

# 1 広域渋谷圏構想

東急不動産ホールディングスグループは、地域社会とのリレーションを深めながら、「広域渋谷圏構想」に代表される長期持続的な街づくりを推進しています。当社グループの持つ強みを活かした街づくりにより、社会課題の解決をめざしています。

## 当社グループが推進する「広域渋谷圏構想」

渋谷駅周辺、および表参道、原宿、恵比寿、代官山など個性豊かな街が集積するエリア一帯を、当社グループでは「広域渋谷圏」と捉えています。このエリアには当社グループおよび東急グループの主要物件が集積するとともに、職・住・遊・憩・創などの多彩な都市機能、良好な住環境、交通アクセスの利便性といった際立った特長を有しています。渋谷とその周辺拠点をつなぐことでエリア全体のポテンシャルを高め、にぎわい、文化・生活が街並みと融合した広域渋谷圏を形成し

ていきます。「点」から「面」に展開する開発を進め、長期持続的で広がりのある街づくりに取り組むことで広域渋谷圏のエリア価値向上を実現し、当社グループの関与アセットの資産価値も高めます。

本構想のなかで当社グループは、3つの再開発事業を推進しています。2019年には「(仮称)南平台プロジェクト」および「道玄坂一丁目駅前地区再開発計画」が、続いて2023年度には「渋谷駅桜丘口地区再開発計画」が竣工する予定です。



- 1 道玄坂一丁目駅前地区  
竣工:2019年秋(予定)
- 2 渋谷駅桜丘口地区  
竣工:2023年度(予定)
- 3 (仮称)南平台プロジェクト  
竣工:2019年3月(予定)
- 4 神宮前六丁目地区  
開業:2022年度(予定)
- 5 キュープラザ原宿
- 6 東急プラザ表参道原宿
- 7 TENOHA代官山
- 8 渋谷BEAM
- 9 グラッセリア青山
- 10 渋谷南東急ビル
- 11 新青山東急ビル
- 12 南青山東急ビル
- 13 スプライン青山東急ビル  
ビジネスエアポート青山  
(会員制サテライトオフィス)
- 14 恵比寿ビジネスタワー
- 15 道玄坂東急ビル  
Plug and Play Shibuya powered by  
東急不動産(インキュベーション施設)
- 16 渋谷スクランブルスクエア  
開業:2019年度・2027年度(予定)
- 17 渋谷キャスト
- 18 渋谷ストリーム
- 19 渋谷ブリッジ

- 計画中
- 商業施設
- オフィスビル
- AM受託物件
- API保有物件
- API:アクティブ・プロパティーズ投資法人
- 東京急行電鉄(株)開発物件

### 広域渋谷圏の特長

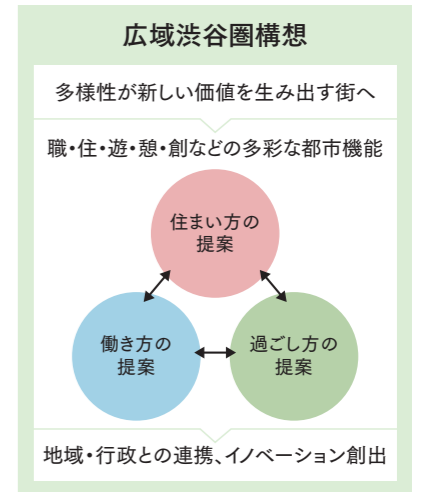
IT企業の集積 クリエイティブ産業の成長	豊かな住宅地 大使館・外国人居住者も	商業・文化の一大集積地 トレンドが集まる街	良好なアクセス JR・私鉄9路線が乗り入れ
-------------------------	-----------------------	--------------------------	--------------------------

## 渋谷駅周辺再開発による社会課題への取り組み

現代の都市は、急速に進む人口減少と高齢化、価値観やライフスタイルの多様化、大規模災害発生リスクの高まりといった環境変化に、十分な対応ができていない状況にあります。人の意識と社会の在り方が大きく変化するなかで、これからの街づくりはこれらの社会課題を強く意識して、持続可能なものへと転換していく必要があります。

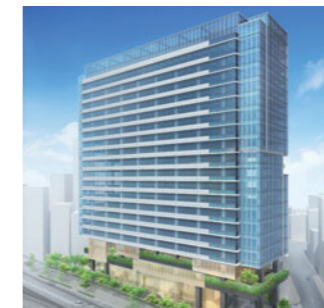
当社グループはまず、この渋谷駅再開発を通じた「安心して住み続けられる街づくり」「企業のイノベーションを支える基盤づくり」などを実現することによって、社会課題の解決およびSDGs目標の達成をめざしていきます。

### 渋谷駅周辺再開発におけるSDGs目標



### (仮称)南平台プロジェクト

延床面積:約46,954㎡  
建物規模:地上21階 地下1階  
用途:事務所など  
竣工:2019年3月(予定)



**渋谷で希少な大規模オフィスの創出**  
新南平台東急ビルなど4棟を建て替え、大規模なオフィスを創出し、渋谷エリアのオフィスビル不足を解消

**働く人を笑顔にする緑豊かなオフィス**  
屋上スカイガーデン、各フロアのグリーンテラスなど、オフィスワーカーに開放的で快適な空間を提供

**クリエイティブ・コンテンツ産業の充実**  
インキュベーターオフィスなどを導入し、渋谷発の企業を育成

### 道玄坂一丁目駅前地区再開発計画

延床面積:約58,970㎡  
建物規模:地上18階\* 地下4階  
用途:店舗・事務所など  
竣工:2019年秋(予定)



**駅と周辺市街地をつなぐ歩行者ネットワーク**  
立体的な歩行者動線「アーバン・コア」をバリアフリーで整備し、上下左右に移動しやすい街へ

**空港リムジンバスの発着場を整備**  
空港リムジンバスの発着場を含むバスターミナルを整備し、国際空港への快適なダイレクトアクセスを実現

**防災機能の強化と環境への取り組み**  
帰宅困難者の支援機能、高効率で自立性の高いエネルギーシステムの導入、屋上緑化などの取り組みを推進

※建築基準法上は19階

### 渋谷駅桜丘口地区再開発計画

延床面積:約252,870㎡  
建物規模:  
A街区 地上37階 地下4階  
B街区 地上32階 地下2階  
C街区 地上4階  
用途:事務所・店舗・住宅など  
竣工:2023年度(予定)



**渋谷駅南西部一帯の動線をつなぐ**  
「アーバン・コア」で街の利便・快適・安全性を向上、地形の高低差や鉄道・幹線道路による地域分断を解消

**グローバル対応の生活支援施設を整備**  
多言語対応の国際医療施設、サービスアパートメント、子育て支援施設などにより、居住環境を充実

**災害時の街の安全・安心を守る**  
施設内に帰宅困難者の一時滞在施設、一時滞留スペース、防災備蓄倉庫などを整備

(完成予想図)

## 海外企業との新たな取り組みで、広域渋谷圏の価値をさらに高めていく

### ノルウェー中央銀行との共同出資で、5つの商業施設を取得

2017年12月、東急不動産(株)はノルウェー中央銀行不動産投資部門との共同出資によって、渋谷区神宮前と港区南青山に所在する5件の商業施設を取得し、運営を開始しました。この共同出資により、表参道・原宿エリアにおいて当社グループが保有する商業施設の賃貸床面積はトップクラスとなるなど、当社グループの関与アセット拡大につながりました。

ノルウェー中央銀行は長期的な成長とESGを重視した投資先の選定に定評があります。東急不動産(株)の長年にわたる商業施設の開発や運営実績が認められ、日本では初のローカルパートナーとなりました。海外金融機関との共同プロジェクトは、東急不動産(株)にとっても新たなスキームであり、今後の投資戦略や物件取得方法の選択肢を広げるという意味でも、意義のある取り組みとなりました。

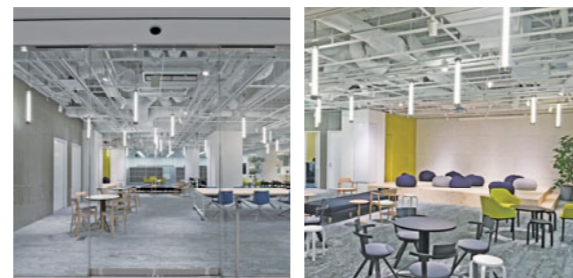


The Jewels of Aoyama

The IceCubes

### グローバル・ベンチャーキャピタルとともにアクセラレーションプログラムを推進

広域渋谷圏は、革新的な技術やアイデアを持つ人材を引き寄せる活力にあふれており、起業の機会にも恵まれています。東急不動産(株)ではこうした強みをベースに、渋谷にスタートアップ企業を集結させ、次の時代を共創していく「SHIBUYAスタートアップ100」プロジェクトを、2017年10月に始動させました。世界トップレベルのグローバル・ベンチャーキャピタルPlug and Play Japan(株)と協業し、スタートアップのためのアクセラレーションプログラムを実施するインキュベーション施設も新たに開設。不動産会社として手がけてきたインフラ(場)の提供・管理にとどまらない、多様なサービスをトータルに提供することで、広域渋谷圏での新しい産業創出を支える役割を果たしていきます。



エントランス

コワーキングスペース

## 私たちならではの価値創造で、世界に誇れる街づくりを



東急不動産株式会社 執行役員  
都市事業ユニット  
渋谷プロジェクト推進本部長

### 横山 修三

私たちは創業以来、渋谷に本拠地を構え、重要拠点として開発を進めてまいりました。現在の渋谷は、映画・音楽・ファッションなどさまざまなエンターテインメントが集積し、ほかにはない魅力を持った街です。私たちはこの渋谷の魅力を今まで以上に高めるため、グループのオフィスビルや商業施設、住宅やホテルというアセットと幅広いリソースを掛け合わせ、新しい街づくりの実現に取り組んでいます。

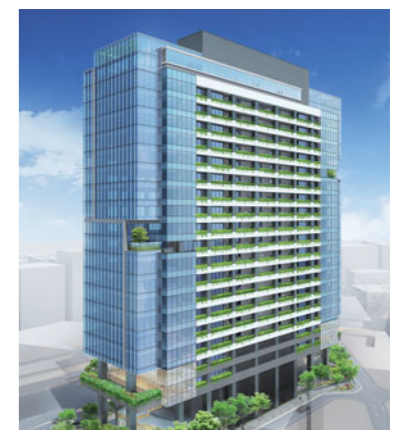
「100年に一度」ともいわれるこの大規模な渋谷駅周辺再開発事業は、単なる「ハコ」のつくり替えとは異なります。職・住・遊・憩・創など多彩な都市機能を複合的に組み込み、ハードとソフトを融合させ、エリア全体の活性化を図ります。オフィスビルや商業施設に加え、渋谷発のクリエイティブ産業を育成する起業支援施設や、多言語での対応が可能な国際医療施設、サービスアパートメント、子育て支援施設などを整備し、時代の先を行く住まい方・働き方・過ごし方を提案していきます。

現在推進中の渋谷駅周辺再開発では、田園調布の開発以来追求してきた理想の街づくりの実現に向けて、私たちの「多様なアセット・多彩なお客さま」「ユニークな事業を生み出すノウハウとグループ体制」「挑戦するDNAを継承し活かす風土」の3つの強みを活かして世界に誇れる街づくりに挑戦しています。

渋谷駅周辺再開発を起点として、点から面への街づくりを進め、今後も広域渋谷圏の価値向上をめざしていきます。



道玄坂一丁目駅前地区再開発計画  
(完成予想図)



(仮称)南平台プロジェクト  
(完成予想図)

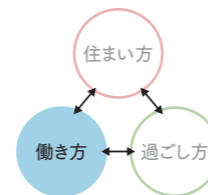
## 渋谷エリアのライフスタイル創造に向けた再開発の推進

今後、広域渋谷圏における各プロジェクトの進捗とともに、エリア内の居住者人口・就業者人口は増加していきます。

当社グループは、2019年3月の「(仮称)南平台プロジェクト」竣工における新しい働き方の提案に加え、同年秋の「道玄坂一丁目駅前地区」、そして2023年度の「渋谷駅桜丘口地区」の再開発計画の開業によって、新しい住まい方や過ごし方の提案をすることで、利便性・安全性の向上、居住環境や就業環境の充実など、今後の都市機能に多彩な価値を提供していきます。

### 新しい「働き方」の提案 (仮称)南平台プロジェクト

「ワークスタイルの提案」をさらに進化させ、入居企業の「多様なワークスタイル」をサポート。IoTを用いたソフトサービスによるスマートオフィスの提供、入居企業の「働き方改革」や「生産性の高いオフィス環境づくり」を支援する仕組みも計画しています。

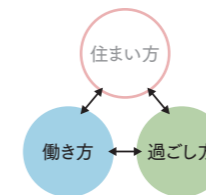


2018年

2019年

### 新しい「過ごし方」の提案 道玄坂一丁目駅前地区再開発計画(商業施設ゾーン)

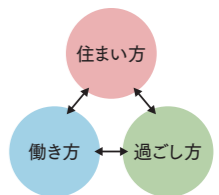
“都会派の感性が成熟した大人たち”に向けて、新しいライフスタイルを発信・創造する新「東急プラザ渋谷」を計画。「美」「健康」「食」「ライフプラン」などの分野でソリューションや体験を提供することで、お客さまの人生に寄り添う、新時代の商業施設を開業します。



2020年

### 新しい「住まい方」の提案 渋谷駅桜丘口地区再開発計画

魅力ある商業施設やオフィス空間にマンションを併設し、居住環境の充実を図る大型プロジェクト。多言語対応の国際医療施設、サービスアパートメント、子育て支援施設など、グローバルなニーズの住まい方にも応えていきます。



2023年

# 2 | シニア住宅事業

東急不動産ホールディングスグループでは、シニア住宅事業の展開にあたって「私らしくを、いつまでも。」という事業ステートメントを掲げ、シニア世代の方々が安心して暮らせる住まいを提供するなど、豊かな時間づくりや新しい幸せづくりをサポートするため、シニアライフの充実をめざしたさまざまな事業に取り組んでいます。

## “いつまでも自分らしい暮らし”シニアライフをサポート

当社グループは、2004年に開業した介護型住宅「グランクレールあざみ野」を皮切りに、10年以上、シニア住宅事業に携わっています。私たちは、シニア世代の方々に“いつまでも自分らしい暮らし”ができる住まいを提供するため、シニア住宅、ケア住

宅を展開するなど、一人ひとりのご要望に合わせたきめ細かなサポートを行っています。さらに、在宅シニア向けサービスの提供や認知症予防プログラムに取り組むなど、場所の提供にとどまらないシニア世代の暮らしに寄り添ったサービスを提供しています。

## シニア住宅事業による社会課題への取り組み

現代の日本は65歳以上の人口が27%を超え、社会の高齢化がますます加速する一方、シニア世代が安心して住み続けられる住宅の供給数は圧倒的に不足しています。また、コミュニティの希薄化などによって高齢者・要介護者が孤立するケースも多く見られます。当社グループは、10年以上にわたって蓄積してきた豊富な経験・ノウハウを活かし、地域の方々に対するサポートとして、地域包括ケアや地域の方々にもご参加いただける多世代交流にも取り組んでいます。今後も、当社グループが提供した住宅にお住まいの方々だけでなく、地域の方々にも“いつまでも自分らしい暮らし”を実現していただけるよう、高齢者の生活をサポートしていきます。

### シニア住宅事業におけるSDGs目標



### 多世代が住み続けられる、長期持続的な街づくりプロジェクト

当社グループは、健康寿命の延伸に伴うライフステージの変化や多世代交流などの社会課題を踏まえ、「世代循環型の街づくり」というコンセプトのもと、分譲マンションとシニア住宅の複合開発である「世田谷中町プロジェクト」(東京都世田谷区)を街びらきました(2017年)。世田谷中町プロジェクトの特徴は、あらゆるライフステージに応え、年齢を重ねても楽しく、安心して、健康的に暮らし続けられる街づくりです。多世代近居による暮らしの安心、同一地域での多様な住まい方の実現など、高齢化が進む現代社会のニーズを捉えた当プロジェクトは、東京都の「一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業」の第1号に選定されました。



グランクレール世田谷中町(シニア住宅)



ブランズシティ世田谷中町(分譲マンション)



世田谷中町まつり(緑日の様子)



世田谷中町まつり(タウン内散策の様子)

# 3 | 再生可能エネルギー事業

事業を通して、環境と経済の調和に取り組んでいく——。この環境方針を具現化する活動のひとつが、再生可能エネルギー事業です。当社グループは再生可能エネルギー事業への投資を通じて、温室効果ガス排出量の削減、エネルギー自給率の向上に貢献していきます。

## 新たな経済価値・環境価値を創出

当社グループは、成長戦略である「循環型再投資事業の領域拡大」における新たな投資対象として、再生可能エネルギー事業への投資を推進しています。再生可能エネルギー事業を含むインフラへの投資は、経済動向などの影響を受けにくい安

定的なアセットクラスとして関心が高まっており、東京証券取引所においてインフラファンドが創設されるなど、資産運用ビジネスにおいても注目されています。再生可能エネルギー事業の推進により、新たな経済価値・環境価値を創出していきます。

## 再生可能エネルギー事業による社会課題への取り組み

エネルギー供給においてCO<sub>2</sub>など温室効果ガス排出の低減が求められるなか、太陽光や風力を利用する再生可能エネルギーに期待が高まっています。再生可能エネルギーは自然現象からエネルギーをつくり出すため、利用しても枯渇しないエネルギーであり、温室効果ガスの排出がありません。また、再生可能エネルギー事業は、クリーンなエネルギーをつくり出すとともに、発電所の開発や運営を通じて、地域の雇用創出や経済活性化にも貢献しています。

### 再生可能エネルギー事業におけるSDGs目標



### 全国32カ所で再生可能エネルギー事業を展開

当社グループは、2014年に太陽光発電事業に参入。2017年には、再生可能エネルギー事業者のリニューアブル・ジャパン(株)と資本業務提携。また、2018年7月には(株)日本政策投資銀行との共同出資により、稼働中および開発中の7事業について保有・運営事業を開始しました。これらによって、全国で関与する再生可能エネルギー事業施設数は、計32カ所となりました(開発中を含む)。

国内最大級の蓄電池併設型発電所である(仮称)すずらん釧路町太陽光発電所(北海道釧路郡)や、太陽光発電と農業を両立する先進的なソーラーシェアリング事業(岩手県一関市)など、各地でプロジェクトが進行しています。今後も事業を通じた持続可能な社会の実現および地域の発展に貢献していきます。

### 再生可能エネルギー事業マップ

- 太陽光(稼働中)
- 太陽光(開発中)
- 風力(開発中)

