

主な都市計画の概要説明

・市街化区域・市街化調整区域

市街化区域は、土地利用に関する都市計画（地域地区）などにより、健全で秩序ある市街化を図り、市街化調整区域は、原則的には土地利用に関する都市計画を定めず、開発行為、建築行為は禁止されています。

本区のほとんどは市街化区域であり、市街化調整区域は河川などの水面部分に限られています。

・用途地域

市街地の土地利用に計画性を与え、各種用途の混在を防止するために、建築物の用途を地域別に規制するものです。

本区の用途地域は商業地域が約8割を占め、準工業地域を勝どき、豊海町および晴海の一部に、第一種住居地域および第二種住居地域を明石町や月島などの一部に指定しています。

(表1) 中央区用途地域面積表

R5.7現在

用途地域 容積率		第1種住居地域 (ha)	第2種住居地域 (ha)	商業地域 (ha)	準工業地域 (ha)	計	
						(ha)	(%)
200 %		26.5				26.5	3.0
400 %		32.4	70.8		61.3	164.5	18.8
500 %				238.4		238.4	27.2
600 %				147.7		147.7	16.9
700 %				176.9		176.9	20.2
800 %				111.5		111.5	12.7
900 %				10.1		10.1	1.2
1300 %				0.4		0.4	0.0
計	(ha)	58.9	70.8	685.0	61.3	876.0	100.0
	(%)	6.7	8.1	78.2	7.0		

・防火地域・準防火地域

都市の火災の延焼を防止するため、建築物の構造を規制するものです。

本区では、浜離宮庭園の準防火地域を除き、すべて防火地域に指定しています。

・特別工業地区

工業施設などの地場産業の発展および工業系の計画的な土地利用を図るために定めるものです。

本区では、住環境を保護しつつ住居系用途地域内の工場の規模などを緩和するため、第三種特別工業地区を月島の一部に指定しています。現在、具体的な制限を定めるための条例は策定していません。

・駐車場整備地区

自動車交通が著しい地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保するために定めるものです。

本区では、明石町、浜離宮庭園を除く京橋・日本橋全域に駐車場整備地区を指定し、その他の地域についても都条例に基づき、周辺地区などに位置付けられ、一定規模を超える建築物は、同条例に基づき駐車施設の附置が必要となります。

・特定街区

優れた建築物の建築と有効な空地を確保すること等により、求められる都市機能を有する適正な街区を形成し、市街地の整備改善を図るものです。

・臨港地区

臨港地区は、港湾機能の確保とその増進を目的として港湾隣接地に「港湾法」などに基づいて指定するものです。

この地区内では、「港湾法」により商港区、特殊物資港区、工業港区、漁港区、保安港区、マリーナ港区、修景厚生港区の7種類の分区から、目的に適した分区を指定することができ、分区の目的に著しく異なる構築物については、都条例で建設を制限しています。

本区では、商港区、漁港区および修景厚生港区の3分区を豊海町の一部、勝どき五丁目の一部および晴海五丁目の一部に指定しています。

・市街地再開発促進区域

再開発への機運は高まっているが、直ちに事業に着手するに至らない地域を定め、再開発に対する助成、指導などを行い、再開発事業を促進するものです。

本区では、勝どき一丁目の一部、勝どき六丁目の一部および新川二丁目の一部を指定し、その後再開発が行われています。

・ 地区計画

地区の特性にふさわしい良好な市街地環境を形成していくため、個別建物の建替えなどの建築行為に対し、規制と緩和のルールを定めるものです。

本区では、建築物の形態に関する制限の緩和を行い統一的な街並みを誘導する「街並み誘導型地区計画」と特定の用途の建築物を誘導し都市機能の更新を推進する「高度利用型地区計画」を導入しています。

・ 再開発等促進区を定める地区計画

まとまった土地の土地利用転換を円滑に推進するため、公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物等の一体的整備に関する計画に基づき、土地の高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な市街地の再開発等を行うことを目的とした地区計画です。

・ 高度利用地区

建築物の敷地等の統合を促進し、有効な空地を確保すること等により、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新を図るものです。

本区では、大規模開発を行う区域に指定しているほか、銀座、八重洲、日本橋および京橋などの一部の区域には、個別建替えの際に都心地域における商業機能の円滑な更新を図るため「機能更新型高度利用地区」を指定しています。

・ 都市計画施設

都市において、住民が日常生活を送る上で必要不可欠な基本的施設を都市計画に定めたものです。都市全体の骨格を形成し、円滑に都市機能を活動させるため、道路、公園、駐車場、供給処理施設（下水道ポンプ場、地域冷暖房施設）などの施設を定めています。

・ 中高層階住居専用地区《令和元年7月廃止》

都心地域の住宅機能の確保から、建築物の一定階以上を住宅用途などに限定するもので、第一種から第三種までの3種類があります。本区では月島などの一部に第二種中高層階住居専用地区および第三種中高層階住居専用地区を指定していたが、地区計画などの変更に伴い、令和元年7月に廃止しています。