

平成 28 年 4 月 5 日

報道関係者各位

住友不動産株式会社

【業務×住宅×イベントホール】山手線内側 敷地 2.4ha の大規模複合開発

緑豊かな防災性に優れた職住近接の街が誕生

住友不動産「新宿ガーデン」街区全体竣工

- オフィス立地の潜在力を引き出し、ビジネスエリアの地位を高めた
1フロア面積 約 820 坪の最新 BCP 対応 高機能ビル
- 高級賃貸レジデンス「ラ・トゥール」シリーズの記念すべき 20 物件
- 山手線内で最大級 整形無柱空間 約 2,300 m²の大型イベントホール

住友不動産株式会社（本社：東京都新宿区、代表取締役社長：仁島 浩順）は、JR 山手線「高田馬場」駅の南側、緑豊かな戸山公園に隣接する約 2.4ha の広大な敷地で開発を進めておりました職住近接の街『新宿ガーデン』（街区名称）の街区全体が 3 月 31 日に竣工いたしましたので、お知らせいたします。

事業の中核となる超高層免震タワー「住友不動産新宿ガーデンタワー」（地上 37 階建て、高さ 150m）の周辺には、教育機関や木造密集市街地など住宅エリアが広がっています。当社は、土地取得後の開発構想段階でオフィス立地としてのポテンシャルに着目し、土地利用転換を図り「賑わい・交流、業務、都心居住等」の多様な機能を複合させた魅力あるビジネスエリアの形成を意図しました。

そのため、周辺環境に配慮し地域と調和した一体的な開発を行うため、公共に資する整備をご提案するとともに、2011 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災を受けて、地域の防災拠点としてイベントホールを帰宅困難者の一時滞在施設として地域に開放するなど、災害時において安心安全な街づくりを実施いたしました。

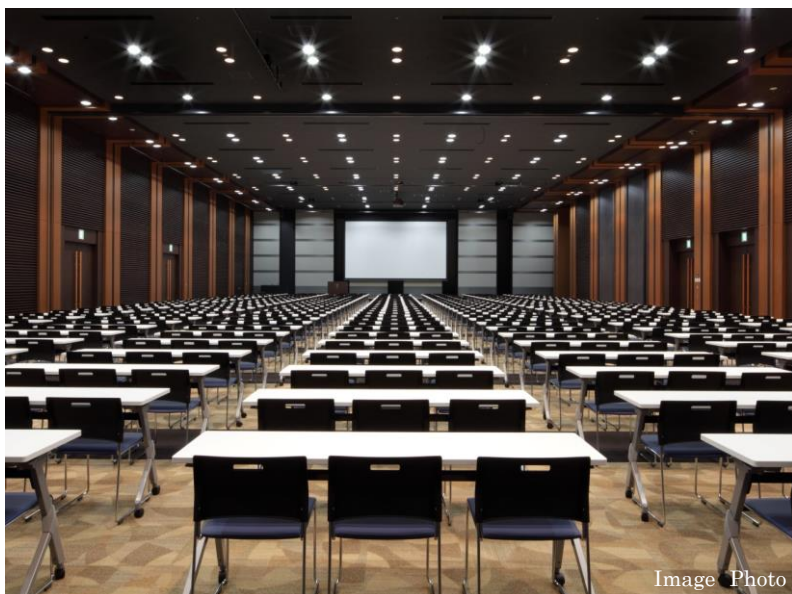


<住友不動産新宿ガーデンタワー外観写真（平成 28 年 2 月撮影）> ※一部 CG 加工しています

■ 活気ある複合市街地の形成

住友不動産『新宿ガーデン』は区内だけで完結する開発ではなく、周辺エリアを含めた“環境の創造”や“賑わい創出”を開発の目的に据え、業務・住宅だけでなくイベントホールや商業施設等の多様な都市機能を集積させた複合市街地を形成いたしました。

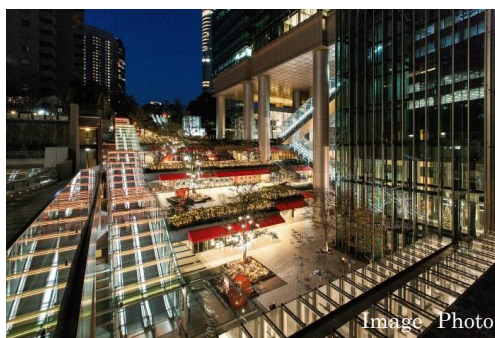
当社は、高田馬場エリアと同じ交通の結節点である「飯田橋駅周辺」において複数の再開発事業を地権者様と共に行ってきました。再開発で土地の有効高度利用を図り、市街地の更新を促進しエリアの価値の向上を行うとともに、賑わい・交流施設であるイベントホールを組み込んだ開発を行うことで、地域の魅力向上と総合的なビジネス環境の向上に寄与してまいりました。



< イベントホール参考写真：ベルサール半蔵門 >

< 右上写真：再開発による複合市街地開発：泉ガーデン（六本木一丁目） >
 オフィス、住宅、商業店舗、ホテル、美術館などが揃う。

< 右下写真：エリアマネジメント：賑わい創出イベントの様子（泉ガーデン） >



■ 緑豊かな大規模複合開発

土地の高度利用にともないオープンスペースを創出。敷地面積の約 66%、約 1.5ha を大規模な空地や緑地として整備。既存公園である都立戸山公園、区立西戸山公園と連携した緑地空間のネットワークを形成いたしました。

敷地内のオープンスペースの緑化を推進し、環境負荷の低減に配慮した街づくりを進め、ヒートアイランド現象の改善などとともに、地域の方々や就業者・居住者の憩いの場となる「芝生広場」「緑陰空間」を創出いたしました。A2 街区（分譲マンション）を合わせた街区全体では、敷地の約 40%の緑被率となります。



<広場1号（防災広場）イメージ>



<緑陰空間イメージ>

■ 人に優しく快適な歩行者ネットワーク

高田馬場駅方面から周辺の都立戸山公園、学校、スポーツセンター等に向かうルートは約 1万 5,000 人の歩行者が通行しており、擁壁で分断されている地形の改善が求められていました。

開発では高低差 約 4m の擁壁を撤去し、バリアフリー動線として敷地内に貫通通路を整備、子どもからお年寄りまで誰もが快適に利用できる歩行者空間を実現しました。



<広場2号イメージ（歩道状空地1号：高田馬場駅方面より現地を抜け、都立戸山公園方面へ至る）>

広場1号,2号を立体的に配置し、建物と緑が一体となった印象的な空間を創出。歩行者の滞留を想定し、周辺へと安全に誘導する広場が整備されました。

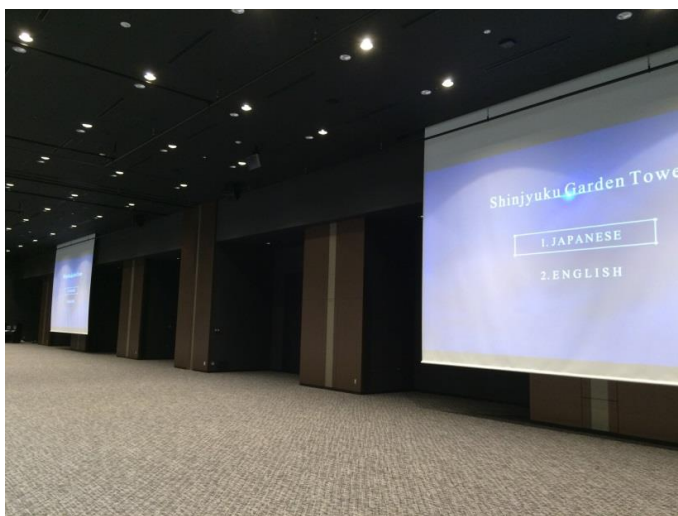
■ 広域防災拠点の整備

新宿区は多くの帰宅困難者が発生（約 35 万人、都内 4 位）※が予想されており、本開発に近い高田馬場駅、新大久保駅周辺は、帰宅困難者が多数発生すると予想される区内 4 エリアに指定されています。

※新宿区における帰宅困難者対策報告書 H16.3

こうした立地条件において、帰宅困難者のための一時滞在施設としてイベントホールを地域に開放する方針です。また、イベントホールのスクリーンでは、鉄道運行情報・各地の被災状況などの防災情報を提供いたします。安否情報の確認等を可能とするための通信機器（充電設備や WiFi サービス等）も含めて整備しています。

戸山公園一帯は、避難計画人口約 12 万人を抱える広域避難場所に指定されています。本開発においても、避難機能の拡充を図るため人が滞留できる広場状の空地を確保するとともに、敷地内には、帰宅困難者の支援拠点として、防災倉庫（約 50 m²）、マンホール直結型トイレ（10 基）、トイレ洗浄用井戸水等を設置しています。



<イベントホール・スクリーン写真>

イベントホールは 140,000L オイルタンクを設置しており、72 時間以上の発電が可能。また中圧ガス管を利用したデュアル発電機（5,000kVA）を実装。



<防災倉庫>



<トイレ洗浄用井戸>



<マンホール直結型トイレ>

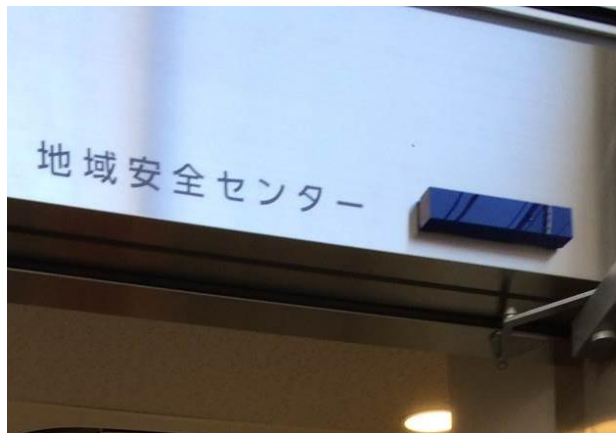
新宿ガーデンタワーは周辺部より建物が高層で視認性が良い。災害発生時には、「あそこまで避難すれば大丈夫」という目印となり、地域の安全安心に寄与するものと考えています。

■ その他 地域貢献

- (1) 敷地内に認可保育園を設置
- (2) 地域の要望により青灯交番用スペースを整備「大久保三丁目 安全安心ステーション」



<認可保育園（別棟 2F）6/1 オープン予定>



<青灯交番（イメージ）>

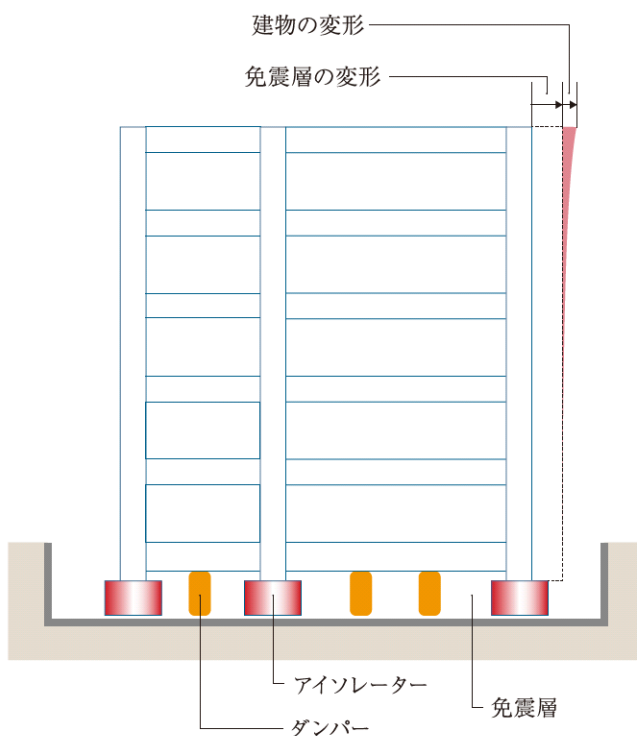
◎ トップクラスの BCP 対応性能を誇る高機能オフィスビル「新宿ガーデンタワー」 全フロア内定済で稼働スタート

新宿ガーデンタワーは、JR 山手線、西武新宿線、東京メトロ東西線・副都心線の 4 路線が利用可能という“交通の結節点”に位置し、充実した BCP 対策（免震構造、停電時の 3 重のバックアップ等）、最先端のオフィススペックが評価され、全フロア内定での稼働となりました。

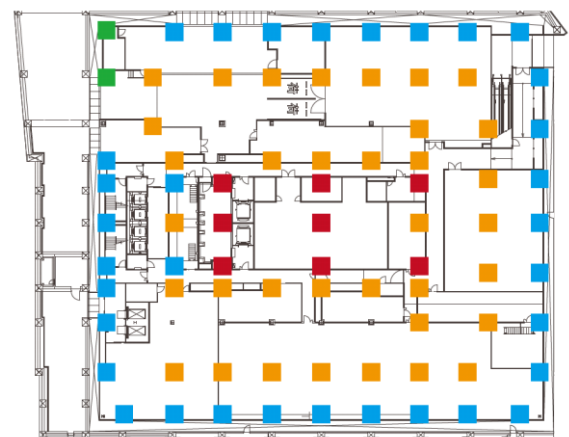
■ BCP（事業継続計画）対応を強化

- ・タワー棟は地震などの揺れを低減する免震構造
- ・事故などで本線からの送電がストップしても予備線から受電可能な 2 回線受電方式
- ・発電機は燃料に中圧ガスと重油の両方が利用でき、通常時も非常時も対応可能なデュアルガスタービンシステムを採用。停電時には共用部に加え、貸室内にも電力を供給する 72 時間対応の非常用発電機を実装。
- ・オフィス階にはテナント専用の防災倉庫を設置

免震構造



免震部材配置



【アイソレータ】

■ 積層ゴムの基本構造

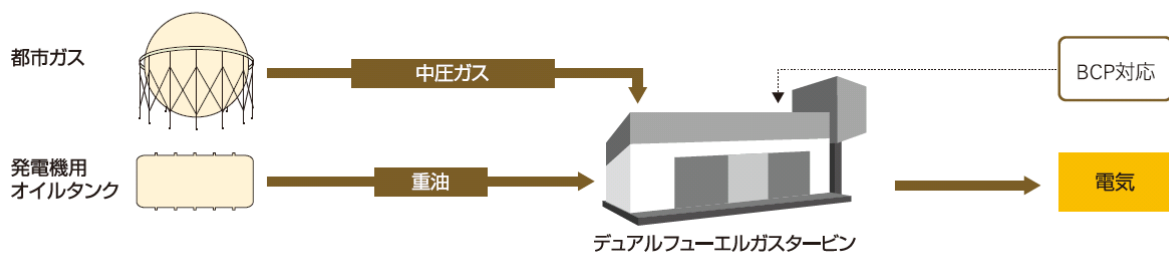
〈図面内 ■・■〉

建物重量を支え、水平に柔らかく動くことで地震の揺れを直接伝えません。



デュアルフューエルガスタービン

発電燃料に、中圧ガスと重油の両方を利用できる発電機で、通常時も停電時も使用することが可能です。



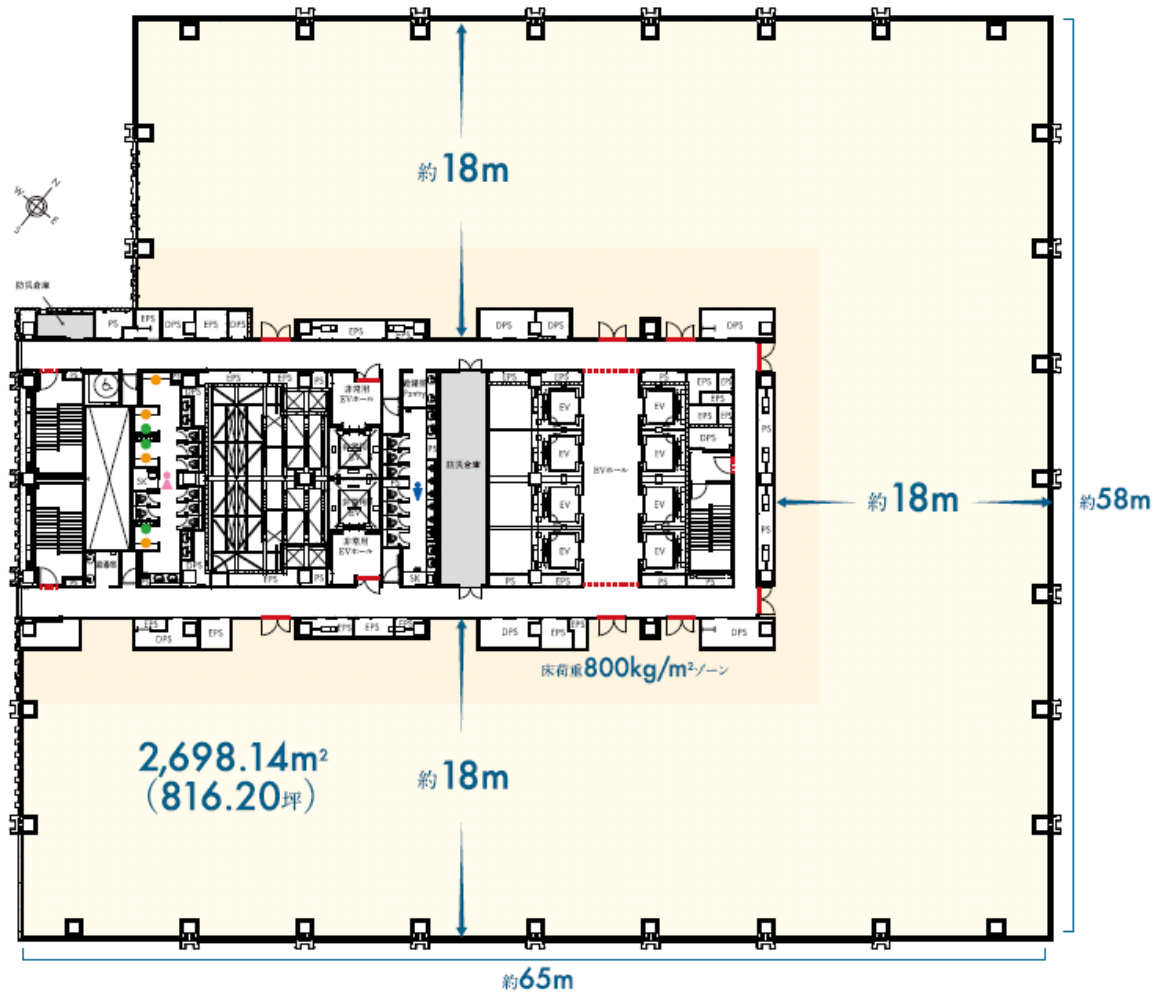
本ビルの入居テナントの多くは IT・システム系でしたが、各企業様はオフィスビル選びにおいて BCP 対応性能に高い関心を寄せていました。免制震構造などにいち早く取組んできた※当社のビルづくりの安全性に対する考え方をご評価いただけたものと考えています。

※当社保有ビル約 8 割（延床ベース）

■ 最先端のオフィススペック

- ・高いレイアウト効率を誇る基準階面積約 820 坪、室内に柱型のない整形無柱空間を実現
- ・快適なオフィス環境を創出する天井高 3m、1フロア 63 ゾーンの完全個別空調システムを採用。
- ・全面 LED 照明、Low-E ガラスを窓面に使用することで空調負荷を軽減

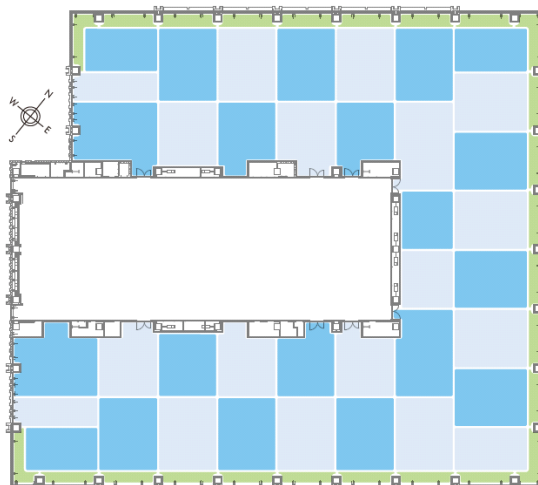
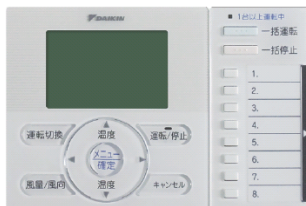
基準階フロア



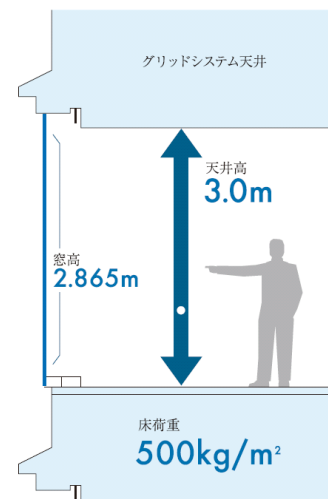
完全個別空調

- 63 ゾーン / 1フロアの完全個別空調、冷暖房切替・温度調節が手元でコントロール可能

- インテリア空調ゾーン / 38 ゾーン
- パリメーター空調ゾーン / 25 ゾーン



オフィス断面図



ポイント

1. トップクラスの BCP 対応性能を誇る高機能ビル
2. 1フロア 820 坪の無柱空間、最先端のオフィススペック
3. 環境に優しく、人に優しいオフィス

◎業界屈指の最高級賃貸レジデンスシリーズ「ラ・トゥール新宿ガーデン」

シリーズ 20 物件目（累計戸数 2,735 戸）

都心の一等地に立地し、平均面積 100 ㎡超のゆとりある住戸プラン、最高級のコンシェルジュサービス、安心の建物スペック（免震・制振）などが評価されている「ラ・トゥール」シリーズの 20 物件目となります。

■ 全住戸地上 100m 超（24～37F）・全方位都心の絶景

- ・目の前に遮るものがなく、スカイツリーをはじめ、新宿の超高層ビル群や、六本木、大手町、池袋エリアなど、見渡す限り全方位都心の絶景という美しい眺めを享受できます。



■ 気品と落ち着きを兼ね備えた、ホテルライクなパブリックスペース

- ・エントランスホールは、大理石の床材と間接照明により、格調高い空間演出を施しています。
- ・フロントカウンターには英語対応可能なコンシェルジュが 24 時間常駐し、各種手配や取次ぎなどホテルライクなサービスを提供いたします。



<エントランスホール（完成イメージ）>



<コンシェルジュデスク（ラ・トゥール代官山）>

■ 多彩な住戸ラインナップ

- ・全 363 邸 37.12 ㎡～143.51 ㎡
間取り：1K～3LDK
- ・1 ヶ月から使える家具付きマンションの「サービスアパートメント」
- ・住みながら働く SOHO フロア



<サービスアパートメント（ラトゥール三田）>



<SOHO（ラトゥール新宿）>

ラ・トゥール新宿ガーデン ポイント

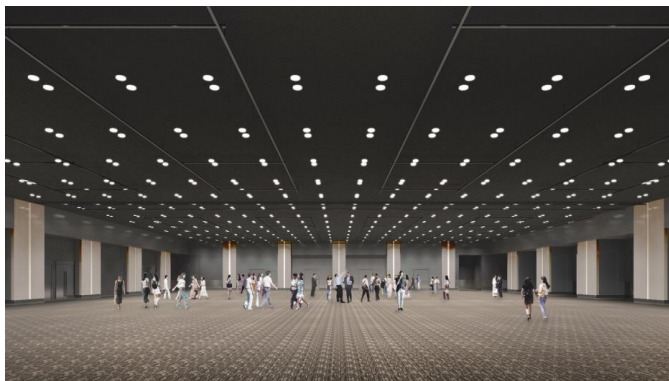
1. 全住戸 高さ地上 100m 超の 360 度遮るもののない大パノラマ
2. ホテルライクな 24 時間バイリンガル対応のコンシェルジュサービス
3. 多彩な住戸ラインナップ（サービスアパートメント、SOHO フロア）

◎ 山手線内で最大級 整形無柱空間 約 2,300 m²「ベルサール高田馬場」

住友不動産ベルサール株式会社は、東京都心の駅近に 25 施設 31 会場（イベントホール：18 会場、会議室 13 会場）を管理運営し、イベントや説明会等で年間 1 万件以上のご利用をいただいております。全会場が、都心・ターミナル駅徒歩圏内という利便性と最新の設備等（音響機器や同時通訳機など）がご利用者から評価されています。

■ 当社最大 山手線内でも最大級 約 2,300 m²のイベントホール

- ・ JR 山手線・西武新宿線「高田馬場」駅から徒歩 5 分の好アクセス。敷地の入口にシンボリックな円形エントランス、山手線からも視認性抜群です
- ・ 広々とした共用空間と約 2,300 m²の整形無柱空間は、山手線内で最大規模を誇ります。



■ 2,000 名規模の大型催事に対応可能

- ・ 展示会、就職イベント、学術セミナー、株主総会など多種多様なシーンで利用可能です。
- ・ これまでの様々なイベント開催の経験で培ったノウハウ（荷捌き車両スペース拡大、楽屋スペース充実、飲食イベントを容易にする室内給排水設備等）を盛り込んだ施設となっています。



■ エリア活性化に繋がるイベント企画実施

- ・ 『新宿ガーデン』を核としたエリア活性化に繋がる自主企画イベントを今後、実施していく予定です。

ベルサール高田馬場 ポイント

1. ホール面積 約 2,300 m²、自由にデザインできる整形無柱空間のイベントホール
2. 大型イベントホールは 2,000 名規模の大型催事に対応可能
3. イベント開催ノウハウを詰め込んだ設備（楽屋スペースの充実、室内給排水設備等）

◆ 事業概要

- 【所在地】 東京都新宿区大久保三丁目 8 番ー2
- 【区域面積】 約 2.4ha
- 【全体敷地】 約 2.2ha

(A-1 地区)オフィス・住宅棟・イベントホール

- 【敷地面積】 16,820.18 m² (約 5,000 坪)
- 【延床面積】 約 142,570 m² (約 43,000 坪)
- 【容積対象面積】 約 109,310 m² (約 33,000 坪)
- 【容積率】 約 650%
- 【階数】 地上 37 階、地下 2 階、塔屋 2 階
- 【高さ】 約 150m 最高高さ (塔屋含む) 約 160m
- 【住戸数】 363 戸
- 【設計】 株式会社日建設計
- 【施工】 株式会社大林組
- 【主要用途】 事務所、住宅、店舗、多目的ホール、貸会議室
- 【竣工】 平成 28 年 3 月 31 日
- 【交通】 JR 山手線・西武新宿線「高田馬場」駅より徒歩 5 分
東京メトロ東西線「高田馬場」駅より徒歩 6 分
東京メトロ副都心線「西早稲田」駅より徒歩 7 分

階数別用途

- オフィス：2～22 階 (23 階は構造フロア)
- 住宅：24～37 階
- イベントホール：B2～B1F (一部会議室 1F)

(A-3 地区)店舗・保育所

- 【敷地面積】 420.74 m² (約 120 坪)
- 【階数】 地上 2 階、地下 1 階
- 【延床】 802.66 m² (約 240 坪)
- 【竣工】 平成 28 年 3 月 31 日

(A-2 地区)分譲マンション棟

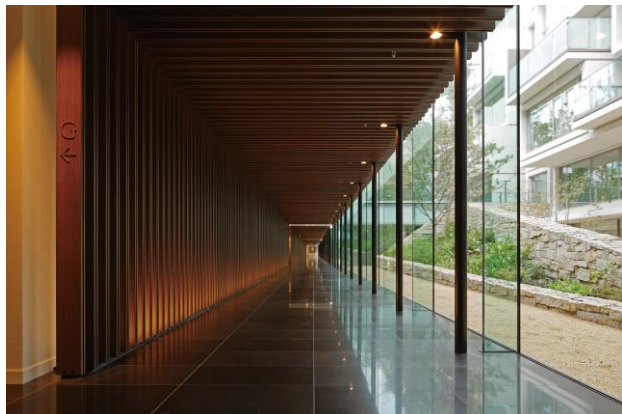
- 【敷地面積】 4,882.56 m² (約 1,500 坪)
- 【階数】 地上 26 階、地下 2 階
- 【延床】 37,858.69 m² (約 11,300 坪)
- 【総戸数】 361 戸
- 【竣工】 平成 27 年 2 月 28 日

<本件に関する報道関係者からの問合せ先>
住友不動産株式会社 広報部 鈴木 TEL 03-3346-1042

<参考資料：賃貸マンション事業>

◇洗練された都心の贅沢な暮らしを提供する高級賃貸マンション

東京 23 区内を中心に賃貸マンションを自社で保有し、約 4,400 戸（平成 27 年 3 月末時点）を運営しております。なかでも、代官山、六本木、渋谷をはじめ、都心エリアでは業界屈指の高級レジデンス「ラ・トゥール」シリーズを全 20 棟約 2,700 戸を展開し、豊かな眺望、ハイグレードな仕様・設備、ホテルライクなバイリンガルのコンシェルジュサービス、高度なセキュリティシステムを提供しており、国内、海外を問わず世界中の富裕層から広くご評価をいただいております。



<ラ・トゥール代官山（回廊写真）>



<コンシェルジュ（イメージ写真）>



<セントラルパークタワー ラ・トゥール新宿>

高級賃貸マンション「ラ・トゥール」シリーズ



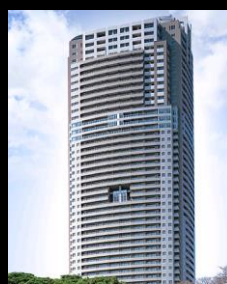
ラ・トゥール芝公園



ラ・トゥール三田



ラ・トゥール芝公園Ⅱ



ラ・トゥール汐留



ラ・トゥール半蔵門



ラ・トゥール千代田



ラ・トゥール神楽坂



ラ・トゥール青葉台



ラ・トゥール飯田橋



ラ・トゥール渋谷

住友不動産ベルサールについて

■ 会社概要

会社名：住友不動産ベルサール株式会社（住友不動産株式会社 100%子会社）
 代表：取締役社長 遠藤 毅
 設立：平成 20 年 4 月
 本社：東京都新宿区西新宿 2-6-1 新宿住友ビル
 事業内容：イベントホール、貸会議室等の管理運営及び受付業務 他

■ 施設一覧

エリア		施設名	ホール	会議室
新宿	1	ベルサール新宿グランド	●	
	2	ベルサール新宿グランドコンファレンスセンター		●
	3	ベルサール新宿セントラルパーク	●	
	4	ベルサール高田馬場 平成28年4月	●	●
	5	ベルサール西新宿	●	●
	6	新宿オークタワー会議室		●
	7	新宿住友スカイルーム		●
飯田橋・九段・半蔵門	8	ベルサール飯田橋駅前	●	●
	9	ベルサール飯田橋ファースト	●	
	10	ベルサール神保町アネックス	●	
	11	ベルサール神保町		●
	12	ベルサール九段	●	●
	13	ベルサール半蔵門	●	
東京・神田・秋葉原	14	ベルサール東京日本橋	●	●
	15	ベルサール八重洲		●
	16	ベルサール神田	●	●
	17	ベルサール秋葉原	●	
渋谷	18	ベルサール渋谷ガーデン	●	
	19	ベルサール渋谷ファースト	●	
六本木	20	ベルサール六本木	●	
	21	泉ガーデンギャラリー	●	
	22	泉ガーデンコンファレンスセンター		●
三田・新橋・汐留	23	ベルサール汐留	●	
	24	ベルサール御成門駅前	●	
	25	ベルサール三田		●
合計	25施設		18	13

<ご参考:ベルサール開催イベント事例>



就職博覧会（ベルサール新宿グランド）



子ども用品展示会（ベルサール渋谷ガーデン）



アイドルライブ（ベルサール秋葉原）