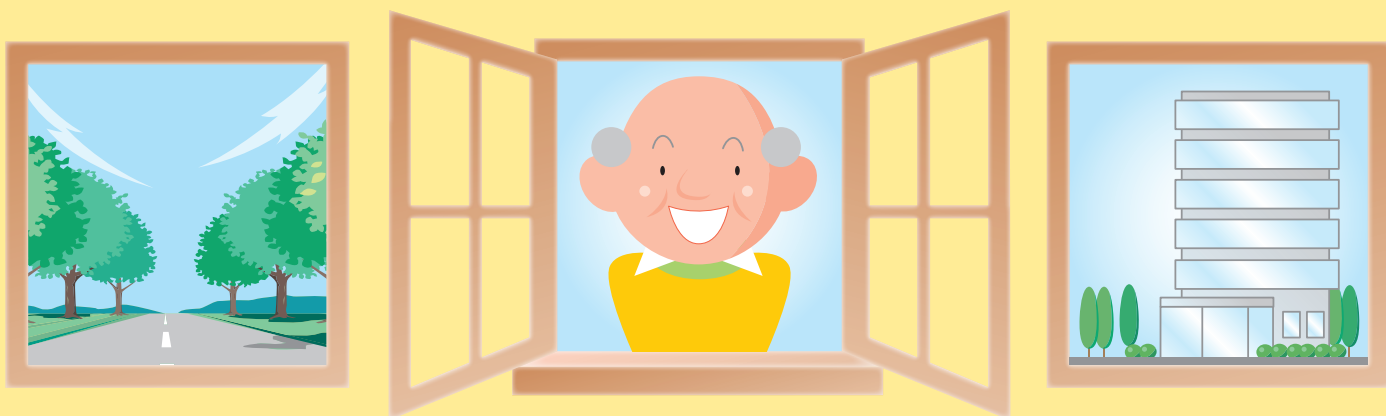


地区計画の手引き



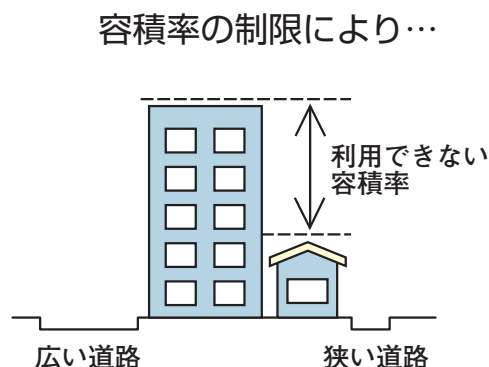
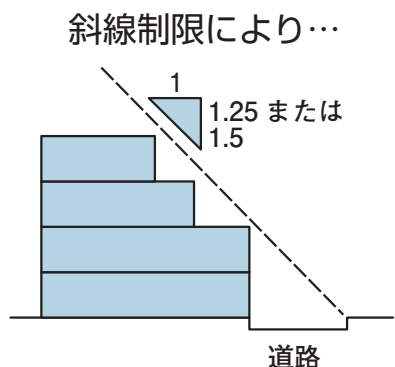
第Ⅱゾーンにおけるまちづくりのルール



中央区

第Ⅱゾーンの地区計画には こんな特徴があります。

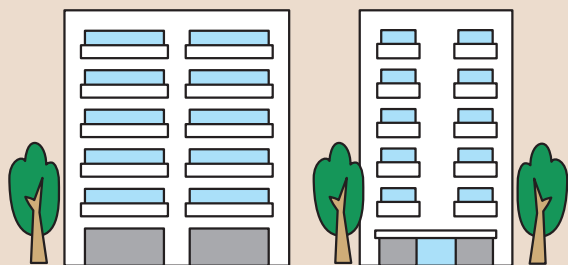
建築基準法のみによる一般的な建替えの場合…



街並み誘導型地区計画による建替えのルール…

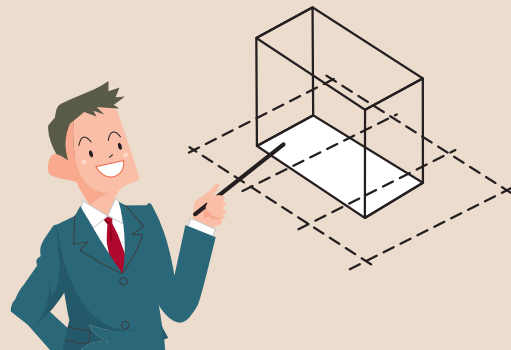
容積率の最高限度が緩和されます。

- ・ 定住性の高い住宅等を設けることで容積率が緩和されます。



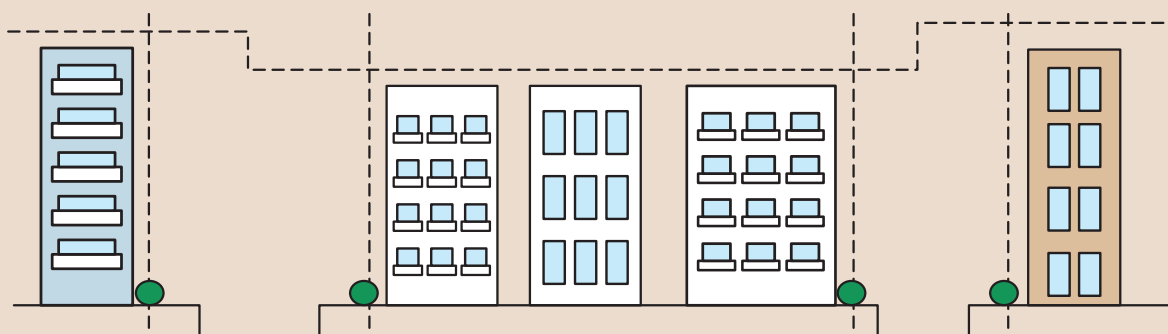
全ての敷地で活用できます。

- ・ 全ての敷地で制度が活用できるため、狭い道路に面していたり、規模の小さい敷地でも、土地の有効利用が図れます。



建物の最高高さや壁面の位置が統一されます。

- ・ 地域に応じた適切な建物の高さや、道路幅員に応じた壁面後退距離を定めることで、街並みが整います。



まちづくりのルールを定めます。

■壁面の位置の制限（1参照）

建物を道路境界線から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。

ただし、行き止まり道路に面する部分には適用しません。

■建物の高さの最高限度（2参照）

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。

建物の高さの最高限度は、用途地域、指定容積率、接する道路幅員の状況に応じて、それぞれの地区に適した高さが定められています。

ただし、行き止まり道路にのみ面する敷地には適用しません。

■容積率の最高限度（3参照）

定住性の高い住宅等を確保する建物については、用途地域、敷地規模、接する道路幅員などに応じて容積率の最高限度が緩和されます。

ただし、行き止まり道路にのみ面する敷地には適用しません。

■容積率の最低限度

土地の高度利用を促進するため、容積率の最低限度が定められています。

商業地域内では指定容積率が500%及び600%の区域は200%、指定容積率が700%及び800%の区域は300%です。ただし指定容積率にかかわらず、4mの道路（2項道路を含む）にのみ面する敷地では200%、3項道路にのみ面する敷地は150%です。

第二種住居地域内では200%です。ただし、5m以下の道路にのみ面する敷地では150%です。

■建物の用途制限

住環境とのバランスに配慮し、店舗型・風俗特殊営業の用に供する建物は建てられません。

また、商店街の中で建替える場合、建物の1階部分は原則として店舗・飲食店などの商業用途に限定します。（商店街の区域図参照）

さらに、良好な住宅の確保を図るため、共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に定めるサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅は除く。）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は建てられません。

- ・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
- ※住戸の専用部分にメーターボックス及びバルコニーは含みません。

■敷地面積の最低限度

土地の有効・高度利用を図るため、原則として300㎡です。

ただし、300㎡未満の敷地においても、既存敷地のままで建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的环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。

※日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画のみ上記のルールのほかに「建築物の建ぺい率の最高限度」と、「建築物の建築面積の最低限度」が加わります。

詳細については別紙「地区計画の決定について（日本橋兜町・茅場町一丁目地区）」を区HPおよび窓口でご案内しておりますので、そちらをご覧ください。

《地区計画区域内の建築ルール》

1. 壁面の位置の制限

(1) 整った街並みの形成や、快適な歩行空間の形成のため、建築物の部分（庇等の突出物がある場合はその先端）は道路境界線から道路幅員ごとに後退距離を定めます。

道路幅員（認定）	壁面の位置の制限
8m以上の道路	道路境界線から1.0m以上の後退
8m未満の道路	道路境界線から0.5m以上の後退
2項・3項道路	道路中心線から2.2m以上の後退

※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の位置の制限については、区（建築課）にご相談下さい。

(2) 総合設計の許可を受ける建物（明石町の第二種住居地域のみ）の外壁から敷地境界線（敷地が道路に接する場合においては、前面道路の反対側）までの距離は、8m以上となります。

2. 建物の高さの最高限度

(1) 敷地の指定容積率と前面道路幅員により、建物の高さの最高限度を定めます。

道路幅員 \ 指定容積率	指定容積率				
	400%	500%	600%	700%	800%
20m以上	36m	38m	42m	50m	
12m～20m未満					
8m～12m未満	25m	36m又は $3 \times (W + 2)$ のいずれか小さい数値			
6m～8m未満	18m	24m又は $3 \times (W + 1)$ のいずれか小さい数値			
4m～6m未満	15m	18m又は $3 \times (W + 1)$ のいずれか小さい数値			
2項道路・3項道路	13m				

注：Wは道路の認定幅員（m）

※階段室等は建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さ12mまでは上記の高さを含みません。

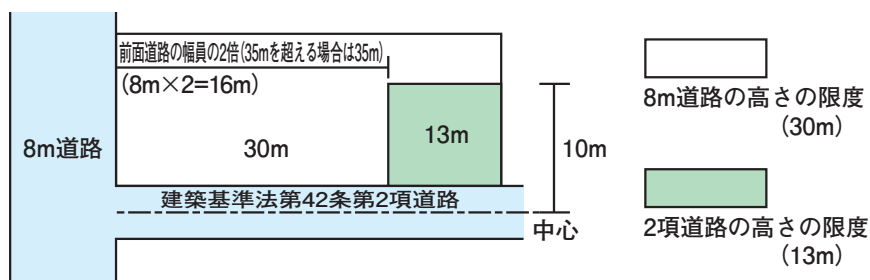
※本建築ルールに基づく道路斜線制限の緩和を受ける場合は、別途、認定申請が必要となります。なお、隣地斜線制限の緩和はありません。

(2) 2以上の道路に面している敷地の場合の制限

そのいずれかが、2項又は3項道路の場合は、2項又は3項道路以外の道路の道路境界線からの水平距離が当該道路の幅員の2倍（35mを超える場合は35m）を超える区域で、かつ、2項又は3項道路の道路中心からの水平距離が10m以下の区域にあっては13mとします。

ただし、敷地の形態等によっては、運用基準がありますのでご相談ください。

《指定容積率500%で8m道路と2項道路に接している敷地の場合》



(3) 総合設計の許可を受ける建物（明石町の第二種住居地域のみ）は、前面道路幅員により、高さの最高限度を定めます。

道路幅員（認定）	高さの最高限度
8m～12m未満	60m
12m以上	80m

3. 容積率の最高限度

定住性の高い住宅等について、容積率を緩和します。なお、容積率制限の緩和を受ける場合は、別途、認定申請が必要な場合があります。

◆住宅等とは…

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5条に定めるサービス付き高齢者向け住宅、その他高齢者の居住の安定に資する住宅に限る。）、寄宿舍、下宿をいいます。

◆定住型住宅とは…

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については…

ホテルとして扱い、住宅等に対する容積率の緩和の対象から除外します。

◆住宅関連施設とは…

日用品を販売する店舗、飲食店、理髪店、美容院、公衆浴場、保育所、診療所などです。

(1) 商業地域で幅員5m以上の道路に面する場合又は第二種住居地域で幅員6m以上の道路に面する場合

①敷地面積が300㎡以上かつ建物がすべて住宅等の場合

基準容積率の1.2倍となります。

住宅等と併せて、住宅関連施設を設ける場合は100%を限度として住宅等とみなして容積率の緩和対象となります。（以下、②も同様です。）また、商店街（建物の用途制限を適用する商店街の区域図参照）に面した敷地では、1階部分に飲食店などの商業用途が設けられた計画に限定します。

ただし、すべて定住性の高い良質な住宅の建物であって、住宅関連施設を設ける場合、その住宅関連施設部分について基準容積率の0.2倍を限度として、1.2に加えることができます。この場合1,000%を限度とします。

※基準容積率とは…

指定容積率と敷地に面する道路の幅員に商業地域では0.6、第二種住居地域では0.4を掛けた値に100を乗じた数値のいずれか小さい値です。この場合建築基準法第52条第9項の特定道路に関する規定を適用して算定できます。

※良質な住宅とは…

敷地面積が300㎡以上の敷地において、空地を20%以上確保し、住戸の専用部分の床面積がすべて75㎡以上の住宅をいいます。

②敷地面積が300㎡未満かつ建物がすべて住宅等の場合

○敷地面積100㎡以上300㎡未満の場合

①により求められる容積率の最高限度から基準容積率を引いた値（以下「緩和容積率」という。）に2/3を掛けた値に基準容積率を加えた値になります。

○敷地面積100㎡未満の場合

緩和容積率に1/2を掛けた値に基準容積率を加えた値になります。

③住宅等と非住宅（40㎡未満の住戸を含む）を含む場合

基準容積率と同じです。

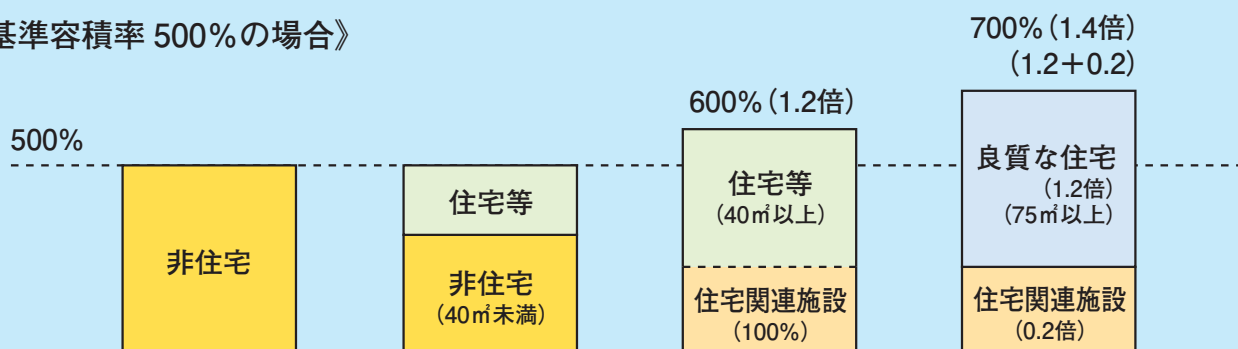
④建物がすべて非住宅の場合

基準容積率と同じです。

(2) 商業地域で幅員5m未満の道路にのみ面する場合又は、第二種住居地域で幅員6m未満の道路にのみ面する場合

敷地面積に関係なく280%となります。ただし、基準容積率を超える部分は住宅等に限定します。

《基準容積率 500%の場合》



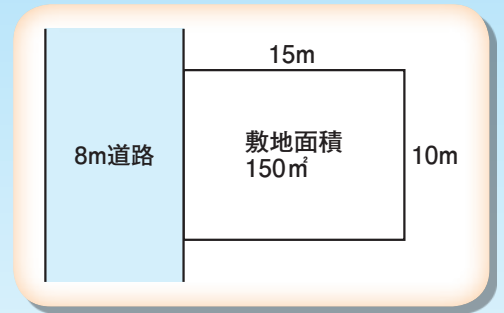


私の計画の場合は？

■商業地域、指定容積率500% の場合

ケース1

前面道路幅員8m、敷地面積150㎡
すべて住宅等として建替える場合



●基準容積率を求めます。

前面道路幅員が12m未満の場合、前面道路幅員に0.6を掛けた値と指定容積率500%と比べて小さい値が基準容積率となりますので、この場合は、480%となります。

$$8\text{m} \times 0.6 \times 100\% = 480\% < 500\%$$

●容積率の最高限度を求めます。

$$480\% \times 1.2 = 576\%$$

●緩和される容積率を求めます。

$$576\% - 480\% = 96\%$$

●敷地面積により、緩和される容積率が異なります。

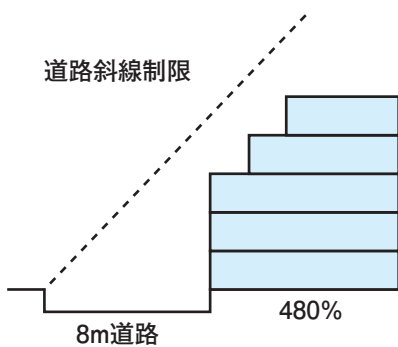
敷地面積が100㎡以上300㎡未満の場合は、緩和される容積率は96%の2/3となります。

$$96\% \times 2/3 = 64\%$$

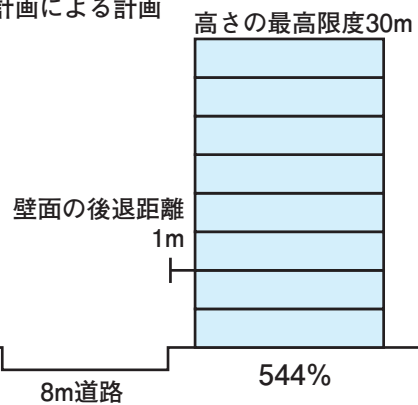
●容積率の最高限度は

$$480\% + 64\% = 544\%$$

●建築基準法のみでの計画



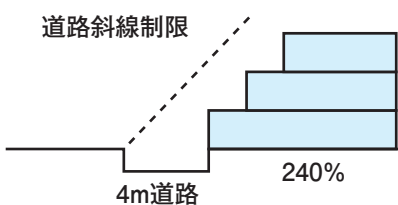
●地区計画による計画



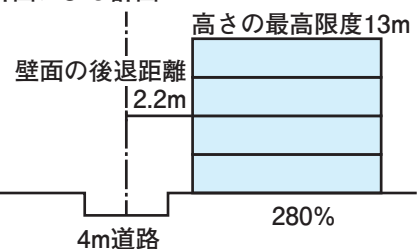
ケース2

2項道路（4m）の場合

●建築基準法のみでの計画



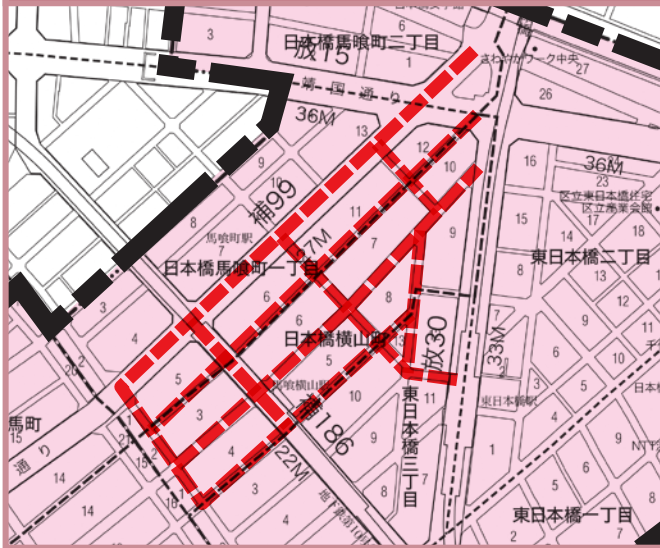
●地区計画による計画



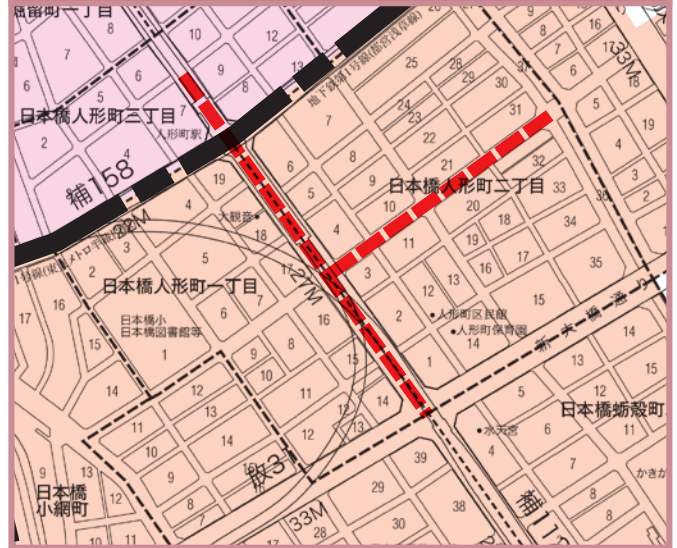
※基準容積率240%を超える部分(40%)を住宅等とする。

建物の用途制限を適用する商店街の区域

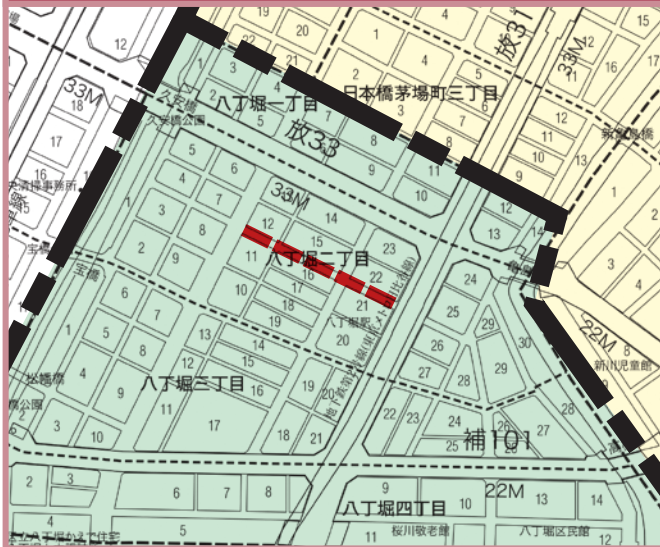
① 繊維品等の問屋街



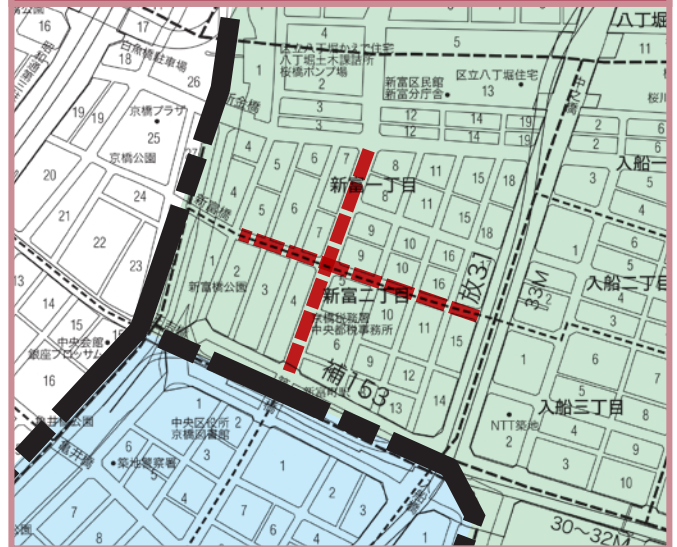
② 人形町商店街



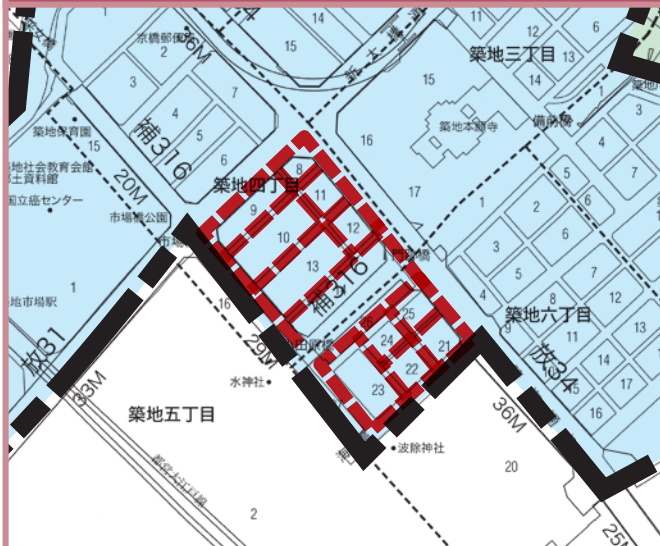
③ 八丁堀二八通商店会



④ 新富商栄会



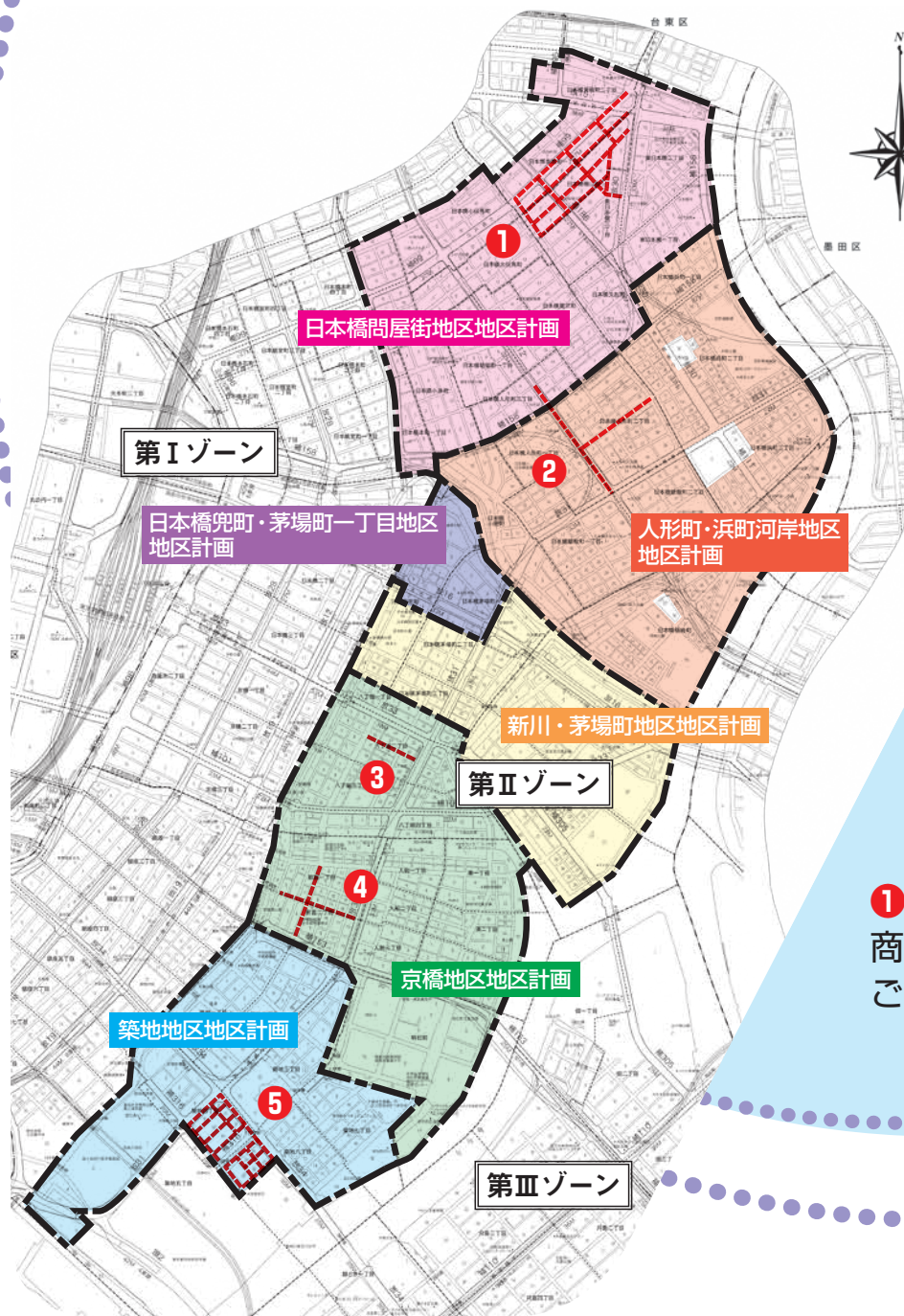
⑤ 築地場外市場商店街



— — — 商店街に指定された区域

※区域の詳細については、お問い合わせください。

第Ⅱゾーンの地区計画の適用区域



①～⑤の---については、
商店街の区域（別図）を、
ご覧下さい

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「地区計画の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、別途、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。

【問い合わせ先】

〒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→まちづくり・環境→計画・取り組み→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。）