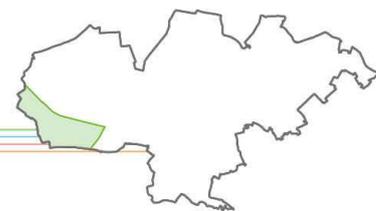




12 南長崎地域



1 地域の概況

(1) 位置

区の南西部に位置する南長崎1丁目から6丁目の区域です。西武池袋線以北は長崎・千早地域、環状6号線（山手通り）以東は目白地域、南側は新宿区、西側は練馬区と中野区に接しています。

(2) 変遷

江戸時代から明治時代にかけて、米、雑穀、蔬菜類を栽培し、江戸・東京の中心部へ持ち込む都市近郊型の農村地帯でした。

宝永7（1710）年、現在の南長崎派出所手前の二又地点に道標を兼ねて建てられた地蔵は、昭和13（1938）年の道路拡幅工事により、南長崎2丁目3番の現在地に子育地蔵として移設されます。これは、路傍の石造物の役割が時代により変わる好例と言えます。そして、現在も商店や病院が集まるこの一帯は、地域の生活の中心地として椎名町の市街地が形成されました。

大正時代になり、武蔵野鉄道（現西武池袋線）が開通し、東長崎駅と椎名町駅が開設されました。

昭和初期に耕地整理が始まり市街化が進みます。しかし、戦災により地域の南部では被害を受けましたが、戦後、銀行や映画館が立地するなどにぎやかな商店街が形成されていきました。

昭和30（1955）年代、手塚治虫をはじめ多くの漫画家が暮らしていた「トキワ荘」は現在の南長崎3丁目にありました。その後、住宅の建設が一層進み今日の市街地が形成されています。

平成9（1997）年には、都営大江戸線の落合南長崎駅が開設されました。

(3) 現状

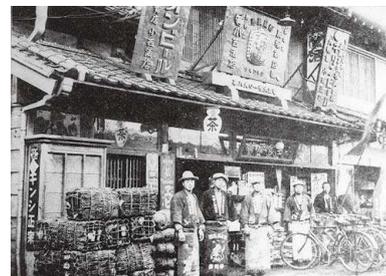
土地利用は、住宅系が大半を占め、木造住宅密集地域が広がっています。また、椎名町駅周辺、東長崎駅周辺、大和田通り及び南長崎通りでは商店街が形成されています。

鉄道は、北側に西武池袋線の椎名町駅、東長崎駅があり、南西端に都営地下鉄大江戸線の落合南長崎駅があります。

道路は、耕地整理が行われた地域の大半で整っていますが、幅員4m未満のものも多くみられます。

都市計画道路は、放射7号線（目白通り）、環状6号線、補助76号線（目白通り）及び補助229号線（千川通り）が整備済みです。一部事業中の補助26号線は、東京都が特定整備路線¹³に指定しました。

図表218 長崎町大和田通りの酒屋（昭和6（1931）年）



写真でみる豊島区50年のあゆみより転載

図表219 西武電車当時の東長崎駅



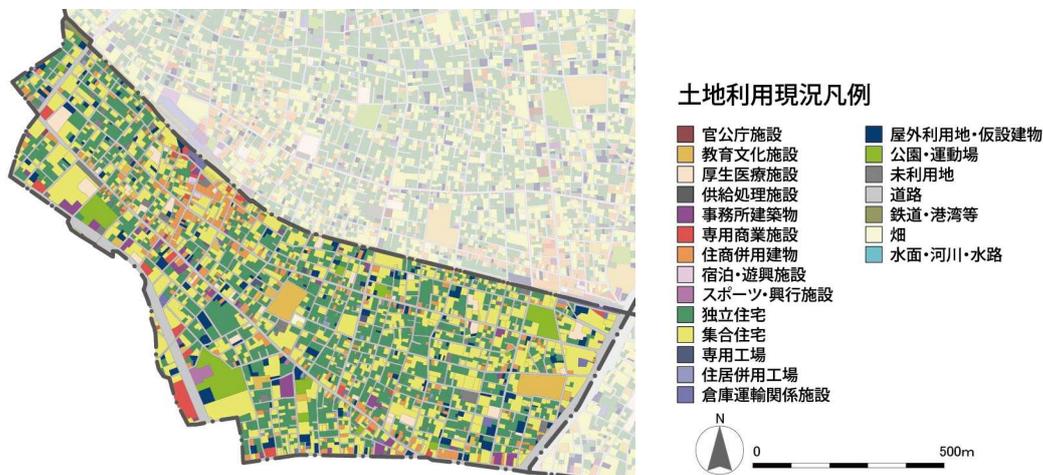
画像提供：西武鉄道株式会社

図表220 地域の主要指標⁸³

	豊島区 (a)	南長崎地域 (b)	割合 (b/a)		豊島区	南長崎地域
人口	301,599人	21,825人	7.2%	面積	1,298.4ha	80.4ha
0～14歳	26,489人	2,085人	7.9%	公共系	10.4%	4.5%
15～64歳	211,034人	15,008人	7.1%	事務所	4.3%	1.7%
65歳～	58,539人	4,354人	7.4%	専用商業	2.0%	1.5%
人口密度	232人/ha	271人/ha		宿泊・遊興	1.3%	0.4%
世帯	183,819世帯	13,300世帯	7.2%	住商併用	4.6%	5.4%
単身世帯割合	64.0%	64.7%		独立住宅	20.5%	27.9%
世帯人員	1.6人/世帯	1.6人/世帯		集合住宅	23.5%	28.9%
事業所数	19,141所数	659所数	3.4%	工業系	1.6%	1.1%
従業者数	269,773人	4,707人	1.7%	公園・運動場等	4.1%	3.1%
不燃化率	76.2%	66.2%		未利用地等	1.8%	1.6%
				その他	25.8%	23.7%

※人口(人)は、年齢不詳データがあるため、各区分人口を合計しても一致しない。

図表221 土地利用現況図



資料：「土地利用現況調査(令和3(2021)年度)」より作成

2 まちづくりにあたっての立脚点

第3章「豊島区の都市づくりにあたっての立脚点」及び地域特性に基づき、地域像、まちづくりの主な視点、地域の骨格となる拠点と軸の形成を示します。

(1) 地域像

トキワ荘にはじまるマンガ文化やスポーツを地域の個性として、地域の活力を高めるとともに、災害に強い安全なまちをめざします。

「マンガ文化と健康づくりを個性にしたまち」

(2) まちづくりの主な視点

○地域と協働した木造住宅密集地域の改善による災害に強いまちづくり

防災都市づくり推進計画による木造住宅密集地域の改善と共助による住民主体の防災活動を組みあわせて、安全・安心なまちづくりが必要です。

○個性ある公園や住宅地のみどりを生かしたまちづくり

南長崎スポーツ公園や南長崎はらっぱ公園、低層住宅地などのみどりを生かしたまちづくりが必要です。

○トキワ荘を中心としたマンガ文化を個性にした回遊性の高いまちづくり

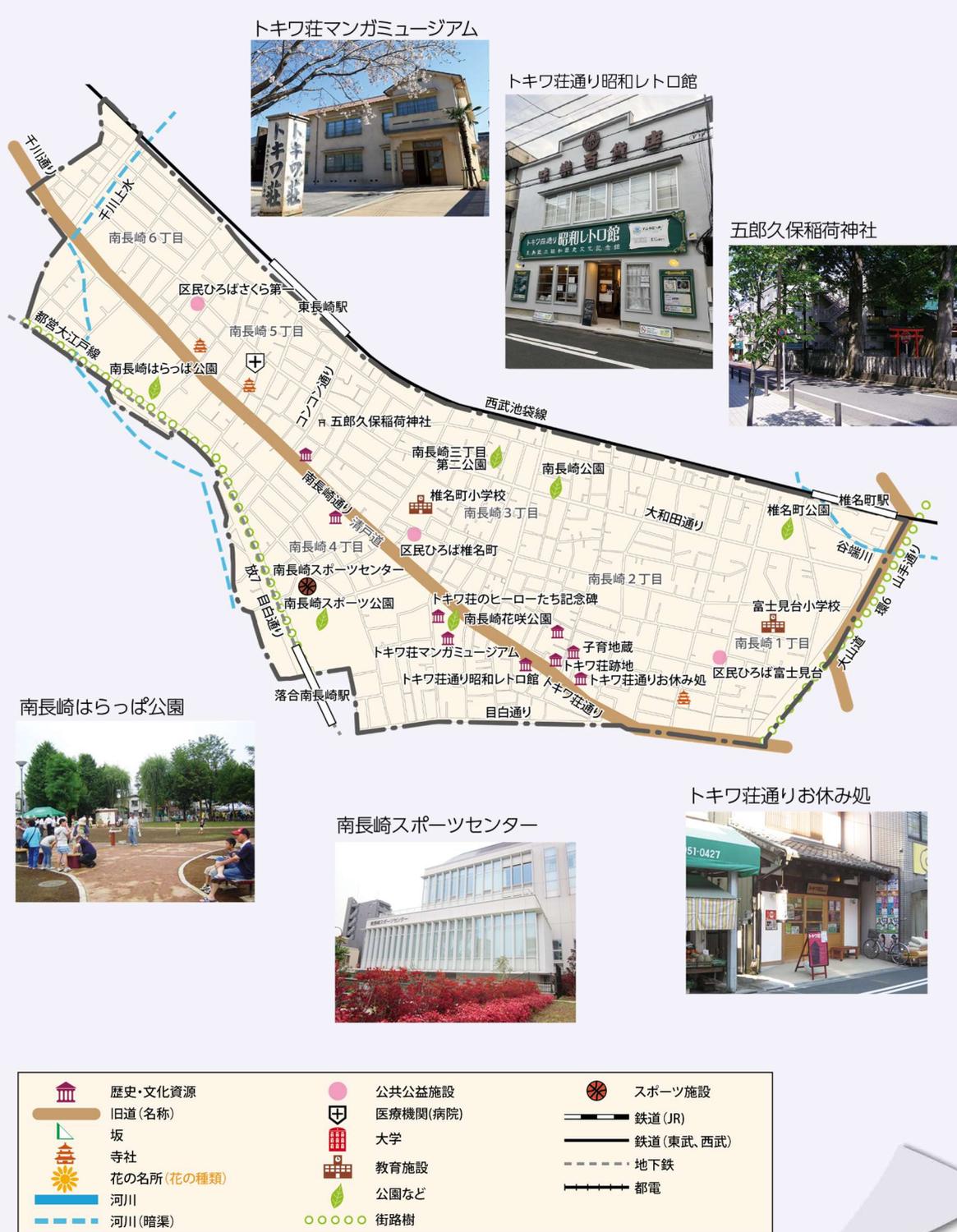
トキワ荘を中心とした地域の文化や資源を活用した、マンガ文化を感じながら安全・安心に回遊できるまちづくりが必要です。

○健康づくりやスポーツを生かしたまちづくり

南長崎スポーツ公園や南長崎はらっぱ公園などを中心に、健康づくりやスポーツ活動を生かしたまちづくりが必要です。

図表222 地域資源図(南長崎地域)

南長崎地域



(3) 地域の骨格

【拠点】

■東長崎駅周辺を中心とした「交流拠点」の形成

○東長崎駅周辺では、都市開発諸制度を活用し、街区再編、土地の有効活用による木密地域の解消をはじめ、駅前公共施設整備、都市計画道路から駅までのアプローチ動線の確保、既存商店街の再生など、地域の課題を解決するとともに、マンガ文化などの地域資源を生かし、商業、文化、交流、医療、福祉、子育てなどの都市機能の集積を図る「交流拠点」として位置づけます。あわせて、生活拠点としての役割を担います。

■椎名町駅及び落合南長崎駅周辺を中心とした「生活拠点」の形成

○地域の人々が活発に交流し、にぎわう生活拠点として、日常生活を支える商業、医療、福祉、子育て、教育など都市機能の集積を図ります。

○椎名町駅周辺では、トキワ荘通りの最寄り駅として、地域の魅力を発信する拠点を形成します。

○落合南長崎駅周辺では、南長崎スポーツ公園に近接した立地を生かして、健康づくりを支える拠点を形成します。

図表2.2.3 東長崎駅南口



【都市骨格軸】

○放射7号線、環状6号線及び補助26号線は、都市の骨格を構成し、道路ネットワークの形成にとどまらず、防災、みどり、景観、環境、にぎわいなど、様々な機能を担う都市骨格軸として周辺地域との連携や交流を支えます。

3 地域像を実現するためのまちづくり方針

第4章「目標を実現するための都市づくり方針」に基づき、地域像を実現するためのまちづくり方針を示します。



高度な防災機能を備えた都市の実現

○補助26号線の整備とあわせて、沿道の不燃化・耐震化を進め、道路空間と沿道建築物が一体となり、大規模地震時の同時多発火災に備えた延焼遮断機能を確保します。

○整備地域である南長崎1丁目から6丁目は、建築物の建替えにあわせた狭あい道路の拡幅やすみ切りの確保、接道部の緑化、行き止まり道路の解消、オープンスペースの確保、建築物の不燃化・耐震化の促進などにより防災性の向上と住環境の改善を図ります。



誰もが住み続けられる住環境の整備

○特定整備路線の整備などあわせて住宅地の防災性の向上を図りながら、建築物の建替えにあわせた接道部の緑化、敷地細分化の防止などにより、安心して暮らせるまちづくりを進めます。

○商店街の活性化を図る産業、文化、観光などの振興施策に加えて、人々のつながりを育むコミュニティ施策に地域と協働して取り組みます。

○南長崎スポーツ公園や南長崎はらっぱ公園、トキワ荘通りなどでは、人々が交流し、様々な地域活動が展開されるコミュニティ豊かなまちづくりを地域とともに進めます。

○大和田通り、南長崎通り、トキワ荘通り、東長崎駅周辺の商店街では、日常生活や人々の交流を支える商店街をめざします。

○南長崎4丁目と6丁目の低層住宅地は、みどり豊かで落ち着きのある街並みを維持・保全し、ゆとりと潤いが感じられる安全な住環境を形成します。



にぎわいと活力の強化

- 次世代に個性あるまちを引き継いでいくために、トキワ荘や紫雲荘など若き日の手塚治虫、石ノ森章太郎、赤塚不二夫などが創作活動に勤しみ、日本のマンガ文化の出発点となった歴史を生かした観光のまちづくりを進めます。
- 新たなマンガ・アニメ文化を育むまちづくりを進めるとともに、地域資源を発信し、サブカルチャーの発信拠点である池袋東地域、並木ハウスが残る雑司が谷地域、池袋モンパルナスの文化が街角で感じられる長崎・千早地域とそれぞれの個性を高め合いながら連携し、芸術文化のまちづくりに取り組みます。
- 南長崎スポーツ公園では、地域による活発な健康づくりやスポーツ活動に取り組むまちづくりを進めます。



人に優しい交通環境の構築

- 都市計画道路の施行にあたり、踏切解消とともに、整備可能な区間では、四季の彩りを感じさせる緑化や無電柱化、自転車走行空間の整備などにより、安全で快適な歩行者空間の形成を図り、あわせてバス路線の再編等について関係機関との協議を検討します。
- トキワ荘の記憶や新たなマンガ文化の芽生えなどを感じながら、安全・安心にまちを回遊できる快適な歩行者空間の形成に努めます。
- 南長崎スポーツセンター、南長崎スポーツ公園及び落合南長崎駅周辺では、安全で利便性の高い快適な歩行者空間の充実を図ります。
- 公園周辺の道路では、安全性を高める地域活動やサイン表示の設置などにより、健康を育む拠点づくりを進めます。



みどりの回廊に包まれた憩いの創出

- 放射7号線、環状6号線、補助26号線及び補助76号線は、街路樹の整備や沿道の緑化、オープンスペースの確保などにより、みどりの拠点や公園などを結び、連続性のあるみどりの軸を形成します。
- 椎名町公園の樹木や南長崎はらっぱ公園のビオトープなど、地域と協働して維持管理に取り組み、みどり豊かで潤いある環境の形成をめざします。



個性ある美しい都市空間の形成

- 「トキワ荘通り協働プロジェクト」をはじめ、地域とともにトキワ荘の記憶が感じられる景観づくりを進めます。
- 南長崎はらっぱ公園や低層住宅地などのみどりを生かして、潤いが感じられる景観づくりを進めます。
- 補助26号線の整備にあたり、地域の特性を踏まえながら、道路と沿道の街並みが一体となった景観をめざします。



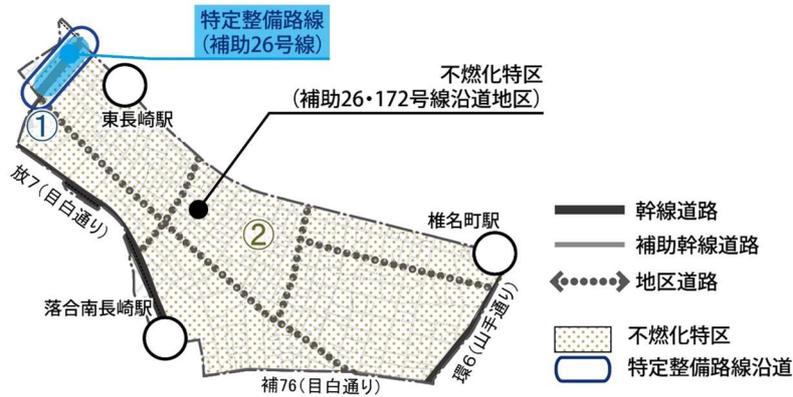
エネルギー効率の高い脱炭素型都市への転換

- 南長崎はらっぱ公園や椎名町公園などのみどりを保全するとともに、その周辺での緑化を促進し、ヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。

4 主要な都市整備プロジェクトの推進

まちづくりにあたっての立脚点及び地域像を実現するためのまちづくり方針に基づき、主要な都市整備プロジェクトの推進方針を示します。

図表2.2.4 主要な都市整備プロジェクト図（南長崎地域）



プロジェクト

①

補助26号線（特定整備路線¹³）の整備と沿道まちづくりの推進

- 補助26号線沿道の幅30mの区域は、延焼遮断帯³⁰を形成するとともに、建築物の共同化¹⁹や不燃化を促進することにより、安全で快適な住環境を形成します。
- 道路整備とあわせて、地区計画等の変更とともに、建物の高さ制限や用途地域、容積率の見直しなどを検討します。

プロジェクト

②

南長崎1丁目から6丁目での不燃化特区による不燃化の促進

- 不燃化特区では、地区計画等によるまちづくりルールに加えて、「新たな防火規制³²」の指定により、期間を限定した助成等の支援策により老朽化した建築物の建替え等を促進しながら、防災性と住環境の向上をめざします。

図表225 都市整備方針図（南長崎地域）



拠点	交流拠点	生活拠点
軸	東西都市軸	東西都市軸
	みどりの骨格軸	みどりの骨格軸
	みどりの軸	みどりの軸
	連続したみどり	連続したみどり
商業業務地	池袋駅周辺地域商業業務地	
	交流拠点商業業務地	
	生活拠点商業業務地	
複合用途地	商業業務系複合地	
	幹線沿道型複合地	
	産業系複合地	
住宅地	店舗等併存住宅地	
	一般住宅地	
	低層住宅地	

都電	++++●++++	荒川線
高速道路		
主要道路網		幹線道路
		池袋駅周辺地域アプローチ道路
		補助幹線道路
地区道路網		地区道路
みどり		公園、霊園、児童遊園等
公共公益施設等		公共公益施設
		災害に関する協定を締結している教育施設
		救援センター
		避難場所
		東京都防災都市づくり推進計画整備地域（重点整備地域、整備地域）