



東池袋四丁目中央地区防災街区整備事業協議会 第2回 協議会ニュース



令和6年1月20日、第1回検討会（意見交換会）の開催

令和6年1月20日に東池袋四丁目中央地区防災街区整備事業協議会の第1回検討会（意見交換会）を開催しました。
会場出席38名、オンライン出席7名の方および豊島区にご参加いただきました。

〈当日の様子〉



○ 当地区のまちづくり基本計画について

令和2年度に本協議会の前身である造幣局南地区まちづくり協議会にて策定したまちづくり基本計画の内容を改めて確認しました。

【災害に強く安心して暮らせる】

防災公園とも連携し、燃え広がらないまちに

【まちの良さを活かし、人のつながりや活動を生む】

便利さとおちつきが同居し、つながりも感じられるように

【都心近接の立地を活かした多様な暮らし方を実現する】

多様な暮らしのニーズに応える、住み続けられるまちに

○ 事業手法について

当地区で検討中の法定事業「防災街区整備事業」について説明しました。

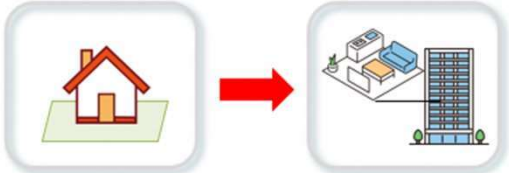
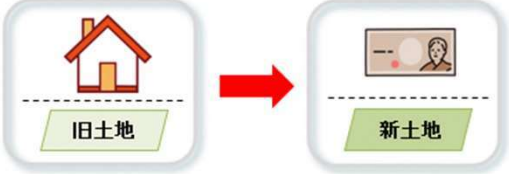
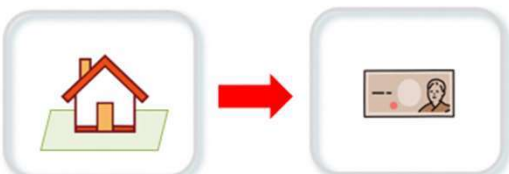
防災街区整備事業	法律名	密集市街地における防災街区の整備に関する法律
	目的	密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、もって公共の福祉に寄与する

法定事業とは？

法律に定められたまちづくりの目的に沿って実施される公共性の高い事業。法律に沿って実施されるため、権利者の権利保護を確実に図りつつ、行政の認可手続き等により、事業の透明性・公平性の確保、着実な事業実施が図られることとなります。また税制の優遇措置の適用や事業に対して国や地方公共団体からの補助金交付が行われます。

○ 事業実施時の権利者選択肢について

事業実施時の権利者の方の選択肢について説明しました。

選択肢	変換先（従前 → 従後）	備考
権利変換【マンション床】 権利床	 所有不動産 (土地・建物・借地権) 事業で建築される マンションの部屋	・マンションの部屋及び土地の一部（共有として）を取得 ・取得㎡数次第で複数部屋取得可能 ・最低取得面積の制限あり（制限以下の㎡数の部屋は取得不可）
権利変換【土地】 個別利用区	 所有不動産 (土地・建物) 建物：金銭 土地：地区内の土地	・所有不動産の建物分は金銭、土地分は地区内の土地を取得 ・地区内の土地に自己資金で新たに建物を建築する必要あり ・従前・従後ともに100㎡以上の土地所有者のみ選択可能
転出	 所有不動産 (土地・建物・借地権) 金銭	・所有不動産の評価相当の金銭を得て地区外に転出



※ 事業実施時の選択肢概要であり、実際の選択にあたっては要件を詳細に確認する必要があります。選択肢のイメージとしてご覧ください。

○ 事業の流れについて

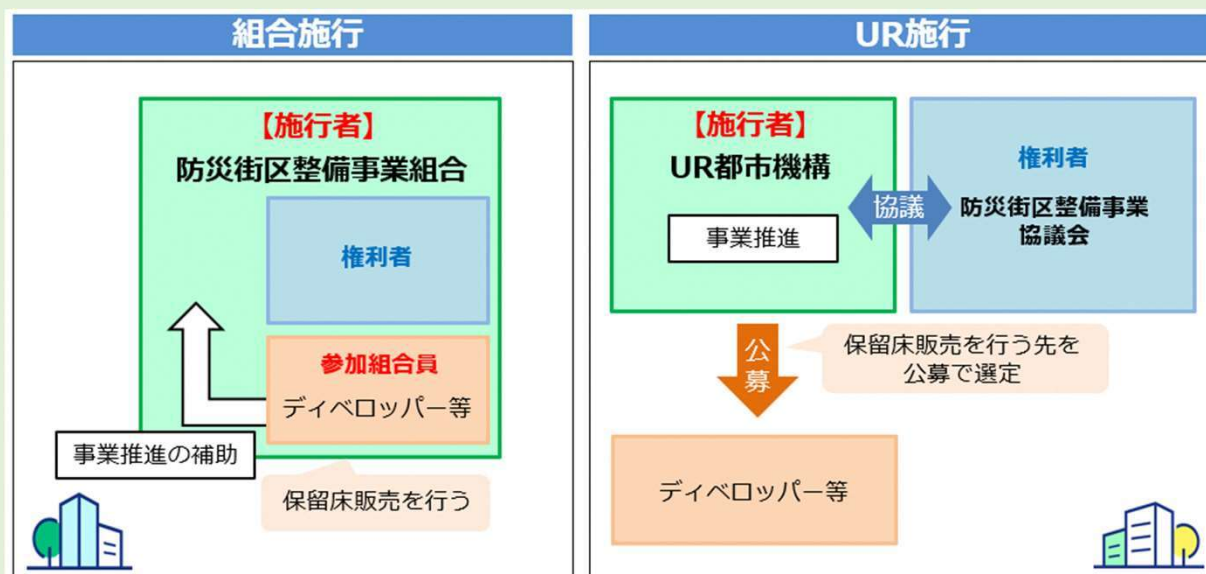
事業実施の場合の今後の手続き内容、スケジュールについて説明しました。

都市計画	事業区域や建物の規模、道路や公園の配置などを定めます。また容積率や建ぺい率などの指定を行います。
事業計画	設計の概要、事業施行期間、資金計画などを定めます。権利変換に向けた手続きが開始されます。
権利変換計画	従前と従後の資産内容、土地明け渡しの予定日、工事完了時期などを定めます。

期間 目安	約2年	約2年	約1年	約4年
主な 手続き	2024年第1期工事 <!-- Timeline --> <!-- Steps --> 都市計画決定 事業計画認可 権利変換計画認可 工事着手 工事完了 第2期工事へ			
権利者	事業検討 都市計画の確認 施行者の決定	事業計画の確認	権利変換条件の同意	管理規約の検討
事務局及び 施工者	・事業内容検討 ・現況調査 ・施設需要調査 ・都市計画素案作成	・基本設計 ・建物調査、境界確認 ・事業計画作成	・実施設計 ・土地物件調書作成 ・権利変換計画作成	・建築確認申請 ・土地の登記 ・補償契約の締結 ・建築工事

○ 事業関係者について

事業実施の場合の事業関係者について説明しました（施行者毎に異なります）。



○ 当地区周辺のマンション相場や戸建てとマンションの違いについて

事業実施時の権利者の方の選択肢検討の参考として、当地区周辺のマンション相場や、戸建てとマンションの違いを説明しました。

マンション相場については、2023年12月に不動産情報サイトに掲載されていた販売価格・管理費・修繕積立金・賃料を例示しました。

また、戸建てとマンションの違いについては、一般的なそれぞれのメリット・デメリットを整理し、比較しました。

○（仮称）東池袋駅周辺まちづくり方針について

本協議会の場を借りて、豊島区より「（仮称）東池袋駅周辺まちづくり方針」について説明しました。本内容については地域や多くの関係者で共有して今後のまちづくりを進めていくため、パブリックコメント（意見公募手続き）制度に基づき、区民の皆様の意見をお聴きすることとなります。詳細は、令和6年2月2日～令和6年2月29日の間に、豊島区HPをご確認ください（（仮称）東池袋駅周辺まちづくり方針で検索）。

○提出・問い合わせ先○

豊島区 都市整備部 都市計画課 街路グループ

電話：03-4566-2636（直通） FAX：03-3980-5135



今後の協議会予定

次回は令和6年3月に第2回検討会（意見交換会）を開催する予定です。

協議会会員の方には別途ご案内を発送いたします。

また、協議会への加入は随時受け付けております。未加入の方はぜひ加入いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。



東池袋四丁目中央地区防災街区整備事業協議会

事務局 独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 事業推進部
岡庭・原島（03-6866-1711）