

東京都市計画地区計画の決定（豊島区決定）

都市計画高松二丁目桐葉通り地区地区計画を次のように決定する。

告示日：平成 20 年 12 月 26 日

名 称		高松二丁目桐葉通り地区地区計画
位 置		豊島区高松二丁目地内
面 積		約 3 . 3 ha
地区計画の目標		<p>区北西に位置する本地区は、大部分で耕地整理事業がなされ、その後の戦火にも免れ都市化が進む一方で、落ち着いた住宅地として今日に至っている。また、近年の都市高速鉄道第 13 号線や首都高速道路中央環状新宿線の開通などに伴い利便性の向上が見込まれる中、住宅地としての特性を踏まえた街並みの形成を図ることが望まれている。</p> <p>こうした背景から、本地区計画は防災性の改善を図るとともに、静かで暮らしやすい住環境の維持・向上を目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全	に関する方針	<p>地区計画の目標を実現するため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 . 空やみどりを感じられる快適な住宅市街地の維持・形成を図る。</li> <li>2 . 建替え等に併せ細街路の拡幅や隅切りの確保などにより防災面の改善を図る。</li> </ol>
	建築物等の規制・誘導の方針	<p>地区計画の目標を実現するため、建築物等の規制・誘導の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 . 落ち着いた雰囲気のある住宅地の維持に向けて、用途の制限、建築物の高さの最高限度並びに形態・意匠・色彩の制限を定める。</li> <li>2 . 住環境の向上並びに防災面の改善を図るため、敷地面積の最低限度及び垣・柵等の制限を定める。</li> </ol>
地区	建築	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 . 建築基準法別表第 2（は）項第五号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>を超えるもの。</li> <li>2 . 共同住宅又は長屋その他これらと同等の機能を有する寄宿舍又は寮で、一住戸の専用面積が 29 m<sup>2</sup>未満の住戸を 13 戸以上有するもの。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1 ) 国又は地方公共団体が特定の政策目的のために建築するもの</li> <li>2 ) 区の特定の政策に基づく建築物で区長が必要であると認めたもの</li> </ol> </li> </ol>

整 備 計 画 事 項	建築物等 の 高さの 最高限度	<p>1. 12mとする。</p> <p>2. 地区計画の決定告示日（以下、この号において「告示日」という。）において、現に存する建築物であって前項の規定に適合しない部分を有するもの又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物であって当該建築物の建築計画が同項の規定に適合しない部分を有するもの（以下この項において「従前建築物」という。）が、次の各号に掲げる範囲内において建築する場合は、同項の規定を適用しない。</p> <p>1) 従前建築物の告示日における敷地内に建築するものであること（告示日における敷地とこれ以外の土地を一の敷地として使用する場合は、告示日における敷地以外に存する建築物又は建築物の部分については、前項の規定に適合する場合に限る。）</p> <p>2) 建築物の高さは、従前建築物の高さを超えないこと。</p> <p>3) 建築物の高さが12mを超える建築物の部分の水平投影面積の合計は、従前建築物の高さが12mを超える建築物の部分の水平投影面積の合計を超えないこと。</p> <p>3. 従前建築物が第1項の規定に適合するに至った建築物においては、前項の規定は適用しない。</p>
	建築物の敷地面積 の最低限度	<p>65㎡とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地についてはこの限りでない。</p> <p>1) 派出所や公衆便所その他これらに類するもので区長が公益上やむをえないと認めたもの</p> <p>2) 地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている上記の数値未満の土地、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する上記の数値未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。</p> <p>3) 地区計画の決定告示日以降において、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行によるもの及び公共施設の用地として提供したことにより、上記の数値未満となる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物及び敷地については、緑化に努めるとともに、以下により落ち着いた住宅地にふさわしい意匠とする。</p> <p>1. 建築物の外壁、屋根等の意匠、色彩は、周辺環境と調和した色調にする。</p> <p>2. 配管類、室外機及び屋上に設置される機器・設備は景観に配慮した位置や目隠しの工夫を図る。</p> <p>3. 建物の屋上には広告塔、広告板を設置してはならない。</p>

	<p>垣又は柵の構造の制限</p>	<p>道路に面する垣又は柵（部分的に設置する門柱、可動式のフェンス及びポスト等と一体となった軽微な支柱等は除く。）の構造は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1．生垣又はフェンス等とする。ただし、区長が安全性を確認したものについてはこの限りでない。</li> <li>2．基礎又は土留めとして設置されるコンクリート、れんが等の高さは敷地地盤面から40cm以下とする。ただし、敷地の形状及び構造上やむを得ないものについてはこの限りでない。</li> </ol>
--	-------------------	---

は知事同意事項

「区域の範囲及び地区区分は計画図の表示のとおりである。」

理由： 都市計画法（昭和43年法律第100号）第16条第3項に基づく条例を活用した地域住民からの申出を踏まえ、静かで暮らしやすい住環境の維持・向上を図るため、地区計画を決定する。