

**東池袋四丁目 35 番地区防災街区整備事業等の都市計画について**

東池袋四丁目 35 番地区において、東池袋四丁目 35 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。提案内容が区の上位計画に合致しており、地域の課題解決に資する計画となっていることから、都市計画法に基づき都市計画決定および変更に向けた必要な手続きを開始する。

**1. 決定・変更する都市計画**

- (1) 新たに決定する都市計画: 東池袋四丁目 35 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 : 東池袋四・五丁目地区地区計画

※詳細は別紙参照

**2. 東池袋四丁目 35 番地区防災街区整備事業の概要**

(1) 上位計画と整備方針



図2-1 上位計画整理図

(2) 事業概要および建物計画

本計画地は、防災都市計画施設道路である補助81号線と防災都市計画施設公園であるとしみみどりの防災公園(イケ・サンパーク)に挟まれた防災上重要な位置となっており、これらの施設と一体的な整備を図ることで、延焼遮断帯機能の確保や災害時における周辺からの避難路の確保など、地域の防災性向上が大きく期待される。

【計画諸元表】

敷地面積	約 1,400 ㎡	階数	南棟10階、北棟12階
延床面積	約 7,900 ㎡	高さ	約 37.5m
容積対象延床面積	約 5,780 ㎡	施設用途	共同住宅、店舗
建築面積	約 850 ㎡	住戸数	約 76 戸
構造	鉄筋コンクリート造	計画容積率	約400%



補助第81号線側から



イケ・サンパーク側から

図2-2 イメージパース

(3) 防災機能にかかわる計画

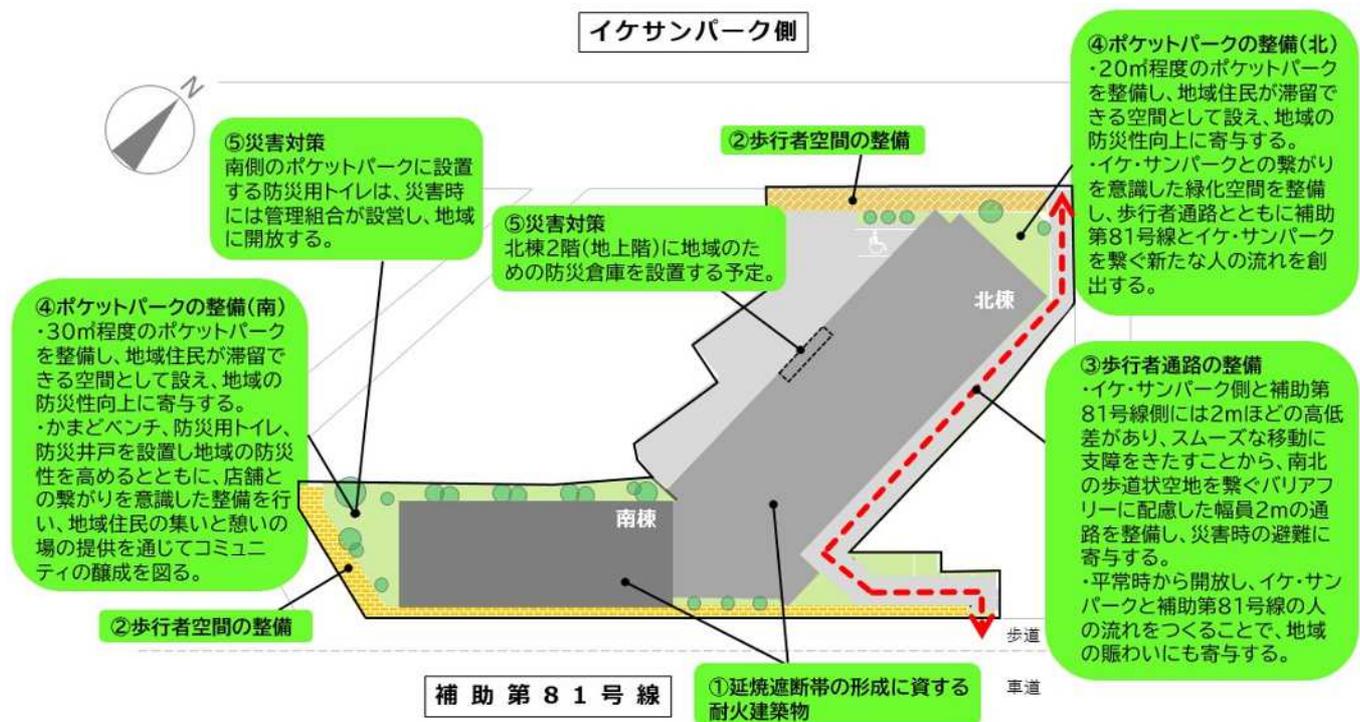


図2-3 防災機能確保計画

#### (4) 施設計画

##### ① 地域コミュニティ・賑わいに資する施設計画

- 補助第 81 号線に面する南棟1階部分に店舗スペースを整備する。
- 店舗スペースは、外壁面から約 2m下げた位置に入口を設け、入口前に半屋外空間を設けることで、歩道、歩道状空地、半屋外空間、店舗、と緩やかに繋がる空間構成とする。
- 店舗前の半屋外空間には、テーブルや椅子を配置し、店舗からのにじみ出し空間として使い、賑わい創出に寄与する計画とする。
- 南棟2～4階にコレクティブハウスを整備する。コレクティブハウスで醸成したコミュニティを、店舗や屋外空間を活用しながら建物居住者全体に広げていき、さらには地域住民へとコミュニティの輪を広げていくことを目指す。



図2-4 店舗と街路空間のイメージ



図2-5 店舗と屋外空間のイメージ

##### ② 住宅計画

- 夫婦2人世帯からファミリー世帯向け(1LDK～3LDK)の多様なライフスタイルに対応した都市型住宅を供給する。
- ファミリー世帯の定住化を促進することで周辺地域の活性化を図る。
- 南棟の2～4階には東京都都市づくり公社が床を取得し、賃貸住宅としてコレクティブハウスを導入する。

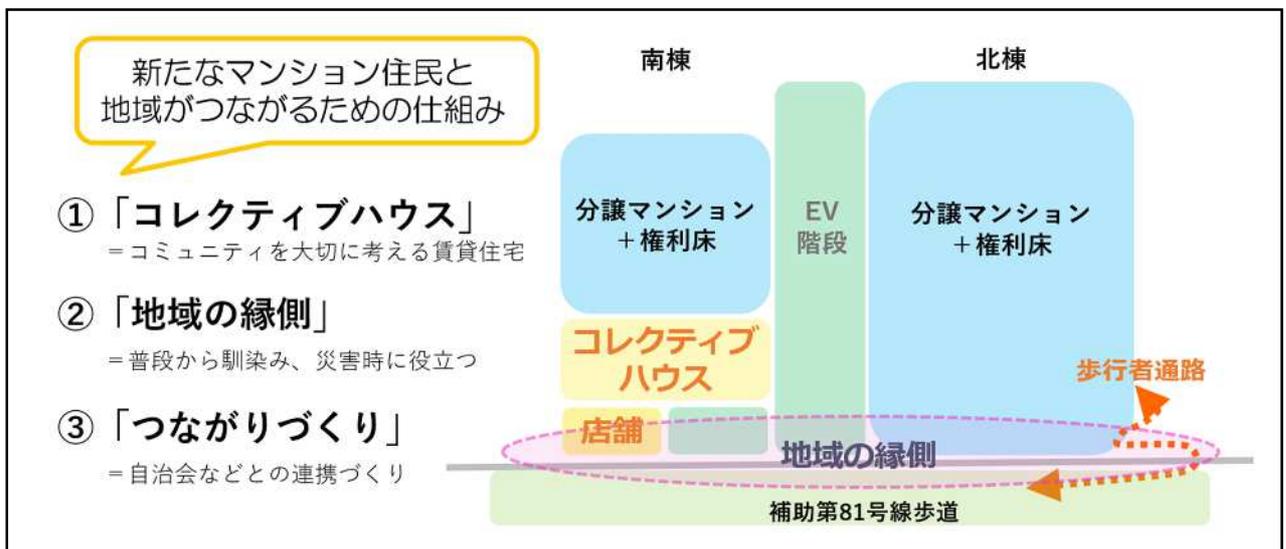
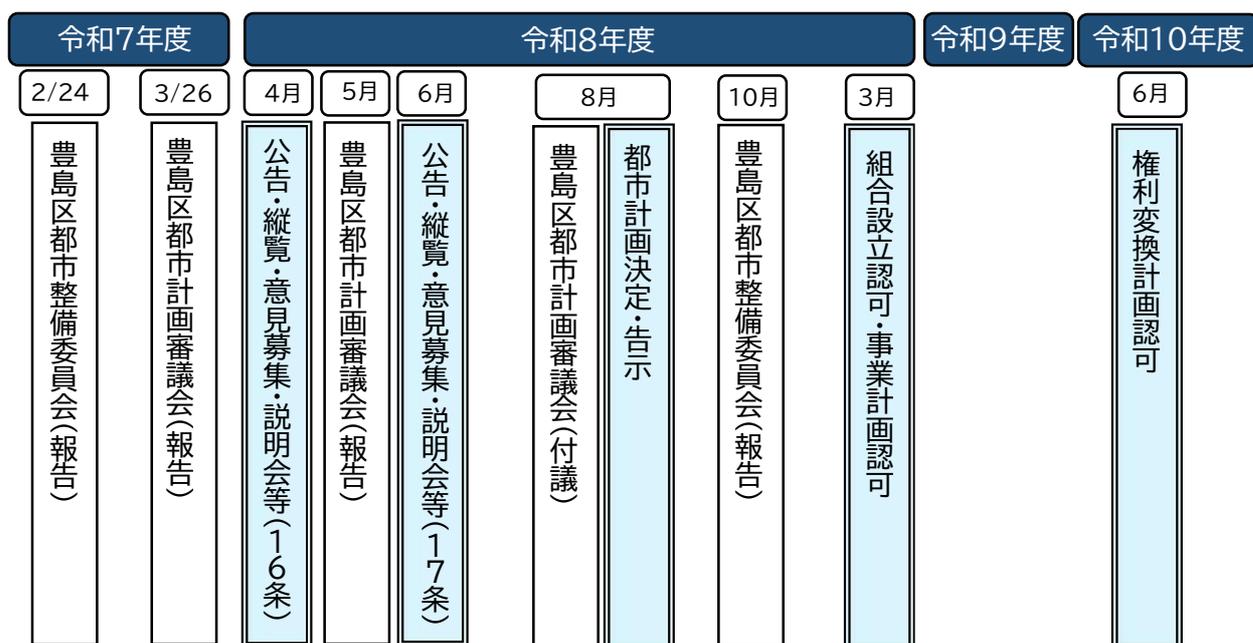


図2-6 地域のつながりを意識した施設計画(立面)イメージ

### 3. 今後の予定



	都市計画法第16条に基づく都市計画原案の縦覧および意見募集	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
都市計画の種類	東池袋四・五丁目地区地区計画	東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業 特定防災街区整備地区 東池袋四・五丁目地区地区計画
公告日	令和8年4月6日(月)	
縦覧期間	令和8年4月7日(火)～4月20日(月)	公告日から起算して2週間
意見書の募集期間	令和8年4月7日(火)～4月27日(月)	公告日から起算して2週間
意見書を出せる方	地権者及び利害関係者	区民及び利害関係者

## 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1 都市計画素案

名 称	東池袋四丁目 35 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 3.935m [全幅 7.87m] 延長約 27m	既設
			区画道路 B 号	幅員約 2.0m [全幅 3.08m] 延長約 11m	拡幅 (3.08m)
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。	7 m以上、 37.5 m以下  (ただし、37.5 mは 東池袋四・五丁目地 区地区計画に基づ き、地域の安全性及 び利便性の向上に 資すると区長が認 めて許可した建築 物の高さとして、 1.5 倍の緩和を受け た数値である。)	1. 防災都市計画施設(都市計 画道路 補助第 81 号線)に面す る敷地における壁面の位置は、 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 1 mとする。 2. 防災都市計画施設(都市計 画道路 補助第 81 号線)以外に 面する敷地における壁面の位 置は、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とする。 ※建築基準法第 42 条第 2 項に 指定された道路は、その中心線 からの水平距離 2mの線を道路 境界とみなす。		
備 考	特定防災街区整備地区内にあり。				

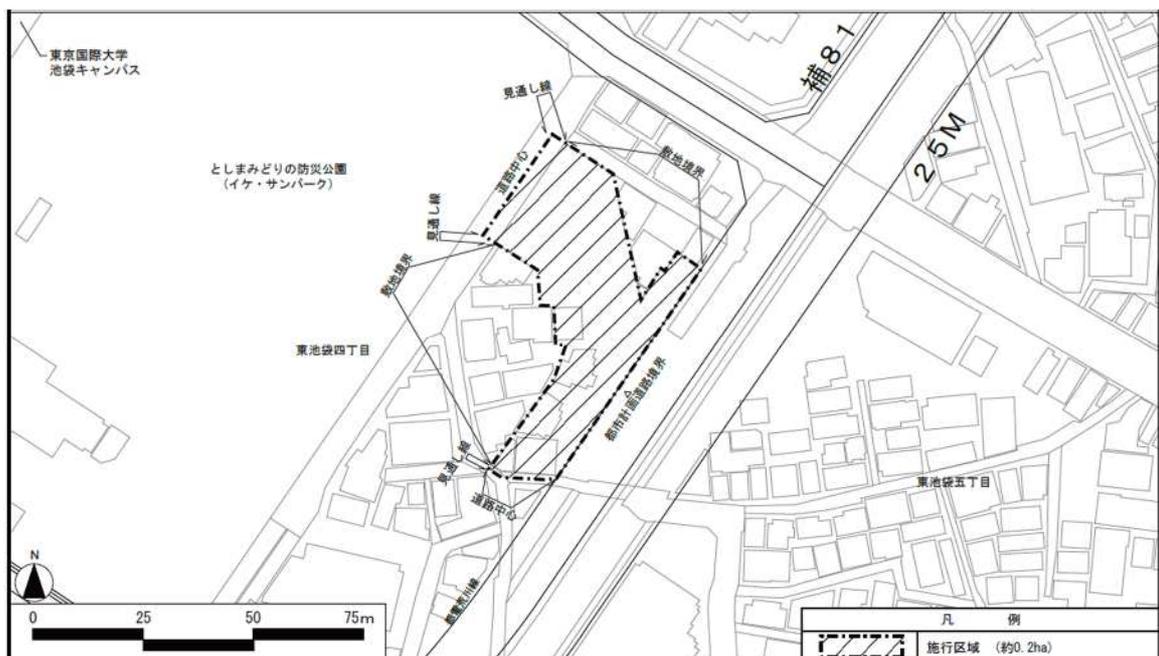


図1 施行区域図



(2)特定防災街区整備地区の変更により追加する都市計画素案

東池袋四丁目 35 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を追加する。

表2 追加する都市計画素案

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(東池袋四丁目35番地区)	豊島区東池袋四丁目35番の一部	約0.2ha	100 m <sup>2</sup>	<p>1. 防災都市計画施設(都市計画道路 補助第81号線)に面する敷地における壁面の位置は、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1mとする。</p> <p>2. 防災都市計画施設(都市計画道路 補助第81号線)以外の道路に面する敷地における壁面の位置は、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とする。</p> <p>※建築基準法第42条第2項に指定された道路は、その中心線からの水平距離2mの線を道路境界とみなす。</p>	7/10	7m	東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業施行区域

表3 豊島区内の既決定地区

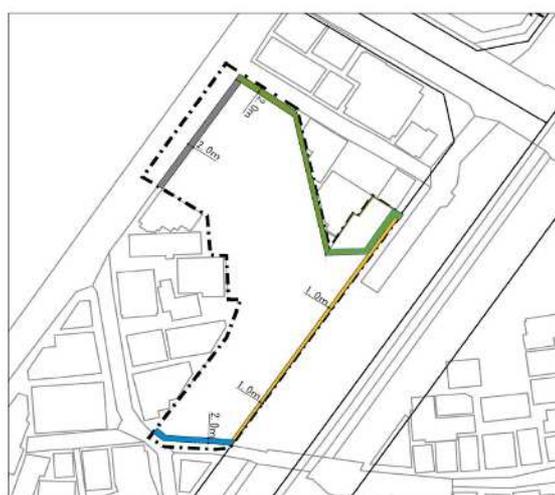
地区	面積	位置
補助26号線沿道地区、池袋本町三丁目20・21番南地区、池袋本町四丁目1・2番地区	約10.7 ha	<p>豊島区要町三丁目、千早三・四丁目、長崎五・六丁目及び南長崎六丁目の各一部</p> <p>豊島区池袋本町三丁目20・21番の一部</p> <p>豊島区池袋本町四丁目1・2番の一部</p>

(3) 東池袋四・五丁目地区地区計画原案

東池袋四丁目 35 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、東池袋四・五丁目地区地区計画の変更を行う。

表4 追加する都市計画原案

地区 整備 計画	地区 施設 の 配置 及び 規模	種類	名称	面積及び 幅員	延長	備考	名称	面積及び 幅員	延長	備考
		その他の 公共施設	歩行者通 路	2m	約 72m	新設	歩道状空 地 3 号	1m	約 53m	新設
							歩道状空 地 4 号	2m	約 37m	新設
							歩道状空 地 5 号	2m	約 13m	新設



<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:yellow;"></span>	歩道状空地 3号(幅員:1.0m、延長:約53m)
<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:gray;"></span>	歩道状空地 4号(幅員:2.0m、延長:約37m)
<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:blue;"></span>	歩道状空地 5号(幅員:2.0m、延長:約13m)
<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:green;"></span>	歩行者通路(幅員2.0m)

図4 地区施設配置図

表5 既決定の地区整備計画

地区 整備 計画	地区 施設 の 配置 及び 規模	種類	名称	面積及び幅 員	延長	備考	名称	面積及び幅 員	延長	備考
		道路	区画道路 1号	5.4~6m	約 135m	既設	区画道路 5号	4.3~4.4m	約 90m	既設
			区画道路 2号	5.6~5.8m	約 70m	既設	区画道路 6号	11m	約 180m	既設
			区画道路 3号	6m	約 350m	既設	区画道路 7号	6m	約 150m	既設
			区画道路 4号	5.5~6m	約 145m	既設				
		広場	広場 1号	約 60 m <sup>2</sup>		既設				
		その他 の公共 施設	地区広場 1号	約 100 m <sup>2</sup>		既設	歩道状空地 1号	2m	約 140m	既設
			地区広場 2号	約 160 m <sup>2</sup>		既設	歩道状空地 2号	4m	約 180m	既設
			地区広場 3号	約 90 m <sup>2</sup>		既設				
			地下通路	3m	約 20m	既設				