

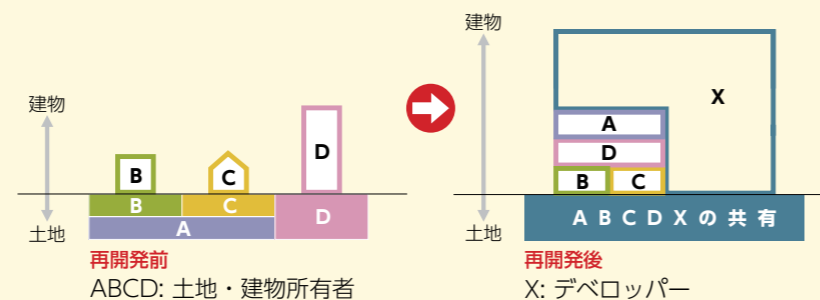


当社は、ほかの大手デベロッパーとは異なり、財閥解体後の1949年に保有ビルわずか3棟でスタートし、東京都心のオフィスビル開発を本格化させたのは1970年代以降でした。このため、保有資産の建て替えや、競争入札などでビル用地を取得するのではなく、地道な努力で複数の小さな土地を大きく取り纏め、土地の価値を最大化する「再開発」の手法を中心に優良資産の開発を積み重ねて事業基盤を拡大、企業価値を高めてきました。とりわけ、たくさんの地権者との合意形成や行政との協議を行いながら進める「法定再開発事業」では、木造建物密集地の解消や狭隘道路の拡幅などによる防災機能の向上をはじめとした街の基盤整備を行うとともに、地域の活性化に大きく寄与しています。

### 法定再開発事業の仕組み

都市再開発法は、密集した市街地の一体的・総合的な整備を図り、土地を有効利用することを目的とし1969年に制定されました。細分化された土地を共同利用し、公園・道路などの公共施設を整備することにより、高層建物に建て替え可能となり床面積が大幅に増加します。地権者は、再開発前の土地・建物の価値に見合う再開発ビルの床を取得し、デベロッパー（当社）は建築工事代などの事業資金を負担して残りの床を取得することができます。

法定再開発のイメージ図



※ 市街地再開発事業には、土地の買収をしない権利変換方式による第1種市街地再開発事業と、用地買収による第2種市街地再開発事業があります。第2種市街地再開発事業は、災害発生の危険などで緊急性の高い事業について認められ、個人や組合ではなく、地方公共団体が実施し、比較的短期間に事業を行います。

### 都心に残る木造密集地域の主な課題

- 耐震性が低い
- 道路が狭隘で災害リスクが高い
- 土地が低利用
- 地域活力が減衰 など

再開発を行うことで

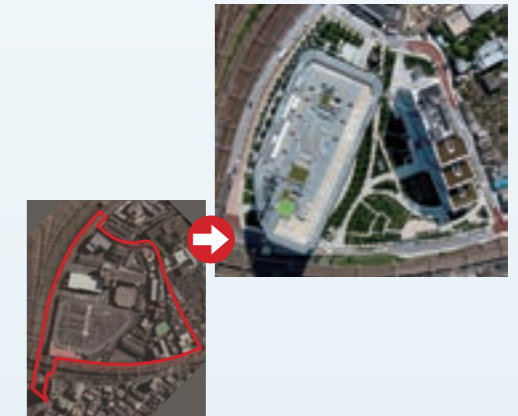
- 地域防災性を向上**  
道路拡幅、段差解消などインフラ整備  
免震、制振構造、非常用発電設備などBCP対応強化
- 高性能の省エネ設備導入で環境配慮**  
高い環境性能の設備導入により、CO<sub>2</sub>排出や水資源の原単位使用量を大幅削減
- 新たな賑わい創出、地域のつながり強化**  
複合用途による多様性、賑わいの創出  
広場整備でコミュニティ、防災拠点形成

### 事例 大崎ガーデンシティ

#### 「大崎ガーデンシティ」再開発事業におけるポイント

- 駅前発展を拡大する都市機能と複合市街地の形成
- 木密地域の解消や細街路の拡幅など防災機能を高めた安全安心なまちづくり
- 高低差のある崖地の解消など地域のユニバーサルデザインを促進
- 地域のコミュニティ形成支援と防災拠点となる緑豊かな約8千㎡の広大な広場
- 大災害時の防災センターとなる品川区役所と周辺地区を結ぶ交通ルートの拡幅整備を促進（緊急啓開道路）
- 建物の高度利用、共同化に伴い、最先端の高効率な設備導入による省エネ化を推進

街区	A街区	B街区
主要用途	事務所、店舗等	住宅(423戸)、事業所等
敷地面積(30,080㎡)	19,927㎡	10,153㎡
延床面積(219,565㎡)	178,141㎡	41,424㎡
容積率	約780%	約250%
階数	地上24階、地下2階、塔屋2階	地上22階、地下2階、塔屋1階



#### 1



#### ■ 地域課題を解決した街区整備

##### 1 木密地域、細街路の解消による防災性の向上

従前は延焼の危険性が高い木造住宅が密集し、また細街路が多く、緊急車両の進入が困難でした。本再開発により歩行者の安全な通行、スムーズな車両の往来を可能とする街区周辺道路の整備や、建物の共同化、不燃化を図り、安全、安心な街づくりを実現しました。

#### 2



##### 2 崖地の解消で地域のユニバーサルデザインを促進

従前は最大高低差8mもの崖地があり、過去には地盤の崩落もありました。本再開発では緩やかな起伏のあるランドスケープデザインを行ったほか、高低差のある地形を解消し、周辺市街地や駅方面をつなぐ階段、エレベーターによるユニバーサル動線を新設しました。

#### 3



##### 3 地域の賑わい、防災拠点となる広場創出

従前は工業地域で緑地が少なく、住宅の密集により人が集う拠点が不足していました。再開発では、地域の人々が交流し、賑わい、また有事には防災拠点となる約8千㎡もの緑豊かな広場を整備しています。

# 価値創造モデル事例

## 事例[1] 再開発

### 地域とともにある再開発

当社の再開発プロジェクトは、開発後も地域とのつながりを重要視し、公開空地などを活用して地域コミュニティを活性化させるイベントを開催するなど、街の価値を高め、より「賑わいのある街」とするための、エリアマネジメントにも注力しています。

#### 過去に開催したイベント

大崎ガーデンシティ		住友不動産飯田橋ファーストタワー
		
「桜」を囲みながらの地域コミュニティ形成	地域にゆかりのある「ワシントン里帰り桜」の植樹	東京防災隣組認定団体でもある後楽町会の皆様とともに年次合同防災訓練
IZUMI GARDEN		
		
IZUMI GARDEN さくら祭り	IZUMI GARDEN 桜並木のライトアップ	マルシェ イベント

#### 再開発事業 主な実績および計画

2021年3月31日現在

地区名	主な建物名	所在地	延床面積(約) (㎡)	主用途	竣工年月
夙川駅前第一地区	夙川グリーンタウン	兵庫県西宮市	33,400	住宅・店舗・事務所	1977年11月
西神田三丁目北部東地区	千代田ファーストビル東館	東京都千代田区	38,800	事務所・住宅・店舗	1998年10月
中野坂上中央一丁目西地区	住友中野坂上ビル	東京都中野区	36,600	事務所・住宅・店舗	1999年4月
後楽二丁目東地区	住友不動産飯田橋ファーストビル	東京都文京区	62,900	事務所・住宅・店舗	2000年3月
六本木一丁目西地区	泉ガーデンタワー	東京都港区	208,400	事務所・住宅・店舗	2002年10月
西新宿六丁目南地区	住友不動産新宿オークタワー	東京都新宿区	163,100	事務所・住宅・店舗	2002年11月
西神田三丁目北部西地区	千代田ファーストビル西館	東京都千代田区	63,400	事務所・住宅・店舗	2004年1月
三田小山町東地区	シティタワー麻布十番	東京都港区	64,600	住宅	2009年5月
大崎駅西口中地区	大崎ウエストシティタワーズ	東京都品川区	129,100	住宅・事務所・店舗	2009年8月
西新宿六丁目西第6地区	セントラルパークタワー ラ・トゥール新宿	東京都新宿区	153,500	住宅・事務所・店舗・多目的ホール	2010年3月
花京院一丁目第一地区	シティタワー仙台花京院	宮城県仙台市	25,400	住宅・店舗・事務所	2010年3月
後楽二丁目西地区	住友不動産飯田橋ファーストタワー	東京都文京区	78,400	事務所・住宅・店舗・多目的ホール	2010年4月
八王子駅南口地区	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	99,800	住宅・事務所・店舗	2010年11月
西新宿八丁目成子地区	住友不動産新宿グランドタワー	東京都新宿区	179,800	事務所・住宅・店舗・多目的ホール	2011年12月
上尾中山道東側地区	シティタワー上尾駅前	埼玉県上尾市	39,900	住宅・事務所・店舗	2012年12月
旭通四丁目地区	シティタワー神戸三宮	兵庫県神戸市	92,900	住宅・ホテル・店舗	2013年3月
六本木三丁目東地区	住友不動産六本木グランドタワー	東京都港区	210,500	事務所・住宅・店舗・多目的ホール	2016年10月
広島駅南口Bブロック地区	シティタワー広島	広島県広島市	125,500	住宅・店舗・事務所	2016年8月
国分寺駅北口地区	シティタワー国分寺ザ・ツイン	東京都国分寺市	93,200	住宅・店舗・事務所	2018年3月
西品川一丁目地区	住友不動産大崎ガーデンタワー	東京都品川区	222,000	事務所・住宅・店舗	2018年8月
大井一丁目南第一地区	シティタワー大井町	東京都品川区	60,600	住宅・店舗	2019年7月
神田練馬町地区	住友不動産秋葉原駅前ビル	東京都千代田区	30,800	事務所・住宅・店舗	2019年8月
所沢駅西口北街区	シティタワー所沢クラッシィ	埼玉県所沢市	38,500	住宅・店舗	2021年5月
武蔵小山駅前通り地区	シティタワー武蔵小山	東京都品川区	53,500	住宅・店舗	2021年6月
三田三・四丁目地区	未定	東京都港区	228,800	事務所・住宅・店舗	2022年度(予定)
西新宿五丁目北地区	未定	東京都新宿区	137,300	住宅・事務所・店舗	2022年度(予定)
中野二丁目地区	未定	東京都中野区	99,000	事務所・住宅・店舗	2023年度(予定)

### 事例 飯田橋エリア

古い木造家屋の密集を解消し、建物の不燃化、耐震化による防災性の向上を図るとともに、都心立地ならではの高度利用として大規模なオフィスビルを中核としながら、同一建物内に住宅、店舗、多目的ホールなどの複合用途を構成し、新たな就労者、居住者、来街者を誘致する地域活性化を図った2つの再開発街区の開発を連続して推進し、実現しています。

主な建物名	住友不動産飯田橋ファーストビル	住友不動産飯田橋ファーストタワー
竣工	2000年3月	2010年4月
延床面積(約)	62,900㎡	78,400㎡
用途	事務所・住宅・店舗	事務所・住宅・店舗・多目的ホール



### 事例 六本木エリア

新設された六本木一丁目駅直上の東西エリアにおいて、2つの大規模複合開発を完成させ、六本木から神谷町までのエリアを結び、さらなる地域発展を促進する新たな拠点として、オフィスや住宅、商業、ホテル、多目的ホール、美術館など多様な用途で構成する施工区域約6haの大街区「IZUMI GARDEN」を完成させました。

主な建物名	住友不動産六本木グランドタワー	泉ガーデンタワー
竣工	2016年10月	2002年10月
延床面積(約)	210,500㎡	208,400㎡
用途	事務所・住宅・店舗・多目的ホール	事務所・住宅・ホテル・店舗・美術館・多目的ホール

