

南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合企画提案書概要

1. 地区の概要

- 地区名・・・・・・・・・・南池袋二丁目C地区
- 所在地・・・・・・・・・・東京都豊島区南池袋二丁目地内
- 地区計画の区域及び再開発等促進区の区域・・・約2.3ha
- 地区整備計画の区域・・・・約1.7ha
- 敷地面積・・・・・・・・・・北敷地 約8,800㎡/南敷地 約6,300㎡

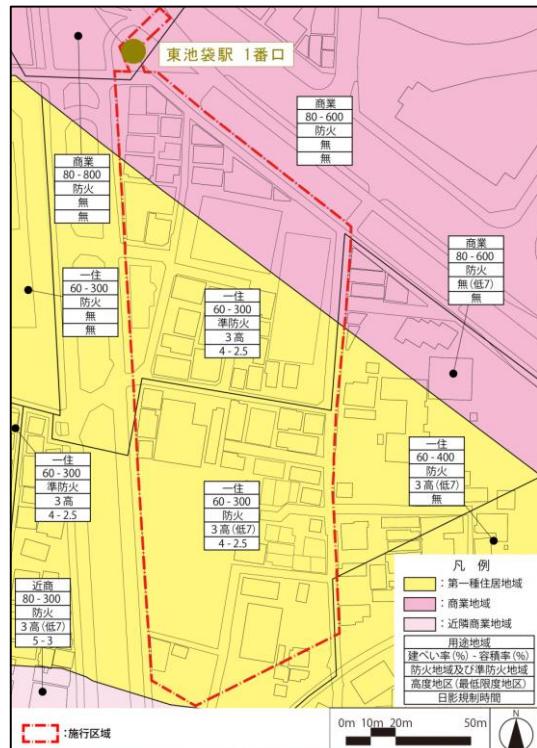
位置図



用途地域・容積率等の指定状況

	商業地域	第一種住居地域
指定建ぺい率	80%	60%
指定容積率	600%	300%
高度地区	指定無し	第三種高度地区 最低限度高度地区(7m)
日影規制	指定無し	4時間-2.5時間
防火・準防火地域	防火地域	防火地域 準防火地域

地域地区



2. 地区の現況と課題

地区の現況写真（平成29年10月時点）

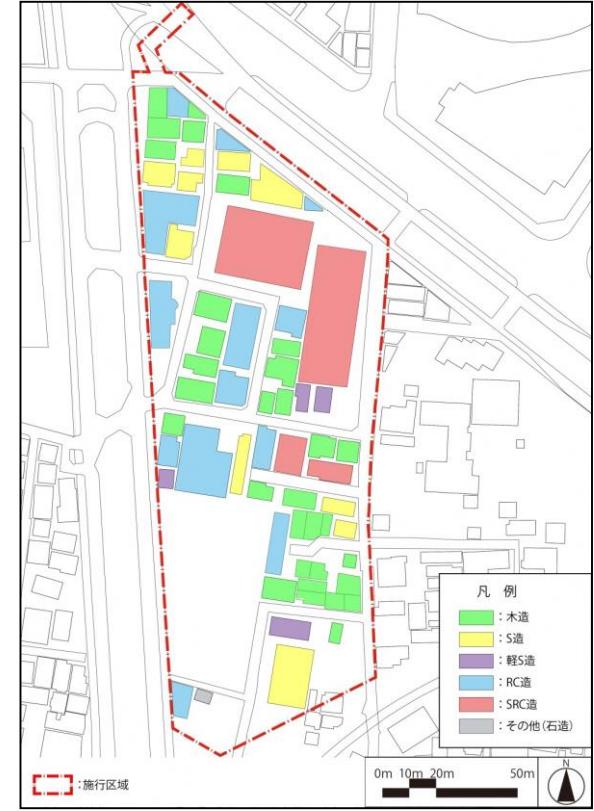


地区西側の住宅



地区南側の駐車場

建築物の現況（平成29年10月時点）



地区の課題

土地・建物の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模敷地が多い。 ・築30年以上の老朽化した建物が約63%を占めている。 ・建物が密集している街区がある。 ・住宅系用途（店舗・事務所等兼用住宅を含む）が約85%を占めている。 ・周辺開発が進む中、土地の低・未利用など、開発の遅れが目立つ
都市基盤の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路環状5の1号線の整備が進む一方で、街区内の道路は幅員が狭く、歩道も未整備。 ・広場や公園といった公共空間が未整備。 ・駅等（東京メトロ東池袋駅、都電雑司ヶ谷停留場）に隣接するなど、交通利便性が高い。
防災・防犯	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した建物の増加などにより、防災・防犯が課題となっている。

3. まちづくりの経緯

平成16年度		「南池袋二丁目地区街並み再生地区」に指定
平成19年	11月	C2地区市街地再開発準備組合発足
平成20年	8月	豊島区によるまちづくり懇談会開催
平成23年	6月	C南地区まちづくり協議会発足
平成25年	4月	パームス東池袋まちづくり協議会発足
平成25年	9月	C1地区市街地再開発準備組合発足
平成27年	10月	C地区まちづくり協議会（全体）設立
平成28年	3月	「南池袋二丁目C地区まちづくり基本構想（案）」策定（協議会）
平成28年	3月	まちづくり協議会解散/南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合設立
平成29年	9月	準備組合による近隣説明会の開催
平成29年	10月	「南池袋二丁目地区街並み再生方針」の変更

4. 上位計画の位置づけ

(1) 国の上位計画における位置づけ

- 1) 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針
池袋駅周辺地域(平成27年7月)
都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域(池袋駅周辺地域)の指定
- 2) 国家戦略特区(平成29年2月)
東京圏国家戦略特別区域内に位置
 - ・地区：南池袋二丁目C
 - ・事業主体：南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合、住友不動産(株)、野村不動産(株)、UR都市機構
 - ・事業の概要：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・高齢者施設の導入及び高質な都心居住環境の整備



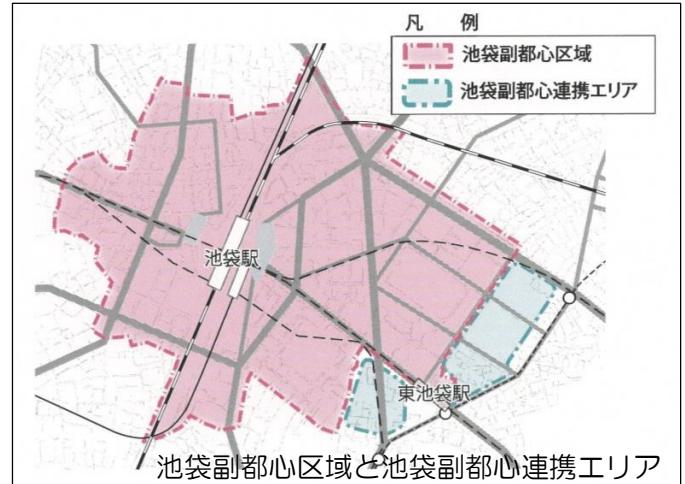
(2) 東京都の上位計画における位置づけ

- 1) 都市づくりのグランドデザイン(平成29年9月)
当地区は、「中枢広域拠点域(中心部【D】)」内に位置
- 2) 東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(平成26年12月)
当地区は、「センター・コア再生ゾーン」内に位置
- 3) 都市再開発の方針(平成27年3月)
当地区は、2号地区(促進地区)内に位置
- 4) 東京のしゃれた街並みづくり推進条例
南池袋二丁目地区街並み再生地区地区の指定(H29.10再生方針の変更)

- ・再生方針の主な変更内容
 - ・実現に向けて講ずべき措置
 - ・街並み再生の貢献に基づく容積率の割増
 - ③Cゾーンの場合
 - ア. 下記に示す内容を「再開発等促進区を定める地区計画」の地区整備計画に定める場合は、容積率の最高限度を500%とする。
 - ・都市計画道路境界線からの壁面後退距離を6mとする。(本方針4の1)①
 - 上記内容に加え、Cゾーン全体で一体的に下記の評価基準を全て満たす場合は、容積率の最高限度を800%とする。
 - ・地下鉄駅と地下鉄連絡広場を連絡する地下通路(有効幅員2.0m以上)の整備地(本方針2の歩行者ネットワーク整備の②)(25%)
 - ・有効空地率40%以上(100%)
 - ・1階部分に商業施設、生活支援施設または文化・交流施設を敷地面積の1/4以上設置(本方針4の2)①(25%)
 - ・ファミリー向け住宅(住戸専用面積75㎡以上)を延べ床面積の1/3以上設置(本方針4の2)②(150%)

(3) 豊島区の上位計画における位置づけ

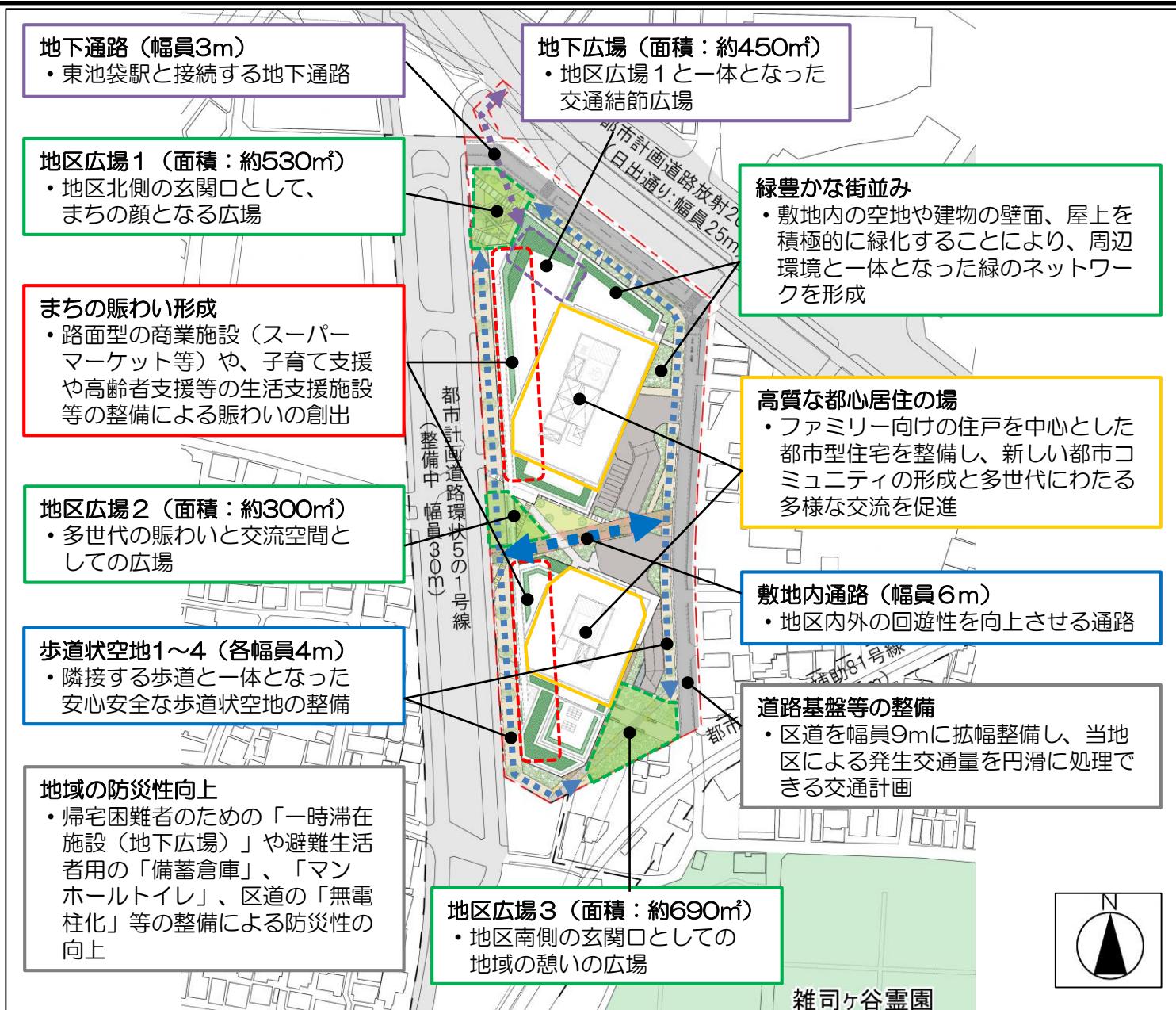
- 1) 豊島区都市づくりビジョン(平成27年3月)
当地区は、「池袋東地域」内に位置
 - ・池袋副都心区域の考え方
池袋副都心区域は、東京都の「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」(平成26(2014)年4月)に示されている池袋副都心の範囲を基本とします。これに、豊島区本庁舎や造幣局東京支局などの地区を「池袋副都心連携エリア」として加え、池袋副都心として一体的な都市づくりに取り組みます。
 - ・プロジェクト⑦ 南池袋2丁目地区街区再編まちづくりの推進
東京都の「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」による街区再編まちづくり制度を活用した共同建替え等を進め、池袋副都心に隣接した立地特性を生かした安全・安心で快適なまちづくりの実現をめざします。



5. まちづくりコンセプト

- 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。
- 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。

6. 再開発による地域の貢献



当地区における整備方針図

7. 都市計画で決定する事項及び都市計画(原案)の概要

(1) 【新たに決定する都市計画】

- ① 南池袋二丁目C地区地区計画
- ② 南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業

(2) 【変更する都市計画】

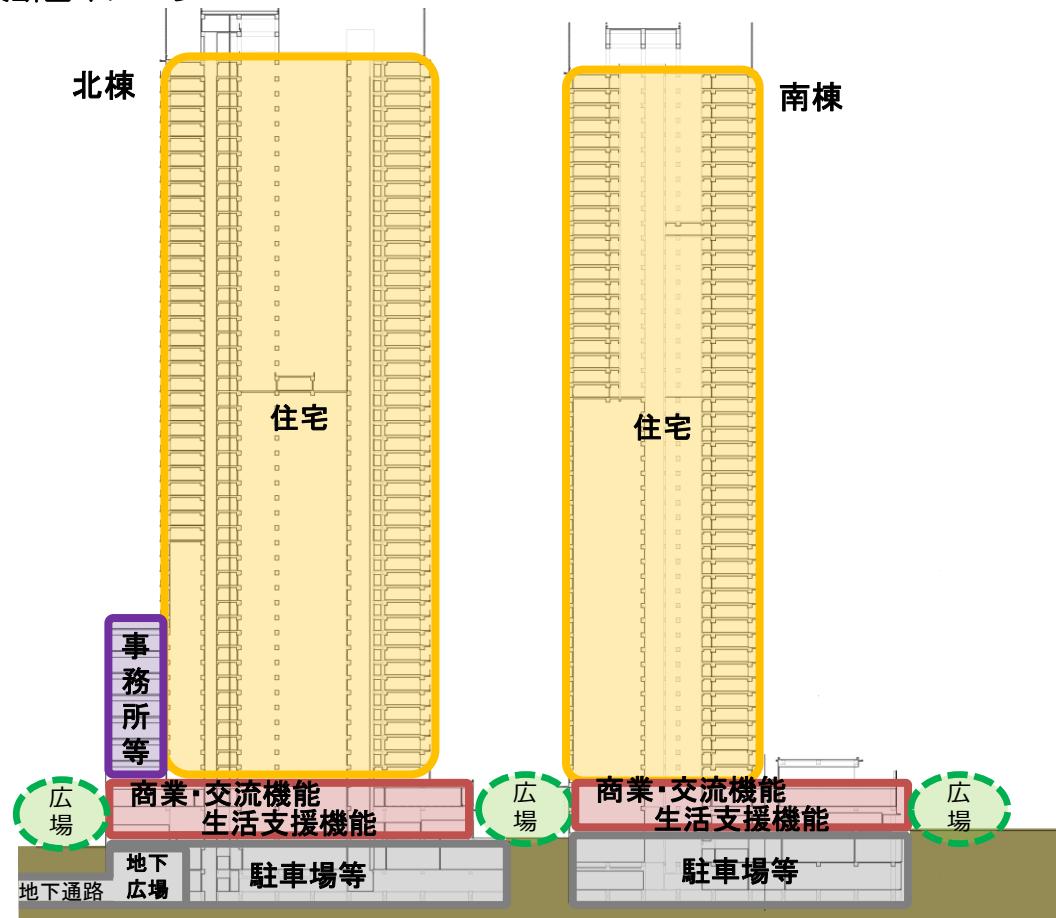
- ① 高度地区
- ② 防火地域及び準防火地域



主要な公共施設及び地区施設の配置(計画図2)

8. 施設計画の概要

施設断面イメージ



施設計画概要

	北棟	南棟
敷地面積	約8,800㎡	約6,300㎡
構造	RC造	RC造
階数	地上51階/地下2階	地上51階/地下2階
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
建築面積	約5,200㎡	約3,500㎡
延べ面積 [容積対象]	約105,000㎡ [約70,100㎡]	約75,300㎡ [約50,400㎡]
高さの限度 (GL+)	190m	185m
住戸数	約850戸	約600戸
公共施設	区画道路1、区画道路2	
容積率 (最高限度)	800%	

施設イメージパース



南西方面からの鳥瞰イメージパース



敷地内通路イメージパース



地区北側イメージパース



地区南側イメージパース

9. 今後のスケジュール

