

## 特集

## 「世界一美しい都心」をつくる

丸の内を世界で最もインタラクションが活発な街に。ここから生まれる新たな価値が、日本の持続的発展に寄与していく。そのような丸の内開発にかける想いとめざす将来像を、丸の内再構築プロジェクトの担当役員である合場直人が語りました。

## 社会に貢献する街をつくる

中長期経営計画「BREAKTHROUGH 2020」に掲げる5つのバリューの中でも、当社グループにとっての原点となっているのが、「Innovative」。その行動指針は「都市再生の革新的な担い手としてチャレンジを続けます」。丸の内再開発は、まさにその象徴といえるでしょう。

三菱地所の歴史は、明治時代半ばの1890年、政府から丸の内一帯の土地の払い下げを受けたことにはじまります。当時、原っぱだった丸の内に莫大な投資をして事業を開始したのは、近代国家に

ふさわしいビジネス街をここに築こうという経営者の壮大な夢(=想い)があったからでした。

以来、赤レンガ街の構築や近代的オフィスビルの先駆けとなる丸ビルの建設、そして戦後の高度経済成長期のビル開発と、時代のニーズに合わせて取り組んできました。「この街には安普請な建物を建ててはならぬ」という岩崎彌之助の教えは、まちづくりを通じて社会に貢献するという三菱地所のDNAとして、当時から変わらず受け継がれてきたものなのです。

## 新たな「知」が生まれる場所へ

まちづくりには、「ここまでつくれば完成」というゴールはありません。時代の変化に応じて新しく必要なものを加え、入れ替え、生み出していく。多様な人々やものが行き交うことで、新しい価値が生まれ、街としての力が一層向上していく。そうした連鎖が繰り返される、常に進行形の取り組みです。

それは、ハード面だけのことではありません。人の手によって創られた街は、やがて人を育て、そこで育った人々が新しい街を創っていく。それが私のめざす「世界一美しい都心」なのです。我々は常に「何のために」事業をしているかを強く意識して仕事をしています。デベロッパーの役割は「プロデューサー」として、そうした循環を生み出すための仕掛けづくりをしていくことだと思っています。

特に都心のまちづくりにおいては、そこでどれだけ多くの価値が生み出されるかが、国際競争力の鍵となります。現在、私たちが丸の内を進めるまちづくりのキーワードは「世界で最もインタラクション

が活発な街」。この一帯を、世界の大都市と競える魅力ある都市にしていくために、さまざまな取り組みを進めています。

中でも力を入れているのが、日本にまだ進出していない海外の企業や日本のベンチャー企業を支援するための「成長戦略センタープロジェクト」です。新丸ビルに開設した「EGG JAPAN(日本創生ビレッジ)」を拠点に、企業誘致の拡大や企業間の横のつながりの構築を促進し、そこから生まれた新たな「知」を日本中に波及させ、海外へと発信していくための舞台づくりをめざしています。

また、まちづくりと環境共生とは切り離せないという考えから、新丸ビルにおいては、再生可能エネルギーの導入とともに、テナント企業と協働しながら電力のスマート使用に関する実証実験も進めています。この街で最も大切な、働く人の快適性や知的生産性を追求することによって、結果的にエネルギー使用量の削減を図るという新しい発想の取り組みです。

# 丸の内再構築プロジェクト



三菱地所株式会社  
代表取締役 専務執行役員  
会場 直人

## 公民の連携でスピード感あるまちづくりを

2014年4月には、老朽化した建物を連鎖的に建て替えることで、事業活動を中断せずに街を再構築する「大手町連鎖型都市再生プロジェクト」の第3次事業もスタートしました。このプロジェクトは、PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ／公民連携）の日本における代表格という側面も持っています。

まちづくりには大きく分けて、私たち民間企業が

独自に進められること、行政が担うこと、そして行政に働きかけることで私たちの取り組みが可能になることがあります。この最後の部分を加速させるのがPPPです。最近では公的空間の活用として、丸の内仲通りのオープンカフェ化なども注目されています。今後は、さらにこの仕組みを発展させ公民「共創」により日本全体の活性化に貢献していかなくてはならないと思います。

## 「オフィス」の概念そのものが変わっていく

オフィスビルの位置づけも、人の働き方の変化によって、大きく変わっていくのではないかと考えています。在宅勤務の可能性の拡大などを受け、今後オフィスは、従業員が出勤して事務作業をする場所ではなく、「人と人が交流して新たな知を生み出す場所」へと移行していくのではないのでしょうか。それに伴って私たちの仕事も、「企業にオフィスを提供すること」から「知を生み出すための仕掛けを提供すること」へと変わりつつあるのだと思います。

そう考えたときに、日本でもっとも人の集まる丸の内は「知を生み出す」効率の良い場所にならなくてはなりません。オフィスビルの価値が、現在のように立地や面積ではなく、「そこでどれだけの価値が生み出されるか」を基準として決まるようにな

れば、このエリアのポテンシャルは、より一層高まっていく。その意味で、この変化は私たちにとって大きなチャンスでもあると捉えています。

2020年オリンピック開催を控え、東京には今後ますます海外からの注目が集まるでしょう。私たちにとっても、これまでのまちづくりの成果を世界中の人たちに見てもらうチャンスです。時代の変化とニーズを見つめながら、常にイノベティブな発想を持って、可能性にチャレンジし、世界のビジネスセンターとしての東京・丸の内の地位を一層強固にしていくことが、私たちの使命です。「まちづくりを通じて社会に貢献する」という基本使命は、まさしくCSV（共通価値の創造）そのものです。これからも終わりのないまちづくりに取り組んでいきます。

### 数字で見る丸の内

#### 事業所の数

約**4,000**事業所\*

#### 大丸有エリアに本社を置く 東証一部上場企業の売上高合計

約**135**兆円\*  
日本のGDPの約1割

#### 就業者数

約**23**万人\*

#### 利用可能路線

JR・地下鉄全**20**路線\*

\* 一般社団法人大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会パンフレット2014より



特集

# 未来に受け継ぐ持続可能なまちづくり

過去から現在まで、受け継がれてきた伝統や文化、集う人、住まう人の想いを大切に、未来へとつなげていく。単なるハードとしての建造物ではなく、人々の想いを形にし、街をつくっていく。そこに革新が生まれます。

三菱地所の取り組み事例を通して、未来に受け継がれる価値を創造し、持続可能な社会づくりをめざす姿を紹介します。



## 建物に安心と価値を加えて受け継ぐ 「Reビル」「リノベーションマンション」

少子高齢化などの社会構造の変化や意識の高まりによって、近年、人々が住まいや建物に求めるものは大きく変化しています。今ある資源を有効利用しながら多様な価値観に対応していくことは、これからの社会における重要なテーマです。

リノベーションとは既存の建物を改装して新しい価値を与えること。50年にわたり新築物件を供給してきた三菱地所レジデンス(株)では、その実績とノウハウ、グループリソースを活かして、リノベーション事業の取り組みを始めました。

「Reビル」は主に大丸有地区の周辺エリアにある古いビルを三菱地所レジデンスがマスターリースし、耐震工事とリノベーション工事を行った

上で、新しいテナントに転賃、一定期間後、オーナーに返還する事業です。老朽化中小ビルという既存の社会ストックを再生させると同時に、新築大型ビルと補完しあう関係となり得る点で、多方面からまちづくりを担っていくことができると考えています。

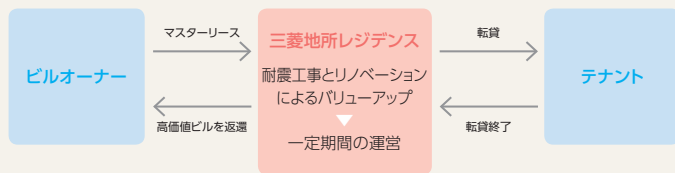
「リノベーションマンション」は、新耐震基準で施工された良質な既存マンションに、お客さまや時代のニーズに合った設計・仕様を施して付加価値を高めるもの。

どちらも街の大切な資源である建物を大切に、住まう人、集う人に安心や快適を提供して、街の魅力を増していく事業です。

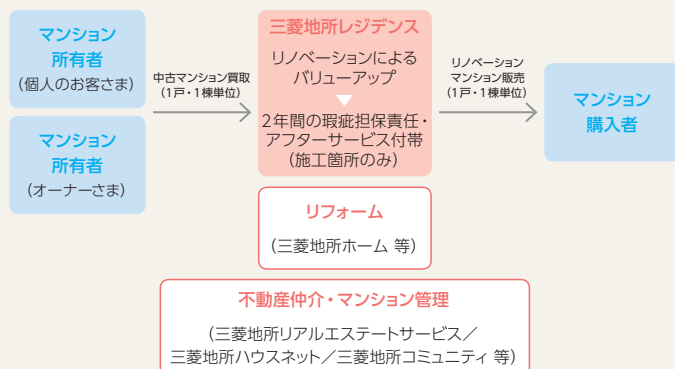
- 全国マンションストック数 約590万戸<sup>※1</sup>
- 全国オフィスビルストック数 5,918棟<sup>※2</sup>

※1 国土交通省「全国のマンションストック戸数(平成24年度末現在)」より  
 ※2 一般財団法人日本不動産研究所「全国オフィスビル調査(2013年1月現在)」より

### Reビル



### リノベーションマンション



### 三菱地所グループ



三菱地所レジデンス株式会社  
 リノベーション事業部長  
 大林 督明

### 未来へとつながる「価値ある街」の醸成に寄与していく

環境負荷の高いスクラップ・ビルドではなく、既存建物の価値を高め、有用なストックとして再生するというのが、「Reビル」「リノベーションマンション」の両事業に共通する考えです。当社の新築マンション事業で培ったノウハウを活かし、お客さまに安心してご入居いただける優良な物件を供給できる上、施工会社や住設機器メーカーとの協力関係により、付加価値の高いリフォームを行うことが可能となっています。また、物件取得においては、三菱地所ハウスネット、三菱地所リアルエステートサービスからの情報提供が強みとなるなど、グループの総合力を発揮することが、お客さまの安心感にもつながっています。

リノベーションによりストックを再生し、さらに価値を高めることで、その建物だけではなく、街全体の魅力を高め、将来にわたって受け継がれる「価値ある街」の醸成に寄与していきたいと考えております。



### 泉パークタウンの特徴

- **人と自然が調和する景観**
  - ・開発面積の30%の緑地を確保
  - ・地区計画による景観コントロール
  - ・コミュニティ形成を重視した街並み設計
- **シビルライセンス～環境共有権～**  
街全体を財産として住民が共有し、住民自らがまちづくりの主体となる
- **都市機能のトータルバランスの実現**  
住宅や各種施設、緑地などがバランスよく配された独自のゾーニング
- **開発総面積 1,070ha (324万坪)**

## 人と自然が調和し、多彩な生活機能を備えた複合型都市「泉パークタウン」

仙台駅から北西へ約10km、「泉パークタウン」は、5つの住区とインダストリアルパーク、スポーツ・レクリエーション、タウンセンターの各ゾーンで構成される、計画人口約5万人の大規模ニュータウンです。「住む、働く、憩う、学ぶ、集う、楽しむ」をコンセプトに、各ゾーンが連携し、住み続けるための機能がバランスよく調和することをめざしてきました。

「まちづくりの主角は、街にお住まいの方である」との考えから、住民がまちづくりに参加して一緒に街を成長させていこうという「シビルライセンス」の理念を一貫して守ってきました。1974年の分譲

開始から40周年を迎え、全体の約86%の分譲を終えた現在、水辺や自然林と一体に計画された公園を擁する自然環境の保全に配慮した住居ゾーン「高森」「寺岡」「桂」「紫山」地区には、約9,700世帯、約26,000人の方が居住されています。自然との調和とコミュニティ形成に配慮したまちづくりが評価され、2013年11月には日本不動産学会・業績賞を受賞しました。

長い時を経て受け継がれる住まう方々の想いを大切に、人と自然が調和するまちづくりをこれからも進めていきます。

### ステークホルダーの声

#### この街の暮らしは、かけがえのない財産です

入居当時は、新緑の季節にはカッコウが鳴き、夏には至るところでカブトムシやクワガタが獲れました。こうした自然環境の中で3人の子どもを育てられたことは、かけがえのない財産になっています。入居当時、知人に「日本一の団地になるよ」と言われたことがあったのですが、まさにその言葉通り。まだまだ自然も豊かです、本当に暮らしやすい日本一の街です。これからも住民同士のコミュニケーションを大切にしながら、街の歴史を受け継いでいってほしいと思います。



高森地区入居第1号の  
木村輝久さん・久子さん

### 三菱地所グループ



株式会社泉パークタウン  
サービス  
代表取締役社長  
藤岡 雄二

#### 多様なニーズに応え、「価値ある街」をつくっていく

泉パークタウンの運営管理を担当する泉パークタウンサービスでは、お住まいの方々との繋がりを大切に、事業を展開してきました。お住まいの方々による主体的な活動によってまちづくりが支えられていますが、このような風土が今後益々醸成され、いつまでも活気ある街であってほしいと願っています。また、街の成熟とともにお住まいの方々が高齢化する中、ライフスタイルの変化や世代交代に適切なサポートができるよう期待に応えていきます。

泉パークタウンが「価値ある街」であり続けるためには、グループ各社が専門性を磨き、協力しながらお住まいの方々の多様なニーズに応えていくことが重要だと考えています。「この街に住んで良かった」と感じていただけるよう、グループ一丸となってチャレンジを続けていきます。



活動報告



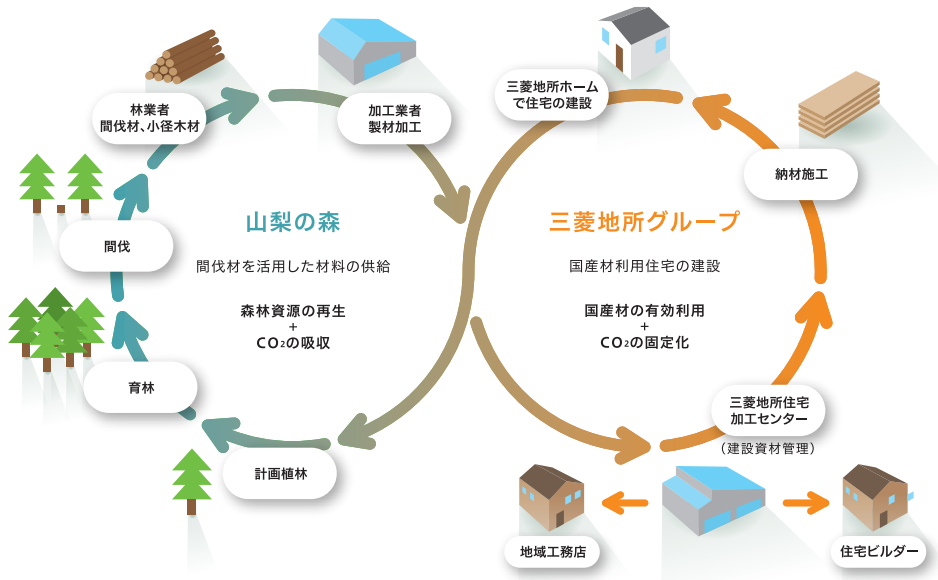
森林経済を活性化する持続可能なビジネスモデル 「空と土 国産材高価値化プロジェクト」

「国産材高価値化プロジェクト」は、三菱地所グループが実施している都市と農山村の交流活動「空と土プロジェクト」から誕生した取り組みです。これまで廃棄していた間伐材や小径木を、高品質な国産の構造材に加工。従来は100%輸入材であったツーバイフォー工法用の構造材の一部として、三菱地所ホーム(株)の戸建住宅に標準採用しています。森林資源に高い付加価値をつけ、持続的な取引を行うことで、国内林業の持続的発展に寄与するプロジェクトです。

森林認証 (FSC 認証) を取得した日本最大規模の森林を持つ山

梨県と、長期にわたる利用拡大に関する協定を締結することで、国産材の安定供給を確保するとともに、構造材としての強度を担保する流通加工の仕組みを整備して、ツーバイフォーメーカーとしてトップクラスの50%を超える国産材化率を実現しました。

輸入材と比べコスト高になるところを、間伐材や小径木に特殊加工を施して1級構造用合板などに積極利用することで、持続可能なビジネスモデルとした点が評価され、2013年度グッドデザイン賞を受賞。この取り組みによって構築したノウハウを、他の地域へも広げていきます。



国産材を利用した建設現場



山梨県産材認証マーク

FSC® (Forest Stewardship Council®, 森林管理協議会) のロゴマークは、その製品に使われている木材あるいは木質繊維などが環境・社会・経済の観点から適切に管理された森林より生産されていることを意味します。その森林はFSCにより規定された原則と基準に基づいて、独立した第三者機関により審査を受け評価されています。 <http://www.fsc.org> FSC-N002014

東日本大震災 復興支援の取り組み

◆ 石巻・気仙沼水産加工業を支援する「結の場」に参加

「結の場」とは、即効性のある復興支援活動が求められる、東日本大震災の被災地域の企業と、大手企業などの経営資源を効果的につなぐため、復興庁宮城復興局と、地元商工会議所が主催する地域復興マッチング事業です。

三菱地所(株)はこの取り組みに賛同し、三菱地所グループが運営・管理する仙台市内の施設で、石巻・気仙沼の水産加工品の販売促進と販路拡大を支援するための企画を展開してきました。

2012年11月には石巻で、2013年2月には気仙沼で開催された「結の場」に参加。2013年11月には、一般消費者と両地域の企業8社をつなぐ直売会「結の場 マルシェ in 泉パークタウン タ

ピオ」や、両地域の企業11社と、三菱地所グループが運営・管理する施設のテナント関係者をつなぐ商談会企画「結の場 商談会 in 三菱地所」を開催しました。地元企業の復興と、両地域の活性化を願い、今後も継続して経過を見守り、私たちにできることを考えていきます。



「結の場 マルシェ in 泉パークタウン タピオ」



出展者の皆さま



## ◆ Rebirth東北フードプロジェクト

三菱地所グループでは、東日本大震災で大きな被害を受けた東北エリアの食材・食ブランドを応援し、東北エリアの経済復興を支援する「Rebirth 東北フードプロジェクト」を2011年11月から推進しています。丸の内シェフズクラブと連携して、新商品・新メニューの開発や、復興マルシェの開催等を通じて、被災地の食材の新たな魅力を創出し、情報発信、ネットワークの開拓など、生産者支援を継続的に実施しています。

2013年にはその第6弾として、震災後の販路回復が未だ途上にある石巻・気仙沼の水産業・水産加工業を支援するために、当

社、丸の内シェフズクラブ・東北地域のシェフに新たに石巻・気仙沼の水産加工会社を加わり、4者が共同で、オリジナル缶詰を2種類（「とろとろさんまとフカヒレと大島ゆずの味噌煮」と「山椒香る 金華さばとムール貝とたっぷり野菜のお椀」）を開発・販売。宮城県の方言で「お腹いっぱい」を意味する「はらくっつい東北」シリーズとして、2014年3月、丸ビル1階マルキューブで商品発表会を開催しました。

今後も、丸の内と被災地とをつなぐ取り組みを、継続的に展開していきます。



気仙沼が誇るフカヒレを確認するシェフ



漁港から直接水揚げされた金華さばとシェフ



試食会での真剣な表情のシェフ



オリジナル缶詰「はらくっつい東北」

### ステーキホルダーの声



株式会社石渡商店  
専務取締役

石渡 久師 氏

### プロジェクトで生まれた新しい「連携の場」

この度、Rebirth 東北フードプロジェクト第6弾に参加させていただきましたこと、心よりお礼申し上げます。このプロジェクトに参加させていただき学んだことは、できないことはない、力を合わせ、ともに同じ方向へ向かって帆を進めることにより難題、目標をクリアすることができる。またそこに個々の成長や気づきがありともに成長できるということです。

今回、三菱地所様、三國シェフ、宮城チーム合同で「缶詰」という商品の開発に取り組みました。気仙沼の食材を活かした「秋刀魚、ふかひれ、柚子」が上げられ、それを一つに仕上げるとい物でした。宮城チーム内『フランス食堂・コシヨンプルー』の橘シェフから助言をいただき、何度も試作検討を重ね商品の下地が出来上がりました。何種類かの提案の中から三國シェフに選んでいただいたのが「味噌煮込み」。しかしだの味噌煮ではありません。食材を捨てること無く、秋刀魚の頭や尻尾なども調理し、煮込みベースの出汁に使用します。柚子に関してもコンフィに仕上げから缶に投入するなど、初めての経験が多かったです。中でも「秋刀魚の表面を焦がす」という所は苦戦いたしました。今までそのようなことは工場ですることが無く、スタッフと話し合い、試行錯誤を重ねました。開発を通じて三國シェフや橘シェフから、食や素材に対する気持ち、思いを強く感じ、同じ食を扱うものとして身の引き締まる思いでした。

津波被災地では、工場が再建したものの売上や顧客が戻らない企業が未だ多くございます。今回の活動は「三人寄れば文殊の知恵」ではありませんが、気仙沼という枠組みの中で同じ目標を持った異業種間で協力、連携していく「場」をご提供いただきました。いろいろな意味での「範囲」が広がり、商圏が広がるのが感じられた取り組みになり、三菱地所様にはこれからも被災地復興への「場」づくりを積極的に推進していただけることを期待いたします。

### 継続的な支援で1日も早い復興を

復興支援活動として、食を通じてさまざまな活動をしてきましたが、復興状況は地域によって大きく異なります。今回、復興が遅れている宮城県沿岸部（石巻・気仙沼）の水産業・水産加工業を支援するために、地元の会社と共同で、地元食材を使用したオリジナル缶詰を開発しました。構想から商品発表まで約5ヶ月という短期間での挑戦で、本当に大変な道のりでしたが、関わっていただいた沢山の方々の知恵と努力が実を結び、無事商品を完成することができました。今後も被災地の1日も早い復興を願いつつ、継続的に応援していきたいと思っております。

### 三菱地所グループ



三菱地所(株)  
環境・CSR推進部 主事  
水田 博子