

# 千葉市総合設計許可取扱基準

|    |                   |
|----|-------------------|
| 制定 | 平成 6 年 9 月 1 日    |
| 改正 | 平成 17 年 11 月 22 日 |
| 改正 | 平成 20 年 12 月 22 日 |
| 改正 | 平成 22 年 4 月 1 日   |
| 改正 | 平成 26 年 6 月 1 日   |
| 改正 | 令和 3 年 12 月 20 日  |
| 改正 | 令和 7 年 4 月 1 日    |
| 改正 | 令和 8 年 4 月 1 日    |

## 目 次

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| <b>第1章 総論</b>                     | 1  |
| 1 趣旨                              | 1  |
| 2 運用方針                            | 1  |
| 3 用語の定義                           | 3  |
| <b>第2章 緩和の原則</b>                  | 4  |
| <b>第3章 計画の要件</b>                  | 5  |
| 第1節 一般型総合設計                       | 5  |
| 1 基本型総合設計                         | 5  |
| 2 市街地住宅総合設計                       | 7  |
| 3 再開発方針等適合型総合設計                   | 7  |
| 4 街区設計型総合設計                       | 8  |
| 第2節 マンション再生型総合設計                  | 9  |
| 第3節 長期優良住宅型総合設計                   | 11 |
| <b>第4章 公開空地の基準</b>                | 12 |
| 第1節 公開空地の定義                       | 12 |
| 1 一般型総合設計                         | 12 |
| 2 マンション再生型総合設計                    | 13 |
| 3 長期優良住宅型総合設計                     | 13 |
| 第2節 公共空地の特例                       | 14 |
| 第3節 公開空地の有効面積の算定                  | 14 |
| <b>第5章 容積の緩和</b>                  | 16 |
| 1 容積割り増しの算定式                      | 16 |
| 2 容積割り増しの限度                       | 18 |
| <b>第6章 容積率制限緩和の特例</b>             | 19 |
| 1 自動車車庫を設置する建築物                   | 19 |
| 2 地域施設等を設置する建築物                   | 20 |
| 3 文化施設等を設置する建築物                   | 20 |
| 4 福祉施設等を設置する建築物                   | 21 |
| 5 バリアフリー対応の建築物                    | 21 |
| 6 屋上の緑化                           | 21 |
| 7 災害時等における防災上の安全性確保に資する施設を設置する建築物 | 22 |

|            |                                |     |
|------------|--------------------------------|-----|
| <b>第7章</b> | <b>高さの緩和</b>                   | 2 3 |
| 1          | 緩和対象制限                         | 2 3 |
| 2          | 緩和の原則                          | 2 3 |
| 3          | 絶対高さ制限の緩和                      | 2 3 |
| 4          | 道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和              | 2 4 |
| 5          | 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 | 2 6 |
| <br>       |                                |     |
| <b>第8章</b> | <b>維持・管理等</b>                  | 2 7 |
| 1          | 表示等                            | 2 7 |
| 2          | 維持・管理                          | 2 8 |
| 3          | 公開空地及び特例施設の変更                  | 2 8 |
| 4          | 屋外広告物の制限                       | 2 9 |
| <br>       |                                |     |
| <b>第9章</b> | <b>その他</b>                     | 3 0 |
| 1          | 計画道路の取扱い                       | 3 0 |
| 2          | 許可を受けた建築物であることの教示              | 3 0 |
| 3          | 準用                             | 3 0 |
| 4          | 許可手続き                          | 3 1 |

## 第1章 総論

### 第1章 総論

#### 1 趣旨

本市における市街地は、戦後の戦災復興を第1歩とし、昭和30～40年代の高度経済成長期、60年代のいわゆるバブル経済期を経て、様々な都市問題を内在しながら成長をとげてきました。

敷地の狭小化、オープンスペースの不足、道路交通の混雑等の問題、地域整備のための様々な課題など、市民と行政が一体となり市街地環境の整備改善に、取り組むことが要請されております。

建築基準法第59条の2第1項の規定による「一般型総合設計制度」は、敷地面積が一定規模以上であり、かつ、一定割合以上の空地を有する建築物の建築計画について容積率、高さの制限緩和を行うことにより設計の自由度を高める一方、計画地の周辺市街地環境の改善という点から評価し得る広場、通路等の空地を誘導し、ゆとりのある快適な市街地空間を整備していくことを目的とするものです。

一方で、マンションの再生等の円滑化に関する法律第163条の59第1項の規定による「マンション再生型総合設計制度」及び長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項の規定による「長期優良住宅型総合設計制度」は、敷地面積が一定規模以上である建築物の建築計画について、マンション再生型総合設計制度では容積率、高さの制限緩和を、長期優良住宅型総合設計制度では容積率の制限緩和を行うことにより、それぞれ要除却等認定マンションの除却・建替え又は更新及び認定長期優良住宅の建築を促進するとともに、新たに建築又は更新されるマンションや認定長期優良住宅の計画地の周辺市街地環境の改善という点から評価し得る広場、通路等の空地を誘導し、ゆとりある快適な市街地空間を整備していくことを目的とするものです。

この「千葉市総合設計許可取扱基準」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、総合設計制度の適正な運用方針を示したものであります。

#### 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、以下に示す方針に基づき、一般方針については本市における全ての総合設計計画において配慮すべき一般事項として、個別方針については各制度に付加的に適用される事項として運用するので留意すること。

##### (1) 一般方針

ア 総合設計制度に係る許可は、容積率制限及び高さ制限の緩和について、本基準に従い、かつ、建築計画の内容、敷地の位置、周辺の土地利用状況、都市施設の整備状況等を勘案し、総合的判断に基づいて運用する。

イ 市街地の再開発又は計画的な住環境整備事業その他特に市街地環境の整備改善に貢献すると認められる事業の建築計画については、総合設計の趣旨に従い弾力的に運用する。

ウ 住居系用途地域内における建築計画については、特に周辺の土地利用状況、景観保全、道路等基盤整備状況等居住環境を害する恐れのない計画であるかについて慎重に検討し、適切な運用を図る。

エ 商業系用途地域内における建築計画については、計画地周辺の状況を勘案し、敷地の共同化、安全な歩行者空間の確保、市街地景観に対する配慮、土地の有効高度利用等を積極的に誘導し、市街地環境の整備改善に貢献できるよう適切な運用を図る。

オ 工業系用途地域内における建築計画については、計画地周辺の土地利用状況及び将来の方向性を十分把握し、都市基盤施設の整備計画等との調整を計りながら、適切な運用を図る。

カ 住宅の用に供する部分を有する建築計画については、市街地住宅総合設計によらない場合においても、優良な住宅ストックの供給に努めること。

(2) 個別方針

ア 市街地住宅総合設計

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。

イ 再開発方針等適合型総合設計

高度利用型の地区計画等が定められた区域内で再開発方針等に適合し、市街地環境の整備改善に貢献する度合いが特に高いと認められる建築物を誘導・支援することをねらいとしているので、その整備方針について関係部局との事前協議を充分におこない適正な運用を図る。

ウ 街区設計型総合設計

商業その他業務機能の増進を図る必要がある区域における、老朽化したオフィス等の建替え促進をねらいとしているので、その整備方針について関係部局との事前協議を充分におこない適正な運用を図る。

エ マンション再生型総合設計

マンションの再生等の円滑化に関する法律第163条の56第2項の認定を受けたマンションの除却・建替え又は更新の促進をするとともに、良好な建築物の誘導や市街地環境の整備改善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提案すること。

オ 長期優良住宅型総合設計

認定長期優良住宅の建築の促進をするとともに、良好な建築物の誘導や市街地環境の整備改善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提案すること。

カ 自動車車庫に係る特例

商業地域若しくは近隣商業地域又は主として商業その他の業務の利便の増進が見込まれる地域として市長が定める周辺地区内で、地区の駐車需要を受け持つ一般に公開された駐車場を整備する建築物を誘導し、路上駐車解消により円滑な道路交通の確保に資すること及び地階に附属自動車車庫を設ける共同住宅を誘導し、必要な自動車車庫の確保と併せて敷地内空地を居住者のコミュニティ形成の場として活用される等により質の高いものとするをねらいとしているので、この趣旨に適合した上で、交通の処理及び安全な歩行者空間の確保にも十分配慮されたものを対象とする。なお、一般に公開された駐車場を整備する場合、その必要性について関係部局との事前協議を充分におこない適正な運用を図る。

キ 文化施設等、地域施設等に係る特例

市街地環境の質的向上、良好な地域社会の形成を目指し、市民文化の向上、歴史的建築物の保全、建築物のバリアフリー等に寄与する施設を整備する建築物を誘導することをねらいとしているので、その施設の必要性、地域への貢献性について関係部局との事前協議を充分におこない適正な運用を図る。

ク 福祉施設等に係る特例

少子高齢社会に対応した都市再生を実現させるため、子育て世帯への支援や、高齢者の生活環境の向上をねらいとしているので、導入する施設の必要性、地域への貢献性について関係部局との事前協議を充分におこない適正な運用を図る。

ケ 災害時等における防災上の安全性確保に資する施設に係る特例

災害時等における帰宅困難者対策としての一時滞在施設等や、雨水貯留施設等の施設を整備する建築物を誘導することをねらいとしているので、導入する施設の必要性、地域への貢献性について関係部局との事前協議を充分におこない適正な運用を図る。

## 第1章 総論

### 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。

|              |   |
|--------------|---|
| 計画建築物        | : 総合設計の計画に係る建築物をいう。   |
| 道路           | : 建築基準法第42条の規定による道路をいう。   |
| 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。   |
| 基準建蔽率        | : 建築基準法第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。                                  |
| 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。                                     |
| 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。  |
| 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。   |
| 基準容積率        | : 建築基準法第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。                                  |
| 公開空地         | : 第4章第1節に定めるところによる。   |
| 有効公開空地面積     | : 公開空地の面積に当該公開空地の区分に応じて第4章第3節に定める公開空地の係数を乗じて得た数値の当該敷地内の合計の数値をいう。        |
| 有効公開空地率      | : 有効公開空地面積の敷地面積に対する割合をいう。   |
| 特例施設         | : 第6章の規定により容積率制限緩和の特例を受ける建築物の部分   |
| 既成市街地        | : 既に市街地が形成されている区域（原則として土地区画整理事業、新市街地整序型地区計画等により新たに市街地を形成しようとしている区域は除く。） |
| 一般型総合設計      | : 建築基準法第59条の2第1項の規定に基づく総合設計制度   |
| マンション再生法     | : マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）                                      |
| 要除却等認定マンション  | : マンション再生法第163条の56第2項に基づく認定を受けたマンション                                    |
| マンション再生型総合設計 | : マンション再生法第163条の59第1項の規定に基づく総合設計制度                                      |
| 長期優良住宅法      | : 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）                                       |
| 認定長期優良住宅     | : 長期優良住宅法第6条第1項に基づく認定を受けた住宅   |
| 長期優良住宅型総合設計  | : 長期優良住宅法第18条第1項の規定に基づく総合設計制度   |
| 長期優良住宅部分     | : 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  |
| 長期優良住宅住戸     | : 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の住戸   |

## 第2章 緩和の原則

この許可取扱基準に基づき総合設計制度を適用する建築物については、次に掲げる制限の全部又は一部の緩和を行う。

### 1 容積率制限

建築基準法第52条に規定する容積率の限度に係る制限。

### 2 高さ制限

以下の(1)から(3)までに掲げる制限。ただし、街区設計型総合設計及び長期優良住宅型総合設計においては、高さ制限の緩和は適用しない。

#### (1) 絶対高さ制限

建築基準法第55条第1項に規定する第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域における建築物の高さの限度に係る制限

#### (2) 道路斜線制限

建築基準法第56条第1項第1号に規定する道路からの建築物の高さに係る制限

#### (3) 隣地斜線制限

建築基準法第56条第1項第2号に規定する隣地からの建築物の高さに係る制限

第3章 計画の要件  
第1節 一般型総合設計

第3章 計画の要件

第1節 一般型総合設計

この制度は建築基準法第59条の2第1項の規定に基づく総合設計制度であり、許可の対象とする建築物は、基本型総合設計は1、市街地住宅総合設計は2、再開発方針等適合型総合設計は3、街区設計型総合設計は4の要件をそれぞれ満たすものとする。

1 基本型総合設計

本制度を適用する計画は、次の各号に掲げる要件を満たすものとする。

(1) 対象地域

原則として、市街化区域内の既成市街地とするが、敷地の位置、敷地周辺の土地利用の状況及び都市施設の整備状況等を総合的に勘案したうえで本制度を適用する。

(2) 敷地規模

計画建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域の種別に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

| 用途地域  | 敷地面積（平方メートル） |
|---|--------------|
| 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域   | 3,000        |
| 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2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 | 2,000        |
| 近隣商業地域  | 1,000        |
| 商業地域  | 500          |

(3) 道路要件

ア 前面道路幅員

計画建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて、下表の当該各欄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抜けている道路に接するものであること。

| 用途地域  | 道路幅員（メートル） |
|---|------------|
| 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域 | 6          |
| 近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域   | 8          |

イ 接道長

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8分の1以上接するものであること。

**第3章 計画の要件**  
**第1節 一般型総合設計**

(4) 絶対空地率

計画建築物の敷地内における絶対空地率の最低限度は、当該敷地の基準建蔽率に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

| 基準建蔽率 C (%)      | 容積率制限緩和の場合の絶対空地率 (%) | 高さ制限のみの緩和の場合の絶対空地率 (%) |
|------------------|----------------------|------------------------|
| $C \leq 50$      | $115 - C$            | $110 - C$              |
| $50 < C \leq 55$ | 65                   | 60                     |
| $55 < C$         | $120 - C$            | $115 - C$              |

(5) 有効公開空地率

計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、当該敷地の基準建蔽率に応じて、下の各表の当該各欄に掲げる数値とする。

ア 容積率制限緩和の場合

| 基準建蔽率 C (%) | 有効公開空地率 (%)                 |
|-------------|-----------------------------|
| $C < 55$    | 50                          |
| $55 \leq C$ | $20 + (100 - C) \times 2/3$ |

イ 高さ制限のみの緩和の場合

| 基準建蔽率 C (%) | 有効公開空地率 (%)                 |
|-------------|-----------------------------|
| $C < 55$    | 25                          |
| $55 \leq C$ | $10 + (100 - C) \times 1/3$ |

(6) 歩道状空地の設置

計画建築物の敷地の接道部には、前面道路の車道幅員に応じて前面道路の歩道幅員と歩道状空地の幅員の合計が、下表の当該各欄に掲げる数値以上となるように歩道状空地を設置すること。

| 車道幅員 r (メートル) | 歩道と歩道状空地の合計幅員 (メートル)           |
|---------------|--------------------------------|
| $r < 20$      | $r \times 1/4$ 又は 2 のうち大きい方の数値 |
| $r \geq 20$   | 5                              |

(7) 通り抜け公開空地の設置

計画建築物の敷地が、平行する2方の道路（道路と公園に挟まれたものを含む。以下「平行道路」という。）に挟まれている場合、それぞれの接道長（一方が公園の場合は、公園と接する長さを読み替える）の長い方の midpoint から平行道路間の距離の範囲内に、平行道路に直交する道路が無い場合は、計画建築物の敷地内に平行道路を接続する幅員2メートル以上の通り抜け公開空地を設置すること。

(8) 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20%以上を緑化し、かつ、良好な環境及び景観の形成に努めること。

(9) 安全対策

外壁面からの水平距離が、当該外壁面の高さの平方根の2分の1以内の公開空地で落下物のおそれのある部分においては、危険防止対策を講じること。ただし、緑地等で人の通行等がない場合についてはこの限りではない。

### 第3章 計画の要件

#### 第1節 一般型総合設計

##### (10) 千葉県建築物環境配慮制度の適用

総合設計制度を適用し許可申請をしようとする者は、規模にかかわらず、千葉県建築物の環境配慮に関する要綱第6条に基づく届出をすること。

また、設計に際しては、環境負荷への低減及び環境に配慮した建築物を目指し、同要綱第4条に定める方法による環境性能評価がAランク以上となるよう努めること。

## 2 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。

##### (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1種低層住居専用地域、第2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 計画建築物の住戸部分は、原則として、1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。）が75平方メートル以上となる住戸が総戸数の2分の1以上を占めるものとする。こと。（専用面積の最低は29平方メートルを超えるものとする。こと。）

ウ 原則として戸数以上の台数を収容する駐車場及び戸数に1.5を乗じた数値以上の台数を収容する駐輪場を設置すること。

## 3 再開発方針等適合型総合設計

本制度を適用できる計画は、前記1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。

##### (1) 適用区域

再開発方針等適合型総合設計制度を適用できる計画建築物の敷地は、都市再開発法第2条の3第1項に規定する都市再開発の方針（以下「再開発方針」という。）において定められた同項第2号に規定する地区内で、地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域内であること。

##### (2) 計画条件

当該区域における地区計画等に適合するものであること。

#### 4 街区設計型総合設計

本制度を適用できる計画は、前記1（3）を除く。）の要件を満たすほかに次の各号に掲げる要件を満たすものとする。

(1) 対象地域

次に掲げるアからウまでの要件を満たすものであること。

- ア 当該敷地が、近隣商業地域、商業地域及びその他業務機能の増進を図る必要がある地域内であること。
- イ 当該敷地の周囲に適切に道路が整備され、概ね整形な街路（周囲を道路等に囲まれる一団の土地）が形成されているものであること。
- ウ 当該敷地が、街区の少なくとも1辺全てを占めているものであること。

(2) 壁面の位置及び高さ

壁面の位置及び建築物の高さが、敷地の周囲の状況を踏まえ、適切なものであること

(3) 道路要件

次に掲げるア及びイの要件を満たすものであること。

ア 前面道路幅員

計画建築物の敷地は、幅員が6メートル以上の道路に接しているものであること

イ 接道長

計画建築物の敷地は、アの幅員を要する道路に、当該敷地境界線の長さの合計の8分の1以上接するものであること。

### 第3章 計画の要件

#### 第2節 マンション再生型総合設計

#### 第2節 マンション再生型総合設計

この制度はマンション再生法第163条の59第1項の規定に基づく総合設計制度であり、許可の対象とする建築物は、マンション再生法第163条の56第2項の認定を受けた要除却等認定マンションで、第1節1(1)、(6)から(10)までのほか次の各号に掲げる要件を満たすものとする。

(1) 計画要件及びその他の要件

次に掲げるアからカまでの要件を満たすものであること。

ア 以下の(ア)及び(イ)に適合するものであること。ただし、特定行政庁が要除却等認定マンションの除却・建替え又は更新のために必要と認める場合、地域の特性によりやむを得ないと認める場合等にあつては、この限りでない。

(ア) 住宅（デイサービスセンター、保育所等の福祉施設及び近隣住民の日常生活のために必要な店舗、飲食店等について、地域の状況に応じて「住宅とみなす日常生活を支える施設」として認めるものの部分を含む。以下「住宅等」という。）以外の部分（以下「非住宅部分」という。）の床面積の合計が、要除却等認定マンションの非住宅部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅等の部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。

(イ) 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。

イ 要除却等認定マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替え又は更新、要除却等認定マンションの敷地を細分化した建替え又は更新、マンション再生法第2条第1項第1号に規定するマンション（以下「マンション」という。）に該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え又は更新等の許可は、特定行政庁が要除却等認定マンションの除却・建替え又は更新のために必要と認める範囲で行うこと。

ウ 原則として、要除却等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。

エ 除却等の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示（令和3年国土交通省告示第1522号）第5第1号イからニまでに定める経路のうち、それぞれ一以上のものが、同告示第5第2号に掲げる基準に適合していること。

オ 道又は公園、広場その他の空地からマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路（以下「屋外対象通路」という。）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施行令（平成18年政令第379号）第17条各号及び第19条第2項第7号イからニまでの基準（以下「バリアフリー基準」という。）に適合していること。ただし、屋外対象通路が地形の特殊性によりバリアフリー基準に適合することが困難な場合で、マンションの車寄せからマンションの出入り口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路がバリアフリー基準に適合したものとすることは、この限りでない。

カ マンション再生法第163条の56第2項第1号から第4号までのいずれかに該当するものとして同項の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築又は更新されるマンションであつて、地形の特殊性によりやむを得ずオを満たすことができないと特定行政庁が認めたものは、オによらないものとする事ができる。

**第3章 計画の要件**  
**第2節 マンション再生型総合設計**

(2) 敷地規模

計画建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域の種別に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

| 用 途 地 域  | 敷地面積 (平方メートル) |
|--|---------------|
| 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域  | 1,000         |
| 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、<br>第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、<br>準工業地域、工業地域 | 500           |
| 近隣商業地域、商業地域  | 300           |

(3) 道路要件

ア 前面道路幅員

計画建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値以上の幅員を有する道路に接するものであること。ただし、周辺道路の状況により、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、幅員を、道路及び道路に沿った歩道状公開空地の幅員を合わせたものとするができる。

| 用 途 地 域   | 道路幅員(メートル) |
|---|------------|
| 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、<br>第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、<br>第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域 | 6          |
| 近隣商業地域、商業地域、工業地域  | 8          |

イ 接道長

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8分の1以上接するものであること。

### 第3章 計画の要件

#### 第3節 長期優良住宅型総合設計

#### 第3節 長期優良住宅型総合設計

この制度は長期優良住宅法第18条第1項の規定に基づく総合設計制度であり、許可の対象とする建築物は、長期優良住宅法第6条第1項に基づく認定を受けた認定長期優良住宅で、第1節1(1)、(6)から(10)まで、第2節(2)及び(3)のほか次の各号に掲げる要件を満たすものとする。

- (1) 長期優良住宅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べ面積を超えないこと。
- (2) 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るものであること。

## 第4章 公開空地の基準

### 第1節 公開空地の定義

公開空地とは、一般型総合設計は1、マンション再生型総合設計は2、長期優良住宅型総合設計は3の要件をそれぞれ満たす敷地内の空地又はその部分（植え込み、芝生、池等の空地又はその部分の環境の向上に寄与するもの及び公衆便所、東屋等の空地の利便性を高める小規模な施設に係る土地を含む。）をいう。（以下「公開空地」という。）

#### 1 一般型総合設計

一般型総合設計における公開空地は、次の各号に掲げる要件を満たすものとする。

##### (1) 基本的事項

公開空地は、次に掲げるアからカまでを満たすものとする。

- ア 日常一般に開放され、歩行者が自由に通行又は利用できるもの（非常時以外の場合において自動車が入り出る車路の部分は除く。）とする。ただし、屋内に設けられるもの等で、特定行政庁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。
- イ 道路に面する部分又は隣接する公開空地に面する部分には、原則として塀又はこれらに類する遮蔽物を設けていないものであること。
- ウ その利用目的にあつた植栽、ストリートファニチャー、街灯、モニュメント等を積極的に導入し、かつ、計画敷地の周辺環境の向上に寄与する憩いとやすらぎをおぼえる空間の創造に努めているものであること。
- エ 年少者、高齢者、障害者及び健常者等全ての人々の利便性に配慮した空地であること。
- オ 公開空地はその目的から、空地の全部又は一部を特定の者が営利目的等のため、長期にわたり又は常設的に、利用又は占有することができないものであること。
- カ 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みなさない。

##### (2) 公開空地の最小幅

公開空地の最小幅は、4メートル以上とする。ただし、道路に沿って敷地全長（最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。）にわたって設けられ、かつ、道路と一体的に利用可能な公開空地（以下「歩道状公開空地」という。）及び第3章第1節(7)に規定する通り抜け公開空地にあつては、最小幅は、2メートル以上とする。

##### (3) 公開空地の最小単位面積

一つの公開空地の最小単位面積は、当該公開空地が歩道状公開空地又は通り抜け公開空地である場合を除き、計画建築物の立地する用途地域に従い、下表に掲げる当該各欄の数値以上とする。

| 用途地域  | 最小単位面積(平方メートル) |
|---|----------------|
| 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域   | 300            |
| 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2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 | 200            |
| 近隣商業地域  | 100            |
| 商業地域  | 50             |

## 第4章 公開空地の基準

### (4) 公開空地の接道長

公開空地は、その全周の8分の1以上が前面道路（歩道状公開空地を含む。）に接していること。ただし、動線上無理のない通り抜け通路（通り抜け公開空地を含む。）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。

### (5) 公開空地の開放性

公開空地は、計画敷地の前面道路又は隣接する公園等から見通しの良いものでなければならない。

### (6) 公開空地と前面道路の高低差

公開空地と前面道路との高低差は、6メートル以内であることとし、特に、歩道状公開空地にあっては、前面道路の歩道と接する場合はその歩道と同一レベルとし、歩道がない場合は一般の歩車道段差程度とする。

ただし、駅舎の高架コンコース、横断歩道橋等に連結する場合等で歩行者の利便に供する場合、又は特定行政庁が特に歩行者の利用に支障がないと認めた場合はこの限りでない。

## 2 マンション再生型総合設計

マンション再生型総合設計における公開空地は、1(1)、(4)から(6)までのほか次の各号に掲げる要件を満たすものとする。

### (1) 公開空地の最小幅

公開空地の最小幅は、3メートル以上とする。ただし歩道状公開空地及び第3章第1節1(7)に規定する通り抜け公開空地にあっては、最小幅は、1.5メートル以上とする。

### (2) 公開空地の最小単位面積

#### イ マンション再生型総合設計

一の公開空地の最小単位面積は、当該公開空地が歩道状公開空地又は通り抜け公開空地である場合を除き、敷地面積の10分の1以上（計画建築物の立地する用途地域に従い、下表に掲げる当該各欄の数値を超えるときは、当該数値以上）、かつ50平方メートル以上とする。

| 用途地域   | 最小単位面積(平方メートル) |
|--|----------------|
| 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域                                    | 300            |
| 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域 | 200            |
| 近隣商業地域   | 100            |
| 商業地域   | 50             |

## 3 長期優良住宅型総合設計

長期優良住宅型総合設計における公開空地は、1(1)、(4)から(6)まで、2(1)及び(2)の要件を満たすものとする。

## 第2節 公共空地の特例

この制度を適用しようとする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（以下「公共空地」という。）で、その空地自体が前記第1節で示す公開空地の要件を満たし、かつ、計画敷地内に設ける公開空地と意匠、形態等が一体化（公開空地と公共空地の境界に塀又はこれに類する遮蔽物を設けているものは除く。）されたもの等のうち、計画建築物の事業者等の無償譲渡又は無償貸し付けに係るものであって、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されるもので、特定行政庁が認めるものについては、これを公開空地とみなすことができるものとする。

## 第3節 公開空地の有効面積の算定

公開空地の有効面積（以下「有効公開空地面積」という。）は、次の各号に掲げる基準により算定したものを合計したものとする。

### (1) 有効と評価される公開空地の条件

その位置、意匠、形態等から有効と評価される公開空地の有効公開空地面積は、次のアからカに掲げる区分に従い、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に該当する係数を乗じて算定するものとする。

ア 歩道状公開空地（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。）

で、その位置、意匠、形態等が良好と認められるもの。

a 歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員が6メートル以上であり、かつ、隣地との間に塀等の空地の連続性を妨げる計画のないもの

2.5

b a以外のもの

1.5

イ 第3章第1節1(7)の規定により設置した通り抜け公開空地（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。）で、その位置、意匠、形態等が良好と認められるもの。

1.5

ウ 2方向の道路で構成される角地（内角が120度以内とする。）に位置する公開空地（当該道路沿いに歩道状公開空地がある場合は、当該歩道状公開空地を除く。）のうち、2辺をそれぞれ10メートルで構成する二等辺三角形の範囲内にある公開空地の部分。（角に角切りがある場合は、角切りがないものと仮定して範囲を定める。）

1.5

エ 一の公開空地の面積が500㎡以上のもので、幅員6メートル以上の道路に接する公開空地（ア及びイに該当するものを除く。）

1.2

オ 一の公開空地の面積が300㎡以上500㎡未満のもので、幅員6メートル以上の道路に接する公開空地（ア及びイに該当するものを除く。）

1.1

カ ア、イ、ウ、エ及びオ以外の公開空地

1.0

## 第4章 公開空地の基準

### (2) 低い評価とされる公開空地の条件

その位置、意匠、形態等から有効性が低いと評価される公開空地の有効公開空地面積は、次のアからオに掲げる条件のうち、それぞれ該当するものの係数を(1)で算定した当該公開空地又は公開空地の部分の有効公開空地面積に乗じて算定するものとする。

ア 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もの（道路の自動車交通量が著しく多い場合等公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、動線上無理のない通り抜け歩路等を設けたものを除く。）

0.5

イ 公開空地の地盤（公開空地が建築物の屋上である場合には、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（歩道がある場合は、歩道の路面）の高さと比べて1.5メートル以上高いもの又は3メートル以上低いもの（地形上、道路から連続して高さが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を除く。）

0.6

ウ ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物又は建築物の部分（以下「ピロティ等」という。）によって覆われているもの（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。）

a 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

b はり下5メートル以上10メートル未満のもの

0.8

c はり下2.5メートル以上5メートル未満のもの

0.6

エ 屋内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

0.9

オ 一の公開空地のうち、池、植栽等で当該公開空地の面積の3分の2以上の部分が歩行者の通行が不可能となっているもの

0.5

### (3) 特に市街地環境の整備改善に寄与すると評価される公開空地

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特に寄与すると認められる公開空地については、(1)及び(2)により算定した当該公開空地の有効公開空地面積に1.2を乗じて算定するものとする。

(4) 前記第2節で特定行政庁が認めた公共空地の公開空地としての評価は、(1)から(3)の基準により有効公開空地面積の算定をするものとする。

第5章 容積の緩和

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、それぞれ一般型総合設計にあつては(1)、マンション再生型総合設計にあつては(2)、長期優良住宅型総合設計にあつては(3)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) 一般型総合設計（基本型、市街地住宅、再開発方針等適合型、街区型総合設計）

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

- (2) マンション再生型総合設計

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times 1.5 \times K_A\}$$

- (3) 長期優良住宅型総合設計

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times 1.5 \times V_h / A_a \times K_A\}$$

V：割り増し後の延べ面積

A：敷地面積（公共空地がある場合は、上式においてはその面積を含むものとする。）

v：基準容積率

S：有効公開空地面積の合計

Aa：建築物の延べ面積

Vh：長期優良住宅部分（※）の床面積の合計

※ 長期優良住宅部分として取扱う部分については下表のとおり

|   |  |
|---|--|
| (A) 長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分               | 長期優良住宅部分として取扱う   |
| (B) 共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている部分   | 長期優良住宅部分として取扱う   |
| (C) 長期優良住宅住戸以外の用に供されている専用部分             | 長期優良住宅部分に含めない  |
| (D) 共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている部分 | 長期優良住宅部分に含めない  |
| (B)・(D) 以外の共用部分                         | $\left[ \frac{(B) \cdot (D) \text{ 以外の共用部分の床面積の合計}}{(B) \cdot (D) \text{ 以外の共用部分の床面積の合計}} \right] \times \left[ \frac{(A) + (B)}{(A) + (B) + (C) + (D)} \right]$ を長期優良住宅部分に含める |

## 第5章 容積の緩和

Ki、KA：下表による割増係数

| 基準容積率 (v)              | 割増係数 (Ki)   |  |                                   |
|------------------------|---|--|-----------------------------------|
|                        | 一般型総合設計<br>(基本型)<br>マンション再生型<br>総合設計<br>長期優良住宅型総<br>合設計 | 一般型総合設計<br>(市街地住宅)                               | 一般型総合設計<br>(再開発方針等適合型、<br>街区設計型)  |
| $v < 10/10$            | 2/3   | $2/3 \times (a \times 3/4 + 1)$                  | $2/3 \times 1.2$                  |
| $10/10 \leq v < 90/10$ | $\{8 + (9 - v)\} / 24$                                  | $\{8 + (9 - v)\} / 24 \times (a \times 3/4 + 1)$ | $\{8 + (9 - v)\} / 24 \times 1.2$ |
| $90/10 \leq v$         | 1/3   | $1/3 \times (a \times 3/4 + 1)$                  | $1/3 \times 1.2$                  |

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(1)イにおいて同じ。）

| 用途地域  | 敷地面積 (A)               | 割増係数 (KA)                              |
|---|------------------------|--|
| 第一種中高層住居専用地域、<br>第二種中高層住居専用地域、<br>第一種住居地域、第二種住居地域、<br>準住居地域、近隣商業地域、<br>商業地域、準工業地域 | 5000 m <sup>2</sup> 以上 | 2                                      |
|   | 5000 m <sup>2</sup> 未満 | $1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$ |
| 上記以外の地域又は区域   |                        | 1                                      |

A<sub>min</sub>：一般型総合設計については第3章第1節1(2)、マンション再生型総合設計及び長期優良住宅型総合設計については同章第2節(2)にそれぞれ定める敷地面積の最低限度

街区設計型総合設計においては、敷地の街区との関係に応じて、それぞれ次に掲げる係数を上表による割増係数に加えて得たものをKAとする。ただし、上限は2とする。

|                  |     |
|------------------|-----|
| 敷地が街区の1辺全てを占める場合 | 1/6 |
| 敷地が街区の2辺全てを占める場合 | 1/3 |
| 街区全体が敷地となっている場合  | 2/3 |

## 2 容積割り増しの限度

この制度による割り増し後の容積の限度は、それぞれ一般型総合設計にあつては(1)、マンション再生型総合設計にあつては(2)、長期優良住宅型総合設計にあつては(3)により定める限度とする。

ただし、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2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（前面道路が二以上あるときは、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)、(2)及び(3)で得たもののうちいずれか小さいほうを限度とする。

### (1) 一般型総合設計

#### ア 基本型総合設計

基本型総合設計による割り増し後の容積の限度は、基準容積率の1.5倍と基準容積率に200%を加えたもののうちいずれか小さいほうのものとする。

#### イ 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の限度は、次のとおりとする。

$$A \times v \times (a \times 3 / 8 + 3 / 2)$$

又は、

$$A \times \{v + (a \times 15 + 20) / 10\}$$

のうちいずれか小さいものとする。

#### ウ 再開発方針等適合型総合設計

再開発方針等適合型総合設計による割り増し後の容積の限度は、基準容積率の1.5倍と基準容積率に250%を加えたもののうちいずれか小さいほうのものとする。

なお、特別に高度利用を図る必要があると位置づけられた区域における再開発方針等適合型総合設計については、割り増し係数及び容積割り増しの限度について、国等関係機関との協議のうえ、当該再開発方針等の内容に即して特別の運用を行うことができるものとする。

#### エ 街区設計型総合設計

街区設計型総合設計による割り増し後の容積の限度は、基準容積率の1.5倍とする。

### (2) マンション再生型総合設計

マンション再生型総合設計による割り増し後の容積の限度は、基準容積率の1.5倍と基準容積率に200%を加えたもののうちいずれか小さいほうのものとする。

### (3) 長期優良住宅型総合設計

長期優良住宅型総合設計による割り増し後の容積の限度は、基準容積率の1.5倍と基準容積率に200%を加えたもののうちいずれか小さいほうのものとする。

## 第6章 容積率制限緩和の特例

### 第6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5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7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

- (1) 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。

##### ア 適用要件

商業地域若しくは近隣商業地域又は主として商業その他の業務の利便の増進が見込まれる地域として市長が定める周辺地区内の建築物で、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（月決め駐車等特定の者との契約により利用するものを除く。）により一般公共の用に供する（当該建築物が存続する間は、その自動車車庫の利用形態を維持することを絶対条件とする。）ものであること。

##### イ 容積の加算

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ている部分を除く。）の床面積の合計に相当する面積について容積の加算を行う。

ただし、この特例による容積の加算は、当該建築物の公開空地による容積の割り増しの2分の1を限度とする。

- (2) 共同住宅については、必要な自動車車庫を確保し、併せて敷地内空地を居住者のコミュニティ形成の場として活用される等により質の高いものとするため、地下に設ける附属自動車車庫等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。

##### ア 適用要件

次に掲げる(ア)及び(イ)の要件を満たすものであること。

(ア) 当該共同住宅に附属する自動車車庫の収容台数の合計が、当該共同住宅の住宅戸数以上であること

(イ) 地下に設ける自動車車庫であること。ただし、半地下式自動車車庫等であっても敷地内の空地の利用に支障がなく、かつ市街地景観に配慮していると認められるものについては、この限りでない。

##### イ 容積の加算

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ている部分を除く。）の床面積の合計に相当する面積について容積の加算を行う。

ただし、この特例による容積の加算は、共同住宅に附属する自動車車庫のうち、住宅戸数に相当する自動車を有用する部分について行い、当該建築物の公開空地による容積の割り増しの2分の1を限度とする。

## 2 地域施設等を設置する建築物

周辺地域の防災や安全に寄与する施設、省資源に有効な供給処理施設又は地域の生活利便の向上に寄与する公益施設等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) 適用要件

次に掲げる各施設で、施設の管理運営が将来に亘り適切に行われると特定行政庁が認めるもの。

- ア 中水道施設
- イ 地域冷暖房施設
- ウ 防災用備蓄倉庫
- エ 消防用水利施設
- オ 電気事業の用に供する開閉所及び変電所
- カ ガス事業の用に供するバルブステーション、ガバナステーション及び特定ガス発生設備
- キ 水道事業又は公共下水道の用に供するポンプ施設
- ク 第1種電気通信事業の用に供する電気通信交換施設
- ケ 鉄道施設の駅舎、開閉所及び変電所
- コ 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
- サ 太陽光発電設備、燃料電池設備、自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システムその他これらに類するもの

### (2) 容積の加算

(1)に掲げる施設の用に供する建築物の部分のうち、次に掲げるアの要件を満たす部分の床面積の合計に相当する面積について容積の加算を行う。

ただし、この特例による容積の加算（(1)に掲げる複数の施設を設ける場合は、その合計）は、当該建築物の公開空地による容積の割り増しの2分の1又は当該敷地に係る基準容積率の0.25倍又は100%のうち最も小さいものを限度とする。

ア 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（ただし、壁等による区画ができないものは当該施設の設置に要する部分の床面積とする。）

## 3 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) 適用要件

不特定多数の者が自由に利用できる施設で、その用途に供する部分の床面積が300㎡以上の施設を設置する建築物で、かつ、施設の管理運営が将来に亘り適切に行われると特定行政庁が認めるもの。

### (2) 容積の加算

当該施設に係る床面積の合計に相当する面積について容積の加算を行う。

ただし、この特例による容積の加算（(1)に該当する複数の施設を設ける場合は、その合計）は、当該建築物の公開空地による容積の割り増しの2分の1を限度とする。

## 第6章 容積率制限緩和の特例

### 4 福祉施設等を設置する建築物

保育所、老人ホーム等、少子高齢社会に対応すると認められる施設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) 適用要件

設置が必要と認められる施設で、各施設の設置基準に適合し、かつ、施設の管理運営が将来に亘り適切に行われると特定行政庁が認めるもの。

(2) 容積の加算

当該施設に係る床面積の合計に相当する面積について容積の加算を行う。

ただし、この特例による容積の加算（(1)に該当する複数の施設を設ける場合は、その合計）は、当該建築物の公開空地による容積の割り増しの2分の1を限度とする。

### 5 バリアフリー対応の建築物

(1) 適用要件

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年6月21日法律第91号）」第2条第20号に規定する建築物特定施設で建築物移動等円滑化基準に適合するもの。

(2) 容積の加算

当該施設に係る床面積のうち、通常の建築物の特定施設の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定める部分（国土交通省告示第1490号）の床面積の合計について容積の加算を行う。ただし、この特例による容積の加算は、当該建築物の公開空地による容積の割り増しの2分の1を限度とする。

### 6 屋上の緑化

屋上の緑化部分（公開空地である部分を除く。）で次の各号に定める基準に適合するものであること。

(1) 適用要件

建築物の屋上、庇等の部分において、恒常的に樹木、多年草等が有効に生育するために必要となる土などの植栽基盤設備が設けられていること。

(2) 容積の加算

当該施設に係る床面積の合計に相当する面積について容積の加算を行う。ただし、この特例による容積の加算（(1)に該当する複数の施設を設ける場合は、その合計）は、当該建築物の公開空地による容積の割り増しの2分の1を限度とする。

7 災害時等における防災上の安全性確保に資する施設を設置する建築物

- (1) 災害時等における帰宅困難者対策としての一時滞在施設及びそのために必要な電気設備等の建築設備（以下「一時滞在施設等」という。）が設けられる建築物で、当該一時滞在施設等の設置による防災上の安全性確保が必要と認められる場合で、次の各号に定める基準に適合するものであること。

ア 適用要件

次に掲げる(ア)から(カ)までの条件を満たすものであること。

- (ア) 千葉駅から概ね半径2キロメートルの範囲内の建築物であること  
(イ) 一時滞在スペースは100人以上の帰宅困難者を受入可能な面積を確保すること（概ね200㎡以上）  
(ウ) 3日間滞在するために必要となる備蓄品を保管可能な防災備蓄倉庫が確保されるものであること  
(エ) 一時滞在施設等として、関係部局と協議の上、千葉市と協定を締結したもの  
(カ) 災害時等において一時滞在施設等が機能するよう、適切な管理、運営がなされると特定行政庁が認めるもの

イ 容積の加算

当該施設に係る床面積の合計に相当する面積について容積の加算を行う。

ただし、この特例による容積の加算は、当該建築物の公開空地による容積の割り増しの2分の1を限度とする。

- (2) 雨水貯留施設、雨水浸透施設及びそのために必要な建築設備（以下「雨水貯留施設等」という。）が設けられる建築物で、当該雨水貯留施設等の設置による地域住民の防災上の安全性確保が必要と認められる場合で、次の各号に定める基準に適合するものであること。

ア 適用要件

次に掲げる(ア)から(ウ)までの条件を満たすものであること。

- (ア) 千葉市雨水対策重点地区内の建築物で、1時間あたりのピーク雨量65.1mmに対応した雨水貯留施設等を設けたものであること  
(イ) 開発許可を要しないものであること  
(ウ) 災害時等において雨水貯留施設等が機能するよう、適切な管理がなされる、もしくは管理が不要であると特定行政庁が認めるもの

イ 容積の加算

加算できる容積率は、雨水貯留施設等の面積とする。

ただし、この特例による容積の加算は、10%を限度とする。

## 第7章 高さの緩和

### 第7章 高さの緩和

この制度による許可により、建築物の高さに関する制限について緩和することができるものは、次の3又は4で各々の制限ごとに定める基準を満足し、かつ、計画建築物の敷地の周辺環境に充分配慮されたものでなければならない。また、街区設計型総合設計及び長期優良住宅型総合設計については、本章による建築物の高さの緩和は適用しない。

#### 1 緩和対象制限

この制度で緩和することのできる建築物の高さに関する制限は、絶対高さ制限（法第55条第1項）と、道路斜線制限（法第56条第1項第1号。ただし、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域内においては、マンション再生型総合設計に基づく建築物に限る。以下同じ。）及び隣地斜線制限（法第56条第1項第2号）とする。

#### 2 緩和の原則

##### (1) 一般型総合設計

一般型総合設計により、建築物の高さに関する制限についておこなう緩和は、法規制において道路又は隣地に対して担保されている天空光を確保できる範囲内で行うものとする。

##### (2) マンション再生型総合設計

マンション再生型総合設計により、建築物の高さに関する制限についておこなう緩和は、要除却等認定マンションの除却・建替え又は更新による公益性や、新たに建築又は更新されるマンションによる市街地環境の整備改善に資する取組（第6章に規定する地域の防災、環境等の向上に資する特例施設の整備等）に応じて行うものとする。

また、次の3の(2)を適用する場合あたっては住居の環境の維持に、4の(2)を適用する場合あたっては市街地環境の維持に、それぞれ支障がない範囲内で行うものとする。

#### 3 絶対高さ制限の緩和

##### (1) 一般型総合設計

一般型総合設計に基づき、絶対高さ制限（最高高さ10メートル）について緩和を受ける建築物は、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、次の基準によって、算定した立面投影面積 $S_i'$ が $S_i$ 以下であるものとし、かつ、その緩和する高さの限度を12メートル以下とする。

ただし、敷地が1ヘクタール以上あり、当該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0.5を乗じて得たものに4メートルを加えたもの以下である場合、緩和する高さの限度を20メートル以下とすることができる。

##### ア 立面投影面積 $S_i'$

$S_i'$ とは、各辺における基準点 $O_i$ （イによって定める点）を通る鉛直線上の各点を視点とし、計画建築物の各部分（広告物、建築設備等を含む。）を各辺上の鉛直面を画面としたもの（以下「スクリーン」という。）に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。

##### イ 基準点 $O_i$

$O_i$ 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。

ウ 立面投影面積  $S_i$

$S_i$  とは、各スクリーン上において、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) マンション再生型総合設計

マンション再生型総合設計に基づき、絶対高さ制限（最高高さ 10 メートル）について緩和を受ける建築物は、次のア又はイの要件を満たすものとする。

ただし、敷地周辺の状況等を勘案し、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内の住居の環境の維持に支障がないと認められる場合は、これらの基準によらないものとすることができる。

ア 3の(1)の基準に適合していること（緩和する高さの限度に係る規定を除く。）。

イ 次の(ア)から(ウ)までの基準を満たすものであること。

(ア) 建築物の高さが、要除却等認定マンションにおける建築物の高さを超えないこと。

(イ) 敷地の各辺において、立面投影面積  $S_j'$  が  $S_j$  以下であること。

なお、隣地を取り込むなどにより要除却等認定マンションの建替え又は更新の前後において敷地の範囲が変わる場合は、敷地の状況に応じて、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域内の住居の環境の維持に支障がないと認められる範囲で行うものとする。

a 立面投影面積  $S_j'$

$S_j'$  とは、各辺における基準点  $O_i$ （bによって定める点）を通る鉛直線上の各点を視点とした絶対高さ制限を超える建築物の部分の立面投影面積をいう。

b 基準点  $O_i$

3の(1)イに示すものを準用。

c 立面投影面積  $S_j$

$S_j$  とは、各辺について、要除却等認定マンションにおける基準点  $O_i$  を通る鉛直線上の各点を視点とした絶対高さ制限を超える建築物の部分の立面投影面積をいう。

(ウ) 要除却等認定マンションが建築基準法第 52 条、第 55 条及び第 56 条の規定に違反していないこと。

#### 4 道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和

(1) 一般型総合設計

一般型総合設計に基づき、道路斜線制限又は隣地斜線制限について緩和を受ける建築物は、敷地の当該各辺において、次の基準によって、算出した立面投影面積  $S_i'$  が  $S_i$  以下であるものとする。

ア 立面投影面積  $S_i'$

3の(1)アに示すものを準用。（ただし、基準点  $O_i$  は4の(1)ウに定める。）

イ 立面投影面積  $S_i'$  及び  $S_i$  の特例

(ア) 高さが 100 メートルを超える建築物については、次の a、b 及び c を加えたものをもって  $S_i'$  及び  $S_i$  とする。

a 建築物の高さ 100 メートル以下の部分の立面投影面積

b 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

c 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

(イ) 道路斜線の緩和を受けるために作図する  $S_i'$  及び  $S_i$  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建築基準法第 56 条第 1 項別表第 3 (ハ) 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、加えないこととする。

## 第7章 高さの緩和

### ウ 基準点 $O_i$

$O_i$ 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、(ア)又は(イ)に掲げる距離だけ外側にある点をいう。

- (ア) 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域及び第1種住居地域、第2種住居地域、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。

- (イ) 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、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。

### エ 立面投影面積 $S_i$

$S_i$ とは、各スクリーン上において、建築基準法第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。

- (2) マンション再生型総合設計

マンション再生型総合設計に基づき、道路斜線制限又は隣地斜線制限について緩和を受ける建築物は、次のア又はイの要件を満たすものとする。

ただし、敷地周辺の状況等を勘案し、市街地環境の維持に支障がないと認められる場合は、これらの基準によらないものとすることができる。

ア 4の(1)の基準に適合していること。

イ 次の(ア)から(ウ)までの基準を満たすものであること。

- (ア) 建築物の高さが、要除却等認定マンションにおける建築物の高さ又は絶対高さ制限（最高高さ10メートル）のいずれか高い方を超えないこと。

- (イ) 次のa又はbに適合するものであること。

- a 敷地の各辺において立面投影面積 $S_j'$ が $S_j$ 以下であること。

なお、隣地を取り込むなどにより要除却等認定マンションの建替え又は更新の前後において敷地の範囲が変わる場合は、敷地の状況に応じて、市街地環境の維持に支障がないと認められる範囲で行うものとする。

- (a) 立面投影面積 $S_j'$

4の(1)アに示すものを準用。（この場合において、同規定中「 $S_i$ 」とあるのは「 $S_j'$ 」と読み替えるものとする。）

- (b) 立面投影面積 $S_j'$ 及び $S_j$ の特例

4の(1)イに示すものを準用。（この場合において、同規定中「 $S_i$ 」とあるのは「 $S_j'$ 」と、「 $S_i$ 」とあるのは「 $S_j$ 」と読み替えるものとする。）

- (c) 基準点 $O_i$

4の(1)ウに示すものを準用。ただし、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域については、次のとおりとする。

- (i) 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域

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。

- (d) 立面投影面積 $S_j$

$S_j$ とは、各辺について、要除却等認定マンションにおける $O_i$ を通る鉛直線上の各

点を視点とした立面投影面積をいう。

- b 建築基準法施行令第135条の9に定める位置(道路斜線制限について緩和する場合に限る。)又は同令第135条の10に定める位置(隣地斜線制限について緩和する場合に限る。)を想定半球の中心として算定する天空率(同令第135条の5に定めるものをいう。以下同じ。)が、要除却等認定マンションの当該位置を想定半球の中心として算定する天空率以上であること。この場合において、同令第135条の6各項及び第135条の7各項の規定に準じた規定を適用するものとする。
- (ウ) 要除却等認定マンションが建築基準法第52条、第55条及び第56条の規定に違反していないこと。

## 5 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建築物に対する前記4の基準の運用は、基準点O<sub>i</sub>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。

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

A1：16mに高さが20mを超える部分を有する建築物にあつては、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つては、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1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域又は第1種住居地域、第2種住居地域、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、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8章 維持・管理等

### 第8章 維持・管理等

この制度により設置した公開空地及び容積加算を受けた特例施設については、次に定める基準に従い維持・管理等をおこなうものとする。

#### 1 表示等

この制度により設けた公開空地及び特例施設については、次に掲げる当該基準により各標示板を設置しなければならない。

##### (1) 公開空地標示板

建築主は、当該建築物に設けた公開空地について、一般の利用者の妨げにならず、かつ、公開空地の見やすい場所に、様式1の標示板を2か所以上設置すること。

尚、深夜等の閉鎖が認められた公開空地については、その位置及び開放時間を必ず記載すること。

##### (2) 住宅標示板

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2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) 特例施設標示板（公開車庫）

第6章1(1)の自動車車庫による容積加算を受けた建築物の建築主は、様式3-1の標示板を車庫の出入り口の見やすい位置に設置すること。

##### (4) 特例施設標示板（一時滞在施設）

一時滞在施設等による容積加算を受けた建築物の建築主は、様式第3-2の標示板を玄関ホールの見やすい位置及び施設の出入り口の見やすい位置に設置すること。

##### (5) 特例施設標示板（雨水貯留施設等）

雨水貯留施設等による容積加算を受けた建築物の建築主は、様式第3-3の標示板を当該施設の点検口付近等の見やすい位置に設置すること。

##### (6) 特例施設標示板

特例施設（(3)から(5)を除く。）による容積加算を受けた建築物の建築主は、様式4の標示板を当該施設の出入り口の見やすい位置に設置すること。

##### (7) 標示板の構造

標示板の構造は次のとおりとし、周囲の景観と調和するように配置すること。

ア 標示板の材質は、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とすること。

イ 堅固に固定されたものであること。

ウ 大きさは、縦30センチメートル以上、横50センチメートル以上とすること。

## 2 維持・管理

この制度により設置した公開空地及び特例施設については、当該建築物が存在する限り将来にわたり、公開空地にあつては、当該公開空地の設置目的にあった形態を維持し常時適正な利用が図れるよう管理し、特例施設にあつては、第6章で示した当該適用要件を維持するよう管理しなければならない。

また、当該建築物が譲渡又は貸与された場合、譲渡人又は貸与人は、当該公開空地又は特例施設の維持管理に関する義務を継承するものとする。

なお、維持・管理体制等については、次に定める基準に従い特定行政庁に届出等を行わなければならない。

### (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5により特定行政庁に提出すること。

尚、特例施設を含む建築物にあつては、様式6により提出すること。

### (2) 維持管理責任者選任届及び維持管理状況報告

建築主は、当該公開空地及び特例施設の維持管理責任者を選任することとし、その選任又は変更について、維持管理責任者選任（変更）届を様式7により特定行政庁に提出すること。

また、選任された維持管理責任者は、建築物意匠図及び公開空地図を常備するとともに、その維持管理状況について様式8により2年ごとに特定行政庁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

当該建築物が譲渡又は貸与された場合、当該公開空地又は特例施設の維持管理に関する義務を継承する旨を譲渡又は貸与に関する契約書に記載し、譲渡人又は貸与人に明示しなければならないものとする。

## 3 公開空地及び特例施設の変更

この制度により設置した公開空地及び特例施設については、原則として工事完了後の変更を認めない。

ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

### (1) 公開空地の変更

公開空地の種別及び形態は、次に掲げる場合で特定行政庁がやむを得ないと認めたときは、変更することができるものとする。

ア 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

イ 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、その変更内容が本基準の範囲内であるとき

### (2) 特例施設の変更

特例施設の形態は、次に掲げる場合で特定行政庁がやむを得ないと認めたときは、変更することができるものとする。

ア 特例施設の性格から、その変更を行った方が特例施設の利用増進に貢献すると認められる場合

イ 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、その変更内容が本基準の範囲内であるとき

### (3) 変更手続き

(1)及び(2)に掲げる変更をしようとする者は、あらかじめ様式9の公開空地等変更申請書に変更図書を添え特定行政庁に提出し、その承認を受けなければならない。

## 第8章 維持・管理等

### 4 屋外広告物の制限

この制度により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ほか、次の基準に適合するものとする。

(1) 掲示及び設置場所

屋外広告物の公開空地内での掲示及び設置は、原則として禁止する。

(2) 屋外広告物の数

この制度により許可を受けた計画建築物の敷地内においては、屋外広告物の数を最小限に止めるよう努力すること。

(3) 屋外広告物の大きさ

屋外広告物の大きさは、できるだけ小さなものとする。

(4) 掲示の内容

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) 屋外広告物の形状等

周辺の街並みに調和した形状、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。

## 第9章 その他

### 1 計画道路の取扱い

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のこの制度の適用にあつては、計画道路に当たる敷地の部分を除外しても、全ての要件を満たすように計画しなければならない。

### 2 許可を受けた建築物であることの教示

建築主及び建築主の依頼を受けて計画建築物の設計、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、次に掲げる事項を明示するほか、誤解の生じないよう十分な教示をおこなうこと。

ア 総合設計制度による建築物であること。

イ 公開空地は、市民が日常自由に通行又は利用できるものであること。

ウ 公開空地は、原則として変更又は転用ができないこと。

エ 総合設計制度により、用途及び規模等が定められた特例施設にあつては、原則として変更又は転用ができないこと。

オ その他必要な事項。

### 3 準用

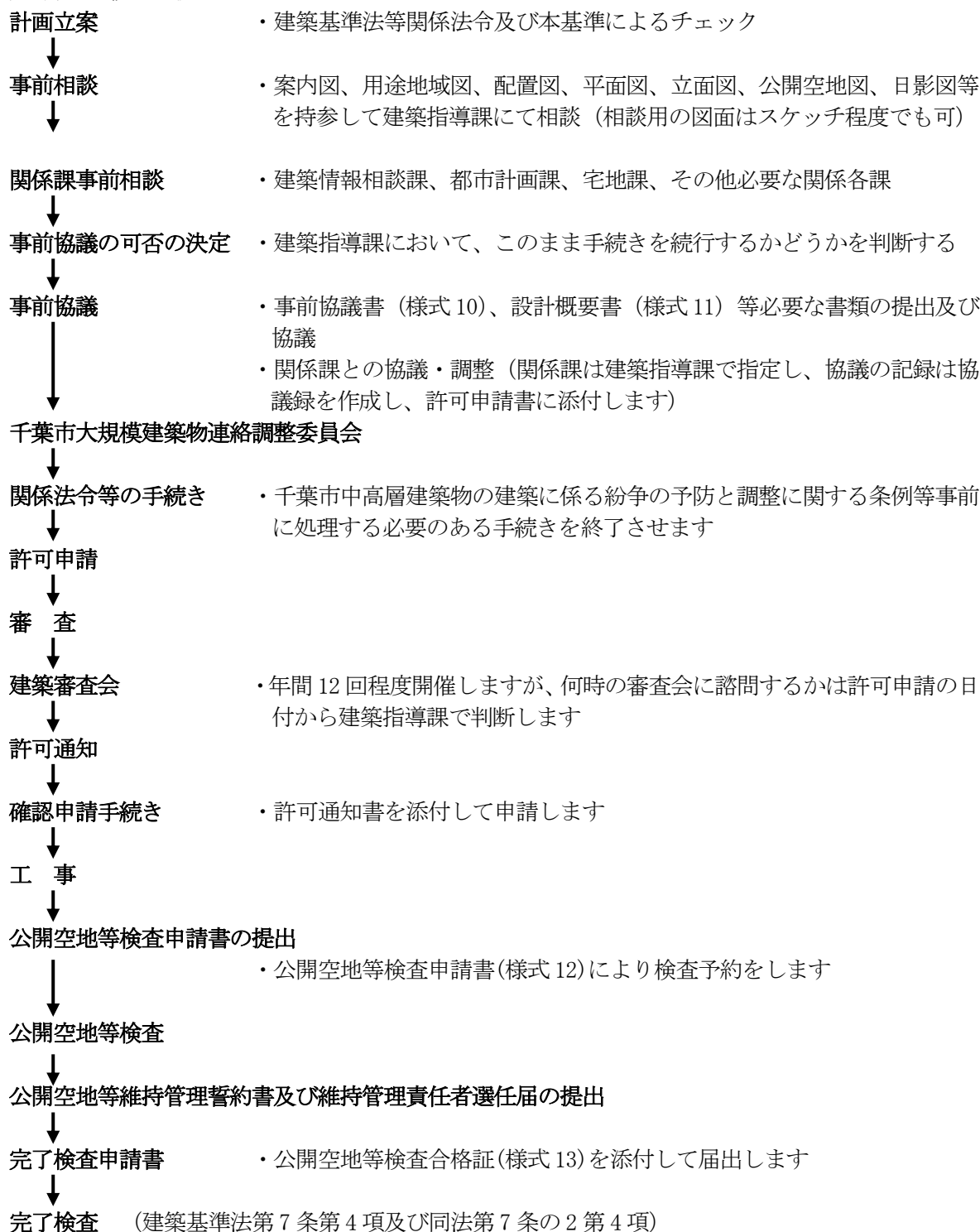
法第86条第3項及び第4項並びに第86条の2第2項及び第3項の規定（以下「一団地型総合設計制度等」という。）に基づく許可（特例対象規定の適用に係る事項を除く。）については、本基準を準用する。

## 第9章 その他

### 4 許可手続き

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きを行うものとする。

#### (1) 許可手続きの流れ



### (2) 事前相談

計画建築物の概要がわかる資料（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。相談用の図面はスケッチ程度でも可とする。）により、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相談すること。

この際、都市基盤施設への影響、街づくりの方針等との調整を図る必要から建築情報相談課、都市計画課、宅地課など必要と認められる課（特例施設がある場合は、当該特例施設の所管課を含む。）の意見を求めて報告すること。

### (3) 事前協議

事前相談により計画建築物について本制度の適用を決定した場合(4)の規定に基づき事前協議書を作成し実質的な計画協議を行います。

### (4) 事前協議書

事前協議書の作成にあたっては、事前協議書（様式10）と設計概要書（様式11）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。

- ア 案内図
- イ 配置図
- ウ 平面図
- エ 立面図
- オ 公開空地計画図
- カ 有効公開空地面積求積図
- キ 立面投影面積検討図
- ク 排水計画図
- ケ 日影図
- コ その他必要な図書

### (5) 千葉県大規模建築物連絡調整委員会

事前協議の最終段階として「千葉県大規模建築物連絡調整委員会」を開催し、事前協議の最終確認をおこなうものとする。

## 第9章 その他

### (6) 許可申請

事前協議が終了し、かつ、必要とする関係法令等の手続きが完了した後、許可申請書（一般型総合設計については建築基準法施行規則第43号様式、マンション再生型総合設計についてはマンション再生法施行規則第25の11号様式、長期優良住宅型総合設計については長期優良住宅法施行規則第9号様式、一団地型総合設計等については建築基準法施行規則第61号の2）の正本及び副本にそれぞれ次に掲げる図書を添付して申請するものとする。

- ア 委任状
- イ 申請理由書
- ウ 設計概要書（様式11）
- エ 案内図
- オ 用途地域図
- カ 周辺状況図
- キ 配置図
- ク 平面図
- ケ 立面図
- コ 公開空地計画図
- サ 有効公開空地面積求積図
- シ 立面投影面積検討図
- ス 日影図
- セ 特例施設計画図（特例施設を含む計画のみ）
- ソ 住戸タイプ別平面図（市街地住宅総合設計の場合のみ）
- タ 建築物全体及び公開空地部分のパース
- チ 排水計画図
- ツ マンション再生型総合設計にあつては、マンション再生法第163条の56第3項の規定に基づく除却等の必要性に係る認定通知書の写し
- テ 長期優良住宅型総合設計にあつては、長期優良住宅法第7条の規定に基づく認定を受けたことを証する長期優良住宅の認定通知書の写し
- ト その他必要な図書

### (7) 建築審査会

建築審査会に際しては、建築審査会事務局（建築管理課内）の指示により、建築審査会用資料を作成し、事務局へ提出すること。

### (8) 確認申請

確認申請書には、通常の確認申請添付図書以外に(6)のウ、ケ、コ、サ、ス及びセに掲げる図書を添付すること。

### (9) 公開空地等検査

公開空地及び特例施設（以下「公開空地等」という。）を含む当該建築工事が完了し法第7条第4項及び第7条の2第4項の規定による完了検査（以下「法完了検査」という。）を受ける前に、特定行政庁に公開空地等検査申請書（様式12）を提出し、公開空地等の検査を受けること。

検査により、公開空地等の工事が許可の内容に適合していると認められる時は、公開空地等検査合格証（様式13）を交付。

なお、法完了検査の申請の際、完了検査申請書に公開空地等検査合格証の写しを添付すること。

### (10) 公開空地維持管理誓約書等の提出

建築主は、当該建築工事が完了し完了検査申請書を提出する前に公開空地維持管理誓約書（様式5）または公開空地設置及び特例施設維持管理誓約書（様式6）及び公開空地・特例施設維持管理責任者選任届（様式7）を提出すること。

附則

- (1) 本制度の施行にあたり、「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」（平成 4 年法律第 82 号）第 2 条の規定による用途地域に関する都市計画の決定及びその告示のなされるまでの間は、本文中、「第 1 種低層住居専用地域」及び「第 2 種低層住居専用地域」とあるのは「第 1 種住居専用地域」、「第 1 種中高層住居専用地域」及び「第 2 種中高層住居専用地域」とあるのは「第 2 種住居専用地域」、「第 1 種住居地域」及び「第 2 種住居地域」並びに「準住居地域」とあるのは「住居地域」とそれぞれ読み替えて適用するものとする。
- (2) 本基準は、平成 6 年 9 月 1 日より施行する。

附則 この基準は平成 17 年 11 月 22 日より施行する。

附則 この基準は平成 20 年 12 月 22 日より施行する。

附則 この基準は平成 22 年 4 月 1 日より施行する。

附則

- (1) この基準は、平成 26 年 6 月 1 日より施行する。
- (2) この基準の施行の際現にこの基準による改正前の様式により調製された用紙は、当分の間、必要な箇所を修正して使用することができる。

附則

- (1) この基準は、令和 3 年 12 月 20 日から施行する。
- (2) この基準の施行の際現にこの基準による改正前の様式により調整された用紙は、当分の間、必要な箇所を修正して使用することができる。

附則

- (1) この基準は令和 7 年 4 月 1 日より施行する。
- (2) この基準の施行の際現にこの基準による改正前の様式により調整された用紙は、当分の間、必要な箇所を修正して使用することができる。

附則

- (1) この基準は令和 8 年 4 月 1 日より施行する。
- (2) この基準の施行の際現にこの基準による改正前の様式により調整された用紙は、当分の間、必要な箇所を修正して使用することができる。

様式 1

|             |   |
|-------------|---|
| 300mm<br>以上 | <h2>公開空地標示板</h2>  |
|             | <p>この広場及び通路は、<span style="float: right;">法に基づく総合設計制度により設けられた公開空地で、歩行者が日常自由に通行・利用できるものです。</span><br/>(千葉市)</p> |
|             | <p>設置年月日      年      月      日<br/>建築主住所・氏名<br/>公開空地管理者住所・氏名</p>   |
|             | <p>公開空地位置図</p> <p>注意 1   現在地の位置及び方位を明記すること<br/>      2   公開時間を制限する場合は、その範囲と時間を明記すること</p>                      |
|             | 500mm 以上  |

様式 2

|             |   |
|-------------|---|
| 300mm<br>以上 | <h2>総合設計制度による住宅標示板</h2>   |
|             | <p>この建築物内の住宅の用途に供する部分は、建築基準法に基づく市街地住宅総合設計制度により設置されたもので、他の用途には変更できません。</p> <p style="text-align: right;">(千葉市)</p> |
|             | <p>設置年月日      年      月      日<br/>建築物管理者住所・氏名</p>   |
|             | <p>施設等の位置</p> <p>注意 1   制限を受ける住宅部分を明記すること</p>   |
|             | 500mm 以上  |

様式 3-1

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| 300mm<br>以上 | <p style="text-align: center;"><b>総合設計制度による特例施設（公開車庫） 標示板</b></p> <p>この建築物内の車庫の一部は、<span style="float: right;">法に基</span><br/>づく総合設計制度により一般に公開されたもの<br/>で、他の用途には変更できません。<br/><span style="float: right;">（千葉市）</span></p> <p style="text-align: center;">設置年月日      年      月      日<br/>建築物管理者住所・氏名</p> | <p style="text-align: center;">開放されている車庫の<br/>台数及び位置を明示</p> |
|             | 500mm 以上  |   |

様式 3-2

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| 300mm<br>以上 | <p style="text-align: center;"><b>総合設計制度による<br/>特例施設（一時滞在施設） 標示板</b></p> <p>この建築物内の一部は、<span style="float: right;">法</span><br/>に基づく総合設計制度により災害時において<br/>一般公共の用に供される一時滞在施設となっ<br/>ており、将来に渡ってその機能を維持する必要が<br/>あります。<br/><span style="float: right;">（千葉市）</span></p> <p style="text-align: center;">設置年月日      年      月      日<br/>建築物管理者住所・氏名</p> | <p style="text-align: center;">施設等の位置</p> |
|             | 500mm 以上  |   |



## 公開空地等維持管理誓約書

年 月 日

(あて先) 千葉市長

届出人 (建築主)  
住 所  
氏 名

### 公開空地等維持管理誓約書

私は、千葉市総合設計制度に基づいて設置した下記建築物の公開空地を、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・管理すると共に、定期報告を行うことを誓約いたします。

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継承いたします。

### 記

- 1 建築物名称
- 2 建築物所在地 千葉市 区

上記のことにつき、誓約いたします。

建築主  
住 所  
氏 名 (\*)

公開空地管理責任者  
住 所  
氏 名 (\*)

(\*) 法人の場合は、記名押印してください。

法人以外でも、本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

## 公開空地・特例施設維持管理誓約書

年 月 日

(あて先) 千葉市長

届出人 (建築主)  
住 所  
氏 名

私は、千葉市総合設計制度に基づいて設置した下記建築物の公開空地を、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 ( ) についてもあわせて適正に維持・管理し定期報告を行うことを誓約いたします。

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継承いたします。

### 記

- 1 建築物名称
- 2 建築物所在地 千葉市 区

上記のことにつき、誓約いたします。

建築主  
住 所  
氏 名 (※)

公開空地管理責任者  
住 所  
氏 名 (※)

特例施設設置者  
住 所  
氏 名 (※)

特例施設管理責任者  
住 所  
氏 名 (※)

(※) 法人の場合は、記名押印してください。

法人以外でも、本人 (代表者) が手書きしない場合は、記名押印してください。

## 維持管理責任者選任（変更）届

千葉県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・特例施設）の維持管理責任者を（選任・変更）したので届け出いたします。

年 月 日

（あて先）千葉市長

届出人（建築主）  
住 所  
氏 名  
連絡先電話番号 （ ）  
電子メールアドレス @

|                  |     |           |             |
|------------------|-----|-----------|-------------|
| 建 築 物 概 要        | 名 称 |           |             |
|                  | 所在地 | 千葉市 区     |             |
| 許可年月日及び番号        |     | 年 月 日 第 号 |             |
| 公 開 空 地<br>管理責任者 | 住 所 |           |             |
|                  | 氏 名 |           |             |
|                  | 連絡先 | 電話番号 （ ）  | 電子メールアドレス @ |
| 特 例 施 設<br>管理責任者 | 住 所 |           |             |
|                  | 氏 名 |           |             |
|                  | 連絡先 | 電話番号 （ ）  | 電子メールアドレス @ |
| 変更の場合<br>（旧管理者）  | 住 所 |           |             |
|                  | 氏 名 |           |             |
|                  | 連絡先 | 電話番号 （ ）  | 電子メールアドレス @ |
| 受 付              |     |           | 承 認         |
| 年 月 日            |     |           | 年 月 日       |
| 番 号 第 号          |     |           |             |
| 係員氏名             |     |           | 係員氏名        |

## 維持管理報告書

千葉県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、次のとおり報告いたします。

年 月 日

(あて先) 千葉市長

報告者 (維持管理責任者)

住 所

氏 名

連絡先電話番号 ( )

電子メールアドレス @

|                        |     |                            |
|------------------------|-----|----------------------------|
| 建 築 物                  | 名 称 |                            |
| 概 要                    | 所在地 | 千葉市 区                      |
| 許可年月日及び番号              |     |                            |
| 緩和 内 容 等               |     | 容積率 ・ 絶対高さ ・ 斜線 ・ 特例施設 ( ) |
| 前回の報告年月日               |     | 年 月 日                      |
| 管 理 状 況 報 告            |     |                            |
| 所 有 権 等 変 更<br>内 容 報 告 |     |                            |
| 受 付                    |     | ※備 考                       |
| 年 月 日                  |     |                            |
| 番 号 第 号                |     |                            |
| 係員氏名                   |     |                            |
|                        |     |                            |

## 公開空地・特例施設変更申請書

|  |     |                         |
|--|-----|-------------------------|
| <p>(建築基準法第 59 条の 2 第 1 項・建築基準法第 86 条第 3 項・建築基準法第 86 条第 4 項・<br/>                 建築基準法第 86 条の 2 第 2 項・建築基準法第 86 条の 2 第 3 項・<br/>                 マンション再生法第 163 条の 59 第 1 項・長期優良住宅法第 18 条第 1 項)<br/>                 の規定により 年 月 日第 号で許可を受けた建築物の<br/>                 公開空地・特例施設 ( ) の変更を申請します。 年 月 日</p> <p>(あて先) 千葉市長</p> <p style="text-align: right;">申請者 (建築主)<br/>                 住 所<br/>                 氏 名<br/>                 連絡先電話番号 ( )<br/>                 電子メールアドレス @</p> |     |                         |
| 許可年月日及び番号  |     |                         |
| 建 築 物<br>概 要   | 名 称 |                         |
|  | 所在地 | 千葉市 区                   |
| 公 開 空 地<br>管 理 責 任 者   | 住 所 |                         |
|  | 氏 名 |                         |
|  | 連絡先 | 電話番号 ( )<br>電子メールアドレス @ |
| 変 更 箇 所  |     |                         |
| 変 更 理 由  |     |                         |
| 受 付  |     | 承 認                     |
| 年 月 日  |     | 年 月 日                   |
| 番号 第 号   |     |                         |
| 係員氏名   |     |                         |

## 公開空地・特例施設変更承認書

(建築基準法第 59 条の 2 第 1 項 ・ 建築基準法第 86 条第 3 項 ・ 建築基準法第 86 条第 4 項 ・  
 建築基準法第 86 条の 2 第 2 項 ・ 建築基準法第 86 条の 2 第 3 項 ・  
 マンション再生法第 163 条の 59 第 1 項 ・ 長期優良住宅法第 18 条第 1 項)  
 により 年 月 日第 号で許可を受けた建築物の  
 公開空地・特例施設 ( ) の変更を承認します。

年 月 日

様

千葉市長

|                      |       |                         |
|----------------------|-------|-------------------------|
| 建 築 物<br>概 要         | 名 称   |                         |
|                      | 所 在 地 | 千葉市 区                   |
| 公 開 空 地<br>管 理 責 任 者 | 住 所   |                         |
|                      | 氏 名   |                         |
|                      | 連 絡 先 | 電話番号 ( )<br>電子メールアドレス @ |
| 変 更 箇 所              |       |                         |
| 変 更 理 由              |       |                         |

# 総合設計事前協議書

年度 第 号

|                  |                    |   |                |             |         |     |  |
|------------------|--------------------|---|----------------|-------------|---------|-----|--|
| 建築主住所氏名          |                    |   |                |             |         |     |  |
| 建築主連絡先           |                    | 電話番号 ( )  |                | 電子メールアドレス @ |         |     |  |
| 代理者住所氏名          |                    |   |                |             |         |     |  |
| 代理者連絡先           |                    | 電話番号 ( )  |                | 電子メールアドレス @ |         |     |  |
| 建築物の名称           |                    |   |                |             |         |     |  |
| 敷地<br>の<br>位置    | 地名地番               | 千葉市 区   |                |             |         |     |  |
|                  | 用途地域               |   | 基準建蔽率          | %           | 基準容積率   | %   |  |
|                  | 防火地域               | 防火・準防・22条   | 高度地区           | 1種・2種・なし    |         |     |  |
|                  | その他の地域地区等          | 高度利用地区・地区計画・建築条例<br>その他 ( )                         |                |             |         |     |  |
| 敷地面積             |                    | m <sup>2</sup>                                      | 前面道路幅員         | m           | 計画道路の有無 | 有・無 |  |
| 計<br>画<br>概<br>要 | 主要用途               |   |                | 構造          |         |     |  |
|                  | 建築面積               | m <sup>2</sup>                                      | 建蔽率            | %           |         |     |  |
|                  | 延べ面積<br>(容積対象延べ面積) | ( )   | m <sup>2</sup> | 容積率         | %       |     |  |
|                  | 階数                 | 地上  | /地下            | 最高の高さ       | m       |     |  |
|                  | その他                |   |                |             |         |     |  |
| 緩和希望項目           |                    | 容積率・絶対高さ・道路斜線・隣地斜線                                  |                |             |         |     |  |
| 総合設計種別           |                    | 一般型（基本型・市街地住宅・再開発方針等適合型・街区設計型）・<br>マンション再生型・長期優良住宅型 |                |             |         |     |  |

|       |        |       |
|-------|--------|-------|
| 受付日   | 委員会開催日 | 協議終了日 |
| 年 月 日 | 年 月 日  | 年 月 日 |
| 総括意見  |        |       |

様式10（裏面）

| 課 名<br>(担当者 氏名) | 意見及び対応欄 |
|-----------------|---------|
|                 |         |

様式 11 (表面)

## 設 計 概 要 書

|                            |                  |   |                     |                      |
|----------------------------|------------------|---|---------------------|----------------------|
| 建築主                        | 住所               | 〒 _____ 連絡先電話番号 ( )<br>電子メールアドレス _____ @ _____  |                     |                      |
|                            | 氏名               | _____   |                     |                      |
| 代理人                        | 住所               | 〒 _____ 連絡先電話番号 ( )<br>電子メールアドレス _____ @ _____  |                     |                      |
|                            | 氏名               | _____   |                     |                      |
| 建築物の名称                     |                  | _____   |                     |                      |
| 敷地の地名地番                    |                  | 千葉市 _____ 区 _____   |                     |                      |
| 許可申請事項                     |                  | 容積率制限<br>一般型 (基本型・市街地住宅・再開発方針等適合型・街区設計型)<br>マンション再生型<br>長期優良住宅型<br>絶対高さ制限<br>斜線制限<br>特例施設<br>(車庫、地域施設、文化施設、福祉施設、バリアフリー、屋上緑化、防災施設) |                     |                      |
| 敷<br>地<br>概<br>要           | 用途地域             | 第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域<br>第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域<br>第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域<br>商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域                    |                     |                      |
|                            | 基準建蔽率            | _____ %   | 基準容積率               | _____ %              |
|                            | 高度地区             | 1種 2種 なし  | 防火地域                | 防火 準防火 なし            |
|                            | その他の地域地区等        | 高度利用地区 (建蔽率 _____ % 容積率 _____ %)<br>その他 ( _____ )   |                     |                      |
|                            | 前面道路             | 種類 (道路名称)   | 幅員 (m)              | 接道長さ (m)             |
|                            | 敷地面積             | _____ m <sup>2</sup>  |                     |                      |
|                            | 設<br>計<br>概<br>要 | 主要用途  | _____               | 階数                   |
| 階数                         |                  | 地上 / 地下   | 最高の高さ               | _____ m              |
| 建築面積                       |                  | _____ m <sup>2</sup>  | 建蔽率                 | _____ %              |
| 延べ面積<br>容積対象延べ面積           |                  | _____ m <sup>2</sup><br>_____ m <sup>2</sup>  | 容積率                 | _____ %              |
| 空地面積※1                     |                  | _____ m <sup>2</sup>  | 絶対空地率※1             | _____ %              |
| 要除却等認定マンションの非住宅部分の床面積の合計※2 |                  | _____ m <sup>2</sup>  | 非住宅部分の床面積の合計※2      | _____ m <sup>2</sup> |
| 長期優良住宅部分の床面積の合計※3          |                  | _____ m <sup>2</sup>  | 長期優良住宅部分以外の床面積の合計※3 | _____ m <sup>2</sup> |

※1「空地面積」欄及び「絶対空地率」欄は一般型総合設計の場合のみ記載。

※2「要除却等認定マンションの非住宅部分の床面積の合計」欄及び「非住宅部分の床面積の合計」欄は、マンション再生型総合設計の場合のみ記載。

※3「長期優良住宅部分の床面積の合計」欄及び「長期優良住宅部分以外の床面積の合計」欄は、長期優良住宅型総合設計の場合のみ記載。

様式 11 (裏面)

|                  |              |                                |                  |                |               |                         |                |                |   |  |
|------------------|--------------|--------------------------------|------------------|----------------|---------------|-------------------------|----------------|----------------|---|--|
| 設<br>計<br>条<br>件 | 容積率内訳        | 基準容積率<br>公開空地による割増し<br>その他の割増し |                  | 容 積 率          |               | 割り増し容積率の限度              |                |                |   |  |
|                  |              |                                |                  | %              |               | %                       |                |                |   |  |
|                  |              |                                |                  | %              |               | %                       |                |                |   |  |
|                  | 合 計          |                                | %                |                | %             |                         |                |                |   |  |
|                  | 公開空地         | 種 類                            |                  | 面 積            | 係 数           | 有効公開空地面積                |                |                |   |  |
|                  |              |                                |                  |                |               |                         |                |                |   |  |
|                  |              | 合 計                            |                  | m <sup>2</sup> |               | m <sup>2</sup>          |                |                |   |  |
|                  |              |                                | 有効公開空地率<br>(S/A) |                | %             |                         | 有効公開空地率<br>下限値 |                | % |  |
|                  | 住宅計画<br>(※4) | 総 戸 数                          |                  | 戸              |               | 75 m <sup>2</sup> 以上の戸数 |                | 戸              |   |  |
|                  |              | 住戸最低床面積                        |                  | m <sup>2</sup> |               | 住戸平均床面積                 |                | m <sup>2</sup> |   |  |
| 処分形態             |              | 分譲<br>賃貸                       | 駐車台数<br>(駐車率)    | ( )<br>台<br>%) | 駐輪台数<br>(駐輪率) | ( )<br>台<br>%)          |                |                |   |  |
| 特例施設             | 車庫           | 総駐車台数                          |                  | 台              |               | 付置義務台数                  |                | 台              |   |  |
|                  |              | 屋内駐車台数                         |                  | 台              |               | 屋外駐車台数                  |                | 台              |   |  |
|                  |              | 一般開放台数                         |                  | 台              |               | 専用駐車台数                  |                | 台              |   |  |
|                  |              | 車庫面積                           |                  | m <sup>2</sup> |               | 緩和対象面積                  |                | m <sup>2</sup> |   |  |
|                  |              | 緩和の上限                          |                  | m <sup>2</sup> |               | 緩和容積率                   |                | %              |   |  |
|                  | 地域<br>施設     | 施設用途                           |                  |                |               | 施設面積                    |                | m <sup>2</sup> |   |  |
|                  |              | 緩和面積                           |                  | m <sup>2</sup> |               | 緩和容積率                   |                | %              |   |  |
|                  | 文化<br>施設     | 施設用途                           |                  |                |               | 施設面積                    |                | m <sup>2</sup> |   |  |
|                  |              | 緩和面積                           |                  | m <sup>2</sup> |               | 緩和容積率                   |                | %              |   |  |
|                  | 福祉<br>施設     | 施設用途                           |                  |                |               | 施設面積                    |                | m <sup>2</sup> |   |  |
|                  |              | 緩和面積                           |                  | m <sup>2</sup> |               | 緩和容積率                   |                | %              |   |  |
|                  | バリアフ<br>リー施設 | 施設用途                           |                  |                |               | 施設面積                    |                | m <sup>2</sup> |   |  |
|                  |              | 緩和面積                           |                  | m <sup>2</sup> |               | 緩和容積率                   |                | %              |   |  |
|                  | 屋上<br>緑化     | 施設用途                           |                  |                |               | 施設面積                    |                | m <sup>2</sup> |   |  |
|                  |              | 緩和面積                           |                  | m <sup>2</sup> |               | 緩和容積率                   |                | %              |   |  |
|                  | 防災<br>施設     | 施設用途                           |                  |                |               | 施設面積                    |                | m <sup>2</sup> |   |  |
| 緩和面積             |              | m <sup>2</sup>                 |                  | 緩和容積率          |               | %                       |                |                |   |  |

※4「住宅計画」欄は一般型総合設計のうち市街地住宅総合設計の場合のみ記載。

## 公開空地等検査申請書

千葉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（ ）等の  
工事が完了したので、検査を申請します。

年 月 日

(あて先) 千葉市長

報告者  
住 所

氏 名

連絡先電話番号 ( )

電子メールアドレス @

|              |   |                         |
|--------------|---|-------------------------|
| 建 築 主        | 住 所   |                         |
|              | 氏 名   |                         |
| 建 築 物 要<br>概 | 所在地   | 千葉市 区                   |
|              | 名 称   |                         |
| 許可年月日及び番号    |   | 年 月 日 千葉市指令都建指第 号       |
| 検査実施希望日      |   | 年 月 日 ( )               |
| 検 査 立 会 者    | 住 所   | 〒                       |
|              | 氏 名   |                         |
|              | 連絡先   | 電話番号 ( )<br>電子メールアドレス @ |
| 受 付          | ※備 考<br><br>・建築基準法第7条第4項及び第7条の2第4項の規定による<br>完了検査予定年月日 年 月 日 |                         |
| 年 月 日        |   |                         |
| 番 号 第 号      |   |                         |
| 係員氏名         |   |                         |

様式 13

第 年 月 日

報告者 様

千葉市長

## 公開空地等検査合格証

年 月 日付で申請のあった下記工事に係る、千葉市総合設計許可取扱基準の規定による検査の結果、許可の内容に適合している事を証明する。

1. 建築主住所・氏名
2. 建築物名称
3. 建築物所在地 千葉市
4. 許可年月日及び番号 年 月 日 千葉市指令都建指第 号
5. 検査年月日 年 月 日
6. その他

(注意) この証は、大切に保存しておいてください。

千葉市都市局建築部建築指導課企画管理班

TEL043-245-5694 fax043-245-5887

e-mail : shido.URC@city.chiba.lg.jp

<http://www.city.chiba.jp/toshi/kenchiku/shido/>