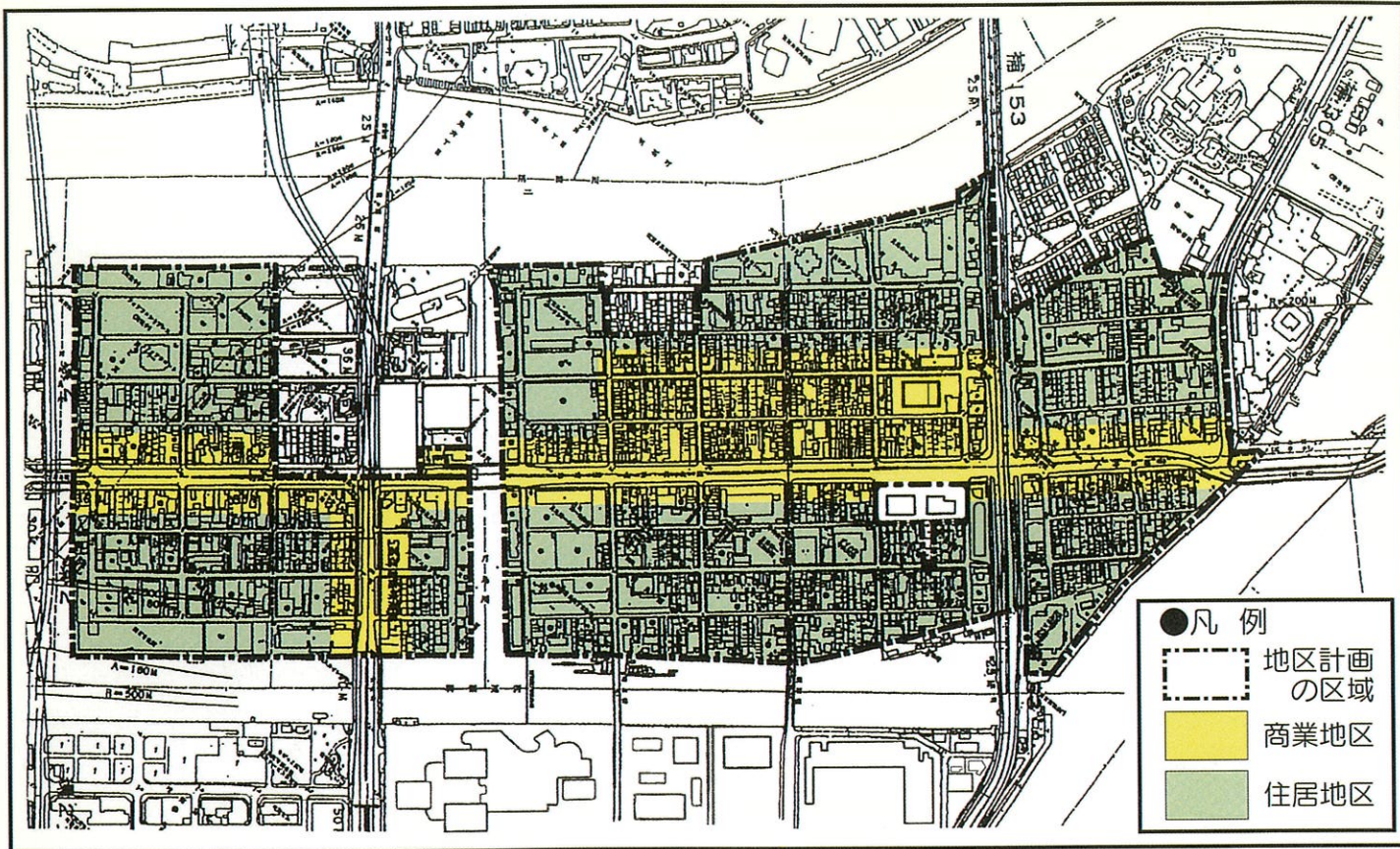


月島地区地区計画が定められている地域

対象地が地区計画の区域内かどうかお確かめ下さい。



お問い合わせください

- ※容積率制限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。
- ※認定基準や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。

〒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)
都市整備部都市計画課
(03-3546-5468)
都市整備部建築課
(03-3546-5456)

発行
平成16年9月

みなさんの建て替え支援 地区計画の手引き

月島地区における まちづくりのルール



路地を活かした安全なまちづくり
住み続けられるまちづくり を目指して



中央区

月島地区のまちづくり

～街並み誘導型地区計画を活用した建替えルールを定めています～

月島地区は、路地を中心とした居住の場と地場産業が混在したまちとして、独自の発展をしてきた地域です。

近頃は、高層ビルも目に付くようになりましたが、路地のある地域では、まだ木造の建物が多く残っています。

路地に面する敷地では、現在の法律制限により、建替えに際して、従前の建物規模の確保が難しくなることなどから、個別の建替えが進んでいません。そのため、住環境や防災面において、多くの問題を抱えています。

これからのまちづくりは、月島らしい路地空間を活かしながら、人口の回復と災害に強いまちを目標としたまちづくりが大切です。

区では、月島地区が抱える様々な課題を踏まえて、地域の皆さんに将来にわたって「より安全で快適に住み続けていただく」ために、月島地区に「街並み誘導型地区計画」を導入しております。

この地区計画制度によって、従来の道路斜線制限などの形態規制が改められ、土地の有効利用の促進、定住人口の確保、建物の円滑な建替えが促されることを期待しています。

街並み誘導型地区計画によるまちづくりのポイント

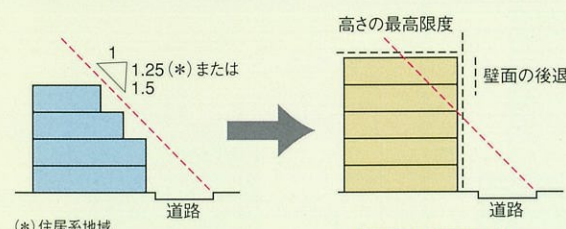
- ◎路地は歩行者用の通路として定められます。
- ◎道路境界線と地区施設からの建物の壁面の後退位置が定められます。
- ◎斜線制限などの形態規制が緩和され、前面道路幅員や用途地域によって建物の高さが決まります。
- ◎災害に強いまちをつくるため、新たに建設する建物は耐火構造が求められます。
- ◎路地に面した敷地での個別建替えが行ないやすくなります。
- ◎地区計画のルールは建替える際に適用されるもので、建替えない限りはこのルールの適用を受けることはありません。

街並み誘導型地区計画は、連続した街並みを誘導しつつまちの更新を推進する制度です。

地区計画区域内での建替えは一定の制限を受けることとなりますが、一方で通常の法制限では利用できなかった容積率が活用できたり、道路斜線を超えて建築することが可能となります。

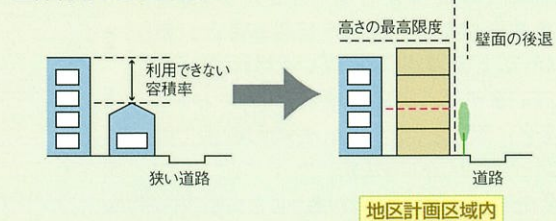
◆道路斜線制限が緩和されます

前面道路の反対側からの道路斜線を超えて建物を建てることはできません。



◆容積率制限が緩和されます

狭い道路に面する敷地の容積率は、前面道路幅員(m)×0.4(*)または0.6となり、指定された容積率が全部利用できません。



地区計画(まちづくりのルール)の概要

★地区計画区域内で新築・増築等を行う建物全てが対象となります。

★具体的な数値は道路幅員等により異なります。次のページでご確認ください。

□建物の用途制限

住環境としてのバランスや商店街のにぎわいを考慮し、通りや地域の特性に応じた用途の制限を定めています。

□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。

□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、街区や接する道路ごとに整った街並みを形成します。

高さの最高限度は、用途地域や接する道路の幅員等に応じて定められます。

□容積率の最高限度

定住性の高い良好な住宅を確保する建物については、容積率の最高限度が緩和されます。

また、日用品等の店舗や公益施設なども「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。

□容積率の最低限度

土地の健全で適正な高度利用化を図るため、用途地域や接する道路幅員に応じて容積率の最低限度を定めています。

□敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、原則として300㎡です。

ただし、300㎡未満の敷地であっても、既存のままの大きさの敷地で建て替える場合は、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環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、屋外広告物塔や広告板は、美観・風致を損なう恐れのないものとします。

月島地区の建築ルール

1. 建物の用途制限

- 共同住宅のうち、住戸数が10戸以上となる計画の場合、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未満の建物は建築できません。
- 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されます。（別図参照）
- 災害時や緊急時の避難経路の確保を図るため、通路*にのみ面する敷地においては、自動車庫等の用途の建物は建築できません。
- 良好な住環境を確保するため、店舗型風俗特殊営業用途の建物は建築できません。

2. 建物の壁面の位置の制限

整ったまちなみや歩行者空間の確保、緑化の推進など、災害時の安全性や日常生活の快適性増進のため、建物（庇等の突出物がある場合は、その先端）の道路境界線等からの後退距離が道路幅員ごとに定められています。

●公道における建物の壁面の位置の制限（道路境界から壁面までの後退距離）

前面道路	商業地区（商業地域の区域）		住居地区（第一種・第二種住居地域の区域）	
幅員 10.91m を超える道路	建物の高さ 31m 以下の部分	建物の高さ 31m を超える部分	建物の高さ 25m 以下の部分	建物の高さ 25m を超える部分
幅員 10.91m	建物の高さ 22m 以下の部分	建物の高さ 22m を超える部分	建物の高さ 19m 以下の部分	建物の高さ 19m を超える部分
幅員 5.45m	建物の高さ 16m 以下の部分		建物の高さ 13m 以下の部分	
後退距離	0.5m 以上	1.0m 以上	0.5m 以上	1.0m 以上

※朝潮運河に面する敷地で、朝潮運河から2mの壁面位置の制限があるところがあります。
 ※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の位置の制限については区にご相談下さい。

●通路における建物の壁面の位置の制限（通路の境界から壁面までの後退距離）

	商業地区	住居地区
後退距離	0.3m 以上	0.3m 以上

*通路とは

地区計画区域内にある幅員 2.7m の路地（3項道路※や地区施設等）を言います。

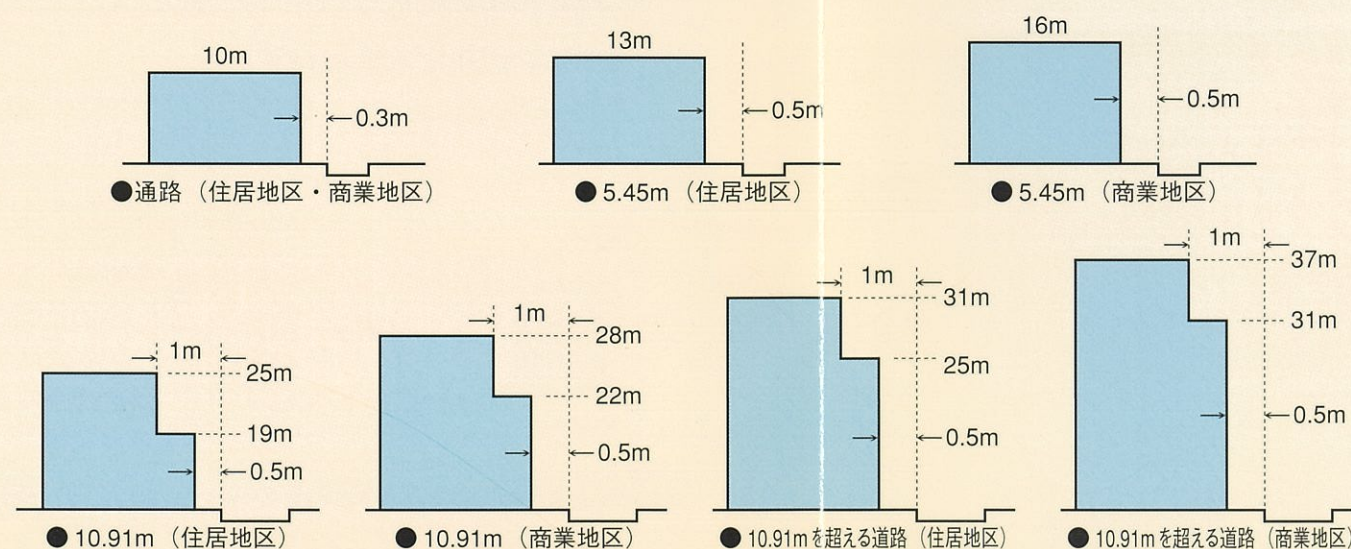
※3項道路とは

建築基準法第42条第3項の規定による道路。建築基準法では、建物を建てる場合、敷地は4m以上の道路に接していなければならないとされていますが、土地の状況によりやむを得ない場合に限り2.7m～4m未満の範囲で幅員を指定することができます。

月島地区では路地空間を活かしたまちづくりを推進するため、地区計画区域内の路地を2.7mの3項道路に指定しています。

壁面の後退位置と建物の高さのルール（概略図）

上記の表を分かりやすく図化すると、以下のようになります。



3. 建物の高さの最高限度

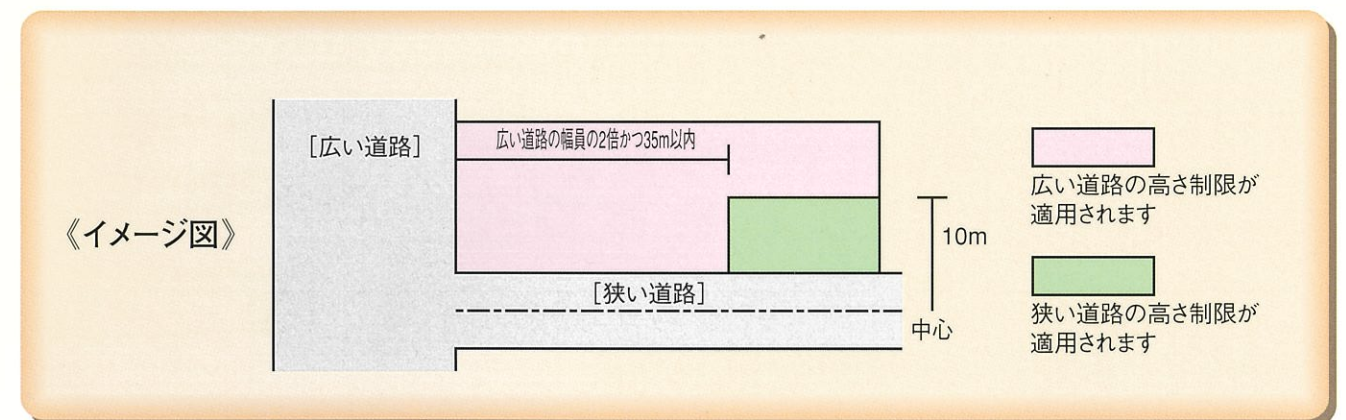
●用途地域と前面道路等の幅員により建物の高さの最高限度を定めています。

前面道路	商業地区	住居地区
幅員 10.91m を超える道路	37m	31m
幅員 10.91m	28m	25m
幅員 5.45m	16m	13m
通路	10m	10m

※建築面積の1/8以内の階段室、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。
 ※上記の幅員以外の道路による制限については、お問い合わせ下さい。

●2以上の道路や通路に面する場合の高さ制限

道路等の幅員が異なる場合は、建築基準法の斜線制限の適用範囲を準用して、広い方の道路幅員の2倍かつ35mを超え、狭い方の道路の中心から10m以下の部分については、狭い道路の高さ制限を適用します。ただし、敷地の形態によっては、運用基準がありますので、ご相談ください。



【総合設計の許可を受ける建物の場合】

建築基準法による総合設計の許可を受ける建物であっても、地区計画区域内では一定の制限がかかります。

●建物の高さの最高限度

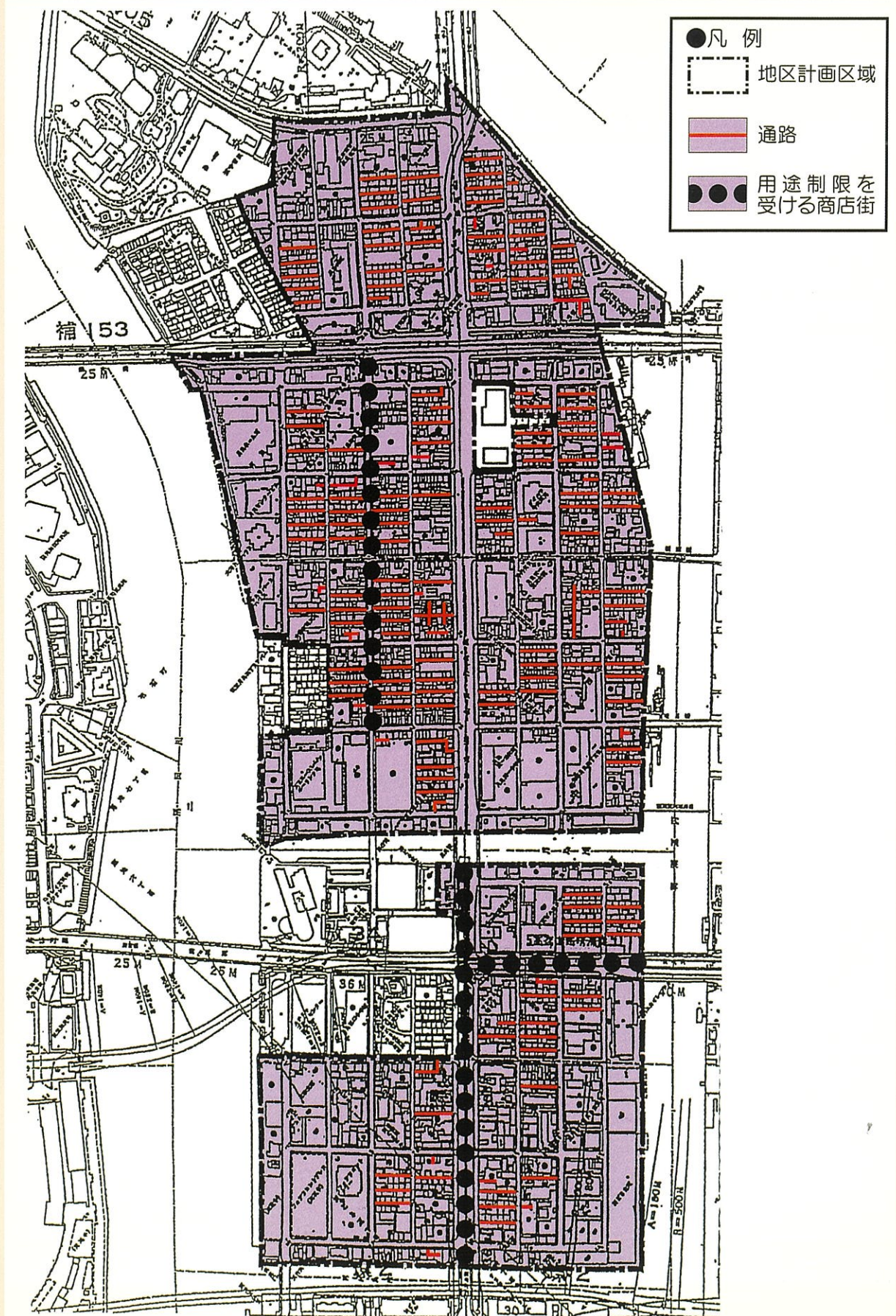
	前面道路幅員	高さの最高限度
商業地区	幹線道路	70m
	10.91mの道路	60m
住居地区	幹線道路	50m
	10.91mの道路	45m

●建物の壁面の位置の制限

建物の外壁から敷地境界線（敷地が道路に接する部分においては、前面道路の反対側）までの距離は、8m以上とします。

用途制限をうける商店街と通路の位置

- ★商店街に面する建物には、1階部分の用途制限がかかります。
- ★災害時、緊急時の避難経路、また、地域におけるコミュニティ通路として、通り抜けのできる路地などを地区施設に位置づけています。



4. 容積率の最高限度

住宅等を含む建物である場合に、容積率が緩和されます。
 ここで「住宅等」とは、住宅、共同住宅（40㎡以上の住戸及び高齢者の居住の安定確保に関する法律第30条に基づく認定を受けたもの）、寄宿舎、下宿をいいます。

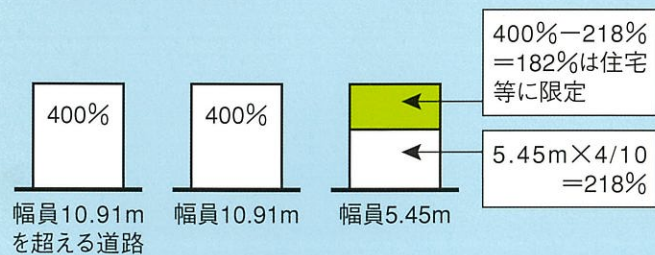
●公道に接する敷地については、都市計画で指定されている容積率まで、前面道路幅員に関係なく利用できます。

前面道路	容積率の最高限度
幅員 10.91m を超える道路	指定容積率 ただし、前面道路の幅員に商業地区であれば 6/10 を、住居地区であれば 4/10 を乗じた値を超えた部分については住宅等とする
幅員 10.91m	
幅員 5.45m	
通路	240%（ただし、建物の延べ面積の 1/2 は住宅等とする）

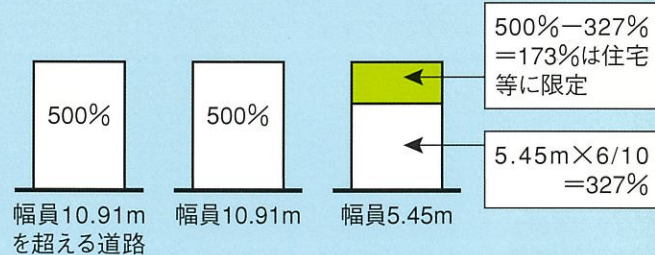
●全て「住宅等」か「住宅等+住宅関連施設」である建物については、容積率を指定容積率の 1.2 倍まで緩和します。

- ※ 1 「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をいいます。住宅と併せて住宅関連施設をつくる場合、一定の範囲（指定容積率の 0.2 倍）に限り住宅等とみなして容積率を緩和します。
- ※ 2 ウィークリーマンション、マンスリーマンションはホテルとして扱い、住宅等に関する容積率の緩和対象から除外します。

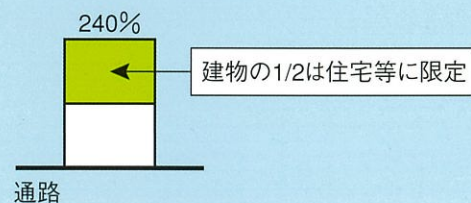
●住居地区〈指定容積率400%の地域の例〉



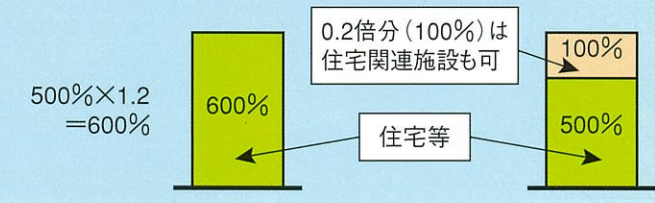
●商業地区〈指定容積率500%の地域の例〉



●通路〈240%の地域の例〉



●全て「住宅等」か「住宅等+住宅関連施設」である建物〈指定容積率500%、幅員10.91mの例〉



5. 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、利用しなければならない容積率を定めています。

指定容積率及び道路幅員	容積率の最高限度
600%または500%の区域	200%
400%の区域	150%
4m以下の道路または通路のみに面する敷地	