

東京都市計画地区計画の決定（素案）

都市計画南池袋二丁目C地区地区計画を次のように決定する。

名 称	南池袋二丁目C地区地区計画
位 置	豊島区南池袋二丁目地内
面 積	約2.3ha
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ライズシティ池袋、としまエコミューゼタウンと連携した東池袋駅周辺の拠点となるよう、土地の高度利用を図るとともに、多様な用途による賑わいと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、みどり豊かなうるおいのある景観の形成をめざす。</p> <p>このため、地区内の低未利用地の活用や敷地の共同化を進めるとともに、高質な都心居住機能や子育て、高齢者向けの生活支援機能の導入等による土地利用転換を図り、住宅・商業・業務等の多様な都市機能の集積による、副都心と連携した賑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の軸や雑司ヶ谷霊園等の地域の緑をつなぐよう、緑化空間の確保や街路樹等の充実を図るとともに、災害に強いまちの実現へ向けて、豊島区役所等の防災拠点と連携した防災機能の導入を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>公共施設等の整備の方針</p> <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 歩行者の回遊性を高めるため、東池袋駅に接続するバリアフリーの地下通路を整備する。 3 交通結節機能を持つ広場、敷地内通路を補完して交流スペースとなる広場、憩いの空間としての機能を持つ広場を、地区広場として整備する。 4 東池袋駅と連絡する地下通路の端部には、交通結節機能を有する地下広場を整備する。 5 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。 6 敷地中央部には、回遊性の向上と賑わいのある街並みの形成を図るため、敷地内通路を整備する。
	<p>建築物等の整備の方針</p> <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、周辺市街地の街並みに配慮し、調和のとれた形態や意匠の形成を図る。 3 高層部においては、東池袋地区の高層建築物群と調和のとれた良好な都市景観の形成を図る。 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等を整備する。 5 高層部には、安全に暮し続けられる都心居住を実現するため、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。 6 周辺地域の防災力強化のため、大規模災害時における建築物の自立性を確保するとともに、帰宅困難者のための一時滞在施設を整備する。

再開発等促進区	位置	豊島区南池袋二丁目地内				
	面積	約2.3ha				
	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号線及び同補助81号線の整備に伴う地域ポテンシャルの向上を活かし、商業・業務・住宅等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	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	3m	約40m	新設	
地区整備計画	位置	豊島区南池袋二丁目地内				
	面積	約1.7ha				
	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530m ²		新設
			地区広場2	面積 約300m ²		新設
			地区広場3	面積 約690m ²		新設
			地下広場	面積 約450m ²		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
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	1 住宅の居室は、建築物の地上1階に設けてはならない。 2 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項及び同条第5項に規定する営業の用に供してはならない。			
		建築物の容積率の最高限度	10分の80 ただし、10分の50以上を住宅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				
建築物の建ぺい率の最高限度		10分の6				

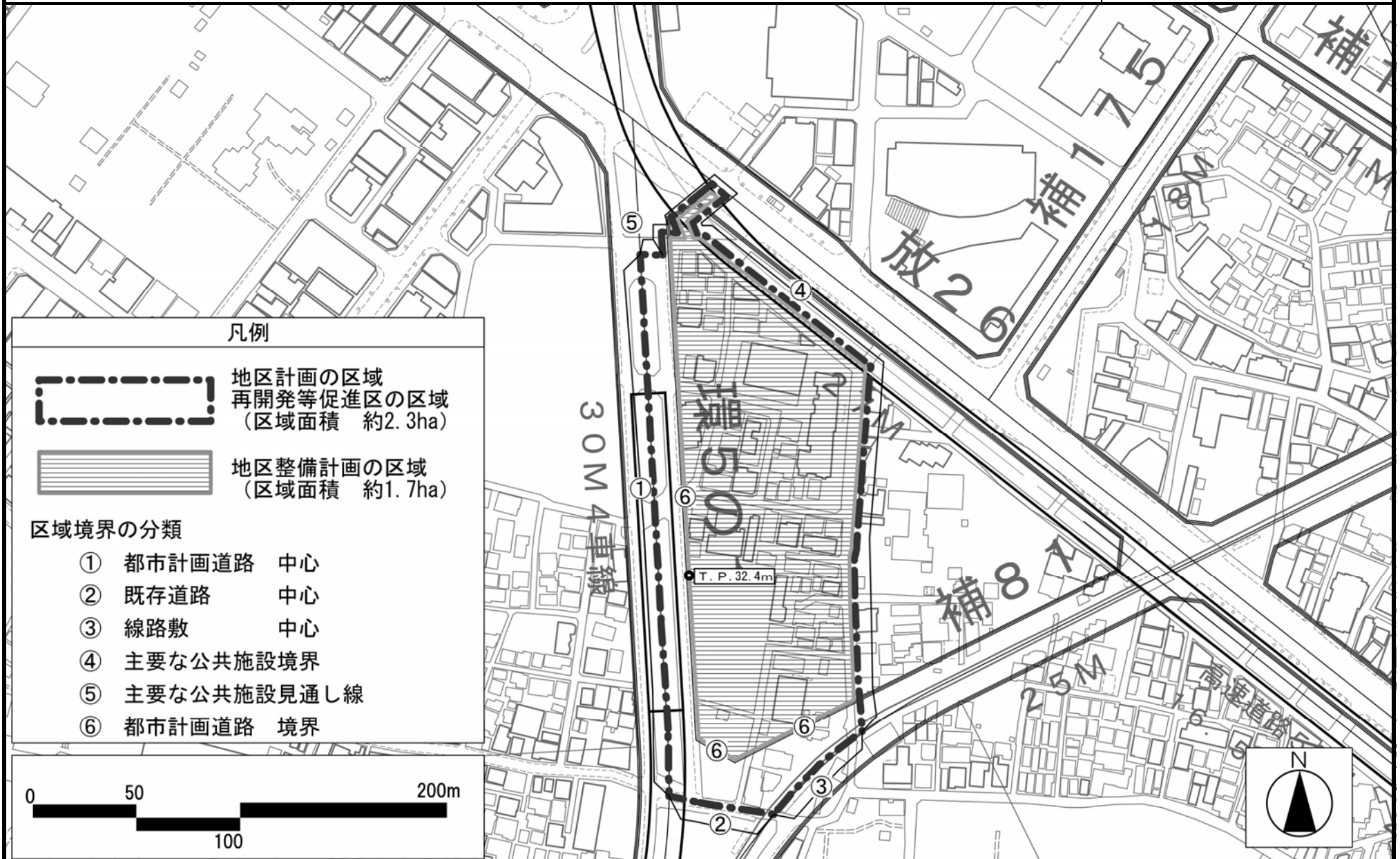
建築物の高さの最高限度	G.L.+190m
建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡
建築物の建築面積の最低限度	1,000㎡
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図3に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等及びこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの 2 地盤面下の部分 3 地下駐車場の車路出入口 4 歩行者の安全を確保するために必要な庇等 5 給排気施設 6 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階部分の都市計画道路環状5の1号線に面する部分については、商業施設、生活支援施設または文化・交流施設等を整備し、開口部や出入口を設ける等により、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、都市景観に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、この限りではない。</p>

- (1) 地区広場1及び地区広場3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、いずれかに集約し、緑化することができるものとする。
- (2) 容積率の最高限度には、建築基準法に定める容積率の制限の特例部分及び建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成28年3月31日 27都市建企第1355号）II3（1）の用途に供する部分を除くことができるものとする。
- (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.+32.4m」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する

東京都市計画地区計画 南池袋二丁目C地区地区計画 計画図 1



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形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) 29 都市基交著第 53 号」「(承認番号) 29 都市基街都第 82 号、平成 29 年 6 月 22 日」

東京都市計画地区計画 南池袋二丁目C地区地区計画 計画図 2



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形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) 29 都市基交著第 53 号」「(承認番号) 29 都市基街都第 82 号、平成 29 年 6 月 22 日」

東京都市計画地区計画 南池袋二丁目C地区地区計画 計画図3



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形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) 29都市基交著第53号」「(承認番号) 29都市基街都第82号、平成29年6月22日」

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 南池袋二丁目C地区地区計画

2 理由

国家戦略特別区域に関する区域方針では、東京圏の目標として、2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとされている。

また、本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「池袋駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、駅周辺においては、老朽建築物や細分化した敷地の統合など、街区再編の推進と併せて、歩行者ネットワークや緑の創出を図ることとされている。

さらに、「豊島区都市づくりビジョン（平成27年3月）」では、街区再編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で快適なまちづくりの実現を目指すとしている。

これらの計画を踏まえ、面積約2.3ヘクタールの区域において、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を形成するため、地区計画の決定に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。