

日本橋・東京駅前地区（B地区）
計画概要及びチェックリスト

1 敷地条件等

指定容積率等	(1)	%	(2)	%	加重平均	%
敷地面積	(1)	m ²	(2)	m ²		
道路幅員	m		m		m	
道路の種類	☐ X道路 ☐ X以外の1項 ☐ 2項 ☐ 3項		☐ X道路 ☐ X以外の1項 ☐ 2項 ☐ 3項		☐ X道路 ☐ X以外の1項 ☐ 2項 ☐ 3項	
基準容積率	%		（特定道路： ☐ 有）		袋路状道路	☐ 有
開発諸制度等	☐ 総合設計・ ☐ 特定街区・ ☐ 都市再生特別地区・ ☐ その他（ ）					

※該当する□部分にチェック（■）を入れること

指定容積率等・敷地面積	指定容積率の異なる区域にまたがる敷地の場合は(1)、(2)、加重平均欄をそれぞれ記入してください。
道路の幅員・種類	X道路は都市計画図書（計画図）で確認いただけます。
基準容積率	「指定容積率」と「前面道路幅員が12m未満である建築物の容積率制限による容積率（特定道路の規定を適用した場合は適用後の算定値）」のうち、いずれか小さいほうの値。
開発諸制度等	該当しない場合はチェック不要です。

2 計画概要

行為の場所	(住居表示) 中央区	丁目	番
敷地面積	m ²	建築面積	m ²
延べ面積	m ²	容積率対象面積	m ²
用途	建築物の高さ		m
構造	造	階数	地上 階・地下 階
地区計画・高度利用地区による容積率緩和適用	☐ 地区計画 ☐ 高度利用地区	地区計画による斜線制限の緩和適用	☐ 道路斜線 ☐ 隣地斜線

※該当する□部分にチェック（■）を入れること

建築物の高さ	建築基準法上の高さを記入してください。
容積率緩和適用	認定の有無に関わらず、緩和を適用する場合チェックを入れてください。
斜線制限の緩和適用	緩和を適用する場合チェックを入れてください。 ※隣地斜線制限の緩和は前面道路の幅員が9m以上で、かつ、歩道幅員が1.5m以上の道路に面している敷地に限ります。

※2-1 住宅又は共同住宅を計画の場合記入

住宅の用途に供する部分の容積率対象面積	m ²		住宅の用途に供する部分の容積率	%	
住戸の専用面積別の戸数・面積	25 m ² 未満	25 m ² 以上 40 m ² 未満	40 m ² 以上 300 m ² 以下	300 m ² 超	合 計
	戸	戸	戸	戸	戸
	計	計	計	計	計
住宅の用途に供する部分の容積率対象面積	複数の用途が複合している建築物の共用部の床面積は、按分した面積を含め記入してください。				

※該当する□部分にチェック（■）を入れること

※該当する部分に必要な数値等を記入すること

※「事前協議」は運用基準の第5の2に規定する協議をいう

※2-2 ホテル等を計画の場合記入

ホテル等の用途に供する 部分の容積率対象面積		m ²	ホテル等の用途に供する 部分の容積率		%
宿泊室の 面積等 ※定員ご とに記載	定員 人	定員 人	定員 人	定員 人	合 計 定員 人
	室	室	室	室	室
	m ² ～ m ²	m ² ～ m ²	m ² ～ m ²	m ² ～ m ²	—
	計 m ²	計 m ²	計 m ²	計 m ²	計 m ²

ホテル等の用途に供する
部分の容積率対象面積

複数の用途が複合している建築物の共用部の床面積は、按分した面積を含め記入してください。

3 地区整備計画チェックリスト

(1) 建築物等の用途の制限

計 画	確 認
① 店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物	☐ 無
② 建築物の1階の用途制限 1階で道路に接する部分の主たる用途 ： _____	☐ 商業施設等 ☐ 土地利用状況等によりやむを得ない建築物（□事前協議済）
③ 10戸以上の共同住宅の計画の場合記入すること 定住型住宅の専用面積の合計： m ² (a) 住宅用途の容積率対象面積： m ² /3 = m ² (b)	☐ a ≥ b ☐ a < b ☐ 機能上やむを得ない建築物（事前協議済み）
最低住戸面積： m ²	☐ 25m ² 以上 ☐ 25m ² 未満 ☐ 機能上やむを得ない建築物（事前協議済み）

② 1階の用途制限

- ・「1階で道路に接する部分の主たる用途」には、用途及び運用基準別表1（あ）欄に掲げる当該用途の番号を記入してください。
- ・事前協議が必要なものは運用基準の別表1に掲げる用途のうち、「99 その他土地利用状況等によりやむを得ないもの」のみです。

(2) 容積率の最高限度（計画容積率 %）

計 画	確 認
基準容積率： %	☐ 基準容積率 ≥ 計画容積率 ☐ 基準容積率 < 計画容積率 （□容積率の緩和適用（別紙））
☐ 壁面の位置の制限に規定する「敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ない建築物」 ☐ 袋路状道路を前面道路とする敷地の建築物	地区計画による容積率の緩和は適用できません
備考	

開発諸制度等を活用している場合は、備考欄に諸制度等と当該制度で規定されている最高限度を記載してください。

※該当する□部分にチェック（■）を入れること

※該当する部分に必要な数値等を記入すること

※「事前協議」は運用基準の第5の2に規定する協議をいう

(3) 容積率の最低限度 (計画容積率 %)

計 画		確 認
☐ ① 指定容積率が900%、800%又は700%の区域		☐ 300%以上 ☐ 300%未満 (⑤へ)
☐ ② 指定容積率が600%の区域		☐ 200%以上
☐ ③ 幅員4mの道路(2項道路を含む。)を前面道路とする敷地		☐ 200%未満 (⑤へ)
☐ ④ 3項道路を前面道路とする敷地		☐ 150%以上 ☐ 150%未満 (⑤へ)
⑤	☐ 用途上又は機能上やむを得ない建築物	運用基準：第3の3(2) ☐ ① ☐ ② ☐ ③ ☐ ④ ☐ ⑤ ☐ ⑥ ☐ ⑦(□事前協議済)
	☐ 袋路状道路にのみ接する建築物	容積率の最低限度は適用しない
備考	容積率の最低限度の加重平均： %	

容積率の最低限度が300%と200%の区域にまたがる敷地の場合は、備考欄に加重平均の値を記入してください。
①又は②の区域で③又は④に該当する場合は、当該③又は④に記入してください

(4) 敷地面積の最低限度 (計画敷地面積 m²)

確 認	
① 敷地の分割(平成12年6月15日以降)	☐ 無 ☐ 有(□分割後のそれぞれの敷地面積300m ² 以上)
② 計画敷地面積	☐ 300m ² 以上 ☐ 300m ² 未満 (③へ)
③	☐ 既存敷地での建替え(平成12年6月15日時点の敷地面積： m ²) (複数敷地の共同化の場合はそれぞれの敷地面積の合計)
	☐ 土地区画整理事業の場合(換地又は保留地の面積： m 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(□事前協議済)

(5) 建築面積の最低限度 (計画建築面積 m²)

計 画	確 認
☐ ① 敷地面積300m ² 以上	☐ 150m ² 以上 ☐ 150m ² 未満 (③へ)
☐ ② 敷地面積300m ² 未満 敷地面積／2 = m ²	☐ 敷地面積の1／2以上 ☐ 敷地面積の1／2未満 (③へ)
☐ ③ 用途上又は機能上やむを得ない建築物	運用基準：第3の6(2) ☐ ① ☐ ②(□事前協議済)

※該当する□部分にチェック（■）を入れること

※該当する部分に必要な数値等を記入すること

※「事前協議」は運用基準の第5の2に規定する協議をいう

(6) 壁面の位置の制限

計 画		確 認
① X道路に接する部分	有効後退距離 m 有効後退距離 m	☐ 道路境界線から0.2m以上 ☐ 道路境界線から0.2m未満 (⑤へ)
② その他の1項道路に接する部分	m道路に接する部分：有効後退距離 m m道路に接する部分：有効後退距離 m m道路に接する部分：有効後退距離 m ☐ 敷地面積500㎡未満で、X道路及びその他の道路に接する敷地：道路境界線から0.2m以上 ☐ 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：道路境界線から0.2m以上 (□事前協議済)	☐ 道路境界線から0.5m以上 ☐ 道路境界線から0.5m未満 (⑤へ)
③ 日本橋川に接する部分	高さ6m以下の部分：有効後退距離 m	☐ 河川との官民境界線から1.0m以上 ☐ 河川との官民境界線から1.0m未満 (⑤へ)
④ 2項道路又は3項道路に接する部分	道路中心線からの有効後退距離 m 道路中心線からの有効後退距離 m	☐ 道路中心線から2.2m以上 ☐ 道路中心線から2.2m未満 (⑤へ)
⑤	☐ 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 ☐ 袋路状道路に接する建築物の部分	運用基準：第3の7(2)① ☐ ア ☐ イ (□a□b□c) ☐ ウ ☐ エ (□事前協議済) 壁面の位置の制限は適用しない
備考		

※⑤に該当する場合は斜線制限の緩和を適用できません。

⑤以外のただし書きを適用する場合、その旨を備考欄に記入してください。

袋路状道路とそれ以外の道路に接する場合の記入方法等についてはご相談ください。

※該当する□部分にチェック（■）を入れること

※該当する部分に必要な数値等を記入すること

※「事前協議」は運用基準の第5の2に規定する協議をいう

（7）建築物等の高さの最高限度

計画建築物の高さ：

指定容積率が900%又は800%の部分 m／指定容積率が700%又は600%の部分 m

最高限度					確 認
前面道路	指定容積率				
	□600%	□700%	□800%	□900%	
□幅員20m以上	48m		56m	60m	□最高限度 ≥計画高さ □最高限度 ＜計画高さ (備考記入)
□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			32m		
□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				
備考					

指定容積率の異なる区域にまたがる敷地の場合は、それぞれチェックしてください。

袋路状道路のみに接する敷地の場合、その旨備考欄に記入してください。

開発諸制度等を活用している場合は、その旨備考欄に記入し、当該制度で規定されている最高限度を記載してください。

（8）建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

計 画	確 認
外壁の仕上げ材： 外壁の色：	
□東京駅前地域のまちづくりガイドライン及び日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョンで示す主要幹線道路の沿道建築物	□概ね31mの軒線、表情線及び壁面の位置の連続性に配慮

まちづくりガイドライン、ビジョンについてはホームページからご確認ください。

（9）工作物の設置の制限

計 画	確 認
① 門、へい、広告物及び看板等通行の妨げとなる工作物	□無 □有（②へ）
□植栽基盤の縁石を設置 縁石の高さ： m	□0.4m以下
② □建築物の外壁等に広告板等を設置 地盤面から広告板等の下端までの高さ： m	□地盤面から工作物の下端までの高さ2.5m以上
備考	

壁面の位置の制限の区域内には、②に該当しない工作物は設置できません。