

東京都市計画高度地区の変更
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 ha 116.4 (116.4)	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 ha 175.0 (175.0)	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. 2 5 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 1 5 メートルを加えたもの以下とする。	
	第 3 種 高度地区	約 ha 630.7 (632.4)	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. 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 2 0 メートルを加えたもの以下とする。	
	小 計	約 ha 922.1 (923.8)		
	1 制限の緩和 この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。 (1) 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。 (2) 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 一定の複数建築物に対する制限の特例 一定の複数建築物に対する制限の措置は、次の各号に定めるところによる。 (1) 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 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「基準法」という。）第 8 6 条第 1 項及び第 3 項（同法第 8 6 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建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 (2) 一定の一団の土地の区域について、基準法第 8 6 条第 2 項及び第 4 項（同法第 8 6 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、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、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し、この規定を適用する。			

〔最 高 限 度〕	3 既存不適格建築物等に対する適用の除外 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当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。 4 許可による特例 次の各号の一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、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。 (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの (2) 建築基準法施行令（昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号）第 1 3 6 条に定める敷地内空地及び敷地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 (3) 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			
	種 類	面 積	建築物の高さの制限度又は最低限度	備考
〔最 低 限 度〕	既決定地区	約 ha 5.4 (5.4)	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は 1 2 メートルとする。ただし、当該建築物のうち高さが 1 2 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 3 分の 1 以下である場合においては、当該建築物のその部分については、この規定は適用しない。	
	既決定地区 雑 司 ケ 谷 墓 地 周辺地区	約 ha 69.4 (70.2)	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 1 0 0 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（昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号）第 1 3 7 条の 1 0 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（建築物に附属する門又はへいを含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物内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	
	立教 大 学 周 辺 地区			
	小 計	約 ha 74.8 (75.6)		
	合 計	約 ha 996.9 (999.4)		

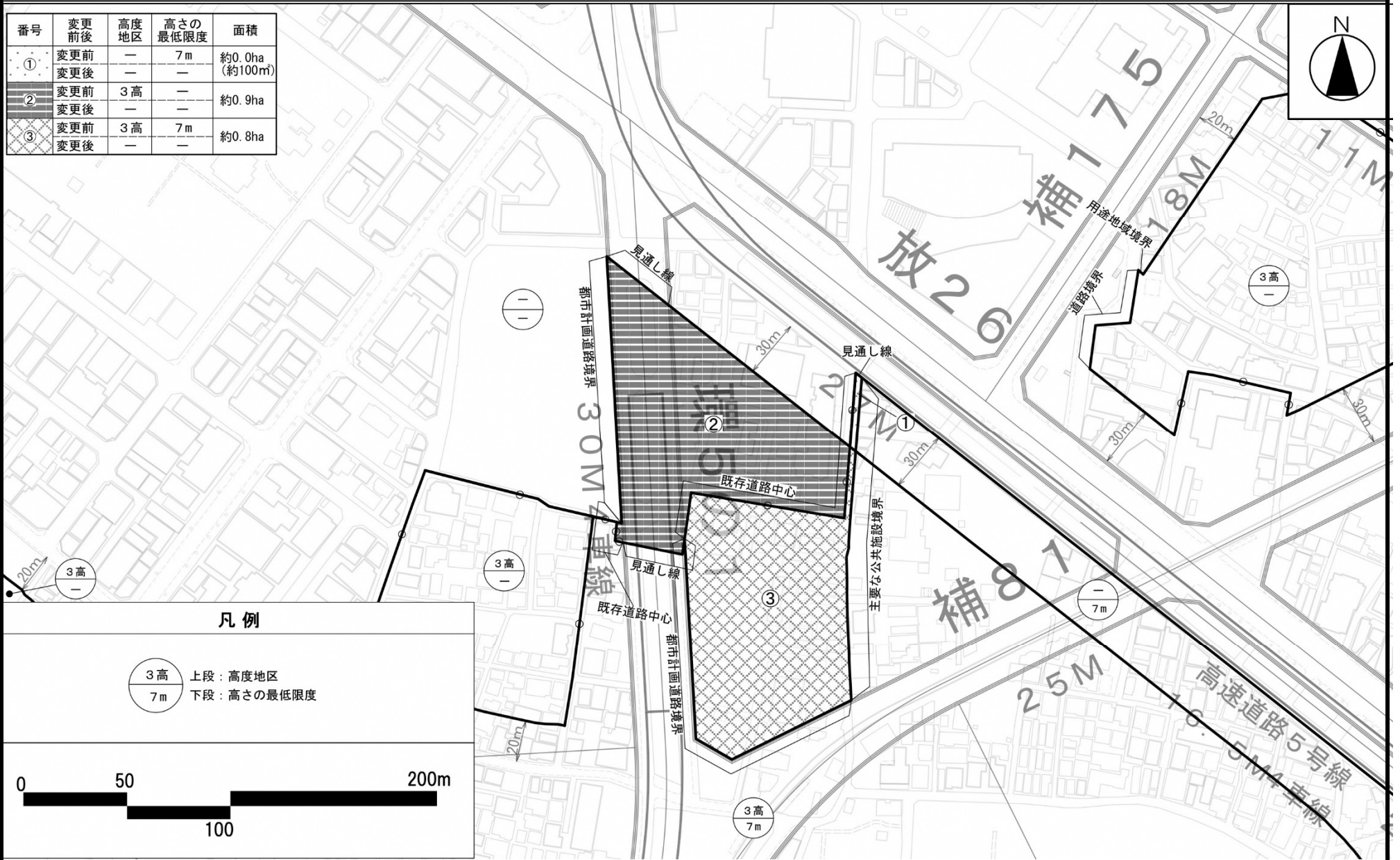
「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」
理由：南池袋二丁目 C 地区地区計画及び南池袋二丁目 C 地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、市街地環境と土地利用の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変 更 概 要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
南池袋二丁目地内	第3種高度地区	指定無し	約 1.7 ha	
南池袋二丁目地内	最低限高度地区 (7m)	指定無し	約 0.8 ha	

東京都市計画高度地区 計画図

番号	変更前後	高度地区	高さの最低限度	面積
①	変更前	—	7m	約0.0ha (約100㎡)
	変更後	—	—	
②	変更前	3高	—	約0.9ha
	変更後	—	—	
③	変更前	3高	7m	約0.8ha
	変更後	—	—	



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形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) 29 都市基交著第 53 号」「(承認番号) 29 都市基街都第 82 号、平成 29 年 6 月 22 日」