

南池袋二丁目C地区 準備組合ニュース

第8号
H29. 2. 24発行

発行・編集：
南池袋二丁目C地区
市街地再開発準備組合



～ 第4回説明会を開催しました～

平成29年2月23日（木曜日）午後7時より、南池袋二丁目C地区準備組合事務所にて第4回説明会を開催しました。当日はたくさんの権利者の皆さまにご参加をいただきました。

平成29年度末の都市計画決定に向けて、昨年より進めてまいりました。行政協議のひとつである「街並み再生方針の変更」について内容が大筋で整いましたので、報告を行いました。

また、国家戦略特区にもエントリーされ、都市再生の重要なプロジェクトに認定される予定です。



【 説明内容 】

- ・国家戦略特区について
- ・街並み再生方針の変更について
- ・導入機能のイメージについて

当地区が【 国家戦略特区 】の一つとしてエントリーされました！

当日はコンサルより【国家戦略特区】について説明をいただきました。

平成29年2月10日に開催された内閣府の会議にて当地区は都市再生の重要なプロジェクトとしてエントリーされました。今後、諮問会議を経て、内閣総理大臣の認定を受けます。



南池袋C地区

南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合
住友不動産(株)、野村不動産(株)、UR都市機構

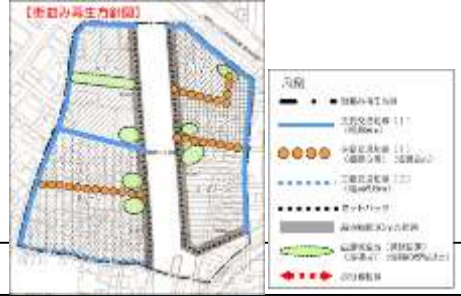
- 雑司が谷や豊島新庁舎等との連続する緑のネットワークを形成
- 賑わい・交流施設、子育て・高齢者施設の導入及び高質な都心居住環境の整備

街並み再生方針の変更について

街並み再生方針図の変更と街並み再生の貢献に基づく容積率の割増の変更についてコンサルより説明を行いました。

再生方針決定時（H16）

- C-1、C-2、C-3というゾーン別の施設計画を想定
 - ・従前の土地利用の状況と、既存のまちづくり活動のまとまりを勘案し、3つのゾーンを設定
 - ・各ゾーン間に主要交通動線を位置づけ



環境変化

- 環状5の1号線の整備計画が明らかに
 - ・幅員30mの掘割構造⇒交通処理上の検討が必要
- 東日本大震災を受けて、防災まちづくりの重要性が高まる。
- 特定都市再生緊急整備地域に指定
- 豊島区都市づくりビジョンにより、池袋駅及び東池袋駅周辺は、相互に連携して池袋副都心を形成する核に位置づけ
- 地区全体で街づくり意識が醸成された⇒C地区として一体整備が可能に



現状

- 一体整備を前提として、集約化した公共施設配置が可能に
 - ・交通処理上の諸問題への対応
 - ・ポテンシャルを活かした土地の有効活用（複合用途）と賑わいの創出
 - ・歩行者の安全性・快適性・回遊性の向上
 - ・まとまった緑地等の確保による防災上の機能向上 等



変更の提案

- ゾーン見直しによる方針図の変更
- 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増（容積率800%の確保）

街並み再生方針図における前提としてゾーン名称等の変更をおこないます



C地区全体の整備イメージ

街並み再生の貢献に基づく容積率の割増について

地区の整備目標である「歩行者の回遊性向上」や「防災性の向上」及び「街の賑わい形成」に資する内容を評価できるよう下記のとおり変更の提案をします。

Cゾーンの一體的な整備の場合		評価容積
メニュー	都市計画道路（環状5の1号線・補助81号線）境界から壁面後退6m	800%
	有効空地率 40% 以上	
	ファミリー向け住宅（75㎡/戸以上）の住戸を延べ床面積の1/3以上設置	
	1階部分に商業施設、生活支援施設又は文化・交流施設を敷地面積の1/4以上設置	
	地下通路と地上をバリアフリーでつなぐ接続空間及び歩行者デッキ等の整備	
	災害時の帰宅困難者を受け入れるための一時滞在施設等の整備	

※今後の行政協議の状況により変更になる可能性があります。

当地区におけるまちづくり（導入機能のイメージ）について

まちづくり協議会にて行ったアンケート、昨年7月～8月の行った個別ヒアリングでいただいた皆さまのご意見・ご要望等を参考に理事会では3回の意見交換会を行いました。

導入を予定している用途



住宅

- ・北、南の各棟にファミリー向け住宅を一定の割合で導入します



商業系

- ・ヒアリングでもご要望が多かったスーパーを核とした商業施設を導入します



広場

- ・広場状空地として敷地内に導入します

引き続き導入を検討していく用途



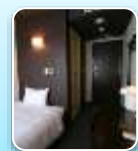
業務系

- ・小規模区画のオフィスを検討します



医療系

- ・クリニックモール等について検討します



宿泊系

- ・サービスアパートメント等について検討します



高齢者施設



子育て支援



公共・公益



その他

- ・コミュニティ、教育、市民農園、温浴施設、フィットネス等

権利者の皆さまのご意見等を募集します！

今回の説明会について意見を募集します！

- ・実施期間 2月23日（木）～3月1日（水）期限
- ・回収場所 準備組合事務所（ポストもしくはご意見箱）
（※メール、FAXでのご提出も可能です）
- ・配布資料 ①アンケート用紙 ②本ニュース
- ・対象 南池袋二丁目C地区に権利をお持ちの方

ご意見等お待ち
しております！

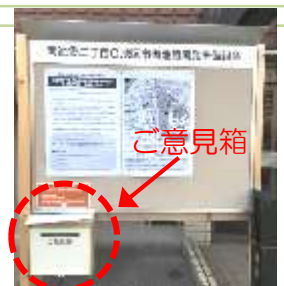


編集後記

昨年の3月に準備組合を設立し、もうすぐ1年が経とうとしています。今回の説明会は平日夜間の開催でしたので、ご都合のつかない方もいらしたと思います。ご欠席の方には個別に説明させていただきますので、事務局までお問合せください。

～ 準備ニュース6行コラム ～

準備組合事務所前の掲示板にはご意見箱を設置しております。今回のアンケートのみならず、まちづくりに関するご意見・要望などをお気軽にお寄せください。もちろん、事務局員に直接のご相談もお待ちしております！



～ 本ニュース・活動に関するご質問・ご意見等ございましたら下記までお問合せください ～

[南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合事務局]

事務所TEL：03-5396-7730 / mail：minamiike-c@tokyo.email.ne.jp