

第Ⅱゾーン

地区計画の手引き

日本橋問屋街地区
人形町・浜町河岸地区
日本橋兜町・茅場町一丁目地区
新川・茅場町地区
京橋地区
築地地区



第Ⅱゾーン 地区計画の導入の背景

第Ⅱゾーンは、地場産業と居住機能が混在して発展してきたまちです。老朽化した建築物が多く存在していたことから、既存建築物の建替えをしやすいすることにより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標として、中央区独自の建替えルールとして平成5年に「用途別容積型地区計画」、平成9年に「街並み誘導型地区計画」を導入し、個別建替えの促進を図ってきました。

地区計画は、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、地区計画の導入から20年以上が経過する中で定住人口は回復し当初の目的が達成されたことから、住宅に対する容積率緩和を行う「用途別容積型地区計画」を廃止し、新たに「高度利用型地区計画」を導入しました。

第Ⅱゾーン まちづくりの方向性

■第Ⅱゾーンの地区計画の目標

- ① 賑わいのあるまちと安全で快適な暮らしやすいまちが調和した都心複合市街地の形成
- ② 魅力ある都市景観・街並みの形成
- ③ 「日本橋七の部地域まちづくりビジョン」に示す将来像の実現（日本橋兜町・茅場町一丁目地区）

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

- 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 建築物の所有者等の居住機能の確保
- ③ 建築物の不燃化を促進

第Ⅱゾーンの地区計画 地区計画の区域・種類等

第Ⅱゾーン：以下の①から⑥までの地区計画
区域を総称しています。

■地区計画の名称

- | | |
|---|--------------------|
| ① | 日本橋問屋街地区地区計画 |
| ② | 人形町・浜町河岸地区地区計画 |
| ③ | 日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画 |
| ④ | 新川・茅場町地区地区計画 |
| ⑤ | 京橋地区地区計画 |
| ⑥ | 築地地区地区計画 |

■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

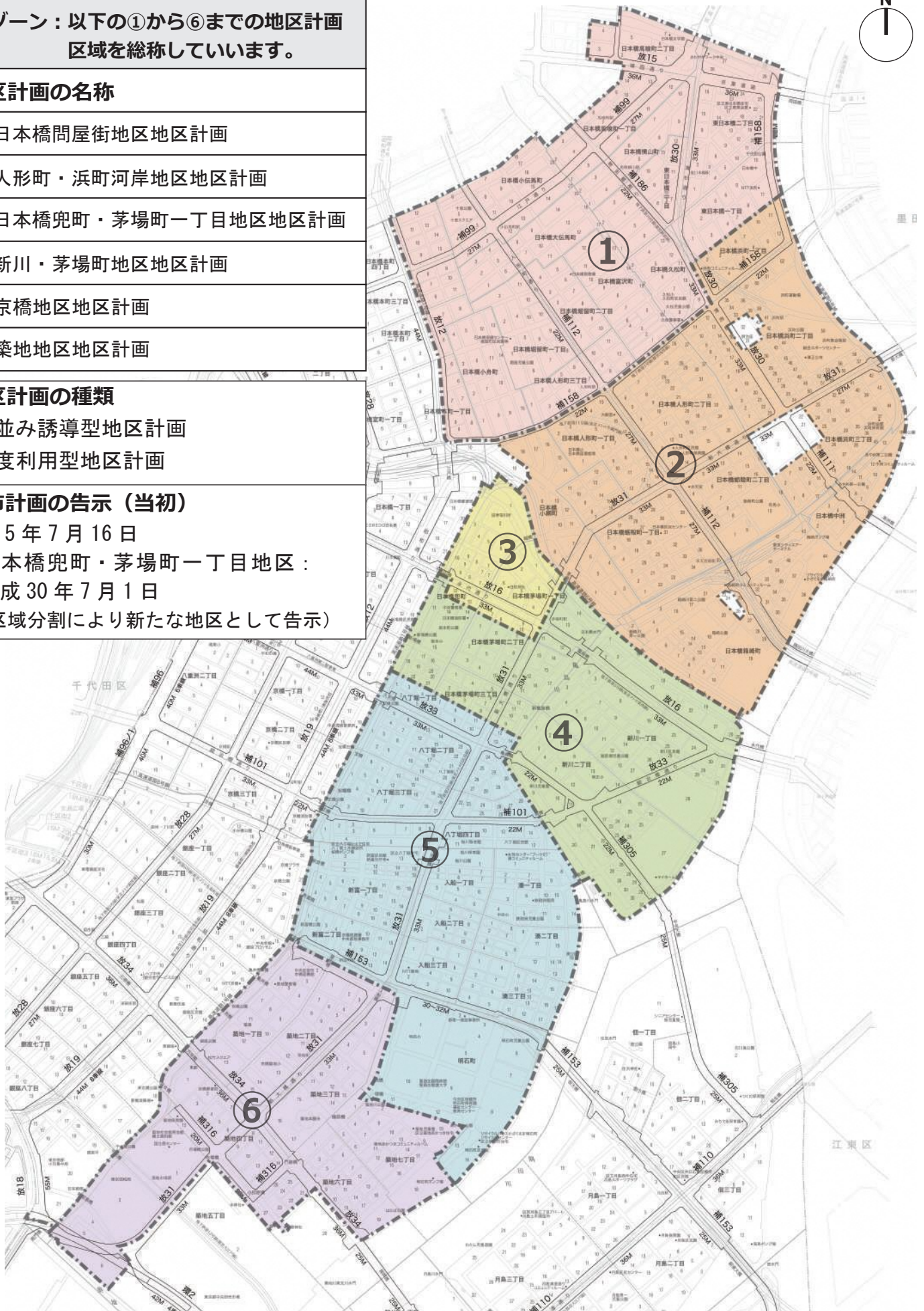
■都市計画の告示（当初）

平成5年7月16日

※日本橋兜町・茅場町一丁目地区：

平成30年7月1日

（区域分割により新たな地区として告示）



注 地区計画の他に高度利用地区が指定されている区域の取扱については都市計画図書をご確認ください。

(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。

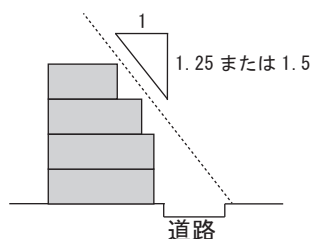
■ 街並み誘導型地区計画

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。

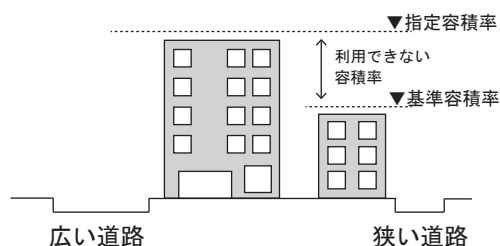
(その他、地域の特性に応じて「用途の制限」「容積率の最低限度」「敷地面積の最低限度」などの建築物の形態制限等を定めます。)

【建築基準法による一般的な建替えの場合】

● 斜線制限



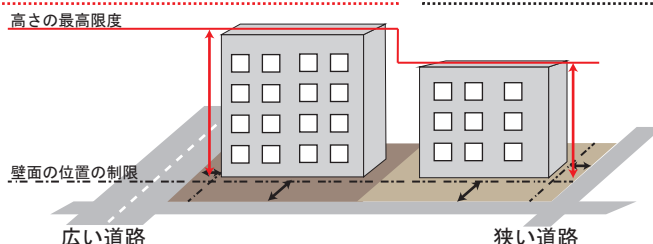
● 12m 未満の道路による容積率制限



【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。)

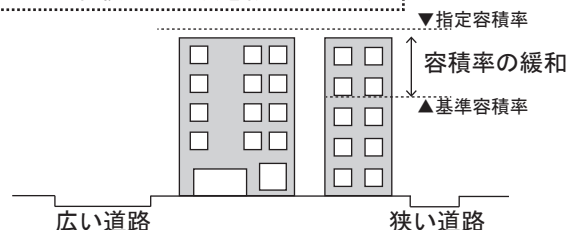


● 壁面の位置の制限

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。

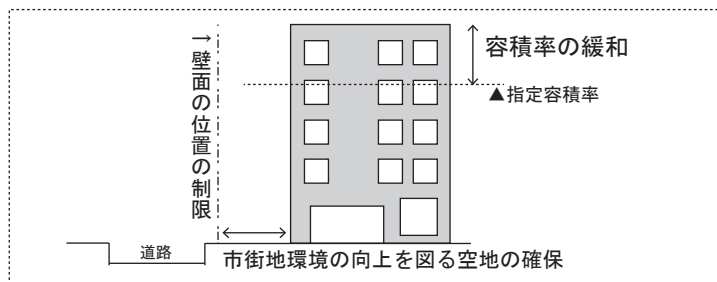
● 容積率の最高限度 (12m 未満の道路による容積率制限を緩和)

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。



第Ⅱゾーンの地区計画の概要

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。

日本橋兜町・茅場町一丁目地区の A 地区の内容については、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

P5

- 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。
- 商店街に指定した道路に接する敷地の場合、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

P6

- 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。

3 壁面後退部分における工作物の設置の制限

P6

- 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

P7

- 良好な街並みの形成を図るため、用途地域、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。
- 道路斜線制限は、認定を受けることにより緩和します。（隣地斜線制限の緩和はありません。）

5 建築物の容積率の最低限度

P7

- 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

P8

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。

- 生活関連施設や公共的屋内・屋外空間等の整備誘導と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。
- 良質な宿泊施設の整備誘導を図るため、容積率を緩和します。（道路 B を前面道路とする敷地は除きます。）
- 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。

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、既存敷地（平成 9 年 6 月 13 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。）（※）

注 1 日本橋兜町・茅場町一丁目地区については、既存敷地（平成 30 年 7 月 1 日時点）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

- 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

- 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。

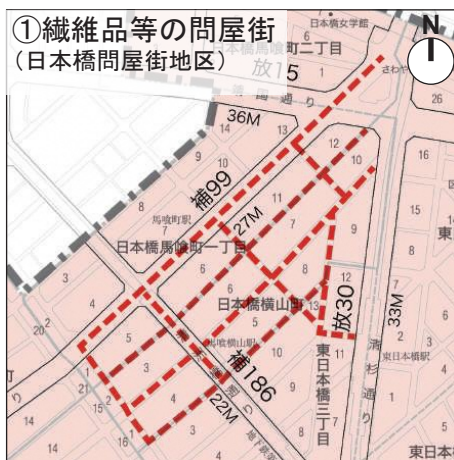
1 建築物等の用途の制限

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) 商店街に指定した道路に接する部分について、建築物の1階に主に商業施設等（*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。

■ 1階の用途制限を定めている商店街に指定した道路



--- : 商店街に指定した道路

ただし、⑤築地場外市場商店街（築地地区）の㊦の部分は道路（晴海通り）の南西側、①の部分は道路（新大橋通り）の南東側のみ用途制限対象

- *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 道路A：都市計画図書に示す概ね幅員8m以上の道路（日本橋兜町・茅場町一丁目地区には、一部幅員8m以上の道路で道路Aの指定がない道路があります。都市計画図書をご確認のうえ、区にご確認ください。）
- *3 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
- *4 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。）

2 壁面の位置の制限

接する道路ごとに、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。

接する道路の種類	後退距離
幅員 8 m 以上の道路 A（※2）に接する部分	道路境界線から 1.0m 以上
幅員 8 m 未満の道路 A（※2）に接する部分 道路 A 以外の 1 項道路（※3）に接する部分	道路境界線から 0.5m 以上
2 項道路（※3）又は 3 項道路（※3）に接する部分	道路中心線から 2.2m 以上

後退距離	道路 B の幅員	建築物の高さ	敷地面積	後退距離
敷地境界線（敷地が道路に接する部分は、道路の反対側の境界線）から 8m 以上	8 m 以上	3.5m 未満の部分	500 ㎡未満	道路境界線から 1.5m 以上
			500 ㎡以上	道路境界線から 2.5m 以上
	8 m 未満	3.5m 以上の部分	—	道路境界線から 1.0m 以上
			—	道路境界線から 0.5m 以上

■明石町の第二種住居地域のみ

総合設計の許可を受けた建築物

■日本橋問屋街地区のみ

道路 B に接する部分については、別途後退距離を定めています。

- 注 1 底、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 2 以上の道路 B に接する敷地で、敷地面積 500 ㎡以上の建築物の場合、別途規定があります。都市計画図書をご確認ください。

注 4 「地盤面下の部分」及び「築地地区で商店街に指定した道路に設置された既存のアーケードに面し、かつ、連続した庇等の部分」には適用しません。

注 5 袋路状道路（※4）に接する建築物の部分には適用しません。

注 6 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 7 袋路状道路にのみ接する建築物や、注 6 の緩和を適用した場合、地区計画による容積率の緩和や斜線制限の緩和はできません。

■（日本橋問屋街地区）道路 B に指定した道路



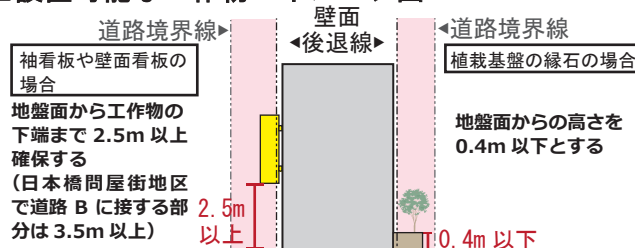
3 壁面後退部分における工作物の設置の制限

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。

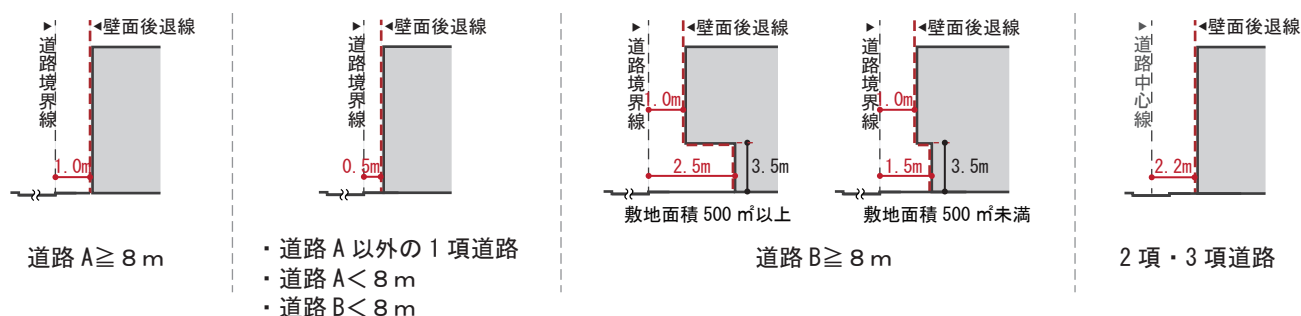
また、広告板等の工作物を設置する場合、地区計画の届出が必要になる場合があります。

■設置可能な工作物 イメージ図



注 1（築地地区のみ）商店街に指定した道路に接する部分で、既存のアーケードに面して設置する工作物については、別途規定があります。都市計画図書をご確認ください。

■（参考）壁面後退イメージ



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	指定 容積率	高さの最高限度				
		400%	500%	600%	700%	800%
幅員 20m以上		36m	38m	42m	50m	
幅員 12m以上 20m未満					42m	
幅員 8 m以上 12m未満		25m	36m 又は $3 \times (W + 2)$ のいずれか小さい数値			
幅員 6 m以上 8 m未満		18m	24m 又は $3 \times (W + 1)$ のいずれか小さい数値			
幅員 4 m以上 6 m未満		15m	18m 又は $3 \times (W + 1)$ のいずれか小さい数値			
2 項道路又は 3 項道路		13m				

注1 建築基準法上の高さです。

W：前面道路の幅員（m）

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 前面道路が2以上あるとき（（2）に該当する場合は除く）は、幅員の最大な道路を基準とした高さの限度を適用します。

注4 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、隣地斜線制限の緩和はありません。）

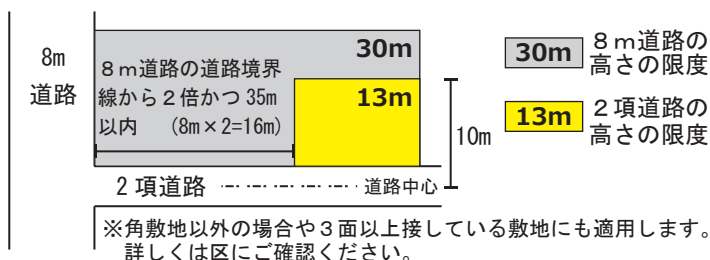
袋路状道路にのみ接する建築物や、壁面の位置の制限（6ページの2）の注6の緩和を適用した場合、地区計画による斜線制限の緩和はできません。

（２）2以上の道路（それらのいずれかが2項又は3項道路の場合に限る）に接する敷地の場合の制限

2項道路又は3項道路以外の道路の境界線からの水平距離が当該道路の幅員の2倍（35mを超える場合は35m）を超える区域で、2項道路又は3項道路の中心からの水平距離が10m以下の区域については、13mとします。

ただし、敷地内に歩道状空地を設けた建築物で、周辺環境への影響が小さくなるよう配慮した建築物については適用しません。（※）

例）指定容積率500%で8m道路と2項道路に接する敷地の場合

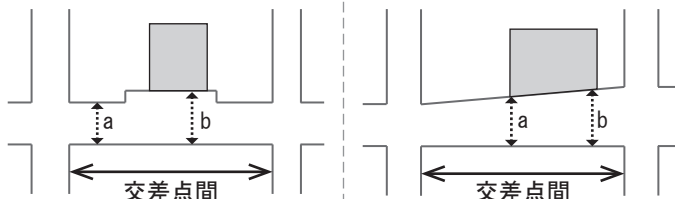


（３）（１）及び（２）の規定を適用しない建築物

- ・総合設計の許可を受けた建築物（ただし、明石町の第二種住居地域で総合設計の許可を受けた建築物の高さの限度は、幅員12m以上の道路を前面道路とする敷地は80m、幅員8m以上12m未満の道路を前面道路とする敷地は60m）
- ・袋路状道路（※4）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

用途地域ごとに、指定容積率及び前面道路（※5）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				
		指定容積率	400%	500%	600%	700%	800%
商業 地域	幅員 4 mを超える道路						300%
	幅員 4 mの道路（2 項道路を含む。）			200%			
	3 項道路			150%			
住居 地域	幅員 5 mを超える道路		200%				
	幅員 5 m以下の道路（2 項・3 項道路を含む）		150%				

注1 袋路状道路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。（※）

※5 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

容積率の最高限度は、原則、**基準容積率（＊6）**です。

次の（1）～（5）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 用途の制限（5ページの1）の（2）のただし書きを適用する建築物、壁面の位置の制限（6ページの2）の注6の緩和を適用する建築物、袋路状道路（＊4）を前面道路（＊5）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、
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）生活関連施設（＊8）の整備による緩和（前面道路が商業地域で幅員5m以上 住居地域で幅員6m以上 の場合に限る）

「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 ② 公益施設の整備による緩和

【最高限度】

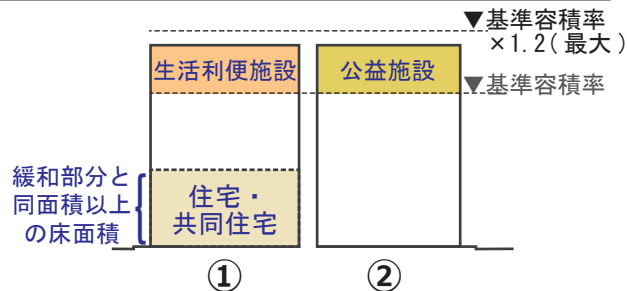
基準容積率 + 生活利便施設（＊9）及び公益施設（＊10）の
部分の容積率

次の a) ～ c) に示す数値を超える場合は、a) ～ c) に示す数値

- a) 敷地面積 300 ㎡以上の場合、基準容積率 × 1.2
- b) 敷地面積 100 ㎡以上 300 ㎡未満の場合、
基準容積率 + (基準容積率 × 0.2 × 2/3)
- c) 敷地面積 100 ㎡未満の場合、
基準容積率 + (基準容積率 × 0.2 × 1/2)

【緩和条件（生活利便施設を設ける場合）】

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 ≤ 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。（道路Bを前面道路とする場合は除く。）
- 注2 ①と②を併用する場合、（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）2戸以下の「住宅又は共同住宅」の整備による緩和（前面道路が商業地域で幅員5m以上 住居地域で幅員6m以上 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】

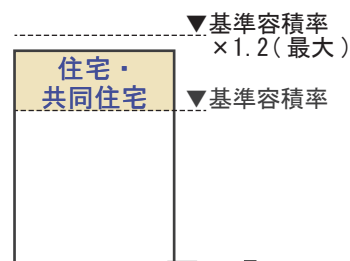
基準容積率 + 緩和条件イを満たす住宅・共同住宅の
部分の容積率

次の a) ～ c) に示す数値を超える場合は、a) ～ c) に示す数値

- a) 敷地面積 300 ㎡以上の場合、基準容積率 × 1.2
- b) 敷地面積 100 ㎡以上 300 ㎡未満の場合、
基準容積率 + (基準容積率 × 0.2 × 2/3)
- c) 敷地面積 100 ㎡未満の場合、
基準容積率 + (基準容積率 × 0.2 × 1/2)

【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



- 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。（道路Bを前面道路とする場合は除く。）
- 注2 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3 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4 （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。

＊6 基準容積率：「指定容積率」又は「容積率制限（＊7）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

＊7 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、住居地域では0.4を掛けた値に100を乗じて得た数値）

＊8 生活関連施設：生活利便施設（＊9）及び公益施設（＊10）

＊9 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（※）

＊10 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。

(3) ホテル等（ホテル又は旅館の用途）の整備による緩和（前面道路が商業地域で幅員5m以上、住居地域で幅員6m以上の場合に限る）
（日本橋問屋街地区で道路Bを前面道路（※5）とする敷地の場合、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」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）

●敷地面積 300 m²以上の場合

基準容積率 × 1.2

●敷地面積 100 m²以上 300 m²未満の場合

基準容積率 + (基準容積率 × 0.2 × 2/3)

●敷地面積 100 m²未満の場合

基準容積率 + (基準容積率 × 0.2 × 1/2)

【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（※11）が次の x) ～ z) に掲げる数値以上

x) 一宿泊室の定員が1人の場合、9 m² y) 一宿泊室の定員が2人の場合、13 m²

z) 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（m²）、n：一宿泊室の定員（人））

ウ ホテル関連施設（※12）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（※8）の部分の容積率

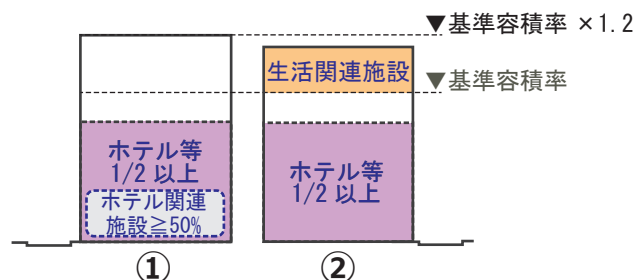
次の a) ～ c) に示す数値を超える場合は、a) ～ c) に示す数値

a) 敷地面積 300 m²以上の場合、基準容積率 × 1.2

b) 敷地面積 100 m²以上 300 m²未満の場合、
基準容積率 + (基準容積率 × 0.2 × 2/3)

c) 敷地面積 100 m²未満の場合、
基準容積率 + (基準容積率 × 0.2 × 1/2)

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。



③ 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 m²以上の場合に限る）

【最高限度】

基準容積率 × 1.2 + より公共性の高いホテル関連施設（※13）の部分の容積率

（基準容積率 × 1.4 を超える場合は基準容積率 × 1.4）

（1000%を超える場合は 1000%）

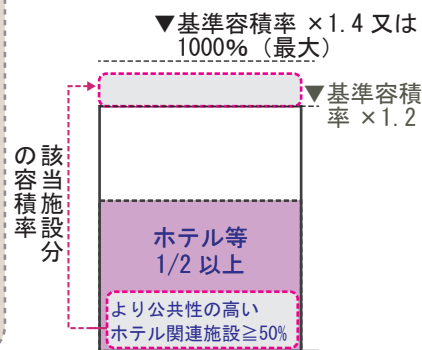
【緩和条件】

（3）の①の緩和条件に加え次のア～ウのいずれにも該当

ア 一宿泊室の床面積が 30 m²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 敷地面積から建築面積を除いた部分の敷地面積に対する割合が 2/10 以上

ウ 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（※13）の部分の容積率が 50%以上



注1 より公共性の高い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。

※11 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。）（※）

※12 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（※）

※13 より公共性の高いホテル関連施設：

ホテル関連施設（※12）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（※）

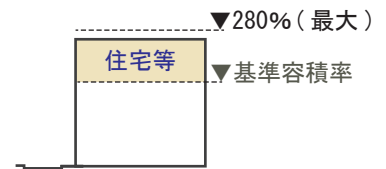
（※）：別途、運用基準がありますのでご確認ください。
運用基準のご案内は最終ページをご覧ください。

(4) 住宅等の整備による緩和（前面道路が商業地域で幅員5m未満、住居地域で幅員6m未満の場合に限る）

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】

基準容積率 + 住宅等（※14）の部分の容積率
（280%を超える場合は、280%）



(5) 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)、(2)、(3)①・②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 × 1.2 を超える場合は基準容積率 × 1.2）

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%

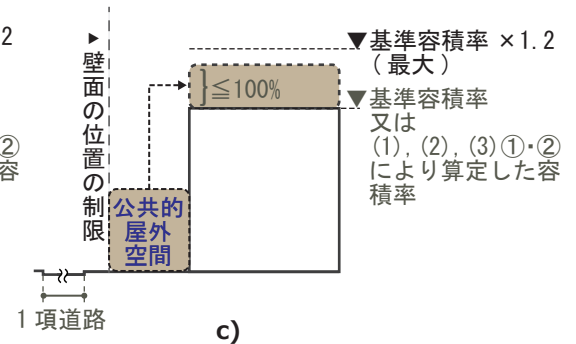
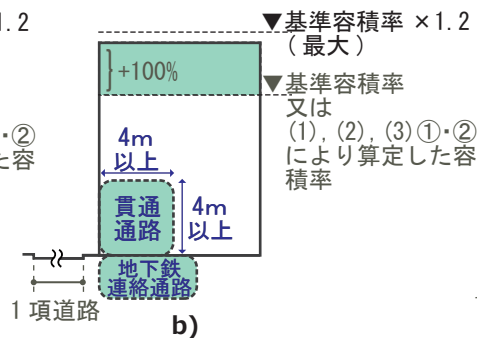
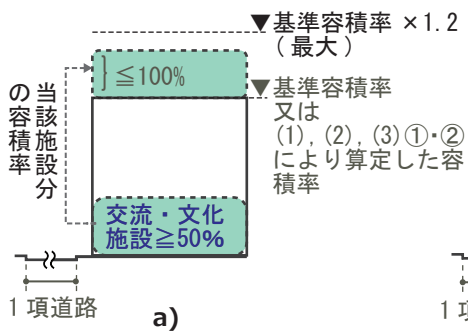
イ 公共的屋外空間を50㎡以上を設ける建築物

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。



※14 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㎡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

(※)：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。

■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 → 都市計画・まちづくり → 都市計画情報等 → 地区計画・機能更新型高度利用地区 → 地区計画・機能更新型高度利用地区の概要

【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 → お役立ちリンク（もっと見る） → 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 → 建築確認・許可・認定 → 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 → 建築確認・許可・認定 → 認定申請の手続き

■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 → 新築・増改築の事前手続き → 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