



# 三井不動産における社会的課題に 対応した取り組み事例

2021年12月16日



# 1. トップコミットメント



持続可能な社会の  
実現をめざして

三井不動産株式会社  
代表取締役社長

菰田 正信



私たちは、グループのロゴマークである「マーク」に象徴される「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」 「持続可能な社会の実現」の理念のもと、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献していきます。

## 2018年 グループ長期経営方針「VISION 2025」策定

「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」

ESG経営「6つの重点的に取り組む目標」設定

## 2. マテリアリティ



### 6つの重点的に取り組む目標

街づくりを通じた  
「超スマート社会」  
の実現

健やか・安全・安心な  
くらしの実現

オープン  
イノベーション  
による  
新産業の創造

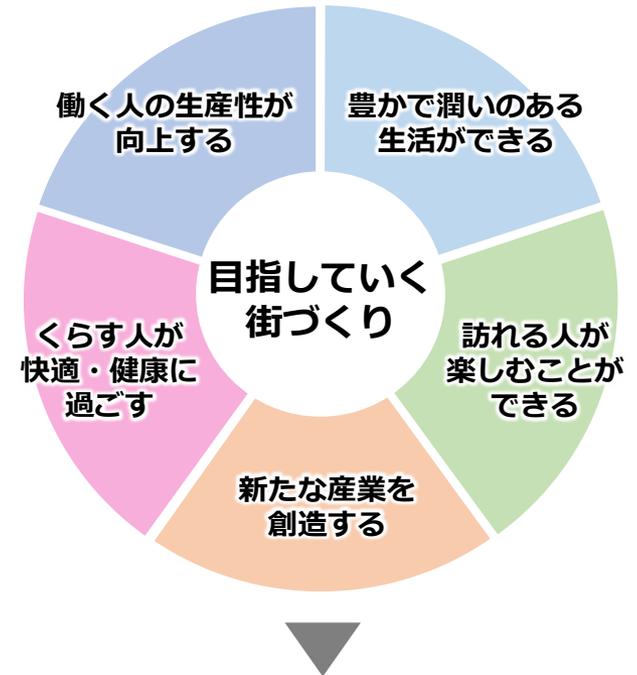
多様な人材が  
活躍できる  
社会の実現

環境負荷の低減と  
エネルギー創出

コンプライアンス・  
ガバナンスの  
継続的な向上

### 街づくりの一層の進化

- 地球に根差したコミュニティの創出、良質なタウンマネジメントの推進
- 新技術を積極的に活用し、「超スマート社会」の「場」であるスマートシティを実現



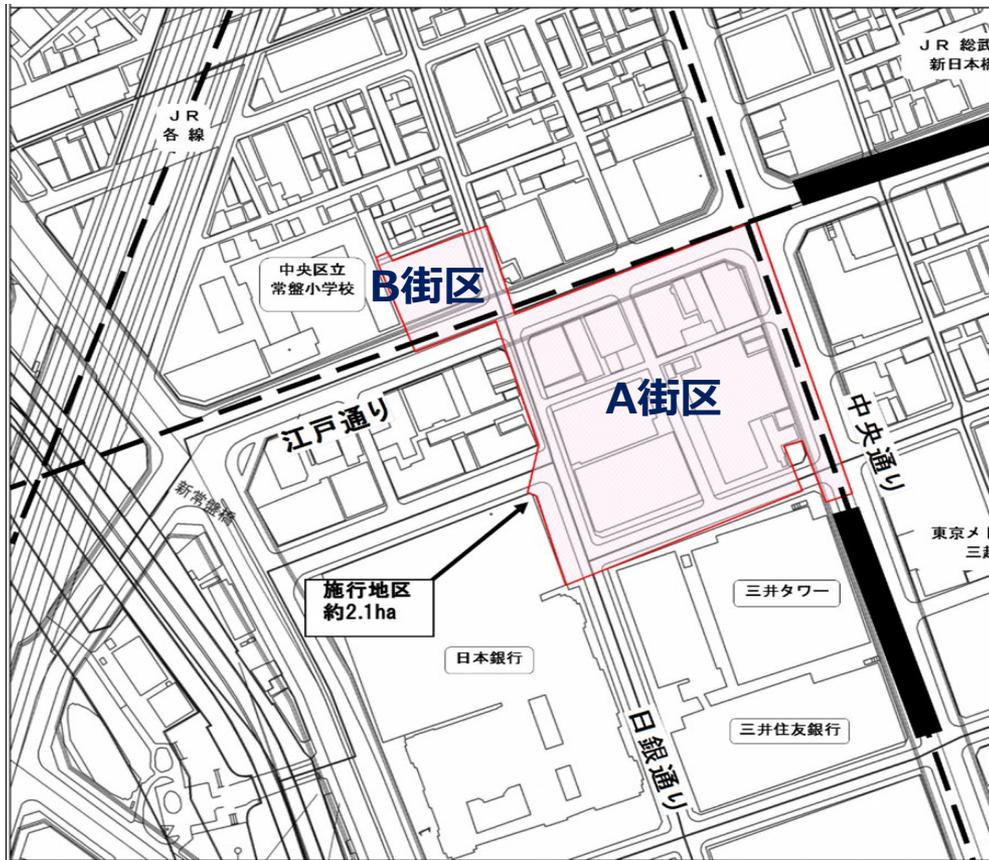
継続可能な社会

継続的な利益成長

### 3. 事例紹介「再開発事業」



日本橋室町三丁目地区第一種市街地再開発事業に、  
地権者、保留床を取得する参加組合員、事務局業務受託者として参画  
A街区：日本橋室町三井タワー／コレド室町テラス  
B街区：グリーンテラス常盤（常盤小学校）





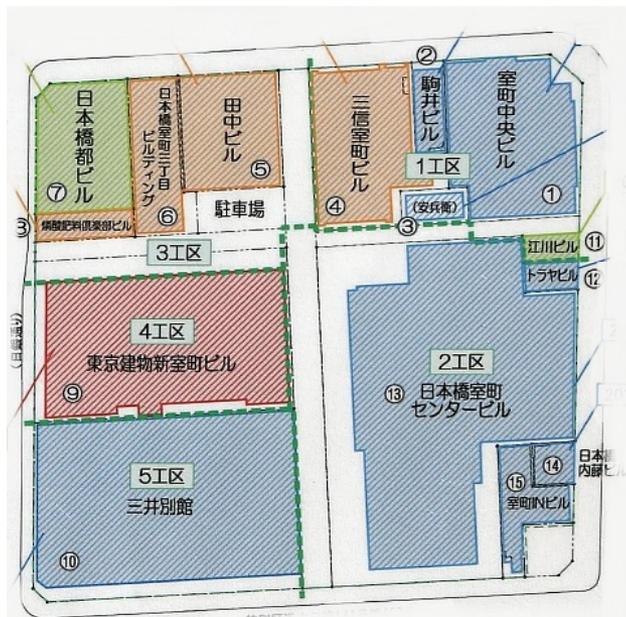
## 4. 再開発事業概要

項目	A街区	B街区
目的	高整備水準にある交通基盤施設等を生かしつつ、上位計画の方針に基づき、建物の機能更新と土地の集約化を図り防災性の向上に取り組むとともに、国際化に対応した業務拠点形成に資する業務・商業等の機能と公共公益機能が調和した活力ある都心複合機能の更新を図る。この更新により、災害時の事業継続性も含めた高度な防災拠点の整備のほか、安全で快適な歩行者ネットワークの強化及び連続性に配慮した街並みの形成を推進すること。	
面積	1.8ha	0.3ha
容積率	1180%	200%
階数・高さ	地上26階地下3階・140m	地上5階・29m
用途	商業、事務所、駐車場等	公共公益、駐車場等
経緯	2000年6月 日本橋・東京駅前地区地区計画都市計画決定 2012年5月 準備組合設立 2013年9月 再開発事業・地区計画の都市計画決定 2014年5月 事業計画認可・組合設立 2015年12月 着工 2019年3月 竣工	

# 5. 建物の機能更新・土地の集約化・防災性の向上



市街地再開発事業により建物の機能更新を図り、土地の集約化、公共用地の確保、まちの防災性能を向上する



A街区 (従前)

- 土地を集約化 (15棟から1棟へ) し、三井別館 (1952年竣工) を初め老朽化した建物群を更新、耐震・防火性能の向上を図る
- A街区の区道を廃道し、B街区に公共施設を整備
- 容積率700/800→1180% (A街区) により商業施設、ホールなどを整備し都市機能の向上を図る
- 制震ダンパーによる耐震性能向上
- バリアフリー設計などの多様性対応

## 6. 国際化に対応した業務拠点形成



施設・サービスの国際化を図り東京の国際的な都市競争力向上に貢献する



- 室町三井ホール&カンファレンス（会議場）
- 東京アメリカンクラブ（社交クラブ）
- 東京ミッドタウンクリニック（英語対応）
- グローバルライフサイエンスハブ（ベンチャー拠点）
- 国際色豊かなテナント群
  - 誠品生活（商業施設核テナント、台湾企業）
  - ボストン・コンサルティング・グループ
  - ウーブン・プラネットHD（トヨタ系研究機関）

## 7. 都心複合機能の更新（業務・商業・公共施設）



業務施設中心の街区に商業・公共施設を導入し、にぎわいのあるミクス  
トユースの街づくりを実践



- グリーンテラス常盤  
再開発により中央区立常盤小学校を増築  
体育館・専門教室等を整備
- コレド室町テラス  
31店が入居し街全体の商業活性化に貢献
- 大屋根広場  
500㎡の屋外イベント空間  
大型ビジョン、照明、音響機器を整備



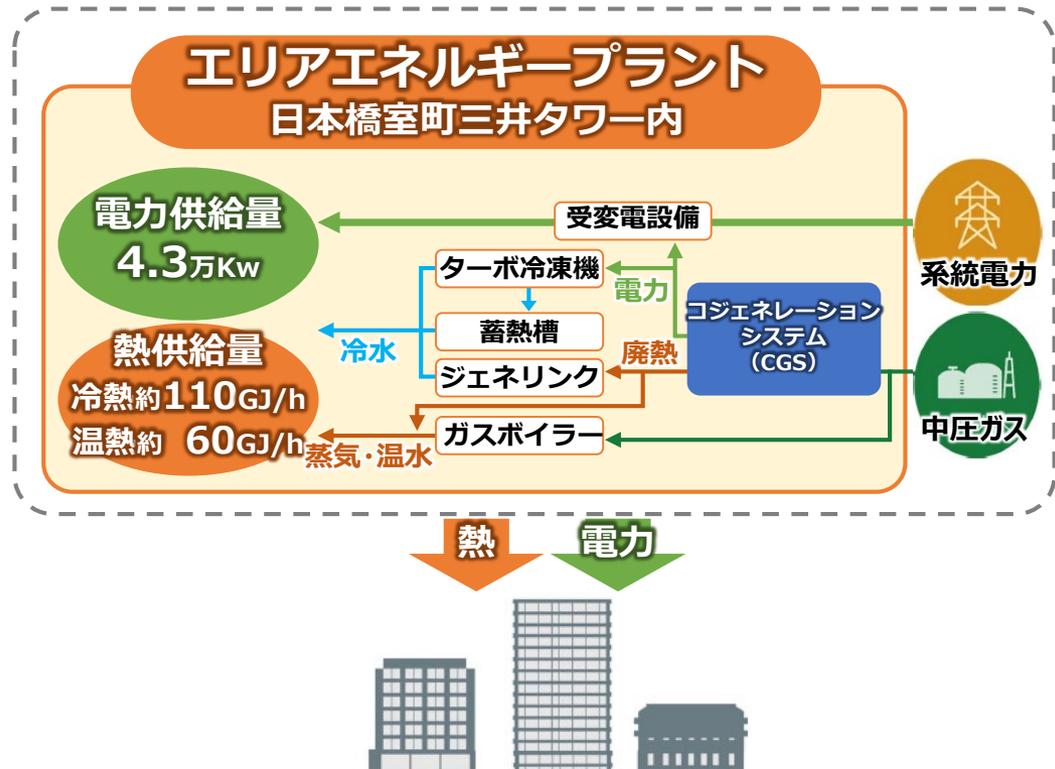
# 8. 災害時の事業継続・高度な防災拠点の整備

- 地下階に「日本橋エネルギーセンター」を設置
- ガス・コジェネレーションで電気・熱を周辺建物延べ89万m<sup>2</sup>に供給
- 広域停電時も供給可能、エリア全体でCO2を30%削減
- 帰宅困難者受入施設（コレド室町）にも供給

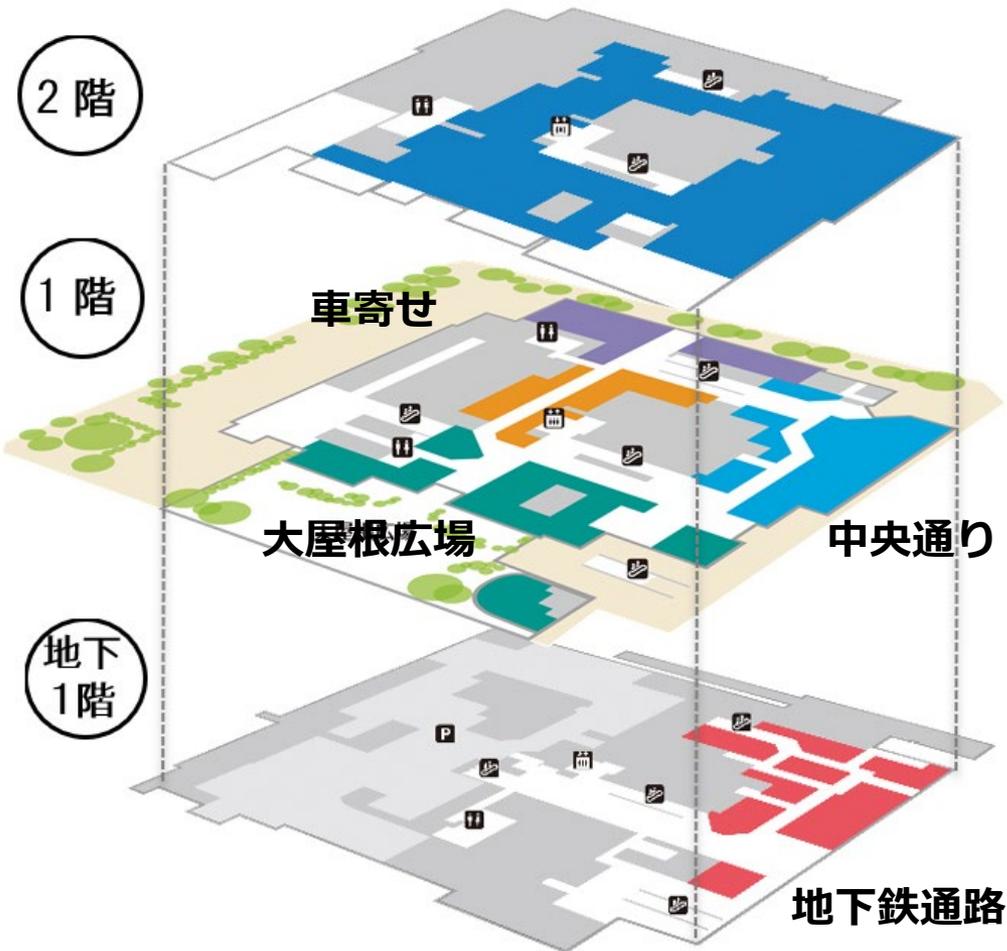
供給エリア



日本橋エネルギーセンター



# 9. 安全で快適な歩行者ネットワークの強化



## <1階>

- 歩道の拡幅
- 大屋根広場
- 車寄せによる歩車分離

## <地下1階>

- 地下鉄通路との接続
- 通路の拡幅
- 商業施設との接続

# 10. 健康・感染症対策



- テナント向け施設サービス「mot.」  
ラウンジ・個室スペース  
フィットネスクラブ  
貸会議室
- テナント向け健康支援アプリ「&well」  
歩数計・コンテスト  
健康増進イベント・講座の開催
- 感染症対策「9BOX」  
ハード・ソフト両面から感染防止策を徹底

感染ルートからアプローチした9つの対策項目

飛沫感染対策	エアロゾル感染対策	接触感染対策
人からの直接的な感染リスクを低減します	感染リスクの低い適切な空気質を確保します	高頻度接触面からの感染リスクを低減します
<input checked="" type="checkbox"/> 飛沫防御	<input checked="" type="checkbox"/> 換気	<input checked="" type="checkbox"/> 消毒・除菌
<input checked="" type="checkbox"/> フィジカル・ディスタンス	<input checked="" type="checkbox"/> 空気清浄	<input checked="" type="checkbox"/> 非接触
<input checked="" type="checkbox"/> 感染者検知	<input checked="" type="checkbox"/> 調温・調湿	<input checked="" type="checkbox"/> 抗菌・抗ウイルス

三井不動産 感染対策基準





# 11. 地域貢献（経済・雇用・交流・文化）

- 官・民・地元による「日本橋再生計画」に参加、サポート
- 開発コンセプト「残しながら、蘇らせながら、創っていく」
- 4つのキーワード「界限創生・産業創造・地域共生・水都再生」



- 2004年「コレド日本橋」（東急百貨店跡地）
- 施設と路地が一体となった賑わいづくり
- 福德神社の社殿、福德の森の再生
- 日本橋地域ルネッサンス100年計画委員会、日本橋の橋洗い、日本橋川の清掃、中央通り花街道、神田祭などの地域活動に参加





## 12. 地域貢献（経済・雇用・交流・文化）

2019年から第3ステージへ

「豊かな水辺の再生」首都高速地下化、舟運、歩行空間の整備

「新たな産業の創造」ライフサイエンス、宇宙、モビリティ、食

「世界とつながる国際イベントの開催」ホール&カンファレンスの整備





## 13. 学習環境・質の高い学習環境の整備

- 常盤小学校の整備（前述）
- LINK-J：ライフサイエンス・イノベーション・ネットワーク・ジャパン
- 東北大学オープンイノベーション戦略機構



### <LINK-J>

2016年設立。江戸時代からの薬の街「日本橋」でライフサイエンスに関わる「産」「官」「学」「ベンチャー」「個人」を対象に「オープンイノベーションの促進」と「エコシステムの構築」を目的として活動。会員数451うち大学29。



<東北大学オープンイノベーション戦略機構>  
日本橋室町三井タワーに入居。大学・企業・行政が連携し、イノベーションを産み出し、社会実装することを目的とする。