

東京都市計画高度利用地区の変更（文京区決定）  
都市計画高度利用地区を次のように変更する。

面積欄の〔 〕内は、変更前を示す。

種類 (地区名・区分)	面積	建築物の容積率 の最高限度	建築物の容積率 の最低限度	建築物の建ぺい 率の最高限度 (注2)	建築物の建築面 積の最低限度 (注3)	壁面の位置の制限 (注4)	備考								
高度利用地区 (春日・後樂園駅前地区)	S	約1.4ha	85/10 (注1-1)	20/10	5/10	500㎡	春日・後樂園駅前地区 第一種市街地再開発事 業施行区域								
	N	約0.9ha	95/10 (注1-2)	20/10	6/10	500㎡									
	W	約0.1ha	60/10 (注1-3)	20/10	5/10	200㎡									
	小計	約2.4ha	—	—	—	—									
<p>(注1-1) Sゾーンにおける建築物の容積率の最高限度の特例</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>建築物の敷地面積の規模による限度 敷地面積が1,000㎡未満の建築物にあつては、10分の60を限度とする。</li> <li>建築物の敷地内に設ける空地の規模及び建築物の用途による限度 <ol style="list-style-type: none"> <li>敷地内に設ける道路境界線から3mを超える位置に設ける広場等の空地面積（地区計画に関する都市計画に定める広場状空地に限る。）の合計が敷地面積の10分の2.5未満である建築物にあつては、10分の20を減じる。</li> <li>住宅の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の10未満である建築物にあつては、10分の5を減じる。</li> </ol> </li> <li>地上部及び建築物上の緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、35%未満である建築物にあつては、10分の1を減じる。</li> <li>建築基準法第52条第14項の規定により許可された建築物については、許可の範囲内において、これを超えることができる。</li> </ol> <p>(注1-2) Nゾーンにおける建築物の容積率の最高限度の特例</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>建築物の敷地面積の規模による限度 敷地面積が1,000㎡未満の建築物にあつては、10分の60を限度とする。</li> <li>建築物の敷地内に設ける空地の規模及び建築物の用途による限度 <ol style="list-style-type: none"> <li>敷地内に設ける道路境界線から3mを超える位置に設ける広場等の空地面積（地区計画に関する都市計画に定める広場状空地に限る。）の合計が敷地面積の10分の1.5未満である建築物にあつては、10分の15を減じる。</li> <li>住宅の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の5.0未満である建築物にあつては、下記の数値を減じる。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>ア 10分の40以上の場合</td> <td>10分の 5</td> </tr> <tr> <td>イ 10分の30以上かつ10分の40未満の場合</td> <td>10分の10</td> </tr> <tr> <td>ウ 10分の20以上かつ10分の30未満の場合</td> <td>10分の15</td> </tr> <tr> <td>エ 10分の20未満の場合</td> <td>10分の20</td> </tr> </table> </li> </ol> </li> </ol>								ア 10分の40以上の場合	10分の 5	イ 10分の30以上かつ10分の40未満の場合	10分の10	ウ 10分の20以上かつ10分の30未満の場合	10分の15	エ 10分の20未満の場合	10分の20
ア 10分の40以上の場合	10分の 5														
イ 10分の30以上かつ10分の40未満の場合	10分の10														
ウ 10分の20以上かつ10分の30未満の場合	10分の15														
エ 10分の20未満の場合	10分の20														

- 3 地上部及び建築物上の緑化率による限度  
東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、35%未満である建築物にあっては、10分の0.6を減じる。
- 4 建築基準法第52条第14項の規定により許可された建築物については、許可の範囲内において、これを超えることができる。
- (注1-3) Wゾーンにおける建築物の容積率の最高限度の特例  
建築基準法第52条第14項の規定により許可された建築物については、許可の範囲内において、これを超えることができる。
- (注2) 建築基準法第53条第5項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。
- (注3) バス停留所上屋、その他これに類するものを除く。
- (注4) 次に掲げるものを除く。  
1 バス停留所上屋、歩行者デッキ及びこれを支える柱、その他これらに類する公益上必要なもの。  
2 落下物防止及び風害防止のための庇及びこれを支える柱。

文京区内のその他の既決定の地区	面積	位置
高度利用地区		
(江戸川橋地区)	約 0.5 ha	文京区関口一丁目地内
(江戸川橋第2地区)	約 0.5 ha	文京区関口一丁目地内
(音羽一丁目地区)	約 0.4 ha	文京区音羽一丁目地内
(音羽二丁目地区)	約 0.5 ha	文京区音羽二丁目地内
(関水地区)	約 0.5 ha	文京区関口一丁目及び新宿区山吹町各地内
(関口一丁目地区)	約 0.2 ha	文京区関口一丁目地内
(後楽二丁目東地区)	約 1.2 ha	文京区後楽一丁目、後楽二丁目及び春日一丁目各地内
(小石川柳町地区)	約 1.1 ha	文京区小石川一丁目及び西片一丁目各地内
(茗荷谷駅前地区)	約 0.4 ha	文京区大塚一丁目及び小日向四丁目各地内
合計	約 7.7 ha [ 約 5.3 ha ]	

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置は、計画図表示のとおり」

理由：春日・後楽園駅前地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、地域拠点に相応しい土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

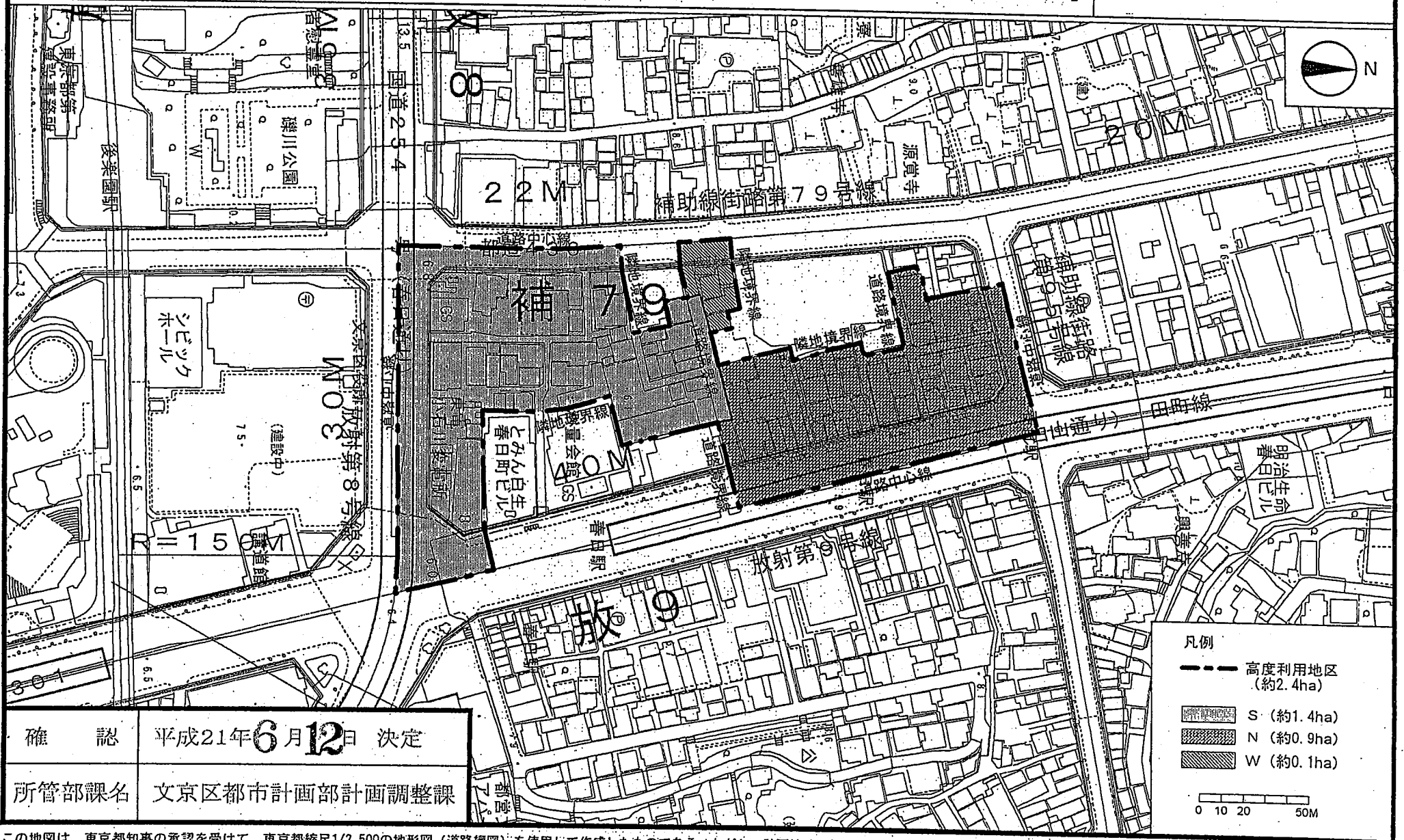
変更概要

種類	変更箇所	変更面積	備考
高度利用地区 (春日・後楽園駅前地区)	文京区 小石川一丁目、本郷四丁目及び西片一丁目各 地内	約 2.4 ha	追加  (既決定地区) 江戸川橋地区 江戸川橋第2地区 音羽一丁目地区 音羽二丁目地区 関水地区 関口一丁目地区 後楽二丁目東地区 小石川柳町地区 茗荷谷駅前地区

東京都市計画高度利用地区  
春日・後楽園駅前地区

計画図(1)区域図

[文京区決定]



確認 平成21年6月12日 決定

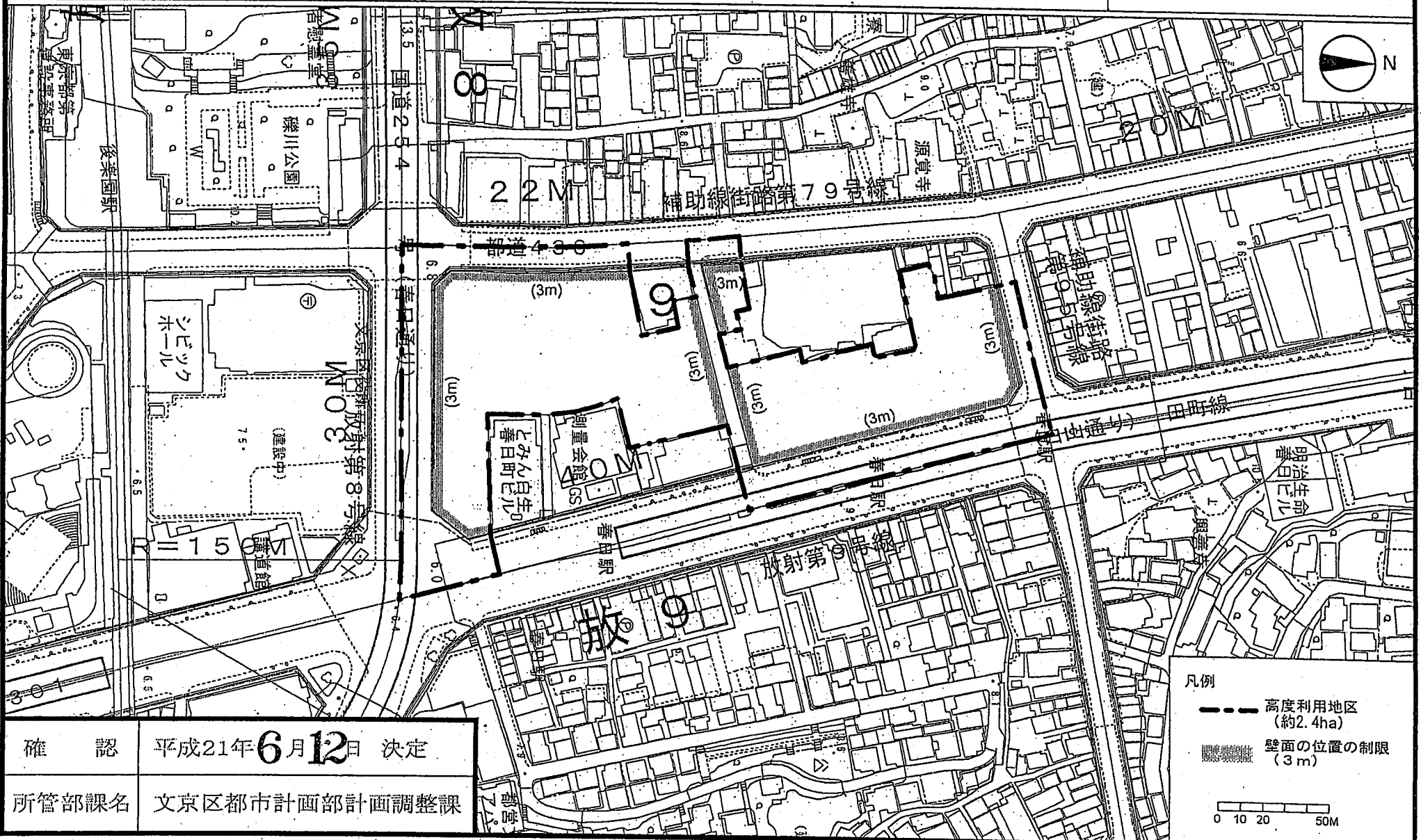
所管部課名 文京区都市計画部計画調整課

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
(承認番号) 20都市基交第233号 平成20年7月9日 20都市基街測第9号 平成20年7月10日

東京都市計画高度利用地区  
春日・後楽園駅前地区

計画図(2) 壁面の位置の制限図

[文京区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
(承認番号) 20都市基交第233号 平成20年7月9日 20都市基街測第9号 平成20年7月10日