図 | 植栽・家庭菜園の位置、高木・中木・低木等の別、樹種、樹高など | 1:100 以上 | 1 高木・中木・低木等の別は、面積がわかるよう円で表示すること。 2 計算表を添付すること。 |
| 擁壁の仕上げに関する図面 | 材料、化粧等の状況、色彩など | 1:100 以上 | 1 設置する場合に添付すること。 2 展開図などに類似の色で表示すること。 |

※申請者が自ら緑住タイプの住宅の建築のために行うものでない開発許可申請書への添付は、配置図、各階平面図、2面以上の立面図、2面以上の断面図は除く。

3. 緑住タイプの標識の掲示

各区画に、予定建築物の概要を記載した次の標識（縦 30 cm 以上、横 20 cm 以上の大きさで、耐水性のある材質の板）の掲示を行うこと。（自己用外の開発のみ必要）

| 予定建築物の概要 | |
|--|--------------------------|
| 予定建築物の用途 | 一戸建ての住宅 |
| 建 ぺ い 率 | 30%以下 |
| 容 積 率 | 50%以下 |
| 壁 面 後 退 の 距 離 | 道路側1.5m以上、その他1m以上 |
| 建 築 物 の 高 さ | 10m以下 |
| 北 側 斜 線 | 5m+1:0.6 |
| 敷 地 内 の 緑 地 率 | 20%以上 |
| 屋根や外壁等の色彩 | 小田原市景観計画に基づき、落ち着いた色彩とする。 |
| 擁 壁 の 仕 上 げ | 化粧型枠等の仕上げを行う。 |
| 注)この土地は、「既存集落持続型開発許可制度」の「緑住タイプ」に基づく許可を受けたものであり、建築物を建築する場合に一定の制限があります。詳しくは、小田原市開発審査課(市役所6階) 電話0465-33-1441 へお問い合わせください。 | |

4. 問い合わせ窓口一覧

(1) 除外区域について

| 除外区域の名称 | 問い合わせ先 | 電話番号 |
|-------------------------------|-----------------------------|------------------|
| 災害の発生のおそれのある土地の区域 | | |
| 災害危険区域(建築基準法) | 県西土木事務所小田原土木センター 河川砂防第二課 | 0465 (34)4141 |
| 地すべり防止区域(地すべり等防止法) | | |
| 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法) | | |
| 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地法) | | |
| 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法) | | |
| 浸水想定区域(水防法) | | |
| 砂防指定地(砂防法) | | |
| 優良な集団農地の区域 | | |
| 農振農用地区域(農業振興地域の整備に関する法律) | 小田原市農政課 | 0465 (33)1496 |
| 甲種農地及び第一種農地(農地法) | 小田原市農業委員会 | 0465 (33)1748 |
| 優れた自然の風景を維持する等の土地の区域 | | |
| 富士箱根伊豆国立公園の特別地域(自然公園法) | 環境省 箱根自然環境事務所 | 0460 (84)8727 |
| 自然環境保全地域(神奈川県自然環境保全条例) | 西湘地域県政総合センター 環境調整課 | 0465 (32)8000 |
| 保安林、保安林予定森林、保安施設地区(森林法) | 西湘地域県政総合センター 森林課 | |
| 野生の生き物保護区(小田原市緑と生き物を守り育てる条例) | 小田原市環境保護課 | 0465 (33)1481 |
| その他の規則で定める土地の区域 | | |
| 計画的市街地整備を予定している区域 | 小田原市都市計画課 | 0465 (33)1571 |

注) 各区域の確認は、「問い合わせ先」に記載されている**窓口**で行ってください。

(2) 小田原市景観計画について

小田原市まちづくり交通課 (0465-33-1573) が窓口となります。

(3) その他の基準に関する事項について

小田原市開発審査課が窓口となります。