

東京都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
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1.25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。	
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1.25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。	
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25年法律第201号。以下「基準法」という。)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) 一定の一団地の土地の区域について、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、当該一定の一団地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25年政令第338号)第136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12メートルとする。ただし、当該建築物のうち高さが12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 雑司ヶ谷墓地 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(昭和25年政令第338号)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の	
	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

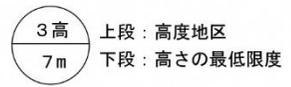
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
南池袋二丁目地内	第3種高度地区	指定無し	約 1.7 ha	
南池袋二丁目地内	最低限高度地区 (7m)	指定無し	約 0.8 ha	

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	—	—	



凡例



「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 都市基交第 53 号」「(承認番号) 29 都市基街都第 82 号、平成 29 年 6 月 22 日」

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区

2 理由

国家戦略特別区域に関する区域方針では、東京圏の目標として、2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとされている。

また、本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「池袋駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、駅周辺においては、老朽建築物や細分化した敷地の統合など、街区再編の推進と併せて、歩行者ネットワークや緑の創出を図ることとされている。

さらに、「豊島区都市づくりビジョン（平成27年3月）」では、街区再編制度を活用した共同建替え等を進め、池袋副都心に隣接した立地特性を生かした安全で快適なまちづくりの実現を目指すとしている。

今回、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関し国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めることに伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約1.7ヘクタールの区域について、高度地区の変更に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。