

【国家戦略特区事業】
公開空地をガラスの大屋根で覆う大規模リノベーション
新宿中心部に巨大な全天候型イベント空間
「新宿住友ビル・三角広場」誕生

住友不動産株式会社は、1974年竣工の超高層オフィスビル「新宿住友ビル」(東京都新宿区西新宿2-6-1)の大規模なリニューアル工事を行っています。通常の機能更新と併せて建物低層部の形状を大胆に変更し、建物敷地内の公開空地(青空広場)全域をガラスの大屋根で覆うことで“陽光が降り注ぐ内部空間”を創出する前例のない開発※を進めております。本プロジェクトによって低層階に新たに付加される機能としては、国内最大級の全天候型イベント空間「三角広場」(地上1階)、飲食・物販店舗など全26店舗で構成される「ショップ&レストラン」(地上2階・地下1階)、国際会議にも対応した「新宿住友ホール」(地下2階)となります。

日本を代表するビジネス・観光エリアである「新宿」の国際ビジネス環境整備や観光都市としての魅力向上、ターミナルシティにおける都市防災力の強化の一翼を担うとともに、既存ストックの活用による賑わい再生と都心部におけるオフィスビルの持続可能性を追求してまいります。

なお、プロジェクトの目玉である巨大イベント空間「三角広場」の開業日は7月1日に決定いたしましたので、お知らせいたします。

※ 前例のない開発 : 屋外の公開空地に対して、建築後に屋根を架け屋内化(アトリウム化)した例は国内初



<外観完成予想図>

1974－2020年 原点回帰と時代に即した進化

霞ヶ関ビル、世界貿易センタービル、京王プラザホテルに次いで竣工当時、国内4棟目の本格的な超高層ビルとして建設された新宿住友ビル(愛称:住友三角ビル)は、日本で初めて高さ200メートルを超え最も高いビルとなりました。高さ以上に画期的であったのが、設計当初からオフィス専用ではなく飲食物販、カルチャー、スポーツなどの多面的な機能で構成される、複合商業ビルの先駆けとして多くの人が訪れる『街』をつくることに挑んだことでした。

開業当初からレジャー機能を有したビル外周部の公開空地は、ビジネスマンだけでなく市民の誰もが訪れて、歩き、語らう、明るく活動的なヒューマンスペースとして活用されてきました。



＜ミニSL国際大会・1977年＞



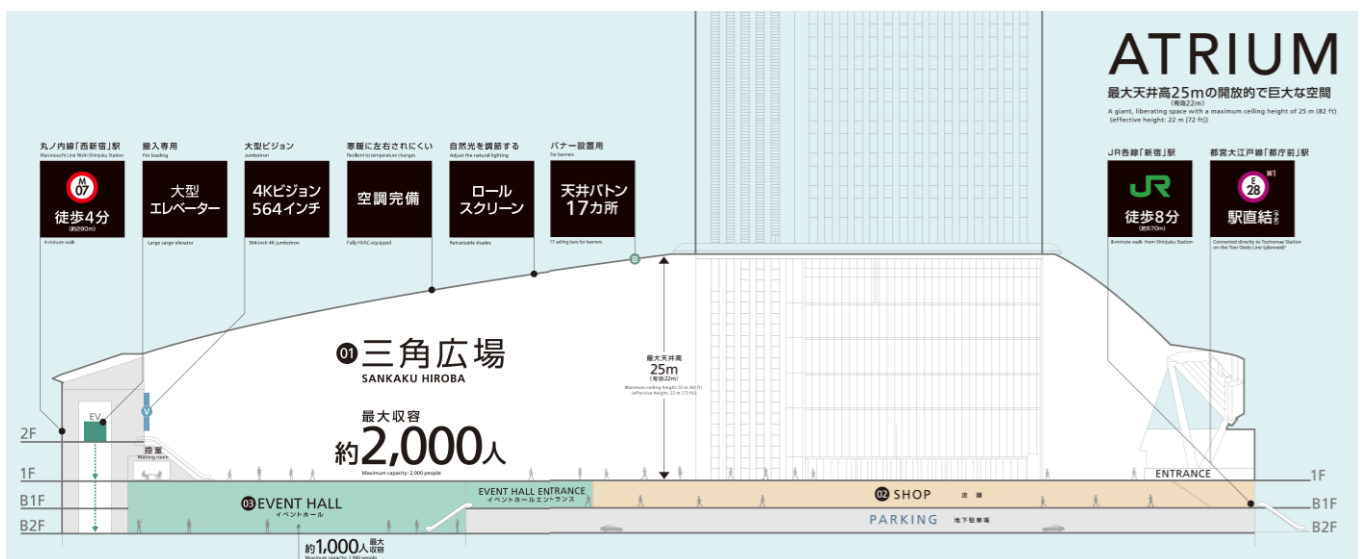
＜雪まつり・1983年＞



＜バスケットボール大会・2015年＞

長きにわたって親しまれてきた新宿住友ビルでしたが、2000年代に入ると200メートルを超えるビルに目新しさがなくなってまいりました。当社は新たな挑戦として“賑わい、バリアフリー化、災害時の一時滞在施設の確保”など、広い意味での超高層ビルにおける「公共性」を果たし、より魅力的なビジネス環境を創出するため、公開空地に大屋根を架ける都市計画の変更を掲げました。天井高最大約25メートル、自然光溢れる広大な空間自体を創ることで、流行に左右されることなく時代に合わせて柔軟に変化し、イベントごとに年齢、性別、国籍を問わず訪れることができる「常設型の賑わい空間」を目指したプロジェクトは、2016年 国家戦略特区認定事業となり本格的に動き出しました。

2020年6月、馴染みのある三角形のビルはそのままに、低層部に生まれるガラスの大屋根で覆われた大空間が、街路を行き交う人々の目線に変化に富んだ新しい都市景観と、これまでにない体験を与えるものとなることを確信しています。



インバウンド旅行者や定住人口の増加で高まる 「西新宿の商業ポテンシャル」

1日あたり約353万人が利用する世界最大のターミナル「新宿駅」。駅西口に広がる西新宿エリアには、約26万人の従業員が働くオフィスビルのほか、大型ホテル14棟（約6,500室）が集積しています。新宿住友ビルに隣接する東京都庁展望室には年間約210万人の来場者があるなど、西新宿がビジネスシティとしての側面だけでなく、「観光と滞在の一大拠点」となっていることが分かります。近年増加している訪日外国人による消費は、百貨店や文化・エンターテインメント施設が集積する歌舞伎町や新宿三丁目だけでなく西新宿エリアにも拡がりをみせています。

東京都庁、大企業のオフィス、ホテル、百貨店・家電量販店、飲食店舗、大学・専門学校、病院などが高度に集積する西新宿はこれまで「来訪型」の街と見られてきましたが、後背地には住宅地が広がっています。現在、超高層エリアと住宅地の接点にある十二社通り沿いで低層過密地域の再開発が複数同時に進められており、大規模タワーマンションの開発（今後 約5,000戸増※当社調べ）によって定住人口の増加が予測されています。

訪日外国人旅行者や定住人口の増加によって、西新宿の商業ポテンシャルが高まりをみせるなか、2020年6月に開業を迎える「三角広場」で催されるスポーツ、フード、フェスティバル、パブリックビューイングなどのイベントは「ライブ体験」や「ナイトライフ」といった新たな消費を喚起し、エリア全体の活性化に資するものと考えています。



【西新宿】 2020年 新規開業施設



SOMPO美術館
Somp Museum of Art

パース提供：大成建設㈱一級建築士事務所

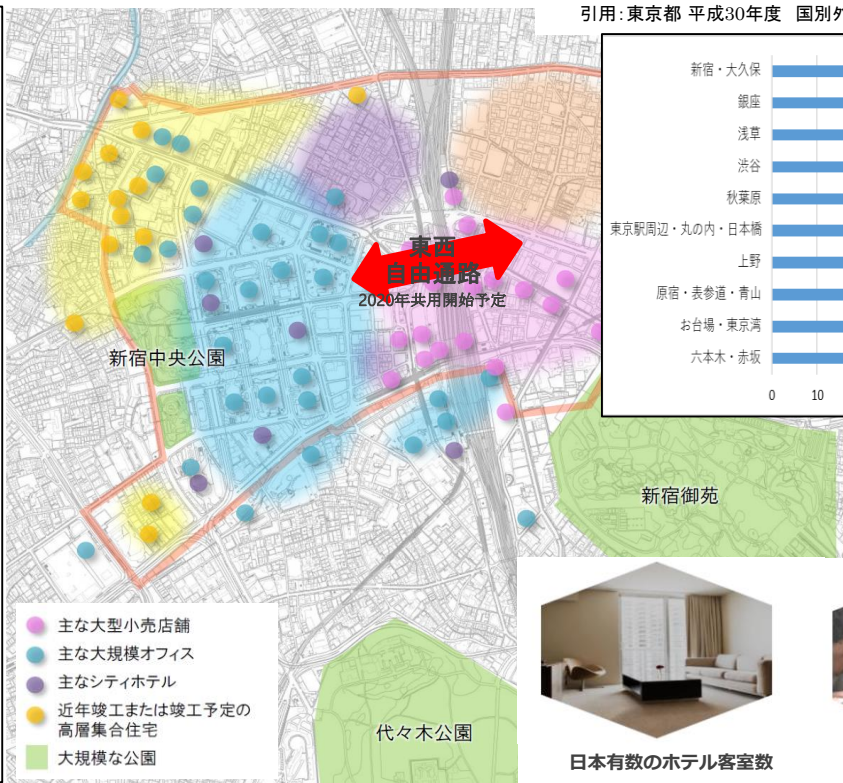


<新宿住友ビル・三角広場>



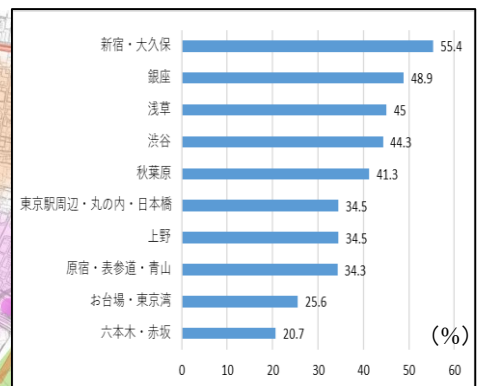
<新宿中央公園・交流拠点施設>

パース提供：㈱新都市ライフホールディングス



▼外国人観光客が最も訪問した場所

引用：東京都 平成30年度 国別外国人旅行者行動特性調査



日本有数のホテル客室数

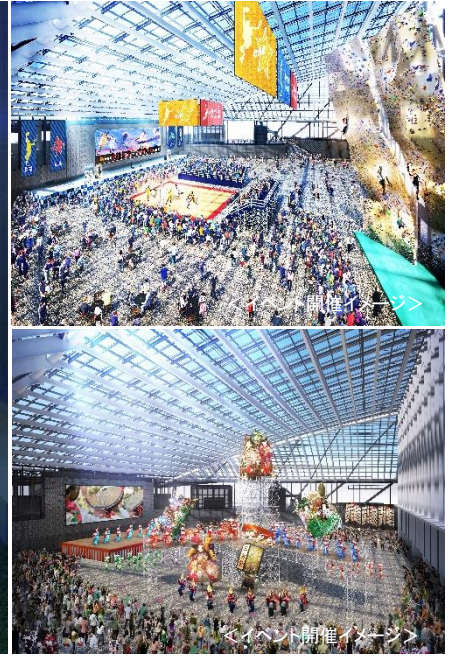


訪日外国人訪問率
都内No.1

▲新宿駅周辺地域の主要な機能分布

引用：新宿区 新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン（平成28年3月）

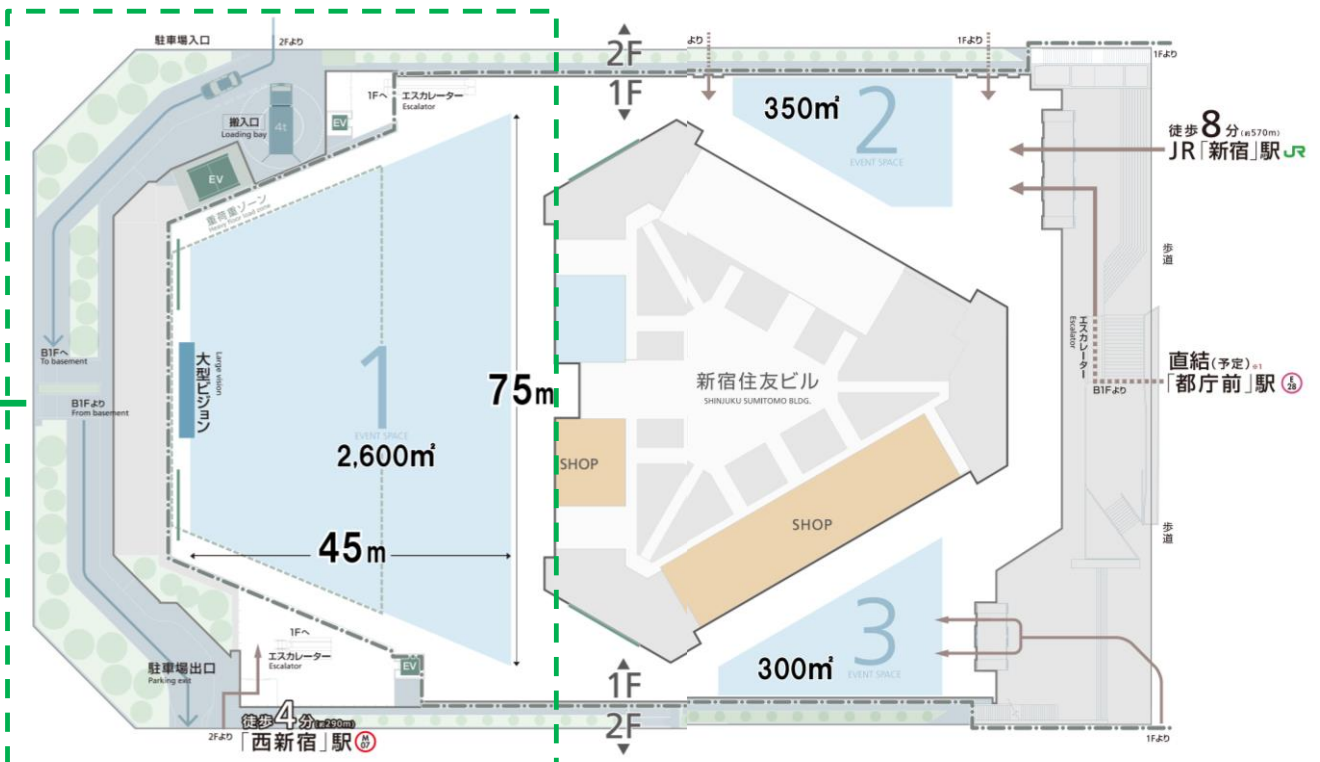
■ 全天候型で様々なイベントに対応可能な、最大収容約2,000人の巨大空間



365日	約 2,000人
最大 25m (有効22m)	約 353万人

施設特長

- ① 365日、晴雨寒暖に対応した空調完備の屋内空間
- ② 最大収容 約2,000人、都心で大規模イベントが実施可能
- ③ 天井高最大約25m・約3,250㎡ の開放的なイベントスペース
- ④ 1日乗降客数353万人 新宿駅 徒歩8分、都庁前駅 直結(予定)
- ⑤ 感動を盛り上げる 4K・564インチの大型ビジョン設置
- ⑥ 無柱空間で様々なイベントレイアウトに対応



■ 新規導入店舗「Shop&Restaurant」 (地上1階・地下1階)

都営大江戸線「都庁前」駅出入口に直結する地下1階と、イベントスペースに面した地上1階(および2階部分)に飲食・物販店舗等を新規導入いたします。

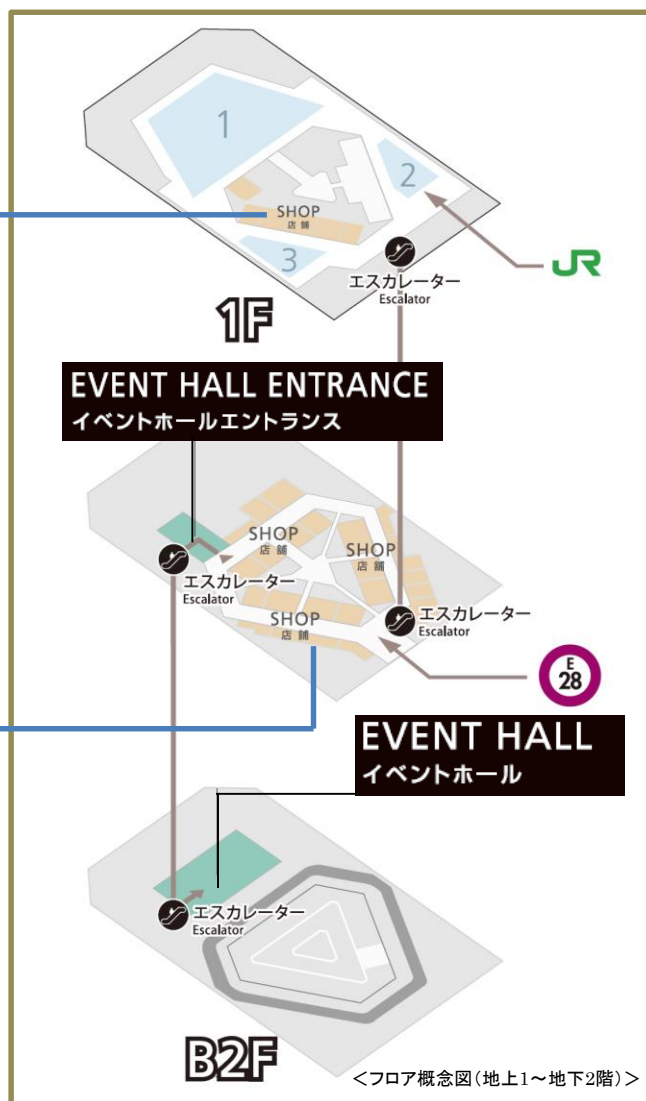
周辺ビルのオフィスワーカーやイベント来場者等の利用を想定し、バラエティに富んだ全26店舗がオープンいたします。



<1階ショップ&レストラン 完成イメージ>



<地下1階ショップ&レストラン 完成イメージ>

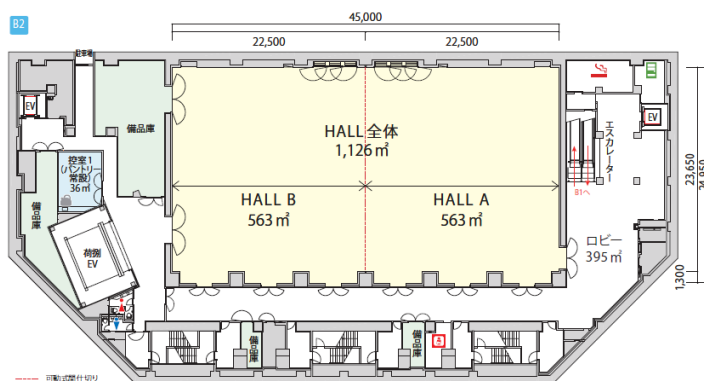


■ フルリニューアル「新宿住友ホール」 (地下2階)

リニューアル工事に伴い閉鎖していた新宿住友ホールが2020年6月リニューアルオープンいたします。都内各所で展開する『ベルサール』シリーズと同様に、天井高6mの整形無柱空間は1,100㎡超の広さがあります。JR線「新宿」駅から徒歩8分、都営大江戸線「都庁前」駅と直結の好アクセスなイベントホールは、国際会議等にも対応した設備を備えるなど様々な利用シーンが想定されます。同ビル内には会議室(新宿住友スカイルーム)もあるので、分科会等を併せて行うことも可能です。



<新宿住友ホール完成イメージ>



■ビル概要／改修工事概要

【既存】		【改修後】	
所在地	東京都新宿区西新宿2丁目6番地1号	着工	2017年9月30日
敷地面積	14,446.46㎡	竣工	2020年6月30日
延床面積	165,898.91㎡	延床面積	180,195.16㎡
高さ	210メートル	アトリウム	約6,500㎡ 内イベント利用可能なスペース：約3,250㎡
階数	地上52階、地下4階	天井高	約25m（有効22m）
着工	1971年11月	最大収容	約2,000名
竣工	1974年3月	基本構想	住友不動産株式会社
設計監理	株式会社日建設計	総合監修	住友不動産株式会社
施工	鹿島建設、竹中工務店、住友建設	設計・監理	株式会社日建設計、大成建設株式会社一級建築士事務所
		施工	大成建設株式会社
		備考	国家戦略特別区域区域計画認定「西新宿二丁目(8号地)特定街区」 認定民間都市再生事業

■現地案内図



＜三角広場・イベント出展等に関するお問い合わせ先＞

スペース利用のご相談・お問合せ

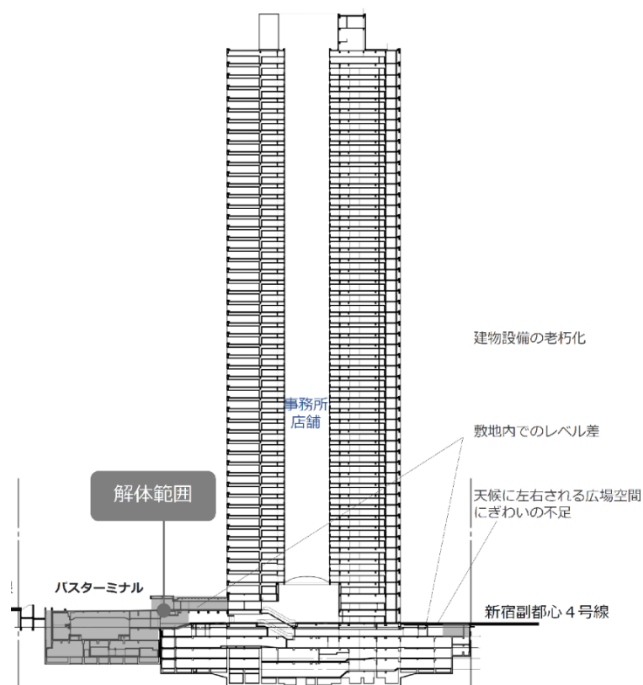
03-3346-1671

平日：9:00-18:00 土日祝・年末年始定休

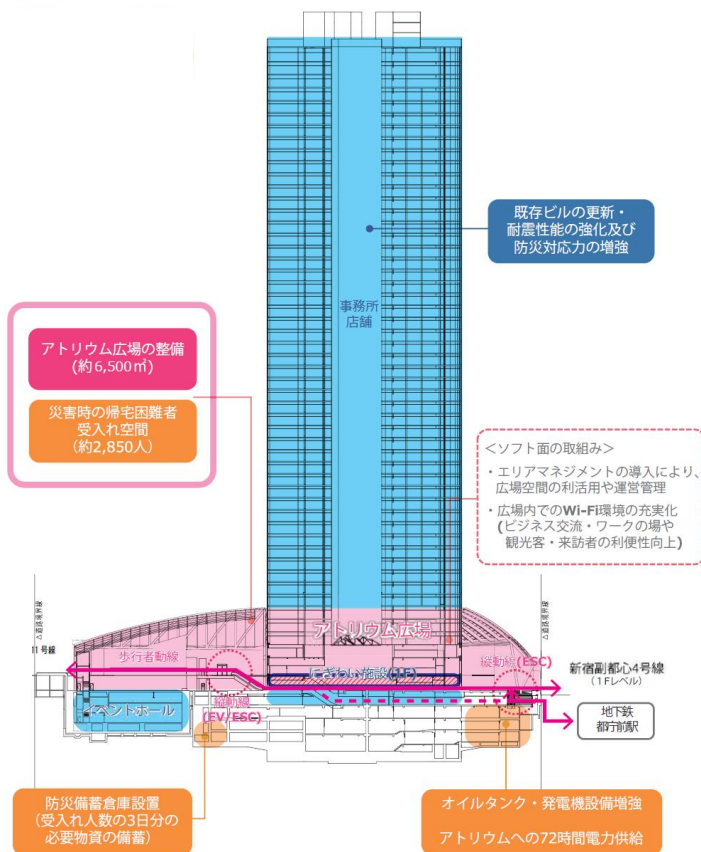
■ 大規模改修工事概要【断面図・平面図】

改修前

【断面図】

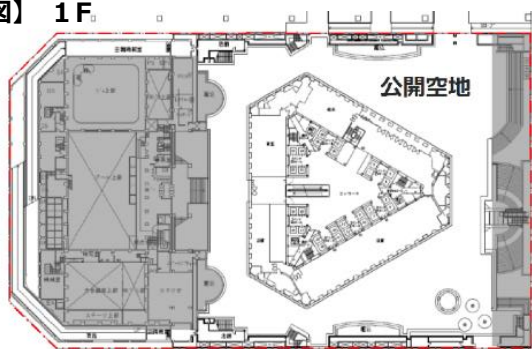


改修後

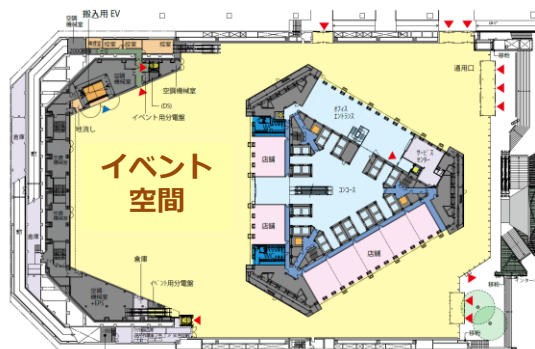


改修前

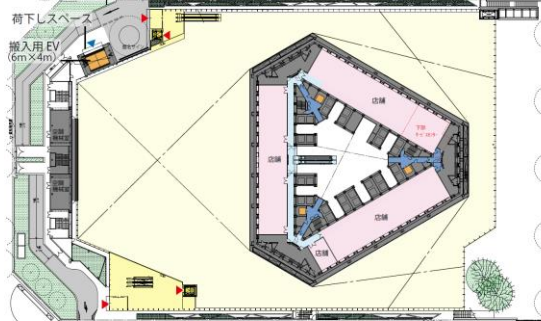
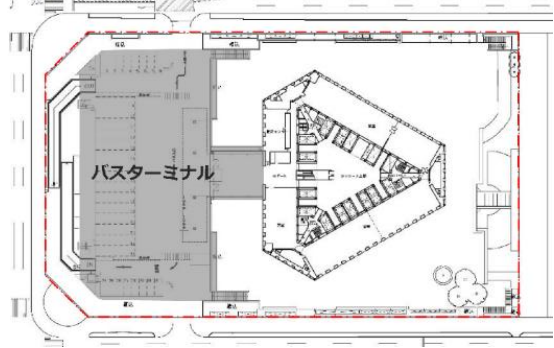
【平面図】 1F



改修後



2F



■ 大規模改修後 外観完成イメージ

After



Before



After



Before



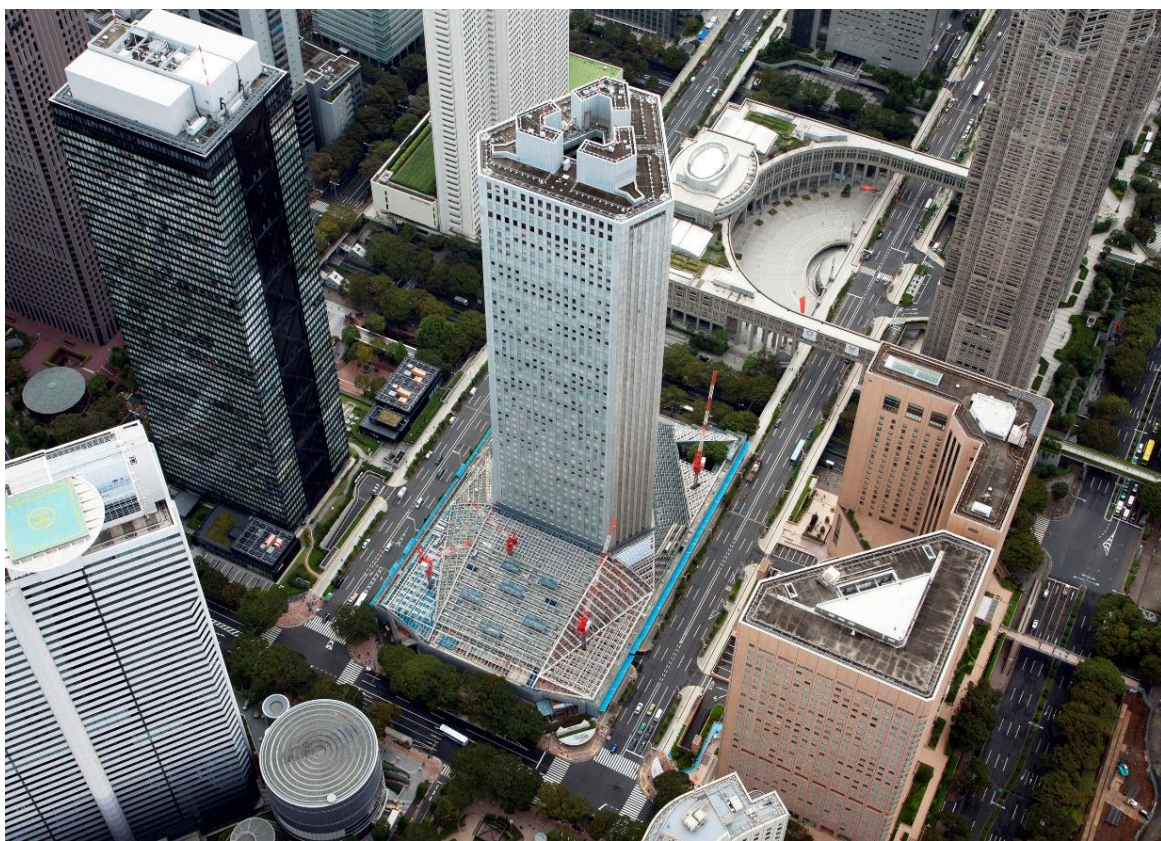
After



■ 着工前と現況(工事中)



<着工前>



<現況(工事中)>
(2019年10月時点)

【ご参考】新宿住友ビルの歩み



<建設中(昭和47年8月20日)>

1960年	新宿副都心整備方針決定 新宿副都心計画及び同事業都市計画決定
1961年	地下鉄丸ノ内線 新宿～新中野間開通
1965年	淀橋浄水場閉鎖
1966年	新宿西口地下広場完成
1971年	京王プラザホテル完成 新宿住友ビル着工 (11月)
1974年	新宿住友ビル完成 (3月)
1985年	都庁新宿移転決定
1991年	都庁舎新宿移転
1997年	都営大江戸線 新宿～光が丘間開通
2016年	新宿住友ビル・特定街区 都市計画変更 国家戦略特別区域区域計画 認定
2017年	新宿住友ビル・大規模改修着工 (9月) 民間都市再生事業計画 認定
2020年	新宿住友ビル・大規模改修竣工 (6月)



<建設中(昭和47年12月14日)>



<建設中(昭和48年3月14日)>



<竣工時の新宿住友ビル(新宿中央公園より)>



<竣工時・地下商店街>



<竣工時・1階ジュエルパレス>



<竣工時・住友ホール>