主なニュース

❷面　帰宅困難者対策・渋谷進み新宿進まず
❸面　〝民泊〟来年解禁／新宿区は対応検討
❹❺面　自然エネルギー生かし環境社会の実現へ
❻面　事業所で家庭で防ごう食品事故
❽面　副都心・五輪後も競う都市開発

ホームページ http://www.shinjuku-shinbun.co.jp
週刊
新宿新聞
THE SHINJUKU SHINBUN
購読料6ヵ月4,000円、毎月5の日発行、創刊63周年　☎3369—6195　ＦＡＸ3369—0759（昭和32年12月4日第3種郵便物認可）
6月5日
2017年（月曜日）
（第2015号）
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7－7－25
ワコーレ新宿第2ビル
社章
PRESS

新宿南口から代々木・明治通り沿い

ＪＲ新宿ミライナタワーの開業、タカシマヤタイムズスクエア南館のニトリの出店で〝客足〟の変化が注目される新宿駅南口エリア。タイムズスクエア南館の東側、明治通り沿いでは６月から地上16階～地下２階、延べ床面積約１万3,300坪の大型ビルの再開発が着工された。三菱地所㈱・日本製粉㈱が施主。竣工は19年８月末。新宿駅周辺では2020年五輪までに完成する大型ビル計画はない。それを見越して既に４フロアが着工前に内定した。一方、１～３階の商業部分は南口の代々木側という立地から物販テナント誘致の厳しさが指摘されている。デッキの接続で高島屋やニトリの集客力を吸引できるかがカギとなりそうだ。

ニトリが入るタカシマヤタイムズスクエア南館（右）と16階ビル建設地（左）

新宿南口

ミライナタワーに続く16階オフィスビル

高島屋から延びる「デッキ」で〝客〟を誘引

早くもオフィス4フロア内定

低層階は商業テナントを誘致

新宿駅南口の明治通り沿いでは、15年に三菱地所が出資する特定目的会社が8階フロントプレイス南新宿（ワンフロア百70坪）を建設。オフィス部分（2～8階）はコールセンターの会社が一棟借りした。33階ミライナタワー（同6百30坪）の場合はオフィスの賃料が坪4万円ながら昨春の開業2ヵ月後に満室稼動した。また昨年10月竣工の12階アグリスクエア（ワンフロア3百坪）は坪2万8千円前後への賃料ダウンが奏功。残っていた1区画（百30坪）も契約間近の状況だ。周辺のオフィス需要の強さを物語っている。「新宿駅周辺のオフィスは、かなり品薄。相場並ならすぐに空きが埋まる」と仲介会社。5月に野村證券新宿支店が撤退した南口のＮＥＸ新宿ビル1、2階（計約3百50坪）のように、テナントが抜けても不動産市場に出回らないケースもある。

▼3棟の跡地を再開発

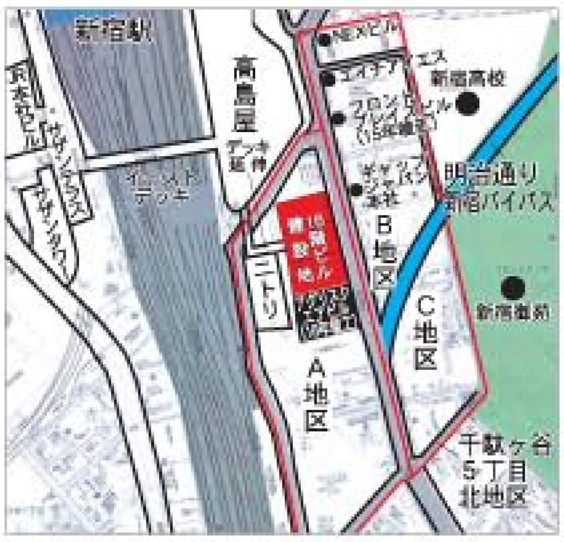
今回の再開発（仮称・新宿南口プロジェクト）は、3棟のビル跡地を一体開発するもので、4～16階がオフィス。地下は駐車場。オフィスの貸室総面積は7千3百坪、ワンフロアは約5百60坪と大型だ。さらに新宿駅新南口から延びているデッキの延伸が〝売り〟だ。このため賃料水準は隣のアグリスクエアを上回る坪3万円台前半だが、既に「2社で4フロアが内定したようだ」と仲介会社。開発側も「オフィスの引き合いはかなり強い」（三菱地所）と好感触を得ている。一方、仲介会社は「新宿では19年までに建つ大型ビルがなく希少性の高い物件だが、池袋、渋谷では19～20年に複数の大型ビルが出来る」とし、副都心エリアで新築ビル同士が競合する可能性も指摘する。

▼建設地前はＧＡＰ本社

ミライナタワーはＬＩＮＥやセイコーエプソンなどが核テナントで入った。明治通り沿いでは今回の開発地前にギャップジャパンが本社を構え、旅行業のエイチ・アイ・エスも大型営業所を置くなど広範な業種の進出が見込めるエリアだ。

▼商業は低層の6百坪

開発ビルの1～3階は商業施設（約6百坪）で、テナントを誘致する。商業の調査会社は「基本的にはオフィスエリアで物販メインの構成は難しいかもしれない」と話す。



20年五輪までに開通

明治通り「新宿バイパス」

16階ビルの建設現場付近では明治通り（環状5—1号線）新宿バイパスの工事が進行中。一部で水道管などインフラ移設が遅れた影響もあるが、都第二建設工事事務所は「20年の五輪までには開通させたい」と話す。事業認可期限は20年3月。

御苑通りの新宿御苑前（新宿2丁目）と明治通りの渋谷区千駄ヶ谷5丁目を結ぶ、約8百㍍区間。地上2車線（渋谷方面）、地下トンネル2車線（池袋方面）の立体構造。地下トンネルは7百50㍍前後で北側（新宿区側）の約3百㍍は整備済み。新宿御苑の横を通るルートで当初は地上4車線のみの計画だったが、御苑の落羽松の群生に影響が出ることから計画を変更。開通すると伊勢丹横を通る現在の明治通りの渋滞緩和が見込まれ、2千億円の経済効果を生むとの試算もある。

商業競争

ニトリが〝賑い〟拠点に

ニュウマン　目標の7割に止まる

南口では昨春、ミライナタワー低層部と駅ナカの一部にルミネの商業施設ＮＥＷｏＭａｎ（ニュウマン）が出店。話題を呼んだが、初年度は売上目標（2百億円）の約7割（百40億円前後）に止まり苦戦を強いられた。「飲食や食品、雑貨は良いがファッションはあまり良くないようだ」（調査会社）との見方も。施設側は「分野別ではなくテナント間で差があった。現在は、より的確な消費者ニーズの把握とショップ・商品の情報発信に力を入れている」とし巻き返しを図っている。

調査会社は「新南口の開発効果は限定的。効果があった高島屋も前年度の来店客数は伸びたが、売り上げは微増だった。路面部への出店ニーズも高まっていない」と厳しい見方を示す。

一方、昨年11月にタカシマヤタイムズスクエア南館1～5階（約9百坪）に出店したニトリは「ほぼ予定通り順調に推移している」（ニトリホールディングス）。来店客は3月時点の平日1万5千人、土・日で1日2万5千人を維持。特に若い女性客の姿が目立つ。そのため開発に着手した16階ビルでも「デッキで繋がるメリットを生かしニトリと連続性をもたせられれば面白いのでは。立地的にスポーツ専門店などの出店はあり得ると思う」と調査会社。三菱地所グループは15年に明治通り沿いに建てたフロントプレイス南新宿1階（約50坪）に、アウトドアショップの「マムートストア」を誘致した実績がある。

デッキ延伸も目玉

新南口の回遊性が向上へ

仮称・新宿南口プロジェクトは、敷地の4割を広場・歩行者通路に充て、歩行者の回遊性の向上に繋げる。特に新南口から延びる既存デッキとの接続は目玉の一つ。既存デッキを開発ビル3階に延伸し、さらにビル伝いに伸ばすデッキとエスカレーターなどで明治通り側と新設広場の2方向に降りられる。広場（約5百坪）は南隣のアグリスクエアと一体整備しタイムズスクエアの公開空地に繋げる。3階オフィスロビーは災害時に帰宅困難者に開放し一時滞在施設として約3百50人を受け入れ。2階の一部は地域貢献施設（約百50坪）で、渋谷区と連携して子育て支援施設の導入を検討中だ。

（2面に続く）

秒読み

▼自民党本部との〝正面衝突〟を避けてきた小池都知事が離党し、いよいよ〝新党〟の代表に就任。〝反自民〟の旗色を鮮明にした▼「いま自民は束になってかかってきています」。小池氏は悲劇のヒロインを演出するも、自民党はその手に乗らない。「除名処分」も出さないのだ。この〝駆け引き〟で小池劇場・最終幕が始まった▼この4、5月、豊洲移転か築地再構築かの論争では、「決められない知事」の印象を都民に与えたので小池さんの失点。オリンピック予算の削減問題は、総額1兆3千5百億円を都と組織委員会が6千億円ずつ、国が1千5百億円で決着。残りの負担をめぐり丸川オリパラ担当大臣と激突すれば、小池人気の再燃もあり得る▼とにかく各界のボスと対峙してきたのが小池知事。まずは都議会ボスの内田茂氏と、オリンピック予算の削減では森喜朗氏と、豊洲移転問題では石原慎太郎氏という大ボスと、この辺りまでが〝小池ジャンヌダルク〟の〝絶頂期〟だった▼さて、「小池知事が自民党都連とツバ迫り合いを演じれば演じるほど、人気は高まる」という構図は、下火になったとはいえ、今も続いている。都議選まであと1ヵ月。小池氏は、どういう〝対決図〟をつくり出すのか？ここは興味津々だ。