

**習志野市総合設計制度
(建築基準法第59条の2)許可取扱基準**

習志野市都市環境部建築指導課

令和4年 3月

目 次

第1章 総則

- 1 趣旨
- 2 運用方針
- 3 用語の定義

第2章 制度適用の基本的条件

- 1 適用区域
- 2 敷地条件
- 3 計画要件
- 4 市街地住宅総合設計

第3章 公開空地の基準

- 1 公開空地の定義
- 2 有効公開空地面積の算定

第4章 容積率制限の緩和

- 1 容積割り増しの算定式
- 2 容積割り増しの上限

第5章 容積率制限緩和の特例

- 1 自動車車庫を設置する建築物
- 2 文化施設等を設置する建築物
- 3 保育所等を設置する建築物
- 4 地域施設等を設置する建築物

第6章 高さ制限の緩和

- 1 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における絶対高さ制限の緩和
- 2 道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和
- 3 建築物の敷地が斜線制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合

第7章 公開空地等の標示及び維持管理について

- 1 標示
- 2 維持管理
- 3 公開空地及び特例施設の変更
- 4 公開空地の一時使用

第8章 その他

- 1 敷地内に都市計画道路が含まれる場合の取扱
- 2 屋外広告物の取扱
- 3 許可を受けた建築物であることの明示

第9章 許可手続

- 1 許可手続の流れ
- 2 事前相談
- 3 事前協議

- 4 事前協議書類
- 5 周辺調整
- 6 習志野市建設指導審査会
- 7 許可申請について
- 8 建築審査会
- 9 確認申請
- 10 工事完了届
- 11 公開空地維持管理誓約書等の提出

第1章 総 則

1 趣 旨

総合設計制度は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。) 第59条の2の規定に基づき、一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地进行を有する建築計画について、その容積及び形態の制限を緩和する統一的な基準を設けることにより、建築敷地の共同化及び大規模化による土地の有効かつ合理的な利用の促進並びに公共的な空地空間の確保による市街地環境の整備改善を図ることを目的として創設されたものである。

本基準は、良好な市街地環境の整備改善等に寄与する建築計画に対し本制度の積極的な活用を図るため、総合設計制度の許可に関する取扱いについて定めるものである。

2 運用方針

本市における総合設計制度の運用にあたっては、「習志野市長期計画基本構想・基本計画」、「習志野市都市マスタープラン」を踏まえて、敷地周辺の土地状況や地域の特性等を総合的に判断し、以下に示す方針に基づいて運用するものとする。

- (1) 良好な建築・住宅ストックの形成
- (2) 公共施設機能の補完
- (3) 市街地の防災機能の強化
- (4) 福祉のまちづくりの推進
- (5) 少子高齢社会にふさわしい住まいの整備
- (6) 敷地の集約による質の高い市街地形成
- (7) 魅力ある都市景観の創造
- (8) 敷地内の緑化の推進
- (9) 高齢者や障がい者の円滑な利用に対する配慮
- (10) 省エネルギー等による環境に対する負荷の軽減
- (11) 周辺地区に開かれた公益的施設の確保
- (12) 落下物による事故防止、消防活動に対する配慮等の安全対策の強化
- (13) 建築物の規模及び用途に応じた駐車場及び駐輪場の確保
- (14) 低炭素型都市づくりの推進

なお、本取扱基準によることが合理的でない特殊な事例においては、総合設計制度の趣旨に立ち返り、敷地周辺の都市施設の状況、土地の状況、地域の特殊性を勘案し、総合的な判断により運用するものとする。

3 用語の定義

この許可取扱基準で用いる用語の意義は、次のとおりとする。

- (1) 法 : 建築基準法をいう。
- (2) 令 : 建築基準法施行令をいう。
- (3) 計画建築物 : 総合設計の計画に係る建築物をいう。

- (4) 道路 : 法第42条の規定による道路をいう。
- (5) 建蔽率 : 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいう。
- (6) 基準建蔽率 : 法第53条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。
- (7) 空地 : 建築物又はこれに準ずる工作物によって覆われていない敷地部分をいう。
- (8) 絶対空地率 : 空地面積の合計の敷地面積に対する割合をいう。
- (9) 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。
- (10) 基準容積率 : 法第52条に規定する延べ面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。
- (11) 公開空地 : 第3章の1に定めるところによる。
- (12) 有効公開空地面積 : 公開空地の面積に当該空地の区分に応じて第3章の2に定める公開空地の有効係数を乗じて得た数値をいう。
- (13) 有効公開空地率 : 有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合をいう。
- (14) 絶対高さ制限 : 法第55条の規定による第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における建築物の高さの制限をいう。
- (15) 道路斜線制限 : 法第56条第1項第1号の規定による道路からの建築物の高さ制限をいう。
- (16) 隣地斜線制限 : 法第56条第1項第2号の規定による隣地からの建築物の高さ制限をいう。
- (17) 一般総合設計 : 一定規模面積以上の計画敷地内に一定割合以上の公開空地を設けた総合設計で、市街地住宅総合設計以外のものをいう。
- (18) 市街地住宅総合設計 : 市街地住宅の供給の促進に資することを目的として、住宅の用途に供する部分の床面積の合計(容積率の算定基礎となる延べ面積に算入されない部分を除く。)が敷地面積に割増容積率を乗じて得た数値以上となる総合設計をいう。
- (19) 特例施設 : 総合設計制度による許可を受けた計画建築物のうち、第5章に定める容積率制限緩和の特例に係る施設をいう。

第2章 制度適用の基本的条件

この制度による許可の対象とする建築物は、次の1～3までの要件を全て満たすものとし、更に市街地住宅総合設計にあつては4の要件についても、それぞれ満たすものとする。

1 適用区域

次の要件を満たす区域について適用するものとする。

- (1) 用途地域の指定がなされている区域であること。
- (2) 敷地の位置、周辺の土地利用の状況、都市施設の整備状況等から制度の適用が効果的であると認められる区域であること。
- (3) 地区計画区域、土地区画整理事業区域外であること。ただし、地区計画区域又は土地区画整理事業区域内で、当該施行者等との協議により、当該区域計画上支障がなく、総合設計制度の適用がふさわしいと判断されたものを除く。

2 敷地条件

(1) 敷地規模

計画建築物の敷地面積は、次の表に掲げる用途地域の区分に応じて同表に掲げる数値以上でなければならない。

なお、敷地は共同化等により集約して可能な限り規模の拡大を図ること。

用途地域	敷地面積の最低限度
第一種低層住居専用地域、 第二種低層住居専用地域	1,500 m ²
第一種中高層住居専用地域、 第二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、 準工業地域、工業地域、工業専用地域	1,000 m ²
近隣商業地域、 商業地域	500 m ²

(2) 前面道路

ア. 前面道路の幅員

計画建築物の敷地が接する道路は、次の表に掲げる用途地域の区分に応じて同表に掲げる数値以上の幅員を有し、かつ、その数値以上の幅員の道路に通り返けるものであること(以下同じ)。

用途地域	道路幅員
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、 第一種中高層住居専用地域、第二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、 準工業地域	6m
近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域	8m

イ. 接道長さ

計画建築物の敷地は、用途地域の種別に応じてアの表に掲げる数値以上の幅員を有する道路に当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上が接するものであること。

ただし、敷地の周囲に公園、広場等の空地がある場合その他土地の状況により、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、この限りでない。

(3) 敷地形態

計画敷地は共同化等により集約して規模の拡大を図るとともに、可能な限り整形なものとする。

3 計画要件

本制度を適用する計画は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 絶対空地率

計画建築物の敷地における絶対空地率は、次の表に掲げる基準建蔽率の区分に応じて同表に掲げる数値以上とすること。

基準建蔽率 C (%)	絶対空地率の最低限度(%)	
	容積率制限緩和の場合	高さ制限のみ緩和の場合
$C \leq 50$	$115 - C$	$110 - C$
$50 < C \leq 55$	65	60
$55 < C \leq 100$	$120 - C$	$115 - C$

(2) 有効公開空地率

計画建築物の敷地内の有効公開空地率の最低限度は、次の表に掲げる基準建蔽率の区分に応じて、同表に掲げる数値とすること。

ア. 容積率制限を緩和する場合

基準建蔽率 C (%)	有効公開空地率(%)の最低限度
$C < 55$	50
$C \geq 55$	$20 + (100 - C) \times 2 / 3$

イ. 高さ制限のみを緩和する場合(高度地区の緩和を含む)

基準建蔽率 C (%)	有効公開空地率(%)の最低限度
$C < 55$	25
$C \geq 55$	$10 + (100 - C) \times 1 / 3$

(3) 空地及び公開空地の位置、規模、形態及び意匠

計画建築物の敷地内に設ける空地及び公開空地は、当該建築計画の内容、敷地の位置、周辺の土地利用の状況、道路等の都市施設の整備状況等に応じて、例えば、不足する歩道を補う歩道状空地、地域分断を緩和する敷地内貫通通路、人々憩いの場となる広場状空地等として市街地環境の整備改善に寄与する位置、規模、形態及び意匠とすること。

(4) 歩道状の公開空地の設置

計画建築物の敷地は、前面道路の車道幅員に応じ、原則として歩道状の公開空地及び角地に広場状の公開空地を設けること。

(5) 緑化推進

計画建築物の敷地内に設ける公開空地は、原則としてその面積の30%以上を緑化し、良好な環境及び景観の形成に努めること。

また、公開空地以外の空地並びに屋上及び壁面等の緑化に努め、環境負荷の低減に配慮すること。

(6) バリアフリー

計画建築物又はその敷地内に設ける出入口、廊下、階段、昇降機、自動車駐車場、公開空地等の通路部分など、高齢者や障がい者等を含む不特定多数の人の利用に供される通路等については、これらの人たちが安全かつ快適に利用することができるよう整備(バリアフリー化)すること。

また、計画建築物が高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第2条に規定する特定建築物に該当する場合は、同法第17条第3項の規定により国土交通大臣が定める基準のうち誘導基準に適合するよう努めるものとする。

(7) 外壁面の後退

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面から敷地境界線及び歩道状空地で通行可能な部分までの水平距離は、当該敷地境界線等に面する部分において計画建築物の高さ(敷地境界線又は歩道状空地の地表面からをいう。)の平方根の2分の1以上であること。

ただし、落下物に対する危害防止の措置を講じているもの又は高さが12メートル以下の部分については、この限りでない。

(8) 風俗営業に係る用途の禁止

原則として、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業に係る用途を含む計画建築物については、総合設計制度を適用しないものとする。

(9) 風害対策

計画建築物の高さが60メートルを超える場合は、風洞実験等を用いて影響を調査し、必要に応じて植栽、モニュメント等で風害の軽減を施したものであること。ただし、計画建築物の高さが60メートル以下の場合は、コンピューターシミュレーション等による解析値に代えることができる。

(10) 交通量調査

地域の実情を鑑み、必要に応じて交通量調査を行い、計画建築物の建設後に周辺道路に対する負荷が増大しないよう努めること。

4 市街地住宅総合設計

本制度を適用できる計画は、良質な市街地住宅を供給することにより既成市街地の活性化の促進に寄与するもので、前記1から3の要件を満たすほかに次に掲げる(1)及び(2)の要件を満たすものとする。

なお、本制度は、市街地に優良な住宅ストックを誘導することをねらいとしているので、将来を見込んだ良質な共同住宅の整備計画を附属施設も含めて提案すること。

(1) 適用区域

市街地住宅総合設計制度を適用できる計画建築物の敷地は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、準工業地域、工業地域並びに工業専用地域以外の既成市街地内で、本市における都市政策又は住宅政策等で特に市街地住宅の供給を促進する必要があると認められる区域内であること。

(2) 計画要件

市街地住宅総合設計制度を適用できる計画建築物は、次に掲げるアからウの条件を満たすものであること。

ア 計画建築物は、その延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供するものであること。

イ 原則として、一戸あたりの専用面積(バルコニー部分の面積を除く。以下同じ。)は、都市居住型誘導居住水準を満たす住宅が総戸数の2分の1以上を占めるものとする(専用面積の最低は、40平方メートルを超えるものとする)。ただし、既存共同住宅の建替えの場合についてはこの限りでない。

ウ 敷地面積が2,000平方メートル以上であること。

第3章 公開空地の基準

1 公開空地の定義

公開空地とは、敷地内の空地若しくは空地の部分(空地の環境の向上に寄与する植え込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含み、自動車が通行する敷地内通路、駐車場等の部分及び自転車等を駐輪する部分を除くものとする。)又は建築物のピロティ、アトリウム等の開放空間で、次の(1)の共通要件及び(2)の種類ごとの要件を満たすものをいう。なお、計画建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で公開空地の要件を備えるもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付けに係るものであって、事業者自ら管理し、特定行政庁が認めるものについては、これを公開空地と見なす。

(1) 共通要件

- ① 一般の人が自由に通行または利用することができるものであること。この場合において高齢者や障がい者が円滑に通行又は利用できるものであること。
- ② 一般の人に終日開放されるものであること。ただし、屋内に設けられるもの等で、市長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。
- ③ 特定の者の営利目的のために利用が占有されるものでないこと。
- ④ 建物からの落下の危険のある範囲について植栽や落下防止庇を設ける等安全対策について配慮すること。
- ⑤ 通路等の仕上げについては歩行者が滑りにくい材質のもので仕上げるよう努めること。
- ⑥ 建築物の外壁面に沿って0.5メートルの範囲は公開空地とはみなさない。

(2) 種類ごとの要件

① 歩道状の公開空地

歩道状の公開空地(道路と一体となって通行の用に供する公開空地)は、最少幅2メートル以上で、原則として敷地の端から端まで連続して設けるものであること。なお、既存歩道がある場合は、原則としてそれと同一レベルで一体感のあるように舗装材料等に配慮して整備し、既存歩道がない場合は、道路との間に一般の歩車道段差程度の段差を設けて整備するものであること。

② 通り抜け通路状の公開空地

通り抜け通路状の公開空地(敷地を通り抜けて道路や公園等を相互に有効に連絡する通行の用に供する公開空地)は、最小幅2メートル以上で、通り抜け通路としての識別がしやすく、周辺の市街地空間の動線上使用頻度が高い位置に設けるものであること。

③ 広場状の公開空地

広場状の公開空地は次のア～エまでのすべてに該当するものであること。

ア 最小幅が4メートル以上のものであること。

イ 一の広場状の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地又は通り抜け通路状の公開空地である場合を除き、次の表に掲げる用途地域の区分に応じて同表に掲げる数値以上のものであること。なお、一の広場状の公開空地が歩道状の

公開空地又は通り抜け通路状の公開空地と重複する場合は、当該重複する部分を含んで算定することができるものとする。

用途地域	空地面積
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	300平方メートル
第一種中高層住居専用地域、第二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 準工業地域、工業地域又は工業専用地域	200平方メートル
近隣商業地域又は商業地域	100平方メートル

ウ 全周の8分の1以上が道路に接しているものであること。ただし、道路に至る動線上無理のない通路(通り抜けのできない袋地状の通路の場合にあつては、幅員6メートル以上)を設けたもので、歩行者の出入りに無理がない場合はこの限りでない。

エ 道路との高低差が6メートル以下のものであり、建築物の内部に設けられるものにあつては、原則として2階以上の階および地階に設けるものでないこと。ただし、駅舎のコンコースや横断歩道橋等に連絡する場合等で歩行者の利便に供する場合はこの限りでない。

④ 角地の公開空地

歩道上の公開空地及び通り抜け通路状の公開空地と同じ高さで一体的に利用できるもので次に掲げるものであること。

ア 角地を挟む道路(幅員4m以上の屋外における通り抜け通路上の公開空地を含む。)側の2辺がそれぞれ10メートルで構成される三角形以上の一定の広がりをもつ土地であること。

イ 角地を挟む道路が同一平面で内角120度以内で交差していること。

2 有効公開空地面積の算定

(1) 有効公開空地面積は、次に掲げる区分に応じて、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に①から④までに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

① 歩道状の公開空地及び通り抜け通路状の公開空地(幅が4メートルを超えるものにあつては、幅が4メートル以内の部分に限る。)。 1.5

② 広場状の公開空地。

イ 面積が500平方メートル以上で、幅員6メートル以上の道路に接するもの。 1.2

ロ 面積が300平方メートル以上500平方メートル未満で、幅員6メートル以上の道路に接するもの。 1.1

③ 角地の公開空地。 1.2

④ ①から③以外の公開空地又は公開空地の部分。 1.0

(2) 次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に、(1)に規定する係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に応じて①から⑥までに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

① 道路からの見通しが隣地又は計画建物によって妨げられるもの(道路の自動車交通量が著しく多い場合、広場としての一体感を確保する上で必要がある場合その他公開空地が道路に接しないこと、又は道路に対し過度に開放されていないことが当該公開空地の環境上又は利用上好ましい場合で、動線上無理なくアクセスできるものを除く。)

0.5

② 公開空地の地盤(公開空地が建築物の屋上部分である場合には、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1.5メートル以上高いもの、3メートル以上低いもの(地形上、道路から連続して高さに変化するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡するもの等歩行者の利便に供するもの又は視認性が高く、動線上無理なくアクセスできるサンクンガーデン等を除く。)

0.6

③ ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物の部分(以下「ピロティ等」という。)によって覆われているもので次のイからハに掲げるもの。(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。)

イ はり下(はりがない場合には床版下。以下同じ。)10メートル以上のもの。 1.0

ロ はり下5メートル以上10メートル未満のもの。 0.8

ハ はり下2.5メートル以上5メートル未満のもの。 0.6

④ 屋内、中庭等に設けられる公開空地で、特定行政庁が深夜等において一時閉鎖することを認めたもの。 0.8

⑤ 広場状の公開空地のうち、池、植栽等で当該公開空地の面積の3分の2以上の部分が通行不可能となっているもの。 0.5

⑥ 市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの。

イ 鉄道駅の周辺地域内の道路等に接することにより、特に歩行者の利便の向上に寄与するもの。 1.2

ロ 共同住宅の建替え等により、公開空地の位置、意匠、形態等や公開空地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の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に寄与するもの。 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については、全体を一の公開空地と見なして(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「当該公開空地又は公開空地の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地又は公開空地の部分の面積」とする。

(公開空地の有効係数【例】)

公開空地種別	利用形態	有効係数
歩道状 通路状	1 鉄道駅の周辺地域内の道路等に接することにより、特に歩行者の利便の向上に寄与するもの ①青空の公開空地 ②はり下 10メートル以上をピロティ等で覆われたもの ③はり下 5メートル以上 10メートル未満をピロティ等で覆われたもの ④はり下 2.5メートル以上 5メートル未満をピロティ等で覆われたもの	1.5×1.2=1.8 1.5×1.2×1.0=1.8 1.5×1.2×0.8=1.441.5 ×1.2×0.6=1.08
	2 1以外のもの ①青空の公開空地 ②はり下 10メートル以上をピロティ等で覆われたもの ③はり下 5メートル以上 10メートル未満をピロティ等で覆われたもの ④はり下 2.5メートル以上 5メートル未満をピロティ等で覆われたもの	1.5 1.5×1.0=1.5 1.5×0.8=1.2 1.5×0.6=0.9
広場状	3 面積 500 平方メートル以上で 6メートル以上の道路に接するもの又は、角地の公開空地 ①青空の公開空地 ②はり下 10メートル以上をピロティ等で覆われたもの ③はり下 5メートル以上 10メートル未満をピロティ等で覆われたもの ④はり下 2.5メートル以上 5メートル未満をピロティ等で覆われたもの	1.2 1.2×1.0=1.2 1.2×0.8=0.96 1.2×0.6=0.72
	4 面積 300 平方メートル以上 500 平方メートル未満で 6メートル以上の道路に接するもの ①青空の公開空地 ②はり下 10メートル以上をピロティ等で覆われたもの ③はり下 5メートル以上 10メートル未満をピロティ等で覆われたもの ④はり下 2.5メートル以上 5メートル未満をピロティ等で覆われたもの	1.1 1.1×1.0=1.1 1.1×0.8=0.88 1.1×0.6=0.66
共同住宅の建替え等により、公開空地の位置、意匠、形態等や公開空地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の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に寄与するもの		上記数値×1.2
その他	5 1から4以外のもの ①青空の公開空地 ②はり下 10メートル以上をピロティ等で覆われたもの ③はり下 5メートル以上 10メートル未満をピロティ等で覆われたもの ④はり下 2.5メートル以上 5メートル未満をピロティ等で覆われたもの	1.0 1.0×1.0=1.0 1.0×0.8=0.8 1.0×0.6=0.6

第4章 容積率制限の緩和

この制度による許可により、容積率の割り増しを受ける場合は、次の1及び2に定める基準によるものとする。

1 容積割り増しの算定式

この制度による容積の割り増しを受ける計画建築物の延べ面積は、それぞれ一般総合設計にあつては(1)、市街地住宅総合設計にあつては(2)に掲げる式によって得られる割り増し後の延べ面積以下とする。

(1) 一般総合設計

許可による計画建築物の容積の割増後の延べ面積は、基準容積率にしたがい次に掲げる式によって得られる面積以下とする。

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

A:敷地面積

S:有効公開空地面積の合計

V:割増後の延べ面積

v:基準容積率

K_i、K_A:下表による割増係数

(表1)

基準容積率(v)	割増係数(K _i)
$v < 10/10$	2/3
$10/10 \leq v < 90/10$	$1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3$
$90/10 \leq v$	1/3

(表2)

用途地域	敷地面積(A)	割増係数(K _A)
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域	5,000 m ² 以上	2
準住居地域、近隣商業地域 商業地域、準工業地域	5,000 m ² 未満	$1+(A-A_{min})/(5,000-A_{min})$
上記以外の地域又は区域		1

A_{min}:本基準第2章2(1)で、用途地域の区分に応じて定める敷地面積の規模

(2) 市街地住宅総合設計

市街地住宅総合設計を適用する計画建築物の割り増し後の延べ面積を算定する場合は、(1)の表に示す割増係数 K_i に次に掲げる係数を乗じて得たものを(1)に示す式の K_i として算定するものとする。

$$a \times 3/4 + 1$$

a: 計画建築物における住宅の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合 (2/3を超えるときは2/3とし、以下2(2)において同様とする。)

2 容積割り増しの上限

この制度による割り増し後の容積の限度は、一般総合設計あつては(1)、市街地住宅総合設計にあつては(2)により定める限度とする。

ただし、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域内において、計画建築物の前面道路(前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のもの。)の幅員が12メートル未満である場合においては、当該前面道路の幅員のメートルの数値に10分の4を乗じて得たものとそれぞれ、(1)及び(2)で得たもののうちいずれか小さいほうを限度とする。

(1) 一般総合設計

一般総合設計による割り増し後の容積率の限度は、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちからいずれか小さいものとする。

(2) 市街地住宅総合設計

市街地住宅総合設計による割り増し後の容積率の限度は、次のとおりとする。

$$v \times (a \times 3/8 + 3/2) \text{ と } \\ v + (a \times 15 + 20) / 10 \\ \text{のうちいずれか小さいものとする。}$$

第5章 容積率制限緩和の特例

公開空地による容積割り増しに係る前章までの各要件を満足し、かつ、次の基準のいずれかに適合する施設を設けた計画建築物については、本制度による容積の割り増し後の延べ面積の算定にあたって、次のそれぞれの基準の範囲内で特例による容積の加算を行うことができるものとする。

ただし、特例による容積加算を行う場合においても、加算後の延べ面積は、第4章の2で定めた容積割り増しの限度を超えることはできないものとする。また、加算容積(次の1から4に規定する施設の特例を複数適用する場合は、その加算容積の合計)は、公開空地による容積割り増しの2分の1を限度とする。

1 自動車車庫を設置する建築物

市街地の適切な高度利用及び敷地内空地の確保と併せて、周辺の路上駐車を解消し、市街地環境の整備改善と道路交通の改善を図るため、まとまった規模の一般公共の用に供される自動車車庫を設置する建築物で次の各号に定める基準に適合するものであること。

(1) 要件

一般公共の用に供される自動車車庫を設置する建築物で、次の①及び②の要件を満たすものであること。

- ① 都市計画法第8条第1項第8号の規定による駐車場整備地区その他自動車の路上駐車により著しい交通上の支障が生じている地区内にあって、当該計画建築物における駐車施設の確保が道路交通の改善に寄与すると認められるものであること。
- ② 当該建築物に設置する自動車車庫のうち30台以上の自動車を収容できる部分を時間貸し等により一般公共の用に供するものであること。

(2) 容積の割増

自動車車庫の部分(建築基準法施行令第2条第1項第4号及び第3項の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる部分を除く。)の床面積相当分の容積の割増を行う。

ただし、この特例による容積率の割増は、公開空地による容積の割増の2分の1と10分の10のうちいずれか小さいものを限度とする。

2 文化施設等を設置する建築物

ホール、ギャラリー、博物館、資料館、記念館等(以下「文化施設等」という。)で文化の振興に寄与すると認められる施設を設置する建築物で、次の各号に定める基準に適合するものであること。

(1) 要件

文化施設等で、次の①から⑤の要件をすべて満たし、地域の文化の振興に寄与すると認められるものを設置する建築物であること。

- ① 一般の人が自由に利用できるものであること。

- ② 当該建築物の主要用途でないこと。
- ③ 非採算的なものであること。
- ④ 当該建築物における避難荷重を著しく増加させるものでないこと。
- ⑤ 当該文化施設が適切に管理運営されるよう、施設の運営計画及び維持管理計画について明確にするものとする。

(2) 容積の割増

文化施設等の用途に供する部分の床面積相当分を限度として容積の割増を行う。

ただし、この特例による容積の割り増しは、公開空地による容積の割増の2分の1と10分の10のうちいずれか小さいものを限度とする。

3 保育所等を設置する建築物

保育所その他生活支援施設(以下「保育所等」という。)を設置する建築物で、次の各号に適合するものであること。

(1) 要件

保育所等の数が不足している又は不足するおそれがあることから、保育所等の確保が必要であると認め、かつ、施設の管理運営が将来的に亘り適切に行われると認められる施設であり、次の①から③のいずれかの要件を満たすものであること。

- ① 駅又は駅近傍の建築物であって保育所等が設けられるもの。
- ② 大規模な共同住宅であって保育所等が設けられるもの。
- ③ 大規模な複合的開発により整備される建築物であって保育所等が設けられるもの。

(2) 容積の割増

保育所等の用途に供する部分の床面積相当分を限度として容積の割り増しを行う。

ただし、この特例による容積の割り増しは、公開空地による容積の割増の2分の1と10分の10のうちいずれか小さいものを限度とする。

4 地域施設等を設置する建築物

(1) 要件

計画建築物に、次の1から20に掲げる施設その他これらに類する施設を設置する場合には、第4章又は第5章1から3までに定めるところによる容積率の緩和と併せて、法第52条第14項第1号の規定による容積率の緩和を行うことができるものとする。ただし当該施設の内容に応じて設置の必要性の高い地域で計画され、かつ、施設の管理運営が将来にわたって適切に行われると認められる場合に限るものとする。

- 1. 中水道施設
- 2. 地域冷暖房施設
- 3. 防災用備蓄倉庫
- 4. 消防用水利施設
- 5. 電気事業の用に供する開閉所及び変電所

6. ガス事業の用に供するバルブステーション、ガバナーステーション及び特定ガス発生設備
7. 水道事業及び公共下水道の用に供するポンプ施設
8. 第一種電気通信事業の用に供する電気通信交換施設
9. 都市高速鉄道の用に供する停車場、開閉所及び変電所
10. 発電室
11. 大型受水槽室
12. 汚水貯留施設
13. 住宅等に設置するヒートポンプ・蓄熱システム
14. 住宅等に設置する潜熱回収型給湯器
15. コージェネレーション施設
16. 燃料電池設備
17. 太陽熱集熱設備、太陽光発電設備
18. 蓄熱槽
19. 蓄電池
20. 駅その他これに類するものから道路等の公共空地に至る動線上無理のない経路上にある通路、階段、傾斜路、昇降機その他これらに類するもの。

(2) 容積の割増

(1)に掲げる施設の用に供する部分のうち、次の①、②の要件を満たす部分の床面積相当分((1)に掲げる施設を2以上設ける場合はその合計)の容積の割増を行う。ただし、基準容積率の0.25倍を限度とする。

- ① 当該施設の本来の用に供する部分(当該施設の管理用事務室等管理人が常駐する部分及びこれに付属する部分を除く。)であること。
- ② 壁等によって建築物の他の部分から独立した区画をなす部分であること。

第6章 高さ制限の緩和

総合設計制度による建築物の高さ制限の緩和、法第55条第1項の規定による制限(第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における絶対高さ制限)又は、法第56条第1項第1号の規定による制限(道路斜線制限)若しくは同条同項第2号の規定による制限(隣地斜線制限)について、当該規定の適用により道路又は隣地に確保される天空光と同量以上の天空光を確保しうるものであることを基本に、次の1又は2に定めるところにより行うものとする。

なお、法第56条第1項第3号の規定による制限(北側斜線制限)の緩和は行わない。

1 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における絶対高さ制限の緩和

(1) 敷地の各辺(単純な形状の多角形の敷地にあつては敷地境界線、多角形でない敷地又は複雑な形状の多角形の敷地にあつては、当該敷地を単純な形状の多角形に近似した場合の各辺をいう。以下同じ。)において、次に定めるところにより算定した S_i' が S_i 以下である建築物については、12メートルを限度に絶対高さ制限を緩和することができるものとする。

① S_i'

S_i' とは、各辺における基準点 O_i を通る鉛直線上の各点を視点とし、各辺上の鉛直面を画面として、計画建築物の各部分(広告物、建築設備等を含む。)を水平方向に投影させることによって構成される図形の面積(以下「立面投影面積」という。)をいう。

② O_i

O_i とは、各辺について、その中点からその辺に直交する線上に16メートルの距離だけ外側にある点をいう。

③ S_i

S_i とは、各辺上の鉛直面において、各辺の長さに10メートルを乗じて得られる立面面積をいう。

(2) 前項の条件を満たし、かつ、次の①及び②の条件を満たす建築物については、20メートルを限度に絶対高さ制限を緩和することができるものとする。

① 敷地面積がおおむね1ヘクタール以上であること。

② 周辺の低層住宅に係る環境の保護を図るため、以下の配慮を行っているものであること。

ア 敷地境界付近には低層建築部分を配慮する等、空地の確保と合わせて、周辺の低層住宅に係る環境との調和や連続性を確保すること。

イ 建築物の各部分の高さは、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0.5を乗じて得たものに4メートルを加えたものの以下とすること。

2 道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和

敷地の各辺において、次に定めるところにより算定した立面投影面積 S_i' が許容立面投影面積 S_i 以下である建築物については道路斜線制限又は隣地斜線制限を適用しないことがで

きるものとする。ただし、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域においては、この道路斜線制限の緩和は行わないものとする。

(1) S_i'

1の(1)の①の例にならって算定される立面投影面積(ただし、この場合の基準点 O_i は2に定めるところによる。)をいう。

ただし、高さが100メートルを超える建築物については、次の①、②及び③を加えたものをもって S_i' とする。

- ① 建築物の高さ100メートル以下の部分の立面投影面積。
- ② 建築物の高さ100メートルを超え150メートル以下の部分の立面投影面積に2分の1を乗じて得たもの。
- ③ 建築物の高さ150メートルを超える部分の立面投影面積に3分の1を乗じて得たもの。

なお、道路斜線の緩和を受けるために作図する S_i' については、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法第56条第1項別表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加えないものとする。

(2) O_i

O_i とは、各辺について、その中点からその辺に直交する線上に次に掲げる区分に従い、①又は②に掲げる距離だけ外側にある点をいう。

- ① 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域

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。

その他の各辺については16メートルに高さが20メートル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。

- ② 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

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。

その他の各辺については12メートルに高さが31メートル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。

(3) S_i

S_i とは、各辺上の鉛直面において、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。

3 建築物の敷地が斜線制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合

敷地が法第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(第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域は除く。)建築物に対する前記4の基準の運用は、基準点 O_i の位置を次に掲げる区分に従い、

(1)又は(2)に掲げる距離だけ外側にある点として運用することとする。

(1) 道路に接する各辺

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

その他の各辺については、下記の式による数値

$$(A1 \times L1 + A2 \times L2) / L$$

A1: 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。

A2: 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。

L1: 各辺のうち第一種中高層住居専用地域、第二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に存する部分の長さ

L2: 各辺のうち近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域に存する部分の長さ。

L : 各辺の長さ(L=L1+L2)

第7章 公開空地等の標示及び維持管理について

建築主は次に定めるところにより将来にわたり、公開空地及び特定施設の用に供する部分を維持管理しなければならない。

1 標示

- (1) 建築主は、一般の利用の妨げにならず、かつ公開空地の見やすい場所に、様式1の標示板を2ヶ所以上設置すること。
なお、深夜等の閉鎖が認められた公開空地をとまなう場合は、様式2により標示すること。
- (2) 市街地住宅総合設計による建築物である場合、建築主は様式3の標示板を玄関ホールの見やすい位置に設置すること。
- (3) 自動車車庫による容積割増を受けた建築物の建築主は、様式4の標示板を駐車場の出入りの妨げにならず、かつ出入口の見やすい位置に設置すること。
- (4) 特例施設等による容積割増を受けた建築物の建築主は、様式5の標示板を当該施設の出入口等の見やすい位置に設置すること。
- (5) 標示板の規格は次のとおりとし、周囲の景観と調和するように配置すること。
 - ① 銅板、ステンレス板等の耐候性、耐久性に富み、かつ容易に破損しない材質であること。
 - ② 堅固に固定されたものであること。
 - ③ 標示板の文字、位置図についても耐候性、耐久性を考慮すること。
 - ④ 大きさは縦30cm以上、横50cm以上とすること。

2 維持管理

- (1) 公開空地等維持管理誓約書
建築主は、公開空地の維持・管理を適切に行うことについての誓約書を、当該建築物の工事完了までに様式6により市長に提出すること。
なお、特例施設を含む場合にあっては、様式7により提出すること。
- (2) 維持管理責任者届及び維持管理状況報告
建築主は、維持管理責任者を選任し、又は変更する場合は、維持管理責任者選任(変更)届を様式8により市長に提出すること。
維持管理責任者は、建築物計画図及び公開空地計画図を保管するとともに、その状況について様式9により2年以内ごとに市長に報告しなければならない。
- (3) 維持管理責任の継承の明示
建築主は、建築物又は敷地を譲渡あるいは貸与する場合、譲渡人また貸与人に対して公開空地の維持管理の責任を負うものである旨を明示すること。
なお、譲渡人又は貸与人は当該空地等の維持管理に関する義務を承継するものとする。

3 公開空地及び特例施設の変更

- (1) 公開空地及び特例施設の種別及び形態は、次に掲げる場合のほかは変更してはなら

ない。

- ① 周辺の市街地の状況の変化等により、その変更が望ましいと認められる場合。
 - ② 建築物の利用状況の変化等により、その変更がやむを得ない場合で、かつ当該変更が本基準の範囲内であるとき。
- (2) (1)に掲げる変更をしようとする者は、あらかじめ様式10により公開空地変更申請書及び公開空地計画図を市長に提出し、その承認を受けなければならない。

4 公開空地の一時使用

- (1) 次にいずれかに該当するものについては、公開空地を一時占用して使用することができる。
- ① 賑わいの創出や集いの空間形成等、地域のまちづくりに資するもので市長が認めた行為。
 - ② 短期間のイベント、コンサートなど地域の活性化に寄与すると認められる行為。
 - ③ 建築物又は公開空地の維持管理のための修繕工事及びそれに伴う仮設工事、その他の管理行為。
 - ④ その他公共公益に資するものとして市長が認めた行為。
- (2) 一時使用しようとするものは、様式11により公開空地一時使用承認申請書を市長に提出し、市長の承認を得なければならない。
- (3) 申請者は、一時使用期間中、使用内容、使用範囲及び使用期間を示したものを見やすい位置に掲示するものとする。

第8章 その他

1 敷地内に都市計画道路が含まれる場合の取扱

敷地内に、都市計画において定められた計画道路が含まれる場合、この基準の適用にあつては、計画道路に当たる敷地の部分を除外しても、すべて適合するものとする。

2 屋外広告物の取扱

許可を受けた計画建築物及びその敷地内において、屋外広告物を掲示又は設置しようとする場合は、屋外広告物法その他関係法令及び条例による他、次の基準に適合するものとする。

- ① 掲示場所は、公開空地にあつては、原則として掲示又は設置してはならない。
- ② 広告物の数は、1つの店舗等につき1つの掲示等、最小限にとどめること。
- ③ 広告物の大きさは、できるだけ小さなものであること。
- ④ 掲示の内容は、自己の氏名、名称、店名、若しくは商標又は建築物の名称等、必要最小限のものとする。
- ⑤ 周囲のまちなみに調和した形状、色彩、意匠とし、点滅又は動く看板等華美な広告は避けること。

3 許可を受けた建築物であることの明示

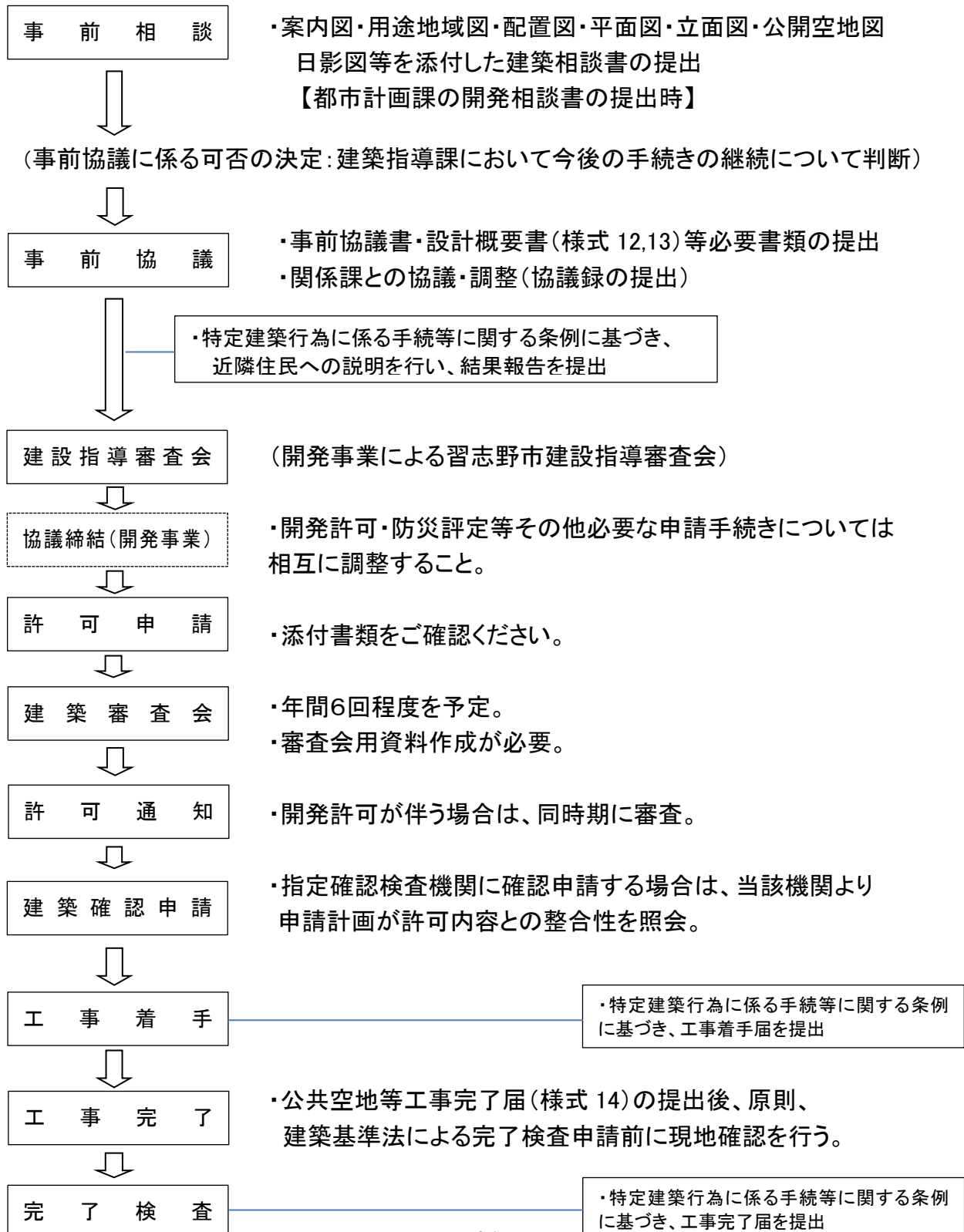
建築主及び建築主の依頼を受けて建築物の設計、施工又は販売を行う者は物件説明書、管理規約、売買契約書、パンフレット及び新聞広告等を作成する場合は、次の事項を明示する他、誤解の生じない教示を行うこと。

- ① 総合設計制度による建築物であること。
- ② 公開空地は一般の者が日常自由に通行又は利用できるものであること。
- ③ 公開空地は変更又は転用できないこと。
- ④ 総合設計制度により、用途及び規模等が定められた建築物にあつては、それらの変更又は転用できないこと。
- ⑤ その他必要な事項。

第9章 許可手続

この制度を適用して建築物を建築しようとする者は、以下に掲げる手順に従って手続を行うものとする。

1 許可手続の流れ



2 事前相談

本許可を利用した建築計画を行おうとするときは、計画建築物の概要が分かる資料(案内図、用途地域図、配置図、平面図、立面図、公開空地図、日影図等)を添付した建築相談書を提出し、当該計画の立地条件、計画内容等から本制度の適用について確認すること。

この際、都市基盤施設の影響、まちづくりの方針等との調整を図る必要から、都市計画課との事前相談を行うこと。

3 事前協議

事前相談により本制度の適用が可能とされた場合は、事前協議書を作成し、実質的な計画協議を行うこと。作成した事前協議書類により関係部署と事前協議を行い、協議結果を提出すること。

4 事前協議書類

事前協議書類の作成にあたっては、事前協議書(様式12)と設計概要書(様式13)に次に掲げる図書を添付して作成するものとする。

なお、事前協議書及び設計概要書については A3 サイズ、添付図書については、A2 サイズ又は A3 サイズを原則とし、A4 サイズのファイルに綴じ込んで提出するものとする。

- ① 案内図
- ② 配置図
- ③ 平面図
- ④ 立面図
- ⑤ 公開空地計画図(植栽、舗装、高低差を記入)
- ⑥ 有効公開空地面積求積図
- ⑦ 立面投影面積検討図(高さの緩和を行う場合のみ)
- ⑧ 特例施設計画図(特例施設を含む計画のみ)
- ⑨ 日影図
- ⑩ 風洞実験結果(コンピューターによるシミュレーションで可)
- ⑪ その他必要な図書

5 周辺調整

習志野市特定建築行為に係る手続等に関する条例の趣旨に基づき、計画がまとまった段階において、公開標識の設置を行い、対象となる近隣住民に対し、事業計画等の説明を説明会形式にて丁寧に行うこと。

近隣住民による要望等により事業計画が変更した場合は、速やかに再度関係各課との協議を行い、変更図を提出するものとする。

6 習志野市建設指導審査会

事前協議の最終段階として習志野市開発事業指導要綱に基づく建設指導審査会において、総合設計許可についても事前協議の最終確認を行うものとする。

7 許可申請について

1) 許可申請

建築計画について、事前協議を行った上で許可申請書は、次の各号の図書をA4版に製本し正副2部、消防同意用1部の計3部を提出すること。

- ① 許可申請書
- ② 委任状
- ③ 申請理由書
 - ・許可を必要とする理由
- ④ 設計概要書(様式 12 号)
- ⑤ 案内図
- ⑥ 用途地域図
 - ・1/10, 000程度とし、用途地域を着色で示すこと。
- ⑦ 周辺現況図
 - ・1/2, 500程度とし、周囲300mの範囲の建築物の主要用途別に着色し、凡例を記入すること。
- ⑧ 配置図
 - ・前面道路(歩車道別)幅員、公開空地、建築物位置等を明示すること。
- ⑨ 公開空地等計画平面図(特例施設を含む)
 - ・敷地と道路との関係(地盤高明示)
 - ・建築物の形状及び位置
 - ・公開空地の種別、形状、仕上げ及び付帯施設(植栽、車止め)等
 - ・公開空地の表示板の位置
- ⑩ 公開空地等求積図
 - ・公開空地種別に色分け
- ⑪ 公開空地等立面図
 - ・公開空地パースとの兼用の可
- ⑫ 標示板構造詳細図
- ⑬ 立面投影面積算定図
 - ・斜線制限の緩和を受ける場合に作成する。
- ⑭ 各階平面図
- ⑮ 立面図・断面図(4面)
 - ・4面とし、一般規制による斜線制限、外壁の仕上げ、色調等の記入のこと。
- ⑯ 日影図
 - ・特定建築行為に係る手続等に関する条例に基づく提出図面と同じもの。
- ⑰ 住戸タイプ別平面図
 - ・市街地住宅総合設計の場合は、面積表も合わせて添付すること。
- ⑱ 風洞実験等による結果
 - ・風害に対し配慮した事項がわかるものを添付すること。
- ⑲ その他必要な図書
 - ・関係法令の通知書の写し。

・近隣による要望事項に対する対策。

8 建築審査会

建築審査会に際しては、建築審査会資料を別途作成するものとする。

9 確認申請

確認申請書には、通常の確認申請添付書類以外に7 1)許可申請書類の④、⑨、⑩、⑪、⑬、⑭、⑮及び⑰を添付するものとする。

10 工事完了届

工事完了後、建築基準法に基づく完了検査の申請前に公開空地等工事完了届(様式14)を提出し、職員による現地確認に立ち会うものとする。

11 公開空地維持管理誓約書等の提出

工事完了届提出後、速やかに公開空地維持管理誓約書(様式6)又は公開空地・特例施設維持管理誓約書(様式7)及び公開空地・特例施設維持管理責任者選任届(様式8)を提出すること。

附則

この基準は、平成26年 5月 1日から施行する。

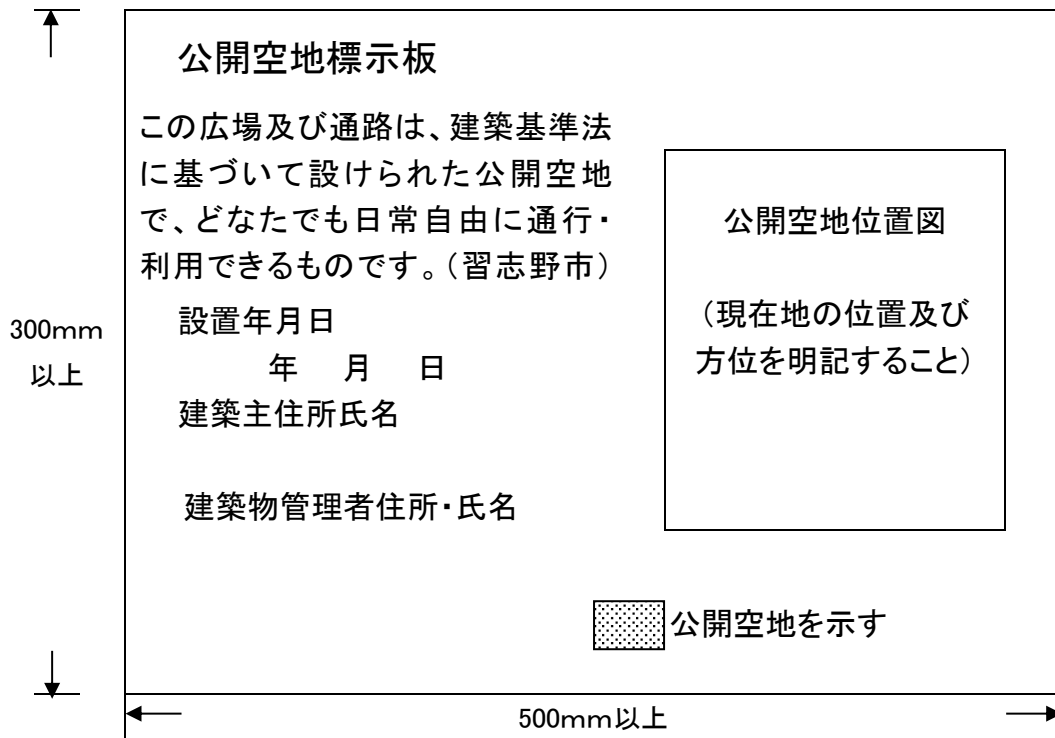
附則

この基準は、平成30年 4月 1日から施行する。

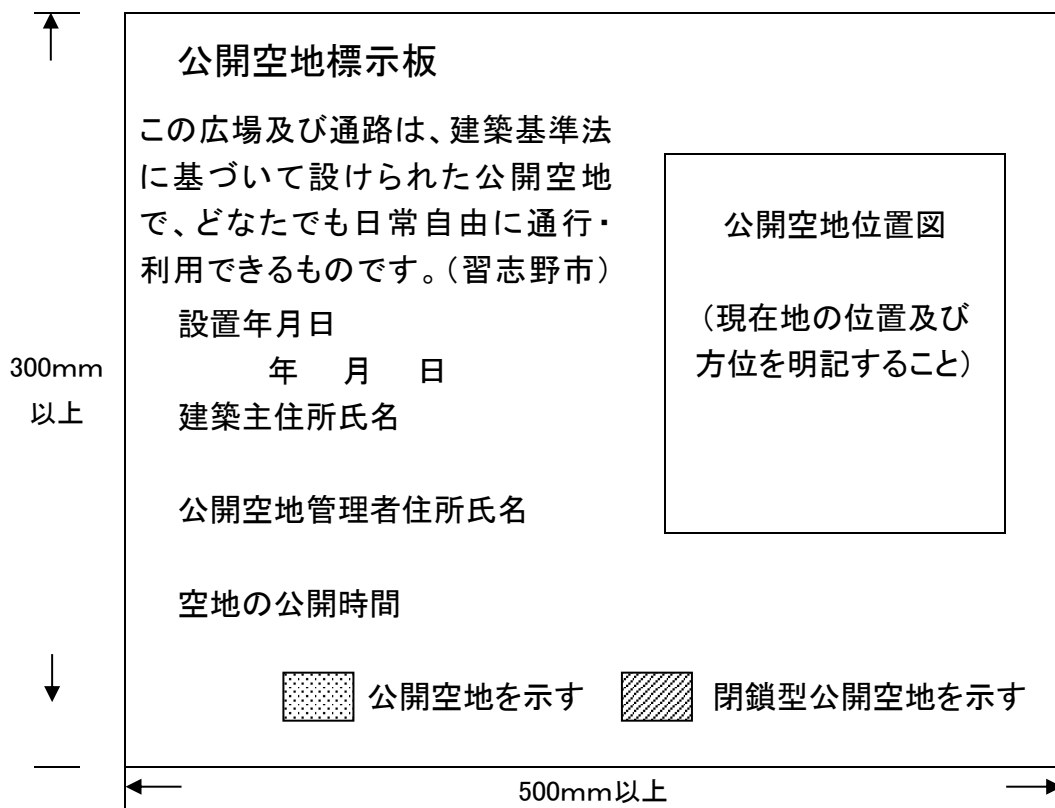
附則

この基準は、令和4年3月31日から施行する。

様式1



様式2



様式3

↑

300mm
以上

総合設計制度による住宅標示板

この建築物は、習志野市総合設計制度に基づいて許可されたもので、住宅の用途に供する部分は他の用途に変更できません。
(習志野市)

施設等の位置

設置年月日
年 月 日

建築物管理者住所・氏名

住宅の用途に供する部分

500mm以上

↓

様式4

↑

300mm
以上

総合設計制度による標示板

この建築物内の車庫の一部は、建築基準法に基づく許可により一般公共の用に供されるものです。(習志野市)

施設等の位置

一般公共の用に供される車庫の台数及び位置を明示

設置年月日
年 月 日

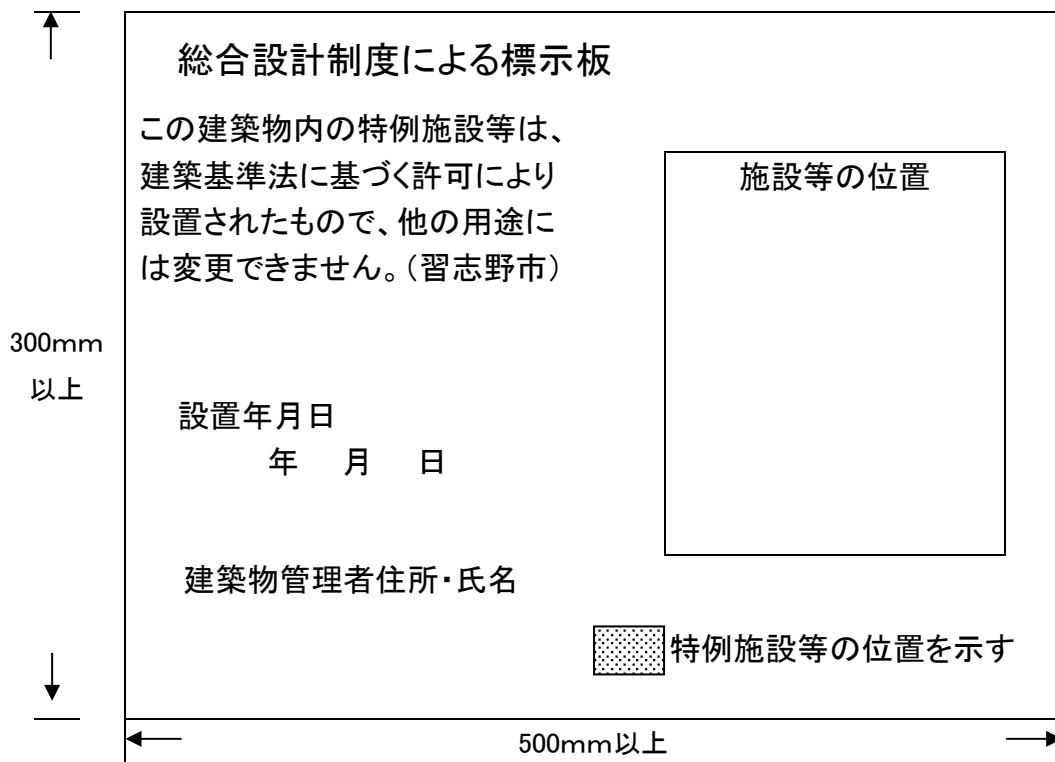
建築物管理者住所・氏名

施設の位置を示す

500mm以上

↓

様式5



公開空地維持管理誓約書

年 月 日

習志野市長あて

公開空地設置者

住 所

氏 名

Ⓜ

公開空地維持管理誓約書

私は、習志野市総合設計制度に基づいて設置した公開空地を、別添公開空地計画図書のとおり一般に開放し、適正に維持・管理とともに、定期報告を行うことを誓約します。

なお、当該公開空地を含む敷地及び建築物の全部又は、一部を他に譲渡あるいは貸与する場合も誓約事項を承継します。

公開空地・特例施設維持管理誓約書

年 月 日

習志野市長あて

公開空地及び施設等設置者

住 所

氏 名

㊞

公開空地・特例施設維持管理誓約書

私は、習志野市総合設計制度に基づいて設置した公開空地を、別添公開空地計画図書のとおり一般に開放するとともに、許可を受けて設置した特例施設（ ）についても、適正に維持・管理し定期報告を行うことを誓約します。

なお、当該公開空地を含む敷地及び建築物の全部、又は一部を他に譲渡あるいは貸与する場合も誓約事項を承継します。

公開空地・特例施設管理責任者選任(変更)届

<p>習志野市総合設計制度に基づいて設置した公開空地・特例施設を適正に維持管理するために、次のとおり公開空地・特定施設管理責任者を(選任・変更)したので届け出します。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>習志野市長あて</p> <p style="text-align: right;">建築主等 住所 氏名 連絡先</p>		
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 管理責任者	住所	
	氏名	
	連絡先	
特例施設 管理責任者	住所	
	氏名	
	連絡先	
受付欄		備考

公開空地・特例施設管理報告書

<p>習志野市総合設計制度に基づいて設置した公開空地・特例施設の維持管理の状況について、次のとおり報告します。</p>	
<p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>習志野市長あて</p> <p style="text-align: center;">報告者(維持管理責任者) 住 所 氏 名 連絡先</p>	
建 築 物	名 称
概 要	所在地
許可年月日及び番号	年 月 日 第 号
緩和内容等	容積率・高さ・斜線・特例施設()
管理状況報告	
変更内容等報告	
前回の報告年月日	年 月 日
受付欄	備考

公開空地変更申請書

建築基準法第59条の2の規定により 年 月 日 第 号で許可を受けた建築物の公開空地の変更を申請します。 <div style="text-align: right;">年 月 日</div> 習志野市長あて <div style="text-align: right;"> 建築主等 住所 氏名 連絡先 </div>		
建築物概要	名称	
	所在地	
公開空地管理責任者	住所	
	氏名	電話
	連絡先	
変更箇所		
変更理由		
受付欄	備考	

公開空地変更承認書

年 月 日	
様	
習志野市長 ㊟	
建築基準法第59条の2の規定により 年 月 日第 号で許可 された建築物の公開空地の変更を承認します。	
建築物	名称
概要	所在地
公開空地 管理責任者	住所
	氏名
	連絡先
変更箇所	
※注意事項 1. この変更承認通知書は、許可通知書に添えて大切に保管してください。 2. 変更を行った後、管理責任者は、公開空地・特例施設管理報告書(様式9)により整備状況を定期的に報告してください。	

公開空地一時使用承認申請書

<p>建築基準法第59条の2の規定により設置した公開空地を、次のように一時使用したいので、関係図書を添えて申請します。また、使用期間終了後、速やかに現状復旧します。</p>		
<p>習志野市長あて</p>		<p>年 月 日</p>
<p>申請者 住所 氏名 連絡先</p>		
建築物概要	名称	
	所在地	
許可年月日・許可番号		
代理者	住所	
	氏名	電話
使用理由・内容		
使用期間		
使用面積		
<p>上記の一時使用を承諾します。 公開空地管理者 住所 氏名 電話</p>		
受付欄	備考	
	<p>※添付書類 案内図、使用概要、公開空地配置図(一時使用の範囲内容を示したものの)、工事工程表等</p>	

公開空地一時使用承認通知書

年 月 日		
様		
習志野市長 ⑩		
<p>年 月 日に申請のあった建築基準法第59条の2の規定により設置した 公開空地の一時使用について、次のとおり承認します。</p>		
建築物	名称	
概要	所在地	
許可年月日・許可番号		
代理人	住所	
	氏名	電話
使用理由・内容		
使用期間		
使用面積		
<p>※ 注意事項</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公開空地等の一時使用承認申請をする際は、必ず担当者と事前協議を行ってから提出してください。 2. 公開空地等は、使用期間終了後、速やかに現状に復旧してください。 		

様式12(第2面)

課名 (担当者名)	意見及び対応欄

設計概要書

1 建築主	氏名 住所 電話番号	
2 代理者	氏名 住所 電話番号	
4 建築物の名称		
5 許可申請事項	容積率制限(一般・市街地住宅) 斜線制限 最高高さ制限 特例施設(車庫、文化施設等、保育所等、地域施設等)	
敷地概要	用途地域	
	基準建蔽率	%
	基準容積率	%
	高度地区	第一種 第二種 指定なし
	防火地域	防火地域 準防火地域 その他(法22条指定区域)
	接道状況	前面道路幅員 m(法第42条第 項第 号) 接道長さ m 敷地境界線延長距離 m
	敷地面積	m ²
設計概要	主要用途	
	階数	地上 階・地下 階
	最高高さ	m
	建築面積	m ²
	延べ面積	m ² (容積率対象床面積 m ² 、容積率 %)
	空地面積	m ²
	絶対空地率	%
	有効公開空地率	%
受付欄	備考	

様式13(第2面)

設計条件	容積率 内訳			容積率		割増容積率の限度					
		基準容積率			%						
		公開空地による割増			%		%				
		その他の割増			%		%				
		合計				%					
	公開空地	種類		面積	係数		有効公開空地面積				
		合計									
		有効公開空地率 (S/A)		%		有効公開空地率 下限値		%			
	住戸計画	総戸数		戸		誘導居住水準面積 を満たす住戸数		戸(%)			
		住戸平均床面積		㎡				内訳		戸(人世帯)	
		住戸最低床面積		㎡						戸(人世帯)	
		処分形態		1. 分譲 2. 賃貸							
	駐車場等	駐車台数 (駐車場率)		台 (%)		駐輪台数 (駐輪率)		台 (%)			
	特例施設	車庫		総駐車台数				附置義務台数			
				屋内駐車台数				屋外駐車台数			
				一般開放台数				専用駐車台数			
				車庫面積				緩和対象面積			
				緩和の上限				緩和容積率			
		文化施設等		施設用途				施設面積			
緩和面積						緩和容積率					
保育所等		施設用途				施設面積					
		緩和面積				緩和容積率					
地域施設等		施設用途				施設面積					
		緩和面積				緩和容積率					

公開空地等工事完了届

習志野市総合設計許可取扱基準に基づき設置した公開空地・特例施設 ()の工事が完了しましたので、届出します。		
年 月 日		
習志野市長 あて		
申請者 住所 氏名 連絡先		
建築物 概要	名称	
	所在地	
許可年月日・許可番号		
代理人	住所	
	氏名	電話
工事完了日		
完了検査予定日		
現場立会・希望日時		
受付欄	備考	