未来って、建設現場でつくるんだ

建通新聞　建設業応援サイト
人と建設と未来ラボ
https://mirai.kentsu.co.jp/

きょうの紙面

2面　千代田区　カザルスホール運用再開へ、施設改修なども検討
2面　相原鶴間線南町田地区　沿道との高低差解消へ設計
3面　日鉄興和不　亀有に103戸マンション、19階建て8900㎡規模
3面　民間公募…マンション5件
8面　育成就労　受入企業に協議会加入義務、ＪＡＣ所属企業は免除

建通新聞　東京
2025年(令和７年)10月８日水曜日

発行所：建通新聞社　東京支社　〒105-0004 東京都港区新橋 4-9-1 新橋プラザビル16 階　電話 <03>5425-2070　新聞定価 6ヵ月 51,600円(税込) ⓒ建通新聞社 2025

建通新聞『電子版』はこちらからアクセス！

後楽二丁目南地区の再開発
27年度に解体から工事
準備組合
都が都市計画変更

後楽二丁目南地区（文京区）の市街地再開発事業を計画する準備組合は、延べ床面積約27万9000平方㍍の施設建築物などの整備に向け、2027年度に既存施設の解体から工事をスタートさせて、34年度の竣工を目指す。事業計画の具体化を受け、東京都が同地区を「再開発等促進区を定める地区計画」の区域に加える形で都市計画変更し、整備の前提となる容積率や建べい率などを規定する。26年1月の文京区都市計画審議会や同年2月の都都市計画審議会を経て、同年3月に決定告示する見通しだ。

再開発の事業区域は文京区後楽2ノ1～2の面積約2万0029平方㍍。複数路線が乗り入れる飯田橋駅の近接に位置し、神田川や目白通り、外堀通りに囲まれている場所だ。

旧耐震マンションを含んだ建物の老朽化や、水害ハザードマップで想定されている浸水などの課題に対応するため、関係者が準備組合を立ち上げて再開発を検討してきた。住友不動産と区域内に本社を構える五洋建設が事業協力者を務めている。

整備する施設建築物の規模は地下1階地上34階建て延べ床面積約27万9000平方㍍。最高高さ170㍍の高層部（事務所・住宅）と低層部（事務所・住宅）で構成し、地下には駐車場を置く。JR飯田橋駅とビルをつなぐ歩行者デッキを新設したり、水害時に対応できるデッキレベルの一時滞在施設（面積約1900平方㍍）を設けたりする。また、広場や歩道状空地、歩行者通路などを配置して、合計面積約8000平方㍍の地域に開かれたオープンスペースを確保する。

一方、再開発等促進区を定める地区計画は、都が1992年に「後楽二丁目地区」として都市計画決定。約4㌶の区域内で2000年に東地区、10年に西地区でそれぞれ再開発ビルが竣工した。

この都市計画を変更し、再開発の事業計画が具体化した南地区の約2・6㌶を加えることで、地区計画の範囲を約6・6㌶に広げる。

南地区に関しては容積率の最高限度を1150％、建ぺい率の最高限度を80％などと規定する。また、地区計画の目標に文京区の都市マスタープラン（24年9月見直し）や後楽二丁目まちづくり整備指針（21年8月改定）の内容を追記。整備方針には都が飯田橋駅周辺基盤整備計画（7月策定）で示した歩行者デッキの整備や歩行者ネットワークの創出などの他、災害時に帰宅困難者の受け入れが可能な一時滞在施設の整備を加える。

南西方向から見たイメージパース

東京都の議会案件工事
桐ケ丘赤羽北都住は三軌
新砂水門関連は東亜と矢田

東京都が第4回都議会定例会への契約議案付議を予定している工事4件の一般競争入札を6日に開札した。建築関連のうち桐ケ丘赤羽北GN03街区の都営住宅整備を三軌で。

前回の入札が不調に終わったため、外構工事を別途発注に改めて見直した18億1157万円の予定価格を事前公表する形で再公告していた。今回は参加申請した8社のうち2社が辞退して6社が応札。その中で4社の入札金額が調査基準価格と同額の16億8476万0100円（設定率93％）だったことから、くじ引きを行って三軌建設を落札者とした。

荏原消防署小山出張所は品川区小山台2ノ5の消防署小山出張所の改築を今西組が約9億円で落札。土木関連では神田川整備を大豊・黒部JVが約15億円で、新砂水門の再整備に伴う堰柱などの建設を東亜建設工業が約26億円でそれぞれ応札して施工予定者となった。また、新砂水門の再整備で9月29日に開札した門扉製作・据え付けを矢田工業が約47億円で落札した。

たことを公表した。

案件を個々に見ると、桐ケ丘赤羽北GN03街区の都営住宅整備では北区赤羽北3ノ705ノ2他に鉄筋コンクリート造6階建てのA棟69戸とB棟45戸の2棟を建設。鉄骨造平屋100平方㍍の集会所なども設ける。工期は2028年4月17日まで。

筋コンクリート造4階建て延べ1374平方㍍の庁舎棟などを27年8月16日までの工期で建てる。

参加申請した5社のうち3社が辞退。2社が応札した中で9億0500万円の1番札だった今西組を落札者とした。予定価格は9億1686万円、調査基準価格は8億5026万8445円（設定率92・7％）で、落札率は98・7％だった。

神田川整備の施工場所は杉並区和泉4丁目地内～2丁目地内で、河川整備に伴い架け替える番屋橋の上下流に当たる。施工延長は86・3㍍。鋼管杭圧入による既製杭工（108本）で護岸の基礎を築造する他、番屋橋の仮橋撤去や鋼管杭圧入による基礎工（21本）、PC桁製作架設工（13本）などを実施する。工期は28年2月29日まで。

技術実績評価型総合評価方式の試行対象で、参加申請した2社のうち1社が辞退。15億7600万円で唯一応札した大豊・黒部JVを落札者に決めた。予定価格は15億8944万6000円、基準価格は14億7038万5437円（設定率93・2％）、特別基準価格は12億9853万1521円（設定率81・6％）。落札率は99・1％だった。

新砂水門の再整備では江東区新砂3丁目地先～夢の島3丁目地先にラジアルセクターゲート式水門を建設する。水門本体延長は59・3㍍で、1万5954立方㍍のコンクリートを打設して堰柱を築造する他、支保工の撤去なども実施する。工期は28年7月18日まで。

唯一参加申請した東亜建設工業が26億6000万円で応札して施工予定者となった。予定価格は26億6006万円、調査基準価格は24億2865万5685円（設定率91・3％）で、落札率は99・9％。東亜建設工業は門扉の底版を築造する別途発注工事も26年2月27日までの工期で担当している。

また、9月29日に開札した門扉製作・据え付けで1門分の門扉と鋼製付属設備を製作して据え付ける。工期は30年6月28日まで。

参加申請した6社のうち1社が辞退して5社が応札。調査基準価格を下回った1番札の会社が低入札価格調査の調査票などを提出しなかったことから、2番札で47億2100万円の矢田工業を落札者に決めた。予定価格は50億2846万2000円、調査基準価格は45億4484万5662円（設定率90・3％）で、落札率は93・8％だった。

福生高校の改築・改修
松田平田で設計
都財務局建築保全部

東京都財務局建築保全部は福生高校の改築・改修に伴う基本設計の委託先を松田平田設計（港区）に決めた。プロポーザル方式で選定し、6日に見積もり合わせを行って8000万円の見積金額を採用した。総延べ床面積約1万1700平方㍍の新施設の建設と同約1800平方㍍の既存施設の改修を計画しており、2026年10月30日までに基本設計を終えて26年度中に実施設計をスタートさせる考え。28年度に解体工事に取り掛かり、29年度から新施設の建設工事を進めるなどして、34年度の全工程完了を目指す。

福生高校は福生市北田園2ノ11ノ3（敷地面積約2万7335平方㍍）の田園通り沿いに立地。1971～88年度に完成した6棟・総延べ床面積1万1119平方㍍の施設で構成している。

工程を4期に分け、施設の過半を改築するとともに一部に改修を施す。まず1期で2028年9月～29年8月に既存の校舎棟（鉄筋コンクリート造3階建て延べ7630平方㍍）と体育館棟（鉄骨造2階建て延べ1095平方㍍）を解体。続く2期で29年10月～32年1月に校舎・部室棟（延べ床面積約1万0733平方㍍）と体育館棟（延べ床面積約1015平方㍍）を建てる。15台分の屋根なし駐車場と450台分の屋根付き駐輪場も整備する。

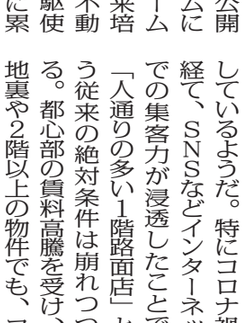
3期では32年7月～33年6月に既存の武道場（鉄骨鉄筋コンクリート造3階建て延べ1835平方㍍）を改修。最後の4期で33年9月～34年5月にグラウンド整備を行って全工程を完了させる。

別途、地盤調査の委託先を12月上旬ごろに公示する希望制指名競争入札の手続き中で、10月23日の開札を予定している。

店舗物件情報配信サービス
未公開物件と出店希望者をマッチング
賃貸店舗の情報配信サービス
ホクトシステム

Close-UP

店舗ビジネスの成功を左右する「立地」。しかし、優良な賃貸店舗の未公開物件情報は、一般の市場にはなかなか出回らない。この情報格差を埋め、出店を強力にサポートしているのが、ホクトシステム（新宿区、米谷智弘代表取締役）の「店舗物件情報配信サービス」だ。不動産会社やオーナーからの未公開物件情報を出店希望者にマッチングする独自のプラットフォームが注目を集めている。


米谷智弘代表取締役

米谷氏は、「当社の独自性は、自らを『不動産会社ではない』と明確に位置付けている点にある。通常の不動産会社は、仲介手数料が主な収益源であるため、物件情報を囲い込みがちになる」と話す。その上で、「当社が扱うのは価値のある『情報』のみだ。仲介手数料を一切取らない新たなビジネスモデルにより、不動産会社からは『同業者』ではなく、物件情報を提供してくれる『顧客』として認識されている」と説明する。これにより、不動産会社が抱える「情報を横取りされる」「手数料が減る」といった競合への懸念を払拭しているようだ。結果として、一般には公開されない未公開物件を安心してホクトシステムに提供してもらえる独自のスキームを構築。1988年の創業以来培った7万6000社を超える不動産会社とのネットワークを駆使し、関東・関西の物件を中心に累計3000社以上の出店者を支援してきたという。

同サービスの会員は、中小規模の飲食チェーンなどが過半数を占めている。これは、大手チェーンが独占しがちな優良情報を、中小企業が出店競争力を高めるために活用していることを示している。

また、出店トレンドも大きく変化しているようだ。特にコロナ禍を経て、SNSなどインターネットでの集客力が浸透したことで、「人通りの多い1階路面店」という従来の絶対条件は崩れつつある。都心部の賃料高騰を受け、路地裏や2階以上の物件でも、コンセプトや集客方法次第で成功できると考える事業者が増加。さらに、インバウンド（訪日外国人観光客）需要の回復に伴い、浅草など観光地の物件や、ハラルフード専門店といった新たな業態の需要も顕著に台頭している。

ホクトシステムでは、基本料金月額1万円で物件を掲載できる店舗物件専門ポータルサイト「テンポスマート」も展開している。膨大な物件情報を公開し、多様なニーズを持つ事業者が自ら情報を掘り起こせる環境を整えている。現在、出店希望者の会員数は8万人を超え、1カ月当たり5000件以上の問い合わせが寄せられるなど、そのニーズは拡大しているという。

さらに、建築会社とも良好な関係を築いているようだ。米谷氏は、「当社は宅地建物取引業法の枠組みの不動産会社ではないため、まだ計画段階の物件情報を取り扱うことも多い。われわれのノウハウを生かせることで、建築会社は施主に対して、土地の企画段階から具体的な店舗テナントの入居計画を提案し、事業の採算性を裏付けることが可能になる」と述べ、同社のビジネスモデルが、建築と不動産テナントリーシングの企画連動による価値創出を可能にしていると強調する。

同社のミッションは「街の創出」。店舗物件情報で人と人をつないでいく。「街を元気に、街とともに、成長したい」と意気込む。

（ビジネス開発事業部＝大西正太）

だから選ばれる！ 安心と信頼 建通の会社データ

最新版 14万社！　新たに受審した会社がわかる！
経審企業データ　価格 各都道府県版（全国の大臣許可データ付）27,500円（税込）～
建設会社の財務、企業力を網羅！
官公庁の建設工事入札に参加するために受ける事を義務づけられている制度で、完成工事高、Y評点、経常利益などトータルに企業力を分析・評価できる内容になっています。
これができる！
・ライバル会社との比較　・地域を絞ったランキングの作成
・建設会社をターゲットにDMで一括営業

最新版 47万社！　新たに許可を受けた会社がわかる！
建設会社名簿　価格 各都道府県版 38,500円（税込）～
営業リストの決定版！
47万社　法人、個人、官民工事を問わず、日本国内すべての建設工事を請け負う会社を網羅しています。
信頼のデータ　建設ニュースを日々配信、各種データを扱ってきた実績がある建通新聞社が販売します。

お得なブロック版、全国版の各種セット販売もご用意しています。

お申し込み・お問い合わせは　建通新聞社　〒105-0004 東京都港区新橋4-9-1　TEL.03-5425-2070
電子版からお申し込みを受け付けています。サンプルデータもご覧になれます。　digital.kentsu.co.jp