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

週刊 新宿新聞 THE SHINJUKU SHINBUN

8月5日 2015年（水曜日）（第1959号）

社章

発行所 株式会社新宿区新聞社 編集・発行人 喜田 勇 新宿区西新宿7－1－25 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

3面 オリンピック前に街は変貌！
4面 吉住健一区長と新宿駅東口の
5面 4商店街振興組合理事長座談会
6・7面 諏訪神社・10年ぶりの大祭（22、23日）
8面 永谷浩司・永谷商事㈱社長に聞く

四谷の高層ビル 上智大学に銀行本店入居

30階ビルの駅前再開発は19年完成

17階ビルを建設中の上智大学

五輪めざし『四谷』は大オフィス街に

ＪＲ四ツ谷駅前では、現在、２棟の大規模オフィスが計画。新たな〝大オフィス街〟へと変貌を遂げようとしている。上智大学は来年10月の完成をめざし、17階建てビルを建設中だ。６階までの下層は大学キャンパスとして、７階より上は賃貸オフィスとして利用。大学とオフィスの複合形態は日本でも珍しいケースだ。このオフィス部分は、あおぞら銀行に一括で貸し出すことが決まった。一方、外堀通り沿いでは30階建てのオフィス棟などを建設する四谷駅前再開発事業が19年10月の完成をめざしている。

あおぞら銀が4,000坪を一括借り

上智大学 来年完成の17階ビル

上智大学は来年10月の竣工をめざし、大学敷地内に地上17階～地下1階建ての「ソフィアタワー」を建設している。

ソフィアタワーは大学キャンパスとオフィスの合築施設。ＪＲ四ツ谷駅前にある地の利を活かし、7～16階までの上層を賃貸オフィス（1フロア4百坪・計4千坪）としてテナント企業に貸し出し、その収益を留学生支援などに充てる方針だ。

このオフィス部分4千坪を、一括で借りることとなったのが㈱あおぞら銀行だ。地下鉄九段下駅前にある本店を、17年5月をメドに移転する。この4千坪のオフィス面積は現在入居中の九段下駅前のビルと同規模となる。このほか1階の一部にも店舗として出店する方針だ。

あおぞら銀行が都心の中央に位置する立地とともに、移転理由としてあげるのが災害時の業務継続体制（BCP）の強化だ。

現在ある本店ビルは77年に竣工。竣工時は太陽神戸銀行（現・三井住友銀行）が入居していた銀行仕様のビル。あおぞら銀行が入居した03年直前（02年）には大規模改装もしており、耐震性は保たれている。

それでも「銀行本店として、自家発電の容量増など災害時の万全な対応を図るためには、設備面の向上が必要と考え、新築への移転に踏み切ることにした」（㈱あおぞら銀行）という。

▼賃料は坪2万円台半ば？

ソフィアタワーのテナント誘致は三井不動産が行った。賃料は公表されていないが、「10年以降、周辺の新宿通り沿いで竣工した新築ビルの月額賃料相場は坪1万8千円～2万円程度。10年竣工の麹町ビジネスセンター（1フロア2百坪弱）で約2万2千円だった。1フロア4百坪・計4千坪とまとまった面積が確保でき、上智大のシンボル的なビルという要素を加味すると坪2万円台半ばになるのでは？」と仲介業者はみている。

アキレスは西新宿へ

跡地にはマンション開発

オフィス街として整備が進む四ツ谷駅前とは対象的に、メトロ線四谷三丁目駅前からＪＲ線千駄ヶ谷駅前にかけてのエリアは御苑前にあるその立地性からマンション化が進んでいる。

四谷三丁目駅前・外堀西通り沿い（大京町）に地上6階～地下4階建ての本社ビルを構えていたシューズメーカーのアキレスは今年2月、本社機能を青梅街道沿いの超高層ビル・新宿フロントタワーへと移転。その後、旧本社ビルを酒類・米販売の㈱四方へと売却した。四方は8月から来年1月にかけてビルを建て替える。新築ビルは下層部分に若松町にある同社の配送センターを移し、上層部分をマンションとして利用する。

同じ外苑西通り沿いには来年1月の完成（入居は同4月）をめざし、10階建ての分譲マンション「ジオ御苑内藤町」（63戸）が建設。完成半年前の7月30日の段階で売れ残りはわずか2戸と、販売は好調だ。

30階のオフィスビルが建設される四谷駅前地区

四谷駅前地区

坪3万円（賃料）も視野？

30階オフィス棟は19年10月完成

一方、外堀通り沿いでは30階建てのオフィス棟などを建設する四谷駅前再開発が19年10月の完成をめざし、計画を進行中だ。開発の取りまとめはUR都市機構、テナントの誘致などは事業協力者の三菱地所グループ、工事の実施設計・施工者は大成建設が行う。

昨年3月に都市計画決定した同事業は、今年9月の権利変換計画の認可を経て、来年1月頃をメドに地権者の移転作業を終わらせる予定だ。解体工事後の本体工事着手は来年10月をめざしている。

外堀沿いに位置し、埋蔵文化財が出土するエリアであることから、財務省施設、区施設の解体工事を昨年11月より先行して行っている。

▼オフィス床面積は約5万9千平方㍍

30階のオフィス棟（1フロア約2千百平方㍍、オフィス総床面積約5万9千平方㍍）は四ツ谷駅側（南東部）に建設。このオフィス棟を囲むように住宅棟（外堀通り側3～6階、三栄通り側3～7階・計60戸）、教育施設（3～7階、3千5百平方㍍）が建設。エリアの賑わいを生み出すため各ビルの地上1～2階と地下の一部は商業店舗エリアとなる。地下部分にはスーパーが入居する予定だ。このほか三栄通り側には4階建ての文化国際交流拠点（区施設）ができる。

オフィスビルの前面・外堀通り沿い側には、災害時に帰宅困難者向けの一時避難所となる出迎えの広場（約千平方㍍）を設置。この広場の反対側の住宅地に位置するエリアにも防災機能を持つ「地域の広場」（約3千平方㍍）が設置される。

オフィス棟など下層は吹き抜け構造（パサージュ）となっており、3本の吹き抜け通路が設けられる。出迎えの広場と地域の広場を繋ぐメイン通路、三栄通りにある文化国際交流拠点、外堀通り沿いが導入口となる2本のサブ通路からなる。

完成まではまだ先となるが「1フロアが6～7百坪の幅広スペースは大企業の増床ニーズを満たすもの。オリンピックに向け、景気の上昇傾向が続くなら坪3万円程度を望めるのでは」と仲介業者は予想する。

秒読み

▼膨大な工事費高で国民の怒りを招き、白紙撤回に追い込まれた新国立競技場建設問題。その設計を担当したイラクのザハ・ハディド氏は「コスト高は東京の資材や人件費高騰によるもので、デザインが原因ではない」と言明。奇抜とされたキールアーチについても「2百30億円ででき、総工費の10％未満だった」とも語った▼それほどまでに東京の工事費は高騰していたのか？と驚くばかりだ。何しろ新国立競技場の工事費見積り高は当初、1千3百億円。それが完成段階では2千5百億円超までハネ上がった。「オリンピック関連公費も総額2兆円はかかる」と東京五輪組織委員会の森会長に言わしめた▼さらに都が新たに造る競技場の7施設の建設費も、当初予定の約3倍となる4584億円まで膨らむ。これまで、都が五輪基金として積み立てていた4千億円の大半は、これで使い切ってしまうという▼いま都心を中心に高層ビルなどの建築が活発だ。ゼネコンの鹿島だけでも、この2年で10棟弱の超高層ビルを建設するという。〝五輪需要〟に加えて、東北の〝復興需要〟も建築費を高騰させた▼今こそ、今回の〝高額五輪〟が、その後の維持費も含めて〝負のレガシー〟にならないよう、検討する好機だ。