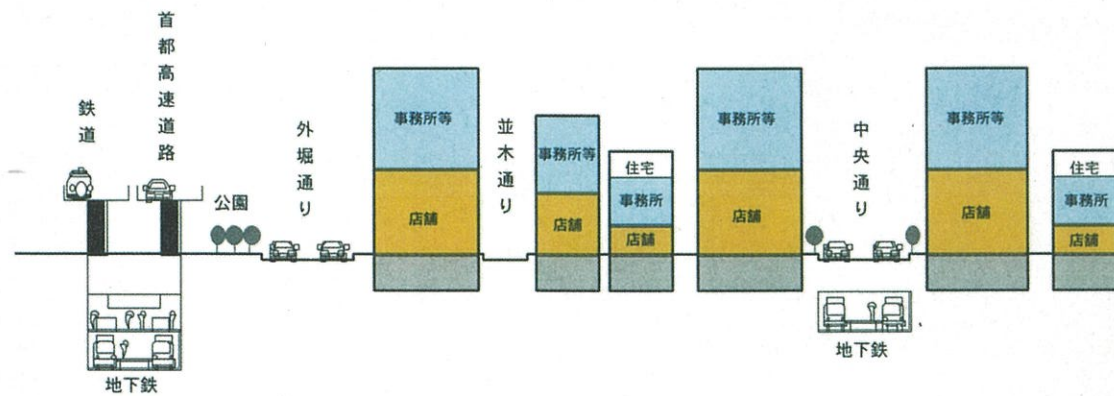
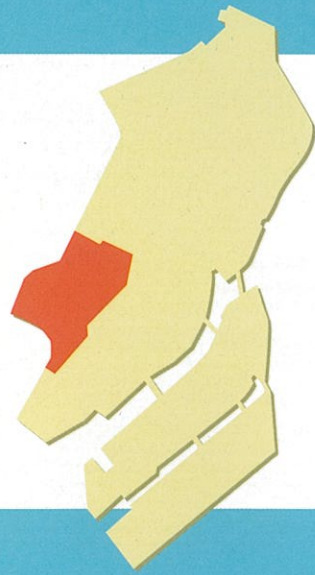


地区計画の手引き 新しい銀座のルール



中央区

銀座地区のまちづくりの考え方

1 まちづくりの必要性

銀座地区は、日本有数の商業地として発展を続けていますが、地域を代表する建築物の多くは、老朽化も進み既に更新時期を迎えています。しかし、老朽化している多くの建築物は、昭和39年の容積率制度導入以前のものであり、現行の制度の中での建て替えを行うと、従前規模確保もできないなど円滑な更新が行えない状況となっています。このような背景の中で、銀座地区は、地区全体の機能更新や災害時の安全性の確保などが問題となっていました。

2 銀座にふさわしいまちづくり

基本的な考え方

- 銀座全体のレベルアップを図る。
- 機能更新型高度利用地区を活用する。
- 街並み誘導型地区計画を併用する。

機能更新型高度利用地区と街並み誘導型地区計画の活用

(図A地区)

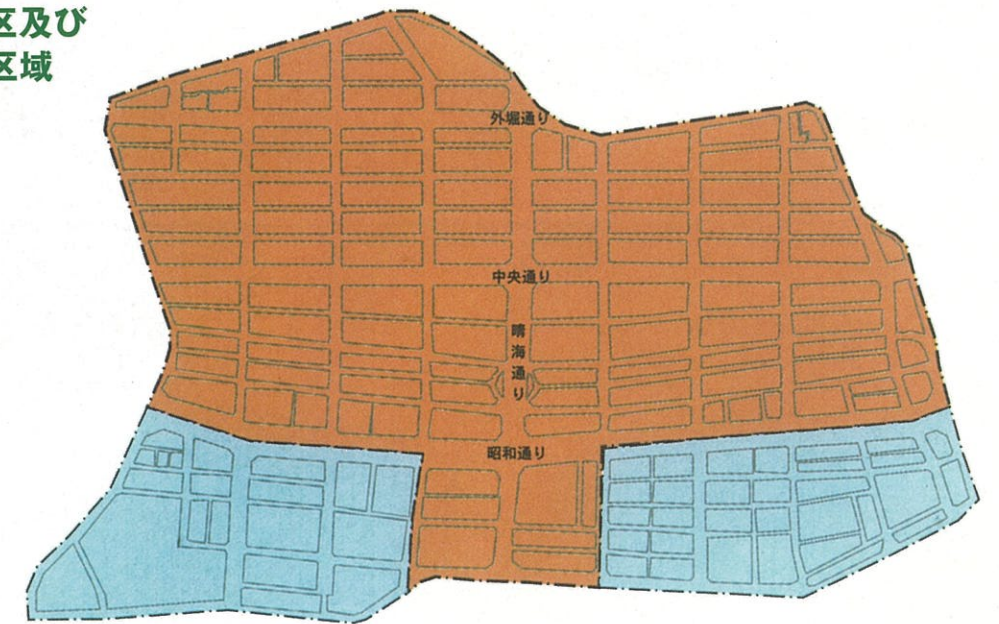
一定規模以上の商業機能などを確保した建築物については、道路幅員や歩道幅員に応じて容積率100%～300%の範囲で緩和されます。
また、緩和された容積率を有効に利用できるように、壁面の後退と建築物の最高高さを定める街並み誘導型地区計画を併せて指定し、道路斜線制限と隣地斜線制限を緩和します。

街並み誘導型地区計画と用途別容積型地区計画の活用

(図B地区)

現在本区の隅田川沿い地域に指定されている街並み誘導型地区計画を指定し、壁面の後退と建築物の最高高さを定め、住宅確保による容積率の緩和と道路斜線制限を緩和します。

高度利用地区及び地区計画の区域



A地区 高度利用地区＋街並み誘導型地区計画の区域
・にぎわいと活力ある都心商業機能の再生
・都心商業地域にふさわしい街並みの形成

B地区 用途別容積型地区計画＋街並み誘導型地区計画の区域
・商業、業務、住宅のバランスある複合市街地の形成
・都市型住宅の積極的誘導
・複合市街地にふさわしい街並みの形成

建て替えの新しいルール

(商業機能更新地区 A地区)

1 機能更新型高度利用地区による容積率の緩和

対象建築物

前面道路の歩道等の幅員が2m以上、かつ、建築面積が100㎡以上の建築物を建築する場合には、以下に示す2つの方法により指定容積率を超えた容積率緩和が可能となります。

容積率の緩和

敷地が接する歩道等の幅員により、次表のとおり緩和容積率の上限を定めます。

	歩道等の幅員(※)	緩和容積率の限度
ア	2m未満	容積率の緩和はありません。
イ	2m以上4m未満	100%
ウ	4m以上5.5m未満	200%
エ	5.5m以上 (車道の車線数が4以上のものに限る。)	300%

※ 歩道等の幅員とは歩道幅員と地区計画の都市計画で定められた壁面の位置の制限により確保される空間を合算したものを。(図2参照)

ただし、ウ及びエの場合において、敷地面積が300㎡未満の建物にあっては、100%を限度とします。

容積率の緩和の方法

容積率の緩和を受けるためには、次のいずれかを満たす必要があります。

●誘導用途(※1)確保による容積率の緩和

誘導用途に係る床面積が総床面積の1/2以上、かつ、事務所の床面積の合計が1/3以下の建物について、上記限度までの容積率を緩和します。(床面積とは、容積対象面積をいいます。)

●公共的屋内空間を確保することによる容積率の緩和

アトリウムやイベントホールを設ける建物について、その規模に応じて、容積率を100%を限度として緩和します。

※1 店舗、飲食店、百貨店、劇場及び映画館、画廊及びギャラリー、ショールーム、理髪店、美容院及びエステ関係、ツアーリスト、ホテルなどの商業用途及びその他更新時に必要な建築物で、特に区長が認めたもの。

容積率の最低限度

土地の高度利用を促進するため300%とし、幅員4m道路及び2項・3項道路にのみ面する敷地の建物にあっては、200%となります。

2 街並み誘導型地区計画による建て替えのルール

地区計画制度を活用することにより、道路斜線制限・隣地斜線制限や前面道路の幅員による容積率制限を緩和します。

建築物の用途制限

次に掲げる建物は建築できません。

- 1階部分を店舗や飲食店などの商業用途以外の建物
- 共同住宅(高齢者の居住の安定確保に関する法律第34条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅は除く。)のうち、住戸数が10戸以上となる計画の場合、以下に該当する建物
 - ・住戸専用部分の床面積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)の合計の1/3未満の建物
 - ・定住型住宅以外の住戸において、住戸の専用部分の床面積が25㎡未満の建物

前面道路の幅員による容積率制限の緩和

敷地面積の大小に関わらず、道路幅員(12m未満の道路)による容積率制限を緩和し、指定容積率まで使えるようになります。ただし、基準容積率を超える部分は「商業施設又は住宅等」の用途に限定します。

道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和

道路斜線や隣地斜線制限(前面道路の幅員が11m以上のものに限る。)に代えて、指定容積率と道路幅員に応じて建物の最高高さを定めます。ただし、昭和通り沿道から東側の区域については、文化等の維持・継承に寄与する大規模開発に限り、高さ制限を除外します。

道路幅員	指定容積率		
	600%	700%	800%
20m以上			56m
12m~20m未満		48m	
10m~12m未満		40m	
8m~10m未満		32m	
6m~8m未満		28m	
4m~6m未満		18m	
2項・3項道路		14m	

屋上工作物を設ける場合は、建物の最高高さ制限に10mを加えたもの(24~66m)とします。

- ※1 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。
- ※2 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過して高さ12mまでは建築できます。
- ※3 指定容積率の異なる区域にまたがる敷地は、最大の容積率の最高高さ制限を適用します。

壁面の後退 (図1参照)

整った街並みや快適な歩行者空間を形成するため、建築物の壁面は道路境界線から原則として「0.5m」後退することになります。ただし、中央通り、晴海通り、昭和通り及び外掘通りでは壁面の後退距離は「0.2m」、並木通りなどは「0.3m」となります。また、2項・3項道路にあっては道路中心から「2.2m」となります。

※ 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後退については、別途、運用基準を定め対応しています。

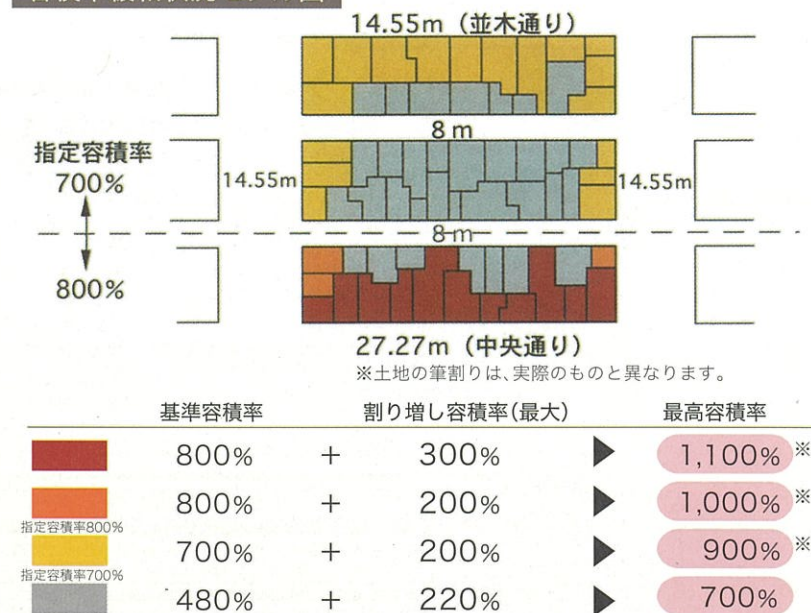
敷地面積の最低限度

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、その敷地面積が最低限度となります。

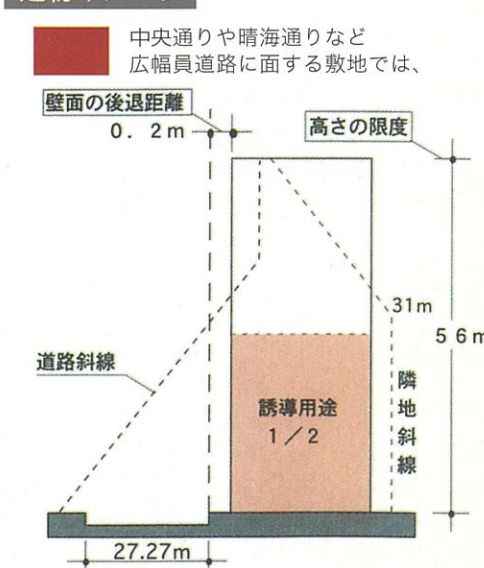
新しいルールと現行制度による建て替え例(商業機能更新地区 A地区)

容積率緩和状況モデル図



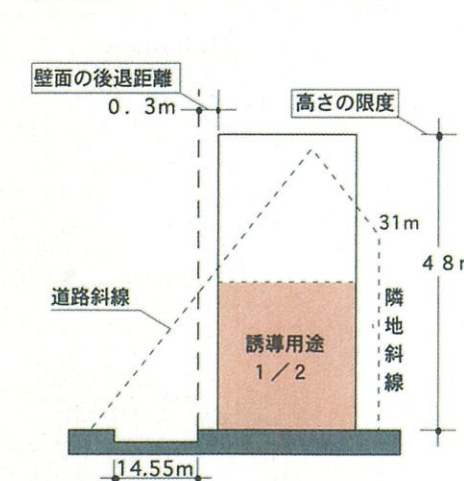
※ 容積割り増しの対象建築物は、建築面積が100㎡以上です。また、敷地面積が300㎡未満の場合は、割り増し容積率は100%が限度です。

建物イメージ



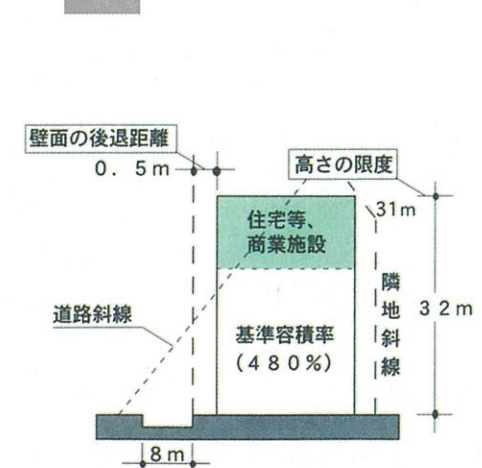
- 街並み誘導型地区計画+高度利用地区
 - ・道路斜線や隣地斜線を緩和します。
 - ・容積率が最高で300%緩和されます。

並木通りなど
14.55m道路に面する敷地では、



- 街並み誘導型地区計画+高度利用地区
 - ・道路斜線や隣地斜線を緩和します。
 - ・容積率が最高で200%緩和されます。

8m道路に面する敷地では、



- 街並み誘導型地区計画
 - ・道路斜線を緩和します。
 - ・道路幅員による容積率の低減を緩和し、指定容積率(※2)まで使えるようになります。

※1 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34条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅)、寄宿舎をいいます。

※2 指定容積率：
指定容積率が800%の区域で、前面道路の幅員が8m以下の道路に面する場合は、700%となります。

※3 基準容積率：
前面道路の幅員が12m未満の場合には、その前面道路の幅員の数値に0.6を乗じたもの又は、指定容積率のうちいずれか小さい数値

注) 行き止まり道路にのみ面する敷地は、容積率制限の緩和、斜線制限の緩和及び壁面の位置の制限は適用されません。

建て替えの新しいルール

(商業・住居複合地区 B地区)

1 住宅等確保による容積率の緩和

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……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34条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅)、寄宿舎をいいます。
- 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。

前面道路の幅員が8mを超える道路に面する敷地

建物がすべて住宅等の場合	基準容積率(指定容積率600%~800%と敷地に面する道路幅員に0.6を乗じた値のどちらか小さい数値)の1.25倍です。
建物がすべて非住宅の場合	基準容積率と同じです。
住宅等と非住宅を含む場合	次の計算式により求められる値となります。 $C = 1.25(A - B) + B + B / A \times 100\%$ 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

前面道路の幅員が8m以下の道路に面する敷地

指定容積率又は700%のいずれか小さい方の数値です。ただし、基準容積率を超える部分は住宅等に限定します。

2項道路・3項道路にのみ面する敷地

280%です。ただし、基準容積率を超える部分は住宅等に限定します。

住宅関連施設の容積率も緩和します。

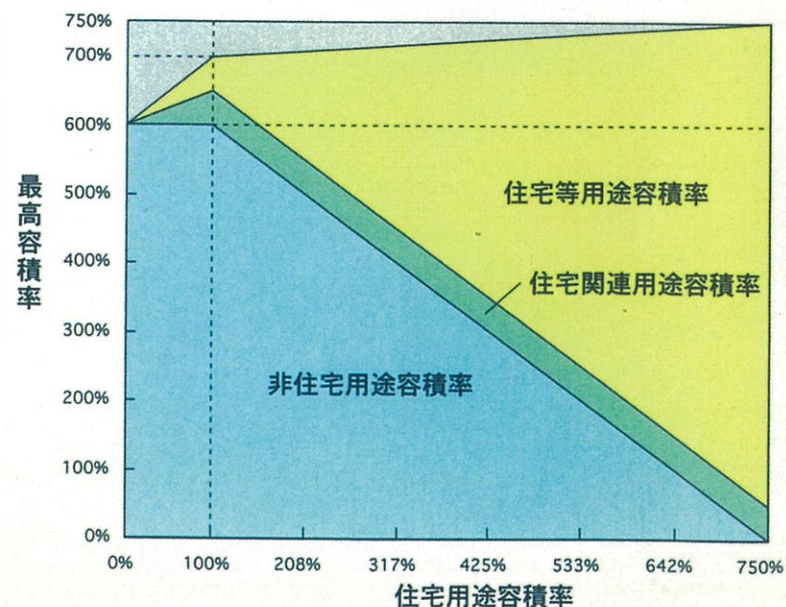
住宅等と併せて、日用品などの店舗をつくる場合、「住宅関連施設」として、住宅等と同様に容積率を緩和します。(住宅等の容積率の1/2以下、かつ、50%以下が限度です。)

※住宅関連施設 日用品などの店舗、飲食店、診療所、公衆浴場などです。

新しいルールと現行制度による建て替え例(商業・住居複合地区 B地区)

指定容積率600%、前面道路幅員11mの場合

<ul style="list-style-type: none"> ・基準容積率は600% ・敷地の大きさは150㎡ ・事務所を容積率で400%分とし、残りを住宅等として建て替えると考えた場合
$\text{最高容積率 } C = 1.25(600\% - 400\%) + 400\% + (400\% / 600\%) \times 100\% = 716.6\%$



2 道路斜線制限の緩和 -建物の最高高さ-

道路斜線制限に代えて、指定容積率と道路幅員に応じて建物の最高高さを定めます。ただし、文化等の維持・継承に寄与する大規模開発に限り、高さ制限を除外します。

道路幅員	指定容積率		
	600%	700%	800%
20m以上			50m
12m~20m未満	42m		
8m~12m未満	36m又は[(道路幅員+2)×3]のいずれか小さい値		
6m~8m未満	24m又は[(道路幅員+1)×3]のいずれか小さい値		
4m~6m未満	18m又は[(道路幅員+1)×3]のいずれか小さい値		
2項・3項道路	13m		
屋上工作物を設ける場合は、建物の最高高さ制限に10mを加えたもの(23~60m)とします。			

- ※1 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。
- ※2 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過して高さ12mまでは建築できます。
- ※3 指定容積率の異なる区域にまたがる敷地は、最大の容積率の最高高さ制限を適用します。
- ※4 昭和通りに面した敷地を除いて、隣地斜線制限の緩和はありません。

3 壁面の位置の制限

建物の壁面(庇等の突出物がある場合はその先端)の後退距離を定めます。

道路幅員	壁面の位置の制限	工作物などの制限
4m以上の道路	道路境界線から0.5m後退	壁面後退した部分には、門やへい等の工作物は設置できません。
2項・3項道路	道路中心線から2.2m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後退については、別途運用基準を定め対応しています。

4 建物の容積率の最低限度

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ます。

指定容積率及び道路幅員	容積率の最低限度
700%及び800%の区域	300%
600%の区域及び4mの道路にのみ面する敷地	200%
3項道路にのみ面する敷地	150%

5 建物の用途制限

次に掲げる建物は建築できません。

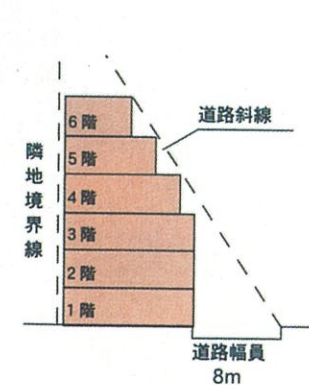
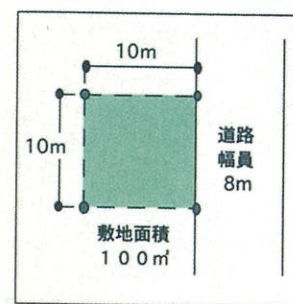
- 店舗型性風俗特殊営業の用途に供する建物
- 共同住宅(高齢者の居住の安定確保に関する法律第34条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅は除く。)のうち、住戸数が10戸以上となる計画の場合、以下に該当する建物
 - ・住戸専用部分の床面積40㎡以上の住戸(定住型住宅)の床面積の合計が、住宅の用途に供する部分の床面積(容積対象面積)の合計の1/3未満の建物
 - ・定住型住宅以外の住戸において、住戸の専用部分の床面積が25㎡未満の建物

6 敷地面積の最低限度

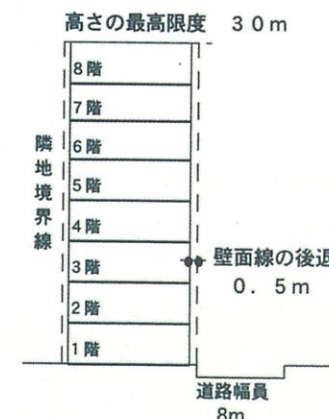
原則として300㎡です。

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、その敷地面積が最低限度となります。

指定容積率600%、前面道路幅員8mの場合



容積率限度	480%
延べ床面積	430㎡
容積率	430%
容積消化率	90%



容積率限度	600%
延べ床面積	600㎡
容積率	600%
容積消化率	100%

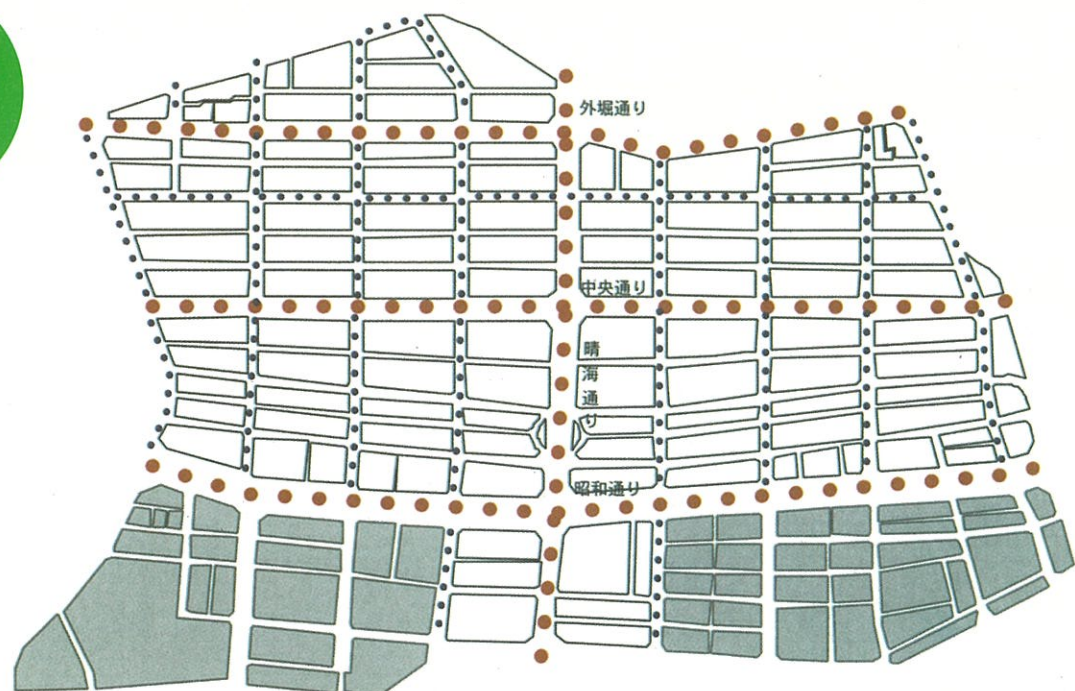
※基準容積率(480%)を超える部分は住宅等用途とする。

注) 行き止まり道路にのみ面する敷地は、容積率制限の緩和、斜線制限の緩和、壁面の位置の制限及び容積率の最低限度は適用されません。

建て替えの新しいルール

(壁面の位置の制限と緩和容積率)

壁面の位置の制限
(図1)

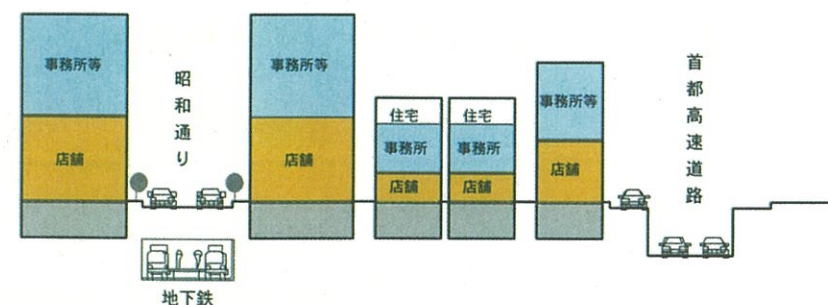


区分	前面道路	壁面の位置の制限
A地区	●●●● X道路	20cm以上
	●●●● Y道路	30cm以上
	その他の道路	50cm以上
B地区	2項・3項道路	道路中心から2.2m以上
	4m以上の道路	50cm以上
	2項・3項道路	道路中心から2.2m以上

緩和容積率
(図2)

	前面道路	緩和容積率
A地区	X道路に面する建築物	指定容積率+300%
	Y道路に面する建築物	指定容積率+200%
	幅員11m以上の道路に面する建築物	指定容積率+100%
	幅員11m未満の道路に面する建築物	指定容積率*
B地区	幅員8mを超える道路に面する建築物	基準容積率×1.25
	幅員8m以下の道路に面する建築物	指定容積率*
	2項・3項道路にのみ面する建築物	280%

※ X道路及びY道路は、上図の壁面の位置の制限に示すX道路・Y道路を示す。
 ※ A地区のうち、指定容積率が800%の区域で前面道路の幅員が8m以下の道路に面する場合は、700%となります。
 ※ B地区の基準容積率とは、指定容積率と敷地の面する道路幅員に0.6を乗じた数値のうち、いずれか小さい方の数値をいう。
 ※ B地区の指定容積率とは、指定容積率又は700%のいずれか小さい方の数値です。ただし、基準容積率を超える部分は、住宅等の用途に限定します。



銀座のまちづくりイメージ

お問い合わせ下さい

- 地区計画区域内で建築行為を行う場合は、都市計画法に基づき「地区計画区域内における行為の届出書」の提出が必要となります。
- 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。
- 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いては、建築課へお問い合わせ下さい。

〒104-8404
東京都中央区築地一丁目1番1号

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

地区計画区域内における行為の届出や認定手続きについては、区のホームページに掲載しています。(トップページ→暮らしに便利な情報→建築・まちづくり・道路→都市計画・まちづくりルール→地区計画・機能更新型高度利用地区の順番でご覧いただけます。)

平成21年9月発行

刊行物登録番号 21-044