

特集：「挑戦するDNA」の継承と進化①

広域渋谷圏構想への挑戦



田園調布の開発以来、私たちは社会課題と向き合いながら街づくりに取り組み、お客さまや社会に価値を提供してきました。その「挑戦するDNA」を受け継ぎ、エリア全体で新たな価値創造を実践しているのが「広域渋谷圏構想」です。

私たちが向き合う社会課題

- 都市間競争の激化に伴うエリア価値向上
- 人口減少社会における都市の魅力づけ
- 多様なライフスタイルの実現
- グローバル化への対応
- 大規模災害発生リスクへの備え

お客さまへの提供価値

- 快適な都市生活
- 安心安全な住まい
- 充実した余暇

社会への提供価値

- 不動産の価値向上／安定した社会インフラ
- 生活の質の向上／コミュニティ形成
- 地域経済への貢献／災害に強い街づくり
- スマートシティへの貢献
- 自然環境の保全／環境負荷の低減
- ソーシャルインクルージョン

街の魅力が結びつくことで エリア全体の価値向上を

私たちのホームグラウンドである渋谷は、独自の魅力と活力にあふれる街です。映画や音楽、ファッションをはじめとするクリエイティブコンテンツやスタートアップが集積し、職・住・遊・学・憩・創などの多彩な都市機能を備える街は、ここ渋谷だけではないでしょうか。

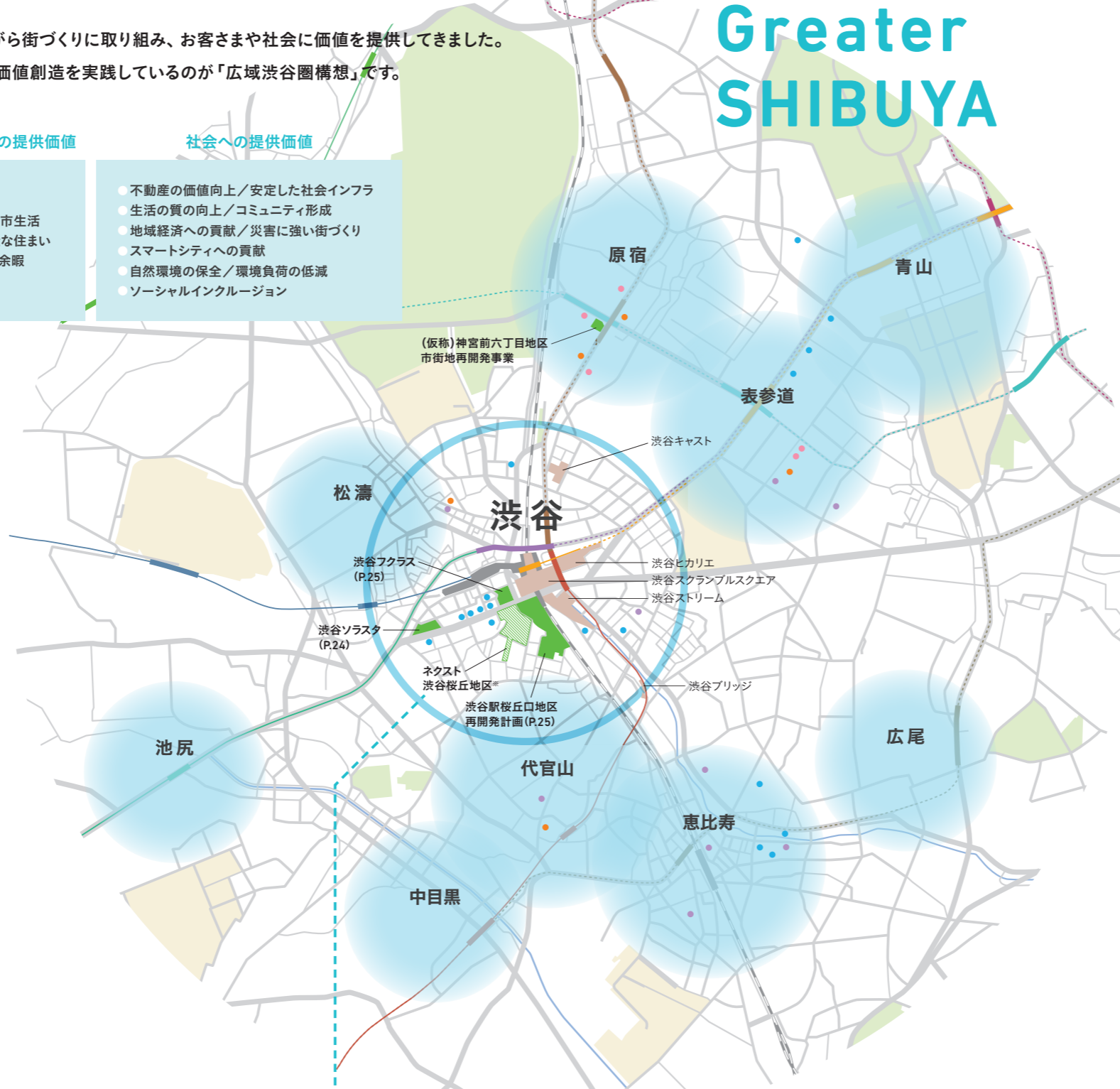
100年に一度といわれる大規模な再開発において、私たちがめざしているのは、世界を牽引するビジネスやカルチャーを発信するステージ「エンタテインメントシティSHIBUYA」の実現です。駅周辺で進める3つの再開発事業では、私たちが得意としてきた「ライフスタイル創造」を軸に、新しい住まい方、働き方、過ごし方を積極的に提案し、幅広いお客さまから選ばれる渋谷の魅力をつくっていきます。同時に、現代の都市が抱える社会課題に向き合い、街の国際競争力向上に貢献していきます。

この渋谷の街づくりを「点」から「面」へと広げ、個性豊かな街で構成されるエリア全体のポテンシャルを高めていくのが、「広域渋谷圏構想」です。それぞれの街の個性が人や場所を介して外へと染み出し、結びついていく。そうしたイメージのもと、ハードとソフトを融合させた街づくりを進めています。個別プロジェクトの開発から管理・運営に加え、スタートアップ支援やエリアマネジメントまで、エリアの個性をのばすさまざまな施策を展開し、広域渋谷圏の価値向上につなげていきます。



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部長

鮫島 泰洋



渋谷の魅力

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8路線が乗り入れ

広域渋谷圏 渋谷駅周辺および青山、表参道、原宿、恵比寿、代官山など、個性豊かな街が集まるエリアをさします。グループの主要物件が集積しており、交通利便性の高さも魅力です。

- 再開発事業
- 商業施設
- オフィスビル
- アクティブ・プロパティーズ投資法人保有物件
- ノルウェー中央銀行との共同出資物件
- 再開発事業（東京急行電鉄主体）

※東急不動産は、ネクスト渋谷桜丘地区再開発準備組合員ならびに事業協力者として本事業に参画しています

スタートアップ支援の取り組み

多くの起業家をひきつける渋谷の魅力をさらに高めるため、東急不動産が立ち上げたのが「SHIBUYAスタートアップ100」です。2020年に向けて「100のサポート・ビジネスの創出」を掲げており、2019年7月現在、45のチャレンジを達成しています。



渋谷と世界をつなぐ インキュベーション施設の開設

シリコンバレー発のアクセラレーターとの協業で、「Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産」を開設し、企業間のグローバルな共創をサポートしています。



100 CHALLENGE!! 1/100 18/100

ベンチャーキャピタルとの 協業によるスタートアップ共創

ベンチャーキャピタルと共に、共創施設「GUILD (ギルド)」シリーズを展開しています。ニーズに対応したサービスを提供し、スタートアップの成長を支援しています。



100 CHALLENGE!! 5/100 13/100 36/100

ビル遊休スペースを活用した IoTファームの実証実験

IoTを用いた都市型農園の実現をめざすプランティオとの協働で、「恵比寿プライムスクエア」の屋上を農園として開放し、緑化やコミュニティ形成の実証実験を行っています。



100 CHALLENGE!! 34/100 39/100

エリアマネジメントの取り組み

参加者数が年々増加しているゴミ拾いボランティアをはじめ、幅広い地域活動に参加・協力しています。取り組みは拡大しており、エリアの活性化や持続的な発展に貢献しています。また、「渋谷駅前エリアマネジメント協議会」に参画し、官民連携で渋谷の街の魅力づくりに取り組んでいます。

取り組み事例

- ゴミ拾いボランティア活動
「greenbird」渋谷道玄坂チーム組成
- 渋谷区の企業・行政・NPO市民による「渋谷をつなげる30人」参加
- コミュニティラジオ「渋谷のラジオ」への番組提供、出演
- 「渋谷金王八幡宮例大祭」参加 など



「greenbird」ゴミ拾いの様子

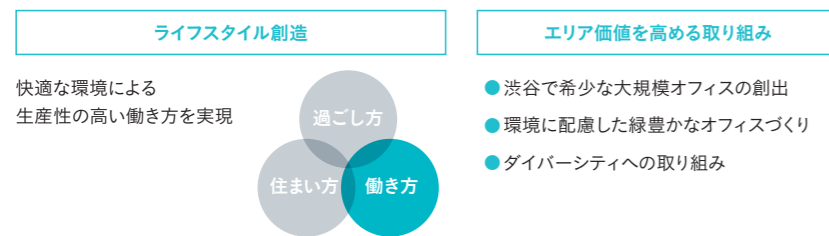
広域渋谷圏構想への挑戦

渋谷駅周辺で進める3つの再開発事業

渋谷ソラスト 2019年3月竣工

事業主体：一般社団法人道玄坂121（東急不動産および地権者で組成した事業会社）
用途：事務所等／延床面積：46,954㎡／建物規模：地上21階 地下1階

当社の旧本社ビルを含む4棟の建物を一体で建て替え、渋谷では希少な大規模オフィスビルを開発しました。植物の力を取り入れた空間とIoTを活用したスマートオフィスの提供を通じて、生産性の高いワークスタイルをサポートします。オールジェンダートイレや祈祷室も設置し、ダイバーシティの推進も支援します。



高い環境価値 「渋谷ソラスト」は、生物多様性や温暖化に配慮したオフィスづくりが評価され、複数の環境認証を取得しています。



※「渋谷ソラスト(SHIBUYA SOLASTA)」は、「SOLA(空)+SOLAR(太陽)+STAGE(ステージ)」の造語で、晴れやかな空の下で多彩なワーカークラスが活躍する舞台となつてほしいとの意味を込めています。

渋谷フクラス 2019年10月竣工予定

事業主体：道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発組合
用途：店舗・事務所等／延床面積：58,970㎡／建物規模：地上18階（建築基準法上は19階）地下4階

渋谷駅前の旧「東急プラザ渋谷」跡地と周辺の一体開発による複合施設です。商業フロアには新たな「東急プラザ渋谷」が入居し、時を重ねることを楽しむ都会派のライフスタイル「MELLOW LIFE」を提案します。渋谷の西の玄関口として、バスターミナルも整備します。



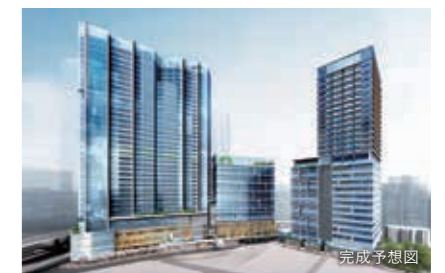
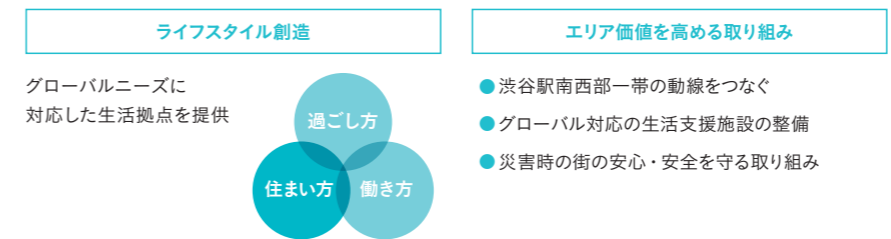
※「渋谷フクラス(SHIBUYA FUKURAS)」の名称は、「膨らます」を意味する日本語「膨らす」に由来します。渋谷を訪れるすべての人々の幸福を大きく膨らませていきたいという思いを込めています。



渋谷駅桜丘口地区再開発計画 2023年度竣工予定

事業主体：渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合
用途：事務所・店舗・住宅等／延床面積：254,830㎡／建物規模：A街区 地上39階 地下4階、B街区 地上29階 地下2階、C街区 地上4階

渋谷駅南西部を一体的に整備し、「住む・働く・遊ぶ」がそろうエリアを創出します。駅からのバリアフリーアクセスを実現し、オフィス・商業施設のほか、サービスアパートメントの運営も行います。国際医療施設などの生活支援施設、災害時の帰宅困難者一時滞在施設も設置予定です。



本社移転と働き方改革

2019年8月、当社グループの本拠地がホームグラウンドである渋谷に再び戻りました。完成した「渋谷ソラスト」に、当社の本社が移転し、グループの新しいコミュニケーション拠点を形成しています。

オフィスに行かなくても、場所や時間を選ばずに働ける時代。だからこそ、わざわざ行きたくなるような場所をつくりたい。そこへ行けば、みんなに会える、アイデアが生まれる、高い生産性で働ける。私たちは、「本社が呼んでいる」という意味を込めて、新しい拠点を「Call(コール)」と名づけました。

グループ全員がチャレンジし、グループ全体でつながれば、それはとてつもなく大きなエネルギーになります。「Call」から、グループ約3万人（臨時雇用者を含む）の働き方改革を進めていきます。そして、いつの時代にも社会課題に向き合い、新しいライフスタイルを創造・提案してきた「挑戦するDNA」を発揮して、働き方改革を超えた価値共創へとつなげていきます。

グループで進める働き方改革のスローガン

**Challenge for all
Communication for all**

グループ全員がチャレンジし、
グループ全体でつながる。

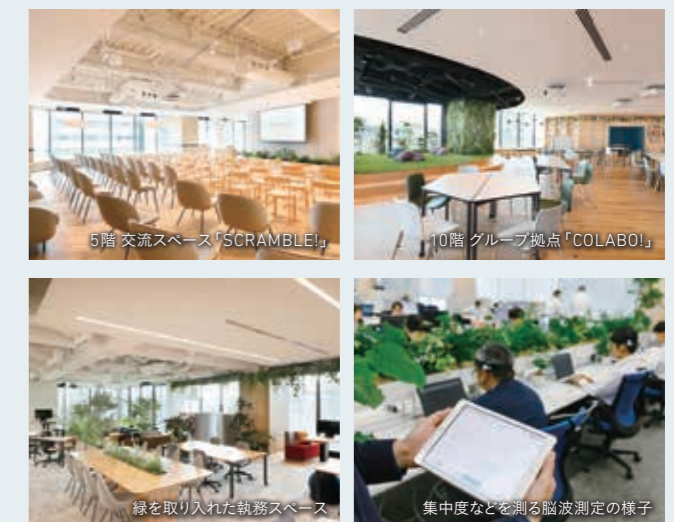
グループの新しいコミュニケーション拠点

Call
コール

新本社での取り組み 多数のグループ従業員が働く新本社では、一人ひとりのチャレンジを促し、コミュニケーションを活性化させるワークスペースを整備しています。緑の力を取り入れる「Green Work Style」のほか、IoTの活用による生産性向上や健康維持の取り組みなど、オフィス事業やウェルネス事業を展開する私たちがだからこそできる「新しい働き方」を実践しています。

〈取り組み事例〉

- お客さまとの交流スペース「SCRAMBLE!」でのコミュニケーション創出
- グループ従業員による交流の拠点「COLABO!」でのイベント開催
- 脳波測定の実施などによる働き方改革の「見える化」
- 顔認証での入退館、WEB会議システムの導入
- 窓口対応を担うコンシェルジュ、集中ブース、仮眠室の設置
- 東急スポーツオアシスによるエクササイズ、フィットネスアプリの活用 など



特集：「挑戦するDNA」の継承と進化②

ライフスタイル創造への挑戦



独自性のある価値創造を続けるために、私たちは「ライフスタイル創造」という考え方を大切にしています。

新しい住まい方、働き方、過ごし方の提案を通じて、現代社会が抱える課題と向き合い、その解決を図っています。

私たちが向き合う社会課題

- 多様なライフスタイルの実現
- 働き方改革や健康経営への対応
- 超高齢社会における健康生活ニーズの反映
- 地域のつながり、コミュニティの活性化

お客さまへの提供価値

- 快適な都市生活
- 安心安全な住まい
- 心身の健康
- 充実した余暇

社会への提供価値

- 生活の質の向上／コミュニティ形成
- 地域経済への貢献／災害に強い街づくり
- スマートシティへの貢献
- 健康寿命の延伸
- 自然環境の保全／環境負荷の低減
- ソーシャルインクルージョン

新しい働き方の提案

働き方改革や健康経営の推進を背景に、ビジネスパーソンが快適に働ける場が求められています。「building smiles はたらく人を笑顔に。」をコンセプトに、オフィス事業を手がける私たちは、ワーカーに寄り添い、生産性や創造性を高める新しい働き方を提案しています。

CASE 1 緑の力を取り入れたオフィス

「日本のはたらくを、緑でデザインする。」をコンセプトに、「Green Work Style」プロジェクトを展開しています。ストレスの軽減や創造性への刺激などにポジティブな効果をもたらす緑の力に着目し、植物をふんだんに取り入れたオフィスづくりを進めています。脳波測定などにより、緑の効果の科学的な検証も行っています。

- ▶ 日比谷パークフロント
- ▶ 渋谷ソラスタ



日比谷パークフロント

CASE 2 IoTを活用したスマートオフィス

「人が中心のIoT (Human Centered IoT)」をコンセプトに、トイレの利用状況やワーカーの位置情報をリアルタイムで確認できるサービスなどを取り入れ、多様な働き方や生産性向上をサポートしています。「(仮称) 竹芝地区開発計画」では、ソフトバンクと共同で最先端のテクノロジーを街全体で活用し、スマートシティの共創に取り組んでいます。

- ▶ 渋谷ソラスタ
- ▶ (仮称) 竹芝地区開発計画

(仮称) 竹芝地区開発計画
完成予想図

CASE 3 多様な働く場づくり

都内の主要なビジネスエリアで展開する会員制シェアオフィス「ビジネスエアポート」や広域渋谷圏で開設したスタートアップ共創施設「GUILD (ギルド)」など、時代のニーズに呼応したワークスペースを提供しています。企業のサテライトオフィスとしてのニーズにも応え、多様なワークスタイルの実現をサポートしています。

- ▶ ビジネスエアポート
- ▶ ASIA BUILDING
- ▶ GUILD



ビジネスエアポート青山

「日比谷パークフロント」ご入居者さまの声

緑あふれるオフィスで社員を幸せに

1日の大半を過ごすオフィス空間の快適さは、社員の人生に直結すると考えています。ここには緑あふれる環境があり、社員たちはフレッシュしながら活発にコミュニケーションを繰り返しています。若い頃に夢見たセントラル・パークを臨むニューヨークのオフィスが現実になったようで、とても嬉しいです。求人応募数が大幅に増加するなど、移転の効果も実感しています。

株式会社ブロードバンドタワー 代表取締役会長兼社長CEO 藤原 洋氏



新しい住まい方の提案

少子高齢化の進展やライフスタイルの多様化などを受けて、私たちは時代のニーズに応じた新しい住まい方を提案しています。学生レジデンスからシニア住宅まで、それぞれのお客さまのライフステージに応じた「豊かな暮らし」を提供しています。

CASE 1 ライフストーリータウン

住まいを起点としたライフスタイル提案型の街づくり事業「ライフストーリータウン」を展開しています。分譲マンションとシニア住宅の複合開発などに対して、保育、介護支援といった付加価値づけを行い、社会ニーズに応えています。

- ▶ 世田谷中町プロジェクト
- ▶ 十日市場プロジェクト
- ▶ 久太郎町プロジェクト
- ▶ 大船プロジェクト



グランクレール世田谷中町

CASE 2 学生のつながりサポート

東急不動産と学生情報センターが協業し、学生レジデンスを展開しています。安心・安全な環境づくりや、ウェルカムパーティをはじめとした学生間の交流を促すイベント開催などを通じて、親元を離れて暮らす学生たちを支援しています。

▶ CAMPUS VILLAGE



ウェルカムパーティの様子



「グランクレール世田谷中町」ご入居者さまの声

若い人に刺激を受け、みずみずしい気持ちに

主宰する生花教室へのアクセスがよく、都会でありながら自然が豊かな環境にひかれ、ここで暮らすことを決めました。いわゆる「老人ホーム」とは違い、敷地内の保育園に通う子どもたちや、分譲マンションに住む若い人たちのおかげで、みずみずしい気持ちになります。こうした多世代が共生する街づくりが定着すると、世の中はもっと豊かになりますね。

新しい過ごし方の提案

私たちは、ショッピングやホテル・リゾート、フィットネスなど、多彩なシーンに寄り添いながら、新しい過ごし方を提案しています。モノからコト消費への変化やインバウンド需要の増加などを捉え、さまざまなお客さまに「豊かな時間」や「豊かな体験」を提供しています。

CASE 1 個性に応じたショッピングスタイル

首都圏中心の「東急プラザ」では日常に上質感をプラスし、関西圏の「キューズモール」では地域密着のフレンドリーなモールをめざすなど、エリアの個性に応じて、お客さま視点での商業施設づくりを行っています。

- ▶ 東急プラザ
- ▶ キュープラザ
- ▶ キューズモール
- ▶ マーケットスクエア



東急プラザ表参道原宿

CASE 2 滞在を楽しむリゾートライフ

全国で展開するホテルやリゾート施設では、自然を満喫できるプログラムなど、それぞれの地域の特性に応じたハードとソフトの提案を通じて、滞在そのものを楽しむリゾートライフを提供しています。

- ▶ ハイアットリージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄
- ▶ KYUKARUIZAWA KIKYO, Curio Collection by Hilton
- ▶ 東急ハーヴェストクラブ那須 Retreat
- ▶ 東急リゾートタウン蓼科「もりぐらし」など



ハイアットリージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄



「ハイアットリージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄」ご利用者さまの声

ホテルでゆったりと時を過ごす贅沢

島全体がひとつのリゾートになっていて、家族でゆったりと過ごすことができました。小さな子どもを抱えての外出は何かと大変ですが、ここには多彩なレストランやアクティビティがそろっていて、施設内だけでも十分に楽しむことができます。来年は沖縄体験の親も連れて、またここに泊まりたいと思いました。

特集：「挑戦するDNA」の継承と進化③

再生可能エネルギー事業への挑戦



サステナビリティ方針に掲げる「事業を通じた環境と経済の調和」を具現化する事業のひとつが、再生可能エネルギーです。私たちは「ReENE (リエネ)」のブランド名で、太陽光発電や風力発電などの事業を全国各地で展開しています。

私たちが向き合う社会課題

- 気候変動への対応、CO₂の排出量抑制
- エネルギー自給率の向上

お客さまへの提供価値

- クリーンエネルギー

社会への提供価値

- 不動産の価値向上 / 安定した社会インフラ
- 地域経済への貢献 / 災害に強い街づくり
- 自然環境の保全 / 環境負荷の低減

環境配慮と地域発展の両立を実現

幅広い事業を展開しながら社会課題と向き合ってきた私たちが、新たに2014年から取り組んでいるのが、再生可能エネルギー事業です。自然の力を用いた再生可能エネルギーは、CO₂の排出量抑制や日本のエネルギー自給率向上に貢献する手段として期待が高まっています。景気の影響を受けづらい、収益性の安定したアセットである点も特徴で、東京証券取引所にインフラファンドが創設されたほか、世界的にも需要・投資の拡大が見込める分野です。私たちは順調に事業規模を拡大させており、2019年4月に運転を開始した「リエネ松前風力発電所」では、日本最大(運転開始時)を誇る風車12基を整備し、一般家庭の年間消費電力で約3万世帯分^{*1}に相当する発電量を可能にしました。



東急不動産株式会社 常務執行役員
都市事業ユニット長 兼
インフラ・インダストリー事業本部長

池内 敬

発電所の開発や運営にあたって私たちが重視しているのが、環境への配慮と地域との連携です。2018年6月に運転を開始した「一関市吉高太陽光発電所」では、太陽光パネルの下で小麦・大麦を栽培し、発電と農業を両立させるソーラーシェアリング事業を展開しています。発電による事業収入を農業の支援に役立てることで、地域創生を推進しながら、持続可能なビジネスモデルの構築を実現しました。

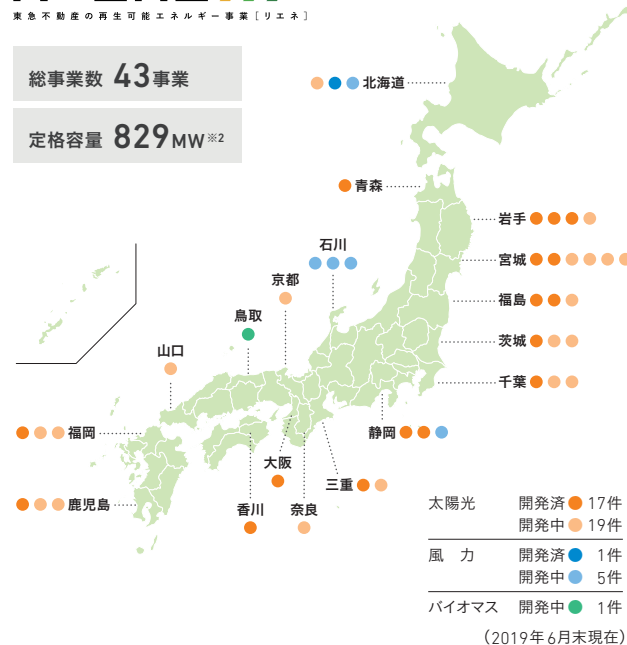
未来に新しい価値とクリーンなエネルギーを届けるため、今後も事業パートナーの皆さまと共に、サステナブルな視点で事業を推進します。

ReENE

東急不動産の再生可能エネルギー事業「リエネ」

総事業数 43事業

定格容量 829MW^{*2}



^{*1} 1世帯当たり3,530kWh/年にて算出しています
^{*2} 100%換算/共同事業を含む総関与事業の値です

再生可能エネルギー 100%利用をめざす「RE100」への加盟

東急不動産は2019年4月、「RE100」^{*3}に加盟しました。具体的な目標設定のもと、再生可能エネルギーの自社利用も含め、2050年までに「Renewable Energy 100%」の実現に取り組みます。

目標 2050年までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーにする



^{*3} RE100：事業運営を100%再生可能エネルギーで調達することを目標に掲げる企業が参加する国際イニシアティブのこと(2019年7月現在で世界189社が加盟)