

「誰もが輝く劇場都市」をコンセプトに ビジネス拠点が誕生する

豊島区役所は2015年5月、東池袋の旧庁舎を閉鎖し南池袋に建設した新庁舎へ移転する。
移転完了後、旧庁舎と関連施設は解体され、民間企業による跡地再開発事業が開始された。
旧庁舎跡地に建つ地上33階建のオフィス棟を中心に「Hareza池袋」について事業者の皆様からお話を伺った。

feature office

Hareza Tower



東京建物株式会社
都市開発事業部
事業開発グループ 課長

半田 土昌 氏



東京建物株式会社
ビル営業推進部
課長代理

遠藤 智久 氏



株式会社サンケイビル
ビル事業グループ
資産開発部 チーフ

小川 耕平 氏



株式会社サンケイビル
ビル事業グループ
東京ビル営業二部 マネジャー

君塚 潤一 氏

「国際アート・カルチャー都市」を 目指す豊島区の旧庁舎跡地再開発

豊島区池袋エリアは、1958年に新宿・渋谷とともに都心の業務機能の分散を目的に三大副都心に指定され、日本有数の商業地として発展してきた。その中心である池袋駅は、山手線・埼京線・湘南新宿ラインなどのJR各線に加え、東武東上線・西武池袋線、さらに東京メトロ丸の内線・有楽町線・副都心線といった路線が乗り入れ、1日平均の乗降客数は約260万人（2017年度）となる。JR線では新宿駅に次ぐ第2位、東京メトロでは第1位となり、世界でもトップクラスに位置づけられる巨大ターミナルである。

一方で、日本創成会議の人口減少問題検討分科会が発表した「消滅可能性都市」（少子化による人口減少で将来の存続が危ぶまれる自治体）で、豊島区は東京23区中で唯一選定されてしまった。これは、20～39歳の女性人口の減少率の予測であるが、この出来事が豊島区の区政に与えた影響は小さくなかったようだ。

「若い女性にとって魅力のない街だといわれたようなものですから、危機感を覚えたのでしょう。これを一つのきっかけとして、豊島区は『女性に優しい街づくり』を掲げ、としまF1会議の立上げや国家戦略特区の指定を受けるなど、積極的に

街づくりに取り組むようになってきました」（半田土昌氏）

ちょうどこの時期、豊島区では旧庁舎の老朽化に伴い、全国自治体で初の試みとなる「民間高層マンションとの一体型再開発事業」による新庁舎を南池袋に建設した。新庁舎への移転後、旧庁舎および隣接する豊島公会堂・区民センター・分庁舎などを解体。跡地を一体的に再開発する。具体的なプランは官民一体で推進していくことになった。

2014年末、東京建物、サンケイビル、鹿島建設の3社はコンソーシアムを結成し、2015年1月に豊島区の主催するコンペに提案書を提出する。開発のコンセプトは「誰もが輝く劇場都市」。これが同年3月に正式選定された。

同計画地の名称は一般公募による5千件超の応募から「Hareza（ハレザ）池袋」に決定する。Harezaとは「ハレ（＝晴れ）の座」であり、『特別な場所』を表す「ハレ」と『多くの人が集まる場所・劇場』を意味する「座」を合わせた造語。豊島区では「国際アート・カルチャー都市」を目指すという区政方針のシンボルとして、東京オリンピック・パラリンピックが開催する2020年の完成を予定している。

「サンケイビルは、フジサンケイグループというメディアグループに属するデベロッパーとして、グループ各社と連携し賑わい創出をバックアップしていきます。具体的には、グループのポニーキャニオンが運営するライブハウスの出店



全体イメージ

Hareza Towerイメージ

が決まっております。その他、豊島区旧庁舎、旧公会堂の建物解体イベントとして「としまミュージアム」を開催しました。今後も、グループ各社と連携し、「Hareza池袋」を盛り上げていきたいと考えております」（小川耕平氏）

池袋のポテンシャルに 改めて注目が集まる

「Hareza池袋」は「オフィス棟」と「ホール棟」、「としま区民センター」の3棟の建物と、隣接する中池袋公園によって構成される。オフィス棟の正式名称は「Hareza Tower」と決まった。同ビルは地上33階、地下2階、最高高さ約158mの大規模オフィスビルとなる。

「池袋に新規供給が少なかったのは、まとまった開発用地の確保が困難だったからです。デベロッパー各社は用地取得の関係で品川や汐留、豊洲、あるいは丸の内や六本木、日本橋などの再開発を優先してきたという事情がありました」（半田氏）

しかし、近年はこれらのエリアの再開発もすでに飽和状態となりつつあり、新たなエリアを模索する動きが出てきた。そうした中で、本計画は乗降客数第2位のターミナルである池袋駅近くの大規模再開発ということで改めて注目が集まっているという。

「オフィス需要は間違いなくあります。ただ、企業にとって池袋というエリアは商業地のイメージがあまりにも強すぎました。私たちがリーシング活動を行っていく中で、まず池袋の歴史や街の説明を求められることも少なくありません。そこで、『新築ビルを売り込む』というより、まず、池袋というエリアを紹介していくという形のリーシングアピールに変えました。実際、単なるビルの紹介よりも、今後池袋がどのように変わっていくか、インフラの整備や再開発によって生じる人の流れなどのお話をすると非常に興味を持っていただくことがわかりました」（遠藤智久氏）

そこで働く人にとって、ビルの中で過ごす時間だけがすべてではない。当然、周辺環境も重要になる。計画地は池袋駅から徒歩4分。近隣には飲食店や物販、金融機関なども多

く、ビジネスに居住に便利なインフラが揃っている。「これだけの大規模な開発になりますので、最終的には池袋という街の魅力を一緒につくりあげていきたいと思います。そんな趣旨にご賛同いただける企業様も増えてきています。そうした時流の高まりを、私たちとしてもバックアップしていきたいと考えております」（君塚潤一氏）

エリア内に8つの劇場を展開。 日本最大級のハロウィンイベントも

東京建物とサンケイビルが共同で設立した一般社団法人Hareza池袋エリアマネジメントは、豊島区や地元の町会と連携して協議会を立ち上げ、「Hareza池袋」の運営とエリア内の賑わいの創出に取り組むことになる。「国際アート・カルチャー都市」「誰もが輝く劇場都市」といったコンセプトの通り、「Hareza池袋」の3棟の建物には合計8つの劇場が開設され、多様なプログラムが上演されるとい

う。「Hareza Tower」の2階から6階までの5フロアは、TOHOシネマズが運営するシネコンプレックス『TOHOシネマズ池袋（仮称）』の入居が決定している。同シネコンは10スクリーン、約1,700席を持つ施設で、8つの劇場の一つだ。また、新ホール棟1階ライブ劇場部分にはフジサンケイグループのポニーキャニオンの出店が決まっている。また、同ホール棟1階サテライトスタジオ部分には、『ニコニコ動画』などのエンターテインメントコンテンツを展開するドワンゴの出店も決まっている。

このTOHOシネマズ、ポニーキャニオン、ドワンゴの3社は、事業責任者である東京建物・サンケイビルとともに、2017年、2018年と2年連続して、池袋駅東口エリア全体を使った日本最大級のコスプレイベントである「池袋ハロウィンコスプレフェス」と連携。建設現場および隣接する中池袋公園を舞台とした「Hareza池袋」ハロウィンイベントを実施した。このイベントは豊島区が2014年から毎年開催している10月の風物詩で、2018年には来場者数10万5,000人と大きな盛り上がりを見せている。

