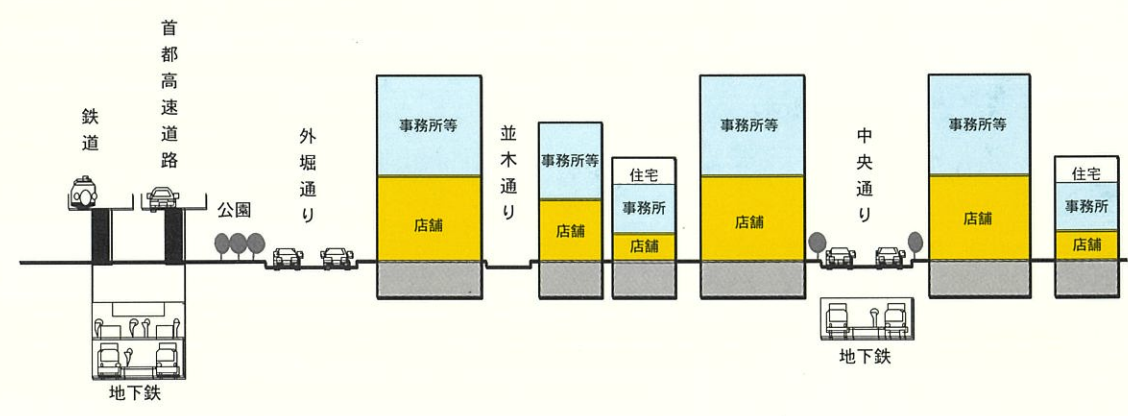


# 新しい銀座のルール

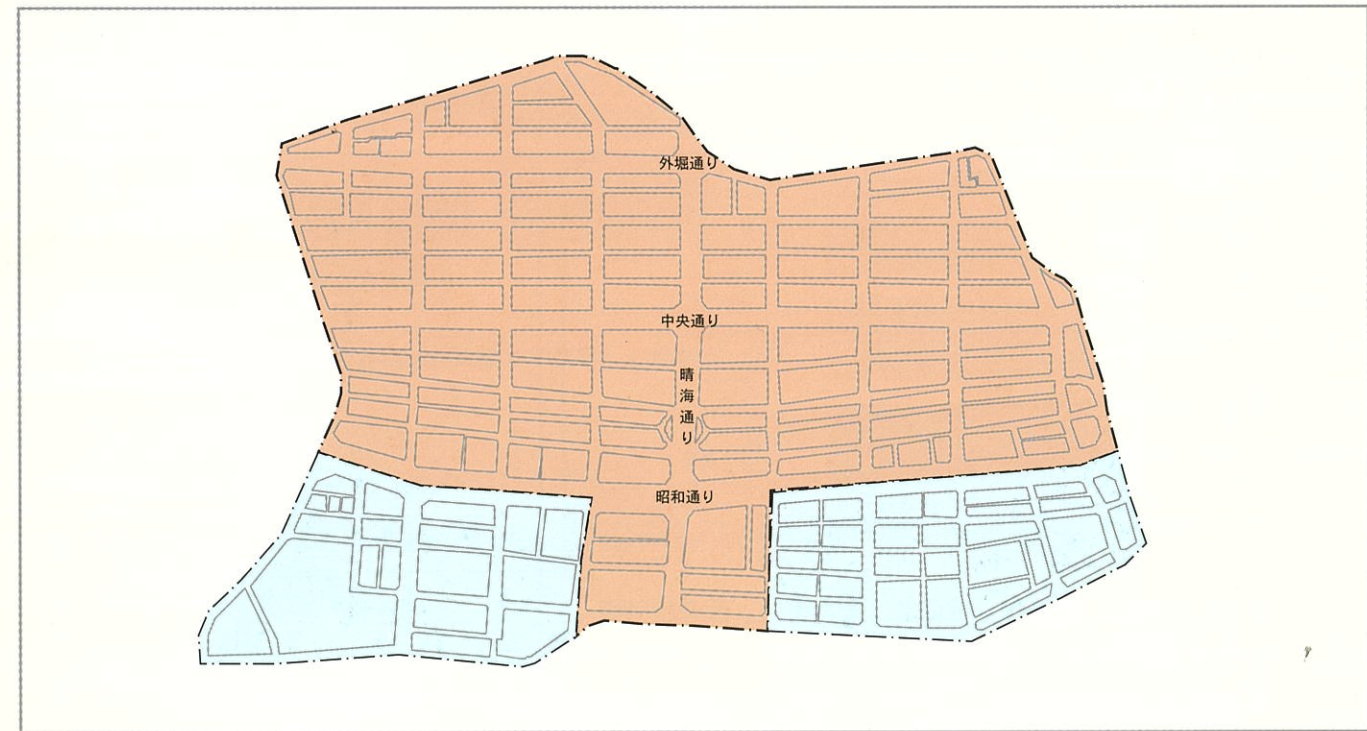


中央区

## 銀座地区のまちづくりの考え方

1 まちづくりの必要性	
<p>銀座地区は、日本有数の商業地として発展を続けていますが、地域を代表する建築物の多くは、老朽化も進み既に更新時期を迎えています。しかし、老朽化している多くの建築物は、昭和39年の容積率制度導入以前のものであり、現行の制度の中での建て替えを行うと、従前規模確保もできないなど円滑な更新が行えない状況となっています。このような背景の中で、銀座地区は、地区全体の機能更新や災害時の安全性の確保などが問題となっていました。</p>	
2 銀座にふさわしいまちづくり	
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>○銀座全体のレベルアップを図る</li> <li>○機能更新型高度利用地区を活用する</li> <li>○街並み誘導型地区計画を併用する</li> </ul>
機能更新型高度利用地区と街並み誘導型地区計画の活用 (図A地区)	<p>一定規模以上の商業機能などを確保した建築物については、道路幅員や歩道幅員に応じて容積率100%~300%の範囲で緩和されます。</p> <p>また、緩和された容積率を有効に利用できるように、壁面の後退と建築物の最高高さを定める街並み誘導型地区計画を併せて指定し、道路斜線制限と隣地斜線制限を緩和します。</p>
街並み誘導型地区計画と用途別容積型地区計画の活用 (図B地区)	<p>現在本区の隅田川沿い地域に指定されている街並み誘導型地区計画を指定し、壁面の後退と建築物の最高高さを定め、住宅確保による容積率の緩和と道路斜線を緩和します。</p>

## 高度利用地区及び地区計画の区域



- A地区 高度利用地区+街並み誘導型地区計画の区域**
  - ・にぎわいと活力ある都心商業機能の再生
  - ・都心商業地域にふさわしい街並みの形成
- B地区 用途別容積型地区計画+街並み誘導型地区計画の区域**
  - ・商業業務住宅のバランスある複合市街地の形成
  - ・都市型住宅の積極的誘導
  - ・複合市街地にふさわしい街並みの形成

# 建て替えの新しいルール（商業機能更新地区 A地区）

## 1 機能更新型高度利用地区による容積率の緩和

■対象建築物  
次の全ての条件に該当する建物

- 建築面積が100㎡以上
- 誘導用途（※1）に係る床面積の合計が総床面積の2分の1以上、かつ、事務所の床面積の合計が3分の1以下の建物

※1  
店舗、飲食店、百貨店、劇場及び映画館、画廊及びギャラリー、ショールーム、理髪店・美容院及びエステ関係、ツアーリスト、ホテルなどの商業用途及びその他更新時に必要な建築物で、特に区長が認めたもの

■容積率の緩和  
○敷地が面する歩道などの幅員により、次表のとおり容積率を緩和します。

歩道等の幅員(※)		緩和容積率の限度
ア	2m未満	容積率の緩和はありません
イ	2m以上4m未満	100%
ウ	4m以上5.5m未満	200%
エ	5.5m以上 (車道の車線数が4以上のものに限る)	300%

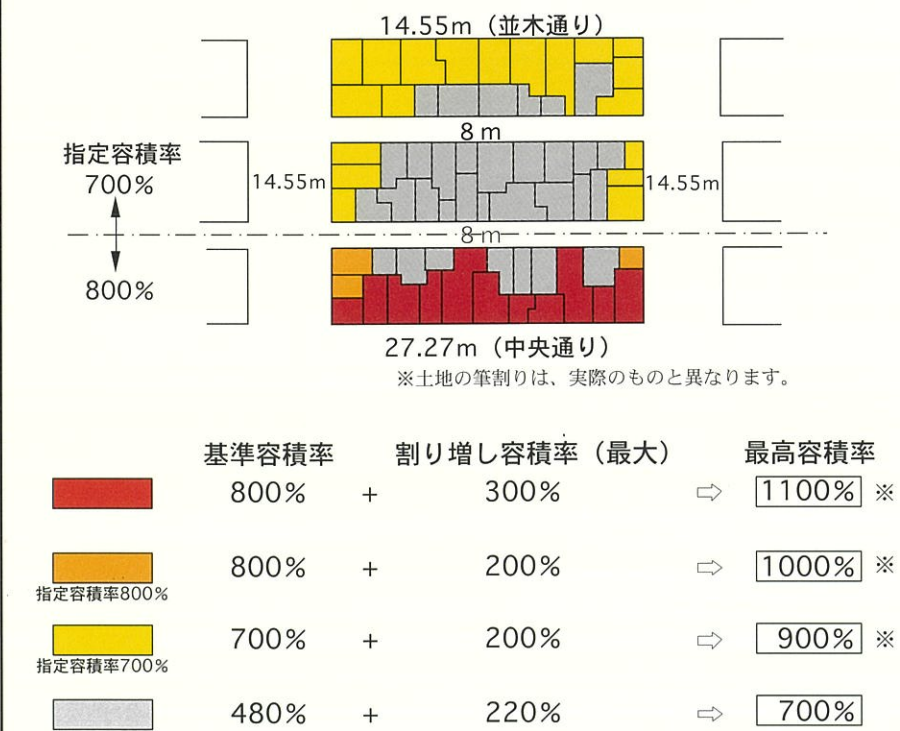
※ 歩道等の幅員とは歩道幅員と地区計画の都市計画で定められた壁面の位置の制限により確保される空間を合算したもの

ただし、ウ及びエの場合において、敷地面積が300㎡未満の建物にあっては、100%を限度とします。

○公共的屋内空間を確保することによる容積率の緩和  
アトリウムやイベントホールなどを設ける建物について、その規模に応じて、容積率を100%を限度として緩和します。ただし、敷地が面する歩道などの幅員は2m以上あることが必要になります。

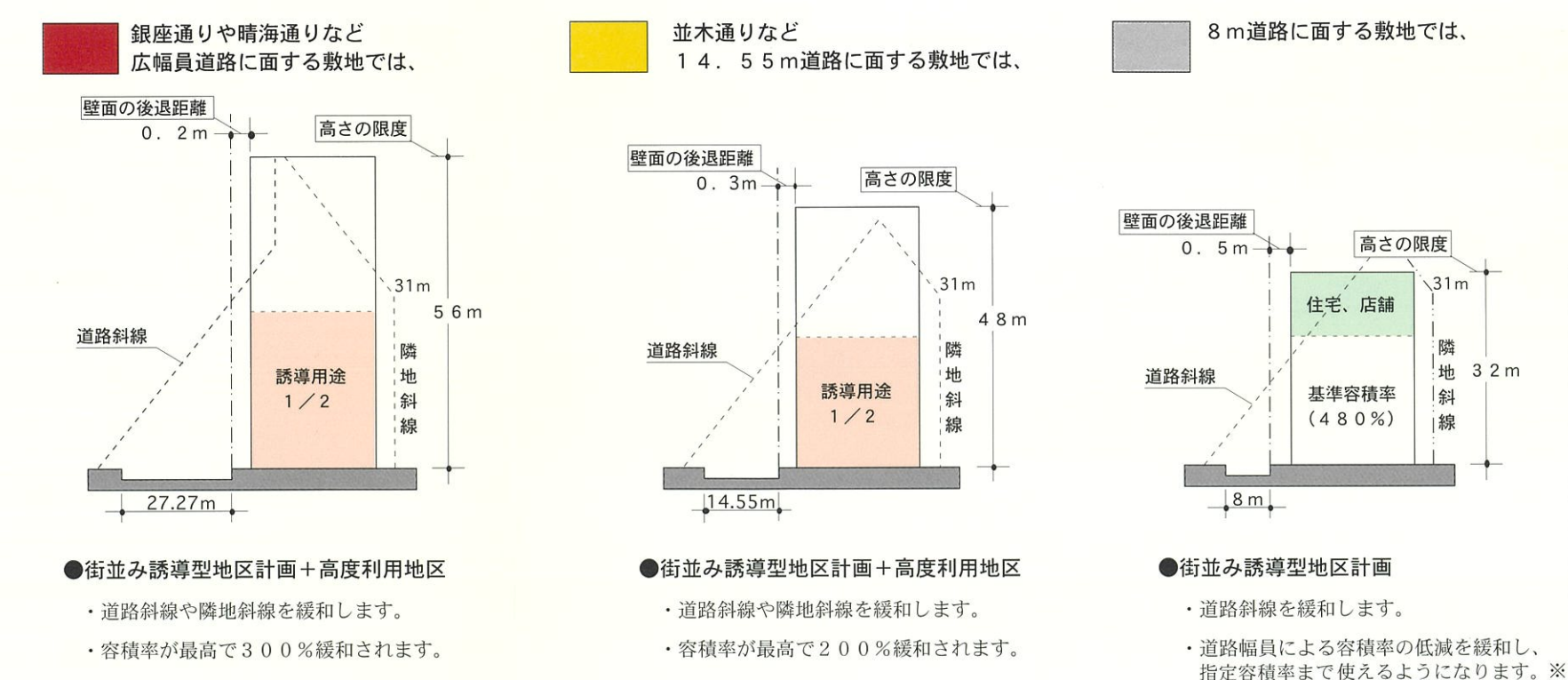
## 新しいルールと現行制度による建替え例（商業機能更新地区 A地区）

### ■容積率緩和状況モデル図



※ 容積割り増しの対象建築物は、建築面積が100㎡以上です。また、敷地面積が300㎡未満の場合は、割り増し容積率は100%が限度です。

### ■建物イメージ



※1 指定容積率：  
用途地域に係る都市計画で定められた容積率の最高限度（800%の区域にあっては700%）

※2 基準容積率：  
当該建築物の前面道路の幅員が1.2m未満の場合には、その前面道路の幅員の数値に10分の6を乗じたもの、又は指定容積率のうちいずれか小さい数値

## 2 街並み誘導型地区計画による建て替えのルール

地区計画制度を活用することにより、道路斜線制限・隣地斜線制限や前面道路の幅員による容積率制限を緩和していきます。

■建築物の用途制限  
○建築物の1階を店舗や飲食店などの商業用途に限定します。

■前面道路の幅員による容積率緩和の制限  
○敷地面積の大小に関わらず、道路幅員（1.2m未満の道路）による容積率制限を緩和し、指定容積率まで使えるようになります。ただし、基準容積率を越える部分は「店舗又は住宅」の用途に限定します。

■道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和  
○道路斜線や隣地境界線制限（前面道路の幅員が1.1m以上のものに限る）に代えて、指定容積率と道路幅員に応じて建物の最高高さを定めます。

道路幅員※	指定容積率		
	600%	700%	800%
2.0m以上			5.6m
1.2m～2.0m未満	4.8m	4.8m	4.8m
1.0m～1.2m未満		4.0m	
8m～1.0m未満		3.2m	
6m～8m未満		2.8m	
4m～6m未満		1.8m	
2項・3項道路		1.4m	

※  
・2以上の道路に面している場合は、原則として広い方の道路幅員となります。  
・建築面積の1/8以内の階段室やEV機械室は表の高さを超えて建築できます。

■壁面の後退  
整った街並みや快適な歩行者空間を形成するため、建築物の壁面は道路境界線から原則として「0.5m」後退することになります。ただし、中央通り、晴海通り、昭和通り及び外堀通りでは、壁面の後退距離は「0.2m」となります。

※敷地が不整形であったり、規模が小さいなどの場合の壁面後退については、別途、区の運用基準を定め対応していきます。

# 建て替えの新しいルール (商業・住居複合地区 B地区)

## 1 住宅確保による容積率の緩和

- ①すべての敷地での住宅の容積率を緩和します。
- ②住宅の割合に応じて容積率を緩和します
- ③前面道路による容積率制限を緩和します。

住宅を設けた建物の容積率は緩和しますが、敷地が接する前面道路の幅員が8mを超える場合と8m以下の場合では容積率の緩和の仕組みが異なります。

### ■ 前面道路の幅員が8mを超える道路に面する敷地

建物の全部が住宅の場合	現在利用可能な容積率(指定容積率<600%~800%>と敷地の面する道路幅員に0.6を乗じた数値のうち、どちらか小さい方の数値<これを「基準容積率」といいます。>)の1.25倍です。
建物の全部が非住宅の場合	基準容積率以下です。
住宅と非住宅を含む建物の場合	次の算定式により求められる数値以下です。 $C = 1.25(A - B) + B + B/A \times 100\%$

A: 基準容積率  
 B: 非住宅用途の容積率(基準容積率を限度とします)  
 C: 容積率の最高限度

### ■ 前面道路の幅員が8m以下の道路に面する敷地

指定容積率又は700%のいずれか小さい方の数値以下です。ただし、基準容積率を超える部分は住宅用途に限定します。

### ■ 2項道路・3項道路にのみ面する敷地

280%以下とし、基準容積率を超える部分は住宅の用途に限定します。

### ■ 住宅関連施設(※)の容積率も緩和します。

住宅と併せて、日用品などの店舗を設ける場合、「住宅関連施設」として、住宅と同様に容積率を緩和します。(50%、かつ住宅の容積率の1/2が限度です。)

※「住宅関連施設」とは日用品などの店舗の他、食堂、喫茶店、公衆浴場などです。

## 2 道路斜線制限の緩和 - 建物の最高高さ -

道路斜線制限に代えて、指定容積率と道路幅員に応じて建物の最高高さを定めます。

道路幅員※	指定容積率		
	600%	700%	800%
20m以上			50m
12m~20m未満	42m	42m	42m
8m~12m未満	36m又は[(道路幅員+2)×3]のいずれか小さい値		
6m~8m未満	24m又は[(道路幅員+1)×3]のいずれか小さい値		
4m~6m未満	18m又は[(道路幅員+1)×3]のいずれか小さい値		
2項・3項道路	13m		

※2以上の道路に面している場合は、原則として広い方の道路幅員となります。  
 ・1 建築面積の1/8以内の階段室やEV機械室は表の高さを超えて建築できます。  
 ・2 昭和通りに面した敷地を除いて、隣地斜線制限の緩和はありません。

## 3 壁面の後退

建築物の壁面(外壁)の後退距離を定めます。

道路幅員	壁面の位置の制限	工作物などの制限
4m以上の道路	道路境界線から0.5m後退	壁面後退した部分には、門やへい等の工作物は設置できません。
2項・3項道路	道路中心線から2.2m後退	

※敷地が不整形であったり、規模が小さいなどの場合の壁面後退については、別途、区の運用基準を定め対応していきます。

## 4 建物の容積率の最低限度

指定容積率や道路幅員に応じて最低限利用しなければいけない容積率を定めます。

指定容積及び道路幅員	容積率の最低限度
700%及び800%の区域	300%
600%の区域及び4mの道路にのみ面する敷地	200%
3項道路にのみ面する敷地	150%

## 5 建物の用途制限

店舗型性風俗特殊営業(※)の建物は建築できません。

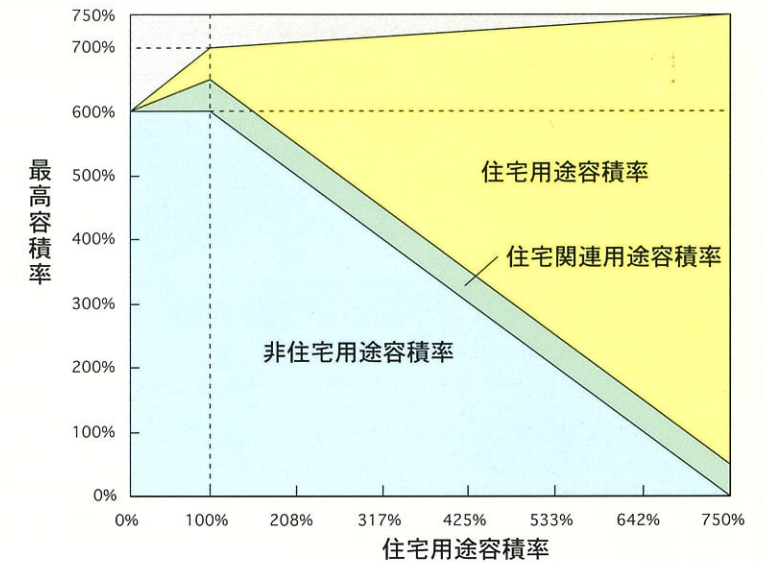
(※) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に定められたラブホテルやアダルトショップなどの用途

## 新しいルールと現行制度による建替え例 (商業・住居複合地区 B地区)

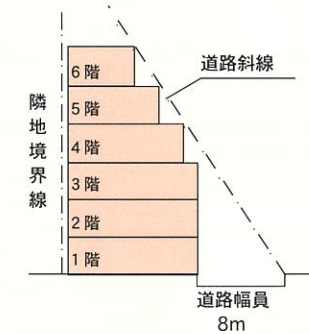
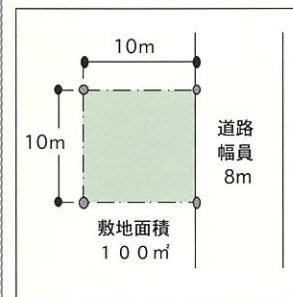
### ■ 指定容積率600%、前面道路幅員11mの場合

- ・基準容積率は600%
- ・敷地の大きさは150㎡
- ・事務所を容積率で400%分とし、残りを住宅として建て替えると考えた場合

$$\begin{aligned} \text{最高容積率 } C &= 1.25(600\% - 400\%) + 400\% \\ &\quad + (400\% / 600\%) \times 100\% \\ &= 717\% \end{aligned}$$

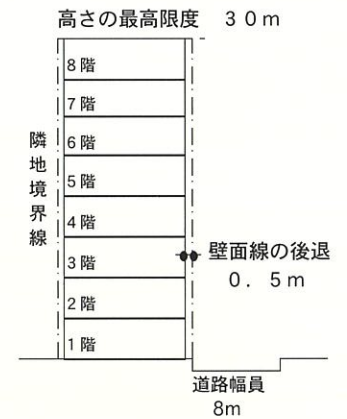


### ◎指定容積率600%、前面道路幅員8mの場合



現行制度による建替え

容積率限度	480%
延べ床面積	430㎡
容積率	430%
容積消化率	90%

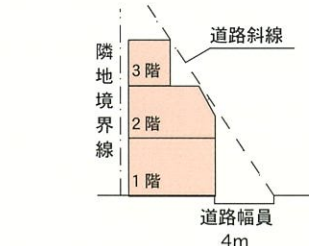
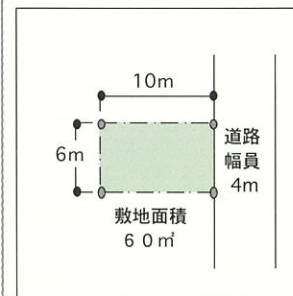


新しいルールによる建替え

容積率限度	600%
延べ床面積	600㎡
容積率	600%
容積消化率	100%

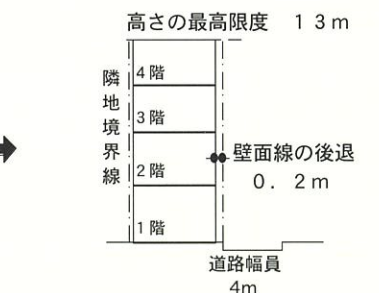
※基準容積率(480%)を超える部分は住宅用途とする。

### ◎4m道路(建築基準法第42条第2項道路)の場合



現行制度による建替え

容積率限度	240%
延べ床面積	126㎡
容積率	210%
容積消化率	87%



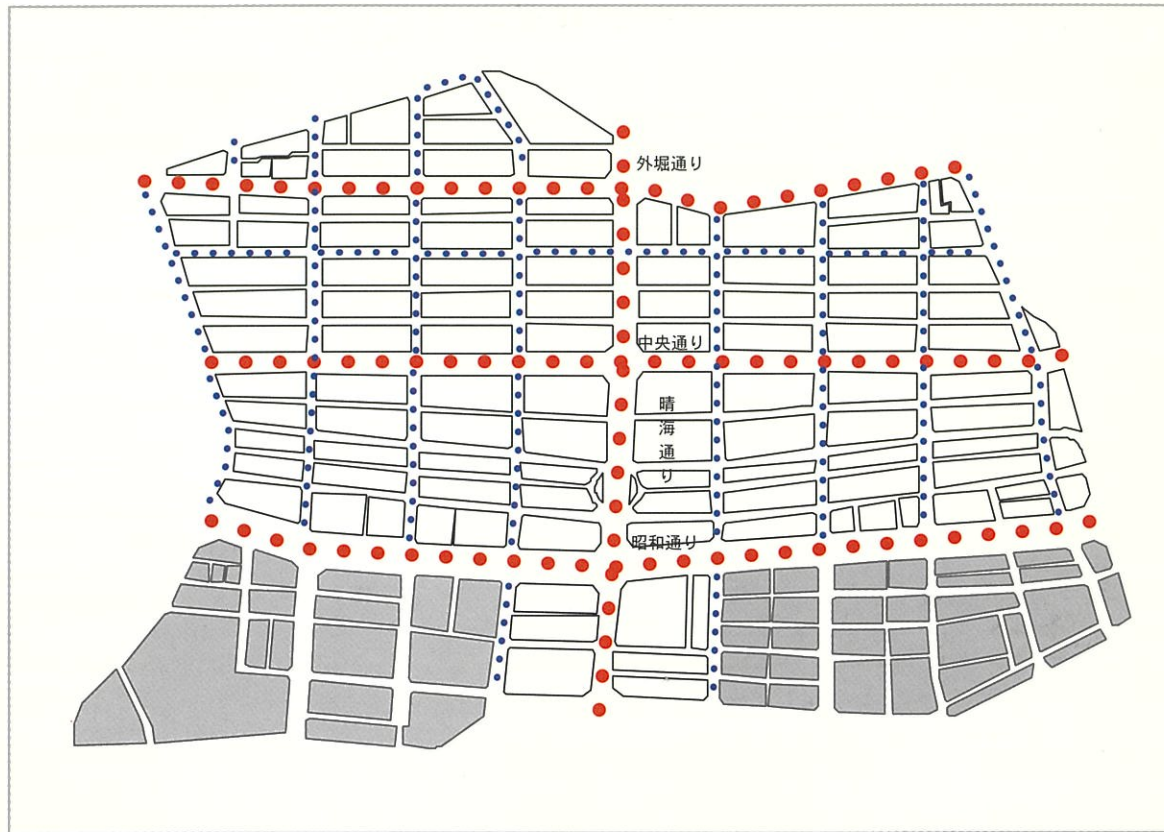
新しいルールによる建替え

容積率限度	280%
延べ床面積	168㎡
容積率	280%
容積消化率	100%

※基準容積率(240%)を超える部分は住宅用途とする。

建て替えの新しいルール（壁面の位置の制限と緩和容積率）

壁面の位置の制限



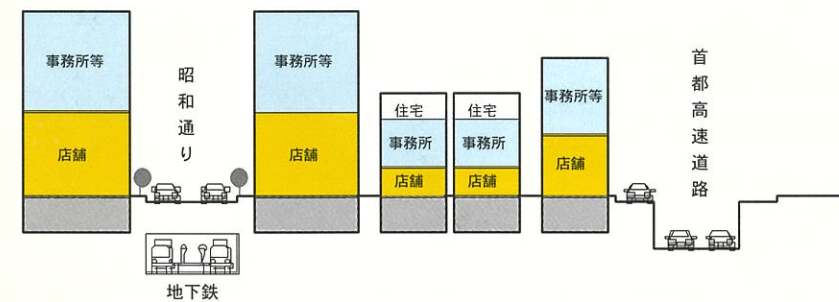
区分	前面道路	壁面の位置の制限
A地区	●●●●● X道路	20cm以上
	●●●●● Y道路	30cm以上
	その他の道路	50cm以上
B地区	■	50cm以上

緩和容積率

	前面道路	現況歩道幅員	緩和容積率
A地区	X道路に面する建築物	6m以上	指定容積率+300%
	※外堀通り（5～8丁目）に面する建築物	約4m	指定容積率+200%
	Y道路に面する建築物	2.5m～3.75m	指定容積率+200%
	幅員1.1m以上の道路に面する建築物	2.0m～2.5m	指定容積率+100%
	幅員1.1m未満の道路に面する建築物	なし	指定容積率*
B地区	幅員8mを超える道路に面する建築物	—	指定容積率×1.25
	幅員8m以下の道路に面する建築物	—	指定容積率*
	2項・3項道路にのみ面する建築物	—	280%

※ X道路及びY道路は、上図の壁面の位置の制限に示すX道路・Y道路を示す。  
 \* A地区のうち、指定容積率は800%の区域で、幅員8m以下の道路に面する場合は、700%が限度となります。  
 \* B地区の基準容積率とは、指定容積率と敷地の面する道路幅員に0.6を乗じた数値のうち、いずれか小さい方の数値をいう。  
 \* B地区の指定容積率とは、指定容積率又は700%のいずれか小さい方の数値です。ただし、基準容積率を超える部分は、住宅の用途に限定します。

← 銀座のまちづくりイメージ



お問い合わせ下さい

中央区では、この新しい地区計画の活用により、住み続けられるまちづくりをより一層進めていきたいと考えています。詳しい内容につきましては、区までお問い合わせ下さい。

平成12年発行

〒104-8404

東京都中央区築地1丁目1番1号  
 都市計画部都市計画課  
 (03-3546-5468)  
 都市整備部地域整備課  
 (03-3546-5447)  
 都市整備部建築課  
 (03-3546-5456)