

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定

都市計画池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

※幅員の（ ）は全幅員を示す

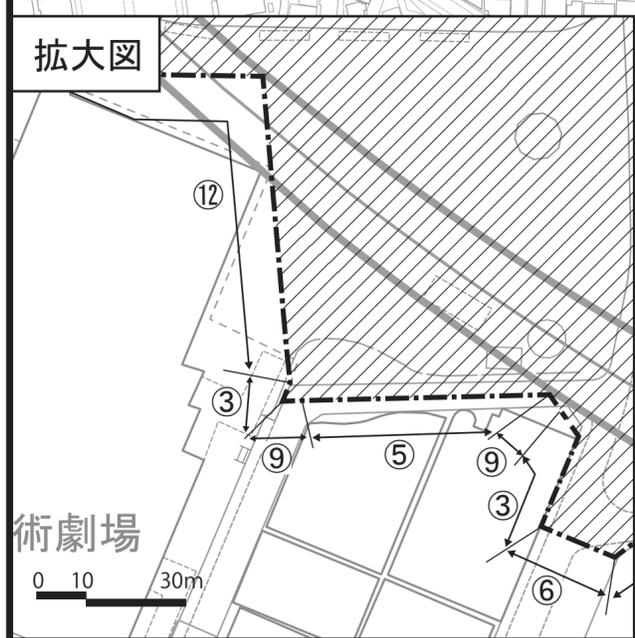
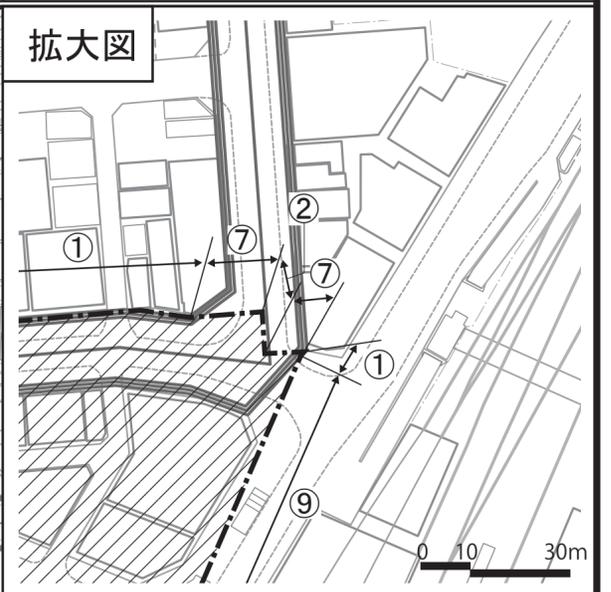
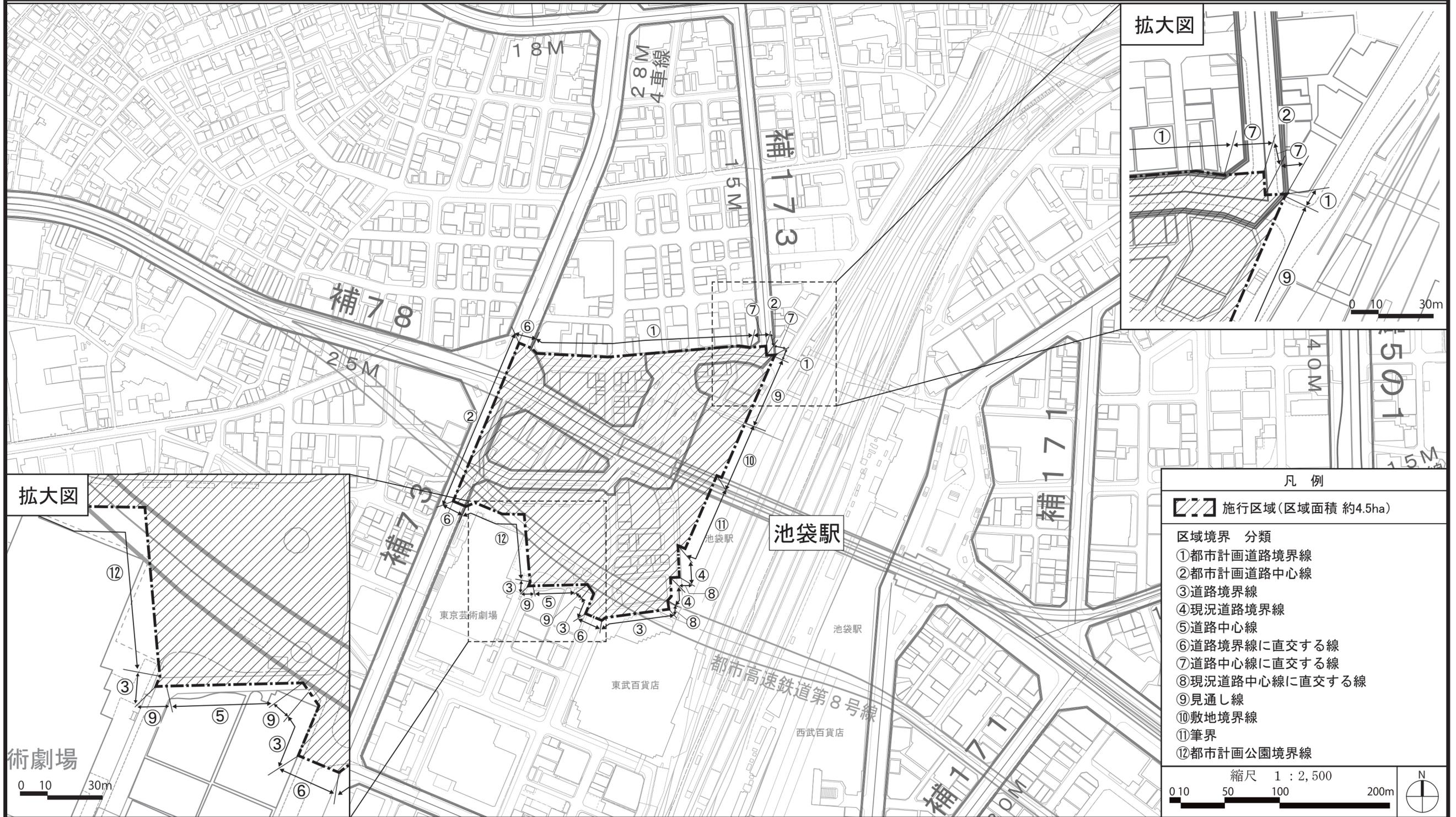
名 称		池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業							
施行区域面積		約4.5ha							
公共施設の 配置及び規模	道 路	種 別	名 称	規 模	備 考				
						幹線道路	幹線街路補助線街路第73号線	別に都市計画において定めるとおり	既設
							幹線街路補助線街路第78号線	別に都市計画において定めるとおり	既設（再整備）
		幹線街路補助線街路第173号線	別に都市計画において定めるとおり	既設（再整備）					
		区画道路	特別区道 12-550	幅員約16m～33m (約16m～33m)、 延長約80m	既設（一部付け替え、 拡幅整備）				
	特別区道 12-620		幅員約3m(約6m)、 延長約60m	既設					
	その他の施設に 関する 都市計画	都市高速鉄道	都市高速鉄道第4号線本線	別に都市計画において定めるとおり	建築敷地と重複する 区域において立体的な 範囲を設定				
			都市高速鉄道第8号線本線	別に都市計画において定めるとおり					
			都市高速鉄道第13号線	別に都市計画において定めるとおり					
	公園	特殊公園	第8・2・18号池袋西口公園	別に都市計画において定めるとおり	既設（一部付け替え）				
その他の 公共施設	駐車場	第29号池袋西口駐車場	別に都市計画において定めるとおり	既設（付け替え）					
建築物の 整備	街区	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度	備 考			
	A	約5,100㎡	約139,900㎡ [約122,600㎡]	事務所、商業施設、駐車場等	GL+220m (GL=T.P.+33.0m)				
	B	約6,900㎡	約213,400㎡ [約177,900㎡]	事務所、商業施設、 宿泊施設、駐車場等	GL+270m (GL=T.P.+33.0m)				
	C	約5,500㎡	約141,600㎡ [約109,500㎡]	事務所、商業施設、宿泊施設、 共同住宅、駐車場等	GL+185m (GL=T.P.+33.0m)				

建築敷地の整備	街区	建築敷地面積	整備計画
	A	約6,010㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・デッキ・地上・地下をつなぐ立体広場空間や歩行者専用通路を整備し、駅からまちへの歩行者ネットワークを形成する。 ・広場の整備により、歩行者の滞留・回遊性の向上を図る。 ・道路境界から壁面を後退させ、快適な歩行者空間を確保する。 ・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"> 1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター及びエレベーター並びにこれらに設置される屋根、柱、壁、落下防止柵その他これらに類するもの 2) 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 3) 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分
	B	約7,890㎡	
	C	約6,850㎡	
参	考	地区計画区域内及び都市再生特別地区内にあり。	

「施行区域、公共施設の配置、街区の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

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り、「国際アート・カルチャー都市」の玄関口として魅力ある複合市街地の形成、ウォークアブルかつ良好な街並みの形成を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

東京都市計画第一種市街地再開発事業 池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業 計画図 1 (施行区域図)



凡例

施行区域 (区域面積 約4.5ha)

区域境界 分類

- ① 都市計画道路境界線
- ② 都市計画道路中心線
- ③ 道路境界線
- ④ 現況道路境界線
- ⑤ 道路中心線
- ⑥ 道路境界線に直交する線
- ⑦ 道路中心線に直交する線
- ⑧ 現況道路中心線に直交する線
- ⑨ 見通し線
- ⑩ 敷地境界線
- ⑪ 筆界
- ⑫ 都市計画公園境界線

縮尺 1 : 2,500

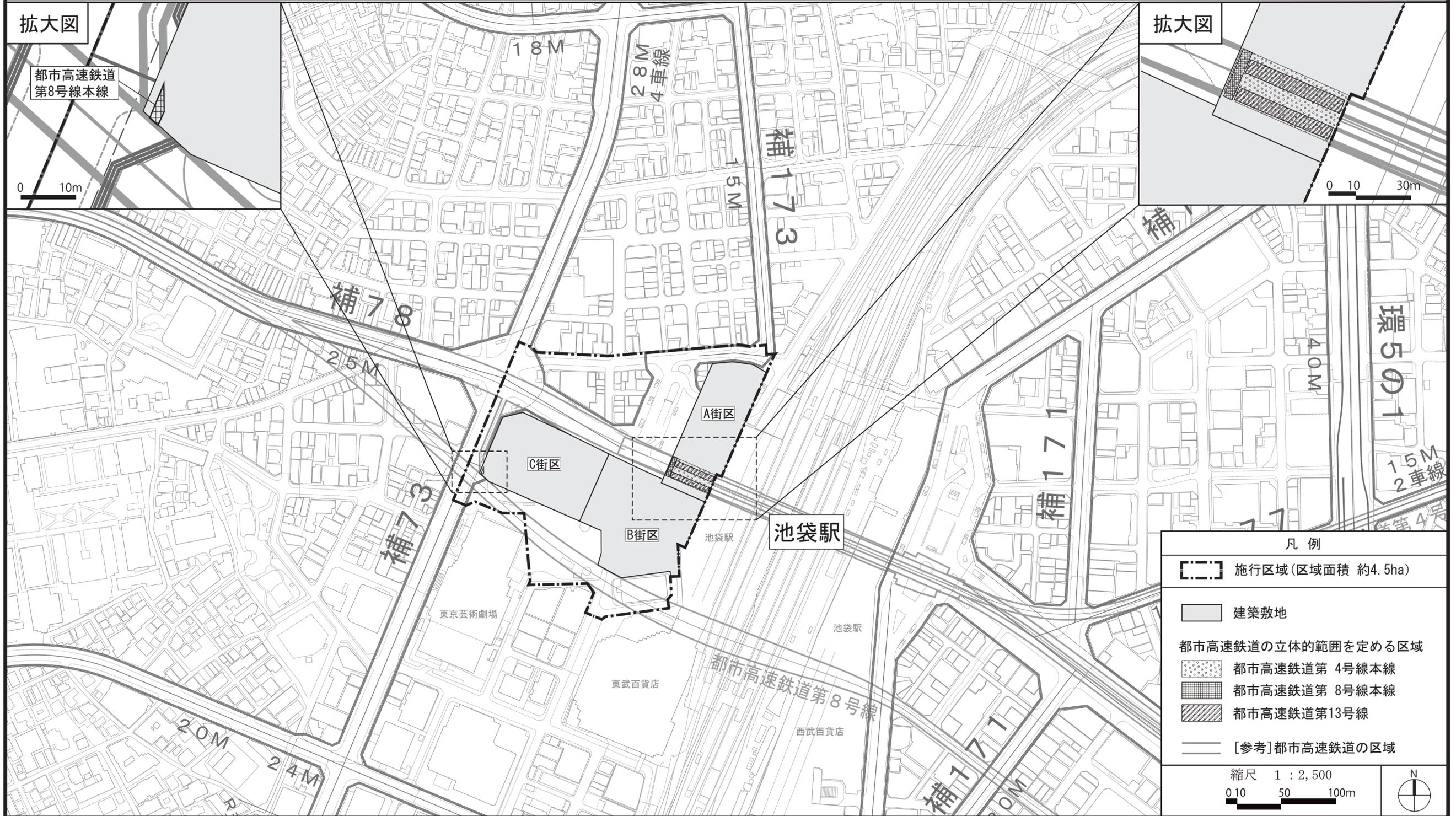
0 10 50 100 200m

N

この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（1：2,500）を使用（4都市基交第1527号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 4都市基街都第288号、令和5年3月22日
 (承認番号) 4都市基交都第74号、令和5年3月29日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

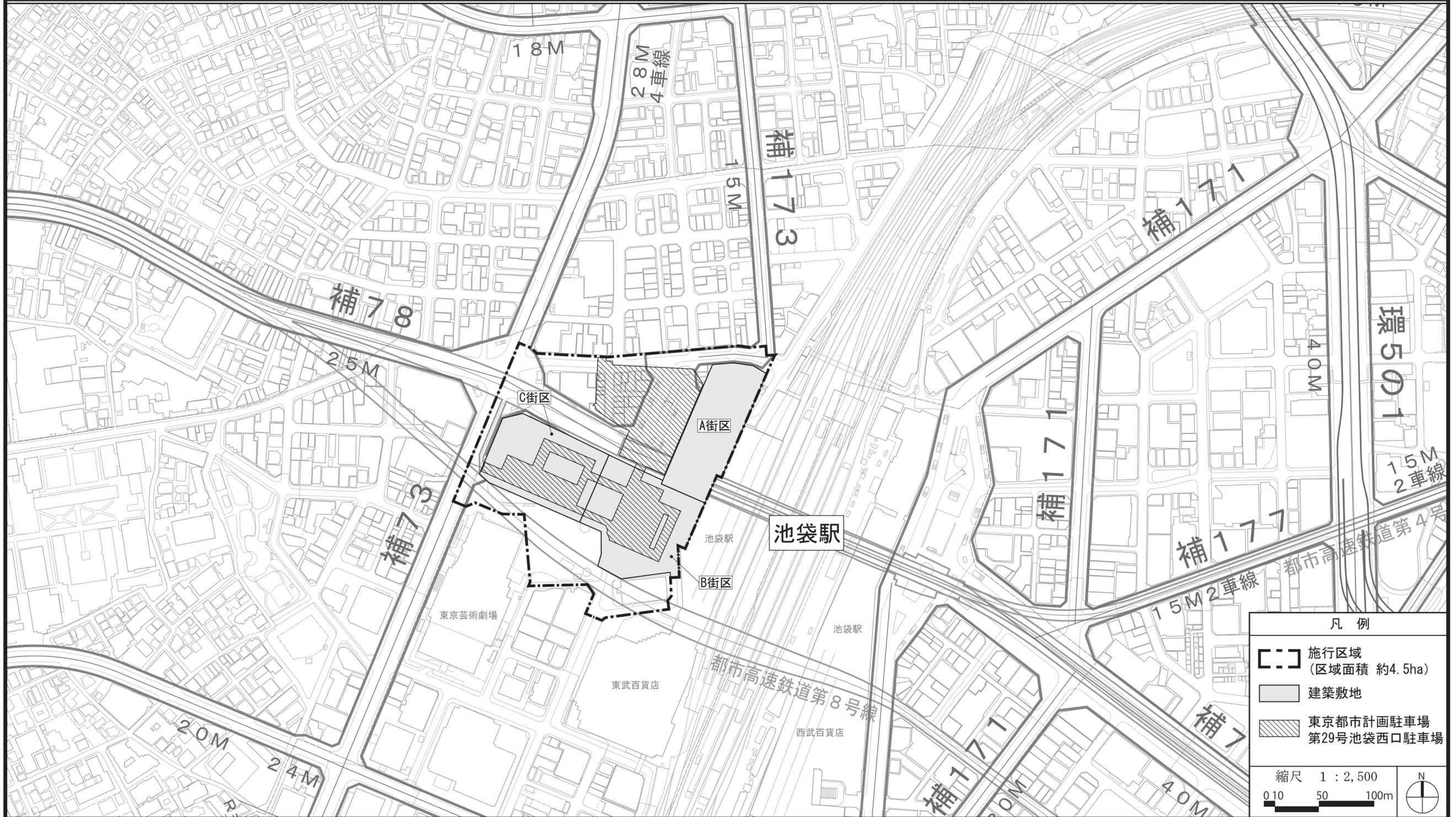
池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業 計画図2-1 (公共施設の配置図その1 地下2階レベル)



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（1：2,500）を使用（4都市基交第1527号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）4都市基街都第288号、令和5年3月22日
（承認番号）4都市基交都第74号、令和5年3月29日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

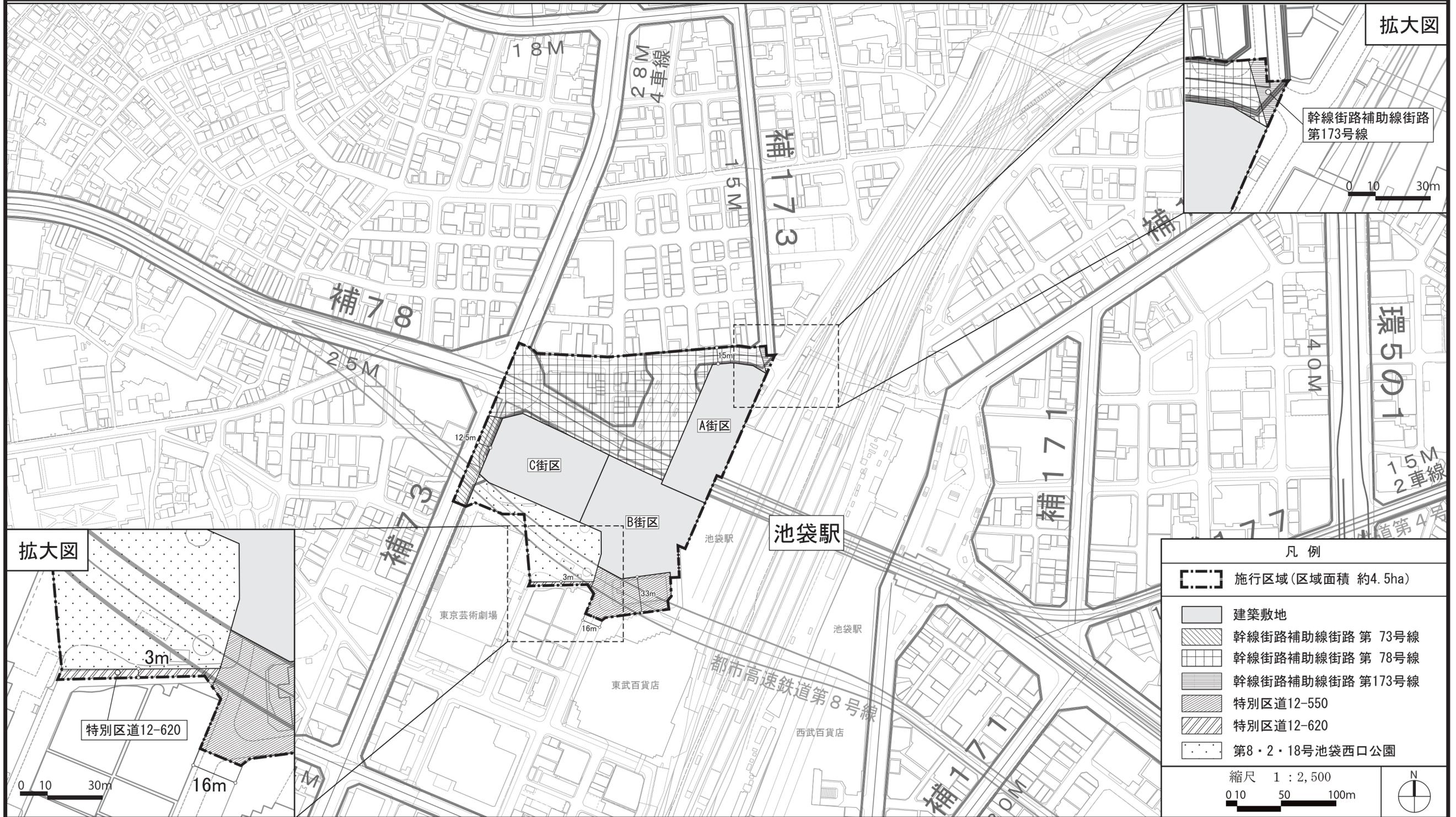
池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業 計画図2-2 (公共施設の配置図その2 地下1階レベル)



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（1：2,500）を使用（4都市基交第1527号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）4都市基街都第288号、令和5年3月22日
（承認番号）4都市基交都第74号、令和5年3月29日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

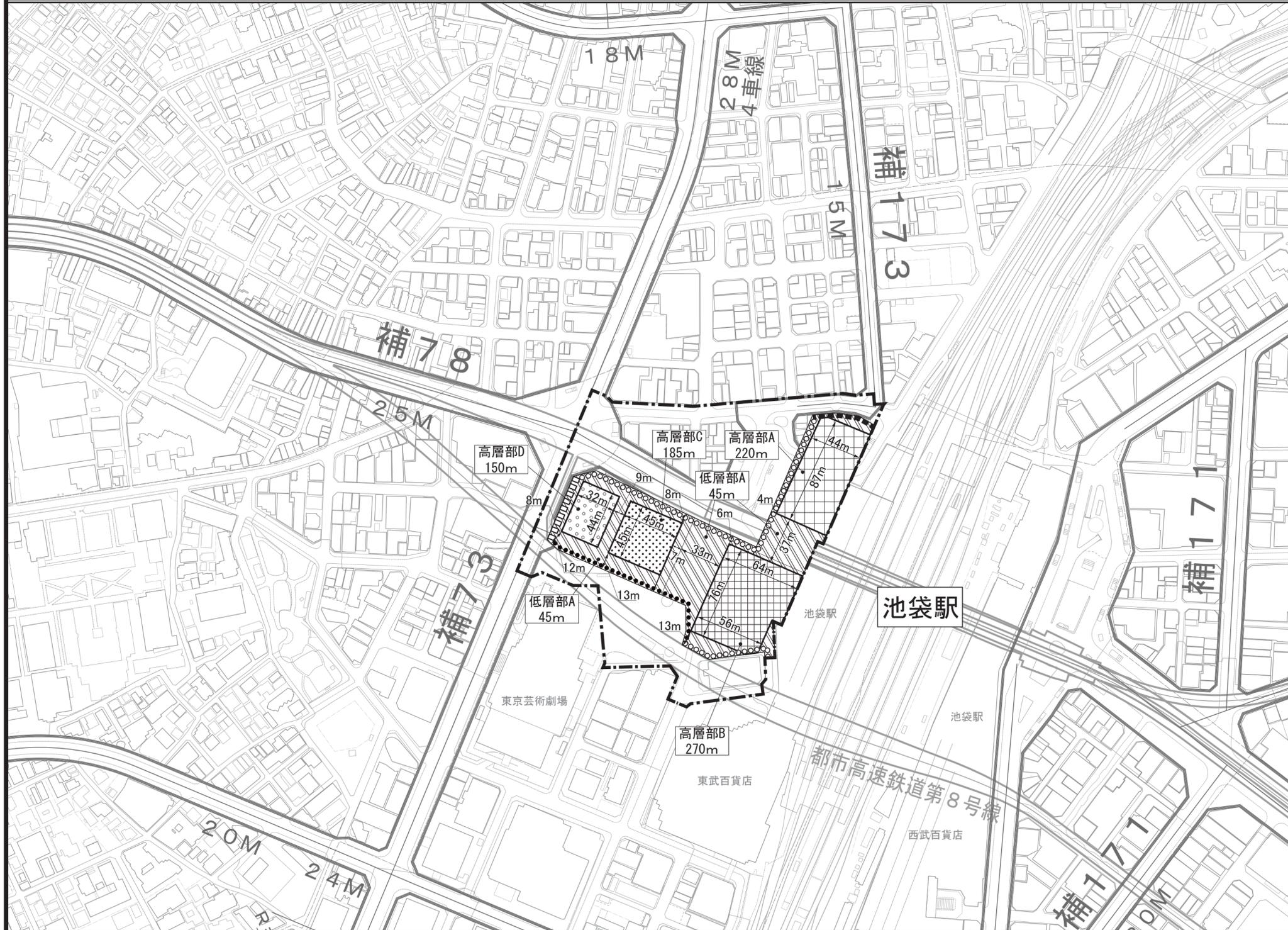
池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業 計画図2-3 (公共施設の配置図その3 地上レベル)



この地図は、国土地理院長の承認(平29国関公第444号)を得て作成した東京都地形図(1:2,500)を使用(4都市基交第1527号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 4都市基街都第288号、令和5年3月22日
(承認番号) 4都市基交都第74号、令和5年3月29日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業 計画図3 (建築物の高さの限度・壁面の位置の制限)



凡 例

- 施行区域(区域面積 約4.5ha)
- 高層部A (220m以下とする)
- 高層部B (270m以下とする)
- 高層部C (185m以下とする)
- 高層部D (150m以下とする)
- 低層部A (45m以下とする)

建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限範囲

- 壁面の位置の制限(道路境界線から0.2m)
- 壁面の位置の制限(道路境界線から2.0m)
- 壁面の位置の制限
- 壁面線は都市計画公園境界線

※高さの基準点は、T.P.+33.0mとする。
 ※高さの基準点以下は、壁面の位置の制限の対象外とする。

縮尺 1 : 2,500
 0 10 50 100m

この地図は、国土地理院長の承認(平29国関公第444号)を得て作成した東京都地形図(1:2,500)を使用(4都市基交第1527号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 4都市基街都第288号、令和5年3月22日
 (承認番号) 4都市基交都第74号、令和5年3月29日

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

1 種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業
池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業

2 理由

国家戦略特別区域に関する区域方針では、東京圏の目標として、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成し、国際競争力のある新事業を創出することとしている。

本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「池袋駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、駅施設及び周辺市街地の再編に併せて、地域の回遊性、乗換利便性、防災性の向上を図る歩行者ネットワークの形成を促進することに加え、文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実・強化を図るとともに、魅力ある商業、業務機能等を集積し、国際アート・カルチャー都市を形成することとしている。

さらに、「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、池袋駅周辺では、都市再生特別地区などを活用し、交通結節機能の強化と合わせ、多様な商業・業務機能や国際的な芸術・文化（国際アート・カルチャー）機能など、個性ある機能が集積した集客力の高い中核的な拠点を形成することが掲げられている。

加えて、「池袋駅コア整備方針 2024」では、アート・カルチャーの魅力や都市機能の集積、情報発信により国内外から人を集め、駅東西の往来の促進やまちに人を送り出すための基盤整備と居心地の良い空間づくり、安心して暮らせる環境整備を同時に行うことで、ウォーカブルなまちへと生まれ変わることを目指している。

その一方で、本地区は、鉄道や駅前の車道などの交通インフラが歩行者のバリアとなっており、東西のまちからまちへ人の

回遊が乏しく、区域内には老朽建物や小規模宅地が多いことから、大規模なオフィスやニーズに合った宿泊施設が少ない等、世界中から人を惹きつける拠点性が低いことに加え、災害時の一時待機場所、一時滞在施設が不足している等の課題がある。

こうしたことから、本地区においては土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図ると共に、駅前広場や駅と周辺のまちをつなげる安全で快適な歩行者空間の整備等によって、回遊性、利便性、防災性の高い歩行者中心のまちに都市構造を転換することと併せて、文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実・強化を図るとともに、魅力ある商業、業務機能等を集積し、世界中から人を惹きつける国際アート・カルチャー都市の形成を目的として、区域面積約4.5haについて、第一種市街地再開発事業の決定に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。