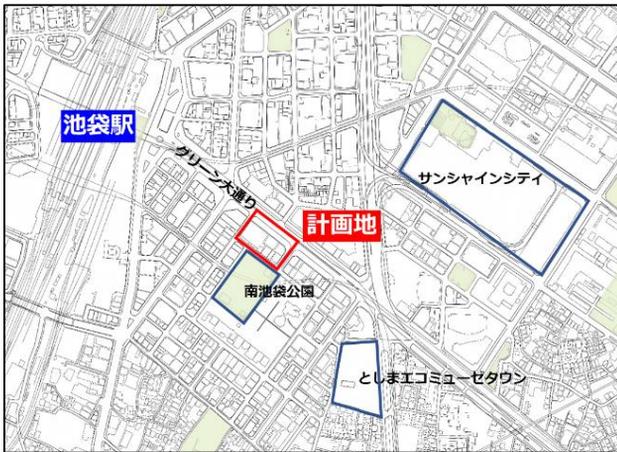


南池袋二丁目28番街区地区について

このたび、南池袋二丁目28番街区地区市街地再開発準備組合より、区に対して、本地区における都市計画（素案）（地区計画・高度利用地区・第一種市街地再開発事業）が提出されました。これを受けて区は、都市計画法第16条第2項に基づき、池袋駅東口D地区地区計画の都市計画（原案）を作成し、公告・縦覧を行ないます。また地区計画内の土地建物所有者及び利害関係人を対象とした意見募集を行ないます。

1. 計画地の概要

■位置図



■計画地の現況写真（令和7年3月時点）



■用途地域・容積率等の指定状況

用途地域	商業地域
指定建ぺい率	80%
指定容積率	800%
高度地区	指定なし
日影規制	指定なし
その他指定	都市再生緊急整備地域 特定都市再生緊急整備地域 防火地域 駐車場整備地区 池袋駅東口D地区地区計画



■計画地の課題

土地・建物の状況	<ul style="list-style-type: none"> すべての建物が築40年以上を経過しており、施設の更新時期を迎えている。 グリーン大通り側において、複数の駐車場出入口によりぎわいが分断されている。
都市基盤の状況	<ul style="list-style-type: none"> 計画地の南側と西側の道路では歩車分離がされておらず、安全で快適な歩行者空間になっていない。 広場や公園などの公共空間が地区内に存在しない。 南池袋公園との連携が求められている。
防災・防犯	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化した建物の増加により、防災や防犯の面で課題を抱えている。

2. まちづくりの経緯

2019年(令和元年)10月 ～2020年(令和2年)10月	地権者勉強会実施 全4回
2020年(令和2年)10月 ～2021年(令和3年)8月	地権者協議会実施 全4回
2021年(令和3年)12月	南池袋二丁目28番街区地区市街地再開発準備組合設立

【市街地再開発準備組合】

権利者数：8人（土地所有者7人、借地権者1人）

名称：南池袋二丁目28番街区地区市街地再開発準備組合

加入数：6人（加入率75%）

3. 地区の上位計画

(1) 国

- 都市再生緊急整備地域
地域整備方針（池袋駅周辺地域）
（令和4年10月改定）

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。

(2) 東京都

- 都市づくりのグランドデザイン
（平成29年9月）

「中枢広域拠点域の将来像：中心部D（池袋）」
劇場やホール、映画館、ライブハウス、サブカルチャーに関する店舗といった施設が集積するとともに、芸術・文化活動がまちなかで行われ、個性的で国際的な芸術・文化の拠点が形成



図-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）

(3) 豊島区

- 池袋駅コアゾーンガイドライン2020
（令和2年2月）

まちづくりの展開

- ・多様な都市機能・施設の導入【機能性】
- ・人間中心の空間づくり【空間性】
- ・回遊性や組み合わせの強化【結節性】
将来実現のためのテーマと取組
- ・都市計画公園（池袋西口公園、中池袋公園、南池袋公園）の個性やまちの特性を生かしながら、周辺の民間施設との連携や機能集積を図り、アート・カルチャーの活動拠点であり、回遊の拠点ともなる、アート・カルチャーハブを育成する。

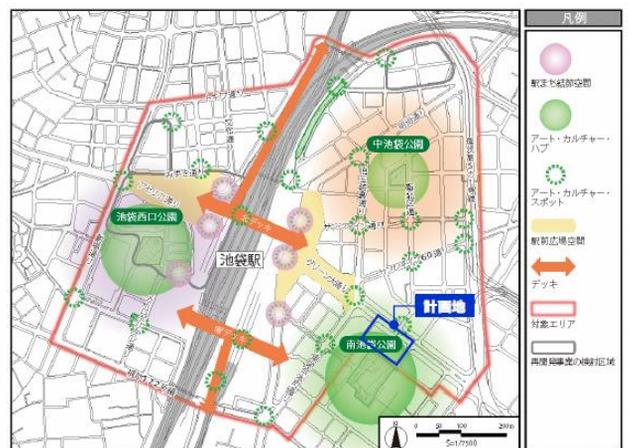


図-池袋駅コア・ゾーンガイドライン2020より

4. 提案されたまちづくりのコンセプト

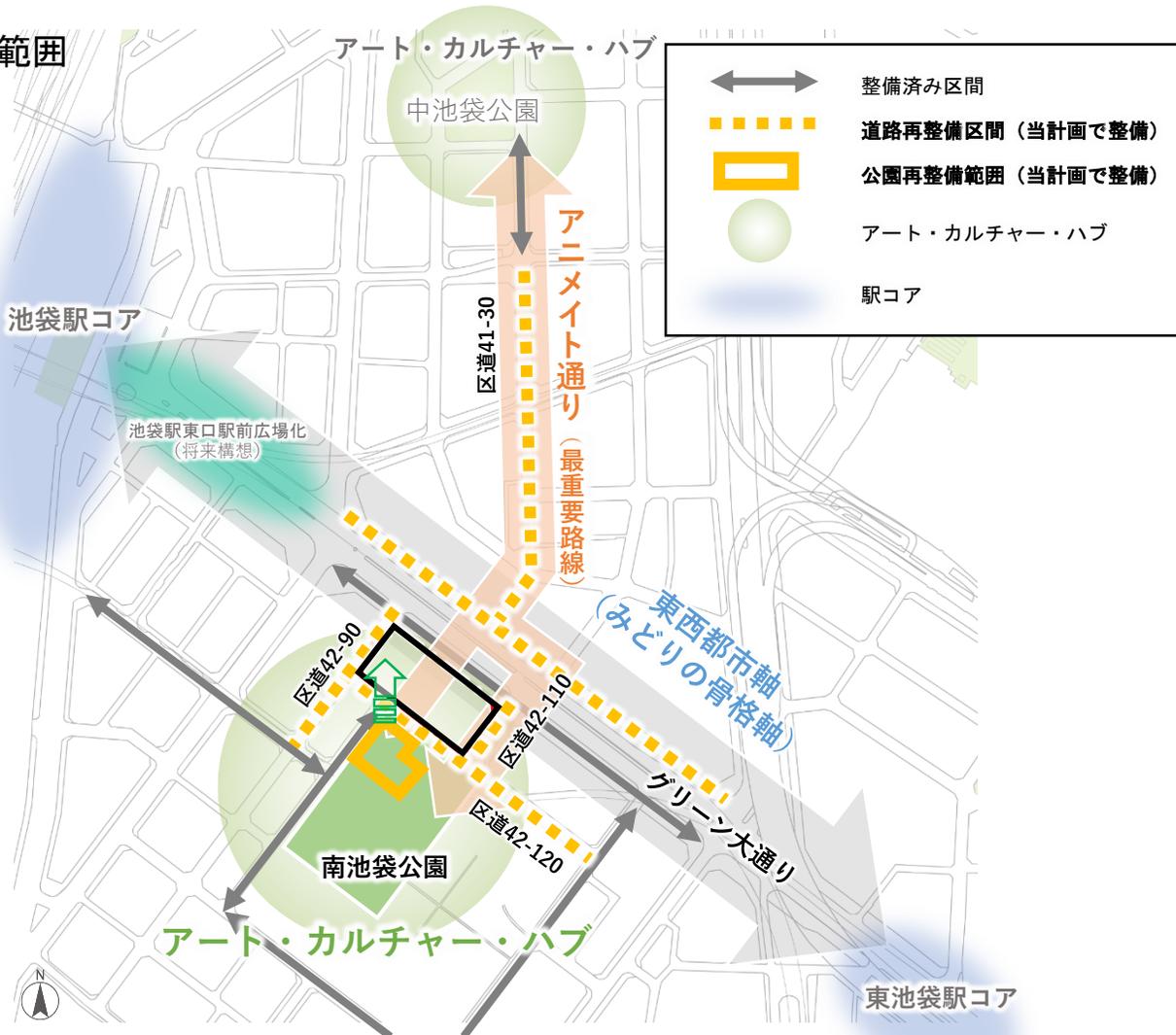
■整備目標

複数の敷地を統合し、街区単位で建築物を更新するとともに、計画地内外において3つの重要な都市基盤の更なる強化に資する整備を実施することで、魅力ある商業・業務機能等の集積と人中心で回遊性のある都市空間の形成に寄与

■基本方針

1. 南池袋公園との一体的な空間整備による、回遊と活動の拠点機能の強化
2. 池袋駅前のシンボルストリートとして、東西都市軸（みどりの骨格軸）のみどりと賑わいの連続性強化
3. 南池袋公園と中池袋公園をつなぐ最重要路線としてのアニメイト通り等において、安全で快適な歩行者ネットワークを形成

貢献の範囲



■整備目標（再掲）

複数の敷地を統合し、街区単位で建築物を更新するとともに、計画地内外において3つの重要な都市基盤の更なる強化に資する整備を実施することで、魅力ある商業・業務機能等の集積と人中心で回遊性のある都市空間の形成に寄与

■基本方針（再掲）

1. 南池袋公園との一体的な空間整備による、回遊と活動の拠点機能の強化
2. 池袋駅前のシンボルストリートとして、東西都市軸（みどりの骨格軸）のみどりと賑わいの連続性強化
3. 南池袋公園と中池袋公園をつなぐ最重要路線としてのアニメイト通り等において、安全で快適な歩行者ネットワークを形成

■整備目標と基本方針を踏まえた貢献

① 歩道状空地 1号（幅員約2m）

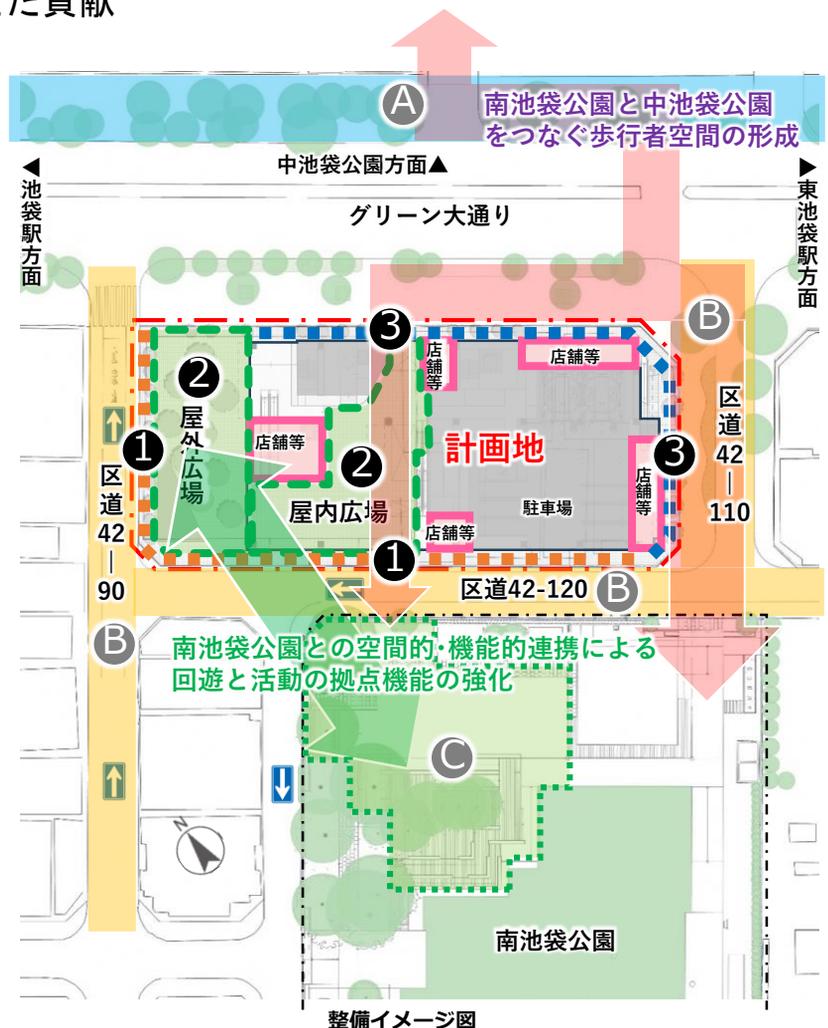
② 広場 1号（屋外広場：約530㎡）
広場 2号（屋内広場：約490㎡）

③ 広場 3号（約150㎡）

A グリーン大通り北側歩道の再整備（域外貢献）

B 区道の表層整備（域外貢献）

C 南池袋公園の再整備（域外貢献）



5. 提案された開発計画案の概要

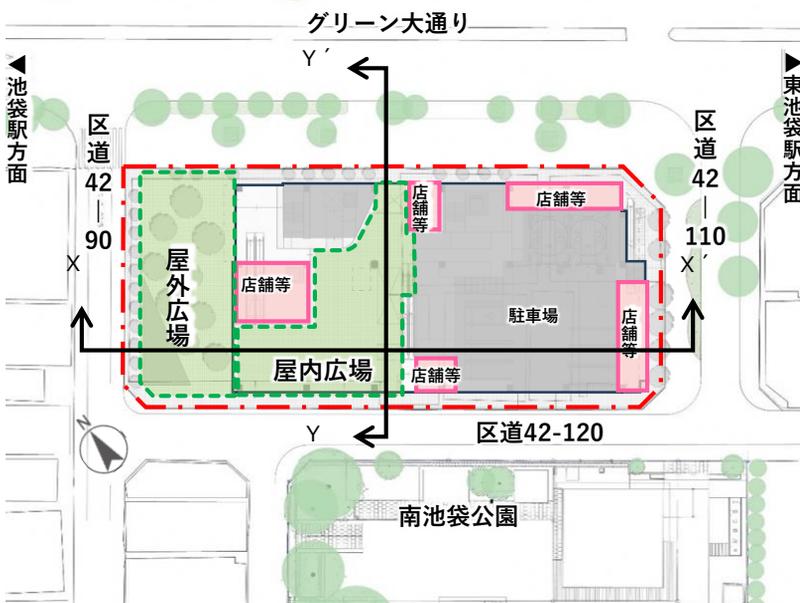
■ 建築概要

敷地面積	約3,260㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
階数	地上20階、地下1階
用途	事務所、店舗、駐車場
建築面積	約2,250㎡（建ぺい率約70%）
延べ面積[容積対象]	約43,000㎡[約37,500㎡]
高さの限度	約110m
容積率（最高限度）	約1,150%

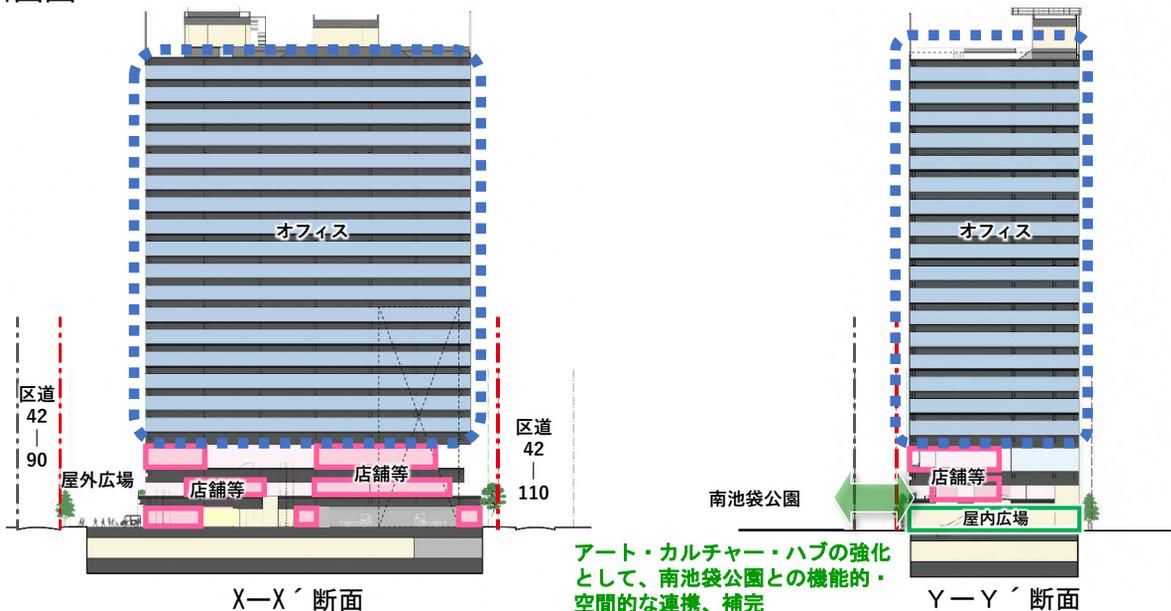


イメージパース（池袋駅方面より計画地を見る）

■ 1階平面図



■ 断面図



6. 都市計画（原案）の概要

【区決定】

池袋駅東口D地区地区計画（面積：6.7ha）

●定める事項（抜粋）

1. 地区計画の目標
2. 区域の整備・開発及び保全に関する方針
（土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針）
3. 地区整備計画（地区施設の配置及び規模、壁面の位置・工作物の設置・その他意匠の制限）

●変更理由

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区及び市街地再開発事業の都市計画決定に併せて本地区約6.7haについて、地区計画を変更する。

○ 地区施設の配置及び規模：

	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	広場1号	—	—	約530㎡	新設：地上1階
		広場2号	—	—	約490㎡	新設：地上1階 (屋内)
		広場3号	—	—	約150㎡	新設：地上1階
		歩道状空地1号	約2m	約115m	—	新設：地上1階



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) MMT利許第06-116号 無断複製を禁ずる。
(承認番号) 6都市基街都第129号、令和6年6月24日

7. (参考) 地区計画以外の都市計画 (素案) の概要 【区決定】

高度利用地区 (面積 : 約0.6ha)

● 定める事項 (抜粋)

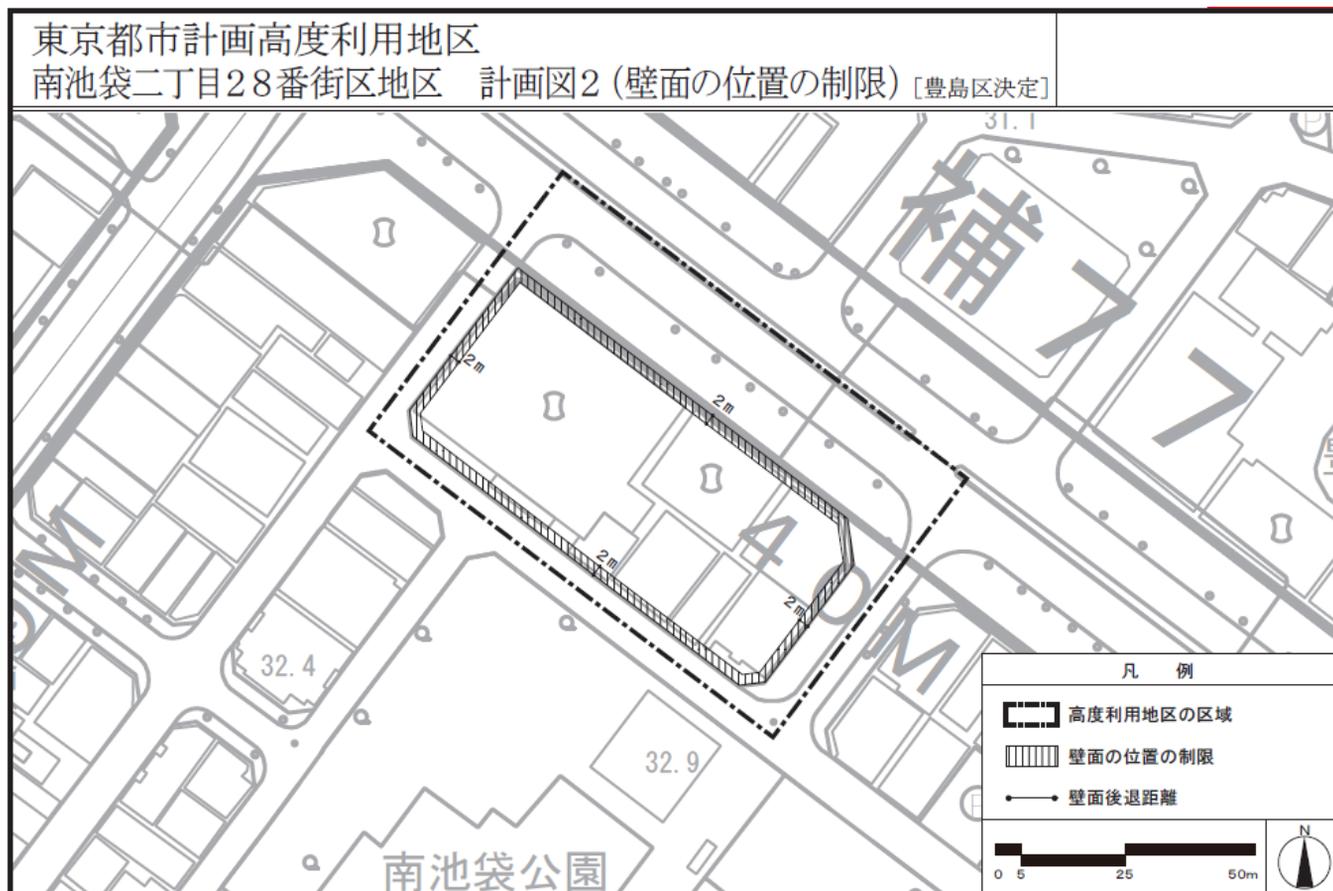
地区名・区分、面積、建築物の容積率・建ぺい率の最高限度及び最低限度、壁面の位置の制限

● 変更理由

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

種類 (地区名・ 区分)	面積	建築物の容 積率の最高 限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建ぺい率の 最高限度	建築物の 建築面積 の最低 限度	壁面の位 置の制限	備考
高度利用地区 (南池袋二丁目28番街区地区)	約0.6ha	115/10	30/10	5/10	200㎡	2m	1 南池袋二丁目28番街区地区第一種市街地再開発事業施行区域 2 別添図のとおり、公園再整備、道路再整備を行う。

○ 壁面の位置の制限



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMI利許第06-116号) 無断複製を禁ずる。
(承認番号) 6都市基街都第129号、令和6年6月24日

南池袋二丁目28番街区地区第一種市街地再開発事業（施行区域面積：約0.6ha）

● 定める事項（抜粋）

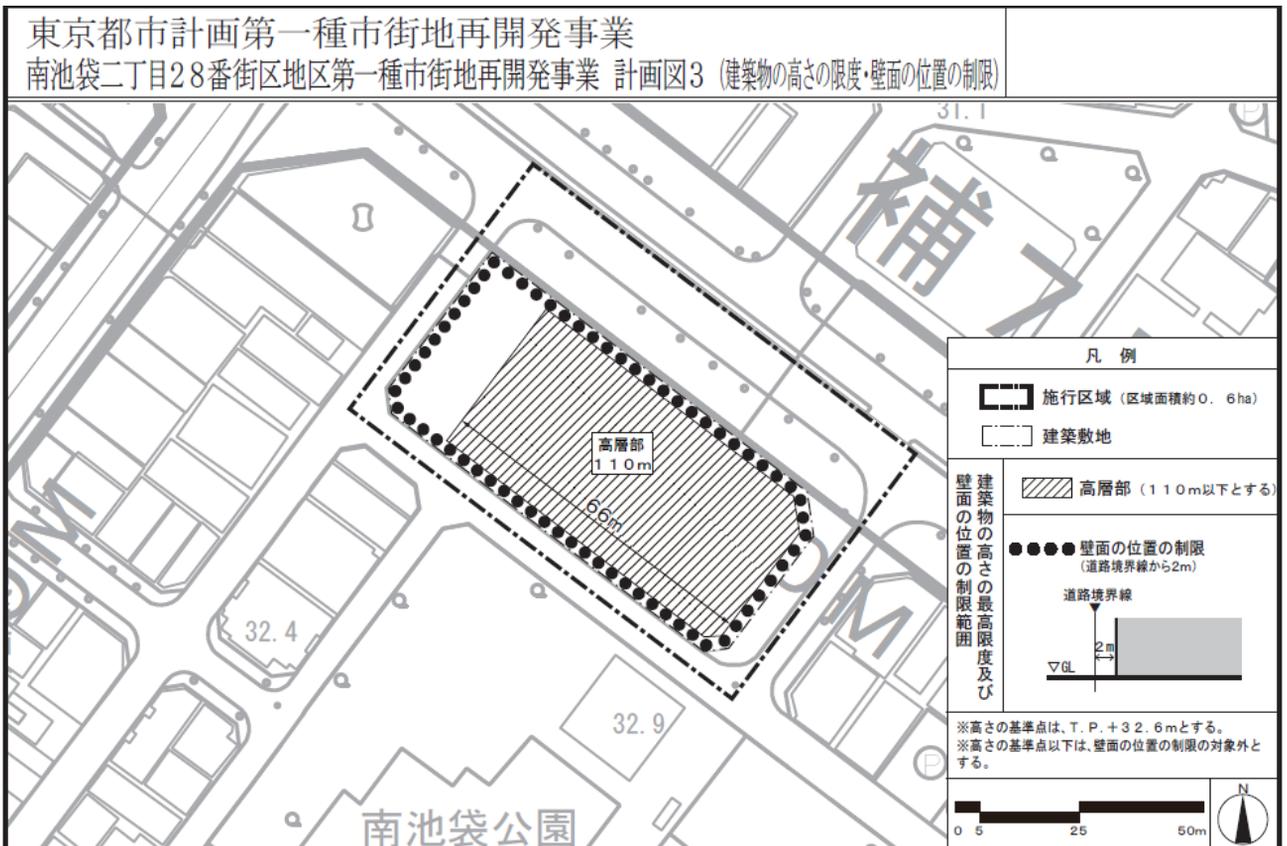
施行区域、公共施設の配置及び規模、建築物の整備（建築面積、延べ床面積、主要用途、高さ・壁面位置の制限）、建築敷地面積

● 決定理由

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とあわせて周辺基盤の整備により、魅力ある商業・業務機能等の集積と人中心で回遊性のある都市空間の形成を図るため、第一種再開発事業を決定する。

公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	規模	備考
		幹線街路	幹線街路補助線 街路第77号線	別に都市計画において定めるとおり	既設 (再整備)
		区画道路	特別区道 42-90	幅員約4m〔約8m〕 延長約40m	既設 (再整備)
			特別区道 42-110	幅員約8m〔約15m〕 延長約40m	既設 (再整備)
特別区道 42-120	幅員約4m〔約8m〕 延長約95m		既設 (再整備)		
建築物の整備	建築面積	延べ面積 〔容積対象面積〕	主要用途	高さの制限	備考
	約2,250㎡	約43,000㎡ 〔約37,500㎡〕	事務所、商業施設、 駐車場等	GL+110m (GL=T.P.+32.6m)	—

○ 建物の高さの限度・壁面の位置の制限

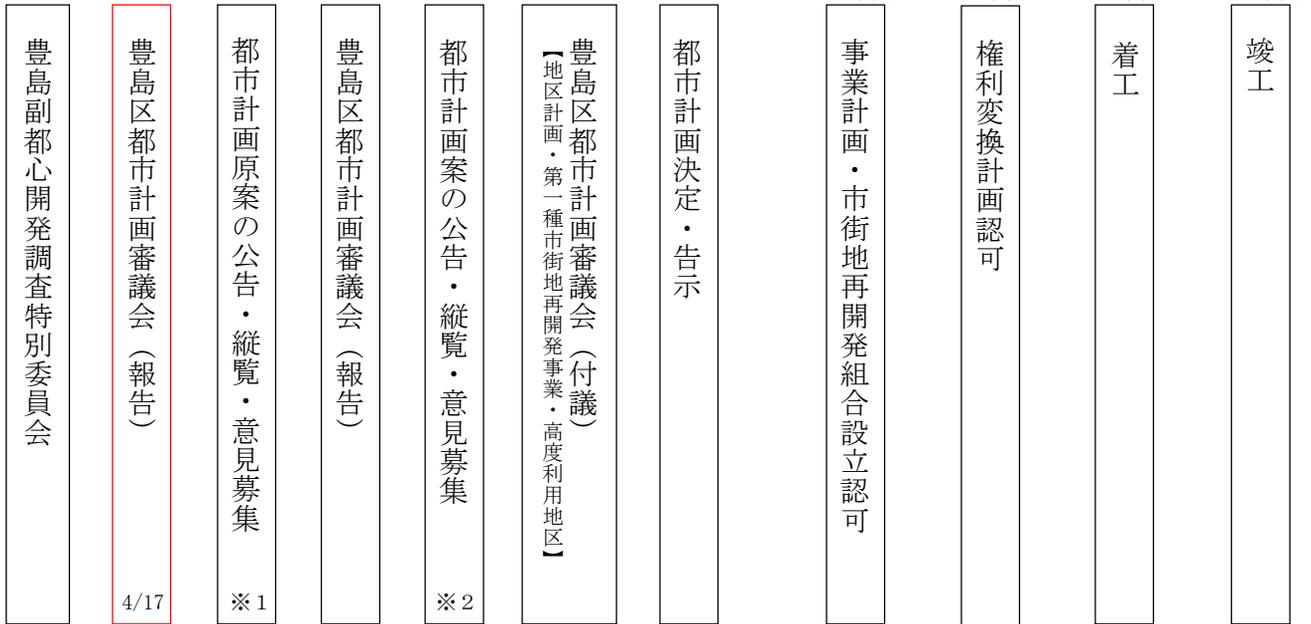


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第06-116号) 無断複製を禁ずる。
(承認番号) 6都市基街都第129号、令和6年6月24日

8. 今後のスケジュール（予定）

令和7年度

令和8年度以降



本日

意見書を出せる方

- ※1 地区計画区域内の土地建物所有者及び利害関係人
- ※2 区民及び利害関係人

■ 都市計画（原案）の縦覧および意見書の提出先

縦覧
場所

豊島区 都市整備部 都市計画課
豊島区南池袋2-45-1 豊島区役所6階 南6番窓口
縦覧期間中は、区HPへも掲載
(<https://www.city.toshima.lg.jp/295/machizukuri/toshikekaku/toshikekaku/2504071106.html>)



縦覧
期間

令和7年4月22日（火） から 5月7日（水）
土・日・祝日を除く平日
午前8時30分から午後5時15分の間

提出
場所

意見書（様式自由）に、意見と住所、氏名、連絡先を記入のうえ、
豊島区都市整備部都市計画課まで提出
提出方法 ・窓口持参 ・郵送 ・FAX(03-3980-5135)
・Eメール (A0050022@city.toshima.lg.jp)

提出
期間

令和7年4月22日（火） から 5月14日（水）
直接提出の場合は、期間内開庁日に提出
郵送の場合は、最終日の消印有効

説明会

令和7年4月23日（水）、4月27日（日）
開催時間：午前10時～13時
会場：としまセンタースクエア（オープンハウス形式で実施）