

東池袋一丁目地区第一種市街地再開発事業

# 事業計画書

東池袋一丁目地区市街地再開発組合

# 東池袋一丁目地区第一種市街地再開発事業 事業計画書

## 目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称……………	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的……………	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区……………	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図 (添付書類 (1))	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図 (添付書類 (2))	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要……………	3
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
5) 施行地区外の附帯工事の概要 (参考)	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図 (添付書類 (3))	
2) 施設建築敷地の設計図 (添付書類 (4))	
3) 公共施設の設計図 (添付書類 (5))	
5. 事業施行期間……………	7
(1) 事業施行期間 (予定)	
(2) 建築工事期間 (予定)	
6. 資金計画……………	8
(1) 資金計画	
7. 添付書類……………	9

## 1. 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

東池袋一丁目地区

### (2) 事業の名称

東京都計画事業 東池袋一丁目地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

東池袋一丁目地区市街地再開発組合

## 2. 施行地区の概況及び事業の目的

### (1) 施行地区の概況

東池袋一丁目地区（当地区）は、池袋駅北東に位置し、明治通り（環状5号線）とJR鉄道線路敷に囲まれた区域で、商業や業務など様々な用途・機能が立地している。

池袋駅周辺は劇場や映画館などの文化拠点が多く、近年ではマンガやアニメ等の関連施設が集積し多様性のある豊かな街として発展しており、当地区を含む池袋駅周辺のエリアは、商業・業務・芸術・文化・交流・情報発信機能等の集積する拠点の形成を図るべき地区として、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域のうち「池袋駅周辺地域」に位置付けられている。また、池袋駅周辺において誰もが安心して多様な国際アート・カルチャーを楽しむために策定された「池袋駅コア・ゾーンガイドライン 2020」においても、「池袋駅コア・ゾーン」内に位置付けられ、国際アート・カルチャー都市の実現に資する施設や歩行者空間等の整備が求められている。

しかし、当地区周辺は、大規模未利用地や小規模敷地などが目立ち、有効利用がされていない状況であるとともに、老朽化した建物の増加などにより防災や防犯の面で課題を抱えている。また、大規模商業施設やアニメ関連の商業施設などの多様な文化拠点のある観光地としてのポテンシャルが高いものの、体験施設や歩行者空間の不足など、池袋のまちの玄関口としての役割を十分に果たせておらず課題となっている。

そこで、平成29年3月に「東池袋一丁目地区市街地再開発準備組合」を設立し検討協議を重ね、令和2年3月に都市再生特別地区の都市計画提案を行い、令和2年10月に当地区における地区計画、都市再生特別地区と併せて、第一種市街地再開発事業の都市計画が決定された。

### (2) 事業の目的

当地区は、老朽化した建物が多く、国際アート・カルチャー都市に資する機能が十分に整備されておらず、不健全な土地利用状況となっている。そこで、市街地再開発事業により地区内の4街区を統合し、老朽建築物の更新及び共同化を図ることにより、文化施設、事務所、駐車場等を主要用途とする複合建築物を整備し、池袋のアート・カルチャーを体験、発信する池袋の新たな文化・交流拠点を形成する。

また、池袋駅前公園から連続した緑豊かなプロムナード空間の創出、南北区道などの周辺道路の美装化、公共的駐車場整備により安全で快適な歩行者ネットワークの強化を図り、イケバス運行拠点の整備により自動車とバスの乗換え機能の強化を図る。さらに、

帰宅困難者受入れスペースや防災備蓄倉庫の整備による防災対応力の強化や、建物の省エネルギー化による環境負荷低減の推進を図る。

以上により、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、池袋駅周辺の魅力と賑わい向上に貢献することを目的とする。

### 3. 施行地区

#### (1) 施行地区の位置

当地区は、豊島区東池袋一丁目及び同二丁目に位置する約 1.5ha の区域である。当地区の北側は特別区道 12-20、西側は特別区道 12-40、南側は特別区道 12-21、東側は放射第 8 号線（国道 254 号）に接している。

#### (2) 施行地区の位置図

添付書類（1）の通り

#### (3) 施行地区の区域

東京都豊島区東池袋一丁目

45 番 1、45 番 2、45 番 3、45 番 4、45 番 5、45 番 6、45 番 7、45 番 8、45 番 9、  
46 番 1、46 番 2、46 番 3、46 番 4、47 番 1、47 番 2、47 番 3、47 番 4、47 番 5、  
47 番 6、47 番 7、47 番 8、47 番 9、47 番 10、47 番 11、47 番 12、47 番 13、47 番 14、  
47 番 15、47 番 18、47 番 19、47 番 20、47 番 21、47 番 22、48 番 1、48 番 2、  
48 番 3、48 番 4、48 番 5、110 番 12 の一部、106 番 5 の一部

東京都豊島区東池袋二丁目

49 番 7 の一部、49 番 8 の一部、49 番 12 の一部、49 番 13 の一部、49 番 14、  
49 番 15 の一部、49 番 16 の一部、49 番 17、49 番 18、49 番 19 の一部、  
49 番 20 の一部

#### \*無地番地の区域

特別区道 12-40 の一部（東京都豊島区東池袋一丁目 45 番 3、45 番 8、46 番 3、  
46 番 4 の先）

特別区道 12-10（東京都豊島区東池袋一丁目 45 番 1、45 番 4、45 番 5、45 番 6、  
45 番 7、45 番 8、45 番 9、46 番 2、46 番 3、47 番 9、47 番 10、47 番 11、47 番 12、  
47 番 18、47 番 21、47 番 22、48 番 1、48 番 3、48 番 4、48 番 5 の先）

特別区道 12-30（東京都豊島区東池袋一丁目 45 番 1、45 番 2、46 番 1、46 番 2、  
47 番 12、47 番 13、47 番 14、48 番 2、48 番 3 の先）

放射第 8 号線（国道 254 号）の一部（東京都豊島区東池袋一丁目 47 番 3、47 番 4、47  
番 6、47 番 7、47 番 8、47 番 20、47 番 21、106 番 5、

東京都豊島区東池袋二丁目 49 番 13、49 番 14、49 番 18、49 番 19 の先）

#### (4) 施行地区の区域図

添付書類（2）の通り

(5) 施行地区の面積

約 1.5ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

当地区では、4つの街区を統合し一体的な整備を行うことで、池袋の新たな文化・交流拠点となり、国際アート・カルチャー都市の実現に資する、文化施設・事務所・駐車場等の複合建築物を整備する。

また、池袋の歩行者ネットワークの強化に資するイケバス運行拠点、公共的駐車場、地域の防災力を高める防災備蓄倉庫や帰宅困難者待機スペース、熱効率の向上に資する地域冷暖房施設を導入し、地域への貢献を図る。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

低層階には、池袋の多様な文化を発展させ世界に発信するために、1階から5階に文化体験施設、地下2階にイベントホールを整備する。

高層階には、池袋地区においてこれまで供給例の少ないまとまった床面積をもつ事務所を整備し、地域に新たな需要を呼び込む。

また施設内には、施設利用者が使用する駐車場の他、池袋駅前への自動車流入を抑制する公共的駐車場や、地域冷暖房施設を整備することで地域への貢献を図り、災害時の帰宅困難者を受け入れるためのスペースの確保や防災備蓄倉庫、非常用発電設備を併設することで防災支援機能を備える計画とする。

施設建築物の外観については、建物の分節化等により近隣に対する圧迫感の低減を図り、魅力ある景観形成に寄与する計画とする。

なお、施設建築物の設計にあたっては、建築物の熱負荷を低減するための措置や、省エネルギーシステムを導入することにより、地球温暖化の抑制に配慮する。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (注1)	建ぺい率	容積率 (注2)
約 9,900 m <sup>2</sup>	約 7,600 m <sup>2</sup>	約 155,900 m <sup>2</sup>	約 77%	約 1,200%

(注1) 防災備蓄倉庫、駐車場面積、地域冷暖房施設を含む。

(注2) 容積対象床面積：約 118,800 m<sup>2</sup>



### 3) 施設建築敷地の設計の概要

#### (イ) 設計方針

当地区では、安全で快適な歩行者空間を確保するため、敷地内の北側及び東側に歩道状空地を整備する。

併せて、地上階には敷地南側及び西側に来訪者を受入れるための広場、地上2階及び3階レベルには文化体験施設と一体となったみどり豊かな広場を整備し、来街者の回遊性やアート・カルチャーに関するイベント等を開催する際の利便性の向上を図る。

名称	幅員	延長	面積	備考
広場1号	—	—	約2,000 m <sup>2</sup>	新設 ピロティ部分、階段及び昇降機、立体的な緑化施設の部分を含む
広場2号	—	—	約900 m <sup>2</sup>	新設 一部ピロティ部分、階段を含む
広場3号	—	—	約2,000 m <sup>2</sup>	新設 ピロティ部分、階段及び昇降機、立体的な緑化施設の部分を含む
歩道状空地1号	2m	約70m	—	新設 車両出入口部分を 含む
歩道状空地2号	2m	約70m	—	新設

#### (ロ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約49%を確保した計画とする。

#### 4) 公共施設の設計の概要

##### (イ) 設計方針

施行地区内の既存道路である特別区道 12-10 及び特別区道 12-30 並びに特別区道 12-20 及び特別区道 12-21 の一部を廃道し、施行地区周辺の区道である特別区道 12-20、特別区道 12-40、特別区道 12-21 の拡幅部分として付替え、歩行者空間の充実を図る。

放射第 8 号線（国道 254 号）については、特別区道 12-10 の廃道に伴う歩道整備を行う。

##### (ロ) 公共施設調書

	種 別	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
道 路	幹線道路	放射第 8 号線 (国道 254 号)	20.0m (40m)	約 110m	—	既設
	区画道路	特別区道 12-20	5.8m (9m)	約 110m	—	拡幅整備
	区画道路	特別区道 12-40	9.0m (12m)	約 60m	—	拡幅整備
	区画道路	特別区道 12-21	6.3m (12m)	約 130m	—	拡幅整備

幅員のうち（ ）内は全幅員を示す

#### 5) 施行地区外の附帯工事の概要（参考）

池袋駅東口と施行地区の間に位置する池袋駅前公園の再整備を行う。

また、南北区道をはじめとする施行地区周辺の道路（特別区道 12-20、特別区道 12-110 の一部、特別区道 12-40、特別区道 12-70、特別区道 12-21）の美装化を行う。

#### (2) 設計図

##### 1) 施設建築物の設計図

添付書類（3）の通り

##### 2) 施設建築敷地の設計図

添付書類（4）の通り

##### 3) 公共施設の設計図

添付書類（5）の通り

## 5. 事業施行期間

### (1) 事業施行期間 (予定)

自 組合設立認可公告の日  
至 令和11年 3月末日

### (2) 建築工事期間 (予定)

着工 令和 7年 2月  
竣工 令和10年 6月

## 6. 資金計画

### (1) 資金計画

(単位：百万円)

収入金	補助金	34,782	支出金	調査設計計画費	2,970
	保留床処分金	102,311		土地整備費	7,602
	その他	0		補償費	13,028
				工事費	105,365
				借入金利子	3,397
				事務費	575
				その他	4,156
	合 計	137,093		合 計	137,093

## 7. 添付書類

	図面の種類		備考
添付書類(1)	施行地区の位置図	施行地区位置図	
添付書類(2)	施行地区の区域図	施行地区区域図	
添付書類(3)	施設建築物の設計図	平面図(配置、各階、基準階)	
		断面図(2面)	
添付書類(4)	施設建築敷地の設計図	平面図	
添付書類(5)	公共施設の設計図	平面図(配置)	
		断面図(縦断、横断、各1面)	