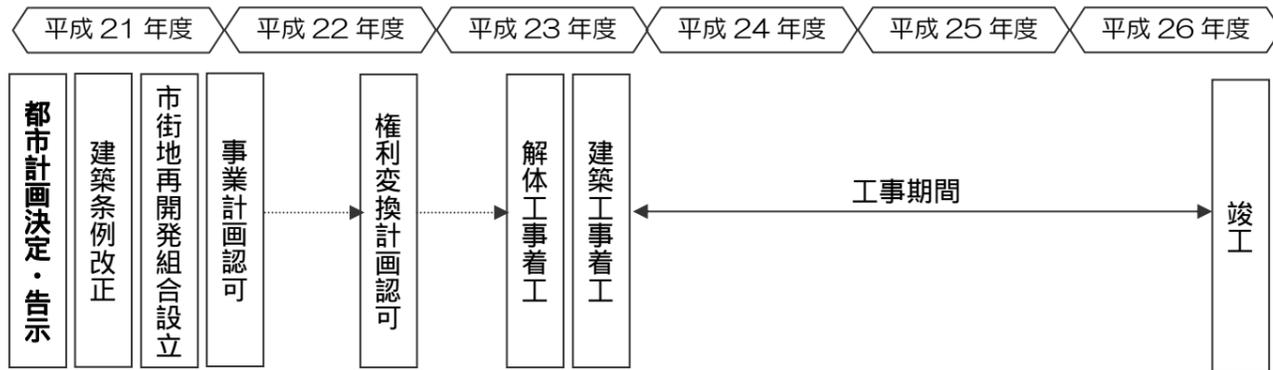


■ 都市計画決定後のスケジュール（予定）



■ 都市計画が定められた区域内における行為の制限等について

地区計画・市街地再開発事業の都市計画決定に伴い、都市計画が定められた区域内（3ページ『都市計画の区域及び主な公共施設等の配置・規模』を参照）における行為について下記のとおり都市計画法に基づく制限があります。詳細は担当にご相談ください。

1) 地区計画の区域内における行為の制限（都市計画法第58条の2）
 地区計画区の域内において次の行為を行おうとする場合には、着手の30日前までに豊島区長への届出が必要になります。

- 土地の区画形質の変更
- 建築物又は工作物の建築
- 建築物の用途変更（制限されている用途に適合しなくなる場合）
- 建築物等の形態又は意匠の変更

2) 市街地再開発事業の施行区域内における建築の制限（都市計画法第53条）
 市街地再開発事業の施行区域内において、建築物を建築しようとする場合は、豊島区長の許可が必要になります。

3) 土地を有償譲渡する場合の制限（都市計画法第57条）
 市街地再開発事業の施行区域内の土地を有償譲渡しようとする場合は、豊島区長への届出が必要となります。

〔担当（問い合わせ先）〕
 豊島区 都市整備部 都市開発課 再開発グループ
 TEL 03 - 3981 - 2613
 FAX 03 - 5950 - 0803

「南池袋二丁目A地区」地区計画・市街地再開発事業等の都市計画が決定しました

豊島区 都市計画課
 豊島区 都市開発課

池袋副都心の区域に隣接する南池袋二丁目A地区は、都市計画道路環状5の1号線等の整備が進められ、今後、街並みが大きく変化することが予想されています。そこで、平成16年12月、当地区を含む南池袋二丁目地区に、東京のしゃれた街並みづくり推進条例(東京都)に基づく「街並み再生地区」が指定され、街づくりのガイドラインとなる「街並み再生方針」に沿った合意形成が進められてきました。また、区では平成20年9月に「新庁舎整備の検討のまとめ-整備方針-」を策定し、当地区を新庁舎の候補地として絞り込み、実現に向けて取り組むとしています。

平成21年1月、南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合から区に対して提案された市街地再開発事業の内容を踏まえ、区では都市計画手続きを進め、このたび地区計画・市街地再開発事業等の都市計画を決定しました。〔平成21年7月31日 豊島区告示第210～214号〕

これにより、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東池袋四丁目市街地再開発地区と連携した地域の拠点となるよう、土地の高度利用を図るとともに安全で快適なまちの実現を目指します。

■ 南池袋二丁目A地区の概要

所在地 : 豊島区南池袋二丁目 45,46 番(一部)
 区域面積 : 約 1.2 ha
 敷地面積 : 約 0.8 ha



■ 経緯

- 平成10年 7月 : 「都市計画道路環状5の1号線」事業認可
- 平成16年12月 : 「豊島区都市計画マスタープラン」変更
 「街並み再生地区」指定、「街並み再生方針」策定
- 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20年11月 : 準備組合による市街地再開発事業概要説明会
- 平成21年 1月 : 準備組合より豊島区へ都市計画に対する企画提案
- 2月 : 豊島区都市計画審議会（報告）
- 2月～3月 : 原案説明会、原案の公告・縦覧及び意見書募集
- 5月 : 豊島区都市計画審議会（報告）
- 6月 : 案の公告・縦覧及び意見書募集
- 7月 : 豊島区都市計画審議会（付議）、都市計画決定・告示

■都市計画の内容

〔新たに決定した都市計画〕

1) 南池袋二丁目A地区地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)【抜粋】

区域面積：約1.2ha
地区計画の目標

※ 街並み再生方針に基づく事項を豊島区が地区計画として定めたものです。

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東池袋四丁目再開発地区と連携した地域の拠点となるよう、土地の高度利用を図るとともに、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景観の形成をめざす。

再開発等促進区 面積 約1.2ha

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。

主要な公共施設の配置及び規模(2号施設):〔右図参照〕

地区整備計画 面積 約1.0ha

地区施設の配置及び規模:〔右図参照〕

建築物に関する事項

- ・建築物等の用途の制限(下記以外のものは建築できません):
区役所本庁舎、議会関連施設、集会場・展示場、防災センター、事務所、住宅・共同住宅、診療所、店舗・飲食店、自動車車庫・自転車駐車場、その他公益上必要なもの等
- ・建築物の容積率の最高限度/最低限度: 800%/300%
- ・建築物の高さの最高限度: 190m
- ・敷地面積の最低限度: 5,000㎡ ・建築面積の最低限度: 1,000㎡
- ・壁面の位置の制限: 環状5の1号線から6m、区画道路から4m等
- ・形態又は色彩その他の意匠の制限: 環状5の1号線に面する1階部分には、商業施設や生活支援施設を整備し沿道の賑わいの創出に配慮する。 他

2) 南池袋二丁目A地区第一種市街地再開発事業 【抜粋】

「再開発等促進区を定める地区計画」で定める都市計画制限を受けて、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業について、次の事項を定める。

施行区域面積 約1.0ha

公共施設の配置及び規模(2号施設):〔右図参照〕

- ・区画街路: 幅員8m ・地下通路: 幅員4m

建築物の整備

- ・建築面積: 約5,400㎡ ・延べ面積: 約93,700㎡(容積率対象面積: 約66,600㎡)
- ・主要用途: 住宅、庁舎、店舗、事務所、駐車場 ・建築物の高さの限度: 190m

建築敷地の整備

- ・建築敷地面積: 約8,330㎡
- ・整備計画: 道路境界から壁面を後退させ、幅員4mの歩道状空地を整備
敷地内に約900㎡の地区広場を整備

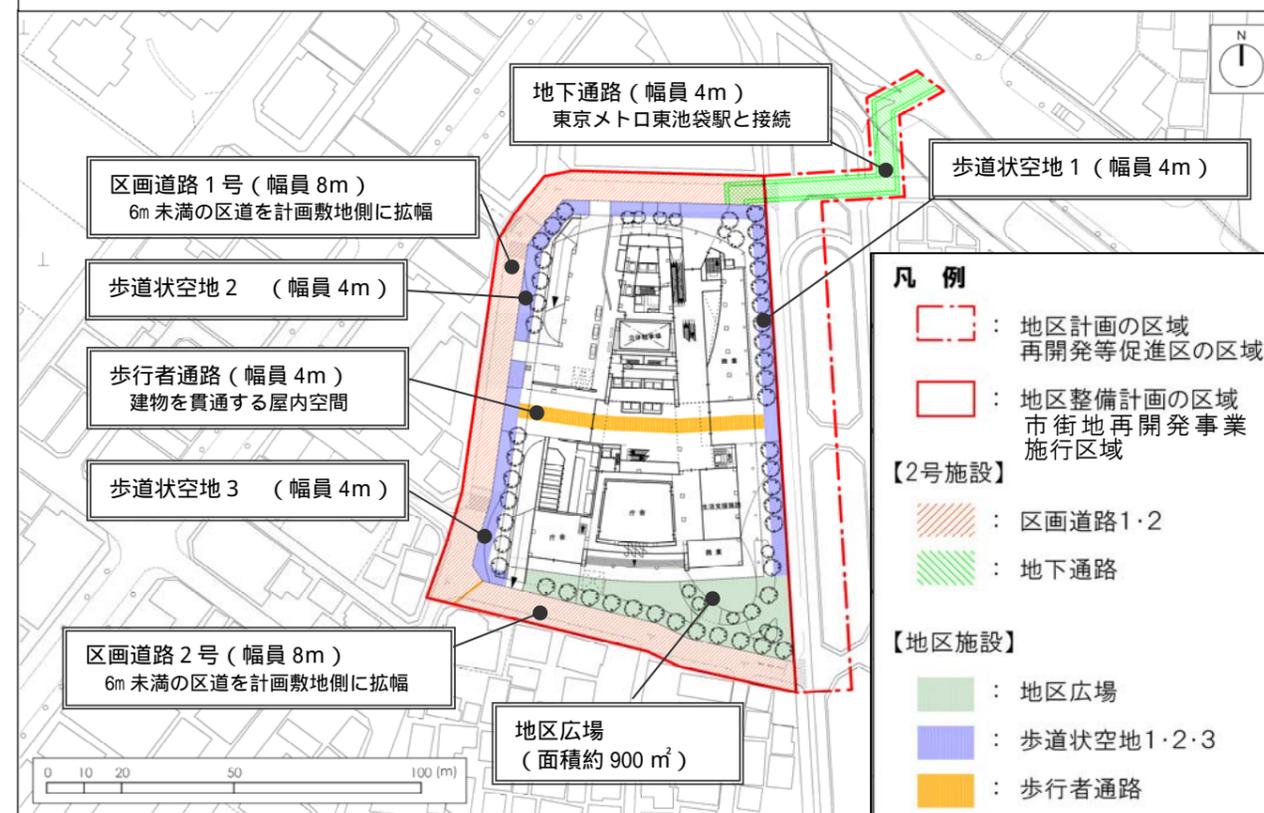
住宅建設の目標

- ・戸数: 約410戸 ・面積: 約55,000㎡

〔同時に変更した都市計画〕

- 3) 高度地区 : 第3種高度地区 なし 面積 約1.0ha
- 4) 防火地域及び準防火地域 : 準防火地域 防火地域 面積 約1.0ha
- 5) 地域冷暖房施設 : 施設の追加変更 当該区域への供給区域の拡張と導管の新設

都市計画の区域及び主な公共施設等の配置・規模



〔想定される施設計画の概要〕

項目	計画概要
敷地面積	約8,330㎡
建築面積	約5,400㎡
建ぺい率	約65%
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
建物階数	地上48階 / 地下3階
建物高さ	約185m
延床面積	約93,700㎡
容積率対象床面積	約66,600㎡
計画容積率	800%
主要用途	区本庁舎、事務所、店舗、住宅等
住戸数	約410戸
駐車台数	約340台
駐輪台数	約1,360台(内、バイク約90台)