

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

1. 都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧及び意見募集の結果について

- (1) 都市計画案の種類
- 池袋本町四丁目1・2番地区防災街区整備事業
 - 特定防災街区整備地区
 - 池袋本町地区地区計画
- (2) 都市計画案の公告、縦覧、意見募集の結果
- 公告日：令和6年10月15(火)
 - 縦覧、意見書の募集期間：令和6年10月15(火)～10月28日(月)2週間
 - 縦覧、意見書提出先：豊島区 都市整備部 都市計画課、地域まちづくり課
 - 意見書を出せる方：区民及び利害関係者 ・意見書数：0通
 - オープンハウス型説明会：令和6年10月25(金)、10月26(土)来場者 計18名



図1-1 オープンハウス型説明会

<主なご要望>

- 共同化事業を早く実現してほしい。
- 特定整備路線82号線に駐輪場を整備してほしい。
- どんな店舗が入るのか店舗計画に進展があったら教えてほしい。
- 共同化事業の広場と82号線フタかけ部分で一体的な広場空間になるとよい。

2. 池袋本町四丁目1・2番地区防災街区整備事業の概要

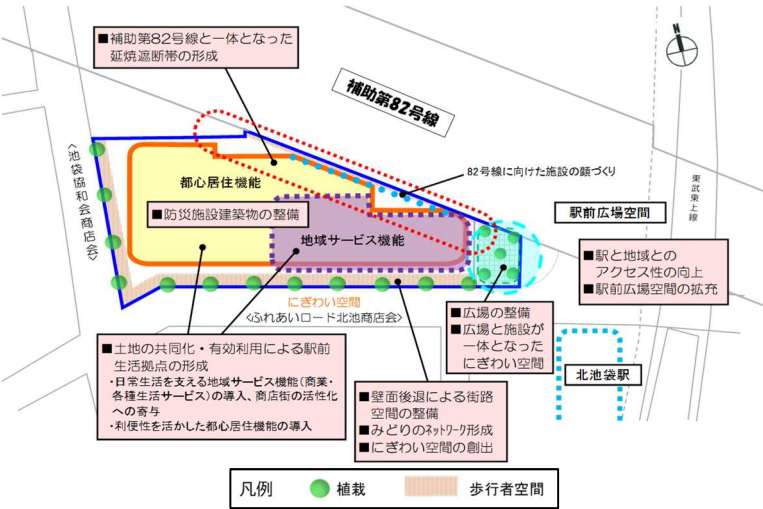


図2-1 整備方針図

表2-1 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。

3. 都市計画の概要

(1) 防災街区整備事業の都市計画案を次に示す。

表3-1 都市計画案

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。			

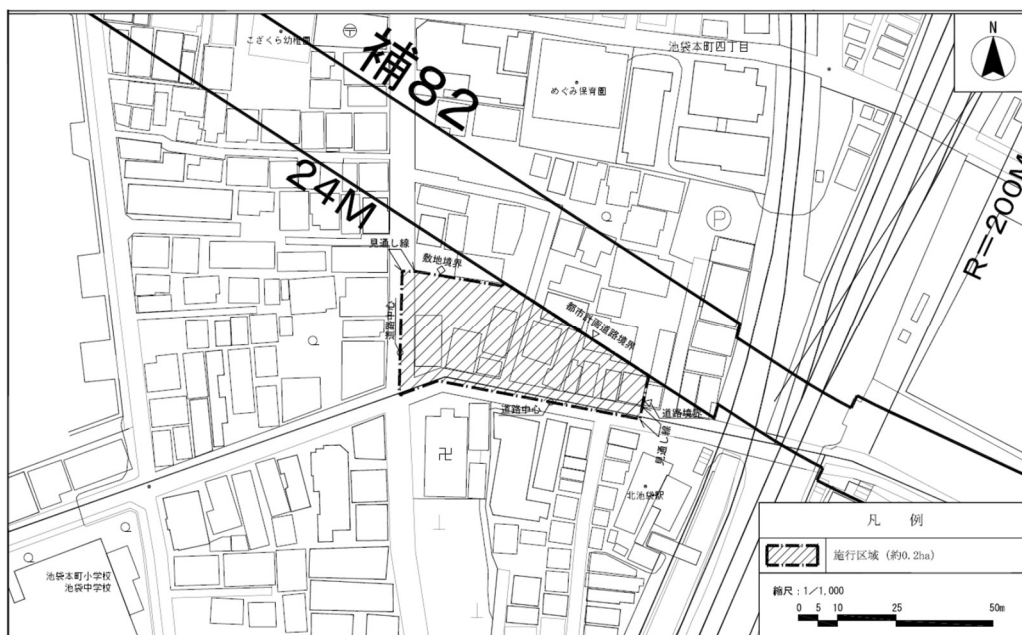


図3-1 施行区域図

(2) 特定防災街区整備地区の変更案

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3-2 都市計画変更案

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3-3 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3-4 都市計画変更案

		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

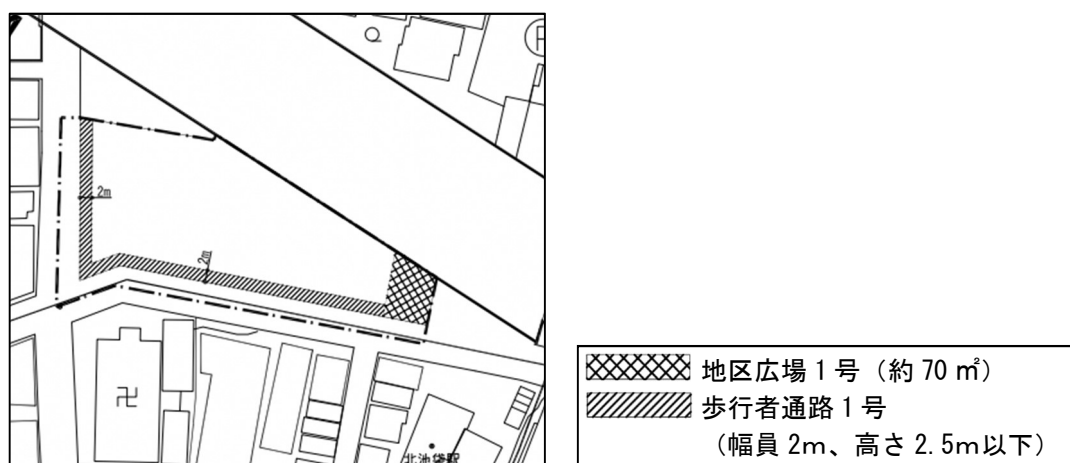


図3-2 地区施設配置図

4. 想定スケジュール

令和 6 年	12月	豊島区都市計画審議会 (付議)
令和 7 年	2月	都市整備委員会 (報告)
	7月	事業計画認可・組合設立認可
令和 8 年	1月	権利変換計画認可
	7月	新築工事 着工
令和 10 年	3月	竣工・引き渡し