

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（素案）

都市計画池袋駅直上西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

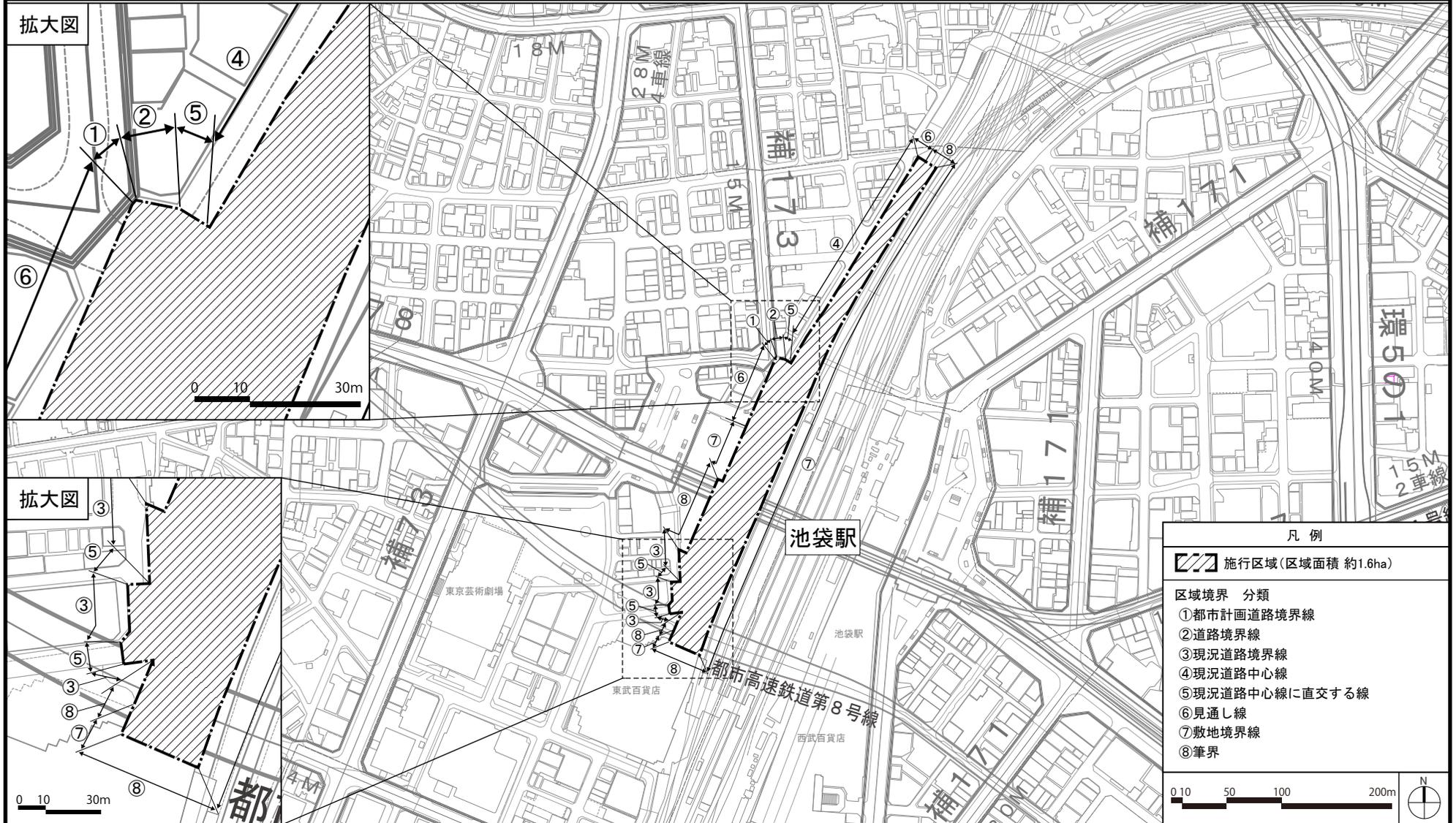
名 称	池袋駅直上西地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積	約 1.6 ha				
公共施設の 配置及び規模	道 路	種 別	名 称	規 模	備 考
		区画道路	特別区道 11-12	幅員約 5.7~8.0m (約 11.5~16.0m) 延長約 240m	既設 (再整備)
			特別区道 12-140	幅員約 3.6~4.5m (約 3.6~4.5m) 延長約 16m	既設 (地下・一部再整備)
建築物の整備	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度	備 考
	約 10,100㎡	約 87,800㎡ [約 67,600㎡]	商業施設、鉄道施設等	G. L. + 60m (G. L. = T. P. + 33.0m)	
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画			
	約 13,650㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・広場の整備により、歩行者の滞留・回遊性の向上を図る。 ・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 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 			
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、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るとともに、池袋駅改良に合わせ、駅及び東西のまちをつなぐ歩行者回遊性の向上を図るため、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

池袋駅直上西地区第一種市街地再開発事業 計画図1 (施行区域図)



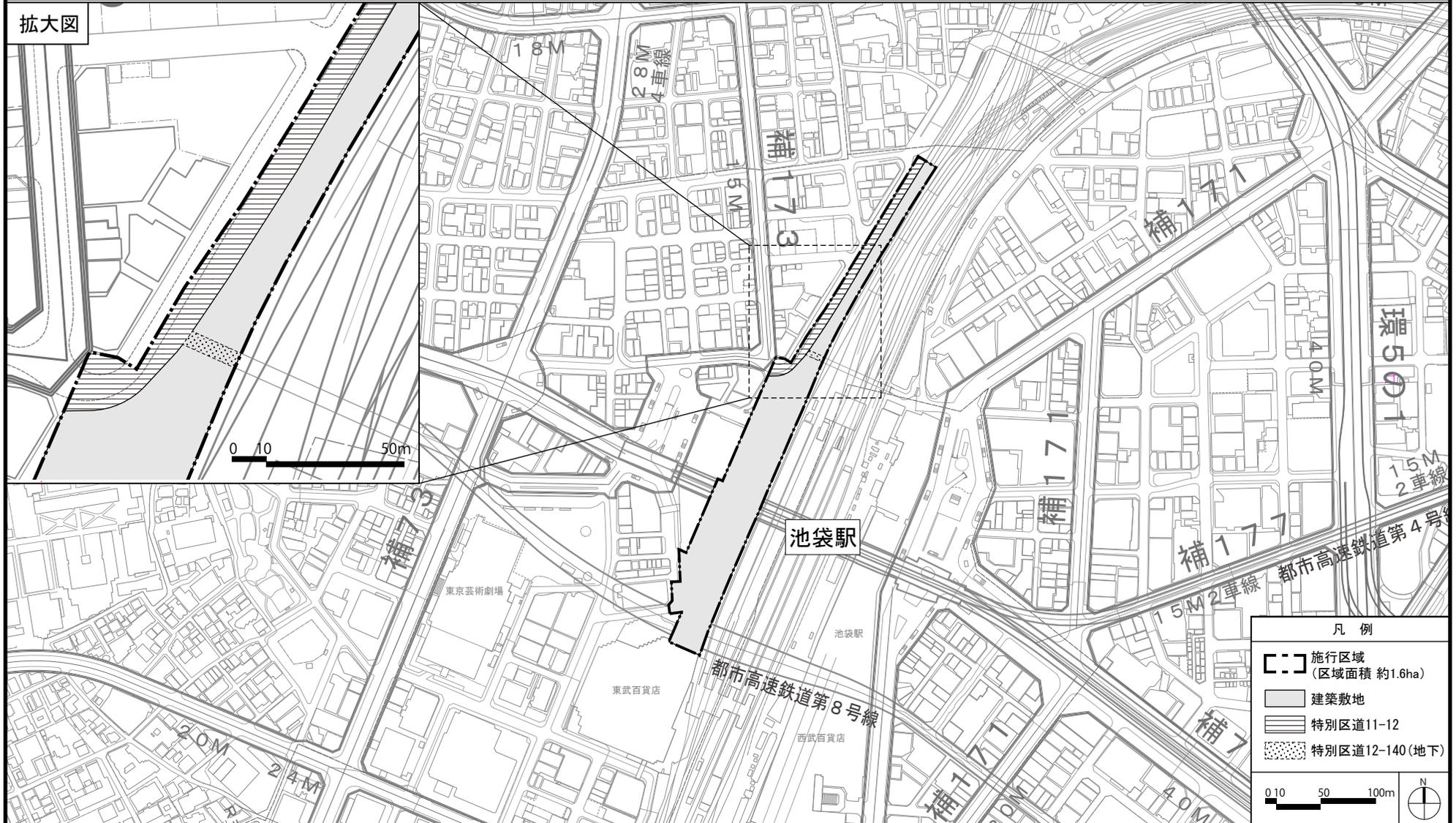
この地図は、国土地理院長の承認(平29国関公第444号)を得て作成した東京都地形図(1:2,500)を使用(4都市基交第1527号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。

(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

東京都市計画第一種市街地再開発事業

池袋駅直上西地区第一種市街地再開発事業 計画図2 (公共施設の配置図)



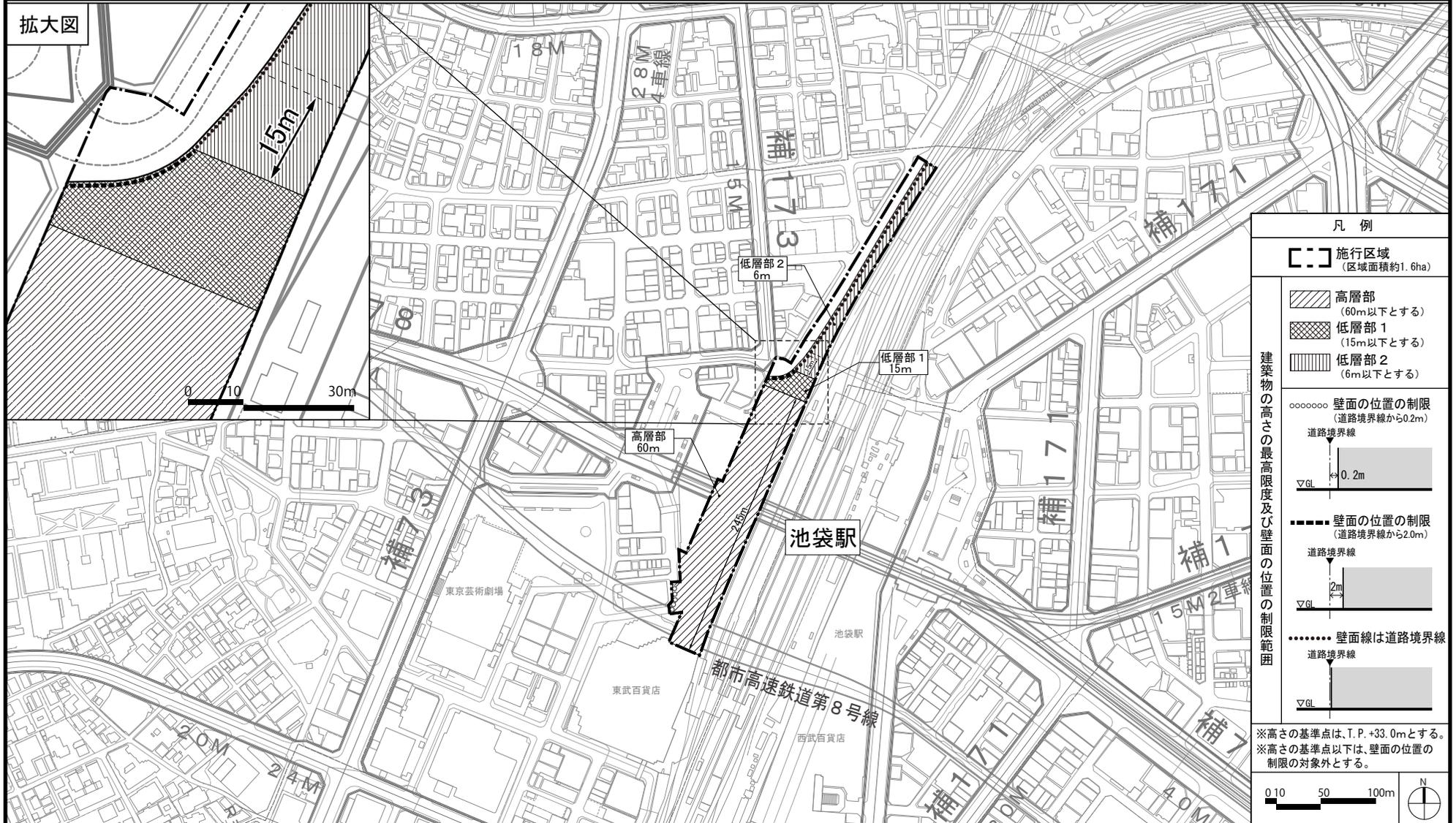
この地図は、国土地理院長の承認(平29国開公第444号)を得て作成した東京都地形図(1:2,500)を使用(4都市基交第1527号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。

(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

東京都市計画第一種市街地再開発事業

池袋駅直上西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)



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

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

池袋駅直上西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。

一方で、本地区は、駅直近に芸術・文化の情報発信や表現の場が少なく、周辺に人々の滞留や交流を促す心地よい歩行者空

間が不足しており、また区域内の建物が老朽化し、施設の更新時期を迎えていることに加え、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、新たなアート・カルチャー・スポットとしてデッキレベルで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や、商業機能や駅機能の更新と機能向上を通じて大規模ターミナルとしての防災性を高めることで、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 1.6ha 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。