

習志野市高度利用地区指定方針及び指定基準

習志野市

令和5年10月

－ 目 次 －

1. 指定方針	1
2. 用語の定義	1
3. 指定基準	2
(1) 対象地区	
(2) 地区の規模及び形状	
(3) 容積率の最高限度等	
4. その他	6
(1) 市街地再開発事業との関係	
(2) 地区計画等の策定	
(3) 総合設計制度との関係	
(4) 一団地認定制度との関係	
(5) 道路等への影響の調査	
(6) 建築物の高さによる風の影響の調査	
(7) 風俗営業に係る用途の禁止	
5. 維持管理等	7
(1) 維持管理義務	
(2) 報告義務	
(3) 標示義務	
(4) 維持管理等の継承	

習志野市高度利用地区指定方針及び指定基準

1. 指定方針

- (1) 高度利用地区は都市の合理的土地利用計画に基づき、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的とする。
- (2) 高度利用地区は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市再開発の方針」、「都市マスタープラン」及びその他の地域ごとの方針等に適合していなければならない。
- (3) 高度利用地区の指定は、「3. 指定基準」を目安としつつ、都市整備の目標、公共施設の整備状況、周辺市街地の土地利用の動向等の地区の特性を踏まえ、総合的な判断に基づいて弾力的に運用するものとする。
- (4) 高度利用地区の指定に当たって地域地区及び都市施設に関する都市計画の変更が必要となるときは、当該変更を行うものとする。

2. 用語の定義

- (1) この基準において使用する用語は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）その他の法令で使用する用語の例による。
- (2) この基準において次のアからケまでに掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。
 - ア 基準容積率
用途地域に係る都市計画で定められた当該地区の容積率の最高限度をいう。
 - イ 容積率の緩和
容積率の最高限度を基準容積率を超えて定める場合、高度利用地区に関する都市計画で定める容積率の最高限度と基準容積率の差をいう。
 - ウ 指定建ぺい率
用途地域に係る都市計画で定められた当該地区の建ぺい率の最高限度をいう。
 - エ 壁面の位置の制限
都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第8条第3項第2号（チ）に規定する壁面の位置の制限をいう。
 - オ 広場等
高度利用地区内の建築物の敷地内に設ける空地のうち、日常一般に公開される部分で壁面の位置の制限により確保する空地に隣接し、相当規模の開放性の高い空地をいう。
 - カ 帰宅困難者
地震発生時に外出している者のうち、近距離徒歩帰宅者（近距離を徒歩で帰宅する人）を除いた帰宅断念者（自宅が遠距離にあること等により帰宅できない人）と遠距離徒歩帰宅者（遠距離を徒歩で帰宅する人）をいう。

- キ 一時滞在施設
帰宅が可能になるまで待機する場所がない帰宅困難者を一時的に受入れる施設として、市と協定を締結したものをいう。
- ク 雨水貯留浸透施設
雨水を一時的に貯留又は浸透させ、下水道への雨水流出量を抑制するものをいう。
- ケ 保育所等
保育所を含む子育て支援施設、高齢者向け福祉施設、その他少子高齢社会への対応に資すると認められる生活支援施設をいう。

3. 指定基準

(1) 対象地区

高度利用地区は次に掲げる要件に該当する区域について指定する。

イ 次のいずれかに該当すること

- 1) 枢要な商業地、業務地又は住宅地として高度に土地利用を図るべき区域であって、当該区域内に現に存する建築物の相当部分の容積率が基準容積率より著しく低い区域
- 2) 土地利用が細分化されていること、公共施設の整備が不十分なこと等により土地の利用状況が著しく不健全な地区であって、都市環境の改善上又は災害の防止上土地の健全な高度利用を図るべき区域
- 3) 現に都市基盤施設が高い水準で整備されており、かつ、高次の都市機能が集積しているものの、建築物の老朽化又は陳腐化が進行しつつある区域であって、建築物の建替えを通じて都市機能が望ましい姿に更新されるよう誘導を図るべき区域
- 4) 高齢社会の進展等に対応して、高齢者をはじめとする不特定多数の者が円滑に利用できるような病院、老人福祉センター等の建築物を整備すべき区域であって、建築物の建替え等を通じた土地の高度利用により都市機能の更新・充実を誘導する区域
- 5) 1) から4) に掲げるもののほか、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るべき区域

ロ 当該区域の土地利用の高度化を図るために必要な幹線道路等の公共施設が整備されていること、又は当該公共施設に関する都市計画が定められていること。

ハ 「習志野都市計画都市再開発の方針」において2項再開発促進地区として位置づけられている区域

(2) 地区の規模及び形状

イ 地区の規模

高度利用地区は、適正な街区群が形成される規模として、原則0.5ha以上とする。ただし、市街地再開発事業の実施のため特に必要がある場合には適正な一街区が形成される規模として、0.2ha以上とすることができる。

ロ 地区の形状

高度利用地区の境界は、原則として道路、河川その他の土地の区域を明示するのに適当な地形、地物等により定めるものとし、その形状はできる限り整形とする。

ハ 地区の接道

高度利用地区に接する前面道路は、高度利用を図るために必要な幹線道路等として、その幅員は12m以上、かつ、他の幅員12m以上の道路に有効に接続している道路であること。

(3) 容積率の最高限度等

容積率の最高限度、緩和の基準及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限は、当該高度利用地区の土地利用の状況及び将来の動向等を勘案し、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することができるよう、以下により定める。

イ 容積率の最高限度

1) 基準容積率による容積率の最高限度

基準容積率による容積率の最高限度は、下表のとおりとする。

基準容積率	容積率の最高限度
300%未満	基準容積率+200%
300%以上	基準容積率+300%

2) 容積率の最高限度の適用を受ける敷地面積の最低限度

容積率の最高限度の適用を受ける敷地面積の最低限度は、下表のとおりとする。

容積率の最高限度	当該容積率の最高限度の適用を受ける敷地面積の最低限度
基準容積率+150%	500m ²
基準容積率+200%以上	1,000m ²

ロ 容積率の緩和の基準

容積率の緩和の基準は、次のいずれかによるものとし、1) 空地等の確保に対する容積率の緩和に2) 公共公益施設の確保による容積率の緩和及び3) 床面積に相当する容積率の緩和を加えることができる。ただし、2) 公共公益施設の確保による容積率の緩和及び3) 床面積に相当する容積率の緩和の合計は、1) 空地等の確保に対する容積率の緩和を超えないものとする。また、基準容積率と容積率の緩和の合計はイの容積率の最高限度を上限とする。

1) 空地等の確保に対する容積率の緩和

建ぺい率の最高限度の低減、壁面の位置の制限、緑地の確保による容積率の緩和は表1による。また、その組み合わせと容積率の緩和の合計は、表2による。

表 1

	項目	要件	容積率の緩和
I	建ぺい率の最高限度の低減 (指定建ぺい率との差)	10又は20%	+50%
		30%	+100%
II	壁面の位置の制限	道路に接して 4m以上	+50%
		上記の壁面後退線 に沿って、敷地面積の10%以上の 広場等を確保	+100%
III	緑地の確保 (敷地面積に対する 緑地の割合)	20%以上	+50%

表 2

組み合わせ	容積率の緩和の合計
I + II	100～200%
I + III	100～150%
II + III	100～150%
I + II + III	150～250%

- ① 表1において、壁面の位置の制限により容積率の緩和を行う場合、道路に接して4m以上とされている場合であっても、歩道と一体として確保される場合は、2m以上かつ歩道と合わせて4m以上とすること。また、主要な歩行者道線として想定する必要のない場合は、2m以上とすること。
- ② 表1において、壁面の位置の制限により容積率の緩和を行う場合、道路に接して4m以上とされている場合であっても、都市計画道路に接する場合は、5m以上とすること。また、都市計画道路に接して歩道と一体として確保される場合は、3m以上かつ歩道と合わせて5m以上とすること。
- ③ 表1において、緑地の確保により容積率の緩和を行う場合、緑地の算定にあたっては、都市緑地法施行規則第9条の規定によるものとする。
- ④ 表1において、緑地の確保により容積率の緩和を行う場合、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第5章による緑地協定などその他有効な手法により整備及び維持が図られるものであること。

2) 公共公益施設の確保による容積率の緩和

次に掲げる公共公益施設で、その必要性を市長が認めるものを事業者の費用負担（整備費の一部に補助金を活用する場合を除く）により、建築物の敷地の内外に新設する場合、50%を上限として、容積率の緩和を行うものとする。なお、整備内容及び維持管理については、担当課及び関係機関と協議

を行い、了承を得ること。

- ・ 他の公共施設に有効に接する道路又は有効な立体的歩行者空間
- ・ 駅前広場の機能の拡充として設けるバス・タクシー等の乗降場
- ・ 駅前の交通課題を解決するための駐車場及び駐輪場
- ・ 防災機能向上に寄与する帰宅困難者向け一時滞在施設、水害リスクの軽減に資する雨水貯留浸透施設
- ・ まちづくりに寄与するため建築物の敷地外に新設する通路、広場、緑地、無電柱化設備
- ・ その他の公共公益施設

3) 床面積に相当する容積率の緩和

- ① 保育所等の確保が必要であると認められ、次のいずれかに該当する建築物であつて保育所等を設ける場合、当該保育所等の床面積に相当する容積率の緩和を行うものとする。
 - ・ 駅又は駅近傍の建築物
 - ・ 大規模な共同住宅
 - ・ 大規模な複合的再開発により整備される建築物
- ② 建築物の一部において、屋内型の広場スペース、集会所、ホール、ギャラリー等文化機能若しくは交流機能の用途に供する部分を備えた建築物については、当該床面積に相当する容積率の緩和を行うものとする。ただし、当該用途に供する部分と2)による容積率の緩和を行う部分が同一の場合には、この規定と2)の規定とを併せて適用することはできない。

ハ 容積率の最低限度

容積率の最低限度は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために定めることとされているものであり、当該区域内の高度利用を促進するよう、基準容積率の数値の範囲内で適切な数値を定める。

ニ 建ぺい率の最高限度

- 1) 建ぺい率の最高限度は、基準法第53条第1項の規定による建ぺい率を超えないように(2)に該当する場合を除く。)10%の整数倍の数値をもって定める。
- 2) 基準法第53条第3項又は第6項の各号の1に該当する建築物については、次により建ぺい率の最高限度を定める。
 - ① 基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては、1)により定める数値に10%を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第6項第1号に該当する建築物にあつては1)により定める数値に20%をそれぞれ加えた数値をもって建ぺい率の最高限度とする。

この場合において、建築物の敷地が防火地域内外にわたり、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地はすべて防火地域内にあるものとみなす。
 - ② 基準法第53条第6項第2号又は第3号に該当する建築物については建ぺい率の最高限度は定めない。

ホ 建築物の建築面積の最低限度

建築物の建築面積の最低限度は、当該区域における敷地規模の現状、容積率の最高限度等を総合的に勘案して、当該区域における市街地環境の悪化を招くことのないよう定める。

ヘ 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限は、当該高度利用地区内の建築物の利用者等の通行のために必要な空地を確保する場合、植込み、芝生等を整備するために必要な空地を確保する場合等市街地の環境の向上を図るため有効な空地を確保するために必要な場合において、敷地内に道路（都市計画において定められた計画道路を含む。）に接して空地を確保することができるよう当該道路の幅員、歩行者の通行量、建築物の配置、建ぺい率の最高限度等を勘案して適切に定める。

なお、壁面の位置は立体的に定めることもできるので、例えば、上階部分の壁面の位置より下階の歩行者部分の壁面の位置を道路境界線から後退して定めて道路に面して歩行者のための空間を確保する場合その他やむを得ない場合においては、立体的に定めて差し支えない。

4. その他

(1) 市街地再開発事業との関係

法第12条第2項の規定により市街地再開発事業について都市計画に定めるべき施行区域については、都市再開発法（昭和44年法律第38号）第3条及び第3条の2に規定する条件の土地の区域でなければならないことに留意すること。

(2) 地区計画等の策定

イ 容積率の最高限度を基準容積率を超えて定める場合で法第14条第1項に規定する計画書にその位置及び規模を規定することができない場合は、当該基準容積率を超える要因たる建築物の用途又は施設等について、法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画等を策定するものとする。

ロ 前記の規定により地区整備計画等を策定する場合、法第12条の5第7項第2号に規定する建築物の緑化率（都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率をいう。）の最低限度を必ず定める。

(3) 総合設計制度との関係

高度利用地区内においては、総合設計制度の適用は行わないものとする。

(4) 一団地認定制度との関係

基準法第86条及び第86条の2に基づく特定行政庁の認定を受けた一団地内の2以上の構えを成す建築物については、同一敷地内にある一つの建築物とみなして本基準を適用することができる。

(5) 道路等への影響の調査

高度利用地区内に予定される建築物が、道路等の公共施設に与える影響を検討するに当たり、都市交通基盤施設については、当該予定建築物の計画により発生する交通量が周辺道路に与える影響について予測を行い、必要な措置を講じるものとする。

(6) 建築物の高さによる風の影響の調査

高度利用地区内に予定される建築物の高さが60m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、モニユメント等で風害の軽減を施したものであること。ただし、当該予定建築物の高さが60m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。

(7) 風俗営業に係る用途の禁止

高度利用地区内に予定される建築物の用途は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第2号から第6号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業に係る用途を含まないものとする。

5. 維持管理等

(1) 維持管理義務

高度利用地区内の建築物若しくは建築物の敷地の所有者（以下、「所有者」という。）、占有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）は、建築物が常時適法であり、容積率の緩和の条件として整備される空地、広場等、緑地、公共公益施設（以下、「施設等」という。）が本基準に適合するように、将来にわたり適切に維持管理しなければならない。また、容積率の緩和の条件として整備される施設等は他の用途に転用してはならない。

(2) 報告義務

所有者等は、建築物及び容積率の緩和の条件として整備される施設等の維持管理に関する誓約書を市長に届け出るとともに、管理責任者を選任し、当該管理責任者の氏名等を市長に届け出なければならない。管理責任者を変更する場合も同様とする。

所有者等及び管理責任者は、市長の求めに応じて、建築物及び容積率の緩和の条件として整備される施設等の日常の維持管理について、報告しなければならない。

(3) 標示義務

高度利用地区内の容積率の緩和の条件として整備される空地には、歩行者等が日常自由に通行又は利用できる旨等を記載した掲示板を設置しなければならない。

(4) 維持管理等の継承

所有者は、建築物を第三者に転売、譲渡又は賃貸する場合は、その責任において当該第三者に前3号に定める義務を継承しなければならない。

附則

この基準は、令和5年10月6日から施行する。