

住宅市街地整備計画

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：長崎地区

所在地：豊島区长崎一～五丁目の全域

面積：約 68.0ha

(2) 重点整備地区

名称：長崎地区

所在地：豊島区长崎一～五丁目の全域

面積：約 68.0ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

① 立地

当地区は、東京北西部にある豊島区の西部に広がる木造住宅密集地域の中で、環状第6号線（山手通り）の外側で、放射第7号線（新目白通り）の北側に位置する、長崎一～五丁目全域の区域である。東境界は環状6号線、西境界は都市計画道路補助第26号線（以下「補助26号線」という。通称千川通り）で、南境界には西武池袋線が通り、地区の南東端に椎名町駅、西側に東長崎駅がある。

地区中央を東西方向に抜け、池袋に至る都市計画道路補助第172号線（以下「補助172号線」という。通称鴨下通り）と、地区の西端を南北に抜ける補助26号線の整備が進められている。

② 地区の形成経緯

当地区は、大正4年（1915年）に西武鉄道東長崎駅が、大正13年（1924年）には椎名町駅が開設された。関東大震災を契機に市街化が進み、昭和初期に、地区東部を耕地整理、地区西部を建築線（旧・市街地建築物法）指定が行われ、現在の街区の骨格が形成された。

戦災では長崎四、五丁目の一部を除き大半が被害を受けることがなく、昭和30～40年代の高度成長期に、東京へ流入する若年層を受け入れる木造賃貸アパートが脆弱な基盤のまま庭先等に数多く建てられ、また、ミニ開発等も進み、木造密集市街地が形成され、現在に至っている。

③ 現況

区域東端の山手通り沿道及び西端の千川通り沿道に中高層住宅等が立地しているほかは、区域の大半が防火木造2階建てを中心とする住商の混合する密集市街地となっている。住宅戸数密度は全域で153.9戸/ha（平成28年度区算出）、不

燃領域率は 52.0%（平成 29 年度 区算出）、換算老朽住宅戸数割合は 78.3%（平成 28 年度 区算出）となっている。また、高齢化等により地区の更新力が低下、建物の老朽化と空き家・空き店舗の増加、相続等による敷地の細分化による建て詰まり等が進んでいる。

公共施設としては、災害時に本地区の避難の拠点となる区立長崎小学校（救援センター、長崎二丁目）、区立明豊中学校（救援センター、長崎五丁目）、隣接する千早三丁目に区立千早小学校（救援センター）、都立千早高校がある。その他地区内には、区民ひろば長崎（長崎二丁目）、特別養護老人ホーム（アトリエ村、高齢者在宅サービスセンター併設）、豊島区児童相談所、長崎健康相談所、長崎幼稚園等がある。

（２）整備地区の課題

（住宅地）

住宅地区は老朽木造住宅が密集しオープンスペースが少ないため、災害時の延焼危険性が高い。耕地整理により形成された主要道路に囲まれた大きな街区の内部には、敷地が狭小で道路が狭く建替えが進みにくい地区があり、共同建替えの誘導や行き止まりの解消などと共に、延焼防止上有効なオープンスペースの確保や住環境と防災性の向上を図ることが必要である。

（道路）

東西の交通幹線で広域的な避難路になる補助 172 号線が、鴨下通りを拡幅する形で整備中であるが、本地区から目白通りや放射 36 号線に抜ける南北の道路、地区の北西部に集中する避難拠点（小中学校・高校）に至る避難路を中心に幅員 6m に満たない区間が多く、地区の骨格として不十分であるため整備する必要がある。地区内には幅員 4m 未満の道路が多く日常の消防活動が困難な区域が存在するため、狭あい道路の拡幅と消火活動に重要な交差点の隅切り整備、行き止まり道路の解消などが必要である。

（公園・広場）

地区内には長崎公園（街区公園）以外に規模の大きい公園はないが、一丁目の北側に隣接して千早フラワー公園がある。地区内の公園に限ると、一人当たりの公園面積は 0.46 m²/人で区の水準（0.8 m²/人）を下回っており、憩いの空間が少なく、居住者の利便・住環境上の問題を抱えている。公園の整備水準を向上させるために、住宅地内に子供の遊び場、住民の憩いの場となるとともに防災活動拠点となる小公園の整備を進める必要がある。

（商業地）

椎名町駅北口・東長崎駅北口の駅前街区については基盤が未整備であり、駅前の広場機能、補助 172 号線からのアクセスが弱いため、その強化とともに、密集する

市街地の改善と土地の有効利用や駅前にふさわしい環境づくりが必要である。

椎名町駅北口周辺の商店街については、椎名町本通り商店街（通称サンロード）を中心に複数の商店街があり、地域の生活拠点となっている。それぞれの商店街の個性を生かし、活気と魅力ある商業環境としていくことが必要である。

補助 172 号線の整備に伴い建替えが必要となる沿道の商店街については、商店街の環境を保全しつつ個別・共同建替えを誘導し、延焼遮断帯の形成を図ることが必要である。

（その他）

木造賃貸住宅の建替えや公共施設整備により住宅に困窮する世帯が発生すると考えられることから、従前居住者の居住継続のための対策が必要である。

（3）整備地区の整備の方針

① 整備の基本構想

イ) 安全で快適な住環境の形成

補助 26 号線及び補助 172 号線の整備に併せ、地区内の老朽建築物等の不燃化、共同化を促進するとともに、主要生活道路の整備、狭あい道路の拡幅整備、公園・広場や公益施設の整備により、安全で快適な住環境を形成する。

ロ) 利便性の向上に資する魅力ある生活環境の形成

椎名町駅北口・東長崎駅北口の駅前街区については土地の有効利用を図りながら、防災街区整備事業等により延焼を防ぐ建築物への共同建替えを進めるとともに、歩行者空間の創出や、公園・広場等の公共施設整備を行い、魅力ある生活環境を形成する。また、都市計画道路補助 172 号線の整備に併せ、椎名町駅・東長崎駅へのアクセス道路の確保や、商業機能の維持・向上を図り、住宅地と商業地域の調和した土地利用を進める。

ハ) 地域が主体となった協働によるまちづくりの推進

当地区はこれまでも町内会と商店会が連携してまちづくりを進めており、「長崎四丁目地区まちづくり協議会」「長崎 1・2・3 丁目地区まちづくり協議会」「長崎五丁目地区まちづくり協議会」及びその連合体（連絡会議）それぞれに公募区民を加え、行政と住民が連携し、互いに分担しながら、住民の合意を基礎にしたまちづくりを進める。

② 防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ) 延焼防止上危険な建築物への対処

補助 26 号線及び補助 172 号線沿道においては、国の事業である都市防災総合推進事業（都市防災不燃化促進）の補助制度等を活用し、背後の宅地を含めた共同建替えや個別建替えにより不燃化を進め、延焼遮断帯として防災機能の拡充を図る。

また、駅前商業地においては、街区の一体的な整備を進め、防災性の向上を図る。

地区全体では、東京都不燃化推進特定整備地区制度の補助制度等を活用して、老朽住宅の建替えを誘導し、地区全体の不燃化を図っていく。

ロ) 不燃領域率の向上

本地区の不燃領域率は、52.0%のため、不燃領域率を70%以上に向上させることを目標に、下記取り組みを行う。

- ・防火地域に指定されている補助26号線及び補助172号線沿道では、上記イ)の事業との連携により、民間建築物の耐火造への建替え誘導を積極的に行う。
- ・地区全域では、東京都建築安全条例による「新たな防火規制」(平成27年10月施行)により、準耐火建築物又は耐火建築物への建替えを誘導し、木造密集地域の再生産を防止し、災害時の安全を確保する。
- ・主要生活道路の幅員6mを確保することより、沿道の不燃化を推進するとともに、公園・広場等の整備を行う。

ハ) 消防活動困難区域の解消

主要生活道路(幅員6m)の拡幅整備や幅員4m未満の狭あい道路の整備に併せ、消防活動困難区域の解消を進める。さらに、円滑な消防活動が行われるように公園・広場の新設にあわせて耐震性貯水槽や小型消火ポンプ用の小型貯水槽等の整備や大型消火器の配備を進め、消防水利等の確保を図る。

③ 老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

地区内の老朽建築物については、防災性・居住環境の向上を図るため、住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)及び東京都木造住宅密集地域整備事業、また東京都不燃化推進特定整備地区制度の補助制度を積極的に活用して、建物の建替えによる不燃化を推進する。

単独での建替えが困難な敷地については、関係権利者等と協議のもと共同建替えを推進し、未接道住宅や接道不良住宅の解消を図る。

老朽木造建物等が集積し、かつ行き止まりや接道不良となっている街区を共同建替え重点エリアとし、重点的な建替え、共同化を推進する。また、都市計画道路補助172号線整備による残地や、児童公園等の公共施設の空き地を活かし、周囲の敷地を含めたエリア等を設定し効果的な共同建替えを促す。

地区内の木造賃貸アパートについては、投資用物件として地区外地権者が保有し、適切な管理がなされないまま老朽化しているものもあり、建替えや共同化のネックにもなることから、関係権利者等と協議しながら共同建替え等を促す。

また、老朽建築物が密集する東長崎駅北口及び椎名町駅北口の街区については、防災街区整備事業等の導入を検討し、建築物と道路等公共施設等の一体的な整備を図る。

④ 従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

地区施設の整備や賃貸住宅の建替えにおいて生じる住宅困窮者が希望する場合は、建替え後も地区内に継続して住み続けられるような支援を行う。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

土地利用に関する基本方針

- ・区の都市計画に関する基本的な方針である「豊島区都市づくりビジョン」に基づき、平成27年8月に策定した「補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針」に基づく土地利用を図るため、平成28年3月に地区全域で地区計画を決定し、併せて用途地域等を変更した。

これにより、都市計画道路沿道の整備と併せた沿道の延焼遮断帯の形成、地区内の建物の不燃化、良質な共同住宅への建替えを誘導する。併せて、防災生活道路や公園・緑地等の地区施設の整備を進めることにより、居住環境及び防災性の向上を図る。

○住宅地区

- ・戸建住宅や共同住宅を中心とする、良好な住環境の保全・形成を図る。
- ・防災生活道路をはじめとする道路網の形成、建物の共同化や建替えに併せた狭あい道路の拡幅及び隅切りの整備、接道部の緑化などにより安全で潤いのある市街地の形成を図る。

○椎名町駅北口周辺地区

- ・駅と補助172号線との間のアプローチ動線の確保や、駅前広場の整備、複数ある商店街の商業機能の維持・向上に向け、街区再編や共同化により、地域の魅力を発信する拠点の形成を目指す。

○東長崎駅北口周辺地区

- ・住民の日常生活を支える商業・地域サービス機能の向上と共に、周辺地域から集客も想定する文化・交流機能の充実を図るため、老朽建築物の更新や店舗の共同化、駅前広場の整備、街並み景観の統一等により、賑わいのある中心市街地としての土地利用を図ることで、地域の中心である個性とにぎわいを創造する場としての拠点機能を高めていく。

○都市計画道路沿道地区

- ・都市計画道路の整備に併せて、不燃建築物への建替えや後背の住宅地との共同建替えを誘導しながら、延焼遮断帯としての機能を有する中層の街並み形成を図る。

○既存商店街地区

- ・周辺の住宅地との調和を保つ店舗併用住宅を中心とした土地利用を誘導し、地区の利便性の向上を図るため、老朽建築物の更新や店舗の共同化、快適な歩行者空間づくりに努め、利便性の高い商店街の形成を目指す。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

○建替促進事業

- ・東長崎駅北口周辺、椎名町駅北口周辺及び補助 172 号線沿道の街区において、防災街区整備事業を想定した共同化事業による老朽建築物の建替を推進し、約 550 戸の良質な共同住宅等の供給を行う。

団地名（工区名） （面積）	事業手法 （予定）	施工者 （予定）	建設戸数	住宅建設の基本方針
長崎一丁目 1～5 番地区 （約 0.6ha）	防災街区整備事業	事業組合	約 190 戸	椎名町駅北口周辺の街区の共同化、外周区画道路の拡幅や歩道状空地の確保及び駅前広場の整備をすることで木密地域の解消を行う。 地域の生活拠点としての都市機能の拡充を図る。 補助 172 号線の整備に伴う狭小・不整形地、道路権利者の受け入れを行う。
長崎四丁目 8～12 番地区 （約 1.0ha）	防災街区整備事業	事業組合	約 300 戸	補助 172 号線（防災都市計画施設）と一体となった防災施設建築物の建設、外周区画道路の拡幅及び駅前広場・歩道状空地の確保、並びに駅前広場空間と一体的に活用できる公開空地の配置をすることで木密地域の解消を行う。 地域の文化・交流拠点としての都市機能の拡充、交流の拠点としてのソフト面の育成を図る。 補助 172 号線の整備に伴う狭小・不整形地、道路権利者の受け入れを行う。
長崎四丁目 26・27 番地区 （約 0.3ha）	防災街区整備事業	事業組合	約 60 戸	補助 172 号線（防災都市計画施設）と一体となった防災施設建築物の建設、外周区画道路を拡幅することで木密地域の解消を行う。 補助 172 号線の整備に伴う狭小・不整形地、道路権利者の受け入れを行う。

○建替誘導

- ・防災生活道路等の拡幅に伴い、約 150 戸の住宅等の建替を誘導する。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

○東京都不燃化推進特定整備地区制度（不燃化特区）

- ・不燃化特区の補助事業により、老朽建築物の除却や建替えを促進する。

○都市防災不燃化促進事業

- ・補助 26 号線及び補助 172 号線の沿道 30m の区域での老朽建築物の除却や耐火建築物への建替えを促進する。また、自己居住用住宅のほか共同住宅に対するの助成を行い、都市計画道路沿道における共同住宅等の供給を図る。

○その他

- ・地区計画等の規制により、住宅等の建替えを誘導する。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

	施設名	整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
公 共 施 設	道 路	都市計画道路 補助第172号線	都市計画道路 道路改築・新設	幅員=16m、 延長=1,620m	整備中
	道 路	都市計画道路 補助第26号線	都市計画道路 道路改築	幅員=20m、 延長=780m	整備中
	道 路	防災生活道路A	防災生活道路 道路改築	幅員=6m、 延長=146m	
	道 路	防災生活道路B	防災生活道路 道路改築	幅員=6m、 延長=289m	
	道 路	防災生活道路C	防災生活道路 道路改築	幅員=6m、 延長=806m	
	道 路	防災生活道路D	防災生活道路 道路改築	幅員=6m、 延長=196m	
	道 路	防災生活道路E	防災生活道路 道路改築	幅員=6m、 延長=209m	
	道 路	椎名町駅前街区道 路	駅前街区道路 道路改築	幅員=6m、 延長=180m	
	道 路	東長崎駅前街区道 路	駅前街区道路 道路改築	幅員=8m、 延長=232m	
	公 園 広 場		公園・広場整備	6カ所程度 (東長崎駅北口・椎 名町駅北口を含 む)	共同化事 業による 整備ほか
公益 施設		名称	面積	備考	
		集会所	約100㎡	2カ所程度	

(2) その他の施設に関する事項

① 道路整備の基本的方針

【主要生活道路】

〔基本方針〕

- ・主要生活道路のうち、東京都防災都市づくり推進計画に定める防災生活道路 A、防災生活道路 B、防災生活道路 C、防災生活道路 D の 4 路線、さらに補助 172 号線と防災生活道路 C、東長崎駅前街区を結ぶ防災生活道路 E の計 5 路線を、災害時の避難、救援活動時に重要な「防災通り」（幅員 6m）として位置付ける。
- ・椎名町駅及び東長崎駅と補助 172 号線を繋ぐ避難路、交通結節点となる道路について、安全な歩行者空間を確保するため拡幅整備とともに無電柱化を進める。
- ・建替え時の壁面後退等の手法も取り入れながら道路拡幅を進める。

【狭あい道路】

〔基本方針〕

- ・幅員 4m 未満の狭あい道路については、建築基準法第 42 条第 2 項の規定に基づき指定した道路について、区全域で取り組んでいる「豊島区狭あい道路拡幅整備事業」を積極的に活用し、拡幅整備を進める。
- ・安全な道路空間を確保するため、隅切りを積極的に進める交差点を選定し、建替えを伴わない駐車場等の隅切り設置について、地権者と協議する。

【行き止まり道路】

〔基本方針〕

- ・街区の防災性の確保のため、住宅の建替えに併せて既存の空地や通路の活用や、接道不良で建替えが困難な袋地等で売却意向など、利用意向のない土地の区による取得等を通じて、行き止まり道路を通り抜け道路として整備する。

② 公園、緑地等の整備の基本的方針

〔基本方針〕

- ・1箇所 600 m²程度の公園・広場（交通広場を含む）を椎名町駅北口周辺地区・東長崎駅北口周辺地区、及び補助 172 号線、防災生活道路沿道に 6カ所程度を目標に整備する。また、それらには耐震性貯水槽等の防災関連施設の整備を図る。
- ・地区内の既存広場や児童遊園の場所を考慮し、バランスよく公園を配置する。
- ・補助 172 号線の整備に伴う残地等を広場として整備し、憩いと潤いのあるオープンスペースの確保に努める。
- ・公園広場の整備や敷地内の緑化を働きかけていくことにより、地区の緑被率を高める。
- ・既存の児童遊園の隣接地の土地意向を把握し、利用意向の無い土地については、区が積極的に買収し、既存公園及び児童遊園の拡張整備を図る。

③ 防災関連施設の整備方針

〔基本方針〕

- ・公園・広場用用地などを活用し、耐震性貯水槽、防災井戸、防災資機材倉庫などの整備を図り、防災資源の充実を図る。

④ 生活環境施設の整備方針

〔基本方針〕

- ・既存商店街は、敷地面積 100 m²以上の商業・業務系の建物の建替え時における 1 階部分の壁面後退等により、快適な歩行者空間の拡充に努め、安全で楽しい買い物ができる魅力ある買い物空間の創造と共に、街並み景観の誘導を進める。

⑤ 公益施設の整備方針

〔基本方針〕

- ・公園広場の整備に併せて、敷地内に集会所を整備する。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成 29 年度から令和 8 年度までの 10 年間とする。

(2) 整備計画実現のための組織体制

本地区では、不燃建築物への建替え支援や地区計画等による新たな防災対策の決定等、地区全域での取り組みのほかに、地域単位でのまちづくりを進めてきた。

平成 26 年度から長崎四丁目で町会、商店会を中心に懇談会を開催し、平成 29 年 7 月「長崎四丁目地区まちづくり協議会」を設立した。続いて、長崎一～三丁目、長崎五丁目で懇談会を開催し、平成 29 年 9 月に「長崎 1・2・3 丁目地区まちづくり協議会」、平成 30 年 9 月に「長崎五丁目地区まちづくり協議会」を設立した。今後、各地区とも協議会の活動を軸に住民合意形成を図り、本事業を推進していくとともに、3 地区の組織が連携して本地区全体の防災まちづくりを進める。

防災街区整備事業は、東長崎駅北口周辺地区、椎名町駅北口周辺地区、補助 172 号線沿道地区において、土地所有者・建物所有者が主体となり、令和 4 年度に各地区で準備組合を立ち上げ、共同化による防災まちづくりの検討を進めている。