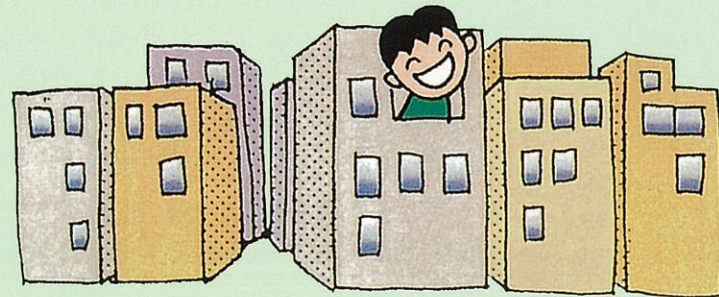


みなさんの建替え支援
地区計画の手引き



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



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

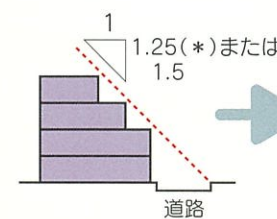
- ◎路地（建築基準法第42条第2項道路）は、幅員2.7mの通路（地区施設）として定められます。
- ◎道路境界線と地区施設からの建物の壁面の後退位置が定められます。
- ◎斜線制限などの形態規制が緩和され、前面道路幅員や用途地域によって建物の高さが決まります。
- ◎災害に強いまちをつくるため、新たに建設する建物は耐火構造が求められます。
- ◎路地に面した敷地での個別建替えが行ないやすくなります。
- ◎地区計画のルールは建替える際に規制されるもので、建替えない限りはこのルールの規制を受けることはありません。

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.....

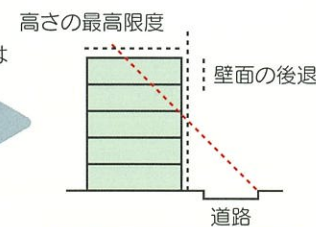
街並み誘導型地区計画によって建物形態規制が緩和されると、これまで利用できなかった容積率が活用できたり、道路斜線を超えて建築することが可能となります。

◆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

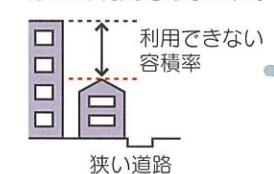


道路斜線を超えて建物を建てるができます

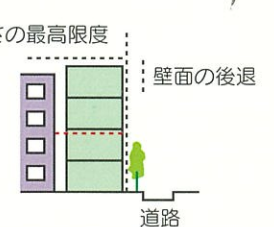


◆容積率制限が緩和されます

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。



住宅を設けることで容積率が緩和され、ゆとりある住宅が整備されます。



(*)住居系地域

(*)住居系地域

月島地区の建築ルール

1. 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の空間を整備します。

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。

●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 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 を超える道路	1.0m以上	1.0m以上	0.5m以上	0.5m以上
幅員10.91m	1.0m以上	1.0m以上	0.5m以上	0.5m以上
幅員5.45m	1.0m以上	1.0m以上	0.5m以上	0.5m以上
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）

後退距離	商業地区	住居地区
	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。

2. 建物の高さの最高限度

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。

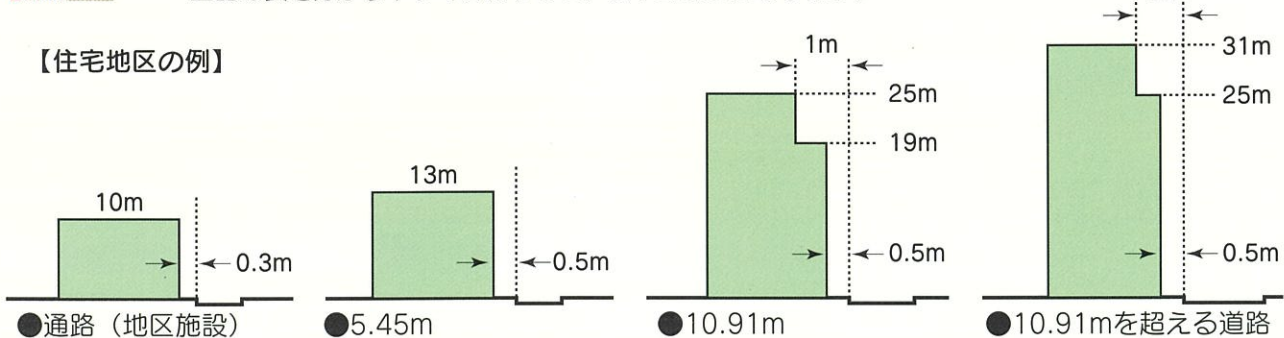
●道路斜線制限に代わって、前面道路幅員別に建物の高さの最高限度を定めています。

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みません。
※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。

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。



●2以上の道路に面する場合には、それぞれの道路幅員にあった適正な高さ制限を適用します。

道路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以上で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。

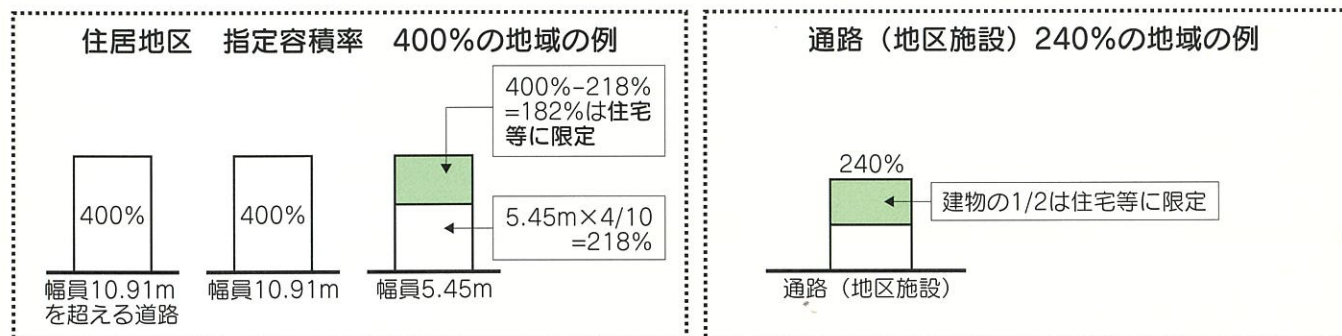
◇別途、運用基準がありますのでご相談ください。

3. 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。

「住宅等」、「住宅関連施設」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）、寄宿舎、下宿をいいます。
※1 定住型住宅とは住戸の専有部分の面積が40㎡以上の住戸をいいます。
※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、住宅に関する容積率の緩和対象から除外します。

住宅関連施設……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作る場合、一定の範囲（指定容積率の0.2倍）に限り住宅と見なし容積を緩和します。

4. 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。

●用途の制限

- ・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。
- ・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、自動車庫等の用途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）
- ・共同住宅のうち、住戸数が10戸以上の計画の場合、定住型住宅（40㎡以上）の床面積の合計が、住宅の用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。

●敷地面積の最低限度

建物を建てることのできる敷地面積は、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事ができます。

●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。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。



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することが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。

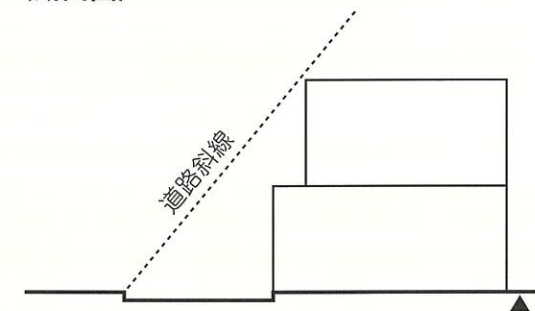
※一団地認定制度

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、路地を挟んだ短冊の区域を一つの敷地としてみなすことにより、道路廃止後も個々に建築することが可能となります。

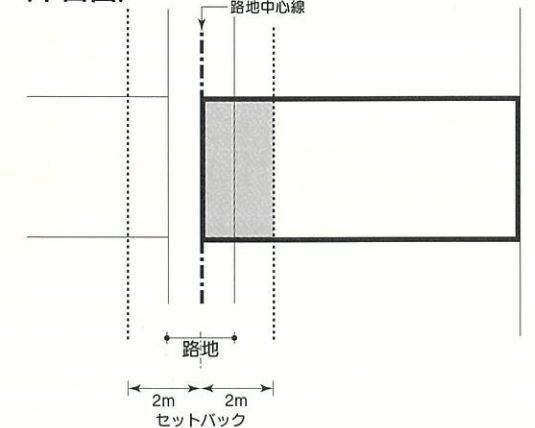
●通路（地区施設）の指定と建替えイメージ

●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〉

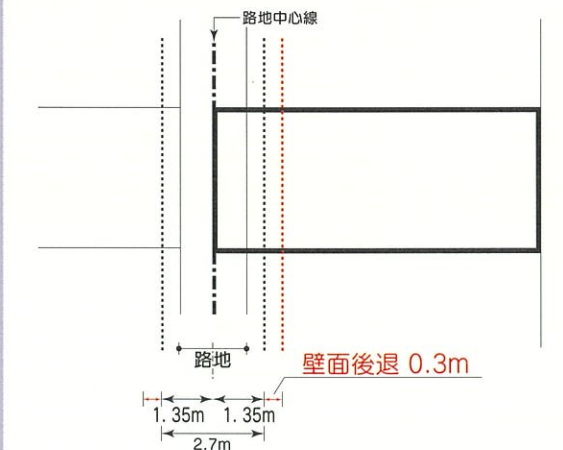


〈平面図〉



□ 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

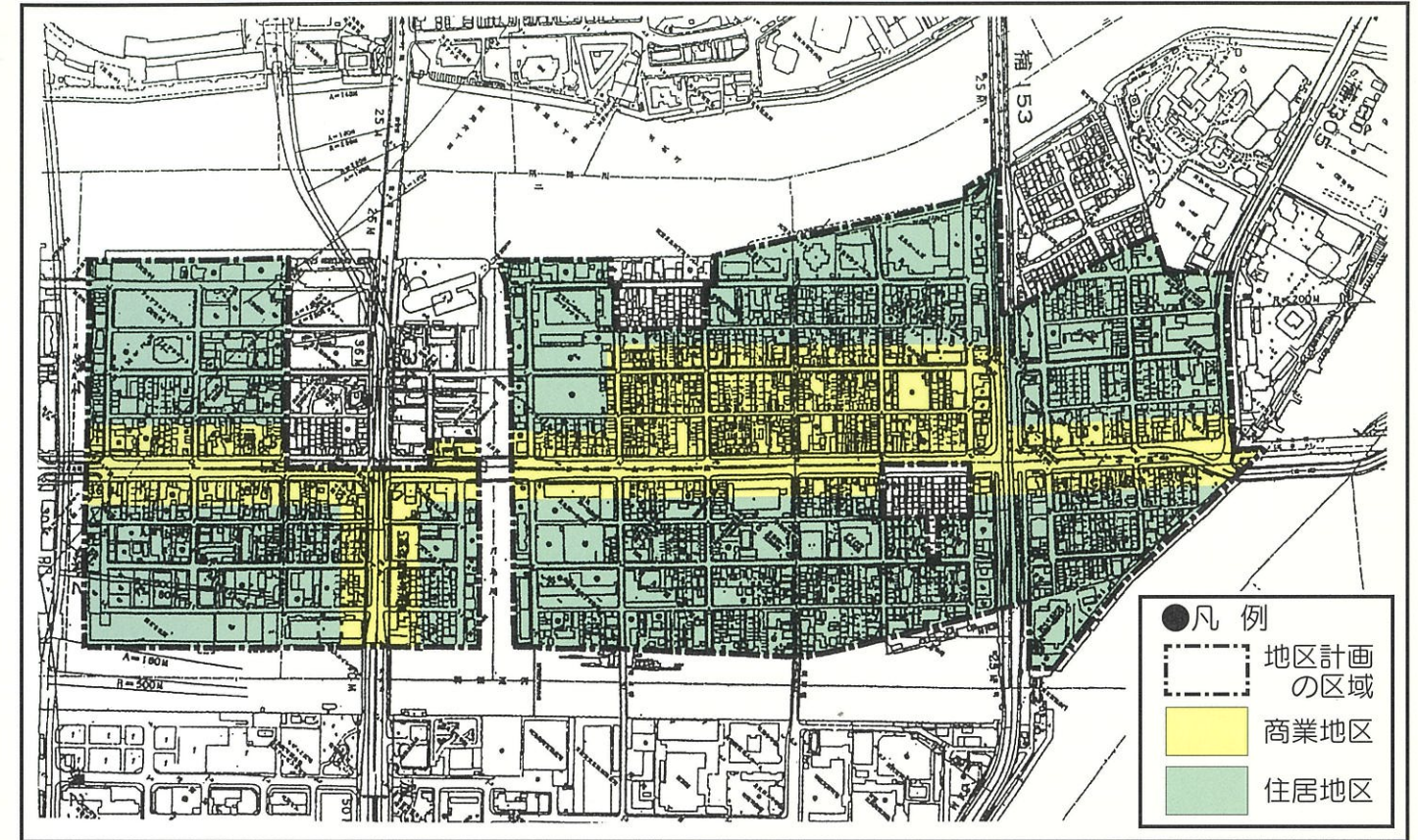


□ 土地所有地（建築面積算定の際に対象となる建築敷地）
*注 建物が建てられる敷地とは異なります。



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

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。

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。

平成15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)