

5. 市街地再開発事業

(1) 市街地再開発事業の概要

市街地再開発事業は、低層の木造建築物などが密集して災害の危険があるような地区において、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図るために、建築物に併せて公共施設の整備を行うものです。また、権利変換という権利調整手法によって事業を進める第一種市街地再開発事業と、用地買収によって事業を行う第二種市街地再開発事業とに区別されます。

(2) 東池袋四丁目地区市街地再開発事業

東池袋四丁目5番街区及び21番街区において再開発地区計画を決定し、5番街区では組合施行による東池袋四丁目地区市街地再開発事業が、その北側の21番街区では都市再生機構施行による東池袋四丁目第2地区市街地開発事業が行われ、ともに完了しています(ともに第一種市街地再開発事業)。

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：豊島区東池袋四丁目及び南池袋二丁目各地内(P37 図表 2-1-14 参照)
- イ. 面積：約 2.7ha
- ウ. 目的：池袋副都心整備の一環として、商業、業務や文化、居住等の複合的な機能を備えた良好な市街地を形成する。
- エ. 方針：
 - ・土地利用の方針：商業、業務機能及び文化、交流等の都市機能の拡充と利便性の高い都市型住宅の確保を図る
 - ・公共施設等の整備の方針：都市計画道路補助 175 号線や地下広場、地下通路、広場等を整備する。
 - ・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 市街地再開発事業の計画

ア. 東池袋四丁目地区の概要

| | |
|------------|---|
| (ア) 施行者 | 東池袋四丁目地区市街地再開発組合 |
| (イ) 位置 | 豊島区東池袋四丁目及び南池袋二丁目各地内 |
| (ウ) 施行区域面積 | 約 1.6ha |
| (エ) 敷地面積 | 約 9,400 m ² |
| (オ) 建築面積 | 約 4,100 m ² |
| (カ) 延べ床面積 | 約 98,700 m ² |
| (キ) 階数及び高さ | <業務棟> 地上 15 階、塔屋 1 階、地下 2 階 約 80m <住宅棟> 地上 42 階、塔屋 2 階、地下 2 階 約 145m |
| (ク) 用途 | 事務所、店舗、住宅(555 戸)、駐車場、公益施設 |

(ケ) 公 共 施 設 都市計画道路補助 175 号線、区画道路 1 号、広場(約 1,400 m²)

<平成 19 年 1 月 31 日工事竣工(平成 20 年 1 月 11 日事業完了)>

イ. 東池袋四丁目第 2 地区の概要

- (ア) 施 行 者 独立行政法人 都市再生機構
- (イ) 位 置 豊島区東池袋四丁目の一部
- (ウ) 施 行 区 域 面 積 約 1.1ha
- (エ) 敷 地 面 積 約 5,800 m²
- (オ) 建 築 面 積 約 2,900 m²
- (カ) 延 べ 床 面 積 約 79,200 m²
- (キ) 階 数 及 び 高 さ 地上 52 階、地下 2 階約 190m
- (ク) 用 途 住宅(608 戸)、事務所、店舗、駐車場
- (ケ) 公 共 施 設 都市計画道路補助 175 号線、区画道路 2 号、都市計画公園「日出町公園」改修(約 0.16ha)

<平成 23 年 1 月事業完了>

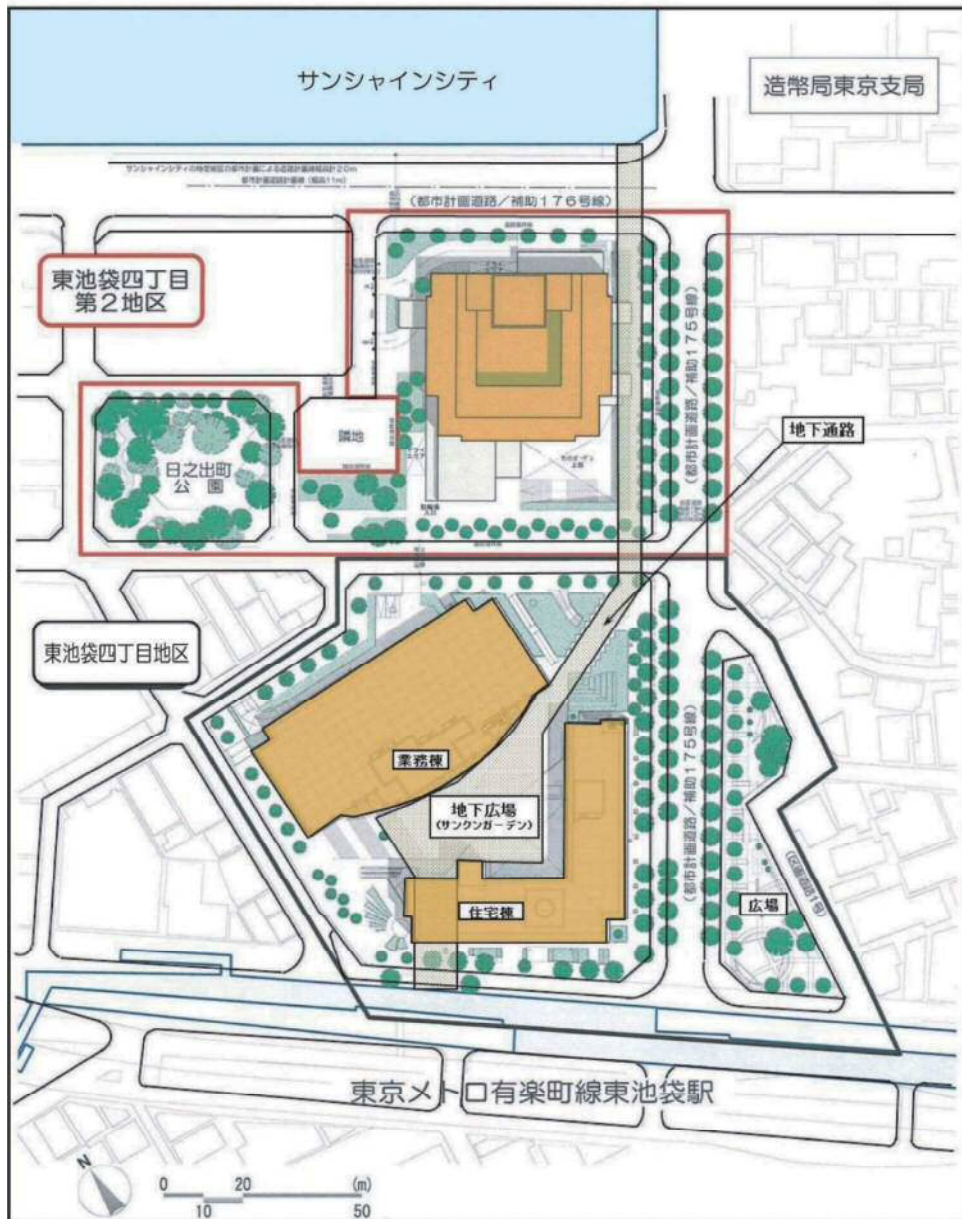
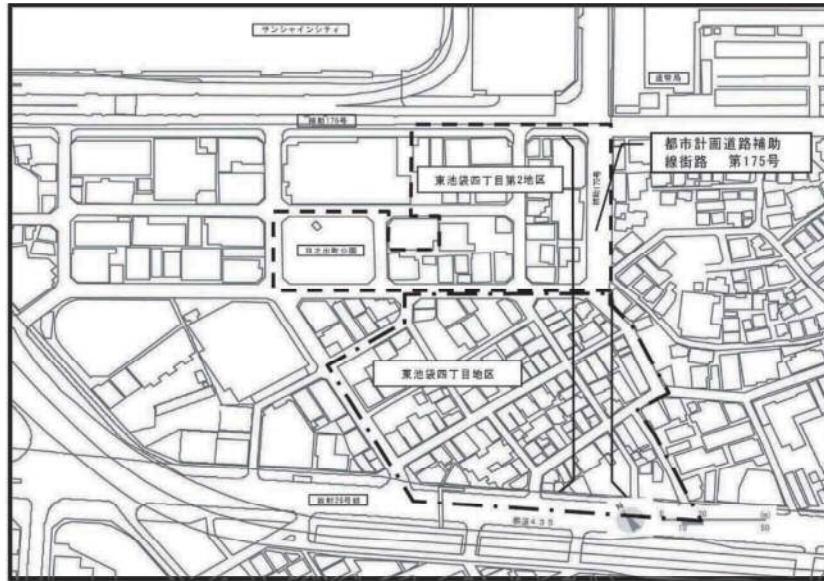
③ 事業の経緯

| 共 通 | 東池袋四丁目地区 | 東池袋四丁目第 2 地区 |
|--|---------------------------------------|--|
| 昭和 63 年 7 月 「東池袋四丁目再開発協議会」設立 | 平成元年 10 月 「東池袋四丁目地区市街地再開発準備組合」設立 | |
| 平成 2 年度 街区整備計画(都市活力再生拠点整備事業、約 6.3ha)策定及び A 調査(基礎調査、約 2.6ha)実施 | | |
| 平成 3 年度 調査(事業推進計画、約 2.6ha)実施 | | |
| 平成 4 年 2 月 「街区整備計画(都市活力再生拠点整備事業)」変更 | | 平成 4 年 5 月 「東池袋四丁目 D 地区(第 2 地区)の再開発を考える会」設立 |
| 平成 5 年 8 月 ・再開発地区計画の都市計画決定の告示 ・高度利用地区の都市計画決定の告示 | 平成 5 年 8 月 東池袋四丁目市街地再開発事業関連都市計画 告示 | 平成 5 年 8 月 「東池袋四丁目第 2 地区市街地再開発協議会」設立 |

| | | |
|---|--|--|
| <p>平成 8 年 5 月 再開発促進地区(2号地区)指定(東池袋四丁目地区)</p> <p>平成 16 年 5 月 東池袋四丁目地区地区計画変更</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・東池袋四丁目地区第一種市街地再開発事業・高度利用地区 ・東池袋四丁目地区再開発計画・都市計画道路 175 号線の変更 <p>平成 6 年 11 月 東池袋四丁目地区市街地再開発組合認可(地権者数：所有者 66 人、借地権者 49 名)</p> <p>平成 13 年 5 月 東池袋四丁目地区第一種市街地再開発事業都市計画変更</p> <p>平成 13 年 7 月 東池袋四丁目地区市街地再開発組合「定款及び事業計画変更」について東京都知事認可</p> <p>平成 14 年 6 月 東池袋四丁目地区市街地再開発組合「事業計画変更」について東京都知事認可</p> <p>平成 14 年 11 月 東池袋四丁目地区市街地再開発組合「権利変換計画」について東京都知事認可</p> <p>平成 16 年 2 月</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東池袋四丁目地区市街地再開発組合「事業計画変更」について東京都知事認可 ・東池袋四丁目地区市街地再開発組合「権利変換計画変更」について東京都知事認可 | <p>平成 8 年 6 月 「東池袋四丁目第 2 地区市街地再開発準備組合」設立</p> <p>平成 14 年 4 月 「東池袋四丁目第 2 地区市街地再開発準備組合」解散 「東池袋四丁目第 2 地区権利者協議会」設立</p> <p>平成 16 年 5 月 「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」都市計画決定</p> <p>平成 18 年 1 月 「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」事業計画認可</p> <p>平成 18 年 6 月</p> |
|---|--|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>・東池袋四丁目地区市街地再開発事業建築工事着工</p> <p>平成 19 年 1 月</p> <p>・東池袋四丁目地区市街地再開発組合「定款及び事業計画変更」について東京都知事認可</p> <p>・東池袋四丁目地区市街地再開発事業建築工事完了</p> <p>平成 20 年 1 月</p> <p>東池袋四丁目地区市街地再開発事業完了(組合解散)</p> | <p>「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」事業計画変更認可</p> <p>平成 18 年 11 月</p> <p>・「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」権利変換計画認可</p> <p>平成 19 年 10 月</p> <p>「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」建築工事着工</p> <p>平成 20 年 8 月</p> <p>「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」事業計画変更認可</p> <p>平成 22 年 3 月</p> <p>「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」事業計画変更認可</p> <p>平成 22 年 9 月</p> <p>「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」権利変換計画変更認可</p> <p>平成 23 年 1 月</p> <p>事業完了</p> |
|--|---|--|

図表 2-1-14 東池袋四丁目再開発区域図



(3) 南池袋二丁目 A 地区市街地再開発事業

南池袋二丁目 A 地区では、街区再編まちづくり制度(P46 7 街区再編まちづくり制度の項を参照)を活用した組合施行による市街地再開発事業が行われました。本地区の特色として豊島区新庁舎を施設建築物内に整備する関係から、「エコヴェール」をまとう樹木のような建築、緑化計画など、最新の環境技術を導入した計画となっています。

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 : 豊島区南池袋二丁目地内

イ. 面 積 : 約 1.2ha

ウ. 目 的 : 池袋副都心に隣接した立地条件を活かし、地区内の大規模低未利用地の活用や敷地の共同化を進めるとともに、住宅、業務、商業等の多様な機能の集積による副都心と連携したにぎわいのあるまちの形成を誘導する。

エ. 方 針 : ・土地利用の方針 : 池袋副都心に隣接した立地特性と都市計画道路環状 5 の 1 号線の整備に伴う土地のポテンシャルの向上を活かし、業務、商業、住宅が一体となった計画的複合市街地を形成する。

・公共施設等の整備の方針 : 敷地周囲の既存道路の拡幅、地下通路、歩道状空地、歩行者通路、地区広場を整備する。

・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等を定める。

② 事業の概要

| | |
|----------------|--------------------------|
| (ア)施 行 者 | 南池袋二丁目 A 地区市街地再開発組合 |
| (イ)位 置 | 豊島区南池袋二丁目 4 5 番 |
| (ウ)施 行 区 域 面 積 | 約 1.0ha |
| (エ)敷 地 面 積 | 約 8,320 m ² |
| (オ)建 築 面 積 | 約 5,310 m ² |
| (カ)延 床 面 積 | 約 94,680 m ² |
| (キ)計 画 容 積 率 | 800% |
| (ク)階 数 及 び 高 さ | 地上 49 階、地下 3 階 約 189m |
| (ケ)主 要 用 途 | 住宅 (432 戸)、庁舎、店舗、事務所、駐車場 |
| (コ)事 業 期 間 | 平成 22 年度から平成 27 年度 |

③ 事業の経緯

| | |
|-----------|------------------------|
| 平成15年 7月 | 勉強会の開催 |
| 平成16年 9月 | 「南池袋二丁目地区開発事業協議会」設立 |
| 平成16年 12月 | 南池袋二丁目地区を「街並み再生地区」に指定 |
| 平成18年 3月 | 「南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合」設立 |

| | | |
|-------|-----|-------------------------------------|
| 平成18年 | 5月 | 「南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合」に豊島区が加入 |
| 平成21年 | 7月 | 「南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業」都市計画決定 |
| 平成22年 | 1月 | 「南池袋二丁目 A 地区市街地再開発組合」設立認可 |
| 平成22年 | 8月 | 「南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業」事業計画認可 |
| 平成23年 | 4月 | 「南池袋二丁目 A 地区市街地再開発組合」権利変換計画認可 |
| 平成24年 | 2月 | 「南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業」建築工事着工 |
| 平成24年 | 3月 | 「南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業」都市計画変更 |
| 平成24年 | 10月 | 「南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業」事業計画変更認可 |
| 平成25年 | 3月 | 建物名称が「としまエコミューゼタウン」に決定 |
| 平成27年 | 3月 | 「南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業」施設建築物工事完了公告 |
| 平成28年 | 9月 | 組合解散・清算 |

図表 2-1-15 「としまエコミューゼタウン」竣工写真及び配置図(1階平面図含む)



東側からの建物竣工写真



配置図(1階平面図含む)

(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、沿道のまちづくりの進捗とともに、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」の「不燃化特区」において、地区の不燃化を促進し波及させていく「コア事業」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
- 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：補助幹線道路の沿道地区にふさわしい商業・業務と住宅機能が調和した中高層の複合市街地及び延焼遮断帯の形成、敷地の共同化による防災性の向上を図る。
 - ・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 |
| (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1,573 m ² |
| (オ)建築面積 | 約890 m ² |
| (カ)延床面積 | 約14,740 m ² (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20階、地下1階、塔屋2階 約70m |
| (ケ)主要用途 | 住宅(132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
- 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 6 月 都市計画案の公告・縦覧
- 平成 26 年 8 月 「東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業」都市計画決定・公告
- 平成 27 年 6 月 再開発組合設立認可
- 平成 28 年 4 月 定款及び事業計画変更認可
- 平成 28 年 6 月 権利変換計画認可
- 平成 29 年 4 月 施設建築物工事着工
- 平成 31 年 2 月 施設建築物工事完了公告

④ 今後の予定

- 平成 31 年度 組合解散・清算

図表 2-1-16 補助 81 号線側からのイメージパース



(5) 東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業

東池袋四丁目2番街区地区は、日の出通りと都市計画道路補助81号線との交差部に位置しています。当地区を含む東池袋四・五丁目一帯は木造住宅密集市街地が広がる地域で、災害時の危険性が高く防災上の課題が多くありましたが、街区再編による都市基盤の整備と建物共同化により、土地の高度利用を図り、池袋副都心のにぎわいを連続させるとともに良質な都市型住宅の供給を図ります。

また、街区内の地下鉄有楽町線東池袋駅出入口のエレベーター設置によるバリアフリー化、災害時活動拠点となる広場・防災倉庫・防災用トイレ等の整備、低層部への子育て支援施設・医療機関等の公益的施設の誘致により、周辺住民にとっての地域拠点を目指します。

事業の計画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：豊島区東池袋四丁目2番街区
- イ. 面 積：約0.3ha
- 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、まちの顔づくり、賑わいや人々が集う空間として地区広場を整備する。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。地下鉄有楽町線東池袋駅と周辺の歩行者ネットワークをつなぎ、地下と地上の円滑な通行を実現する地下通路を整備する。
 - ・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 | 東池袋四丁目地区市街地再開発組合 | |
| (イ)位 置 | 豊島区東池袋四丁目2番 | |
| (ウ)施行区域面積 | 約0.3ha | |
| (エ)敷地面積 | 約2,665 m ² | |
| (オ)建築面積 | 約1,324 m ² | |
| (カ)延床面積 | 約19,910 m ² (容積対象面積) | 約31,183 m ² (駐車場面積を含む) |
| (キ)計画容積率 | 約74% | |

| | |
|-----------|-----------------------------|
| (ク)階数及び高さ | 地上36階、地下2階、塔屋1階 約125m |
| (ケ)主要用途 | 住宅(248戸)、店舗、事務所、子育て支援施設、駐車場 |
| (コ)事業期間 | 平成29年度から令和4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20年6月 | 東池袋四・五丁目地区計画の都市計画決定 |
| 平成21年1月 | 「東池袋四丁目2番街区地区共同建替え検討会」設立 |
| 平成24年10月 | 「東池袋四丁目2番街区地区市街地再開発準備組合」設立 |
| 平成28年3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28年3月 | 準備組合より豊島区へ都市計画に対する企画提案 |
| 平成28年10月 | 都市計画原案説明会 |
| 平成29年1月 | 都市計画案の公告・縦覧 |
| 平成29年3月 | 「東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業」都市計画決定・公告 |
| 平成29年10月 | 再開発組合設立認可 |
| 平成30年6月 | 定款及び事業計画変更認可 |
| 平成30年9月 | 権利変換計画認可 |
| 平成31年2月 | 施設建設物工事着工 |

④ 今後の予定

| | |
|-------|-------------|
| 令和3年度 | 施設建設物工事完了公告 |
| 令和4年度 | 組合解散・清算 |

図表 2-1-17 日の出通り側からのイメージパース



(6) 南池袋二丁目C地区市街地再開発事業

南池袋二丁目C地区は、JR池袋駅の南東約700mに位置し、東京メトロ有楽町線東池袋駅・副都心線雑司が谷駅、都電荒川線雑司が谷駅に近接するとともに、隣接する都市計画道路環状5の1号線及び補助81号線が事業中であり、交通利便性の高い地区となっています。その一方で、狭い道路や、密集した戸建て住宅、低未利用地が存在するなど、課題もあります。当計画では、池袋副都心や区庁舎のあるとしまエコミューゼタウン等と連携した賑わいのある街並みと、災害に強く、安全安心に住み続けられる価値の高い住環境の整備を図ります。

事業の計画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：豊島区南池袋二丁目地内

イ. 面積：約2.3ha

ウ. 目的：池袋副都心に隣接した立地特性と都市計画道路環状5の1号線及び同補助81号線の整備に伴う地域ポテンシャルの向上を活かし、商業・業務・住宅等が一体となった計画的複合市街地を形成する。

エ. 方針：・土地利用の方針：池袋副都心に隣接した立地特性と都市計画道路環状5の1号線及び同補助81号線の整備に伴う地域ポテンシャルの向上を活かし、商業・業務・住宅等が一体となった計画的複合市街地を形成する。

・公共施設等の整備方針：敷地周囲の既存道路を拡幅整備する。東池袋駅に接続するバリアフリーの地下通路、交通結節機能を持ち交流スペース・憩いの場としての地区広場、地下広場、歩道状空地、敷地内通路を整備する。

・建築物等に関する整備方針：壁面の位置の制限を定め、低層部・高層部において、周囲と調和のとれた良好な都市景観の形成を図る。幹線道路沿道に商業施設や生活支援施設等を整備しにぎわいのある街並みを形成する。大規模災害時における建築物の自立性を確保し、帰宅困難者のための一時滞在施設を整備して、周辺地域の防災力を強化する。

② 予定される事業の概要

| | |
|------------|--|
| (ア) 施行者 | 南池袋二丁目C地区市街地再開発組合（予定） |
| (イ) 位置 | 豊島区南池袋二丁目 |
| (ウ) 施行区域面積 | 約1.7ha |
| (エ) 敷地面積 | 北街区 約8,800 m ² 南街区 約6,300 m ² |
| (オ) 建築面積 | 北街区 約5,200 m ² 南街区 約3,500 m ² |
| (カ) 延床面積 | 北街区 約105,000 m ² 南街区 約75,300 m ² |
| (キ) 計画容積率 | 北街区 約797% 南街区 約799% |
| (ク) 階数及び高さ | 北街区地上51階、地下2階、約190m |

| | |
|---------|-------------------------------|
| | 南街区地上51階、地下2階、約185m |
| (ケ)主要用途 | 住宅(1,450戸)、店舗、事務所、子育て支援施設、駐車場 |
| (コ)事業期間 | 平成31年度から令和6年度(予定) |

③ 事業の経緯

| | |
|----------|---|
| 平成16年12月 | 「南池袋二丁目地区街並み再生地区」に指定 |
| 平成27年10月 | C地区まちづくり協議会設立 |
| 平成28年3月 | 南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合設立 |
| 平成29年10月 | 「南池袋二丁目地区街並み再生方針」の変更 |
| 平成30年6月 | 都市計画決定(第一種市街地再開発事業・地区計画・高度地区の変更・防火地域及び準防火地域の変更) |

④ 今後の予定

| | |
|-------|-------------------------|
| 令和元年度 | 再開発組合設立認可 定款及び事業計画認可 |
|-------|-------------------------|

図表 2-1-18 西側からのイメージパース

