東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（豊島区決定）
都市計画大塚駅南口地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

幅員の［　　］は全幅員を示す

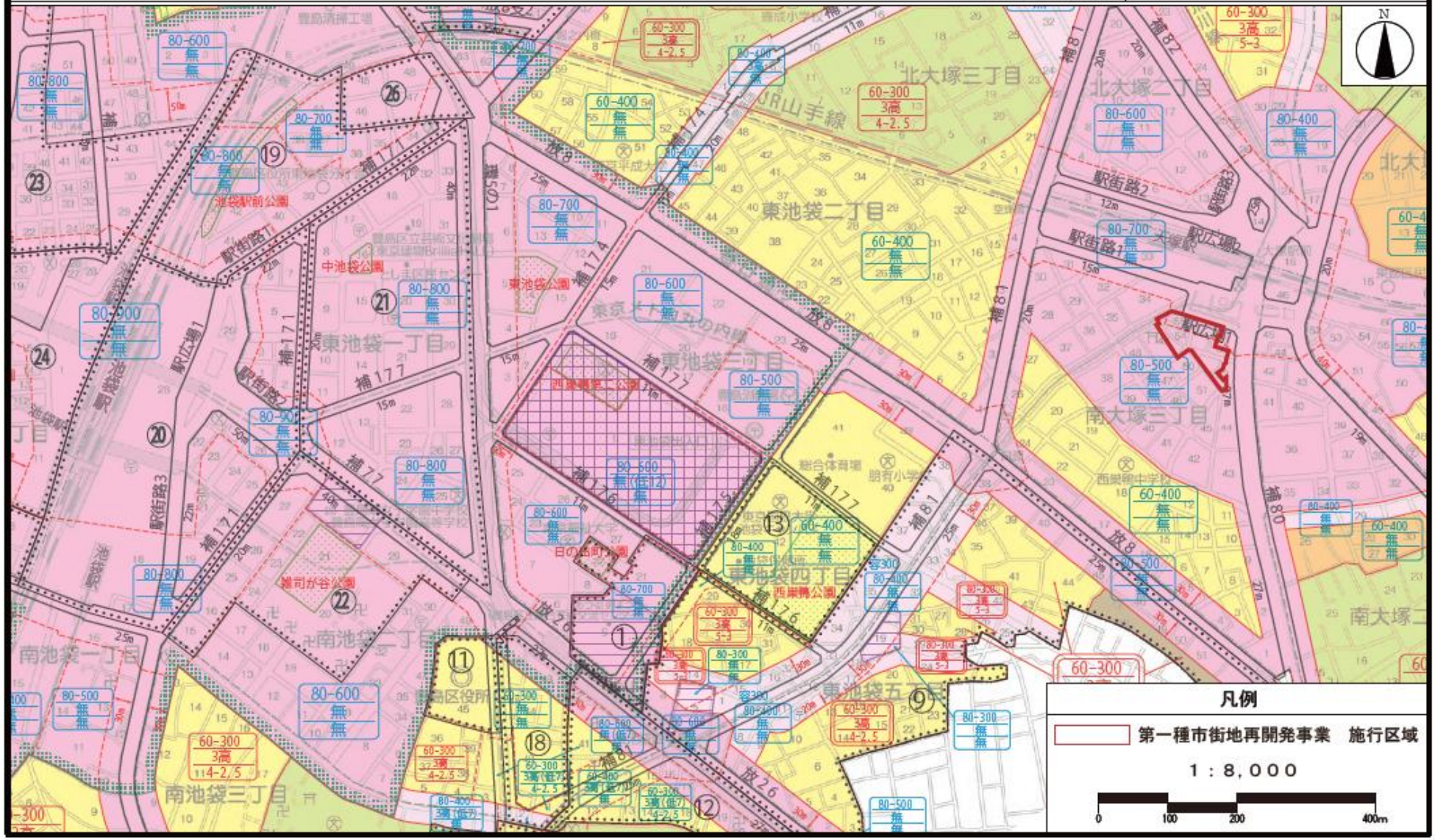
<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="6">大塚駅南口地区第一種市街地再開発事業</td></tr>
<tr><td colspan="2">施行区域面積</td><td colspan="6">約 0.5ha</td></tr>
<tr><td rowspan="6">公共施設の
配置及び規模</td><td rowspan="6">道　　路</td><td>種　　別</td><td>名　　称</td><td colspan="2">規　　模</td><td colspan="2">備　　考</td></tr>
<tr><td rowspan="5">区画道路</td><td>特別区道 31-1040 号</td><td colspan="2">幅員約 4.3～7.7m［約 8.6～12.5m］、
延長約 5m</td><td colspan="2">拡幅整備</td></tr>
<tr><td>特別区道 31-960 号</td><td colspan="2">幅員約 5.0～5.8m［約 8.0～9.3m］、
延長約 65m</td><td colspan="2">拡幅整備</td></tr>
<tr><td>特別区道 31-950 号</td><td colspan="2">幅員約 5.8～6.0m［約 9.0～9.3m］、
延長約 25m</td><td colspan="2">拡幅整備</td></tr>
<tr><td>特別区道 31-940 号</td><td colspan="2">幅員約 5.3m［約 7.8m］、延長約 5m</td><td colspan="2">拡幅整備</td></tr>
<tr><td>特別区道 31-910 号</td><td colspan="2">幅員約 12.6～12.8m［約 22.6m］、
延長約 25m</td><td colspan="2">拡幅整備</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の整備</td><td>建築面積</td><td>延べ面積
［容積対象面積］</td><td>主要用途</td><td>建築物の高さの限度</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td>約 2,490 ㎡</td><td>約 62,780 ㎡
［約 40,650 ㎡］</td><td>住宅、店舗、公共公益施設、駐車場等</td><td>ＧＬ＋160m
（ＧＬ＝Ｔ．Ｐ．＋20m）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築敷地の整備</td><td>建築敷地面積</td><td colspan="5">整備計画</td></tr>
<tr><td>約 4,465 ㎡</td><td colspan="5">・道路境界から壁面を後退させ、幅員 3mの歩道状空地を整備する。
・敷地内に約 670 ㎡の地区広場を整備する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">参　考</td><td colspan="6">地区計画区域及び高度利用地区内にあり。</td></tr>
</table>

「施行区域、公共施設の配置、建築物の高さの限度、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理　由：街区再編による土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新と併せて駅と駅や駅とまちをつなぐ歩行者ネットワークの形成、地域活動の場や防災空間の確保を行い、多様な都市機能の集積により地域の個性を生かした活力とにぎわいある拠点の形成を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

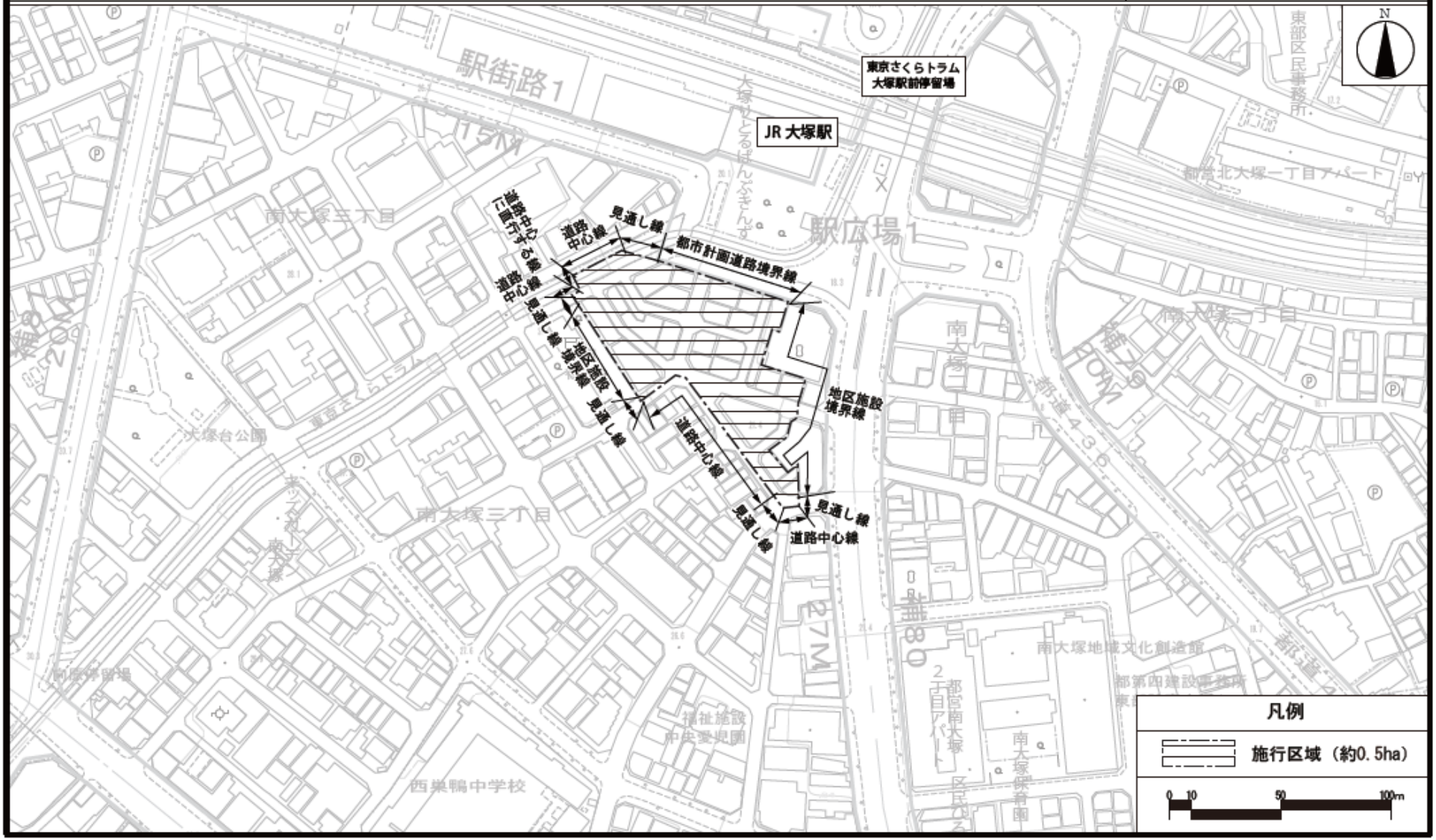
東京都市計画第一種市街地再開発事業
大塚駅南口地区第一種市街地再開発事業　総括図

［豊島区決定］



東京都市計画第一種市街地再開発事業
大塚駅南口地区第一種市街地再開発事業　計画図1（施行区域図）

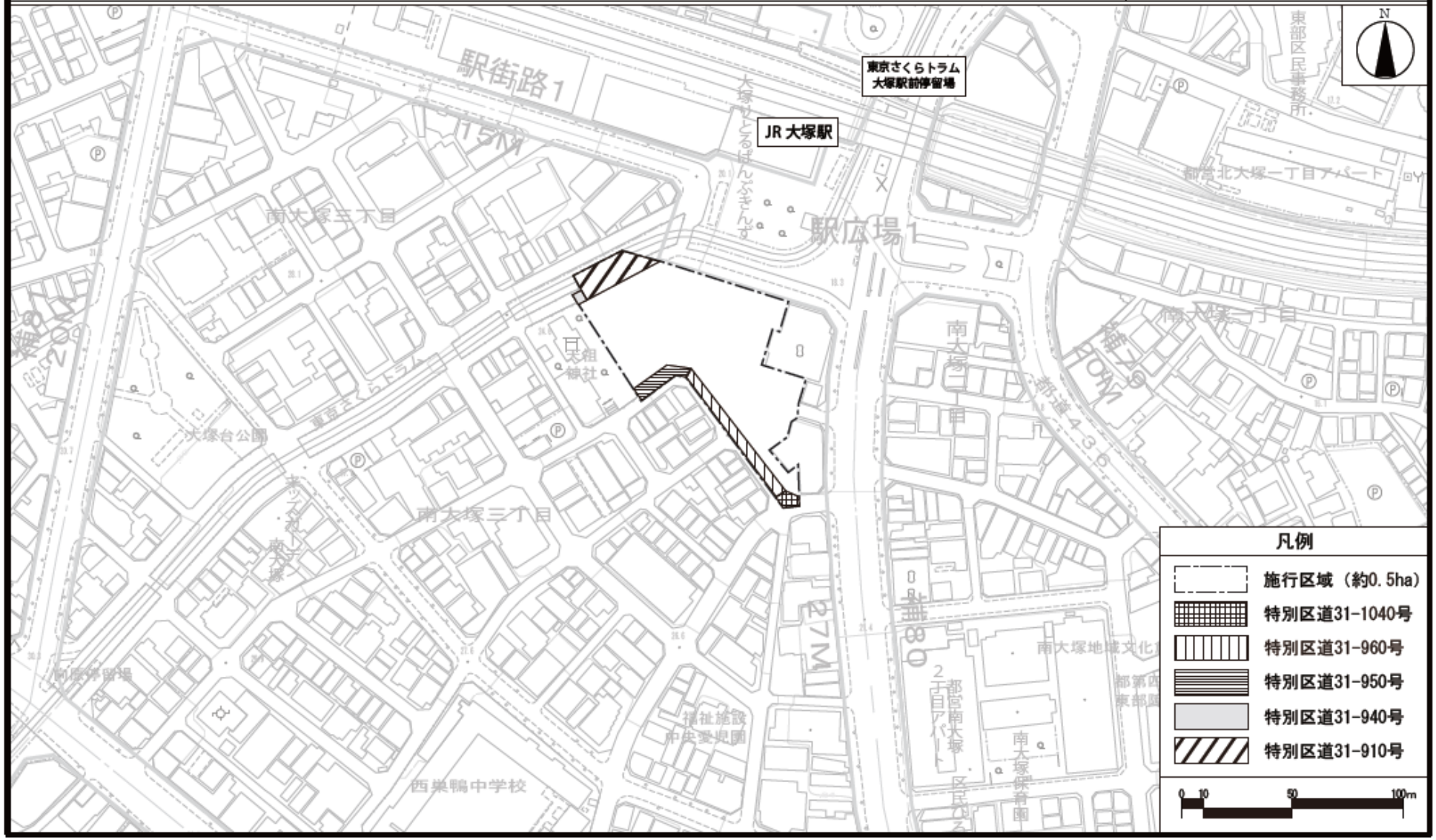
［豊島区決定］



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）MMT利許第07-K116-2号・7都市基交測第288号、令和8年1月14日　（承認番号）6都市基街都第128号、令和6年6月24日

東京都市計画第一種市街地再開発事業
大塚駅南口地区第一種市街地再開発事業　計画図2（公共施設の配置図）

［豊島区決定］

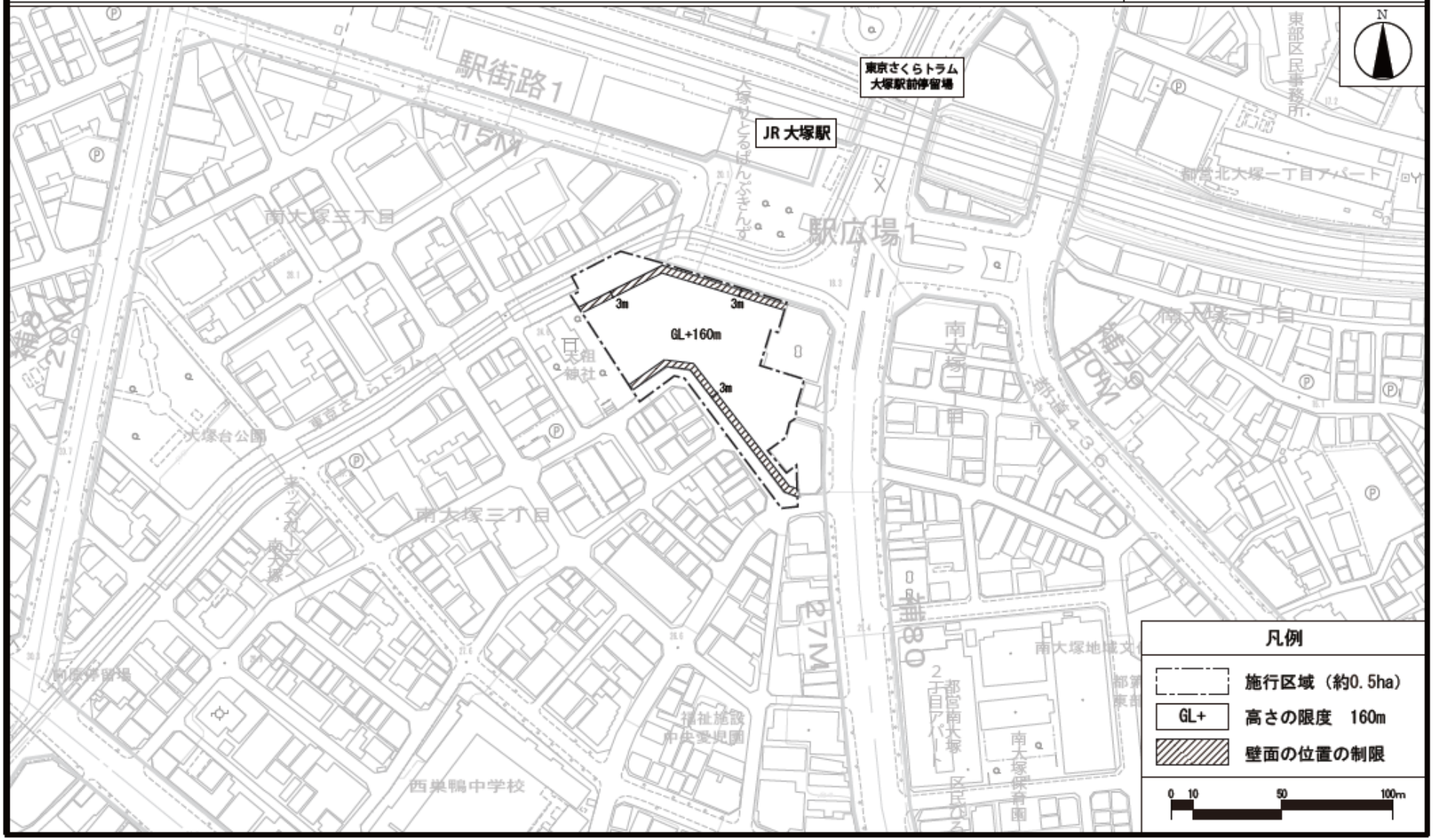


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）MMT利許第07-K116-2号・7都市基交測第288号、令和8年1月14日　（承認番号）6都市基街都第128号、令和6年6月24日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

［豊島区決定］

大塚駅南口地区第一種市街地再開発事業　計画図3(建築物の高さの制限)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）MMT利許第07-K116-2号・7都市基交測第288号、令和8年1月14日　（承認番号）6都市基街都第128号、令和6年6月24日

都市計画の案の理由書

1　種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業

大塚駅南口地区第一種市街地再開発事業

2　理　由

大塚駅とその周辺地域は、駅を中心に商業業務系の機能が集積するまちとして発展してきた。南北自由通路の開通により駅南北の交流が活発化したことを契機として駅前広場の再整備などが行われ、まちの顔となる駅周辺市街地の更新が進んでいる。

駅南口の駅前広場に面する本地区は、地域活動が盛んな界隈性のある商店街や天祖神社など、懐かしい面影を残したまちとなっている。一方で戦災復興土地区画整理事業により整備された道路や通路で細分化された街区において共有建物の老朽化や機能更新が進まないなどの課題があり、駅前の立地特性や地域資源を活かした街区再編や都市拠点の形成などが求められている。

「豊島区都市づくりビジョン」では、大塚駅周辺は「交流（活力とにぎわいの）拠点」として位置づけられ、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、芸術・文化機能など、個性ある機能が集積した池袋・東池袋と連携し、観劇後の余韻を安全安心に楽しめる場の創出を図るほか、生活拠点としての役割を担うことが示されている。

そのため本地区は、街区再編による都市基盤の整備と併せて、駅と駅や駅とまちをつなぐ歩行者ネットワークの形成、地域活動の場や防災空間の確保、商店街と調和したにぎわいある街並みや多様な世帯が住み続けられる良好な住環境の整備など、災害に強く、地域の個性を生かした魅力的な複合市街地を形成することにより、北口と一体となった大塚駅周辺の「交流（活力とにぎわいの）拠点」の創出を図るため、施行区域約０．５ｈａについて、第一種市街地再開発事業を決定する。