

## 3 大塚地域



### 1 地域の概況

#### (1) 位置

区の東部に位置する北大塚1丁目から3丁目、南大塚1丁目から3丁目、西巣鴨1丁目及び上池袋1丁目の区域です。北東側は巣鴨・西巣鴨地域、南西側は池袋東地域、環状5の1号線（明治通り）以西は池袋本町・上池袋地域、南東側は文京区に接しています。

#### (2) 変遷

江戸時代、現在の新大塚駅周辺は巣鴨辻町と呼ばれ、大都市江戸の一部に含まれていました。春日通りと白山通りの間の平地部は主に田畑でしたが、折戸通り沿いに集落が形成されていました。

明治時代になり市街化が進み、明治36（1903）年に大塚駅が開設されました。戦前は都内有数の繁華街として、にぎわいをみせていました。

しかし、戦災により地域の大半が被害を受けて、大塚駅周辺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、戦前の幅員が狭い道路のまま建築物が再建されました。昭和30（1955）年代以降、次々と都電が廃止となる中で唯一、「三ノ輪橋～早稲田」間を走る都電荒川線が残っています。

#### (3) 現状

土地利用は、住宅系が過半を占めており、戦災復興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、それ以外では木造住宅密集地域が広がっています。大塚駅周辺では、商業業務系の建築物が多くみられます。また、大塚駅周辺及び折戸通りには、商店街が形成されています。

鉄道は、中央にJR山手線の大塚駅、南端に東京メトロ丸ノ内線の新大塚駅があります。また、南北に都電荒川線が通り、巣鴨新田、大塚駅前、向原の3つ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大塚駅周辺を除き、幅員4m未満のものが多く、地区道路や生活道路が不足しています。

都市計画道路は、補助82号線（宮仲公園通り）、補助174号線（西巣鴨橋通り）が完成し、放射8号線（春日通り）、環状5の1号線、補助79号線、補助80号線及び補助81号線（空蝉橋通り）が概ね整備済みです。このうち、補助79号線と補助81号線は一部未整備区間があります。

大塚駅の改修にあわせて南北自由通路が整備されて、南北を結ぶ歩行者動線が強化されました。

図表144 大塚花柳地入口  
(大正13(1924)年)



写真でみる豊島区50年のあゆみより転載

図表145 大塚都電車庫



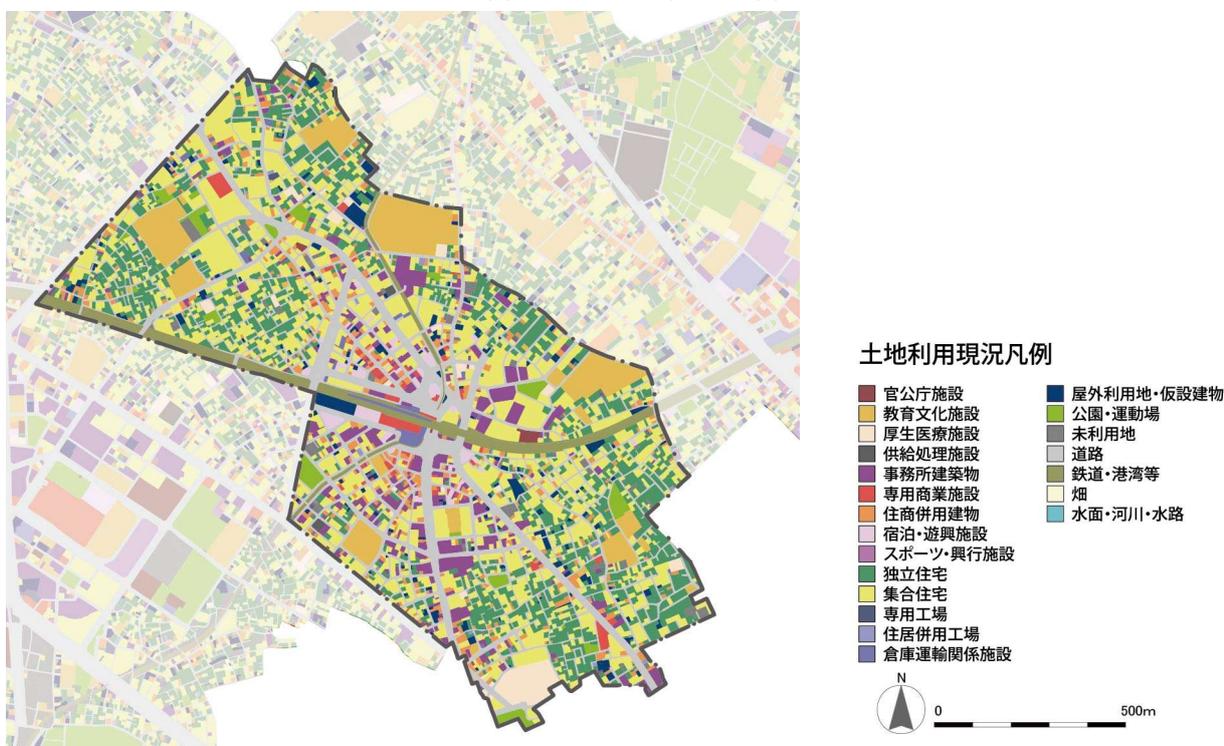
画像提供：豊島新聞社

図表 14 6 地域の主要指標<sup>84</sup>

	豊島区 (a)	大塚地域 (b)	割合 (b/a)		豊島区	大塚地域
人口	301,599人	40,467人	13.4%	面積	1,298.4ha	136.3ha
0～14歳	26,489人	3,420人	12.9%	公共系	10.4%	9.7%
15～64歳	211,034人	28,839人	13.7%	事務所	4.3%	6.2%
65歳～	58,539人	7,461人	12.7%	専用商業	2.0%	1.3%
人口密度	232人/ha	297人/ha		宿泊・遊興	1.3%	1.0%
世帯	183,819世帯	25,590世帯	13.9%	住商併用	4.6%	4.6%
単身世帯割合	64.0%	65.8%		独立住宅	20.5%	18.6%
世帯人員	1.6人/世帯	1.6人/世帯		集合住宅	23.5%	27.0%
事業所数	19,141所数	2,326所数	12.2%	工業系	1.6%	1.0%
従業者数	269,773人	27,092人	10.0%	公園・運動場等	4.1%	1.8%
不燃化率	76.2%	80.0%		未利用地等	1.8%	1.2%
				その他	25.8%	27.6%

※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 14 7 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

都電の走る風景や都電沿いのバラなど、人々が何度も訪れたいと思う魅力ある拠点を形成し、レトロな雰囲気と現代的な利便性を調和させた安全・安心で魅力的なまちをめざします。

## 「鉄道と都電が交差する拠点に多様な人々が集うまち」

### (2) まちづくりの主な視点

#### ○多様性を尊重し、誰もが安心して暮らせるまちづくり

外国人を含む多様な人々が互いを尊重し、助け合い共生できるまちづくりが必要です。

#### ○利便性の高い駅を中心に人々が集うまちづくり

大塚駅周辺では、交通結節機能の強化やユニバーサルデザインを推進し、人々の回遊性を高めるとともに、新大塚駅周辺では大塚駅との連携を強化し、日常生活を支えるまちづくりが必要です。

#### ○地域で支えあう安心で暮らしやすいまちづくり

都電沿いのバラの手入れや防犯活動、日常生活を支える商店街の活性化など、地域コミュニティが支える安心で暮らしやすいまちづくりが必要です。

#### ○鉄道や都電の風景を生かしたまちづくり

JR山手線沿いから望む風景や都電の走る姿など、地域の個性を生かしたまちづくりが必要です。

図表 148 地域資源図（大塚地域）

# 大塚地域

天祖神社



大塚駅前



都電沿いのバラ



大塚三業通り

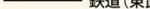
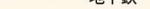


西巣鴨中学校周辺の桜並木



都立大塚病院



	歴史・文化資源		公共公益施設		スポーツ施設
	旧道(名称)		医療機関(病院)		鉄道(JR)
	坂		大学		鉄道(東武、西武)
	寺社		教育施設		地下鉄
	花の名所(花の種類)		公園など		都電
	河川		街路樹		
	河川(暗渠)				

### (3) 地域の骨格

#### 【拠点】

#### ■大塚駅周辺を中心とした「交流拠点」の形成

- 大塚駅周辺では、交通広場の再編整備により、歩行経路の拡大と交通結節機能を高め、東京さくらトラム（都電荒川線）などの地域資源を生かしたまちづくりを推進し、商業・業務、文化・交流、生活支援など多様な都市機能を集積するとともに、池袋駅周辺地域と連携し観劇後の余韻を安全安心に楽しめる場の創出を図る、「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。
- 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、都市機能の更新を促進するために街区再編などを検討します。

図表 149 大塚駅



#### ■新大塚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、大塚駅との連携を強化しながら、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。

図表 150 新大塚駅



#### 【都市骨格軸】

- 放射8号線及び環状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。

## 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

- 居住環境総合整備事業<sup>11</sup>を実施している上池袋1丁目は、建築物の建替えなどにあわせて、防災生活道路や生活道路の整備、建築物の不燃化・耐震化の促進、行き止まり道路の解消、未接道宅地の改善などを促進し、防災まちづくりを進めます。
- 主要道路網を隔てて居住環境総合整備事業地区に隣接する西巣鴨1丁目、北大塚3丁目では、地区道路や生活道路の整備とともに、地域の防災活動等に資する広場等を整備し、地域の防災力を高めます。
- 大塚三業通り周辺では、東京都と連携して雨水排水などの都市型水害対策に取り組みます。



### 誰もが住み続けられる住環境の整備

- 都電沿いや大塚駅前広場の緑化活動や地域のイベントなどを契機として、人々の交流を育み、コミュニティの形成を図ります。
- 大塚駅周辺及び折戸通りでは、日常生活や人々の交流を支える商店街をめざします。



### にぎわいと活力の強化

- 東京大塚阿波おどりやおおつか音楽祭などの地域資源を生かして、国内外の人々が訪れるにぎわいあるまちづくりを進めます。
- 地域と協働して、大塚駅や駅ビルの利用者を街中へ呼び込むための仕組みづくりを検討します。
- 東池袋四丁目 42 番地区の跡地に整備される防災と文化、交流機能を備えた拠点を中心に、大塚と池袋駅周辺地域、雑司が谷を結ぶ、新たな人の流れを生み出します。



### 人に優しい交通環境の構築

- 大塚駅周辺では、交通広場の再整備により交通結節機能の強化と歩行者空間の拡大を図り、安全性の確保と回遊性の向上に取り組みます。
- 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。
- 新大塚駅周辺では、歩行者空間の拡大を図り、歩行者の安全性と快適性を確保します。
- 大塚駅周辺は、鉄道や都電、バス事業者などの関係者と連携しながら、高齢者、障害者、子ども、妊娠している人、外国人などを含む誰もが安全・安心で快適に歩行できる空間を形成するため、ユニバーサルデザインによるまちづくりを進めます。



### みどりの回廊に包まれた憩いの創出

- 放射 8 号線、環状 5 の 1 号線、補助 79 号線、補助 80 号線、補助 81 号線、補助 82 号線及び補助 174 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。
- 大塚駅から春日通りまでの都電沿いのみどりは、地域と協働して保全に取り組みます。



### 個性ある美しい都市空間の形成

- 都電が走る風景や都電沿いのバラを生かし、街中の彩りや電車の車窓からの風景に配慮した景観づくりを進めます。
- 補助 174 号線沿道は、J R 山手線に向う緩やかな坂道を生かしながら、街並みを楽しむことができるみどり豊かで落ち着いた景観をめざします。
- 大塚駅の南口と北口では、それぞれの地区の個性を生かしたまちづくりを進めます。



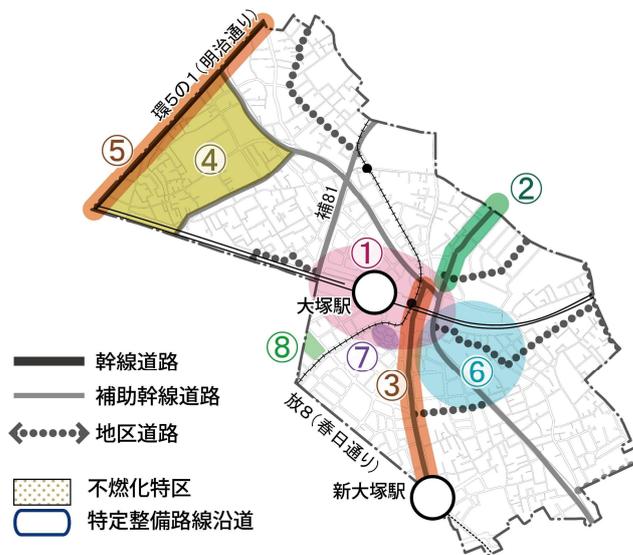
### エネルギー効率の高い脱炭素型都市への転換

- 交流拠点である大塚駅周辺では、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。
- 都電沿いの緑化を促進し、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151 主要な都市整備プロジェクト図（大塚地域）



### プロジェクト ①

#### 大塚駅周辺の整備

- 大塚駅周辺は、駅前広場や地下自転車駐車場などの整備にあわせて、歩行者空間を拡大するとともに交通結節機能を強化します。
- 駅前広場の整備にあたっては、JRと都電、バスなどとの乗換えの利便性を高めるとともに、人に優しく、歩いて楽しい歩行者優先のまちづくりに向けてユニバーサルデザインを推進します。

### プロジェクト ②

#### 補助 79 号線の整備【未整備区間】

- 補助 79 号線は、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るとともに、周辺住宅地と調和した街並みを形成します。

### プロジェクト ③

#### 補助 80 号線の整備【概成道路】

- 補助 80 号線は、歩行者空間の拡大や自転車走行空間の確保及び街路樹の整備など事業を推進し、歩行者の安全性と快適性の向上を図り、大塚駅と新大塚駅間の連携を強化します。

### プロジェクト ④

#### 上池袋 1 丁目での居住環境総合整備事業<sup>11</sup>等による不燃化の促進

- 居住環境総合整備事業により、防災生活道路や公園などの整備を図るとともに、建築物の共同化支援、老朽化した建築物の建替え促進、敷地接道部の緑化、敷地細分化の防止、建築物の色彩の調和などにより、防災性と住環境の向上に努めます。
- 上池袋 1 丁目地区にある区有通路（水路敷）沿道には、未接道宅地が存在しているため、その解消とともに、災害時における避難経路の整備などの検討を進めます。

プロジェクト  
⑤

環状5の1号線の整備

○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。

プロジェクト  
⑥

大塚駅周辺公共施設の再構築

○都営アパートの建替えにあわせて、周辺の公共施設の再編を検討します。

プロジェクト  
⑦

大塚駅南口周辺まちづくりの推進

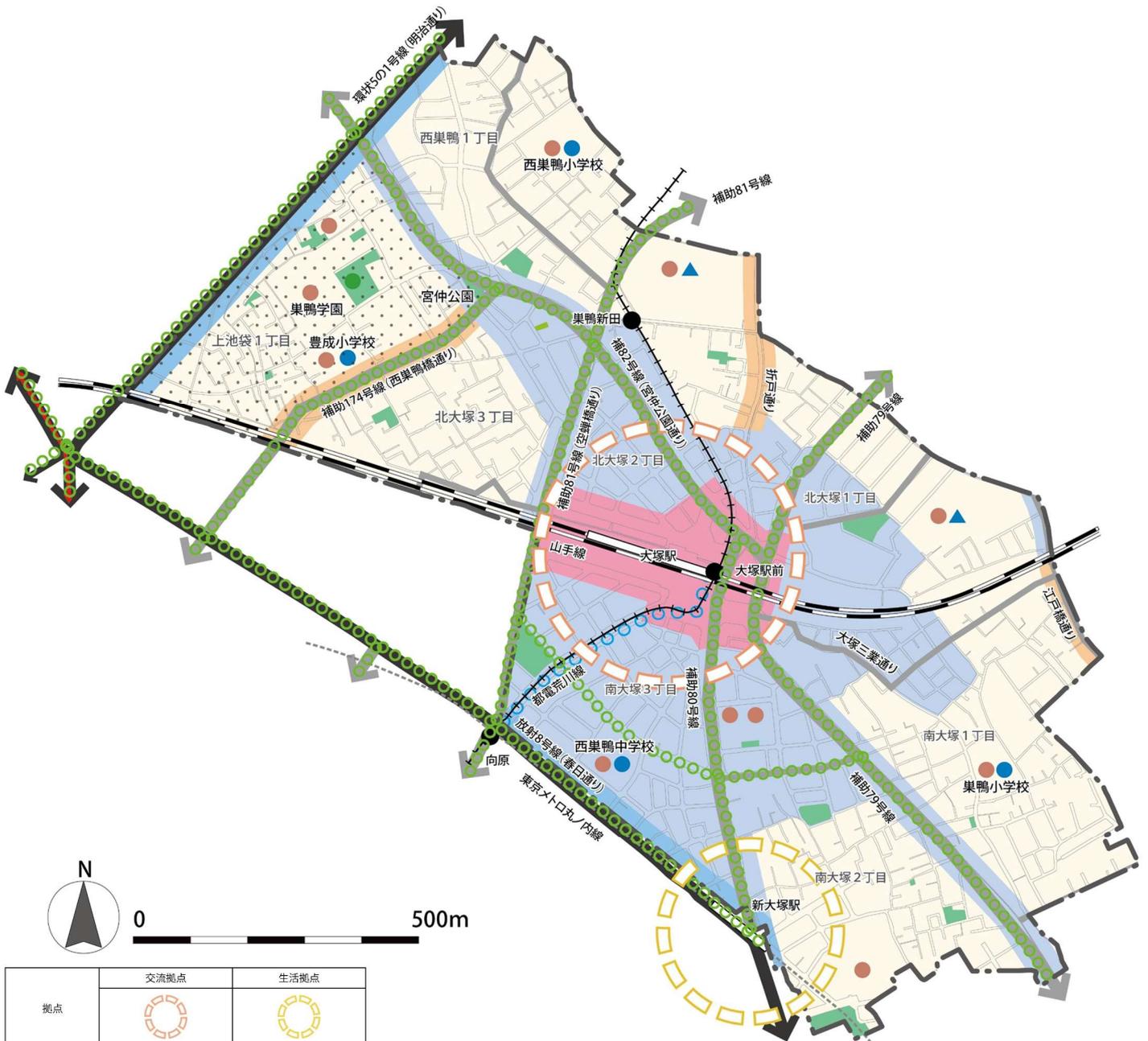
- 大塚駅南口周辺では、地域資源を生かしたまちづくりを進めるとともに、都市機能の更新や防災性の向上、さらに駅とまちをつなぐ歩行者ネットワークの強化など、地域課題の解決に向けた検討を進めます。
- 大街区化等の基盤再編を図る際は、地域課題の解決などに加え、「交流拠点」として多様な都市機能の集積を誘導するため、公共施設を含めた土地利用の有効かつ効果的な転換を含めて検討します。

プロジェクト  
⑧

大塚台公園の再整備

○擁壁等が老朽化している大塚台公園は、広い面積と立地を生かし、多様な年齢層が楽しめる遊具や広場を整備するとともに、球戯場など総合的な機能を持つ公園へのリニューアル工事を実施します。

図表 15.2 都市整備方針図 (大塚地域)



観点	交流拠点		生活拠点	
軸	東西都市軸		東西都市軸	
	みどりの骨格軸		みどりの骨格軸	
			みどりの軸	
土地利用方針	商業業務地		池袋駅周辺地域商業業務地	
			交流拠点商業業務地	
			生活拠点商業業務地	
	複合用途地		商業業務系複合地	
			幹線沿道型複合地	
	住宅地		店舗等併存住宅地	
			一般住宅地	
		低層住宅地		

観点	交流拠点		生活拠点	
軸	東西都市軸		東西都市軸	
	みどりの骨格軸		みどりの骨格軸	
			みどりの軸	
土地利用方針	商業業務地		池袋駅周辺地域商業業務地	
			交流拠点商業業務地	
			生活拠点商業業務地	
	複合用途地		商業業務系複合地	
			幹線沿道型複合地	
	住宅地		店舗等併存住宅地	
			一般住宅地	
		低層住宅地		