

補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針

本地区内は、幅員4m未満の道路や行き止まり道路、老朽化した木造住宅が多く存在するなど、災害時の避難や緊急車両の通行や消防活動が困難な状況となっています。また補助第172号線の整備に伴う街並みの再生なども大きな課題となっています。区では、このような地区の課題やアンケート調査の結果、説明会での意見交換を踏まえ、豊島区都市づくりビジョンに基づく「特定整備路線沿道まちづくり方針」として『補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針』（平成27年8月）を定めました。

その後、東京都の都市づくりに関する上位計画が見直され、長崎地区の特に東長崎駅と椎名町駅周辺地区において、今まで以上に地域の個性とポテンシャルを生かしたまちづくりを展開することが可能となりました。こうした背景と地域のまちづくりの進捗を踏まえ、「東長崎駅・椎名町駅周辺地区」に関する本まちづくり方針を見直すとともに、参加と協働によるまちづくりを推進し、目標とするまちの早期実現を目指します。

<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

【補助172号線沿道地区】

市街地像 災害時の延焼を防止し、周辺住宅地の居住環境に配慮した既存商店街のにぎわいを引き継ぐ中層建築物の街並み

- 日常生活を支える機能を沿道建物に誘導し、連続性ある商店街のにぎわいと活力を維持し、さらに向上する。
- 防火規制の強化や建築物の高さの最低限度の指定にあわせて、不燃化建替えの支援策を導入し、大規模火災を防ぐ延焼遮断機能を着実に高める。
- 建物の高さの最高限度の指定などにより、周辺住宅地に配慮した沿道にふさわしい中層の街並みを形成する。
- 安全・快適で地域に親しまれる歩行者空間と沿道建物が調和した街並みを形成する。

【東長崎駅・椎名町駅周辺地区】

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なぎわいある拠点の形成

[東長崎駅周辺地区]

- 補助172号線の整備にあわせ、駅前の街区再編などにより、駅へのアクセス道路、交通広場、地域の防災拠点などの公共空間を確保するとともに、周辺商店街の再生、生活支援、文化・交流、都市型住宅など、一体的な土地利用を図ることにより複合的な機能集積を促進し、地域の個性とにぎわいを創造する駅前拠点を形成する。
- 駅前の街区再編などによる木造住宅密集地域の改善と連携し、低未利用地の活用と高経年マンションの機能更新などを誘導する。
- 補助172号線沿道北側の共同化、不燃化により延焼遮断帯の形成を進めるとともに、安全快適な歩行者空間を確保し、既存商店街の連続性あるにぎわいを形成する。

[椎名町駅周辺地区]

- 駅前の共同化などにより、木造住宅密集地域の改善を促進するとともに駅前広場の確保と、防災、商業、文化・交流、都市型住宅などの機能集積と、個性ある既存商店街と連携したにぎわいのある拠点を形成する。
- 駅周辺において、安全快適な歩行者空間や広場空間などの確保、建替えなどによる不燃化の促進と街並みの更新により、広がりある既存商店街の連続性と新たな個性・にぎわいを創出する。

【住宅地区】

市街地像 閑静な居住環境を保ちながら、老朽住宅などの建替えが着実に進み、災害に強く安心して住み続けられる中低層建築物の街並み

- 敷地の細分化を防止し、中低層の戸建て住宅や集合住宅を主体とした緑豊かで良好な住環境を形成する。
- 防火規制の強化に加えて、不燃化特区制度による支援により、老朽住宅などの不燃化・耐震化を促進し、地震などの災害に強い住宅地を形成する。
- 日常の買い物・通勤などの利便に加え災害時の避難路となる防災生活道路ネットワークを形成する。

【既存商店街地区】

市街地像 住宅地に調和する店舗などによる中低層建築物の街並み

- 都市計画道路沿道の商店街との連続性を生かして、日常生活を支える店舗などの機能を充実する。
- 安全で快適な買い物空間と防災活動空間を確保し、店舗などの生活支援機能と住環境が調和した街並みを形成する。

【幹線道路沿道地区(補助第26号線沿道)】

市街地像 補助第26号線(千川通り)と沿道市街地が一体として延焼遮断機能を担い、住宅と店舗・事務所等が調和し景観に優れた中高層建築物の街並み

- 商業・業務機能などと居住機能が調和した複合的な中高層市街地とともに、安全・快適な歩行者空間と沿道建築物が一体となった街並みを形成する。
- 防火規制の強化や建物の高さの最低限度の指定にあわせて不燃化建替えの支援策を導入し、大規模火災を防ぐ延焼遮断機能を着実に高める。

【幹線道路沿道地区(環状第6号線沿道)】

市街地像 環状第6号線(山手通り)と沿道市街地が一体として骨格防災軸機能を担い、店舗・事務所などと住宅が調和した中高層建築物の街並み

- 幹線道路沿道の立地環境を生かした、商業・業務機能などと居住機能が調和した複合的な中高層市街地を形成する。

《まちづくり方針図》

