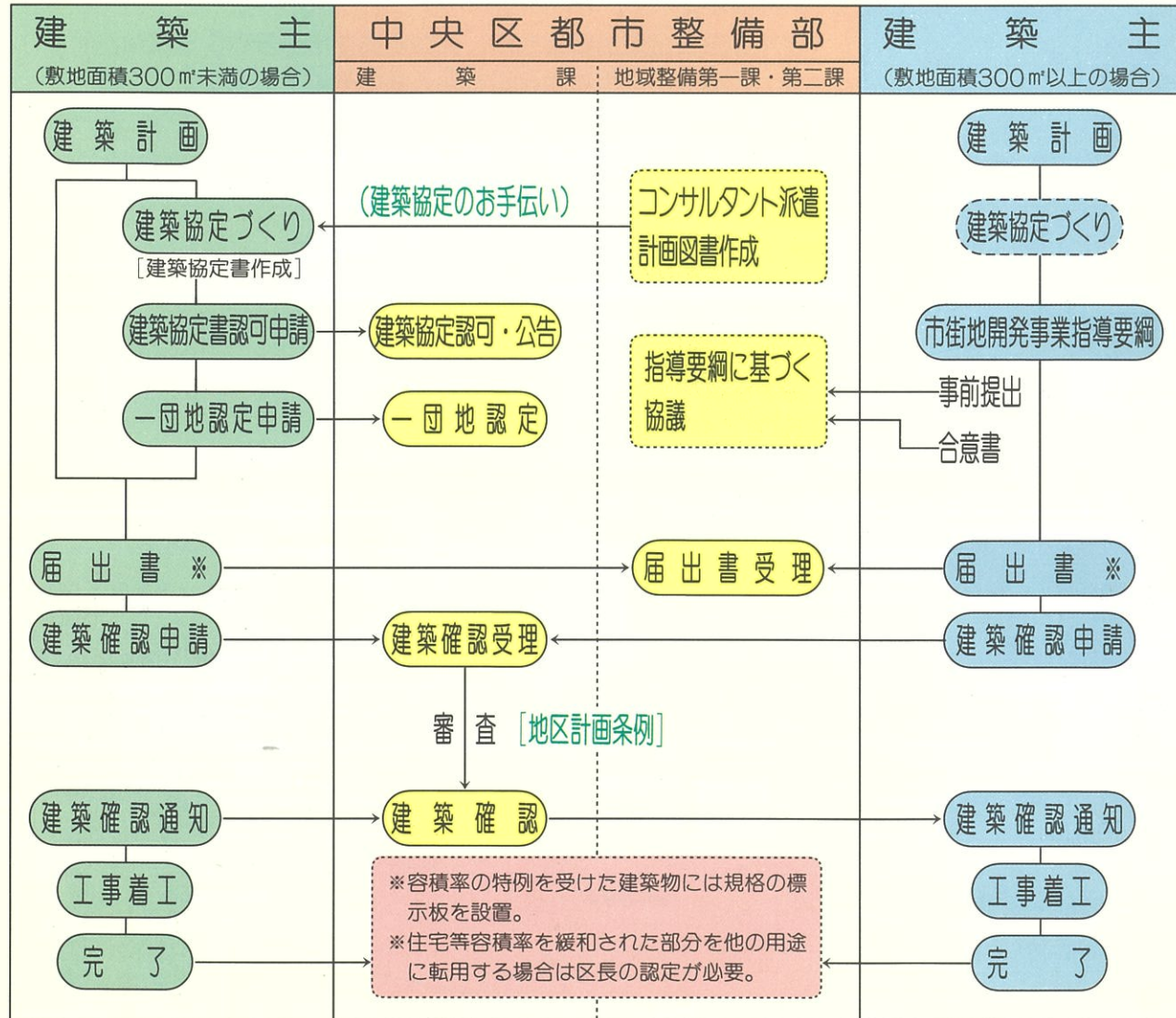


# 地区計画区域内の建築手続の流れ

建築基準法に基づき、地区計画の区域内において、建築の用途、構造及び敷地に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とし、「東京都中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」を制定しました。用途別容積型地区計画が定められた区域内で、建築物の建築などを行う場合は、従来の建築確認申請の手続とは別に、届出書の提出が必要になってきます。

用途別容積型地区計画



※私道の廃道などに伴う開発行為を行う場合にも届出書の提出が必要です。  
 ※届出書の添付図書——案内図、配置図、各階平面図、立面図等

お問い合わせ

発行

平成5年8月

都市整備部建築課地区計画調整主査

〒104 東京都中央区築地1-1-1  
 TEL 03-3546-5447

みなさんの建替え支援



## 用途別容積型地区計画の手引き

あなたの手で、あなたのまちを



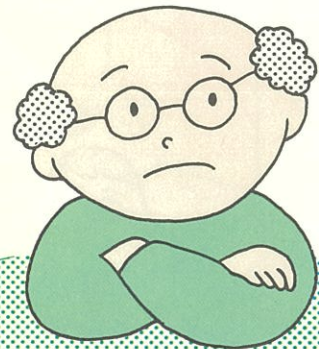
東京都 中央区

# 用途別容積型地区計画は 皆さんの個別の建替えを支援します

現在、中央区では、住宅建設を考えたり、住み続けることを考えたりするのに難しい環境にあるというご意見をいただきます。

用途別容積型地区計画は、このご意見に応えるために、都市計画、経済性、環境整備という総合的な見地から皆さんのまちづくりを支援する制度です。

現状で建替えを  
考えてみると...



建築基準法等の条件で  
広い住宅の確保が難しい



経済性を考えると、オフィ  
スが優先され、住宅は  
敬遠されがちである



個々の建設では良い街並み  
や良好な居住環境はつくり  
にくい



快適な生活を送るためには  
日用品の店舗等も必要だ  
にくい



## 用途別容積型地区計画 制度を活用すると...

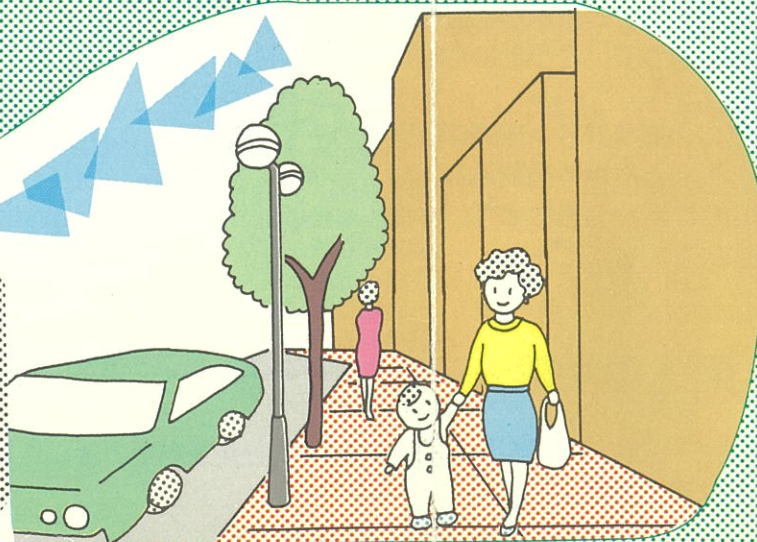


生活関連の店舗も  
一定範囲で容積率  
の割り増しが受け  
られ、設けやす  
くなり生活の利便性  
が高められます。



容積率の割り増しに  
より、経済面から支  
援し、住宅が設け  
やすくなります。

壁面の位置を道路  
境界から下げて  
定め、歩道を広く  
し、快適な歩行者  
空間が出来ます。



### 用途別容積型地区計画とは...

用途別容積型地区計画は、中央区の地価、オフィス化、居住環境の低下といった条件から、設けにくかった住宅について、住宅の割合に応じて容積率の割り増しをすることにより、皆さんの建替えを支援していく制度です。

この制度は、都市計画法等の改正により創設された制度ですが、中央区の街の現状に合わせて住宅を設けやすいよう改善しています。

### 用途別容積型地区計画の区域は...

地区計画の区域は、本区基本構想に定める第2ゾーンの区域です。  
このゾーンを5つの区域に区分して地区計画を定めていますが、計画の内容は基本的に変わりません。

#### 日本橋問屋街地区

日本橋小舟町、小伝馬町、大伝馬町、堀留町、富沢町、人形町3丁目、馬喰町、横山町、東日本橋、久松町

#### 人形町・浜町河岸地区

日本橋人形町1・2丁目、小網町、蛸殻町、箱崎町、浜町、中洲

#### 新川・茅場町地区

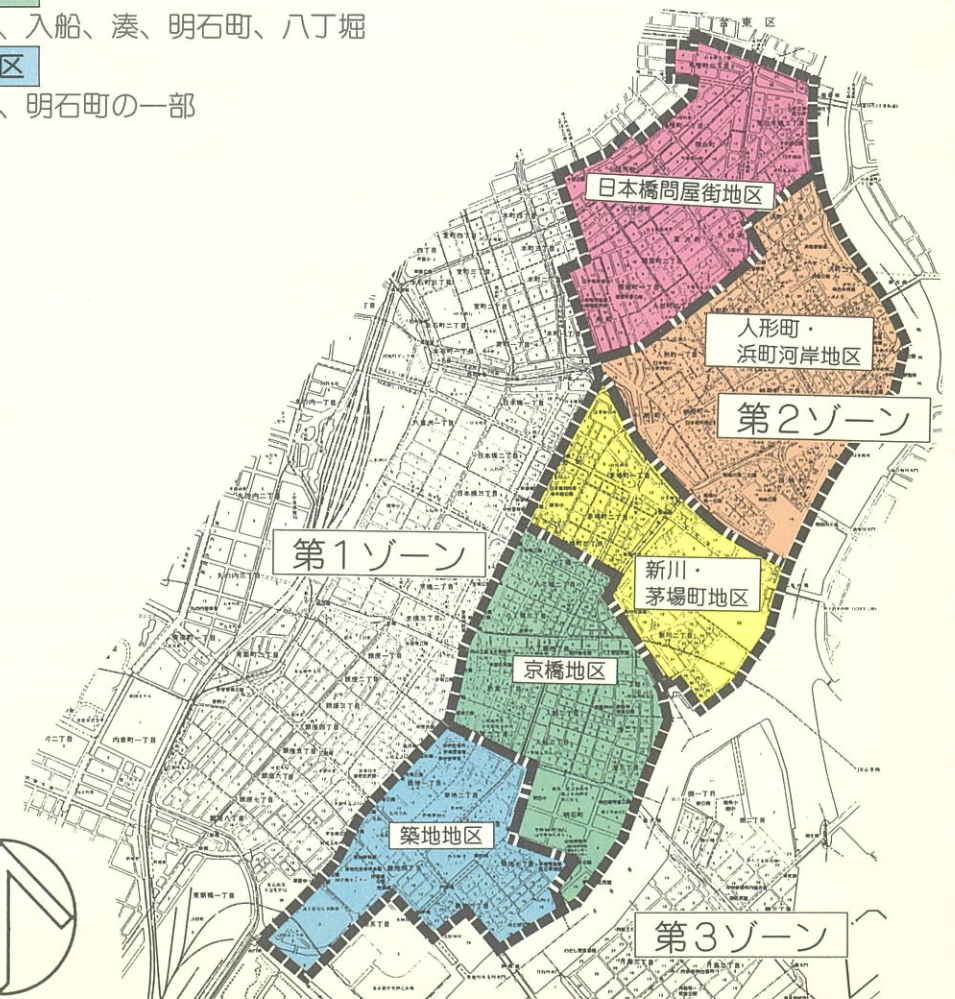
新川、日本橋茅場町、兜町

#### 京橋地区

新富、入船、湊、明石町、八丁堀

#### 築地地区

築地、明石町の一部



# まちづくりのルールは 次のような内容です（地区整備計画）

用途別容積型地区計画を運用していくために、都市計画でまちづくりルール（地区整備計画）を定めています。その内容は次のとおりです。

## 容積率の最高限度

- ① 建築物のすべてが住宅の場合の容積率は、現在指定されている容積率（400%～800%）の1.4倍、かつ、1,000%以下です。
- ② 建築物のすべてが非住宅の場合の容積率は、現在指定されている容積率です。
- ③ 住宅と非住宅を含む建築物の場合は、住宅部分の割合に応じて容積率を緩和します。  
具体的には次の式により求めることができます。

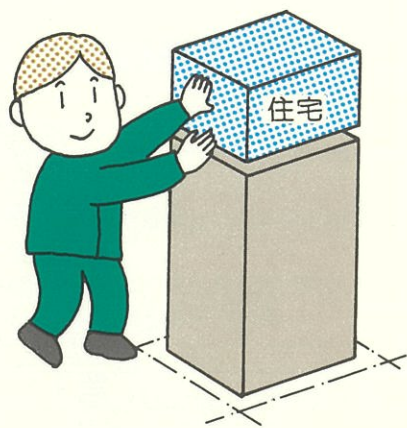
$$C = 1.4A - (0.4 - 1/A)B$$

- A：指定容積率
- B：非住宅部分の容積率
- C：建築物全体の容積率

（注）この場合の容積率は、例えば500%の場合50/10、50%の場合5/10として下さい。

- ④ 住宅と併せて店舗や飲食店などをつくる場合、店舗や飲食店は、「住宅関連施設」として、一定の範囲内（住宅の容積率以下、かつ、50%以下）に限り、住宅とみなして容積率を緩和します。

※「住宅関連施設」  
…店舗、飲食店、公衆浴場、診療所



## 容積率の最低制限

土地の有効利用、高度利用を図るため、容積率の最低限度を定めています。

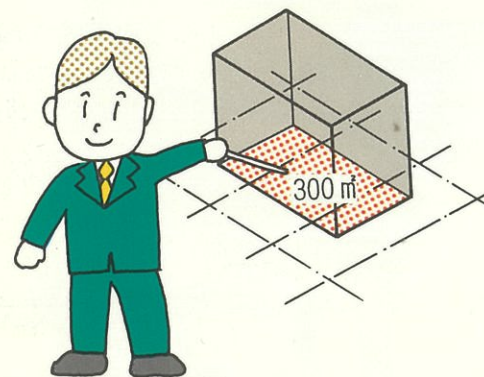
指定容積率が400%、500%及び600%の区域は200%、700%及び800%の区域は300%です。ただし、短期的な利用を目的とした建築物などには適用されません。

## 敷地面積の最低限度

用途別容積型地区計画は、住宅を設けることにより容積率を緩和する制度ですが、建築基準法の制限（道路斜線や狭い道路に面している敷地の容積率制限）は緩和されません。そのため、狭い道路に面している敷地や小さい敷地では、容積率を使いきれない場合があります。

そこで、敷地面積の最低限度は300㎡と定めています。300㎡未満の敷地での建替えについては、個別の建替えもできますが、地域の皆さんの合意による建築協定や、一団地認定制度を適用することにより、容積率の緩和を受けることも可能となります。

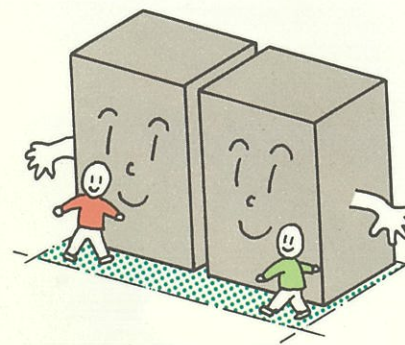
詳しくは次のページをご覧ください。



## 壁面の位置の制限

建物を建てる際に、道路境界線から1m後退して建てることとなります。これは、安全で快適な歩行者空間や、植栽など緑豊かな空間を確保することにより、住環境の整備を図っていかうというものです。

ただし、幅員が8m未満の道路に面している敷地や角敷地などは後退しない場合もあります。詳しくは区にご相談ください。



## 用途の制限

ラブホテルやアダルトショップなどの風俗関連営業の用に供する建築物は建築できません。

# 地区計画を広く活用するため —300㎡未満の敷地での建替えの流れ

用途別容積型地区計画は、一軒一軒の建替えを支援する制度は300㎡以上となっていますが、300㎡未満の敷地の場合も、地の認定を受けることにより、この制度を活用できます。

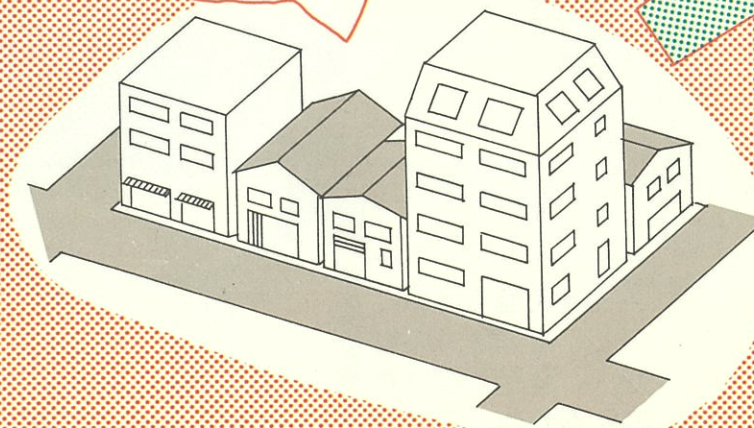
## お気軽にご相談ください

建築協定を地元の方々が自主的にまとめるのはなかなか難しいと思います。区では地元の申出に応じて区の職員やコンサルタントを派遣し、お手伝いいたします。

コンサル 区の職員



個々の方で建替えを考えてみる



現 状

第  
みんな  
建築協

〇〇  
《定め  
・用  
・構  
・建  
…  
…

りに  
れー

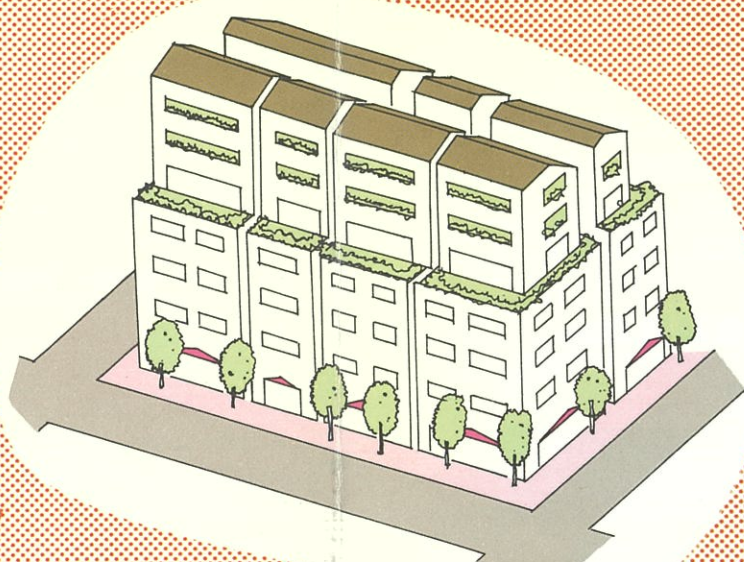
です。敷地最低規模  
建築協定を結び、一団

合い

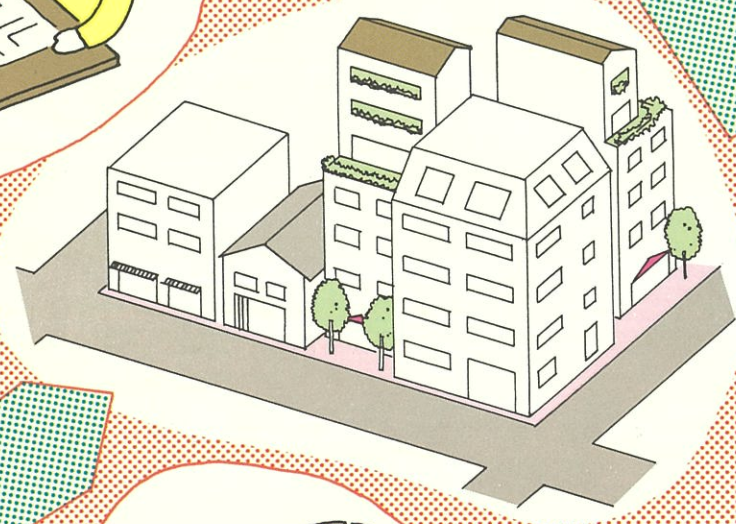


この協定に基づく建替  
えは、個々の方のご合  
合に合わせて行うもの  
であり、決して一斉に  
建替える必要はありま  
せん。

住宅建設  
に関する  
区の助成策



**第3段階**  
街区全体で制度を活用  
(全ての建物の建替え)



**第2段階**  
制度の活用  
順次建替えを行う

一団地の  
認定を受  
ける



**1段階**

で話し合っ  
て定書をつくる

地区建築協定書  
ることの例)

金制限に関すること  
き及び意匠等に関すること  
物の位置(壁面線)に関すること

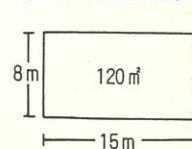
○□太郎 印  
□△次郎 印

**一団地認定とは**

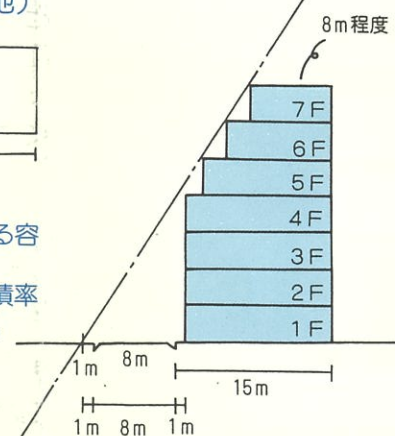
建築基準法は、一敷地一建物を原則として  
いますが、総合的設計により2以上の建築物  
を建築するような建築計画で、良好なものに  
ついては、その区域内を一敷地とみなして道  
路斜線等の規制を合理化し、市街地環境の整  
備・改善を促進しようとする制度です。

**建築協定(一団地)を活用  
した場合の建替えモデル**

(モデル敷地)

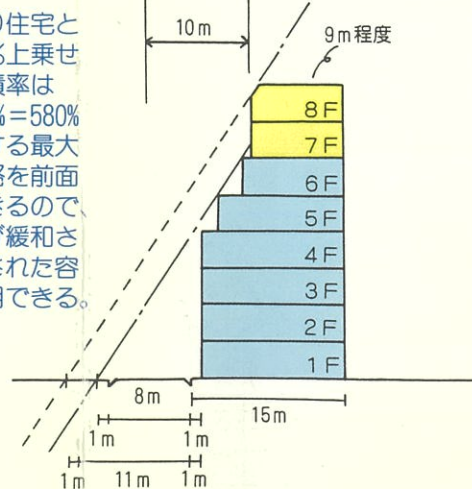


・前面道路による容  
積率は480%  
・7階程度で容積率  
を使いきれぬ。



一団地と  
した場合

・緩和により住宅と  
して100%上乗せ  
すると容積率は  
480+100=580%  
・街区の面する最大  
幅員の道路を前面  
道路とできるので  
斜線制限が緩和さ  
れ、緩和された容  
積率を活用できる。



**建築協定とは**

住環境の維持・改善や商店街としての利便性の向上など、良好な  
環境のまちづくりを促進することを目的として、区域内の土地所有  
者等が、建築物等に関する事項を民事上の協定として定めることが  
できる制度です。

この協定は、区の認可等の手続きが必要です。

**住宅建設に対する区の支援策は**

住宅建設資金融資斡旋制度、民間賃貸住宅建設資金融資斡旋制度、  
店舗・工場等小規模再開発金融融資制度等の助成策を設けておりま  
す。

詳しくは、区の担当までお問い合わせ下さい。

**住宅の割合に応じた容積率の特例**

(例)  
指定容積率  
500%の  
場合

凡 例  
住宅  
住宅関連  
非住宅

