



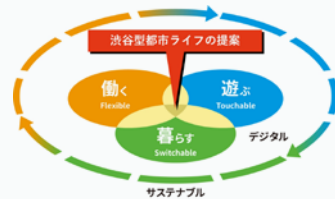
特集  
広域渋谷圏 (Greater SHIBUYA) のまちづくり

## 特集 「広域渋谷圏 (Greater SHIBUYA)」のまちづくり

長年にわたり培ってきた歴史と事業ノウハウ、独自の強み、そして社会への創出価値は、100年に一度といわれる渋谷駅を中心とした大規模開発に活かされています。東急グループでは、渋谷駅から半径2.5km圏内を「広域渋谷圏 (Greater SHIBUYA)」と定義し、面としてのまちづくりを推進。人と文化がスムーズに流動する広い意味での「渋谷」の魅力を向上させています。渋谷駅中心地区開発のラストピースとなる「Shibuya Sakura Stage」の商業エリアが2024年7月にオープンし、グループにおける「Greater SHIBUYA 2.0」の取り組みをさらに強化していきます。

## 「Greater SHIBUYA 2.0」

2021年7月、「広域渋谷圏構想」(東急不動産)と「エンタテインメントシティSHIBUYA」(東急)の2つのビジョンを進化・深化させた渋谷まちづくり戦略「Greater SHIBUYA 2.0」を策定しました。両社のビジョンを強化していくことに加え、「暮らす」要素により着目し、「働く」「遊ぶ」「暮らす」の3要素の融合と、その基盤となる「デジタル」「サステナブル」に取り組むことで、相乗効果を生み出し、渋谷でしか体験できない「渋谷型都市ライフ」の実現をめざしていきます。



## 渋谷の「ホームグラウンド化」でめざす姿

当社グループは、広域渋谷圏を「ホームグラウンド化」することで、競争優位性を確立した状態で事業展開することをめざしています。そのために、「創造」「発信」「集積」の好循環により、広域渋谷圏が持つ魅力をさらに向上させていきます。2024年度以降、広域渋谷圏におけるまちづくりは、大型物件の竣工・開業に伴い運営フェーズが拡大していきます。エリアや施設の継続的な価値向上を図るため、ソフト施策にも注力し、ハードとソフトの両輪でまちづくりに取り組んでいきます。



- 大型開発事業
- 複合施設
- 商業施設
- オフィスビル
- アクティビティ・プロパティーズ投資法人保有物件
- ブローダー・プライベート投資法人保有物件
- ノルウェー中央銀行との共同出資物件
- 再開発事業(東急株式会社主体)

※本MAPは広域渋谷圏の中心部を示しています  
 ※東急不動産は、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

(2024年7月末日現在)

## 特集 「広域渋谷圏 (Greater SHIBUYA)」のまちづくり



### Project 1

# Shibuya Sakura Stage

渋谷再開発における駅中心地区のラストピースが完成

## 「働・遊・住」を兼ね備えた 渋谷の新たなランドマーク

渋谷の中心にある桜丘は、JR線と国道246号によって他のエリアと分断されていましたが、その一方で、飲食店、音楽・文化施設、住宅などがひろがり、多様な人々が集まることで、独自の文化をはぐくんできました。今回「Shibuya Sakura Stage」の開発により、渋谷駅隣接という稀有な立地においてオフィスや商業施設に加え、渋谷駅中心地区の再開発では、唯一住宅が共存することによって、「働・遊・住」のすべてをシームレスにつなぎ、多様な世代が住み、訪れる、活力のあるまちをめざします。

### 働く

最先端のトレンドが集まる渋谷の中心に、快適で開放感のある大規模オフィスが誕生。SHIBUYAタワー、セントラルビル、SAKURAタワーの3棟を構え、渋谷駅周辺再開発において最大級の賃貸面積を誇ります。施設内には、ディープテック領域のスタートアップ育成・支援を目的とするイノベーション創出の場「(仮称)Shibuya Deep-tech Accelerator」を開設。マサチューセッツ工科大学 (MIT) との産学連携プログラムの一環としてMITとの協業の加速と、渋谷におけるイノベーション・エコシステムの構築を推進します。

### 遊ぶ

商業エリアは、新しく移転したJR「渋谷」駅の新南改札に隣接する立地から、居住者やオフィスワーカーの利便性向上につながるストアなどを整備。カルチャーとフードが交わり、新たなつながりが生まれる場「サクヨン」をはじめ、インディクリエーターの活動支援や共創の場となる「404 Not Found」など、趣味を楽しむ桜丘エリアに根づくカルチャーを守り次世代に継承するテナントや、最先端のトレンドやカルチャーを創出・発信するテナントが揃っています。

### 暮らす

渋谷駅中心地区開発で唯一整備された分譲の住宅「プランズ渋谷桜丘」は、渋谷駅隣接という抜群のロケーションに位置した155戸の邸宅です。屋上に太陽光パネルを設置するなど環境先進マンションとして持続可能な心地良い暮らしと環境貢献を実現しています。また、世界的ホスピタリティ企業のハイアットが展開する“ハイアットハウス”が首都圏に初進出。インバウンド観光客の中長期滞在や外国人ビジネスパーソンなどの多様なニーズに合わせて、仕事もプライベートもどちらの時間も充実した、高い満足度で快適な滞在を提供します。



オフィス: 先進的なオフィスフロア



商業施設: 最先端のカルチャーを創出



住宅: 「プランズ渋谷桜丘」



サービスアパートメント: 「ハイアットハウス 東京 渋谷」



2023年11月竣工。日本有数のターミナル駅である「渋谷」駅の南西部に広がる約2.6haを一体的に再開発。SHIBUYAサイド「SHIBUYAタワー」「セントラルビル」、SAKURAサイド「SAKURAタワー」「SAKURAテラス」の4棟で構成され、総延床面積約25万㎡の大規模複合施設。2024年7月、商業エリアの37テナントが一斉オープン。

shibuya  
sakura stage

## 特集 「広域渋谷圏 (Greater SHIBUYA)」のまちづくり

Project 1

### Shibuya Sakura Stage

## 「まちづくり」の視点から見るShibuya Sakura Stageの価値とは？



起業支援施設



多言語対応子育て支援施設 (イメージ)

国際医療施設 (イメージ)

### 国際競争力の強化に資する 都市機能を導入

先行する渋谷駅中心地区の都市機能と連携し、渋谷駅周辺で不足する生活環境の課題を解消しながら、国際競争力をさらに強化する機能を整備しました。渋谷のまちを訪れる外国人ビジネスパーソンやその家族が滞在しやすい生活環境の実現を目的とし、サービスアパートメント、子育て支援施設、国際医療施設を導入します。また、交流促進機能・情報発信機能・各種手続きの支援機能を有する起業支援施設を導入することで、渋谷のクリエイティブ・コンテンツ産業のさらなる充実や国際競争力の強化を図ります。

### 都市防災力向上と環境負荷の低減

街区再編や老朽化した小規模建築物の共同化等による防災性の向上を図るとともに、災害時の情報発信等による安心・安全な地区を形成します。備蓄倉庫の設置や一時滞在可能な空間を確保することにより、帰宅困難者対策を講じ、災害に強いまちづくりを推進します。

また、憩いの空間となる緑豊かな広場の整備をはじめとするヒートアイランド対策として地上、屋上、壁面等を活用した立体的な緑化を推進するとともに、太陽光発電等の自然エネルギー利用等の環境負荷低減に取り組みます。

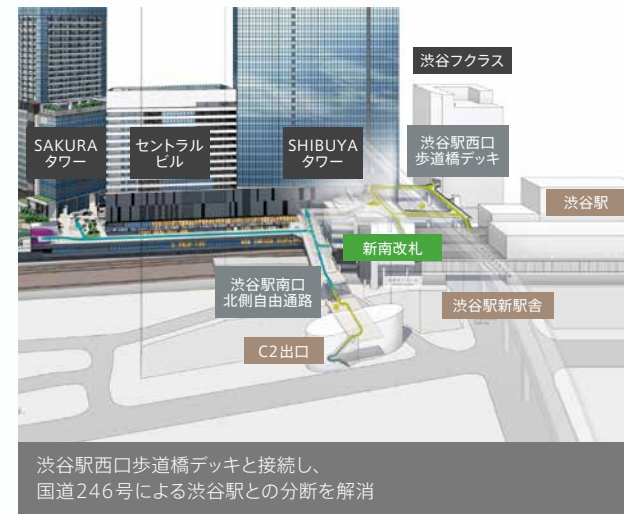
#### 再生可能エネルギーに切り替わる電力量

一般家庭の年間消費電力  
約 **5,500** 世帯分

緑化空間  
約 **6,000** m<sup>2</sup>  
= テニスコート約 **23** 面分

約 **4,900** m<sup>2</sup> の一時滞在施設を整備  
帰宅困難者  
約 **2,900** 人収容  
当社グループ周辺施設\*と合わせて約 **4,700** 人収容

\* 渋谷ソラスタ、渋谷フクラス、Shibuya Sakura Stage



渋谷駅西口歩道橋デッキと接続し、  
国道246号による渋谷駅との分断を解消

### まちの分断を解消し 新たな回遊基盤へ

当該地域は、東西方向、南北方向ともにまちが分断され、同時に地形の高低差が大きい地区であるため、駅と周辺地区をつなぐ歩行者ネットワークが脆弱でした。

これを解消し、周辺地区とのバリアフリーなつながりを創出するために、JR渋谷駅の新たな駅舎の整備に協力。また、渋谷駅の新南改札からのアプローチとなる渋谷駅南口北側自由通路や国道246号を南北へ横断する渋谷駅西口歩道橋デッキ、西口地下歩道など、東西方向、南北方向の回遊動線の構築により、周辺地区とのつながりを形成しました。

## 特集 「広域渋谷圏 (Greater SHIBUYA)」のまちづくり



H A  
R A  
TOKYU PLAZA

### Project 2

## 東急プラザ原宿「ハラカド」

### 新しいカルチャーの 創造・発信の拠点へ

2024年4月に開業した東急プラザ原宿「ハラカド」は、これまでさまざまなカルチャーを生み出してきた原宿・神宮前エリアが持つストーリーや、SNSを通じて誰もが発信や自分なりの表現を行う現在の時代背景から、新しい体験価値を享受できる場所として、「商業施設」ではなく「創造施設」をめざしています。その実現のため、クリエイターを育成・支援・共創するプラットフォームや、リアルな価値を最大限に活用する新しい体験型メディアを実装し、チャレンジマインドあふれる個性豊かな店舗を、地下1階から屋上テラスまでの全フロアに揃えました。

近年、来街者のなかには、自分の好きなものを発信・表現し、同じ興味を持った人同士で交わりたい、他の誰かと応援しあいたい、感性を育て、より感度の高い発信を行いたい、という循環が生まれています。

これらを踏まえ、当社は神宮前交差点の複数の物件を連動させることで、原宿・神宮前エリア全体において来街者がトップクリエイターの感性に刺激を受け共感しながら、来街者とともに新しいカルチャーを創造・成長させていく仕掛けを整えました。

エリアに集うクリエイターや多様な事業者とも協業しながら、さまざまな人々が集い、共創により価値を生み出し、発信するという新たなカルチャーを創り出します。

### Project 3

## Forestgate Daikanyama

### 働く、住む、遊ぶが溶けあう 新しいライフスタイルを体感

働く、住む、遊ぶが溶けあう新しいライフスタイルを体感。TENOHA棟は、当社森林保全先である岡山県西栗倉村の間伐材を構造材に使った建物です。屋上や室内で野菜を育てており、とれたてをカフェのヴィーガンメニューとして提供しています。規格外野菜・果物も積極的に取り入れ、美味しくサステナブルを体験してもらえる取り組みです。また、全国に6カ所あるTENOHAが進める地域共生取り組みの連動・連携を活性化させ、都市と地域の共創を生む情報発信拠点としての役割も担っています。

MAIN棟には、「SOLSO HOME」や「日本食品総合研究所」など、「緑・環境サステナブル」や

「食」を軸にした店舗が軒を連ねています。

「食」を軸にした店舗が軒を連ねています。TENOHA棟は、当社森林保全先である岡山県西栗倉村の間伐材を構造材に使った建物です。屋上や室内で野菜を育てており、とれたてをカフェのヴィーガンメニューとして提供しています。規格外野菜・果物も積極的に取り入れ、美味しくサステナブルを体験してもらえる取り組みです。また、全国に6カ所あるTENOHAが進める地域共生取り組みの連動・連携を活性化させ、都市と地域の共創を生む情報発信拠点としての役割も担っています。



⇒ 開発運営担当者の  
インタビュー記事はこちら



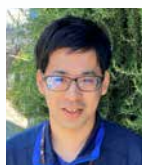
## 特集 「広域渋谷圏 (Greater SHIBUYA)」のまちづくり

「渋谷」の現在・未来

# 広域渋谷圏の社会的価値と成長性

## Value chain topics

グループ連携で新たな挑戦



(株)東急コミュニティー  
ビル事業本部 技術主幹  
島袋 和樹

### 利用者目線に立った建物管理を実施

私は東急プラザ原宿「ハラカド」で、建物管理責任者として勤務しています。当社は、建物設備や美観の維持管理に関する統括業務を担っています。当施設は話題性が大きく日々多くのお客さまが来館され、また、特徴的な意匠や屋上庭園、壁面緑化など、日常の施設管理のなかでも、配慮すべき対応が通常の施設よりも多く存在します。外壁はオブジェのようにガラスが立体的に敷き詰められています。細心の注意を払いながら清掃を実施する必要があり、開業前には幾度となく東急不動産やその他関係者との協議・調査を重ねました。施設管理スタッフ全員が常に利用者目線を持ち、原宿のランドマークとして、施設にご来館いただくお客さまが快適に楽しめる場所づくりに、引き続き貢献していきます。

## ホームグラウンド「広域渋谷圏」の成長ポテンシャルとは？

### 渋谷の特徴

1. エンタテインメントと流行の中心
2. IT企業やスタートアップの集積
3. 特徴のあるまち同士が隣接
4. 高い観光競争力



### 渋谷の主要データ

インバウンド訪問率※1

1位

オフィス床面積増加率※2

20%増 (2018年度比)

年間商品販売額※4

約1.6兆円

主要観光地における  
インバウンド満足率※1

1位

東京23区における  
スタートアップ企業出現率※3

1位

Shibuya Sakura Stage  
周辺の人流変化※5

143%

※1. 令和5年 国・地域別外国人旅行者行動特性調査(東京都)

※2. 三鬼商事「オフィスレポート 東京2024」

※3. 帝国データバンク「全国『新興・スタートアップ企業』の動向調査(2023年)」(2024.06.11)

※4. 2021年経済センサス

※5. 2024年3月時点(着工前2019年3月と比較) 株式会社ドコモ・インサイトマーケティング「モバイル空間統計®」調べ

### 当社グループの成長戦略

- 広域渋谷圏の魅力向上・収益向上
- ホームグラウンド化による競争優位性の向上とブランディング
- 得たノウハウ・実績の他エリア展開



## 特集 「広域渋谷圏 (Greater SHIBUYA)」のまちづくり

「ホームグラウンド化」でめざす姿

# 創造・発信・集積の好循環を創出し、まちの魅力を向上



クリエイティブ産業にかかわる企業や人、スタートアップの交流の場「manoma」

### 「価値創造力」の強化

#### 新しい体験や事業の「創造」

- 体験型コンテンツの開発  
広域渋谷圏でしかできない体験価値の創出
- スタートアップ共創  
新産業や最先端の技術・事業の創出

広域渋谷圏の魅力を向上させる好循環を創出



### 「発信力」の強化

#### 世界中から共感を生む「発信」

- 都市のメディア化  
街のメディア性を高め世界中の注目を集める
- デジタルツイン  
世界中どこにいても“渋谷”を体感できる



東急プラザ表参道「オモカド」のエントランスをジャックしたメディア広告の発信



大容量・低遅延・低消費電力を兼ね備えた次世代通信インフラ「IOWN」をShibuya Sakura Stageに導入

### 関係構築

#### まちの成長につなげる基盤を構築

- エリアマネジメント
- 地元・行政連携
- デジタル基盤構築

### 「多様性」の強化

#### 多様な人・企業の「集積」

- パートナーシップ・アライアンス構築  
創造・発信をドライブする仲間が集まる仕組みや場をつくる



小杉湯原宿

れもんらいふの  
TOKYO DESIGN STUDIO



東急プラザ原宿「ハラカド」に入居するクリエイターたちが、自らイベントやコンテンツを企画し発信するハラカド町内会

広域渋谷圏が持つ魅力は、「価値創造力」「発信力」「多様性」です。これらの魅力を強化するソフト施策の取り組みとして、創造・発信・集積の循環と、エリアマネジメントやデジタル基盤の構築に取り組んでいます。

「価値創造力」の強化では、渋谷らしい新産業の誘致や体験型コンテンツの提供を通じて、渋谷の魅力向上と、将来の事業機会の獲得につなげています。

「発信力」の強化では、世界中から共感を生む「発信」をめざし、屋外広告とイベント等を連動させ都市のメディア化を進め、最先端の情報発信などを行っています。

「多様性」の強化では、多様な人や企業が集積しパートナーシップを構築する仕組みや場づくりに取り組んでいます。新しい商業施設のあり方を考える、テナント主導の「ハラカド町内会」をはじめ、桜丘町に2022年12月に開

業した交流拠点「渋谷SAUNAS (サウナス)」など、創造・発信をドライブする仲間の共創・交流の場を創出しています。

こうした「創造」「発信」「集積」の循環を支えるのが、地元・行政・大学・企業などとの「関係構築」です。行政とは防災・セキュリティなどのエリアマネジメントの側面で連携し、安心・安全なまちづくりに貢献しています。さらに、まちづくり分野では世界初となるIOWN※

の導入なども進め、デジタル基盤の構築を進めています。こうした関係構築を進めることで、当社グループがまちの成長につなげる基盤をつくり、「創造」「発信」「集積」の好循環を生み出していきます。

※ Innovative Optical and Wireless Networkの略。あらゆる情報をもとに個と全体との最適化を図り、光を中心とした革新的技術を活用し、高速大容量通信ならびに膨大な計算リソースなどを提供可能な、端末を含むネットワーク・情報処理基盤