

南池袋二丁目C地区再開発等促進区を定める地区計画 都市計画（素案）の概要

南池袋二丁目C地区市街地再開発組合

住友不動産株式会社

野村不動産株式会社

独立行政法人都市再生機構

計画概要

○計画概要

計画地	東京都豊島区南池袋二丁目地内	
地域地区	第一種住居地域・商業地域／防火地域	
指定容積率	300%、600%（加重平均：約357%）	
地区整備計画の面積	約1.7ha	
街区番号	I - I（北街区）	I - II（南街区）
建築敷地面積	約8,800㎡	約6,300㎡
計画容積率 （容積率の最高限度）	800%	
容積対象床面積	約70,100㎡	約50,400㎡
延べ面積	約112,000㎡	約75,400㎡
建築物の高さの最高限度	190m	185m
階数	地下2階／地上52階	地下2階／地上47階
主要用途	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
駐車台数	約350台	約200台
着工（予定）	令和4年度	
竣工（予定）	令和7年度	

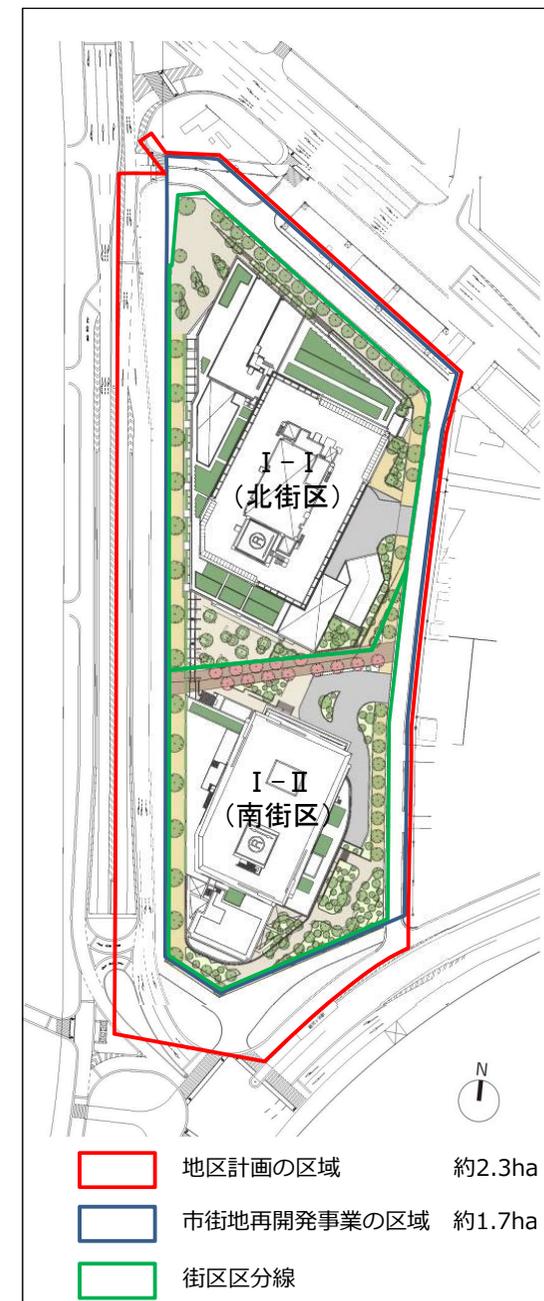
○位置図



○イメージパース



○配置図



南池袋二丁目C地区周辺における都市再生の方針

○都市再生の方針

【地域整備方針（平成29年7月決定）】○池袋駅周辺地域

〔都市再生緊急整備地域〕

○整備の目標：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

○都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項：駅周辺では、老朽建築物や細分化した敷地の統合などの街区再編の推進により業務・商業機能の更新を図るとともに、防災公園整備と併せた木造密集地域の改善を図る連鎖的な開発の実施や既存ストックの活用等により、多様で持続的な地域活動・コミュニティの形成を支える居住・生活支援機能の強化

○公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項：駅施設や周辺市街地の再編と併せて、地域の回遊性、乗換利便性、防災性の向上を図る歩行者ネットワークの形成を促進・駅の東西を連絡する地下通路の拡幅・整序・地下通路と地上部との連続性・一体性の確保・駅と周辺市街地との回遊性の向上と地域の防災力を高める東西連絡通路等の整備・建築空間等を活用した上下移動が容易な動線の確保

○緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項：大規模災害発生時における駅周辺の滞留者等の安全確保に資する退避施設、備蓄倉庫、情報伝達施設等の整備を推進

〔特定都市再生緊急整備地域〕

○整備の目標：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

雑司が谷や豊島新庁舎等との連続する緑のネットワークを形成し、賑わい・交流機能、子育て支援施設の導入及び高質な都心居住環境の整備

【計画地周辺における取組】

○まち全体が舞台の劇場都市

～都市型舞台芸術フェスティバル（フェスティバル/トーキョー）の開催、まちかど回遊美術館の拡大 等



○グリーン大通りにおける賑わい創出

～オープンカフェ、イベント等道路空間の新たな活用



【計画地周辺における取組】

○旧庁舎跡地エリアの整備

～「8つの劇場」を含む国際的な”文化にぎわい拠点”の整備



○としまエコムーゼタウンからの文化発信

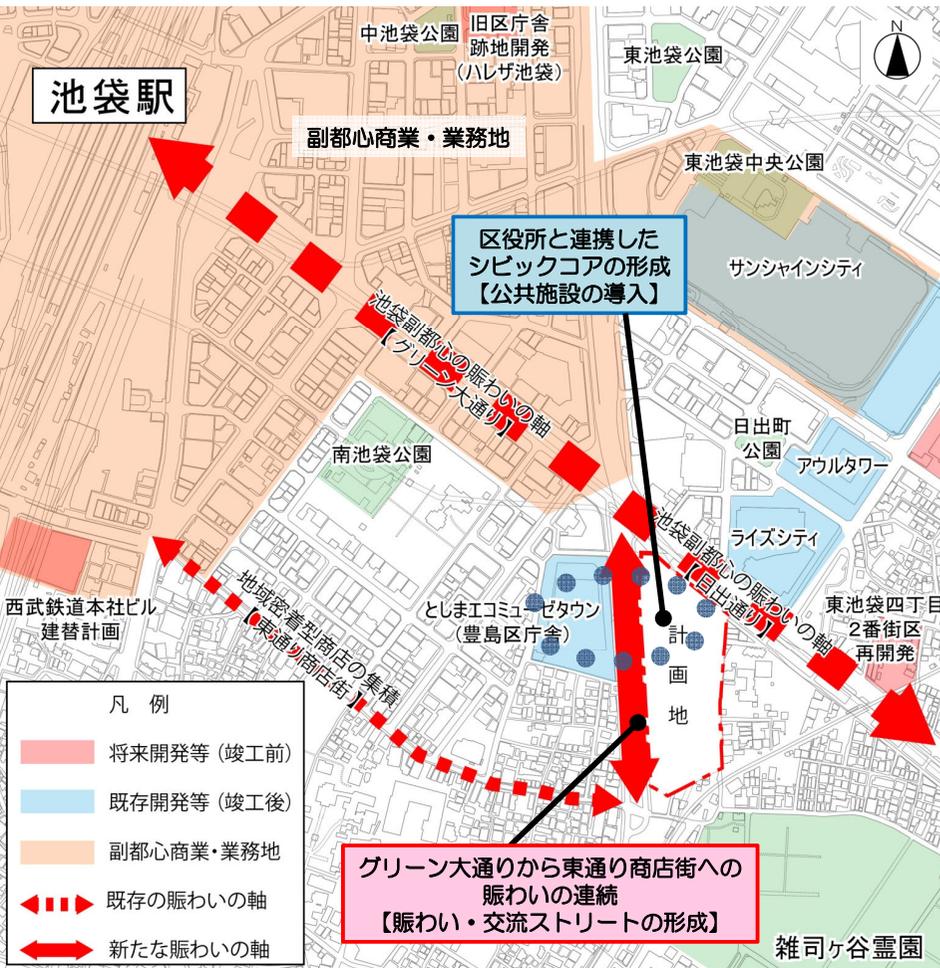
～新庁舎まるごとミュージアム、アートオリンピック展の開催 等



賑わい・交流機能の導入と高質な都心居住環境の整備

- ・拠点性を高めるまちの賑わい形成と交流の創出（賑わい・交流ストリークの形成）
- ・多様なニーズに対応した高質な居住機能の整備
- ・良好な生活環境の形成に資する生活支援機能等の整備

○周辺地域との賑わい・交流の連携



○断面イメージ

【高質な居住機能の導入】



【区庁舎と連携した公共施設（保健所）の導入】



⇒隣接する区庁舎と連携し、池袋の外国人居住者まで含めた多様な人材への行政サービス・生活環境のベースを提供

北棟（I-I街区）



南棟（I-II街区）



【災害時に備えた防災機能の導入】



【商業・交流機能の導入】



公共施設

商業・生活支援機能

商業・交流機能

生活支援機能



【生活支援機能の導入】

- ・子育て支援施設のイメージ
例) 認可保育所



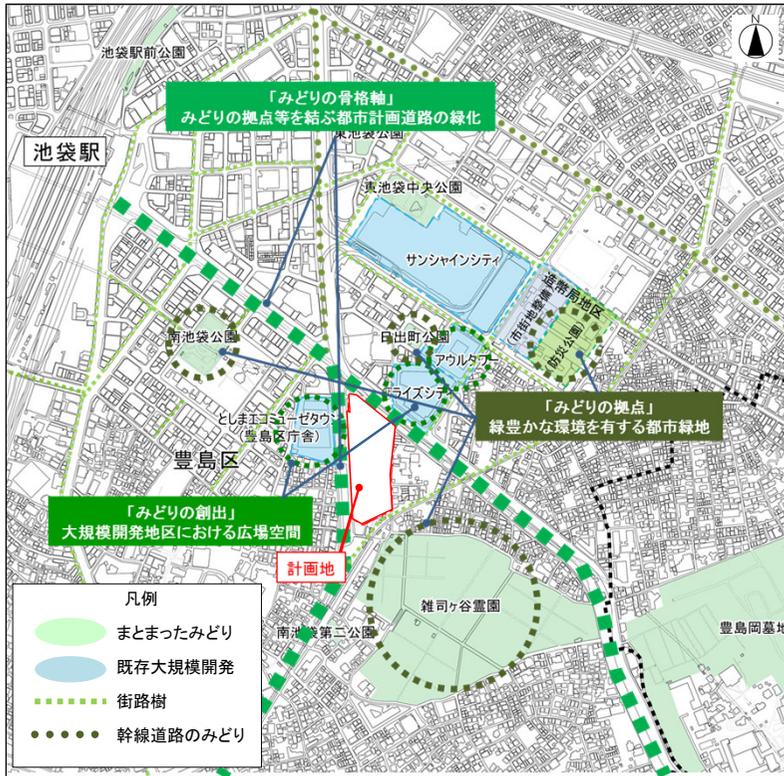
- ・高齢者支援施設のイメージ
例) 介護予防センター、訪問看護ステーション等



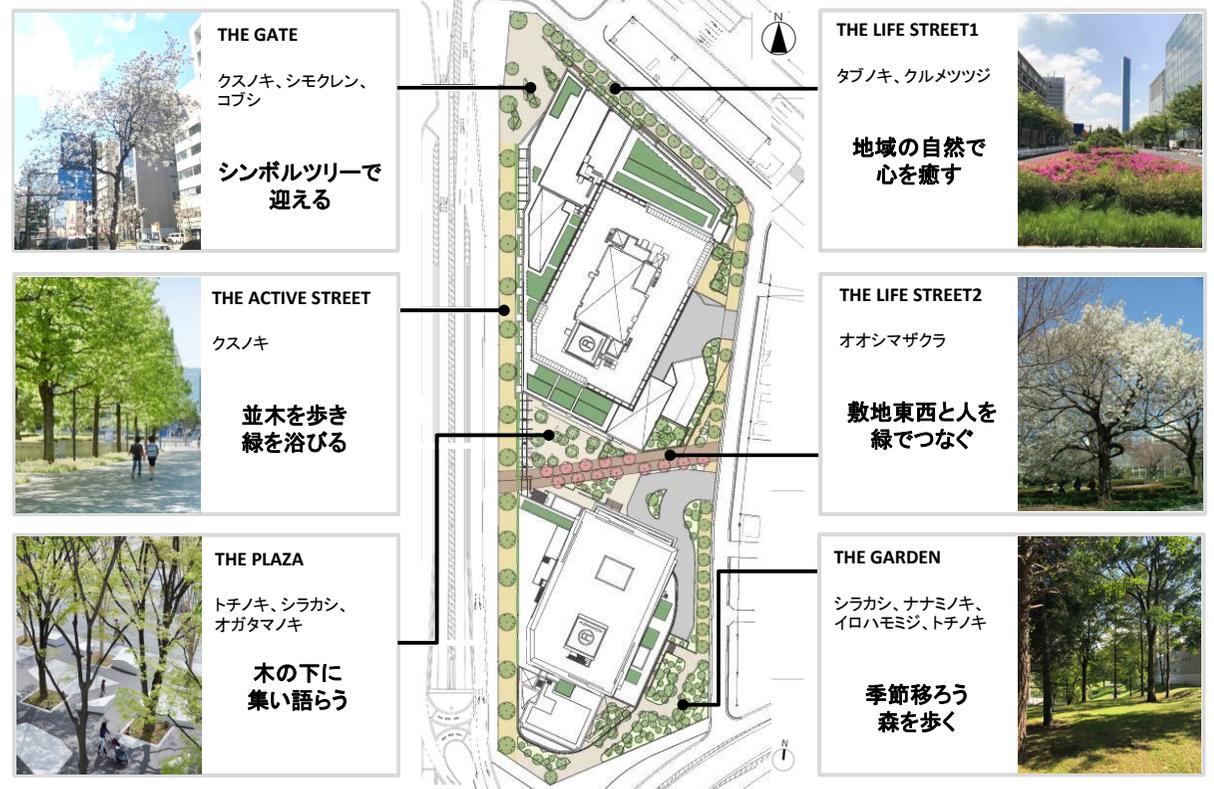
緑のネットワークの形成

- ・雑司が谷や豊島新庁舎等との連続する緑のネットワーク形成
- ・良好な生活環境の形成に資する緑のオープンスペース等の整備

○計画地周辺の緑の状況とネットワーク



○計画敷地内の緑化のイメージ



○北側広場と環状5の1号線沿道のイメージ



○南側広場のイメージ



○敷地内通路と広場のイメージ



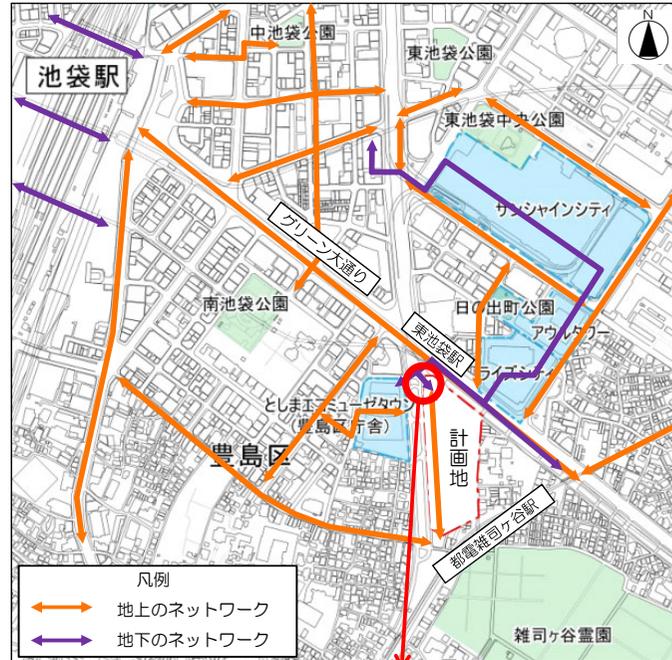
アート・カルチャーと歴史文化をめぐる歩行者ネットワークの強化

- ・東池袋駅周辺エリアの歩行者ネットワーク拡大に資する交通結節機能の整備
- ・まちの賑わい創出と回遊性向上に寄与する南北方向の重層的な歩行者空間の整備

○計画地周辺の文化資源



○計画地周辺の歩行者ネットワーク



【変更前】地下通路 幅員3m、延長約40m
 【変更後】地下通路 幅員3.5m、延長約20m

【まちの顔となる地区広場】



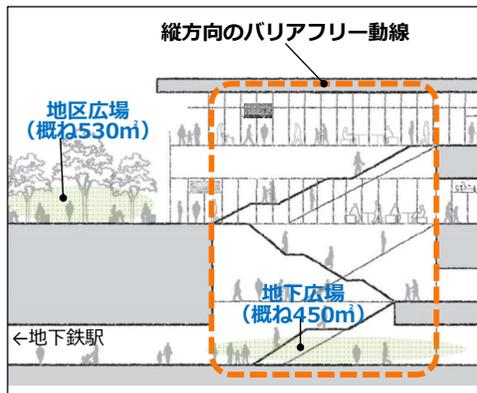
【快適で安全な地下広場】



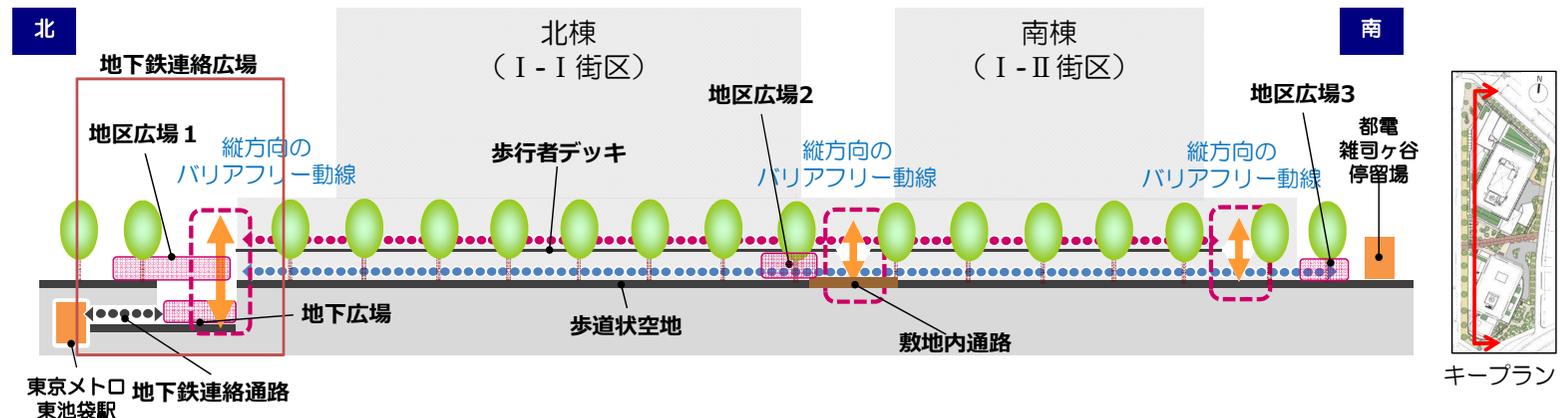
【南北方向の歩行者空間】



○交通結節機能を有する地下鉄連絡広場のイメージ



○南北方向の重層的な歩行者空間のイメージ



参考) 景観形成に関する方針

○景観形成の基本方針

方針①：遠景にかかわる考え方 「東池袋駅周辺ビル群との調和」

- ・「池袋駅東地域」全体として調和した高さのスカイラインや景観形成を図る
- ・周辺環境影響に配慮した建物形状と配置とする
- ・隣接する再開発地区、周辺景観との形態・意匠の調和を図る
- ・落ち着いたある外観デザイン・色彩計画とする

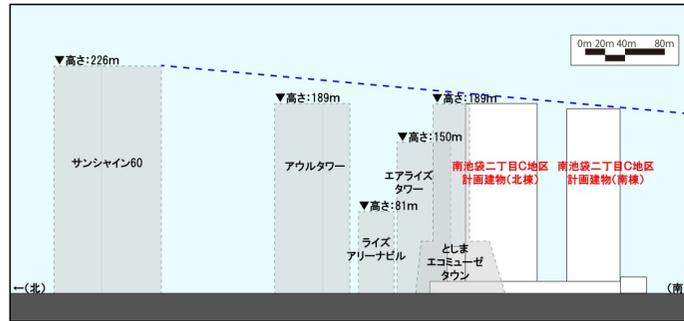
方針②：中景にかかわる考え方 「沿道の街並みと賑わいの形成」

- ・周辺を含め賑わいのある街並みを形成する
- ・隣接する再開発地区や周辺の住宅市街地との形態・意匠の調和を図る
- ・低層部の賑わいを感じられるような、開放的な空間形成を図る
- ・周辺環境と調和したみどりのネットワークの形成を図る

方針③：近景にかかわる考え方 「周辺市街地と調和した外構デザイン」

- ・周辺環境に配慮した緑豊かな外構計画とする
- ・歩行者や周辺環境に配慮した色彩計画や仕上げとする
- ・人々が憩い集えるオープンスペースを確保する

○計画地周辺の高層建物ボリューム



○環状5-1号線北側からみたイメージ



○環状5-1号線沿道のイメージ



○補助81号沿道から見たイメージ



○敷地東側から見たイメージ

