



東池袋四丁目中央地区防災街区整備事業協議会

第7回 協議会ニュース



令和7年6月21日、第4回総会及び第6回検討会の開催

令和7年6月21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4回総会及び第6回検討会を開催しました。

会場出席34名、オンライン出席10名、委任状53名の計97名の方及び豊島区にご参加いただきました。

〈当日の様子〉



○（総会決議内容）役員の改選について



協議会の役員の改選について決議を行いました。結果、賛成多数により可決されました。また会長・副会長についても、役員による互選により次ページの通り決定しました。

現役員（R5.11.18～R7.03.31）	次期の役員（R7.04.01～R9.03.31）
会長（1名） 豊島 恵一さん 副会長（3名） 武内 恵美子さん 福田 是直さん 望月 昌樹さん 理事（若干名） 大崎 尚史さん 深澤 勇一さん 望月 ひとみさん 森 裕三さん	会長（1名） 豊島 恵一さん 副会長（3名） 武内 恵美子さん 福田 是直さん 望月 昌樹さん 理事（若干名） 大崎 尚史さん 深澤 勇一さん 望月 ひとみさん 森 裕三さん 上田 勝康さん 田島 正男さん

○（総会決議内容）本年度の活動方針について

協議会の本年度の活動方針について決議を行いました。結果、賛成多数により可決されました。決議内容は以下の通りです。



○（検討会内容）都市計画について

都市計画とは何か、決定する事項やその決定による影響、決定までの流れについてご説明しました。

【都市計画とは】

◎ 都市計画法 第4条一項（定義）

この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための
土地利用、**都市施設の整備**及び**市街地開発事業**に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

都市計画

①土地利用

用途地域等の設定

例) 第一種住居地域

店舗：面積制限あり
工場：危険性等が低いものに限る。面積制限あり
遊戯：麻雀・パチンコ屋等禁止

建蔽率の設定

[建築面積÷敷地面積の割合]

(建蔽率50%の例)

建築面積50÷敷地面積100＝50%

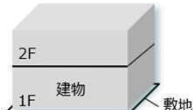


容積率の設定

[延床面積÷敷地面積の割合]

(容積率200%の例)

延床面積200÷敷地面積100＝200%



②都市施設の整備

道路・公園・鉄道等の
計画の設定



③市街地開発事業

防災街区整備事業等の
計画の設定



場合によっては、①土地利用・②都市施設の整備・③市街地開発事業の計画を
踏まえてその地区特有の地区計画を設定

④地区計画

【市街地開発事業の都市計画が決まった場合、どのような影響があるのか】

新たに都市計画が決定（変更）されると、
土地利用や建物の建設に対する制限が課せられ、地権者の皆様の権利にも影響があります

▶ 建築の許可制・譲渡の届出制（※都市計画法第53条、54条、57条の制限）

●市街地開発事業(※)の施行区域内において建築物を建築しようとする場合

→ 都道府県知事等の**許可が必要**になります

(許可の例)

下記要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるもの

- ・階数が二以下で、かつ、地階を有しないこと
- ・主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること

(許可を必要としないケースの例)

- ・政令で定める軽易な行為（階数が二以下で、かつ、地階を有しない木造の建築物の改築又は移転）
- ・非常災害のための必要な応急措置として行う行為

●市街地開発事業(※)の施行区域内において土地を有償で譲渡しようとする場合

→ 都道府県知事等へ**届出が必要**になります



※土地区画整理事業/市街地再開発事業/防災街区整備事業など、都市計画法第12条に定める事業

これらの制限は、事業の実施にあたって障害となることが予想される建築行為を
あらかじめ防止すること、土地の投機的な売買を未然に防ぐことなどによって、
将来の事業が円滑に行われるようにするためのものです

【都市計画決定までの流れ】



一人ひとりに個別面談実施（当地区に対する要望等について）

①都市計画の原案作成

→地域の現状や将来の発展可能性、住民の要望等を考慮し、全体の構想がまとめられます

一人ひとりに書面での意向確認（都市計画原案の内容について）

②原案の公表と意見募集

→原案を公衆に縦覧し、住民や関係者から意見を募集します

③審議会の決議

※認可権者（＝豊島区、東京都）による手続き
→都市計画審議会等、各種関係機関との調整が行われます

④都市計画の決定と告示

→決定された都市計画は、告示・縦覧に供され、告示のあった日からその効力を生じます



今後の協議会予定

次回は令和7年9月以降に検討会を開催予定です。

検討会では、当地区の都市計画素案についてご説明いたします。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・飯塚（03-6866-1711）