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

週刊 新宿新聞 THE SHINJUKU SHINBUN

12月15日 2015年（火曜日）（第1970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 区議会は「道路拡幅」「まちづくり」で議論
❸面 西新宿6丁目開発地にイベントスペース
❹❺❻面 —2015年の1年を振り返る— 激変を遂げる新宿の重大ニュース
❼面 新宿警備業連絡協議会が創立40周年

「中央北地区」（右）に続き超高層マンション計画が公表された「中央南地区」

タワーマンションの勢い衰えず

西口超高層街では高層オフィスの開発がすっかり鳴りを潜めている。その代わりに台頭したのがマンション開発だ。超高層群の周辺部である十二社通り沿い、西新宿5丁目から西新宿3丁目に至る区間（青梅街道側～甲州街道側）では、4地区でマンション主体の再開発事業が進行している。このほど「西新宿5丁目中央南地区」、「西新宿3丁目西地区」の2地区で事業計画案がまとまり、公表された。「西5中央南地区」では20年度の完成をめざし43階マンション（460戸）を建設。「西3西地区」では19年度をメドに65階ツインマンション（計3,100戸）の建設着手をめざす。

西新宿5丁目 西地区

西新宿5丁目 60階に続く43階マンション

西新宿3丁目には65階ツイン計画も

西新宿5丁目中央南地区

20年度の完成めざす

十二社通り沿いには商業・業務棟

西新宿5丁目・十二社通り沿いでは3地区で再開発事業が進行中だ。先行する「西新宿5丁目中央北地区」（1・5㌶）では17年秋の完成をめざし60階マンションを建設中。これに続く「北地区」（2・5㌶）では今年8月に都市計画決定を図り、これから20年度の完成をめざし43階マンション・オフィス、37階マンションの2棟を建設する。

そして3地区の中で最南端に位置している「中央南地区」では今年2月に再開発区域（約0・8㌶）を決定。11月20日の周辺説明会で4百60戸の超高層マンションなどからなる事業計画を公表し、3地区の開発がこれで出揃った。

「中央南地区」は来年度に都市計画決定と本組合の設立、17年度に権利変換の認可、既存建物の解体を図り、18年度に本体工事の着手、20年度の完成をめざす。事業協力者には三井不動産レジデンシャルが名を連ねている。

計画によると敷地の中央部に地上43階～地下1階建て、高さ約百60㍍の超高層マンションを建設する。

また十二社通り（西側）沿道では、3階建ての商業・業務・保育所棟を建設。1・2階部分に商業・業務を入れることで十二社通り沿道の商業の賑わいに貢献する。3階部分には新宿区からの要請を受け、認可保育所を設置する方向だ。

▼3つの広場を整備

中央南地区では西側・既存道路を約10㍍に拡幅。南側には約8㍍の道路を新設する。東西南の3方向には4㍍の歩道空間を拡充・新設する。

また神田川や十二社通りの街路樹など周辺環境に配慮し、エリア北東（約4百40平方㍍）、北西（約2百10平方㍍）、南（約百平方㍍）の3ヵ所には広場を設置する。この広場は災害時の避難場所としても活用される予定だ。

五輪需要で開発拍車

中央北は早くも完売見込み

中央南地区、中央北地区、北地区の3地区はともに、木造家屋の密集地で、これを解消するため再開発事業が計画された経緯がある。「中央南地区」は「中央北地区」との一体開発を検討していた時期を含めると、20年以上前から事業の推進を模索してきた。一時は地権者の合意形成が困難とみて準備組合の活動が休止（08年6月）する局面もあったが、隣接する中央北地区の60階マンション（9百54戸）事業が具体的されると、それに触発され、13年3月に活動を再開。今回の計画公表につながった。

先行する中央北地区では今年2月から地権者分を除く7百77戸の販売をスタート。1期1次を即日完売させ、以降も順調に販売が進んだ。完成は17年7月と先なのに、「これまでに興味を頂いた顧客だけで全て埋まる」と11月2日以降は、新規の顧客募集をストップする人気ぶりをみせている。

西新宿3丁目 西地区

3,100戸の巨大マンション出現

65階ツイン 19年メドに着工

甲州街道沿い・新宿パークタワーに程近いエリアでは、65階建て2棟・計約3千百戸の超高層マンションを開発する計画が進行中だ。「西新宿三丁目西地区市街地再開発」（約4・6㌶）がそれだ。

当初は77階オフィスビルを目玉にした事業計画だったが、リーマンショック後、この計画を白紙に戻した。その後、計画を練り直し、13年に事業推進協力者を野村不動産、東京建物、住友商事、首都圏不燃化公社に選定し直した。

そして今年10月には同地区の市街地再開発準備組合による地権者向けの都市計画素案説明会が開催、概要が公表された。

現在の地区内の容積率4百40％は都市計画により、倍の8百80％まで緩和。65階建て2棟のマンションを隣接した形で建設するほか低層の商業施設を建設する。

今後、都市計画決定、本組合の設立を経て、2019年頃の開発着手をめざしている。

▼隣接地には24階マンション

この再開発エリアの隣接地・十二社通りに接したエリアでは2018年1月末の完成をめざし、地上24階～地下1階建てのオフィス・マンション複合ビルが建設中だ。このビル計画は地権者である東京スタイルの親会社であるTSIホールディングスが、住宅メーカーの積水ハウス（設計・施工）と共同でマンションを主体とした開発計画を取りまとめた。

マンション部分は5～24階、2百97戸。1階は店舗、2階は小規模事業者向けのシェアオフィス、3・4階は企業や個人の物品を収納する貸し倉庫スペースとなる。

また十二社通りを挟んで向かい側のエリアでは、来年5月の完成をめざし15階建てのワンルームマンション（38戸）の建設が進んでいる。

西新宿3丁目西地区では65階2棟が建設

秒読み

▼この1年の話題の中心は何と言ってもオリンピック。中でも国立競技場の建設費用の問題は二転三転した▼都の負担金で、舛添都知事が下村前文科相に噛みついたのが6月、「建設費の一部の5百億円を負担しろでは都民が納得しない」と反発したのだ▼それが、この12月には「3百95億円の負担をします」（周辺道路整備費50億円も別途負担）に変貌。都議会自民党筋からは「始めから負担しますと言えば騒動にならなかった」とのヤジが飛んだ▼舛添知事はその理由を今までとは違い❶遠藤五輪大臣、馳文科大臣と都知事との責任体制がしっかりできたこと❷法改正で禁止されていた「自治体による国への寄付」の道が開かれたこと❸通常の公共工事の負担割合に準じること—からという▼都民が納得できる施設か、後世に利用できる施設かの検討はこれからだ。馳文科相が盛んに提唱する「厠宅困難者用の施設」については、なぜ備蓄倉庫を含めて3百95億円もかかるのか？本当に利用度は高いのか？ここは都民が納得する説明を聞きたいものだ▼森元総理が五輪にかかる経費は総額2兆円と言い、舛添知事は「3兆円」と言う。また「それを半分にする心構えでやる」と語る。五輪の膨大な出費は覚悟せよ！ということか。