

(みなみいけぶくろにちょうめ)

# NO. 309 南池袋二丁目28番街区地区(組合施行)

## 1 計画の概要

計画地	豊島区南池袋二丁目28番		
計画の概要	1	土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、まちの賑わい形成に資するテラス空間等を備えた魅力的な低層部商業や、大規模フロアプレートを有する池袋副都心にふさわしい魅力ある業務機能を複合的に整備する。	
	2	南池袋公園の再整備や池袋駅・中池袋公園等と接続する周辺道路における美装化等を行うとともに、本地区内において南池袋公園へ歩行者を誘引し、機能的に連携する広場を整備することで、池袋駅東口エリアにおける歩行者ネットワークの強化を図る。	
地区面積	約0.6ha	構造	—
階数	—	高さ	—

## 2 都市計画の内容

名称	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		
公共施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考	
		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通り	別に都市計画において定める通り	—	既設(再整備)	
		特別区道42-90	約4m【約8m】	約40m	—	既設(再整備)【内は全幅員】	
		特別区道42-110	約8m【約15m】	約40m	—	既設(再整備)【内は全幅員】	
		特別区道42-120	約4m【約8m】	約95m	—	既設(再整備)【内は全幅員】	
建築物の整備	街区	建蔽率	容積率	建築物の高さの限度	壁面の位置の限度	主要用途	
		1	—	—	GL+110m	—	事務所、商業施設、駐車場等
		建築面積	延べ面積(容積対象)	住宅建設の目標			
1	約2,250㎡	約43,000㎡(約37,500㎡)	—	—			

	建築敷地面積	整備計画
<p>建築敷地の整備</p>	<p>1 約3,260㎡</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路境界から壁面を後退させ、快適な歩行者空間や賑わい空間を確保する。</li> <li>・ 広場の整備により、歩行者の滞留・回遊性の向上を図る。</li> <li>・ 建築物の外壁又はこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物は、この限りではない。             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、上屋、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの</li> <li>2) 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分</li> <li>3) 電気、ガス等の供給処理施設、及び防災上必要となる設備等</li> </ol> </li> <li>・ 当該建築敷地内の建築物においては、地上レベルからの複数の縦動線整備により、低層部全体での立体的なにぎわい空間を確保する。</li> </ul>
<p>都市計画決定</p>	<p>令和7年9月9日 豊島区告示第317号</p>	

### 3 高度利用地区

地区名	面積	容積率の 最高限度	建蔽率の 最高限度	容積率の 最低限度	建築面積の 最低限度	壁面の位 置の限度
南池袋二丁目 28番街区地区	約0.6ha	1150%	50%	300%	200m <sup>2</sup>	2m
都市計画決定	令和7年9月9日 豊島区告示第318号(変更)					

### 4 事業計画の概要

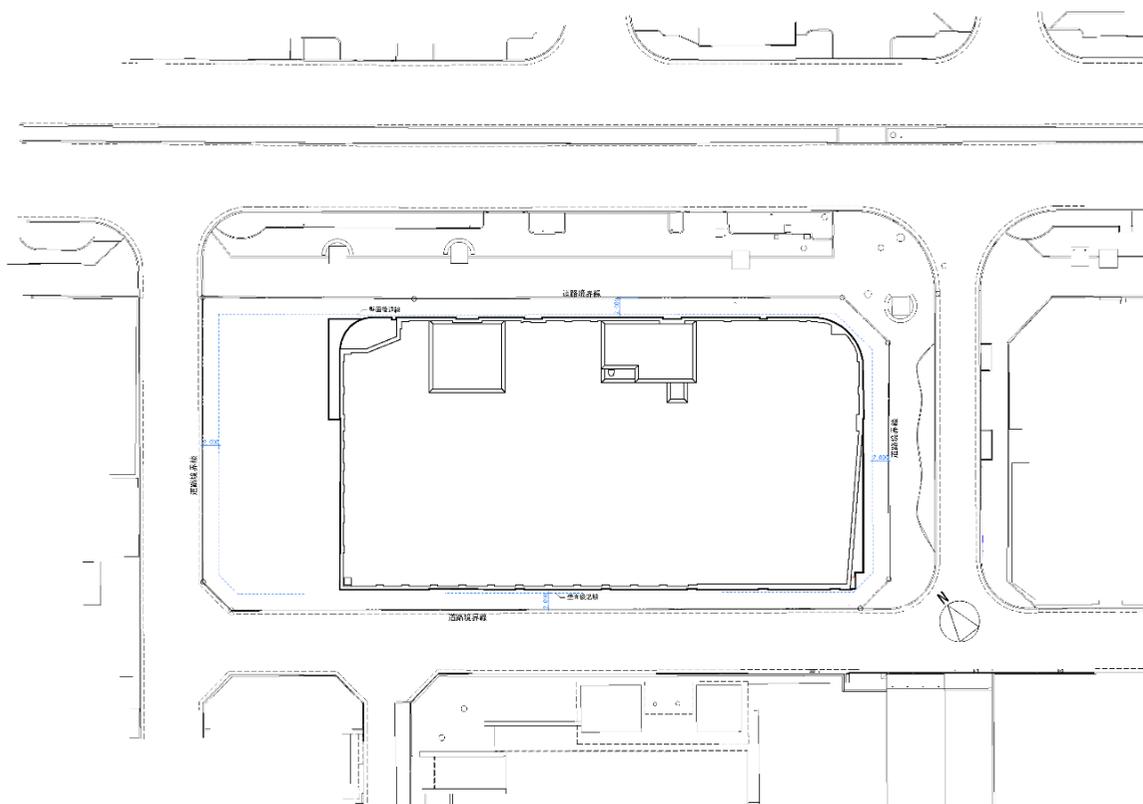
敷地面積		建蔽率	
延べ面積		容積率	
用途		住宅戸数	
		駐車場	
事業認可		総事業費	—

### 5 経緯

年月日	内容
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
令和7年9月9日	都市計画決定・告示



## 8 配置図



## 9 完成予想図

