

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

日時：令和3年12月27日（月）10時～11時

場所：都庁第二本庁舎10階 207・208会議室

議 事 次 第

1 開会

2 委員紹介

3 挨拶

4 座長の選任

5 議題

（1）有識者会議の設置経緯・目的

（2）有識者会議の進め方

（3）計画地（4 敷地）の現況・変遷

（4）新型コロナウイルス感染症対策に係る取組

（5）計画地周辺の現況

（6）第2回会議の主な議題

6 その他

7 閉会

【配布資料】

☐ 席次表

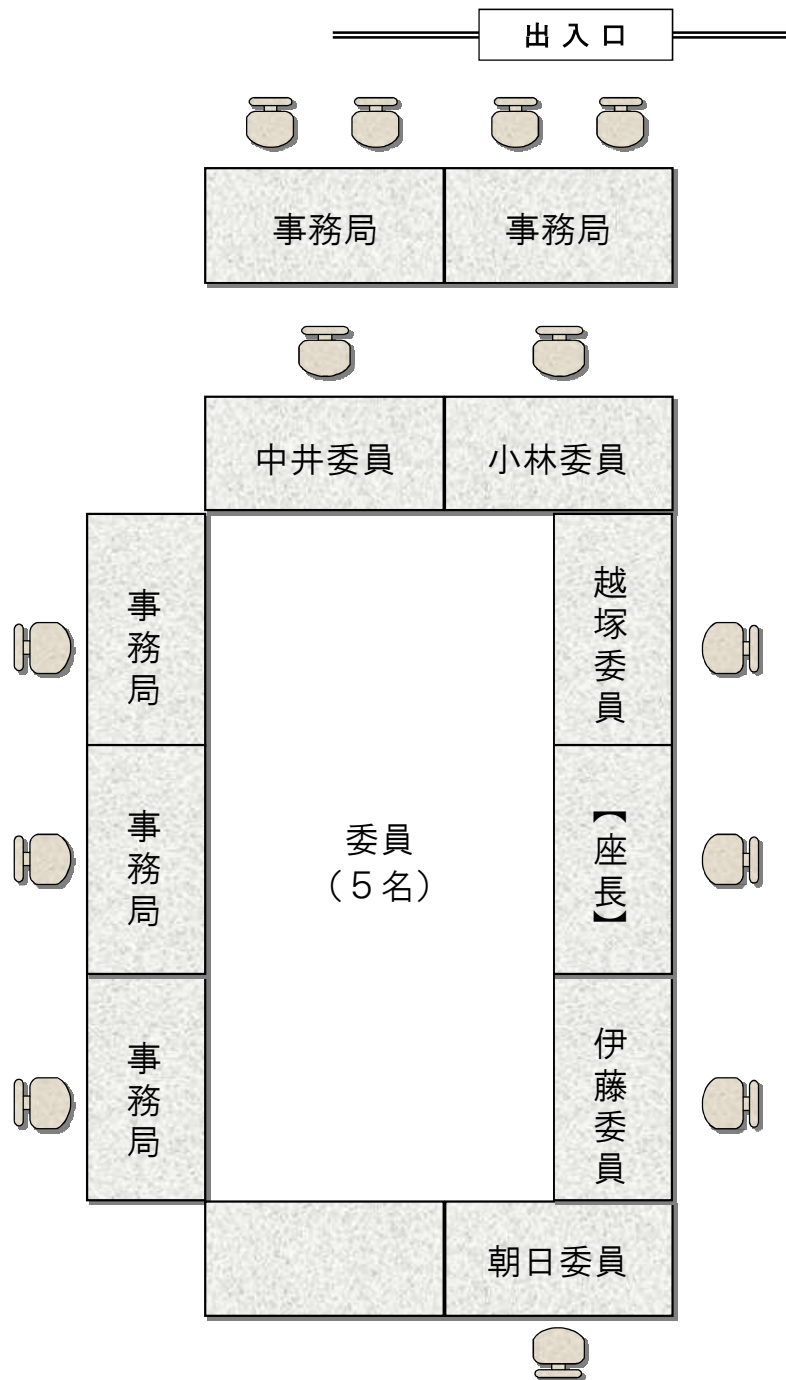
☐ 資料1：神宮前五丁目地区まちづくりに向けた有識者会議委員名簿

☐ 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

☐ 資料3：第1回会議資料

席次表

都庁第二本庁舎 10階 207・208会議室



神宮前五丁目地区まちづくりに向けた有識者会議委員名簿

【委員】

朝日　ちさと	東京都立大学教授
伊藤　香織	東京理科大学教授
越塚　登	東京大学大学院教授
小林　真理	東京大学大学院教授
中井　検裕	東京工業大学大学院教授

（五十音順、敬称略）

（事務局）

財務局財産運用部総合調整課

都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課

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

令和 3 年 12 月 2 日制定 3 財財総第 410 号

(名称)

第 1 条 本会は、神宮前五丁目地区まちづくりに向けた有識者会議（以下「有識者会議」という。）と称する。

(目的)

第 2 条 有識者会議は、都民の城（仮称）及び周辺都有地（別紙参照）について、地域特性や都市をめぐる環境の現状及び変化等を踏まえ、ポストコロナのまちづくりの大きな方向性について検討することを目的に設置する。

(検討事項)

第 3 条 有識者会議は、次に掲げる事項について検討する。

- 一 神宮前五丁目地区まちづくりの大きな方向性に関すること
- 二 その他上記に関連した必要な事項

(組織)

第 4 条 有識者会議は、別表に掲げる委員により構成する。

- 2 有識者会議には座長を置き、委員の互選によってこれを定める。
- 3 座長は、有識者会議を代表し、会務を総理する。
- 4 座長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させることができる。
- 5 委員又は前項の規定により会議に出席した委員以外の者に対し、謝礼金を支払うことができる。
- 6 座長に事故があるときは、座長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(有識者会議の公開)

第 5 条 有識者会議及び有識者会議の資料は原則公開とする。なお、議事要旨については、有識者会議の終了後に作成し、後日公開する。ただし、東京都情報公開条例第 7 条各号に規定する情報を取り扱うとき、または座長が公開を不適当と認めるときは、この限りではない。

(オンラインによる会議)

第6条 感染症のまん延防止の観点から開催場所への参集が困難と判断される場合や効率的な会議運営など、座長が必要と認める場合は、オンライン（映像と音声の送受信により相手の状態を相互に認識しながら通話をすることができる方法をいう。）を活用した会議を開催することができる。

(守秘義務)

第7条 委員又は第4条第4項の規定により会議に出席した委員以外の者は、会議に関連して知りえた情報を他にもらしてはならない。

(事務局)

第8条 有識者会議の事務局は、財務局財産運用部総合調整課及び都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課とする。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、有識者会議の運営に関して必要な事項は、座長が別に定める。

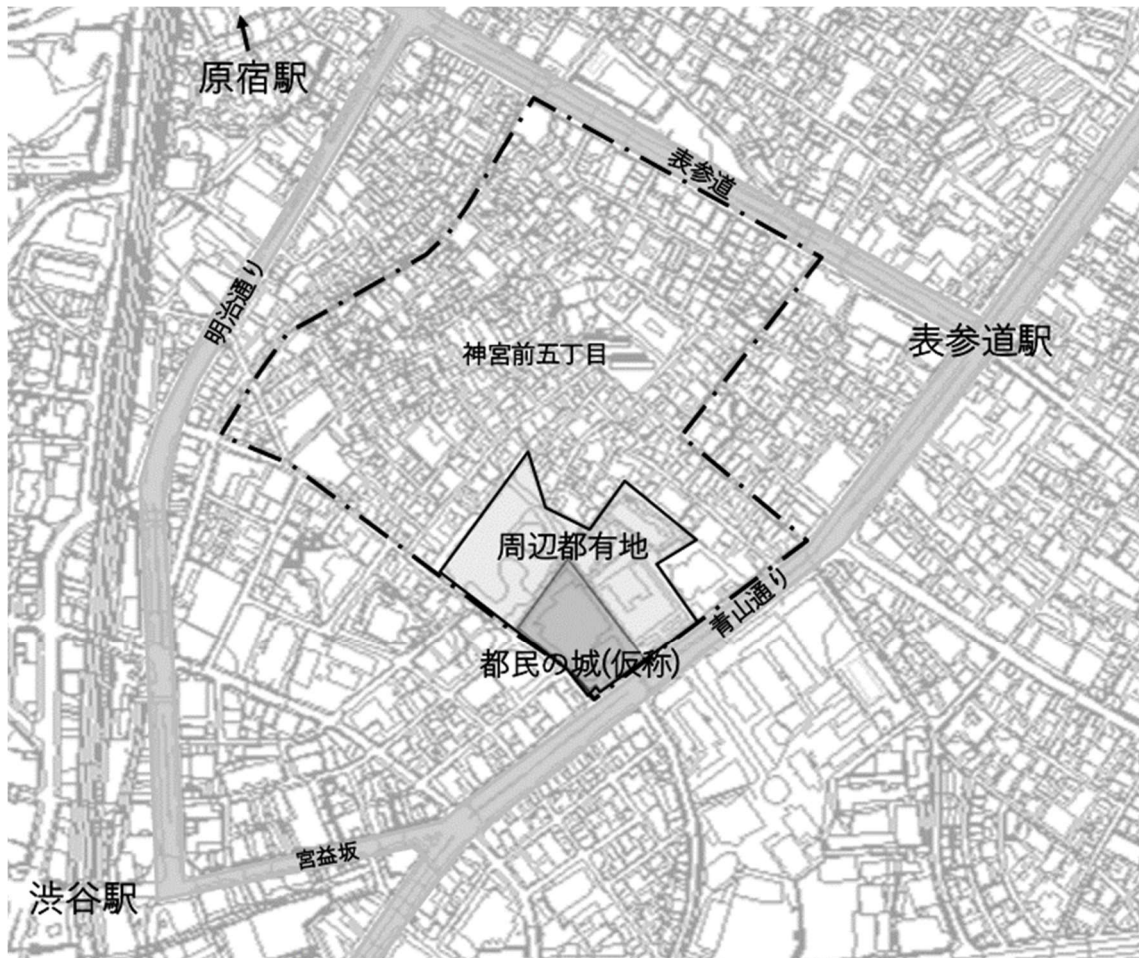
附則

この要綱は、令和3年12月2日から施行する。

別表

(委員)

朝日 ちさと	東京都立大学教授
伊藤 香織	東京理科大学教授
越塚 登	東京大学大学院教授
小林 真理	東京大学大学院教授
中井 検裕	東京工業大学大学院教授 (五十音順、敬称略)



※この地図は、国土地理院長の承認(平 24 関公第 269 号)を得て作成した東京都地形図

(S=1:2,500)を使用(3都市基交第736号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。

神宮前五丁目地区 まちづくりに向けた有識者会議

第1回 会議資料

令和3年（2021年）12月27日（月）

東京都

神宮前五丁目地区 まちづくりに向けた有識者会議

第1回 会議資料【目次】

1	有識者会議の設置経緯・目的	1
2	有識者会議の進め方	2
3	計画地（4敷地）の現況・変遷	3
4	新型コロナウイルス感染症対策に係る取組	12
5	計画地周辺の現況	18
6	第2回会議の主な議題（予定）	39

1 有識者会議の設置経緯・目的

【設置経緯】

令和元年（2019年）9月 旧こどもの城の土地及び建物を国から取得

令和2年（2020年）2月 「都民の城（仮称）改修基本計画」を策定

令和3年（2021年）8月～ 都民の城(仮称)を臨時の医療施設(酸素・医療提供ステーション)として活用中

令和3年（2021年）12月 神宮前五丁目地区まちづくりに向けた有識者会議設置

【有識者会議の目的】（※）

有識者会議は、都民の城(仮称)及び周辺都有地について、地域特性や都市をめぐる環境の現状及び変化等を踏まえ、ポストコロナのまちづくりの大きな方向性について検討することを目的に設置する。

【有識者会議の検討事項】（※）

有識者会議は、次に掲げる事項について検討する。

- 一 神宮前五丁目地区まちづくりの大きな方向性に関すること
- 二 その他上記に関連した必要な事項

（※）「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」より引用

2 有識者会議の進め方

【有識者会議検討スケジュール】

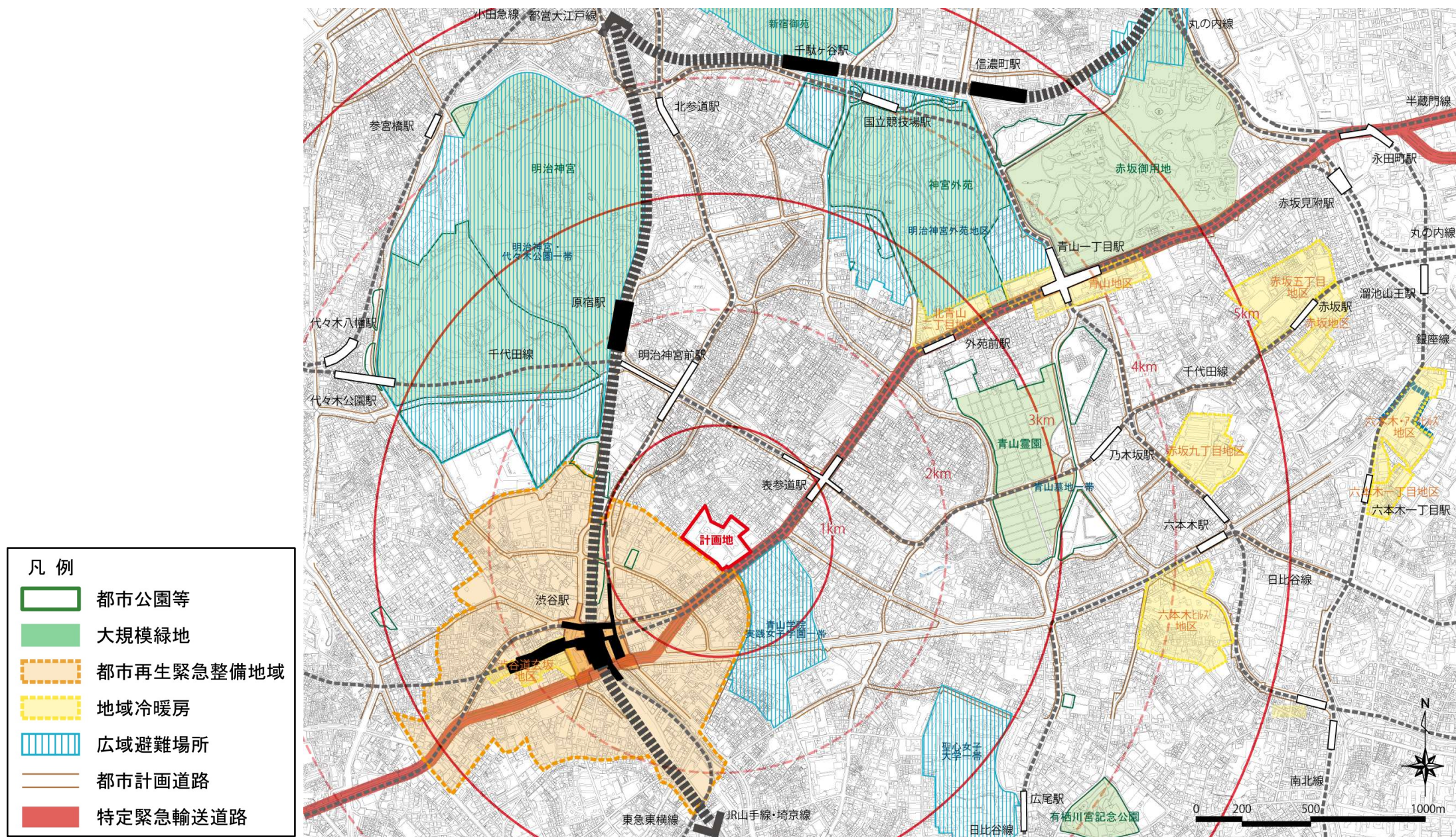
第1回	令和3年12月27日開催	現況整理
第2回	令和4年1月頃開催予定	ポストコロナのまちづくりについて
第3回	令和4年3月頃開催予定	まちづくりの大きな方向性について
第4回	令和4年3月頃開催予定	まちづくりの大きな方向性（案）
第5回	令和4年4月頃開催予定	まちづくりの大きな方向性（提言）



本会議の提言を踏まえ、4 敷地一体活用に向けた実務的なまちづくりについて、行政も加わって検討を進めていく予定

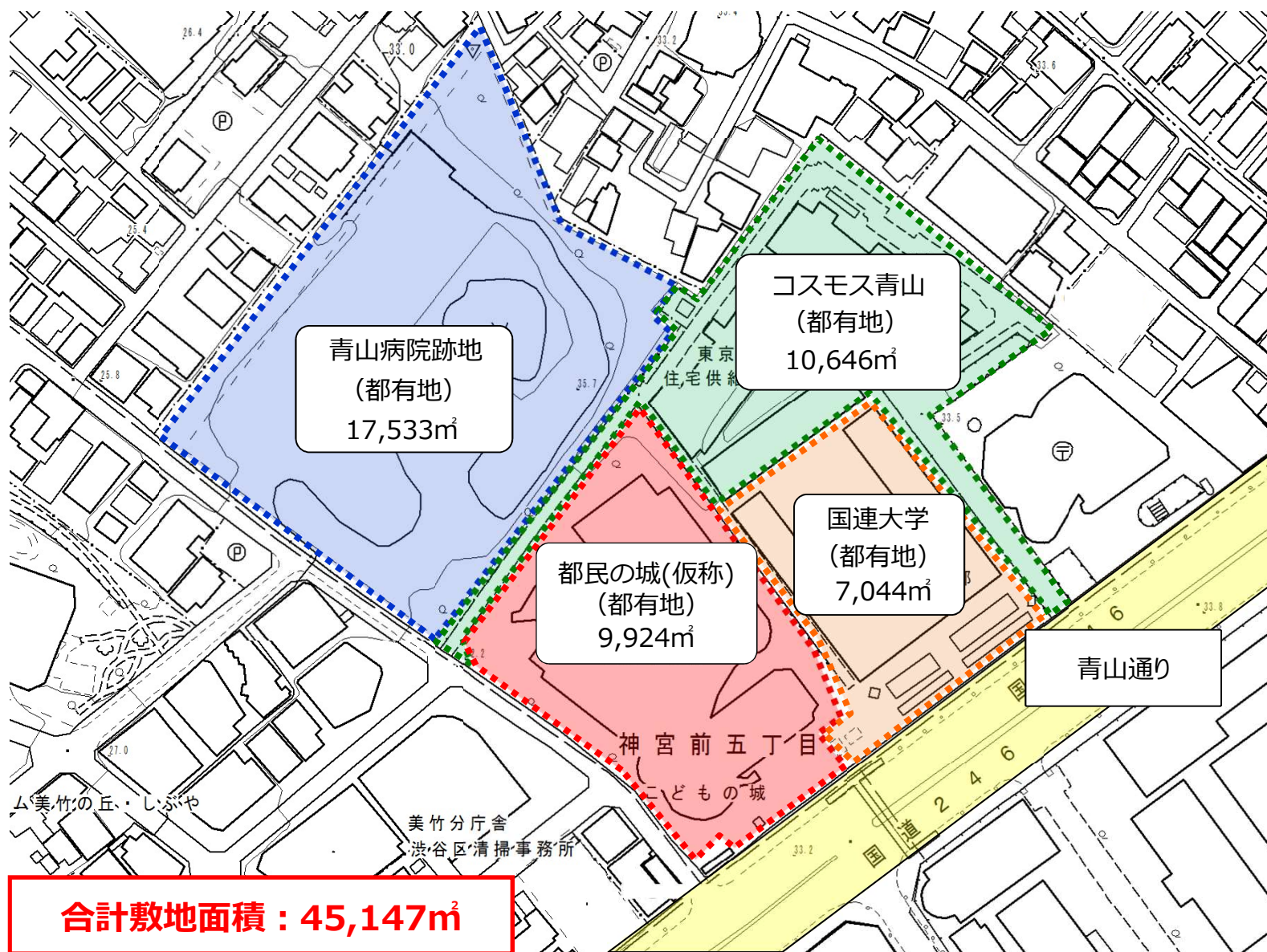
3 計画地(4敷地)の現況・変遷 ①

【計画地の位置】



3 計画地(4敷地)の現況・変遷 ②

【計画地の区分】



※この地図は、国土地理院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図
(S=1:2,500)を使用(3都市基交第736号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。

3 計画地(4敷地)の現況・変遷 ③

【土地利用の変遷】

江戸期～

山城淀藩稲葉家の下屋敷

明治4年（1871年）

北海道開拓使により輸入動植物の飼養栽培実験及び農業実習生教育用地として公収、北海道開拓使第2官園となる

明治40年（1907年）

東京市街鉄道(株)（のちの東京都交通局）が車庫・教習所を建設

昭和43年（1968年）

車庫・教習所を廃止。共済青山病院が建設されることを皮切りに、現状の敷地に分割



古地図出典：今昔マップ on the web <http://ktgis.net/kjmapw/index.html>

3 計画地(4敷地)の現況・変遷 ④

【土地利用の変遷／青山病院跡地】

昭和43年（1968年）	「東京都職員共済組合 青山病院」開設（※）
平成21年（2009年）	「青山病院」廃止
平成23年（2011年）	渋谷地区ステップアップ・ガイドラインを策定
平成24年（2012年）	住宅展示場として一時貸付（令和2年5月まで）
令和3年（2021年）8月	東京2020大会にてアクセシブルシャトル輸送拠点として活用



青山病院 ※

- 東京都の職員とその家族の為の病院として開設され、その後一般患者の診療も開始
- 建物規模は、地上8階建て、延べ面積が約15,000㎡ほどの本館と、延べ面積の合計が約4,900㎡程度になる附属棟が6棟あった
- 患者の生活環境を重視し、琵琶池や樹木に馴染む建物配置となっている



開設当時の青山病院全景

写真の出典：<https://www.kyodo-aa.co.jp/topics/2019/aoyama/>

3 計画地(4敷地)の現況・変遷 ⑤

【土地利用の変遷／都民の城（仮称）（築36年）】

昭和54年（1979年）	東京都から国（厚生省）に土地を売却
昭和60年（1985年）	「こどもの城」開館(※1)
平成27年（2015年）	「こどもの城」閉館
令和元年（2019年）9月～	東京都が国から土地及び建物を取得、都民の城（仮称）として、建物のリノベーション検討を開始



令和2年（2020年）2月 都民の城（仮称）改修基本計画策定（※2／次頁）

令和3年（2021年）8月～ 酸素・医療提供ステーションとして活用

こどもの城（正式名称：国立児童総合センター）※1

- 屋上遊園、音楽スタジオ、造形スタジオ、劇場等が設置
- 様々な遊びのプログラム（例えば造形のワークショップ等）を開発し、遊びや体験を通じた学びの機会を提供

（青山劇場）

- 全床スライド式の主舞台を持つ劇場で、収容人員は1階が1,010席、2階が190席の合計1,200席（オーケストラピット使用時 1,078席）

（青山円形劇場）

- 日本初の完全円形オープンスペースというユニークな形態採用（収容人員は約150人～376人）



青山劇場



都民の城（旧こどもの城）全景

3 計画地(4敷地)の現況・変遷 ⑥

都民の城（仮称）改修基本計画（令和2年2月）※2

- 「こどもの城」は、昭和54年の国際児童年を記念して国が設置した国立の児童厚生施設で、昭和60年11月に開館。「子どもの創造性、健やかな心と身体、子ども同士の連帯感や社会性を育むことができるような子どもの遊び」などが発展するように、子供の遊びのプログラムを開発し、全国の地方の児童館への情報発信などを実施してきました。
- この度、東京都が取得し、「都民の城(仮称)」としてリノベーションを行います。
- 東京都は、かつてこどもの城の担ってきた役割を十分に踏まえつつ、誰もが利用できる施設へとリノベーションし、ダイバーシティの実現に向けた複合拠点を創出していくべきと考えています。

【参考：長期利用（4敷地一体活用）について】

- 当面の間、中期利用を行った後、「都民の城（仮称）」の敷地は、周辺都有地とともに一体的に活用していくことを目指します。
- 時期については、周辺都有地の利用状況を踏まえ、**令和11年を最短のターゲット**として調整を行います。
- 地元、街づくりの専門家、文化関係者、その他の関係者などを含めた有識者検討会を設置し、4敷地について、都心部に残された東京の成長を支える重要な用地として活用案を描きます。
- 長期利用の具体的な検討を進める中で、「都民の城（仮称）」については、最短で令和11年の建物解体等の可能性を含めて、その取扱いを定めるとともに、4敷地のうち可能な場所から先行開発に着手することも検討します。

（※）上述の各文章は都民の城（仮称）改修基本計画より抜粋

3 計画地(4敷地)の現況・変遷 ⑦

【土地利用の変遷／コスモス青山（築26年）】

平成元年（1989年）	土地信託開始
平成7年（1995年）	コスモス青山※竣工
平成27年（2015年）9月	土地信託契約を令和2年（2020年）まで延長
令和2年（2020年）9月	土地信託契約を令和7年（2025年）まで延長



コスモス青山 ※

- 東京ウィメンズプラザ及び賃貸オフィス・店舗から成る複合ビル
- テナントには東京都住宅供給公社の他、民間企業のオフィス、店舗等17社が入居

(東京ウィメンズプラザ)

- 配偶者等パートナーに係る相談（DV等）、男女平等参画への推進に係る普及・啓発事業等を実施
- 貸出施設 円形ホール（約533㎡。1階/174席、2階/72席）、視聴覚室、会議室等



東京ウィメンズプラザ 円形ホール

写真の出典： <https://www.twp.metro.tokyo.lg.jp/>



コスモス青山

3 計画地(4敷地)の現況・変遷 ⑧

【土地利用の変遷／国連大学（築29年）】

平成元年（1989年） 国連大学に土地無償貸付開始

平成4年（1992年） 国連大学竣工（※）

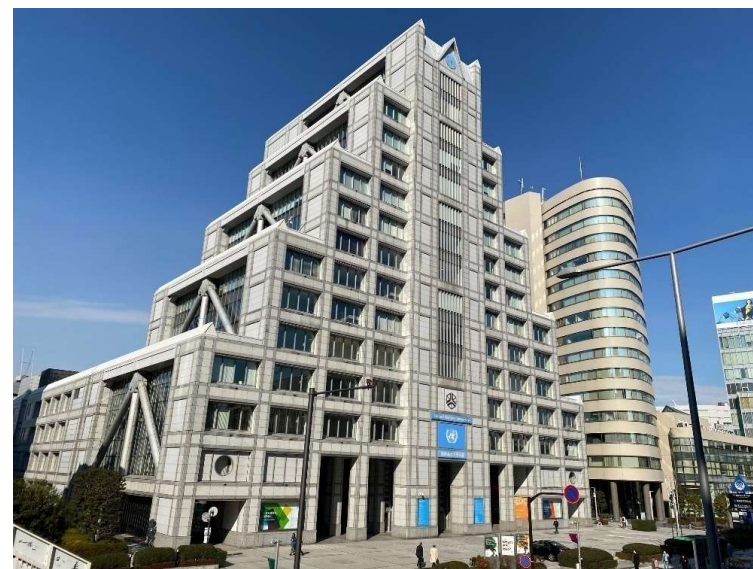
平成21年（2009年） 無償貸付契約を令和11年（2029年）まで更新

（政府と国連との間の条約では恒久的施設とされている）



国連大学 ※

- 東京に本部を置く国連による大学であり、国連のシンクタンクとしての役割も有する
- 貧困、人権、福祉、環境等の世界の諸問題をテーマに、世界の研究機関と連携しながら研究及び政策提言を行う
- 様々な学術会議、セミナー、ワークショップ等が開催出来る施設を完備
 - ウ・タント国際会議場（3階：収容数 364席）
 - エリザベス・ローズ国際会議場（5階：収容数 110席）
 - 小会議室（5階：収容数 各25席）
 - レセプション・ホール（2階：120-150席）
- 国連大学ライブラリー（2階）は、職員・研究員・学生に、調査研究と大学院教育のための支援をする場。ライブラリーでは、収集・情報蓄積・保存・アクセス提供、各利用者の研究支援、電子媒体の契約と提供を重点事項とし、外部利用者に国連図書館や国連諸機関が提供する情報検索・発見のためのデータベース活用案内、国連大学の主要研究分野の資料・情報検索相談等に対応。

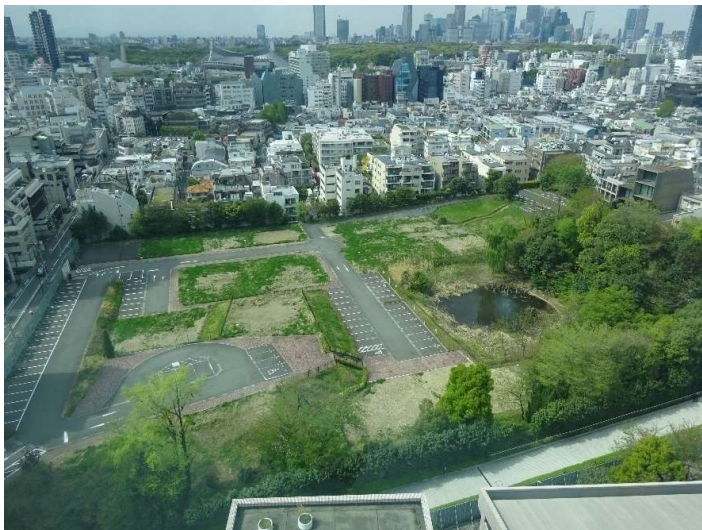


国連大学全景

3 計画地(4敷地)の現況・変遷 ⑨

【4敷地の写真まとめ】

青山病院跡地



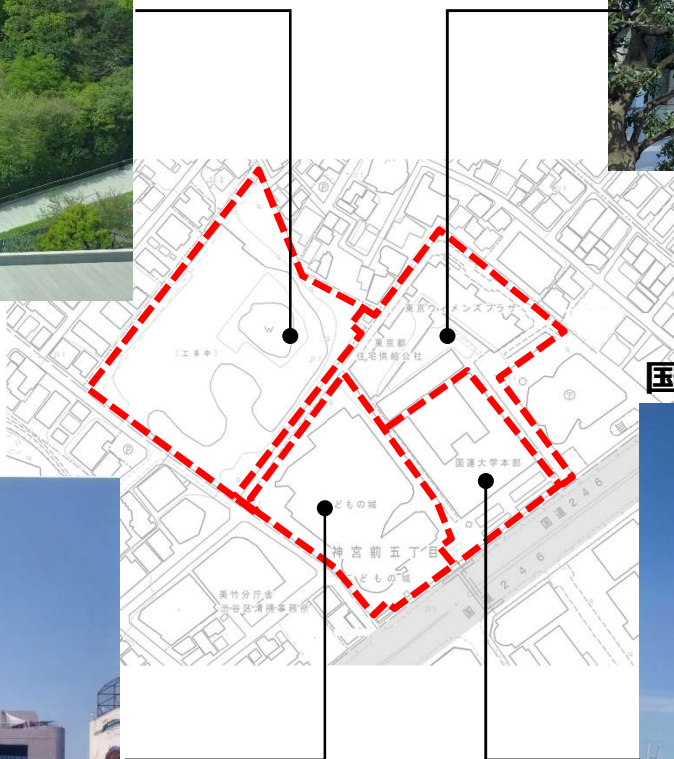
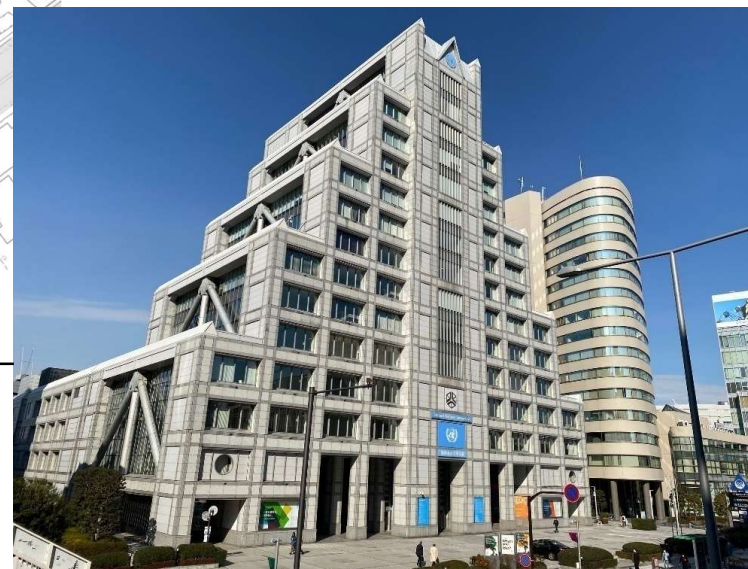
コスモス青山



都民の城（仮称）



国連大学



4 新型コロナウイルス感染症対策に係る取組 ①

【新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性（国土交通省 令和2年8月）】

＜新型コロナ危機を契機とした変化＞

テレワークの進展

- 職住近接のニーズが高まり働く場と居住の場が融合
- オフィス需要の変化。老朽中小ビル等は余剰発生の可能性あり

生活重視に意識が変化

- 東京一極集中の是正の可能性
- ゆとりあるオープンスペースへのニーズの高まり



＜今後の都市政策の方向性＞

人や機能等を集積させる都市そのものの重要性に変わりはなく、国際競争力強化やウォーカブルなまちづくり、コンパクトシティ、スマートシティの推進は引き続き重要。こうした都市政策の推進に当たっては、新型コロナ危機を契機として生じた変化に対応**していくことが必要。**

- 大都市では、クリエイティブ人材を惹きつける良質なオフィス、住環境（住宅、オープンスペース、インターナショナルスクール等）、文化・エンタメ機能等を推進
- 大都市、郊外、地方都市それぞれのメリットを活かして魅力を高めていくことが重要
- 様々なニーズ、変化、リスクに対応できる柔軟性・冗長性を備えた都市
- 老朽ストックを更新し、ニューノーマルに対応した機能（住宅、サテライトオフィス等）が提供されるリニューアルを促進
- 自転車を利用しやすい環境の一層の整備
- 街路空間、公園、緑地、都市農地、民間空地などまちに存在する様々な緑やオープンスペースを柔軟に活用
- リアルタイムデータ等を活用し、ミクロな空間単位で人の動きを把握して、平時・災害時ともに過密を避けるような人の行動を誘導
- 避難所の過密を避けるための多様な避難環境の整備



良質なオフィス、テレワーク環境の整備



居心地の良い
ウォーカブルな空間の創出



都市空間へのゆとり
(オープンスペース)の創出

(※)写真の出典：新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性

4 新型コロナウイルス感染症対策に係る取組 ②

【『未来の東京』 戦略（東京都 令和3年3月）】

▼2030年に向けた取り組むべき20+ 1の戦略



4 新型コロナウイルス感染症対策に係る取組 ③

【『未来の東京』 戦略（東京都 令和3年3月）】

戦略0 感染症に打ち克つ戦略

東京の総力を挙げて対策を講じ、
「見えざる敵」である感染症に打ち克つ



都、保健所、医療機関、研究機関など、東京の総力を挙げた感染症対策を講じるとともに、影響を受けた都民・事業者に対して、セーフティネットの強化、感染防止と経済活動の両立を図るための多面的な対策を打ち、共に感染症を乗り越えていく。

この経験を活かし、未知なる感染症の発生にも有効な対策を打てる、感染症に強い都市を創り上げる。

「東京iCDC」を核とした効果的な対策

感染症対策の常設の司令塔

平時のインテリジェンス機能
緊急時のオペレーション機能
外部機関とのネットワーク構築

専門家ボード
各分野のチーム

調査・分析
情報収集・発信

区市町村・保健所・医療機関等と連携した対策

相談体制
の充実

検査体制
の拡充

医療提供体制
の整備

保健所機能
の強化

ワクチン接種体制の整備

都民・事業者の生活を守り抜く対策

都民・事業者に対する
セーフティネットの強化

感染防止対策
の徹底

経済活動との
両立支援

東京の総力を挙げた感染症対策

「見えざる敵」である新型コロナウイルス感染症に打ち克つ

新型コロナウイルス感染症
の経験を活かす

未知なる感染症にも対応できる感染症に強い都市に

4 新型コロナウイルス感染症対策に係る取組 ④

【新型コロナウイルス感染症対策に係る東京都の取組（東京都 令和3年10月）】

東京 i CDCを核とした感染症対策

- 調査・分析、情報収集・発信など、効果的な感染症対策を一体的に担う常設の「司令塔機能」として令和2年10月1日に立ち上げ
- 平時から、人材育成や自治体・研究機関等とのネットワーク構築などを通じて、インテリジェンス機能を強化
- 危機発生時は、迅速かつ効果的に対応を図る緊急時オペレーション機能を発揮

相談・検査体制の拡充

- 感染について不安に思う方や、発熱等の症状が生じた方がアクセスできるよう、相談体制を順次充実
- 新型コロナの感染拡大防止に向け、検査体制を順次拡充するとともに、感染状況に応じ戦略的な検査を実施

検査の戦略的展開

- 重症化リスクの高い施設や感染拡大が想定される場所等における戦略的・集中的な検査を拡充し、感染の端緒を捉え、感染拡大を防止。また、保育所等における感染者増加を踏まえ検査体制を整備。
 - 高齢者・障害者施設・病院等での集中的検査
 - 保育所等におけるPCR検査体制の整備
 - 感染拡大が想定される場所等での戦略的検査

4 新型コロナウイルス感染症対策に係る取組 ⑤

【新型コロナウイルス感染症対策に係る東京都の取組（東京都 令和3年10月）】

新型コロナワクチン接種の推進

● 大規模接種会場の設置による接種の加速化

会場	開設時期	対象	接種規模 (人/日)	ワクチン
築地ワクチン接種センター	6/8～7/3	警察・消防等	5,000人	モデルナ
代々木公園ワクチン接種センター	7/6～8/12			
都庁北展望室ワクチン接種センター	6/18～12月下旬	都内在住・在勤・在学の 12歳以上の方	2,250人 200人	モデルナ アストラゼネカ
都庁南展望室ワクチン接種センター	6/25～10/16		1,700人	モデルナ
乃木坂ワクチン接種会場	8/18～10/14		600人	
立川北ワクチン接種センター（1）	7/26～11月下旬		600人	
NHK渋谷フレンドシップシアター会場	10/5～11/29		400人	
行幸地下ワクチン接種センター（1）	10/15～12月上旬		2,400人	
東京ドーム接種会場	10/18～11/18		1,250人	
立川地域防災センターワクチン接種会場	7/24～9/3		教育関係者等 専修学校、各種学校の学生、 妊婦等、 高校3年生等	900人
多摩総合医療センターワクチン接種会場	7/26～10/17	800人		
立川北ワクチン接種センター（2）	7/28～10/13	800人		
行幸地下ワクチン接種センター（2）	7/26～10月末	2,400人		
三楽病院	7/26～10月末	750人		
青山学院大学	8/2～10/29	大学生等 (大学との連携)	2,000人	
一橋大学	8/2～10/25		1,500人	
東京都立大学	8/2～10/25			
多摩センター会場	8/2～9/30	中小企業従業員 (経済団体との連携)	500人	
産業サボスクTAMA会場	8/2～9/30			
飯田橋会場	8/2～9/30			
井の頭恩賜公園ワクチン接種会場	8/7～10/24	自力での移動が困難な方	予約状況次第	
東京都・調布市グリーンホールワクチン接種会場	8/3～8-29	教育関係者等	700人	
若者ワクチン接種センター	8/27～10/8	若者（16歳～39歳までの方）	350人	

4 新型コロナウイルス感染症対策に係る取組 ⑥

【新型コロナウイルス感染症対策に係る東京都の取組（東京都 令和3年10月）】

医療提供体制等の確保

- 感染状況に応じ病床・宿泊療養施設を確保、「医療非常事態」の状況を受け感染症法に基づく要請を実施
- 自宅療養者の健康面・生活面を一体的に支援するフォローアップ体制を整備、療養者への医療支援を強化
 - 病床等の確保；入院病床最大約6,650床を確保。感染状況に応じて段階的に病床確保を行い、4,000床確保に向け調整中
 - 宿泊療養の体制整備；都内17施設、約6,550室を確保（令和3年9月末現在）
 - フォローアップ体制整備；自宅療養支援フォローアップセンター（累計：46,386件（令和3年10月10日現在））

調整本部による広域的な入院・入所調整

- 令和2年4月、新型コロナ入院調整本部を設置し、保健所からの依頼を受け、広域的な入院・入所調整、病院間での転院調整を実施
 - 入院調整・宿泊施設への入所調整・転院調整

酸素・医療提供ステーションの設置

- 感染拡大時に備えて、病床確保に加え、これを補完する機能を確保するため、酸素・医療提供ステーションなどの臨時の医療施設・入院待機施設を設置
 - 酸素・医療提供ステーション 最大520床を確保（令和3年10月13日現在）

類型	概要	設置施設
病院型	主に中等症患者（中等症Ⅱを含む）に酸素投与等の医療的ケアを実施	荏原病院 【40床】
		豊島病院 【40床】
		多摩南部地域病院 【20床】
		多摩北部医療センター 【20床】
施設型	軽症等の方を一時的に受け入れ、酸素投与や抗体カクテル療法等を実施	都民の城（渋谷区内）【130床】
		築地（中央区内）【161床】
		調布庁舎（調布市内）【74床】

*このほか救急型施設、練馬区酸素・医療提供ステーション（区と連携して運営）等を設置



外観

都民の城

酸素濃縮器



ナースステーションで24時間モニター等で管理

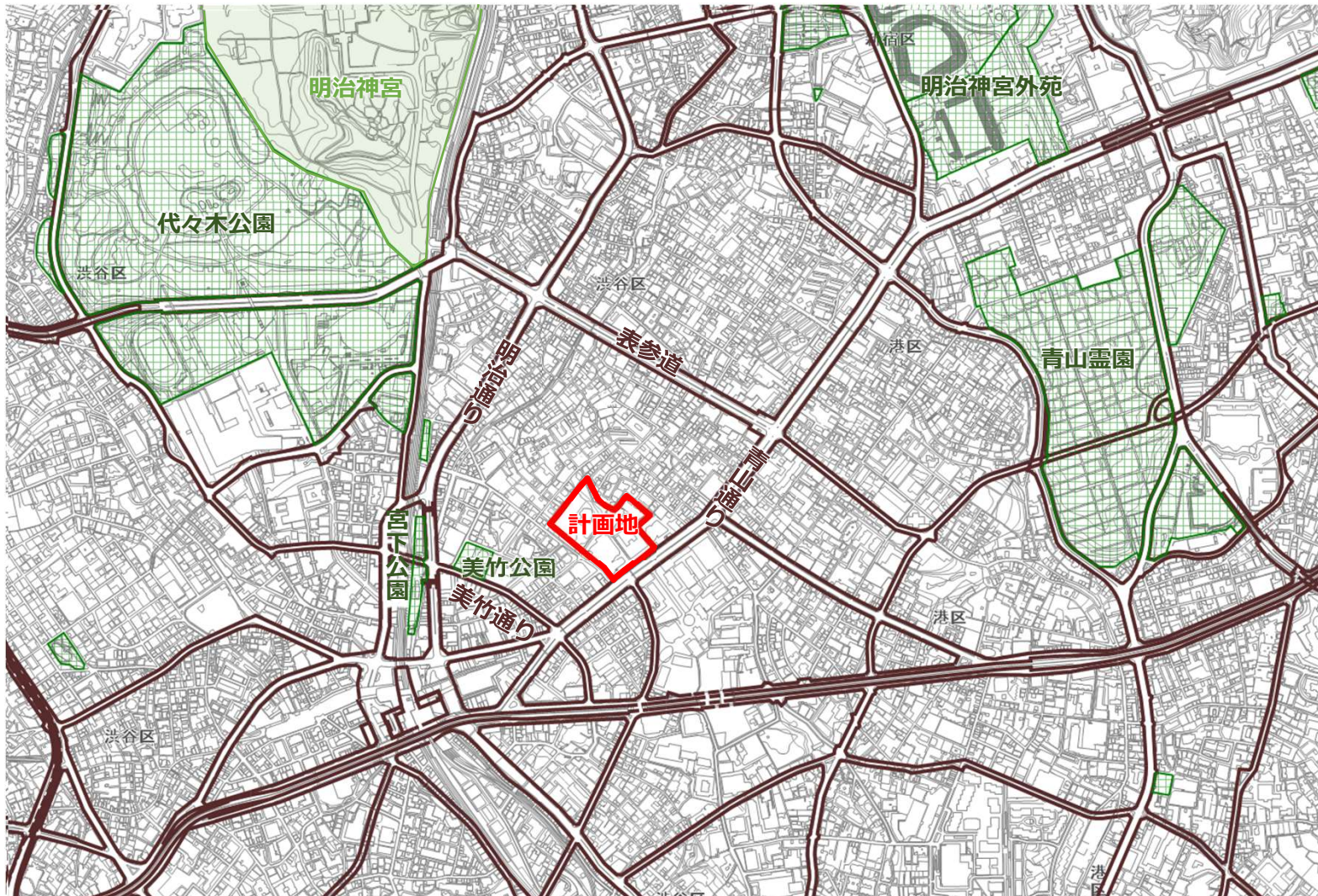


5 計画地周辺の現況 ①

【都市計画道路・都市計画公園の分布】

- 計画地周辺には代々木公園等、明治公園（明治神宮外苑）等の大規模公園が複数立地し、明治神宮が近接する。また、美竹公園や宮下公園が計画地に近接する。
- 計画地は青山通り、明治通り、表参道、美竹通りの4本の都市計画道路に囲まれている。

▼都市計画道路・都市計画公園



凡例

-  : 都市計画公園
-  : 都市計画道路

出典：東京都 都市計画情報等インターネット
提供サービス

5 計画地周辺の現況 ②

【みどりの分布】

- 計画地の西側には明治神宮や代々木公園による大規模な緑が広がっているとともに、宮下公園や美竹公園の緑が分布している。
- 計画地の東側には青山学院大学等の緑が分布している。
- 計画地内では主に琵琶池周辺に水や緑が分布しており、東西の公園や大学施設等の緑の間に位置している。

▼計画地周辺の緑被状況



(※)平成30年「みどり率」の調査結果を基に作成、琵琶池の水面を追加（ベース図は東京都土地利用現況調査（平成28年）を使用）

凡例

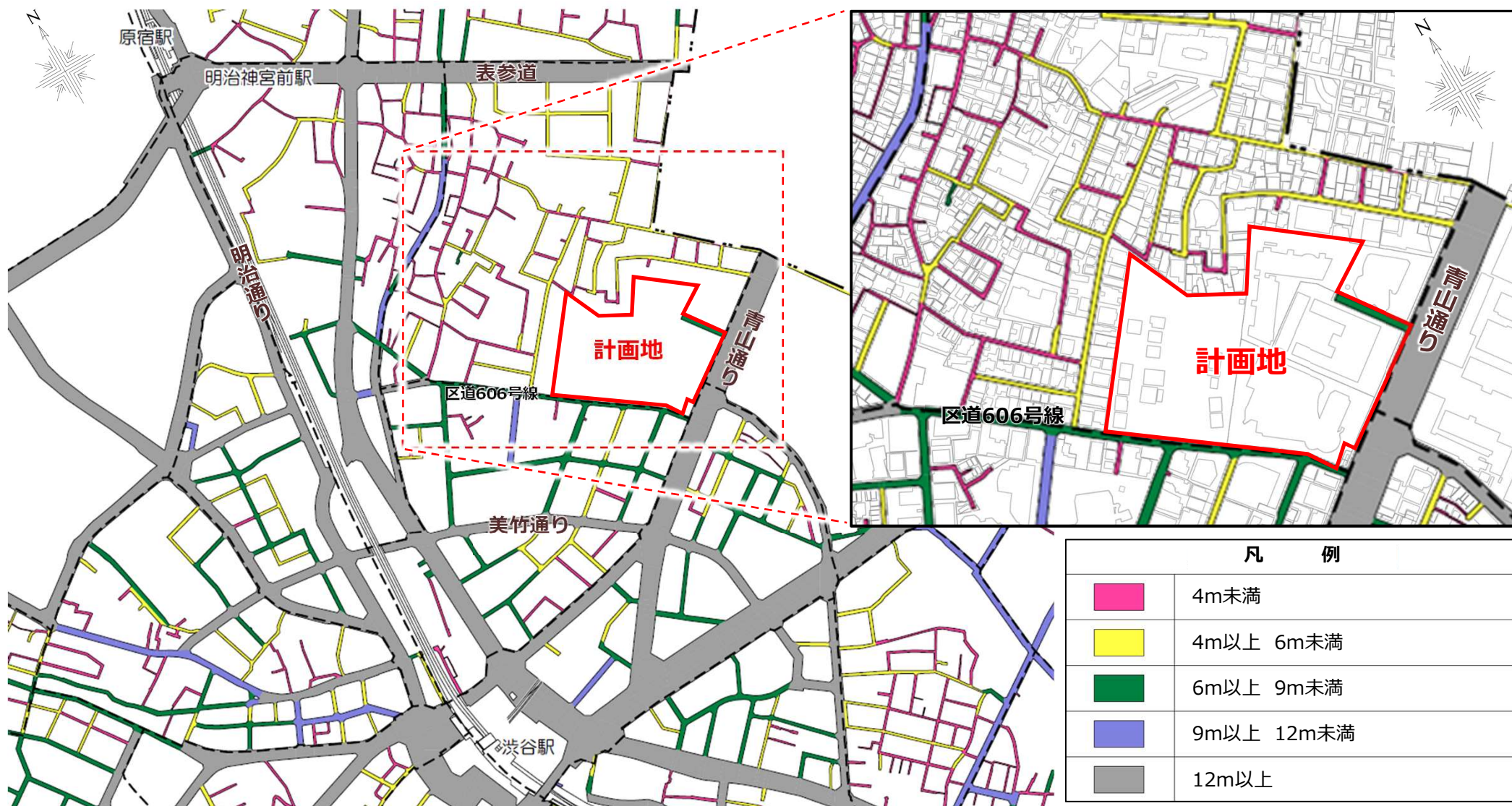
- 緑被地
- 水面・河川・水路

5 計画地周辺の現況 ③

【道路幅員】

- 計画地は西側の区道606号線（幅員約7m）と、南東側の青山通り（幅員約40m）に面している。
- 計画地の北東側の後背地は、幅員4m以上6m未満または幅員4m未満の狭隘道路が分布している。

▼計画地周辺の道路幅員図



出典：渋谷区幅員別道路現況図（渋谷区 平成28年）／拡大図は東京都土地利用現況調査（平成28年）と重ね合わせて作成

5 計画地周辺の現況 ④

【用途地域】

- 計画地の用途地域は商業地域と第二種住居地域に指定されており、その概要を下記に示す。

【路線式指定（青山通り道路境界線より30m）】

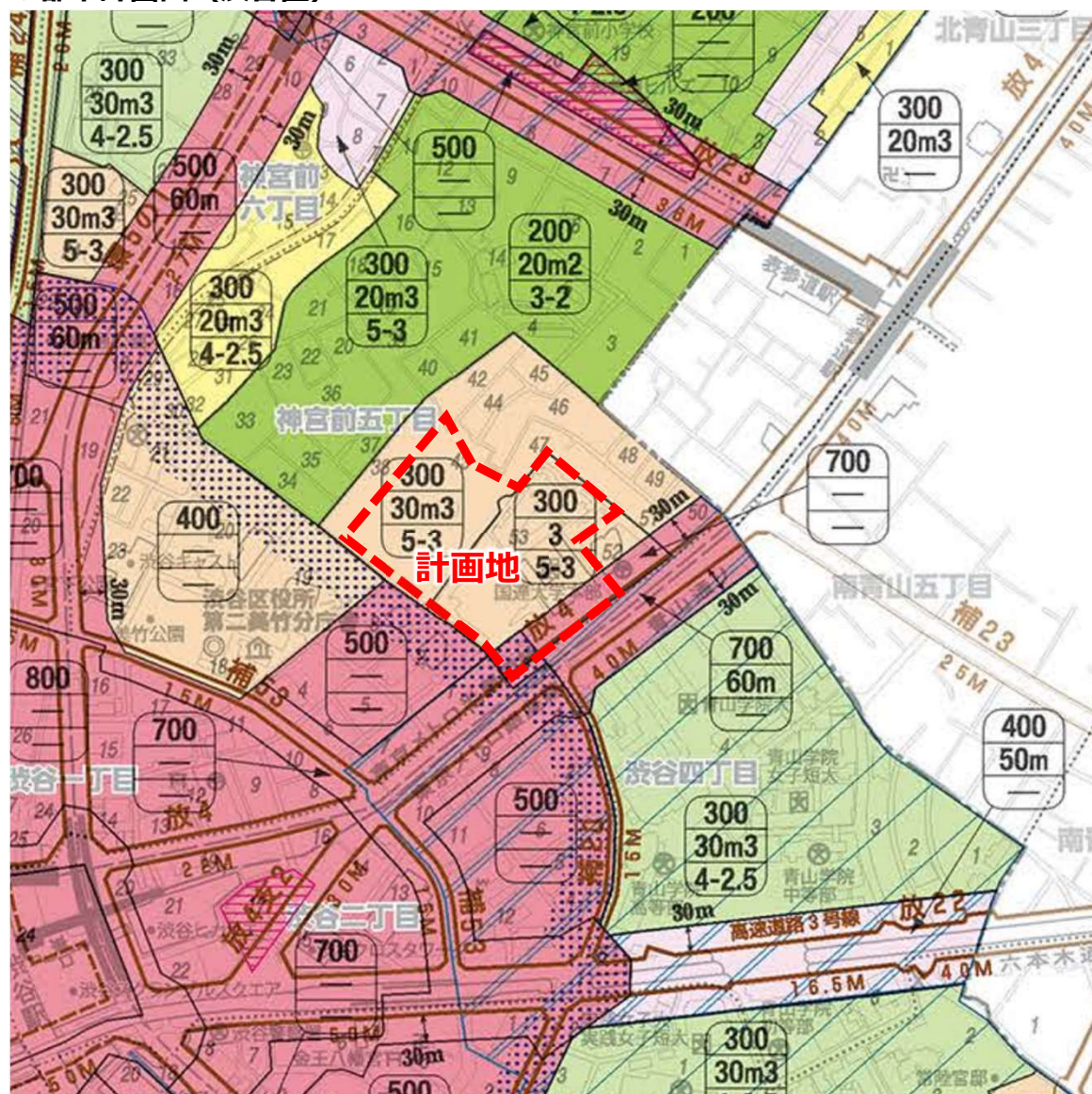
用途地域 : 商業地域
 建蔽率 : 80%
 容積率 : 700%
 防火地域 : 防火地域
 高度地区 : 無し
 日影規制 : 無し
 特別用途地区 : 第二種文教地区

【その他】

用途地域 : 第二種住居地域
 建蔽率 : 60%
 容積率 : 300%
 防火地域 : 準防火地域
 高度地区 : 30m第三種高度地区および
 第三種高度地区
 日影規制 : 5時間-3時間
 特別用途地区 : 無し

●用途地域	建ぺい率	●特別用途地区
第一種低層住居専用地域	60%	特 別 工 業 地 区
第二種低層住居専用地域	60%	第一種文教地区
第一種中高層住居専用地域	60%	第二種文教地区
第二種中高層住居専用地域	60%	●その他
第一種住居地域	60%	第一種風致地区
第二種住居地域	60%	第二種風致地区
準住居地域	60%	特別緑地保全地区
近隣商業地域	80%	駐車場整備地区
商業地域	80%	●防火・準防火・新防火地域
準工業地域	60%	防火地域—容積率400%以上の区域及び の区域
※第一種低層住居専用地域における高さの限度は10mです。 ※第二種低層住居専用地域における高さの限度は12mです。		準防火地域—上記以外の渋谷区全域
		新たな防火規制区域(新防火地域)—

▼都市計画図（渋谷区）

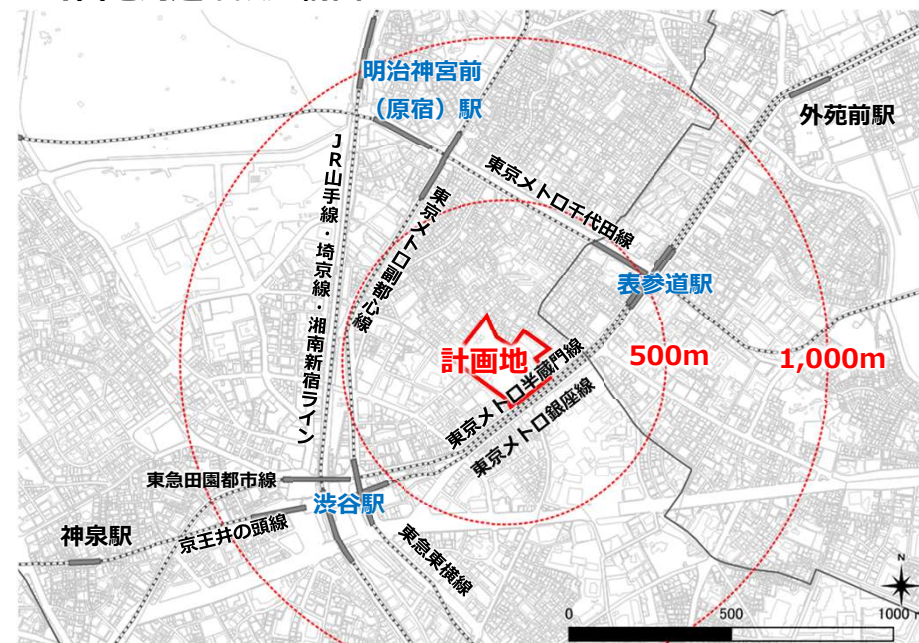


5 計画地周辺の現況 ⑤

【鉄道網】

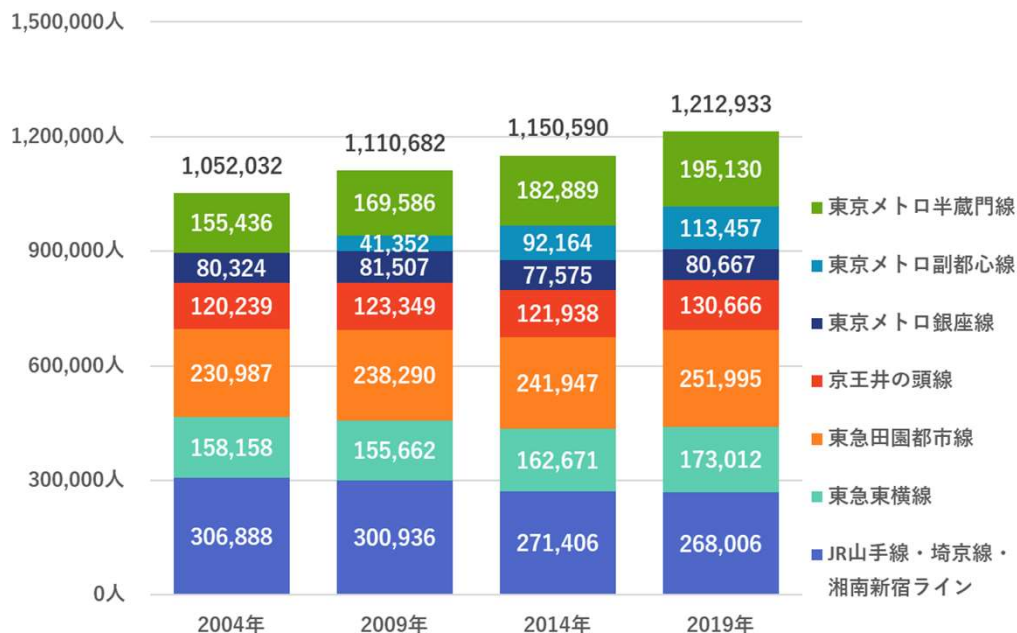
- 渋谷駅はJR、東急、京王、東京メトロの計9路線、表参道駅は東京メトロの計3路線が乗入れている。
- 計画地は渋谷駅および表参道駅の間に位置している。（各駅まで直線距離でおよそ500m）
- 渋谷駅の乗降客数は増加し続けており、2004年・2019年比で約15%増加している。
- 表参道駅および明治神宮前(原宿)駅の乗降客数も同様に増加し続けており、2004年・2019年比でそれぞれ約42%、約32%増加している。

▼計画地周辺の鉄道網図



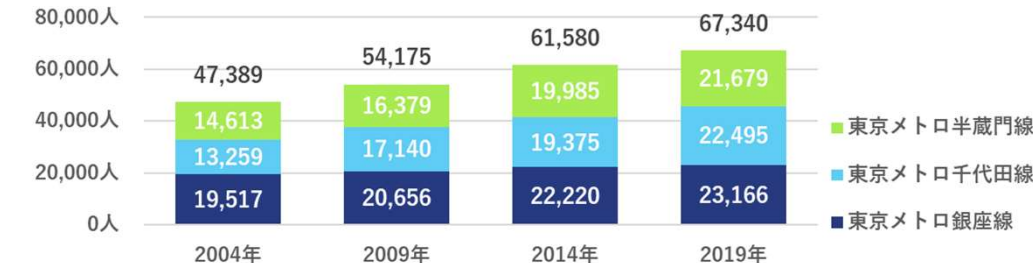
(※) 国土数値情報を基に作成（ベース図は東京都土地利用現況調査（平成28年）を使用）

▼渋谷駅乗降客数推移



(※) 各グラフは東京都統計年鑑を基に作成（JR線は乗客数を2倍にして算出）

▼表参道駅乗降客数推移



▼明治神宮前(原宿)駅乗降客数推移



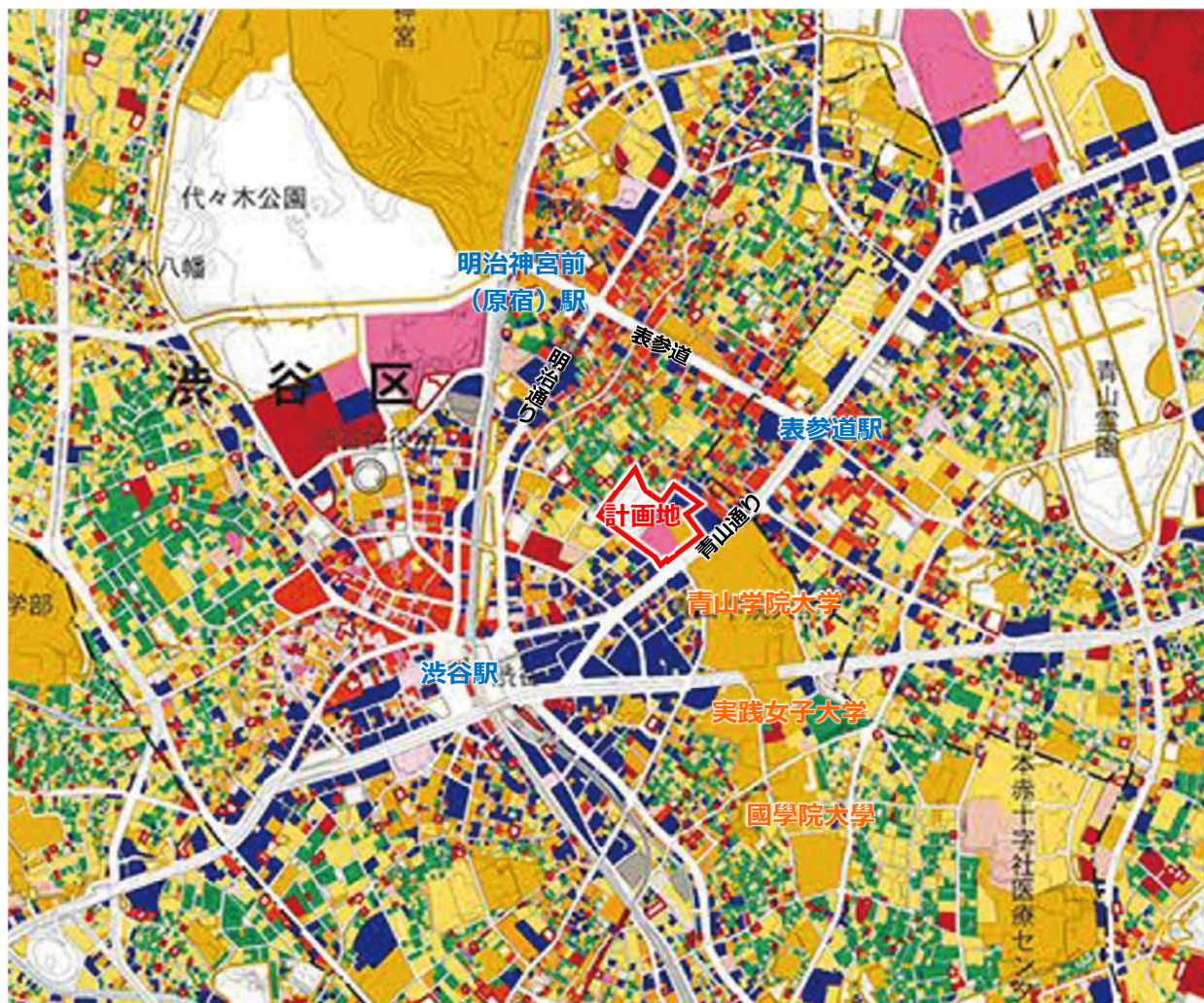
第1回 神宮前五丁目地区まちづくりに向けた有識者会議

5 計画地周辺の現況 ⑥

【土地利用現況】

- 渋谷駅周辺及び青山通り等沿道に事務所機能が集積。
- 渋谷駅、表参道駅、明治神宮前駅周辺に商業機能が集積。
- 計画地北西側に独立住宅、集合住宅や住商併用建物が分布。
- 計画地南東側に青山学院大学、実践女子大学、國學院大學等の複数の教育機関が分布。

▼東京都土地利用現況図（平成28年）



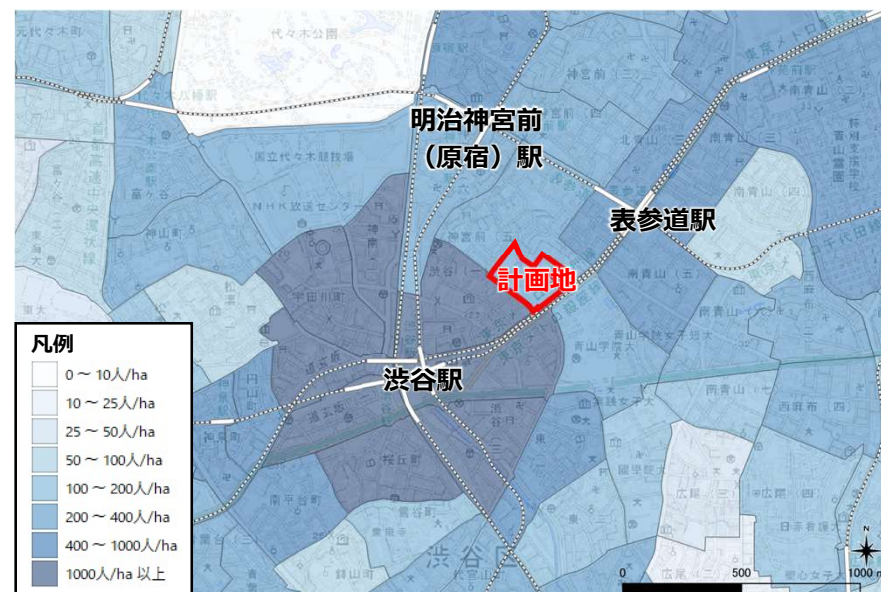
凡 例					
	公共系	官公庁施設		住宅系	独立住宅
		教育文化施設			集合住宅
		厚生医療施設		工業系	専用工場
		供給処理施設			住居併用工場
	商業系	事務所建築物		空地系	倉庫・運輸関係施設
		専用商業施設			屋外利用地・仮設建物
		住商併用建物			公園、運動場等
		宿泊・遊興施設			未利用地等
		スポーツ・興行施設			

5 計画地周辺の現況 ⑦

【業務機能のポテンシャル】

- 渋谷駅周辺地域では業務機能が集積するエリアであり、従業員密度も1,000人/ha以上となっている。計画地を含む神宮前五丁目は、渋谷駅周辺地域の外縁部に位置し、従業員密度は200～400人/haとなっている。
- 2021年以降の渋谷区のオフィス供給量（予定）は、2020年以前と比較して減少することが見込まれる。
- 都心3区・副都心2区の平均賃料は2013年以降、増加傾向であったが、2020年より減少傾向となっている。

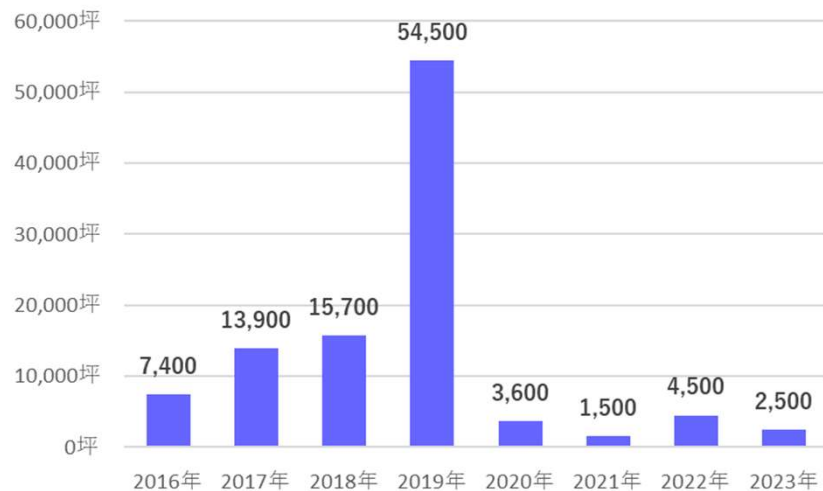
▼計画地周辺の全従業員密度（町丁目別）



(※) 経済センサス基礎調査（平成26年）を基に作成（ベース図は地理院地図を使用）

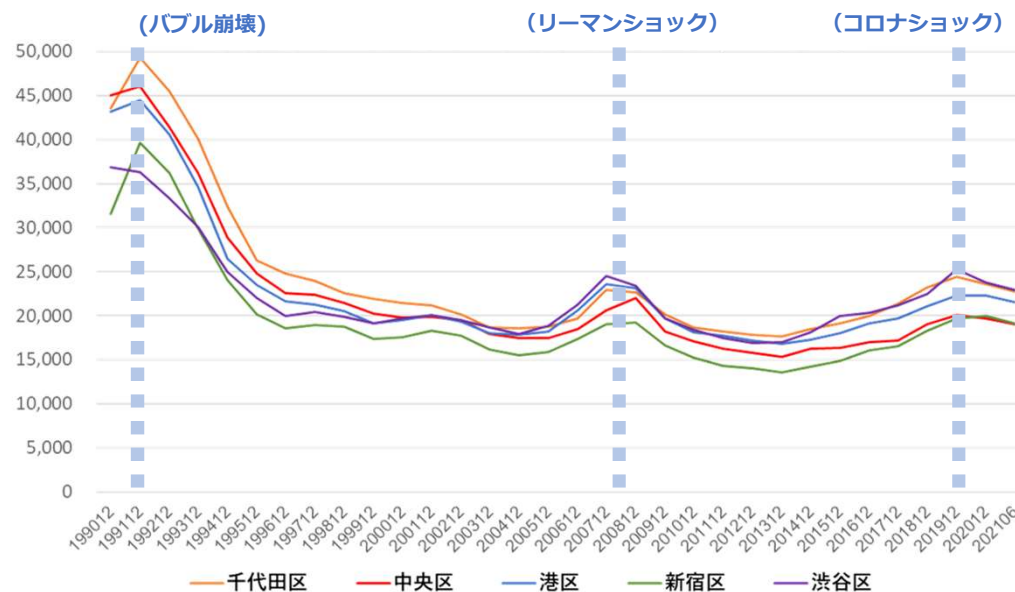
▼渋谷区のオフィス新規供給床

（1フロアの面積が50坪以上のビルを対象としている）



(※) 三鬼商事株式会社のオフィスデータを基に作成

▼都心3区・副都心2区の平均賃料の推移（共益費除く）



(※) 三鬼商事株式会社のオフィスデータを基に作成

5 計画地周辺の現況 ⑧

【業務機能のポテンシャル／クリエイティブ産業】

- クリエイティブ産業（※）従業員数及び従業員密度の推移（2009年・2014年）を見ると、渋谷区で増加が見られる。

（※）芸術、映像、音楽、情報、デザイン業等／「クリエイティブ産業の実態と課題に関する調査」（東京都産業労働局 平成27年）を参考にカテゴライズ

- 都心3区・副都心3区において、舞台芸術、映像、音楽、デザイン・ファッションにおいて渋谷区が占める従業員の割合が上位（2位以内）となっている。

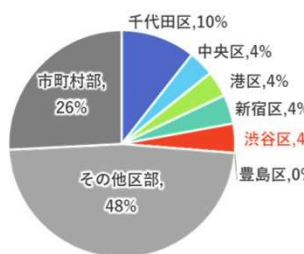
▼都心区・副都心区のクリエイティブ産業の従業者数（密度）の増減

区名	2009年	2014年	(増減)	(増減率)
千代田区 (面積11.66km ²)	127,854人 10,965人/km ²	113,476人 9,732人/km ²	-14,378人 -1,233人/km ²	-11.25%
中央区 (面積10.21km ²)	113,386人 11,105人/km ²	91,839人 8,995人/km ²	-21,547人 -2,110人/km ²	-19.00%
港区 (面積20.37km ²)	198,954人 9,767人/km ²	181,472人 8,909人/km ²	-17,482人 -858人/km ²	-8.79%
新宿区 (面積18.23km ²)	89,854人 4,929人/km ²	89,843人 4,928人/km ²	-11人 -1人/km ²	-0.01%
渋谷区 (面積15.11km ²)	81,517人 5,395人/km ²	85,407人 5,652人/km ²	+3,890人 +257人/km ²	+4.77%
豊島区 (面積13.01km ²)	34,691人 2,666人/km ²	34,732人 2,670人/km ²	+41人 +3人/km ²	+0.12%
特別区部 (面積627.57km ²)	1,010,932人 1,611人/km ²	939,568人 1,497人/km ²	-71,364人 -114人/km ²	-7.06%
東京都 (面積2193.96km ²)	1,099,223人 501人/km ²	1,018,698人 464人/km ²	-80,525人 -37人/km ²	-7.33%

（※経済センサス 基礎調査結果（平成21年・平成26年）を基に作成）

▼東京都における各クリエイティブ産業従業者の区別割合

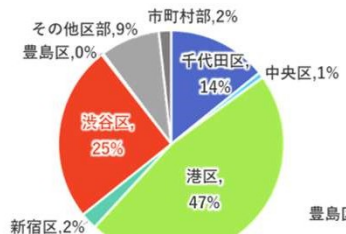
芸術



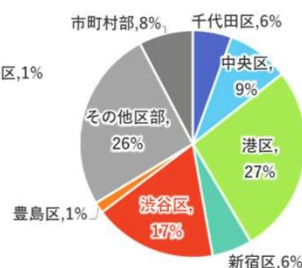
舞台芸術



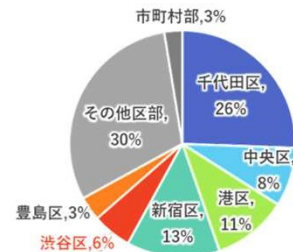
音楽



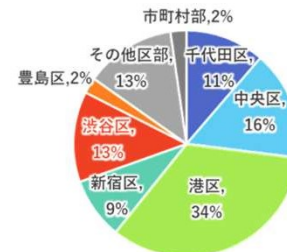
映画・ビデオ・写真・アニメ



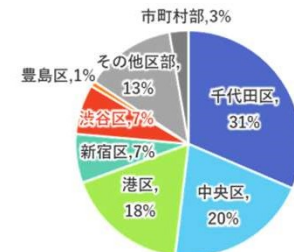
出版



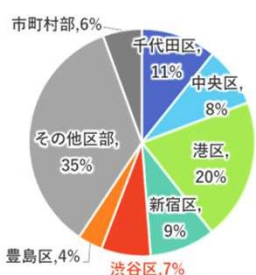
広告



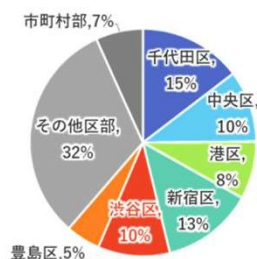
テレビ・ラジオ・報道



情報サービス



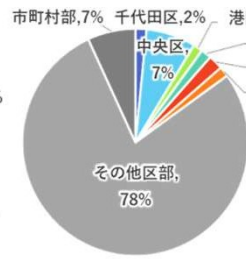
建築設計



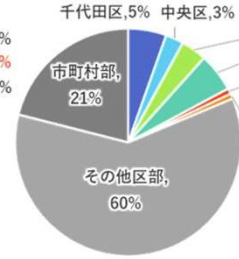
デザイン・ファッション



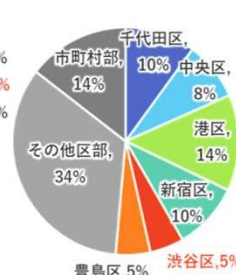
工芸品・装飾品



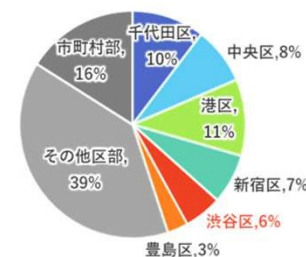
日用品



観光・飲食



参考：全産業
(クリエイティブ産業以外も含む)



（※経済センサス 基礎調査結果（平成26年）を基に作成）

【業務機能のポテンシャル／創業支援機能の分布】

- (※) 民間事業者等によるインキュベーション施設の事業計画のうち、一定の基準を満たし、東京都が認定したもの。

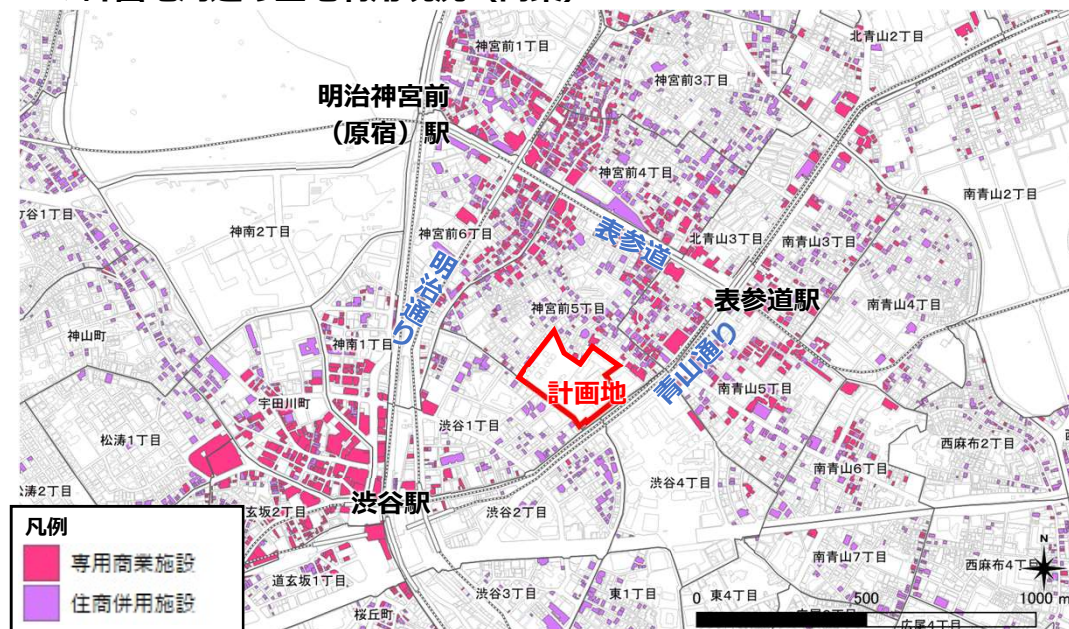
第1回 神宮前五丁目地区まちづくりに向けた有識者会議

5 計画地周辺の現況 ⑩

【商業機能のポテンシャル】

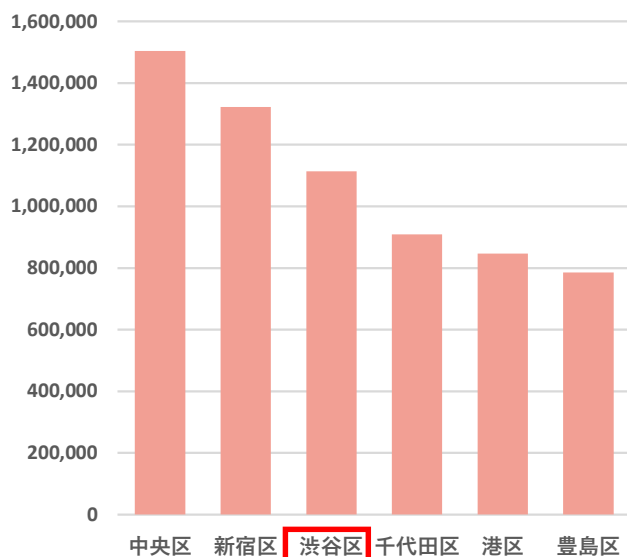
- 渋谷駅、表参道駅、明治神宮前駅周辺を中心に商業施設が集積し、日本を代表する商業地を形成している。
- 渋谷エリアは商業機能が面的な広がりがあることが特徴で、賑わい空間が周辺エリアにも滲み出している。
- 計画地周辺では住商併用建物が多い。
- 渋谷区の小売業年間販売額は都内第3位となっており、計画地周辺には小売業従業者（および飲食店従業者）が高度に集積している。

▼計画地周辺の土地利用現況（商業）



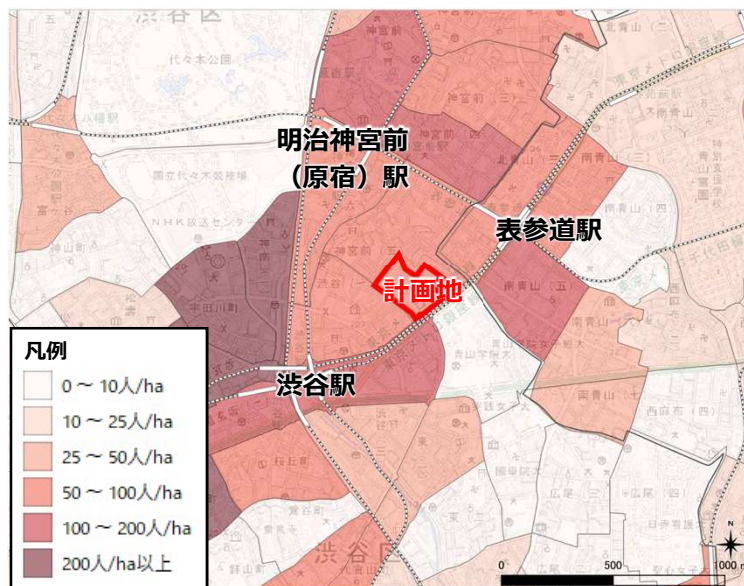
(※) 東京都土地利用現況調査（平成28年）を基に作成

▼小売業年間商品販売額（百万円）



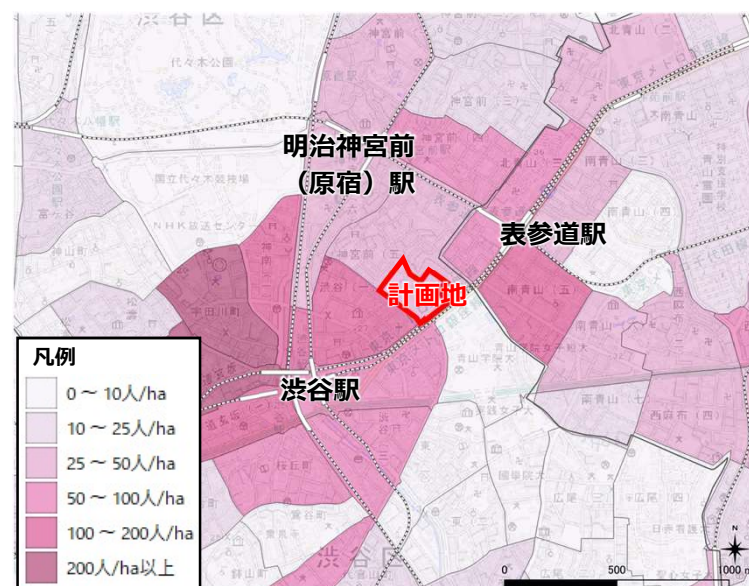
(※) 商業統計調査報告（平成26年）を基に作成

▼計画地周辺の小売店従業者密度（町丁目別）



(※) 経済センサス基礎調査（平成26年）を基に作成
(ベース図は地理院地図を使用)

▼計画地周辺の飲食店従業者密度（町丁目別）



(※) 経済センサス基礎調査（平成26年）を基に作成
(ベース図は地理院地図を使用)

5 計画地周辺の現況 ⑪

【観光・宿泊機能のポテンシャル】

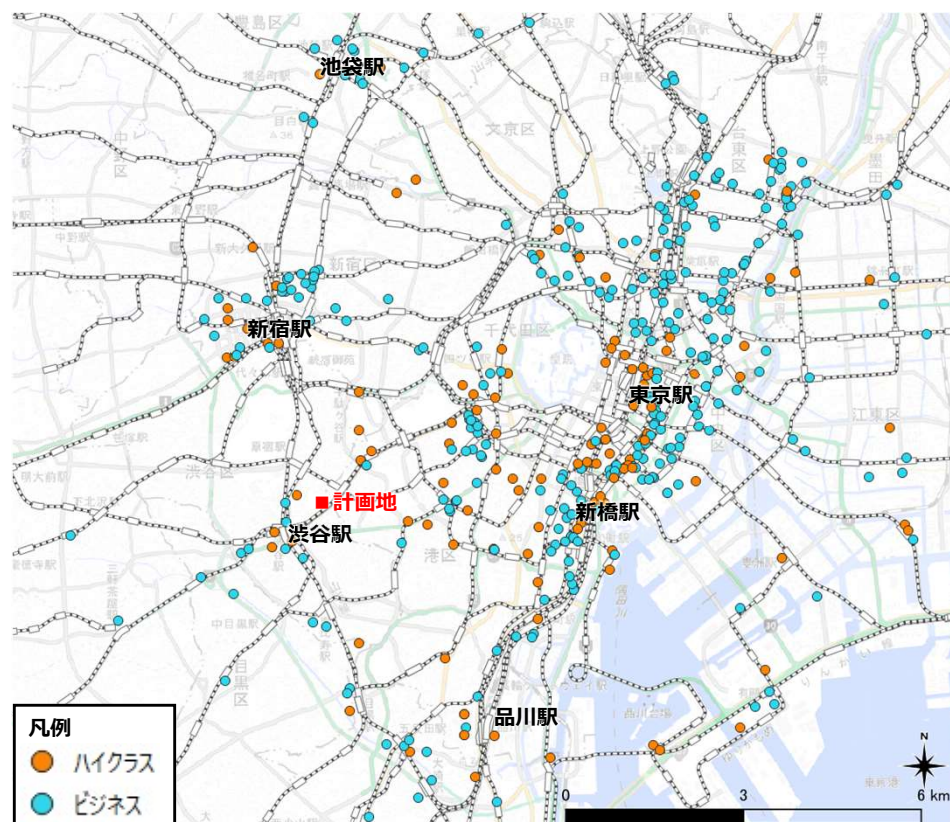
外国人観光客の訪問先

- 渋谷、原宿・表参道・青山は、外国人観光客の主要な訪問先の1つとなっている。

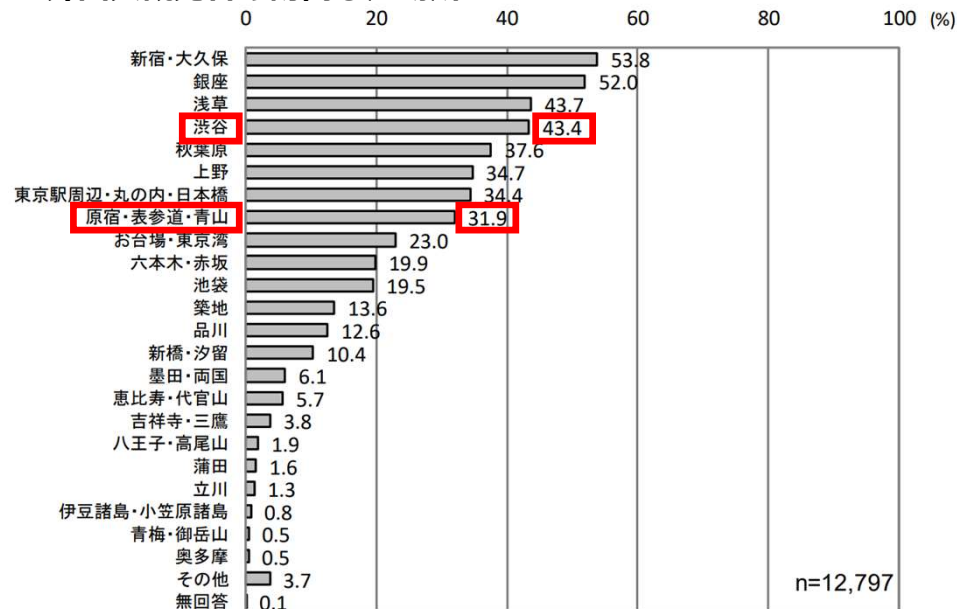
宿泊施設の分布

- 外国人観光客の来訪が多い一方で、渋谷駅、表参道駅周辺のハイクラス・ビジネスホテルの立地が少ない。

▼広域の宿泊機能の分布

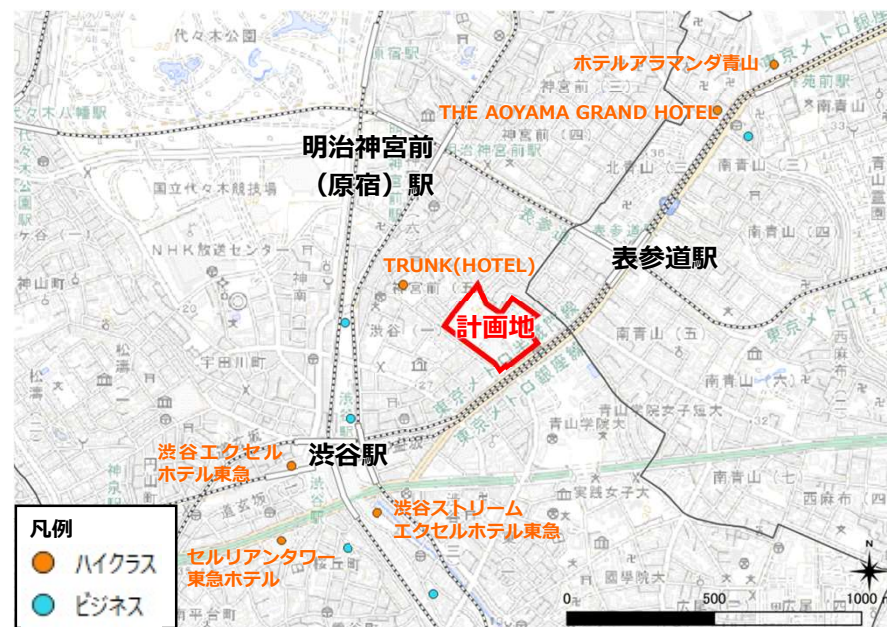


▼外国人観光客の訪問した場所



出典：平成31年・令和元年 国・地域別外国人旅行者行動特性調査

▼計画地周辺の宿泊機能の分布



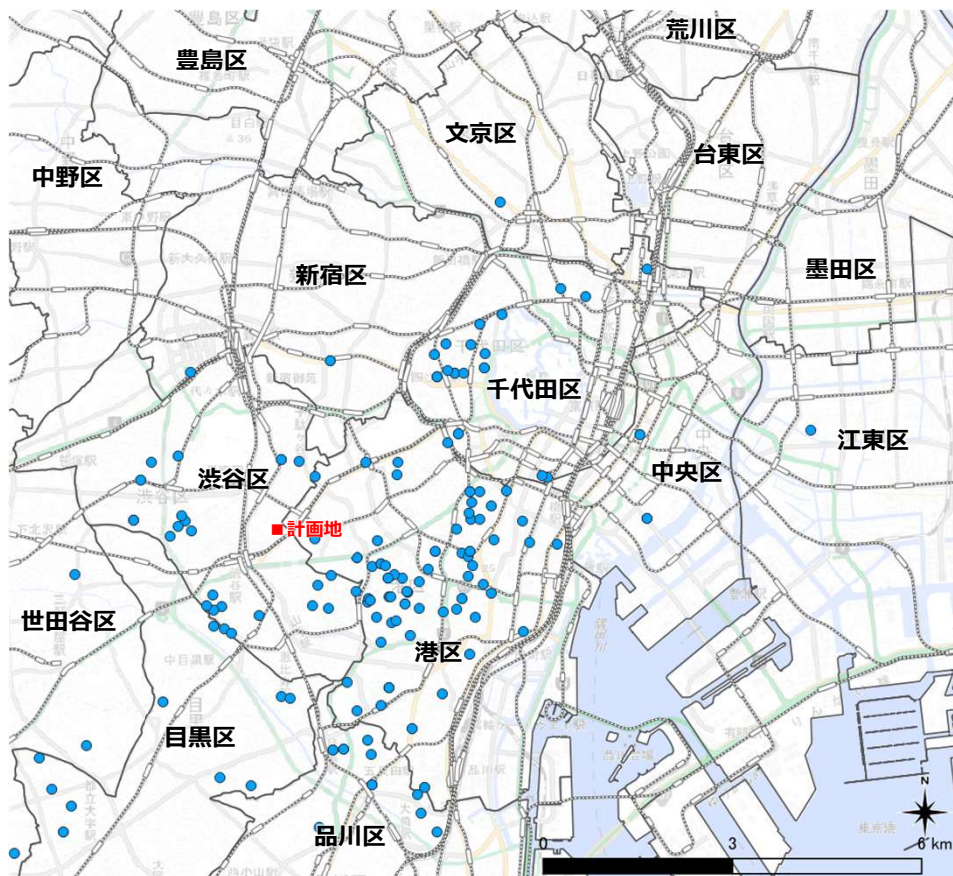
(※) ハイクラスホテルは一休.comおよびじゃらんの掲載情報を基に作成、ビジネスホテルは一休.comの掲載情報を基に作成（ベース図は地理院地図を使用）

5 計画地周辺の現況 ⑫

【大使館の分布】

- 大使館は主に港区および渋谷区に集中している。
- 計画地周辺では住居系市街地を中心に分布している。
- 国際機関として国連大学が敷地内に立地している。

▼広域の大使館の分布



▼計画地周辺の大使館の分布



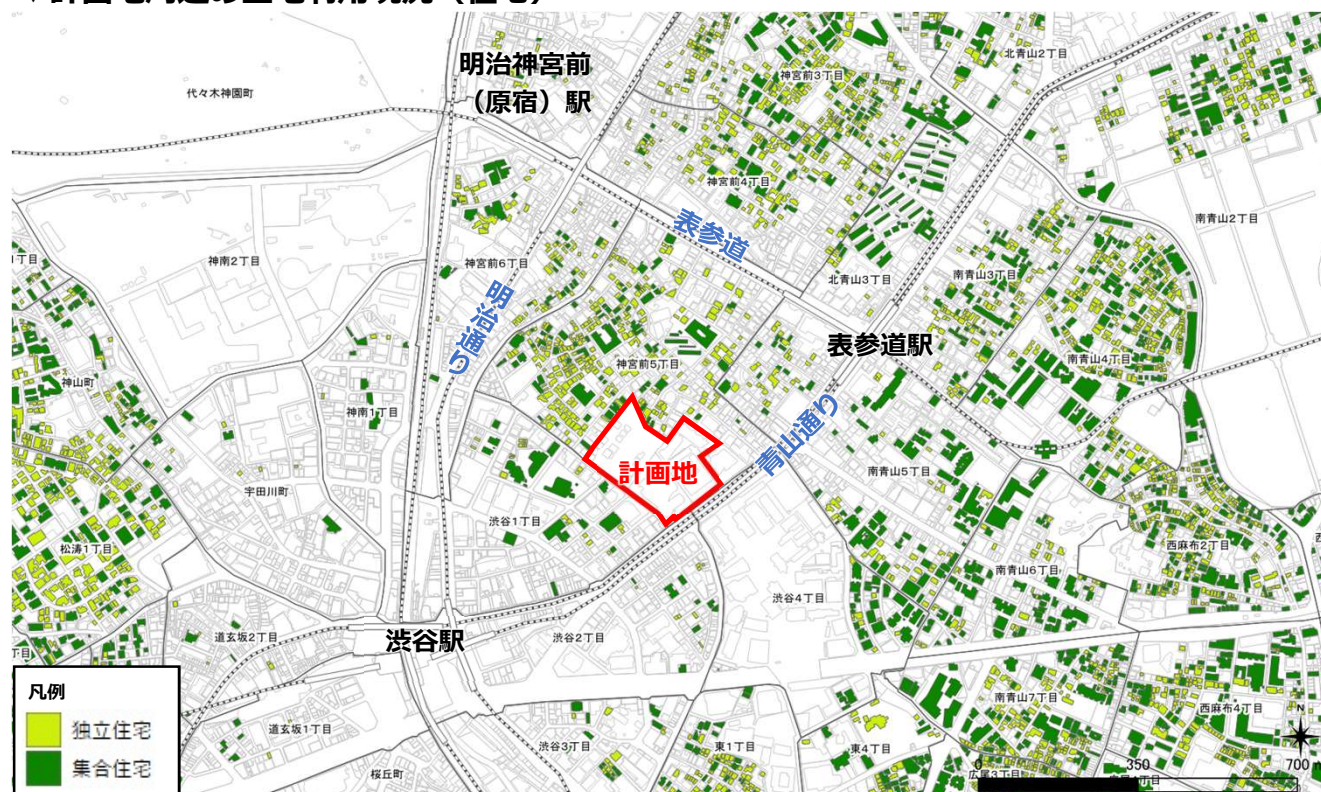
(※) iタウンページの掲載情報を基に作成（ベース図は地理院地図を使用）

5 計画地周辺の現況 ⑬

【住宅の分布】

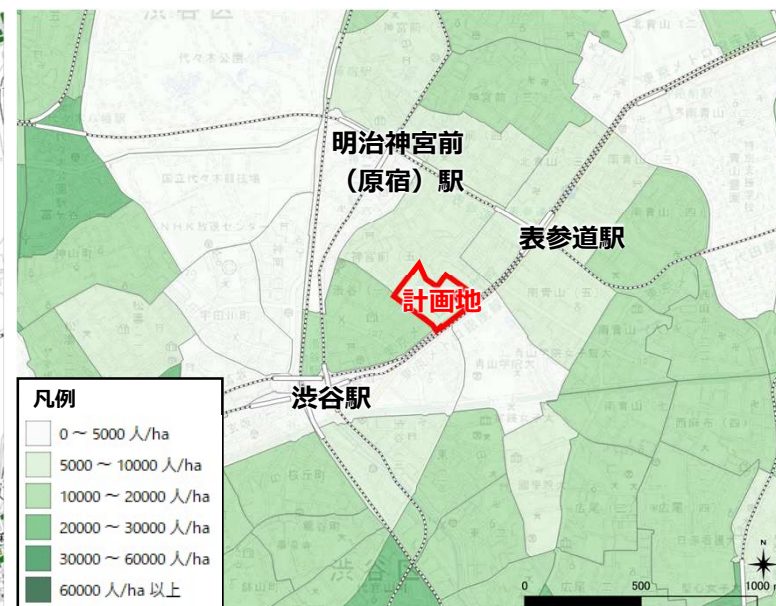
- 渋谷駅周辺や青山通り等の幹線道路沿道では、住宅系用途はほとんど見られない。
- 計画地北西側には独立住宅、集合住宅が集積。
- 渋谷一丁目は、集合住宅が点在し、人口密度が高くなっている。

▼計画地周辺の土地利用現況（住宅）



（※）東京都土地利用現況調査（平成28年）を基に作成

▼計画地周辺の人口密度（町丁目別）



（※）国勢調査（平成27年）を基に作成（ベース図は地理院地図を使用）

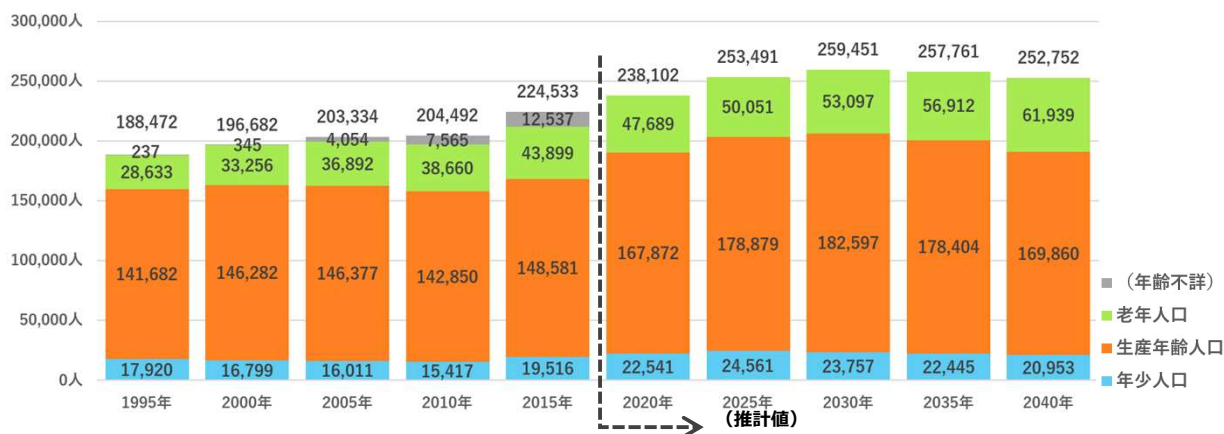
5 計画地周辺の現況 ⑭

【人口動態】

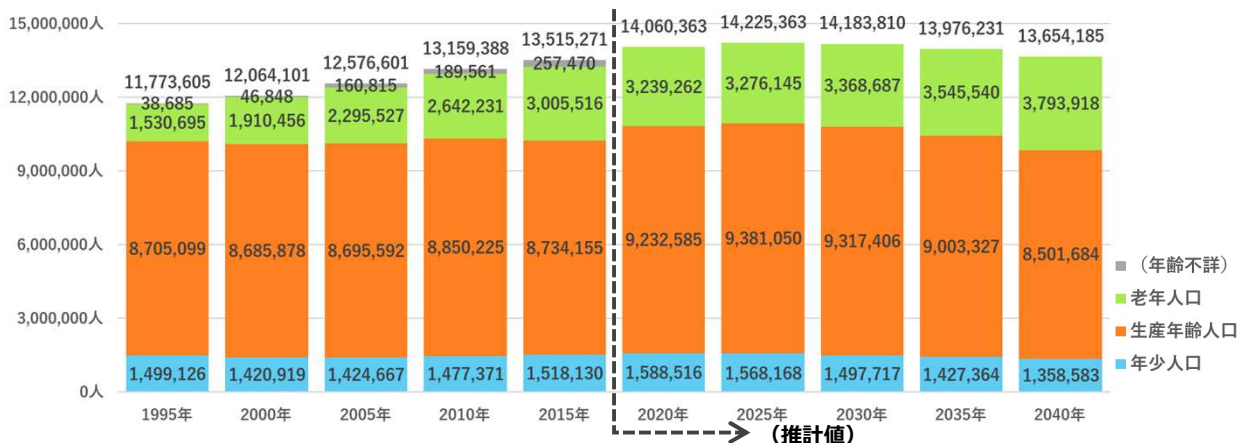
（総人口・年齢別人口）

- 渋谷区では2030年、東京都では2025年に総人口ピークを迎えると予測されている。
- 年少人口のピークは、渋谷区では2025年、東京都では2020年と予測されている。

▼渋谷区の年齢別人口推移（2020年以降は推計値）



▼東京都の年齢別人口推移（2020年以降は推計値）

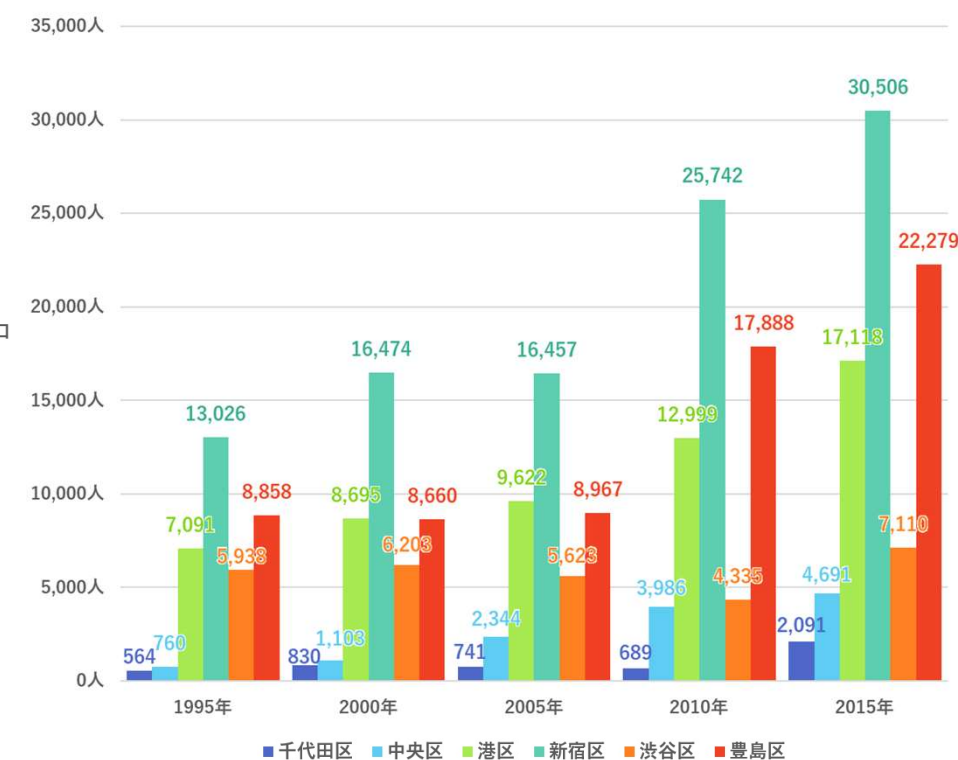


(※) 国勢調査（1995年～2015年）及び東京都人口予測（2020年3月）を基に作成

（外国人人口）

- 東京都の外国人人口は1995年から一貫して増加傾向にある。
- 渋谷区及び千代田区では2000年～2010年にかけて減少していたが、2015年に再び増加している。

▼都心区・副都心区の外国人人口推移



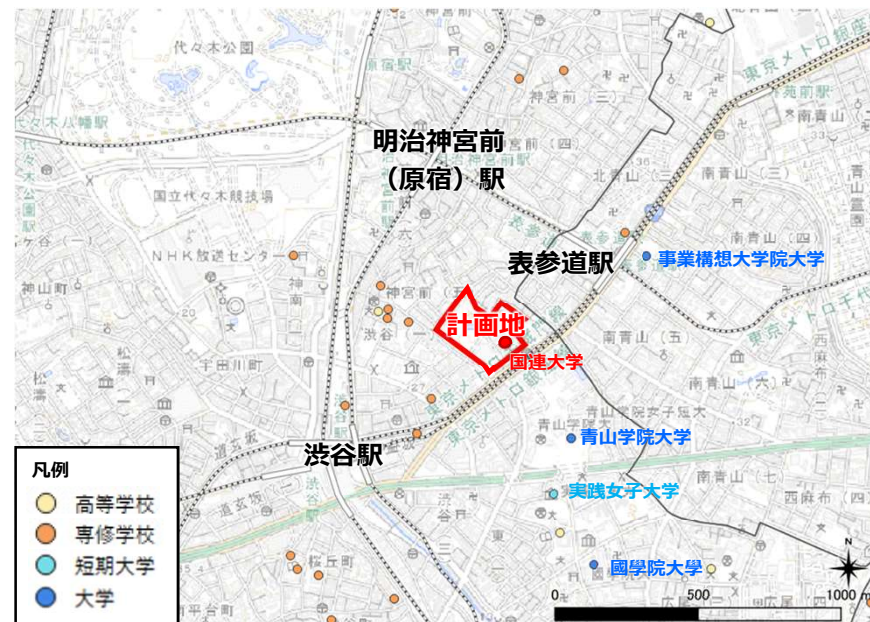
(※) 国勢調査（1995年～2015年）を基に作成

5 計画地周辺の現況 ⑮

【教育・文化施設の分布 その1】

- 渋谷駅周辺に専修学校が複数立地し、計画地内および計画地南東側には複数の大学が立地していることから、若者が通学に伴い渋谷駅や計画地周辺に訪れていることがうかがえる。
- 渋谷駅、表参道駅、明治神宮前駅周辺に、Bunkamuraをはじめとする複数の美術館が立地する。
- 計画地の南側には大学等による複数の博物館が立地する。
- 計画地周辺には数件の図書館が立地する。

▼計画地周辺の高校・専修学校・大学の分布



(※) 文部科学省 学校コード一覧を基に作成 (国連大学を除く) 大学は本校のみ調査 (ベース図は地理院地図を使用/以下の図も同様)

▼計画地周辺の美術館・博物館の分布



(※) iタウンページの掲載情報を基に作成

▼計画地周辺の図書館の分布



(※) 東京都図書館 都内公立図書館一覧を基に作成

5 計画地周辺の現況 ⑬

【教育・文化施設の分布 その2】

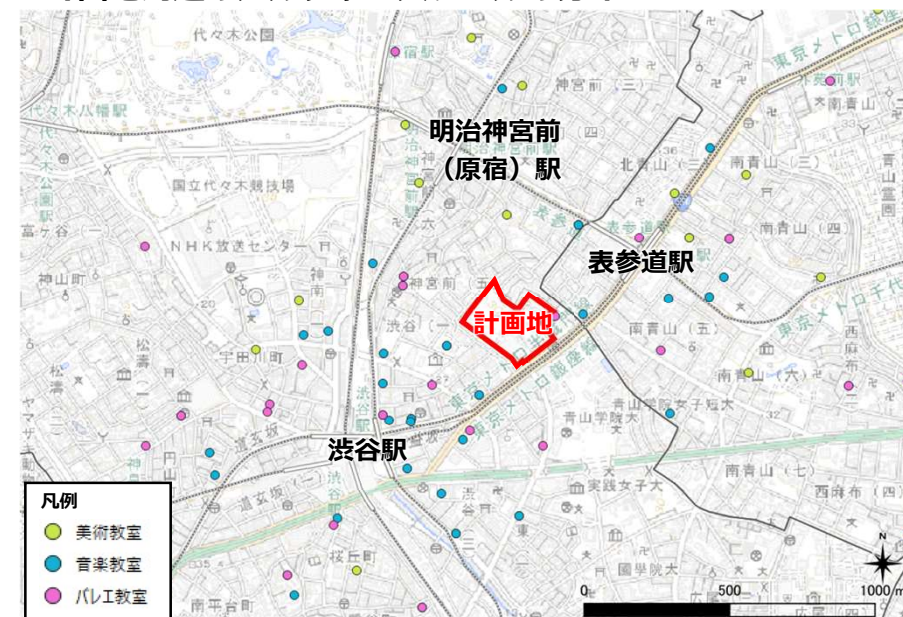
- 渋谷駅周辺はカルチャースクールが集積するエリアの1つであることがうかがえる。
- 表参道駅や明治神宮前駅周辺にも分布している。
- 渋谷駅周辺は劇場・ホールが集積するエリアの1つであり、駅西側に多く分布する。
- 表参道駅や明治神宮前駅周辺にも分布が見られる。
- 渋谷駅周辺は集客施設の中でも主に映画館が集積しており、特に同駅西側に分布する。

▼計画地周辺の劇場・ホールの分布(ライブハウス等を含む)



(※) 東京都生活文化局 都内ホール・劇場等リスト(令和2年)を基に作成

▼計画地周辺のカルチャースクールの分布



(※) iタウンページの掲載情報を基に作成(ベース図は地理院地図を使用/以下の図も同様)

▼計画地周辺の集客施設分布(平成26年時点)



(※) 国土数値情報を基に作成(一部編集)

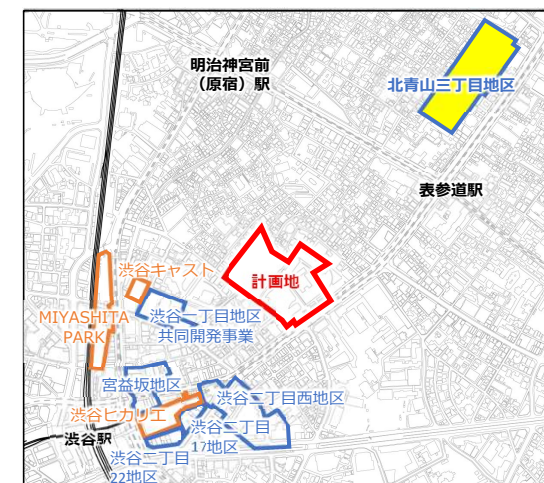
5 計画地周辺の現況 ⑰

【周辺開発動向】その1

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト

- 「周辺の豊かな『賑わい・文化・緑』を繋ぐ、最先端の文化・流行の発信拠点の形成」をコンセプトに、都が行う都営住宅の建替事業と、質の高い民間開発を誘導しながら、創出用地をいかし、青山通り沿道と一体的なまちづくりを段階的に進めることにより、エリアの拠点となる複合市街地を形成する。

▼開発の区域（北青山三丁目地区地区計画 計画図に加筆）



- 区域内外の魅力向上に資するエリアマネジメント活動を一体的に実施することで、東京の活力を高めるまちづくりの一翼を担う。

民活事業区域・都営住宅建替事業区域（竣工済）



(※) CGパースはツクイ・ののあおやま公式HPから引用

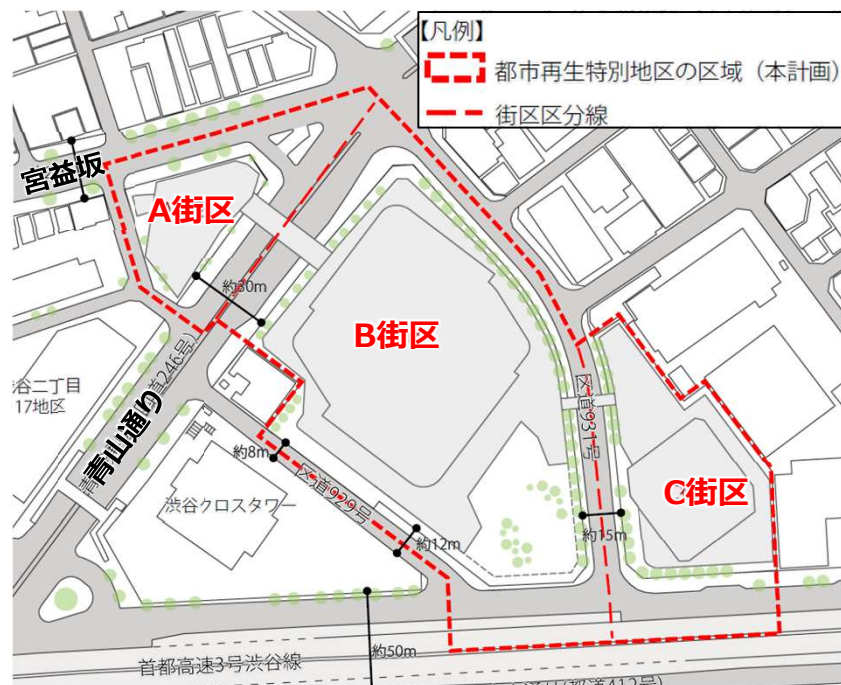
5 計画地周辺の現況 ⑱

【周辺開発動向】その2

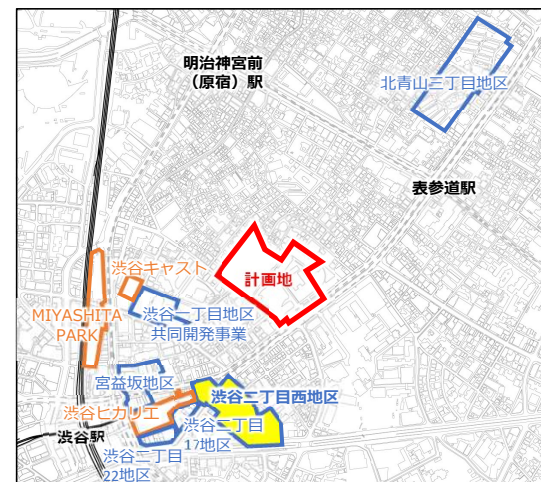
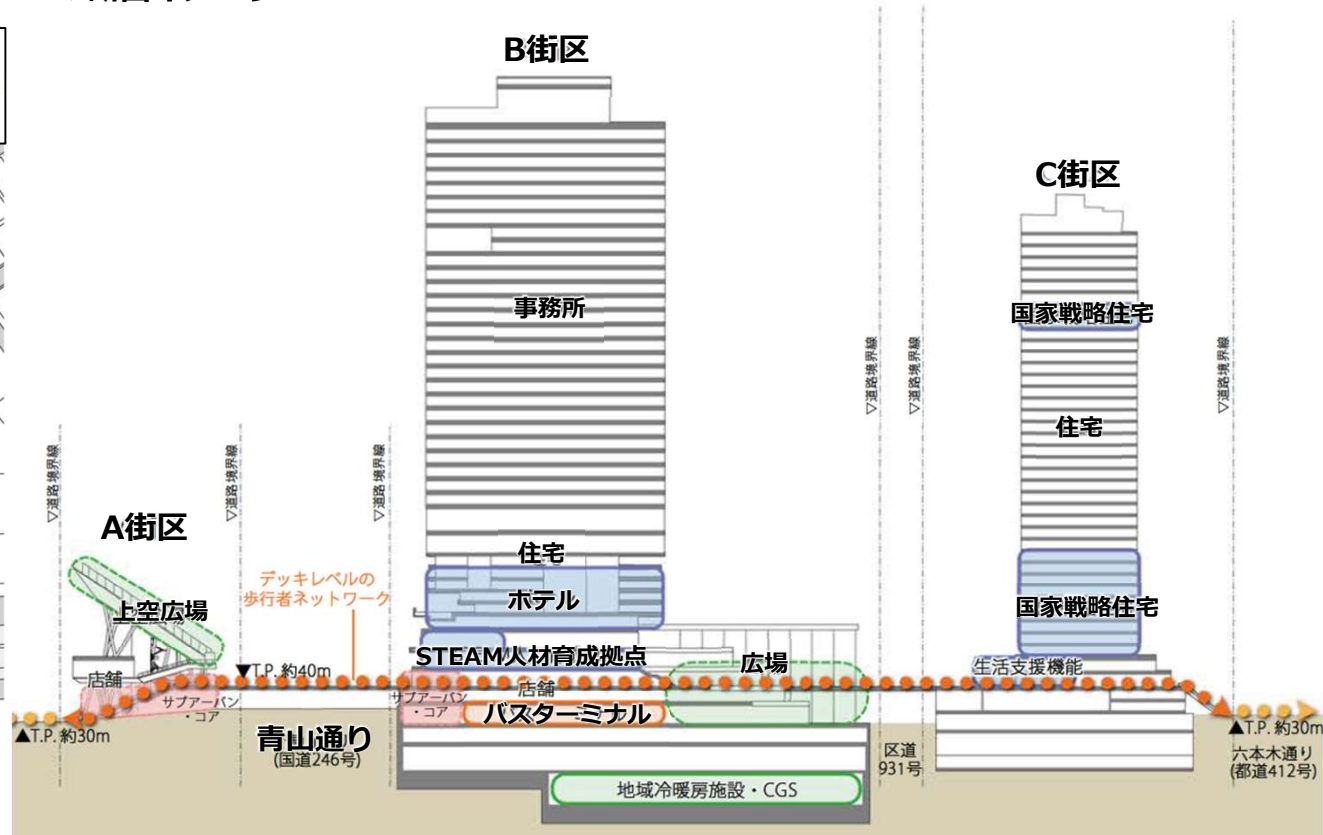
渋谷二丁目西地区（2029年完成予定）

- 都市再生特別地区適用により、公共貢献として、渋谷の広域交通機能の強化・東口エリアにまちの広がりを生む都市基盤整備、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・環境負荷低減を整備の方針とした開発。

▼配置図



▼断面イメージ



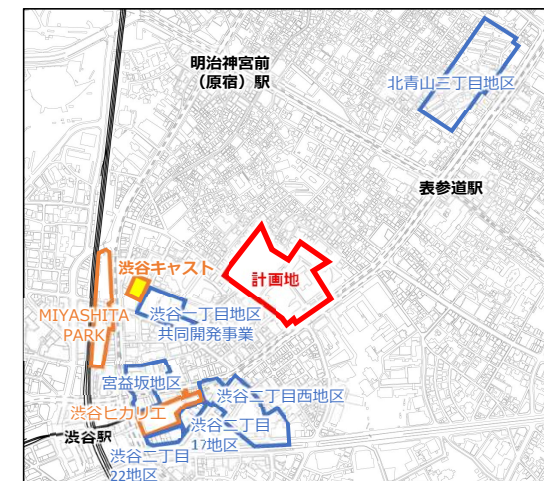
（※）図は「都市再生特別地区（渋谷二丁目西地区）都市計画（素案）の概要」より引用、一部加筆・編集

5 計画地周辺の現況 ⑬

【周辺開発動向】その3

渋谷キャスト（2017年竣工）

- 都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）の第1弾として、宮下町アパート跡地を活用して、多様な都心居住を促進するとともに、渋谷という立地にふさわしい多様な文化やファッション産業等の拠点を形成し、渋谷・青山・原宿を結ぶ人の流れを創出することにより、渋谷地区の特性の強化を図ることを目的とした開発。

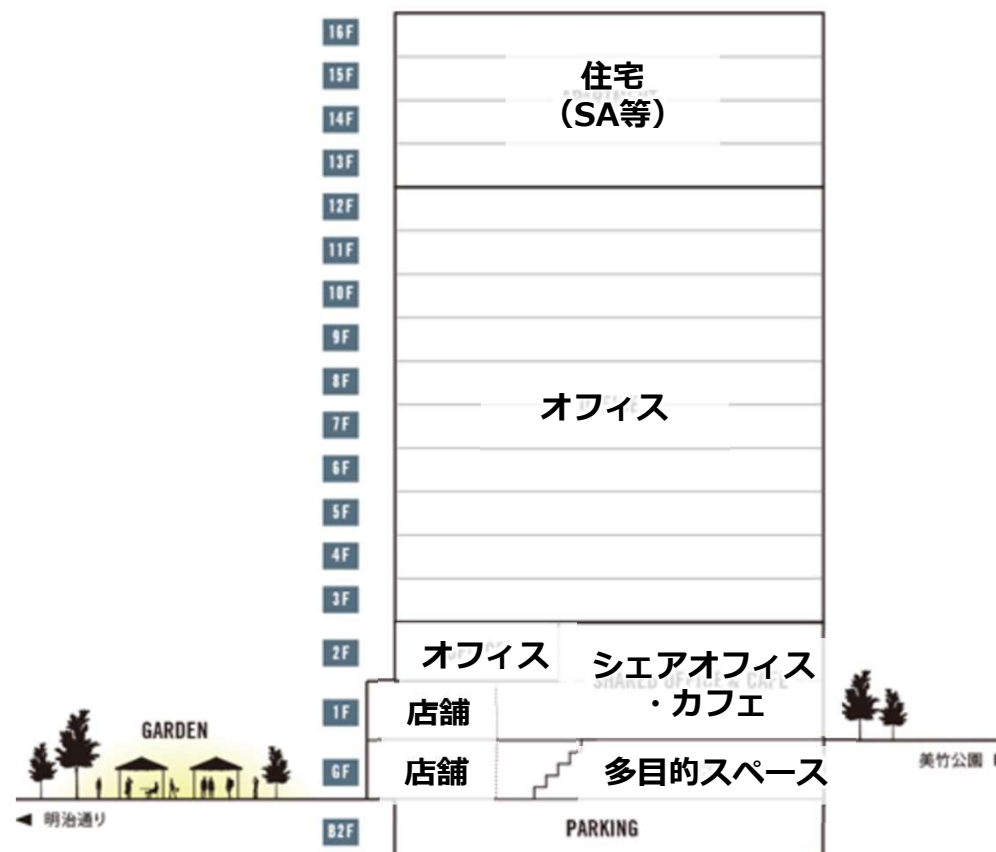


▼建物外観



(※) 写真の出典：渋谷宮下町リアルティ株式会社

▼フロア構成



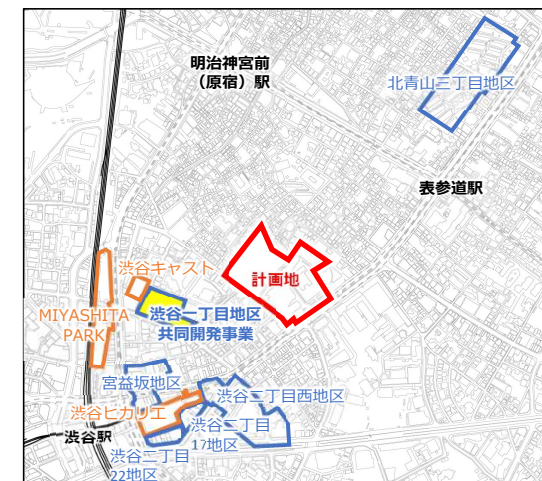
(※) 建物外観およびフロア構成の図は渋谷キャスト公式HPより引用

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

【周辺開発動向】 その4

- 都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）の第2弾となる東京都児童会館跡地と、渋谷区役所旧第二美竹分庁舎・渋谷区立美竹公園の一体的開発を検討

- 児童会館の歴史を踏まえた人材育成が行える創造文化教育機能
- この地域にふさわしいクリエイティブ産業の施設又はクリエイターの育成・交流・発信に資する施設
- 都市型ライフスタイルに適応した居住空間（賃貸住宅・中期滞在施設・宿泊施設など）
- 旧渋谷小学校の体育館機能を受け継ぐ施設（多目的ホール）
- 適切な商業・業務施設



渋谷キャスト
(宮下町アパート跡地)

青山病院跡地

事業場所

渋谷駅

首都高速 3号 渋谷線

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

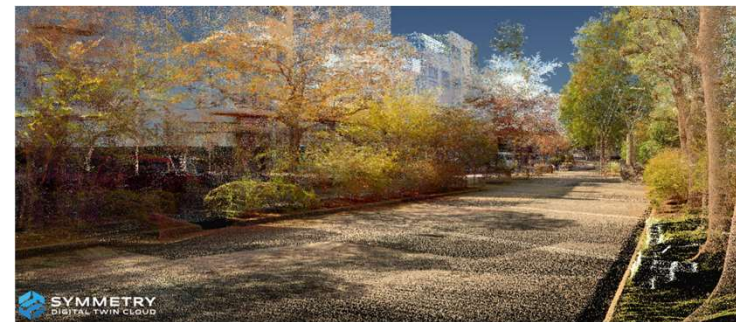
5 計画地周辺の現況 ②

【デジタル等先端技術の活用に係る取組状況】

渋谷区のスマートシティ化に向けた取組

- 「一般社団法人渋谷未来デザイン」によって「渋谷データコンソーシアム」が発足し、渋谷区のスマートシティ化を進めるうえで基礎となるビッグデータやオープンデータを推進している。
- その一環として、「ササハタハツエリア」（大山町・笹塚・西原・幡ヶ谷・初台・本町周辺地域）において、官民のデータ活用により、デジタルツインの構築・可視化を行った。

▼ササハタハツ緑道エリアの様子



(※)画像の出典：<https://fds.or.jp/pressrelease/327/>

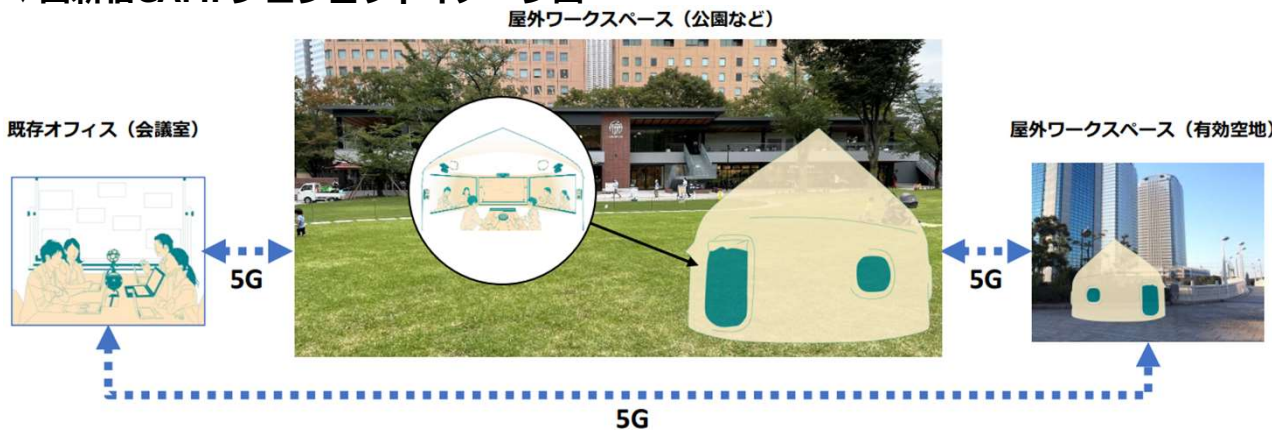
西新宿エリアにおけるスマートシティの取組

- 東京都、新宿区、大学、民間企業からなる協議会が発足し、5Gを含む先端技術を活用したスマートシティサービスの実証事業を推進している。

（取組事例／一部抜粋）

- 次世代モビリティプロジェクト（まちのインフラと協調した自動運転サービスの運行実証実験等）
- 西新宿CAMPプロジェクト（屋外のワークスペースの構築等）

▼西新宿CAMPプロジェクトイメージ図



▼次世代モビリティプロジェクトイメージ図



(※)画像の出典：https://smartcity-nishishinjuku.jp/wp-content/uploads/2021/05/%E3%83%86%E3%83%BC%E3%83%9E%E2%91%A2_%E6%90%8D%E4%BF%9D%E3%82%B8%E3%83%A3%E3%83%91%E3%83%B3.pdf

(※)画像の出典：https://smartcity-nishishinjuku.jp/wp-content/uploads/2021/05/%E3%83%86%E3%83%BC%E3%83%9E%E2%91%A3_KDDI.pdf

6 第2回会議の主な議題(予定)

第2回会議ではポストコロナのまちづくりの視点について、
本会議で委員の皆さまからいただいた意見を基に
検討を深めていく予定です。