

The logo features the text "IT tower TOKYO" in white on a red rectangular background. The "IT" is in a large, bold, serif font, while "tower" is in a smaller, lowercase, sans-serif font. "TOKYO" is positioned above "tower" in a small, uppercase, sans-serif font. The background of the entire image consists of ten vertical, grey, tapered shapes that resemble stylized skyscrapers or data columns, arranged in a row and receding into the distance.

**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。

Hareza 池袋イメージ



※豊島区HPより



IT TOWER TOKYO 夕景イメージ



サンクンガーデンイメージ

池袋駅西口地区再開発イメージ



※豊島区HPより



※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

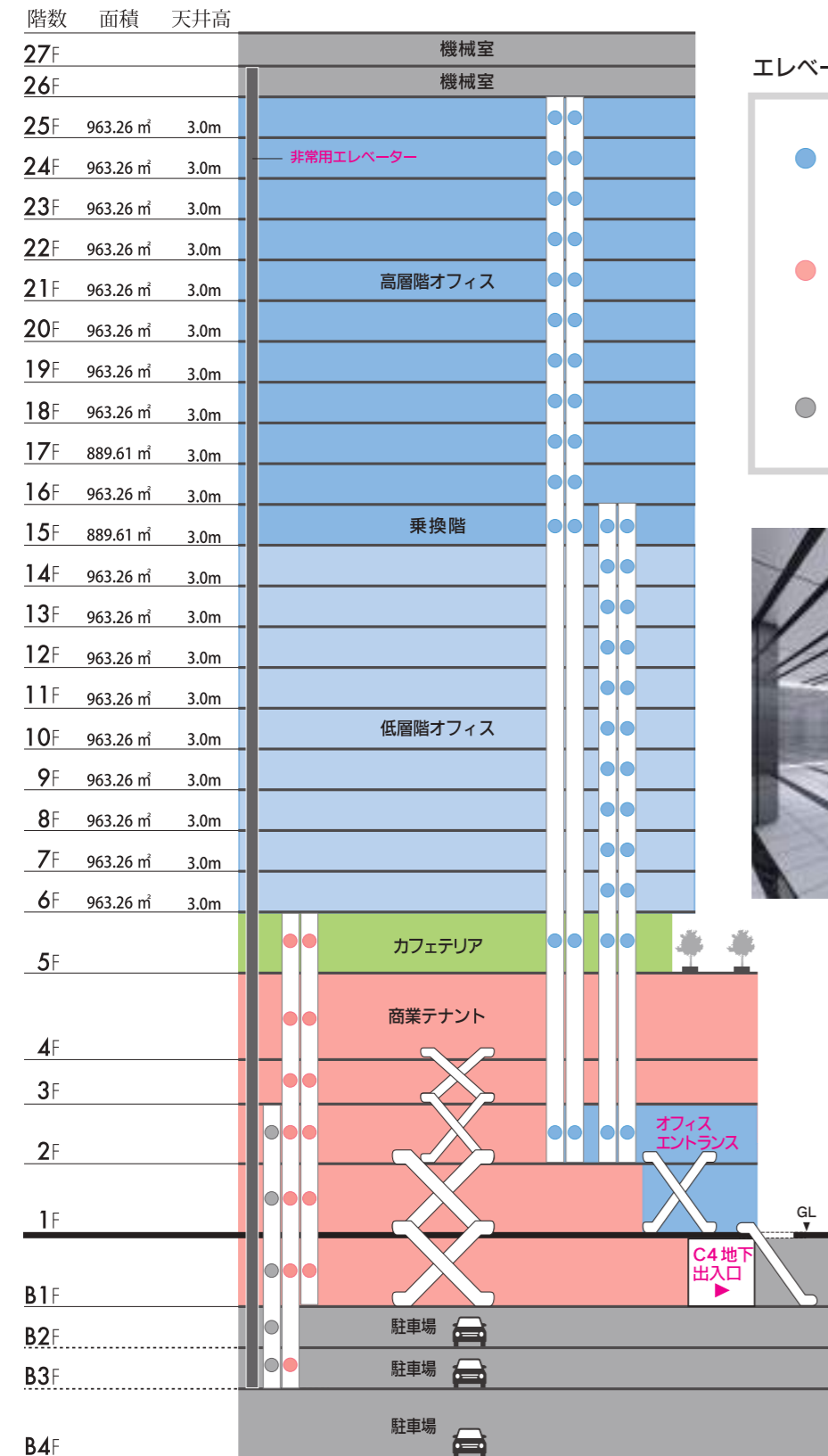


**with-it とは**  
 新しい、斬新な、イケてる、今風の、今日的な の意。  
 更に IT と IT TOWER TOKYO と、[世界] 領域(分野)、グローバルにを包括

# 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×2基



2F オフィスエントランスイメージ

# LOCATION

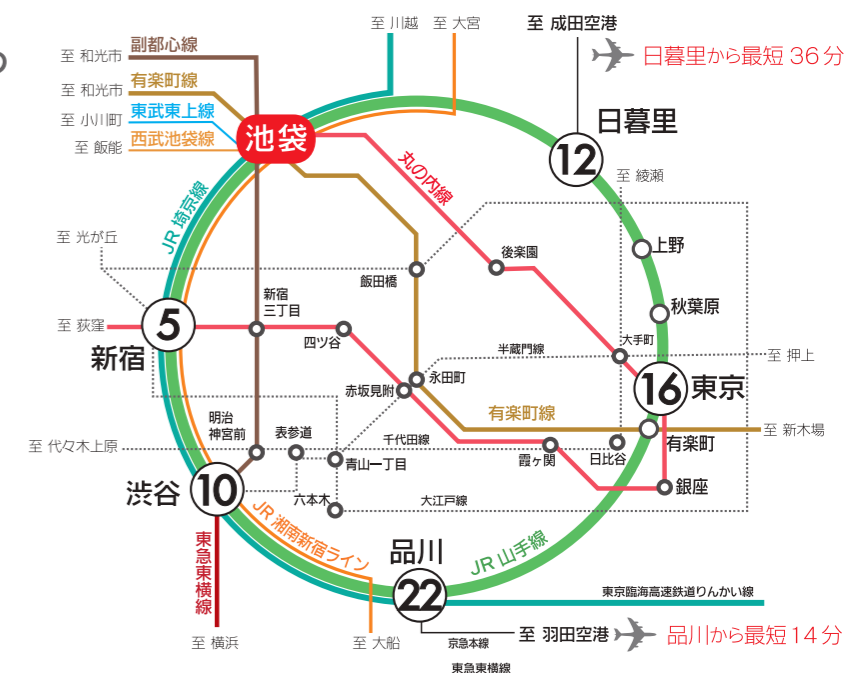
## 池袋駅直結。池袋西口エリア再開発の先駆けとなる新たなランドマークの誕生

池袋駅から直接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

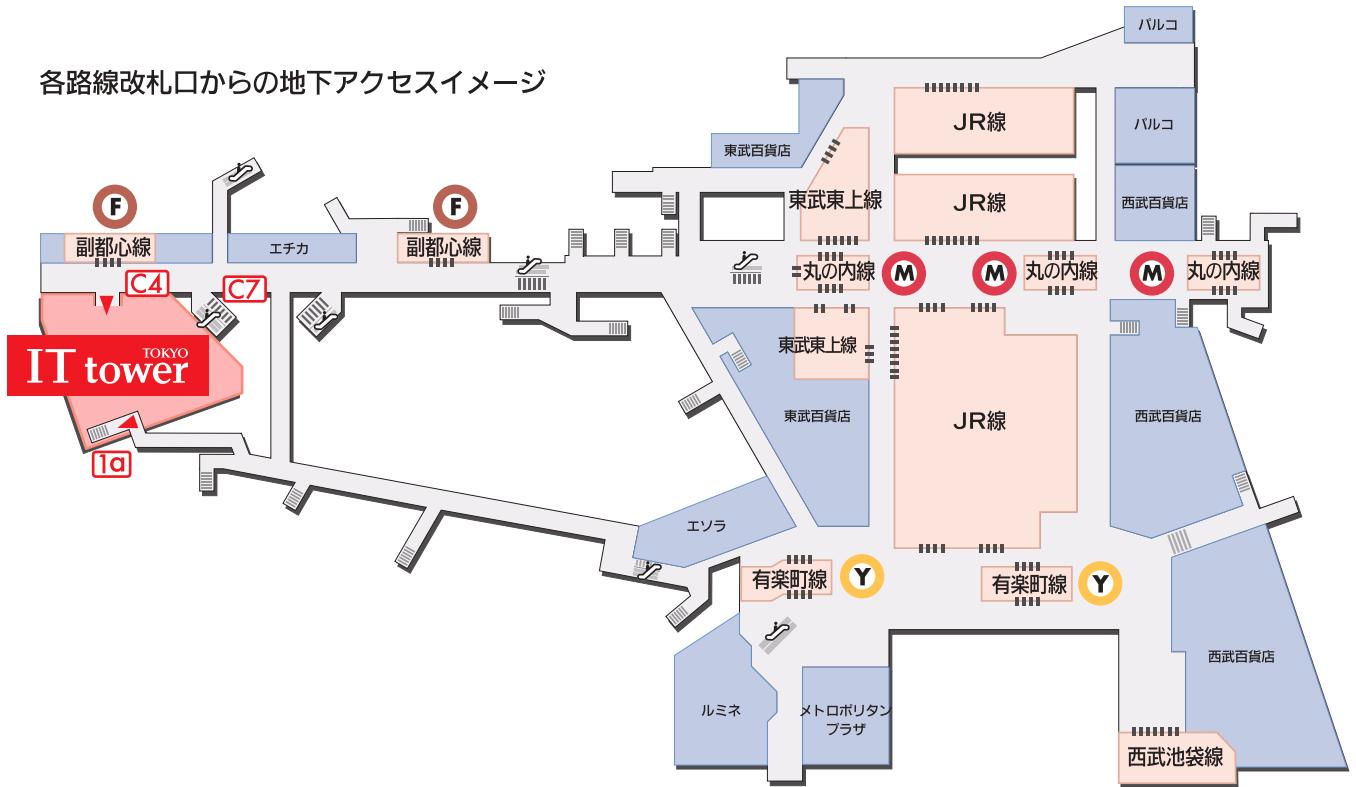
世界有数の乗降客を誇る池袋駅には8路線が乗り入れています。JR山手線/埼京線/湘南新宿ライン、東京メトロ丸の内線/有楽町線/副都心線、そして東武東上線/西武池袋線。東京を自由自在に利用できる都内屈指のターミナル駅です。



## 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	ウエストゲート株式会社
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

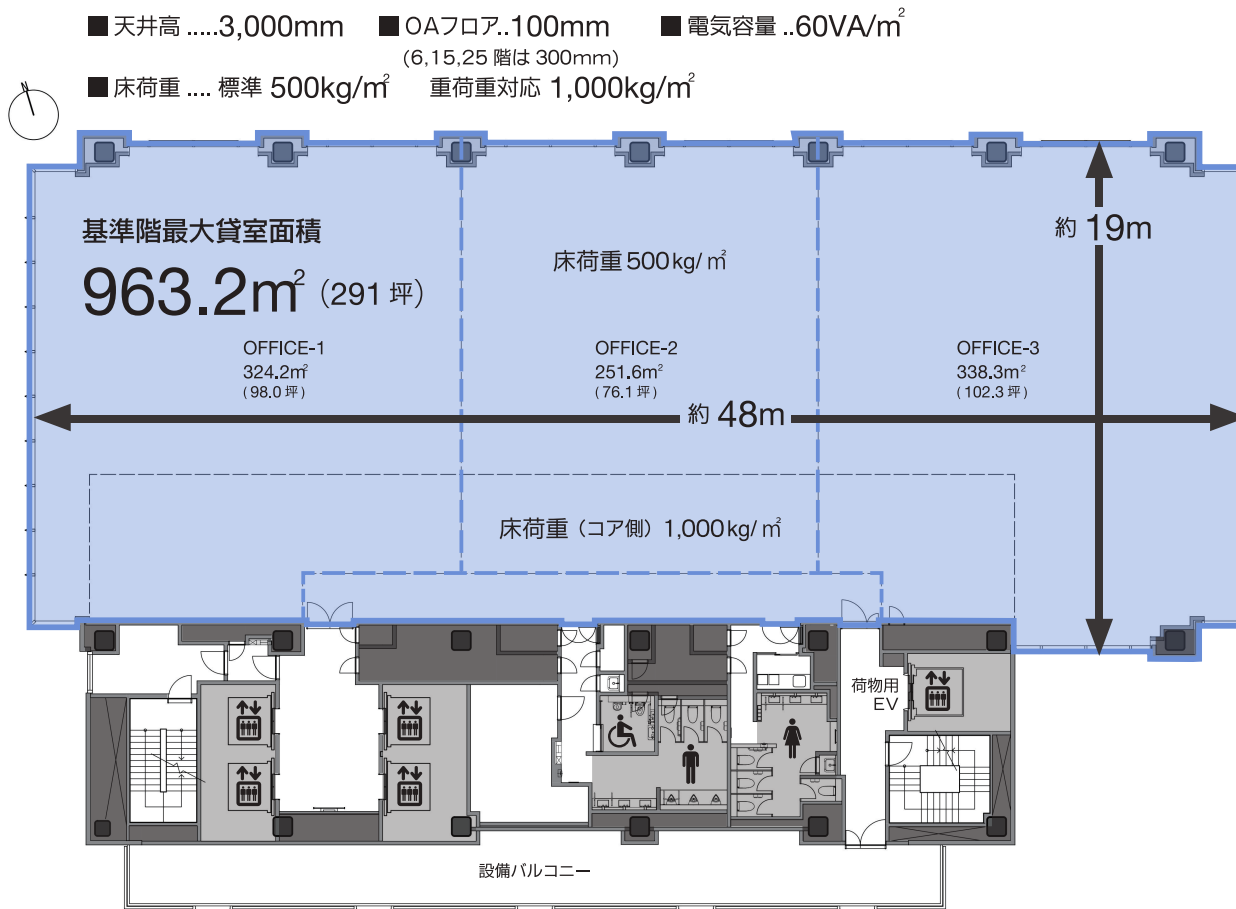
面積	基準階面積	963.2㎡ / 291坪
	貸床総面積	19,117㎡ / 5,783坪
基準階基本仕様	基準階天井高さ	3,000mm
	OA高さ	100mm (6,15,25階は300mm)
構造	構造形式	制振構造 / S造 一部 RC造
耐荷重	執務室一般	500kg / ㎡
	ヘビーデューティゾーン	1,000kg / ㎡
電気・設備	受電方式	3Φ3W6.6kV 2回線受電 (本線・予備電源方式)
	OAコンセント容量	60VA / ㎡
	空調方式	空調機 + 電気式空冷ヒートポンプパッケージ
	その他	ZEB Ready (オフィス部分) 取得 Green 電力供給 CASBEE 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 m<sup>2</sup> (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。



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事で、最適運転制御を行います。

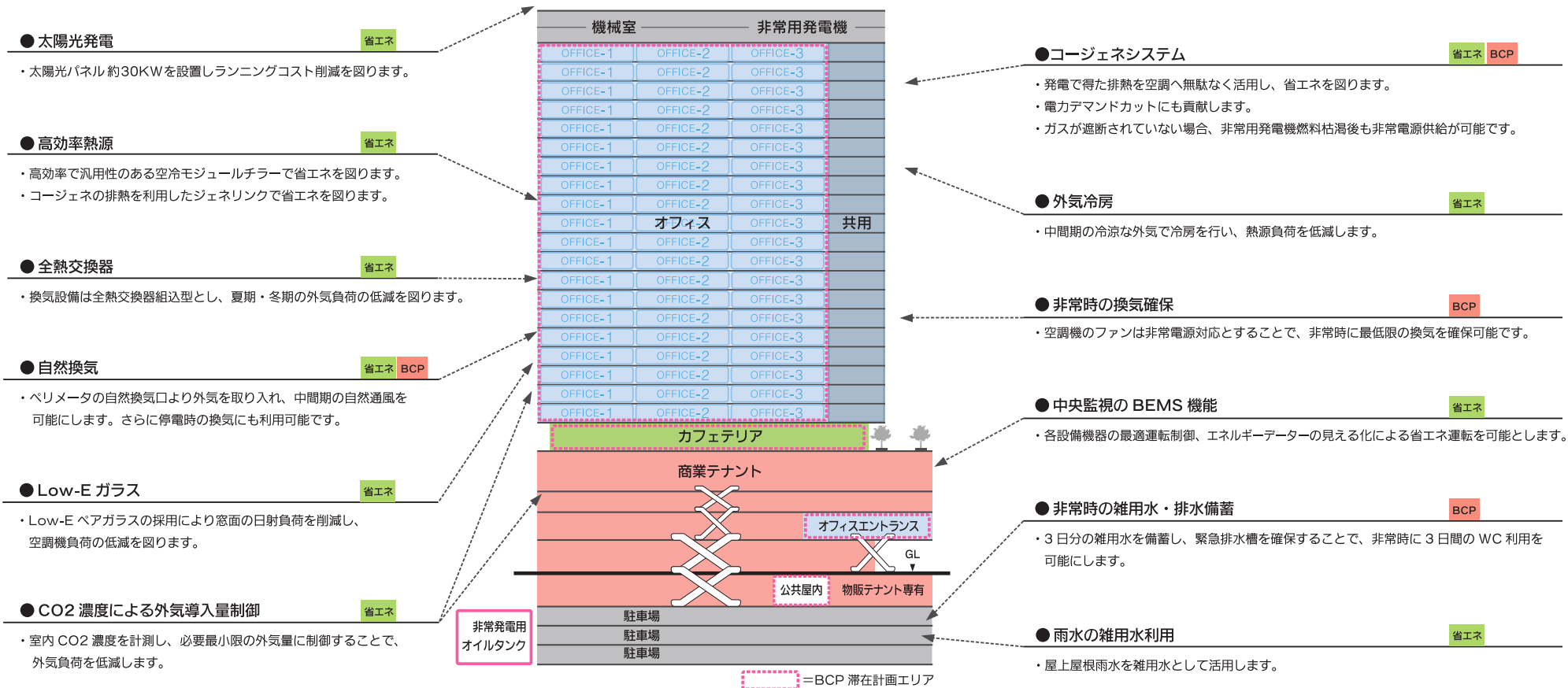
### オフィス ZEB Ready の実現

省エネ

## BCP

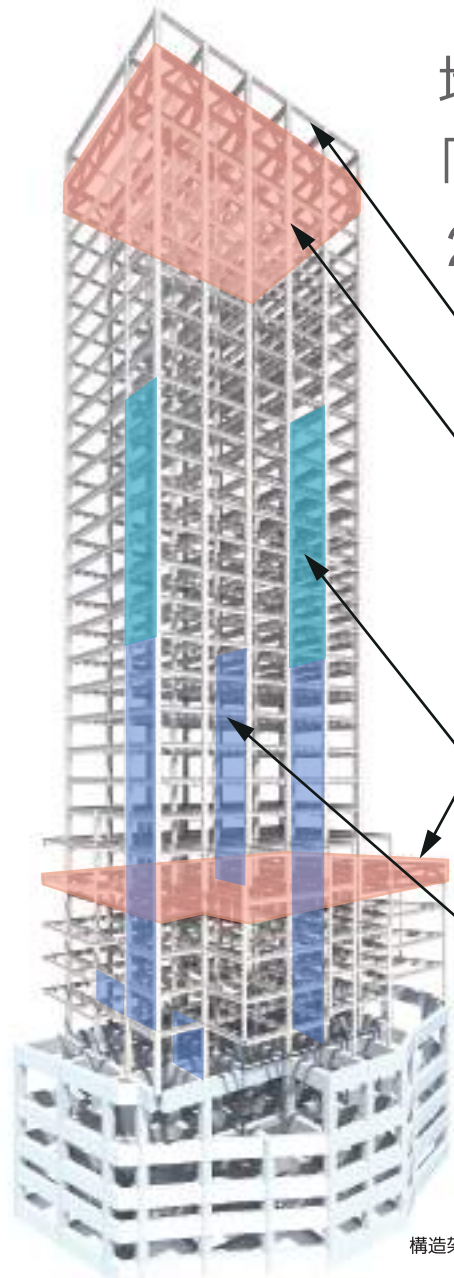
- オフィス・商業の帰宅困難者が 3 日間滞在可能な計画とします。
- 非常用発電機によりオフィスフロアへは必要機能（OA 電源15VA/ m<sup>2</sup>+換気）3日分の電源の共有を可能とします。
- インフラ遮断に対応した雑用水と緊急排水槽を確保して 3 日分のトイレ利用が可能です。
- 電気熱源、ガス熱源併用のためエネルギー情勢の変化にも柔軟な運用が可能です。
- ビル全体の防災備蓄庫に加えて、各階にテナント用防災備蓄庫を設置しています。

BCP





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



構造架構イメージ

## 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

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。

## 4 階上部ベルトトラス

## 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。