

昭和37(1962)年の西新宿

ANALYSIS Of BUSINESS DISTRICTS

平成13(2001)年の西新宿

西新宿

昔は湖沼地帯だったという西新宿。江戸時代には、十二社の池に代表される西郊の景勝地として栄えたこのエリアにも、近代化の波が押し寄せた。明治19年、東京でのコレラ流行に端を発し、優れた浄水設備を持つ淀橋浄水場が整備され、同エリアの中心となる。関東大震災、太平洋戦争では焼け野原となるも、人々のたくましいエネルギーにより、新宿はさらに大きく発展する。昭和40年に東村山へ浄水場が移転し、その跡地（現在の西新宿二丁目）では大規模な再開発が行われた。昭和46年の京王プラザホテルの開業を皮切りに、次々と超高層ビルやホテルが建ち並び、今では、日本を代表する有数のビジネス街となっている。今号のビジネス街徹底分析では、副都心と呼ばれる西新宿のビジネス街としての特色、業務集積、オフィス市場、その象徴となる超高層オフィスビル群の現在と未来について検証する。

NISHI SHINJUKU

第一章 西新宿vs主要ビジネスエリア

部内の代表的なビジネスエリアと、西新宿超高層ビル街の都市ポテンシャル比較

第二章 業務集積傾向

西新宿一〜八丁目、代々木二丁目の業務・商業集積

第三章 オフィス市場

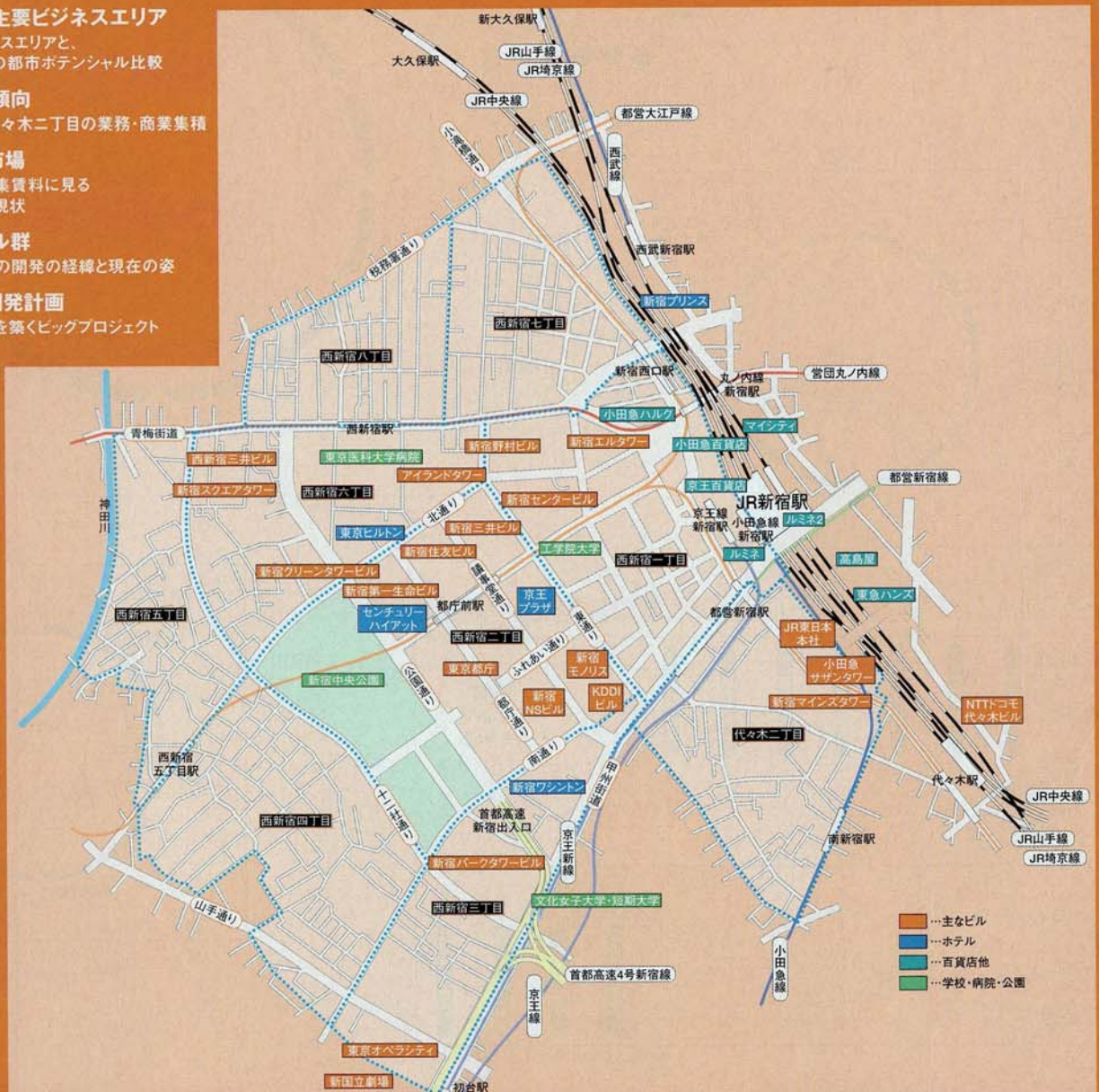
空室率・新規供給・募集賃料に見るオフィス市場の推移と現状

第四章 超高層ビル群

超高層オフィスビル群の開発の経緯と現在の姿

第五章 開発・再開発計画

新宿副都心の新時代を築くビッグプロジェクト



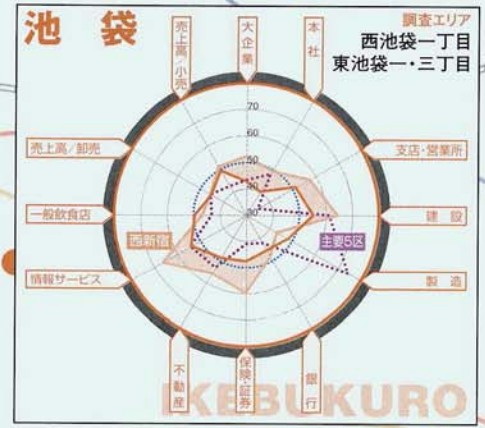
【取材協力・写真提供】三井不動産株式会社、住友不動産株式会社、東京都、株式会社生駒データサービスシステム（順不同）
【参考文献・資料】『21世紀型東京圏再生プロジェクト』（週刊住宅新聞社）、『東京の都市計画百年』（東京都）、『副都心整備計画』（東京都）、『事業所・企業統計調査報告』（東京都）、『商業統計調査報告』（東京都）、『週刊首都圏プロジェクト』（都市計画通信社）、『不動産白書』（株式会社生駒データサービスシステム）（順不同）

ビジネス街徹底分析・西新宿 第一章

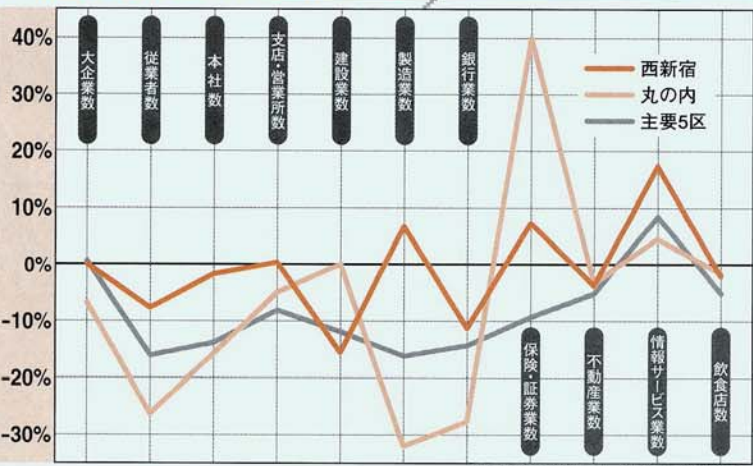
西新宿 vs 主要ビジネスエリア

都内の代表的なビジネスエリアと、西新宿超高層ビル街の都市ポテンシャル比較

首都圏整備という遠大な構想のもと、浄水場に替わって西新宿に超高層ビル群が出現したのは昭和40年代のことである。以来、30年の歳月を経て、都市の近未来像であった人工的・無機質な街並みにも、有機的な特徴が醸成されていった。第一章では、超高層ビル群を擁する西新宿一〜三および六丁目と、都内主要エリアの中心地を比較することにより、西新宿のビジネス街としての特色を検証する。



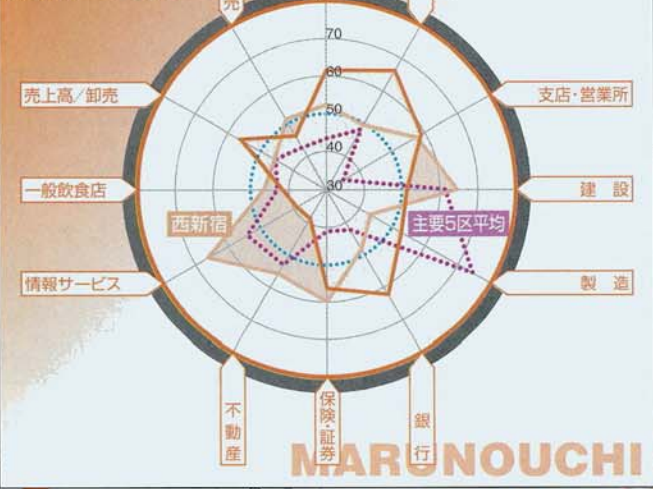
西新宿・丸の内 企業集積水準の増減率比較



※平成8年を基準とした、平成11年の増減率。

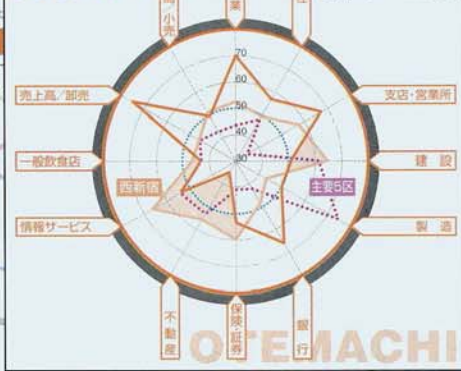
丸の内

調査エリア
丸の内一～三丁目



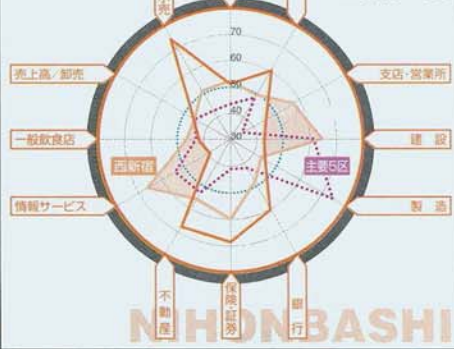
大手町

調査エリア
大手町一・二丁目



日本橋

調査エリア
日本橋一～三丁目
八重洲一丁目



銀座

調査エリア
銀座三～六丁目



主要5区
千代田区、中央区、港区、
新宿区、渋谷区

事業所
法人・個人・外資系の全てを
含む事業所(官公営を除く)。

企業
事業所のうち個人経営を除いたもの。株式・有限・合名・合資・
相互等の法人と外資系企業。

左のレーダーチャート群は、西新宿と、都内主要ビジネスエリアおよび都内主要5区平均を、企業規模、業務集積、商業販売額などの12項目について偏差値で比較したものである。グラフからは、以下のような特徴を読み取ることができる。

■ **情報サービス業比率が高い**

西新宿で最も高水準を示しているのが、全事業所に対する情報サービス業の割合。西高東低の傾向を示す同業の集積だが、渋谷など他エリアを抑え第1位となっている。その旺盛な需要は左下に掲げた増減率のグラフにも表れており、最近では昭和竣工の超高層ビル群への入居も目立っている。しかし、これらの企業は回転が速く、ITバブルの崩壊がどのように影響してくるかが注目される。

■ **建設業比率が高い**

超高層ビルの設計・施工を担当した大手ゼネコンの関連会社や支店・営業所がそのビルに入居するケースが多かったことに由来していると考えられ、建設業の実数自体は減少傾向が見られるものの、他のエリアを圧倒する水準を示している。建設業は、都内全域にわたって事業所の多い業種であるが、超高層ビル群を擁する西新宿ならではの、いわば人為的に形成された特徴といえる。

■ **金融業集積の二極化**

保険・証券業は、西口駅前から超高層ビル群にかけて、安田火災海上、朝日生命をはじめとする多数の本支店の集積に、外資系企業の進出も加わり高水準を示している。一方、支店の統廃合が進行する銀行では、伝統的ビジネスエリアである丸の内と比較した場合、その比率は著しく低い。しかし、保険・証券業と銀行の実数の増減率のみに着目すると、西新宿と丸の内は同様の傾向を示しており、金融業全体の傾向がオフィス街の新旧を問わずに表れていると考えられる。



ビジネス街徹底分析・西新宿 第二章

業務集積傾向

西新宿一～八丁目、代々木二丁目の
業務・商業集積

超高層ビルで形成される高度業務集積地区、駅前の商業地区、そしてバブルの爪跡を色濃く残す住商混在地区など、通りを隔てたブロックごとに全く違った特性を示す西新宿。第一章ではエリア全体の特徴について、他のビジネスエリアとの比較から検証したが、第二章では、企業の業態、業務比率、商業規模などを表した10の地図から、エリアを丁目ごとに細分化した業務集積傾向を明らかにする。

企業規模

大企業集積度

【資本金1億円以上の企業/全企業数】



丁目ごとの全企業（支店・営業所を除く）に対する、資本金1億円以上の大企業比率では、超高層ビル街である西新宿二丁目 が圧倒的に高くなっている。一方、大企業の実数を見ると、一丁目にもほぼ同数が集積し

ており、規模を問わず多数のビルが立地する西口駅前と、大規模ビルで構成される二丁目の、企業の過密度の違いが表れていると言える。次に、事務所機能割合を見ると、西新宿一・二丁目 で支店・営業所比率はほぼ

同数の67%と高水準を示している。これは、一丁目 が交通アクセス・集客力といった立地条件による集積であるのに対して、二丁目 では大企業の西東京拠点として、ビルのグレードに起因して集積したものと考えられる。

支店・営業所集積度

【支店・営業所/会社総数】



金融業

銀行集積度

【銀行/全事業所】



銀行の集積度は、大企業集積度と同様の傾向を示しており、その実数では駅前立地が多いものの、全事業所に対する割合としては二丁目が高水準となっている。超高層ビル街には銀行が少ないというイメージに

反して、事業所の数に対しては、バランス良く分布していることが分かる。一方、三～八丁目、代々木二丁目ではいずれも実数で5行以下と、低い水準となっている。保険・証券業では、従来から超高層ビル内への出店

が多かったことに加え、外資系企業の入居も増えており、二丁目 が最も高い水準を示している。また、駅に近いという集客力から、銀行が少ない七丁目、代々木二丁目にもある程度の集積が見られる。

地域密着型産業



不動産業と印刷業は、小規模な業態と地域密着型の事業形態という特性をもった業種であり、いずれも金融業集積マップを反転したような分布となっている。不動産業を見

ると、超高層ビル内に大手の出店があるものの、大多数は零細な事業所で、特に住宅地の四丁目と駅に近い七丁目で高い水準となっている。また、印刷業は、都内では一般的

にビジネスエリアの中心地からの距離に比例して集積度が高い傾向にあり、三・五・八丁目、代々木二丁目の水準が高く、住宅と混在して立地している。

情報サービス業



上掲の2図は、情報サービス業の集積度を、単位面積当たりと、全事業所に対する割合で表したものである。七丁目と代々木二丁目には小規模なベンチャー企業が多く、超高

層ビル街では比較的規模の大きな企業が多い傾向が、分布図の上にも表れている。従来、後者の企業は、超高層ビル群のなかでは築年数の新しいビルへの集積が目立っていたが、

リニューアルの進む昭和竣工のビルにも需要が多くなっている。しかし、エリア全体で近年急速にその実数を増やしてきたものの、早くも撤退の動きが出てきている。

商業



小売販売額では、都内最大のターミナル性を誇る新宿駅前の一丁目が、圧倒的に高水準を示している。超高層ビル街の小売店舗は、主に入居企業のワーカーを対象とし

た便利施設の側面が強いのに対して、駅前商業施設のもつエリア外からの集客力を示した結果となっている。また、飲食店舗の集積度を見ても、同様の理由で駅周辺が高水

準となっている。特に、超高層ビル街の飲食店舗数の少なさは前回(平成10年)の調査時と変わらず、“ランチ事情”の悪さは解消されていないものと思われる。

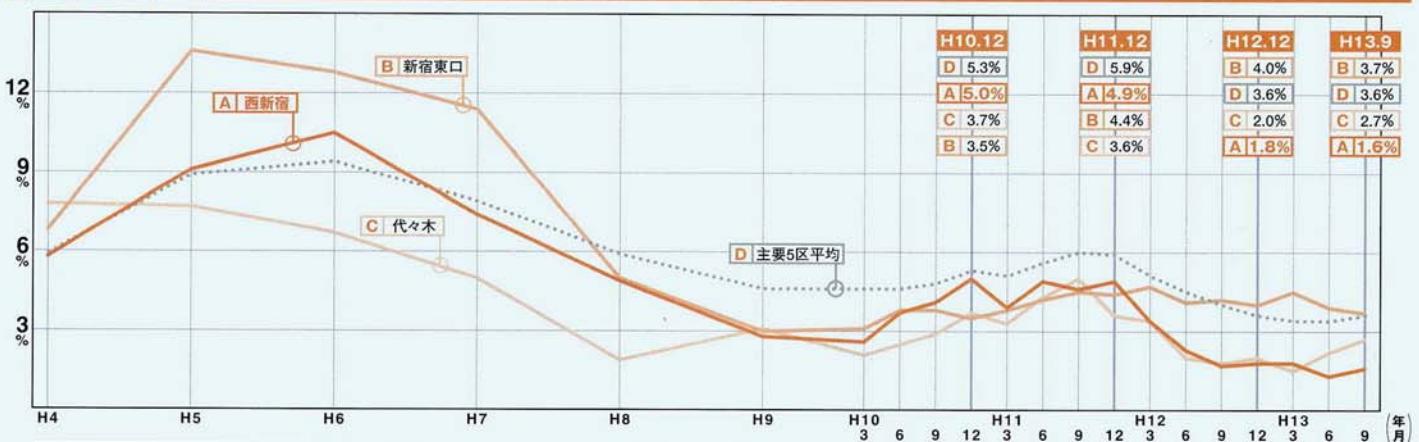
ビジネス街徹底分析・西新宿 第三章

オフィス市場

空室率・新規供給・募集賃料に見る オフィス市場の推移と現状

駅前から、商業エリア、オフィスエリア、住宅エリアと広がりを見せる西新宿。雑多な印象のある街だが、今では都庁や超高層ビル群に代表されるオフィス街としてのイメージが一番強い。本章では、隣接する新宿東口エリア、代々木エリアと比較しながら、西新宿のオフィス市場としての特性に着目したい。

空室率推移



西新宿ゾーンの空室率は、調査開始以来初めて、平成6年に10%の水準を上回った。これは、バブル崩壊以降、空室率が上昇を続けていたところに、新宿パークタワーや新宿スクエアタワーなど超高層ビルが竣工を迎えたため、市場のバランスが大きく崩れたことが要因と考えられる。その後、平成7、8年と毎年3万坪を超える新規供給があったが、これが新規需要を喚起した結果、空室率は一気に回復し、平成9年には2%台となった。

しかし、平成10年～11年にかけては、金融機関の店舗統廃合などに代表される景況感の悪化を反映して、ビルのグレードを落としたゾーン内移転、賃料水準の低い他ゾーンへの移転など、リストラ移転が需要の大半を占めるようになる。西新宿の高層ビルでも、軒並み空室を抱え、空室率は4～5%台で推移した。

平成12年初めからは、一転、IT関連企業の需要が増え、空室率は1.8%まで低下する。

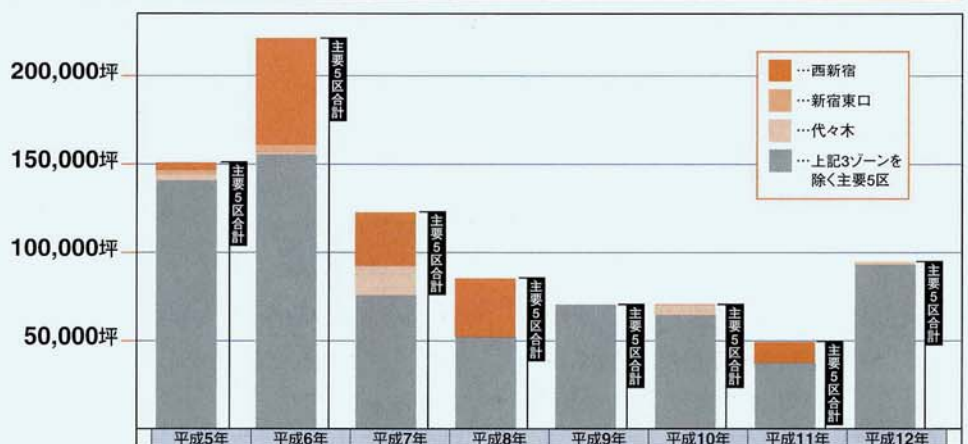
高層ビルでは、館内増床、拡張移転が増加し、まとまった空室を保有する大型ビルは、ほとんど見られない状況となった。

しかし、平成13年に入り、東京のオフィス市場を牽引していたIT関連企業、外資系企業の旺盛な需要に驕りが出始めたことや、平成15年以降の供給過多の状況を想定し、移転時期をそれ以降に検討するケースが見受けられるなど、大型需要が急激に減少している。

※主要5区=千代田・港・中央・新宿・渋谷の5区

新規供給

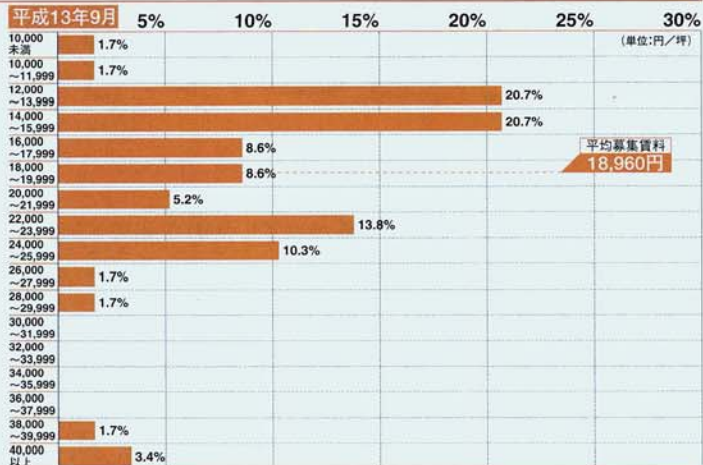
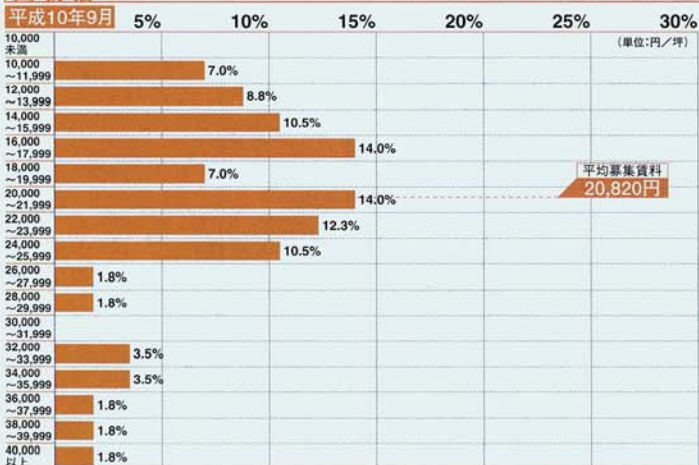
右のグラフは、年ごとの主要5区新規供給量における、西新宿、新宿東口、代々木ゾーンの占める割合を表している。西新宿では平成6年～8年にかけて、新宿パークタワー、東京オペラシティなどの超高層ビルが複数棟竣工。この3年間は、毎年主要5区新規供給合計の3割弱～4割を占めた。その後、平成11年の西新宿三井ビルの竣工以外、目立った新規の大型供給は見られない。しかし、平成14年から大型のプロジェクトが順に竣工するため、市場への影響が懸念されている。



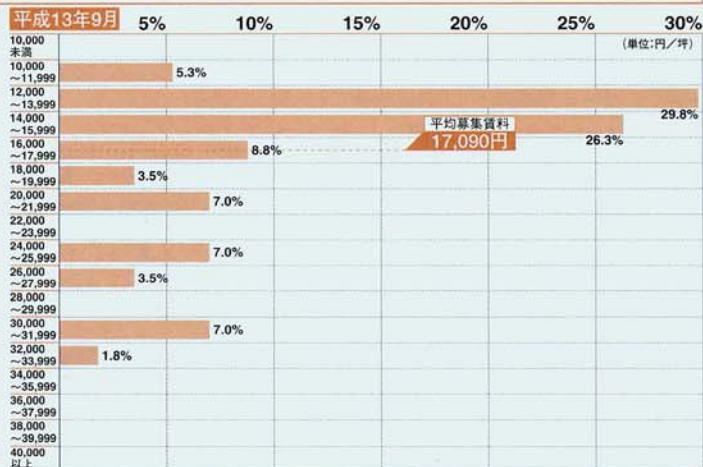
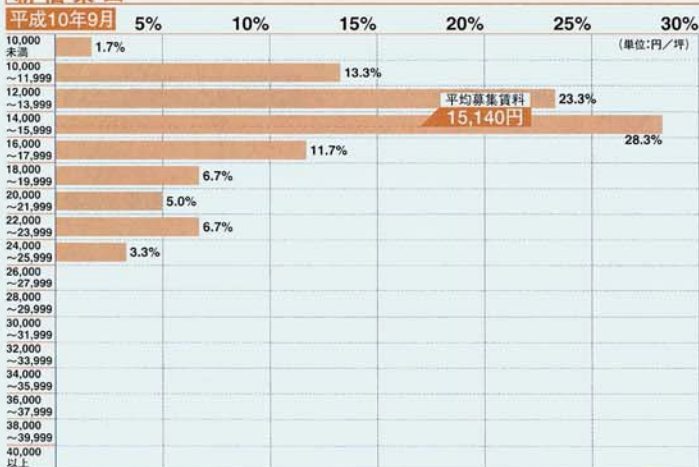
※「不動産白書」のデータを基に作成

募集賃料分布比較

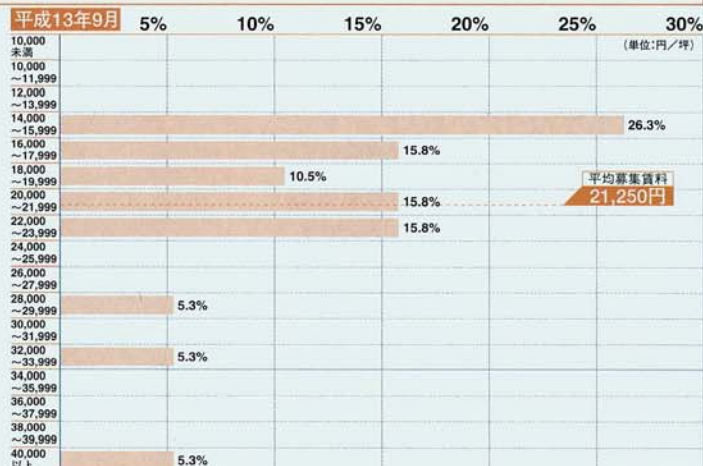
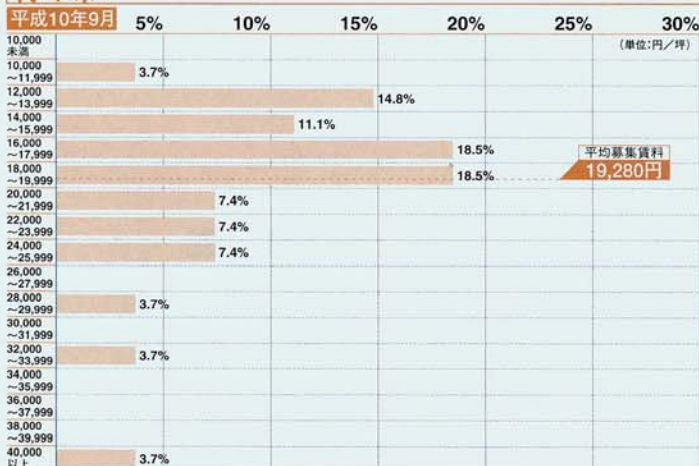
西新宿



新宿東口



代々木



上のグラフは、平成10年9月時点と平成13年9月時点のゾーンごとの募集賃料分布を表したものである。

平成10年の西新宿ゾーンでは、10,000円/坪から、40,000円/坪以上まで、賃料域が広範囲に広がっており、募集ビルのグレードや立地に差があったことがうかがえる。しかし、平成13年には30,000円/坪以上の価格帯の募集が減少し、12,000円~25,000円台/坪の価格帯で、相場感が形

成される傾向にあることが分かる。

また、平成13年の平均募集賃料は、平成10年と比べ8.9%下落した。これは、賃料水準の高い優良ビルの募集が減少したためと考えられる。

逆に、新宿東口ゾーンでは、平成10年は26,000円/坪以上の価格帯の募集が見られなかったが、平成13年には、10,000円/坪~33,000円台/坪の価格帯において、バラツキが見られるようになった。サービス

業を中心に拡張・新設の需要が増え、中小ビルの空室も減少したことから、賃料水準が若干上がったものと思われる。

平成13年の代々木ゾーンは、14,000円/坪未満の価格帯の募集が見られず、14,000円~23,000円台/坪の価格帯が約85%を占めている。隣接するエリアの賃料が上昇している影響も受け、特に大型ビルについては、賃料水準が若干上昇傾向にある。

ビジネス街徹底分析・西新宿 第四章

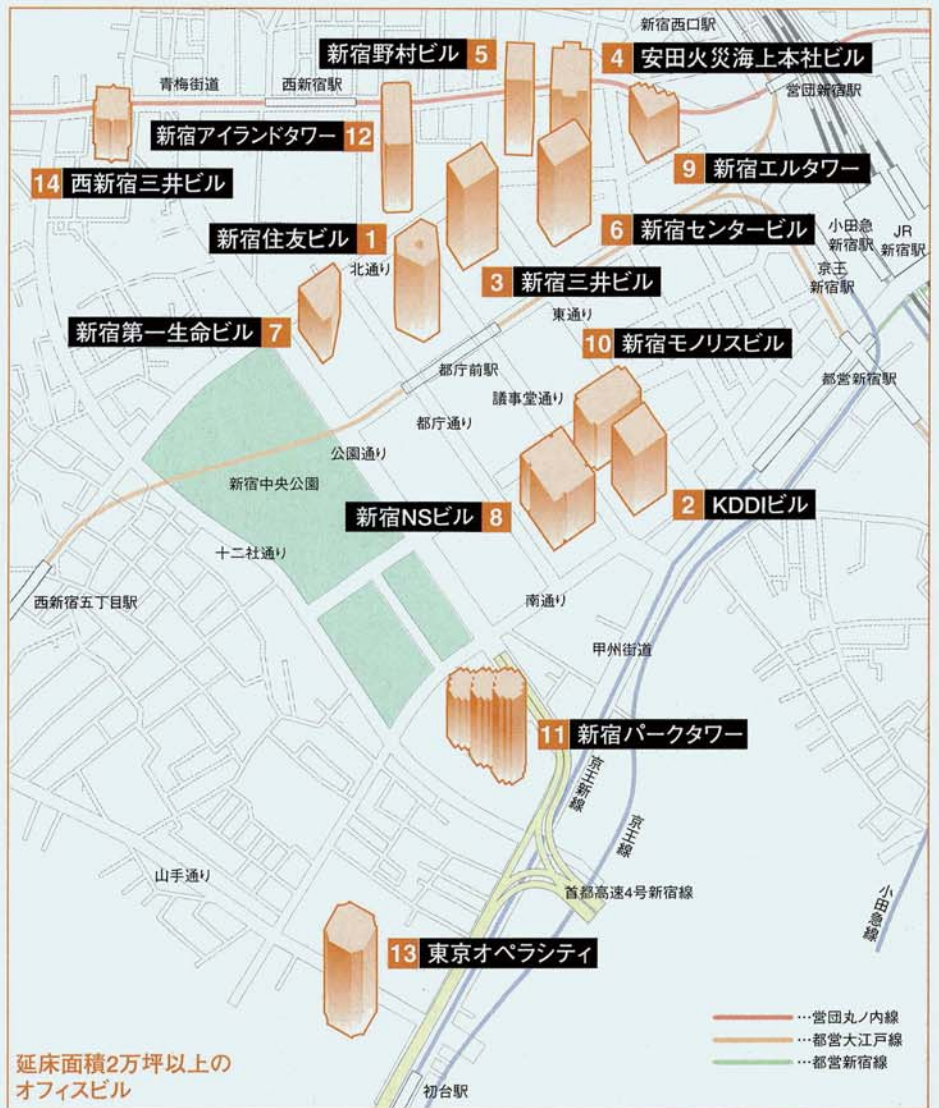
超高層ビル群

超高層オフィスビル群の 開発の経緯と現在の姿

淀橋浄水場が移転して、造成工事が完了したのが昭和43年。西新宿のランドマークである都庁周辺が、かつて浄水場だったことを知らない世代が増加しているのも無理はない。しかし、この30余年の間に、西新宿は目ざましい進化を遂げてきたのである。第四章では、新宿副都心の開発の経緯や、業務集積傾向、リニューアルの事例などを取り上げ、超高層ビル街の過去と現在を分析する。

超高層ビル群竣工の経緯

西新宿超高層ビル街誕生の歴史は、昭和33年7月に首都圏整備計画が決定され、新宿が渋谷、池袋とともに副都心として位置付けられたときに遡る。35年には、淀橋浄水場跡地を含む新宿駅西口の約96haの土地に新宿副都心建設計画が策定され、東京都と財団法人新宿副都心公社の共同事業として推進されることとなった。そして、40年に淀橋浄水場の東村山への移転が完了した後、11区画に分割された造成地は大半が民間に売却され、超高層オフィスビルの建設がスタートする。これらの一連の開発では、36年の建築基準法改正による特定街区制度の手法が用いられた。この結果、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の導入が可能となるとともに、公開空地を設けるなどして街全体の高度利用が図られることとなった。また、46年には、新宿地域冷暖房センターが高層ビル群をカバーする33.2haで熱供給を開始するなど、都市インフラの整備も進んだ。同年、超高層ビルの嚆矢として、京王プラザホテルが竣工。その後、49年から50年代にかけて、超高層ビル群が竣工ラッシュを迎えることとなる(右表参照)。しかし、短期間での莫大な供給により、当時は大半の超高層ビルがテナント誘致に苦戦したという。平成以降、そのペースは減速するものの、元年の新宿エルタワーをはじめ、延床面積最大級の新宿パークタワーなど、数棟の超高層ビルが建ち上がった。しかし、11年の西新宿三井ビルを最後に、その供給は抑制されている。



延床面積2万坪以上の
オフィスビル

| 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 | S49. 3 | 52階 | 4階 | 53,685坪 | 210m |
| 2 KDDIビル | 西新宿2-3-2 | S49. 6 | 32階 | 3階 | 36,962坪 | 165m |
| 3 新宿三井ビル | 西新宿2-1-1 | S49. 9 | 55階 | 3階 | 54,358坪 | 225m |
| 4 安田火災海上本社ビル | 西新宿1-26-1 | S51. 4 | 43階 | 6階 | 37,642坪 | 200m |
| 5 新宿野村ビル | 西新宿1-26-2 | S53. 6 | 50階 | 5階 | 36,131坪 | 210m |
| 6 新宿センタービル | 西新宿1-25-1 | S54.10 | 54階 | 4階 | 55,377坪 | 223m |
| 7 新宿第一生命ビル | 西新宿2-7-1 | S55. 8 | 26階 | 4階 | 27,556坪 | 114m |
| 8 新宿NSビル | 西新宿2-4-1 | S57. 8 | 30階 | 3階 | 50,447坪 | 133m |
| 9 新宿エルタワー | 西新宿1-6-1 | H 1. 6 | 31階 | 5階 | 26,028坪 | 122m |
| 10 新宿モリスビル | 西新宿2-3-1 | H 2. 6 | 30階 | 3階 | 27,365坪 | 123m |
| 11 新宿パークタワー | 西新宿3-7-1 | H 6. 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 | H 7. 1 | 44階 | 4階 | 65,557坪 | 189m |
| 13 東京オペラシティ | 西新宿3-20-2 | H 8. 8 | 54階 | 4階 | 73,369坪 | 234m |
| 14 西新宿三井ビル | 西新宿8-24-1 | H11. 4 | 27階 | 2階 | 21,570坪 | 112m |

超高層ビルテナント業務集積

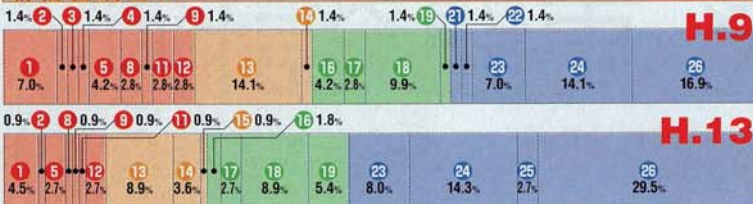
右の帯グラフ群は、昭和竣工の主な超高層ビル5棟について、4年前の平成9年と、平成13年の入居テナントについて、業務集積割合を表したものである。グラフを比較すると、5棟中4棟で建設、製造業の割合が減少し、5棟すべてにおいて情報サービス、人材派遣業の割合が増加していることが分かる。また、その業種が多岐に及ぶその他サービス業では、情報サービスや人材派遣と関係の深い教育関連業が増加している。従来、製造・鉄鋼・機械など重厚長大産業は都内東側に、IT関連やベンチャー企業、サービス業などは西側に集積する傾向にあったが、超高層ビル群でも、これらの企業の集積が進行していると言える。一方、グラフには表れていないが、各ビルの総テナント数自体は、一部を除いて増加傾向にある。言い換えれば、超高層ビルにも使用床面積が小規模な企業が増えてきているということで、今後の西新宿の不動産市場を予測するうえで、ひとつの指標になると考えられる。

業種一覧

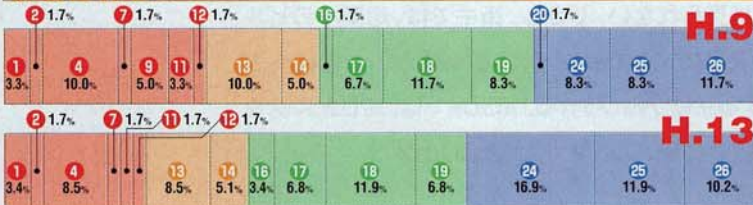
- 1 建設
- 2 食品
- 3 繊維・パルプ
- 4 化学・医薬品
- 5 石油・ゴム
- 6 ガラス・土石
- 7 鉄鋼
- 8 機械
- 9 電気機器
- 10 自動車
- 11 精密機械
- 12 建材・他製造
- 13 卸売
- 14 小売
- 15 外食
- 16 銀行・信託銀行
- 17 貸金・信販・リース
- 18 証券・保険・投資信託
- 19 不動産
- 20 鉄道・航空
- 21 通信・電気
- 22 ホテル・レジャー
- 23 放送・出版・広告
- 24 情報サービス
- 25 人材派遣
- 26 その他サービス

※平成9年はゼンリン住宅地図、平成13年は9月時点の現地調査による

新宿住友ビル



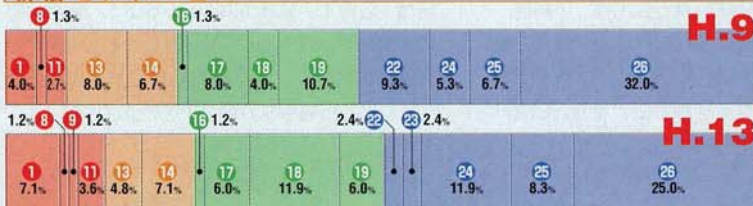
新宿三井ビル



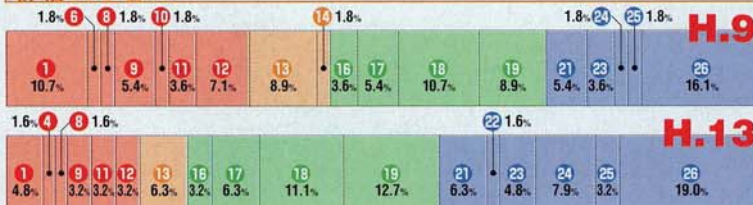
新宿野村ビル



新宿センタービル



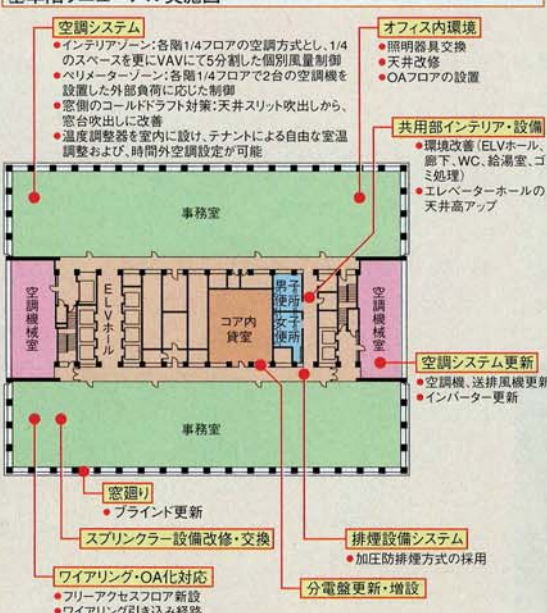
新宿NSビル



超高層ビルのリニューアル〔「新宿三井ビル」のケース〕

外壁や駐車場を除くほぼ全面にわたって刷新された新宿三井ビルのリニューアル事業は、平成8年にスタートし、4年の歳月をかけて完了した。ビルの基幹設備である受変電設備、熱源設備、中央監視装置、空調設備、防災設備、昇降機などの更新・改修はもちろん、各フロアの執務スペースのリニューアルメニューも多岐に及んでいる。その主な内容としては、OAフロアの敷設、電気容量の増設、光ケーブルの引き込みなどのIT化対応、空調システムを各フロア4ゾーンの分割制御とし、室温や時間外運転をテナントが自由に設定可能としたアメニティ面の充実などが挙げられる。また、共用部分やエントランスの改修では、機能の更新とともに、床や壁面、照明などデザインも意匠を凝らしたものに一新した。リニューアルは、工事済みの空きスペースにテナントに順次移動してもらう形で実施されたが、このスムーズな進行為可能としたのには、入居テナントに、比較的広い床面積を使用する、いわゆる有力企業が多いことも要因として挙げられる。竣工後約27年、新宿副都心を代表するビルのひとつとしてそのステイタス性を維持する背景には、これら大規模リニューアルなどのためまめ取り組みがある。

基準階リニューアル実施図



ビジネス街徹底分析・西新宿 第五章

開発・再開発計画

新宿副都心の新時代を築く ビッグプロジェクト

西新宿では、平成11年に「西新宿三井ビル」が竣工して以来、新しい大型ビルは見られない。しかし、街中では、建築中のビルや再開発の公示を目にする機会が増え、西新宿が新たな街へ生まれ変わろうとする胎動が感じられる。第五章では、新世紀に次々と生まれる西新宿のビッグプロジェクトを取り上げる。

いざ、新時代へ――。

〔仮称〕西新宿六丁目プロジェクト

西新宿六丁目地区では、昭和49年、市街地再開発事業の都市計画決定がなされたが、なかなか事業化には至らなかった。平成8年に住友不動産が参加組合員として参画後、事業が急速に進展し、平成10年に事業認可、12年には工事着工の運びとなった。計画では、敷地面積約2.2haの土地に、業務棟2棟と住宅棟、店舗棟、新宿区立産業会館棟が建設される。業務棟2棟のうち、都庁側は住友不動産が手がける「西新宿六丁目プロジェクトビル」で、地上38階・

地下2階建て、延床面積164,283.15㎡、基準階面積約1,820㎡の大型オフィスビルである。2・3階は店舗、4階以上が事務所であるが、中でも4・5階はIT対応フロアとなっている。また、青梅街道側は、日本土地建物が所有する「日土地西新宿ビル」。地上23階・地下2階・塔屋1階建て、延床面積38,660㎡、事務所部分の基準階面積約900㎡である。21階までが店舗・事務所、22・23階が住宅となる。竣工は、どちらも平成14年11月を予定している。



代々木三丁目共同ビル

甲州街道沿いの文化女子大学敷地内に建築中のビル。延床面積は概算で87,911㎡、基準階の面積は約2,480㎡を予定。地上23階・地下3階・塔屋2階建てで、1・2階は店舗とミュージアム、3～23階はオフィスとなる。同ビル頂部の外観デザインは、先に建設された学園棟とスカイライン上の連続性を意識した「WAVE」をコンセプトとしている。竣工は、平成15年1月末を予定。



主な開発・再開発計画
ロケーション



西新宿一丁目(淀橋第二小跡地)再開発

昭和61年に廃校になった区立淀橋第二小学校跡地の再開発。23区では初めて、新宿区が土地信託事業の手法を活用する。受託者は安田信託銀行で、同行が再開発を担当。信託期間は20年間で、満期終了後は新宿区に土地と施設建築物を返還する。オフィスビルは、地上18階・地下2階・塔屋2階建て、延床面積約44,500㎡を予定。平成15年6月末の竣工を目指す。



開発予定地現況

西新宿三丁目西地区再開発

東京オペラシティと新宿パークタワーに挟まれた約8.5haの地域に、超高層のオフィス棟やマンションなど複数棟を建設する計画。完成すれば、都庁の第一、第二庁舎の合計に匹敵する延床面積約33万㎡のオフィスが供給される。住宅・商業施設を含めた総延床面積は約50万㎡。平成22年度の主要施設の完成を目指し、今年8月には再開発準備組合が立ち上げられた。

〔仮称〕新宿中央公園プロジェクト

十二社通り沿いの西新宿四丁目に、住友不動産が計画しているビル。延床面積は15,975.14㎡、貸室面積は11,456.37㎡。地上8階・地下1階・塔屋1階建てで、基準階の貸室面積は約1,790㎡である。免震構造、天井高2,800mm+フリーアクセスフロア100mm、床荷重1,000kg/㎡、電気容量85VA/㎡、個別空調、光ファイバー配線など充実した設備を誇る。また、2・3階は、IT対応フロアとなっている。竣工は平成15年1月末を予定。

西新宿八丁目成子地区再開発

同事業は、敷地面積約2haの土地に、オフィス・住宅を主要用途とする高層棟（地上41階、地下4階）と低層住宅棟（地上5階）2棟の計3棟を建設するもの。今年8月には、環境影響評価調査計画書が公示された。今後は平成14年の都市計画決定、16年度の着工、19年の竣工を目指している。



青梅街道から見た西新宿八丁目付近



完成予想パース(CG合成)

北新宿市街地再開発事業

同事業の計画面積は、北新宿二丁目を中心とした約4.7ha。まず道路（放射6号線）を整備し、その両脇の土地を4つの街区に分けて開発する。98mの高さのオフィスビルをはじめ、複合ビル、低層住宅、公園などの開発を予定。建築には、都の財政負担圧縮につながる「特定建築者制度」の適用も検討されている。



開発予定地現況