

東京都市計画地区計画の変更（素案）

都市計画日本橋問屋街地区地区計画を次のように変更する。

名 称	日本橋問屋街地区地区計画
位 置※	中央区日本橋本町一丁目、日本橋本町二丁目、日本橋本町三丁目、日本橋本町四丁目、日本橋小舟町、日本橋小伝馬町、日本橋大伝馬町、日本橋堀留町一丁目、日本橋堀留町二丁目、日本橋富沢町、日本橋人形町三丁目、日本橋馬喰町一丁目、日本橋馬喰町二丁目、日本橋横山町、東日本橋一丁目、東日本橋二丁目、東日本橋三丁目及び日本橋久松町各地内
面 積※	約81.9ha
地区計画の目標	本地区は、古くから卸売業が集積した問屋街を中心として発展してきたまちであり、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、定住性の高い住宅の集積とともに、商業・業務施設の立地など都心複合市街地として形成されている。 こうした中、住宅の立地が進行しているものの、老朽化した建築物も未だ多く存在し、生活に関連する機能の充実も求められていることから、円滑な建築物の更新により、まちの賑わいの創出とともに生活環境及び防災性の向上を一体的に進めていくことが必要である。あわせて、本地区の地域特性を踏まえながら、都心区における国際競争力の強化に向けて、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。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 1 土地の有効かつ高度利用を推進するとともに、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（以下総称して「生活関連施設」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。）並びに地区の賑わいや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、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。）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 健全で良好な施設等の誘導により、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、良好な街並みと地域の特性を踏まえた賑わいの形成を図る。 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、都市基盤や公共公益施設の再整備に併せて、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ことが必要な場合においては、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、隅田川沿いなどにおいては、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 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。 2 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、賑わいという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。 また、商店街に指定した道路に接する敷地の建築物においては、賑わいのある連続した商業空間を形成するため、建築物の低層階を店舗等の集客を目的とする施設等（以下「商業施設等」という。）に制限する。 2 生活関連施設及び公共的屋内空間等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（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。）とする敷地の建築物においては建築基準法（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。）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。 3 良質な宿泊施設の整備を誘導するため、幅員12m未満の道路を前面道路とする敷地（計画図に示す道路Bを前面道路とする敷地は除く。）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。 4 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。 5 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。
地区整備計画	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、計画図に示す道路Aに接する部分を主に商業施設等以外の用途に供する建築物は建築してはならない。ただし、土地利用状況等により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（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。

建築物の容積率の最高
限度※

- 1 幅員 5 m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つては基準容積率の1.2倍とし、①、②及び④のいずれにも該当するものにあつ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) 計画図に示す道路Bを前面道路とする建築物は、(3)及び(4)の規定は適用しない。
- (6) (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 (7) 建築物の一部をホテル等とする場合は、計画図に示す道路Bを前面道路とする建築物を除き、(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 建築物等の用途の制限の項の2のただし書の適用を受ける建築物、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80／10又は70／10の区域にあつては30／10、指定容積率が60／10又は50／10の区域にあつては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つては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つては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
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に接する部分は道路境界線から1.0m (2) 計画図に示す道路Bに接する部分において、敷地面積500㎡未満の建築物の場合、建築物の高さが3.5m未満の部分にあつては道路境界線から1.5m、建築物の高さが3.5m以上の部分にあつては道路境界線から1.0m (3) 計画図に示す道路Bに接する部分において、敷地面積500㎡以上の建築物の場合、建築物の高さが3.5m未満の部分にあつては道路境界線から2.5m、建築物の高さが3.5m以上の部分にあつては、道路境界線から1.0m。ただし、2以上の道路Bに接する敷地の建築物の場合、幅員の最大な道路B(幅員の最大な道路Bが2以上ある場合は、いずれか1つ)以外の道路Bに接する部分においては、建築物の高さが3.5m未満の部分は道路境界線から1.5m (4) 道路A及び道路B以外の法第42条第1項の道路に接する部分は道路境界線から0.5m (5) 道路A又は道路Bに接する部分で、幅員が8m未満の部分は、(1)から(3)までの規定にかかわらず、道路境界線から0.5m (6) 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80/10又は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80/10又は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) 指定容積率が50/10の区域で、幅員12m以上の道路を前面道路とする敷地は、38m (4) 幅員 8 m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 2 m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 6 m以上 8 m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 1 m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) 幅員 4 m以上 6 m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 1 m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 (7) 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（6）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。

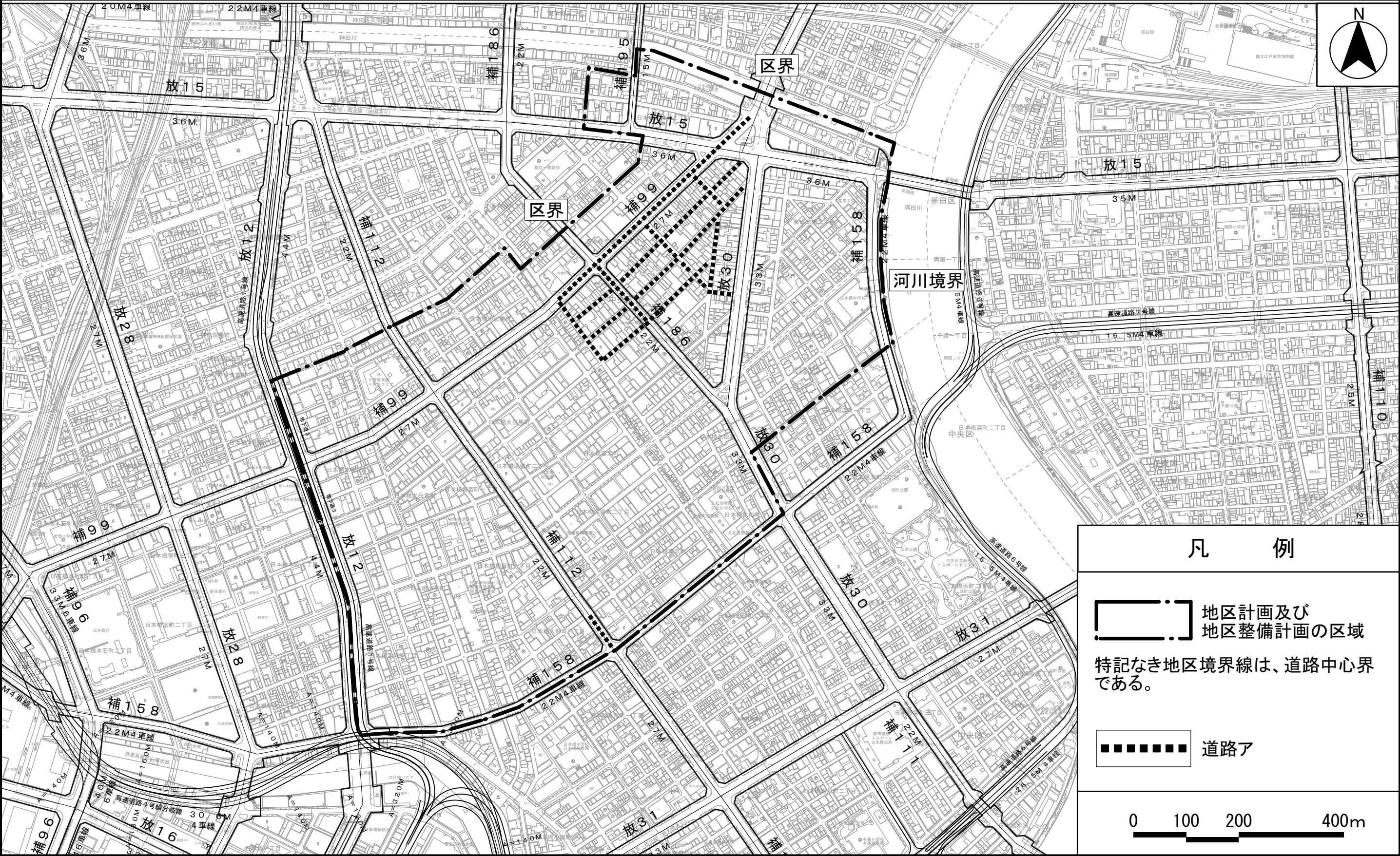
※は知事協議事項

「区域及び建築物等の用途の制限のうち1階部分の用途制限の適用区域等は計画図に示すとおり」

理 由：日本橋・東京駅前地区地区計画の区域拡大に伴い、区域の変更の必要が生じたため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 計画図 1

日本橋問屋街地区地区計画



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。

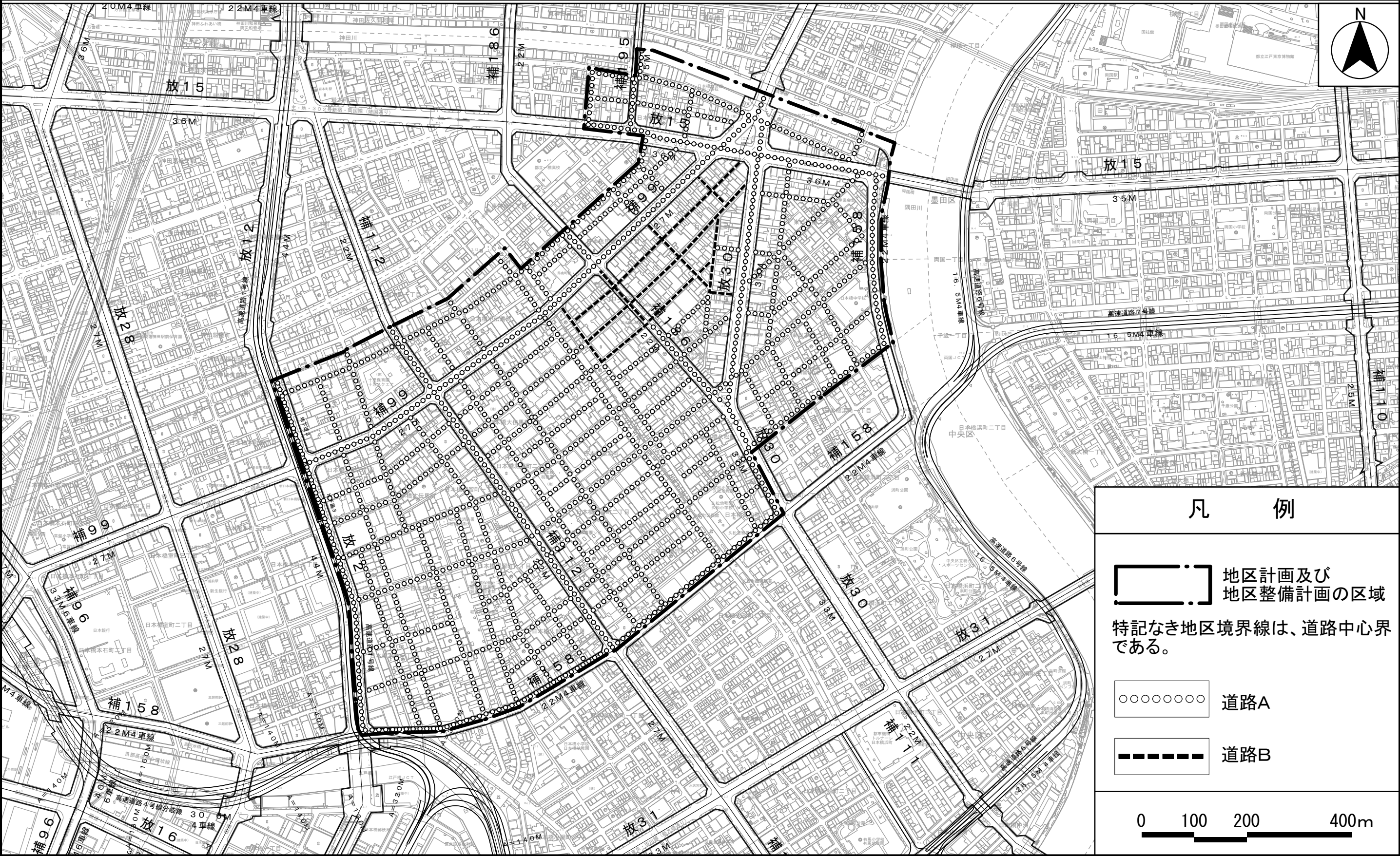
(承認番号) 31都市基交著第92号・31都市基交測第45号

(承認番号) 3都市基街都第93号、令和3年6月15日

(承認番号) 3都市基交都第25号、令和3年6月17日

東京都市計画地区計画 計画図 2

日本橋問屋街地区地区計画



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。
(承認番号) 31都市基交著第92号・31都市基交測第45号

(承認番号) 3都市基街都第93号、令和3年6月15日
(承認番号) 3都市基交都第25号、令和3年6月17日

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 日本橋問屋街地区地区計画

2 理由

日本橋問屋街地区（以下「本地区」という。）は、平成５年から「用途別容積型地区計画」、平成９年から「街並み誘導型地区計画」を導入し、定住性の高い住宅の立地誘導を図りながら個別建替え等の促進を図ってきた。

また、令和元年には、平成２９年に策定した「中央区基本構想」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、「用途別容積型地区計画」を廃止し、「高度利用型地区計画」を導入することとし、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目指している。

今回、本地区の区域に隣接する日本橋一丁目東地区において、都市再生特別地区及び第一種市街地再開発事業の都市計画を定めることに伴い、当該地区の区域に合わせて日本橋・東京駅前地区地区計画の区域を約１．５ha拡大することとなった。

このことから、本地区の区域約８２．４haから、拡大する日本橋・東京駅前地区地区計画の区域の一部約０．５haを除くため、区域を変更することとし、区域面積約８１．９haについて、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。