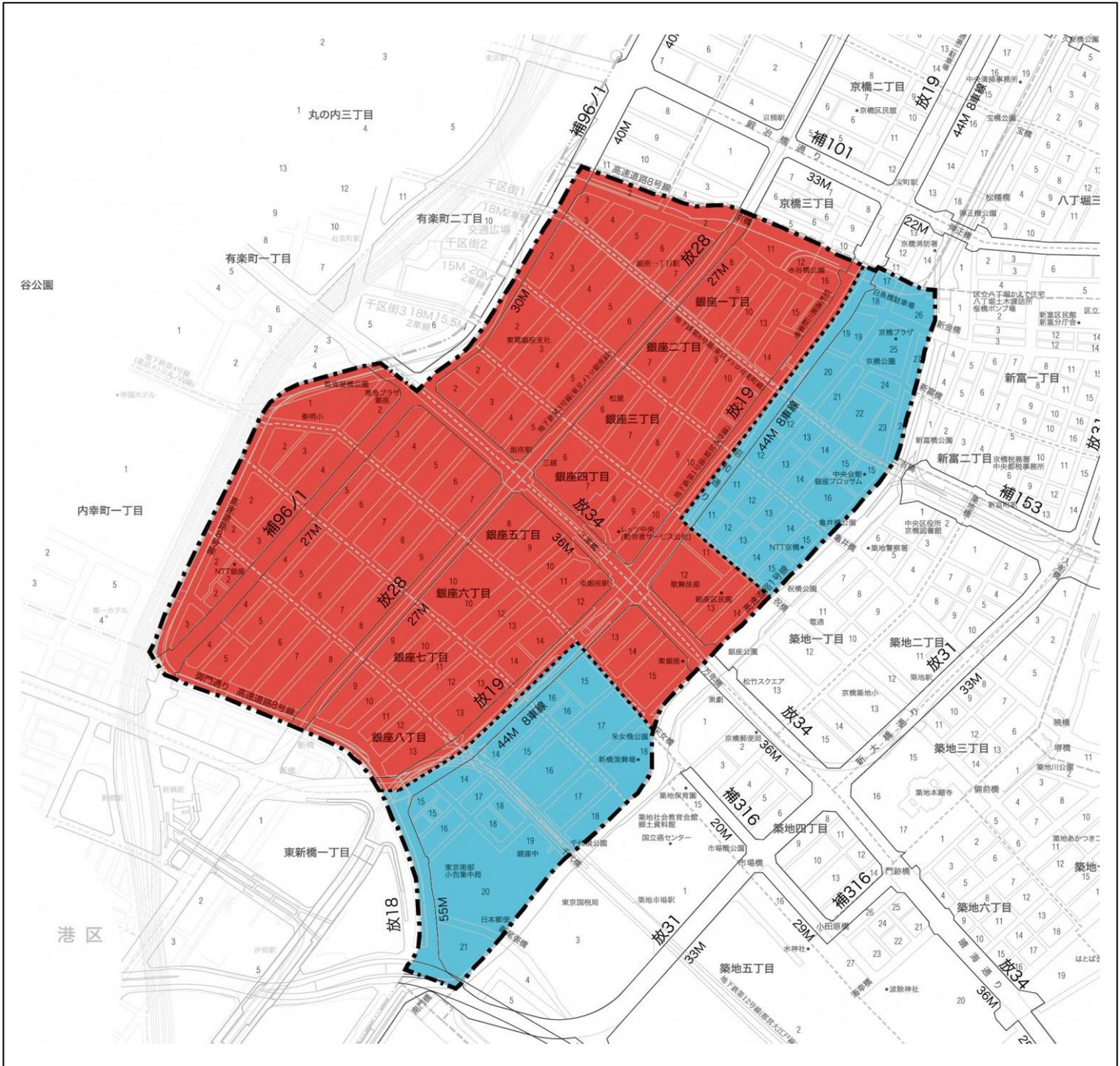


# 銀座地区

## 地区計画・高度利用地区の手引き

## ■ 地区計画の区域および名称



## ■ 都市計画の種類

### A地区

- ・ 街並み誘導型地区計画
- ・ 高度利用型地区計画
- ・ 機能更新型高度利用地区

### B地区

- ・ 街並み誘導型地区計画
- ・ 高度利用型地区計画

## (参考) 地区計画とは

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制度です。

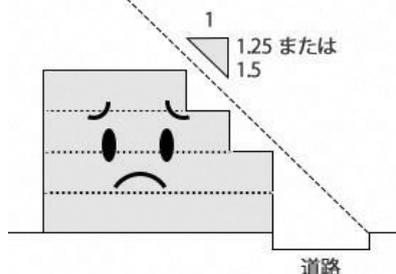
### ■ 街並み誘導型地区計画

建築物の高さや壁面の位置の制限などを定め、斜線制限などを緩和することで、歩行者空間の確保による安全性と快適性の増進や統一的な街並みを形成します。

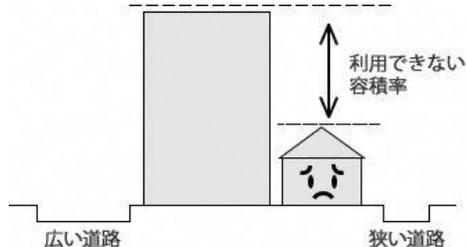
(その他、地域の特性に応じて「用途の制限」「容積率の最低限度」「敷地面積の最低限度」などの建築物の形態制限を設けます。)

#### 【建築基準法による一般的な建替えの場合】

斜線制限により…



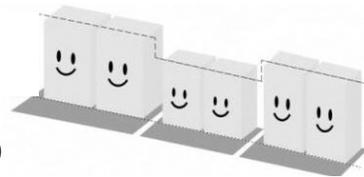
12m未満の道路による容積率の制限により…



#### 【街並み誘導型地区計画による建替えの場合】

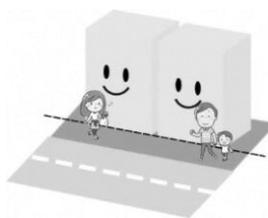
##### ・高さの最高限度

敷地が面する前面道路の幅員に応じて、建築物の高さの最高限度を定めます。  
(斜線制限が緩和されます)



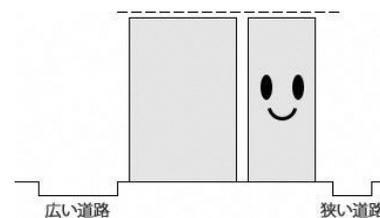
##### ・壁面の位置の制限

道路境界線等から建築物までの壁面を後退する距離を定めます。



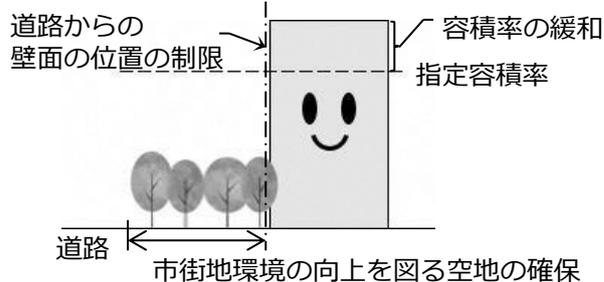
##### ・容積率の最高限度

狭い道路により発生する容積率の制限を緩和します。



### ■ 高度利用型地区計画

公共施設や公共交通機関が十分に整備されている地域において、敷地内に歩道状空地などの一定の空間を確保しつつ、特定の用途の建築物に係る容積率を緩和することで、都市機能の更新を図る制度です。



## 銀座地区のまちづくりの方向性

### ■ 銀座地区の地区計画の目標

- ① 国際的かつ高次な都市機能の構築と、多様でにぎわいのある都心商業空間の創出
- ② 魅力ある都市景観・街並みの形成

### ■ 土地利用の方針

#### A地区

- ① 機能更新型高度利用地区を活用した土地の高度利用を推進し、商業、業務機能等の円滑な更新を誘導
- ② 商業施設等、良質な宿泊施設、公共的屋内空間の整備の誘導
- ③ 既存不適格事務所の更新を促進
- ④ 建築物の所有者等の居住機能の確保

#### B地区

- ① 生活利便施設、公益施設、良質な宿泊施設、公共的屋内・屋外空間の整備を誘導
- ② 既存不適格事務所の更新を促進
- ③ 建築物の所有者等の居住機能の確保

## 銀座地区の地区計画の概要

本地区区計画の区域内で建築行為等を行う場合には、すべての計画において地区計画に適合する必要があります。  
また、中央区では、建築基準法に基づき「地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」を制定しており、本条例は建築確認の審査対象となります。

地区計画に定める事項の内容（概要）は、以下のとおりです。道路の路線等は都市計画図書をご確認ください。

### 1 建築物等の用途の制限

- 健全で良好な地域環境を形成するため、店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物、納骨堂の用途に供する建築物及び動物（食用の動物を除く。）の骨の保管の用途に供する建築物等に対して、用途を制限します。また、狭小住戸を有する共同住宅に対して、用途を制限します。
- 賑わいのある連続した商業空間を形成するため、建築物の1階を商業施設等に限定します。
- 良質な宿泊施設の整備誘導を図るため、宿泊の用に供する建築物の宿泊室やロビーに対して制限があります。

### 2 壁面の位置の制限

- 安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、良好な街並みと地域の特性を踏まえた賑わいの形成を図るため、接する道路の幅員に応じて、道路境界線等からの壁面の位置の制限を定めます。

### 3 壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における工作物の設置の制限

- 壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域は、門、へい、広告物及び看板等通行の妨げとなる工作物を設置できません。  
ただし、緑化の推進等、良好な街並みの形成のために設置する植栽基盤の縁石についてはこの限りではありません。

### 4 建築物等の高さの最高限度 ※斜線制限の緩和を適用する場合、別途、認定申請が必要です。

- 良好な街並みの形成を図るため、指定容積率及び接する道路幅員の状況に応じて、建築物等の高さの最高限度を定めます。また、屋外広告塔等の工作物を設ける場合の工作物を含む建築物の高さの最高限度を定めます。（大規模開発においても原則、建築物等の高さの最高限度が適用されます。）
- 建築物等の高さの最高限度にあわせて壁面の位置の制限を定めることにより、道路斜線制限を緩和します。（隣地斜線制限は、A地区の場合は前面道路の幅員が11m以上の道路に接する敷地、B地区の場合は昭和通りに接する敷地に限り、緩和します。）

### 5 建築物の容積率の最高限度 ※容積率の緩和を適用する場合、別途、認定申請が必要な場合があります。

接する道路幅員の状況に応じて、以下の容積率を緩和します。

- 商業施設等や良質な宿泊施設の整備誘導を図るとともに、建築物の所有者等の居住機能の確保を図るため、容積率を緩和します。（B地区は商業施設等の整備による緩和はありません。）
- 公共的屋内・屋外空間の整備や容積超過既存不適格建築物の更新を誘導するため、容積率を緩和します。（A地区は公共的屋外空間の整備による容積率の緩和はありません。）
- 生活関連施設の整備誘導を図るとともに、幅員の狭い道路にのみ接する敷地の建築物における戸建て住宅などの建替えを促進するため、容積率を緩和します。（B地区に限ります。）

### 6 建築物の容積率の最低限度

- 指定容積率及び接する道路幅員などに応じて、150%から300%までの数値を定めます。

### 7 建築物の敷地面積の最低限度

- 300㎡です。ただし、300㎡未満の敷地においては、既存敷地のままで建替える等の場合は当該敷地面積を最低限度とします。

### 8 建築物の建築面積の最低限度

- 150㎡です。（敷地面積が300㎡未満の場合は、当該敷地面積の1/2）  
ただし、用途上又は機能上やむを得ない建築物についてはこの限りではありません。

### 9 建築物の建蔽率の最高限度

- 80%です。ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては10%を、同条第5項第1号に該当する建築物にあっては20%を加えた数値とします。

### 10 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- 建築物の形態、意匠、色彩等は、周辺環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。
- 屋外広告塔、広告板、看板、目隠しを目的とする工作物及びその他これらに類する工作物は、景観、風致を損なうおそれのないものとしなければなりません。

## 銀座地区の高度利用地区の概要

高度利用地区内で建築行為等を行う場合には、すべての計画において高度利用地区に適合する必要があります。（建築確認の審査対象となります。）

高度利用地区に定める事項の内容（概要）は、以下のとおりです。道路の路線等は都市計画図書をご確認ください。

### 1 建築物の容積率の最高限度

※容積率の緩和を適用する場合、別途、認定申請が必要な場合があります。

- 歩道等の幅員が概ね2m以上の前面道路に接する敷地で建築面積が100㎡以上の建築物を建築する場合、歩道等の幅員の状況に応じて、誘導用途の割合やホテルの整備により容積率を緩和します。（容積率の緩和を可能とする道路の路線は、都市計画に定めています。）

### 2 建築物の容積率の最低限度

- 300%です。ただし、幅員4m以下の道路（2項・3項道路を含む。）を前面道路とする敷地は、200%とします。

### 3 建築物の建蔽率の最高限度

- 80%です。ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては10%を、同条第5項第1号に該当する建築物にあっては20%を加えた数値とします。

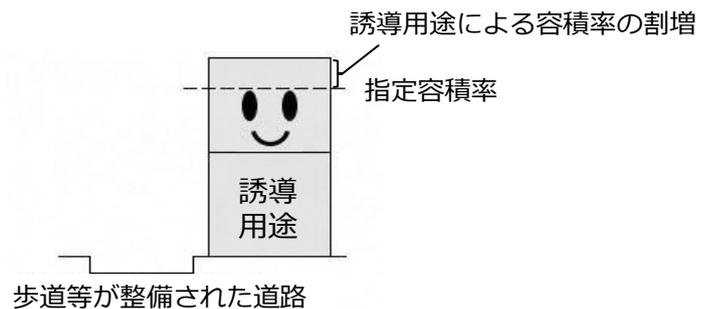
### 4 建築物の建築面積の最低限度

- 150㎡です。ただし、敷地面積が300㎡未満の場合は、当該敷地面積の1/2とします。

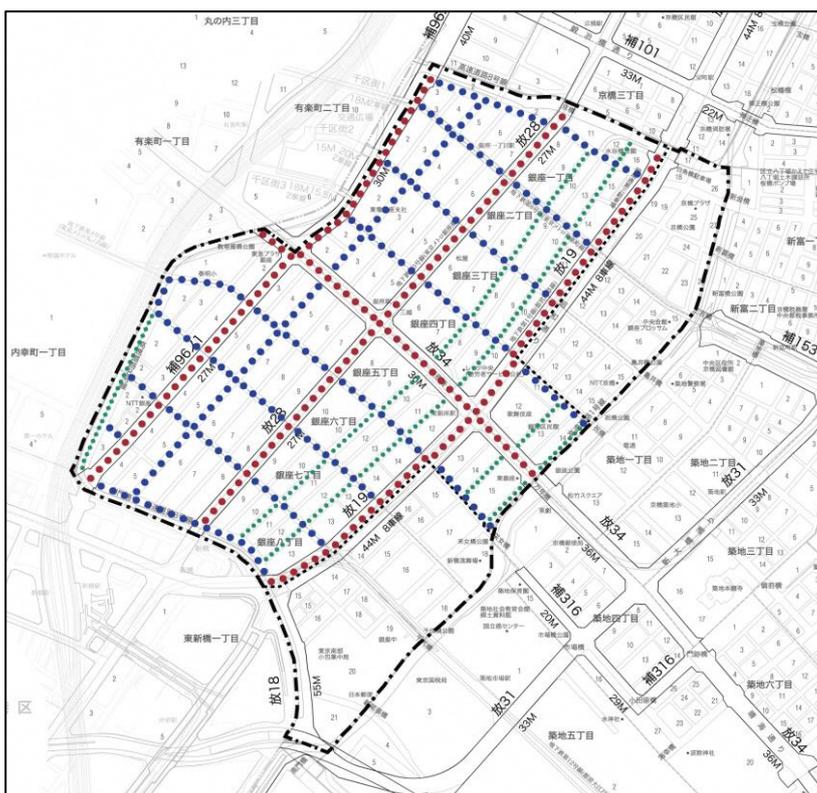
## （参考）機能更新型高度利用地区とは

### ■ 機能更新型高度利用地区

高次の都市機能が集積し、公共交通の広域的なネットワークや歩道幅員が一定以上整備され歩行者空間が充実した地域に限定して、特定の用途の建築物に係る容積率を緩和することで、都市機能の更新を図る制度です。



### ■ 歩道等の幅員により容積率を緩和する路線（下図）



## ■都市計画図書、運用基準、認定基準、条例等の閲覧について

本パンフレットは地区計画の概要を示しておりますので、詳細は都市計画図書、運用基準、認定基準、地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例をご確認ください。

また、ご計画の際には、地区計画のほかにも本区の指導要綱などがありますのでご注意ください。

### 【都市計画図書、運用基準、認定基準】

区ホームページのトップページ → 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

### 【地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例】

区ホームページのトップページ → 例規集

### 【建築計画等における主な協議先】

区ホームページのトップページ → まちづくり・環境 → 建築 → 建築にかかる手続 → 新築・増改築 → 建築確認等の手続

## ■地区計画の区域内における行為の届出書について

都市計画法第58条の2に基づき、地区計画の地区整備計画等が定められている区域内で以下の行為を行う場合は、届出が必要です。

届出書は、工事着手の30日前まで、かつ、認定申請及び確認申請の前に、区窓口にご提出ください。

### 【届出が必要な主な行為】 ※詳細は都市計画法第58条の2、同法政令第38条の4をご確認ください。

①土地の区画形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路の廃止、新設又は付替等による一団の土地利用形態の変更</li> <li>・切土又は盛土</li> <li>・宅地以外の土地を宅地とする行為</li> </ul>
②建築物の建築又は工作物の建設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の新築、増築、改築又は移転</li> <li>・建築物に附属する門又は塀及び広告塔などの工作物の建設</li> </ul>
③建築物等の用途の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途変更後の建築物等が地区計画で定めた用途に適合しないこととなる場合</li> </ul>

### 【届出が不必要な主な行為】 ※詳細は都市計画法第58条の2、同法政令第38条の5～7をご確認ください。

①土地の区画形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仮設建築物の建築又は仮設工作物の建設の目的で行う土地の区画形質の変更</li> </ul>
②建築物の建築又は工作物の建設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仮設のもの</li> <li>・屋外広告物で表示面積が1㎡以下、かつ、高さが3m以下であるものの表示又は掲出のために必要な工作物の建設</li> <li>・既存の建築物に附属する物干場、建築設備、受信用の空中線系（その支持物を含む。）、旗ざおその他これらに類する工作物の建設</li> </ul>
③建築物等の用途の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仮設のもの</li> </ul>
④都市計画事業の施行として行う行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業</li> <li>・市街地再開発事業</li> </ul>
⑤開発許可を要する行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法第29条第1項の許可を要する行為</li> </ul>

### 【届出様式】

区ホームページのトップページ → まちづくり・環境 → 建築 → 建築にかかる手続 → 地区計画の区域内における行為の届出

## ■問い合わせ先

### 【地域整備課 まちづくり推進担当】

電話 03-3546-5447

- ・都市計画図書、運用基準に関すること
- ・地区計画の区域内における行為の届出書に関すること

### 【建築課 指導係】

電話 03-3546-5456

- ・建築条例、運用基準に関すること
- ・確認申請、認定申請に関すること

〒104-8404 東京都中央区築地一丁目1番1号 中央区都市整備部地域整備課／建築課