

地区再生計画書

整備地区の名称	東池袋四・五丁目地区				
整備地区の位置	位置図表示のとおり				
整備地区の区域	区域図表示のとおり				
整備地区の面積	約23ha				
整備地区の整備の基本方針	<p>東池袋四・五丁目地区は、池袋副都心に隣接した木造住宅密集地域である。地区の東側は住生活基本計画による「地震時等に著しく危険な密集市街地」、西側は、豊島区都市計画マスタープランにより「副都心連携エリア」に位置付けられている。</p> <p>地区内では、昭和58年から密集市街地整備事業を継続的に実施し、平成17年に都市計画道路補助第81号線の事業化がなされている。また、平成28年度の移転が予定される造幣局東京支局の跡地利用にあたり、豊島区が策定した計画では、防災公園と市街地の一体的な整備により災害に強く文化と賑わいを創出する活力ある市街地形成を目指すとしている。こうした中で、造幣局東京支局跡地の一部を活用した連鎖型の再開発事業等を展開することで、補助81号線の整備と一体となった沿道の適正かつ合理的な土地利用とともに、地区内の建築物の不燃化の促進と広場や地区道路の確保、狭隘道路の解消など、密集市街地の改善整備をさらに進め、住宅と商業・業務機能が調和した街並みの形成を図る。</p>				
整備地区の土地利用に関する方針	<p>(従前)</p> <p>道路 約 35,000 m² (15%)</p> <p>公園及び緑地 約 3,100 m² (1%)</p> <p>建築敷地 約 173,300 m² (76%)</p> <p>(公共用地) 約 300 m² (0.1%)</p> <p>(商業用地) 約 29,000 m² (13%)</p> <p>(住宅用地) 約 115,000 m² (50%)</p> <p>(工業用地) 約 29,000 m² (13%)</p> <p>その他 約 17,000 m² (7%)</p> <p>(鉄道用地) 約 4,000 m² (2%)</p> <p>(農地) 約 0 m² (0%)</p> <p>(未利用地・屋外利用地等) 約 13,000 m² (5%)</p>	<p>(従後)</p> <p>道路 約 41,100 m²</p> <p>公園及び緑地 約 25,000 m²</p> <p>建築敷地 約 145,300 m²</p> <p>(公共用地) 約 300 m²</p> <p>(商業用地) 約 48,000 m²</p> <p>(住宅用地) 約 93,000 m²</p> <p>(工業用地) 約 4,000 m²</p> <p>その他 約 17,000 m²</p> <p>(鉄道用地) 約 4,000 m²</p> <p>(農地) 約 0 m²</p> <p>(未利用地・屋外利用地等) 約 13,000 m²</p>			
主要な公共施設の整備に関する事項	道路	名称	幅員	延長	面積
		補助81号線	(軌道敷きのみ) 25m	610m	15,250m ²
		補助176号線	11m	240m	2,640m ²
		防災道路B路線	(約2m) 6m	289m	(約700m ²) 1,734m ²
	公園及び緑地	名称	種別	面積	備考
		(仮称)造幣局地区防災公園	近隣公園	(0ha) 約1.7ha	H27年度都決予定 防災公園街区整備事業
下水道	—				
その他の公共施設	—				
市街地再開発事業等に関する事項	<p>①東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業 平成26年8月 都市計画決定 平成27年6月 組合設立認可 平成28年度 権利変換計画書認可申請(予定)</p> <p>②東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業 平成28年度 都市計画決定(予定)</p>				
その他必要な事項	—				

*幅員、面積については、それぞれ現況幅員、現況面積を上段()書きで記入すること。

*市街地再開発事業等に関する事項については、事業の概要、推進体制、推進状況等を記入すること。

(A) 人口及び世帯		人口:約6,000人、世帯数:約3,700世帯			
(B) 土地利用	区分		地積(m ²)	構成比(%)	
	公共施設	道路	約35,000	15.3%	
		駅前広場	—	—	
		水路	—	—	
		公園及び緑地	約3,100	1.4%	
		その他	—	—	
	宅地	建築敷地	国有地	約37,000	16.2%
			都有地	—	—
			区有地	—	—
			民有地	約136,300	59.7%
		その他	国有地	—	—
都有地			約6,000	2.6%	
区有地			約7,000	3.1%	
合計		約228,400	100%		
(C) 地価	最高	800 千円/m ²	(D) 権利者	土地所有者	約1,400人
	最低	255 千円/m ²		(うち借地権の対象となる土地所有者数	約300人)
	平均(加重平均)	347 千円/m ²		借地権者	約400人
	※平成26年度相続税路線価			使用貸借による建物所有者等	約100人
			借家権者	約1,600人	
			計	約3,500人	

(E) 地域地区	用途地域	内容			決定年月日	備考
		用途地域	容積率%	面積ha		
高度利用地区又は都市再生特別地区	第一種住居地域	300	7.4	H20.6.20		
	第一種住居地域	400	3.7	H8.5.31		
	商業地域	500	3.4	H20.6.20		
	商業地域	600	0.6	H20.6.20		
	近隣商業地域	300	2.1	H20.6.20		
	近隣商業地域	400	5.0	H20.6.20		
	準工業地域	300	0.8	H20.6.20		
	計		23			
	容積率の最低限度	—				
	容積率の最高限度	—				
その他の地域地区	建ぺい率の最高限度	—				
	建築面積の最低限度	65m ²				
	壁面線指定の有無	有				

(F) 建築物用途現況		戸数 (戸)	構成比 (%)	床面積 (㎡)	構成比 (%)	建築面積 (㎡)	構成比 (%)
	業務施設	4	0.3%	約20,600	18.1%	約12,000	12.0%
	娯楽施設	1	0.1%	約9,000	7.9%	約1,000	1.0%
	宿泊施設						
	専用店舗施設	30	2.6%	約25,000	22.0%	約5,500	5.5%
	併用住宅施設	172	14.7%	約30,000	26.4%	約13,500	13.5%
	住宅施設	933	79.6%	約21,000	18.5%	約64,000	64.0%
	工業施設	25	2.1%	約5,000	4.4%	約2,500	2.5%
	その他	7	0.6%	約3,000	2.6%	約1,500	1.5%
	合計	1172	100.0%	約113,600	100.0%	約100,000	100.0%
摘要	戸→棟						

(G) 建築物構造別現況	構造	戸数(戸)	構成比(%)	建築面積(㎡)	構成比(%)
	木造	35	3.0%	約2,000	2%
	鉄筋	228	19.5%	約50,000	50%
	鉄骨	177	15.1%	約11,000	11%
	その他	732	62.5%	約37,000	37%
	合計	1,172	100.0%	約100,000	100%
備考	平成23年度土地利用現況調査より、戸→棟 耐火造→鉄筋、準耐火→鉄骨、防火造→その他、木造→木造とした。				

- 注
- 1 市町村所有地のうち公社が取得しているものについては、()書内数で記入する。
 - 2 借地権の対象となる土地所有者数を()書内数で記入する。
 - 3 権利者数の計は、権利者の実数(ダブルカウントしない。)を記入する。
- 備考
- 1 計画区域現況書は、各計画区域全体について作成する。
 - 2 地区再生計画、街区整備計画の変更の場合においても、(A),(B),(D),(F)及び(G)は、協議当初の状況を記入する。
 - 3 記入する数値は、すべて概算でよい。

添付図書（1）位置図

地区名 東池袋四・五丁目地区



