

住友不動産グループは、430年の歴史を刻む住友の事業精神をもとに、『より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく』を基本使命としております。これまで「土地を創る力」を源泉に、各事業を通じて様々な社会課題の解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指して業容を拡大してまいりました。

ESG経営において取り組むべき重要課題(マテリアリティ)は、「災害に強い」、「環境にやさしい」、「地域とともに」、「人にやさしい」の4つで、当社グループは、事業を通じてこれらの重要課題に取り組み、人々の暮らしに『新たな価値』を提供し続けて、都市とともに持続的な成長、発展を目指してまいります。

当社事業における価値創造モデルの具体事例

- [1]再開発
- [2]住宅再生
- [3]ビル再生



## 重要課題(マテリアリティ)と主な取り組み

<h3 style="text-align: center;">災害に強い</h3> <p style="text-align: center;">災害に強い街・建物を開発し、 安心安全な暮らしの 拠点を創造</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・木造密集地の解消</li> <li>・狭隘道路の拡幅、歩車分離</li> <li>・免震、制振構造採用</li> <li>・非常用発電機の導入</li> <li>・防災拠点の整備 (帰宅困難者受け入れなど)</li> </ul>	<h3 style="text-align: center;">環境にやさしい</h3> <p style="text-align: center;">快適かつ環境負荷の低減を 踏まえた街・建物を創造</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高効率な省エネ設備、節水機器の採用</li> <li>・生物多様性の確保に資する都市の緑化、緑保全</li> <li>・廃棄物排出の削減</li> <li>・サプライヤーへの協力要請</li> </ul>	<h3 style="text-align: center;">地域とともに</h3> <p style="text-align: center;">地域とともに継続発展を 目指した街・建物を創造し、 運営する</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域と共創する街づくり</li> <li>・新たな人口誘致(活性化)</li> <li>・タウンマネジメントによる賑わい創出</li> <li>・共助含めコミュニティ形成支援</li> </ul>	<h3 style="text-align: center;">人にやさしい</h3> <p style="text-align: center;">誰でも快適に利用できる街・ 建物を創造、企業価値向上に 資する人材育成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ユニバーサルデザインの街づくり</li> <li>・人権保護</li> <li>・住宅のバリアフリー化</li> <li>・自由闊達な職場づくり推進</li> <li>・多様性のある人材育成</li> </ul>
---	---	--	---

## 住友不動産の企業価値



## 都市とともに持続的成長を実現

新たな価値創造  
企業価値の最大化を目指す

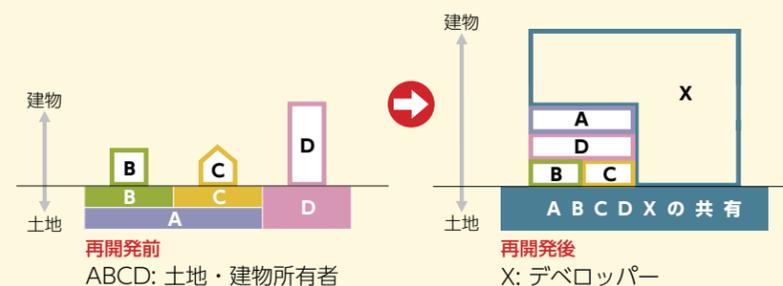


当社は、ほかの大手デベロッパーとは異なり、財閥解体後の1949年に保有ビルわずか3棟でスタートし、東京都心のオフィスビル開発を本格化させたのは1970年代以降でした。このため、保有資産の建て替えや、競争入札などでビル用地を取得するのではなく、地道な努力で複数の小さな土地を大きく取り纏め、土地の価値を最大化する「再開発」の手法を中心に優良資産の開発を積み重ねて事業基盤を拡大、企業価値を高めてきました。とりわけ、たくさんの地権者との合意形成や行政との協議を行いながら進める「法定再開発事業」では、木造建物密集地の解消や狭隘道路の拡幅などによる防災機能の向上をはじめとした街の基盤整備を行うとともに、地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



#### 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





当社のリフォーム事業「新築そっくりさん」は、1995年の阪神・淡路大震災をきっかけに、戸建て住宅を「建て替えより安く、地震に強い住宅に再生できないか」という想いから誕生しました。安心安全な住まいづくりを根本とし、確かな耐震補強、安心の完全定価制などの特徴を備え、大規模リフォームで業界No.1の実績を誇ります。1996年の販売開始から25周年を迎え、累計の受注棟数は15万棟を突破(2021年6月末現在)、今では「新築そっくりさん」ブランドは、まるごとリフォームの代名詞として全国に広がっています。建物の主要な構造部を残し、建て替えずに耐震補強など住宅性能の向上を図ることで、既存の住宅を長寿命化するとともに、産業廃棄物やCO<sub>2</sub>の発生、資源の無駄を極力抑え環境にも配慮するなど、日本の住宅が抱える様々な社会課題の解決に貢献しています。



### 安心・安全な住まいへの想い

1995年に発生した「阪神・淡路大震災」では、多くの住宅が倒壊したくさんの尊い命が犠牲となりました。その後の調査により、築年数の古い住宅の多くが、構造的に問題を抱えているにも関わらず、費用など様々な理由で建て替えができずにいることが判明しました。

「何とか大切な命を守るために、地震に強くしかもできるだけ安価に建て替えせずに住宅を再生することができないか。」という想いから誕生した「新築そっくりさん」のリフォームでは、既存をできるだけ活かしつつ地震に強い安心な住まいに生まれ変わる「まるごとリフォーム」から「部分リフォーム」まで、要望・予算に合わせ、建て替えの約50%~70%の費用で住宅を再生します。



阪神・淡路大震災で倒壊した家屋 (宮澤健二教授撮影)

### 住宅ストックにおける主な課題

- 欧米に比べ短いライフサイクル
- 耐震性・断熱性の不足
- 生活と間取りの不一致
- 建て替え時の廃棄物発生による環境負荷

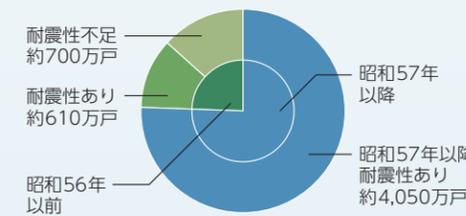
「新築そっくりさん」の住宅再生により

- 機能改善による長寿命化**  
耐震・制震補強で地震に強い建物  
ライフスタイルの変化に合わせた間取りへの再生
- 環境負荷の低減**  
主要構造部を残し廃棄物の発生を抑制→CO<sub>2</sub>削減  
省エネ性能向上
- 古民家再生による街並み調和**  
外観の地域と調和した風情を残しつつ  
内部は現代生活様式を採用した古民家再生

### 日本の住宅における社会課題

日本の住宅における耐震化率は年々上がってきているものの、いまだに耐震性の低い住宅が数多く存在しています。また、世界と比較すると日本の住宅寿命は短く、建て替えのサイクルが早いのが現状の課題となっています。建設業の産業廃棄物排出量の中でも住宅の解体に占める割合は高く、住宅を長寿命化し、長期にわたって使えるストック型社会へ転換することが求められています。

#### 1 住宅の耐震化の進捗状況



#### 2 住宅の平均年齢の国際比較



#### 3 建設廃棄物の工事区分別排出量(単位:万トン)



出典 ① 国土交通省「住宅の耐震化の進捗状況」(住宅・建築物の耐震化について/住宅の耐震化の進捗状況)  
② 国土交通省 平成30年度「減失住宅の平均築後年数の比較」(平成30年度 住宅経済関連データ/<9>居住水準等の国際比較 3.住宅投資等の国際比較 (2)住宅の活用期間と既存住宅の流通)  
③ 国土交通省「社会資本整備審議会住宅地分科会(第36回)」資料7 (社会資本整備審議会住宅地分科会(第36回)/【資料7】我が国の住生活をめぐる状況)

### 社会課題に対する「新築そっくりさん」の取組み

#### 耐震補強による住宅の長寿命化

「新築そっくりさん」では、建て替えずに地震に強い住宅へ機能改善を行うため、耐震診断に基づき国の定める安全な基準を満たす確かな耐震補強工事を中心とした提案を行っています。

また、2016年に発生した熊本地震では大地震が繰り返し発生し、現行法規に基づいた建物でも倒壊・崩壊に至ったため、こうした繰り返す地震に対するオリジナル工法を新たに開発しました。この新工法を加え、あらゆる年代の建物に最適な耐震・制震の補強プランを提供しています。

こうした補強工事によって安全面での機能改善を図り、引き続き長く安心して生活いただける住宅づくりを推進しています。

#### 環境負荷の低減に貢献

「新築そっくりさん」は、主要な構造部を残し、耐震補強を行う施工により、既存の住宅を長寿命化し、新築と比べて解体による産業廃棄物やCO<sub>2</sub>の発生、資源の無駄を極力抑えることを可能とし、環境への負荷低減に貢献しています。

#### ライフスタイルの変化に合わせた間取りへの再生

耐震補強に加え、断熱や防水性能、バリアフリー化など、住まう人にやさしいリフォームを行っています。また、家族構成の変化や高齢化に備え、間取りの変更や増築・減築、2階建てから平屋への変更、二世帯住宅への変更など、建て替えることなくライフスタイルに合わせた住まいを提供しています。



主要構造部を残した状態



#### 急増する空き家への解決策

日本では戸建て空き家の数の多さが社会問題となっています。これらの空き家をリフォームし、社会福祉施設やシェアハウス、ゲストハウスなどとして利用し、既存ストックの有効利用を促すことで、安全で持続可能な街づくりに貢献します。



施工後



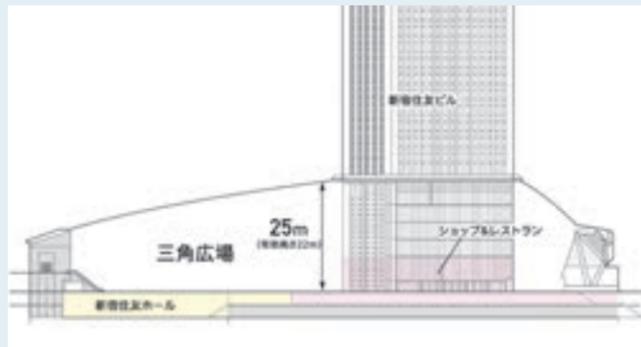
施工前



当社は、1974年竣工の超高層オフィスビル「新宿住友ビル」の大規模リニューアル工事を実施し、2020年7月に巨大イベント空間「三角広場」を完成させました。「三角広場」とは、同ビルの公開空地部分にガラスの大屋根をかけることによって誕生した、広さ約3,250㎡の全天候型アトリウム空間です。多様な機能が高度に集積した「新宿」に新たな賑わいをもたらす拠点となるだけでなく、大規模災害発生時の緊急避難場所となる「防災」の機能を果たし、さらには建て替えによらない、都心超高層オフィスビルの「持続可能性」を体現するモデルケースとして注目されており。



リニューアル前



#### 沿革

1974 新宿住友ビル竣工

2016 国家戦略特区認定特定街区の都市計画変更

2017 大規模改修着工/民間都市再生事業計画認定

2020 大規模改修竣工/三角広場完成

延床面積：180,195㎡ アトリウム：約6,500㎡(「三角広場」：約3,250㎡)

## 都心ビジネスエリア「西新宿」の主な課題

多様な機能が高度に集積した街でありながら、敷地の広大な区画割り、道路の2層構造により街の連続性、回遊性が阻害され賑わいが霧散

国内最大級  
アトリウム空間  
「三角広場」

新築ビル並みの  
設備に更新



#### 有事の地域防災拠点

帰宅困難者の一時滞留施設として、約2,800名を受け入れる地域の防災拠点



#### 建て替えない超高層ビルの持続可能性モデル

- BCP性能増強(制振補強、非常用発電設備)
- 環境負荷の低減(新築同等基準の省エネ設備導入)
- 高低差を解消(バリアフリー動線の構築)

### ■ 「新宿」の新たな賑わいの拠点

新宿住友ビルが建つ西新宿エリアは、1958年に新宿が副都心として指定されて以降、約20万人が働くビジネス中心地であるだけでなく、大型ホテル、商業、大学、病院、住宅など多様な機能が集積しています。一方、大規模な浄水場跡地での開発のため、街区全体の約8割を占める公開空地などのオープンスペースや道路の2層構造により街の連続性や回遊性が阻害され、賑わいが霧散していることが大きな課題となっていました。「三角広場」プロジェクトは、国内最大級・最大約2,000名収容の全天候型イベント空間での多様なイベントの開催や、併設する国際会議場機能を備えた「新宿住友ホール」の活用により、個別のビルに留まらない、街全体の機能強化を果たし、新たな賑わいをもたらす官民連携の一大プロジェクトとして、大きな期待を寄せられています。



「三角広場」でのイベントの様子

### ■ 地域の防災拠点

同プロジェクト進行中の2011年に東日本大震災が発災し、日本全体に未曾有の被害をもたらしました。都市防災の重要性が再認識される中、「三角広場」では、その大規模屋内空間を活かし、有事の際には帰宅困難者の一時滞留施設として約2,800名を受け入れる体制を構築しました。また、併せて実施したビルの改修工事では、耐震性強化、オイルタンク・発電機設備の増強など、さらなる安心のためのBCP対応を進めました。



国内最大級の全天候型イベント空間「三角広場」



### ■ オフィスビルの「持続可能性」を体現するモデルケース

「新宿住友ビル」は、超高層ビル黎明期の1974年の竣工以来、約半世紀にわたり、その形状から「三角ビル」と呼ばれ、愛されてきました。建て替えではなく修繕工事によって、外観はそのままに、内部は最新鋭の設備やデザインにより新築ビルと間違えるほどに洗練された空間を実現しました。建て替えないことで、建材等の産業廃棄物の排出を大幅に減らすとともに、新築同等水準の省エネ性能の設備導入により環境負荷を低減しています。また、周辺の高低差を解決する歩行者ネットワークの整備により、地域のバリアフリー化にも貢献しています。

### ■ CTBUH Awardsリノベーション部門 日本初の優秀賞 受賞

本リノベーションプロジェクトは、その革新性や卓越性のほか、他のプロジェクトへの応用可能性や、環境性能、人々の生活の改善、地域課題の解決、地域経済への波及において高い品質を誇っている点を評価され、高層ビル・都市居住協議会(CTBUH)\*によるCTBUH Awards 2021/Renovation Award(リノベーション部門)において、日本初の優秀賞を受賞いたしました。

\* 高層ビル・都市居住協議会(CTBUH: Council on Tall Buildings and Urban Habitat)は1969年に設立された、高層建築とサステナブルな都市居住に関する情報を世界に普及させ、良好な都市環境創造のために専門家の国際交流による知見の発展を目的としています。