

東池袋四丁目 35 番地区 特定防災街区整備地区の変更（豊島区決定）（案）

都市計画特定防災街区整備地区を次のように変更する。

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 る部分の長さに対する割合 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 ²	<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 1 m 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 2 m 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

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：東池袋四丁目 35 番地区の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する。

東池袋四丁目 35 番地区 特定防災街区整備地区の変更（豊島区）

都市計画特定防災街区整備地区を次のように変更する。

種 類 (地区名・区分)	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)	約 0.2ha	100 m ²	1m 2m (注 1)	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
	<p>(注 1) 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>					
豊島区内のその他既決定の地区	面 積	位 置				
特定防災街区整備地区 (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 10.7ha	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 豊島区池袋本町三丁目 20・21 番の一部、 豊島区池袋本町四丁目 1・2 番の一部				
合 計	約 10.9ha					

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：東池袋四丁目 35 番地区の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する。

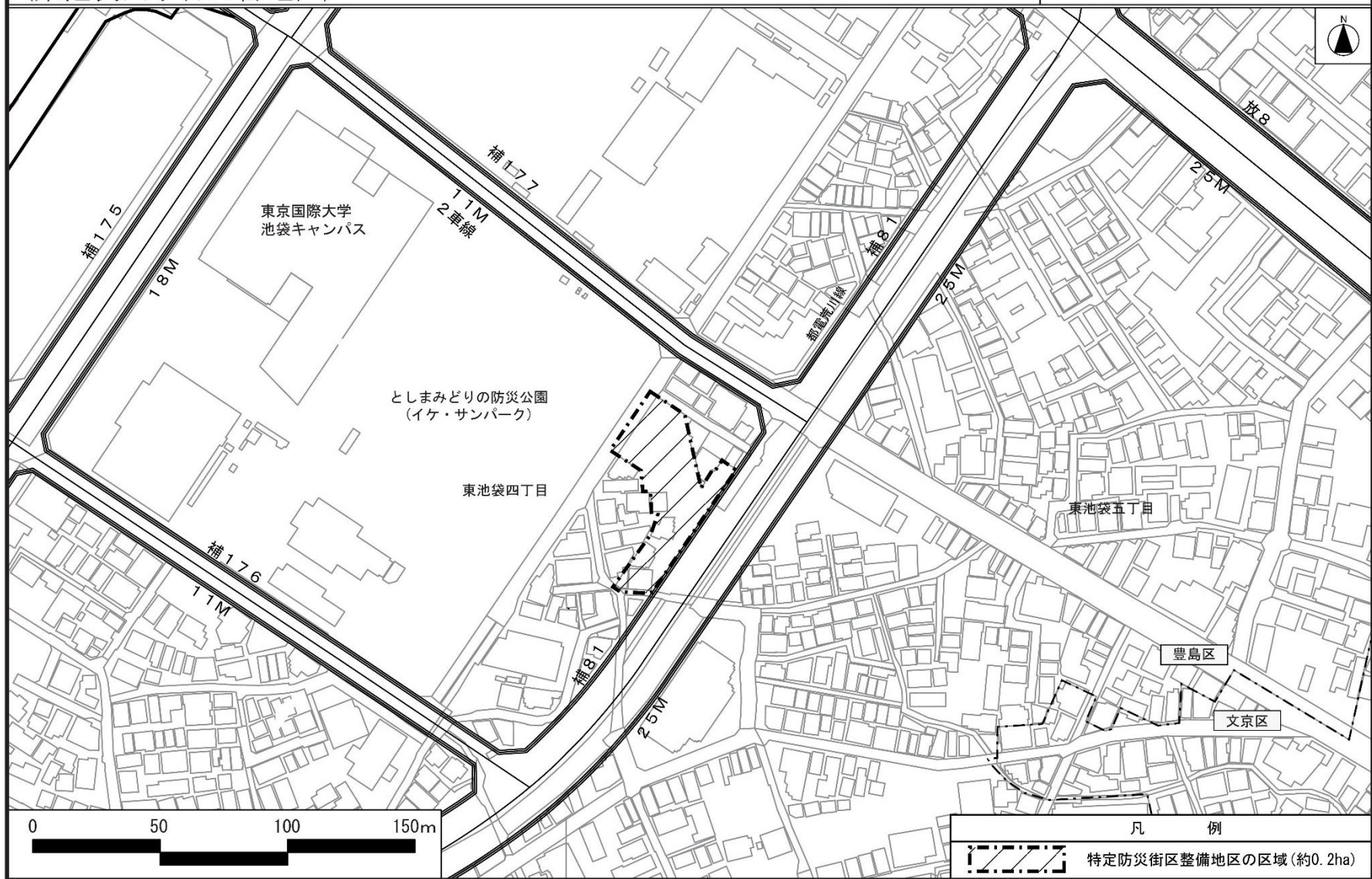
変更概要

種 類	変更箇所	変更面積	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地内	約 0.2ha	追加

東京都市計画特定防災街区整備地区
(東池袋四丁目35番地区)

位置図

[豊島区決定]

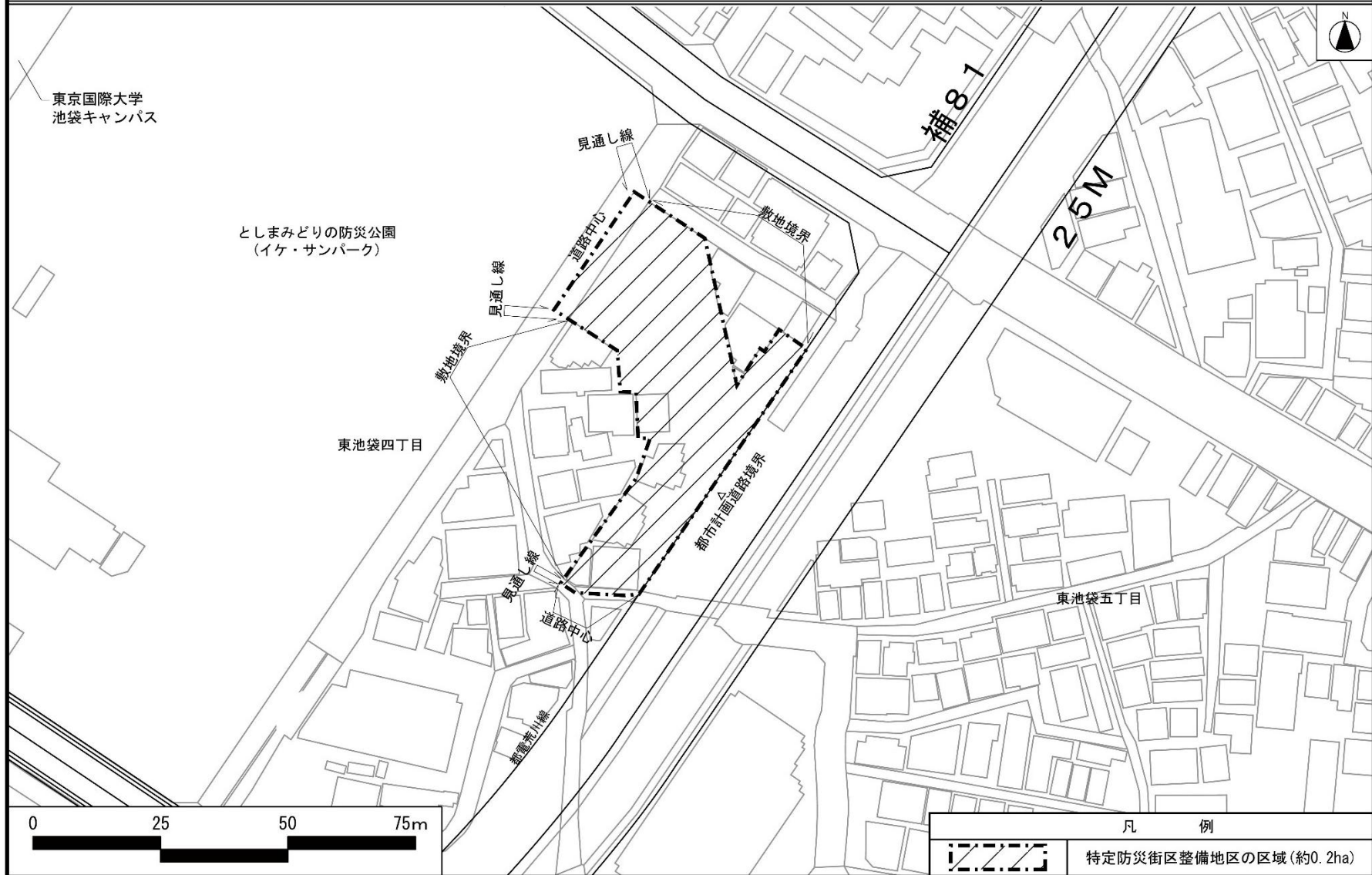


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第214号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)MMT利許第07-K116-1号
(承認番号)7都市基街都第194号、令和7年9月30日

東京都市計画特定防災街区整備地区
(東池袋四丁目35番地区)

区域図

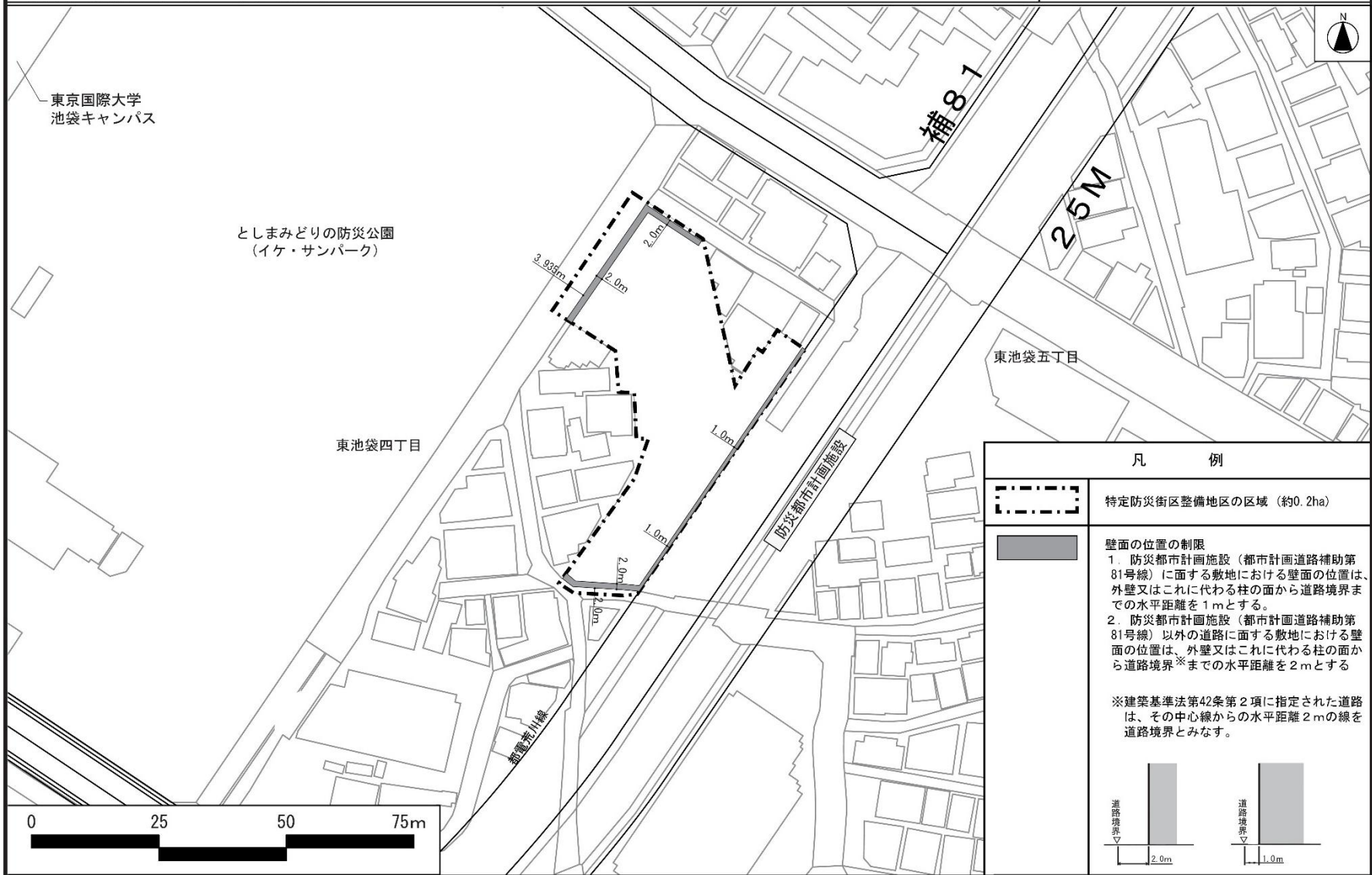
[豊島区決定]



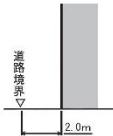
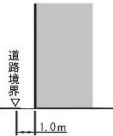


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第214号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)MMT利許第07-K116-1号
(承認番号)7都市基街都第194号、令和7年9月30日

東京都市計画特定防災街区整備地区
(東池袋四丁目35番地区)

壁面の位置の制限 [豊島区決定]



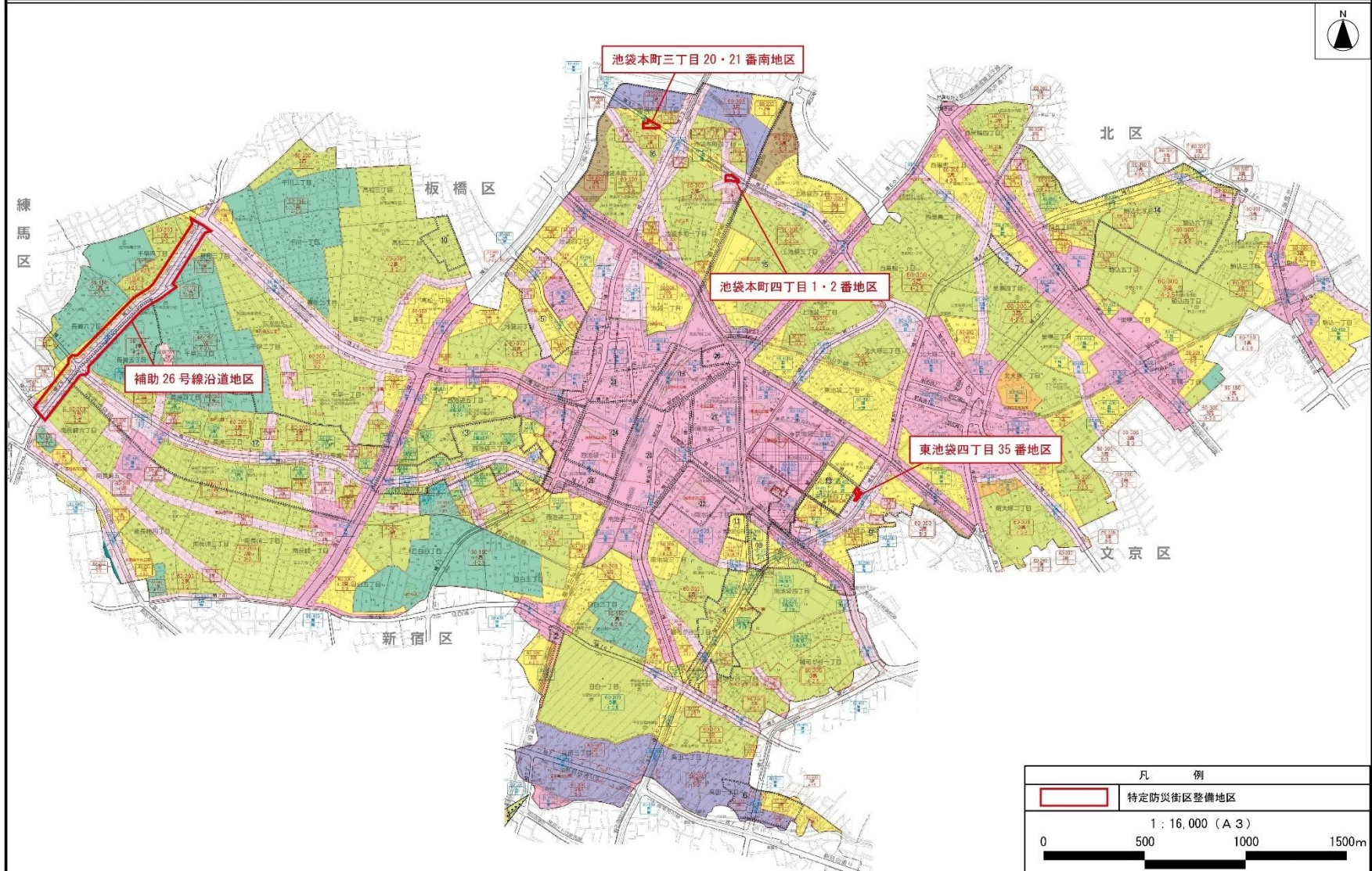
凡 例	
	特定防災街区整備地区の区域 (約0.2ha)
	<p>壁面の位置の制限</p> <p>1. 防災都市計画施設(都市計画道路補助第81号線)に面する敷地における壁面の位置は、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの水平距離を1mとする。</p> <p>2. 防災都市計画施設(都市計画道路補助第81号線)以外の道路に面する敷地における壁面の位置は、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界※までの水平距離を2mとする</p> <p>※建築基準法第42条第2項に指定された道路は、その中心線からの水平距離2mの線を道路境界とみなす。</p>
	

この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第214号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)MMT利許第07-K116-1号
(承認番号)7都市基街都第194号、令和7年9月30日

東京都市計画特定防災街区整備地区
(東池袋四丁目35番地区)

総括図

[豊島区決定]



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第214号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)GMT利許第07-K116-1号
(承認番号)7都市基街都第194号、令和7年9月30日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画特定防災街区整備地区（東池袋四丁目35番地区）

2 理由

本地区を含む東池袋四・五丁目地区は、東京都防災都市づくり推進計画の基本方針において、重点整備地域に指定されており、東京都市計画防災街区整備方針において、防災再開発促進地区に位置付けられ、防災性の向上と住環境の改善を図ることを整備目標としている。

また、「豊島区都市づくりビジョン(都市計画マスタープラン)」において、都市計画道路補助第81号線の整備に併せて、建築物の建替えや共同化、不燃化を促進し、延焼遮断帯を形成するとともに、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の形成を目指すとしている。

東池袋四丁目35番地区は補助第81号線の沿道に位置し、接道していない宅地や狭小な宅地で個別建替えが困難な老朽建築物があり、未利用地も存在するため防災上の課題を抱えている。また、建築基準法上の道路ではない幅員が狭い通路が存在し、建物倒壊時の安全な避難が困難であることが課題となっている。さらに地域住民の高齢化や新住民の流入・増加に伴う住民の交流の場の減少も課題となっている。

これらの課題に対応するため、東池袋四・五丁目地区地区計画の内容に即し、防災街区整備事業により建物の不燃化による延焼遮断帯の形成、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の整備、建物共同化により接道していない宅地や狭小宅地の解消など、地域の防災性向上を図る。さらに、補助第81号線側建物1階に店舗を設け、商業を通じた地域の活性化を促進するとともに、地域住民の交流の場としても活用する。

こうしたことを背景に、当事業の施行区域及びその周辺の密集市街地における特定防災機能の確保並びに施行区域における土地の合理的かつ健全な利用が図られるよう、東池袋四丁目35番地区約0.2ヘクタールについて、特定防災街区整備地区を変更するものである。