

令和2（2020）年1月30日  
 独立行政法人都市再生機構  
 三菱地所株式会社  
 第5メック都市開発特定目的会社  
 四谷駅前地区再開発協議会

## ～四谷のランドマークとなる駅前約2.4haの大規模再開発・多機能開発～ **「CO・MO・RE YOTSUYA(コモレ四谷)」竣工**

独立行政法人都市再生機構（以下「UR 都市機構」）、事業パートナーである三菱地所株式会社及び第5メック都市開発特定目的会社（※）並びに地権者で構成される四谷駅前地区再開発協議会が進めてきた「四谷駅前地区第一種市街地再開発事業（以下「本プロジェクト」）」の施設建築物「CO・MO・RE YOTSUYA（コモレ四谷）」が、1月31日に竣工しましたのでお知らせします（詳細は別紙のとおり）。

なお、オフィス棟へのテナント入居は3月以降順次、商業ゾーンの店舗開業は2月以降順次、住宅への入居は2月以降順次開始予定です。

※第5メック都市開発特定目的会社は、三菱地所株式会社、阪急阪神不動産株式会社、太陽生命保険株式会社が出資するSPCです。

### 【「CO・MO・RE YOTSUYA」の特徴】

#### （1）四谷のランドマークとなる駅前約2.4haの大規模再開発

JR・東京メトロ各線「四ツ谷」駅至近、ビジネス・商業・文化の息づく四谷の駅前に、約2.4haの大規模再開発プロジェクトとして誕生（街びらきは2020年夏予定）。

#### （2）オフィス・商業・住宅・教育・公益施設等の多機能施設を整備

オフィス棟「YOTSUYA TOWER」、商業ゾーン「CO・MO・RE Mall」、住宅「ザ・レジデンス四谷アベニュー」「ザ・レジデンス四谷ガーデン」、教育施設「四谷グローバルスタディスクエア」、公益施設「四谷スポーツスクエア」「四谷クルーセ」等、多機能施設を整備。

#### （3）都心の中心で憩いと賑わいを提供する約5,000㎡に及ぶ緑豊かな空間

北西側に賑わいの核となる約3,300㎡の「コモレビの広場」、駅前側に交流空間として約1,000㎡の「出迎えの広場」を設ける等、緑豊かな空間を創出。

#### （4）施設利用者・地域に配慮した防災性の向上及び帰宅困難者対策

災害時における帰宅困難者の一時滞在場所、地域住民の一時集合場所機能を設けるほか、地域防災倉庫等も設置。区道の拡幅や歩道状空地の確保等により防災性向上に寄与。

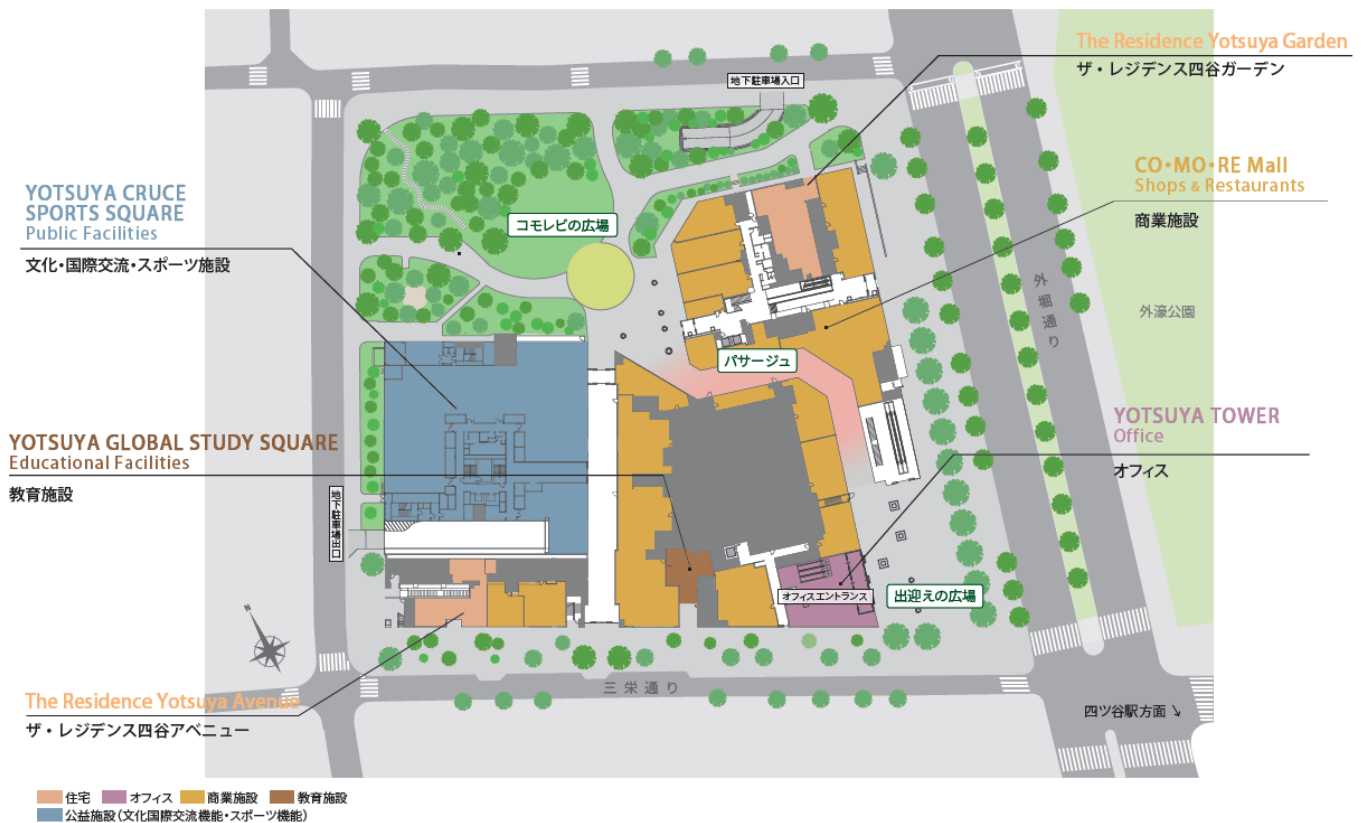


## 【1. 「CO-MO-RE YOTSUYA」について】

- ・豊かな緑や広場を持つ大規模複合施設「CO-MO-RE YOTSUYA」の名称には、四谷という街において、人とつながり、街とつながり、いつでも憩いと賑わいで溢れる施設に成長させたいという想いを込めている。「木漏れ日」+「COMMON（共同、共通）＝つながり」による造語から「CO-MO-RE（コモレ）」とした。
- ・本プロジェクトでは、計画初期段階から民間事業者が特定事業参加者として事業参画する事業パートナー制度の活用により、中立公正な立場で様々な地権者・関係者と事業を進めていく UR 都市機構の事業推進力と、丸の内エリア等で培った三菱地所の大規模不動産開発・管理運営ノウハウを総合することで、両者の強みを活かして、長期的な視野に立った魅力ある計画を実現することができた。



## &lt;敷地配置図&gt;





## 【2. 本プロジェクトの特徴】

### （特徴1）四谷のランドマークとなる駅前約2.4haの大規模再開発

- ・丸の内・新宿・霞が関・六本木・渋谷・銀座等東京を代表する各拠点が概ね3km圏内にあり、四谷はビジネス・商業・文化の息づく場所としてのポテンシャルを持つ「都心の中心」に位置。
- ・東西方面（JR中央線・総武線）、南北方面（東京メトロ南北線）、環状（東京メトロ丸ノ内線）と、抜群のアクセスを有する新宿区四谷エリア初、駅前約2.4haの大規模再開発プロジェクトとして、JR・東京メトロ各線「四ツ谷」駅至近の好立地に今般誕生（街びらきは2020年夏予定）。



▲周辺エリア俯瞰写真



▲外観完成予想パース

### （特徴2）オフィス・商業・住宅・教育・公益施設等の多機能施設を整備

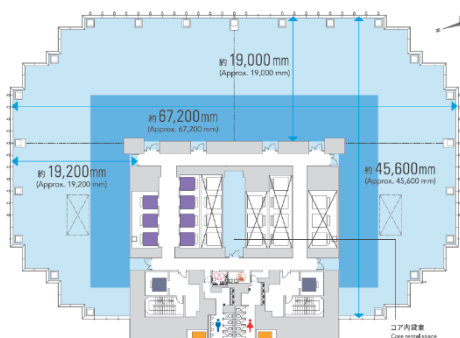
「CO-MO-RE YOTSUYA」では、①オフィス棟「YOTSUYA TOWER」、②商業ゾーン「CO-MO-RE Mall」、③住宅「ザ・レジデンス四谷アベニュー」「ザ・レジデンス四谷ガーデン」、④教育施設「四谷グローバルスタディスクエア」、⑤公益施設「四谷スポーツスクエア」「四谷クルーセ」等、多機能施設を整備。

#### ■① 高機能なスペックを備えるオフィス「YOTSUYA TOWER」について

- ・都心の中でも交通便利性に富むエリアにありながら、赤坂御用地や迎賓館、外濠公園、皇居、新宿御苑等をはじめとした緑豊かな眺望を擁するほか、周辺に高層ビルが無く見晴らしの良いパノラマビューを誇る。
- ・オフィスフロアの天井高は2,800mmを確保。1フロアの面積は四谷エリアでは希少な約2,000㎡に及び、圧迫感が少ない快適性の高い空間が次世代のワークスタイルにも対応。
- ・先進の制振構造により、高い安全性を確保。非常時にも専用部へ15VA/㎡の電力供給が可能。万が一、中圧ガス供給が停止した場合でも非常用発電機の稼働により72時間の電力維持が可能。
- ・以上のような立地や希少性、機能性をテナント様から評価頂き、全フロアでテナントが決定済み。



▲眺望イメージ（30階想定）



▲フロアプレート（オフィス基準階）



▲28階／オフィス基準階

- ・ 1階アプローチホールを上った先に、オフィス・商業の結節点として憩いの空間を用意。ワーカーがサードプレイスとして自由に使えるスペースとしても活用可能。



▲1階／アプローチホール



▲2階／サードプレイスとして利用できる空間



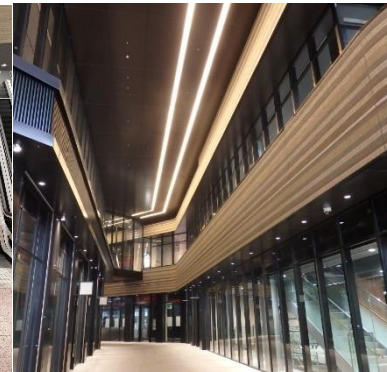
▲2階／オフィスエントランス

## ■② 賑わいを生む商業ゾーン「CO・MO・RE Mall」について

- ・ 地下1階～地上2階の商業ゾーン「CO・MO・RE Mall（コモレモール）」には、コンビニエンスストア・食品スーパー・ドラッグストア・100円均一ショップ等のデイリー物販のほか、クリニック・携帯キャリア・クリーニング等、計39店舗の幅広い店舗が集積し、地域の生活利便性に貢献。
- ・ 飲食専門店は、ビジネスシーンからデイリーユースまで様々なシーンにお使い頂ける、昼夜問わず楽しめる多彩なラインアップを揃え、地域に新たな賑わいを創出。
- ・ 2020年2月より順次開業予定で、2020年夏に全店舗開業を予定。



▲1階／商業ホール



▲1階／パサージュ沿いにも店舗が並ぶ



▲2階／商業ホール

<店舗詳細（一部）> ※以下の店舗が先行オープン予定です。

フロア	店舗名	業種／コンセプト等	オープン予定
B1階	ライフ	【食品スーパー】 鮮度抜群の生鮮食品をはじめ、出来立ての惣菜やパン等を種類豊富に品ぞろえし、“おいしい”“ワクワク”“ハッピー”をお届けします。幅広いご要望にお応えし、お客様と従業員の笑顔があふれるお店を目指します。	2月下旬～ 3月上旬
1階	セブン-イレブン四谷店	【コンビニエンスストア】	2月7日
	和食処 しん	【日本料理店】 皆様にお気軽に旬を感じて頂きたい想いでお料理をお作りしております。日本ならではの文化「四季」を重視する割烹料理コースに創作和食のアラカルト。肩肘はらない接待や会食、大切な方との記念日等、様々なシーンで御活用ください。	3月2日
	医療法人社団 清水医院	【クリニック】 内科・小児科	2月3日

フロア	店舗名	業種／コンセプト等	オープン 予定
1階	四谷駅前郵便局	【郵便局】 「そばにいるから、できることがある。」 お客さまのニーズに合った商品やサービスを提供し、地域の皆様にご愛顧いただける郵便局を目指します。 皆様のご来店をお待ちしております。	2月3日
2階	デナリ	【クライミングスペシャリティストア】 「登山用品専門店」として四谷で22年。豊富な商品知識とお客様の細かいニーズにも対応できる対面接客にて1人1人のBEST BUYをサポート。エントリーユーザーからベテランまで、皆様のお越しをお待ちしております。	2月3日
	ピエタ	【シスターの店】 キリスト教典礼用品、ロザリオ、十字架、マリア像、シスター手作りの作品を、展示頒布しています。出会いとよるこび・憩いの店舗をめざしています！！	2月10日
	炒爆中華食堂 真心	【ラーメンレストラン】 麺類・炒め物・丼物・餃子等豊富な品揃えで、テーブル席とカウンター席をご用意し、お一人様からご家族連れまで幅広くご利用頂けるお店となっております。	2月26日
	ドトールコーヒーショップ	【カフェ】	2月7日
	平野義耀法律事務所	【サービス】 法律事務所	2月3日
	松本矯正歯科クリニック	【クリニック】 矯正歯科医院	3月
	コモレ四谷デンタル	【クリニック】 歯科医院（むし歯治療・予防、審美、ホワイトニング、いびき）	3月
	白洋舎	【クリーニング】 清潔に、美しく、快適に。 お客さまの気持ちはいつの日も変わりません。そんな気持ちに応えるために。白洋舎の上質クリーニングをあなたの「身にまとう喜び」のために役立ててください。	3月上旬
	石原ダンスクラブ	【社交ダンス教室】 何時までも若々しい自分を磨き上げ、心も身体も元気になる為には『学ぶ教室』と『遊ぶ教室』をつくるべきと思い石原ダンスクラブはこれからのダンス教室の未来を切り開いて行きます。	3月上旬～ 中旬
ベル・スオーノ	【音楽スタジオ】 全室ピアノ完備の音楽練習スタジオ。 グランドピアノとアップライトピアノの部屋があり、全室に空気清浄機を完備。駅近、外濠公園の緑が見える明るいレッスン室で個人はもちろん、弦楽四重奏等のアンサンブルの合わせにも。あなたのライフスタイルに合わせてお気軽にご利用下さい。	2月中旬	

※店舗名称及びオープン予定日は、現時点のものであり、今後変更の可能性がございます。



### ■③ 住宅「ザ・レジデンス四谷アベニュー」「ザ・レジデンス四谷ガーデン」について

- ・地上3階～7階の住宅部分は、敷地南西側の「ザ・レジデンス四谷アベニュー」と北東側の「ザ・レジデンス四谷ガーデン」の2棟構成（計60戸）。
- ・利便性の高い都心居住空間を創出し、周辺環境と調和した配棟計画。
- ・今回整備される住宅は、従前権利者に提供されるとともに、一部住宅は三菱地所レジデンス株式会社と西松建設株式会社が共同で分譲予定。



▲「ザ・レジデンス四谷アベニュー」ラウンジ

▲エントランス付近の水景

▲「ザ・レジデンス四谷ガーデン」ラウンジ



▲「ザ・レジデンス四谷アベニュー」外観



▲「ザ・レジデンス四谷ガーデン」外

### ■④ 教育施設「四谷グローバル スタディスクエア」について

- ・地上3～7階の「四谷グローバル スタディスクエア」には、「日米会話学院（1945年設立）」等が入居予定。同学院は社会人対象の英語教育、外国人対象の日本語教育を行っている。新しい街に集う人々や周辺住民を対象とした生涯学習講座の提供や周辺企業との産学連携の取り組み等を実施予定。



▲「四谷グローバルスタディスクエア」エントランス

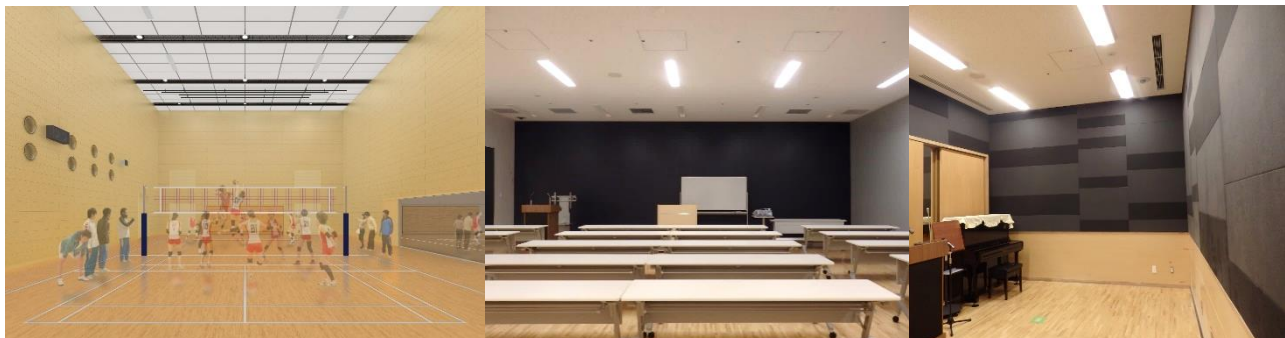


▲授業風景（イメージ）



### ■⑤ 公益施設「四谷スポーツスクエア」「四谷クルーセ」について

- ・地下2階～地下1階の「四谷スポーツスクエア」は、講演会やバレーボール、バドミントン等で利用できる多目的ホールや音楽室、会議室が整備され、地域に開放される。
- ・地上1階～4階の「四谷クルーセ<sup>※</sup>」は、文化国際交流拠点として国際交流基金と国際観光振興機構が入居。<sup>※</sup>交差点を意味するスペイン語 CRUCE（クルーセ）に由来。
- ・スポーツ、文化的活動、相互交流及び会議機能を有する「四谷スポーツスクエア」「四谷クルーセ」の設置により、スポーツ及び文化の振興を図るとともに、多くの人々が集う賑わい豊かなまちの実現を図る。



▲多目的ホール（イメージ）

▲会議室

▲音楽室

### （特徴3）都心の中心で憩いと賑わいを提供する約5,000㎡に及ぶ緑豊かな空間

- ・北西側に賑わいの核となる約3,300㎡の「コモレビの広場」、駅前側に交流空間として約1,000㎡の「出迎えの広場」を整備する等緑豊かな空間を創出。



▲「コモレビの広場」完成予想イメージ

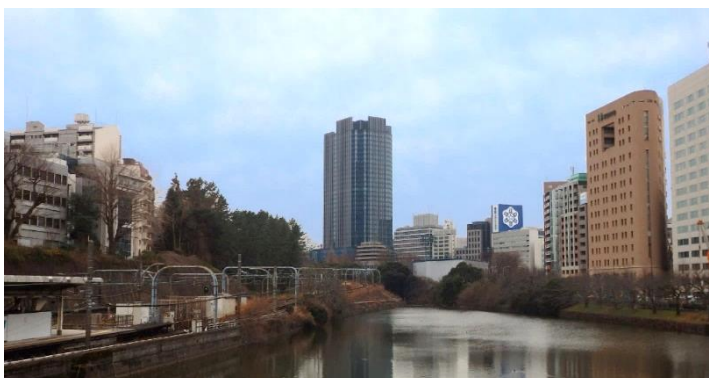


▲「出迎えの広場」完成予想イメージ

- ・広場や建物低層部は外濠からの地形の連続性に配慮したデザイン。高層部が低層部と一体となって、隆起する地形として空へと続くイメージを表現。
- ・広場や歩道状空地、建物低層部は、多種多様な樹木を配し、外濠周辺の豊かな緑とつながる華やかな緑化空間を形成。
- ・市ヶ谷橋や迎賓館からの見え方や周囲の景観との調和に配慮し、壁面の分節や建物頂部を非対称にする等、建物の位置・形状・外装等を工夫した設計。



▲周囲との連続性に配慮したデザイン



▲市ヶ谷橋から望む外観

**【特徴4】施設利用者・地域に配慮した防災性の向上及び帰宅困難者対策**

- ・災害時には帰宅困難者の一時滞在場所（「出迎えの広場」、約 1,000 m<sup>2</sup>）、地域住民の一時集合場所機能（「コモレビの広場」、約 3,300 m<sup>2</sup>）を設ける。
- ・災害時に利用できるマンホールトイレ等の整備や区道の拡幅、歩道状空地の確保により防災性を向上。
- ・高スペックなオフィスビルとして、72 時間の非常用電源供給や受変電設備を地上階に設置する等、災害時の BCP（事業継続計画）にも配慮した計画。

**【3. 「CO-MO・RE YOTSUYA」概要】**

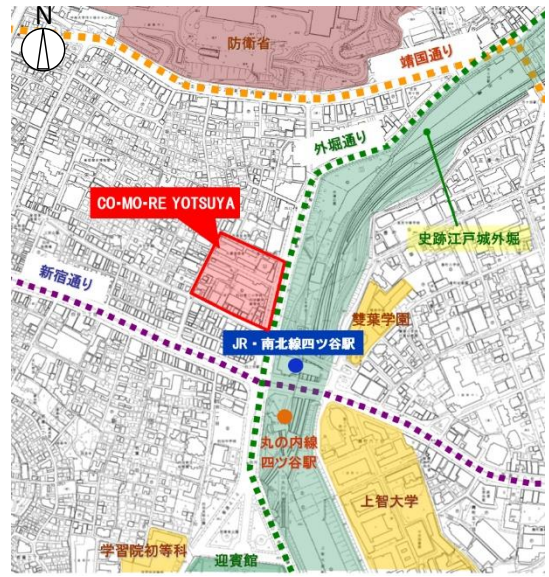
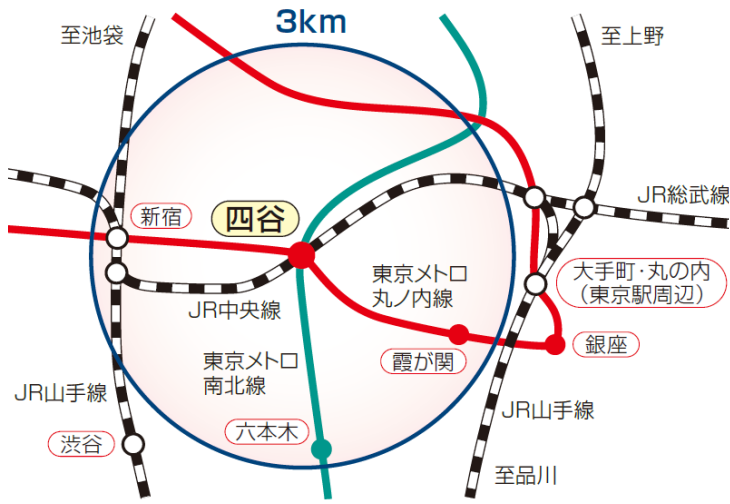
事業名称	東京都市計画事業四谷駅前地区第一種市街地再開発事業				
施行者	独立行政法人都市再生機構				
事業パートナー (特定事業参加者)	三菱地所株式会社・第5メック都市開発特定目的会社（※1）				
実施設計・施工	大成建設株式会社				
基本設計・総合監理 ・デザインディレクション	日本設計・三菱地所設計共同企業体				
事業地区	東京都新宿区四谷一丁目6番				
交通	JR各線・東京メトロ南北線「四ツ谷」駅徒歩1分、 東京メトロ丸ノ内線「四ツ谷」駅徒歩3分				
地区面積	約 2.4ha				
敷地面積	約 17,900 m <sup>2</sup>				
延床面積	約 139,600 m <sup>2</sup>				
建物高さ	約 145m				
構造	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造）				
階数	地上 31 階、地下 3 階、塔屋 1 階				
主要用途	オフィス YOTSUYA TOWER	商業※2 CO-MO・RE Mall	住宅 ザ・レジデンス四谷 アベニュー/ガーデン	教育施設 四谷グローバル スタディスクエア	公益施設 四谷スポーツ スクエア 四谷クルーセ
位置（専有部分）	地上 30 階 ～地上 3 階	地上 2 階 ～地下 1 階	地上 7 階 ～地上 3 階	地上 7 階 ～地上 3 階	地上 4 階 ～地下 2 階
面積（専有部分）	約 58,900 m <sup>2</sup>	約 5,800 m <sup>2</sup>	約 4,500 m <sup>2</sup> (計 60 戸)	約 3,500 m <sup>2</sup>	約 9,500 m <sup>2</sup>
駐車場台数	288 台				
駐輪場台数	758 台				
総事業費	約 840 億円				
事業経緯	平成 18 年 4 月 「四谷駅前地区再開発協議会」が発足。事務局：UR 都市機構 平成 25 年 12 月 地区計画の都市計画決定 平成 25 年 12 月 事業パートナーの決定 平成 26 年 3 月 市街地再開発事業の都市計画決定 平成 26 年 11 月 施行規程および事業計画の認可 平成 27 年 9 月 権利変換計画の認可 平成 28 年 9 月 着工 令和 2 年 1 月 施設建築物竣工 令和 2 年 7 月 コモレビの広場整備完了（予定）				

※1 第5メック都市開発特定目的会社は、三菱地所株式会社、阪急阪神不動産株式会社、太陽生命保険株式会社が出資するSPCです。

※2 商業ゾーンはオフィス、住宅、教育施設の地下1階～地上2階になります。



<位置図・区域案内図>



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を複製したものです。無断複製を禁じます。(承認番号)22 都市基交第 275 号

以上