

都市再生特別地区（渋谷二丁目西地区）
都市計画（素案）の概要

東京建物株式会社
独立行政法人都市再生機構

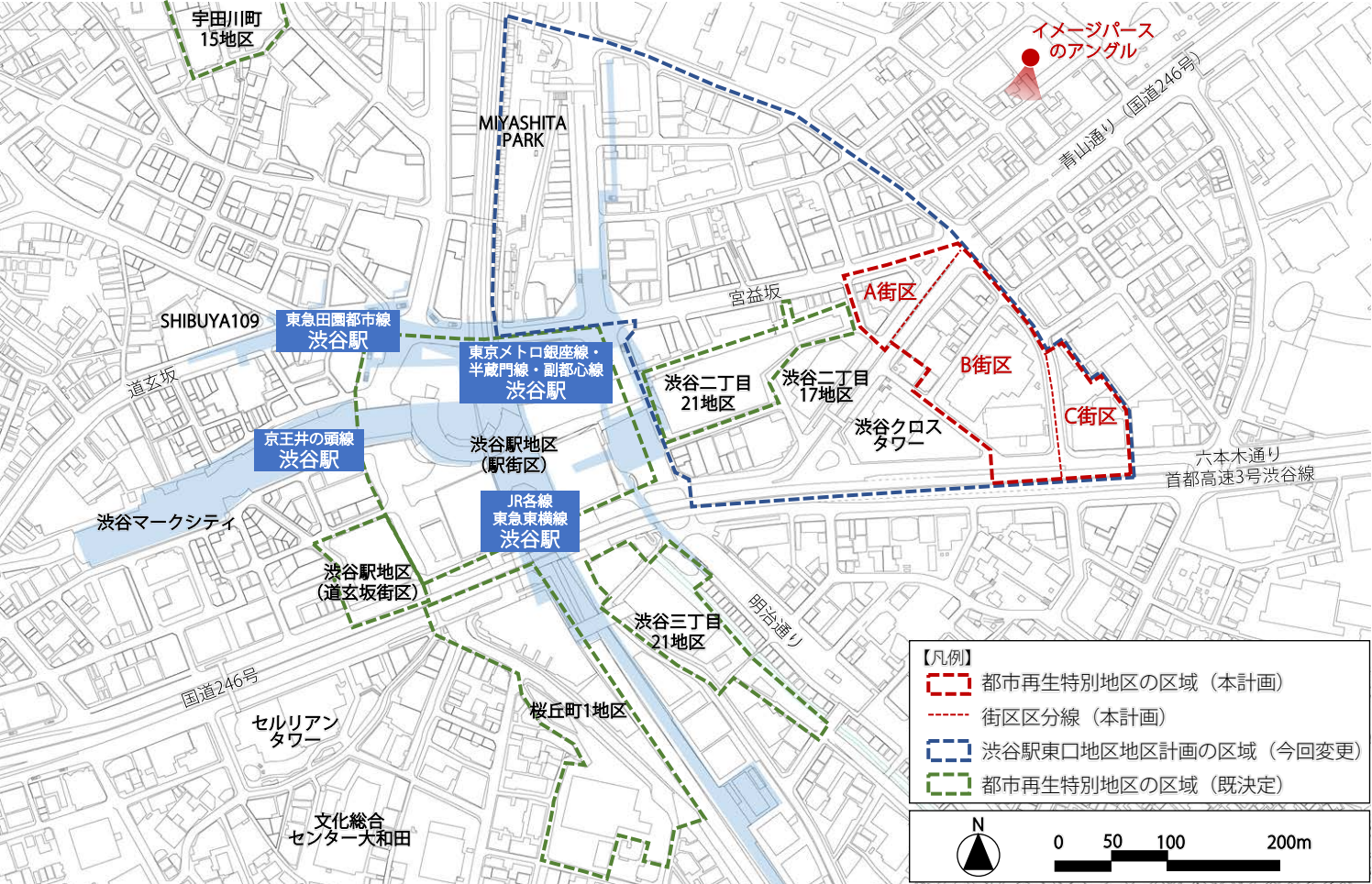
計画概要

■計画概要

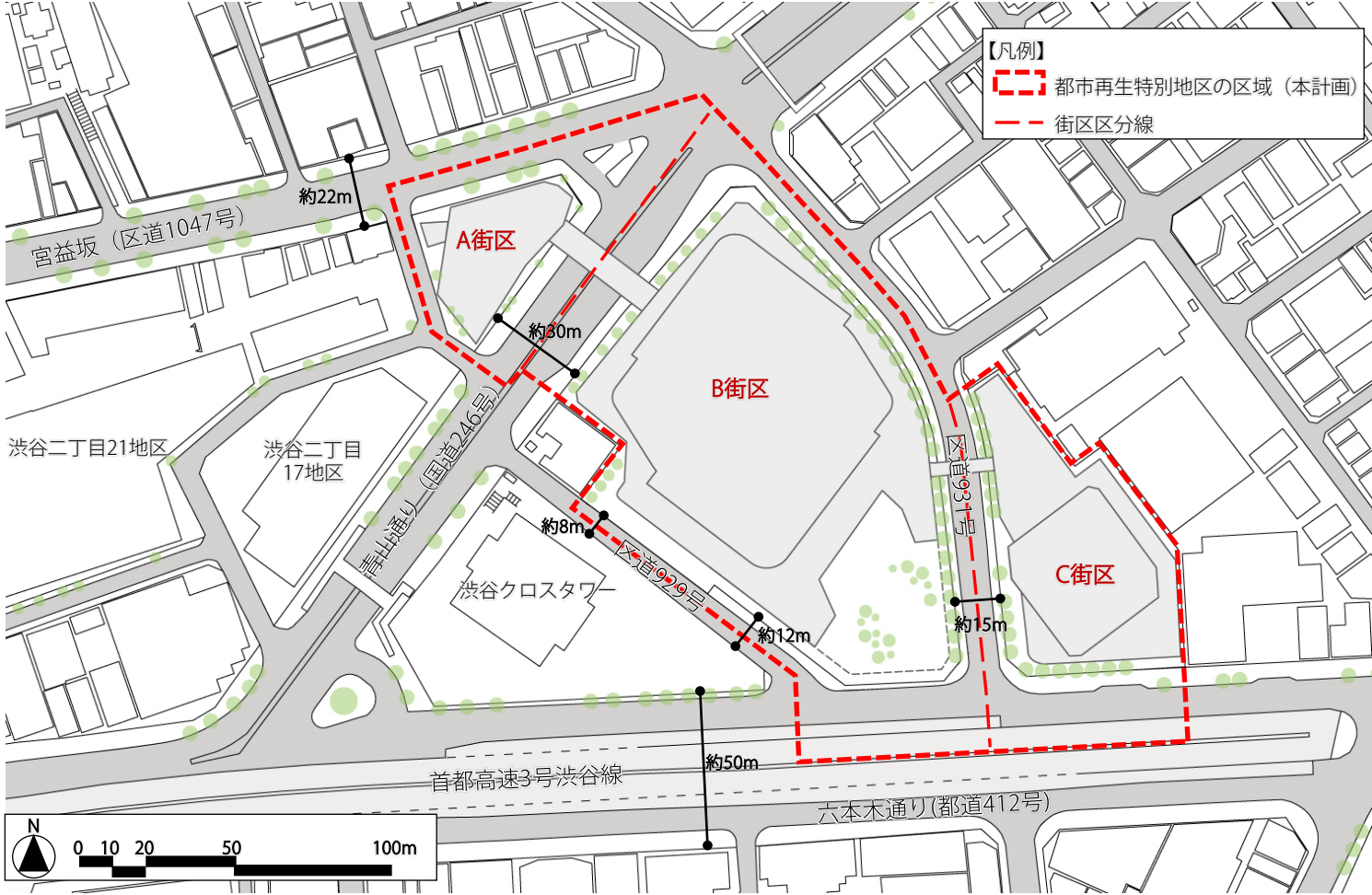
計画地の位置	東京都渋谷区渋谷二丁目 12番・13番・14番・16番地内			
地域地区	商業地域／防火地域／(一部)第二種文教地区			
指定容積率	800%・700%・500% (加重平均：744% (A街区 約800%、B街区 約772%、C街区 約642%))			
基準建蔽率	80% (防火地域内の耐火建築物により100%)			
都市再生特別地区の区域面積	約2.9ha			
街区别諸元	全体	A街区	B街区	C街区
計画容積率 ※1	約1,300% (約1,270%)	約160%	約1,580%	約940% (約810%)
建築物の高さの 最高限度(高さの基準点)	—	60m (TP+29.0m)	208m (TP+33.5m)	175m (TP+30.0m)
敷地面積	約18,800㎡	約1,700㎡	約12,800㎡	約4,300㎡
延べ面積 (容積対象延べ面積)	約322,200㎡ (約243,900㎡)	約4,200㎡ (約2,700㎡)	約255,000㎡ (約201,000㎡)	約63,000㎡ (約40,200㎡)
主要用途	—	店舗等	事務所、店舗、ホテル、 人材育成拠点、バスターミナル、 熱源機械室、駐車場等	住宅、生活支援施設、 駐車場等
階数/ 最高高さ(高さの基準点)	—	地下1階地上5階 /約50m(TP+29.0m)	地下4階地上41階 /約208m(TP+33.5m)	地下2階地上41階 /約175m(TP+30.0m)
駐車場 台数	自動車 ※2 (うち荷捌き)	483台 (24台)	298台 (17台)	185台 (7台)
	自動二輪	62台	19台	43台
	自転車	1,215台	335台	880台
工期 ※3	建物 (予定)		2025年度～2029年度	
	関連する基盤整備等 (予定)		2025年度～2029年度	
	旧大山街道歩行空間拡幅事業 (予定)		2014年度～2026年度	

※1 東京都国家戦略住宅整備事業（国家戦略特別区域法第16条）運用基準に基づき算出した数値を容積率の最高限度とした場合の数値を記載する。
計画容積率内の（ ）内は、都市再生特別地区で定める容積率の最高限度の数値を記載する。
※2 渋谷区駐車場地域ルールにより、附置台数の適正化と駐車場の集約化の適用を想定しており、関係組織の審査により決定する予定である。
※3 工期は、関係機関との調整等により変更となる場合がある。旧大山街道歩行空間拡幅事業の実施主体は渋谷区であり、予定工期は「特定都市再生緊急整備地域の整備計画」より記載。

■位置図



■配置図



■イメージパース（北側から計画建物を望む。）



1 渋谷の広域交通機能の強化と、東口エリアにまちの広がりを生む都市基盤整備

- ① 渋谷の広域交通機能を強化するバスターミナル整備
- ② 駅から街へ回遊が広がる歩行者ネットワーク整備と道路環境改善
- ③ にぎわいと憩いの核となる広場空間の創出

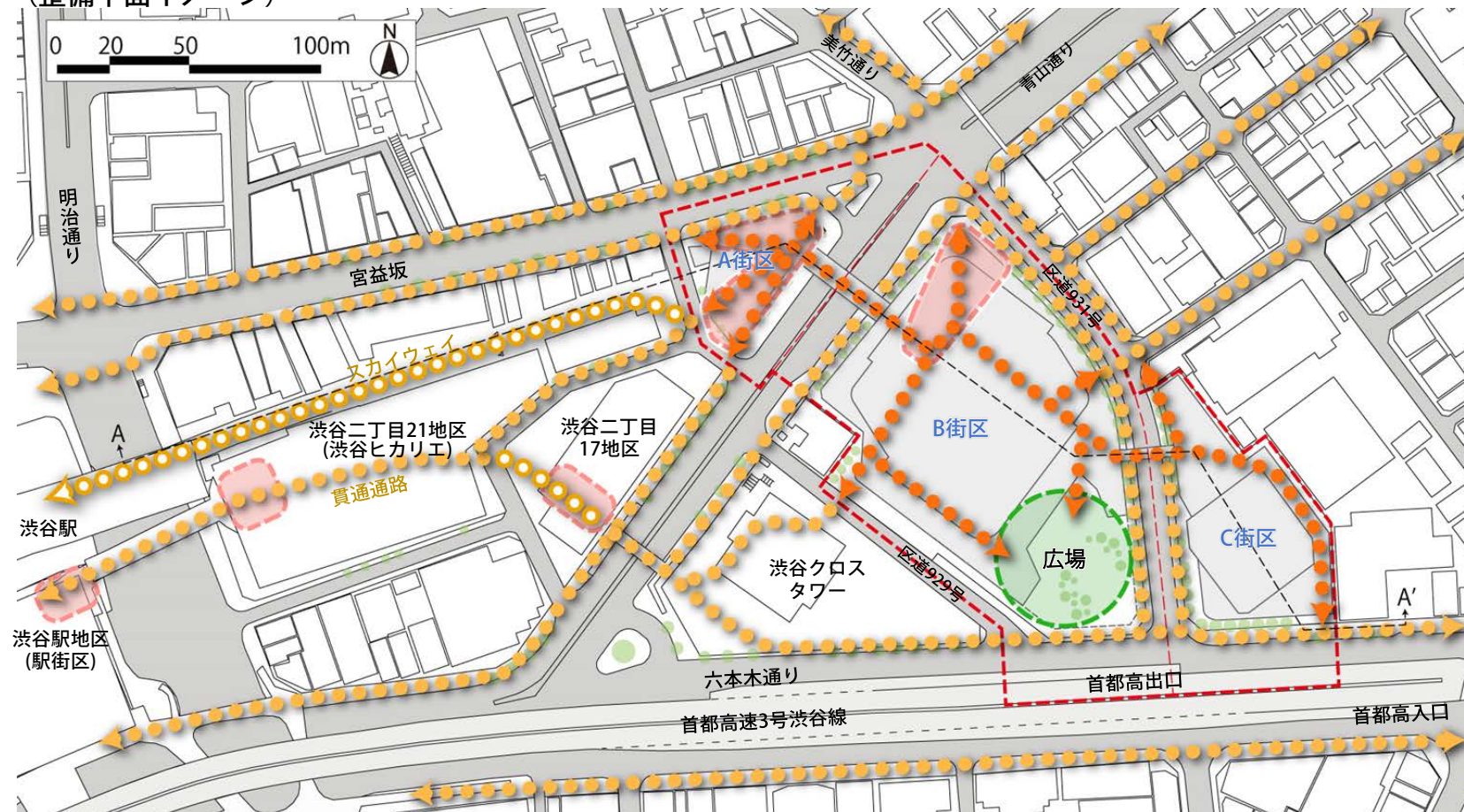
2 国際競争力強化に資する都市機能の導入

- ①次世代イノベーション創出に資する、STEAM人材育成拠点の整備
- ②外国人等の多様なニーズに対応した居住・滞在施設の整備

3 防災対応力強化と環境負荷低減

- ①地域の防災対応力強化に向けた取組
- ②環境負荷低減に向けた取組

(整備平面イメージ)



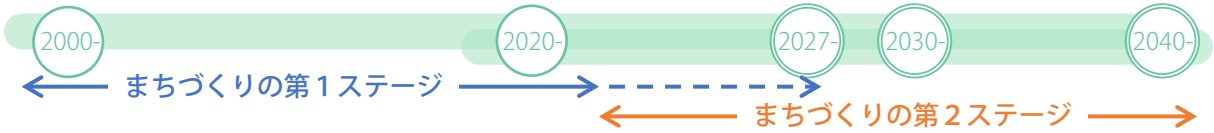
(A-A'断面イメージ)



渋谷駅周辺における基盤整備の全体像

◆渋谷が目指す都市の将来像

渋谷駅周辺まちづくり基本理念（2020年4月／渋谷区）



渋谷駅中心地区の開発

- 都市機能の充実による高度な国際競争力
- 多層にわたる歩行者ネットワークの構築
- 都市基盤（防災・広場・鉄道等）の強化

中心と周辺の連携・相乗効果

- 日々何かを生み出す創造的な環境を支える多様性
- 連携を生み、挑戦・成長を支えるネットワーク
- まちを持続的に支える基盤・活動・仕組み

◆計画地周辺の課題

〔広域交通〕

- 渋谷駅と国際空港とのアクセスが脆弱

〔歩行者の回遊・にぎわい〕

- 幹線道路により、渋谷駅とまちが分断されアクセスが悪い
- 既存横断歩道橋は、幅員が狭くバリアフリー動線が無い
- 渋谷駅と宮益坂上で約15mの高低差があり、バリアとなっている



青山通りによる歩行者動線の分断

◆上位計画等の位置づけ

【国】	都市再生緊急整備地域の地域整備方針	・周辺地域での街区再編及び開発の推進による総合的なまちづくりを推進
	特定都市再生緊急整備地域の整備計画	・駅から周辺の個性的な街へ連鎖する、にぎわいと回遊性のある、歩いて楽しい都市空間を形成
		（都市の国際競争力の強化のために必要な公共公益施設の整備に関する事業）
		・旧大山街道歩行空間拡幅事業
【都】	「未来の東京」戦略	（渋谷駅周辺）
		・駅機能強化に併せた、縦のバリアフリーの動線や歩行者デッキの整備による、歩行者にやさしいまちづくりの推進
【区】	まちづくりマスタープラン	・駅からまちへつながる放射状・環状方向の歩行者ネットワークの整備やバリアフリー化が進み、快適に楽しく歩けるまちが形成
	渋谷駅周辺地域交通戦略	・空港や各都市とのアクセス機能を強化するため、中・長距離バスの発着場の整備
		・勾配や高低差などのバリアを解消し、誰もが移動しやすいバリアフリー環境を創出
		・路上駐車車両の排除、駐車場の集約化と配置適正化

【1】渋谷の広域交通機能の強化と、東口エリアにまちの広がりを生む都市基盤整備

①渋谷の広域交通機能を強化するバスターミナル整備

- 首都高速出入口との近接を活かした、国際空港や各地方都市を結ぶバスターミナル

■ バスターミナル範囲（付帯施設含む） → バスの通行動線

②駅から街へ回遊が広がる歩行者ネットワーク整備と道路環境改善

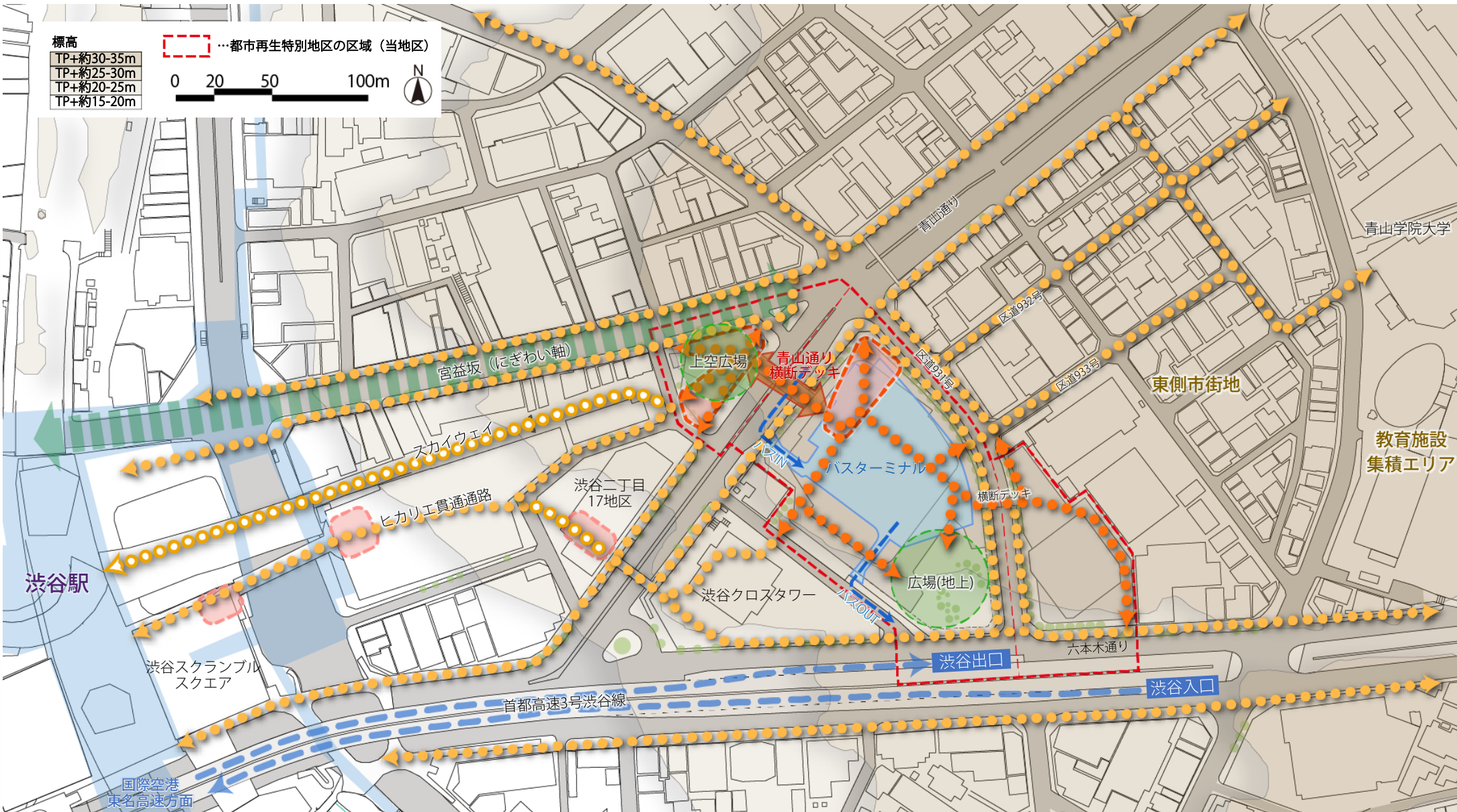
- 駅から周辺市街地への歩行者ネットワークと区道931号の道路環境整備
- 当地区の歩行者ネットワーク
- 周辺の歩行者ネットワーク ○○○○ 将来の歩行者ネットワーク
- 幹線道路によるまちの分断を解消する青山通り横断デッキ
- 青山通り横断デッキ（A-B街区間）
- 街の高低差を解消するサブアーバン・コア※
- ※施設内のエスカレーター等による、高低差の抵抗が少ない移動を可能にする縦動線。

■ 当地区で整備するサブアーバン・コア ■ 周辺地区におけるアーバン・コア、サブアーバン・コア

③にぎわいと憩いの核となる広場空間の創出

- 東口エリアのにぎわい・回遊性を高める、宮益坂の歩行者機能強化、上空広場の整備
- 渋谷駅周辺に希少な、地上の広場・みどりの整備

■ 当地区で整備する広場 → 大山街道の歩行者中心の道路空間実現への協力



1. 渋谷の広域交通機能の強化と、東口エリアにまちの広がりを生む都市基盤整備

② 駅から街へ回遊が広がる歩行者ネットワーク整備と道路環境改善

〈現況・課題〉

- 広幅員の幹線道路により駅方面と市街地の分断が生じている。
- 既存の金王坂歩道橋は幅員が狭く、バリアフリー動線が未整備となっている。
- 渋谷駅から約15mある高低差がバリアとなり、地域の回遊性が低下している。
- 文教施設等への通学・通勤による歩行需要が多いが、区道931号は路上駐車・荷捌き車両の停車や歩行者の乱横断が見られる。



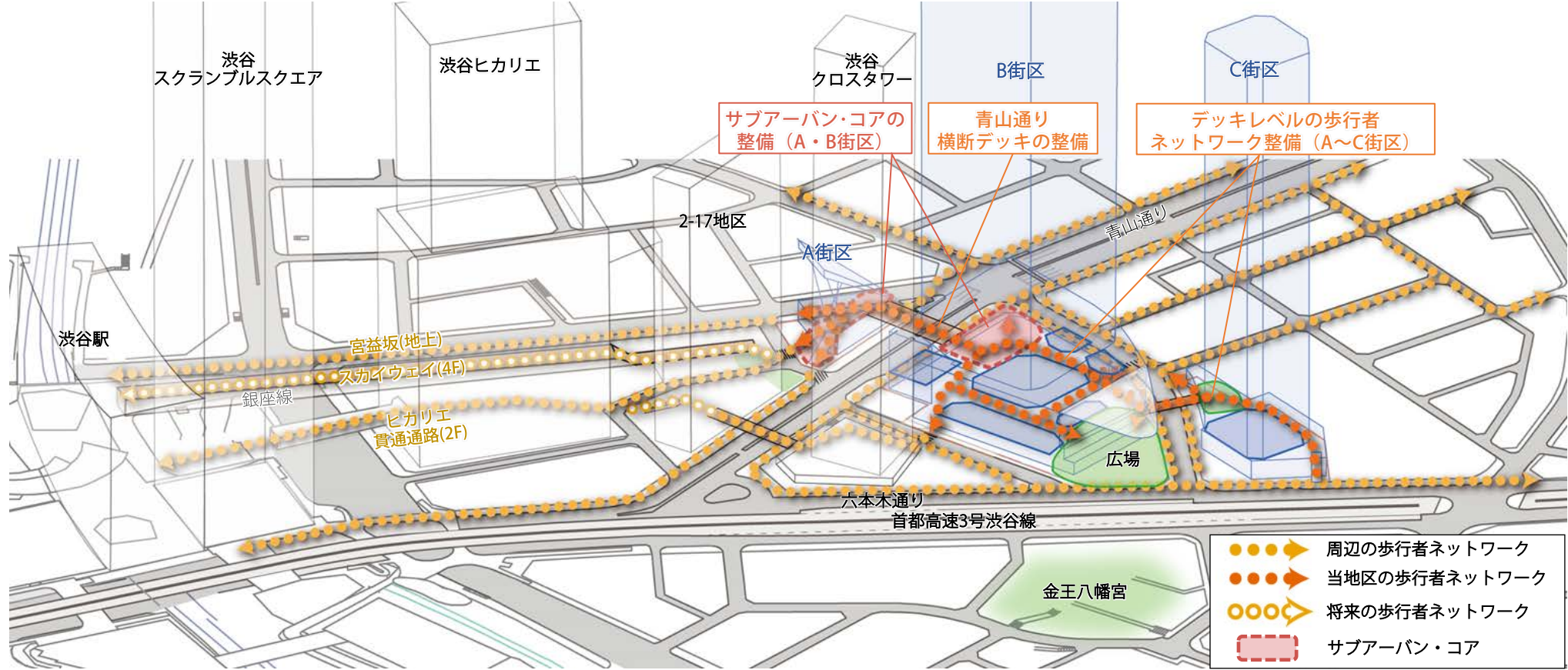
幹線道路による市街地の分断 通行幅員が狭い金王坂歩道橋

〈整備内容〉

- 各街区で連続したデッキレベルの歩行者ネットワークを整備し、駅方面と周辺市街地をつなぐ。
- 既存の金王坂歩道橋を青山通り横断デッキとして架け替え、拡幅(約2m→8m)とバリアフリー動線の整備を行う。
- 区道931号の道路環境を改善し、歩行者や自動車にとって快適で利便性の高い道路を整備する。

■ 駅と周辺市街地をつなぐ歩行者ネットワークの整備

- ・幹線道路により分断された街区において、宮益坂やスカイウェイからの歩行者動線をスムーズにつなぎ、回遊性を向上するため、地上とデッキをつなぐサブアーバンコアの整備、青山通り横断デッキの整備、各街区で連続した歩行者ネットワークの整備を行う。



○サブアーバン・コアの整備

- ・バリアフリー動線を備え、地上とデッキをスムーズにつなぐ縦動線として、広がりのある空間を整備する。

○青山通り横断デッキの整備

- ・幹線道路によるまちの分断を解消し、歩行者の回遊性・利便性を高める横断デッキ(幅員約8m)を整備する。



青山通り南側からA街区サブアーバン・コアを見る



A街区から青山通り横断デッキ(B街区方向)を見る

■ 区道931号の道路環境整備

○パーキングメーター撤去による交通環境改善

- ・パーキングメーター撤去に伴い、駐車機能の代替として、B街区にて、一般車の集約駐車場(18台)を受入整備し、C街区にて、地域荷捌き駐車場(5台)を整備する。
- ・地域荷捌き駐車場は利便性の高い施設とするため、地上に設置し、後背地へのスムーズな配送ルートを確認する。



○歩行者空間等の拡充・表層整備

- ・歩道の拡幅や、敷地内での歩道状空地の整備、自転車走行空間の確保、道路表層整備などに取組み、環状ネットワークとしての区道931号の環境整備を行う。

1. 渋谷の広域交通機能の強化と、東口エリアにまちの広がりを生む都市基盤整備

③にぎわいと憩いの核となる広場空間の創出

〈現況・課題〉

- 渋谷駅東口エリアは、にぎわいの広がりが宮益坂周辺に留まっており、特色の乏しい市街地が広がっている。
- 渋谷区は「大山街道における歩行者中心の道路空間実現に向けた取り組み」において、宮益坂から道玄坂を賑わいの骨格軸として、歩行者中心の道路空間の実現を目指すことを示している。
- 当地区後背地には教育施設等によりみどりが整備されているが、渋谷駅中心には、まとまった規模のみどりが少ない。



〈整備内容〉

- 宮益坂の新たなにぎわい核となる上空広場の創出
- 宮益坂の歩行者中心の道路空間実現への協力
- 大規模広場の整備
- 区道931号の沿道緑化

■東口エリアにおける、にぎわい・回遊の強化

○宮益坂の新たなにぎわい核となる上空広場の創出（A街区）



青山通り側からみたA街区建物の全景

- ・青山通りに眺望が開けた象徴的な立地を活かし、上空広場を創出する。
- ・傾斜した階段状の広場を地域に開放するとともに、イベント等で活用を行い、まちから上空広場の賑わいを感じられる設えとする。



上空広場から見た青山通りへの眺望

○宮益坂の歩行者中心の道路空間実現への協力

- ・A街区が隣接する宮益坂において、渋谷区が進める旧大山街道歩行空間拡幅事業と連携し、一体的なにぎわい形成に取り組む。

〈歩行者中心の道路空間実現に向けた計画調整の内容〉

- ・敷地内外で連続した歩行者動線や空地の確保、A街区→B街区への駐車場隔地（駐車場地域ルールを活用）
- ・宮益坂沿道に対する賑わい施設の配置



歩行者中心の道路空間実現を目指す大山街道



道路の歩行者滞留空間としての活用(社会実験)

（東口エリアにおけるにぎわい・回遊性向上のイメージ）



■まとまった緑と滞留空間の創出

○大規模広場の整備（B街区、約2,220㎡）

- ・豊かなみどりと大庇により、渋谷に希少な憩いの広場を整備する。
- ・広場を地上に配置し、バスターミナルと直接アクセスができる動線を確保することで、発着前後における滞留スペースとして活用する。



B街区広場の整備イメージ

○区道931号の沿道緑化

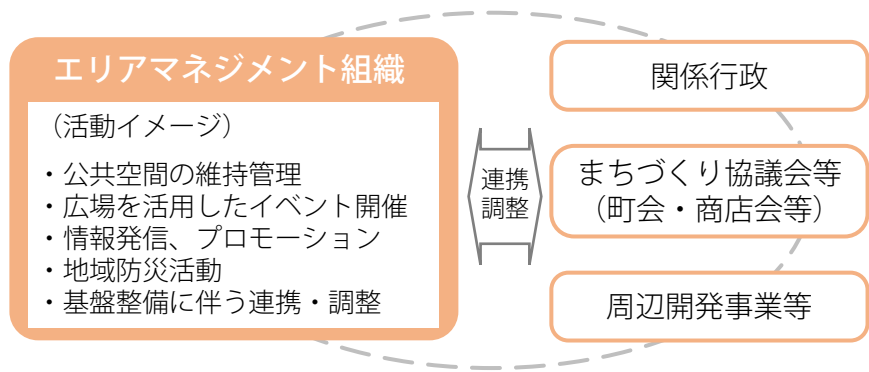
- ・金王八幡宮や宮下公園をつなぐ、環状道路のみどりのネットワークの形成に向けて、区道931号の沿道緑化を行う。



区道931号沿いの歩行者空間整備イメージ

○エリアマネジメント活動によるまちの魅力向上

- ・渋谷駅東口エリアにおける賑わい・交流の創出に向けて、公共空間の維持管理・利活用の推進、情報発信等に取り組む。



※エリアマネジメント組織のあり方や活動内容については、今後の検討事項であり、変更となる可能性がある。

2. 国際競争力強化に資する都市機能の導入

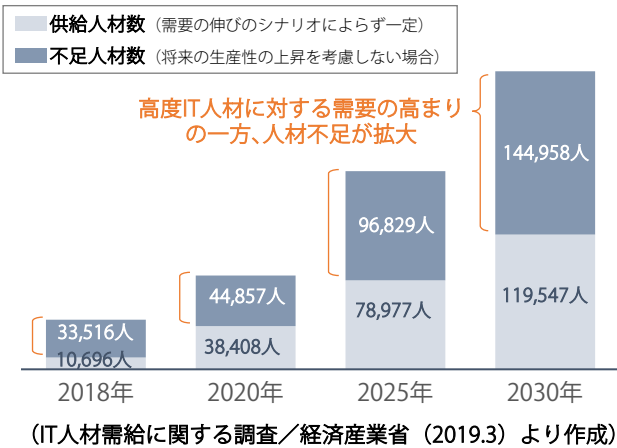
①次世代イノベーション創出に資する、STEAM人材育成拠点の整備

〈高度人材育成の必要性〉

- 実社会でのイノベーション創出に向けて、分野を超えた幅広い教養と深い専門性を持つ人材を生み出すことが重要である。（内閣府）
- 若手研究者の活躍の場の拡大や、産業界における質の高い研究者の継続的な確保など、アカデミアと産業界の連携深化が期待されている。（内閣府）

〈高度専門人材（STEAM人材）として求められる人材像〉

- Science、Technology、Engineering、Arts、Mathematics（STEAM）の総合知
- 異分野と融合した幅広い知見・教養や、実社会で活躍できる実践的スキル・経験



〈まちづくりの第2ステージとしての役割〉

- 先行開発では、IT・クリエイティブ産業の集積・強化が図られたが、当地区では、渋谷が将来に渡り持続的に発展するための、原動力となる高度人材育成に取り組む。

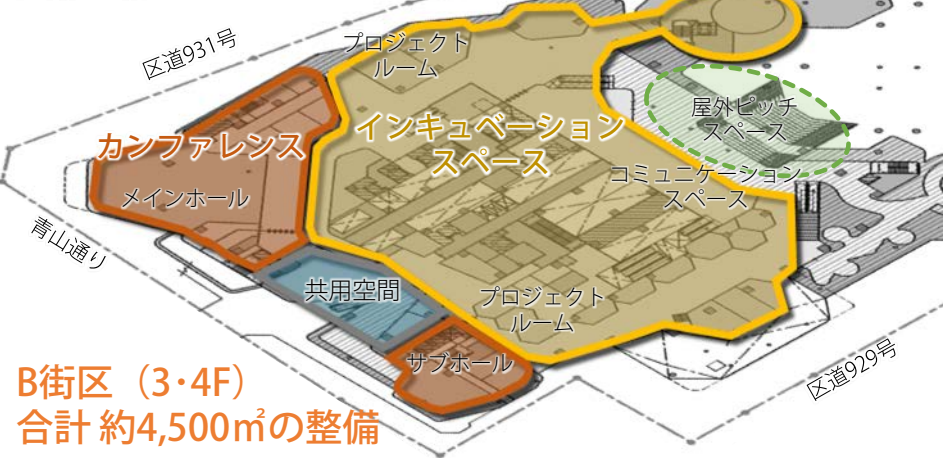
〈整備内容〉

- アカデミア人材の専門知識を活かし、インキュベーションプロジェクトに取り組むとともに、当施設での実践経験を踏まえ、高度人材を安定的に輩出する、STEAM人材育成拠点（約4,500㎡）を整備する。

■STEAM人材育成拠点（約4,500㎡）の整備

- ・インキュベーションプロジェクトを実施するプロジェクトルームやコミュニケーションスペースに加え、国内外に情報発信を行うカンファレンス機能を併設し、一体的に運営を行う。
- ・STEAM人材育成に取り組む社団法人の運営機能の入居も想定している。

OB街区 3階イメージ



B街区（3・4F）
合計約4,500㎡の整備

インキュベーションスペース

- イノベーションを目指す企業のニーズを踏まえ、多様な人材が参画するプロジェクトチームを立ち上げ、推進する。
- 調査研究から製品・サービスまで、企画～デザインをワンストップで支援する。



カンファレンス

- STEAMに関連した国際カンファレンスを開催し、国内外で活躍する研究者やビジネスマンが集うハブ機能を整備する。
- 当地区の人材育成やイノベーションの成果発信のほか、STEAM分野を中心とした商品・サービスリリースに活用する。



■取組内容

（運営イメージ）

STEAM人材開発機能

- ・国内外アカデミアや民間企業に接点をもつ有識者・研究者により構成した「一般社団法人」を当地区が中心となり設立し、有能なアカデミア人材を安定して供給する。
- ・STEAM人材のコミュニティ形成により、企業や行政とのネットワーク提供、人材流動の促進を行う。

〈運営・連携イメージ〉

一般社団法人 STEAM Association（2021年5月設立）

- ・社会に求められる本質的なSTEAM人材像を掲げ、人材育成に関する啓蒙活動、ネットワーキングに取り組む組織として、社団法人を設立する。



（理事）
宮野 公樹氏
京都大学
学際融合教育研究推進センター
准教授

（人材育成・成果イメージ）

〈大学・研究機関等〉



- ・研究や技術を社会的価値に還元したい。
- ・異分野融合やビジネス経験が得難い。
- ・優秀な人材のキャリアパスを拓きたい。

アカデミア人材の供給

（当地区）STEAM人材育成拠点

- インキュベーションプロジェクトを通して、幅広い知見やビジネス実践経験を得たSTEAM人材を育成する。
- 社団法人のコミュニティを活用し、STEAM人材の産学の橋渡しを担う。

企業ネットワークの活用

〈IT・クリエイティブ関連企業等〉



- ・自社のイノベーションの実現に繋がる。
- ・優秀な人材との接点が生まれることで、人材雇用の機会創出に繋がる。

適した人材供給に

発信実践経験の提供

STEAM インキュベーション機能

- ・多分野のプロフェッショナルが融合したチームにて、実社会のインキュベーションプロジェクトに取り組む。
- ・専門人材（アカデミア、若手研究者等）が参画し、ビジネス実践経験や異分野との共創経験を得ることで、社会に求められる人材としての成長の場となる。

〈インキュベーションプロジェクトのイメージ〉

AIやデジタル技術に精通した人材を求める企業
カンファレンスで情報や人材に触れ、新規事業に活用したい企業

AI技術者 データ分析 企業社員（研究・経営企画） デザイナー 経営コンサルタント 弁護士 会計士
大学・企業・個人と外部連携してチームを組成、プロジェクトに取り組む

多様なビジネステーマでの成果を目指す
Ex) イノベーションアウトプットイメージ



カンファレンスで国内外に情報発信
（コンテンツイメージ）

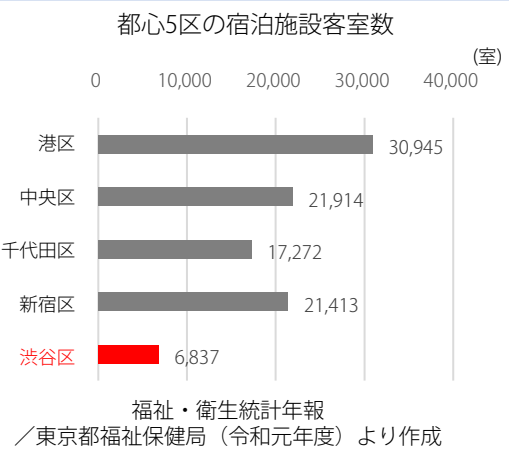
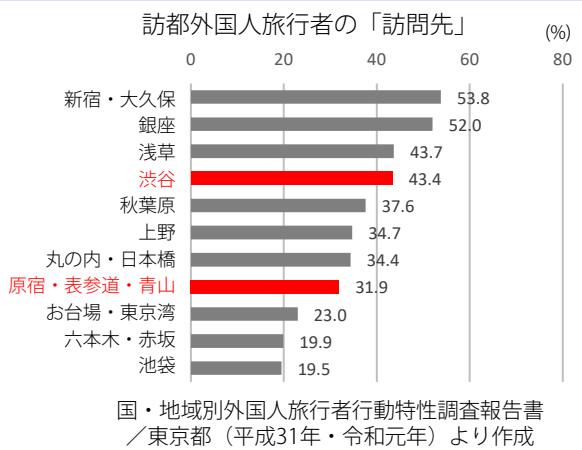
- ・プロジェクト成果報告、フィードバック
- ・サービスに関するテストマーケティング
- ・コンピュータサイエンスに関する研究報告
- ・リベラルアーツ教育に関する取り組み

2. 国際競争力強化に資する都市機能の導入

②外国人等の多様なニーズに対応した居住・滞在施設の整備

〈現況・課題〉

- 渋谷区は訪日外国人旅行者に人気の高いエリアである。
- 渋谷区の宿泊施設は他区と比較して少ない状況であり、特に国際的なブランドを持つ宿泊施設が不足している。
- 渋谷区にはIT・クリエイティブ産業が集積しており、高度人材・外国人ビジネスワーカーの居住ニーズがある。

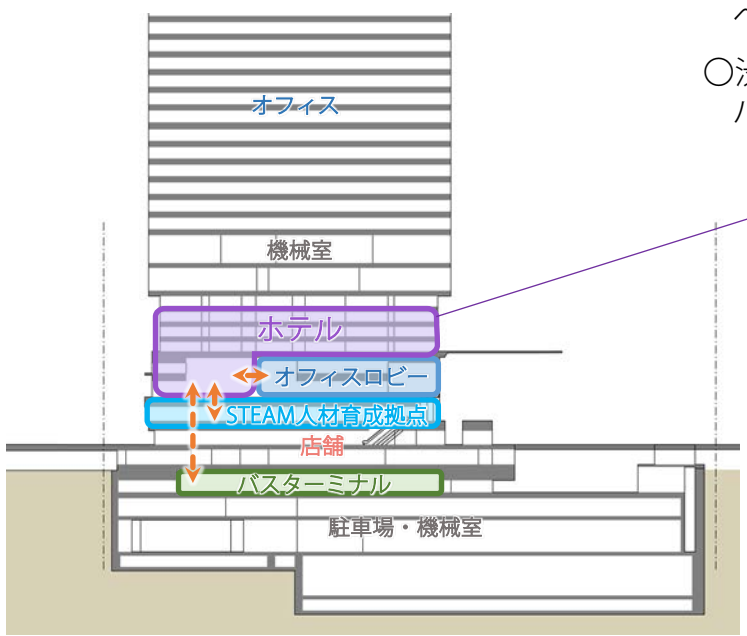


〈整備内容〉

- 観光客やビジネスニーズでの短期滞在の需要を満たす、国際水準の宿泊施設を整備する。
- 外国人等の中長期滞在の需要を満たす、国際水準の居住施設（賃貸住宅）を整備する。
- 外国人等の生活利便性向上に資する生活支援機能を整備する。

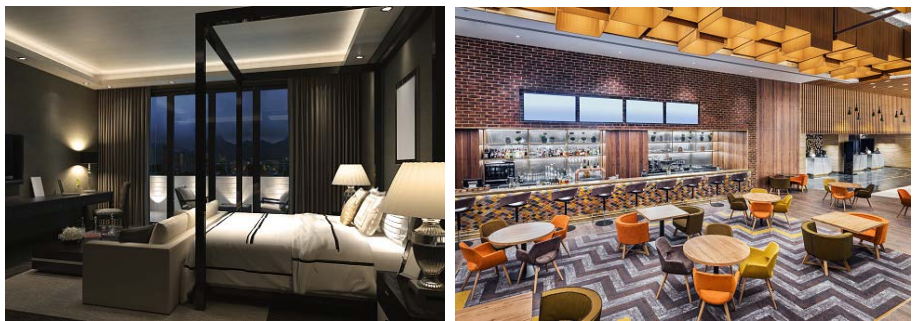
■国際水準の宿泊施設（B街区）

○B街区断面イメージ



- 渋谷に訪れる多くの外国人観光客や、ビジネスニーズでの外国人への宿泊需要を満たす、国際水準の宿泊施設を整備する。
- 渋谷の魅力であるまちのにぎわいが感じられる中層階に配置し、バスターミナル等の機能に直接アクセスできる動線を確保する。

B街区（4～9F,11F※）にて、約17,000㎡整備
※11Fは機械室のみ



国際水準の宿泊施設イメージ ダイニングやバンケット等の付帯機能

■国際水準の居住施設（C街区）

○C街区断面イメージ



- 高度人材・外国人ビジネスワーカーのライフスタイルに対応した賃貸住宅（約12,000㎡）を整備する。
- 渋谷の居住者層に配慮し、比較的住戸規模の小さな住宅も重視した住戸構成とする。
- 多言語対応コンシェルジュ等の付帯サービスを整備する。



国際水準の居住施設イメージ



海外製設備（冷蔵庫・洗濯機）

■生活支援機能（C街区）

- 外国人ファミリーが居住地選定をする際のメリットとして、外国人対応の幼児施設を併設整備する。
- IT・クリエイティブ系人材のライフスタイルに合わせた、共用施設・付帯サービスを整備する。



外国人対応の幼児施設



フィットネス施設



ワーキングラウンジ

3. 防災対応力強化と環境負荷低減

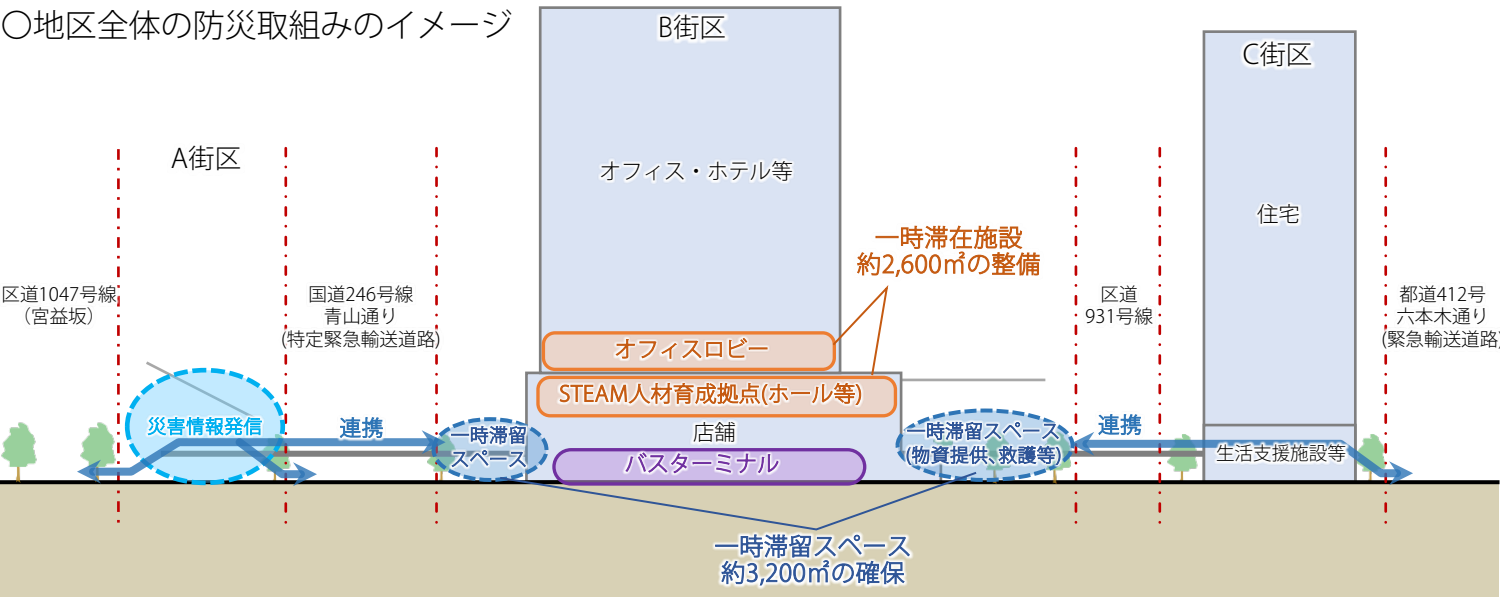
①地域の防災対応力強化に向けた取組

- 〈整備内容〉
- 一時滞在施設及び災害時支援機能の整備等により、各街区が連携した防災対応に取り組む。
 - 自立・分散型エネルギーシステムの導入により、災害時の安定的なエネルギー供給を実現する。

■一時滞在施設及び災害時支援機能の整備

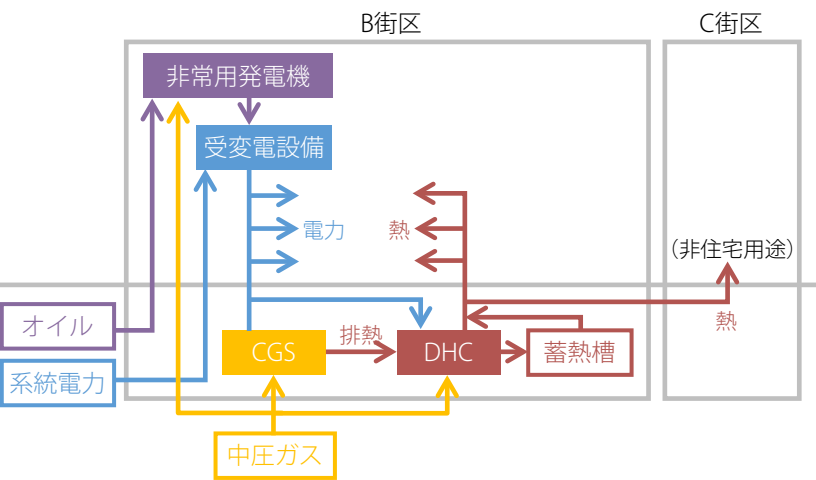
- ・帰宅困難者の一時滞在施設を約2,600㎡（約1,570人分）整備する。
- ・帰宅困難者の受入れに対応するため、3日分の防災備蓄品を確保するとともに、災害時にも電力供給が可能な非常用発電機や一時滞在者が利用できる水洗トイレを整備する。
- ・青山通り・六本木通りに面する地上の広場を立体的に活用して、一時滞留スペースを約3,200㎡確保する。
- ・バスターミナルを活用した、災害時の物資輸送や都市間の代替輸送の対応等を検討する。

○地区全体の防災取組みのイメージ

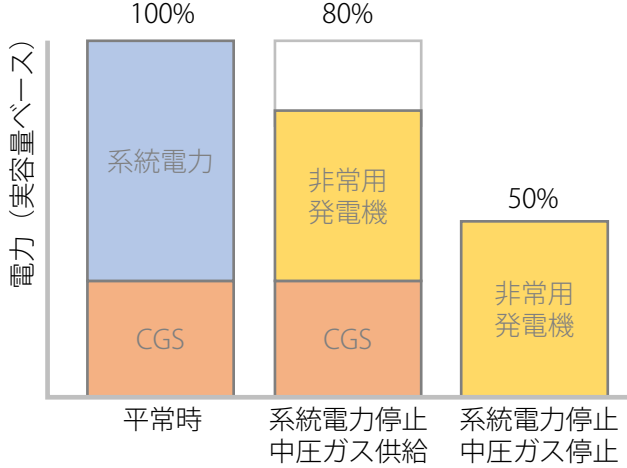


■自立・分散型エネルギーシステムの導入

○地域冷暖房施設（DHC）の導入



○災害時の電力確保目標（B街区）



②環境負荷低減に向けた取組

- 〈整備内容〉
- コージェネレーションシステム（CGS）の導入や地域冷暖房施設（DHC）の整備により、エネルギー利用の効率化を図る。
 - エネルギーの効率化を図る先進的技術の導入や熱負荷の低減、資源の有効利用・再利用等、多角的な技術の導入により建物の総合的な環境性能の向上を図る。

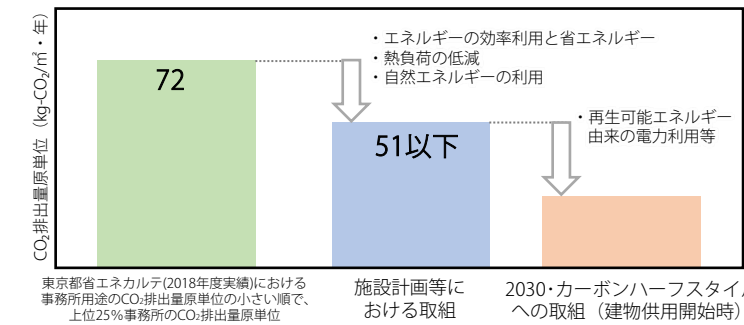
■取組内容

- ・東京都建築物環境計画書制度における段階3を目指す。
- ・B街区の建物低層部において、Nearly ZEB^{※1}相当を目指す。また、高層部のオフィスにおいては、ZEB Oriented^{※2}相当を目指す。
- ・再生可能エネルギーの利用拡大を推進する。

※1 省エネ（50%以上）＋創エネで75%以上の一次エネルギー消費量の削減を実現している建物
※2 延べ面積10,000㎡以上で、省エネ40%以上（事務所の場合）の一次エネルギー消費量の削減を実現し、更なる省エネに向けた未評価技術（WEBPROIにおいて現時点で評価されていない技術）を導入している建物

■事務所用途部分のCO₂排出量原単位の目標

- ・建物供用開始時に51kg-CO₂/㎡・年以下を目指すとともに、再生可能エネルギー由来の電力利用等により、更なる低減を図る。



■建物の省エネルギー化に向けた取組

エネルギーの効率利用と省エネルギー

- ・高効率なCGSの導入
- ・CO₂センサーによる外気量の最小制御
- ・人感・昼光センサーによる照明制御
- ・高効率LED照明器具
- ・駐車場のCO₂制御・電気室の温度制御による換気量制御
- ・地域冷暖房（DHC）の導入
- ・トップランナー変圧器
- ・節水型衛生器具の採用
- ・大温度差送水システム採用
- ・VAV(可変風量制御)
- ・BEMSの導入
- ・電気自動車の充電ステーション設置
- ・高層部における外気導入口の確保
- ・低層共用部における一部屋外化

自然エネルギーの利用

- ・太陽光発電パネル
- ・地中熱利用
- ・自然換気

ヒートアイランド対策

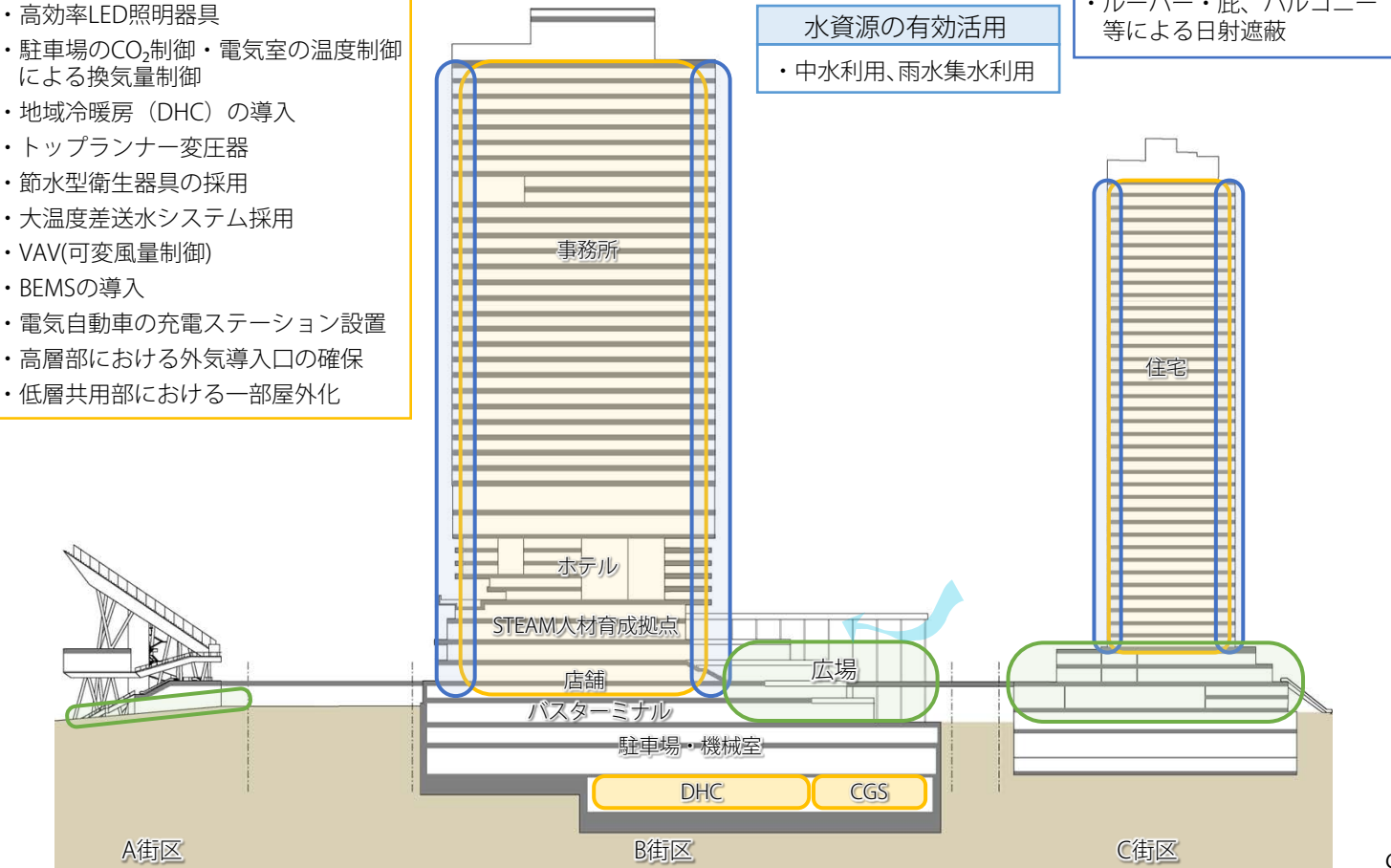
- ・敷地内広場等の緑化
- ・ミスト等による暑熱対策
- ・水景施設の導入

熱負荷の低減

- ・高性能ガラスの採用
- ・電動ブラインド（スラット角度集中制御等）
- ・ルーバー・庇、バルコニー等による日射遮蔽

水資源の有効活用

- ・中水利用、雨水集水利用



(参考) 景観形成の考え方

遠景

- 群景に配慮した配棟および頂部デザイン
- にぎわい（人）と憩い（自然）を映す、高層部ファサード



南側（六本木通り側）から計画地を望む

中景

- 青山通りに対するにぎわい・発信の顔づくり
- 六本木通りに対する落ち着きと温かみのある顔づくり



北側（青山通り側）からA街区B街区を望む

- 区道931号のスケールに調和した中低層部のデザイン



南側（六本木通り側）からB街区を望む

夜景

- にぎわいを照らし浮かび上がらせる青山通り側の照明計画
- 落ち着いた温かみのある六本木通り側の照明計画



北側（青山通り側）から計画地を望む

近景

- 渋谷駅東口の新たなランドマークとしての景観形成
- 立体的に連続する歩行者空間の景観形成



B街区南側の大規模広場

- 緑豊かな広場や沿道の景観形成



青山通りからA街区を望む