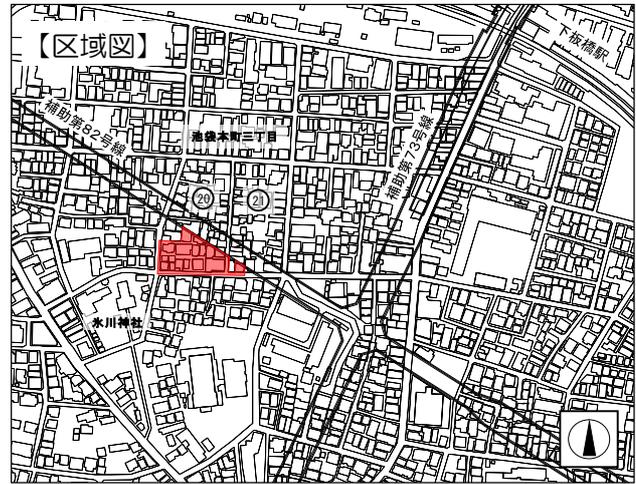


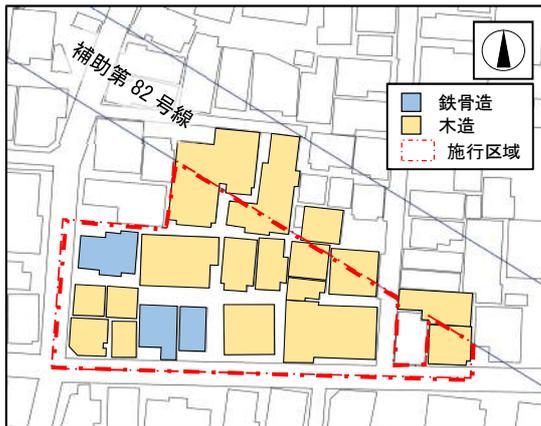
池袋本町三丁目 20・21 番南地区防災街区整備事業等の都市計画手続きについて

1. 地区の概要

計画地の位置	豊島区池袋本町三丁目 20・21 番の一部
区域面積	約0.2ha
敷地面積	約0.13ha
用途地域	第一種住居地域/ 第一種中高層住居専用地域
高度地区	第3種高度地区/ 第3種高度地区
指定容積率	400%/300%
指定建ぺい率	80%/60%
日影規制	無/4時間-2.5時間
防火・準防火地域	防火/準防火(新防火)



■ 建築物の状況



■ 地域地区



2. 経緯

- ・平成27年 1月 都市計画道路補助第73・82号線事業認可
- ・平成29年6～8月 共同化意向確認
- 9月 第1回まちづくり勉強会実施
- 10月 第2回まちづくり勉強会実施
- 11月 第3回まちづくり勉強会実施
- ・平成30年 1月 第4回まちづくり勉強会実施
- 5月 池袋本町三丁目20・21番地区まちづくり協議会設立
- 11月 池袋本町三丁目20・21番地区防災街区整備事業準備組合設立

### 3. 上位計画の位置づけ

#### (1) 都の計画

##### ① 東京都市計画防災街区整備方針（平成 26 年 12 月）

＜防災再開発促進地区「豊. 2：池袋本町・上池袋地区（約 131.3ha）」＞

- ・老朽木造住宅等の不燃化、共同・協調建替えの促進による良好な都市型住宅の供給、地区防災施設・生活基盤施設などの防災街区の整備により、防災性向上と住環境改善を図る。
- ・防災公共施設として、補助第 73・82 号線を整備する。

#### (2) 区の計画

##### ① 豊島区都市づくりビジョン（平成 27 年 3 月）

- ・補助第 73・82 号線整備と合わせた沿道の不燃化・耐震化による延焼遮断帯の形成、災害時の避難に有効な道路等の地区公共施設の整備を進める。
- ・池袋本町地区では、建築物の建替えと合わせて不燃化・耐震化を進めると共に、生活道路等の整備、接道部の緑化等により、防災性の向上と住環境の改善を図る。

##### ② 池袋本町・上池袋地区まちづくり方針（平成 27 年 8 月）

- ・補助第 82 号線沿道では、防火規制の強化や建物高さの最低限度の設定、不燃化建替え支援策の導入により、延焼遮断機能を着実に高める。
- ・周辺住環境に配慮した沿道にふさわしい中層建築物の街並みを形成する。

### 4. 防災街区整備事業による地域への貢献

#### (1) 池袋本町地区・本地区の課題

- ・池袋本町地区は、ほぼ全域が木造住宅密集地域であり、防災面で課題を抱えている。
- ・その中で本地区は、老朽木造住宅等が密集し災害時の安全性や生活環境等に課題を抱えながら、未接道で建替えが出来ない宅地や補助第 82 号線区域に掛かるため移転先確保の問題、狭小・不整形残地が発生する等の課題を有する地区である。

#### (2) 防災街区整備事業による効果

- ・補助第 82 号線整備と合わせた防災街区整備事業の導入により、宅地を集約し耐火建築物を整備することで、延焼遮断帯の早期形成に貢献することができる。
- ・本地区の課題の解決を図りつつ、地域の防災性の向上に寄与すると共に、道路事業に伴う移転の受け皿機能を備えることで、地域の住民が住み続けることができるまちづくりに貢献する。
- ・本地区の事業が補助第 73・82 号線沿道のまちづくりの先導的役割を担い、他地区での共同化・不燃化建替え等により、延焼遮断帯の形成、池袋本町地区の「燃えないまちづくり」の波及に寄与するものと考えられる。

### 5. 都市計画決定等の理由

特定防災機能の確保並びに土地の合理的かつ健全な利用を図り、都市計画道路補助第 82 号線と一体的に整備を行い、延焼遮断帯に寄与するため、防災街区整備事業の決定及び特定防災街区整備地区の変更（追加）を行う。

## 6. 都市計画決定する事項及び都市計画決定（原案）の概要

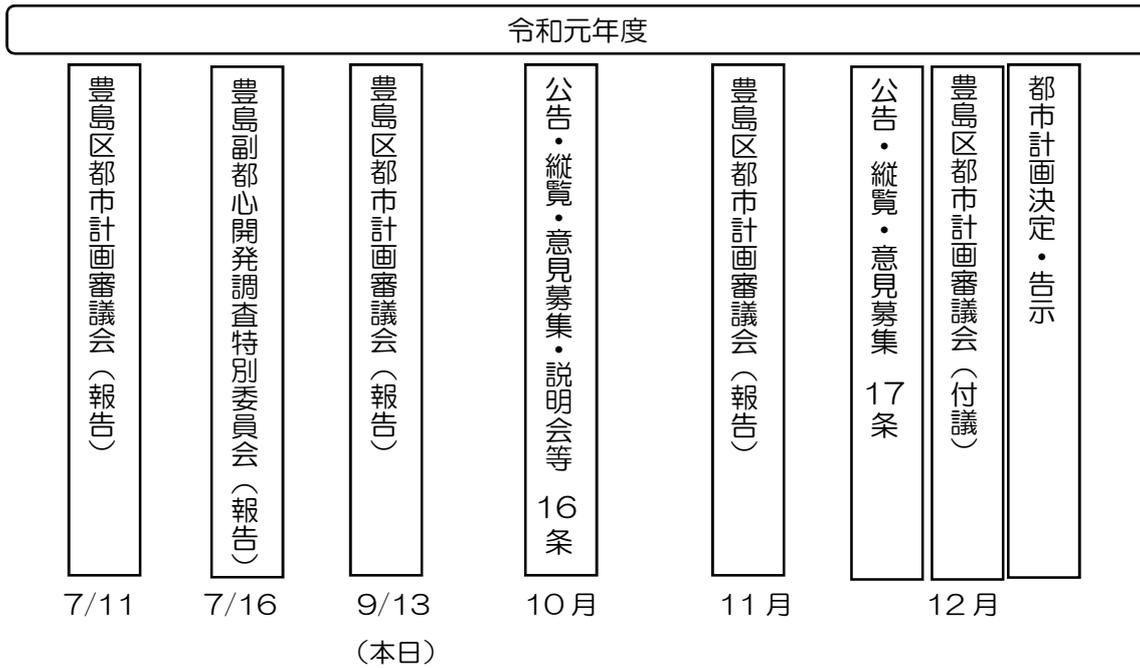
### （1）新たに決定する都市計画

- ①池袋本町三丁目 20・21 番南地区防災街区整備事業

### （2）変更する都市計画

- ①特定防災街区整備地区

## 7. 今後のスケジュール



## 8. 都市計画図書の概要

### (1) 新たに決定する都市計画原案

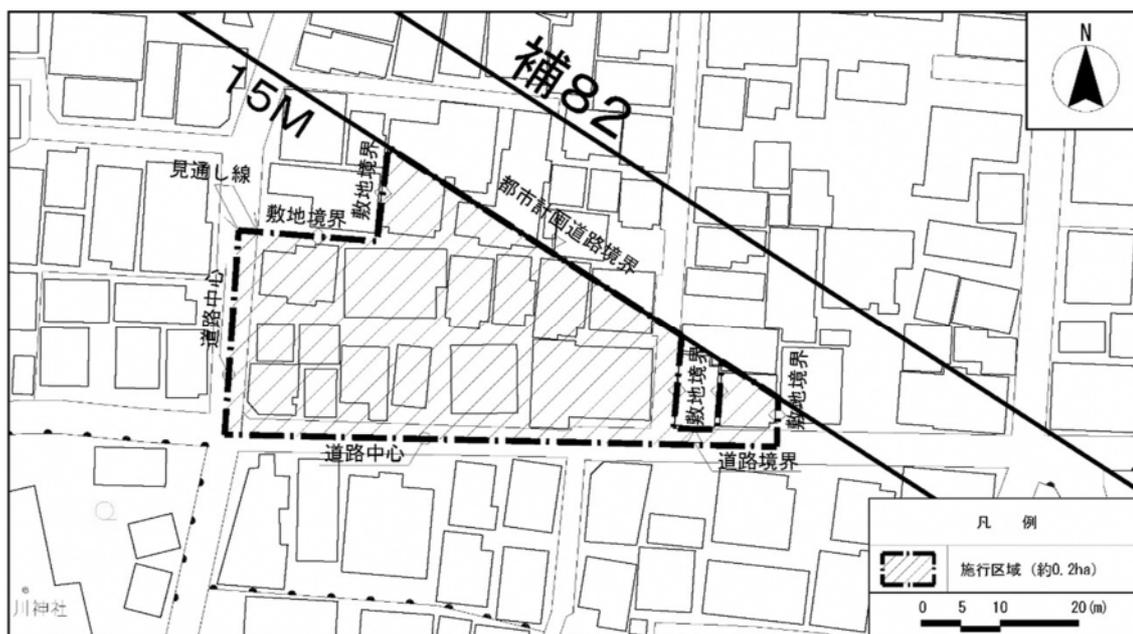
#### ①池袋本町三丁目 20・21 番南地区防災街区整備事業

- ・ 特定防災機能の確保並びに土地の合理的かつ健全な利用を図り、都市計画道路補助第 82 号線と一体的に整備を行い、延焼遮断帯に寄与するため、防災街区整備事業を決定する。

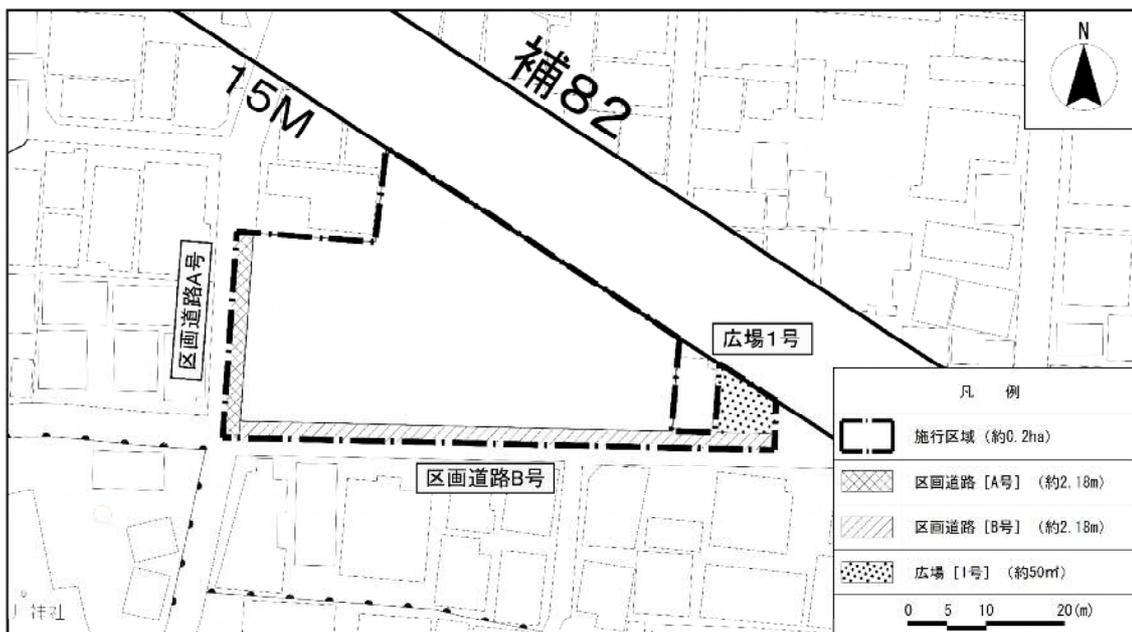
#### 【決定内容】

名 称	池袋本町三丁目 20・21 番南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 2.18m〔全幅 4.36m〕 延長約 26m	既設
			区画道路 B 号	幅員約 2.18m〔全幅 4.36m〕 延長約 68m	既設
	広場	広場 1 号	約 50 m <sup>2</sup>	新設	
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、22m以下	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から区画道路 A 号及び区画道路 B 号の道路境界までの水平距離は、2m以上とする。		
備 考	特定防災街区整備地区内にあり。				

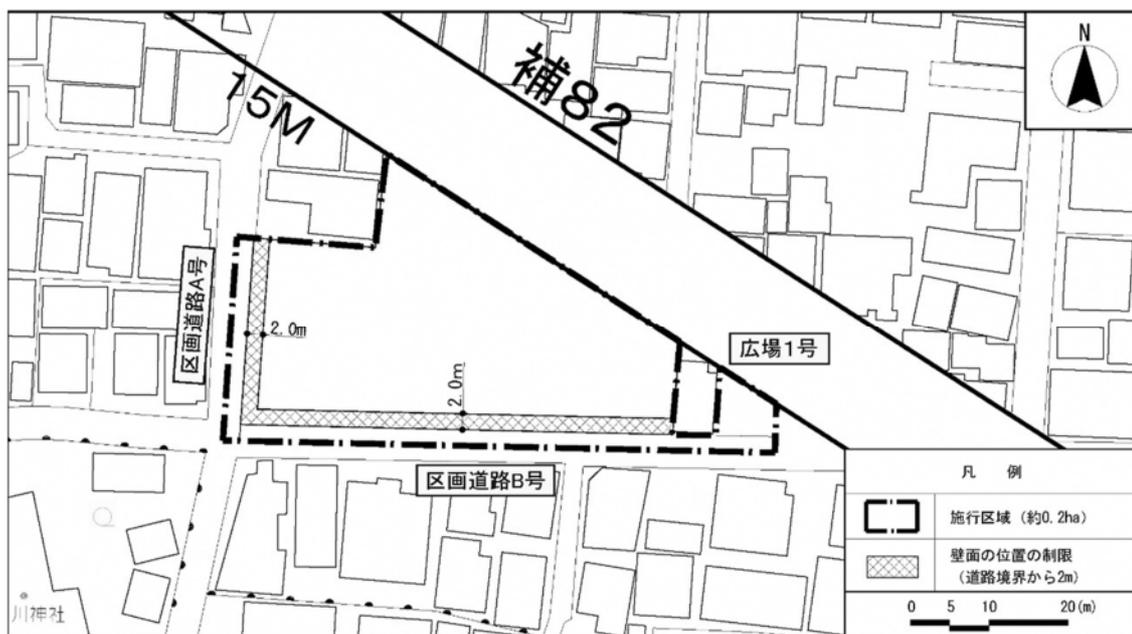
#### 【施行区域図】



【公共施設配置図】



【壁面の位置の制限】



## (2) 変更する都市計画原案

### ①特定防災街区整備地区

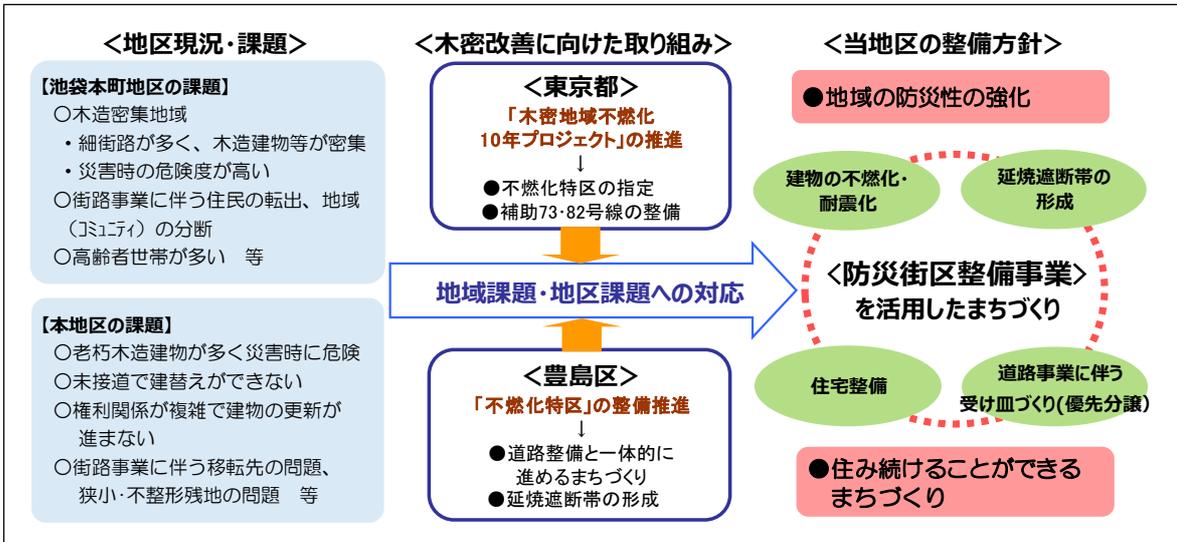
- 池袋本町三丁目 20・21 番南地区防災街区整備事業の決定にあわせて、特定防災機能の確保並びに土地の合理的かつ健全な利用を図るため、特定防災街区整備地区を変更（追加）する。

【追加】

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 (池袋本町三丁目 20・21 番南地区)	豊島区池袋本町三丁目の 20・21 番の一部	約 0.2ha	100 m <sup>2</sup> (ただし、次のいずれかに該当する 100 m <sup>2</sup> 未満の土地については、その全部を一の敷地として使用する場合は当該敷地面積を最低限度とする。 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)	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 2 m 以上とする。	7/10	7m	池袋本町三丁目 20・21 番南地区防災街区整備事業施行区域

## 9. 池袋本町三丁目 20・21 番南地区防災街区整備事業の概要

### ■整備方針



### ■都市計画の概要

- 【新たに決定する都市計画】**
- 防災街区整備事業
- 【変更する都市計画】**
- 特定防災街区整備地区

### ■想定される施設計画の概要

**【施設計画概要】**

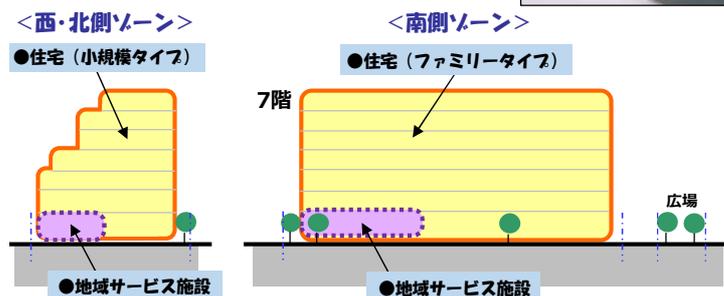
敷地面積	約 1,296 ㎡
延床面積	約 4,940 ㎡
容積対象面積	約 4,358 ㎡
建築面積	約 958 ㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上7階建て
高さ	約 21.5m (限度 22m)
施設用途	住宅、地域サービス施設、駐車場 等
住戸数	約 80 戸
計画容積率	約 336% (限度 392%)



### 【イメージパース】



### 【断面構成】



### 【広場イメージ】

