

東京都市計画都市再生特別地区の変更（素案）

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建築蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生特別地区（池袋駅西口地区）	約6.1ha	—	143/10	—	—	—	—	—	<p>1 中水道施設の用に供する部分その他これに類するものは、A街区660㎡、B街区770㎡、C街区660㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く（注1）。</p> <p>2 地域冷暖房施設の用に供する部分その他これに類するものは、A街区3,240㎡、B街区16,920㎡、C街区2,620㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く（注1）。</p> <p>3 コージェネレーション設備の用に供する部分その他これに類するものは、B街区640㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く（注1）。</p> <p>4 駅等から道路等の公共空地に至る動線上無理のない経路上にある通路等の用に供する部分は、A街区670㎡、B街区740㎡、C街区180㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延</p>
	A街区 約2.2ha	—	204/10 （注1） ただし、2/100以上を都市の魅力創造に資する施設及びこれに付随する施設の用途とする。	40/10 ただし、歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける建築物、バス停等の用に供する建築物、地下鉄や駐車場における出入口、給排気等の用に供する建築物その他の公益上必要な建築物についてはこの限りではない。	8/10 （注2）	1,000㎡ ただし、歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける建築物、階段、エスカレーター及びエレベーター並びにバス停等の用に供する建築物、地下鉄や駐車場等の出入口、給排気等の用に供する建築物その他の公益上必要な建築物についてはこの限りではない。	高層部A：220m 低層部A：45m ※高さの基準点は T.P.+33.0m とする。	建築物の外壁、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。 (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	
	B街区 約2.4ha	—	120/10 （注1） ただし、8/10以上を滞在施設、都市の魅力創造に資する施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	40/10 ただし、歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける階段、エスカレーター、エレベーターその他の公益上必要な建築物についてはこの限りではない。	—	—	高層部B：270m 低層部A：45m 低層部B：60m 低層部C：15m 低層部D：6m ※高さの基準点は T.P.+33.0m とする。	(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	

	C街区 約0.7ha	160/10 (注1) ただし、 11/10以上を 滞在施設、都 市の魅力創造 に資する施設 及びこれらに 付随する施設 の用途とする。	40/10			高層部C：185m 高層部D：150m 低層部A：45m ※高さの基準点 は T.P.+33.0m とする。	口の上部に位置 するひさしの部 分 (4) 駅施設等の公 益上必要な建築 物、昇降施設に設 置される屋根及 び壁の部分	べ面積から除く(注1)。 5 建築基準法第53条第 6項第1号に該当する 建築物にあつては、2/10 を加えた数値とする(注 2)。 6 都市計画公園内の公 園施設、地下鉄出入口、給 排気等の用に供する建築物 その他の公益上必要な建築 物については適用しない(注3)。 7 別添図のとおり、道 路表層整備等及び上空 広場整備を行う。
	D街区 約0.8ha	— (注3)	— (注3)	— (注3)	— (注3)	— (注3)	— (注3)	

その他の既決定の地区	面積	位置
都市再生特別地区(大崎駅西口E東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地下
都市再生特別地区(大崎駅西口A地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内1-1地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地下
都市再生特別地区(大手町地区)	約16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地下
都市再生特別地区(西新宿一丁目7地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内2-1地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(淡路町二丁目西部地区)	約 2.2 ha	千代田区神田淡路町二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目6地区)	約 1.5 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町東地区)	約 1.8 ha	中央区日本橋室町一丁目及び日本橋室町二丁目各地下
都市再生特別地区(北品川五丁目第1地区)	約 3.6 ha	品川区北品川五丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目6地区)	約 0.9 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目21地区)	約 1.1 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台三丁目9地区)	約 2.2 ha	千代田区神田駿河台三丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目16地区)	約 0.7 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内二丁目7地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目3地区)	約 1.0 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目12地区)	約 1.0 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台四丁目6地区)	約 1.3 ha	千代田区神田駿河台四丁目地内
都市再生特別地区(京橋三丁目1地区)	約 1.3 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(丸の内一丁目1-12地区)	約 1.3 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地下
都市再生特別地区(銀座六丁目10地区)	約 1.4 ha	中央区銀座六丁目地内

都市再生特別地区(日本橋二丁目地区)	約 4.8 ha	中央区日本橋二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目1地区)	約 2.4 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区)	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(渋谷駅地区)	約 4.9 ha	渋谷区渋谷二丁目、道玄坂一丁目及び道玄坂二丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷三丁目21地区)	約 1.0 ha	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内
都市再生特別地区(日比谷地区)	約 1.4 ha	千代田区有楽町一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門二丁目地区)	約 2.9 ha	港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内
都市再生特別地区(桜丘町1地区)	約 2.6 ha	渋谷区桜丘町及び道玄坂一丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内三丁目10地区)	約 1.6 ha	千代田区丸の内三丁目地内
都市再生特別地区(竹芝地区)	約 2.4 ha	港区海岸一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門四丁目地区)	約 1.8 ha	港区虎ノ門三丁目及び虎ノ門四丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・17地区)	約 2.2 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目2地区)	約 2.8 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目6地区)	約 1.4 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目1地区)	約 1.7 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(宇田川町15地区)	約 0.7 ha	渋谷区宇田川町及び神南一丁目各地内
都市再生特別地区(京橋一丁目東地区)	約 1.6 ha	中央区京橋一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目中地区)	約 2.2 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区)	約 8.1 ha	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目中地区)	約 3.9 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(芝浦一丁目地区)	約 4.7 ha	港区芝浦一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門一・二丁目地区)	約 2.4 ha	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内
都市再生特別地区(赤坂二丁目地区)	約 2.0 ha	港区赤坂一丁目及び赤坂二丁目各地内
都市再生特別地区(歌舞伎町一丁目地区)	約 0.6 ha	新宿区歌舞伎町一丁目及び歌舞伎町二丁目各地内
都市再生特別地区(品川駅北周辺地区)	約 9.5 ha	港区港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目及び三田三丁目各地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目北地区)	約 1.6 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町一丁目地区)	約 1.1 ha	中央区日本橋室町一丁目地内
都市再生特別地区(内神田一丁目地区)	約 1.0 ha	千代田区内神田一丁目地内
都市再生特別地区(東池袋一丁目地区)	約 1.5 ha	豊島区東池袋一丁目地内
都市再生特別地区(新宿駅西口地区)	約 1.6 ha	新宿区新宿三丁目及び西新宿一丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目東地区)	約 1.1 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(赤坂二・六丁目地区)	約 1.7 ha	港区赤坂二丁目及び赤坂六丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目西地区)	約 2.9 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目東地区)	約 3.6 ha	中央区日本橋一丁目、日本橋本町一丁目及び日本橋小網町各地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目1・2番地区)	約 0.8 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(新宿駅西南口地区)	約 1.9 ha	新宿区西新宿一丁目及び渋谷区代々木二丁目各地内
都市再生特別地区(京橋三丁目東地区)	約 0.9 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(宮益坂地区)	約 1.4 ha	渋谷区渋谷一丁目及び渋谷二丁目各地内
都市再生特別地区(品川駅街区地区)	約 3.3 ha	港区高輪三丁目及び港南二丁目各地内
都市再生特別地区(田町駅西口駅前地区)	約 0.8 ha	港区芝五丁目地内

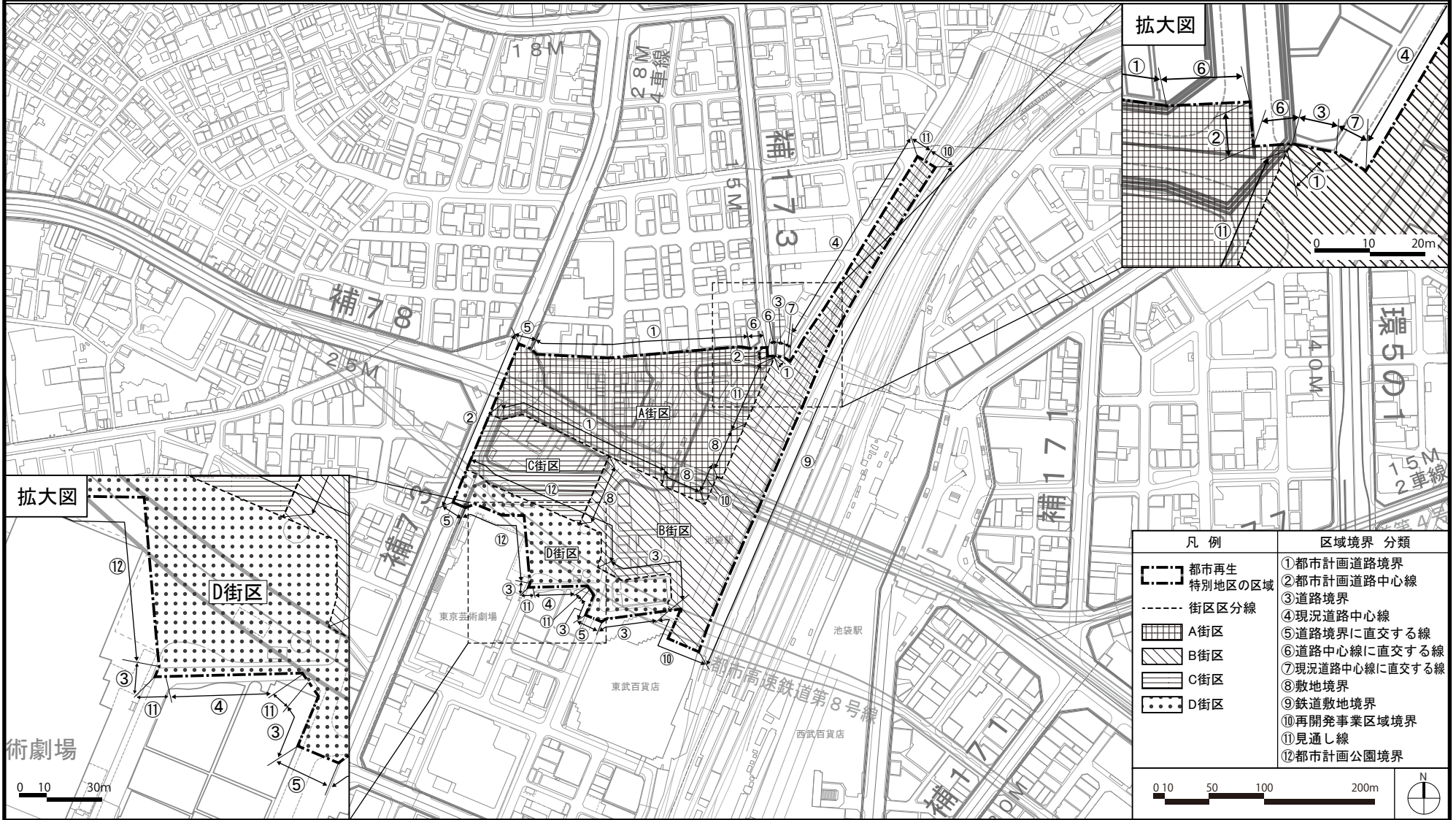
都市再生特別地区(六本木五丁目西地区)	約10.1 ha	港区六本木五丁目、六本木六丁目及び麻布十番一丁目各地内
小 計	約155.3 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(池袋駅西口地区)	約 6.1 ha	豊島区西池袋一丁目地内
合 計	約161.4 ha	

「位置、区域、高さの最高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るため、都市再生特別地区を変更する。

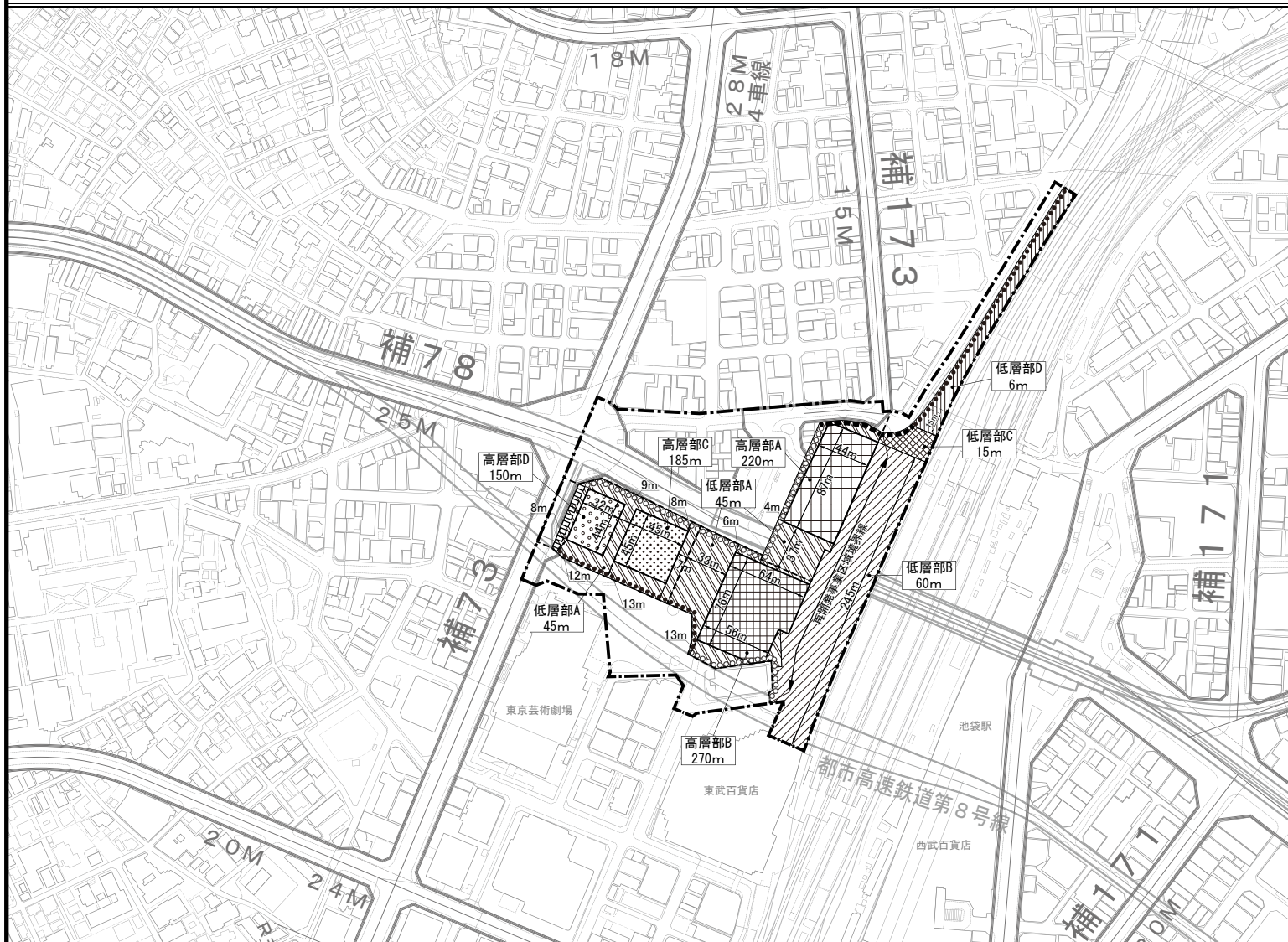
(注) その他の既決定の地区は、現在都市計画変更手続中の変更内容を含めて記載している。

東京都市計画都市再生特別地区 池袋駅西口地区 計画図 1



この地図は、国土地理院長の承認（平29国開公第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

東京都市計画都市再生特別地区 池袋駅西口地区 計画図 2



凡 例

都市再生特別地区の区域

街区分区線

建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限範囲

	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)
	低層部B (60m以下とする)
	低層部C (15m以下とする)
	低層部D (6m以下とする)

1号壁面

道路境界
▽GL
0.2m

2号壁面

道路境界
▽GL
2m

3号壁面

道路境界
▽GL
8m
▽45m
2m

4号壁面

壁面線は道路境界
または都市計画公
園境界
▽GL

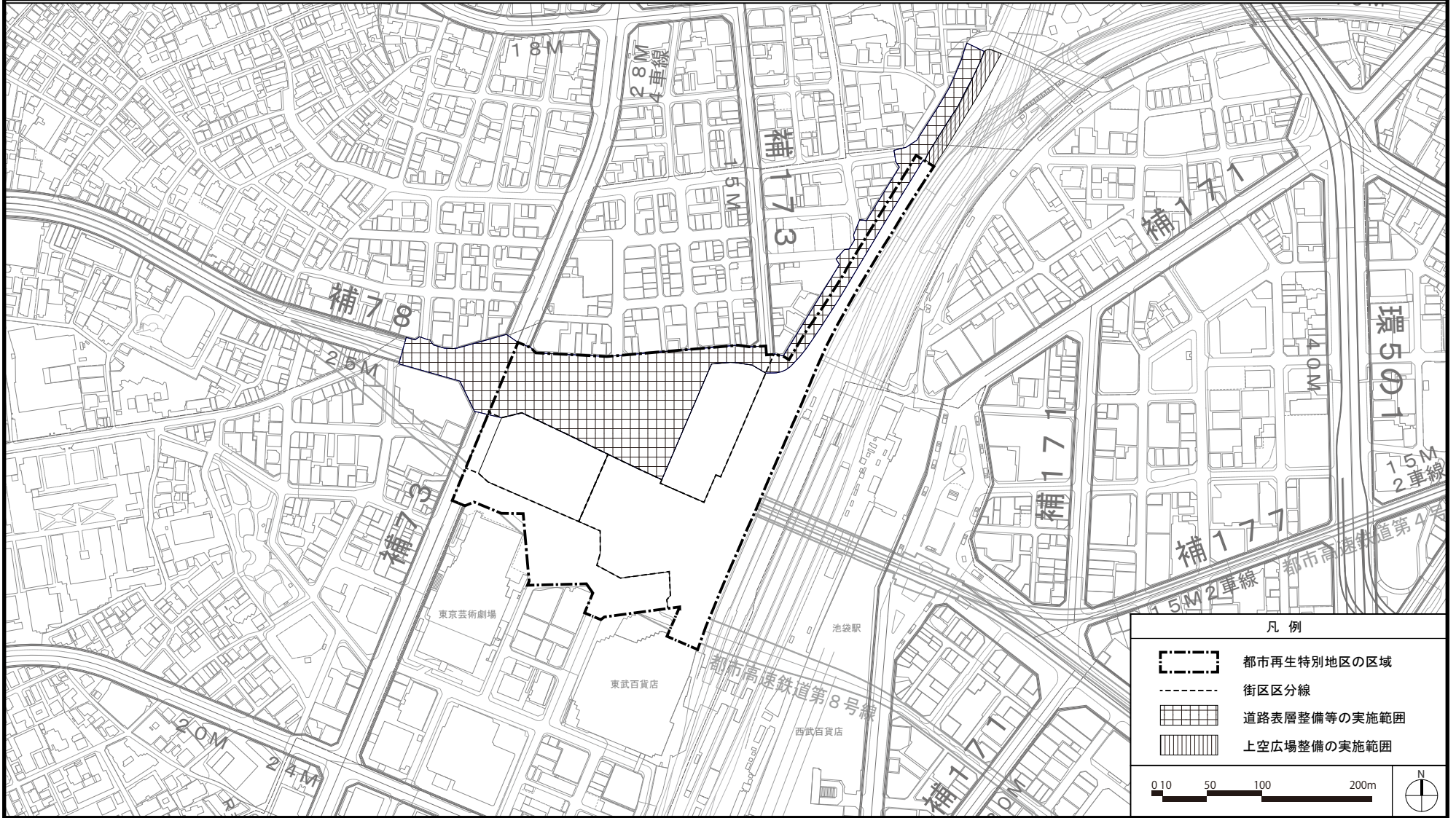
※高さの基準点は、T.P.+33.0mとする。

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

東京都市計画都市再生特別地区 池袋駅西口地区 別添図



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

東京都市計画都市再生特別地区（池袋駅西口地区）

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が求められている。

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併せ、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により「駅袋」からの脱却を図ることが掲げられている。

本計画では、駅からまちへ誘導する駅まち結節空間の整備と駅東西のネットワーク強化、街区再編による駅前交通結節機能の強化と連続的な歩行者空間の整備、アート・カルチャー

一活動を支える歩行者空間の創出により、新たな都市の顔を形成し、ウォークアブルなまちづくりを推進する都市基盤を整備する。

また、国際アート・カルチャー都市の実現に寄与する情報発信施設、人材育成支援施設及び宿泊施設の整備等により、世界から人々を呼び込む都市機能の導入に取り組むとともに、建物の総合的な環境性能の向上や再生可能エネルギーの積極的活用等による環境負荷低減、帰宅困難者支援機能の拡充や自律分散型エネルギーシステムの導入等による防災対応力強化を図る。

これらの取組を通して、国際競争力強化を図るため、都市再生特別地区の変更に関し、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。