

第4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4年4月25日（月）9時30分～11時00分
場所：オンライン会議

議事次第

1 開会

2 議題

- （1）第3回有識者会議の振り返り
- （2）都民の城（仮称）の改修計画について
- （3）まちづくりの大きな方向性（案）について

3 その他

4 閉会

【配布資料】

- ☐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設置要綱
- ☐資料2：第3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
- ☐資料3：第4回会議資料

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當と認めるときは、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。

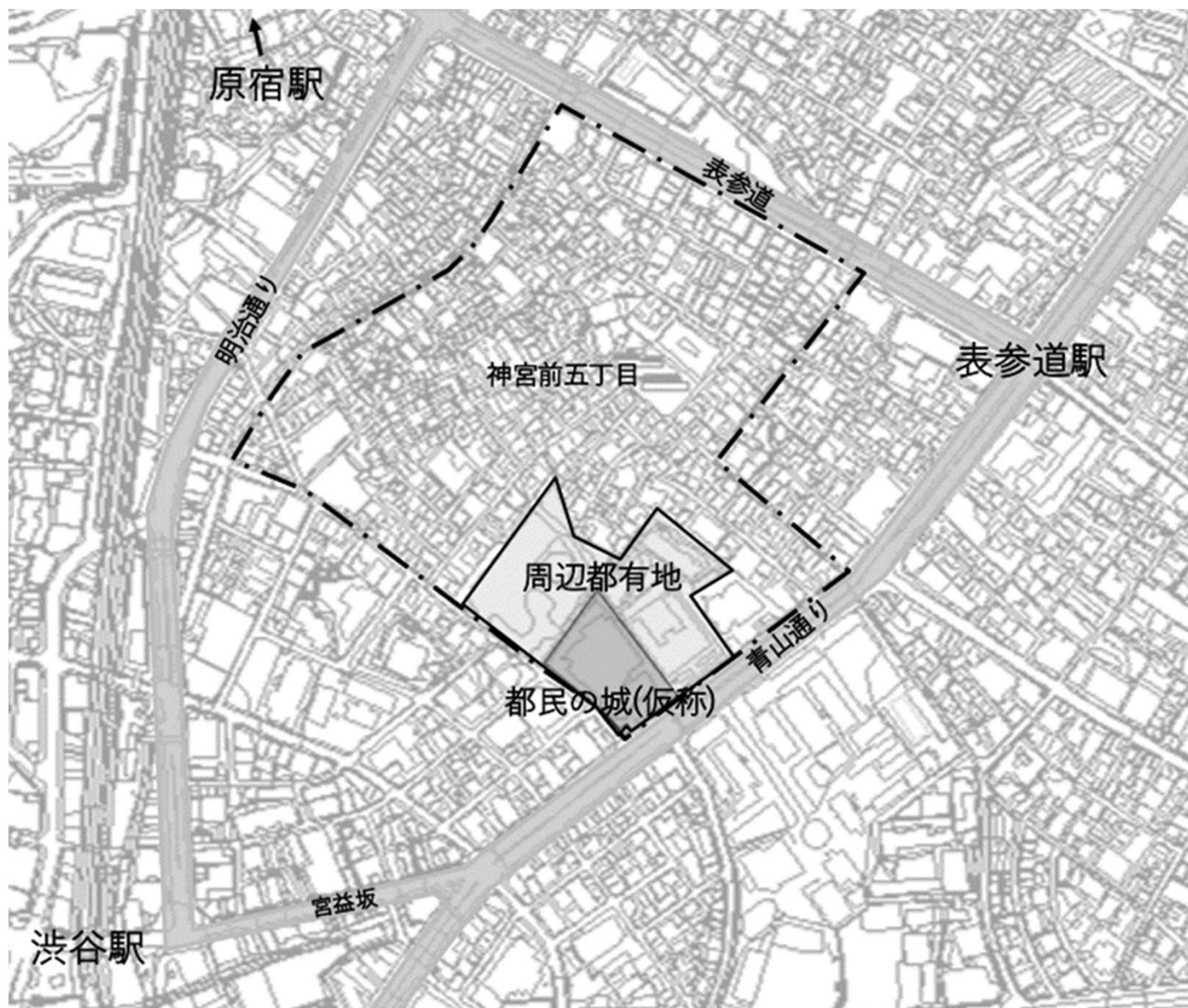
附則

この要綱は、令和 3 年12月 2 日から施行する。

【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, 5 0 0)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3回)

議事要旨

- 日 時: 2022 年4月7日(木)17 時 00 分～18 時 30 分
- 場 所: 東京都庁 第一本庁舎 33 階北塔 N4会議室
- 出席者: (現地参加)中井座長、伊藤委員
(オンライン参加)朝日委員、越塚委員、小林委員

■ 議事概要

□ 取りまとめの方向性

【伊藤委員】

- 神宮前五丁目地区のまちづくりの方向性としては、地域特性を踏まえることも重要だと考えるが、取りまとめとしての位置付けについて教えてほしい。「まちづくりの基本的な取り組み事項」「地域特性」「ポストコロナのまちづくりの視点」の3段階構成となるのか。

⇒【事務局】

- 資料24ページには、地域特性、都の上位計画、ポストコロナの視点が書かれている。

⇒【中井座長】

- 地域特性の分析が十分であるかは気になる点なので、もう少し深く分析していただくとよい。
- 最終的なアウトプットイメージがまだ共有できていない中ではあるが、ビジョン・構想を取りまとめながら、基本計画の入口程度までは触れるようなイメージか。

⇒【事務局】

- 大きな方向性というところ。今までの議論で使用した資料にコメントを入れるなど、アウトプットは様々ありうるのではないか。

【朝日委員】

- 上位計画上での位置付け・方針が様々あるが、それぞれの繋がりを教えてほしい。特に国際ビジネス交流ゾーンとの関連、中枢拠点としての渋谷の位置付けが、本対象地のまちづくりの方向性にどう絡むのか気になる。
- 視点②「Flexible」の整理の仕方が気になる。視点②「Flexible」においては、当初、将来の不確実性への対応という捉え方だったと思うが、視点①「Well-being」は、従来のような機能分担を前提とせず、ホリスティックな意味での幸福度を捉える考え方だと認識しており、それと考え合わせると、ひとりひとりのライフスタイルの多様性を捉える意味合いもあると感じた。「Flexible」という言葉でよいか、ということも含めて議論したい。

⇒【事務局】

- 国際ビジネス交流ゾーンの位置付けについては、オフィスのような国際ビジネスに直結する機能だけでなく、それをサポートするような住宅などの機能も含まれた考え方である。

⇒【中井座長】

- 「Flexible」という言葉についてはご議論いただいて、適切な言葉があればと思っている。

⇒【越塚委員】

- 視点②「Flexible」については、「Diversity」に近いと感じる。環境的にも人間的にも多様であり、様々な事柄にアダプトできるイメージ。それが東京の最大の特徴でもある。
- 視点③「Digital&Real」に関連して、イメージの図は、リアルなレイヤーとバーチャルのレイヤーの双方が表現されるとよい。リアルでの実現が難しいことはバーチャルで実現させ、相互補完・役割分担することで高機能化していくイメージ。

⇒【中井座長】

- イメージのご提案に違和感はない。

【小林委員】

- 提示いただいた資料に特段の反対意見はない。
- 視点②「Flexible」については、行政主導のまちづくりで実現可能なかどうかという点も念頭に、取り組みイメージの具体化が必要。
- 視点③「Digital&Real」について、まずバーチャル空間を作り、まちづくりの選択肢が可視化され、その中からリアルで実現するものを選択するという方法をとると面白いと思っているが、そのような考え方はあり得るのか。
- 場所の固有性について、青山病院や酸素・医療提供ステーションとしての文脈があるなかで、医療・保健的な要素は考えなくてよいのか。

⇒【事務局】

- この場所の医療・保健的な文脈については、視点①「Well-being」の視点に関連するのではないかと考えている。具体的な機能については、実務者による検討段階で議論したい。

⇒【越塚委員】

- 視点③「Digital&Real」については、おっしゃる通りのイメージで、従来のリアルのコピーをデジタルに作るどころから一歩進んで、リアルとバーチャルの順番を逆転させると新しく意義深い取り組みになると思われる。不動産ビジネスなど、ミクロレベルでは取り組みが始まっており、都市計画スケールでどう展開できるかといった議論はメタバースの分野で活性化している。

□ 計画地で想定される具体的なイメージ・実務者による検討において整理すべき事項

【伊藤委員】

- 視点②「Flexible」については、本日の資料では将来の不確実性といった長期的な時間軸での意味で捉えられているが、平日と週末での変化など日常的な時間軸での変化を受け止める空間のフレキシビリティという意味も入っているとよい。多様な人・ライフスタイルといった意味合いであれば「Diversity」というワーディングがよいと思うが、空間のフレキシビリティのようなことと考えると、両方可能性があると考える。

⇒【中井座長】

- 例えば広場は様々なことに活用できるフレキシブルな空間だと思うが、建物としてそのように上手く使っている事例はあるか。

⇒【伊藤委員】

- イメージだが、例えば住宅の場合は機能のはっきりしている部分の他に自由に使えるスペースを確保しておくといった作り方はあり得る。また、少しレベルが異なるが、前に小林先生がおっしゃっていた劇場設備について、

いろんな機能(高機能な設備)を詰め込まず(完備するのではなく)、シンプル(必要最小限のスペック)に作って基本的に持込対応とする話もある種のフレキシビリティだと捉えている。

【越塚委員】

- 視点①「Well-being」と視点②「Flexible」「Diversity」について。例えば、東京大学の本郷キャンパスは面白い場所で、いわゆる大学の機能の他に保育園などが複合しており、働いている近くで赤ちゃんが歩いたりするが、対して東京のオフィス街だとサラリーマンしかいない。こういう状況は社会としてすごいびつで、コロナを受けた在宅勤務等の経験によりみなさん感じているところだと思われる。家庭に戻ってみると、年代も性別も異なる人がいるなかで仕事をして、隣に子供がいる中でハラスメントも減っていく。そう考えると、フレキシブルでダイバーシティとなることと、正常な社会となりウェルビーイングが向上することは、密に関係しているという感覚がある。そう捉えると、主要な業務商業地である渋谷に、こどもの城という施設があったことは、本当はすごくウェルビーイングだったのではないかと感じている。
- 視点③「Digital&Real」について、私は東京でスローを実現すべき、スローのためにデジタルを使うという視点があるとよいと考えている。デジタル＝効率化のイメージがあるかもしれないが、それはデジタルという手段の活用方法のひとつであり、デジタルの活用により実現できることは様々である。

【朝日委員】

- デジタルでスローを実現することについて、面白い話だと感じた。
- 視点①「Well-being」に関して、コロナに加えて、人口減少で様々な場所で働き手が不足しているという要因のなかで、働く・住む・遊ぶの境目や場所の機能分担がなくなっている。この傾向から考えるに、これからは一体的・ホリスティックに計画していかざるを得なくなっているということと、そもそも社会の在り方としてその方が健全であるという、両面があると捉えている。この際に重要なのは、交通や物流など、バックヤードとされてきた人々の活動を支える部分についての議論である。まちづくりのなかで、使い手とそれを支える働き手の双方が幸せになる方法を、もう少し明示的に取り組む必要があると考えている。

【小林委員】

- デジタルでスローを実現することはよい考え方だと思った。
- 視点②「Flexible」については、例えば平日と週末、あるいは5年後10年後みたいなことで考えていくと、運営面での議論も必要だと感じた。日常的にフレキシブルな使われ方をするには、従来のリーシングの方法では不十分で、積極的なコーディネートや、物流などのバックヤードの仕組みを考えていく必要があると感じた。

⇒【中井座長】

- 次世代型のエリアマネジメント(以下、エリマネ)をイメージした。これにはデジタル空間・技術も含めた議論が必要である。

⇒【伊藤委員】

- デジタルを使って、リアルな文化体験を繋いでいく豊岡演劇祭の例は、デジタルも駆使した次世代のエリマネに参考になりそう。つくる段階から使い手の顔が見えてくると、この場所ならではの取り組みが考えられるのではないかと。今整理しているまちづくりの視点をどのようにこのエリアに落とし込んでいくかが、もう少し見るとよいと感じた。

⇒【朝日委員】

- 多様な事柄を受け止めることと、即地性・場所の力との折り合いのイメージがまだできていない。バッファーとして可能性・余地を残しておくということが、フレキシブルに活用できる空間づくりの手段のひとつとして考えられる。そのような空間の代表例は都市開発で作られる広場だが、ただ存在するだけでは上手く活用されないことが分かってきた。エリマネの話もあったが、多様な活動を促すには、空間形成とマネジメントをセットで考えることが重要である。その際には、何でも受け止められることも大事だが、渋谷の文化を踏まえて一定の色付けをしていく事が必要だと思われる。

⇒【小林委員】

- 非常時にフレキシブルに対応可能という要素は残しつつ、この場所の文化を念頭に置いて使い手のイメージをもう少しはっきりしておく必要があると思っている。

⇒【中井座長】

- 委員の方々のご意見をまとめると、非常時は当然として、平時についてはユーザーを想定しながら考えていった方がよいということだと思う。周辺のまちのことを念頭に考えていくと、自然とこの場所ならではの要素を含んだ議論になるのではないかな。
- 視点②「Flexible」のワーディングについては、委員の方々の具体イメージに関するご意見を踏まえて工夫が必要で、今までの議論から考えると「懐が深い」という意味合いが一番近いのではないかな。将来の先端技術を使いながら、東京あるいは世界で初めてのことを実現する気概で取り組むレベルのことを、有識者会議としてはまとめていきたい。

【越塚委員】

- リアルに対するバーチャルというワーディングだが、現実世界で実現できないことを実現するという意味で、“アンリアル”と表現するとよいのではないかと最近は感じている。大きな柱というよりもコンセプトの一つに入っているとよいと思った。

【中井座長】

- 本日の議論は事務局にまとめてもらい、次回改めて議論できればと思う。

⇒【事務局】

- 次回は本日議論したポストコロナのまちづくりの視点をさらに整理したものと、都民の城に関わる議論をお願いしたい。

以上

神宮前五丁目地区 まちづくりに向けた有識者会議

第4回 会議資料

令和4（2022）年4月25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4回 会議資料【目次】

1. 第3回有識者会議の振り返り	1
2. 都民の城（仮称）の改修計画について	2
(1) 都民の城（仮称）改修基本計画について	
(2) 都民の城（仮称）敷地と周辺都有地の一体活用パターンについて	
3. まちづくりの大きな方向性（案）について	13
(1) 計画地（4敷地）の現況【これまでの振り返り】	
(2) 神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性	
(3) 検討の具体化に向けて	

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24日開催	ポストコロナのまちづくりについて
第3回	令和4年4月7日開催	まちづくりの大きな方向性について
第4回	令和4年4月25日開催	都民の城（仮称）の改修計画とまちづくりの大きな方向性（案）について
第5回	令和4年5月頃開催予定	まちづくりの大きな方向性（提言取りまとめ）

1. 第3回有識者会議の振り返り

■第3回有識者会議（前回）議事のポイント

【まちづくりの大きな方向性の取りまとめについて】

- 当地区のまちづくりの方向性としては、渋谷・青山の地域特性を踏まえることも重要であり、「まちづくりの基本的な取組事項」、「地域特性」、「ポストコロナのまちづくりの視点」の3段階で整理することが考えられる。

【視点①「Well-being」について】

- 業務商業地である渋谷に、こどもの城があったことに意義があったように、フレキシブル、ダイバーシティと「Well-being」は密に関係する。「働く・住む・遊ぶ」場所の機能分担がなくなることは、社会の在り方として健全ではないか。

【視点②「Flexible」について】

- 将来の不確実性への対応という意味だけではなく、日常的な時間軸での変化を受け止められるという意味も含まれる。具体的な空間の検討においては、ユーザーを想定することが重要。「Flexible」という言葉についても工夫が必要。

【視点③「Digital & Real」について】

- 「リアル」を「デジタル」にコピーする従来の流れから一歩進んで、まずバーチャル空間で、まちづくりの選択肢を可視化し、その中から実現すべきリアルを選択するという関係を作ることはいかないだろうか。
- 東京の中心地の一つで、デジタル技術を活用すればスローな東京の実現も取り込めるのではないか。

2. 都民の城（仮称）の改修計画について （1）都民の城（仮称）改修基本計画について

都民の城（仮称）改修基本計画【令和2年2月策定】

旧こどもの城の既存建物を、誰もが利用できる施設へとリノベーションし、ダイバーシティ実現に向けた複合拠点を創出することを目的に、「都民の城（仮称）改修基本計画」を策定。

都民の城（仮称）の整備方針・施設利用イメージ

＜改修後の目指す姿＞

遊び・学び・仕事を通じて、子供をはじめとした都民が交流し、成長できる場
（ダイバーシティの実現）

遊び

- 新たな体験や仲間づくりに繋がる遊びの場
- 誰もが利用できるスポーツ活動の場
- 豊かな感性を育む創造・表現の場

※STEAM教育
Science, Technology, Engineering, Art, Mathematics 等の各教科での学習を実社会での課題解決に生かしていくための教科横断的な教育
出典：新しい時代の初等中等教育の在り方について（平成31年4月17日 中央教育審議会 諮問）

交流
・
成長

- 企業の働き方改革の相談支援
- 女性など多様な人材の活躍に向けた相談支援
- コンテンツ産業等の創業支援

仕事

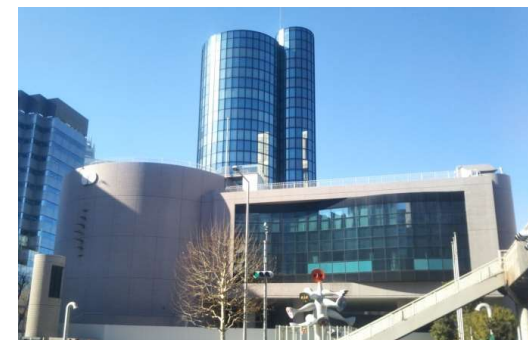
- STEAM教育※プログラム
- 福祉人材確保・育成等の推進
- 女性経営者向けセミナー開催等
- シニア向け学習講座、多摩産材PR

学び

支援

集約されたサービスで、遊び・学び・仕事を「支える」

＜施設外観＞



＜施設利用イメージ＞

13F	高層部 仕事と学びを 中心とする エリア	
12F		
11F		
10F		
9F		
8F		
7F		
6F		
5F	低層部 遊びを中心とするエリア	屋上
4F		
3F		
2F	エントランスエリア	多目的 ホール
1F		
B1	スポーツ施設/駐車場	
B2		
B3	駐車場	
B4		

2. 都民の城（仮称）の改修計画について （2）都民の城（仮称）敷地と周辺都有地の一体活用パターンについて

都民の城（仮称）改修事業について、現時点の状況を踏まえ、パターンを整理し、多面的に比較

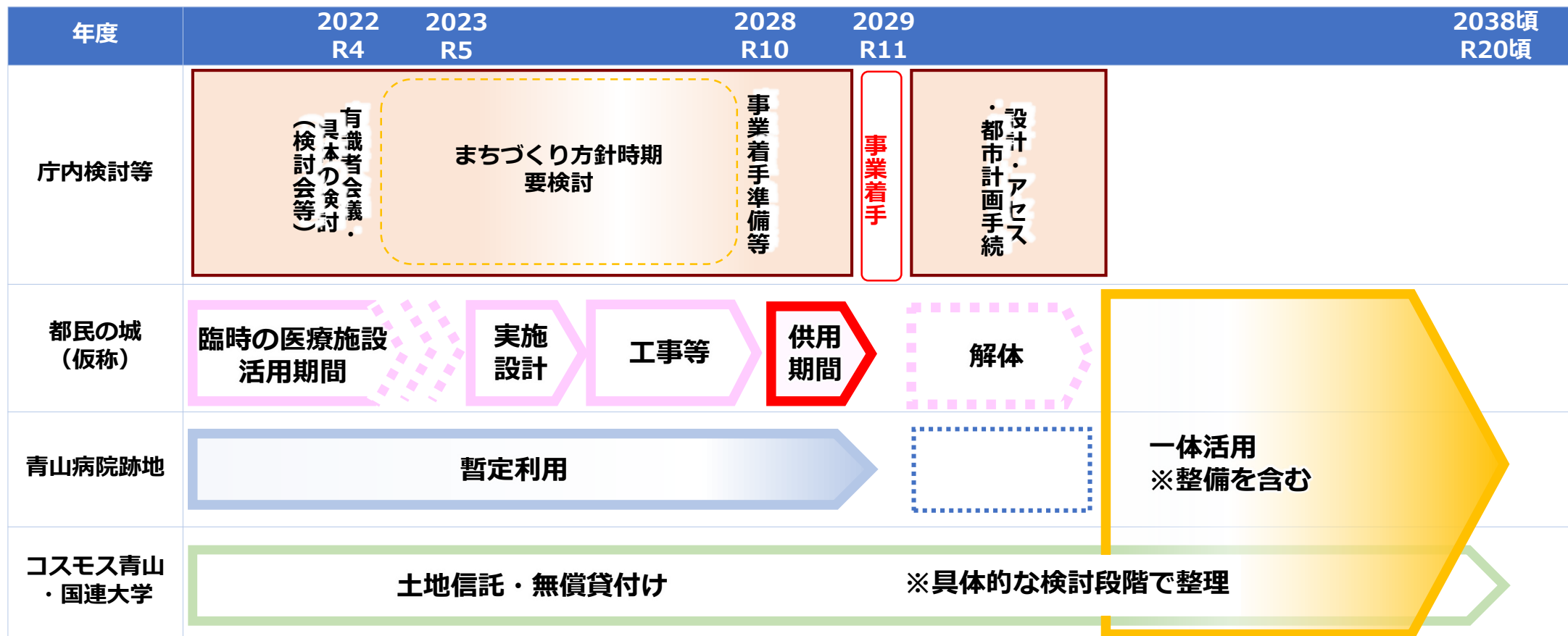
以下、前提条件を示す

	パターンA	パターンB	パターンC
共通事項	○都民の城（仮称）の酸素・医療提供ステーションとしての利用に際し、 建築基準法第87条の3の用途変更許可を取得済み ⇒現時点では、最大で令和5年11月まで利用可能 ○青山病院跡地は、令和11年頃まで暫定利用する予定 ○コスモス青山・国連大学敷地については、それぞれ土地信託・無償貸付契約を締結しており、 今後、具体的な検討段階で土地利用について整理		
都民の城（仮称） 改修事業の有無	実施する		実施しない
都民の城（仮称） 供用期間	数年程度 （都民の城（仮称）改修基本計画の最 短供用終期までの供用）	20年程度 （設備耐用年数までの供用）	—

2. 都民の城（仮称）の改修計画について （2）都民の城（仮称）敷地と周辺都有地の一体活用パターンについて

パターンA（改修事業実施する） スケジュール

現行計画の「都民の城（仮称）改修基本計画」が可能性を示す最短令和11年頃から建物解体を想定



【特徴】

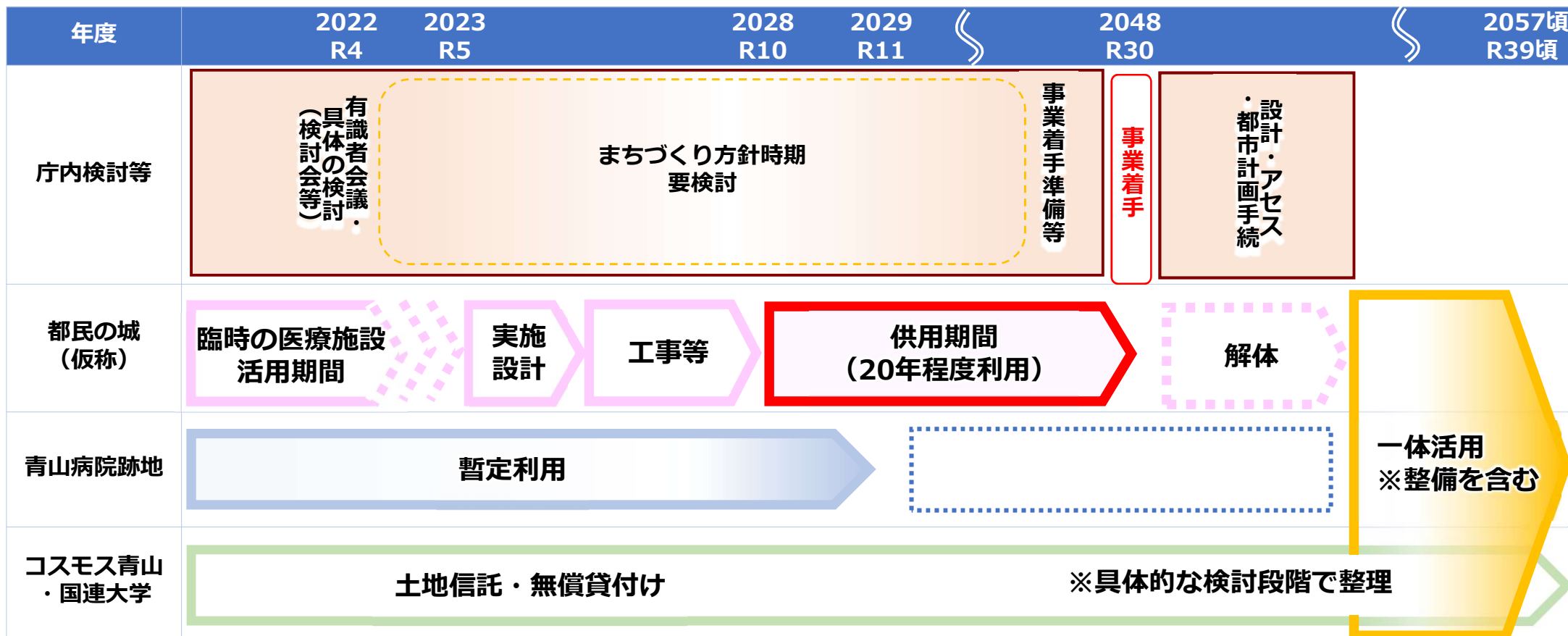
- 酸素・医療提供ステーションを、仮に現時点の基準法上の最大利用期限である令和5年11月まで継続した場合、都民の城（仮称）の供用期間が数年程度の可能性あり
- 整備後の一体活用は、令和20年頃と想定

※各パターンの比較のため、概略想定したスケジュール素案であり、前提条件、計画深度化等により変更する可能性があります

2. 都民の城（仮称）の改修計画について （2）都民の城（仮称）敷地と周辺都有地の一体活用パターンについて

パターンB（改修事業実施する） スケジュール

都民の城（仮称）改修後は、施設の有効利用の観点から、改修した設備機器の減価償却資産の法定耐用年数の最大（昇降機設備17年）等を参考に20年程度利用することを想定



【特徴】

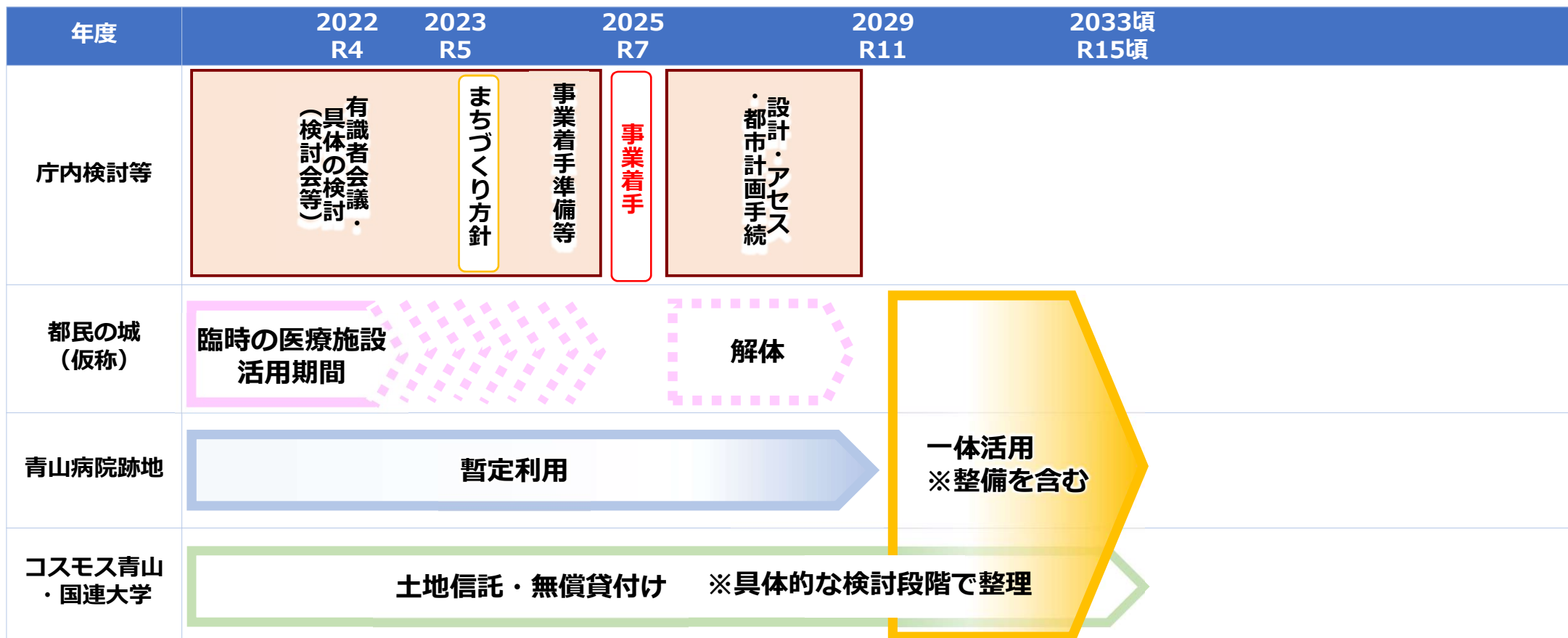
- 都民の城（仮称）は十分な事業効果を見込める
- 整備後の一体活用は、令和39年頃と想定
- 青山病院跡地は、令和11年以降、さらに20年を超える期間暫定利用する必要がある
- 現時点でまちづくり方針を検討した場合、事業着手時点までに生じ得る環境変化に対応できないおそれがある。

※各パターンの比較のため、概略想定したスケジュール素案であり、前提条件、計画深度化等により変更する可能性があります

2. 都民の城（仮称）の改修計画について （2）都民の城（仮称）敷地と周辺都有地の一体活用パターンについて

パターンC（改修事業実施しない）スケジュール

改修基本計画で想定した時期より早期にポストコロナのまちづくりに着手することを想定



【特徴】

- 都民の城（仮称）機能は、一体活用の中で、既存建物に捉われず、柔軟に計画が可能
- 整備後の一体活用は、令和15年頃と想定

※各パターンの比較のため、概略想定したスケジュール素案であり、前提条件、計画深度化等により変更する可能性があります

2. 都民の城（仮称）の改修計画について （2）都民の城（仮称）敷地と周辺都有地の一体活用パターンについて

一定期間におけるコストの比較（都民の城（仮称））

【前提条件】

- 30～60年間のコストを試算
- 開始時点は、臨時の医療施設活用後、設計等を実施の上、工事に着手した時点とする
- 改修・解体・新築には、工事期間・準備期間を含む
- 新築費は各パターンで差が生じないものとする。
- 解体費は、購入当時の「不動産鑑定評価書」より、約35億円と想定
- 改修費用は、「都民の城（仮称）改修基本設計」で試算された約134億円に加え、内装工事等約13億円（「都民の城（仮称）への民間活力導入に関する検討支援業務委託報告書」において試算）を合計した約147億円と想定
- 大規模修繕費は、「令和4年度用標準建物予算単価(改修編)」より、約82億円/回と試算（各パターンで延べ床面積は同一）

【比較結果】

年度							合計			
	10年	20年	30年	40年	50年	60年	30年間	40年間	50年間	60年間
パターンA	改修	解体	新築	大規模修繕	大規模修繕	大規模修繕	約182億円	約264億円	約264億円	約346億円
パターンB	改修		解体	新築	大規模修繕	大規模修繕	約182億円	約182億円	約182億円	約264億円
パターンC	解体	新築	大規模修繕	大規模修繕	大規模修繕	大規模修繕	約117億円	約117億円	約117億円	約199億円

※改修費、解体費、大規模修繕費の合計

【特徴】

- パターンAは、設備耐用年数前の解体となる。
- パターンA・Bは、リノベーション改修を行う想定。

2. 都民の城（仮称）の改修計画について （2）都民の城（仮称）敷地と周辺都有地の一体活用パターンについて

一定期間におけるCO₂排出量の比較（都民の城（仮称））

【前提条件】

- 30～60年間のCO₂排出量を運用期間当たりの年平均で試算する
- 開始時点は、臨時の医療施設活用後、設計等を実施の上、工事に着手した時点とする
- 改修・解体・新築には、工事期間・準備期間を含む

【各ライフサイクルにおけるCO₂排出量の想定方法】

- ①運用期間：旧こどもの城のCO₂排出量実績値2,628t/年（2009年～2012年の平均値）から想定
 - ②新築・解体・改修工事期間：**CASBEE**（建築環境総合性能評価システム）により想定
- ※CASBEE：国土交通省の支援のもと産官学共同プロジェクトとして開発された、建築物の環境性能評価システム

【CASBEEによるCO₂排出量の算定】

- 各用途ごとに〔①面積〕×〔②各ライフサイクルに係るCO₂排出量（kg-CO₂/年m²）〕を計算し、総和を求めることで「建設」及び「修繕・更新・解体」段階のCO₂排出量を算出。

建物用途	A 面積	B 建設※に係る CO ₂ 排出量[kg-CO ₂ /年m ²]	C 修繕・更新・解体※に係る CO ₂ 排出量[kg-CO ₂ /年m ²]	ΣA×B 新築時のCO ₂ 排出量 [t-CO ₂ /年]	ΣA×C 解体・改修時のCO ₂ 排出 量[t-CO ₂ /年]
事務所	約31,000m ²	14.00	16.21	575 t/年	645 t/年
飲食店	約200m ²	16.96	6.91		
集会所	約9,900m ²	13.08	13.25		

（引用：一般財団法人建築環境・省エネルギー機構 CASBEE-建築（既存）より）

- ※「建設」：新築段階で使う部材の製造・輸送、施工
「修繕・更新・解体」：修繕・更新段階で使う部材の製造・輸送、及び解体段階で発生する解体材の処理施設までの輸送

2. 都民の城（仮称）の改修計画について （2）都民の城（仮称）敷地と周辺都有地の一体活用パターンについて

一定期間におけるCO₂排出量の比較（都民の城（仮称））

【各段階のCO₂排出量】

建物のライフサイクル		CO ₂ 排出量	備考
運用 期間	改修工事後の運用	2,102t/年	省エネ機器等の導入により、旧こどもの城より20%減の想定 $= 2,628 \times (1-0.2)$
	新築工事後の運用	1,314t/年	ZEB Readyの達成により、旧こどもの城より50%減の想定 $= 2,628 \times (1-0.5)$
新築工事		575t/年	CASBEEより算出
解体工事		645t/年	CASBEEより算出
改修工事・大規模修繕工事		645t/年	CASBEEより算出

【比較結果】

年度							運用期間当たり平均			
	10年	20年	30年	40年	50年	60年	30年間	40年間	50年間	60年間
パターン A	改修	解体	新築	大規模修繕		大規模修繕	1,643 t/年	1,593 t/年	1,523 t/年	1,517 t/年
パターン B	改修	解体		新築	大規模修繕		2,392 t/年	2,033 t/年	1,853 t/年	1,781 t/年
パターン C	解体	新築	大規模修繕		大規模修繕		1,566 t/年	1,490 t/年	1,490 t/年	1,457 t/年

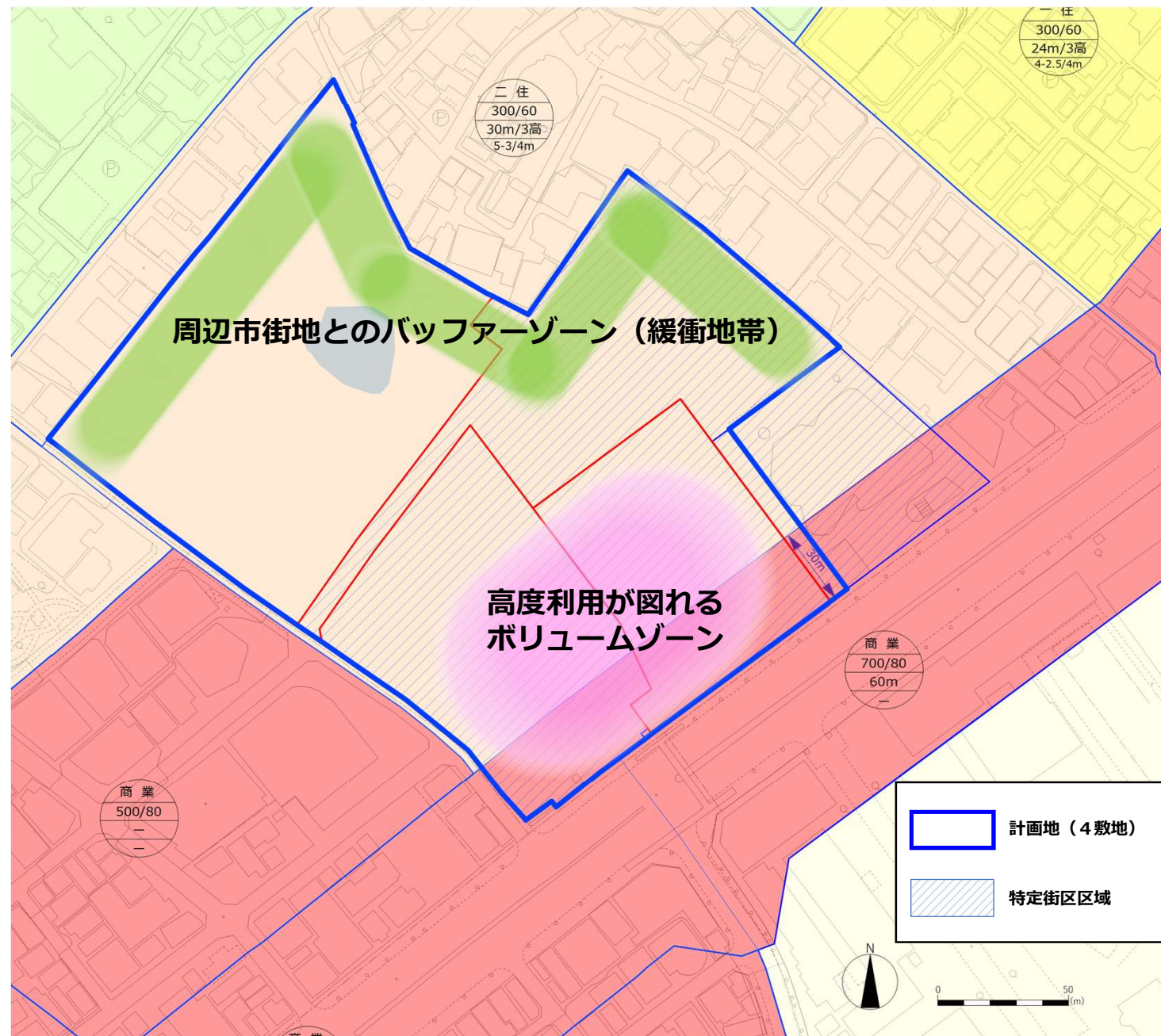
【特徴】

- CO₂排出量は、運営時の排出量に大きく影響される。
- 運営期間を考慮するとパターンCが最もCO₂排出量が抑えられている。

2. 都民の城（仮称）の改修計画について （2）都民の城（仮称）敷地と周辺都有地の一体活用パターンについて

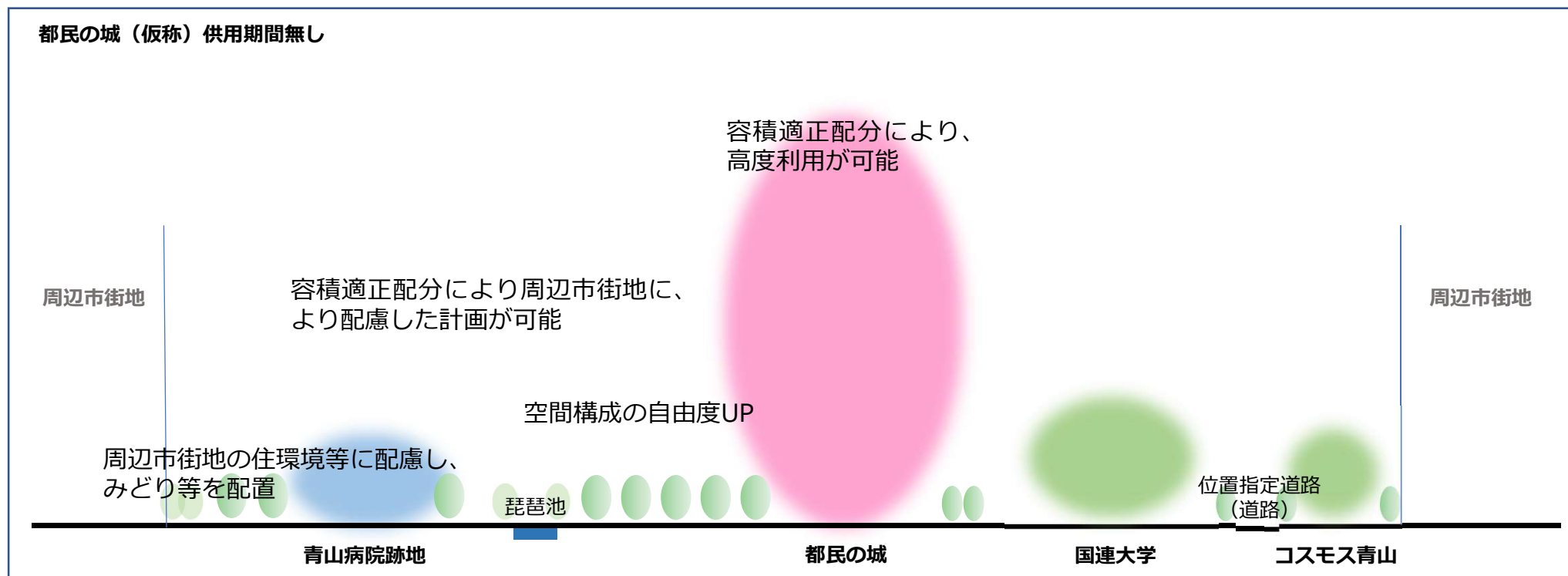
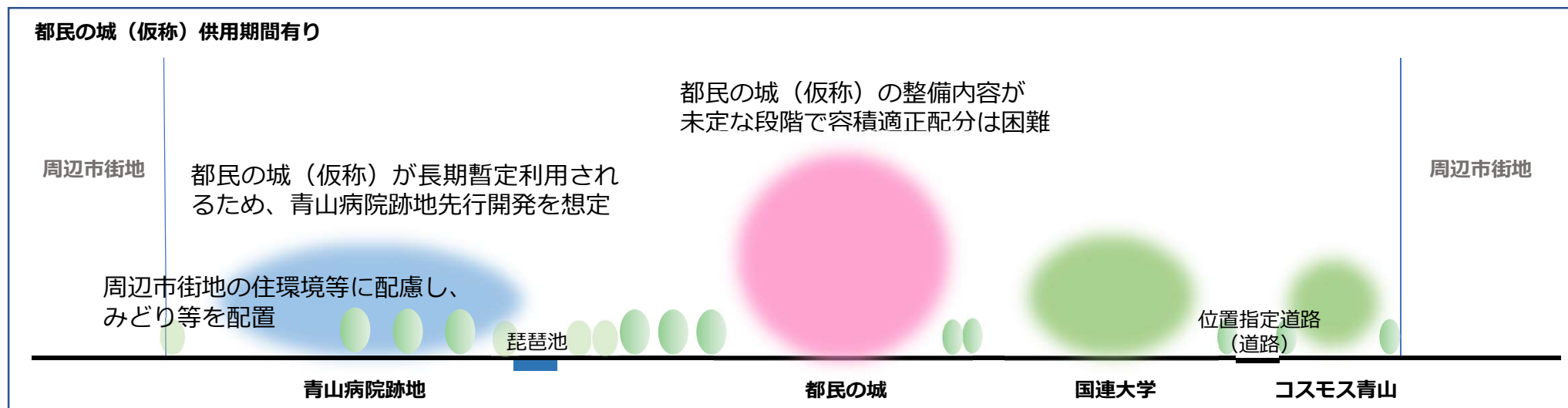
地域特性に応じたゾーンイメージ

- 後背地の住居系に配慮する周辺市街地とのバッファゾーン（緩衝地帯）を設定
- 青山通りに面しているので高度利用が図れるボリュームゾーンを設定



2. 都民の城（仮称）の改修計画について （2）都民の城（仮称）敷地と周辺都有地の一体活用パターンについて

地域特性に応じたゾーンイメージ パターン別



2. 都民の城（仮称）の改修計画について （2）都民の城（仮称）敷地と周辺都有地の一体活用パターンについて

まとめ

			パターンA	パターンB	パターンC
都民の城（仮称）改修事業の有無			実施する		実施しない
都民の城（仮称）供用期間			数年程度 （都民の城（仮称）改修基本計画の 最短供用終期までの供用）	20年程度 （設備耐用年数までの供用）	—
都民の城（仮称）	都民の城が 目指す機能の実現	時 間	最短で令和10年頃に実現 （酸ステ利用期間に応じて変化）	最短で令和10年頃に実現 （酸ステ利用期間に応じて変化）	まちづくりの時期に準拠
		効 果	供用期間が数年程度であり、 事業効果は発揮しにくい また、施設機能の計画においては、 既存建物の構造などの制約を受ける	20年程度の利用を想定することから、 十分な事業効果が見込める ただし、施設機能の計画においては、 既存建物の構造などの制約を受ける	都民の城での機能の実現は不可能 （まちづくりにおいてその考えを継承することは可能）
	一定期間のコスト比較 （改修費、解体費、大規模修繕費の合計）	30年間	約182億円	約182億円	約117億円
		40年間	約264億円	約182億円	約117億円
		50年間	約264億円	約182億円	約117億円
		60年間	約346億円	約264億円	約199億円
	一定期間のCO ₂ 排出量比較 （運用期間年平均）	30年間	1,643 t/年（運営期間：20年）	2,392 t/年（運営期間：20年）	1,566 t/年（運営期間：23年）
		40年間	1,593 t/年（運営期間：30年）	2,033 t/年（運営期間：30年）	1,490 t/年（運営期間：33年）
		50年間	1,523 t/年（運営期間：40年）	1,853 t/年（運営期間：40年）	1,449 t/年（運営期間：43年）
		60年間	1,517 t/年（運営期間：50年）	1,781 t/年（運営期間：50年）	1,457 t/年（運営期間：53年）
4敷地全体	ポストコロナの まちづくり		ポストコロナのまちづくりとして、 4敷地全体を一体活用できる時期が早い	ポストコロナのまちづくりとして、 4敷地全体を一体活用できる時期が最も遅い	ポストコロナのまちづくりとして、 4敷地全体を一体活用できる時期が最も早い
	都市計画上の整理		令和11年以降に4敷地を一体とした都市計画の策定が可能	既存建物が残っている間は、青山病院跡地を含めた一体的な土地の最有効活用が出来ない	最も早期に4敷地一体の都市計画が策定可能

3. まちづくりの大きな方向性（案）について （1）計画地（4敷地）の現況

<計画地の区分>

4つの敷地には、都民の城（仮称）、青山病院跡地、コスモス青山、国連大学があり、合計で約4.5haの土地になっている。

平成 21年：共済青山病院廃止

平成 24年：住宅展示場として一時貸付け
～令和 2年

令和 3年：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（8月まで）

平成 7年：しゅん工（築27年）

令和 2年：土地信託契約延長
（更新期：令和 7年（2025年））

青山病院跡地
（都有地）
17,533㎡

コスモス青山
（都有地）
10,646㎡

都民の城（仮称）
（都有地）
9,924㎡

国連大学
（都有地）
7,044㎡

青山通り

昭和 60年：しゅん工（築37年）

平成 27年：こどもの城閉館

令和 元年：東京都が取得

令和 3年：酸素・医療提供ステーションに活用
～現在

平成 元年：国連大学に土地無償貸付け

平成 4年：しゅん工（築30年）

平成 21年：契約更新

（更新期：令和11年（2029年）※）

※政府と国連との間の条約では恒久的施設とされてる

合計敷地面積：45,147㎡

※この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図
（S=1：2,500）を使用（4都市基交第68号）して作成したものである。無断複製を禁ずる

3. まちづくりの大きな方向性（案）について（2）神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性

＜東京都の中心部におけるまちづくりの基本的な取組事項＞

東京都の中心におけるまちづくりの基本的な取組事項を整理した。

上位計画から見えてくる、【国際競争力強化】、【みどり豊かな都市環境や景観形成】、【環境負荷低減】、【防災対応力強化】の4項目がコロナ禍を経ても変わらず、都の中心部において、取り組むべき事項となる。

渋谷・青山の地域特性を4項目、＜都市環境・基盤＞、＜機能・産業集積＞、＜周辺開発＞、＜エリアマネジメント＞の観点からまとめた。

国際競争力強化

みどり豊かな
都市環境や景観形成

環境負荷低減
(カーボンニュートラル等)

防災対応力強化

上位計画のまとめ

1. 「未来の東京」戦略ビジョン version up 2022(令和4年)

(政策をバージョンアップする6つの切り口)

- ① 安全安心：都民の命と生活を守る基盤「危機管理」
- ② 共生社会：バリアフリー「段差のない社会」
- ③ グリーン&デジタル：自然と共生した持続可能な都市
- ④ グローバル「世界から選ばれる金融・経済・文化都市」
- ⑤ チルドレンファースト：子供の目線からの政策展開
- ⑥ 都政の構造改革：シン・トセイの加速

2. 都市づくりのグランドデザイン(平成29年)

(都市づくりの目標)

「活力とゆとりのある高度成熟都市」～東京の未来を創ろう～

- ・新たな価値が生まれる舞台として世界中の人々から選択されるとともに、個々人が、様々な地域で住まい方、働き方、憩い方を選択できる都市を目指す
- ・「ESG」の概念も取り込み、最先端技術も活用しながらゼロエミッション東京を目指す
- ・みどりを守り、まちを守り、人を守る。あわせて、東京ならではの価値を高め、持続可能な都市・東京を実現

3. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(令和3年)

(国際交流ビジネスゾーンの将来像)

- ・国際的な中枢業務機能が高度に集積した中核的な拠点が複数形成 等
(渋谷の将来像)

- ・商業・娯楽施設、コンテンツ系産業、文化・交流機能等が高度に集積
- ・ファッションやエンターテインメントなどの先進的な文化が国内外へ発信

- ・水と緑のネットワークを形成 等

(原宿・明治神宮前・表参道・青山一丁目の将来像)

- ・服飾雑貨等の生活文化の発信や交流の拠点が形成
- ・みどり豊かで職・住・遊が融合したまちを形成 等

4. 渋谷地区ステップアップ・ガイドライン(平成23年)

(都有地活用を通じたまちづくりの目標)

「渋谷・青山・原宿を結ぶ人の流れを創出し、生活文化やファッション産業等の発信拠点を形成」

- ・創造性を刺激する空間を形成、多様な都心居住を推進、歩いて楽しいまちを形成

渋谷・青山の地域特性のまとめ

＜都市環境・基盤＞

- ・計画地周辺には大規模公園及び公園等による緑が分布
- ・計画地内に残る琵琶池の水や豊かな緑 等
- ・計画地周辺の駅は複数の路線が乗り入れ、乗降客数は増加傾向 等

＜周辺開発＞

- ・渋谷地区の開発
- ・青山通り沿道の開発 等

＜エリアマネジメント＞

- ・渋谷未来デザインによるまちづくりの取組（デジタルツイン、渋谷ストリートギャラリー等） 等

＜機能・産業集積＞

- ・業務機能の集積、創業支援施設の集積
- ・クリエイティブ産業の集積（舞台芸術、映像、音楽等）
- ・渋谷駅、表参道、明治神宮前駅周辺に商業機能が集積、計画地の後背には店舗併用住宅が集積
- ・計画地北西側には、独立住宅、集合住宅が集積
- ・教育・文化発信施設、カルチャースクール、大使館が多く立地
- ・外国人観光客の来訪が多い一方でホテルの立地が少ない 等

3. まちづくりの大きな方向性（案）について （2）神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性

【これまでの会議におけるまちづくりに係る意見（概要）】

会議	ポストコロナのまちづくり	計画地や渋谷・青山のまちづくり
第1回 (令和3年12月27日)	・ <u>ウェルネス、ウェルビーイング、ゼロエミッション、グリーンbyデジタル</u>など、ポストコロナで価値観が大きく変わってきている。 ・ <u>ウォークابلや、道路をモビリティ以外にも滞在する空間など、多様な目的に使っている</u>という考え方もある。 ・ 価値観が変わる中で、<u>空間の価値を最大化</u>することが求められる。 ・ <u>新技術を活用した「集積の不経済」の解消</u>が重要である。（例：混雑や密の解消） ・ <u>非常時における機能の切り替えや、空間の柔軟性</u>が重要である。 ・ <u>ポストコロナにふさわしい公共空間の在り方</u>が大きな論点である。	・ <u>成長から成熟、量だけでなく質</u>に結び付けていく議論が必要であり、渋谷や青山には質の高い文化がある。 ・ （渋谷や青山の文化を）<u>世界へ発信できる文化へと結びつける</u>必要がある。 ・ <u>計画地の後背に広がる住宅地への配慮</u>が必要である。（周辺住民も納得できる開発） ・ <u>都民や地元の方々との調和</u>が重要である。 ・ 様々なまちづくりの取組が盛んにおこなわれているため、そのような組織とも連携していくことが重要。 ・ <u>琵琶池など歴史的な要素も適切に評価</u>していく必要がある。 ・ 計画地においては、<u>空の見える公共空間</u>が作ることができると思われる。 ・ 発信や交流が生まれるものになっていくことが望ましい。 ・ （対面の）<u>体験や交流</u>の在り方の具体像を検討する必要がある。
第2回 (令和4年1月24日)	・ デジタル技術を活用したリアルサービスを受け入れられる<u>柔軟なハードウェア</u>になっているかが大切である。（例：<u>ロボットが通れるような設え、ドローンポート</u>） ・ デジタル技術は次々と最新のものに置き換わるため、<u>リプレイス可能な空間づくり</u>が重要である。 ・ 物理的に提供できないものをデジタル技術を使って補うことができるとうい。 ・ 先行して<u>デジタル空間を構築し、バーチャル上で良いと思ったものをリアル空間に反映</u>するという考え方もある。（<u>バーチャルファースト</u>） （次ページに続く）	・ <u>世界の中で東京がどう存在感を発揮していくか、都心に位置する渋谷や青山がどう在るべきなのか</u>、考えていく必要がある。 ・ 青山の変化が東京にどのように影響するかという視点が重要であり、文化という観点はヒントになり得る。 ・ 青山という土地の東京における位置づけや、歴史・経緯が重要である。（地域の固有性） ・ 機能を考えていくに当たって、具体的なユーザーを考えていく必要がある。

3. まちづくりの大きな方向性（案）について （2）神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性

【これまでの会議におけるまちづくりに係る意見（概要）】

会議	ポストコロナのまちづくり	計画地や渋谷・青山のまちづくり
第2回 (令和4年1月24日)	(前ページから続き) - 特定の新しいものを作るという考え方よりも、<u>変化に耐え得る、入れ替えることができるかどうかという考え方が大切</u>である。 - フレームやインフラはしっかりしつつ、<u>将来の不確実性に受け止められるような可変性を有する設え</u>が重要である。 <u>平常時と非常時の空間の可変性</u>が必要である。 <u>バーチャルと地域の固有性をどう両立させるか</u>は今後とも議論を深めていく。	
第3回 (令和4年4月7日)	「Flexible」には、<u>日常的な時間軸での変化を受け止められる</u>という意味も含まれる。 <u>「働く・住む・遊ぶ」場所の機能分担がなくなることは、社会の在り方として健全。</u> <u>リアルとバーチャルの順番を逆転させると新しく意義深い取組となる。</u> <u>リアルとバーチャルの関係は</u>、リアルで実現が難しいことはバーチャルで実現させ、<u>相互補完</u>し、高機能化するイメージである。 - 交通や物流など、バックヤードとされてきた人々の活動を支える部分についての議論が必要である。 - 次世代型のエリアマネジメントの議論が必要である。 - 多様な活動を促すために、空間形成とマネジメントをセットで考える必要がある。 - 現実世界では実現できないことを実現するという意味で、“アンリアル”というコンセプトがあるとよい。	<u>環境的にも人間的にも多様</u>であり、様々な事項にアダプトできることが東京の最大の特徴である。 - 業務商業地である渋谷に、こどもの城があったことに意義があったように、<u>フレキシブル、ダイバーシティと「Well-being」は密に関係</u>する。 - 東京の中心地の一つで、<u>デジタル技術を活用すればスローな東京の実現</u>も取り込めるのではないか。 - フレキシブルに活用できる空間づくりにおいては、<u>渋谷の文化を踏まえた使い手のイメージ</u>をはっきりさせる必要がある。

3. まちづくりの大きな方向性（案）について （2）神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性

<ポストコロナのまちづくりの視点>

コロナ禍を通じて加速された価値観に関する本会議での議論を以下のとおり整理した。

- ・緑色のグループは、ウェルネスやウェルビーイング志向に関すること。
- ・黄色のグループは、土地が持つ即地性や固有性に関すること。
- ・青色のグループは、将来の不確実性や社会ニーズを受け止められるような設えや仕組みに関すること。
- ・オレンジ色のグループは、デジタル技術に関すること。



3. まちづくりの大きな方向性（案）について （2）神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性

＜ポストコロナのまちづくりの視点＞

各委員意見をグルーピングした項目を3つの視点として整理した。

視点

①

Well-being

人々のウェルビーイングに着目したまちづくり

- ウェルネス、ウェルビーイング、「量だけでなく質」などの新たな志向に配慮
- 大都市における集積の考え方を整理し、ポストコロナにふさわしい公共空間整備を推進

視点

②

Open & Flexible

将来の不確実性や社会ニーズを受け止められるような設えや仕組みづくり

- 技術進化や社会ニーズの変化、平時・非常時に応じて、機能や設備が入れ替えられる空間の柔軟性や可変性を確保

視点

③

Virtual & Real

リアルとバーチャルのハイブリッドによる新しい日常の創造

- バーチャルをいかしたまちづくりと、地域の即地性・固有性（風土・歴史・文化等）をいかしたまちづくりの両立

➡ ポストコロナのまちづくりのモデルケースへ

3. まちづくりの大きな方向性（案）について （2）神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性

<神宮前五丁目地区で想定される具体的なイメージ>

視点 Well-being

① 人々のウェルビーイングに着目したまちづくり

～計画地で想定される具体的なイメージ～

- ・ 琵琶池や既存の緑を活用した落ち着いた空間で、ワーカー、クリエイター、学生などが仕事、創作活動、勉強などに励む。
- ・ ウォーカブル（広場、道、みどりのネットワーク）な空間によって買い物に訪れた来街者や地域住民がまちあるきを楽しむ。
- ・ ライフサイクルCO₂の削減を図りつつ、空間の快適性が向上する。
- ・ 渋谷・青山のクリエイターが参画し、アートやパフォーマンスをテーマにした交流・体験を行い、住民、来街者等が自己実現を図る。
- ・ 東京の中心地の一つである渋谷で、デジタル技術をいかしたスローな生活を体験する（スロー東京）。

（※）Well-Beingの参考事例

▼ブライアントパーク



出典：ウォーカブルなまちづくり（国土交通省）

▼アルス・エレクトロニカ（フェスティバルによる都市の賑わい形成）



出典：築地再開発検討会議（第5回）会議資料（2018年3月）

▼アート・カルチャー体験100

（都立文化施設で各館の特性を活かした参加・体験型のイベントを実施）



出典：公益財団法人東京都歴史文化財団HP

3. まちづくりの大きな方向性（案）について （2）神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性

＜神宮前五丁目地区で想定される具体的なイメージ＞

視点 Open & Flexible

② 将来の不確実性や社会ニーズを受け止められるような設えや仕組みづくり

～計画地で想定される具体的なイメージ～

- ・ 冗長性・可変性を重視した施設を整備する。
- ・ 災害時には一時避難場所としても機能する都心のゆとり空間の創出を図る。
- ・ 東京の最大な特徴は、環境的にも人間的にも多様であり、ダイバーシティにつながる。
- ・ 平日・休日などによって、用途が変わる広場等の屋外空間を楽しむ。
- ・ バッファーとして可能性・余地を残しておくことが、フレキシブルに活用できる空間づくりの手段のひとつとなる。
- ・ 機能のはっきりしている部分のほかに自由に使えるスペースを確保する。

（※）Flexibleの参考事例

▼Marunouchi street park(仲通りを公園空間として利用)



出典：大丸有まちづくり協議会 報道発表資料（2021年）

▼ラ・シテ・フェルティル（貨物駅跡地を活用）



出典：ラ・シテ・フェルティルHP

▼中野四季の森公園（災害時に避難場所及び活動拠点として機能）



出典：中野区HP

3. まちづくりの大きな方向性（案）について （2）神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性

<神宮前五丁目地区で想定される具体的なイメージ>

視点 Virtual & Real

③ リアルとバーチャルのハイブリッドによる新しい日常の創造

～計画地で想定される具体的なイメージ～

- ・ デジタル技術を活用し、琵琶池を含めた当該地における歴史を再現する。
- ・ ARやVR等のデジタル技術を活用したクリエイター、住民、来街者等の創作、鑑賞、体験・交流を図る。
- ・ ARをいかしたまちなかのデジタルアートによって買い物や観光に訪れた来街者等がまちあるきを楽しむ。
- ・ リアルとバーチャルの順番を逆転させ、バーチャル空間で試した良いものをリアル空間で実現する。
- ・ 空間マッピングをアンリアルで実現する。

（※） Virtual & Realの参考事例

▼バーチャル渋谷(デジタル空間上に渋谷を再現)



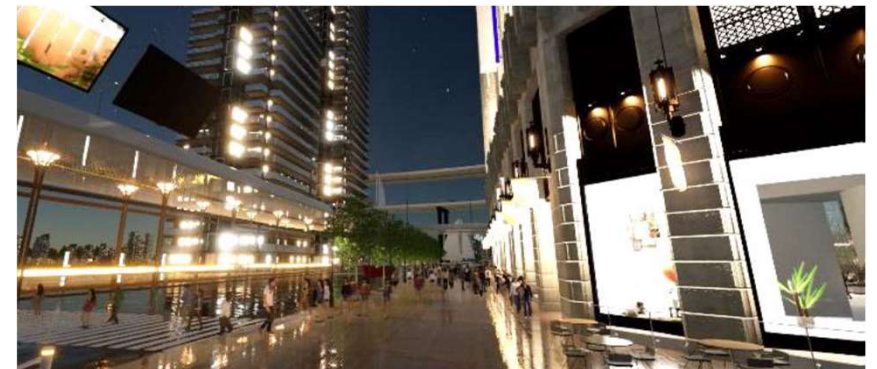
出典：バーチャル渋谷特設サイト

▼デジタルツイン渋谷プロジェクト (ARグラスによる可視化)



出典：渋谷未来デザイン

▼バーチャル都市空間におけるショッピングやまちあるき等の体験価値の提供

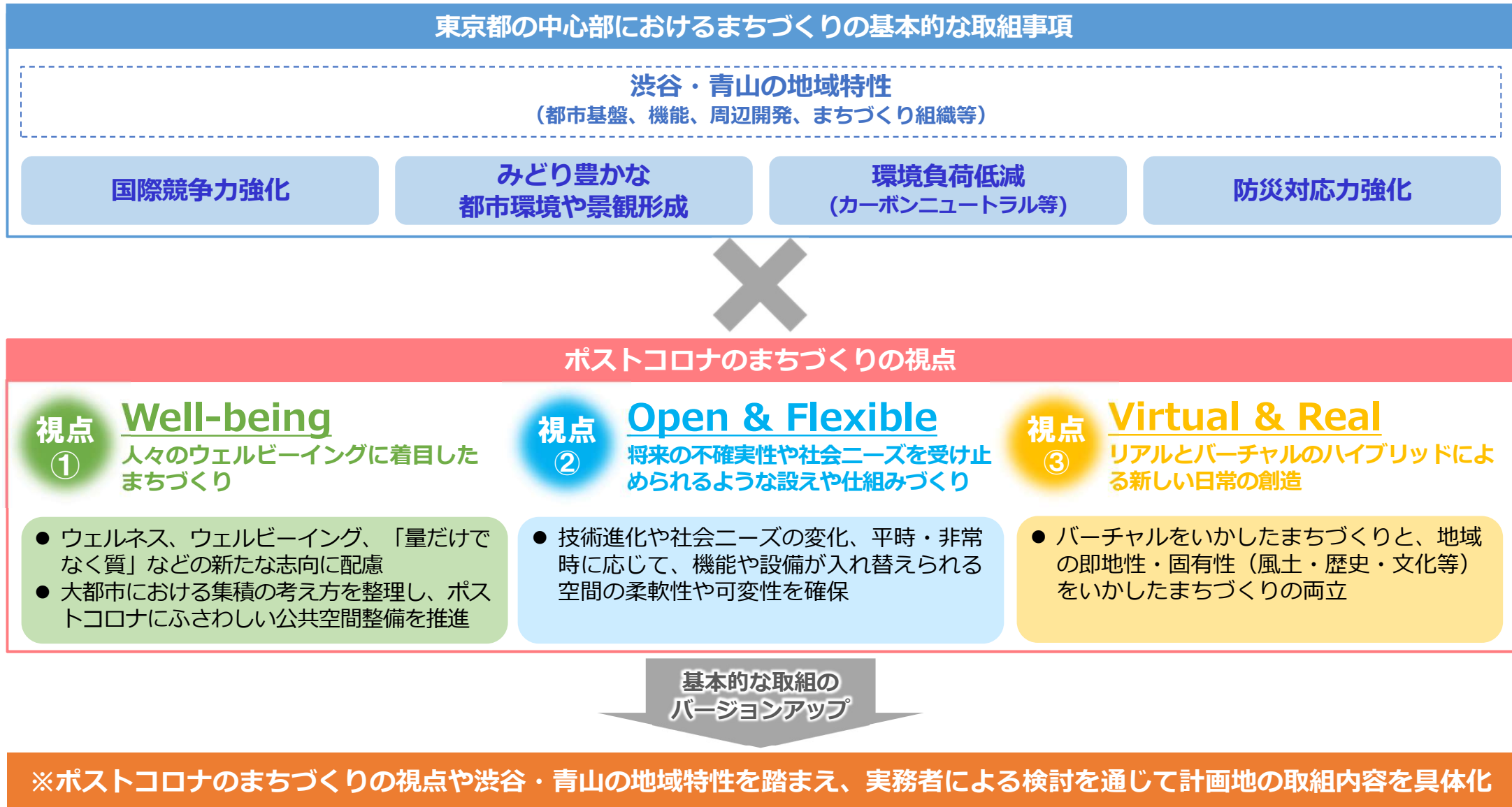


出典：都市の3Dデジタルマップの実装に向けた産学官ワーキンググループ（第2回）資料

3. まちづくりの大きな方向性（案）について （2）神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性

<神宮前五丁目地区で想定される具体的なイメージ>

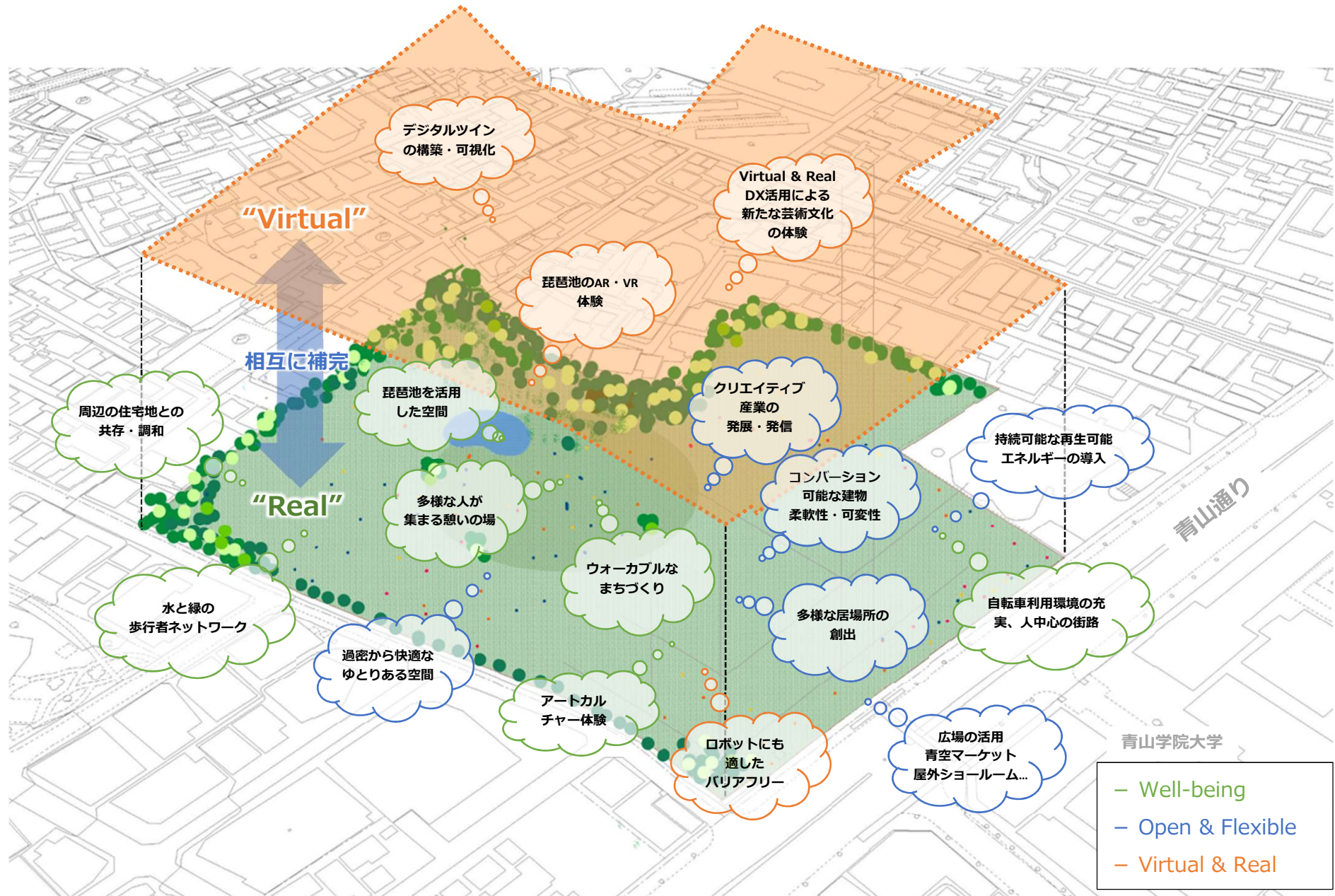
実務者による検討を通じて計画地の取組内容を具体化するにあたり、東京都の中心部におけるまちづくりの基本的な取組事項とポストコロナのまちづくりの視点との関係を図示している。



3. まちづくりの大きな方向性（案）について （2）神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性

＜神宮前五丁目地区で想定される具体的なイメージ＞

今後検討を深めていくなかで参考にしていくための未来の神宮前五丁目地区のイメージ（案）である。



<具体化に向けた主な留意事項>

（1）ポストコロナのまちづくりの視点について

- フレキシブルな空間やデジタル空間の運用に関して、次世代型のエリアマネジメントについて検討すべき。（第3回会議より）
- フレキシブルな機能を持つ建築・都市空間を実現するに当たって、都市計画等制度上の課題について検討すべき。（第3回会議より）
-

（2）4 敷地の一体的な活用について

- コスモス青山・国連大学の土地利用については、具体の機能や空間形成を検討する段階で、関係者等の意向も踏まえ整理を進めるべき。（第2回会議より）
-