

第1回 神宮前五丁目地区まちづくりに向けた有識者会議 議事要旨

- 日 時:2021年12月27日(月)10時00分~11時00分
- 場 所:東京都庁 第二本庁舎 10階 207・208 会議室
- 出席者:中井座長、朝日委員、伊藤委員、越塚委員、小林委員

■ 議事概要

□ 計画地(4敷地)の現況・変遷等について

【朝日委員】

- 国連大学、都民の城、コスモス青山など、このエリアにはすでに既存の建物がある。前提条件の整理が必要。例えば、都民の城がコロナ対応で活用されているが、こういった用途の活用の柔軟性についても検討すべき。
- 都民の城の改修基本計画があるとのことだが、どのような計画となっているか教えてもらいたい。

⇒【事務局】

- 基本計画についてだが、令和2年2月に改修基本計画を策定し、現在は基本設計も終わっている状況である。今は酸素ステーションとして活用されており、実施設計は行っていない。

【朝日委員】

- 基本設計において整理していたものがあると思うので、次回、成果について提示してほしい。

⇒【事務局】

- 了解した。

【小林委員】

- 現状も琵琶池は資料3の6ページにある写真のような状態か。
- 5ページに山城淀藩稲葉家の下屋敷であった歴史が書かれているが、周辺の情報も知りたい。

⇒【事務局】

- 琵琶池については、当時から現状形状が変わっている。次回お示しする。
- 周辺の文化歴史的な情報も次回お示しする。

【伊藤委員】

- 4敷地のうち3敷地に建築物があり、都民の城の改修計画もある中での複数敷地の一体開発という話で、結構複雑だと感じている。各敷地に対する事務局の考えを教えてください。
- コスモス青山は、ただ単にハードがあるだけでなく、各施設のテナントが入られているし、国連大学は恒久的施設との条約があるようなので、どのような契約状況になっているのか併せてお聞きしたい。
- また、青山病院跡地は渋谷ステップアッププロジェクトの第3段ということで、計画概要を教えてください。

ほしい。

⇒【事務局】

- 仮称都民の城は、有識者会議の提言を受けて、都が対応を検討することは可能。
- コスモス青山は、土地信託の契約者は東京都であることから、土地信託の終了については都が判断できるが、現在テナントが入居している賃貸ビルであり、借家等の関係整理が必要。また、条例で設置されているウィメンズプラザについても整理が必要。
- 青山病院跡地は、渋谷区の意向はあるものの、都が最終的に判断できる。
- 国連大学は、建物所有者が都ではないことや、国と国連との条約に基づく、土地の無償貸付契約であることから、都が単独で土地・建物の扱いを定めることは出来ない。
- 渋谷ステップアッププロジェクトの第3段の計画概要とともに、4敷地の建物・テナント等の情報は次回お示しするが、これらの情報については、東京都情報公開条例に基づく非開示情報に該当する可能性があるため、資料2「神宮前五丁目地区まちづくりに向けた有識者会議設置要綱」第5条に則り、座長と取扱いについて相談したい。

⇒【中井座長】

- 各敷地でそれぞれ状況が異なるため、改めて確認させていただきたい。

□ ポストコロナのまちづくりの視点について

【越塚委員】

- ポストコロナのまちづくりのモデルケースになり得る可能性がある。
- コロナを経験して価値観や考え方が大きく変わってきている。都市開発においては、これまでのような経済性や右肩上がりの成長という観点よりも、ウェルネス、ウェルビーイングといった志向に変わってきている。道路もモビリティや移動だけでなく、滞在や多様な目的への対応も求められ始めている。また、直接的には関係ないが、ゼロエミッションや COP26 など、私の領域だとグリーン by デジタルなどという言葉もあるが、環境についても価値観が変わってきている。
- まちづくりにおいては、地元との調和も重要となる。渋谷はまちづくりの動きが盛んなので、そことの連携も重要だと思われる。

【朝日委員】

- 基本的には空間価値を最大限に出していく必要があるというベースは変わらず、空間の価値が変化しているということだろう。ポストコロナでどのような変化が起きているのかということろだが、国交省の資料でハード的な方針は出されており、東京都の政策ではソフトの部分から進んでいるが、ソフトとハードの変化の両面がきちんと結びついた形での方向性がまだ出されていない状況である。
- ポイントは3点ある。
- 1点目は集積の経済のあり方について。首都あるいは大都市には集積の経済が非常に大切だが、それが変わってきている。集積の不経済、例えば混雑や密の解消が非常に求められており、

ポストコロナでは技術、新技術のみならず技術自体は昔からあったが活用されてこなかったものも含むが、その活用によって取り組みが相当進んだ。技術活用による「集積の不経済」の解消がこの先も重要。

- インターネットが誕生した際に、ペーパーレスや対面の在り方が変化するとわれてきて、これまではそうはならなかったが、コロナを受けて変化し始めた。集積のメリットは距離の問題だが、集まらなければならないものと集まらなくていいものとの見極めが重要。
- 2点目は空間の柔軟性について。都民の城だけでなく、他の所有地でもコロナ対応の柔軟な対応、活用がなされており、空間の柔軟性、時間軸で可変性があるということだが、その価値が顕在化したと思う。面的な開発であり権利関係上難易度は高いと思うが、空間の柔軟性が重要。
- 3点目は長期的な視点での評価軸について。空間の費用対効果として、経済性で評価することが多かったが、ウェルビーイングなど長期的な評価軸が重要である。人的資本や健康資本などの重要性が高まってきている。こういった評価軸は計算で求めるものは難しいと思うが、実態を見てみると、長期的に空間に適しているものが今でも残り、長期的な意味での費用対効果として現在も評価されていると思うので、琵琶池など歴史的な要素も適切に評価していく必要があると思う。

【伊藤委員】

- 4敷地は、渋谷と外苑地区をつなぐ青山通り沿いにあり、一帯の開発を促す可能性がある。渋谷駅の周辺は大規模な開発が進んでいるが、いずれも床を作ることで事業を成立させるスキームであり、現時点ではそれも理解はできるが、今後そこまでの床が必要かということは考えなければならない。都民の城については、今一度よく考えないといけない。スキームは一旦置いておいて、実際どの程度床が必要なのか考える必要がある。グランドレベルが豊かであればそれでよい、という考え方のさらに先を考えられると良い。
- 成長から成熟へとと言われて久しいが、東京が成熟してきているのかと言われると疑問がある。量だけでなく質に結び付けていくような議論が必要である。渋谷や青山は質の高い文化がある。渋谷区においても、今後人口は少し増えるが、その後は減少する方向性であるので、それを見据えて議論できればと思う。世界へ発信できる文化に結びつく議論が必要。

【小林委員】

- 住宅街が後背地に広がっている点を配慮する必要がある。3ページ目の地図を見ると、商業的に開発されているエリアの境目の立地である。住宅地に住んでいる人も納得できる開発がどういふものなのかが重要になる。
- もともとこどもの城は、文化的に新しいものを発信していく役割を担っていた。過去の歴史と新しいもの、発信や交流が生まれるものになっていければいいと思う。デジタルでいるんなことができることもわかってきたが、やはり対面や体験の重要性がコロナで認識された。体験や交流の在り方の具体像を検討し、実現できるものになるとよい。

- 開発により低層部で公共空間は増えてきていると思うが、空が見える公共空間ができてもいいのではないかと。琵琶池をもう少し調べていただいて、考えていけるといいのではないかと。

【中井座長】

- 4名とも意見の多くは重なっていると思われる。コロナを通じて、新しい価値観が登場してきており、集積についての考え方やウェルネスの評価、ポストコロナに相応しい公共空間をどのように作っていくか、といったところが重要な論点かと思う。特に付け加えることもないが、コロナのような非常時がこれからも時々訪れるということだと思う。公共施設は基本的に目的を定めて計画するものなので、非常時の切り替えがこれまであまりうまくできておらず、これは一つ大きな課題である。
- 今回の対象は所有地なので、その利用については都の財政状況にも影響される。財政的に難しいという話もあると思うが、ポストコロナで財政の新しい考え方も必要なのではないかと感じているので、そういった部分も含めて今後の議論とさせていただきたい。

以上