

2012年6月15日

報道関係各位

西富久地区市街地再開発組合
野村不動産株式会社
三井不動産レジデンシャル株式会社
積水ハウス株式会社
阪急不動産株式会社

JR 山手線環内の最高層、超高層複合再開発プロジェクト
新宿区『西富久地区第一種市街地再開発事業』本格工事着手
～住民の力を結集し、西富久地区の街並みを再生～

西富久地区市街地再開発組合（新宿区/理事長：笹野 亨）は、新宿区の『西富久地区第一種市街地再開発事業』における施設建築物新築工事の起工式を、本日6月15日に挙行し、工事の本格着手をいたしましたので、お知らせいたします。

当再開発事業の参加組合員である野村不動産（株）ならびに三井不動産レジデンシャル（株）、積水ハウス（株）、阪急不動産（株）の4社は、当再開発事業区域内の超高層住宅棟のうち、住宅約1,000戸の保留床を取得して、今後販売してまいります。

【西富久地区第一種市街地再開発事業】



〈 施設建築物の外観完成予想図 〉

◇【利便性について】

当地区は山手線の内側に位置し、丸ノ内線「新宿御苑前」駅より徒歩 5 分を最寄りとし、丸ノ内線・副都心線・都営新宿線「新宿三丁目」駅も徒歩圏の 2 駅 3 路線が利用可能で、交通の便に恵まれた立地です。また、伊勢丹、高島屋等の百貨店、都内有数の規模を誇る公園「新宿御苑」、慶應義塾大学病院、JR 新宿駅へも徒歩圏と都心生活適地と言えます。

◇【事業の経緯について】

富久町は昭和 60 年頃から始まった土地の高騰により、無秩序な土地の売買が活発となり、空地が点在する「虫食い」の状態となりました。平成 2 年には住み続けたいと願う地元住民が自ら勉強会を開始し、早稲田大学関係者の協力も得て、平成 9 年には住民主導の「まちづくり組合」を結成しました。勉強会開始より 20 年余りの時を経てようやく施設建築物着工に至りました。

当地区は都心生活適地ではありますが、従前の街区は緊急車輛の進入が困難な幅員の狭い道路により細分化され、古くからの木造住宅が密集した防災上危険な状況でした。そこで地区内道路を廃道し、外周道路の拡幅を計画し、さらに地区周辺の環状 4 号線（外苑西通り）の延伸等の整備を兼ねた「市街地再開事業」の手法を用い、併せて都市の再生拠点として緊急かつ早急な整備を求める「都市再生緊急整備地域」に指定（平成 14 年）されたことで、容積率アップと高さ制限の緩和を受けることができ、事業着手の早期化を図りました。

◇【建物の特徴について】

当事業は、約 2.6ha の開発区域内に新宿御苑を臨む新たなランドマークとなる 55 階建・高さ約 180m と山手線環内で最も高い「超高層住宅棟」と、賃貸マンションを主目的とした 7 階建「中層住宅棟」があり、さらに、広さ約 1,000 坪の大型スーパー、子ども園の他、商業店舗出店が予定される棟の屋上には、戸建風住宅・ペントハウスを配置した「低層住宅棟」、また周辺住民とのコミュニケーションの場としても利用可能な 850 ㎡の大広場を設置するなど、賑わいある、緑豊かな、新旧住民が共生する新たな街が誕生いたします。

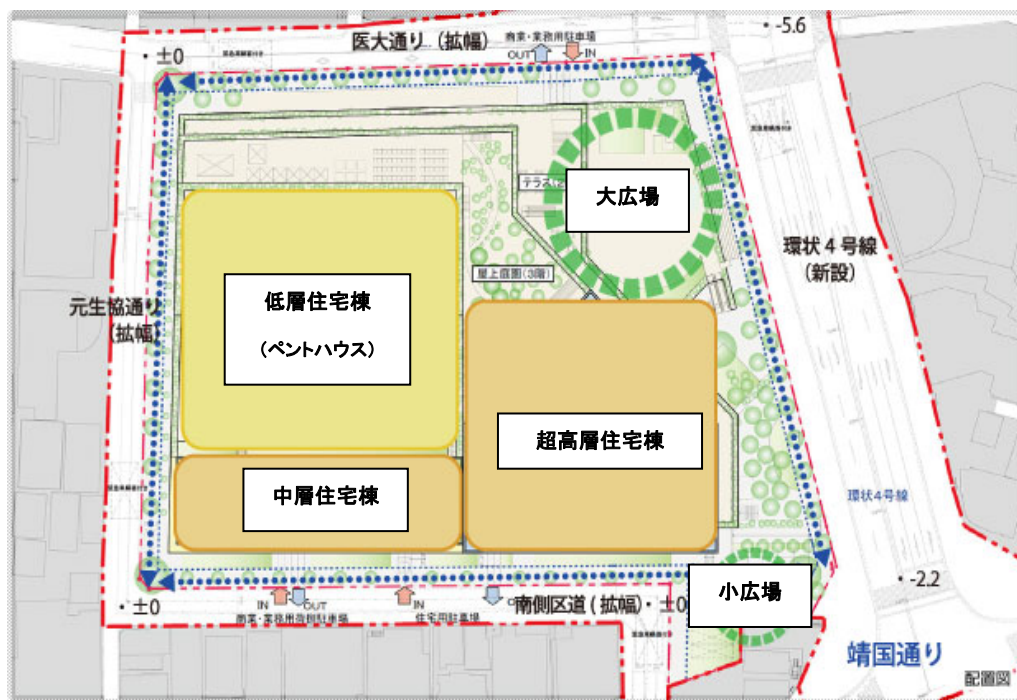
◇【安心・安全、防災】

当施設内の超高層住宅棟には、地震、風揺れに強い 2 重構造のダンパーを組み込んだ「デュアル制振構造」を採用している他、停電時の必要機能維持を考慮した「連続 24 時間運転の非常用発電機」の設置、超高層住宅の各住戸階に居住者一人当たり 3 日分の非常食（飲料水含む）セットを配備した「防災備蓄倉庫」を設置しております。また、早稲田大学名誉教授 尾島 俊雄氏とともに、震度計などセンサーを建物内に設置し、被災後の建物状態を数値情報として適切に把握、共有するための新たな管理システムを実装するなど、災害時における生活継続と日常生活への早期復帰のためのプログラム「LCP（生活継続計画：Life Continuity Plan）」を産学協同で策定するマンションでは、日本初の試みを予定しています。

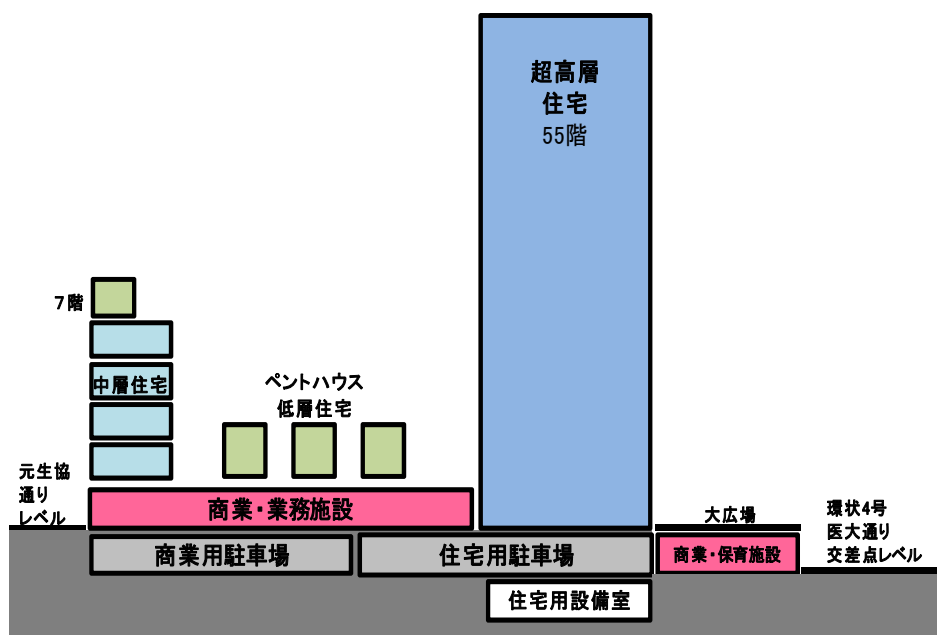
敷地内には新宿区が管理する「防災倉庫スペース」の提供や、「非常用マンホールトイレ」の配備、さらに 3 カ所の「防災水槽」（合計 140 t）を設置するなど、地域の防災拠点としての機能を備えた施設として地域にも貢献してまいります。

当地区の防災への取組み方針は、まずは家族や自らを守る「自助」を基本に、お隣りや同じ階にお住まいの方々、更には施設内全体による助け合い「共助」への広がりを見込み、「平時からのコミュニティ」、「マンション全体での防災への取組み」のサポート（＝ソフト）と施設や備品（＝ハード）の両面から防災に備えるという野村不動産グループの防災への取組み「サークルエイド」の導入を予定しております。正に「産」「官」「学」「民」一体となって、安心、安全な街づくりに取り組んでまいります。

◇ 【参考資料】



〈 敷地配置図 〉



〈 施設建物断面図(イメージ) 〉



〈 周辺区域図 〉

◇ 【計画概要】

事業名称	西富久地区第一種市街地再開発事業		
施行者名称	西富久地区市街地再開発組合		
施行地区面積	約 2.6 h a		
施設概要	建築敷地面積	16,247 m ²	
	建築面積	11,321 m ²	
	法定建蔽率	80%	
	法定容積率	660%	
	延床面積	138,946 m ²	
	構造・規模	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地下 2 階、地上 55 階建	
	高さ	約 180m	
	主要用途	住宅 1,240 戸、業務商業施設等	
	公益施設	未定	
	公共施設	幹線道路 区画街路	環状 4 号線 区画道路 1~3 号
事業関係者	コーディネーター	株式会社 まちづくり研究所	
	事業コンサルタント	協同組合 都市設計連合	
	設計監理者	株式会社 久米設計	
	設計協力	戸田建設 株式会社	
	参加組合員	野村不動産 株式会社 三井不動産レジデンシャル 株式会社 積水ハウス 株式会社 阪急不動産 株式会社	
	特定業務代行者	戸田建設・五洋建設共同体	

【事業経緯および今後の予定】

昭和 60 年頃	土地の高騰から無秩序な土地売買始まる
平成 9 年 6 月	早稲田大学支援により「まちづくり組合」結成
平成 13 年 4 月	「再開発準備組合」設立
平成 14 年 7 月	都市再生緊急整備地域に指定
平成 20 年 6 月	都市計画決定
平成 21 年 11 月	再開発組合設立
平成 23 年 12 月	権利変換計画認可
平成 24 年 5 月	施設建築物 着工
平成 27 年 秋	同 竣工（予定）

※参加組合員とは、

都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）第 21 条に規定されている組合員のことで、再開発ビルやマンションの区画のうち、権利者が取得する部分以外の区画（保留床）を取得する組合員のこと。区画（保留床）の取得費用は再開発の事業費の一部に充当され、参加組合員が取得した区画（保留床）は参加組合員たるデベロッパーが分譲・保有します。