

日本橋・東京駅前地区

地区計画・高度利用地区の手引き



中央区

日本橋・東京駅前地区 地区計画等の導入の背景

日本橋・東京駅前地区は、江戸期以来、日本の経済・文化の中心的役割を担い続け、戦後もいち早く復興したまちであることから、建築物の多くは、老朽化が進み更新時期を迎えています。これらの建築物には、昭和40年の容積地区制度導入以前の絶対高さ制限（100尺＝約31m）に基づくものも多く、現行の容積率制限を超過している場合、全国一律の法律制限では、建替えに際して従前の建物規模の確保が難しくなることから個別の建替えが進まない状況にありました。また、規模の比較的小さな敷地が大部分を占めていたことから、高規格オフィスが供給されにくく、地区内に以前から立地していた本社機能等の地区外転出等により昼間人口の低下を招いていました。

このため、面的整備の機運を捉えて業務・商業などの高次な機能集積と地下歩行者ネットワークやバスターミナル整備などの必要な都市基盤整備を行う一方で、個別の建替えも行いやすくなるよう、中央区独自の建替えルールとして平成12年に「街並み誘導型地区計画」と「機能更新型高度利用地区」を導入しました。

地区計画と機能更新型高度利用地区は、導入以降、地域の課題や社会情勢の変化などに対応していくため、適宜見直しを行っています。令和元年7月の改正では、新たに「高度利用型地区計画」を導入しました。

日本橋・東京駅前地区 まちづくりの方向性

■日本橋・東京駅前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、首都東京を牽引する活力ある都心空間の創出
- ② 日本橋川や歴史的建築物等を生かした魅力ある都心景観、街並みの形成
- ③ 「日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン」「東京駅前地域のまちづくりガイドライン」に示す将来像の実現

まちづくりビジョン、ガイドラインについては、区ホームページからご覧いただけます。

■土地利用の方針

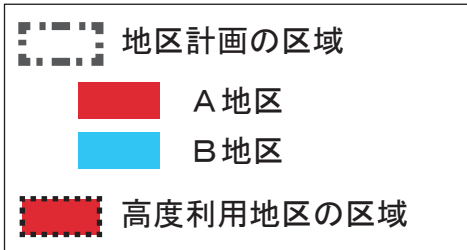
A 地区

- 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・屋外空間の整備を誘導
- ③ 容積超過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、公益施設の整備を誘導
- ② 商業施設等、良質な宿泊施設、公共的屋内・屋外空間の整備の誘導
- ③ 容積超過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

日本橋・東京駅前地区 地区計画及び高度利用地区の区域・種類等



A 地区

■ 地区計画の名称

日本橋・東京駅前地区地区計画

■ 地区計画の種類

- ・ 街並み誘導型地区計画
- ・ 高度利用型地区計画

■ 高度利用地区の名称

高度利用地区（日本橋・東京駅前地区）

■ 高度利用地区の種類

機能更新型高度利用地区

B 地区

■ 地区計画の名称

日本橋・東京駅前地区地区計画

■ 地区計画の種類

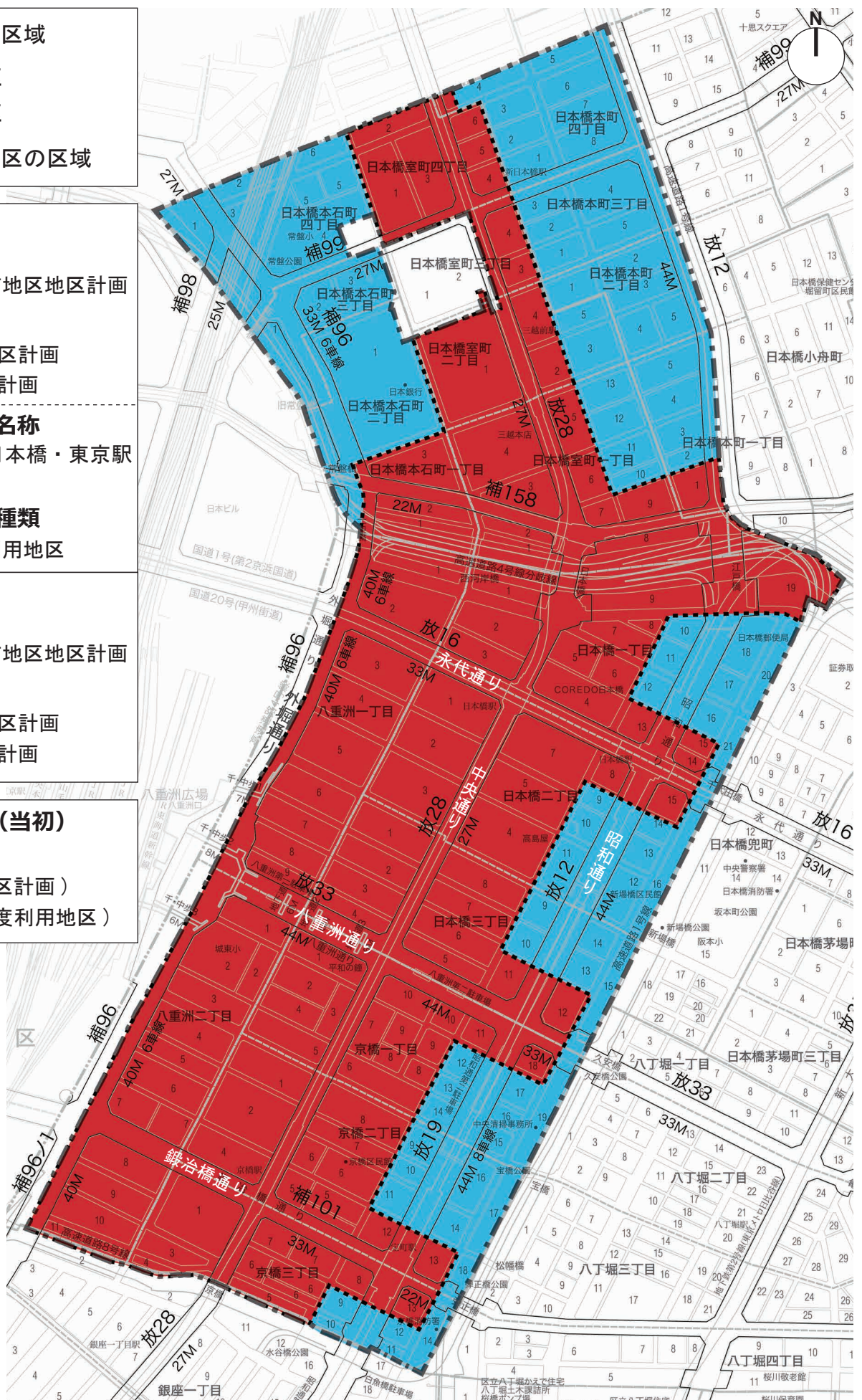
- ・ 街並み誘導型地区計画
- ・ 高度利用型地区計画

■ 都市計画の告示（当初）

平成 12 年 6 月 15 日

区告示第 73 号（地区計画）

区告示第 74 号（高度利用地区）



注 都市再生特別地区の都市計画が定められた区域内については、高度利用地区の区域から除きます。

(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。本区では以下の地区計画を導入しています。

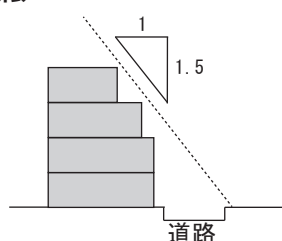
■ 街並み誘導型地区計画

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。

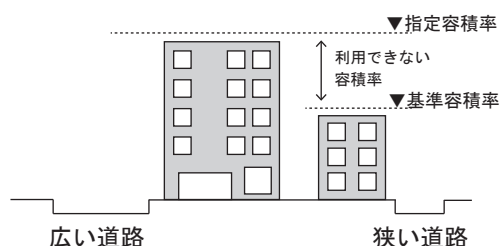
(その他、地域の特性に応じて「用途の制限」「容積率の最低限度」「敷地面積の最低限度」などの建築物の形態制限等を定めます。)

【建築基準法による一般的な建替えの場合】

● 斜線制限



● 12m 未満の道路による容積率制限



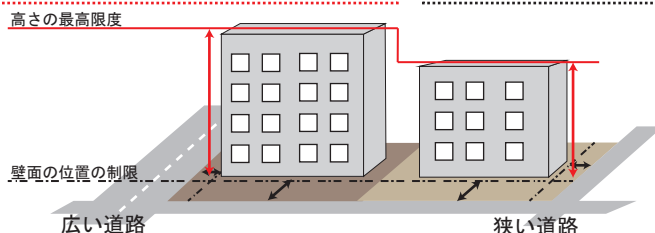
【街並み誘導型地区計画による建替えの場合】

● 高さの最高限度

敷地が接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。)

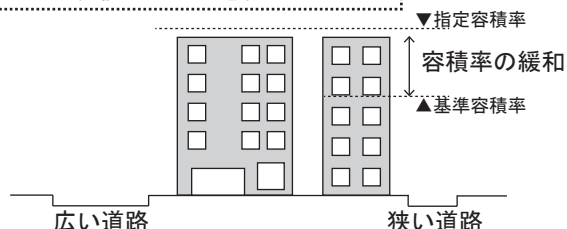
● 壁面の位置の制限

道路境界線等から建築物の部分までの後退する距離を定めます。



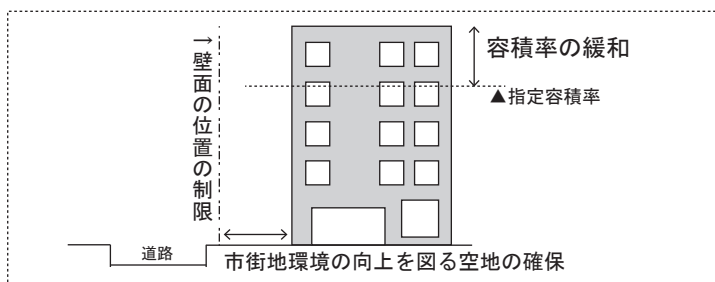
● 容積率の最高限度 (12m 未満の道路による容積率制限を緩和)

狭い道路によ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かか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。

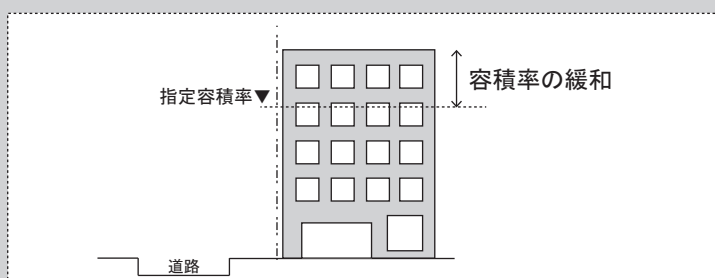


(参考) 高度利用地区とは

建築物の敷地等の統合を促進し、敷地内の空地を確保すること等により、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制度です。本区では以下の高度利用地区を導入しています。

■ 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。



日本橋・東京駅前地区の地区計画の概要

本地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。なお、本区では、建築基準法に基づき「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」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。

本地区計画に定める事項の内容（概要）は、以下の 1 ～ 10 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 ～ 6 の内容（詳細）は、以降のページをご確認ください。

1 建築物等の用途の制限

A 地区：P5 B 地区：P11

- 健全で良好な地域環境を形成するため、店舗型・風俗特殊営業の用に供する建築物や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。

2 壁面の位置の制限

A 地区：P5 B 地区：P11

- 安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、良好な街並みの形成を図るため、接する道路の幅員等に応じて、道路境界線等からの壁面の位置の制限を定めます。
- 日本橋川沿いの魅力ある景観形成を図るため、日本橋川からの壁面の位置の制限を定めます。

3 壁面後退部分における工作物の設置の制限

A 地区：P6 B 地区：P11

- 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。

4 建築物等の高さの最高限度

A 地区：P6 B 地区：P11

- 良好な街並みの形成を図るため、指定容積率及び前面道路に応じて、建築物等の高さの最高限度を定めます。
- 道路斜線制限及び隣地斜線制限は、認定を受けることにより緩和します。（別途、認定基準があります。なお、隣地斜線制限は、幅員 9 m 以上かつ歩道幅員が 1.5 m 以上の道路を前面道路とする敷地に限り、緩和します。）

5 建築物の容積率の最低限度

A 地区：P6 B 地区：P11

- 指定容積率及び前面道路に応じて、容積率の最低限度を定めます。

6 建築物の容積率の最高限度

A 地区：P7 B 地区：P12

前面道路等の状況に応じて、以下の容積率を緩和します。

注 1 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。

- 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。
- 公共的屋内・屋外空間の整備や容積率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。
- 生活関連施設の整備誘導を図るとともに、幅員の狭い道路を前面道路とする敷地において、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 地区に限りです。）

7 建築物の敷地面積の最低限度

A 地区 B 地区

- 300 ㎡です。ただし、300 ㎡未満の敷地において、既存敷地（平成 12 年 6 月 15 日時点）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。（詳しくは、都市計画図書をご確認ください。）（※）

8 建築物の建築面積の最低限度

A 地区 B 地区

- 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

A 地区 B 地区

- 建築基準法と同じ制限を定めています。

10 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

A 地区 B 地区

- 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。
- 日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン及び東京駅前地域のまちづくりガイドラインで示す主要幹線道路の沿道建物は、低層部の賑わいの連続性とともに、概ね 31m の軒線、表情線及び壁面の位置の連続性に配慮し、一体感のある景観の形成に努め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。

1 建築物等の用途の制限

次のいずれかに該当する建築物は**建築できません**。

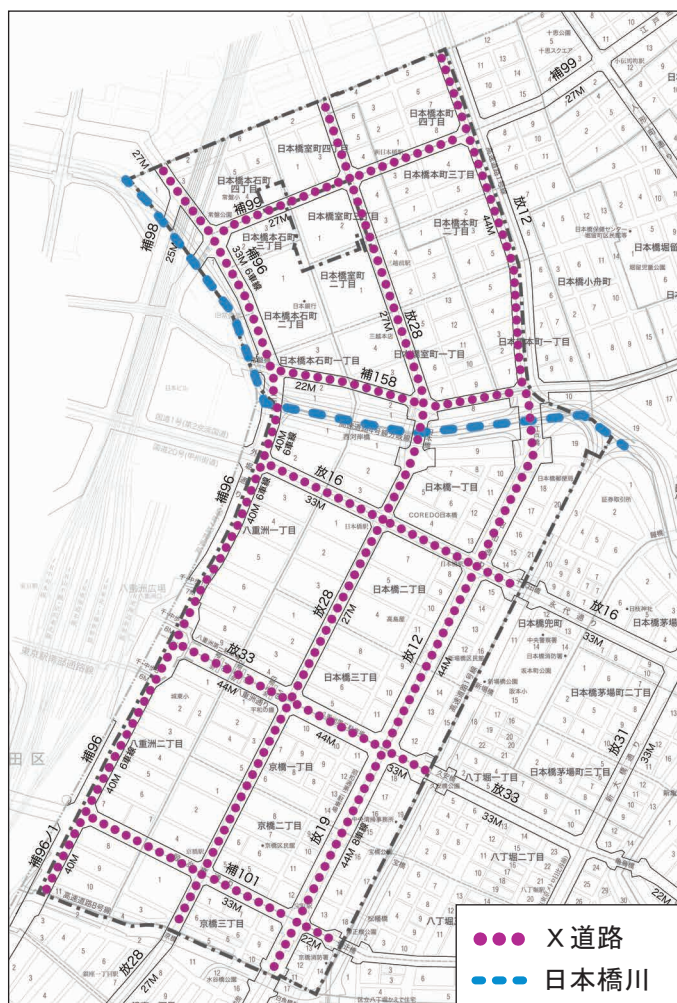
- (1) 店舗型・風俗特殊営業の用に供する建築物
 - (2) 建築物の1階で、道路に接する部分を主に商業施設等（※1）以外の用途に供する建築物。ただし、土地利用状況等によりやむを得ない場合は建築できます。（※）
 - (3) **住戸を10戸以上有する共同住宅**（サービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅は除く。）を計画する場合、次のア、イいずれかに該当する建築物。ただし、機能上やむを得ない建築物については建築できます。（※）
 - ア 定住型住宅（住戸専用部分の床面積が40㎡以上の住戸）の床面積の合計が、当該共同住宅の用途に供する部分の床面積（容積率対象面積）の合計の1/3未満の建築物
 - イ 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㎡未満の建築物
- 注1 住戸の専用部分にメーターボックス及びバルコニーは含みません。

2 壁面の位置の制限

接する道路等ごとに、道路境界線等から建築物の部分までの後退距離を定めています。

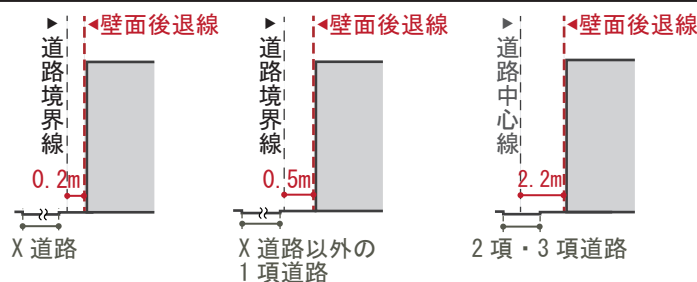
接する道路等の種類	後退距離
X道路に接する部分	道路境界線から0.2m以上
X道路以外の1項道路（※2）に接する部分	道路境界線から0.5m以上
2項道路（※2）又は3項道路（※2）に接する部分	道路中心線から2.2m以上
日本橋川に接する部分（建築物の高さ6m以下の部分）	河川との官民境界線から1.0m以上

■ X道路に指定した道路、日本橋川



- 注1 庇、ベランダ、ダクト、とい等の外壁からの突出物及び連結送水管、照明設備等の地盤面からの突出物など建築物の部分には制限を適用します。
- 注2 壁面後退部分については、段差等が生じないように設えるものとし、外壁に設置する装飾、平面駐車場その他これらに類するものは設置できません。
- 注3 敷地面積が500㎡未満の敷地で、X道路及びその他の道路に接する敷地は、全ての道路（2項道路及び3項道路を除く。）についてX道路の制限を適用します。
- 注4 日本橋川に接する部分を有し、敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ないものは、道路境界線からの後退距離を0.2m以上とします。
- 注5 地盤面下の部分には適用しません。
- 注6 袋路状道路（※3）に接する建築物の部分には適用しません。
- 注7 敷地の規模が小さい建築物や敷地が不整形な建築物の部分は緩和することができます。（※）
- 注8 袋路状道路にのみ接する建築物や、注7の緩和を適用した場合、地区計画及び機能更新型高度利用地区による容積率の緩和や斜線制限の緩和はできません。

■（参考）壁面後退イメージ



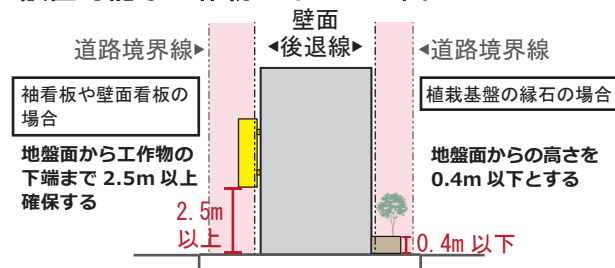
- ※1 商業施設等（用途制限）：飲食店、物販店舗、ホテル、銀行等のサービス業を営む店舗、病院・診療所 等（※）
- ※2 1項道路、2項道路、3項道路：それぞれ建築基準法第42条第1項、第2項、第3項に規定する道路
- ※3 袋路状道路：建築基準法第42条第1項から第3項までに規定する道路で、その一端のみが他の道路に接続した道路（当該道路の終端から他の道路へ通り抜けられる空間が地区施設により確保されているものは除く。）

3 壁面後退部分における工作物の設置の制限

壁面後退線と道路境界線との間の土地の区域は、通行の妨げとなる工作物（※）を設置できません。ただし、植栽基盤の縁石や地盤面から一定以上の高さの外壁等に設置する広告板等については設置可能です。また、広告板等の工作物を設置する場合、地区計画の届出が必要になる場合があります。

■設置可能な工作物

イメージ図



4 建築物等の高さの最高限度

（１）指定容積率及び前面道路に応じて、下表のとおり建築物の高さの最高限度を定めています。

前面道路 (前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のもの)		指定容積率	高さの最高限度			
			600%	700%	800%	900%
幅員 20m以上			48m		56m	60m
幅員 12m以上 20m未満					52m	
幅員 10m以上 12m未満			40m		44m	
幅員 9 m以上 10m未満			32m		36m	
幅員 8 m以上 9 m未満						
幅員 6 m以上 8 m未満			28m			
幅員 4 m以上 6 m未満			18m			
2 項道路又は 3 項道路			14m			

注 1 建築基準法上の高さです。

注 2 前面道路の幅員は認定幅員です。ただし、交差点間で幅員が一定でない場合（下イメージ図）についてはこの限りではありません。

注 3 指定容積率の異なる区域にまたがる敷地の場合は、それぞれの区域の高さの限度を適用します。

道路斜線制限及び隣地斜線制限は、認定を受けることにより緩和します。（別途、認定基準があります。なお、隣地斜線制限は、幅員 9 m以上かつ歩道幅員が 1.5m以上の道路を前面道路とする敷地に限り、緩和します。）

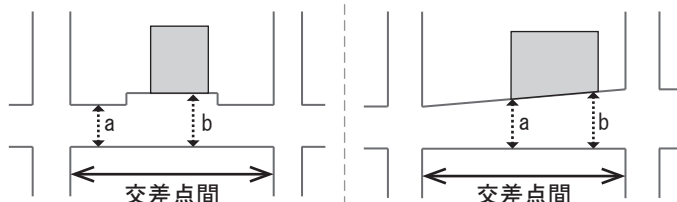
袋路状道路にのみ接する建築物や、壁面の位置の制限（５ページの２）の注 7 の緩和を適用した場合、地区計画による斜線制限の緩和はできません。

（２）（１）の規定を適用しない建築物

- ・ 特定街区の区域内の建築物
- ・ 都市再生特別地区の区域内の建築物
- ・ 総合設計の許可を受けた建築物
- ・ 袋路状道路（※3）にのみ接する敷地の建築物

■交差点間で幅員が一定でない場合 イメージ図

注 あくまで一例を示したものです。交差点間で幅員が一定でない場合の前面道路の幅員については区にご確認ください。



5 容積率の最低限度

前面道路（※4）の幅員に応じて、容積率の最低限度を定めています。

前面道路	最低限度
幅員 4 mを超える道路	300%
幅員 4 m以下の道路（2 項道路及び 3 項道路を含む。）	200%

注 1 2 階以下で容易に移転又は除却することができる建築物等には適用しません。（※）

※4 前面道路：前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のもの

（※）：別途、運用基準がありますのでご確認ください。運用基準のご案内は最終ページをご覧ください。

6 容積率の最高限度（地区計画）

容積率の最高限度は、原則、**基準容積率（※5）**です。

次の（1）～（4）のいずれかに該当する場合は地区計画による容積率の緩和を適用できます。

- 注1 容積率の緩和を適用する場合、別途、認定申請（認定基準があります。）が必要な場合があります。
- 注2 壁面の位置の制限（5ページの2）の注7の緩和を適用する建築物、袋路状道路（※3）を前面道路（※4）とする敷地の建築物は、地区計画による容積率の緩和はできません。
- 注3 容積率の最高限度を適用しない建築物
総合設計の許可を受けた建築物、特定街区の区域内の建築物、都市再生特別地区の区域内の建築物、マンションの建替え等の円滑化に関する法律の許可（容積率の特例）を受けた建築物

（1）商業施設等の整備又は2戸以下の「住宅・共同住宅」の整備による緩和（前面道路幅員が12m未満の場合に限る）

① 商業施設等の整備による緩和

「商業施設等」の用途に供する部分を設ける建築物について、容積率を緩和します。

【最高限度】

基準容積率 + 商業施設等（※7）の部分の容積率

（指定容積率を超える場合は指定容積率）

- ◆指定容積率 900%で前面道路幅員 10m以下の敷地の場合、最大 800%
- ◆指定容積率 800%で前面道路幅員 8m以下の敷地の場合、最大 700%

② 2戸以下の「住宅・共同住宅」の整備による緩和

事務所や店舗との併用住宅において、建替え後も住み続けられるよう、2戸以下の「住宅又は共同住宅」について、容積率を緩和します。

【最高限度】

緩和条件イを満たす住宅・共同住宅の基準容積率 + 部分の容積率

（指定容積率を超える場合は指定容積率）

- ◆指定容積率 900%で前面道路幅員 10m以下の敷地の場合、最大 800%
- ◆指定容積率 800%で前面道路幅員 8m以下の敷地の場合、最大 700%

【緩和条件】（次のア、イいずれにも該当）

- ア 建物全体の住戸数が2戸以下
- イ 1戸あたりの住戸専用部分の床面積が 40㎡以上 300㎡以下

【①、②共通】

- 注1 建築物の一部をホテル等とする場合は適用できません。
- 注2 ①と②の併用が可能です。（最大で指定容積率又は上の◆の容積率）
- 注3 住戸の専用部分にメーターボックス及びバルコニーは含みません。
- 注4 （②のみ）建物全体の住戸数が2戸で、そのうち1戸のみ緩和条件イを満たす場合、該当部分のみ容積率を緩和します。

（2）ホテル等（ホテル又は旅館の用途）の整備による緩和（前面道路幅員が12m未満の場合に限る）

一定規模の客室を備え、かつ、「ホテル関連施設」を整備したホテル等について、容積率を緩和します。

【最高限度】

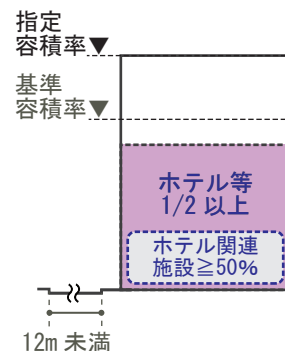
指定容積率

- ◆指定容積率 900%で前面道路幅員 10m以下の敷地の場合、800%
- ◆指定容積率 800%で前面道路幅員 8m以下の敷地の場合、700%

【緩和条件】（次の①～③のいずれにも該当）

- ① ホテル等に供する部分の容積率対象面積が建築物の容積率対象面積の1/2以上
- ② ホテル等の一宿泊室の床面積（※8）が次のア～ウに掲げる数値以上
 - ア 一宿泊室の定員が1人の場合、9㎡
 - イ 一宿泊室の定員が2人の場合、13㎡
 - ウ 一宿泊室の定員が3人以上の場合、次の算定式により求められる数値

$$X = 5.5(n - 1) + 9$$
 （X：一宿泊室の床面積（㎡）、n：一宿泊室の定員（人））
- ③ ホテル関連施設（※9）の床面積が敷地面積の1/2（容積率50%）以上、かつ、宿泊室の床面積の合計以下



注1 ホテル関連施設の具体的な施設内容や面積の算定方法等については、運用基準をご確認のうえ、事前に区にご相談ください。

※5 基準容積率：「指定容積率」又は「容積率制限（※6）による容積率（特定道路の規定を適用して算定できます。）」のうち、いずれか小さいほうの値

※6 容積率制限：建築基準法第52条に規定する前面道路の幅員が12m未満である建築物の容積率制限（前面道路幅員に商業地域では0.6を掛けた値に100を乗じて得た数値）

※7 商業施設等（容積率の最高限度）：飲食店、物販店舗、銀行等のサービス業を営む店舗、病院・診療所等（ホテル等は含みません。）（※）

※8 一宿泊室の床面積：壁芯で算定し、当該宿泊室の宿泊者が利用する水回りが寝室等と一体的に配置されている場合はその面積を含みます。（専用部分にあるパイプスペースを含む。）（※）

※9 ホテル関連施設：ロビー、ラウンジ、レストラン、フィットネスジム、ホール（宴会場等）、会議室等（※）

（※）：別途、運用基準がありますのでご確認ください。
運用基準のご案内は最終ページをご覧ください。

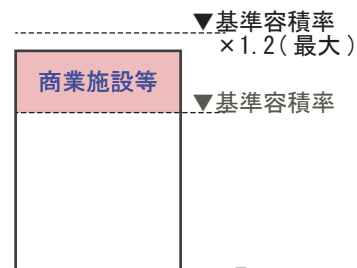
（３）一定の築年数が経過した建築物（事務所）に対する緩和

既存不適格建築物の建替え促進のため、容積地区指定（昭和40年1月21日施行）より前に建築された建築物（事務所）を建替える場合、容積率を緩和します。

【最高限度】（現に存する容積率超過建築物（※10）において建替えを行う場合）
基準容積率 + 商業施設等（※7）の部分の容積率
 （基準容積率 × 1.2 を超える場合は基準容積率 × 1.2）

注1 建築物の一部をホテル等とする場合は適用できません。

注2 複数の敷地を一体の敷地として建替えを行う場合、別途、規定があります。都市計画図書をご確認ください。



（４）公共的屋内・屋外空間の整備による緩和（前面道路が1項道路の場合に限る）

広場や地下鉄出入口等公共的な空間を整備するものについて、容積率を緩和します。

【最高限度】 ①又は②の数値

① 基準容積率 + 下表ア又はイに示す緩和容積率

② (1)～(3)により算定した容積率 + 下表ア又はイに示す緩和容積率

（①、②とも、指定容積率 + 200% を超える場合は指定容積率 + 200%）

ア 公共的屋内空間を設ける建築物

公共的屋内空間の種類	x：公共的屋内空間の部分の容積率	緩和容積率
a) 交流施設・文化施設	$50\% \leq x < 100\%$	x %
	$100\% \leq x$	100%
b) 道路と道路等を接続する屋内貫通路・地下鉄駅等への連絡通路	—	100%

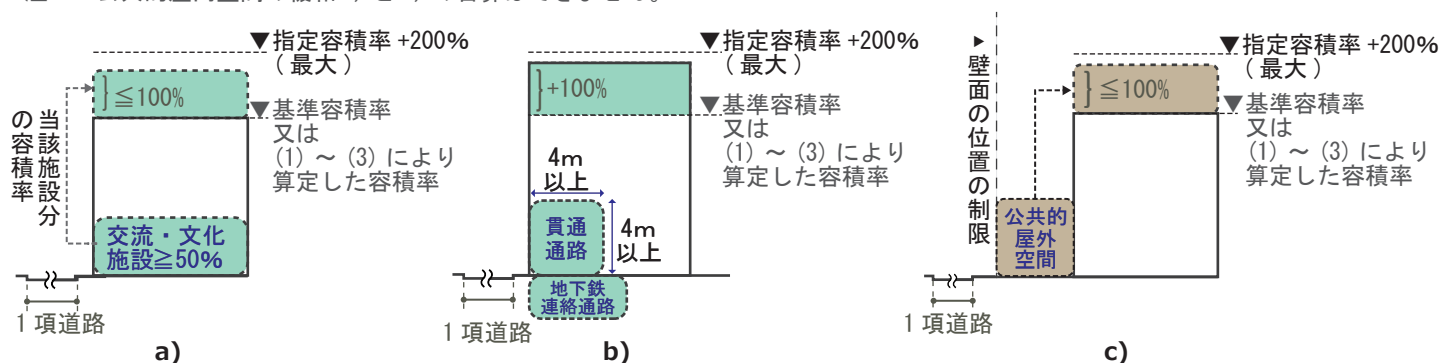
イ 公共的屋外空間を 50 m²以上を設ける建築物

x：（公共的屋外空間の面積 × 基準容積率）／敷地面積	緩和容積率
$50\% \leq x < 100\%$	x %
$100\% \leq x$	100%

注1 公共的屋内・屋外空間の具体的な内容や面積の算定方法等については、運用基準をご確認のうえ、事前に区にご相談ください。

注2 アとイの合算が可能です。（限度は上のとおり）

注3 公共的屋内空間の緩和 a) と b) の合算はできません。



* 10 容積率超過建築物：

確認済証及び検査済証の交付を受けている既存建築物のうち、当該確認済証又は検査済証（台帳記載事項の証明書を含む。）で次の①から③までの事項が確認でき、建替えの確認申請時に現に存する建築物

- ① 確認済証の交付年月日が昭和40年1月20日以前であること
- ② 用途に事務所を含むもの
- ③ 特定床面積（延べ面積 × 0.85）の敷地面積に対する割合が、基準容積率を超過していること

(※)：別途、運用基準がありますのでご確認ください。運用基準のご案内は最終ページをご覧ください。

高度利用地区（日本橋・東京駅前地区）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。また、建築確認の審査対象となります。

高度利用地区では、以下の1～4の項目を定めています。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（本ページ下部へ）

注 容積率の緩和を適用する場合、別途、認定申請（認定基準があります。）が必要な場合があります。

- 歩道等の幅員が概ね2m以上の道路（A～C道路）を前面道路とする敷地で建築面積が100㎡以上の建築物を建築する場合、前面道路に応じて、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

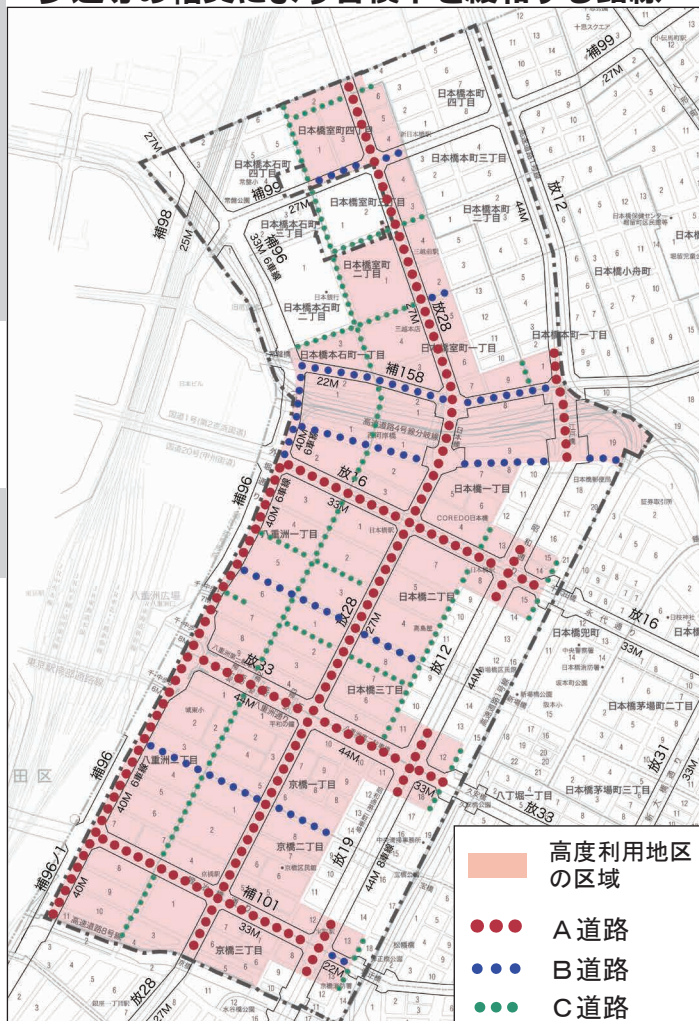
- 建築基準法と同じ制限を定めています。

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。

2～4については、A地区の地区計画の制限と同じ内容を定めています。

■ 歩道等の幅員により容積率を緩和する路線



1 容積率の最高限度（高度利用地区）

建築面積100㎡以上の建築物で、次ページの（1）、（2）のいずれかに該当する場合は、前面道路（*4）及び設ける用途の割合に応じて、表1に示す緩和容積率を指定容積率に加えることができます。

注1 地区計画による容積率の緩和を同時に適用することはできません。

注2 壁面の位置の制限（5ページの2）の注7の緩和を適用する建築物は、機能更新型高度利用地区による容積率の緩和はできません。

注3 容積率の最高限度を適用しない建築物

総合設計の許可を受けた建築物、特定街区の区域内の建築物、

マンションの建替え等の円滑化に関する法律の許可（容積率の特例）を受けた建築物

（表1）前面道路に応じた緩和容積率表

用途割合		緩和容積率				
		前面道路	A 道路	B 道路	C 道路	その他の道路
1	誘導用途割合 1/3 以上又はホテル等の割合 1/2 以上 (ホテル等の割合 1/2 以上で、(2) の②に該当する場合は上記数値に最大で +100%)		300%	200%	100%	緩和なし
	●敷地面積 300 m ² 未満の場合		100%			
2	誘導用途割合 1/4 以上 1/3 未満		150%	100%	50%	
	●敷地面積 300 m ² 未満の場合		50%			

（１）誘導用途割合による緩和（建築面積が100㎡未満の場合、緩和できません。）

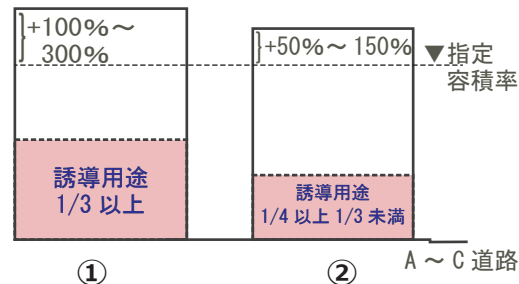
「誘導用途（※11）」の用途に供する部分を設ける建築物について、指定容積率を超えて容積率を緩和します。

【最高限度】

指定容積率 + 表1の緩和容積率

【緩和条件】（次の①又は②に該当）

- ① 誘導用途割合（※12）が1/3以上
② 誘導用途割合（※12）が1/4以上1/3未満



注1 (1)と(2)の緩和は併用できません。

注2 建築物の一部をホテル等とする場合で、かつ、誘導用途割合による緩和を適用する場合は、(2)の①の緩和条件イ、ウの規定を満たす必要があります。

（２）ホテル等（ホテル又は旅館の用途）の割合による緩和（建築面積が100㎡未満の場合、緩和できません。）

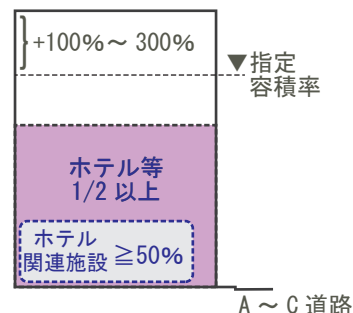
一定規模の客室を備え、かつ、「ホテル関連施設」を整備したホテル等について、指定容積率を超えて容積率を緩和します。

① ホテル関連施設の整備等による緩和**【最高限度】**

指定容積率 + 表1の緩和容積率

【緩和条件】（次のア～ウのいずれにも該当）

- ア ホテル等の割合（※13）が1/2以上
イ ホテル等の一宿泊室の床面積（※8）が次のa)～c)に掲げる数値以上
a) 一宿泊室の定員が1人の場合、9㎡
b) 一宿泊室の定員が2人の場合、13㎡
c) 一宿泊室の定員が3人以上の場合、次の算定式により求められる数値
$$X = 5.5(n - 1) + 9$$
（X：一宿泊室の床面積（㎡）、n：一宿泊室の定員（人））
ウ ホテル関連施設（※9）の床面積が敷地面積の1/2（容積率50%）以上、かつ、宿泊室の床面積の合計以下

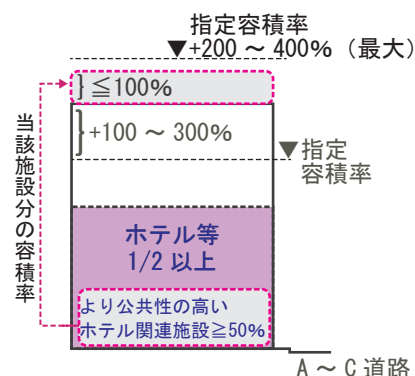
**② より公共性の高いホテル関連施設の整備等による緩和（敷地面積が300㎡以上の場合に限る）****【最高限度】**

(2)の①の容積率 + より公共性の高いホテル関連施設（※14）の部分の容積率（100%を超える場合は100%）

【緩和条件】

(2)の①の緩和条件に加え次のア、イいずれにも該当

- ア 一宿泊室の床面積が30㎡以上の宿泊室の床面積の合計が、全ての宿泊室の床面積の合計の1/4以上
イ ホテル関連施設のうちラウンジ、会議室及びホール等のより公共性の高いホテル関連施設（※14）の部分の容積率が50%以上

**【①、②共通】**

注1 ホテル関連施設の具体的な施設内容や面積の算定方法等については、運用基準をご確認のうえ、事前に区にご相談ください。

注2 (1)と(2)の緩和は併用できません。

- ※11 誘導用途：飲食店、物販店舗、病院・診療所、美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ等（ホテル等は含みません。）（※）
※12 誘導用途割合：「誘導用途に供する部分の容積率対象面積の合計」の「建築物の容積率対象面積」に対する割合
※13 ホテル等の割合：「ホテル等に供する部分の容積率対象面積の合計」の「建築物の容積率対象面積」に対する割合
※14 より公共性の高いホテル関連施設：
ホテル関連施設（※9）のうち、ラウンジ、会議室及びホール等の日常一般に開放された部分に該当する施設（※）

（※）：別途、運用基準がありますのでご確認ください。
運用基準のご案内は最終ページをご覧ください。

1 建築物等の用途の制限

A 地区と同じ内容を定めています。5 ページの 1 をご確認ください。

2 壁面の位置の制限

A 地区と同じ内容を定めています。5 ページの 2 をご確認ください。

3 壁面後退部分における工作物の設置の制限

A 地区と同じ内容を定めています。6 ページの 3 をご確認ください。

4 建築物等の高さの最高限度

A 地区と同じ内容を定めています。6 ページの 4 をご確認ください。

5 容積率の最低限度

指定容積率及び前面道路（※4）に応じて、容積率の最低限度を定めています。

前面道路 指定容積率	最低限度			
	600%	700%	800%	900%
幅員 4 m を超える道路	300%			
幅員 4 m（2 項道路を含む。）	200%			
3 項道路（※3）	150%			

注 1 袋路状道路（※5）にのみ接する敷地の建築物には適用しません。

注 2 戸建て住宅のみの用途の建築物や、2 階以下で容易に移転又は除却することができる建築物等には適用しません。（※）

※15 生活関連施設：生活利便施設（※16）及び公益施設（※17）

※16 生活利便施設：飲食店、物販店舗、美容院・クリーニング取次店、学習塾、サービス店舗 等（※）

※17 公益施設：病院・診療所、認可保育所・認定こども園、老人ホーム、通所介護施設 等（※）

（※）：別途、運用基準がありますのでご確認ください。
運用基準のご案内は最終ページをご覧ください。

6 容積率の最高限度（地区計画）

容積率の最高限度は、原則、**基準容積率（＊5）**です。

次の（1）～（6）のいずれかに該当する場合は地区計画による容積率の緩和を適用できます。

- 注1 容積率の緩和を適用する場合、別途、認定申請（認定基準があります。）が必要な場合があります。
- 注2 壁面の位置の制限（5ページの2）の注7の緩和を適用する建築物、袋路状道路（＊3）を前面道路（＊4）とする敷地の建築物は、地区計画による容積率の緩和はできません。
- 注3 容積率の最高限度を適用しない建築物
総合設計の許可を受けた建築物、特定街区の区域内の建築物、都市再生特別地区の区域内の建築物、マンションの建替え等の円滑化に関する法律の許可（容積率の特例）を受けた建築物

（1）商業施設等の整備又は2戸以下の「住宅・共同住宅」の整備による緩和（前面道路幅員が12m未満の場合に限る）

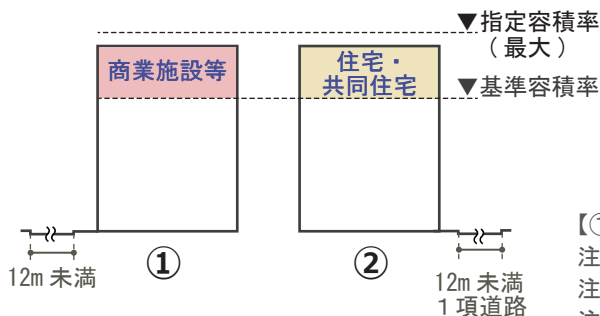
① 商業施設等の整備による緩和

「商業施設等」の用途に供する部分を設ける建築物について、容積率を緩和します。

【最高限度】

基準容積率 + 商業施設等（＊7）の部分の容積率
（指定容積率を超える場合は指定容積率）

- ◆指定容積率800%で前面道路幅員8m以下の敷地の場合、最大700%



② 2戸以下の「住宅・共同住宅」の整備による緩和（前面道路が1項道路の場合に限る）

事務所や店舗との併用住宅において、建替え後も住み続けられるよう、2戸以下の「住宅又は共同住宅」について、容積率を緩和します。

【最高限度】

基準容積率 + 緩和条件イを満たす住宅・共同住宅の部分の容積率
（指定容積率を超える場合は指定容積率）

- ◆指定容積率800%で前面道路幅員8m以下の敷地の場合、最大700%

【緩和条件】（次のア、イいずれにも該当）

- ア 建物全体の住戸数が2戸以下
イ 1戸あたりの住戸専用部分の床面積が40㎡以上300㎡以下

【①、②共通】

- 注1 建築物の一部をホテル等とする場合は適用できません。
- 注2 ①と②の併用が可能です。（最大で指定容積率又は上の◆の容積率）
- 注3 住戸の専用部分にメーターボックス及びバルコニーは含みません。
- 注4 ②のみ 建物全体の住戸数が2戸で、そのうち1戸のみ緩和条件イを満たす場合、該当部分のみ容積率を緩和します。
- 注5 ①と②の両方に該当する場合の最高限度は、大きいほうの値です。

（2）生活関連施設（＊15）の整備による緩和

「住宅に付随する生活利便施設」又は「公益施設」の用途に供する部分を設ける建築物について、容積率を緩和します。

① 住宅に付随する生活利便施設の整備による緩和

【最高限度】

基準容積率 + 生活利便施設（＊16）の部分の容積率
（基準容積率 × 1.25 を超える場合は基準容積率 × 1.25）

【緩和条件】

基準容積率を超えて設ける生活利便施設の部分の容積率対象床面積 ≤ 住宅又は共同住宅の部分の床面積

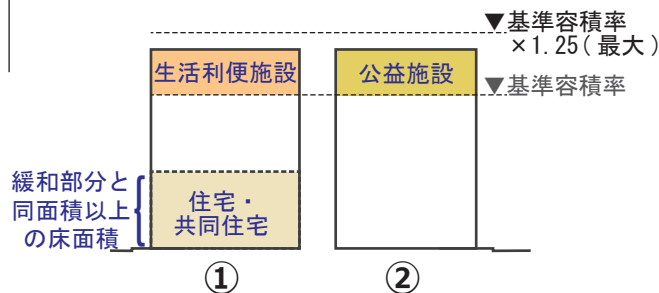
【①、②共通】

- 注1 建築物の一部をホテル等とする場合は適用できません。
- 注2 ①と②の併用が可能です。（最大 基準容積率 × 1.25）
その場合、（計画容積率－基準容積率－公益施設の容積率）× 敷地面積（㎡） ≤ 住宅又は共同住宅の床面積（㎡）
- 注3 ①と②の両方に該当する場合の最高限度は、大きいほうの値です。

② 公益施設の整備による緩和

【最高限度】

基準容積率 + 公益施設（＊17）の部分の容積率
（基準容積率 × 1.25 を超える場合は基準容積率 × 1.25）



（３）ホテル等（ホテル又は旅館の用途）の整備による緩和

一定規模の客室を備え、かつ、「ホテル関連施設」又は「生活関連施設」を整備したホテル等について、容積率を緩和します。

① ホテル関連施設の整備等による緩和

【最高限度】

（緩和条件ア、イ及びウのいずれにも該当）

基準容積率 × 1.25

◆①、②のいずれにおいても、

- ・ 前面道路幅員 11m未満の敷地の場合、指定容積率を超える場合は指定容積率
- ・ 指定容積率 800%の区域で前面道路幅員 8 m以下の敷地の場合、最大 700%

【緩和条件】

ア ホテル等に供する部分の容積率対象面積が建築物の容積率対象面積の 1/2 以上

イ ホテル等の一宿泊室の床面積（※8）が次の a) ～ c) に掲げる数値以上

a) 一宿泊室の定員が 1 人の場合、9 m²

b) 一宿泊室の定員が 2 人の場合、13 m²

c) 一宿泊室の定員が 3 人以上の場合、次の算定式により求められる数値

$$X = 5.5(n - 1) + 9 \quad (X: \text{一宿泊室の床面積 (m}^2\text{)}, n: \text{一宿泊室の定員 (人)})$$

ウ ホテル関連施設（※9）の床面積が敷地面積の 1/2（容積率 50%）以上、かつ、宿泊室の床面積の合計以下

エ 生活関連施設を設けている

② 生活関連施設の整備等による緩和

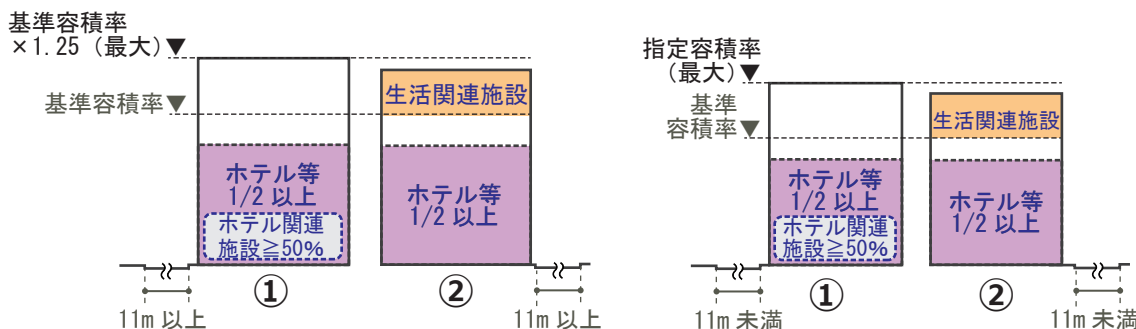
【最高限度】

（緩和条件ア、イ及びエのいずれにも該当）

基準容積率 + 生活関連施設（※15）の部分の容積率

（基準容積率 × 1.25 を超える場合は基準容積率 × 1.25）

注 1 ホテル関連施設の具体的な施設内容や面積の算定方法等については、運用基準をご確認のうえ、事前に区にご相談ください。



（４）一定の築年数が経過した建築物（事務所）に対する緩和

既存不適格建築物の建替え促進のため、容積地区指定（昭和 40 年 1 月 21 日施行）より前に建築された建築物（事務所）を建替える場合、容積率を緩和します。

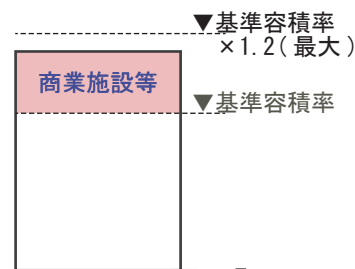
【最高限度】（現に存する容積率超過建築物（※10）において建替えを行う場合）

基準容積率 + 商業施設等（※7）の部分の容積率

（基準容積率 × 1.2 を超える場合は基準容積率 × 1.2）

注 1 建築物の一部をホテル等とする場合は適用できません。

注 2 複数の敷地を一体の敷地として建替えを行う場合、別途、規定があります。都市計画図書をご確認ください。



（５）住宅等の整備による緩和（前面道路が２項道路又は３項道路の場合に限る）

幅員の狭い道路を前面道路とする敷地において、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。

【最高限度】

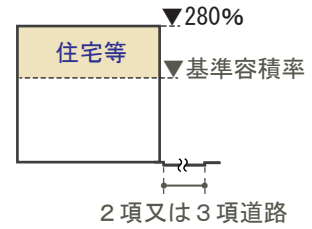
280%

【緩和条件】

基準容積率を越える部分を住宅等（*18）とする。

注１ 建築物の一部をホテル等とする場合は適用できません。

注２ 計画容積率－基準容積率 ≤ 住宅等の部分の容積率



（６）公共的屋内・屋外空間の整備による緩和（前面道路が１項道路の場合に限る）

広場や地下鉄出入口等公共的な空間を整備するものについて、容積率を緩和します。

【最高限度】 ①又は②の数値

① 基準容積率 ＋ 下表ア又はイに示す緩和容積率

② (1)～(4)により算定した容積率＋ 下表ア又はイに示す緩和容積率

(①、②とも、基準容積率 × 1.25 を超える場合は基準容積率 × 1.25)

ア 公共的屋内空間を設ける建築物

公共的屋内空間の種類	x：公共的屋内空間の部分の容積率	緩和容積率
a) 交流施設・文化施設	$50\% \leq x < 100\%$	x %
	$100\% \leq x$	100%
b) 道路と道路等を接続する屋内貫通路・地下鉄駅等への連絡通路	—	100%

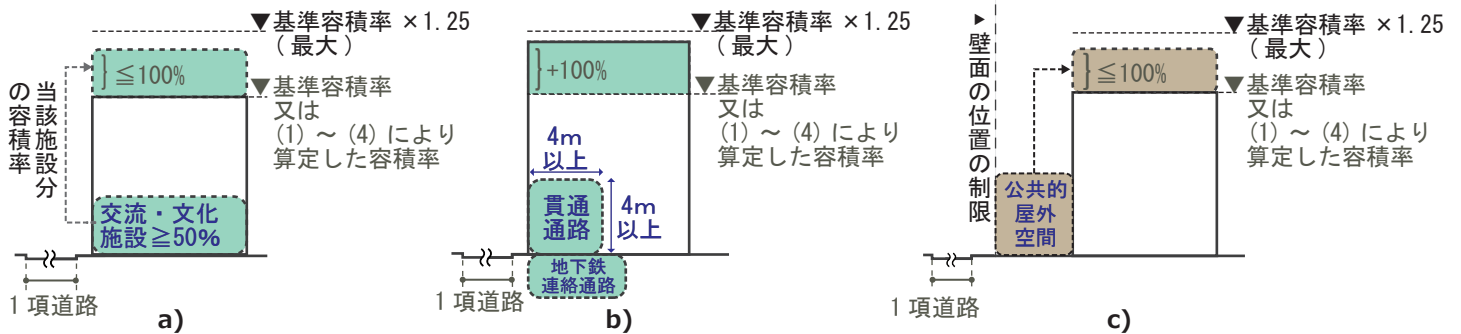
イ 公共的屋外空間を 50 m²以上を設ける建築物

x：(公共的屋外空間の面積 × 基準容積率) / 敷地面積	緩和容積率
$50\% \leq x < 100\%$	x %
$100\% \leq x$	100%

注１ 公共的屋内・屋外空間の具体的な内容や面積の算定方法等については、運用基準をご確認のうえ、事前に区にご相談ください。

注２ アとイの合算が可能です。(限度は上のとおり)

注３ 公共的屋内空間の緩和 a) と b) の合算はできません。



* 18 住宅等：以下のいずれかの●用途に該当

●住宅 ●下宿

●寄宿舎 ●共同住宅（ウィークリーマンション及びマンスリーマンションは除く。）の場合、以下の①、②いずれかに該当

① 定住型住宅（住戸専用部分の床面積（メーターボックス及びバルコニーは含みません。）が 40 m²以上の住戸）

② サービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅

■都市計画図書、運用基準、条例等の閲覧について

本手引き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、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、地区計画のほかに本区の指導要綱などがありますのであわせてご確認ください。

【都市計画図書、運用基準】

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

【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】

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 → 建築にかかる手続き → 新築・増改築 → 建築確認等の手続き

■認定申請について

地区計画区域内において、道路幅員による容積率制限の緩和、斜線制限の緩和を受ける場合、建築基準法に基づく認定申請が必要となります。詳細は認定基準等をご確認ください。

【認定基準等】

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

■地区計画の区域内における行為の届出について

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	・ 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 ・ 切土又は盛土 ・ 宅地以外の土地を宅地とする行為
② 建築物の建築又は工作物の建設	・ 建築物の新築、増築、改築又は移転 ・ 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
③ 建築物等の用途の変更	・ 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

【届出が不要な主な行為】※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	・ 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
② 建築物の建築又は工作物の建設	・ 仮設のもの ・ 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 ・ 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
③ 建築物等の用途の変更	・ 仮設のもの
④ 都市計画事業の施行として行う行為	・ 土地区画整理事業 ・ 市街地再開発事業
⑤ 開発許可を要する行為	・ 都市計画法第29条第1項の許可を要する行為

【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 → 建築にかかる手続き → 地区計画の区域内における行為の届出

■問い合わせ先

都市整備部 建築課 電話 03-3546-5447