

大塚駅南口地区のまちづくりについて

1. これまでの経緯

年度	地域	豊島区
令和元年 6 月 ～12 月	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり勉強会 3回（地権者主催） ⇒まちづくりの仕組みや進め方を共有 <p>12月に<u>まちづくり協議会設立</u></p>	
令和 2 年 8 月	<ul style="list-style-type: none"> ・第1回説明会（協議会範囲権利者に対して協議会が実施） 	
令和 3 年 3 月	<p>【東京都】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」改定 ⇒大塚地域では、商業・業務・文化・交流、生活支援施設など多様な都市機能を集積するとともに活力とぎわいの拠点を形成 ・「都市再開発の方針」改定 ⇒大塚駅周辺地区として再開発促進地区に指定 	
令和 3 年 3 月		<ul style="list-style-type: none"> ・「豊島区都市づくりビジョン」改定 ⇒大塚地域の地域別まちづくり方針として、大塚駅周辺では商業・業務・文化・交流、生活支援施設など<u>多様な都市機能を集積するとともに、交流（活力とぎわいの）拠点を形成</u> ⇒戦災復興による土地区画整理事業が実施された地区では、<u>都市機能の更新を促進するため街区再編などを検討</u>
令和 3 年 4 月～ 令和 4 年 1 月 令和 4 年 4 月 令和 4 年 5 月～ 令和 6 年 3 月 令和 7 年 6 月	<ul style="list-style-type: none"> ・総会：2回／説明会：2回 ⇒まちづくりの方針を検討 ・第4回説明会 ⇒<u>「開発整備の基本方針案」確認</u> ・協議会解散総会・準備組合設立総会 ⇒まちづくり協議会の解散、 <u>大塚駅南口地区再開発準備組合設立</u> ・総会：7回、理事会：43回、勉強会 ※：1回、説明会※：2回（※施行区域内権利者へ準備組合が実施） ⇒<u>「基本計画案」検討</u> ・総会 ⇒<u>「基本計画案」確認</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・「東池袋駅周辺まちづくり方針」策定 ⇒大塚駅方面への動線である路線と接続し、大塚エリアとも連携するように歩行者空間を拡大し、<u>歩行者ネットワークを形成</u>

2. 大塚駅南口地区再開発準備組合の概要（10月中旬時点）

名 称：大塚駅南口地区再開発準備組合
権 利 者 数：56人（土地所有者41人、借地権者15人）
組合加入者数：52人（加入率92%）
事 務 局：東京建物（株）

① 地区の概要

地 区 名 大塚駅南口地区
所 在 地 南大塚三丁目49番・他
施 行 区 域 約0.5ha（地区計画：約0.7ha）
都 市 計 画 高度利用地区（想定）
市街地再開発事業（想定）
大塚駅南口地区地区計画（想定）



◆ 用途地域・容積率等の指定状況

用途地域	商業地域
指定建ぺい率	80%
指定容積率	500%・700%
高度地区	指定なし
日影規制	指定なし
その他	再開発促進地区



② 地区の状況と課題

- 戦災復興区画整理が実施された地区内には、当初建設された築40年以上の連棟式共同建物が集積しているが、権利関係が複雑なため都市機能更新が進まず、安全・安心や防災上の喫緊の課題を抱えている。
- 駅前商店街として人々が賑わう一方で、一時避難スペース、広場等のオープンスペースが不足している。
- 地区内商店街の道路では歩車分離がされておらず、歩行者が優先された空間になっていない。
- 駅前立地特性を活かした、商業・交流機能など機能集積と、拠点形成により、にぎわいを高めることが求められている。



③ まちづくりの考え方

- 大塚のまちのにぎわいを継承する都市基盤の再整備
 - 大街区化や広場等の整備による、安全・安心な都市活動の確保
 - 駅とまちをつなぐ、歩行者ネットワークの強化
- 大塚駅周辺の顔となる新たなにぎわいと活力の強化
 - 大塚らしい魅力を感じさせる多様な機能の継承・発展による交流拠点整備
 - 子育て世帯や高齢者世帯に向けた魅力ある都心居住環境の整備
- 地域資源の魅力を活かした都市空間の形成
 - 歴史ある神社や都電沿線の風景を活かした、個性ある美しい都市景観の形成
 - エリアマネジメントによる持続可能な大塚の魅力向上

④ 想定スケジュール

- ・令和 7 年 12 月 24 日 都市計画審議会（**本日**）
- ・令和 8 年度 都市計画決定
- ・令和 9 年度 組合設立認可
- ・令和 10 年度 権利交換計画認可