

2. 巣鴨・西巣鴨地区

(1) 地区の概況

地区の位置

区の北東部に位置する巣鴨1丁目から5丁目、西巣鴨2丁目から4丁目の区域です。南部にJR山手線・都営地下鉄三田線の巣鴨駅、北部に都営地下鉄西巣鴨駅、都電荒川線の庚申塚及び新庚申塚の停留所があります。都市計画道路は南北を放射9号線(白山通り)が通っています。

まちのなりたち

古くから中山道が通っていたため、区内でも最も早くから集落が形成されていました。特に、真性寺周辺は門前町であり、庚申塚は日本橋と板橋宿の中間地点及び王子道との分岐点の休憩場所としてにぎわいました。明治になって宗教大学(現大正大学)が設立され、後期には四谷や浅草から寺院が数多く移転し、寺町ができました。巣鴨駅の開設にあわせ街道周辺で宅地化がすすみました。大正に入ると畑地の大半が住宅地に変わり、旧中山道のバイパスとして現在の白山通りや、明治通りが開通しました。昭和12年に、巣鴨御薬園跡地に中央卸売市場が開設されました。戦災では地区の大半が焼失し、現在の巣鴨1丁目から3丁目では戦災復興土地区画整理事業がおこなわれましたが、残りの地区は戦前の道路未整備のまま住宅が建ちならび現在に至っています。

まちの現況

土地利用は住宅系が過半を占めています。

区の北西部は戸建住宅・木造アパートが密集しています。巣鴨駅周辺では商業系の建物が多くなっています。

巣鴨駅周辺では土地区画整理事業により道路網が比較的整っていますが、住宅地を中心に幅員4m未満の未整備の道路が多く、生活道路や地区道路が不足しています。都市計画道路は、放射9号線(白山通り)が拡幅整備中ですが、補助79号線と補助81号線が未整備です。

<資料>・地区の主要指標

指標	巣鴨・西巣鴨	区全体	
面積	116.5 ha	1,301 ha	
人口	21,740 人	234,638 人	
人口密度	186.6 人/ha	180.4 人/ha	
世帯	11,442 世帯	127,287 世帯	
世帯人員	1.90 人/世帯	1.84 人/世帯	
事業所数	2,217 箇所	23,685 箇所	
従業員数	18,543 人	274,184 人	
建物の不燃化率	64.2 %	62.6 %	
土地利用の比率	教育文化等	16.3 %	13.4 %
	事務所	4.7 %	6.1 %
	専用商業	2.1 %	2.7 %
	宿泊・遊興	2.0 %	1.6 %
	住商併用	9.4 %	7.4 %
	独立住宅	25.7 %	28.3 %
	集合住宅	21.3 %	23.5 %
	工業系	2.8 %	3.1 %
	公園・運動場等	10.9 %	10.0 %
	その他	4.8 %	3.9 %

(人口・世帯 平成12年1月1日 住民基本台帳)
 (事業所数 平成8年度 事業所統計)
 (建物の不燃化率 土地利用の比率 平成8年度 土地利用現況調査)

(2) まちづくりの目標と課題

1) まちづくりの目標

「にぎわいと落ち着いた暮らしがふれあうまち」

地蔵通り商店街のにぎわいによる活気と落ち着いた暮らしの住宅地とが織りなすふれあいのまちをめざします。

2) 主な課題

活気あふれる商業のまちの形成（商業業務拠点と商店街の整備）

とげぬき地蔵の縁日のにぎわう商店街と巢鴨・西巢鴨両駅周辺の商業地を結び、多様な人々が集う活気ある楽しいまちを形成することが課題です。

生活しやすいまちの形成（良好な住環境の形成）

山手線と都営地下鉄三田線の駅をもつ交通の利便性をいかした、昔から住んでいる人と新しく便利さを求めて移り住む人が、ともに生活しやすいまちを形成することが課題です。

歴史を育むまちの形成（アメニティの向上）

旧中山道や折戸通りなどの古くからある街道、JRや地下鉄の駅、都電の各停留所、谷端川や千川上水の流れていた道筋、学校等の大規模な施設や地区の生活に密着した商店街や公共施設など、これまでに蓄積されたまちの資源を生かしたアメニティを向上することが課題です。

安全・安心で快適なまちの形成（防災性の向上）

道路が不備なまま木造住宅が密集した地

区の改善をすすめ、安全・安心に住み続けることのできるまちを形成することが課題です。



(3) 地区整備方針

1) 継続的にすすめるまちづくり

行政と区民・事業者が協働してまちづくりをすすめるため、土地利用の類型（第3章参照）ごとにまちづくりの基本的な考え方をしめします。

<一般住宅地>

巢鴨1丁目の敷地規模の比較的大きい良好な住宅地は、建替えにあわせた接道部の緑化、建物の外観の工夫などをはかるとともに、敷地の細分化防止等により街並みの調和に配慮しながら、住環境の保全をすすめます。

巢鴨3丁目から4丁目および西巢鴨2丁目から4丁目の住宅地は、建替えにあわせた狭あい道路の拡幅やすみ切りの整備、接道部の緑化などにより住環境の向

上につとめます。道路網が不足したり木造建物の密集している一部の地区は、建物の共同化や行き止まり道路の解消、オープンスペースの確保などにより防災性の強化にとりくみます。

< 併用住宅地 >

地蔵通りおよび庚申塚通り商店街は、地区道路による防災性の向上とともに、周辺住宅地の生活の中心地として、また、旧中山道の一部として巣鴨駅周辺から西巣鴨方面へかけて商店街のネットワークを維持・発展させ、とげぬき地蔵の門前町の雰囲気を取り入れるなどにより、にぎわいのあるまちの維持・発展をめざします。

折戸通り、栄和通り、朝日通りの商店街は、快適な歩行者空間の確保をはかるとともに、周辺住宅地の生活の中心地として利便性の高い商店街の形成をめざします。

お岩通り、江戸橋の商店街は、地区道路による防災機能の確保をはかるとともに周辺住宅地の生活の中心地として利便性の高い商店街の形成をめざします。

< 地域中心商業業務地 >

巣鴨駅周辺は、商業・業務や文化機能等の充実した中心商業業務地としての土地利用をはかるとともに、地区の玄関口にふさわしい魅力的な街並みとオープンスペースを備えた拠点となることをめざします。また、快適な歩行者空間や商店街

づくり等をすすめ、活力ある生活拠点づくりにとりくみます。

地下鉄西巣鴨駅周辺は、にぎわいのある中心商業地として、放射9号線（白山通り）や環状5の1号線（明治通り）、高速道路王子線の整備にあわせて、商業・業務、都市型住宅等の多様な用途が複合する中高層市街地の形成をはかります。駅利用者の利便性の向上や歩行者空間の確保のため、自転車駐車を整備します。

< 商業業務系混在地 >

土地区画整理事業が実施された巣鴨1丁目から3丁目の地区は、商業・業務や文化、住宅などの多様な機能が共存する利便性を生かして、魅力ある都市型の機能を誘導し土地の高度利用をすすめます。また、地区道路による防災性の向上とともに、建替えにあわせた接道部の緑化、建物の外観などの工夫や不燃化等により環境の改善にとりくみます。

地蔵通りの商店街および地蔵通りと白山通りの中間の地区は、商業・業務や文化、住居などの多様な機能が共存する地区であり、とげぬき地蔵の参拝者のにぎわいを生かした門前町の雰囲気を取り入れるなど、個性的で活力のある街並みの形成にとりくみます。また、地区道路による防災性の向上とともに、建替えにあわせた一部狭あい道路の拡幅、接道部の緑化、あるいは建物の不燃化・共同化などによ

り、環境の改善にとりくみます。

< 幹線沿道型混在地 >

環状5の1号線（明治通り）および放射9号線（白山通り）の沿道は、中高層の商業・業務、都市型の住居などが複合する市街地の形成をはかります。



道や街路樹等の整備をはじめ周辺住宅地の環境に配慮した沿道の街並み形成にとりくみます。

ウ、補助81号線の整備にあたっては、歩道や街路樹等の整備をはじめ周辺住宅地に配慮した道路とし、沿道の不燃化を促進し災害時の延焼遮断帯となるようとりくみます。

エ、「アメニティ形成特別推進地区」として指定されている「染井地区」では、快適な環境の形成をめざし、建築行為等をきめ細かく誘導します。

オ、巢鴨5丁目および西巢鴨4丁目的一部分にかかる「染井霊園周辺地区」では、「特定地区のまちづくり」として引き続き「居住環境総合整備事業」により、老朽住宅等の建替えを促進し建物の不燃化・共同化をはかるとともに、道路やオープンスペースの確保など公共施設の整備をおこない、居住環境の総合的な向上をすすめます。また、「防災再開発促進地区」の指定にともなう地区計画制度等の市街地整備手法の活用を検討します。

カ、統合後の朝日中学校跡地については、地区特性や防災・環境面などさまざまな観点からその活用を検討していきます。

2) 重点的にすすめるまちづくり

「特定地区のまちづくり」(第1章参照)や都市計画道路の整備等、この地区で重点的にすすめるまちづくりをしめします。

ア、環状5の1号線及び放射9号線の拡幅整備にあたっては、歩道を十分に確保し快適な歩行者空間づくりをすすめます。また、地域の環境と調和したみどりあふれる街並みの形成をめざします。

イ、補助79号線の整備にあたっては、歩