



三井不動産グループは創業以来、「街づくりを通じた価値づくり」に一貫して取り組んできました。つねに社会と環境との共生に配慮しながら、人々の健やかな暮らしを支えてきました。ここに三井不動産が永年取り組んできた価値づくりのあゆみと、未来に向けて取り組んでいくこれからのビジョンをご紹介します。



## つねに二歩の一歩先を見据えた街を

時代の変化を先取りした街づくりで、新しいライフスタイルを創出してきました。

1673



江戸時代の日本橋「越後屋」

### 「進取の気性」と「顧客志向」

～三井高利「越後屋」創業～

今から約340年前、三井高利が江戸日本橋に呉服店「越後屋」を創業。「現金安売り掛け値なし」という画期的な商法で飛躍的に発展しました。そうした「進取の気性」と「顧客志向」を三井不動産グループは受け継いでいます。「越後屋」はその後、事業の幅を広げ「三井合名会社」となりました。

1929



竣工当時の「三井本館」(東京都中央区)

## 震災の2倍の地震でも壊れないものを

～復興のシンボル「三井本館」～

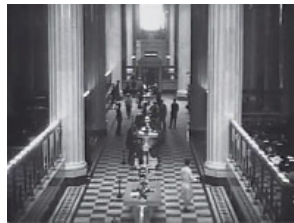
関東大震災の約6年後、1929年に「三井本館」は竣工しました。「震災の2倍の地震が来ても壊れないものを」という号令のもと、誕生したモダンなオフィスビルは、「荒廃からの復興のシンボル」として人々に希望とエネルギーを与えました。ここに私たちがめざす「安全・安心」のルーツがあります。

1941



## 三井不動産創立

1909年に設立された三井合名会社の所有不動産を管理する「不動産課」が分離独立し、1941年、三井不動産が創立されました。それ以降、三井不動産は日本の新しい国づくりに貢献するという使命感とともに、街づくりを通じた世の中への貢献を続けてきました。



創立当時の社内の様子

1950~



京葉臨海地区

## 海を大地に変える

～京葉臨海地区の埋立事業～

1950年代後半、新たな住宅地や生産拠点を求める社会のニーズに応え、東京湾に面した千葉県臨海部の埋立事業に取り組みました。「土地を探すのではなく、つくる」という発想の転換で、大規模コンビナートや企業団地の形成に寄与。やがてこのエリアには新しい住宅やオフィスなども誕生し、今では多くの方が暮らし、働き、訪れる拠点となっています。

1960



開発中の東京ディズニーランド

※事業主体：(株)オリエンタルランド©ディズニー

## 東京ディズニーランド<sup>※</sup>のオープンを支援

1960年、東京ディズニーランドの運営会社である(株)オリエンタルランドの設立に携わりました。その後、同社はウォルト・ディズニー社との交渉等を行い、1983年、ついに東京ディズニーランドがオープン。今まで国境を越えたことのなかったディズニーランドが、長い準備期間を経て、日本の地で新しいエンターテインメントの幕を開いたのです。

1968



竣工当時の「霞が関ビルディング」（東京都千代田区）

## 超高層が可能にした都心の広場空間

～「霞が関ビルディング」～

ビルを超高層化することで、足元の敷地に緑豊かなオープンスペースを創出する。日本の超高層時代を切り開いた「霞が関ビルディング」は、人間性の回復や社会との関わりを視野に入れた街づくり「都市再生」の先駆的な試みでした。

1971



「三田綱町パークマンション」（東京都港区）

## 日本の住宅に新たな発想を

～「三田綱町パークマンション」と「サンシティ」～

「霞が関ビルディング」に続き、わが国初の高層マンション「三田綱町パークマンション」では住環境における新たな価値創造に挑戦。また分譲マンション「サンシティ」では、「経年優化」の思想が生まれました。「木々が育つように、命が集い、人と人とのつながりが増える街」をめざして、入居者などが約5万本の樹木を植樹。現在では里山のような森に育っています。この「経年優化」という思想は、現在も私たちの街づくりの中に生きています。

1980



森に囲まれた現在の「サンシティ」（東京都板橋区）

1981



オープン当時の「ららぽーとTOKYO-BAY」（千葉県船橋市）

## 新しいライフスタイルの創造

～三井ショッピングパーク「ららぽーとTOKYO-BAY」～

「週末をショッピングセンターで過ごす」という新たなライフスタイルを生み出した「ららぽーとTOKYO-BAY」。「ららぽーと」は、商業施設の枠を超えた「地域コミュニティの核」として、街づくりに重要な役割を担っています。

1984



現在の「ハレクラニ」（ハワイ・オアフ島）

## グローバルへの展開

～ホテル「ハレクラニ」～

グループとして世界各地で事業を展開する中、1984年には、米国三井不動産の子会社ハレクラニコーポレーションを設立。ハワイの老舗ホテル「ハレクラニ」を全面的に建て替えてオープンし、以後、直接運営を行っています。

1986



「大川端リバーシティ21」（東京都中央区）

## 都心の抱える課題の解決へ

～「大川端リバーシティ21」～

地価高騰や定住人口の減少など、都心の抱える課題の解決をめざした官民一体のプロジェクト「大川端リバーシティ21」。住宅・商業施設・オフィスなど多様な都市機能と豊かな自然が調和した街づくりは、ウォーターフロント開発の先進モデルとなりました。

&History 02 >>



三井不動産グループは創業以来、「街づくりを通じた価値づくり」に一貫して取り組んできました。つねに社会と環境との共生に配慮しながら、人々の健やかな暮らしを支えてきました。ここに三井不動産が永年取り組んできた価値づくりのあゆみと、未来に向けて取り組んでいくこれからのビジョンをご紹介します。



## 歴史や文化と調和しながら新しい価値を

地域の自然環境や文化を残しながら機能を集積した最先端の街へと再生してきました。

1995



「三井アウトレットパーク大阪鶴見」(大阪市鶴見区)

### 日本初のアウトレットモール開発

～「三井アウトレットパーク大阪鶴見」～

1980年代にアメリカで生まれたアウトレットモールを日本で初めて実現。新しい取り組みにも果敢にチャレンジし、社会に新たな価値を提供する「三井アウトレットパーク」は、そんな三井不動産グループの姿勢を体現しています。

2001



### 日本初、不動産の証券化

バブル崩壊後、不動産業界に新たなビジネスモデルが求められる中で、三井不動産は不動産の証券化を推進しました。「日本ビルファンド投資法人」を設立して、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場（J-REIT）へ上場。街づくりを支える資金調達への新たな道を開きました。





「COREDO室町1」「COREDO室町3」(東京都中央区)

## 残しながら、蘇らせながら、創っていく

### ～日本橋再生計画～

五街道の起点である日本橋を中心に、歴史的な建築物やさまざまな老舗が軒を連ねる伝統の街。日本橋は、三井グループ発祥の地であり、三井不動産の本拠地でもあります。この街の活性化や新たな魅力の創造に向け、官・民・地元一体で進めているのが「日本橋再生計画」です。「残しながら、蘇らせながら、創っていく」というコンセプトのもと、街区の再開発といった「モノづくり」(ハード面)と、コミュニティ活動やイベントなどの「コトづくり」(ソフト面)の両面に取り組んでいます。「COREDO日本橋」を開業した2004年から本格的にスタートした「日本橋再生計画」は、2014年秋、新たな「地域コミュニティの核」となる「福德神社」の再生をもって、第2ステージへと歩を進めました。これからも、斬新で個性的な街づくりを通じて日本橋ににぎわいを呼び、東京の国際競争力強化に貢献したいと考えています。

### 残しながら

伝統文化や歴史的建造物、地域コミュニティなどと共生・共存し、未来へ残すことが、私たちの使命だと考えています。



重要文化財でもある「三井本館」との調和を図った景観づくり



多数の美術品を収蔵する「三井記念美術館」

### 蘇らせながら

歴史に学び、先人の知恵を借りることで、失われた街の機能や人々のにぎわいなどを蘇らせる取り組みを行っています。



千年以上の歴史を持つ「福德神社」の社殿再建に協力



江戸時代の涼の取り方を現代風にアレンジしたイベント「ECO EDO 日本橋」

### 創っていく

歴史や文化を大切にしながら、未来を見据え、時代が求める「価値創造」を行っていく。日本橋再生から日本再生をめざします。



街を活性化するさまざまなイベントを実施



外国人コンシェルジュも常駐する「日本橋案内所」

2007



「東京ミッドタウン」(東京都港区)

## 自然環境や地域社会と共生・共存する街 「Diversity」「On the Green」

～「東京ミッドタウン」～

三井不動産グループの街づくりの集大成の1つともいえるのが、2007年に開業した「東京ミッドタウン」です。旧防衛庁時代の樹木を受け継いだ広大な緑地に、オフィス・商業施設・住宅・ホテルなど多様な都市機能が融合。日本の価値・感性を伝えるデザインやアート、地域コミュニティの活性化につながる四季折々のイベントなど、人々が集う中から常に新しい何かを生み出し続けています。



開発前の敷地から移植した既存樹木



開発面積の約40%が緑あふれるオープンスペース



先進的なデザインを発信する  
「21\_21 DESIGN SIGHT」



広大な緑の上で催されるさまざまなイベント

◀ &History 01

&History 03 ▶

[個人情報保護方針](#)

[特定個人情報基本方針](#)

[個人情報の取り扱いについて](#)

[Cookie（クッキー）およびアクセスログについて](#)

[サイトのご利用上の注意](#)

© 2020 Mitsui Fudosan Co., Ltd.





三井不動産グループは創業以来、「街づくりを通じた価値づくり」に一貫して取り組んできました。つねに社会と環境との共生に配慮しながら、人々の健やかな暮らしを支えてきました。ここに三井不動産が永年取り組んできた価値づくりのあゆみと、未来に向けて取り組んでいくこれからのビジョンをご紹介します。



## 持続可能な社会の実現に向けて新たな未来を

そして今、新しいビジョンを掲げ、人の可能性が広がる超スマートな街づくりに挑戦します。

2012



「柏の葉スマートシティ」(千葉県柏市)



## 国家的課題の解決に挑むスマートシティの実現へ

～「柏の葉スマートシティ」～

公・民・学連携のもと、最先端の街づくりに取り組んでいる「柏の葉スマートシティ」(千葉県柏市)。住宅、オフィス、商業施設、ホテル・ホール、国際交流施設などが集積する、日本初の複合開発型スマートシティです。「環境共生」「健康長寿」「新産業創造」の3つをテーマに、「世界の未来像」を具現化し、次世代につながる暮らしと社会づくりを推進。世界が直面する課題の解決を図る先進的な街づくりのモデルを、国内外に展開していきます。

### 環境共生都市

街全体でエネルギー利用の最適化を図ることにより、環境・エネルギー問題に応え、災害時にもライフラインを確保。世界最先端の技術で、地球環境と共生する街を実現します。





### 健康長寿都市

自治体と連携した健康事業、実証実験のモデルタウンなどの取り組みを通じて、超高齢化社会に対応した街、子どもからお年寄りまで誰もが健康やかに暮らせる街をめざしています。



健康づくり拠点まちの健康研究所「あ・し・た」



独自の健康増進プログラムも提供

### 新産業創造都市

新ビジネスや起業家を支援するインキュベーション施設をはじめ、大学・研究機関など知の拠点が集積。日本に新しい活力をもたらす新産業の芽を育て、サポートしています。



イノベーションを生み出す拠点「KOIL」  
(柏の葉オープンイノベーションラボ)



国際ビジネスコンテストも開催

### 三井不動産グループがめざすスマートシティ ～3つのコンセプト～

三井不動産グループでは、「柏の葉」のほかにも、「日本橋」（東京都中央区）、「日比谷」（東京都千代田区）、「横浜」（神奈川県横浜市）などでスマートシティの取り組みを進めています。そこでは、エネルギーのスマート化はもちろんのこと、「環境共生」「安全・安心」「健康長寿」「産業振興」といった人類が直面する課題に挑戦し解決を図り、人が主役の成長し続ける街、「経年優化」の街づくりをめざしています。

#### 1 人類が直面する課題の解決に挑戦する街

- 解決すべき課題：エネルギー、環境共生、安全・安心、健康長寿、産業振興など

#### 2 人が主役（需要者視点）「賢く働く、賢く暮らす」

- 「Green（省エネ、環境配慮）& Resilient（強靭さ）」を実現
- 技術が創造する価値を、顧客が実感できる街

#### 3 複合プレミアムとタウンマネジメントにより成長し続ける街

- 用途の複合によるシナジーを生かし、タウンマネジメントでサステイナブルに付加価値を向上



2012



MFLP茨木（大阪府茨木市）※2017年竣工



MFLP稲沢（愛知県稲沢市）※2017年竣工

## 地域貢献や労働環境向上に取り組む先進の物流施設

～「三井不動産ロジスティクスパーク（MFLP）」～

3PL(サードパーティロジスティクス)やEコマースの成長を背景に多様化する物流施設へのニーズに応じて開発を進めている先進的な物流施設。これまでに全国で33棟を展開しています。（2018年8月末時点）物流の効率化にとどまらず、緑地空間の確保や認証保育園の設置、入居企業による雇用の創出や建築工事における地元業者の採用など、地域貢献のための取り組みを実施。また、カフェテリアなど従業員向け共用部の充実、人材サービス会社との連携による従業員採用のサポート、ららぽーとの従業員限定割引など、働く環境の向上による雇用確保に取り組んでいます。

ともに、つなぐ。  
ともに、うみだす。



2015

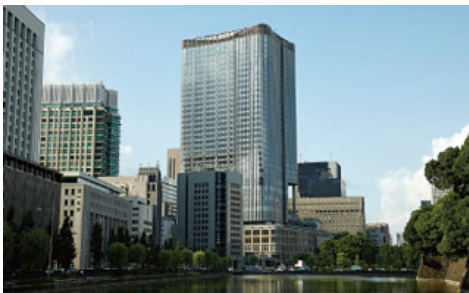


## 三井不動産(株)が「ゴールド街づくりパートナー」に

～東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会に向けて～

三井不動産(株)は、(公財)東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会と「東京2020 ゴールドパートナー」契約を締結。不動産開発における「ゴールド街づくりパートナー」として日本の魅力を広く発信し、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の成功に貢献していきます。

2018



「東京ミッドタウン日比谷」（東京都千代田区）



都市と公園が融合したランドスケープ

## 街の個性を活かしながら未来志向の体験や価値を創造

～「東京ミッドタウン日比谷」～

2018年3月29日、「芸術文化・エンターテインメントの街」として長い歴史をもつ東京都・日比谷に「東京ミッドタウン日比谷」がグランドオープンしました。オフィスやショップ、レストラン、シネマコンプレックスに加えて、新産業の創出を支援するビジネス連携拠点を設けるなど、世界中のさまざまな文化・感性・才能の集結・交流を促進する複合都市です。日比谷という街の個性と歴史を活かしながら、訪れる人々に上質な時間を提供し、「未来志向の新たな経験や価値の創造」というビジョンの実現をめざします。



TOKYO MIDTOWN  
HIBIYA



2019



## 日本橋のグローバル化を加速させる

### 「日本橋再生計画第2ステージ」

#### 旗艦プロジェクト

～「日本橋室町三井タワー」～

2019年3月28日、日本橋再生計画第2ステージの旗艦プロジェクトとなる「日本橋室町三井タワー」が竣工しました。三井不動産は、江戸時代に五街道の起点として経済・文化の中心として栄えた日本橋にかつての賑わいを取り戻そうと、官・民・地域一体となって「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をコンセプトに、「日本橋再生計画」を推進しています。「産業創造」「界限創生」「地域共生」「水都再生」の4つのキーワードを掲げ、ハードだけではなくソフトの融合によるミクストユースと、面的なエリア開発によって、多様な人々で賑わう「人」が主役の街づくりを目指しています。

◀ &History 02

[個人情報保護方針](#)

[特定個人情報基本方針](#)

[個人情報の取り扱いについて](#)

[Cookie（クッキー）およびアクセスログについて](#)

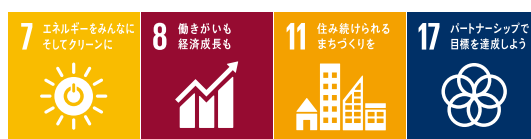
[サイトのご利用上の注意](#)

© 2020 Mitsui Fudosan Co., Ltd.





多様な人々の賑わいを創出するミクストユースの  
物件開発を体現し、都市防災力と環境性能を強化



「日本橋室町三井タワー」は、中央通り・江戸通りの角に位置し、神田・東京駅周辺エリアと日本橋をつなぐ日本橋エリアの新たな拠点となります。様々な用途に利用できるホール&カンファレンス、豊かな緑あふれる潤いのランドスケープと大屋根を配した広場空間を備え、商業エリアには「誠品生活日本橋」など日本初出店を含む31店舗が出店し、施設としての複合性だけでなくソフトの付加価値により、多様な人々の賑わいを創出するミクストユースの物件開発を体現します。さらに、本物件内にエネルギープラントを設置し、日本初となる既存ビルを含む日本橋室町周辺地域に電気と熱を安定供給する「日本橋スマートエネルギープロジェクト」を開始しています。非常時にもエネルギー供給が可能なエネルギーレジリエンス(※)向上および省エネ・省CO<sub>2</sub>を達成する地球環境に優しい街づくりを実現し、ESG課題の解決に向けて、「都心型スマートシティ」を推進します。

※エネルギーレジリエンス：エネルギー供給網の強靱化

▶ 「日本橋室町三井タワー」 (東京都中央区)



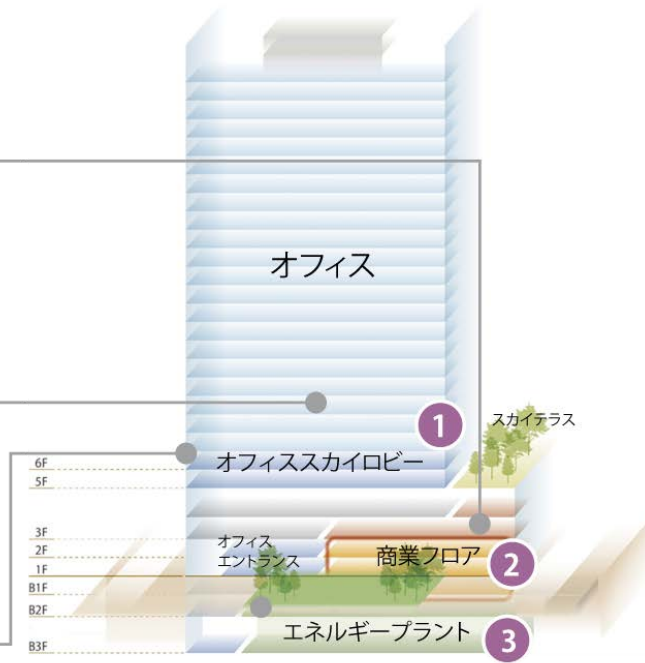
3階「室町三井ホール&カンファレンス」  
約375㎡のメインホールと  
3つのカンファレンス



5~25階「オフィスフロア」



5~6階「オフィススカイロビー」



## ① オフィススカイロビー



多様な働き方を実現するテナント企業向け  
会員制施設・サービスの拡充

「働く場」としてだけでなく、「充実したビジネスライフ実現の場」として、より豊かに進化したオフィスを創造することを目指し、5階~6階の共用スペースにてテナント企業向け会員制施設・サービス「mot. 三井のオフィス for Tomorrow / Mitsui Office for Tomorrow」を提供します。



▶ 「ラウンジスペース」イメージ



▶ 「カンファレンスルームホワイエ」イメージ

## ② 商業フロア

### COREDO 室町テラス

「誠品生活日本橋」など日本初出店を含む31店舗が集結。  
「COREDO室町テラス」2019年9月グランドオープン

歴史と伝統を持つ日本橋で、「『価値ある時間』を、過ごす場所。」をコンセプトに、お客さまに新たな日本橋体験を提供します。「誠品生活日本橋」など日本初出店2店舗、関東初出店5店舗、商業施設初出店10店舗、新業態10店舗を含む、国内外一流の「食」やこだわりの「モノ」「コト」を提供する31店舗が出店します。



▶ 地下1階「商業施設」イメージ 駅直結のライブ感溢れる飲食フロア



▶ 1階「商業施設」イメージ 広場から賑わいにつながる憩いと集いのフロア



▶ 2階「誠品生活日本橋」イメージ



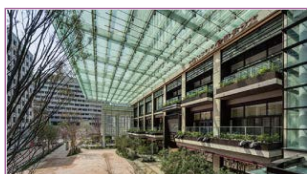
▶ 「くらしと読書のカルチャー・ワンダーランド」として創造的で多彩な文化情報を発信

### ③ エネルギープラント



#### 「日本橋スマートエネルギープロジェクト」で日本橋のエネルギーを街ごとリニューアルし、「都心型スマートシティ」を推進

当社と東京ガス(株)が連携し、本物件内にエネルギープラントを設置し、周辺ビル・商業施設に向けて平常時、非常時ともにエネルギー供給を行う、日本初となるエネルギーネットワークを構築しました。災害時の信頼性が高い中圧ガス導管を活用して発電することで、安定的なエネルギー供給を行い、面的なエネルギーレジリエンスを向上させ、安心・安全な街づくりに貢献します。また、発電時に発生する廃熱を有効に活用することでエネルギーの地産地消を行い、省エネ・省CO<sub>2</sub>を達成する、地球環境に優しい街の実現を目指します。



▶ 豊かな緑のランドスケープによる、潤いと賑わいの大規模「大屋根広場」(約1,500m<sup>2</sup>)

▶ 「ガスコジェネレーション」

◀ &People 多様な働き方 多様な人材の活用

&Global 「ニューヨーク マンハッタン ハドソンヤード  
ロンドン テレビジョンセンター」 ▶

[個人情報保護方針](#)

[特定個人情報基本方針](#)

[個人情報の取り扱いについて](#)

[Cookie \(クッキー\) およびアクセスログについて](#)

[サイトのご利用上の注意](#)



## マンハッタン 日系企業による最大級の開発事業 「55ハドソンヤード」2018年10月竣工

本物件は、マンハッタンにおける最大級の複合開発である「ハドソンヤード」を構成するオフィスビル群のうちの一棟で、マンハッタンでの日系企業によるオフィスビル開発事業の中では、延床面積において過去最大の事業規模（約118,000m<sup>2</sup>）となります。地下鉄7番線「34丁目-ハドソンヤード駅」徒歩0分の好立地、ビル正面エントランス側に広がる公園、ビル西側に広がるハドソン川の眺望や、景観を楽しむことができるテラスフロアやテラススペースの設置、LEED認証取得を前提とした環境性能、効率のよいレイアウトを可能とするフロアプレート、またマンハッタン SOHOエリアで19世紀に多用された歴史的建築様式であるキャストアイロン建築のデザインを取り入れた外観などの強みをもつ、最新鋭のオフィスビルです。総事業費は約1,500億円（1ドル＝110円）、当社の事業シェアは9割となっています。また、主な入居企業はマンハッタンの中心産業である金融系企業や大手法律事務所です。



ハドソンヤード

## ロンドンの街づくり型大規模再開発事業

### 「テレビジョンセンター再開発計画（第1期）」2018年11月竣工

本再開発計画のエリアは、ロンドン市ウエストエンドから西へ約6km。ロンドンを代表する再開発エリアのひとつです。当社グループは2012年7月に英国公共放送局のBBCから本土地・建物を取得し、開発を推進してきました。2015年6月にBBCから取得した近接の「ホワイトシティプレイス再開発計画」を合わせた敷地面積（約124,000m<sup>2</sup>）および計画総延床面積（約396,000m<sup>2</sup>）は、ロンドンにおける日系企業の都市開発としては最大規模になります。開発においては、BBCのスタジオ、オフィスなどとして利用されてきた建物が住宅、オフィス、ホテル、レストラン、シネマなどから構成されるミクストユースの複合施設へ生まれ変わりました。BBC放送局の特徴的で多くの方に記憶されている建物全体の形状や一部ディテールを残しつつ建物デザインに取り入れ、BBC放送局というイギリスの遺産に新たな魅力・価値を創出しています。



▶ 「テレビジョンセンター再開発計画」全体パース

◀ &Nihonbashi New 「日本橋室町三井タワー」

&Culture 「東京ミッドタウン日比谷」 ▶

[個人情報保護方針](#)

[特定個人情報基本方針](#)

[個人情報の取り扱いについて](#)

[Cookie（クッキー）およびアクセスログについて](#)

[サイトのご利用上の注意](#)





## 日本の近代化をリードした迎賓の地、 日比谷の息づかいを継承する新たな都市機能



国賓をもてなす「鹿鳴館」や東洋随一といわれた「帝国ホテル」など、日比谷は明治時代から社交とつろぎの場として発展し、日本の近代化に大きな役割を果たしてきました。2018年3月29日にオープンした「東京ミッドタウン日比谷」は、現在に息づく歴史と伝統を継承し、“未来志向の新たな体験や価値の創造”を目指しています。

商業施設やオフィスなどで構成された大規模複合施設として、人々が集う広場やイベント空間など多彩な機能を持つ「東京ミッドタウン日比谷」。三井不動産グループが進める“経年優化”の街づくりを実現するために世界トップクラスの制震効率を誇る新世代の制震装置「HiDAX-R」を導入し、国内最高水準の安全性や事業継続性を確保しています。さらに、災害時には約3,000人の帰宅困難者を受け入れ可能にするなど、地域の防災に貢献する機能を備えています。



進化した大人の社交場が、  
多様な人材が集まり、新たな産業を生む場に

国内外の名士が交流する場所として歴史を重ねてきた日比谷。そのポテンシャルを新たな産業の創出に活かすため、世界中の多様な文化・感性・才能を持った人材が集結・交流するための社交場へと進化させました。



▶ 日比谷ステップ広場

階段のある直径約30mの円形広場。さまざまなイベントやアクティビティを行うためのスペース。



▶ BASE Q

HALL、KITCHEN、STUDIO、LOUNGE、CAFEで構成されたビジネス連携拠点として活用するための施設。

昭和に開かれた映画、演劇の聖地に  
新たな芸術文化の発信拠点

日比谷は昭和以降、「日比谷公会堂」や「東京宝塚劇場」など劇場・映画館が建ち並びエンターテインメントの中心地として名を馳せるようになりました。その伝統を受け継ぎ、地域と連携しながら「芸術文化・エンターテインメントの街」日比谷の情報を発信していきます。



▶ TOHOシネマズ日比谷

13スクリーン約2,800席という都心最大級のシネマコンプレックス。



▶ アトリウム

劇場空間を模した3層吹き抜けのアトリウム。エンターテインメントの聖地にふさわしいエントランス。

## 緑やオープンスペースと街が連続する、心を豊かにする街



日比谷は、商業・ビジネス、文化の街というだけでなく、都心部の貴重な環境資源となっている日比谷公園に隣接し、豊かな緑と潤いを感じることができる街です。

「東京ミッドタウン日比谷」は、隣接する日比谷公園の緑とのつながりに配慮し、植栽には、在来種をベースに公園と同種の樹木を積極的に取り入れ、公園の緑との一体化を図っています。外構部だけでなく、「パークビューガーデン」(6階)や「スカイガーデン」(9階)などの屋上緑化や壁面緑化により約2,000㎡の緑地を創出。また、併せて整備した周辺道路の一部を歩行者専用道路とし、積極的な緑化とベンチなどを各所に配することで、緑豊かな潤いある空間を創出しています。

日比谷公園の緑とのつながり、在来種をベースとした植栽などを配置した新たな緑地の創出により、日比谷エリアの緑のネットワーク化や鳥類などの生息空間のネットワーク化にも寄与しています。



日比谷公園 緑豊かな歩行者専用道路  
パークビューガーデン(6階) 壁面・屋上緑化 スカイガーデン(9階)



▶ パークビューガーデン

眼下に広がる日比谷公園の雄大な緑との一体感が感じられる豊かな植栽と水景のあるテラス。



▶ 壁面・屋上緑化

「パークビューガーデン」(6階)から「スカイガーデン」(9階)へと続く壁面・屋上緑化。



▶ スカイガーデン

オフィスフロアの9階スカイロビーに併設の緑に囲まれた空中庭園。



▶ 緑豊かな歩行者専用道路

千代田区道136号を緑豊かな歩行者専用道路に。日比谷公園と同種の樹木を取り入れるなど、公園から続くような緑豊かな歩行空間に。



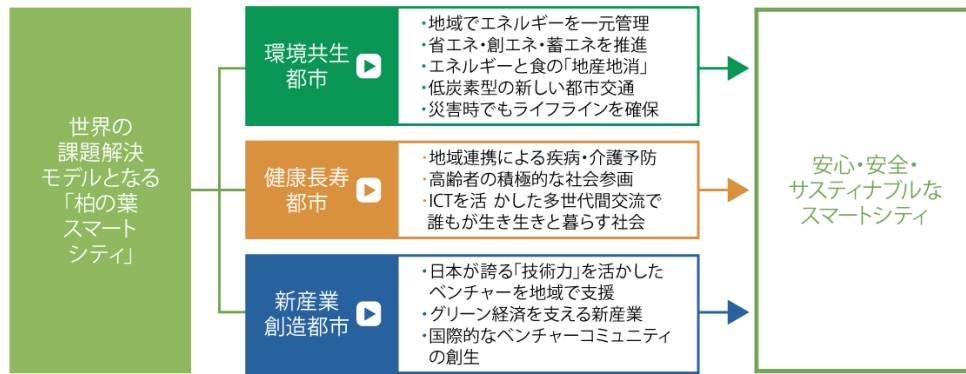
「公・民・学」連携で構築された  
持続可能な「世界の未来像」につながる街



三井不動産グループは、環境問題、超高齢化社会、経済停滞などの社会的課題を解決する先進的なモデル都市を「スマートシティ」と位置付け、公・民・学の連携による次世代都市の街づくりを進めてきました。

「柏の葉スマートシティ」は、つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅（千葉県柏市）周辺で2011年から本格的に始動したプロジェクトです。「環境共生都市」、「健康長寿都市」、「新産業創造都市」という3つの社会的課題を解決するためのモデルを提示して、大学や企業・市民など誰もが街づくりに参加できるフラットなプラットフォームを構築。ハード、ソフトの両面から持続可能な「世界の未来像」につながる自律型の街づくりをめざしています。





## 分野を横断するデータの利活用による データ駆動型のコンパクトシティへ

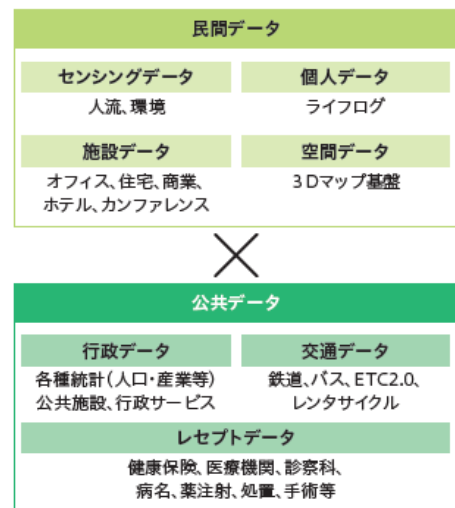


「柏の葉キャンパス」駅を中心とする半径2km圏の柏の葉エリアには、大学施設や病院、「ららぽーと柏の葉」などの施設が存在しています。柏市、三井不動産(株)、柏の葉アーバンデザインセンター（UDCK）※が幹事を務める「柏の葉スマートシティコンソーシアム」では、街のさらなる発展に向けて、人・モノ・情報が集まりやすい駅中心の圏域の特性を活かし、民間データ・公共データが連携したデータプラットフォームを構築。AI/IoTなどの新技術を導入し、データ駆動型の「駅を中心とするスマート・コンパクトシティ」の形成を目指しています。本コンソーシアムは、2019年、国土交通省が提唱する「Society5.0」の実現に向けた「スマートシティモデル事業」に先行プロジェクトモデルとして選定されました。

※UDCKは、東京大学、千葉大学、柏市、柏商工会議所、田中地域ふるさと協議会、首都圏新都市鉄道、当社による「公・民・学」の7つの構成団体が共同で運営する街づくり拠点です。千葉県柏市柏の葉地区を拠点にして、都市計画の研究、社会実験、市民活動のサポート、情報発信等を行っています。

「柏の葉スマートシティコンソーシアム」では、柏の葉エリアの人・環境・施設等に係る民間セクターにある情報を収集する民間型プラットフォームと、行政サービスを通じて集まる情報を収集する公共型プラットフォームを連携させた「公民プラットフォーム」を構築しています。これにより、分散されたサービス事業者間の個人データ流通を促進しつつ、個人のデータを個人に帰属させる分散管理型データベースを実現しています。公と民、2領域のデータを横断したデータ分析や利活用に加えて、AI/IoTなどの新技術を導入することで、新たなアプリケーションやサービスの創出に取り組んでいます。

公民プラットフォーム(分散管理型データベース)



### 「スマート・コンパクトシティ」の考え方

課題：分散立地する拠点施設の活用と環境・健康交流を育み、自立した都市運営を行うこと

## 駅を中心とする Smart Compact City

駅周辺エリアに集まるデータの収集と連携		「公・民・学連携 × データ駆動」による地域運営	
<b>モビリティ</b>	<b>エネルギー</b>	<b>パブリックスペース</b>	<b>ウェルネス</b>
駅を中心とする地域内移動の利便性工場	駅前複合エリアにおけるCO <sub>2</sub> 排出量削減	駅前における活気ある都市空間運営	駅を拠点とする暮らしに根差した健康支援
自動運転循環バス網の構築	センシングによる創エネ効率化	人の動きを捉えたデータ駆動型のアーバンデザイン・マネジメント	データ駆動による健康なライフスタイルの誘導・支援
MaaSを見据えたストレスフリーな域内交通サービスの提供	エリアエネルギー管理システムの進化	センシングによる予防保全型維持管理	健康・医療に係る医療機関サービスのスマート化
	データに基づく確かな省エネ・省CO <sub>2</sub> 誘導		

## モビリティ

### 自動運転バスの導入

車両用自動運転システムの研究開発・事業化を進める東大発ベンチャー「先進モビリティ社」に出資。2019年度は、柏の葉キャンパス駅から東京大学柏の葉キャンパス内までの2.6kmの長距離区間で、実証を兼ねた営業運行を実施しました。今後も、さらなる車両開発や継続的な実証を行っていきます。

### MaaSの導入

世界初の本格的なMaaSのプラットフォームを展開する「MaaS Global社」と協業契約締結、出資を実施。同社および柏の葉エリアの交通事業者と連携した実証実験を経て、街に住む人・働く人の生活を快適にする生活者・街づくり視点での交通体験に限らないMaaSの実用化を目指しています。

## パブリックスペース

### AIカメラ・センサー設置とモニタリング、データ活用

駅周辺を中心とした施設・公園等のパブリックスペースへ約30台のAIカメラを設置し、人流解析による街の混雑状況可視化、子供・高齢者の見守りなどに取り組んでいます。

### センシングとAI解析による予防保全型維持管理

センシングにより路面下空洞解析データや道路上の凹凸データ、下水道管やマンホールのデータを可視化するとともに一元管理し、危険度診断や、原因を推定して事前補修を行うなど、予防保全型維持管理を行っています。

## エネルギー

### 太陽光発電パネルの劣化状況自動検知システムの導入

太陽光発電設備のパネルに1個ずつセンサーを取り付けることで、発電状況管理や、汚れ・劣化状況の自動検知が可能な保守管理IoTプラットフォームを導入します。これにより、設備検査コストやパネルの定期交換コストの削減を図り、発電効率の最大化を目指します。

### 域内施設のエネルギー関連プラットフォームの構築

従来のAEMSシステムを進化させ、電力データに加え気象データや人流データ等とも連携することで、街の電力需要予測の精度を向上させ、電力融通の最適化を行います。

## ウェルネス

### 来院者の人流データを活用した患者の待ち時間軽減

受診票ファイルに付けた個別識別タグによって、患者の院内における位置情報を自動的に記録・蓄積し、滞留箇所の場所と時間帯を抽出することで、待ち時間によるストレスの緩和や、診察件数の増加などを目指しています。

### 多様なデータを活用した健康サービス、アドバイスの提供

住民参加型の健康づくり拠点「あ・し・た」の会員ネットワークを活用して、ウェアラブルデバイスやシート型圧力センサーを通じて健康データや介護・医療のレセプトデータを収集し、個人に最適な合わせた健康サービス、アドバイスを提供します。



子どもは未来をつくる力。

共働きが進む社会で、安心して子育てできる街

11 住み続けられるまちづくりを



2018年2月から入居を開始した「パークシティ柏の葉キャンパス ザ・ゲートタワー ウエスト」は、“子育て世代応援型”の大規模賃貸マンションです。仕事と家庭を両立したい子育て世帯が直面する待機児童問題や共働き世帯の子育て環境整備といった社会的な課題に対する解決策の1つとなるマンションをめざしました。建物内・敷地内には保育園や学童保育施設のほか、小児科クリニックや病児・病後児童保育施設等が入居し、共働きでも安心して子どもを育てられる環境を整備しています。

## 共働き世帯をサポートする「チコル☆保育園」と「チコル☆アフタースクール」

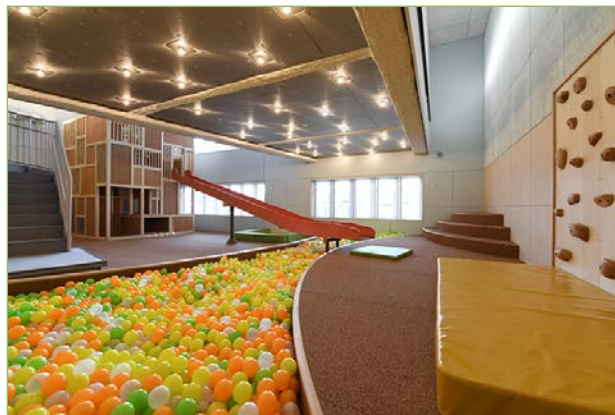
「チコル☆保育園」は、通常の営業時間に加えて、一時保育や22時までの夜間保育に対応する認可外保育園です。「チコル☆アフタースクール」は、小学生を対象とした学童保育施設で、国際社会で活躍できる人材育成をめざします。



▶ 「チコル☆保育園」

## 子どもを見守りながら仕事ができる「チコル☆パーク」と「チコル☆ワーク」

子どもを見守りながら仕事ができる屋内プレイランドです。「チコル☆パーク」には子どもが楽しめるさまざまな遊具が設置され、保護者が安心して仕事ができるスペース「チコル☆ワーク」が設けられています。



▶ 「チコル☆パーク」

## 年中無休、夜間・休日も安心の小児科クリニック

365日年中無休で夜間・休日診療にも対応する小児科医院「キャブスクリニック柏の葉」。隣には病児・病後児保育施設「オハナ☆キッズケア」が併設されています。



▶ 「キャブスクリニック柏の葉」

「キャブスクリニック柏の葉」は、米NPO法人セサミワークショップの小児科・小児歯科向け教育プログラム「セサミストリートクリニックメンバープログラム」に加盟しています。



## 「スポーツの力」を活用した街づくり

スポーツには「する」「観る」「支える」などの活動を通じて、暮らす人々や働く人々、憩う人々の心身を健康にするだけでなく、新しいつながりを生み出し、コミュニティを活性化する力があります。「都市に豊かさや潤いを」をグループステートメントに掲げ、経年優化的な街づくりをめざす当社は、スポーツを魅力的な街をつくる上で重要な要素と捉え、「スポーツの力」を活用した街づくりを推進していきます。

**BE THE CHANGE**

さあ、街から世界を変えよう。

「BE THE CHANGE さあ、街から世界を変えよう。」というスローガンを掲げ、「発信する」「つなぐ」「受け入れる」というテーマのもと、自らが変化となり、街づくりを起点に、人や地域や社会にいい変化をつくりだし、変えていくことをめざしていきます。

### 三井不動産スポーツアカデミー for TOKYO 2020

講師に一流のアスリートを招いて、オリンピックとパラリンピックの競技紹介や、体験会を実施するスポーツ教室です。三井不動産が街づくりを進めるエリアの小中学校や「ららぽーと」、「三井アウトレットパーク」など全国の商業施設で開催しています。一流アスリートと直接触れ合う体験を通して、地域に住む子どもたちをはじめ、多くの人たちをつなぎ、街のコミュニティを活性化することで、それをレガシーとして未来に継承していくことをめざしています。



▶ クライミングアカデミー

### 日本橋シティドレッシング for TOKYO 2020

東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会開催の1000日前となる2017年10月28日から11月29日まで、大会のエンブレムやアスリートの肖像で街を装飾するシティドレッシングを実施しました。「WE MAKE2020」をテーマにアスリートだけでなく、参加型の企画により観る人、支える人なども含めた「みんなで作る東京2020大会」を体感するイベントとして日本橋から東京2020大会を応援しました。



▶ 三井本館のドレッシング

▶ ドレッシングイメージ



## 東京2020ゴールド街づくりパートナー

三井不動産は、不動産開発における東京2020オリンピック・パラリンピックのゴールド街づくりパートナーです。

### 「ゴミの落ちていないキレイな街」の文化を レガシーとして後世に遺す競技会場の美化活動

11 住み続けられるまちづくりを	12 つくる責任つかう責任	17 パートナリシップで目標を達成しよう

2017年8月18日・19日の両日、秩父宮ラグビー場で開催された「ジャパンラグビートップリーグ開幕戦」の4試合にて、環境保全活動の一環として、競技会場の美化活動「KEEP THE STADIUM CLEAN」を実施しました。これは、「ゴミの落ちていないキレイな街」の文化を競技会場で育み、街へと波及させながら、後世にレガシーとして遺すことをめざすプログラムです。選手や学生の方々にボランティアとして参加いただき、約19,000人の観客の皆さまに、観戦後のゴミ拾いを呼びかけながら2日間でゴミ袋13,500枚を配布しました。多くの観客の皆さまがゴミ袋を受け取り、活用してくださったことから、他の競技でも同様の美化活動を展開していく予定です。

ソフトレガシー

	日本の良さを東京を舞台に魅せる		スポーツ・健康
	地方の魅力を発信		障がい者スポーツサポート
	東北発次世代育成サポート		誰もが暮らしやすい社会づくり

## 競技会場での美化ボランティア活動の事例

<p>① 会場集合</p> <p>当日の活動についてオリエンテーション。</p>	<p>② 会場美化の呼びかけ開始</p> <p>来場者にゴミ袋を配布し美化の協力を呼びかけ。出場選手にもお手伝いしていただくことも。</p>	<p>⑤ 試合後</p> <p>配布したゴミ袋を活用して積極的にゴミ拾いに協力くださり、観客席は非常にきれいになりました。</p>
<p>③ ゴミ袋配布終了</p> <p>予定配布枚数を渡し切って一旦活動が終了。集合写真を撮影。</p>	<p>④ ビジョンで活動を告知</p> <p>ハーフタイムなどに会場内のビジョンを使い美化活動の協力を呼びかけ。</p>	

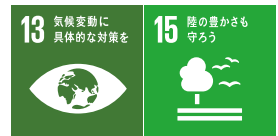


**& Forest**

人と地球がともに豊かになる森の恵みを、未来へ

森を育て、守ることで、森の持続可能性を高め、国土保全、環境保全、国内林業の支援に貢献

北海道で“終わらない森”をつくる



三井不動産グループが北海道の31市町村で保有する森は、約5,000ha（東京ドーム約1,063個分※）に及びます。その6割強はトドマツなどの人工林で、計画的な植林と適切な管理・育成を行っています。また、その森の間伐材や主伐材を建築資材や什器などを使用することで、森の更新を図り、“終わらない森”をつくっています。

なお、残りの4割弱はミズナラなどの天然林で、こちらは最低限の管理にとどめ、自然のままに保全しています。

※東京ドーム約4.7haで計算。



## 終わらない森を軸とした持続可能な地域社会をつくる

三井不動産および保有林の育成・管理を行っている港工ステート(株)は、北海道下川町と、2017年7月に「終わらない森づくり」を基軸とした持続可能な地域社会創造に係る包括連携に関する協定を締結しました。

- ◆ 森林の持続可能な管理
- ◆ 適正な森林資源を活用した持続可能な消費と生産
- ◆ 森林の多面的機能による気候変動対策・エネルギー確保などを図ります。



▶ 北海道下川町との協定調印式

## 東京都の水源地の森を守る



### 東京水道～企業の森

東京都水道局では、将来にわたって多摩川上流の水源地を守るため「みんなで作る水源地の森実施計画」を策定しています。また、都民や企業など、さまざまな方とともに森づくりを行うことで、水源地保全の重要性についての理解促進を図っています。

三井不動産は、この事業の主旨に賛同し、2017年6月に「東京水道～企業の森（ネーミングライツ）」の協定を締結し、東京都水道局と協働して、グループ社員による森林保全作業体験などを通じ、水源地の森の保全活動を行っています。



### 水源地の森の保全作業体験

2017年より「三井不動産 & EARTH FOREST TOKYO」（山梨県甲州市）において、三井不動産社員による森林保全作業体験を実施しています。2019年は、現地の森林保全活動として「下刈り」を行った他、奥多摩の地域の文化・自然に触れながら、水道水源地林保全の重要性を学ぶ研修を実施しました。





## 地域コミュニティと一体となり、江戸文化と日本橋界隈の魅力を発信する多彩なイベント



三井不動産は、「名橋『日本橋』保存会」や地元団体、企業などを中心に設立された「ECO EDO 日本橋実行委員会」に参加し、日本橋地区の活性化を目的として開催されるイベントを支援しています。江戸時代の人々が大切にしていた共生の精神を今に伝えるとともに、日本橋ならではの新たなスタイルを創造し、その魅力を発信する多彩な催しは毎年継続して行われ、地域への集客や人々の交流、経済効果の波及に貢献しています。

2016年3月から4月にかけて行われた「日本橋桜フェスティバル」は、都心の広域エリアでシティブランディングのイベントを実施したことが評価され、JACEイベントアワード「最優秀経済大臣賞(日本イベント大賞)」を受賞しました。さらに、同年9月から10月にかけて行われた「日本橋熙代祭」で放映された「未来熙代勝覧」がJIAゴールデンキューブ賞視聴覚部門で優秀賞を受賞しました。江戸時代の絵巻物をモチーフに、未来の日本橋にあったらいいものを小学生が描いた映像作品です。



### ▶ 「日本橋桜フェスティバル2017」

多数の桜の名所で知られる日本橋で、デジタル技術によるアートな花見体験や、美食の食べ歩き、宝探し施策などを楽しむ周遊型桜体験イベントです。



### ▶ 「ECO EDO 日本橋 2017 ~五感で楽しむ、江戸の涼~」

金魚すくいや提灯、浴衣など江戸時代に日本橋で育まれた“涼”をとる生活の知恵や工夫を楽しむイベント。2017年で10回目を迎えました。



### ▶ 「日本橋熙代祭」

老舗や地元企業が一体となり、日本橋の伝統文化や通りの魅力を楽しむ秋祭り。2回目となる2017年は10月20日から11月7日まで開催されました。

## ライフサイエンス拠点強化による新産業創造促進へ



三井不動産とアカデミア有志が中心となり2016年に設立した一般社団法人ライフサイエンス・イノベーション・ネットワーク・ジャパン (LINK-J) は、江戸時代から続く、創業の街「日本橋」を拠点とし、医療・個別化医療・創薬・医療機器・ヘルスケアITをはじめ、予防・未病・健康長寿など広義のライフサイエンス領域での「オープンイノベーションの促進」と「エコシステム



「日本橋ライフサイエンスビルディング」



「日本橋ライフサイエンスハブ」

の構築」を目的に、「交流・連携」および「育成・支援」事業を行っています。

また、ライフサイエンス領域における、オープンイノベーションによる新産業創出に向けて、国内外の様々な大学・団体等とMOU（提携に関する覚書）を締結し、ライフサイエンス領域の事業化・産業化を推進しています。



LINK-J理事兼事務局長 曹山明彦 MedCity CEO サラ・ヘイウッド氏

## 「日本一安全な街、日本橋」の実現をめざし、地域の皆さま参加の大規模な体感型防災訓練を実施

11 住み続けられるまちづくりを



一般社団法人日本橋室町エリアマネジメントと三井不動産は、2017年3月7日に体験型防災訓練を実施しました。日本橋は、事業者・就業者・在住者・来街者など、あらゆる立場の方が混在しているエリアのため、施設や事業者ごとの訓練だけでは有事の際に十分な対応が難しいと想定されます。そのため今回の防災訓練は、地元の小学生をはじめ「COREDO室町」や「日本橋三井タワー」の就業者、地域住民の皆さま約1,200人が参加し、日本橋の街をあげて開催されました。防災意識の醸成をはかるため、初の試みとなる大規模地震のVR体験や体感型防災アトラクションを導入。「日本一安全な街、日本橋」の実現に向けて地域防災力の向上に大きく貢献しました。



▶ 大規模地震発生時のデータを元にしたシミュレーター「地震ザブトン」

実際の大規模地震発生時のデータを元にした激しい揺れをリアルに体験して、備えの重要性を学ぶ小型のシミュレーターです。



▶ 救助・救護・応急手当・搬送訓練

ボールや木材等を使った救急方法や、ブルーシートで負傷者を搬送する方法など、実践的な知識や技能を身につける訓練を実施しました。



▶ 老舗店舗「にんべん」による炊き出し

「COREDO室町」に出店している1699年に創業したかつお節の老舗「にんべん」による炊き出しが行われ、約200食のおおさじがふるまわれました。

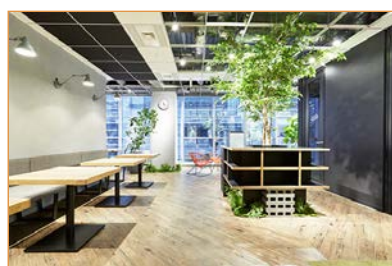


▶ 日本橋室町エリア防災マップの作成

街を歩いて避難所や消火栓の位置などを確認し、災害時にとるべき行動や避難する際のポイントを地図に書きこみ、防災マップを作成しました。



## 働き方の未来を開く「WORKSTYLINGプロジェクト」が 2017年度グッドデザイン賞を受賞



三井不動産が新しい働き方の実現に貢献するため立ち上げた「WORKSTYLINGプロジェクト／多拠点型シェアオフィスによる働き方変革」が、2017年度のグッドデザイン賞を受賞しました。高齢社会や労働人口減少が進む中で、企業には生産性の向上や多様な人材の活用が求められています。また、長時間労働の是正も課題であるため、これまで以上に効率的かつクリエイティブな仕事を実行していく時代に入ったといえます。そうした社会的変化に応じて、ワークスペースのさまざまな課題に新しいソリューションを提供する「ワークスタイリング」は、大企業の社員にも多様な働き方を実現するサービスとして高く評価され、今回の受賞につながりました。



### 働き方を自由に選択できる空間

「ワークスタイリング」は、さまざまな企業の社員が場所や時間に縛られずに利用できるTV会議システムをはじめとする最新機器と高度なセキュリティを備えた法人向け多拠点型シェアオフィスです。また、利用企業の声を受け、2018年度からは客数や期間をフレキシブルに選択できる「ワークスタイリング FLEX」のサービスを開始しており、働く場をさらに進化させています。

2020年1月現在、全国の主要都市に50の拠点を展開し、会員企業500社、登録会員数10万人を超えています。長距離通勤からの解放や子育て・介護と仕事の両立など、社員が「新しい働き方」を自由に選択できる空間を提供しています。



▶ 「ワークスタイリング FLEX」

2017年、2018年と継続して「ワークスタイリング」は、テレワークの普及を後押しする「テレワークデイズ」の趣旨に賛同し、「ワークスタイリング」のご利用者様向けに一部施設の開放を実施しました。テレワークの普及と、東京2020オリンピック・パラリンピックを働き方の面でサポートするために行ったもので、今後もサービスの拡充を図っていきます。

## テナント企業向け会員制施設・サービス

「mot. 三井のオフィス for Tomorrow / Mitsui Office for tomorrow」



働き方改革が推進されている中、オフィスで働く人が感じる“もっと”こういうものがあつたらいいなという想いや、生産性の向上によって生まれた時間で“もっと”こうしたいという想いに応えたい。三井不動産は、そんな想いから、「あなたの“もっと”を叶える場所」をコンセプトとして、快適なビジネスライフを過ごしていただくためのテナント企業向け会員施設・サービス「mot. 三井のオフィス for Tomorrow / Mitsui Office for Tomorrow」の提供を開始しました。日本橋高島屋三井ビルディング、日本橋室町三井タワーをはじめ、今後当社が開発していく大規模オフィスビルに本サービスを導入する予定です。三井不動産は、本サービスを通じて、よりクリエイティブで、より快適なビジネスライフを過ごすことのできる環境を創出することで、「人」が主役の街づくりを目指しています。



*mot.* Park

無料ラウンジ



*mot.* Personal

個室エリア



*mot.* Conference

貸会議室



*mot.* Fitness

会員制フィットネス



*mot.* Member's Lounge

会員制ラウンジ

お客さま志向につながる従業員の「笑顔の現場」。  
まず、自分たちが楽しく働くこと

8 働きがいも  
経済成長も

17 パートナリシップで  
目標を達成しよう



三井不動産グループは、ホテルや商業施設で接客・サービスにあたる社員および大切なパートナーである従業員の皆さまに、笑顔で楽しく働いてもらうことが、お客さまへのサービス向上につながると思っています。制度や施設を含む、より良い職場環境の整備に努めているのは、ES（従業員満足）を向上させることが、CS（お客さま満足）の向上に通じているからです。

### お客さまの満足につながるES向上の推進

全ホテルを対象とした全力対応コンテストの実施や「MGH AWARD」をはじめとする各種奨励制度など、お客さまに満足していただくためのES向上を図り、大きな成果を上げています。



▶ 全力対応コンテスト（三井不動産ホテルマネジメント）



ザ セレスティンホテルズ・三井ガーデンホテルズで働く人々の行動指針をまとめた「CREDO」（三井不動産ホテルマネジメント）

### ここで働きたいという気持ちにさせる職場環境づくり



▶ 「アーバンドックららぽーと豊洲」  
休憩室

「アーバンドックららぽーと豊洲」ほかの商業施設において、従業員が快適に過ごせるように、カフェのような癒しの空間をコンセプトにした従業員休憩室のリニューアルを進めています。今後も、従業員のモチベーションを高める職場環境づくりに注力していきます。



▶ 「ららぽーと新三郷」休憩室



▶ 「ららぽーと新三郷」  
女性従業員用パウダールーム