

東京都市計画地区計画の変更（原案）

都市計画南池袋二丁目C地区地区計画を次のように変更する。

名 称		南池袋二丁目C地区地区計画
位 置		豊島区南池袋二丁目地内
面 積		約2.3ha
地区計画の目標		<p>池袋副都心に隣接した立地特性を活かし、サンシャインシティやライズシティ池袋、としまエコムーゼタウンと連携した東池袋駅周辺の拠点となるよう、土地の高度利用を図るとともに、多様な用途による賑わいと安全・快適で環境にやさしいまちの実現をめざす。また、地上及び地下で回遊性を高める歩行者空間を整備し、東京メトロ東池袋駅を中心として池袋駅周辺とも連携した歩行者ネットワークを形成するとともに、幹線道路の沿道としてふさわしい、みどり豊かなるおいのある景観の形成をめざす。</p> <p>このため、地区内の低未利用地の活用や敷地の共同化を進めるとともに、高質な都心居住機能や子育て、高齢者向けの生活支援機能の導入等による土地利用転換を図り、住宅・商業・業務等の多様な都市機能の集積による、副都心と連携した賑わいのあるまちの形成を誘導する。また、池袋駅から連続する緑の軸や雑司ヶ谷霊園等の地域の緑をつなぐよう、緑化空間の確保や街路樹等の充実を図るとともに、災害に強いまちの実現へ向けて、豊島区役所等の防災拠点と連携した防災機能の導入を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<p>公共施設等の整備方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 大規模な土地利用転換等に伴い、円滑な交通処理を実現させるため、敷地周囲の既存道路を拡幅整備する。 2 歩行者の回遊性を高めるため、東池袋駅に接続するバリアフリーの地下通路を整備する。 3 交通結節機能を持つ広場、敷地内通路を補完して交流スペースとなる広場、憩いの空間としての機能を持つ広場を、地区広場として整備する。 4 東池袋駅と連絡する地下通路の端部には、交通結節機能を有する地下広場を整備する。 5 建築敷地の外周部には、歩行者が安全で快適に通行できる歩道状空地を整備する。 6 敷地中央部には、回遊性の向上と賑わいのある街並みの形成を図るため、敷地内通路を整備する。
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等に関する整備方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 緑豊かでゆとりのある歩行者空間を確保し、ゆとりのある都市空間を形成するため、壁面の位置の制限を定める。 2 低層部においては、周辺市街地の街並みに配慮し、調和のとれた形態や意匠の形成を図る。 3 高層部においては、東池袋地区の高層建築物群と調和のとれた良好な都市景観の形成を図る。 4 都市計画道路環状5の1号線沿道においては、幹線道路沿道に相応しいにぎわいのある街並みを形成するため、商業施設や生活支援施設等を整備する。 5 高層部には、安全に暮し続けられる都心居住を実現するため、ファミリー世帯を中心とした居住機能を整備し、多様な世代の交流による新たな都市コミュニティの形成を図る。 6 周辺地域の防災力強化のため、大規模災害時における建築物の自立性を確保するとともに、帰宅困難者のための一時滞在施設を整備する。 7 環境負荷を軽減し、効率的なエネルギー利用を促進するため、地域冷暖房施設等を導入する。

再開発等促進区	位置	豊島区南池袋二丁目地内					
	面積	約2.3ha					
	土地利用に関する基本方針	池袋副都心に隣接した立地特性と都市計画道路環状5の1号線及び同補助81号線の整備に伴う地域ポテンシャルの向上を活かし、商業・業務・住宅等が一体となった計画的複合市街地を形成する。					
	主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考	
道路		区画道路1	9m	約110m	拡幅		
道路		区画道路2	9m	約160m	拡幅		
その他の公共施設		地下通路	3.5m	約20m	新設		
地区整備計画	位置	豊島区南池袋二丁目地内					
	面積	約1.7ha					
	地区施設の配置及び規模	広場	種類	名称	幅員	延長	備考
			地区広場1	面積 約530㎡		新設	
			地区広場2	面積 約300㎡		新設	
			地区広場3	面積 約690㎡		新設	
		地下広場	面積 約450㎡		新設 ※面積は、階段、エスカレーターを除く		
		その他の公共空地	歩道状空地1	4m	約80m	新設	
			歩道状空地2	4m	約140m	新設	
			歩道状空地3	4m	約60m	新設	
			歩道状空地4	4m	約110m	新設	
	敷地内通路		6m	約70m	新設		
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	1 住宅の居室は、建築物の地上1階に設けてはならない。 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び同条第5項に規定する営業の用に供してはならない。				
建築物の容積率の最高限度		10分の80 ただし、10分の50以上を住宅の用に供するものとしなければならない。					
建築物の容積率の最低限度		10分の30					
建築物の建ぺい率の最高限度		10分の7					

	建築物の高さの最高限度	G.L.+190m
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000m ²
	建築物の建築面積の最低限度	1,000m ²
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図3に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等及びこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの 2 地盤面下の部分 3 地下駐車場の車路出入口 4 歩行者の安全を確保するために必要な庇等 5 給排気施設 6 その他、区長が公益上必要なもので、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたもの
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の壁面後退部分、及び建築物の低層部の屋上部分については、みどりのネットワークの形成に貢献するよう、積極的に緑化を行う。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色をさけ、周辺環境と調和したものとする。 3 建築物の1階部分の都市計画道路環状5の1号線に面する部分については、商業施設、生活支援施設または文化・交流施設等を整備し、開口部や出入口を設ける等により、沿道の賑わいの創出に配慮したものとする。 4 屋外広告物は、都市景観に十分に配慮したものとする。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退部分には、垣またはさく、その他歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、建築物の保安及び管理上やむを得ないと区長が認めたものは、この限りではない。

- (1) 地区広場1及び地区広場3は当該面積の合計の10分の4以上を緑化すること。ただし、いずれかに集約し、緑化することができるものとする。
- (2) 容積率の最高限度には、建築基準法に定める容積率の制限の特例部分及び建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建字第282号）II3（1）及び（4）の用途に供する部分を除くことができるものとする。
- (3) 建築物の高さの最高限度におけるG.L.については、「G.L.=T.P.+32.4m」とする。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置、地区施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり。」

理由：歩行者ネットワークの強化によりさらなる回遊性の向上と賑わい創出を図るため、地区計画を変更する。

東京都計画地区計画 南池袋二丁目C地区地区計画 計画図 1



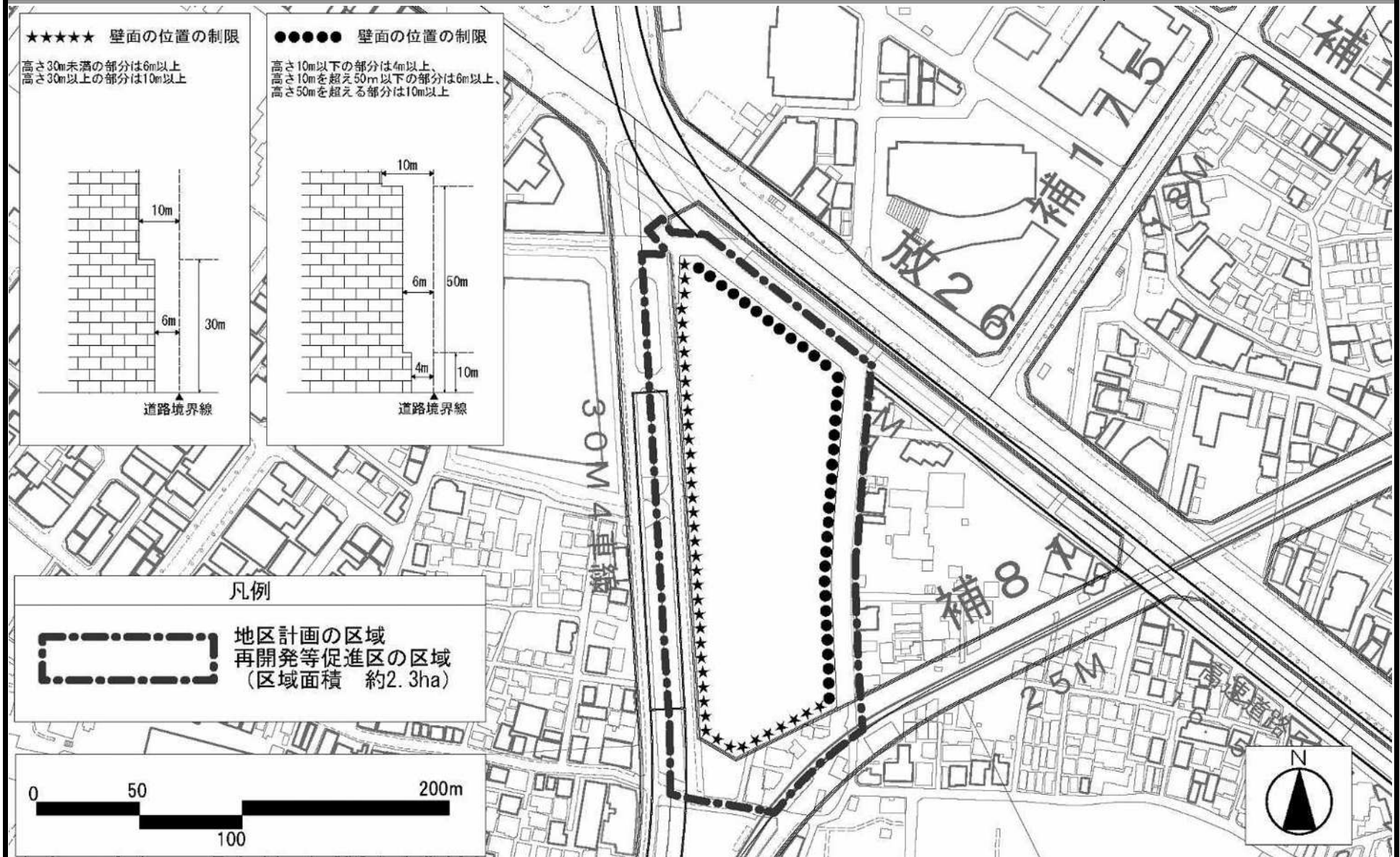
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) (MMT利許第05-K116-2号)」 「(承認番号) 5都市基街都第234号、令和5年11月9日」

東京都計画地区計画 南池袋二丁目C地区地区計画 計画図 2



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) (MMT 利許第 05-K116-2 号)」 「(承認番号) 5 都市基街都第 234 号、令和 5 年 11 月 9 日」

東京都計画地区計画 南池袋二丁目C地区地区計画 計画図3



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) (MMT利許第05-K116-2号)」 「(承認番号) 5都市基街都第234号、令和5年11月9日」

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 南池袋二丁目C地区地区計画

2 理由

本地区は、東京のしゃれた街並みづくり推進条例における「街区再編まちづくり制度」を活用し、南池袋二丁目地区として平成16年12月に指定された「街並み再生方針」（平成29年10月変更）に基づき、地上及び地下で歩行者の回遊性を高める歩行者空間を形成し、快適な歩行者ネットワークを確立するとともに、幹線道路の沿道としてふさわしい街並み景観を形成することを目標としている。

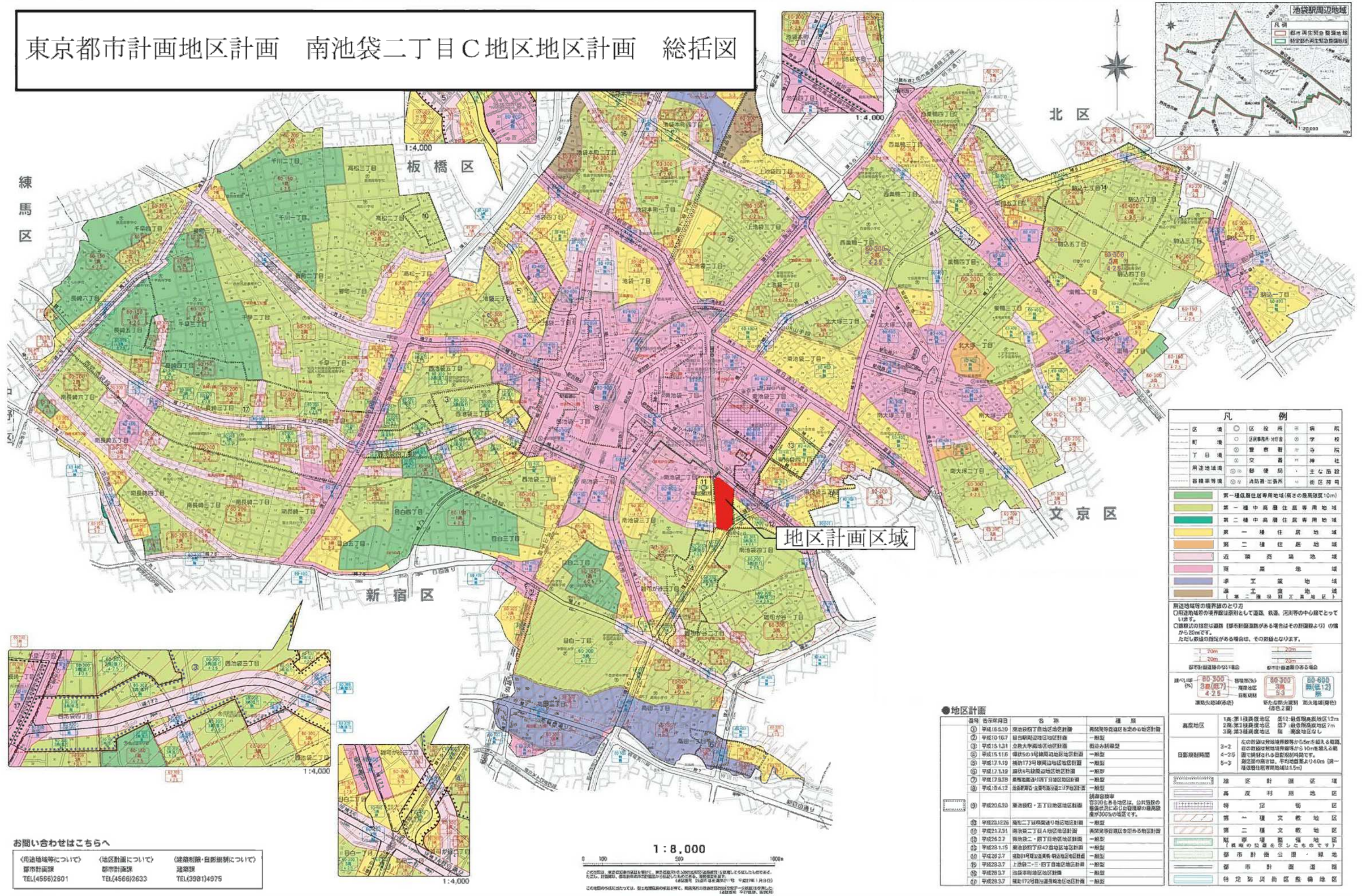
これと併せ、「国際アート・カルチャー都市」の形成に資する賑わい・交流機能、高質な都心居住環境や生活支援機能等を整備するため、国家戦略特別区域法に基づき、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めた区域計画について内閣総理大臣により平成30年6月14日に認定された。その後、令和4年3月10日に変更認定を受け、再開発事業を実施している。

そうした中、池袋駅周辺では「ウォーカブルコンセプトブック」（令和5年3月）でウォーカブルの概念が示された。

さらに、令和6年3月に策定した「東池袋駅周辺まちづくり方針」では、まちづくりの柱の一つとして「歩きたくなる街」（ウォーカブル）が掲げられており、道路整備事業にあわせた歩行者空間の拡充や道路沿道の民地空間の活用、連携により、快適な歩行者ネットワークの形成を行うこととされている。

これを踏まえ、本地区でも池袋駅方面からの歩行者ネットワークの強化を具体化し、さらなる回遊性の向上と賑わい創出を図るため、建ぺい率の最高限度等を見直し、地区計画を変更するものである。

東京都市計画地区計画 南池袋二丁目C地区地区計画 総括図



練馬区

板橋区

北区

文京区

新宿区

地区計画区域

凡例

区境	区役所	病院
町境	区民センター	学校
丁目境	警察署	寺院
用途地域境	交番	神社
容積率等境	郵便局	主な施設
	消防署出張所	地区庁舎

	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10m)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域(第二種特種工業地域)

用途地域等の境界線のとおり
 用途地域等の境界線は原則として道路、鉄道、河川等の中心線ととります。
 〇路線式の指定は道路(都市計画道路がある場合はその計画線より)の幅から20mです。
 ただし数値の指定がある場合は、その数値となります。

70m	20m
都市計画道路の幅員	都市計画道路の幅員

建ぺい率(%)	容積率(%)	高さ(階数)	高さ(階数)	高さ(階数)
80-300	300	3	3	無(低12)
4.25	5.3	無	無	無
準防火地域(赤色)	新防火地域(赤色)	新防火地域(赤色)	新防火地域(赤色)	新防火地域(赤色)

地区計画

番号	告示年月日	名称	種別
①	平成16.5.20	南池袋二丁目C地区地区計画	再開発等促進を定める地区計画
②	平成10.10.7	自由が丘周辺地区地区計画	一般型
③	平成15.1.31	立教大学南地区地区計画	施設付新設型
④	平成15.11.6	環状5の1号線周辺地区地区計画	一般型
⑤	平成17.1.19	補助173号線周辺地区地区計画	一般型
⑥	平成17.1.19	環状6号線周辺地区地区計画	一般型
⑦	平成17.9.29	東横線環状線沿線沿線地区地区計画	一般型
⑧	平成19.4.12	池袋駅副都心地区地区計画	一般型
⑨	平成20.6.30	池袋駅副都心・五丁目地区地区計画	施設付新設型 容積率300とある地区は、公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度が300%の地区です。
⑩	平成20.12.26	南池袋二丁目C地区地区計画	一般型
⑪	平成21.7.31	南池袋二丁目A地区地区計画	再開発等促進を定める地区計画
⑫	平成26.3.7	南池袋二丁目B地区地区計画	一般型
⑬	平成29.1.15	南池袋二丁目42番地区地区計画	一般型
⑭	平成28.3.7	補助173号線環状線沿線地区地区計画	一般型
⑮	平成28.3.7	上池袋二丁目三丁目地区地区計画	一般型
⑯	平成28.3.7	池袋駅副都心地区地区計画	一般型
⑰	平成29.3.7	池袋駅副都心地区地区計画	一般型

	地区計画適用区域
	高度利用地区
	特定街区
	第一種文教地区
	第二種文教地区
	陸上競技場用地(緑地の用途に準じたものであり)
	都市計画公園・緑地
	都市計画道路
	特定防災街区整備地区

お問い合わせはこちらへ

《用途地域等について》 都市計画課 TEL(4566)2601	《地区計画について》 都市計画課 TEL(4566)2633	《建築制限・日照規制について》 建築課 TEL(3981)4975
---------------------------------------	--------------------------------------	---

1:8,000

この図は、東京都市計画地区計画(告示)第10,300号(池袋副都心)を適用して作成したものであり、
 図示、計画線、都市計画道路の幅員等から作成したものであり、
 (告示)第10,300号(池袋副都心) 平成27年(月)日
 この図の内容は、図示、計画線、都市計画道路の幅員等から作成したものであり、
 (告示)第10,300号(池袋副都心) 平成27年(月)日