

東京都市計画地区計画の決定（豊島区決定）

都市計画補助172号線沿道長崎地区地区計画を次のように決定する。

名称	補助172号線沿道長崎地区地区計画	
位置 ※	豊島区長崎一丁目、長崎二丁目、長崎三丁目、長崎四丁目、長崎五丁目各地内	
面積 ※	約69.0ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、東端に都市計画道路環状第6号線（以下「環状6号線」という。）及び西端に都市計画道路補助第26号線（以下「補助26号線」という。）が位置し、南端には西武池袋線が通り、椎名町駅と東長崎駅がある。駅周辺は商店街や中低層の住宅地が共存する市街地が形成され、後背地は老朽木造住宅などの中低層建築物が密集し、道路、公園等の都市基盤の整備が不十分のまま宅地の細分化が進み、狭あい道路や行き止まり道路が多い状況にある。こうした状況の中で、市街地の防災性や利便性の向上等を目的として、都市計画道路補助第172号線（以下「補助172号線」という。）の整備が事業化されている。</p> <p>今後、補助172号線の整備の進展に併せて、沿道を中心に建物更新の活発化が予想されることから、この時期を捉え、都市計画道路の整備と一体となった沿道の適正かつ合理的な土地利用と延焼遮断帯の形成、鉄道駅周辺における生活拠点としての機能強化を進めるとともに、地区内の建築物の不燃化の促進や広場と避難路の確保、狭あい道路等の解消及び住宅と商業・業務、生活支援機能が調和した街並みの形成を図ることにより、安全・安心で快適に住み続けられる良好な市街地を目指す。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する	土地利用の方針	<p>安全・安心で快適に住み続けられる良好な市街地を形成するため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 幹線道路沿道地区 <p>環状6号線と沿道が一体となって骨格防災軸機能を担うとともに、幹線道路沿道に相応しい健全な商業・業務と居住機能などが複合した市街地を形成する。補助172号線に近接する部分は、補助172号線と沿道が一体となって延焼遮断帯を形成する。</p> 2. 椎名町駅周辺地区 <p>地域の生活拠点として、日常生活を支える商業、生活支援機能が充実した市街地を形成する。</p> 3. 東長崎駅周辺地区 <p>地域の生活拠点として、日常生活を支える商業、生活支援機能が充実し、駅との良好なアクセス空間を備えた中高層の市街地を形成する。補助172号線に近接する部分は、補助172号線と沿道が一体となって延焼遮断帯を形成する。</p>

<p>る 方 針</p>		<p>4. 補助172号線沿道地区 補助172号線と沿道が一体となって延焼遮断帯を形成するとともに、居住機能を主体に、商業・業務機能が複合し後背地へ配慮した中層の市街地を形成する。</p> <p>5. 既存商店街地区 商店街のにぎわいと連続性を維持するとともに、安心して利用できる商業、生活支援機能が充実した中低層の市街地を形成する。</p> <p>6. 住宅地区 中低層の戸建住宅や集合住宅を主体とした安全で潤いのある良好な市街地を形成する。</p> <p>7. 補助26号線沿道地区 補助26号線と沿道が一体となって延焼遮断帯を形成するとともに、幹線道路沿道に相応しい健全な商業・業務と居住機能などが複合した市街地を形成する。補助172号線に近接する部分は、補助172号線と沿道が一体となって延焼遮断帯を形成する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>1. 住環境に配慮した健全で良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2. 敷地の細分化による建て詰まりを防止し、良好な市街地環境の確保を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3. 地区の特性を踏まえた良好な市街地環境の確保を図るため、補助172号線、補助26号線及び商店街通りに接する敷地については、店舗・事務所等における看板や商品などの路上へのはみ出し防止による快適な歩行と防災活動空間の確保を目的として、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>4. 都市計画道路の整備に併せて、地区の特性を踏まえた良好な街並みの形成や延焼遮断機能を向上させるため、建築物等の高さの最高限度及び最低限度を定める。</p> <p>5. 良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>6. 災害によるブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、潤いのある街並みの形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	名称	幹線道路沿道地区		椎名町駅周辺地区		東長崎駅周辺地区			
				A	B	A	B	A	B	C	D
		面積	約2.1ha		約3.0ha		約5.3ha				
		建築物等の用途の制限※	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1) 勝馬投票券販売所、場外車券発売所その他これらに類する用に供するもの</p> <p>2) キャバレー、ナイトクラブその他これらに類する用に供するもの</p> <p>3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第10項までに規定する営業の用に供するもの</p>								
		—	4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類する用に供するもの		—		4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類する用に供するもの				
			5) ゲームセンター、カラオケボックスその他これらに類する用に供するもの				5) ゲームセンター、カラオケボックスその他これらに類する用に供するもの	—		5) ゲームセンター、カラオケボックスその他これらに類する用に供するもの	

<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>65㎡とする。ただし、次のいずれかに該当する65㎡未満の土地については、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最低限度とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 当地区計画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土地 2) 当地区計画決定告示日において、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土地 3) 当地区計画決定告示日以降において、公共施設の用地として提供したことにより減少した土地 4) 公共施設の用地を提供するために、本地区計画区域内の他の土地に移転した場合の移転後の土地
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>1階又は地階の全部又は一部を店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するもので、敷地面積が100㎡以上の建築物においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図2に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号に掲げる部分についてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 地盤面下の部分 2) 道路面（建築物の敷地が道路面より高い場合は、当該敷地地盤面）から高さ2.5m以下の部分にある軒、ひさし、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓及び外壁の開口部に設ける扉、窓等で外開きの部分 3) 区長が敷地の形状上、土地利用上及び建築物の構造上やむを得ないと認めた建築物の部分
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>壁面の位置の制限が定められている部分で壁面後退した区域には、門、フェンス、塀などの工作物を設置してはならない。ただし、区長が敷地の形状上、土地利用上やむを得ないと認めた工作物についてはこの限りではない。</p>
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さの最高限度は、22mとする。 2. 地区計画の決定告示日において、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つ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「従前建築物」という。）の敷地内に、次の各号に該当する建築物を建築する場合は、前項の規定を適用しない。

- 1) 従前建築物の敷地内に建築するものであること（従前建築物の敷地とそれ以外の土地を一の敷地として使用する場合は、従前建築物の敷地以外に存する建築物又は建築物の部分が、前項の規定に適合する場合に限る。）。
- 2) 建築物の高さは、従前建築物の高さを超えないこと。
- 3) 建築物の高さの最高限度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その数値を超える建築物の部分の水平投影面積の合計を

				<p>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> <p>4. 都市開発諸制度を利用した建築物については前各項の規定を適用しない。</p>
建築物等の高さの最低限度	—	<p>1. 建築物の高さの最低限度は、7mとする。</p> <p>2. 次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、前項の規定を適用しない。</p> <p>1) 高さが7m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㎡未満の建築物の当該部分</p> <p>2) 附属建築物で平屋建</p>	—	<p>1. 建築物の高さの最低限度は、7mとする。</p> <p>2. 次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、前項の規定を適用しない。</p> <p>1) 高さが7m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㎡未満の建築物の当該部分</p> <p>2) 附属建築物で平屋建て</p>

		<p>てのもの（建築物に附属する門又は塀を含む。）</p> <p>3) 地下又は道路内に設ける建築物</p>		<p>のもの（建築物に附属する門又は塀を含む。）</p> <p>3) 地下又は道路内に設ける建築物</p>
	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>建築物等は、次により都市景観に配慮した意匠とする。</p> <p>1) 建築物の外壁及び屋根の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。</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) 広告物については、光源の点滅、赤色光を使用してはならない。</p> <p>4) 建築物屋上には広告塔・広告板を設置してはならない。ただし、環状6号線に面する建築物は除く。</p>		
	<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>道路に面する垣又はさくの構造は、次に掲げるものとする。</p> <p>1) 生け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はない。</p> <p>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、敷地の形状上及び構造上やむを得ないものについてはこの限りではない。</p>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	名称	補助172号線沿道地区	既存商店街地区	住宅地区	補助26号線沿道地区		
			面積	約9.4ha	約3.8ha	約43.0ha	A	B	
		建築物等の用途の制限※	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1) 勝馬投票券販売所、場外車券発売所その他これらに類する用に供するもの</p> <p>2) キャバレー、ナイトクラブその他これらに類する用に供するもの</p> <p>3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第10項までに規定する営業の用に供するもの</p> <p>4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類する用に供するもの</p> <p>5) ゲームセンター、カラオケボックスその他これらに類する用に供するもの</p>						
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>65㎡とする。ただし、次のいずれかに該当する65㎡未満の土地については、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最低限度とする。</p> <p>1) 当地区計画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土地</p> <p>2) 当地区計画決定告示日において、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土地</p> <p>3) 当地区計画決定告示日以降において、公共施設の用地として提供したことにより減少した土地</p> <p>4) 公共施設の用地を提供するために、本地区計画区域内の他の土地に移転した場合の移転後の土地</p>						
壁面の位置の制限	補助172号線沿道地区	既存商店街地区	住宅地区	補助26号線沿道地区		<p>1階又は地階の全部又は一部を店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するもので、敷地面積が100㎡以上の建築物においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図2に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号に掲げる部分についてはこの限りでない。</p> <p>1) 地盤面下の部分</p> <p>2) 道路面（建築物の敷地が道路面より高い場合は、当該敷地地盤面）から高さ2.5m以下の部分にある軒、</p>			
				—		<p>1階又は地階の全部又は一部を店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するもので、敷地面積が100㎡以上の建築物においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図2に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号に掲げる部分についてはこの限りでない。</p>			

	<p>ひさし、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓及び外壁の開口部に設ける扉、窓等で外開きの部分</p> <p>3) 区長が敷地の形状上、土地利用上及び建築物の構造上やむを得ないと認めた建築物の部分</p>		<p>1) 地盤面下の部分</p> <p>2) 道路面（建築物の敷地が道路面より高い場合は、当該敷地地盤面）から高さ2.5m以下の部分にある軒、ひさし、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓及び外壁の開口部に設ける扉、窓等で外開きの部分</p> <p>3) 区長が敷地の形状上、土地利用上及び建築物の構造上やむを得ないと認めた建築物の部分</p>
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限が定められている部分で壁面後退した区域には、門、フェンス、塀などの工作物を設置してはならない。ただし、区長が敷地の形状上、土地利用上やむを得ないと認めた工作物についてはこの限りではない。</p>	—	<p>壁面の位置の制限が定められている部分で壁面後退した区域には、門、フェンス、塀などの工作物を設置してはならない。ただし、区長が敷地の形状上、土地利用上やむを得ないと認めた工作物についてはこの限りではない。</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>1. 建築物の高さの最高限度は、19mとする。</p> <p>2. 地区計画の決定告示日において、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</p>	—	

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「従前建築物」という。）の敷地内に、次の各号に該当する建築物を建築する場合は、前項の規定を適用しない。

- 1) 従前建築物の敷地内に建築するものであること（従前建築物の敷地とそれ以外の土地を一の敷地として使用する場合は、従前建築物の敷地以外に存する建築物又は建築物の部分が、前項の規定に適合する場合に限る。）。
 - 2) 建築物の高さは、従前建築物の高さを超えないこと。
 - 3) 建築物の高さの最高限度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その数値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。
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>建築物等の高さの最低限度</p>	<p>1. 建築物の高さの最低限度は、7 mとする。</p> <p>2. 次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、前項の規定を適用しない。</p> <p>1) 高さが7 m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㎡未満の建築物の当該部分</p> <p>2) 附属建築物で平屋建てのもの（建築物に附属する門又は塀を含む。）</p> <p>3) 地下又は道路内に設ける建築物</p>	<p>—</p>	<p>1. 建築物の高さの最低限度は、7 mとする。</p> <p>2. 次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、前項の規定を適用しない。</p> <p>1) 高さが7 m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㎡未満の建築物の当該部分</p> <p>2) 附属建築物で平屋建てのもの（建築物に附属する門又は塀を含む。）</p> <p>3) 地下又は道路内に設ける建築物</p>
<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>建築物等は、次により都市景観に配慮した意匠とする。</p> <p>1) 建築物の外壁及び屋根の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。</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) 広告物については、光源の点滅、赤色光を使用してはならない。</p> <p>4) 建築物屋上には広告塔・広告板を設置してはならない。ただし、補助26号線に面する建築物は除く。</p>		

	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣又はさくの構造は、次に掲げるものとする。</p> <p>1) 生け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はない。</p> <p>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、敷地の形状上及び構造上やむを得ないものについてはこの限りではない。</p>
--	-------------	---

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び最低限度は計画図表示のとおり」

理由：都市計画道路の整備と一体となった沿道の適正かつ合理的な土地利用と延焼遮断帯の形成、鉄道駅周辺における生活拠点としての機能強化を進めるとともに、地区内の建築物の不燃化の促進や広場と避難路の確保、狭あい道路等の解消及び住宅と商業・業務、生活支援機能が調和した街並みの形成を図ることにより、安全・安心で快適に住み続けられる良好な市街地の形成を誘導するため、地区計画を決定する。