News

東京建物　社会課題を、超えていく。UR都市機構

2026 年 11 月 24 日

各位

渋谷二丁目西地区市街地再開発組合
東京建物株式会社
独立行政法人都市再生機構

「渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業」権利変換計画認可のお知らせ

渋谷エリア最大規模の都市再生プロジェクト、渋谷駅東口エリアの新たなゲートウェイを創出

渋谷二丁目西地区市街地再開発組合（以下「再開発組合」）、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 小澤 克人、以下「東京建物」）、独立行政法人都市再生機構（本社：神奈川県横浜市、理事長 石田 優、以下「UR 都市機構」）は、渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業（以下「本事業」）において、2026 年 11 月 24 日付で、東京都知事より権利変換計画の認可を受けましたので、お知らせします。

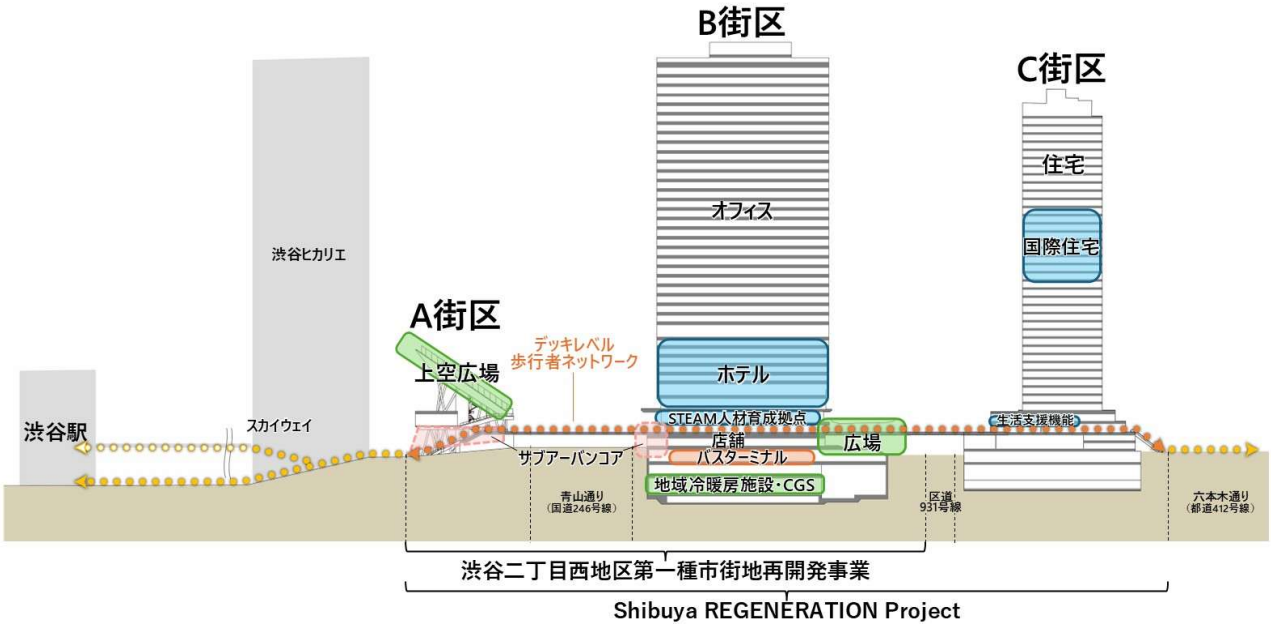


本事業である市街地再開発事業（A・B 街区）および東京建物を事業主体とする任意の共同建て替え事業（C 街区）は、2 事業一体で都市再生プロジェクト「Shibuya REGENERATION Project（シブヤ リジェネレーション プロジェクト）」（以下「全体プロジェクト」）を構成しており、A・B・C 街区一体のまちづくりによる地域への貢献を図ります。全体プロジェクトの総敷地面積は約 18,700 ㎡、総延床面積は約 305,800 ㎡であり、敷地面積および延床面積において渋谷エリア※1 最大規模の計画です。

本事業は、2018 年 1 月に市街地再開発準備組合を設立し、2022 年 3 月の都市計画決定、2023 年 1 月の市街地再開発組合の設立を経て、権利変換計画の認可に向けて準備を行ってまいりました。東京建物および UR 都市機構は、地権者の一員かつ事業協力者として本事業に参画しており、再開発組合設立以降は参加組合員としても事業協力を行っています。今後も再開発組合の一員として、組合員の皆さまとともに、都市再生への貢献を果たすべく、本事業を推進してまいります。

※1 特定都市再生緊急整備地域「渋谷駅周辺地域」（約 139ha）

● 再開発による都市再生への貢献



大規模バスターミナルおよび渋谷駅中心地区と青山・表参道エリアをつなぐ歩行者ネットワークの整備

渋谷の広域交通機能を強化する大規模バスターミナルのほか、駅からまちへ回遊が広がる歩行者ネットワークや、にぎわいと憩いの核となる広場を整備します。

- 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。高速乗合バス、空港連絡バスが発着するほか観光バスも受け入れる計画。渋谷駅周辺で既に整備されている高速バスターミナル（渋谷マークシティ：2 バース、渋谷フクラス：1 バース）と連携し渋谷駅を中心とした大きなバスターミナルの一翼を担うことで、渋谷駅の広域交通結節機能を飛躍的に強化。東京の「新たな西のゲート」としての拠点形成に貢献。
- A・B・C 街区をつなぐ幅員の広いデッキ（街区間デッキ）やサブアーバン・コア※2 を整備し、青山通りを挟む街区同士を一体的につなぎ、渋谷駅中心地区と青山・表参道エリアをつなぐ、歩行者ネットワークを形成。
- 大山街道整備事業により新しい渋谷の目抜き通りとしてリニューアルが進められている、渋谷駅東口エリアのにぎわい軸である宮益坂に面した A 街区に上空広場を整備し、にぎわいの核となる拠点を創出。B 街区および街区間デッキと一体となり、渋谷駅東口エリアの新たなゲートウェイとなるシンボリックな空間を構成し、人々の交流と回遊を促進。
- B 街区には、豊かな緑と大庇を備えた地上レベルの大規模広場を整備し、渋谷駅東口エリアの新たな憩いと交流の場を創出。B 街区低層部は、区道 931 号線の道路環境改善と連携してまちとまちをシームレスにつなぎ、歩行者が安全かつ快適に行き交うまちづくりに寄与。

※2 まちの地形による高低差や多層な都市基盤の上下移動をユニバーサルデザインに配慮し円滑に行うための縦軸動線。



シンボリックな上空広場を整備する A 街区

国際競争力強化に資する都市機能の導入

STEAM※3 人材育成拠点や、外国人等の多様なニーズに対応した居住※4・滞在施設を整備します。

- 異分野と融合した幅広い知見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を整備。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る。
- 短期滞在の需要を満たす、国際水準の宿泊施設を中低層階に整備。
- 中長期滞在の需要を満たす、国際水準の居住施設を整備（C 街区）。

※3 Science、Technology、Engineering、Art（Liberal Arts）、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。

※4 C 街区に居住施設を整備。

防災対応力強化と環境負荷低減

防災対応力強化と環境負荷低減に向けた取り組みを実施します。

- 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および屋外の一時滞留スペース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等に対応。
- A 街区に防災情報の発信拠点を整備し、災害時における地域への情報発信を推進。
- 高効率な設備機器の導入や熱負荷低減に配慮した施設計画、再生可能エネルギーの活用推進。
- 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）の整備により環境負荷を低減。

● 藤本 壮介氏や重松 健氏、大林組による渋谷の新たなランドマークとなる建築デザイン

A 街区は、デザインアーキテクトとして藤本 壮介氏を起用し、青山通りを表参道から渋谷駅に向かって正面に位置する象徴的な場所にふさわしい、渋谷駅東口エリアの新たなランドマークとなる特徴的な施設建築物を整備します。宮益坂と一体となった開放的な空間構成により、多方面からの人の流れを渦のように迎え入れ、そこで生まれる人々の活動そのものが、渋谷らしいにぎわいの景観を形づくります。

B 街区低層部および街区間デッキは、デザインアーキテクトとして重松 健氏を起用し、まちに開かれた交流とにぎわいの拠点を創出します。行き交う人々の流れや、憩いと集いによって生まれるにぎわいが建物の内外に広がりながら交錯する姿を景観として描き出し、まちとシームレスにつながる立体的な低層空間を形成します。

B 街区高層部は、本事業の設計者である株式会社大林組がデザインを手がけ、空に溶け込むシンプルなガラスファサードにより、渋谷の群景観と調和する建築デザインを創出します。空や光を映し込み、時間や天候によって表情を変えながら、渋谷駅を中心とした高層建物群とともに、渋谷らしい都市景観を形成します。



渋谷駅東口エリアの新たなゲートウェイ（左：B 街区低層部、中央：街区間デッキ、右：A 街区）



A 街区上空広場から見た眺望



宮益坂から見た A 街区

A 街区　デザインアーキテクト　藤本　壮介氏

藤本壮介建築設計事務所を主宰し、東京・仙台・パリ・深圳に事務所を構え、世界的に活躍する建築家。2025 年開催の大阪・関西万博の会場デザインプロデューサーを務め、会場デザインのシンボルである大屋根リングを手掛けた。福岡では東京建物が推進した Park-PFI 事業「明治公園」（福岡市）が大きな注目を集めている。



(c) Jan Buus



明治公園（福岡市）

(c)Masaki Iwata+Sou Fujimoto Architects

＜藤本　壮介氏コメント＞

渋谷という街は、人が主役となり、様々な文化を世界に発信する街です。スクランブル交差点のように、人の集まる風景が渋谷の象徴だと考えました。人の流れを受け止め、滞留させ、他のエリアに流すことで、渋谷という街を象徴するランドマークの建築になることを目指してデザインしています。

訪れた人々が渋谷の風景を形づくる一部となって街の主役になれるこの場所が、世界に誇れる東京の新しい名所になることを期待しています。

B 街区低層部・街区間デッキ　デザインアーキテクト　重松　健氏

inspiring dots を主宰。AI 行動分析と体験の映画化を融合する Cinematic Urbanism を基盤に、都市・建築・ランドスケープを横断してデザインする。LLA Principal 時代の南町田グランベリーパーク等を含め、公共空間とストリートの賑わいを街の価値とする思想を貫く。





南町田グランベリーパーク（東京都町田市）

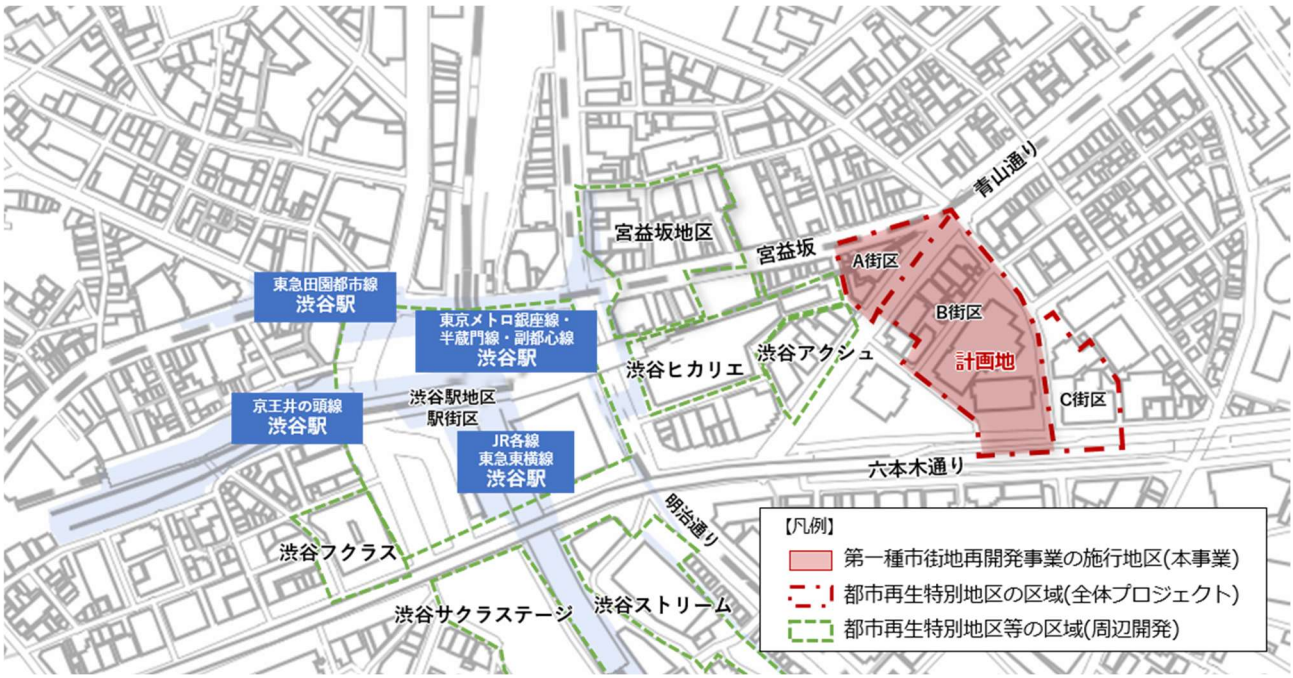
＜重松　健氏コメント＞

渋谷は多様な文化や大小様々な商店がすり鉢状の地形に沿って複雑に入り組み、常に人々が動き続ける活気があることが魅力です。一方で、立ち止まってゆっくりと思考を楽しむ「静の空間」が不足しています。当プロジェクトにおいて、その渋谷らしい人の流れと賑わいが渋谷駅周辺から渋谷二丁目という新しい界隈にも連続して行くような仕掛けをつくると同時に、大規模な緑化広場を設けることによって「静の出会いの空間」を設け、新しい渋谷の魅力を創出することを目指していきます。

● 計画概要

所在	東京都渋谷区渋谷二丁目 13 番・14 番・16 番地地内
地域地区	商業地域、防火地域、駐車場整備地区、渋谷駅東口地区地区計画
施行地区面積	約 2.3ha（市街地再開発事業の施行地区）
敷地面積	A 街区：約 1,670 ㎡ B 街区：約 12,770 ㎡
延床面積	A 街区：約 4,200 ㎡ B 街区：約 235,000 ㎡
階数／高さ	A 街区：地下 1 階地上 5 階／約 46m B 街区：地下 3 階地上 38 階／約 192m
構造	A 街区：鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 B 街区：鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造
主要用途	A 街区：店舗等 B 街区：事務所・店舗・ホテル・人材育成拠点・バスターミナル等
設計者	都市計画：（A・B 街区）株式会社日本設計 基本計画・基本設計 1 ：（A 街区）株式会社梓設計・（B 街区）株式会社日本設計 基本設計 2 ・実施設計：（A・B 街区）株式会社大林組
デザインアーキテクト	A 街区：株式会社藤本壮介建築設計事務所 B 街区低層部･街区間デッキ：inspiring dots inc.（代表 重松健氏が Laguarda.Low Architects LLC 在籍時より従事）
施工者	未定
本体工事着工	2029 年（予定）
竣工	2035 年（予定）

● 位置図



地理院地図 Vector（国土地理院）（https://maps.gsi.go.jp/vector/）を東京建物にて加工して作成

● 「Shibuya REGENERATION Project」について

全体プロジェクトでは、「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目指して推進してまいります。

東京建物は、東京駅前の八重洲・日本橋・京橋（YNK）エリアを中心とした地球・社会・経済・人々のウェルビーイングを両立させる“Regenerative（リジェネラティブ）”な都市モデルの構築を目指す「Regenerative City Tokyo」構想※5 を掲げ、様々な取り組みを進めています。

再開発組合、東京建物、UR 都市機構は、本事業を通じて渋谷エリアのさらなる魅力向上を図るとともに、REGENERATION の名にふさわしい、新たな価値を生みつづけるまちの実現に向けた取り組みを推進してまいります。

※5 関連リリース：https://tatemono.com/news/20241125.html

※ 本リリース中のイメージ画像や計画概要は現時点の計画に基づくものであり、今後の本事業の進捗状況等により変更となる可能性があります。

以上