

平野区役所では、平野区将来ビジョンに掲げる「次世代につなぐ魅力あるまちづくり」の実現のため、長吉地域東部において公有地の有効活用を図る中長期的な視点でのまちづくりを推進することとし、平成30年1月に「長吉ウェルカムタウン計画＜基本計画＞」を策定しました。

これを受けて、同年3月には、本計画の顔となる「駅前にぎわいエリア」に位置しているもと長吉長原東第3住宅跡地（以下、「長原駅前未利用地」という。）を対象にマーケット・サウンディングを実施し、区政会議において、民間事業者の提案を参考に区民の皆さまのニーズを把握したうえでその活用方策について検討することとされました。

この度、次世代へつなぐ未来志向の観点から、地域の魅力向上、にぎわいによる再活性化をめざし、長原駅前未利用地を活用したまちづくりの基本方針を取りまとめました。

1. 長吉地域東部の現状と課題



<現状>

- ・市営住宅の建替えに伴い創出された余剰地やもと小学校跡地等の未利用地が散在
- ・長原駅前にある大規模な市有地について、長い間、未利用となっている

<課題>

- 高齢化の進行
- 人口減少
- 未利用地が多数散在
- 商業施設の不足
- 地域内の交通手段が脆弱

2. 長原駅前未利用地の概要



	西側	東側
所在地	長吉長原東二丁目442番9外	長吉長原東二丁目442番14外
面積計	約10,800㎡	約13,600㎡
用途地域 (容積率/建ぺい率(%))	第1種中高層住居専用地域 (200/60)、一部、近隣商業地域 (300/80)、準住居地域 (300/80)	第1種中高層住居専用地域 (200/60)、一部、近隣商業地域 (300/80)、第1種住居地域 (200/80)

3. 都市機能とまちづくり戦略

駅前の大規模未利用地の活用による課題解決

《求められる都市機能》

にぎわい・集客機能の導入

利便性の向上

雇用創出

駅前の魅力アップ

外出機会増加

地域経済活性化

防犯面の向上

《まちづくり戦略》

ラストワンマイル交通の結節点機能の導入

地域内の移動困難性解消

地域施設の利用増進

駅前の交流機会増加

集客拠点整備による地域全体の期待値アップ、イメージの好転

持続可能なまちづくりの実現

4. 都市機能の誘導イメージ及びラストワンマイル交通の結節点機能の導入



・ 公共施設、認定道路の形状・幅員等については、今後関係先との調整により変更となる可能性がある。

5. 地域を活性化させる好循環の創出

- ・地域コミュニティや集客、活気の創出を誘発
→ 賑わい創出の拠点となる『複合型施設』の整備
- ・住民の流動性を高める地域交通の利便性向上
→ 住民の移動ニーズに対応した『オンデマンド交通』の運行

【好循環の創出】



他の未利用地需要の喚起を促進

6. 今後（開発事業者決定まで）の取り組み（予定）

- 令和3年度
 - ・土地区画整理手法を活用した用地整理に着手
 - ・公募条件の整理
- 令和4年度
 - ・都市計画手続き
 - ・開発事業者公募、決定