

## ■ 意見等の募集の概要

- ◇意見募集期間：令和元年9月17日から10月16日まで（1か月間）
- ◇意見等の集計：62名の方から141件のご意見が寄せられました。  
\*まちづくりビジョン案への意見 79件（下記参照、他に内容全体についての意見 20件）、その他の意見 62件

## ■ 意見の概要と区の方針

ご意見	区の方針
<b>■整備方針1「防災まちづくりの拠点の整備」について（19件）</b>	
○最優先は「防災まちづくりの拠点の整備」、共同化等による公開空地、延焼遮断帯をつくる駅前整備が有効だと思う。 ○木密地域の解消は、補助172号線整備とともに安全な街を残すことを最優先に方向性を決めてほしい。	現在、区は建物の不燃化・耐震化の助成を実施しており、防災まちづくりを優先課題と捉えています。東長崎駅北口周辺地区は、災害時には、地域の防災拠点機能や帰宅困難者対策が必要です。しかし、現状は住宅密集地域であり、防災上の課題があります。そこで、共同化等により公共空間や防災施設の整備の考え方を示しました。現在、地元権利者の方々と共同化の検討を行っており、今後、着実に実現に向けて進めます。
<b>■整備方針2「商店街再生に貢献するにぎわい空間の整備」について（11件）</b>	
○既存の商店とナショナルブランドのチェーン店等の出店でバランスの良い商業地域として共に発展してほしい。 ○店舗、飲食店等が少なく、さびれた街に感じられ、もう少し店舗を誘致してほしい。	整備方針2では、個別の開発計画に際して、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となる店舗整備の必要性を示しました。共同化等において、既存店舗の積極的誘致を行い、個性ある地元商店街の維持・再生をめざすとともに、整備方針4に示すように、大型店に限定せず、商業など複合的な施設の集積による賑わいの再生を誘導します。
<b>■整備方針3「文化芸術の交流・育成拠点の整備」について（6件）</b>	
○人の成長には文化が不可欠、経済を考える時も豊かな生活環境を整え、祭りなどが集まるスペースがほしい。 ○アトリエ工の遺産を生かした事業、例えばアーティストの育成、場の提供などへの取り組みはどうか。	若手芸術家を育んだ風土は、長崎地区の個性だと捉えることができます。東京都は新たに都市づくりの進め方として、「個性に着目した地域づくり」の考え方を示しました。そこで、区は文化交流に関する取り組みを整備方針3に掲げ、まちづくりに取り入れていきます。個別の開発計画では共用空間を活用したイベント、展示スペースの確保や交流ラウンジ・カフェなど、気軽に文化芸術を体験できる施設整備を誘導したいと考えています。
<b>■整備方針4「地域の生活と活力を支える駅前の整備」について（10件）</b>	
○駅前を美しい街に整備すること、人気店の誘致、癒しの空間をつくるのがよい。 ○老朽化や空き家が多い、池袋から2駅の好立地を生かし、企業等が入る区画を整理するとよい。	整備方針4のとおり、駅前地区のポテンシャルを最大限に生かし、地域の生活と活力を支え、魅力ある駅前整備を進めたいと考えています。そのためには、土地利用等の方針に示す広場など公共施設整備と地域貢献となる商業や生活支援など複合的な施設を一体的に整備していく必要があり、実現に向けて地元権利者の協力により土地利用の検討を進めていきます。
<b>■交通結節機能の強化、駅前の拠点機能の拡充等について（5件）</b>	
○長期的な視点で、駅周辺は十分な空間をつくり、安全で安心して暮らせる駅前計画が地域の利益になる。	現状のまま駅前の建物が建て替わると、広場などの空地を確保することができませんので、共同化等により地区環境の向上に寄与する駅前整備を目指していきます。
<b>■土地の健全な高度利用等について（8件）</b>	
○駅前は土地が狭いので複合ビル・高層ビルがよい。 ○北口地区に高層ビルを建て、下部に防災施設を急いで整備してほしい。	限られた区域の中で、広場などゆとりある空地の確保とともに店舗やクリニックなど生活に必要な施設を整備していくためには、共同化による土地の高度利用も想定しています。そこで、整備方針4では、高度利用を行う場合は、地域貢献の度合いに応じるというルールを定めることを考えています。
○補助172号線整備と併行して駅前高層化を計画すべき、道路用地提供者のためのマンションを沿道につくるとよい。	道路事業転出者が優先的に入居可能な受け皿住宅は、高層建築物の高層化の前提条件となる地域貢献施設に位置づけ、積極的な整備を誘導していくことを考えています。
○説明会で、20階以上のタワーマンション建設の可能性について説明があった。タワーマンションは、地震時、エレベーター停止により脱出が困難であり、健全な利用とはならない。落ち着いた景観の中層建築で調和ある再開発を望む。	本地区周辺において、高度利用を図っていない建築物は高く10～15階程度になっています。本地区は、防災など様々な施設を整備していくため高層化が必要であると考えています。ビジョン案においては、高さについて具体的な数値を示すのではなく、概ね20階以上の建築物が計画される想定であることを説明しました。

## ■ 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」として整備していくため、皆様のご意見をお聴きしてきました。今後、共同化など個別の開発計画が具体化されてきましたら、地域ならびにまちづくり協議会の皆様に、再度、ご相談をさせていただきます。よろしくお願い申し上げます。

問合せ先：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

# 「東長崎駅北口周辺地区まちづくりビジョン」を策定しました

豊島区都市整備部地域まちづくり課

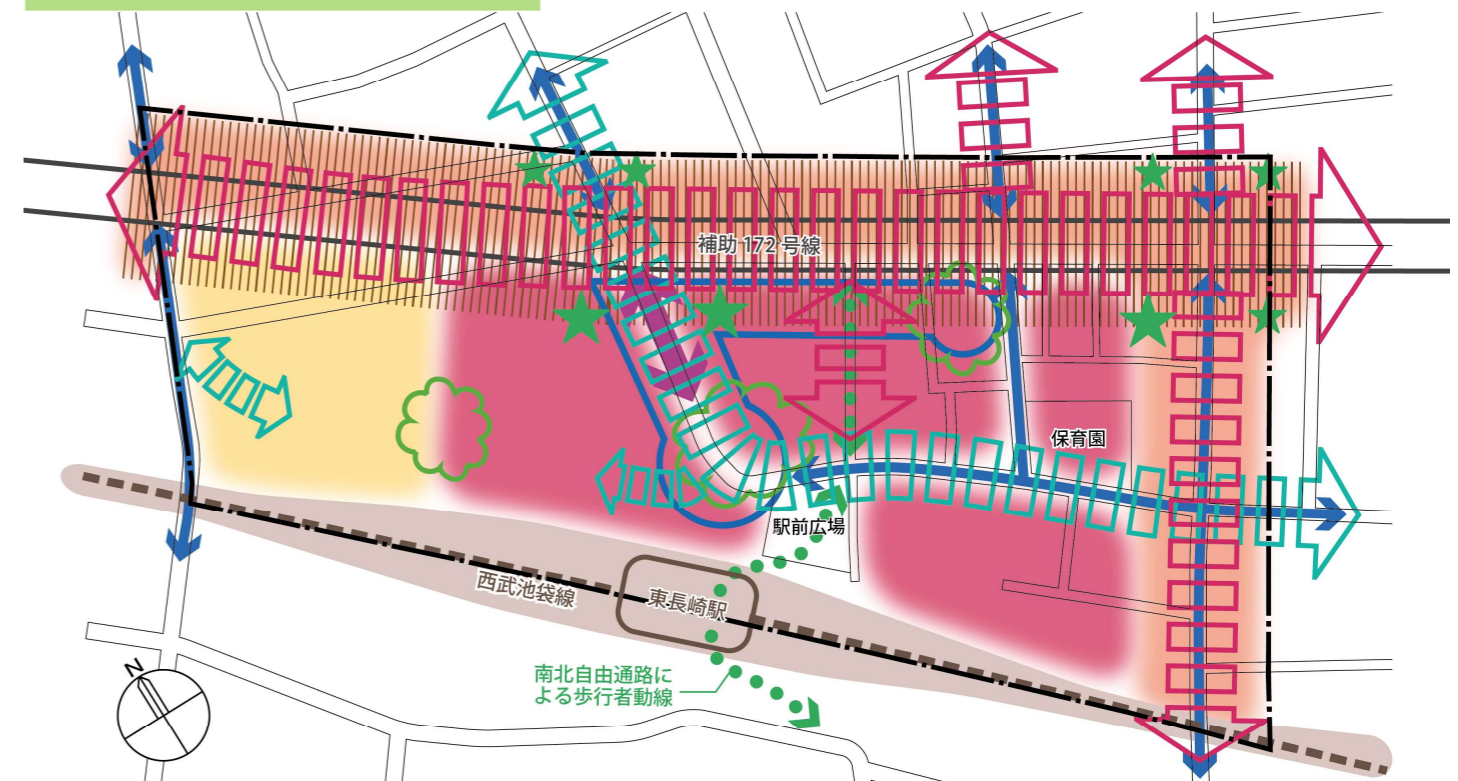
## ■ まちづくりビジョンについて

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。

## ■ 区域図及び土地利用等方針図



凡例	【土地利用】	【公共施設等】
<ul style="list-style-type: none"> <li>東長崎駅北口周辺地区の区域</li> <li>延焼遮断帯の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>商業系複合地区</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存商店街につながる商業地の形成、商店街の再生</li> <li>高層タワー型の都市型住宅等の集約的整備</li> <li>防災機能の確保</li> <li>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</li> <li>従前居住者住宅や沿道権利者転居の受け皿住宅の供給</li> </ul> </li> <li><b>住宅系複合地区</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>住環境の維持向上と土地利用の複合化</li> <li>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</li> <li>防災機能の確保</li> </ul> </li> <li><b>沿道商店街</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>アクセス道路</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>補助172号線と駅を結ぶ道路</li> </ul> </li> <li><b>区画道路（既存道路）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> </li> <li><b>歩行者通路</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>街区再編に伴う歩行者の利便性を確保する敷地内通路</li> </ul> </li> <li><b>交通広場の検討区域</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>小型バス・タクシー・乗用車等や歩行者が利用する広場</li> </ul> </li> <li><b>広場・空地等</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域の防災拠点としても利用可能な公開空地等</li> </ul> </li> </ul>



## ■ まちづくりビジョンの概要

### ◇土地利用等の方針〔土地の有効利用や建物に関し、留意事項を定めました〕

- ① 駅とのアクセス機能を向上するとともに、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物の高層化を一体的に推進）により、防災性の向上と商業や生活支援など複合的に施設・機能を導入することを目指します。
- ③ 既存商店街との連携強化や、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。

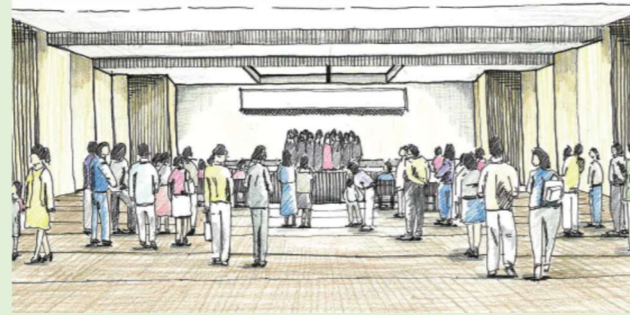
### ◇4つの整備方針〔地区の改善に向け具体的な取り組み事項を定めました〕

#### 【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。

※地域貢献例：駅前街区の共同化等の促進、避難道路・広場、一時避難所（屋内・公共空間）などの整備



集会室や共用空間等の屋内スペースの災害時の利用

#### 【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。

※地域貢献例：イベント広場、商業・生活支援施設などの整備



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

#### 【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。

※地域貢献例：地域交流・集会施設、イベント・展示スペースなどの整備



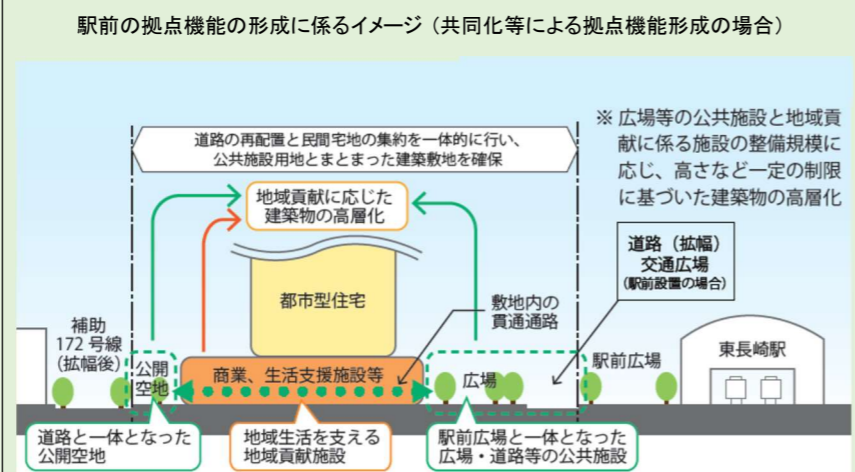
まちなかワークショップやイベントなど地域交流施設の整備

#### 【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。

※地域貢献例：アクセス道路・広場、受け皿住宅、商業・生活支援（子育て・医療等）施設・交流施設などの整備



## ■ 説明会・パネル展示会の概要

◇説明会：令和元年9月20日(金)、22日(日)

◇パネル展示会：令和元年9月20日(金)、22日(日)、23日(月)

説明会、パネル展示会を長崎第四区民集会室で開催し、約60名の方にご参加を頂き、地区の改善等について様々なご質問、ご意見をいただきました。



説明会 9月20日(金)：27名出席



説明会 9月22日(日)：17名出席



#### 展示会でいただいた主なご意見

- 芸術・文化の育成が大切
- 駅前が商業集積し利便性向上を期待
- 駅前のタクシー乗場は不要
- 駅前は歩車分離の空中歩廊が必要
- 模型実演で日影の生じ方を理解した

展示会：3日間延べ19名出席

## ■ 説明会での主なご意見

ご意見	区の考え方
○高層化という記述があるが、何階を想定しているのか ○ビジョン案の中で建物高さは、10階なのか50階なのか示すべきと思う	東長崎駅周辺で高度利用していない建物は10～15階程度が現状です。ビジョン案では、駅前地区に様々な施設や機能を整備するため高層化が必要と考えており、概ね20階以上の建築物が計画される場合を想定しています。しかし、それが何階になるかは、個々に計画される建築物の規模によって大きく変わるので、ビジョン案では示していません。
○高層化とあるが具体的な計画が示されておらず、あまりにも不明確だ、明確にしてほしい	このビジョン案は、まちづくりの方向性を皆様と検討することが目的なので、具体的な計画は示していません。今後、ビジョン案に基づいて共同化など個別の開発計画が進んだ段階で、具体的な計画を示す説明会が開催されます。
○いまの街並みが良い、あまり高層の建物は似合わないのではないか	この地区は、地域の拠点としての役割が果たせていない現状です。広場など公共施設と駅前にふさわしい建物・機能を一体的に整備し、「個性とにぎわいを創造する場」としての拠点機能を充実していくため、高層化も視野に入れた土地利用を考えています。
○事業の資金計画はあるのか、誰が費用を負担するのか	行政、権利者、地域、民間事業者が協力してまちづくりを推進します。道路や広場は区の負担、個別の開発計画や個人の建替えは自己負担が原則ですが、区が支援する場合があります。
○長崎地区の不燃化への取り組みは今後どうなるのか	個別建替え助成制度を実施しています。現在は令和2年度までの実施ですが、区は、可能であればそれ以降も制度延長を考えています。
○事業はいつ頃までに完成するのか	ビジョン案には、補助172号線道路事業や駅前の共同化など様々な事業が含まれていて、それぞれスケジュールが異なりますので、今後、こうした事業の状況は、まちづくりニュースなどでお知らせしていきます。
○個別の開発計画の施行者は誰になるのか	駅北口の共同化検討では、2年前から地区内の地元権利者の方々が、まちづくりの検討をしており、この場合、権利者の方々が事業の主体であり、施行者となります。
○東長崎の魅力は小さい個人商店や飲食店があることであり、こうした街の方が楽しいと思う	補助172号線道路事業で転出を余儀なくされる店舗がありますので、個別の開発計画において希望により共同ビルの1階部分に転居できるようにするなど、商店街による地域特性を維持していく考えです。
○駅北側は住民の方から動きがあったのか	補助172号線の事業化による影響を考慮し、区から町会や商店会とまちづくりの検討を行い、それが発展し、駅北側の権利者による共同化に結びついています。
○これまでのまちづくり協議会の活動がどのように反映されているか	町会や商店会とのまちづくりの検討が進展し、長崎一・二・三丁目地区、長崎四丁目地区、長崎五丁目地区でまちづくり協議会が設立され、これらの協議会の検討内容を盛り込みながらビジョン案としていきます。
○ビジョン案を出すにあたり計画の用途や事業計画を出すべきだと思う、計画が分からず不安になる	駅前の共同化検討などビジョン案にかかわる事業は、まちづくりニュースなどで定期的に地域にお知らせいたします。