

すかばら

巣鴨地蔵通り 街づくり協定

巣鴨地蔵通りの街並み保全について

発行 2008年3月

巣鴨地区街づくり協議会

〒170-0022 豊島区巣鴨4-22-8

巣鴨地蔵通り商店街振興組合事務所内

地蔵通りでは街並み保全のルールを定めています。



地蔵通り入り口、門前仲見世会の街並み



中央名店会の街並み。部分的にセットバックしたマンションが立地



四丁目地区計画は高層マンション計画を契機とした住民の申出により策定しました

旧中山道の巣鴨地蔵通りは、沿道に江戸六地蔵尊真性寺、とげぬき地蔵尊高岩寺、猿田彦大神の庚申塚などが立地し、江戸の歴史文化と信仰に彩られた路線型商業地として発展してきました。近年では、おばあちゃんの原宿として全国的にも知られ、多くの参詣客、買物客で賑わいを見せています。

一方、地蔵通りは旧中山道からの街割などからJR巣鴨駅側から、門前仲見世会（第一部）、中央名店会（第二部）、四丁目サービス会（第三部）に分かれ地蔵通りとして一体的な商店街を形成しています。三つの商店会は高岩寺、真性寺の門前仲見世としての性格が強い第一部、地域の生活に密着した第三部、両部の性格を併せもつ第二部と部ごとに特徴をもっています。近年では、来街者の変化や各店舗の世代交代などによる商業形態の変化や、国道17号線（通称、白山通り）の拡幅事業さらに、国道沿いの再開発構想などの影響もあり部ごとに地蔵通りを取り巻く状況は大きく変わろうとしています。

このために、地蔵通りでは部ごとに街づくりの課題や性格を反映した街づくりの指針を定め一体的とした街並みの保全を推進しています。

趣旨をご理解の上、ご協力下さいますようお願い申し上げます。

平成20年3月

巣鴨地区街づくり協議会

巣鴨地蔵通り商店街振興組合

巣鴨地蔵通り門前仲見世会

巣鴨地蔵通り中央名店会

巣鴨地蔵通り四丁目サービス会

巣鴨親和町会・巣鴨三親町会・巣鴨四丁目協和町会

真性寺・高岩寺

支部ごとの街並み保全計画の概要

巣鴨地蔵通りの歴史・文化の保全、門前町としての雰囲気と商店街の賑わいの維持さらに、地域の生活環境の保全に配慮した街づくりをすすめるため、次の方針に基づき支部ごとに街づくりのルールを定めました。

■地蔵通り沿道の建築物の高さを制限します。

幅員約8mの旧中山道とその街並み景観および周辺の生活環境を維持するため沿道の建築物の高さを25m以下(概ね8階以下)とします。また、真性寺、高岩寺との調和を考慮し門前仲見世会周辺は6階以下を基本とします。

■地蔵通りに面した1階の建物用途は店舗、事務所を基本とします。

商店街の賑わいを維持するために1階の建物用途は店舗、事務所を基本とします。また、門前町の雰囲気になじまないゲームセンター、性風俗関係の店、倉庫などは禁止します。

■地蔵通りの建築物壁面線をそろえます(四丁目地区は除く)。

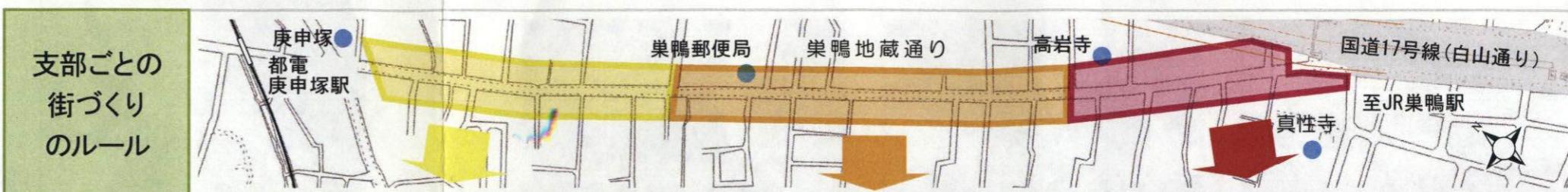
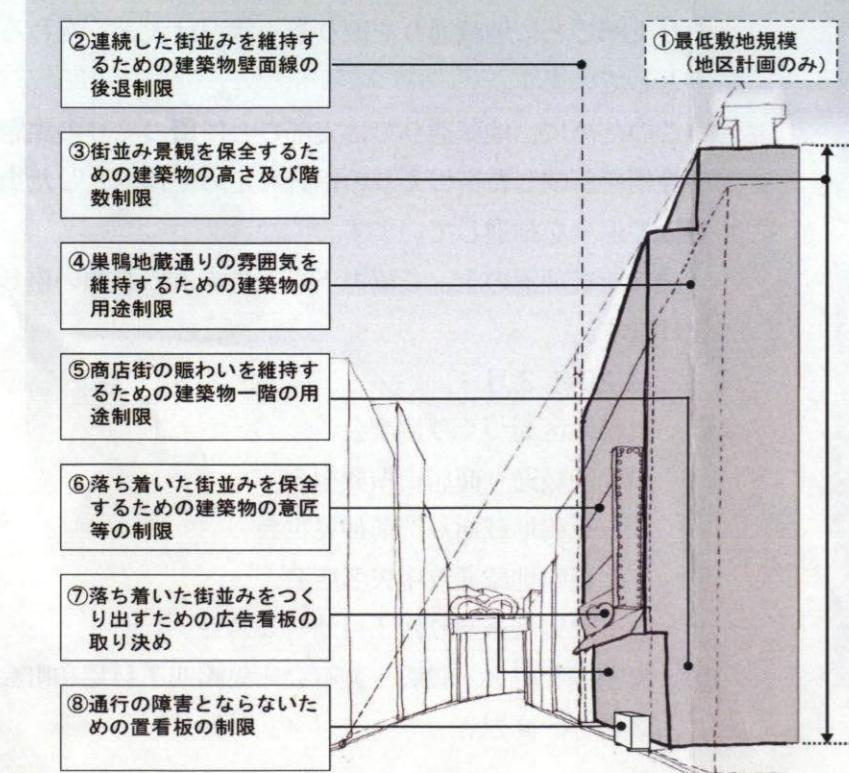
地蔵通りに面した建築物の壁面線の位置を道路境界より50センチ以内として建築物の外壁がそろった街並みを創り出します。

■建築物・広告の色彩、デザインは周辺との調和を考慮すること。

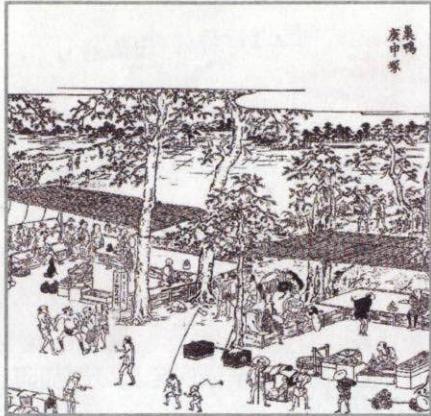
地蔵通り沿道には伝統的な建築物はなく、デザイン等に関する統一的な規準はありません。おばあちゃんの原宿として多くの人々に親しまれてきた“巣鴨らしさ”を大切にしていきたいと考えています。

支部ごとに計画と規制の内容、運営の方法は異なります。
詳細については裏面の事前相談、問合せ先にご確認ください。

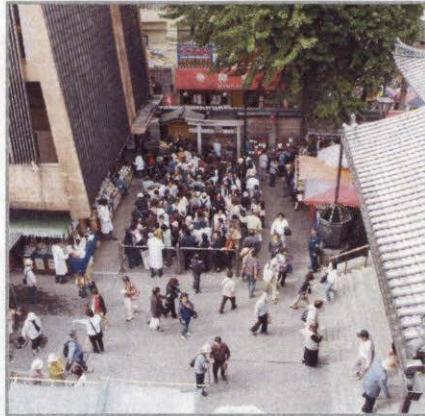
街づくり協定のイメージ



名 称	巣鴨地蔵通り四丁目地区地区計画	巣鴨地蔵通り中央名店会街づくり協定	巣鴨地蔵通り門前仲見世会街づくり協定
街並み保全の課題	特有の歴史・文化を活かした魅力ある商業環境のと住環境が調和した街並み形成。	共同建築などの老朽化、建替えなどを考慮した街並み保全の指針。	国道拡幅などに伴なう街並み景観保全及び門前町としての景観維持対策。
計画・協定の性格	都市計画法に基づく地区計画 建築物等の制限	協定区域内で協定に合意した土地所有者などによる任意の街づくり協定	協定区域内で協定に合意した土地所有者などによる任意の街づくり協定
運営者	豊島区都市整備部都市計画課	中央名店会街づくり協定運営委員会	門前仲見世会街づくり協定運営委員会
運営方法	地区計画の届出、許可申請・許可通知 建築確認申請・確認通知	建築時に運営委員会に届出・承認 必要に応じ是正勧告	建築時に運営委員会に届出・承認 必要に応じ是正勧告
協定などの区域	地蔵通りに面した巣鴨四丁目の近隣商業地域内 地蔵通りの両側20m	中央名店会の区間と四丁目サービス会の一部 地蔵通りの両側20m、商業地域	門前仲見世会の区間、地蔵通りの両側20m 商業地域
協定の有効期限	平成17年9月28日 都市計画決定	平成19年11月1日発効 有効期限10カ年	平成18年10月21日発効 有効期限10カ年
公共施設などの除外規定	建築物の用途に関しては“区長が公益上若しくは用途上やむを得ないと認めたものはこの限りではない”。	建築物等の基準は“運営委員会が認めたものについてはこの限りではない”。	建築物等の基準は“運営委員会が認めたものについてはこの限りではない”。
建築物等の制限	①最低敷地規模 65m ²	規制ナシ	規制ナシ
	②壁面線指定 規制ナシ	地蔵通りに面する建築物の壁面線は道路境界より50cm以内とする。但し1階及び道路斜線制限による壁面線後退部分は除く。	地蔵通りに面する建築物の壁面線は道路境界より50cm以内とする。
	③建築高制限 25m以下(概ね8階)	6階以下建築高は20m以下を基本とする。 但し、景観などに与える影響が少ない場合には運営委員会の承認で8階以下、25m以下に緩和することができる。	6階以下、建築高は20m以下とする。
	④建築物用途の制限 地蔵通りに面する1階の共同住宅住戸等 マージャン店、パチンコ店、射的場、勝馬投票券発売所等	パチンコ店、ゲームセンターその他これに類する遊戯を目的とした店舗	マージャン店、パチンコ店、ゲームセンターその他これに類する遊戯を目的とした店舗
	店舗型性風俗関連特殊営業	性風俗特殊営業の用に供するもの	性風俗特殊営業の用に供するもの
	倉庫業を営む倉庫	倉庫業を営む倉庫	倉庫業を営む倉庫
	⑤建築物1階用途の制限 住宅を除き1階は次の用途含むものとする。 店舗・飲食店、病院・事務所、学校・美術館、劇場・映画館に類する用途、公衆浴場	店舗、事務所その他これに類する用途とすること。(半地下、中二階を含む)	店舗、事務所その他これに類する用途とすること。(半地下、中二階を含む)
	⑥建築物等の意匠 地蔵通りに面する建築物の外壁、屋根、広告物の周辺の街並みとの調和。 低層部広告物意匠の歴史・文化への配慮。 配管、室外機、屋上設置機器の景観的配慮。	地蔵通り及び周辺建築物との調和を考慮し華美な色彩、デザインは避けること。	地蔵通り及び周辺建築物との調和を考慮し華美な色彩、デザインは避けること。
⑦広告看板 規制ナシ	歴史文化への配慮。 光源の点滅する広告物は使用しない。	華美な色彩、デザインは避け地蔵通り及び周辺の建築物との調和を考慮すること。	華美な色彩、デザイン、点滅型の電光板等は避け地蔵通り及び周辺の建築物との調和を考慮すること。
	規制ナシ	通行の障害にならないもの。華美な色彩、デザインを避け周辺環境との調和に配慮すること。	規制ナシ



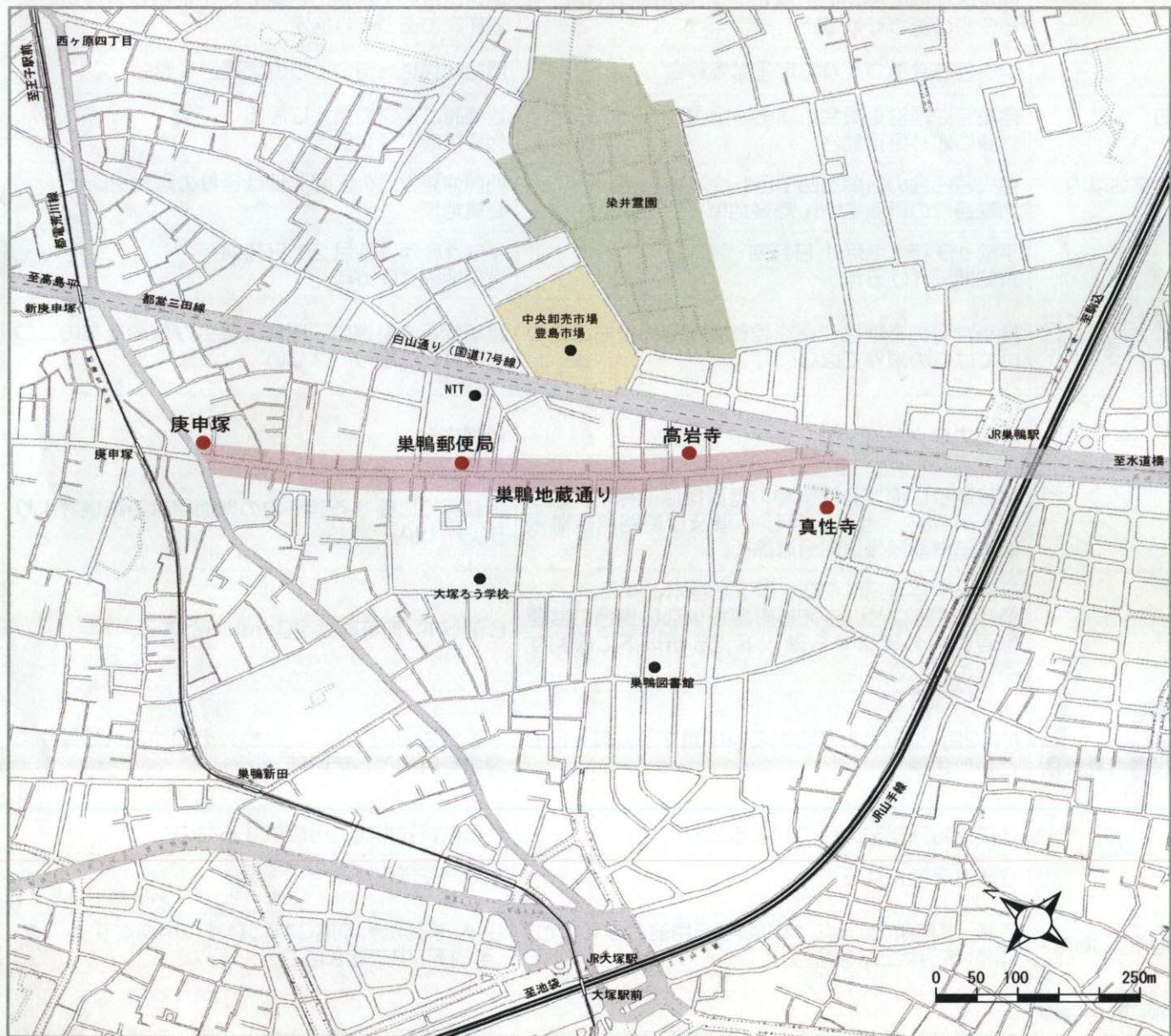
旧中山道の立場・庚申塚



とげぬき地蔵尊・高岩寺



江戸六地蔵尊・真性寺



問合せ
事前相談

巣鴨地蔵通り門前仲見世会・中央名店会街づくり協定

〒170-0022 豊島区巣鴨4-22-8 巣鴨地蔵通り商店街振興組合事務所内・協定運営委員会
電話 03-3918-2101

巣鴨地蔵通り四丁目地区地区計画

〒170-8422 豊島区東池袋1-18-1 区役所(分庁舎)B館2階・豊島区都市整備部都市計画課
電話 03-3981-2462