

# 事業計画書

南池袋二丁目C地区市街地再開発組合

# 目次

1. 地区、事業及び施行者の名称	2
(1)地区の名称	
(2)事業の名称	
(3)施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	2
(1)施行地区の概況	
(2)事業の目的	
3. 施行地区	3
(1)施行地区の位置	
(2)施行地区の位置図	
(3)施行地区の区域	
(4)施行地区の区域図	
(5)施行地区の面積	
4. 設計の概要	4
(1)設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計概要	
4) 公共施設の設計の概要	
5) 住宅建設の概要	
(2)設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	
4) 地下通路の配置図及び設計図	
5. 事業施行期間	1 2
6. 資金計画	1 3
(1)資金計画	
7. 添付書類	1 4
(1)施行地区位置図	
(2)施行地区区域図	
(3)施設建築物の設計図	
(4)施設建築敷地の設計図	
(5)公共施設の設計図	
(6)地下通路の配置図及び設計図	

## 1. 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

南池袋二丁目C地区

### (2) 事業の名称

東京都市計画事業 南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

南池袋二丁目C地区市街地再開発組合

## 2. 施行地区の概況及び事業の目的

### (1) 施行地区の概況

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内に位置し、東京圏国家戦略特別区域の都市再生プロジェクトにも位置づけられており、都市計画道路の整備と併せて街区再編まちづくり制度、都市開発諸制度等を活用し、土地の高度利用を図るとともに住・商が一体となった安全で快適な拠点を形成していくこととしている。また、本地区は、周辺地区と一体に「南池袋二丁目地区」として、東京のしゃれた街並みづくり推進条例（東京都）に基づき、街並み再生地区に指定されている。それと同時に南池袋二丁目地区街並み再生方針が示され、地域の拠点的なまちとなる地区として位置づけられている。

本地区の現況は、住宅系用途（店舗・事務所等併用住宅を含む）が約85%を占める。また、小規模敷地かつ築30年以上の老朽化した建物が約60%を占めており、防災・防犯面での課題を抱えている。さらに、本地区周辺の開発が進む中、土地の低未利用により老朽化した建物の更新が進まないといった課題も抱えている。本地区の都市基盤の状況としては、隣接して都市計画道路環状第5の1号線及び都市計画道路補助第81号線の整備事業が進む一方で、本地区内の道路は幅員が狭く、歩道や広場、公園といった公共空間の未整備が課題となっている。

### (2) 事業の目的

本地区では、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としまエコーミューゼタウンなどと連携した東池袋駅周辺の拠点となるように、道路や広場等の基盤整備も含めた街区の再編及び低未利用地の活用や共同化による有効な土地の高度利用が求められている。そのため、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。

### 3. 施行地区

#### (1) 施行地区の位置

本地区は、東京の副都心である池袋駅から東南約750mに位置している。東京メトロ有楽町線東池袋駅に隣接し、副都心線雑司が谷駅、都電荒川線都電雑司ヶ谷停留場が近接している交通利便性の高い地区である。また、本地区の西側と南側には、それぞれ整備事業が進んでいる都市計画道路環状第5の1号線、都市計画道路補助第81号線が隣接している。

#### (2) 施行地区の位置図

添付書類(1)の通り。

#### (3) 施行地区の区域

東京都豊島区南池袋二丁目

23番39の一部、25番4の一部、25番17の一部、25番18の一部、25番19の一部、25番20、25番22の一部、25番24の一部、25番26の一部、90番2の一部、90番26の一部、90番27の一部、90番28の一部、90番29の一部、90番30の一部、100番、101番、102番1、102番2、102番3

\*無地番地

特別区道42-200号の一部、特別区道42-260号の一部

#### (4) 施行地区の区域図

添付書類(2)の通り。

#### (5) 施行地区の面積

約1.7ha

#### 4. 設計の概要

##### (1) 設計説明書

###### 1) 設計方針

本地区は南池袋二丁目C地区地区計画区域内にあり、市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、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めざすべき地区である。

したがって、高質な都心居住を実現する都市型住宅や、地区の賑わいを創出する商業施設・生活支援施設、豊島区との連携や地区内権利者の需要を考慮した業務施設を整備し、計画的な複合市街地を形成すると共に環境負荷を軽減し、効率的なエネルギー利用を促進するため、地域冷暖房施設を導入する。

また、広場や地下通路等を整備して快適な歩行者ネットワークを形成するとともに、災害に強いまちの実現に向けて、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。

###### 2) 施設建築物の設計の概要

###### (イ) 設計方針

南北に長い本地区において建物の機能や敷地内の空地等を効果的・効率的に配置するため、I-I街区（北街区）、I-II街区（南街区）の2つの敷地に分けて施設建築物を計画する。

都市計画道路環状第5の1号線に面する低層（1、2階）部分には、商業施設や生活支援施設、文化・交流施設等を配置し、多世代の賑わいや交流空間を創出する。

南北街区それぞれの高層部分にはファミリー向けの住戸を中心とした都市型住宅を整備し、新しい都市コミュニティの形成と多世代にわたる多様な交流を促進する。

また、I-I街区（北街区）の低層部（1～3階）には業務施設を配置し、地区内権利者の需要を満たすとともに、公共公益施設等の導入を図る。

###### (ロ) 建ぺい率及び容積率等

	建築敷地面積	建築面積	延べ面積	建ぺい率	容積率
I-I街区 (北街区)	約 8,761 m <sup>2</sup>	約 5,256 m <sup>2</sup>	約 111,890 m <sup>2</sup>	約 59.9%	約 799.5%
I-II街区 (南街区)	約 6,305 m <sup>2</sup>	約 3,090 m <sup>2</sup>	約 75,200 m <sup>2</sup>	約 49.0%	約 799.4%

(注1)

(注2)

(注3)

(注1) タワーパーキングを含む

(注2) 駐車場面積を含む

(注3) 容積対象床面積 I-I街区（北街区）：約 70,050 m<sup>2</sup>

I-II街区（南街区）：約 50,420 m<sup>2</sup>

## (ハ) 各階床面積等

## &lt; I-I 街区 (北街区) &gt;

階	主要用途	延べ面積	備 考
PH	塔屋	約 83 m <sup>2</sup>	構造：鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 規模：地上 52 階、 地下 2 階 高さ：約 190m (GL=TP32.4m) 駐車台数：348 台 駐輪台数：1,331 台 (注)タワーパーキングを含む
RF	住宅	約 114 m <sup>2</sup>	
52		約 1,751 m <sup>2</sup>	
51		約 1,751 m <sup>2</sup>	
50		約 1,705 m <sup>2</sup>	
49		約 1,705 m <sup>2</sup>	
48		約 1,705 m <sup>2</sup>	
47		約 1,705 m <sup>2</sup>	
46		約 1,705 m <sup>2</sup>	
45		約 1,705 m <sup>2</sup>	
44		約 1,705 m <sup>2</sup>	
43		約 1,705 m <sup>2</sup>	
42		約 1,705 m <sup>2</sup>	
41		約 1,705 m <sup>2</sup>	
40		約 1,748 m <sup>2</sup>	
39		約 1,725 m <sup>2</sup>	
38		約 1,703 m <sup>2</sup>	
37		約 1,703 m <sup>2</sup>	
36		約 1,703 m <sup>2</sup>	
35		約 1,703 m <sup>2</sup>	
34		約 1,703 m <sup>2</sup>	
33		約 1,703 m <sup>2</sup>	
32		約 1,926 m <sup>2</sup>	
31	約 1,701 m <sup>2</sup>		
30	約 1,701 m <sup>2</sup>		
29	約 1,701 m <sup>2</sup>		
28	約 1,701 m <sup>2</sup>		
27	約 1,701 m <sup>2</sup>		
26	約 1,699 m <sup>2</sup>		
25	約 1,699 m <sup>2</sup>		
24	約 1,751 m <sup>2</sup>		
23	約 1,723 m <sup>2</sup>		

階	主要用途	延べ面積	備 考
22	住宅	約 1,702 m <sup>2</sup>	
21		約 1,702 m <sup>2</sup>	
20		約 1,702 m <sup>2</sup>	
19		約 1,702 m <sup>2</sup>	
18		約 1,702 m <sup>2</sup>	
17		約 1,702 m <sup>2</sup>	
16		約 1,702 m <sup>2</sup>	
15		約 1,702 m <sup>2</sup>	
14		約 1,702 m <sup>2</sup>	
13		約 1,702 m <sup>2</sup>	
12		約 1,726 m <sup>2</sup>	
11		約 1,702 m <sup>2</sup>	
10		約 1,702 m <sup>2</sup>	
9		約 1,702 m <sup>2</sup>	
8		約 1,702 m <sup>2</sup>	
7		約 1,702 m <sup>2</sup>	
6		約 1,720 m <sup>2</sup>	
5	住宅・駐輪場	約 2,619 m <sup>2</sup>	
4	住宅・駐輪場	約 2,870 m <sup>2</sup>	
3	公共公益施設・ 事務所等・駐輪場	約 3,264 m <sup>2</sup>	
2	公共公益施設・ 駐輪場	約 3,987 m <sup>2</sup>	
1	店舗・公共公益施設・駐 輪場 等	約 4,638 m <sup>2</sup>	
B1	駐車場・バイク置き場・ ゴミ置場 等	約 10,188 m <sup>2</sup> (注)	
B2	機械室・ 地下通路 等	約 3,601 m <sup>2</sup>	
延べ床面積合計		約 111,890 m <sup>2</sup>	
容積対象床面積		約 70,050 m <sup>2</sup>	

< I - II 街区 (南街区) >

階	主要用途	延べ面積	備 考
PH	塔屋	約 98 m <sup>2</sup>	構造：鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 規模：地上 47 階、 地下 2 階 高さ：約 182m (GL=TP32.4m) 駐車台数：198 台 駐輪台数：1,010 台 (注)タワーパーキングを含む
RF	住宅	約 0 m <sup>2</sup>	
47		約 1,374 m <sup>2</sup>	
46		約 1,374 m <sup>2</sup>	
45		約 1,374 m <sup>2</sup>	
44		約 1,374 m <sup>2</sup>	
43		約 1,374 m <sup>2</sup>	
42		約 1,374 m <sup>2</sup>	
41		約 1,374 m <sup>2</sup>	
40		約 1,373 m <sup>2</sup>	
39		約 1,373 m <sup>2</sup>	
38		約 1,373 m <sup>2</sup>	
37		約 1,373 m <sup>2</sup>	
36		約 1,373 m <sup>2</sup>	
35		約 1,373 m <sup>2</sup>	
34		約 1,373 m <sup>2</sup>	
33		約 1,373 m <sup>2</sup>	
32		約 1,350 m <sup>2</sup>	
31		約 1,376 m <sup>2</sup>	
30		約 1,346 m <sup>2</sup>	
29		約 1,473 m <sup>2</sup>	
28		約 1,372 m <sup>2</sup>	
27		約 1,437 m <sup>2</sup>	
26		約 1,366 m <sup>2</sup>	
25		約 1,349 m <sup>2</sup>	
24		約 1,349 m <sup>2</sup>	
23		約 1,349 m <sup>2</sup>	
22		約 1,349 m <sup>2</sup>	
21		約 1,349 m <sup>2</sup>	
20		約 1,349 m <sup>2</sup>	
19		約 1,349 m <sup>2</sup>	
18		約 1,349 m <sup>2</sup>	
17	約 1,349 m <sup>2</sup>		

階	主要用途	延べ面積	備 考
16	住宅	約 1,349 m <sup>2</sup>	
15		約 1,349 m <sup>2</sup>	
14		約 1,349 m <sup>2</sup>	
13		約 1,349 m <sup>2</sup>	
12		約 1,349 m <sup>2</sup>	
11		約 1,349 m <sup>2</sup>	
10		約 1,349 m <sup>2</sup>	
9		約 1,349 m <sup>2</sup>	
8		約 1,349 m <sup>2</sup>	
7		約 1,349 m <sup>2</sup>	
6		約 1,349 m <sup>2</sup>	
5	約 1,349 m <sup>2</sup>		
4	駐輪場	約 1,534 m <sup>2</sup>	
3	文化・交流施設 ・駐輪場 等	約 2,076 m <sup>2</sup>	
2	店舗・ 文化・交流施設 等	約 2,236 m <sup>2</sup>	
1	店舗・子育て支援施設・ 文化・交流施設 ・駐輪場 等	約 2,694 m <sup>2</sup>	
B1	駐車場・バイク置き場・ ゴミ置場 等	約 6,670 m <sup>2</sup> (注)	
B2	機械室	約 1,245 m <sup>2</sup>	
延べ床面積合計		約 75,200 m <sup>2</sup>	
容積対象床面積		約 50,420 m <sup>2</sup>	

### 3) 施設建築敷地の設計の概要

#### (イ) 設計方針

本地区は建物の機能や敷地内の空地等を効果的・効率的に配置するため I-I 街区（北街区）、I-II 街区（南街区）の2つの敷地に分かれるが、賑わい形成に資する歩行者の回遊性の向上を図るため、広場の配置や歩行者ネットワーク、みどりのネットワーク等を一体的に整備する。

また、各街区への自動車動線及び駐車場出入口は地区東側の区画道路2（番神通り）からの各1箇所とし、歩行者の安全性を確保する。

#### (ロ) 広場

人々の活動や交流の拠点となる滞留空間として、本地区の北、南、中央の3箇所に地区広場を整備する。

また、東池袋駅から地下通路を経て直結する施設建築物の地下2階には、災害時には帰宅困難者の一時滞在施設としても機能する地下広場を整備する。

名称	面積	備考
地区広場1	約 530 m <sup>2</sup>	新設
地区広場2	約 300 m <sup>2</sup>	新設
地区広場3	約 690 m <sup>2</sup>	新設
地下広場	約 450 m <sup>2</sup>	新設（※面積は、階段、エスカレーターを除く）

#### (ハ) 歩道状空地

敷地外周部には、隣接する歩道と一体となって歩行者の安全な通行を可能にする、歩道状空地を整備する。

名称	幅員	延長	備考
歩道状空地1	4 m	約 80m	新設
歩道状空地2	4 m	約 140m	新設
歩道状空地3	4 m	約 60m	新設
歩道状空地4	4 m	約 110m	新設

#### (ニ) 敷地内通路

歩行者の利便性や回遊性の向上を図るため、南北に長い地区の中間部分に、東西方向の敷地内通路を整備する。

名称	幅員	延長	備考
敷地内通路	6 m	約 70m	新設

#### (ホ) 有効空地率

敷地面積に対する有効空地率は、約 42.5%（北街区約 41.6%、南街区約 43.8%）である。

※有効空地率＝屋上緑化を除く有効空地(実面積)÷敷地面積

#### 4) 公共施設の設計の概要

##### (イ) 設計方針

当地区に整備される施設建築物の発生集中交通量を円滑に処理するため、敷地外周部の既存区道を幅員9mに拡幅整備する。

また、当地区の居住者や来街者の利便性向上と歩行者の回遊性向上に資する歩行者ネットワークを形成するため、南池袋二丁目A地区地下通路（南池袋二丁目A地区と東京メトロ東池袋駅を結んでいる既存地下通路）と当地区を結ぶ幅員3.5mの地下通路を整備する。

##### (ロ) 公共施設調書

	種別	名称	幅員	延長	備考
道路	区画道路	区画道路1	9m	約110m	拡幅 電線共同溝設置
	区画道路	区画道路2	9m	約160m	拡幅 電線共同溝設置

##### (ハ) その他の公共施設

公 共 施 設 の そ の 他 の 公 共 施 設	種別	名称	幅員	延長	備考
	その他の 公共施設	地下通路	3.5m	約20m	新設

#### 5) 住宅建設の概要

##### (イ) 住宅戸数

住宅面積	戸数	所有形態
30㎡/戸以上 55㎡/戸未満	約271戸	区分所有
55㎡/戸以上 75㎡/戸未満	約663戸	
75㎡/戸以上	約564戸	
計	約1,498戸	—

※戸当たり床面積 平均68.1㎡

##### (ロ) 住宅延べ面積

約157,000㎡（駐車場・駐輪場部分を除く）

※約175,940㎡（駐車場・駐輪場を含む）

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

7. 添付書類 (3) 施設建築物の設計図の通り

2) 施設建築敷地の設計図

7. 添付書類 (4) 施設建築敷地の設計図の通り

3) 公共施設の設計図

7. 添付書類 (5) 公共施設の設計図の通り

4) 地下通路の配置図及び設計図

7. 添付書類 (6) 地下通路の配置図及び設計図の通り

5. 事業施行期間

(イ)事業施行期間（予定） 自 組合設立認可公告のあった日  
至 2028年3月末日

(ロ)建築工事期間（予定） 着工 2022年10月  
竣工 2027年2月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位：百万円)

収入金	補助金	33,724	支出金	調査設計計画費	2,879
	参加組合員負担金及び 保留床処分金	94,221		土地整備費	2,844
				補償費	9,812
				工事費	105,656
				事務費	4,072
				借入金利子	2,682
	合計	127,945		合計	127,945