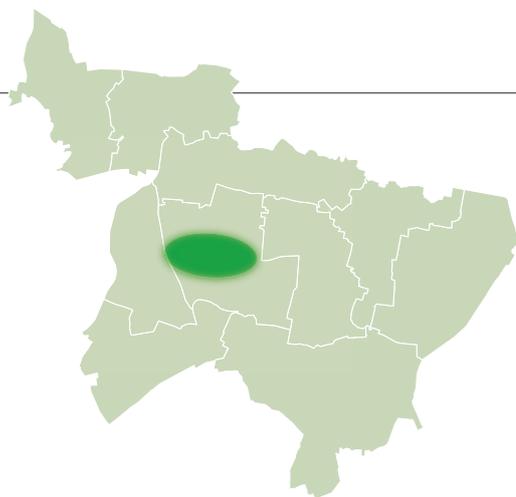


# 7

# 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。
- ・補助第72号線は、諏訪通りから大久保通りの区間の整備が完了し、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

- ・補助第72号線のうち大久保通りから諏訪通りまでの区間は、平成23(2011)年11月に道路整備が完了しました。また、職安通りから大久保通りまでの区間は事業中です。こうしたなか、新大久保駅舎の建替えが着工するとともに、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<sup>\*</sup>の策定
- ・平成23年 補助第72号線(大久保通りから諏訪通り)の整備完了



異国情緒がただよう商店街

### 3 主な課題

- ① 早稲田通りから職安通りに至る補助第72号線は、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会前の完成に向けて整備が進められています。この完成により、本エリアにおけるまちなみとともに人や自動車等の流れが大きく変わることが予想されるため、補助第72号線の沿道土地利用の需要を見越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は、車道にも人がはみ出す等危険な状態となります。
- 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、未利用の大規模工場跡地があり、連続した賑わいが不足しています。
- ⑥ 桜美林大学の新キャンパスが、平成31(2019)年4月開設をめざし百人町三丁目で整備が始まりました。開設後は、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、歩行環境の変化が懸念されます。

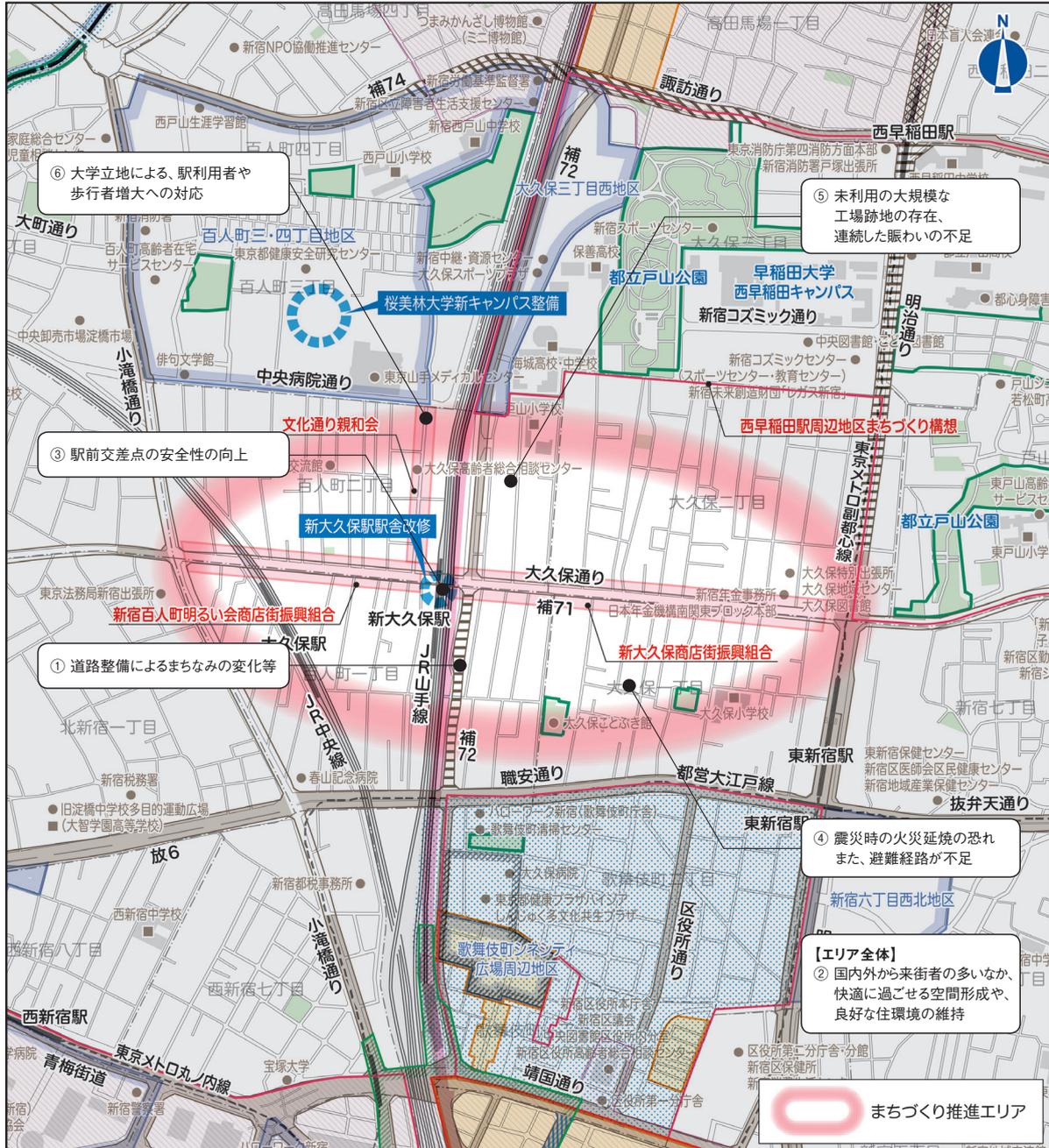
#### 対象範囲

「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。



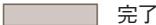
事業中の補助第72号線

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	<b>都市計画道路</b>
 都市高速鉄道(西武新宿線)		 完了
 エリア内のおもな商店会		 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

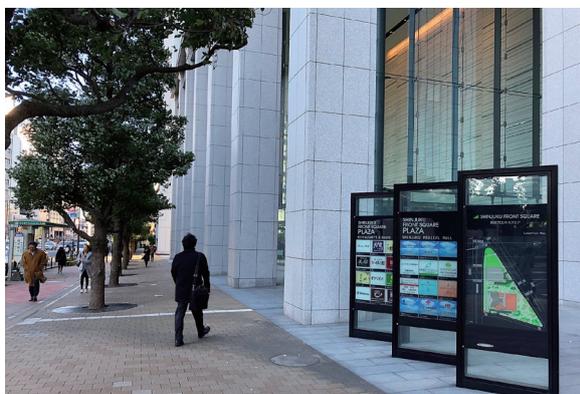
### 1. 新たな賑わい創出

#### 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あり方の検討を図ります。
- b. 大規模な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号線沿道一帯は、整備済み区間も含め、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<sup>※</sup>)



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、賑わいが損なわれることのないよう配慮しつつ、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<sup>※</sup>に配慮した空間の形成

- h. 新大久保駅の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. 大学の立地による駅利用等の歩行者増加を踏まえ、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<sup>※</sup>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、防災体制の強化の推進を図ります。

### 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。



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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>)

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
- 移動しやすい空間の形成
- 賑わい交流軸
- 道路環境の向上
- 水とみどりの環
- 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
- ・ 都市再生緊急整備地域<sup>\*</sup>の指定にあわせた、道路や広場など基盤整備と土地の高度利用
- ・ 地区計画<sup>\*</sup>の策定等にあわせた、景観まちづくり計画<sup>\*</sup>における区分地区の指定による、地域特性に配慮した景観の形成

#### ② 建物

- ・ まちづくりのルールを導入による低層部分への商業施設の誘導<sup>\*</sup>や、建物の壁面後退などによる歩行者空間確保での賑わい創出
- ・ 容積率<sup>\*</sup>等の緩和による、宿泊施設の誘導
- ・ 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
- ・ 地区計画での容積率制限や道路斜線制限<sup>\*</sup>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
- ・ 関係機関と連携した安全化指導による、既存ビルの看板等の落下防止と安全対策の推進

#### ③ 公共空間

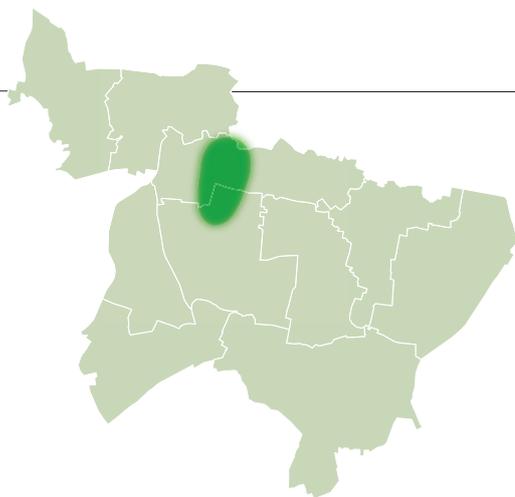
- ・ 多言語表示の案内サインをはじめとする案内誘導の整備の推進
- ・ 事業者などと連携したバリアフリー施設の整備の促進
- ・ 大久保通りにおける快適な歩行者空間の創出のため、道路の改良

### 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	・ 大規模な開発や新大久保駅の駅舎建替えを契機とする、今後のまちづくりに参画します。	・ 完成または事業中区間の補助第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、ごみ出しの生活マナー等についての徹底、多文化共生 <sup>*</sup> 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(1965)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造をめざした、まちづくりが進められています。

- ・平成28年 高田馬場駅周辺地区まちづくり協議会の設立
- ・平成28年 高田馬場駅東口再開発協議会の設立



高田馬場駅前

## 3 主な課題

- ① 高田馬場駅は約90万人／日と、乗降客数が多い国内有数の駅です。駅利用者やバス、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社間の乗り換えや駅周辺の多数の福祉施設の利用にバリアがあります。また、案内サインの不足などによりわかりにくい空間となっています。
- 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<sup>\*</sup>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おり、駅ビルや駅周辺が一体となり、整備を進めるうえで、西武新宿線に関する既定の都市計画が課題となっています。
- 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幅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。

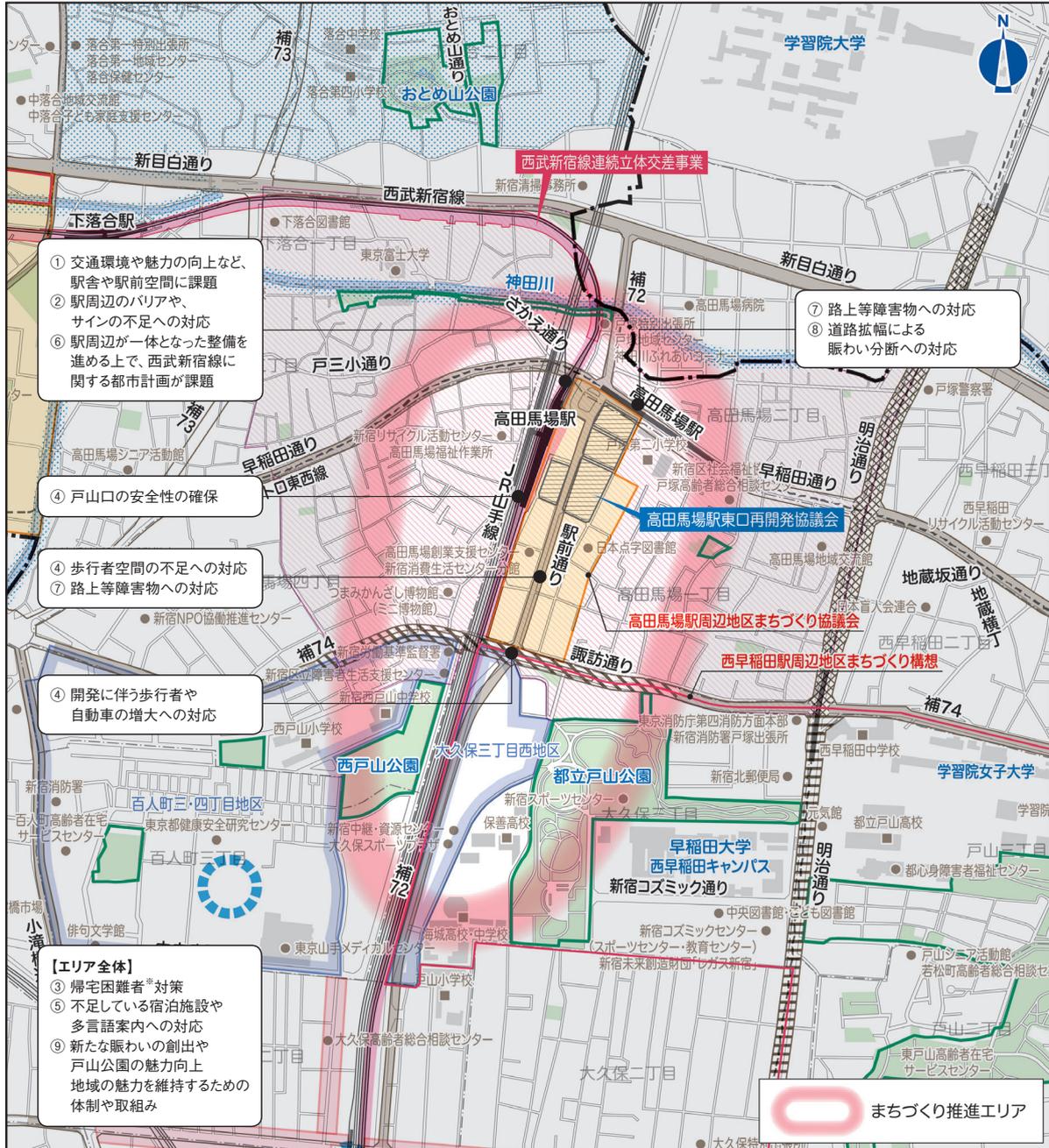
### 対象範囲

「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。



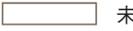
多くの人が行き交う駅前通り

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)	 地元まちづくり組織	 完了
 バリアフリー基本構想重点整備地区	 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

- a. 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。
- b. 駅前の顔づくりのため、良好な景観の形成を図ります。
- c. 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。
- d. 事業所密度が高いことから、国際的な学术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

- e. 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。
- f. 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。
- g. 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。



駅舎と広場等の一体整備の事例(奈良市奈良駅)



地域にふさわしい宿泊機能の整備(戸塚町)

### ③ 西武新宿線に関する都市計画のあり方検討

- h. 駅周辺の整備にあわせて、複々線化・立体交差事業とともに開かずの踏切対策も視野に入れた都市計画のあり方を検討します。

## 2. ユニバーサルデザイン<sup>\*</sup>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. 駅前ロータリーについて、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、利用者の鉄道相互間の移動の円滑化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た帰宅困難者<sup>\*</sup>対策等を推進します。

### 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

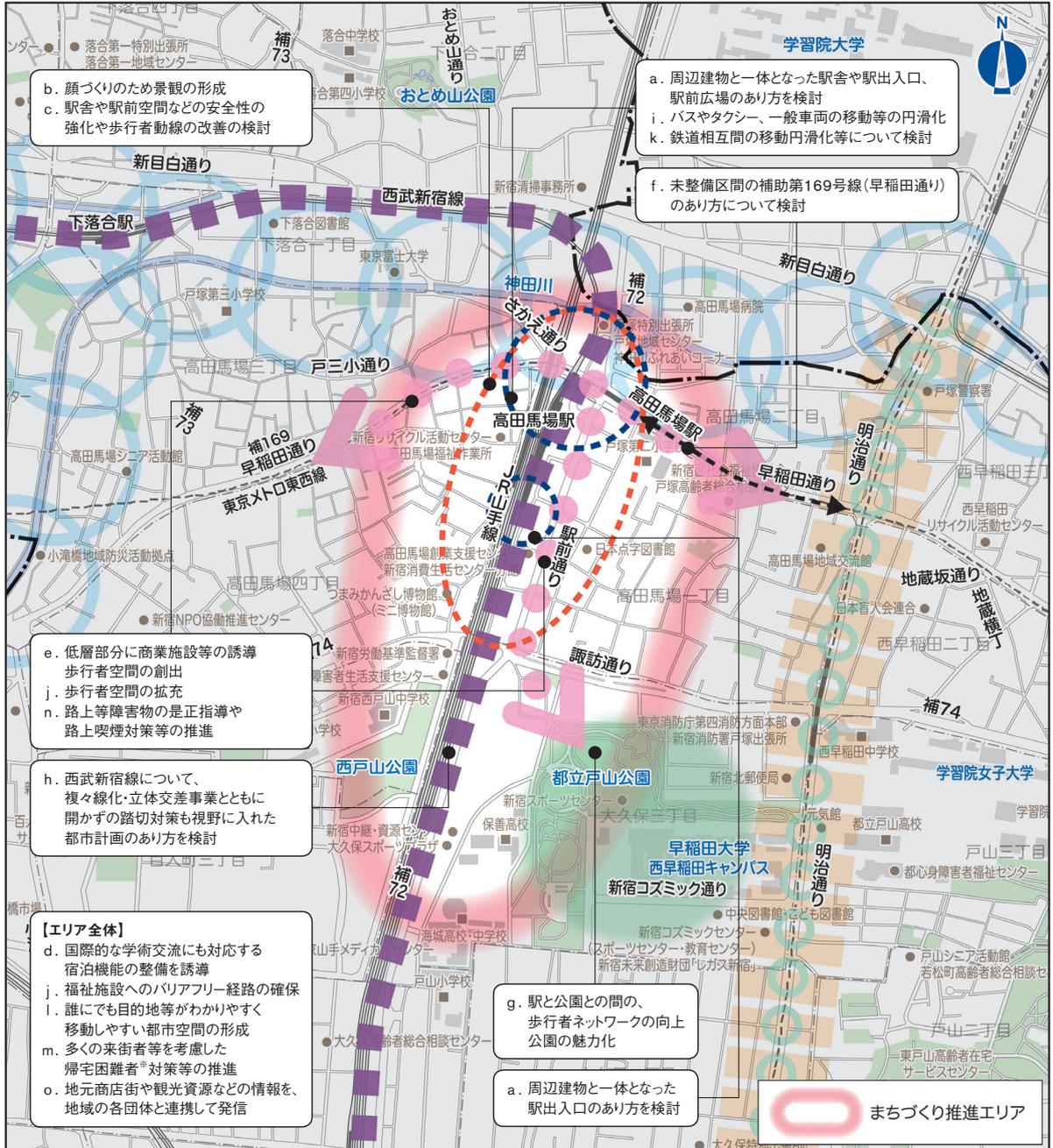


関係機関との連携による路上等障害物の除去の様子(早稲田通り)

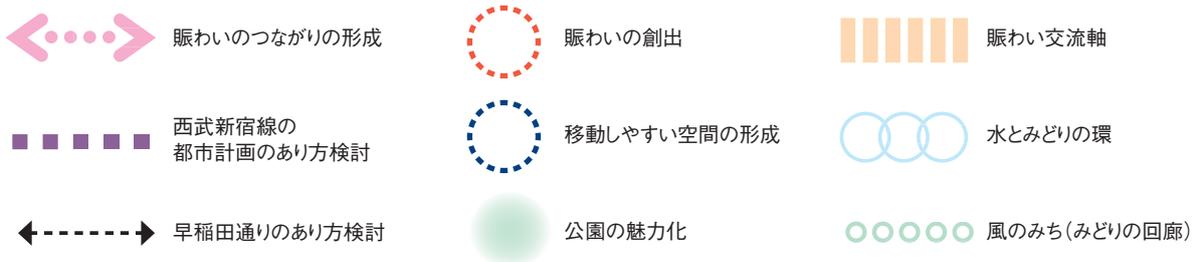
戦略図

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。



## 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<sup>\*</sup>の推進による、新たな賑わい拠点の形成
- ・高度利用地区<sup>\*</sup>などの活用による、駅前にふさわしい賑わいの創出と土地の高度利用
- ・都市再生緊急整備地域<sup>\*</sup>の指定にあわせ、駅前広場など基盤の整備
- ・容積率<sup>\*</sup>や高さ制限などの緩和による、土地の高度利用

#### ② 建物

- ・地区計画<sup>\*</sup>を活用した低層部分への商業施設の誘導<sup>\*</sup>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、駐車場のルールの見直し検討
- ・文教地区<sup>\*</sup>の指定の見直し及び、大規模な開発計画における都市開発諸制度<sup>\*</sup>を活用した容積率等の緩和による、宿泊施設の誘導
- ・一定規模以上の施設計画を対象にした事前協議制度の導入による、ユニバーサルデザイン<sup>\*</sup>の推進
- ・大規模建物の計画における、帰宅困難者<sup>\*</sup>の待機スペースや備蓄倉庫の設置要請による、防災対策の充実

#### 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

### 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>・交通事業者等は駅舎・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、駅前広場など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>