

地区計画の運用基準

中央区都市整備部地域整備課
中央区都市整備部建築課
令和元年7月1日

本運用基準は、地区計画の適正、かつ、円滑な運用を図ることを目的として定めるものである。

目次

第1	対象とする地区計画	3
第2	用語の定義	3
第3	地区整備計画に関する基準	4
1	建築物等の用途の制限	4
(1)	建築物の1階における商業施設等	4
(2)	共同住宅の用に供する建築物	4
(3)	住戸を10戸以上有する共同住宅における「機能上やむを得ない建築物」	4
(4)	宿泊の用に供する建築物（銀座地区）	4
2	建築物の容積率の最高限度	5
(1)	商業施設等	5
(2)	住宅及び共同住宅	5
(3)	生活利便施設及び公益施設	5
(4)	一宿泊室の床面積	5
(5)	ホテル関連施設	5
(6)	日本橋問屋街地区の計画図に示す道路Bに接する敷地におけるホテル等の緩和	6
(7)	容積率超過建築物	6
(8)	公共的屋内空間	6
(9)	公共的屋外空間	7
(10)	日常一般に開放する施設	7
(11)	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条及び第18条の認定を受け る建築物（認定特定建築物）	7
(12)	建築基準法第52条第14項の許可を受ける建築物	7
3	建築物の容積率の最低限度	8
4	共用部の床面積	8

5	建築物の敷地面積の最低限度	8
6	建築物の建築面積の最低限度	8
7	壁面の位置の制限	9
8	建築物等の高さの最高限度	10
9	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	11
10	月島地区の一般街区における3項道路の取扱	11
第4	施設等の維持、管理及び報告	12
第5	手続等	12
1	地区計画の区域内における行為の届出	12
2	ただし書きの適用に関する協議	12
3	ただし書きの適用に関する協議に必要な書類	13
第6	運用基準の施行	13
別表1		14
別表2		16
別表3		18

第1 対象とする地区計画

- 1 日本橋・東京駅前地区地区計画（以下、「日本橋・東京駅前地区」という。）
- 2 銀座地区地区計画（以下、「銀座地区」という。）
- 3 日本橋問屋街地区地区計画（以下、「日本橋問屋街地区」という。）
- 4 人形町・浜町河岸地区地区計画
- 5 日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画（A地区を除く。）
- 6 新川・茅場町地区地区計画
- 7 京橋地区地区計画
- 8 築地地区地区計画
- 9 佃二・三丁目地区地区計画
- 10 月島一丁目地区地区計画
- 11 月島二丁目地区地区計画
- 12 月島三丁目地区地区計画
- 13 月島四丁目地区地区計画
- 14 勝どき一・二丁目地区地区計画
- 15 勝どき三丁目地区地区計画
- 16 勝どき四丁目地区地区計画

第2 用語の定義

本運用基準における用語の定義は、第1に掲げる各地区計画及び次に定めるところによる。

- 1 第2ゾーン 第1の3から8までの地区計画を総称していう。
- 2 月島地区 第1の9から16までの地区計画を総称していう。
- 3 建築主 第1の地区計画の区域内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築その他都市計画法施行令第38条の4で定める行為を行おうとする者をいう。
- 4 商店街の路線 第2ゾーン及び月島地区の計画図に示す道路アをいう。

第3 地区整備計画に関する基準

1 建築物等の用途の制限

(1) 建築物の1階における商業施設等

- ① 建築物の1階における「商業施設等」は、別表1から別表3までの(あ)欄に掲げる用途のうち、(い)欄に○を付したものをいう。
- ② 「土地利用状況等によりやむを得ない建築物」は、別表1から別表3までの(あ)欄に掲げる用途のうち、(う)欄に○を付したものをいう。この場合、道路に面する部分は、通り沿いのにぎわいを演出するようなディスプレイ等の意匠及び植栽等に配慮したものとする。なお、第2ゾーン及び月島地区において、この基準の適用を受けた建築物は、容積率を緩和しない。※₁
- ③ 第2ゾーン及び月島地区において、2以上の商店街の路線に接する場合は、原則として、それぞれに接する部分を主に商業用途等以外の用途に供する建築物は建築してはならない。

(2) 共同住宅の用に供する建築物

一住戸の専用部分(メーターボックス及びバルコニーを除く。)の床面積は壁芯で算定する。

(3) 住戸を10戸以上有する共同住宅における「機能上やむを得ない建築物」

- ① 「機能上やむを得ない建築物」は、寮又は寄宿舎に準ずる運営を行う共同住宅で、次のアからエまでのいずれかの計画であるものをいう。※₂
 - ア 建築主が、自ら経営する法人の社員又は従業員を入居させるために建設する賃貸住宅
 - イ 建築主が、法人と直接に契約し、その法人の社員又は従業員を入居させるために建設する賃貸住宅。
 - ウ 学校法人又は育英会等の学生支援を目的とした公的法人である建築主が、学生を入居させるために建設する賃貸住宅
 - エ 建築主が、学生の入居斡旋又は入居者管理及び建物管理等の業務を一貫して行う管理会社と契約し、当該管理会社が入居斡旋及び施設管理を行う学生専用賃貸住宅
- ② 建築主は、①のアからエに規定する賃貸住宅を計画するにあたり、駐輪場を確保する。
- ③ 建築主は、①のアからエに規定する賃貸住宅を計画するにあたり、当該賃貸住宅であることを証明する書類等を提出する。

(4) 宿泊の用に供する建築物(銀座地区)

- ① 一宿泊室(専用部分にあるパイプスペース等の部分を含む。)の床面積は壁芯で算定し、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、当該部分を含み算定する。
- ② 「ロビー等(フロントの前面に配置するロビー及び当該ロビーと一体的に整備する

応接室、談話室等をいう。)は、待合わせ又は談話ができるよう、いす、テーブル等を配置するなど、宿泊客を含む不特定多数の者の滞留が可能なまとまった空間とし、主要な道路等の外部からの視認が確保できるようにする。

- ③ 「周辺環境との調和等に配慮した計画上やむを得ないもの」は、1階において通りの賑わいの連続性を目的として設ける商業施設等(ホテル及び旅館を除く。)又は附置義務駐車場等を配置し、ホテル等の計画が周辺環境と調和するよう1階におけるホテル等の設えに配慮した結果、やむを得ないものをいう。

2 建築物の容積率の最高限度

(1) 商業施設等

別表1及び別表2の(あ)欄に掲げる用途のうち、(え)欄に○を付したものをいう。

(2) 住宅及び共同住宅

一住戸の専用部分(メーターボックス及びバルコニーを除く。)の床面積は壁芯で算定する。

(3) 生活利便施設及び公益施設

- ① 「生活利便施設」は、別表1から別表3までの(あ)欄に掲げる用途のうち、別表1及び別表2の(お)欄並びに別表3の(え)欄に○を付したものをいう。
- ② 「公益施設」は、別表1から別表3までの(あ)欄に掲げる用途のうち、別表1及び別表2の(か)欄並びに別表3の(お)欄に○を付したものをいう。

(4) 一宿泊室の床面積

一宿泊室(専用部分にあるパイプスペース等の部分を含む。)の床面積は壁芯で算定し、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、当該部分を含み算定する。

(5) ホテル関連施設

- ① 「ホテル関連施設」は、ホテル等に付随(ホテル等とで異種用途区画が必要となる場合で、ホテル等の内部から直接当該施設に至る経路を確保できるものを含む。)し、かつ、適切な位置及び規模の次に掲げる施設とする。
- ア ロビー(フロントの前面に配置された宿泊客の待合や滞留のための空間)
 - イ ラウンジ
 - ウ 談話室
 - エ レストラン
 - オ フィットネスジム
 - カ 会議室
 - キ ホール(宴会場等を含む。)
 - ク 宿泊室に設ける浴室(浴槽)とは別に設ける大浴場
 - ケ ゆとりのある滞在空間の創出に寄与する施設

コ 地域と調和し、かつ、地域のにぎわい等に寄与する施設

サ アからコまでの施設に付随し、かつ、隣接して設けるトイレ、授乳室又は喫煙室等の施設利用者が使用する施設

- ② 「ホテル関連施設のうち、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」は、次に掲げる施設で、不特定多数の者が日常的に利用できる地域に開かれた空間とする。ただし、朝食のための一時的な利用は妨げない。

ア ラウンジ

イ 談話室

ウ 会議室

エ ホール（宴会場等を含む。）

オ 宿泊室に設ける浴室（浴槽）とは別に設ける大浴場

カ 地域と調和し、かつ、地域のにぎわい等に寄与する施設

キ アからカまでの施設に付随し、かつ、隣接して設けるトイレ、授乳室又は喫煙室等の施設利用者が使用する施設

- ③ ①及び②の施設について、次に掲げる部分は除く。

ア 従業員が主に使用する厨房、倉庫及びフロントのカウンター等の部分

イ エレベーターシャフトの前面（出入口の戸側）から奥行 1.5m 以内の部分

ウ フロントの前面から奥行 1.5m 以内の部分

エ ホテル関連施設利用者が通常利用しない部分

オ 上下階の移動に係る部分

- ④ ②に掲げる施設がロビー機能を兼ねる場合の面積については、宿泊室の定員の合計に 0.2 m² を乗じて得た数値を除く。

（6）日本橋問屋街地区の計画図に示す道路Bに接する敷地におけるホテル等の緩和

幅員の最大な道路が2以上あり、そのうちいずれかが道路B以外に接する場合は、建築物の容積率を緩和する。

（7）容積率超過建築物

建築基準法第6条第1項に規定する確認済証及び同法第7条第5項に規定する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とする。

- 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（延べ面積に0.85を乗じた面積をいう。）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

（8）公共的屋内空間

- ① 「交流施設及び文化施設」は、都市機能の維持発展のために必要な次に掲げる施設

とする。

ア 交流施設 アトリウム、公会堂、集会場その他これらに類するもの

イ 文化施設 博物館、美術館、図書館その他これらに類するもの

- ② ①の施設と一体的に配置するピロティ等は、当該部分の面積を床面積として①の施設に含める。
- ③ ①及び②に該当する施設は誰もが有効に利用できる位置及び規模とする。
- ④ 「屋内貫通通路」は、道路等の公共施設間を有効に連絡するものとし、歩行者交通の利便性又は水辺のアクセス性の向上に資するものとする。
- ⑤ 「地下鉄駅等への連絡通路」は、地下鉄駅又は公共地下駐車場等へ連絡するもので、歩行者交通の緩和及び利便性の向上に資するものとし、鉄道事業者等と協議を行い計画するものとする。

(9) 公共的屋外空間

- ① 敷地の立地特性等を勘案して適切な位置及び規模の青空空地とする。
- ② 壁面の位置の制限により後退した部分は、「公共的屋外空間」の面積から除く。

(10) 日常一般に開放する施設

「ホテル関連施設のうち、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」、「公共的屋内空間」及び「公共的屋外空間」は、日常一般に開放するものとし、その旨を建築基準法第68条の5の5第1項及び第2項に基づく認定申請、同法第6条第1項及び第6条の2第1項に規定する確認申請並びに都市計画法第58条の2第1項の規定による届出において添付する図面に明記する。

(11) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条及び第18条の認定を受ける建築物（認定特定建築物）

基準容積率を超えて設ける「商業施設等（ホテル及び旅館を除く。）」、「生活関連施設」、「住戸数が2戸以下、かつ、住戸専用部分の床面積が40㎡以上300㎡以下の住宅又は共同住宅」、「ホテル関連施設のうち、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」及び「公共的屋内空間」の部分には、同法第19条に定める建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における床面積を除く。

(12) 建築基準法第52条第14項の許可を受ける建築物

「商業施設等（ホテル及び旅館を除く。）」、「生活関連施設」、「住戸数が2戸以下、かつ、住戸専用部分の床面積が40㎡以上300㎡以下の住宅又は共同住宅」及び「公共的屋内空間」の用途に供する部分には、同法第52条第14項の許可を受ける部分を除く。

3 建築物の容積率の最低限度

(1) 日本橋・東京駅前地区（A地区）及び銀座地区（A地区）における「用途上又は機能上やむを得ない建築物」とは、次のいずれかに該当する建築物とする。

- ① 建築基準法第59条第1項ただし書きの規定に適合する建築物
- ② 別の都市計画に低層利用をすることが位置づけられた敷地において計画される建築物

(2) 日本橋・東京駅前地区（B地区）、銀座地区（B地区）、第2ゾーン及び月島地区における「用途上又は機能上やむを得ない建築物」とは、次のいずれかに該当する建築物とする。

- ① 住宅又は住戸数が2戸以下の共同住宅の用途のみに供するもの
- ② 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（住宅以外の用途の床面積が延べ面積の1/2未満のものに限る。）
- ③ 次のいずれにも該当し、容易に移転又は除却することができる建築物
 - ア 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること
 - イ 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと
- ④ 公衆便所、巡査派出所及び地下鉄出入口上屋等の公益上必要な建築物
- ⑤ 都市計画道路の区域内の建築物
- ⑥ 別の都市計画に低層利用をすることが位置づけられた敷地において計画される建築物
- ⑦ その他土地利用状況等を勘案してやむを得ない建築物※₃。

4 共用部の床面積

複数の用途が複合している建築物の共用部の床面積は、当該床面積の合計を用途ごとに按分し、それぞれの用途の床面積に含める。

5 建築物の敷地面積の最低限度

「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」とは、有効な土地利用を図ることを目的とし、隣接敷地との土地交換（等積等）を行い、それを建築敷地とするものをいう。※₄

6 建築物の建築面積の最低限度

(1) 日本橋・東京駅前地区（A地区）及び銀座地区（A地区）における「用途上又は機能上やむを得ない建築物」とは、次のいずれかに該当する建築物とする。

- ① 建築基準法第59条第1項ただし書きの規定に適合する建築物
- ② 別の都市計画に空地の確保をすることが位置づけられた敷地において計画される建

建築物

(2) 日本橋・東京駅前地区（B地区）、銀座地区（B地区）、第2ゾーン及び月島地区における「用途上又は機能上やむを得ない建築物」とは、次のいずれかに該当する建築物とする。

- ① 別の都市計画に空地の確保をすることが位置づけられた敷地において計画される建築物
- ② その他土地利用状況等を勘案してやむを得ない建築物※₅。

7 壁面の位置の制限

(1) 良好な街並みの形成及び安全で快適な歩行者空間の確保を図るため、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いては、道路や隣地と一体的な歩行者空間となるよう、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してはならない。

(2) 「敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ない建築物」（日本橋・東京駅前地区に規定する「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」を除く。）とは、次のいずれかに該当する敷地の建築物とする。なお、この基準の適用を受けた建築物は、容積率及び斜線制限を緩和しない。

① 日本橋・東京駅前地区、銀座地区及び第2ゾーン

ア 敷地面積が50㎡未満のもの

イ 敷地面積が50㎡以上100㎡未満のもので、次のいずれかに該当するもの

- a 壁面の位置の制限による後退部分の敷地面積が、全敷地面積の1/10を超えるもの
- b 敷地が2以上の道路に接する場合で、それぞれの道路における敷地の間口に対する奥行の比率が1対1以下のもの
- c 敷地の奥行が10m未満のもの

ウ 壁面の位置の制限により、建築敷地としての形状が極めて不整形となるもの※₆。

エ その他敷地の状況等によりやむを得ないもの※₇

② 月島地区（3項道路又は通路に接する部分は除く。）

ア 敷地面積が30㎡未満のもの

イ 敷地面積が30㎡以上60㎡未満のもので、次のいずれかに該当するもの

- a 壁面の位置の制限による後退部分の敷地面積が、全敷地面積の1/10を超えるもの
- b 敷地が2以上の道路に接する場合で、それぞれの道路における敷地の間口に対する奥行の比率が1対1以下のもの
- c 敷地の奥行が5m未満のもの

ウ 壁面の位置の制限により、建築敷地としての形状が極めて不整形となるもの※₆。

- エ その他敷地の状況等によりやむを得ないもの※₇
- (3) 銀座地区において、「敷地面積が 500 m²未満の敷地で、計画図に示す X 道路及びその他の道路 (Y 道路を除く。) に接する敷地又は Y 道路及びその他の道路 (X 道路を除く。) に接する敷地」の規定は、敷地面積が 500 m²未満の敷地で、計画図に示す X 道路、Y 道路及びその他の道路に接する敷地の場合、全ての道路 (Y 道路、2 項道路及び 3 項道路を除く。) について幅員の最大の道路の制限を適用する。
- (4) 月島地区において、計画図に示す道路 B-1 のうち次のいずれかに該当する部分に接する場合は、当該道路境界線から建築物の部分 (地盤面下の部分を除く。) までの距離は、道路境界線から 0.5m 以上とする。
- ① 幅員が 12m 以上である部分
 - ② 月島地区まちづくりガイドライン又は勝どき・豊海地区まちづくりガイドラインに基づく 12m の道路幅員の確保に必要な道路拡幅がなされている部分

8 建築物等の高さの最高限度

- (1) 前面道路の幅員 (日本橋・東京駅前地区、銀座地区及び第 2 ゾーン)
- 建築物等の高さの最高限度に規定する前面道路の幅員は、認定幅員とする。ただし、路線 (結節点間) で幅員が一定でない場合についてはこの限りでない。
- (2) 第 2 ゾーン
- 「周辺の環境に配慮した建築物」とは次に掲げる建築物で、2 以上の道路に接する敷地における高さの制限を適用した場合と比較し、周辺環境への影響が小さいものをいう。※₈
- ① 前面道路の幅員が 8 m 以上の場合

2 項道路及び 3 項道路の道路中心線から建築物の壁面を 3 m 以上後退し、道路境界線と建築物の壁面との間の部分は歩道状空地として整備した建築物
 - ② 前面道路の幅員が 8 m 未満の場合

2 項道路及び 3 項道路の道路中心線から建築物の壁面を 2.5m 以上後退し、道路境界線と建築物の壁面との間の部分は歩道状空地として整備した建築物
- (3) 月島地区
- ① 「敷地内に歩道状空地等を設け、街並みの連続性及び周辺の環境に配慮して建築した建築物」とは、幅員の最大な道路以外の道路又は通路について、地区整備計画に定められた壁面後退位置からさらに 0.5m 後退し、その部分を歩道状空地として整備した建築物で、2 以上の道路 (通路を含む。) に接する敷地における高さの制限を適用した場合と比較し、周辺環境への影響が小さいものをいう。ただし、通路又は 3 項道路においてさらに 0.5m 後退した部分については、緑化をするとともに、車の乗り入れが可能とならないようにする。※₉
 - ② 「計画図に示す道路 A 及び道路 B-1 にのみ接する敷地又は計画図に示す道路 A 及

び道路B-2にのみ接する敷地の建築物」には、道路A、道路B-1及び道路B-2にのみ接する敷地の建築物を含める。

- ③ 「計画図に示す道路C及び通路にのみ接する敷地又は計画図に示す道路C及び3項道路にのみ接する敷地の建築物」には、道路C、通路及び3項道路にのみ接する敷地の建築物を含める。
- ④ 計画図に示す道路B-2が幅員5.45mの場合は、当該道路整備が完了するまで道路Cとみなして建築物等の高さの最高限度の規定を適用することができる。

9 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

(1) 「通行の妨げとなる工作物」は次に掲げるものとする。

- ① 門、へい、フェンスその他これらに類するもの。ただし、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が河川等に接し著しく危険である場合において安全性を確保するために設置するものはこの限りでない。
- ② 機械式駐車場及び機械式駐輪場
- ③ 建築物の外壁等に設置する工作物。ただし、広告板等で地盤面からその下端までの高さが2.5m以上（日本橋問屋街地区の計画図に示す道路Bに面して設ける広告板等については3.5m以上）であるものは除く。
- ④ 土地に直接設置する工作物

(2) 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は、地盤面からの高さを0.4m以下とする。（月島地区の計画図に示す道路B-1、3項道路又は通路に接する部分は除く。）

10 月島地区の一般街区における3項道路の取扱

一般街区において、3項道路に接する敷地の建築物は、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、容積率の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度の規定において、路地街区における3項道路に接する敷地の建築物の規定を適用する。

第4 施設等の維持、管理及び報告

- 1 所有者、管理者又は占有者（以下「所有者等」という。）は、当該都市計画として定められた内容に規定する施設及び用途を常時適法な状態に維持及び管理しなければならない。
- 2 区長は、第3の容積率の緩和に規定する施設及び用途等について必要に応じて、所有者等に報告を求めることができる。
- 3 所有者等は、用途変更において容積率の最高限度の緩和項目を変更する場合においては、「容積率の最高限度の緩和項目変更報告書」により区長に報告する。

第5 手続等

1 地区計画の区域内における行為の届出

都市計画法第58条の2第1項の規定による届出は、地区整備計画及び本運用基準への適合性の審査に必要な書類等を添付し、工事着手の30日前まで、かつ、建築基準法第68条の5の5第1項及び第2項に基づく認定申請並びに同法第6条第1項及び第6条の2第1項に規定する確認申請の前に区長に届け出るものとする。

2 ただし書きの適用に関する協議

次に掲げる建築物は、第5の1の届出の前にただし書きの適用に関する協議を行うものとする。

- ① 第3の1（建築物等の用途制限）に規定する建築物のうち、次に掲げるもの※_{1,2}
 - ア （1）の②に規定する「土地利用状況等によりやむを得ない建築物」のうち、別表1から3までの（あ）欄に掲げる「99 その他土地利用状況等によりやむを得ないもの」
 - イ （3）に規定する「機能上やむを得ない建築物」
- ② 第3の3（建築物の容積率の最低限度）の（2）の⑦に規定する「その他土地利用状況等を勘案してやむを得ない建築物」※₃
- ③ 第3の5（建築物の敷地面積の最低限度）に規定する「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」※₄
- ④ 第3の6（建築物の建築面積の最低限度）の（2）の②に規定する「その他土地利用状況等を勘案してやむを得ない建築物」※₅
- ⑤ 第3の7（壁面の位置の制限）の（2）の①及び②に規定する敷地の建築物のうち、次に掲げるもの※_{6,7}
 - ア ウに規定する「壁面の位置の制限により、建築敷地としての形状が極めて不整形となるもの」
 - イ エに規定する「その他敷地の状況等によりやむを得ないもの」
- ⑥ 日本橋・東京駅前地区の壁面の位置の制限に規定する「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」

⑦ 月島地区の壁面の位置の制限に規定する「安全上及び防火上支障がない建築物」

⑧ 第3の8（建築物等の高さの最高限度）に規定する建築物のうち、次に掲げるもの

※_{8,9}

ア（2）に規定する「周辺の環境に配慮した建築物」

イ（3）の①に規定する「敷地内に歩道状空地等を設け、街並みの連続性及び周辺の環境に配慮して建築した建築物」

3 たゞし書きの適用に関する協議に必要な書類

第5の2のたゞし書きの適用に関する協議は、「地区計画のたゞし書き適用に関する協議書」に下表に掲げる書類を添えて協議するものとする。提出部数は2部とする。

事前協議	必要書類	書類一覧
①のア※ ₁	a b c i	a 付近見取図
①のイ※ ₂	a b c e i	b 配置図（敷地と道路の接道状況、道路種別・幅員、敷地の外周の寸法）
②※ ₃	a b c f i	c 各階平面図
③※ ₄	a g h i	d 立面図・断面図
④※ ₅	a b c i	e 賃貸住宅であることを証明する書類等
⑤※ _{6,7}	a b c i	f 面積表
⑥	a b c d i	g 申請に関わる全ての土地の所有者の押印文書
⑦	a b c i	h 敷地概要図（公図等により、現況及び変更後の敷地の概要がわかるもの）
⑧※ _{8,9}	a b c d i	i その他必要な書類（理由書等）

第6 運用基準の施行

本運用基準は、令和元年7月1日から施行する。

別表1

日本橋・東京駅前地区

(あ) 用途 (日本橋・東京駅前地区)		第3の1 建築物等の用途 の制限		第3の2 容積率の最高限度		
		(い) 商業 施設 等	(う) 土地利用状 況等により やむを得な い建築物	(え) 商業 施設 等	生活関連施設	
					(お) 生活利 便施設	(か) 公益 施設
1	飲食店	○		○	○	
2	物品販売業を営む店舗	○		○	○	
3	理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するもの	○		○	○	
4	学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの	○		○	○	
5	銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗	○		○	○	
6	荷貨物集配所等		○		○	
7	美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房	○		○	○	
8	スポーツの練習場その他これらに類するもの	○		○	○	
9	ホテル又は旅館	○				
10	劇場、映画館又は演芸場	○		○	○	
11	映画スタジオ又はテレビスタジオその他これらに類するもの	○		○		
12	観覧場	○		○	○	
13	博物館、美術館又は図書館その他これらに類するもの	○				
14	展示場	○		○	○	
15	カラオケボックス	○		○	○	
16	ダンスホール	○		○	○	
17	料理店	○		○		
18	キャバレー、ナイトクラブ又はバーその他これらに類するもの	○		○		
19	マージャン屋、ぱちんこ屋その他これらに類するもの	○				
20	病院、診療所その他これらに類するもの	○		○		○

	(あ) 用途 (日本橋・東京駅前地区)	第3の1 建築物等の用途 の制限		第3の2 容積率の最高限度		
		(い) 商業 施設 等	(う) 土地利用状 況等により やむを得な い建築物	(え) 商業 施設 等	生活関連施設	
					(お) 生活利 便施設	(か) 公益 施設
21	保育所、認定こども園、幼稚園、一時預かり事業の用に供する施設その他これらに類するもの（児童福祉法第7条に規定する施設をいう。ただし、保育所にあつては、児童福祉法第35条第4項の規定により設置する認可保育所とし、認定こども園にあつては、同法第35条第4項又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第17条第1項の規定により設置する認定こども園とする。）		○			○
22	老人ホーム、通所介護施設、小規模多機能型居宅介護施設その他これらに類するもの（老人福祉法第29条に規定する有料老人ホーム、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホームその他老人福祉法第5条の3に規定する施設、介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設、身体障害者福祉法第5条に規定する施設、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第1項に規定する障害福祉サービス業の用に供する施設、同条第11項に規定する障害者支援施設、同条第27項に規定する地域活動支援センター及び同条第28項に規定する福祉ホーム等をいう。）		○			○
23	公衆浴場	○		○		○
24	本社機能等を有する事務所		○			
25	駐車場又は駐輪場		○			
26	倉庫		○			
27	観光案内所	○		○		○
28	官公庁施設、郵便局、公衆便所、巡査派出所、神社、地域防災施設、町会関連施設などの公益上必要な建築物		○			○
29	地下鉄出入口その他これらに類するもの		○			
99	その他土地利用状況等によりやむを得ないもの ※ ₁		○			

別表2

銀座地区

(あ) 用途 (銀座地区)		第3の1 建築物等の用途 の制限		第3の2 容積率の最高限度		
		(い) 商業 施設 等	(う) 土地利用状 況等により やむを得な い建築物	(え) 商業 施設 等	生活関連施設	
					(お) 生活利 便施設	(か) 公益 施設
1	飲食店	○		○	○	
2	物品販売業を営む店舗	○		○	○	
3	理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するもの	○		○	○	
4	学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの	○		○	○	
5	銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗	○		○	○	
6	荷貨物集配所等		○		○	
7	美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房	○		○	○	
8	スポーツの練習場その他これらに類するもの	○		○	○	
9	ホテル又は旅館	○				
10	劇場、映画館又は演芸場	○		○	○	
11	映画スタジオ又はテレビスタジオその他これらに類するもの	○		○		
12	観覧場	○		○	○	
13	博物館、美術館又は図書館その他これらに類するもの	○				
14	展示場	○		○	○	
15	カラオケボックス	○		○	○	
16	ダンスホール	○		○	○	
17	料理店	○		○		
18	キャバレー、ナイトクラブ又はバーその他これらに類するもの	○		○		
19	マージャン屋、ぱちんこ屋その他これらに類するもの	○				
20	病院、診療所その他これらに類するもの	○		○		○

	(あ) 用途 (銀座地区)	第3の1 建築物等の用途 の制限		第3の2 容積率の最高限度		
		(い) 商業 施設 等	(う) 土地利用状 況等により やむを得な い建築物	(え) 商業 施設 等	生活関連施設	
					(お) 生活利 便施設	(か) 公益 施設
21	保育所、認定こども園、幼稚園、一時預かり事業の用に供する施設その他これらに類するもの（児童福祉法第7条に規定する施設をいう。ただし、保育所にあつては、児童福祉法第35条第4項の規定により設置する認可保育所とし、認定こども園にあつては、同法第35条第4項又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第17条第1項の規定により設置する認定こども園とする。）		○			○
22	老人ホーム、通所介護施設、小規模多機能型居宅介護施設その他これらに類するもの（老人福祉法第29条に規定する有料老人ホーム、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホームその他老人福祉法第5条の3に規定する施設、介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設、身体障害者福祉法第5条に規定する施設、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第1項に規定する障害福祉サービス業の用に供する施設、同条第11項に規定する障害者支援施設、同条第27項に規定する地域活動支援センター及び同条第28項に規定する福祉ホーム等をいう。）		○			○
23	公衆浴場	○		○		○
24	本社機能等を有する事務所		○			
25	駐車場又は駐輪場		○			
26	倉庫		○			
27	観光案内所	○		○		○
28	官公庁施設、郵便局、公衆便所、巡査派出所、神社、地域防災施設、町会関連施設などの公益上必要な建築物		○			○
29	地下鉄出入口その他これらに類するもの		○			
99	その他土地利用状況等によりやむを得ないもの ※ ₁		○			

別表3

第2ゾーン、月島地区

(あ) 用途 (第2ゾーン) (月島地区)		第3の1 建築物等の用途の制限		第3の2 容積率の最高限度	
		(い) 商業施設等	(う) 土地利用状況等によりやむを得ない建築物	生活関連施設	
				(え) 生活利便施設	(お) 公益施設
1	飲食店	○		○	
2	物品販売業を営む店舗	○		○	
3	理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するもの	○		○	
4	学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの	○		○	
5	銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗	○		○	
6	荷貨物集配所等	○		○	
7	美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房	○		○	
8	スポーツの練習場その他これらに類するもの	○		○	
9	ホテル又は旅館	○			
10	劇場、映画館又は演芸場	○		○	
11	映画スタジオ又はテレビスタジオその他これらに類するもの	○			
12	観覧場	○		○	
13	博物館、美術館又は図書館その他これらに類するもの	○			
14	展示場	○		○	
15	カラオケボックス	○		○	
16	ダンスホール	○		○	
17	料理店	○			
18	マージャン屋、ぱちんこ屋その他これらに類するもの	○			
19	病院、診療所その他これらに類するもの	○			○
20	保育所、認定こども園、幼稚園、一時預かり事業の用に供する施設その他これらに類するもの（児童福祉法第7条に規定する施設をいう。ただし、保育所にあつては、児童福祉法第35条第4項の規定により設置する認可保育所とし、認定こども園にあつては、同法第35条第4項又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第17条第1項の規定により設置する認定こども園とする。）		○		○

(あ) 用途 (第2ゾーン) (月島地区)		第3の1 建築物等の用途の制限		第3の2 容積率の最高限度	
		(い) 商業施 設等	(う) 土地利用状況等 によりやむを得 ない建築物	生活関連施設	
				(え) 生活利便 施設	(お) 公益施 設
21	老人ホーム、通所介護施設、小規模多機能型居宅介護施設その他これらに類するもの (老人福祉法第29条に規定する有料老人ホーム、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホームその他老人福祉法第5条の3に規定する施設、介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設、身体障害者福祉法第5条に規定する施設、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第1項に規定する障害福祉サービス業の用に供する施設、同条第11項に規定する障害者支援施設、同条第27項に規定する地域活動支援センター及び同条第28項に規定する福祉ホーム等をいう。)		○		○
22	公衆浴場	○			○
23	本社機能等を有する事務所		○		
24	駐車場又は駐輪場		○		
25	工場		○		
26	倉庫		○		
27	観光案内所	○			○
28	官公庁施設、郵便局、公衆便所、巡査派出所、神社、地域防災施設、町会関連施設などの公益上必要な建築物		○		○
29	地下鉄出入口その他これらに類するもの		○		
99	その他土地利用状況等によりやむを得ないもの ※ ₁		○		