東京都市計画地区計画の決定（豊島区決定）
都市計画大塚駅南口地区地区計画を次のように決定する。

名　　称		大塚駅南口地区地区計画
位　　置　※		豊島区南大塚三丁目地内
面　　積　※		約１．０ｈａ
地区計画の目標		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生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」の創出を目指す。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	商業・業務、文化・交流、生活支援、都心居住など多様な都市機能を導入しつつ、商店街と連続する歩行者ネットワークを形成するとともに、にぎわいある街並みや天祖神社の佇まいを生かした一体的なまちづくりを進め、「交流（活力とにぎわいの）拠点」として暮らしやすく、にぎわいのある複合市街地の形成を図る。 特に地区整備計画を定める老朽化した建物が集積している地区については、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商店街と連続したにぎわいを形成する商業機能、人々の交流の拠点となる文化・交流機能、子育て世帯等の多様な世帯が住み続けられる居住機能や生活支援機能等を導入するとともに、駅と駅や駅とまちをつなぐ歩行者空間の拡充や災害時の避難場所、地域の憩い・交流の場となる広場空間を確保することにより、駅南口の市街地の更新を促進する。

<table>
<tr><td rowspan="2">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>地区施設の整備の方針</td><td colspan="6">１．天祖神社と調和した風情が感じられる憩い・交流の場や災害時における地域の避難場所となる空間を創出するため、天祖神社に隣接する広場１号を整備する。
２．地域の憩い・交流の場となる空間や商店街と連続するにぎわいを創出するとともに、商店街の回遊性を向上するため、広場２号を整備する。
３．大塚駅から商店街への人の流れを促進し、新大塚や東池袋方面へとつながる南側市街地の回遊性の向上や天祖神社へのわかりやすい歩行者動線の確保を図るとともに、大塚駅と商店街をつなぐにぎわいの軸を形成するため、南北自由通路と連続して幅員９ｍの歩行者通路を整備する。歩行者通路の中央に幅員５ｍの歩行者の通行機能を有効に確保しつつ、その両側２ｍの部分は通路に面したにぎわいの創出により魅力的な空間として整備する。
４．安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。
５．緑豊かで魅力的な駅前環境を創出するため、緑地を整備する。
６．既存の道路ネットワークを維持し、隣接敷地へのアクセス動線を確保するため、敷地内通路を整備する。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="6">１．商店街と連続するにぎわいの創出や住環境に配慮した健全で良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
２．敷地の細分化を防止し、良好な市街地環境の確保を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
３．安全で快適な歩行者空間を確保し、回遊性の向上を図るため、建築物の壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限を定める。
４．駅前にふさわしい良好な都市景観を創出するため、建築物等の高さの最高限度及び形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</td></tr>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td>位　置</td><td colspan="6">豊島区南大塚三丁目地内</td></tr>
<tr><td>面　　積</td><td colspan="6">約０．５ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="9">地区施設の配置及び規模</td><td>種類</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>面積</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td rowspan="2">広場</td><td>広場１号</td><td>－</td><td>－</td><td>約 670 ㎡</td><td>新設：ピロティ部分、階段、立体的な緑化施設の部分を含む</td></tr>
<tr><td>広場２号</td><td>－</td><td>－</td><td>約 275 ㎡</td><td>新設</td></tr>
<tr><td rowspan="5">その他の公共空地</td><td>歩行者通路</td><td>9m</td><td>約 30m</td><td>－</td><td>新設：うち５ｍは歩行者の通行機能を有効に確保する</td></tr>
<tr><td>歩道状空地１号</td><td>3m</td><td>約 100m</td><td>－</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地２号</td><td>3m</td><td>約 105m</td><td>－</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>緑地</td><td>2m～6m</td><td>－</td><td>約 160 ㎡</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>敷地内通路</td><td>約 5m～6m</td><td>約 30m</td><td>－</td><td>新設</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 １．風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第２条第６項各号及び同条９項に規定する営業の用に供するもの ２．建築物の地上１階及び２階部分に住宅及び事務所の居室を設けるもの（当該建築物及び部分並びに当地区の管理の用途に供する事務所は除く）
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000 ㎡
		壁面の位置の制限	建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図３に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 １．歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、上屋、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの ２．建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分 ３．電気、ガス等の供給処理施設、及び防災上必要となる設備等
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退部分には、垣、柵、工作物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 １．植栽等 ２．駐車場出入口サイン、街区及び周辺の案内サイン等、歩行者の安全・利便性や自動車の円滑な誘導に必要な工作物等 ３．電線類地中化に伴う地上機器等、その他公益上必要なもの
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は 160ｍとする。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	１．建築物の外壁及び屋根の色彩は、周辺環境と調和した色調とする。 ２．配管類、室外機及び屋上に設置される機器・設備は、景観に配慮した位置や目隠し等の工夫を図る。 建築物の屋上部分を利用する広告塔・広告板は建築物との一体性に配慮するとともに、建築物の壁面を利用する屋外の広告板は集約化の工夫を図る。

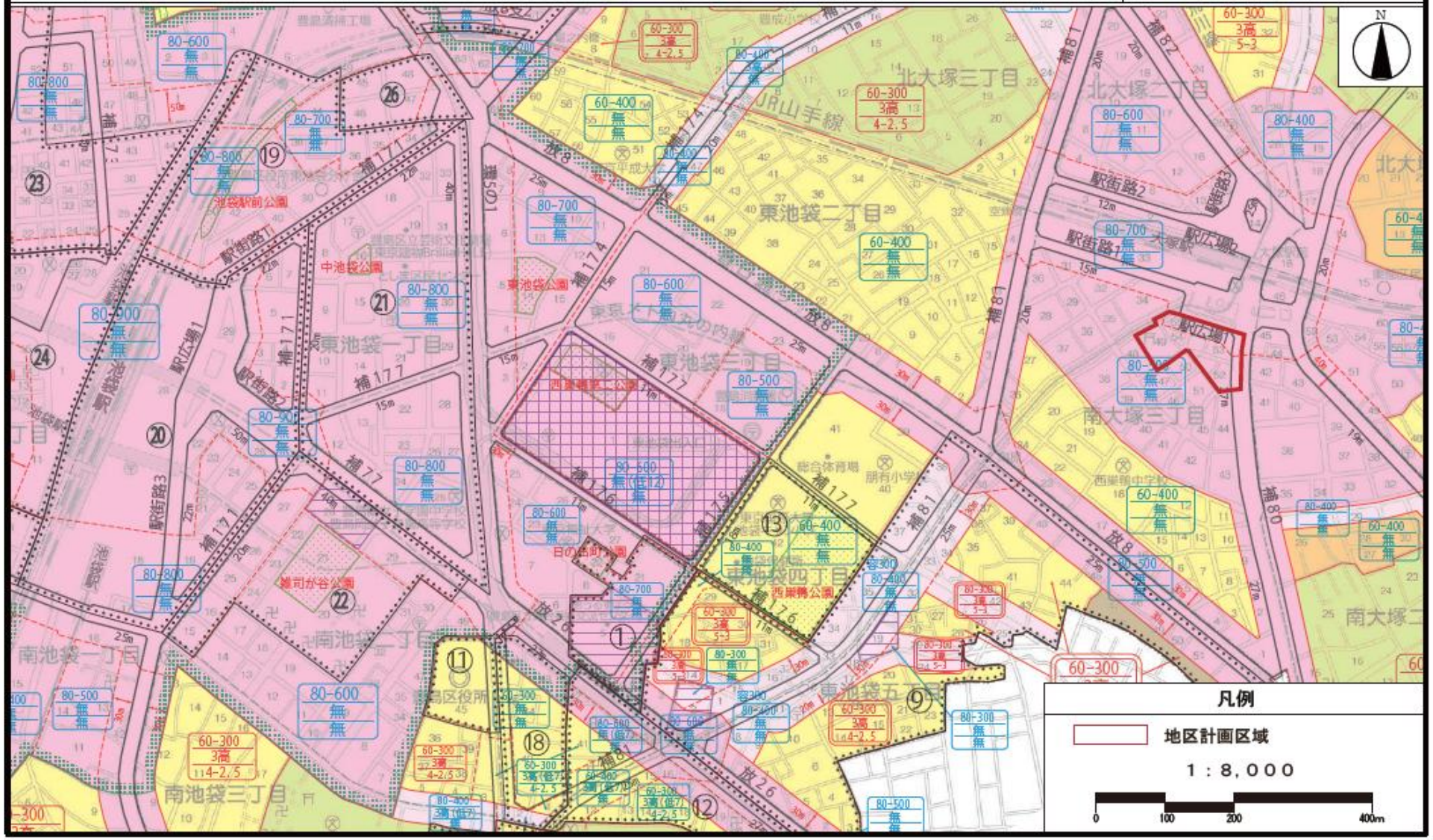
※は知事協議事項

「地区計画及び地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図の表示のとおりである。」

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、地区計画を決定する。

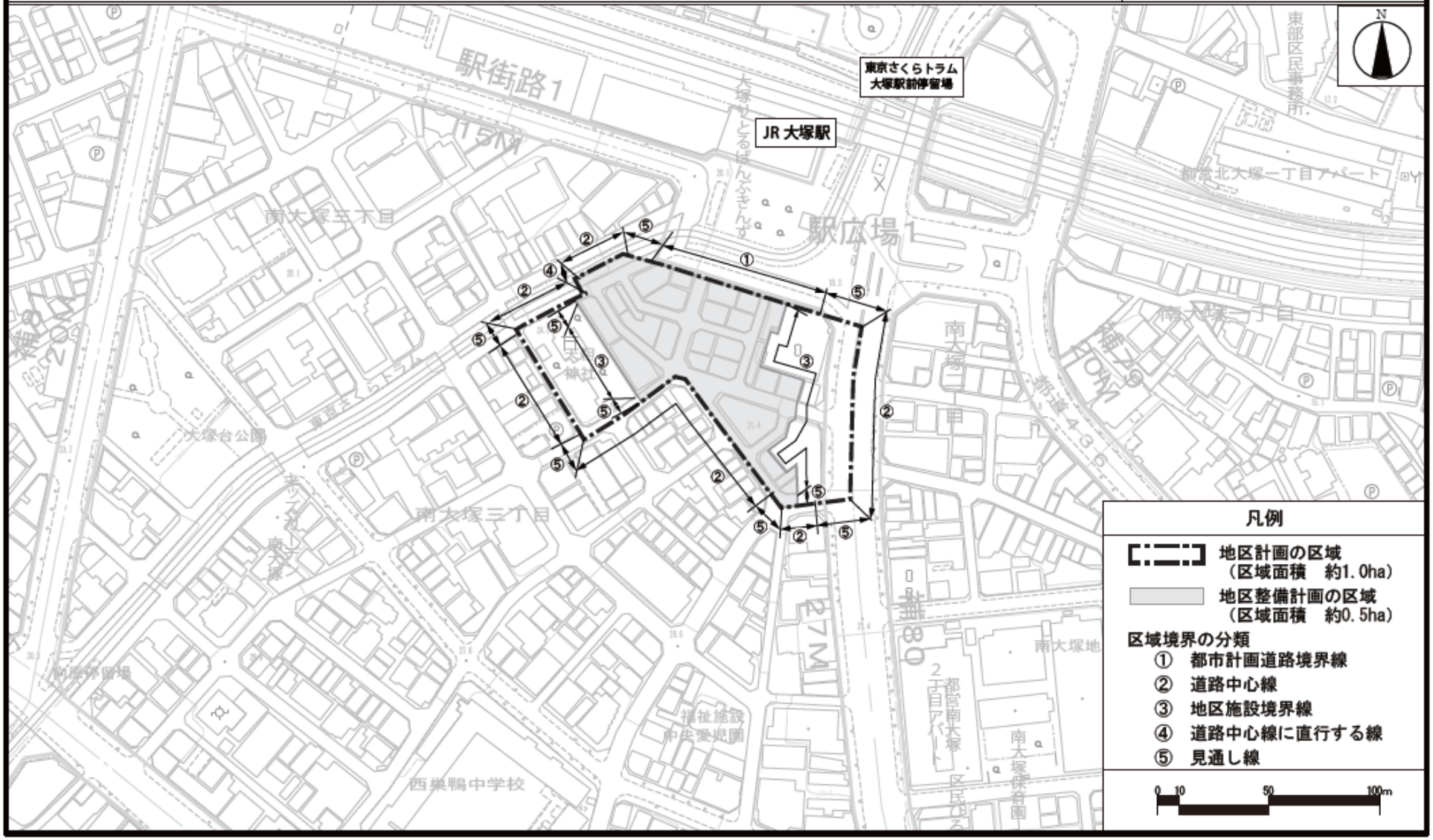
東京都市計画地区計画
大塚駅南口地区地区計画　総括図

［豊島区決定］



東京都市計画地区計画
大塚駅南口地区地区計画　計画図１

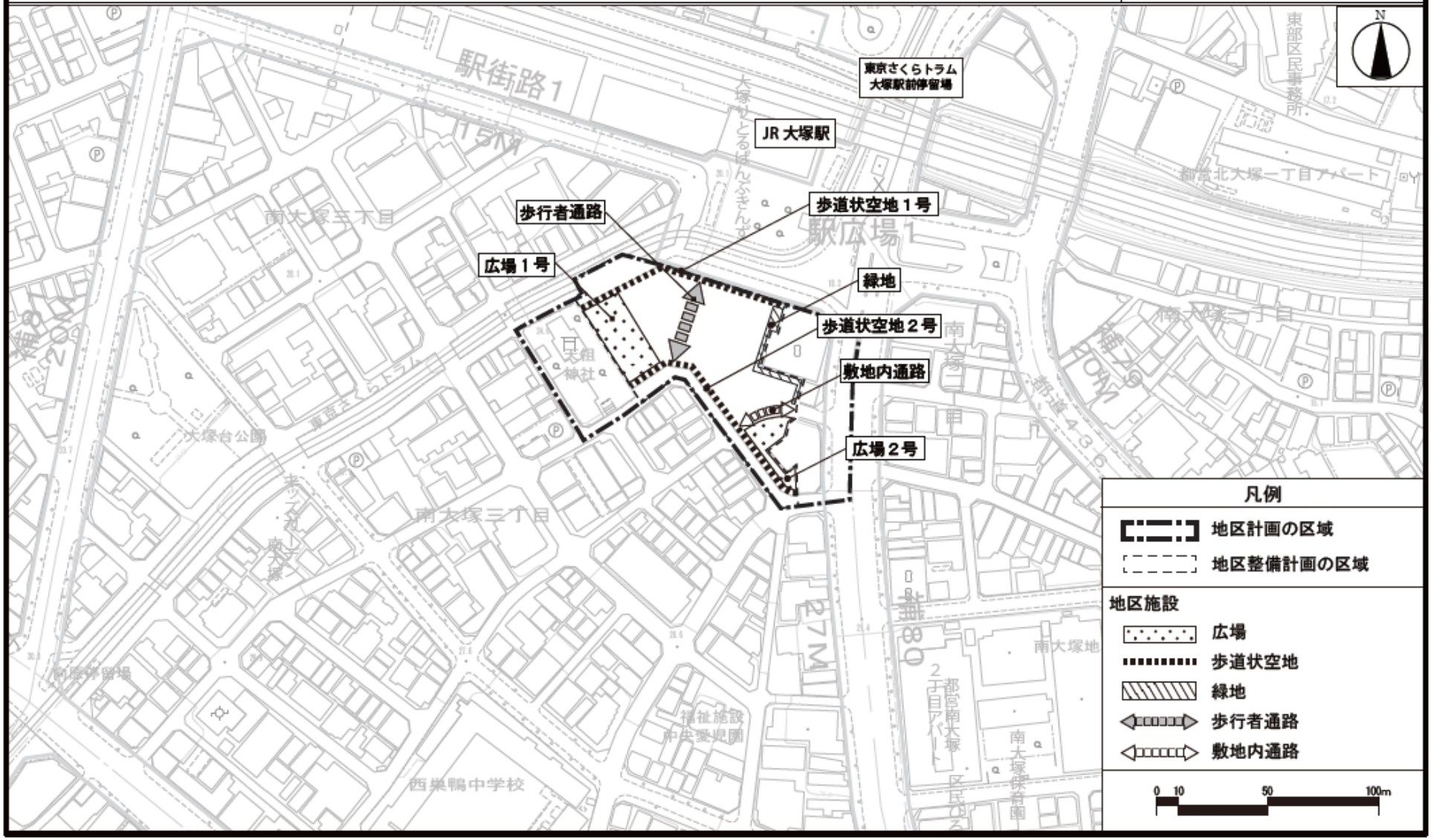
［豊島区決定］



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

東京都市計画地区計画
大塚駅南口地区地区計画　計画図２

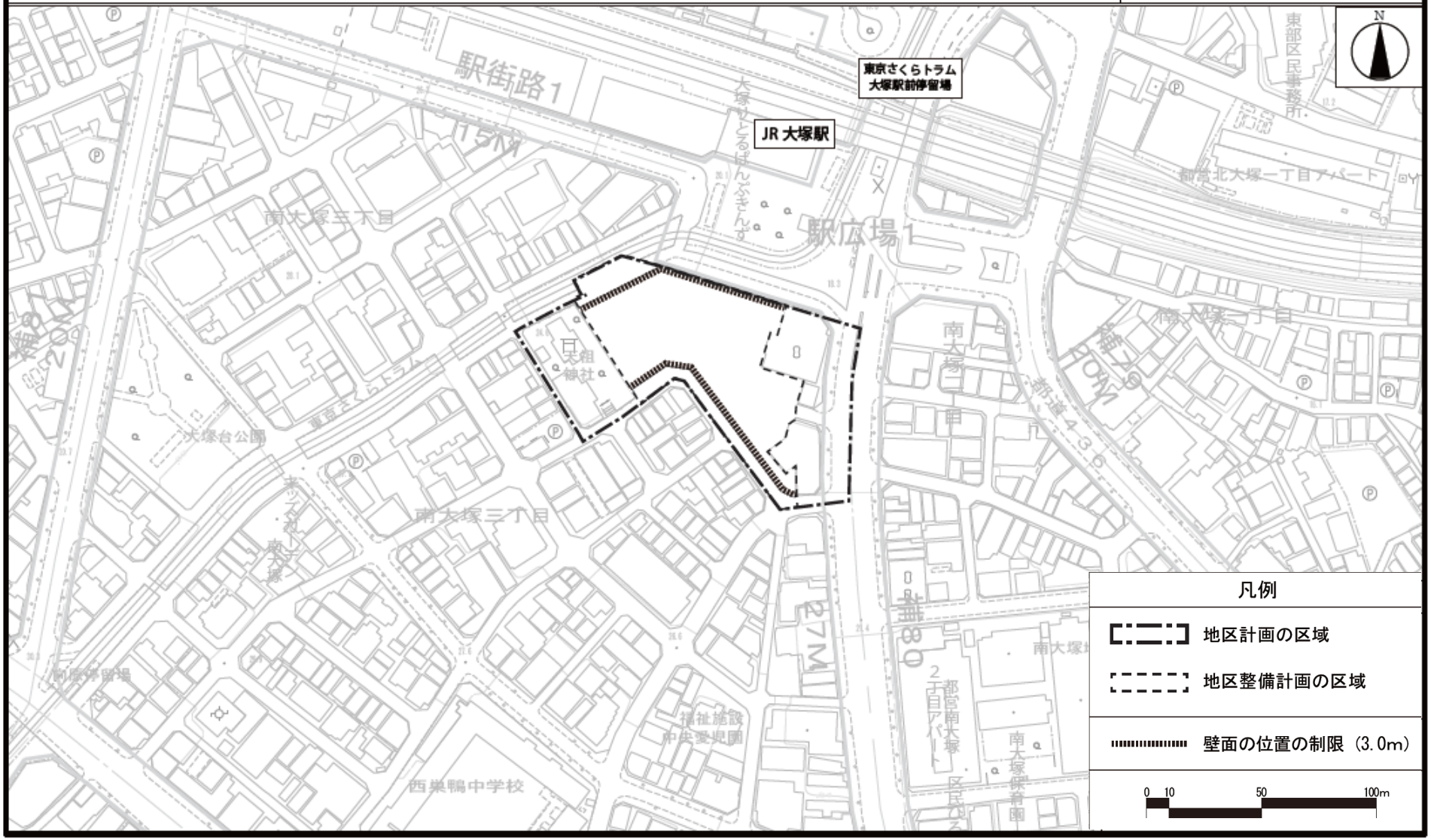
［豊島区決定］



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

東京都市計画地区計画
大塚駅南口地区地区計画　計画図３

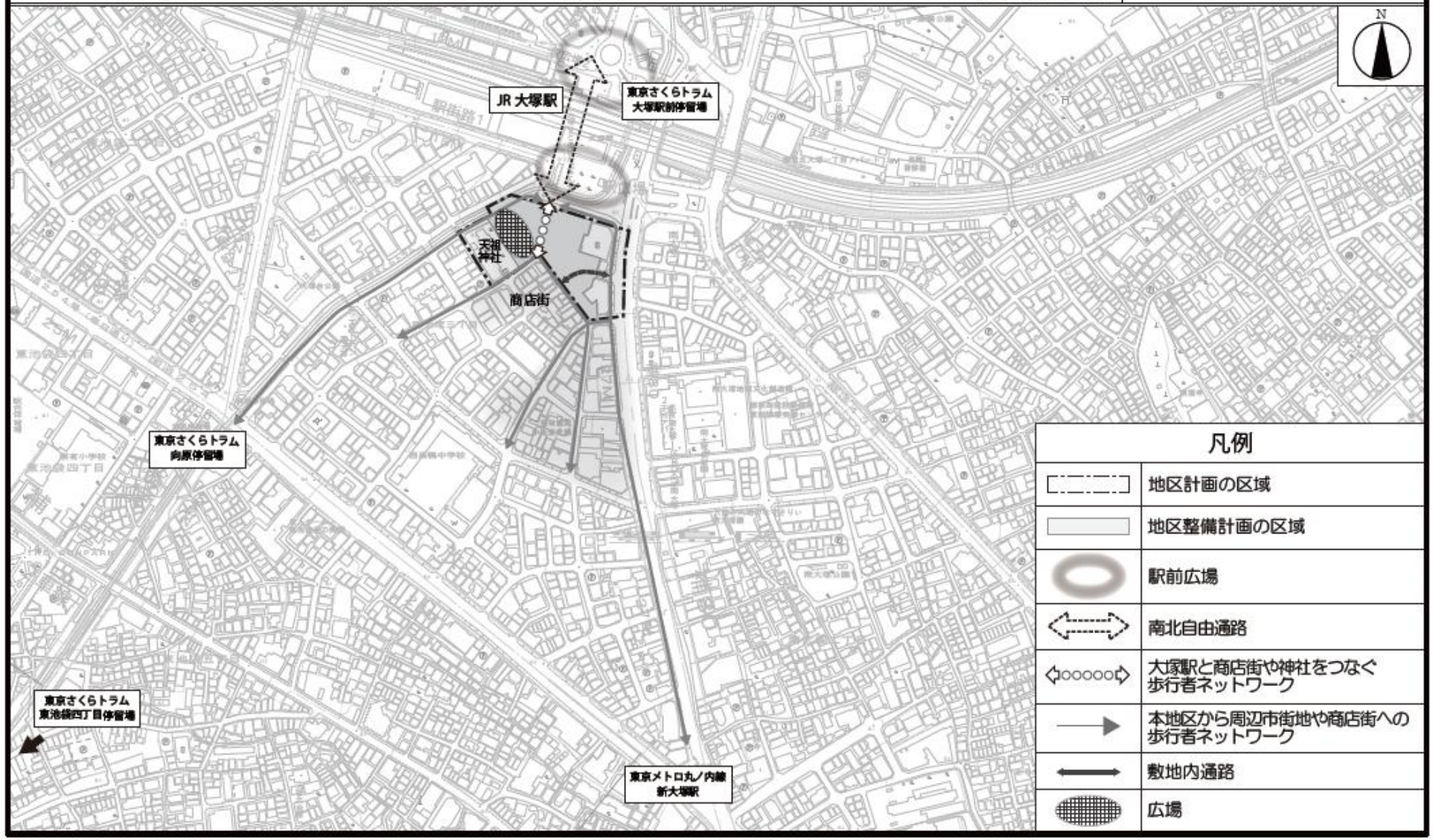
［豊島区決定］



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

東京都市計画地区計画
大塚駅南口地区地区計画　方針附図

［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

都市計画の案の理由書

1　種類・名称

東京都市計画地区計画

大塚駅南口地区地区計画

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、高度利用地区及び市街地再開発事業の都市計画決定に併せて本地区約１．０ｈａについて、地区計画の決定をする。