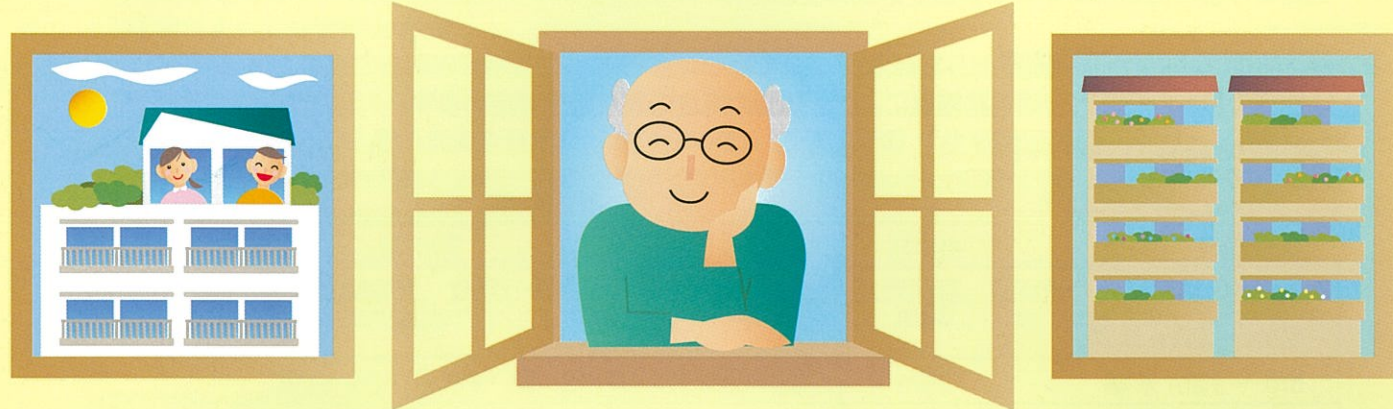
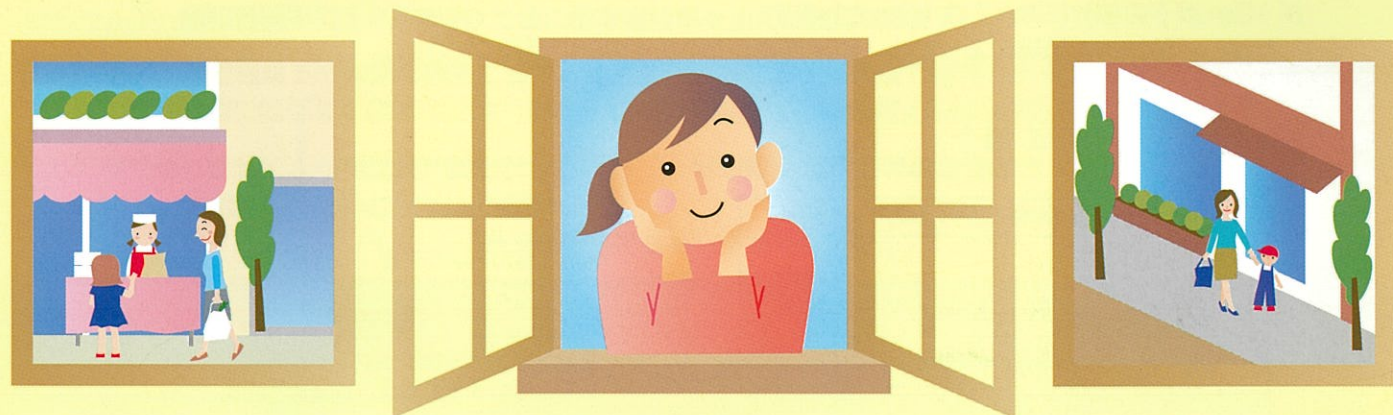


みなさんの建て替え支援
地区計画の手引き



第Ⅱゾーンにおけるまちづくりのルール

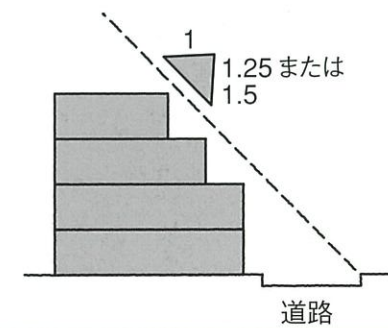


中央区

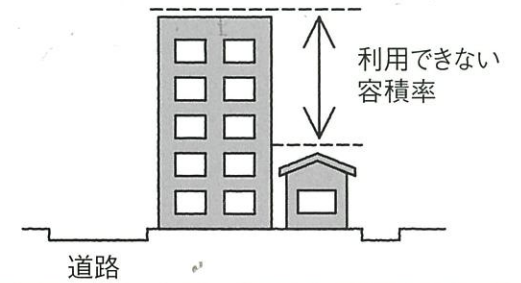
**街並み誘導型地区計画は
 こんな特徴があります。**

現状で建替えを考えると…

斜線制限により…



容積率の制限により…



街並み誘導型地区計画による建替えのルール…

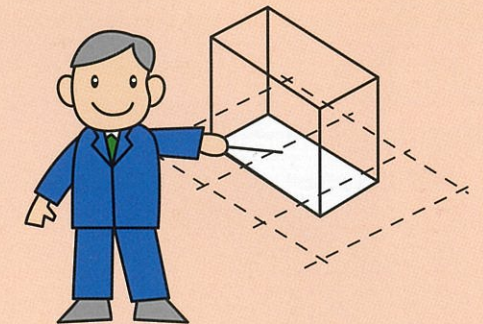
容積率の最高限度が緩和されます。

- ・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。



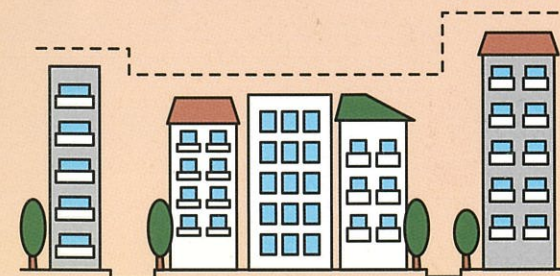
全ての敷地で活用できます。

- ・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。



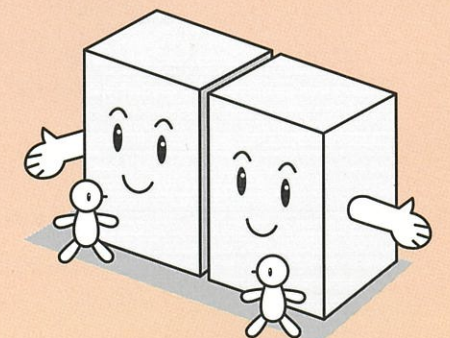
建物の最高高さが統一されます。

- ・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。





まちづくりのルールを定めます。

■壁面の位置の制限

建物を道路境界線から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。

ただし、行き止まり道路にのみ面する敷地には適用しません。(1参照)

■建物の高さの最高限度

建物の高さの最高限度を定めることにより、街区や接する道路ごと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。(2参照)

ただし、行き止まり道路にのみ面する敷地には適用しません。

■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利用を図るため、用途地域と敷地規模、接する道路幅員と、住宅等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、住宅等と同様に容積率の緩和の対象となります。(3参照)

ただし、行き止まり道路にのみ面する敷地には適用しません。

■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。

■建物の用途制限

住環境とのバランスに配慮し、店舗型・風俗特殊営業の用に供する建物は建てられません。また、商店街の中で建替える場合、建物の1階部分は原則として店舗・飲食店などの商業用途に限定します。(商店街の区域図参照)

さらに、定住性の高い良好な住宅の確保を図るため、共同住宅のうち、住戸数が10戸以上の計画にあっては40㎡以上の住戸(定住型住宅)の床面積の合計が、住宅の用途に供する部分の床面積(容積対象面積)の1/3未満の建物は建てられません。

■敷地面積の最低限度

土地の有効・高度利用を図るため、原則として300㎡です。

ただし、300㎡未満の敷地においても、既存敷地のままで建替える場合はその敷地面積を最低限度とします。

■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、広告物、看板などの工作物は設置できません。

ただし、別途、運用基準がありますのでご相談ください。

■建物の形態、意匠の制限

街区ごと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都市景観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。

《地区計画区域内の建築ルール》

1. 壁面の位置の制限

(1) 整った街並みの形成や、快適な歩行空間の形成のため、建物(庇等の突出物がある場合はその先端)の道路境界線からの後退距離は、道路幅員ごとに定められています。

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。

(2) 総合設計の許可を受ける建物(明石町の第二種住宅地域のみ)の外壁から敷地境界線(敷地が道路に接する場合においては、前面道路の反対側)までの距離は、8m以上後退となります。

2. 建物の高さの最高限度

(1) 地域の指定容積率と前面道路幅員により、建物の高さの最高限度を定めます。

【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)のいずれか小さい数値			
6m～8m未満	18m	24m又は3×(W+1)のいずれか小さい数値			
4m～6m未満	15m	18m又は3×(W+1)のいずれか小さい数値			
2項道路・3項道路	13m				

注: Wは道路の認定幅員(m)

※建築面積の1/8以内の階段室やエレベーター機械室は上記の高さに含まれません。

※道路斜線制限を緩和する認定基準がありますので、ご相談ください。

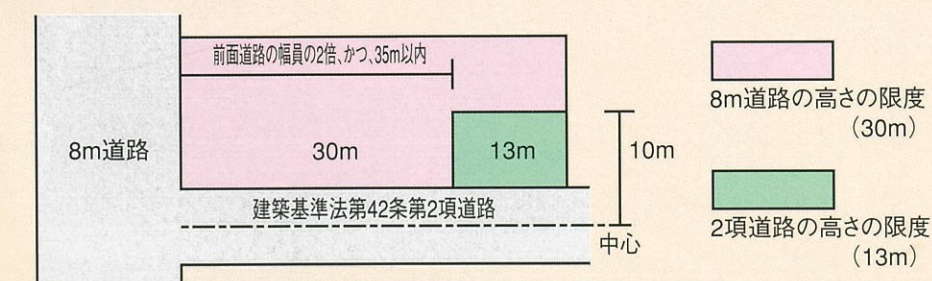
※隣地斜線制限の緩和はありません。

(2) 2以上の道路に面している敷地の場合の制限

いずれか一方が、2項又は3項道路の場合は、2項又は3項道路以外の道路境界線からの水平距離が当該道路の幅員の2倍、かつ、35mを超える区域については、2項又は3項道路の道路中心からの水平距離が10m以下の部分にあつては13mとします。

ただし、敷地の形態等によっては、運用基準がありますのでご相談ください。

《指定容積率500%の場合》



(3) 総合設計の許可を受ける建物(明石町の第二種住居地域のみ)は、前面道路幅員によって、定められています。

道路幅員	高さの最高限度
8m～12m未満	60m
12m以上	80m

3. 容積率の最高限度

定住性の高い良好な住宅等について、容積率を緩和します。

- ◆住宅等とは・・・
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。
- ◆定住型住宅とは・・・
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については・・・
ホテルとして扱い、住宅等に対する容積率の緩和の対象から除外します。

(1) 商業地域で幅員5m以上の道路に面する場合又は、第二種住居地域で幅員6m以上の道路に面する場合

① 建物がすべて住宅等の場合

基準容積率（指定容積率と敷地に面する道路の幅員に商業地域ならば0.6、第二種住居地域ならば0.4を掛けた値のどちらか小さい値）の1.2倍となります。

ただし、定住性の高い良質な住宅の建物であって、店舗などの「住宅関連施設」を設ける場合、基準容積率の0.2倍を限度として、住宅関連施設を住宅等と見なして、1.2に加えることができます。この場合、1,000%を限度とします。

※住宅関連施設とは・・・

物販店舗、飲食店、食堂、喫茶店、理髪店、美容院、公衆浴場、保育所、診療所などです。

② 建物がすべて非住宅の場合

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。

$$C = 1.2(A - B) + B$$

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

④ 住宅等の用途を含む建物の敷地面積が300㎡未満の場合、①及び③の数値ではなく、以下のとおりとなります。

○敷地面積が100㎡以上300㎡未満の場合

①及び③により求められる容積率の最高限度から基準容積率を引いた値（以下「緩和容積率」という。）に2/3を掛けた値に基準容積率を加えた値となります。

○敷地面積が100㎡未満の場合

緩和容積率に1/2を掛けた値に基準容積率を加えた値となります。

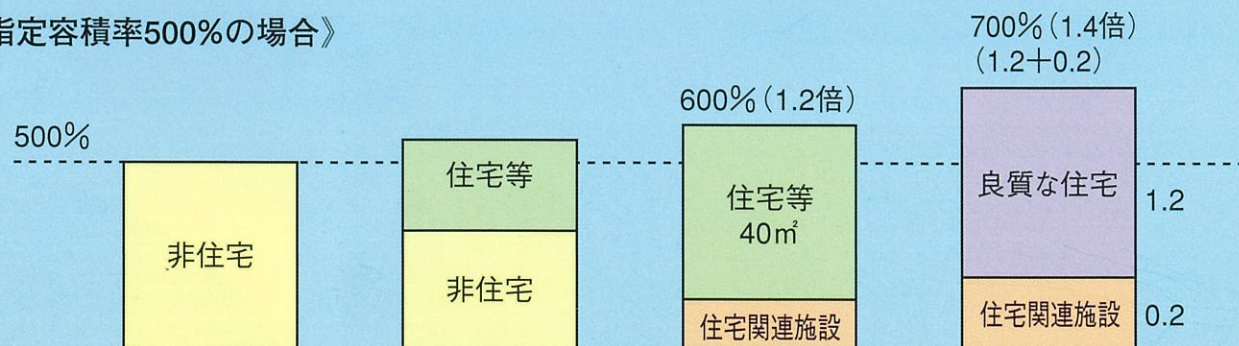
(2) 商業地域で幅員5m未満の道路に面する場合又は、第二種住居地域で幅員6m未満の道路に面する場合

敷地面積に関係なく280%となります。ただし、基準容積率を超える部分は住宅等に限定します。

(3) 住宅等と併せて、住宅関連施設を設ける場合、一定の範囲（住宅等の容積率の1/2以下、かつ、50%以下）に限り、住宅等と見なして緩和します。

この場合、上記の(1)-①のただし書きの住宅には適用しません。

《指定容積率500%の場合》

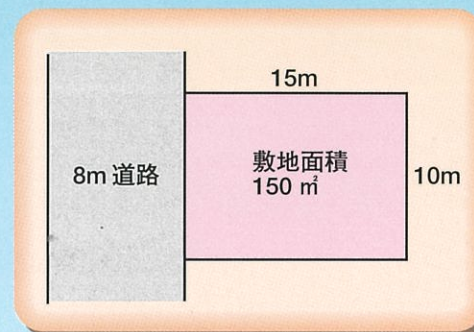


私の建替えの場合は？

■商業地域、指定容積率500%での場合

《ケース1》

前面道路幅員8m、敷地面積150㎡
事務所を容積率で200%とし、残りを住宅等として建替える場合



●基準容積率を求めます。

前面道路幅員が12m未満の場合、前面道路の幅員に0.6を掛けた値と指定容積率500%と比べて小さい値の方が基準容積率となりますので、この場合は、480%となります。

$$8\text{m} \times 0.6 \times 100\% = 480\% < 500\%$$

●計算式により容積率の最高限度（C）を求めます。

$$C = 1.2(A - B) + B$$

A: 基準容積率（480%）

B: 非住宅用途の容積率（200%）

C: 容積率の最高限度

$$C = 1.2(480\% - 200\%) + 200\% = 536\%$$

●緩和された容積率を求めます

$$536\% - 480\% = 56\%$$

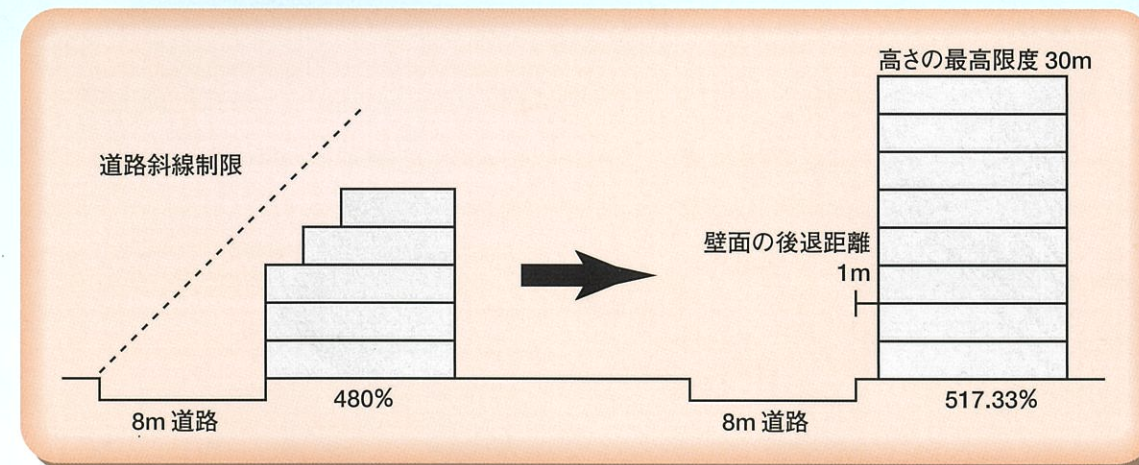
●敷地面積により、緩和される容積率が異なります。

敷地面積が100㎡以上300㎡未満の場合は、緩和される容積率は56%の2/3となります。

$$56\% \times 2/3 = 37.33\%$$

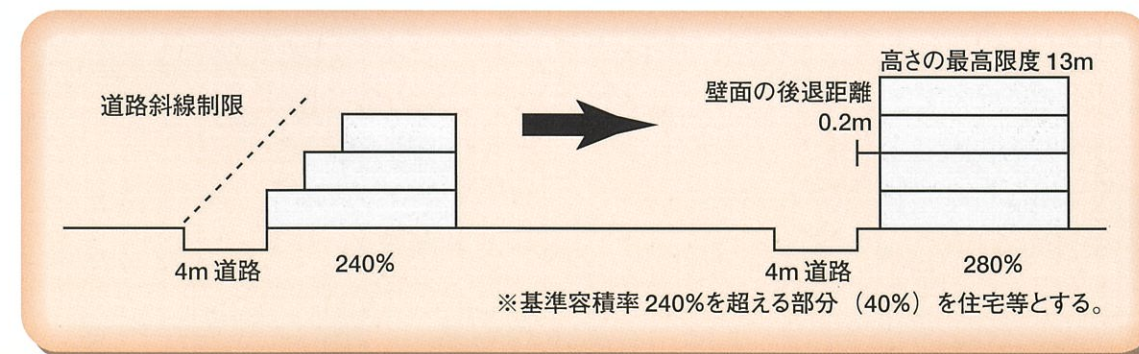
●容積率の最高限度は

$$C = 480\% + 37.33\% = 517.33\%$$

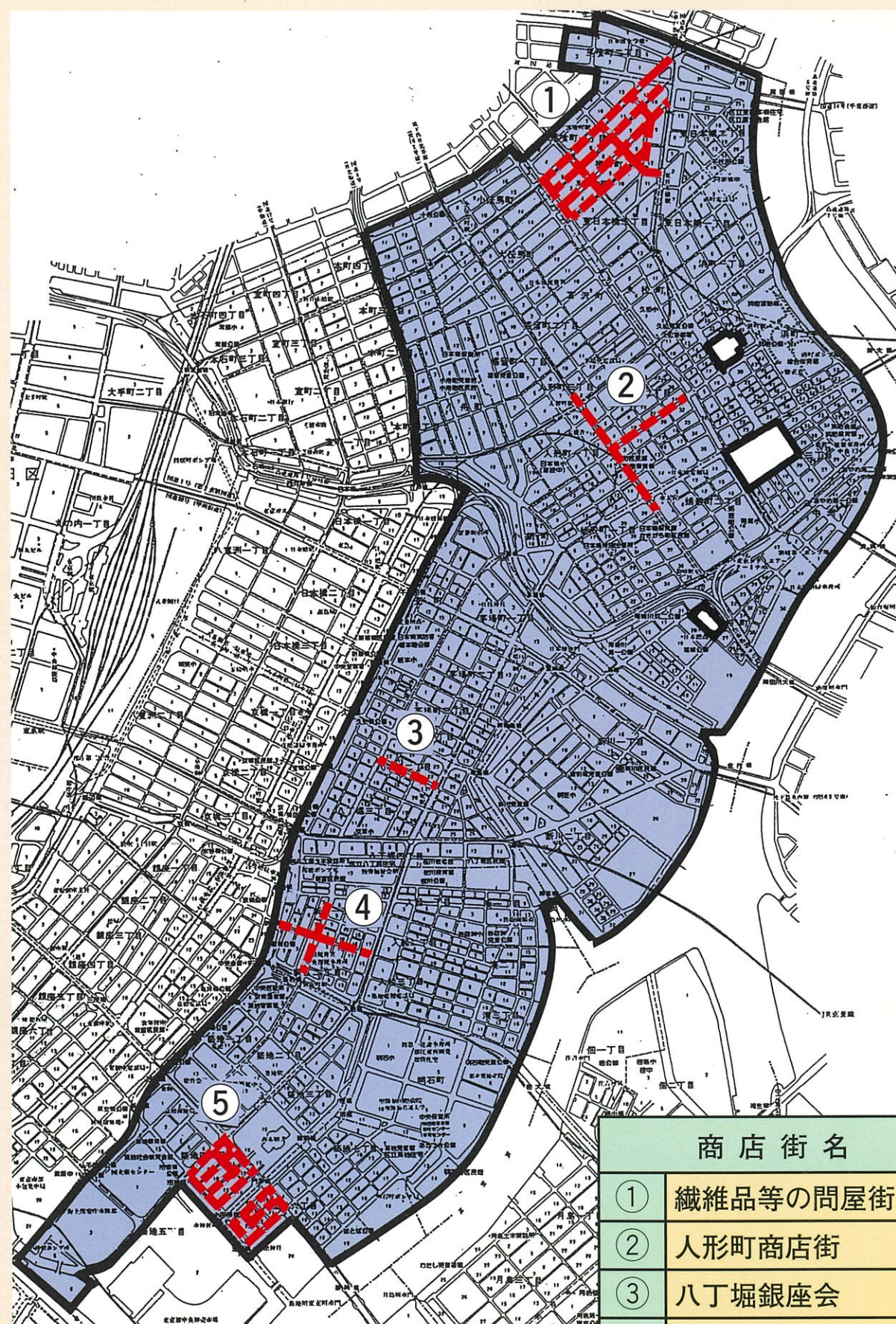


《ケース2》

2項道路（4m）の場合



建物の用途制限を適用する商店街の区域



※区域の詳細については、お問い合わせください。

商店街名	
①	繊維品等の問屋街
②	人形町商店街
③	八丁堀銀座会
④	新富商栄会
⑤	築地場外市場商店街

街並み誘導型地区計画の適用区域は



お問い合わせください。

- ※容積率制限の緩和を受ける場合は、認定申請が必要な場合があります。
- ※道路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。
- ※認定基準・認定手数料については、建築課へお問い合わせください。

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16年9月