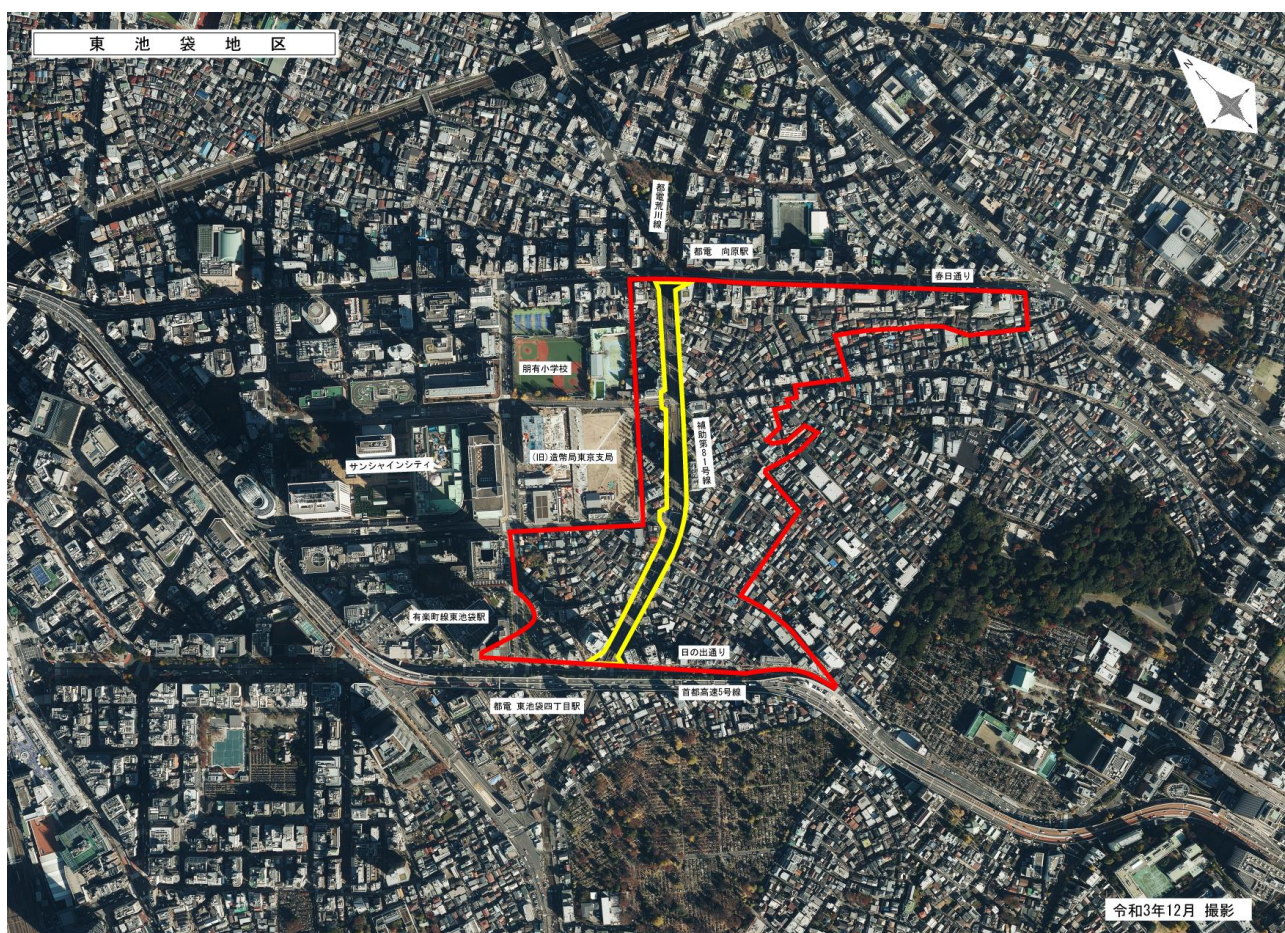


令和7年度 東池袋地区 「補助第81号線と沿道まちづくり」報告会



令和7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)補助第81号線(東池袋地区)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)………… P8
 - (3)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)…………P13
2. 沿道まちづくりの進捗状況と不燃化特区制度のご案内 ～豊島区の実践～
(豊島区都市整備部地域まちづくり課より)…… P18
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) … P25
4. 事業報告会冊子に関するお問い合わせ先…………… P28

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

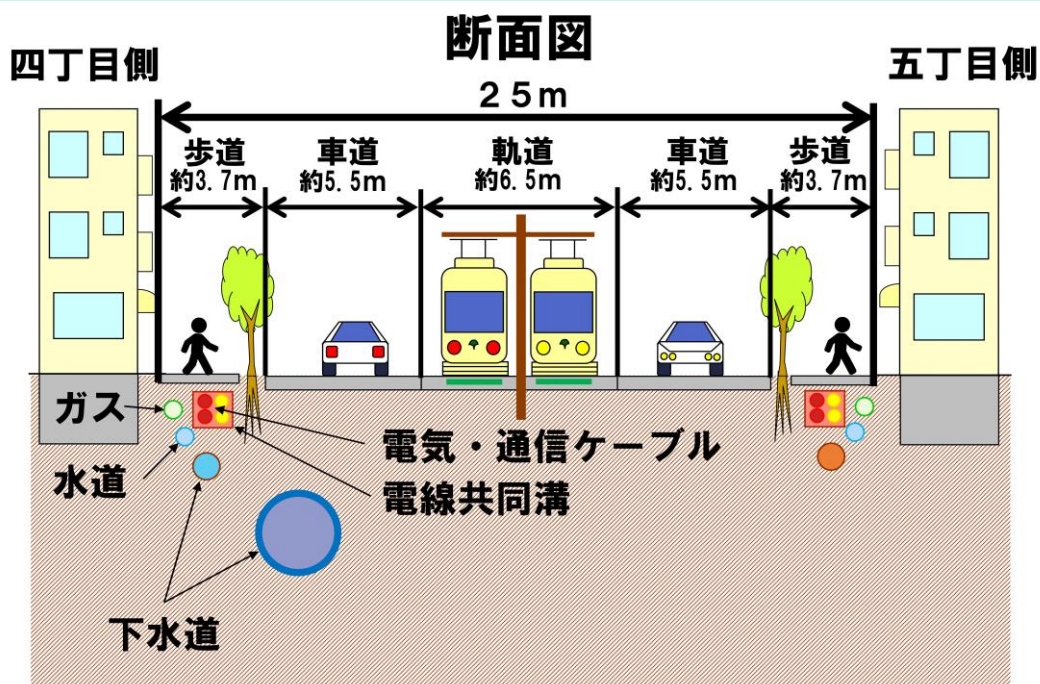
事業期間：平成17年度～令和11年度末



東京都第二市街地整備事務所が中心となり事業を進めています。

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. (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実施しています。

○ 街路整備

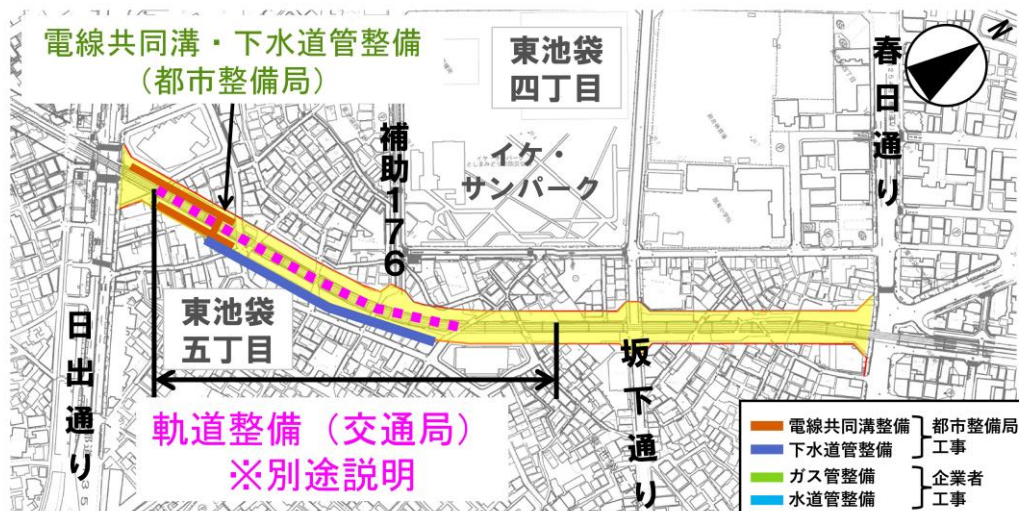
- ・ 下水道管整備
- ・ 電線共同溝整備
- ・ 供給管整備（水道・ガス）
- ・ 車道及び歩道整備

○ 軌道整備

(2) 今年度工事

4

- ・ 軌道整備を継続して行っています。
- ・ 下記において、電線共同溝、下水道管の整備を実施する予定です。



(3) 来年度工事

5

- ・下記にて、電線共同溝の整備を行う予定です。
- ・この他、水道、ガスパ管整備も実施する予定です。



(4) 全体工事工程

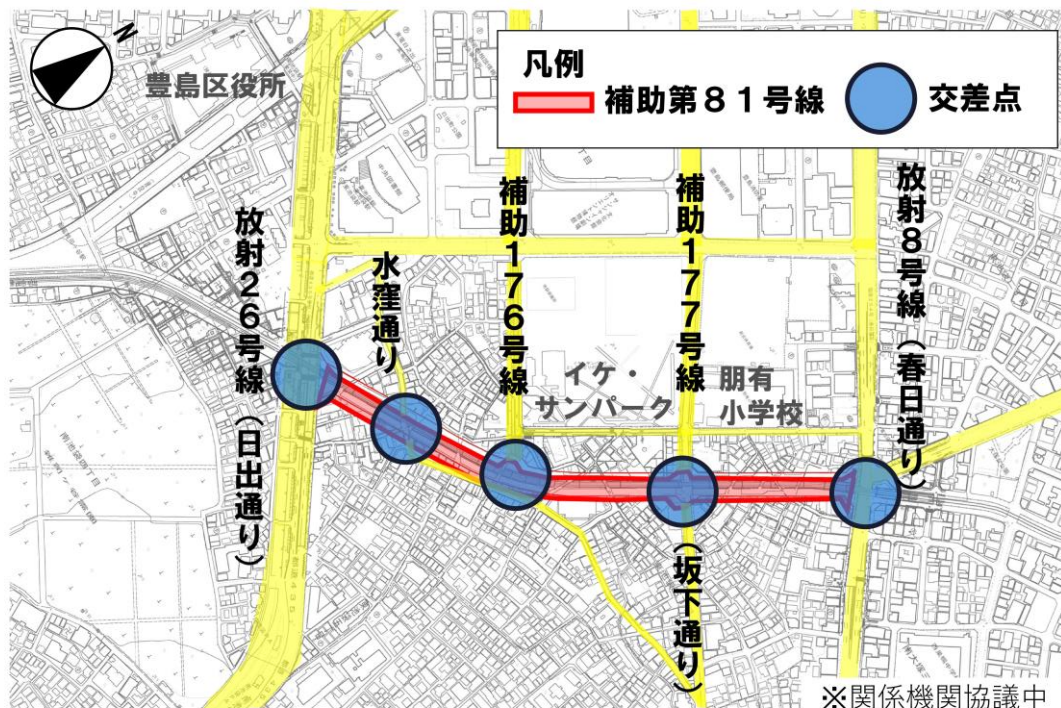
6

現時点

		令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度		
四丁目側	下水道・CCB	電共	電共	電共	入線・抜柱		完成（交通開放）	
	水道・ガス							
	街築・舗装							
軌道移設	Ⅱ期 （水窪・坂下工区）	接続部分の施工時期は調整中						
	Ⅲ期 （春日工区）							
	Ⅳ期 （日の出工区）		（建設局南池袋区間と同時施工）					
五丁目側	下水道・CCB	下水	下水 電共	電共	入線・抜柱			
	水道・ガス							
	街築・舗装							

2-2. 将来の交差点

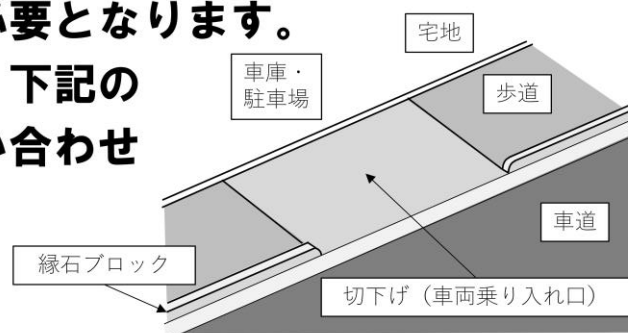
7



2-3. 歩道切下げの対応について

8

- ・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 03-5389-8224

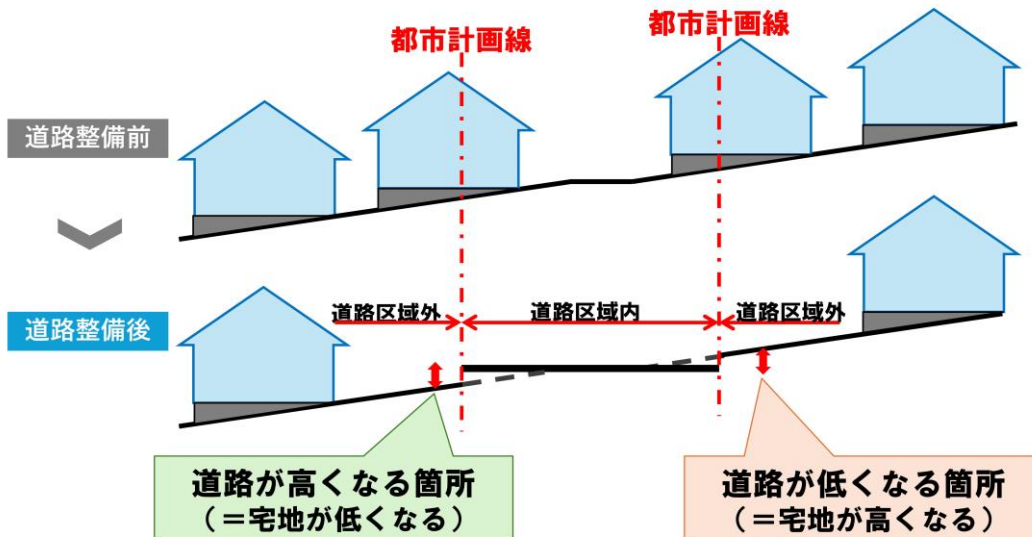
S0391803@section.metro.tokyo.jp

2-4. 高低差の対応について

9

(例)新設道路で擦り付けができず、高低差が発生する場合

※一例であり、
図はイメージです。



2-4. 高低差の対応について

10

※一例であり、写真はイメージです。(実際には道路に歩道が整備されます。)

道路が低くなる箇所
(=宅地が高くなる)



↑道路が宅地より低く、民地側に
擁壁やスロープを設置する例。

道路が高くなる箇所
(=宅地が低くなる)



↑道路が宅地より高く、民地側に
擁壁やスロープを設置する例。

2-4. 高低差の対応について

11

- ・補助第81号線の整備に伴い、宅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。
- ・高低差の対応が必要となる方には、**補助81号線の工事進捗に合わせて、都又は都の委託業者等から**ご連絡させていただきます。
- ・補助81号線及び補助81号線に接続する区道等に面して**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。
- ・ご不明点等は下記の連絡先までご相談ください。

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

S0391802@section.metro.tokyo.jp

3. 軌道緑化について

12

① 2019年4月から2024年3月まで実施
軌道緑化に適した品種の候補(9種類)を実際に植え、芝刈りや除草の回数を変えながら(実証実験)を行いました。

2023年10月に実施
希望する緑化種について、地元の意向を把握しました。

緑化種	件数	割合
省管理型コウライ芝	22件	37%
日本芝	38件	63%

省管理型コウライ芝を含む**日本芝を希望**される方が7割程度という結果でした。

② 軌道緑化の品種を、『**省管理型コウライ芝**』に決定しました！

【省管理型コウライ芝の特徴】

- ・省管理型コウライ芝は**日本芝の一種**です。
- ・葉の色が綺麗に発色します。
- ・葉の密度が高く、詰まった印象に仕上がります。
- ・マット状の芝を張り付けるため、短期間で軌道敷が覆われます。
- ・通常のコウライ芝と比べて、管理の手間が少なくなります。

④ これまでに下の赤線(—)の箇所で芝張りが終わりました。

令和3年1月10日撮影

③ 軌道緑化を進めています！

【軌道緑化の効果】

- ・街路樹と合わせて、**みどり豊かな都市景観を創出**します。
- ・**ヒートアイランド現象の緩和**の効果がります。
- ・光合成によって空気中のCO2を吸収するため、地球温暖化の原因となる**温室効果ガスの削減に貢献**します。

～事業用地における注意喚起について～

13



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～

14

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 03-5389-8224

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

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

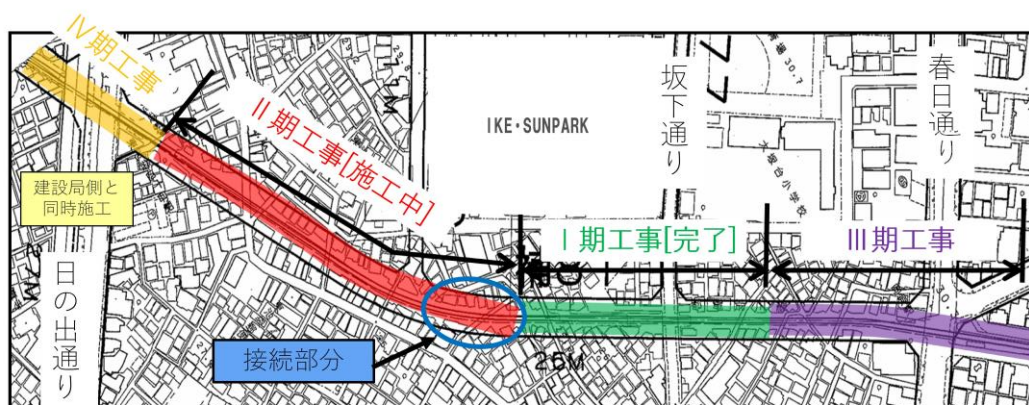
→計画道路の中心部へ軌道に移設
新設軌道(都電専用の軌道)を併用軌道化

→電車線柱を門形からセンターポール化

交通局は、都市整備局からこれら工事を受託

2. 全体工事予定

2



I 期工事：平成 30 年 1 月 31 日完了

II 期工事：(軌道その 2 工事) 令和 2 年 1 2 月～令和 8 年 1 月 (施工中)
(電気その 2 工事) 令和 3 年 8 月～令和 8 年 4 月 (施工中)

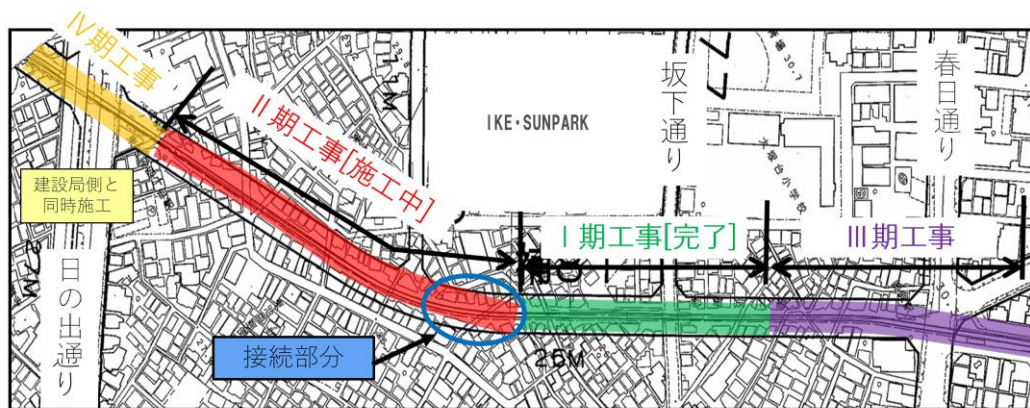
接続部分：(軌道及び電気工事) 工事時期調整中

III 期工事：(軌道及び電気工事) 令和 8 年度～(施工予定)

IV 期工事：(軌道及び電気工事) 令和 8 年度～(施工予定)

2. 全体工事予定（接続部）

3



※一期工事と二期工事の接続部分について、工事を予定しています

現在実施中

- ・ 施工方法検討（新しい構造の線路の敷設に関する詳細）

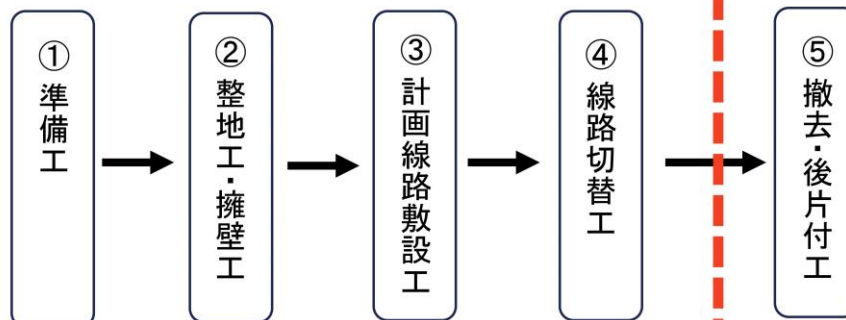
3. II期工事（軌道その2）の概要

4

◎工事概要

計画道路の中心部に、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



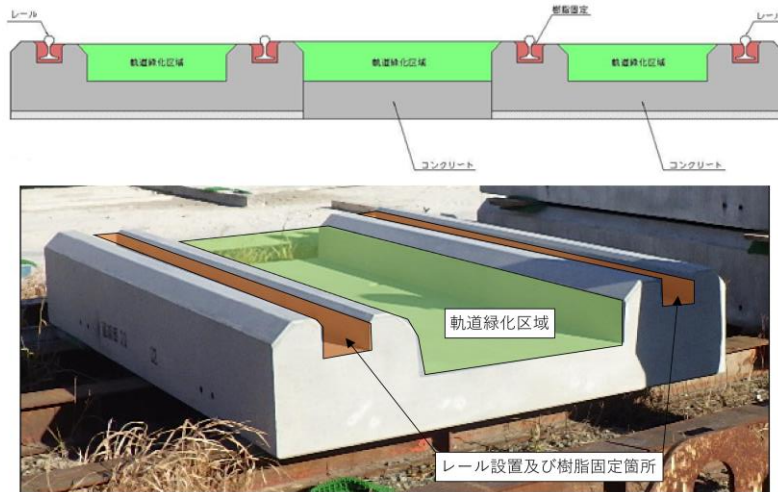
接続部分（仮線路と計画線路が重複する部分）を除き完了

4. インファンド軌道とは

5

インファンド軌道とは
コンクリート製の土台に設けられた溝に樹脂を流し込んでレール
を固定する構造

横から見た図面

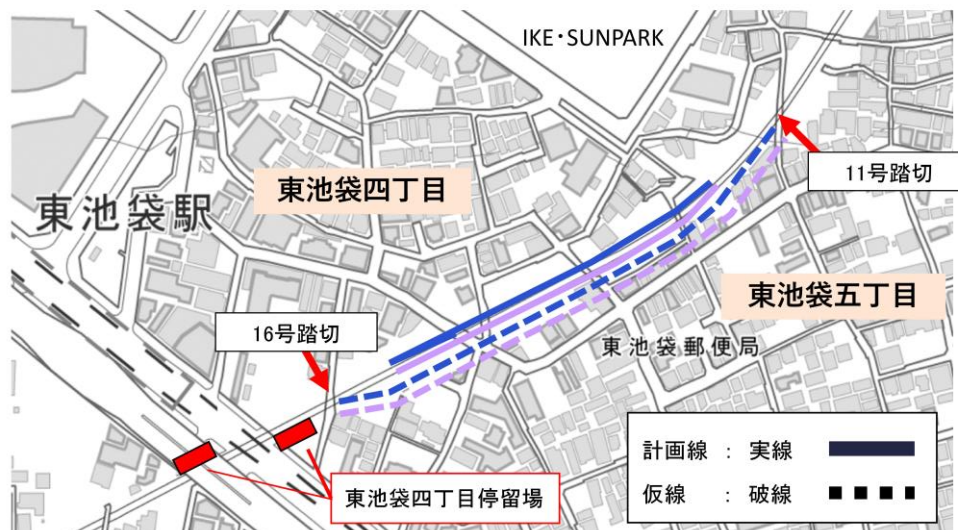


5. 本線への切り替え

6

大塚方面 令和7年3月切替工事完了

早稲田方面 令和7年9月切替工事完了



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

6. 今後の作業（予定）

7

撤去・後片付工（施工イメージ）



撤去工（レール）



撤去工（マクラギ）

7. Ⅲ期工事について

8

Ⅲ期工事 当初予定スケジュール

	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
Ⅲ期工事	設計・協議				
			工 事		

R7.1月に工事契約できる予定であったが、契約に至らなかった（不調）

契約不調理由

入札に参加した業者が1社しかおらず、
その業者が入札を辞退したため

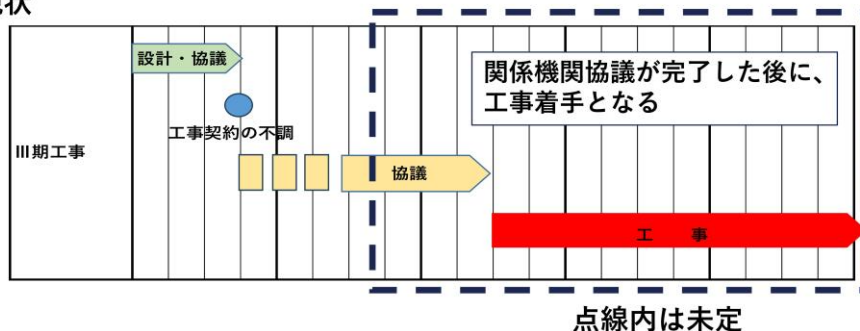
7. Ⅲ期工事について

9

Ⅲ期工事 当初予定スケジュール



現状



関係機関協議先：認可者（国土交通省）、事業主体（都市整備局）
道路管理者（建設局）、交通管理者（警察）など

～お問い合わせ～

10

交通局 志村保線管理所
荒川保線担当

03-3800-6979

交通局 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) 補助第176号線の整備について

1. 事業の概要

1

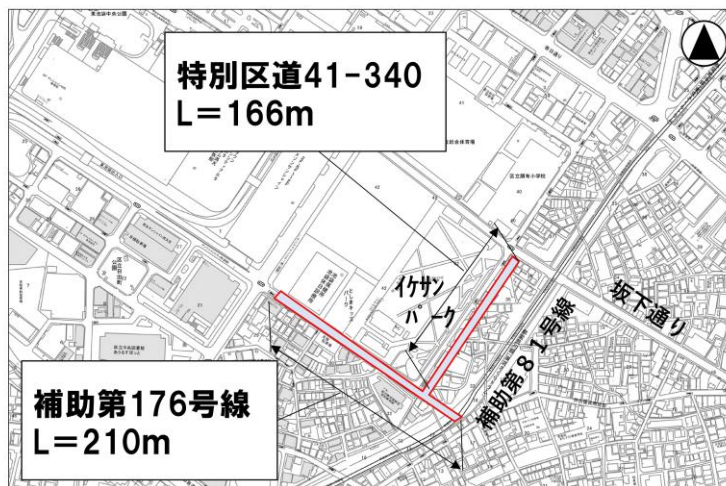
■事業の目的

防災公園街区整備事業の一環として造幣局跡地周辺を無電柱化した道路整備を行い、避難経路を確保し、安心安全な街づくりを行う。

■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～令和6年度上半期：電線共同溝設置工事
- ②令和6年度下半期～令和8年度：電気・通信引込管路工事
- ③令和9年度：街築工事
- ④補助第81号線整備後：補助第176号線**延伸部**整備予定

①②③令和4年～令和9年度



④補助第81号線整備後（予定）



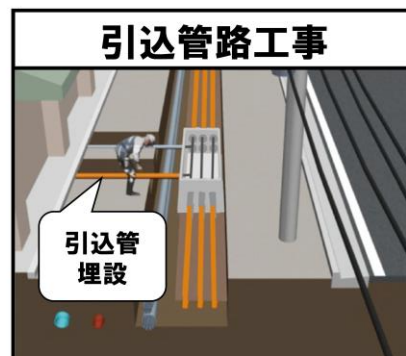
3. 整備の概要

3

■道路整備工事

①令和4年度～令和6年度(上半期)

- ・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(下半期)～令和8年度

- ・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。

③令和9年度

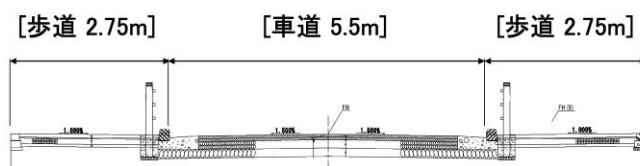
- ・街築工事(豊島区工事)
新たに歩道を設置し、インターロッキング舗装を行います。歩車道を分離し、無電柱化した道路を整備します。

4. 道路の概要

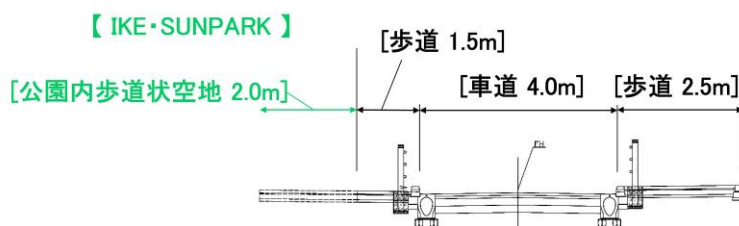
4

■標準断面図

【補助第176号線 全幅11m】



【特別区道41-340 全幅8m】



5. 補助第176号線 整備イメージ

5

■整備後



6. 補助第176号線 完成イメージ

6

■整備後



至補助第81号線

7. 整備スケジュール

7

	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	令和10年度	令和11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								
延伸部								

－お問い合わせ先－

8

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

2. 沿道まちづくりの進捗状況と不燃化特区制度のご案内 ～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、計画し、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



まちづくりビジョン

1

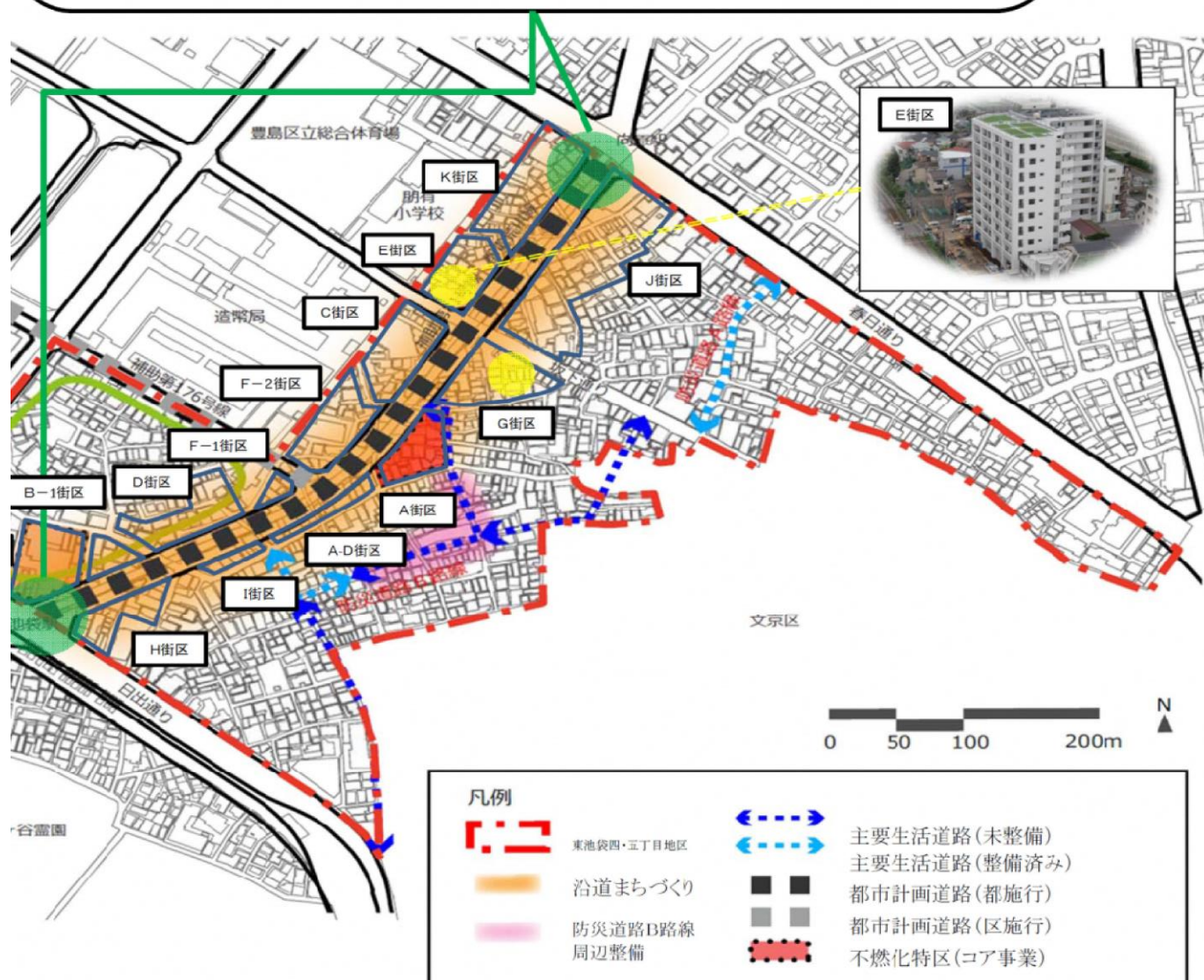
化の促進と建物の不燃化による延焼遮断帯の形成を図り、広場や道路空間の確保、安全で住みよく四季を感じられるまちの実現を目指す。

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



2. 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



3. 造幣局南地区のまちづくり

3



基本方針

災害に強いまちづくりを行うため、面的な市街地更新を行う

高層建物エリア

高度利用化による空地創出で防災性を向上

中低層建物エリア

静かな住環境の実現、補助81号線沿線の延焼遮断帯としての機能

個別利用区

従前の権利が個別の土地に権利変換され、自身で耐火性のある建物を再整備

動線

防災公園への避難動線や、地域間をつなぐ交流動線、地区全体での歩行者ネットワーク形成

※ 配置イメージ(案)であり、決定したものではありません。東池袋四丁目中央地区防災街区整備事業協議会 第5回検討会資料抜粋

4. 東池袋五丁目公園 現況

4



5. 東池袋五丁目公園 施設案内

5



6. 不燃化特区の助成制度は令和7年度まで

6



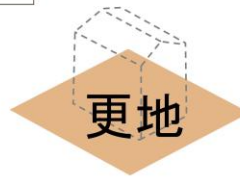
不燃化特区 5地区 で実施中
助成制度は令和7年度まで
(令和7年12月26日までに交付申請書の提出が必要)

7. 老朽建築物除却助成 (令和7年度まで) 7

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を超過したもの
- ・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)】

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

8. 戸建建替え促進助成（令和7年度まで）8

建替え前



建替え後



【助成対象】

※事前に区の審査が必要

除却費

- ・耐用年数の3分の2を超過したもの
- ・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

設計費及び工事監理費、建築工事費

- ・耐火建築物等又は準耐火建築物等
- ・建替え後に耐火性能が向上する建築物

【助成額】

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	地上1～3階の登記床面積に応じて区が定める額			
+				
建築工事費	地上1～3階の登記床面積と耐火性能に応じて区が定める額			

9. 助成金手続きの流れ9

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

**※取り壊す前に
区の審査が必要**

②助成対象確認通知書

建物の取り壊し・建築

工事完了後

③助成金交付申請書

区で審査

④助成金交付決定通知書

⑤請求書

⑥助成金振込

助成金受領

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80回	令和7年 3月5日(水) 午後7時～	・補助第81号線（東池袋工区）の工事について ・豊島区新基本構想・基本計画（案）について 他
第81回	令和7年 6月16日(月) 午後7時～	・補助第81号線（東池袋地区）の工事について ・81まちづくりフェスタ！2025（事業普及啓発活動）について ・豊島区基本構想・基本計画について 他
第82回	令和7年 10月1日(水) 午後7時～	・事業普及啓発活動について ・事業報告会について ・協議会の再編について 他



第82回まちづくり協議会の様子



としまDOK I ☆ 防災フェス 2025への出展

●まちづくり協議会活動の周知活動

協議会の主な活動内容

3

- としまDOK I ☆彡DOK I 防災フェス2025への出展
令和7年10月13日（月・祝）10時～15時

当日の様子



パネル展示
（将来イメージ）



パネル展示
（補助第81号線の事業概要）



アンケート・ぬり絵



子ども向けクイズ

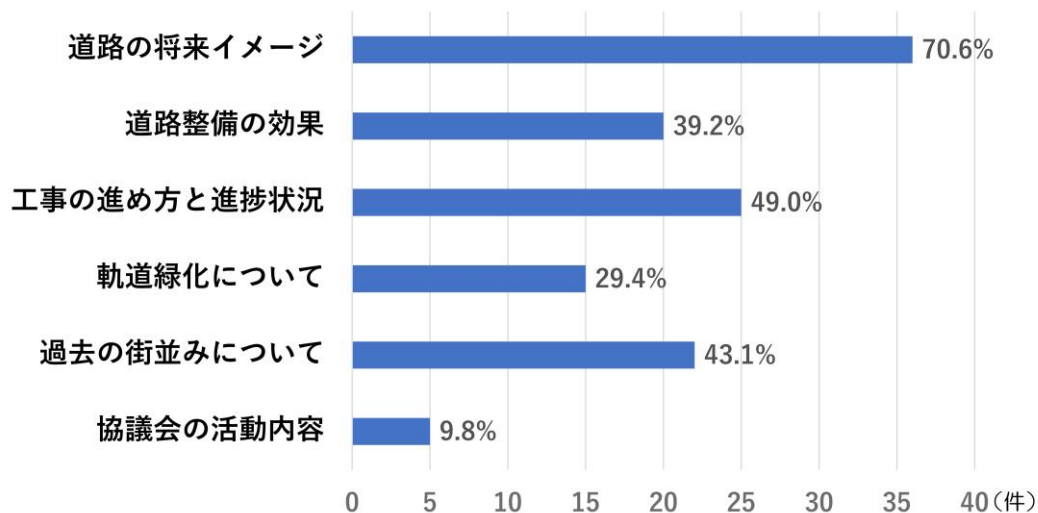
協議会の主な活動内容

4

- としまDOK I ☆彡DOK I 防災フェス2025への出展

アンケートの主な回答 ※51名の方にご回答いただきました

知ることができて良かった内容



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19号（令和6年12月発行）

●沿道まちづくりホームページの更新



HPはこちらから

・東池袋地区補助第81号線 沿道まちづくり協議会

リンク：<https://www.higasiike81.jp/>

二次元コード：右画像を読み取りご覧になれます



▲二次元コード

●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

