IT tower TOKYO

DEVELOPMENT PLAN around IKEBUKURO STATION

「SDGs 未来都市・池袋」は、ウォーカブルなまちづくりで、アート・カルチャーを魅力とする街に生まれ変わります

2020 年に東京の自治体として初の「SDGs 未来都市」に選定された池袋は持続発展都市に向けた再開発や取組がどんどん行われています。人中心のウォーカブルなまちづくりは、従来の駅周辺の賑わいだけでなく、４つの公園を核として自然の豊かな関係性を創出しつつ、東西をむすぶ魅力的なストリートによってエリア全体の回遊性を向上させる街づくりを推進しています。

IT TOWER TOKYO 夕景イメージ

Hareza 池袋イメージ

※豊島区 HPより

サンクンガーデンイメージ

※豊島区 HPより

池袋駅西口地区再開発イメージ

※豊島区 HPより

CONCEPT

多様なアート & カルチャーが広がる街・池袋
価値創造拠点が誕生。

IT TOWER TOKYO

IT を中心としたあらゆる分野の、価値発見力が参集。
with-IT 新しい価値を、世界を超えて

立教大学

東京芸術劇場

豊島区立芸術文化劇場

IKEBUS

池袋西口公園 (GLOBAL RING)

自由学園明日館

アニメイト

南池袋公園

トキワ荘

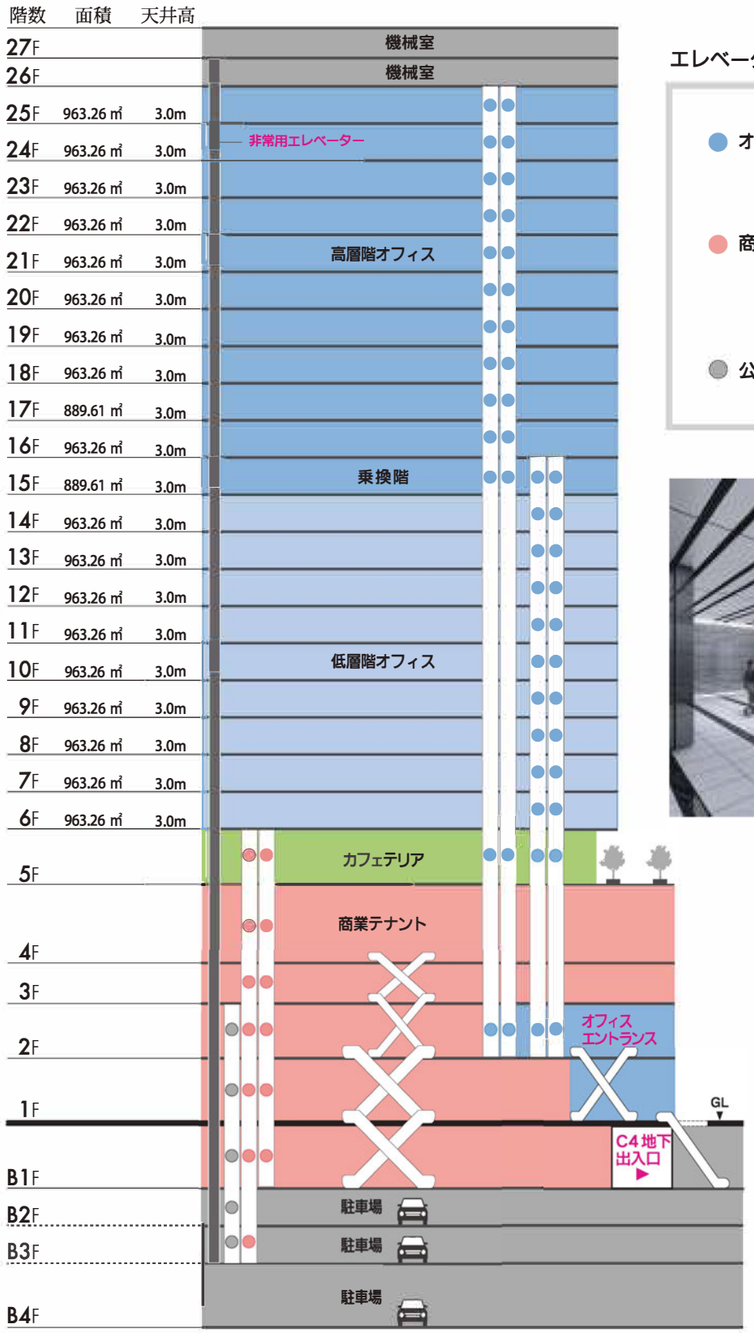
with-it とは

新しい、斬新な、イケてる、今風の、今日的な の意。
更に IT と IT TOWER TOKYO と、[世界] 領域 (分野)、グローバルにを包括

PURPOSE

オフィスと商業施設が一体となった複合ビル

低層階はビル内就業者やエリア生活者に向けた商業施設、5Fカフェテリアではビル内外の人々の交流拠点として情報発信・価値創造の役割を担います。オフィスフロアへは、オフィス専用エントランス、高層・低層専用エレベーターを設け、ストレスのない動線を実現。



エレベーター

- オフィス　高 層 .....17人×4基　低 層 .....17人×4基
- 商 業　B1F~5F....15人×1基　B3F~5F....15人×1基　荷物用 .....15人×1基
- 公 共　B3F~2F....26人×1基

2F オフィスエントランスイメージ

LOCATION

池袋駅直結。池袋西口エリア再開発の先駆けとなる新たなランドマークの誕生

池袋駅からダイレクトにアプローチが可能なロケーション。優れたアクセス環境は働く人々や来訪者の利便性とビジネスの効率性を高めます。西口のアゼリア通りからまっすぐ、五差路に面した抜群の視認性を誇ります。

1日約270万人が利用する巨大ターミナル・池袋駅東京中の都市へスピーディーにアクセス

世界有数の乗降客を誇る池袋駅には
８路線が乗り入れています。
JR山手線 / 埼京線 / 湘南新宿ライン、
東京メトロ丸ノ内線 / 有楽町線 / 副都心線、
そして東武東上線 / 西武池袋線。
東京を自由自在に利用できる
都内屈指のターミナル駅です。

ACCESS

池袋駅直結。各改札から雨に濡れずアクセス可能

JR各線（山手線・埼京線・湘南新宿ライン）、東京メトロ各線（丸の内線・有楽町線・副都心線）、東武東上線、西武池袋線の８路線の各改札から地下通路でつながり、雨天時でも雨に濡れることなく、オフィスロビーまでダイレクトにアプローチできます。また、東武百貨店、西武百貨店、ルミネ、パルコ、エソラ、エチカ等の商業施設にも地下通路でつながっています。

各路線改札口からの地下アクセスイメージ

西口五差路側メインエントランスイメージ

西側オフィスエントランス入口イメージ

エチカ連絡通路C4入口イメージ

エチカ連絡通路C4入口から
地上部へのエスカレーターイメージ

建物概要

計画地	東京都豊島区西池袋３丁目 28-4 ほか
事業主	カシワエステート合同会社
運営管理	近未来設計株式会社
設計施工	清水建設株式会社
竣工	2025 年 11 月末 予定
主要用途	事務所・店舗・駐車場
構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造 / 鉄筋コンクリート造
規模	地上 27 階／地下 4 階
最高高さ	140m
敷地面積	3,348 ㎡
建築面積	1,945 ㎡
延床面積	41,639 ㎡
駐車場台数	96 台

オフィス概要

面積	**基準階面積**	963.2 ㎡ / 291 坪
	貸床総面積	19,117 ㎡ / 5,783 坪
基準階基本仕様	**基準階天井高さ**	3,000mm
	OA 高さ	100mm（6,15,25 階は 300mm）
構造	**構造形式**	制振構造 /S造　一部 RC造
耐荷重	**執務室一般**	500kg/ ㎡
	ヘビーデューティゾーン	1,000kg/ ㎡
電気・設備	**受電方式**	3φ3W6.6kV 2 回線受電（本線・予備電源方式）
	OA コンセント容量	60VA/ ㎡
	空調方式	空調機＋電気式空冷ヒートポンプパッケージ
	その他	ZEB Ready（オフィス部分）取得 Green 電力供給 CASBEE ウェルネスオフィス認証取得 WiFi 環境整備 非常用発電機電源（72 時間）供給

※詳細検討及び諸官庁指導等により、今後変更になる場合があります。

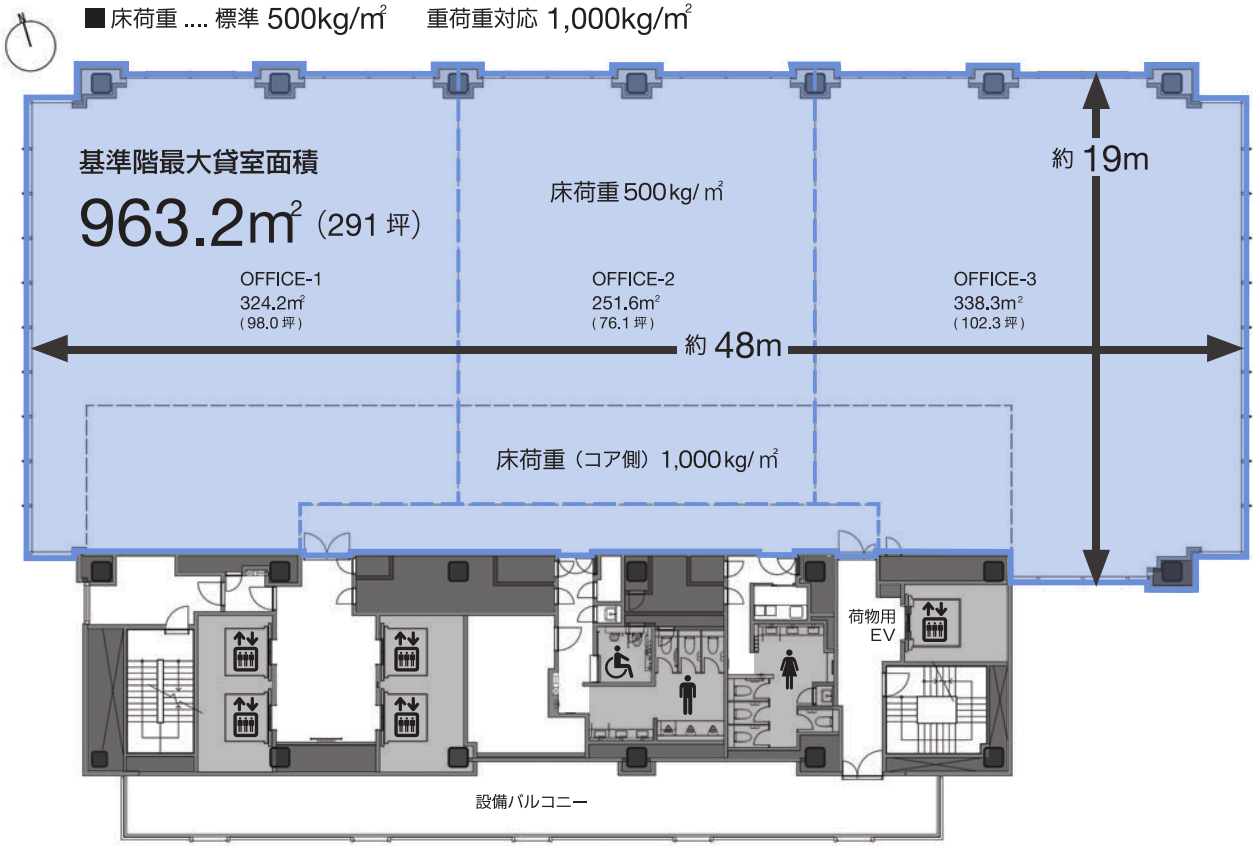
FLOOR PLAN

フレキシブルなレイアウトを実現する開放感あふれるオフィス空間

オフィスフロア基準階は、広さ約 963 ㎡ (約 291 坪) の空間。最大 3 分割に対応可能。
天井高は 3,000mmを確保し、家具レイアウトを自由にする整形無柱オフィスを実現。

■天井高 .....3,000mm　■OAフロア..100mm (6,15,25 階は 300mm)　■電気容量 ..60VA/㎡

■床荷重 .... 標準 500kg/㎡　重荷重対応 1,000kg/㎡



基準階平面図（高層階）

フレキシビリティ

●オフィスフロア 3 分割にフレキシブルに対応できる空調・電源ゾーニング計画とします。

●オフィスフロア空調の増強対応が可能です。
（6,15,25 階は換気、給排水も増強対応も可能です。）

● 個別 PAC 空調併用

・オフィスのペリメータは個別パッケージ空調を設置し、個別の発停・設定を可能とすることで、使いやすいオフィスとします。

● オフィス将来対応

・フロアの空調増強対応として、設備バルコニーに室外機設置スペースを確保します。

● 事務室照明

・平均照度を 500lx として画像センサーによるきめ細やかな減光、消灯制御を行いランニングコスト低減を図ります。

基準階フロアイメージ

FACILITIES

省エネルギー・脱炭素

- 総合効率の高いコージェネ（CGS）を採用して省エネを図ります。
- CGS の排熱を利用するジェネリンクを冷房ベース運転とすることで、CGS 排熱を最大活用しながら高効率な空冷モジュールチラーを併用し、省エネを図ります。
- 外気冷房・自然換気といった自然エネルギーを有効に活用する計画とします。
- 屋上に太陽光パネル約 30KW を 設置します。
- 中央監視の BEMS 機能により各種負荷を見える化することで、最適運転制御を行います。

オフィス ZEB Ready の実現

省エネ

BCP

- オフィス・商業の帰宅困難者が 3 日間滞在可能な計画とします。
- 非常用発電機によりオフィスフロアへは必要機能（OA 電源15VA/ ㎡+換気）3 日分の電源の共有を可能とします。
- インフラ遮断に対応した雑用水と緊急排水槽を確保して 3 日分のトイレ利用が可能です。
- 電気熱源、ガス熱源併用のためエネルギー情勢の変化にも柔軟な運用が可能です。
- ビル全体の防災備蓄庫に加えて、各階にテナント用防災備蓄庫を設置しています。

BCP

● 太陽光発電　省エネ

・太陽光パネル 約30KWを設置しランニングコスト削減を図ります。

● 高効率熱源　省エネ

・高効率で汎用性のある空冷モジュールチラーで省エネを図ります。
・コージェネの排熱を利用したジェネリンクで省エネを図ります。

● 全熱交換器　省エネ

・換気設備は全熱交換器組込型とし、夏期・冬期の外気負荷の低減を図ります。

● 自然換気　省エネ BCP

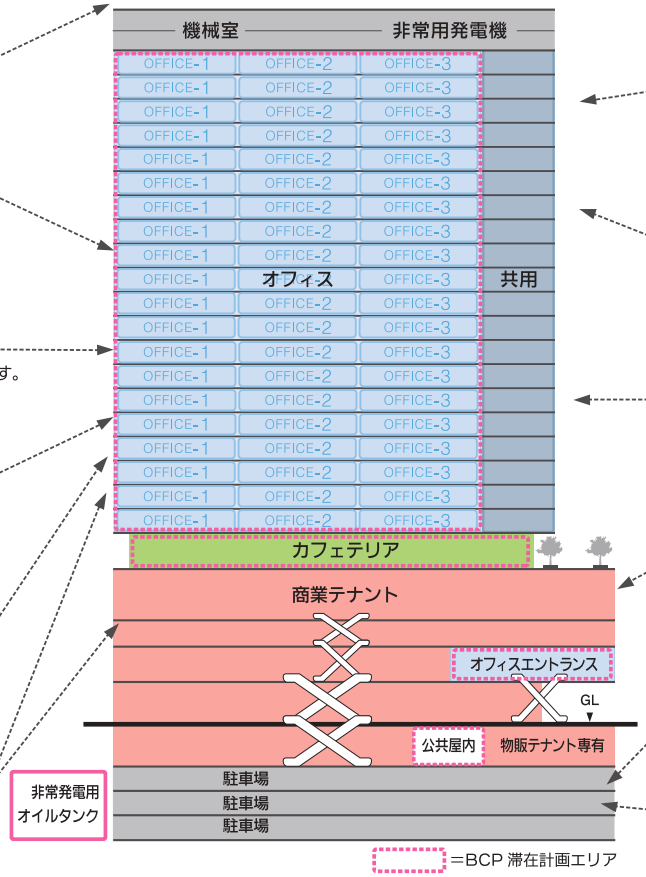
・ペリメータの自然換気口より外気を取り入れ、中間期の自然通風を可能にします。さらに停電時の換気にも利用可能です。

● Low-E ガラス　省エネ

・Low-E ペアガラスの採用により窓面の日射負荷を削減し、空調機負荷の低減を図ります。

● CO2 濃度による外気導入量制御　省エネ

・室内 CO2 濃度を計測し、必要最小限の外気量に制御することで、外気負荷を低減します。



●コージェネシステム　省エネ BCP

・発電で得た排熱を空調へ無駄なく活用し、省エネを図ります。
・電力デマンドカットにも貢献します。
・ガスが遮断されていない場合、非常用発電機燃料枯渇後も非常電源供給が可能です。

● 外気冷房　省エネ

・中間期の冷涼な外気で冷房を行い、熱源負荷を低減します。

● 非常時の換気確保　BCP

・空調機のファンは非常電源対応とすることで、非常時に最低限の換気を確保可能です。

● 中央監視の BEMS 機能　省エネ

・各設備機器の最適運転制御、エネルギーデーターの見える化による省エネ運転を可能とします。

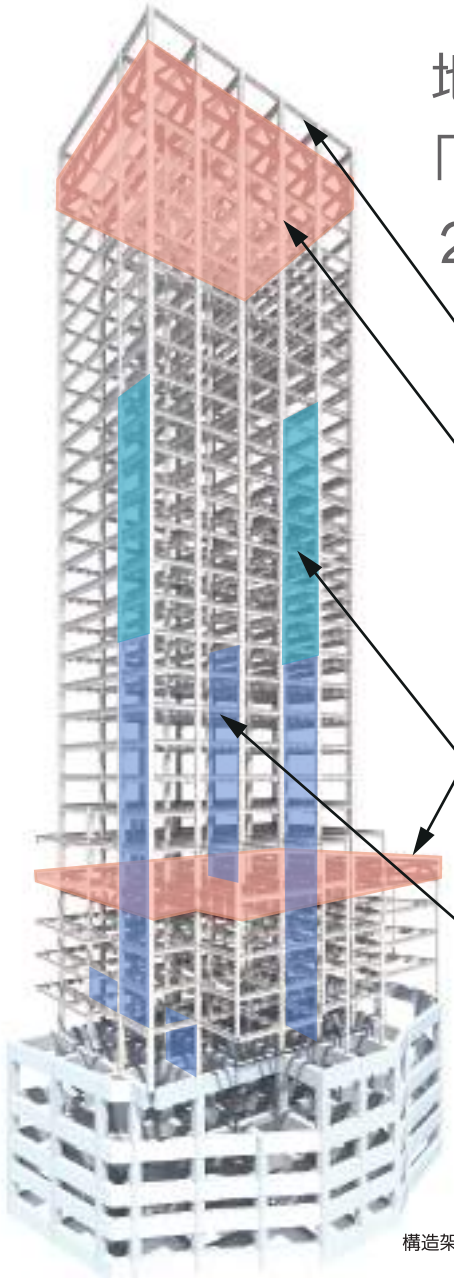
● 非常時の雑用水・排水備蓄　BCP

・3 日分の雑用水を備蓄し、緊急排水槽を確保することで、非常時に 3 日間の WC 利用を可能にします。

● 雨水の雑用水利用　省エネ

・屋上屋根雨水を雑用水として活用します。

STRUCTURE



構造架構イメージ

地下鉄２路線に挟まれた敷地に建つ高さ140mの超高層建物に「敷地と建物の価値を最大限に高める構造計画」として２つのトラス架構を有する制振構造を採用しています

屋上 AMD (Active Mass Damper)

強風時に建物の揺れに応じて、モーター制御でおもりを動かし、建物全体の揺れを軽減します。

26 階ハットトラス

4 階上部ベルトトラス

ハットトラス、ベルトトラスは、建物全体の水平剛性を高めることで、強風時の居住性改善や、地震時の変形抑制に効果を発揮します。

アンボンドブレースダンパー

アンボンドブレースダンパーは、大地震時には振動エネルギーを吸収し、変形を低減します。

オイルダンパー

低層部に配置したオイルダンパーは地震時の振動エネルギーを効果的に吸収し減衰させることで揺れを低減します。

※本建物は、極めて稀に発生する地震動（想定震度６強程度）においても、建物被害を小破程度に抑え、避難所として利用することができるレベルの耐震性能を有しています。