東京都市計画地区計画の変更(東京都決定)(案)

都市計画後楽二丁目地区地区計画を次のように変更する。

名称	後楽二丁目地区地区計画
位置	文京区後楽一丁目、後楽二丁目及び春日一丁目各地内
面積	約6.6ha
地区計画の目標	(1) 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、本地区を含む飯田橋地域は「交通結節機能の強化、高経年マンションや業務ビルの建替え、公共施設の整備と合わせ、高度利用により、業務・商業、文化・交流、医療、教育など複合的で多様な機能が集積し、活力とにぎわいの拠点を形成」することが示されており、「都市再開発の方針」においては、「再開発促進地区」に指定されている。また、「文京区都市マスタープラン2024」において、「土地の高度利用・有効利用による、商業・業務機能や地域特性に応じた都市機能の集積、にぎわいや交流を生む空間の創出、駅とまちとのつながりを高める施設の整備を誘導する」「都市拠点」に位置付けられ、「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」では、「飯田橋駅に近接した文京区の南西の玄関口としての立地特性を生かした、活力と賑わいのある、安全で快適な複合市街地の形成」が基本方針とされているとともに、「飯田橋駅周辺基盤整備計画」において、「駅とまち」のつながりを強化する「歩行者デッキ等」及び「縦動線」の整備を実施することが示されている。これらの上位計画に整合した土地の高度利用を図るとともに、駅と周辺市街地をつなぐバリアフリーの歩行者ネットワークの整備、文京区の玄関口としてふさわしい広場や周辺地区と連続したうるおいのある緑地空間の確保、地域防災力の強化、環境負荷低減などに取り組み、都市拠点として魅力ある複合市街地を形成する。 (2) 都市計画道路放射25号線の整備により当地区は幅員30mの幹線道路に接することとなるので、開発ボテンシャルの向上や飯田橋駅周辺等の都市機能の更新にあわせた土地の高度利用を図る。 (3) 地区内道路網の再整備、オープンスペースの創出や木造密集地の更新、高経年マンションの再生など、都市防災機能の向上を図り、地区の再開発を推進する。 (4) 業務機能を中心として住宅・商業施設等を複合的に導入し、積極的な土地の高度利用と質の高い都市空間の形成を図るとともに、周辺環境及びまちなみとの調和に配慮し、地盤面から一定レベル以上に都市型住宅とオープンスペース等地域アメニティ施設とをまとめて立体的に誘導し、良好な定住環境の整備を行う。

		(1) 地区周辺サービス道路の整備
		広域幹線道路である放射25号線、放射7号線及び環状2号線とのネットワークを形成し、地区へのサービス交通を円滑に処
		理する区画道路を整備する。
		(2) コミュニティ道路の整備
		地区周辺の商業施設やまちなみとの調和を図り、地域コミュニティを重視した歩車共存の区画道路を整備する。
		(3) オープンスペース等の整備
		地区住民のコミュニティの拠り所である諏訪神社を中心として、緑地空間を集約整備する。
区域	公共施設等の整備の方針	建物の壁面線の後退による歩道状空地の創出とともに、低層部にコンコース、ピロティ等の開放的なオープンスペースと―体
の整		となった歩行者空間を整備する。街区の角にはポケットパーク等の小広場を整備する。
整備・		飯田橋駅周辺の交通結節機能等の更なる強化のため、「飯田橋駅周辺基盤整備計画」で示された飯田橋駅からつながる歩行者
開		デッキや歩行者デッキと地上を結ぶ縦動線などを整備するとともに、地区の南北をつなぐ歩行者通路の整備、無電柱化とあわせ
及		た都市計画道路や区画道路と一体となったゆとりある歩行者空間の確保など、地区内外の円滑なバリアフリーの歩行者ネット
保		ワークを創出する。
全に		駅前の顔となる広場をデッキレベルに整備するとともに、にぎわい、交流を生む空間や緑化等によるうるおいを創出する広場
関す		を地上レベルの歩行者動線に沿って整備する。
開発及び保全に関する方針		(1) 文京区の起伏のある地形を生かし、地区周辺のまちなみとの調和及び小石川後楽園からの景観に配慮した建築計画とする。
針		(2) 立体的な用途誘導により、住宅と業務機能等との区分を明確にし、良好な定住環境を備えた住宅計画とする。
		(3) 住宅と一体となったオープンスペースである住環境整備誘導面を整備し、居住者が日常的に利用できるまとまったオープ
	建築物等の整備の方針	ンスペースを立体的に創出する。
	全来100千0万亩间0万万亩	(4) 壁面線後退による歩道と一体となった歩行者空間の整備とともに、建築物の低層部にコンコース、ピロティ等を配置し、変
		化のある一体的な歩行者空間を創出する。
		 (5) 地域防災力の強化に向け、災害時に帰宅困難者の受入れが可能な一時滞在施設等を整備するとともに、一時滞在施設は、水
		害時にも垂直避難できるよう想定浸水深以上の位置に確保する。

	面		約6.6ha											
			業務機能を中心として、都市型住宅、商業サービス機能、産業機能等を備えた複合的な市街地を形成するため、以下のように土 地利用の方針を定める。											
			(1) 細分化された敷地を集約して、街区の統合を促進する。											
	土地利用に関		(2) 高経年マンションを含めた共同化を推進するとともに、多様な居住形態の需要に対応するため、オープンスペース等の地域アメニティ施設と一体となった、まとまった都市型住宅の供給を図る。											
	基本方針	_	(3) 古くからの地域産業機能である印刷製本業等の集約化と土地利用の高度化を図る。											
			(4) 地区の活気と	にぎわいを生み出す商業・サ	ナービス施設を充実する。									
			(5) 高度な業務活	(5) 高度な業務活動が行えるオフィス機能を誘導する。										
再問			(6) 各地区の任意組織同士の情報連携、官民連携による地域一体の防災体制及びエリアマネジメント体制を構築する。											
再開発等促進区		種類	名 称	幅員	延長	面積	備考							
守促進			区画道路1号	1 2 m	約345 m	_	現道拡幅							
区		道路	区画道路2号	1 2 m	約160 m	_	現道拡幅							
		坦珀	区画道路3号	8 m	約120 m	_	現道拡幅							
			区画道路4号	8 m	約100 m	_	現道拡幅							
	主要な公共施		名 称	幅員	延長	面積	備 考							
	設の配置及び		緑地		_	約1,000㎡	既設							
	規模	その他の公共	広場3号 —		_	約1,000㎡	新設、デッキレベル 昇降施設等を含む。							
		空地	歩行者通路	6 m	約135m	_	新設 地上及びデッキレベル 階段、昇降施設等を含							
							t.							

		位	置	文京区後楽一丁目及び	後楽二丁目各地内									
		面	積	約4.8ha	約4.8ha									
			種類	名称幅員			延長		面積	備 考				
				広場1号	広場1号 — — —		ŕ	約300㎡	既設					
				広場2号	_		_	約200㎡		既設				
	地区	施設の	その他	広場4号	広場 4 号 — — —				1,000m²	新設、地上レベル 歩行者通路を含む				
	配置	及び規模	の公共 空地	広場5号	_		_	約	1,500 m²	新設、地上レベル				
地区			全地	歩道状空地1号	4 m		約255m			新設				
地区整備計画				歩道状空地2号	4 m		約220m			新設				
囲				歩道状空地3号	歩道状空地 3 号 4 m 約 6 5 m				新設					
	7=1-	地区の	地区の 名称	後楽二丁目	東地区		後楽二丁目西地区		後	樂二丁目南地区				
	建築物等に関する事項	区分	地区の 面積	約1.3ha		約0.9ha			約2.6ha					
	に 関			商業・業務施設(た	だし、次の各号に推	引げる用	に供する建築物を除く。)、	住宅施	風俗営業等の	対制及び業務の適正化等に				
	する	建築物等の	の用途の	設、工場及びこれらに	上附属する施設以外(の用途の	D建築物は建築してはならな	·V	関する法律(昭	和23年法律第122号)第				
	事項	制料		(1) キャバレー、ま	あじゃん屋、ぱちん	んこ屋、	射的場等の風俗営業の用に	供する	2条第6項から	5第10項各号までの一に該				
		ונינוו	7.	もの					当する営業の用	月に供する建築物は建築して				
				(2) ラブホテル、ア	ダルトショップ等の	の店舗型	世風俗特殊営業の用に供す	るもの	はならない。					

		建築物の容積率 の最高限度	10分の63	10分の80 ただし、共同住宅の用途に供する部分 の延べ面積の敷地面積に対する割合は、 10分の25以上としなければならない。	ただし、10分の20相当以上を「飯田橋駅周辺基盤整備計画」で示された飯田橋駅周辺の交通結節機能等の更なる強化のための整備に寄与するものとし、共同住宅の用途に供する部分の延べ面積の敷地面積に対する割合は、10分の2.3以上としなければならない。
地	建築物等に	建築物の容積率の最低限度	_	10分の30	10分の30 ただし、道路内の建築物についてはこの限 りではない。
地区整備計画	等に関す	建築物の建蔽率 の最高限度	_	10分の7	10分の8
画 I	関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	_	_	500㎡ ただし、道路内の建築物についてはこの限 りではない。
		建築物の建築面積の最低限度	_	200 m²	200 m ² ただし、道路内の建築物についてはこの限 りではない。
		壁面の位置の制限	はならない。 ただし、公共用歩廊、広場の利便性を確	は、計画図に示す壁面線を超えて建築して 催保するための施設及びこれに類するもの、 の環境を害するおそれのないものとして区 はない。	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、 計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。 ただし、以下のものについてはこの限りではない。

10分の115

	建築	壁面の位置の制限			 円滑な交通ネットワークの形成に資する歩行者デッキ、階段、エレベーター、エスカレーター及びこれらに設置される屋根、ひさし、柱その他これらに類するもの 歩行者の安全性や快適性を確保するために設けるひさしその他これらに類するもの 公益上必要なもので、交通上、安全上、衛生上その他周辺の環境を害するおそれのないもの
地区整備計画	建築物等に関する事項	工作物の設置 の制限			壁面の位置の制限として定められた壁面 後退区域においては、通行の妨げとなるよう な工作物を設置してはならない。 ただし、次の各号に該当するものはこの限 りではない。 1 歩行者の安全性や快適性を確保するた めに設ける塀、柵、案内板その他これらに 類するもの 2 区域の環境向上に貢献する施設で、パー ゴラ、あずまや、花壇、植栽帯、ベンチ等 その他これらに類するもの
		建築物の高さ の最高限度	7 0 m	1 5 5 m	1 7 0 m

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態 又は色彩その他の 意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境に調和した落ち着きのある色調とする。
--------	------------	------------------------------	---

- 1 建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分は床面積に算入しない。
- (1) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5 分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供す る部分
- (2) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
- (3) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分(当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の 床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)
- (4) 建築基準法第52条第14項に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準(平成16年3月4日付 15都市建市 第282号) Ⅱ3(1)の用途に 供する部分
- 2 建築物等の高さの最高限度に係る高さの算定においては、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理由: 市街地再開発事業による土地利用転換の動きに併せ、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、業務機能を中心として居住及び商業機能を備えた 活力とにぎわいのある安全で快適な複合市街地を形成するため、地区計画区域の拡大や、地区整備計画を追加することなどに伴い、地区計画を変更 する。

名称	後楽二丁目地区地区計画		
位置	文京区後楽一丁目、後楽二丁目及び春日一丁目各地内		
事項	旧	新	摘要
面積	約4.0ha	約 <u>6.6</u> ha	地区計画 の区域拡 大に伴う 変更
	(1) 東京都都市再開発方針において、再開発促進地区	(1) 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」にお	上位計画
	(2号地区)に指定されているほか、文京区まちづくり	いて、本地区を含む飯田橋地域は「交通結節機能の強	の策定等
	指針においても業務地としての位置付けがされてお	化、高経年マンションや業務ビルの建替え、公共施設	に伴う変
	り、上位計画に整合した土地の高度利用を図る。	の整備と合わせ、高度利用により、業務・商業、文化・	更
		交流、医療、教育など複合的で多様な機能が集積し、	
		活力とにぎわいの拠点を形成」することが示されてお	
		り、「都市再開発の方針」においては、「再開発促進地	
		区」に指定されている。また、「文京区都市マスタープ ラン2024」において、「土地の高度利用・有効利用	
地区計画の目標		<u>プン2024</u>] において、「土地の高度利用・有効利用 による、商業・業務機能や地域特性に応じた都市機能	
超色的图·2.1 你		の集積、にぎわいや交流を生む空間の創出、駅とまち	
		とのつながりを高める施設の整備を誘導する」「都市	
		拠点」に位置付けられ、「後楽二丁目地区まちづくり整	
		備指針」では、「飯田橋駅に近接した文京区の南西の玄	
		関口としての立地特性を生かした、活力と賑わいのあ	
		る、安全で快適な複合市街地の形成」が基本方針とさ	
		れているとともに、「飯田橋駅周辺基盤整備計画」にお	
		いて、「駅とまち」のつながりを強化する「歩行者デッ	
		<u>キ等」及び「縦動線」の整備を実施することが示され</u>	

地区計画の目標

- (2) 都市計画道路放射25号線の整備により当地区は幅員30mの幹線道路に接することとなるので、開発ポテンシャルの向上や飯田橋駅周辺等の都市機能の更新にあわせた土地の高度利用を図る。
- (3) 地区内道路網の再整備、オープンスペースの創出 や木造密集地の更新など、都市防災機能の向上を図 り、地区の再開発を推進する。
- (4) 業務機能を中心として住宅・商業施設等を複合的に導入し、積極的な土地の高度利用と質の高い都市空間の形成を図るとともに、周辺環境及びまちなみとの調和に配慮し、地盤面から一定レベル以上に都市型住宅とオープンスペース等地域アメニティ施設とをまとめて立体的に誘導し、良好な定住環境の整備を行う。

ている。これらの上位計画に整合した土地の高度利用を図るとともに、駅と周辺市街地をつなぐバリアフリーの歩行者ネットワークの整備、文京区の玄関口としてふさわしい広場や周辺地区と連続したうるおいのある緑地空間の確保、地域防災力の強化、環境負荷低減などに取り組み、都市拠点として魅力ある複合市街地を形成する。

- (2) 都市計画道路放射25号線の整備により当地区は幅員30mの幹線道路に接することとなるので、開発ポテンシャルの向上や飯田橋駅周辺等の都市機能の更新にあわせた土地の高度利用を図る。
- (3) 地区内道路網の再整備、オープンスペースの創出や木造密集地の更新、高経年マンションの再生など、都市防災機能の向上を図り、地区の再開発を推進する。
- (4) 業務機能を中心として住宅・商業施設等を複合的に導入し、積極的な土地の高度利用と質の高い都市空間の形成を図るとともに、周辺環境及びまちなみとの調和に配慮し、地盤面から一定レベル以上に都市型住宅とオープンスペース等地域アメニティ施設とをまとめて立体的に誘導し、良好な定住環境の整備を行う。

上位計画 の策定等 に伴う変 更 公共施設等の 整備の方針

(1) 地区周辺サービス道路の整備

広域幹線道路である放射25号線とのネットワーク を形成し、地区へのサービス交通を円滑に処理する区 画道路を整備する。

(2) コミュニティ道路の整備

地区周辺の商業施設やまちなみとの調和を図り、地域コミュニティを重視した歩車共存の区画道路を整備する。

(3) オープンスペースの整備

地区住民のコミュニティの拠り所である諏訪神社を中心として、緑地空間を集約整備する。

建物の壁面線の後退による歩道状空地の創出とともに、低層部にコンコース、ピロティ等の開放的なオープンスペースと一体となった歩行者空間を整備する。街区の角にはポケットパーク等の小広場を整備する。

(1) 地区周辺サービス道路の整備

広域幹線道路である放射25号線<u>放射7号線及び</u>環状2号線とのネットワークを形成し、地区へのサービス交通を円滑に処理する区画道路を整備する。

(2) コミュニティ道路の整備

地区周辺の商業施設やまちなみとの調和を図り、地域コミュニティを重視した歩車共存の区画道路を整備する。

(3) オープンスペース等の整備

地区住民のコミュニティの拠り所である諏訪神社を中心として、緑地空間を集約整備する。

建物の壁面線の後退による歩道状空地の創出とともに、 低層部にコンコース、ピロティ等の開放的なオープンスペースと一体となった歩行者空間を整備する。街区の角に はポケットパーク等の小広場を整備する。

飯田橋駅周辺の交通結節機能等の更なる強化のため、「飯田橋駅周辺基盤整備計画」で示された飯田橋駅からつながる歩行者デッキや歩行者デッキと地上を結ぶ縦動線などを整備するとともに、地区の南北をつなぐ歩行者通路の整備、無電柱化とあわせた都市計画道路や区画道路と一体となったゆとりある歩行者空間の確保など、地区内外の円滑なバリアフリーの歩行者ネットワークを創出する。

駅前の顔となる広場をデッキレベルに整備するととも に、にぎわい・交流を生む空間や緑化等によるうるおいを 創出する広場を地上レベルの歩行者動線に沿って整備す る。

上位計画 の策定等 に伴う変 更

		(1) 文京区の起伏のある地形を活かし、地区周辺のま	(1) 文京区の起伏のある地形を生かし、地区周辺のま
		ちなみとの調和及び小石川後楽園からの景観に配慮	ちなみとの調和及び小石川後楽園からの景観に配慮
		した建築計画とする。	した建築計画とする。
		(2) 立体的な用途誘導により、住宅と業務機能等との	(2) 立体的な用途誘導により、住宅と業務機能等との
	-	区分を明確にし、良好な定住環境を備えた住宅計画	区分を明確にし、良好な定住環境を備えた住宅計画
国域		とする。	とする。
整備		(3) 住宅と一体となったオープンスペースである住環	(3) 住宅と一体となったオープンスペースである住環
備	1	境整備誘導面を整備し、居住者が日常的に利用でき	境整備誘導面を整備し、居住者が日常的に利用でき
開発	建築物等の整	るまとまったオープンスペースを立体的に創出す	るまとまったオープンスペースを立体的に創出す
及	、 備の方針	る。	る。
び 仮	1	(4) 壁面線後退による歩道と一体となった歩行者空間	(4) 壁面線後退による歩道と一体となった歩行者空間
全	<u>.</u>	の整備とともに、建築物の低層部にコンコース、ピ	の整備とともに、建築物の低層部にコンコース、ピ
大金	ī	ロティ等を配置し、変化のある一体的な歩行者空間	ロティ等を配置し、変化のある一体的な歩行者空間
並	r	を創出する。	を創出する。
			(5) 地域防災力の強化に向け、災害時に帰宅困難者の受入
			れが可能な一時滞在施設等を整備するとともに、一時滞
			在施設は、水害時にも垂直避難できるよう想定浸水深以
			上の位置に確保する。

上位計画

の策定等

に伴う変

更

	面積	約4	4. Oha					約_6	6. <u>6</u> ha					新たな再
		불	養務機能を	<u></u> 中心として	、都市型住宅		 -ビス機	業務機能を中心として、都市型住宅、商業サービス機						開発等促
		能及	ひ産業機	能等を備え	た複合的なす	†街地を形成	覚するた	能、産業機能等を備えた複合的な市街地を形成するた						進区の指
		め、以下のように土地利用の方針を定める。							め、以下のように土地利用の方針を定める。					定に伴う
		(1)細分化	ごされた敷地	也を集約して	、街区の統	合を促進	(1)細分化	こされた敷地	也を集約して	、街区の統分	合を促進	変更
			する。						する。					
		(2	多様な	居住形態の	の需要に対応	するため、	オープン	(2	<u>高経年</u>	マンション	を含めた共同	引化を推進する	るととも	
			スペース	等の地域ア	メニティ施設	没と一体とな	よった、		<u>に、</u> 多様7	な居住形態	の需要に対応	さするため、	オープン	
			まとまっ	た都市型住	宅の供給を図	図る。			スペース	等の地域ア	メニティ施	設と一体とな	さった、	
	土地利用に関								まとまった	た都市型住	宅の供給を[図る。		
	する基本方針	(3) 古くか	らの地域	産業機能であ	る印刷製本	業等の集	(3) 古くカ	らの地域が	産業機能であ	る印刷製本	業等の集	
再			約化と土	地利用の高	度化を図る。			約化と土	地利用の高	度化を図る。)			
開発		(4) 地区の	活気とにき	ぎわいを生み	出す商業・	サービス	(4) 地区の活気とにぎわいを生み出す商業・サービス						
等			施設を充						施設を充分	· -				
開発等促進区		(5	, , , , , , ,	2業務活動/	が行えるオフ	イス機能を	誘導す	(5) 高度な業務活動が行えるオフィス機能を誘導す					誘導す	
			る。					る。						
								(6						
								域一体の防災体制及びエリアマネジメント体制を構築す						
				Τ			1	<u> </u>						
		種類	名称	幅員	延長	面積	備考	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	
	主要な公共施		区画道	1 2 m	約190		現道		区画道	1 2 m	約 <u>345</u>		現道	
	主要な公共施 設の配置及び		路1号	1 2 111	m		拡幅		路1号	1 2 111	m		拡幅	
		道	区画道	1 2 m	約160	_	現道	道	区画道	1 2 m	約160	_	現道	
	規模	路	路2号	1 2 111	m		拡幅	路	路2号	1 2 111	m		拡幅	
			区画道	8 m	約120	_	現道		区画道	8 m	約120	_	現道	
			路3号	Om	m		拡幅		路3号	Om	m		拡幅	

		道路	区画道 路4号	8 m	約100 m	_	現道 拡幅	道路	区画道路4号	8 m	約100 m	_	現道拡幅	新たな再 開発等促 進区の指
			名称	幅員	延長	面積	備考		名称	幅員	延長	面積	備考	定区の指
			緑地	_	_	約0.1 ha	新設		緑地		_	約 <u>1,0</u> <u>00㎡</u>	新設	変更
再開発等促進区	主要な公共施 設の配置及び 規模	その他の	_	_	_	_	_	その他の	<u>広場</u> 3号	=	_	約1, 0 <u>00㎡</u>	新設、デ ッキレ ベル 昇降施 設等を 含む。	
K.		公共空地	_	_		_	_	公共空地	<u>歩行者</u> 通路	<u>6 m</u>	<u>約135</u> <u>m</u>		新世 び キ ル 階 降 等 む。	

	位置	文京	区後楽一	丁目及び後	楽二丁目各地	地内		文方	区後楽一	丁目及び後	楽二丁目各	地内		地区整備 計画の追
	面積	約2	2. 2 h a					約 <u>4</u>	1. 8 h a					加に伴う
		種類	名称	幅員	延長	面積	備考	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	変更
			広場 1号	_	_	約300 m²	新設		広場 1号	_	_	約300 m²	新設	
			広場 2号	_	_	約200 m²	新設		広場 2号	_	_	約200 m²	新設	
地区整備計画	地区施設の	その他	_	_	_	_	_	その他	<u>広場</u> 4号	=	=	約1, 0 <u>00 m</u> ²	新設、 地上レ ベル 歩行者 通路を 含む。	
	配置及び規模	の公共	_	_	_	_	_	の公共	<u>広場</u> 5号	=	=	約1, 5 <u>00㎡</u>	新設、 地上レ ベル	
		空地	_	_	_	_	_	空地	<u>歩道状</u> 空地 1号	<u>4 m</u>	<u>約255</u> <u>m</u>	=	<u>新設</u>	
			_	_	_	_	_		<u>歩道状</u> 空地 2号	<u>4 m</u>	<u>約220</u> <u>m</u>	=	新設	
			_	_	_	_	_		<u>歩道状</u> 空地 <u>3号</u>	<u>4 m</u>	<u>約65m</u>	=	<u>新設</u>	

		地区の区	地区の 名称	_	地区の	地区の 名称	後楽二丁目南地区	地区整備 計画の追
地区整備計画	建築物等に関する事項	分分分	地区の 面積	_	区分	地区の 面積	<u>約2.6ha</u>	加に伴う 変更
		建築物等の用途の制限			建築物等の用途の制限		風俗営業等の規制及び業務の適正化等 に関する法律(昭和23年法律第122 号)第2条第6項から第10項各号まで の一に該当する営業の用に供する建築物 は建築してはならない。	
		建築物の容積率の最高限度				勿の容積率 最高限度	10分の115 ただし、10分の20相当以上を「飯田橋駅周辺基盤整備計画」で示された飯田橋駅周辺基盤整備計画」で示された飯田橋駅周辺の交通結節機能等の更なる強化のための整備に寄与するものとし、共同住宅の用途に供する部分の延べ面積の敷地面積に対する割合は、10分の2. 3以上としなければならない。	
			勿の容積率 最低限度	_		勿の容積率 最低限度	<u>10分の30</u> ただし、道路内の建築物についてはこ の限りではない。	
		建築物の建ペい 率の最高限度		_		の建 <u>蔽</u> 率の 高限度	<u>10分の8</u>	
			_	_		物の敷地 の最低限度	500㎡ ただし、道路内の建築物についてはこ の限りではない。	

		建築面積 の最低限度	_	<u>建築物の</u> 建築 面積の最低限度	200 m² ただし、道路内の建築物についてはこの限りではない。	地区整備 計画の追 加に伴う
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の 制限		壁面の位置の 制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。 ただし、以下のものについてはこの限りではない。 1 円滑な交通ネットワークの形成に資する歩行者デッキ、階段、エレベーター、エスカレーター及びこれらに設置される屋根、ひさし、柱その他これらに類するもの 2 歩行者の安全性や快適性を確保するために設けるひさしその他これらに類するもの 3 公益上必要なもので、交通上、安全上、衛生上その他周辺の環境を害するおそれのないもの	変更
		_	_	<u>工作物の設置の</u> <u>制限</u>	壁面の位置の制限として定められた壁面後退区域においては、通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、次の各号に該当するものはこの限りではない。 1 歩行者の安全性や快適性を確保するために設ける塀、柵、案内板その他これらに類するもの	

地区	建築物等に関する事項	建築物の高さの		<u>工作物の設置の</u> <u>制限</u> 建築物の高さの	2 区域の環境向上に貢献する施設で、パーゴラ、あずまや、花壇、植栽帯、ベンチ等その他これらに類するもの	地区整備 計画の追 加に伴う 変更
区整備計		最高限度	_	最高限度	<u>170m</u>	
画		建築物等の形態 又は意匠の制限	_	建築物等の形態 又は <u>色彩その他の</u> 意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色 彩は原色を避け、周辺環境に調和した落 ち着きのある色調とする。	
	欄外	の部分は床面積((1) 当該敷地I 敷地内に2以 らの建築物の。 限度として、 軍の停留又は 及び乗降場を・ (2) 共同住宅・ (3) 建築物の・ 以下にあるも・ 積が当該建築 の合計の3分(率の最高限度に係る部分については、次に算入しない。 内の建築物の各階の床面積の合計(同一上の建築物がある場合においては、それ各階の床面積の合計の和)の5分の1を自動車車庫その他の専ら自動車又は自転駐車のための施設(誘導車路、操車場所含む。)の用途に供する部分の共用の廊下又は階段の用に供する部分の共用の廊下又は階段の用に供する部分の性でその天井が地盤面からの高さ1mのの住宅の用途に供する部分(当該床面物の住宅の用途に供する部分の床面積の1を超える場合においては、当該建築途に供する部分の床面積の6計の3分	の部分は床面積((1) 当該敷地 敷地内に2以 らの建築物の 限度として、 軍の停留以表 (2) 共同住宅((3) 建築物の 以下にあるも 積が当該建築 の合計の3分(本の最高限度に係る部分については、次に算入しない。 内の建築物の各階の床面積の合計(同一法上の建築物がある場合においては、それら各階の床面積の合計の和)の5分の1を自動車車庫その他の専ら自動車又は自転に駐車のための施設(誘導車路、操車場所合む。)の用途に供する部分の共用の廊下又は階段の用に供する部分の共用の廊下又は階段の用に供する部分の性でその天井が地盤面からの高さ1mのの住宅の用途に供する部分(当該床面のの住宅の用途に供する部分の床面積の1を超える場合においては、当該建築途に供する部分の床面積の1を超える場合においては、当該建築途に供する部分の床面積の合計の3分	

2 建築物の高さの最高限度に係わる部分については、棟 2 建築物等の高さの最高限度に係る高さの算定におい 飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出 物は、当該建築物の高さに算入しない。

欄外

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の 区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置並 びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

理由:市街地再開発事業による土地利用転換の動きに併|理由:市街地再開発事業による土地利用転換の動きに併 せ、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、業務機 能を中心として居住、商業機能を備えた複合市街地を 形成するため、地区整備計画を策定することなどに伴 い、地区計画を変更する。

- (4) 建築基準法第52条第14項に基づく東京都容積 率の許可に関する取扱基準(平成16年3月4日付 15都市建市 第282号)Ⅱ3(1)の用途に供する 部分
- ては、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高 さとする。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の 区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置並 びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

せ、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、業務機 能を中心として居住及び商業機能を備えた活力とに ぎわいのある安全で快適な複合市街地を形成するた め、地区計画区域の拡大や、地区整備計画を追加する ことなどに伴い、地区計画を変更する。

地区整備 計画の追 加に伴う 変更