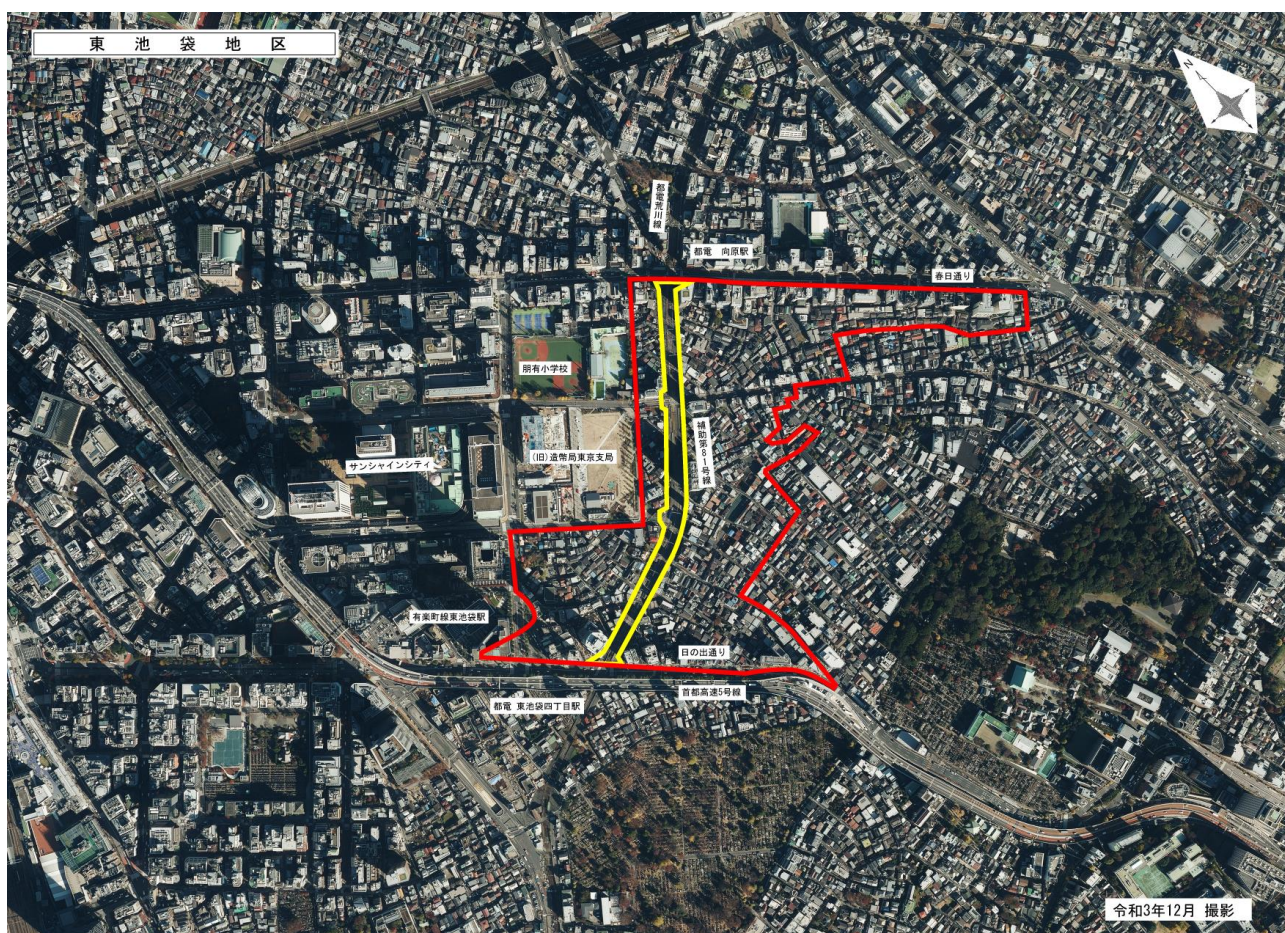


令和4年度 東池袋地区 「補助第81号線と沿道まちづくり」報告会



令和4年 11月

目次

1. 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 …… P1
 - (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) …… P1
 - (2)補助 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) …… P9
 - (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) …… P20

2. 沿道まちづくりの進捗状況と今後の予定について ~豊島区の実践~
(豊島区都市整備部地域まちづくり課より) …… P24

3. 沿道まちづくり協議会の活動について (東京都都市整備局第二市街地整備事務所より) …… P31

4. 事業報告会冊子に関するお問い合わせ先 …… P34

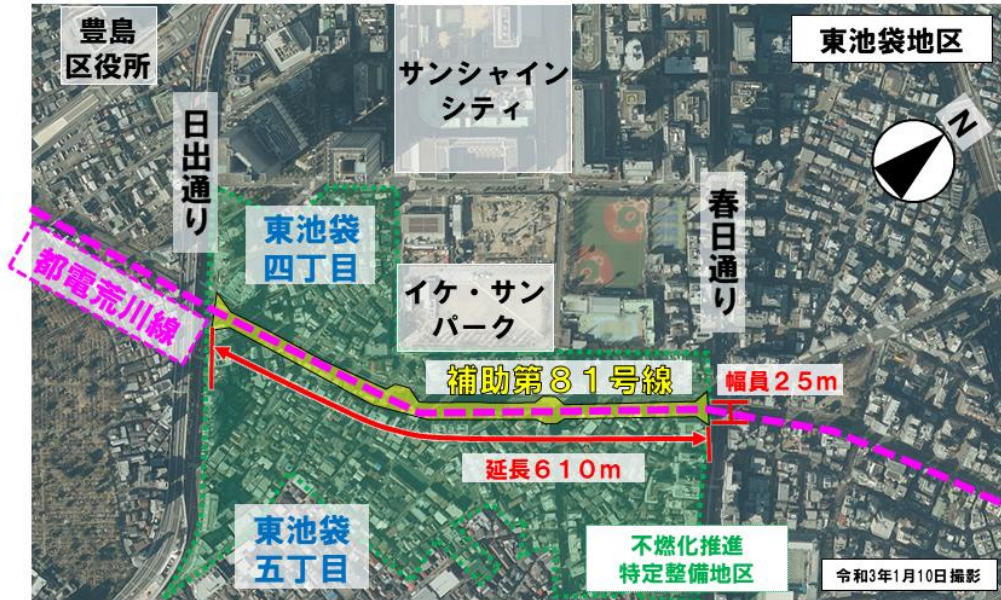
1. 補助第81号線(東池袋地区)及び補助第176号線の進捗状況と今後の予定について

(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

1

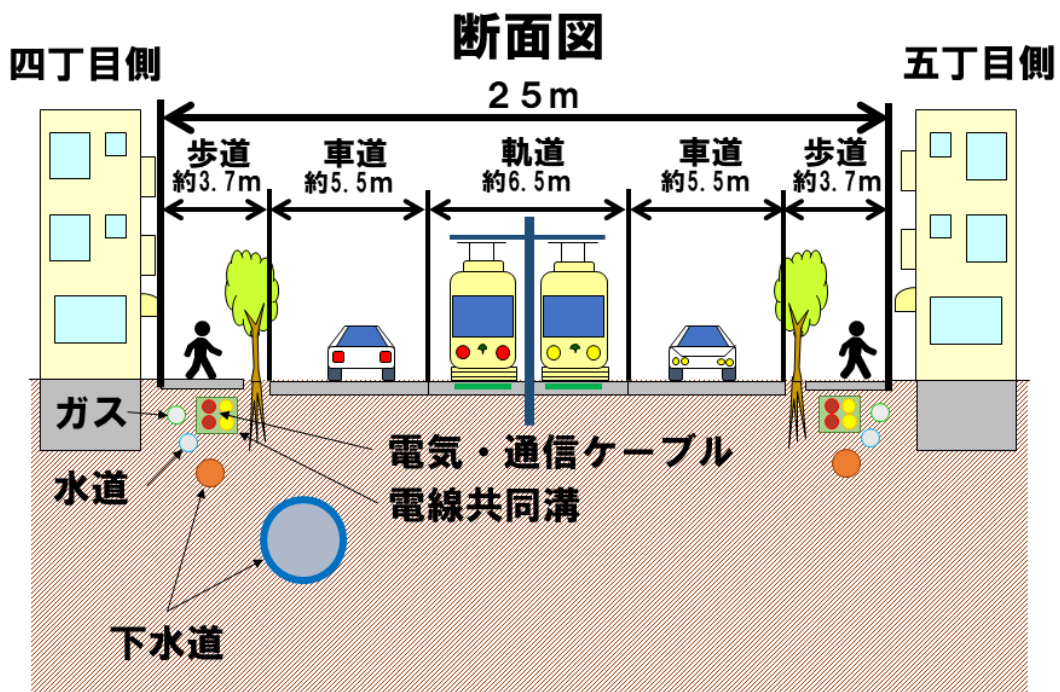
事業期間：平成17年度～令和6年度末



完成までに時間を要しており、皆様にご迷惑をおかけしております。

1. 事業概要

2



標準的なイメージであり、区間によって構成が変わります。

2-1. 工事の進捗状況

3

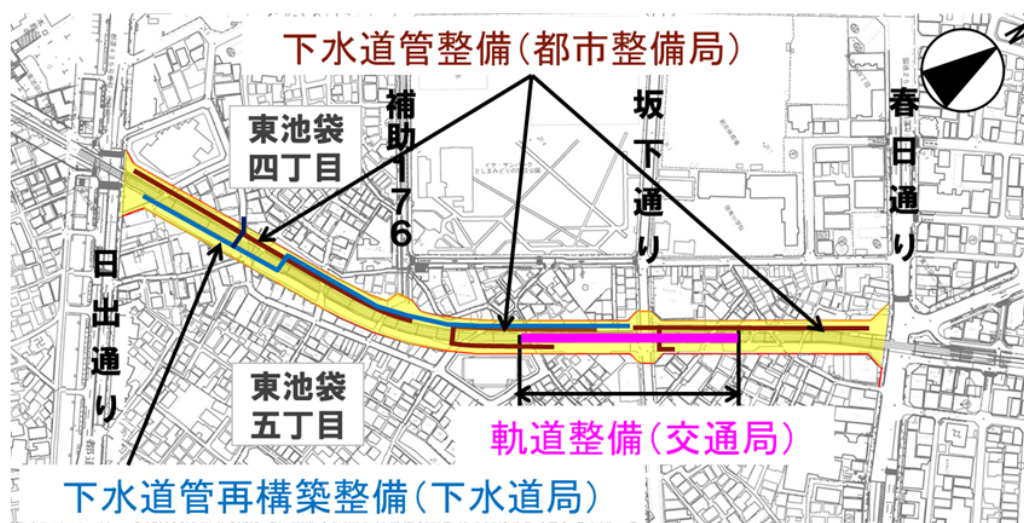
補助第81号線の街路整備に合わせて軌道整備をしています。

- 街路整備
 - ・ 下水道管整備
 - ・ 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

(1) これまでの工事

4

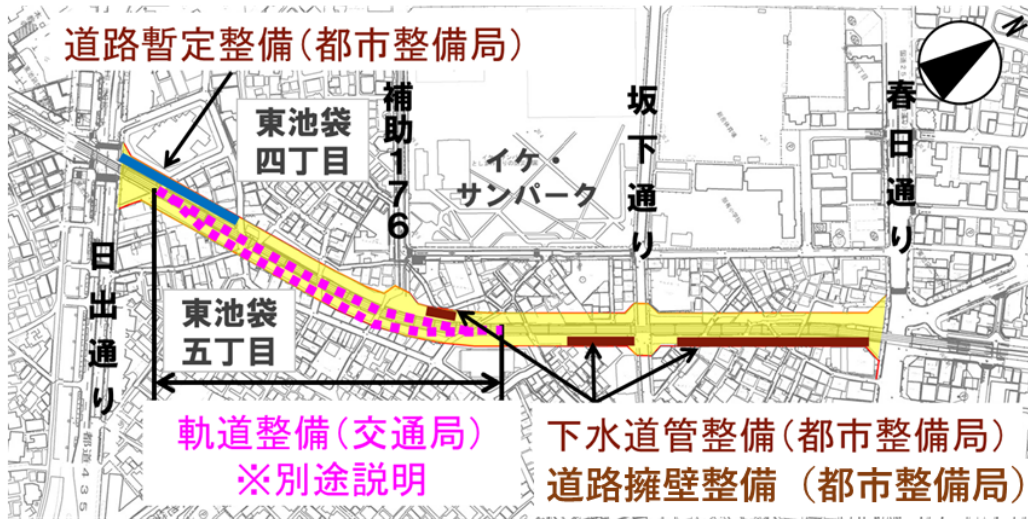
- 現在、下記において工事が完了しています。
- ・ 下水道管整備（下水道局及び都市整備局）
 - ・ 軌道整備（交通局）



(2) 今年度工事

5

- ・ 軌道整備を継続して行います。
- ・ 下記において、道路擁壁及び下水道管の整備、道路の暫定整備等を行う予定です。



(3) 来年度工事

6

- ・ 軌道整備を継続して行います。
- ・ 下記において、下水道管の整備、造成等を行う予定です。



(4) 施工イメージ

7

・ 機械掘削（バックホウを使用）



・ 土留工（鋼矢板にて土留設置）



・ 下水人孔布設（工場製品を使用）



・ 下水管布設（硬質塩化ビニル管を使用）



(5) 来年度以降の工事

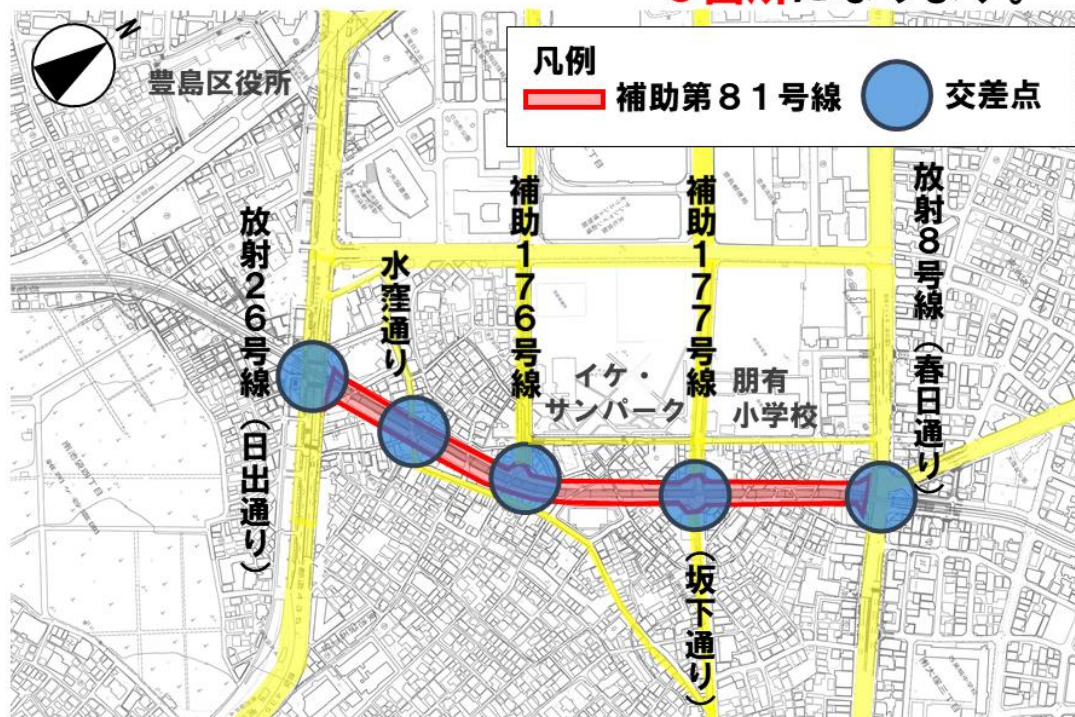
8

軌道移設工事後に下水道管、供給管（ガス・水道）、電線共同溝を設置し、歩道・車道の整備を各区間で順番に行います。

2-2. 将来の交差点

9

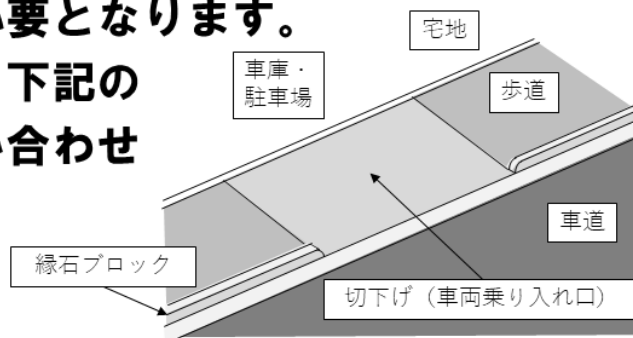
5箇所になります。



2-3. 歩道切下げの対応について

10

- 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

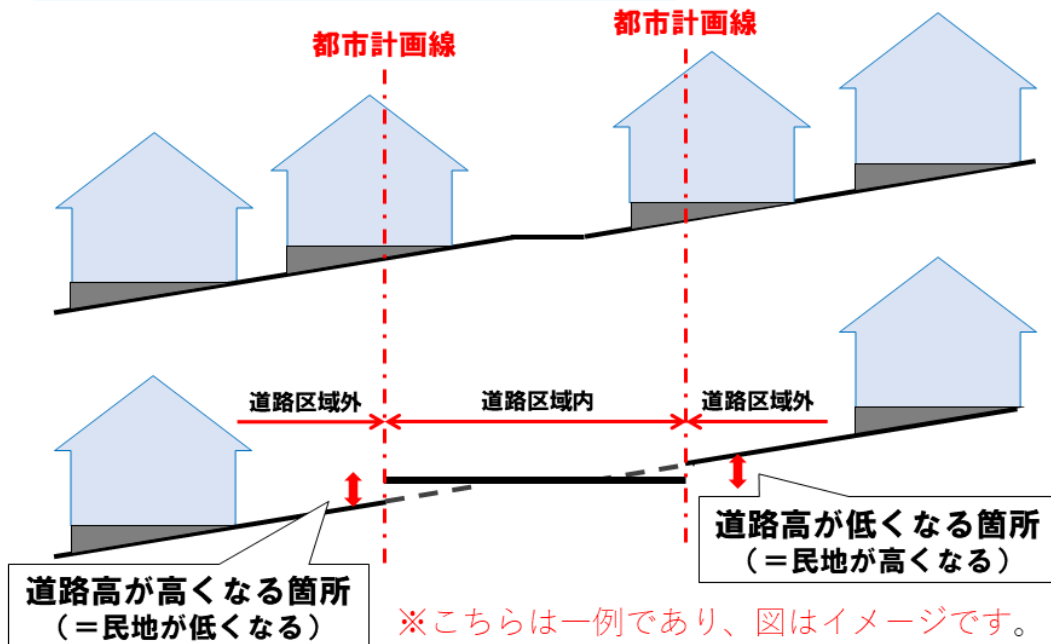
TEL 03-5389-8225

S0391803@section.metro.tokyo.jp

2-4. 高低差の対応について

11

高低差が発生する理由（例）



2-4. 高低差の対応について

12

- ・補助第81号線の整備に伴い、敷地と道路の境界において**高低差**が生じる箇所がございます。
- ・高低差補償の対象となる方には、**今後、補助81号線の工事進捗に合わせて、東京都都市づくり公社**（東京都の政策連携団体）よりご連絡をさせていただく予定です。
- ・補助81号線及び補助81号線に接続する区道に面して**建物等の建築を計画される方**は、下記の連絡先までご連絡ください。将来の道路高さをお伝えいたします。

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

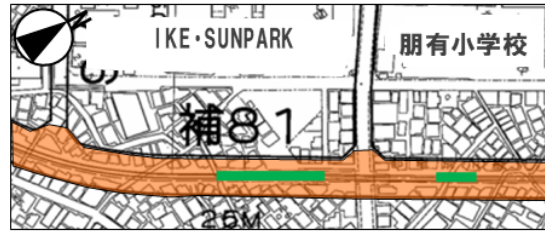
TEL 03-5389-8232

S0391802@section.metro.tokyo.jp

3. 軌道緑化試験

13

坂下通りを挟んだ2箇所(—)で、軌道緑化試験を平成31年4月より行っています。



【調査中の植栽】 【調査内容】

| 植栽種 | 写真 |
|---------------|----|
| 省管理型 コウライ芝 | |
| コウライ芝 | |
| 野芝 | |
| ダイカンドラ | |

- ・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



植栽種ごとの「生育評価」「雑草の侵入状況」「草高」を調査するとともに、維持管理頻度の精査を行っています。

精査の結果等を踏まえ、都電荒川線に最も適した植栽種の選定を目指します。

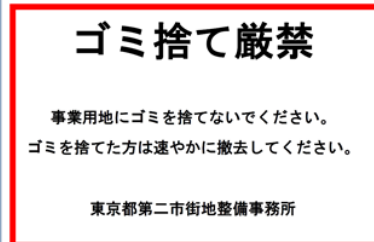
【凡例】

暖地型芝

地被植物

～事業用地における注意喚起について～

14



上記のような行為を見かけた場合には、
第二市街地整備事務所までご連絡をお願いいたします。

～お問い合わせ～

15

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
S0391802@section.metro.tokyo.jp

工事・設計に関すること

工事課 03-5389-8225
S0391803@section.metro.tokyo.jp

※メールでお問い合わせ頂く際は、
件名に【東池袋〇〇について】とご記載ください

(2) 補助 81 号線整備に伴う軌道の整備について

1. 事業概要

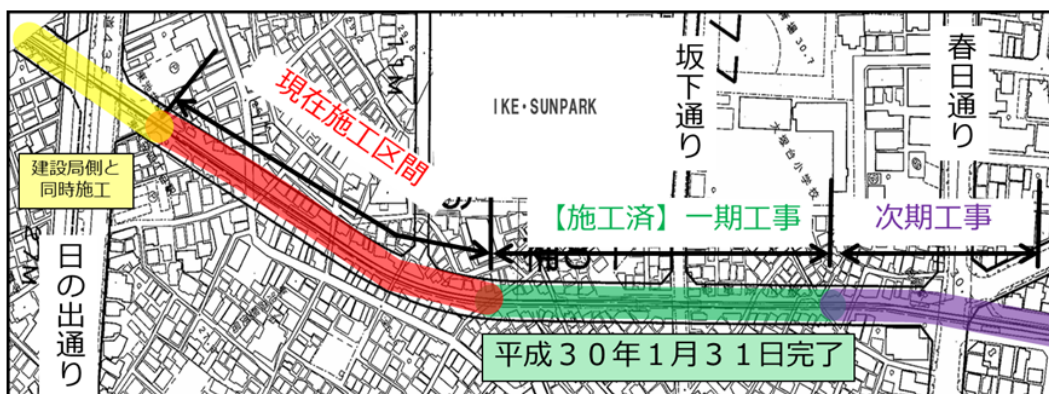
1

◎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

2. 全体工事予定

2



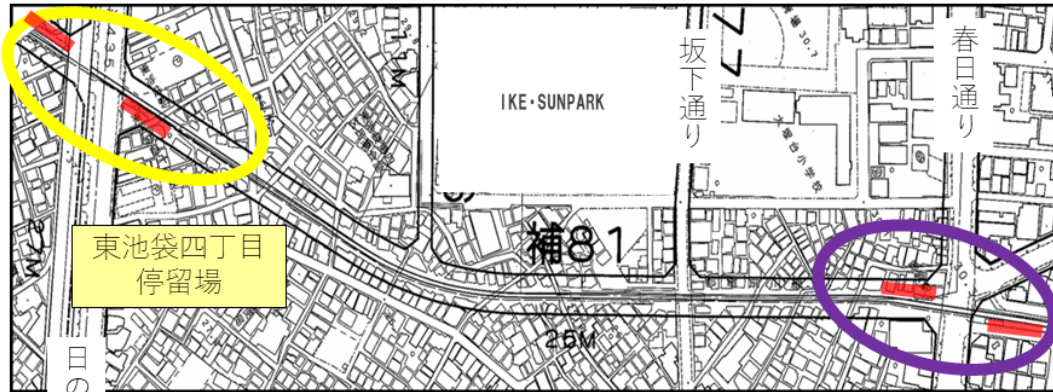
(軌道その1工事)
令和3年8月31日完了
(電気その1工事)
令和3年11月30日完了

(軌道・電気その2工事)
令和2年12月～
令和5年度(予定)

(予定)
左記その2工事終了後
～

3. 停留所の位置変更

3



新規道路形態に合わせ
停留場の位置が変わります

向原停留場

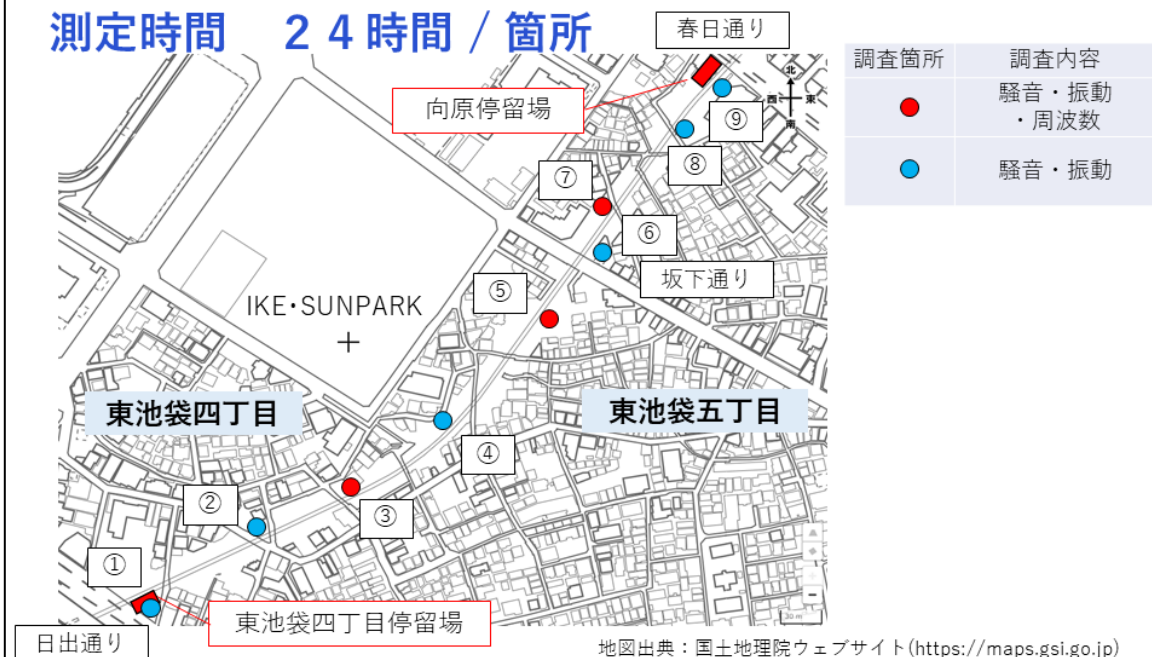
4. 騒音・振動測定

4

騒音・振動

調査時期 令和3年11月15日～11月18日

測定時間 24時間 / 箇所



騒音・振動測定方法

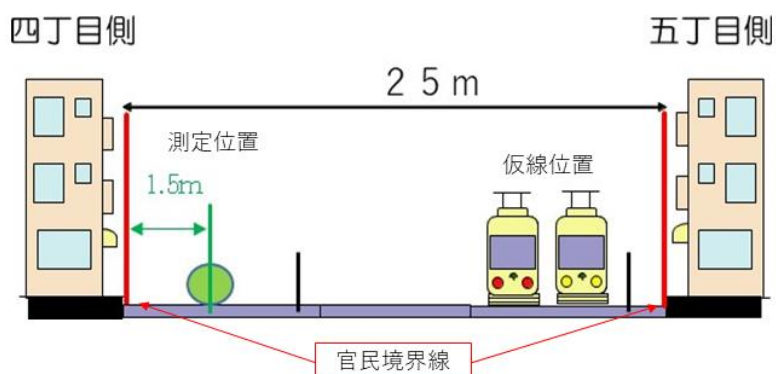
5



振動測定機器



騒音測定機器



騒音・振動測定の結果①

6

騒音測定結果

日の出通り、坂下通り、春日通りは車両交通の影響は確認できましたが、**環境基準値を超えることはありませんでした。**
そのほかの観測地点では、環境基準を超えることはありませんでした。

環境基準値：昼間 70 dB 夜間 65 dB（日の出通り、春日通り）
昼間 65 dB 夜間 50 dB（坂下通りほか）

振動測定結果

日の出通り、坂下通り、春日通りは、車両交通の影響は確認できましたが、**環境基準を超えることはありませんでした。**
そのほかの観測地点では環境基準値を超えることはありませんでした。

環境基準値：昼間 65 dB 夜間 60 dB

騒音・振動測定の結果②

7

騒音・振動測定と合わせて都電荒川線が通過する際に発生する周波数についても測定を実施しました

測定結果

早稲田10号踏切の音圧（音の大きさ）が一番高いことが判明



原因

インファンド軌道が連続して施工されていないことでレールに列車からの振動が伝わり、音圧（音の大きさ）を高めていることを確認

※インファンド軌道製作会社担当確認



低周波抑制の対策検討及び施工方法について、関係機関と協議。

周波数抑制対策工事の実施

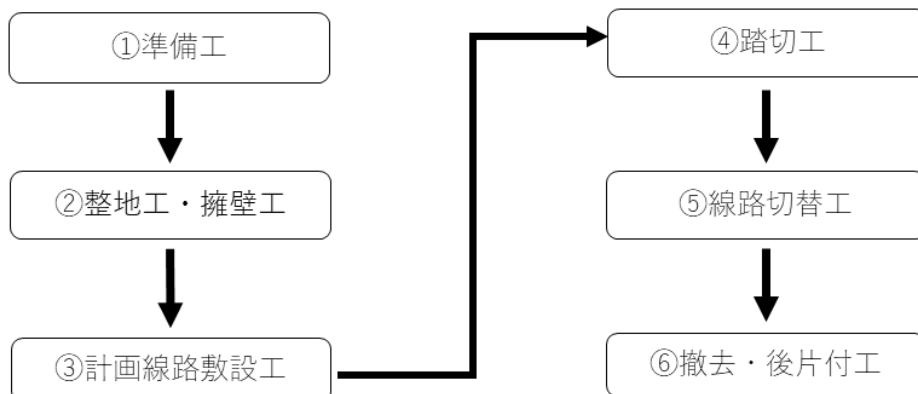
5. その2工事について

8

◎その2工事概要

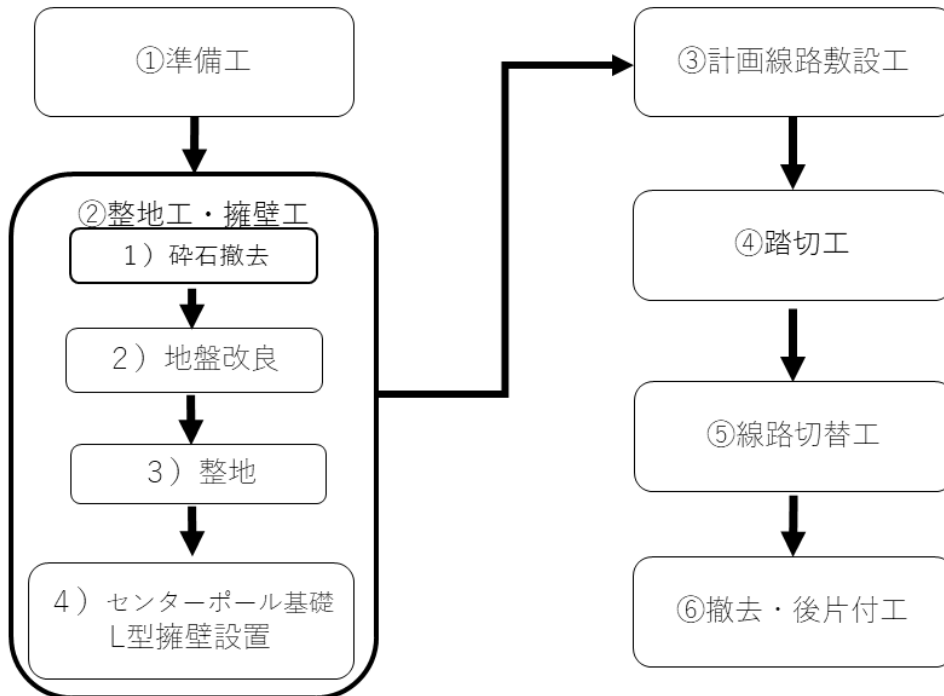
もともとの線路があった場所に、新しい構造の線路（インファンド軌道）を敷設し、営業線の切り替えを行う工事。

施工フロー



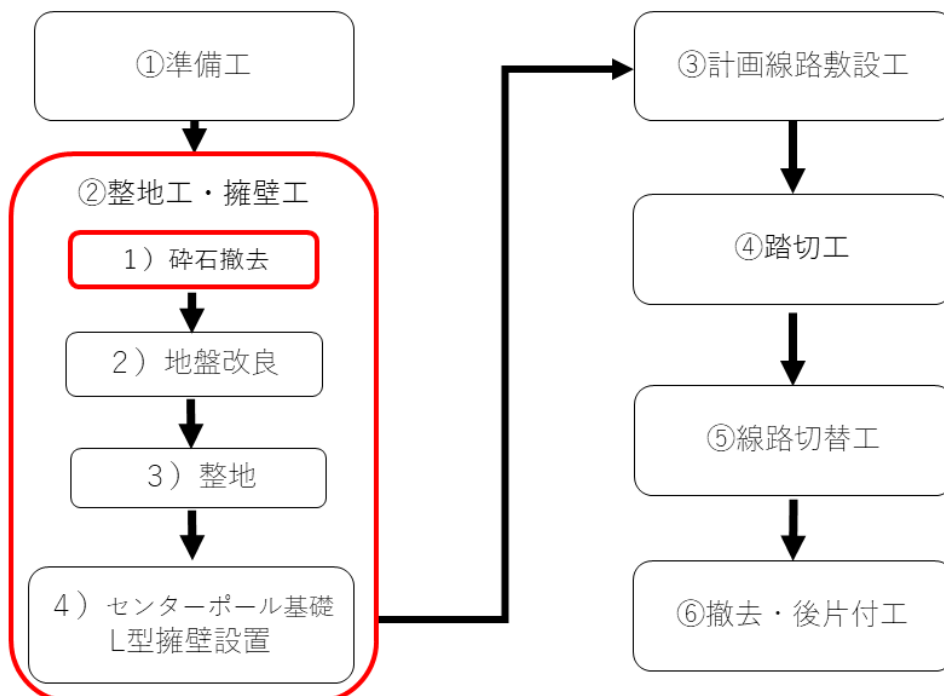
5. その2工事の実施工程

9



5. その2工事の実施工程

10



6. 碎石撤去

11

・ 碎石撤去前



・ 碎石撤去状況

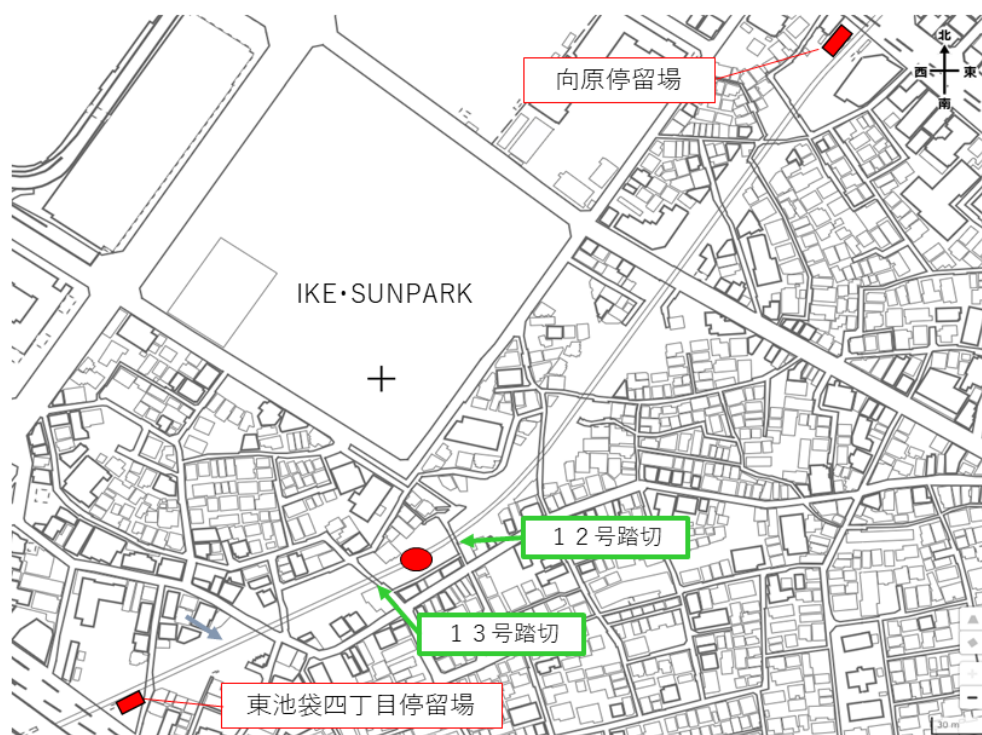


・ 碎石撤去後



7. 埋設構造物の撤去

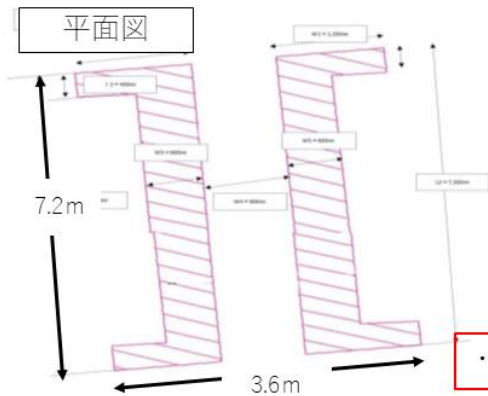
12



地図出典：国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp>)

埋設構造物について

13



構造物の各寸法

- ・長さ：7.2 m
- ・幅 上部：2.1 m（端部 3.3 m）
底部：2.8 m（端部 3.6 m）
- ・高さ：1.6 m
- ・溝断面：幅 0.9 × 深さ約 1.2 m
- ・コンクリート製

・旧水窪川に関連する構造物と推測される

埋設構造物の撤去

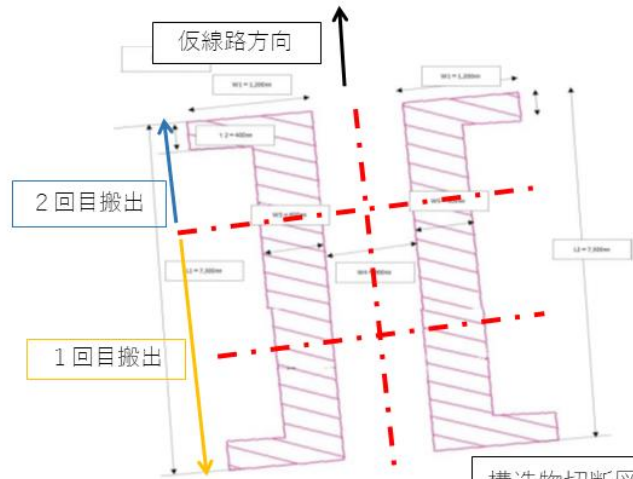
14

・埋設構造物の撤去方法

- ①周囲を掘削して、埋設物を露出させる
- ②コンクリート切断機械で分割
- ③仮線路から離れている箇所を搬出（1回目搬出）
- ④仮線路に近接している箇所を囲い、再分割して搬出（2回目搬出）



構造物切断状況



構造物切断図

埋設構造物の撤去

15

①切断後状況



② 1回目搬出状況



③ 2回目搬出状況



④ 搬出終了



埋設構造物の基礎杭

16

埋設構造物撤去後の基礎部



基礎杭（松杭）の頭頂部分



基礎杭全景（引抜後）



整地・L型擁壁・センターポール基礎設置（施工イメージ）

19



整地（路床面整正）



センターポール基礎設置（施工中）



L型擁壁設置（施工中）



L型擁壁設置（施工後）

③計画線路敷設工、④踏切工（施工イメージ）

20



センターポール設置（施工中）



インファンド軌道設置（施工）



インファンド軌道設置（施工後）



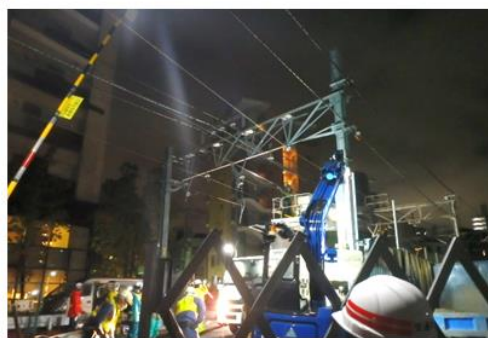
接続軌道設置【踏切部】（施工中）

⑤線路切替工（施工イメージ）

21



線路切替



電車線切替



切替部舗装



切替後試走

～お問い合わせ～

22

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

交通局 建設工務部保線課
軌道担当

03-5320-6147

S2000027@section.metro.tokyo.jp

(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

1

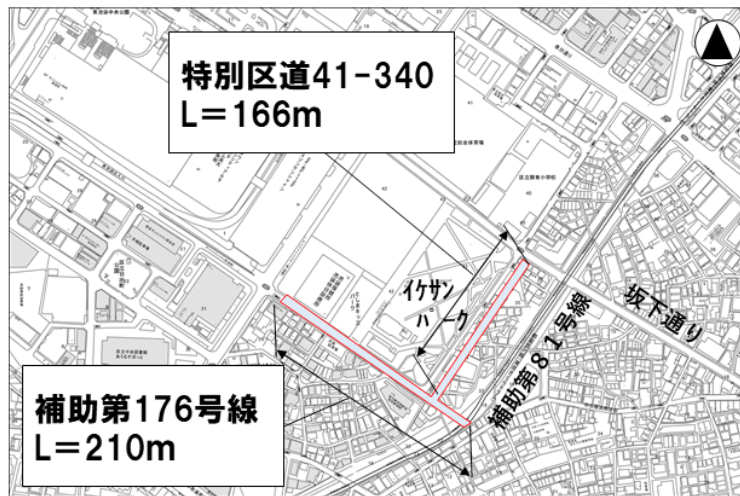
■事業の目的

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

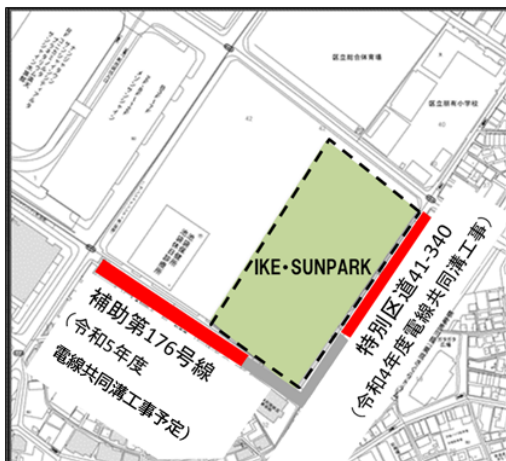


2. 段階的な整備

2

- ①令和4年度以降：平坦部整備
(令和4年度：特別区道41-340電線共同溝工事)
- 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



・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

3. 平坦部整備の概要

3

■道路整備工事(令和4年度～)

歩車道を分離し、無電柱化した道路を整備します。

①令和4年度～令和5年度

・電線共同溝設置工事(豊島区工事)

電柱に載っている電線類を収容するための管路を埋設します。管路の途中には、地中での作業スペースとなる特殊部を設置します。

②令和6年度以降

・引込管路工事(電気・通信事業者工事)

電線類を新たに埋設した管路に通し、沿道の皆様のお宅につなぎ直します。皆様の宅内での作業があります。

・街築工事(豊島区工事)

新たに歩道を設置し、インターロッキング舗装を行います。



4. 平坦部整備スケジュール

4

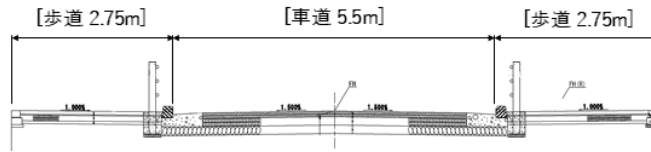
| | 令和4年度 | 令和5年度 | 令和6年度 | 令和7年度 | 令和8年度 | 令和9年度 |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 補助第176号線 | | | | | | |
| 電線共同溝設置工事 | | ■ | | | | |
| 引込管路工事 | | | ■ | ■ | | |
| 街築工事 | | | | | ■ | |
| 特別区道 41-340号線 | | | | | | |
| 電線共同溝設置工事 | ■ | | | | | |
| 引込管路工事 | | | ■ | ■ | | |
| 街築工事 | | | | | ■ | |

5. 道路の概要

5

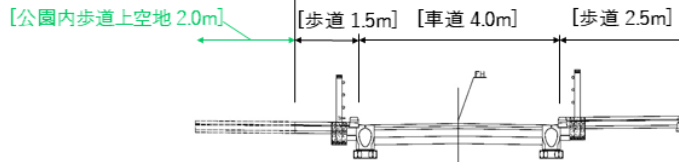
■標準断面図

【補助第176号線 全幅11m】



【IKE・SUNPARK】

【特別区道41-340 全幅8m】



6. 補助第176号線完成イメージ

6

■整備後



—お問い合わせ先—

7

道路事業に関すること

豊島区 都市整備部 道路整備課

電話:03-3981-0519

○メールでのお問い合わせはA0023309@city.toshima.lg.jp

電線共同溝工事のお知らせ

8



2. 沿道まちづくりの進捗状況と今後の予定について ~豊島区の実践~

補助81号線沿道

〈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
狭あい道路の解消、住み続けられる居住空間の整備など

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間口率の最低限度」にある、間口率を7割以上確保し、景観に配慮した板状の建物を誘導し、延焼遮断帯の形成を図る
 - ◆ただし、間口率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、遮熱効果は期待できる）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塔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、接道する全ての道路幅員を6m以上確保する
 - ◆ただし、計画上、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
- 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
 - ※狭あい道路・行き止まり道路・未接道宅地を解消する
- 造幣局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、防火水槽、マンホールトイレ、初期消火用ポンプ、災害時に一時避難対応可能な施設、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

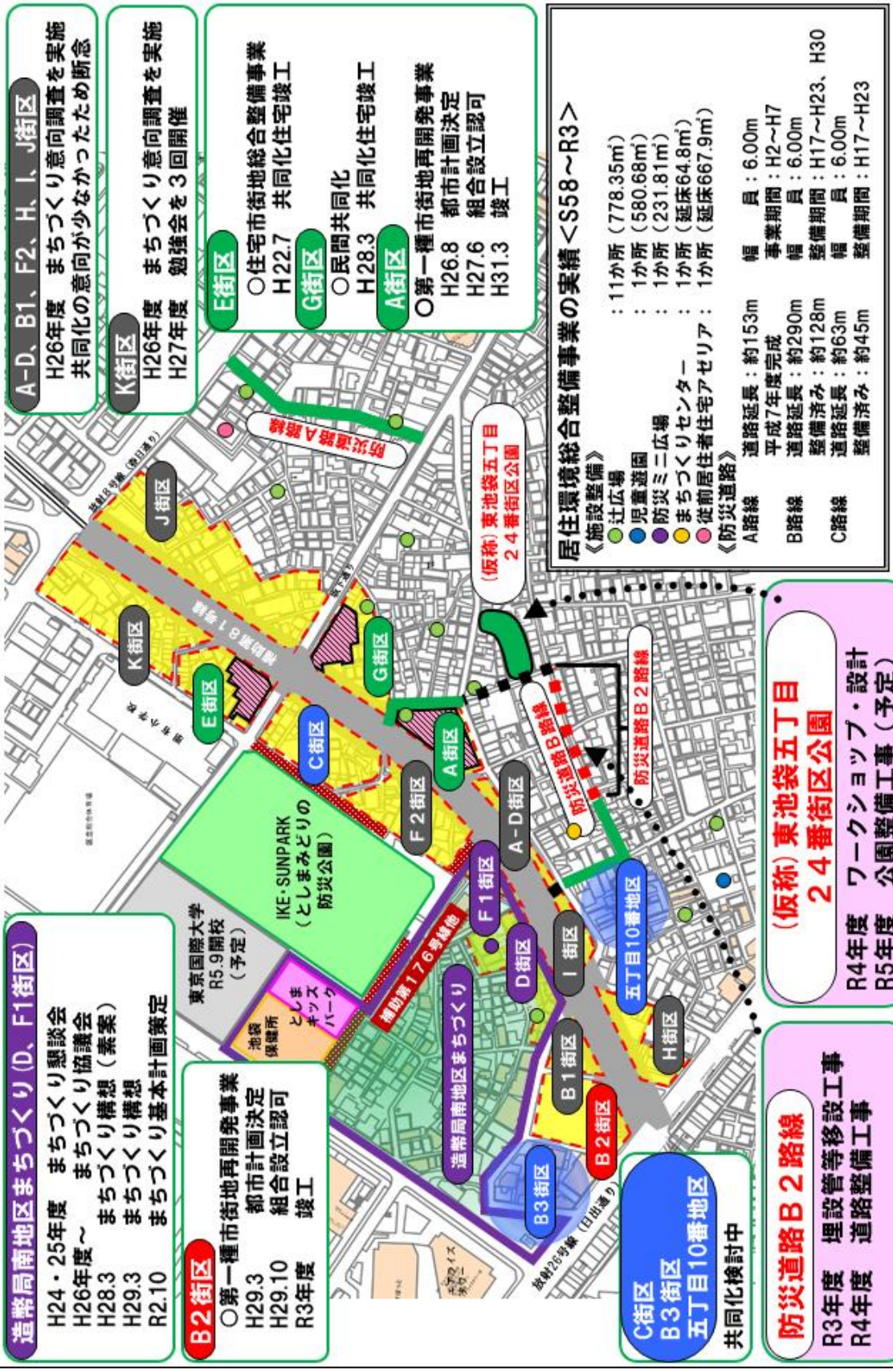
- 防災や災害時にも有効な屋内施設や広場空間を確保する
 - ※原則、補助第81号線側や交差点部には、広場空間を確保する
- ユニバーサルデザインに配慮する
- 低層部における商業施設等の導入により賑わいを創出する
- 副都心に近接する立地を活かしファミリー世帯向け都市型住宅を供給する
- 高齢者・障害者等をケアできる施設、子育て支援施設等の医療・社会福祉系の施設を導入する
- 補助81号線と既存商店街をつなぐ人々が交流できる空間を確保する
- 新旧住民がともに集える集会施設や屋内外空間を確保する

◎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
 - ※1,000m以上の敷地において高度利用地区を適用し、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

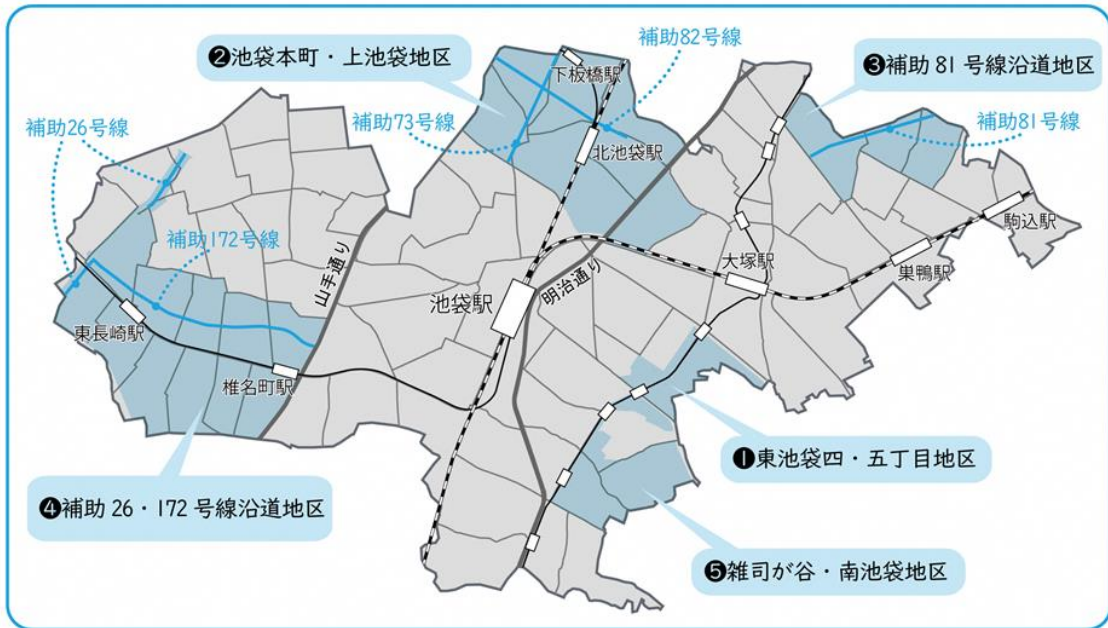


補助第81号線沿道まちづくりと東池袋4・5丁目地区の状況



不燃化特区の助成制度を5年間延長

3



不燃化特区 5地区 で展開中
 助成制度を令和7年度まで延長
 (令和7年12月26日までに交付申請書の提出が必要)

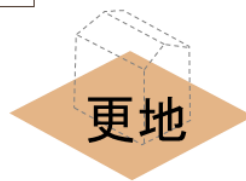
老朽建築物除却助成 (令和7年度まで)

4

除却前



除却後



【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
- ・建物の所有権を有する個人、中小企業(宅建業者を除く)、公益法人等

例: 住宅の法定耐用年数の3分の2

| RC | 鉄骨造 | 軽量鉄骨 | 木造 |
|-----|-----|------|-----|
| 32年 | 23年 | 18年 | 15年 |

【助成額(上限1000万円)】

助成金額

除却費

実際に要した額 又は 現況床面積×区が定める単価で算出した額 の低い方

戸建建替え促進助成（令和7年度まで） 5

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
- ・建物の所有権を有する個人、中小企業（宅建業者を除く）、公益法人等

- ・耐火建築物等又は準耐火建築物等
- ・戸建て（二世帯住宅を含む）、店舗、事務所、店舗併用住宅

【助成額】

助成金額

| | | | |
|-------------------|------------|------------------------|------|
| 除却費 (上限1000万円) | 実際に要した額 又は | 現況床面積×区が定める単価で算出した額 | の低い方 |
| + | | | |
| 設計・監理費 | 実際に要した額 又は | 地上1～3階の登記床面積に応じて区が定める額 | の低い方 |

戸建建替え促進助成における助成額の例 6



建替え



木造2階建て
現況床面積
100㎡

3階建ての準耐火建築物
登記床面積120㎡

区が定める単価及び額 (R4年6月～)

《除却費》

木造 28,000円/㎡

非木造 41,000円/㎡

《建築設計費・工事監理費》

建築物の床面積に応じて設定

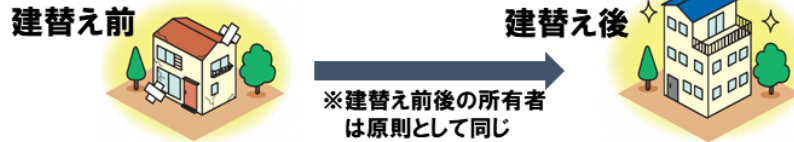
| 助成額の算定 | | 上限額 |
|-------------------------|--|------------|
| 除却費 | 100㎡×28,000円/㎡ | 2,800,000円 |
| + | | |
| 建築設計費 工事監理費 | 地上1～3階の登記床面積の合計が 120㎡の場合⇒1,900,000円 | 1,900,000円 |
| | | |
| 助成金の上限額（除却費及び建築設計費等の助成） | | 4,700,000円 |

※実際に要した額又は上限額のいずれか低い方が助成金額となります。

固定資産税・都市計画税の優遇

7

◎不燃化のための建替えを行った場合



【優遇】・**新築した住宅**にかかる固定資産税・都市計画税の減免

◎老朽建築物を取り壊して更地にした場合



【優遇】・**除却後の土地**にかかる固定資産税・都市計画税の減免

※詳しくは都税事務所にお問い合わせください

豊島都税事務所 固定資産税班 03-3981-5336

〒171-8506 豊島区西池袋1-17-1 東京都豊島合同庁舎

助成金手続きの流れ

8

助成金を受ける方

豊島区

事前相談

取り壊しの概ね1か月前

①助成対象確認申請書

建物の取り壊し・建築

工事完了後

③助成金交付申請書

⑤請求書

助成金受領

※取り壊す前に
区の審査が必要

②助成対象確認通知書

区で審査

④助成金交付決定通知書

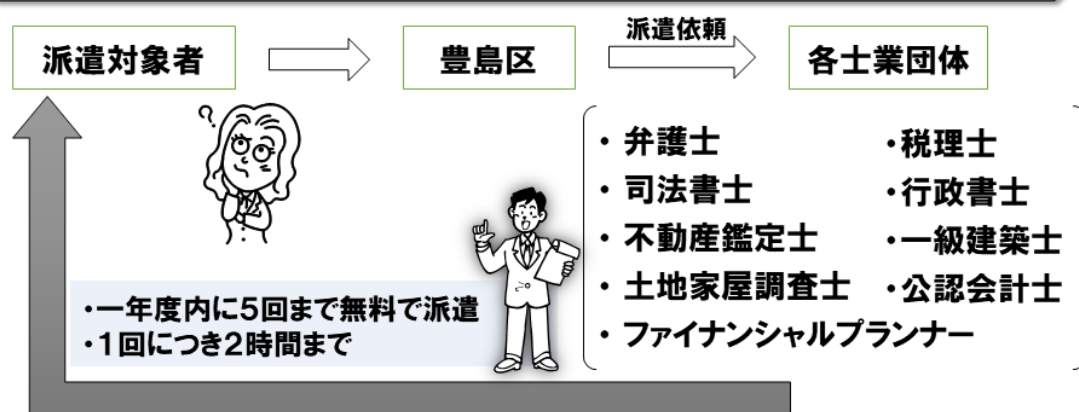
⑥助成金振込

専門家派遣

9

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(建物所有者等)に専門家を派遣



—お問い合わせ先—

10

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
電話:03-3981-0489

助成金・専門家派遣(不燃化特区)に関すること

豊島区 都市整備部 地域まちづくり課 事業調整グループ
電話:03-3981-1464

○メールでのお問い合わせはA0022706@city.toshima.lg.jp

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 ①

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 ②

●まちづくり協議会の開催

| 回 | 日時 | テーマ |
|------|---------------------------|--|
| 第72回 | 令和4年 4月25日(月) 19時～ | ・ 人事異動等によるメンバー交代について ・ 補助第81号線(東池袋地区)の工事について ・ 事業普及啓発活動について他 |
| 第73回 | 令和4年 10月20日(木) 19時～ | ・ 事業報告会について 他 |



第72回まちづくり協議会の様子

●現地見学会への参加 (東池袋駅出入口4及びB街区)

●まちづくり協議会の 周知活動



今年度の現地見学会の様子

協議会の主な活動内容

3

- 東池袋4・5丁目地区81沿道フェスタ2022の開催
(令和4年7月23日(土) 10時~12時)



会場全体の様子



都電工事の警備会社へ
感謝状贈呈



東京都・協議会ブースの様子



豊島区ブースの様子



都市づくり公社ブースの様子

81沿道フェスタ2022の様子

協議会の主な活動内容

4

- としまDOKI DOKI 防災フェス2022への出展(協議会事務局)
(令和4年10月10日(月) 10時~16時)



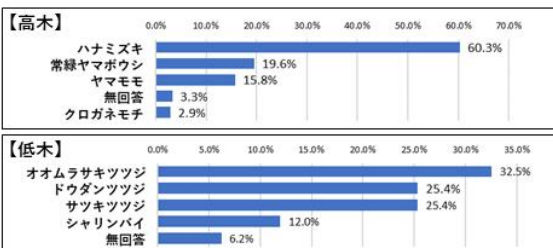
会場全体の様子



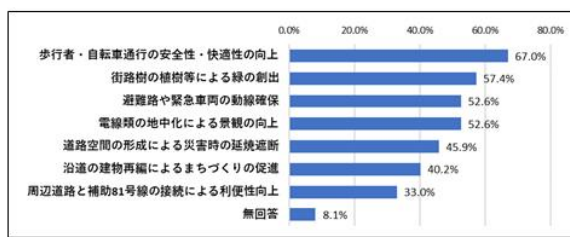
東京都・協議会ブースの様子

としまDOKI DOKI防災フェス2022の様子

- 沿道フェスタ・防災フェスタでのアンケート結果(一部抜粋)



補助第81号線に植えて欲しい植栽種(複数回答あり)
全回答者に占める割合



補助第81号線整備に期待する事項(複数回答あり)
全回答者に占める割合

協議会の主な活動内容

5

●沿道まちづくり協議会ニュースの発行



沿道まちづくりニュース第16号
(令和4年3月発行)

沿道まちづくりニュース第17号
(令和4年9月発行)

●沿道まちづくりホームページの更新

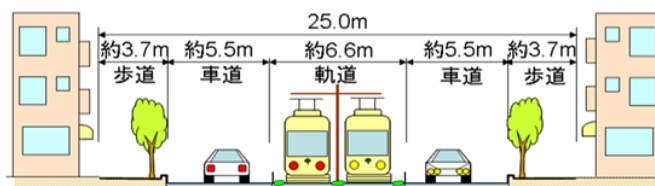


東池袋地区補助第81号線 沿道まちづくり協議会のホームページ <http://higasiike81.starfree.jp/>

私たちと一緒に沿道まちづくりを検討しませんか？

6

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

●お問合せ先

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
電話：03-5389-8232
メール：S0391802@section.metro.tokyo.jp

豊島区 都市整備部
地域まちづくり課 事業第1グループ
電話：03-3981-0489
メール：A0022706@city.toshima.lg.jp

※メールでのお問合せの際は、件名を「東池袋地区協議会について」としてください。

4. 事業報告会冊子に関するお問い合わせ先

| お問合せ先 | 電話番号 | メール |
|---------------------------------|--------------|---------------------------------|
| 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 | S0391802@section.metro.tokyo.jp |
| 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 | A0022706@city.toshima.lg.jp |

※メールでのお問合せの際は件名を「東池袋事業報告会資料について」としてください。

東京都第二市街地整備事務所のHPもご覧ください！

東京都第二市街地整備事務所 **検索**

