

## ●日本郵政グループによる不動産開発事業事例の紹介

### ①JPタワー（東京丸の内）2012.5-

- ・敷地面積 11,600 m<sup>2</sup>／延床面積 212,000 m<sup>2</sup>／地上 38 階、地下 4 階、高さ 200m
- ・賃貸床面積 93,000 m<sup>2</sup>（事務所部分）、9,400 m<sup>2</sup>（店舗部分）
- ・用途：事務所、商業施設（KITTE、98 店舗）、東京中央郵便局・ゆうちょ銀行本店
- ・公共貢献（特区）：観光情報センター、ミュージアム、カンファレンスセンター、アトリウム、地下広場
- ・配慮事項：環境指標 CasbeeS、BCP 対応、災害対策設備、ハートビル法円滑化誘導基準対応
- ・導入機能の考え方：低層（高さ 31m）の保存建築物に商業施設（KITTE、98 店舗）と公共貢献施設（上記）、高層棟にオフィスを配置。1 階と地下 1 階レベルで周辺エリアとの歩行者ネットワークを確保。

### ②JPタワー名古屋（名古屋名駅）2015.11-

- ・敷地面積 12,000 m<sup>2</sup>／延床面積 179,000 m<sup>2</sup>／高層棟：+40 階-3 階／低層棟：+11 階-1 階、高さ 195m
- ・賃貸床面積 83,800 m<sup>2</sup>（事務所部分、店舗部分）
- ・主用途：事務所、商業施設、郵便局、駐車場
- ・公共貢献（特区）：バスターミナル、カンファレンスルーム、歩行者ネットワーク整備、アトリウム（防災）
- ・配慮事項：環境指標 CasbeeS（名古屋版）、BCP 対応、ハートビル法円滑化誘導基準対応
- ・導入機能の考え方：基本的にはオフィス中心のビル。地下 1 階から 3 階に商業施設（KITTE、36 店舗）、カンファレンス施設、13 階のテナント専用サービス施設（食堂・ラウンジ・会議室）を設置。

### ③札幌三井JPビルディング（札幌赤レンガ道庁前）2014.8-

- ・事業：三井不動産（メジャーシェア）、日本郵便の共同事業
- ・敷地面積 5,500 m<sup>2</sup>／延床面積 68,000 m<sup>2</sup>／地上 20 階、地下 3 階、高さ 約 100m
- ・賃貸床面積 25,000 m<sup>2</sup>（事務所部分）、約 8,400 m<sup>2</sup>（店舗部分）
- ・主用途：事務所、店舗、駐車場
- ・公共貢献（特区）：北三条広場整備、地下歩行空間接続、アトリウム
- ・配慮事項：環境指標 CasbeeA、BCP 対応
- ・導入機能の考え方：歴史的北三条通に面した立地。低層部に商業施設（赤れんがテラス、27 店舗）とアトリウム、高層部にオフィスを配した。地下歩行空間（札幌駅～大通り）との接続。

### ④KITTE博多（博多駅前）2016.4-

- ・敷地面積 5,000 m<sup>2</sup>／延床面積 65,800 m<sup>2</sup>（全館商業）／地上 12 階、地下 4 階、高さ 60m
- ・主要用途：店舗（マルイ他）、駐車場、駐輪場
- ・公共貢献（地区計画変更）：歩行者ネットワーク整備、公共駐輪場、公開空地等
- ・導入機能の考え方：旧博多郵便局敷地のうち、駅前広場に面する棟を全館商業施設（KITTE 博多）、南側部分と旧博多ビル（JR 所有）の敷地を併せてオフィスビル・郵便局（JRJP 博多ビル）の 2 棟構成。KITTE 博多はマルイをメインテナント、他 UNIQLO、福岡大学サテライトクリニック、ブライダル、飲食等。

- \* 長期的・持続的な不動産事業／エリアの重要性（エリマネ）／工事費高騰の影響／適正規模の時代（容積）
- \* 広島東郵便局の開発に関しては、全国駅近郵便局同様検討を進めているが、現在のところ決まったものはない。

## ●広島市の都心のポテンシャルに関する意見、都心に期待すること（私見）

- ・不動産事業は、経済的要因（不動産市況、工事費など）が必要条件。
- ・地形的制約による「密度」は広島の魅力。密度感を下げず、都市空間のクオリティ充実。→歩行者の回遊性
- ・商業・業務等の都市機能が、都心（楕円形の都心二極）へ再回帰・集約すれば活力につながる。
- ・広島は歩いて楽しい街だが、歩行者は少ない。都心の公共交通機関の魅力付け、脱「車社会」への仕掛け。
- ・「水辺、橋、緑、公園、海、山、路面電車、歴史的建造物等の豊富な景観資源+物語性」の効果的な再構成。
- ・祭り、イベント、アートイベント（ex イノコ祭りなど）の魅力的な無形資源、エリマネなどのソフトが重要。
- ・都市・建築・インフラ・交通・産業・ソフト戦略など縦割りでない横串・エリア別の一元的まちづくり体制。
- ・平和哲学の発信による唯一無二の存在感を、まちづくりに活かす。
- ・インバウンド観光需要はさらに大きい可能性。「客」である外国人観光客目線の真のニーズの把握、阻害要因の明確化と解決が必要。（D. アトキンソン「新・観光国論」の視点）