

東京都市計画高度利用地区の変更（中央区決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類 (地区名・区分)	面 積	建築物の容積率の 最高限度	建築物の容積率の 最低限度	建築物の建蔽率の 最高限度	建築物の建築面積の 最低限度	備 考
高度 利用 地区 （日 本 橋 ・ 東 京 駅 前 地 区 ）	A	約3.9ha	130／10 ※ 1	30／10 ※ 2	8／10 ※ 3	150㎡ ※ 4
	※ 1 建築物の容積率の最高限度の特例 1 歩道等の幅員による限度 建築物の敷地が接する歩道（拡幅計画のある歩道を含む。以下同じ。）に、日本橋・東京駅前地区地区計画（以下「地区計画」という。）の都市計画で定める壁面の位置の制限により確保される歩道と同等の機能を果たす歩行者空間の幅員を加えたもの（以下「歩道等の幅員」という。）の数値による限度は、次のとおりとする。 （1）誘導用途の割合による限度 誘導用途（別表に掲げる用途）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、建築物の延べ面積（容積率対象面積をいう。）に対する割合（以下「誘導用途割合」という。）による限度は、次のとおりとする。ただし、ホテル又は旅館の用途（以下「ホテル等」という。）に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）の合計の、建築物の延べ面積（容積率対象面積をいう。）に対する割合（以下「ホテル等の割合」という。）が1／2以上の建築物は、（2）の①に規定する限度とする。 ① 誘導用途割合が1／3以上の建築物 ア 歩道等の幅員が概ね5.5m以上の道路である計画図に示すA道路（以下「A道路」という。）を前面道路（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。）とする敷地は、120／10 イ 歩道等の幅員が概ね4 m以上5.5m未満の道路である計画図に示すB道路（以下「B道路」という。）を前面道路とする敷地は、110／10 ウ 歩道等の幅員が概ね2 m以上4 m未満の道路である計画図に示すC道路（以下「C道路」という。）を前面道路とする敷地は、100／10 エ アからウまで以外の敷地は、90／10 オ 建築物の一部をホテル等とする場合、次に掲げるものにおいては、90／10 i) 一宿泊室の床面積が（2）の①のオのi) からiii) までに掲げる数値未満のもの					日本橋・東京駅前地区地区計画区域内

ii) 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。）の部分の容積率が5/10未満のもの又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超えるもの

② 誘導用途割合が1/4以上1/3未満の建築物

ア A道路を前面道路とする敷地は、105/10

イ B道路を前面道路とする敷地は、100/10

ウ C道路を前面道路とする敷地は、95/10

エ アからウまで以外の敷地は、90/10

オ 建築物の一部をホテル等とする場合、次に掲げるものにおいては、90/10

i) 一宿泊室の床面積が(2)の①のオのi)からiii)までに掲げる数値未満のもの

ii) ホテル関連施設の部分の容積率が5/10未満のもの又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超えるもの

③ 誘導用途割合が1/4未満の建築物

誘導用途割合が1/4未満の建築物は、90/10

(2) ホテル等の割合による限度

ホテル等の割合による限度は、次のとおりとする。

① ホテル等の割合が1/2以上の建築物

ア A道路を前面道路とする敷地は、120/10

イ B道路を前面道路とする敷地は、110/10

ウ C道路を前面道路とする敷地は、100/10

エ アからウまで以外の敷地は、90/10

オ 一宿泊室の床面積が次に掲げる数値未満の場合は、90/10

i) 一宿泊室の定員が1人の場合、9㎡

ii) 一宿泊室の定員が2人の場合、13㎡

iii) 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）

カ ホテル関連施設の部分の容積率が5/10未満の場合又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超える場合は、90/10

キ ア、イ又はウに該当する場合で、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以上の建築物の場合、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5／10以上設けているものは、当該部分の容積率を10／10を限度として加えた数値

② ホテル等の割合が1／2未満の建築物

ホテル等の割合が1／2未満の建築物は、90／10。ただし、誘導用途割合が1／4以上の建築物は、（1）の①又は②に規定する限度とする。

（3）建築物の敷地面積による限度

① （1）の①のア及びイ並びに（2）の①のア、イ及びウにおいて、敷地面積が300㎡未満の建築物は、100／10（（2）の①のキに該当する場合を含む。）

② （1）の②のア及びイにおいて、敷地面積が300㎡未満の建築物は、95／10

2 建築物の建築面積による限度

建築物の建築面積が100㎡未満の場合は、90／10

B	約32.5ha	120／10 ※1	30／10 ※2	8／10 ※3	150㎡ ※4
---	---------	--------------	-------------	------------	------------

※1 建築物の容積率の最高限度の特例

1 歩道等の幅員による限度

歩道等の幅員の数値による限度は、次のとおりとする。

（1）誘導用途の割合による限度

誘導用途割合による限度は、次のとおりとする。ただし、ホテル等の割合が1／2以上の建築物は、（2）の①に規定する限度とする。

① 誘導用途割合が1／3以上の建築物

ア A道路を前面道路とする敷地は、110／10

イ B道路を前面道路とする敷地は、100／10

ウ C道路を前面道路とする敷地は、90／10

エ アからウまで以外の敷地は、80／10

オ 建築物の一部をホテル等とする場合、次に掲げるものにおいては、80／10

i) 一宿泊室の床面積が(2)の①のオのi)からiii)までに掲げる数値未満のもの

ii) ホテル関連施設の部分の容積率が5/10未満のもの又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超えるもの

② 誘導用途割合が1/4以上1/3未満の建築物

ア A道路を前面道路とする敷地は、95/10

イ B道路を前面道路とする敷地は、90/10

ウ C道路を前面道路とする敷地は、85/10

エ アからウまで以外の敷地は、80/10

オ 建築物の一部をホテル等とする場合、次に掲げるものにおいては、80/10

i) 一宿泊室の床面積が(2)の①のオのi)からiii)までに掲げる数値未満のもの

ii) ホテル関連施設の部分の容積率が5/10未満のもの又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超えるもの

③ 誘導用途割合が1/4未満の建築物

誘導用途割合が1/4未満の建築物は、80/10

(2) ホテル等の割合による限度

ホテル等の割合による限度は、次のとおりとする。

① ホテル等の割合が1/2以上の建築物

ア A道路を前面道路とする敷地は、110/10

イ B道路を前面道路とする敷地は、100/10

ウ C道路を前面道路とする敷地は、90/10

エ アからウまで以外の敷地は、80/10

オ 一宿泊室の床面積が次に掲げる数値未満の場合は、80/10

i) 一宿泊室の定員が1人の場合、9㎡

ii) 一宿泊室の定員が2人の場合、13㎡

iii) 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)

カ ホテル関連施設の部分の容積率が5/10未満の場合又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超える

場合は、80/10

キ ア、イ又はウに該当する場合で、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以上の建築物の場合、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5/10以上設けているものは、当該部分の容積率を10/10を限度として加えた数値

② ホテル等の割合が1/2未満の建築物

ホテル等の割合が1/2未満の建築物は、80/10。ただし、誘導用途割合が1/4以上の建築物は、(1)の①又は②に規定する限度とする。

(3) 建築物の敷地面積による限度

① (1)の①のア及びイ並びに(2)の①のア、イ及びウにおいて、敷地面積が300㎡未満の建築物は、90/10((2)の①のキに該当する場合を含む。)

② (1)の②のア及びイにおいて、敷地面積が300㎡未満の建築物は、85/10

2 建築物の建築面積による限度

建築物の建築面積が100㎡未満の場合は、80/10

C	約20.1ha	110/10 ※1	30/10 ※2	8/10 ※3	150㎡ ※4
---	---------	--------------	-------------	------------	------------

※1 建築物の容積率の最高限度の特例

1 歩道等の幅員による限度

歩道等の幅員の数値による限度は、次のとおりとする。

(1) 誘導用途の割合による限度

誘導用途割合による限度は、次のとおりとする。ただし、ホテル等の割合が1/2以上の建築物は、(2)の①に規定する限度とする。

① 誘導用途割合が1/3以上の建築物

ア A道路を前面道路とする敷地は、100/10

イ B道路を前面道路とする敷地は、90/10

ウ C道路を前面道路とする敷地は、80/10

エ アからウまで以外の敷地は、70/10

オ 建築物の一部をホテル等とする場合、次に掲げるものにおいては、70/10

i) 一宿泊室の床面積が(2)の①のオのi)からiii)までに掲げる数値未満のもの

ii) ホテル関連施設の部分の容積率が5/10未満のもの又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超えるもの

② 誘導用途割合が1/4以上1/3未満の建築物

ア A道路を前面道路とする敷地は、85/10

イ B道路を前面道路とする敷地は、80/10

ウ C道路を前面道路とする敷地は、75/10

エ アからウまで以外の敷地は、70/10

オ 建築物の一部をホテル等とする場合、次に掲げるものにおいては、70/10

i) 一宿泊室の床面積が(2)の①のオのi)からiii)までに掲げる数値未満のもの

ii) ホテル関連施設の部分の容積率が5/10未満のもの又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超えるもの

③ 誘導用途割合が1/4未満の建築物

誘導用途割合が1/4未満の建築物は、70/10

(2) ホテル等の割合による限度

ホテル等の割合による限度は、次のとおりとする。

① ホテル等の割合が1/2以上の建築物

ア A道路を前面道路とする敷地は、100/10

イ B道路を前面道路とする敷地は、90/10

ウ C道路を前面道路とする敷地は、80/10

エ アからウまで以外の敷地は、70/10

オ 一宿泊室の床面積が次に掲げる数値未満の場合は、70/10

i) 一宿泊室の定員が1人の場合、9㎡

ii) 一宿泊室の定員が2人の場合、13㎡

iii) 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）

カ ホテル関連施設の部分の容積率が5/10未満の場合又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超える場合は、70/10

キ ア、イ又はウに該当する場合で、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以上の建築物の場合、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5/10以上設けているものは、当該部分の容積率を10/10を限度として加えた数値

② ホテル等の割合が1/2未満の建築物

ホテル等の割合が1/2未満の建築物は、70/10。ただし、誘導用途割合が1/4以上の建築物は、（1）の①又は②に規定する限度とする。

（3）建築物の敷地面積による限度

① （1）の①のア及びイ並びに（2）の①のア、イ及びウにおいて、敷地面積が300㎡未満の建築物は、80/10（（2）の①のキに該当する場合を含む。）

② （1）の②のア及びイにおいて、敷地面積が300㎡未満の建築物は、75/10

2 建築物の建築面積による限度

建築物の建築面積が100㎡未満の場合は、70/10

D	約1.3ha	100/10 ※1	30/10 ※2	8/10 ※3	150㎡ ※4
---	--------	--------------	-------------	------------	------------

※1 建築物の容積率の最高限度の特例

1 歩道等の幅員による限度

歩道等の幅員の数値による限度は、次のとおりとする。

（1）誘導用途の割合による限度

誘導用途割合による限度は、次のとおりとする。ただし、ホテル等の割合が1/2以上の建築物は、（2）の①に規定する限度とする。

① 誘導用途割合が1/3以上の建築物

ア A道路を前面道路とする敷地は、90/10

イ B道路を前面道路とする敷地は、80/10

ウ C道路を前面道路とする敷地は、70/10

エ アからウまで以外の敷地は、60/10

オ 建築物の一部をホテル等とする場合、次に掲げるものにおいては、60/10

i) 一宿泊室の床面積が(2)の①のオのi)からiii)までに掲げる数値未満のもの

ii) ホテル関連施設の部分の容積率が5/10未満のもの又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超えるもの

② 誘導用途割合が1/4以上1/3未満の建築物

ア A道路を前面道路とする敷地は、75/10

イ B道路を前面道路とする敷地は、70/10

ウ C道路を前面道路とする敷地は、65/10

エ アからウまで以外の敷地は、60/10

オ 建築物の一部をホテル等とする場合、次に掲げるものにおいては、60/10

i) 一宿泊室の床面積が(2)の①のオのi)からiii)までに掲げる数値未満のもの

ii) ホテル関連施設の部分の容積率が5/10未満のもの又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超えるもの

③ 誘導用途割合が1/4未満の建築物

誘導用途割合が1/4未満の建築物は、60/10

(2) ホテル等の割合による限度

ホテル等の割合による限度は、次のとおりとする。

① ホテル等の割合が1/2以上の建築物

ア A道路を前面道路とする敷地は、90/10

イ B道路を前面道路とする敷地は、80/10

ウ C道路を前面道路とする敷地は、70/10

エ アからウまで以外の敷地は、60/10

オ 一宿泊室の床面積が次に掲げる数値未満の場合は、60/10

i) 一宿泊室の定員が1人の場合、9㎡

ii) 一宿泊室の定員が2人の場合、13㎡

iii) 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）

カ ホテル関連施設の部分の容積率が5/10未満の場合又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超える場合は、60/10

キ ア、イ又はウに該当する場合で、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以上の建築物の場合、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5/10以上設けているものは、当該部分の容積率を10/10を限度として加えた数値

② ホテル等の割合が1/2未満の建築物

ホテル等の割合が1/2未満の建築物は、60/10。ただし、誘導用途割合が1/4以上の建築物は、（1）の①又は②に規定する限度とする。

（3）建築物の敷地面積による限度

① （1）の①のア及びイ並びに（2）の①のア、イ及びウにおいて、敷地面積が300㎡未満の建築物は、70/10（（2）の①のキに該当する場合を含む。）

② （1）の②のア及びイにおいて、敷地面積が300㎡未満の建築物は、65/10

2 建築物の建築面積による限度

建築物の建築面積が100㎡未満の場合は、60/10

【A地区からD地区まで共通】

※1 建築物の容積率の最高限度の特例

（注1）

建築物の敷地が制限の異なる2以上の地区にわたる場合は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第52条第7項の規定を準用する。

（注2）

次に掲げる建築物においては、建築物の容積率の最高限度の規定は適用しない。

（1）都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第4号に規定する特定街区の区域内の建築物

（2）法第59条の2第1項の規定により特定行政庁の許可（総合設計）を受けた建築物

（3）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 (注3) 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、A地区からD地区までに規定する容積率の最高限度を超えることができる。 (注4) A地区からD地区までにおいて、1の(1)の①のエ及びオ、1の(1)の②のエ及びオ、1の(1)の③、1の(2)の①のエ、オ及びカ、1の(2)の②の本文並びに2に該当し、かつ、地区計画の建築物の容積率の最高限度(A地区)の項の1の(4)及び(5)並びに2に適合する建築物は、当該地区計画の都市計画で定めるところによる。					
	※2 建築物の容積率の最低限度の特例 幅員4 m以下の道路を前面道路とする敷地は、20／10					
	※3 建築物の建蔽率の最高限度の特例 法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては1／10を、同条第5項第1号に該当する建築物にあつては2／10を加えた数値とする。					
	※4 建築物の建築面積の最低限度の特例 敷地面積が300㎡未満の場合は、敷地面積の1／2とする。					
	小 計	約57.8ha	—	—	—	—
中央区内のその他の既決定の地区		面 積	位 置			
勝どき一丁目地区		約 1.0 ha	中央区勝どき一丁目地内			
箱崎地区		約 0.4 ha	日本橋箱崎町地内			
晴海一丁目地区		約 11.8 ha	晴海一丁目地内			
銀座地区		約 61.5 ha	銀座一丁目～八丁目地内			
日本橋人形町一丁目地区		約 0.6 ha	日本橋人形町一丁目地内			
新川二丁目地区		約 0.2 ha	新川二丁目地内			
湊二丁目東地区		約 1.2 ha	湊二丁目地内			
月島一丁目西仲通り地区		約 0.7 ha	月島一丁目地内			
月島三丁目南地区		約 1.0 ha	月島三丁目地内			

小 計	約 78.4 ha	
合 計	約136.2 ha	

別表 高度利用地区（日本橋・東京駅前地区）内の誘導用途

- 1 飲食店
- 2 料理店
- 3 キャバレー、ナイトクラブ、バーその他これらに類するもの
- 4 ダンスホール
- 5 物品販売業を営む店舗
- 6 劇場、映画館又は演芸場
- 7 観覧場
- 8 カラオケボックス
- 9 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
- 10 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
- 11 展示場
- 12 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの
- 13 公衆浴場
- 14 スポーツの練習場その他これに類するもの
- 15 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
- 16 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
- 17 病院、診療所その他これらに類するもの
- 18 映画スタジオ、テレビスタジオその他これらに類するもの
- 19 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
- 20 公会堂又は集会場
- 21 博物館、美術館、図書館その他これらに類するもの
- 22 地下鉄出入口その他これに類するもの

「区域、地区の区分等は計画図に示すとおり（ただし、都市再生特別措置法第36条第1項に規定する都市再生特別地区及び都市計画法第12条の5第3項に規

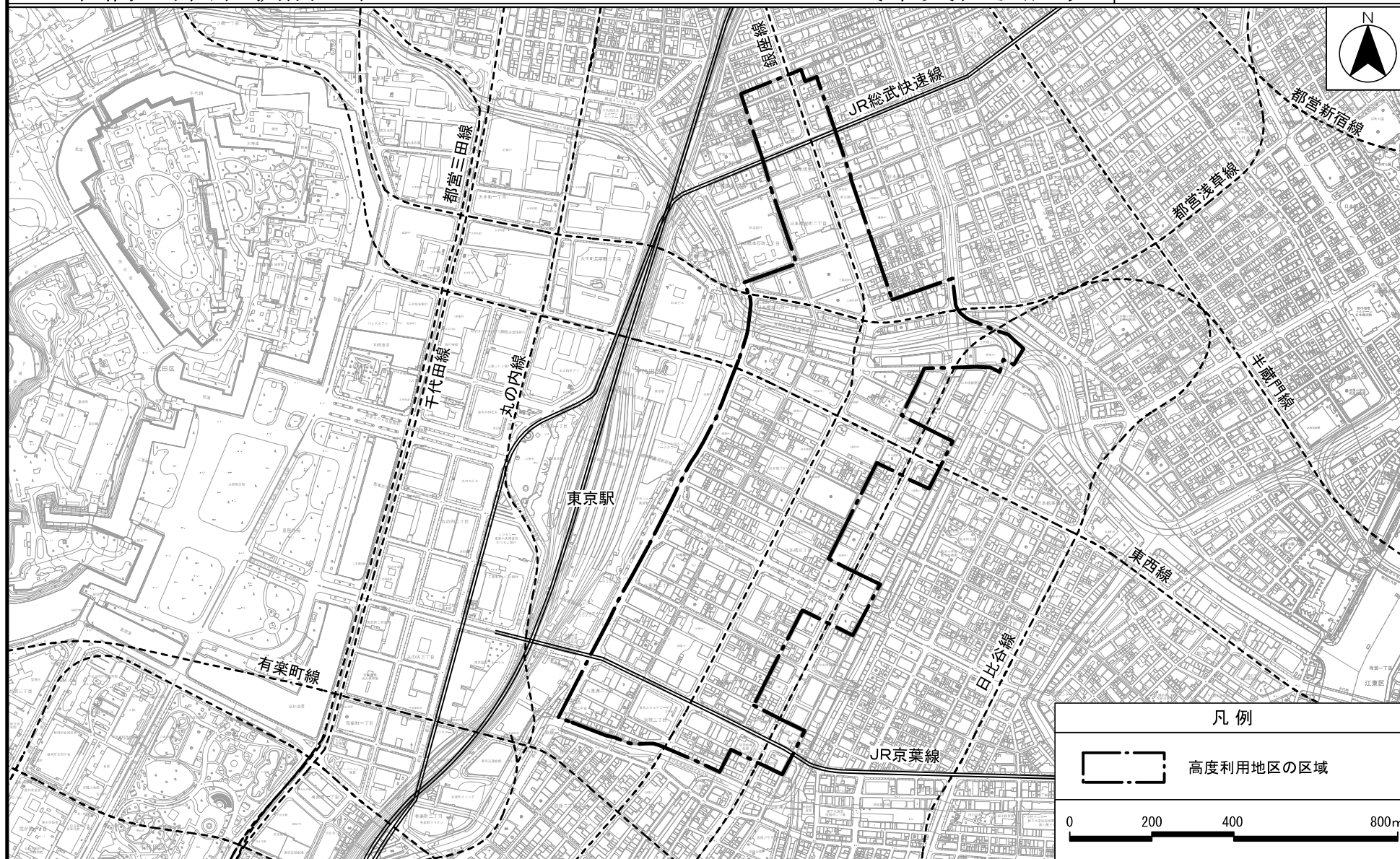
定する再開発等促進区を定める地区計画の都市計画が定められた区域内については、当該区域から除く。）」

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、高度利用地区を変更する。

東京都市計画高度利用地区 位置図

日本橋・東京駅前地区

〔中央区決定〕

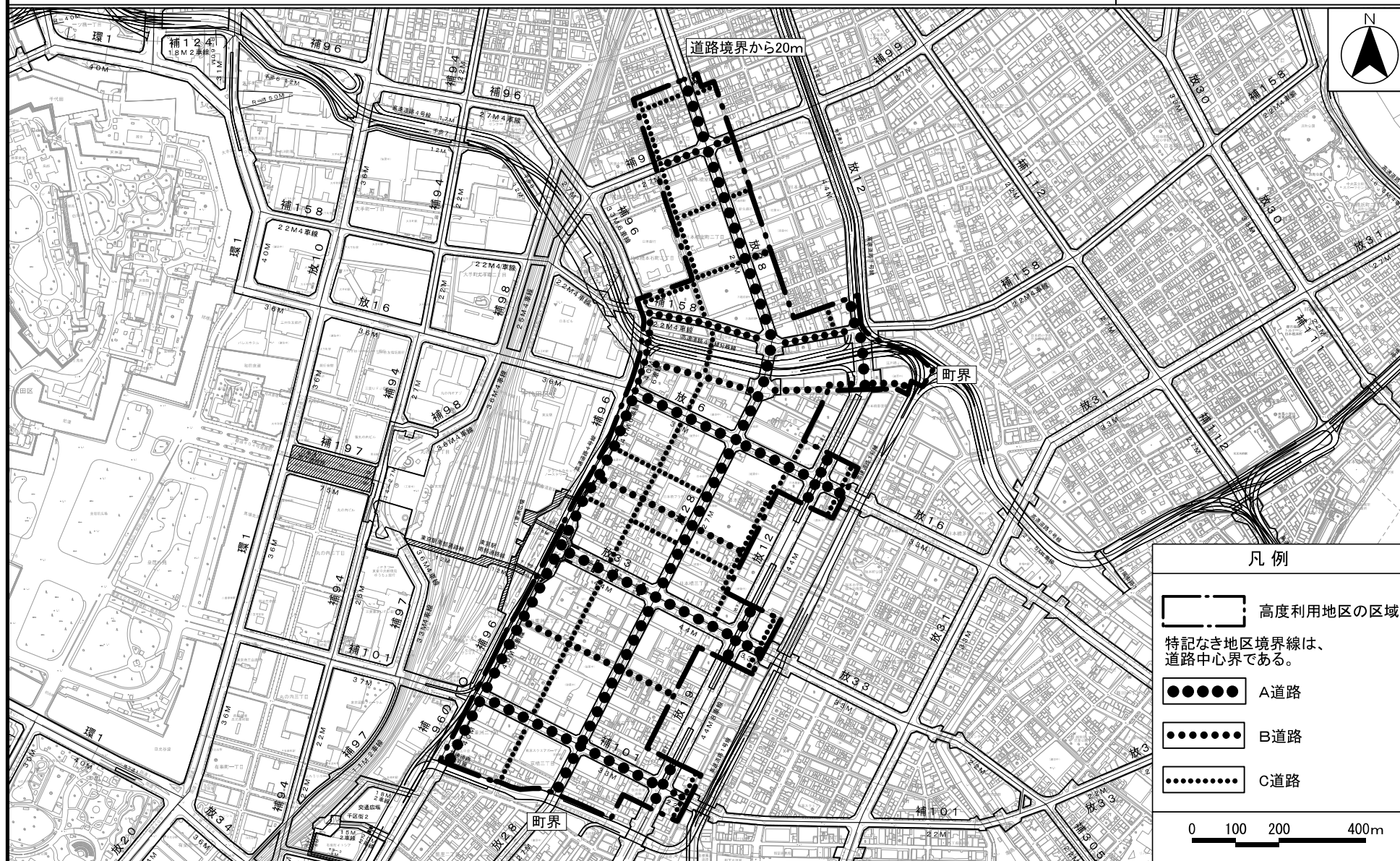


「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。」無断複製を禁ずる。
(承認番号) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号
(承認番号) 29都市基街都第254号、平成29年12月4日
(承認番号) 29都市基交都第56号、平成29年12月11日

東京都市計画高度利用地区 日本橋・東京駅前地区

計画図 1

〔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) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号

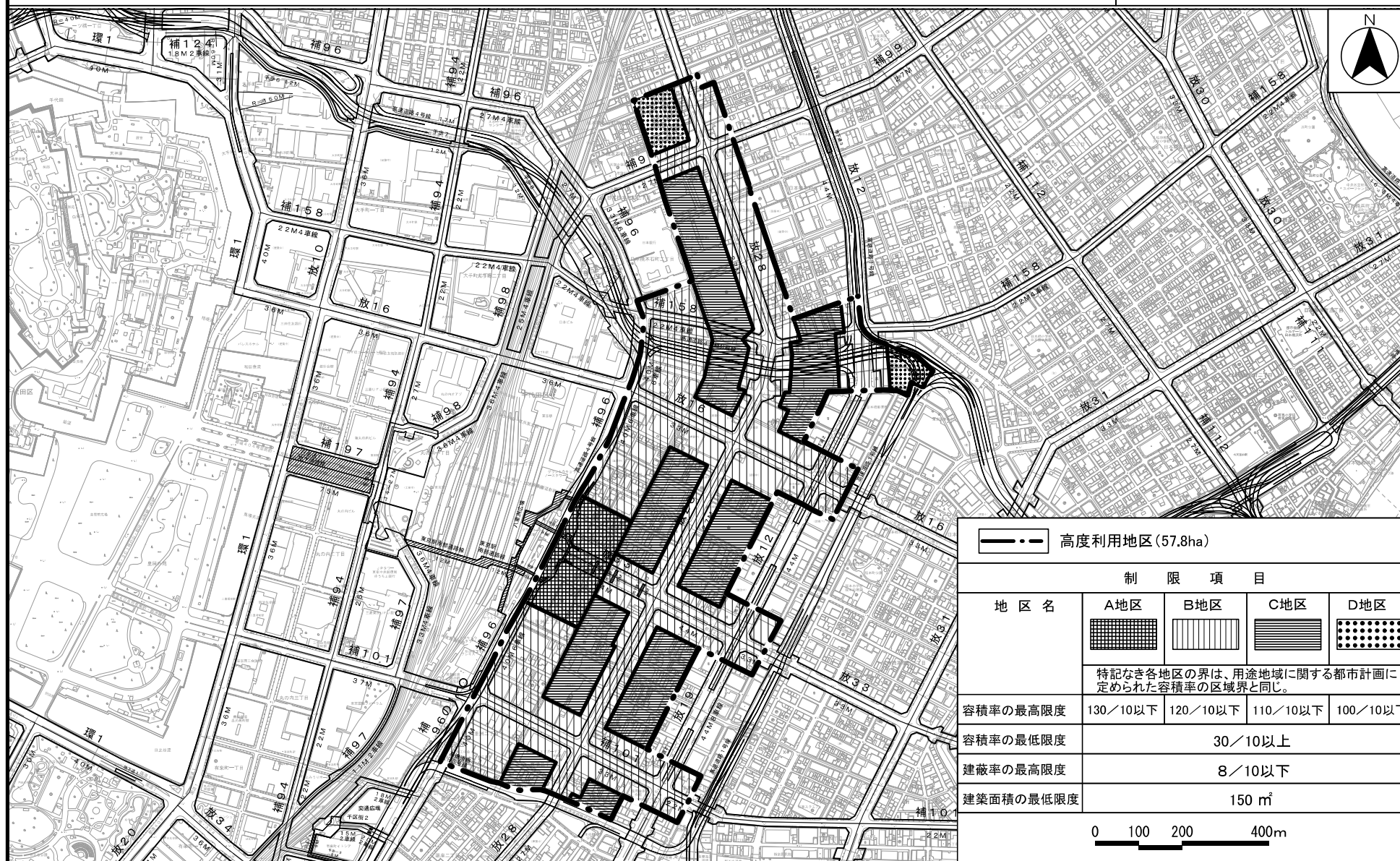
(承認番号) 29都市基街都第254号、平成29年12月4日

(承認番号) 29都市基交都第56号、平成29年12月11日

東京都市計画高度利用地区 日本橋・東京駅前地区

計画図 2

〔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) 30都市基交測第37号・30都市基交第59号

(承認番号) 29都市基街都第254号、平成29年12月4日

(承認番号) 29都市基交都第56号、平成29年12月11日