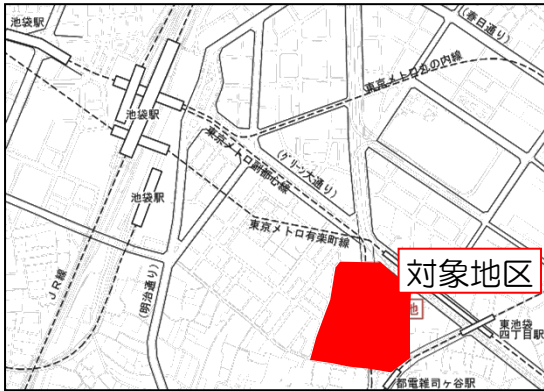


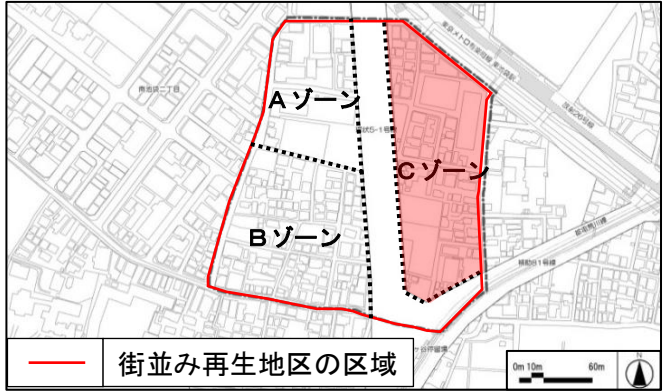
# 東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく 南池袋二丁目地区の街並み再生方針等の変更について

## 1 街並み再生地区の概要

### ■位置図



### ■街並み再生地区 区域図



### ■地区の概要

名称	南池袋二丁目地区
位置	豊島区南池袋二丁目地内
面積	約5.3ha
指定	平成16年12月

## 2 南池袋二丁目C地区について

### ■まちづくりの経緯

平成16年12月	「街並み再生地区」に指定
平成19年11月	C2地区市街地再開発準備組合発足
平成22年10月	C1地区市街地再開発準備組合発足
平成23年6月	C南地区まちづくり協議会発足
平成27年10月	C地区まちづくり協議会設立(全体)
平成28年3月	「南池袋二丁目C地区まちづくり基本構想(案)」策定(協議会)
平成28年3月	南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合設立
平成29年3月	街並み再生方針変更案の説明会(準備組合)
平成29年4月	街並み再生方針変更案の提案(準備組合⇒豊島区)

### ■「南池袋二丁目C地区まちづくり基本構想(案)」によるまちづくりコンセプト(H28.3)

副都心や区庁舎と連携した賑わいのある街並みと  
災害に強く、安全・安心に住み続けられる価値の高い住環境の実現

#### ①賑わい・交流

広場や通りに面して店舗や施設を配し、副都心や豊島区庁舎を含むとしまエコミューゼタウン等と連携した賑わい・交流機能を配置します。

#### ②住み良い環境

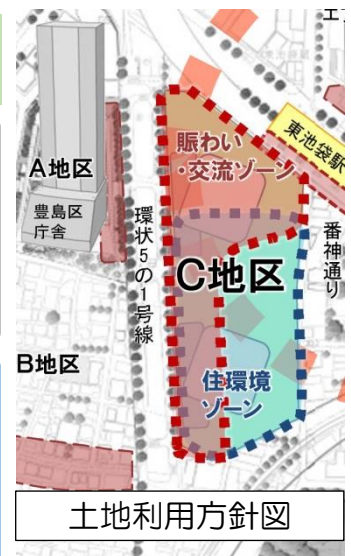
グリーン大通りや新庁舎、雑司が谷公園へと連続する緑のネットワークを形成するとともに、交通利便性を活かしながら、ゆとりある空間を持った住み良い住環境を創出します。

#### ③安心

子育て施設や高齢者施設の導入を検討し、3世代が安心して暮らせる住環境を整備します。

#### ④防災

“逃げずに住み続けられる街”を実現するための備蓄倉庫等の災害対応設備や情報発信設備などの設置を考慮した屋外空間を整備し、ライフライン停止時にも安心できる環境を構築します。

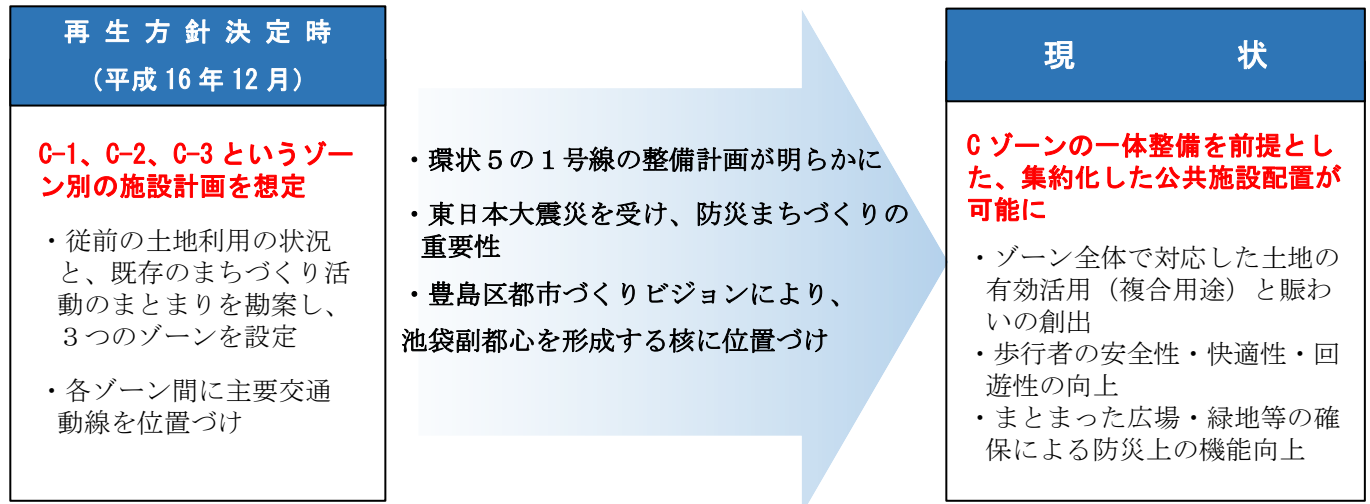


土地利用方針図

### 3 変更提案について（豊島区から東京都へ提案）

#### ■変更提案理由

南池袋二丁目Cゾーンでは、平成28年3月に市街地再開発準備組合が設立され、Cゾーン全体でのまちづくりが検討されている。街並み再生方針策定から地区を取り巻く状況も変化しており、現状のまちづくりのニーズ、機運に応じた再生方針の変更を提案する。



### 4 街並み再生方針・方針図の変更案

#### (1) 街並み再生方針の変更

街並み再生方針の（2. 整備すべき公共施設・その他の公益的施設に関する項目（方針図）、4. 建築物等に関する基本的事項、6. 実現に向けて講ずべき措置）を変更。

#### 2. 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（方針図）

##### ●変更前

- ①主要交通動線（Ⅰ）  
大規模な土地利用転換等に伴う都市活動を支え、円滑な交通処理を図るため、幅員8mの主要な交通動線を整備する。
- ②主要交通動線（Ⅱ）  
東通りを、快適かつ安全にショッピングのできる交通動線として位置づける。
- ③広場状空地  
地域活動の活性化や防災性向上のため、方針図に示すゾーンごとに、当該ゾーンの面積の合計の5%以上の規模を有する広場状空地を整備する。また、これらの広場状空地においては、まちの顔となるよう適切な管理運営を行う。

##### ●変更後

- ①主要交通動線（Ⅰ）  
大規模な土地利用転換等に伴う都市活動を支え、円滑な交通処理を図るため、幅員8mの主要な交通動線を整備する。
- ②主要交通動線（Ⅱ）  
東通りを、快適かつ安全にショッピングのできる交通動線として位置づける。
- ③広場状空地  
地域活動の活性化や防災性向上のため、方針図に示すゾーンごとに、当該ゾーンの面積の合計の5%以上の規模を有する広場状空地を整備する。また、これらの広場状空地においては、まちの顔となるよう適切な管理運営を行う。

##### ④歩行者動線

地区内外の回遊性を高め快適な歩行者動線を確保するため、地上及び地下をバリアフリーで連絡する接続空間や歩行者デッキ等を整備する。

## 4. 建築物等に関する基本的事項

### ●変更前

#### 3) その他配慮すべき事項

- ①建築物の外観は、屋外広告物を含め相互に協調した意匠とする。



### ●変更後

#### 3) その他配慮すべき事項

- ①建築物の外観は、屋外広告物を含め相互に協調した意匠とする。
- ②災害時の帰宅困難者を受け入れるための一時滞在施設等を整備する。

## 6. 実現に向けて講ずべき措置

### ●変更前

#### 2) 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増

- ①都市計画道路（環状5の1号線・補助81号線）に接する街区の場合  
～以下、省略
- ②その他の道路に接する街区の場合  
～以下、省略



### ●変更後

#### 2) 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増

- ①都市計画道路（環状5の1号線・~~補助81号線~~）に接する街区の場合 （Cゾーンを除く）  
～以下、省略
- ②その他の道路に接する街区の場合 （Cゾーンを除く）  
～以下、省略
- ③Cゾーン全体を区域とする「再開発等促進区を定める地区計画」の地区整備計画に、下記に示す内容を定める。
- ・都市計画道路境界線からの壁面後退距離を6mとする。（本方針4の1）①（容積率の最高限度500%）
- 上記内容に加え、Cゾーン全体で一体的に下記の評価基準を全て満たす場合は、容積率の最高限度を80%とする。
- ・地下通路と地上をバリアフリーでつなぐ接続空間及び歩行者デッキ等の整備（本方針2の④）（25%）
  - ・有効空地率40%以上（100%）
  - ・1階部分に商業施設、生活支援施設または文化・交流施設を敷地面積の1/4以上設置（本方針4の2）①（25%）
  - ・ファミリー向け住宅（住戸専用面積75㎡以上）を延べ床面積の1/3以上設置（本方針4の2）②（150%）



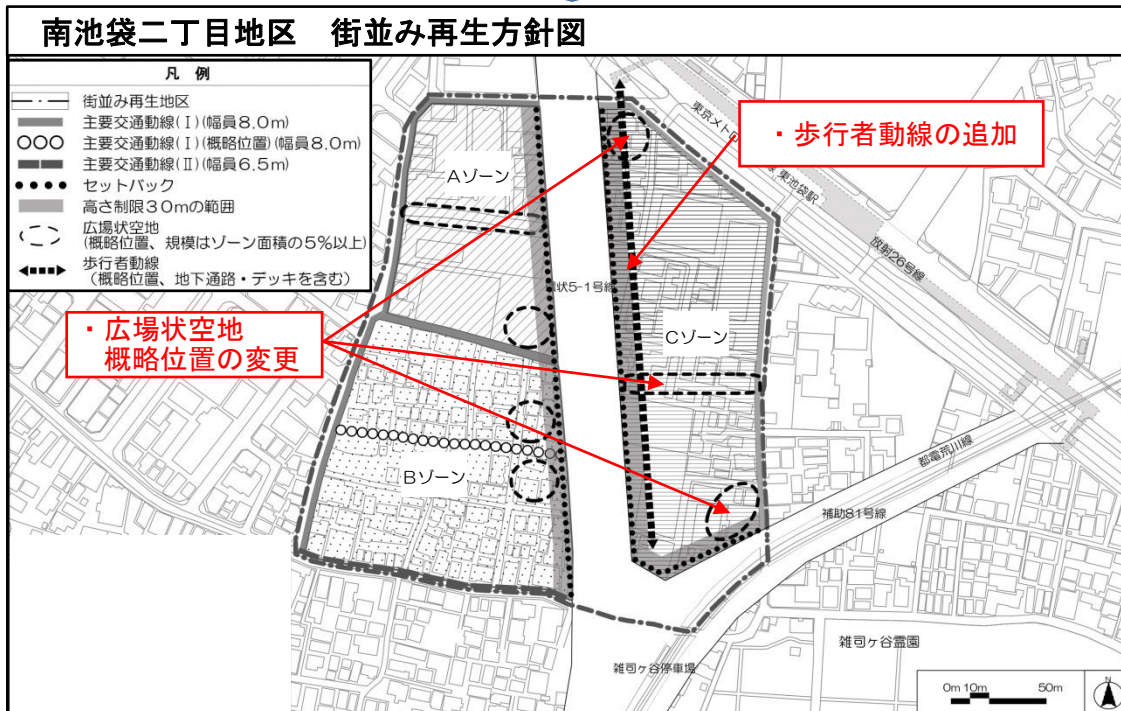
## (2) 街並み再生方針図の変更

Cゾーンの方針図を変更

●変更前



●変更後



## 5. 今後のスケジュール (予定)

■街並み再生方針等の変更手続きの流れ

