東京都市計画地区計画の変更（中央区決定）
都市計画日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画を次のように変更する。

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地内
面　積※	約10.7ha
地区計画の目標	1　本地区は、都市機能を支える幹線道路や公共交通等の都市基盤の整備状況を生かしながら、東京証券取引所を中心とした証券のまちとして発展してきた地区である。 　また、「日本橋七の部地域まちづくりビジョン」において、兜町金融拠点に位置づけており、取引所機能の補完・拡充、資産運用業者等の起業・発展の支援拠点及び投資家と企業との対話・交流促進拠点の形成を図るとともに、当該金融拠点を核とした、周辺地域の賑わいと回遊性を創出するための機能として、就業者・来街者・居住者が交錯する交流機能の整備を行うことなどを目標としている。 　このため、土地の集約化や街区の再編等を通じてまちづくりを行うＡ地区と、土地利用の個別更新を通じてまちづくりを行うＢ地区に区分し、本地区の立地特性を踏まえた段階的なまちづくりを推進することにより、以下のとおり将来像の実現を目指す。 （１）Ａ地区 　本地区内のＡ地区においては、兜町金融拠点の形成に資するよう、主要地方道東京浦安線（以下「永代通り」という。）及び永代通りから東京証券取引所に至る特別区道中日第７号線（以下「平成通り」という。）に接する敷地等での土地の集約化や街区の再編等を行いながら、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。 　また、「国際金融都市・東京」構想の一翼を担う拠点形成に資する金融関連機能等の導入による業務環境の構築及び地域の賑わい創出に寄与する交流機能等の整備を行うとともに、広場・歩道状空地等の屋内外のオープンスペースの整備や地下鉄茅場町駅に面する街区における駅と地上を結ぶバリアフリー動線の確保などにより、歩行者の回遊性の創出及び周辺環境との調和を目指す。 （２）Ｂ地区 　本地区内のＢ地区においては、個別の建築物等の更新を行う。 　Ｂ地区は、建築物の更新が一部で進められているものの、老朽化した建築物も未だ数多く存在していることから、円滑な建築物の更新により、生活に関連する機能、賑わい機能及び金融関連機能の誘導を一体的に進めていく必要がある。 　また、都心区における国際競争力の一層の強化に向けて国内外からの来街者を受け入れる環境整備の充実も必要となっている。 　このため、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と魅力ある都市景観・街並みの形成を目指す。 2　本地区は、国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号）に基づく東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針においては、目標として、世界で一番ビジネスしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとされている。 　また、東京圏の区域計画においては、Ａ地区に位置するＡ－１街区に東京国際金融センター構想に資する資産運用業者等

		の起業支援、投資家と企業の交流支援機能導入等による拠点の整備が位置づけられている。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	Ａ地区及びＢ地区の特性に応じた土地の有効かつ高度利用を推進する。特に、Ｂ地区において、区域面積0.1ha以上の土地の集約化や街区の再編等により、「国際金融都市・東京」構想の実現に資する機能導入や空地確保などの面的整備等を行う場合は、必要に応じて当該区域をＡ地区に新たに編入し、街区を指定（以下「計画街区」という。）する。 １　Ａ地区 （１）「国際金融都市・東京」構想の一翼を担う資産運用業者等の起業・発展の支援拠点又は投資家と企業との対話・交流促進拠点の形成に資する機能等（以下「育成業務用途」という。）の導入による業務環境の構築、国内外からの来訪者が滞在するための宿泊・居住機能及び地域の賑わい創出に寄与する交流機能等の整備を図る。 （２）広場・歩道状空地等の屋内外のオープンスペースを整備するとともに、計画街区が地下鉄茅場町駅に面する場合における当該駅と地上を結ぶバリアフリー動線を確保することにより、歩行者の回遊性の創出を図る。 （３）災害時における帰宅困難者等の受入れ対応の環境整備を図る。 （４）建築物の壁面後退や必要に応じて歩道の拡幅等を行うことにより、安全で快適な歩行者空間を創出するとともに、良好な街並みの形成を図る。 （５）主に事務所の用途に供する建築物で、かつ、容積率制導入以前に建築され、容積率が既存不適格建築物となっている建築物を更新するとともに、建築物の耐震化を図る。 （６）建築物等の規制・誘導により、地域特性を踏まえた都心のスカイラインを形成する。 　また、日本橋川沿いにおいては、水辺を生かし、うるおいとやすらぎのある親水空間を創出する。 ２　Ｂ地区 （１）土地の有効かつ高度利用を推進するとともに、金融拠点形成や賑わいの創出に資する、うるおいを形成し不特定多数の人が日常利用できるアトリウム等の交流施設や広場等の屋外空地及び歩行者交通の利便性の向上に資する施設等（以下「公共的屋内空間等」という。）、まちに調和しまちの賑わいへの寄与などの地域に付加価値をもたらす宿泊施設（以下「良質な宿泊施設」という。）並びに区民生活を支える物品販売業を営む店舗等の生活利便施設（以下「生活利便施設」という。）及び子育て支援施設等の公益施設（以下生活利便施設及び公益施設を総称して「生活関連施設」という。）の整備を誘導することにより、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を図る。 （２）建築物の更新において、建築物の所有者等の居住機能を確保することにより、地域コミュニティの維持・発展を図る。 （３）健全で良好な施設の誘導により、地区全体で調和のとれた環境整備を図る。 （４）建築物の壁面後退により、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。 （５）建築物の不燃化を促進し、市街地の防災性の向上を図る。 （６）相当規模の一団の土地で面的整備を行う場合において、土地の合理的かつ健全な高度利用により都市機能を更新するため、必要に応じて、別に定める都市計画手法等を活用する。 （７）建築物等の規制・誘導により、地域特性を踏まえた都心のスカイラインを形成する。 　また、日本橋川沿いにおいては、水辺を生かし、うるおいとやすらぎの感じられる環境づくりに配慮する。
	地区施設及びその他の公共施設の整備の方針	１　Ａ地区においては、歩道状空地等の整備により、ゆとりある歩行者空間を確保するとともに、屋内外の広場整備等により地域コミュニティの形成や災害時の帰宅困難者等の受入れに資する滞留空間の確保を図る。

		2　Ｂ地区においては、災害時の安全性を確保するため、建築物の壁面の後退により細街路の拡幅整備や歩道状空地等の整備を進め、安全で快適な歩行者空間の確保を図る。 　また、広場やポケットパーク等のオープンスペース及び屋内貫通通路等の整備により、歩行者の回遊性を高めるとともに、賑わいとうるおいのある都市空間の形成を図る。 3　相当規模の一団の土地で面的整備を行う場合においては、生活環境の快適性や防災性を向上し、安全な歩行者ネットワークをより強化するため、必要に応じて広場、歩道状空地、貫通通路等を整備する。
	建築物等の規制･誘導の方針	1　健全で良好な地域環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 2　Ａ地区においては、計画街区における基盤整備の状況及び敷地規模を踏まえて屋内外の空地、帰宅困難者等の一時待機場所・一時滞在施設及び必要な育成業務用途等を整備する開発計画について、当該整備内容に応じて、高度利用と都市機能の更新とを図る建築物に係る容積率の制限の特例を適用する。 3　Ｂ地区においては、以下のとおり建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第52条に規定する前面道路（前面道路が２以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下同じ。）の幅員が12m未満である建築物の容積率制限（以下「容積率制限」という。）の緩和等を行い、適切に機能更新を図る。 （1）公共的屋内空間等、良質な宿泊施設及び生活関連施設の整備を誘導するとともに、建築物の所有者等の居住機能を確保するため、幅員12m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物においては容積率制限を緩和するとともに、高度利用と都市機能の更新とを図る建築物に係る制限の特例を適用する。 （2）幅員の狭い道路にのみ接する敷地の建築物においては、戸建て住宅などの建替えを促進するため、容積率制限を緩和する。 4　Ａ地区においては、低層部の賑わいの連続性に配慮した景観形成など、良好な街並み形成を図るため、道路境界線及び隣地境界線からの壁面の位置の制限並びに導入用途や都市基盤の状況等に応じた建築物の高さの最高限度を定める。また、周辺市街地環境に配慮した壁面後退や圧迫感の低減を図るとともに、計画街区の特徴・立地に応じて軒線・表情線が描かれるなど、永代通りに沿って大手町、日本橋から連なる金融拠点としての連続性や歴史的建造物との調和等に配慮するものとする。これらにより、道路斜線制限及び隣地斜線制限を緩和する。 5　Ｂ地区においては、道路に沿って連続した壁面の形成や建築物の高さを揃えるなど良好な街並みの形成を図るため、道路境界線からの壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度を定めることにより、道路斜線制限を緩和する。 6　相当規模の一団の土地で面的整備を行う場合においては、地区整備計画に必要な事項を定め、良好な街並みの形成を図る。

地区整備計	地区施設の	種　類	名　称	幅　員	延　長	備　考
		道　路	地区内幹線道路1号※	10.0m～11.0m（全幅20.0m）	約90m	既設
			区画道路１号	6.5m（全幅12.5m）	約40m	既設
			区画道路２号	6.5m（全幅9.5m）	約90m	既設
		広　場	名　称	面　積		備　考

画	配置及び規模		広場１号	約300㎡			既設
		その他の公共空地	名　称	幅　員	延　長		備考
			歩道状空地１号	4.0m	約90m		既設
			歩道状空地２号	2.0m	約40m		既設
			歩行者通路１号	4.0m	約４m		既設 地下１階 広場１号及び地上に接続する昇降機を含む。
			名称	幅員	延長	高さの最低限度	備考
			貫通通路１号	6.0m	約30m	6.0m	既設
	地区の区分	名　称	Ａ地区				
			Ａ－１街区				
		面　積	約0.6ha				
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	１　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第２条第６項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。 ２　建築物の１階で、道路に接する部分を主に店舗・展示場等の商業施設、育成業務用途又は交流機能以外の用に供する建築物は建築してはならない。ただし、用途上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。 ３　住戸を10戸以上有する共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第５条第１項に規定する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。）において、住戸専用部分の床面積が40㎡以上の住戸（以下「定住型住宅」という。）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（建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積をいう。）の合計の１／３未満の建築物又は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㎡未満の建築物は建築してはならない。				
		建築物の容積率の最高限度※	100／10とする。この場合、次の（１）から（６）までのいずれにも該当するものとする。 （１）永代通り及び平成通りに面し、かつ、3,000㎡以上の敷地規模を有すること （２）地下鉄茅場町駅と地上部分を、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号。以下「バリアフリー法」という。）の建築物移動等円滑化誘導基準に基づき接続すること （３）屋内外に、環境整備に有効で公衆の使用に供する空地の実面積を敷地面積の35％以上設けること （４）帰宅困難者等の一時待機場所及び一時滞在施設が設けられていること （５）容積率制導入以前に建築され、容積率が既存不適格になっている建築物を更新するものであること （６）育成業務用途に供する部分の容積率が10／10以上であること				
		建築物の容積率の最低限度	60／10				

		建築物の建蔽率の最高限度	８／10
		建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡
		建築物の建築面積の最低限度	1,000㎡
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地盤面下の部分を除く。）は、計画図に示す位置を超えて建築してはならない。ただし、歩行者の安全性や周辺環境に配慮した建築物のうち、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の部分についてはこの限りでない。
		建築物等の高さの最高限度	１　90mとする。 ２　階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内の場合は、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	１　建築物の１階部分は、原則としてショーウィンドー等のディスプレーに配慮したものとする。ただし、用途上やむを得ない部分については、道路に沿って歩行者用の空地等を設け、うるおいがある空間を創出するものとする。 ２　建築物の形態、意匠、色彩等は、幹線道路である永代通りや平成通りに接する部分等に概ね31mを基準として軒線・表情線が描かれるなど、永代通りに沿って大手町、日本橋から連なる金融拠点としての連続性等に配慮するものとする。 ３　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する。
		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	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してはならない。ただし、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についてはこの限りでない。
地区の区分	名　称		Ｂ地区
	面　積		約10.1ha
建築物等に関する	建築物等の用途の制限※		１　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第２条第６項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。 ２　住戸を10戸以上有する共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第５条第１項に規定する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。）において、住戸専用部分の床面積が40㎡以上の住戸（以下「定住型住宅」という。）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（建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積（以下「容積率対象面積」という。）をいう。）の合計の１／３未満の建築物又は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㎡未満の建築物は建築してはならない。ただし、機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。

	事項	建築物の容積率の最高限度※	1　幅員５ｍ以上の道路を前面道路とする敷地の建築物の容積率の最高限度は、次のとおりとする。 （１）生活関連施設の用途に供する部分を設けるものは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第８条第１項第１号に規定する用途地域に関する都市計画により定められた容積率（以下「指定容積率」という。）又は容積率制限による容積率のうち、いずれか小さい方の数値（以下「基準容積率」という。）に、当該部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とし、基準容積率を超える部分に生活利便施設を設けるものは、建築物の一部を住宅又は共同住宅の用途に供するものとし、かつ、基準容積率を超えて設ける生活利便施設の用途に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）が、住宅又は共同住宅の用途に供する部分の床面積を超えてはならない。この場合、（２）に規定する数値を超えることができる。 （２）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㎡以下の住宅若しくは共同住宅の用途に供する部分を設けるものは、基準容積率に、当該部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とする。この場合、（１）に規定する数値を超えることができる。 （３）ホテル又は旅館の用途（以下「ホテル等」という。）に供する建築物で、次の①、②及び③のいずれにも該当するものにあっては基準容積率の1.2倍とし、①、②及び④のいずれにも該当するものにあっては基準容積率に生活関連施設の用途に供する部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とする。 ①　ホテル等に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）が建築物の延べ面積（容積率対象面積をいう。）の１／２以上であること。 ②　ホテル等の一宿泊室の床面積が次に掲げる数値以上であること。 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　ホテル等のレストラン、ラウンジ、会議室及びホール等（以下「ホテル関連施設」という。）の床面積が容積率５／10以上で、かつ、宿泊室の床面積の合計を超えないこと。 ④　生活関連施設を設けていること。 （４）ホテル等に供する建築物で、（３）の規定に加え次の①から④までのいずれにも該当する場合は、（３）により算定した容積率に、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の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とする。この場合、容積率の最高限度は100／10を超えてはならない。 ①　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以上であること。 ②　敷地面積が300㎡以上であること。 ③　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以上であること。 ④　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の容積率が５／10以上であること。 （５）（１）から（３）までに規定する容積率の最高限度は、建築物の敷地面積が300㎡未満の場合、基準容積率に、次の①又は②の数値を加えた数値を超えてはならない。 ①　敷地面積が100㎡以上300㎡未満の場合は、基準容積率の0.2倍に２／３を乗じた数値

			②　敷地面積が100㎡未満の場合は、基準容積率の0.2倍に１／２を乗じた数値 （６）建築物の一部をホテル等とする場合は、（１）及び（２）の規定は適用しない。 ２　幅員５ｍ未満の道路を前面道路とする敷地の建築物で、住宅、共同住宅（定住型住宅及び高齢者の居住の安定確保に関する法律第５条第１項に規定する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に限る。ただし、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。）、寄宿舎又は下宿の用途に供する部分を設ける建築物の容積率の最高限度は、基準容積率に、当該部分の容積率を加えた数値とする。この場合、28／10を超えてはならない。 ３　法第42条第１項の道路を前面道路とし、次の（１）又は（２）に該当する建築物の容積率の最高限度は、基準容積率又は１（（４）を除く。）により算定した容積率に、当該（１）又は（２）に定める数値をそれぞれ加えた数値とする。この場合、基準容積率の1.2倍を超えてはならない。 （１）公共的屋内空間（交流施設、文化施設、屋内貫通通路及び地下鉄駅等への連絡通路をいう。）を設ける建築物で、次の①又は②のいずれかに該当する場合は、当該①又は②に定める数値とする。 ①　交流施設及び文化施設の床面積が容積率５／10以上の場合は、当該床面積の容積率。この場合、10／10を限度とする。 ②　道路と道路等を接続する幅員４ｍ以上、かつ、高さ４ｍ以上の屋内貫通通路又は地下鉄駅等への連絡通路（隣接する建築物に当該連絡通路がある場合は、その通路に接続する連絡通路を含む。）を設ける場合は、10／10 （２）公共的屋外空間（敷地内に設ける空地のうち、日常一般に公開される部分で、壁面の位置の制限の項の規定により確保する空地に隣接し、かつ、50㎡以上の面積を有するものに限る。）を設ける建築物で、公共的屋外空間の面積に基準容積率を乗じた値を当該敷地の面積で除した値が５／10以上の場合は、当該数値とする。この場合、10／10を限度とする。 ４　１から３までの規定に該当しない建築物は、基準容積率とする。 ５　壁面の位置の制限の項の２の（２）の適用を受ける建築物及び法第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。以下「袋路状道路」という。）を前面道路とする敷地の建築物は、基準容積率とする。 ６　法第52条第14項の規定により特定行政庁の許可（容積率の特例）を受けた建築物は、１から５までに規定する容積率を超えることができる。 ７　次に掲げる建築物においては、１から６までの規定は適用しない。 （１）法第59条の２第１項の規定により特定行政庁の許可（以下「総合設計の許可」という。）を受けた建築物 （２）マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条の規定により特定行政庁の許可（容積率の特例）を受けた建築物
		建築物の容積率の最低限度	１　指定容積率が70／10の区域にあっては30／10、指定容積率が60／10の区域にあっては20／10 ２　幅員４ｍの道路（法第42条第２項の道路（以下「２項道路」という。）を含む。）を前面道路とする敷地にあっては20／10、法第42条第３項の道路(以下「３項道路」という。）を前面道路とする敷地にあっては15／10 ３　次に掲げる建築物においては、１及び２の規定は適用しない。 （１）袋路状道路にのみ接する敷地の建築物

			（２）用途上又は機能上やむを得ない建築物
		建築物の建蔽率の最高限度	８／10。ただし、法第53条第３項第２号に該当する建築物にあっては１／10を、同条第５項第１号に該当する建築物にあっては２／10を加えた数値
		建築物の敷地面積の最低限度	300㎡。ただし、次の（１）又は（２）のいずれかに該当する場合においては、当該（１）又は（２）に定める敷地面積とする。 （１）この地区計画の都市計画決定の告示日において、300㎡未満の土地の場合は当該敷地面積。この場合、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地とし、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合に限る。 （２）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は、当該敷地面積
		建築物の建築面積の最低限度	150㎡（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ない。
		壁面の位置の制限	１　道路境界線等から建築物の部分（地盤面下の部分を除く。）までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 （１）計画図に示す道路Ａに接する部分にあっては道路境界線から1.0m、その他の法第42条第１項の道路に接する部分にあっては道路境界線から0.5m （２）道路Ａに接する部分で、幅員が８ｍ未満の部分は、（１）の規定にかかわらず、道路境界線から0.5m （３）２項道路又は３項道路に接する部分は、道路中心線から2.2m ２　次に掲げる建築物の部分においては、１の規定は適用しない。 （１）袋路状道路に接する建築物の部分 （２）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
		建築物等の高さの最高限度	１　建築物の高さ（階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内の場合は、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）は、次に掲げる数値を超えてはならない。 （１）指定容積率が70／10の区域で、幅員20m以上の道路を前面道路とする敷地は、50m （２）指定容積率が70／10の区域で、幅員12m以上20m未満の道路を前面道路とする敷地及び指定容積率が60／10の区域で、幅員12m以上の道路を前面道路とする敷地は、42m （３）幅員８ｍ以上12m未満の道路を前面道路とする敷地は、36m又は前面道路の幅員に２ｍを加えたものに３を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値 （４）幅員６ｍ以上８ｍ未満の道路を前面道路とする敷地は、24m又は前面道路の幅員に１ｍを加えたものに３を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値 （５）幅員４ｍ以上６ｍ未満の道路を前面道路とする敷地は、18m又は前面道路の幅員に１ｍを加えたものに３を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値 （６）２項道路又は３項道路を前面道路とする敷地は、13m ２　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。）に接する敷地において、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（２項道路又は３

			項道路の中心からの水平距離が10m以下の区域に限る。）は、１の（１）から（５）までの規定にかかわらず13mとする。ただし、周辺の環境に配慮した建築物についてはこの限りでない。 ３　次に掲げる建築物においては、１及び２の規定は適用しない。 （１）総合設計の許可を受けた建築物 （２）袋路状道路にのみ接する敷地の建築物
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	１　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する。 ２　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する。
		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	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してはならない。ただし、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についてはこの限りでない。

※は知事協議事項

Ａ地区について、次のように取扱う。

１　建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。

１）当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に２以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の５分の１を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分

２）エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分

３）建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ１m以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項において「老人ホーム等」という。）」の用途に供する部分（エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の３分の１を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の３分の１）

４）当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に２以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の50分の１を限度として、専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分

５）当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に２以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の50分の１を限度として、蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分

６）当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に２以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の100分の１を限度として、自家発電設備を設ける部分

７）当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に２以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の100分の１を限度として、貯水槽を設ける部分

２　建築物の容積率の最高限度には、法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建市第282号）II３（１）の用途に供する部分を除くことができる。

３　建築物の容積率の最高限度には、バリアフリー法第17条第３項の認定を受けた計画（バリアフリー法第18条第１項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。）に係る特定建築物の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高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令で定める床面積は、算入しない。

４　建築物の容積率の最高限度には、都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号。以下「エコまち法」という。）第２条第３項に定める低炭素建築物の床面積のうち、エコまち法第54条第１項第１号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における都市の低炭素化の促進に関する法律施行令で定める床面積は、算入しない。

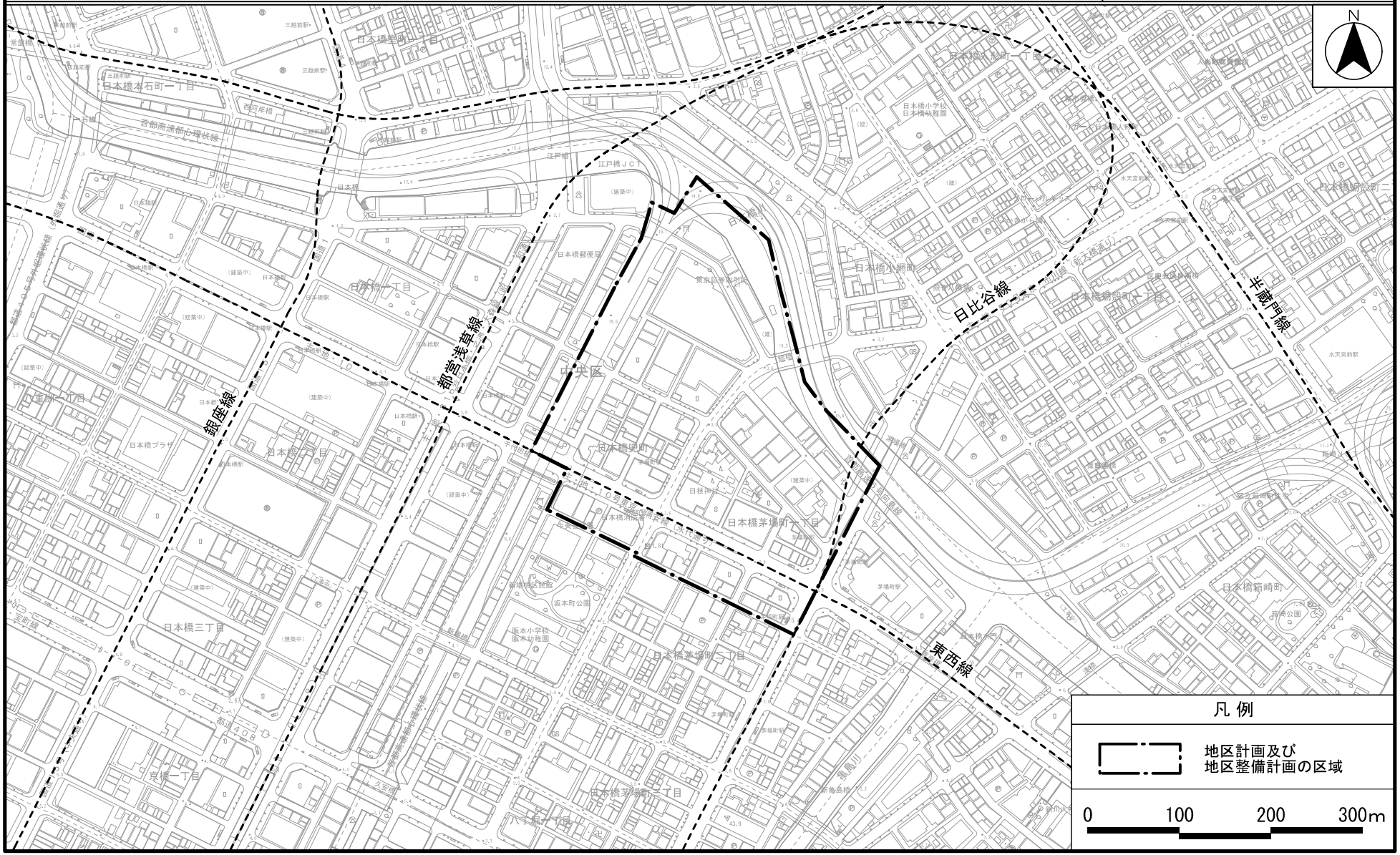
５　建築物の容積率の最高限度には、建築物のエネルギー消費性能向上に関する法律（平成27年法律第53号。以下「建築物省エネ法」という。）第30条第１項の認定を受けた建築物エネルギー消費性能向上計画（変更があったときは、その変更後のもの。）に係る建築物の床面積のうち、建築物省エネ法第30条第１項第１号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における建築物のエネルギー消費性能向上に関する法律施行令で定める床面積は、算入しない。

６　Ｂ地区からＡ地区への編入を伴う面的整備等（以下「当該開発計画」という。）を行おうとする区域内の関係地権者、住民等は、当該開発計画の内容を示した企画提案書を中央区に対し提出するものとする。この場合において、提出された企画提案書の内容が本地区計画の目標や方針に適合し、都市計画上の妥当性及び計画の優良性を有すると中央区が認める場合は、当該開発計画を行なう区域をＢ地区からＡ地区に編入し、新たに地区整備計画を定める都市計画の原案作成などの手続きを進めることとする。なお、企画提案書を提出した者は、当該開発計画の実施にあたり企画提案書の内容を遵守するものとし、都市計画決定後に建物計画の進捗などに伴い、当初提出した企画提案書の記載内容に変更が生じた場合は、中央区と協議した上で、都市計画法及び法の諸手続きに先立ち見直し報告を行なうものとする。

「区域、地区の区分、地区施設の位置及び壁面の位置の制限等は計画図に示すとおり」

理　由：中央区基本構想等を踏まえつつ、今後のまちづくりを見据えた本地区に相応しい土地利用を推進するため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画　　位置図
日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画　　〔中央区決定〕



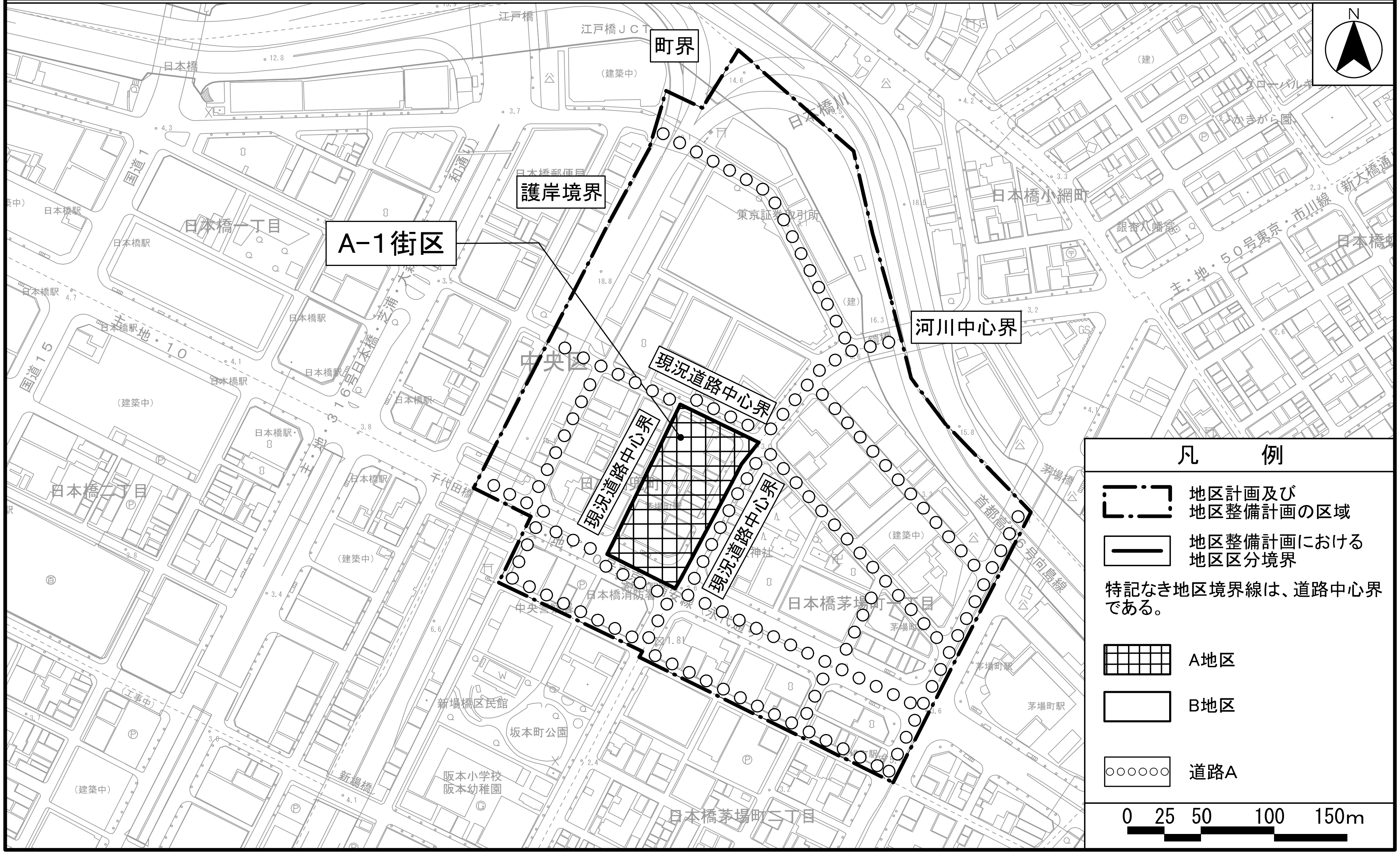
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。」無断複製を禁ずる。

（承認番号）29都市基交測第55号・29都市基交著第93号

（承認番号）29都市基街都第195号、平成29年10月10日

（承認番号）29都市基交都第38号、平成29年10月20日

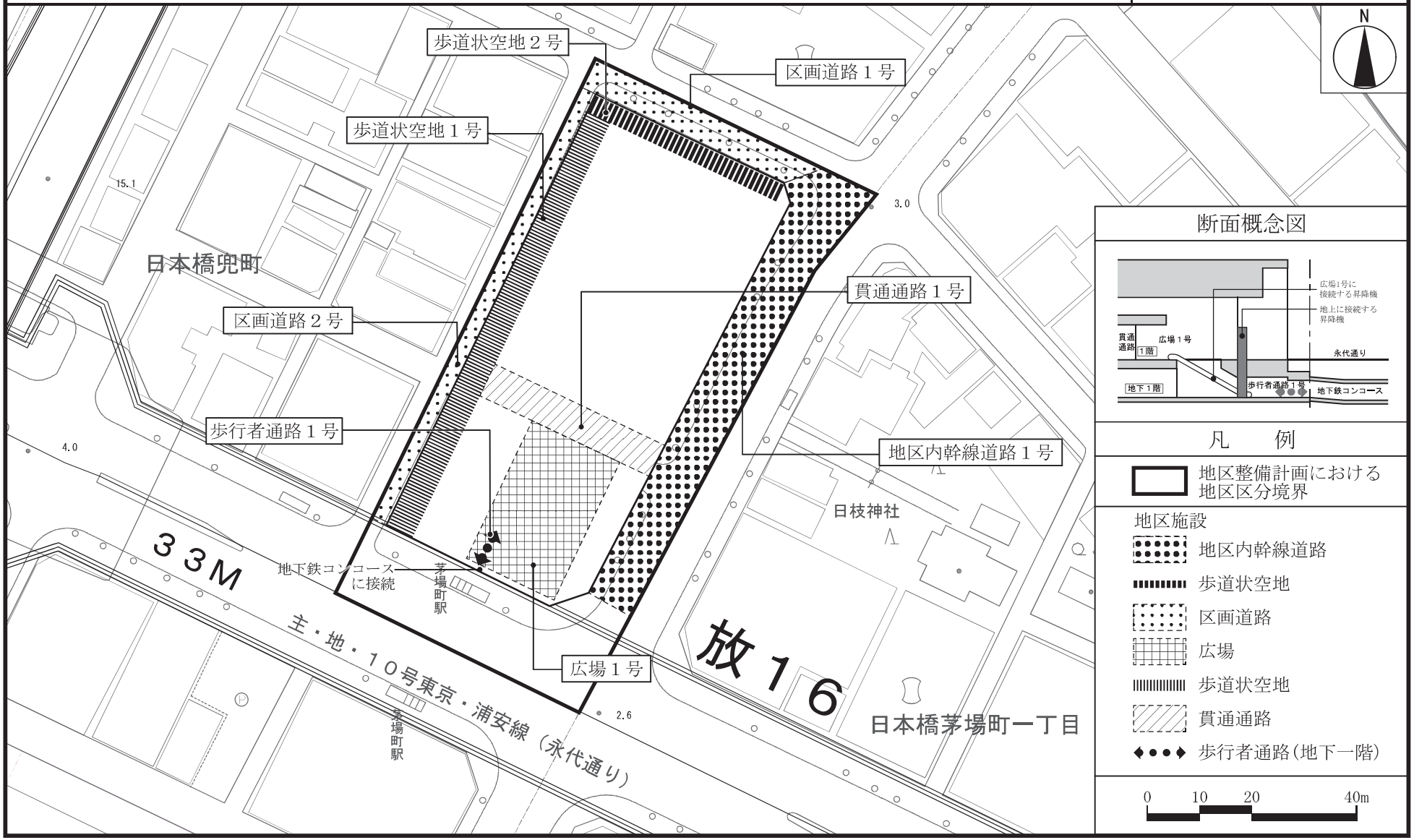
東京都市計画地区計画　　計画図１
日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画　　〔中央区決定〕



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。」無断複製を禁ずる。
（承認番号）29都市基交測第55号・29都市基交著第93号
（承認番号）29都市基街都第195号、平成29年10月10日
（承認番号）29都市基交都第38号、平成29年10月20日

東京都市計画地区計画
日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画

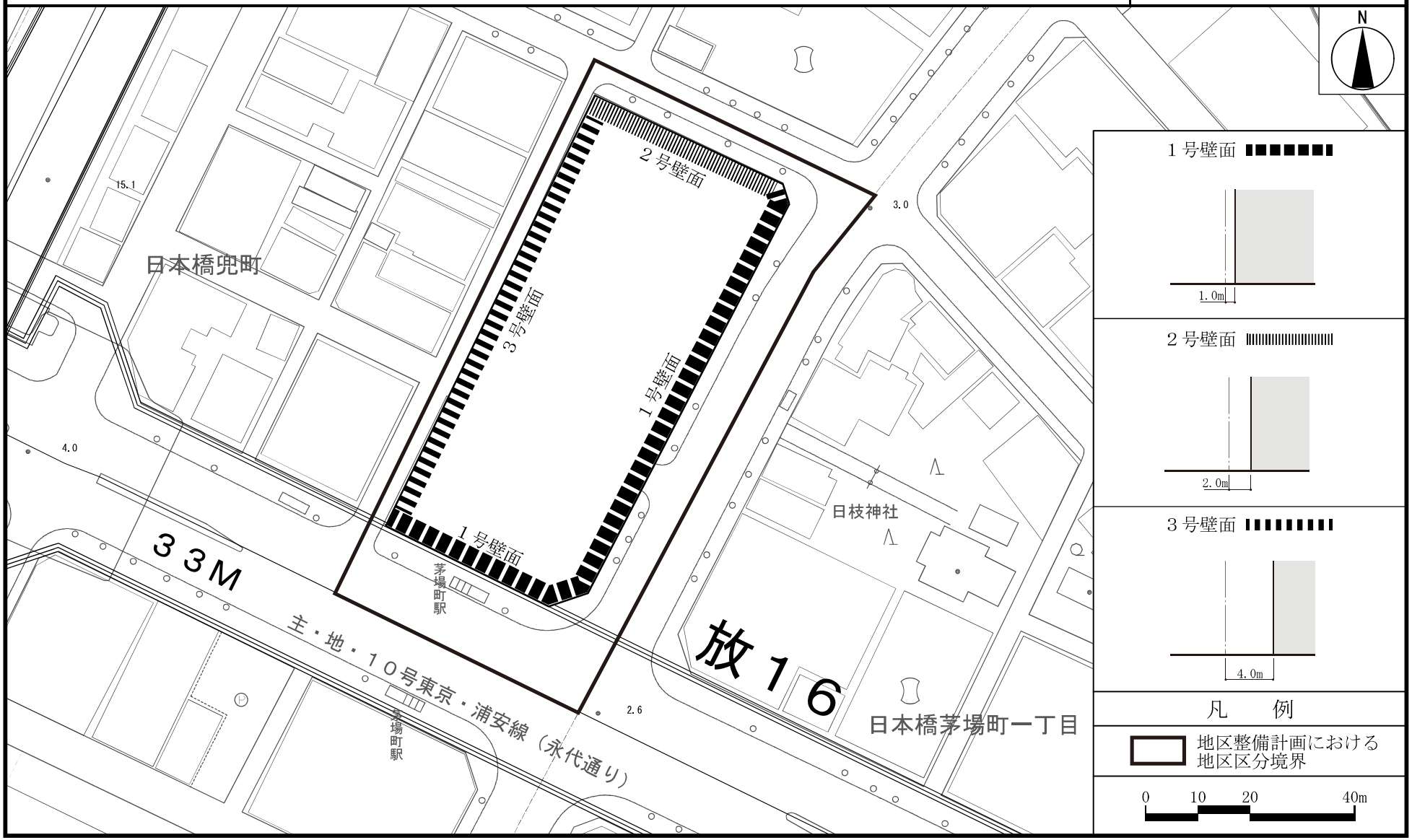
計画図２



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図（平成２７年度版）を使用したものである。（MMT利許第２７０８３号－６５）
（承認番号）２８都市基街都第３１２号、平成２９年　３月　８日

東京都市計画地区計画
日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画

計画図３



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図（平成２７年度版）を使用したものである。（MMT利許第２７０８３号－６５）
（承認番号）２８都市基街都第３１２号、平成２９年　３月　８日