

都市計画南池袋二丁目２８番街区地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。 ※幅員の（ ）は全幅員を示す

|                 |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                              |         |
|-----------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|---------|
| 名 称             | 南池袋二丁目28番街区地区第一種市街地再開発事業 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                              |         |
| 施行区域面積          | 約0.6ha                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                              |         |
| 公共施設の配置<br>及び規模 | 道 路                      | 種 別                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 名 称            | 規 模                          | 備 考     |
|                 |                          | 幹線街路                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 幹線街路補助線街路第77号線 | 別に都市計画において定める通り              | 既設(再整備) |
|                 |                          | 区画街路                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 特別区道 42－90     | 幅員約4m (約8m)、延長約40m           | 既設(再整備) |
|                 |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 特別区道 42－110    | 幅員約8m (約15m)、延長約40m          | 既設(再整備) |
|                 |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 特別区道 42－120    | 幅員約4m (約8m)、延長約95m           | 既設(再整備) |
| 建築物の整備          | 建築面積                     | 延べ面積<br>[容積対象面積]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 主要用途           | 高さの制限                        | 備 考     |
|                 | 約2,250㎡                  | 約43,000㎡<br>[約37,500㎡]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 事務所、商業施設、駐車場等  | GL+110m<br>(GL=T. P. +32.6m) |         |
| 建築敷地の整備         | 建築敷地面積                   | 整 備 計 画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |                              |         |
|                 | 約3,260㎡                  | ・道路境界から壁面を後退させ、快適な歩行者空間や賑わい空間を確保する。<br>・広場の整備により、歩行者の滞留・回遊性の向上を図る。<br>・建築物の外壁又はこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図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は、この限りではない。<br>1) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、上屋、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの<br>2) 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分<br>3) 電気、ガス等の供給処理施設、及び防災上必要となる設備等<br>・当該建築敷地内の建築物においては、地上レベルからの複数の縦動線整備により、低層部全体での立体的なにぎわい空間を確保する。 |                |                              |         |
| 参 考             |                          | 地区計画区域内及び高度利用地区内にあり。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |                              |         |

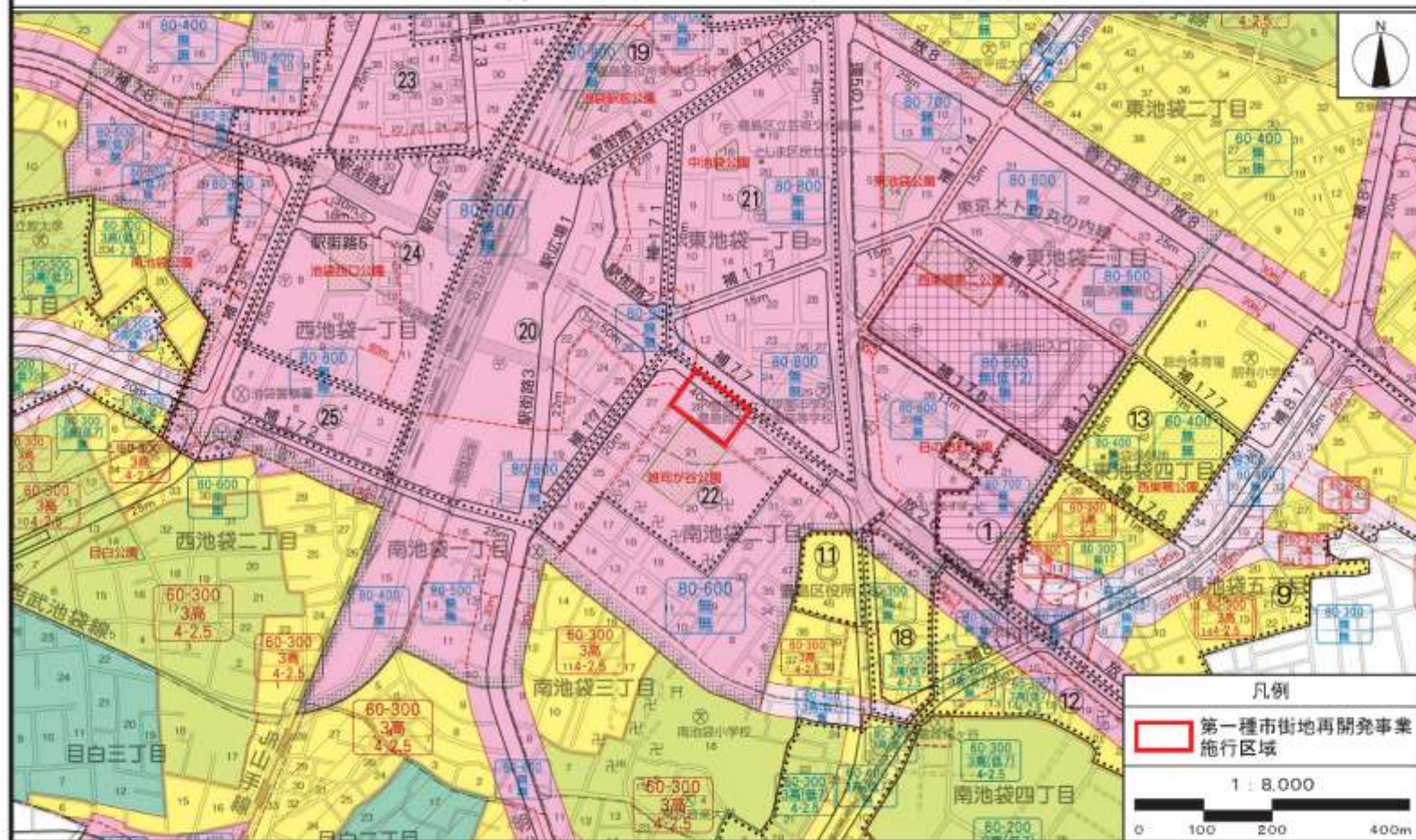
「施行区域、公共施設の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

(理由)土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とあわせて周辺基盤の整備により魅力ある商業・業務機能等の集積と人中心で回遊性のある都市空間の形成を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

# 東京都市計画第一種市街地再開発事業

## 南池袋二丁目28番街区第一種市街地再開発事業 総括図

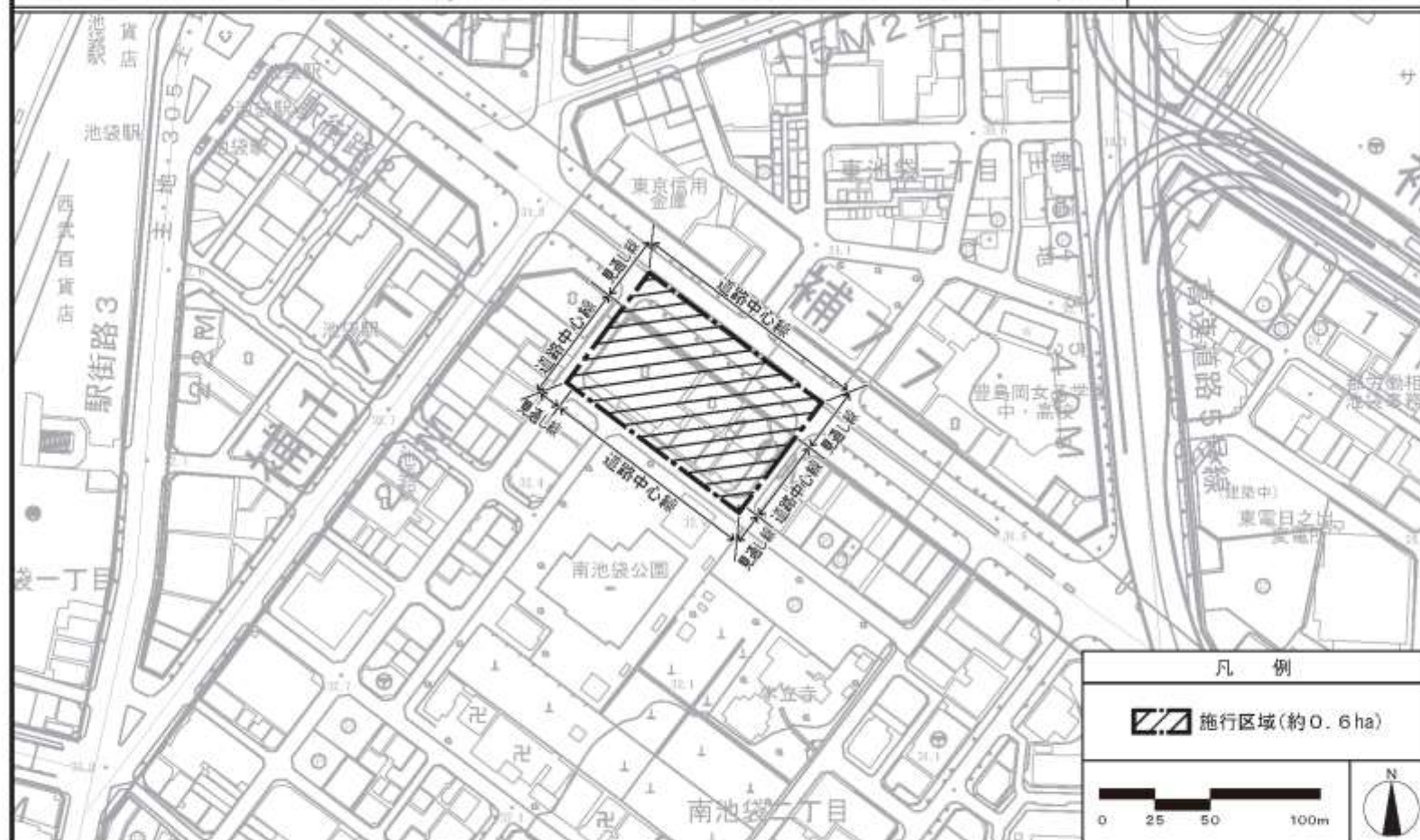
[豊島区決定]



# 東京都市計画第一種市街地再開発事業

[豊島区決定]

## 南池袋二丁目28番街区地区第一種市街地再開発事業 計画図1(施行区域図)

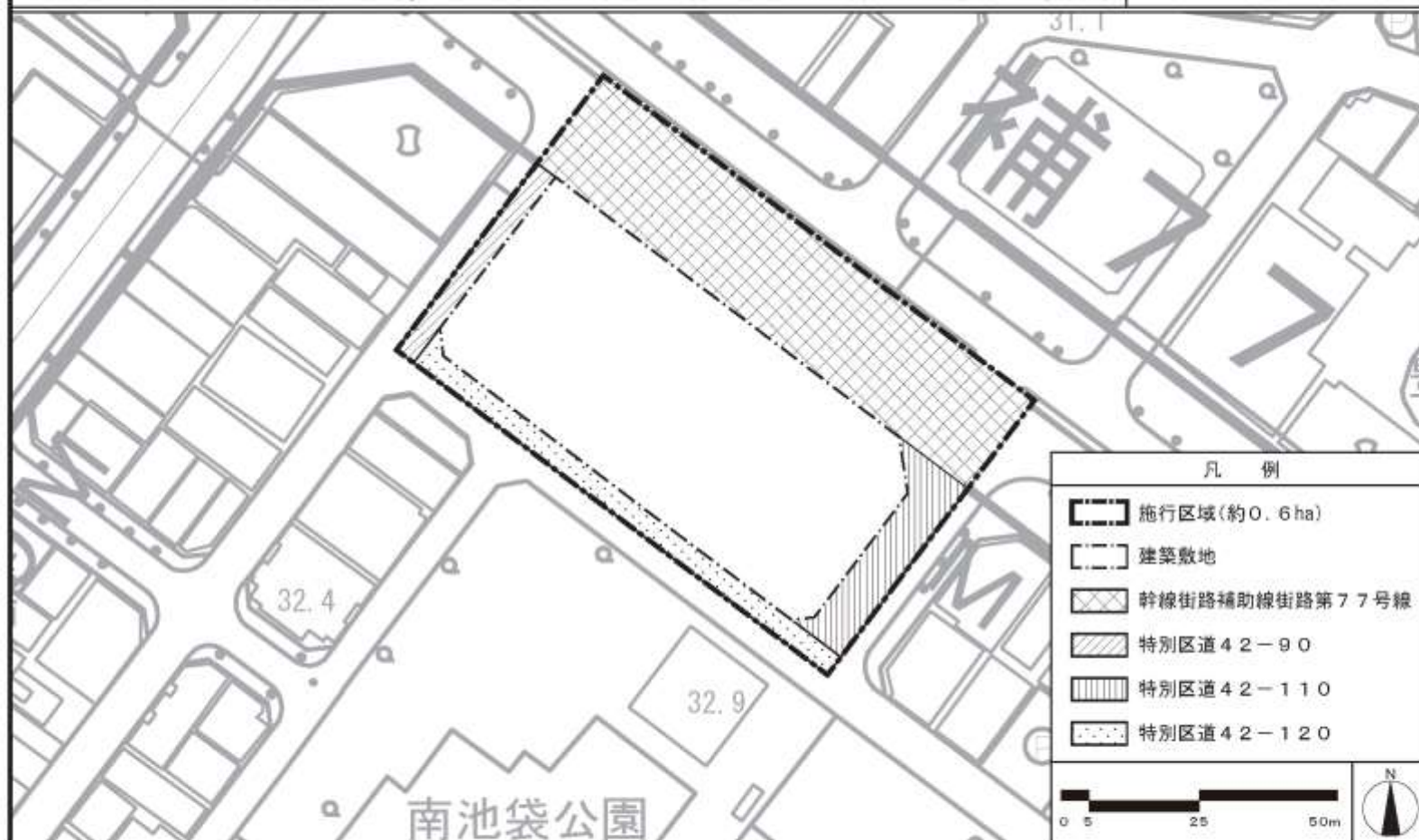


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第06-116号) 無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 6都市基街都第129号、令和6年6月24日

# 東京都市計画第一種市街地再開発事業

[豊島区決定]

## 南池袋二丁目28番街区地区第一種市街地再開発事業 計画図2 (公共施設の配置図)



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)MMT利許第06-116号)無断複製を禁ずる。  
(承認番号)6都市基街都第129号、令和6年6月24日

# 東京都市計画第一種市街地再開発事業

[豊島区決定]

南池袋二丁目28番街区地区第一種市街地再開発事業 計画図3 (建築物の高さの限度・壁面の位置の制限)



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第06-116号) 無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 6都市基街都第129号、令和6年6月24日

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業

南池袋二丁目28番街区地区第一種市街地再開発事業

## 2 理由

本地区は、「都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域」において、「池袋駅周辺地域」に位置付けられ、池袋駅及び周辺市街地の都市基盤の再編と併せて、文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実・強化を図るとともに、魅力ある商業・業務機能等を集積し、国際アート・カルチャー都市を形成するとされている。

さらに、「東京都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、池袋駅周辺では、多様な商業・業務機能や国際的な芸術・文化（アート・カルチャー）機能など、個性ある機能が集積した集客力の高い中核的な拠点を形成するとされている。

加えて、「池袋駅コア・ゾーンガイドライン2020」においては、国際アート・カルチャー都市の実現に向けたまちづくりの展開として多様な都市機能・施設の導入、人中心の空間づくり、回遊性の強化が求められている。

これらを踏まえ、本地区においては土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新と併せて周辺基盤の整備により、魅力ある商業・業務機能等の集積と人中心で回遊性のある都市空間の形成を図るため施行区域約0.6haについて、第一種市街地再開発事業を決定する。