

いまだ進化途上の池袋

クレアスライフは池袋でも多くの物件を開発してきました。その池袋が益々魅力あふれる都市として進化を遂げつつあります。今回はその一端をご紹介します。

新宿に続き、山手線内の乗降客数第2位、北の玄関口の一つである池袋は8路線が乗入れており都内の主要駅へのアクセスが大変良好です。2015年に完成した豊島区役所新庁舎を皮切りに、駅周辺には大小様々な再開発が行われています。中でも、2020年に開業したHareza池袋（東京建物、サンケイビル）は官民一体となった再開発で、エントランスホールは区民センターとなっており親子で遊べるスポットや多目的ルーム、キッチンホールなどが利用でき、Harezaが誇る8つの劇場は伝統芸能からミュージカル、大型商業演劇など様々な演目が上映されており、様々な人を集め新しい賑わいを創出しています。

<Hareza Tower 2024年1月撮影>



現在進行中のプロジェクトも多数ありますが、池袋の再開発の特徴の一つが、行政（区）が街づくりに積極的に関わっていることです。

池袋駅周辺を7つの区域にわけそれぞれ独立した開発を民間が行いながらも、豊島区が目指す『国際アート・カルチャー都市』として7つの区域が相互に作用しあうよう官民一体となった統一感のある街づくりがなされています。



<中池袋公園から撮影した東京建物 Brillia HALL（左）としま区民センター（右）

2024年1月撮影>

現在進行中の注目プロジェクト

・池袋西口地区の再開発プロジェクト（仮称）（ディベロッパー：東武鉄道、三菱地所等）

2022年に東京圏国家戦略特別区域に指定され、東武百貨店、池袋西口公園、西口バスターミナルなどを含む西口駅前の約5.3haが開発され、A・B・Cの3街区に総延べ床面積58万2700㎡、高さ最高270m（B街区）の大型複合施設が計画されています。

これは池袋のシンボルである「サンシャイン60」より高く、新たなランドマークになりそうです。また、駅西口は雑居ビルも多いエリアですが、この開発により景観が整うことも期待されています。

・東池袋一丁目地区第一種市街地再開発事業（ディベロッパー：住友不動産）

Hareza池袋周辺で約1.5haが開発され、33階建てのオフィス、イベントホール、文化体験施設などの複合商業施設が計画されており今年2024年に着工、2027年に竣工が予定されています。

・南池袋二丁目C地区市街地再開発事業（ディベロッパー：住友不動産、野村不動産）

豊島区役所新庁舎向いの1.7haに住宅（総戸数1498戸）、店舗、事務所、子育て支援施設、高齢者支援施設、学校などが入居する2棟が2027年に竣工を予定しています。

東京メトロ有楽町線「東池袋」駅徒歩1分、周辺にはサンシャイン池袋などの大型複合商業施設があり、昨年5月には住友不動産の手がける住戸のモデルルームが公開されています。

【まとめ】

- ・西口の再開発完成は2043年度とかなり先の話に思えますが、国家戦略特区に指定されていることもありこの地区の不動産の将来的な価値や需要の維持には大きな期待が持てそうです。
- ・大規模な再開発が多数入っていることに加えて、公園の再整備や東口駅前の大部分を歩行者空間とする計画、現在分断されている駅の東西をつなぐ歩行者空間の整備などの計画があり、街の回遊性が高まって歩行を楽しめる街づくりが目指されています。
- ・商業施設が多く買い物の利便性が高いことと大規模ターミナル駅で交通の利便性が優れていることが相まって近年「借りて住みたいまちランキング」でも上位にランクされています。
- ・豊島区が子育て支援にも力を入れており、駅周辺の繁華街を少し避けるだけで落ち着いた住環境が整うのも魅力的なため、上記で紹介した南池袋二丁目の再開発ではファミリー世帯にも注目されているようです。
- ・ほかの山手線主要駅である新宿や渋谷と比べて賃貸需要が高いにもかかわらず家賃相場がまだ手ごろなため今後相場上昇も楽しみなエリアであることは間違いなさそうです。