

東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業の状況について

東池袋四丁目35番地区においては、令和7年8月に東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業準備組合が設立され、整備の具体化に向けて検討が進められている。同準備組合は、令和8年8月の都市計画決定を目指している。

1 地区の概要

(位置図)



(地区の状況)



行き止まり通路



未接道宅地

- ・用途地域:近隣商業地域
- ・法定建蔽率:80%
- ・敷地面積:約 1,400 m²

- ・地区面積:約 0.16ha
- ・指定容積率:300%、400%(緩和認定後)

2 経緯

年度	地域	豊島区
平成20年6月		<p>➤「東池袋四・五丁目地区地区計画」都市計画決定（補助81号線沿道地区）</p> <p>【土地利用の方針】</p> <p>補助幹線道路の沿道地区にふさわしい商業・業務と住宅機能が調和した<u>中高層の複合市街地</u>及び<u>延焼遮断帯の形成、敷地の共同化</u>による防災性の向上を図る。</p>
平成24年1月 （～平成25年2月）	➤「まちづくり勉強会」開催（4回） 東京都都市づくり公社主催、東池袋4丁目35番街区全権利者対象	
平成27年3月		<p>➤「豊島区都市づくりビジョン」策定</p> <p>【都市整備プロジェクトの推進方針】</p> <p>補助81号線沿道は、建築物の建替えや<u>共同化</u>、不燃化を促進し、<u>延焼遮断帯を形成</u>するとともに、広場や道路空間の確保、狭あい道路の解消に取り組み、安全で快適な住環境を形成する。</p>
<p>平成28年3月 東京都が「防災都市づくり推進計画」を改定</p> <p>【地区の整備方針】（東池袋四・五丁目地区）</p> <p><u>防災街区整備事業等の活用を検討</u>するとともに、不燃化特区の支援策を活用し、<u>街区の再編整備や共同化等</u>を促進することで、地区の防災性や住環境の向上を図る。</p>		
平成30年4月	➤「住民説明会」開催 東京都都市づくり公社主催	
平成30年6月 （～令和7年9月）	➤「周辺住民との意見交換会」開催 東京都都市づくり公社主催（8回）	
令和6年3月	➤防災街区整備事業の検討開始	<p>➤「東池袋駅周辺まちづくり方針」策定</p> <p>【補助81沿道ゾーン】</p> <p><u>共同化の促進</u>。沿道まちづくりの顔となる<u>賑わいの創出</u>。</p>
令和7年2月～ 令和7年7月	➤「事業参加者検討会」開催 東京都都市づくり公社主催（3回） 権利者対象 ⇒防災街区整備事業の実施を了承	
令和7年8月	➤「東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業準備組合」設立	

3 東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業準備組合の概要

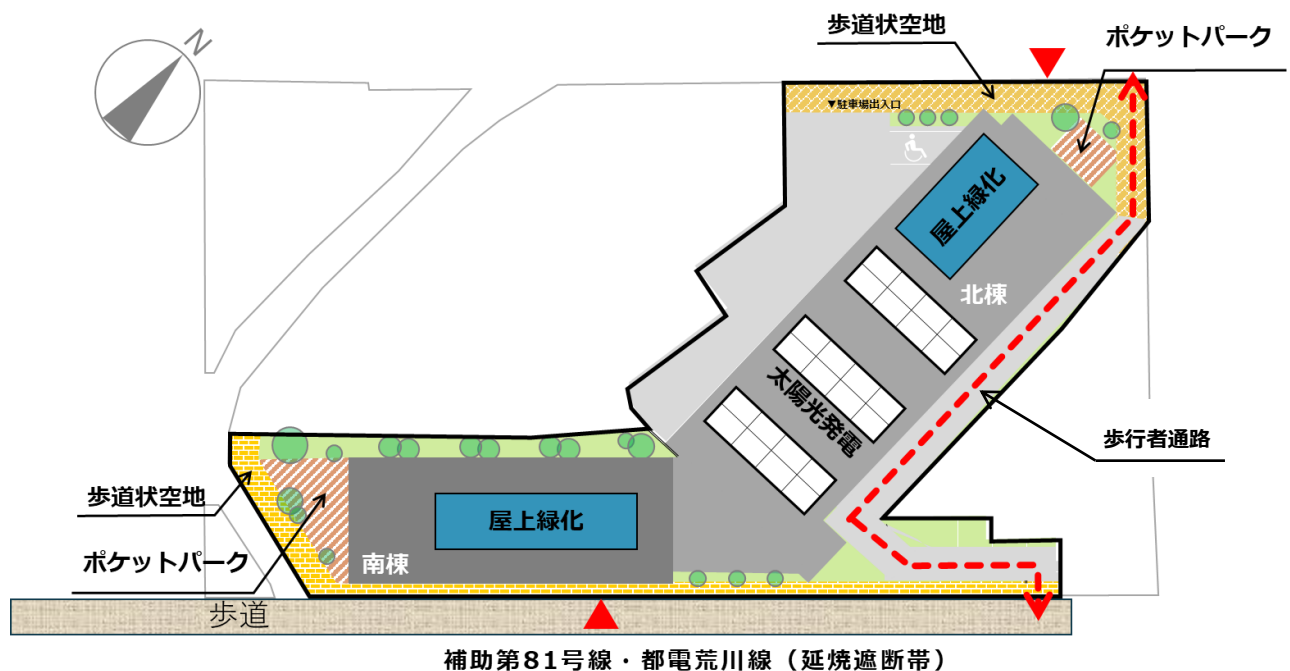
名 称:東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業準備組合
権 利 者 数:10人（土地所有者、建物所有者）
準備組合加入数:8人（加入率80%）
事 務 局:公益財団法人東京都都市づくり公社

① 整備の方針

- 地域の防災性向上
 - ・補助第81号線における延焼遮断帯としての機能を形成
 - ・補助第81号線とイケ・サンパークを結ぶ避難路となる歩行者通路を整備
- 建替えができない宅地の解消
 - ・建物の共同化により、接道していない宅地や狭小宅地を解消
- コミュニティ形成に向けた取組
 - ・補助第81号線沿道1階に店舗を設置し地域住民の交流の場として活用、多様な世帯が助け合いながら暮らすコレクティブハウス※を導入して新旧住民との交流促進

※コレクティブハウス:独立した住戸と居住者が共同で運営する共用空間(リビング・ダイニング・キッチン等)をもつ賃貸住宅

② 現計画概要（平面イメージ）



4 想定スケジュール

- ・令和7年12月 都市計画審議会報告(本日)
- ・令和8年8月 都市計画決定
- ・令和9年3月 組合設立認可・事業計画認可
- ・令和10年6月 権利変換計画認可