都市再生特別地区(東池袋一丁目地区) 都市計画(素案)の概要

住友不動産株式会社

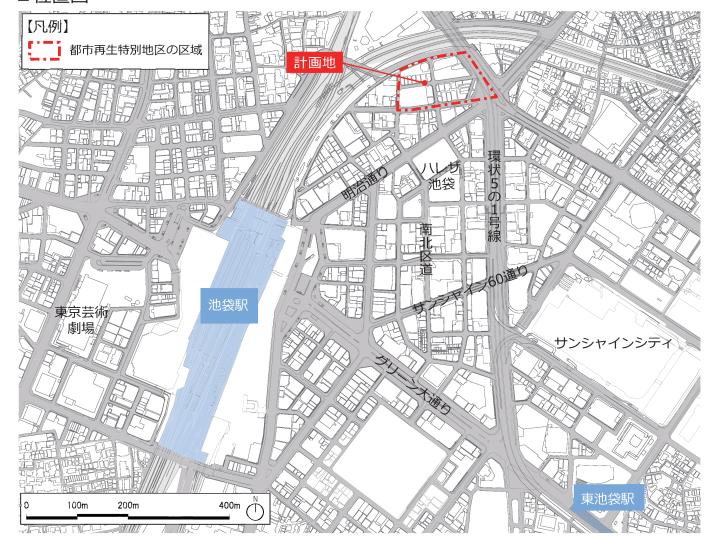
■計画概要

■計쁴伽女		
計画地の位置		東京都豊島区東池袋一丁目45番,46番,47番,48番
地域地区等		商業地域、防火地域、駐車場整備地区
指定容積率		800%,700%(加重平均706%)
基準建蔽率		8 0 %
都市再生特別地区の区域面積		約1.5ha
計画容積率		1, 200%
建築物の高さの最高限度		180 m
敷地面積		約9,900㎡
延べ面積(容積対象延べ面積)		約145,000㎡(約118,800㎡)
主要用途		事務所,文化体験施設,イベントホール,駐車場 他
階数		地上30階/地下3階
駐車等台数	自動車(うち荷捌き)	約360台(10台)
	自動二輪	約100台
	自転車	約250台
予定工期		【着工】2022年度 【竣工】2025年度

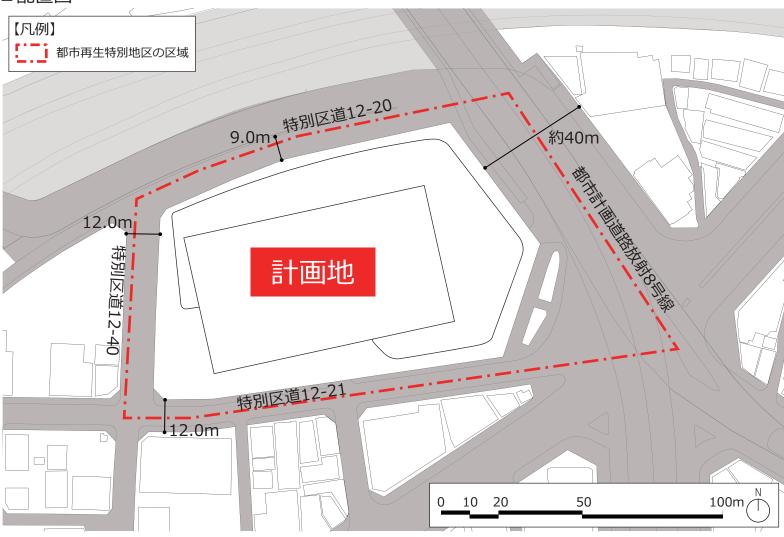
■イメージパース (池袋駅西側から計画地を望む)



■位置図



■配置図



■池袋の目指す都市像

国 都市再生緊急整備地域の地域整備方針

○池袋駅及び周辺市街地の都市基盤の再編と併せて、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

東京都 都市づくりのグランドデザイン

- ○劇場やホール、映画館、ライブハウス、サブカルチャーに関する店舗といった施設が集積するとともに、芸術・文化活動がまちなかで行われ、 個性的で国際的な芸術・文化の拠点が形成されている
- ○駅の改良、駅前広場やバスターミナルの整備、駐車場の集約化や再整備、周辺の街区再編などが進み、地上・地下の歩行者ネットワークが 充実し、交通結節機能と回遊性が向上している

豊島区 都市づくりビジョン

○国際アート・カルチャー都市構想を実現する『まち全体が舞台の誰もが主役の劇場都市』づくりに取り組み、東京の国際競争力を高める 拠点を形成



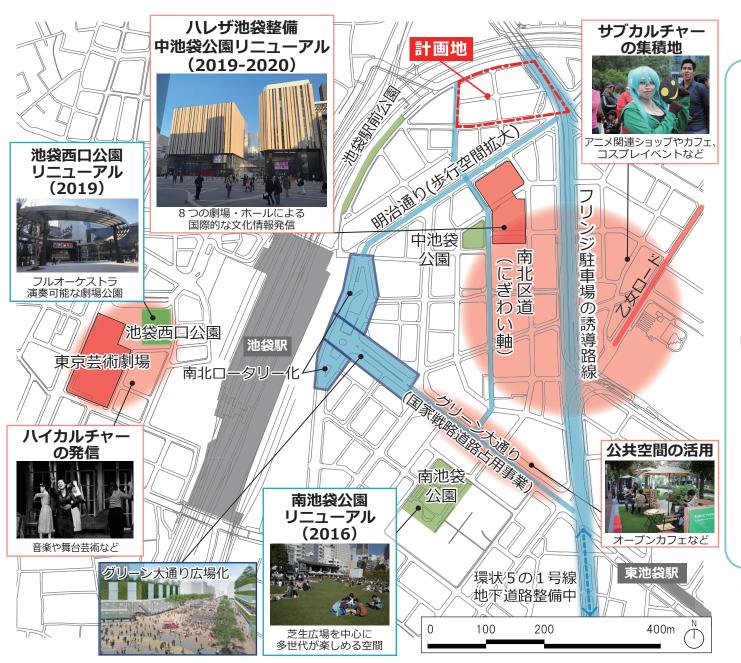
都市機能

豊島区国際アート・カルチャー都市構想 豊島区アート・カルチャー都市構想実現戦略

まちなかの様々な場所で 年間を通してアート・カルチャーを 体感できる空間形成

■実現に向けた取組

- ○公共空間の活用
 - ・公園・広場の活用 公園・広場を、アートイベントやお祭りの 実施等によるにぎわいの拠点として位置づける
- 〇民間主導による魅力的な空間の創出
 - ・民間開発による魅力的な空間の創出 劇場やホール等のアート・カルチャーの 発信・交流の場となる空間の整備





都市基盤整備

池袋副都心交通戦略(改定予定) 池袋駅周辺地域基盤整備方針 2018 池袋駅コア・ゾーンガイドライン 2020

池袋駅前への自動車流入の抑制 及び歩行者動線の強化による 池袋駅周辺のまちなかの回遊性の向上

■実現に向けた取組

- ○歩行者ネットワークの強化 南北ロータリー化 / グリーン大通りの広場化 / 明治通りの歩行空間の拡大/南北区道の歩行者優先化
- ○滞留・交流空間の整備

アート・カルチャーの活動や発信を支える拠点/ 多様なオープンスペースの創出

- ○池袋駅前への自動車の流入の抑制 環状5の1号線等の沿道へのフリンジ駐車場整備
- 〇人の回遊行動の支援 新たな交通システム(電気バス等)の導入



文化・芸術発信機能やフリンジ駐車場・バス運行拠点等の交通機能を備えた、文化・交流拠点を形成

I. 国際アート・カルチャー都市池袋の魅力向上 に資する文化・交流拠点の形成

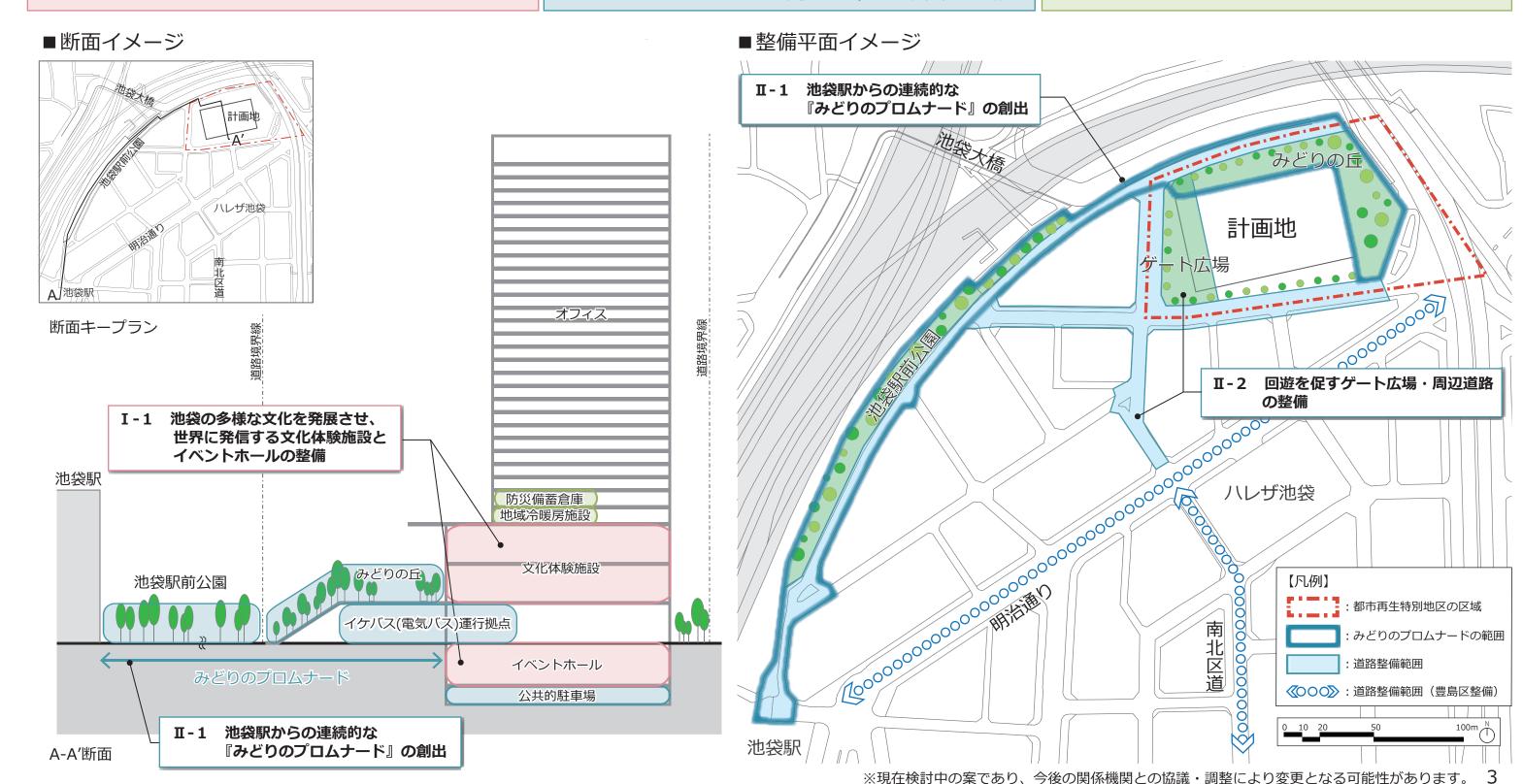
1 池袋の多様な文化を発展させ、世界に発信する 文化体験施設とイベントホールの整備

Ⅲ. 池袋のまちの広がりを生む歩行者優先の 都市空間の形成に向けた基盤整備

- 1 池袋駅からの連続的な『みどりのプロムナード』の創出
- 2 回遊を促すゲート広場・周辺道路の整備
- 3 公共的駐車場の整備
- 4 まちを回遊するイケバス(電気バス)の運行拠点の整備

Ⅲ.環境負荷低減への取組と防災機能強化

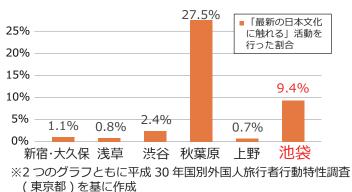
- 1 環境負荷低減に向けた取組
- 2 地域の防災力強化への取組

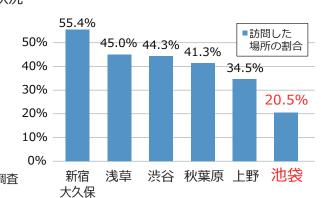


I-1 池袋の多様な文化を発展させ、世界に発信する文化体験施設とイベントホールの整備

【現状・課題】

○池袋で最新の日本文化に触れるインバウンド客の割合が高い ○ジャパンガイド(世界最大規模の旅行情報サイト)では、池袋はアニメやコスプレなどのまちとして紹介 ○池袋を訪問するインバウンド客の割合は少ない状況





池袋のアート・カルチャーを発信

周辺スポットとも連携し、回遊を促進

- ○アート・カルチャー施設の集積がまちの魅力となっているが、 時間を気にせず気軽に楽しめる施設が少ない
- ○大空間を使った情報発信や交流イベントに対応できる施設が少ない



【整備・取組内容】

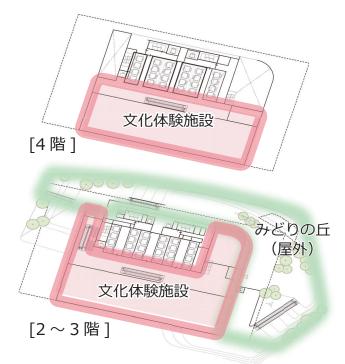
- ■池袋のアート・カルチャーを 気軽に体験できる文化体験施設を整備
- ■世界に池袋のまちの魅力を発信する多様なイベント開催が可能な大規模イベントホールを整備

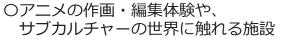
【整備機能のイメージ】

文化体験施設(約4,400㎡)

インバウンド客をはじめとする幅広い来街者に 池袋のアート・カルチャーの魅力を伝える

- ・アート・カルチャーを気軽に体験できる 多様なコンテンツを常時提供し、 幅広い来街者の興味を喚起し、魅力を発信
- ・周辺スポットを含めたアート・カルチャーの 情報を提供
- ・「みどりの丘」への来訪者を文化体験へと誘う、 屋外との一体的な利用も可能な空間









アニメ作成体験イメージ

VR イメージ

○マンガやアニメの登場人物の気分を 体感できる施設





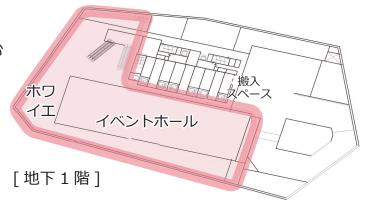
コスプレ衣装の着付け体験・フォトスポットイメージ

当文化・交流拠点と周辺施設との相乗効果により、 国際アート・カルチャー都市の魅力が向上

イベントホール(約4,300㎡)

文化体験施設、豊島区、地元等とも連携し、池袋らしいアート・カルチャー等のイベント誘致に積極的に取り組む

- ・フレキシブルな空間でアート・カルチャーの イベントを数多く開催
- ・池袋の多様なアート・カルチャーを 常に発信することで興味を惹きつけ、 アート・カルチャー都市としての認知を広める



○デジタル技術のコンテンツの イベントイメージ



e-sports 大会イメージ

【運営体制のイメージ】

管理・運営 【住友不動産株式会社】

東京各所でイベントホールを中心 とした施設を所有・運営 アート・カルチャー関連イベントの 積極的誘致により、文化体験の機会 を多数創出





コンテンツ発信例(アニメ関連イベント)

企画・運営 【株式会社 KADOKAWA】

書籍、アニメ、映画などの世界中の 人を惹きつけるコンテンツを持った プラットフォーマー 豊島区内での施設運営やイベントの 介画等の実績多数





コスプレイベント 配信スタジオ

ア 間信人グン

II-1 池袋駅からの連続的な『みどりのプロムナード』の創出



○多様な人が気軽に立ち寄れる空間が必要



【整備・取組内容】

- ■池袋駅から池袋駅前公園を経て計画地までの 連続的な整備により緑豊かな潤いある 『みどりのプロムナード』を創出(全長約500m)
- ■文化体験施設とも一体となった交流空間 「みどりの丘」を整備(約2,000㎡)
- ■池袋駅前公園に滞在や交流を促す 「パークセンター」を整備

【池袋駅前公園・歩行者空間の整備イメージ】

○来訪者が憩える階段状広場を整備



四季折々のみどりを楽しみ、来訪者に憩いを提供する

『みどりのプロムナード』

池袋大橋



P'PARCO

池袋駅

○舗装の高質化や街路樹などの植栽を整備し

池袋駅前公園



〇カフェ、トイレ、文化・観光等の 情報案内スペース、屋上テラスを 有するパークセンターの整備



みどりの丘

計画地

【エリアマネジメント組織による維持管理】

〇パークセンターを中心に活動する明治通り北エリアの **エリアマネジメント組織**を設立し、地域の魅力や回遊性の向上に取り組む。

エリアマネジメント組織

- ◆情報発信
- ◆公園等を活用したイベント開催
- ◆官民連携を通じたまちの維持・管理



■ 連携・協議

豊島区・関係機関等



○みどり豊かな憩いの空間となるみどりの丘を整備 (文化体験施設との一体利用が可能)



II-2 回遊を促すゲート広場・周辺道路の整備

【整備・取組内容】

■にぎわい軸強化等に資するゲート広場・周辺道路を整備

【にぎわい軸の強化】

○大規模なゲート広場の整備と周辺道路の美装化等によりにぎわい軸を強化

ゲート広場(約 2,000 ㎡)

南北区道の人の流れを受けとめる広場を整備し、イベント活用等によりにぎわいを創出するとともに、広場に面する文化体験施設と 合わせ、アート・カルチャーを外部に発信



アトリウム

オフィスワーカーも アートなどを楽しめる空間で、 ゲート広場の機能を補完



南北区道等の拡幅整備と美装化

大街区化に合わせた道路の拡幅 及び美装化により南北区道等の 歩行者空間を充実

計画地西側道路の幅員:6m→12m

II - 3 公共的駐車場の整備

【整備・取組内容】

■駅前への自動車流入抑制を図る公共的駐車場を整備(100台)

【アクセス性の強化】

○主要な幹線道路沿いに公共的駐車場を整備 ○イケバス運行拠点の併設により、 自家用車とバスの乗換え機能を強化

【池袋駅前への自動車流入の抑制】

○徒歩やバスによる移動を促すことにより、 池袋駅前への自動車流入を抑制



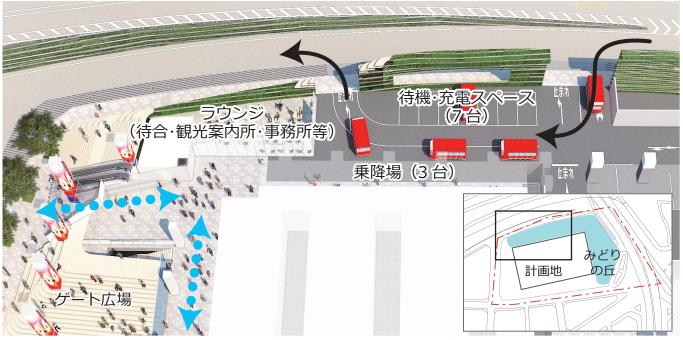
II-4 まちを回遊するイケバス(電気バス)の運行拠点の整備

【整備・取組内容】

■池袋駅周辺の公園やにぎわい施設を回遊するイケバスの運行拠点として、 待合所等を備えたバス乗降場や待機・充電スペースを整備

【イケバス※運行拠点の整備イメージ(約700㎡)】

○イケバスの乗降場、待機・充電スペース、待合所、観光案内所、トイレ、事務所等を 計画地 1 階に配置



※イケバスは、池袋駅周辺の公園やにぎわい施設を回遊する電気バス(運営:豊島区) 2019年11月より運行開始

○イケバス沿線のスポット等の案内を行う 多言語対応の観光案内所、待合等を備えた ラウンジ



ラウンジのイメージ

✓イケバスの主な乗降スポット

○計画地内に乗降場を設置することで、 当地区の文化体験施設等と駅周辺の 観光資源をつなぐ、利便性の高い バスルートが形成される



JJJJ0517

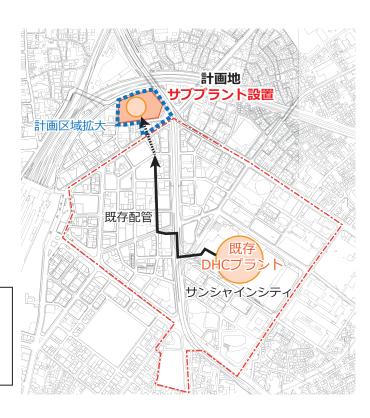
Ⅲ-1 環境負荷低減に向けた取組

【整備・取組内容】

- ■エネルギーの面的利用による環境負荷の低減
- ■建物の省エネルギー化による環境負荷の低減

【地域冷暖房設備のサブプラントの設置】

- ○既存地域冷暖房設備のプラントと、地区内に設ける サブプラントを接続し、エネルギーの面的利用 による環境負荷低減に取り組む
- 〇大規模コージェネレーションシステムを導入し、 排熱をサブプラントに供給することにより エネルギー利用の効率化を図る



〈事務所用途 CO2排出量原単位の目標〉

51

以下

本計画

72.2

平成28年度東京都省エネカルテ

における上位25%のCO2排出

[凡例]

: 計画区域

: 計画区域拡大予定区域

【建物の省エネルギー化の取組】

- ○エネルギーの効率的利用と熱負荷低減への取組等を進め、東京都建築物環境計画書制度における 段階3、CASBEE Sランクを目指す
- ○再生可能エネルギーを含む電力利用等の推進を検討する

〈環境負荷低減の取組イメージ〉

エネルギーの効率的利用と 省エネルギー

- ・効率的なCGSの導入
- CO2センサーによる外気導入量制御
- ・人感・昼光センサーによる照明制御
- · 高効率LED照明器具
- ・トップランナー変圧器
- 大温度差送水システム採用
- · VAV(可変風量制御)
- ・BEMSの導入
- ・太陽光発電及び自立型ソーラー スタンド設置
- ・駐車場への充電ステーション設置

建物の熱負荷低減

 $\vec{m}\cdot ()$

(kg-CO₂/

出量原单位

- ・Low-Eガラスの採用
- ・外壁、屋根の高断熱化
- ・外壁デザインによる 日射遮蔽

ヒートアイランド現象の抑制

- ・ 敷地内広場等の緑化
- · 高反射性塗装、保水 · 透水性舗装等の実施
- ・広場へ微細ミスト設置

水資源の有効活用

・雨水利用

Ⅲ-2 地域の防災力強化への取組

【整備・取組内容】

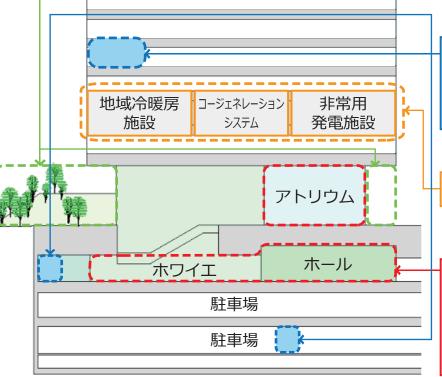
- ■屋内の一時滞在施設(合計約5,500㎡、約3,300人受入れ可能)を整備
- ■池袋駅周辺の帰宅困難者用防災備蓄倉庫(約660㎡、約40,000人分)の設置
- ■災害に強い自立分散型エネルギーシステムの導入

【防災対応力強化に向けた取組】

- 〇ホール施設やエントランスを 帰宅困難者の受入れスペースとするとともに、 駅周辺の帰宅困難者用防災備蓄倉庫を整備することで、 池袋駅周辺の防災対応力強化に貢献する
- ○耐震性に優れたコージェネレーションシステム(CGS) と非常用自家発電施設の導入により、災害時に 系統電力が途絶した場合でも電力を確保する (中圧ガス途絶時も自家発電施設により72時間対応)
- ○給排水は、給排水槽を設置し、非常用電力でポンプ 運転を可能とすることで72時間の自立性を確保

〈整備イメージ〉

ゲート広場のピロティ部分・ みどりの丘を一時待機場所 として確保(約4,000㎡)





〈災害時の電力確保目標〉



平常時 インフラ電力停止 インフラ電力停止 中圧ガス供給時 中圧ガス停止時

防災備蓄倉庫の整備(計約1,000㎡) (池袋駅周辺の帰宅困難者用 : 約660㎡、約40,000人分を含む)

自立分散型エネルギー関係諸室を配置

地下1階ホール、ホワイエ、 1階アトリウムを帰宅困難者受入れ スペースとして確保(一時滞在施設) (約5,500m³、約3,300人受入れ可能)

遠景

池袋の超高層建物群の歴史や個性を踏まえた 新たな魅力ある超高層景観の創造

○池袋の都市活動のエネルギーを象徴し、 まちに溶け込むデザイン



池袋駅西側から望む



地区南西側からのイメージ



地区南西側からの夜景イメージ

中景

デザインの分節化による周辺街並みとの 調和と池袋駅からの連続的な 「みどりのプロムナード」の創出

- ○ハレザ池袋からのにぎわい軸強化に資する 「ゲート広場」の整備による、西側の顔づくり
- ○周辺の街並みと調和しつつ、アトカルの先端性や 交流を表現するための低層階の分節化



○池袋駅前公園の再整備と「みどりの丘」の整備による 連続的な「みどりのプロムナード」の創出



近景

みどり溢れ アトカルの賑わいに満ちた 人が主役となる街並み形成

- ○多様なイベント利用が可能で気軽に立ち寄れる 「ゲート広場」
- ○ゲート広場と合わせたにぎわい・滞留空間の創出



○アトカル来街者とオフィスワーカーが楽しみ憩う 「みどりの丘」

