

第13編 都市整備

都市計画

都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備および市街地開発事業に関する計画である。

本区には、都の用途地域や区独自の建築ルールである地区計画をはじめとするさまざまな都市計画が定まっており、社会情勢や地域特性などを踏まえた都市計画の決定・変更など適切な運用が求められる。

このため、都市計画行政の適正かつ円滑な運営を図るための「都市計画審議会」、建築関係の許可・処分についての同意・裁決を行う「建築審査会」を設けている。

都市計画事務など

都市が適正な機能および環境を維持できるように、土地利用に関する検討や調整を行っている。

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る。

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る。

地域地区など

1 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ある。

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る。

中央区用途地域面積表

用途地域 容積率%	計	第一種 住居地域	第二種 住居地域	商業地域	準工業 地 域
計	876.0ha (100.0%)	58.9 (6.7%)	70.8 (8.1%)	685.0 (78.2%)	61.3 (7.0%)
200	26.5 (3.0%)	26.5	—	—	—
400	164.5 (18.8%)	32.4	70.8	—	61.3
500	238.4 (27.2%)	—	—	238.4	—
600	147.7 (16.9%)	—	—	147.7	—
700	176.9 (20.2%)	—	—	176.9	—
800	111.5 (12.7%)	—	—	111.5	—
900	10.1 (1.2%)	—	—	10.1	—
1300	0.4 (0.0%)	—	—	0.4	—

2 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ある。

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る。

3 高度利用地区

用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率・建ぺい率および壁面の位置などを定めるものである。

本区では、勝どき一丁目の一部、日本橋箱崎町の一部、晴海一丁目の一部、日本橋人形町一丁目の一部、新川二丁目の一部、湊二丁目の一部、月島一丁目の一部、月島三丁目の一部および築地二丁目の一部を指定している。

また、都心地域での商業機能の円滑な更新を目的とした機能更新型高度利用地区を銀座、八重洲、日本橋および京橋などの一部に指定している。

4 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ある。

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る。

5 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ある。

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などの一部に指定している。

6 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ある。

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る。

『地域ルール』

「東京都駐車場条例」では、駐車場整備地区のうち駐車場整備計画が定められている区域において、知事が地区特性に応じた基準に基づき、必要な駐車施設の附置の確保が図られていると認める場合に、「地区特性に応じた駐車施設の整備基準（地域ルール）」による駐車施設の附置が可能とされている。

区では、駐車施設の適切な確保と運用を図り、もって良

好な交通環境の形成を図るため、銀座地区および東京駅前地区において地域ルールを策定し運用している。

・銀座地区（平成15年12月施行）

銀座一丁目から八丁目までの区域内において、建築物の新築などを対象として、駐車場出入口などによる店舗やにぎわいの連続性の分断を回避するなど、「歩いて楽しい銀座のまちづくり」にふさわしい交通環境を実現するため、銀座地区独自の附置義務台数の基準などを定めている。

・東京駅前地区（平成30年7月施行）

日本橋一丁目から三丁目まで、八重洲一丁目から二丁目までおよび京橋一丁目から三丁目までの区域内において、乗用車の駐車施設の供給量と需要量の乖離^{かいり}や貨物車の駐車施設の不足などの地域課題に対応するため、東京駅前地区独自の附置義務台数の基準などを定めている。

7 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ある。

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る。

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る。

8 特定街区

個々の敷地ごとに建築されることによって生ずる市街地

の不均衡を是正するための一手法として、適正な規模の街区ごとに都市計画的見地から複数敷地の統合、有効空地の確保、良好な環境と健全な形態をした建築物の建築により、市街地の整備改善を図るものである。

特定街区内の建築物については、「建築基準法」で定められている容積率および高さ制限の緩和が認められる（326頁別表参照）。

9 地区計画

本区では、地区の特性を踏まえつつ個別建て替えの促進を図るため、独自の建て替えルールとして地区計画を区内の約8割に指定するとともに、地域課題や社会情勢の変化などに対応するため適宜見直しを行っている。

下表の地区計画一覧の示すとおり第Ⅱゾーン、月島地区、銀座地区および日本橋・東京駅前地区においては、既存建築物の建て替えをしやすいことによって建築物の不燃化を促進するため、また、定住人口の維持回復を目的として住宅の立地誘導を図るため、平成5年7月に「用途別容積型地区計画」、平成9年7月に「街並み誘導型地区計画」を導入した。導入から20年以上が経過する中で定住人口は回復し、当初の目的の一つが達成されたことから、住宅に対する容積率を緩和する「用途別容積型地区計画」を廃止し、より良い都市居住に向けた生活環境の充実や一定規模以上の客室やまちににぎわいをもたらす施設などを設けた良質なホテル計画の誘導などを図るため「高度利用型地区計画」を導入し、令和元年7月から施行している。

地区計画一覧

地 区 名	指 定 区 域	区域面積	告示年月日	備 考
第Ⅱゾーン	おおむね首都高速1号線と隅田川に囲まれた区域	379.1 ha	平成5年7月16日	街並み誘導型地区計画 高度利用型地区計画
月 島 地 区	佃二・三丁目、月島一～四丁目、勝どき一～四丁目	64.6	平成9年11月11日	街並み誘導型地区計画 高度利用型地区計画
銀 座 地 区	銀座一～八丁目	82.4	平成10年11月25日	街並み誘導型地区計画 高度利用型地区計画
日本橋・東京駅前地区	日本橋本石町、日本橋室町、日本橋、京橋、八重洲の全域および日本橋本町一部	91.6	平成12年6月15日	街並み誘導型地区計画 高度利用型地区計画

◎告示年月日は、当初指定した年月日である。

別表 中央区内特定街区指定概要

項 目 街区名	決定年月日	所 在 地	街区面積	建築物の高さの 最 高 限 度	容積率
築 地 一 丁 目 特 定 街 区	昭和39年 8 月26日 変更 昭和57年12月 2 日	1 街区 築地 1 - 11	0.33 ^{ha}	68.0 ^m	770 [%]
		2 街区 築地 1 - 8	0.14	53.0	600
日 本 橋 三 丁 目 特 定 街 区	昭和40年 2 月 6 日 変更 平成25年 5 月15日	日本橋 3 - 7	0.26	56.0	890
銀 座 東 六 丁 目 特 定 街 区	昭和40年 2 月 6 日	銀座 6 - 17	0.60	60.0	780
日本橋蛸殻町二丁目特定街区	昭和54年11月10日 変更 昭和60年11月12日	日本橋蛸殻町 2 - 1, 9	0.70	78.0	650
明 石 町 特 定 街 区	平成元年 2 月 7 日	1 街区 明石町10	1.30	53.0	180
		2 街区 明石町 9	1.30	53.0	420
		3 街区 明石町 8	1.30	213.0	1,170
日本橋室町二丁目特定街区	平成11年 8 月27日	日本橋室町 2 - 1	1.40	195.0	1,218
銀 座 八 丁 目 特 定 街 区	平成14年11月 7 日	銀座 8 - 13	0.41	128.0	1,100
江 戸 橋 特 定 街 区	平成21年 4 月21日	日本橋 1 - 19	0.29	90.0	956
日本橋本町二丁目特定街区	平成25年12月 3 日	北街区 日本橋本町 2 - 1	0.28	125.0	1,372
		南街区 日本橋室町 2 - 5	0.12	15.0	143
八重洲二丁目南特定街区	令和 5 年10月27日	八重洲 2 - 8, 9	0.90	230.0	1,300

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ある。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る。

このうち、本区内で環境改善を目的に都市計画施設として定める地域冷暖房施設は、下表のとおりである。

地域冷暖房施設

名 称	決定年月日	供給区域	主熱源	熱発生所面積
東 銀 座 地 区 地 域 冷 暖 房 施 設	昭和56年 1 月23日	ha 1.8	ガス	m ² 1,100
銀座二・三丁目地区 地 域 冷 暖 房 施 設	昭和58年 8 月22日 (変更：平成17年 3 月8 日)	2.6	電気	1,680
銀座五・六丁目地区 地 域 冷 暖 房 施 設	昭和62年 1 月23日 (変更：平成25年10月 3 日)	7.4	電気	3,370
新 川 地 区 地 域 冷 暖 房 施 設	昭和62年 1 月23日	6.2	電気	2,220 (4カ所)
八重洲日本橋地区 地 域 冷 暖 房 施 設	昭和62年 8 月13日 (変更：令和3年 8 月11 日)	9.0	ガス	4,180 (2カ所)
箱 崎 地 区 地 域 冷 暖 房 施 設	昭和63年 3 月10日	22.7	電気	1,770
明 石 町 地 区 地 域 冷 暖 房 施 設	平成 2 年 1 月26日	14.3	ガス	2,200
銀座四丁目地区 地 域 冷 暖 房 施 設	平成 2 年 7 月 6 日	4.3	ガス	1,520
京橋二丁目地区 地 域 冷 暖 房 施 設	平成 4 年 7 月13日	4.8	電気	1,100
日本橋室町西地区 地 域 冷 暖 房 施 設	平成28年 2 月 9 日 (変更：平成30年 5 月9 日)	5.6	ガス	2,300
八重洲二丁目地区 地 域 冷 暖 房 施 設	令和 2 年 2 月20日	1.8	ガス	4,400
日本橋一丁目地区 地 域 冷 暖 房 施 設	令和 5 年 2 月 3 日	3.8	ガス	8,000

開発許可制度

都市の合理的かつ効果的な土地利用を図ることにより、快適かつ機能的な都市環境を確保することを目的として、規模が500㎡以上の開発行為（建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）を許可制とし、公共施設などの整備を義務付けている。

令和5年度の開発行為による許可件数は、1件である。

「国土利用計画法」などに基づく土地取引

「国土利用計画法」（国土法）は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、土地取引について届け出制を定めている。また、「公有地の拡大の推進に関する法律」（公拡法）では、地方公共団体などが公共の目的のために必要な土地を少しでも取得しやすくするため、届け出制・申し出制を設けている。

「国土法」に基づく土地取引の届け出

市街化区域内での2,000㎡以上の大規模な土地を取得した者は、契約締結の日から2週間以内に土地が所在する区を経由して知事に届け出なければならない。

知事は、届け出に係る土地取引について、利用目的が土地の利用に関する計画に適合しない場合は、必要な助言または利用目的の変更を勧告し、その是正を求めることができる。勧告に従わないときは、その内容を公表することができる。

令和5年度の「国土法」に基づく届け出は6件である。

「公拡法」に基づく届け出

都市計画施設の区域内に所在する土地を含む200㎡以上の面積の土地、あるいは市街化区域内で5,000㎡以上の面積の土地などを有償で譲渡しようとするときは、「国土法」に基づく届け出とは別に、契約締結前（土地を譲渡しようとする日の3週間前）に「公拡法」に基づき、区長に届け出なければならない。

令和5年度の「公拡法」に基づく届け出は0件である。

中央区都市計画審議会

本区における都市計画行政の適正・円滑な運営を図るため、区長の附属機関として設置している。

審議会の所掌事項は次のとおりである。

- (1) 法によりその権限に属する事項を調査審議すること
- (2) 区長の諮問に応じ、都市計画に関する事項を調査審議すること
- (3) 都市計画に関する事項について、関係行政機関に建議すること

審議会は、学識経験を有する者および関係行政機関の職員・区議会の議員・住民の代表により組織され、会長は委員の互選により定める（委員一覧は422頁参照）。

令和5年度 都市計画審議会開催内容

	開催日	審議会案件
第1回審議会	令和5年7月31日	東京都市計画特定街区の決定について（八重洲二丁目南特定街区） 東京都市計画地区計画の変更について（築地地区地区計画） 東京都市計画高度利用地区の変更について（高度利用地区（築地二丁目地区））
第2回審議会	令和5年11月2日	東京都市計画道路都市高速道路第1号線、第4号線、第8号線及び晴海線並びに東京都市計画道路幹線街路補助線街路第153号線の変更について 東京都市計画地区計画の変更について（有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画） 東京都市計画地区計画の変更について（銀座地区地区計画）

中央区建築審査会

建築審査会は、「建築基準法」に基づき特定行政庁が行う許可および建築主事などが行った処分についての審査請求に対する審議・裁決を行い、建築行政の公正な執行を図る区長の附属機関である。

建築審査会は5人の委員で組織され、委員は法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生または行政に関し優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断ができる者のうちから区長が委嘱し、任期は2年である。会長は委員の互選により定める（委員一覧は422頁参照）。

建築審査会の権限に属する事務は、次のとおりである。

- (1) 「建築基準法」（他の法令において準用する場合を含む）に規定する同意
 - (2) 「建築基準法」（他の法令において準用する場合を含む）の規定による特定行政庁、建築主事もしくは建築監視員または指定確認検査機関の処分またはこれにかかる不作為についての審査請求に対する裁決
 - (3) 特定行政庁の諮問に応じて、「建築基準法」の施行に関する重要事項の調査審議
- 令和5年度においては、5回開催し、「建築基準法」に基づく道路内の建築物の許可に係る同意など27件の審議を行った。

地域整備

都心地域として発展を続けてきた本区では、高度経済成長期における定住人口減少からの回復を経て、今後は、より良い都心居住に向けた区民の生活環境の充実や、増加する国内外の旅行者等来街者に対応した、快適性とにぎわいの創出を目指したまちづくりを地域整備の目標にしている。具体的には、個々の開発事業に対する指導を行うとともに、区内13地区に設置している「まちづくり協議会」を活用して、各地区の特色や課題に応じた再開発の推進に取り組んでいる。

開発事業の指導

個々の開発事業については、市街地開発事業指導要綱に基づき、地域との調和を図るための配慮事項や防災対策および環境対策の充実などを指導している。

また、大規模な面的整備を行う開発事業については、まちづくりを進めていく上で重要な役割を果たすことを踏まえ、地域課題の改善を図るため、まちづくり基本条例に基づきあらかじめ開発計画に求める反映事項を示して調整を行った後、地域との協議を行っている。

これらの指導により、地域社会の発展および生活環境の向上ならびに快適な都市居住推進に資するまちづくりを推進している。

まちづくり協議会の運営

まちづくり協議会は、区と地域住民などが各地区のまちづくりについて協議を行い、その方向性について合意形成を図ることにより、良好なまちづくりの実現および各地区の発展に寄与することを目的に運営している。協議会の区域として、331頁に示すとおり、区内全域を13地区に区分している。

さらに、この協議会がより効果的に機能するための工夫として、協議会の下に特定地域の課題を検討するために分会を、また、特定分野の課題を検討するために分科会を設置するなど、きめ細かなまちづくり協議会活動を目指して運営している。

このまちづくり協議会の活動を通じて、地域のまちづくりの意見・意向などを整理し、本区のまちづくり施策に反映させることに努めている（332頁別表参照）。

日本橋問屋街地区

当地区は、横山町、馬喰町、堀留町などを中心に古くから問屋街として発展してきた。

昭和62年12月、住宅・商業などの調和の取れたまちづくりを進めるために「日本橋問屋街地区まちづくり協議会」を設置し、まちづくりの方向性について協議、検討を重ね、

快適な都心居住の推進と地域産業の振興・活性化を図ってきている。

さらに、地元組織である「日本橋問屋街デザイン協議会」の設置により、協議型まちづくりを推進している。

日本橋本石町・室町・本町地区

当地区は江戸時代から交通・商業・文化の要地としての伝統を持ち、日本銀行や三井本館といった重要文化財を有するとともに、中央通りなどに面して商業・業務の高層ビルが建ち並んでいる。

昭和63年11月に「日本橋金融・商業街地区まちづくり協議会」を設置し、まちづくりについての調査・検討を重ねてきたが、まちの地域特性に応じたきめ細かなまちづくりを検討していくため、平成29年11月に当該協議会を2つに分割し、「日本橋本石町・室町・本町地区まちづくり協議会」を設置した。

当地区では、商業・業務機能と居住機能が適切に調和した活力ある都心複合機能の更新を図っていく。

さらに、地元組織である「日本橋一の部デザイン協議会」の設置により、協議型まちづくりを推進している。

日本橋兜町・茅場町地区

当地区は、東京証券取引所が立地し、古くからの証券業をはじめとする金融関連業の集積地であるが、近年、マンションの増加傾向が見られる地区である。

平成29年11月に「日本橋金融・商業街地区まちづくり協議会」を2つに分割し、兜町と茅場町を区域とした「日本橋兜町・茅場町地区まちづくり協議会」を設置した。

令和4年9月に「日本橋七の部地域の核となる新たな兜町金融拠点の形成、まち全体のにぎわいと回遊性の創出」を目標とした「日本橋七の部地域まちづくりビジョン2022」を策定し、新たな金融拠点や地域コミュニティの形成を目的としたまちづくりを推進している。

東京駅前地区

当地区は、江戸以来代表的な商店街として発展してきた。外堀通りや永代通りなど広幅員道路に面して、商業・業務系の高層ビルが建ち並んでいる。

昭和63年7月に「東京駅前地区まちづくり協議会」を設置し、まちづくりの方向性などについて地域と共に検討を重ねてきている。

平成30年4月に「東京駅前地域のまちづくりガイドライン2018」を策定し、まちの将来像「安全で快適な回遊性の高い国際都市東京の玄関口」の形成に向けて、日本の鉄道の表玄関としての東京駅前にふさわしい風格ある都市景観の形成、バスターミナル整備など交通結節点の機能強化、東京駅・地下街を含めた交通ネットワークの充実・強化、国際観光都市としての魅力的な商業・文化・観光機能の充実などを目指したまちづくりを推進している。

さらに、令和3年6月に「日本橋川沿いエリアのまちづ

くりビジョン2021」を策定し、首都高速道路地下化を契機とした日本橋川を生かした新たなにぎわいの形成など、日本橋川の再生に向けた取り組みを推進している。

銀座地区

当地区は、日本を代表する商業・業務地あるいは繁華街として永く人々に親しまれてきた地区である。

昭和63年3月に「銀座地区まちづくり協議会」を設置し、独自の高さ基準を設けるなどまちづくりについて調査・検討を重ねてきている。

さらに、地元組織である「銀座デザイン協議会」の設置により、協議型まちづくりを推進している。

日本橋人形町・浜町河岸地区

当地区は、古くから商店街や卸売業を中心とした産業と居住の場が共存した地区である。昭和63年9月に「日本橋人形町・浜町河岸地区まちづくり協議会」を設置し、同年10月には浜三西部分会を設立し、協議会と共にまちづくりの方向性などについて、協議・検討を重ねてきている。

新川地区

当地区は、地場産業である印刷・製本業を中心とした住・商・工が混在した地区である。一方で、隅田川沿いの倉庫跡地などでは業務ビル化が進み、機能転換が図られた。平成元年3月に「新川地区まちづくり協議会」を設置し、まちづくりについて協議・検討を重ねてきている。

京橋地区

当地区は、地場産業である印刷・製本業を中心とした住・商・工が混在した地区である。

平成元年3月に「京橋地区まちづくり協議会」を設置し、用途混在地域の秩序化を図りながら、定住人口の維持・回復、地場産業の振興などを目指したまちづくりについて協議・検討を重ねてきている。

築地地区

当地区は、旧中央卸売市場を核として、食品卸売業や食品加工業が集積してきた住・商・工の混在した地区である。

平成元年1月に「築地地区まちづくり協議会」を設置し、中央卸売市場や場外市場の再整備、都心から臨海部へアクセスする環状第2号線などの交通基盤の整備などについて、協議・検討を重ねてきた。

また、中央卸売市場跡地の再開発の具体化を見据え、令和3年10月に「中央区築地まちづくりの考え方」を策定し、首都東京の発展に不可欠な交通結節機能の整備、周辺地域とのつながりや歴史性に十分配慮した世界中の人々が交流できるまちづくりの実現と築地の活気とにぎわいの継承・発展に向け、地元と共に協議・検討を行っている。

さらに、地元組織である「築地場外市場デザイン協議会」を令和6年4月1日に設置し、協議型まちづくりを推進している。

佃地区

当地区は、リバーシティ21の開発によって人口が増加し、複数の団地自治会などが新たに設置された。一方、江戸・明治時代からの街並みを残す街区のまち割りは、細街路によって形成されており、円滑な建物更新が今後のまちづくりの課題となっている。

当初、当地区では、昭和62年10月に月島地区、勝どき・豊海地区を含む3地区で「月島地区まちづくり協議会」を設置し、まちづくりの方向や手法について検討を進めてきたが、よりきめ細かい協議会運営を目指して、平成10年3月に地区を3つに分割し、「佃地区まちづくり協議会」を設置し、協議・検討を重ねてきている。

月島地区

当地区は、関東大震災直後に建てられた10坪前後の建築物が密集している。また、西仲通り商店街などの生活利便施設もあり、月島地域の都市機能上の中心地といえる地区である。これらの機能を有効に更新することにより、より安全で快適なまちづくりが求められている。

当地区では、佃地区と同経緯により、平成10年3月に「月島地区まちづくり協議会」を設置し、まちづくりの方向性について協議・検討を重ねてきている。

併せて、平成28年9月に当地区の特性や課題を踏まえ、将来像「コミュニティでつながるまち・月島」の実現に向けた5つのまちづくり指針を示す「月島地区まちづくりガイドライン」を策定し、秩序あるまちづくりを推進している。

勝どき・豊海地区

当地区は、古くからの住民が居住している区域と海運関係の倉庫などの建築物が混在しており、佃・月島地区よりも大規模な敷地が多い区域である。今般、倉庫業が撤退した大規模敷地における住宅への土地利用転換が進んでおり、今後は大幅な人口増加に対応できる計画的なまちづくりが求められている。

当地区では、佃地区と同経緯により、平成10年3月に「勝どき・豊海地区まちづくり協議会」を設置した。また、平成21年10月に「勝どき五・六丁目、豊海分会」を設置し、地域の特性に応じた、まちづくりの方向性について協議・検討を重ねてきている。

さらに、平成28年9月には、当地区の特性や課題を踏まえ、将来像「新しい都心ライフスタイルを育むまち 勝どき・豊海」とその実現に向けた5つのまちづくりの指針を示す「勝どき・豊海地区まちづくりガイドライン」を策定し、秩序あるまちづくりを推進している。

晴海地区

当地区は、港湾施設の設置場所として埋め立てにより造成され、公有地などの大規模な敷地が多い地区である。

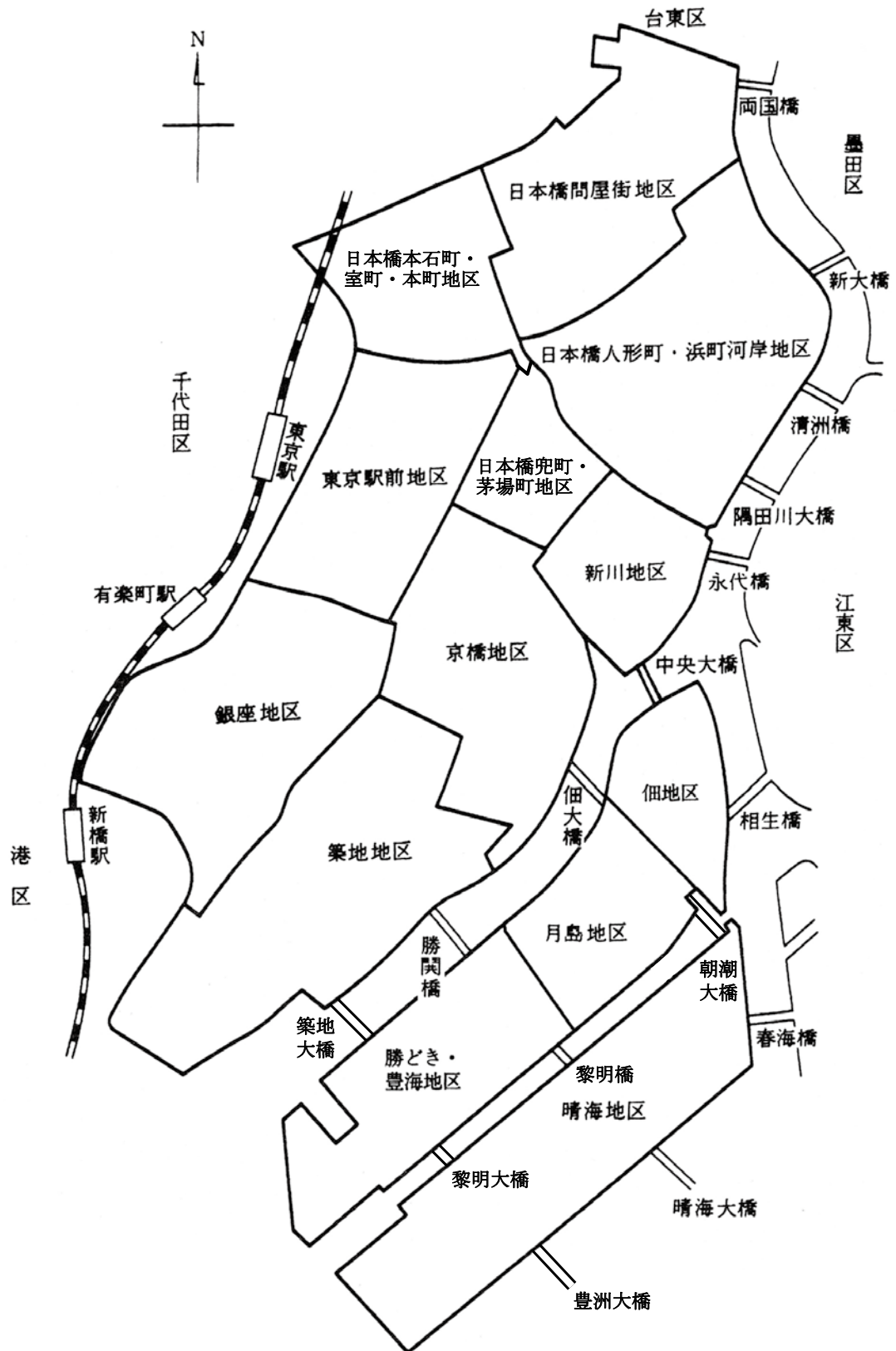
昭和62年10月に「晴海地区まちづくり協議会」を設置し、

まちづくりの方向性などについて、検討を重ねてきている。

さらに、地元組織である「晴海デザイン協議会」を設置し、協議型まちづくりを推進している。

東京2020大会の開催決定に伴い、晴海地区に選手村が整備され、大会終了後、大会レガシーとして住宅への転用が計画されていたことから、平成26年2月に「晴海地区将来ビジョン検討委員会」を設置し、将来の人口増加を見据えたまちづくりを進めていくため、平成26年12月に「晴海地区将来ビジョン」を策定した。ビジョンでは「つながる・暮らす・交わる・憩う・支える」をキーワードに、「先端技術を生かした知的創造性を育む居住・滞在・憩い空間」の実現を目指している。

まちづくり協議会地区別一覧



整都
備市

別表 中央区まちづくり協議会活動状況

協議会名	地区範囲	地区面積	設置年月日	昭和62年度～令和5年度実績	
				分会等設置年月日	開催回数
日本橋問屋街地区	小舟町、馬喰町、小伝馬町、大伝馬町、横山町、富沢町、久松町、堀留町、人形町三丁目、東日本橋	74.9ha	昭和62年12月19日	ファッションプロムナード横山町・馬喰町地区分会 (昭和63年1月20日)	協議会 19回 分会 2回
日本橋金融・商業街地区	本石町、室町、本町、兜町、茅場町	66.6ha	昭和63年11月29日 ～平成29年10月31日	兜町地区分会 (昭和63年11月29日～平成29年10月31日)	協議会 18回 分会 4回
日本橋本石町・室町・本町地区	本石町、室町、本町	42.9ha	平成29年11月1日	—	協議会 3回
日本橋兜町・茅場町地区	兜町、茅場町	23.7ha		—	協議会 3回
東京駅前地区	八重洲、日本橋、京橋	66.4ha	昭和63年7月22日	—	協議会 24回
銀座地区	銀座	86.0ha	昭和63年3月2日	銀座東地区分会 (昭和63年10月26日) 銀座西地区分会 (昭和63年10月28日)	協議会 31回 分会 2回
日本橋人形町・浜町・河岸地区	人形町一・二丁目、小網町、蛸殻町、浜町、箱崎町、中洲	94.3ha	昭和63年9月14日	浜三西部分会 (昭和63年10月21日) 小網町(旧三丁目)分会 (昭和63年12月9日)	協議会 21回 分会 10回
新川地区	新川	32.4ha	平成元年3月27日	—	協議会 17回
京橋地区	八丁堀、新富、入船、湊、明石町	75.3ha	平成元年3月24日	—	協議会 17回
築地地区	築地、浜離宮庭園	94.7ha	平成元年1月27日	—	協議会 44回
佃地区	佃	27.2ha	平成10年3月15日	—	協議会 29回
月島地区	月島	36.4ha	平成10年3月15日 (昭和62年10月6日)	—	協議会 63回
勝どき・豊海地区	勝どき・豊海町	62.1ha	平成10年3月15日	勝どき五・六丁目、豊海分会 (平成21年10月16日)	協議会 49回 分会 14回
晴海地区	晴海	100.3ha	昭和62年10月6日	一丁目分会 (昭和62年10月6日) 二～三丁目分会 (昭和63年11月28日) 四丁目分会 (昭和63年12月1日) 広域基盤施設整備分科会 (昭和63年10月6日) 広域基盤施設整備分科会二丁目検討会 (平成11年3月30日) 晴海地区将来ビジョン推進会議 (平成27年4月5日～令和2年3月14日)	協議会 110回 分会 38回 分科会 54回

市街地開発事業指導要綱

建築計画に当たっての住宅併設や計画上の配慮など行政施策に関わる事項について規定した「中央区市街地開発事業指導要綱」を昭和60年6月に制定し、開発事業者と住民との紛争の防止、人口回復につながる住宅の附置および住環境の改善を図るための空地と緑の確保などを図ってきた。

その後、社会状況の変化に対応するため、住宅の量の確保から質の向上への転換や建築物における防災および環境対策の充実を図るなど、本要綱の一部改正を行ってきた。

今後も「活力ある地域社会の健全な発展および生活環境の向上ならびに快適な都心居住の促進に資するまちづくりの推進」の実現を目指して、必要な要請・指導を行っていく。

開発事業届け出件数（工作物を除く）
（昭和60年6月1日～令和6年3月末日）

地 域		合 計	京 橋	日本橋	月 島
規 模					
合 計		3,327件	1,396	1,496	435
100㎡以上	300㎡未満	1,419	579	679	161
300㎡以上	500㎡未満	844	361	396	87
500㎡以上	1,000㎡未満	645	294	280	71
1,000㎡以上	2,000㎡未満	240	105	98	37
2,000㎡以上		179	57	43	79

◎住宅建設届け出戸数 108,389戸

市街地再開発事業などの面的整備

安全で快適なまちに必要な公共公益施設や広場の整備など個別建て替えでは対応が困難な地域課題に対応するため、再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、都市再生特別地区などの都市計画手法を用いた面的整備についても必要に応じて適切に推進している。

開発計画をより適切に誘導していくため、平成22年10月に「中央区まちづくり基本条例」を施行している。この条例では、開発事業がまちづくりを進めていく上で重要な役割を果たすことを踏まえ、開発事業者に求める開発計画への反映事項を定めており、その内容について、区と地域住民との協議を行うとともに、開発事業者に対して住民への説明を義務付け、その理解を得るように求めている。

面的整備を行う際に、地権者が主体となって共同事業を推進する手法の一つとして都市再開発法に基づく「市街地再開発事業」がある。市街地再開発事業では、地域に必要な公共施設などの整備を行うことなどから、事業に要する費用の一部を国・地方公共団体が助成している。

今後も、これらの制度を必要に応じて活用しながら、地域課題の改善、公共公益施設の整備、快適な都心居住のまちづくりの実現に努める。

市街地再開発事業の概要は、334頁別表のとおりである。

まちづくり支援事業制度（コミュニティ・ファンド制度）の運用

再開発を通じ、旺盛な民間のエネルギーを活用して、区民の居住継続やまちづくり活動への支援を行うことにより、地域の個性を生かしたまちづくりの実現と、定住人口の維持・回復に寄与することを目的とした「まちづくり支援事業制度」を、平成2年4月1日に創設している。

この制度は、「中央区市街地開発事業指導要綱」に基づき、原則として事業区域3,000㎡以上の開発事業者等および世帯用共同住宅の事業者の理解と協力の下、開発協力金を負担いただき、これを原資とすることで、市街地再開発事業区域内の従前居住者に対する居住継続援助事業や店舗営業者に対する営業継続援助事業を実施するとともに、地域環境整備活動や教育施設整備などの支援を行うものである。

まちづくり支援用施設（従前居住者住宅・仮店舗）

定住の促進および生活環境の整備と改善を図ることを目的として、土地の有効活用および高度利用を図る市街地再開発事業や個別の建て替え事業などに対して、開発区域内借家人のための従前居住者住宅や建設工事中に必要となる一時移転のための仮店舗をまちづくり支援用施設として提供している。具体的には、従前居住者住宅を月島二丁目、勝どき駅前、晴海三丁目、月島一丁目に、仮店舗を月島西仲、月島清澄通りにそれぞれ設置している。

また、築地場外市場地区における、地域商業または地域活動の活性化および建て替えによる再整備を促進することにより、同地区の良好なまちづくりを支援することを目的として、まちづくり支援施設店舗施設（A棟）および駐車場施設を設置している。

平成18年度には、佃・月島地区における住民参加によるまちづくりを推進するため、住民の勉強会などの会議または相隣問題の協議の場として、佃・月島地区まちづくり支援用施設を設置した。

一般財団法人 中央区都市整備公社との連携

中央区都市整備公社は、昭和60年度に区のまちづくりの推進に協力し、住民福祉の増進と地域社会の発展に寄与することを目的とする財団法人として設立され、平成23年4月1日に、新しい公益法人制度の下「一般財団法人」の認可を受けている。

公社では、築地地区を中心として地域整備の推進に努めており、特に、場外市場の築地共栄会では共同化事業が具体化し、公社があっせんした土地での仮設店舗の営業を続けながら、再開発ビルの建設が行われた（昭和63年7月^{しゅんこう}竣工）。

また、平成5年4月からの築地場外市場地区まちづくり

支援施設店舗施設の管理、平成18年4月からの同地区の駐車場管理に加え、平成28年4月からは築地市場移転後の食のまち「築地」のにぎわいの拠点となる施設「築地魚河岸」の管理・

運営を行い、地元と連携し、まちの活性化に取り組んでいる。今後も、公社との緊密な連携を図りながら、地域整備の推進に努めていく。

別表 市街地再開発事業

(令和5年度)

地 区 名	関連する都市計画	都市計画 決定年月 ※1	施行認可年月 および施行者		権利変換 計画 認可年月	事業期間 (予定)
勝どき 東地区	第一種市街地再開発事業 勝どき東地区地区計画	平成 26年6月	平成27年11月 市街地再開発組合		平成 30年2月	平成27年11月～ 令和11年10月
東京駅前 八重洲一丁目 東地区	第一種市街地再開発事業 日本橋・東京駅前地区地区計画 都市再生特別地区 自動車ターミナル	平成 27年9月	A地区	令和4年2月 市街地再開発組合	令和 5年1月	令和4年2月～ 令和9年3月
			B地区	平成31年1月 市街地再開発組合	令和 2年6月	平成31年1月～ 令和8年3月
八重洲二丁目 北地区	第一種市街地再開発事業 日本橋・東京駅前地区地区計画 都市再生特別地区 自動車ターミナル	平成 27年9月	平成29年4月 市街地再開発組合		平成 30年1月	平成29年4月～ 令和7年9月 ※2
晴海五丁目 西地区	晴海地区地区計画	平成 27年12月	平成28年4月 個人		平成 28年4月	平成28年4月～ 令和7年度
豊海地区	第一種市街地再開発事業 豊海地区地区計画	平成 29年8月	令和2年6月 市街地再開発組合		令和 3年5月	令和2年6月～ 令和10年3月
八重洲二丁目 中地区	第一種市街地再開発事業 日本橋・東京駅前地区地区計画 都市再生特別地区 自動車ターミナル	平成 29年9月	令和3年10月 市街地再開発組合		令和 5年3月	令和3年10月～ 令和12年1月
月島三丁目 南地区	第一種市街地再開発事業 月島三丁目地区地区計画 高度利用地区	平成 30年2月	令和2年11月 市街地再開発組合		令和 4年11月	令和2年11月～ 令和11年3月
日本橋一丁目 中地区	第一種市街地再開発事業 日本橋・東京駅前地区地区計画 都市再生特別地区	平成 30年3月	平成30年12月 市街地再開発組合		令和 2年5月	平成30年12月～ 令和9年3月
月島三丁目 北地区	第一種市街地再開発事業 月島三丁目北地区地区計画	平成 30年12月	令和2年8月 市街地再開発組合		令和 4年1月	令和2年8月～ 令和9年6月
八重洲一丁目 北地区	第一種市街地再開発事業 日本橋・東京駅前地区地区計画 都市再生特別地区	令和 元年10月	令和3年11月 市街地再開発組合		令和 5年9月	令和3年11月～ 令和15年2月
日本橋室町 一丁目地区	第一種市街地再開発事業 日本橋・東京駅前地区地区計画 都市再生特別地区	令和 元年10月	令和4年6月 市街地再開発組合		—	令和4年6月～ 令和13年5月
日本橋一丁目 東地区	第一種市街地再開発事業 日本橋・東京駅前地区地区計画 都市再生特別地区	令和 4年3月	—		—	—
日本橋一丁目 1・2番地区	第一種市街地再開発事業 日本橋・東京駅前地区地区計画 都市再生特別地区	令和 4年11月	—		—	—
京橋三丁目 東地区	第一種市街地再開発事業 有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画 都市再生特別地区	令和 5年1月	—		—	—

※1 当該再開発事業に関連する最初の決定・変更日を記載

※2 令和4年8月に工事完了済

住 宅

本区はこれまで、良質な住宅の供給促進を行いながら、定住性の高い住環境の創出に継続的に取り組んできた。

現在、その取り組みが実を結び、令和9年内には20万人を突破すると想定されている。こうした中、本区の中心的な居住形態であるマンションを主とした住宅ストックの維持管理の支援をさらに強化するとともに、高齢者の増加を見据えて、誰もが安心して住み続けられる魅力的な都心居住環境の整備を推進している。

また、子どもや高齢者、若い世代や子育て世代など、さまざまなライフステージやライフスタイルを持つ住民同士が、日々の暮らしの中で関わり合い、触れ合い、多様性と価値観を認め合う関係性を育めるような住環境づくりを目指すとともに、多様な暮らしを支える住環境の創出に向けた積極的な取り組みを展開していくため「中央区住宅マスタープラン」（令和元年10月）を策定し、令和10年までの住宅・住環境施策の基本的方向として、以下のとおり位置づけている。

・基本理念

「子どもや高齢者など、多様な世代のふれあいが生まれる住環境づくり」

・基本目標

- 1 建築物の耐震化の推進
- 2 防災・防犯性に配慮した住まいやまちづくりの推進
- 3 分譲マンション支援など、住宅の長寿命化
- 4 多様なニーズへの対応による定住性の向上
- 5 快適で魅力的な都心生活地のさらなる向上
- 6 ふれあいや交流が活発に行われるまちづくり

区民住宅など

区立住宅

住宅に困窮している中堅所得層のファミリー世帯を対象に、区民生活の安定と定住の促進に寄与することを目的に設置している（339頁表1参照）。

区立ひとり親世帯住宅

住宅に困窮しているひとり親世帯を対象に、区民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的に設置している（341頁表2参照）。

区立高齢者住宅

住宅に困窮している高齢者を対象に、地域で自立した生活が送れるように、高齢者の特性に配慮した住宅を提供することにより、高齢者の生活の安全と福祉の向上を図ることを目的に設置している。また、安全で利便性の高い構造および設備を備えるとともに居住者の自立した生活の援助と緊急時の対応を行う生活協力員を配置している（341頁

表3参照）。

区営住宅

「公営住宅法」に基づき住宅に困窮する低所得層の世帯を対象に、区民生活の安定と定住の促進および福祉の増進に寄与することを目的に設置している（341頁表4参照）。

借上住宅

民間の良質な賃貸住宅を借り上げ、住宅に困窮する中堅所得層のファミリー世帯（一般型）や中小企業（社宅利用型）を対象に、区民生活の安定と定住の促進に寄与することを目的に設置している（342頁表5-1、表5-2参照）。なお、一般型と社宅利用型の戸数は変動する場合がある。

都営住宅募集事務

都営住宅には入居申込者の世帯構成などに応じて一般世帯向、ひとり親世帯向、高齢者世帯向、心身障害者世帯向、単身者向などの住宅がある（343頁参照）。

募集は通常年4回行っている。申し込みは郵送またはオンラインで、本区窓口では用紙の配布を行っている。その他、地元割り当てがある場合、区で募集を行っている。

居住継続支援

居住継続援助事業

大規模開発事業（敷地面積3,000㎡以上）区域内の従前借家人に対し、開発後の新しい賃貸住宅に引き続き居住できるように、区が家賃の一部を補助する。

これは、開発事業者の協力による開発協力金を活用して運営するものであり、借家人のまちづくりへの積極的な参加を促すとともに、既存コミュニティの保護・育成と地域の個性を生かしたまちづくりの推進を図り、定住人口の維持・回復に寄与することを目的としている。

1 対象事業

晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業

（補助対象世帯134世帯）

月島駅前地区第一種市街地再開発事業

（補助対象世帯24世帯）

晴海三丁目西地区第一種市街地再開発事業

（補助対象世帯163世帯）

勝どき駅前地区第一種市街地再開発事業

（補助対象世帯9世帯）

月島一丁目3、4、5番地区第一種市街地再開発事業

（補助対象世帯1世帯）

2 補助内容

世帯の収入に応じて区が定める本人負担額と、開発後の住宅の家賃との差額相当分について補助する。

まちづくり支援用施設（住宅）

定住の促進および生活環境の整備と改善を図ることを目的として、土地の有効活用および高度利用を図る再開発事業や建て替え・修繕・模様替えに対して、工事期間中に必要となる一時移転のための住宅や居住継続援助事業の対象となる住宅を提供している。

平成3年度に区立月島西仲まちづくり支援用施設を建設し、その後、区立月島清澄通り、区立中洲の各まちづくり支援用施設を設置した。さらに、賃貸住宅を借り上げ、勝どき、月島二丁目、勝どき駅前、晴海三丁目、月島一丁目の各まちづくり支援用施設を設置している。

・区立まちづくり支援用施設状況（令和5年度）

住宅戸数22戸

・借り上げまちづくり支援用施設状況（令和5年度）

住宅戸数311戸

住宅の修繕等資金融資あっせん

住宅の改修など住宅を修繕しようとする区民で、その資金を調達することが困難である者に対して、必要な資金の融資をあっせんすることにより、住宅の安全確保と改善を図る。

1 融資の対象

- (1) 区内に所在するもの
- (2) 建築基準法上適法のもの
- (3) 居住部分の床面積が240㎡以下であるもの
- (4) 融資の対象となる修繕の範囲は、住宅の安全性、耐久性、居住性を高める工事（増築または改築工事で建築確認申請を必要とする工事を除く）であること

◎分譲マンションの共用部分も含む。

2 申し込み資格

- (1) 耐震補強などをする住宅に居住していることまたは居住しようとしていること
- (2) 耐震補強工事など、高齢者や心身障害者の使用に利便を与える工事、アスベスト除去工事については、23区内に1年以上居住する1親等の親族であれば申込者となる。
- (3) 返済完了時の年齢が80歳未満であること
- (4) 住民税を滞納していないこと
- (5) 融資返還金および利子の支払い能力があること

3 融資限度額 700万円

4 償還期間 10年以内（元金均等または元利均等払い）
ただし、融資額が200万円以下の場合は5年以内

5 融資利率 年1.8%（保証料別途）

6 資金の預託 600万円

7 融資枠 年間6,000万円

住宅相談

住み替えなどが困難な高齢者や一般世帯を対象に「住宅

住み替え相談」を行っている。

- 1 相談日時 毎月第1月曜日（一般相談）
毎月第2・4火曜日（高齢者相談）
午後1時～4時
- 2 相談場所 区民相談室
- 3 相談員 （公社）東京都宅地建物取引業協会第一ブロックの相談員
区職員（高齢者相談のみ 住宅課、高齢者福祉課）

高齢者などの居住支援

高齢者などへの住み替え支援

1 あんしん居住制度利用助成

(1) あんしん居住制度とは

見守りなどのサービスを提供することで高齢者および障害のある方の急病・孤独死などへの不安を解消し、住み慣れた地域で安心して居住できるよう支援する制度

ア 預かり金タイプ

(ア) サービス内容

- ・見守りサービス（契約期間1年ごと更新）
- ・葬儀の実施（契約期間5年ごと更新）
- ・残存家財の片付け（契約期間5年ごと更新）

(イ) 契約時利用費用 55,700円～（住宅面積やサービスの組み合わせによる）

イ 月払いタイプ

(ア) サービス内容

葬儀の実施・残存家財の片付けのセット（契約期間1年ごと更新）

(イ) 契約時利用費用 19,000円（サービス利用料4,000円×2カ月分＋事務手数料1年分11,000円）

月々の費用 4,000円（3カ月目以降、口座から引き落とし）

1年ごとの更新費用 11,000円

(2) 助成内容

区内に居住する高齢者および障害のある方の住み替えを支援するため、区内の賃貸住宅へ転居する際に、（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している「あんしん居住制度」を利用した場合、利用費用の一部を助成する。

ア 助成対象者 60歳以上の高齢者

障害のある方（身体障害1～4級、精神障害1級または2級、知的障害1度または2度）

イ 助成額 利用費用の2分の1（預り金タイプ）
事務手数料（月払いタイプ）

2 家賃債務保証制度利用助成

(1) 家賃債務保証制度とは

住宅の賃貸借契約の際に必要な連帯保証人が見つからない高齢者、障害者および子育て世帯に対し、スムーズに入居できるよう家賃債務を保証することで、家主が安心して住宅を貸すことができるよう支援する制度

ア 対象住宅 (一財)高齢者住宅財団と基本約定書を締結した賃貸住宅

イ 保証内容

(ア) 滞納家賃(共益費および管理費含む)

限度額:月額家賃の12カ月分

(イ) 原状回復費用および訴訟費用

限度額:月額家賃の9カ月分

ただし、家賃滞納により賃貸住宅を退去する場合に限る。

(ウ) 保証期間 原則2年(更新可)

(エ) 保証料 月額家賃の35%

(2) 助成内容

区内に居住する高齢者世帯、障害者世帯および子育て世帯の住み替えを支援するため、区内の賃貸住宅に転居する際に、(一財)高齢者住宅財団が実施している「家賃債務保証制度」を利用する場合、保証料の一部を助成する。

ア 助成対象者 60歳以上の方、または要介護・要支援認定を受けている60歳未満の方(同居者は配偶者、60歳以上の親族、要介護・要支援認定を受けている60歳未満の親族などに限る)
障害者世帯(身体障害1～6級、精神障害1～3級、知的障害1～3度)
子育て世帯(扶養義務のある18歳以下の者が同居)

イ 助成額 保証料の2分の1

高齢者向け住宅などの供給促進(家賃低廉化事業など)

高齢者の居住安定の確保を図るため、民間事業者などによるサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)の整備や高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)などの家賃の減額に要する費用の一部を助成し、質の高い良好な高齢者向け住宅の供給を促進する。

また、令和6年度から住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に規定する住宅確保要配慮者専用賃貸住宅(専用住宅)への家賃低廉化事業に係る運営事業者の募集を行う。

1 助成の対象住宅

(1) サ高住および高優賃

区の選定した事業適用者が都知事から供給計画の認定を受け、その計画に基づいて整備する住宅

(2) 専用住宅

東京都セーフティネット住宅登録制度により専用住宅として登録している住宅

2 主な要件

(1) サ高住および高優賃の認定要件

ア 戸数 30戸程度

イ 面積 25㎡以上

ウ 設備 手すり設置などバリアフリー化に対応していること

エ 緊急通報装置による緊急時対応サービスの提供

オ 入居者資格 区内に居住する60歳以上の高齢者世帯(配偶者は60歳未満でも可)

カ 入居者の募集・選定 公募、抽選により決定する。

キ 家賃 近傍同種の住宅家賃(市場家賃)と均衡を失わない額とする。

(2) 専用住宅の登録要件

ア 構造 消防法、建築基準法などに違反しないものであり、耐震性があること

イ 設備 一般住宅の場合、各住戸が台所、便所、収納設備、浴室などが備えてあること

ウ 規模 床面積が一定規模以上あること

エ 賃貸条件・その他 入居を不当に制限しないことなど

3 助成額など

(1) サ高住の供給計画策定費 建築計画費などの3分の2以内を助成(限度額200万円)

(2) サ高住の整備費 新築 住宅建設費などの5分の1を助成(限度額200万円/戸)
改修 共用部分、加齢対応構造等工事費の3分の2を助成

(3) サ高住および高優賃の家賃減額費 一定所得以下の入居者に対する家賃減額費用を補助(限度額40,000円/月・戸)

(4) 専用住宅の家賃減額費 一定所得以下の入居者に対する家賃減額費用を補助(限度額40,000円/月・戸)

4 助成実績(令和5年度)

供給計画策定費 0円(0件)

建設費 0円(0件)

家賃減額費 50,078,000円

分譲マンションの維持管理支援

区内の持ち家の中心を占める分譲マンションを適正かつ良好に維持管理し、定住の促進と住環境および地域環境の向上を図るため、中央区都市整備公社と連携して管理組合に対して各種支援を行っている。

平成21年に中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例が制定され、マンションの管理に関し必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の形成および地域社会の健全な発展を促進し、安全で快適なまちづくりを推進している。

また、都が平成31年3月に制定した条例に基づき、分譲マンションの管理主体である管理組合などから管理状況の

届け出を受け、行政がマンション管理に積極的に関わることで管理不全を予防するとともにマンション周辺における良好な居住環境の形成を目指すマンション管理状況届出制度により、都と区が連携し、届け出の内容を踏まえた助言や支援などを実施する。

さらに、令和2年6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律が改正されたことから、区では、令和5年7月にマンション管理適正化推進計画を策定し、マンション管理計画認定制度を運用するとともに管理不全の防止または是正に向けた助言・指導などを行っていく。

令和6年度は、分譲マンションに対して実態調査を行い管理状況の把握を行っていく。

表 1 区立住宅概要

名 称 (所 在 地)	構 造	建築年月	間取り	面積 (㎡)	使用料 (円)	戸数 (戸)	備 考
晴 海 住 宅 (晴海3-11-10)	SRC造 地上9階建	昭和42年1月	2DK	38.8	28,700	17	4～9階：職員住宅
築 地 住 宅 (築地7-9-18)	SRC造 地下1階 地上5階建	昭和60年1月	3DK	58.7	94,100	3	1～2階：児童館
			3DK	59.1	94,800	1	
			3LDK	64.4	103,300	6	
			4DK	71.1	114,000	2	
			計			12	
八 丁 堀 住 宅 (八丁堀4-5-5)	SRC造 地下1階 地上9階建	昭和60年4月	3DK	60.7	98,700	6	1～7階：事務所
			3DK	63.4	103,100	4	
			計			10	
東 日 本 橋 住 宅 (東日本橋2-22-7)	SRC造 地下1階 地上8階建	昭和61年2月	2DK	50.1	80,300	1	1～4階：産業会館
			2DK	54.7	87,700	1	
			2LDK	62.8	100,700	1	
			2LDK	67.5	108,200	1	
			3LDK	73.0	117,100	1	
			3LDK	77.6	124,500	1	
			3LDK	85.0	136,400	1	
			計			7	
八丁堀かえで川住宅 (八丁堀4-1-4)	SRC造 地下1階 地上9階建	平成3年2月	3DK	74.1	140,300	6	1～3階：社会福祉協議会
			3LDK	92.2	166,360	6	
			計			12	
月 島 西 仲 住 宅 (月島1-9-15)	SRC造 地下1階 地上7階建	平成3年2月	2LDK	59.2	118,840	5	1～2階：まちづくり支援 用仮店舗・仮住宅6戸
			3LDK	68.5	132,240	35	
			計			40	
箱 崎 町 住 宅 (日本橋箱崎町22-10)	SRC造 地下1階 地上9階建	平成6年9月	2DK	55.4	120,460	24	1階：コミュニティルーム
			2LDK	65.7	136,220	8	
			計			32	
明 石 町 住 宅 (明石町14-2)	SRC造 地下1階 地上8階建	平成6年10月	2DK	53.7	117,860	15	1～3階：リサイクルハ ウス・明石町区民館4～ 7階の一部：職員住宅
築地あかつき住宅 (築地7-9-13)	SRC造 地上9階建	平成7年3月	2LDK	61.7	130,100	1	1階：コミュニティルーム
			2LDK	63.2	132,390	7	
			2LDK	67.6	139,120	2	
			計			10	
勝どきサンスクエア (勝どき1-7-2)	SRC造 地下2階 地上16階建	平成8年2月	2LDK	56.0	121,380	2	地下2階：駐車場
			2LDK	62.6	131,470	2	地下1階：店舗
			2LDK	64.5	134,380	2	1～2階：店舗
			2LDK	66.8	137,900	2	3～9階：事務所
			3LDK	83.2	167,030	1	10～15階：公社住宅
			計			9	

名 称 (所 在 地)	構 造	建築年月	間取り	面積 (㎡)	使用料 (円)	戸数 (戸)	備 考
晴海ガーデンコート (晴海１－７－１)	SRC造 地上16階建	平成９年３月	２DK	56.6	122,430	14	
			３DK	68.0	139,810	72	
			３DK	74.7	154,590	２	
			３LDK	74.7	154,590	２	
			３DK	74.9	154,810	10	
			３LDK	74.9	154,810	10	
	計					110	
銀座ファースト (銀座１－10－16)	SRC造 地下３階 地上11階建	平成10年８月	２DK	55.0	126,500	１	地下３階～地上９階 ：銀座ファーストビル
			２LDK	55.8	128,300	１	
			２DK	56.0	128,800	４	
			２LDK	59.3	136,500	１	
			２LDK	61.4	141,200	１	
			２LDK	63.0	144,900	１	
			３LDK	71.8	165,100	１	
			３LDK	72.0	165,600	３	
	計					13	
京橋プラザ住宅 (銀座１－25－１)	RC造 地下２階 地上19階建	平成11年６月	２DK	50.3	109,900	32	地下１階：駐車場 １階：コミュニティルーム ２階：区民館 ３階：事務所
			２LDK	61.1	140,600	32	
			２LDK	61.4	139,900	32	
			２LDK	66.1	150,500	16	
			２LDK	66.4	145,100	32	
			２LDK	72.3	158,100	32	
			３LDK	78.4	174,900	32	
	計					208	
晴海アーバンプラザ (晴海１－８－７)	RC造 地下１階 地上15階建	平成13年４月	２DK	55.6	123,200	７	地下１階：駐車場 10～15階：一般賃貸住宅
			２DK	56.2	124,100	16	
			２LDK	66.1	139,500	14	
			２LDK	68.8	143,800	30	
			２LDK	70.6	146,700	25	
			３DK	75.0	155,000	９	
	計					101	
合 計						596戸	

◎平成3年度以前に建築された区立住宅（晴海住宅、築地住宅、八丁堀住宅、東日本橋住宅）は、定額家賃制度を適用する。
◎平成3年度以降に建築された区立住宅（八丁堀かえで川住宅など）から、世帯の所得に応じた応能家賃制度を適用する。
◎SRC…鉄骨鉄筋コンクリート RC…鉄筋コンクリート

表2 区立ひとり親世帯住宅概要

名 称 (所 在 地)	構 造	建築年月	間取り	面積 (㎡)	使用料 (円)	戸数 (戸)	備 考
晴海ガーデンコート (晴海1-7-1)	SRC造 地上16階建の 2～4階の一部	平成9年3月	2DK	52.0	34,000	6	
晴海アーバンプラザ (晴海1-8-7)	RC造地下1階 地上15階建の 2～6階の一部	平成13年4月	2DK	55.6	36,000	9	地下1階：駐車場 10～15階：一般賃貸住宅
合 計						15戸	

◎使用料は、入居者の収入に応じて減額する。

表3 区立高齢者住宅概要

名 称 (所 在 地)	構 造	建築年月	間取り	面積 (㎡)	使用料 (円)	戸数 (戸)	備 考
堀 留 町 高 齢 者 住 宅 (日本橋堀留町1－1－1)	SRC 造 地下2階 地上12階建の 8～12階	平成6年12月	1DK	34.9	75,000	24	2階：児童館 3階：区民館 4～7階：保健センター 7階：在宅サービスセンター
			1DK	41.7	89,000	2	
			1DK	42.1	90,000	4	
	計					30	
築地あかつき高齢者住宅 (築 地 7 － 9 －13)	SRC 造 地上9階建の 2～7階の一部	平成7年3月	1DK	31.6	68,000	18	1階：コミュニティルーム
			1DK	39.2	84,000	5	
	計					23	
高 齢 者 住 宅 晴 海 ガ ー デ ン コ ー ト (晴 海 1 － 7 － 1)	SRC 造 地上16階建の 2～4階の一部	平成9年3月	1DK	41.7	89,000	6	
			1DK	43.3	93,000	6	
			1DK	44.3	95,000	12	
			1DK	47.2	101,000	5	
	計					29	
合 計						82戸	

◎使用料は、入居者の収入に応じて減額する。

◎各高齢者住宅に配置している生活協力員用の住戸3戸を除く。

表4 区営住宅概要

名 称 (所 在 地)	構 造	建築年月	間取り	面積 (㎡)	使用料 (円)	戸数 (戸)	備 考
月島四丁目アパート (月島4－19－13)	SRC造 地上12階建	昭和47年4月	2DK	34.3	21,000～ 45,000	60	
勝どき住宅 (勝どき1－4－2)	RC造 地下1階 地上13階建	平成19年7月	1DK (洋室)	32.6	22,800～ 90,900	11	1～2階：保育園 3階：子ども家庭支援センター
			1DK (和室)	32.6	22,800～ 90,900	11	
			2DK	53.8	37,700～ 151,700	38	
			3DK	59.3	41,600～ 170,500	10	
	計					70	
合 計						130戸	

◎使用料は、入居者の収入に応じて減額または免除する。

表5-1 借上住宅概要

名 称 (所 在 地)	構 造	建築年月	間取り	面積 (㎡)	使用料 (円)	戸数 (戸)	備 考	
グリーンホームズⅠ (勝どき3－14－10)	RC造 地上7階建	平成6年4月	3LDK	93.14	191,700～ 314,800	5		
グリーンホームズⅡ (勝どき3－13－2)	SRC造 地下1階 地上14階建	平成6年4月	1LDK	55.39	114,000～ 187,200	29		
			1LDK	55.97	115,100～ 189,100	11		
			1LDK	61.74	127,000～ 208,600	11		
			2LDK	84.58	174,000～ 285,800	4		
			3LDK	97.45	200,500～ 329,300	6		
			3LDK	97.46	200,600～ 329,400	4		
計						70		
銀座アイタワー (銀座2－9－7)	SRC造 地下3階 地上14階建	平成8年2月	2LDK	62.49	128,600～ 231,200	4		地下3階～地下1階：駐 車場 1～12階：事務所・店舗
			2LDK	66.36	136,600～ 245,500	1		
			2LDK	67.76	139,500～ 250,700	1		
	計						6	
合 計						76戸		

◎使用料は、傾斜家賃方式を取り入れている。

表5-2 社宅利用型借上住宅概要

名 称 (所 在 地)	構 造	建築年月	間取り	面積 (㎡)	使用者 負担額 (円)	戸数 (戸)	備 考
グリーンホームズⅡ (勝どき3－13－2)	SRC造 地下1階 地上14階建の一部	平成6年4月	1LDK	55.39	143,700	2	
			2LDK	84.58	219,400	2	
			3LDK	97.45	252,800	2	
			3LDK	97.46	252,900	4	
	計					10	
銀座アイタワー (銀座2－9－7)	SRC造 地下3階 地上14階建	平成8年2月	2LDK	72.01	186,800	1	地下3階～地下1階：駐 車場 1～12階：事務所・店舗
			2LDK	80.59	209,100	1	
			3LDK	93.85	243,500	1	
	計					3	
合 計						13戸	

区内公的賃貸住宅一覧表

都営住宅

名 称（所在地）	間取り	戸数（戸）
勝どき一丁目アパート （勝どき１－２）	１DK	64
	２DK	171
	３DK	47
	計	282
勝どき二丁目アパート（勝どき２－９）	３DK	104
勝どき五丁目アパート（勝どき５－８）	２DK	238
勝どき五丁目第２アパート （勝どき５－９）	１DK	123
	２K	67
	２DK	28
	３DK	13
	計	231
勝どき六丁目アパート（勝どき６－６）	３DK	194
佃二丁目アパート（佃２－２）	３DK	280
明石町アパート（明石町２－４）	２DK	82
明石町第２アパート（明石町13）	３DK	42
合 計		1,453戸

公社住宅

名 称（所在地）	間取り	戸数（戸）
勝どきサンスクエア （勝どき１－７）	２DK	16
	２DK＋S	12
	２LDK	20
	３LDK	6
	計	54
コーシャタワー佃 （佃２－２）	１LDK	42
	２DK	65
	２LDK	72
	３DK	103
	３LDK	67
	４DK	27
	４LDK	49
	計	425
合 計		479戸

UR 賃貸住宅

名 称（所在地）	間取り	戸数（戸）
晴海四丁目（晴海４－１）	１DK	4
	２DK	69
	２LDK	17
	計	90
月島一丁目（月島１－27）	１DK	86
	１LDK	8
	２DK	18
	２LDK	6
	３LDK	2
	計	120
晴海アイランドトリトンスクエア ビュープラザ （晴海１－６）	１K	56
	１DK	4
	１LDK	11
	２DK	53
	２LDK	30
	３DK	17
	３LDK	54
	計	225
晴海アイランドトリトンスクエア ガーデンプラザ （晴海１－７）	１DK	18
	１LDK	67
	２DK・ ２DK＋S	41
	２LDK	106
	３DK	41
	３LDK	17
	計	290
アーバンライフ月島駅前イースト （月島２－１）	１K	13
	１DK	13
	１LDK	39
	２LDK	73
	計	138
晴海アイランドトリトンスクエア アーバンタワー （晴海１－８）	１K	33
	１LDK	73
	２LDK	121
	３DK	37
	３LDK	50
	計	314
ムーンアイランドタワー （月島２－10）	１K	26
	１DK	38
	１LDK	92
	２DK	110
	２LDK	84
	計	350

名 称 (所在地)	間取り	戸数 (戸)
ラ・ヴェール明石町 (明石町 1)	1 K	14
	1 DK	20
	1 LDK	47
	2 LDK	98
	3 LDK	20
	計	199
トルナーレ日本橋浜町 (日本橋浜町 3 - 3)	1 K	34
	1 LDK	201
	2 LDK	86
	3 LDK	48
	計	369
リガーレ日本橋人形町 (日本橋人形町 1 - 12)	1 K	25
	1 LDK	114
	2 LDK	89
	3 LDK	19
	計	247
ベイシティ晴海スカイリンクタワー (晴海 3 - 6)	1 K	47
	1 LDK	178
	2 LDK	117
	3 DK	1
	3 LDK	24
	計	367
勝どきビュータワー (勝どき 1 - 8)	1 K	49
	1 DK	9
	1 LDK	90
	2 LDK	51
	3 LDK	5
	計	204
合 計		2,913戸

建 築

本区は、都心商業機能の更新と都心居住の推進を中心としたまちづくりを行っている。土地利用についても有効利用や高度利用が求められており、その結果として中高層建築物の占める割合が高くなっている。

このような本区の特徴を踏まえ、建築物に対して「都市計画法」および「建築基準法」などにに基づき、良好な都市環境の形成、防災性の向上などの見地で、敷地・用途・構造・建築設備などに関する規制・誘導を行っている。

さらに、地区計画制度を用いた区独自のまちづくりを広く行っており、地域にふさわしい建築物となるよう誘導している。また、既存建築物に対する安全性も求められており、本区では、旧耐震基準で設計された建築物の耐震補強の助成などを行い、安全性の向上に努めている。

さらに、建物の防火・避難対策として、不特定多数の人々が利用する建築物などに対して維持・管理状況を定期的に報告させるとともに立ち入り検査を実施し、所轄消防署との連携も強化しながら防災対策の推進に取り組んでいる。一方で、建築関係相隣環境問題の調整を行う「調整員制度」を設けている。

その他、「住居表示制度」に基づく住居番号付定や住居表示板の維持管理事務などを行っている。

建築行政

建築行政事務を大別すると、区長が行う許可事務などと、建築主事が技術的審査を主として行う確認事務がある。

区長が行う事務

<許可事務>

1 都市計画施設などの区域内の建築許可

都市計画道路などの区域内に建築物を建築する場合、「都市計画法」に基づきその構造が、移転・除却が容易であるものなどの場合に行う許可である。

令和5年度の許可件数は、20件である。

2 仮設建築物の建築許可

仮設の店舗、事務所などで、存続期間が短く当該建築物の敷地、周囲の状況などにより、区長が防火上など支障がないと認めて行う許可である。

令和5年度の許可件数は、1件である。

3 道路内の建築制限の許可

建築物は、道路内または道路に突き出して建築することができないが、公衆便所や公共用歩廊など、区長が支障がないと認めた場合の例外的な許可である。

令和5年度の許可件数は、26件である。

4 総合設計による建築制限の許可

土地の有効利用を図り、併せて敷地内の公開空地を確保

することにより、市街地環境の整備改善を図る制度で、「建築基準法」の容積率制限、高さ制限および斜線制限を緩和する例外的な許可である。本区においても、「中央区総合設計許可要綱」を制定し活用している。

本区では、現在112件（都所管99件、区所管13件）がこの制度による許可を受けている。このうち、令和5年度の許可はなかった。概要については、346頁表2-1、347頁表2-2のとおりである。

5 その他の許可

建築審査会の同意を得て行う建築基準法や建築物の制限に関する条例、土地区画整理法などの特例の許可である。令和5年度の許可はなかった。

<その他の事務>

1 違反建築物の調査および是正指導

建築物、工作物、建築設備の違反防止および早期発見と是正指導のため、常時パトロールをしている。

令和5年度の違反摘発棟数は15棟で、その内容は、防火区画の規定違反などである（表1参照）。

表1 違反摘発事項別件数

（令和5年度・中央区扱い）

事 項	件数
合 計	15件
避 難 施 設 な の 規 定 違 反	4
防 火 地 域、準 防 火 地 域 内 の 構 造 制 限	3
防 火 区 画 の 規 定 違 反	6
そ の 他	2

2 定期報告

不特定多数の人々が利用する映画館・ホテル・共同住宅・飲食店・病院・事務所などの特定建築物は、適切に維持管理されていないと、災害発生の際多数の死傷者を出す恐れがあるので、「建築基準法」により、その所有者（管理者）に対し、建築士または国土交通大臣の定める資格を有する者に依頼して、建築物の維持管理状態を調査させ、その結果を報告することを義務付けている。

この報告を基に、建築物の維持管理状態を把握し、必要に応じて改善などの指導を行っている。

なお、定期報告を必要とする特定建築物等の用途、規模および提出の時期などは、348頁表3のとおりである。

表 2-1 総合設計概要 (区所管)

(昭和60年12月1日～令和6年3月31日許可分)

項 目 名 称	住 所	敷地面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	容積率 (%)	高 さ (m)	階 数 地上／ 地下	公 開 空地率 (%)	完成年月
日 経 茅 場 町 別 館	日本橋茅場町 2-6	781	4,238	538.44	30.6	7 / 1	33.61	昭和63年9月
兼 入 船 三 丁 目 ビ ル	入船3-6	778	4,609	546.61	32.4	7 / 1	25.69	平成2年6月
八 丁 堀 S ビ ル	八丁堀3-19	708	4,967	647.33	45.0	13 / 2	51.10	許可済
京 橋 日 殖 ビ ル	京橋1-8	610	3,745	587.95	36.3	10 / 2	34.98	平成3年1月
ニューリバーレジデンス ニューリバータワー	新川1-6	689	4,986	656.80	46.1	12 / 2	58.76	平成3年12月
千 代 田 ビ ル	築地7-5	521	3,726	624.68	44.7	12 / 1	47.29	許可済
エ ン プ レ ム コ ー ト 明 石 町	明石町6	1,358	8,350	478.72	58.7	18 / 1	32.54	平成14年11月
住 友 不 動 産 日 本 橋 ビ ル	日本橋本町 1-5	1,210	9,770	763.85	51.5	11 / 1	35.73	平成15年9月
国 際 紙 パ ル プ 商 事 本 社 ビ ル	明石町6	1,682	7,455	399.99	44.1	9 / 2	27.30	平成15年10月
クレストフォルム月島 サウススクエア	佃2-9	1,393	9,989	584.59	50.3	15 / 1	61.28	平成16年6月
新川二丁目地区市街地 再 開 発 事 業 計 画	新川2-3	977	9,956	799.93	73.10	21 / 1	67.39	許可済
S タワー・内田洋行 新 川 第 2 オ フ ィ ス	新川2-3	978	9,694	797.21	81.25	20 / 1	67.34	平成23年11月
東 山 ビ ル デ ィ ン グ	日本橋本町4-4	1,078	9,962	850.32	59.75	13 / 1	55.75	平成30年2月

表2-2 参考 総合設計概要（都所管）

（平成13年4月1日～令和6年3月31日許可分）

項 目 名 称	住 所	敷地面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	容積率 (%)	高 さ (m)	階 数 地上／ 地下	公 開 空地率 (%)	完成年月
リハポート明石ほか	明石町1	4,874	29,996	507.02	75.55	22／1	39.14	平成16年2月
時事通信ビル	銀座5-15	3,158	28,268	824.44	80.00	14／2	48.91	平成15年11月
ザ・クレスト タワー月島	佃2-11	3,814	39,838	780.00	106.94	33／2	80.20	平成16年9月
東京ダイヤビル	新川1-28	20,611	139,866	592.66	75.60 77.10	16／2 22／2	50.38	平成16年1月
ライオンズタワー月島	佃2-10	4,742	39,575	607.62	109.10	32／2	76.02	平成17年10月
銀座イースト	月島3-27	4,714	39,835	652.52	119.00	32／1	77.73	平成18年8月
リエトコート アルクスタワー	湊3-8	2,669	29,836	799.98	96.4	27／1	76.41	平成19年2月
八重洲一丁目計画	八重洲1-3	3,750	45,418	1,073.79	103.60	20／3	75.78	平成19年9月
汐留浜離宮計画	銀座8-21	4,413	48,259	935.77	120.00	21／2	71.93	平成21年9月
勝どき一丁目地区 プロジェクト	勝どき1-3	5,034	54,464	776.96	154.30	45／2	51.42	平成23年1月
Brillia WELLITH 月島	月島1-15	2,710	21,682	583.06	44.98	14／2	49.97	平成25年1月
日本橋本町 M K - S Q U A R E	日本橋本町3-5	1,348	13,516	913.83	76.8	15／2	52.96	平成23年9月
浜離宮三井ビルディング	築地5-6	4,752	31,639	612.72	59.92	13／1	58.09	平成23年10月
日本橋アステラス 三井ビルディング	日本橋本町2-5	2,365	27,465	1,033.50	83.00	17／2	66.19	平成24年12月
京橋トラストタワー	京橋2-1	4,403	51,998	999.98	108.7	21／3	83.66	平成26年2月
オンワードパークビルディング	日本橋3-10	1,765	18,632	964.83	73.7	17／2	33.21	平成26年10月
Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE	新川2-10	3,011	38,452	973.27	99.985	30／1	52.72	平成29年9月
日鉄日本橋ビル	日本橋1-13	2,055	27,370	1,098.87	83.925	18／3	52.71	平成31年3月
築地セントラル スクエア	築地3-5	1,672	11,415	607.85	54.00	14／1	38.79	平成30年10月

表3 定期報告が必要な特定建築物・防火設備・建築設備・昇降機等および報告時期一覧表

	用 途	用途に供する階または規模	用途 コード	提出の時期
特 定 建 築 物	劇場、映画館、演芸場	・地階 もしくは $F \geq 3$ 階 ・ $A \geq 200\text{m}^2$ ・主階が1階にないもので $A > 100\text{m}^2$	11	毎年報告
	観覧場（屋外観覧席のものを除く）、 公会堂または集会場	・地階 もしくは $F \geq 3$ 階 ・ $A \geq 200\text{m}^2$ （平屋建て、かつ、客席および集会室の床面積の合計が400㎡未満の集会場を除く）	12	
	旅館、ホテル	・ $F \geq 3$ 階 かつ $A > 2000\text{m}^2$	13	
	百貨店、マーケット、勝馬投票券発売所、場外車券売場、物品販売業を営む店舗	・ $F \geq 3$ 階 かつ $A > 3000\text{m}^2$	14	
	児童福祉施設等（注意4に掲げるものを除く）	・ $F \geq 3$ 階 ・ $A > 300\text{m}^2$ （平屋建て、かつ、床面積の合計が500㎡未満のものを除く）	21	3年ごとの報告 （令和7年報告）
	病院、診療所（患者の収容施設のあるものに限る）、 児童福祉施設等（注意4に掲げるものに限る）	・地階 もしくは $F \geq 3$ 階 ・ $A \geq 300\text{m}^2$ （平屋建て、かつ、床面積の合計が500㎡未満のものを除く）	22	
	旅館、ホテル（用途コード13のものを除く）			
	学校、学校に付属する体育館	・ $F \geq 3$ 階 ・ $A > 2000\text{m}^2$	23	
	博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、 スケート場、水泳場、スポーツの練習場、体育館（いずれも学校に付属するものを除く）	・ $F \geq 3$ 階 ・ $A \geq 2000\text{m}^2$	24	3年ごとの報告 （令和8年報告）
	下宿、共同住宅または寄宿舎の用途とこの表（用途コード34を除く）に掲げられている用途の複合建築物	・ $F \geq 5$ 階 かつ $A > 1000\text{m}^2$	28	
	百貨店、マーケット、勝馬投票券発売所、場外車券売場、 物品販売業を営む店舗（用途コード14のものを除く）	・地階 もしくは $F \geq 3$ 階 ・ $A \geq 500\text{m}^2$	31	
	展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、 ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店		32	
	複合用途建築物（用途コード28および34のものを除く）	・ $F \geq 3$ 階 ・ $A > 500\text{m}^2$	33	
	事務所その他これに類するもの	・ $A > 1000\text{m}^2$ （5階建て以上、かつ、延べ面積が2000㎡を超える建築物のうち、$F \geq 3$階のものに限る）	34	
	下宿、共同住宅、寄宿舎（注意4に掲げるものを除く）	・ $F \geq 5$ 階 かつ $A > 1000\text{m}^2$	40	3年ごとの報告 （令和6年報告）
	高齢者、障害者等の就寝の用に供する共同住宅または 寄宿舎（注意4に掲げるものに限る）	・地階 もしくは $F \geq 3$ 階 ・ $A \geq 300\text{m}^2$ （2階部分）	41	
防火設備	随時閉鎖または作動をできるもの （防火ダンパーを除く）	・上記の特定建築物に該当する建築物に設けられるもの ・以下に掲げる用途 $A \geq 200\text{m}^2$ の建築物に設けるもの ・病院、診療所（患者の収容施設のあるものに限る） ・高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途（注意4）		毎年報告 （遊戯施設等は6 か月ごとに報告）
建築設備	換気設備（自然換気設備を除く） 排煙設備（排煙機または送風機を有するもの） 非常用の照明装置 給水設備および排水設備（給水タンク等を設けるもの）	上記の特定建築物に該当する建築物に設けられるもの		
昇降機等	エレベーター（労働安全衛生法の性能検査を受けているものを除く）、エスカレーター、小荷物専用昇降機（テーブルタイプを除く）、遊戯施設等（乗用エレベーター、エスカレーターで観光用のものを含む）			

（注意）

- 1 $F \geq 3$ 階、 $F \geq 5$ 階、地階もしくは $F \geq 3$ 階とは、それぞれ3階以上の階、5階以上の階、地階もしくは3階以上の階で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるものをいう。
- 2 A は、その用途に供する部分の床面積の合計をいう。
- 3 共同住宅（高齢者、障害者等の就寝の用に供するものを除く）の住戸内は、定期調査・検査の報告対象から除く。
- 4 高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途とは、共同住宅および寄宿舎（サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム、障害者グループホームに限る）ならびに児童福祉施設等（助産施設、乳児院、障害児入所施設、助産所、盲導犬訓練施設、救護施設、更生施設、老人短期入所施設その他これらに類するもの、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、経費老人ホーム、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、福祉ホームおよび障害者福祉サービスを行う事業所に限る）をいう。
- 5 報告対象の換気設備は、火気使用室、無窓居室または集会場等の居室に設けられた機械換気設備に限る。
- 6 昇降機のうち、一戸建て、長屋または共同住宅等の住戸内に設けられたホームエレベーター等は報告対象から除く。
- 7 新築の建築物は、検査済証の交付を受けた直後の時期についての報告は不要。

(1) 特定建築物の定期報告

特定建築物の定期報告は、建築物の用途、規模により報告時期が毎年と3年ごとのものに分けられている。

令和5年度は、劇場、ホテル、物販店舗などの毎年報告のものおよび飲食・物販・事務所などの3年ごとの報告のものについて報告を求め、令和6年3月31日現在で、毎年報告のものについては114件、3年ごとの報告のものについては1,156件の報告があった。また、令和6年度は、毎年報告のものおよび3年ごとの報告となる共同住宅などの建築物が報告対象である。

この制度の効率的な運営を図るため、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターに定期報告業務の一部を委託している。

(2) 特定建築設備などの定期報告

特定建築設備などの定期報告は、特定建築物に付帯する防火設備(防火扉・シャッターなど)、建築設備(排煙・換気設備など)および昇降機等(特定建築物を含む中高層建築物に設置されるものなど)に分け毎年報告を義務付けており、令和5年度は、防火設備が1,441件、建築設備が2,526件、昇降機等が8,232件の報告があった。

3 完成前の建築物の部分使用に係る仮使用認定

原則として、建築物は完了検査を受け、検査済証の交付を受けた後でなければ、使用してはならないこととなっている。ただし、工事中の建築物の部分的先行使用は、使用部分と工事部分の区画(安全区画)などが明確であり、安全上、防火上および避難上支障がないと区長が認めた場合は可能である。

令和5年度の認定はなかった。

4 地区計画区域内における建築物の届け出・認定

区内には第Ⅱゾーン、月島地区、銀座地区および日本橋・東京駅前地区にそれぞれ高度利用型地区計画および街並み誘導型地区計画が指定されている。また、晴海地区などに再開発等促進区を定める地区計画が指定されている。

これらの地区計画の区域内において、建築物の建築や工作物の建設などを行おうとするものは、当該行為に着手する30日前までに区長へ届け出を要する。

令和5年度の届け出件数は153件である。

また、街並み誘導型地区計画区域内で、ホテルや商業施設などを設けることにより道路幅員による容積率制限の緩和を受けるもの、または、道路斜線制限などの緩和を受けるものは、区長の認定を要する。

認定に当たっては、建築計画が当該地区計画の内容に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないこととなっている。

令和5年度の認定件数は、99件である。

5 総合的設計による一団地の建築物の認定

建築物を計画する際には、一敷地一建物が原則となっているが、一団地内に2以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合において、区長が、その各建築物の位置および構造が、安全上、防火上および衛生上支障がないものと認めるものについては、これらの建築物は、同一の敷地内にあると見なす制度である。

令和5年度の認定はなかった。

6 道路の指定および変更・廃止

(1) 計画道路の指定

「道路法」・「都市計画法」などによる事業計画により2年以内に事業が行われる予定の道路で、区長から計画道路の指定を受けたものは、「建築基準法」の道路として認められる。

令和5年度の計画道路指定件数は、3件である。

(2) 道路位置の指定

「道路法」・「都市計画法」などによらずに一定の基準に適合させて新たに築造する一般の私道は、これを築造しようとする者が、区長から道路位置の指定を受けることによって、「建築基準法」の道路として認められる。

また、私道は、道路としての位置指定を受けることにより、強い私権の制限を受けるので、土地の所有者など関係権利者の承諾を位置指定の要件としている。

令和5年度の道路位置指定はなかった。

(3) 私道の変更・廃止

私道とは、一般私人が築造し維持管理するもので、一定の要件に該当するものが「建築基準法」上の道路となっているが、これらの私道を変更または廃止する場合は、道路の位置指定に準じた手続きが必要である。

令和5年度の道路廃止件数は8件である。

7 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(耐震改修促進法)に基づく認定

地震による建築物の倒壊などの被害から生命と財産を保護するため施行された「耐震改修促進法」に基づき、建築物の耐震改修計画などに対して認定を行っている。

令和5年度は、建築物の地震に対する安全性に係る認定はなかった。

8 すべての人が利用しやすい建築物の認定

不特定多数の人が利用する建築物を高齢者や身体障害者などが円滑に利用できるように「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」(バリアフリー法)および「高齢者、障害者が利用しやすい建築物の整備に関する条例」が施行されている。

区では、対象建築物の審査、容積率の特例の認定を行っている。

令和5年度の「バリアフリー法」に基づく認定はなかった。

9 長期優良住宅の認定

平成21年6月4日に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造および設備について講じられ、適切な維持保全計画がされた優良な住宅に対して認定を行っている。

令和5年度の認定件数は4件（4戸）である。

10 低炭素建築物の認定

平成24年12月4日に「都市の低炭素化の促進に関する法律」が施行され、建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に関する先導的な基準に適合する建築物に対して認定を行っている。

令和5年度の認定件数は1件（2戸）である。

11 マンションの建替え等の円滑化に関する法律による除却の必要性に係る認定

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づき、耐震性が不足しているなどのマンションについて、除却の必要性に係る認定（要除却認定）を行っている。認定を受けたマンションは、法律に基づくマンション敷地売却事業の認可や容積率の特例許可を申請できる他、除却へ向けた指導・助言を受ける対象となる。

令和5年度の認定はなかった。

12 解体工事および建設工事などに伴う届け出

平成14年から「建設工事に係る資材の再資源化に関する法律」（建設リサイクル法）が施行され、解体工事および建設工事などを行う際には、建設廃棄物の分別・リサイクルが義務付けられ、区長に工事着手の7日前までに届け出が必要となった。

(1) 届け出の対象となる工事

表4に掲げる工事が届け出の対象となっている。

表4 届け出の対象となる工事

対象建設工事の種類	規模の基準	
建築物の解体	床面積の合計	80㎡以上
建築物の新築・増築	床面積の合計	500㎡以上
建築物の修繕・模様替え（リフォームなど）	請負代金の額	1億円以上
建築物以外のものの解体・新築等（土木工事など）	請負代金の額	500万円以上

(2) 分別・リサイクルの対象となる建設廃棄物

「コンクリート」、「コンクリートおよび鉄から成る建設資材（プレキャスト鉄筋コンクリート版など）」、「木材」および「アスファルト・コンクリート」を含む建設廃棄物は、分別を行い、再資源化などをするための施設にお

いて、適正に処理しなければならない。

(3) 発注者（建築主など）の義務

発注者（建築主など）は、対象となる建設工事などを行う場合には、必要な事項を届け出なければならない。

令和5年度における届け出件数は、届け出326件、通知127件、変更1件となっている。

13 風俗営業の許可申請に係る意見回答事務

公安委員会から、「風俗営業の規制および業務の適正化等に関する法律」の適用を受ける遊技場・料理店・キャバレー・バーなどの営業許可をするに当たり、同委員会から「建築基準法」上の支障の有無についての照会がある。

令和5年度の意見回答は、65件である。

建築主事が行う事務

＜建築確認事務＞

建築主が建築物などを新築・増築または改築する場合は、確認申請書を提出して建築主事の確認を受けなければならない。建築主事は、確認申請書の形式が法および規則による要件に適合していれば申請書を受理し、その計画が建築関係法令に基づく敷地・構造・建築設備および都市計画上の制限規定などに適合していることを確認したときは、その旨を申請者に通知することになっている。

また、第Ⅱゾーン約377ha、月島地区約70ha、銀座地区約84ha、および日本橋・東京駅前地区約91haの区域について、各地区の整備計画を基にして「建築条例」を定めており、この条例の規定も確認審査の対象となる。

令和5年度の建築物は、33件（確認申請4件、計画通知29件）であり、昇降機は2基（確認申請2基、計画通知0基）である。（表5～351頁表7参照）

表5 構造別確認申請件数
（令和5年度・中央区扱い）

構 造	件 数
合 計	33件
木 造	0
鉄 骨 造	30
鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造	3
そ の 他	0

表6 階数別確認申請件数
(令和5年度・中央区扱い)

階 数	件 数
合 計	33件
1 ～ 2 階	33
3 ～ 5 階	0
6 ～ 9 階	0
10 階 以 上	0

表7 用途別確認申請件数
(令和5年度・中央区扱い)

用 途	件 数
合 計	33件
バ ス 停 留 所 上 家	22
公 衆 便 所	1
地 下 鉄 駅 舎	0
そ の 他	10

<建築確認事務の範囲>

- (1) 建築物の延べ面積が、10,000㎡までのもの
- (2) (1)の建築物に設ける工作物および建築設備で、確認申請を必要とするもの
- (3) 確認申請を必要とする工作物（ウォーターシュート・コースターなどの遊戯施設を含む）

建築関連事務

1 建築物防災週間における防災対策の推進

建築物に関連する防災知識の普及や、防災関連法令・制度の周知徹底を図り、建築物の防災対策の推進に寄与する

ことを目的として、毎年2回実施している。

対象建築物は、定期報告を要する特殊建築物で、不特定多数の人々が利用する建築物の避難施設等を主に、実査などを行っている。

令和5年度は、令和5年9月および令和6年3月に、定期報告において避難施設等で防災上危険と思われる建築物について実査を行った。

2 民間建築物の耐震対策

(1) 民間建築物の耐震改修などに要する費用の助成

昭和56年以前の建築物の耐震性を向上するため、耐震補強工事などに助成を行っている。

助成の内容については、352頁表8－1から353頁表8－4のとおりである。

令和5年度の助成実績は、354頁表9のとおりである。

(2) 住宅耐震併行工事費用助成

住宅耐震補強工事等と併せて実施する耐震補強以外の工事費に対して助成することで、住宅の耐震化率の向上を図っている。

① 助成金の限度額等 工事費用の1／2（限度額50万円）

② 所得制限 区営住宅申込資格の年間所得金額以下
令和5年度の助成実績はなかった。

(3) 木造建築物の簡易耐震診断の実施

既存の木造建築物については、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、自己による簡易診断の必要性などについて、区民への啓発および普及に努めている。

また、自己診断は区民にとって難しい面もあるため、希望者については、区の職員が簡易診断を実施している。

平成7年度から令和5年度までの実績は354頁表10のとおりである。

表 8-1 木造建築物に対する助成

用 途	項 目	助成金の限度額など
住 宅	耐震診断・補強計画	診断・補強計画費用の全額（限度額なし）
	耐震補強工事	工事費用の 1 / 2（限度額300万円）
		高齢者または心身に障害のある方がいる世帯 工事費用の全額（限度額300万円）
	簡易補強工事 （一部屋補強など）	工事費用の 1 / 2（限度額150万円）
		高齢者または心身に障害のある方がいる世帯 工事費用の全額（限度額150万円）
業務商業建築物	耐震診断・補強計画	診断・補強計画費用の 2 / 3（限度額50万円） （所有者が法人の場合は、中小企業であることなど）

表 8-2 木造以外の建築物に対する助成

用 途	項 目	助成金の限度額など	
住 宅	耐 震 診 断	診断費用の全額（限度額50万円）	
	補 強 設 計	設計費用の全額（限度額50万円）	
	耐震補強工事	工事費用の 1 / 2（限度額300万円）	
		高齢者または心身に障害のある方がいる世帯 工事費用の全額（限度額300万円）	
業務商業建築物	耐 震 診 断	診断費用の 2 / 3（限度額50万円）（所有者が法人の場合は中小企業であることなど）	
分譲マンション	耐 震 診 断	診断費用の 2 / 3（限度額200万円）（管理組合が申請者であることなど）	
	補 強 設 計	設計費用の 2 / 3（限度額200万円）（管理組合が申請者であることなど）	
	耐震補強工事	工事費用の 1 / 2（限度額3,000万円）（管理組合が申請者であることなど）	
	段階的 耐震補強工事	第 1 段階	工事費用の 1 / 2（限度額1,500万円）（管理組合が申請者であることなど）
		第 2 段階	工事費用の 1 / 2（限度額3,000万円－第 1 段階の助成額）（管理組合が申請者であることなど）
賃貸マンション	耐 震 診 断	診断費用の 2 / 3（限度額200万円）（所有者が法人の場合は中小企業であることなど）	
	補 強 設 計	設計費用の 2 / 3（限度額100万円）（所有者が法人の場合は中小企業であることなど）	
	耐震補強工事	工事費用の 1 / 2（限度額1,500万円）（所有者が法人の場合は中小企業であることなど）	

表8-3 緊急輸送道路沿道等建築物に対する助成

用 途	項 目	助成金の限度額など	
住 宅	耐 震 診 断	診断費用の全額（限度額100万円）	
	補 強 設 計	設計費用の全額（限度額50万円）	
	耐震補強工事	工事費用の2/3（限度額300万円） 高齢者または心身に障害のある方がいる世帯 工事費用の全額（限度額300万円）	
業務商業建築物	耐 震 診 断	診断費用の2/3（限度額100万円）	
分譲マンション	耐 震 診 断	診断費用の2/3（限度額400万円）（管理組合が申請者であることなど）	
	補 強 設 計	設計費用の2/3（限度額200万円）（管理組合が申請者であることなど）	
	耐震補強工事	工事費用の2/3（限度額3,000万円）（管理組合が申請者であることなど）	
	段階的 耐震補強工事	第1段階	工事費用の2/3（限度額1,500万円）（管理組合が申請者であることなど）
		第2段階	工事費用の2/3（限度額3,000万円－第1段階の助成額）（管理組合が申請者であることなど）
賃貸マンション	耐 震 診 断	診断費用の2/3（限度額200万円）	
	補 強 設 計	設計費用の2/3（限度額100万円）	
	耐震補強工事	工事費用の2/3（限度額1,500万円）	

表8-4 特定緊急輸送道路沿道建築物に対する助成

項 目	用 途	助成金の限度額など	適用期間
補 強 設 計	住 宅	設計費用の5/12（※1）または 設計費用の全額（限度額50万円）	令和7年度まで
	分譲マンション	設計費用の5/12（※1）または 設計費用の2/3（限度額200万円）	
	賃貸マンション	設計費用の5/12（※1）または 設計費用の2/3（限度額100万円）	
	その他の建築物	設計費用の5/12（※1）	
耐震補強工事	住 宅	工事費用の11/30から11/60（※1）（※2）または 工事費用の2/3から全額（限度額300万円）（※3）	
	分譲マンション	工事費用の11/30から11/60（※1）（※2）または 工事費用の2/3（限度額3,000万円）	
	賃貸マンション	工事費用の11/30から11/60（※1）（※2）または 工事費用の2/3（限度額1,500万円）	
	その他の建築物	工事費用の11/30から11/60（※1）（※2）	
建 て 替 え	全ての建築物	工事費用の11/30から11/60（※1）（※2）	
除 却	全ての建築物	工事費用の11/30から11/60（※1）（※2）	

- （※1） 床面積、基準単価による制限がある。
 （※2） 床面積が5,000㎡を超える部分は助成率が11/60となる。
 （※3） 高齢者または心身に障害のある方がいる世帯は限度額の範囲で全額助成する。

表9 耐震改修等に要する費用の助成に関する実績件数 (令和5年度)

	用 途	項 目	件 数
木造建築物	住 宅	耐震診断・補強計画	6件
		耐震補強工事	2
		簡易補強工事	1
木造以外の建築物	分譲マンション	耐震診断	1
	業務商業建築物	耐震診断	1
特定緊急輸送道路 沿道建築物	補強設計		1
	耐震補強工事		2
	建て替え		1
	除却		4

表10 木造簡易耐震診断の実績件数 (令和6年3月31日現在)

地 域	計	京 橋	日本橋	月 島
件 数	1,307件 (14)	376 (0)	397 (6)	534 (8)

◎（ ）は内数で令和5年度実績

表11 耐震化アドバイザーの派遣実績件数 (令和6年3月31日現在)

地 域	計	京 橋	日本橋	月 島
件 数	38件 (10)	13 (3)	21 (6)	4 (1)

◎（ ）は内数で令和5年度実績

(4) 耐震促進協議会の運営

東京に大地震が発生した際に建物被害を防ぐためには、どのように建物の耐震化をすればよいのかという区民の疑問に答え、耐震化を促進していくために、(一社)東京都建築士事務所協会中央支部・(公社)東京中小建築業協会中央支部・NPO法人地域の防災と町づくりを研究する会と中央区で耐震促進協議会を運営している。

現在、耐震促進協議会では次の活動を行っている。

- ① 旧耐震建築物所有者への個別訪問
- ② 耐震化相談窓口の開設
- ③ 耐震化に関するセミナーなどの開催

(5) 耐震化アドバイザーの派遣

区民のニーズに沿って、相談を受けられるよう、耐震化相談窓口に加え、専門的な相談にも対応するため、耐震の専門家をアドバイザーとして無料で派遣している。

平成29年度から令和5年度までの実績は表11のとおりである。

(6) 防災ボランティアの登録

地震により被災した建築物は、その後発生する余震などで倒壊したり、物が落下し、人命に危険を及ぼす恐れがある。そのため、被災建築物を建築技術者が応急危険度判定員(防災ボランティア)として現地調査し、その建物が当面使用可能かどうかを判定し、その結果を分かりやすく表示することにより、建築物の所有者などに使用する上での注意を促している。

令和5年度に防災ボランティアとして登録している建築技術者は127人である。

住居表示の事務

1 維持管理

本区の住居表示は、昭和62年1月1日に完了したが、住居表示制度の維持管理事務として、届け出・申請のあった新築・改築建物について住居番号の付定・変更を行っている。

また、年次計画に基づき実態調査を行い、未届けの新築・改築・取り壊し建物に対する住居番号の付定・変更・廃止を行うとともに、各種表示板の経年による破損・滅失分の補完・取り替えを行っている。

令和5年度は、日本橋人形町一丁目、日本橋人形町二丁目、日本橋蛸殻町一丁目、日本橋蛸殻町二丁目、日本橋小網町、日本橋箱崎町について実態調査を行った。

(令和5年度実施)

新・改築建物住居番号付定	1,835戸
各種表示板取り替え	1,053枚
住居表示変更証明書交付枚数	80枚

2 住居表示案内板（総合案内板）

区内の適当な場所に住居表示以外に、公共施設などを表示した総合案内板として、地元住民および通行者の便宜を図っているが、平成30年度から、多言語およびユニバーサルデザインに対応したものに更新している。

設置数	123基
	大型90基（多言語対応89基を含む）
	小型33基

3 旧町名の活用

本区の町名は、震災復興区画整理以前（大正14年）では190町名あり、住居表示実施以前（昭和40年）では59町名、その後住居表示が実施され、現在の37町名になった。総合案内板に掲示するなど、旧町名の活用に努めている。

建築関係相隣環境問題調整制度

建築関係相隣環境問題については、近隣住民と建築主双方がよく話し合い、自主的に解決できるよう側面から行政指導をしている。

しかし、問題解決のための一般的な基準がないことや紛争調整には法律的、専門的な知識が要求されることなどから、行政指導には限界があり、昭和47年10月1日から「建築関係相隣環境問題調整員設置運営要綱」に基づく調整員制度を発足させ、調整を行っている。

調整員は、弁護士、建築行政経験者、学識経験者からそれぞれ1人を区長が任命している。

中央区建築関係相隣環境問題調整員

区 分	氏 名	役 職
首席調整員	岩島秀樹	大地法律事務所
次席調整員	中島俊明	元東京都都市整備局市街地建築部長
調 整 員	青柳恵美子	消費生活アドバイザー

調整員の処理する事項は、次のとおりである。

- (1) 近隣住民からの申し出による日照障害、電波障害、プライバシーの侵害など建築に起因する相隣環境問題の申し出について、当事者間の合意を図るための調整
- (2) 関係諸法令、諸判例および解決事例を教示し、合意を図るために必要な指導および助言

苦情・陳情など受け付けおよび処理件数

(令和5年度)

地 域	計	京 橋	日本橋	月 島
件 数	69件	27	20	22

建築物の解体工事の事前周知に関する指導要綱による届け出

解体工事を行う際には、解体予定建築物に解体工事のお知らせ看板を設置し、近隣住民に計画内容の周知を図るとともに説明会を開催するよう発注者に対して指導している。

また、解体建築物にアスベストなどの有害物質が使用されている場合がある。これらの建築物の事前把握に努め、安全で適正な処理の徹底を図るため、解体建築物内の有害物質の有無、有害物質がある場合の処理計画、処理方法などの表示および説明を行うことも指導している。

令和5年度の届け出件数は、175件である。

中高層建築物の建築計画の事前公開等に関する指導要綱による届け出

建築物の計画や工事によって生じる相隣問題を未然に防止するため、高さ10mを超える建築物を対象に、建築確認申請などの法定手続を行う前に建築計画の概要を記したお知らせ看板を設置し、近隣住民に計画内容の周知を図るとともに説明会を開催するよう建築主に対して指導している。

令和5年度の届け出件数は、113件である。

都市活性プロジェクト推進

現在、首都高速道路日本橋区間における地下化工事の着工や都による東京高速道路の再生方針策定、築地まちづくり事業の事業実施方針策定などをはじめとして、本区の持続可能性を高める都市基盤の構想・計画が着実に進展している。

こうした中、各構想・計画における進捗管理に加え、都市基盤の整備とまちづくりとが連携するプロジェクト（以下「都市活性プロジェクト」という。）については、ソフト・ハード両面から総合調整することにより、地域の商工観光の振興、防災力の強化、地域コミュニティの醸成をはじめとしたさまざまな施策の推進につなげていく。

1 都心再生の推進

都市活性プロジェクトにおける都心再生に資する総合調整および施策の企画立案を行っている。

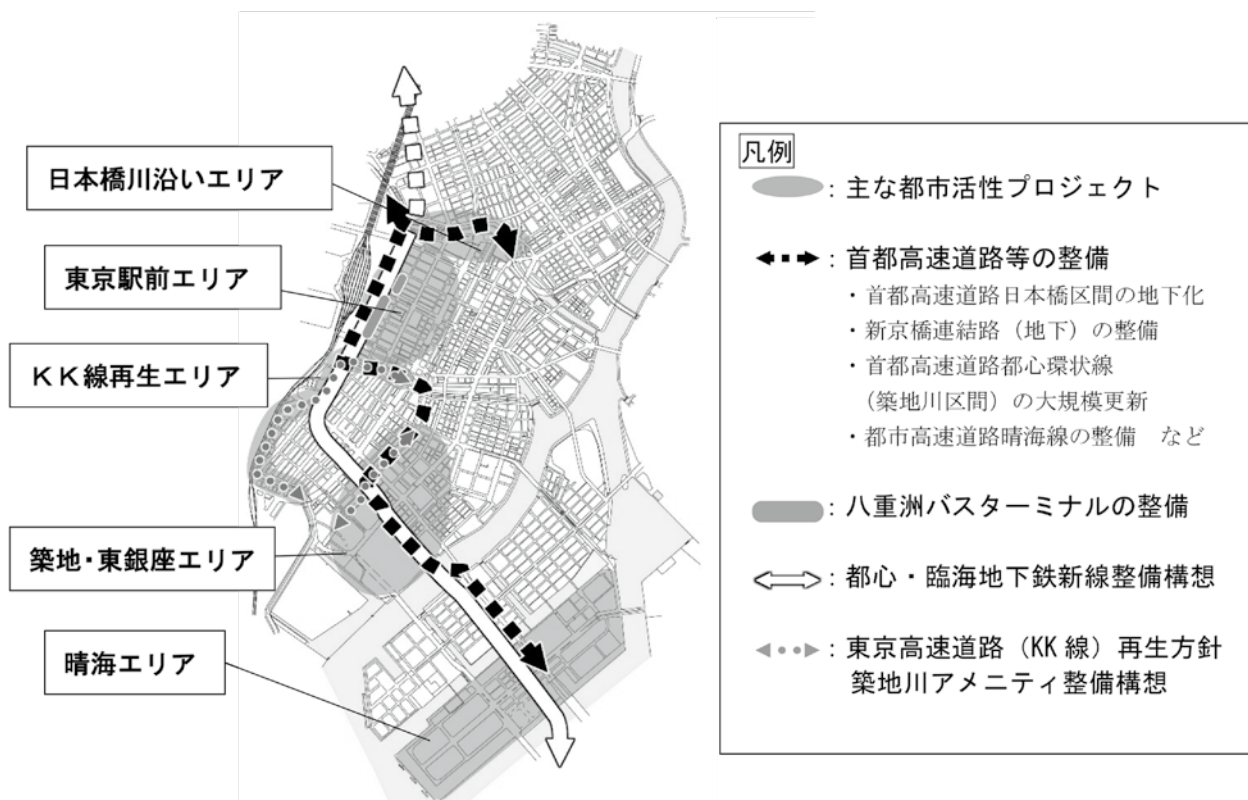
地域コミュニティやエリアマネジメントに係る機運醸成や体制の立ち上げ支援など、ソフト面に関して官民関係者間の調整を図っていく。

2 基盤事業の調整

都市活性プロジェクトにおける基盤事業に係る総合調整および施策の企画立案を行っている。

基盤事業の進捗管理を行うとともに、ハード面に関して官民関係者間の調整を図っていく。

主な都市活性プロジェクト



主な都市活性プロジェクトにおける取組内容

主な都市活性プロジェクト	取組内容
日本橋川沿いエリア	5地区の市街地再開発事業や首都高速道路日本橋区間地下化事業などが具体化しさまざまな事業が連続的かつ長期的に進行していくこととなっており、令和4年5月30日付で住民代表、地域団体、関係事業者、河川管理者等関係行政機関、区で構成する「日本橋川水辺空間の整備推進に関する連絡会」を設置し、各事業の進捗状況をはじめ、水辺空間等の段階的な整備イメージや各事業完了後における将来のイメージなどについて共有を図っている。 また、工事期間中のにぎわい創出に向けた検討など、魅力的で一体的な水辺空間の整備推進に向けた検討に取り組んでいる。
東京駅前エリア	3地区の市街地再開発事業による地下バスターミナル整備をはじめ、日本橋川沿いエリアなどにおいても、区の将来を支える都市基盤の整備や検討が進んでいる。こうした中、安全で回遊性の高い国際都市東京の玄関口の形成に向けて、周辺地域へとつながる歩行者ネットワークを強化するための、道路の利活用や道路空間の再構築に関する社会実験など、交通環境改善の取組に対して支援を行っている。
KK線再生エリア	東京都が令和5年3月に策定した「東京高速道路（KK線）再生の事業化に向けた方針」を受け、築地川アメニティ整備構想との連携によるみどりのプロムナードの創出に向けて取り組んでいる。特に、歩行者ネットワークの強化やにぎわい創出については、周辺のまちとの連携が図られるよう、関係者との協議・調整を行っている。
築地・東銀座エリア	都心・臨海地下鉄新線、都市高速道路晴海線や築地川アメニティ整備構想など、複数の都市基盤整備の検討や築地市場跡地開発をはじめとした開発事業等が進行しており、都市基盤整備や開発事業を踏まえた魅力あるまちづくりを検討していく必要がある。 こうした中、魅力ある都市空間の創出と更なる回遊性の向上に向けて、築地および東銀座における広域かつ中長期的なまちづくりの検討を行っている。 さらに、築地の活気とにぎわいの継承・発展に向け、築地市場跡地と場外市場のまちづくりや交通基盤整備に関する検討に取り組んでいるとともに、これらの検討内容や地元の意見を踏まえ、令和6年4月に決定された築地市場跡地開発の事業予定者との協議・調整を進めていく。
晴海エリア	東京2020大会選手村跡地の再整備により、令和6年1月から入居が始まるとともに、同年4月には小・中学校の開校に加え、特別出張所も開設し、まちびらきを契機としたハード・ソフト両面の取組を晴海地区全体で行っている。 特に、都心・臨海地下鉄新線の事業化を見据えた、都有地も活用したまちづくりを検討していくなど、関係者との協議・調整を進めていく。

一般財団法人 中央区都市整備公社

所在地 銀座1-25-3

中央区役所京橋プラザ分庁舎 2階

☎ (3561) 5191

中央区都市整備公社は、昭和60年6月1日中央区が基本財産を全額出捐して公益法人として設立され、平成23年4月1日公益法人制度改革関連法令に基づき一般財団法人に移行した。

公社は、区のまちづくりの推進に協力し住民福祉の増進および地域社会の発展に寄与することを目的とし、地域の活性化および住居環境の向上に資する事業を実施している。

事業概要

1 まちづくりの推進に関する調査研究および意識啓発

(1) 都市開発動向に関する情報の収集

市街地再開発に関する情報誌などを通じ、区および他の自治体における都市再開発の動向に関する情報を収集している。

(2) まちづくりに対する指導・助言

築地場外市場地区の振興と活性化を図るため、「特定非営利活動法人 築地食のまちづくり協議会」および「築地魚河岸事業協議会」に対して、必要に応じて指導・助言を行っている。

(3) まちづくり推進のための意識啓発

まちづくりの推進に関する意識啓発を図るため、講演会の開催や築地場外市場地区のまちづくりに関する情報提供などを行っている。

2 活性化の推進が必要な地域に対する支援・地域の活性化に資する施設の管理運営

築地場外市場地区の活気とにぎわいの向上に資するため、同地区にある「まちづくり支援施設（駐車場および店舗）」を区から借り受け、地域の実情を踏まえた有効活用を図っている。店舗施設運営については「特定非営利活動法人 築地食のまちづくり協議会」の協力を得て管理運営を行っ

ている。

また、築地市場が移転した後も、食のまち「築地」のにぎわいの拠点となる施設として区が整備した「築地魚河岸」の管理運営を行うとともに「築地魚河岸事業協議会」の活動を支援している。

さらに、市場移転後、場外市場地区で不足する機能を補完するため、区が借り受けた築地市場跡地（一部）を買出人や一般来街者用の駐車場および荷下ろし場として管理運営している。

加えて、地域・産業の活性化およびさらなるにぎわいや新たな価値の創出に向けた地域団体の取り組みを支援している。

(1) まちづくり支援施設の概要

① 駐車場施設（築地川第一駐車場）

所在地 築地 4-16-1

自動車 231台（うち55台定期利用）

二輪車など 10台（定期利用）

② 店舗施設（A棟）

所在地 築地 4-16-2 （65区画）

(2) 築地魚河岸の概要

所在地 築地 6-26-1（小田原橋棟）

築地 6-27-1（海幸橋棟）

1階 店舗（93区画）、氷販売所

2階 事務所、倉庫

3階／屋上 フードコート、キッチンスタジオ、バーベキュー場、広場

(3) 場外臨時駐車場および荷下ろし場の概要

所在地 築地 5-2-29

自動車 39台

荷下ろし場

(4) 支援事業

「特定非営利活動法人 築地食のまちづくり協議会」の運営や事業を補佐し、団体としての活動が円滑に行えるよう支援することにより、築地場外市場地区の良好なまちづくりを推進している。

また、地域・産業の活性化およびさらなるにぎわいや新たな価値の創出に向けて取り組む地域団体に対し、その費用の一部を助成し支援している。

3 再開発事業に伴う環境整備などに関する支援

(1) 営業継続援助および居住継続援助

区の再開発に係る区域内の住民などを対象とした各種援助に関する業務を行っている。

① 営業継続援助の対象区域

勝どき駅前地区の再開発区域

② 居住継続援助の対象区域

月島駅前地区、勝どき駅前地区、晴海一丁目地区、晴海三丁目西地区および月島一丁目3、4、5番地

区の再開発区域

(2) 地域活性化活動援助

大規模再開発事業の周辺区域における地域のにぎわいづくり、文化などの維持継承、コミュニティの形成など地域の活性化に向けた活動援助に関する業務を行っている。

4 分譲マンションなどの維持管理に関する支援

マンション居住者が多いという本区の特徴を踏まえ、住環境の改善のため、マンションの適正な維持管理や良好な地域コミュニティ形成に係る支援・相談事業を区と連携して実施している。

また、管理組合の運営や居住者間の交流を支援するため、インターネットを利用した分譲マンション管理組合支援システム「すまいるコミュニティ」を提供している。

(1) 分譲マンション計画修繕調査費助成

分譲マンションの管理組合が、将来予測される大規模修繕に計画的に取り組む目的で、建物および給排水管について調査診断を実施する場合に、限度額の範囲内で費用の一部を助成している。

<助成対象者>

分譲マンション管理組合

<助成対象マンション>

- ① 中央区内の分譲マンションであること
- ② 建築時において、「建築基準法」その他の関連法令に適合し、違法建築物でないこと
- ③ 現に住宅として使用されていること
- ④ 建築後、8年以上経過していること

<対象となる調査項目>

- ① 建物の防水・壁面・鉄部などの調査
- ② 給排水管の調査

<助成額>

調査費の3分の1（1,000円未満切り捨て）または助成限度額のいずれか少ない額

<助成限度額>

- ① 建物の防水・壁面・鉄部などの調査については、住宅として使用している戸数に応じ次のとおり

・60戸以下	250,000円
・61戸以上120戸以下	360,000円
・121戸以上	470,000円
- ② 給排水管の調査

建物の規模に関わりなく	160,000円
-------------	----------

①②とも助成は10年間で1回限りとする。

<助成実績>

令和5年度 2,865,000円 15件

(2) 分譲マンション共用部分改修費用助成

分譲マンションの管理組合が、共用部分の修繕工事や防災対策工事を行う場合に、限度額の範囲内で設計およ

び工事費用の一部を助成している。

＜助成対象者＞

分譲マンション管理組合

＜助成対象マンション＞

- ① 中央区内の分譲マンションであること
- ② 建築時において、「建築基準法」その他の関連法令に適合し、違法建築物でないこと
- ③ 現に住宅として使用されていること
- ④ 建築後、20年以上経過していること

＜助成対象工事＞

- ① 修繕工事
 - ・壁面の改修
 - ・鉄部の塗装・取り替え
 - ・屋上・バルコニー・外部共用廊下の防水
 - ・給排水管の更生・取り替え
- ② 防災対策工事
 - ・受水槽・高架水槽の耐震型への取り替え
 - ・受水槽・高架水槽への感震器連動型止水弁の設置
 - ・エレベーターへの地震時管制運転装置の設置
 - ・昇降機耐震設計・施工指針（2014年版）に基づくエレベーターへの耐震改修工事
 - ・エレベーターへの戸開走行保護装置の設置工事
 - ・遮煙性能を有したエレベーター出入口扉への改修工事
 - ・防災備蓄倉庫の設置
 - ・防火水槽の設置
 - ・電気設備への浸水対策工事

＜助成額＞

- ① 設計費用（設計事務所が行ったもの）
助成対象工事に係る設計費（住宅部分に限る）
の3分の2
- ② 工事費用
助成対象工事費（住宅部分に限る）の10%の
3分の2

＜助成限度額＞

- ① 設計費用
10年間で100万円（申請は2回まで）
 - ② 工事費用
10年間で1,000万円（申請は2回まで）
- ①②とも同一年度の申請は1回限り

＜助成実績＞

令和5年度 71,886,000円 27件

(3) 分譲マンションアドバイザー制度利用助成

区内に所在する分譲マンション管理組合が、（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している「マンション建替え・改修アドバイザー制度」および「マンション管理アドバイザー制度」を利用する場合の料金を全額助成している。

（令和5年度実績 1件）

(4) 分譲マンション共用部分リフォームローン保証料助成

分譲マンションの管理組合が、住宅金融支援機構の融資を受けて行うマンション共用部分の修繕工事に要する保証料相当額を助成限度額の範囲内で助成している。

＜助成対象マンション＞

- ① 中央区内の分譲マンションであること
- ② 建築時において、「建築基準法」その他の関連法令に適合し、違法建築物でないこと
- ③ 住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を受けるための要件を備えていること
- ④ 現に住宅として使用されていること

＜申し込み資格＞

- ① 修繕工事を行う分譲マンションの管理組合であること
- ② 住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の承認を受けている管理組合であること
- ③ マンション管理センターに債務保証を委託するものであること

＜助成額＞

- ① 債務保証に要する保証料の額
 - ② 当該建物の住宅戸数に10,500円を乗じて得た額
- ①②または助成限度額の、いずれか少ない額

＜助成限度額＞

700,000円 （令和5年度実績 1件）

(5) 分譲マンションの相談

＜分譲マンション管理相談＞

分譲マンションの適切な維持管理を促進するため、建物の修繕計画や管理などに関する相談を行っている。

相談日時 原則毎月第2・4月曜日

午後1時～4時（予約制）

相談場所 京橋プラザ区民館（2階）

相談員 ・東京都建築士事務所協会中央支部の相談員
・東京都マンション管理士会都心区支部の相談員

（令和5年度実績 30件）

＜東京都の専門相談＞

東京都の分譲マンション専門相談の申し込みを受け付けている。

・弁護士、建築士相談 （令和5年度実績 0件）

(6) マンション管理士の派遣

分譲マンション管理組合の理事会、専門部会、勉強会などにおいて建物の維持管理、大規模修繕、建て替えな

どについて助言・提案などを行うマンション管理士を派遣している。

＜派遣対象＞

区内にある分譲マンションの管理組合で同一年度内5回まで

＜相談内容＞

- ① 管理組合の運営に関すること
- ② 居住者の日常生活（住まい方のルール）に関すること
- ③ 財務に関すること
- ④ 建築・設備に関すること
- ⑤ 委託契約などに関すること 他

(令和5年度実績 23件)

(7) マンション管理セミナーの開催

マンションの適正な維持管理を実現するため、マンションに関するさまざまな専門家を講師に迎え、区分所有者および管理組合の役員を対象にセミナーを開催して

いる。

(令和5年度実績 3回)

(8) マンション情報誌の発行

分譲マンションの住まい方や良好な維持管理のための情報誌を発行している。(令和5年度実績 3回)

(9) 分譲マンション管理組合支援システム「すまいるコミュニティ」の運用

インターネット上の分譲マンション管理組合支援システムを無料で提供し、当システムに加入した管理組合の運営および居住者間の交流を支援している。

(10) 中央区分譲マンション管理組合交流会への支援

管理組合の運営に係る知識や情報交換の場として、区内の分譲マンション管理組合などが自主的に運営する「分譲マンション管理組合交流会」に対し、活動の場の提供や広報活動などの支援を行っている。

(会員数 72人)

組織および分掌事務

理事長（酒井英彦） 副理事長（田野則雄） 常務理事（望月秀彦）

