

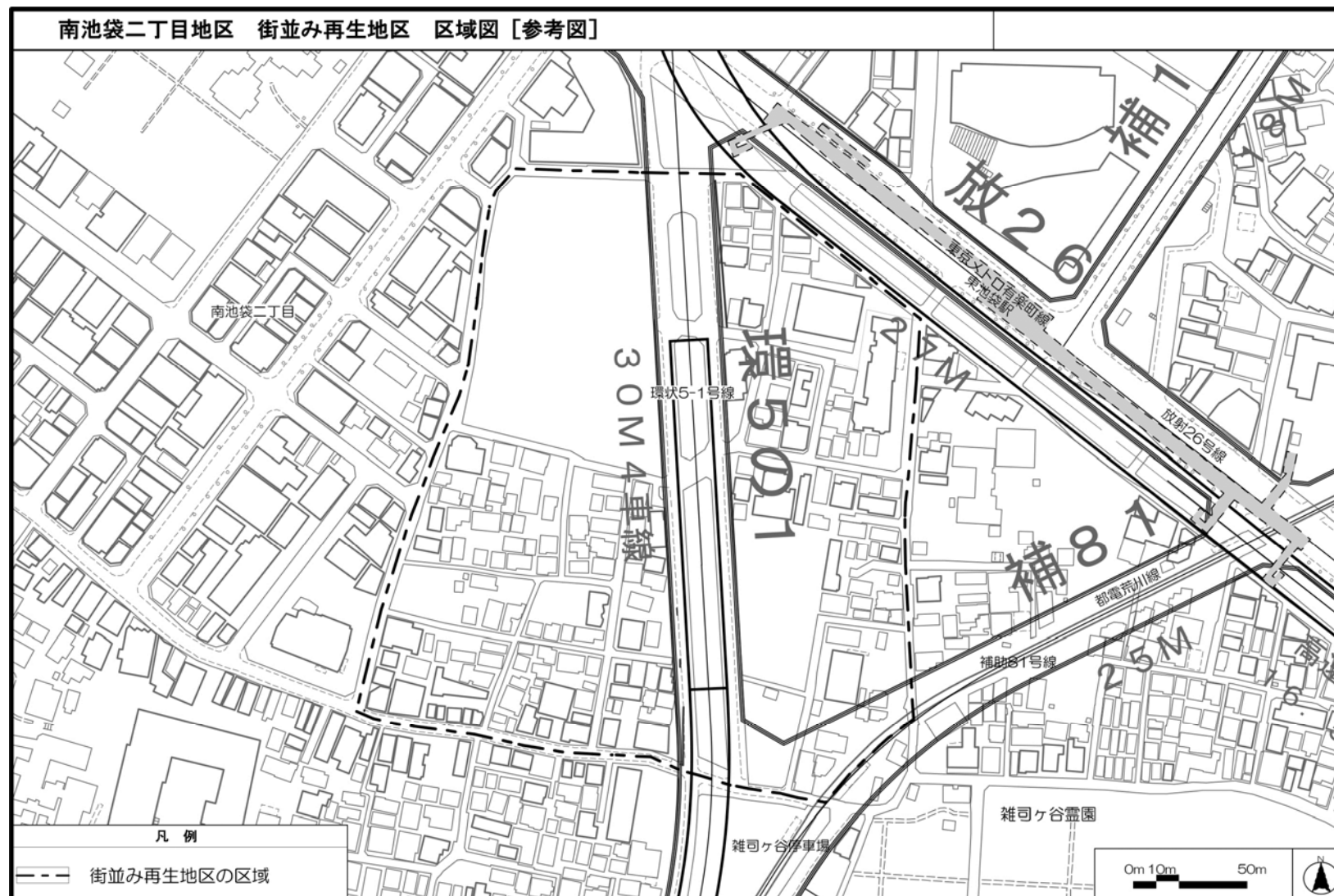
街並み再生方針の変更

東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき街並み再生方針を次のように変更する。

名 称： 南池袋二丁目地区

位置及び名称： 豊島区南池袋二丁目地内（区域は区域図のとおり）

面 積： 約5.3ha



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
（承認番号）29都市基交著第80号」「（承認番号）29都市基街都第131号、平成29年8月2日」

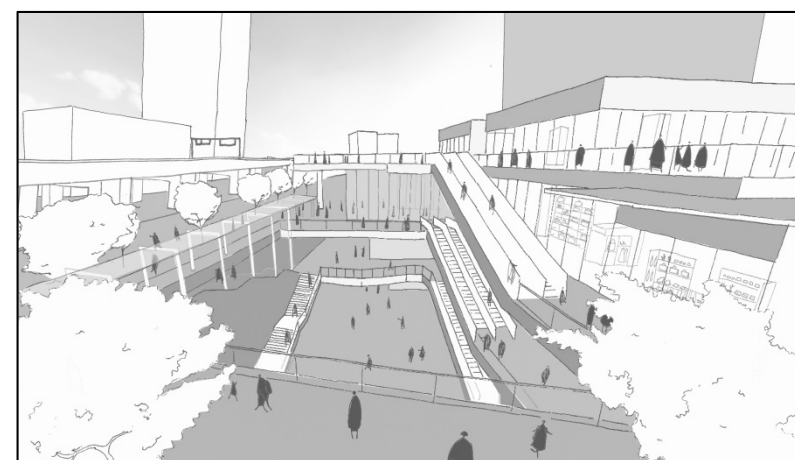
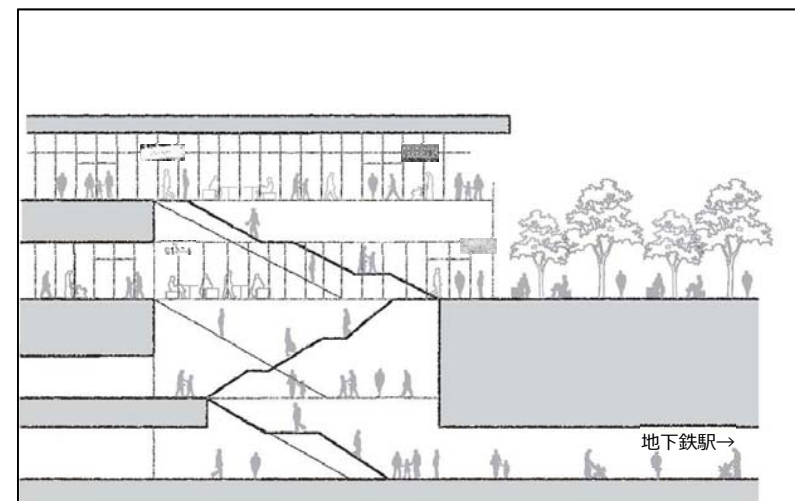
街並み再生方針	
1. 整備の目標	1) 整備の目標 南池袋二丁目地区は、大規模低未利用地や大規模地権者が所有するまとまった敷地があり、土地の高度利用が図られていない一方、狭あいな道路に面した小規模で不整形な敷地や密集した戸建て住宅地が数多く見られ、防災性や安全性についての課題を抱える地区であるが、現在進められている環状5の1号線や地下鉄13号線などの都市基盤の整備や隣接地域の大規模な市街地再開発事業等により、地域のポテンシャルが向上することが見込まれる地区である。 本地区の池袋副都心に隣接した立地特性を活かし、副都心内のサンシャインシティや東池袋の再開発街区と連携した地域の拠点的なまちとなるよう、土地の高度利用を図るとともに、安全で快適なまちづくりを進めていく。また、地上及び地下で歩行者の回遊性を高める歩行者空間を形成し、快適な歩行者ネットワークを確立するとともに、幹線道路の沿道としてふさわしい街並み景観を形成していくことを目標とする。 このため、地区内の大規模低未利用地の活用や狭小敷地の共同化を促進し、商業・業務系機能の導入等による土地利用転換を図るとともに、ファミリー世帯を中心とした居住機能を充実させ、商業・業務・住居が一体となり、副都心と連携したにぎわいのある街並みを誘導していく。また、環状5の1号線・補助81号線沿いは、池袋駅から連続する緑豊かな軸として、緑の充実を図る。
2. 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項 (方針図)	《道路ネットワーク・広場の整備》 ①主要交通動線（Ⅰ） 大規模な土地利用転換等に伴う都市活動を支え、円滑な交通処理を図るため、幅員8mの主要な交通動線を整備する。 ②主要交通動線（Ⅱ） 東通りを、快適かつ安全にショッピングのできる交通動線として位置づける。 ③広場状空地 地域活動の活性化や防災性向上のため、方針図に示すゾーンごとに、当該ゾーンの面積の合計の5%以上の規模を有する広場状空地を整備する。また、これらの広場状空地においては、まちの顔となるよう適切な管理運営を行う。 《歩行者ネットワークの整備（Cゾーン）》 ①歩行者動線 歩行者の回遊性を高めるため、歩行者通路や歩行者空間を整備する。 また、東池袋駅に連絡するバリアフリーの地下通路（有効幅員2.0m以上）を整備する。 ②地下鉄連絡広場 東池袋駅と連絡する地下通路の端部には、地下部の広場（おおむね200㎡）及び地上部の広場状空地（おおむね500㎡）から成り、交

通結節機能を有する、快適で安全な地下鉄連絡広場を整備する。

■歩行者ネットワークの整備のイメージ



■地下鉄連絡広場のイメージ



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）29 都市基交著第 80 号」
 「（承認番号）29 都市基街都第 131 号、平成 29 年 8 月 2 日」

3. 土地の区画形質の変更に関する基本的事項	敷地分割を抑制する。また、合理的かつ健全な土地利用を図るため、敷地面積が 1,000 m²以上となるよう、敷地統合を促進する。特に高度利用をする場合は 5,000 m²以上となるよう誘導する。
4. 建築物等に関する基本的事項 (方針図)	1) 建築物等の配置及び形態 ①環状 5 の 1 号線、補助 81 号線に面する建築物は、幹線道路沿道にふさわしい整った街並みの形成を図るため、道路境界線からの後退距離を定める（後退距離は 6m、2m または 0.6m とする）。 ②環状 5 の 1 号線、補助 81 号線に面する建築物は、幹線道路沿道にふさわしい整った街並みの形成を図るため、道路境界線から 10m 以内の区域内での最高高さ（前面道路の路面の中心からの高さ）を 30m とする。 ③環状 5 の 1 号線、補助 81 号線に面する建築物には、幹線道路沿いににぎわいを生み出すため、環状 5 の 1 号線、補助 81 号線に面して開口部（ショーウィンドー、オープンテラス等）や出入口を設ける。 2) 建築物の用途 ①環状 5 の 1 号線、補助 81 号線沿いの敷地においては、その 1 階部分に商業施設または生活支援施設など、新たなにぎわいをもたらす用途や地域住民の生活の利便性向上に資する用途を誘導する。 ②ファミリー世帯の都心居住を促進するため、住戸専用面積 75 m²以上の住戸を誘導する。 ③複合機能地区としての整備を促進するため、商業・業務または公共公益施設を誘導する。 ④風俗営業の用に供する施設を制限する。 3) その他配慮すべき事項 ①建築物の外観は、屋外広告物を含め相互に協調した意匠とする。 ②Cゾーンでは、災害時の帰宅困難者を受け入れられるよう配慮する（例：備蓄倉庫 等）。 ③Cゾーンにおいて地下鉄連絡広場に面する建築物は、地下鉄連絡広場が周囲から容易に視認でき、かつ、まちの顔としての空間となるよう配慮する。
5. 緑化に関する基本的事項	①動線沿いのセットバック部分においては計画的に緑化を図り、連続性のある緑環境を形成する。 ②広場状空地についてはその面積の 40%以上を緑化する。 ③各敷地内地表部の緑化とともに、屋上緑化を促進する。

6. 実現に向けて講ずべき措置	1) 街並み再生のための整備 方針に沿ったまちづくりを進めるため、下記に示す内容を「再開発等促進区を定める地区計画」の地区整備計画に定める。 ・ 公共施設・その他公益的施設の整備（本方針2の整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項） ・ 建物の高さ及び壁面等（本方針4の1）の建築物等の配置及び形態） ・ 緑化の整備（本方針5の緑化に関する基本的事項） 2) 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増 ①都市計画道路（環状5の1号線）に接する街区の場合（Cゾーンを除く。） ア. 下記に示す内容を「再開発等促進区を定める地区計画」の地区整備計画に定める場合は、容積率の最高限度を500%とする。 ・ 都市計画道路境界線からの壁面後退距離を2mとする。（本方針4の1）①） 上記内容に加え、都市計画道路に10m以上接し、敷地面積が1,000㎡以上の場合は、下記の評価基準により容積率を加算できる。 ・ 有効空地率40%以上の場合は、100% ・ 1階部分に商業施設または生活支援施設を敷地面積の1/2以上設ける場合は、50% ・ ファミリー向け住宅（住戸専用面積75㎡以上）を延べ床面積の1/3以上設ける場合は、50%（敷地面積5,000㎡未満）、150%（敷地面積5,000㎡以上） ・ 商業（1階部分は除く）・業務または公共公益施設を延べ床面積の1/4以上設ける場合は、50% イ. 下記に示す内容を「再開発等促進区を定める地区計画」の地区整備計画に定める場合は、容積率の最高限度を400%とする。（ただし、都市計画道路と主要交通動線（I）の両方に面する場合は480%。都市計画道路と幅員6mの生活動線の両方に面する場合は450%） ・ 都市計画道路境界線からの壁面後退距離を0.6mとする。（本方針4の1）①） ②その他の道路に接する街区の場合（Cゾーンを除く。） ア. 主要交通動線（I）に接する街区の場合、容積率の最高限度を480%とする。 イ. 「再開発等促進区を定める地区計画」の地区整備計画でゾーン内に生活動線を定め、幅員6m道路の整備を行う場合、容積率の最高限度を360%とする。 ウ. 「再開発等促進区を定める地区計画」の地区整備計画でゾーン内に生活動線を定め、道路境界線から道路の両側で0.6mずつの壁面後退を行う場合、容積率の最高限度を240%とする。
------------------------	---

	③Cゾーンの場合 ア. 下記に示す内容を「再開発等促進区を定める地区計画」の地区整備計画に定める場合は、容積率の最高限度を 500%とする。 ・都市計画道路境界線からの壁面後退距離を 6mとする。(本方針 4 の 1) ①) 上記内容に加え、Cゾーン全体で一体的に下記の評価基準を全て満たす場合は、容積率の最高限度を 800%とする。 ・地下鉄駅と地下鉄連絡広場を連絡する地下通路(有効幅員 2.0m以上)の整備(本方針 2 の歩行者ネットワークの整備の②)(25%) ・有効空地率 40%以上(100%) ・1階部分に商業施設、生活支援施設または文化・交流施設を敷地面積の 1/4 以上設置(本方針 4 の 2) ①)(25%) ・ファミリー向け住宅(住戸専用面積 75 m²以上)を延べ床面積の 1/3 以上設置(本方針 4 の 2) ②)(150%)
--	---

南池袋二丁目地区 街並み再生方針図



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 29 都市基交著第 80 号」
 「(承認番号) 29 都市基街都第 131 号、平成 29 年 8 月 2 日」