

# 東急不動産が手がけるGX産業団地と産業起点のまちづくり 「GREEN CROSS PARK」

## “サザン鳥栖クロスパークの取組みについて”

---

東急不動産株式会社  
インフラ・インダストリー事業ユニット  
インダストリー事業本部



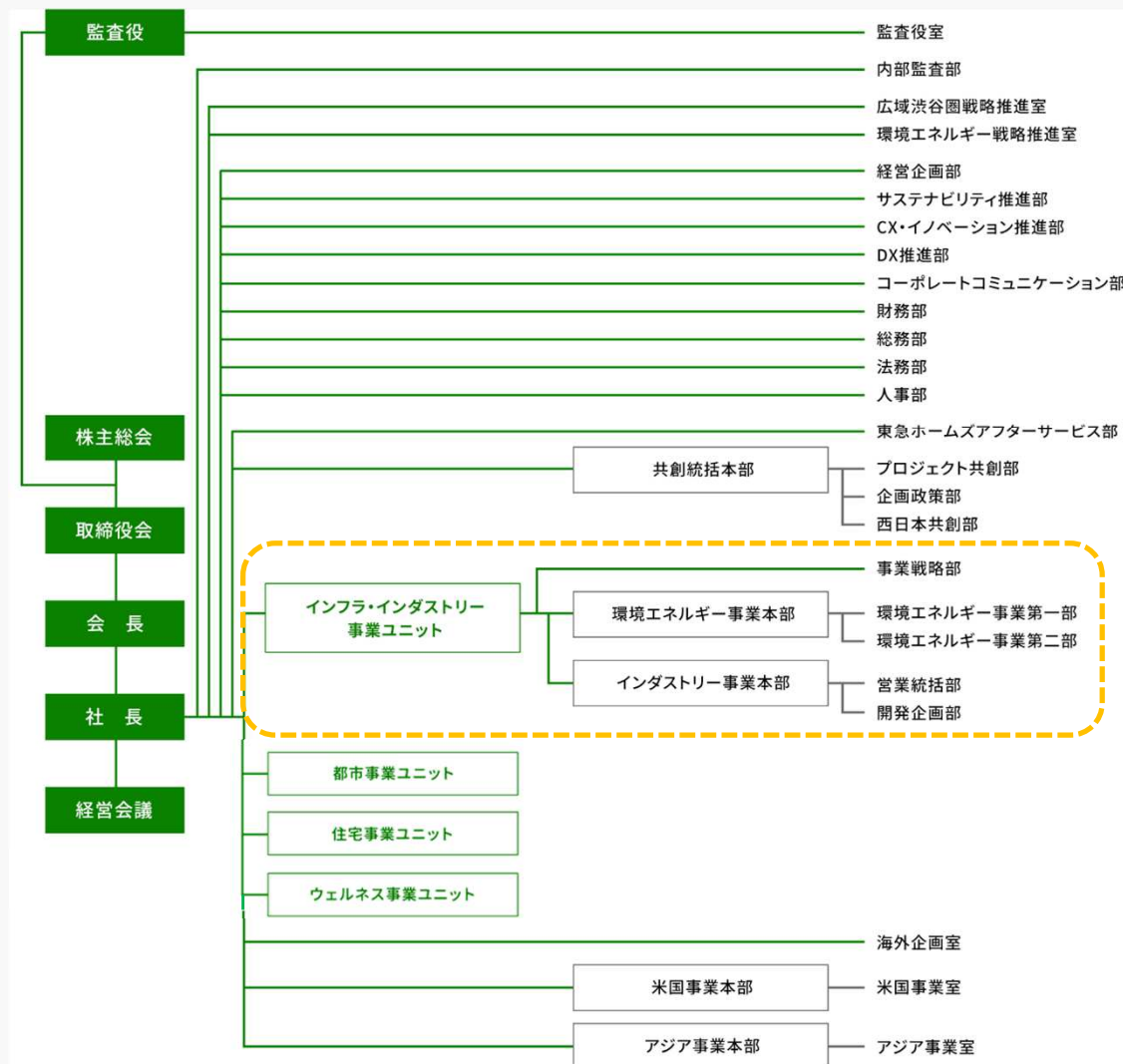
# 会社紹介

---

## 会社概要



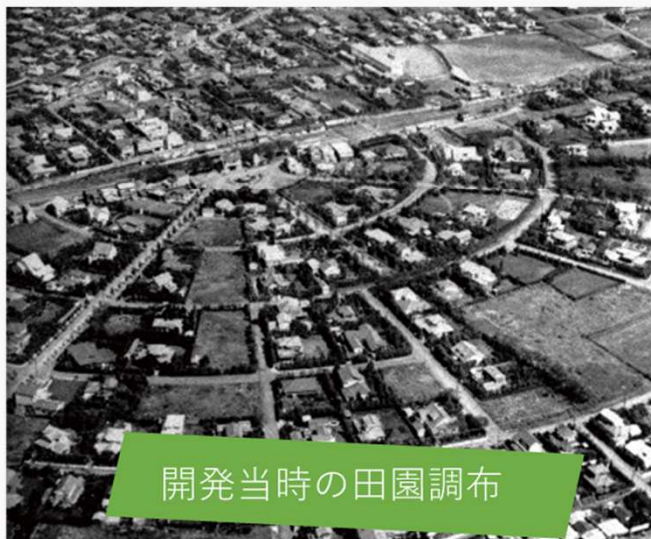
名称	東急不動産株式会社 TOKYU LAND CORPORATION
所在地	〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-21-1 渋谷ソラスト
代表者	代表取締役社長 星野 浩明
資本金	77,562百万円（連結）
設立	1953年12月17日
グループ従業員	約21,898名（2025年3月31日・連結）
売上高	11,503億円（2025年3月期・連結）
営業利益	1,408億円（2025年3月期・連結）
上場区分	東証プライム （東急不動産ホールディングス株）



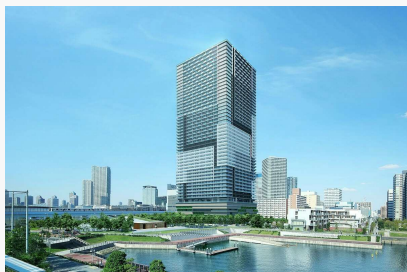
### グループの原点「田園調布の街づくり」と 創業の精神「挑戦するDNA」

1918年、渋沢栄一らを中心に田園都市(株)を設立。  
住宅不足の時代に、自然と都市の長所を併せ持つ  
「田園都市構想」を取り入れ、田園調布を創造。

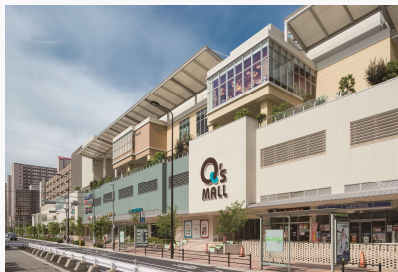
東京の急激な人口膨張が大きな社会問題となった  
1950年代には、現在の神奈川県川崎市、横浜市、  
大和市、東京都町田市の4市にまたがる、総開発面積  
約5,000haの「東急多摩田園都市」の開発に挑戦。



### まちづくり（住宅・商業系）



ブランズタワー豊洲  
延床面積約13万㎡  
(集合住宅・スーパーマーケット・保育所等)



あべのキューズモール  
延床面積約18万㎡  
(商業等)

### 市街地再開発・国家戦略特区



渋谷サクラステージ  
延床面積約25万㎡  
(オフィス・住宅・商業・ホテル等)



東京ポートシティ竹芝  
延床面積約20万㎡  
(オフィス・商業・長期滞在住宅)

### 大規模リゾート開発



長野県・東急リゾートタウン蓼科  
約660ha  
(ホテル・ゴルフ・スキー・別荘等)



千葉県・季美の森複合開発  
約197ha  
(住宅・ゴルフ等)

### 産業まちづくり



京都府・IC直結次世代基幹物流施設整備事業  
約8ha  
(自動運転トラック対応・広域幹線輸送拠点)



埼玉県・土地改良事業  
約28ha  
(耕作放棄地解消・農業6次化)





東急不動産株式会社  
インフラ・インダストリー事業ユニット  
インダストリー事業本部 開発企画部  
産業まちづくりグループ  
グループリーダー・課長 大久保 航



【名刺情報】

2009年 東急不動産入社  
以後、賃貸事業（オフィス・住宅）、ホテル・リゾート事業等に従事  
2020年より現部門に着任

- 神奈川県横浜市出身
- 2児の父・愛犬家
- 直近10年以上に渡り、観光振興や産業振興による地方創生を目的とした不動産開発・運営に従事。  
社会課題解決、持続可能なインフラ環境の基盤づくりに日々奔走しております。  
本日はよろしく申し上げます。

今、日本が直面している社会課題を解決する  
新領域の事業を推進する事業ユニット

➡社会課題解決型ビジネスは、充足されるまで市場は拡大し続ける

### 環境エネルギー事業本部

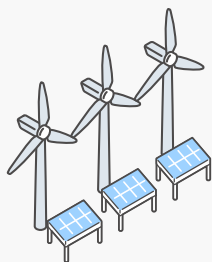
#### 社会課題

- ・地球温暖化・異常気象
- ・エネルギー自給率低下
- ・GHG削減の社会的要請



再生可能エネルギー発電所の  
開発・保有  
(太陽光、風力、バイオマス)

ReENE >>>



### インダストリー事業本部

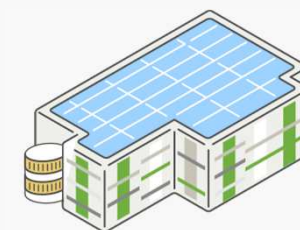
#### 社会課題

- ・ECの拡大やひっ迫する配送網
- ・拡大し続けるデータ量
- ・産業の国内回帰や自動化促進
- ・増加する荒廃農地、食糧自給率低下



物流施設・データセンター・  
食糧事業や産業団地等の  
産業不動産開発

LOGI'Q



# 環境エネルギー事業について



## 》再エネ発電事業

### 総事業数

**293件** (2,674<sub>MW</sub>)

稼働済…216物件

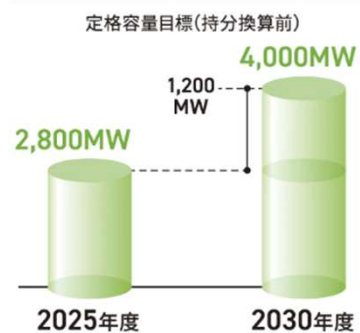
開発中…77物件 ※2025年9月末日時点

総計		293事業	(2,674MW)	100%
太陽光	稼働済	203事業	(1,705MW)	64%
	開発中	65事業	(167MW)	6%
	ルーフトップ等	1事業	(259MW)	10%
風 力	稼働済	8事業	(247MW)	10%
	開発中	8事業	(226MW)	8%
バイオマス	稼働済	2事業	(4MW)	0%
	開発中	2事業	(52MW)	2%
小水力	稼働済	2事業	(12MW)	0%
	開発中	2事業	(2MW)	0%

\*ルーフトップ事業等は1件として集計

※共同事業を含む

※定格容量は持分換算前（開発中プロジェクトを含む）の値



## 》その他事業

蓄電池	発電側	3事業 (約270MWh、82MW)
	系統用	5事業 (約308MWh、86MW)

※持分換算前の値です。

※MWh：蓄電池容量、MW：蓄電池出力です。

## 》子会社

ReENE  
Co., Ltd.

リニューアブル・ジャパン



中国・四国  
24<sub>MW</sub>

九州圏  
303<sub>MW</sub>

中部圏  
210<sub>MW</sub>

近畿圏  
115<sub>MW</sub>

東北圏  
722<sub>MW</sub>

関東圏  
273<sub>MW</sub>

北海道  
209<sub>MW</sub>



リエネ松前風力発電所

海外  
113<sub>MW</sub>



マンサナレス太陽光発電所



リエネ行方太陽光発電所



リエネソーラーファーム東松山太陽光発電所

TOKYU LAND CORPORATION

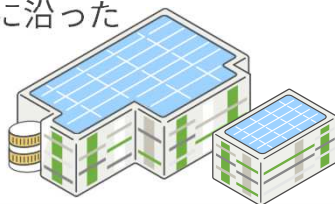


- 明日の日本を支える産業基盤となる施設への投資・開発
- 国内トップクラスの再エネ事業者としてグリーンエネルギーによる脱炭素型の産業施設を開発

### ■ 物流施設

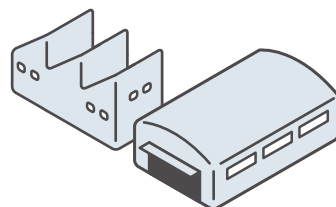
働きやすさや生産性の向上に資する多用途対応の物流施設の開発を推進。

ドライ倉庫をはじめ、冷凍冷蔵や危険物等多用途に対応したマルチ型施設や、顧客要望に沿ったBTS(Build to Suit)型施設を開発。



### ■ 産業団地整備

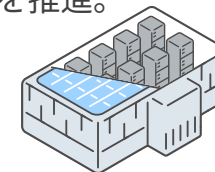
次世代型のスマート産業団地の整備等、持続可能な産業施設を供給することで新しい社会システム構築を目指す。



### ■ データセンター(DC)

省エネ化やデジタルリソースの最適化等、次世代のデジタル化に欠かせないDC開発。

持続可能なデジタル社会の構築に向けて当社再エネ電力の活用等、社会課題に向き合ったDC開発を推進。

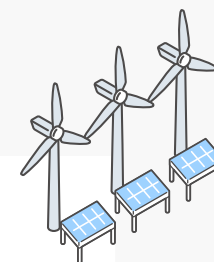


### ■ 食糧事業

(植物工場、陸上養殖、畜産等)

日本の食を支える農業法人様との連携による6次産業化の支援や再生可能エネルギーを活用した食物生産工場の開発、保有。

陸上養殖事業や畜産事業にも参画を検討中。



## ① 物流施設の開発・取得実績

開発・取得物件数

52物件

【内訳】

- 稼働物件…7物件
  - 開発中…19物件
  - 関連REIT・ファンドへの売却物件…10物件
  - 外部売却済…16物件
- ※2025年9月末日時点



近畿圏  
9物件

LOGI'Q南茨木  
LOGI'Q京都久御山  
LOGI'Q神戸新長田  
LOGI'Q枚方  
西淀川コールドセンター  
LOGI FLAG TECH 南港 I 他

中国圏  
1物件

(仮称) LOGI'Q広島

T-LOGI福岡アイランドシティ  
LOGI'Q福岡 他



九州圏  
3物件

中部圏  
4物件

ロジポート名古屋  
(仮称) LOGI'Q名古屋みなと  
桑名ロジスティクスセンター 他



北海道・東北圏  
2物件

LOGI'Q仙台空港南

LOGI'Q仙台空港南 (2025)



首都圏  
33物件

LOGI'Q綾瀬  
LOGI'Q厚木  
LOGI'Q蓮田  
LOGI'Q白岡  
LOGI'Q白岡II  
LOGI'Q白岡III  
LOGI'Q三芳  
LOGI'Q市原  
LOGI'Q南砂町  
CBRE IM-LOGI'Q新子安  
LOGI'Q柏 他

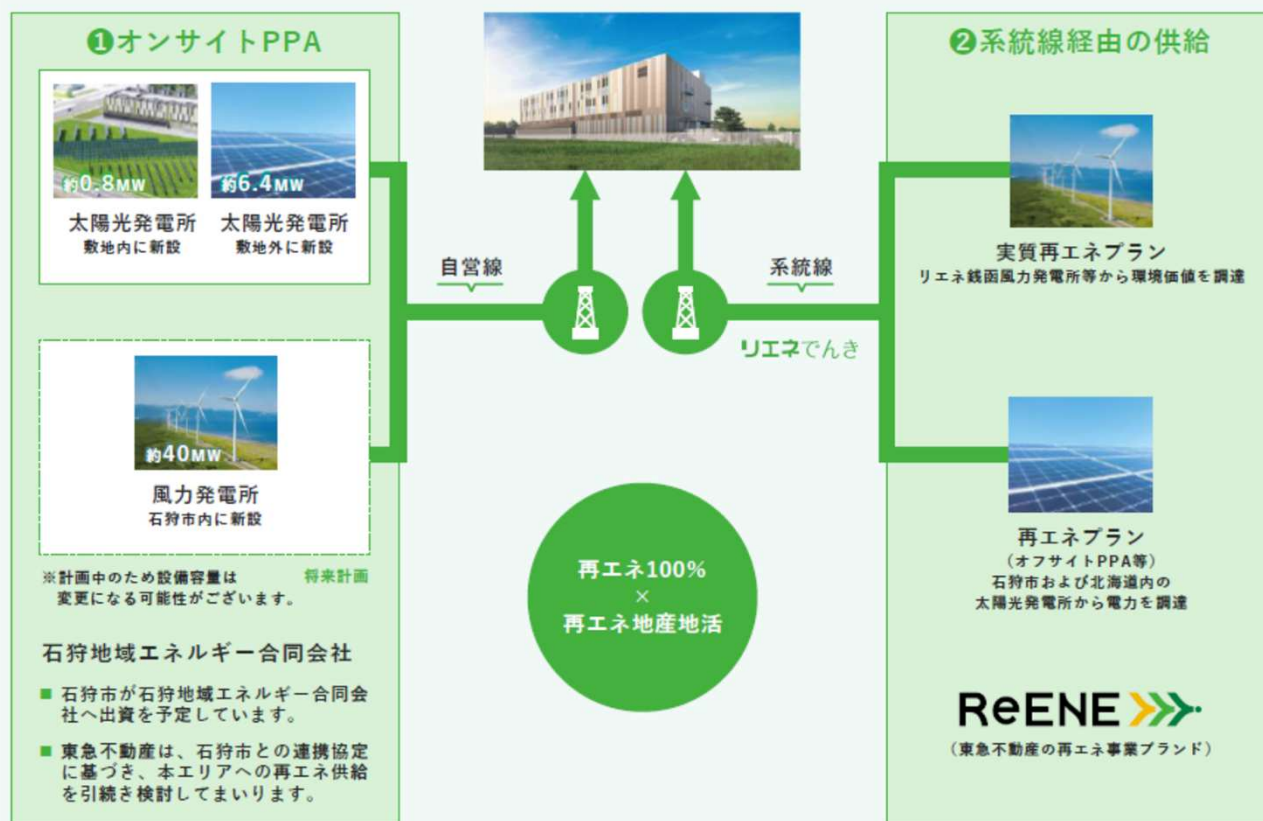


## ② DC事業（石狩PJ）

### ■ 2種類の電力供給で再生可能エネルギー100%運営を達成

石狩再エネデータセンター第1号は、主に石狩市で発電された再エネを活用し、再生可能エネルギー100%で運営します。施設で使用する電力をオンサイトPPAで供給し、不足分は東急不動産グループの(株)リエネが調達するグリーンエネルギーを供給します。

※オンサイトPPA：需要施設と発電所を自営線をつないで直接電力供給を行う方法。



### 主なミッション

再生可能エネルギー100%で道内のSDGs・ESG・GXを推進

住民と企業に対する災害レジリエンスを備えた設備の提供

石狩市を中心とした地域人材の継続的な確保と育成

再生可能エネルギーDCを中心に市全体でバリューチェーンを形成するエコシステムの創造

データセンターの  
地方分散

カーボンニュートラルの  
推進

再エネを活用した  
デジタルインフラの整備

脱炭素先行地域として  
ゼロカーボンシティへ



### ③ 食糧事業（土地改良事業、植物工場事業）



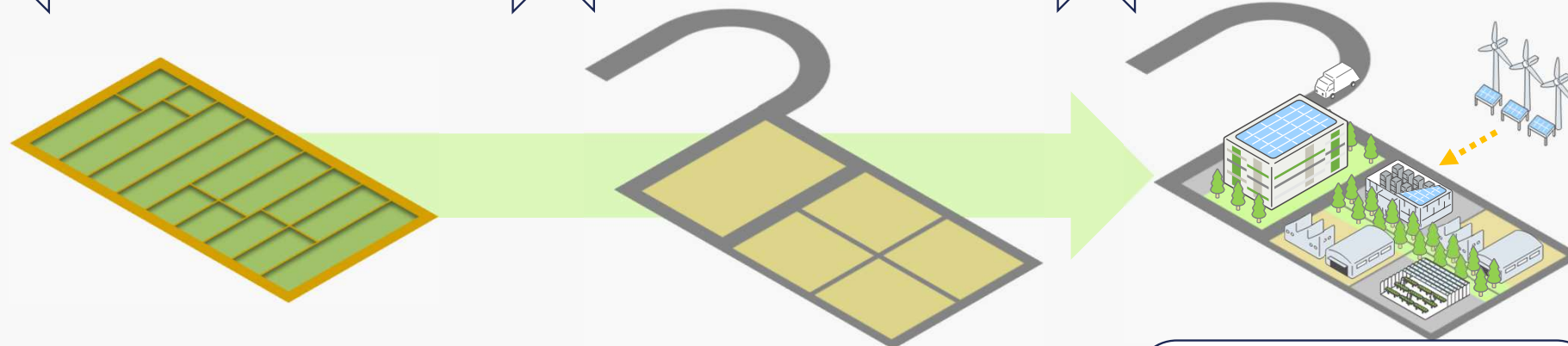
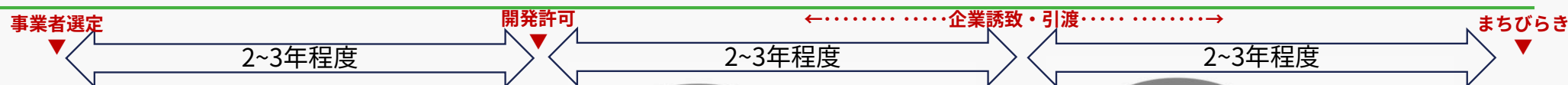
- 民間事業としては国内発の非補助型土地改良事業。埼玉県白岡市所在約27haの耕作放棄地の再生と農業6次化・観光創生事業
- 農業法人サラダボウル社と協業しイチゴ生産を目的とした高度化施設と地域創生事業を検討中
- 日産3万株のレタスを生産する完全閉鎖型の植物工場（京都府木津川市）
- 事業譲渡に伴い当社100%子会社の株式会社 Green Factory TFKが経営

# 「GREEN CROSS PARK」産業まちづくり事業について

---



# 産業団地開発の流れ



田畑・山林等(造成前)

造成宅地

①産業不動産開発  
(物流・DC・ラボ・賃貸工場・食糧)

②工場用地分譲

許認可	事業手法検討・許認可協議	変更協議	
地権者	地権者交渉・合意形成	換地・補償等	
造成	土地利用計画・造成設計・IC直結設計	造成工事・ICアクセス道路整備	
工場用地	企業誘致・インフラ要件調査・BTSニーズ探索		工場用地分譲
建築	ゼネコン選定	建築設計	建築工事

再エネ100% (GX) × 産業の自動化 (DX) をコンセプトにした産業団地を全国の主要産業エリアに展開することで、立地企業のサプライチェーン強靱化・効率化を支援

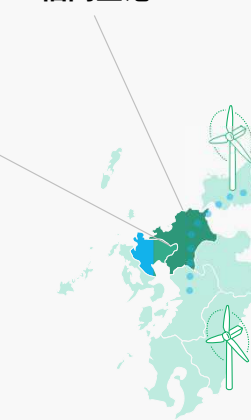
【凡例】

- …産業団地事業
- …高速IC直結物流施設
- …土地改良事業

■ 京都市陽PJ (IC直結)



■ 福岡空港PJ



■ 鳥栖PJ (SIC近傍)



■ 北海道苫小牧PJ

■ 岩手金ケ崎PJ

■ つくばみらいPJ (SIC至近)



■ 埼玉白岡PJ

■ 千葉野田PJ

■ 神奈川厚木PJ

■ 横浜上瀬谷PJ (IC直結)



ネットワーク化イメージ



TOKYU LAND CORPORATION

## 拠点間ネットワーク化（自動運転トラックの一例）

- 自動運転トラックによる幹線輸送サービスを展開するT2やレベル5の自動運転技術開発に取り組むチューリングへの出資及び業務提携契約を締結
- 当社の有する高速IC直結物流施設の開発を通じ社会実装を目指す



「2024 年問題」などを背景にトラックドライバー不足の深刻化が見込まれる中、T2 は、レベル 4 自動運転トラックによる幹線輸送の発着拠点として、東急不動産や三菱地所株式会社などが神奈川県横浜市や京都府城陽市をはじめ、全国主要都市への展開を計画する、高速道路 IC に直結した「次世代基幹物流施設」\*\*を利用する予定です。



TURING

2025 年 11 月 17 日

東急不動産ホールディングス株式会社

東急不動産株式会社

チューリング株式会社

東急不動産 HD とチューリングで資本業務提携

自動運転技術を活用した共同実証等の検討開始

～東急不動産 HD が出資する CVC ファンドを通じてチューリングへ出資も～



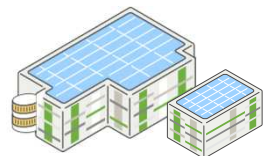
（仮称）京都城陽PJ



（仮称）横浜上瀬谷基幹物流施設開発計画



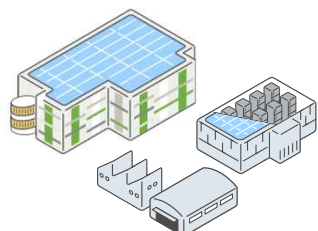
● 2030年～2030年代半ばにかけて、順次まちびらき予定



物流施設中心



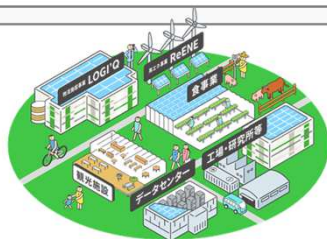
神奈川厚木



工場中心



岩手 金ヶ崎



複合まちづくり  
(産業+賑わい)



白岡



福岡空港

高速IC直結・準直結



京都市陽



横浜上瀬谷



鳥栖



つくばみらい

## 産業まちづくり事業の目指す姿



- 東急不動産グループ各社のリソースにより、**全国の主要産業エリアに産業クラスタ形成**を目的とした産業まちづくり事業を展開。
- **産業団地の整備・立地企業の誘致**を起点に、**周辺のまちづくりに取り組む**ことで地域の更なる活性化・共生を目指す。



- ・住宅・企業社宅運営



- ・ランドスケープの計画、施工、維持管理
- ・グリーンインフラ技術の活用
- ・環境認証の取得支援



- ・団地内屋根置太陽光発電所・周辺発電所運営
- ・オンサイト/オフサイトPPA・非化石証書売買等を組み合わせたテナントへの再エネ価値提供
- ・エネルギーマネジメントセンター運営



TOKYU LAND CORPORATION



- ・用地取得支援
- ・企業誘致
- ・進出企業ニーズを踏まえた計画支援



- ・産業団地内各施設の管理運営
- ・エリアマネジメント組織運営
- ・管理運営に関するDX活用



- ・産学連携（R&D、DX検討、地域振興等）
- ・テナント雇用確保支援
- ・まちおこし活動支援（学生連携）





GREEN CROSS PARK ビジョン

+ GREEN,  
+ CITY

## 変わる産業。 変わらない想い。

都市は、人々を惹きつけ、文化を育み、経済を発展させてきました。その創造力と、緑が育む豊かさが融合することで、未来の産業の姿を変えていく。

産業の国内回帰が進む今、私たちは新たな産業のあり方を問われています。政府が掲げる「GXビジョン2040」の実現に向けて、エネルギーの安定供給、経済成長、脱炭素社会の構築を達成するためには、産業団地のあり方を根本から見直し、未来志向の価値を取り入れることが不可欠です。産業と地域が連携し、環境・雇用・インフラの課題を解決する役割も担っていきます。

私たち東急不動産の産業団地事業の根幹にあるのは、デベロッパーとして培ってきた「まちづくり」への変わらない想いです。ただ機能的な産業拠点をつくるのではなく、都市の活力と文化的豊かさを生かし、自然との調和を大切にすることで、経済と環境が共鳴し、地域と人々の暮らしが豊かになる未来を描きます。産業団地は、企業が成長し、技術が進化する場であると同時に、地域と共に発展し、新たな価値を生み出す場でもあるべきです。

GXとDX、人と企業、産業と環境、技術と文化が交差し、次世代の価値を生み出す新たな拠点へ。それが「GREEN CROSS PARK」です。

+ GREEN,  
+ CITY  
「変わる産業、変わらない想い。」

未来を動かす新しい産業の拠点が、ここから始まります。



## 環境課題解決と事業成長の両立させる 「環境先進産業団地」

産業団地内のエネルギーを100%再生可能エネルギー化。進出企業が環境負荷を軽減しながら競争力を強化できる環境を提供し、持続可能な社会と企業の成長を両立させる基盤を構築します。



## DXの力を誰もが活用出来る、未来を動かす 「進化するフィールド」

次世代通信インフラや自動運転等の技術を活用出来る環境を整備し、業務効率化や人手不足解消に繋がるDX(デジタルトランスフォーメーション)の実現を支援します。



## 働く・暮らす・学ぶが共鳴する 「住みたくなる産業団地」

仕事と日常がつながる産業を中心とした街を創出し、産業や農業を通して地域の子どもの未来を担う力を育みます。働く場・暮らす場・学ぶ場が共鳴することで、人と産業がともに成長する産業団地を目指します。

新たな産業基盤  
により実現する

## 産業振興 地域共創



## 人もモノも循環し、交流することで企業と地域が育つ 「産業・文化の交差点」

企業の成長と個人のキャリアアップを支援するビジネスインベーション拠点を整備し、産業や文化の新しい潮流が生まれる活気ある産業コミュニティ形成を目指します。



## 産業だけでなく地域と未来を守る 「防災拠点」

再エネ電力の供給や備蓄倉庫、避難スペースの確保等を通じ、地域の防災力向上に貢献します。平時から地域との連携を深めることで、支え合い、安心を広げるレジリエンス拠点を築きます。



## 企業の顔となり、地域の誇りにもなる 「街のシンボル」

外から見ても魅力的で、訪れる人にインパクトを与えるショーケースのような景観形成を目指します。地域の街並みとの調和を図りながら、街のシンボルとなり企業と地域の誇りとなる産業団地を整備します。



# サザン鳥栖クロスパーク開発事業について

---



## GX産業団地（サザン鳥栖クロスパーク）



■ 所 在：佐賀県鳥栖市飯田町他

■ 竣 工：2030年度（予定）

■ 開発面積：約34ha

■ 特 徴：

- ・ **産学官民の連携×脱炭素×DX×地域課題解決**をコンセプトに次世代の地域共生型産業団地を整備
- ・ 当社発電所由来の**再エネ100%**のエネルギーマネジメントを実施予定
- ・ 自動運転トラックへの対応や高速通信インフラの整備、オープンイノベーションを創出する賃貸ラボや賃貸工場等検討



TOKYU LAND CORPORATION



## 企業誘致施策事例



2025.12.19

「守り」と「攻め」のGXで未来を拓く  
入山彰栄氏が語る企業変革の条件

DX GX サステナビリティ経営  
物流DX

開催日 2025/11/27～2026/1/7



東洋経済主催セミナーのアーカイブ配信開始

#オンラインセミナー

開催日 2025/11/18



【受付終了】九州企業立地セミナー&交流会 in 福岡  
～政策と市場が交わる、九州GX産業立地の最前線～

#オフラインセミナー #オンラインセミナー

GXP会員サイト

<https://www.tokyu-gxp.com/>

TOKYU LAND CORPORATION



半導体展出展



企業立地セミナー後の企業交流会



以上

---