

## 1. 事業計画の概要（令和6年1月時点）

### ○ 事業の概要

施行者：南池袋二丁目C地区市街地再開発組合  
施行地区面積：約1.7ha

位置図



|       | 北街区           | 南街区           |
|-------|---------------|---------------|
| 敷地面積  | 8,761㎡        | 6,305㎡        |
| 建築面積  | 5,256㎡        | 3,090㎡        |
| 延べ床面積 | 111,890㎡      | 75,200㎡       |
| 建物階数  | 地上52階<br>地下2階 | 地上47階<br>地下2階 |
| 建物高さ  | 190m          | 182m          |
| 住戸数   | 1,498戸        |               |

### ○ これまでの経緯と今後の事業スケジュール

|       |     |  |
|-------|-----|--|
| 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27年 | 7月  | 「特定都市再生緊急整備地域」に指定                          |
|       | 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地区市街地再開発準備組合設立                      |
| 平成29年 | 2月  | 国家戦略特区都市再生プロジェクトに追加される                     |
|       | 10月 | 「南池袋二丁目地区街並み再生方針」の変更                       |
| 平成30年 | 6月  | 「都市計画決定」告示（地区計画・第一種市街地再開発事業）               |
| 令和 2年 | 3月  | 組合設立（事業計画）認可                               |
|       | 9月  | 第1回事業計画変更認可                                |
| 令和 3年 | 1月  | 第2回事業計画変更認可                                |
|       | 8月  | 権利変換計画認可                                   |
| 令和 3年 | 8月  | 除却・解体工事 着手                                 |
| 令和 4年 | 3月  | 「都市計画変更決定」告示<br>（地区計画・第一種市街地再開発事業・地域冷暖房施設） |
| 令和 4年 | 8月  | 第3回事業計画変更認可                                |
| 令和 4年 | 10月 | 施設建築物新築工事 着手                               |
| 令和 6年 | 1月  | 第4回事業計画変更認可                                |
| ----- |     |  |
| 今後の予定 |     |  |
| 令和 9年 | 2月  | 施設建築物新築工事 完了                               |

## 2. 都市計画変更の種類

■南池袋二丁目C地区地区計画

## 3. 都市計画変更の主な内容

### ○ 南池袋二丁目C地区地区計画

■地区計画の目標

- 【旧】「東池袋駅を中心とした歩行者ネットワークを形成」  
↓  
【新】「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」

■地区整備計画

- 【旧】建築物の建ぺい率の最高限度 「10分の6」  
↓  
【新】 // 「10分の7」

■欄外

- 【旧】「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都市建市第282号）Ⅱ3（1）の用途に供する部分」  
↓  
【新】 // （平成16年3月4日15都市建市第282号）Ⅱ3（1）及び（4）の用途に供する部分」

## 4. 都市計画の変更の理由

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、当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。