第Ⅱゾーン

計画概要及びチェックリスト

１ 敷地条件等

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途地域 | □ | 商業地域 | | |  | □ | 第二種住居地域 | | | |  |  | | | | |
| 指定容積率等 | (1) |  | | | ％ | (2) |  | | | | ％ | 加重平均 | | |  | ％ |
| 敷地面積 | (1) |  | | | ㎡ | (2) |  | | | | ㎡ |  | | | |  |
| 道路幅員 |  | | ｍ |  | | | | ｍ | |  | | | ｍ |  | | ｍ |
| 道路の種類 | □道路Ａ　□道路Ｂ  □Ａ，Ｂ以外の１項  □２項　□３項 | | | □道路Ａ　□道路Ｂ  □Ａ，Ｂ以外の１項  □２項　□３項 | | | | | | □道路Ａ　□道路Ｂ  □Ａ，Ｂ以外の１項  □２項　□３項 | | | | □道路Ａ　□道路Ｂ  □Ａ，Ｂ以外の１項  □２項　□３項 | | |
| 基準容積率 |  | | ％ | （特定道路：□有） | | | | | | 袋路状道路 | | | | □有 | | |
| 開発諸制度等 | □総合設計・□特定街区・□その他 | | | | | | | | （　　　　　　　　　　） | | | | | | | |

※該当する□部分にチェック（■）を入れること

２　計画概要

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 行為の場所 | （住居表示） | | 中央区 | |  | | | | |  | | 丁目 |  | 番 | |
| 敷地面積 |  | ㎡ | | 建築面積 | | |  | | ㎡ | | 建蔽率 | |  | | ％ |
| 延べ面積 |  | ㎡ | | 容積率対象面積 | | |  | | ㎡ | | 容積率 | |  | | ％ |
| 用　　途 |  | | | | | | | | | | 建築物の高さ | |  | | ｍ |
| 構　　造 |  | 造 | | 階　数 | | 地上　　階・地下　階 | | | | | 工事種別 | | 新築・増築・改築 | | |
| □地区計画による容積率緩和適用 | | | | | | | | □地区計画による道路斜線制限の緩和適用 | | | | | | | |

※該当する□部分にチェック（■）を入れること

※２－１　住宅又は共同住宅を計画の場合記入

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 住宅の用途に供する部分の  容積率対象面積 | |  | | ㎡ | 住宅の用途に供する  部分の容積率 | | |  | | ％ |
| 住戸の専用面積別の戸数・面積 | 25㎡未満 | | 25㎡以上  40㎡未満 | | 40㎡以上  300㎡以下 | | 300㎡超 | | 合　計 | |
|  | 戸 |  | 戸 |  | 戸 |  | 戸 |  | 戸 |
| 計　　　　㎡ | | 計　　　　㎡ | | 計　　　　㎡ | | 計　　　　㎡ | |  | ㎡ |

※２－２　ホテル等を計画の場合記入

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ホテル等の用途に供する  部分の容積率対象面積 | | | |  | | | ㎡ | ホテル等の用途に供する  部分の容積率 | | |  | | | ％ | |
| 宿泊室の面積等  ※定員ごとに記載 | 定員　　人 | | 定員　　人 | | | 定員　　人 | | | | 定員　　人 | | | 合　計 | | |
| 定員　　　人 | | |
|  | 室 |  | | 室 |  | | | 室 |  | | 室 |  | | 室 |
| ㎡～  　　㎡ | | ㎡～  　　㎡ | | | ㎡～  　　㎡ | | | | ㎡～  　　㎡ | | | － | | |
| 計　　　　　㎡ | | 計　　　　　㎡ | | | 計　　　　　㎡ | | | | 計　　　　　㎡ | | | 計　　　　㎡ | | |

３ 地区整備計画チェックリスト

（１）建築物等の用途の制限

|  |  |
| --- | --- |
| 計　画 | 確　認 |
| ①　店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物 | □無 |
| ②-1　商店街の区域（道路ア）に接する部分 | □無  □有（②-2へ） |
| ②-2　建築物の１階の用途制限  １階で道路アに接する部分の主たる用途  ： | □商業施設等  □土地利用状況等によりやむを得ない建築物（□事前協議済） |
| ③　**10戸以上の共同住宅の計画の場合記入すること**  定住型住宅の専用面積の合計： 　　　　 　㎡(a)  住宅用途の容積率対象面積：　　　　 ㎡／３＝　　　　　㎡(b) | □a≧b  □a＜b  □機能上やむを得ない建築物  （事前協議済） |
| 最低住戸面積：　　　　　㎡ | □25㎡以上  □25㎡未満  □機能上やむを得ない建築物  （事前協議済） |

（２）容積率の最高限度（計画容積率　　　　　　％）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 計　画 | | 確　認 |
| 基準容積率：　　　　　％ | | □基準容積率≧計画容積率  □基準容積率＜計画容積率  （□容積率の緩和適用（別紙）） |
| □建築物等の用途の制限に規定する「土地利用状況等によりやむを得ない建築物」  □壁面の位置の制限に規定する「敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ない建築物」  □袋路状道路を前面道路とする敷地の建築物 | | 地区計画による容積率の緩和は適用できません |
| 備考 |  | |

（３）容積率の最低限度　（計画容積率　　　　　　％）

　　□商業地域の区域内

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 計　画 | | | 確　認 |
| □①　指定容積率が800％又は700％の区域 | | | □300％以上  □300％未満（⑤へ） |
| □②　指定容積率が600％又は500％の区域  □③　幅員４ｍの道路（２項道路を含む。）を前面道路とする敷地 | | | □200％以上  □200％未満（⑤へ） |
| □④　３項道路を前面道路とする敷地 | | | □150％以上  □150％未満（⑤へ） |
| ⑤ | □用途上又は機能上やむを得ない建築物 | | 運用基準：第３の３（２）  □①□②□③□④□⑤□⑥  □⑦（□事前協議済） |
| □袋路状道路にのみ接する建築物 | | 容積率の最低限度は適用しない |
| 備考 | | 容積率の最低限度の加重平均：　　　　　％ | |

□第二種住居地域の区域内

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 計　画 | | 確　認 |
| □①　幅員５ｍを超える道路を前面道路とする敷地 | | □200％以上  □200％未満（③へ） |
| □②　幅員５ｍ以下の道路（２項道路及び３項道路を含む。）を前面道路とする敷地 | | □150％以上  □150％未満（③へ） |
| ③ | □用途上又は機能上やむを得ない建築物 | 運用基準：第３の３（２）  □①□②□③□④□⑤□⑥  □⑦（□事前協議済） |
| □袋路状道路にのみ接する建築物 | 容積率の最低限度は適用しない |

（４）敷地面積の最低限度　（計画敷地面積　　　　　　㎡）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 確　認 | | |
| ①　敷地の分割  （平成９年６月13日＊以降） | | □無  □有(□分割後のそれぞれの敷地面積300㎡以上) |
| ②　計画敷地面積 | | □300㎡以上  □300㎡未満（③へ） |
| ③ | * 既存敷地での建替え（平成９年６月13日＊時点の敷地面積：　　　　　㎡）   （複数敷地の共同化の場合はそれぞれの敷地面積の合計）  □　土地区画整理事業の場合（換地又は保留地の面積：　　　　　㎡）**※京橋地区のみ**  □　敷地の形状及び規模又は土地利用状況から有効な土地利用が図られる場合（□事前協議済） | |

＊日本橋兜町・茅場町一丁目地区は平成30年７月１日とする。

（５）建築面積の最低限度　（計画建築面積　　　　　　㎡）

|  |  |
| --- | --- |
| 計　画 | 確　認 |
| □①　敷地面積300㎡以上 | □150㎡以上  □150㎡未満（③へ） |
| □②　敷地面積300㎡未満  　　　　敷地面積／２＝　　　　　　　㎡ | □敷地面積の１／２以上  □敷地面積の１／２未満（③へ） |
| □③　用途上又は機能上やむを得ない建築物 | 運用基準：第３の６（２）  □①  □②（□事前協議済） |

（６）壁面の位置の制限

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 計　画 | | | | 確　認 | |
| ①　幅員８ｍ以上の道路Ａに接する部分 | | | 有効後退距離　　　　　 ｍ  有効後退距離　　　　　 ｍ  有効後退距離　　　　　 ｍ | □道路境界線から1.0ｍ以上  □道路境界線から1.0ｍ未満（⑤へ） | |
| **※日本橋問屋街地区のみ**  ②　幅員８ｍ以上の道路Ｂに接する部分 | | | □敷地面積500㎡未満  (高さ3.5m未満の部分)  有効後退距離　　　　　 ｍ  有効後退距離　　　　　 ｍ  (高さ3.5m以上の部分)  有効後退距離　　　　　 ｍ  有効後退距離　　　　　 ｍ | （高さ3.5m未満の部分）  □道路境界線から1.5ｍ以上  □道路境界線から1.5ｍ未満（⑤へ）  （高さ3.5m未満の部分）  □道路境界線から1.0ｍ以上  □道路境界線から1.0ｍ未満（⑤へ） | |
| □敷地面積500㎡以上  (高さ3.5m未満の部分)  有効後退距離　　　　　 ｍ  有効後退距離　　　　　 ｍ  (高さ3.5m以上の部分)  有効後退距離　　　　　 ｍ  有効後退距離　　　　　 ｍ | （高さ3.5m未満の部分）  □道路境界線から2.5ｍ以上  □道路境界線から2.5ｍ未満（⑤へ）  （高さ3.5m未満の部分）  □道路境界線から1.0ｍ以上  □道路境界線から1.0ｍ未満（⑤へ） | |
| □幅員の最大な道路Ｂ（幅員の最大な道路Ｂが２以上ある場合は、いずれか１つ）以外の道路Ｂに接する部分：（高さ3.5m未満の部分）道路境界線から1.5ｍ以上 | | |
| ③　①、②以外の１項道路に接する部分 | | | ｍ道路に接する部分  ：有効後退距離　　　　　ｍ  　　　　ｍ道路に接する部分  ：有効後退距離　　　　　ｍ  　　　　ｍ道路に接する部分  ：有効後退距離　　　　　ｍ | □道路境界線から0.5ｍ以上  □道路境界線から0.5ｍ未満（⑤へ） | |
| ④　２項道路又は３項道路に接する部分 | | | 道路中心線からの有効後退距離　　　　　ｍ  道路中心線からの有効後退距離　　　　　ｍ | | □道路中心線から2.2ｍ以上  □道路中心線から2.2ｍ未満  （⑤へ） |
| ⑤ | □敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ない建築物の部分 | | | | 運用基準：第３の７(２)①  □ア□イ(□a□b□c)  □ウ□エ（□事前協議済） |
| □袋路状道路に接する建築物の部分 | | | | 壁面の位置の制限は適用しない |
| 備考 | |  | | | |

※⑤に該当する場合は斜線制限の緩和を適用できません。

※８ｍ未満の道路Ａ及び道路Ｂに接する部分については③に記入すること。

（７）建築物等の高さの最高限度　計画建築物の高さ：

　　　指定容積率が800％又は700％の部分：　　　　　　ｍ

指定容積率が600％、500％又は400％の部分：　　　　　　ｍ

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 最高限度 | | | | | | | 確　認 |
| 前面道路 | | 指定容積率 | | | | |
| □400％ | □500％ | □600％ | □700％ | □800％ |
| □幅員20ｍ以上 | | 36ｍ  (80ｍ※) | 38ｍ | 42ｍ | 50ｍ | | □最高限度  ≧計画高さ  □最高限度  ＜計画高さ  （備考記入） |
| □幅員12ｍ以上20ｍ未満 | | 42ｍ | |
| □幅員８ｍ以上12ｍ未満 | | 25ｍ  (60ｍ※) | 36ｍ又は3×(Ｗ＋2)のいずれか小さい数値  3×(Ｗ＋2)：　　　　　ｍ | | | |
| □幅員６ｍ以上８ｍ未満 | | 18ｍ | 24ｍ又は3×(Ｗ＋1)のいずれか小さい数値  3×(Ｗ＋1)：　　　　　ｍ | | | |
| □幅員４ｍ以上６ｍ未満 | | 15ｍ | 18ｍ又は3×(Ｗ＋1)のいずれか小さい数値  3×(Ｗ＋1)：　　　　　ｍ | | | |
| □２項道路又は３項道路 | | 13ｍ | | | | |
| □２以上の道路（それらのいずれかが２項道路又は３項道路の場合に限る。）に接する敷地  □周辺の環境に配慮した建築物の場合（□事前協議済） | | | | | | | |
| 備考 |  | | | | | | |

※京橋地区の住居地区で総合設計の許可を受けた建築物のみ

（８）建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

|  |  |
| --- | --- |
| 計　画 | |
| 外壁の仕上げ材：  外壁の色　　　： |  |

（９）工作物の設置の制限

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 計　画 | | | | 確　認 |
| ①　門、へい、広告物及び看板等通行の妨げとなる工作物 | | | | □無  □有（②へ） |
| ② | □植栽基盤の縁石を設置　　縁石の高さ：　　　　　ｍ | | | □0.4ｍ以下 |
| □建築物の外壁等に広告板等を設置  地盤面から広告板等の下端までの高さ：　　　　　ｍ | | □地盤面から工作物の下端までの高さ2.5ｍ以上  ※**日本橋問屋街地区で道路Ｂに接する部分に設置する場合のみ**  □地盤面から広告板等の下端までの高さ3.5ｍ以上 | |
| 備考 | |  | | |