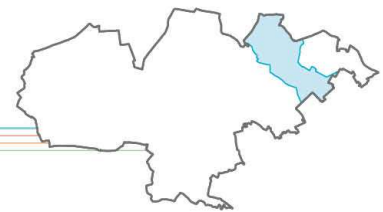


2 巣鴨・西巣鴨地域



1 地域の概況

(1) 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。南西側は大塚地域、北東側は駒込地域、北西側は北区、南東側は文京区に接しています。

(2) 変遷

古くから中山道が通り、区内で最も早く集落が形成されました。江戸六地蔵の真性寺周辺は門前町として栄え、日本橋と板橋宿の間に位置する庚申塚は、現在の折戸通りと交差する場所にあった休憩場所としてにぎわいました。

明治時代に宗教大学（現大正大学）が設立されるとともに、東京の市街地から寺院が数多く移転し、寺町が形成されます。そして、明治36（1903）年に巣鴨駅が開設された後は、街道周辺の宅地化が進みました。

大正・昭和時代になり、畑地の大半が住宅地になり、旧中山道のバイパス機能を持つ現在の白山通りや明治通りが開通しました。

昭和12（1937）年には、巣鴨御薬園跡地に中央卸売市場豊島分場が開設されました。しかし、戦災により地域の大半が被害を受けて、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実施されました。その他の区域は、戦前の狭い道路形態のまま住宅が建ち並び、現在に至っています。

(3) 現状

土地利用は、住宅系が過半を占め、地域の北西部は戸建住宅・木造アパートが密集しています。

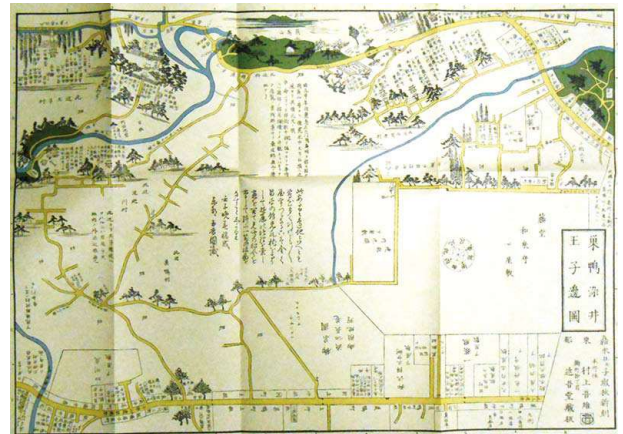
巣鴨駅近辺では、商業系の建築物が多くなっており、とげぬき地蔵で有名な巣鴨地蔵通り商店街があります。

鉄道は、南部にJR山手線と都営地下鉄三田線の巣鴨駅、北部に都営地下鉄三田線の西巣鴨駅、都電荒川線の庚申塚及び新庚申塚の停留場があります。

道路は、戦災復興土地区画整理事業により道路網が整っている巣鴨駅周辺を除き、住宅地を中心に幅員4m未満の未整備の道路が多く、地区道路や生活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）と環状5の1号線（明治通り）が概ね整備済み、補助81号線の放射9号線以東が事業中、補助79号線と補助81号線の放射9号線以西が未整備です。このうち、東京都は補助81号線の放射9号線以東を特定整備路線¹³に指定しました。

図表135 巣鴨染井王子辺図



豊島区地域地図第3集より転載

図表136
流行菊の花揃「巣鴨植木屋弥三郎」



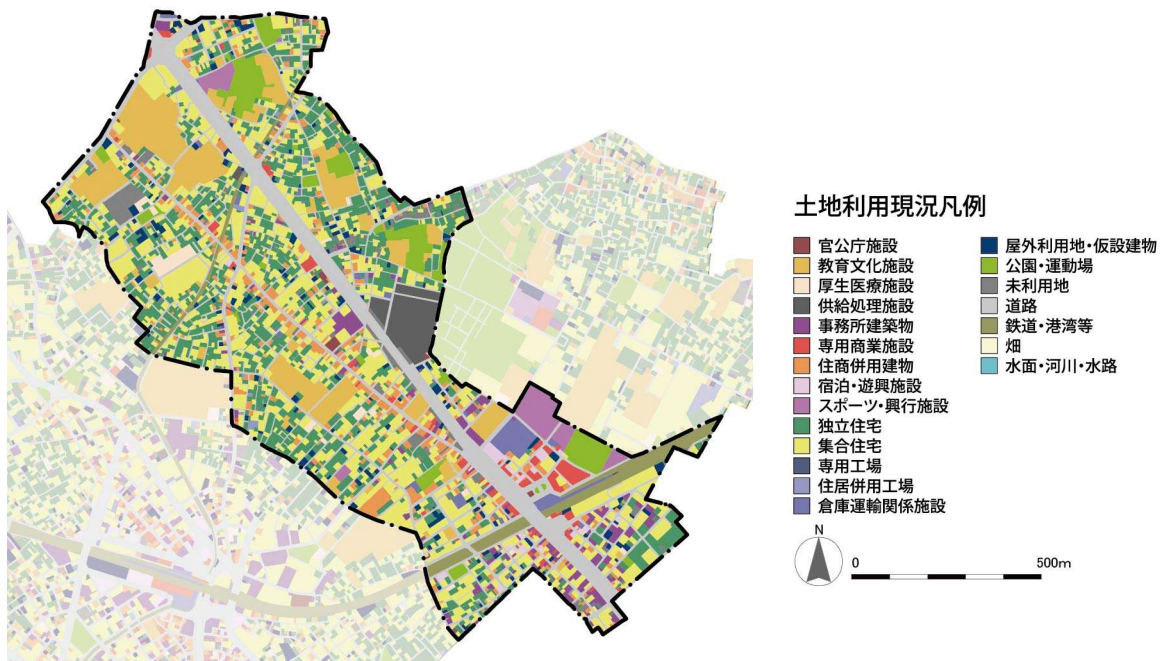
豊島区立郷土資料館蔵

図表 13-7 地域の主要指標⁸⁴

	豊島区 (a)	巣鴨・西巣鴨地域 (b)	割合 (b/a)		豊島区	巣鴨・西巣鴨 地域
人口	301,599人	28,346人	9.4%	面積	1,298.4ha	116.4ha
0～14歳	26,489人	2,469人	9.3%	公共系	10.4%	12.9%
15～64歳	211,034人	19,344人	9.2%	事務所	4.3%	2.8%
65歳～	58,539人	6,027人	10.3%	専用商業	2.0%	1.5%
人口密度	232 人/ha	244人/ha		宿泊・遊興	1.3%	2.3%
世帯	183,819世帯	16,673世帯	9.1%	住商併用	4.6%	5.5%
単身世帯割合	64.0 %	61.7%		独立住宅	20.5%	17.6%
世帯人員	1.6人/世帯	1.7人/世帯		集合住宅	23.5%	22.7%
事業所数	19,141所数	1,634所数	8.5%	工業系	1.6%	1.7%
従業者数	269,773人	14,919人	5.5%	公園・運動場等	4.1%	4.3%
不燃化率	76.2 %	78.0%		未利用地等	1.8%	2.2%
				その他	25.8%	26.5%

※人口（人）は、年齢不詳データがあるため、各区分人口を合計しても一致しない。

図表 13-8 土地利用現況図



資料：「土地利用現況調査(令和3(2021)年度)」より作成

2 まちづくりにあたっての立脚点

第3章「豊島区の都市づくりにあたっての立脚点」及び地域特性に基づき、地域像、まちづくりの主な視点、地域の骨格となる拠点と軸の形成を示します。

(1) 地域像

旧中山道に位置する巣鴨地藏通り商店街のにぎわいと落ち着いた住宅地が織りなす、暮らす人と訪れる人が触れ合うまちをめざします。

「旧中山道の歴史と文化とにぎわいを引き継ぐまち」

(2) まちづくりの主な視点

○地域と協働した木造住宅密集地域の改善による災害に強いまちづくり

防災都市づくり推進計画による木造住宅密集地域の改善と共助による住民主体の防災活動を組みあわせて、安全・安心なまちづくりが必要です。

○旧街道の歴史と文化を生かしたまちづくり

旧中山道や折戸通りなど古くからの街道で培われてきた歴史と文化を地域の資産として生かしたまちづくりが必要です。

○商店街の魅力を生かしたまちづくり

巣鴨駅前から庚申塚・掘割に続く商店街と駅周辺の商業地を結び、日常生活と密着した観光地の魅力を発信して、国内外から人々が訪れるまちづくりが必要です。

○世代を超えて人がつながる、にぎわいと情緒のあるまちづくり

商店街での触れ合いや落ち着く情緒ある風景、まちなかのみどり、鉄道と都電が通る交通利便性など、昔から住み続けてきた人と新しく住みはじめた人にとって、世代を超えて心地良い環境を形成するまちづくりが必要です。

図表 139 地域資源図（巣鴨・西巣鴨地域）

巣鴨・西巣鴨地域



(3) 地域の骨格

【拠点】

■巣鴨駅周辺を中心とした「交流拠点」の形成

○巣鴨駅周辺では、多くの文化人、芸術家が眠る染井霊園の歴史的資源や旧中山道の街道筋に開けた個性的な商店街の雰囲気を保全し、安全性が高く、魅力ある「交流（活力とにぎわいの）拠点」として位置づけます。あわせて、生活拠点としての役割を担います。

■西巣鴨駅周辺を中心とした「生活拠点」の形成

○地域の人々が活発に交流し、にぎわう生活拠点として、日常生活を支える商業、医療、福祉、子育て、教育など都市機能が集積する拠点を形成します。

【都市骨格軸】

○放射9号線、環状5の1号線は、都市の骨格を構成し、道路ネットワークの形成にとどまらず、防災、みどり、景観、環境、にぎわいなど、様々な機能を担う都市骨格軸として周辺地域との連携や交流を支えます。

図表140 巣鴨駅



図表141 西巣鴨駅



3 地域像を実現するためのまちづくり方針

第4章「目標を実現するための都市づくり方針」に基づき、地域像を実現するためのまちづくり方針を示します。



高度な防災機能を備えた都市の実現

- 巣鴨5丁目は、補助81号線の整備とあわせて、沿道の不燃化・耐震化を進め、大規模地震時の同時多発火災に備えた延焼遮断帯³⁰を形成するとともに、災害時の避難に有効な道路や広場などの地区公共施設の整備を進めます。
- 整備地域である西巣鴨4丁目、巣鴨5丁目は、建築物の建替えにあわせた地区道路や防災生活道路、生活道路の整備やすみ切りの確保、接道部の緑化、行き止まり道路の解消、オープンスペースの確保、建築物の不燃化・耐震化の促進などにより防災性の向上と住環境の改善を図ります。
- 染井霊園周辺は、建築物の不燃化や耐震化を促進し、避難場所³⁴としての機能を高めるとともに、そこに至る避難路等の安全性を確保します。



誰もが住み続けられる住環境の整備

- 特定整備路線¹³の整備などとあわせて住宅地の防災性の向上を図りながら、建築物の建替えにあわせた接道部の緑化、敷地細分化の防止などにより、安心して暮らせるまちづくりを進めます。
- 商店街の活性化を図るため、産業、文化、観光などの振興施策に加えて、人々のつながりを育むコミュニティ施策に地域と協働して取り組みます。
- 巣鴨地蔵通り、庚申塚通り及び折戸通りなどの商店街では、日常生活や人々の交流を支える商店街をめざします。
- 文京区と接する巣鴨1丁目の低層住宅地は、みどり豊かで落ち着きのある街並みを維持・保全し、ゆとりと潤いが感じられる安全な住環境を形成します。



にぎわいと活力の強化

- 旧中山道や都電の走る姿、多くの著名人が眠る染井霊園、文化を今に引き継ぐ寺社など、多彩な地域資源を生かしたまちづくりを進めます。
- 快適な観光を支える機能の充実や防災対策の強化、ユニバーサルデザインを推進し、国内外から人々が訪れるまちづくりに取り組みます。
- 江戸の文化をともに魅力とした駒込地域や雑司が谷地域と連携しながら、それぞれの個性を高め合うまちづくりに取り組みます。
- 「区と区内大学の連携・協働の包括協定」を締結した大正大学と連携して、大学による地域社会への貢献活動などを通じた大学と地域、学生と住民の交流を促進します。



人に優しい交通環境の構築

- 都市計画道路の施行にあたり、整備可能な区間では、四季の彩りを感じさせる緑化や無電柱化、自転車走行空間の整備など安全で快適な歩行者空間を形成するとともに、バス路線の再編等について関係機関との協議を検討します。
- 巣鴨駅周辺では、安全で快適な歩行者空間の形成を目指します。
- 巣鴨地蔵通りでは、既存道路の無電柱化により、災害時の道路閉塞の防止や安全で快適な歩行者空間の確保、良好な住環境と景観形成などを進めます。



みどりの回廊に包まれた憩いの創出

- みどりの拠点である染井霊園は、霊園としての役割を踏まえつつ、生物多様性に貢献する拠点として、関係機関との連携により維持・保全に取り組みます。
- 放射9号線、環状5の1号線、補助79号線及び補助81号線は、街路樹の整備や沿道の緑化、オープンスペースの確保などにより、みどりの拠点や公園などを結び、連続性のあるみどりの軸を形成します。
- 連続したみどりを形成する駒込駅から江戸橋までのJR山手線沿いの桜並木は、桜の健全度を考慮しながら、地域と協働して保全に取り組みます。
- 地域の歴史や文化を現在に伝え、人々に親しまれてきたとげぬき地蔵尊高岩寺や西巣鴨駅周辺の寺町などのみどりは、地域の大切な資産として次世代へと引き継いでいきます。



個性ある美しい都市空間の形成

- 歴史を伝える寺社や近接する六義園などの歴史を生かして、個性ある景観づくりを進めます。
- 多くの観光客が訪れる巣鴨地蔵通り商店街は、「巣鴨地蔵通り四丁目地区地区計画」などに基づき、歴史と文化を生かした魅力ある商業と住環境が調和した街並み景観を形成します。
- 西巣鴨駅周辺では、寺院が集積する寺町としての雰囲気を生かした景観づくりを進めます。
- 都電沿いの緑化や染井霊園、低層住宅地のみどりなどを生かして、潤いを感じられる景観づくりを進めます。
- 補助81号線の整備にあたっては、地域の特性を踏まえながら、道路と沿道の街並みが一体となった景観をめざします。



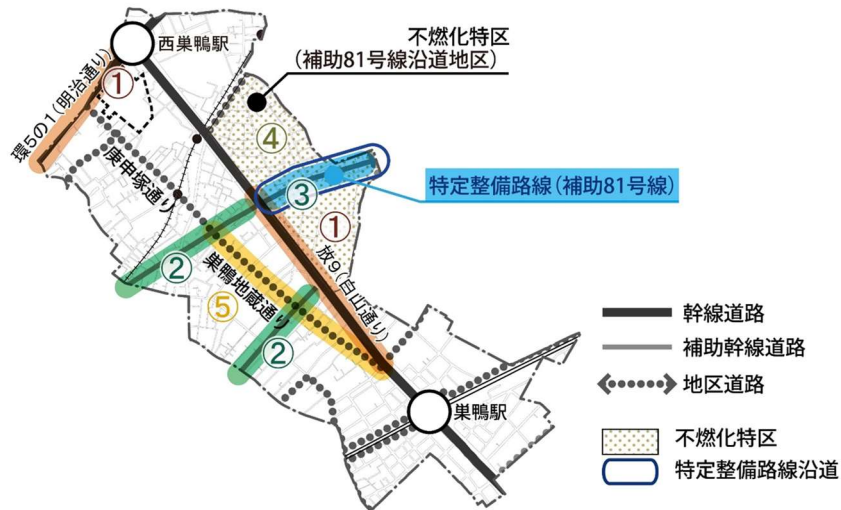
エネルギー効率の高い脱炭素型都市への転換

- 交流拠点である巣鴨駅周辺では、都市づくりの動向にあわせて、エネルギーの面的利用と高効率化を促進します。
- 染井霊園のみどりを保全するとともに、その周辺での緑化を促進し、ヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。

4 主要な都市整備プロジェクトの推進

まちづくりにあたっての立脚点及び地域像を実現するためのまちづくり方針に基づき、主要な都市整備プロジェクトの推進方針を示します

図表 14 2 主要な都市整備プロジェクト図（巣鴨・西巣鴨地域）



プロジェクト

①

放射9号線及び環状5の1号線の整備

- 放射9号線及び環状5の1号線の整備にあたり、歩行者空間の拡大や街路樹の整備などを東京都へ働きかけます。
- 放射9号線と巣鴨地蔵通りが接する箇所では、公共空間活用の支援などにより、国内外に向けた魅力ある商店街の入口にふさわしいまちづくりに取り組みます。

プロジェクト

②

補助79号線の整備・補助81号線（放射9号線以西）の事業と沿道まちづくりの推進

- 補助79号線及び補助81号線（放射9号線以西）の整備にあたっては、歩道や街路樹等の整備など、周辺住宅地の環境とともに商店街との交差に配慮し、地域特性に応じた沿道の街並みと延焼遮断機能の形成に取り組みます。

プロジェクト

③

補助81号線（放射9号線以东）（特定整備路線¹³）の整備と沿道まちづくりの推進

- 補助81号線沿道は、延焼遮断機能を高めるため、建築物の不燃化を促進するとともに、地域の状況に応じて道路整備による残地などを活用した共同化¹⁹等や避難路の整備、みどりの創出などを進め、安全で快適な都市空間を形成します。
- 道路整備とあわせて、周辺地域とのバランスや路線としての一体性を勘案し、既存商店街の利便性にも配慮しながら、地域の特性を踏まえ策定した「特定整備路線沿道まちづくり方針」に基づき、地域とまちづくり

の方向性を共有していきます。また、地区計画等によるまちづくりルールとともに、安全・安心で快適に住み続けられる沿道のまち並みを目指していきます。

プロジェクト
④

巣鴨5丁目での不燃化特区による不燃化の促進

- 不燃化特区では、地区計画等によるまちづくりルールの策定に加えて、「新たな防火規制³²」の指定と、期間を限定した助成等の支援策により老朽化した建築物の建替え等を促進しながら、防災性と住環境の向上をめざします。
- 補助81号線の整備や避難する道路、公園の確保などにより、染井霊園と北区立西ヶ原みんなの公園との連携を強化し、地区の防災性の向上を図ります。

プロジェクト
⑤

巣鴨地蔵通りの無電柱化

- 多くの来街者で賑わう巣鴨地蔵通りでは、既存道路の無電柱化モデル路線として、最新技術を積極的に採用し、低コストかつ短期間で無電柱化を進めます。
- 旧中山道を彷彿とさせる石畳での景観舗装など、地域特性を生かした道路整備により、特色ある良好な都市空間の創出及び安全で快適な歩行空間の確保を目指します。

図表14-3 都市整備方針図（巣鴨・西巣鴨地域地域）

