

椎名町駅北口周辺地区 まちづくりビジョン案 に関する説明会

豊島区 都市整備部 地域まちづくり課

(沿道まちづくり担当)

令和4年(2022年)1月

説明の内容

1. これまでの経緯
2. まちづくりビジョンとは
3. まちづくりの視点
4. まちづくりビジョン案の内容
5. 今後のスケジュールについて

1. これまでの経緯

1-1. 木密地域での取り組み

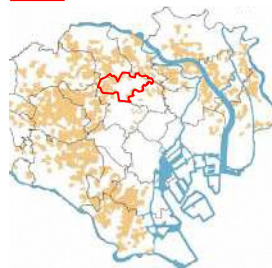
木密10年プロジェクトと沿道地区まちづくり

豊島区では、東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトを契機に、集中的な防災まちづくりに取り組んでいます。

「木密地域不燃化10年プロジェクト」 (東京都が平成24年1月に策定)

- ・対象:大地震の発生により、特に甚大な被害が想定される都内の木造住宅密集地域(木密地域)
- ・目標:10年間の集中的・重点的な取り組みにより、燃え広がらない、燃えないまちにする

■ :区部「木密地域」
□ :豊島区



1-1. 木密地域での取り組み

■ 東京都が実施する取り組み

- 特定整備路線の整備（平成27年1月着手）
 - ➡ 延焼遮断帯となる補助26・172号線の道路事業

■ 豊島区が実施する取り組み

- 不燃化特区指定による防災まちづくり（平成27年4月指定）
 - ➡ 区が個別の建替え助成を実施、不燃化を促進する
- 補助172号線沿道長崎地区のまちづくりの推進
 - ➡ 沿道まちづくり方針（平成27年8月）
地区計画の決定（平成28年3月）

---:不燃化特区まちづくりエリア

—:特定整備路線



【参考】補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針

「沿道まちづくり方針」の役割

「沿道まちづくり方針」は、用途地域や地区計画などのルールを定める前提となる、地区のまちづくりの目標や市街地の将来像の方向性を示すものです。

「椎名町駅北口周辺地区」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つながる拠点の形成

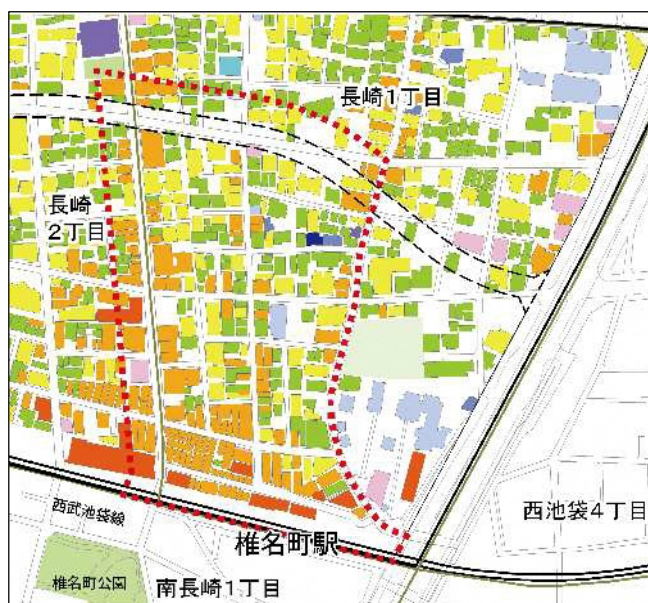
「まちづくり方針図」(参考)



【参考】地区の現状（航空写真）



【参考】地区の現状（建物用途）



凡例

R3 建物用途

- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用建物
- 宿泊遊興施設
- 専用住宅
- 共同住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫等

【参考】地区の現状（道路現況）



1-2. 地域のまちづくり活動

都市づくりビジョン
【都市計画マスタープラン】
(平成27(2015)年3月策定/令和3(2021)年4月部分改定)

補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針
(平成27(2015)年8月策定/令和元(2019)年7月一部改定)

補助172号線沿道長崎地区 地区計画
(平成28(2016)年3月決定)

【長崎1・2・3丁目地区】

1. 震災復興まちづくり訓練(平成27(2015)年実施)
2. まちづくり懇談会(平成29(2017)年実施)
3. まちづくり協議会(平成29(2017)年9月設立)
4. まちづくり提言 (令和元(2019)年7月提出)

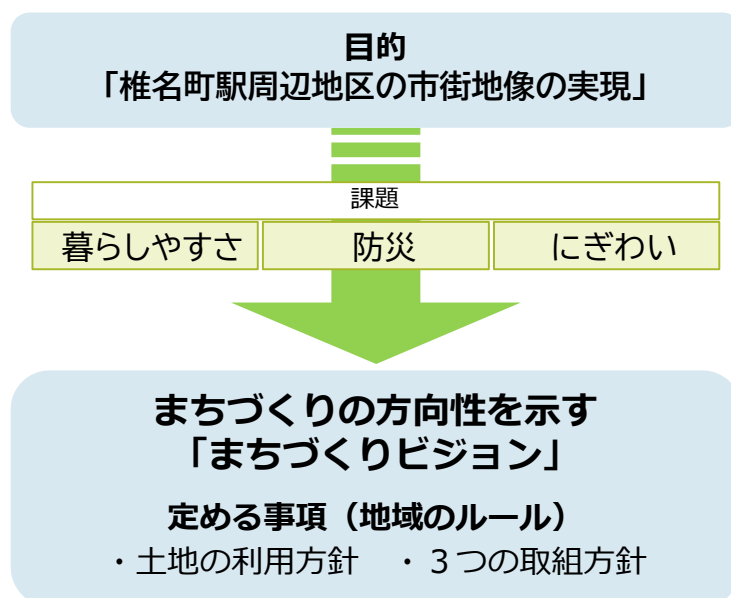
【椎名町駅北口周辺地区】

1. 地区懇談会(平成30(2018)年実施)
2. 来街者アンケート調査(平成30(2018)年10月実施)
3. 共同化事業協議会(令和元(2019)年7月設立)

椎名町駅北口周辺地区まちづくりビジョン
(令和3(2021)年度策定予定)

2. まちづくりビジョンとは

2-1. まちづくりビジョンとは



2-2. まちづくりビジョンの対象区域

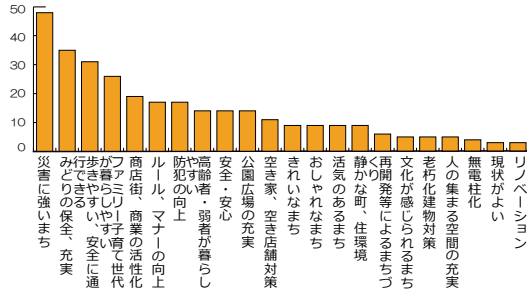


3. まちづくりの視点

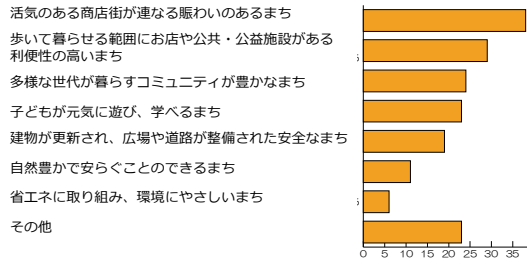
3-1. 長崎1・2・3丁目全体に関するご意見

椎名町駅北口周辺地区では、これまでに、アンケート調査やワークショップを通して、お住いの方や来街者から、まちづくりに関するご意見を伺ってきました。

資料1 長崎1・2・3丁目地区まちづくりアンケート調査
「将来どのようなまちになってほしいか」
(平成29(2017)年7月)



資料3 椎名町来街者アンケート
「椎名町の目指すべき姿」
(平成30年11月実施)【回答者117名】



3-2. 椎名町駅北口周辺地区まちづくり懇談会

資料2 椎名町駅北口周辺地区まちづくり懇談会(平成30年度)【参加者延79名】

懇談会で出された「まちの魅力」に関する意見のまとめです。4つのテーマでワークショップを行いました。

椎名町駅前エリア ・駅舎がリニューアルしてイメージが良くなった。 ・気軽に利用できる飲食店が多く便利。 ・金融機関のATMが各種あって便利。 ・車が入ってこないで安心して歩くことができる。 ・交番もあり夜も明るいので安心だ。 ・綺麗なベンチがあり、休憩したり、交流することができる。	商店街エリア ・昔ながらの地元店が多く、やさしさ、温かみのある人情商店街だ。 ・食品店やお惣菜やがあって、とても便利だ。 ・三商店街共催のイベントがあって賑わいがある。 ・すずらん通りのアーケードは雨に濡れなくてよい。
寺社エリア ・駅の近くで緑と土と鳥などの自然があって、ほっとする場所である。 ・お祭りやイベントが行われて、観光資源にもなる。 ・お寺が経営するカフェがある。 ・まちの歴史を大切に保存したい。	住宅エリア ・近くにスーパーが3店もあって便利だ。 ・幼稚園、保育園や小学校が近く、子育てに良いところだ。 ・高い建物が少なく駅に近いわりに静かである。 ・防犯カメラなど防犯対策が充実していて安全、安心なまちだ。 ・緊急車両がでいりける道路や避難場所が必要だ。

まちづくり懇談会の様子



3-3. 沿道まちづくり方針改定時のご意見

資料4 補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針一部改定公募意見（令和元年5月20日～6月19日実施）

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」

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
椎名町駅前の整備についての主な意見(14件/21件)	
椎名町らしさのある開発、駅前の美化・活性化	9件
駅周辺の不燃化・耐震化を推進、老朽建物の更新	3件
駅前は土地に余地をもたせてゆったりさせる	2件
駅前は複合機能を持たせ利便性の高い施設の整備	1件

3-4. 長崎1・2・3丁目地区まちづくり協議会の「まちづくり提言」

資料5 長崎1・2・3丁目地区まちづくり提言（令和元年7月区長へ提出）

長崎1・2・3丁目地区まちづくり協議会から、池袋の「一つ目小町」を魅力として発信していく「まちづくり提言」が提出されました。

提言①商店街の賑わい・魅力の向上

提言②多世代が暮らしやすいまち

提言③安全・安心のまち

提言④補助172号線沿道の新たな街並みの形成

提言⑤椎名町駅北口の再生

提言⑥協働で進める地域のまちづくりに向けて

4. まちづくりビジョン案の内容

4-1. まちづくりの課題

① 安全で安心できる暮らしやすいまちの実現

駅前的好立地というポテンシャルを持つ魅力あふれる住宅地として、多世代の人々が安全で安心できる暮らしやすさを感じられる住環境の構築が必要です。

② 地震と火災に備える地域の防災力強化

狭あい道路や老朽木造住宅が存在する木造住宅密集地域を解消するとともに、ゆとりある空間を確保し、地域の防災性を強化していく必要があります。

③ にぎわいの向上と地域の活性化

駅前から広がる個性ある商店街や長崎神社の例大祭などによる地域のにぎわいを生かして、椎名町の価値とブランドを高めていく必要があります。



4-2. 土地利用の方針

「土地利用の方針」とは、

- 適正な土地の有効利用の促進を誘導する方針です。
- 椎名町駅北口周辺地区は、都市づくりビジョンで「生活拠点」として位置付けられております。このため、都市機能の充実、土地の有効利用、駅前の共同化などのまちづくりなどを通じて、木造住宅密集地域を解消し、着実な市街地形成を促進するものとします。

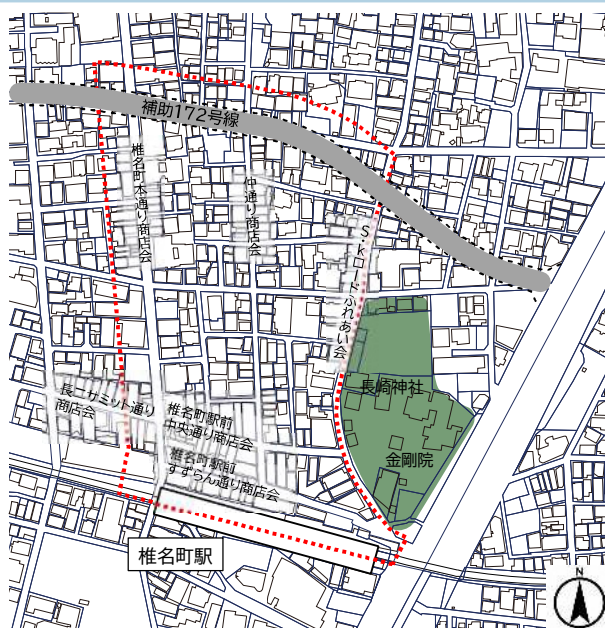
- 3つのポイントで定めます

・ゾーン別の土地利用像と誘導方針

・駅前ゾーン、「にぎわい軸」の位置づけ

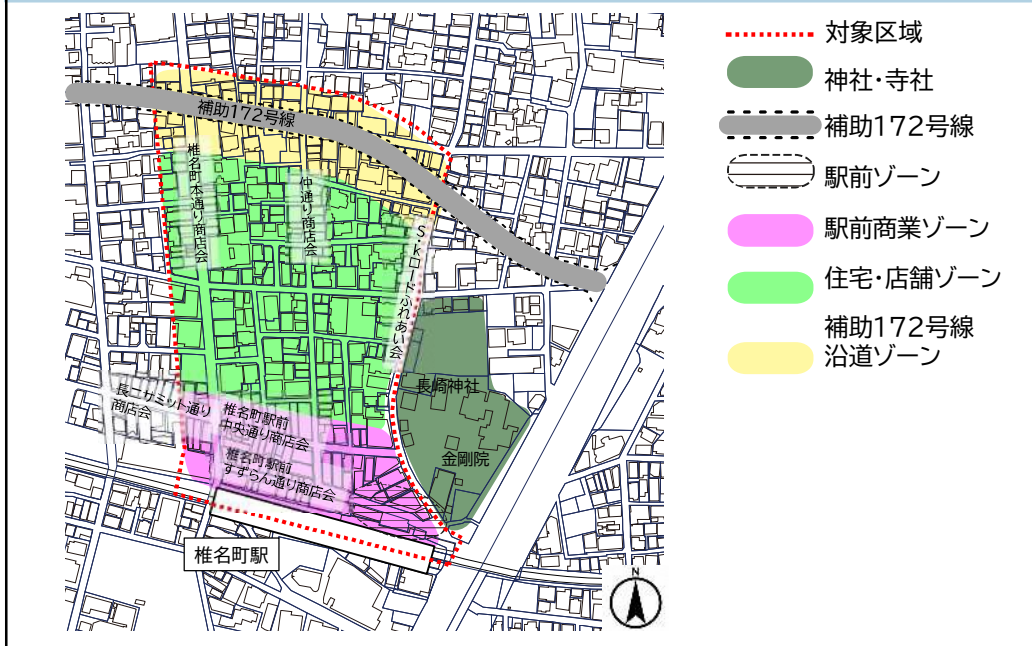
・ネットワーク軸・アクセス軸等の考え方

4-2. 土地利用の方針

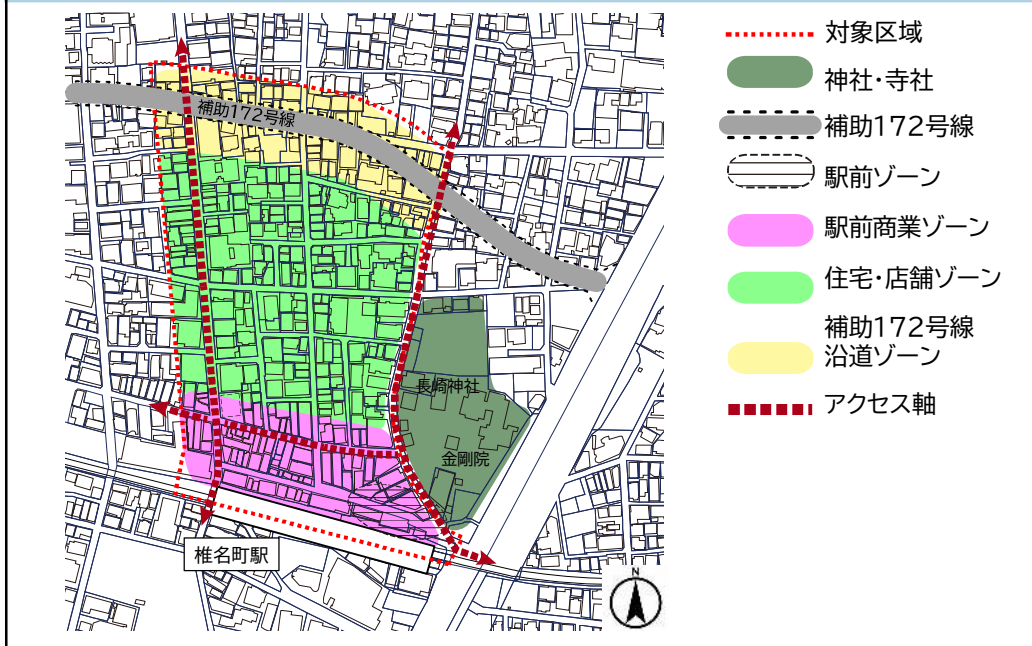


- 対象区域
- 神社・寺社
- 補助172号線

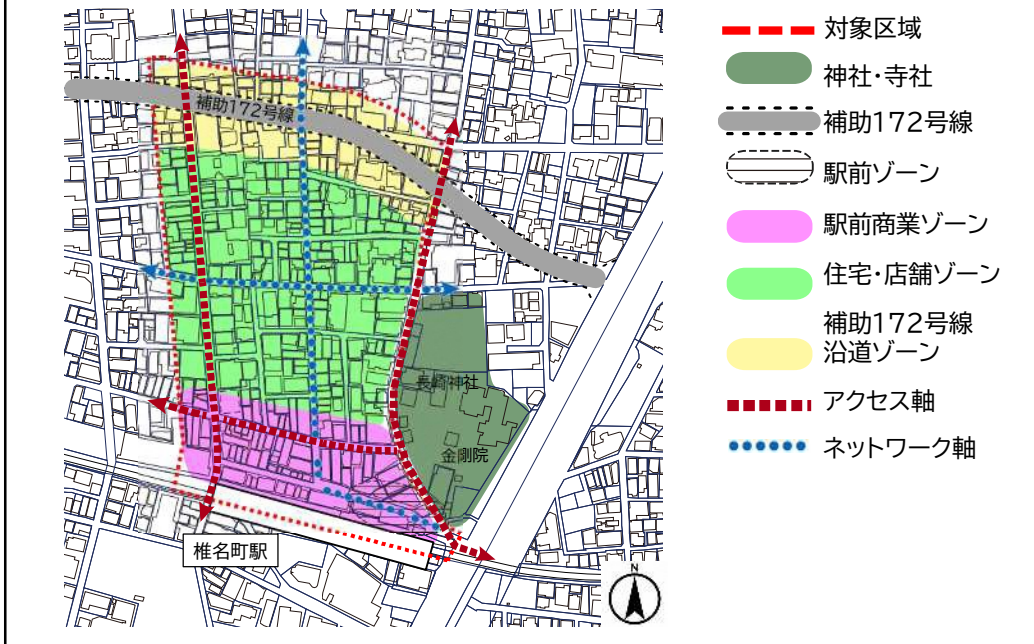
4-2. 土地利用の方針



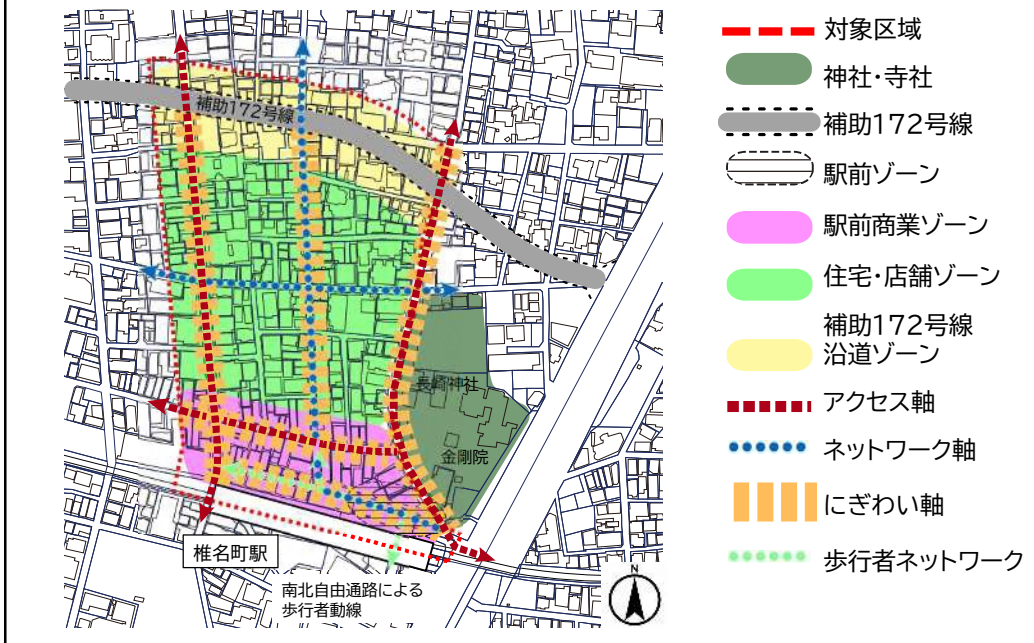
4-2. 土地利用の方針



4-2. 土地利用の方針



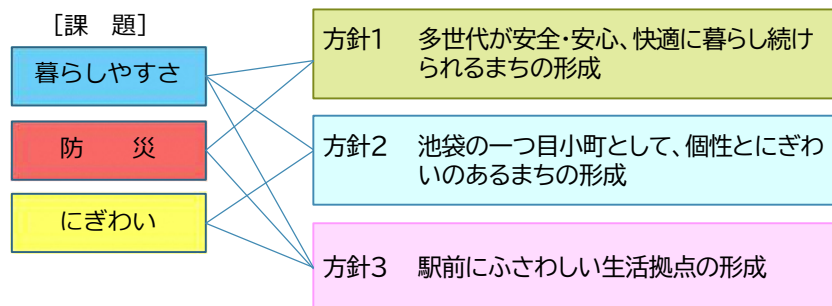
4-2. 土地利用の方針



4-3. 取り組み方針

「取組方針」とは、

- 地区全体のまちづくりの推進にあたり、地域の実情に応じて適切に誘導する方針です。
- 駅前の共同化など検討の進む個別のまちづくりについては、地域貢献の高い計画の実現を目指すものとします。
- まちづくりの課題を解決するための3つのテーマの方針を立てています



4-3. 取り組み方針 1

多世代が安全・安心、快適に暮らし続けられるまちの形成

- (1)老朽建築物の除却、建て替えにより不燃化を促進し、地域の防災性の向上と良質な市街地の形成を図ります。
- (2)狭あい道路の拡幅を推進し、緊急車両の通行や円滑な消防活動の空間を確保していきます。



狭あい道路



道路の拡幅と消防活動空間の確保

4-3. 取り組み方針 1

多世代が安全・安心、快適に暮らし続けられるまちの形成

- (3) 誰もが安全で安心して通行できる歩行者空間を確保していきます。
- (4) 日常生活を支える商業、医療、福祉、子育て、教育などの都市機能の集積を誘導していきます。



生け垣などが整備された道路

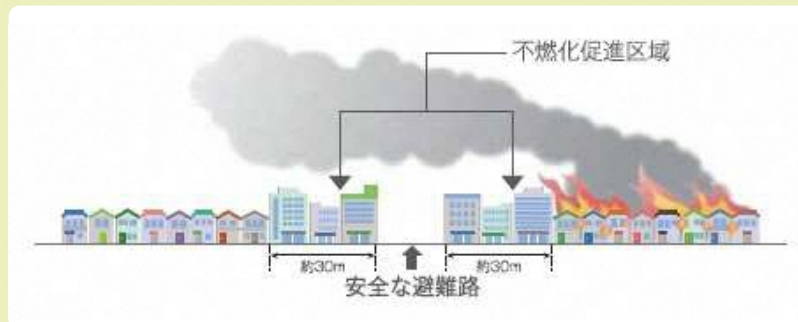


共同化等により空地を確保した事例

4-3. 取り組み方針 1

多世代が安全・安心、快適に暮らし続けられるまちの形成

- (5) 椎名町の価値やブランドを高め、魅力ある住宅地として、共同化などによる多世代向け都市型住宅の整備を誘導していきます。
- (6) 補助172号線沿道の個別建て替えや共同化などによる不燃化・耐震化を促進し、延焼遮断機能を確保していきます。



4-3. 取り組み方針2

池袋の一つ目小町として、個性とにぎわいのあるまちの形成

- (1)ターミナル駅から一つ目の利便性と庶民的な雰囲気など、地域の持つ個性と潜在力を引き出し、新たな地域ブランドを構築していきます。
- (2)長崎神社と金剛院の門前町として、地域に親しまれている「豆まき大会、長崎神社例大祭、商人祭り、少年少女相撲大会、長崎獅子舞(区無形文化財)」などの地域資源をまちの魅力として積極的にPRしていきます。



空き店舗を利用した誰もが利用できるお休み処



地域に親しまれている長崎神社例大祭商人祭り

4-3. 取り組み方針2

池袋の一つ目小町として、個性とにぎわいのあるまちの形成

- (3)日常生活を支える地域密着型の商店街の魅力と雰囲気を維持しながら、地域資源との相乗効果により、まちのにぎわいを向上していきます。
- (4)商店街のにぎわいを地区全体に広げ、人の集いや人の流れを創出していきます。



歩行者にとって優しい商店街



商店街の魅力と雰囲気の維持

4-3. 取り組み方針2

池袋の一つ目小町として、個性とにぎわいのあるまちの形成

- (5) 駅前歩行者広場、南北自由通路、椎名橋桁下の広場空間の利活用を促進していきます。
- (6) 町会、商店街、まちづくり協議会などの地域コミュニティ活動を活性化させ、地域のつながりを強化していきます。



駅前歩行者広場



まちづくり協議会の様子

4-3. 取り組み方針3

駅前にふさわしい生活拠点の形成

- (1) 駅前の高いポテンシャルを生かし、地域の玄関口としてふさわしい拠点を形成していきます。
- (2) 駅前の都市機能の更新と土地の有効利用を促進するため、市街地開発事業などによる面的な整備を検討します。



駅前の現況写真

4-3. 取り組み方針3

駅前にふさわしい生活拠点の形成

- (3) 日常生活を支える商業、医療、福祉、子育て、教育などの都市機能の充実を図り、共同化などによる多世代向け都市型住宅の整備を検討します。
- (4) 駅前歩行者広場、南北自由通路、椎名橋桁下の広場空間を生かしながら、駅前にふさわしい基盤整備を検討します。



地域の玄関口として魅力的な空間を演出する開かれた駅前広場

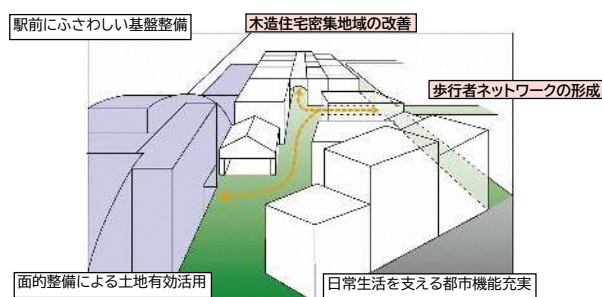


椎名橋桁下の広場空間

4-3. 取り組み方針3

駅前にふさわしい生活拠点の形成

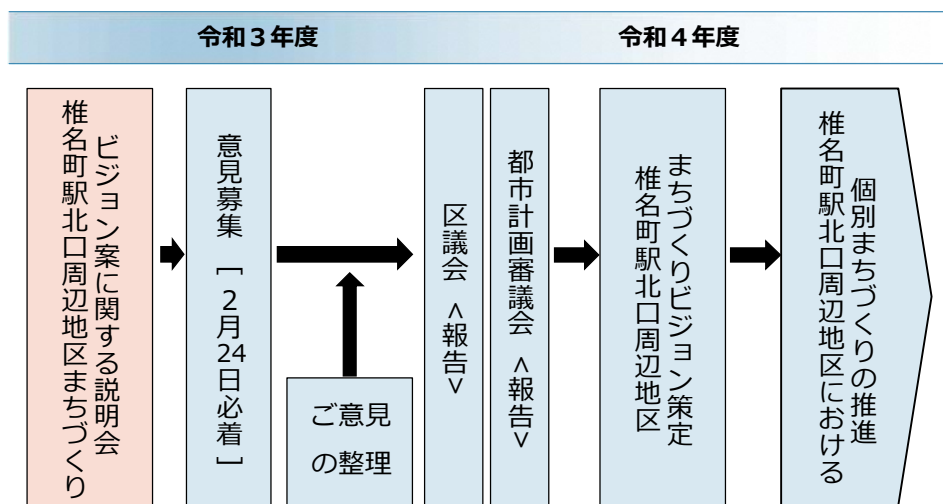
- (5) 地域や地権者によるまちづくり機運の醸成を支援し、駅前の木造住宅密集地域を改善していきます。
- (6) 縦と横をつなぐ回遊性の高い快適な歩行者ネットワークを形成し、安全で安心できる歩行者空間を構築していきます。



地域の玄関口としてふさわしい拠点形成の課題

5. 今後のスケジュールについて

5-1. 今後のスケジュール



5-2. ご意見を募集いたします

- ◎まちづくりビジョン案について、皆さまからのご意見を募集いたします。
- ◎ご意見は、ポスティングまたは郵送でお送りした資料に同封している「意見書」にご記入のうえ、返信用封筒に入れ、
2月24日（木）必着で、ご投函ください。

ご意見は、Eメール、FAXでも受け付けます。

受付期間

令和4年1月25日（火）～令和4年2月24日（木）

ご清聴ありがとうございました



TOSHIMA CITY

問い合わせ先:豊島区 都市整備部 地域まちづくり課 沿道推進グループ

TEL : 03-3981-3449

FAX : 03-3980-5135

Mail: A0022706@city.toshima.lg.jp