

# 令和2年度 東池袋地区 「補助第81号線と沿道まちづくり」報告会



令和2年 11月



# 目次

1. 東池袋地区のまちづくりの経過	P1
2. 写真でみる東池袋の歴史とこれまでの取り組み	P2
3. 補助第 81 号線(東池袋地区)及び補助第 176 号線の進捗状況と今後の予定について	P7
(1)補助第 81 号線(東池袋地区)の進捗状況と今後の予定 (東京都都市整備局第二市街地整備事務所より)	P7
(2)補助第 81 号線整備に伴う軌道の整備について (東京都交通局建設工務部保線課より)	P17
(3)都市計画道路補助第 176 号線の整備について (豊島区都市整備部道路整備課より)	P35
4. 沿道まちづくりの進捗状況と今後の予定について	P38
(1)補助第 81 号線沿道まちづくり等について (東京都都市整備局第二市街地整備事務所より)	P38
(2)沿道まちづくりの進捗状況と今後の予定について ~豊島区の取り組み~ (豊島区都市整備部地域まちづくり課より)	P40
5. 沿道まちづくり協議会の活動について	P43
6. 事業報告会冊子に関するお問い合わせ先	P46





# 1. 東池袋地区のまちづくりの経過

## ■位置

東池袋四・五丁目地区は、サンシャインシティ東側に位置しており、狭小な老朽住宅が密集しているなど、防災上多くの問題を抱えた地区です。面積は約 19.2ha で、地区内には、都電荒川線(区間内に東池袋四丁目停留所、向原停留所が所在。)が走り、地下鉄有楽町線の東池袋駅や地下鉄丸の内線新大塚駅に隣接した、極めて利便性の高い地区となっています。

## ■地区の成り立ち

1923(大正 12)年の関東大震災により被災した下町の人たちが移住し始め、1925(大正 14)年に王子電鉄(現在の都電荒川線)が開通し、ほぼ現在の街並みができあがりました。

第二次世界大戦時、本地区は幸いにも戦火を免れることができましたが、一方で、震災復興の都市基盤整備からは取り残され、高度経済成長期には、次々と木造賃貸アパートが無秩序に建てられるなど密集化が進みました。

こうしたことから、木造住宅が密集した、防災上危険な地区となり、1983(昭和 58)年から東池袋四・五丁目地区のまちづくりが始まりました。

東池袋四・五丁目地区周辺の古地図



出典:「復刻東京市十五区・近傍 34 町村 人文社」作製:明治 44 年 東京通信管理局

## ■近年のまちづくりの動向

2004(平成 16)年には、現在の「東池袋地区補助第 81 号線沿道まちづくり協議会」が発足、2005(平成 17)年に補助第 81 号線の事業が認可され、都市計画道路の整備と一体的に進める沿道のまちづくりを行っています。通常の都市計画道路の整備では道路の計画線内のみの用地買収となるため、計画線にまたがっている土地では、狭い土地や三角形の土地(残地)が残ることがあります。また、地域に残りたい希望があっても、都市計画道路整備のため買収された住民は地区外に移転しなければなりません。

道路整備と一体的に進める沿道まちづくりでは、これらの課題を解決することを目的としており、都市計画線からおおむね 30 m 以内において、残地等を有効活用した建物の共同化等による「沿道まちづくり」を行いながら、道路整備を進めています。

近年では、2019(平成 31)年3月に東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業(A 街区)として「プラウドタワー東池袋」が完成、また、現在では、東池袋四丁目2番街区第一種市街地再開発事業(B 街区)や防災道路 B 路線の整備などが進められており、今後も木造密集地域の改善に向けた取組みを進めていきます。

再開発事業により完成した A 街区



補助第 81 号線と沿道の様子





## 2. 写真でみる東池袋の歴史とこれまでの取り組み



航空写真 平成3年



航空写真 平成18年





航空写真 平成 28 年



航空写真 平成 23 年



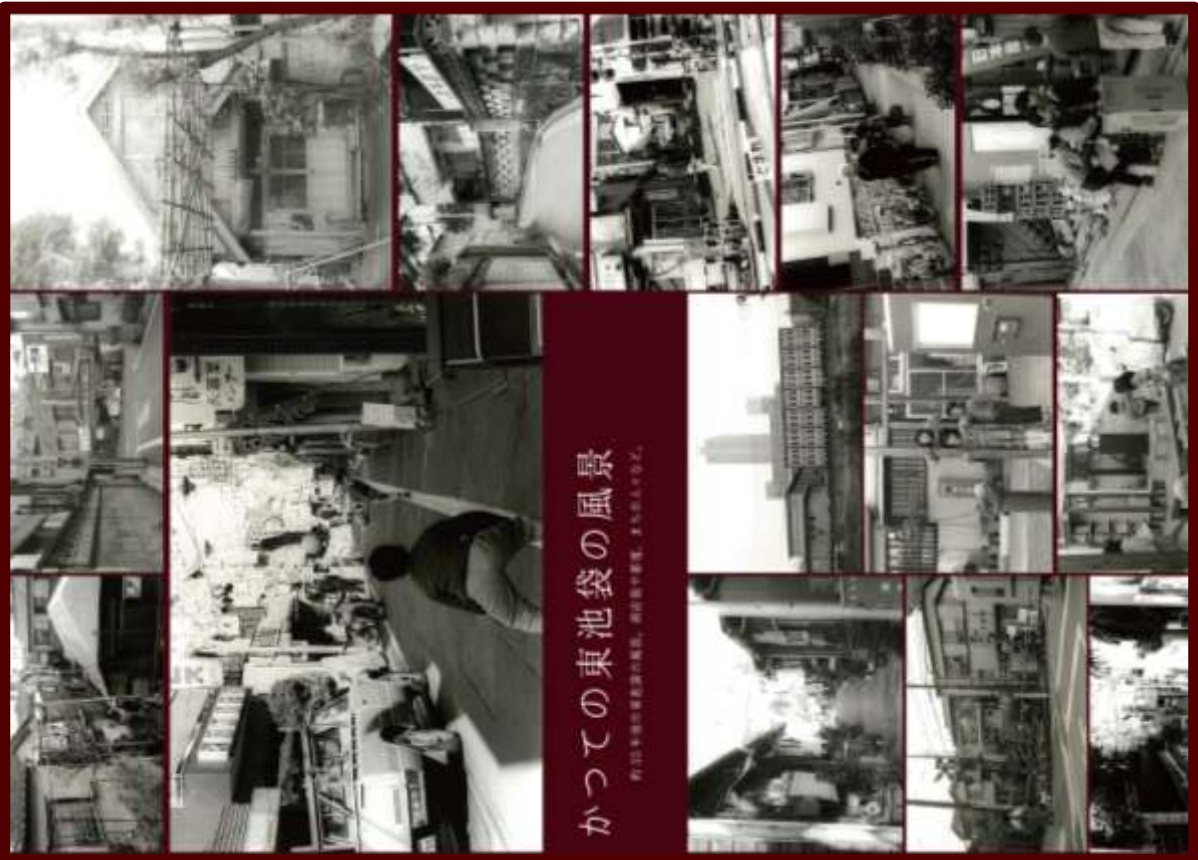


航空写真 令和元年



航空写真 平成30年









### 3. 補助第 81 号線(東池袋地区)及び補助第 176 号線の進捗状況と今後の予定について

#### (1) 補助第 81 号線(東池袋地区)の進捗状況と今後の予定

## 1. 事業概要

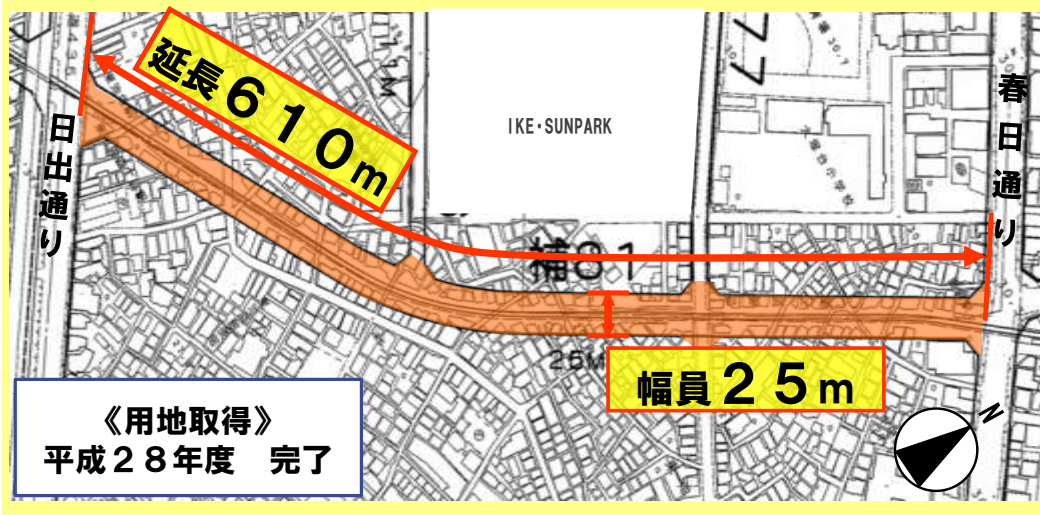
事業期間：～令和 6 年度末



1

## 1. 事業概要

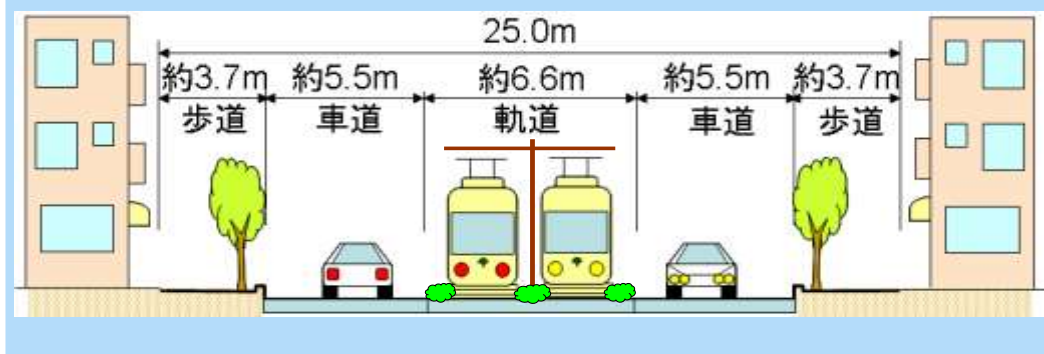
### 平面図



2

# 1. 事業概要

横断図



3

# 2. 工事の施工手順、進捗状況

補助第81号線の街路整備に合わせて軌道整備をしています。

○ 街路整備

- ・ 下水道整備
- ・ 供給管整備（水道・ガス）
- ・ 電線共同溝整備
- ・ 車道及び歩道整備

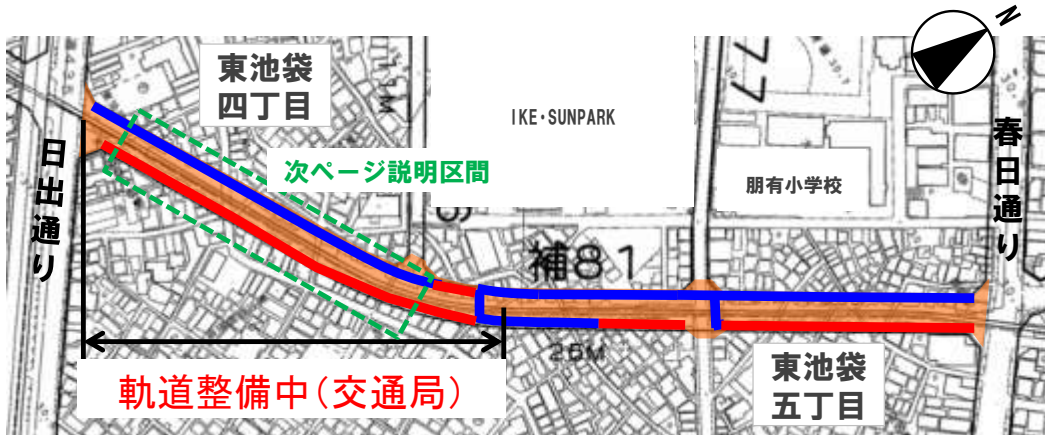
○ 軌道整備

4



# 現在の状況

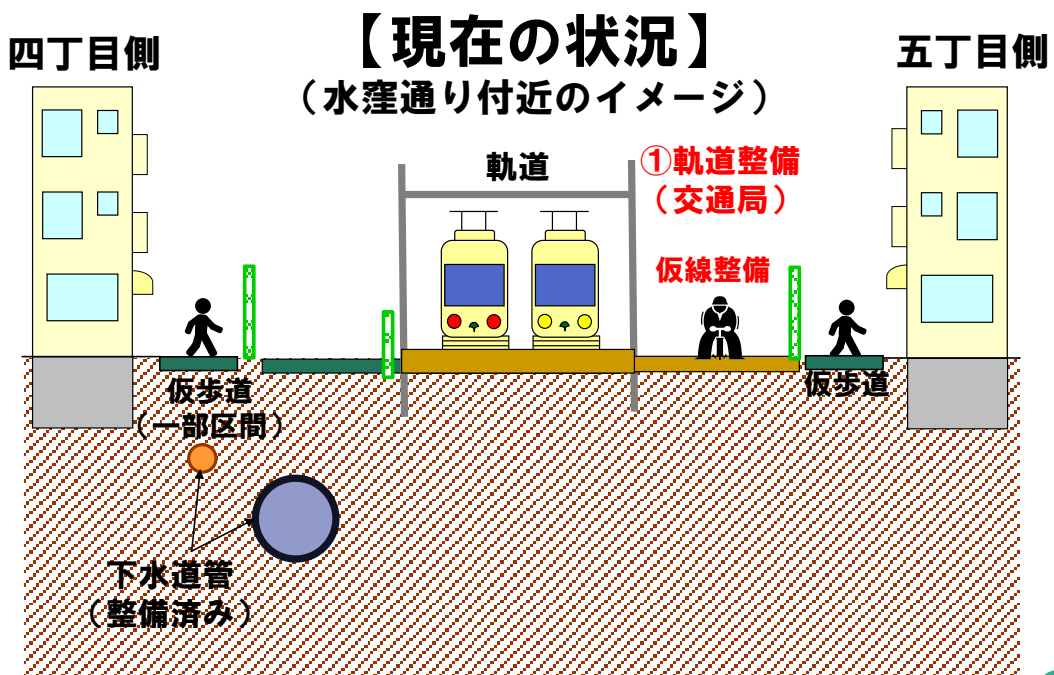
街路整備に伴い、道路や沿道宅地の排水のための下水道管の工事を行っています。



凡例 下水道管布設工事  
— 整備済み — 今後工事予定

5

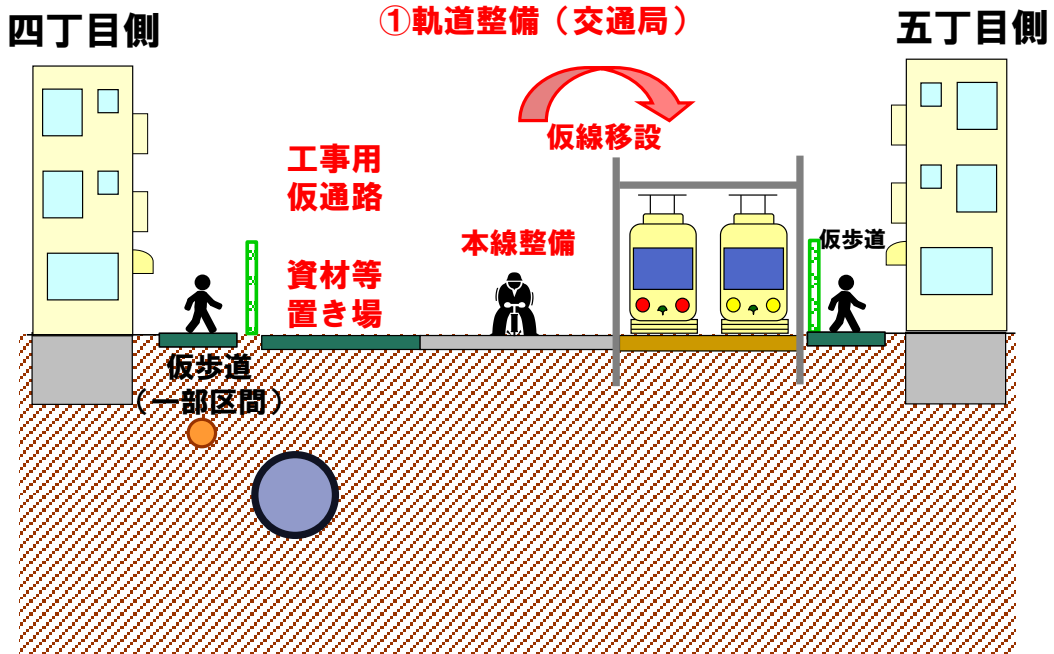
# 工事の施工手順 1



※本図は模式的に示したもので、厳密なものではありません。

6

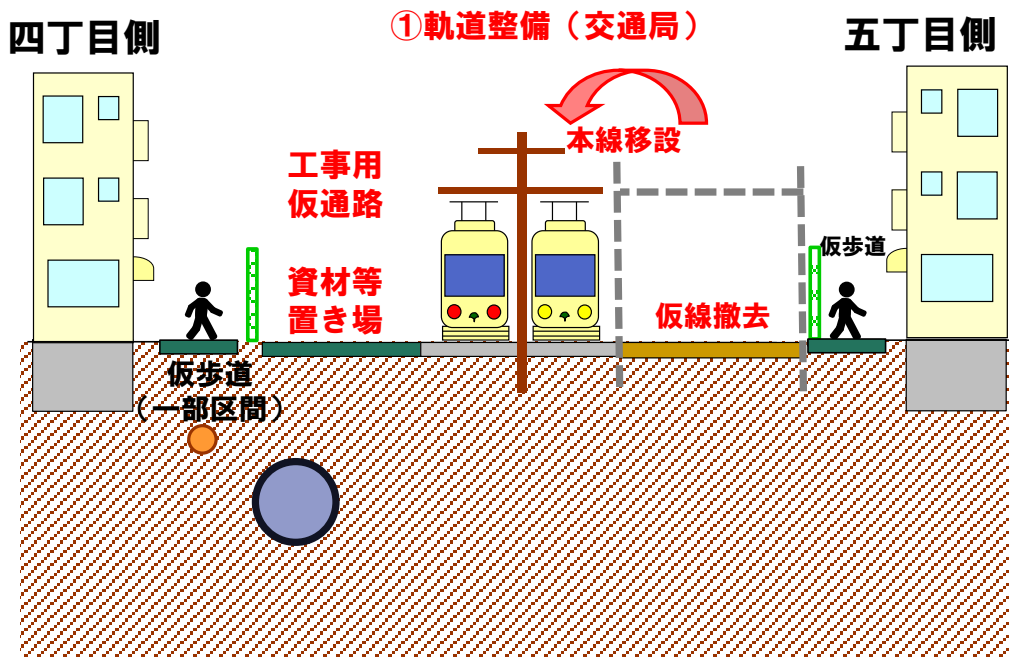
## 工事の施工手順 2



※本図は模式的に示したもので、厳密なものではありません。

7

## 工事の施工手順 3



※本図は模式的に示したもので、厳密なものではありません。

8



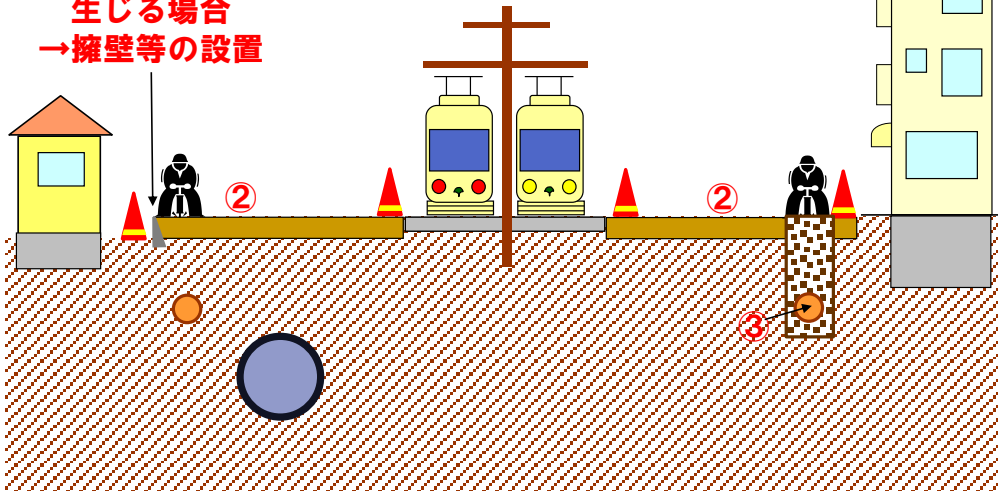
# 工事の施工手順 4

四丁目側

※宅地と高低差が生じる場合  
→擁壁等の設置

②整地等工事  
③下水道工事

五丁目側



※本図は模式的に示したもので、厳密なものではありません。  
施工手順は変更となる場合があります。

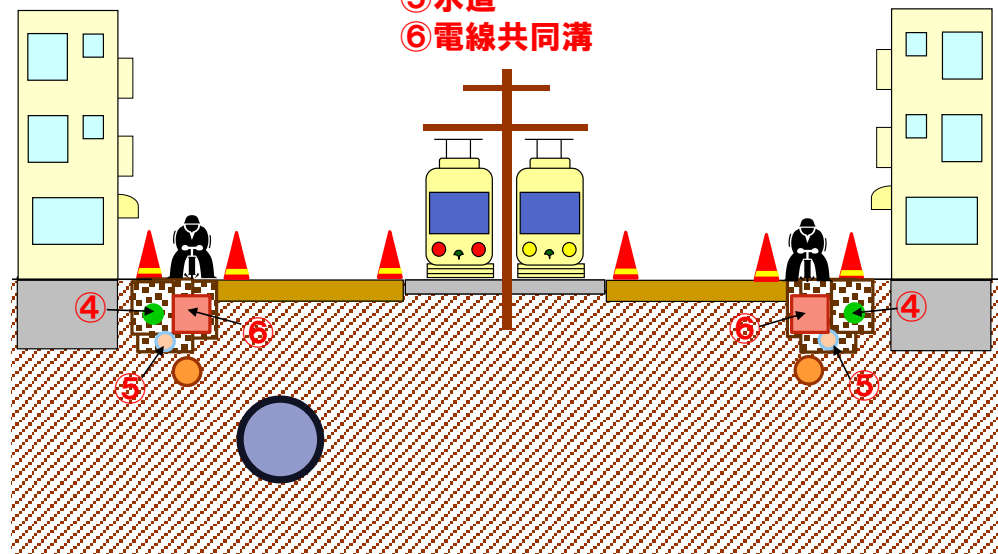
9

# 工事の施工手順 5

四丁目側

④ガス（一部区間）  
⑤水道  
⑥電線共同溝

五丁目側



※本図は模式的に示したもので、厳密なものではありません。  
施工手順は変更となる場合があります。

10

# 工事の施工手順 6

四丁目側

- ⑦街築（境石・街きよ等）
- ⑧電気・通信ケーブル
- ⑨植栽・照明・舗装

五丁目側



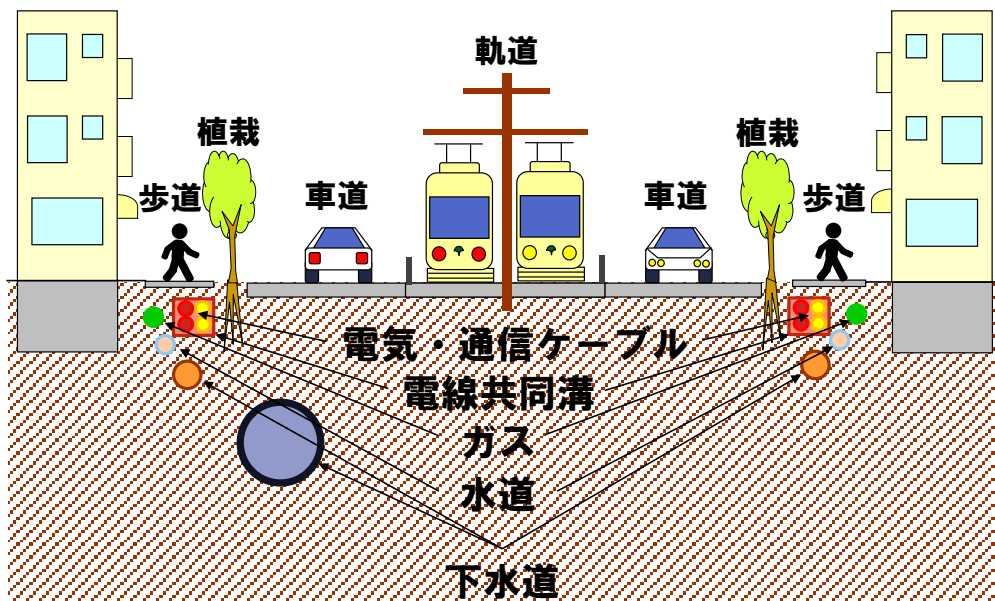
※本図は模式的に示したもので、厳密なものではありません。  
 施工手順は変更となる場合があります。

11

# 【完成イメージ】

四丁目側

五丁目側



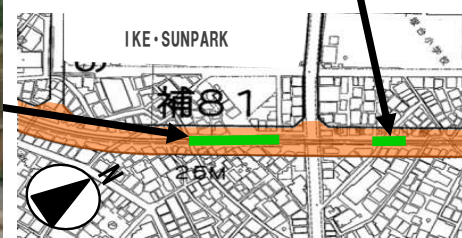
※本図は模式的に示したもので、厳密なものではありません。

12

### 3. 軌道緑化検証実験

目的: 都電荒川線(インファンド軌道)に適した  
植生選定

調査期間:  
平成31年4月~



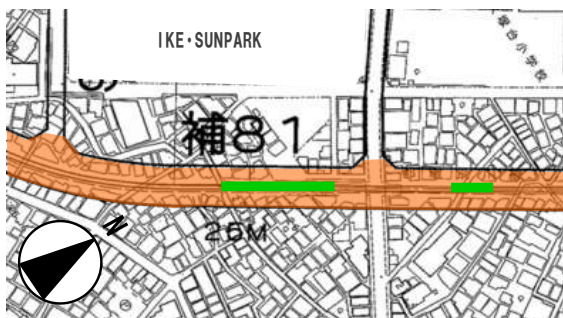
13

#### 調査内容

9種類の植栽を軌道上で生育しています。  
年間を通じて調査を行い、最も適した植栽  
を選定する予定です。

##### 【調査内容】

- ・勾配の異なる条件下での生育状況
- ・都電運行を考慮した維持管理方法
- ・軌道緑化に適した品種の比較及び選定



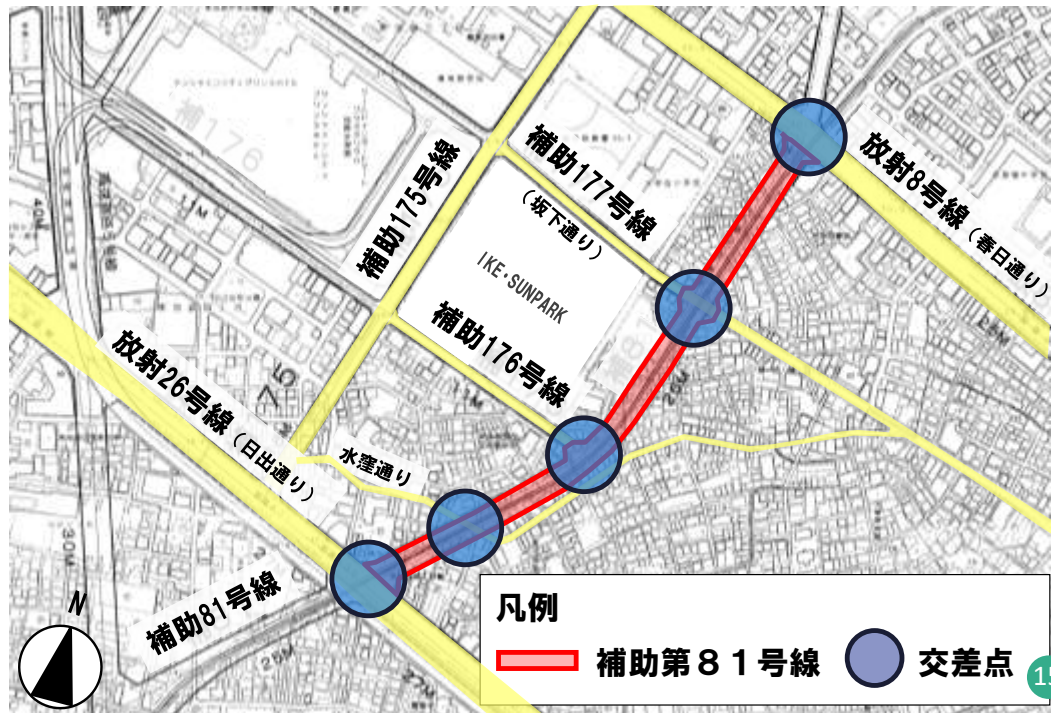
植栽種	写真
省管理型 コウライ芝	
コウライ芝	
野芝	
ペレニアル ライグラス	
クリーピング ベントグラス	
メキシコ マンネン草	
ダイカンドラ	
タイトゴメ	
常緑キリン草	

14



## 4. 将来の交差点

5箇所になります。



## 5. 高低差の対応について

- ・補助第81号線の整備に伴い、道路境界において高低差が生じる箇所がありますので、今後、高低差処理方法について、協議をお願いする場合がございます。
- ・道路に面して建物を建築・計画される場合には、将来の道路高さをお伝えいたしますので、下記の連絡先までお問い合わせください。

### 連絡先

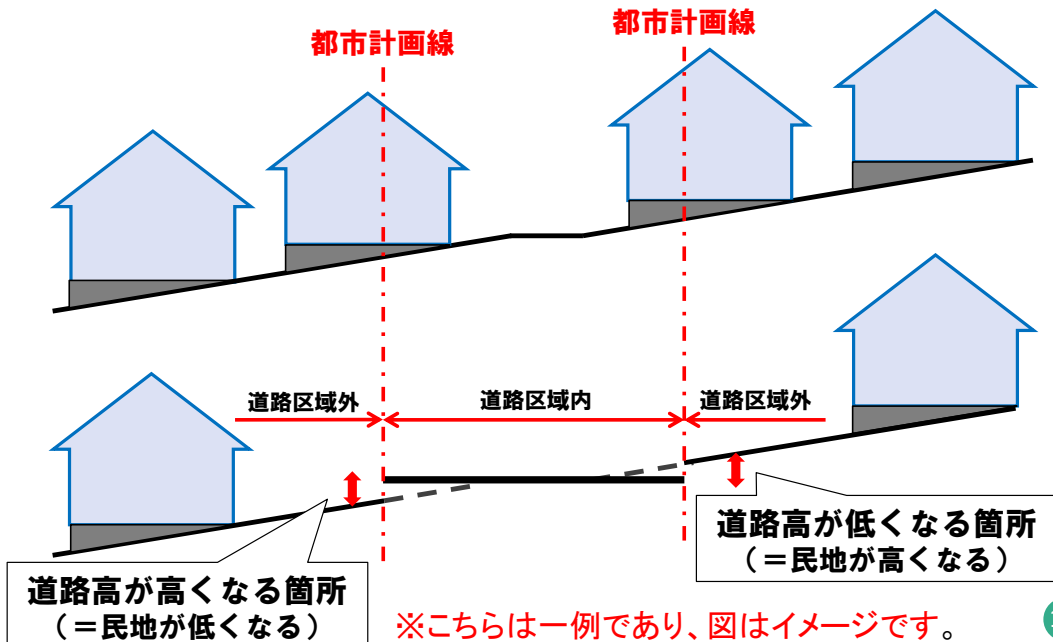
東京都第二市街地整備事務所 事業課

まちづくり推進担当

TEL 03-5389-8232

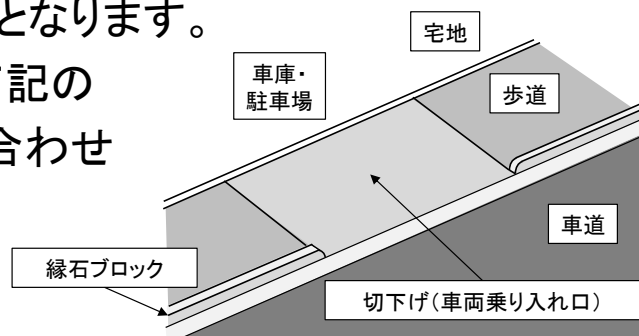
## 5. 高低差の対応について

高低差が発生する理由(例)



## 6. 歩道切下げの対応について

- ・補助第81号線に面して車庫や駐車場を計画される場合、車両の出入りのため歩道に「切下げ」(右図参照)が必要となります。
- ・詳細については、下記の連絡先までお問い合わせください。



**連絡先**

**東京都第二市街地整備事務所 工事課 設計担当**

**TEL 03-5389-8225**

18

## ～お問い合わせ～

**東京都第二市街地整備事務所**

**まちづくり・用地・事業計画  
に関すること**

**事業課 03-5389-8232**

**工事・設計に関すること**

**工事課 03-5389-8225**



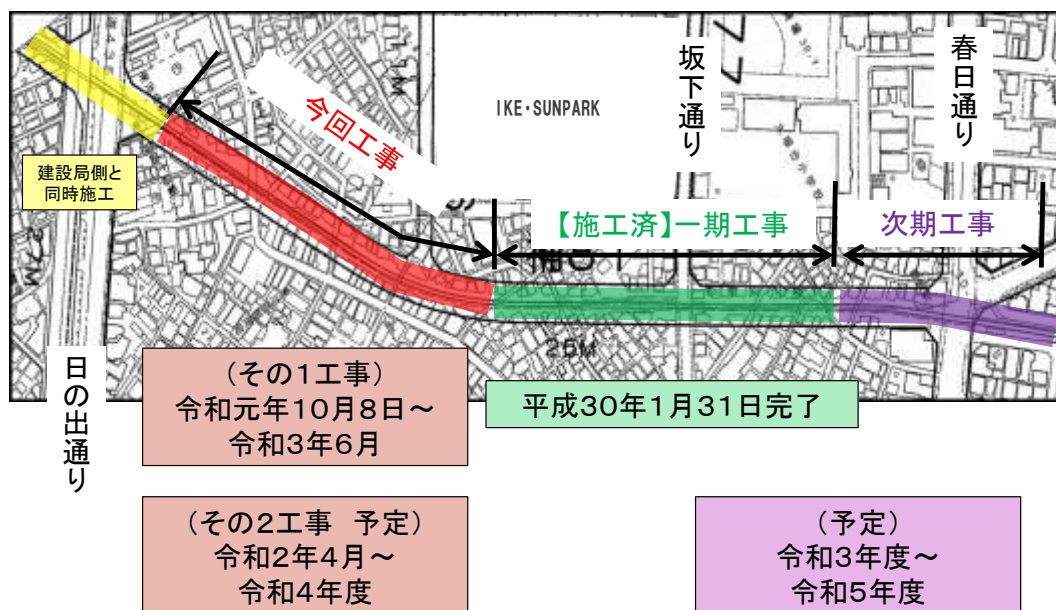
## 1. 事業概要

◎街路整備事業に合わせて以下のとおり  
軌道施設等を整備していきます

- 計画道路の中心部へ軌道を移設
- 新設軌道(都電専用軌道)を併用軌道化
- 電車線柱を門形からセンターポール化

1

## 2. 全体工事予定



2

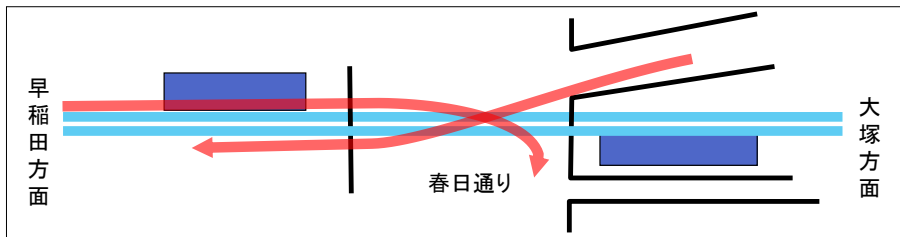
### 3. 停留所予定位置



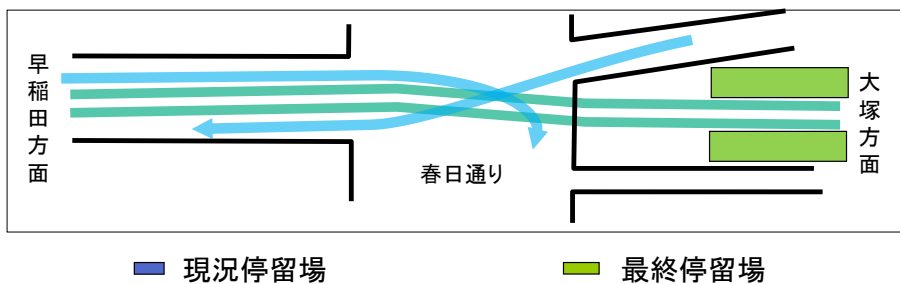
3

### 向原停留場位置図（案）

現況



交通開放時



4

## 向原停留場（案）

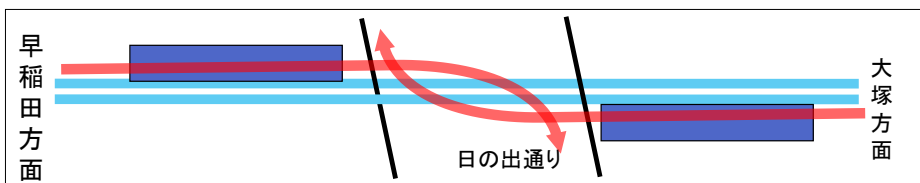


移設に向けた工事発注  
令和4年3月頃

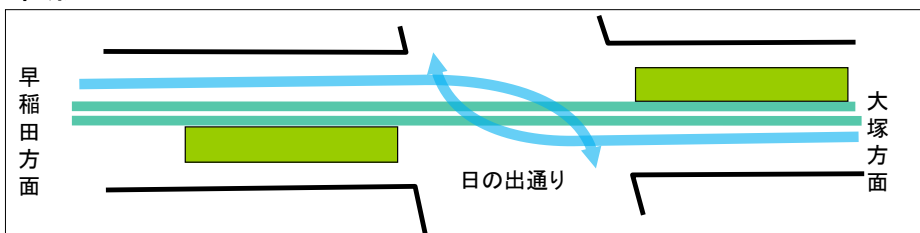
5

## 東池袋四丁目停留場位置図（案）

現況



将来形



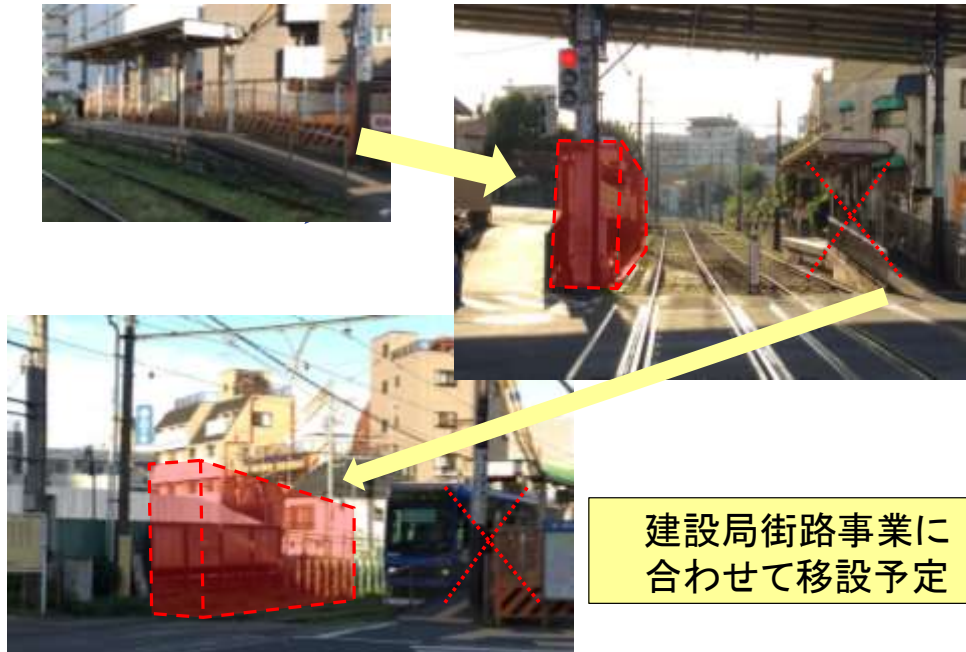
■ 現況停留場

■ 最終停留場

6

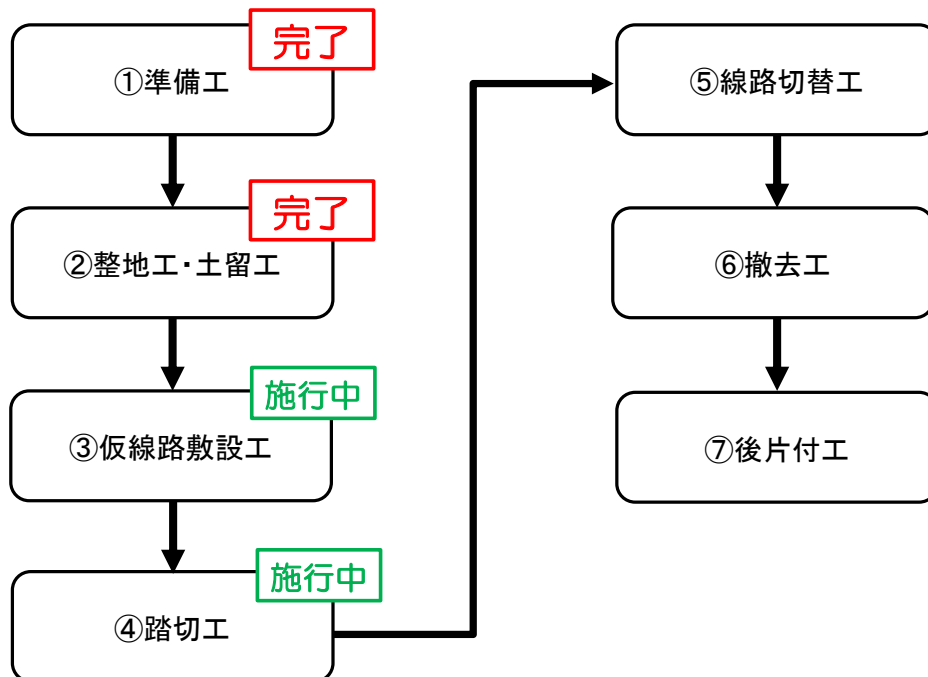


## 東池袋四丁目停留場（案）

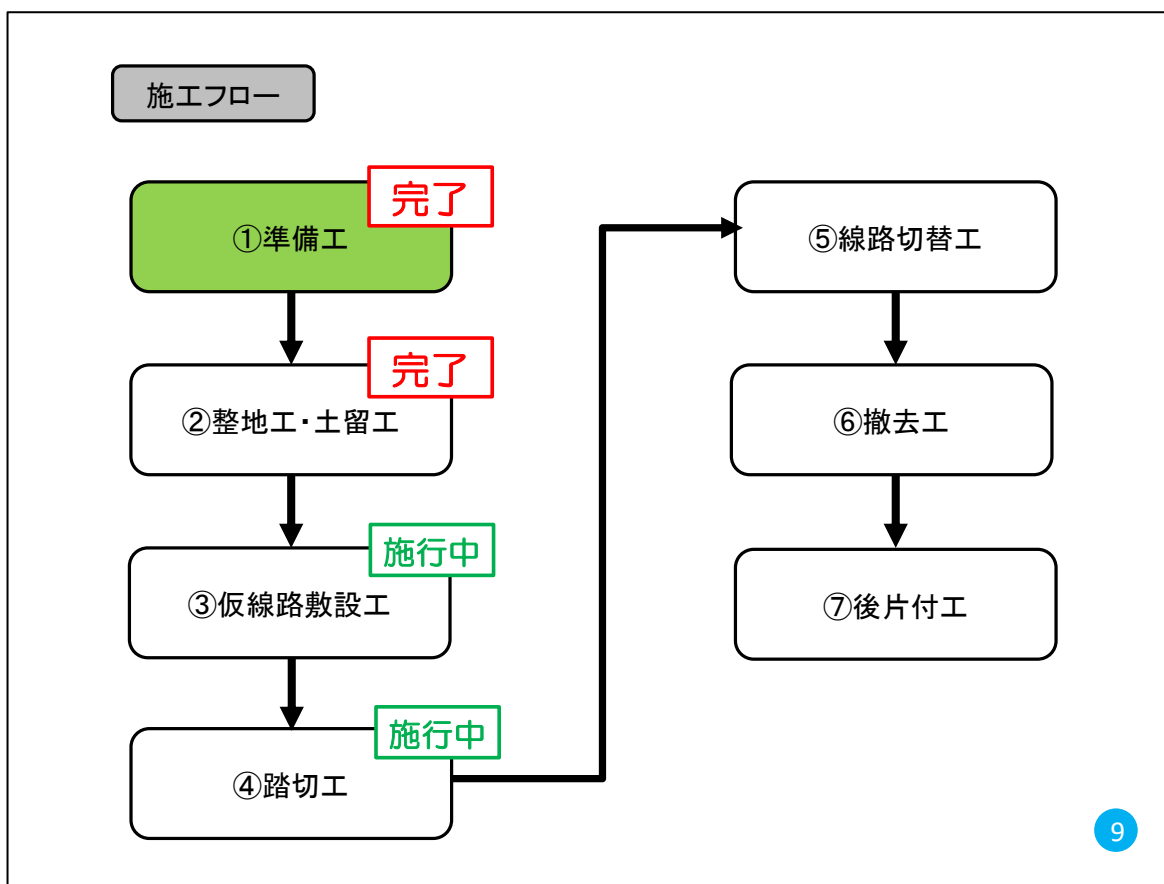


7

## 4. その1工事の手順



8



- ①準備工(内容) **※令和2年3月完了**
- ・調査、測量
  - ・安全設備設置(新設フェンス、新設ゲート等)
  - ・支障物撤去(既設フェンス、既設防護柵等)
  - ・その他
- 10

①準備工(施工例)

※令和2年3月完了



測量



支障物撤去

令和元年11月  
～  
令和2年3月実施



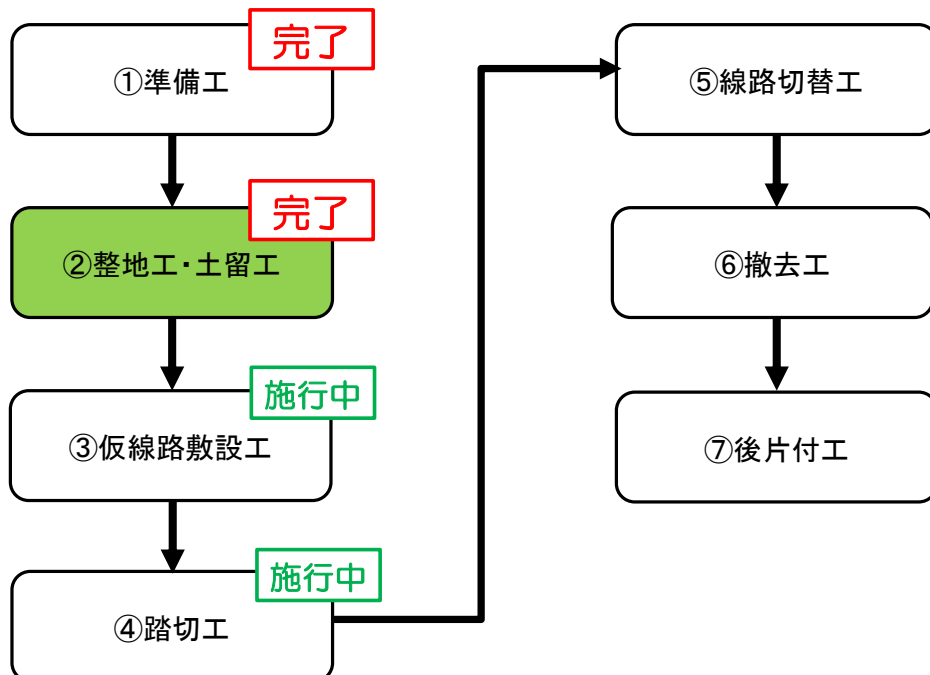
安全設備設置(ゲート)



安全設備設置(フェンス)

11

施工フロー



12

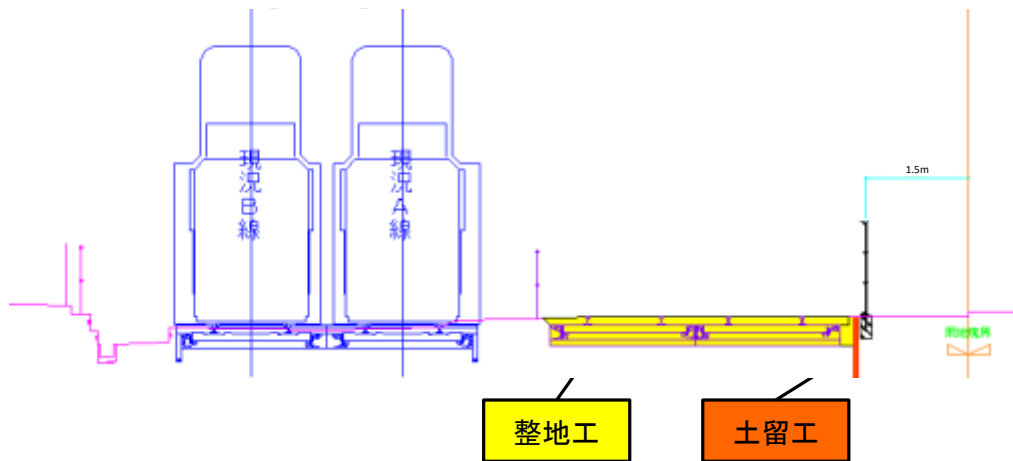


②整地工・土留工(内容)

※令和2年10月完了

整地工: 現況地盤掘削～仮線路盤整正

土留工: 土留設置



13

②整地工・土留工(施工例)

※令和2年10月完了



整地工(掘削)



整地工(路盤整正)

令和2年2月中旬  
～  
令和2年10月実施

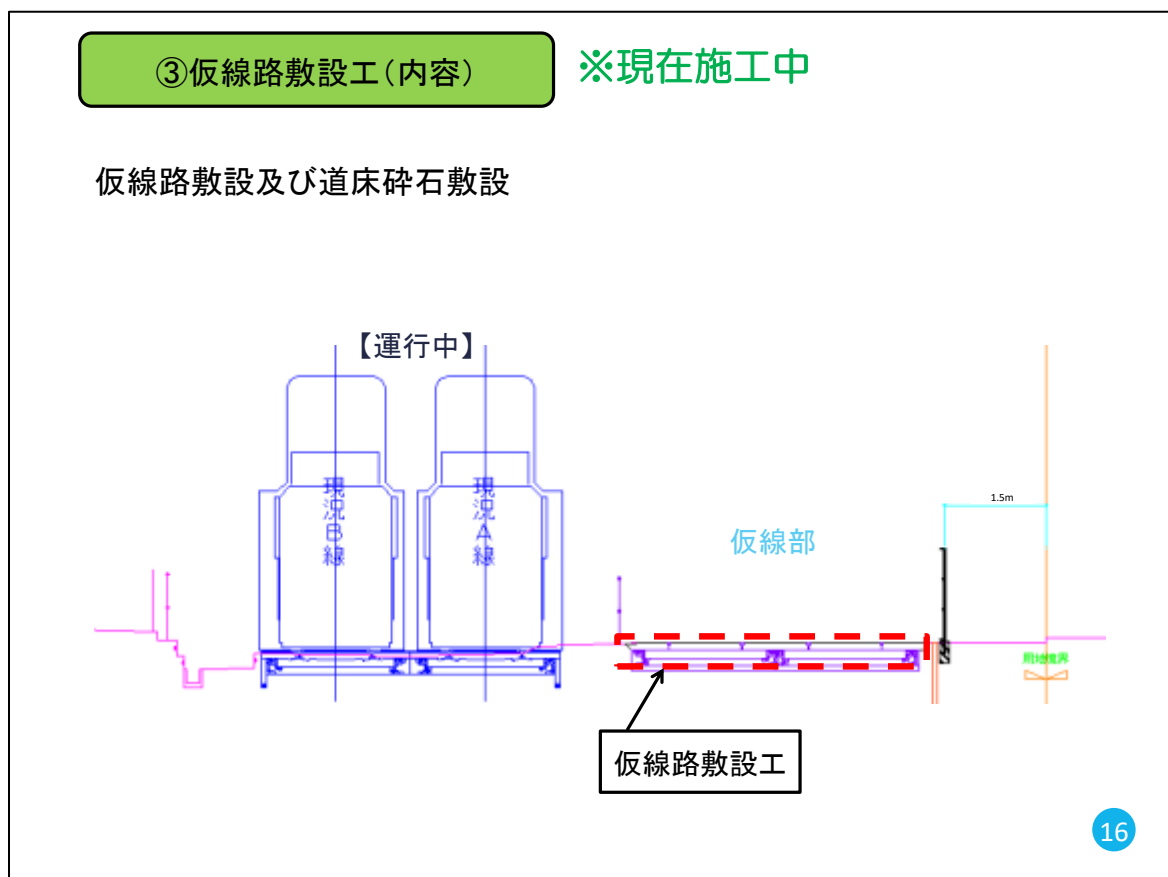
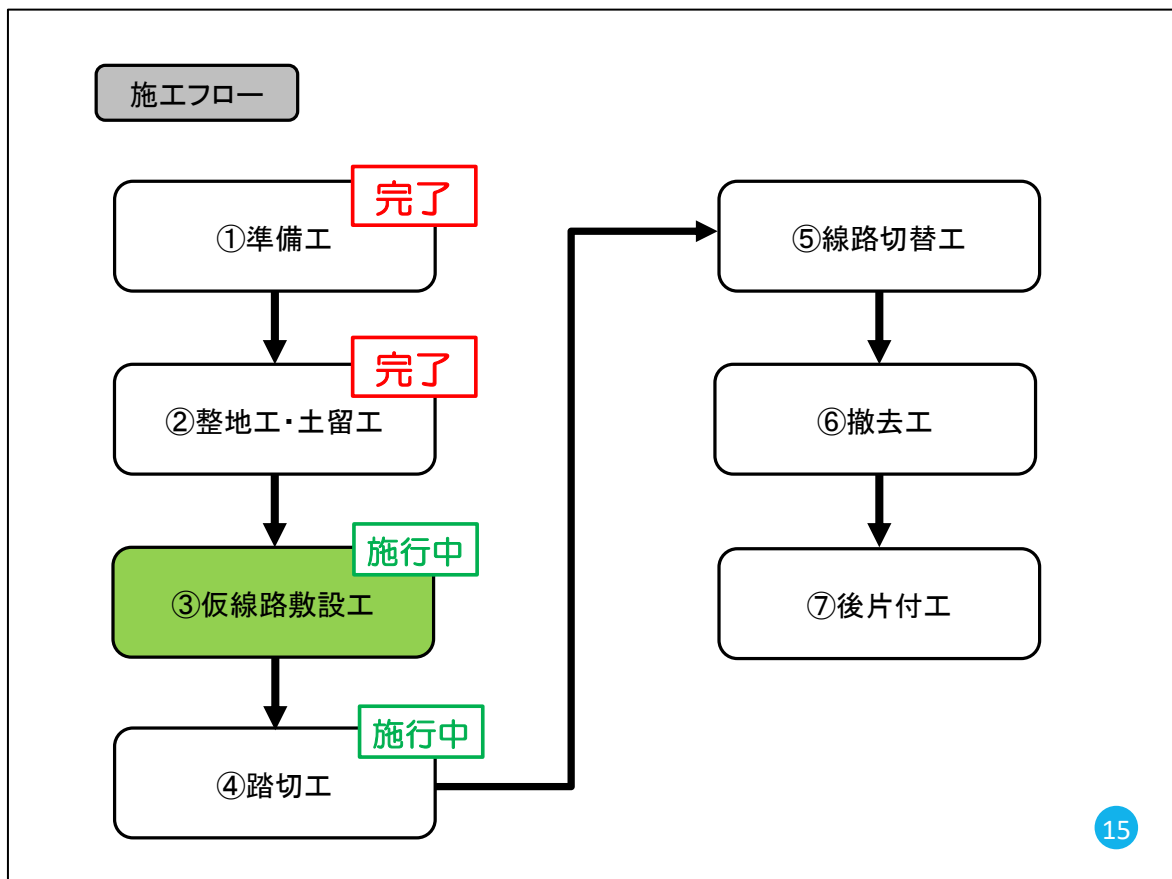


土留工(施工中)



土留工(完了)

14



③仮線路敷設工(施工例)

※現在施工中



仮線路(イメージ図)



仮架空線柱

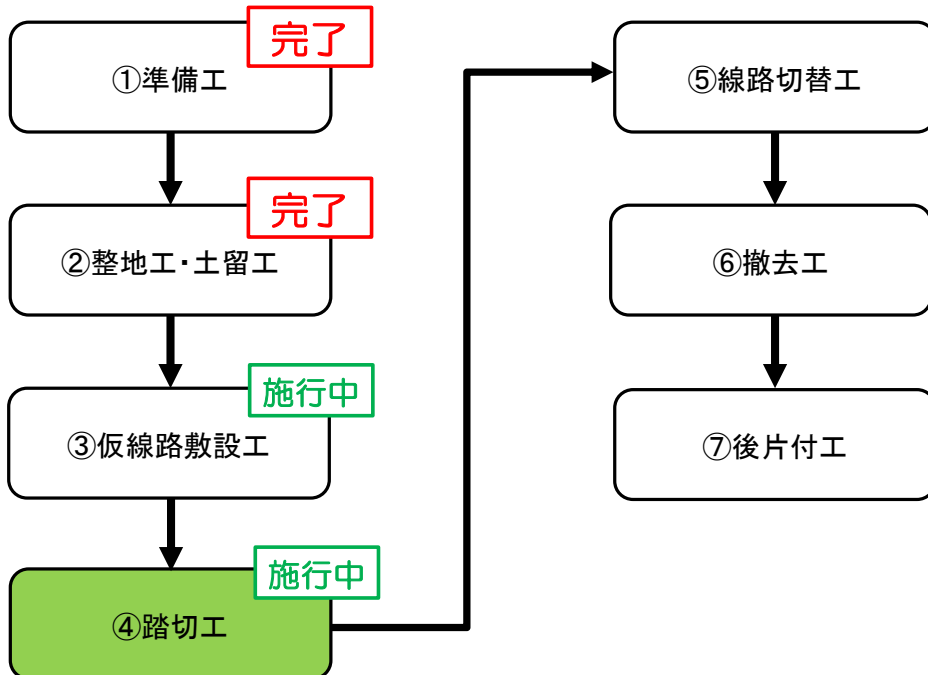
令和2年8月  
～  
令和3年2月頃



仮線路敷設工

17

施工フロー



18



④踏切工(内容)

※現在施工中

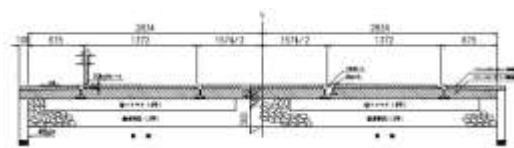
踏切部の仮線路敷設及び舗装

\* 通行止め(一時休止含む)もしくは夜間での工事となります。

踏切部



構造図(踏切部)



19

④踏切工(施工例)

※現在施工中



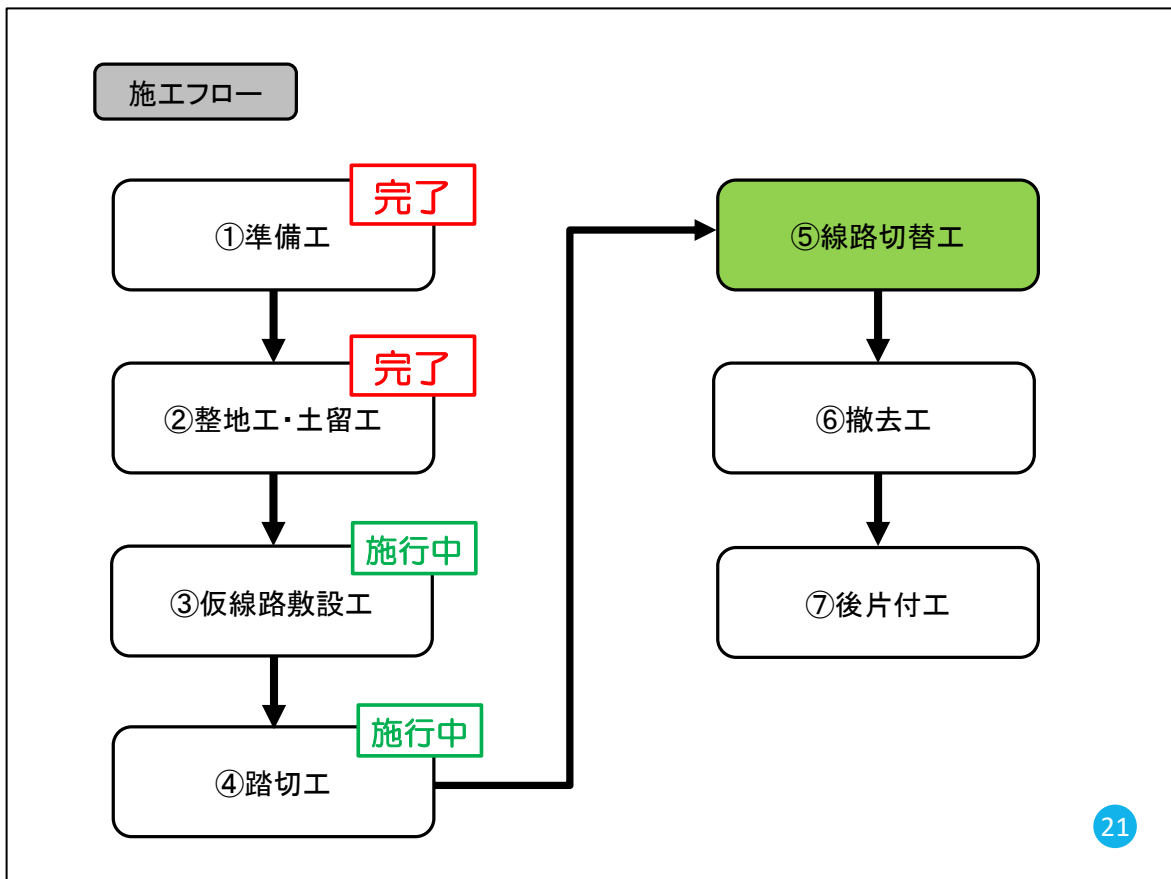
踏切工

令和2年9月  
～  
令和3年2月頃



踏切工(舗装 施工)

20



⑤線路切替工(施工例)



切替 線路工事

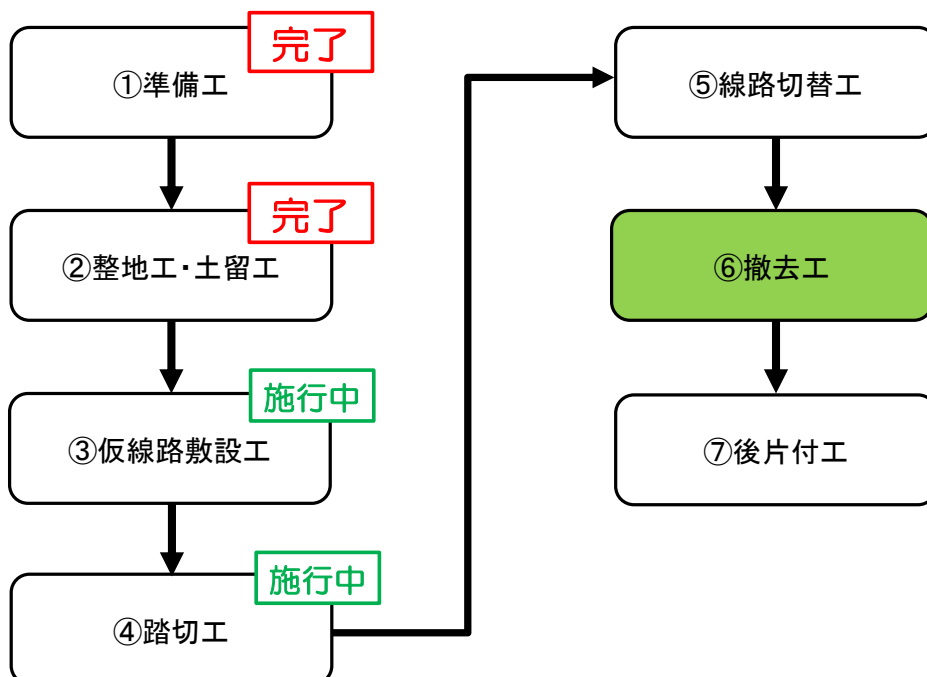


切替 舗装工事  
(切替工事時は夜間)

令和3年3月  
～  
令和3年4月頃

23

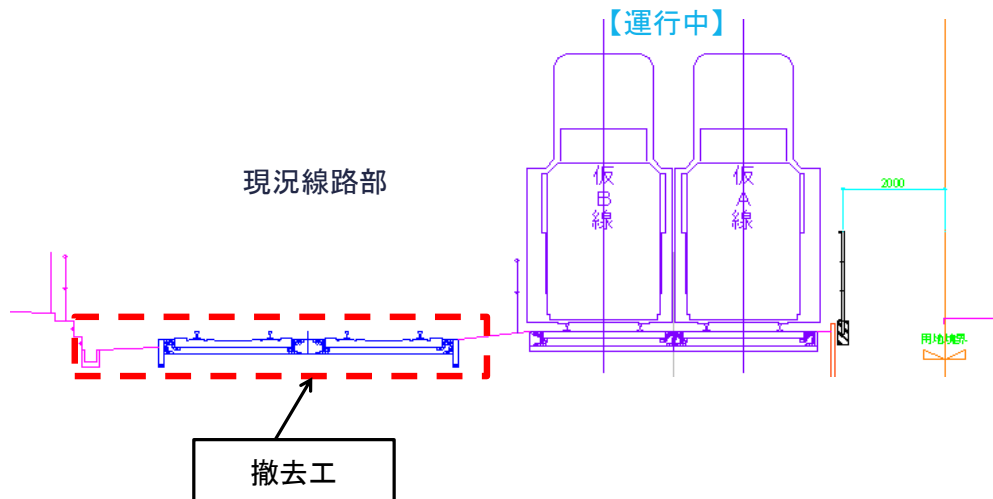
施工フロー



24

### ⑥撤去工(内容)

現況線路及び鉄道施設撤去



25

### ⑥撤去工(施工例)



撤去工



撤去工

令和3年5月頃

26



工事工程表(案)

工種	令和元年		令和2年												令和3年					
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
準備工	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
線路測量工	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
整地工				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■						
仮線路敷設工										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
踏切工										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
線路切替工																	■	■	■	
撤去工																			■	
後片付工																			■	

完了

# 14号踏切 一時閉鎖について



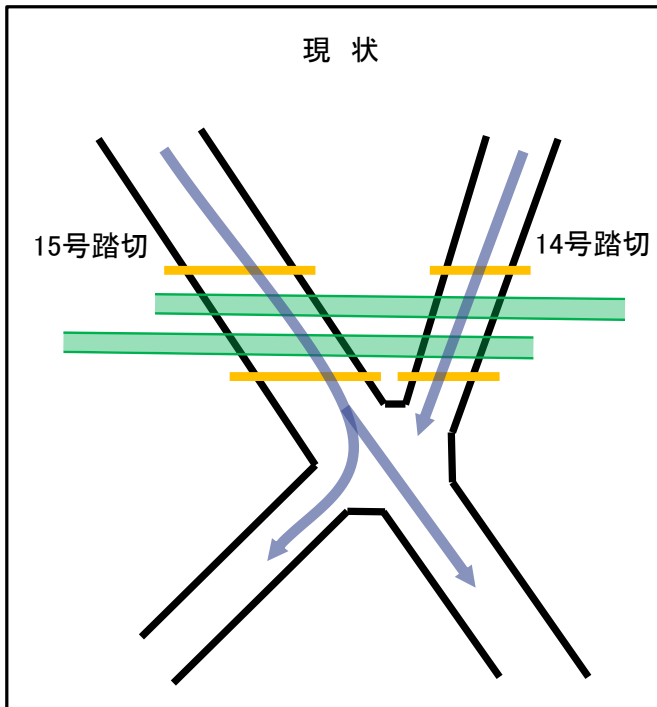
軌道仮移設中は  
休止します

令和3年3月  
～  
令和4年12月頃まで

※工事の進捗により  
開始時期が早まる  
可能性があります。

## 早稲田14・15号踏切

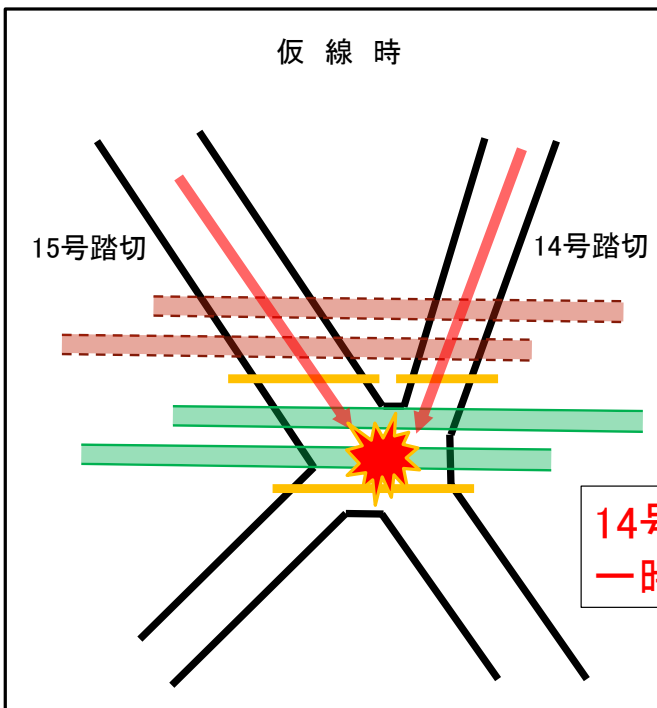
# 14号踏切 一時閉鎖について



2つの踏切がそれぞれ独立

29

# 14号踏切 一時閉鎖について



2つの踏切が一つになり  
軌道内で交差してしまう

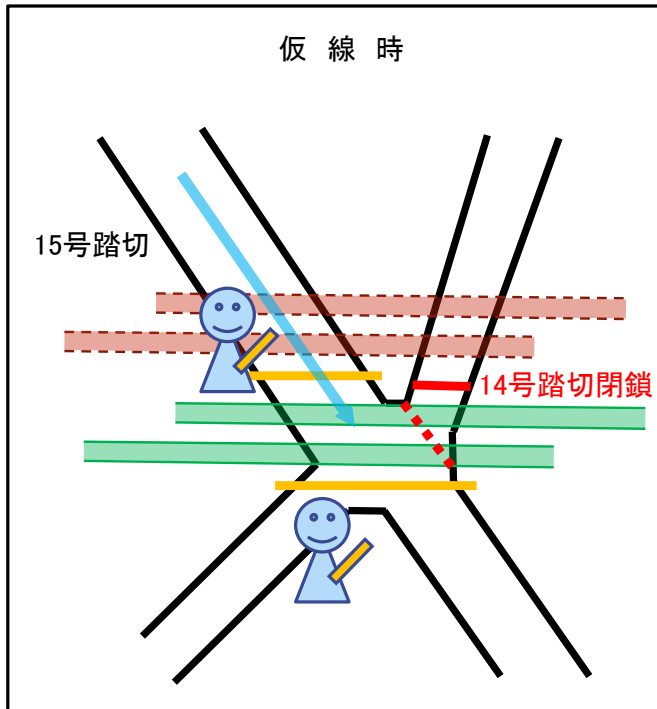
踏切の構造上不可

踏切内での立ち往生が  
発生しやすい

14号踏切を  
一時閉鎖いたします

30

# 14号踏切 一時閉鎖について



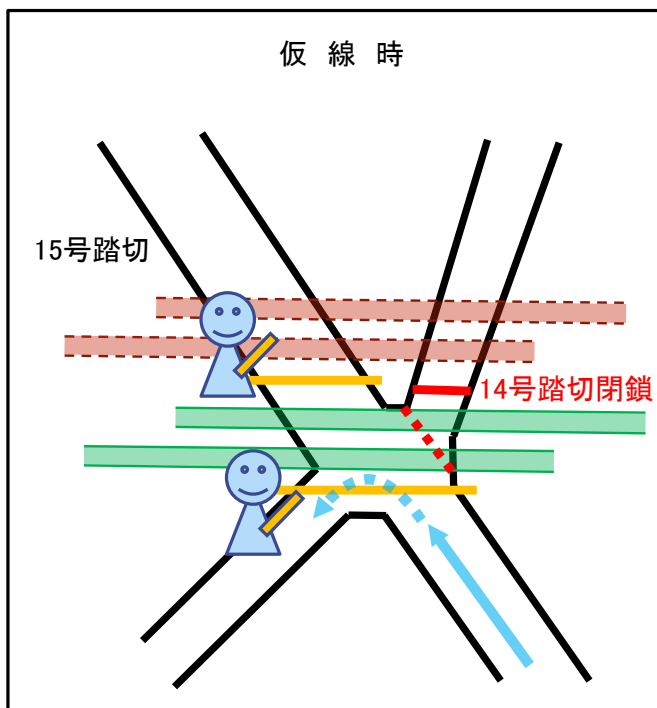
14号踏切は  
仮線期間一時閉鎖

踏切内の導線交差をなくし  
安全を確保

始発から終車まで  
ガードマンを2名配置

31

# 14号踏切 一時閉鎖について



駐車場からの通行について

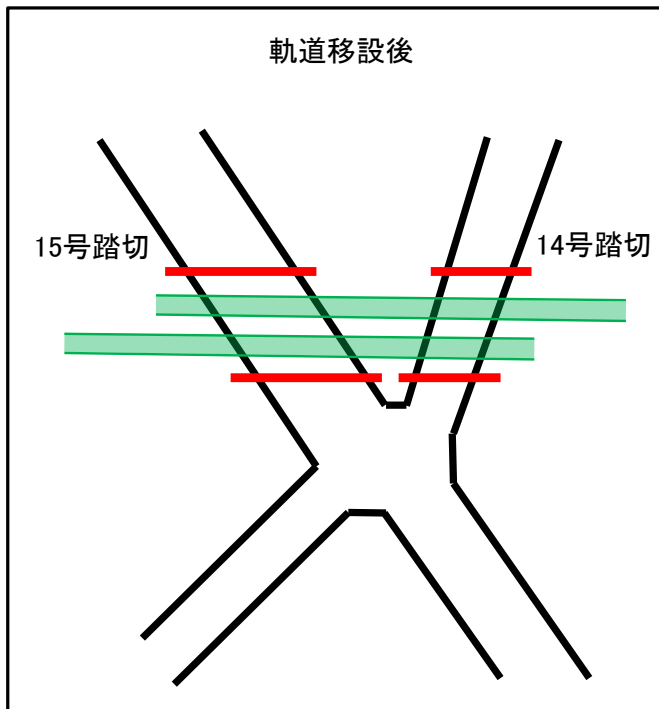
踏切作動時に左折は  
できません

ガードマンの指示に従って左  
折をしてください

水窪通り側からの通行も  
ご検討ください

32

# 14号踏切 一時閉鎖について



軌道移設後  
踏切を復旧いたします

33

# 14号踏切一時閉鎖時のう回路案



34



## ～お問い合わせ～

**交通局 志村保線管理所**

**荒川保線担当**

**03-3800-6979**

**三田線電気管理所**

**荒川電気区**

**03-3800-4748**

### (3) 都市計画道路補助第176号線の整備について

## 1. 事業の概要

### ■事業の目的

防災公園街区整備事業の一環として造幣局跡地周辺の道路整備を行い、避難経路を確保し、安心安全な街づくりを行うものである。

### ■事業規模

○補助第176号線 L=210m      ○特別区道41-340 L=166m

### ■事業箇所

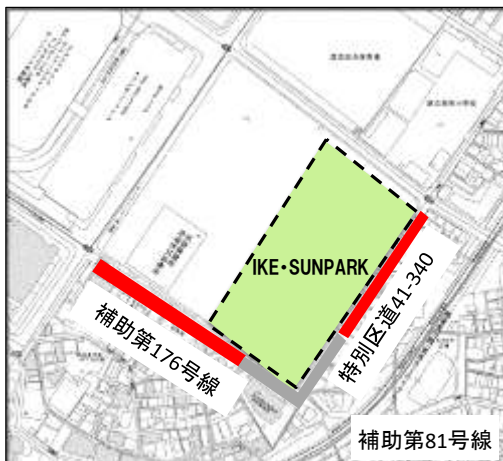


## 2. 段階的な整備

①令和4年度以降：平坦部整備予定

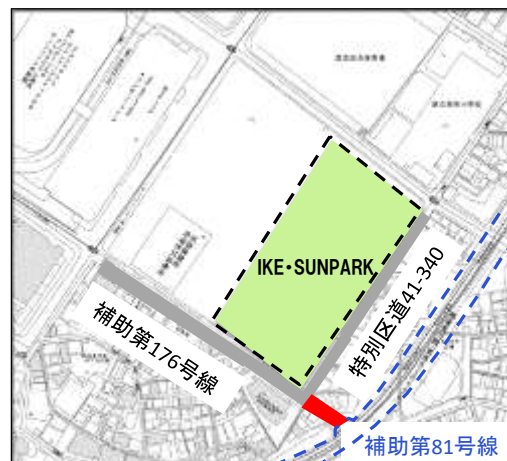
②補助第81号線整備後：補助第176号線延伸部整備予定

### ■令和4年度以降（予定）



・平坦部の整備

### ■補助第81号線整備後（予定）



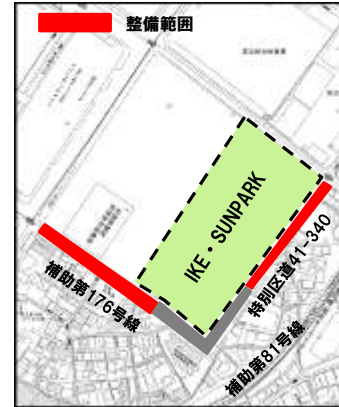
・補助第81号線との接続  
(補助第176号線延伸部)の整備

2

### 3. 平坦部整備の概要

#### ①支障移設工事（令和元年度～令和3年度）

各企業者施工により、下水管や水道管などの埋設位置の変更を行います。



#### ②道路整備工事（令和4年度～）

豊島区施工により、歩車道を分離し、無電柱化した道路を整備します。

3

### 4. 補助第176号線 完成イメージ

#### ■整備後



4

# ～お問い合わせ～

道路事業に関すること

豊島区 都市整備部 道路整備課

03-3981-0519

5



## 4. 沿道まちづくりの進捗状況と今後の予定について

### (1) 補助第81号線沿道まちづくり等について

## 道路整備と沿道まちづくり



道路整備と合わせて、沿道のまちづくりを同時に進めております。

- ・延焼遮断帯の形成、生活道路の拡幅
- ・建物の耐震化や不燃化

1

## 補助第81号線 沿道および周辺のまちづくりの進捗状況



2

# 東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業

(B-2街区)



## 【計画概要】

- 敷地面積 約2,665㎡
- 主要用途 住宅(約248戸予定)  
店舗・事務所(1階～3階)  
駐車場 等
- 階数/高さ 地上36階・地下2階/約125m
- 容積率 約748%

## 【経緯及び今後の予定】

- 2012年10月 市街地再開発準備組合設立
- 2017年 3月 都市計画決定
- 2017年10月 組合設立認可
- 2018年 9月 権利変換計画認可
- 2019年 2月 建築工事着手
- 2022年 3月 竣工(予定)

資料：PRESS RELEASE 2019. 2. 19 野村不動産株式会社(一部時点修正)

3

# 補助81号線沿道まちづくりビジョン

1

## <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、狭あい道路の解消、住み続けられる居住空間の整備など安全で住みよくなる四季を感じられるまちの実現を目指す。

### 補助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くなる街の実現>

- 沿道には、「防炎地区整備地区計画の策定地域」にある、開口率を7割以上確保し、耐火構造の建築物を誘導し、延焼遮断帯の形成を図る
- ただし、開口率7割未満でも、防火上有効な窓枠（窓枠内に固定ガラス以上の耐火性能を有する）を有する場合は建築物の形状が現状になっており変更をしない
- 防火性能の低い建築物への配慮を行う

#### 沿道の防火性の向上と都市環境への貢献

- 主要生活道路（防炎道路）幅員6mの制限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、接道する全ての道路幅員を6m以上確保する
- ただし、計画、接道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
- 歩道等から消防活動が主要な道路までの距離を確保する
- 中継点、避難、行止まり道路・歩道等の整備を行う
- 高層建築物利用の防火区画への建築を確保する
- 延焼の防火性の向上へつなげる施策を行う
  - (例示) 防火区画整備、防火水栓、ポンプルーム、初期消火用ポンプ、出退時一時避難対応型避難施設、オープンスペース確保、本館が地域の消防、自衛隊施設、ボウリング場の設置など
- 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フットプリントに貢献する建築物を誘導する

#### 沿道まちづくりの趣となる賑わいの創出

- 沿道や出退時に賑わいの創出を図る
- 補助81号線沿道や交差点周辺には、広場空間を確保する
- ユニバーサルデザインに対応する
- 沿道における商業施設等の導入により賑わいを創出する
- 賑わいに誘導する立地を活かしてファミリー型複合型住宅を創出する
- 高齢者・障害者等が安心して暮らせる施設、子育て支援施設等の整備・社会福祉系の施設を導入する
- 補助81号線と既存地区街をつなぐ人々が交流できる空間を確保する
- 新旧住民がともに暮らせる集会所やコミュニティセンターの整備を行う

#### 四季の彩りに彩られた都市景観の創出

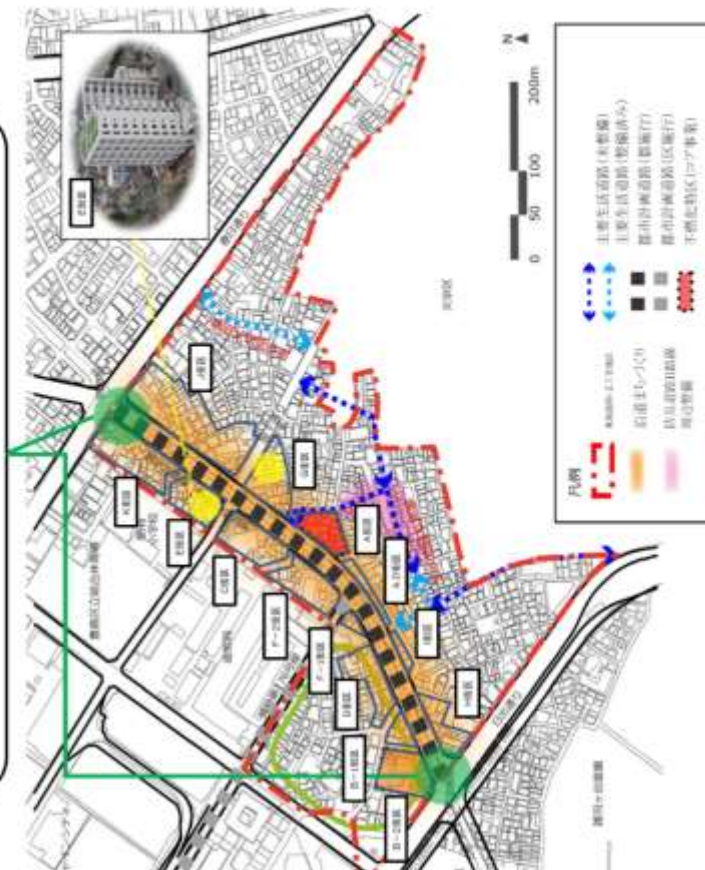
- 沿道については、原則のまちづくりと併せて中層階級の集合住宅を形成する
- 建築物の高さの最高限度は原則25m、ただし特殊の安全性及び利便性の向上に資すると認められた場合は原則のまちづくりと併せて高さの制限を50mとした土地活用を図る
- 1,000㎡以上の敷地に対して高層利用区域を適用し、相場の安定性、利便性に加え防災性及び居住環境の向上に資すると認められた場合、周辺のまちづくりと併せて高さの制限を75mとした高層利用を図る
- 平日出退り又は週末出退りに併せて幹線道路沿道地区の駅地帯と一体利用する地区は、幹線道路の交差点としてふさわしい高度利用を図る
- 建築物の高さを考慮して建築物の外観を調性する
- 沿道に併せて付帯する駐輪場等の整備を行う
- 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>

#### ◎幹線道路沿道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空間を創出する
- 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





# 補助第81号線沿道まちづくりと東池袋4・5丁目地区の状況

2

## 造幣局南地区まちづくり(D, F1街区)

H24・25年度 まちづくり懇談会  
 H26年度～ まちづくり協議会  
 H28.3 まちづくり構想(素案)  
 H29.3 まちづくり構想  
 R2.10 まちづくり基本計画策定

## B2街区

○第一種市街地再開発事業  
 H24.10 準備組合設立  
 H29.3 都市計画決定  
 H29.10 組合設立認可  
 R3年度 竣工(予定)

## A-D, B1, F2, H, I, J街区

H26年度 まちづくり意向調査を実施  
 共同化の意向が少なかったため断念

## K街区

H26年度 まちづくり意向調査を実施  
 H27年度 勉強会を3回開催

## E街区

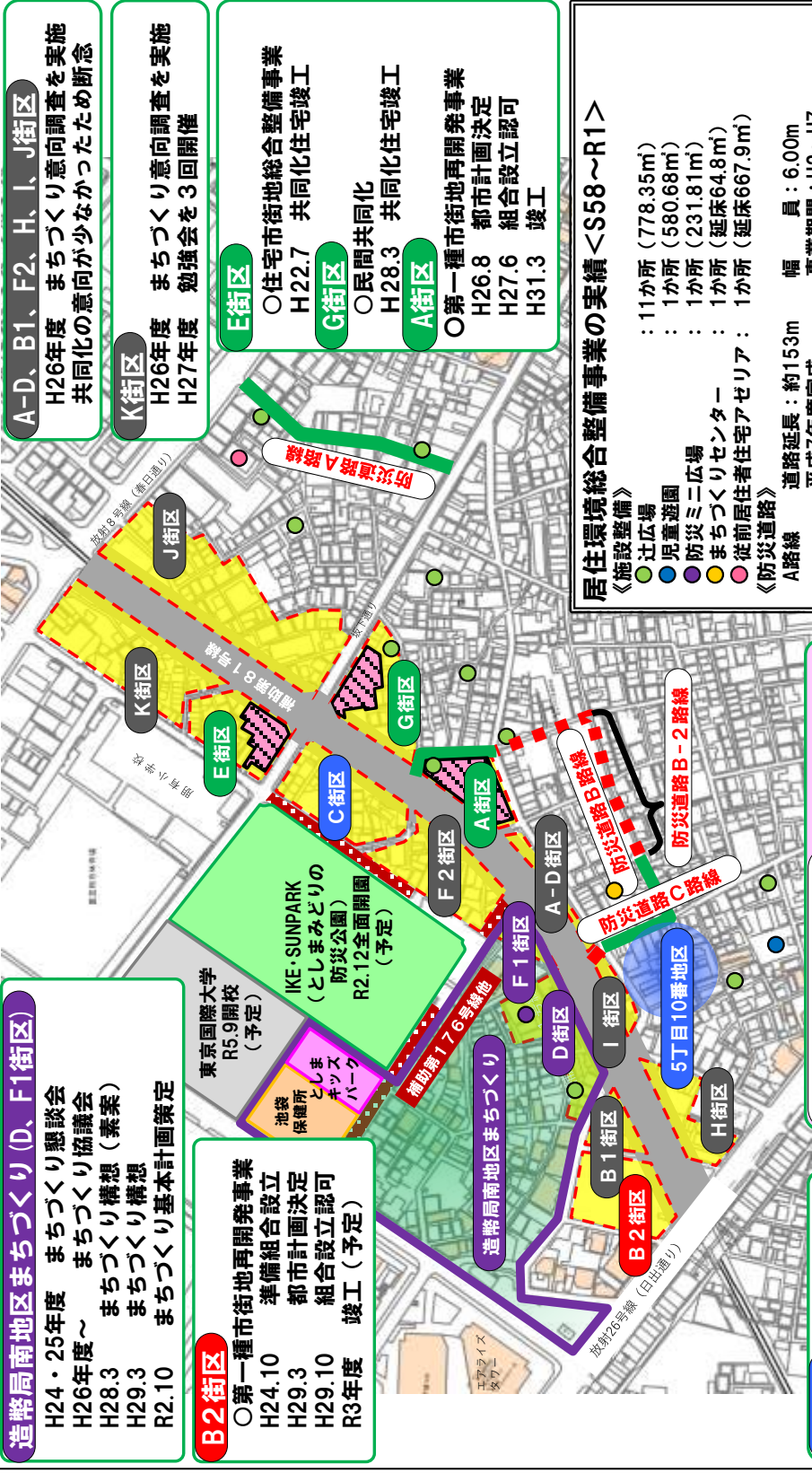
○住宅市街地総合整備事業  
 H22.7 共同化住宅竣工

## G街区

○民間共同化  
 H28.3 共同化住宅竣工

## A街区

○第一種市街地再開発事業  
 H26.8 都市計画決定  
 H27.6 組合設立認可  
 H31.3 竣工



## 居住環境総合整備事業の実績<S58~R1>

《施設整備》

- 辻広場 : 11か所 (778.35㎡)
- 児童遊園 : 1か所 (580.68㎡)
- 防災ミニ広場 : 1か所 (231.81㎡)
- まちづくりセンター : 1か所 (延床64.8㎡)
- 従前居住者住宅アセリア : 1か所 (延床667.9㎡)

《防災道路》

- A路線 幅員 : 6.00m
- B路線 幅員 : 6.00m
- C路線 幅員 : 6.00m

道路延長 : 約153m  
 平成7年度完成  
 道路延長 : 約290m  
 整備済み : 約128m  
 道路延長 : 約63m  
 整備済み : 約45m

幅員 : 6.00m  
 事業期間 : H2~H7  
 幅員 : 6.00m  
 整備期間 : H17~H23, H30  
 幅員 : 6.00m  
 整備期間 : H17~H23

## 防災道路B-2路線

R2年度～ 埋設管等移設工事  
 R4年度～ 道路整備工事(予定)

## C街区

○共同化検討中  
 5丁目10番地区  
 ○共同化検討中



## ～お問い合わせ～

3

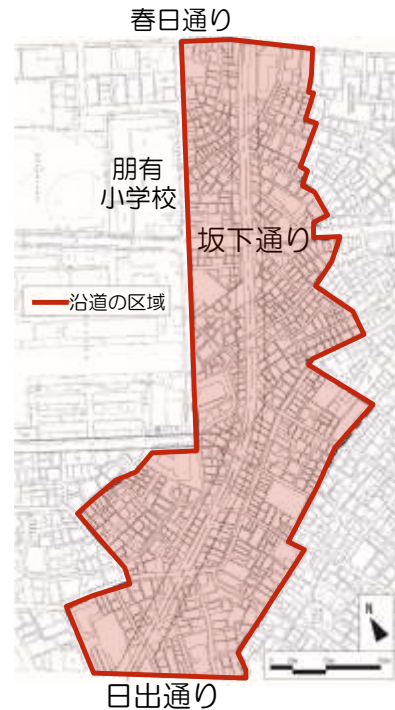
**東池袋四・五丁目地区  
まちづくりに関すること**

**豊島区 都市整備部  
地域まちづくり課 事業第1グループ  
03-3981-0489**

### 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)



1

### 協議会の主な活動内容

- まちづくり協議会の開催



- まちづくりフェスタ！  
の開催  
(※R2年度は中止となりました。)

- まちづくり協議会の  
周知活動



2

## 沿道まちづくり協議会の開催

前回「報告会」から協議会を2回開催しました。

回	日時	テーマ
第69回	令和2年2月26日(水) 19時～	・補助第81号線(東池袋地区)の工事予定について ・81まちづくりフェスタ! について
第70回	令和2年10月27日(火) 19時～	・人事異動について ・81まちづくりフェスタ! について ・事業報告会について ・補助第81号線(東池袋地区)の工事について

3

## 沿道まちづくり協議会の周知活動

- 沿道まちづくり協議会ニュースの発行 第15号 令和2年10月発行)



- 沿道まちづくりホームページの更新



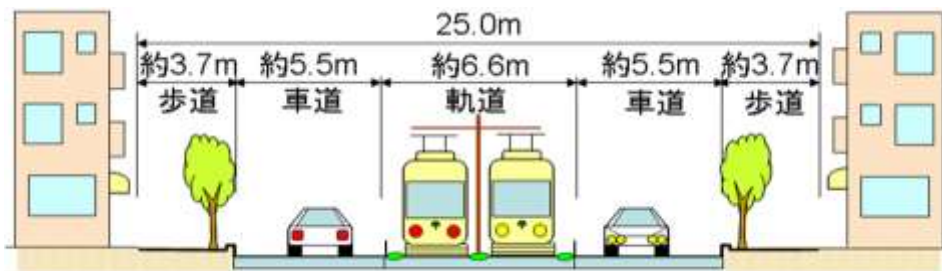
【URL】 <http://higasiike81.starfree.jp/>

4

## 協議会の参加者募集！！

私たちと一緒に沿道まちづくりを検討しませんか？

皆様も協議会に参加し、私たちと一緒に整備イメージなどを検討しませんか。



◆補助第81号線の整備イメージ断面図

5

## ～お問い合わせ～

**東京都 第二市街地整備事務所**

**事業課 まちづくり推進担当**

**03-5389-8232**

**豊島区 都市整備部**

**地域まちづくり課 事業第1グループ**

**03-3981-0489**

6



## 6. 事業報告会冊子に関するお問い合わせ先

お問い合わせ先	電話番号
東京都 第二市街地整備事務所 事業課 まちづくり推進担当	03-5389-8232
豊島区 都市整備部 地域まちづくり課 事業第1グループ	03-3981-0489

東京都第二市街地整備事業  
所のHPもご覧ください！

東京都第二市街地整備事務所

検索



