

# ビジネス街サーベイ 西新宿

東京の近代水道発祥の地である淀橋浄水場は、1898年(明治31年)から通水を開始し、1965年(昭和40年)に東村山へ移転、閉鎖されるまでの60年余の間、首都東京の水がめとしての役割を担ってきた。その跡地を中心とする新宿駅西口約96haの広大な土地で、新宿副都心計画がスタートし、1971年には超高層ビルの嚆矢となる「京王プラザホテル」本館が竣工、超高層・高容積率時代の幕開けとなった。1991年には東京都庁が移転、西新宿は新都心として首都機能が集中するとともに業務集積も進行し、ビジネス街として成熟期を迎えることになる。しかし、ここ数年は、都内東側を中心とした大規模再開発の煽りを受け、オフィスマーケットにおいては活気ある話題に乏しいのが実情であろう。今号では、西新宿の現在の市況を分析するとともに、その具体像がようやく明らかとなり始めた再開発プロジェクトの数々を紹介する。

○空撮写真(4点とも)提供:東京都



## ■西新宿 超高層ビル開発の経緯

右のグラフは、「西新宿」および「新宿」ゾーンにおいて、(株)生駒データサービスシステムの調査対象となっているオフィスビルのうち、延床面積が判明しているビルについて、竣工年を10年毎に区切り、その期間の合計面積が全体の面積に占める割合を示したものである(2001年以降については期間が7年間となる。また、竣工予定のビルは含まれていない)。

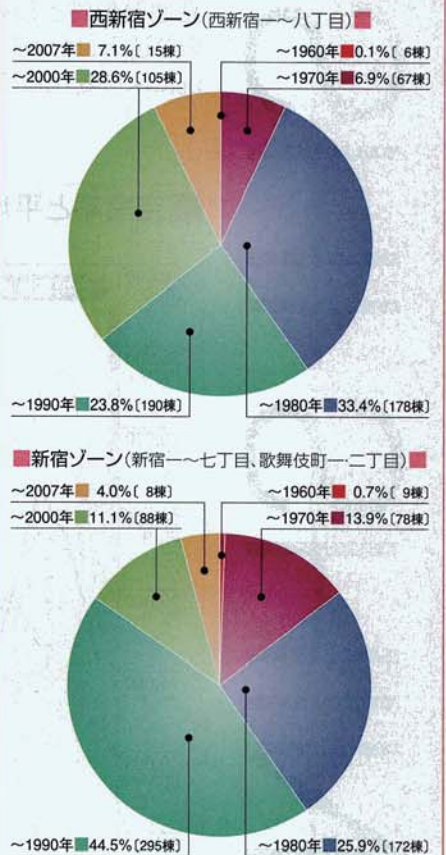
西新宿の供給ボリュームを10年毎のスパンで見ると、1971年から2000年まで、継続して新規供給が行われたことが分かる。第一のピーク、1970年代は、11区画に分割された淀橋浄水場跡地の造成地の大半が民間に売却された後、高層オフィスビルの建設ラッシュが始まった時期に該当する。これらの開発は、1961年の建築基準法改正で創設された特定街区制度により、従来の高さ制限を撤廃して容積率の指定に弾力性をもたせることで、当時の最新建設技術を駆使した超高層化が可能となったものである。この時期に竣工したのは、「新宿住友ビル」「新宿三井ビル」「新宿センタービル」等で、いずれも西新宿の高層ビルと言えば名前の挙がるランドマーク。しかし、短期間での莫大な供給により、当時は大半の高層ビルがテナント誘致に苦戦したという。

第二のピーク、1980年代には、「新宿NSビル」「新宿エルタワー」等が竣工。この期間は、竣工棟数で見ると最も多くのビルが建ち上がった時期である。景気拡大を背景に、高層ビル群の空室在庫が底をつき、需要の受け皿としてゾーンの外周において中小規模ビルの建設が活発化した。駅の東側、商業地である「新宿」ゾーンのグラフでも、バブル景気のもとにオフィスビルの建設が集中して行われたことが分かる。

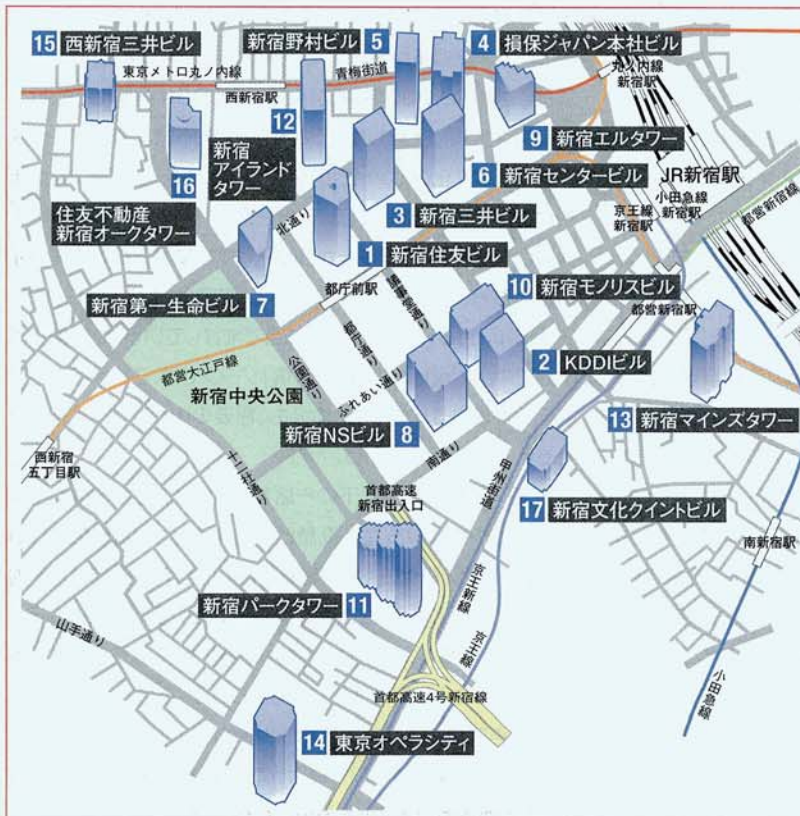
第三のピーク、1990年代は、「新宿パークタワー」「新宿アイランドタワー」「東京オペラシティ」といった、超高層ビル街の中でも屈指の規模のビルが竣工したが、バブル崩壊後の市況低迷により需給が大幅に緩和し、空室率は急上昇。その後、新規供給は抑制され、2003年の「住友不動産新宿オークタワー」「新宿文化クイントビル」を最後に、大型供給は行われていない。

グラフに表れているとおり、「西新宿」「新宿」ゾーンとも、その9割強は2000年までの供給で構成されている。オフィスゾーンとしての新宿の勢いが近年少々弱くなったと感じられるのも、エリア全体が経年により新鮮さを失ってきたことが背景にあるのかもしれない。今後の再開発プロジェクトの竣工が待たれるところである。

## ■オフィスビルの竣工年別延床面積割合



## ■西新宿 延床面積2万坪以上のオフィスビル



NO.	ビル名	所在地	竣工年月	地上 地下	延床面積	最高高さ
1	新宿住友ビル	西新宿2-6-1	1974. 3	52階 4階	52,137坪	210m
2	KDDIビル	西新宿2-3-2	1974. 6	32階 3階	36,962坪	165m
3	新宿三井ビル	西新宿2-1-1	1974. 9	55階 3階	54,358坪	224m
4	損保ジャパン本社ビル	西新宿1-26-1	1976. 4	43階 6階	37,642坪	200m
5	新宿野村ビル	西新宿1-26-2	1978. 6	50階 5階	36,131坪	210m
6	新宿センタービル	西新宿1-25-1	1979.10	54階 4階	55,377坪	223m
7	新宿第一生命ビル (オフィス棟)	西新宿2-7-1	1980. 8	26階 4階	27,556坪	117m
8	新宿NSビル	西新宿2-4-1	1982.10	30階 3階	50,447坪	133m
9	新宿エルタワー	西新宿1-6-1	1989. 6	31階 5階	26,028坪	124m
10	新宿モリスビル	西新宿2-3-1	1990. 6	30階 3階	27,365坪	123m
11	新宿パークタワー	西新宿3-7-1	1994. 4	52階 5階	79,903坪	235m
12	新宿アイランドタワー	西新宿6-5-1	1995. 1	44階 4階	62,269坪	189m
13	新宿メインスタワー	代々木2-1-1	1995. 9	34階 3階	31,065坪	161m
14	東京オペラシティ	西新宿3-20-2	1996. 7	54階 4階	73,369坪	234m
15	西新宿三井ビル	西新宿6-24-1	1999. 3	27階 2階	21,570坪	112m
16	住友不動産 新宿オークタワー	西新宿6-8-1	2003. 1	38階 2階	49,695坪	184m
17	新宿文化クイントビル	代々木3-22-7	2003. 2	23階 3階	26,593坪	112m

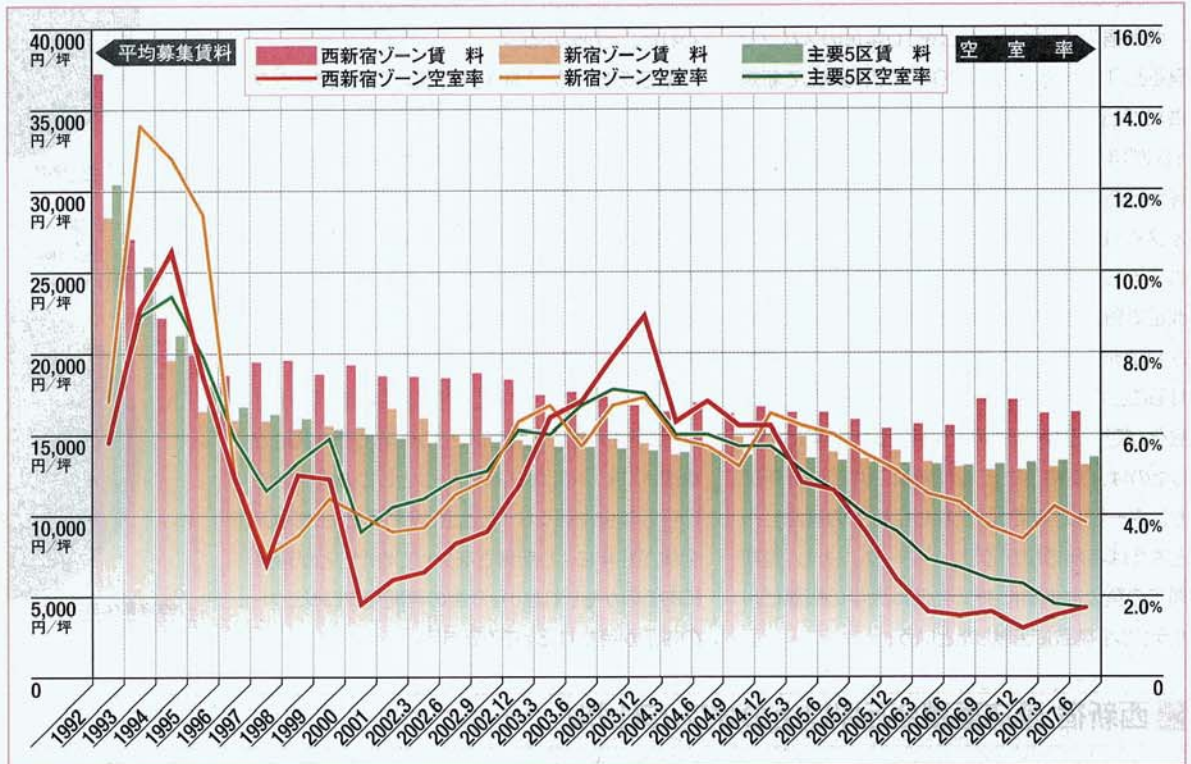
ビジネス街サーベイ 西新宿

# オフィス市場から見た西新宿

立地優位性と超高層ビルのもつブランド力により、主に東京の西側で拠点展開する企業のニーズを取り込み、ビジネスエリアとして高いポテンシャルを維持してきた西新宿。この項では、時代背景や景況により変化してきた西新宿のオフィスマーケットと、超高層ビル群の市場特性について解説する。

## 空室率と平均募集賃料の推移

○資料提供：(株)生駒データサービスシステム



上のグラフは、(株)生駒データサービスシステム調査による「西新宿」ゾーン、「新宿」ゾーンおよび都内主要5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の空室率と平均募集賃料の推移を示したものである。「西新宿」ゾーンは高層ビル中心のマーケットだが、これらのビルの募集賃料はほとんど外部に公開されないため、グラフ上の平均募集賃料には反映されていないことをお断りしておく。

「西新宿」ゾーンの空室率で、調査史上最高値を記録したのは、1994年の10.5%。同年には「新宿パークタワー」等の超大型ビルが竣工、新規供給は6万坪を超え、バブル崩壊後の需給バランス悪化に拍車がかかった。その後は賃料調整等を経て、1997年に空室率は一気に2.8%まで低下。バブル崩壊の影響を色濃く受けた「新宿」ゾーンでも、一時は13%台まで上昇した空室率が急激な改善傾向を見せ、同じ97年に3.0%まで低下している。いずれも都内主要5区平均と比較して低下幅が大きく、ドラスティックな賃料引き下げが奏効したものと考えられる。その後の「西新宿」ゾーンの推移を見ると、1998、99年は金融機関の店舗統廃合などに代表される景況悪化、2000年はIT関連企業の需要増、そして翌年のITバブル崩壊と、経済動向に連動して空室率は上下動し、都内主要5区とほぼ同じ形のグラフを描いていることが分かる。

都内で供給過多が懸念された2003年、「西新宿」ゾーンの新規供給は約32,000坪。新規需要は7,000坪程度にとどまり、空室率は大幅に上昇した。この年の「住友不動産新宿オークタワー」「新宿文化クイントビル」竣工以降、「西新宿」ゾーンでは新規供給が極端に抑制される。その一方で、需要はコンスタントに伸張し、特に2005年後半からは好景気に支えられた企業の雇用拡大路線による増床ニーズにより、空室在庫は一気に払底。2006年3月以降、空室率は1%台で推移している。商業集積が中心で中小規模ビルの多い「新宿」ゾーンでは、これほどの空室率低下が現れていないことから、需要の中心がオフィス拡張であることが分かるだろう。

2007年に入ると、低下の一途を辿っていた空室率はわずかながら上昇に転じた。主に高層ビルを中心とした賃料の著しい高騰で、需要沈静化の兆しが現れてきたことが背景にあり、都内の他のビジネス一等地でも同様の現象が見られ始めている。「西新宿」ゾーンには根強い需要があるため、しばらくは賃料が大幅に下落する可能性は低いと考えられる。ただし、ここ数年のうちに、再開発による久々の大型供給が行われる予定であり、これらの新築ビルの賃料設定によっては、既存高層ビル群の賃料相場が影響を受けることも予想される。

## ■ オフィス仲介営業マンが見た「西新宿」～“都会の象徴”超高層ビル街の今～

超高層ビルが林立し高度な業務集積が進んだ西新宿は、誰もが認める日本有数の一大ビジネスゾーンです。しかし、丸の内や日本橋といった他のビジネス一等地と比較すると、市況に左右されやすいエリアであり、これが西新宿オフィスマーケットの特徴であるとも言えます。この背景には、IT・ソフト開発関連業や人材派遣業といった、景況感の影響を受けやすい企業が多いということがありますが、需要の増減に連動して賃料調整が比較的スピーディに行われる傾向にあることも、西新宿のマーケット動向が“市況のバロメーター”といわれる所以でしょう。

西新宿の、ここ数年の市場動向を見てみましょう。都内で空前の規模となる大量供給が行われた2003年、主要5区ではテナント誘致競争が激化し、条件交渉はテナント優位で進行しました。その結果、オフィスの集約化といった旺盛な需要が創出され、西新宿でも新規需要はプラスとなりました。しかし新規供給ボリュームには追いつかず、空室率は8.9%とバブル崩壊時に次ぐ高水準に。ここで一気に賃料調整が進み、2003～2004年の高層ビルの平均賃料は、25,000円/坪前後まで下落しました。その後、企業収益が好転し、積極的な設備投資意

欲に支えられた新設・拡張ニーズにより、2006年に空室率は1%台まで低下。空室在庫は払出し、現在、高層ビルの平均賃料は、45,000～50,000円/坪程度と高騰しています。ところが今年の春頃からは、高額な賃料設定により、テナントの動きが鈍化する傾向が見られ始めました。従来、館内テナント用にキープされてきた高層ビルの空室が、一部では外部募集に出されるケースが出てきており、また早くも賃料を見直す動きも見受けられます。企業の増床ニーズは依然活発であるため、今後しばらくは、賃料水準は現状レベルで推移するものと考えられますが、予断を許さないところです。

西新宿は、ターミナル駅の交通利便性と、後背地に巨大な住宅地をもつため、東京西側のビジネス拠点としては非代替性が高く、常に根強いオフィス需要があります。そのため、景気低迷期には、ゾーン内での縮小・統合等リストラ移転が需要の中心となっても、テナントが流出することはありませんでした。ただし、汐留・品川と

いった新規の大規模開発群と比較すると、どうしてもスペック面での古さは否めません。高層ビルオーナーは、積極的な投資による機能更新を実施してはいますが、電気容量の不足や、コア部分の配置・部屋型といった、リニューアルでは対応が難しい部分もあります。今後も西新宿が新興ビジネス街に対抗する競争力を維持していくためには、新規供給が必要となってきますが、ここにきてエリアの周辺部でいくつかの再開発プロジェクトが、長い調整期間を経て具体化しつつあります。これらの再開発が起爆剤となり、街全体が拡張し、活性化していくことに期待しています。



## ■ 木々の隙間から仰ぎ見る超高層ビル～四季の変化が息づく街・西新宿～

日本有数のビジネス街として知られる西新宿は、人工的で無機質なイメージが強いエリアではある。しかし、都庁に隣接する新宿中央公園をはじめ、憩いの機会を与える場所は所々に存在しており、平日はサラリーマンに、そして週末は子供連れの家族などに親しまれている。

こうした大都会における憩いの空間は、新宿区による都市環境づくりなどによって支えられている。同区の緑化活動の一環として、1994年に選定されたのが、「みどりの新宿30選」である。

西新宿では、「新都心北通りのケヤキ並木」、「新宿中央公園の高遠コヒガンザクラ」、および「京王プラザホテルの雑木林」の3ヵ所が選ばれた。その1つ、「新都心北通りのケヤキ並木」は、北通りを新宿アイランドタワー前から熊野神社前交差点まで連なる街路樹。放射状に広がる樹形のケヤキは、道行く人々に安心感を与える。みごろは5月の新緑のころになるが、秋の紅葉の時期にも、赤や黄に色づく並木道を満喫する

ことができる。

2つ目、「新宿中央公園の高遠コヒガンザクラ」は、長野県高遠町より友好提携の記念樹として寄与されたもので、公園の中央に位置する区民の森に植えられている。3月下旬になると、みごとな濃いピンク色の花を咲かせ、人々を楽しませる。約9万㎡の広大な敷地面積をもつ新宿中央公園には、8万本にのぼる樹木が生い茂り、四季を通して自然を満喫できる都会のオアシスと言えるだろう。

3つ目は、「京王プラザホテルの雑木林」。コナラ、ケヤキ、モミジなどからなる庭園で、武蔵野の雑木林を模して造られたと言われている。中央通りに面しているため、平日はサラリーマンの木陰の休憩所として、安らぎの空間を提供している。

林立する超高層ビルと中央公園に生い茂る樹木を眺めていると、この奇妙な組み合わせが西新宿特有の光景であることに、あらためて気づく。都会の中のみどりは、四季の変化を肌で感じ

させてくれるだけでなく、景観にうるおいや安らぎを与えてくれる。今後、都市環境の改善はもちろん、人々の心にもたらず癒しという点からも、みどりと建築物のバランスに配慮したまちづくりが、ますます重要となってくるだろう。

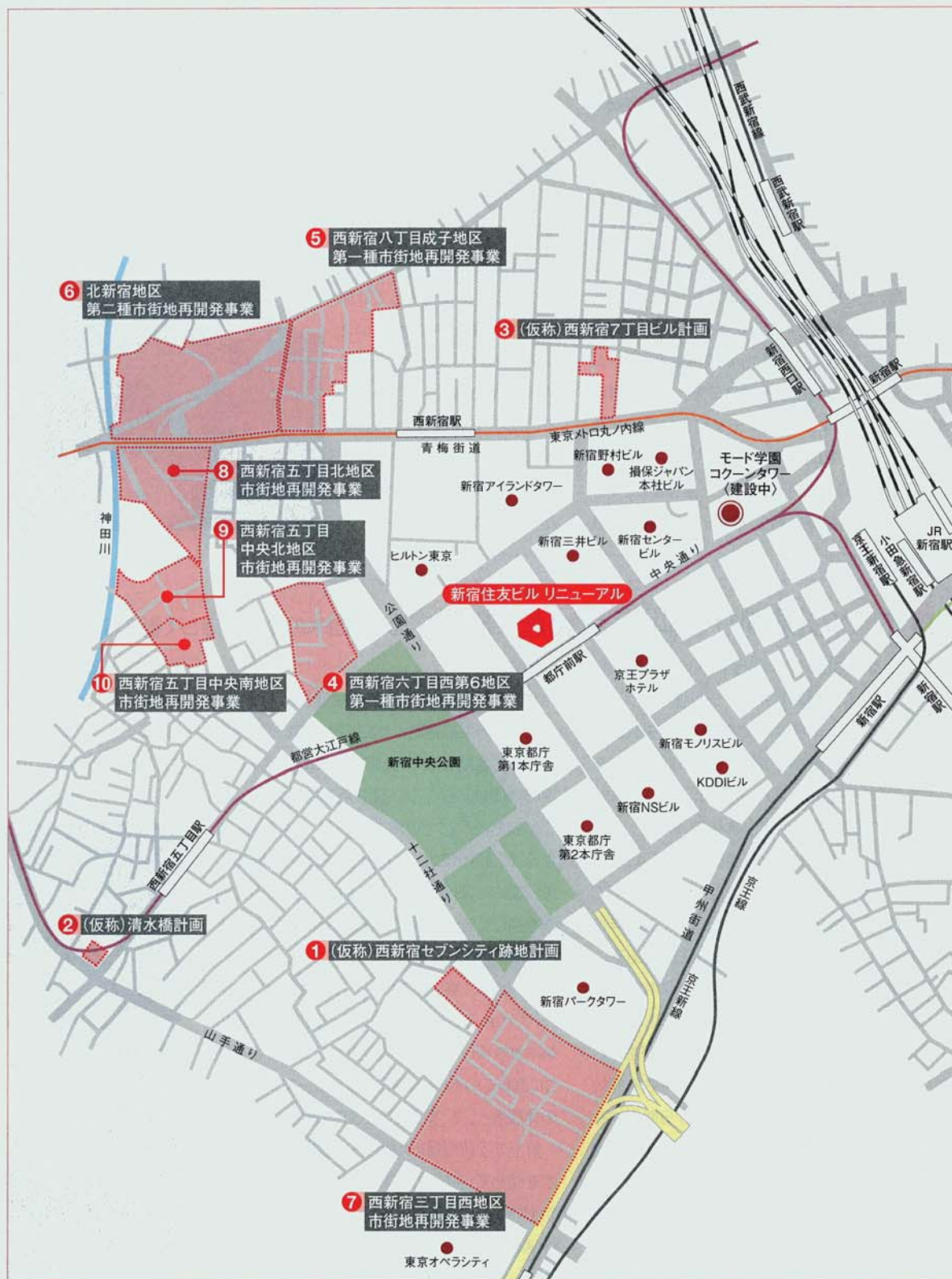


出処:「新宿区 環境土木部 道とみどりの課」ホームページ ● <http://www.city.shinjuku.tokyo.jp/division/380400michitomidori/index.htm>

ビジネス街サーベイ 西新宿

## 再開発計画と近未来像

新宿副都心として近未来的な街が出現してから四半世紀。西新宿では今や20棟以上の超高層オフィスビルが建ち並び、エリア中心部が飽和状態となった結果、近年は大型新規供給は行われていない。そのため都心部や臨海部の魅力ある開発に押され、ビジネス街としての地位が相対的に低下してきたとの声も聞かれる。ここでは、西新宿の巻き返しの鍵を握る、エリア周辺部の再開発プロジェクトについて、その概要を紹介する。



■取材協力/写真資料提供:住友不動産㈱(①~⑤)、および「新宿住友ビル」リニューアル

■資料提供:新宿区都市計画部地域整備課(④~⑥、⑨、⑩)

### ① (仮称)西新宿セブンシティ跡地計画

新宿中央公園と十二社通りを挟んで建設される、高さ約98mの事務所と住宅の複合用途ビル。低層部の1~6階、約2,600坪が業務用途となる。オフィスの天井高は2.8m、床荷重は500kg/m<sup>2</sup>(重荷重ゾーンは1t/m<sup>2</sup>)、電気容量は90VA/m<sup>2</sup>を実装する。2006年末に着工しており、竣工は2008年5月の予定。

所在地 新宿区西新宿四丁目187番1他(地番)  
 事業者 エスエフ・セブン特定目的会社(住友不動産設立)  
 敷地面積 約5,000m<sup>2</sup>(約1,500坪)  
 延床面積 約21,200m<sup>2</sup>(約6,400坪)  
 規模 地上26階、地下2階  
 主要用途 事務所・住宅・駐車場  
 事務所貸室面積 約8,500m<sup>2</sup>(約2,600坪)  
 設計 日建設計  
 施工 大成建設ほか  
 竣工予定 2008年5月



完成予想図



事務所用途部分

### ② (仮称)清水橋計画

都営大江戸線西新宿五丁目駅から徒歩3分、清水橋交差点に面して建設されるオフィスビル。基準階の貸室面積は約210坪。天井高は2.8m、床荷重は500kg/m<sup>2</sup>(重荷重ゾーンは800kg/m<sup>2</sup>)、電気容量は90VA/m<sup>2</sup>、セキュリティシステムには非接触型ICカード方式を導入する。竣工は2008年5月の予定。

所在地 渋谷区本町三丁目地内  
 事業者 住友不動産  
 総延床面積 約19,000m<sup>2</sup>(約5,700坪)  
 規模 地上17階、地下1階  
 主要用途 事務所・駐車場  
 事務所貸室面積 約13,100m<sup>2</sup>(約4,000坪)  
 設計 日建設計  
 施工 清水建設  
 竣工予定 2008年5月



完成予想図

### ③ (仮称)西新宿7丁目ビル計画

西新宿で住友不動産が管理・運営するオフィスビルとしては11棟目となる、高さ約140mの高層ビル。JR新宿駅より徒歩6分、青梅街道沿いに立地する。2~14階の中低層階は99戸の賃貸マンション、15~33階の上層階はオフィスとなる。オフィスのワンフロア専有面積は約270坪の整形・無柱空間で、非接触ICカードリーダーや48時間無停電などの最新設備を導入。また、敷地北側の約250m<sup>2</sup>の広場は、普段は地域の憩いの場として開放され、災害時には防災拠点として機能するように、井戸や非常用仮設トイレ、非常用電源盤を整備する予定である。

所在地 新宿区西新宿七丁目115-1他(地番)  
 事業者 住友不動産  
 敷地面積 約3,700m<sup>2</sup>(約1,100坪)  
 延床面積 約38,400m<sup>2</sup>(約11,600坪)  
 規模 地上33階、地下2階  
 主要用途 事務所(15~33階)・住宅(2~14階)  
 事務所床面積 約16,800m<sup>2</sup>(約5,100坪)  
 設計 日建設計・森村設計・陣設計  
 施工 大成建設  
 竣工予定 2009年4月



完成予想図

### ④ 西新宿六丁目西第6地区第一種市街地再開発事業

新宿中央公園の北側で、地上44階建・高さ約160mの超高層の住宅棟と、地上17階建・高さ約83mの高層業務棟で構成される大規模再開発事業が進行している。事業主体は、住友不動産等が参加する西新宿六丁目西第6地区市街地再開発組合。当地区は、バブル期に地上げが盛んに行われた結果、空地や駐車場等が散在し、地区内区道の整備や遊休土地の有効利用が課題となっていた。1989年にまちづくり協議会が発足し、15年を経た2004年に市街地再開発組合設立が認可された。

所在地 新宿区西新宿六丁目680番-1他(地番)  
 事業主体 西新宿六丁目西第6地区市街地再開発組合  
 区域面積 約1.7ha  
 敷地面積 約12,600m<sup>2</sup>(約3,800坪)  
 総延床面積 約155,000m<sup>2</sup>(約46,900坪)  
 主要用途 住宅・事務所・店舗・駐車場  
 設計画 住宅棟 規模 地上44階、地下2階  
                     延床面積:約123,000m<sup>2</sup>(約37,200坪)  
                     業務棟 規模 地上17階、地下1階  
                     延床面積:約31,000m<sup>2</sup>(約9,400坪)  
 設計 日本設計  
 施工 鹿島建設・大成建設JV  
 竣工予定 2009年度



業務棟 完成予想図



住宅棟 完成予想図

■参考:『まちづくり[昨日・今日・明日]平成17年度版』新宿区都市計画部地域整備課(2006.3発行)、『新宿まちづくりマップ』新宿区都市計画部、『首都圏プロジェクト』(株)都市計画通信社、新宿区ホームページ

### 5 西新宿八丁目成子地区第一種市街地再開発事業

南側は青梅街道、北側は都市計画道路放射第6号線に面する約2.5haの地区。未整備の住宅密集地を再開発し、土地の高度利用や防災性向上の促進を図る。高さ約190mの超高層棟と、約30mの中層棟が建設される計画。1984年に再開発研究会が発足し、2004年に再開発組合設立・事業認可された。2007年内に、権利変換計画の認可申請を行う予定となっている。



所在地 新宿区西新宿八丁目18番他(地番)  
 事業主体 西新宿八丁目成子地区市街地再開発組合  
 区域面積 約2.5ha  
 敷地面積 約19,600㎡(約5,900坪)  
 総延床面積 約177,900㎡(約53,800坪)  
 施設計画 高層棟 規模:地上42階、地下4階  
                   延床面積:約172,000㎡(約52,000坪)  
                   用途:事務所・住宅・店舗・駐車場  
 中層棟 規模:地上11階、地下1階  
                   延床面積:約8,000㎡(約2,400坪)  
                   用途:店舗・住宅・駐車場  
 竣工予定 2010年度



### 6 北新宿地区第二種市街地再開発事業

都市計画道路放射第6号線の整備とともに、地区全体を4つの街区に分け、業務・商業・住宅が調和した市街地整備を行う計画。青梅街道に面した1街区には、2棟のタワーが建設される。高層業務・商業棟は、高さ167m、地上35階・地下2階建、延床面積は約94,600㎡(約28,600坪)。住宅棟は、地上20階・地下2階建の規模となる予定である。

◎取材協力/写真:資料提供:東京都(東京都再開発事務所)



所在地 新宿区北新宿二丁目の一部他  
 施行 東京都  
 区域面積 約4.7ha  
 敷地面積 約27,900㎡(約8,400坪)  
 総延床面積 約166,500㎡(約50,400坪)  
 主要用途 住宅・事務所・店舗・駐車場  
 高層業務棟 規模:地上35階、地下2階  
                   延床面積:約94,600㎡(約28,600坪)  
                   高さ:167m  
                   用途:事務所・店舗・駐車場  
 竣工予定 2007年度末~2008年度

### 7 西新宿三丁目西地区市街地再開発事業

西新宿三丁目約8.5haで予定されている市街地再開発。超高層ビル建設のほか、京王新線の新宿駅と初台駅の間に新駅を設置して地区内の建物と直結、また新宿駅からの地下道を延伸する計画である。さらに、隣接する東京オペラシティと新宿パークタワーとを、デッキにて結び予定にもなっている。今年度、新たな事業協力者(デベロッパー)の参画を求めることが決定されている。

◎取材協力:西新宿三丁目西地区市街地再開発準備組合  
 ◎出处:西新宿三丁目西地区市街地再開発準備組合ホームページ  
<http://www.18.ocn.ne.jp/nishi/index.html>



所在地 新宿区西新宿三丁目地内  
 事業主体 西新宿三丁目西地区市街地再開発準備組合  
 区域面積 約8.5ha  
 総延床面積 約754,000㎡(約228,000坪)  
 主要用途 住宅・事務所・店舗・駐車場等  
 業務延床面積 約406,000㎡(約122,800坪)  
 住宅延床面積 約290,000㎡(約87,700坪)  
 商業文化延床面積 約58,000㎡(約17,500坪)

## 8 西新宿五丁目北地区 市街地再開発事業

所在地 新宿区西新宿五丁目  
事業主体 西新宿五丁目北地区再開発準備組合  
区域面積 約2.5ha

## 9 西新宿五丁目中央北地区 市街地再開発事業

所在地 新宿区西新宿五丁目  
事業主体 西新宿五丁目中央北地区再開発準備組合  
区域面積 約1.5ha

## 10 西新宿五丁目中央南地区 市街地再開発事業

所在地 新宿区西新宿五丁目  
事業主体 西新宿五丁目中央南地区再開発準備組合  
区域面積 約0.7ha



# ● 新都心のランドマーク「新宿住友ビル」の大規模リニューアル

1974年3月、西新宿で最初の超高層オフィスビルとして竣工以来、「住友三角ビル」として親しまれてきた新宿住友ビル。従来から、ビルの基幹設備、貸室内、共用部、エレベータ、駐車場、外壁等の全面的な改修を実施してきたが、2007年、空室が出たことを機に、オフィス機能のバリューアップを中心とした大規模リニューアルに着工した。

天井には、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。パネルの移設が容易で、レイアウト変更にフレキシブルかつリーズナブルに対応できる。天井のリニューアルにより、フリーアクセスフロア10cmを敷設した上で、2.6mの天井高を確保した。

空調は、ワンフロア約600坪を、インテリアゾーンで冷暖房切替6ゾーン・温度調節29ゾーン、ペリメーターゾーンで冷暖房切替・温度調節45ゾーンと、きめ細かに調節可能。セキュリティ面では、全ての貸室扉に非接触ICカードによる入退室管理システムを実装。さらにオプションで、エレベータホールから通じるドアに、フロアセキュリティ扉の設置が可能となっている。

そのほかにも、エレベータホールを格調高い仕様に刷新し、またパウダーコーナーにダイヤル錠付小物入れを設置する等、アメニティ環境も充実させた。

「住友三角ビル」は、超高層ビルの草分け的存在として伝統を醸成していくとともに、大規模新築ビルに比肩する機能を備えたオフィスビルとして、西新宿のオフィス市場の中心的役割を果たしていくだろう。



### 【設備概要】

天井高 2.60m+フリーアクセスフロア10cm  
電気容量 70VA/㎡(電灯含む)  
受電方式 3回線スポットネットワーク受電  
光ファイバー オフィスフロアまで配線済み  
駐車場 430台収容可能



■参考:「まちづくり[昨日・今日・明日]平成17年度版」新宿区都市計画部地域整備課(2006.3発行)、「新宿まちづくりマップ」新宿区都市計画部、「首都圏プロジェクト」株式会社画通信社、新宿区ホームページ