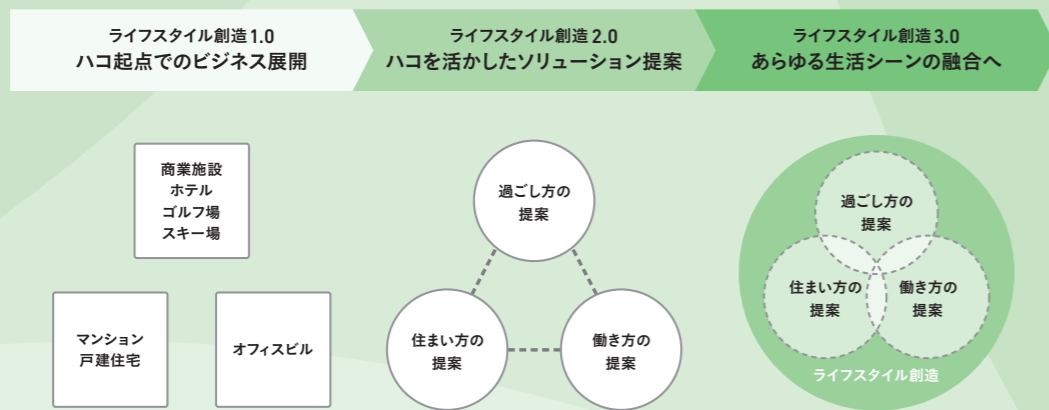


特集 「ライフスタイル創造3.0」への挑戦

ライフスタイルや価値観が多様化し、都市で生活する人々のニーズも細分化する現代。私たちはグループの強みを活かし、街に、社会に、新しい価値を生み出してきました。そのキーワードが「ライフスタイル創造」です。

マンションや戸建住宅の開発・分譲に始まり、商業施設、ホテルやリゾート施設、さらにオフィスビルなどのハコの供給を通じて、社会に新しいライフスタイルを提供した「ライフスタイル創造1.0」。モノからコトへの消費の変化のなかで、それぞれのハコを中心に管理、仲介、運営へと不動産業の枠を広げ、新しい住まい方、新しい働き方、新しい過ごし方というソリューションを提案した「ライフスタイル創造2.0」。そして現在、働き方改革、保育や介護の問題、健康寿命の延伸、テレワークやワーケーションの推進など、時代とともに変化する社会課題、そして多様化するお客さまの生活シーンを支えるために、住まい方、働き方、過ごし方という3つの領域を融合させて理想を実現する「ライフスタイル創造3.0」へと、私たちの価値創造は進化しています。



この特集では、街の多様性を活かしてエリアの新たな価値を創造する「広域渋谷圏構想」、テクノロジーの力で未来のライフスタイルを発信する街づくり「東京ポートシティ竹芝」、グループの総合力を活かして物流業界に新しい働き方を提案する「LOGI'Q三芳」、社会課題の解決から新しいリゾートの魅力を創出する東急リゾートタウン夢科「もりぐらし」の4つの取り組みを通じて、「ライフスタイル創造3.0」への挑戦を紹介します。



PROJECT 01

長期持続的な街づくり「広域渋谷圏構想」

街の多様性を活かした エリア起点での価値創造



2019年10月に竣工した複合施設「渋谷フクラス」の18階ルーフトップテラスにて

魅力あるコンテンツで、成長する企業と人が集まる街に

池内 敬 東急不動産株式会社 取締役 常務執行役員

私たちは渋谷駅を中心とした「広域渋谷圏」において、長期持続的にエリア全体の価値を高める「広域渋谷圏構想」を進めています。「点」から「面」へ、人や場所を介してにぎわいが染み出すように広がり、結びつける。街の多様性を活かしたハードとソフトを融合させた街づくりは、ライフスタイル創造を行ってきた当社グループならではの挑戦です。官民連携でのエリアマネジメントにも取り組み、積極的なエリアの活性化を図っています。

100年に一度といわれる渋谷再開発は佳境を迎えており、昨年は「渋谷ソラスタ」および「渋谷フクラス」が竣工しました。「渋谷フクラス」では、周辺との一体開発により、駅との連絡デッキや地下駐車場、バスターミナルなどを整備。路上荷捌き車両の解消など、渋谷駅前が抱える課題解決に貢献しました。2023年度には「渋谷駅桜丘口地区再開発計画」の竣工も控え、今までにない新しい住まい方・働き方・過ごし方の融合した提案で、街の国際競争力を高め、人や企業を惹きつける魅力ある都市づくりを推進します。

コロナ禍を受けて、新しい生活様式が広がり、人々の価値観やライフスタイルも変容しつつあります。オフィスに対しても、テレワークの普及などで、さまざまな働き方の選択肢が生まれる一方、人とのつながりが希薄になり、コミュニケーション不足におけるデメリットも指摘されています。ビジネスには、コミュニケーションを誘発する場所、アイデアやイノベーションを生み出す場所が欠かせません。帰属意識や組織力の強化を図るためにも、オフィスが果たす役割は大きいでしょう。

しかし、そのあり方は変わっていくと考えます。お客さまのニーズを的確に捉え、フレキシブルに働く場や環境を整えて、これまで以上に付加価値の高い提案を行う必要があります。いろいろな用途の「場所」を提供していきたいと考えています。

また、多様なカルチャーが集まる渋谷は、伝統的なオフィス街にありがちな、いわゆる権威主義的なヒエラルキーとは無縁です。街の自由な魅力に惹きつけられるスタートアップにとっては、変革期の今だからこそ、新しいイノベーションが生まれる可能性を大いに持っています。デジタルトランスフォーメーション(DX)が進めば、センシング技術やD2C[※]などの仕組みをもとにしたビジネスが育ち、飛躍的に成長する企業が増えていくに違いありません。彼らを支援することで、渋谷は「成長企業」が育ち、集まる場所になるでしょう。

渋谷の未来を見据え、多様な価値観を持ち合わせる渋谷の魅力を持続的に向上させるために、街の個性をのばすさまざまな施策をこれからも積極的に展開し、エリア全体の価値向上につなげていきます。

※D2C:「Direct to Consumer」の略称。自ら企画・生産した商品を消費者に直接販売する仕組みのことをさします

INFORMATION

渋谷、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「広域渋谷圏」と定め、東急グループの一員として「エンタテイメントシティ SHIBUYA」の実現に取り組んでいます。グループの主要物件が集積し、交通利便性の高さも魅力です。

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

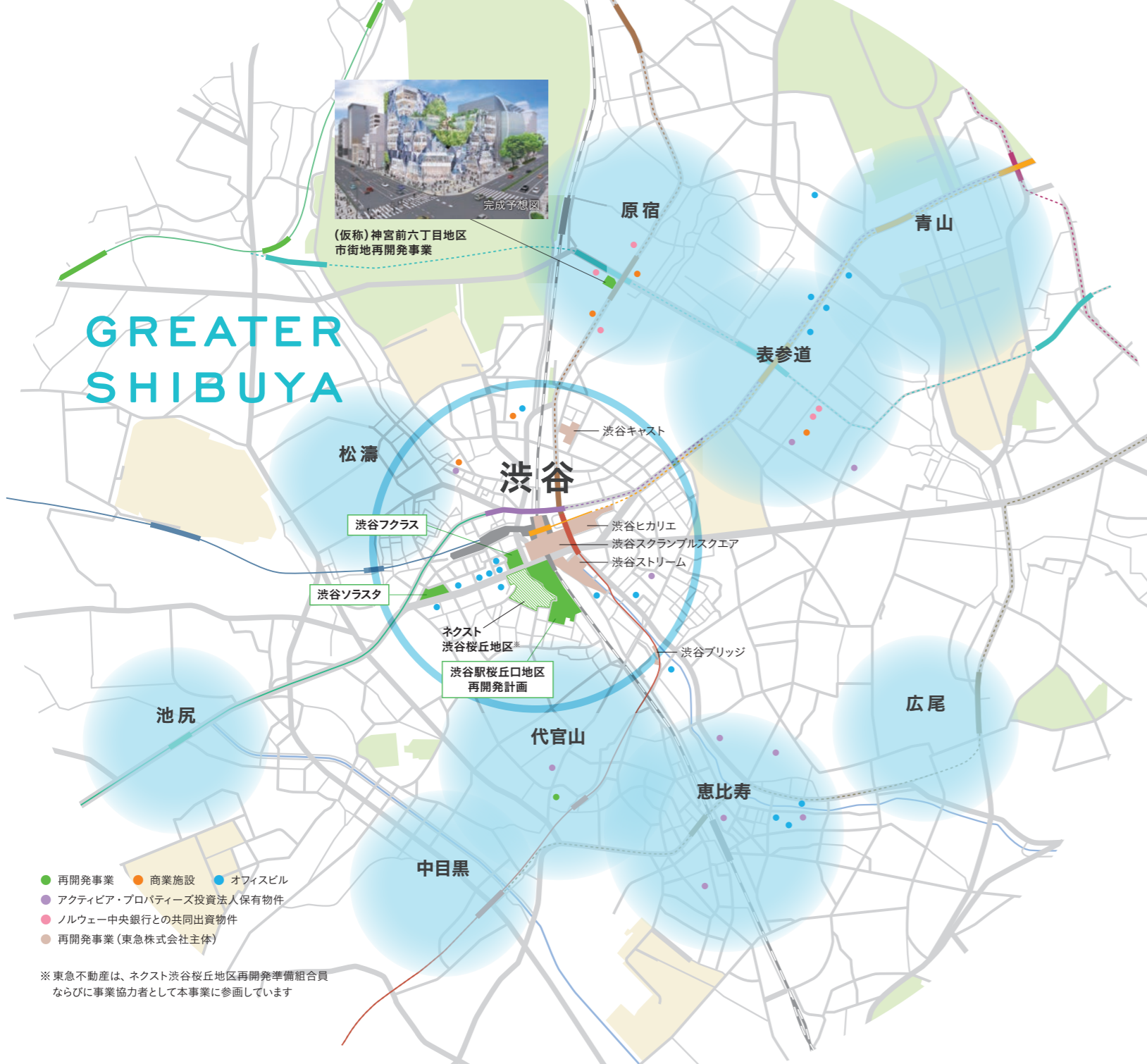
トレンドが集まる街

良好なアクセス

JR・私鉄8路線が乗り入れ



2027年頃の渋谷駅周辺完成イメージ。駅周辺の回遊性を高め、街の広がりを加速させる渋谷再開発は、これからも続く。



(仮称)神宮前六丁目地区市街地再開発事業



渋谷の街を一望できる17階のルーフトップガーデン「SHIBU NIWA」

渋谷フクラス 2019年10月竣工

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：58,970m²/
建物規模：地上18階(建築基準法上は19階)地下4階

旧「東急プラザ渋谷」周辺の一体開発による複合施設。新たに生まれ変わった「東急プラザ渋谷」は、大人のビジネスパーソンが楽しめる渋谷を演出。1階に設置されたバスターミナルは、駅前の課題を解決します。

- 過ごし方**
- 住まい方**
- 働き方**
- エリア価値を高める取り組み**
 - 渋谷駅周辺の交通機能・回遊性の向上
 - 空港リムジンバス発着場の整備
 - 防災機能の強化と環境への取り組み

「渋谷フクラス」の名称は、「膨らます」を意味する日本語「膨らます」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。

Interview 「渋谷フクラス」テナント GMOインターネットグループ

渋谷にオフィスを構え、この街で成長を続けたい

コロナ禍でいち早く在宅勤務を導入した当社は、数カ月経っても業績に影響がなく、一時はオフィスの必要性に疑問を持ちましたが、今ではその役割や意義を見直し、非常に重要だと確信しています。なぜなら、ビジネスが「戦」なら、オフィスは「武器」であり、テレワークもまた「武器」だからです。それぞれのよさを活かした働き方が重要です。当然、対面でのコミュニケーションの場も欠かせません。

扱う商材がすべてデジタルの当社にとって、「象徴」としてのオフィスは、信用面や他社との差別化において重要な役割を持ちます。グループの金融事業を集約して「渋谷フクラス」に第2本社を構えたのも、そうした理由からです。

創業の地、青山のオフィスが手狭になって渋谷へ移転してから、続々とITベンチャーが集まり「ビットバレー」が生まれました。今では渋谷は、人材獲得や企業ブランド向上に大きく寄与する街になりました。入居に際して、東急不動産の皆さんが私たちが家族同様に迎えてくださったことは、感謝の念に堪えません。多様性に満ち、人々に夢を与えるこの街で、これからも東急不動産とともに成長を続けていきたいと思えます。



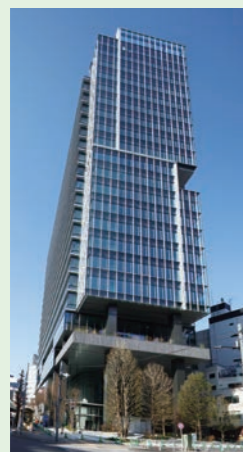
熊谷 正寿さま
GMOインターネット株式会社
代表取締役会長兼社長・グループ代表

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：46,954m²/建物規模：地上21階 地下1階

日本社ビルを含む街区を一体で建て替え、渋谷では希少な大規模オフィスビルを開発。緑の力を取り入れた空間とスマートオフィスの提供で、生産性の高いワークスタイルをサポートします。

- 過ごし方**
- 住まい方**
- 働き方**
- エリア価値を高める取り組み**
 - 渋谷で希少な大規模オフィスの創出
 - 環境に配慮した緑豊かなオフィスづくり
 - ダイバーシティへの取り組み



「渋谷ソラスト」の名称は、「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が活躍する舞台となってほしいとの意味を込めています。

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：254,830m²/
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

渋谷駅南西部の広大な敷地を整備し、「住む・働く・遊ぶ」が揃うエリアを創出。駅からのバリアフリーアクセスを実現し、商業施設やオフィスのほか、マンションを併設し、居住環境の充実を図ります。

- 過ごし方**
- 住まい方**
- 働き方**
- エリア価値を高める取り組み**
 - 渋谷駅南西部一帯の動線をつなぐ
 - グローバル対応の生活支援施設の整備
 - 災害時の街の安心・安全を守る取り組み



完成予想図

PROJECT 02

大規模複合施設「東京ポートシティ竹芝」

最先端のスマートシティで 未来のライフスタイル創造へ



一般社団法人CIP協議会
City&Tech委員会 委員長
石戸 奈々子さま

東急不動産株式会社
花野 修平

「東京ポートシティ竹芝」の緑豊かなスキップテラスにて

PROJECT 03

物流施設「LOGI'Q三芳」

社会課題の解決を図る 次世代物流センター



東急不動産株式会社
平林 夏生

アスクル株式会社
執行役員 ECR本部 本部長
天沼 英雄さま

三富新田をモチーフにした外観が特徴の「LOGI'Q三芳」にて

世代を超えて語り継がれる街をつくる

花野 修平 東急不動産株式会社 都市事業ユニット 都市事業本部 スマートシティ推進室 課長補佐

東京湾を望む「海の玄関口」、そして羽田空港から至近の「空の玄関口」にある竹芝で、私たちは2013年から、都有地を活用した国際ビジネス拠点づくりを進めてきました。「デジタル×コンテンツ」を軸に、世界中の人、情報、ビジネスをつなぎ、職住近接による新たなライフスタイルの創出をめざすプロジェクトです。今年9月には、オフィスとレジデンスを備えた「東京ポートシティ竹芝」が開業。オフィスタワーにはソフトバンク株式会社が入居し、最先端のテクノロジーを活用したスマートシティの共創に取り組んでいます。

緑や海に囲まれ、住宅や学校があり、オフィスもホテルも劇場もある竹芝は、多彩な都市機能がまとまった街です。このコンパクトなエリアに、多様な魅力と合わせて都市が抱える社会課題も有しているため、今後の街づくりを考える上で新しい試みを実証・実装できる無限のフィールドが広がっていると感じます。竹芝地区のコンテンツ産業の集積地形成を目的に設立された一般社団法人CIP協議会とも連携し、デジタル技術を活用した新しいビジネスの創出に取り組んでおり、今後もさまざまな構想を実現していきます。

浜松町駅と竹芝をつなぐ歩行者デッキの整備や、産官学連携でのエリアマネジメントなど、地域の活力を高める長期的な取り組みも進めています。私たちが見ているのは、70年後の街の姿。そのために地域資源を発掘し、育て、つながりを大切にしたいと思います。途絶えていた竹芝神輿も30年ぶりに復活させました。短期的な利益を追うのではなく、中長期目線で街の基盤をつくり、テクノロジーの力で未来のライフスタイルを生み出すスマートシティに取り組む。そんな世代を超えた街づくりを担う使命を、強く感じています。



INFORMATION

「東京ポートシティ竹芝」は、東急不動産と鹿島建設が共同で開発を手がける国家戦略特別区域計画の特定事業です。東京都が推進する「都市再生ステップアップ・プロジェクト」として、都有地を約70年の定期借地で借り受け、国際ビジネス拠点づくりを進めています。東京 Society 5.0「スマート東京」における先行的なモデルプロジェクトにも選定されました。



オフィスタワー、レジデンスタワー合わせて約20万㎡の床面積。オフィスタワーには都立産業貿易センターも入居する。

新しい働き方を提案し、地域に愛される場所へ

平林 夏生 東急不動産株式会社 都市事業ユニット インフラ・インダストリー事業本部 ロジスティクス事業部

「LOGI'Q三芳」は、旧ASKUL Logi Park 首都圏の建替え事業として始まり、テナント企業のニーズに応じて建築を行うBTS型物流施設です。安心安全を追求し、地域との共生をめざす「サステナブル・ロジスティクス」と、物流施設のイメージを変える「新しい働き方の提案」をコンセプトに、総合デベロッパーならではの施設を完成させました。

「サステナブル・ロジスティクス」に向けては、新しい法令基準や消防ガイドラインを上回る消防設備の設置など、安全面で細心の注意を払っています。また、世界農業遺産登録をめざす「三富新田^{さんとめしんでん}」をイメージした外観や遊歩道の整備など、地域に長く愛される施設づくりを提案。施設内には、働く人のモチベーションや生産性を高める仕掛けを取り入れ、従業員の健康づくりを目的とした「ちよいとレパーク」、ジェンダーレスを意識しながら空間を楽しく演出した「いろどりトレ」、五感に訴える音響空間サービス「KooNe」、ストレスを軽減するオリジナルアロマなど、都心のオフィスを上回る働きやすい環境を提供しています。

新型コロナウイルスの影響もあり、Eコマースや物流への需要はますます高まっています。その一方で、人手不足が深刻化するとともに、働く人の多様化や労働環境の改善など、物流業界は多くの課題に直面しています。私たちの考える新しい働き方の提案が、こうした社会課題を解決する一助になればと願っています。

2016年にスタートした「LOGI'Q」ブランドは、次世代物流センター創出に向けて進化を続けています。企業連携でローカル5Gやスマート物流の推進などに取り組み、社会インフラを支える一員として、物流の未来に貢献していきたいと思っています。

Deliver future and smiles.



INFORMATION

「LOGI'Q(ロジック)」のコンセプトは都心のオフィスを上回る快適さと、働くことがステータスになる空間。今までの倉庫のイメージを払拭し、付加価値の高い施設をめざしています。2020年10月現在、国内10施設で展開しており、2020年1月に竣工した「LOGI'Q三芳」(埼玉県入間郡三芳町)では、共用部家具に間伐材を活用するなど、環境配慮の取り組みも進めています。



屋上の「みはらしテラス」からは三富新田が見渡せ、木製のデッキで疲れた体にホッとひと息つけられるリラックス空間に。

Interview

デジタルコンテンツを活かし 創造力が発揮できる環境に

石戸 奈々子さま

一般社団法人CIP協議会 City&Tech委員会 委員長

AIやロボット、スマートモビリティ…。先端技術を集積させて私たちの夢を叶え、自己実現できる街。竹芝が、すべての人にとっての創造性を発揮できる街となるよう、City&Tech委員会は活動を続けています。ここ竹芝は、多彩なテクノロジーを都市空間へ社会実装していくための「都市版ラボ」。先端技術を世界に示すショーケースです。私は7年前から関わっていますが、いつも意欲的に提案を受け入れ、確実に実装につなげる東急不動産の皆さんは、心強いパートナーです。

Interview 「LOGI'Q三芳」テナント

独自性の高い場づくりで 働く人のための施設に

天沼 英雄さま

アスクル株式会社 執行役員 ECR本部 本部長

火災で焼失した物流センターの再建を東急不動産に依頼した理由は、総合デベロッパーらしい、新しい働き方を具現化する提案内容が決め手でした。オフィスビル開発の経験で培った場づくりは独自性に富み、とても魅力的でした。人のあたたかみが感じられる施設づくりをめざすブランドコンセプトにも、高い共感を得ました。業界の人手不足は喫緊の課題です。良好な環境は労働力を確保し、生産性向上につながります。「LOGI'Q三芳」は働く人のための施設であると確信しています。

ライフスタイル創造から生まれる 新しいリゾートのあり方



東急リゾートタウン蓼科
統括総支配人
安藤 俊則

長野県茅野市
産業経済部 商工課 係長
北原 一秀さま

2017年にオープンしたグランピング施設「グラマラスダイニング蓼科」にて

課題解決型の先進リゾートを具現化するために

安藤 俊則 東急リゾートタウン蓼科 統括総支配人

「東急リゾートタウン蓼科」では2017年から、環境への取り組みと新しいリゾートライフの展開に向け、一部のエリアで、「森で食べる、森と遊ぶ、森に泊まる」をテーマにした「もりぐらし」の取り組みを進めてきました。私も以前から関わりがありましたが、昨年4月に着任した際、現地や周辺を調査して、改めて蓼科の魅力を感じました。

ワークライフバランスからワークアズライフへ、住まい方と働き方に多様な関係性が生まれるなか、今年から「森で癒す、森で働く、森で暮らす」を新たにテーマに加え、タウンを包括する考え方として、「もりぐらし」のリブランディングが始まりました。「森で働く」は、新型コロナウイルスの影響で広がりを見せるテレワークや、仕事とパケーションが一体となったワーケーションにつながる施策です。こうしてリゾートでの暮らしの可能性や選択肢の拡大を図る一方、環境配慮やSDGsへの取り組み、別荘の高齢化問題など、地域が抱える社会課題と向き合う側面も有しているのが「もりぐらし」の特徴です。

蓼科が抱える課題のひとつである交通アクセスも、改善を試みています。今年6月から茅野市で新地域公共交通検討会議が始まり、多様な交通手段を使って効率よく移動するMaaSが実証実験に向けて動き出しました。また、茅野市からの賛同を背景に、土地の所有者である財産区の方と協業して「もりぐらし協議会」を立ち上げ、「もりぐらし」の考え方を周辺地域へと拡大しています。リゾート施設としての魅力を高めていくだけでなく、市のワーケーション計画との融合を図り、定住の促進、関係者の増加など、地域のさまざまな課題解決とともに当施設の新たな価値創造を進めています。

MORIGURASHI
TOKYU RESORT TOWN TATESHINA

INFORMATION

八ヶ岳を望み、古くから湯治場として栄えた地に、1978年に開業した「東急リゾートタウン蓼科」。広大な敷地に約2,400戸の別荘、ホテル、ゴルフ場、スキー場などを備えた複合リゾートとして、お客さまに愛されてきました。2017年には「もりぐらし」をテーマの一部をリニューアル。新しいリゾートライフを提案しながら、地域の課題解決に取り組んでいます。



別荘配送も視野に、楽天と提携し、グランピング施設への自動走行ロボットを用いた食材の無人配送サービスを提供。

Interview

先駆的な取り組みに挑戦する 「地域の教科書」

北原 一秀さま
長野県茅野市 産業経済部 商工課 係長

チップ化した間伐材をバイオマス燃料として使う先駆的な試みが「もりぐらし」で始まりましたが、市としても間伐や資源循環は喫緊の課題でした。また、市は地方創生の一環としてワーケーションも推進しています。「森をまもり、森とともに暮らす」というコンセプトは私たちのめざす方向と一致しており、地域の課題解決を図るこの取り組みは、まさに「地域の教科書」です。私自身も、茅野で暮らすよさと価値を一人でも多くの方に知ってほしいと願っています。

Section 2

価値創造戦略

東急不動産ホールディングスが取り組むSDGs



SDGsを起点にサステナブルな社会と成長をめざす7つの事業

