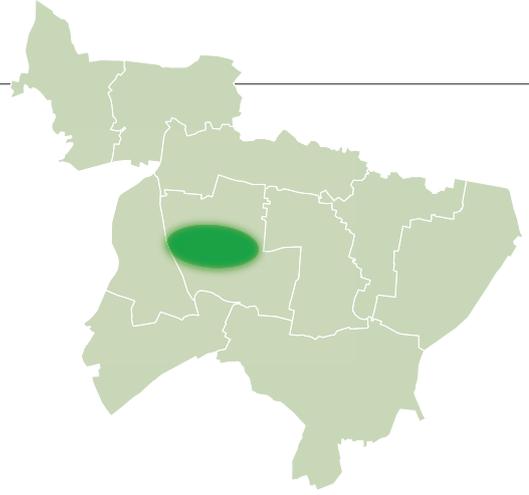


# 7

# 大久保・ 百人町エリア



# 1 エリアの概要

- ・江戸時代は、鉄砲組百人隊同心たちが住み、彼らが栽培したつつじが有名でした。百人隊同心の屋敷があった百人町は、当時とほぼ変わらない短冊状の町割りが残っています。また、広大な尾張藩徳川家下屋敷の庭園もありました。明治時代には、小泉八雲、島崎藤村らの明治の文豪が暮らしていました。
- ・エリアの北側では、大久保三丁目西地区の開発がありました。

# 2 まちづくりの歩み

- ・新大久保駅舎の建替えが令和2(2020)年に完了したことにより、区内の鉄道駅全てにバリアフリールートが1ルート以上確保されました。また、補助第72号線のうち職安通りから大久保通りまでの区間が、令和2(2020)年9月に開通したことにより、補助第72号線は全線で開通しました。こうしたなか、周辺では大規模な開発計画が想定されています。

- ・平成22年 大久保三丁目西地区地区計画の策定
- ・平成23年 補助第72号線(大久保通りから諏訪通り)の開通
- ・令和2年 補助第72号線(職安通りから大久保通り)の開通



多くの人で賑わう商店街

## 3 主な課題

- ① 補助第72号線の全線開通により、沿道のまちなみとともに人や自動車等の流れが大きく変わるため、補助第72号線沿道の土地利用の変化に対応したまちづくりが必要です。
- ② 本エリアを含む周辺地域では、外国人をはじめ多くの人々が営業及び居住しており、地域の賑わいが形成されています。地域の方々や国内外からの多くの来街者が快適に過ごせる空間形成、良好な住環境の維持が必要です。
- ③ 大久保通りの駅前の交差点は、滞留空間が狭く信号待ちの人であふれています。特に電車が到着した際の混雑が、課題となっています。また、大久保通りの歩道も混雑しており、安全で快適な歩行者空間の確保が必要です。
- ④ 大久保通りに面していない住宅地は、老朽化した木造住宅や木造店舗が密集しており、震災時の火災延焼の恐れがあります。また、避難経路が不足しています。
- ⑤ 新大久保駅周辺に、大規模工場跡地があり、今後の土地利用の状況によっては連続した賑わいが不足する恐れがあります。
- ⑥ 桜美林大学の新キャンパスが開設され、学生をはじめ大学の関係者により、駅利用者や歩行者が増加することから、駅や駅前空間の混雑、歩行環境の変化への対応が必要です。

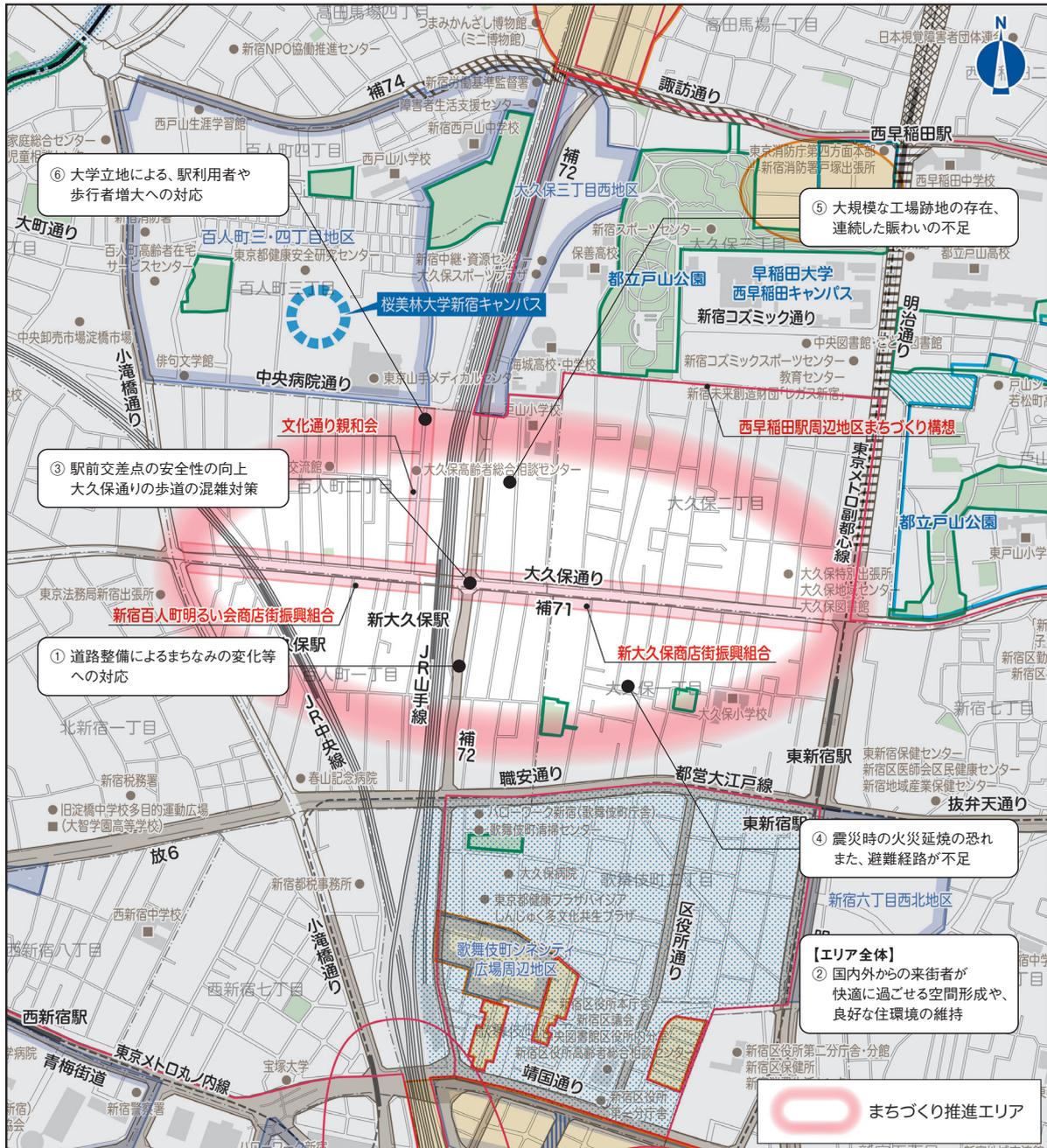
### 対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、大久保駅、新大久保駅、東新宿駅周辺がつながる、大久保通り沿道一帯をおおむねの対象とします。



開通した補助第72号線

現状・課題図



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。



- 地区計画
- 都市計画公園
- エリア内のおもな商店会

- 都市計画道路
- 完了
  - 事業中
  - 優先整備路線
  - 未整備

## 4 戦略

### 戦略の方向性

# 『人々を惹きつける新たな賑わいのまちづくりの推進』

## 4-1 | 重点的な取組み

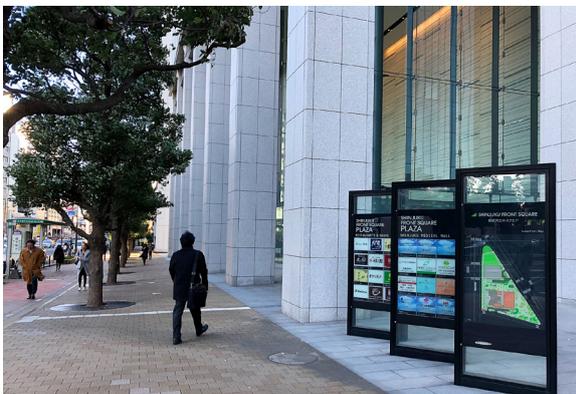
### 1. 新たな賑わい創出

#### ①民間開発と連携したまちづくりの推進

- a. 民間開発と連携した歩行者空間の充実、周辺の住環境に配慮した新たな賑わい創出などを誘導します。  
また、大学立地による若者層の増加を踏まえ、エリア全体の賑わい創出の誘導や快適な歩行者空間の創出について、検討します。
- b. 大規模な低未利用跡地の開発を契機としたまちづくりの推進を図ります。

#### ②地域特性を踏まえた都市計画道路整備

- c. 大久保通りと補助第72号線の交差点は、駅からの人の流れ等に配慮した滞留場所を含めた空間を確保するとともに、バリアフリー化を図ります。
- d. 補助第72号線の沿道では、地域にふさわしいまちづくりを検討します。
- e. 未整備の都市計画道路である補助第71号線(大久保通り)のあり方について検討します。



再開発と連携した歩行者空間の充実の事例  
(北新宿地区市街地再開発事業)



建物の壁面後退等による空間の創出の事例  
(西新宿八丁目成子地区市街地再開発事業)

## 2. 地域特性を活かした都市空間の形成

### ① 大久保通りの歩行者空間の改良

f. 大久保通りとその沿道は、賑わいを維持しながら、安全で快適な歩行者空間の確保を図ります。

### ② 地域特性を踏まえた景観形成

g. まちの記憶や異国情緒あふれる、地域特性を踏まえた景観の形成を図ります。

### ③ ユニバーサルデザインに配慮した空間の形成

h. 新大久保駅周辺の歩道や交差点におけるバリアフリー化など、快適な歩行者空間の形成を図ります。

i. 大学の立地や駅周辺店舗利用者の増加を踏まえ、安全で快適な歩行者空間のあり方の検討を行います。

j. 誰にでも目的地等がわかりやすく移動しやすい都市空間の形成を図ります。また、多言語情報の発信等を進めます。

## 3. 誰もがともに暮らせるまちの創造

### ① 地域の防災性の向上

k. 大規模な開発がある場合は、滞留空間や防災広場等の確保を誘導します。

l. 大久保通りに面していない木造住宅や店舗が密集した地区は、災害時に建物倒壊や延焼等により被害が拡大しないよう、建物の耐震化を促進します。

m. 災害時の避難経路となる細街路の拡幅整備を図ります。

n. 多文化共生<sup>\*</sup>の視点を踏まえた、防災体制の強化を推進します。

### ② 地域の生活環境の向上

o. 大久保通りなどでは地域と行政が連携した置き看板・放置自転車対策を推進します。

p. 地域に移り住んできた人には、ごみ出しの生活マナー等について周知徹底を図り、地域コミュニティの醸成に努めます。

q. 道路上に滞留し飲食する歩行者等には、区が指定公共スペースへ誘導し、良好な住環境の維持に努めます。



道路改良による歩道の拡幅の事例(京都市四条通り)



オープンスペースと消防水利<sup>\*</sup>の確保の事例  
(西富久地区市街地再開発事業)

戦略図

戦略の方向性

『人々を惹きつける新たな賑わいのまちづくりの推進』



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。  
 ※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。



- 賑わいのつながりの形成
- 滞留空間の確保  
バリアフリー化
- 賑わい交流軸
- 快適な歩行者空間の創出
- 風のみち(みどりの回廊)

## 4-2 | 推進方策

### 1. 具体的な手法の活用

地域や関係機関等の意向を踏まえ、次に掲げる手法などの活用を検討します。

#### ① 土地利用

- ・ 大規模な低未利用跡地における開発計画においては、周辺の住宅地に配慮した土地の高度利用を図るとともに、大久保通りや新大久保駅と一体となった賑わいの創出
- ・ 都市開発諸制度の活用による、道路や広場などの基盤整備と土地の高度利用
- ・ 景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる地域特性に配慮した景観の形成

#### ② 建物

- ・ 地区計画を活用した低層部分への商業施設の誘導や、建物の壁面後退などによる歩行者空間の確保
- ・ 大規模な開発等の際の防災にも配慮した、総合的な緑化の推進
- ・ 一定規模以上の施設計画における事前協議制度の運用による緑化の誘導
- ・ 容積率制限や道路斜線制限等の緩和などによる、建物の建替えの促進
- ・ 建物の不燃化・耐震化による、地域の防災性の向上
- ・ 再生可能エネルギー電力等の導入・切替の誘導

#### ③ 公共空間

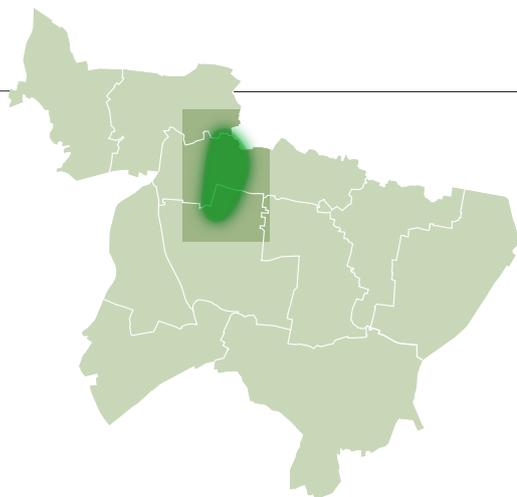
- ・ 多言語表示の案内サインをはじめとする案内誘導の整備の推進
- ・ 事業者などと連携したバリアフリー施設の整備の促進
- ・ 大久保通りにおける快適な歩行者空間の創出

### 2. 各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
意識づくり 計画・場づくり	・ 大規模な開発を契機とする、今後のまちづくりに参画します。	・ 補助第72号線沿道において、再開発等に参画・協力します。大学は区民や区と連携し地域課題の解決に取り組みます。	・ 区民主体のまちづくりの検討を支援します。 ・ 新たな賑わいの創出に向け、適切な手法の検討を進めます。 ・ 大久保通りの快適な歩行者空間の形成に向けた検討を行います、また、補助第72号線沿道における民間再開発等を誘導します。
まちの運営・管理	・ 看板の路上設置の排除や、ごみ出し等の生活マナーについての徹底、多文化共生の推進などに参加・協力します。	・ 区民の活動と連携した取り組みを行うとともに、積極的な技術提案を行います。	・ 区民や事業者の活動を支援します。

# 8

## 高田馬場駅 周辺エリア



# 1 エリアの概要

- 江戸の初期につくられた「馬場」で、このあたりの地名であった高田に、武士の馬術演習場であった馬場が置かれたため、のちに「高田馬場」の地名の由来となりました。
- 明治期の早稲田大学創設や高田馬場駅の開設によって賑わいが生まれ、市街地の形成が進みました。昭和40年代には、区画整理の実施や「BIGBOX」の建設などが行われました。
- 戸塚地域の玄関口といえる高田馬場駅は、エリア内外の交通の結節機能を有するとともに、駅周辺には商業施設などが集積しています。
- エリア内や周辺地域には、教育施設、福祉施設、オフィス、住宅などがあり、早稲田通りや駅前通りなどは学生をはじめ多くの人で賑わっています。

# 2 まちづくりの歩み

- 駅前通り周辺を中心に建物の建替えや共同化が見込まれ、まちづくりの方向性やルールの検討、再開発によるさらなる賑わい創出をめざした、まちづくりが進められています。

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年 高田馬場駅周辺地区まちづくり協議会の設立</li> <li>平成28年 高田馬場駅東口再開発協議会の設立</li> <li>平成30年 高田馬場駅周辺地区まちづくり構想案の策定</li> <li>令和2年 高田馬場駅周辺エリアまちづくり検討委員会の設立</li> <li>令和3年 高田馬場駅周辺エリアまちづくり協議会の設立</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>令和4年 高田馬場駅周辺エリアまちづくり方針の策定</li> <li>令和5年 高田馬場駅周辺エリアまちづくり推進検討委員会の設立</li> <li>令和5年 高田馬場駅周辺エリアまちづくり推進協議会の設立</li> </ul> |
|--|---|



高田馬場駅前

## 3 主な課題

- ① 高田馬場駅は乗降客数が多い国内有数の駅であり、駅周辺には多数の福祉施設が立地しています。駅の混雑やバス、タクシーなどの交通環境、駅前広場等の魅力向上など、駅舎や駅前空間に課題があります。
- ② 高田馬場駅の鉄道3社間の乗換のバリアフリールートは駅施設外の地上の歩道を経由し、移動距離もあるため、複雑でわかりにくくなっています。また、案内サインも不足しています。
- ③ 高田馬場駅は、学生、就業者等が利用しており、発災時には駅利用者等の多くの帰宅困難者の発生が懸念されます。
- ④ 駅周辺では、大久保三丁目西地区開発の完了により、歩行者や自動車が増加しています。また、補助第74号線が事業中であり、開通後は交通量の変化が予想されます。このため、駅前通りをはじめ駅周辺の歩行者空間の不足や駅の戸山口の安全性の確保などが懸念されます。
- ⑤ 高田馬場駅周辺は、公共交通機関の利便性が高いため、大学の会議やイベント等で海外から多数の来街者が訪れますが、宿泊施設や多言語対応の案内表示などが不足しています。
- ⑥ 高田馬場駅周辺は、更新時期を迎えた建物が多く立地しています。
- ⑦ 早稲田通りや駅前通りは、置き看板や放置自転車などの路上等障害物がみられ、歩行者の交通の妨げとなっています。
- ⑧ 早稲田通りは、都市計画道路の事業による道路拡幅に伴うまちなみの変化、賑わいの分断などの懸念があります。
- ⑨ 駅周辺の新たな賑わいの創出の他、都立戸山公園の魅力の向上が課題となっています。また、持続して地域の魅力を維持するための体制や取組みが課題となります。
- ⑩ 西武新宿線の高田馬場駅から西側の区内の踏切は全て、開かずの踏切となっています。

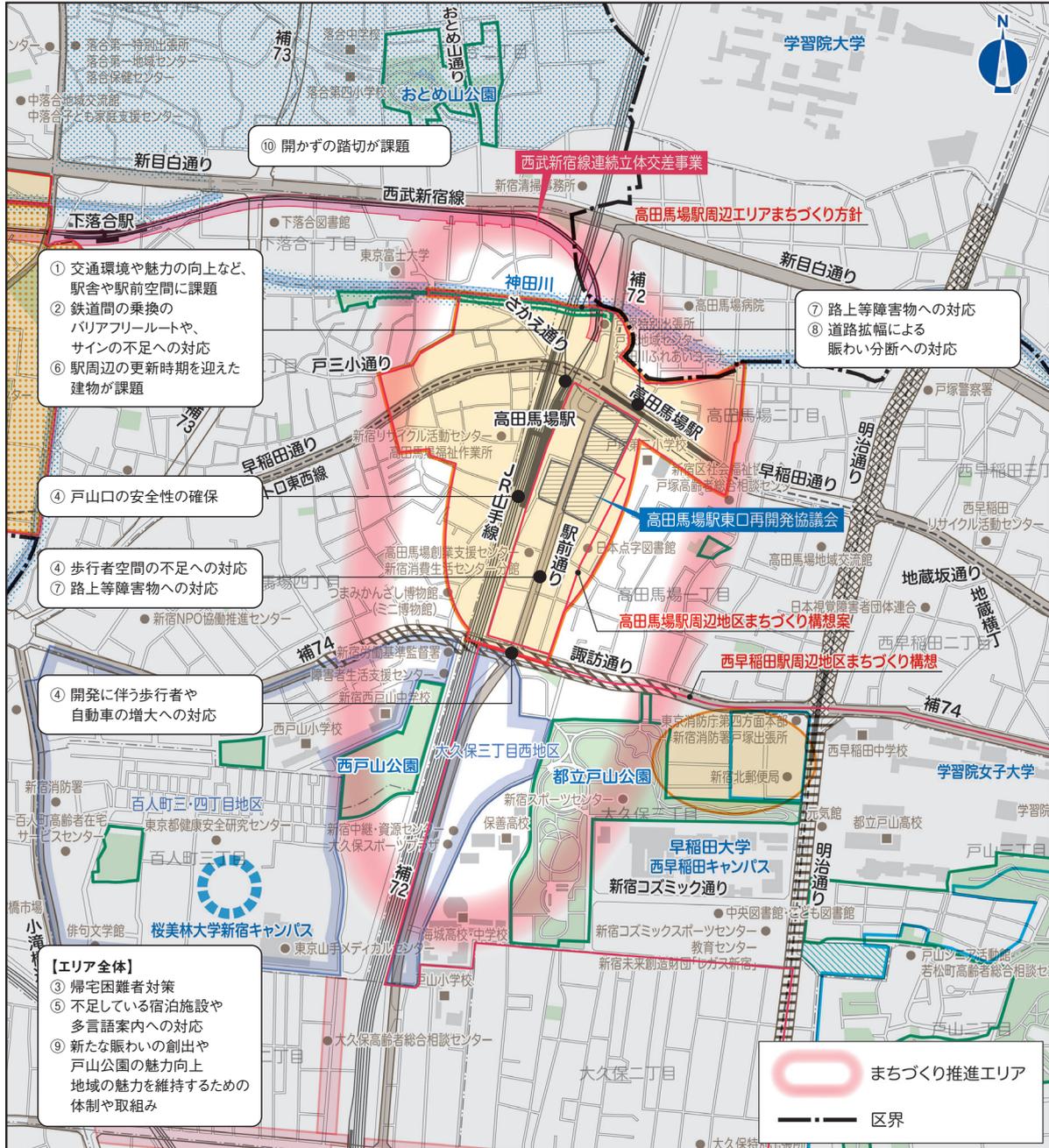
### 対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、高田馬場駅周辺及び補助第72号線を軸とする周辺一帯をおおむねの対象とします。



多くの人が行き交う駅前通り

現状・課題図



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。



 地区計画	 景観まちづくり計画区分地区	 都市計画道路
 都市高速鉄道(西武新宿線)連続立体交差化等の検討	 地元まちづくり組織	 完了
 まちづくりルール	 都市計画公園	 事業中
		 優先整備路線
		 未整備

## 4 戦略

### 戦略の方向性

## 『賑わいとユニバーサルデザインのまちづくりの推進』

### 4-1 | 重点的な取組み

#### 1. 賑わいあふれる都市空間の整備

##### ① 再開発等を視野に入れたまちづくりの推進

- 駅周辺の建物等の更新にあわせて、区有施設も含めた周辺建物と一体となった駅舎や駅出入口、駅前広場のあり方について検討します。
- 駅前の顔づくりのため、良好な景観の形成を図ります。
- 駅舎や駅前空間などの安全性の強化や歩行者動線の改善を検討します。
- 国際的な学術交流にも対応する地域特性にふさわしい宿泊機能の整備を誘導します。

##### ② 快適な歩行者空間や空地の整備

- 賑わいの連続性確保のため、沿道建物の更新等を捉え、低層部分について商業施設等の誘導を進めます。また、駅前通りの歩行者空間の創出を図ります。
- 未整備区間の補助第169号線(早稲田通り)のあり方について検討します。
- 高田馬場駅周辺と都立戸山公園との間の歩行者ネットワークの向上を図るとともに、都立戸山公園の魅力化を促進します。
- 連続立体交差化など、開かずの踏切対策を検討します。



駅や駅前広場がまちと一体的に整備された事例(二子玉川駅)



駅とまちをつなぐ歩行者ネットワーク(二子玉川駅)

## 2. ユニバーサルデザインの推進の強化

### 1 高田馬場駅及び周辺における歩行者の安全性や利便性の向上

- i. 駅前広場について、バスやタクシー、一般車両の移動等の円滑化を図ります。
- j. 駅前通りの歩行者空間の拡充、福祉施設へのバリアフリー経路の確保を図ります。
- k. まちづくりとあわせ、JRから西武、西武からメトロなど、利便性の高い乗換ルートの整備等について検討します。

### 2 多様な来街者に配慮した空間の形成

- l. 訪日外国人を含む、誰にでも目的地等がわかりやすく移動しやすい都市空間の形成を図ります。

## 3. きれい・安心・楽しいまちの創造

### 1 防災対策の充実

- m. 高田馬場駅周辺は、多くの来街者等を考慮し、一時滞在施設を整備するなど、帰宅困難者対策を推進します。

### 2 道路の通行障害の防止と美化活動の推進

- n. 早稲田通りや駅前通りは、路上等障害物の是正指導や路上喫煙対策等を推進します。

### 3 地域の魅力を紹介する情報の発信

- o. 地元商店街や観光資源などの情報を、地域の各団体と連携して発信します。



ピクトグラム<sup>※</sup>を用いた案内板の事例

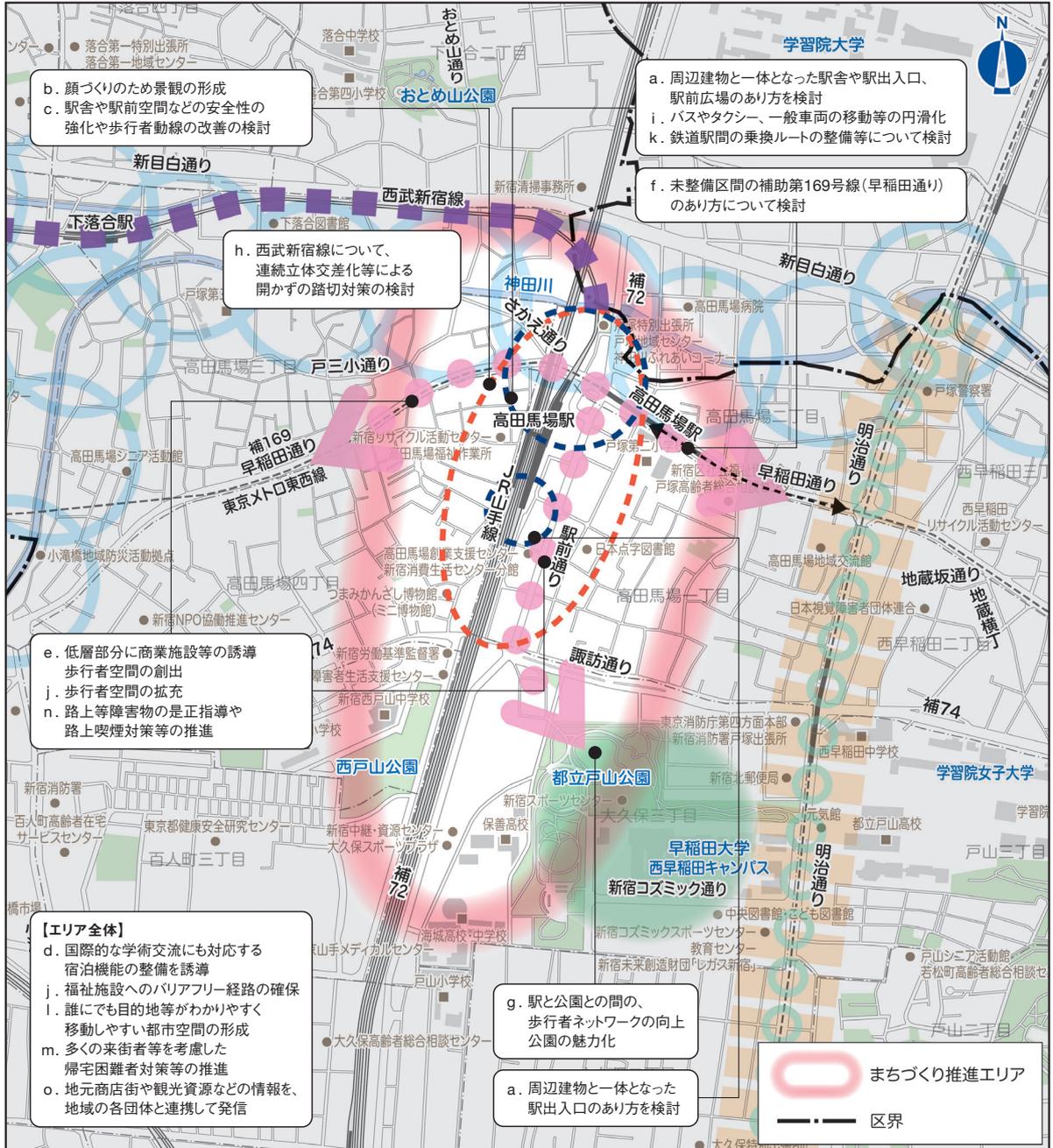


関係機関との連携による路上等障害物の除去の様子(早稲田通り)

戦略図

戦略の方向性

『賑わいとユニバーサルデザインのまちづくりの推進』



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。  
 ※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。

-  賑わいのつながりの形成
-  賑わいの創出
-  水とみどりの環
-  西武新宿線の開かずの踏切対策の検討
-  移動しやすい空間の形成
-  早稲田通りのあり方検討
-  公園の魅力化

## 4-2 | 推進方策

### 1. 具体的な手法の活用

地域や関係機関等の意向を踏まえ、次に掲げる手法などの活用を検討します。

#### ① 土地利用

- ・ 市街地再開発事業の推進による、新たな賑わい拠点の形成
- ・ 都市開発諸制度の活用による、駅前にふさわしい賑わいの創出と土地の高度利用、駅前広場など基盤の整備
- ・ 容積率や高さ制限などの緩和による、土地の高度利用
- ・ 景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる地域特性に配慮した景観の形成

#### ② 建物

- ・ 地区計画を活用した低層部分への商業施設の誘導や、建物の壁面後退などによる歩行者空間の確保
- ・ 建物低層部分での賑わい分断の解消のため、駐車場に関するルールの検討
- ・ 都市開発諸制度を活用した容積率等の緩和による、宿泊施設の誘導
- ・ 大規模施設への、ICTによるエネルギーの管理、コージェネレーション設備の導入、ZEB化の誘導、再生可能エネルギー電力等の導入・切替の誘導
- ・ 都市開発事業による、ゆとりあるオープンスペースや建物内の交流空間づくり
- ・ 一定規模以上の施設計画を対象にした事前協議制度の運用による、ユニバーサルデザインの推進
- ・ 都市開発諸制度を活用した容積率緩和による、子育て支援施設や帰宅困難者の待機スペース、備蓄倉庫など区の施策に応じた機能の誘致や設置の要請
- ・ 一定規模以上の施設計画における事前協議制度の運用による緑化の誘導

#### ③ 公共空間

- ・ 多言語表示の案内サインをはじめとする案内誘導の整備
- ・ 駅ビルや駅周辺の大規模な開発を捉えた、JR・地下鉄・私鉄の各駅との接続方法に配慮した、駅前広場と駅周辺の一体的なバリアフリー化
- ・ 事業者や地域と連携し、隔地・集約駐車場<sup>\*</sup>、集約駐輪場の確保

### 2. 各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
計画・場づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高田馬場駅周辺のさらなる賑わい創出をめざすため、再開発を視野に入れたまちづくりのルールの策定に参画します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉄道事業者等は駅舎・駅ビルや駅前広場、周辺建物を含め、一体的なまちづくりに協力し、区民と連携します。</li> <li>・ 再開発の検討には、積極的に参画・協力します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区民によるルールづくりの支援及び民間再開発の誘導などを行います。</li> <li>・ 市街地再開発事業等にあわせて、駅前広場の整備などを行います。</li> </ul>
まちの運営・管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路の通行障害の是正や路上喫煙防止、また多くの来街者に対応する防災対策などに参加するとともに、継続的に活動のできる組織を設立し、運営・管理します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区民の活動と連携した取り組みを行うとともに、積極的な技術提案を行います。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区民や事業者の活動を支援します。</li> </ul>