

## JFE Urban Development

### 要旨

JFE都市開発はJFEグループにおいて都市開発事業を担う事業会社として位置付けられている。JFEグループが保有する大規模な遊休地開発の主導的役割を果たすとともに、大規模遊休地開発の推進に必要な開発ノウハウを蓄積・維持するため、一定規模の分譲マンション事業を収益基盤の核として首都圏を中心に展開していく。

### Abstract

JFE Urban Development will be responsible for developing the large tracts of idle land held by the JFE Group, and building condominiums for consigned sales. The company will undertake large-scale development and property utilization using group-owned real estate. In order to obtain large-scale development know-how as well as secure a solid base of earnings, the company will promote its condominium development business in the Tokyo metropolitan area.

### 1. はじめに

JFE都市開発は、旧NKKと旧川崎製鉄の都市開発事業の統合により設立された都市開発事業会社である。

今回の事業統合・再編の結果、当社がJFEグループの都市開発事業会社として位置付けられた背景には、両社がこれまで都市開発の分野で積み上げてきた事業ノウハウや技術力にさらに磨きをかけることにより、今後も大規模社有地の活用を主体に、着実な事業を展開し、鉄鋼とエンジニアリングをコア事業とするJFEグループの発展に寄与するといった大きな役割期待が存在している。

### 2. 大規模開発事業の概要

当社が開発対象としている大規模遊休地とは、JFEグループが保有する遊休化した事業用地・厚生用地である。

現在、具体的に推進中の開発案件は以下の3つである。

#### (1) 横浜山の内開発事業

横浜市神奈川区橋本町に位置する旧NKKの浅野ドック跡地を基盤整備した上で上物開発を実施する。同エリアは、内閣府都市再生本部により「都市再生緊急整備地域」の指定(2002年10月)を受けており、みなとみらい地区やポートサイド地区に隣接し横浜港を間近に臨む好立地で優れたポテンシャルを保有している(写真1)。

開発敷地面積は約70,000m<sup>2</sup>で、開発の第1段階事業である基盤整備事業の核となる「土地区画整理事業」



写真1 横浜港と「横浜山の内開発事業」計画地

は、地権者が土地区画整理組合を結成する組合施行方式で実施している。2003年4月に「山内ふ頭周辺地区土地区画整理組合」が設立され、工事実施、2年弱の工期を予定している。土地区画整理事業による道路や宅地のインフラ整備と平行し、開発の第2段階事業である上物開発に着手する。「大規模環境創造型開発」を基本コンセプトに1,000戸超の超高層を中心とする分譲住宅、業務・商業系の複合施設を開発していく。

#### (2) 川崎渡田北地区活用・開発事業

旧NKKの京浜製鉄所渡田北地区を「新産業研究開発拠点:THINK(テクノハブ・イノベーション 川崎)」として整備していく(図1)。約90,000m<sup>2</sup>の当該地区は、山の内地区同様「都市再生緊急整備地域」の指定(2002年10月)を受けており、用途地域(現在、工業専用地域)の緩和や製鉄所構内からの構外化などが課題となっている。

当面の活用・開発の考え方は、現有施設を賃貸など



図1 テクノハブ・イノベーション 川崎 (通称 THINK)

で活用し、将来の上物開発の布石として外部研究機関の誘致を推進するため、構内インフラの着実な整備を図っていく。中長期的には、誘致した外部機関を集積し、当該地区の一部に新規施設の建設を構想している。

(3) 神戸・葺合地区分譲マンション事業

旧川崎製鉄の葺合工場跡地約 8 万坪の開発(業務商業街区, 民間分譲住宅街区, 公的賃貸住宅街区で構成)の民間分譲住宅街区におけるマンション分譲事業である。

「神戸海岸通ハーバーフラッツ」と名付けられた当プロジェクトは、大手デベロッパーとの共同事業であり、2000年3月竣工の第1期から2003年11月竣工予定の第4期までの総戸数691戸の都心型大規模開発事業である。

3. 分譲マンション事業の概要

分譲マンション事業は、両社の十数年にわたる都市開発事業の歴史で培ってきた開発ノウハウの融合により、今後更なる事業展開を図っていく(写真2)。

当社が供給する分譲マンションは、統合を契機に新ブランド名「グランシーナ\*」を導入し、首都圏を中心にシリー



写真2 CWパークフロント(分譲済)

\* グランは、英語、フランス語で雄大な、偉大な意。シーナは、イタリア語で場面、舞台の意。

ズ展開を実施している。当社のマンションの強みは、鉄鋼・エンジニアリングを基幹事業とする JFE グループの商品であることの信頼性と高い技術力を基盤とした高品質性である。これらの強みを顧客に積極的にアピールし、緻密なマーケット分析による顧客ターゲットの絞込み(具体的にはファミリーを対象とした商品供給)や供給エリアの厳選(具体的には、東京都城南・城西地区や横浜, 川崎)を基本戦略として、年間供給戸数 700 戸規模の安定・継続的な供給体制の実現を図っていく。

4. 資産活用事業の概要

4.1 施設賃貸事業

JR京浜東北線新子安駅前存在する「オルトヨコハマ」は、旧 NKK を中心とした法人と周辺地権者にて再開発組合を結成し、都市再開発法による法定の市街地再開発事業により完成させた業務・商業・住宅複合施設である。敷地面積 42 000m<sup>2</sup> 内の業務床約 20 000m<sup>2</sup>, 商業店舗床約 6 600m<sup>2</sup> のうち、当社は約 40%の施設所有者として賃貸運営事業を実施している(写真3)。

4.2 提案型建設事業「ビハーフ」

個人中心の地主を対象とした多様な土地活用ニーズに対応、事業化からテナント探索まで一貫して支援する提案型の受託事業をブランド名「ビハーフ」として推進している。

4.3 不動産仲介業

京浜臨海地区遊休地などの売却支援により取得・蓄積された物件化ノウハウや情報・ネットワークを有効に活用し、JFEグループ企業の資産圧縮、グループ企業再編によって捻出される遊休地での仲介ビジネスで顧客の多様なニーズに応えていく。

4.4 運営事業

ホテル並みに快適な設備と食事サービス, スポーツジム



写真3 オルトヨコハマ(横浜市神奈川区)

などの諸サービスを提供する，法人向け単身者用高級賃貸マンション「ハイケアレジデンス」が横浜（100室）と新宿（94室）で2施設稼働している。事業運営は，当社の子会社であるJFEアーバンレジデンスが行っている。

## 5. おわりに

以上，当社の主要事業を紹介してきた。JFEグループ遊

休地の「大規模開発」事業，大規模開発のノウハウ蓄積と収益基盤という2つの役割を持つ「分譲マンション」事業，そして大規模開発によって創出された業務・商業・住居系の施設賃貸事業を中心とした「資産活用」事業，これら3つの事業は「都市開発」を軸に有機的に結びついている。JFEグループの中において，特化した役割を担うため，当社の保有する機能を最大限発揮し，着実な事業展開を図っていく。