

商業ゾーンとして発展してきた渋谷駅周辺は、オフィスエリアとしては大規模オフィスの供給が少なかったため、大企業など多くのスペースを必要とする企業の立地はあまり進みませんでした。現在、数多くの大規模再開発プロジェクトが進んでおり、今後大規模オフィスビルが供給される予定です。渋谷駅の改造・整備が進んでターミナル駅としての利便性が高まりつつある渋谷駅周辺は、IT系企業の既存集積を活用したクリエイティブ産業の誘致を進めていくことによって、オフィス拠点を形成していくことが見込まれます。

商業・文化ゾーンとして発展してきた渋谷

渋谷は、東京のターミナル駅の一つとして、百貨店やファッション関係の店舗などが多く集積する商業ゾーンとして発展してきました。1973年にパルコが開業してからは、若者を中心とする文化の発信拠点となり、谷底に位置する駅を中心に、個性のあるストリートを活かしながら回遊性のある街づくりが進められてきました。

オフィスエリアとしては、NHK（NHK放送センターは1973年竣工）や大手レコード会社などの関連会社や下請けの映像、出版、広告などの企業が入居する、中小ビルが立地していました。このような既存のクリエイティブ業種の集積が、ITバブル（1990年代後半から2000年頃まで）の時期に、渋谷にITベンチャー企業を誘引する大きな要因の一つとなりました。

大規模オフィスの供給が少なかった渋谷

ITバブル崩壊後、ITベンチャー企業の多くは経営が厳しくなり、高度な技術やサービスを持つ強い企業だけが生き残ってさらなる成長を続けました。成功したITベンチャー企業の中には、大きな床を求めて六本木などの大規模ビルに移転する事例がありましたが、渋谷では東邦生命ビル（1976年竣工、現在の渋谷クロスタワー）以来となる、渋谷マークシティ（2000年竣工）やセルリアンタワー（2001年竣工）などの大規模オフィスビルが供給され、これらに入居する企業も増えてきました〔図表1〕。

セルリアンタワー以降、渋谷駅周辺における大規模ビルの供給は再び途絶えましたが、ヒカリエ（2012年竣工）の開発を契機として、渋谷駅の大改造とともに多数の再開発事業が動き始めました。今後大規模再開発の進行に伴い、渋谷駅周辺はオフィスエリアとして大きく変貌していくと考えられます。

渋谷駅周辺の現在のオフィス床面積は新宿駅周辺の47%にとどまる

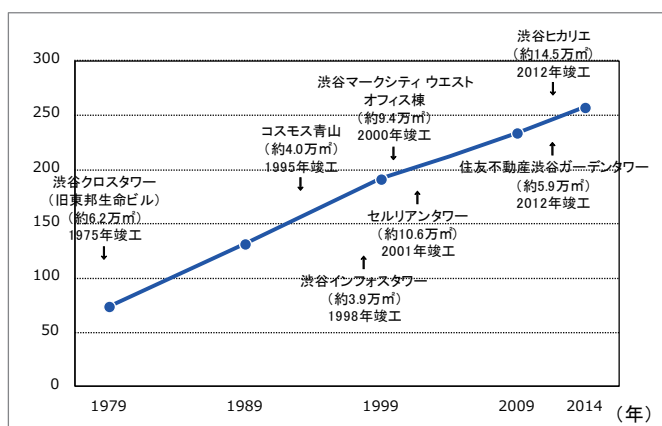
渋谷駅周辺エリアのオフィス床面積について、「拠点等各地区周辺^{*1}」（以下、拠点等各地区といいます）と比較しました。渋谷地区^{*2}のオフィス床面積（2015年1月1日時点）は257万㎡で品川地区（282万㎡）に次いでいますが、新宿地区（552万㎡）の半分には満たない水準（47%）にとどまっています〔図表2〕。

*1：東京都が下記資料で示している地区あるいは区域。

- ・「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（東京都都市整備局、平成20年12月）で示す、センター・コア・エリア内の都心等拠点地区と複合市街地ゾーンの内部及び周辺の区域。
- ・「臨海副都心まちづくり推進計画」（東京都、平成9年3月）で示す、臨海副都心の内部及び周辺の区域。

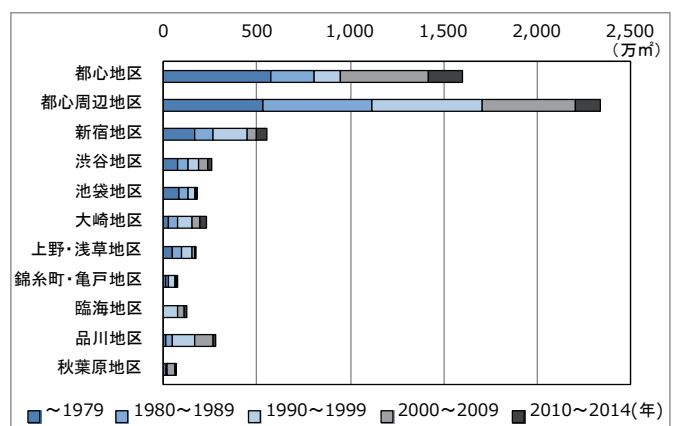
*2：渋谷区 円山町、桜丘町、渋谷～同四丁目、松濤一丁目、神宮前五丁目、同六丁目、神山町、神泉町、神南町一丁目、東一丁目、道玄坂一丁目、同二丁目、南平台町、鶯谷町、宇田川町

〔図表1〕 渋谷地区のオフィス床面積の推移



（注）個別の事例は、渋谷駅周辺に立地し延床面積33,000㎡以上の主なビルを掲載

〔図表2〕 東京の拠点等各地区のオフィス床面積



データ出所：東京都「東京の土地 2015」

データ出所：東京都「東京の土地 2015」、各種公表資料

利便性の向上が進む渋谷駅

現在、渋谷駅周辺ではいくつもの大規模再開発とともに、駅構内の改造整備が進められています。たとえば、JR 埼京線ホームを移設することによって JR 山手線ホームと並列化され、各鉄道との乗換えの動線が改善されます。また、東京メトロ銀座線のホームを移設して JR との乗換え利便性が向上します。さらに、渋谷駅周辺では広場、デッキ等の整備によって利便性や安全性が向上すると考えられます。

大規模プロジェクトによる大量のオフィス供給

渋谷駅周辺で進んでいる 6 つの大規模再開発のうち 2020 年までに竣工が予定されているプロジェクトでは、延面積約 70 万㎡の床が供給される見込みであり、渋谷エリアにおける足元の堅調な需要を上回る供給となる可能性もあるため、今後大量に供給されるオフィスのテナントをどのように確保するかが大きな課題となっています [図表 3]。

クリエイティブ産業を中心とした企業の誘致

経済産業省「IT 人材の最新動向と将来推計に関する調査結果」(2016 年 6 月)によると、IT 関連産業の人材不足数は増加が続き、2020 年は 29.3 万人、2025 年は 43.0 万人、2030 年は 58.7 万人と推計されています。IT 人材の確保が難しい中、IT 企業においては優秀な人材を確保しやすい立地や設備を備えたオフィスを選択する動きが強まってくると考えられます。渋谷駅周辺エリアでは、既存の IT 企業の集積に加えて、建替えが計画されている NHK 放送センターのクリエイティブコンテンツ産業等への訴求力を活用しながら、他のオフィスエリアとの差別化を図ることによって企業誘致競争を勝ち抜き、オフィス拠点を形成していくことが見込まれます。

[図表 3] 渋谷駅周辺の主な大規模プロジェクト

計画名	所在	事業主体	階数		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	竣工予定	主な用途
渋谷キャスト(SHIBUYA CAST.) (渋谷宮下町計画)	渋谷1	渋谷宮下町リアルティ(株)(東京急行電鉄、大成建設、サッポロ不動産開発、東急建設のSPC)	16/B2		5,020	約35,000	2017年4月 (竣工済)	店舗、事務所、共同住宅
渋谷駅地区駅街区開発計画	渋谷2	東京急行電鉄(株)、東日本旅客鉄道(株)、東京地下鉄(株)	東棟	47/B7	15,275	約181,000	2019年度	事務所、店舗
			中央棟	10/B2		約95,000	2027年度	店舗(鉄道施設)
			西棟	13/B5			店舗	
道玄坂一丁目駅前地区第一種市街地再開発事業 (東急プラザ渋谷及び隣接する街区)	道玄坂1	道玄坂1丁目駅前地区市街地再開発組合(組合員および参加組合員東急不動産)	18/B4		3,336	約58,680	2019年度	事務所、店舗
渋谷駅南街区プロジェクト 施設名称「渋谷ストリーム(SHIBUYA STREAM)」B-1棟	渋谷3	東京急行電鉄(株)、(有)鈴基恒産、名取康治、名取政俊、山善商事(株)、叶不動産(株)、渋谷丸十池田製パン(株)、(有)清風荘平野ビル	35/B4		4,775	約116,700	2018年夏	事務所、ホテル、店舗、ホール
(仮称)南平台プロジェクト (新南平台東急ビル、南平台東急ビル、渋谷TODビルほか)	道玄坂1	(一社)道玄坂121(東急不動産および地権者で組成)	21/B1		4,128	約46,954	2019年3月	事務所、集会場
渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業	桜丘町、道玄坂1、渋谷3	渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合(事業協力者: 東急不動産)	A街区-1	37/B4	約8,070	約174,800	2020年頃	事務所、店舗、起業支援施設 住宅、事務所、店舗、生活支援施設
			A街区-2	15/B4				
			B街区	32/B2				
(仮称)渋谷区宇田川町計画 (渋谷ビデオスタジオ跡地)	宇田川町	住友不動産(株)	21/B2		5,226	38,583	2019年6月	事務所、住宅
宇田川町14・15番地区第一種市街地再開発事業 (パルコ・パート1、パルコ・パート3跡地一体開発)	宇田川町、神南1	宇田川町14・15番地区第一種市街地再開発事業 個人施行者:(株)パルコ、(事業者参画: ヒューリック(株))	18/B3		地区面積 7,000	約63,830	2019年10月	店舗、事務所、劇場、集会場、展示場
(仮称)渋谷区役所建替えプロジェクト	宇田川町	三井不動産(株)、三井不動産レジデンシャル(株)、(株)日本設計	庁舎、公会堂	15/B2	7,853	40,970	2019年1月	区役所、公会堂
			住宅棟	39/B3	4,565	60,420	2020年5月	共同住宅
放送センター建て替え事業	神南2	日本放送協会	情報棟	9/B1	82,645	70,000	2025年	ニュースセンター、情報系スタジオ
			制作事務棟	18/B1		160,000	前期2030年 後期2035年	映像・音声スタジオ、事務所

出所: 東京都や渋谷区、事業者等の WEB 情報に基づき作成