

大手町・丸の内・有楽町地区
特例容積率適用地区及び指定基準

制定	平成14年5月29日 14都市建市第2号
改正	平成16年8月18日 16都市建市第200号
改正	平成17年6月1日 17都市建市第75号
改正	平成18年3月16日 17都市建市第412号

第1 総則

1 目的

本特例容積率適用地区及び指定基準（以下「指定基準」という。）は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）第8条第1項第2号の3に規定する特例容積率適用地区及び建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第57条の2に規定する特例容積率適用地区内の容積率の特例（以下「特例容積率制度」という。）に基づく特例容積率の指定基準を定めるものである。

2 用語の定義

指定基準における用語の意義は、次に定めるもののほか、法及び都計法で使用する用語の例による。

- (1) 指定容積率 用途地域に関する都市計画に定められている容積率
- (2) 基準容積率 法第52条に規定する容積率

第2 特例容積率適用地区

1 特例容積率適用地区の指定

大手町・丸の内・有楽町地区約116.7haを、特例容積率適用地区に指定する。

2 特例容積率適用地区の指定理由

大手町・丸の内・有楽町地区は、次の(1)から(4)に該当する地区であるため、本地区を特例容積率適用地区に指定し、歴史的建造物の保存・復元、文化的環境の維持・向上などを図るとともに、地区全体として土地の高度利用

を促進し、質の高い業務機能への更新、商業や文化機能の集積などを図り、都市再生を推進する。

- (1) 「東京の新しい都市づくりビジョン」において「センター・コア再生ゾーン」の中核拠点である都心に位置し、世界をリードする魅力とにぎわいのある国際都市東京の創造を目標として、国際ビジネスセンター機能の強化や、歴史と文化を生かした都市空間形成などの都市づくりを進めていくべき地区と位置づけられている。
- (2) 指定容積率が 1300%又は 900%に指定されており、高度利用を図るべき区域である。
- (3) 主要幹線道路により道路網が形成された一団の区域内にあり、鉄道等の公共交通機関の整備率が高いなど、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域である。
- (4) 大手町・丸の内・有楽町地区地区計画により一体の地区として、歴史的建造物の保存・復元や街並みの再生など地区の整備方針等が定められている区域である。

第3 特例容積率指定基準

特例容積率適用地区に指定された、大手町・丸の内・有楽町地区における特例容積率の指定基準を次のとおり定める。

1 特例敷地

特例敷地の要件を、次のとおり定める。

(1) 指定容積率を超えて特例容積率を指定する特例敷地の要件

指定容積率を超えて特例容積率を指定する特例敷地は、次の各項目に該当するものとする。

ア 高度利用を図るうえで、合理的な利用形態となっている建築物が計画されていること。

イ 計画されている建築物により想定される交通上の負荷を適切に処理できる幅員の道路に有効に接すること。

(2) 指定容積率より低い数値で特例容積率を指定する特例敷地の要件

指定容積率より低い数値で特例容積率を指定する特例敷地は、次の各項目に掲げる建築物のいずれかが現に存する敷地又は建築されることが明らかな敷地であること。

ア 保存、復元を図るべき歴史的な建築物

イ 良好なまちなみ景観を形成するために、都計法第12条の5の規定に基づく地区整備計画で、建築物の高さの最高限度等が定められている

区域（法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例で、建築物の高さの最高限度等の制限が定められている区域に限る。）内にある建築物

ウ 社会教育施設、文化的環境の維持・創出のために必要な文化施設、その他用途上又は周囲の状況等から、高い容積率を使用することが望ましくない建築物

(3) その他

道路、公園、河川、線路敷等の敷地は特例敷地として扱わない。

2 特例容積率の限度

(1) 特例容積率の指定の最高限度は、指定容積率の 1.5 倍以内、かつ、指定容積率に 50%を加えた数値以内とする。

(2) 特例容積率は、50%未満に指定することはできない。

第 4 その他

1 他制度との併用

特例容積率制度と他制度を併用する場合の取り扱いを、次のとおり定める。

(1) 総合設計制度との併用

ア 法第 59 条の 2 に規定する敷地に広い空地を有する建築物の容積率等の特例（以下「総合設計制度」という。）により割増しする容積率は、基準容積率を基準の数値として算定する。

イ 総合設計制度において適用される容積率は、特例容積率に、総合設計制度により割増した容積率を加えた数値とする。

ウ 指定容積率より低い数値で特例容積率を指定する特例敷地については、総合設計制度による容積率の割増しは行わない。

(2) 一団地設計制度との併用

ア 特例容積率が既に指定されている特例敷地は、特例容積率制度と法第 86 条第 1 項から第 4 項まで、若しくは第 86 条の 2 第 1 項から第 3 項までの規定による特例（以下「一団地設計制度」という。）を、併用することができる。

イ 一団地設計制度による認定又は許可と同時に特例容積率の指定をする特例敷地については、特例容積率制度を併用することができる。

(3) 特定街区との併用

- ア 特定街区（都計法第8条第1項第4号の規定する地域地区）により割増しする容積率は、基準容積率を基準の数値として算定する。
- イ 指定容積率より低い数値で特例容積率を指定する特例敷地については、特定街区による容積率の割増しは行わない。

(4) 都市再生特別地区との併用

- ア 指定容積率を超えて特例容積率を指定する特例敷地については、都市再生特別地区（都市再生特別措置法第36条第1項に規定する地区。以下「特区」という。）と併用することができる。
- イ 指定容積率より低い数値で特例容積率を指定する特例敷地については、特区と併用することはできない。

2 特例敷地の標示

法第57条の2第1項の規定により特例容積率の限度の指定を申請した者は、同条第4項の規定による公告後、速やかに、敷地内の見やすい場所に、当該指定を受けた旨及び指定された特例容積率の限度等を、別に定める掲示板により公衆に標示しなければならない。

附 則（平成14年5月29日付14都市建市第2号）

この基準は、東京都市計画用途地域（特例容積率適用区域（大手町・丸の内・有楽町地区））の都市計画変更の告示日から施行する。

附 則（平成16年8月18日付16都市建市第200号）

この指定基準は、平成16年8月18日から施行する。

附 則（平成17年6月1日付17都市建市第75号）

この指定基準は、平成17年6月1日から施行する。

附 則（平成18年3月16日付17都市建市第412号）

この指定基準は、平成18年3月16日から施行する。

東京都市計画 用途地域

計画図

[東京都決定]

