

2022年3月24日

報道関係各位

東京建物株式会社

法定市街地再開発事業街区と隣接の建替え事業街区を一体整備 渋谷二丁目西地区再開発(渋谷二丁目プロジェクト) 都市計画決定のお知らせ

～ 渋谷エリア最大規模の再開発「Shibuya REGENERATION Project」～

東京建物株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役 社長執行役員:野村 均)は、渋谷区渋谷二丁目14番地他において、渋谷二丁目西地区再開発(渋谷二丁目プロジェクト/以下、「本プロジェクト」)を推進しており、2021年6月、渋谷二丁目西地区市街地再開発準備組合と当社の連名にて、都市再生特別地区の都市計画提案を行いました。今般、東京圏の国家戦略特別区域の特定事業として内閣総理大臣による認定がなされ、2022年3月24日付にて、東京都および渋谷区より都市計画決定の告示を受けましたことをお知らせいたします。

「Shibuya REGENERATION Project」と称する本プロジェクトは、(仮称)渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業(A街区およびB街区。以下、「本再開発事業」)と任意の共同建て替え事業(C街区。以下、「本共同建て替え事業」)の2つの事業で構成されています。その中で当社は、本再開発事業の地権者の一員かつ事業協力者として、また、本共同建て替え事業の地権者として、各事業の推進を支援しています。

本プロジェクトの計画地は渋谷駅の東側に所在し、JRおよび東京メトロ「渋谷」駅に近接するとともに、青山通りや六本木通り等の幹線道路にも面した交通利便性の高い立地です。また、区域面積は約2.9ha、敷地面積は約18,800㎡、延床面積の合計は約322,200㎡と、敷地面積および延床面積において渋谷エリア最大規模の計画となっています。

本プロジェクトでは、持続可能なだけでなく、常に新しい価値を生み出しつづける大地のようなまちを育てることを目指し、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や、国際競争力強化に資する都市機能の導入、防災対応力強化と環境負荷低減に向けた取り組みを行うことで都市再生への貢献を果たします。

当社は、2030年頃を見据えた長期ビジョンとして「次世代デベロッパーへ」を掲げ、サステナブルな社会の実現を目指し、持続可能なまちづくりを推進しています。本プロジェクトを次世代の代表的なプロジェクトと捉え、本再開発事業と本共同建て替え事業による一体的なまちづくりに向け、地権者の皆様とともに、2029年の竣工を目指して計画内容の具体化を進めてまいります。



<青山通りから渋谷方面を望む>



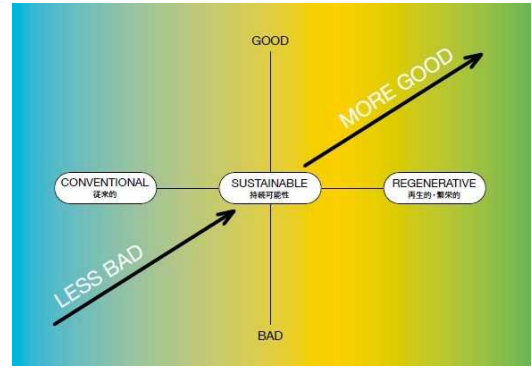
<位置図>

【プロジェクト名「Shibuya REGENERATION Project」について】

今まで誰も見たことのない、新しい「シブヤ」を生み出しつづける——そんな思いを込めて、わたしたちはこのプロジェクトを「Shibuya REGENERATION Project」（シブヤ・リジェネレーション・プロジェクト）と名付けました。

「わたしたちは、新たな価値を生みつづけ、創造が循環する大地のようなまちを、ともに育てていきます。」をミッションに掲げ、成長しつづける大地を育てるような、まったく新たなまちづくりを始めます。

※Regeneration: 「再生、生き続けること」を意味し、「生成、原動力、世代」といった意味をもつ「Generation」に「再び、繰り返す」を表す接頭辞「Re-」を付けた造語。



【本プロジェクトの整備方針・主な特徴】

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の整備
2. 国際競争力強化に資する都市機能の導入
3. 防災対応力強化と環境負荷低減

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の整備

➤ 渋谷の広域交通機能を強化するバスターミナル整備

- ・渋谷駅周辺における大規模な敷地面積および首都高速出入口との近接した立地を活かし、約5バース（付帯施設を含めて約5,000㎡）のバスターミナルを整備します。
- ・国際空港とのアクセス性を向上する空港リムジンバス、各地方都市とのアクセス性を向上する高速乗合バス、乗降・待機場所が不足している観光バスの受け入れを予定しています。

➤ 駅からまち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

- ・各街区（A・B・C街区）を繋ぐデッキを設置することにより、渋谷駅から周辺市街地への歩行者のスムーズな回遊を促す歩行者ネットワークを整備します。
- ・既存の金王坂歩道橋は、青山通り横断デッキとして架け替え、幅員の拡幅（約2m→約8m）とバリアフリー動線の整備を行います。
- ・区道931号線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します。

➤ にぎわいと憩いの核となる広場の創出

- ・宮益坂の新たなにぎわいの核となる上空広場を創出します。
- ・豊かな緑と大庇により、渋谷駅周辺では希少な大規模な憩いの広場を整備します。

■ 歩行者ネットワーク整備と道路環境改善



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



A街区から見た青山通り横断デッキ(B街区方面)

■ にぎわいと憩いの核となる広場の創出



青山通りから見たA街区



A街区上空広場から見た眺望



六本木通りから見たB街区

2. 国際競争力強化に資する都市機能の導入

次世代イノベーションの創出に資する、STEAM人材^{※1}育成拠点の整備

- ・IT やクリエイティブ産業が集積する渋谷エリアにおいて、アカデミアの専門知識に着目し、次世代イノベーションの創出を図ります。さらに、本施設での実践的な取り組みを通して、異分野と融合した幅広い知見や教養、実社会で活躍できる実践的スキルや経験を有した高度人材としての STEAM 人材を安定的に輩出する人材育成拠点（約 4,500 m²）を整備します。

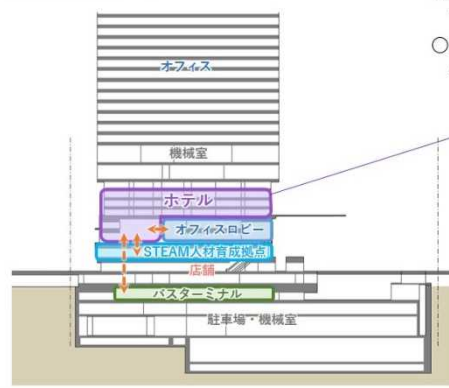
※1 Science、Technology、Engineering、Art、Mathematics の頭文字を組み合わせた、分野融合を表す言葉。今後社会で必要とされる人材像を表す概念として、教育の分野で注目されている

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

- ・渋谷に訪れる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（約 17,000 m²）を整備します。また、宿泊施設を中低層階に配置することにより、渋谷の魅力であるまちのにぎわいを感じられる宿泊体験が可能となります。
- ・外国人ビジネスワーカー等の中長期滞在の需要を満たす、国際水準の居住施設（国家戦略住宅、賃貸住宅、約 12,000 m²）を整備します。多言語対応コンシェルジュ等の付帯サービスや外国人対応の幼児施設等の併設により、生活利便性の高い居住機能を提供します。

国際水準の宿泊施設（B街区）

OB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を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17,000m²整備

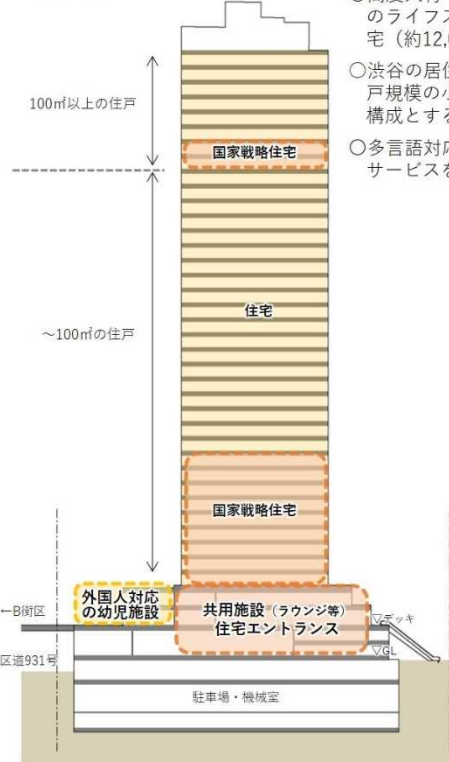
※11Fは機械室のみ



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）

OC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12,000m²）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）



外国人対応の幼児施設

3. 防災対応力強化と環境負荷低減

➤ 地域の防災対応力強化に向けた取り組み

- ・災害発生時における帰宅困難者に対し、屋内の一時滞在施設（約 2,600 ㎡、約 1,570 名受け入れ可能）および屋外の一時滞留スペース（約 3,200 ㎡）を確保するとともに、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します。
- ・自立・分散型エネルギーシステムとして地域冷暖房施設（DHC）を導入し、災害時の安定的なエネルギー供給を実現します。

➤ 環境負荷低減に向けた取り組み

- ・コージェネレーションシステム（CGS）の導入や DHC の整備によりエネルギー利用の効率化を図るとともに、様々な最先端技術や多角的な技術の導入、熱負荷の低減、資源の有効活用・再利用等により、建物の総合的な環境性能の向上を図ります。
- ・東京都建築物環境計画書制度における段階3を目指すとともに、再生可能エネルギーの利用拡大を推進します。
- ・B 街区の建物低層部において、Nearly ZEB^{※2} 相当を目指します。また、B 街区高層部のオフィスにおいては ZEB Oriented^{※3} 相当、C 街区においては ZEH-M Oriented^{※4} 相当以上を目指します。

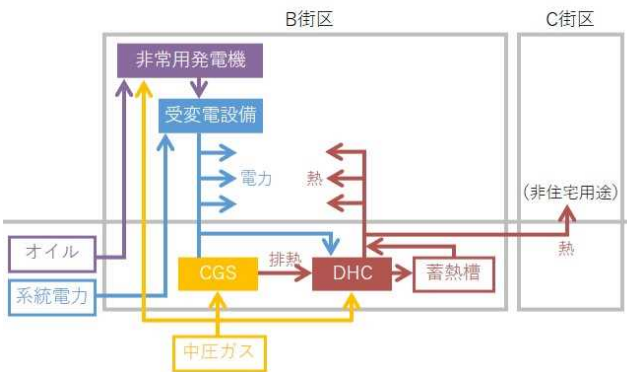
※2 省エネ（50%以上）+創エネで 75%以上の一次エネルギー消費量の削減を実現している建物

※3 延べ床面積 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（WEBPRO 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

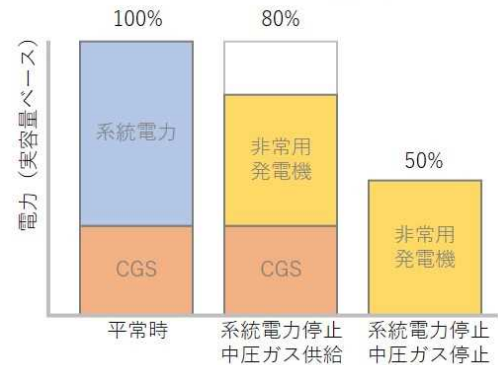
※4 建物全体での一次エネルギー消費量を 20%以上削減したマンション

■ 自立・分散型エネルギーシステムの導入

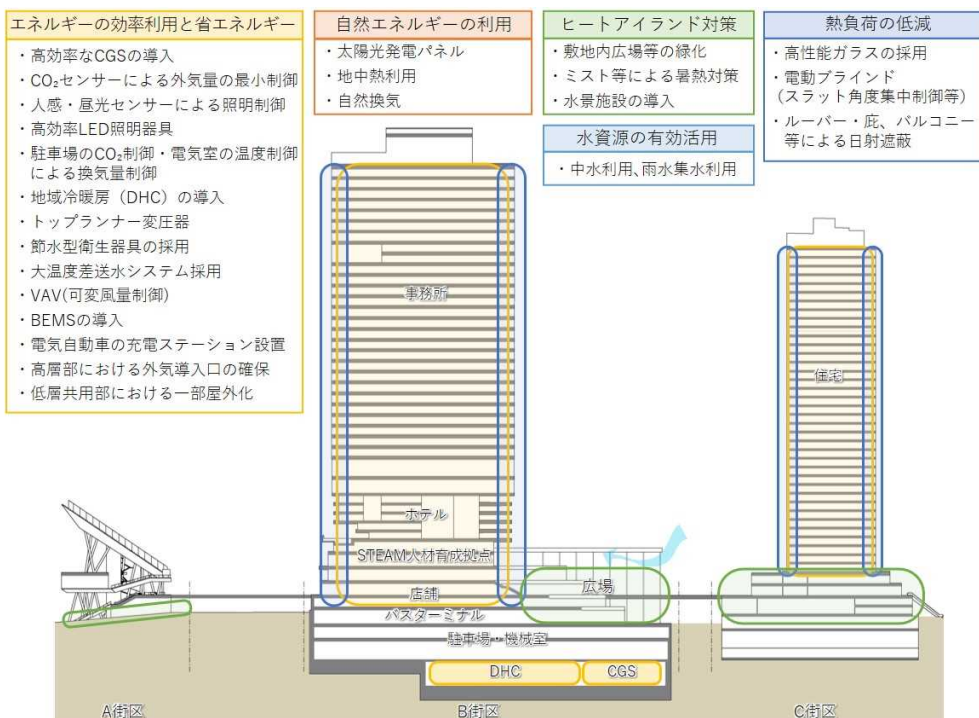
○地域冷暖房施設（DHC）の導入



○災害時の電力確保目標（B街区）



■ 建物の省エネルギー化に向けた取り組み

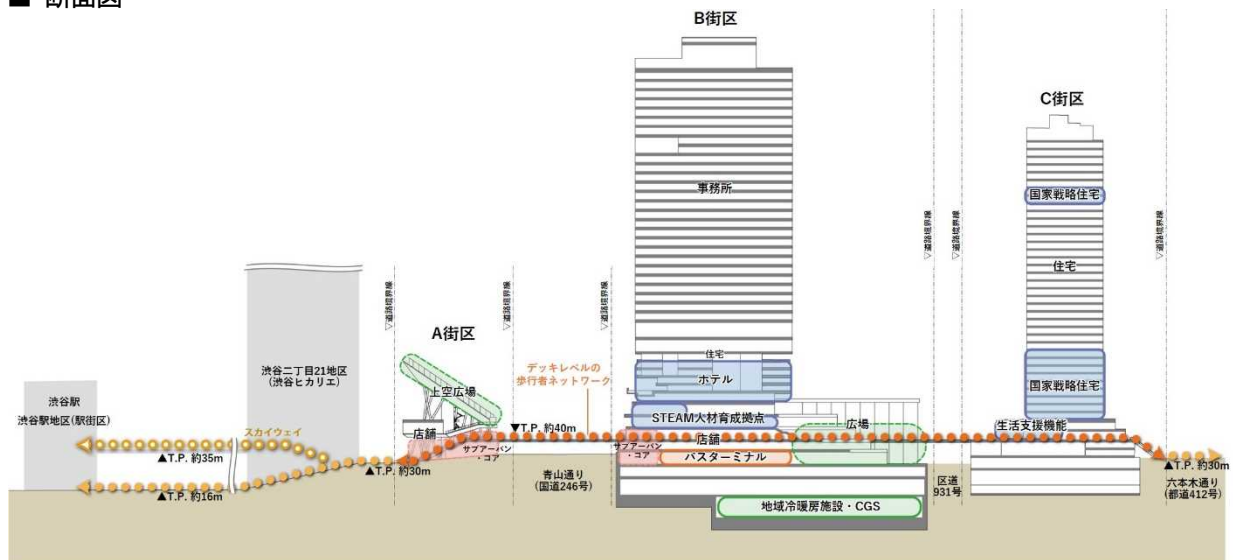


【計画概要】

所在	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
区域面積	約2.9ha
容積率	（全体）1,300% うち（A街区）約160%、（B街区）約1,580%、（C街区）940%
敷地面積	（全体）約18,800㎡ うち（A街区）約1,700㎡、（B街区）約12,800㎡、（C街区）約4,300㎡
延床面積	（全体）約322,200㎡ うち（A街区）約4,200㎡、（B街区）約255,000㎡、（C街区）約63,000㎡
用途	（A街区）店舗等 （B街区）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 （C街区）住宅・生活支援施設・駐車場等
階数／最高高さ	（A街区）地下1階地上5階／約50m （B街区）地下4階地上41階／約208m （C街区）地下2階地上41階／約175m
予定工期	（本体工事着工）2025年度～、（竣工）2029年度 ※A・B・C街区同時竣工を想定
スケジュール（予定）	（市街地再開発組合設立）2022年、（権利変換計画認可）2024年、 （本体工事着工）2025年度～、（竣工）2029年度 ※A・B・C街区同時竣工を想定

（注）スケジュールは、現時点における予定であり、今後の本プロジェクトの進捗状況等により変動する可能性があります。

■ 断面図



【SDGs への貢献】

※本リリースの取り組みは、SDGs（持続可能な開発目標）における下記目標に貢献しています。

- 目標7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
- 目標9 産業と技術革新の基盤をつくろう
- 目標11 住み続けられるまちづくりを
- 目標13 気候変動に具体的な対策を
- 目標17 パートナーシップで目標を達成しよう



以上