

2019 年 3 月 18 日

野村不動産株式会社

住友商事株式会社

東京建物株式会社

一般財団法人首都圏不燃建築公社

前田建設工業株式会社

日本の分譲マンションにおける
「最高層(235m)」「最高階数(65 階)」「最大級規模(約 3,200 戸)」の再開発プロジェクト※
『西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業』
都市計画決定のお知らせ

西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発準備組合（理事長：八木 秀夫 以下、本準備組合）と、本準備組合に事業推進協力者・事業協力者として参画している、野村不動産株式会社（本社：東京都新宿区/代表取締役社長：宮嶋 誠一）、住友商事株式会社（本社：東京都千代田区/代表取締役社長執行役員 CEO：兵頭 誠之）、東京建物株式会社（本社：東京都中央区/代表取締役 社長執行役員：野村 均）、一般財団法人首都圏不燃建築公社（本社：東京都港区/理事長：田中 裕司）、前田建設工業株式会社（本社：東京都千代田区/代表取締役社長：前田 操治）は、「西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業（以下、本事業）」について、2019 年 3 月 15 日付けで、新宿区より都市計画決定の告示がなされましたことを、お知らせいたします。



完成予想イメージ図

※「建物高さ」「階数」については、日本の分譲マンションでは最高層、最高階数となります（オフィスなどが入った複合再開発案件除く）。「戸数規模」については、平成以降においては、現在計画されている晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業（HARUMI FLAG）の 5,632 戸に次ぐ戸数となります。2019 年 2 月 21 日時点のもの。不動産経済研究所調べ

1. 本事業について

本事業は、細い道路が多く老朽化した木造家屋の密集地の解消をめざして、地区内権利者有志により 1993 年に再開発研究会が設立されたことに起因します。その後地道な啓発活動により、2001 年 8 月に本準備組合が設立され、リーマンショックや東日本大震災を経て、地区範囲や計画案の見直しを行いつつ、事業推進協力者の野村不動産・住友商事・東京建物・首都圏不燃建築公社、事業協力者の前田建設工業の協力のもと、当該再開発計画を進めてまいりました。

本地区は計画面積約 4.8ha の区域であり、南西側約 300m に京王新線「初台」駅、北東約 700m に都営大江戸線「都庁前」駅、南東側約 700m に小田急線「参宮橋」駅、東側約 1.1km に JR「新宿」駅が位置しております。また周辺は、北側に緑豊かな「新宿中央公園」、北東方面に高層ビルが建ち並ぶ「新宿西口エリア」、南西方面に「新国立劇場」「東京オペラシティ コンサートホール」等の文化施設、南北方面には住居系の市街地が広がるなど、多様性あふれる地区となっております。

本事業により、地区外周道路の拡幅とともに「初台」駅からの歩行者のバリアフリー動線の確保、質の高い住環境・みどり豊かな憩いの空間等が創出されます。また、魅力ある商業系施設・業務系施設や生活支援施設を導入することで、本地区を含む周辺エリアの都市の魅力向上を促進するとともに、地域交流の場の整備を図ります。

2. 本事業の特長

本事業においては、分譲マンションのみならず、商業系施設、業務系施設、生活支援施設のほか、周辺道路の拡幅など、以下の様々な整備計画を予定しております。

■ 地域の交通環境の向上・改善や、地区の高度利用を支える都市基盤の整備

- ・計画地の北側に位置する都市計画道路（水道道路）の拡幅整備
- ・A-1 街区両側の区画道路※の新設整備及び拡幅整備（※：「3.現況・位置図など」の開発事業予定区域 敷地配置図参照）

■ 地域の一時的な避難集合場所や、防災性の向上に寄与する施設の整備

- ・広場の整備：約 4,500 m²（地上レベル、マンホールトイレを設置）、約 1,100 m²（デッキレベル）
- ・防災備蓄倉庫の整備：約 100 m²
- ・災害時帰宅困難者対策として飲食店共用部の一部と大屋根下の広場を開放：約 470 m²

■ 地域の利便性、回遊性の向上を図る歩行者空間・歩行者ネットワークの整備

- ・初台駅～新宿駅方面への歩行者デッキを整備（初台駅～十二社通りまでを整備）
- ・地区外周部に歩道状空地を整備

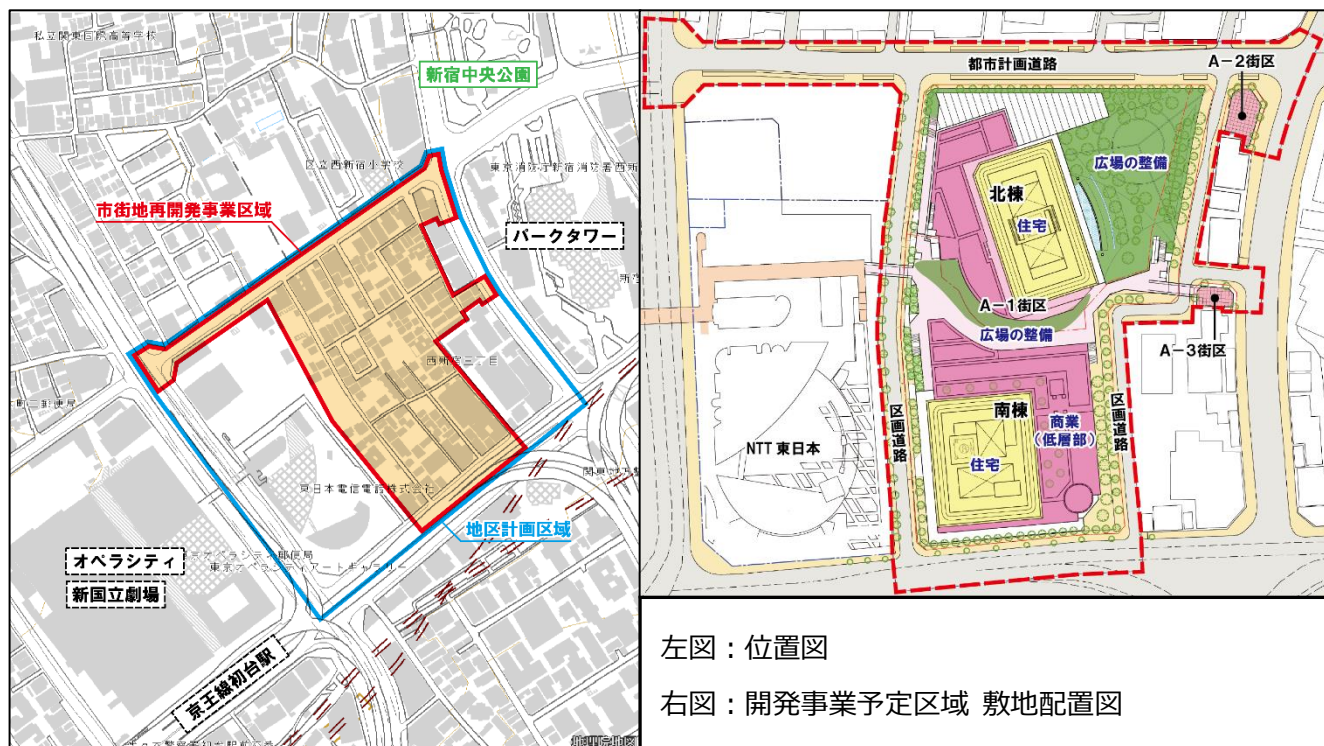
■ 地域コミュニティ・にぎわい・利便性の向上を図る施設の整備

- ・子育て支援施設の整備：約 700 m²（認可保育園）
- ・地域の利便性の向上を図る商業施設の整備：約 24,000 m²
- ・地域コミュニティ・にぎわいの形成を図る施設の整備（上記記載の広場、商業施設等）

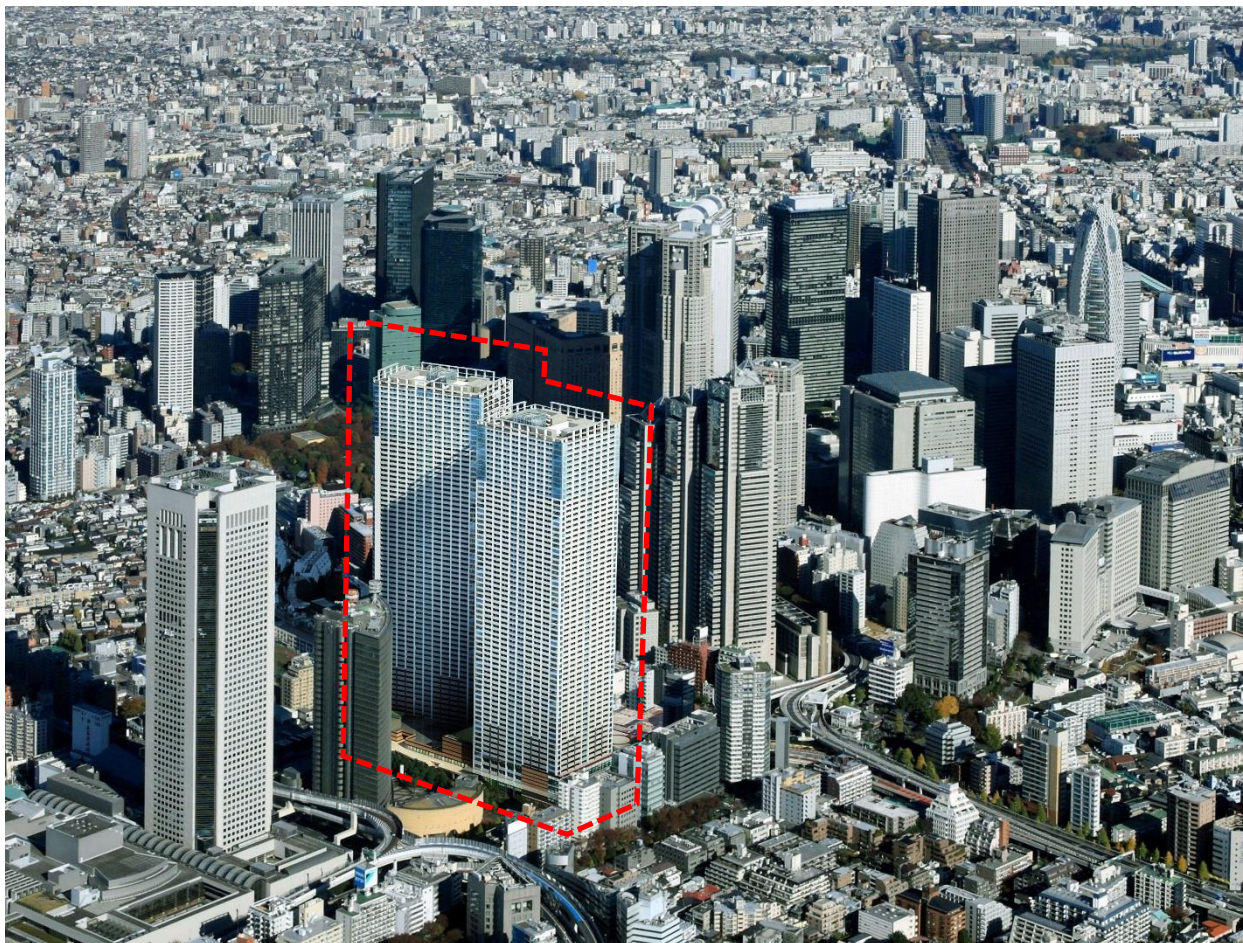
3. 現況・位置図など



北西方面より空撮(2018年8月エスエス企画撮影)



4. 完成予想イメージ



新宿副都心エリアの空撮写真に建物完成予想バスをはめ込んであります。



大屋根の完成イメージ



広場の完成イメージ



水道道路の拡幅イメージ



歩行者デッキの完成イメージ

※建物について現在計画中であり、今後変更となる可能性があります。

5.計画概要

事業の名称		西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業
所在		東京都新宿区西新宿三丁目8～19番(住居表示)
施行区域面積		約4.8ha
施行者の名称		西新宿三丁目西地区市街地再開発組合（予定）
建築面積	A-1 街区	北棟約 9,100 m ² 南棟約 10,800 m ²
	A-2 街区	約 340 m ²
	A-3 街区	約 200 m ²
延べ面積	A-1 街区	北棟約 181,600 m ² 南棟約 203,100 m ²
	A-2 街区	約 3,700 m ²
	A-3 街区	約 1,500 m ²
建築物の高さ	A-1 街区	北棟約 235m、南棟約 235m
	A-2 街区	約 35m
	A-3 街区	約 35m
主要用途	A-1 街区	住宅、店舗、事務所、生活支援施設、駐車場、保育所等
	A-2・3 街区	住宅、店舗、生活支援施設、駐車場等
住宅の予定戸数		約 3,200 戸
事業関係者	事業推進協力者	野村不動産株式会社、住友商事株式会社、東京建物株式会社、一般財団法人首都圏不燃建築公社
	事業協力者	前田建設工業株式会社
	事業推進コンサル	株式会社佐藤不動産鑑定コンサルティング、株式会社上野計画事務所、株式会社梓設計、株式会社環境管理センター

6.今後のスケジュール

2020 年度	本組合設立認可（予定）
2021 年度	権利変換計画認可（予定）
2022 年度	工事着工（解体工事含む）（予定）
2029 年度	工事竣工（予定）