

東長崎駅北口周辺地区まちづくりビジョン

令和2年（2020年）1月
豊島区都市整備部地域まちづくり課

■ まちづくりビジョンについて

このまちづくりビジョンは、「補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針」（令和元年7月改定）で定めた東長崎駅周辺地区の市街地像を効果的に実現していくため、必要となる道路や広場などの公共施設、民間建築施設の用途や機能を分かりやすくまとめた「整備方針」です。

策定に当たっては、「まちづくり方針」改定の際にお寄せいただいたご意見、まちづくり協議会等の議題やまちづくり提言内容を反映させた「案」をもとに、説明会及び説明内容等をパネルにした展示会、意見募集などにより皆様のご意見をお聴きしてきました。また、その経過を、区議会ならびに今年1月開催の豊島区都市計画審議会への報告を行い、「案」のとおり決定いたしました。

今後、共同化など具体化される個別の開発計画について、「まちづくりビジョン」をもとに地域貢献度が高い内容となるよう適切に誘導し、東長崎駅北口周辺地区にふさわしいまちづくりを推進いたします。

■ このビジョンで定める事項（地域ルール）

このまちづくりビジョンは、「補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針」で定める「まちづくりの目標」、「市街地像」の実現を目指すため、これまでに皆様からお聴きしてきたご意見を「まちづくりの視点」として集約した上で、「土地利用等の方針」と「整備方針」を定めています。

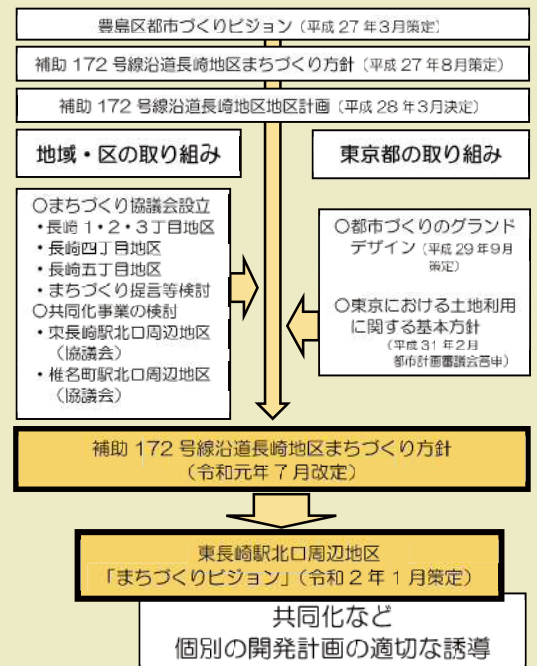
○土地利用等の方針

土地の有効利用を積極的に推進し、駅前にふさわしい拠点に形成するため、土地や建物に関し、特に留意が必要となる事項

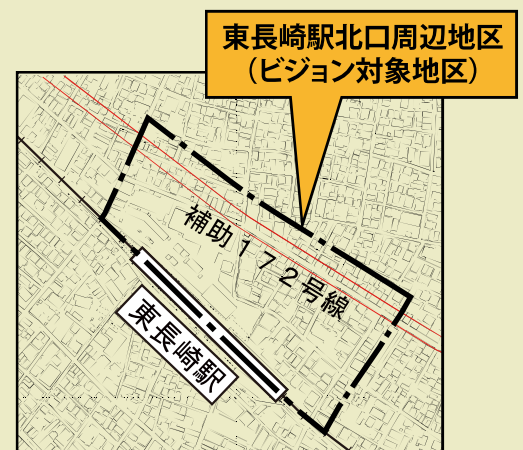
○整備方針（方針1～4）

「土地利用等の方針」に基づく具体的な取り組み事項で、今後、具体化される個別の開発計画について、地域貢献度が高い内容となるよう、適切に誘導していくための「ガイドライン」となる事項

《位置づけ》



東長崎駅北口周辺地区の区域



■ 補助 172 号線沿道長崎地区まちづくり方針（令和元年7月改定）

【まちづくりの目標】

1. 都市計画道路補助第 172 号線・第 26 号線沿道の不燃化・耐震化などによる地域の延焼遮断機能の向上
2. 都市計画道路沿道の街並み形成、商店街の再生と連続性によるにぎわいの創出
3. 駅周辺における日常生活を支え地域の個性とにぎわいを創造する場としての拠点機能の充実
4. 参加と協働による密集市街地の改善と安心して暮らし続けられる住環境の形成

【東長崎駅周辺地区の市街地像】

土地の健全な高度利用を図り、駅との良好なアクセスや駅前広場空間の確保にあわせ、防災、商業、生活支援、文化・交流、都市型住宅などの複合的な機能が集積した駅前にふさわしい拠点の形成

■ まちづくりの視点

目標とする「市街地像」の実現にむけ、平成 25 年度の「地域のまちづくりに関するアンケート調査」やこの度の意見募集など、皆様からお聴きしたご意見の中から、特に大切な項目を「まちづくりの視点」として整理し、「整備方針」に取り入れます。

① 安心・暮らしやすさへの配慮

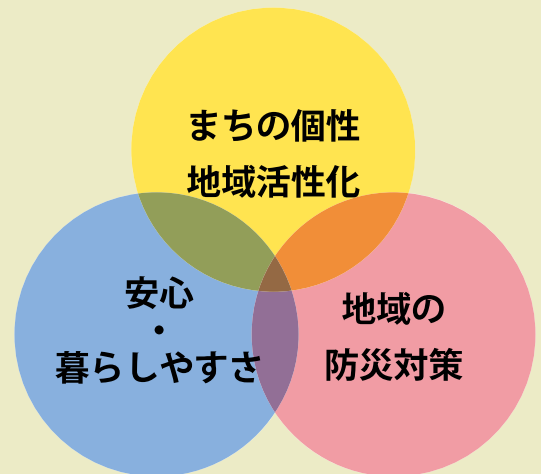
地区周辺は住宅市街地であり、地域生活の安心を支える都市機能を積極的に整える役割が必要です。

② 大地震など地域の防災対策

地区周辺は木造住宅密集地域であり、大地震発生に備え地域の防災拠点機能を担う役割が必要です。

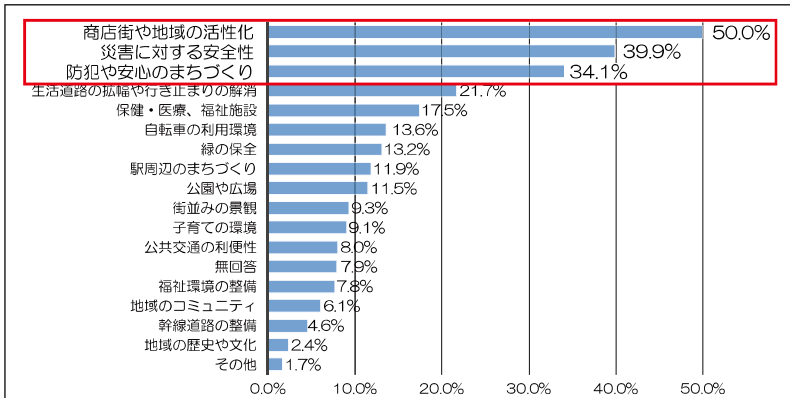
③ まちの個性、地域活性化

既存商店街による地域活力に加え、池袋に近い好立地を生かし人々が集う場の提供など新たな価値を創出する役割が必要です。



地域のまちづくりに関するアンケート（平成25年12月）

まちづくりに重視すべきことについて / 回収数：772票（長崎四・五丁目抜粋）



補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針改定に関する意見募集（令和元年5月20日~6月19日）

ご意見数：147名・228件（上位3件）

重要なお意見（自由意見）	人数 147名
① 安心・暮らしやすさ	59名（40%）
② 大地震など防災対策	33名（22%）
③ まちの個性、地域活性化	28名（18%）

整備方針 1 「防災まちづくりの拠点の整備」

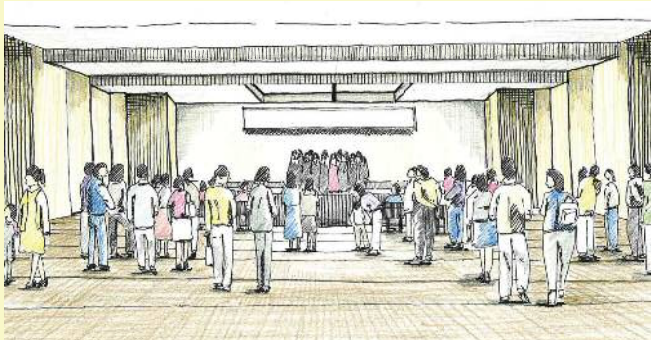
東長崎駅周辺地区の駅前という立地を考慮し、補助 172 号線沿道の延焼遮断帯の形成と地域全体の防災性向上に寄与する高度な防災機能を整備していきます。

- ◆ 不燃化と耐震化を重点的に進めるとともに、地区内の建築物の共同化により防災拠点となる公共空間を確保します
- ◆ 個別の開発計画などにおいて、防災機能の役割を果たす屋内外の広場の整備を進めます
- ◆ 地震発生時の一時避難、情報連絡、帰宅困難者の受け入れ施設など、地域防災の拠点として活用可能となる施設の整備を進めます

地域貢献例

- 駅前街区の共同化促進、高経年マンション建替え・耐震改修、避難道路・広場整備、電線類地中化
- 一時避難所（屋内・共用空間等）、防災備蓄倉庫、情報発信など地域の防災機能の確保
- 補助 172 号線沿道の延焼遮断機能（建築物の間口率・最低限高さ）の確保

《参考イメージ》



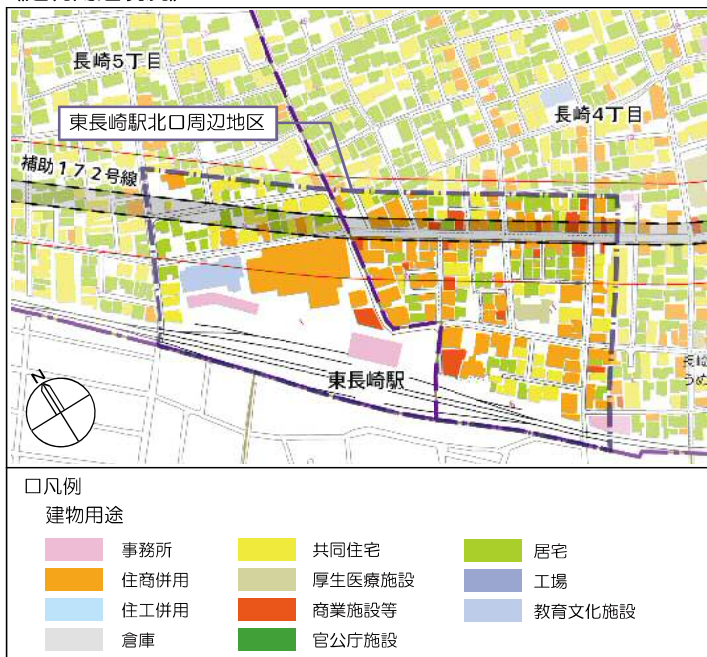
集会室や共用空間等の屋内スペースの日常的な利用



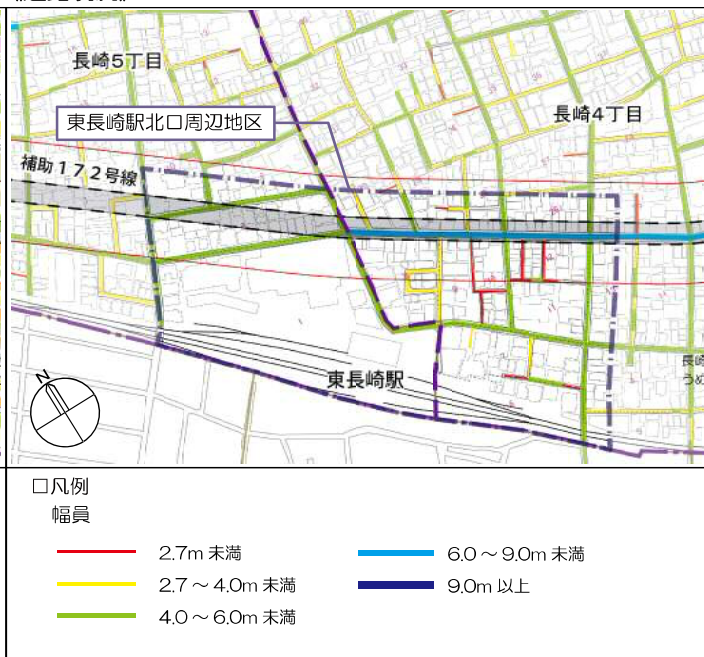
集会室や共用空間等の屋内スペースの災害時の利用

参考資料 1：東長崎駅北口周辺地区の現況図

《建物用途現況》



《道路現況》



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) 31 都市基交著 6 1 号 (承認番号) 31 都市基交著 7 3 号、令和元年 7 月 2 日

整備方針 2 「商店街再生に貢献するにぎわい空間の整備」

地域に根ざし、安心して買い物ができる現状の商店街を引き継いでいくため、駅南北と既存商店をつなぐ回遊空間を整備していきます。

- ◆ 個別の開発計画などにおいて、補助172号線沿道や既存商店街からの移転希望者の受け皿の検討や、地域に不足する商業施設の導入により、個性ある地元商店街の維持・再生を図ります
- ◆ 既存商店の継続意思を踏まえた持続可能な商業施設の検討を図るとともに、商店街を回遊するにぎわいと交流の軸・広場の整備を進めます
- ◆ 補助172号線沿道の一階部分の商業施設化等を誘導します

地域貢献例

- 長崎十字会（南北）の道路景観の整備、イベント広場整備によるにぎわい軸、にぎわい拠点の設置
- コミュニティ形成の場となる広場等の整備
- 駅前と既存商店街との回遊と連携を図る、敷地内通路と商業機能の計画的配置
- 補助172号線沿道建物低層部の商業、生活支援（子育て・高齢者・地域医療等）施設等、イベントスペースの整備、住宅地と調和する街並みの形成

《参考イメージ》



現状の商店街を引き継ぎ地域に根ざしたにぎわい空間を整備



既存商店と連携しながら、個性ある地元商店街を維持・再生

参考資料 2：「長崎四丁目地区まちづくり提言」の内容（平成30年 5 月）（抜粋）【長崎四丁目地区まちづくり協議会】

まちづくりのコンセプト： にぎわいと閑静が調和する 暮らしやすいまち 東長崎

提言① まちの魅力の向上

まちの価値・個性を守り、また、新たな価値を取り入れ、次世代に引き継ぐべき地域ブランドとして居住者・来街者に積極的に発信していきたいと考えます。

- ・駅前地区は、東長崎駅北口の顔となる公共スペースの整備と施設のリニューアルを推進
- ・補助172号線沿道地区は、長崎十字会商店街の良さを活かした地域ブランドを演出
- ・住宅地区は、四丁目の魅力である落ち着いた住環境を維持・形成

提言② 多世代が暮らしやすいまち

誰もが暮らしやすく、住み続けられるまちを実現していきたいと考えます。

- ・単身者、ファミリー世帯が暮らせる多様な住戸をバランス良く供給
- ・子どもやお年寄りに安全な歩行者空間を確保

提言③ 安全・安心のまち

災害に強く、安全・安心に暮らすことのできるまちを実現していきたいと考えます。

- ・補助172号線と連絡する地区の防災上安全な避難路を確保
- ・災害時の一時避難・集合場所となる、防災機器が設置された広場を整備

提言④ 沿道、まちとしてのにぎわい軸の形成

補助172号線沿道と、商店街の南北を中心としたにぎわい軸を形成していきたいと考えます。

- ・長崎十字会商店街のあたたかさ、親しみやすさ、利便性を維持するとともに、地域ブランドを演出する街並みを形成
- ・共同住宅を積極的に導入し、新しい住民の居住や沿道の住民が住み続けられるための方策を検討
- ・道路整備による建替えを促進し、中層建物を中心とした、中高層の変化のある街並みを誘導

提言⑤ 東長崎駅北口駅前地区の再生

長崎四丁目の玄関口である東長崎駅北口駅前地区を再生していきたいと考えます。

- ・密集地区の改善のため、建築物と広場や道路空間の街区再編を含めた一体的な整備を検討
- ・東長崎の顔となる、便利で多用途な施設が入る共同ビル（低層店舗・公共施設・事務所・高層住宅）の計画を検討
- ・駅の利用が便利となる補助172号線からのアクセス性を向上

提言⑥ 協働で進める地域のまちづくりに向けて

住民、町会、商店会等を中心に組織された「長崎四丁目地区まちづくり協議会」が地域のつなぎ役となり、まちづくりの活動を進めるのに必要な取り組みや、地域の活性化につながる具体的な取り組みについても継続して検討していきます

整備方針3「文化芸術の交流・育成拠点の整備」

かつて多くの若手芸術家が集まり活動拠点となっていた長崎地域の特性を「まちづくり」に積極的に活用し、この地域の個性やポテンシャルとして生かしていきます。

- ◆ 個別の開発計画などにおいて、地域の交流施設の整備を誘導し、文化・交流による地域ブランドと新たなにぎわいを創出・発信します
- ◆ 公開空地やイベントスペースなどの管理・運営に、商店街や地域の方々の参加を進めます

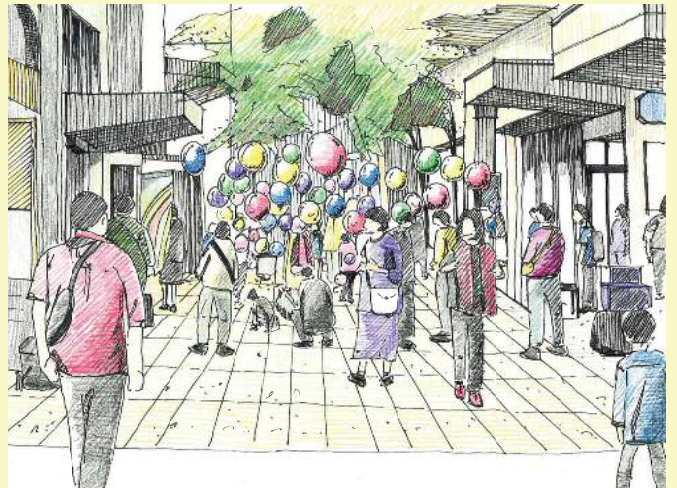
地域貢献例

- 屋内貫通通路など共用空間などを活用したイベント・展示スペースの確保
- 定期的なイベントや展示会の開催のための新たな地域交流・集会施設の整備
- 文化・交流拠点となる交流ラウンジ・カフェ等の交流施設の整備

《参考イメージ》



まちなかワークショップやイベントなど地域交流施設の整備



地域ブランドとなるアートフェス等による新たなにぎわいの創出

参考資料3：補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針改定に関する意見募集（令和元年5月～6月）

ご意見数147名・228件のうち、本ビジョン案にかかわる主な意見や提案に絞ると以下のとおりです。

長崎地区全体の街並みについて主な意見（19件/32件）

みどりのたくさんあるまちづくり	6件
電線の地中化	5件
補助172号線沿道の建築規制の緩和や補助拡大	3件
ここに住みたいと思う憧れのまちづくり	3件
にぎわいを創出するための公園整備	2件

商店街の再生について主な意見（12件/14件）

172号線沿道の商店の再生、新しい店の誘致	8件
商店街の良い雰囲気を残した開発	4件

東長崎駅前整備について主な意見（18件/25件）

駅前複合機能を持たせ利便性の高い施設の整備	6件
駅前の不燃化・耐震化を推進、老朽建物の更新	4件
駅前充実のため、住宅高層化、建蔽率・容積率の緩和	4件
駅前には土地に余裕を持たせゆったりさせる	2件
駅前の美化・活性化	2件

東長崎駅前に関する主な提案

- ・ 特徴のないまちづくりではなく、何十年も先を見据えた取り組みを願う
- ・ 広場周辺にテイクアウトできる店で囲み、屋外フードコート的空間にしてはどうか
- ・ 子ども図書館、会議室や出張所があれば人が集まると思う
- ・ 地域活性化のため広場を中心として商業施設、タクシー乗り場がほしい
- ・ 沿道に商店が残ったり、新店を誘致できないだろうか
- ・ 顔が見える個人店は防犯上の安全性が高いと思う
- ・ 駅前には交通ロータリーではなく人が集まる空間としたい
- ・ 172号線を境に駅側をにぎわいの商業、北側を閑静の住居とし、駅前から商店街までを個性あるショッピングモールとしてはどうか
- ・ 歴史ある商店街、景観を文化資源としてはどうか

整備方針 4 「地域の生活と活力を支える駅前の整備」

補助 172 号線整備による交通利便性と駅前地区のポテンシャルを最大限に生かし、地域活力と生活の質の向上につながる地域貢献度が高い施設を整備していきます。

- ◆ 住宅地と東長崎駅とを結ぶアクセス道路や交通広場・ゆとりを生む広場など、地域で積極的に活用することができる公共施設の整備を進めます
- ◆ 多様な世代が定住できる都市型住宅とともに、商業、生活支援、文化・交流など複合的に機能の集積を図ります
- ◆ 道路・広場等の公共施設と地域生活を支える複合的な施設を一体的に整備し、駅前にふさわしい拠点を形成するため、土地所有者等との協働により、土地の健全な高度利用を図ります

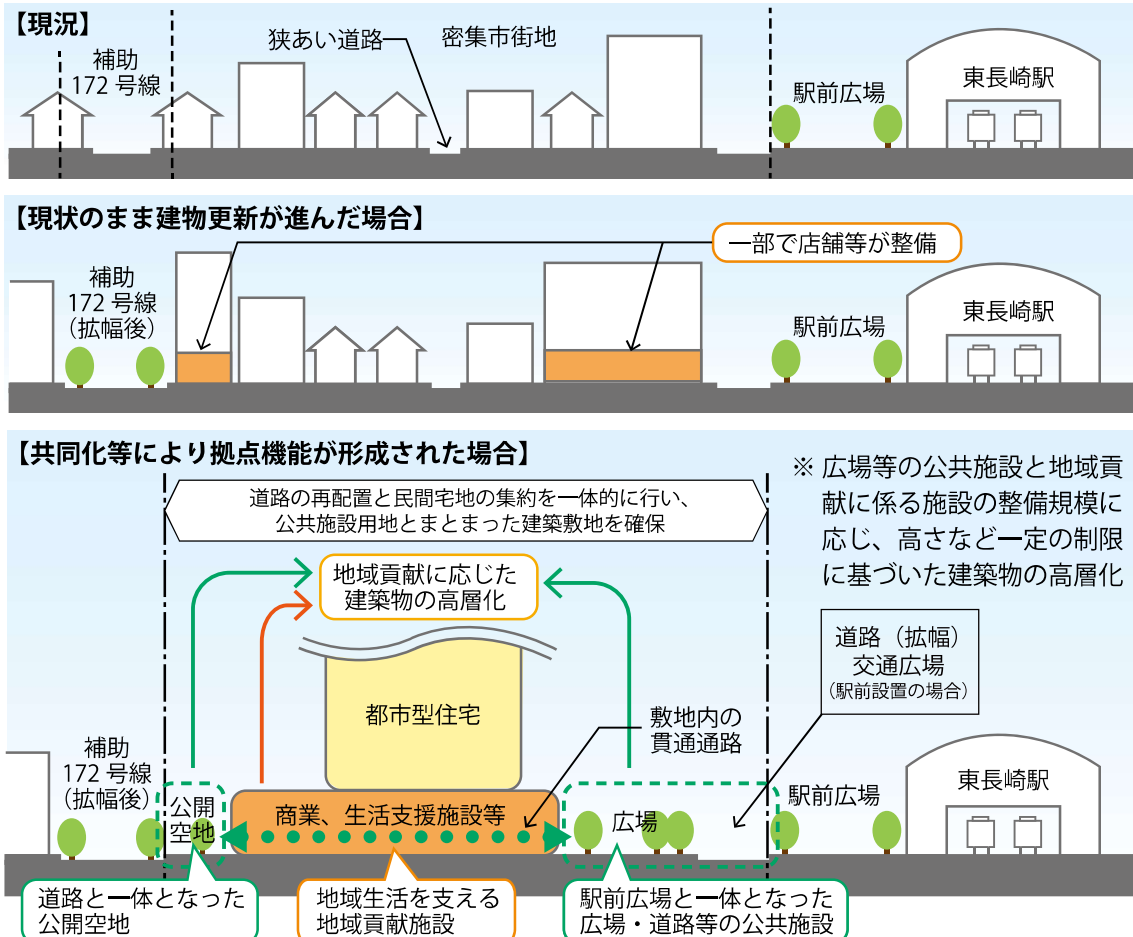
地域貢献例

- 駅前の道路整備と民間宅地の集約を一体的に行い、アクセス道路・広場など公共施設用地とまとまった建築敷地の確保
- 木造住宅密集地域の改善と高経年マンションの建替え等に伴い、都市型住宅（受け皿住宅を含む）、商業など複合的施設の整備
- 建物低層階の商業・生活支援（子育て・高齢者・地域医療等）、文化・交流（イベント・展示スペース、交流ラウンジ等）施設などを広場・公開空地と一体的に機能するよう計画し、景観に優れた魅力的な空間の確保

景観まちづくりの視点

- 鉄道駅周辺では、地域の特性を引きだせる景観の創出が必要です

《駅前の拠点機能の形成に係るイメージ》

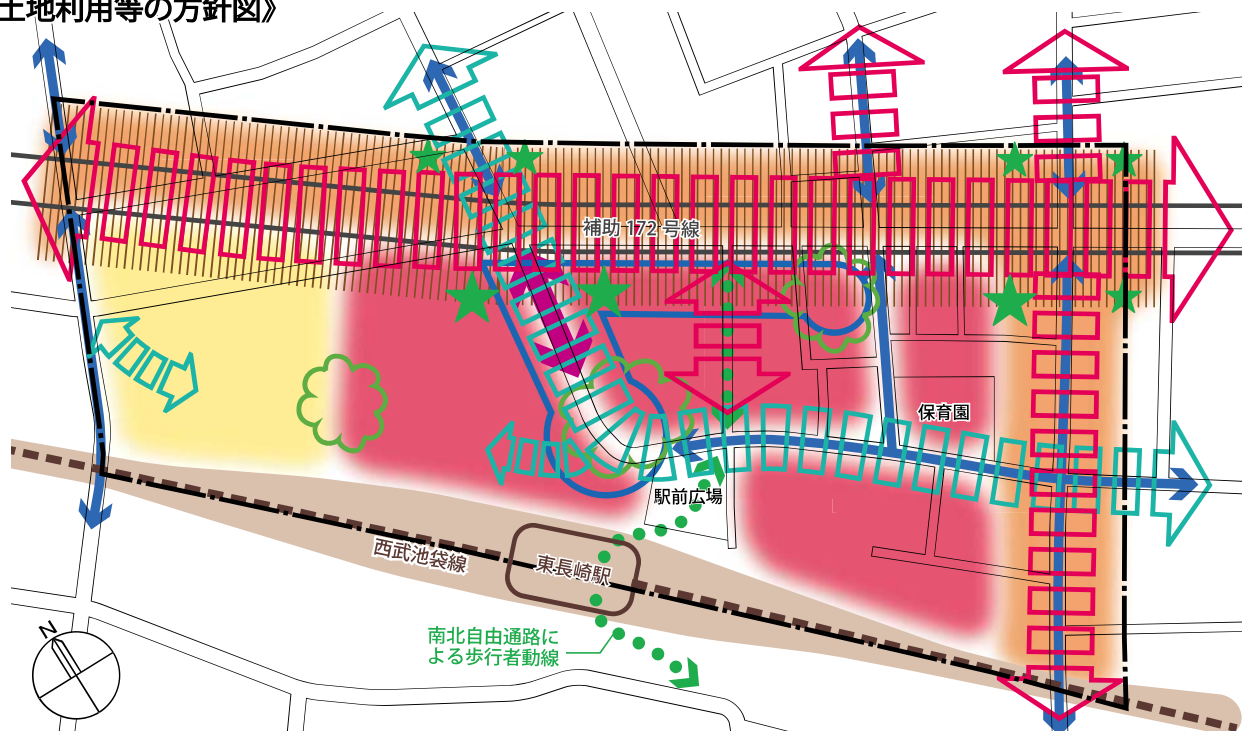


■ 土地利用等の方針

東長崎駅北口周辺地区を改善し駅前にふさわしい拠点の形成を目指すため、「土地利用」、「公共施設等」、「都市軸（地域のつなぎ）」の役割から土地利用を整理します。

- (1) 交通結節機能の強化とともに、生活道路や広場など公的空間をバランス良く配置し、駅前の拠点機能を地区全体に拡充していきます。
- (2) 土地の健全な高度利用（道路など公共施設整備と地域貢献に応じた建築物の高層化を一体的に推進）により、地域の防災機能の向上と地域貢献施設となる商業や生活支援など複合的に施設・機能を導入していきます。
- (3) 既存商店街との連携強化や地域の生活の潤いを創出する「にぎわい軸・生活軸」を整備していきます。
- (4) 人々の交流を育み、地域の魅力を発信する景観を形成していきます。

《土地利用等の方針図》



□凡例

東長崎駅北口周辺地区の区域

延焼遮断帯の形成

【土地利用】

商業系複合地区

- ・既存商店街につながる商業地の形成、商店街の再生
- ・高層タワー型の都市型住宅等の集約的整備
- ・防災機能の確保
- ・建物低層部への商業、福祉、医療、文化交流等の都市機能の導入
- ・従前居住者用住宅や沿道権利者転居の受け皿住宅の供給

住宅系複合地区

- ・住環境の維持向上と土地利用の複合化
- ・低未利用地の活用と高経年マンションの機能更新等の誘導
- ・防災機能の確保

沿道商店街

- ・建替えに合わせた沿道のセットバック、1階の商業施設化など、商店街としての維持・再生と回遊性の確保
- ・補助172号線沿道共同化における低層部商業施設化の誘導

【公共施設等】

アクセス道路

- ・補助172号線と駅とを結ぶ道路

区画道路（既存道路）

- ・地区内の歩行者ネットワークを形成する歩行者系の道路

歩行者通路

- ・街区再編に伴う歩行者の利便性を確保する敷地内通路

交通広場の検討区域

- ・小型バス・タクシー・乗用車等や歩行者が利用する広場

広場・空地等

- ・地域の防災拠点としても利用可能な公開空地等

【都市軸】

潤いのある生活軸

- ・生活の主要な動線を形成する軸として、緑を配し、潤いのある環境・景観を創出

にぎわいのある商業軸

- ・にぎわいを形成する軸として、沿道土地利用と一体となり商店街道路を形成

まちづくりの経緯

年度	地域のまちづくりの取り組み		豊島区の取組み	
	東長崎駅北口共同化事業検討地区	長崎四丁目・五丁目地区(町会・商店会)		
H24 以前			H24.1	木密地域不燃化10年プロジェクト 実施方針の策定(東京都)
H25			H25.12	地域のまちづくりに関する アンケート調査
H26		H26.4~ H27.3 長崎四丁目地区及び長崎十字会 懇談会(5回開催)	H26.4~ H26.12	不燃化特区による建替え助成開始 まちづくりルール導入に関する 説明会・アンケート調査
H27		H27.7~ H28.3 長崎四丁目地区 まちづくり懇談会(5回開催) H27.10 ~12 長崎四丁目(補助172号線沿道周辺)地区の 意向調査を実施、長崎四丁目まちづくり懇談 会で報告	H27.6 H27.8 H28.3	まちづくり方針・地区計画等の 素案に関する説明会 補助172号線沿道長崎地区 まちづくり方針策定 補助172号線沿道長崎地区 地区計画・用途地域の変更・防火地域に関する 都市計画決定
H28	H28.9 今後のまちづくりに関する説明会 H28.11 第1回まちづくり勉強会 H29.2 第2回まちづくり勉強会 H29.3 第3回まちづくり勉強会	H28.4 H28.6 長崎四丁目地区まちづくり懇談会 長崎四丁目地区今後のまちづくりに関する説 明会・まちづくりの会の参加者募集 H28.7 長崎四丁目地区 ~11 まちづくりの会(3回開催) H29.1 長崎四丁目地区まちづくり提言(案)説明会及 びアンケート調査 H29.2~3 協議会設立準備会(2回開催)	H28.4~	都市防災不燃化促進事業(沿道30m)による 耐火建築物への建替え助成制度の開始
H29	H29.4 第4回まちづくり勉強会 H29.6 第5回まちづくり勉強会 H29.8 協議会設立総会・第1回協議会 H29.10 第2回協議会 H30.1 第3回協議会 H30.3 第4回協議会	H29.4~5 (仮)運営委員会(2回開催) H29.7 長崎四丁目地区 まちづくり協議会 設立総会 ~H30.3 長崎四丁目協議会(4回開催) H29.7 長崎五丁目地区 ~H30.3 まちづくり懇談会(3回開催)		
H30	H30.5 第5回協議会 H30.9 第6回協議会 H30.12 第7回協議会 H31.3 第8回協議会	H30.5 長崎四丁目地区まちづくり提言提出 ~H30.9 長崎五丁目懇談会(2回開催) H30.11 長崎五丁目地区 まちづくり協議会 設立総会 ~H31.3 長崎四丁目協議会(5回開催) ~H31.3 長崎五丁目協議会(1回開催)	H30.5	長崎四丁目まちづくり提言区長受理
H31 R元	R元.9 第9回協議会 R元.12 第1回役員会	~R元.7 長崎四丁目協議会(4回開催) ~R元.7 長崎五丁目協議会(4回開催)	R元.5 R元.7 R元.9 R2.1	補助172号線沿道長崎地区 まちづくり方針改定説明会・意見募集 補助172号線沿道長崎地区 まちづくり方針改定 まちづくりビジョン説明会等・意見募集 まちづくりビジョン策定

今後の進め方

このたびは、東長崎駅北口周辺地区を「駅前にふさわしい拠点」としていくため皆様のご意見をお聴きし、「まちづくりビジョン」として策定することができました。今後、共同化など個別の開発計画が具体化されてくるものと考えておりますので、「まちづくりビジョン」に基づいて地域貢献度が高い開発計画となるよう誘導していくとともに、地域ならびにまちづくり協議会の皆様には、その都度、ご説明とご相談をさせていただきます。



問い合わせ先：豊島区都市整備部地域まちづくり課

TEL：03-3981-3449 / FAX：03-3980-5135 / Mail：A0022706@city.toshima.lg.jp