習志野市特定街区指定基準

習志野市

令和８年１０月

－ 目 次 －

第１　指定方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１
第２　用語の定義　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１
第３　指定基準　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１
　１　街区関係
　（１）地域
　（２）形状及び規模
　（３）道路
　（４）有効空地
　（５）緑化
　２　建築物関係
　（１）建築物の高さ及び壁面の位置
　（２）容積率の指定
　３　隣地及び周辺市街地関係
　（１）土地利用
　（２）交通処理
　（３）防災
　（４）環境
　（５）福祉
　（６）風俗営業に係る用途の禁止
第４　技術指針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６
　１　有効空地面積の算定方法
　（１）有効空地の有効係数
　２　指定容積率の算定方法
　（１）有効空地による割増容積率（ΔV_1）
　（２）公共公益施設の整備による割増容積率（ΔV_2）
　３　協定の締結

習志野市特定街区指定基準

第１　指定方針

１　特定街区は、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により都市機能を更新し、これにより市街地の整備改善を図ることを目的とする。

２　特定街区は、「習志野市総合計画」、「東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（習志野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」、「習志野市都市マスタープラン」及びその他地域ごとの方針等に適合していなければならない。

３　この基準は、有効空地の確保の他、公共公益施設の整備に対して活用する。

第２　用語の定義

この基準において次のアからカまでに掲げる用語の定義は、それぞれ次に定めるところによる。

ア　基準建蔽率

建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第５３条に規定する建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。

イ　基準容積率

建築基準法第５２条に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。

ウ　有効空地

当該地区の環境整備に有効で公衆の使用に供する空地で、第３に定める有効空地の要件に適合するもの。

エ　有効空地面積

第４に定める有効空地面積の算定方法により算定して得た数値。

オ　有効空地面積率

有効空地面積の合計の街区面積に対する割合。

カ　公共公益施設

公共施設と公益施設を合わせたもので、地域住民の福祉や利便のために供する施設。

第３　指定基準

特定街区の指定は、次の１から３までの基準に適合し、かつ、都市計画上整備が必要であると判断される街区について行う。

１　街区関係

（１）地域

特定街区は、商業地域、近隣商業地域において指定する。

（２）形状及び規模

ア　形状及び規模

特定街区は、道路等で囲まれた整った形状の街区で、かつ、その規模が原則０．２ha以上の街区であること。ただし、近隣市において特定街区として指定される街区と一体の街区の場合は、一体の街区として上記の形状及び規模であること。

イ　複数の街区の指定

複数の街区からなる地区において、これらの街区を全体的に計画した方が、個別に計画するよりも一体的かつ計画的に地区の整備が行われると認められ、次の（ア）から（ウ）までのすべての要件に該当する場合、これらの街区を１つの街区として指定することができる。

（ア）街区相互の位置関係が一体とみなされること。

（イ）個々の街区を同時に特定街区に指定できること。

（ウ）個々の街区面積の合計は原則０．５ha以上とし、街区の最小規模は０．１ha以上であること。

（３）道路

ア　接道

街区は、幅員が原則として次表の区分に掲げる数値以上の道路により囲まれていること。ただし、（ア）から（ウ）までのすべての要件に該当する場合は、この限りではない。なお、近隣市において特定街区として指定される街区と一体の街区の場合は、一体の街区として上記の接道要件を満足していること。

（ア）河川、軌道、壁面の位置の制限により確保される通路、その他これらに類するものにより道路と同等の空間が確保される場合。

（イ）交通上及び消防活動上支障がない場合。

（ウ）主要道路を含め次表に掲げる道路に２面以上接している場合。

基準容積率	主要道路※	その他道路
４００%未満	８ｍ	６ｍ
４００%以上７００%未満	１２ｍ	６ｍ
７００%以上９００%未満	１６ｍ	８ｍ
９００%	２２ｍ	８ｍ

※主要道路は駅前広場を含む

イ　主要道路の接道

街区は、主要道路に街区の周長の１／６以上面していること。

ウ　複数の街区を１つの特定街区として指定する場合

個々の街区が、前記ア及びイの要件に該当すること。

エ　都市計画道路の特例

街区が未整備の都市計画道路に接する場合又は当該街区内に係る場合において、交通上、安全上、防災上及び衛生上支障がないと認められるときは、当該都市計画道路を上記表に掲げる道路とみなすことができる。この場合、当該街区のうち都市計画道路に係る部分の面積は、街区内の建築物の敷地面積に算入しない。

（４）有効空地

ア　有効空地の対象

有効空地は、街区内の空地若しくは空地の部分（地区・街区の環境の向上に寄与する植え込み、芝、池等及び地区・街区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車する部分を除く。）又は建築物のピロティ、アトリウム等の開放空間で、次の（ア）共通要件及び（イ）種類ごとの要件を満たすものとする。

（ア）共通要件

①　一般の人が自由に通行又は利用することができるもの。この場合において、高齢者や障がい者等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っては、深夜等において閉鎖する事ができる。

③　原則として、特定の者の営利目的のために、利用や占用されるものでないこと。

（イ）種類ごとの要件

①　歩道状の有効空地

幅員２ｍ以上で、道路と一体となって通行の用に供する有効空地であり、原則として、街区の端から端まで連続して設けるものであること。

②　通り抜け通路状の有効空地

敷地を通り抜けて道路や公園を相互に有効に連絡する通行の用に供する有効空地であり、幅員４ｍ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　角地の有効空地

街区の角、その他これに準ずる位置において、歩行者の利便の増進のために設ける有効空地であり、歩道又は歩道状の有効空地と、歩道又は歩道状の有効空地との交差部分において一定の広がりを確保して設けるものであること。

④　広場状の有効空地

広場状の有効空地は次のａからｄまでのすべてに該当するものであること。

ａ．幅員４ｍ以上であること。

ｂ．一の広場状の有効空地対象の実面積は、１００㎡以上であること。なお、一の広場状の有効空地が、歩道状の有効空地、通り抜け通路状の有効空地又は角地の有効空地と重複する場合、当該重複する部分を含んで有効係数を判定することができる。

ｃ．広場状有効空地の全周の１／８以上が道路に接していること。ただ

し、道路に至る動線上無理のない通り抜け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。

ｄ．道路との高低差が６ｍ以下であること。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で、歩行者の利便に供する場合はこの限りではない。

イ　有効空地面積の最低限度

街区面積に、２０％に相当する有効空地面積を、街区内に確保しなければならない。ただし、近隣市において特定街区として指定される街区と一体の街区の場合は、一体の街区として上記の有効空地面積を、街区内に確保しなければならない。

（５）緑化

有効空地面積の３０％以上の緑地を街区内に確保しなければならない。ただし、近隣市において特定街区として指定される街区と一体の街区の場合は、一体の街区として上記の緑地を街区内に確保しなければならない。また、緑地の算定にあたっては、都市緑地法施行規則（昭和４９年建設省令第１号）第９条の規定によるものとする。

２　建築物関係

（１）建築物の高さ及び壁面の位置

建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限は、次のアからウまでを配慮して定める。

ア　建築物の高さ

建築物の各部分の高さは、当該部分から道路等の中心線までの水平距離の５倍を超えないこと。ただし、塔状建築物について、周囲の建築物又は空地の状況を考慮して採光上支障がないと認められるときは、この限りではない。

イ　日影

建築基準法第５６条の２に基づく日影による中高層の建築物の高さの制限が適用される区域において、当該建築物により生じる日影は、その規制値の範囲内とすること。

ウ　壁面の位置

建築物の各部分から道路等との境界線までの水平距離は、当該部分の高さの平方根の１／２以上とすること。ただし、高さ１２ｍ以下の部分又は落下物の防止上有効な措置を講じた部分についてはこの限りではない。

（２）容積率の指定

ア　指定容積率

特定街区により指定する容積率（以下「指定容積率」という。）は、基準容積率の数値に第４の指定容積率の算定方法に定める容積率の数値を加えて得た数値とする。この場合において、指定容積率の最高限度は次のイに示す数値とする。ただし、近隣市において特定街区として指定される街区と一体の街区の場合は、一体の街区として上記の指定容積率の数値とする。

イ　指定容積率の最高限度

基準容積率に１．５倍を乗じて得た数値の範囲内とする。

ウ　指定容積率の特例

（ア）複数の街区を１つの特定街区として指定した場合、全体を１つの特定街区とみなし、前記アに定めるところにより容積率の指定を行うことができるものとする。この場合、指定容積率の範囲内で容積率を各街区に配分して指定することができるものとする。

（イ）１つの街区を複数の敷地に区分する場合、指定容積率の範囲内において容積率を各敷地に配分して指定することができるものとする。

３　隣地及び周辺市街地関係

特定街区の設計に当たっては、次の各号に定める事項に配慮しなければならない。

（１）土地利用

関連する計画との整合を図るとともに、近隣が有する地域的・社会的な条件を考慮して、周辺の土地利用との調和に努めること。

（２）交通処理

当該街区の発生集中交通量の処理に努めること。

（３）防災

地域の防災性能の維持・増進に努めること。

（４）環境

近隣が有する地域的・社会的条件を考慮のうえ、次のアからオの定めに従い、都市環境を損なわないように努めること。

ア　日照

近隣の土地利用の現況及び将来の動向並びに土地の自然的条件を考慮すること。

イ　電波障害

電波障害の問題を未然に防止するため、適切な措置を講ずること。

ウ　風害

建築物に伴う気流の変化がもたらす近隣への風害を未然に防止するため、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、必要に応じて建物形状や植栽、モニュメント等により、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。

エ　歴史的又は文化的環境

当該街区又は近隣において、良好な歴史的環境の保全又は文化的環境の維持・向上を図る必要がある場合は、適切な措置を講ずること。

オ　景観

良好な都市景観の形成に努めること。

（５）福祉

市民が安全かつ快適に施設を利用できるよう、適切な配慮を行うこと。

（６）風俗営業に係る用途の禁止

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。

第４　技術指針

１　有効空地面積の算定方法

有効空地面積は、有効空地対象の実面積に次の（１）に応じた有効係数を乗じて算定するものとする。

（１）有効空地の有効係数

ア　次に掲げる区分に応じて、当該有効空地対象の実面積に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　歩道状の有効空地及び通り抜け通路状の有効空地（幅が４ｍを超えるものにあっては、幅が４ｍ以内の部分に限る。）　１．５

②　広場状の有効空地

ａ．面積が５００㎡以上で、幅員６ｍ以上の道路に接するもの。　１．２

ｂ．面積が３００㎡以上５００㎡未満で、幅員６ｍ以上の道路に接するもの。　１．１

③　角地の有効空地

道路の角地に面する有効空地のうち、角地を挟む道路側の２辺がそれぞれ１０ｍ以下で構成される三角形の土地。ただし、道路側の２辺については歩道と敷地の境界線部分、又は道路に沿って歩道状有効空地を有する場合は当該歩道状有効空地（幅員が４ｍを超える場合は、４ｍとする。）と他の部分との敷地側の境界線部分とする。　１．５

④　①から③以外の有効空地　１．０

イ　有効空地対象の実面積にア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③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。　０．５

②　有効空地の地盤の高さが、当該有効空地に接している道路の路面の高さと比べて１．５ｍ以上高いもの又は３ｍ以上低いもの。（道路から連続して高さが変化するもの、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡するもの等歩道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ａからｃに掲げるもの。（気象条件等のためにピロティ等に覆われていることが有効空地の環境を向上されるものを除く。）

ａ．はり下（はりがない場合には床版下。以下同じ。）１０ｍ以上のもの　１．０
ｂ．はり下５ｍ以上１０ｍ未満のもの　０．８
ｃ．はり下２．５ｍ以上５ｍ未満のもの　０．６

２　指定容積率の算定方法

特定街区の指定容積率（Ｖ）は、第３　２（２）アからウに定める指定の範囲内において基準容積率に次の各号に規定する容積率を加えたものとする。

$V = V_0 + \Delta V_1 + \Delta V_2$

Ｖ　：指定容積率
V_0：基準容積率
ΔV_1：有効空地による割増容積率
ΔV_2：公共公益施設の整備による割増容積率

（１）有効空地による割増容積率（ΔV_1）

有効空地による割増容積率（ΔV_1）は、次表に定める計算式により算出した数値の範囲内とし、上限の数値を超えることはできない。

割増容積率（ΔV_1）	上限
$\Delta V_1 = \frac{20}{3} \times \left[S - \left\{ 0.2 + \frac{1}{2} \times (1 - C) \right\} \right]$	２００％

ΔV_1：有効空地による割増容積率（ただし、ΔV_1が負となる時は$\Delta V_1 = 0$）
Ｓ：有効空地面積率
Ｃ：基準建蔽率

（２）公共公益施設の整備による割増容積率（ΔV_2）

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により設ける場合、その重要性、規模及び地域への貢献度を考慮し合計１００％を限度として容積率を加算できるものとする。なお、街区外において公共公益施設を整備する場合は、公共公益施設が特定街区の開発に関連するもので、原則として同時期に整備するものとする。

ア　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
イ　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
ウ　駅前の交通課題を解決するための駐車場及び駐輪場
エ　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
オ　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

カ　その他の公共公益施設（文化施設、保育所、公衆用トイレ、分煙施設等）

３　協定の締結

特定街区の評価要素のうち都市計画で定める項目以外で必要なものについては、その実現性の担保を図るため、市と事業者（事業者と土地所有者が異なる場合は土地所有者を含む）の間で協定を締結するものとする。

附則

この基準は、令和８年１０月２６日から施行する。