

(3) 南池袋二丁目 A 地区市街地再開発事業

南池袋二丁目 A 地区では、街区再編まちづくり制度(P696 街区再編まちづくり制度の項を参照)を利用した組合施行による市街地再開発事業が進行しています。本地区の特色として豊島区新庁舎を施設建築物内に整備する関係から、「エコヴェール」をまとう樹木のような建築、緑化計画など、最新の環境技術を導入した計画となっています。

事業の概要及び経緯は次のとおりです。

① 地区計画による街づくり方針(概要)

ア. 位置：豊島区南池袋二丁目地内(P67 図表 2-1-44 参照)

イ. 面積：約 1.2ha

ウ. 目的：池袋副都心に隣接した立地条件を活かし、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、住宅、業務、商業等の多様な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。

エ. 方針：・土地利用の方針：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。

・公共施設等の整備の方針：敷地周囲の既存道路の拡幅、地下通路、歩道状空地、歩行者通路、地区広場を整備する。

・建築物の整備の方針：建築物の用途制限、容積率の最高限度及び建築物の形態又は意匠の制限等を定める。

② 事業の概要

(ア)施行者	南池袋二丁目 A 地区市街地再開発組合
(イ)位置	豊島区南池袋二丁目 4 5 番
(ウ)施行区域面積	約 1.0ha
(エ)敷地面積	約 8,330 m ²
(オ)建築面積	約 5,450 m ²
(カ)延床面積	約 94,680 m ²
(キ)計画容積率	800%
(ク)階数及び高さ	地上 49 階、地下 3 階 約 189m
(ケ)主要用途	住宅 (432 戸)、庁舎、店舗、事務所、駐車場
(コ)事業期間	平成 22 年度から平成 27 年度

③ 事業の経緯

平成15年 7月	勉強会の開催
平成16年 9月	「南池袋二丁目地区開発事業協議会」設立
平成16年 12月	南池袋二丁目地区を「街並み再生地区」に指定
平成18年 3月	「南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合」設立

- 平成18年 5月 「南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合」に豊島区が加入
 - 平成21年 7月 「南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業」都市計画決定
 - 平成22年 1月 「南池袋二丁目 A 地区市街地再開発組合」設立認可
 - 平成22年 8月 「南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業」事業計画認可
 - 平成23年 4月 「南池袋二丁目 A 地区市街地再開発組合」権利変換計画認可
 - 平成24年 2月 「南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業」建築工事着工
 - 平成24年 3月 「南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業」都市計画変更
 - 平成24年 10月 「南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業」事業計画変更認可
 - 平成25年 3月 建物名称が「としまエコミューゼタウン」に決定
 - 平成27年 3月 「南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業」施設建築物工事完了公告
- ④ 今後の予定
- 平成28年 3月 組合解散・清算

図表 2-1-51 「としまエコミューゼタウン」竣工写真及び配置図(1階平面図含む)



東側からの建物竣工写真



配置図(1階平面図含む)