

オフィス × レジデンス × イベントホール × 店舗の複合再開発
 <西新宿八丁目成子地区第一種市街地再開発事業>
 「住友不動産新宿グランドタワー」
 12月1日グランドオープン！

住友不動産株式会社（本社：東京都新宿区西新宿2-4-1、代表取締役社長：小野寺研一）では、新宿副都心北部エリアにおける大型複合再開発「西新宿八丁目成子地区第一種市街地再開発事業」（「住友不動産西新宿8丁目プロジェクト」）にデベロッパーとして参画し、開発を進めてまいりましたが、この度竣工を迎え、**平成23年12月1日（木）にグランドオープン**することといたしましたのでお知らせします。

「西新宿八丁目成子地区第一種市街地再開発事業」は、平成14年7月に内閣府が指定した「都市再生緊急整備地域（新宿駅周辺地域）」内に位置し、「都市計画道路放射第6号線（税務署通り）」の整備に併せ、「業務、商業、居住機能等の複合市街地形成を図ること」を基本方針として、西新宿八丁目成子地区市街地再開発組合が街づくりを進めてまいりました。青梅街道と税務署通りに面した約2haにおよぶ広大な敷地に、地上40階のオフィス棟を中心に、レジデンス棟、イベントホール棟、店舗棟と、異なる機能を融合させた4つの施設で構成される延床面積約18万㎡（5万4千坪）のビッグプロジェクトです。

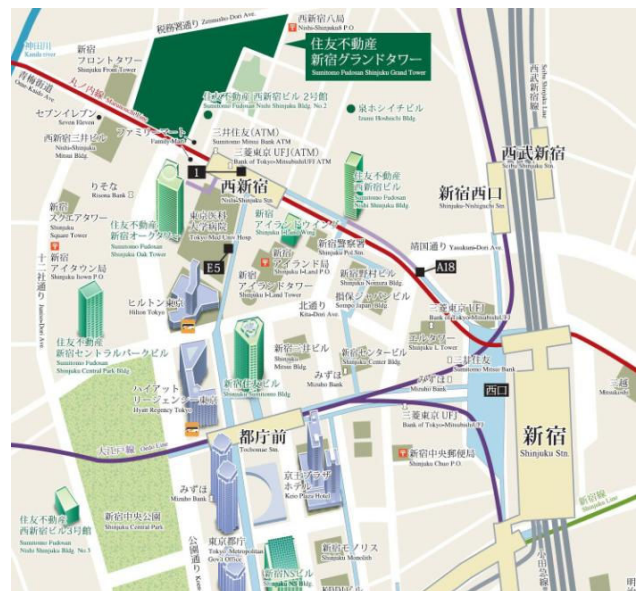
なお、各施設の名称は、高層オフィス棟が「住友不動産新宿グランドタワー」、その中の一角を占める高級賃貸住宅は「ラ・トゥール新宿グランド」、イベントホール棟「ベルサール新宿グランド」、レジデンス棟「新宿グランドプラザ」とそれぞれ決定いたしました。

■ 再開発事業の概要



<「住友不動産新宿グランドタワー」外観>
 （手前は「新宿グランドプラザ」）

・名称	西新宿八丁目成子地区第一種市街地再開発事業
・事業主体	西新宿八丁目成子地区市街地再開発組合
・参加組員	住友不動産株式会社
・敷地面積	約19,600㎡
・建築面積	約9,900㎡
・延床面積	約180,000㎡
・施工者	大成・鴻池建設共同企業体
・設計監理	株式会社日建設計

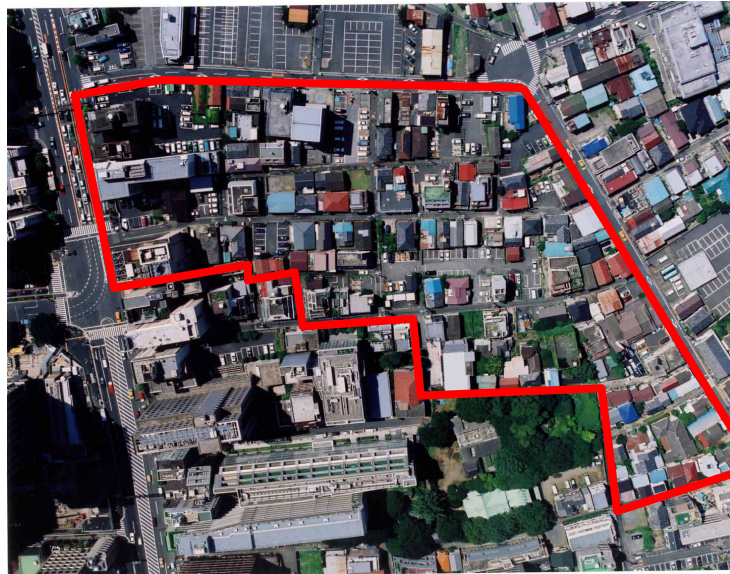


■ 再開発事業の歩み

昭和59年12月	成子町会内に再開発研究会発足
昭和63年8月	再開発推進会設立
平成7年7月	再開発準備組合設立
平成13年8月	放射第6号線都市計画事業認可
平成14年7月	都市再生緊急整備地域の指定（新宿駅周辺地域）
平成15年7月	都市計画決定告示
平成16年6月	市街地再開発組合設立認可
平成20年2月	権利変換計画認可
平成20年11月	着工
平成23年12月	グランドオープン



<従前の地区内>



■ 全体構成

名称	階数	用途	延床面積	構造	高さ
住友不動産新宿グランドタワー	40F	事務所、共同住宅	約138,600㎡	S造	約195m
ベルサール新宿グランド	2F	多目的室	約3,500㎡	SRC造	約15m
新宿グランドプラザ	11F	共同住宅	約9,100㎡	RC造	約37m
新宿グランドウイング	3F	店舗等	約1,300㎡	RC造	約13m

地下駐車場(446台収容)別途あり



<敷地配置図>

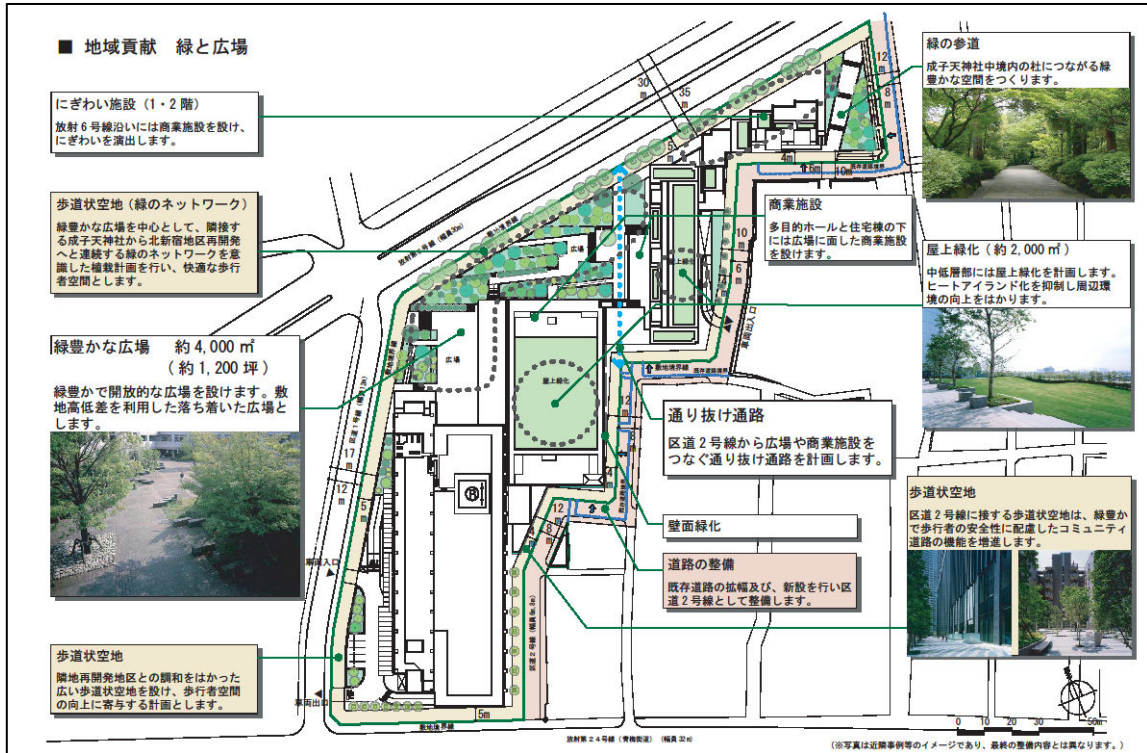


<敷地全体を北東面から俯瞰（CG）>

■ ランドスケープの特長(地域貢献)

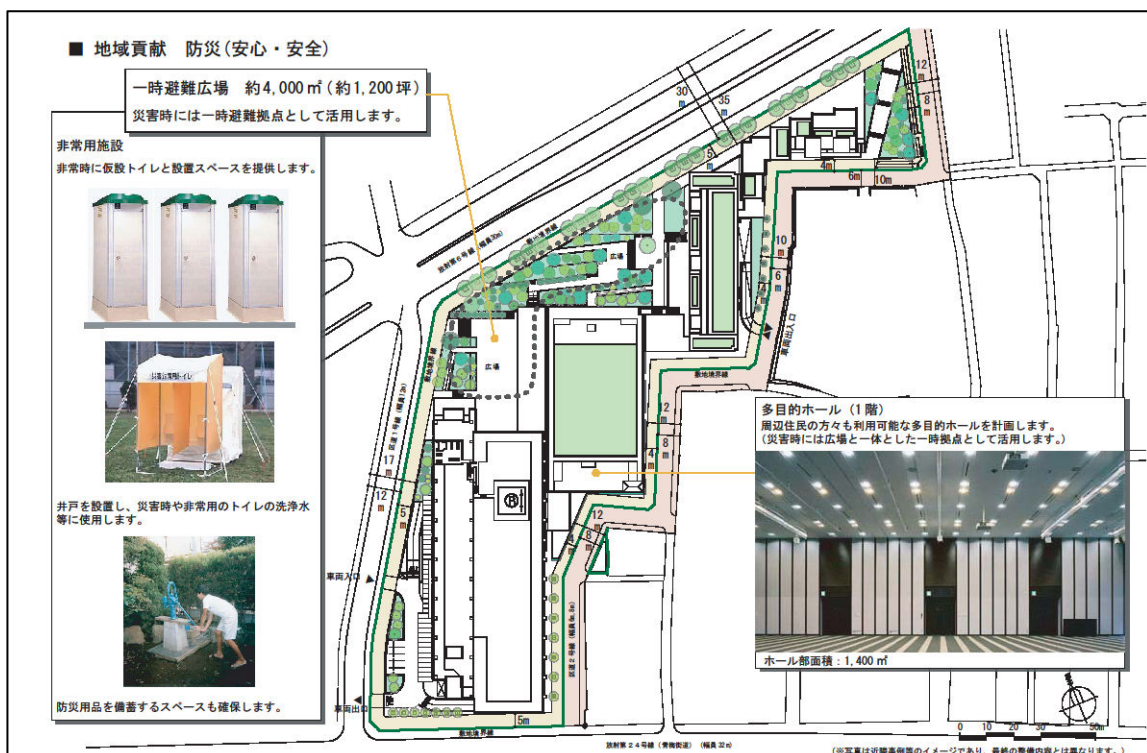
① 緑と広場の形成

約2haにわたる面開発の特性を活かし、潤いのある周辺環境の整備と働きやすい街づくりを目指しました。敷地北側にある都道放射第6号線(税務署通り)に沿って開放的な約4,000㎡の広場を設け、隣接する成子天神境内の杜と連続する緑のネットワークを形成し、オフィスワーカーにとって憩いの場を創出します。さらに建物の中低層部には約2,000㎡に及ぶ屋上緑化を施し、ヒートアイランド現象の緩和と環境の向上を図ります。また、南北に通抜けられる生活道路や歩道状空気を整備し、歩行者の安全性と利便性に配慮したコミュニティ道路としての機能を高めています。



② 防災への取組み

この4,000㎡に及ぶ広場は、災害時には周辺地域の方々の防災拠点となるよう、一団の空間として整備し、併せて仮設トイレや非常用井戸を設置しています。また、床面積1,400㎡の大型多目的ホール「ベルサール」は帰宅困難者にも開放し、広場と一体とした地域の防災拠点として活用いたします。



■主な施設の特長

1. 住友不動産新宿グランドタワー

再開発事業の中核となる高層オフィス棟は、国際的な業務拠点に相応しく最先端設備を備えています。住友不動産では阪神・淡路大震災前より、オフィスビルに免震構造を採用する等、昨今関心が高まっているBCP（事業継続計画）対応に積極的に取り組んでまいりました。東京都心を中心に200棟を越えるオフィスビルを管理・運営しておりますが、**約6割の物件が免震・制振構造**となっております。

「住友不動産新宿グランドタワー」も、弊社のこれまでのノウハウを結集した**都内最高水準のスペック**を誇る高機能ビルとして誕生します。

◆ダイナミックな空間構成

①外観デザイン

新しい“街”の象徴となる高層オフィス棟の外観は、存在感と荘厳さが醸し出されるデザインとしました。南北面は全面ガラス、東面はアウトフレームの庇効果により、陰影とリズム感を与え、西面は縦ストライプのグラフィカルな外装としました。また、外壁には高級感があり、耐久性にも優れた花崗岩を採用し、黒く引き締まった知的な表情をつくり出しています。

②グランドエントランス&スカイロビー

グランドエントランスは三層吹抜け、天井高13m、広さ約1,500㎡の開放的でダイナミックな空間としました。キャノピーが印象的な西側の車寄せと合わせて、ビルの顔に相応しい格式の高さを演出しています。また、30階には「第二のエントランス」としてスカイロビーを設けています。眺望と開放感溢れるスペースがステータス感を高めます。



<南東面外観>



<グランドエントランス>



<車寄せ>



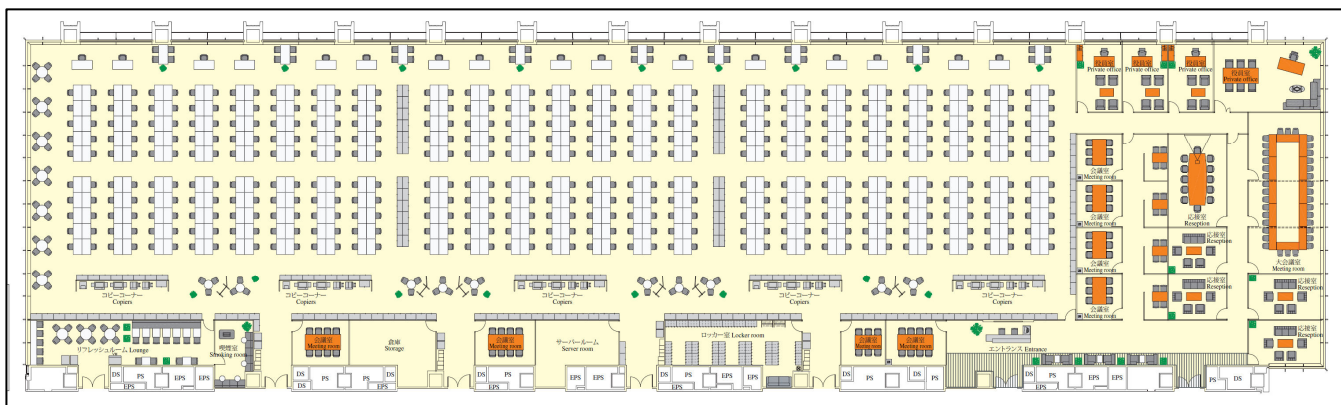
<スカイロビー>

◆快適さと効率を追求したオフィス

①800坪超~の整形無柱空間

基準階の貸室は幅約102m×奥行約25m、**面積800坪超**の広々としたスペースを自在に使える**整形無柱空間**です。窓面の柱を外に出すアウトフレーム設計により有効面積を増やすとともに、死角がなく、使い勝手の良いサイドコアI型設計を採用しました。多くの社員が同一フロアに集まることで、社員同士のコミュニケーションが促され、創造性や知的生産性が高まることが期待できます。

<レイアウトイメージ（執務人数480名）>



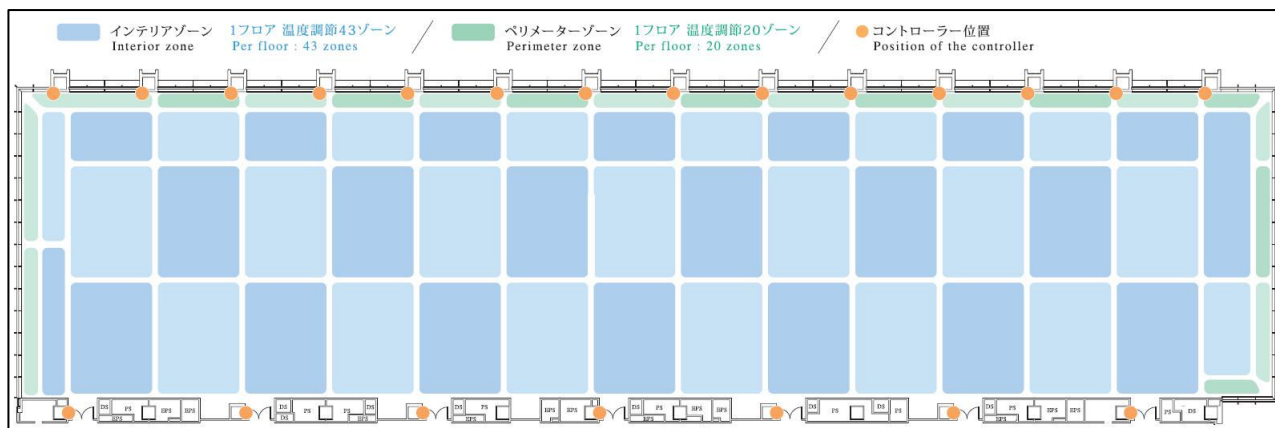
②快適なオフィス環境を創出する機能



天井高さは3 mを確保、床面近くから天井までの窓を設置することで、眺望に優れ、開放感があるゆったりとしたオフィス空間を実現しました。また、天井設備機器を照明パネルに組み込んだグリッドシステム天井を採用、間仕切りに合わせて効率的なレイアウトが可能となっています。OA機器への対応については、基準階フリーアクセスフロア10 cm、床荷重500 kg/m²（一部1,000 kg/m²）の仕様としています。

<貸室内イメージ>

快適なオフィス環境に必要な空調システムは、フロアを63ゾーンに分け、ゾーン毎の冷暖房切替え・温度調節が可能な完全個別空調システムを採用しています。オフィスワーカーの好みに合わせた運転が可能になり、空調に対する満足度や快適性がUPします。



<完全個別空調ゾーン分けイメージ>

③環境への配慮

地球温暖化対策としては、自然の力を活用する屋上緑化をはじめ、空調システムにはガスや油を熱源とする燃焼式熱源機に比べてエネルギー消費やCO₂排出量が少ない高効率電気式空調システムを導入しています。さらに、共用廊下・トイレ等の照明にはLED照明を採用、合わせてトイレ・給湯室・階段照明は人感センサー対応とすることで、使用エネルギーの削減を図っています。また、創エネの一環として、屋上に太陽光発電パネルを設置し、共用部の一部に電力を供給しています。CASBEE（建築物総合環境性能システム）においては、最高ランク“S”に相当する環境性能を実現しています。



④ステータスと機能性を兼ね備えたシャトルエレベーター方式スピーディーなフロア移動を実現する、75人乗りの大型シャトルエレベーターを4基設置しています。

1階のグランドロビーから30階のスカイロビーまで、ノンストップ33秒で移動が可能です。各階に停止するローカルエレベーターとの併用により、スムーズなフロアアクセスを実現します。



◆ BCPに対応する安心・安全面への配慮

①直接基礎

液状化の恐れのない武蔵野台地に立地し、強固で安定した地盤に杭を打たず、直接支持させる基礎構造としています。

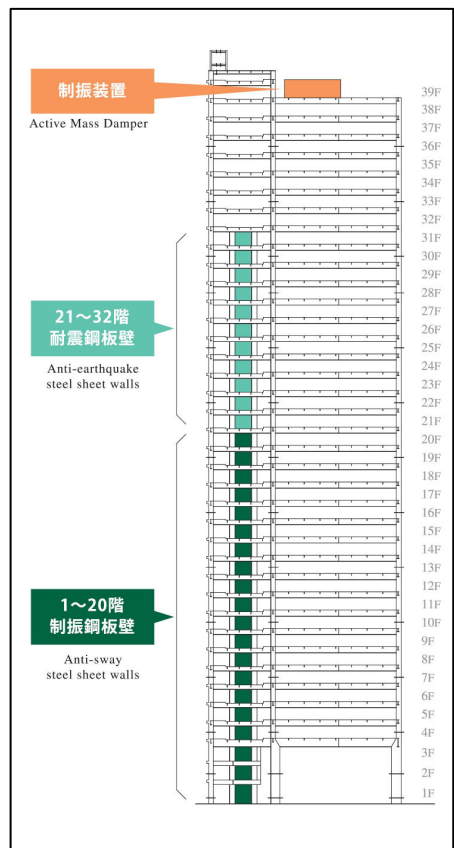
(平均地盤面:30.43m、支持層:地下約20m東京礫層・N値60以上)

②制振構造

屋上に設置した2基の制振装置に加え、硬さや強度で地震に対抗する耐震鋼板壁(22~33階)、地震エネルギーを吸収する制振鋼板壁を配置しています。地震や強風によって起こる建物の揺れを軽減するとともに優れた耐震性能を発揮し、人・OA機器・ビルを守ります。



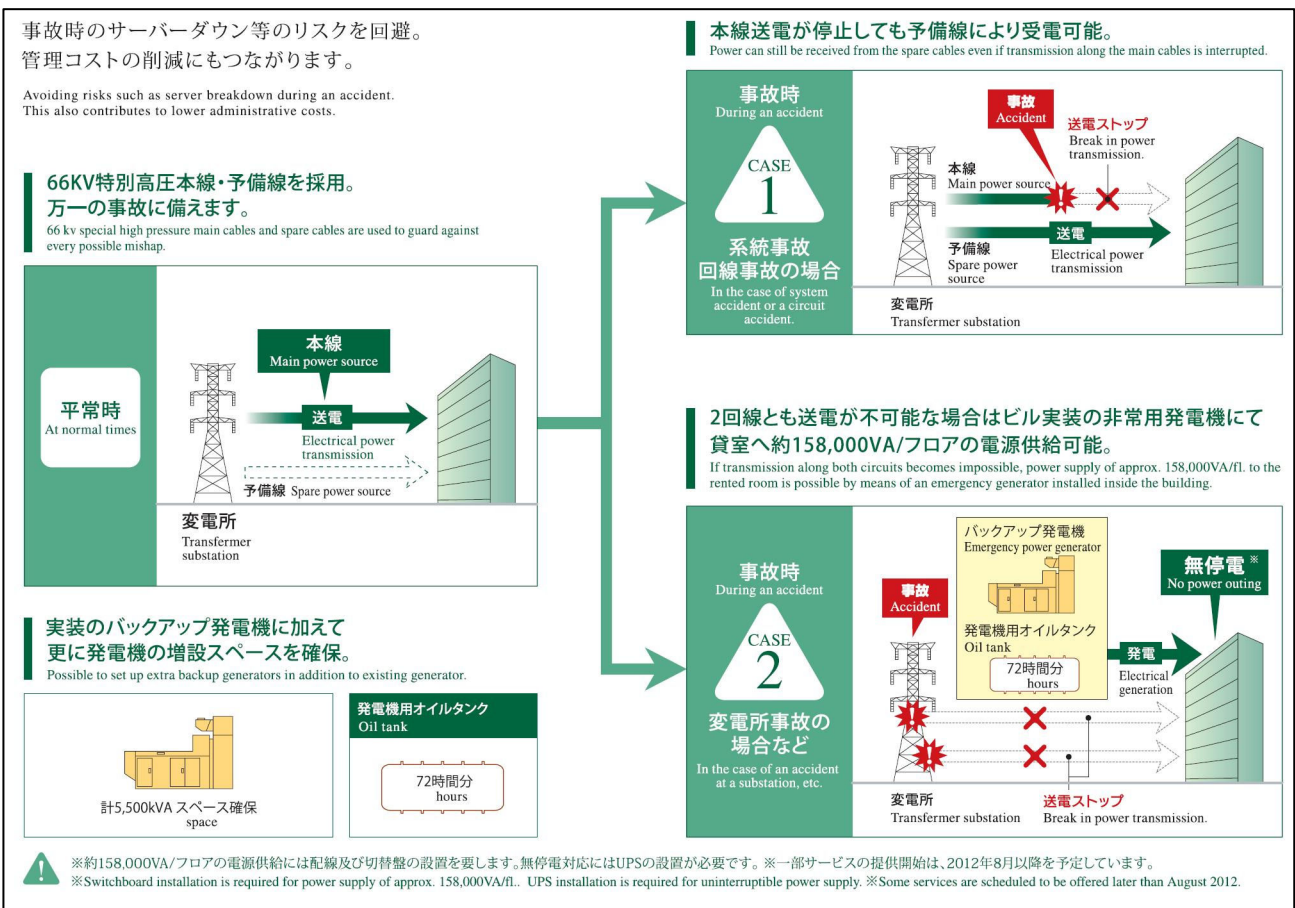
<制振装置>



<制振構造概念図>

③災害時も安心な無停電対応

安定的な業務遂行のため、もしもの事故に備えた変電所からの2回線受電や、停電時の電力供給に対応するテナント向けのバックアップ発電機(非常用発電機)を実装しています。貸室へ約158,000VA/フロアの電源供給が72時間可能なスペックです。なお、停電時には共用部照明、エレベーター、トイレ等への電力供給も継続します。



<無停電対応イメージ>

2. 高級賃貸マンション「ラ・トゥール新宿グランド」

■新宿に新たな“住”の価値を創出

高層棟「住友不動産新宿グランドタワー」内の西側フロアには、弊社が展開する高級賃貸マンション「ラ・トゥール」シリーズで18棟目となる「ラ・トゥール新宿グランド」（総戸数138戸）が誕生します。

■開放感溢れるプランニング

ビルインという特性を活かし、全住戸3mを超える天井高を確保、上質感に加え、開放感溢れる空間を実現しました。ルームプランは専有面積38.98㎡のStudioタイプ～194.98㎡の4LDKまで多彩な間取りをご用意し、都心に暮らすお客様の様々にニーズにお応えします。

また、天井高を利用して「ラ・トゥール」初となるロフト付住戸を多数をご用意、大容量の収納力を備えたプランニングとしています。地上190mを越える建物の高さは、「ラ・トゥール」史上最高層となり、ダイナミックな眺望をお楽しみいただけます。

<西面外観(「ラ・トゥール」入居側)>



<棟内モデルルーム(32階)>

■サービス&共用施設

タクシーの手配やクリーニングの取次等、ホテルライクなサービスを提供する24時間×365日のコンシェルジュサービスや、人の目と機械による24時間体制のセキュリティといったこれまでの「ラ・トゥール」でもご好評いただいている機能を備えています。

また、入居者の利便性を高めるサービスとして、青梅街道向かいの「住友不動産新宿オークタワー」前で乗降ができる「新宿」駅巡回の無料シャトルバスを運行する予定です。

さらに、フィットネスルームやトランクルーム等、都心生活をより快適に便利にする共用施設もご用意しています。



<グランドエントランス>

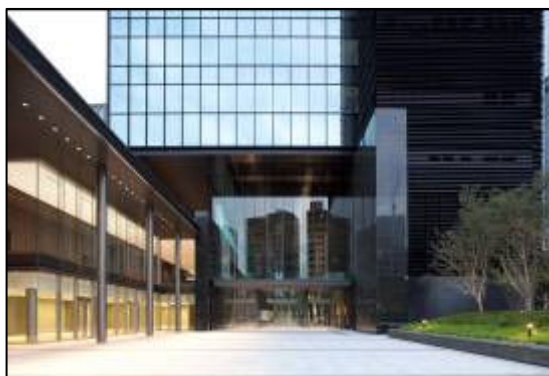
3. 大型イベントホール「ベルサール新宿グランド」

■多目的な利用が可能

都内で20ヶ所以上のイベントホール・貸会議室を展開している「ベルサール」シリーズの最新施設です。各種セミナーをはじめ、展示会・販売会、プレス発表会等、様々なイベントプランに応じてご利用いただけます。また、災害時には地域の一時避難場所としても活用される計画です。



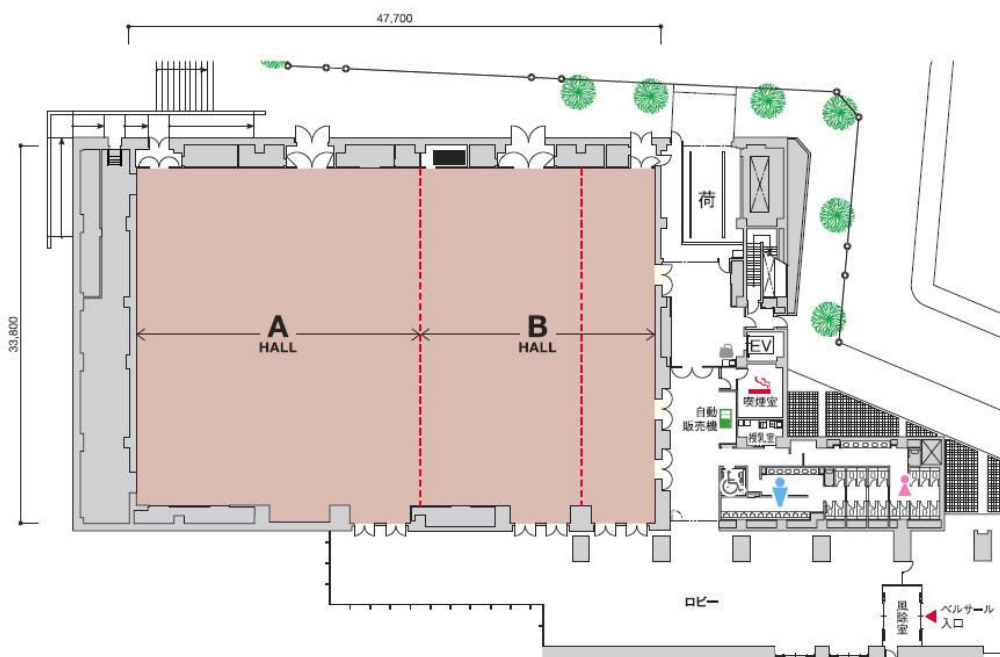
<イベントホール外観>



<イベントホール棟(左)とオフィス棟(正面)>

■フレキシブルな空間設定

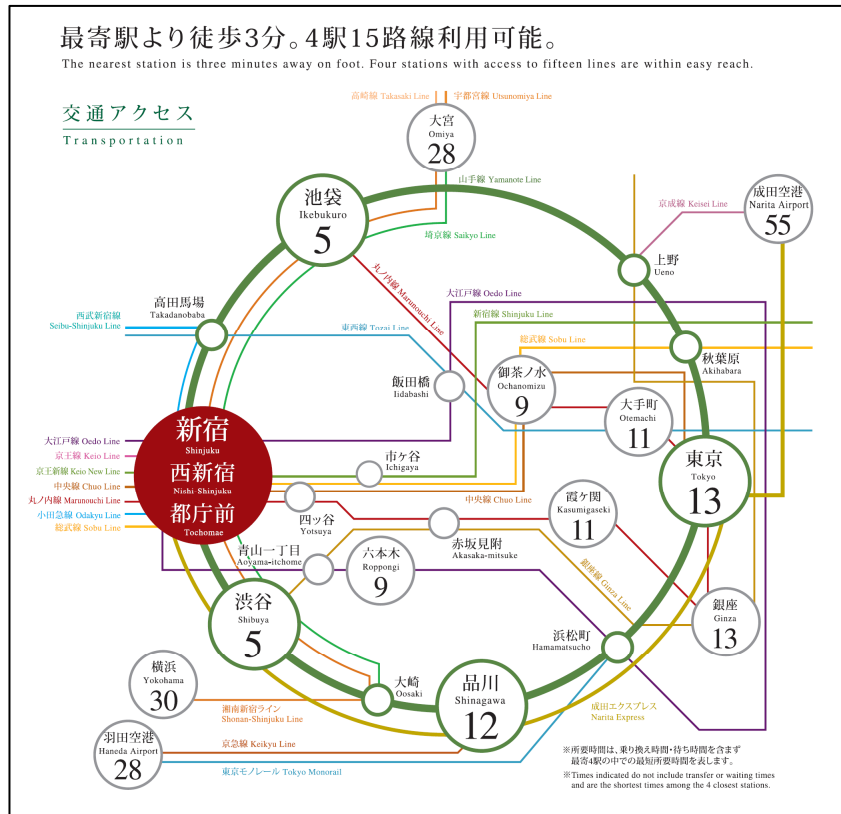
最新の音響・映像設備を備えた天井高6m、ワンフロア1400㎡超への開放的な大型ホールです。また、オフィス棟5階には13室21パターン(64㎡~最大426㎡)の貸会議室を設けています。イベントホールとの併用により、分科会等も開催が可能となります。



■面積・収容人数

階	室名	面積		天井高	収容人数			使用料金(税込)		
		㎡	坪		スクール (席)	シアター (席)	立食 (人)	8時間	12時間	早出延長 (30分)
1F	HALL全体	1,428	432	6.0m	1,260	1,428	860	1638,000円	2047,500円	107,100円
	HALL A	782	236		630	756	470	987,000円	1233,750円	64,050円
	HALL B	645	195		504	630	390	819,000円	1023,750円	53,550円

<ご案内>



「住友不動産新宿グランドタワー」

- 【住所】 東京都新宿区西新宿 8-17-1
- 【交通】 東京メトロ丸の内線「西新宿」駅1番出口より徒歩3分
都営大江戸線「都庁前」駅E5番出口より徒歩6分
J Rほか「新宿」駅A18番出口より徒歩9分

本件に関する報道関係者の方からのお問い合わせ先

住友不動産株式会社 広報部 担当：田中

TEL/03-3346-1042

本件に関するお客様からのお問い合わせ先

「住友不動産新宿グランドタワー」(オフィス)

法人営業部 03-3346-8899 【受付時間：平日9～18時】

「ラ・トゥール新宿グランド」(賃貸マンション)

フリーダイヤル 0120-013-008 【受付時間：10～18時・年中無休(年末年始除く)】

「ベルサール新宿グランド」(イベントホール・貸会議室)

総合予約センター 03-3346-1396 【受付時間：平日9～18時】