

池袋本町四丁目1・2番地区防災街区整備事業の都市計画手続きについて

池袋本町四丁目1・2番地区においては、令和6年6月5日に、池袋本町四丁目1・2番地区防災街区整備事業準備組合から企画提案書が提出された。これを受けて区は、まずは都市計画法第16条に基づき、池袋本町地区地区計画の変更原案を報告する。

1. 決定・変更する都市計画

- (1) 新たに決定する都市計画：池袋本町四丁目1・2番地区防災街区整備事業
- (2) 変更する都市計画：特定防災街区整備地区
- (3) 変更する都市計画：池袋本町地区地区計画

2. 都市計画法16条に基づく原案の公告・縦覧・意見募集

- ・都市計画原案の種類：池袋本町地区地区計画
- ・公告日：令和6年7月25日（木）
- ・縦覧期間：令和6年7月26日（金）～8月8日（木）2週間
- ・意見書の提出期間：令和6年7月26日（金）～8月15日（木）3週間
- ・縦覧場所・意見書提出先：豊島区都市整備部都市計画課（豊島区役所6階）
- ・意見書を出せる方：地区計画区域内の土地建物所有者及び利害関係者

3. 池袋本町四丁目1・2番地区防災街区整備事業の概要

都市計画道路沿道の共同化事業を促進させることは、延焼遮断帯の軸となる都市計画道路とともに、震災時の延焼遮断帯機能に加え、避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどが確保された安全なまちが形成される。また、木密地域の防災性を向上させ都市計画道路事業で移転を余儀なくされた方の受け皿として、地域の住民が住み続けられる効果を期待される。

池袋本町四丁目1・2番地区防災街区整備事業準備組合から提出された企画提案の概要を次に示す。



図3-1 イメージパース

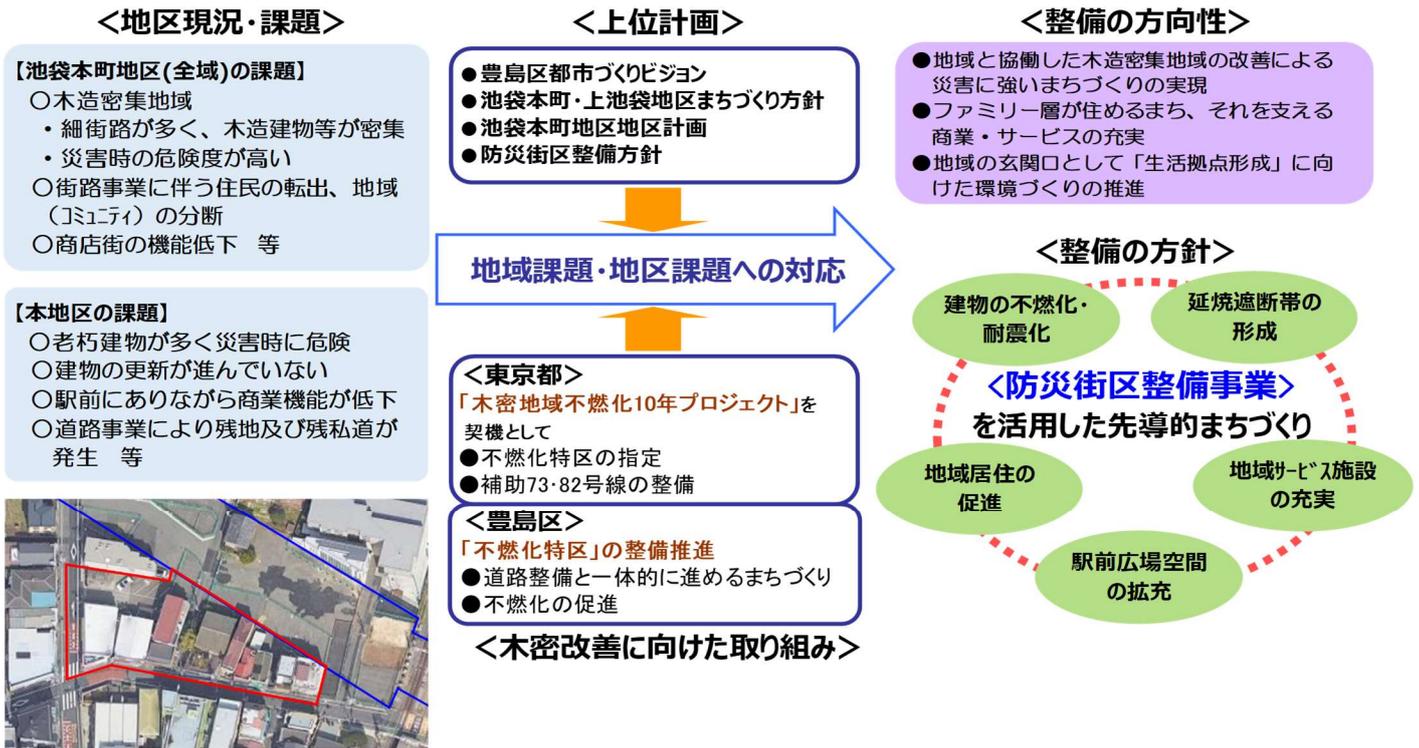


表3-1 上位計画関係表

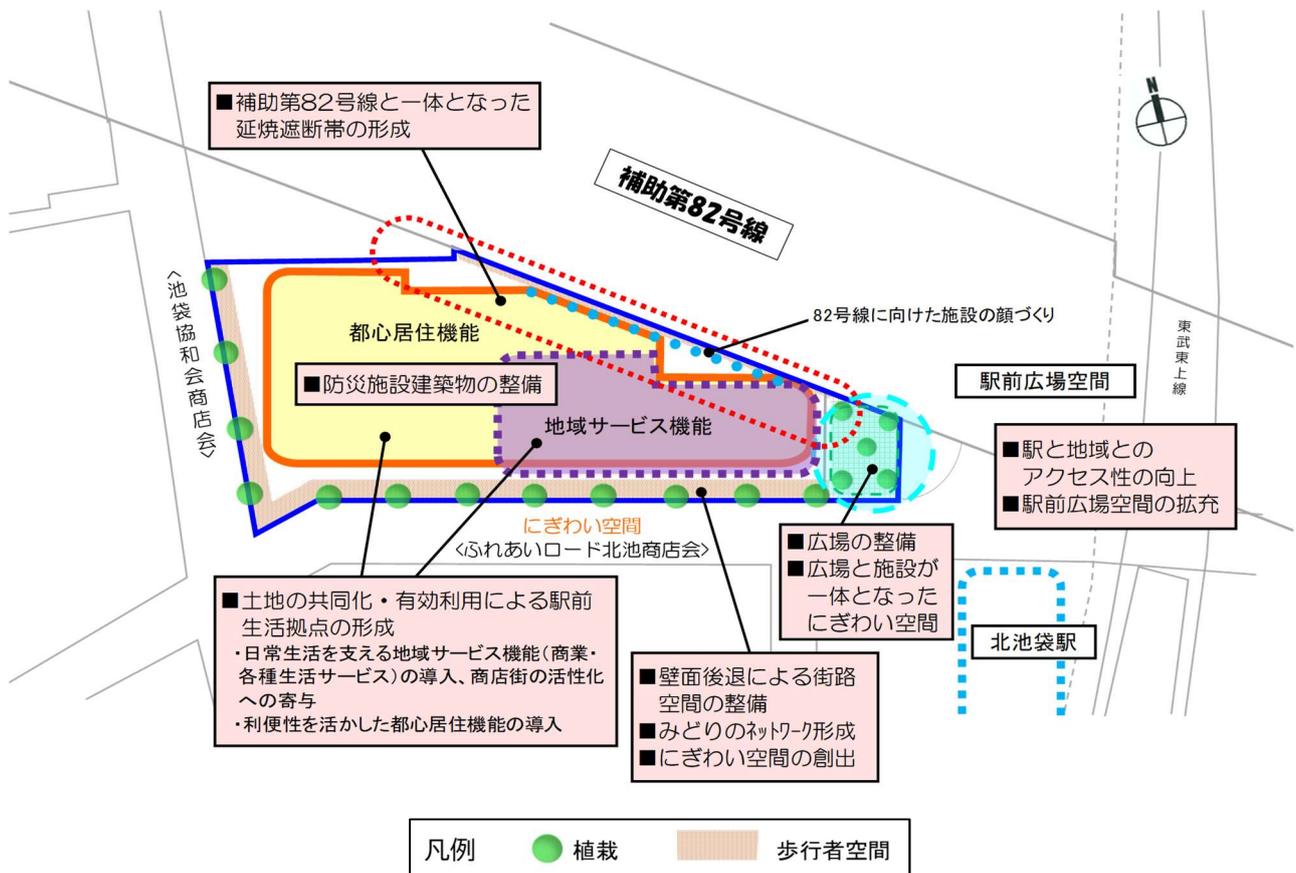


図3-2 整備方針図

①地域サービス機能計画

- 地域サービス機能は、南北2面の道路に面し、1階～2階に計画する。
- 前面道路に対して建物の壁面を後退し、余裕のある歩行者空間を配置する。
- 計画敷地東側角には、駅前空間の一部として歩行者空間を配置する。
- 補助第82号線側の施設ファサード（顔づくり）に配慮し、2階にテラス席を配置する。
- 施設内容については、既存商業のほか、地域に不足している業種の誘致、医療、健康、子育て等、地域の生活拠点形成に資する施設の導入を図る。
- 地域サービス施設の面積は、1・2階を合わせて約600㎡を計画する。

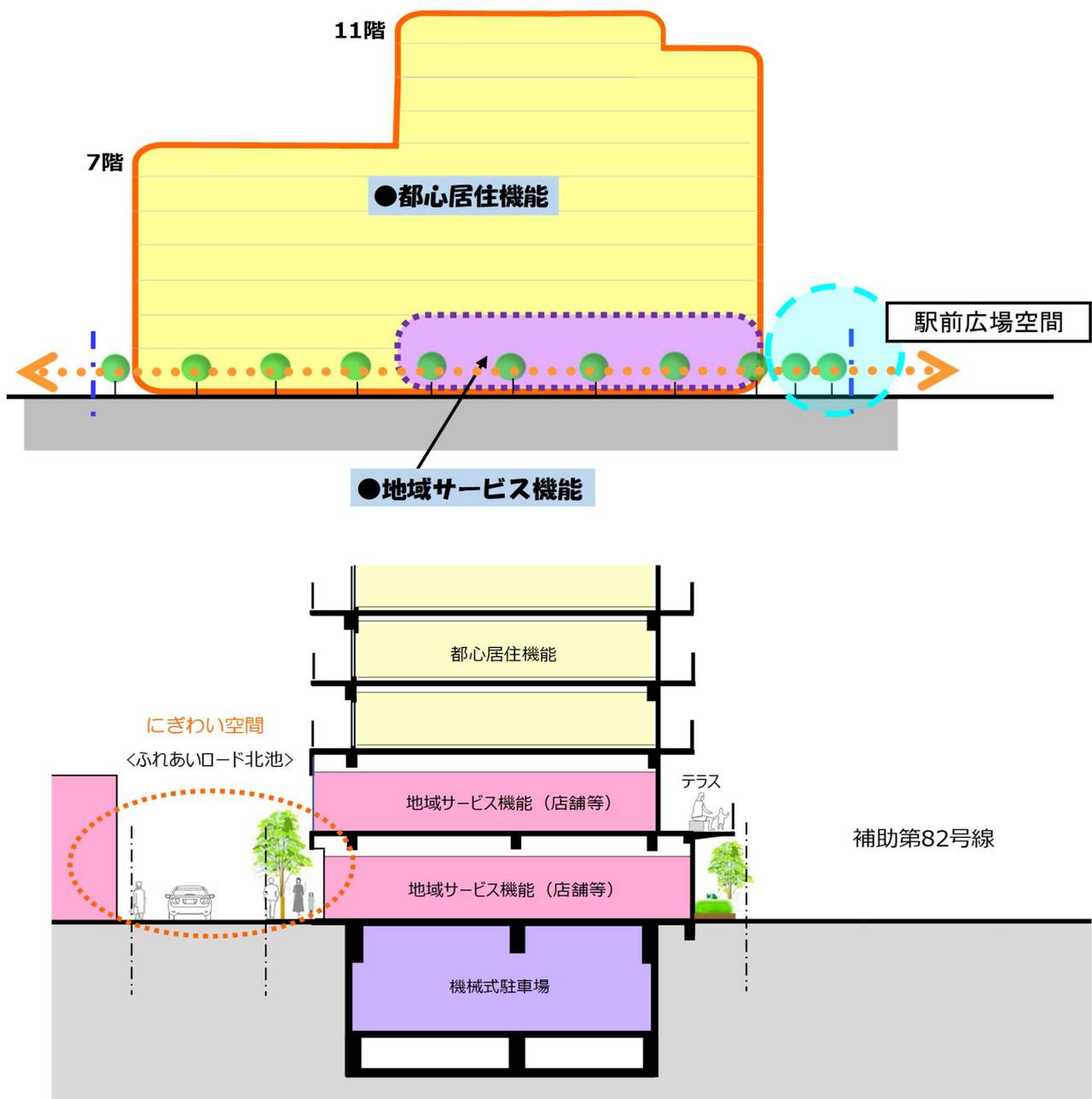


図3-3 空間構成イメージ

②住宅計画

- ・池袋本町地区の世代別人口では単身世帯が多いため、ファミリー世帯の定住化を促進することで地域活性化を図る。
- ・駅前に位置する都市型住宅として、夫婦2人世帯からファミリー世代向け（2DK～4LDK）の多様なライフスタイルに対応可能な計画とする。
- ・住戸の配置は、南向きを主体とし、権利者住宅及び分譲住宅を計画する。

③敷地内広場計画

- ・防災施設建築敷地内に約70㎡の広場を整備する。
- ・平常時には、補助第82号線と区道との交差部に配置することで、日常の歩行者動線の円滑化を図るとともに、施設と一体となったにぎわい空間として整備する。
- ・災害時には、地域の防災拠点としての機能を持ち、マンホールトイレ、防災井戸等を設置する。



マンホールトイレ



防災井戸

④災害対策

- ・防災施設建築物内に防災倉庫（1階に町会用、各階に居住者用）を整備する。
- ・町会に対し、防災倉庫となる共用部のスペースを無償貸与する。
- ・消防水利を地下ピットに設置する。



防災倉庫

⑤計画諸元表

敷地面積	約1,200㎡
延床面積	約5,500㎡
容積対象延床面積	約4,600㎡
建築面積	約800㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上11階建て
高さ	約34.5m
施設用途	住宅、地域サービス施設、駐車場等
住戸数	約60戸
計画容積率	約389%（容積率の限度399%）

※施設計画及び敷地内広場等の提案内容は、今後、管理運営計画とあわせて詳細検討を行う。

4. 都市計画の概要

(1) 防災街区整備事業の都市計画素案を次に示す。

表4-1 都市計画素案

名称	池袋本町四丁目1・2番地区防災街区整備事業				
面積	約0.2ha				
公共施設の配置 及び規模	道路	種別	名称	規模	備考
		区画道路	区画道路 A号	幅員約3.09m〔全幅6.18m〕 延長約57m	既設
			区画道路 B号	幅員約3.18m〔全幅6.36m〕 延長約33m	既設
防災施設建築物 の整備に関する 計画	構造	高さ	配列		備考
	鉄骨造、鉄筋 コンクリート 造、鉄骨鉄筋 コンクリート 造等による耐 火建築物とす る。	7m以上、 35m以下	1. 防災都市計画施設に面する敷地における建築物の高さ2.5m以下の部分は、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの水平距離を0.6m以上とする。 2. 区画道路A号及び区画道路B号に面する敷地における建築物の高さ2.5m以下の部分は、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの水平距離を2m以上とする		
備考	特定防災街区整備地区内にあり。				

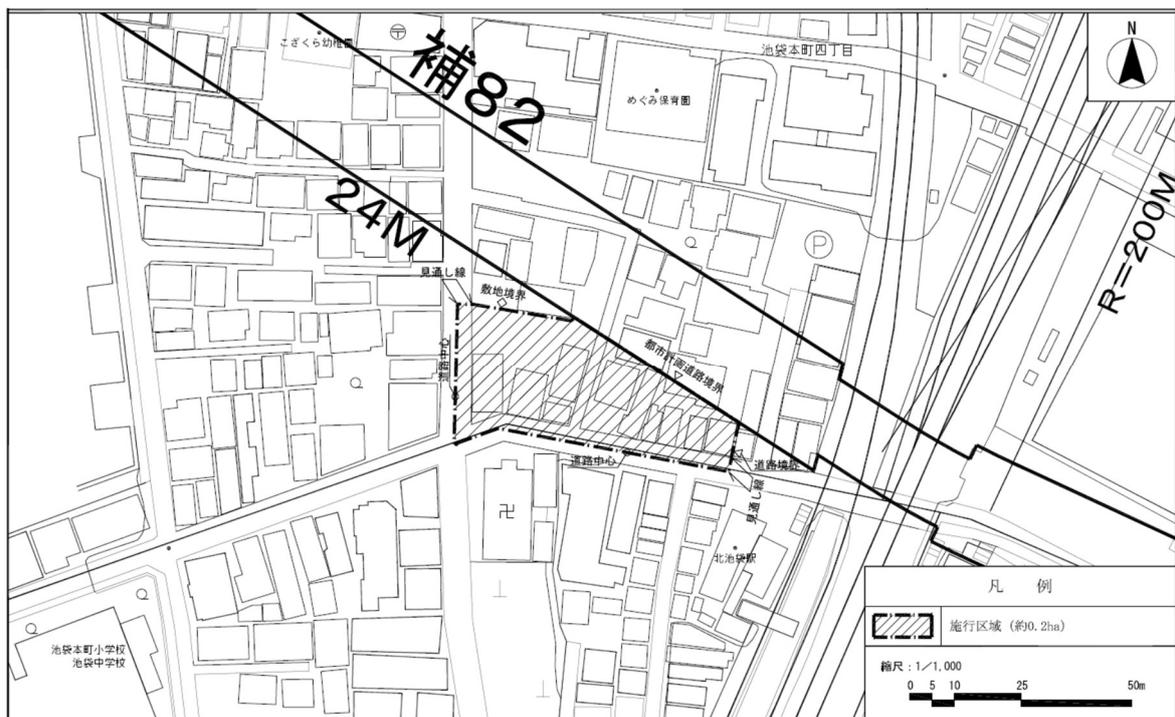


図4-1 施行区域図

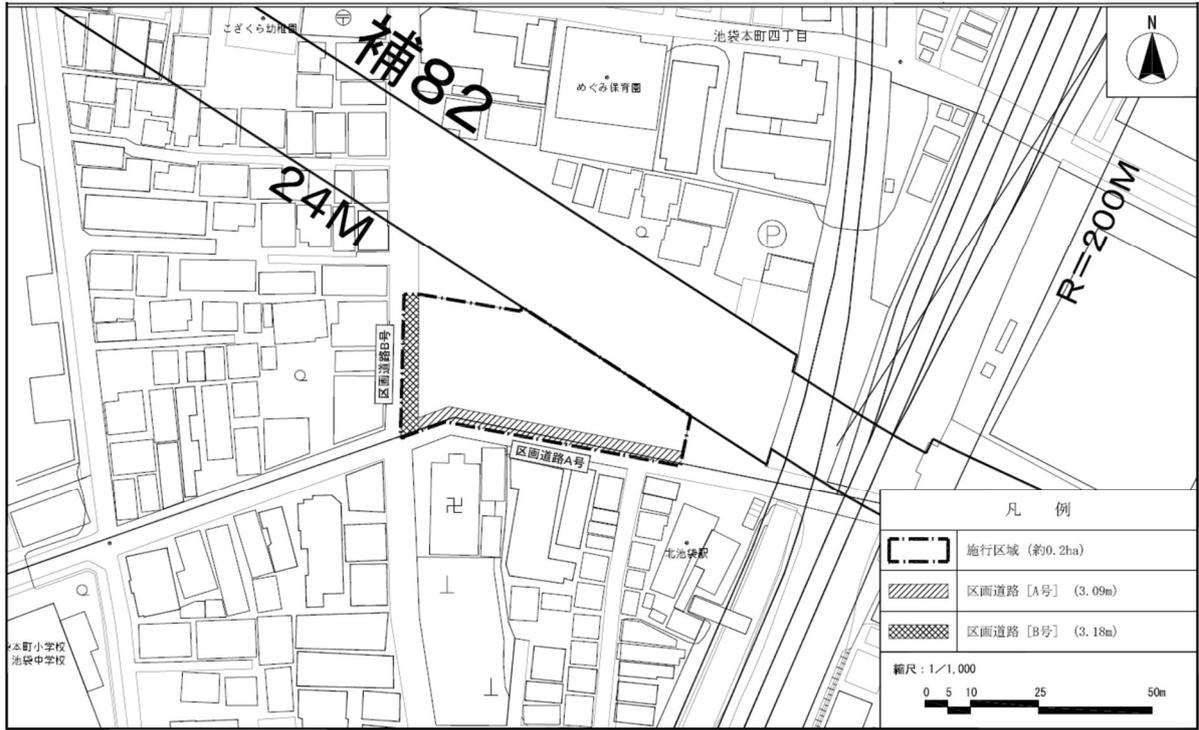


図4-2 公共施設配置図

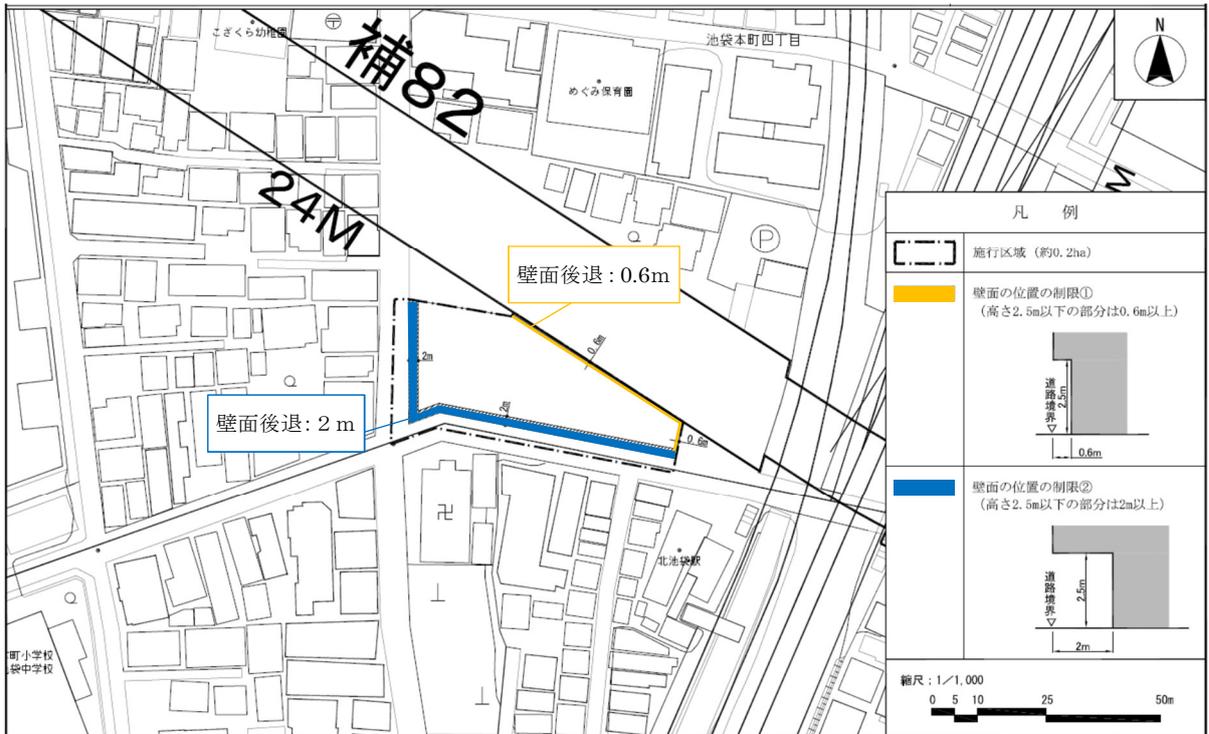


図4-3 壁面の位置の制限

(2) 特定防災街区整備地区の変更素案

池袋本町四丁目 1・2 番地区防災街区整備事業の決定にあわせて、特定防災街区整備地区の変更を行う。

表4-2 都市計画変更素案

種類	位置	面積	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	建築物の防災都市計画施設に面する部分の長さの敷地の防災都市計画施設に接する長さに対する割合の最低限度	建築物の高さの最低限度	備考
特定防災街区整備地区(池袋本町四丁目1・2番南地区)	豊島区池袋本町四丁目1・2番の一部	約0.2ha	100 m ² 1) 当都市計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地 2) 当都市計画の決定告示日において、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地 3) 当都市計画の決定告示日において、公共施設の用地として提供したことにより減少した土地 4) 公共施設の用地を提供するために、本都市計画区域内の他の土地に移転した場合の移転後の土地)	1. 防災都市計画施設に面する敷地における建築物の高さ 2.5m 以下の部分は、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの水平距離を 0.6m 以上とする。 2. 区画道路 A 号及び区画道路 B 号に面する敷地における建築物の高さ 2.5m 以下の部分は、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの水平距離を 2m 以上とする。	7/10	7m	池袋本町四丁目1・2番地区防災街区整備事業施行区域

表4-3 豊島区内の既決定地区

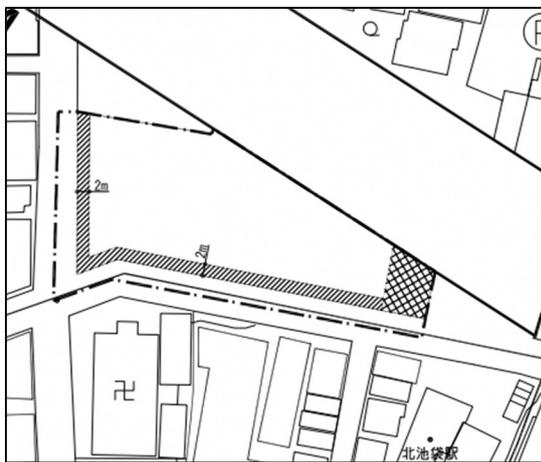
地区	面積	位置
補助 26 号線沿道地区	約 10.3 ha	要町三丁目、千早三・四丁目、長崎五・六丁目及び南長崎六丁目の各一部
池袋本町三丁目 20・21 番南地区	約 0.2 ha	池袋本町三丁目 20・21 番南地区

(3) 池袋本町地区地区計画原案

池袋本町四丁目 1・2 番地区防災街区整備事業の決定と特定防災街区整備地区の変更にあわせて、池袋本町地区地区計画の変更を行う。

表4-4 都市計画変更原案

		変更前	変更後
地区整備計画	建築物等の高さの最高限度	北池袋駅周辺地区 A 22m。ただし、(中略) 都市開発諸制度を利用した建築物については、最高限度を適用しない。	北池袋駅周辺地区 A 22m。ただし、(中略) 都市開発諸制度を利用した建築物及び防災街区整備事業の区域内で地域貢献に資する空地等を地区整備計画に位置付ける建築物については、最高限度を適用しない。
	地区施設の配置及び規模	記載なし	地区広場 1 号 約 70 m ² 新設 歩行者通路 1 号 幅員 2m 新設



 地区広場 1 号 (約 70 m²)
 歩行者通路 1 号
 (幅員 2m、高さ 2.5m 以下)

図4-4 地区施設配置図

5. 今後のスケジュール

