

南池袋二丁目C地区は、特定都市再生緊急整備地域内にあり、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街並み再生方針が位置づけられています。また、都市計画道路環状5の1号線及び同補助81号線の整備やとしまエコムーゼタウンなどの周辺地区における活発な開発動向により、今後さらなるまちづくりの進展が見込まれます。このたび、平成29年10月に南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合より区に対して、本地区における市街地再開発事業の提案がなされました。これを踏まえ区では、地区計画及び市街地再開発事業等の都市計画原案をとりまとめました。

1. 地区の概要

■ 位置図



■ 地区の現況写真（平成29年10月時点）



■ 都市計画の概要

| | |
|--------|----------------|
| 用途地域 | 商業地域／第一種住居地域 |
| 指定容積率 | 600% / 300% |
| 指定建ぺい率 | 80% / 60% |
| 高度地区 | 指定なし / 第3種高度地区 |
| 防火地域 | 防火地域／準防火地域 |

■ 地区の現況

| | |
|----------|---|
| 土地・建物の状況 | <ul style="list-style-type: none"> ・小規模敷地が多い。 ・築30年以上の老朽化した建物が約63%を占めている。 ・建物が密集している街区がある。 ・周辺開発が進む中、土地の低・未利用など、開発の遅れが目立つ。 |
| 都市基盤の状況 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路環状5の1号線の整備が進む一方で、街区内の道路は幅員が狭い。 ・広場や公園といった公共空間が未整備。 ・駅等（東京メトロ東池袋駅、都電雑司ヶ谷停留場）に隣接するなど、交通利便性が高い。 |
| 防災・防犯 | <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した建物の増加などにより、防災・防犯が課題となっている。 |

■ これまでの経緯

| | | |
|-------|-----|----------------------------------|
| 平成16年 | 12月 | 「南池袋二丁目地区街並み再生地区」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23年 | 6月 | C南地区まちづくり協議会発足 |
| 平成25年 | 4月 | パームス東池袋まちづくり協議会発足 |
| 平成25年 | 9月 | C1地区市街地再開発準備組合発足 |
| 平成27年 | 10月 | C地区まちづくり協議会（全体）設立 |
| 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 | まちづくり協議会解散／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 | 9月 | 準備組合による近隣説明会の開催 |
| 平成29年 | 10月 | 「南池袋二丁目地区街並み再生方針」の変更 |
| 平成29年 | 10月 | 準備組合より豊島区へ都市計画に対する企画提案 |
| 平成29年 | 12月 | 豊島区都市計画審議会報告 |
| 平成29年 | 12月 | 都市計画原案説明会 |

2. 地区の上位計画

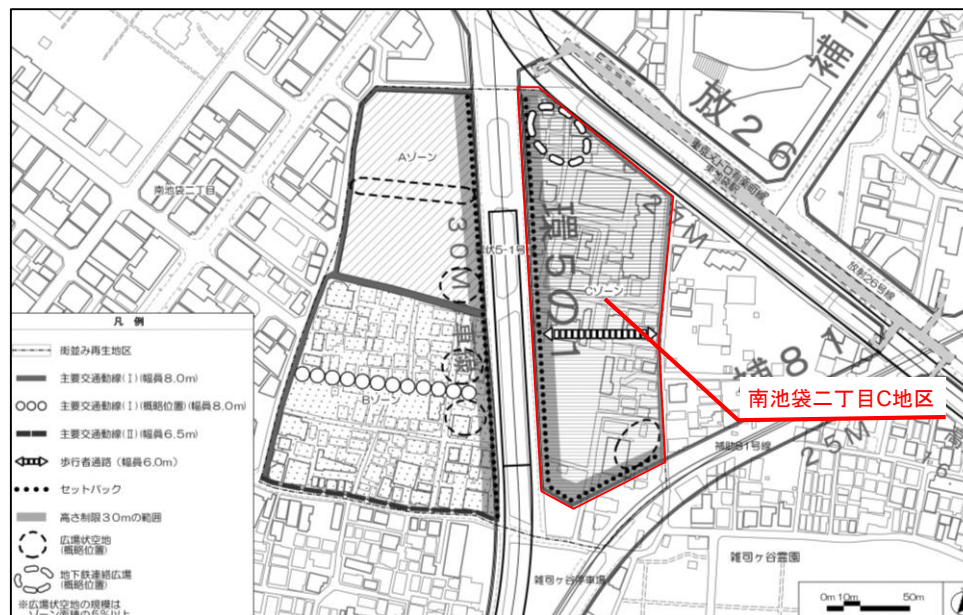
■ 上位計画における地区の位置づけ

- （1）国の上位計画における位置づけ
 - 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針（平成27年7月）
都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域（池袋駅周辺地域）の指定
 - 国家戦略特区（平成29年2月）
東京圏国家戦略特別区域内に位置都市再生プロジェクトに選定
 - （2）東京都の上位計画における位置づけ
 - 東京のしゃれた街並みづくり推進条例
南池袋二丁目地区街並み再生方針の指定（H16.12月指定・H29.10月変更）
- 「整備の目標（抜粋）」



図一都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域（池袋駅周辺地域）の範囲

本地区の池袋副都心に隣接した立地特性を活かし、副都心内のサンシャインシティや東池袋の再開発街区と連携した地域の拠点的なまちとなるよう、土地の高度利用を図るとともに、安全で快適なまちづくりを進めていく。また、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していくことを目標とする。



図一南池袋二丁目地区街並み再生方針図

- （3）豊島区の上位計画における位置づけ
 - 豊島区都市づくりビジョン（平成27年3月）
・プロジェクト⑦ 南池袋二丁目地区街区再編まちづくりの推進

東京都の「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」による街区再編まちづくり制度を活用した共同建替え等を進め、池袋副都心に隣接した立地特性を生かした安全・安心で快適なまちづくりの実現をめざします。

3. まちづくりのコンセプト

■ 当地区の整備目標

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

■ 開発整備の基本方針

- ① 拠点性を高めるまちの賑わい形成
- ② 緑豊かな街並みの形成
- ③ 安全で快適な歩行者ネットワークの確立
- ④ 魅力ある高質な都心居住の場の創出
- ⑤ 地域の防災性向上
- ⑥ 土地の高度利用を支える道路基盤の整備

■ 整備目標と基本方針を踏まえた貢献

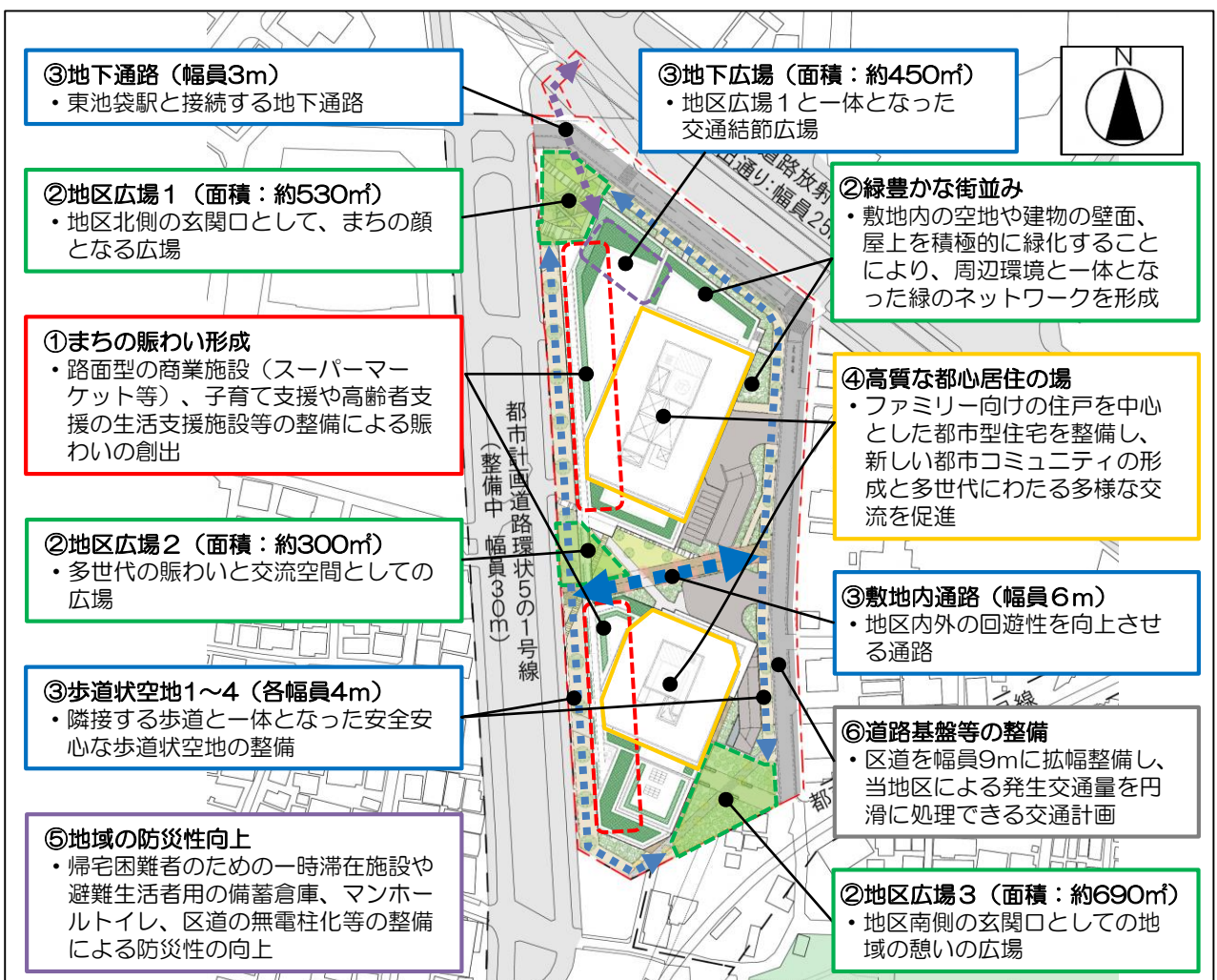


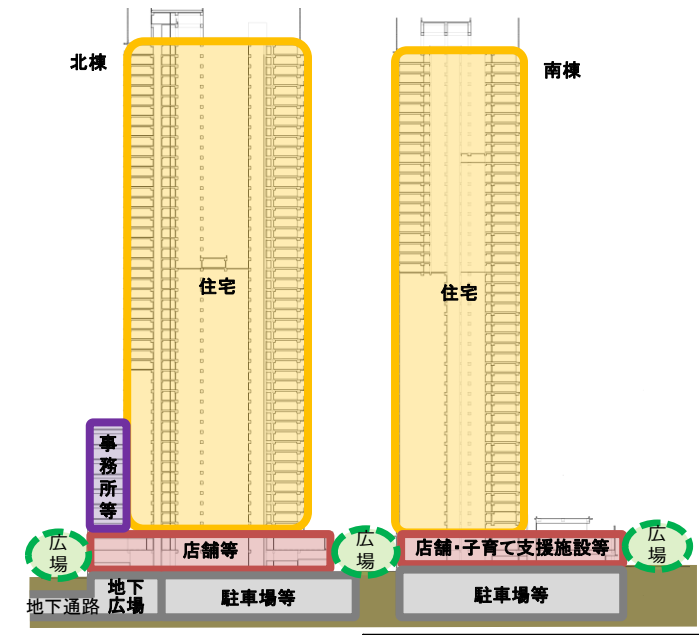
図-当地区における整備方針図

4. 開発計画案の概要

■ 施設計画の概要

| | 北棟 | 南棟 |
|------------|----------------------|---------------------|
| 敷地面積 | 約8,800㎡ | 約6,300㎡ |
| 構造 | RC造 | RC造 |
| 階数 | 地上51階/地下2階 | 地上51階/地下2階 |
| 用途 | 住宅、店舗、事務所、駐車場等 | 住宅、店舗、子育て支援施設、駐車場等 |
| 建築面積 | 約5,200㎡ | 約3,500㎡ |
| 延べ面積[容積対象] | 約105,000㎡ [約70,100㎡] | 約75,300㎡ [約50,400㎡] |
| 高さの限度(GL+) | 190m | 185m |
| 住戸数 | 約1,450戸 | |
| 公共施設 | 区画道路1、区画道路2、地下通路 | |
| 容積率(最高限度) | 800% | |

■ 施設断面イメージ



■ 施設イメージパース



5. 都市計画原案の概要

まちづくりの整備目標・基本方針を基に、都市計画で決定及び変更する事項は、以下のとおりです。

■ 都市計画を定めることによる効果

- 都市計画を定めることにより
地区にある複数の敷地を共同化することで、新たに設ける公共施設やそこに建てられる建築物の内容を都市計画に定めることにより、現在の容積や高さ制限等を緩和することが出来ます。
- 都市計画決定されると
新たに建てる建築物は、都市計画で定められたルールの範囲内で建築することになります。

■ 都市計画で決定及び変更する事項

- (1) 【新たに決定する都市計画】
- ① 南池袋二丁目C地区地区計画
- ② 南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業
- (2) 【変更する都市計画】
- ③ 高度地区
- ④ 防火地域及び準防火地域

5. 都市計画原案の概要

■ 新たに決定する都市計画 ①南池袋二丁目C地区地区計画（抜粋）

● 地区計画の決定の理由
南池袋二丁目C地区の土地の合理的かつ健全な高度利用と住宅・商業・業務等の多様な都市機能の集積により副都心と連携した賑わいのあるまちの形成を図るため、市街地再開発事業の都市計画決定に併せて地区計画を決定します。

- 地区計画の区域、再開発等促進区の区域：約2.3ha
- 容積率の最高限度：800%、容積率の最低限度：300%
- 建ぺい率の最高限度：60%、高さの最高限度：G.L.+190m

| 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 | 地下通路 | 3m | 約40m | 新設 |

| 地区施設の配置及び規模 | 種類 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 | |
|-------------|--------|----------|----------|----|--------------------------|----|
| | 広場 | 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 | |

■ 新たに決定する都市計画 ②南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業（抜粋）

● 市街地再開発事業の決定の理由
土地の合理的かつ健全な高度利用と住宅・商業・業務等の多様な都市機能の集積により副都心と連携した賑わいのあるまちの形成を図るため、第一種市街地再開発事業を決定します。

- 施行区域面積：約1.7ha

幅員の〔 〕は全幅員を示す。

| 公共施設の配置及び規模 | 道路 | 種別 | 名称 | 規模 | 備考 |
|-------------|----|------------|----------------------|----------------------|------|
| | | 区画街路 | 特別区道42-260 | 幅員9.0m〔9.0m〕、延長約110m | 拡幅整備 |
| | | 特別区道42-200 | 幅員9.0m〔9.0m〕、延長約160m | 拡幅整備 | |

| 建築物の整備 | 街区番号 | 建築面積 | 延べ面積〔容積対象面積〕 | 主要用途 | 建築物の高さの限度 |
|--------|---------|--------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | I-I | 約5,200㎡ | 約105,000㎡〔約70,100㎡〕 | 住宅、店舗、事務所、駐車場等 | GL+190m (GL=TP+32.4m) |
| I-II | 約3,500㎡ | 約75,300㎡〔約50,400㎡〕 | 住宅、店舗、子育て支援施設、駐車場等 | GL+185m (GL=TP+32.4m) | |

| 建築敷地の整備 | 街区番号 | 建築敷地面積 | 住宅建設の目標 | 戸数 | 面積 |
|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| | I-I | 約8,800㎡ | | 約1,450戸 | 約165,100㎡ |
| I-II | 約6,300㎡ | | | | |

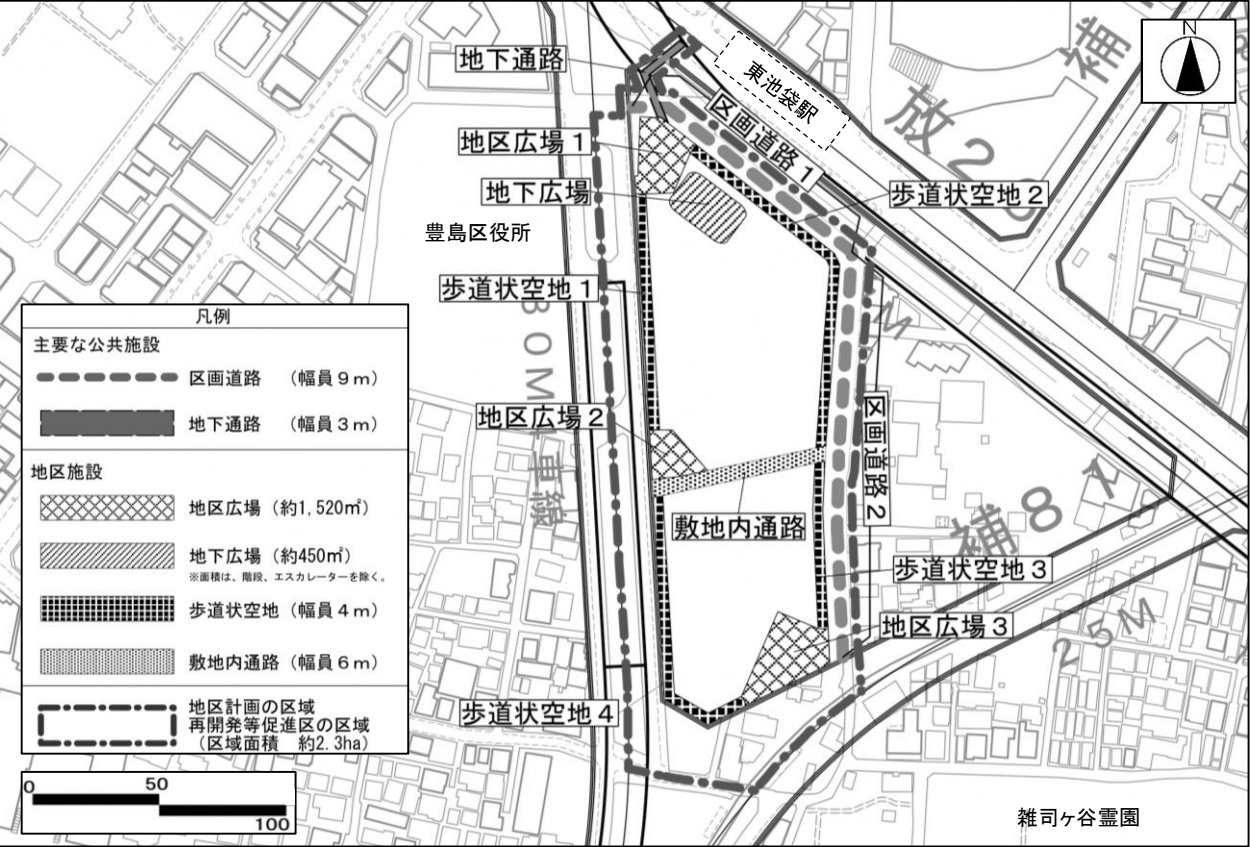


図-主要な公共施設及び地区施設の配置

図-公共施設の配置及び建築物の高さの限度、壁面の位置の制限

5. 都市計画原案の概要

■ 変更する都市計画

③高度地区

● 高度地区の変更理由

南池袋二丁目C地区地区計画及び南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、市街地環境と土地利用の観点から、高度地区を変更します。



図-高度地区

■ 変更する都市計画

④防火地域及び準防火地域

● 防火地域及び準防火地域の変更理由

南池袋二丁目C地区地区計画及び南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、都市防災上の観点から、防火地域及び準防火地域を変更します。

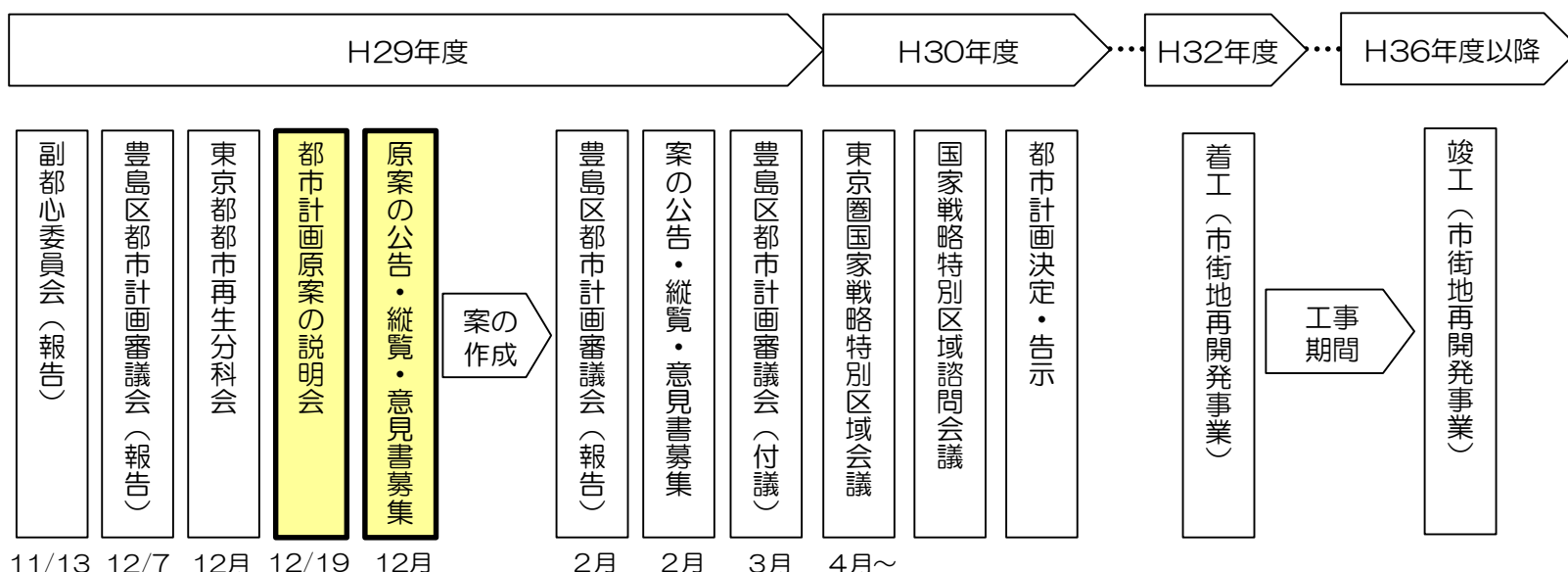


図-防火地域及び準防火地域

6. 今後のスケジュール

当地区における、今後のスケジュールと都市計画原案の縦覧および原案に対する意見書の提出先は、以下のとおりです。

■ 今後の予定



■ 都市計画原案の縦覧および原案に対する意見書の提出先

- 縦覧場所** 豊島区 都市整備部 都市計画課
豊島区南池袋2-45-1 豊島区役所6階 南6番窓口
 - 縦覧期間** 平成29年12月15日(金)から12月28日(木)の土・日・祝日を除く平日
※午前8時30分から午後5時15分の間
 - 提出場所** 意見書(様式自由)に、ご意見と住所、氏名、連絡先をご記入のうえ、豊島区都市整備部都市計画課までご持参いただくか、郵送もしくは、FAX(03-3980-5135)でお送りください。
 - 提出期間** 平成29年12月15日(金)から平成30年1月11日(木)
※直接提出の場合は期間内にご提出ください。郵送の場合は最終日の消印有効です。
- ※縦覧期間等に変更が生じた場合は、別途ご案内を致します。