

変更概要 ※ _____ は、変更箇所及び追加箇所を示す。

名 称		南池袋二丁目A地区地区計画									
事 項		旧				新				摘 要	
再開発等促進区	主要な公共施設の配置規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備考	名 称	幅 員	延 長	備考	線形の変更に伴う 延長の変更
		その他の公共空地	地下通路	4 m	<u>約80m</u>	新設	地下通路	4 m	<u>約60m</u>	新設	

新旧対照表

都市計画南池袋二丁目A地区地区計画を次のように変更する。

[] 内は、変更前を示す

名称		南池袋二丁目A地区地区計画				
位置		豊島区南池袋二丁目地内				
面積		約 1.2 ha				
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す。</p> <p>このため、地区内の大規模低未利用地の活用や敷地の共同化を進めるとともに、業務・商業系機能の導入等による土地利用転換を図り、住宅・業務・商業等の多様な都市機能の集積による、副都心と連携したにぎ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豊かな軸として、緑化空間の確保や街路樹の充実を図る。</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 東池袋駅からの利便性を向上させるため、地下に歩行者通路を整備する。 3 緑豊かで、にぎわいのある地区広場を整備する。 4 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。 5 敷地中央部には、回遊性の向上を図るため、施設建築物の1階部分を貫通する歩行者通路を整備する。 				
	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、周辺市街地との調和に配慮し、圧迫感の低減を図る。 3 高層部においては、東池袋地区の高層群と調和させた都市景観を創出する。 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を整備する。 5 低層部には、豊島区庁舎を整備し、新たな地域の拠点の形成を図る。 6 高層部には、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。 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 1.2 ha				
	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号線の整備に伴う土地のポテンシャルの向上を活かし、業務・商業・住宅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	4 m	約60m [約80m]	新 設	
地区整備計画	建築物等に関する事項	位置	豊島区南池袋二丁目地内				
		面積	約 1.0 ha				
		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	面積 約900㎡		新 設
			その他の公共空地	歩道状空地1	4 m	約140m	新 設
				歩道状空地2	4 m	約45m	新 設
				歩道状空地3	4 m	約65m	新 設
		歩行者通路		4 m	約65m	新 設	
		地区の区分	名称	再開発地区			
			面積	約 1.0 ha			
		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	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。				
		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㎡				

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	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。 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	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	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、この限りでない。

- (1) 地区広場と歩行者通路は、当該面積の合計の10分の4以上を緑化すること。ただし、地区広場、歩行者通路のいずれかに集約し、緑化することができるものとする。
- (2) 建築物の容積率の最高限度及び最低限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。
1. 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分
 2. 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
 3. 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分のうち、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く部分（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）
- (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. + 31.9m」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： 南池袋二丁目A地区の更なる利便性、回遊性の向上並びに周辺市街地と連携した歩行者ネットワークの形成を図るため、地区計画を変更する。