

### 3. 大塚地区

#### (1) 地区の概況

##### 地区の位置

区の東部に位置する北大塚1～3丁目、南大塚1～3丁目、西巣鴨1丁目、および上池袋1丁目にかけての区域です。中央にJR山手線の大塚駅、南端に営団地下鉄丸の内線の新大塚駅があります。南北に都電荒川線が通り、巣鴨新田、大塚、向原の3つの停留所があります。都市計画道路は補助79号線(氷川下通り)、補助80号線(大塚都電通り)、補助82号線(がん研通り)が大塚駅に向かって集中しているほか、南側に放射8号線(春日通り)、西側に補助81号線(空蝉橋通り)、補助174号線が通っています。

##### まちのなりたち

江戸時代には現在の地下鉄新大塚駅周辺は巣鴨辻町という町奉行所支配地でした。平地面部(春日通りと白山通りの間)は主に田畑として利用されていましたが、折戸通り沿いには集落ができていました。明治になって市街化がすすみ、大塚駅が開設されました。戦前は都内有数の繁華街でありにぎわいをみせていました。戦災では地区の全域が焼失し、大塚駅周辺では戦災復興土地区画整理事業により整備されましたが、他の区域は戦前の道路未整備のまま建物が再建され、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。土地区画整理事業が行われた地区は中高層の

マンション等が立地し、それ以外では木造の戸建住宅やアパートが密集しています。大塚駅周辺では商業業務系の建物が多くみられます。

道路は、土地区画整理事業により道路網が比較的整っている大塚駅周辺を除き、幅員4m未満のものが多く、生活道路や地区道路が不足しています。都市計画道路は、補助79号線を除きおおむね整備済みです。

#### <資料>・地区の主要指標

指標	大塚	区全体	
面積	136.4 ha	1,301 ha	
人口	28,080 人	234,638 人	
人口密度	205.9 人/ha	180.4 人/ha	
世帯	15,927 世帯	127,287 世帯	
世帯人員	1.76 人/世帯	1.84 人/世帯	
事業所数	2,770 箇所	23,685 箇所	
従業員数	33,126 人	274,184 人	
建物の不燃化率	66.8 %	62.6 %	
土地利用の比率	教育文化等	13.9 %	13.4 %
	事務所	10.1 %	6.1 %
	専用商業	1.0 %	2.7 %
	宿泊・遊興	0.7 %	1.6 %
	住商併用	7.5 %	7.4 %
	独立住宅	26.1 %	28.3 %
	集合住宅	26.5 %	23.5 %
	工業系	2.5 %	3.1 %
	公園・運動場等	8.2 %	10.0 %
その他	3.5 %	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

#### 「魅力あふれる拠点に人びとが集うまち」

大塚駅を中心に道路や都電が通るこの地区では、人びとがまた訪れたいと感じる魅力ある拠点の整備をはかり、にぎわいのあるまちの形成をめざします。

### 2) 主な課題

#### 駅を中心に人が集うまち（拠点となる駅周辺の再整備）

なだらかな谷の中心地に駅があり、そこから放射状に道路や都電が伸びています。広場などの快適な歩行者空間、良好な地区景観の形成など、利便性が高く魅力ある拠点を形成することが課題です。

#### 安全・安心で快適なまち（防災性の向上）

地区内には、道路が不備な密集住宅地が広がっています。これらを含め地区全体として安全・安心のまちの形成と、放射状に伸びる主要な道路の沿道は良好な景観をもつ快適なまちの形成が課題です。

#### 魅力ある顔を持つまち（アメニティの向上）

かつて谷端川が流れていた道筋、JR山手線の土手や橋からのながめ、都電及び向原、大塚、巣鴨新田の各停留所、生活に密着した商店街や公共施設など地区の歴史や自然を生かした、アメニティの豊かな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>

南大塚3丁目を除く住宅地の大半については、地区道路をはじめとする道路網の形成をはかるとともに、建替えにあわせた狭あい道路の拡幅やすみ切りの確保、接道部の緑化などにより住環境の向上につとめます。また、道路網が不足していたり木造建物が密集している地区は、建物の共同化、行き止まり道路の解消、オープンスペースや消防水利の確保などにより、防災性の強化にとりくみます。南大塚1丁目の東南部や南大塚2丁目の都立大塚病院周辺など一部の良好な住宅地は、建替えにあわせた接道部の緑化、細分化の防止、建物の外観の工夫などに

より住環境の維持・向上につとめます。

#### < 併用住宅地 >

補助 174 号線沿道は、変化に富んだ坂道のまちであることを生かしながら、緑豊かで落ち着いた景観を保つ住商共存のまちをめざします。

折戸通りの商店街は、快適な歩行者空間の形成をはかるとともに、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。

江戸橋通り商店街は、地区道路の整備による防災機能の向上をはかるとともに、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 >

大塚駅周辺は、池袋副都心と連携を強める方向で、駅舎の改築、自由通路、都電を含めた駅前広場の再整備、自転車駐車場の整備などの再開発の誘導等により、にぎわいのある中心商業業務地としての土地利用をはかります。また、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の形成をめざします。

#### < 商業業務系混在地 >

補助 81 号線（空蝉橋通り）から補助 82 号線（がん研通り）にかけての地区は、商業・業務や文化、住居などの複合した機能が共存する、にぎわいのある都市型の土地利用を誘導します。また、北

大塚 3 丁目の土地区画整理が実施された地区は、接道部の緑化、建物の外観の工夫などにより環境の向上につとめます。

大塚駅周辺の土地区画整理事業が実施されたところを中心とする地区は、商業・業務や文化、住宅等の多様な機能が共存する魅力ある都市型の土地利用をはかるとともに、地区道路の形成と、建替えにあわせた接道部の緑化、建物の外観の工夫などにより環境の向上につとめます。

大塚三業地を中心とする地区は、歴史的風情を残しており、地区の個性を生かした魅力ある都市型の土地利用をはかります。また、地区道路をはじめとする道路網の形成をはかるとともに、建替にあわせた狭あい道路の拡幅やすみ切りの確保、建物の外観の工夫、建物の不燃化・共同化、オープンスペースの確保などにより、環境の向上または改善にとりくみます。

補助 79 号線沿いの地区は、中高層の商業・業務や都市型の住居等の複合した機能が共存する市街地の形成をはかります。

#### < 幹線沿道型混在地 >

放射 8 号線（春日通り）沿道は、都心と池袋副都心を結ぶ主要な道路であり、沿道に広がる住宅地の生活利便に資する商業機能の育成や、文化機能の立地誘導に

より、にぎわいのある生活アメニティ空間の形成をはかります。また、営団地下鉄丸の内線の新大塚駅周辺は、商業・居住等の多様な機能が複合した拠点の形成をめざします。



## 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、補助79号線の整備にあたっては、歩道や街路樹の整備をはじめ周辺住宅地と調和した沿道の街並み形成をすすめます。

イ、北大塚2丁目の一部地区については、「地区計画」等を活用した市街地の整備をおこない、狭あい道路の拡幅や建物の不燃化・共同化、行き止まり道路の解消、オープンスペースの確保等により防災性および住環境の向上につとめます。

ウ、上池袋1丁目全域においては、「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行い居住環境の総合的な向上につとめます。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。

エ、癌研究所附属病院の移転後の跡地については、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。