

## 地区計画の区域内における制限に関する事項の追加について

👉 **都市計画で定められた内容について実効性をもたせるため、区の建築制限条例に追加する。**

➤ 建築基準法第68条の2の規定に基づき地区計画の区域内における建築物についての制限に関する事項を追加する。

### 1 内容

令和7年5月に都市計画決定した日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画（A地区A-2街区）を追加する。  
（改正案は別紙のとおり）

- |                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| (1) 建築してはならない建築物  | (5) 建築物の建築面積の最低限度 |
| (2) 建築物の容積率の最低限度  | (6) 壁面の位置         |
| (3) 建築物の建蔽率の最高限度  | (7) 建築物の高さの最高限度   |
| (4) 建築物の敷地面積の最低限度 |                   |

※A地区A-2街区の追加等に伴い、その他必要な規定整備を行う。

### 2 改正を要する条例

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（平成5年7月中央区条例第18号）

### 3 施行予定日

公布の日

## 日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画

名称		制限事項	制限内容
A地区	A-1 2街区	<u>建築してはならない建築物</u>	<p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる営業の用に供する建築物</p> <p>2 地上1階で道路に接する部分を主に次に掲げる建築物以外の用途に供する建築物。ただし、土地の利用状況等によりやむを得ないものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 店舗、展示場その他これらに類するもの</p> <p>(2) 資産運用会社等の設立及び発展を支援するための拠点施設</p> <p>(3) 投資家及び企業による交流を促進するための拠点施設</p> <p>(4) 地域住民、就業者等による交流を図るための拠点施設</p> <p>3 住戸を10戸以上有する共同住宅のうち、次に掲げる建築物</p> <p>(1) 定住型住宅の床面積の合計が、住宅用途床面積の合計の3分の1未満のもの</p> <p>(2) 定住型住宅以外の住戸の全てにおいて、それぞれの住戸の専用部分の床面積が25平方メートル未満の住戸を有するもの</p>
		<u>建築物の容積率の最高限度</u>	
		<u>建築物の容積率の最低限度</u>	10分の60（法第86条第1項又は第2項に規定する認定に係る公告対象区域（以下「公告対象区域」という。）にあつては、当該区域を一の敷地とみなして適用する。）
		<u>建築物の建蔽率の最高限度</u>	10分の8（公告対象区域にあつては、当該区域を一の敷地とみなして適用する。）
		<u>建築物の敷地面積の最低限度</u>	3,000平方メートル（公告対象区域にあつては、当該区域を一の敷地とみなして適用する。）
		<u>建築物の建築面積の最低限度</u>	1,000平方メートル（公告対象区域にあつては、当該区域を一の敷地とみなして適用する。）
		<u>壁面の位置</u>	計画図に示す壁面線の位置の数値。ただし、歩行者の安全性又は周辺的环境に配慮した建築物のうち、次に掲げるものについては、この限りではない。

		<u>1 歩行者の安全性及び快適性を確保するために設けるひさしその他これに類するもの</u> <u>2 地域の資源を活かした特徴ある街並みの形成に寄与するために設ける門、塀その他これらに類するもの</u>
	<u>建築物の高さの最高限度</u>	<u>計画図に示す高層部にあつては140メートル、低層部にあつては42メートル。</u>
	<u>建築物の高さの最低限度</u>	
	<u>建築することができる建築物の形態又は意匠</u>	
	<u>垣又は柵の構造の制限</u>	
	<u>建築物の建築の限界</u>	

\_\_\_\_\_ : 追加する内容

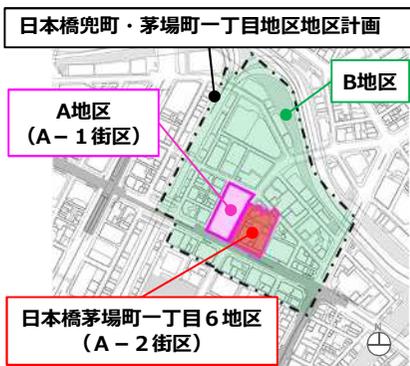
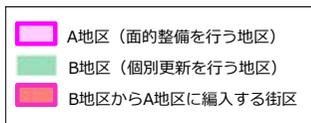
# 都市計画の変更について

# 令和7年度第1回中央区都市計画審議会資料抜粋

参考

## □都市計画の名称・位置・面積

名称：日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画  
 位置：中央区日本橋兜町及び日本橋茅場町一丁目各区内  
 面積：約10.7ha



## □関係する上位計画

### ●日本橋七の部地域まちづくりビジョン2022 (令和4年9月改定)

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を目指すこととし、兜町金融拠点の形成に必要な機能の導入や、まち全体のにぎわいと回遊性の創出などについて方向性を示している。



## □まちづくりの方向性

### 日本橋茅場町一丁目6地区における課題

- 東証の場立ち廃止以降、地域のにぎわいが低下している。
- 建物の老朽化や既存不適格となっている建物の更新が進まない。
- 地下鉄東西線茅場町駅との地下接続において更なるバリアフリー化が求められている。
- 日枝神社境内が地域の希少なオープンスペースとして、より一層開かれた空間づくりが求められている。

面的整備を通じて

### まちづくりの方向性

- 金融貢献機能の導入
- 兜町金融拠点のゲート空間整備
- 地域コミュニティの核となる地域資源の再整備
- 地域防災機能の強化、環境負荷低減の取組

## □地区計画の変更の方向性

「日本橋七の部地域まちづくりビジョン2022」の改定内容と整合を図るとともに、日本橋茅場町一丁目6地区にかかる建築物等に関する事項を定める。

### ●地区計画の目標 (定める主な事項)

- ・兜町金融拠点としてふさわしい多様な業務環境を整え、金融ビジネスサポート機能を整備し、金融業界の育成機能や投資家と企業との交流機能の形成を図る。
- ・当該金融拠点や歴史的建築物、神社、寺院などの地域資源を核とした、就業者、来街者、居住者が交錯し、地域コミュニティを形成する交流機能と地域の歴史・文化の継承や地域特性を活かした通りごとの街並みの形成などを図る。
- ・「国際金融都市・東京」構想に資する拠点の整備を行う街区としてA-2街区を位置付ける。

### ●地区施設の配置及び規模 (赤字が変更箇所)



名称	幅員	延長	備考
地区内幹線道路1号	10.0m~20.0m (全幅20.0m)	約90m	既設 (再整備)

名称	面積	備考
広場2号	約250㎡	新設 昇降機を含む。
広場3号	約1,100㎡	新設

名称	幅員	延長	備考
歩道状空地3号	2.0m	約30m	新設
歩行者通路2号	3.5m	約30m	新設 地下1階
歩行者通路3号	2.0m	約13m	新設 地上1階
歩行者通路4号	2.0m	約23m	新設 地上1階

### ●建築物等に関する事項 (定める主な事項)

名称	面積	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度	建築物等の高さの最高限度
A-2街区	約0.6ha	100/10	60/10	8/10	1,000㎡	高層部140m 低層部 42m

※主な事項として、上記の表で示す他、「壁面の位置の制限」については、道路境界線から1mまたは2mの後退距離を定める。