

東池袋地区・補助第 81 号線 沿道まちづくり

東京都・豊島区からのお知らせ

発行：東京都・豊島区
編集：(株)首都圏総合計画研究所

平素より、東京都並びに豊島区のまちづくりに対してご理解とご協力を頂き、誠にありがとうございます。

補助第 81 号線沿道のまちづくりに関し、東京都並びに豊島区の取り組み状況をお知らせいたします。

東京都の取り組み状況

平成 19 年 3 月末日現在

・ 補助第 81 号線 道路事業の取り組み状況について

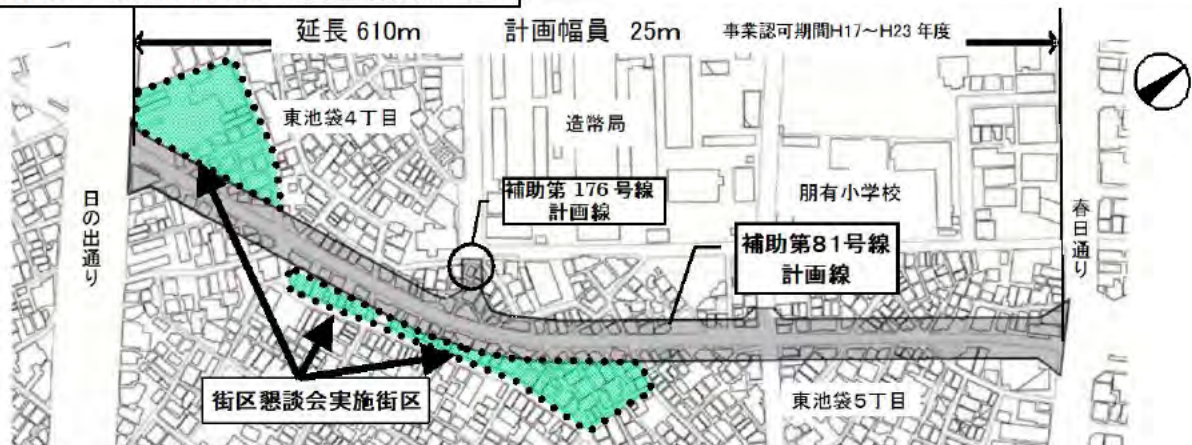
- ①用地測量（境界立会）・・・・・・・・境界確認が必要な個所のうち概ね 9 割が完了。
- ②用地買収・・・・・・・・用地買収のうち概ね 1 割の面積が契約完了。
※用地買収については、今後一部の区間を（財）東京都新都市建設公社に委託し、東京都とともに引き続き用地買収を進めていきます。
- ③道路設計・・・・・・・・道路基本設計、電線共同溝予備設計を実施中です。

豊島区の取り組み状況

平成 19 年 3 月末日現在

- ・ 街区懇談会の取り組み状況について（街区懇談会は都と区が連携して運営しています。）
補助第 81 号線沿道の 3 つの街区（下図参照）で建物の共同化等について話し合いを進めています。
- ・ 補助第 176 号線の取り組み状況について
補助第 81 号線に接続する補助第 176 号線については、平成 19 年中の事業認可取得に向けて準備中です。
- ・ 東池袋四・五丁目地区 地区計画の取り組み状況について
平成 19 年 3 月に素案をご説明し、ご意見をお聞きしました。（3 頁参照）

補助第 81 号線並びに街区懇談会実施街区図



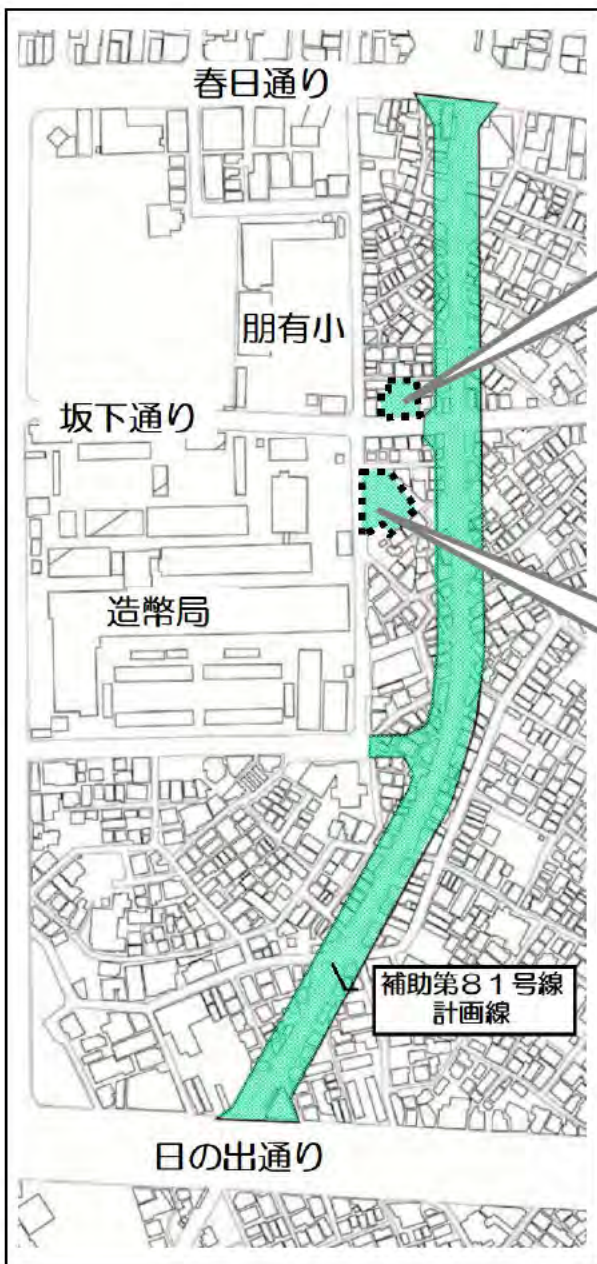
都有地の活用について

東京都では、補助第81号線沿道地区に2箇所の都有地（下図、右写真参照）を所有しています。現在、この都有地は暫定的に駐車場として利用していますが、東京都ではこの土地を沿道まちづくりの一環として活用していく方針です。

具体的にはこの土地を活用し、補助第81号線の道路事業にご協力頂く方の転居先として、分譲型マンションの建設を予定しています。

マンション建設にあたっては、都有地の周辺の方々と一緒に共同化等をご希望される方と、話し合いを進めていきたいと考えています。

今後は、都有地周辺の方々のご意向、補助第81号線にかかる方々のご意向等を踏まえて、東京都並びに（財）東京都新都市建設公社とで、都有地の活用について検討をしていきたいと考えています。



活用予定の都有地①

（東池袋4丁目37番）
*現在、暫定「駐車場」



活用予定の都有地②

（東池袋4丁目35番）
*現在、暫定「駐車場」



<問い合わせ先>

東京都 都市整備局市街地整備部 防災都市づくり課 街路沿道整備係 Tel.03-5320-5029

「東池袋四・五丁目地区」地区計画等の取り組みについて

豊島区では、東池袋四・五丁目地区について、「地区計画」の導入や「用途地域」の見直しなどによる、建替えにあたってのルールを定めたいと考えています。

平成19年3月には、「地区計画等に関する素案」を地域の皆様に配布しご意見を募集するとともに、説明会・個別相談会を開催いたしました。

「東池袋四・五丁目地区」地区計画等の素案説明会を開催しました。

去る3月18日（日）と3月23日（金）に、朋有小学校体育館ならびに東池袋第4区民集会室にて、地区計画等素案説明会を開催しました。3月18日は約200名、23日は約80名の方が参加されました。

当日は、①地区計画・用途地域等の素案についての説明、②「東池袋補助第81号線沿道まちづくり協議会」で出されたご意見と区の方針について紹介をし、参加者からご意見を頂きました。

素案説明会における主な質問事項 （●：ご質問など、⇒都・区の回答）

- 補助第81号線の沿道の容積率を春日通り沿道の容積率（東池袋4丁目側が600%。東池袋5丁目側が500%）と同様に500%以上にするにはできないか。

⇒春日通りや日の出通りは幹線道路と位置づけているが、補助第81号線は補助幹線道路と位置づけていること、また、補助第81号線周辺が住宅地区であるという状況を踏まえ、400%としています。

- 現在、90㎡程の土地を所有しているが、補助第81号線の計画線に土地の2/3が係っており、残る土地が65㎡未満となってしまふ。この場合、残った土地での建替えはできなくなるのか。

⇒すでに極小な土地が多数ある当地区で、これ以上の敷地の細分化を防ぐため、新たに65㎡未満の敷地を生み出すような分割の禁止を検討していますが、既に65㎡未満の敷地や、都市計画道路等により65㎡未満となる敷地については適用されません。

- 地区計画を守っているかどうかはどのようにチェックするのか。

⇒地区計画の都市計画決定後に、建築条例化し、建築確認申請時の確認事項とします。但し、建物の色や、垣又は柵の制限については地区計画の届出事項ですが、建築確認申請時の確認事項にはなりません。



「東池袋四・五丁目地区」地区計画等の個別相談会を開催しました。

説明会の他に、3月24日（土）、26日（月）、27日（火）に東池袋第4区民集会室にて個別相談会を開催し、地区計画等に関するご相談に都・区の職員がお答えいたしました。

3日間で約40名（件数＝約30件）の方がご相談にいられました。主な相談内容は以下のとおりです。

- 容積率の低減係数、高さ制限、日影規制の具体的な規制内容について。
- 自分の土地が補助第81号線にどれくらい係るのか（具体的な面積）について。
- 沿道街区（所有地がある街区も含む）における共同化の検討内容について。

<問い合わせ先>

豊島区 都市整備部 都市計画課 都市計画グループ TEL03-3981-2397



各種事業のお問い合わせ先 (平成19年4月現在)

補助第81号線の道路事業

道路用地の買収や家屋補償について	東京都 再開発事務所	事業課 まちづくり用地担当係 03-5389-8235 03-5389-8230 03-5389-5176
道路の設計や工事について		工事課 設計係 03-5389-8224
道路の測量に関することについて		事業課 測量係 03-5389-5170
道路の整備に関する上記以外の事項について		事業課 まちづくり推進係 03-5389-5159
補助第81号線に接続する補助第176号線の道路整備について	豊島区 土木部	道路整備課 計画道路事業係 03-3981-0519

補助第81号線沿道のまちづくり

沿道のまちづくりについて	豊島区 都市整備部	住環境整備課 住環境第一係 03-3981-1464
	東京都 都市整備局 市街地整備部	防災都市づくり課 街路沿道整備係 03-5320-5029
	東京都 再開発事務所	事業課 まちづくり推進係 03-5389-5159
所有地の活用について	東京都 都市整備局 市街地整備部	防災都市づくり課 街路沿道整備係 03-5320-5029
	財団法人 東京都新都市建設公社	東池袋まちづくり事務所 03-3980-0221
残地に関するご相談について	財団法人 東京都新都市建設公社	東池袋まちづくり事務所 03-3980-0221

東池袋4・5丁目地区 地区計画等

計画案策定について	豊島区 都市整備部	都市計画課 都市計画グループ 03-3981-2397
-----------	--------------	--------------------------------

<上記事務所の所在地>

東京都 再開発事務所-----〒164-0001	中野区中野1-2-5
豊島区役所-----〒170-8422	豊島区東池袋1-18-1
東京都庁-----〒163-8001	新宿区西新宿2-8-1
(財)東京都新都市建設公社 東池袋まちづくり事務所---〒170-0013	豊島区東池袋5-25-11

この「東京都・豊島区からのお知らせ」の配布に関するお問い合わせは下記まで。

豊島区 都市整備部 住環境整備課 住環境第一係 TEL03-3981-1464