

平成 29 年 10 月認可
平成 30 年 6 月第 1 回変更認可
令和 2 年 3 月第 2 回変更認可
令和 4 年 1 月第 3 回変更認可
令和 4 年 9 月第 4 回変更認可

東池袋四丁目 2 番街区地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

東池袋四丁目 2 番街区地区市街地再開発組合

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	3
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
5) 住宅建設の概要	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	

5. 事業施行期間	7
(1) 事業施行期間 (予定)	
(2) 建築工事期間 (予定)	
6. 資金計画	8
(1) 資金計画書	

添付書類

- (1) 施行地区の位置図
- (2) 施行地区の区域図
- (3) 設計図
 - 1) 施設建築物の設計図
 - 2) 施設建築敷地の設計図
 - 3) 公共施設の設計図

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

東池袋四丁目2番街区地区（以下、「本地区」という。）

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

東池袋四丁目2番街区地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本地区は、東京都の木密地域不燃化10年プロジェクト（平成25年4月）において不燃化特区に位置付けられた「東池袋四・五丁目地区」内にあり、本地区及び周辺の道路は狭あいでも老朽化した低層木造家屋が密集している。

南側前面では補助81号線が整備中で、地区内には東京メトロ有楽町線東池袋駅の出入口、地区前面には都電荒川線の東池袋四丁目停留所もあり、地域の重要な交通結節点となっている。

豊島区都市づくりビジョン（平成27年3月）においては、池袋副都心に近接し、東池袋駅に隣接することから、補助77号線（グリーン大通り）から放射26号線（日出通り）へと副都心のにぎわいを連続する土地の高度利用による市街地再開発事業等を推進することとされている。

本地区の具体的な課題として以下が掲げられる。

(イ) 木造住宅密集地域が抱える防災性の低さ

- ・外周の東西道路は4m未満の狭あい道路である。
- ・建物は10棟あり、このうち、木造が4棟、新耐震基準以前の建物が7棟ある。

(ロ) 東京メトロ有楽町線と都電荒川線の乗り換え利便性の不足

- ・本地区内の地下鉄駅出入口は階段のみでバリアフリー対応となっておらず、エレベーターで地下鉄ホームに至るには地上や地下で相当な水平移動が必要で非常に不便である。

(ハ) 賑わいの不足

- ・街区面積の約4割が平面駐車場になっており、これが放射26号線（日出通り）沿いにあるために、賑わいの連続性を欠く状態となっている。

(ニ) 緑地・広場の不足

- ・街区内には緑は殆どなく中高木が1本あるのみである。
- ・周辺には広場が少ない。

(2) 事業の目的

街区の都市基盤の整備と土地の合理的かつ健全な高度利用による建築物の不燃化・共同化により、地域の安全性、防災性の向上及び良好な市街地形成を図るため、施行地区について第一種市街地再開発事業を実施しようとするものである。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

池袋駅から東南方向に約1km離れた位置で、池袋駅東口の正面から都心に向かって伸びる補助77号線（グリーン大通り）から接続する放射26号線（日出通り）と、現在事業中の都市計画道路補助81号線の二つの幹線道路の交差点部に位置し、地区内に東京メトロ有楽町線東池袋駅4番出口を含む。南側で二つの幹線道路に面する他、西側、北側及び東側は区道に面する。（西側：特別区道41-700、北側：特別区道41-680、東側：特別区道41-710）

また、補助81号線を走る都電荒川線の東池袋四丁目停留所が計画地の前面に位置し交通利便性が高くなっている。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（1）のとおり

(3) 施行地区の区域

東京都豊島区東池袋四丁目

192番1, 192番2, 192番3, 192番4, 192番5, 193番1, 193番2, 194番2, 194番3, 194番4, 194番5, 223番3, 223番4, 223番5, 223番6, 230番5, 230番6, 230番7

*無地番地の区域

特別区道41-680の一部, 特別区道41-700の一部, 特別区道41-710の一部,
都市計画道路放射26号線の一部

(4) 施行地区の区域図

添付書類（2）のとおり

(5) 施行地区の面積

約0.3ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

狭あいな区道を拡幅するとともに建物を共同化し、耐震性・耐火性に優れた建物とすることにより、防災上の課題を改善した安全・安心な市街地を形成する。

ファミリー世帯向けの住宅整備を図り、補助第81号線沿道において業務、商業、居住等の機能が融合した魅力ある複合市街地を形成する。

また、地区内南側には放射26号線（日出通り）と補助81号線の交差点部にあつて東京メトロ有楽町線と都電荒川線の乗り換えが行われる交通結節点としての地区広場を整備し、地区内北側には地域に開かれた地区広場を整備する。計画街区外周には中高木の樹木を配し、緑豊かで快適な都市環境を創出する。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

①施設内容

多様な世代が住み続けられる都市型住宅として計画し、建物低層部には子育て支援施設を導入する。

②建物構造

制振構造を採用し耐震性に優れた建物とする。

③防災対策

非常用電源設備を備えたエレベーターや居住者用の防災備蓄倉庫の設置など、災害復旧期間における居住生活が継続できる計画とする。また、建物内には地域向けの防災倉庫を設け、北側の地区広場地下に設ける防災用トイレと共に災害時の地域防災性の向上に寄与する施設を整備する。

④景観等

建物は地区南側に配置し、北側には地区広場を確保することにより、近隣地域に対して圧迫感の低減を図るとともに、近接するエアライズタワーやアウルタワーと拠点的にまとまった景観を形成する建物高さ（約125m）として計画する。

⑤歩行者・車両の動線

住宅エントランスは西側区道沿い、駐車場や駐輪場の出入口は東側に設け、利用者の歩車分離を図る。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積	建ぺい率	容積率
約 2,665 m ²	約 1,342 m ²	約 31,177 m ²	約 50%	約 749%

(注1)

(注2)

注1) 駐車場面積及び付帯施設面積を含む

注2) 容積対象床面積：約 19,954 m²

(ハ) 各階床面積等

階	用途	床面積	備考
PH	機械室	約 188 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地下2階、地上36階、塔屋1階 建物高さ：約125m (TP+約152.6m) ※高さはTP+27.6mからによる。 建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。 容積対象面積：約19,954 m ² うち住宅容積対象面積：約17,889 m ² (住宅用途容積率約671%≧500%) その他施設：駐車場 84台 駐輪場 425台
36F	住宅	約 812 m ²	
35F	住宅	約 812 m ²	
34F	住宅	約 802 m ²	
33F	住宅	約 802 m ²	
32F	住宅	約 802 m ²	
31F	住宅	約 802 m ²	
30F	住宅	約 802 m ²	
29F	住宅	約 802 m ²	
28F	住宅	約 802 m ²	
27F	住宅	約 802 m ²	
26F	住宅	約 802 m ²	
25F	住宅・スイミング・ゲストルーム	約 806 m ²	
24F	住宅・機械室	約 809 m ²	
23F	住宅	約 738 m ²	
22F	住宅	約 738 m ²	
21F	住宅	約 738 m ²	
20F	住宅	約 738 m ²	
19F	住宅	約 735 m ²	
18F	住宅	約 735 m ²	
17F	住宅	約 735 m ²	
16F	住宅	約 735 m ²	
15F	住宅	約 735 m ²	
14F	住宅	約 735 m ²	
13F	住宅	約 735 m ²	
12F	住宅	約 735 m ²	
11F	住宅	約 735 m ²	
10F	住宅	約 735 m ²	
9F	住宅	約 732 m ²	
8F	住宅	約 732 m ²	
7F	住宅	約 732 m ²	
6F	住宅	約 732 m ²	
5F	住宅	約 732 m ²	
4F	駐輪場	約 961 m ²	
3F	事務所	約 796 m ²	
2F	子育て支援施設	約 664 m ²	
1F	エントランスホール・管理室・店舗・駐車場・駐輪場	約 1,196 m ²	
B1F	機械室	約 546 m ²	
B2F	機械室	約 1,017 m ²	
合計		約 31,177 m ²	

※合計には機械式駐車場の各パレット (15 m²×84台) の面積 1,260 m²、二段式駐輪場の上部ラック (1.2 m²×102台) の面積 122.4 m²を含む。

※各階の面積は小数点以下を四捨五入しており、面積の合計とは必ずしも一致しない。

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

本地区では、東池袋四・五丁目地区地区計画における壁面の位置の制限を大きく上回り、敷地境界線から4mの壁面後退とし、施設建築敷地は周辺地域に配慮し開かれた計画とする。

施設建築敷地内の外周に中高木の樹木を配し、緑豊かで潤いのある都市環境を創出する。

(ロ) 地区広場

地区施設（その他の公共施設）として地区広場を北側と南側に整備する。

なお、北側の地区広場2号は、日常の地域の憩いの空間としてだけでなく、地中に防災トイレを有する災害時における一時的な避難場所として機能するよう計画する。

また、南側の地区広場3号は、放射26号線（日出通り）から補助81号線へと人の流れを誘導する広場空間として計画する。

名称	面積	備考
地区広場2号	約179㎡	新設
地区広場3号	約89㎡	新設

(ハ) 歩道状空地

地区施設（その他の公共施設）として、道路境界から幅員4mの歩道状空地を整備する。

ただし、駐車場出入口部分を除く。

施設建築敷地外周のうち西・北・東の3方は拡幅後に車道のみ幅員6mの道路となり、当該歩道状空地は安全な歩行者空間としての機能を担う。

名称	幅員	延長	備考
歩道状空地2号	4m	約180m	新設

(ニ) 有効空地

建築敷地面積に対する有効空地率は約46%である。

有効空地は積極的に緑化を行い、周辺幹線道路の沿道の樹木と連続する緑のネットワークを形成することで、緑豊かな潤いのある都市環境を創出する。

緑化に当たっては、四季の感じられる樹種の導入も図る。

4) 公共施設の設計の概要

本再開発事業において、以下に示す公共施設の整備を行う。

(イ) 公共施設の設計方針

本地区の外周道路のうち、南側の都市計画道路（放射26号線（日出通り）及び補助81号線）以外の3方の道路は、現状で北側が6m未満、西側及び東側が4m未満であり、これら3方の道路を全て計画地側への片側拡幅により幅員6mの道路を整備する。

なお、これらの道路は全て車道のみであり、施設建築敷地内に整備する歩道状空地（幅員4m）をバリアフリー対応の安全な歩行者空間として整備する。

東京メトロ有楽町線東池袋駅4番出口から計画敷地に繋がり、建物地階の階段・エレベーターに至る地下通路を幅員3.5mにて整備する。

(ロ) 公共施設調書

	種別	名称	幅員 (): 全幅員	延長 (): 全長	備考
道路	区画道路	特別区道 41-680 (区画道路1号)	3.2m (6m)	約50m (約135m)	一部拡幅
	区画道路	特別区道 41-700	4.2m (6m)	約60m	拡幅
	区画道路	特別区道 41-710	4.6m (6m)	約40m	拡幅
その他	歩行者通路	地下通路	3.5m	約18m	新設

5) 住宅建設の概要

住戸当たりの床面積	プランタイプ	戸数	所有形態
44~62 m ²	1LDK・2LDK	128 戸	区分所有
70~130 m ²	3LDK	120 戸	
合計		248 戸	

※住宅面積計：約27,101 m²（延べ面積）、約16,173 m²（専有面積）

※1住戸当たりの面積：約65.2 m²（専有面積）

(2) 設計図

- | | | |
|---------------|--------------|---------------|
| 1) 施設建築物の設計図 | 添付書類 (3) 設計図 | 1) 施設建築物の設計図 |
| 2) 施設建築敷地の設計図 | 添付書類 (3) 設計図 | 2) 施設建築敷地の設計図 |
| 3) 公共施設の設計図 | 添付書類 (3) 設計図 | 3) 公共施設の設計図 |

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間 (予定)

自 組合設立認可公告の日 ～ 至 令和4年12月末日

(2) 建築工事期間 (予定)

着工 平成31年2月

竣工 令和4年3月

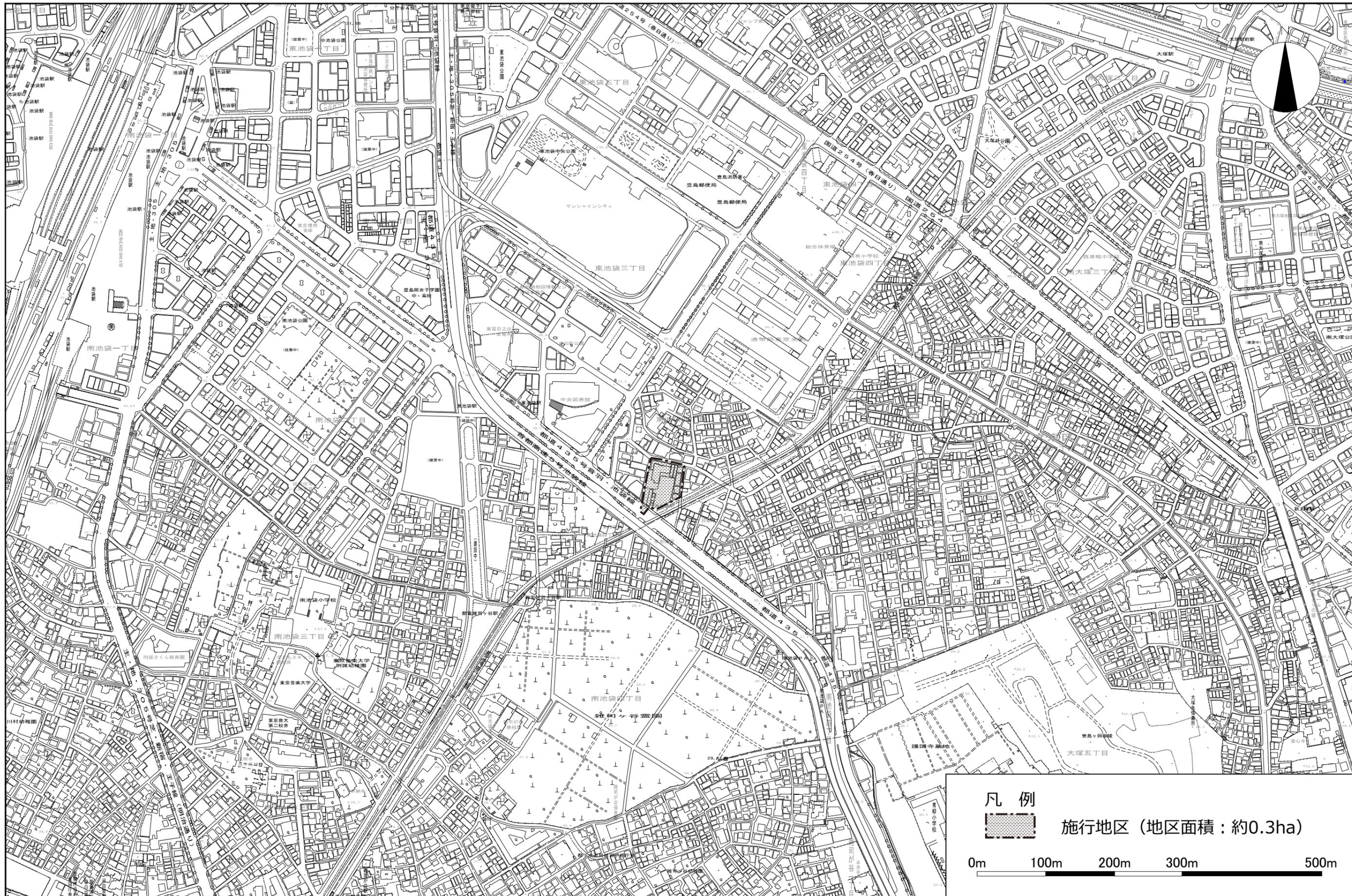
6. 資金計画書

(1) 資金計画

(単位：百万円)

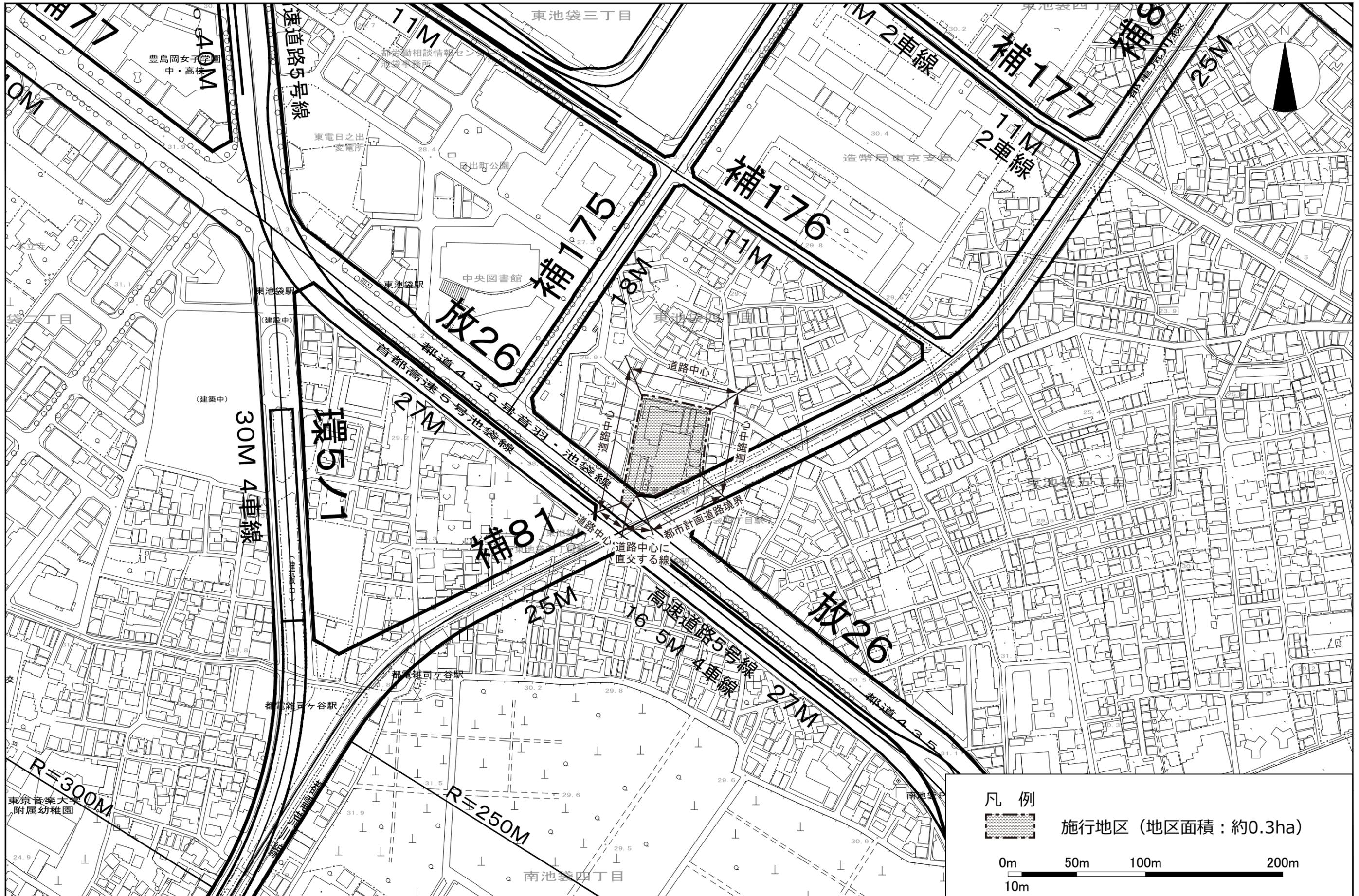
収入金		支出金	
項目	金額	項目	金額
補助金	4,352	調査設計計画費	1,114
参加組合員負担金 及び保留床処分金	14,697	土地整備費	647
その他	477	補償費	1,163
		工事費	15,987
		事務費	469
		その他	146
合計	19,526	合計	19,526

添付書類 (1) 施行地区の位置図

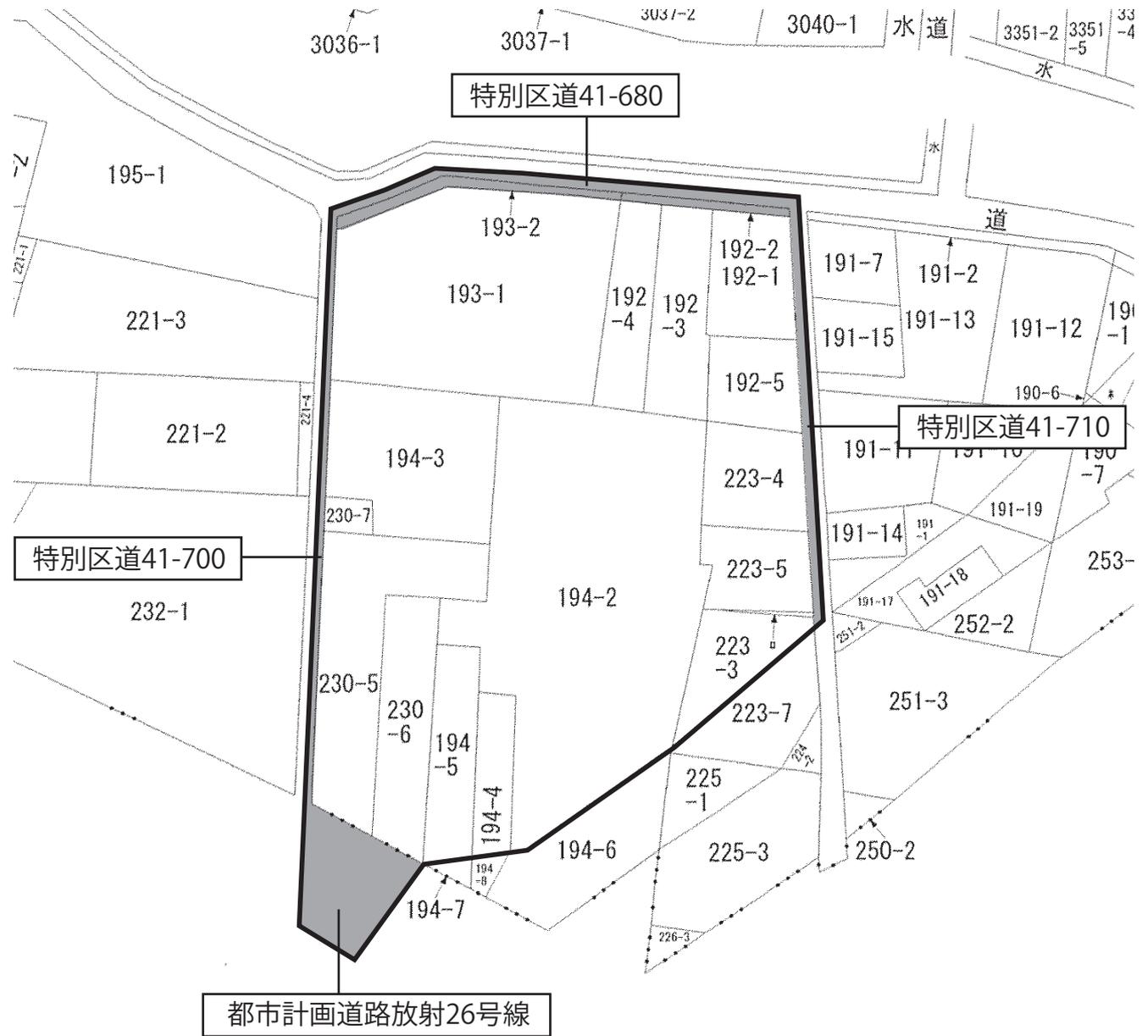
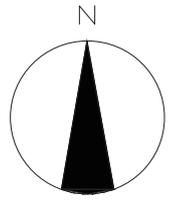


東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業 (1) 施行地区の位置図 位置図 1/5000

添付書類 (2) 施行地区の区域図



イ	191-16	ホ	190-8
ロ	223-6	ヘ	251-6
ハ	3351-1	ト	255-3
ニ	190-4	チ	256-11



豊島区東池袋4丁目
公図写し (H29.2.22)

凡 例	
	施行地区
	道路部分

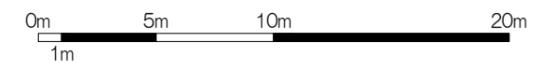
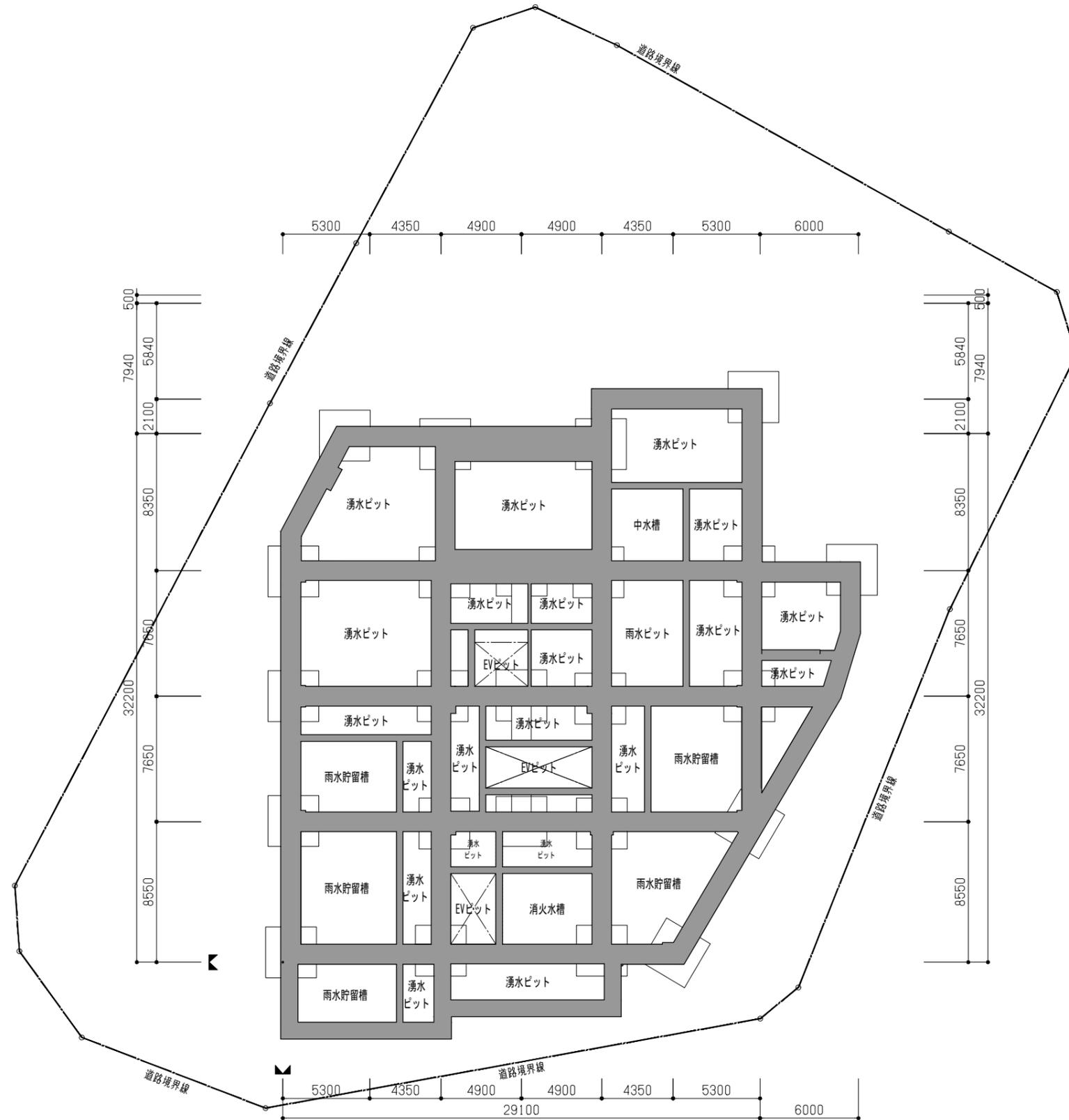
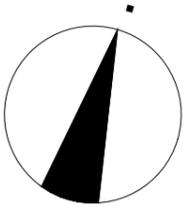
東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業

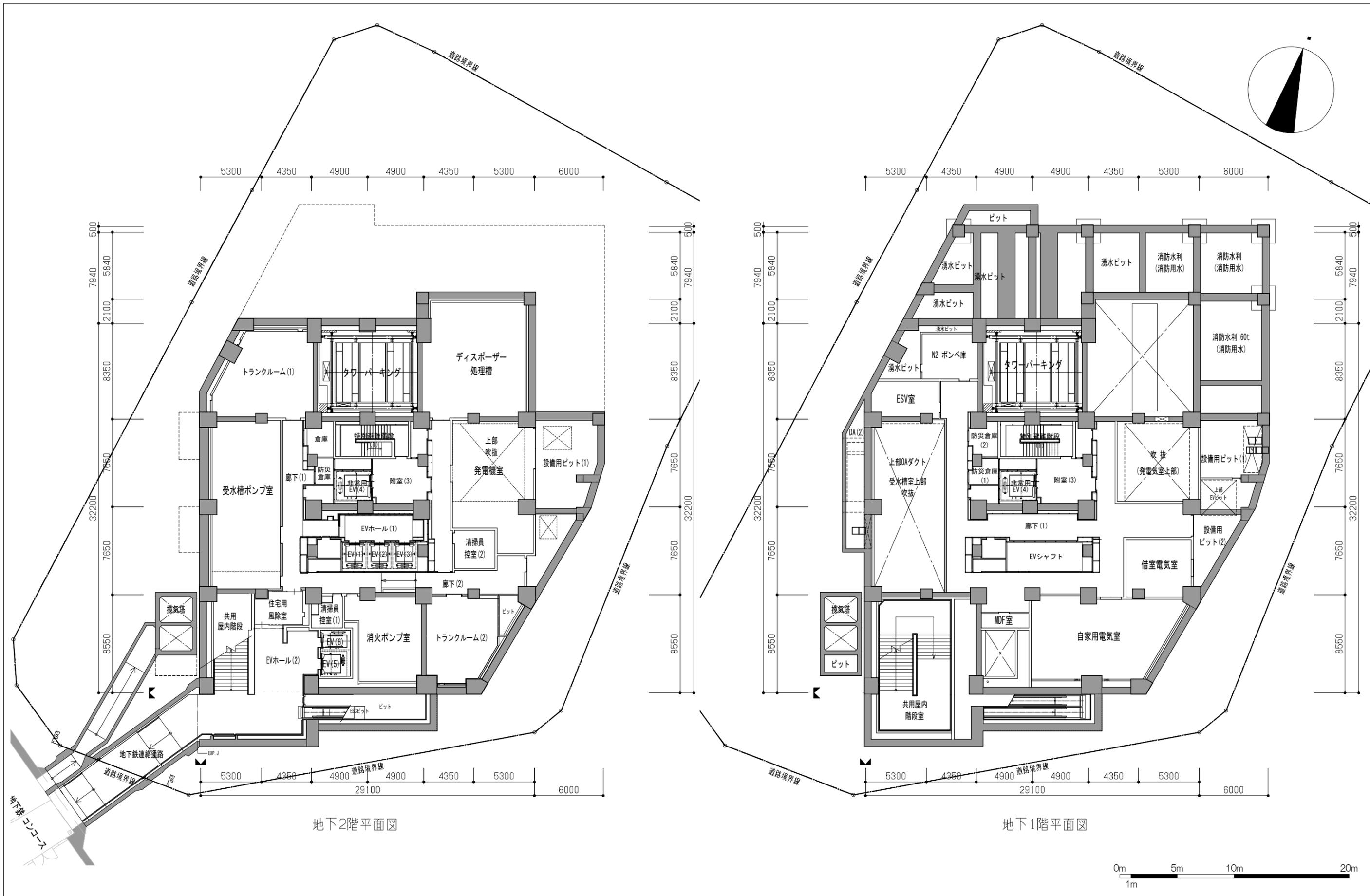
(2) 施行地区の区域図

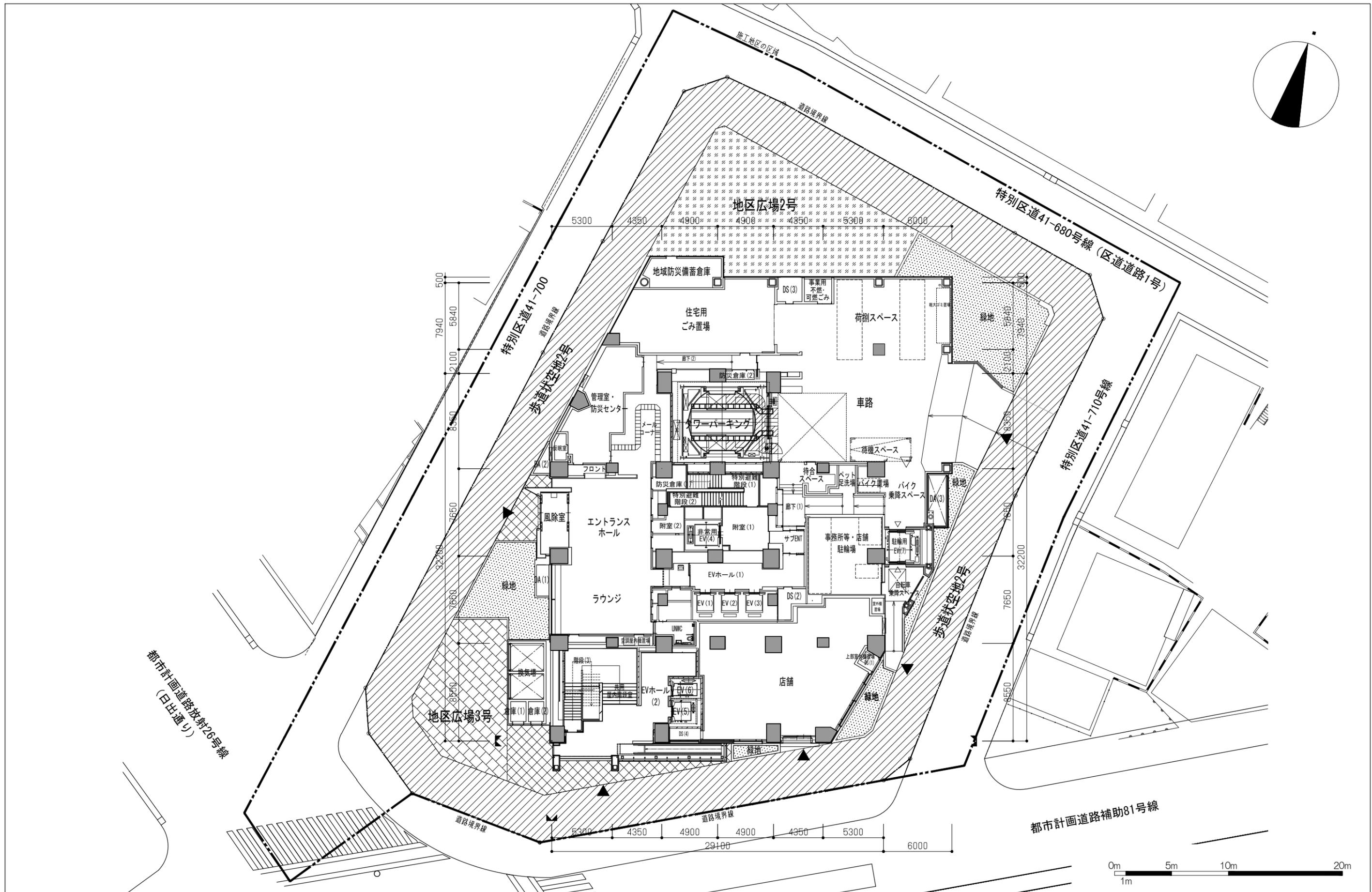
区域図 1/600

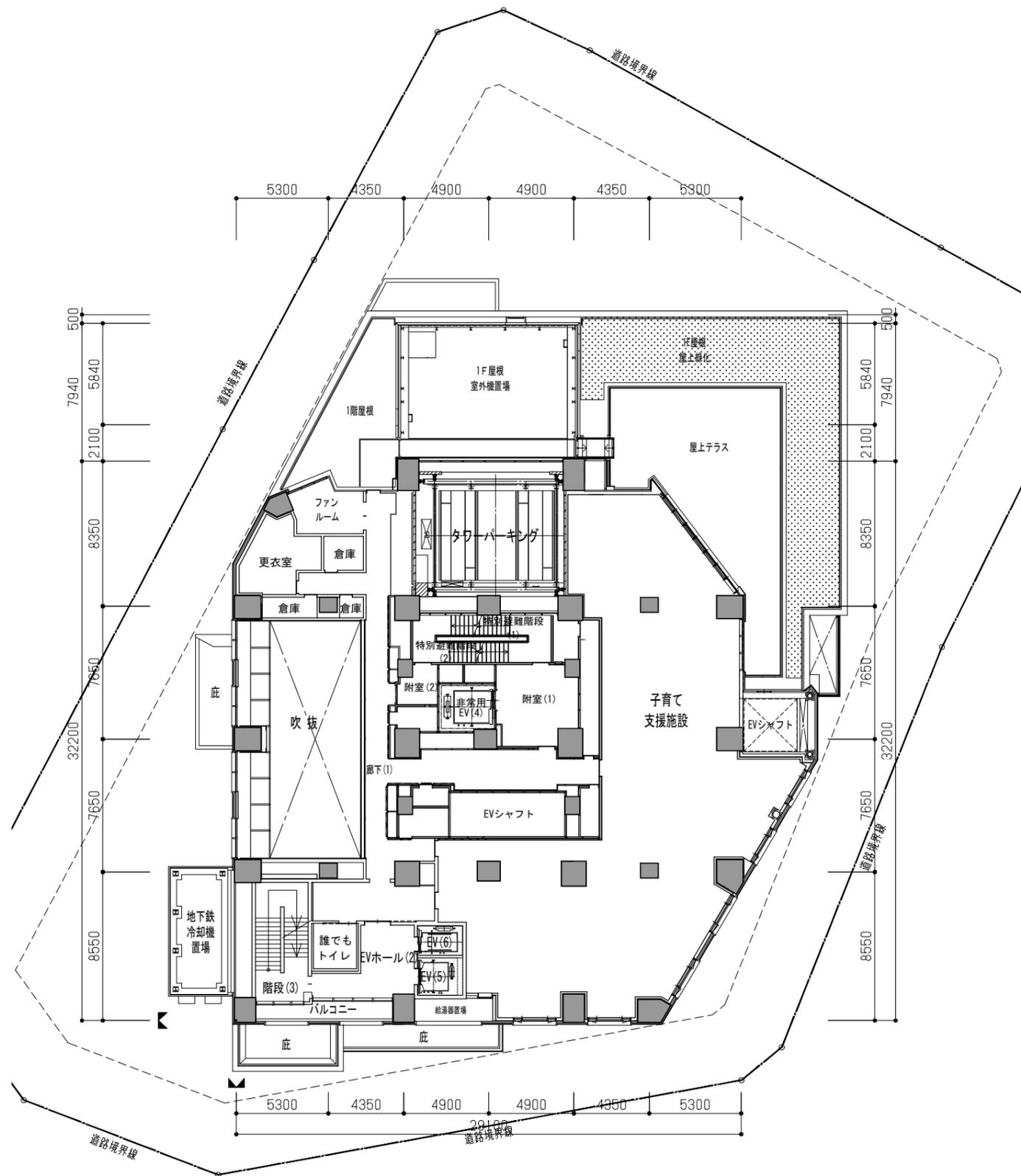
添付書類 (3) 設計図

1) 施設建築物の設計図

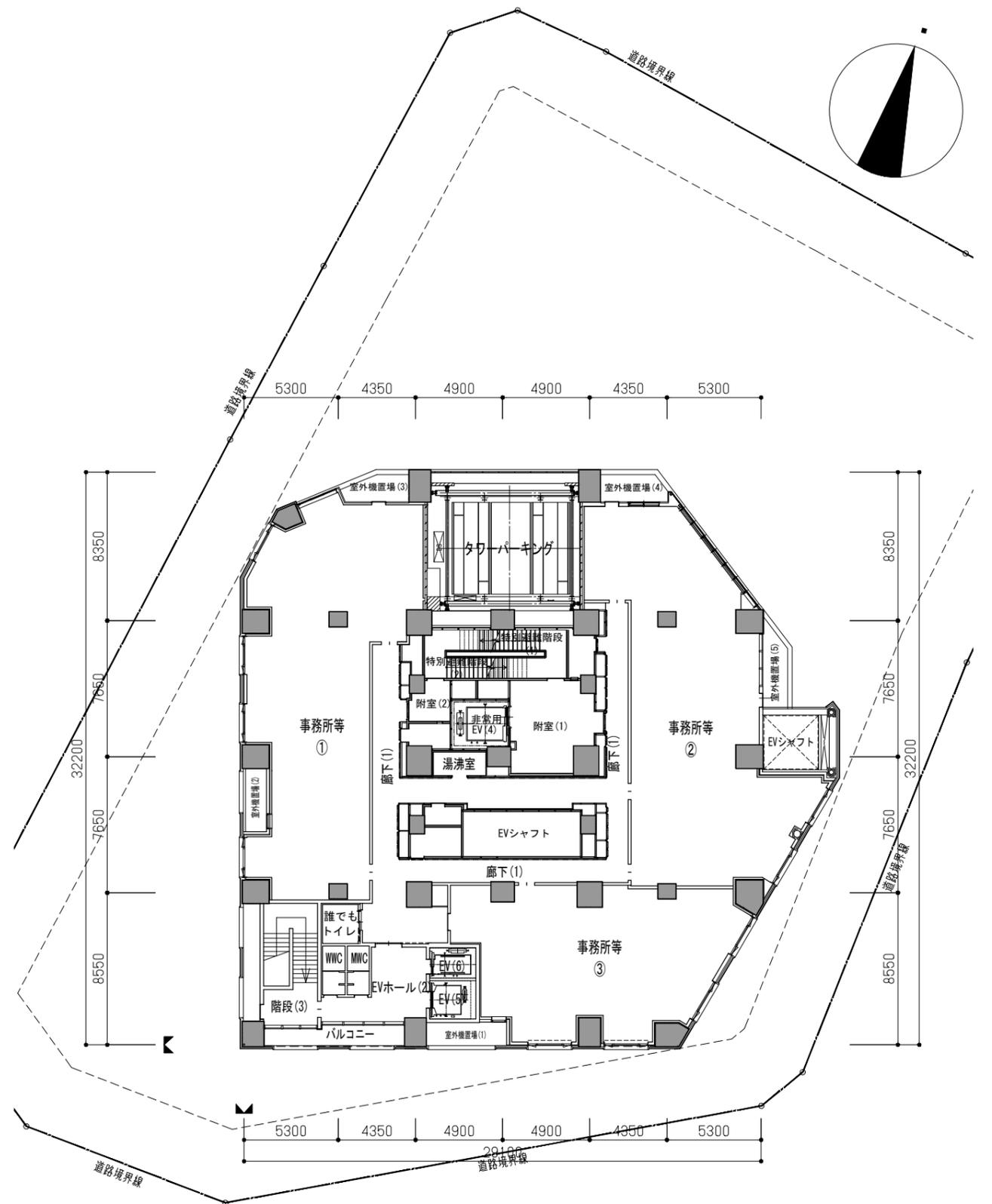




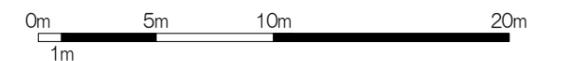


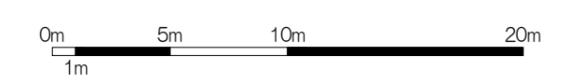
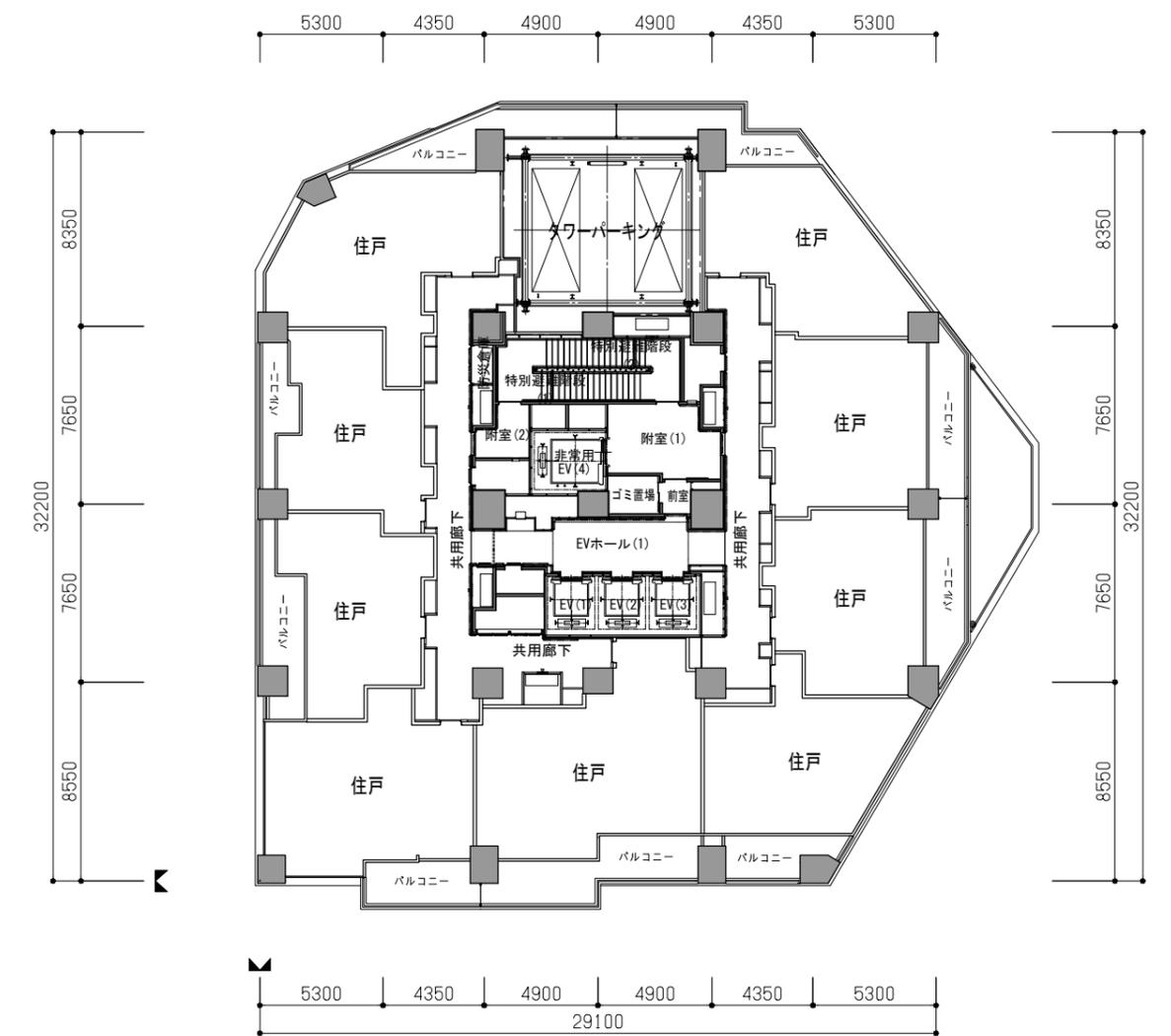
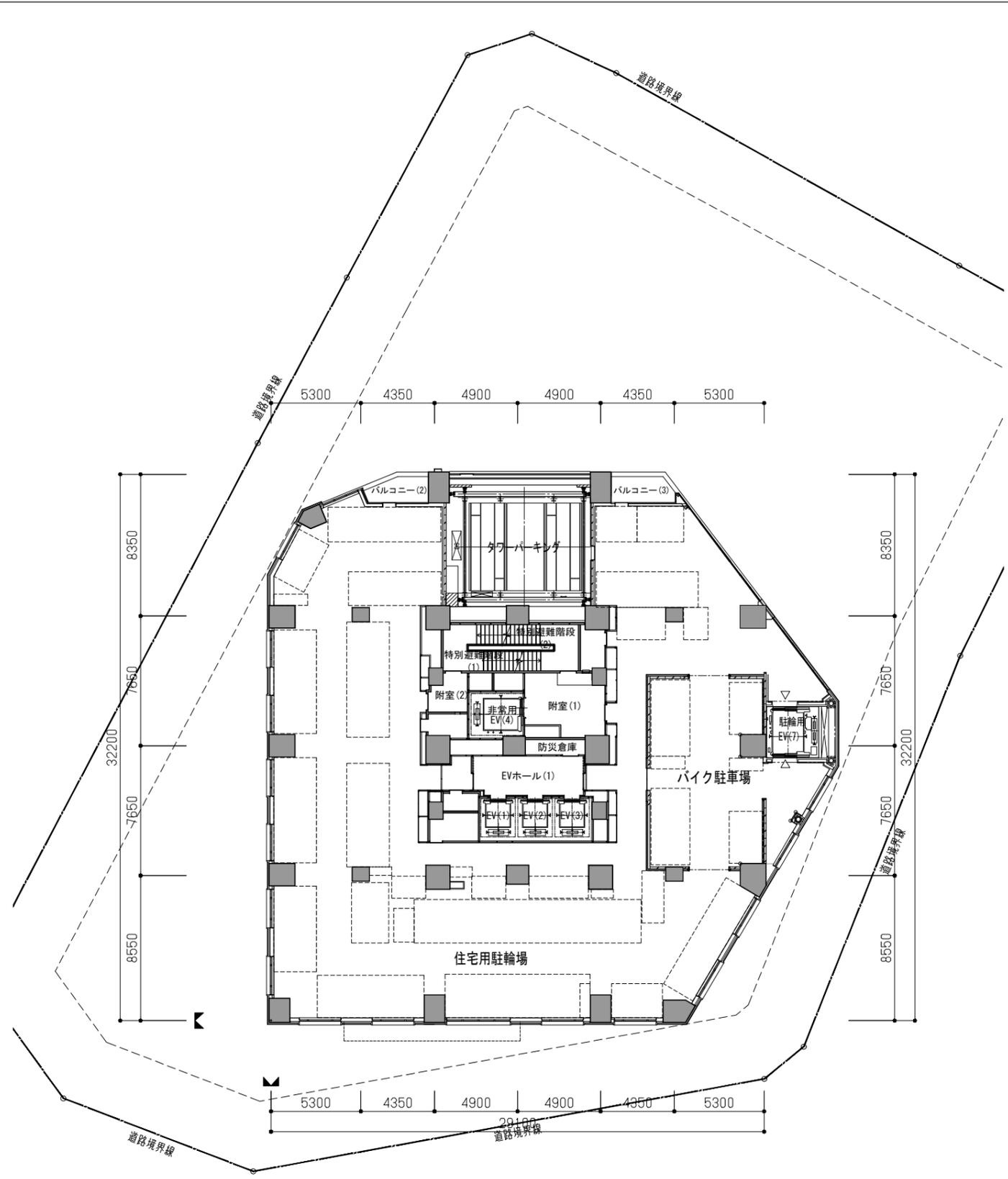
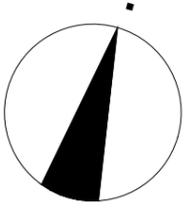


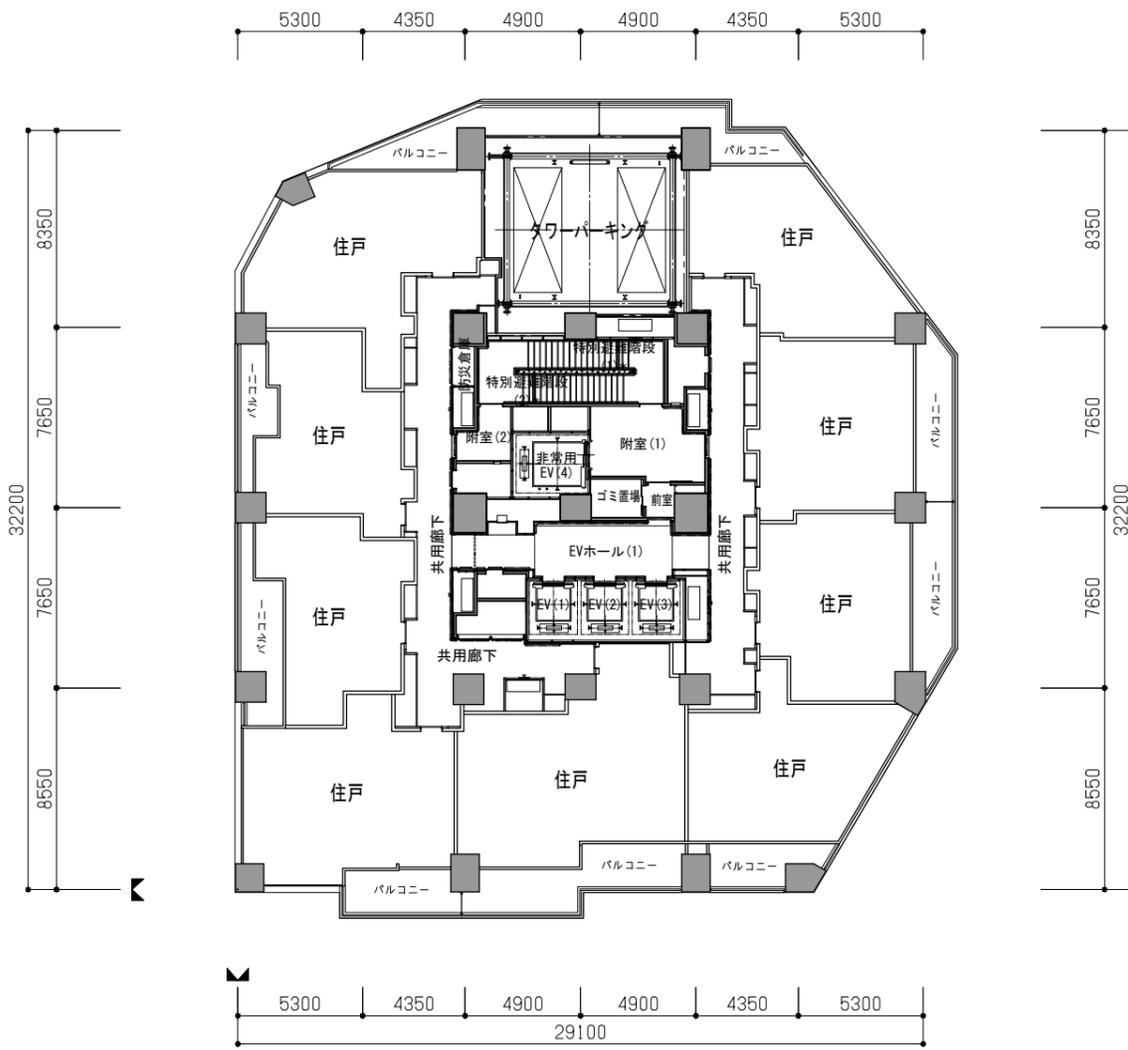
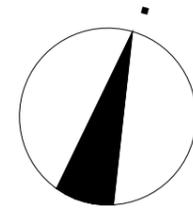
2階平面図



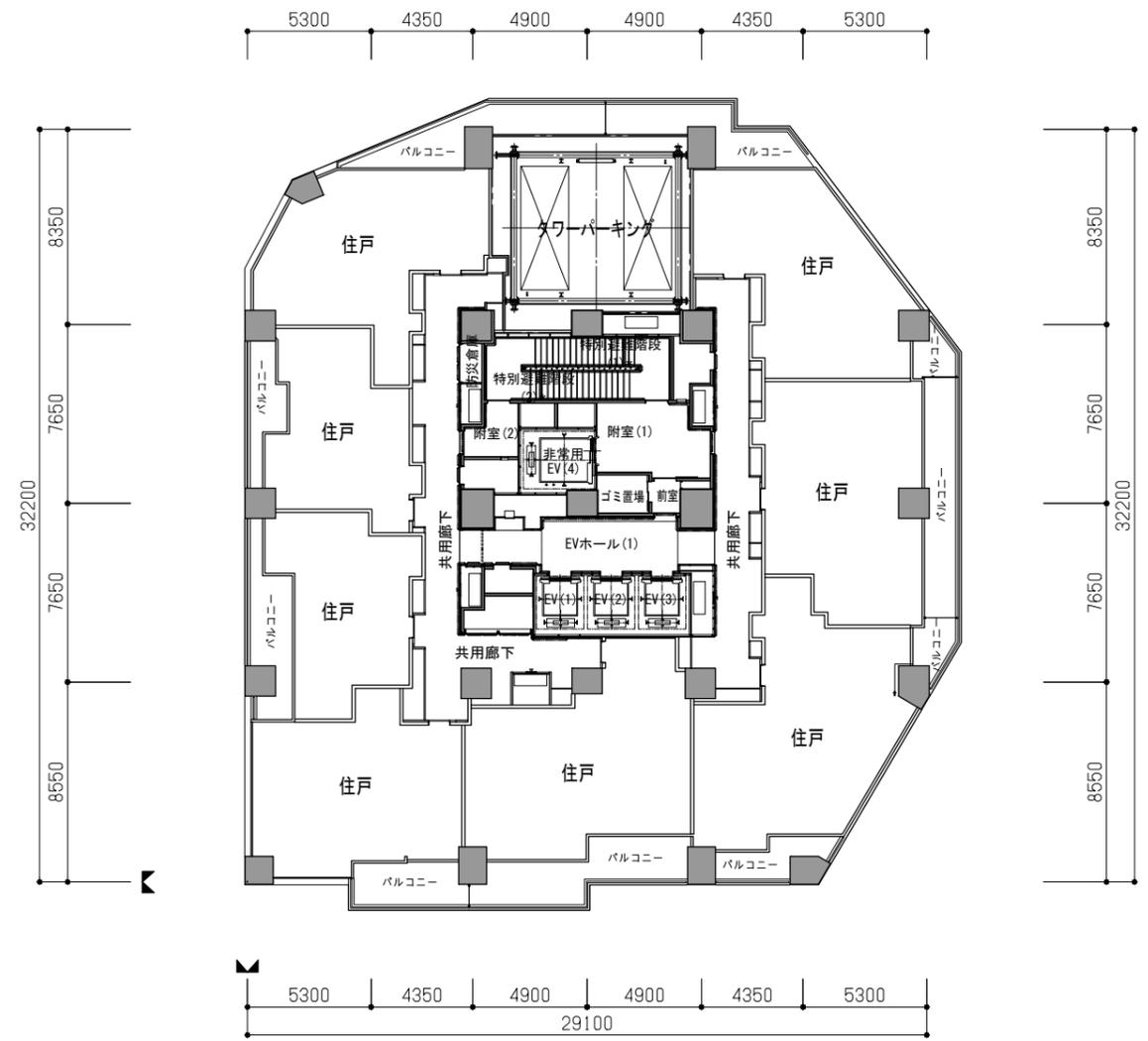
3階平面図



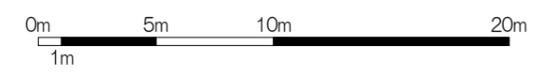


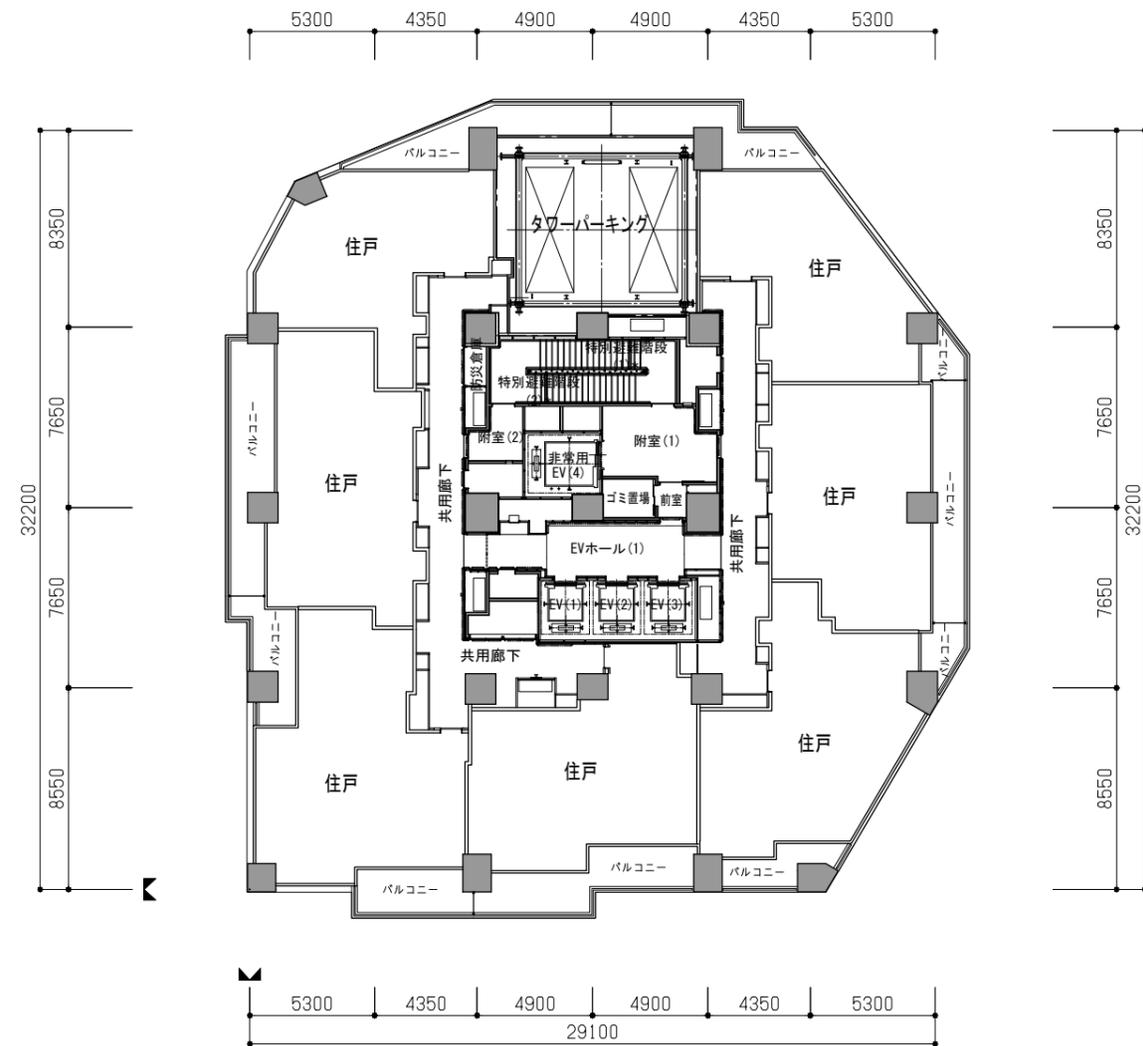
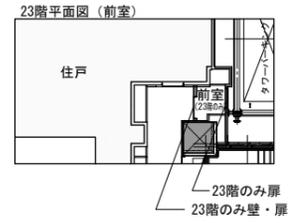
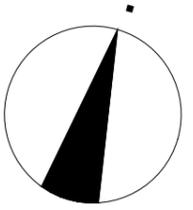


6~9階平面図

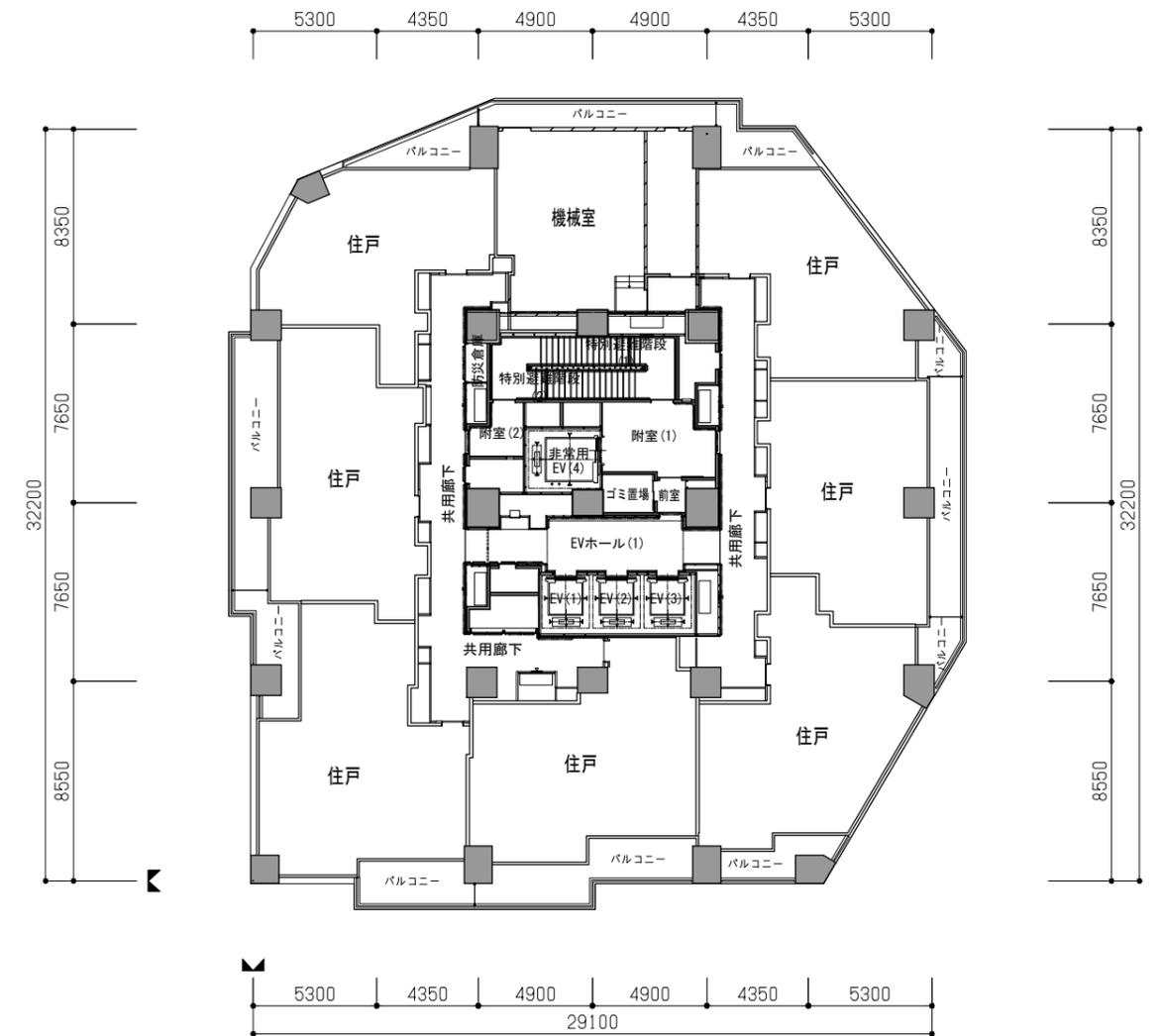


10~19階平面図

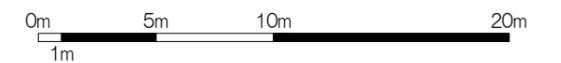


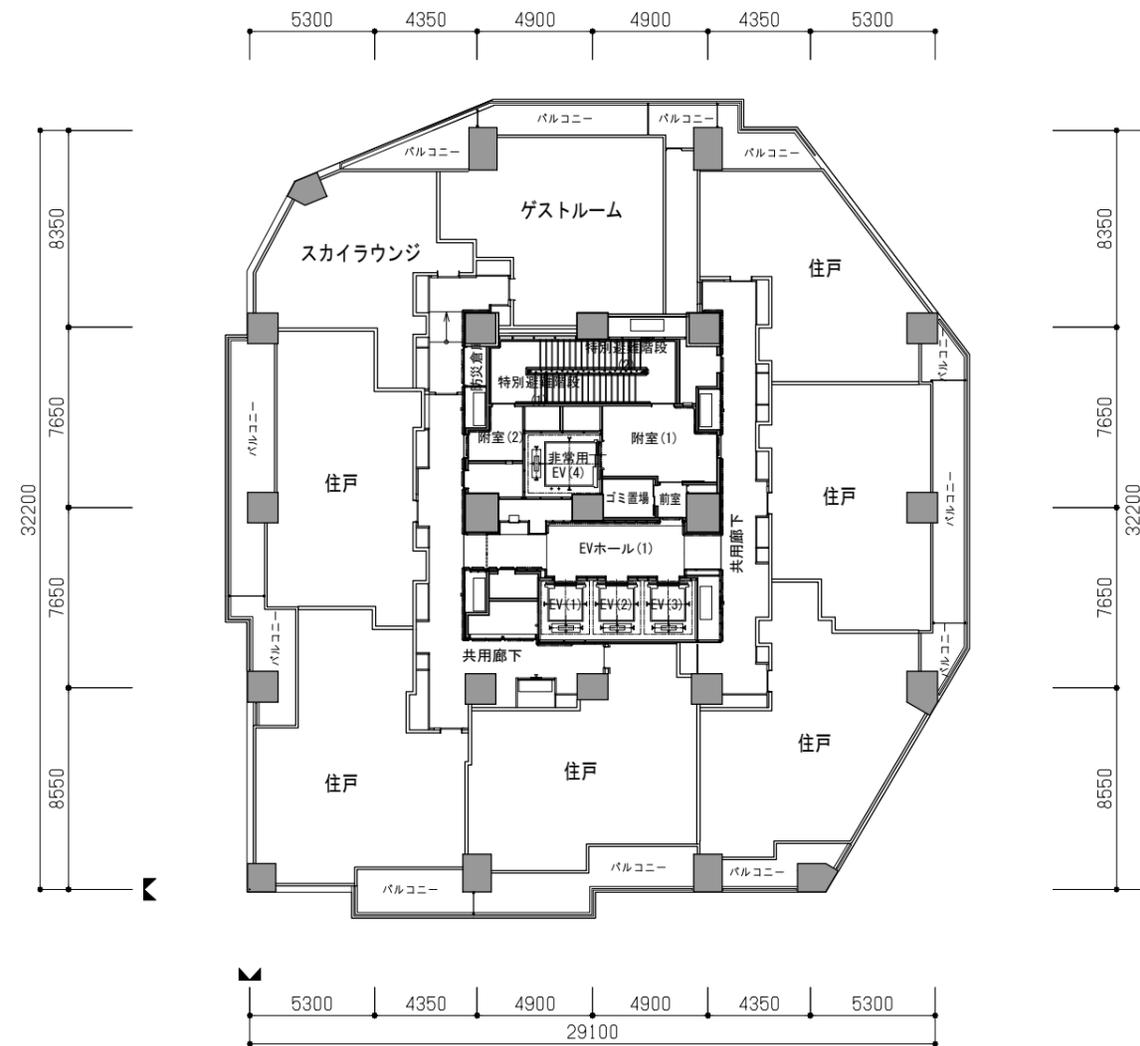
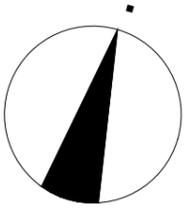


20~23階平面図

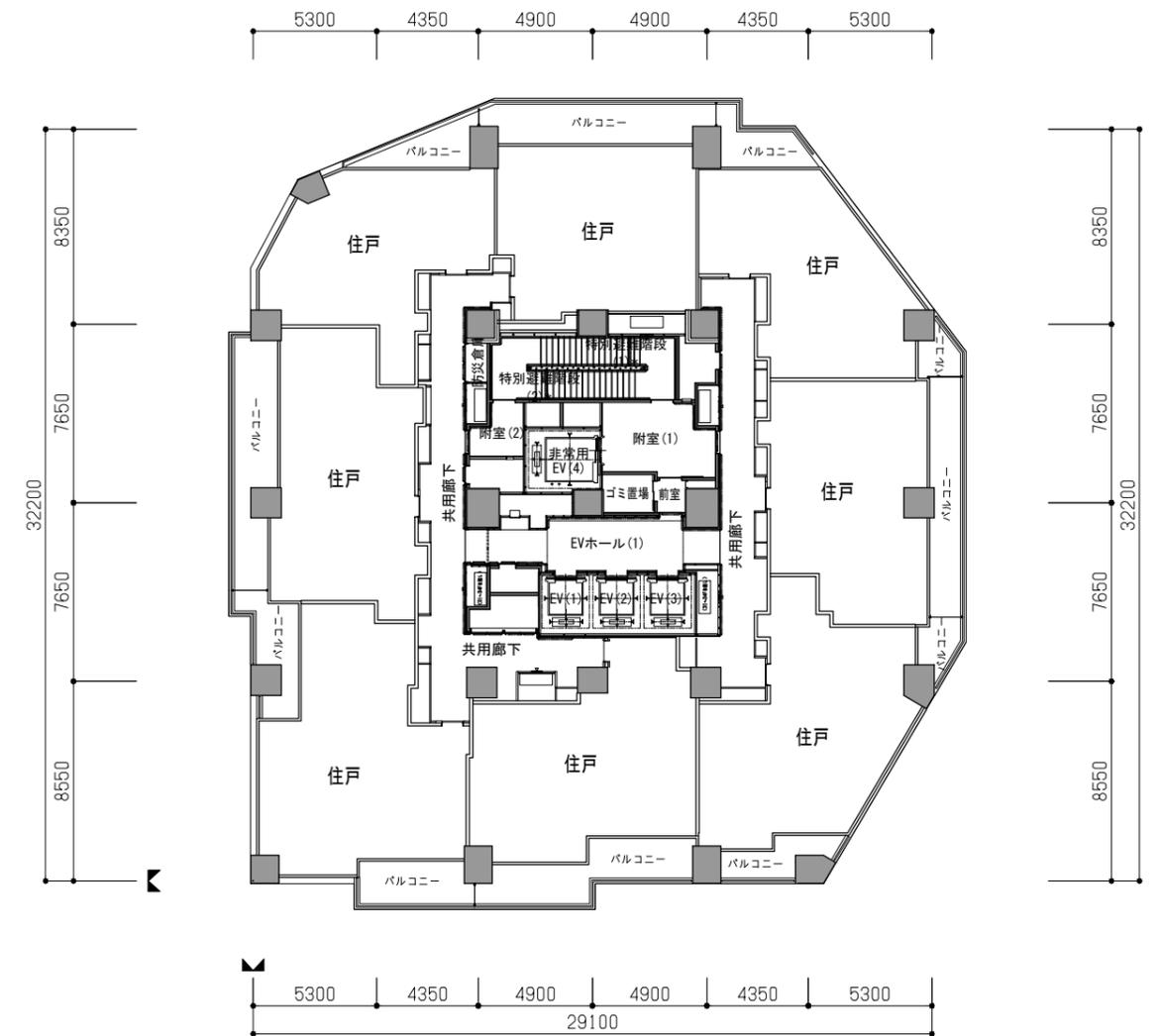


24階平面図

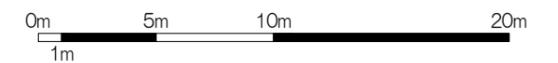


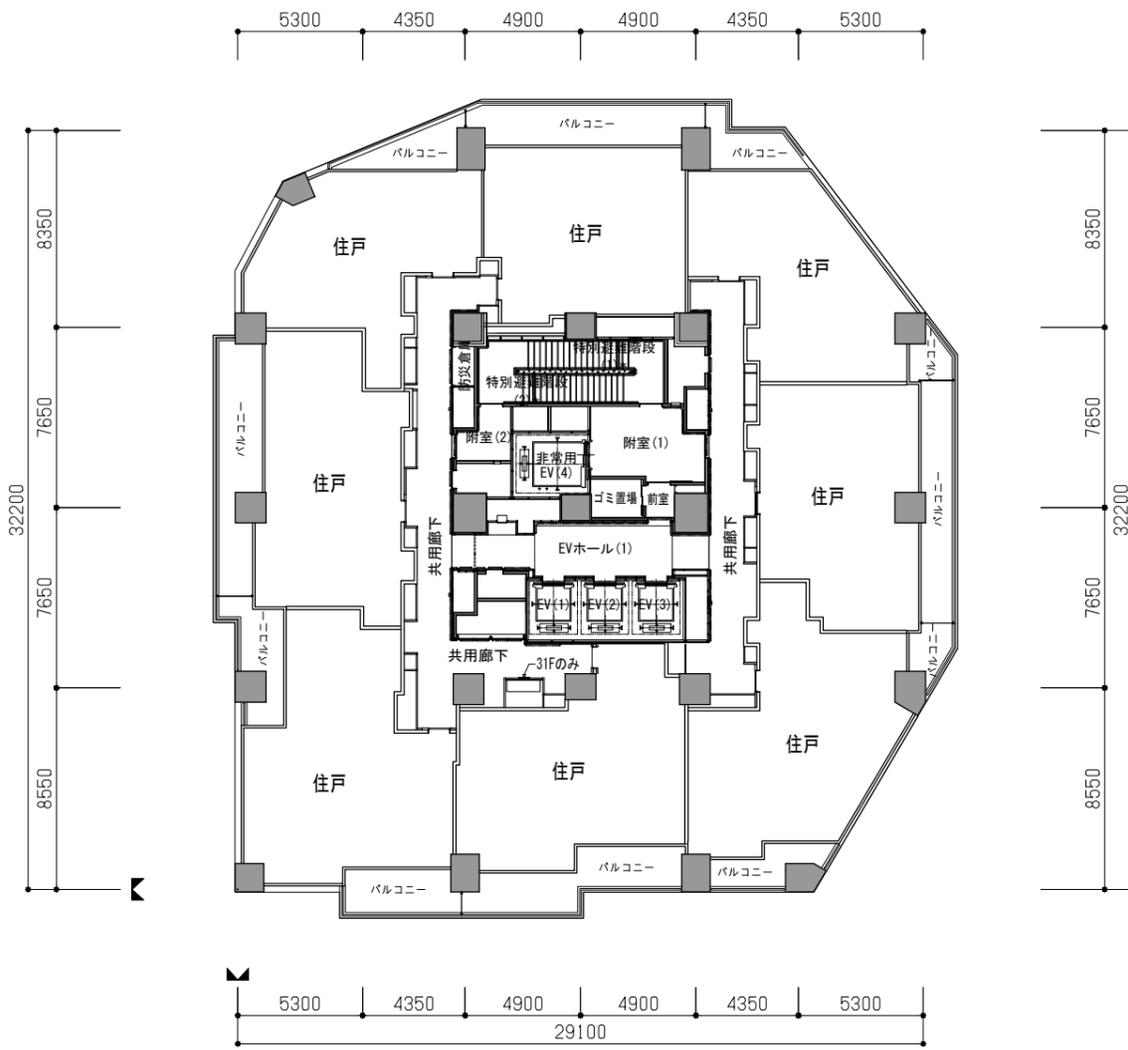
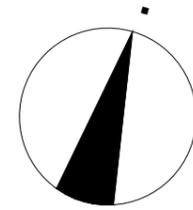


25階平面図

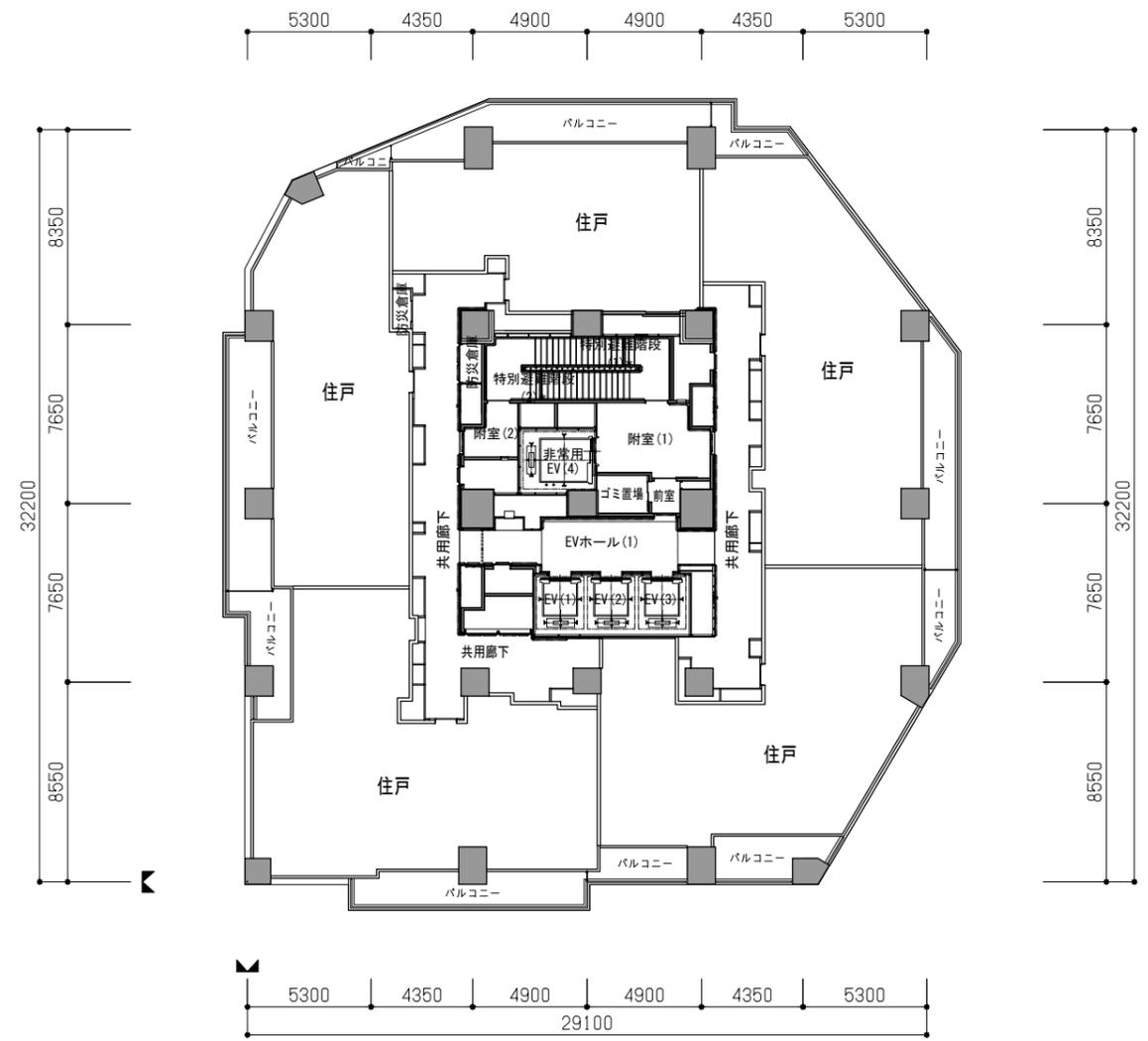


26~30階平面図

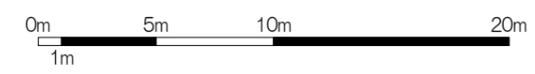


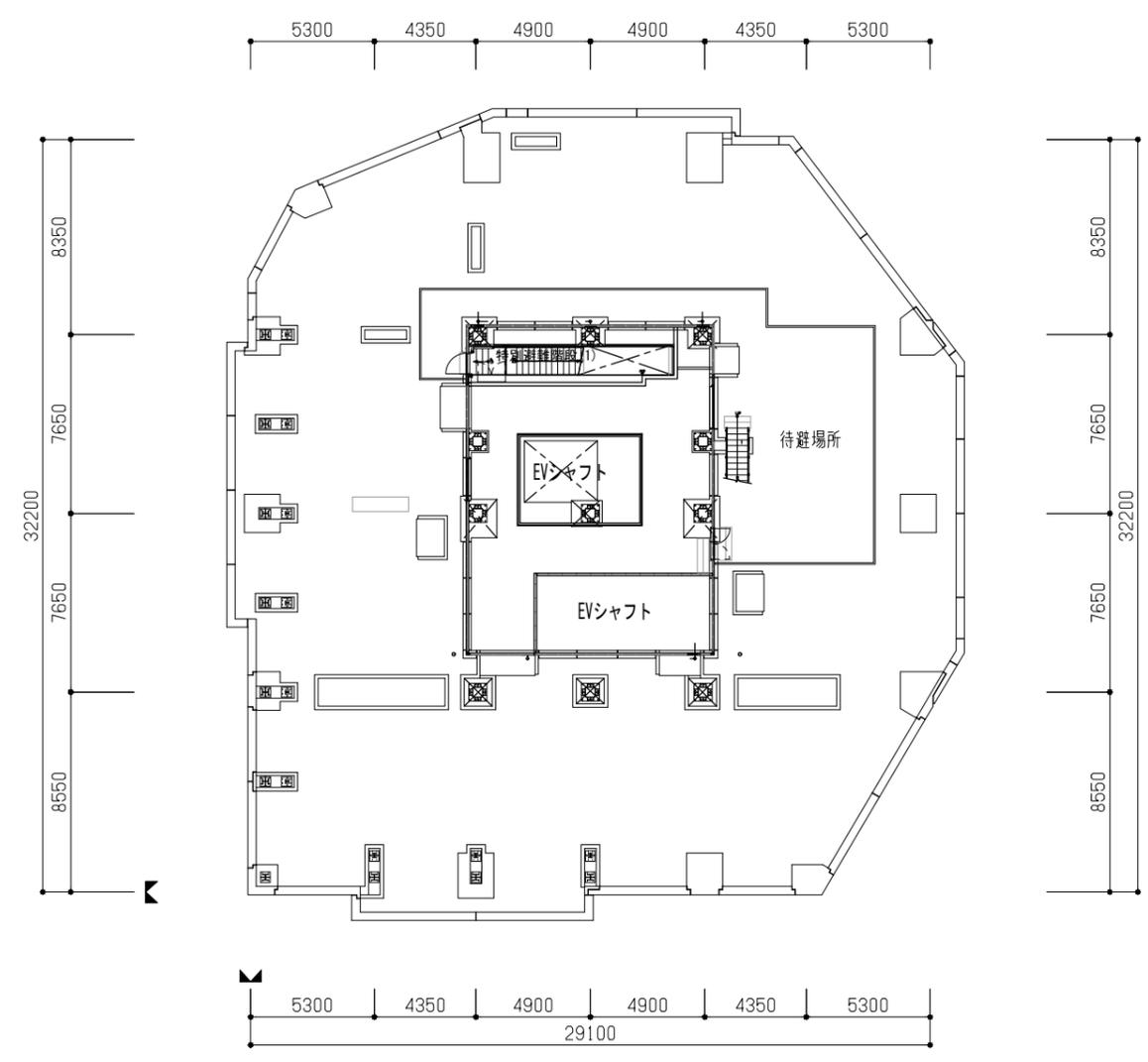
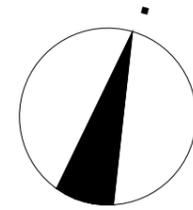


31~34階平面図

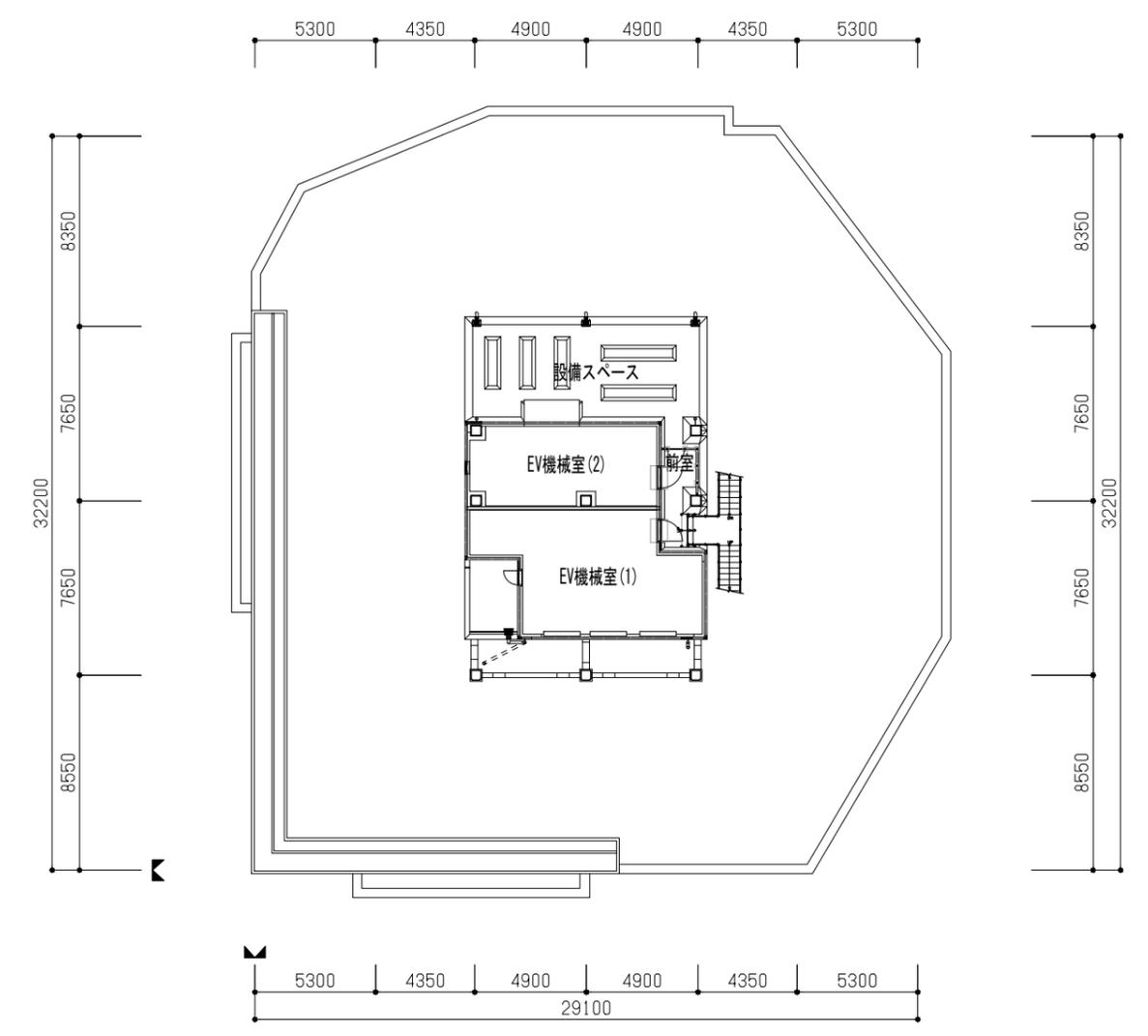


35・36階平面図

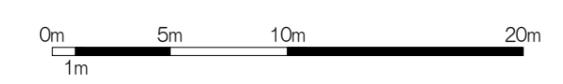


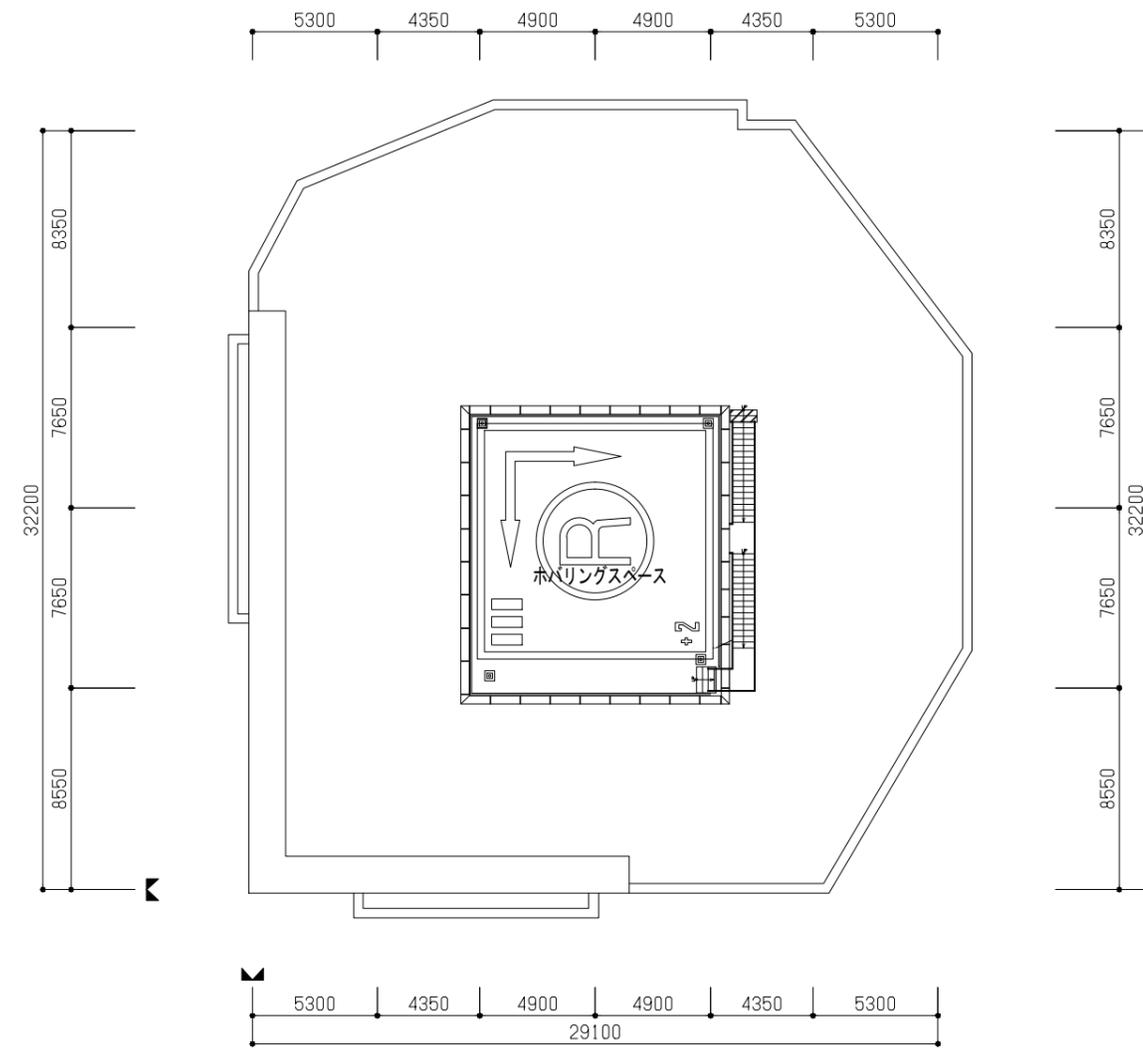
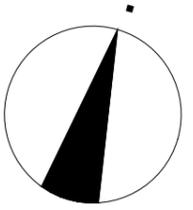


R階平面図

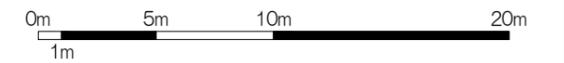


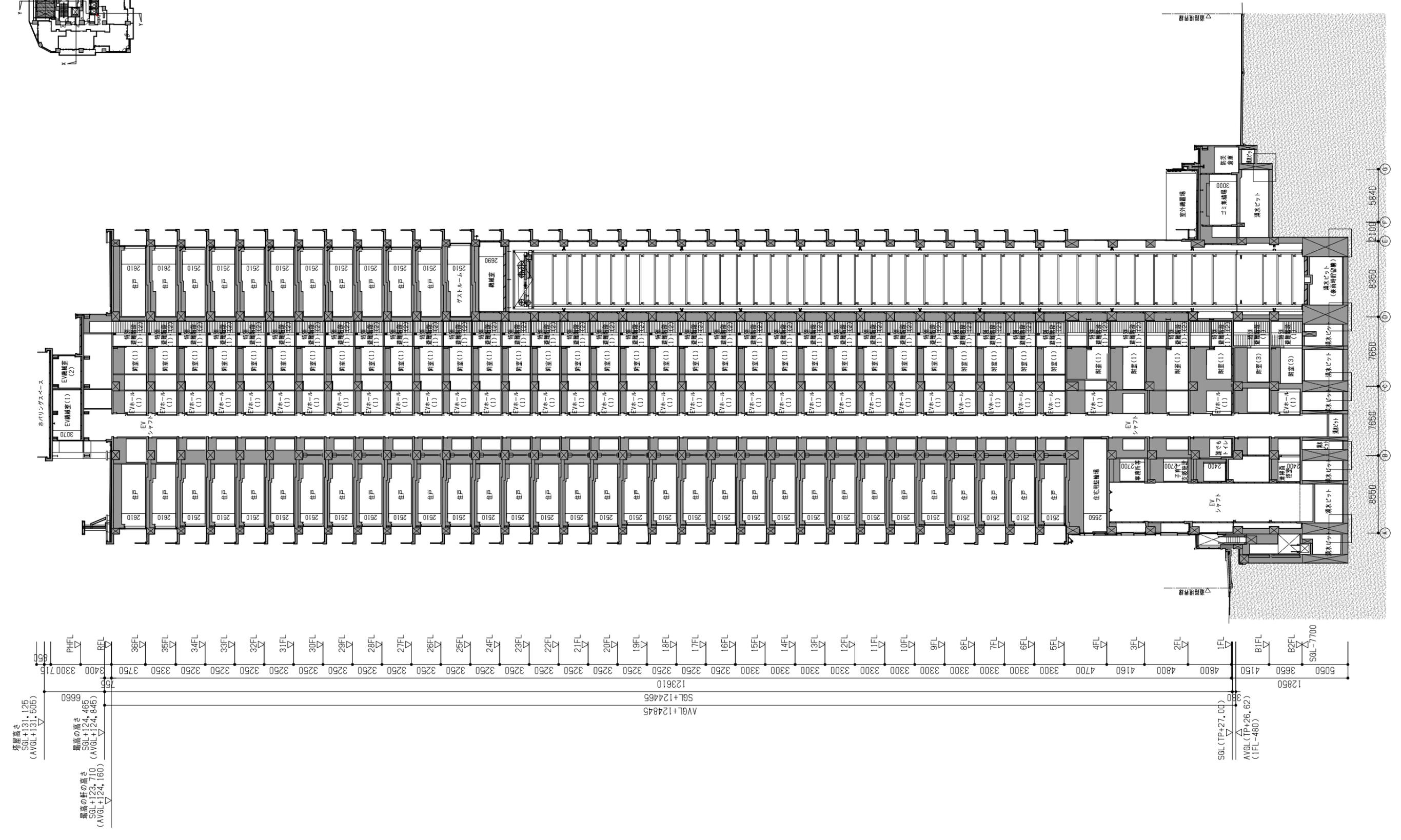
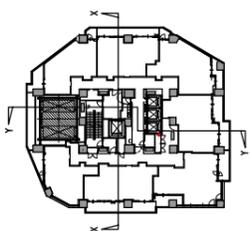
PH階平面図





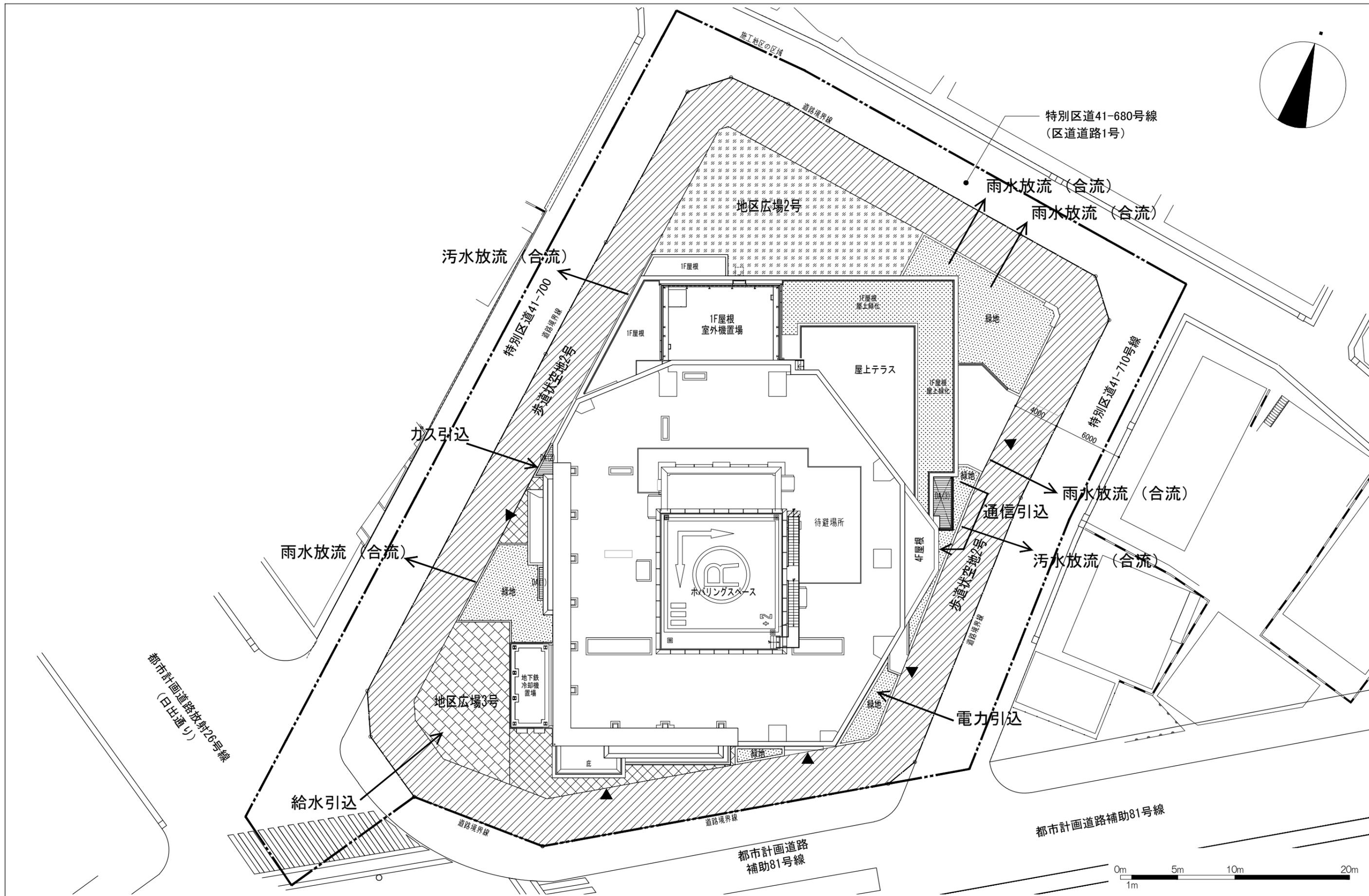
PHRF階平面図





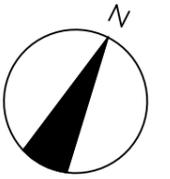
添付書類 (3) 設計図

2) 施設建築敷地の設計図

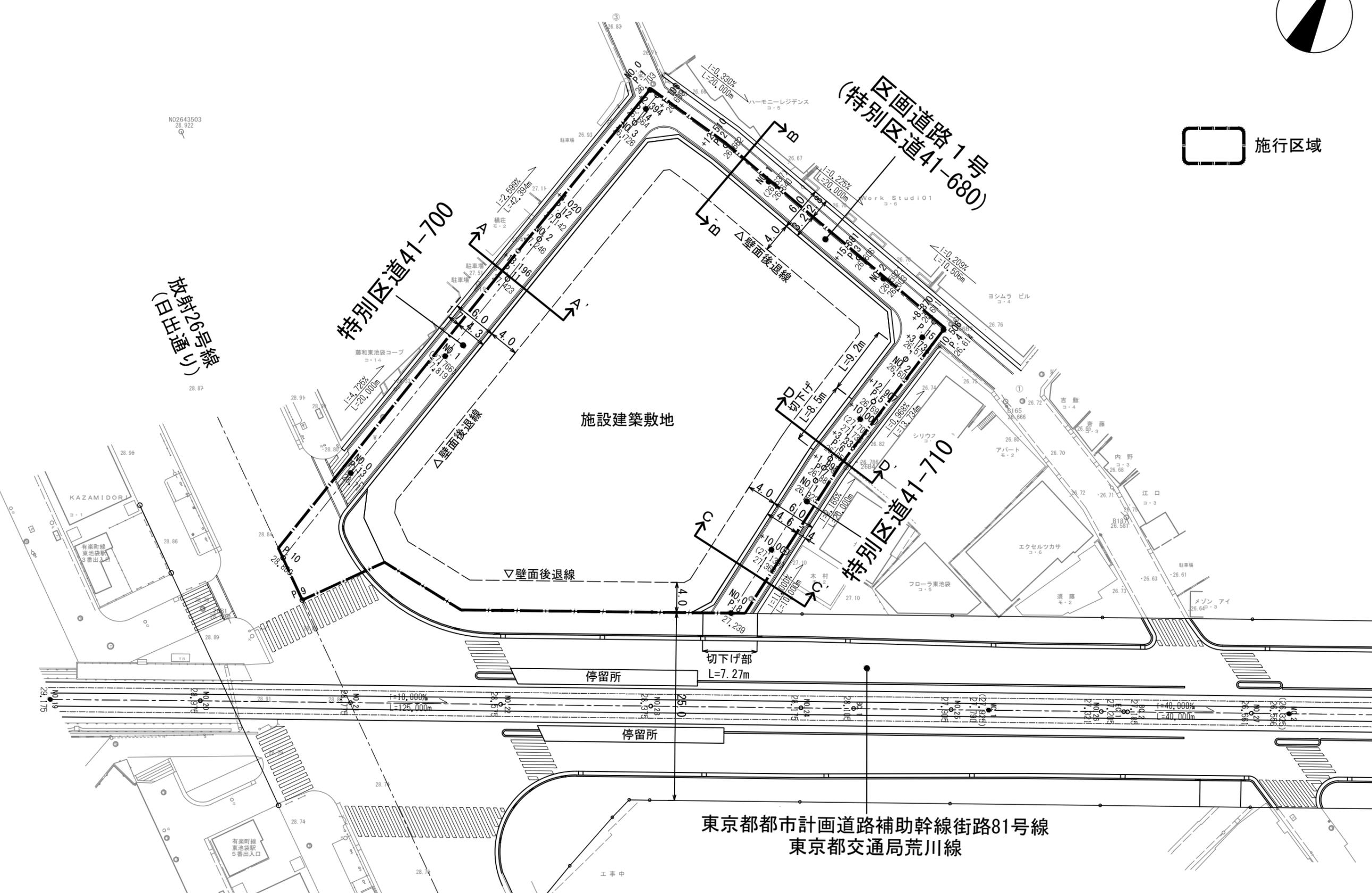


添付書類 (3) 設計図

3) 公共施設の設計図

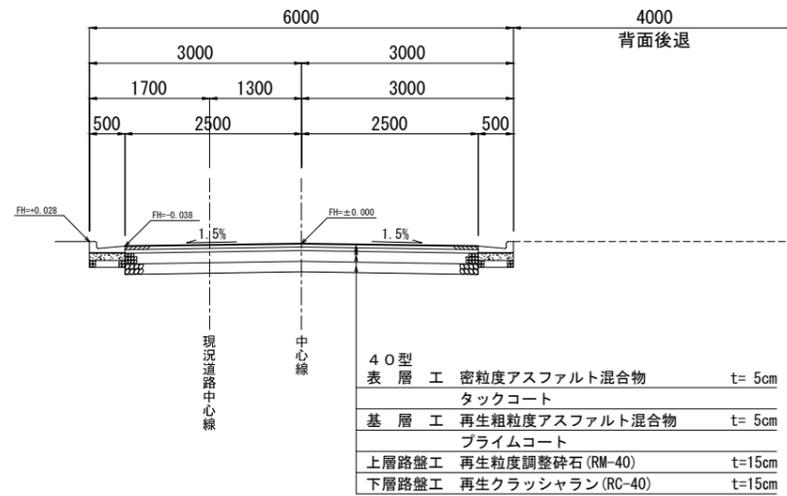


〇 施行区域



特別区道41-700

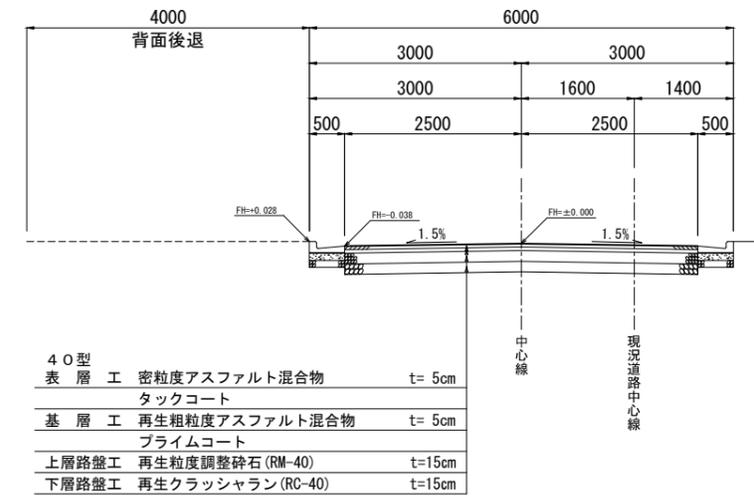
A-A' 断面図



特別区道41-710

一般部

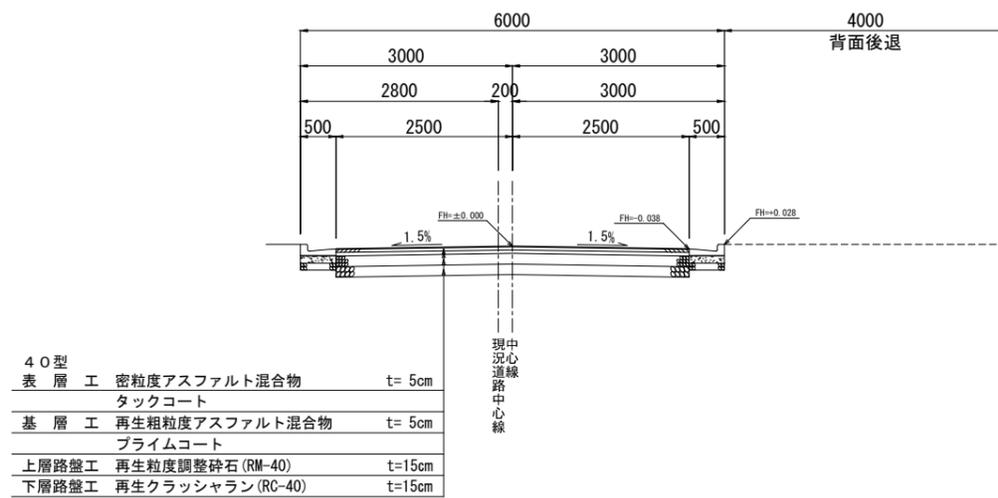
C-C' 断面図



区画道路1号

(特別区道41-680)

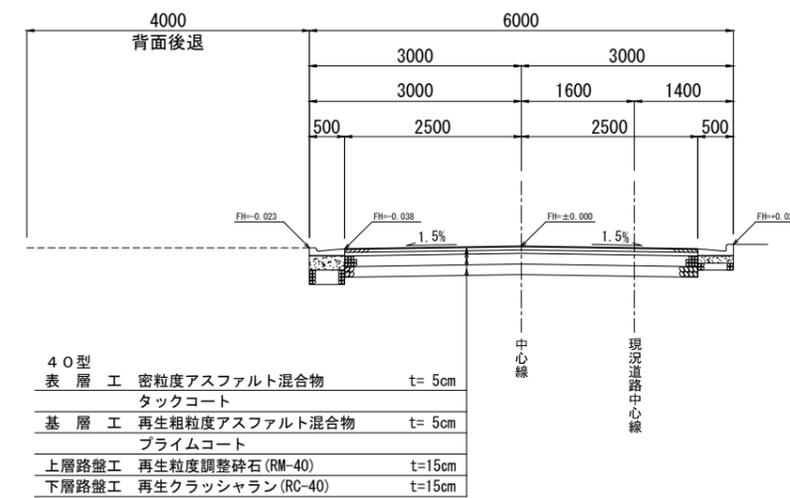
B-B' 断面図

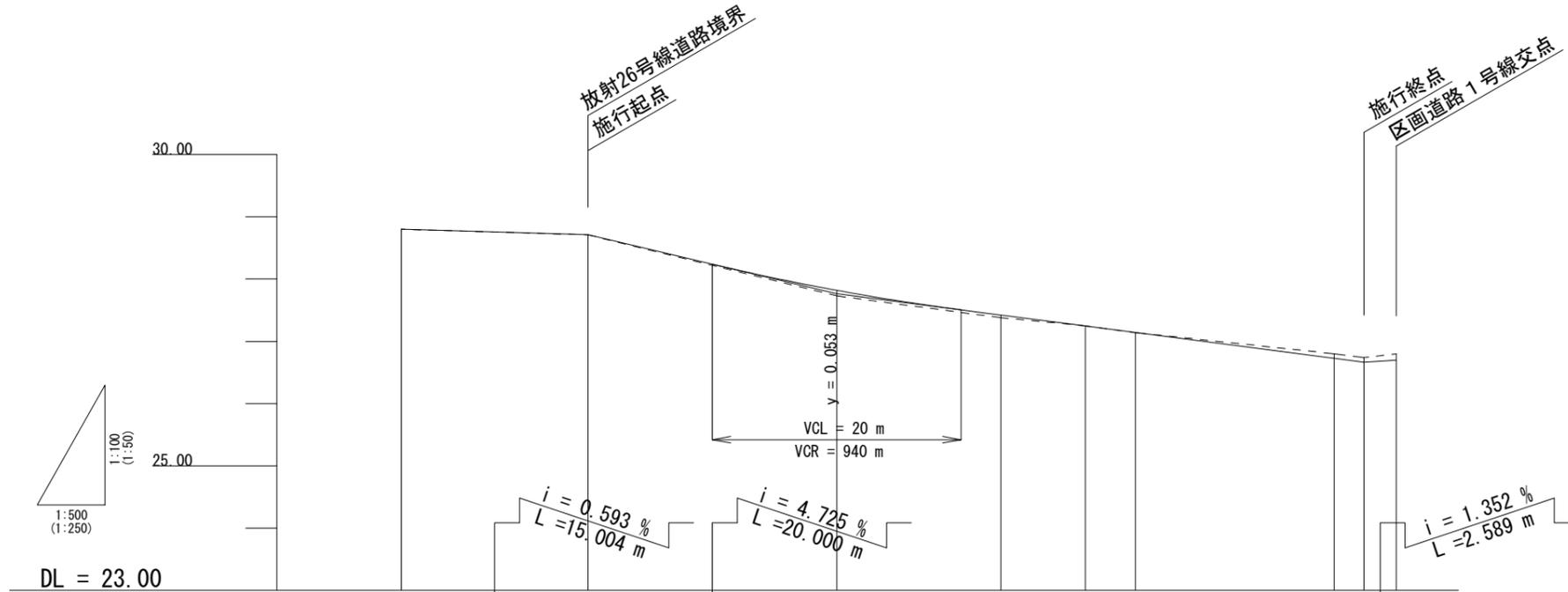


特別区道41-710

乗入部

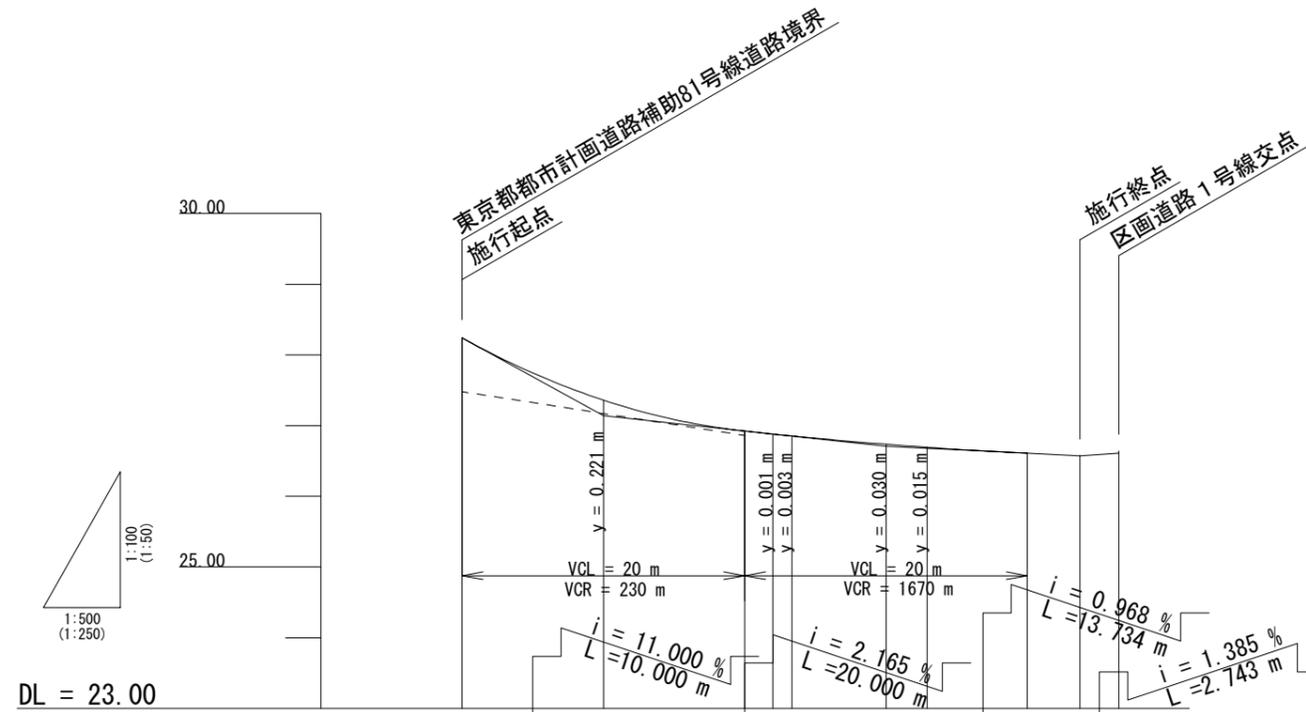
D-D' 断面図





勾配	28.800		28.711		27.766		26.664		26.699	
盛土			0.001		0.089		0.043		0.002	
切土							0.004		0.074 0.076 0.101	
計画高	28.800		28.711		27.819		27.423		27.246 27.142	
現況高	28.800		28.710		27.730		27.380		27.250 27.140	
追加距離	-15.004		+0.000		+20.000		+33.196		+40.000 +44.020	
単距離	+0.000		+15.004		+20.000		+13.196		+6.804 +4.020	
測点	No. 0-15.004 (P. 10)		No. 0 (P. 13)		No. 1		No. 1+13.196 (P. 11)		No. 2 No. 2+4.020 (P. 12)	
曲線	L = 48.200		IA=0-02-10		L = 10.824		IA=0-40-46		L = 20.963	

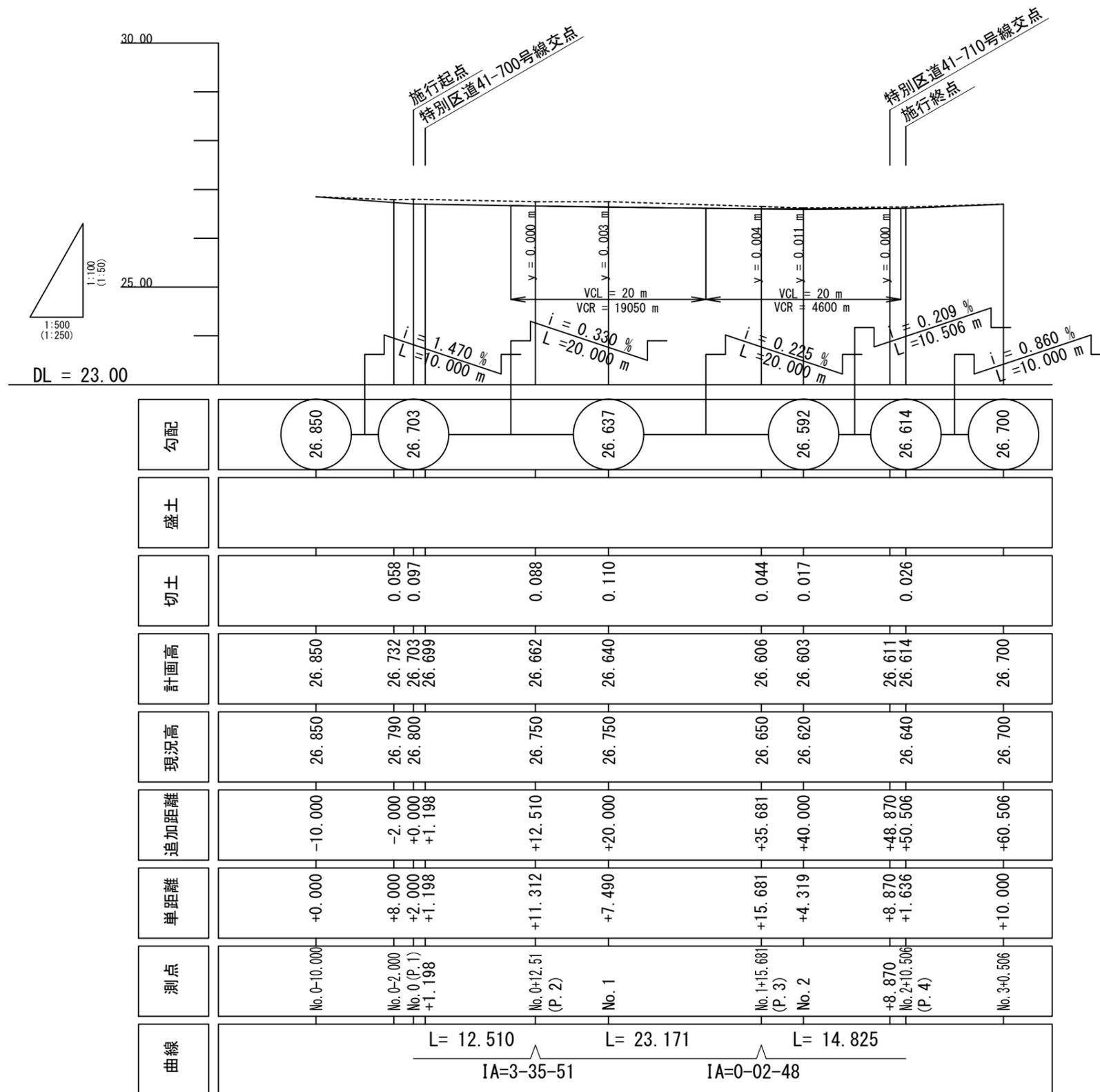
※()の値は、A1サイズでの縮尺



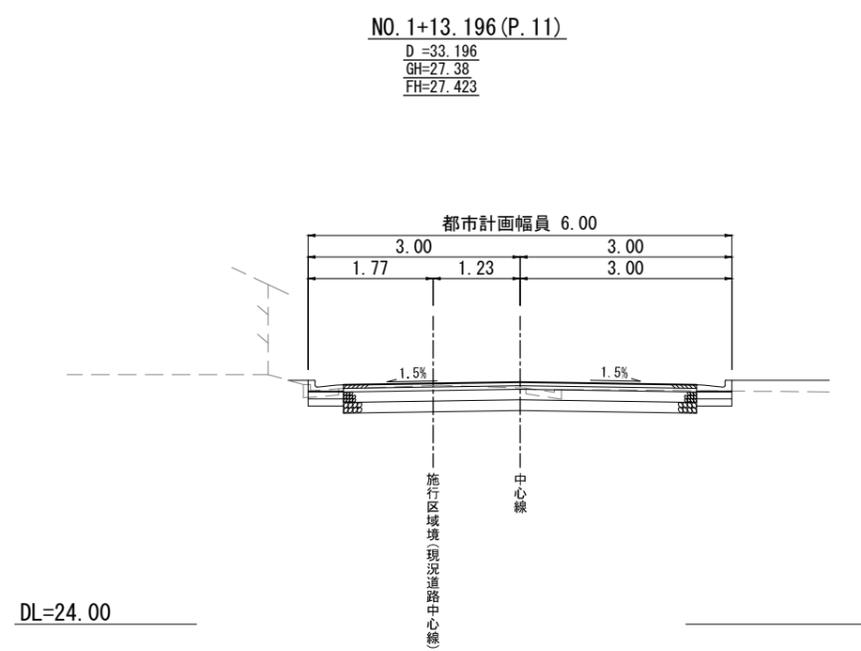
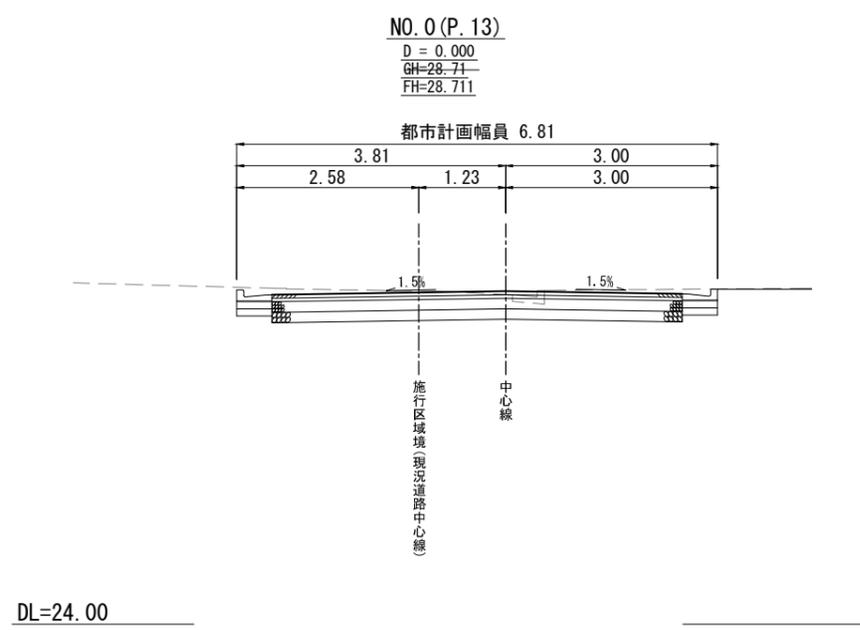
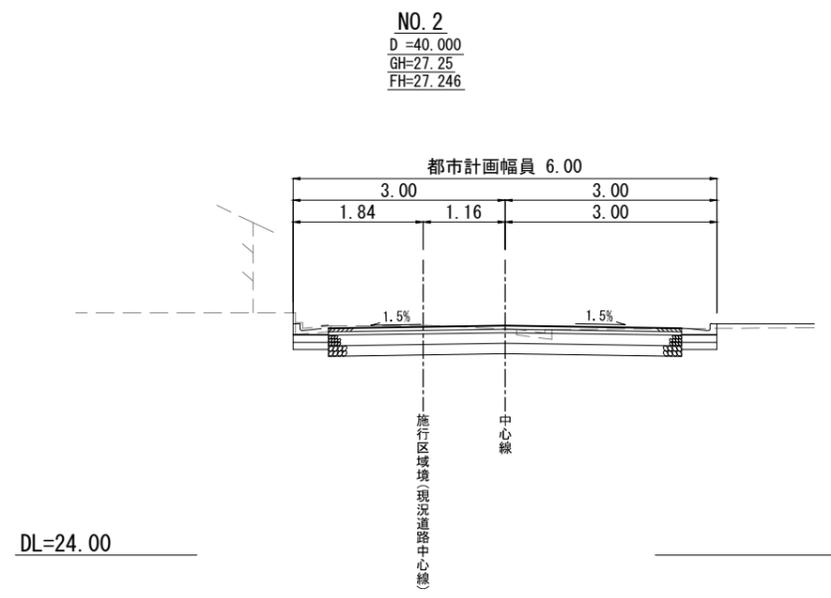
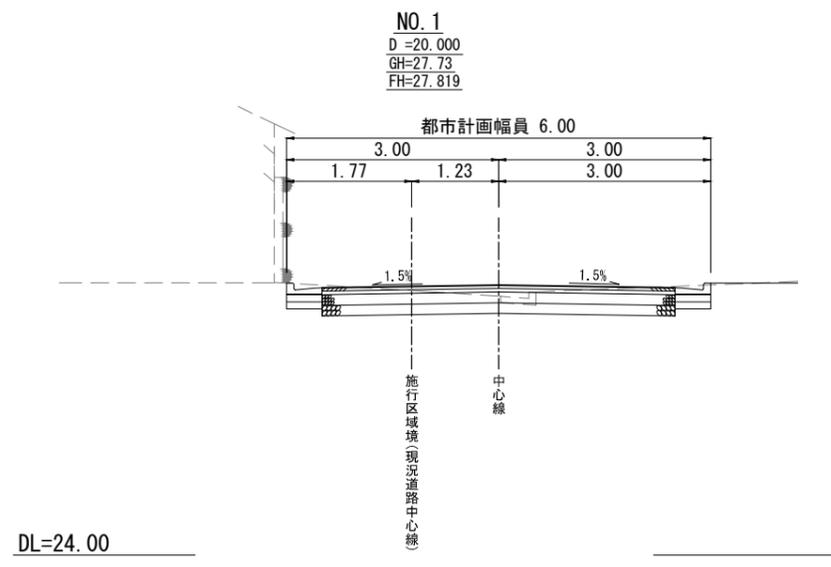
DL = 23.00

勾配	28.239	27.139		26.706	26.573	26.611
盛土	0.759		0.063	0.050	0.053	
切土				0.007	0.001	0.007
計画高	28.239	27.360	26.923	26.736	26.609	26.611
現況高	27.480		26.860	26.700	26.610	26.640
追加距離	+0.000	+10.000	+20.000	+30.000	+40.000	+46.477
単距離	+0.000	+10.000	+1.995	+6.662	+7.093	+2.743
測点	No. 0 (P. 8)	+10.000	No. 1 No. 1+1.995 (P. 7)	+10.000 No. 1+12.907 (P. 5)	No. 2 No. 2+3.734 (P. 15)	No. 2+6.477 (P. 4)
曲線	L= 21.995		L= 9.569		L= 13.570	
	IA=0-51-02		IA=3-16-24		IA=0-20-23	

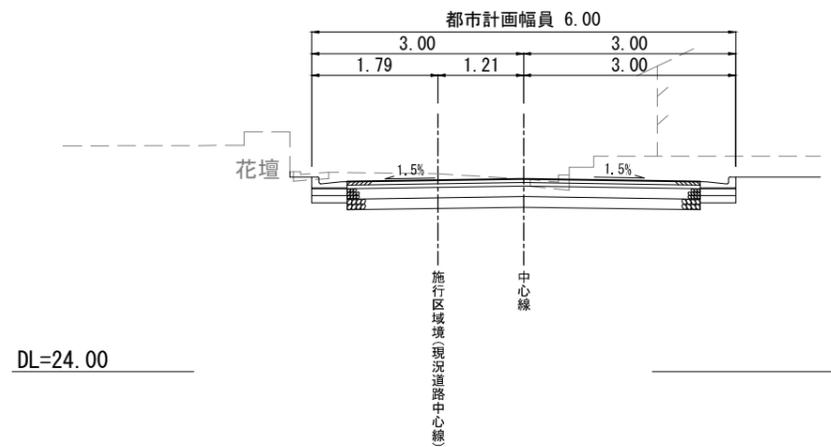
※()の値は、A1サイズでの縮尺



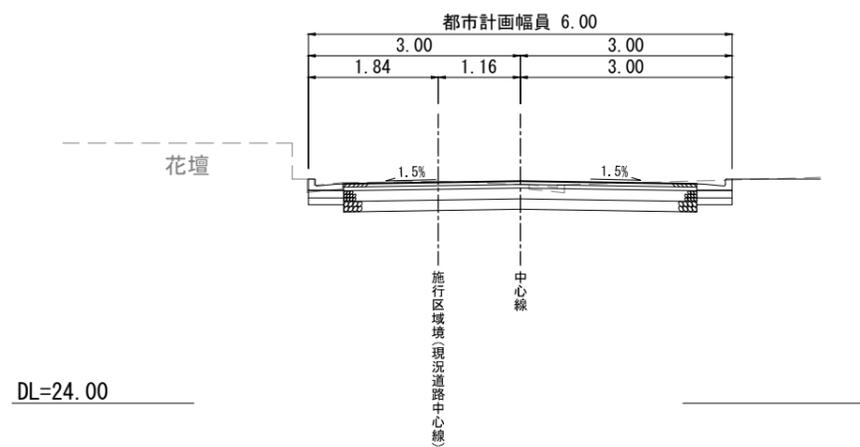
※()の値は、A1サイズでの縮尺



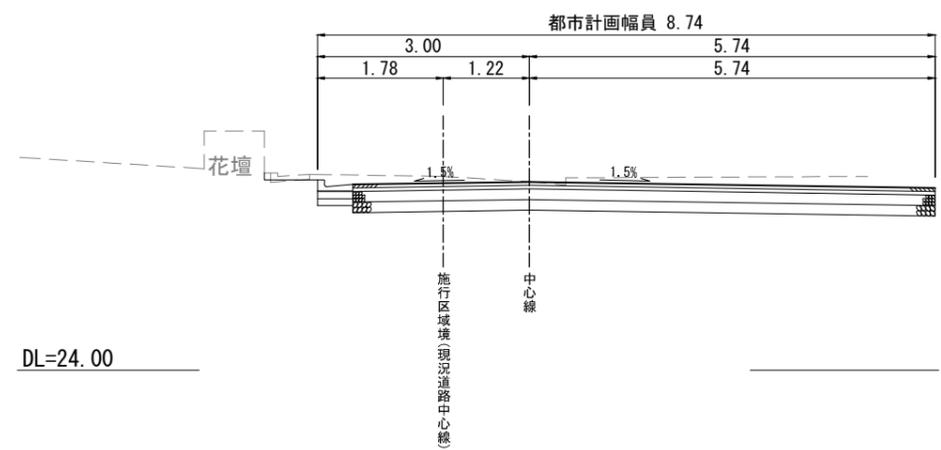
NO. 3
 D =60.000
 GH=26.80
 FH=26.726



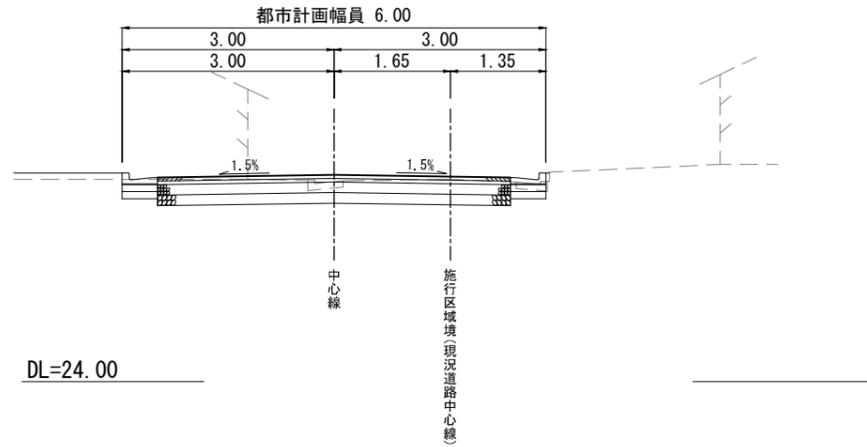
NO. 2+4.020 (P. 12)
 D =44.020
 GH=27.14
 FH=27.142



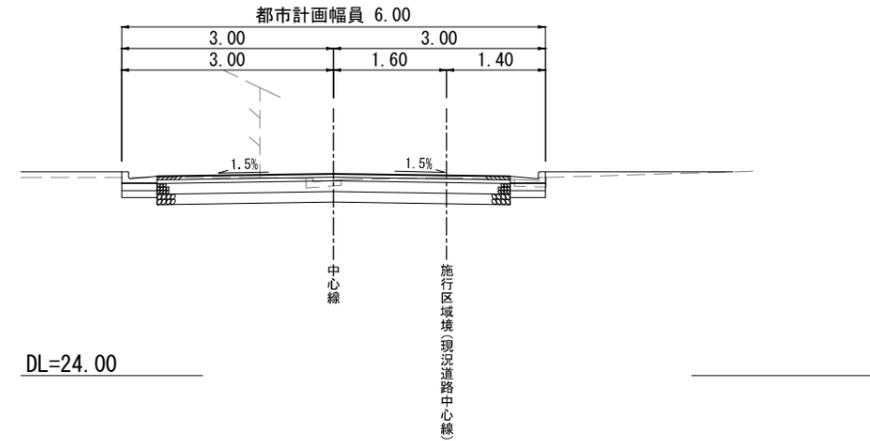
NO. 3+2.394 (P. 14)
 D =62.394
 GH=26.74
 FH=26.664



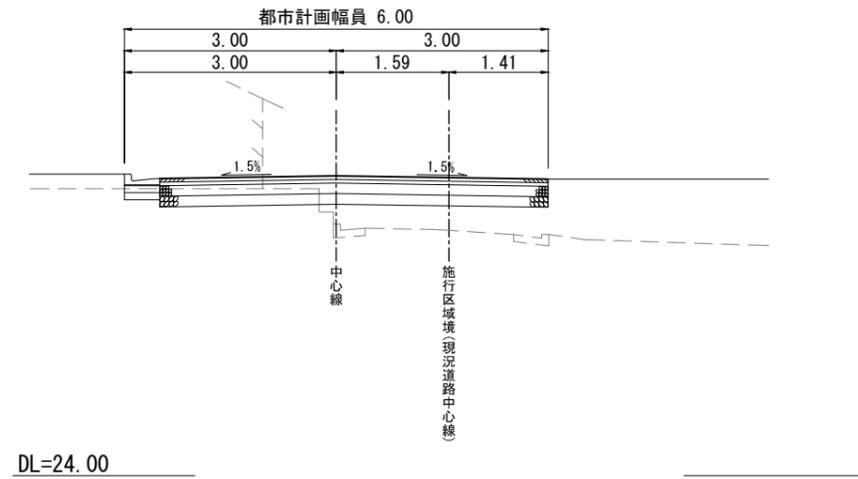
NO. 1
D = 20.000
GH = 26.86
FH = 26.923



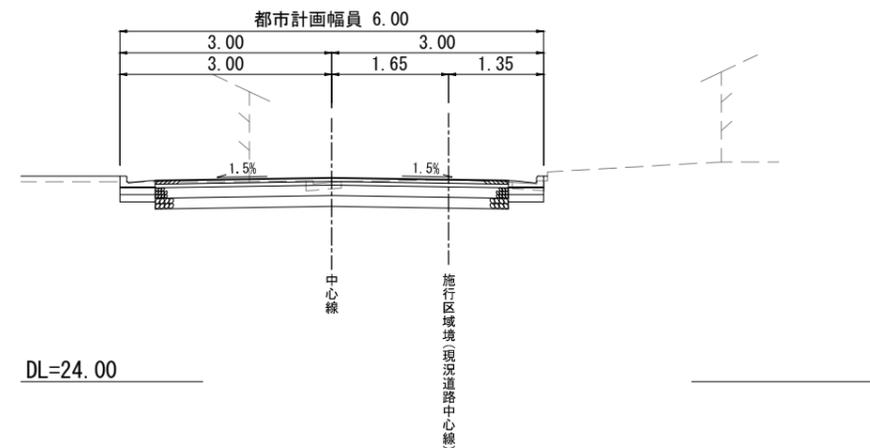
NO. 1+3.338 (P. 6)
D = 23.338
GH = 26.80
FH = 26.853



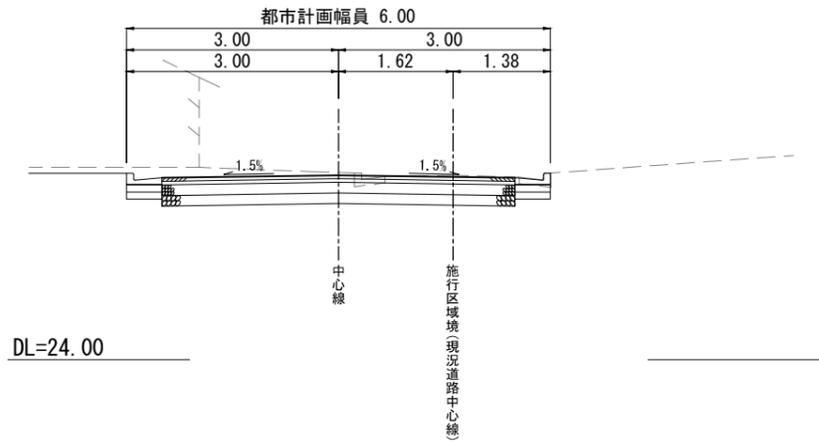
NO. 0 (P. 8)
D = 0.000
GH = 27.48
FH = 27.239



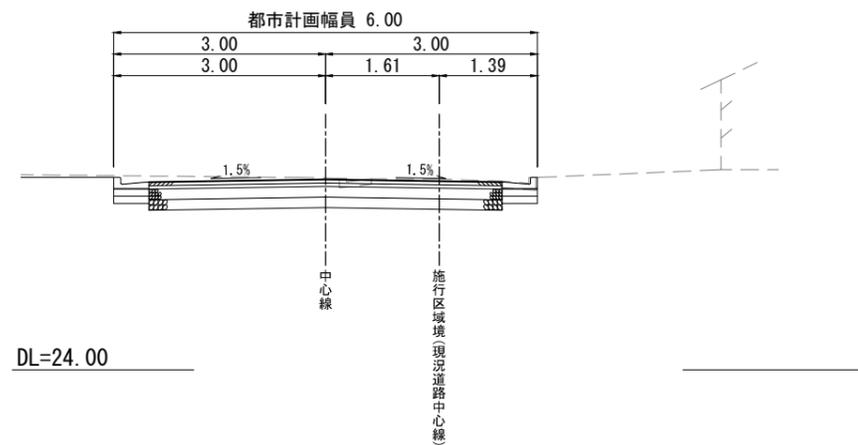
NO. 1+1.995 (P. 7)
D = 21.995
GH = 26.83
FH = 26.880



NO. 2
 D=40.000
 GH=26.61
 FH=26.609



NO. 1+12.907 (P. 5)
 D=32.907
 GH=26.70
 FH=26.693



NO. 2+3.734 (P. 15)
 D=43.734
 GH=26.58
 FH=26.573

