ホームページ http://www.shinjuku-shinbun.co.jp

週刊 新宿新聞 THE SHINJUKU SHINBUN

2月25日 2015年（水曜日）（第1945号） 社章

発行所 株式会社新宿区新聞社 編集・発行人 春田 勇 新宿区西新宿1－7－25 ワコーレ新宿第2ビル

購読料6ヵ月4,000円、毎月5の日発行、創刊60周年 ☎3369－6195 FAX3369－0759 （昭和32年12月4日第3種郵便物認可）

主なニュース

❷面 新宿区議選・現職32名に新人ら20名挑む
❸面 歌舞伎町ビル外壁落下受けて総点検！
❹面 新年度予算・防災とまちづくりに重点
❺面 春の火災予防運動（3月1日～7日）
❻面 中央環状線開通で羽田―新宿間が20分台に

日本初の60階分譲マンションの建設が進む西新宿5丁目中央北地区

超高層・建つのはマンションばかり

価格高騰にも関わらず都心部の超高層マンション人気はいまだ健在だ。新宿では西新宿5丁目中央北地区の60階分譲マンション（総戸数954戸）の販売がスタート。1期1次販売の325戸が最高倍率14倍を付ける人気ぶりで即日完売した。オリンピックで沸き立つ湾岸部に匹敵する勢いだ。西新宿5丁目では、今後も職住近接を売りにしたマンション開発が目白押し。青梅街道沿いの「北地区」では分譲マンションを主体とした2棟（総戸数1,020戸）の超高層計画があり、今年8月頃に都市計画決定が図られる見通し。南側の地区でも超高層マンションを主体とした開発計画がある。

西新宿5丁目

湾岸に匹敵する売れ行き

西富久55階に続き、西新宿にマンション4棟も

1期（325戸）が即日完売

平均倍率は2倍超の人気ぶり

西新宿5丁目の3つの再開発地区で先行するのが中央に位置する「西新宿5丁目中央北地区」（1・5㌶）だ。この事業の"核"となる日本最高層の60階分譲マンション「ザ・パークハウス 西新宿タワー60」（総戸数9百54戸）の販売が2月14日からスタートした。

同マンションは17年7月下旬に完成、同11月下旬から入居できる。地権者分を除く7百77戸が販売対象。新宿では西富久の55階分譲マンション「コンフォートタワー」（今年9月入居開始、千63戸）に続く、販売戸数が5百戸を超える大規模超高層マンションとなるだけに、その販売動向が注目された。

まず1期1次販売として14日から21日にかけて全体の約4割にあたる3百25戸の予約を受け付けた。販売価格帯は3千百98万円～3億5千万円。最多価格帯は6千百万円台で、坪あたり約3百30万円台。結果は最大で14倍の倍率となる好調ぶり。平均倍率も2・19倍となった。富士山の眺望が見られるとの触れ込みで売り出された59階（百50平方㍍）の3億5千万円（坪あたり7百70万円）の高額物件も2倍の倍率を付け即日完売した。

「高額物件が注目されがちだが、都心部のマンションでは経営者層に偏るケースも見られる中、会社員・公務員の申込みが多かった。購入者の多くは40～50歳代、2人家族が36・4％で最も多く、ファミリー層なども多かった」「防災向上のための広場整備やコミュニティ向上のための施設を整備したことが効を奏した」（三菱地所）と言う。

▼早期完売に弾み

西富久の55階分譲マンションは1期1次・2次・3次、2期ともに即日完売。販売スタートからわずか半年、入居開始の1年半前に全て売り切った。西富久は開発エリア内に大型スーパー、保育園施設を設けたこと、新宿駅東口の繁華街に歩いていける距離だったことが評価された。

これに対し、西新宿5丁目中央北地区は超高層オフィスビル街に近接した職住近接の特徴が評価される一方、交通の利便性・周辺環境で西富久より劣るため、「1割程度は売れ残り、1期2次以降の販売に回されるのでは」と見る向きもあった。

それが蓋を開けてみると即日完売。「マンション価格が高騰する中、最多価格帯で坪3百50万～70万円の供給でもおかしくないグレードの高いマンションを3百30万円前後に抑えた」「販売前に開設したモデルルームの来場者2千人超、問合せ8千件をもとに確実に販売できる戸数を供給したのだろうが、今回の即日完売を弾みに西富久同様、早期に全てを売り切る可能性が高い」と見られている。

2棟の超高層を予定する西新宿5丁目北地区

北地区 2棟で1020戸が供給

今年8月頃に都市計画決定

先陣を切った「西新宿5丁目中央北地区」に続き、マンションを主体とした開発に取り組むことになるのが「西新宿5丁目北地区」（2・5㌶）だ。事業協力者は住友不動産。

同地区は「今年度中の都市計画決定をめざしている」（西新宿5丁目北地区防災街区整備事業準備組合）が、区の想定では若干ずれ込み、今年8月頃になるとみている。

16年度に本組合が設立認可、17年度の権利変換計画認可を経て、18年度に建築工事に着手、20年度の完成予定。

青梅街道沿いには43階建てのマンション・オフィスビル（約6百50戸）が建設。その奥側には37階建てのマンションビル（約3百70戸）が建設される。2棟ともにマンションは分譲。青梅街道沿いに接するビルについても、オフィス部分は低層の8階までにとどめ、10階より上（9階は免震層）はマンションとした。

また両ビルとも1・2階部分に商業店舗を設置。37階建てマンションビルの2・3階部分にはSOHO（インターネットを活用して小規模な事務所・自宅で仕事をする事業形態）向けの賃しスペースを設けるなど、ビジネス街の西新宿の特徴や賑わいを持たせるための工夫を凝らしている。

また西側の神田川沿いには2千4百平方㍍の親水公園を整備。西新宿が玉川上水路と神田川上水を結ぶエリアだったことから、公園の南側には水と緑からなる遊歩道が設置される。この親水公園は災害時には地域の人たちが逃げ込める防災機能を持たせた。このほか北側43階ビル、南側37階ビルの北西部に千4百平方㍍、9百平方㍍の広場を設置する。

▼初の防災街区整備事業

北地区は新宿で初めて防災街区整備事業に認定された。

共同化による大型開発を主眼に置きながら、例外的に一部地権者が小規模建物を建設できる権利変換手法を認めることで、不燃化を促進する。

中央南地区でも計画

三井不レジデンシャルが協力者

西新宿5丁目の開発地区の南側に位置する「西新宿5丁目北地区」（約0・7㌶）。ここにおいても2年前に市街地再開発準備組合が設立され、現在、開発計画を作成中だ。

超高層マンションを主体とした建設が有力視されている。

事業協力者は三井不動産レジデンシャル。

秒読み

▼ようやく"一筋の光"が見えてきた。大地震の時の帰宅困難者問題だ。

「私は独裁者ではないから避難先となる民間ビルに開放しろと命令はできない！」と言い続けてきた舛添都知事。問題は知事が独裁者であるか？ないか？ではない。大地震の時、右往左往する帰宅困難者に、ビル側は門戸を開いて救出せねばならないということだ▼都知事もそれは分かっているが、開放を嫌がる多くのビルオーナーを"敵に回し"たくないから、それらしい理由をくっつけていた。「ネックは免責」（ビル内でケガや事故が起きてもビル側の責任は問わない）という法的瑕疵責任を免れる条項が国会で可決されなければ"ビル開放"は実現できない―と言うのだ▼ところが、この20日、国と都は「免責」問題について法改正なしに「運営ガイドライン」を取り決めたというから驚く。帰宅困難者が免責事項の受入れ承諾の署名さえすれば、ビル側の責任は問われない▼だれか"知恵者"が都庁にはいたのだ？これで超高層ビル側も"受入れ拒否"をする理由がなくなったわけだ。舛添さんも、嫌がる都知事の"開放宣言"をしないで済んだ。これで大地震の時、避難民を救うことができる。本当にそうなるのか？これからが注目される。