

平成26年度 東池袋地区

「補助第81号線と沿道まちづくり」報告会



平成26年11月18日（火）19：00-
あうるすぽっと（豊島区立舞台芸術交流センター）会議室B（3階）

目次

1. 補助第81号線（東池袋地区）の進捗状況と今後の予定について	
（1）用地取得及び工事概要について……………	P4-8
（東京都再開発事務所より）	
（2）下水道工事について……………	P9-11
（東京都下水道局第一基幹施設再構築事務所より）	
2. 沿道まちづくりの進捗状況と今後の予定について	
（1）豊島区の実施について……………	P12-18
（豊島区より）	
（2）都市づくり公社の実施について……………	P19
（公益財団法人東京都都市づくり公社より）	
3. 沿道まちづくり協議会の活動について……………	P20-22
（協議会事務局（東京都再開発事務所）より）	
4. メモ欄……………	P23-24

1. 補助第81号線（東池袋地区）の進捗状況と今後の予定について
 (1) 用地取得及び工事概要について



補助第81号線工事の概要

補助第81号線では、街路築造工事に合わせて、幹線下水道整備及び軌道整備を行います。

① 幹線下水道整備

② 軌道整備

- ・ 仮線工事
- ・ 本線工事

③ 街路築造工事

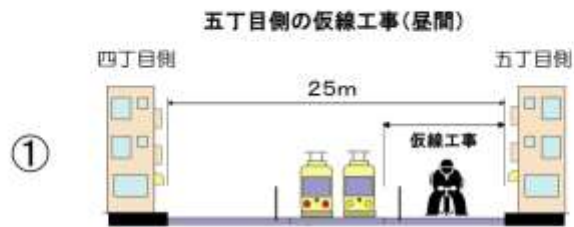
[5]

工事手順（幹線下水道整備）



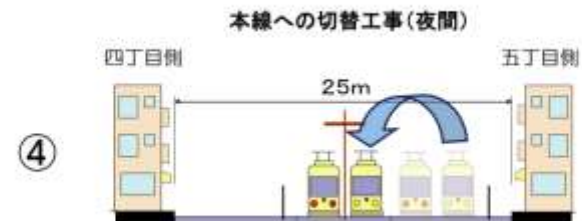
[6]

工事手順（軌道移設・街路築造工事）



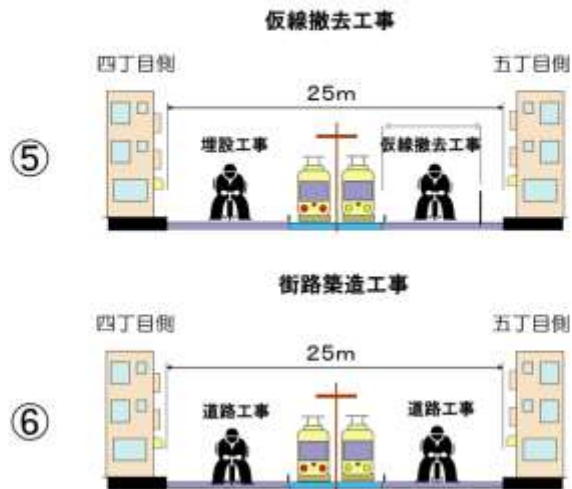
[7]

工事手順（軌道移設・街路築造工事）



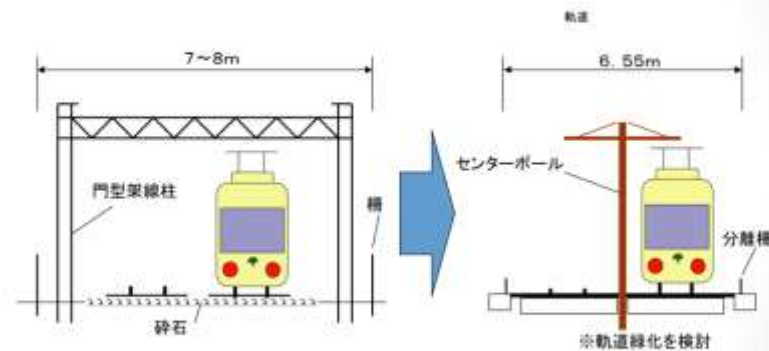
[8]

工事手順（軌道移設・街路築造工事）



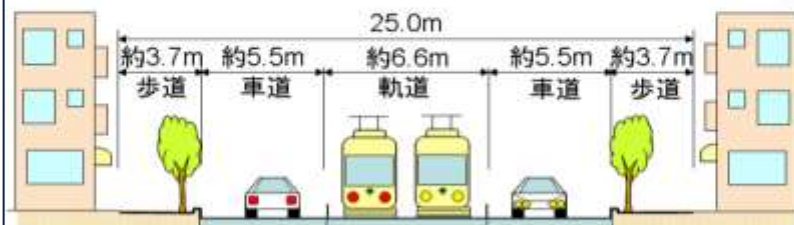
9

完成イメージ



10

補助第81号線の整備イメージ断面図



11

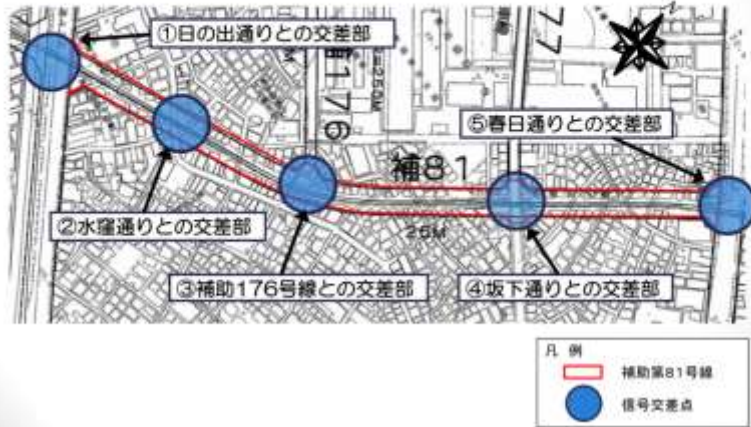
工事に伴う踏切及び信号交差点位置案



具体的な施工方法を検討する中で変更になることがあります。

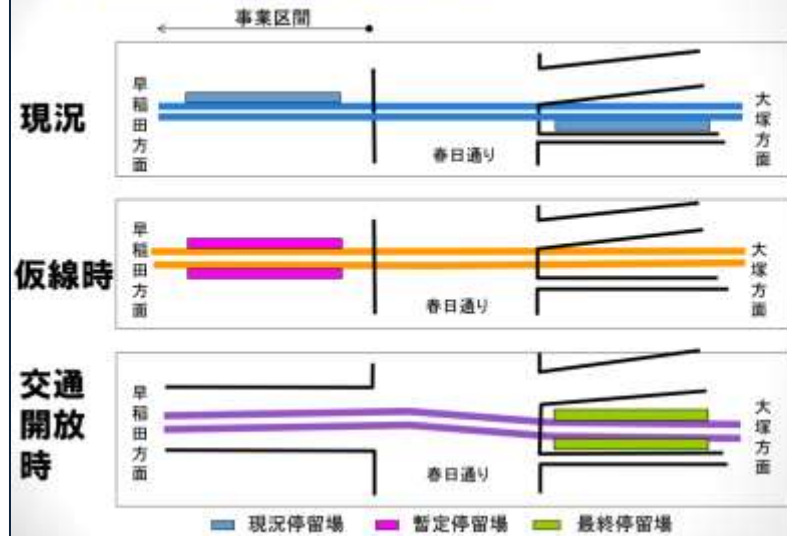
12

整備後の信号交差点位置



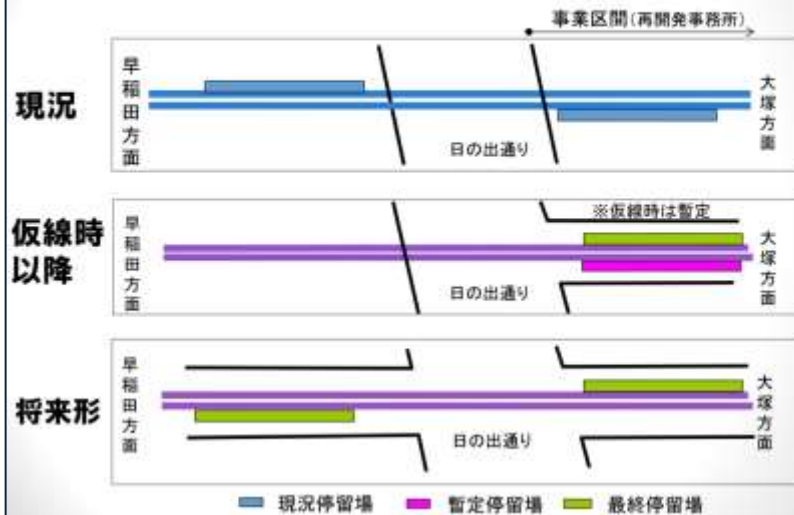
13

向原停留場位置図



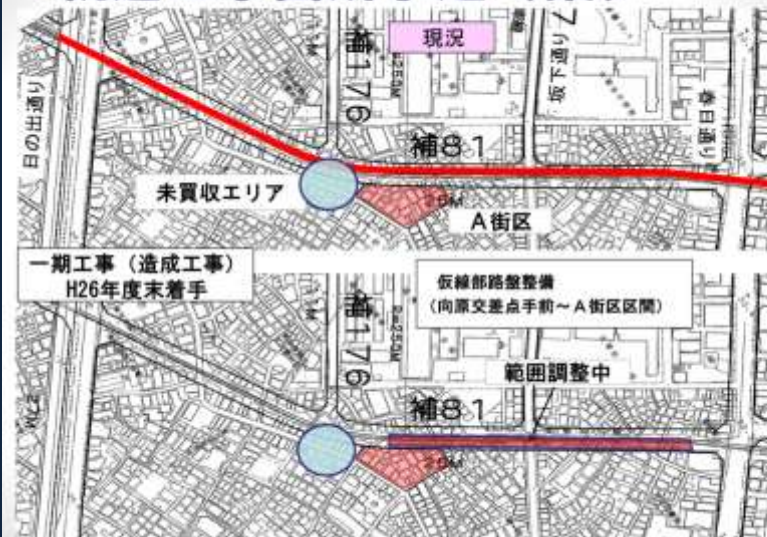
14

東池袋四丁目停留場位置図



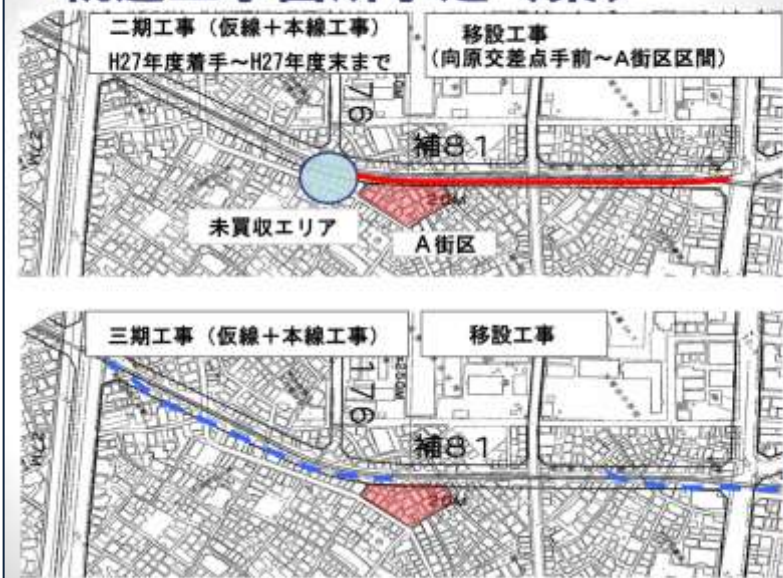
15

軌道工事箇所予定（案）



16

軌道工事箇所予定（案）



軌道工事にあたり

一期工事（造成工事）に入るには、支障物件の事前撤去が必要のため、10月より現地調査や事前撤去工事を実施しています。

ご協力をお願いします。

18

～お問い合わせ先～

東京都再開発事務所

代表 03-5389-5151

工事に関すること

工事課 03-5389-8224

まちづくり、用地取得に関すること

事業課 03-5389-5159

19

1. 補助第81号線（東池袋地区）の進捗状況と今後の予定について
(2) 下水道工事について

補助81号線整備に伴う 下水道の整備について

平成26年11月18日



東京都下水道局
第一基幹施設再構築事務所
北部下水道事務所



説明内容

1. 事業の概要
2. 工事の方法
3. 今後のスケジュール

事業の目的

- 補助81号線の整備に合わせて新しい下水道管をつくることで、地域における下水道の排水能力を強化します。
- これにより、豊島区東池袋地区における『**浸水被害の軽減**』を図ります。

過去の浸水箇所



本事業の対策



工事の概要



推進機のイメージ



工事工程 (予定)

	平成26年 度	平成27年 度	平成28年 度	平成29年 度
今回の工事 (補助81号線) 第一基幹施設再構築 事務所				
今後の工事 (面整備) 北部下水道事務所				

- 安全と周辺環境に十分配慮して事業を進めてまいります。
- 安全で安心できる都市づくりのため、何卒、皆様の御理解と御協力をお願いいたします。

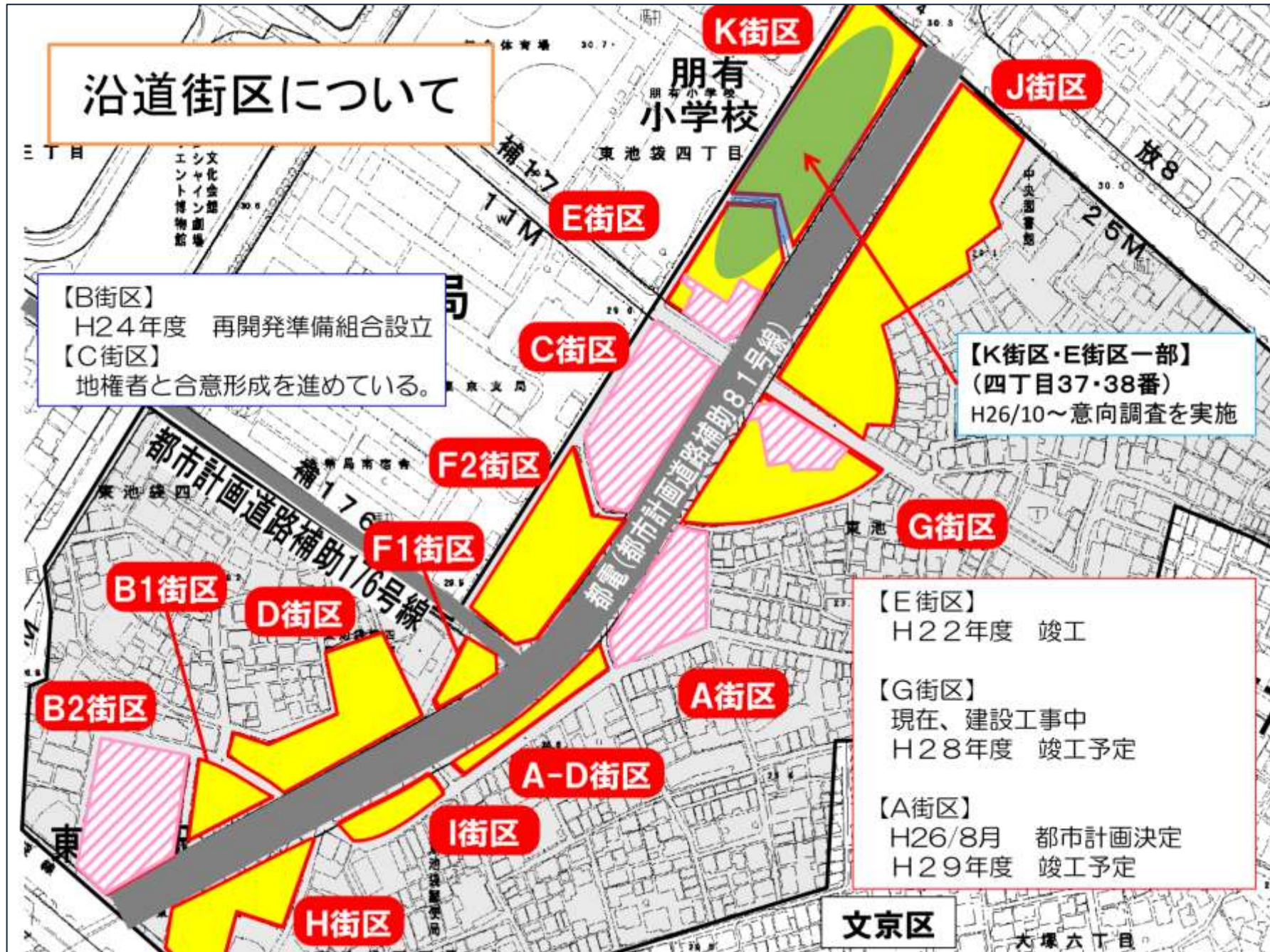
この事業に関するお問い合わせ窓口

東京都 下水道局

現工事 第一基幹施設再構築事務所
吉村、小林
連絡先：03-3862-8319

次期工事 北部下水道事務所
内山、畑
連絡先：03-5820-4381

2. 沿道まちづくりの進捗状況と今後の予定について
 (1) 豊島区の実施について



補助81号線沿道まちづくりビジョン

〈まちづくりの目標〉 都市計画道路の整備と併せて、沿道建物の建て替え・共同化の促進と建物の不燃化による延焼遮断帯の形成を図り、広場や道路空間の確保、狭い道路の解消、住み続けられる居住空間の整備など安全で住みよく四季を感じられるまちの実現を目指す。

補助第81号線沿道

〈沿道建物の建て替え・共同化による安全で住みよい街の実現〉

◎共同化を促進し、不燃化・耐震化による延焼遮断帯の形成

- 沿道には、「防災街区整備地区計画の開口率の最低限度」にある、開口率を7割以上確保し、景観に配慮した形状の建物を誘導し、延焼遮断帯の形成を図る
- ただし、開口率7割未満でも、防火上有効な空地（空地内に想定炎長以上の樹木等があれば、遮断効果は期待できる）により上記と同等の延焼遮断機能を確保する場合は建物の形状が適状になってもやむを得ない
- 従前資産の小さい権利者への配慮を行う

◎地域の防災性の向上と都市環境への貢献

- 主要生活道路（防災道路）幅員6mの整備により消防活動困難区域を解消する
- 市街地再開発事業においては、推進する全ての道路幅員を6m以上確保する
- ただし、計画上、推進する全ての道路幅員を6m以上確保することが難しい場合においては、空間として6m以上確保する
- 後背地等から幹線道路や主要な道路までの避難路を確保する
- 歩みやすい道路・行き止まり道路・未推進宅地を解消する
- 適年開跡地利用の防災公園への避難路を確保する
- 地域の防災性の向上へつなげる貢献を行う
（例示）防災備蓄倉庫、防火水栓、マンホールトイレ、初期消火用ポンプ、災害時に一時避難可能な施設、オープンスペース確保、太陽光発電の設置、自家発電設備、ポケットパーク設置など
- 太陽光発電設備など一定水準以上の環境性能やカーボンマイナスに貢献する建築物を誘導する

◎沿道まちづくりの顔となる賑わいの創出

- 防災や災害時にも有効な屋内施設や広場空間を確保する
- ※原則、補助第81号線街や交差点部には、広場空間を確保する
- ユニバーサルデザインに配慮する
- 低層部における商業施設等の導入により賑わいを創出する
- 副都心に近接する立地を活かしファミリー世帯向け都市型住宅を供給する
- 高齢者・障害者等をケアできる施設、子育て支援施設等の医療・社会福祉系の施設を導入する
- 補助81号線と既存商店街をつなぐ人々が交流できる空間を確保する
- 新旧住民がともに集える集会施設や屋外空間を確保する

◎四季の彩りに包まれた都市景観の創出

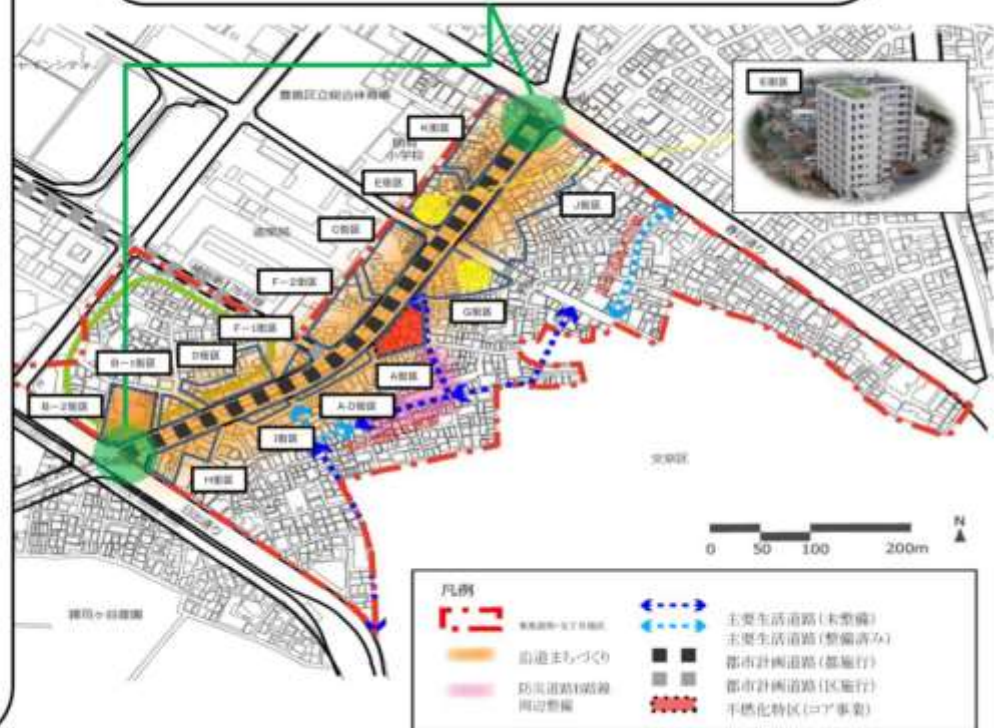
- 沿道については、周辺のまちなみと調和した中高層の複合市街地を形成する
- ※建築物の高さの最高限度は原則25m。ただし地域の安全性及び利便性の向上に資すると認められた場合は周辺のまちなみと調和した高さの限度を50mとした土地利用を図る
- ※1,000㎡以上の敷地において高度利用地区を選出し、地域の安全性、利便性に加えて防災性及び居住環境の向上に資すると認められた場合、周辺のまちなみと調和した高さの限度を75mとした高度利用を図る
- ※日出通り又は春日通りに接して幹線道路沿道地区の敷地と一体利用する街区は、幹線道路の交差点部としてふさわしい高度利用を図る
- 景観に配慮した建物の外観を誘導する
- ※建築物に付帯する駐車場等の構造物や設備等についても、建築物本体との調和を図る
- 建築物の屋上緑化や壁面緑化を推進する
- 広場空間については、沿道と調和した四季を感じる緑化を行う

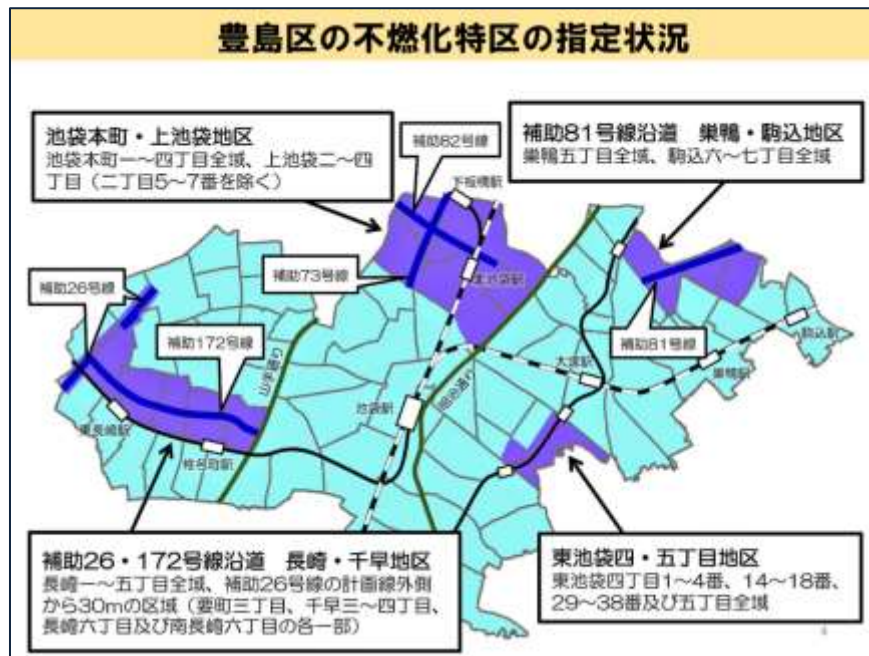
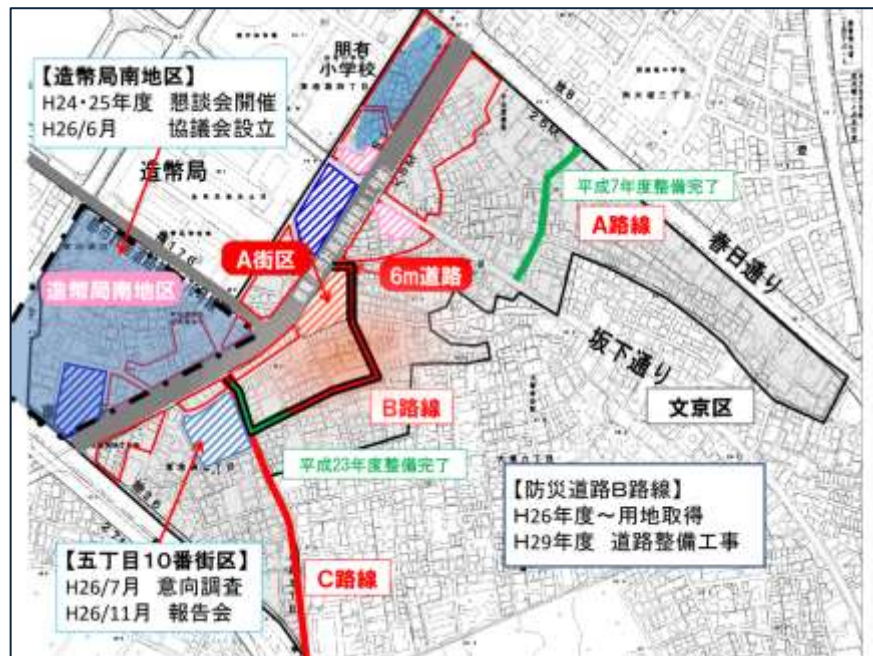
幹線道路の交差点部

〈人を引き込み、街の顔となるエントランス〉

◎幹線道路沿いにふさわしい賑わいのある街並みの形成

- 幹線道路沿道にふさわしい高度利用を図る
- 地区入口の顔となる広場空間を創出する
- 東池袋駅との接続を活かした動線を確保する
- 周辺鉄道駅からの回遊性を生み出す賑わいを創出する
- 低層部における商業施設等の導入により賑わいを創出する





戸建建替え促進助成

建替え前 → 建替え後

【助成対象】 ※事前に区の審査が必要

- ・耐用年数の3分の2を経過したもの（木造の場合、築15年以上が対象）
- ・延床面積の1/2以上が自己居住用
- ・耐火建築物又は準耐火建築物
- ・延床面積の1/2以上が自己居住用

【助成額】

除却費		助成金額	
実際に要した額	又は	区が定める単価	の低い方
		で算出した額	
+			
設計・監理費		助成金額	
実際に要した額の45%	又は	区が定める単価	の低い方
		で算出した額	
+			
店舗併用住宅への加算助成		店舗部分の床面積の割合に応じて建築工事費を助成（上限：100万円）	

老朽建築物除却助成

除却前 → 除却後 → 更地

【助成対象】 ※事前に区の審査が必要

- ・昭和56年以前の建築物 又は 区が認定する危険な建築物

【助成額】

除却費		助成金額	
実際に要した額	又は	区が定める単価	の低い方
		で算出した額	

固定資産税・都市計画税の優遇

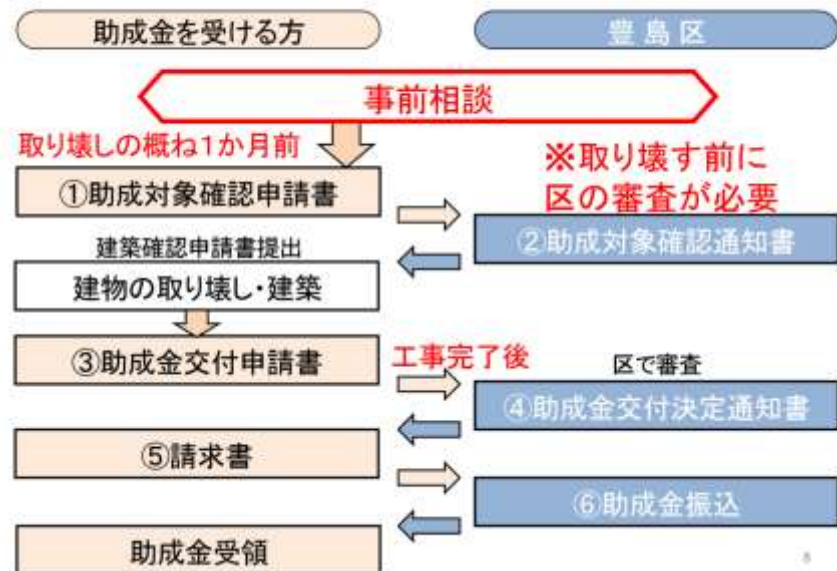
◎不燃化のための建替えを行った場合



◎老朽建築物を取り壊して更地にした場合



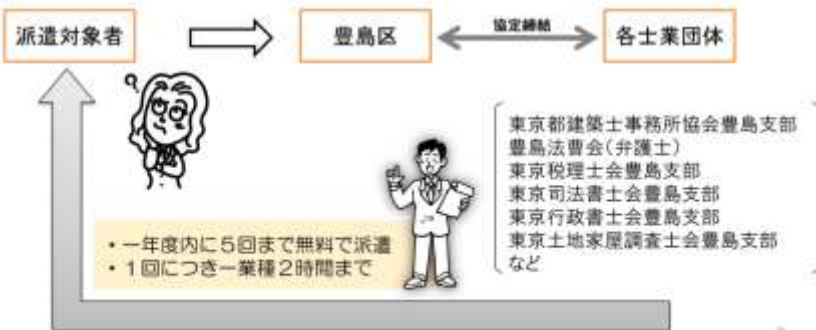
助成金手続きの流れ



専門家派遣

不燃化に伴う権利者の移転や建替え等に関して必要な提案、指導、助言等を行うため、区が各士業の専門家を無料で派遣対象者(土地所有者等)に派遣します。

- ◇区と各士業団体との協定締結
- ◇建替え等の案件により区から該当士業団体に派遣依頼
- ◇区から派遣対象者(土地所有者等)に専門家を派遣



造幣局地区街づくり計画策定の目的と役割

造幣局東京支局敷地（豊島区東池袋4-42）は、支局の移転に伴い大規模な土地利用転換が見込まれます。

当該敷地は面積約3.2haの広さを持ち、西側には池袋副都心、東側には木造住宅密集地域が隣接しており、その特性を活かし、災害に強く文化と賑わいを創出する活力ある街をつくるため、この度、造幣局地区街づくり計画をとりまとめました。計画策定に当たっては、学識経験者、地元代表等からなる検討委員会を設置し検討を行いました。



現況写真（平成25年9月撮影）

街づくりの理念、目標

都市計画マスタープラン等の上位計画や当地区及び周辺の地域特性と課題を踏まえ、街づくりの理念、目標を定めました。

街づくりの理念

安全・安心

池袋副都心と木密地域に隣接する立地特性に配慮した災害に強い街

文化・賑わい・環境

環境にやさしく文化と賑わいを創出する活力ある街

街づくりの目標

安全・安心

防災：防災公園を中心とした防災拠点の形成

- 防災公園の整備
 - ・備蓄倉庫、ヘリポート等の災害対応機能を備えた防災活動拠点となる防災公園の整備
- 地域との防災連携
 - ・池袋駅周辺の帰宅困難者受け入れや自家発電設備、蓄電池等の停電時電源確保などによる地域との防災連携
- 木造住宅密集市街地の解消
 - ・木造住宅密集地域の広域的な解消の契機となる施設整備

文化・交流、賑わい、環境

文化・交流、賑わい：文化と賑わいによる池袋の新たな魅力づくり

- 文化の創造と地域交流・地域活性化の促進
 - ・池袋副都心のさらなる活性化に資する文化・交流機能の誘導
 - ・文化交流機能等と防災公園が一体となった賑わいの空間づくりによる地域交流の促進

環境：環境に配慮したまちづくり

- 低炭素型のまちづくりの推進
 - ・地域冷暖房施設や再生可能エネルギーの導入、エネルギーの融通利用、環境に配慮した高機能建築物の整備などによる環境負荷の低減
- ヒートアイランド現象の緩和
 - ・公園や緑地等の整備、建築物等の緑化などによるヒートアイランド現象の緩和

街づくりのルール（土地利用の方針）

池袋副都心と木造住宅密集地域の双方に隣接した立地特性に配慮し、防災公園区域と市街地整備区域が一体となり災害に強く文化と賑わいを創出する活力ある市街地を形成します。



図1

◇防災公園区域

災害時における地域住民の迅速な避難に対応できるよう、木造住宅密集地域に面した地区の東側に、面積約1.7haの防災公園を整備します。

◇市街地整備区域

池袋副都心に面した地区の西側には、面積約1.5haの市街地を形成します。市街地整備区域の北側（約2/3）には文化交流機能（教育・研究機関）、南側（約1/3）には木造住宅密集地域の解消にも資する賑わい機能を誘導します。

街づくりのルール（基盤整備の方針）

災害時の速やかな避難と、池袋副都心の賑わいの連続性を確保し、雑司が谷や大塚といった周辺の文化、観光資源を結び付け、新たなまちの魅力を創出するため、歩行者空間と広場の整備、市街地整備区域における空地整備等を行います。



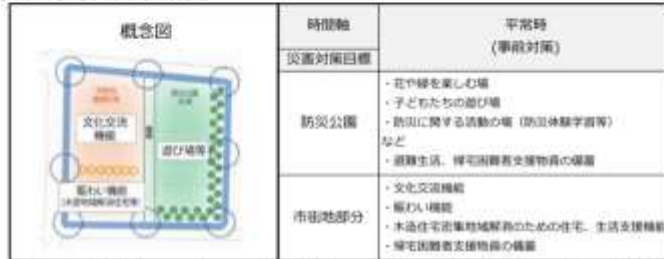
図2

街づくりのルール〈防災機能強化方針〉

防災公園は木造密集市街地からの火災延焼対策を図るとともに、全区的な視点に立って救援物資搬入・集配拠点の形成、ヘリポートの設置等を取り入れます。市街地整備区域においては、木造住宅密集地域解消のための住宅整備、帰宅困難者の受け入れや物資の備蓄等の機能を確保します。

災害時には、発災後の時間経過によるニーズの変化に応じ、防災公園区域と市街地整備区域が連携しながら災害時の運用を行います。

時系列による災害時の運用



時間軸	発災直後	緊急段階	応急段階	復旧・復興段階
	発災～半日	半日～3日	3日～4か月	概ね4か月以降
災害対策目標	生命確保	生命維持	生活確保	生活再建
防災公園	周辺木造住宅密集地域から、防災公園及び市街地部分のオープンスペースを含めた避難区立総合体育場一帯の避難場所へ一時避難	自宅へ戻ることが困難な地域住民を、救援センターへ誘導。 →道路閉鎖している場合、ヘリコプターにより傷病者搬送、物資搬入	救援物資搬入集配拠点の形成（高層階避難後） →物資一時保管待テント設置 →物資受け入れ→周辺の救援センター等への物資搬送	仮設住居や商店等の建設
市街地部分		帰宅困難者受け入れ	救援物資一時保管	
概念図				

街づくりのルール〈環境都市づくりの方針〉

地域冷暖房施設等の既存エネルギー施設と連携した低炭素エネルギーシステムの導入を検討します。

また、環境配慮建築物等の誘導、地形を生かした身近な環境体験の演出、気候・地形の特性を活かしたクールアイランド化の推進により、環境都市づくりを目指します。



図3

街づくりのルール〈建物整備・景観形成方針〉

防災公園区域と市街地整備区域が調和した潤いある空間形成を目指し、壁面後退や統一感のある歩行者空間整備等により一体的に賑わいの空間づくりを行い、花とみどりの豊かな歩道状空地、魅力的なデザインのエントランス広場、賑わいの連続性と回遊性を確保する歩行者通路、市街地整備区域と公園の人々が出会う交流広場等を設けます。

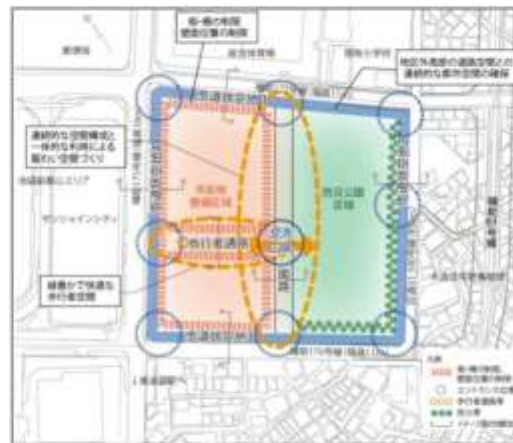
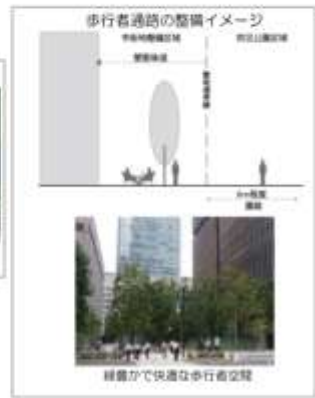
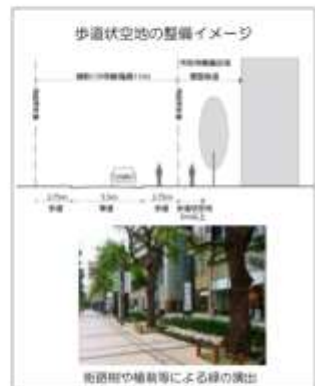


図4



街づくりの推進

今後、本計画に沿って、防災公園の整備、市街地整備区域の整備を推進するとともに、周辺とのまちづくりとの連携や造幣局地区のエリアマネジメントを検討していきます。

	H26	H27	H28	H29	H30	H31～
都市計画	都市計画の決定					
市街地整備区域	街づくり計画・都市計画に基づいた市街地整備区域の設計・整備					
防災公園	防災公園基本設計(ワークショップ)		防災公園実施設計		防災公園整備工事	
街づくり推進体制	造幣局地区街づくり推進委員会(計画調整部会・エネルギーシステム活用部会)					
	公開ワークショップ		造幣局地区エリアマネジメント協議会			
	11					

～お問い合わせ先～

○東池袋四・五丁目まちづくり

都市整備部 地域まちづくり課 小宮山、那須、水野

TEL(03)3981-0489

○造幣局のまちづくり

都市整備部 都市計画課 鷹野、小俣、坪

TEL(03)6863-4173

ご清聴ありがとうございました。

2. 沿道まちづくりの進捗状況と今後の予定について (2) 都市づくり公社の取組みについて



■お問い合わせ先

● B-2街区
 東池袋四丁目2番街区市街地再開発準備組合
 TEL:03(3980)0221 担当:大越、繁永、新沼

● C街区
 公益財団法人 東京都都市づくり公社
 沿道まちづくり事務所 地域開発課
 TEL:03(6300)5444 担当:大越、松永

3. 沿道まちづくり協議会の活動について

協議会の目的・沿道の区域

本協議会は、東池袋地区補助第81号線沿道を安全で快適な魅力あるまちにするため、補助第81号線沿道関係住民が協力しながら、行政や関係機関、専門家と協働で、補助第81号線の整備と沿道のまちづくりを推進することを目的とする。

(会則第2条より抜粋)



協議会の主な活動内容 (今年度現時点まで)

- まちづくり協議会の開催 (計4回)
- 災害時に機能する案内標識の工場見学
- まちづくりフェスタ! の開催



東池袋4・5丁目地区

「81 まちづくりフェスタ! 2014」のご報告

- ◆日時：7月19日(土) 10時～14時
- ◆場所：東池袋4丁目 16番街区及びその周辺
- ◆主催：沿道まちづくり協議会・東京都・豊島区
- ◆協力：財東京都都市づくり公社・豊島消防署 等



東池袋4・5丁目地区

「81 まちづくりフェスタ! 2014」のご報告

- ◆目的：補助第81号線整備に向けた沿道まちづくりの一環として開催



- ◆主なイベント：
 - 東日本大震災復興支援に関するイベント (義援金の募集/海産物の販売等)
 - 協議会からの情報発信
 - 都・区・公社によるまちづくり相談
 - 警察署からの情報発信
 - ミニSLの乗車体験
 - 住宅メーカーによる建替え相談



東池袋4・5丁目地区

「81まちづくりフェスタ!2014」のご報告

東日本大震災の復興支援として来場者に呼びかけた義援金は、**¥48,649円**ものをお気持ちをいただきました。

また、義援金は、**宮城県南三陸町へお届けし、町長からお礼状**をいただきました。



5

東池袋4・5丁目地区

「81まちづくりフェスタ!2014」のご報告



6

協議会からの情報発信
部・区・会社によるまちづくり相談



下水道局からの情報発信



警察署からの情報発信



消防署からの情報発信



7

苗木（ハーブ等）の配布



アルファ米の配布



消防設備の紹介



ミニSLの乗車体験



8

東北の海産物の販売



トウモロコシ・かき氷の販売



住宅メーカーによる建替え相談



ジャグリングショー



9

交通局からの情報発信



焼きそばの販売



JAZZの演奏



10

【お問い合わせ先】

東京都 再開発事務所
事業課 まちづくり推進係
電話：03-5389-5159
担当：富塚、永田

豊島区 都市整備部 地域まちづくり課
電話：03-3981-0489
担当：小宮山、水野

11

4. メモ欄

A series of 18 horizontal dashed lines spanning the width of the page, intended for writing.