

(12) 南池袋二丁目 A 地区再開発地区計画の概要

池袋副都心に隣接する南池袋二丁目 A 地区は、都市計画道路環状 5 の 1 号線等の整備が進められ、今後、街並みが大きく変化することが予想されます。

本地区区計画では、サンシャインシティや東池袋四丁目再開発地区と連携した地域の拠点となるよう、土地の高度利用を図るとともに、安全で快適なまちの実現をめざします。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景観の形成をめざします。

① 名称・位置及び面積

名 称：南池袋二丁目 A 地区地区計画 (区決定平成 21.7.31. 告示第 210 号)
(変更 平成 24.3.30. 告示第 98 号)

種 類：再開発等促進区を定める地区計画

位 置：南池袋二丁目地内 面 積：約 1.2ha

同時決定：1) 第一種市街地再開発事業の決定(区決定 告示第 211 号)
(変更告示第 99 号)

2) 高度地区の変更(区決定 告示第 212 号)

3) 防火地域及び準防火地域の変更(区決定告示第 213 号)

4) 地域冷暖房施設の変更(区決定 告示第 214 号)

(変更告示第 97 号)

② 主要な公共施設・地区施設の配置及び規模

図表 2-1-42 主要な公共施設・地区施設の配置及び規模

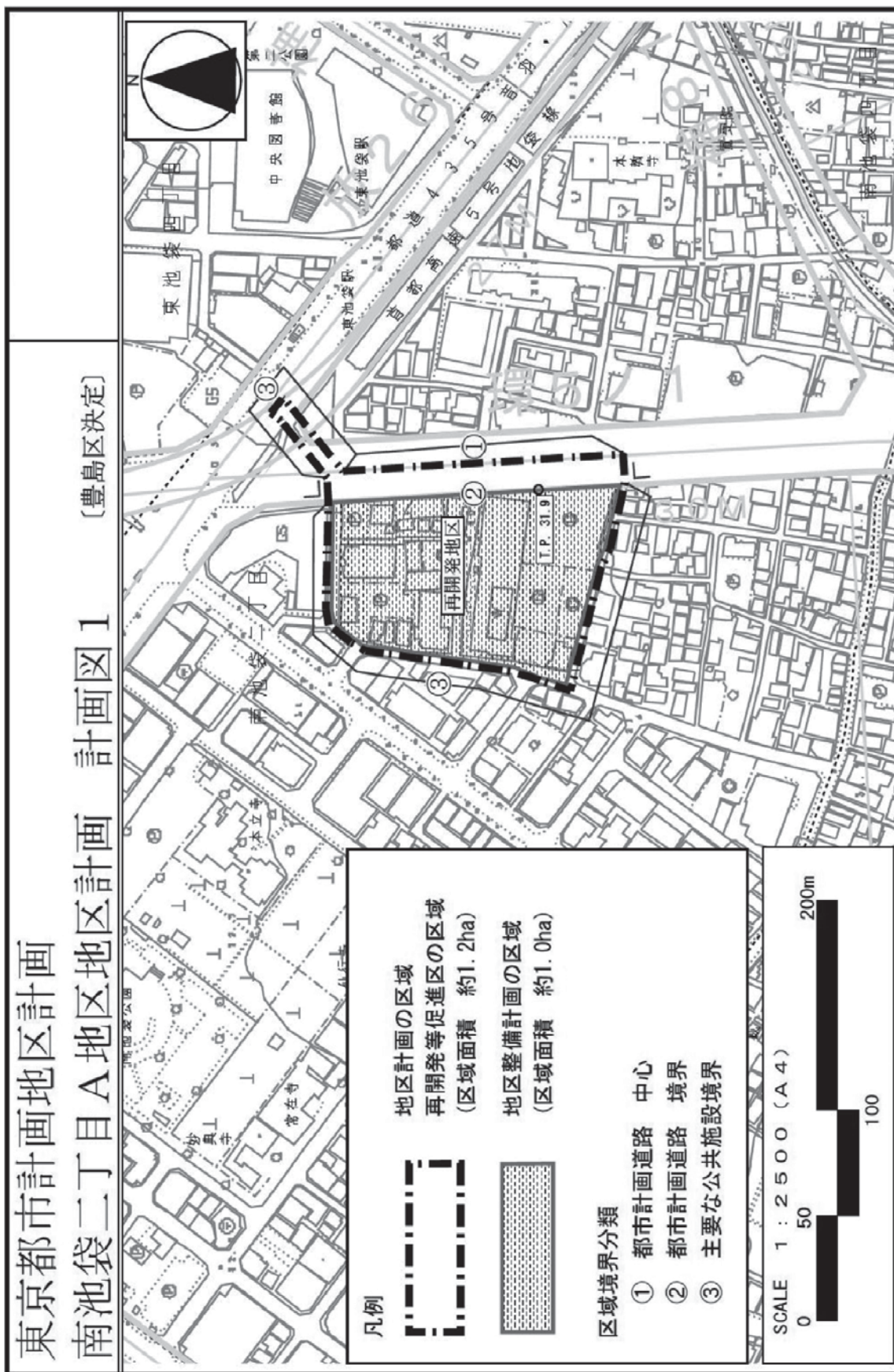
	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
主要な公共施設	道 路	区画道路1号	8m 現道の幅員が8m以上の部分については現道の幅員	約175m	拡 幅 一部既設
		区画道路2号	8m	約 90m	拡 幅
	その他の公共空地	地下通路	4m	約 80m	新 設
地区施設	広 場	地区広場	面積 約900㎡		新 設
	その他の公共空地	歩道状空地1	4m	約 140m	新 設
		歩道状空地2	4m	約 45m	新 設
		歩道状空地3	4m	約 65m	新 設
		歩行者通路	4m	約 65m	新 設

③ 建築物に関する事項

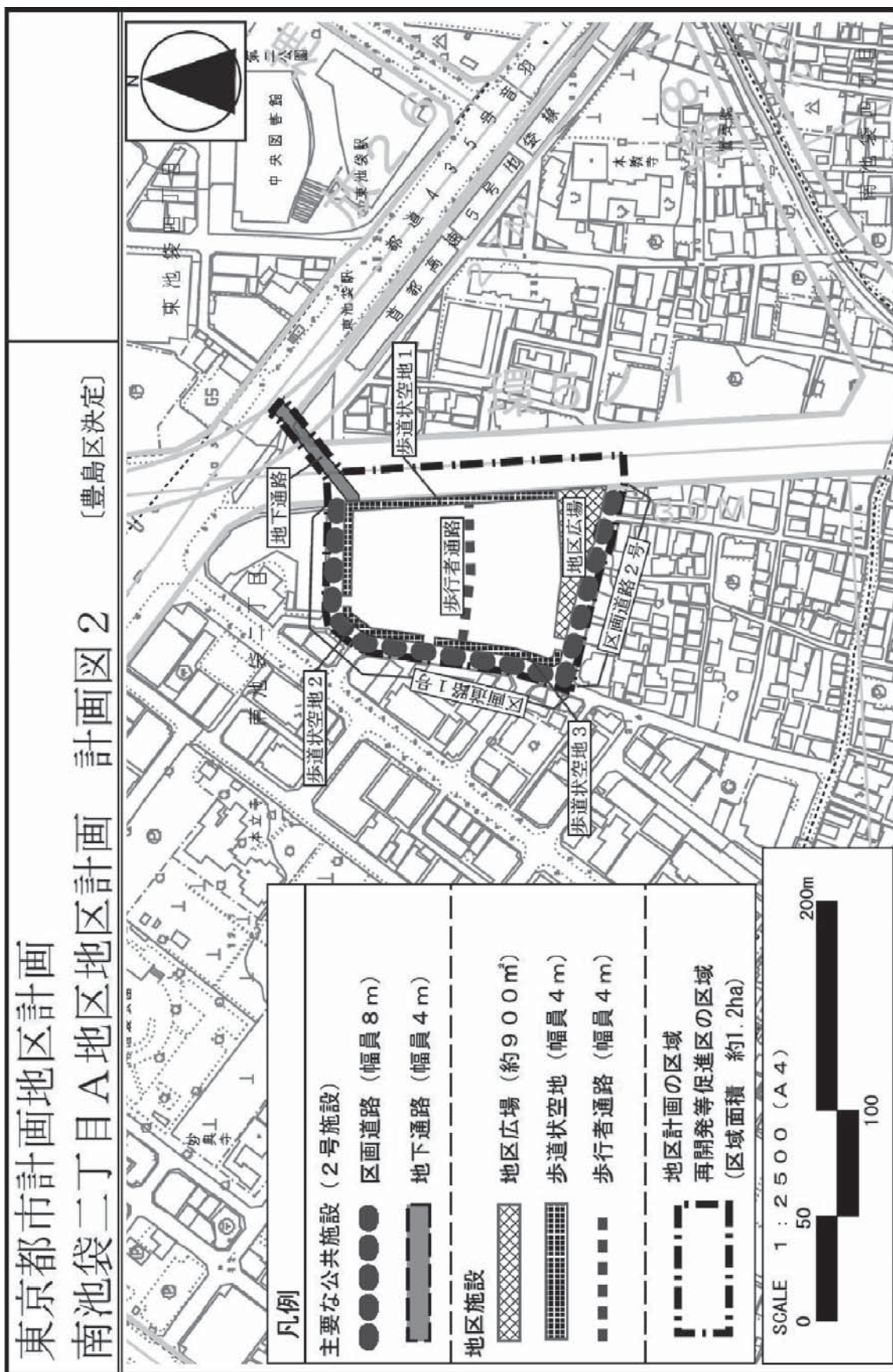
図表 2-1-43 南池袋二丁目 A 地区地区計画の主な規制・制限内容

主な規制内容	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物(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項及び第6項各号に規定する営業の用に供するものを除く)以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 区役所本庁舎 2 議会関係施設 3 集会場、展示場 4 防災センター 5 事務所 6 住宅、共同住宅 7 診療所 8 店舗、飲食店 9 自動車車庫、自転車駐車場 10 倉庫(倉庫業を営むものを除く) 11 地下鉄出入口、公共用歩廊、その他これらに類するもので公益上必要なもの 12 建築基準法第48条に基づき特定行政庁が許可したもの 13 その他、区長が認めて許可したもの 14 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の容積率の最高限度	<p>10分の80 ただし、10分の30以上を住宅の用に供するもの、及び10分の20以上を商業・業務または公共・公益施設の用に供するものとしなければならない。</p>
	建築物の容積率の最低限度	10分の30
	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	5,000 m ²
	建築物の建築面積の最低限度	1,000 m 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超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 地盤面下の部分 2 地下駐車場の車路出入口 3 歩行者の安全を確保するために必要な庇 4 給排気施設 5 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避け、周辺環境と調和したものとする。 3 建築物の1階部分の環状5の1号線に面する部分については、商業施設若しくは生活支援施設を整備し、当該部分にガラス等の透過性のある素材の使用や、オープンテラス、ショーウィンドーの設置等により、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、都市景観を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	<p>壁面後退部分には、垣またはさく、その他歩行者の通行を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、この限りでない。</p>

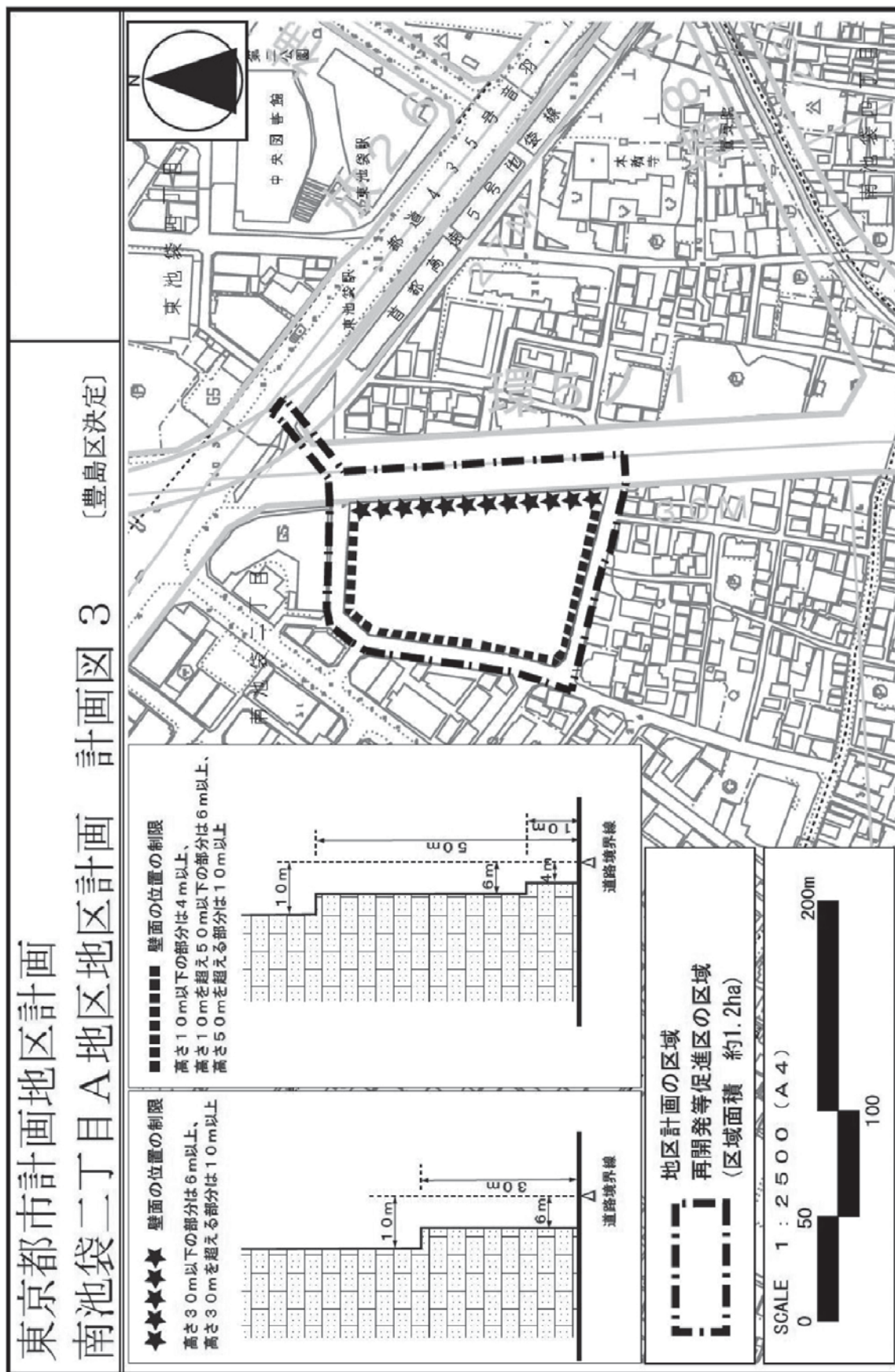
図表 2-1-44 南池袋二丁目 A 地区地区計画 計画図 1



図表 2-1-45 南池袋二丁目 A 地区地区計画 計画図 2



図表 2-1-46 南池袋二丁目 A 地区地区計画 計画図 3



「無断複写を禁ずる。(利用許諾番号) MMT 利許第 069 号-3」この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図 (道路網図) 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) 23 都市基街測第 126 号 平成 23 年 12 月 19 日