

東池袋四丁目第2地区の定点写真

〈ライズシティ池袋エアライスタワー屋上から撮影〉



●平成19年5月撮影



●平成19年9月撮影



●平成19年11月撮影



●平成20年4月撮影



●平成20年6月撮影



●平成20年11月撮影



●平成21年7月撮影



●平成21年11月撮影

東池袋四丁目第2地区

●事業の沿革

- 平成5年8月 ● 東池袋四丁目地区 再開発地区計画決定
「東池袋四丁目第二地区再開発協議会」発足
- 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)
- 平成8年6月 ● 「東池袋四丁目第二地区市街地再開発準備組合」設立
- 平成13年6月 ● 準備組合から豊島区及び都市基盤整備公団
(現 独立行政法人都市再生機構)に対して、公団施行を要請
- 平成13年8月 ● 豊島区から公団に対して、公団施行を要請
- 平成14年4月 ● 第一種市街地再開発事業(公団直接施行)の地区採択
東池袋四丁目第二地区権利者協議会設立
- 平成14年6月 ● 公団東池袋再開発事務所の開設
- 平成16年5月 ● 東池袋四丁目地区地区計画変更及び東池袋四丁目
第2地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定
- 平成16年6月 ● エントリー事業者募集
- 平成18年1月 ● 事業計画認可
- 平成18年11月 ● 権利変換計画認可
- 平成19年10月 ● 工事着工
- 平成23年1月 ● 工事竣工
- 平成23年3月 ● 事業完了(予定)



●第2地区・アウルタワー
(平成22年12月撮影)

独立行政法人 都市再生機構
東京都心支社 東池袋都市再生事務所

〒171-0022 東京都豊島区南池袋2-30-17 朝日生命南池袋ビル5階
TEL.03-3983-9921 FAX.03-3983-9925 <http://www.ur-net.go.jp/>

※当パンフレットに記載の内容・図面等は平成23年1月現在のものであり、今後変更になる場合があります。

※当パンフレットは再生紙を使用しています。 2011.1

OWL TOWER

東池袋四丁目第2地区第一種市街地再開発事業



街に、ルネッサンス



●アウルタワー外観写真(平成22年12月撮影)は、一部CG加工していますので実際とは異なります。

●航空写真(平成22年12月撮影)

池袋再生への取り組み

池袋駅の東南約700mに位置する東池袋四丁目地区は、北側にサンシャインシティや首都高速道路5号池袋線東池袋ランプ、南西側約100mで東京メトロ有楽町線東池袋駅に近接する立地条件にあります。当地区を含む池袋駅周辺のまちづくりにおいて、池袋副都心整備ガイドプランが策定されており、アウルタワーはこうした池袋副都心における都市再生のリーディングプロジェクトとして誕生しました。



東池袋

アウルタワー

サンシャイン60

JR池袋駅

JR山手線

グリーン大通り

エアライスタワー

ライズアリーナビル
あうるすぽっと

首都高速5号線

豊島区役所

春日通り

池袋駅

東京メトロ副都心線

豊島区新庁舎建設地

環状5の1号線 (整備中)

東池袋駅

東池袋四丁目

補助81号線 (整備中)

雑司ヶ谷

雑司ヶ谷公園

護国寺

護国寺駅

大塚駅

大塚

向原

都電荒川線

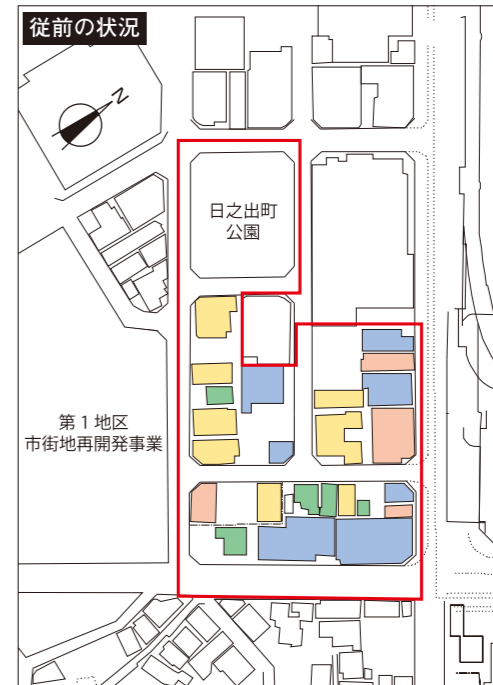
新大塚駅



- <池袋周辺の上位計画>
- 東池袋四丁目第2地区**
 - 副都心整備基本計画リーディングプロジェクト(区)**
働き・住み・学び・交歓する場の複合的な整備を目指す生活・交流のひとつの舞台をつくるモデルプロジェクト。
 - 東池袋四丁目地区 地区再生計画(国)**
都市計画道路・公園等の都市基盤施設を整備することにより、地区の防災性の向上と土地の高度利用を図る。
 - 防災都市づくり推進計画 重点整備地域(都)**
地区の防災性の向上のため、優先的かつ緊急に整備を図る地域。
 - 都市計画マスタープラン 特定地区(区)**
副都心の一翼を担う立地条件にふさわしい土地の有効利用をはかり、商業、業務、居住などの複合的な機能を備えた地区として整備する。
 - 再開発促進地区(2号地区/都)**
市街地再開発事業を実施することにより、周辺地域の街づくりと調和した池袋副都心の整備を先導する地区。
 - 住宅マスタープラン 特定促進地区(都)**
東京都の住宅マスタープランにおいて、都心居住の推進を目指す特定促進地区に指定。
 - 街並み再生地区**
大規模低未利用地(小学校跡地)等を活用し、幹線道路の沿道にふさわしい街並み景観を形成していく。

四丁目地区のまちづくり

東池袋四丁目地区は、サンシャインシティと、首都高速道路及び東池袋駅間の約2.7haの区域。恵まれた地理的・交通条件にありながら、地区内は道路が狭く、また木造住宅が多いなど、防災面に課題を抱え、土地の有効利用という課題を抱えてきました。そこで都市計画道路の整備と併せ、立地条件にふさわしい都市機能の更新を図り、池袋副都心の一翼を担うリーディングプロジェクトとして計画がスタートしました。



建物用途現況	
用途	棟数
事務所	7
併用住宅	4
共同住宅	8
戸建住宅	5
合計	24

土地利用の現況	
	面積
宅地	約5,815㎡
公共施設	計約5,127㎡
道路	約3,511㎡
公園	約1,617㎡
合計	約10,943㎡

権利関係者数	
種別	人数
土地建物所有者	8人
土地所有者	6人
建物区分所有者	52人
借地権者	13人
借家人	87人
合計	166人

●事業地区(平成22年12月撮影)

●事業地区(平成16年5月撮影)

東池袋四丁目地区の回遊性を高める、人と緑のネットワーク

■ 東池袋四丁目地区の地区計画の概要

第1地区と第2地区の一体開発により 居住環境・都市機能を総合的に整備

東池袋四丁目地区は、平成19年1月に竣工した組合施行地区（通称第1地区）と第2地区を一体とした都市計画による第一種市街地再開発事業地区です。周辺地域の街づくりと調和した、池袋副都心の整備を先導する地区として、商業、業務や文化、居住など複合的な機能を備えた街づくりが進められました。

街路樹と緑、オープンスペースが連なる 緑と歩行者のネットワーク

新市街地形成の軸になるのが東池袋駅から第1地区と第2地区を経由してサンシャインシティを結ぶ地下プロムナード。面を支える緑のネットワークでは、幅員12mの地区南東側道路を18mに拡幅し、緑が茂る並木道とする都市計画道路補助175号線や、幅員8mの区画道路2号を整備しました。地区内西側の日之出町公園の改修と合わせて一体的に整備することにより、池袋副都心にふさわしい快適な歩行空間を創り出しています。



●サンシャイン60通りのにぎわい



●地下プロムナード(第2地区)



●あうるすぽっと(第1地区:ライズアリーナビル 2・3階)



●日之出町公園 (平成22年12月撮影)



○東京都市計画地区計画の変更(平成16年5月20日豊島区告示第111号)

名称	東池袋四丁目地区地区計画	面積	約2.7ha	地区計画の目標	池袋副都心整備の一環として、商業・業務や文化、居住などの複合的な機能を備えた、良好な市街地の形成を目指す。
位置	豊島区東池袋四丁目及び南池袋二丁目各内	区域の整備・開発及び保全に関する方針		再開発等促進区	
公共施設等の整備の方針		建築物等の整備の方針		面積	土地利用に関する基本方針
新たな土地利用を支える都市基盤施設を計画的に整備するため、公共施設等の整備方針を次のように定める。 1. 街区整備と一体的に都市計画道路補助線街路175号線や区画道路を整備し、地区周辺の交通利便性の向上を図る。 2. 地下鉄駅コンコースなどの周辺地下空間との接続に配慮した地下広場や地下通路を整備し、既存の歩行者空間の補完、体系化を図る。 3. 広場、緑地、緑道、緑豊かな歩行者空間を整備するとともに、都市計画公園の改修を行うことにより、連続した緑と潤いのあるオープンスペースを創出し、市街地環境の整備改善を図る。		複合市街地にふさわしい土地利用を図り、魅力ある都市空間を創出するため、建築物に関する整備の方針を次のように定める。 1. 建築物と公開空地が一体となり、健全で賑わいのある空間を創出するため、建築物の用途の制限を定める。 2. 周辺地域との調和を図り、また、複合用途の土地利用を促進するため、地区の区分及び建築物の用途に応じた容積率の最高限度を定める。 3. 道路と一体となった歩道状空地や緑化スペースなどを確保し、ゆとりと潤いのある都市空間を形成するため、壁面の位置の制限を定める。 4. 都市環境の質的向上に資するような建築計画を誘導するため建築物の形態又は意匠の制限を定める。		約2.7ha	賑わいのある複合市街地の形成を図るため、土地利用の基本方針を次のように定める。 1. 市街地再開発事業などの活用により都市基盤やオープンスペースを整備し、土地の健全で合理的な高度利用を行なう。 2. 商業・業務機能の立地誘導により、副都心機能の強化を図るとともに、文化、交流などの都市機能の拡充を図る。 3. 居住機能を計画的に誘導することにより、利便性の高い都市型住宅の確保を図る。
主要な公共施設の配置及び規模					
1. 緑地 (約450㎡) 2. 広場 (約1,500㎡) 3. 緑道1号 (幅員約10m、延長約65m) 4. 緑道2号 (幅員約10m、延長約70m) 5. 地下広場 (約1,200㎡) 6. 地下通路1号 (幅員約6m、延長約40m) 7. 地下通路2号 (幅員約6m、延長約30m) 8. 地下通路3号 (幅員約6m、延長約90m)					

人の流れに活気をもたらす商業・オフィス・居住の複合施設

■ 東池袋四丁目第2地区第一種市街地再開発事業の概要

複合的な都市機能の魅力にあふれた都心居住を実現

「アウルタワー」と命名された第2地区の施設建築物は、高さ189m、地上52階建てで、東池袋地域ではサンシャイン60に次ぐ高さです。7階から52階までの上層階を総戸数約608戸の住宅とし、2階から6階は事務所などのビジネスフロア、1階と地下1階は店舗の施設としています。住宅及び施設の保留床については、再開発共同事業者エントリー制度を活用して民間事業者の参画が図られました。

地下プロムナードの開通により便利で快適な歩行空間が誕生

アウルタワーの竣工により、東池袋駅とライズシティを結んでいた地下プロムナードがアウルタワー～サンシャインシティまで開通しました。地下プロムナードと、アウルタワーの地階や1階にある商業施設ゾーンとを結びつけるのが半地下の開放空間サンクンガーデン。東池袋駅が利用しやすく、サンシャインシティからサンシャイン60通りに回遊するルートが誕生することによって、人の流れが円滑になるなど、交通利便性が格段に向上し、周辺地域一帯の活力アップが期待できます。



サンクンガーデン

東京メトロ有楽町線東池袋駅から、第1地区の地下広場及び当地区を経由してサンシャインシティまで繋がる地下プロムナードは、半地下のサンクンガーデンから地上に出ることができます。



地下プロムナード

東池袋駅に直結する地下プロムナードが完成しました。第2地区の施行地域では、ゆったりと幅員6m、長さ74mです。今後は多くの人が行き交う歩行空間になります。

都市計画の内容

○東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定(平成16年5月20日豊島区告示第112号) []内は全幅員を示す。

名称		東池袋四丁目第2地区第一種市街地再開発事業			
施行区域面積		約1.1ha			
公共施設の 配置及び 規模	道路	種別	名称	規模	
		幹線道路	都市計画道路 補助幹線街路第176号線	幅員 5.5m[11.0m]、延長 約95m	整備済
		幹線道路	都市計画道路 補助幹線街路第175号線	幅員18.0m[18.0m]、延長 約90m	拡幅整備
		区画道路	特別区道 41-470	幅員 3.0m[6.0m]、延長 約70m	整備済
		区画道路	特別区道 41-490	幅員 4.0m[8.0m]、延長 約45m	整備済
		区画道路	特別区道 41-500	幅員 6.0m[6.0m]、延長 約45m	整備済
		区画道路	特別区道 41-520	幅員 4.0m[8.0m]、延長約140m	整備済
		区画道路	区画道路 2号	幅員 8.0m[8.0m]、延長 約40m	新設
建築物の 整備	街区番号 1	建築面積	延床面積(容積対象面積)	主要用途	高さの限度
		約2,700㎡	約82,400㎡(約56,200㎡)	住宅、事務所	GL+195m
建築敷地の 整備	街区番号 1	建築敷地面積	整備計画		
		約5,800㎡	都市計画東池袋四丁目地区地区計画内にあり		
住宅建設の目標	戸数	延床面積	備考		
		約670戸	約64,700㎡		

●アウルタワー オフィスエントランス(B1F)

地上52階建ての超高層ビル「アウルタワー」



●航空写真(平成22年12月撮影)

■アウルタワーの概要

所在地:東京都豊島区東池袋四丁目90番(地番)
 名称:アウルタワー
 建築敷地面積:約5,800㎡
 床面積:容積対象 約56,014㎡(計画容積率:約970%)
 住宅 約39,200㎡(住戸数:608戸)
 事務所 約4,870㎡
 店舗 約500㎡
 階数:地上52階、地下2階
 高さ:約189m
 建物竣工:平成23年1月
 施工者:独立行政法人都市再生機構

※専用床面積

住宅 7~52F



●住宅エントランス(1F)

オフィス 2~6F



●オフィスエントランス(1F)

店舗 B1F・1F

「アウルタワー」名称決定の経緯

施設建築物の名称「アウルタワー」は、権利者の発案により、権利者からの投票を経て選定されたものです。「アウル = ふくろう」は、福籠、不苦労、富来勞などと書いて、大変縁起がいいものとされており、当地区の将来的な発展を祈念してつけられた名称です。



ふくろうのオブジェ

サンクンガーデンや地下プロムナードに、豊島区とつながりの深いふくろうのオブジェが並んでいます。それぞれ豊かな表情で道行く人の眼を楽しませてくれます。

