

高度地区（案）

※縦覧図書と同じ内容です

令和 7 年12月 1 日(月)
文京区

東京都市計画高度地区の変更(文京区決定) (案)

都市計画高度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		面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最高 限度〕	第1種 高度地区	約119.7ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
	第2種 高度地区	約2.5ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
	14m 第2種 高度地区	約84.7ha	1 建築物の高さは、14メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
	31m 第2種 高度地区	約1.1ha	1 建築物の高さは、31メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	

	14m 第3種 高度地区	約21.4ha	1 建築物の高さは、14メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
	17m 第3種 高度地区	約106.3ha	1 建築物の高さは、17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
	22m 第3種 高度地区	約363.0ha (約363.1ha)	1 建築物の高さは、22メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
	24m 第3種 高度地区	約31.4ha	1 建築物の高さは、24メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	

3 1 m 第3種 高度地区	約 101.6ha	1 建築物の高さは、3 1メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.2 5倍に1 0メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に2 0メートルを加えたもの以下とする。
2 2 m 高度地区	約 4.1ha	建築物の高さは、2 2メートル以下とする。
3 1 m 高度地区	約 42.9ha (約 43.5ha)	建築物の高さは、3 1メートル以下とする。
3 5 m 高度地区	約 3.3ha	建築物の高さは、3 5メートル以下とする。
3 9 m 高度地区	約 22.4ha	建築物の高さは、3 9メートル以下とする。
4 5 m 高度地区	約 1.0ha	建築物の高さは、4 5メートル以下とする。
4 6 m 高度地区	約 125.2ha	建築物の高さは、4 6メートル以下とする。
6 0 m 高度地区	約 63.8ha (約 66.7ha)	建築物の高さは、6 0メートル以下とする。
7 0 m 高度地区	約 9.2ha	建築物の高さは、7 0メートル以下とする。
小計	約 1,103.6ha (約 1,107.2ha)	
1 制限の緩和 (1) この規定の適用の緩和に関する措置は、次に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係における建築物の各部分の高さの最高限度(以下「斜線型高さ制限」という。)が定められている場合において、その高さの最高限度を算定するときに限る。 ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの(以下「水面等」という。)がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 イ 敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。)の地盤面(隣地に建築		

	物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。)より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 (2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次に定めるところによる。 ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項及び第3項(同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。 イ 一定の一団の土地の区域について、建築基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。	
2	適用の除外 (1) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物又は建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。 (2) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の4第1項の規定による地区計画等の区域(地区整備計画等が定められている区域のうち、建築基準法第68条の2の規定に基づく条例(以下「建築制限条例」という。)により、建築物の高さの最高限度が定められている区域に限る。)又は景観法(平成16年法律第110号)第61条第1項に規定する景観地区(景観地区に関する都市計画において建築物の高さの最高限度が定められている地区に限る。以下「景観地区」という。)内の建築物で、当該建築制限条例の規定又は当該景観地区に関する都市計画の内容に適合するものについては、当該建築物に係る建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度(以下「絶対高さ制限」という。)に係る規定は適用しない。 (3) 建築基準法第59条の2の許可による建築物に対しては、絶対高さ制限に係る規定は適用しない。	
3	区長の認定による特例 (1) 絶対高さ制限に係る規定の適用の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち、絶対高さ制限を超えるもの（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）の初回の建替えに	

	おける建築物で区長が認めたものについては、絶対高さ制限は適用しない。 この場合において、区長はあらかじめ「既存不適格建築物特例協議会」の意見を聴くものとする。 (2) 一定規模以上の敷地面積を有する建築物で、敷地の周辺環境に対し配慮がなされていると区長が認めたものについては、絶対高さ制限に係る規定は適用しない。 (3) 土地利用上やむを得ないもので良好な市街地環境の形成に資すると区長が認めたものについては、絶対高さ制限に係る規定は適用しない。この場合において、区長は、あらかじめ文京区都市計画審議会の議を経るものとする。 4 特定行政庁の許可による特例 次の各号のいずれかに該当する建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。)が許可したものについては、斜線型高さ制限に係る規定は適用しない。この場合において、特定行政庁はあらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。 (1) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に規定する敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの (2) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物			
〔最低限度〕	既決定地区 ・教育の森公園周辺地区 ・不忍通り地区 ・不忍通り第二地区	約 78.3ha	建築物の高さの最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 1 都市計画施設の区域内の建築物 2 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 3 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの 4 附属建築物で平屋建のもの(建築物に付属する門又は塀を含む。) 5 地下若しくは高架の工作物又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの 6 その他の建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。)が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
	小計	約 78.3ha		

合計	約 1,181.9ha (約 1,185.5ha)		
----	------------------------------	--	--

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：後楽二丁目地区地区計画の変更及び後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

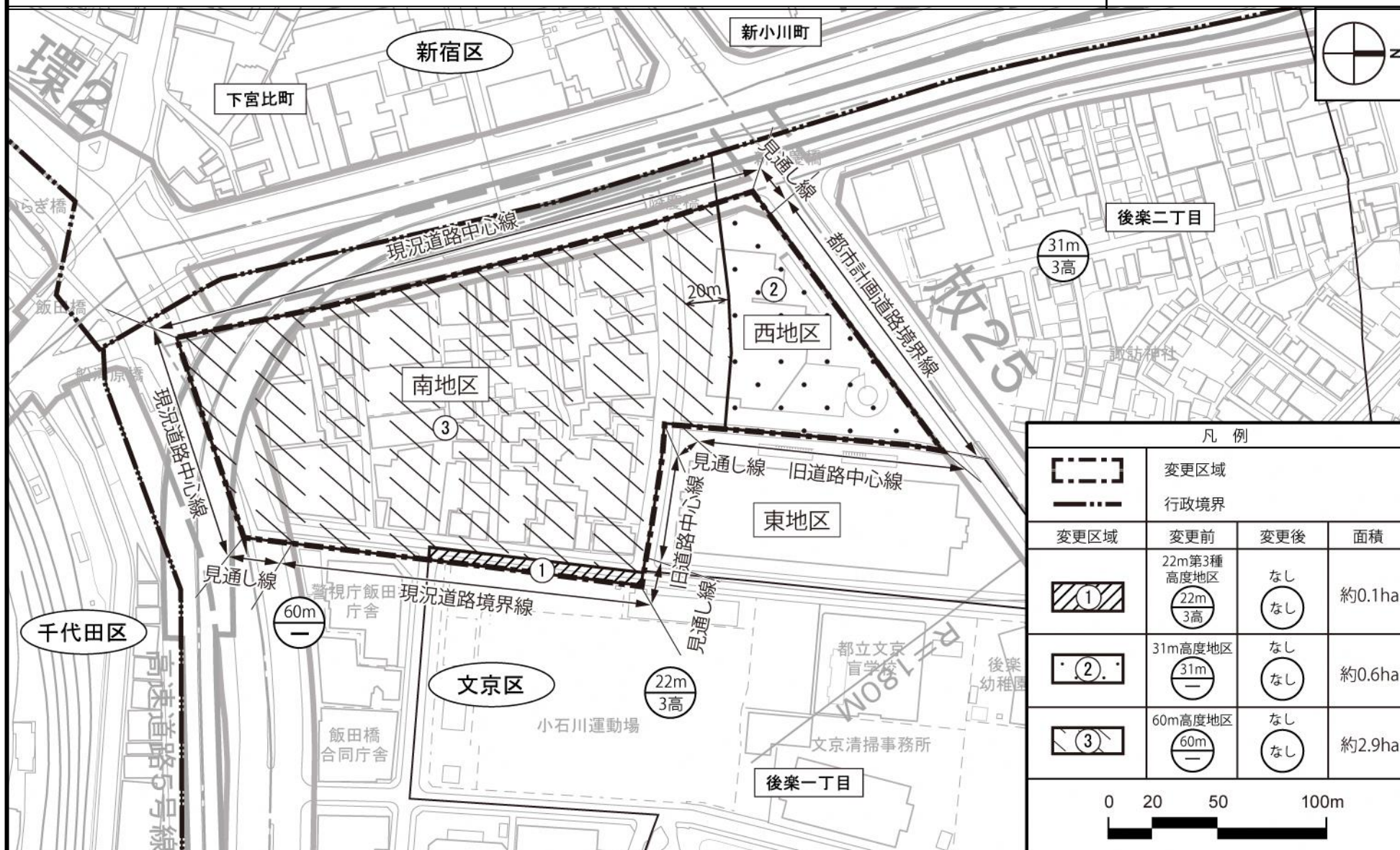
変更概要				
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
文京区後楽一丁目地内	22m 第三種高度地区	指定なし	約 0.1ha	
文京区後楽二丁目地内	31m 高度地区	指定なし	約 0.6ha	
文京区後楽一丁目及び後楽二丁目各地内	60m 高度地区	指定なし	約 2.9ha	
小計			約 3.6ha	

※面積について、備考欄の数値の小数点以下第二位を四捨五入した値を記載

東京都市計画高度地区

計画図

〔文京区決定〕



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：7 都市基交測第 186 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）7 都市基街都第 180 号、令和 7 年 8 月 27 日