

2017年5月15日

報道関係各位

三菱地所株式会社
 日本製粉株式会社
 ジャパンリアルエステイト投資法人

「（仮称）新宿南口プロジェクト」着工 ～JR新宿駅新南口に、歩行者用デッキ直結の大規模複合ビルが誕生～

三菱地所株式会社、日本製粉株式会社及びジャパンリアルエステイト投資法人（東京証券取引所に上場するJ-REIT）は、東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目において、3社共同で「（仮称）新宿南口プロジェクト（千駄ヶ谷五丁目北地区第一種市街地再開発事業）」の開発計画を進めて参りましたが、本計画につき、本日安全祈願祭を執り行い、本年6月1日より着工することとなりましたのでお知らせ致します。竣工は2019年8月末の予定です。

本計画は、明治通り沿道の旧耐震基準の老朽化建物3棟（（旧）新宿パークビル・（旧）日本製粉本社ビル・（旧）日本ブランズウィックビル）を1棟のビルに建替えることで、賑わいの地域拠点や歩行者ネットワークの結節点を創出し、また地域防災機能の強化を図ると共に、地上16階建てのオフィス、商業施設、地域貢献施設等からなる複合施設を整備するものです。

今後も急速に発展が進む新宿駅新南口駅前エリアの更なる賑わい創出に寄与するとともに、街の魅力を向上させて参ります。

【本計画の特徴】

| | |
|-----------------|--|
| 好立地での大規模複合再開発 | 急速に発展が進む新宿駅新南口の駅前エリア、且つ明治通り沿いの抜群の視認性 高層階における新宿御苑への眺望 |
| 快適な歩行者ネットワークの形成 | JR新宿駅新南口からの既存デッキを延伸させ、本計画建物3階部分で接続 隣接地と一体での広場・空地整備により、街区内の安全・安心で快適な歩行者空間を整備 |
| 地域防災機能の強化・充実 | 施設利用者（就業者・来街者）と地域住民の双方に配慮した防災機能の整備 |
| 地域貢献施設の整備 | 本計画建物2階に地域貢献施設を整備し、本施設では渋谷区が広域的公共サービスを提供予定 |

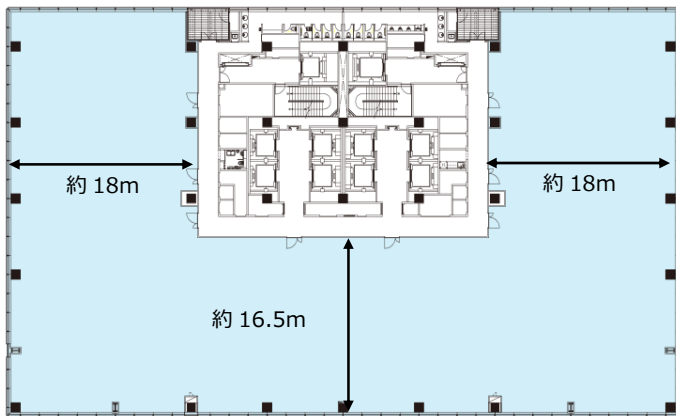


建物外観完成イメージ（明治通り側から）

【本計画の特徴】

◆好立地での大規模複合再開発

- ・2016年のバスタ新宿開業等、急速に発展が進む新南口エリアにおいて希少な新築ビル、且つ高機能なスペックを備えた大規模複合開発
- ・日本一の乗降客数を誇る JR 新宿駅に加え、地下鉄新宿三丁目駅や JR・地下鉄代々木駅にも至近という交通利便性の高さ
- ・高層階における新宿御苑への眺望
- ・大型オフィス（【基準階】天井高：2,800mm・専有面積：約 560 坪の整形なフロアプレート、非常用発電設備による共用部・専有部双方への 72 時間の電力供給）を中心に、商業施設、地域貢献施設で構成
- ・洗練されたガラスカーテンウォールを基調としながらも、壁面の分節等により、新宿御苑からの見え方や周囲の景観との調和にも配慮した外装デザイン



フロアプレート（オフィス基準階）



オフィス高層階からの眺望イメージ

◆快適な歩行者ネットワークの形成

- ・JR 新宿駅新南口からの既存デッキを延伸させることで、本計画建物 3 階部分と接続し、駅からの直接動線を確保
- ・隣接するアグリスクエア新宿（2016 年 10 月竣工）と一体となって広場（約 1,700 m²）を新設し、更に本計画西側のタカシマヤタイムズスクエア敷地内の公開空地と連続的且つ一体的に繋げることで、賑わいと交流の場を創出
- ・上記広場空間の創出と共に、街区内の歩行者空間（プロムナード空間）の整備を通して、歩行者の利便性や回遊性の向上に資する快適な歩行者ネットワークを形成
- ・敷地の約 40% を占める広場・歩行者通路や建物低層部には、新宿御苑の豊かな緑とも繋がる多種多様な緑化を行い、都市に豊かな潤いを提供



デッキ接続イメージ



デッキアプローチイメージ (オフィスエントランス前)



敷地内広場イメージ (アグリスクエア新宿との間)



歩行者ネットワーク図

◆地域防災機能の強化・充実

- ・施設利用者（就業者・来街者）及び地域住民のための防災機能の整備
- ・3階オフィスロビーを、帰宅困難者を受け入れる一時滞在施設として開放（約350人の受け入れが可能）
- ・一定規模の防災備蓄倉庫を整備するとともに、自家発電設備も導入（72時間の非常用電源供給）
- ・地元町会用防災倉庫（約30㎡）を1階に整備

◆地域貢献施設の整備

- ・渋谷区民のための広域的公共サービスを提供する場として、約500㎡の地域貢献施設を2階に整備

※本資料中のイメージパースや歩行者ネットワーク図等については計画段階のものであり、今後の行政指導等により、変更が生じる可能性があります。

<周辺地図>



<再開発事業概要（計画概要）>

| | |
|-------|--|
| 事業名称 | 東京都市計画千駄ヶ谷五丁目北地区第一種市街地再開発事業 |
| 施行者 | 三菱地所株式会社（代表者）、日本製粉株式会社 |
| 権利者 | 施行者2社、ジャパンリアルエステイト投資法人 |
| 事業地区 | 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番3ほか（地番） |
| アクセス | JR新宿駅 徒歩5分（駅デッキ直結）、地下鉄新宿三丁目駅 徒歩6分 |
| 地区面積 | 約0.5ha |
| 敷地面積 | 4,138.56 m ² （1,252 坪） |
| 延床面積 | 約44,100 m ² （約13,340 坪） |
| 用途 | オフィス（事務所）：4～16階（オフィスメインエントランス3階） 商業（店舗）：1～3階 地域貢献施設：2階 駐車場：地下2階～地下1階 |
| 階数・高さ | 地上16階、地下2階、塔屋3階・高さ約80m |
| 構造 | 鉄骨造（一部鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造） |
| 設計 | 株式会社三菱地所設計 |
| 施工 | 株式会社大林組 |
| 着工 | 2017年6月1日 |
| 竣工 | 2019年8月末（予定） |
| 事業経緯 | 2014年3月：都市計画決定（地区計画、高度利用地区、市街地再開発事業） 2015年3月：事業計画認可 2016年9月：事業計画変更認可 2017年1月：権利変換計画認可 |