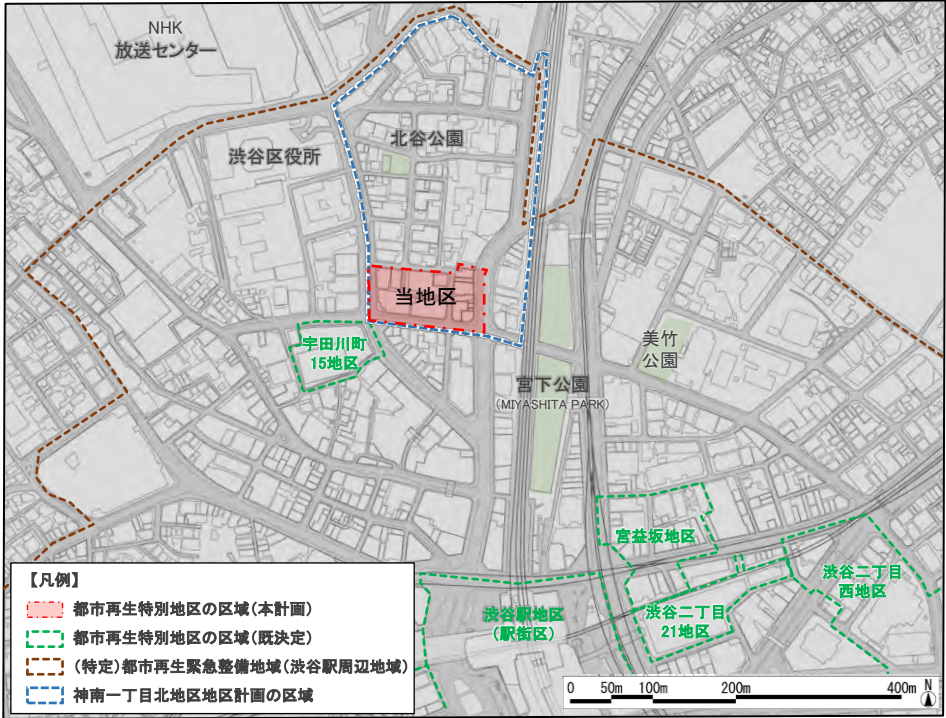


# 都市再生特別地区(神南一丁目地区) 都市計画(素案)の概要

東急不動産株式会社

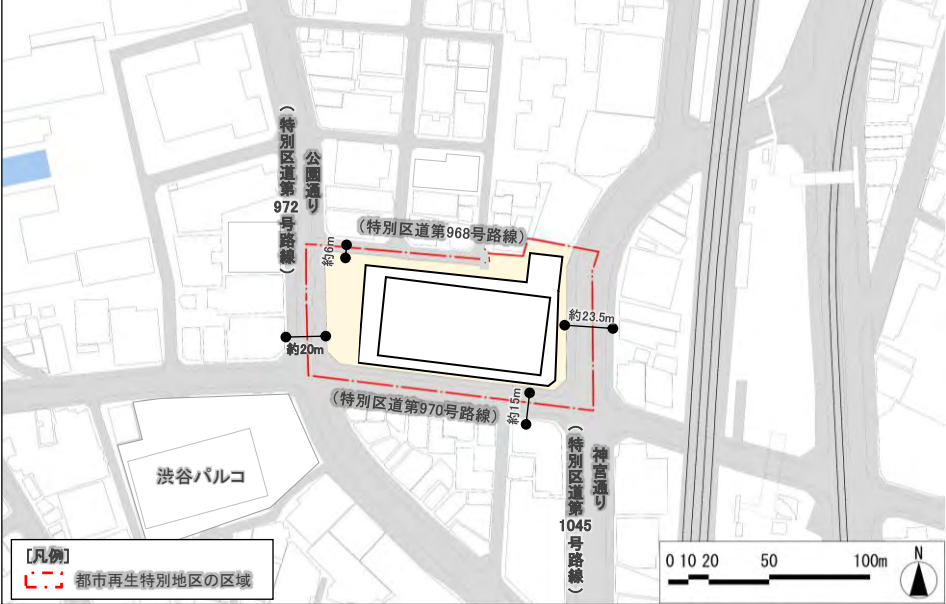
位置図



計画建物のイメージ(計画地南東側から望む)



配置図



計画概要

計画地	渋谷区神南一丁目地内
地域地区等	商業地域／防火地域／駐車場整備地区
指定容積率	700%、500% (加重平均:約594%)
基準建蔽率	80%(耐火建築物の建築により100%)
都市再生特別地区の区域面積	約1.0ha
計画容積率	1,230%
敷地面積	約7,145㎡
延床面積(容積対象面積)	約108,000㎡(約87,880㎡)
主要用途	事務所、店舗、宿泊施設、産業支援・情報発信施設、駐車場 等
階数／最高高さ(高さの基準点)	地上24階、地下4階／約145m(T.P.+27.9m)
工期	着工～竣工(予定)
	2029年度～2033年度

## 1 多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入

- (1) グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組の拡大を誘発する産業支援・情報発信施設の整備
- (2) 国内外の多様な来街者の受け皿となる上質な宿泊施設の整備
- (3) 渋谷エリア全体の活力を高める地区外の既存ストック利活用の取組

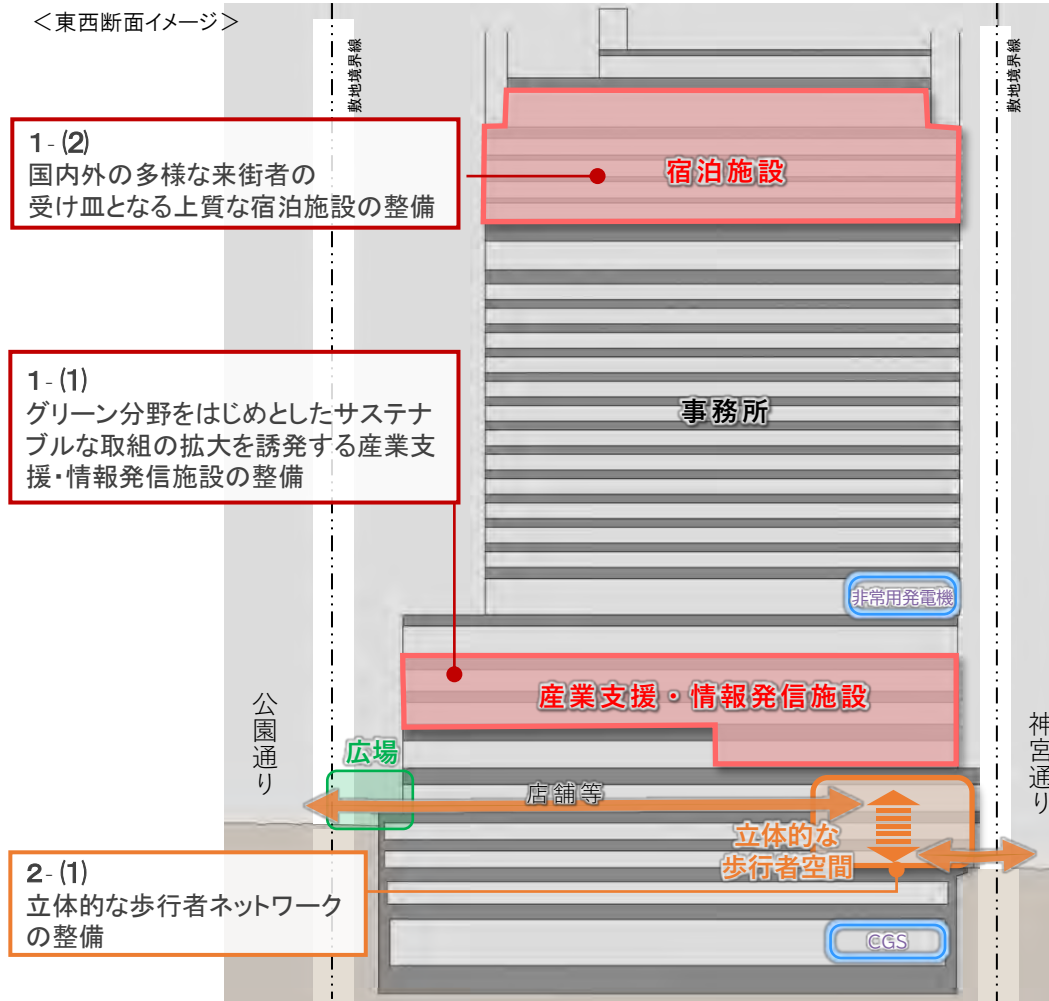
## 2 渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備

- (1) 地形による高低差を解消し、回遊性を強化する立体的な歩行者ネットワーク等の整備
- (2) 渋谷エリアの内外に賑わいや潤いを連続させる“みどり”の整備

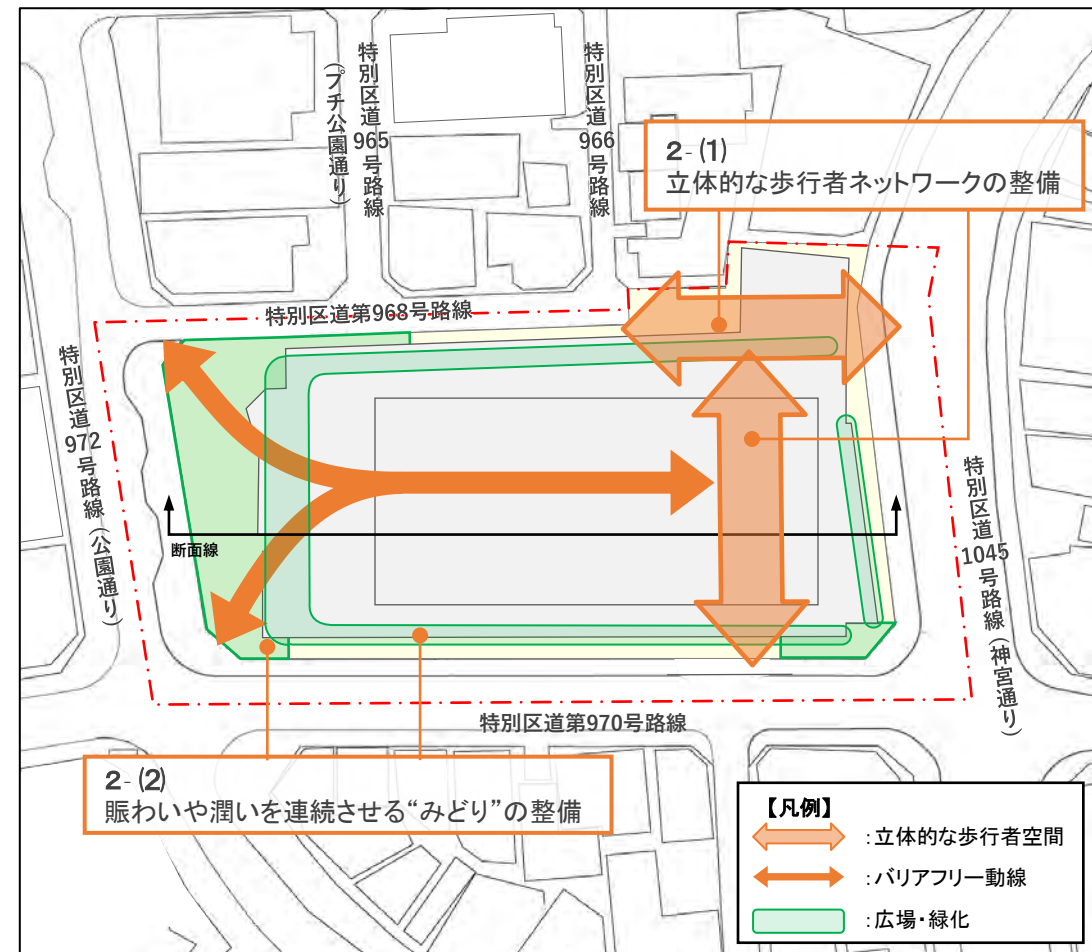
## 3 環境負荷低減と防災対応力強化

- (1) 環境負荷低減に向けた取組
- (2) 地域の防災対応力強化に向けた取組

＜東西断面イメージ＞



＜平面イメージ＞





## 【上位計画における位置付け】

### 特定都市再生緊急整備地域(渋谷駅周辺地域)地域整備方針 (R3年9月変更、都市再生本部)

- 特徴ある地形のもとで形成された商業・業務・文化・交流機能の集積を生かし、周辺のみどり豊かな環境と調和をとりつつ、多世代による先進的な生活文化等の世界に開かれた情報発信拠点を形成

### 渋谷駅周辺まちづくり基本理念 (R2年4月決定、渋谷区)

#### 【2020年以降 まちづくりの第2ステージ】

- 強烈で多様な地域性を醸成してきた渋谷駅周辺地域が、渋谷駅中心地区が備える情報発信機能と高度な国際競争力、そして安心・安全な都市基盤とつながるまちづくりの推進を図り、より一層の渋谷の魅力向上を目指す

#### 【今後のまちづくりの力点】

- 誰もがめぐり歩いて楽しい快適なまちを追求
- 渋谷が渋谷らしくあり続けるために多様性を追求
- 大中小のまちのスケール感を大事に

### 神南・宇田川周辺地域まちづくり指針 (H31年3月決定、渋谷区)

- 職住遊が融合した創造的なライフスタイルを提供し、国内外から人を惹きつける多様なまちの機能を誘導する
- まちと公園をつなぐにぎわいある緑豊かで環境に配慮したまちづくりを展開する。

### 2050東京戦略(R7年3月決定、東京都)

#### 戦略17.【まちづくり・住まい】

- 既存建物のリノベーションを促進し、街の安全性向上、にぎわいの維持・創出を実現
- 区市町村や民間等との連携や既存ストックの活用により、誰もが安心して生活できる住まいを供給

## 【当地区周辺の特性】

### 「渋谷駅中心地区」と「駅北側のまち」を繋ぐ、まちの玄関口となる立地

- 「渋谷駅中心地区」と、にぎわいがある中でもみどりを感ずることができる「渋谷駅北側のまち」の中間に位置
- 「まちづくりの第2ステージ」の開発として、駅とまちのつながりを強化し、多様な連携・相乗効果を促進することで、渋谷駅周辺地域全体の魅力向上が目指される。

### 多様な人々を惹きつける、みどり・情報発信施設等の集積

- 都市に潤いを与える「みどり」や最先端の文化・情報を発信する「情報発信施設」等、多様な属性の人々を惹きつける地域資源が集積

### 多様な用途が多様な規模で集積する「渋谷らしい」まちづくり

- 渋谷駅を中心とし高次の都市機能導入・大規模な基盤整備が進む中、周辺には固有の地域性を有し、様々な都市活動が展開される、多様な拠点が形成
- 渋谷では起伏に富んだ地形のもと、多様なスケールの建物が混在・集積してきたことが、特徴的な景観や文化を生んでいる。こうした多様なスケールを継承しつつ、各地区の個性を発揮する、渋谷らしいまちづくりの推進が求められる。



- “渋谷駅中心地区”と当地区を含む“駅周辺のまち”の連続性を強化し、誰もがめぐり歩いて楽しい都市空間の実現が求められる。
- 多様なスケール・機能の集積を活かしながら、まちの個性を発揮する、渋谷らしい多様性を受け止めるバランスの取れた市街地更新が求められる。

# 1 多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

## 【渋谷駅周辺地域における都市機能整備の考え方】

商業・業務・文化・交流などの多様な機能、周辺のみどり豊かな環境を活かし、多世代による世界に開かれた情報発信拠点の形成が目指される。

### 特定都市再生緊急整備地域（渋谷駅周辺地域）地域整備方針（R3年9月、都市再生本部）

#### （整備の目標）

- 特徴ある地形のもとで形成された商業・業務・文化・交流機能の集積を生かし、周辺のみどり豊かな環境と調和をとりつつ、多世代による先進的な生活文化等の世界に開かれた情報発信拠点を形成

#### （都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項）

- 世界に開かれた文化・交流・発信機能や、クリエイティブコンテンツ産業等の先進的な業務機能、産業育成機能、…等を積極的に充実・強化
- 国内外からの来街者の多様な活動・交流を支える観光支援・宿泊機能等の充実・強化

## 【“イノベーション・情報発信”および“観光”に関する位置づけ】

- 環境やサステナビリティ等に関する情報発信の促進やイノベーションの創出、人々の意識醸成・行動促進、スタートアップ支援等が目指されている。
- 多様な来街者の滞在を支える環境整備のため、宿泊機能の強化が目指されている。

### ■“イノベーション・情報発信”に関する位置づけ

#### 2050東京戦略（R7年3月、東京都）

##### （挑戦者が生まれ、応援される気運を醸成）

- 東京を中心に、日本社会全体が挑戦者を応援する気運を醸成し、イノベーションが生まれる東京を実現

#### 渋谷駅周辺まちづくり基本理念（R2年4月、渋谷区）

（まちづくりの力点） ・ サステナブルな都市環境を渋谷から発信

### ■“観光”に関する位置づけ

#### 渋谷区 まちづくりマスタープラン（R1年12月、渋谷区）

##### （産業・文化・観光まちづくりの方針）

- 楽しく快適な滞在を支える環境を整えるため、ホテルなどの宿泊施設の充実・強化を進める。

#### 渋谷区 産業・観光ビジョン（R2年4月、渋谷区）

##### （施策の柱 | 誰もが快適かつ安全・安心に滞在を楽しめ 賑わいが活力につながるまち）

- 滞在時間を延ばし、区内消費の増加につなげていくため、宿泊施設数の増加に取り組む。

## 【当地区の特性】

- 多様な人々を惹きつける、緑地/情報発信施設などの地域資源が集積する。
- 外国人や若者をはじめとした多様な属性の人々が訪れる。
- 当地区周辺の情報発信施設等において、外国人や若者から専門家・投資家など多様な属性を対象とした、グリーン分野をはじめとした様々な情報発信・交流イベントが展開されている。
- 多様な属性の人々や最先端の情報が集まる当地区の特徴・資源を活かした、グリーン分野等の情報発信・交流の拡大が期待できる。

### ■地域資源の集積

- 当地区周辺においては、代々木公園をはじめとした都市に潤いを与える緑地や文化・芸術等の多様な情報発信施設等、人々を引き付ける地域資源が集積



### ■様々な分野での情報発信・イベントの開催

- 当地区周辺の情報発信施設等において、多様な世代・属性を対象としたグリーン分野をはじめとした課題・取組を発信するイベント等が展開（複数日に渡るものも存在）



## 【当地区において導入する都市機能】

グリーン分野をはじめとした様々な分野での課題解決やイノベーション創出に取組む企業・人々を支える「産業支援・情報発信機能」の強化、および施設利用者への情報発信・交流機会の創出に寄与する「宿泊機能」の強化を通し、それらの分野の課題解決・成長に必要な取り組みを促進させる。



# 1 多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

## 当地区において導入する都市機能

### (1) グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組の拡大を誘発する産業支援・情報発信施設の整備

- グリーン分野やDX分野など、分野横断的にサステナブルな取組みを行うことで社会課題解決を目指すスタートアップ企業や、それらの企業との交流を求める企業間においてイノベーションを誘発し、技術開発や人材育成を促進する「産業支援機能」を導入
- 外国人や若者など渋谷を訪れる多様な属性の人々に対し、グリーン分野をはじめとした分野横断的なスタートアップ企業等の先進的な取組や様々な社会課題解決・イノベーション創出に関する情報を発信し、同分野に関する関心拡大や意識醸成に寄与する「発信・体験機能」を導入

### (2) 国内外の多様な来街者の受け皿となる上質な宿泊施設の整備

- 国内外の観光客やワーカー・専門家等の滞在の受け皿となり、当地区を含めた様々な情報発信施設や潤いある都市環境の体験機会の創出・多様な交流を促進する「宿泊機能」を導入

### (3) 渋谷エリア全体の活力を高める地区外の既存ストック利活用の取組

- 既存ストックを活用した、まちの個性を生かしながら渋谷エリア全体の都市機能強化に寄与する取組みの実施

## 当地区において導入する都市機能

### (1) グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組の拡大を誘発する産業支援・情報発信施設

#### ビジネス交流

グリーン分野等の企業等のイノベーションを誘発する「産業支援機能」

#### 研究開発

グリーン分野等の企業等の技術開発・人材育成を促進する「研究開発機能」

#### 発信・体験

社会課題解決に資する企業の取組等を発信する「発信・体験機能」

様々な活動・交流の受け皿となり、発信体験・交流育成の好循環を創出

多様な属性/世代に対する発信・体験機会の創出

### (2) 国内外の多様な来街者の受け皿となる上質な宿泊施設

- ・ 国内外の観光客や、周辺でのシンポジウム等の開催を機に訪れる専門家等が快適に滞在・利用できる上質な「宿泊機能」
- ・ みどり豊かな都市環境を体感できる宿泊施設とし、渋谷で展開されるサステナブルなライフスタイルを世界に発信

## 渋谷周辺エリア

### 【神南周辺】 計画地周辺に立地する 情報発信施設・みどり

- ・ 多様な属性を対象とした、グリーン分野等の情報発信・交流の機会
- ・ 魅力的で快適な都市環境を提供する、オープンスペース・みどり等

周辺施設等と  
連携した  
情報発信

多様なまちの魅力の発信による  
幅広い交流促進を目指し、当地区と連携する施設を  
渋谷周辺のまちなかに埋め込む

### 【渋谷区内】

#### 既存ストックを活用した取組

- ・ まちの個性を維持しながら、エリアのニーズに対応し、渋谷エリア全体の都市機能強化に寄与する取組の実施



▲既存ストックを活かした、都市機能強化の取組のイメージ

渋谷及びその周辺で活動する多様な人々の幅広いニーズに応えられるエリア全体での都市機能強化

# 1 多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

## (1) グリーン分野をはじめとした持続可能な取組の拡大を誘発する産業支援・情報発信施設の整備

### 【上位計画における位置付け】

- 近年、様々な産業領域において企業成長・技術開発支援の取組が行われており、グリーン分野等のスタートアップの成長が期待されている。
- 社会課題解決と成長につなげる取組をスタートアップと共に推進するため、「イノベーションが巻き起こるフィールド構築」「スタートアップエコシステムの強化」が目指されるが、日本は海外と比較すると資金調達規模やユニコーン数は遅れをとっており、市場規模の拡大の機会増が必要

#### 2050東京戦略(令和7年3月、東京都)

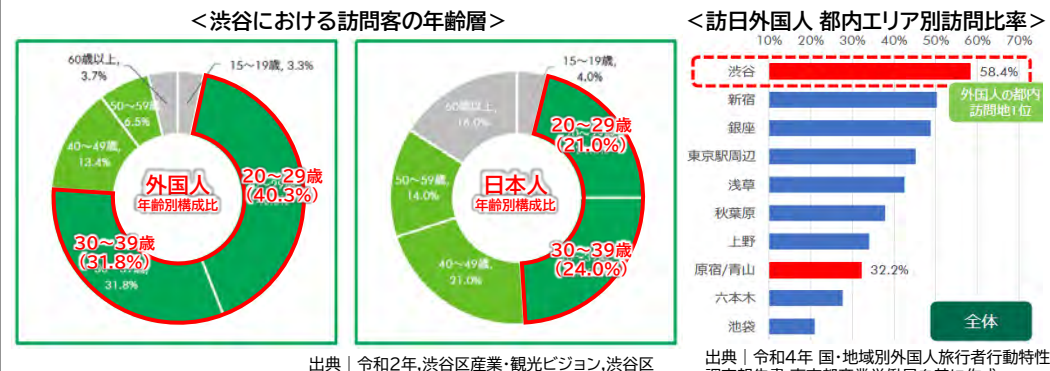
- ・挑戦者が生まれ、育つ環境の構築に向けて、東京のスタートアップエコシステムを強化し、イノベーションが巻き起こる一大フィールドを展開
- ・東京は海外の上位都市と比較すると資金調達が小規模。また東京発ユニコーン数も大幅に遅れを取っている状況
- ・GXなどの幅広い分野における持続可能なファイナンスを推進し、多様なプレイヤーの力で社会課題に立ち向かうことで、都民のウェルビーイングを向上していく。



### 【渋谷および当地区周辺の特性】

- 外国人や若者をはじめとした多様な属性の人々が渋谷を訪れている。
- グリーン分野をはじめとした社会課題の意識啓発や先進的な取組を発信するイベント等が展開されている。(子ども・若者や企業の要人・投資家など多様な世代・属性を対象とした様々なイベントが開催)

#### 外国人・若者等の多様な属性の人々が訪れる



#### 社会課題の意識啓発や先進的な取組を発信するイベント等が展開

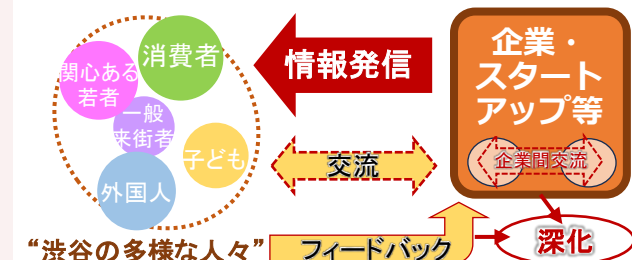
##### ■情報発信イベントの事例

- ・「シブヤ若者気候変動会議」では、若者たちがシブヤの街を脱炭素化するために必要なことについて若者たちが自由闊達に意見交換を行い、環境に対する新たなアプローチや提案を行う場が創出されている。



### ■当地区における産業支援・情報発信施設の整備方針

- 外国人や若者をはじめとした多様な属性の人々が集まり、グリーン分野等に関わる意識の醸成が図られている「渋谷」において、それらの分野に関する情報発信の機会を創出するとともに、その発信に関するタイムリーなフィードバックや交流機会が得られることでその分野の技術開発等をさらに深められる好循環を生み出す「産業支援・情報発信施設」を整備





# 1 多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入

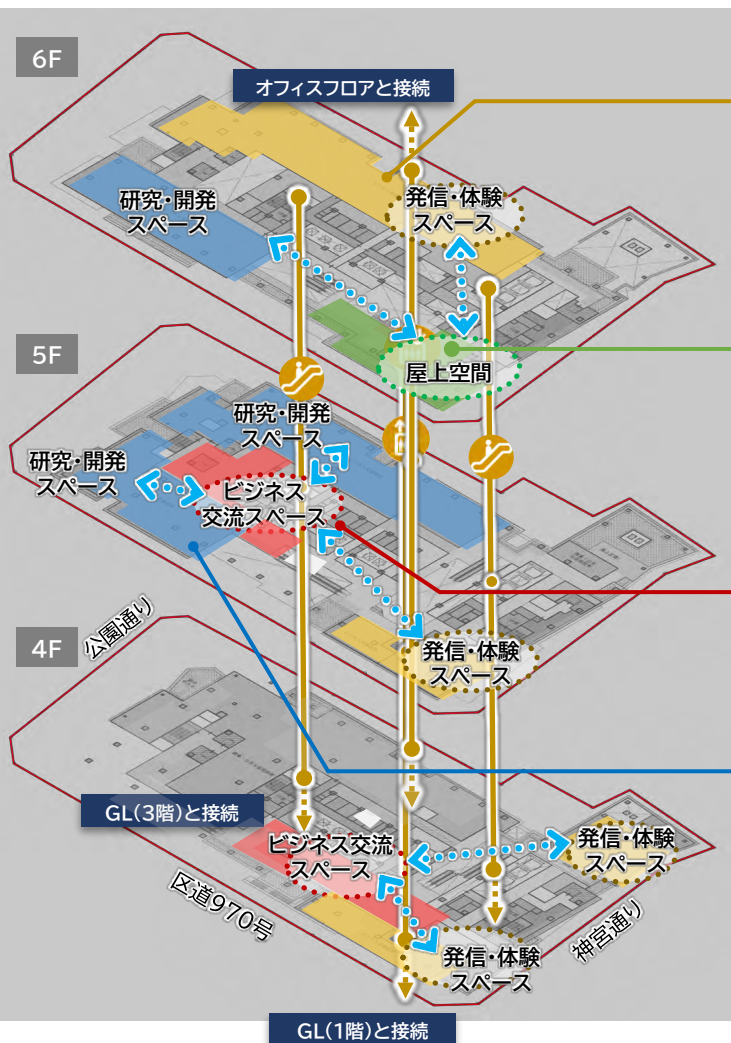
※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

## (1) グリーン分野をはじめとした持続可能な取組の拡大を誘発する産業支援・情報発信施設の整備

- イノベーションを誘発し、技術開発や人材育成を促進する産業支援機能(①ビジネス交流スペース・②研究・開発スペース)、多様な属性の人々の意識醸成等に寄与する発信・体験機能(③発信・体験スペース)等を有する「産業支援・情報発信施設(計 約7,000㎡)」を整備
- 情報発信・企業の育成のための取組、及び多様な活動可能とする総合的な運営体制を構築

### ■グリーン分野等に対する意識の醸成、多様な活動・交流を促進する産業支援・情報発信施設(約7,000㎡)の整備

#### 【施設利用イメージ】



#### ③発信・体験スペース

社会課題や最先端技術、地区外での取組等を、来街者・ビジネス利用者・次世代人材等に広く発信するスペースを整備



#### 屋上空間

交流・活動の受け皿となる、屋上空間の整備

#### ①ビジネス交流スペース

企業間の交流や大企業・専門家・他分野人材等との協働体制の構築を支援するコミュニティスペースや様々な人々が利用可能なワークスペース等を整備



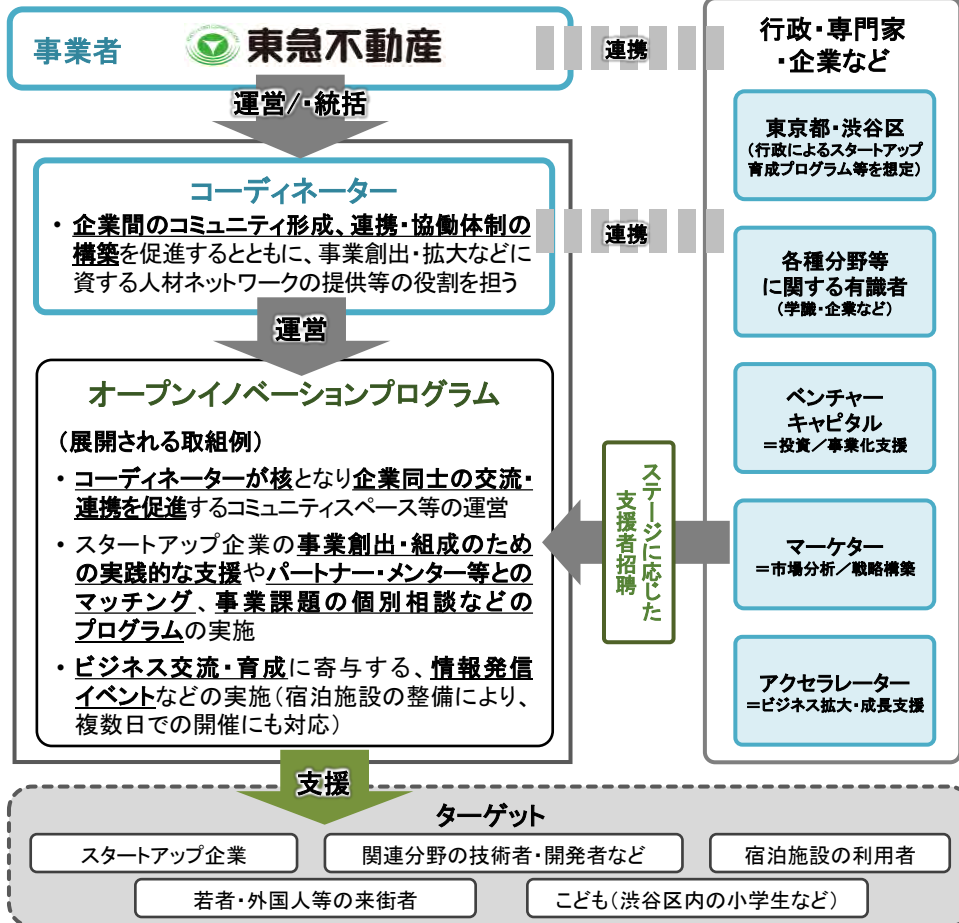
#### ②研究・開発スペース

スタートアップ企業の事業拡大に求められる、業務・研究開発等のためのワークスペース・設備・サービス等を整備



#### 【総合的な運営イメージ】

- ・地区内に整備する「産業支援・情報発信施設」を拠点としながら、創業支援や企業育成の専門家、行政、企業との協働体制を構築し、スタートアップ支援・相談・マッチングなどを行うオープンイノベーションプログラムを重点的に展開





# 1 多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

## (2) 国内外の多様な来街者の受け皿となる上質な宿泊施設の整備

### 【当地区周辺の特性】

- グリーン分野をはじめとした様々な情報発信イベントが開催される中、世界各国の企業リーダー・投資家等を対象とした複数日で開催されるイベント等も展開
- 当地区周辺には、都市に潤いを与える「みどり」や、個性的な文化・芸術や多様なエンタメを発信する「情報発信施設」など観光客を含め多様な人々を惹きつける地域資源が集積し、一日中楽しめる都市環境が形成

### 【計画地周辺に立地する情報発信施設・みどり等】



### 多様な属性を対象とした情報発信の例

#### 【事例 | アースデイ東京 2024】

##### ■開催場所

- ・代々木公園、宮下公園

##### ■概要

- ・代々木公園や宮下公園を中心に、環境分野に関わる様々なイベントを展開し、日本における環境活動の先頭に立って活動

#### 【事例 | みんなでつくろう再エネの日！ 2024】

##### ■開催場所

- ・渋谷サクラステージ

##### ■概要

- ・気候変動解決に向けて取り組む企業や行政、専門家や実践者、メディアや若者など、さまざまな立場の人々を対象とし、今後の展開や連携に向けたトークセッション等を実施
- ・再エネで持続可能な社会の実現に挑む人たちにスポットを当てた多様なコンテンツを展開

### 【当地区周辺の課題】

- 渋谷区には宿泊施設が少ない一方で客室稼働率の高い現状があり、当地区周辺への高い宿泊ニーズに対する受入れ環境が不足している。
- 渋谷の訪日外国人の平均滞在時間が短く、宿泊場所としても選ばれない傾向にあり、エリアの魅力を十分に発揮できていない。

### 他都心エリアと比較し客室数が少ない一方、客室稼働率が高い

- ・渋谷区には宿泊施設の客室数が少ない一方、客室稼働率(85.4%)は高く、宿泊ニーズの受入れ環境が不足

#### <宿泊施設・客室数の比較>

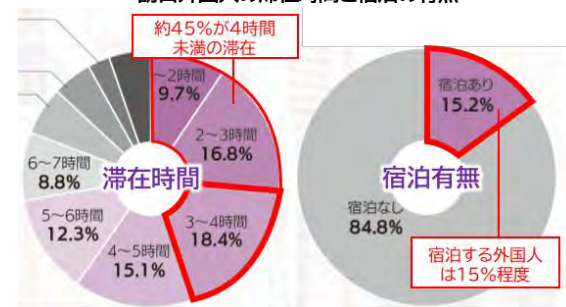
	施設数	客室数(室)	客室数シェア	客室稼働率
東京都-全体	3,654	202,730	100.0%	72.2%
千代田区	130	17,589	8.7%	75.2%
中央区	186	23,969	11.8%	77.7%
港区	266	31,200	15.4%	69.9%
新宿区	362	22,403	11.1%	73.1%
品川区	114	8,540	4.2%	86.5%
渋谷区	250	7,215	3.6%	85.4%

出典 | 2022年,衛生統計年報,東京都  
2023年,宿泊旅行統計調査,観光庁を基に作成

### 訪日外国人の滞在時間が短く、宿泊場所として選ばれない

- ・多様な地域資源が集積し、外国人観光客の人氣も高いが、平均滞在時間が短く、宿泊場所としても選ばれない傾向にある。
- ・「渋谷区産業・観光ビジョン(令和2年3月,渋谷区)」においても、宿泊施設の不足が課題視されており、滞在時間を延ばし、区内消費の増加につなげるため、宿泊施設数の増加への対応が必要とされている。

#### <訪日外国人の滞在時間と宿泊の有無>



出典 | 2020年,渋谷区産業・観光ビジョン,渋谷区を基に作成

### ■当地区における宿泊施設の整備方針

- 渋谷で展開されるグリーン分野をはじめとした情報発信や当地区周辺に集積する多様な地域資源の体験の機会創出を支えるとともに、国内外の多様な来街者の受け皿となる上質な宿泊施設を整備

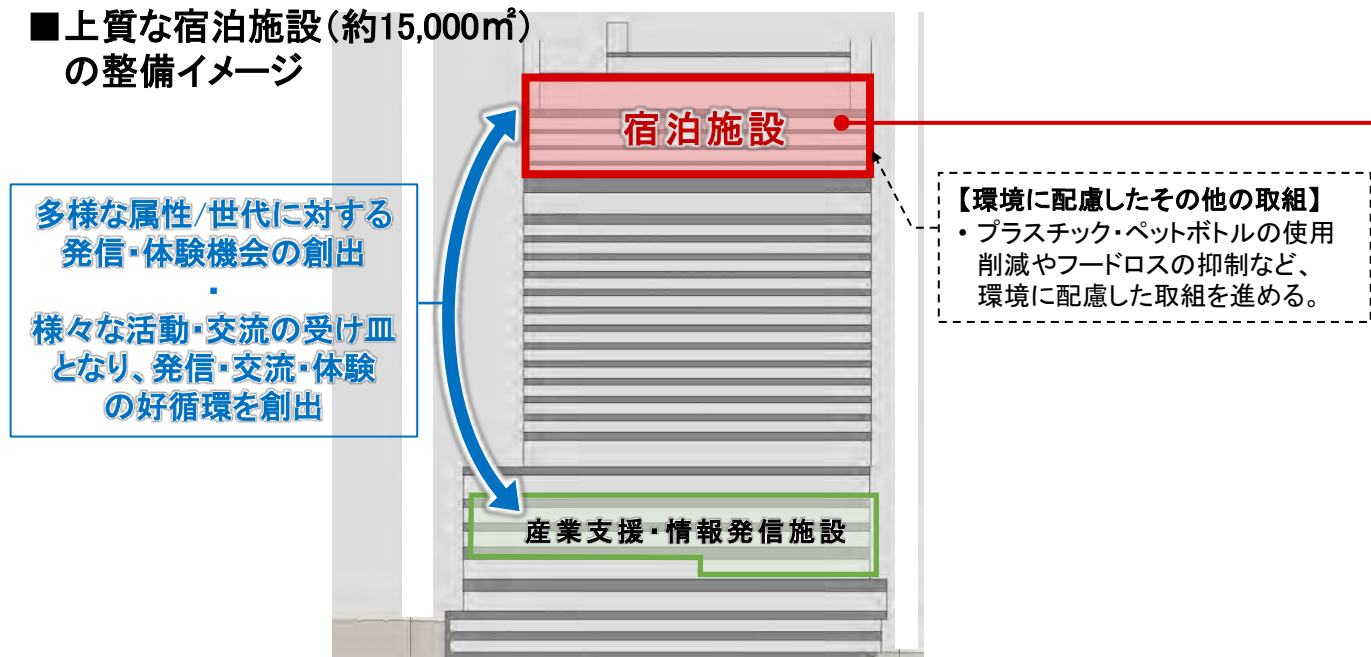
# 1 多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

## (2) 国内外の多様な来街者の受け皿となる上質な宿泊施設の整備

- 国内外の観光客やワーカー・専門家などが快適に滞在できる上質な宿泊施設(約15,000㎡)を整備し、渋谷エリア内で一日中過ごせる環境を提供
- 渋谷での情報発信・交流イベントの参加者の受け皿となりながら、渋谷での滞在可能時間を増やし、発信・交流・体験の好循環を創出
- 渋谷に集積する地域資源(商業・エンタメ施設、文化発信施設等)を活かし、渋谷が備える都市の魅力を24時間体感できる上質な宿泊施設を整備
- 代々木公園を一望できる立地を活かした、みどりを体感できる宿泊施設とするとともに、施設内の「情報発信施設」などと連携し、同分野の取組の体験・交流・成長の付加価値を生み、渋谷で展開されるサステナブルなライフスタイルを世界に発信

### ■上質な宿泊施設(約15,000㎡) の整備イメージ



### 渋谷が備える都市の魅力を24時間体感できる、上質な宿泊施設



▲多様な宿泊利用に対応可能な幅広い規模の客室のイメージ



▲代々木公園方面への眺望イメージ

### (参考) 宿泊施設を核とした、グリーン分野に係る活動・交流・体験のイメージ

#### グリーン分野等のワーカー・専門家を対象としたイメージ



▲グリーン分野等のビジネス交流に資するシンポジウム(情報発信施設-ホール)



▲シンポジウム参加者等とのアフターコンベンション(情報発信施設-屋上空間など)



▲グリーン分野等の情報発信イベントへの参加(当地区含む、周辺の情報発信施設)



▲グリーン分野等の課題・先進的な取組を体験(情報発信施設-発信・体験スペース)

#### 渋谷を訪れる観光客等を対象としたイメージ



# 1 多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

## (3) 渋谷エリア全体の活力を高める地区外既存ストック利活用の取組

- 大規模開発を契機とした都市機能導入とともに、既存ストックの利活用により、渋谷ならではのまちの個性を活用・維持しながら、都市のニーズに柔軟に対応する機動力のある都市機能更新を推進
- 渋谷区内の既存ストックを活用し、地区の特性に応じた魅力発信や課題解決に資する取組を実施するとともに、当地区の産業支援・情報発信施設との情報連携等によりエリアの回遊性を高め、渋谷エリア全体の都市活力向上に寄与する(施設規模:合計約4,000㎡)

### 【上位計画における位置付け】

#### 2050東京戦略(R7年3月決定、東京都)

##### 2. 人や地域の個性に着目した都市のリ・デザイン

- ・既存建物のリノベーションを促進し、街の安全性向上、にぎわいの維持・創出を実現

#### 渋谷区 まちづくりマスタープラン (R1年12月、渋谷区)

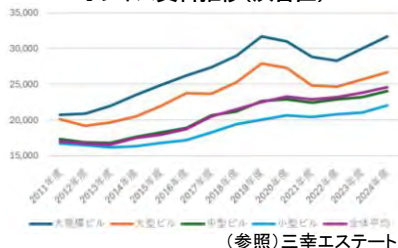
##### D 多様な文化や新しいビジネスを生み育てる舞台づくり

- ・渋谷区の特徴である「多様性」「寛容性」「進取の精神」を活かし、文化・ビジネスを生み出す世界的な拠点

### 【課題】

- 近年、住宅価格やオフィス賃料等の上昇傾向が顕著
- まちに関わる人が限定的となり、渋谷の魅力である多様性を損なう可能性

#### <オフィス賃料推移(渋谷区)>



#### <マンション価格の推移>

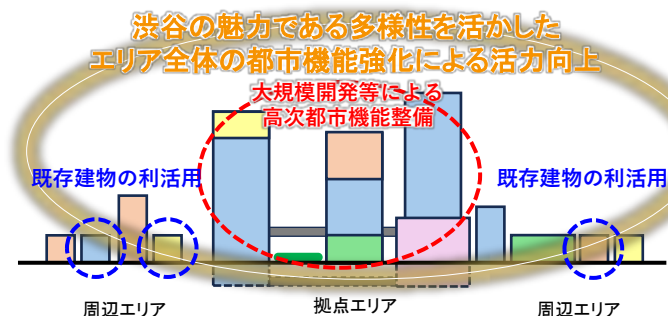


#### <賃貸住宅の家賃の比較>



### 【取組方針】

- ・渋谷の魅力である多様性を活かし、国内外の多様なニーズに応えられるまちづくりのため、大規模開発による高次都市機能整備と合わせ、渋谷の魅力を支える地域資源の維持・活力向上に資する機動力ある機能更新を進める。
- ・これまでの渋谷の魅力を継承するため、中小規模の既存建物を活用し、多様な用途の導入を行う。
- ・これらの施設で、地区特性に応じた情報発信、業務や居住等の多様な分野においてまちの課題解決に資する取組を展開し、渋谷で活動する多様な人々の受け皿を提供するなど、まちの個性の維持・向上と魅力あるライフスタイルを提供
- ・当地区で整備する産業支援・情報発信施設との連携等により、エリアにおける 来街者の 回遊性を高め、面的な広がりのある都市の活力向上を目指す



### 【取組例】

#### 2050東京戦略(R7年3月決定、東京都)

##### 戦略10. [スタートアップ] | 1. スタートアップが生まれ、育つフィールドを構築

- ・VCや事業会社、大学等と協定を結び、民間のアイデア、ネットワーク、フィールドなどを最大限に生かした多彩なスタートアップ支援を展開

##### 戦略17. [まちづくり・住まい] | 3. 生活の基盤となる住まいの確保

- ・都市開発諸制度等による開発と合わせたアフォーダブル住宅の導入に向けた促進策を検討

#### 渋谷区 産業・観光ビジョン (R2年4月、渋谷区)

##### 〔施策の柱〕誰もが快適かつ安全・安心に滞在を楽しめ 賑わいが活力につながるまち

- ・滞在時間を延ばし、区内消費の増加につなげていくため、宿泊施設数の増加に取り組む。

#### 【取組例①】 スタートアップ等支援オフィス

- ・スタートアップ企業やクリエイター等のオフィス入居を支援
- ・イノベーションやインスピレーションを誘発する共用スペース整備

#### 【取組例②】 ミドルクラスホテル

- ・ミドルクラスホテルの提供によるターゲットの拡大、中長期滞在を含む幅広い観光客・デジタルノマド等の誘致、快適な滞在環境の提供
- ・ラウンジ空間を活かした文化・アート・テック・地元コンテンツ等の情報発信・交流

#### 【取組例③】 都市型レジデンス

- ・共用部の充実や生活関連のサービス提供、企業連携、家賃低廉化等によるアフォーダビリティに配慮した入居支援により、まちのコンテンツを支える人材・ワーカー・クリエイター等の時間価値を高めるライフスタイルを提供
- ・居住者間の交流を生むワークスペース・交流スペース等の整備

## 2 渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

### 【上位計画における位置付け】

地形的特性に対応した立体的な歩行者ネットワークやみどりの拡充により、誰もが快適に歩ける、回遊性の高いまちの形成が求められる。

#### 都市再生緊急整備地域 地域整備方針（R3年9月、都市再生本部）

- ・地形の高低差の解消やまちの分断の改善など、地形的特性に対応した立体的な歩行者ネットワークの形成を促進

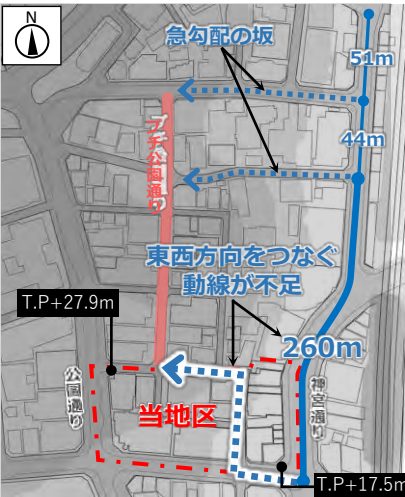
#### 神南・宇田川周辺地域まちづくり指針（H31年3月、渋谷区）

##### 〔再整備の考え方〕

- ・渋谷駅中心地区のにぎわいから大規模な公園緑地である代々木公園へと至るエリアの特性を踏まえ、ストリート沿道や遊歩道・まちなかの公園や広場等がゆるやかに連続する、緑豊かでにぎわいあるネットワークを形成
- ・主要な歩行者動線となる放射状ネットワークと東西ネットワークを形成し、路地や歩行者中心軸が繋がることで、快適に楽しく歩ける、回遊性のある歩行者ネットワークを創出

### 【課題】

- 最大約10mの地形による高低差及び東西方向の動線が不足
- 当地区周辺では、滞留空間の不足や歩行者と車両の交錯、路上での荷さき車両の常態化などが見られ、歩行環境の改善が求められる。



▲滞留空間の不足



▲歩行者と車両の交錯



▲路上荷さき車両の常態化

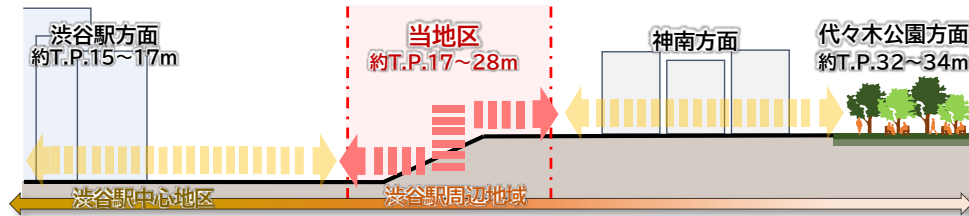
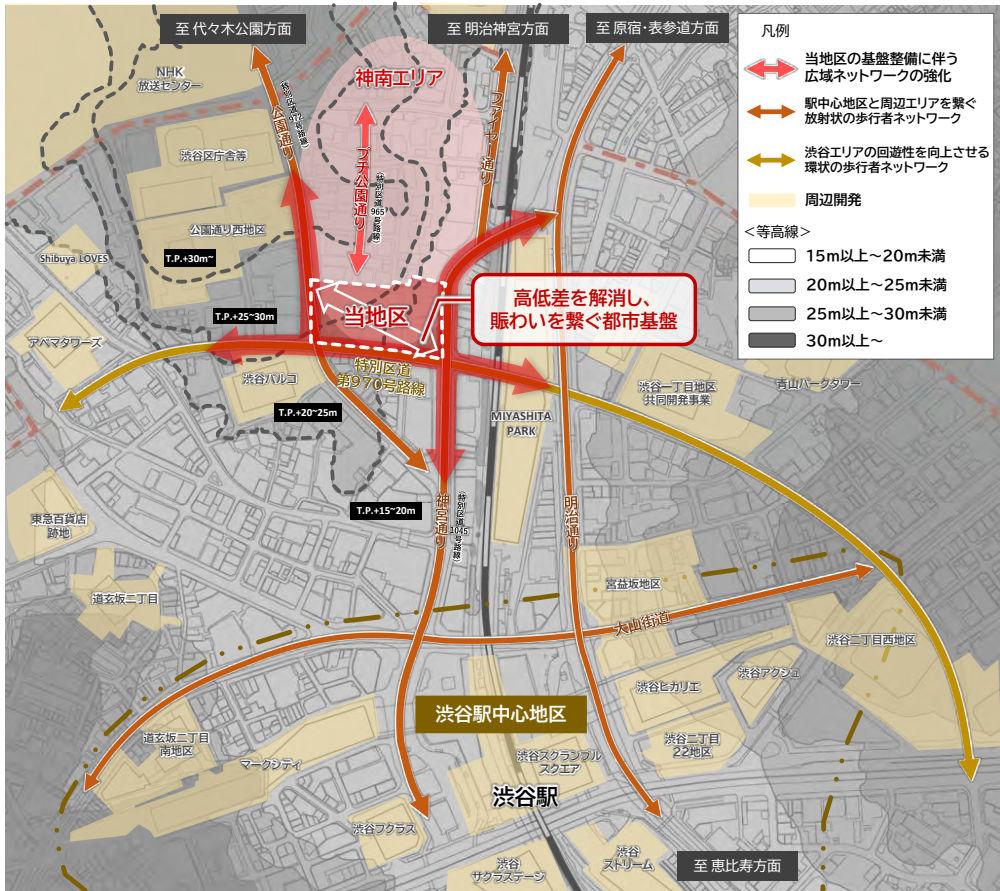


▲魅力的な環境創出が目指される通り（プチ公園通り）

### 【都市基盤整備の方針】

渋谷駅中心地区の周縁部に位置する当地区において、**高低差を解消する都市基盤等の整備**により**広域の歩行者ネットワーク**を形成し、**渋谷駅中心地区の賑わいを拡張し更なる国際競争力強化**を図る。

#### ■当地区における都市基盤整備の方針





## 2 渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

### (1) 地形による高低差を解消し、回遊性を強化する立体的な歩行者ネットワークの整備

- 地形による高低差を解消し、神南エリア及び代々木公園方面への回遊性を高めつつ、賑わいを連続させる立体的な歩行者空間として、「**南北方向の歩行者通路**」及び「**東西方向の貫通通路**」に加え、施設内を活用した「**渋谷駅方面と代々木公園方面をつなぐバリアフリー動線**」を整備
- 南東交差点部には、「**人の流れを受け止める広場空間**」を整備し、渋谷駅方面からの来街者を各通路へと誘引
- 敷地沿道には、神南エリアをはじめ周辺のまちのにぎわいと連続し、歩行者の快適な移動に寄与する「**にぎわい沿道空間**」を整備

#### 【神南・代々木公園方面への回遊性を高める歩行者基盤の整備】

##### ■南北方向の歩行者通路の空間イメージ

- ・ 既存の特徴的な街路空間を再生した象徴的な立体的歩行者動線の創出

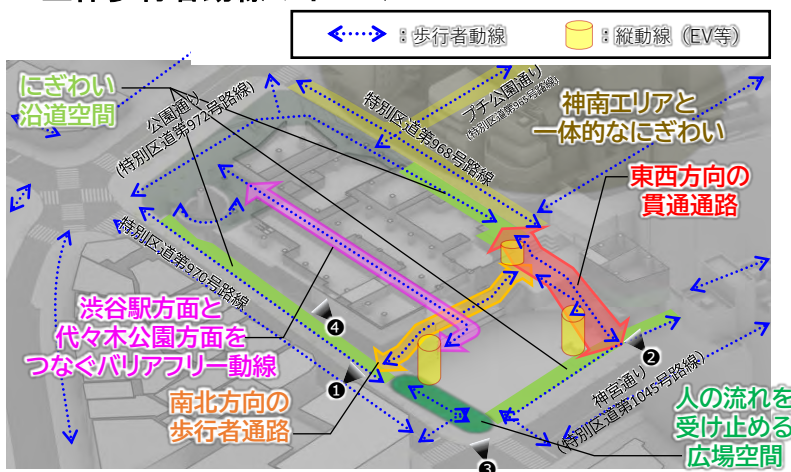


##### ■東西方向の貫通通路の空間イメージ

- ・ 街区再編による回遊性向上に資するバリアフリーに対応した東西動線の新設



##### ■立体歩行者動線のイメージ



##### ■人の流れを受け止める広場空間の空間イメージ

- ・ 地区内へと来街者を誘引するゆとりある結節点



##### ■特別区道第970号路線沿道の空間イメージ

- ・ 歩道と一体的なゆとりある歩行者空間の形成





## 2 渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

### (1) 地形による高低差を解消し、回遊性を強化する立体的な歩行者ネットワークの整備

- 複数の歩行者動線が交わるまちの結節点には、**ゆとりあるまちに開かれた広場等の歩行者空間**を整備し、地域の多様な活動や交流の創出に寄与
- 神南エリアの魅力的な歩行者環境の創出のため、**敷地北側の電線地中化・表層整備等の実施及び集約荷捌き駐車場**を整備

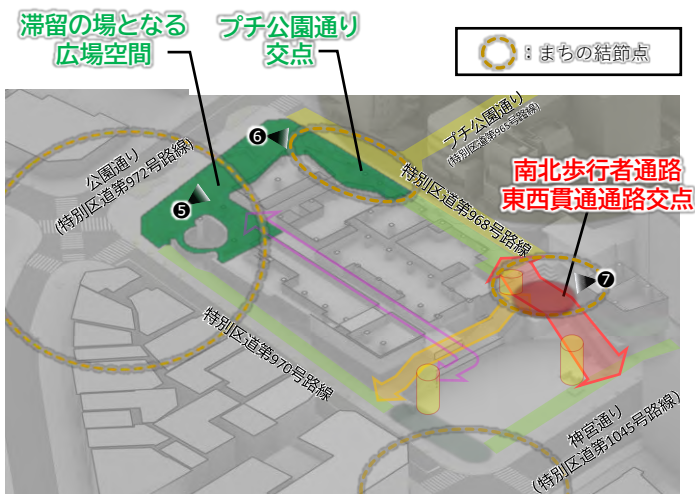
#### 【地域の多様な活動や交流を支える結節点の形成】

##### ■ 滞留の場となる広場空間(公園通り)

- ・ 地域活動との連携も見据えた、潤いと賑わいあるまとまった規模の広場空間を整備



##### ■ 立体的な歩行者空間のイメージ



##### ■ プチ公園通り交点

- ・ 神南特有の傾斜地形・スケール感との連続性に配慮した広場空間を形成



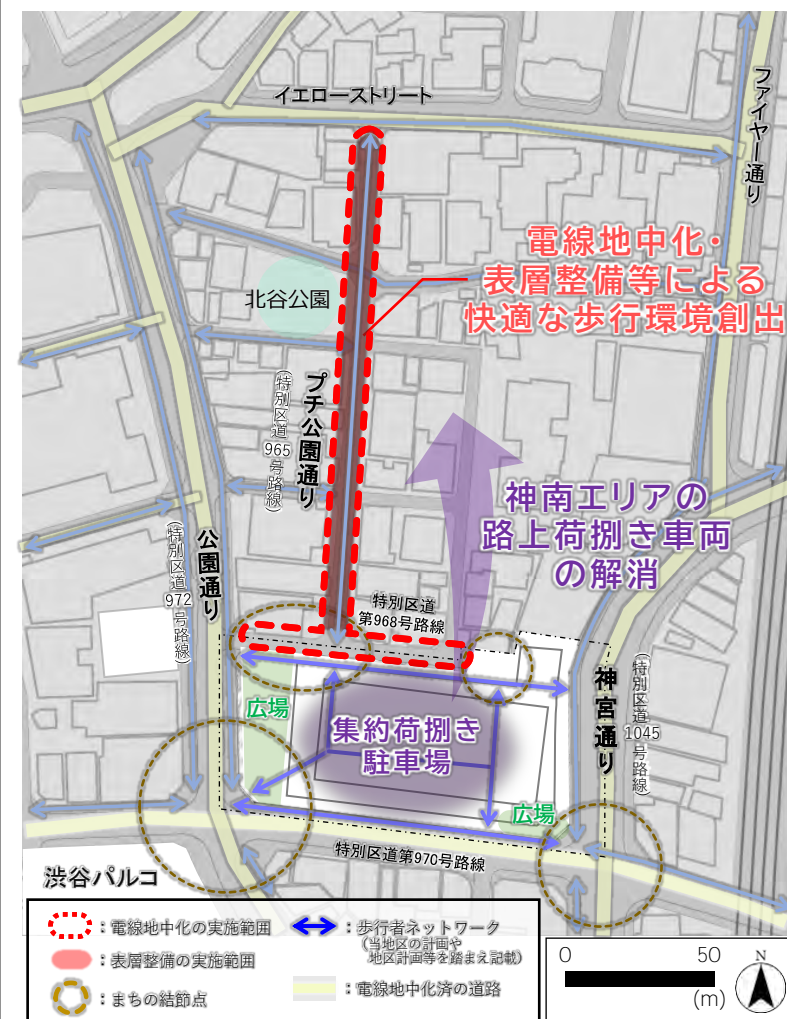
##### ■ 南北歩行者通路・東西貫通通路交点

- ・ 両通路の人流を受け止めつつ、神南エリアへと連続するヒューマンスケールな滞留スペースを備えた歩行者空間を形成



#### 【神南エリアの魅力的な歩行環境の創出】

- ・ プチ公園通りの電線地中化・表層整備等の実施に加え、路上荷捌き解消に資する集約荷捌き駐車場の整備により、誰もが快適に歩けるまちの実現に寄与





## 2 渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

### (2) 渋谷エリアの内外に賑わいや潤いを連続させる“みどり”の整備

- 区道第970号路線沿い・公園通り沿い等を中心に、周辺地区と連続性に配慮し、立体的にみどりや賑わい機能等を配置することで、潤い・賑わいが連続し、人々の回遊を促すみどりのネットワークの強化を図る。
- 特に、環状路線と公園通り及び神宮通りの各交点は、渋谷駅方面からの人流を受け止め代々木公園方面や神南エリアにつなぐまちの結節点として、立体的なみどりを視認できる象徴的な顔づくりとする。

#### 【渋谷エリアの回遊性向上に資するみどりのネットワークの強化】

##### ■代々木公園や周辺地区との連続性に配慮したみどりのネットワーク



##### ■まちの結節点における建物上も活用した立体的なみどりの顔づくり

- ・賑わい機能や屋上緑化等のみどりを地上～基壇部に立体的に配置し、渋谷駅～代々木公園へにぎわいと緑をつなぐ軸を強化
- ・周辺地区のみどり・街並みと連続するまちに開かれたシンボル性の高い設えとし、環状方向のみどりのネットワークを強化



▲視点場① | 公園通りより当地区をのぞむ



▲視点場② | 神宮通りより当地区をのぞむ

【周囲の屋上緑化等をつなぐ立体的なみどり(特別区道第970号線路線沿い立面イメージ)】





(2) 渋谷エリアの内外に賑わいや潤いを連続させる“みどり”の整備

○渋谷区では、区全域における魅力的なみどりの創出が目指されており、当地区は渋谷区の進める緑道再整備事業について、整備・保全・活用への協力を行い、広域でのみどりネットワークの充実に寄与する。

【上位計画における位置付け】

渋谷区まちづくりマスタープラン（令和元年12月、渋谷区）

【みどりと水・潤いあるまちづくりの方針】

- 多様な緑化手法や、都市開発や民間活力と連携した質の高い緑地整備等により、住宅地から商業地までまちのあらゆるところに魅力的なみどりを創出し、みどり豊かな都市景観の形成、潤いの創出につなげていきます。

玉川上水旧水路緑道 基本構想（平成30年7月、渋谷区）

【再整備の考え方】

- 延長約2.6kmの渋谷区を代表する緑のオープンスペース
- 再整備にあたっては、人々が集い、ササハタハツ一体となって新たな価値を生み出し、都市の環境や安全を守り持続可能なまちづくりを牽引する空間となることを目指す。



▲ みどりと水の方針図（渋谷区まちづくりマスタープランより）

【特性・課題】

緑道の老朽化が進行する中、地域ニーズを踏まえた利活用が望まれる。

【特性】

- 昭和50年以降に導水路としての役目を終えた玉川上水を暗渠化し、上部を遊歩道状に整備した緑豊かな緑道
- 緑と水のネットワークの形成・持続可能な緑空間の整備を目的に、都市計画公園（一部除く）へと都市計画変更（令和6年3月告示）

【課題】

- 緑道として整備されてから約40年が経過し、施設の老朽化が進行
- 区民が日常的に訪れて憩い、季節変化を楽しむ、様々なイベントの舞台として活用するなど、他世代の人々の交流に寄与することが求められている

【玉川上水旧水路緑道 再整備の概要】

玉川上水旧水路緑道再整備事業の主な内容（渋谷区ホームページより）

【緑道再整備の主な内容】 現状の豊かな資源を活かしながら次のような整備を進める

- ◆ 歩きやすくデザイン性のある園路
- ◆ 散策しながら休憩や会話を楽しむためのベンチ
- ◆ 地域のさまざまな活動ができる広場
- ◆ 夜間も安心して利用できるよう、高さを工夫した照明
- ◆ 自然環境と一体となり、より充実した遊び場
- ◆ 緑豊かな植栽、地域の人々が一緒に利用できる農園

など



▲対象範囲(渋谷区ホームページより)



(1) 環境負荷低減に向けた取組

- 人々の快適性向上に寄与する、広場空間や沿道空間等における潤いあるみどり空間の整備
- 生物多様性に配慮したみどり空間の形成とエコロジカルネットワークの強化
- 「優良緑地確保計画認定制度」(令和6年度施行/国交省)において、ランク★★★取得を目指す。

【潤いあるみどり空間の創出に関する取組】

- ・ 地区内の滞留スペースを中心とした緑陰空間の確保等\* による、人々が快適に過ごせるクールスポットの創出  
(※その他取組例: タープ、ミスト等)
- ・ 路面温度上昇を防ぐ透水性舗装の採用等による暑さ対策の実施

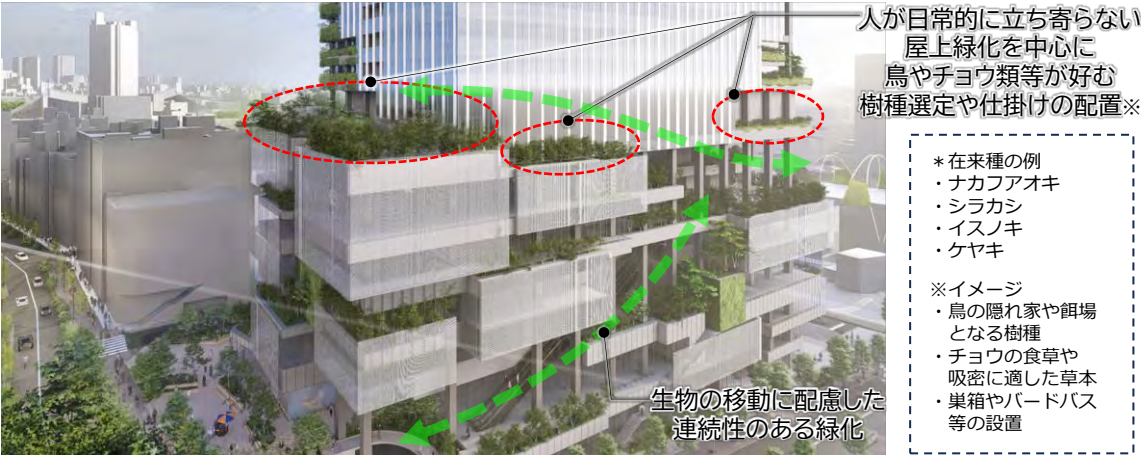


来街者が気軽に立ち寄れる日陰のあるみどり空間(公園通り)

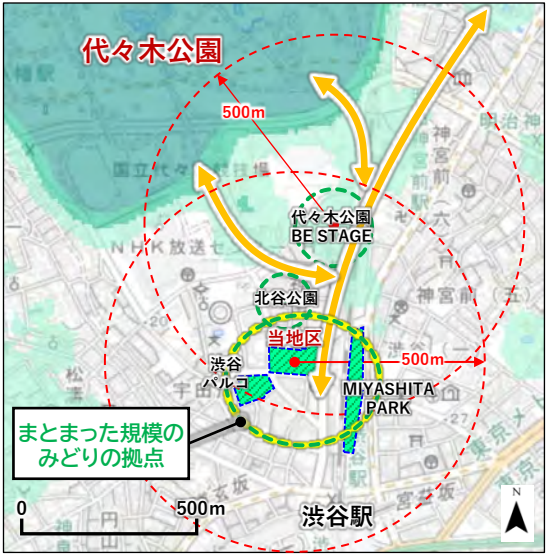
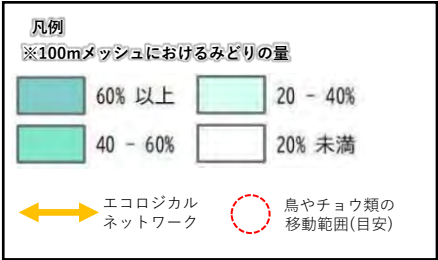
憩える滞留スペースも備えた沿道空間(特別区道968号路線)

【生物多様性の向上に寄与する取組】

- ・ 渋谷周辺の在来種をベースとした地上部のみどりと連続した建物緑化や生物に配慮したみどり空間の形成により、多様な生物の生息域拡張に寄与



- ・ 立体的な緑化により、まとまった規模のみどりの拠点を形成することで、渋谷駅周辺のエコロジカルネットワーク強化に寄与



出典: エコロジカルネットワークマップ[東京都]及びTNFDレポート(第3版)[東急不動産/2024.07]をもとに事業者で作成



### 3 環境負荷低減と防災対応力強化

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

#### (1) 環境負荷低減に向けた取組

##### ● 建物の省エネルギー化等による環境負荷低減の実施

- 負荷特性が異なる用途構成を活かした高効率熱源システムの導入や熱負荷の低減に配慮した外装計画の採用等に総合的且つ効果的に取り組むことにより、建物の環境性能の向上を図る
- 高層部の事務所用途部分でZEB Readyの基準を達成するとともに、建物全体での一次エネルギー消費量をZEB Orientedの基準でそれぞれの用途別に算出した一次エネルギー消費量の合計以下とする。加えて、用途別の一次エネルギー消費量もZEB Orientedの基準以下とすることを目指す
- 東京都建築物環境計画書制度(令和7年度施行)におけるBPI及びBEIについて段階3を達成するとともに、着工時に計画書を提出する時点における制度において、BPI、BEI及び建設時のCO<sub>2</sub>排出量の把握・削減をはじめとした各評価項目において段階3を目指す
- CASBEEについてAランクを達成すると共に、Sランクの取得を目指す

##### ● ゼロエミッション東京(2050年CO<sub>2</sub>排出実質ゼロ)の実現に向けた脱炭素化への取組

- 事務所用途について、施設計画等における取組により、42kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>・年以下を目指す。また、提案事業者が再生可能エネルギー事業を持つ強みを活かし、提案事業者系列の再生可能エネルギー由来の電力を積極的に導入するなど、オンサイト・オフサイト合わせた取組により、計画建物において使用する電力は原則100%再生可能エネルギー由来とし、CO<sub>2</sub>排出量の更なる低減を図る
- 再生可能エネルギーの利用のため、耐風圧や日照等に配慮しつつ、設備の配置の工夫等により屋上における太陽光発電設備の設置に最大限努めるとともに、追加性※のある再生可能エネルギーの調達等により、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針における誘導水準を確保する ※RE100が2025年3月に公表した技術要件を満たすもの
- 加えて、今後の社会状況の変化や技術革新の状況を踏まえた更なる取組の検討により、ゼロエミッション東京の実現を目指す
- ホールライフカーボンを把握、抑制する(把握の取組例:建築物ホールライフカーボン算定ツール(J-CAT)による試算 等/抑制の取組例:建設工事現場における再生可能エネルギー由来の電気の使用 等)
- 地域における脱炭素化に関する計画制度「特定開発区域等脱炭素化ガイドライン」に沿った計画に努める

#### <環境負荷低減の取組イメージ>

##### エネルギーの効率利用・省エネルギー

- ・高効率なCGSの導入・排熱の有効利用
- ・熱回収熱源機・蓄熱槽の導入による高効率熱源
- ・全熱交換器の採用
- ・外調機集約設置+外気量・機器容量適正化による搬送動力低減
- ・CO<sub>2</sub>センサーによる外気量の最小制御
- ・高効率LED照明器具
- ・人感・昼光センサーによる照明制御
- ・設計照度の適正化
- ・BEMSの導入
- ・エネルギー計測単位細分化・見える化・性能検証による運用改善
- ・デマンドレスポンスの導入
- ・電気自動車の充電ステーション設置 等

##### 熱負荷の軽減

- ・高性能ガラスの採用 (Low-Eガラス等の検討)
- ・外装の工夫などによる日射遮蔽等

##### ヒートアイランド現象の抑制

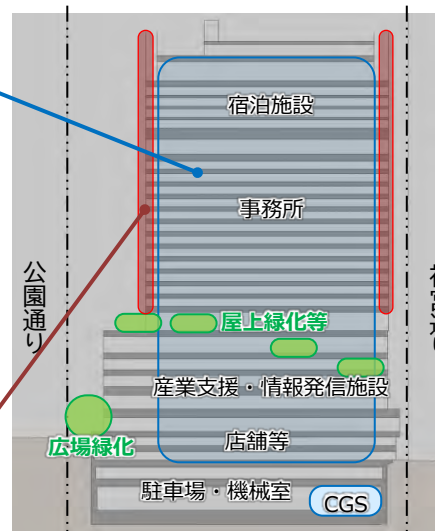
- ・屋上・壁面緑化、敷地内緑化
- ・透水性舗装等による温度上昇抑制
- ・緑陰空間等クールスポットの創出
- ・高反射性塗装の実施
- ・熱回収熱源機器による排熱抑制 等

##### 自然エネルギーの活用

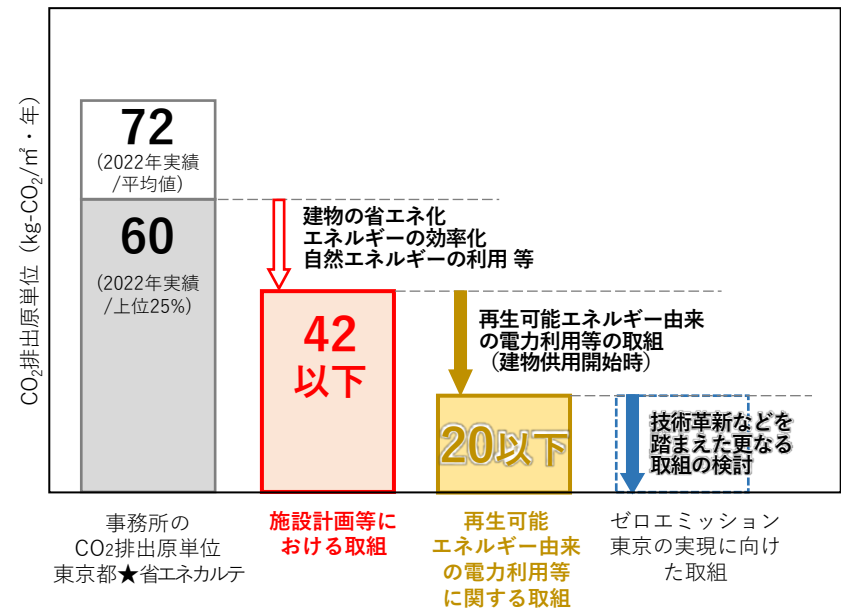
- ・次世代型ソーラーセル等の最新最適な技術を活用した太陽光発電設備
- ・自然採光、昼光利用 等

##### 資源の有効活用

- ・中水利用
- ・節水型器具の採用
- ・建設副産物の抑制・再利用 等



#### <事務所用途CO<sub>2</sub>排出原単位の削減目標とゼロエミッション東京実現に向けた取組>



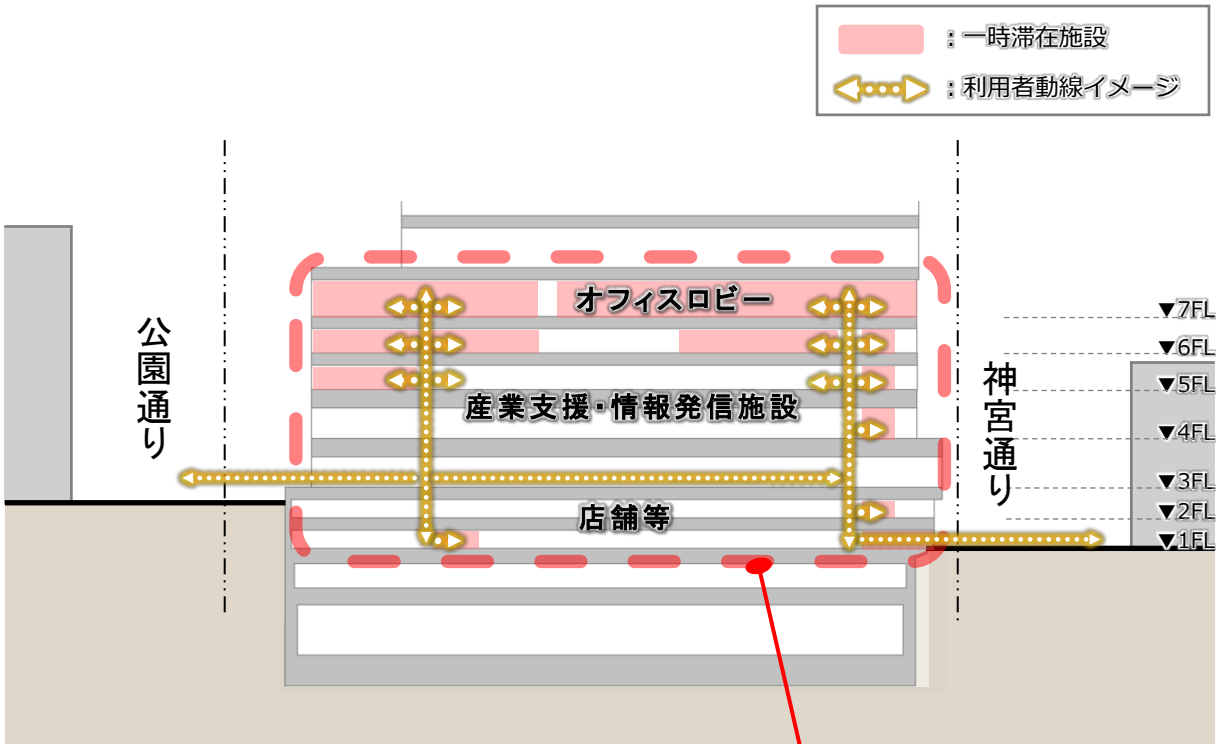


(2) 地域の防災対応力強化に向けた取組

- 帰宅困難者の一時滞在施設(屋内)約1,000㎡を確保し、防災備蓄倉庫(3日分)を整備することで、防災対応力を強化
- 災害に強い自立・分散型エネルギーシステムの導入による電力の二重化を実施
- 非常用発電設備(オイル72時間・デュアルフューエル)の整備により、業務継続機能を強化

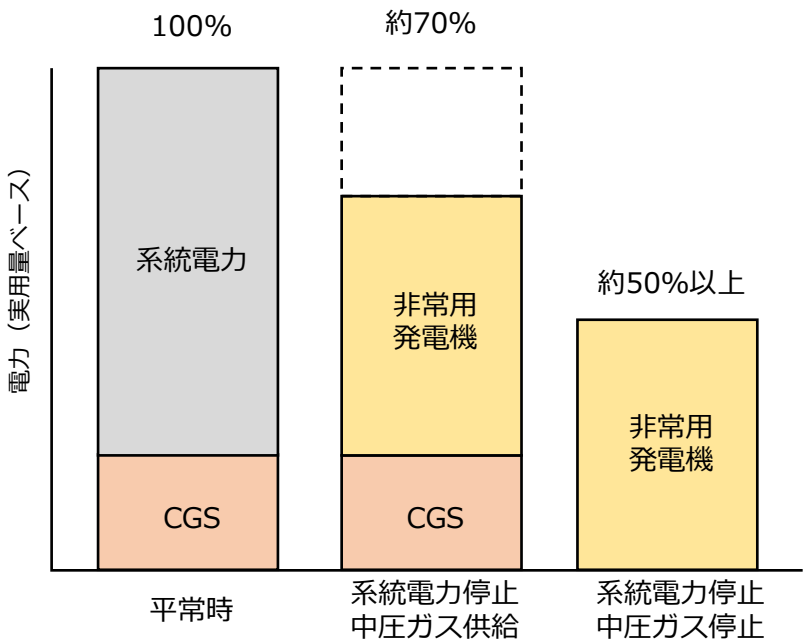
■ 防災対応力強化に向けた取組

<整備イメージ>



非常時において館内の混雑を低減するため、  
複層階に分散して一時滞在施設  
(約1,000㎡、約600人規模)を整備

<災害時の電力確保目標>



## 遠景 渋谷駅周辺地域としての個性とまとまりをあわせもつ都市景観の形成

- ① 明治神宮や代々木公園の緑を渋谷駅側につなぐ、象徴性を持った高層部デザイン
- ② 渋谷駅周辺地域としてのまとまりあるスカイラインの形成と圧迫感を軽減するボリューム・外装



## 近景 地区周辺の界限性を活かしたヒューマンスケールな賑わい景観の形成

- ① 高低差を解消し、賑わいを連続させる立体的な歩行者空間の形成
- ② 人々の活動や回遊の基点となる、まちに開かれた広場空間の整備
- ③ 神南の界限性ある都市空間と調和した、一体的な賑わいを生む街並みの形成



## 中景 起伏のある地形を活かし、通りの魅力を高める沿道景観の形成

- ① 近隣先行開発の高さをつなぎ、立体的にみどりや賑わいが連続する街並みの形成（区道第970号路線）
- ② 駅からの大きな人流を受け入れ、代々木公園側の小さなスケールにつなぐ景観形成（公園通り）
- ③ 渋谷駅からの活気をつなげる、賑わいある街並みの形成（神宮通り）



## 夜景 渋谷エリアの特徴を活かした、夜間景観の形成

- ① 緑と人々の活動や営みを照らし、駅側に賑わいを表出する夜間景観の形成

