

日本橋・東京駅前地区

新たな建築のルール

中央区

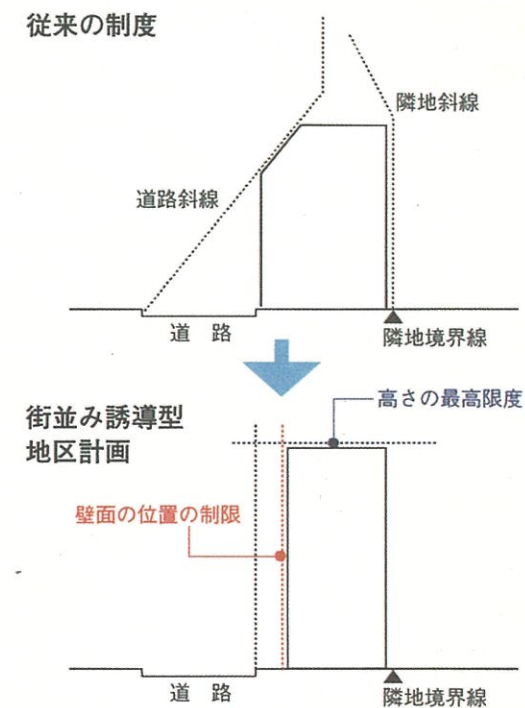
街並み誘導型地区計画と 機能更新型高度利用地区を活用したまちづくり

1 街並み誘導型地区計画

これまでの建築ルールであった道路斜線制限や隣地斜線制限、前面道路の幅員による容積率制限のルールを緩和し、その代わりに、建築物の高さの最高限度や壁面の位置、容積率の最高限度などを新たに定め、日本橋・東京駅前地区にふさわしい街並みを形成していきます。

地区計画は、日本橋・東京駅前地区全域に指定されています。**全ての敷地・建築物の建築**に当制度が適用されます。

街並み誘導型地区計画を活用したイメージ



2 機能更新型高度利用地区

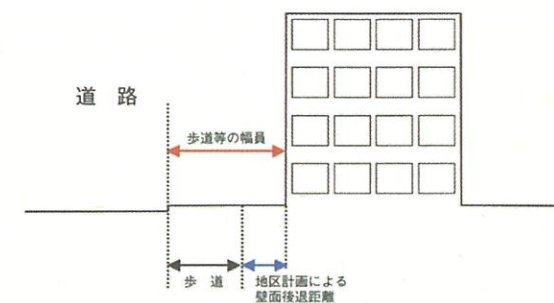
外堀通り、中央通り、永代通り、八重洲通り、鍛冶橋通りなどの沿道に指定されています。

前面道路における**歩道等の幅員(*1)**が**2m以上の敷地**で、**建築面積が100㎡以上の建築物**を建築する場合、建築用途などによってこの制度を活用することが可能です。

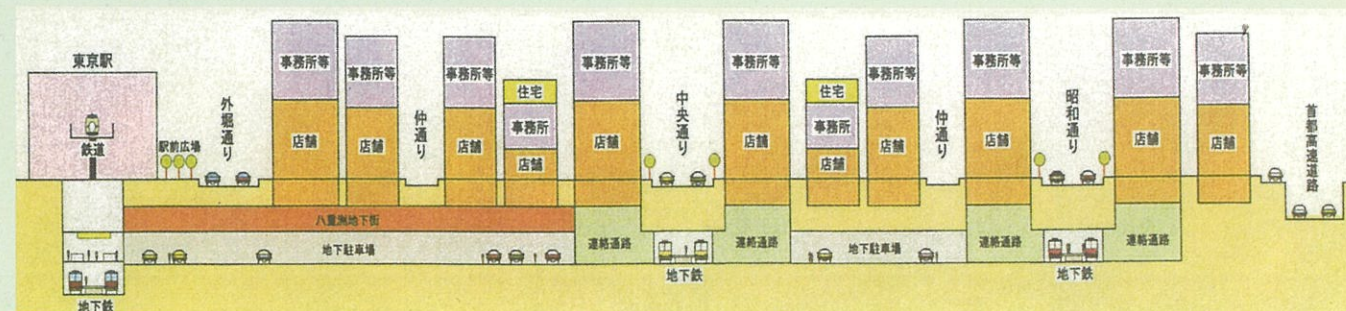
※高度利用地区が指定されている区域内の敷地であっても、歩道なし又は歩道等の幅員が2m未満の敷地については、機能更新型高度利用地区における容積率の緩和を受けることはできません。

*1 歩道等の幅員

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の。



新たな建築ルールを活用したまちづくりのイメージ



日本橋・東京駅前地区の新たな建築ルール

街並み誘導型地区計画と機能更新型高度利用地区を活用したまちづくり

地区全域の建築ルール～街並み誘導型地区計画による建築ルール～

建築物の高さの最高限度

—道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和—

道路斜線制限や隣地斜線制限(*2)に代えて、指定容積率と前面道路幅員に応じて建築物の高さの最高限度を定めます。

注1: 2以上の道路に面している場合には原則として広い方の道路幅員となります。
注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。
注3: 2以上の幅員20m以上の道路に面する敷地(敷地面積が2,000㎡以上のものに限る。)内に広場等を確保する建築物などで、区長が許可した建築物にあっては、表の高さを超過して建築が可能となります。

道路幅員	指定容積率			
	600%	700%	800%	900%
20m以上	48m	56m(注3)	60m(注3)	52m
12m以上20m未満				
10m以上12m未満	40m	44m	36m	32m
9m以上10m未満				
8m以上9m未満	28m	18m	14m	14m
6m以上8m未満				
4m以上6m未満	14m	14m	14m	14m
2項・3項道路(*3)				

壁面の位置の制限 (右図参照)

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(庇等の突出物がある場合は、その先端)の位置は、道路境界線より一定距離以上の後退を行う必要があります。

また、日本橋川に面する敷地については、親水性のある歩行者空間を形成するため、道路境界線からの後退に加え、河川との官民境界線から1m(地盤面からの高さが6m以下の部分)壁面後退する必要があります。

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後退については、別途、運用基準を定め対応しています。

前面道路等	道路境界線からの壁面後退距離
中央通り、昭和通り、永代通り 八重洲通りなど(●●●●)	0.2m
その他の道路	0.5m
建築基準法第42条 2項道路・3項道路(*3)	道路中心線から2.2m
日本橋川(●●●●)	河川との官民境界線から1.0m ただし、地盤面から6m以下の部分に限る

建築物の用途の制限

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
- 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

容積率の最高限度 —前面道路による容積率制限の緩和—

敷地に大小に係わらず、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(*4)まで使えるようになります。ただし、基準容積率(*5)を超える部分は、「商業施設又は住宅等(*6)」の用途に限定します。

注1: 指定容積率が900%の区域で前面道路の幅員が10m以下の道路に面する場合は、800%とします。
注2: 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%とします。

敷地面積の最低限度

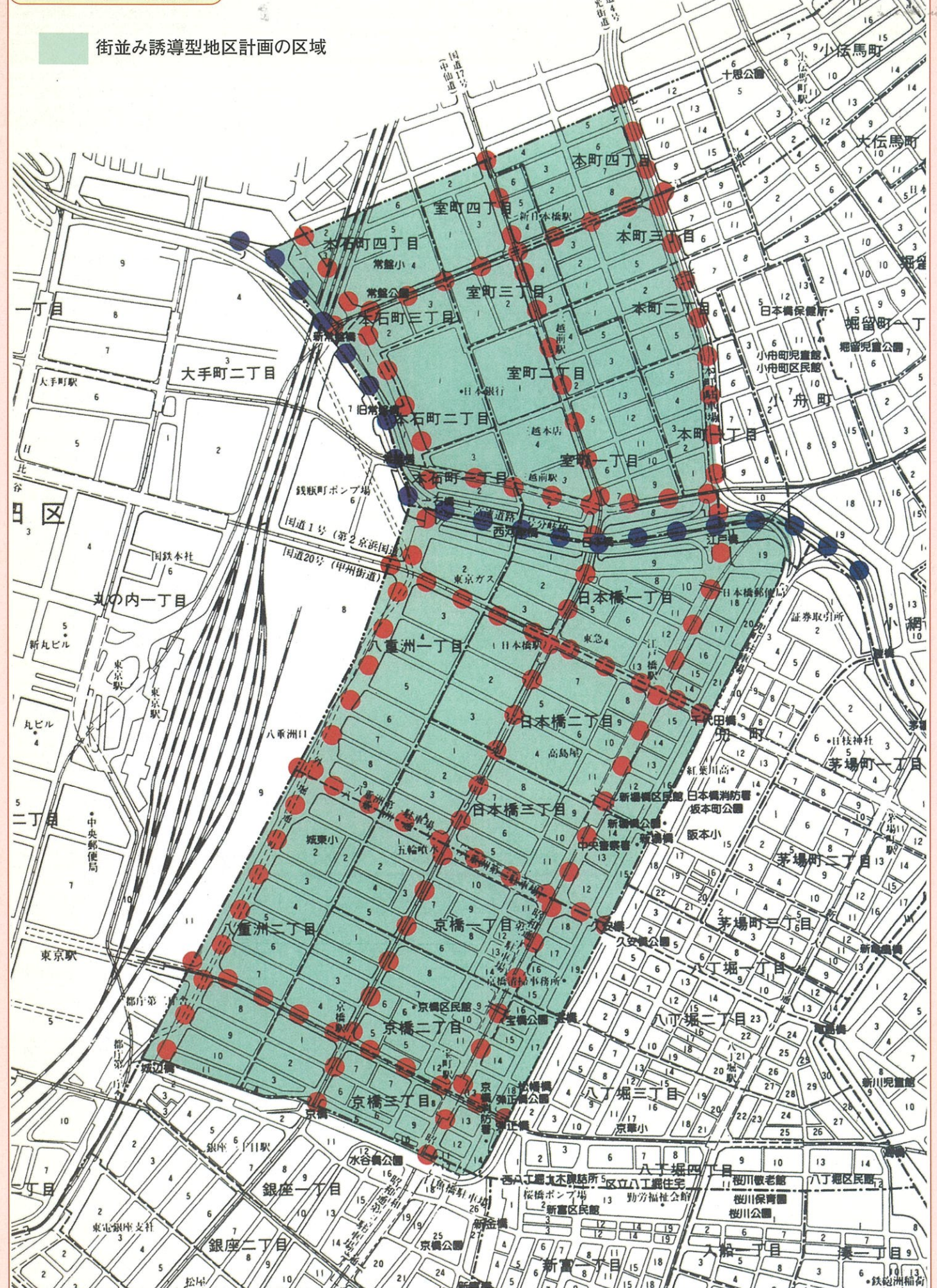
原則として300㎡です。

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替える場合は、その敷地面積が最低限度となります。

- *2 隣地斜線制限緩和の基準……隣地斜線制限は、道路幅員が9m以上で、かつ、歩道幅員が1.5m以上の道路に面している敷地について緩和します。
- *3 建築基準法第42条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
- *3 建築基準法第42条3項道路……やむを得ない土地の状況に困り2.7m~4m未満の範囲内で定められた道路
- *4 指定容積率……用途地域に係わる都市計画で定められた容積率の最高限度
- *5 基準容積率……当該建築物の前面道路の幅員が12m未満の場合には、その前面道路の幅員の数値に10分の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
- *6 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。

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

壁面の位置の制限図



高度利用地区内の建築ルール

機能更新型高度利用地区による建築ルール

機能更新型高度利用地区が指定されている区域内において、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つの方法によって指定容積率を超えた容積率緩和が可能となります。

緩和容積率の限度 (右図参照)

指定容積率を超えた容積率の緩和の限度は、前面道路の歩道等の幅員によって右表に示すとおりです。

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以上のものに限ります。	300%

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

容積率の緩和を受ける方法

容積率の緩和を受けるためには、次の(1)又は(2)を満たす必要があります。

(1) 誘導用途(*7)割合による容積率の緩和

誘導用途に係わる床面積の合計が総床面積の2分の1以上の建築物について、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。)

(2) 公共的屋内空間等の整備による容積率の緩和

① 公共的屋内空間(*8)

ホールや貫通路などを設ける建築物について、その規模に応じて、容積率を100%を限度として緩和します。

公共的屋内空間/敷地面積	緩和容積率
50%以上100%未満	50%
100%以上	100%

② 公共的屋外空間(*9)

ポケットパーク等の青空空地(面積50㎡以上のもの)を設ける建築物については、その規模に応じて容積率を100%を限度として緩和します。

(公共的屋外空間×基準容積率)/敷地面積	緩和容積率
100%以上150%未満	50%
150%以上	100%

※①、②の合算が可能です。また、歩道等の幅員により100%が限度になることがあります。

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。

*7 誘導用途..... 飲食店、物販店、美容院、銀行・証券等のサービス業を営む店舗(接客カウンターなどを設ける施設に限る。)、定住型住宅(B道路に面する敷地に限る。)、その他更新時に必要な建築物や敷地内に設ける広域交通施設に供する部分で特に区長が認めたもの。

*8 公共的屋内空間..... ①交流施設・文化施設
ホール・アトリウム等の交流施設又は美術館等の文化施設
②貫通路
道路と道路等を連絡する屋内貫通路(幅員4m以上、高さ6m以上の構造を有するものに限る。ただし、敷地の状況又は構造上やむを得ないものについては、この限りでない。)で、歩行者交通の利便性及び川辺へのアクセス性の向上に資するもの。

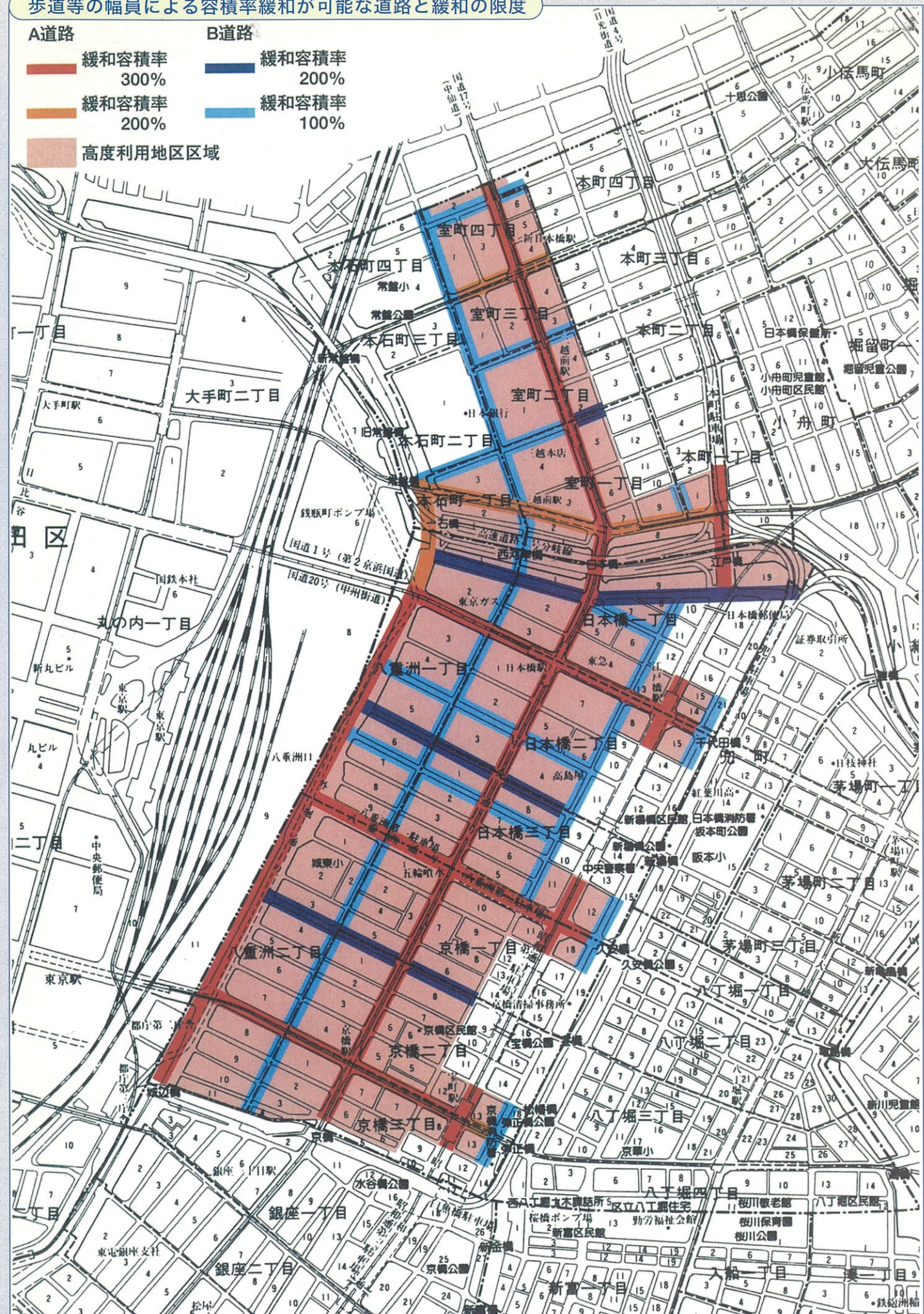
③地下鉄駅等への連絡通路
幅員4m以上、かつ、高さ2.5m以上の構造を有する地下鉄駅及び公共地下駐車場への連絡通路(接続する建築物に当該連絡通路がある場合は、その通路に接続する連絡通路も含む。)で、歩行者交通の利便性の向上に資するもの。

*9 公共的屋外空間..... 敷地内に設ける空地のうち、日常一般に公開される部分で、地区計画で定められた壁面の位置の制限により確保する空地に隣接し、かつ、50㎡以上の面積を有するものに限る。

歩道等の幅員による容積率緩和が可能な道路と緩和の限度



A道路	B道路
緩和容積率 300%	緩和容積率 200%
緩和容積率 200%	緩和容積率 100%

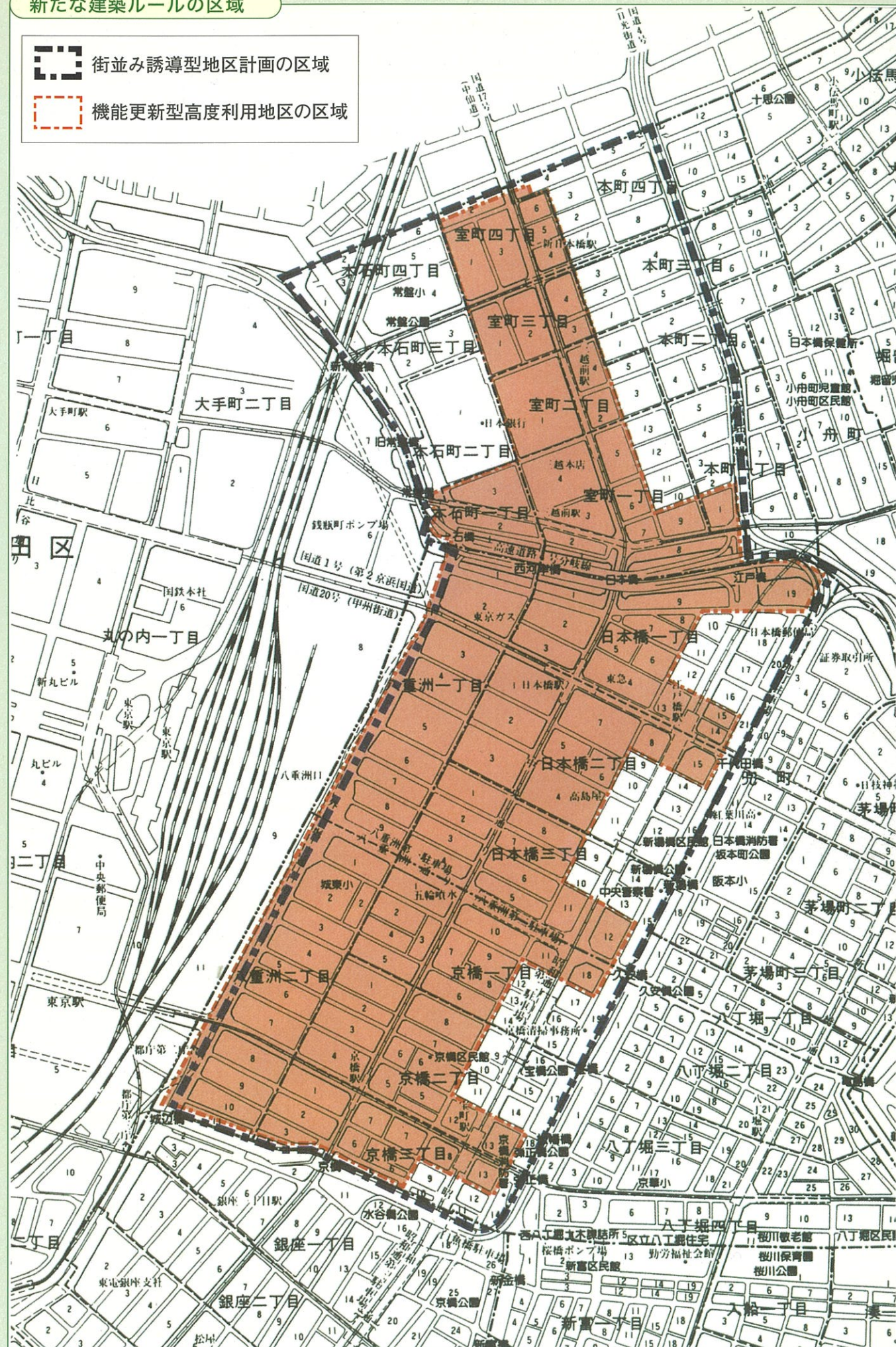
高度利用地区区域



新たな建築ルール適用イメージ

新たな建築ルールの区域

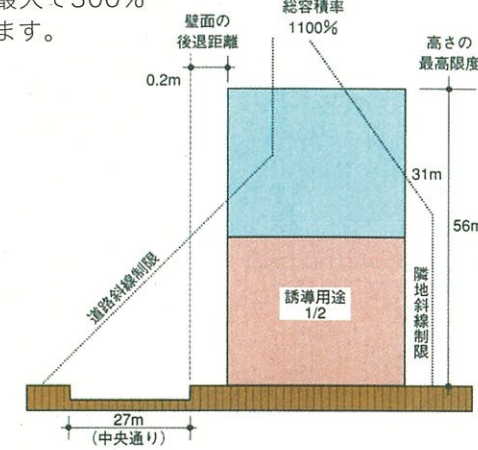
-  街並み誘導型地区計画の区域
-  機能更新型高度利用地区の区域



■ 誘導用途割合による容積率緩和建築物 (歩道等の幅員 5.5m以上の場合)

中央通りや八重洲通りなどに面する建築物

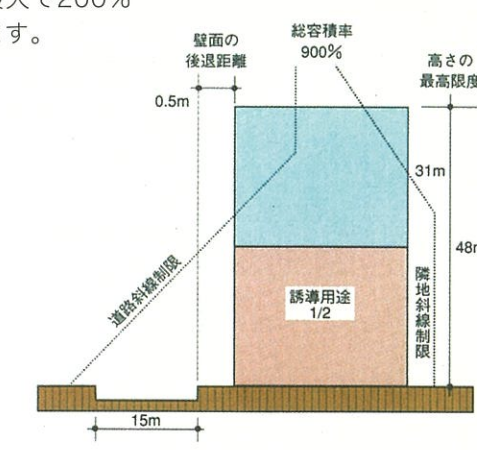
- 街並み誘導型地区計画+機能更新型高度利用地区
→ 道路斜線制限や隣地斜線制限が緩和されます。
→ 容積率が最大で300%緩和されます。



■ 誘導用途割合による容積率緩和建築物 (歩道等の幅員 4.0m以上の場合)

さくら通りなどに面する建築物

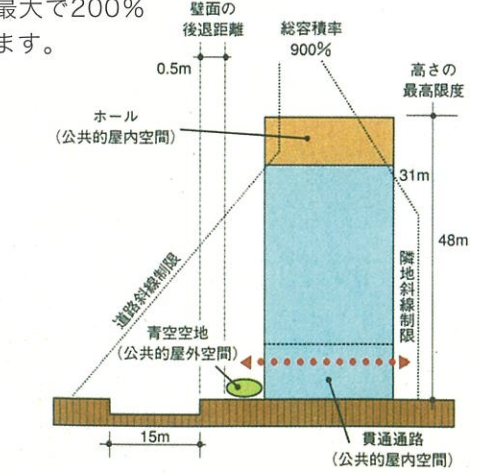
- 街並み誘導型地区計画+機能更新型高度利用地区
→ 道路斜線制限や隣地斜線制限が緩和されます。
→ 容積率が最大で200%緩和されます。



■ 公共的屋内空間等の整備による容積率緩和建築物

さくら通りなどに面する建築物

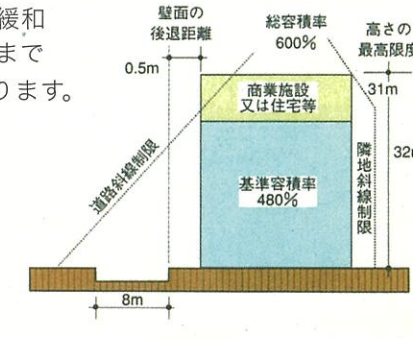
- 街並み誘導型地区計画+機能更新型高度利用地区
→ 道路斜線制限や隣地斜線制限が緩和されます。
→ 容積率が最大で200%緩和されます。



■ 街並み誘導型地区計画のみ活用した建築物

その他の道路に面する建築物

- 街並み誘導型地区計画
→ 道路斜線制限が緩和されます。
→ 隣地斜線制限が、幅員9m以上で、かつ、歩道幅員が1.5m以上の道路に面している敷地について緩和されます。
→ 前面道路幅員による容積率の低減が緩和され指定容積率まで使えるようになります。



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 21-045