

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決定する。

|                    |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 1 0 . 4 h a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 地区計画の目標            |         | <p>東京証券取引所を中心とした証券街として発展してきた本地区は、区の定める「日本橋七の部地域まちづくりビジョン（以下「まちづくりビジョン」という。）」において、兜町金融拠点に位置付けられ、当該金融拠点全体で取引所機能の補完・拡充及び資産運用業者等の起業・発展の支援拠点や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、周辺地域のにぎ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等を目標としている。</p> <p>まちづくりビジョンの実現に向け、本地区においては、東京都が掲げる東京国際金融センター構想で金融軸に位置付けられている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。）などに面する敷地において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部分を A 地区、永代通り及び平成通りに面さない敷地などにおいて土地利用の個別更新を通じてまちづくりを行う部分を B 地区と称することにより、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。</p> <p>A 地区においては、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り、東京国際金融センター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、地域のにぎわい創出に寄与する交流機能等の整備を行うとともに、広場や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による歩行者の回遊性の創出及び周辺環境との調和を目指す。</p> <p>B 地区においては、金融拠点形成に資する金融関連機能やにぎわい機能等の導入を誘導し、住宅・業務・商業機能の調和のとれた賑わいのある複合市街地の形成を図る。</p> <p>また、地区全体で壁面後退等の建築物の形態誘導により、都心の複合市街地に相応しい街並みの形成を目指す。</p> <p>なお、本地区は、国家戦略特別区域法に基づく東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針の目標として、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している。</p> |
| 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 地区における土地利用の方針を以下に定める。また、B 地区において、0 . 1 h a 以上の区域面積を有し、土地の集約化や街区の再編等を行い、東京国際金融センター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にあつては、当該部分を A 地区に新たに編入し、順次街区指定するものとする。なお、日本橋川沿いにおいては、水辺を活かし、うるお                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | <p>いとやすらぎの感じられる環境づくりに配慮する。</p> <p>1 A地区</p> <p>(1) 東京国際金融センター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にぎわい創出に寄与する交流機能等の整備を図る。</p> <p>(2) 広場や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は、地下鉄茅場町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。</p> <p>(3) 災害時における帰宅困難者等の受入れ対応環境の整備を図る。</p> <p>(4) 必要に応じて、歩道の拡幅等により、安全で快適な歩行者空間を創出する。</p> <p>(5) 容積率制導入以前に建築され、容積超過となっている既存不適格建築物を更新するとともに建築物の耐震化を図る。</p> <p>(6) 東京圏の区域計画（素案）では、A－1街区において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を整備することとなっている。</p> <p>2 B地区</p> <p>(1) 土地の有効・高度利用により、住宅、業務、商業等の機能が調和した良好な複合市街地を形成する。</p> <p>(2) 建築物の不燃化を促進し、市街地の防災性の向上を図る。</p> <p>(3) 金融拠点形成に資する金融関連機能やにぎわい機能等の立地を誘導し、商業・業務機能等と居住機能のバランスのとれた土地利用を促進する。また、地区内の住環境整備を推進することにより、居住水準の向上を図る。</p> |
| 地区施設の整備の方針    | <p>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に資する滞留空間の確保を図る。</p> <p>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を進めるとともに、生活にうるおいやゆとりを高めるための総合的な道路修景を行い、コミュニティ道路としての機能向上を図る。また、建築物の中高層化や共同化の機会を捉え、オープンスペースの確保に努める。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 建築物等の規制・誘導の方針 | <p>(1) 道路に沿って連続した壁面の形成など、良好な街並み形成を図るため、壁面の位置の制限を定めるものとする。</p> <p>(2) A地区においては、道路境界線に加えて隣地境界線からの壁面の位置の制限を定め、制限が定められた道路境界線及び隣地境界線に面しては斜線制限を緩和するとともに、導入用途や都市基盤の状況等に応じて建築物の高さの最高限度を定める。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、金融軸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。</p> <p>(3) B地区においては、壁面の位置の制限が定められた道路境界線に面しては斜線制限を緩和するとともに、建築物の高さの制限を定める。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|        |             |          |                                                                                                                                                                                                                                                        |                |      |         |                                   |
|--------|-------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------|---------|-----------------------------------|
|        |             |          | (4) 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、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量としての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、容積率を緩和する。<br>(5) B地区においては、住宅の用途に供する建築物に係る容積率の制限の特例を適用することにより、良好な都市型住宅の供給を図るとともに、住機能を支える店舗などの住宅関連施設の立地を促進する。また、健全な地域環境を形成するため、建築物の用途の制限を定める。 |                |      |         |                                   |
| 地区整備計画 | 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10.4ha                                                                                                                                                                                                                                                |                |      |         |                                   |
|        | 地区施設の配置及び規模 | 種類       | 名称                                                                                                                                                                                                                                                     | 幅員             |      | 延長      | 備考                                |
|        |             | 道路       | 地区内幹線道路1号                                                                                                                                                                                                                                              | 10m～11m(全幅20m) |      | 約90m    | 拡幅                                |
|        |             |          | 区画道路1号                                                                                                                                                                                                                                                 | 6.5m(全幅12.5m)  |      | 約40m    | 拡幅                                |
|        |             |          | 区画道路2号                                                                                                                                                                                                                                                 | 6.5m(全幅9.5m)   |      | 約90m    | 拡幅                                |
|        |             | 広場       | 名称                                                                                                                                                                                                                                                     | 面積             |      |         | 備考                                |
|        |             |          | 広場1号                                                                                                                                                                                                                                                   | 約300㎡          |      |         | 新設                                |
|        |             | 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 |         | 新設                                |
|        |             |          | 歩道状空地2号                                                                                                                                                                                                                                                | 2.0m           | 約40m |         | 新設                                |
|        |             |          | 歩行者通路1号                                                                                                                                                                                                                                                | 4.0m           | 約4m  |         | 新設<br>地下1階<br>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    | 新設                                |

|        |            |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |
|--------|------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分         | 名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | A地区    |
|        |            |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | A－1街区  |
|        |            |               | 面積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 約0.6ha |
|        |            | 建築物等の用途の制限    | <p>1 建築物の1階で道路に面する部分の主たる用途を店舗・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、用途上やむをえないものはこの限りではない。</p> <p>2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げ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。</p> <p>3 住戸を10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第5条に定め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。)について、住戸専用部分の床面積40㎡以上(以下「定住型住宅」という。)の住戸の床面積の合計が、住宅の用途に供する部分の床面積(容積率対象面積をいう。)の合計の1/3未満の建築物、または、当該共同住宅に確保する定住型住宅以外の住戸のすべてにおいて、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。</p> |        |
|        |            | 建築物の容積率の最高限度  | <p>100/10とする。</p> <p>ただし、次の各号の全てに該当するものとする。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 地下鉄茅場町駅と地上を高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく建築物移動等円滑化誘導基準で接続すること。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>                                                         |        |
|        |            | 建築物の容積率の最低限度  | 60/10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |
|        |            | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 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 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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庇及びその他これに類するものの部分についてはこの限りではない。                                                                                                                          |
| 建築物等の高さの最高限度                                     | <p>1 90mとする。</p> <p>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 以内の場合においては、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。</p>                                                                                                                                     |
| 建築物等の形態又は意匠の制限                                   | <p>1 建築物の 1 階部分は、原則としてショーウィンドウなどのディスプレイ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。</p> <p>2 建築物の形態、意匠、色彩等については、幹線道路である永代通りや平成通りに面する部分等に概ね 31m を基準として軒線・表情線が描かれるなど、金融軸としての連続性等に配慮するものとする。</p> <p>3 屋外広告塔や広告板は、美観、風致を損なう恐れのないものとする。</p> |
| 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については、門、へい、広告物、看板等交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。                                                                                                                                                                                   |

|        |            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |
|--------|------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の          | 名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | B地区    |
|        |            | 区分           | 面積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 約9.8ha |
|        |            | 建築物等の用途の制限   | <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げ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</p> <p>2 住戸を10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第5条に定め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。)について、住戸専用部分の床面積40㎡以上(以下「定住型住宅」という。)の住戸の床面積の合計が、住宅の用途に供する部分の床面積(容積率対象面積をいう。)の合計の1/3未満の建築物、または、当該共同住宅に確保する定住型住宅以外の住戸のすべてにおいて、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、区長が用途上やむを得ないと認める建築物はこの限りでない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |
|        |            | 建築物の容積率の最高限度 | <p>1 幅員5m以上の道路に面する敷地の建築物における「建築物の容積率」の最高限度</p> <p>(1) 建築物の全部を住宅、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条に定め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、マンスリーマンションはホテルと見なし除く。)、寄宿舎又は下宿(以下「住宅等」という。)の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、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。なお、指定容積率に係る用途地域の都市計画は、都市計画法第12条第1項第4号に定める市街地再開発事業又はそれに準ずる事業の行われる区域内の建築物(住宅の用途に供する部分の床面積の合計が敷地面積以上である建築物に限る。))を除き、平成5年7月15日時点のものをいう。)又は面道路(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。)の幅員に6/10を乗じた数値のうち、いずれか小さい方の数値(以下「基準容積率」という。)の1.2倍とする。ただし、周辺の住環境に配慮し、定住性の高い良質な住宅の供給が図られ、住宅関連施設(店舗、飲食店、公衆浴場及び診療所等の用途に供する施設をいう。)の用途に供する部分を設ける建築物で、区長がやむを得ないと認めるものにあつては、基準容積率の0.2倍を限度として住宅関連施設を住宅等の用途に供する部分の容積率(以下「住宅容積率」という。)とみなし、上記の数値に加えることができる。</p> <p>(2) 建築物の全部を住宅等以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、基準容積率とする。</p> <p>(3) 住宅等の用途に供する部分を含む建築物の敷地面積が300㎡未満の場合の容積率の最高限度は、(1)の規定にかかわらず、以下のとおりとする。</p> <p>① 敷地面積が100㎡以上300㎡未満の場合にあつては、(1)により求められる容積率の最高限度から基準容積率を減じた値(以下「緩和容積率」という。)に2/3を乗じた数値に、基準容積率を加えたものとする。</p> <p>② 敷地面積が100㎡未満の場合にあつては、緩和容積率に1/2を乗じた数値に、基準容積率を加えたものとする。</p> |        |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | <p>(4) 建築物の容積率の最低限度及び壁面の位置の制限で定めるただし書きの適用を受ける建築物並びに建築基準法第42条第1項から第3項に掲げる道路で、その一方が他の道路に接続していない道路(以下「行き止まり道路」という。)にのみ面する敷地の建築物については(1)及び(3)の規定にかかわらず、基準容積率を適用する。(2において同じ。)</p> <p>2 幅員5m未満の道路にのみ面する敷地の建築物に係る容積率の最高限度は28/10とする。この場合、基準容積率を超える部分については、住宅等の用途に限る。</p> <p>3 住宅関連施設の用途に供する部分の容積率は10/10を限度として住宅容積率とみなし、1((1)のただし書きを除く。)及び2の規定を適用することができる。</p> <p>4 建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁の許可(以下「総合設計の許可」という。)を受けた建築物にあつては、1から3までの規定は適用しない。</p> |
| 建築物の容積率の最低限度  | <p>指定容積率が60/10の区域及び幅員が4m以下の道路(建築基準法第42条第3項の道路(以下「3項道路」という。)を除く。)にのみ面する敷地の建築物にあつては20/10(3項道路にのみ面する敷地の建築物にあつては15/10)とし、70/10の区域にあつては30/10(3項道路にのみ面する敷地の建築物にあつては15/10)とする。ただし、行き止まり道路にのみ面する敷地の建築物及び用途上やむを得ないものはこの限りでない。</p>                                                                                                                                                                                                                   |
| 建築物の建ぺい率の最高限度 | <p>8/10とする。ただし、建築基準法第53条第3項第二号に該当する建築物にあつては1/10を、耐火建築物に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | <p>300㎡とする。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示日において、300㎡未満の土地で、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、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 建築物の建築面積の最低限度 | <p>150㎡とする。ただし、敷地面積が300㎡未満の場合は敷地面積の1/2とする。なお、用途上やむを得ないものはこの限りでない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 壁面の位置の制限      | <p>建築物の部分から道路境界線までの距離は、幅員8m以上の道路にあつては1m以上、幅員4m以上8m未満の道路にあつては0.5m以上としなければならない。また、建築基準法第42条第2項の道路(以下「2項道路」という。)及び3項道路にあつては、建築物の部分から道路中心線までの距離は2.2m以上としなければならない。</p> <p>ただし、行き止まり道路に面する建築物の部分又は敷地の形状及び構造上やむを得ないものはこの限りでない。</p>                                                                                                                                                                                                                |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>建築物等の高さの最高限度</p>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の高さは、以下に示す数値を超えてはならない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 指定容積率が 70/10 の区域で、幅員 20m 以上の前面道路に面する敷地の建築物にあつては 50m とする。</li> <li>(2) 指定容積率が 70/10 の区域で、幅員 12m 以上 20m 未満の前面道路に面する敷地の建築物及び指定容積率が 60/10 の区域で幅員 12m 以上の前面道路に面する敷地の建築物にあつては 42m とする。</li> <li>(3) 指定容積率が 70/10 及び 60/10 の区域で、幅員 8m 以上 12m 未満の前面道路に面する敷地の建築物にあつては 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とする。</li> <li>(4) 指定容積率が 70/10 及び 60/10 の区域で、幅員 6m 以上 8m 未満の前面道路に面する敷地の建築物にあつては 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とする。</li> <li>(5) 指定容積率が 70/10 及び 60/10 の区域で、幅員 4m 以上 6m 未満の前面道路に面する敷地の建築物にあつては 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とする。</li> <li>(6) 2 項道路又は 3 項道路にのみ面する敷地の建築物にあつては 13m とする。</li> <li>(7) 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 以内の場合においては、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。</li> </ol> </li> <li>2 2 以上の道路に面する敷地の建築物の場合で、そのいずれかが 2 項道路又は 3 項道路の場合においては、2 項道路又は 3 項道路以外の道路の道路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。)については、前項(1)から(6)の規定に関わらず 13m とする。ただし、周辺の環境に配慮し、2 項道路又は 3 項道路に沿って歩行者用の空地(歩道状空地)が有効に確保されている場合で、区長が認める建築物には適用しない。</li> <li>3 次に掲げる建築物にあつては、上記の規定は適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 総合設計の許可を受けた建築物</li> <li>(2) 行き止まり道路にのみ面する敷地の建築物</li> </ol> </li> </ol> |
| <p>建築物等の形態又は意匠の制限</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の形態、意匠、色彩等については、周辺環境及び都市景観に配慮したものとする。</li> <li>2 屋外広告塔や広告板は、美観、風致を損なう恐れのないものとする。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|  |                                                                                                                                                       |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <div>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</div> <div>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については、門、へい、広告物、看板等交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。</div> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

A地区について、以下のように取り扱う。

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（同一敷地内に二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1 m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又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（同一敷地内に二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（同一敷地内に二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（同一敷地内に二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（同一敷地内に二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. 容積率の最高限度には、建築基準法第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都市建字第282号）II3（1）の用途に供する部分を除くことができる。
3. 容積率の最高限度には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（以下「バリアフリー法」という。）第十七条第三項の認定を受けた計画（バリアフリー法第十八条第一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. 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（以下「エコまち法」という。）第二条第三項に定める低炭素建築物の床面積のうち、エコまち法第五十四条第一項第一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. 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（以下「建築物省エネ法」という。）第三十条第一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、建築物省エネ法第三十条第一項第一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、都市計画法及び建築基準法の諸手続きに先立ち見直し報告を行なうものとする。

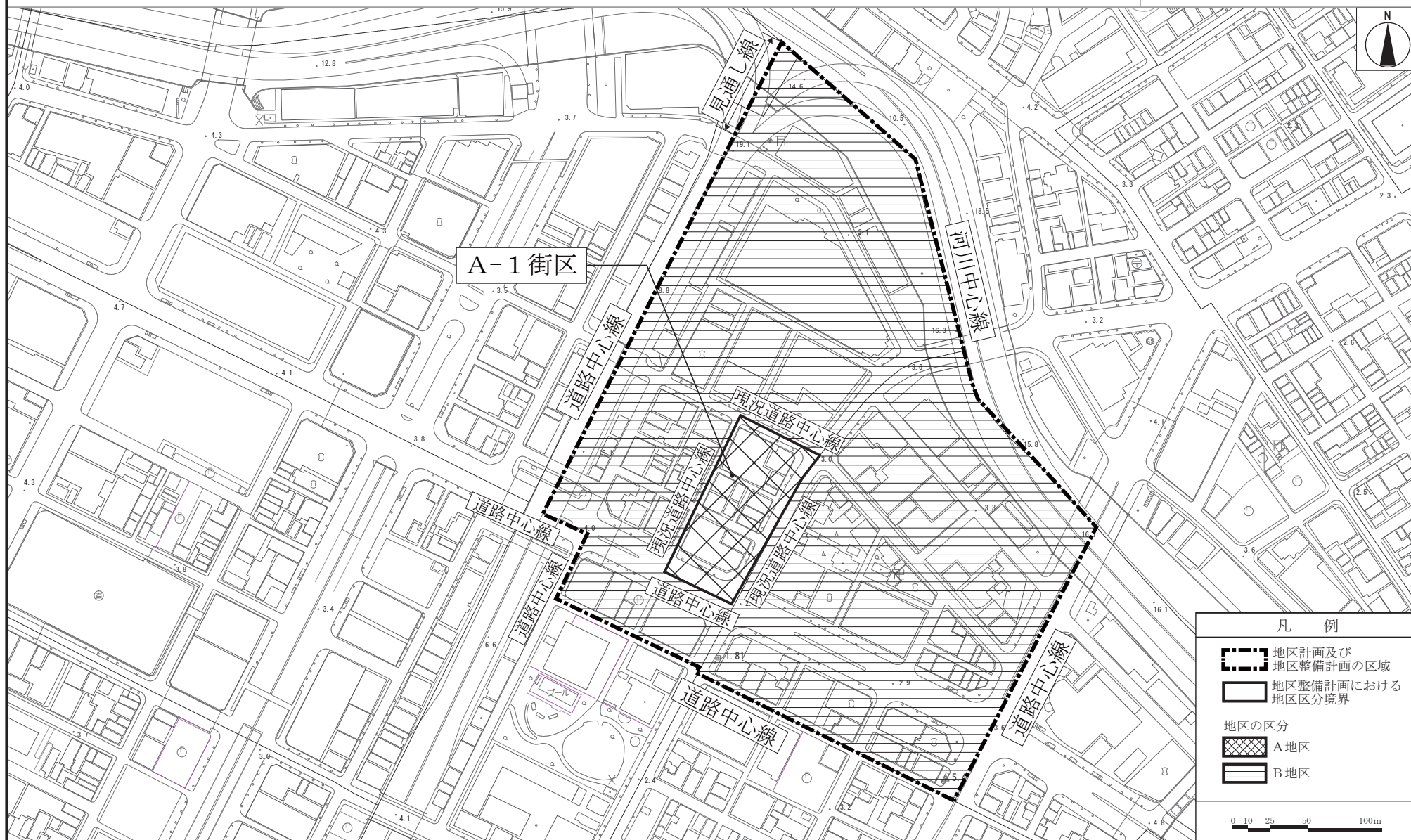
「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：土地利用転換等の動向に併せ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、地域にふさわしいまちづくりを推進するため、地区計画を決定する。

# 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 1

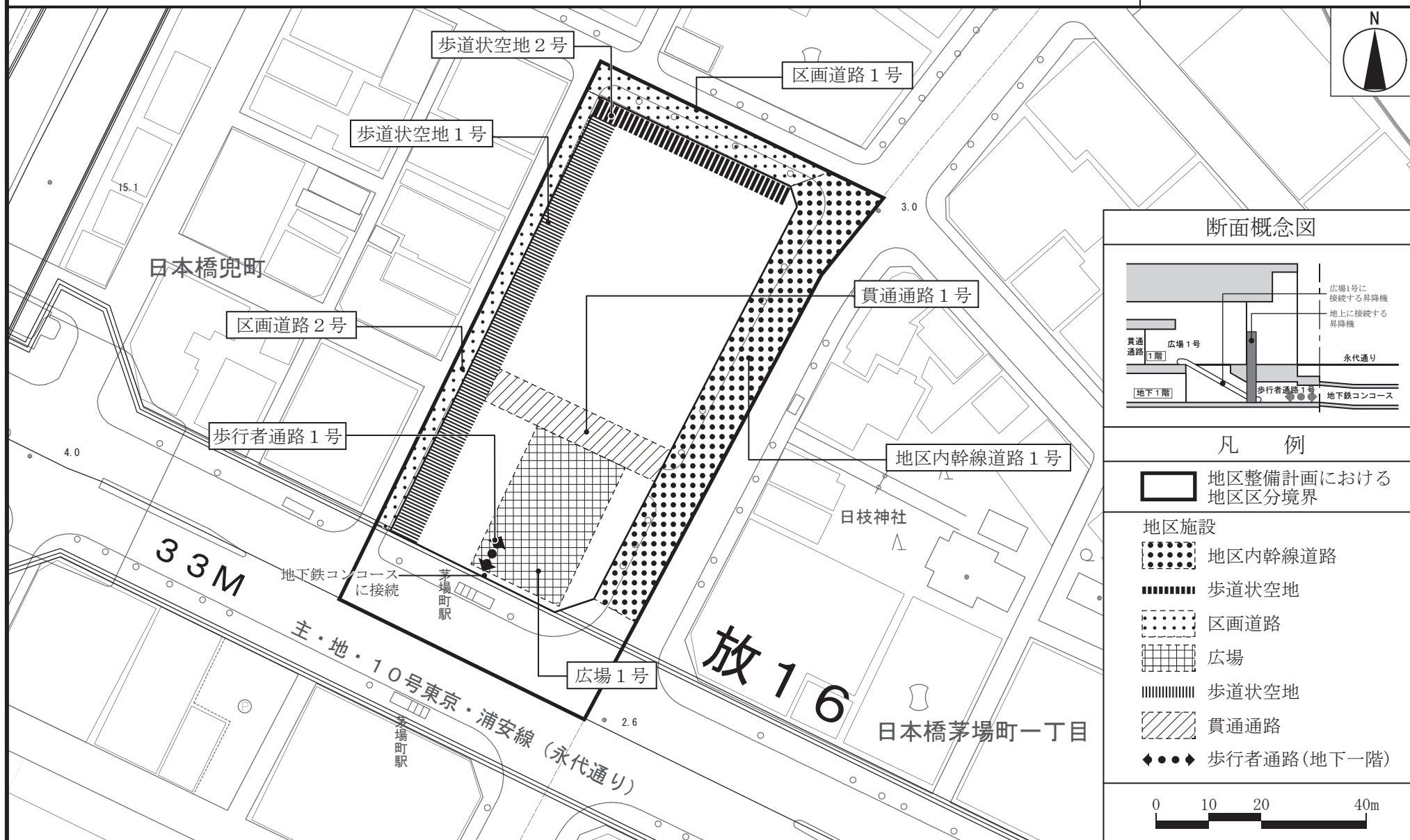


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図（平成27年度版）を使用したものである。（MMT利許第27083号-65）  
（承認番号）28都市基街第312号、平成29年 3月 8日

# 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

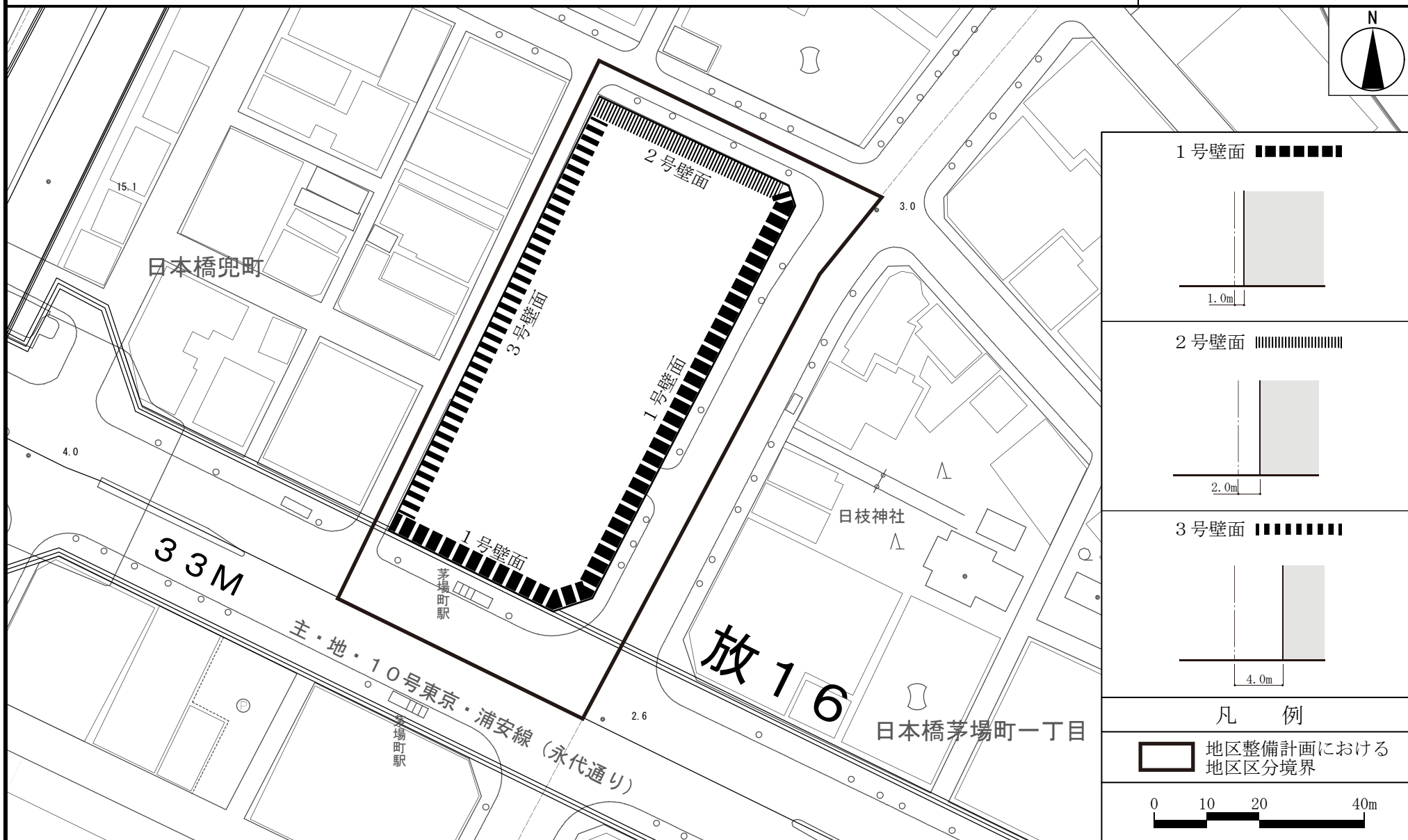
## 計画図 2



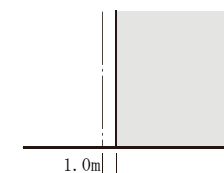
# 東京都市計画地区計画

## 日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画

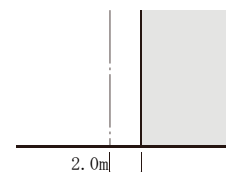
## 計画図 3



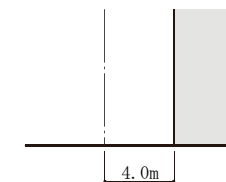
1号壁面 ■■■■■■



2号壁面 |||||



3号壁面 |||||



凡 例

地区整備計画における  
地区区分境界

