

文京区の用途地域毎の形態制限等について（概要）

用途地域		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	
種類	道路斜線 (勾配)	1.25/1					1.5/1			
	隣地斜線 (立ち上がり +勾配)	—	20m + 1.25/1				31m + 2.5/1			
	北側斜線 (立ち上がり +勾配)	5m + 1.25/1	10m + 1.25/1 <small>(※日影規制がかかるため 区内では制限なし)</small>	—						
前面道路の幅員 (<12m) による容積率の低減係数 (法52条2項)		0.4					0.6			
建蔽率の緩和 【角地緩和】 (法53条3項2号) ※①		敷地の周辺の三分の一以上が道路又は公園、広場、川その他これらに類するもの(以下「公園等」という。)に接し、かつ、次の各号のいずれかに該当するものとする。 一 二つの道路(法第四十二条第二項の規定による道路で、同項の規定により道路境界線とみなされる線と道との間の当該敷地の部分を道路として築造しないものを除く。)が隅角百二十度未満で交わる角敷地 二 幅員がそれぞれ八メートル以上の道路の間にある敷地で、道路境界線相互の間隔が三十五メートルを超えないもの 三 公園等に接する敷地又はその前面道路の反対側に公園等がある敷地で、前二号のいずれかに準ずるもの								
敷地面積の最低限度 (法53条の2) ※②		なし								
外壁後退距離 (法54条) ※③		なし	—							
高さの限度 (法55条) ※③		10m (一部12m) ※④	—							
高度地区の 規制イメージ (法58条)		第1種高度地区 		第2種高度地区 			第3種高度地区 			
建築協定 (法第4章関係)		なし								

※① 文京区建築基準法施行細則32条(抄)

※② 土地を分割して宅地開発事業を行う場合に制限がかかることがあります。「文京区宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱」(住環境課)

※③ 都市計画(「地区計画」若しくは「高度利用地区」)で同様の制限をかけている場合があります。(都市計画課)

※④ 高さの限度12mの地域…本駒込6丁目4～6番

※注記②の内容は区のホームページ、注記③は都市計画検索システム(都市計画課閲覧コーナー又はホームページ)で確認できます。