

# 高度利用地区の運用基準

中央区都市整備部都市計画課  
中央区都市整備部建築課

本運用基準は、日本橋・東京駅前地区及び銀座地区における機能更新型高度利用地区の適正、かつ、円滑な運用を図ることを目的として定めるものである。

## 目次

|      |                                                        |   |
|------|--------------------------------------------------------|---|
| 第1   | 対象とする高度利用地区                                            | 2 |
| 第2   | 用語の定義                                                  | 2 |
| 1    | 誘導用途                                                   | 2 |
| 2    | ホテル等                                                   | 3 |
| 3    | 歴史的建築物等                                                | 3 |
| 第3   | 容積率の緩和の基準                                              | 3 |
| 1    | 歩道等の幅員による限度                                            | 3 |
| (1)  | 歩道の取扱                                                  | 3 |
| (2)  | 誘導用途割合                                                 | 3 |
| (3)  | ホテル等の割合                                                | 4 |
| (4)  | 一宿泊室の床面積                                               | 4 |
| (5)  | ホテル関連施設                                                | 4 |
| (6)  | 日常一般に開放する施設                                            | 5 |
| (7)  | 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の緩和          | 5 |
| (8)  | 共用部の床面積                                                | 5 |
| (9)  | 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条及び第18条の認定を受ける建築物（認定特定建築物） | 5 |
| (10) | 建築基準法第52条第14項の許可を受ける建築物                                | 6 |
| 2    | 歴史的建築物等による限度                                           | 6 |
| 3    | 敷地面積による限度                                              | 6 |
| 第4   | 運用上の留意事項                                               | 6 |

## 第 1 対象とする高度利用地区

- 1 高度利用地区（日本橋・東京駅前地区）
- 2 高度利用地区（銀座地区）

## 第 2 用語の定義

本運用基準において用語の定義は、日本橋・東京駅前地区地区計画、銀座地区地区計画、高度利用地区（日本橋・東京駅前地区、以下「日本橋・東京駅前地区」という。）、高度利用地区（銀座地区、以下「銀座地区」という。）、東京都高度利用地区指定方針及び指定基準並びに次に定めるところによる。

### 1 誘導用途

「誘導用途」は、都市機能の維持発展のために誘導すべき用途で、次に掲げる用途をいう。

- (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

（児童福祉法第 7 条に規定する施設をいう。ただし、保育所にあつては、児童福祉法第 35 条第 4 項の規定により設置する認可保育所とし、認定こども園にあつては、同法第 35 条第 4 項又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 17 条第 1 項の規定により設置する認定こども園とする。）

- (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

(老人福祉法第 29 条に規定する有料老人ホーム、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホームその他老人福祉法第 5 条の 3 に規定する施設、介護保険法第 8 条第 28 項に規定する介護老人保健施設、身体障害者福祉法第 5 条に規定する施設、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 5 条第 1 項に規定する障害福祉サービス業の用に供する施設、同条第 11 項に規定する障害者支援施設、同条第 27 項に規定する地域活動支援センター及び同条第 28 項に規定する福祉ホーム等をいう。)

- (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

## 2 ホテル等

「ホテル等」は、ホテル又は旅館の用途をいう。

## 3 歴史的建築物等

区長がその重要性や地域への寄与度等を勘案し、特に保存・復元することが必要と認め、歴史的又は文化的に価値を有する建築物等(国及び都の位置づけのあるものも含む。)をいう。ただし、特定の企業又は団体のみの利用に供するものを除く。

# 第 3 容積率の緩和の基準

## 1 歩道等の幅員による限度

### (1) 歩道の取扱

日本橋・東京駅前地区及び銀座地区の計画図に示す A 道路のうち、歩道が無い部分に接する敷地の容積率の緩和の取扱は次のとおりとする。

- ① 緩衝地帯として幅員 2 m 以上（地区計画で定める壁面の位置の制限に定める数値を含める。）の青空の歩道状空地を設け、かつ、歩行者の安全性を確保した場合、A 道路の制限を適用し、容積率の緩和の最高限度を 400% とする。
- ② ①に該当しない場合、容積率を緩和しない。

### (2) 誘導用途割合

- ① 日本橋・東京駅前地区における誘導用途割合  
誘導用途割合は、 $1/4$  以上又は  $1/3$  以上とする。
- ② 銀座地区における誘導用途割合  
誘導用途割合は  $1/2$  以上とし、かつ、事務用途割合を  $1/3$  以下とする。

### (3) ホテル等の割合

① 日本橋・東京駅前地区における誘導用途割合

ホテル等の割合は、1 / 2 以上とする。

② 銀座地区における誘導用途割合

ホテル等の割合は1 / 2 以上とし、かつ、事務用途割合を1 / 3 以下とする。

### (4) 一宿泊室の床面積

一宿泊室（専用部分にあるパイプスペース等の部分を含む。）の床面積は壁芯で算定し、当該宿泊室の宿泊者が利用する水回りが寝室等と一体的に配置されている場合は、当該部分を含み算定する。

### (5) ホテル関連施設

① 「ホテル関連施設」は、ホテル等に付随（ホテル等とで異種用途区画が必要となる場合で、ホテル等の内部から直接当該施設に至る経路を確保できるものを含む。）し、かつ、適正な位置及び規模の次に掲げる施設とする。

ア ロビー（フロントの前面に配置された宿泊客の待合や滞留のための空間）

イ ラウンジ

ウ 談話室

エ レストラン

オ フィットネスジム

カ 会議室

キ イベントホール（宴会場等を含む。）

ク 宿泊室に設ける浴室（浴槽）とは別に設ける大浴場

ケ ゆとりのある滞在空間の創出に寄与する施設

コ 地域と調和し、かつ、地域のにぎわい等に寄与する施設

サ アからコまでの施設に付随し、かつ、隣接して設けるトイレ、授乳室又は喫煙室等の施設利用者が使用する施設

② 「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に該当する施設」は、次に掲げる施設で、不特定多数の者が日常的に利用できる地域に開かれた空間とする。ただし、朝食のための一時的な利用は妨げない。

ア ラウンジ（飲食店等の利用をする部分を除く）

イ 談話室

ウ 会議室

エ イベントホール（宴会場等を含む。）

オ 宿泊室に設ける浴室（浴槽）とは別に設ける大浴場

カ 地域と調和し、かつ、地域のにぎわい等に寄与する施設

キ アからカまでの施設に付随し、かつ、隣接して設けるトイレ、授乳室又は喫煙室等の施設利用者が使用する施設

③ ①及び②の施設について、次に掲げる部分は除く。

- ア 従業員が主に使用する厨房、倉庫及びフロントのカウンター等の部分
- イ エレベーターシャフトの前面（出入口の戸側）から奥行 1.5m 以内の部分
- ウ フロントの前面から奥行 1.5m 以内の部分
- エ ホテル関連施設利用者が通常利用しない部分
- オ 上下階の移動に係る部分

④ ②に掲げる施設がロビー機能を兼ねる場合の面積については、宿泊室の定員の合計に 0.2 m<sup>2</sup> を乗じて得た数値を除く。

#### （６）日常一般に開放する施設

「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に該当する施設」は、日常一般に開放するものとし、その旨を建築基準法第 68 条の 5 の 5 第 1 項及び第 2 項に基づく認定申請、同法第 6 条第 1 項及び第 6 条の 2 第 1 項に規定する確認申請並びに都市計画法第 58 条の 2 第 1 項の規定による届出において添付する図面に明記する。

#### （７）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の緩和

##### ① 日本橋・東京駅前地区

一宿泊室の床面積が 30 m<sup>2</sup> 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 50% 以上設けているものは、ホテル等の割合による容積率の緩和に加えて、当該部分の容積率を 100% を限度に緩和する。

##### ② 銀座地区

全ての一宿泊室の床面積が 22 m<sup>2</sup> 以上、かつ、一宿泊室の床面積 50 m<sup>2</sup> 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 / 10 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 50% 以上設けているものは、ホテル等の割合による容積率の緩和に加えて、当該部分の容積率を 100% を限度に緩和する。

#### （８）共用部の床面積

複数の用途が複合している建築物の共用部の床面積は、当該床面積の合計を用途ごとに按分し、それぞれの用途の床面積に含める。

#### （９）高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第 17 条及び第 18 条の認定を受ける建築物（認定特定建築物）

「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に該当する施設」の部分には、同法第 19 条に定める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床面積を除く。

#### (10) 建築基準法第 52 条第 14 項の許可を受ける建築物

「誘導用途」の用途に供する部分には、同法第 52 条第 14 項の許可を受ける部分を除く。

## 2 歴史的建築物等による限度

銀座地区において、歴史的建築物等の建替えを行なう場合、屋内空間及び外壁等を保存・復元する建築物にあつては、誘導用途割合又はホテル等の割合による容積率の緩和に加えて当該部分の容積率を 100%を限度に緩和する。

## 3 敷地面積による限度

建築物の敷地面積の規模に応じた容積率の緩和の最高限度は、下表のとおりとする。

| 敷 地 面 積               | 容積率の緩和の最高限度 |
|-----------------------|-------------|
| 300 m <sup>2</sup> 未満 | 100%        |
| 300 m <sup>2</sup> 以上 | 400%        |

## 第 4 運用上の留意事項

### 1 ホテル等の割合による容積率の緩和の取扱

ホテル等の割合により容積率を緩和する場合は、東京都高度利用地区指定方針及び指定基準における誘導用途の規定を準用して容積率を緩和するものとする。

### 2 施設等の維持、管理及び報告

(1) 所有者、管理者又は占有者（以下「所有者等」という。）は、当該都市計画として定められた内容に規定する施設及び用途を常時適法な状態に維持及び管理しなければならない。

(2) 区長は、第 3 の容積率の緩和に規定する施設及び用途等について必要に応じて、所有者等に報告を求めることができる。

(3) 所有者等は、用途変更において容積率の最高限度の緩和項目を変更する場合においては、「容積率の最高限度の緩和項目変更報告書」により区長に報告する。

附則

本運用基準は、令和元年 7 月 1 日から施行する。

附則

本運用基準は令和 5 年 1 1 月 1 日から施行する。