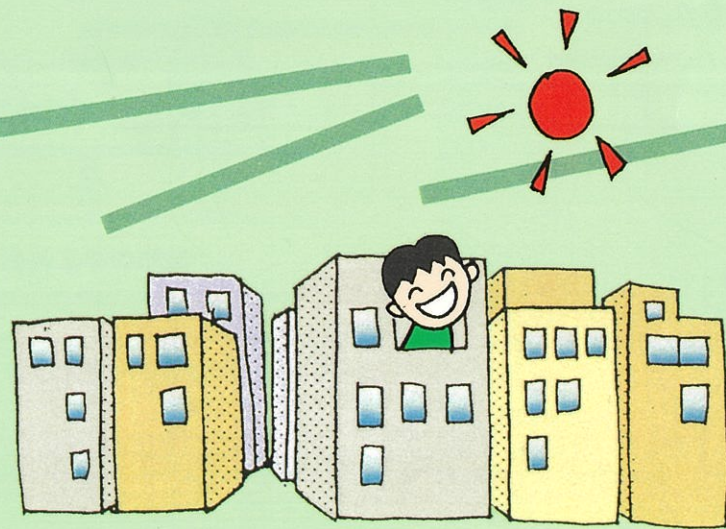


みなさんの建替え支援  
**地区計画の手引き**



# 月島地区における 新しいまちづくりのルール

路地を生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



東京都中央区

## 月島地区の新しいまちづくり

街並み誘導型地区計画を活用したまちづくりルールが定まりました.....



月島地区の新しいルールは、「生活環境を尊重したまちづくり」です。

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、まだ木造の建築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、多くの問題点を抱えています。

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」を導入いたしました。

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

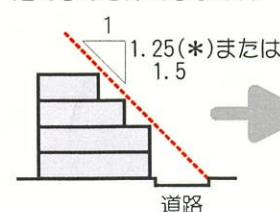
- ◎路地（建築基準法第42条第2項道路）は、幅員2.7mの通路（地区施設）として定められます。
- ◎道路境界線と地区施設からの建物の壁面の後退位置が定められます。
- ◎斜線制限などの形態規制が緩和され、前面道路幅員や用途地域によって建物の高さが決まります。
- ◎災害に強いまちをつくるため、新たに建設する建物は耐火構造が求められます。
- ◎路地に面した敷地での個別建替えが行ないやすくなります。
- ◎地区計画のルールは建替える際に規制されるもので、建替えない限りはこのルールの規制を受けることはありません。

### 街並み誘導型地区計画を活用すると、以下のような建替えも可能です.....

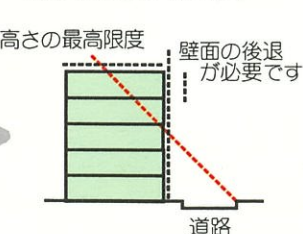
街並み誘導型地区計画によって建物形態規制が緩和されると、これまで利用できなかった容積率が活用できたり、道路斜線を超えて建築することが可能となります。

#### ◆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



道路斜線を超えて建物を建てることができます

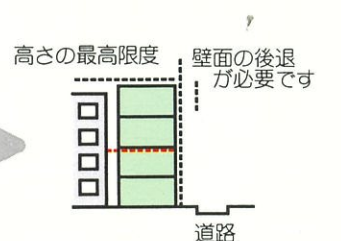


#### ◆前面道路幅員による容積率制限が緩和されます

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



指定された容積率まで利用することが可能となります (路地を除く)





# 壁面の後退位置と建物の高さのルール

整った街並みの形成を図り、歩道の整備や緑化の促進など歩行者空間の創出と災害時の安全性や日常生活の快適性の確保を図るため、地区の性格や前面道路の幅員などに応じて、建物の壁面の位置の制限と高さの最高限度を定めます。



## 建物の壁面の位置の制限

道路境界や地区施設境界から一定の距離以上、建物の壁面を後退させなければなりません。

通路とは、「地区施設の位置図」に表示する幅員2.7mの通路をいう。

### ●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）	
	建物の高さ	建物の高さ	建物の高さ	建物の高さ
幅員10.91mを超える道路	31m以下の部分	31mを超える部分	25m以下の部分	25mを超える部分
幅員10.91m	22m以下の部分	22mを超える部分	19m以下の部分	19mを超える部分
幅員5.45m	16m以下の部分		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

※道路境界から壁面を後退すべき部分には、門やへい、看板などの工作物も設置できません。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（地区施設）における建物の壁面の位置の制限（地区施設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

※地区施設境界から壁面を後退すべき部分には、門やへい、看板などの工作物も設置できません。



## 建物の高さの最高限度

道路斜線制限に代わって、前面道路幅員別に建物の高さの最高限度を定めています。

通路とは、「地区施設の位置図」に表示する幅員2.7mの通路をいう。

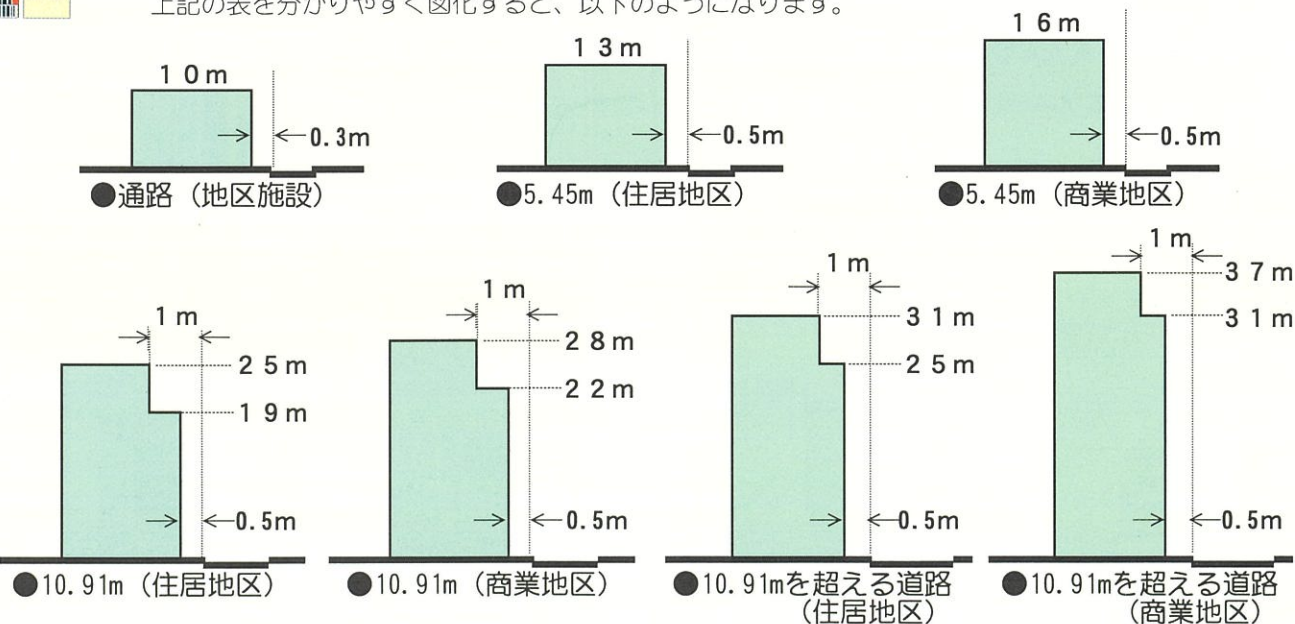
前面道路	商業地区	住居地区
幅員10.91mを超える道路	37m	31m
幅員10.91m	28m	25m
幅員5.45m	16m	13m
通路	10m	10m

※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。



## 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。



# 容積率の最高限度のルール

土地の有効利用と住宅の拡大を図るため、地区の性格に応じた容積率の最高限度を定めます。



## 容積率の最高限度

通路とは、「地区施設の位置図」に表示する幅員2.7mの通路をいう。

公道に面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。

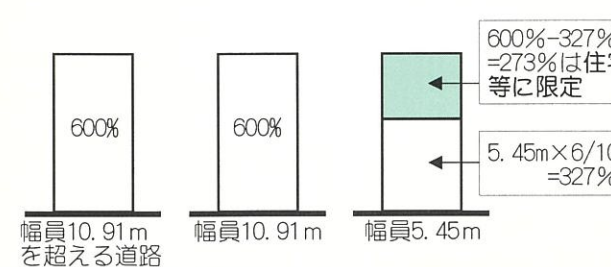
前面道路	容積率の最高限度
幅員10.91mを超える道路	指定容積率 ただし、前面道路の幅員に商業地区であれば6/10を、住居地区であれば4/10を乗じた値を超えた部分については住宅等とする
幅員10.91m	
幅員5.45m	
通路	240%（ただし、建物の延べ面積の1/2は住宅等とする）



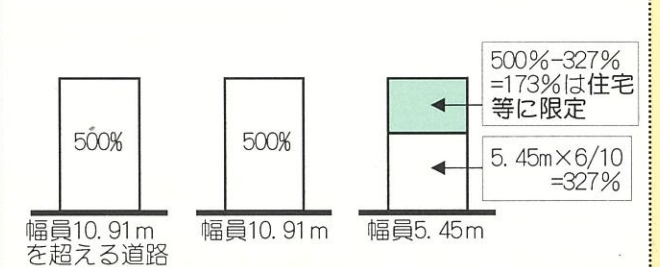
## 容積率の最高限度のルール（概略図）

月島地区は、公道に面する敷地では、商業地区（指定容積率 600%及び500%）、住居地区（指定容積率 400%）の地域に分類できます。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。

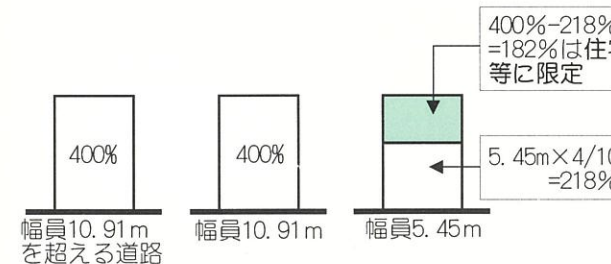
### ●商業地区 指定容積率 600%の地域



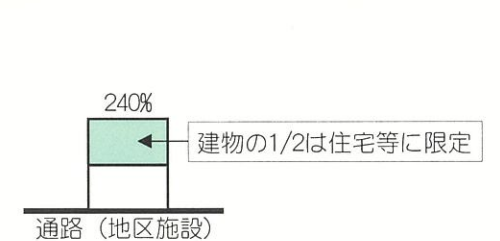
### ●商業地区 指定容積率 500%の地域



### ●住居地区 指定容積率 400%の地域



### ●通路（地区施設） 240%の地域



## その他のルール

建物の高さ、壁面の後退、容積率の最高限度の他にも、いくつかのルールが定められています。

### ●敷地面積の最低限度

建物を建てることのできる敷地規模は、原則として300㎡以上必要となりますが、現在、建築宅地等として利用している敷地については、300㎡未満であっても建てるができます。

### ●用途の制限

良好な居住環境を確保するため、風俗関連営業用途※の建物は建築できません。災害時や緊急時の避難経路の確保を図るため、通路（地区施設）にのみ面する敷地においては、自動車車庫等の用途の建物は建築できません。

### ●建物の構造・形態・意匠の制限

建物は耐火建築物とし、建物の形態・意匠については、街区ごとの特色ある街並みの整備を図るため、周辺環境や都市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・風致を損う恐れのないものとしなければなりません。

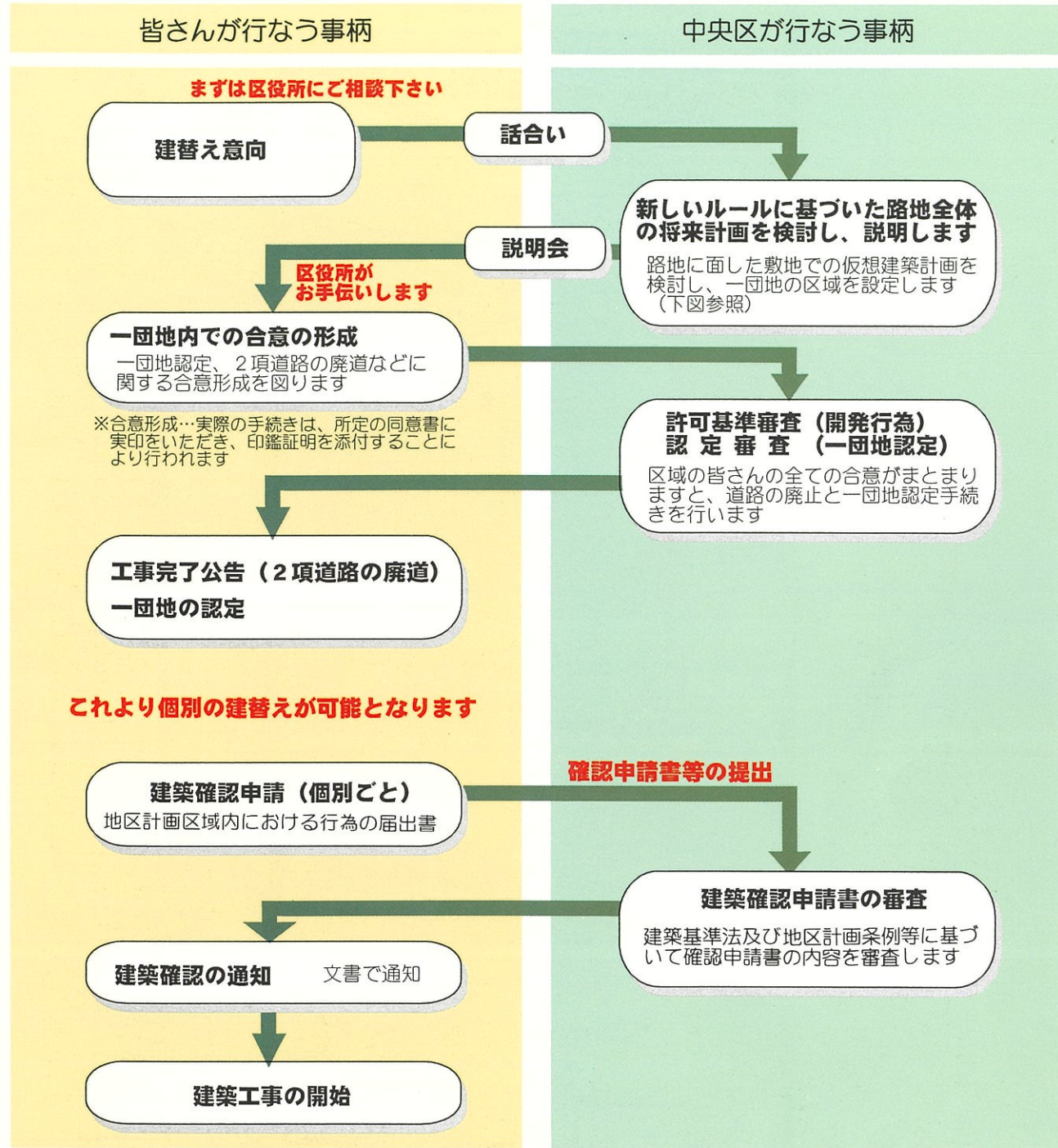
### ※風俗関連営業用途の例

「風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律」第2条第6項に定められたラブホテルやアダルトショップ等の用途

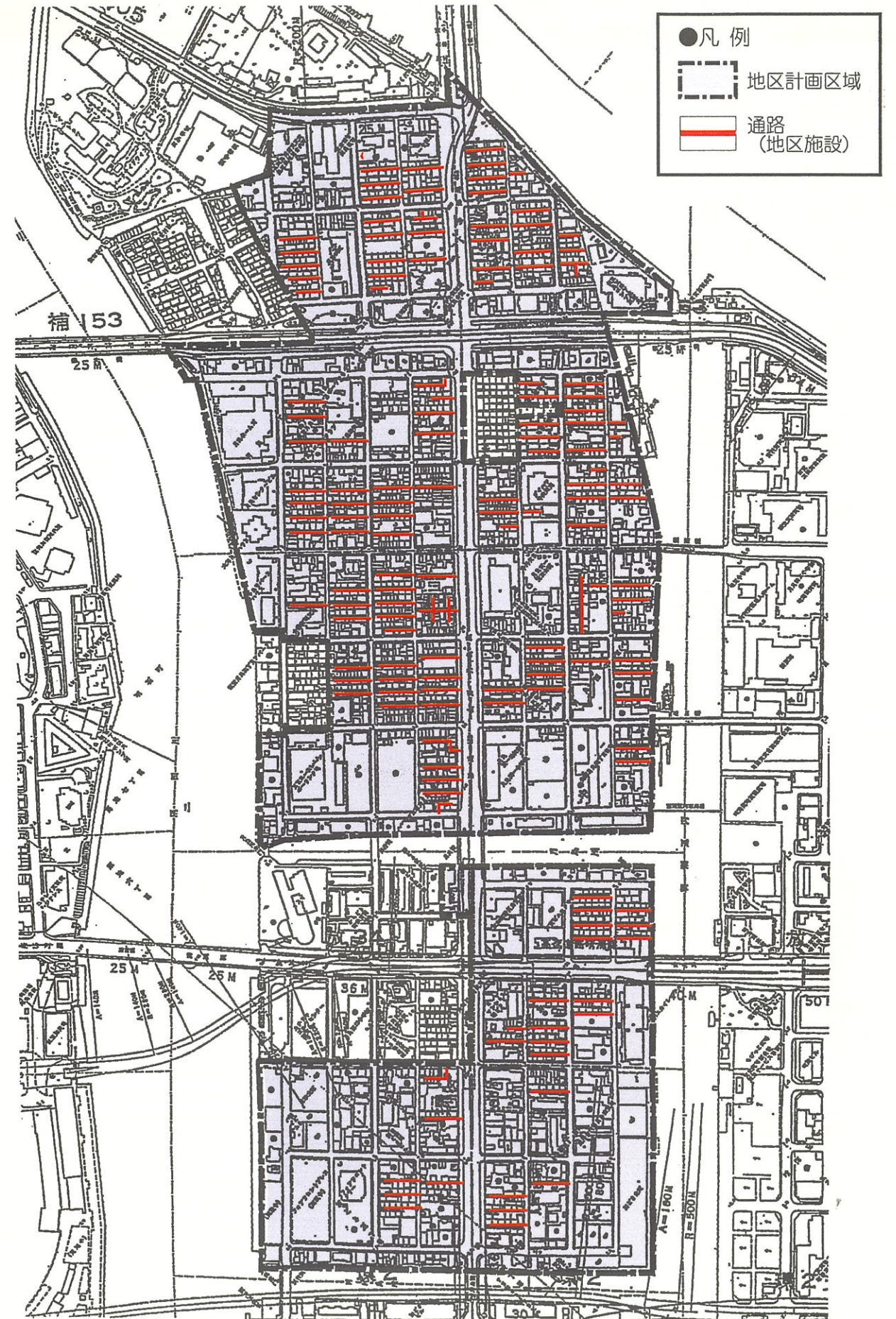


# まちづくりの進め方 一路地に面した敷地での建替え

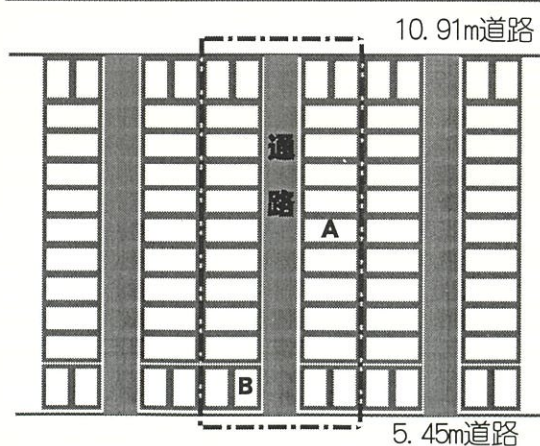
建物を建築する場合には、以下に示すような建替え手続きを行なう必要があります。



# 地区計画区域と通路（地区施設）の位置



## まちづくりを考える一団地の区域（例）



月島地区のまちづくりを検討する場合、左記図のように路地（通路として都市計画決定）を挟んだ短冊（公道から公道まで）の区域を基本とします。この区域を一団地認定の区域といいます。これは、災害時や緊急時における避難経路等を確保する観点から、まちづくりを考える区域として公道から公道までを一つの地域として位置づけているためです。しかし、月島地区の路地にはこのような形態ではないところもあります。そのような場合は区へご相談下さい。



# 地区施設のルール

敷地の有効活用と災害時の安全性や快適性の確保など住環境の改善を図るため、各街区に通路（地区施設）を定めます。

## 1. 路地（建築基準法第42条第2項道路）は幅員2.7mの通路（地区施設）として定めています。

この地区計画では、現在の路地（建築基準法第42条第2項道路※）の位置に幅員2.7mの通路（地区施設）を定めています。

路地から通路（地区施設）へと変わることにより、今まで道路として利用するため建築敷地として活用できなかった土地の有効活用が可能となります。（下図参照）

### ※ 建築基準法第42条第2項道路

「建物を建てる時、路地の中心から2m後退して建物を建て、将来4mの道路にしなければならない」と定められた道路。

また、この後退した敷地の一部は道路として利用することから、建築敷地に算入することができません。

## 2. 道路廃止と協調建替え、一団地認定のため、みなさんの合意が必要となります。

この通路（地区施設）を利用して建替えを計画するためには、現在の建築基準法第42条第2項道路を廃止しなければなりません。そのためには、この路地に面する皆さんで、道路の廃止と一団地認定※について合意を図っていただくことが必要となります。

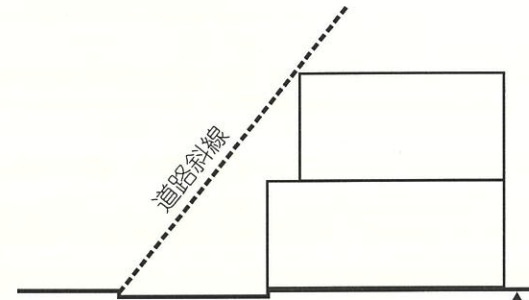
### ※ 一団地認定制度

複数の敷地を一つの敷地とみなすことができる制度です。月島地区の場合、路地を挟んだ一短冊の区域を一つの敷地とみなすことにより、道路廃止後も個々に建築することが可能となります。

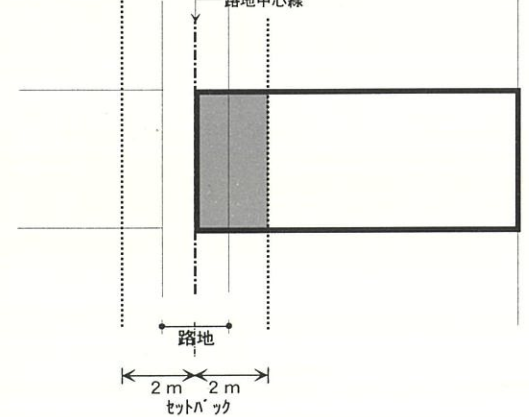
## ●通路（地区施設）の指定と建替えイメージ

### ●現在のルールによる建替えの場合 （建築基準法第42条第2項道路による建替え）

#### 〈断面図〉

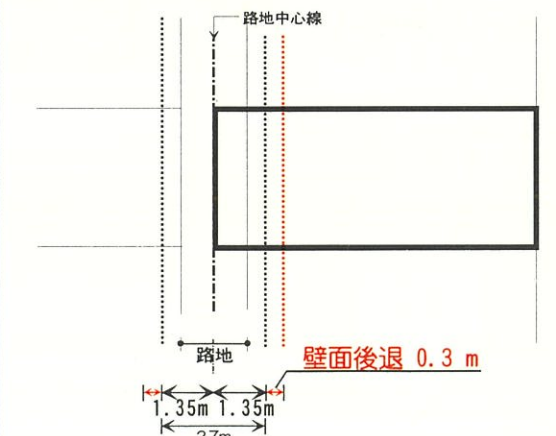
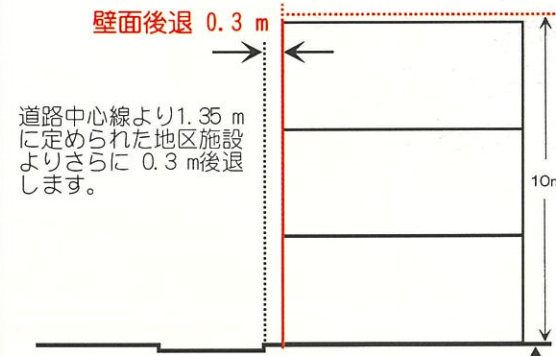


#### 〈平面図〉



□ 土地所有地 □ 道路部分となり、建築敷地から除かれる部分

### ●街並み誘導型地区計画を活用した建替えの場合 （通路（地区施設）による建替え） **道路廃止が必要です**

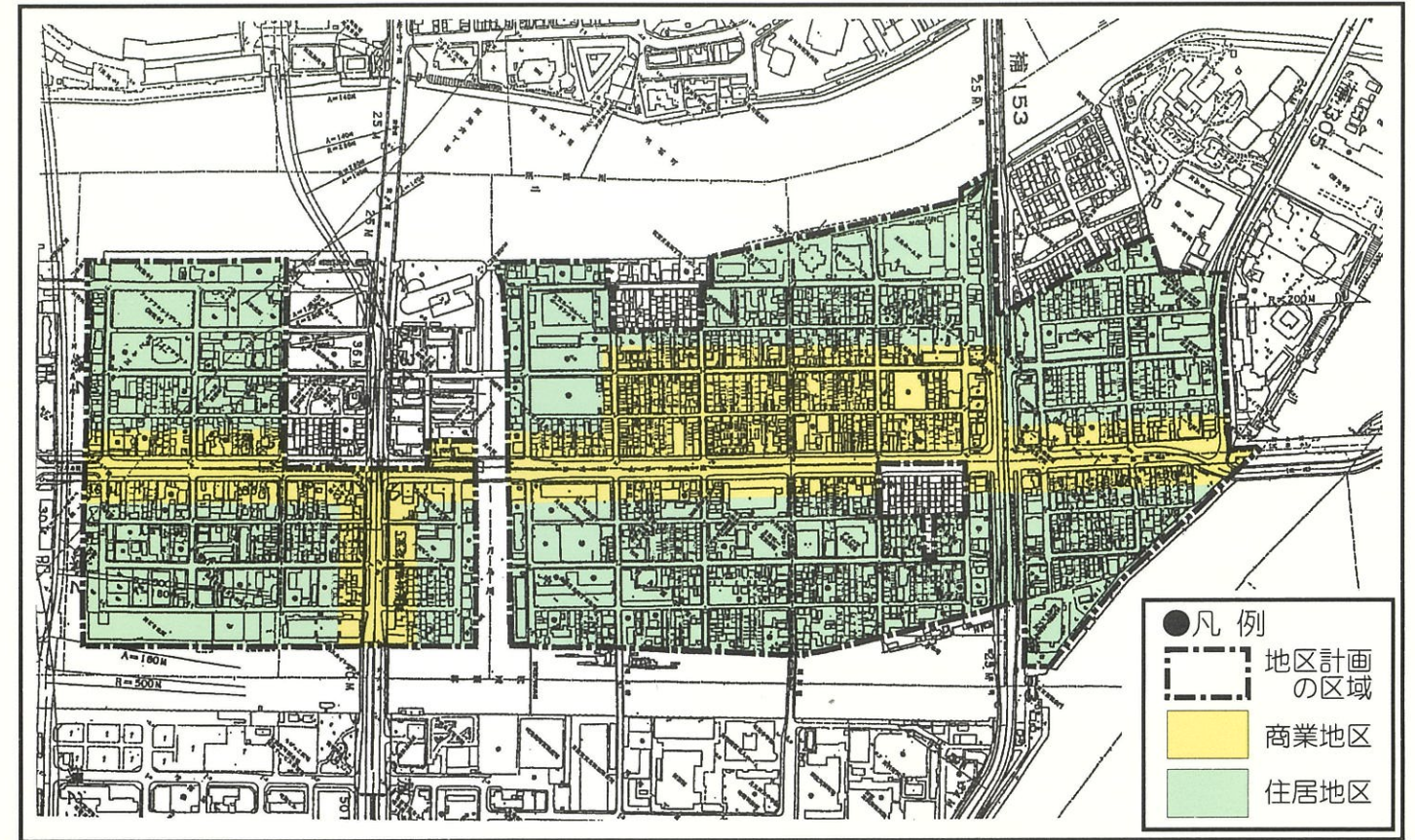


□ 土地所有地（建築面積算定の際に対象となる建築敷地）  
\*注 建物が建てられる敷地とは異なります。



# 月島地区地区計画が定められている地域

新しいルールが月島地区全域で活用できるわけではありません。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11年発行

〒104-8404 東京都中央区築地一丁目1番1号

都市整備部都市計画課  
(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)