

4. 市街地再開発事業

(1) 市街地再開発事業の概要

市街地再開発事業は、低層の木造建築物などが密集して災害の危険があるような地区において、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図るために、建築物に併せて公共施設の整備を行うものです。また、権利変換という権利調整手法によって事業を進める第一種市街地再開発事業と、用地買収によって事業を行う第二種市街地再開発事業とに区別されます。

(2) 東池袋四丁目地区市街地再開発事業

豊島区においては、東池袋四丁目で再開発地区計画を決定し、組合施行による東池袋四丁目地区市街地再開発事業が、その北側で都市再生機構施行による東池袋四丁目第2地区市街地開発事業が行われ、ともに完了しています(ともに第一種市街地再開発事業)。

事業の概要及び経緯は、次のとおりです。

① 地区計画による街づくり方針(概要)

- ア. 位置：豊島区東池袋四丁目及び南池袋二丁目各地内(P78 図表 2-1-50 参照)
- イ. 面積：約 2.7ha
- ウ. 目的：池袋副都心整備の一環として、商業、業務や文化、居住等の複合的な機能を備えた良好な市街地を形成する。
- エ. 方針：
 - ・土地利用の方針：商業、業務機能及び文化、交流等の都市機能の拡充と利便性の高い都市型住宅の確保を図る
 - ・公共施設等の整備の方針：都市計画道路補助 175 号線や地下広場、地下通路、広場等を整備する。
 - ・建築物の整備の方針：建築物の用途制限、容積率の最高限度及び建築物の形態又は意匠の制限を定める。

② 市街地再開発事業の計画

ア. 東池袋四丁目地区の概要

(ア) 施行者	東池袋四丁目地区市街地再開発組合
(イ) 位置	豊島区東池袋四丁目及び南池袋二丁目各地内
(ウ) 施行区域面積	約 1.6ha
(エ) 敷地面積	約 9,400 m ²
(オ) 建築面積	約 4,100 m ²
(カ) 延べ床面積	約 98,700 m ²
(キ) 階数及び高さ	<業務棟> 地上 15 階、塔屋 1 階、地下 2 階 約 80m <住宅棟> 地上 42 階、塔屋 2 階、地下 2 階 約 145m
(ク) 用途	事務所、店舗、住宅(555 戸)、駐車場、公益施設

(ケ) 公共施設 都市計画道路補助 175 号線、区画道路 1 号、広場(約 1,400 m²)

<平成 19 年 1 月 31 日工事竣工(平成 20 年 1 月 11 日事業完了)>

イ. 東池袋四丁目第 2 地区の概要

(ア) 施 行 者 独立行政法人 都市再生機構
 (イ) 位 置 豊島区東池袋四丁目の一部
 (ウ) 施行区域面積 約 1.1ha
 (エ) 敷 地 面 積 約 5,800 m²
 (オ) 建 築 面 積 約 2,900 m²
 (カ) 延 べ 床 面 積 約 79,200 m²
 (キ) 階数及び高さ 地上 52 階、地下 2 階約 190m
 (ク) 用 途 住宅(608 戸)、事務所、店舗、駐車場
 (ケ) 公 共 施 設 都市計画道路補助 175 号線、区画道路 2 号、都市計画公園「日出町公園」改修(約 0.16ha)

<平成 23 年 1 月事業完了>

③ 事業の経緯

共 通	東池袋四丁目地区	東池袋四丁目第 2 地区
昭和 63 年 7 月 「東池袋四丁目再開発協議会」設立	平成元年 10 月 「東池袋四丁目地区市街地再開発準備組合」設立	
平成 2 年度 街区整備計画(都市活力再生拠点整備事業、約 6.3ha)策定及び A 調査(基礎調査、約 2.6ha)実施		
平成 3 年度 調査(事業推進計画、約 2.6ha)実施		
平成 4 年 2 月 「街区整備計画(都市活力再生拠点整備事業)」変更		平成 4 年 5 月 「東池袋四丁目 D 地区(第 2 地区)の再開発を考える会」設立
平成 5 年 8 月 ・再開発地区計画の都市計画決定の告示 ・高度利用地区の都市計画決定の告示	平成 5 年 8 月 東池袋四丁目市街地再開発事業関連都市計画 告示 ・東池袋四丁目地区第一種市街地再	平成 5 年 8 月 「東池袋四丁目第 2 地区市街地再開発協議会」設立

<p>平成 8 年 5 月 再開発促進地区(2 号地区)指定(東池袋 四丁目地区)</p> <p>平成 16 年 5 月 東池袋四丁目地区地区計画変更</p>	<p>開発事業・高度利用地区 ・東池袋四丁目地区再開発計画・都 市計画道路 175 号線の変更</p> <p>平成 6 年 11 月 東池袋四丁目地区市街地再開発組 合認可(地権者数：所有者 66 人、 借地権者 49 名)</p> <p>平成 13 年 5 月 東池袋四丁目地区第一種市街地再 開発事業都市計画変更</p> <p>平成 13 年 7 月 東池袋四丁目地区市街地再開発組 合「定款及び事業計画変更」につい て東京都知事認可</p> <p>平成 14 年 6 月 東池袋四丁目地区市街地再開発組 合「事業計画変更」について東京都 知事認可</p> <p>平成 14 年 11 月 東池袋四丁目地区市街地再開発組 合「権利変換計画」について東京都 知事認可</p> <p>平成 16 年 2 月 ・東池袋四丁目地区市街地再開発組 合「事業計画変更」について東京都 知事認可 ・東池袋四丁目地区市街地再開発組 合「権利変換計画変更」について東 京都知事認可 ・東池袋四丁目地区市街地再開発事</p>	<p>平成 8 年 6 月 「東池袋四丁目第 2 地区市街地 再開発準備組合」設立</p> <p>平成 13 年 8 月 東池袋四丁目第 2 地区市街地 再開発準備組合、都市基盤整 備公団による第一種市街地再 開発事業の施行要請</p> <p>平成 14 年 4 月 「東池袋四丁目第 2 地区市街地 再開発準備組合」解散 「東池袋四丁目第 2 地区権利者 協議会」設立</p> <p>平成 16 年 5 月 「東池袋四丁目第 2 地区第一種 市街地再開発事業」都市計画 決定</p> <p>平成 18 年 1 月 「東池袋四丁目第 2 地区第一種 市街地再開発事業」事業計画認 可</p> <p>平成 18 年 6 月 「東池袋四丁目第 2 地区第一種</p>
---	--	---

	<p>業建築工事着工</p> <p>平成 19 年 1 月</p> <ul style="list-style-type: none"> 東池袋四丁目地区市街地再開発組合「定款及び事業計画変更」について東京都知事認可 東池袋四丁目地区市街地再開発事業建築工事完了 <p>平成 20 年 1 月</p> <p>東池袋四丁目地区市街地再開発事業完了(組合解散)</p>	<p>市街地再開発事業」事業計画変更認可</p> <p>平成 18 年 11 月</p> <ul style="list-style-type: none"> 「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」権利変換計画認可 特定業務代行者入札 <p>平成 18 年 12 月</p> <p>都市再開発法第 108 条保留床取得者公募入札</p> <p>平成 19 年 10 月</p> <p>「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」建築工事着工</p> <p>平成 20 年 8 月</p> <p>「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」事業計画変更認可</p> <p>平成 22 年 3 月</p> <p>「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」事業計画変更認可</p> <p>平成 22 年 9 月</p> <p>「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」権利変換計画変更認可</p> <p>平成 23 年 1 月</p> <p>事業完了</p>
--	--	--

図表 2-1-50 東池袋四丁目再開発区域図

