

第Ⅱゾーン

計画概要及びチェックリスト

1 敷地条件等

用途地域	☐ 商業地域	☐ 第二種住居地域	
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	☐ 道路A ☐ 道路B ☐ A, B以外の1項 ☐ 2項 ☐ 3項	☐ 道路A ☐ 道路B ☐ A, B以外の1項 ☐ 2項 ☐ 3項	☐ 道路A ☐ 道路B ☐ A, B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・ ☐ その他 ()		

※該当する□部分にチェック(■)を入れること

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	建蔽率 %
延べ面積	m ²	容積率対象面積	m ²	容積率 %
用途				建築物の高さ m
構造	造	階数	地上 階・地下 階	工事種別 新築・増築・改築
☐ 地区計画による容積率緩和適用			☐ 地区計画による道路斜線制限の緩和適用	

※該当する□部分にチェック(■)を入れること

※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
	戸	戸	戸
	計 m ²	計 m ²	計 m ²
	300 m ² 超	合計	戸
	戸	戸	戸
	計 m ²	計 m ²	計 m ²

※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
	室	室	室
	m ² ～ m ²	m ² ～ m ²	m ² ～ m ²
	計 m ²	計 m ²	計 m ²
	合計	合計	合計
	定員 人	定員 人	定員 人
	室	室	室
	—	—	—
	計 m ²	計 m ²	計 m ²

※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 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
②-1 商店街の区域（道路ア）に接する部分	☐ 無 ☐ 有（②-2へ）
②-2 建築物の1階の用途制限 1階で道路ア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）
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）

(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））
☐ 建築物等の用途の制限に規定する「土地利用状況等によりやむを得ない建築物」 ☐ 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	

※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 %)

□商業地域の区域内

計 画		確 認
□① 指定容積率が800%又は700%の区域		□300%以上 □300%未満 (⑤へ)
□② 指定容積率が600%又は500%の区域		□200%以上
□③ 幅員 4 m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： %	

□第二種住居地域の区域内

計 画		確 認
□① 幅員 5 mを超える道路を前面道路とする敷地		□200%以上 □200%未満 (③へ)
□② 幅員 5 m以下の道路（2項道路及び3項道路を含む。）を 前面道路とする敷地		□150%以上 □150%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

※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

(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9年6月13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9年6月13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) ※京橋地区のみ ☐ 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)

* 日本橋兜町・茅場町一丁目地区は平成30年7月1日とする。

(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 幅員 8 m以上の道路Aに接する部分	有効後退距離 m 有効後退距離 m 有効後退距離 m	☐ 道路境界線から 1.0 m 以上 ☐ 道路境界線から 1.0 m 未満 (⑤へ)
※日本橋間屋街地区のみ ② 幅員 8 m以上の道路Bに接する部分	☐ 敷地面積 500 m ² 未満 (高さ 3.5 m 未満の部分) 有効後退距離 m 有効後退距離 m (高さ 3.5 m 以上の部分) 有効後退距離 m 有効後退距離 m	(高さ 3.5 m 未満の部分) ☐ 道路境界線から 1.5 m 以上 ☐ 道路境界線から 1.5 m 未満 (⑤へ) (高さ 3.5 m 未満の部分) ☐ 道路境界線から 1.0 m 以上 ☐ 道路境界線から 1.0 m 未満 (⑤へ)
	☐ 敷地面積 500 m ² 以上 (高さ 3.5 m 未満の部分) 有効後退距離 m 有効後退距離 m (高さ 3.5 m 以上の部分) 有効後退距離 m 有効後退距離 m	(高さ 3.5 m 未満の部分) ☐ 道路境界線から 2.5 m 以上 ☐ 道路境界線から 2.5 m 未満 (⑤へ) (高さ 3.5 m 未満の部分) ☐ 道路境界線から 1.0 m 以上 ☐ 道路境界線から 1.0 m 未満 (⑤へ)
	☐ 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 : (高さ 3.5 m 未満の部分) 道路境界線から 1.5 m 以上	
③ ①、②以外の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	☐ 道路境界線から 0.5 m 以上 ☐ 道路境界線から 0.5 m 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 2.2 m 以上 ☐ 道路中心線から 2.2 m 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	運用基準 : 第 3 の 7 (2) ① ☐ ア ☐ イ (☐ a ☐ b ☐ c) ☐ ウ ☐ エ (☐ 事前協議済)
	☐ 袋路状道路に接する建築物の部分	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。

※ 8 m 未満の道路 A 及び道路 B に接する部分については③に記入すること。

※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800%又は700%の部分： m

指定容積率が600%、500%又は400%の部分： m

最高限度					確 認
前面道路	指定容積率				
	□400%	□500%	□600%	□700% □800%	
□幅員20m以上	36m	38m	42m	50m	☐ 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	(80m※)			42m	
□幅員 8 m以上12m未満	25m (60m※)	36m又は $3 \times (W+2)$ のいずれか小さい数値 $3 \times (W+2) : $ m			
□幅員 6 m以上 8 m未満	18m	24m又は $3 \times (W+1)$ のいずれか小さい数値 $3 \times (W+1) : $ m			
□幅員 4 m以上 6 m未満	15m	18m又は $3 \times (W+1)$ のいずれか小さい数値 $3 \times (W+1) : $ m			
□ 2 項道路又は 3 項道路	13m				
☐ 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 ☐ 周辺の環境に配慮した建築物の場合（ ☐ 事前協議済）					
備考					

※京橋地区の住居地区で総合設計の許可を受けた建築物のみ

(8) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

計 画	
外壁の仕上げ材：	
外壁の色：	

(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 ☐ 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		☐ 0.4m以下 ☐ 地盤面から工作物の下端までの高さ2.5m以上 ※日本橋問屋街地区で道路Bに接する部分に設置する場合のみ ☐ 地盤面から広告板等の下端までの高さ3.5m以上
備考		