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

週刊 新宿新聞 THE SHINJUKU SHINBUN

3月25日 2015年（水曜日）（第1947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1－1－25 ワコーレ新宿第2ビル

PRESS

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）

＜新宿人名録＞特集号

❷面 新宿区議選・競い合う新人と現職
❸～❶面 新宿人名録―新宿を支える人たち
❶面 都知事「霞ヶ丘住民、3世帯除き移転先を確認」
❷面 霞ヶ丘住民「知事は住民の声を聞いて！」と陳情
❷面 「神田川・早稲田さくらまつり」が4月5日開催

手前が24階ビルが建設される東京スタイル跡地、その周辺が西新宿3丁目西地区

西新宿3丁目 60数階2棟のマンション超高層計画

新宿から消える…オフィスビル建設

約3,100戸の大マンション計画

五輪直前の19年着工めざす

西新宿3丁目西地区

甲州街道沿い・新宿パークタワーに隣接する約3千平方の敷地では、今年7月から2018年1月末にかけて地上24階～地下1階建て（高さ約83㍍）のマンションビルが建設される。

同地はもともと婦人服メーカーの東京スタイルが新宿営業所を置いていた。2012年にビルを解体し、駐車場として運用。今回、土地の有効活用として、東京スタイルの親会社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複合ビルとして利用することを決めた。昨年12月の住民説明会で計画を公表した。

マンション部分は5～24階、2百97戸。5階にゲストルーム、屋上緑化が図られたテラス、最上階の24階にはパーティールームを設置。さらにマンションのエントランス部分となる1階にはラウンジ、地下1階には身体を動かせるジム施設を設けるなど、共用設備に力を入れた。

オフィス街の西新宿エリアにあることを意識し、低層階の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（トランクルーム）とするなど、職住近接を意識した施設を設ける。1階は店舗、地下1階は駐車場などとなる。

▼隣接地では2棟の超高層マンションが計画

このマンションビル建設の隣接地では、やはり棟マンションを主体とした開発計画が進んでいる。

「西新宿三丁目西地区市街地再開発」（約4・6㌶）がそれだ。エリア内の4百名以上いる権利者のうち再開発準備組合の加入者は昨年時に3百名を超え、加入率は74％超に達している。

計画の詳細はこれから詰めることになるが、現在の計画案では60数階建ての超高層マンション2棟（約3千百戸）と低層の商業施設を建設、オリンピック開催直前の2019年頃の着工をめざしている。

事業推進協力者の1つである野村不動産側の会社説明会（昨年12月）資料などで明らかとなった。

計画通り60数階となれば現在建設中の西新宿5丁目中央北地区の60階分譲マンション（17年完成）を超え、日本最高層となる。

同地は周辺部に都庁、パークタワー、オペラシティなど超高層オフィスビルが林立しながらも木造住宅が密集しているエリアを抱えている。開発は木密の解消を目的に計画され、01年に再開発準備組合が設立された。

最初の計画では東京スタイルなどの用地も含み、77階の日本一のオフィスタワーを目玉に、他に3棟の超高層マンションを建設。京王新線の新宿駅と初台駅の中間部に新駅を誘致することを目論んだ。

07年には三菱地所、三井物産、新日鉄都市開発、野村不動産、旭化成ホームズを事業推進協力者に選定したものの、用地買収が難航したことと、リーマンショック後の不況もあり、この計画を白紙に戻した。

その後、開発エリアと計画の見直しを図った。

13年に事業推進協力者を野村不動産、東京建物、住友商事、首都圏不燃建築公社に選定しなおし、現在、計画案の策定を進めている。

販売が好調な西新宿5丁目中央北地区

西新宿5丁目

3地区で4棟を計画

60階棟の1次分譲は即日完売

十二社通り沿いの西新宿5丁目では3地区で4棟の超高層ビルが計画されている。3地区の中央に位置する「中央北地区」では60階分譲マンション（総戸数9百54戸）が建設される。地権者分を除く7百77戸を対象に販売が2月14日からスタートした。1期1次の3百25戸は平均倍率2・19倍で即日完売。続く1期2次の百48戸は3月17日時点で完売こそしていないものの「完成は2年以上先の17年7月の中、滑り出しは非常に好調とみている。

また青梅街道沿いの「西新宿6丁目地区」（約4千4百平方㍍）は大和ハウス工業が主体となり、オフィス・マンション・ホテルから成る複合ビルを建設する計画だった。12年から13年にかけエリア内にある東京栄養専門学校が青梅街道の奥地へと移設。その後、建設に取りかかるはずだったが「複合ビルといっても何を造るのかまったく決まっていない」（大和ハウス工業）と言う。

西新宿3丁目

マンションでも開発進まず

飛島ホテル跡は駐車場でしのぐ

西新宿では大規模マンションがオフィスに代わる開発の原動力となる一方で、マンションでも開発が思うように進まないケースも現れている。

西新宿8丁目、税務署通り沿いにある飛島ホテル跡地（約3千9百平方㍍）。ここはホテルを運営していた三和不動産が13年に建物を解体。当初計画では14年1月から17年3月にかけて、地上19階～地下1階建ての賃貸マンション（6百5戸）を建てる予定だった。だがその後、建物は建設されないまま。駐車場として運用している。

秒読み

▼「ピケティやピケティ、そうピケティ」と笑いながら話す某区議会議員がいた。非正規社員など〝格差社会〟に敏感で政治意識の高い層に、この本は評判のようだ。本の名は「21世紀の資本」▼テレビにも出たピケティ氏の理論は「r＞g」という不等式だ。資本収益率rは経済成長率gより大きい。つまり株の配当、利益、賃料や土地不動産の生み出す儲け（利益率）は、労働者が生産して生み出す所得（利益）より大きい。従って労働賃金を増やすより、再投資（貯金）する方が富を得易い社会構造だという▼資本をもっているお金持ちは益々富みを得て、働く人の所得との格差が一層広がる。アメリカでは1％の上位所得者が20％の富を占有しているという▼そこから見えてくることは、トリクルダウン（富裕層がより豊かになれば富が滴り落ちるように、やがて全体に行き渡る現象）は起きないということらしい▼ならば富裕層に、より重い負担を課し、より累進的な税をかけるべきだと税制改革に期待を寄せる。かのマルクスが〝社会革命〟に期待したのとはえらい違いだ▼さて日本の現状はどうか？パートや非正規社員が増えて、待遇も良くない。さて、4月の地方選挙で〝ピケティ〟の格差論はテーマになりうるのか？