

住みたいまち。訪れたいまち。～大塚～

コンシェルシア JAsset 第 13 号商品のコンシェルシア大塚 HILLSIDE SQUARE 205 号室を販売開始致しました。物件や周辺エリアはどういったものなのか、本物件周辺のエリアを見ていきます。

1. 再開発×レトロ『住みたいまち・訪れたいまち』

早稲田～三ノ輪区間を往来する都電荒川線(さくらトラム)は一両編成の都内で唯一の路面電車です。

そんな都電の走る昭和レトロな街並みと再開発できれいになった街並みが共存する大塚駅周辺は山手線内でも指折りの住みやすさです。



大塚は豊島区の目指す『国際アート・カルチャー都市構想』

を実現する取り組みのひとつである『アフター・ザ・シアター』の役割を担っています。

これはアートやカルチャーを鑑賞した後もその余韻を楽しめる場と仕組みづくりであり、親和性の高い若者やインバウンド需要を呼びこむ施策となっています。

大塚駅前では再開発が行われ、2017 年に完成した南口駅前広場『TRAM パル大塚』と、2021 年完成の北口駅前広場

『ironowa hiro ba』が新たな街のシンボルとして誕生。

大塚音楽祭、東京大塚阿波踊り、天祖神社の祭礼、大塚バラ祭り、商人まつりなど多くの行事が生まれ変わった駅前広場にて行われています。



- ・星野リゾートの新ブランド『星野リゾート OMO5 東京大塚』が 2018 年に駅前にオープン！
- ・同時に駅前に開業した『東京大塚 のれん街』には 10 以上の飲食店が集結。グッドデザイン賞 2022 を受賞した昭和レトロな店構えは北口商店街の顔に。

官民一体となって大塚という街を賑やかに盛り上げています。

便利な商業施設ができていく中で、昔ながらの趣も感じることのできる街です。

2. 圧倒的な住みやすさ～都内人口密度ランキング 1 位※注1～

・交通アクセス

JR 山手線の利用で池袋駅まで 3 分、新宿駅まで 12 分と通勤・通学のアクセスも良好です。

東京メトロ丸ノ内線の新大塚駅も徒歩圏内であり、銀座や大手町などへも直通なので便利です。

・賃貸相場

山手線の平均賃料は 11.9 万円※注2であるのに対し、大塚駅の平均賃料は 10.2 万円※注2と約 1.7 万円安いです。主要駅まで乗り換えなく行ける立地として賃貸需要も抜群でありながら、SUUMO の『穴場だと思ふ街ランキング』でも常連の人気駅です。

・注1 東京都 住民基本台帳による東京都の世帯と人口(町丁目・年齢別) 令和 6 年 1 月 より

・注2 LIFULL HOME'S, 「ワンルーム・1K・1DK/マンションの相場表」, <https://www.homes.co.jp/chintai/price/>, 2024.10.2 より

・買い物がしやすい

大塚駅直結の商業ビル『アトレヴィ大塚』にはロフトやユニクロ・本屋などの多彩な商業施設が入居しており、日常生活の買い物は非常に便利です。

また、南口のサンモール大塚商店街をはじめ、商店街が数多くあり「ここでしか買えない」ニッチな需要も満たせるかもしれません。

3. 隣接する巨大ターミナル駅、池袋の再開発を享受する

大塚の隣駅は1日に約230万人以上が乗り降りする、乗降客数全国3位のビッグターミナル、池袋駅です。

再開発規模もけた違いに大きく、日に日に街が様変わりしていく様子が見られます。

中でも目を引く3つの再開発事業をまとめました。

・池袋西口地区市街地再開発事業

(ディベロッパー:東武鉄道、三菱地所等)

東武百貨店、池袋西口公園、西口バスターミナルなどを
含む西口駅前が生まれ変わります。

A・B・Cの3街区に高さ最高270m(B街区)の高層大型
複合施設が計画され、2043年頃完成予定です。

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。



イメージは内閣府国家戦略特区ページ 都市再生特別地区(池袋駅西口地区)都市計画(素案)の概要(PDF)より

・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、2028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。

大規模な再開発が多数進行中であることに加えて、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や、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、街の回遊性を高めて歩行を楽しめる街づくりが目指されています。

まとめ

借り手目線でも貸し手目線でも魅力溢れる立地環境の『大塚』エリア。

他の山手線主要駅と比べて家賃相場が手頃であり、かつ周辺では大きな再開発も進行中です。

今後の相場上昇が期待できる、楽しみなエリアと言えるでしょう。