



EXCITING  
**CITY**  
DEVELOPMENT  
— AZUSA SEKKEI —



最初から最後まで、  
地域・顧客に寄り添う。

SINCE  
1946  
梓設計創立

TOKYO  
1964  
東京オリンピック

1969  
都市再開発法制定

第2次ベビーブーム

1970s  
。塚口南地区

1980s

- 。上尾駅東口
- 。新潟駅南口
- 。川西能勢口駅南地区

1990s

- 。大船駅東口
- 。西国分寺駅南口地区
- 。赤羽北地区
- 。新甲南市場
- 。相模大野ロビーシティ
- 。立川基地跡地関連地区
- 。泉大津港湾都市・泉大津商業用地
- 。阿倍野B2地区
- 。天神地区

2000s

- 。白金一丁目東地区
- 。北千住駅西口地区
- 。新子安駅西地区
- 。川口栄町三丁目C地区
- 。高岡駅前西第一地区
- 。静岡駅南口第二地区

- 。上通A地区
- 。お城本町地区
- 。長崎ターミナルビル

2010s

- 。長津田駅北口地区
- 。清水駅西第一地区
- 。越谷駅東口
- 。西小倉駅前第一地区
- 。東神奈川一丁目地区

2008  
リーマンショック

70<sup>th</sup>  
2016

梓設計  
70周年!



2020s

2021年東京オリンピック

- 。大船駅北第二地区
- 。千住一丁目地区
- 。城山町二丁目第一地区

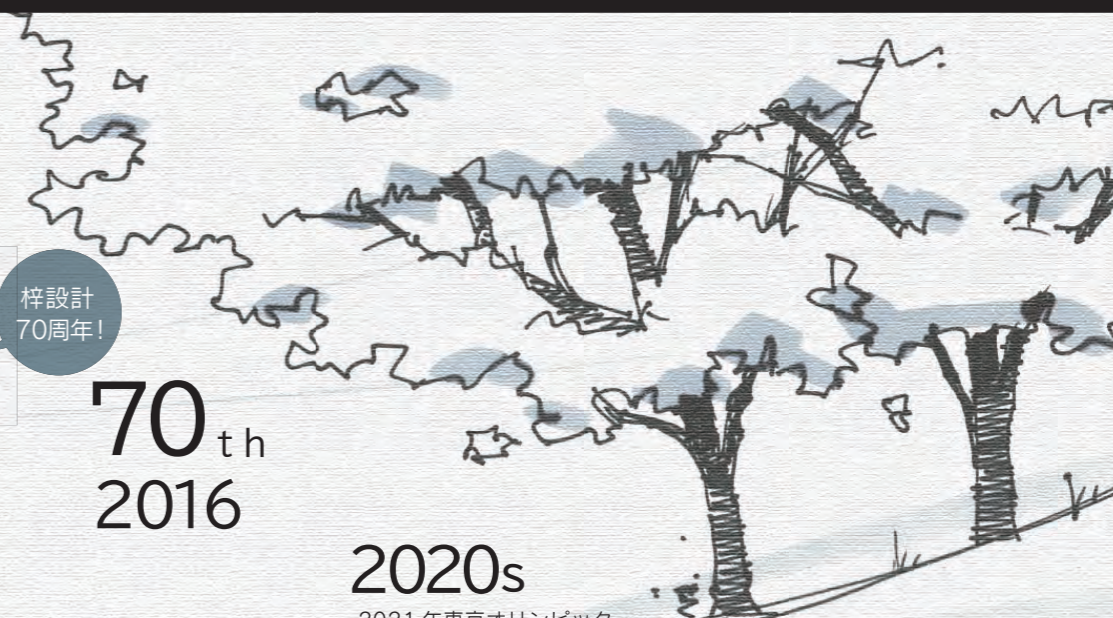
2014  
国内人口ピークに(約1億2700万人)

- 。白金一丁目東部北地区
- 。西麻布三丁目北東地区

2020  
パンデミック

100<sup>th</sup>  
2046

梓設計100周年を目指して





## 都市開発ソリューション部からのメッセージ

国連などのデータによると、世界の人口は南アジアやアフリカを中心に今後も増え続けるとのこと。また、都市部の人口の増加率は全体のそれを上回ることが予想されています。日本においても、全体の人口は減少に転じているものの、3大都市圏の人口は増え続ける予想がなされています。

私達の世代や次世代のプランナー組織は今後もこの都市の高密度化に対応するための地域計画や建築計画に際し、高度な知識やアイデアを持たなければなりません。都市型複合プロジェクトは都市計画と事業計画、建築計画が有機的に絡んでおり、計画者も各分野の得意な者がチームで行い、より高いレベルのアウトプットが出来る体制を整えたのが、このドメインです。

多くの開発・商業系プロジェクトでは地元権利者や民間事業者などもステークホルダーになりますので、その方々の立場に立って計画やデザインを進めることを心掛け、最後までクライアントに寄り添っていくことを当社の特徴としています。

According to data from the United Nations and others, the world population will continue to grow, especially in South Asia and Africa. In addition, population growth rates in urban areas are expected to exceed that of the whole. Although the overall population has turned to decline, it is expected that the population of the three major metropolitan areas will continue to increase. In Japan as well.

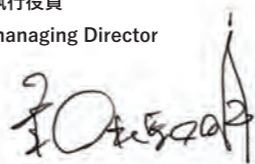
Our generation and next-generation planner organizations must continue to have advanced knowledge and ideas on regional and architectural planning to keep coping with the high density of the city.

Urban complex projects are organically related to urban planning, business planning, and architectural planning. This domain is carried out by a team of planners who are skilled in each field that also have an organized system for a higher level of output.

For many development and commercial projects, local rights holders and private business operator are also stakeholders. Our company's feature is to keep in mind to proceed with the planning and design works from our client's viewpoints, and to stay close to our clients until the end.

常務取締役執行役員

Executive managing Director






# 01 Philosophy

## クライアントエージェント

### ニーズを把握し、価値を創造

絶えず変わっていく建築・都市の先行きを見据えながら、施主に代わって事業手法から計画手法の提案、さらには土地や場所に潜在する『価値』を引き出し、事業の付加価値とブランド力を高め、実現可能な計画を提案します。

While keeping an eye on the ever-changing future of architecture and cities, we propose business methods to planning methods on behalf of the owner. Furthermore, we will draw out the "value" that is latent in the land and place, enhance the added value and brand power of the business, and propose a feasible plan.

## 幅広いソリューションの提供

都市計画ならびにプロジェクトに関するさまざまな調査・企画から建築設計、環境デザインまで、幅広いソリューションを用いて、クライアントの要望にワンストップでお応えします。

# 1



## 都市の元気のために、最大価値の創造

私たちは豊富な経験と高度な知識・技術をもとに、土地所有者や権利者の皆さまの土地や場所に潜む価値を引き出し、プロジェクトの付加価値とブランド力を高めるプランを提案します。

# 2



### 最初から最後まで、 地域・顧客に寄り添う気持ち

クライアントが抱える悩みやニーズ、そして未来への展望を共有し、課題を乗り越えて、夢を叶え、価値を創造するためのパートナーとして最初から最後までプロジェクトをお手伝いします。

# 4



## 事業を知り、夢もリスクも共有

保有する土地や施設を活用するにはどうするべきか、資産の有効活用、段階的な建て替え計画等、価値最大化のための最適なサポートを行います。

# 3





# 02 Design Belief

## 包括的な社会環境デザイン

SDGs など高度化、複雑化するプロジェクトへの取り組みが増えていく中で、建築計画の提案だけでなく、環境デザインからシビルデザインの検討まで『包括的な社会環境デザイン』を創造します。

As efforts for more sophisticated and complicated projects such as SDGs increase, we will create "comprehensive social environment design" from environmental design to civil design examination as well as proposal of architectural plan.

## 魅力と可能性を創り出す、都市環境をデザイン

ふさわしい都市環境の在りよう、そこに暮らす人々の姿、あるべきコミュニケーションのかたち。そういった都市のビジョンをともに描き、法制度や計画制度を駆使しながら、場所が持つ潜在価値を最大限に引き出し、眠っていた魅力と可能性を創り出す、最良の選択肢を提案します。



## 訪れた人が主役になれる『居場所』をデザイン

豊かな街・にぎわう街づくりには、訪れた人たちが主役となれるような場所が大切。と私たちは考えます。刻々と変化し、うつろう時間や季節のなかで、あるべき“居場所”の姿を書き出し、あらゆる状況ですべての人々が気持ちよく時間を過ごすことのできる、そんな居場所づくりを私たちは提案します。



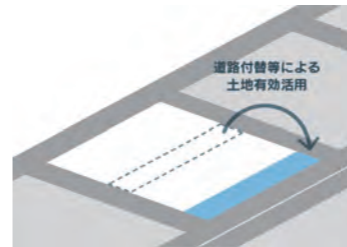
## エビデンスに基づいた『確かなデザイン』

エリアや敷地の持つポテンシャルを長きに渡り最大限に発揮するためには、経験や科学的根拠に裏付けされた、確かな技術力が不可欠です。計画段階で潜在的なリスクを徹底的に洗い出し、計画の最適解の導き出しを行ないます。



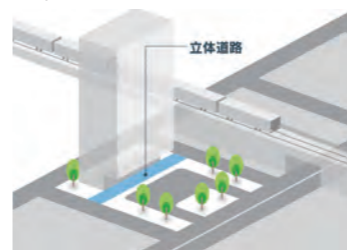
### 道路の再編・敷地統合

道路と敷地の関係性から見直し、土地の最有効活用を検討します。



### 立体道路

道路と建物を重ねて有効的な土地利用を実現させます。



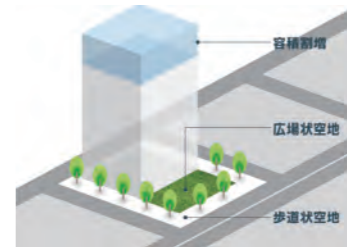
### 環境負荷低減

環境にやさしく持続可能な都市をデザインします。



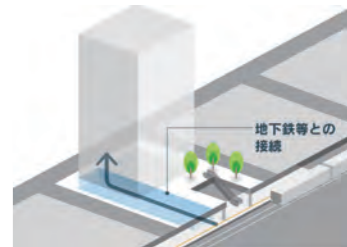
### 容積割増

都市開発諸制度を活用した容積率の割り増しを検討します。



### 地下鉄・地下道との接続

地下鉄等と接続することで更なる価値向上を行います。



### 景観デザイン

地域環境との調和を図った施設配置・外観デザインの提案を行います。



## 梓設計の提案する 包括的な 社会環境デザイン

### DHC・スマートグリッドの導入検討

効率的なエネルギー利用を街全体で考えます。



### スマートシティ / 都市の AI 化

IoTの先端技術を導入した新しい都市構想のお手伝いをします。





# 03 Suggestion

## WakuWaku する『文化都市』

パンデミックは都市の健康についてその脆弱性が露呈され、これまでの建築のあり方を再評価するチャンスを与えました。都市の事業継続性を確保するためには、様々な災害に対する都市づくりを進めていく必要があると私たちは考えます。

同時に、これまでの『時間』や『領域』という概念から解放され、“まち”が人々に喜びと感動を与える『文化都市』に必要な不可欠な都市機能と、潜在価値を引き出す社会環境デザインを提供します。

The pandemic has exposed its vulnerabilities to urban health and given us the opportunity to reassess the way of traditional architecture. We believe that it is necessary to promote urban development against various disasters in order to ensure the business continuity of the city. At the same time, we provide the urban functions that are indispensable for a "cultural city" where the "city" gives people joy and excitement, and the social environment design that draws out the potential value, freed from the conventional concepts of "time" and "area".

## 『時間』と『領域』からの解放

『時間』と『領域』からの解放により、いつでもどこでも働けるようになりました。在宅勤務という選択肢が増え家庭内でのワークプレイス空間やシェアオフィス機能を持つ付加価値マンション、バーチャルコミュニケーションも可能なIT住宅も求められるでしょう。

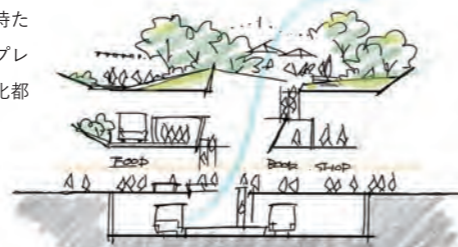


働き方や学び方の変化によって、セカンドプレイスである職場や学校に行く目的も変わってきます。効率重視でなく、リアルコミュニティの場としての環境や、健康・ウェルビーイングに配慮したよりクリエイティブで生産性の高い施設づくりが求められます。

## 『マルチユース』な都市づくり

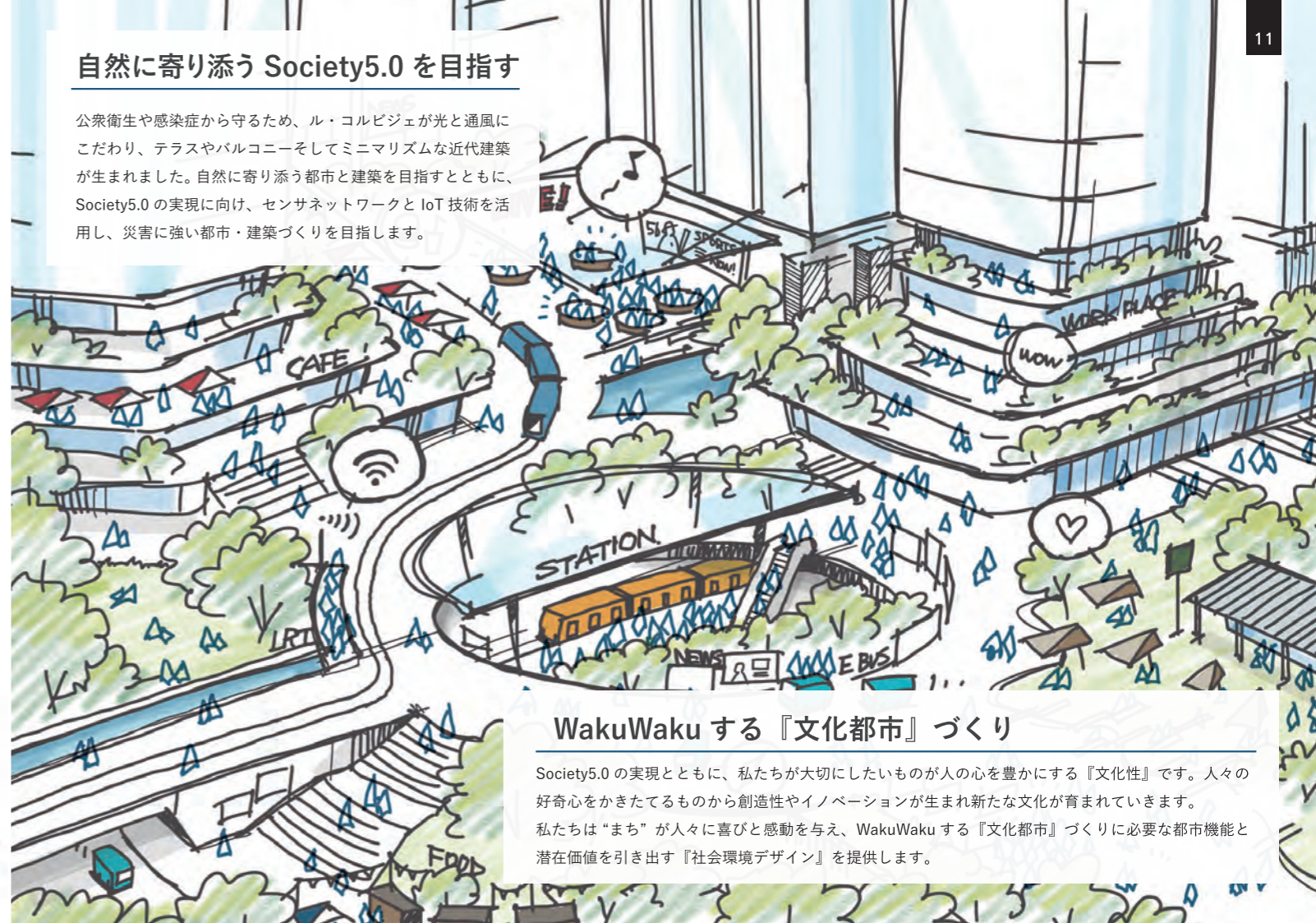
『時間』や『領域』という概念から解放されることによって住まいや職場とは異なった第3の場所は、ますます重要になります。公共施設や外部空間は、立体公園制度やBID方式などの活用により、魅力的な都市活動を可能とする設えが求められます。

用途や機能に柔軟性と可変性を持たせた『マルチユース』なサードプレイスは人々の心を豊かにする文化都市づくりに繋がります。



## 自然に寄り添う Society5.0 を目指す

公衆衛生や感染症から守るため、ル・コルビジエが光と通風にこだわり、テラスやバルコニーそしてミニマリズムな近代建築が生まれました。自然に寄り添う都市と建築を目指すとともに、Society5.0の実現に向け、センサネットワークとIoT技術を活用し、災害に強い都市・建築づくりを目指します。

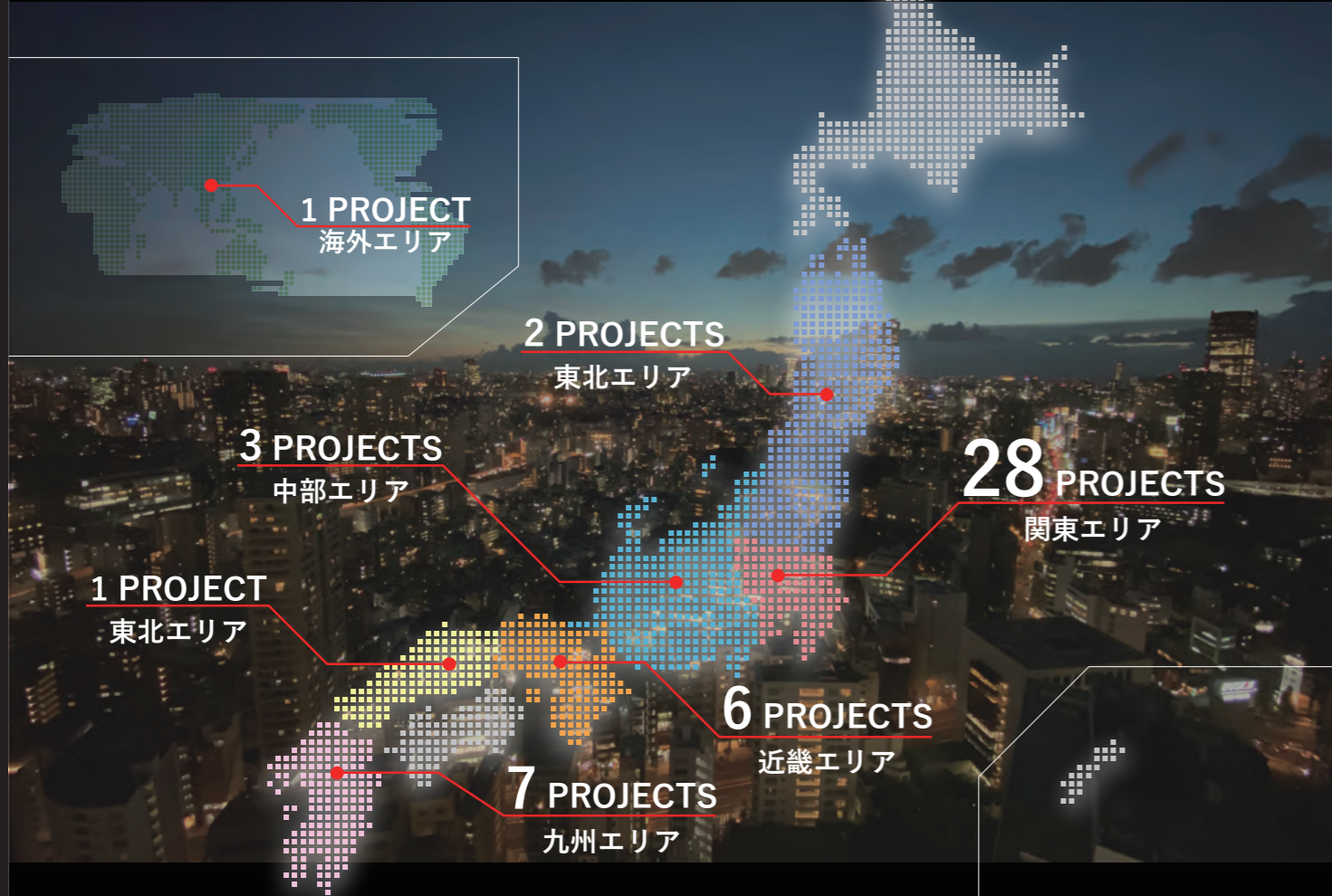


## WakuWaku する『文化都市』づくり

Society5.0の実現とともに、私たちが大切にしたいものが人の心を豊かにする『文化性』です。人々の好奇心をかきたてるものから創造性やイノベーションが生まれ新たな文化が育まれていきます。私たちは“まち”が人々に喜びと感動を与え、WakuWaku する『文化都市』づくりに必要な都市機能と潜在価値を引き出す『社会環境デザイン』を提供します。



# PROJECT MAP



# 進行中プロジェクト〈首都圏〉2021







# Urban Development

事例紹介





## 大船駅北第二地区市街地再開発事業

Northern Area of Ofuna Station Urban Redevelopment Project

所在地 神奈川県横浜市  
階数 地上21階・地下2階  
延床面積 64,804.05㎡

構造 RC造・S造・一部SRC造  
竣工 2021年2月  
施設 商業施設、共同住宅、駐車場

Location Yokohama City, Kanagawa  
Floors 21F/B2F  
Floor Area 64,804.05sq.m

Structure RC,S ,SRC(partially)  
Completion 2021/2  
Facilities Commercial Facilities/Apartment Houses  
Parking



## 千住一丁目地区市街地再開発事業 (カノン千住)

Senju Urban Redevelopment Project (Canon Senju)

所在地 東京都足立区  
階数 地上30階・地下1階  
延床面積 24,445㎡

構造 RC造(制振構造)  
竣工 2021年1月  
施設 商業施設、共同住宅

Location Adachi-ku, Tokyo  
Floors 30F/B1F  
Floor Area 24,445sq.m

Structure RC  
Completion 2021/1  
Facilities Commercial Facilities/Apartment Houses







## 川越U-PLACE

Kawagoe U-PLACE

所在地 埼玉県川越市  
階数 地上11階/地下1階  
延床面積 32,717.15㎡

Location Kawagoe City, Saitama  
Floors 11F/B1F  
Floor Area 32,717.15sq.m

構造 S造/一部RC造  
施設 事務所、ホテル、店舗  
供用開始 2020年6月

Structure S,RC (partially)  
Facilities Offices/Hotels/Commercial Facilities  
Expected Completion 2020/6



## ダイワロイネットホテル東京有明

Daiwaroynet Hotel Tokyo Ariake

所在地 東京都江東区  
階数 地上17階/地下1階  
延床面積 21,600㎡

Location Koutou-ku, Tokyo  
Floors 17F/B1F  
Floor Area 21,600sq.m

構造 S造/一部SRC造  
施設 ホテル、店舗  
竣工 2018年10月

Structure S,RC (partially)  
Facilities Hotels/Commercial Facilities  
Completion 2018/10







## 城山町二丁目第一地区市街地再開発事業

Shiyamacho Urban Redevelopment Project

所在地 栃木県小山市城山町二丁目  
階数 地上18階  
延床面積 16,956.14㎡

構造 RC  
用途 共同住宅、銀行、店舗  
竣工 2021年4月

Location Shiroyama-town, Oyama-city, Tochigi  
Floors 18F  
Floor Area 16,956.14sq.m

Structure RC  
Facilities Apartment Houses/Bank/Commercial Facilities  
Completion 2021/4



## 西麻布三丁目北東地区市街地再開発事業

Northeastern Area of Nishiazabu Urban Redevelopment Project

所在地 東京都港区西麻布三丁目  
階数 地上55階/地下3階  
延床面積 98,730㎡

構造 RC・一部S造  
施設 共同住宅、事務所、商業、ホテル、子育て支援施設、神社及び寺院  
供用開始 2026年(予定)

Location Nishiazabu, Minato-ku, Tokyo  
Floors 55F/B3F  
Floor Area 98,730sq.m

Structure RC,S (partially)  
Facilities Apartment Houses/Offices/Commercial Facilities/Hotels/Child-rearing support facility/Temples  
Expected Completion 2026







## 白金一丁目東部北地区市街地再開発事業

Northern Area of Shirokane Urban Redevelopment Project

所在地 東京都港区  
階数 地上45階・地下1階  
延床面積 約135,000㎡

構造 RC・一部S造  
竣工予定 2023年1月  
施設 共同住宅・商業施設・工場・病院

Location Minato-ku, Tokyo  
Floors 45F/B1F  
Floor Area 135,000sq.m

Structure RC/S (partially)  
Expected Completion 2023/1  
Facilities Apartment Houses/Commercial Facilities/Plant/Clinic



## 長津田駅北口地区市街地再開発事業 (長津田マークタウン)

Northern Area of Nagatsuta Station Urban Redevelopment Project (Nagatsuta Mark Town)

所在地 神奈川県横浜市  
階数 28F・B1F  
延床面積 50,400㎡

構造 RC・S・SRC造  
竣工 2013年3月  
施設 共同住宅・文化センター・商業施設・消防出張所・公共駐輪場

Location Yokohama City, Kanagawa  
Floors 28F/B1F  
Floor Area 50,400sq.m

Structure RC/S/SRC  
Completion March 2013  
Facilities Apartment Houses/Cultural Center/Commercial Facilities/Fire Substation / Public Bicycle-Parking







## ベトナムハノイ テクノロジーパーク

Hanoi Software Technology Park

所在地 ベトナム ハノイ  
階数 地上26階、地下2階  
延床面積 約371,000㎡  
席数 オフィス、住宅、大学、ホテル、公園

Location	Hanoi, Vietnam	Floor Area	371,000sq.m
Floors	26F/B2F	Facilities	Offices/Apartment Houses/ University/Hotels/Park



## 小金井コーポラスマンション建替事業 (Brillia小金井桜町)

Koganei Apartment Building Rebuilding Project

所在地 東京都小金井市  
階数 地上8階  
延床面積 約9,080㎡  
施設 共同住宅  
戸数 114戸  
供用開始 2016年6月

Location	Koganei City, Tokyo	Facilities	Apartment Houses
Floors	8F	Units	114
Floor Area	9,080sq.m	Completion	2016/6





## 清水駅西第一地区市街地再開発事業 (えじりあ)

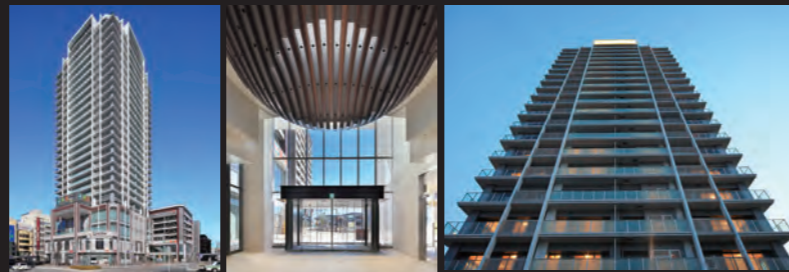
Western Area of Shimizu Station Urban Redevelopment Project (Ejilia)

所在地 静岡県静岡市  
階数 25F・B1F  
延床面積 31,654㎡

Location Shizuoka City, Shizuoka  
Floors 25F/B1F  
Floor Area 31,654sq.m.

構造 S・RC造  
竣工 2012年12月  
施設 共同住宅、商業施設、駐車場

Structure S/RC  
Completion December 2012  
Facilities Apartment Houses/  
Commercial Facilities /  
Parking



## 越谷駅東口市街地再開発事業 (越谷ツインシティ)

Eastern Area of Koshigaya Station Urban Redevelopment Project (Koshigaya Twin City)

所在地 埼玉県越谷市  
階数 29F・B1F  
延床面積 75,481㎡

Location Koshigaya City, Saitama  
Floors 29F/B1F  
Floor Area 75,481sq.m.

構造 S・RC造  
竣工 2012年3月  
施設 共同住宅、商業施設、駐車場

Structure S/RC  
Completion March 2012  
Facilities Apartment Houses/ Commercial Facilities /  
Parking







## 勝どき一丁目地区市街地再開発事業

Kachidoki Urban Redevelopment Project

所在地 東京都中央区  
階数 地上45F/地下2階  
延床面積 54,431㎡

Location Chuo-ku, Tokyo  
Floors 45F/B2F  
Floor Area 54,431sq.m.

構造 RC造  
竣工 2011年1月  
施設 共同住宅

Structure RC  
Completion 2011/1  
Facilities Apartment Houses



## 白金一丁目東地区市街地再開発事業 (白金アエルシティ)

Shirogane Urban Redevelopment Project (Shirogane AER City)

所在地 東京都港区  
階数 42F・B3F  
延床面積 136,232㎡

Location Minato-ku, Tokyo  
Floors 42F/B3F  
Floor Area 136,232sq.m.

構造 RC造  
竣工 2005年11月  
施設 共同住宅、事務所、工場

Structure RC  
Completion November 2005  
Facilities Apartment Houses/Offices/Factory







## 北千住駅西口地区市街地再開発事業 (千住ミルティス・アトラスタワー北千住)

Western Area of Kita-Senju Station Urban Redevelopment Project (Senju Midix / Atlas Tower Kita-Senju)

所在地 東京都足立区  
階数 26F・B3F  
延床面積 109,412㎡

構造 SRC・S造  
席数 2004年1月  
供用開始 事務所、共同住宅、商業施設、  
ホール、診療所、駐車場

Location Adachi-ku, Tokyo  
Floors 26F/B3F  
Floor Area 109,412sq.m.

Structure SRC/S  
Completion January 2004  
Facilities Offices/Appartment Houses/  
Commercial Facilities /Cultural  
Hall/Clinic/Parking



## 新子安駅西地区市街地再開発事業 (オルトヨコハマ)

Western Area of Shin-Koyasu Station Urban Redevelopment Project (Orto Yokohama)

所在地 神奈川県横浜市  
階数 40F・B3F  
延床面積 123,382㎡

構造 SRC・RC・S・CFT造  
竣工 2000年12月  
施設 共同住宅、駐車場、商業施設、事務所

Location Yokohama City, Kanagawa  
Floors 40F/B3F  
Floor Area 123,382sq.m.

Structure SRC/RC/S/CFT  
Completion December 2000  
Facilities Apartment Houses/Parking / Commercial  
Facilities /Offices







### 鹿児島中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業

Kagoshima-chuou Urban Redevelopment Project

所在地 鹿児島県 鹿児島市  
竣工 2021年3月  
Completion March 2021

Location Kagoshima City, Kagoshima



### 長崎県諫早市栄町第一種市街地再開発事業 東街区

East Area of Isahaya Urban Redevelopment Project

所在地 長崎県諫早市  
竣工 2019年11月  
Completion November 2019

Location Isahaya City, Nagasaki



### 西小倉駅前第一地区市街地再開発事業 (小倉D.C.TOWER)

Nishi-Kokura Station Urban Redevelopment Project (Kokura D. C. TOWER)

所在地 福岡県北九州市  
竣工 2011年3月  
Completion March 2011

Location Kitakyushu City, Fukuoka



### 上通A地区市街地再開発事業 (びふれす熊日会館・ホテル日航熊本)

Kamitori Urban Redevelopment Project

所在地 熊本県熊本市  
竣工 2002年3月  
Completion March 2002

Location Kumamoto City, Kumamoto



### お城本町地区市街地再開発事業 (イーグレひめじ)

Oshirohnmachi Urban Redevelopment Project (Egret Himeji)

所在地 兵庫県姫路市  
竣工 2001年6月  
Completion June 2001

Location Himeji City, Hyogo



### 長崎ターミナルビル

Nagasaki Terminal Building

所在地 長崎県長崎市  
竣工 2000年9月  
Completion September 2000

Location Nagasaki city, Nagasaki



### 稲毛台住宅建て替え計画

Inagedai Apartment Building Rebuilding Project

所在地 千葉県千葉市  
竣工 2008年3月  
Completion March 2008

Location Chiba City, Chiba



### コットンハーバー地区 温浴施設

COTTON HARBOR SPA

所在地 神奈川県横浜市  
竣工 2007年8月  
Completion August 2007

Location Yokohama City, Kanagawa



### 高岡駅前西第一地区市街地再開発事業

West Area of Takaoka Station Urban Redevelopment Project

所在地 富山県高岡市  
竣工 2004年3月  
Completion March 2004

Location Takaoka City, Toyama



### 赤羽北地区市街地再開発事業2街区B・C棟

Northern Area of Akabane Redevelopment Project Tower B.C

所在地 東京都北区  
竣工 1999年5月  
Completion May 1999

Location Kita-ku, Tokyo



### 天神地区市街地再開発事業

Tenjin Urban Redevelopment Project

所在地 福岡県福岡市  
竣工 1997年2月  
Completion February 1997

Location Fukuoka City, Fukuoka



### 泉大津港湾都市・泉大津商業用地開発計画

Izumiotsu Harbor City / Izumiotsu Commercial District Development Project

所在地 大阪府泉大津市  
竣工 1996年2月  
Completion February 1996

Location Izumiotsu City, Osaka





### 立川基地跡地関連地区再開発事業

The site of Tachikawa Base Redevelopment Project

所在地 東京都立川市 竣工 1994年8月  
 Location Tachikawa City, Tokyo Completion August 1994



### 大船駅東口市街地再開発事業

East Area of Ofuna Station Redevelopment Project Tower B,C

所在地 神奈川県鎌倉市 竣工 1992年8月  
 Location Kamakura City, Kanagawa Completion August 1992



### 西国分寺駅南口地区市街地再開発事業

Southern Area of Nishi-Kokubunji Station Urban Redevelopment Project

所在地 東京都国分寺市 竣工 1990年10月  
 Location Kokubunji City, Tokyo Completion October 1990



### 相模大野口ビーシー女子大通り商店街

Sagami-Ono Lobby City Jyoshidai St. Shopping District

所在地 神奈川県相模原市 竣工 1990年  
 Location Sagami-hara City, Kanagawa Completion 1990



### 川西能勢口駅南地区市街地再開発事業

Southern Area of Kawanishi-Noseguchi Station Urban Redevelopment Project

所在地 兵庫県川西市 竣工 1989年3月  
 Location Kawanishi City, Hyog Completion March 1989



### 新潟駅南口第一地区市街地再開発事業

Southern Area of Niigata Station Urban Redevelopment Project

所在地 新潟県新潟市 竣工 1985年4月  
 Location Niigata City, Niigata Completion April 1985