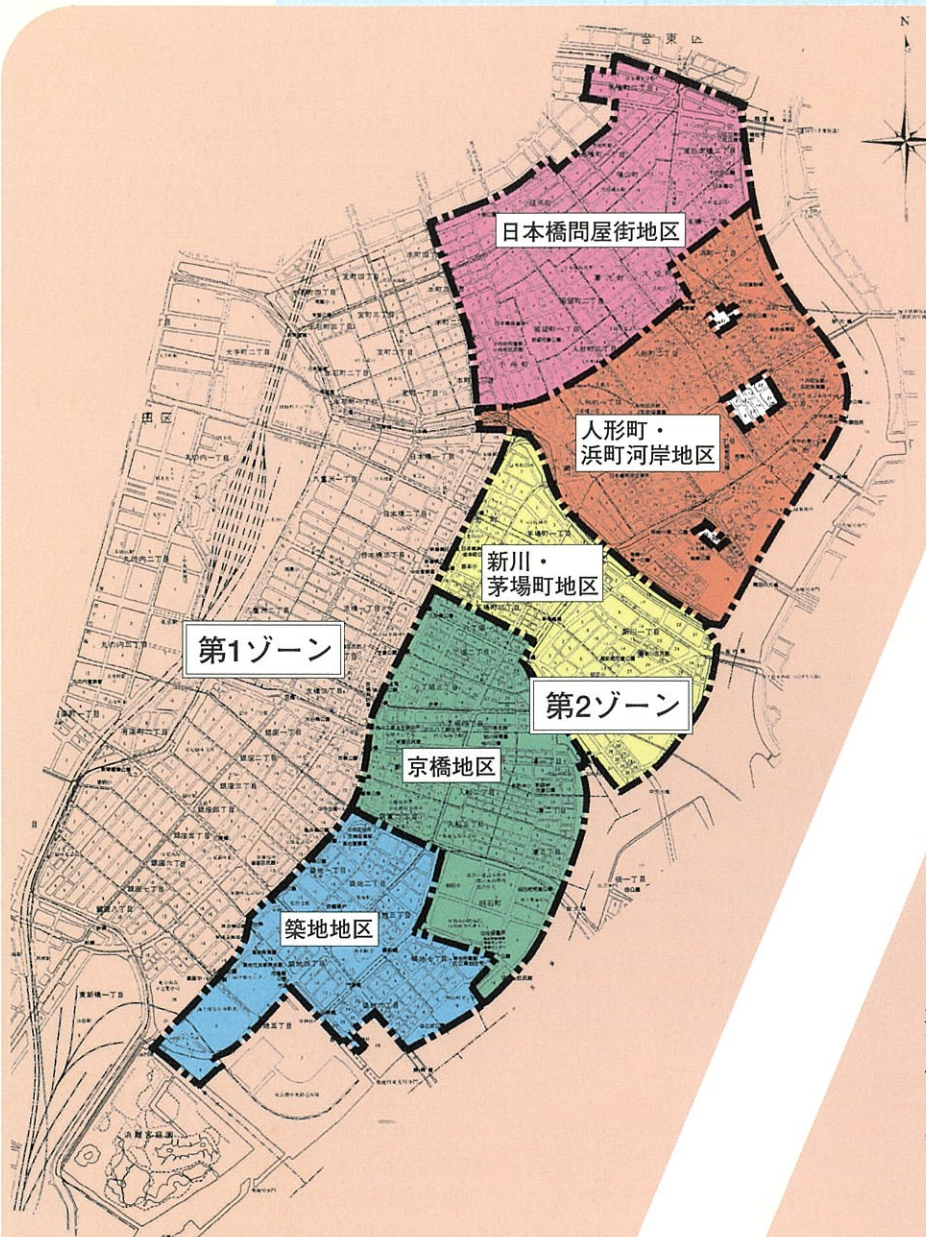


街並み誘導型地区計画の適用区域は



※用途制限を受ける商店街の区域についてはお問い合わせください。

お問い合わせください。

容積率制限の緩和や斜線制限の緩和を受ける場合は、別途、認定申請が必要となります。

申請手数料等につきましては、建築課へお問い合わせ下さい。

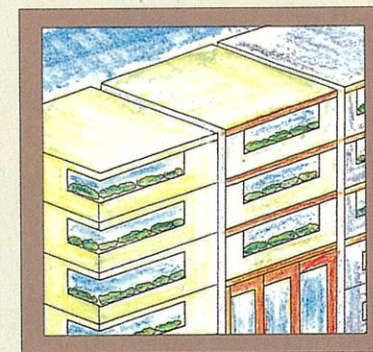
こちらまで
お気軽に
お問い合わせ下さい。

〒104-8404 東京都中央区築地1-1-1
都市整備部地域整備課
(03-3546-5447)
都市整備部建築課
(03-3546-5456)

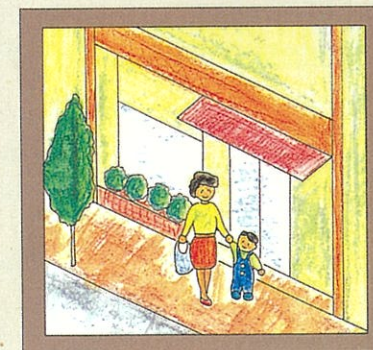
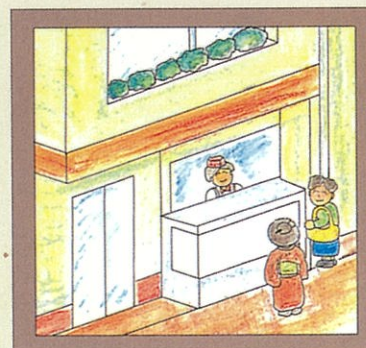
発行
平成15年

中央区

みなさんの建替え支援
地区計画の手引き



新しいまちづくりのルール



新しいまちづくりのルールにより 皆さんの個別の建替えを支援していきます。

新しいまちづくりのルールとして

第2ゾーンに「街並み誘導型地区計画」を定めます。

中央区ではこれまで人口の回復を目標としたまちづくりの実現を目指し、皆さんに将来にわたって「より快適に住み続けていただく」ためのまちづくりを進めてまいりました。

平成5年には住宅の容積率を割増すことの出来る「用途別容積型地区計画」を導入し、相応の効果を上げてまいりました。

今回さらに個別の建替えを行いやすくするため、「街並み誘導型地区計画」を導入いたします。



街並み誘導型地区計画は…

街並み誘導型地区計画は、建物の高さや壁面の位置の制限などのまちづくりのルールを定めることにより道路斜線制限や容積率の制限が緩和されます。その結果、建替えの際に現在より広い住宅を設けられるとともに、良好な街並みが形成され、狭い道路に面する敷地等でも一定の住環境を確保しつつ、土地の有効活用を図ることが出来ます。

まちづくりの目標

- 整った街並みと良好な歩行者空間の形成
- 適切で統一されたスカイラインの形成
- 安全で良好な住宅の整備

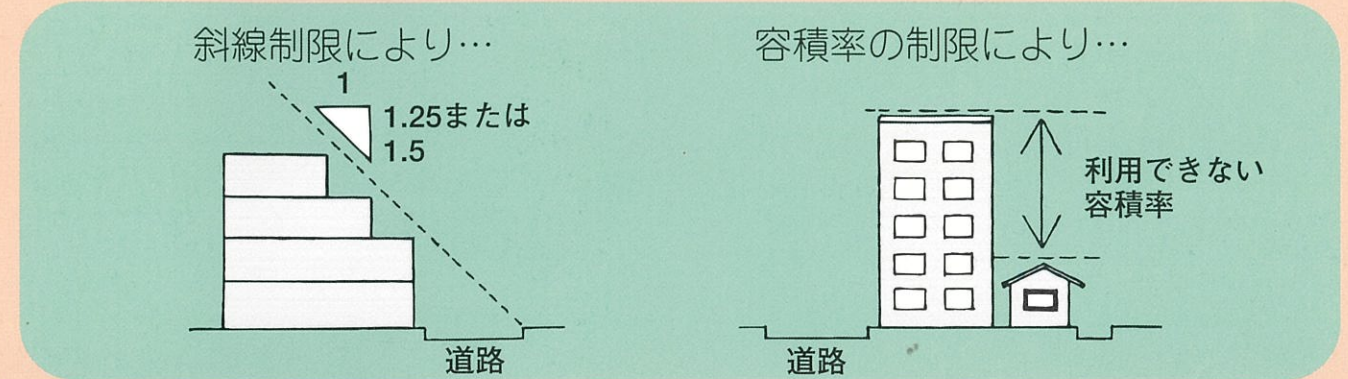
地区計画ってなあに？

地区の特性に応じた規制と誘導のまちづくり手法です。

地区計画は、まちの状況や将来の目標となるまちづくり像に沿った「その地区にあったルール」を定める建築基準法や都市計画法に基づく制度です。

街並み誘導型地区計画は こんな特徴があります。

現状で建替えを考えると…



街並み誘導型地区計画による建替えのルール…

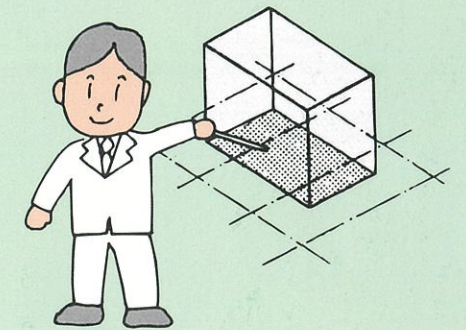
容積率の最高限度が緩和されます。

- ・住宅を設けることで容積率が緩和され、2世帯住宅やゆとりある住宅が整備されます。



全ての敷地で活用できます。

- ・全ての敷地で制度が活用できるため、狭い道路に面していたり、規模の小さい敷地でも、土地の有効利用が図れます。



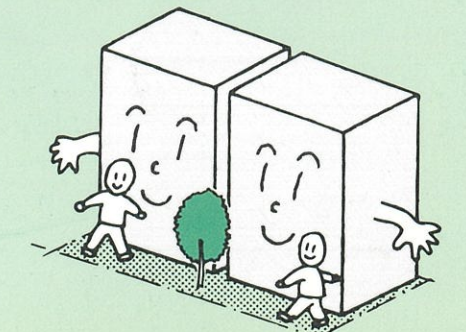
建物の最高高さが統一されます。

- ・地域に応じた適切な建物の高さが定まり、統一されたスカイラインが形成されます。



壁面の位置が整います。

- ・壁面を後退することにより、整った街並みと歩行者空間が形成されます。



新しいまちづくりのルールを定めます。

□建物の最高高さ

建物の高さの最高限度を定めることにより、街区や接する道路毎に整った街並みを形成します。

建物の高さの最高限度は、用途地域、指定容積率、接する道路幅員の状況に応じて、それぞれの地区に適した高さが定められます。

□容積率の最高限度

定住性の高い良好な住宅の確保や土地の有効活用を図るため、用途地域と敷地の規模、接する道路幅員と、住宅部分の割合に応じて容積率の最高限度が定められます。

また、日用品等の店舗なども「住宅関連施設」として、住宅と同様に容積率の緩和の対象となります。

□壁面の位置の制限

建物の壁面を後退することにより、整った街並み、歩行者空間の確保と緑化の推進など、安全性と快適性の増進のための空間を整備します。

□工作物の設置の制限

建物の壁面を後退して整備した空間には、安全性や快適性を担保するために、門、へいなどの工作物は設置する事はできません。

□敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は原則として300m²です。

ただし、300m²未満の敷地においても、既存敷地のままで建て替える場合は、この制度の対象となります。

□建物の用途制限

住環境とのバランスに配慮し、店舗型性風俗特殊営業の用に供する建物は建てられません。また、商店街の中で建て替える場合、建物の1階部分は商業用途に限定します。

さらに、共同住宅のうち、住戸数が10戸以上の計画にあっては40m²以上の住戸（定住型住宅）の床面積の合計が、住宅の用に供する部分の床面積（容積率対象面積）の1/3未満の建物は建てられません。

□建物の容積率の最低限度

土地の高度利用を促進するため、商業地域で指定容積率が500%、600%の区域と4mの道路（2項道路を含む）にのみ面する敷地での建物の容積率の最低限度は200%、700%及び800%の指定区域の建物は300%とし、3項道路にのみ面する敷地の建物は150%となります。

第二種住居地域の区域では200%（5m以下の道路にのみ面する敷地の建物は150%）となります。

□建物の形態、意匠の制限

街区毎の街並みを整備するため、建物の形態、意匠については周辺的环境及び市街地環境に配慮したものとしなければなりません。

また、屋外広告塔や広告板は、美観・風致を損なう恐れのないものとします。

《街並み誘導型地区計画により建築すると…》

Aさんの建替えの場合は…

- ・老朽化が進んでいる
- ・防災面の安全性を高めたい
- ・子供も大きくなり
もう少し部屋を増やしたい
- ・住宅部分を広くとりたい



Aさんの敷地の条件は…

用途地域 : 商業地域 (600%)
敷地面積 : 150m²
接する道路 : 幅員8m
となっています。

また、事務所 (200%程度) と住宅の併用建物を建てたいと考えています。

地域に応じた適切な最高高さにより、統一されたスカイライン



制度によると…

街並みが整い、快適な歩行空間が形成されます。

整った街並みや快適な歩行空間の形成のために後退していただく壁面線の距離は、敷地に面する道路の幅員により定まります。

壁面の位置のルール

道路幅員	壁面の位置の制限
8m以上の道路	道路境界線から1.0mの後退
8m未満の道路	道路境界線から0.5mの後退
2項・3項道路	道路中心線から2.2mの後退

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の位置の制限については区にご相談下さい。



Aさんの壁面の位置は…

Step

接する道路幅員
8m

上表から壁面の
後退距離は1m



道路斜線制限が緩和され、建物上部が有効に利用されます。



Aさんの建てられる最高高さは…

Step

- ・指定容積率600%
- ・接する道路幅員8m

右表より
高さの限度は、
30m



建物の最高高さは…

建物の最高高さは、地域の指定容積率や敷地に面する道路幅員により定まります。

例えば、指定容積率600%で11mの幅員の道路に面する敷地の場合は、右の表より36mとなります。ただし、隣地斜線制限の緩和はありません。

2以上の道路の面している場合
いずれか一方が、2項・3項道路の場合は、建築基準法の斜線制限の適用範囲を準用して2項・3項道路の道路中心から10m以下の部分については13mとなります。
◇別途、運用基準がありますのでご相談下さい。

2項道路・3項道路では…

2項道路・3項道路のみに面している敷地の建物の最高高さは、指定容積率の大きさに関わらず、一律13mとなります。

建物の最高高さのルール

道路幅員※	指定容積率				
	400%	500%	600%	700%	800%
20m以上	36m	38m	42m	50m	
12m~20m未満					
8m~12m未満	25m	36m又は3(W+2)のいずれか小さい値			
6m~8m未満	18m	24m又は3(W+1)のいずれか小さい値			
4m~6m未満	15m	18m又は3(W+1)のいずれか小さい値			
2項・3項道路	13m				

注：Wは現状の幅員(m)

※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以内の階段室やエレベーター機械室は表の高さを超えて建築できます。



容積率・住宅関連施設とは？

容積率…

容積率とは、敷地に対してどのくらいの建物が建てられるかを表している割合をいいます。

容積率には、都市計画により定められる指定容積率と敷地に面する道路の大きさにより定められる容積率の2つがあります。

基準容積率は、指定容積率の値と道路幅員に地域による係数(商業地域の場合0.6 住居地域の場合0.4)を乗じた値のどちらか小さい方の値となります。

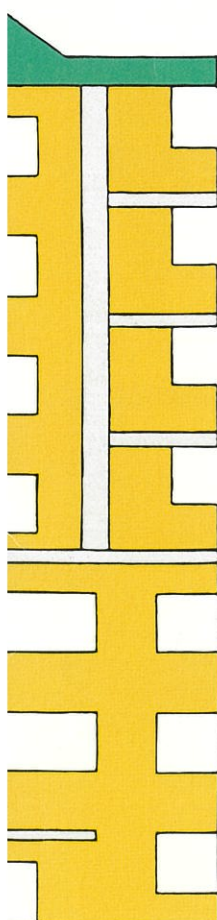
住宅関連施設…

住宅関連施設とは、飲食店や公衆浴場など日常生活に必要な施設のことをいいます。

住宅と併せて店舗や飲食店などを作る場合、一定の範囲(住宅の容積率の1/2以下、かつ、50%以下)に限り、住宅と見なして容積を緩和します。

住宅関連施設…店舗、飲食店、公衆浴場、診療所 等

斜線制限の緩和による
上層部の有効利用



容積率の緩和の対象となる 定住性の高い 良好な住宅等とは？



住宅等…

住宅・共同住宅(定住型住宅及び高齢者の居住の安定確保に関する法律第30条に基づき認定を受けたもの)・寄宿舍・下宿をいいます。

定住型住宅…

住戸の専用部分の床面積が40㎡以上の住戸をいいます。

ウィークリーマンション・ マンスリーマンション…

ホテルとして扱い、住宅に関する容積率の緩和の対象から除外します。



容積率の最高限度は…

容積率の最高限度は定住型住宅の割合が
大きいほど緩和率が大きくなります。

(敷地が300㎡以上の場合)

①建物がすべて住宅等の場合

基準容積率(指定容積率400%~800%と敷地に面する道路幅員に商業地域ならば0.6、第二種住居地域ならば0.4を乗じた値のどちらか小さい値)の1.4倍かつ1000%以下です。

②建物がすべて非住宅(事務所や店舗のみ)の場合

基準容積率と同じです。

③住宅等と非住宅を含む場合

下の計算式により求められる値となります。

$$C = 1.4(A - E) + B + B/A \times 100\%$$

A: 基準容積率

B: 非住宅用途の容積率(40㎡未満の住戸を含む)

C: 容積率の最高限度

緩和される容積率は、敷地の規模により異なります。

(300㎡未満の場合)

敷地が100㎡以上300㎡未満の場合の緩和される容積率(上の式でいえば[C-A])の値です。)は、上記の計算で求められる値の2/3となり、100㎡未満の場合は1/2となります。

2項道路・3項道路等では…

2項道路・3項道路及び第二種住居地域内で幅員6m未満の道路のみに面している敷地の容積率は、その大きさに関係なく一律280%となります。ただし、基準容積率を超える部分については住宅用途に限定されます。



私の場合は？

- ・指定容積率は500%
 - ・敷地の大きさは80㎡
 - ・接する道路の幅員は6m
 - ・共同住宅で40㎡未満の住戸の容積率を200%分とり、残りを定住型住宅として建てようと考えた場合
- 基準容積率=6(m)×0.6×100%=360%
 $C = 1.4(360\% - 200\%) + 200\%$
 $\quad\quad\quad + (200\%/360\%) \times 100\%$
 $\quad\quad\quad = 479\%$
 (↑緩和された容積率は、479%-360%=119%)
 上記の値は、敷地の大きさが100㎡未満の場合なので
 $C' = 360\% + (119\% \times 1/2) = 419\%$ となります。

指定容積率500%の場合

