

(みなみいけぶくろ2ちょうめA)

NO. 181 南池袋二丁目A地区(組合施行)

1 計画の概要

計画地	豊島区南池袋二丁目地内		
計画の概要	1	池袋副都心に隣接した立地条件を生かし、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目指す。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目指す。このため、地区内の大規模低未利用地の活用や敷地の共同化を進めるとともに、業務・商業系機能の導入等による土地利用転換を図り、住宅・業務・商業等の多様な都市機能の集積による、副都心と連携したにぎわいのあるまちの形成を誘導する。	
	2	池袋駅から連続する緑豊かな軸として、緑化空間の確保や街路樹の充実を図る。	
地区面積	約1.0ha	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
階数	地上49階地下3階	高さ	約189m

2 都市計画の内容

名称	南池袋二丁目A地区第一種市街地再開発事業			施行区域面積	約1.0ha	
公共施設の配置及び規模	区画道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		特別区道 42-250	8.0m 【8.0m】	約20m	-	【 】内は全幅員(以下同じ。)拡幅整備(約5m拡幅)
		特別区道 42-260	8.0m 【8.0m】	約55m	-	拡幅整備(約3m拡幅)
		特別区道 42-270	8.0m 【8.0m】	約105m	-	拡幅整備(約3m拡幅)
		特別区道 42-310	8.0m 【8.0m】	約90m	-	拡幅整備(約5m拡幅)
建築物の整備	街区	延べ面積 (容積対象)	容積率	建築物の 高さの限度	壁面の 位置の限度	主要用途
		建築面積	建ぺい率			
		1	約93,700㎡ (約66,600㎡)	-	約190m (GL=TP+3 1.9m)	環5の1側 6m 区画道路側 4m
約5,400㎡	-					
建築敷地の整備	1	建築敷地面積	整備計画			住宅建設の目標
		約8,330㎡	道路境界から壁面を後退させ、幅員4mの歩道状空を整備する。また、敷地内に約900㎡の地区広場を整備する。			約410戸 約55,000㎡
都市計画決定	平成21年7月31日 豊島区告示第214号					
都市計画変更	平成24年3月30日 豊島区告示第 99号					

3 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)

名称	南池袋二丁目A地区地区計画					
位置	豊島区南池袋二丁目地内					
促進区面積	約1.2ha					
地区施設の 配置及び規模		名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	区画道路1号	8m	約175m		拡幅、一部既設、現道の幅員が8m以上の部分については現道の幅員
		区画道路2号	8m	約90m		拡幅
	その他の公共施設	地下通路	4m	約60m		新設
地区整備計画面積	約1.0ha					
地区施設の 配置及び規模		名称	幅員	延長	面積	備考
	広場、その他の公共空地	地区広場	—	—	約900㎡	新設
		歩道状空地1	4m	約140m	—	新設
		歩道状空地2	4m	約45m	—	新設
		歩道状空地3	4m	約65m	—	新設
歩行者通路		4m	約65m	—	新設	
建築物等の 用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項各号に規定する営業の用に供するものを除く。)以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 区役所本庁舎 2 議会関係施設 3 集会場、展示場 4 防災センター 5 事務所 6 住宅、共同住宅 7 診療所 8 店舗、飲食店 9 自動車車庫、自転車駐車場 10 倉庫(倉庫業を営むものを除く) 11 地下鉄出入口、公共用歩廊、その他これらに類するもので公益上必要なもの 12 建築基準法第48条に基づき特定行政庁が許可したもの 13 その他、区長が認めて許可したもの 14 前各号の建築物に付属するもの 					
建築物の容積率 の最高限度	10分の80 ただし、10分の30以上を住宅の用に供するもの、及び10分の20以上を商業・業務又は公共・公益施設の用に供するものとしなければならない。					
建築物の容積率 の最低限度	10分の30					
建築物の高さの 最高限度	G. L. +190m					
建築物の敷地面積 の最低限度	5,000㎡					
建築物の建築面積 の最低限度	1,000㎡					

壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図3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及び建築物の部分についてはこの限りでない。 1 地盤面下の部分 2 地下駐車場の車路出入口 3 歩行者の安全を確保するために必要な庇 4 給排気施設 5 その他、区長が公益上必要なもので、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたもの
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の壁面後退部分及び建築物の低層部の屋上部分については、みどりのネットワークの形成に貢献するよう、積極的に緑化を行う。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境と調和したものとする。 3 建築物の1階部分の環状5の1号線に面する部分については、商業施設又は生活支援施設を整備し、当該部分にガラス等の透過性のある素材の使用や、オープンテラス、ショーウィンドーの設置等により、沿道のにぎわいの創出に配慮したものとする。 4 屋外広告物は、都市景観を十分に配慮したものとする。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退部分には、垣又はさく、その他歩行者の通行を妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、建築物の保安及び管理上やむを得ないと区長が認めたものは、この限りでない。
都市計画決定	平成21年7月31日 豊島区告示第210号
都市計画変更	平成24年3月30日 豊島区告示第98号

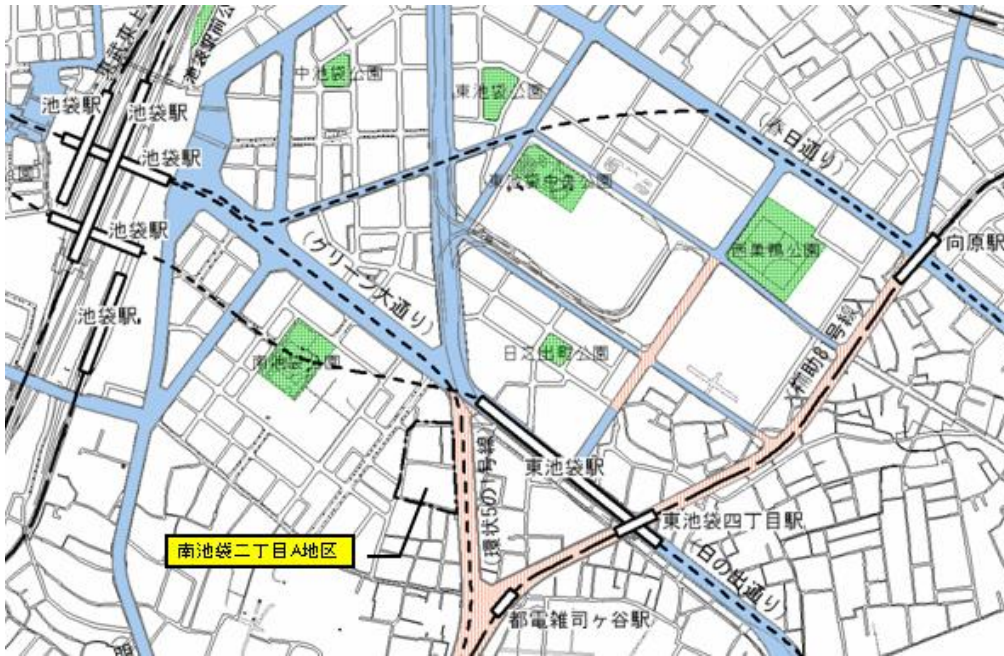
4 事業計画の概要

敷地面積	8,324㎡	建ぺい率	65%
延べ面積	94,750㎡	容積率	800%
用途	地下3階 ～ 地上49階	共同住宅・豊島区本庁舎 店舗・診療所・事務所・駐車場	住宅戸数 432戸
事業認可	平成22年8月26日 東京都告示第1116号	駐車場	285台
	平成23年2月1日 東京都告示第28号(変更)		
	平成24年10月10日 東京都告示第1478号(変更)		
	平成25年6月12日 東京都告示第191号(変更)	総事業費	約429億円
	平成26年12月9日 東京都告示第395号(変更)		
平成28年2月2日 東京都告示第121号(変更)			

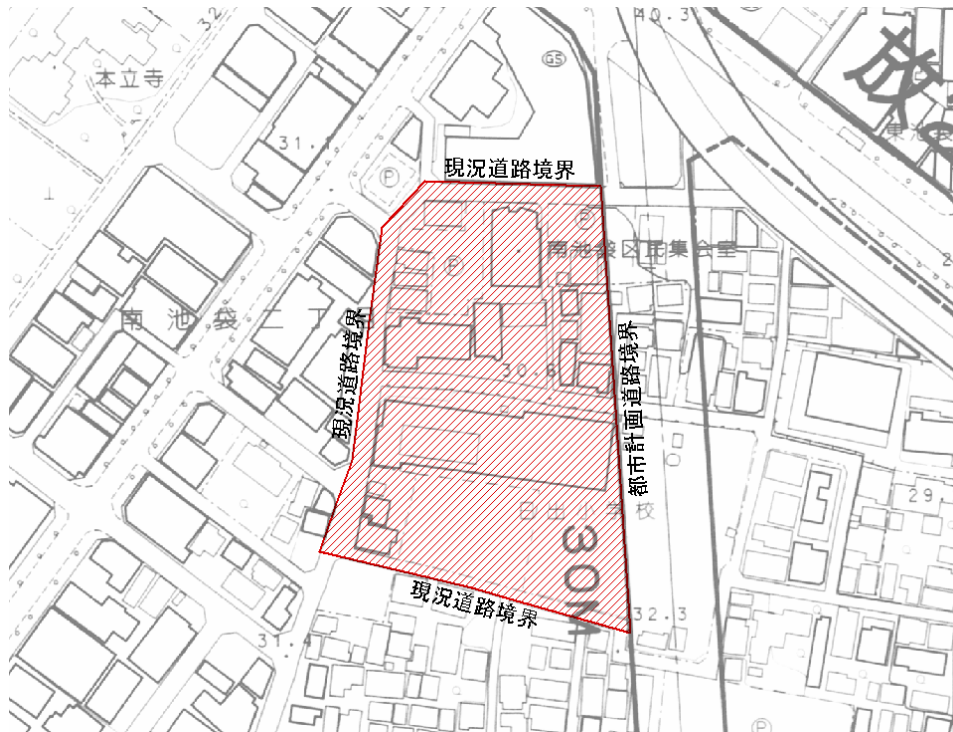
5 経緯

年月日	内容
平成18年 3月26日	南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合設立
平成21年 7月31日	都市計画決定(再開発等促進区を定める地区計画、市街地再開発事業)
平成22年 1月26日	組合設立認可(定款、事業基本方針)
平成22年 8月26日	事業計画認可
平成23年 2月 1日	定款・事業計画変更認可
平成23年 4月28日	権利変換認可
平成23年 5月 4日	権利変換期日
平成24年 2月	建築工事着手
平成24年 3月30日	都市計画変更決定(地下通路の線形変更)
平成24年10月10日	事業計画変更認可
平成25年 6月12日	事業計画変更認可
平成26年12月 9日	事業計画変更認可
平成27年 3月 2日	完了公告
平成28年 2月 2日	事業計画変更認可
平成28年 9月30日	解散認可

6 位置図



7 区域図



8 完成写真(東側からの全景写真)

