

(4) 東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業

東池袋五丁目地区では、木造住宅密集市街地の住環境の改善をめざし、昭和 58 年に住宅市街地総合整備事業を適用し、東京都木造住宅密集地域整備事業（平成 2 年）や東京都緊急木造住宅密集地域防災対策事業（平成 9 年）などの取り組みを行ってきました。また、都市計画道路補助 81 号線の事業進展などに伴い、沿道のまちづくりが進み、平成 25 年 4 月に東京都の「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」における「不燃化特区」に位置付けられています。

事業の概要及び経緯は次のとおりです。

① 地区計画による街づくり方針(概要)

ア. 位置：豊島区東池袋五丁目 19 番街区 (P60 図表 2-1-37 参照)

イ. 面積：約 0.2ha

ウ. 目的：木造密集市街地の街区再編による都市基盤の整備にあわせて、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることによりオープンスペースを創出し、地域の安全性、防災性の向上および良好な市街地形成を図る。

エ. 方針：・土地利用の方針：幹線道路沿道にふさわしい土地の合理的かつ健全な高度利用により、商業・業務機能と住宅などの多様な機能が複合した市街地の形成を図る。

・地区施設の整備の方針：地区の防災性のさらなる向上と地区の憩いの場としての広場と既存商店街と都市計画道路補助 81 号線沿道の賑わいをつなぎ、地区のコミュニティ形成や緑豊かでうるおいのある空間を創出するための地区広場を整備する。また安全で快適な歩行者空間を確保するため、道路に沿って歩道上空地を整備する。

・建築物の整備の方針：建築物の用途制限、容積率の最高限度及び建築物の形態又は意匠の制限を定める。

② 予定される事業の概要

(ア) 施行者 東池袋五丁目地区市街地再開発組合（予定）

(イ) 位置 豊島区東池袋五丁目 19 番

(ウ) 施行区域面積 約 0.2ha

(エ) 敷地面積 約 1,580 m²

(オ) 建築面積 約 880 m²

(カ) 延床面積 約 14,740 m²（駐車場面積を含む）

(キ) 計画容積率 約 646%

(ク) 階数及び高さ 地上 21 階、地下 1 階、塔屋 2 階 約 70m

(ケ) 主要用途 住宅（139 戸）、駐車場

(コ) 事業期間 平成 27 年度から平成 31 年度（予定）

③ 事業の経緯

- 平成 17 年 11 月 補助 81 号線事業認可
- 平成 19 年 11 月 東池袋五丁目 19 番街区共同建替え検討会の設立
- 平成 20 年 6 月 東池袋四・五丁目地区計画の都市計画決定
- 平成 22 年 9 月 「東池袋五丁目地区市街地再開発準備組合」設立
- 平成 25 年 12 月 準備組合による市街地再開発事業の概要の説明会
- 平成 26 年 1 月 準備組合より豊島区へ都市計画に対する企画提案
豊島区都市計画審議会報告（都計法 16 条）
- 平成 26 年 2 月 都市計画原案説明会
- 平成 26 年 2 月～3 月 都市計画原案の公告・縦覧・意見書募集
- 平成 26 年 5 月 豊島区都市計画審議会報告（都計法 17 条）
- 平成 26 年 6 月 都市計画案の公告・縦覧
- 平成 26 年 8 月 豊島区都市計画審議会へ附議
豊島区都市計画決定（都計法 19 条）・公告
- 平成 27 年 3 月 再開発組合設立認可申請（都再法 11 条）

④ 今後の予定

- 平成 27 年 6 月 再開発組合設立認可（都再法 18 条）
- 平成 28 年度 権利変換計画認可・施設建築物工事着工
- 平成 30 年度 施設建築物工事竣工
- 平成 31 年度 組合解散・清算

図表 2-1-52 水窪通り側からのイメージパース

