

(10) 商業地域

指定、配置及び規模等の基準

1 指定すべき区域

主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域

- (1) 中核的な拠点又は中核的な拠点の周辺の区域
- (2) 拠点性の高い計画的複合市街地
- (3) 活力とにぎわいの拠点、枢要な地域の拠点若しくは地域の拠点の区域又は生活の中心地
- (4) 乗降人員の多い鉄道駅周辺の区域
- (5) 幹線道路沿いで、商業・業務施設等が立地している区域又は立地を図る区域
- (6) 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域

2 容積率

- (1) 中枢広域拠点域内の中核的な拠点の区域は、600%から900%とする。
- (2) 中核的な拠点の周辺の区域は、500%から700%とする。
- (3) 区部中心部の中核的な拠点等（注）で、4車線以上の道路網が整備され、複数の鉄道が結節するなど、公共施設の整備水準が極めて高く、一定規模以上の敷地が連続して街区を構成している区域で、特に高度利用を図るべき位置付けのある区域は1000%から1300%とすることができる。ただし、1100%以上については用途地域に関する指定方針に従い、原則として地区計画等により育成すべき用途、壁面の位置、高さの最高限度等が定められ、容積率の特例制度により形成された街並みと同等の水準が確保されることが見込まれる区域に限る。
- (4) 多摩広域拠点域内の中核的な拠点の区域は500%から800%とする。
- (5) 活力とにぎわいの拠点、枢要な地域の拠点又は地域の拠点の区域は500%から700%、生活の中心地は200%から500%とする。
- (6) 活力とにぎわいの拠点で、3路線以上の鉄道が結節するなど交通利便性の高い駅周辺の区域で、交通広場的空間、歩行者ネットワーク等の交通結節機能を強化する都市基盤が整備された区域又は整備されることが確実な区域では800%とすることができる。ただし、枢要な地域の拠点においても、上記に該当する場合で、広域的な交通ネットワークが強化されることが確実な区域においては同様の容積率とすることができる。
- (7) 幹線道路沿いで中枢広域拠点域内は、500%又は600%、外側の区域は400%又は500%とする。

(8) その他の商業地域は200%から400%とする。

(9) 幹線道路沿いで住宅地に接する場合は、後背地との容積率の差が過大とならないよう配慮する（容積率の差がおおむね300%以内とする。）。

3 高度地区

(1) 容積率200%の区域は第二種高度地区に、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定することができる。

容積率400%以上の区域については、原則として斜線制限型高度地区に指定しないものとする。

(2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

4 防火地域及び準防火地域

容積率400%以上の区域は、防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。ただし、容積率300%以下の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

5 規模

おおむね0.5ha以上とする。ただし、近隣商業地域と接する区域及び路線式指定とする区域は、この限りでない。

6 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、建築物の高さ、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

7 計画的複合市街地

中央環状線の内側で拠点性の高い計画的複合市街地の形成を図るべき区域においては、指定標準5によることとする。

（注）区部中心部の中核的な拠点等とは、区部中心部の中核的な拠点である大手町、丸の内、有楽町、内幸町、霞ヶ関、永田町、日本橋、八重洲、京橋、銀座及び新橋に、新宿及び渋谷を加えたものとする。