

# 第5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5月17日（火）17時00分～18時00分  
場所：オンライン会議

## 議事次第

### 1 開会

### 2 議題

- (1) 第4回有識者会議の振り返り
- (2) まちづくりの大きな方向性について

### 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4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回有識者会議 議事のポイント
- 資料4：神宮前五丁目地区まちづくりに向けた有識者会議 提言集（案）
- 資料5：神宮前五丁目地区まちづくりに向けた有識者会議 提言集（案） <参考資料>

## 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相当と認めるときは、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行う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

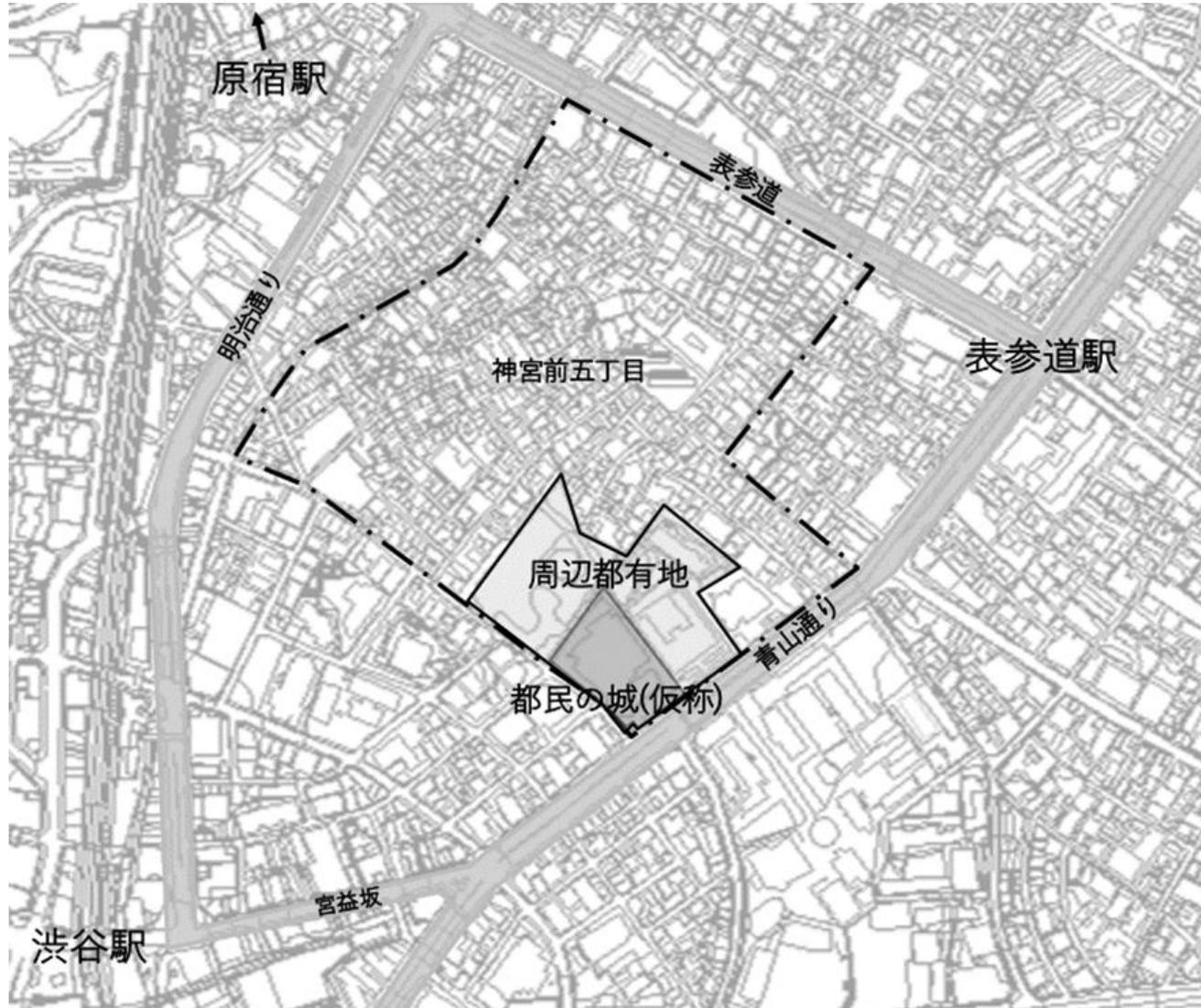
伊藤 香織 東京理科大学教授

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4回)

## 議事要旨

- 日 時:2022年4月25日(月)9時30分～11時00分
- 場 所:東京都庁 第二本庁舎 31階 特別会議室 23
- 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

## □ 都民の城(仮称)の改修計画について

(資料に対する質疑)

## 【伊藤委員】

- パターン A は、改修後の供用期間が数年程度とある。図の表現では1年程度に見えるがその可能性もあるのか。

⇒【事務局】

- 実施設計や工事の期間が定かでないため、現時点では1年～数年程度と認識いただきたい。

## 【中井座長】

- 酸素・医療提供ステーションと、青山病院跡地の暫定利用等の期間を確認したい。

⇒【事務局】

- 酸素・医療提供ステーションについては、一時的な用途変更の許可を取っており、その期限が最長で令和5年11月である。その後、実施設計および工事が行われる流れ。
- 青山病院跡地は令和 11 年までは暫定利用することが決定しており、それまでは手が付けられない状況である。

## 【朝日委員】

- パターン A～C で都市計画手続と環境アセスについては期間に差があるのか確認したい。

⇒【事務局】

- 現時点では、パターン A～C それぞれアセス適用の有無が不明瞭であるが、手続が必要になった場合に必要な期間はどのパターンでも共通だと考えられる。

(意見交換)

## 【伊藤委員】

- パターン A については、改修後数年で解体というのは現実的でないと思われる。パターン B はあり得るパターンだとこれまでは考えていたが、本日の資料を確認すると、CO2 については古い建物を運用するよりも新しく建替えた方がよいことが分かるし、ポストコロナのまちづくりをリードしてい

く趣旨を考えると、4敷地一体活用を早く開始できるパターン C がよいと感じた。

【朝日委員】

- 4敷地でどのような社会的便益を出せるかという観点でみると、都民の城(仮称)の供用期間と、中身はまだ分からないが一体活用後の期間、また、青山病院跡地の未利用期間がポイントになる。パターン A・B はこの機会損失が大きく、改修を前提にした案はその分不利側に働くのだと感じた。

【小林委員】

- 4敷地一体活用の内容が具体化していないので比較は難しいが、青山病院跡地が使われないのは、ポテンシャルの高い場所でもあるのもったいないと感じた。
- 都民の城(仮称)改修に関わる計画は、本会議で議論しているポストコロナのまちづくりの視点と関連するような内容でもあるので、改修しない方針とした場合でもなかったことにするのではなく、よりよい形で実現できるようになると説得力が増すと考えられる。

【越塚委員】

- 他の先生方のご意見に同意である。
- 新しく建替えた方が CO2 排出量は少なくなる、ということは、まちづくりのコンセプトにも関係してくると思うので、アピールしていくとよいのではないか。

【中井座長】

- 先生方のご意見や事務局の見解を整理すると、
  - パターン A は改修後の供用期間が現実的でなくコストもかかる。
  - 改修を実施する場合と実施しない場合の総合的な CO2 排出量は後者の方が有利である。
  - パターン B は青山病院の未利用期間が発生する。令和 11 年以降に暫定利用にするとした場合でも、敷地条件的に幹線道路に面しておらず低利用にならざるを得ない。
  - ポストコロナのまちづくりのリーディングケースにという意味では、パターン B の令和 40 年完成は先すぎる。
- 以上の理由から、改修を実施しないパターン C がよいというまとめだと思われる。この際、改修計画の内容自体(ダイバーシティ実現に向けた複合拠点の創出 など)は、本会議の議論と方向性が同じなので、この理念を引き継いでよりよい形で実現する事を目指すとよい、ということだと思われる。

□ まちづくりの大きな方向性について

【中井座長】

- p.24 の具体的なイメージの図について、“Virtual”のレイヤーはもう少し充実させられるとよい。また、区域も敷地形状の境界にとらわれず、世界と繋がっている事がイメージできるとよい。

⇒【越塚委員】

- クラウドコンピューティングから発想を得ると、“Virtual”レイヤーは雲が浮いているような表現がよいのではないか。

- 上記に関連して、p.22 の「空間マッピングをアンリアルで実現する」という記載はもう少し丁寧に説明が必要。アンリアルというワーディングは、土地の物理的な制約やコスト面などで実現が難しいことをデジタル技術で補完・サポートするという意味合いがまずはあると思うが、それに加えて、東京都心の真ん中という場所なので今まで見たこともなかったことも目指していく、という意味合いも含んでいるとよい。それが具体的なイメージで分かるとうい。

#### 【小林委員】

- 従来の検討プロセスでは、最初に枠組みを固めて、実現に向けて細部まで具体化させていく方法が一般的だが、バーチャルの特性をいかした方法を考えたい。従来の方法だと外からの意見が吸い上げづらく、住民不満が溜まる傾向にあるが、例えば、バーチャルを活用して、まちづくりの選択肢が見えるようになるとういと考えられる。さらに言えば、具体検討と並行して、バーチャルで選択肢を一般公開して、実際に使ってもらい、意見をフィードバックし、具体化させていくという進め方が考えられる。

#### ⇒【中井座長】

- バーチャル空間は開発内容が定まった後完成までの間、例えば工事期間中などをうまく活用するとよいのではないか。
- このような柔軟なプロセスは、計画当初に内容までしっかり定める必要がある現在の都市計画手続等をどのように乗り越えていくかが大きな課題となる。この場所でこのようなプロセスを実現したいのであれば、今すぐにでも検討を始めないと間に合わないのではないか。また、この課題は、本会議に留まらず、長期的な課題として投げかけたい。

#### 【伊藤委員】

- ベルリン・ポツダム広場から始まり世界的に広がっている開発情報センターのような形が参考になるのでは。開発される前に将来のまちの姿を公開し、まちの人の興味を高め、国際的な投資も募るといった方法が世界では取られているが、日本ではほとんど行われていない。これにバーチャルの手段が組み合わさるとより展開性があると考えられる。作る前から利用者の顔が見えるプロセスは、次世代型のエリアマネジメントにも繋がるのではないか。
- 視点②「Open & Flexible」についても、効果的に活用される場所になるには、空間とマネジメントをセットで考える必要があると思われる。「自由に使える」という記載が、そのような意味だと分かるように表現を修正していただくとよい。
- また、柔軟な活用を目指す際には、シェアの概念が重要だと思われる。居住機能の一部を地域で共有するようなシェアだけでなく、FabLab のような企業によるビジネスシーンでのシェアも可能性はある。

#### 【朝日委員】

- p.25「具体化に向けた主な留意事項」にプロセスに大きな課題があることを記載しておくとうい。

- プロセスと評価軸について、従来は高度利用・容積率が評価軸になっているが、それが変化すると思う。オープン&フレキシブルということで、何が実現して次に求められるものは何なのか、フィードバックしていく、といったプロセスおよび評価の方法をより柔軟にしていける必要があると感じた。特に、バーチャルでは物理的にスタートする前に作ることが可能なので、バーチャルでの社会実験期間を一連のプロセスの中に設けるといった取組の可能性はある。

#### 【越塚委員】

- バーチャルファーストで進める方法は面白い一方で、設計や都市計画手続等面で課題があるということについては、事業着手のフェーズで、バーチャルからリアルに、計画を主導する側をスイッチさせるという形が考えられる。
- 取りまとめの方向性はよいと感じる。思ったこととして2点ある。1点目は、3つの視点の内容を見ると、都民の城(仮称)改修で目指す姿が尊重された内容になっているという点。2点目は、このコンセプトが将来にわたって通用するものなのかという観点だが、1990年ごろのスマートシティのコンセプトもある意味で共通した内容であり、今回掲げているようなコンセプトは高度成長後の低成長期においても永続的に努力していく必要のあるテーマなのだと感じた。

#### 【伊藤委員】

- 視点③「Virtual & Real」について、バーチャルレイヤーでは、様々なスケールを組み合わせで考えられる事もよいところである。フィジカルな計画だとバラバラになっているものを、バーチャル空間でリンクさせるといったような、リアルの個性をいかすためにバーチャルを活用することができるという点もよい。

#### 【小林委員】

- 大都市における集積の考え方や渋谷駅中心から少し離れた立地も考慮すると、視点①「Well-being」や視点②「Open & Flexible」の実現のために、余白や遊びの空間が実現できるとよいと感じる。青山病院の敷地にある琵琶池の積極的な活用や、高度利用の部分に集積させる現在の効率化の形ではない可能性も考えていくとよい。また、進め方としては、広場の位置などを変えた選択肢をバーチャルで作り実験しながら検討を進めていくと面白い。こういった先進的な取組を東京で行う事で、その他の地域への波及効果も大きくなる。

#### 【朝日委員】

- 既存施設は大切な機能を果たしてきた場所であるので、施設へ思い入れのある人もいることも念頭に考えていくとよい。既存施設を引き継いだ機能をこの場所であるべく早く実現できるように検討するというプロセスをパターンCでは踏むと思うが、それを考えるプロセスとして、バーチャルを使って利用者を引き込み、完成する前段階からエリアマネジメントを始める事は有効であるし必要なことであると感じた。

【中井座長】

- 取りまとめについての大きな方向性はおおよそ定まったと思うので、本日の議論も踏まえて事務局に整理を進めてほしい。
- また、個人的な意見として今後の大きな課題を3点。1点目は、意見交換の中でも発言した、都市計画手続上の課題について。2点目は、事業化していく際に、地主として東京都の発言力はあると思うが、通常の方法で民間事業者の意見を入れるとなると、(事業性が優先され)本会議で議論している内容の実現の難易度が上がるので、東京都の公共団体としての関わり方を考えてほしいということ。3点目はまちづくりの中身の話で、海外で先行している「バーチャルシンガポール」では、3つの“V”(Virtualize: 仮想化, Visualize: 可視化, Venturize: 産業おこし)が大事と言われていて、特に3つ目のベンチャライズ、バーチャルをいかした産業創出のインフラづくり、産業おこしの場について考えてほしい。これは東京都の将来の成長戦略に有効であるし、場所柄も適している。さらに言えば、容積に代わる民間へのインセンティブにもなると個人的には思っている。

以上

### 【都民の城（仮称）の改修計画について】

- 酸素・医療提供ステーションとして利用されている等の現状において、コスト、環境、スケジュール、土地利用の合理性など多面的に比較し、ポストコロナのまちづくりのリーディングケースとするためには、都民の城（仮称）の改修を行わないで、4敷地一体活用を早く開始する方がよい。
- ダイバーシティの実現に向けた複合拠点を創出するという都民の城（仮称）のコンセプトは将来にわたって有効であり、今後の行政を含めた検討において、これを引継ぎ、よりよい形で実現する事を目指すとよい。

### 【まちづくりの大きな方向性（案）について】

- まちづくりの検討プロセスにバーチャルを活用し、公開することは、人々の興味を高めることや次世代型のエリアマネジメントにもつながる。
- 長期的な課題ではあるが、柔軟なプロセスについては、現在の都市計画手続等において、計画当初に内容までしっかり定める必要があることをどのように乗り越えていくかが課題であり、今からでも検討をはじめないと間に合わないのではないかと。
- 柔軟かつ効果的に空間を活用するためには、マネジメントをセットで考える必要がある。この際、シェアの概念が重要である。
- 視点①「Well-being」や視点②「Open & Flexible」の実現のため、余白や遊びの空間が実現できるとよい。高度利用や効率化ではない形の可能性も考えるとよい。このような取組においては、都の役割も重要である。
- 3つの“V”（Virtualize：仮想化, Visualize：可視化, Venturize：産業おこし）が大事である。特に3つ目のベンチャライズ、バーチャルをいかした産業創出のインフラづくり、産業おこしの場について考えてほしい。

# 神宮前五丁目地区まちづくりに向けた有識者会議 提言集(案)

～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”

令和4（2022）年5月

神宮前五丁目地区まちづくりに向けた有識者会議 提言集（案）

【目次】

はじめに .....	1
<b>1. 計画地（4敷地）の現況 .....</b>	<b>3</b>
(1) 計画地の位置	
(2) 計画地の区分	
<b>2. 神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性 .....</b>	<b>5</b>
(1) 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	
(2) ポストコロナのまちづくりの視点	
(3) 計画地で想定されるイメージ	
<b>3. 検討の具体化に向けて .....</b>	<b>16</b>
(1) 具体化に向けた主な留意事項	
<b>(参考) 「神宮前五丁目地区まちづくりに向けた有識者会議」検討経過.....</b>	<b>17</b>
<b>各委員コメント .....</b>	<b>18</b>

東京都は、令和元年9月に旧こどもの城の跡地を取得した。当該地は青山通りに面したポテンシャルの高い場所にあり、周辺の都有地である青山病院跡地、コスモス青山敷地及び国連大学敷地と合わせると、約4.5haに及ぶ広大な土地である。

これら4つの敷地は都心部に残された東京の成長を支える重要な用地である。

令和2年2月には、「都民の城（仮称）改修基本計画」が策定され、旧こどもの城を都民の城（仮称）として、ダイバーシティの実現に向けた複合拠点へとリノベーションするとともに、長期的には都民の城（仮称）敷地と周辺の都有地を合わせた4つの敷地を一体として活用することを目指すとしている。

こうした中、策定当時想定されなかった、新型コロナウイルス感染症の世界的流行やDXの推進など、都市をめぐる環境は著しく変化しており、都民の城（仮称）についても、現在、酸素・医療提供ステーションとして活用されている。

本有識者会議では、こうした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議論してきた。

この提言集は、計5回にわたり開催した有識者会議の中で各委員から出された様々な意見・提言を、束ねたものである。

令和4年〇月 神宮前五丁目地区まちづくりに向けた有識者会議

## 「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	東京工業大学教授 (座長)

(五十音順、敬称略)

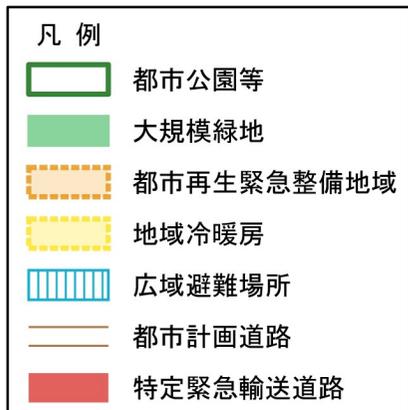
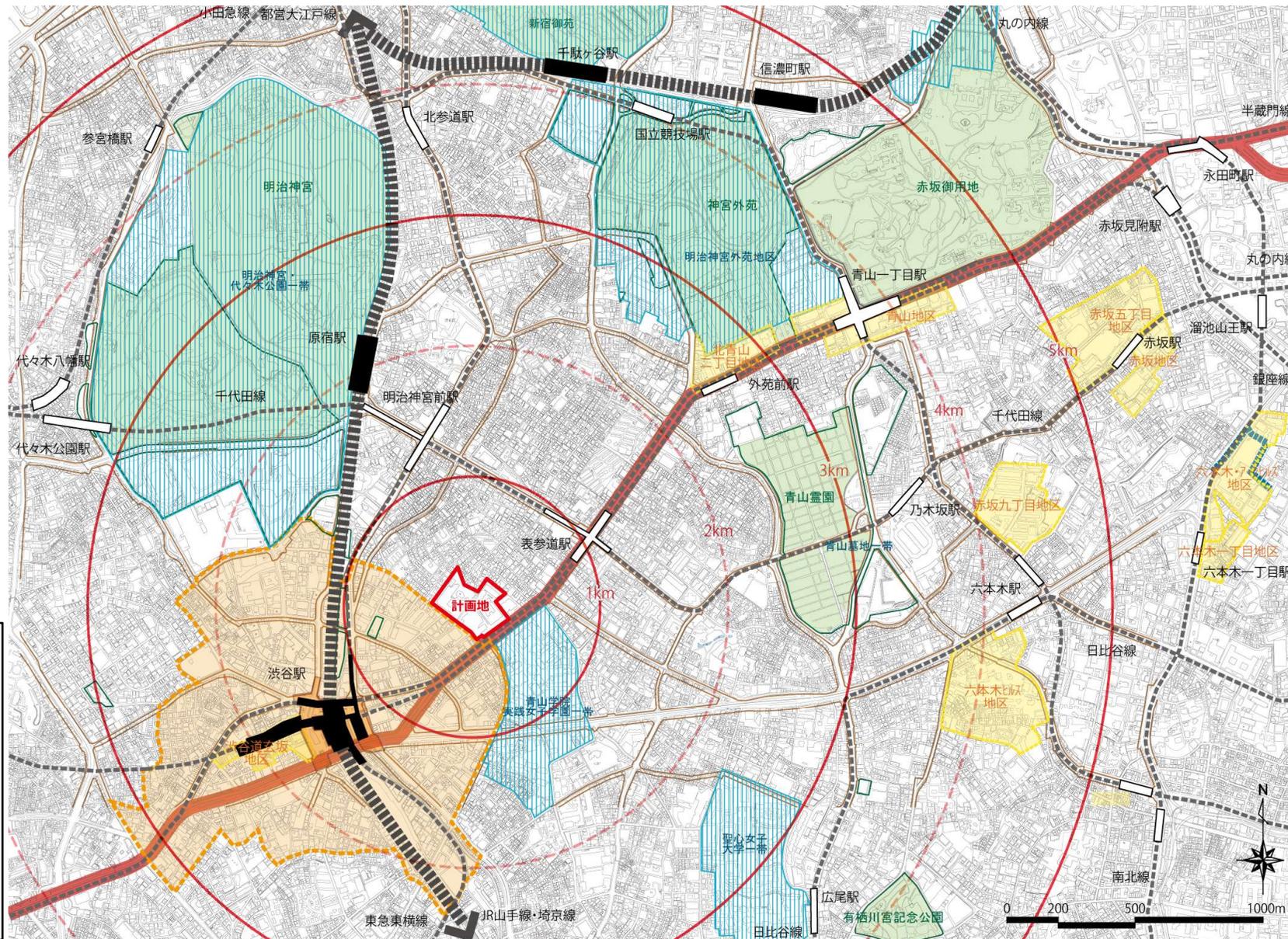
# 1. 計画地(4敷地)の現況

---

# 1. 計画地（4敷地）の現況

## （1）計画地の位置

計画地は渋谷駅と表参道駅の間に位置し、青山通りに面している。



出典：基盤地図情報（国土地理院）

# 1. 計画地（4敷地）の現況

## （2）計画地の区分・変遷

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。

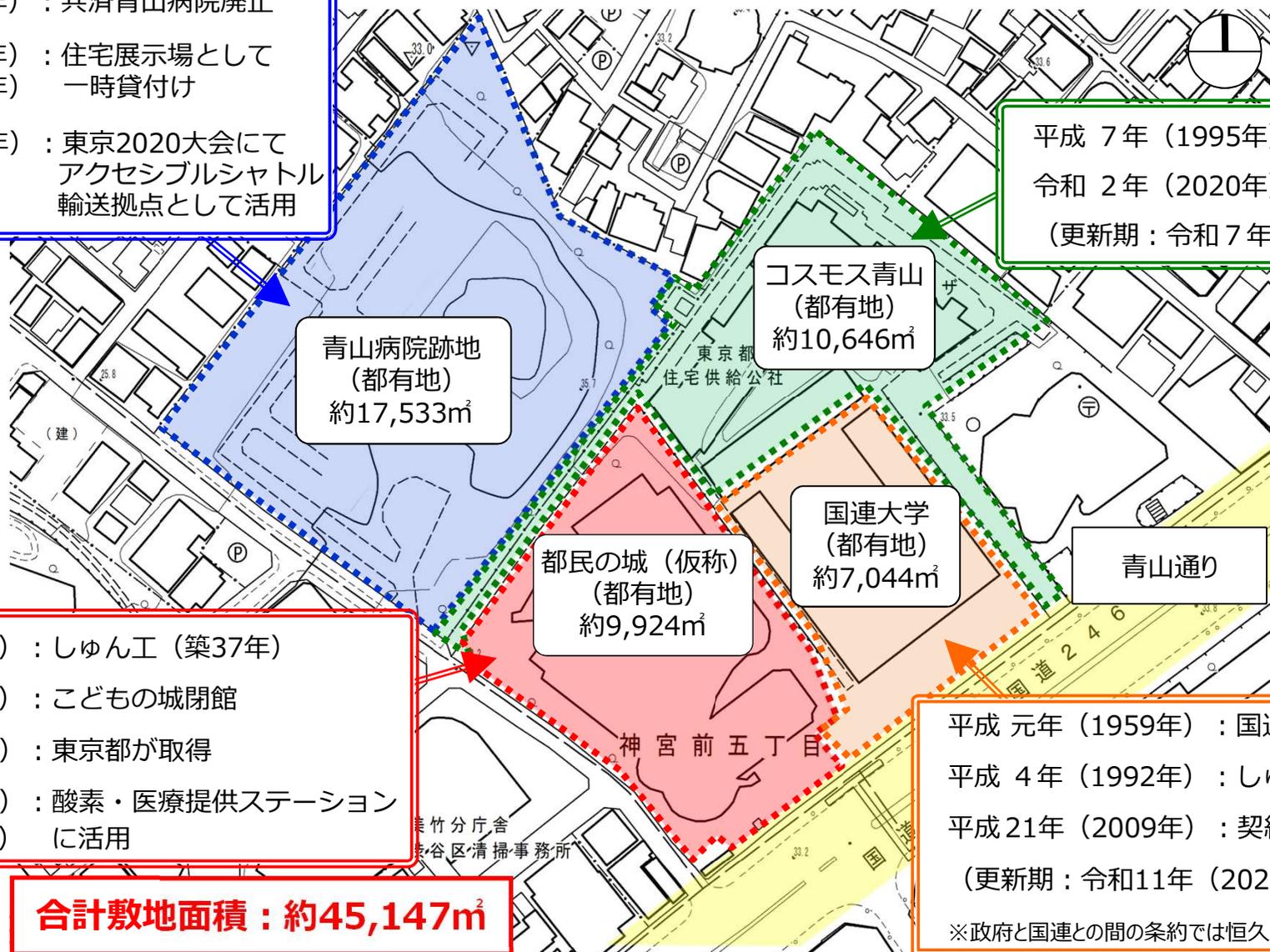
平成 21年（2009年）：共済青山病院廃止

平成 24年（2012年）：住宅展示場として  
～令和 2年（2020年） 一時貸付け

令和 3年（2021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

平成 7年（1995年）：しゅん工（築27年）

令和 2年（2020年）：土地信託契約延長  
（更新期：令和 7年（2025年））



昭和 60年（1985年）：しゅん工（築37年）

平成 27年（2015年）：こどもの城閉館

令和 元年（2019年）：東京都が取得

令和 3年（2021年）：酸素・医療提供ステーション  
～現在（2022年） に活用

平成 元年（1959年）：国連大学に土地無償貸付け

平成 4年（1992年）：しゅん工（築30年）

平成 21年（2009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：約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

## 2. 神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性

---

## 2. 神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性

### (1) 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。

それに加えて、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〉の観点からも考えていく。

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 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

## 2. 神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性

### (2) ポストコロナのまちづくりの視点

#### 【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
<p>第1回 (令和3年 12月 27日)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <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。</li> <li>・ <u>ウォークブルや、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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ <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)</li> <li>・ <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。</li> <li>・ <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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <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。</li> <li>・ (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。</li> <li>・ <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)</li> <li>・ <u>都民や地元の方々との調和</u>が重要である。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ <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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ (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。</li> </ul>
<p>第2回 (令和4年 1月 24日)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ デジタル技術を活用したリアルサービスを受入れられる<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>)</li> <li>・ 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。</li> <li>・ <u>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</u>ことができるとよい。</li> <li>・ 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の空間に反映</u>するという考え方もある。(バーチャルファースト)</li> </ul> <p>(次ページに続く)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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)</li> <li>・ 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。</li> <li>・ コスモス青山・国連大学の土地利用については、<u>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ていく</u>必要がある。</li> </ul>

## 2. 神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性

### (2) ポストコロナのまちづくりの視点

#### 【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) <ul style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li><li><u>平常時と非常時の空間の可変性</u>が必要である。</li><li><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。</li></ul>	
第3回 (令和4年4月7日)	<ul style="list-style-type: none"><li>「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。</li><li><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></li><li><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></li><li><u>リアルとバーチャルの関係は、リアルで実現が難しいことはバーチャルで実現させ、相互補完し、高機能化するイメージ</u>である。</li><li>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。</li><li><u>次世代型のエリアマネジメント</u>の議論が必要である。</li><li>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。</li><li>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。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><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。</li><li>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。</li><li>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と。</li><li>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。</li></ul>

## 2. 神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性

### (2) ポストコロナのまちづくりの視点

#### 【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4回 (令和4年4月25日)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ <u>バーチャルを活用して、計画段階からまちづくりの選択肢が見えるようになる</u>と人々の興味を高めることにつながる。</li><li>・ <u>計画段階で利用者等の顔が見えるプロセスとし、次世代型のエリアマネジメントの実践</u>につなげるとよい。</li><li>・ <u>柔軟な空間</u>の活用が効果的となるためには、マネジメントをセットで考える必要がある。この際、<u>シェアの概念</u>が重要である。</li><li>・ 長期的な課題ではあるが、柔軟なプロセスについては、現在の都市計画手続等において、計画当初に内容までしっかり定める必要があることをどのように乗り越えていくかが課題である。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 大都市における集積の考え方や渋谷駅中心から少し離れた立地も考慮すると、<u>余白や遊びの空間が実現できるとよい</u>と感じる。</li><li>・ 3つの視点は、<u>都民の城（仮称）改修で目指す姿を尊重する内容</u>でもある。</li><li>・ Virtualは多様なスケールで考えることができるので、世界・東京・渋谷と多様なスケールで計画地をつなげることができる。</li><li>・ 3つの“V”（Virtualize：仮想化, Visualize：可視化, Venturize：産業おこし）が大事である。特に3つ目のベンチャライズ、<u>バーチャルをいかした産業創出のインフラづくり、産業おこしの場について考えてほしい</u>。</li><li>・ 高度利用や効率化ではない形の可能性も考えるとよい。このような取組においては、都の役割も重要である。</li><li>・ 酸素・医療提供ステーションとして利用されている等の現状において、コスト、環境、スケジュール、土地利用の合理性など多面的に比較し、ポストコロナのまちづくりのリーディングケースとするためには、都民の城（仮称）の改修を行わないで、4敷地一体活用を早く開始する方がよい。</li><li>・ ダイバーシティの実現に向けた複合拠点を創出するという都民の城（仮称）のコンセプトは将来にわたって有効である。今後の行政を含めた検討において、これを引継ぎ、よりよい形で実現する事を目指すとしてよい。</li></ul>

## 2. 神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性

### (2) 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。



## 2. 神宮前五丁目地区まちづくりに向けた大きな方向性

### (2) ポストコロナのまちづくりの視点

各委員の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、多様性等の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**

## 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) 計画地で想定されるイメージ

# 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イメージ～

- 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送る（スロー東京）。
- 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。
- 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、来街者等多様な人々の繋がりを生み出す。
- 琵琶池や既存の緑を活用した落ち着いた場所で、ワーカー、クリエイター、学生が仕事、創作活動、勉学に励むなど、多様な人々が自己実現を図る。
- ライフサイクルCO<sub>2</sub>の削減を図ることと、空間の快適性を向上させることを両立させる。

#### (※) 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

## 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) 計画地で想定されるイメージ

# 視点 Open & Flexible

②

将来の不確実性や、多様性等の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イメージ～

- 都民の城（仮称）改修基本計画で示されている理念「ダイバーシティの実現に向けた複合拠点」を継承する。
- バッファーとしての可能性・余地を残し、フレキシブルに活用できる空間をつくる。
- 冗長性・可変性を重視した施設を整備する。
- 平日・休日などによって変わる様々な使われ方を受け止められる空間を設ける。
- 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。
- 空間とセットでマネジメントを考え、シェアできる空間・機能を確保する。

#### (※) 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

## 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) 計画地で想定されるイメージ

# 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イメージ～

- 計画段階からバーチャルによってまちづくりの選択肢を示しながら人々の関心を呼ぶ。また、計画段階から利用者を変えたエリアマネジメントを実現する。
- 東京都心の真ん中で、今まで見たことがなかった（アンリアルな）体験を提供する。
- 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。
- 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。

#### (※) 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)



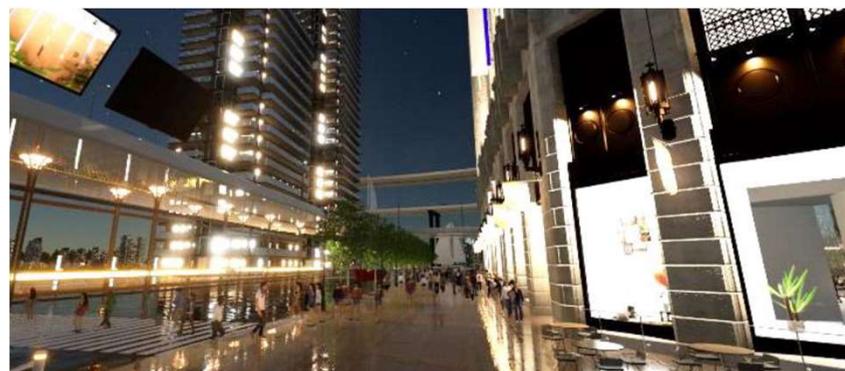
出典：バーチャル渋谷特設サイト

##### ▼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

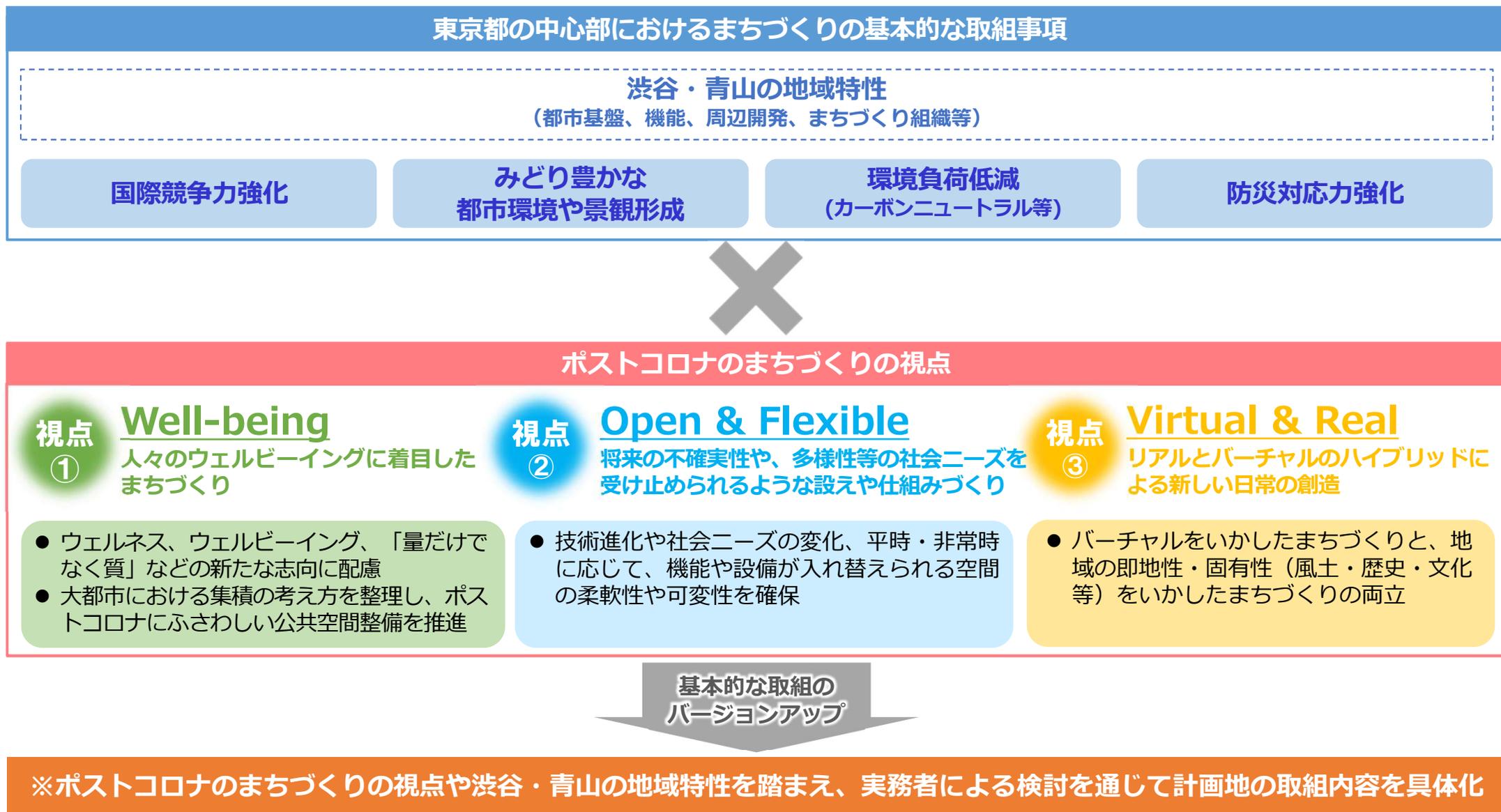


出典：都市の3Dデジタルマップの実装に向けた産学官ワーキンググループ（第2回）資料

## 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) 計画地で想定されるイメージ

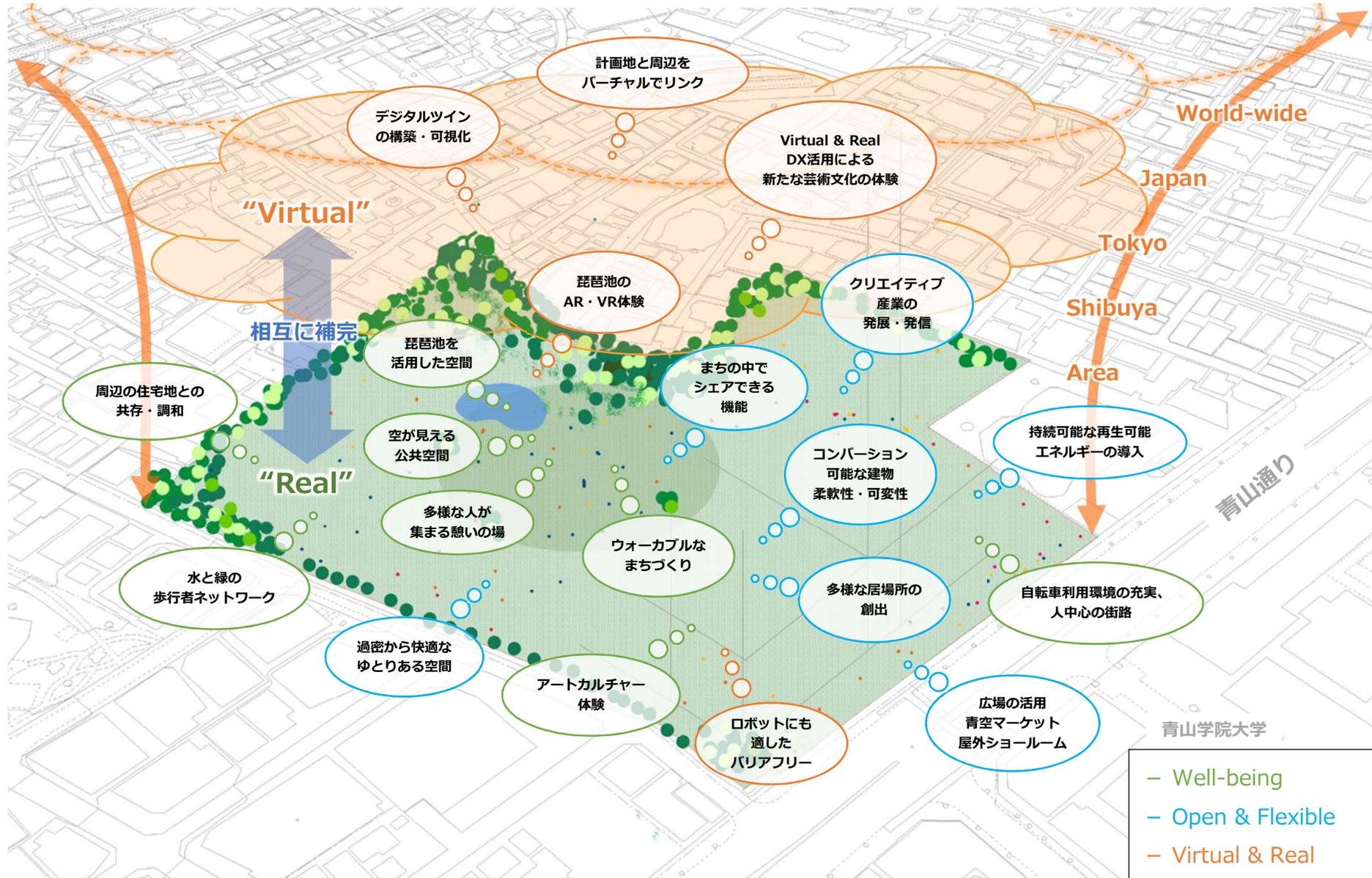
実務者による検討を通じて計画地の取組内容を具体化するにあたり、東京都の中心部におけるまちづくりの基本的な取組事項とポストコロナのまちづくりの視点との関係を図示している。



## 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) 計画地で想定されるイメージ

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である。



### 3. 検討の具体化に向けて

---

### 3. 検討の具体化に向けて

#### (1) 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

- 長期的な課題ではあるが、柔軟なプロセスについては、現在の都市計画手続等において、計画当初に内容までしっかり定める必要があることをどのように乗り越えていくかが課題となる。
- 視点①「Well-being」や視点②「Open & Flexible」の実現のため、余白や遊びの空間が実現できるとよい。また、高度利用や効率化ではない形の可能性も考えるとよい。このような取組においては、都の役割も重要である。
- バーチャルをいかした産業創出のインフラづくり、産業づくりの場について考えてほしい。
- 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る必要がある。

##### ② 4敷地の一体的な活用について

- コスト、環境、スケジュール、土地利用の合理性などの観点や、ポストコロナのまちづくりのモデルケースとすることを考慮すると、都民の城（仮称）の改修は行わず、4敷地一体活用を早く開始する方がよい。
- ダイバーシティの実現に向けた複合拠点を創出するという都民の城（仮称）のコンセプトは将来にわたって有効であり、今後の行政を含めた検討に引継ぎ、よりよい形での実現を目指すべき。
- 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ていく必要がある。

## (参考)「神宮前五丁目地区まちづくりに向けた有識者会議」検討経過

### <第1回> 令和3年12月27日(月)

- 計画地(4敷地)の現況・変遷
- 新型コロナウイルス感染症対策に係る取組
- 計画地周辺の現況

### <第2回> 令和4年1月24日(月) ※オンライン会議

- 国連大学とコスモス青山の現況について【非公開】
- 都民の城(仮称)基本設計の結果について
- 都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)の概要について
- 周辺史跡等について
- ポストコロナのまちづくりの視点について

### <第3回> 令和4年4月7日(木) ※オンライン会議

- 東京都の上位計画におけるまちづくりの考え方
- 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
- ポストコロナのまちづくりの視点(案)

### <第4回> 令和4年4月25日(月) ※オンライン会議

- 都民の城(仮称)の改修計画について
- 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17日(火) ※オンライン会議

- まちづくりの大きな方向性について

### 朝日 ちさと 東京都立大学教授

ポストコロナで変容した空間価値の新たな、そして大きなポテンシャルを感じた。それらを最大限発揮できるよう、まちづくりの進め方や空間価値の評価軸の変革も期待したい。

### 伊藤 香織 東京理科大学教授

東京という都市の個性と魅力を伸ばし更新していくために、重要な立地とタイミングだと思えます。豊かな文化・生活・産業に向けた挑戦を期待します。

### 越塚 登 東京大学大学院教授

デジタル技術を駆使し、できあがる街の姿だけでなく、検討・開発過程においても、ポストコロナ時代の新しい街づくりのモデルとして意欲的な取組になることを期待いたします。

### 小林 真理 東京大学大学院教授

持続可能な都市の発展にダイバーシティの視点は重要です。一人一人の多様な個性を認め、いかにすることがWell-beingに結び付きます。それを実現するに当たって、行政がどのように役割を担っているかを改めて考えさせられました。

### 中井 検裕 東京工業大学教授（座長）

都心部に残された貴重な大規模都有地であり、ポストコロナ時代を先導する開発として本提言集の記載に留意し、速やかな実現を期待したい。そのためには新たな官民連携の在り方をはじめ、いくつかの挑戦的課題があるが、東京都として主体的、積極的に取り組まれることを強く希望する。

# 神宮前五丁目地区まちづくりに向けた有識者会議 提言集(案)＜参考資料＞

～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”

令和4（2022）年5月

神宮前五丁目地区まちづくりに向けた有識者会議 提言集（案）

＜参考資料＞

【目次】

1. 計画地（4敷地）の現況・変遷 .....	1
2. 計画地周辺の現況 .....	9
3. ポストコロナのまちづくりの視点に係る参考事例 .....	30
(1) 視点①Well-being の参考事例	
(2) 視点②Open & Flexible の参考事例	
(3) 視点③Virtual & Real の参考事例	
4. 都民の城（仮称）改修基本設計等 .....	40
5. 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 .....	47

## 1. 計画地(4敷地)の現況

---

# 1. 計画地（4敷地）の現況・変遷

## 【計画地の変遷】

- 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



出典：渋谷区史（渋谷区）



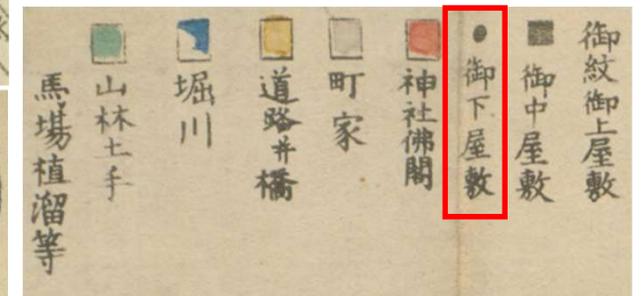
古地図出典：今昔マップ on the web <http://ktgis.net/kjmapw/index.html>

# 1. 計画地（4敷地）の現況・変遷

## 【計画地及び周辺の江戸時代における土地利用】

- 計画地周辺には主に大名屋敷や農地が広がっており、計画地自体は山城国淀藩稲葉家の下屋敷に位置していた。

▼1857年（安政4年）の計画地及び周辺の古地図



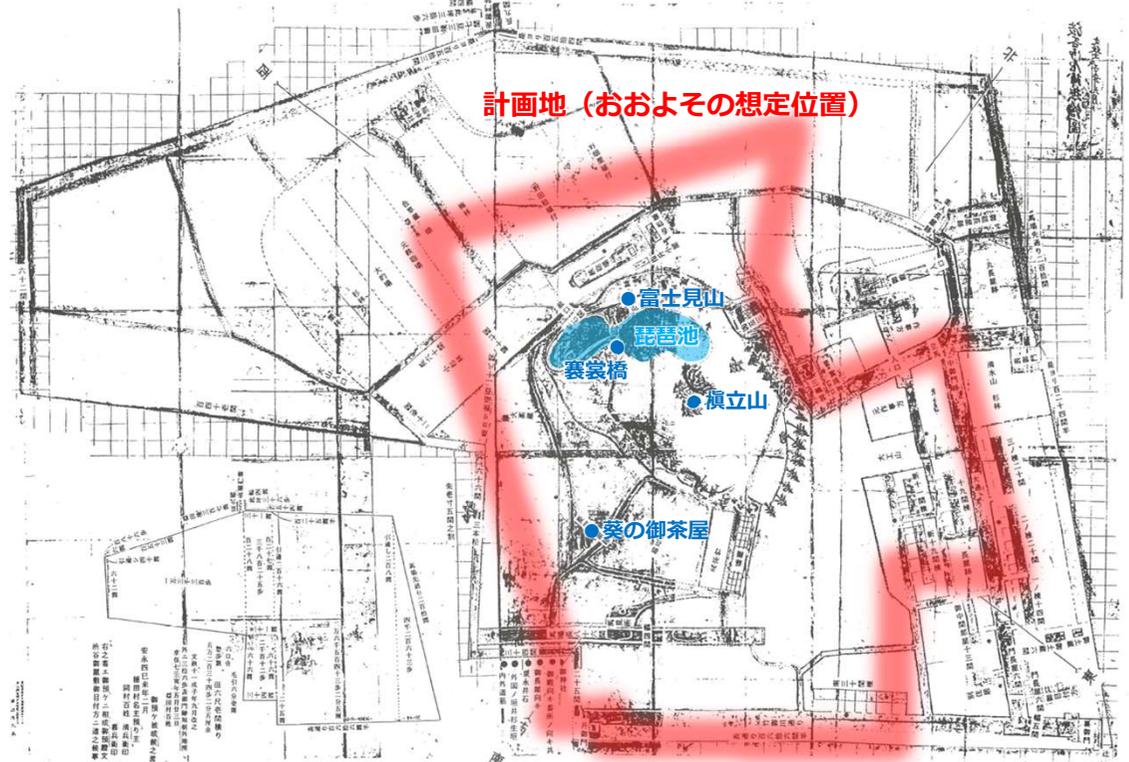
出典：東都青山絵図（国立国会図書館デジタルコレクション）

# 1. 計画地（4敷地）の現況・変遷

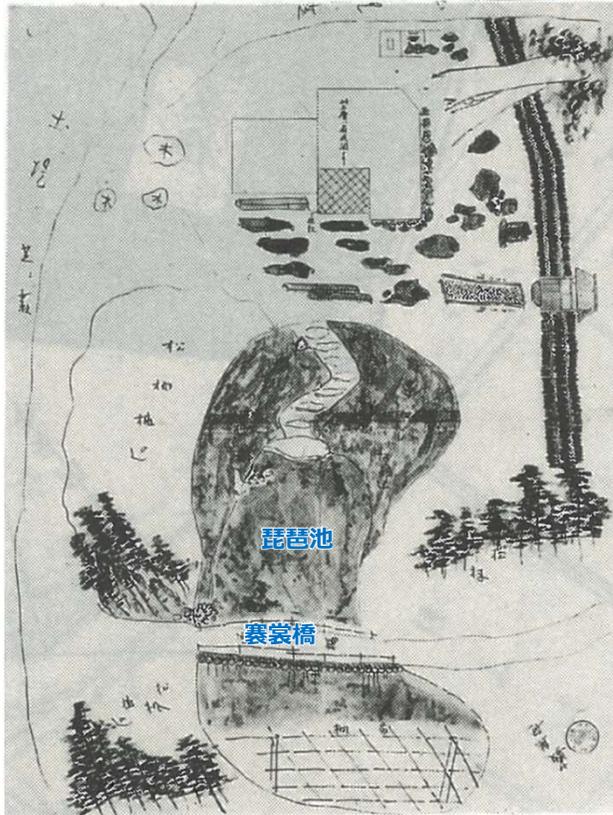
## 【江戸時代の計画地について】（参考：北青山遺跡（山城国淀藩稲葉家下屋敷跡）発掘調査報告書）

- 琵琶池は、琵琶のような形状をした池で、稲葉家下屋敷の庭園の一部であった。
- 琵琶池の中央部には褰裳橋がかかり、池の周囲には築山、茶屋が設けられるなど庭園として修景が図られていた。

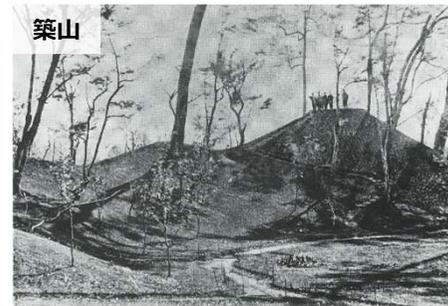
おやしきそうえず  
▼渋谷御屋舗惣絵図（1828年（文政11年））



いなばこうしちやしきしがやべつぎょう  
▼稲葉侯下邸渋谷別業内苑外苑全図



▼明治初期の琵琶池周辺の写真



各図・写真の出典：北青山遺跡（山城国淀藩稲葉家下屋敷跡）発掘調査報告書（北青山遺跡調査会／1997年）

# 1. 計画地（4敷地）の現況・変遷

## 【都民の城（仮称）】

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（※）
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
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）※

- 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

# 1. 計画地（4敷地）の現況・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け（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ため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/>

# 1. 計画地（4敷地）の現況・変遷

## 【コスモス青山】

平成元年（1989年）	土地信託開始
平成7年（1995年）	コスモス青山※しゅん工
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ほか、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

# 1. 計画地（4敷地）の現況・変遷

## 【国連大学】

- 平成元年（1989年） 国連大学に土地無償貸付け開始
- 平成4年（1992年） 国連大学しゅん工（※）
- 平成21年（2009年） 無償貸付け契約を令和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できる施設を完備
  - 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

# 1. 計画地（4敷地）の現況・変遷

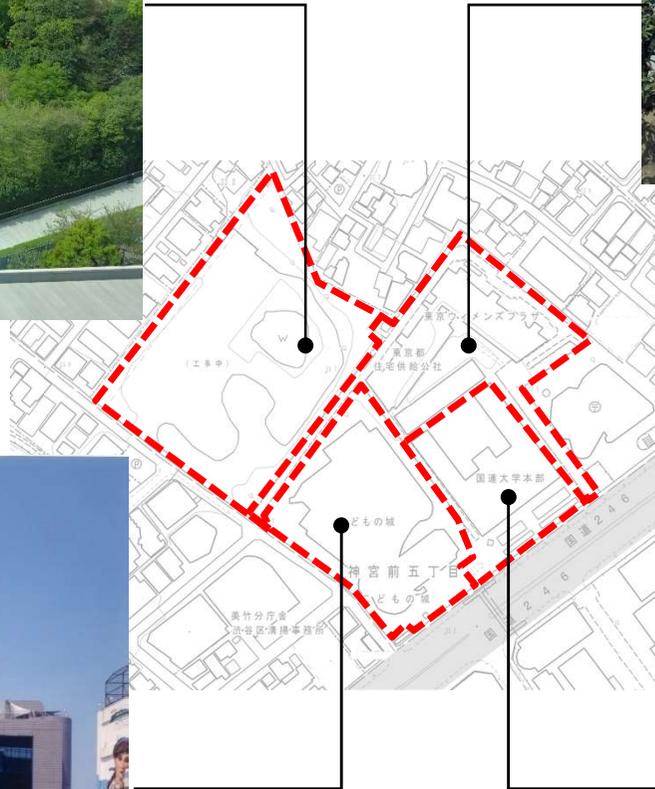
### 青山病院跡地



### コスモス青山



### 都民の城（仮称）



### 国連大学



## 2. 計画地周辺の現況

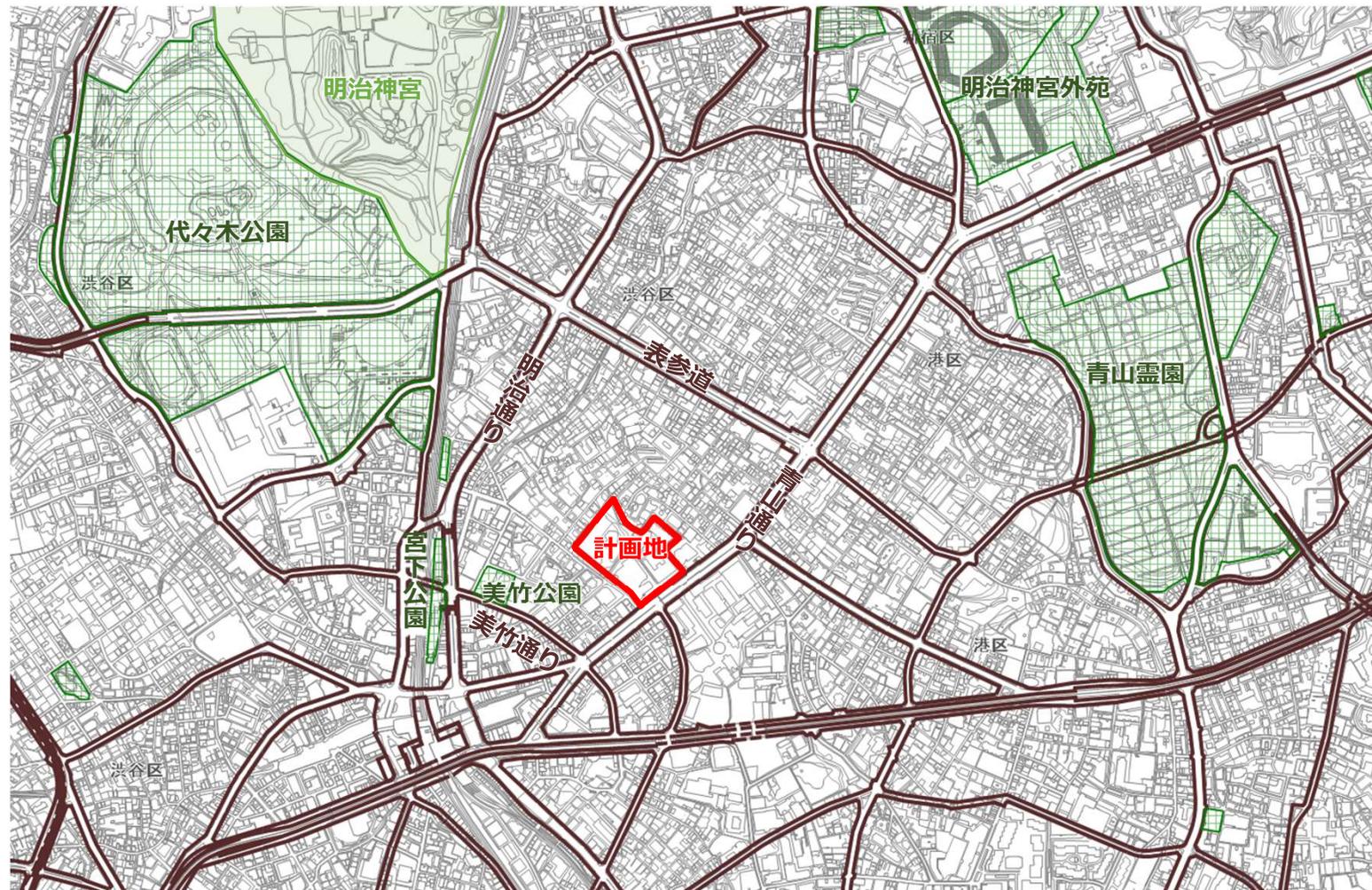
---

## 2. 計画地周辺の現況

### 【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

## 2. 計画地周辺の現況

### 【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



凡例	
<span style="color: green;">■</span>	緑被地
<span style="color: blue;">■</span>	水面・河川・水路

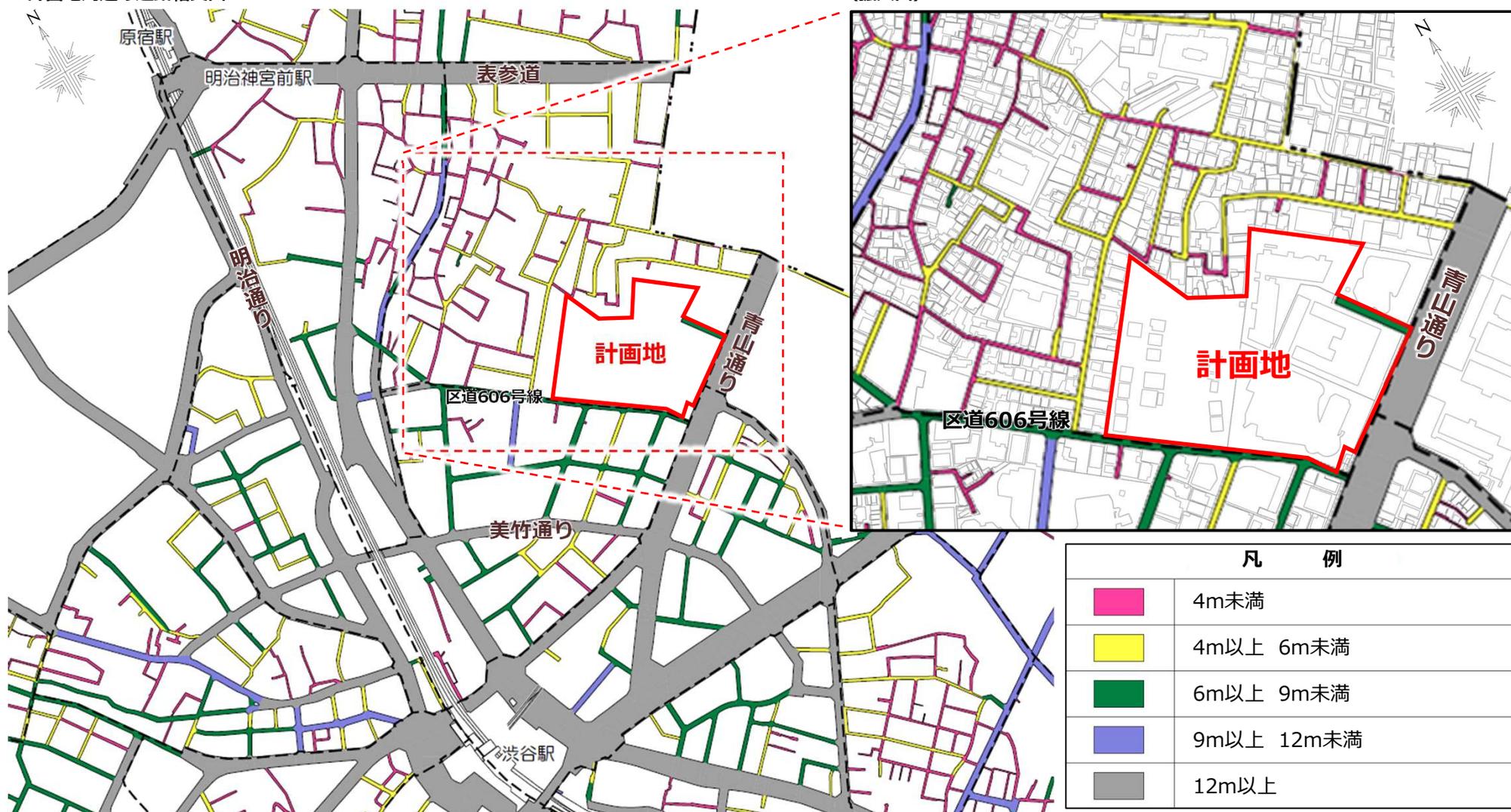
(※) 平成30年「みどり率」の調査結果を基に作成、琵琶池の水面を追加（ベース図は東京都土地利用現況調査（平成28年）を使用）

## 2. 計画地周辺の現況

### 【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未満のきょうあい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

## 2. 計画地周辺の現況

### 【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

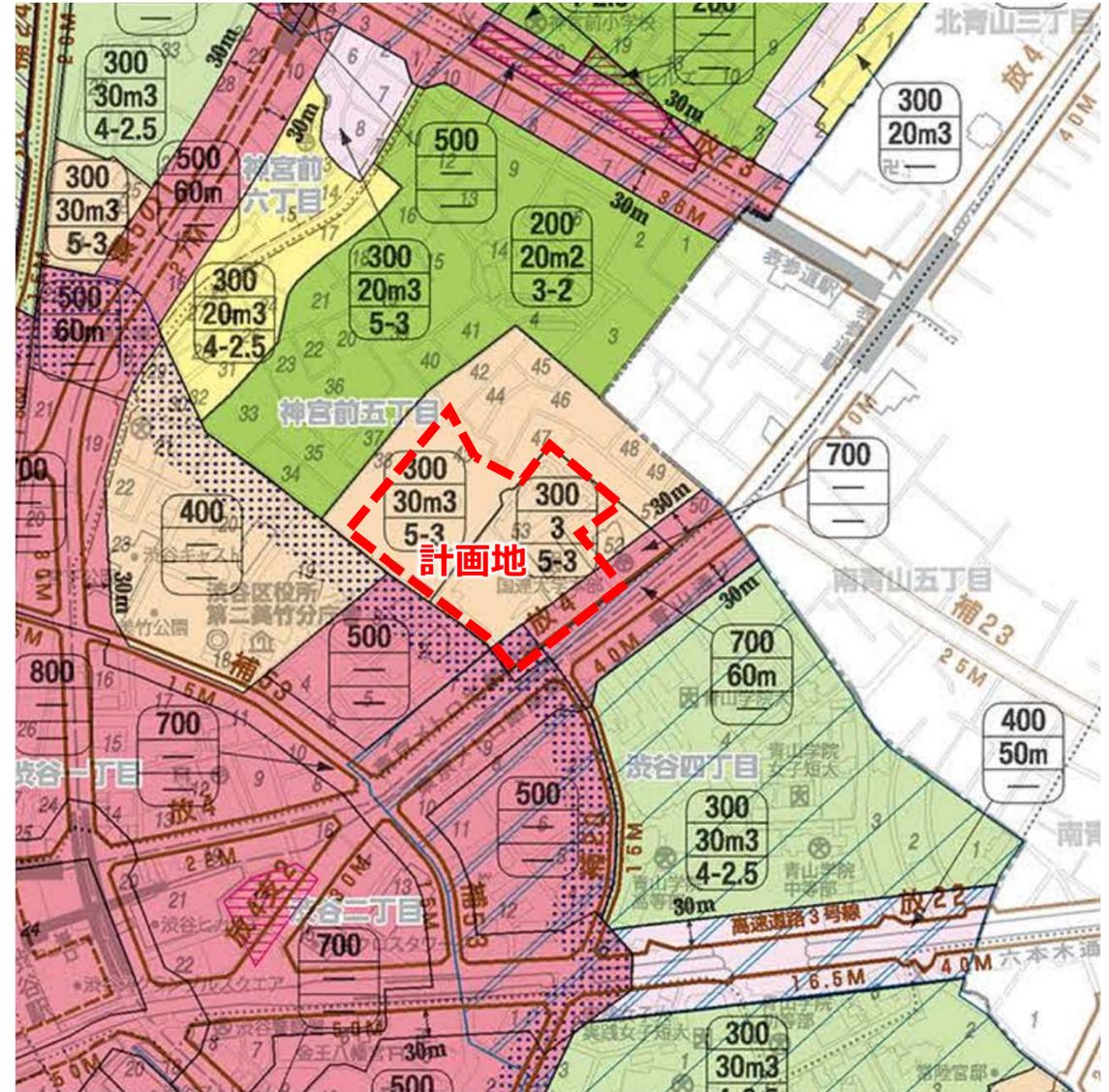
#### 【その他】

- 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第三種高度地区及び第三種高度地区
- 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%	<b>第二種文教地区</b>
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
<b>第二種住居地域</b>	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
<b>商業地域</b>	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 

※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。

▼都市計画図（渋谷区）

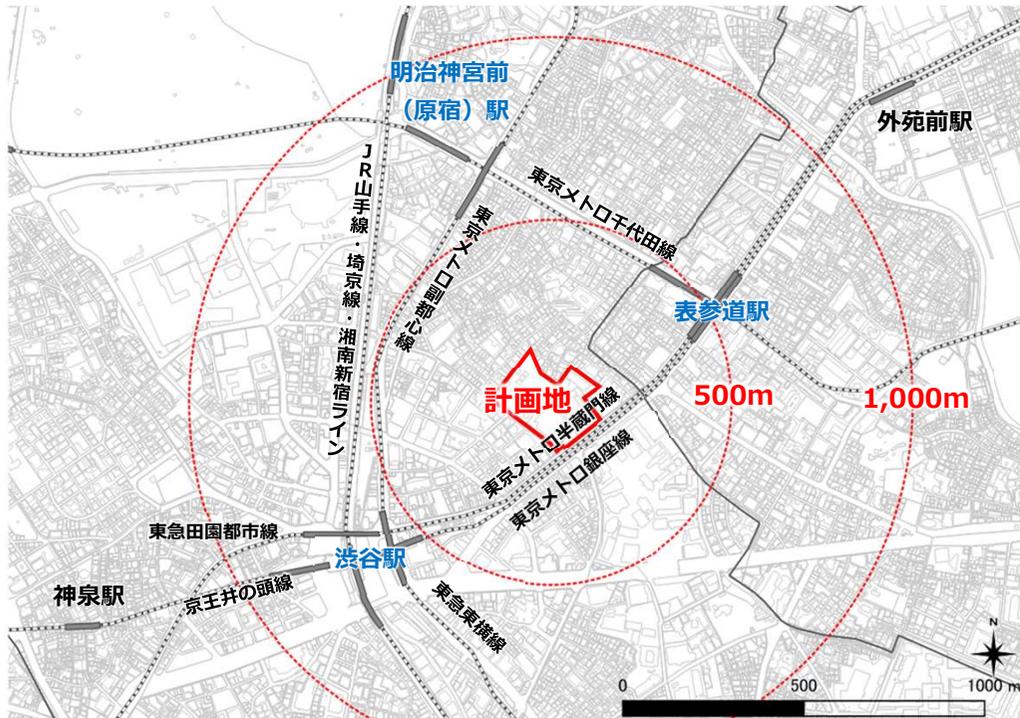


## 2. 計画地周辺の現況

### 【鉄道網】

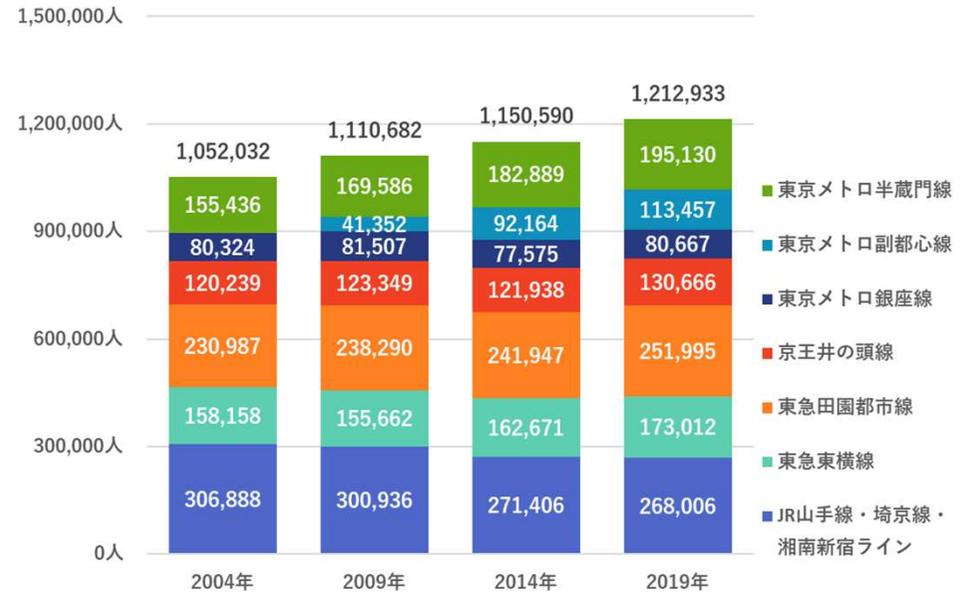
- 渋谷駅はJR、東急、京王、東京メトロの計9路線、表参道駅は東京メトロの計3路線が乗入れている。
- 計画地は渋谷駅及び表参道駅の間に位置している。  
(各駅まで直線距離でおよそ500m)
- 渋谷駅の乗降客数は増加し続けており、2004年・2019年比で約15%増加している。
- 表参道駅及び明治神宮前(原宿)駅の乗降客数も同様に増加し続けており、2004年・2019年比でそれぞれ約42%、約32%増加している。

▼計画地周辺の鉄道網図

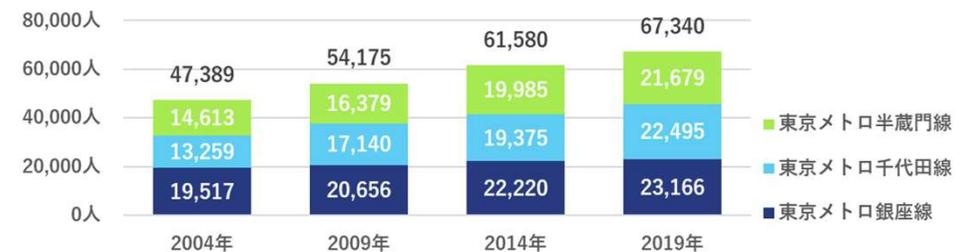


(※) 国土数値情報を基に作成 (ベース図は東京都土地利用現況調査(平成28年)を使用)

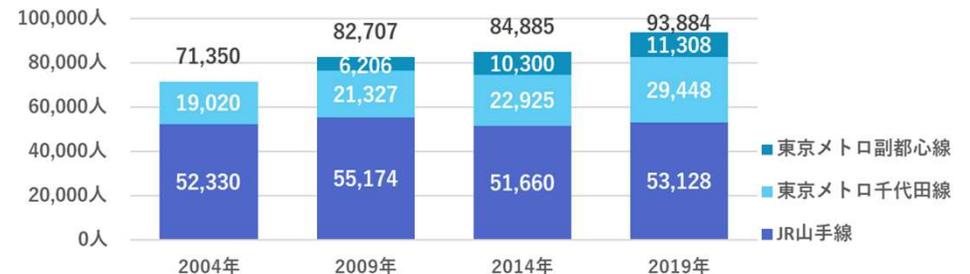
▼渋谷駅乗降客数推移



▼表参道駅乗降客数推移



▼明治神宮前(原宿)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)

## 2. 計画地周辺の現況

### 【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			

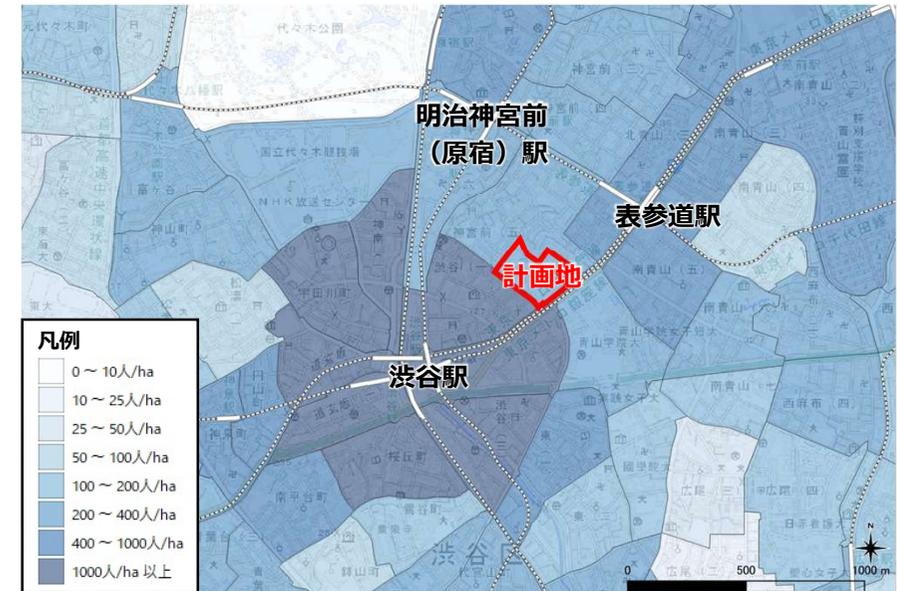
出典：東京都土地利用現況調査（東京都 平成28年）

## 2. 計画地周辺の現況

### 【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。

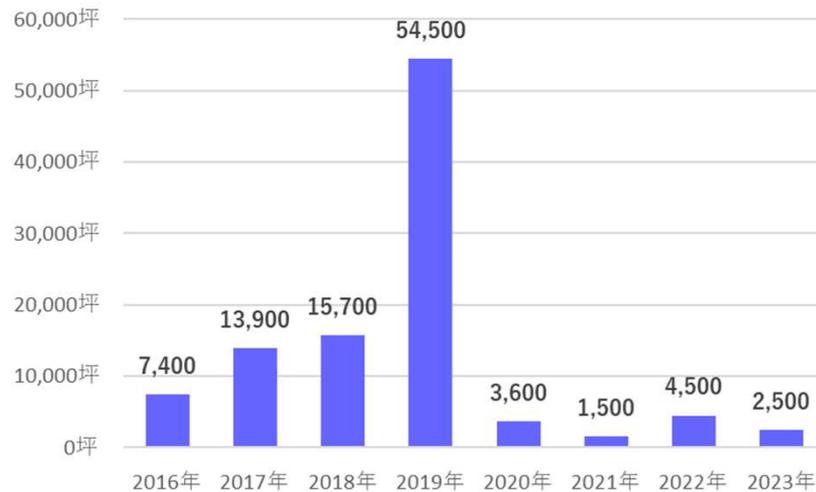
▼計画地周辺の全従業員密度（町丁目別）



(※) 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）

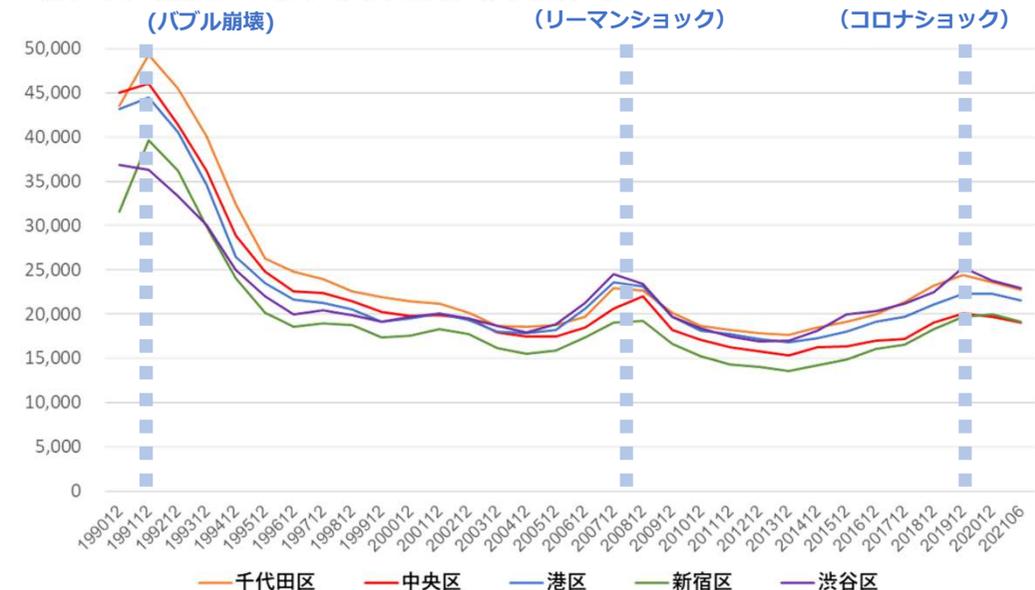
▼渋谷区のオフィス新規供給床

(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

## 2. 計画地周辺の現況

### 【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。
- 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。

（※）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）を参考に業種を抽出・集計

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

▼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

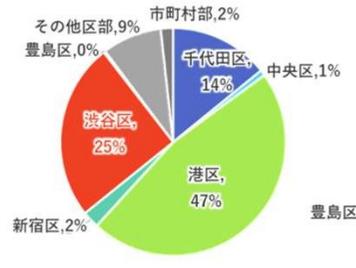
芸術



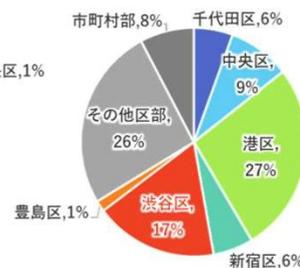
舞台芸術



音楽



映画・ビデオ・写真・アニメ



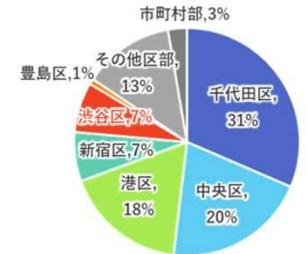
出版



広告



テレビ・ラジオ・報道



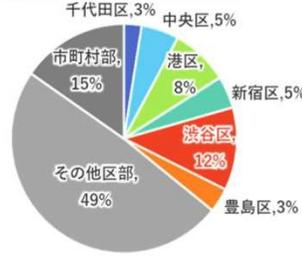
情報サービス



建築設計



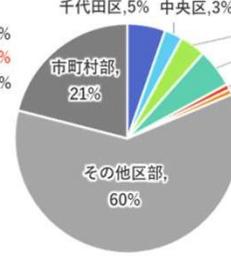
デザイン・ファッション



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21年・平成26年)を基に作成)

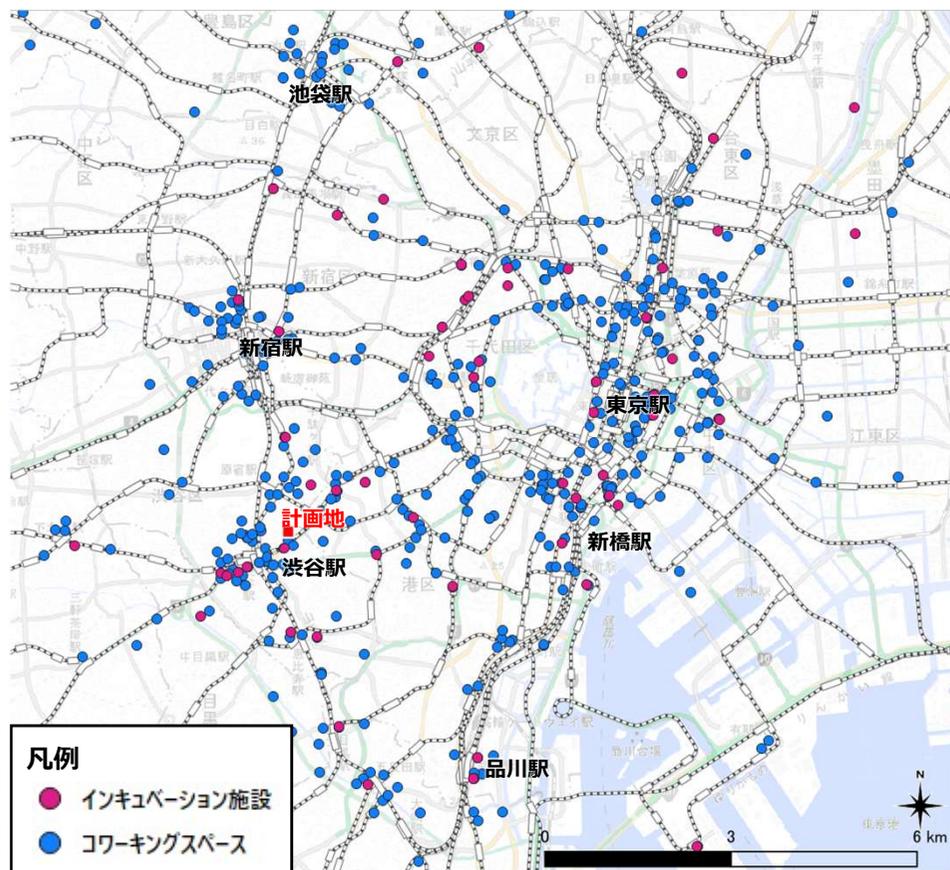
## 2. 計画地周辺の現況

### 【業務機能のポテンシャル／創業支援機能の分布】

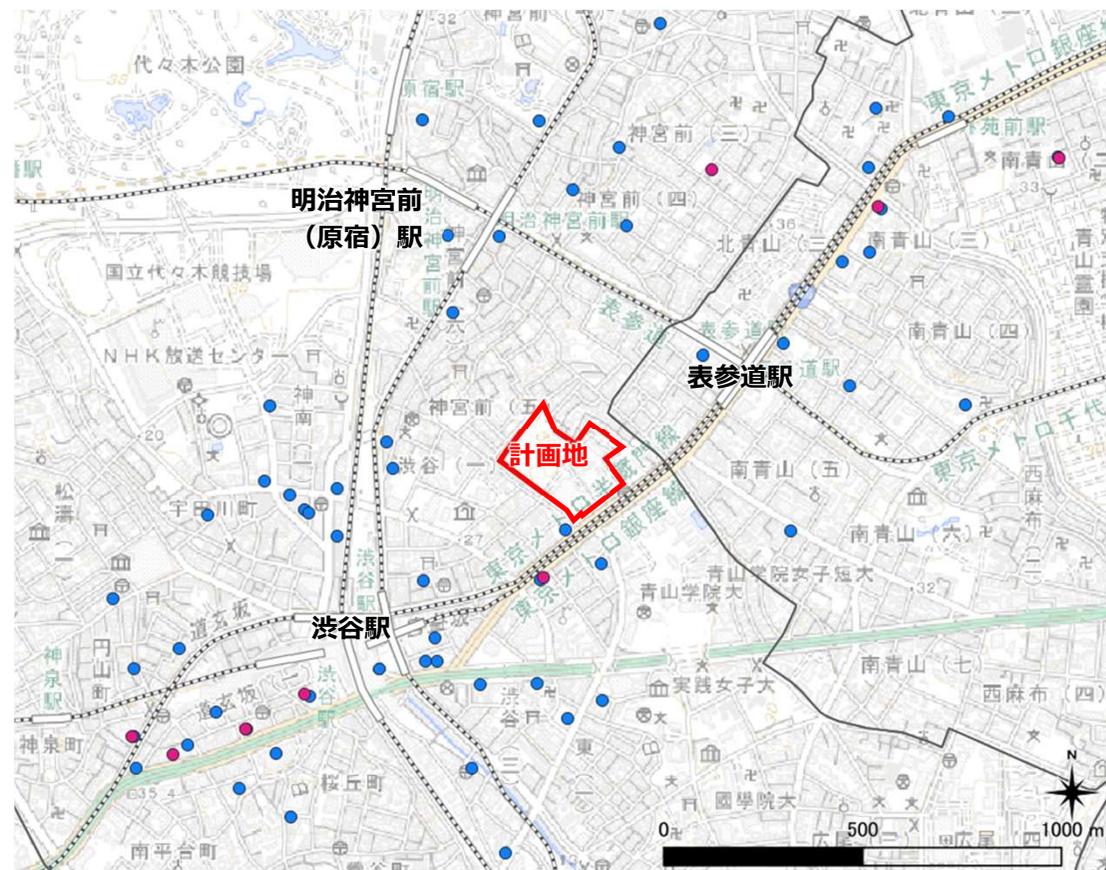
- インキュベーション施設（※）及びコワーキングスペースは主要鉄道駅周辺に立地し、東京駅、新橋駅、渋谷駅、新宿駅、池袋駅等における集積は顕著。
- これらの施設は、駅前立地のみならず、駅周辺の徒歩圏にも点在。

（※）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。

▼創業支援機能の分布（広域）



▼計画地周辺の創業支援機能の分布



（※）Coworking.com及び東京都創業NET 認定インキュベーション施設の一覧を基に作成（ベース図は地理院地図を使用）

## 2. 計画地周辺の現況

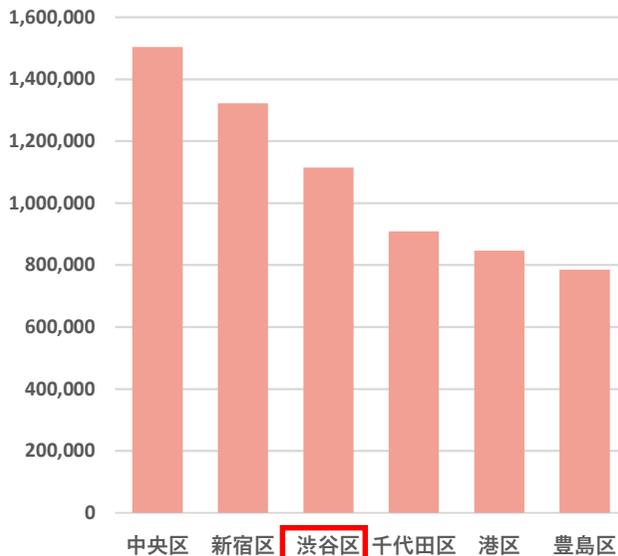
### 【商業機能のポテンシャル】

- 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（及び飲食店従業者）が高度に集積している。

▼計画地周辺の土地利用現況（商業）

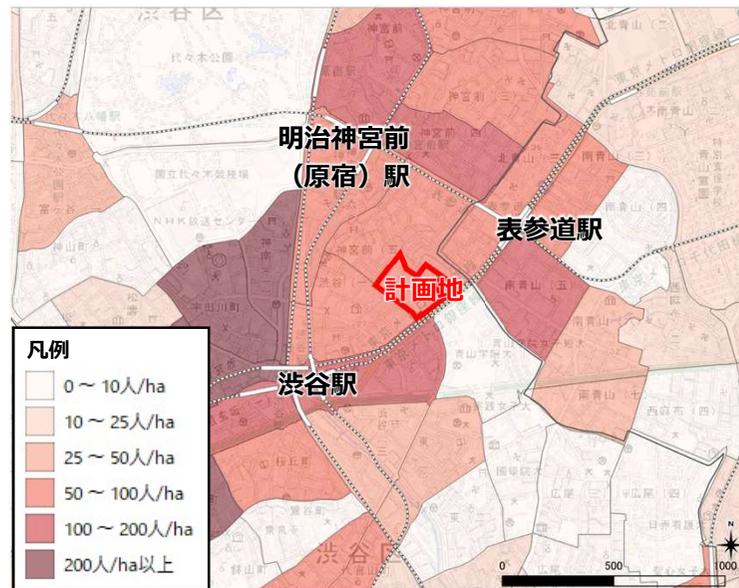


▼小売業年間商品販売額（百万円）



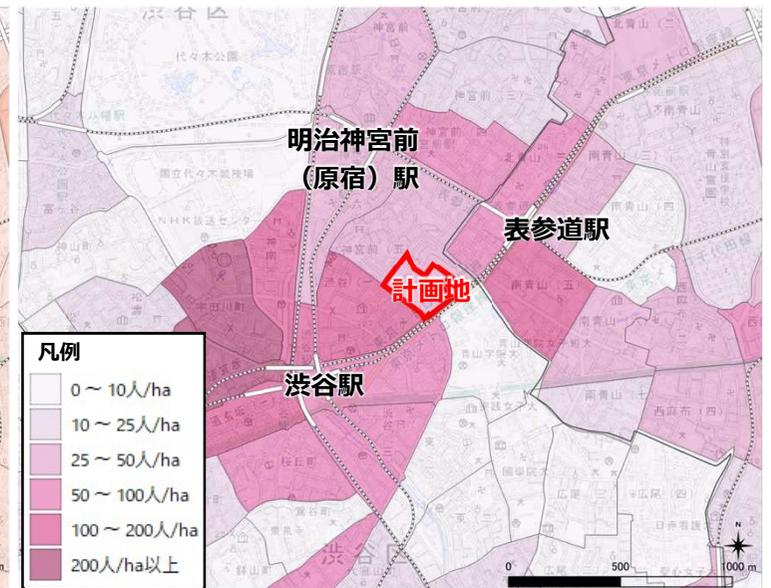
(※) 商業統計調査報告(平成26年)を基に作成

▼計画地周辺の小売業従業者密度（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)

▼計画地周辺の飲食業従業者密度（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)

## 2. 計画地周辺の現況

### 【観光・宿泊機能のポテンシャル】

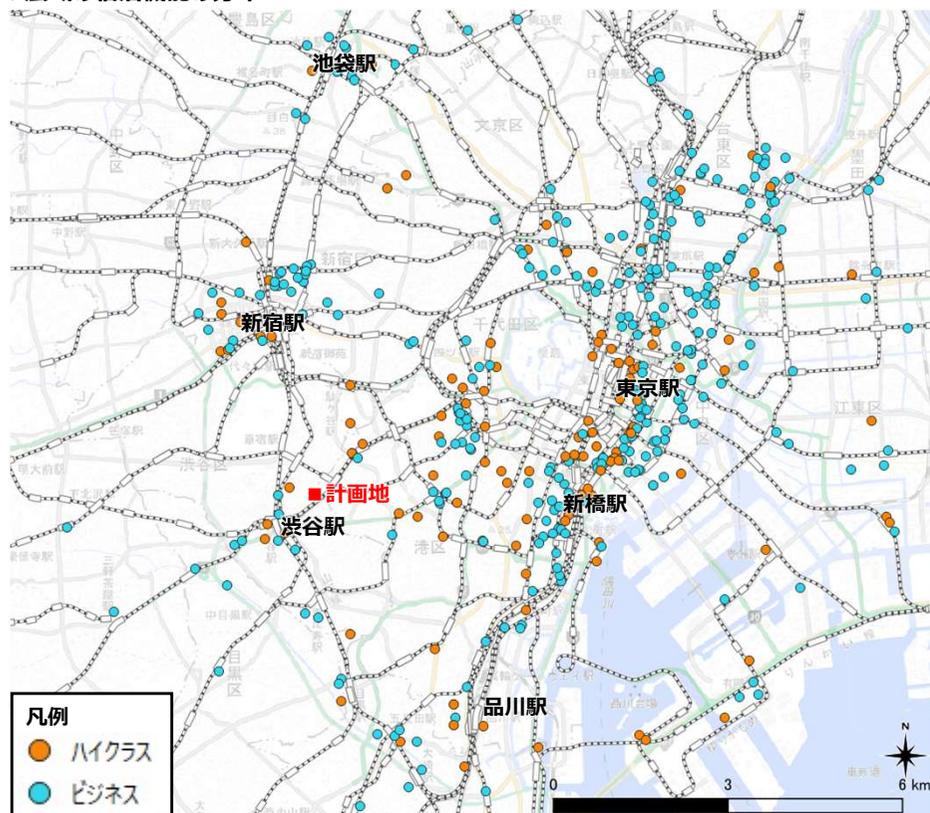
#### 外国人観光客の訪問先

- ・ 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。

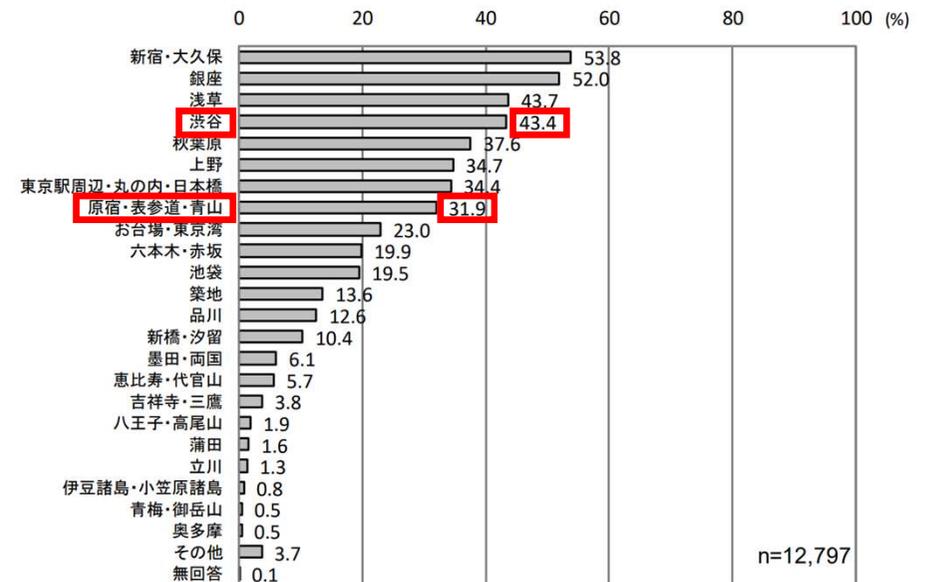
#### ▼広域の宿泊機能の分布



凡例  
 ● ハイクラス  
 ● ビジネス

(※) ハイクラスホテルは一休.com及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)

#### ▼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



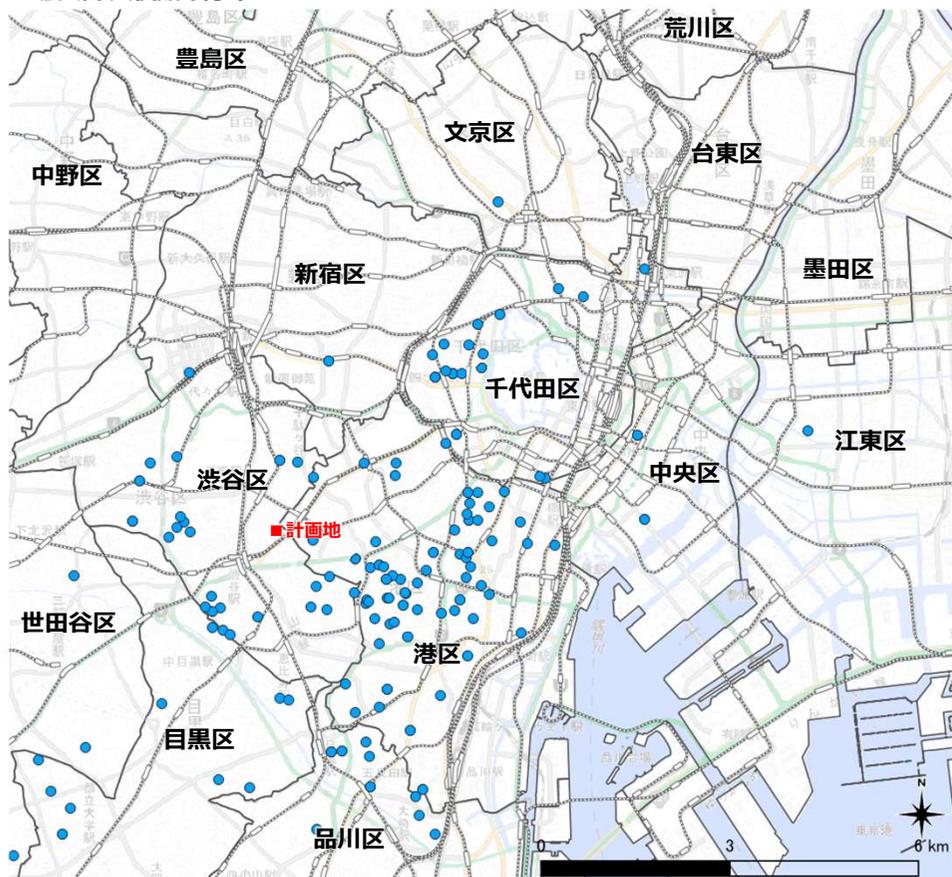
凡例  
 ● ハイクラス  
 ● ビジネス

## 2. 計画地周辺の現況

### 【大使館の分布】

- 大使館は主に港区及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)

## 2. 計画地周辺の現況

### 【住宅の分布】

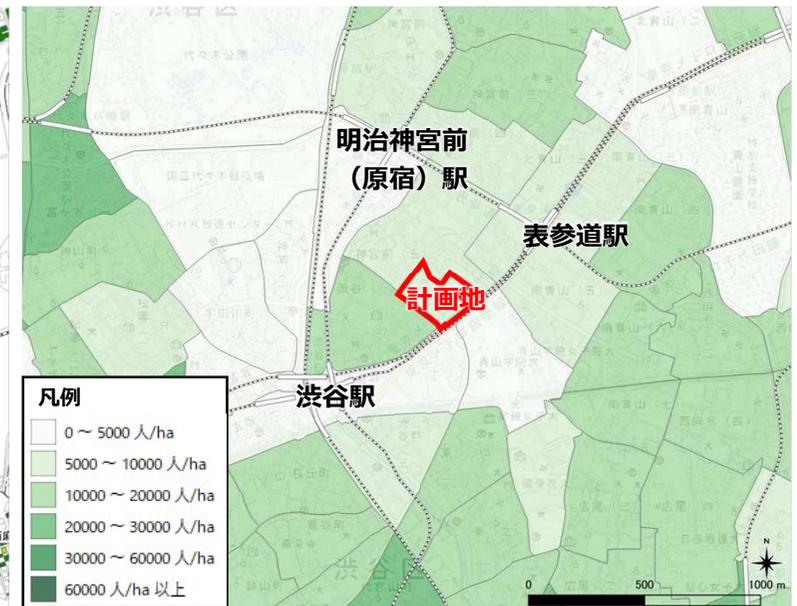
- 渋谷駅周辺や青山通り等の幹線道路沿道では、住宅系用途はほとんど見られない。
- 計画地北西側には独立住宅、集合住宅が集積。
- 渋谷一丁目は、集合住宅が点在し、人口密度が高くなっている。

▼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）

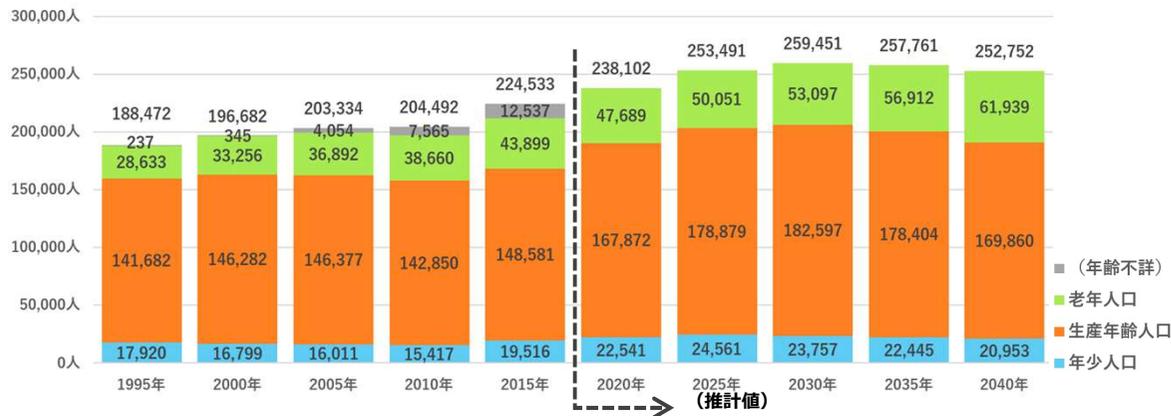
## 2. 計画地周辺の現況

### 【人口動態】

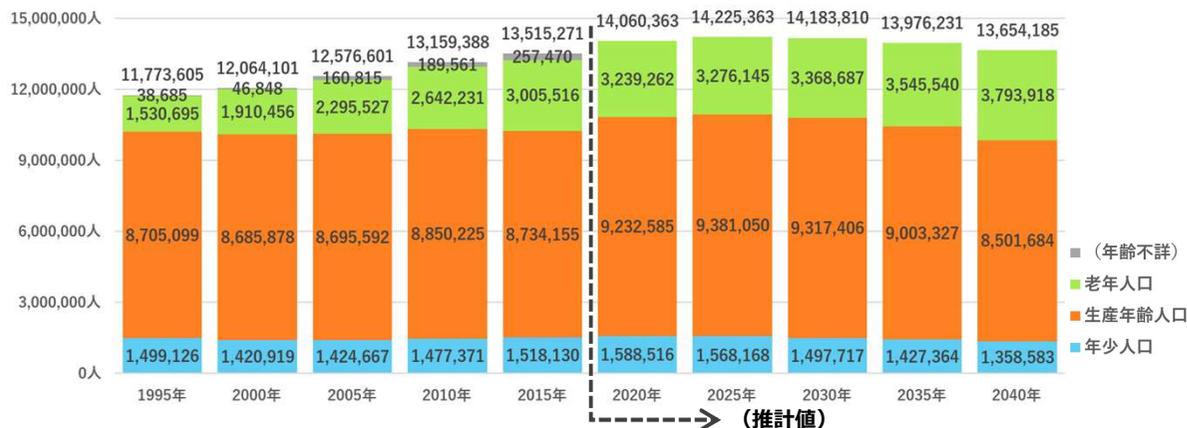
#### (総人口・年齢別人口)

- ・ 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)

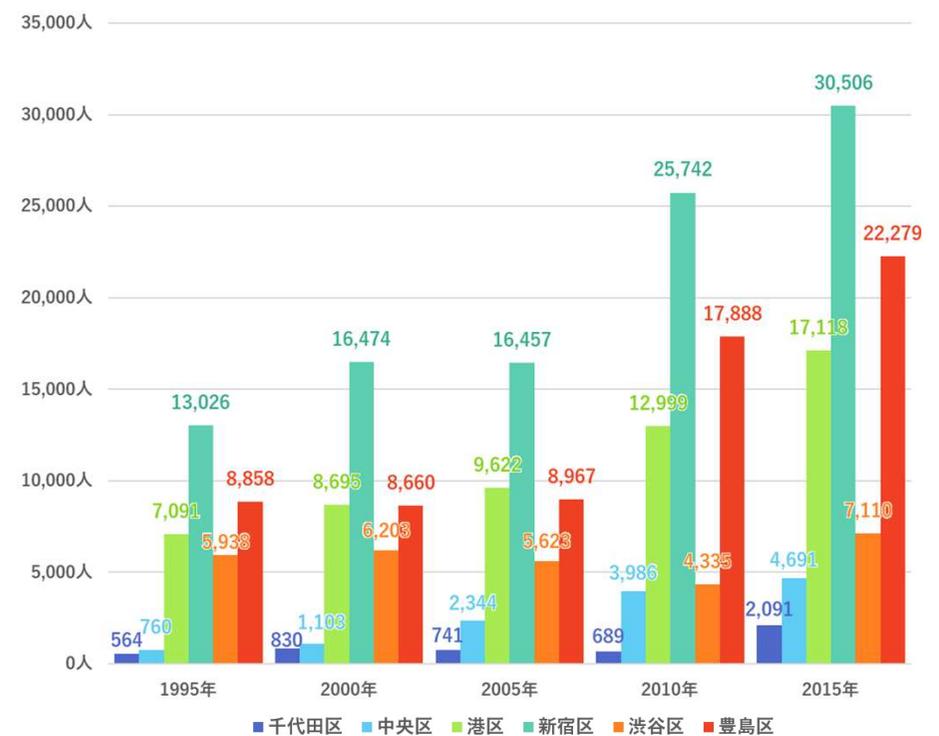


(※) 国勢調査 (1995年～2015年) 及び東京都人口予測 (2020年3月) を基に作成

#### (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

## 2. 計画地周辺の現況

### 【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、計画地内及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。

▼計画地周辺の美術館・博物館の分布



(※) iTOWNページの掲載情報を基に作成

▼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)

▼計画地周辺の図書館の分布



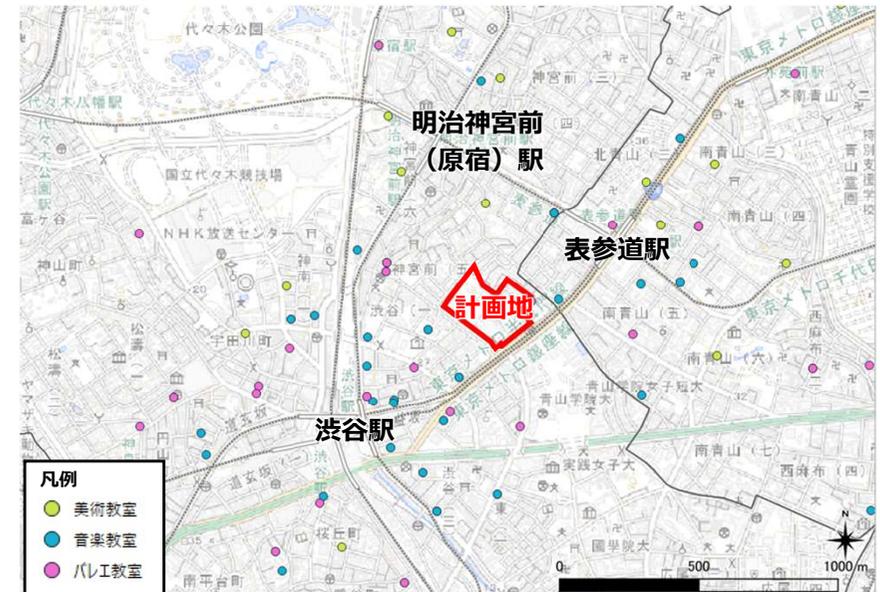
(※) 東京都立図書館 都内公立図書館一覧を基に作成

## 2. 計画地周辺の現況

### 【教育・文化施設の分布（その2）】

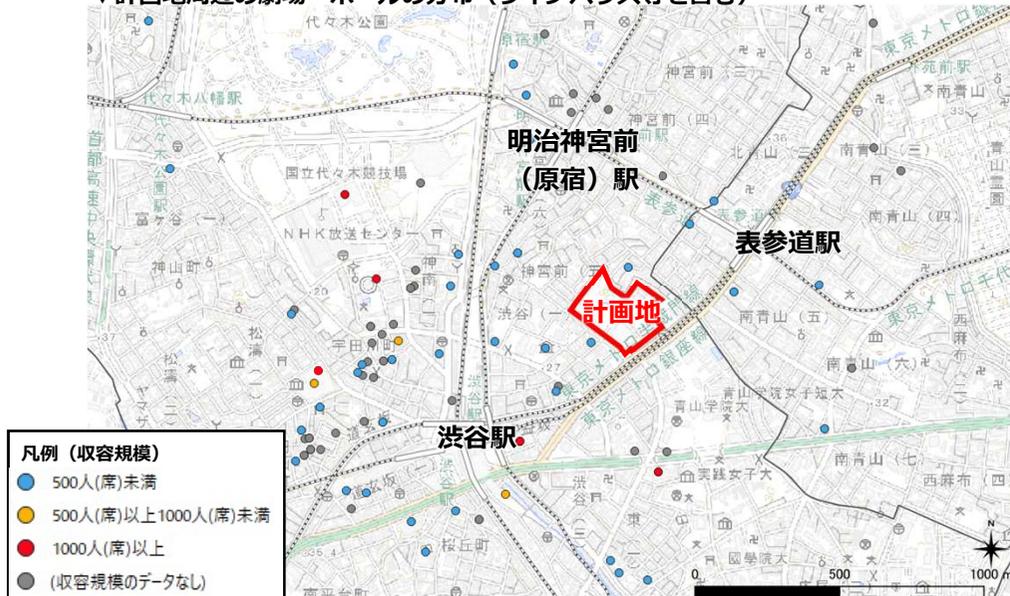
- ・ 渋谷駅周辺はカルチャースクールが集積するエリアの1つであることがうかがえる。
- ・ 表参道駅や明治神宮前駅周辺にも分布している。
- ・ 渋谷駅周辺は劇場・ホールが集積するエリアの1つであり、駅西側に多く分布する。
- ・ 表参道駅や明治神宮前駅周辺にも分布が見られる。
- ・ 渋谷駅周辺は集客施設の中でも主に映画館が集積しており、特に同駅西側に分布する。

▼計画地周辺のカルチャースクールの分布



(※)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）



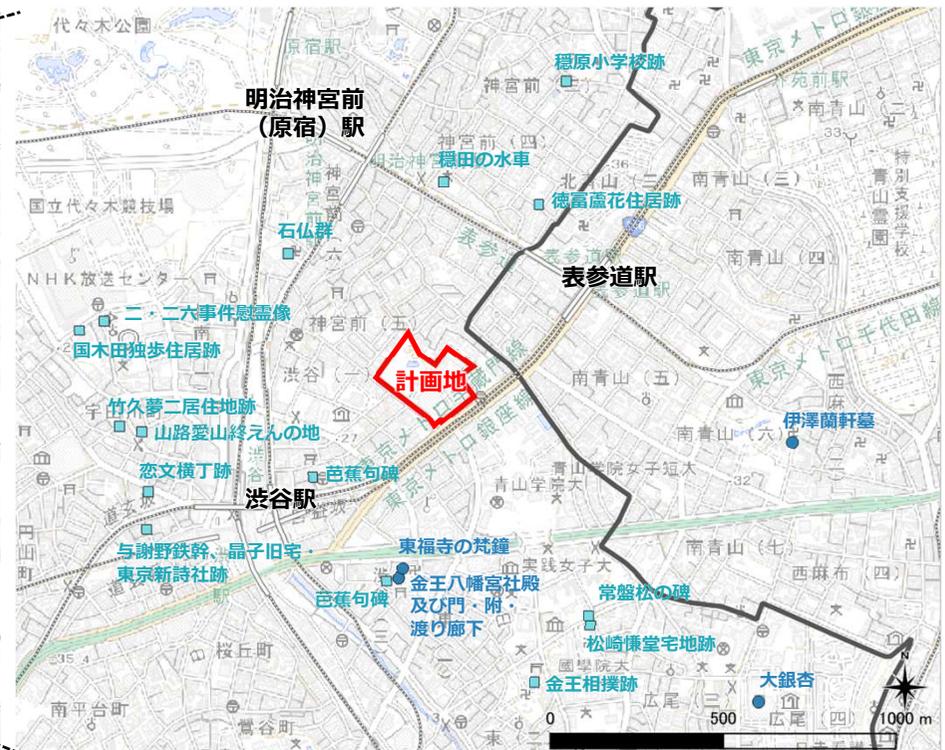
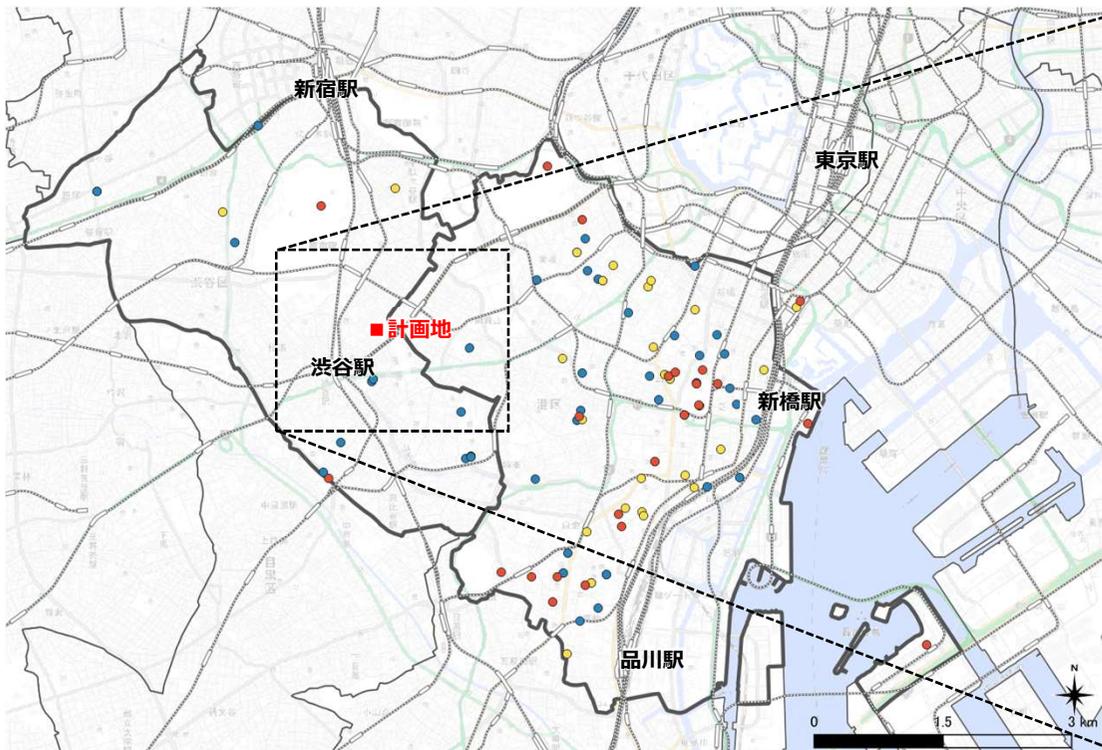
(※) 国土数値情報を基に作成（一部編集）

## 2. 計画地周辺の現況

### 【文化財・史跡の分布（渋谷区・港区）】

- ・主に港区に区・都・国指定文化財（または登録文化財）が分布する。
- ・計画地周辺では区指定・登録文化財が点在するほか、詩人や学者などの文化人の碑や、近世～近代の歴史を残す、または示す名所・旧跡が点在している。

▼渋谷区・港区全域（指定・登録文化財）



**凡例**

- 区指定(登録)文化財・史跡・旧跡・天然記念物
- 都指定文化財・史跡・旧跡・天然記念物
- 国(登録)指定文化財・史跡・旧跡・天然記念物

**凡例**

- 名所・旧跡・文化人の碑(渋谷区独自)
- 区指定(登録)文化財・史跡・旧跡・天然記念物

(※) 渋谷区、港区及び東京都HPの文化財情報を基に作成（ベース図は地理院地図を使用）

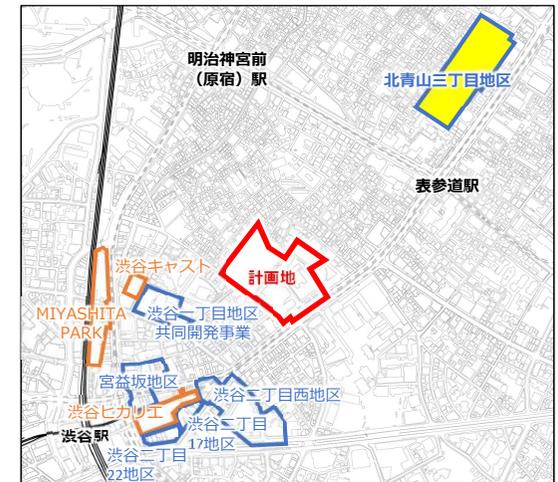
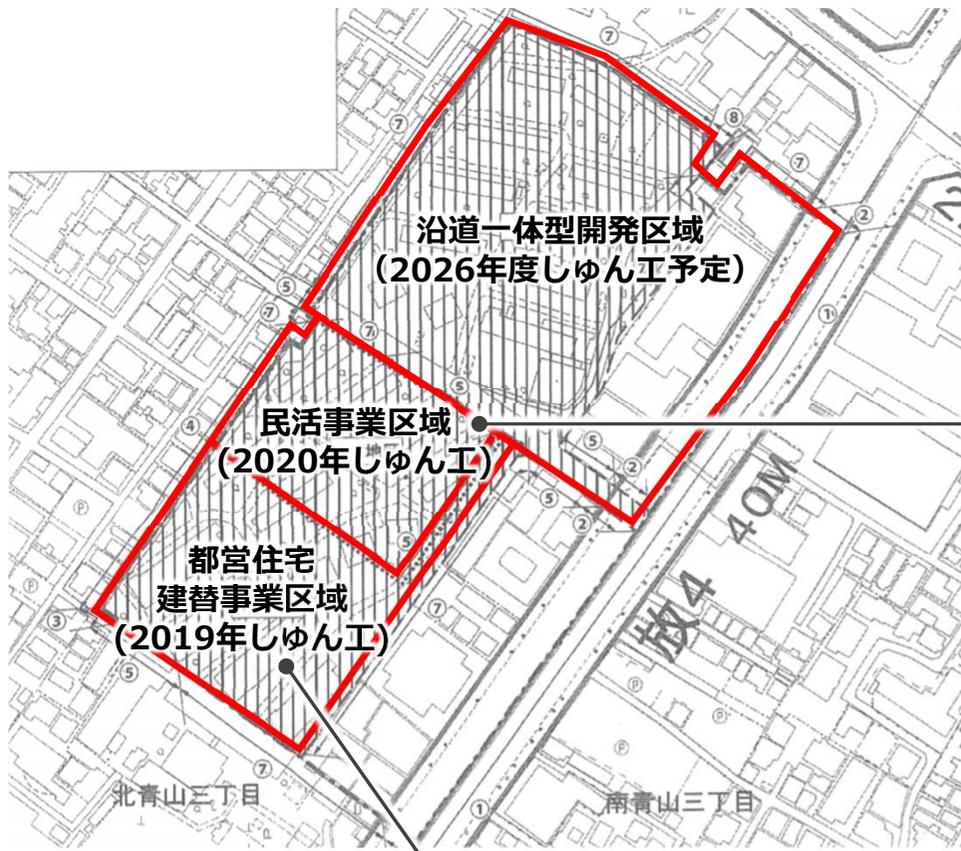
## 2. 計画地周辺の現況

### 【周辺開発動向（その1）】

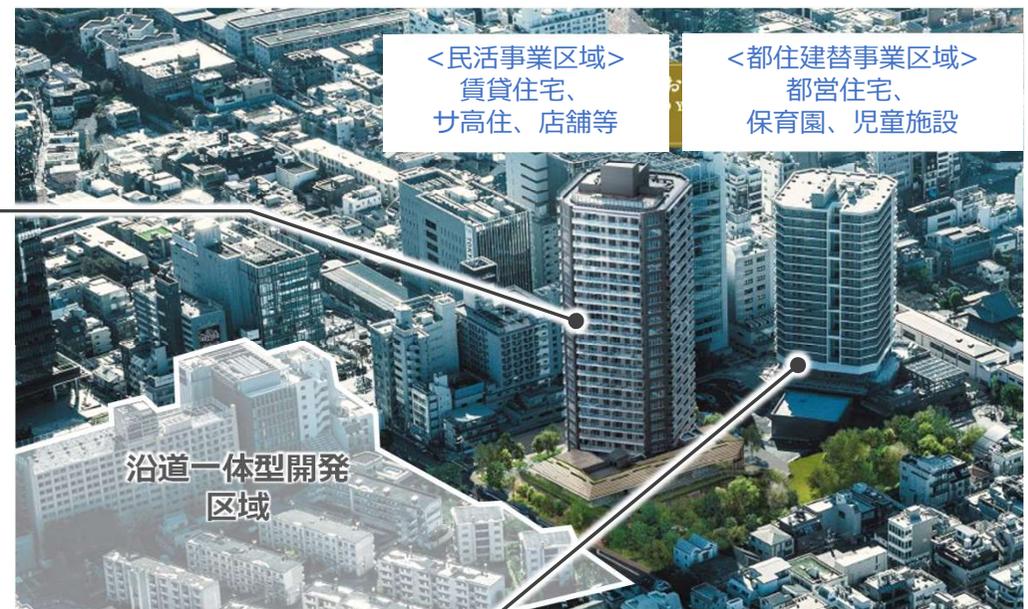
#### 「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」

- 「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。



(※) CGパースはツクイ・ののあやま公式HPから引用

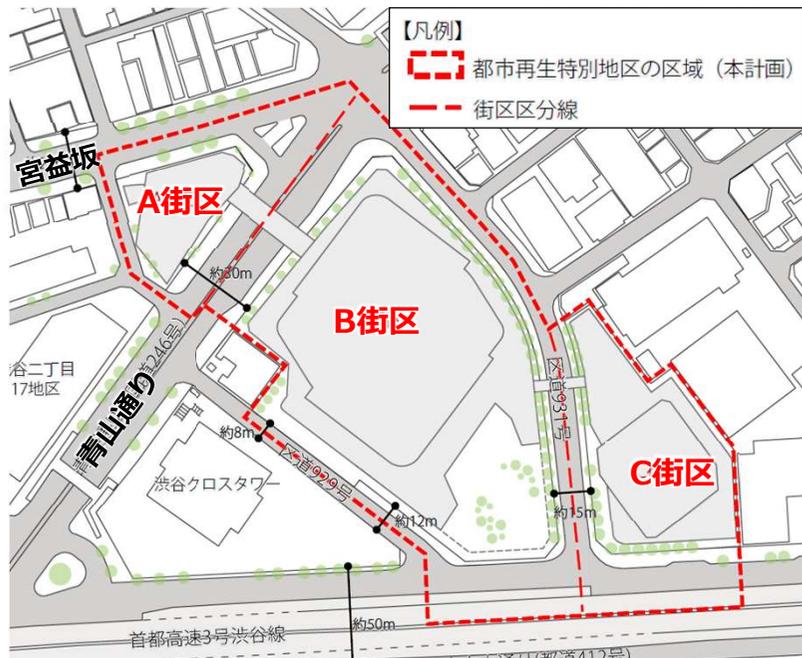
## 2. 計画地周辺の現況

### 【周辺開発動向（その2）】

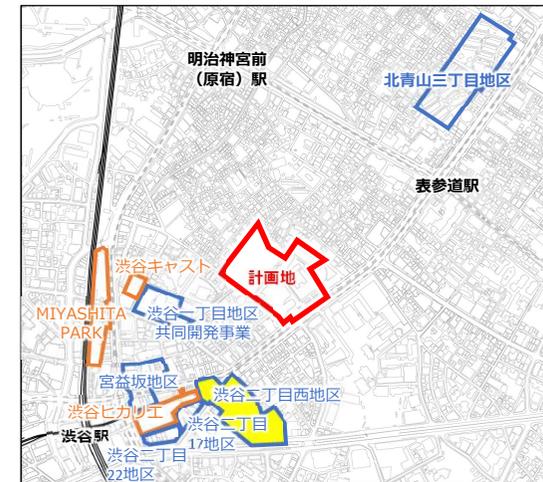
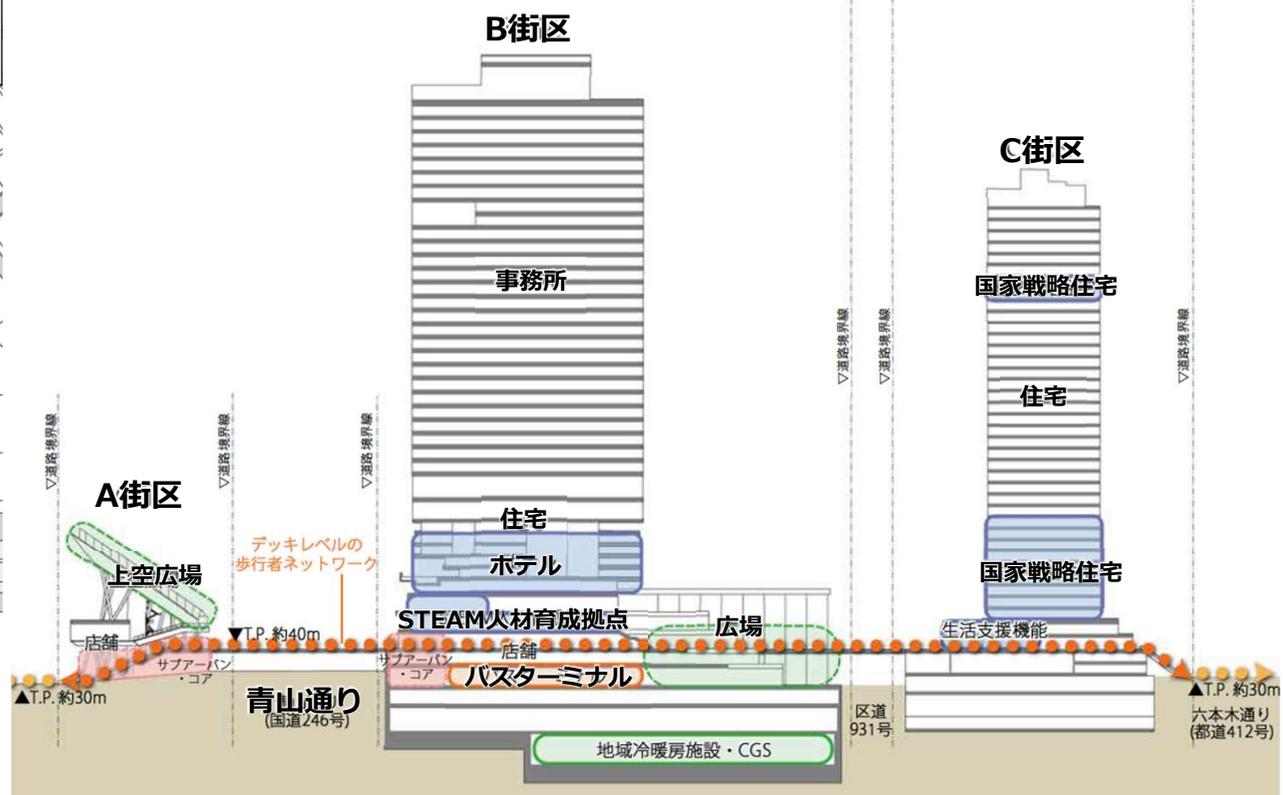
#### 「渋谷二丁目西地区」（2029年完成予定）

- 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

## 2. 計画地周辺の現況

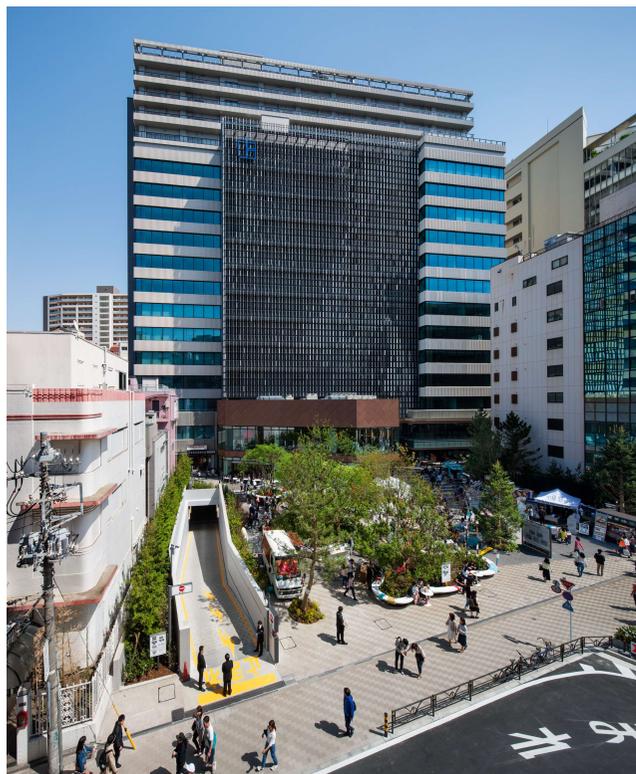
### 【周辺開発動向（その3）】

#### 「渋谷キャスト」（2017年しゅん工）

- 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。

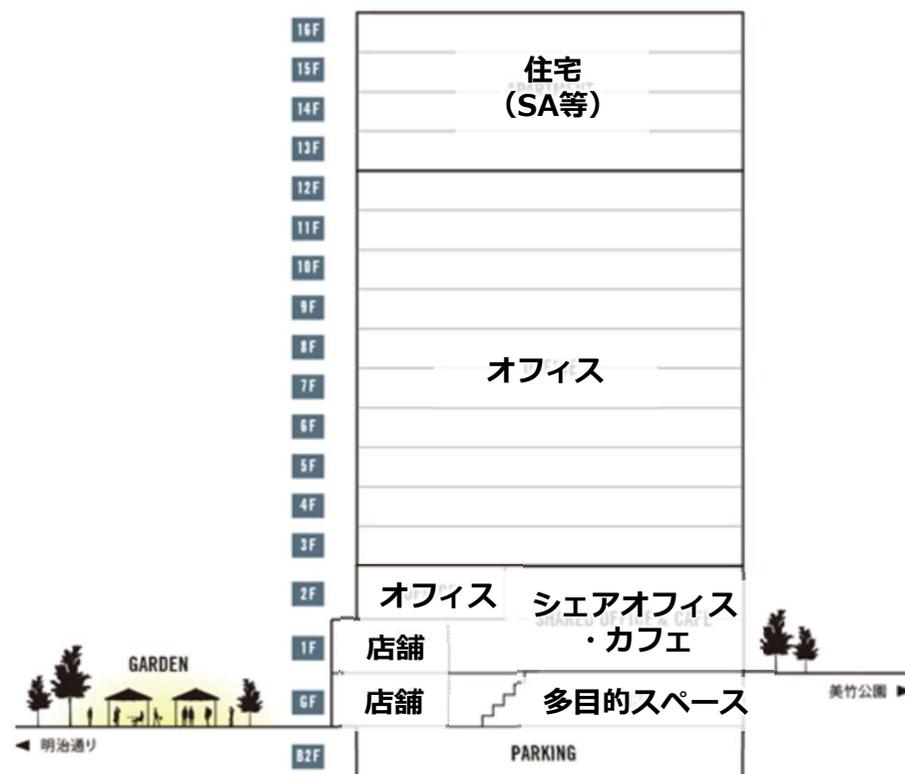


▼建物外観



(※) 写真の出典：渋谷宮下町リアルティ株式会社

▼フロア構成



(※) 建物外観及びフロア構成の図は渋谷キャスト公式HPより引用

## 2. 計画地周辺の現況

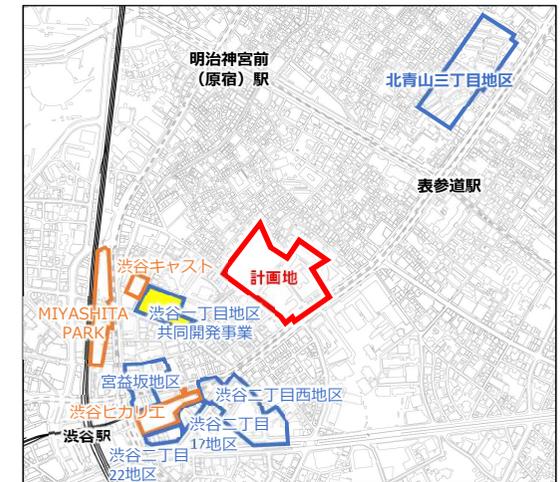
### 【周辺開発動向（その4）】

#### 「渋谷一丁目地区共同開発事業」（2022年度着工予定）

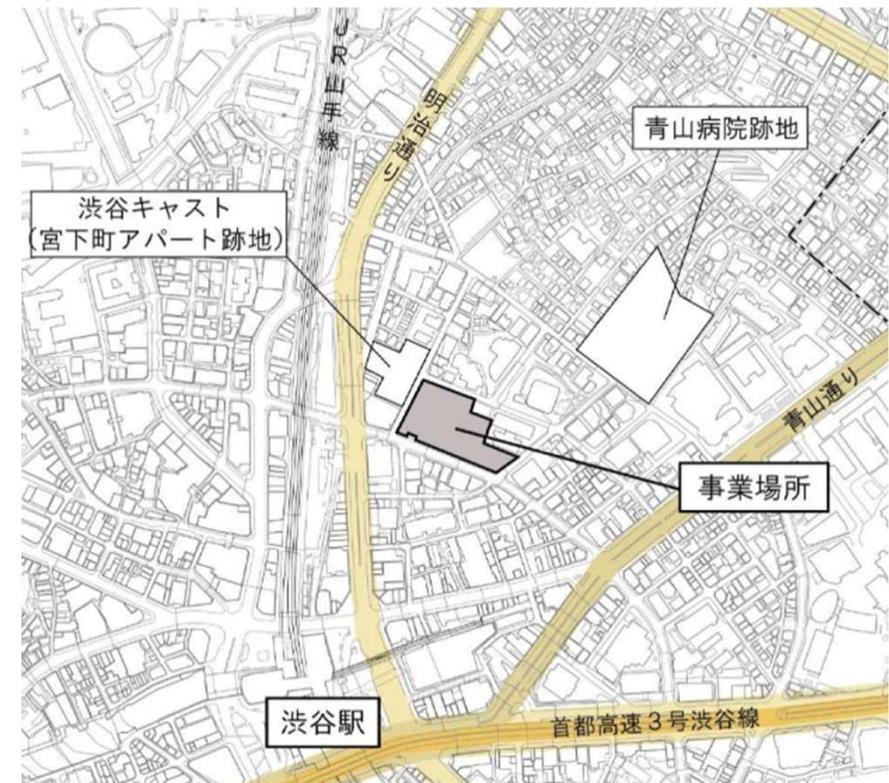
- 都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）の第2弾となる東京都児童会館跡地と、渋谷区役所旧第二美竹分庁舎・渋谷区立美竹公園の一体的開発を検討

#### 整備する施設の種類（事業者募集要項から抜粋）

- 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



▼位置図



(※) 位置図は東京都 渋谷一丁目地区共同開発事業より引用

### 3. ポストコロナのまちづくりの視点に係る参考事例

---

(1) 視点①Well-being の参考事例

【ブライアントパーク】 (アメリカ ニューヨーク)

人間中心の都市空間の構築ーニューヨーク・ブライアントパーク



After

・公園収益：店舗、イベント等から年間約20億円

Before

・“全米一の麻薬密売スポット”をBIDにより再生

・カフェ、レストラン、読書、ストリートチェス、メリーゴーランド、卓球、スケートリンク等、多様な主体による多様なアクティビティを24時間オールシーズン開催



(出典) Bryant park corporation HP, Project for Public Spaces HP等

3

出典：ウォークアブルなまちづくり（令和2年1月27日 国土交通省）

(1) 視点①Well-being の参考事例

【アルス・エレクトロニカ】 (オーストラリア リンツ)

文化・芸術プログラムがまちの魅力・価値の向上に重要な役割を果たした事例

リンツ：フェスティバルを中心に都市の賑わいを生むアルス・エレクトロニカ

○アルス・エレクトロニカフェスティバルの開催(1979年)の後、メディアアートのコンペティションやアルス・エレクトロニカセンターの設立などを経て、現在は、メディア・カルチャーの領域で国際的なネットワークハブを展開

○2009年には、リンツ市が欧州文化首都に選定

参考：アルス・エレクトロニカHP



アルス・エレクトロニカセンター (2009年にリニューアル)



出典：画像©2018Google、地図データ©2018Google 15

出典：築地再開発検討会議 (第5回) 会議資料 (2018年3月)

#### (1) 視点①Well-being の参考事例

##### 【アルス・エレクトロニカ】 (オーストラリア リンツ)

文化・芸術プログラムがまちの魅力・価値の向上に重要な役割を果たした事例

リンツ：フェスティバルを中心に都市の賑わいを生むアルス・エレクトロニカ

- 1979年から毎年行われている最先端のアート、テクノロジーが集まるアルス・エレクトロニカフェスティバルは、約5日間程度にわたって開催される。
- 展示だけでなく、カンファレンスやワークショップ、パフォーマンス等が街を使って開催され、例年約9万人前後が来訪
- ドナウ川沿いのオープンスペースや街なかのオープンスペース等を使ったプログラム等も特徴



#### (1) 視点①Well-being の参考事例

##### 【アートカルチャー体験100】 (東京都内)

- 東京都歴史文化財団が都立の文化施設と連携し、様々なテーマの参加・体験型のイベントを実施

▼アートカルチャー体験100



出典：公益財団法人東京都歴史文化財団HP

▼インクルーシブダンス 連続ワークショップ



出典：東京芸術劇場HP

▼ミュージックワークショップ



出典：東京文化会館HP

##### 【代官山ティーンズクリエイティブ】 (東京都渋谷区)

- 2015年にオープンした渋谷区立の青少年施設
- 渋谷区在住又は在学の高校生までの青少年を利用対象として、アートやパフォーマンスをテーマにした催しを実施

▼子どもとクリエイターとの交流の様子



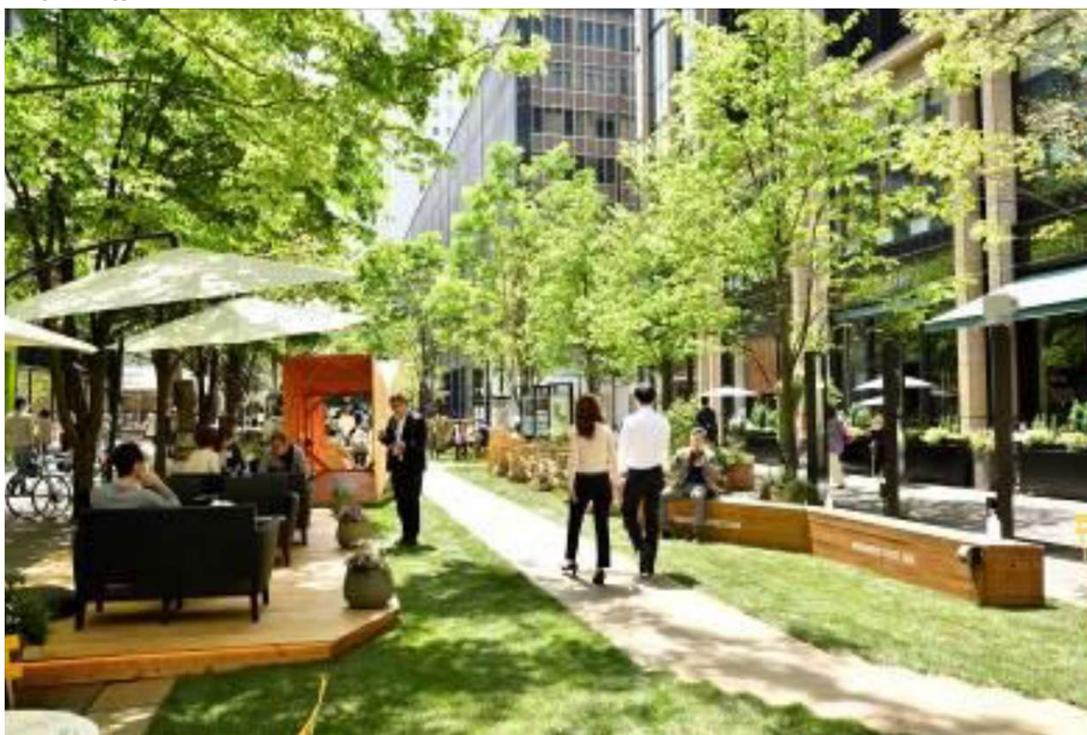
各出典：代官山ティーンズクリエイティブHP

#### (2) 視点②Open & Flexible の参考事例

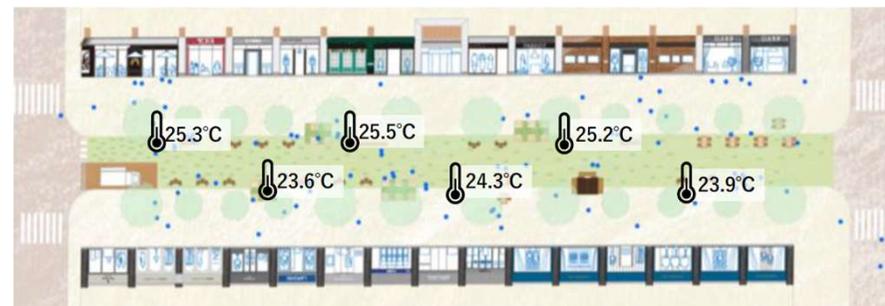
#### 【Marunouchi Street Park】 (東京都千代田区)

- 大手町・丸の内・有楽町のエリアマネジメントの一環として2019年より始まった社会実験
- 丸の内仲通りを天然芝の公園空間へと変え、「都心の広場空間、屋外のゆとり空間」としての道路の新しい活用方法を検証

##### ▼開催の様子



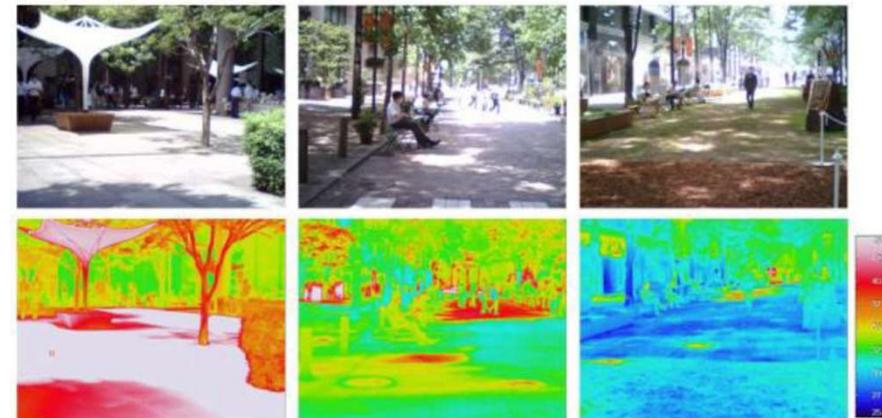
##### ▼人流及び気温データのホームページ投影イメージ (青い点が人流を示す)



##### ▼就業者の快適性検証イメージ



##### ▼温熱環境計測イメージ



各図・イメージの出典：大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会 報道発表資料（2021年）

#### (2) 視点②Open & Flexible の参考事例

#### 【La Cité Fertile (ラ・シテ・フェルティル)】 (フランス パンタン)

- フランス国鉄の貨物駅跡地を活用し、サードプレイスとして整備された空間 (※自宅や職場などメインとなる生活空間とは別の、もう一つのソーシャルな空間)
- 「持続可能」をテーマに、雨水を利用した菜園や中庭、水を使わないトイレ、地産地消を実現する飲食スタンドを設置
- 週末にはアーティストのマーケットやヨガ教室、各種アトリエなど、複数の文化イベントが開催
- 各文化イベントは入場無料となっており、文化活動との関わりが少ない人々などでも気軽に参加できるようになっている。

▼施設の外観



▼中庭の様子



▼水を使わないトイレ



▼イベント開催の様子



各写真の出典：ラ・シテ・フェルティルHP  
 文章は未来コトハジメ「パリ郊外のサードプレイスが示唆する持続可能な都市と経済のかたち」を基に作成

## (2) 視点②Open & Flexible の参考事例

### 【中野四季の森公園】 (東京都中野区)

- 2012年にオープンした防災公園
- 休日には家族連れやスポーツをする人々で賑わい、イベントの会場としても活用
- 防災公園として様々な設備を有し、災害時における避難場所及び活動拠点として機能
- 当公園から一時滞在施設への帰宅困難者の避難誘導や、災害に関する情報提供ステーションの設置も想定

▼公園内のにぎわいの様子



出典：中野区HP

▼公園内の防災設備



各出典：中野セントラルパークHP

▼防災訓練の様子 (帰宅困難者対策訓練)



出典：中野区報道発表資料 (2016年)

#### (3) 視点③Virtual & Real の参考事例

##### 【バーチャル渋谷】 (東京都渋谷区)

- 「バーチャル渋谷」は、いわば「マイクラフト」や「あつまれ どうぶつの森」で渋谷の街を再現したように、皆が集まれるオンライン空間です。
- 構築にはKDDIが出資する3DCGのバーチャルイベントプラットフォーム「cluster」(クラスター)を活用。街へはスマートフォンの「cluster」アプリや、PC・VRゴーグルなどからアクセスでき、アバターに扮して友達と渋谷の街を歩き回ったり、バーチャルのスクランブル交差点の前で自撮り撮影も行えます。



出典：バーチャル渋谷特設サイト Engadget日本版

#### (3) 視点③Virtual & Real の参考事例

#### 【デジタルツイン渋谷プロジェクト】 (東京都渋谷区)

- デジタルツイン技術を活用してスマートなまちづくりの実現を目指すプロジェクト
- 第一弾の取組として、「ササハタハツエリア」(※)において、官民のデータ活用によりデジタルツインを構築・可視化(※大山町・笹塚・西原・幡ヶ谷・初台・本町周辺地域)
- ブラウザやARグラスから可視化及び共有することにより、3次元空間を活かした分析・シミュレーションが可能

▼ササハタハツ緑道エリアの様子



▼渋谷区の持つ樹木の診断カルテ情報などのデータを可視化



▼ARグラスを通して現実世界にデータを重ね合わせた様子



出典：渋谷未来デザイン (プレスリリース)

#### (3) 視点③Virtual & Real の参考事例

#### 【PLATEAU のユースケース】 (国土交通省)

※開発中であり変更があり得る



### 3. ユースケース

#### ④ 3D都市モデルを活用した民間市場の創出

##### ニューノーマルへの対応

##### □ パーチャル都市空間における体験価値の提供



提供：(株)三越伊勢丹

- ー百貨店と連携し、パーチャルショッピングが可能な都市空間を構築。
- ー単なるECサービスではなく、周辺も取り込んだ仮想都市空間を構成し、様々なコンテンツを組み合わせることで、外出控えの中でもまちあるき・体験価値を提供する。

##### 新規事業の創設／サービスの高度化

##### □ ドローン物流システムの高度化



提供：(株)A.L.I Technologies

- ードローンシステム会社と連携し、3D都市モデルを活用したドローン管制システム(UTM)を構築。航行管制や飛行計画立案時のシミュレーション(ビル風、交通量、他の飛行体)等に利用。
- ー新技術と連携して新たなソリューション/市場創出。

MLIT

Copyright © 2020 by MLIT. All rights reserved.

21

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(東京都都市整備局)

## 4. 都民の城(仮称)改修基本設計等

---



## 4. 都民の城（仮称）改修基本設計等

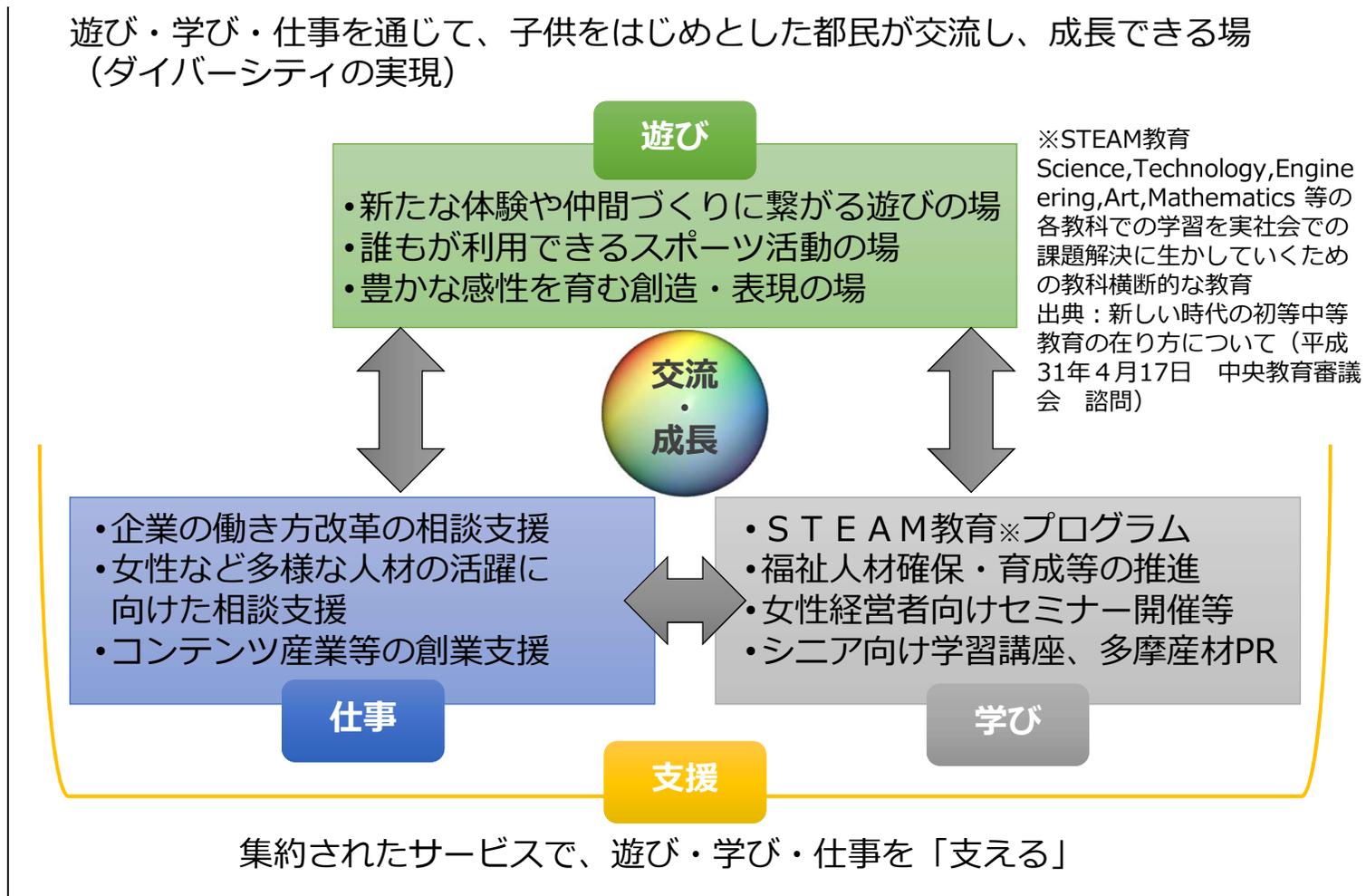
### 【都民の城（仮称）改修基本計画】（令和2年2月策定）

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）



##### 〈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	低層部 遊びを中心とするエリア	屋上	
5F			
4F			
3F	エントランスエリア	多目的 ホール	
2F			
1F			
B1	スポーツ施設/駐車場		
B2			
	B3	駐車場	
	B4		

# 4. 都民の城（仮称）改修基本設計等

## 【都民の城（仮称）改修施基本設計（施設全体の改修概要）】

- 子供のための機能を大切にしながら、集約されたサービスで「遊び」・「学び」・「仕事」を「支え」、遊び・学び・仕事を通じて、子供をはじめとした都民が交流・成長できる場。
- 遊び・学び・仕事を柱に、あらゆる世代が利用できる複合施設とする。特に子供が利用する「遊び」のスペースは低層階に集約させる。

▼用途構成

	RF
女性経営者等支援施設	13
総合オフィス (教育研究施設) (福祉人材育成施設)	12
就業支援施設オフィス	11
企業支援施設オフィス	
供用研修室等	10
	9
TOKYO STEAM ラボ	8
	7
創業支援施設	6

学び・仕事を  
中心とする  
エリア

遊びを  
中心とする  
エリア

5	多目的円形ホール (旧青山円形劇場)	屋上	乳幼児用スペース等	5	多目的ホール (旧青山劇場)	2
4		教育施設 (研修室他)	スタジオ	4		1
3		造形スペース (アトリエ)	プレイスペース 先端技術の展示体験コーナー	3		1
2	多摩産材 P R・ 体験拠点		展示・体験スペース	2		
1	多摩産材 P R・ 体験拠点、総合受付		カフェ (東京産品 P R 含む)	1		
B1	多摩産材 P R・ 体験拠点事務室	多目的ホール関連諸室、会議室、防災センター等		B1		B1
B2	スポーツ施設、駐車場			B2		B2
B3	駐車場			B3		B3
B4	駐車場			B4		B4



出典：都民の城（仮称）（2）改修工事基本設計（東京都 令和3年10月）

## 4. 都民の城（仮称）改修基本設計等

### 【都民の城（仮称）改修基本設計（劇場の改修概要）】

- 「都民の城（仮称）改修基本計画」において、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としている。
- それに伴い、旧青山劇場、旧青山円形劇場についても、舞台芸術の創造・発信地としての「劇場」から、芸術文化活動等に幅広く応える「多目的ホール」としての改修を図る。

#### 旧こどもの城

舞台芸術の創造・発信地としての  
「劇場」

#### 都民の城（仮称）

芸術文化活動等に幅広く応える  
「多目的ホール」



（旧青山劇場）



出典：都民の城（仮称）（2）改修  
工事基本設計（東京都 令和3年10月）

改修後のイメージCG



（旧青山円形劇場）



現況(※)

※写真の出典：  
<http://www.aoyama.org/enkei/>

出典：都民の城（仮称）（2）改修  
工事基本設計（東京都 令和3年10月）

改修後のイメージCG



## 4. 都民の城（仮称）改修基本設計等

### 【都民の城（仮称）改修基本設計（構造上の制限）】

#### 1) 基本方針

本計画における構造改修の基本方針は以下とする。

- 本改修設計は「用途変更」に該当するが、構造架構の変更は行わず、**レイアウト変更においても設計当初の荷重より増加しない改修**とすることで、**構造的な遡及は行わないものとする。**

#### 2) 大臣認定の取得及び改修工事履歴

##### （1）大臣認定の取得

- 昭和56年に**本建物は建築基準法第38条の規定に基づく大臣認定書（建設省東住指発第29号）を取得しており、建築基準法施行令第3章第8節（構造計算）の規定によるものと同等の効力を有することが認められている。**

##### （2）改修工事履歴

- 本建物はしゅん工後に複数回の改修工事を実施しており、昭和63年、平成元年及び平成7年に変更の計画通知書を提出している。

**構造上の安全性は確認できたが、しゅん工時の床荷重の範囲内での改修が前提**

## 4. 都民の城（仮称）改修基本設計等

## 【都民の城（仮称）改修基本設計（工事費）】

概算工事費 約134億円（税抜き）

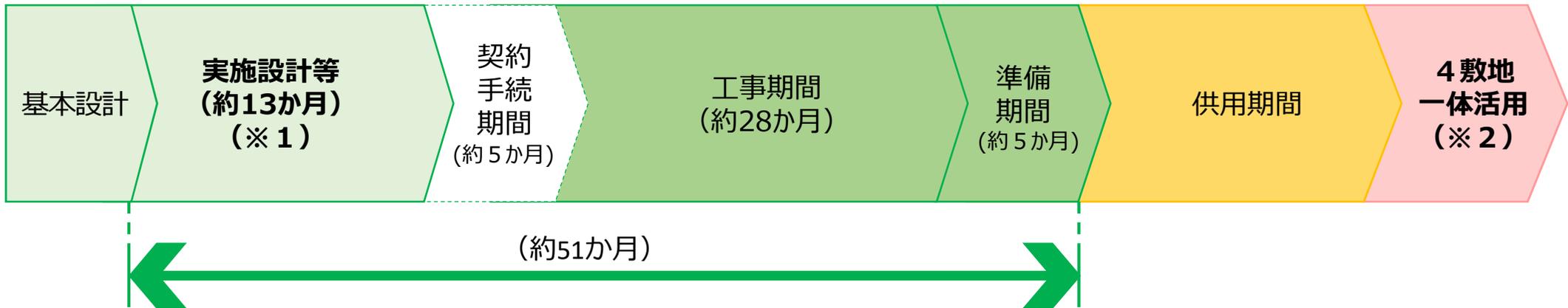
○改修基本計画時点の概算工事費は、約136億円（税抜き）

項目	内容	概算工事費（税抜き）
建築工事	・内装改修・外壁改修 ・外構整備・舞台設備改修 等	約66億円
電気設備工事	・受変電設備改修・非常用発電設備改修 ・構内電気設備改修 等	約27億円
機械設備工事	・空調設備改修・給排水衛生設備改修 ・E V改修 等	約41億円
	合計	約134億円

## 4. 都民の城（仮称）改修基本設計等

### 【都民の城（仮称）改修基本設計（工期）】

#### 基本設計完了時の想定スケジュール



○改修基本計画時点の供用開始目標時期は令和5年度

#### （※1）酸素・医療提供ステーションの設置

- 都民の城(仮称)は、令和3年8月23日より臨時の医療施設（酸素・医療提供ステーション）として活用中
- 規模：140床

#### （※2）4敷地一体活用

- 「都民の城（仮称）改修基本計画」においては、最短で令和11年をターゲットとして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ている

## 5. 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

---

## 5. 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

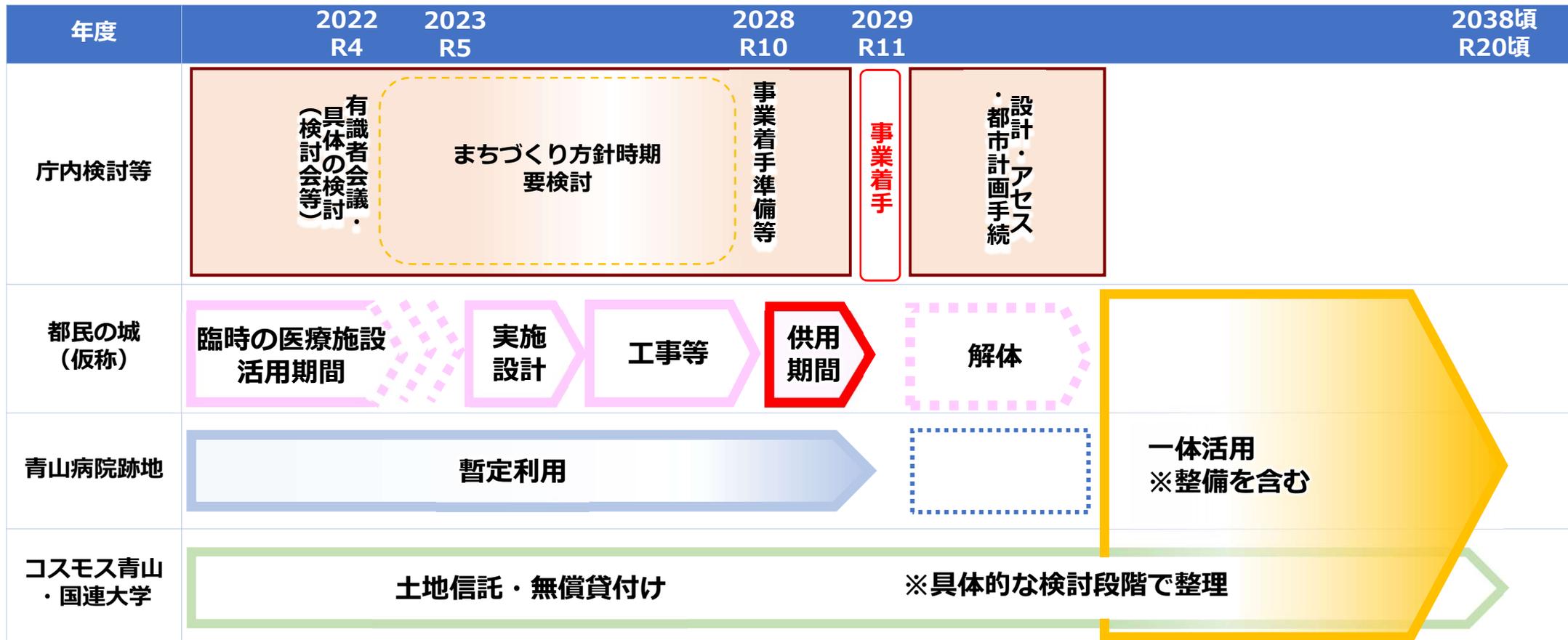
以下、前提条件を示す

	パターンA	パターンB	パターンC
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>⇒現時点では、最大で令和5年11月まで利用可能</li> <li>○青山病院跡地は、令和11年頃まで暫定利用する予定</li> <li>○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</li> </ul>		
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)	—

## 5. 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有り
- 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

## 5. 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



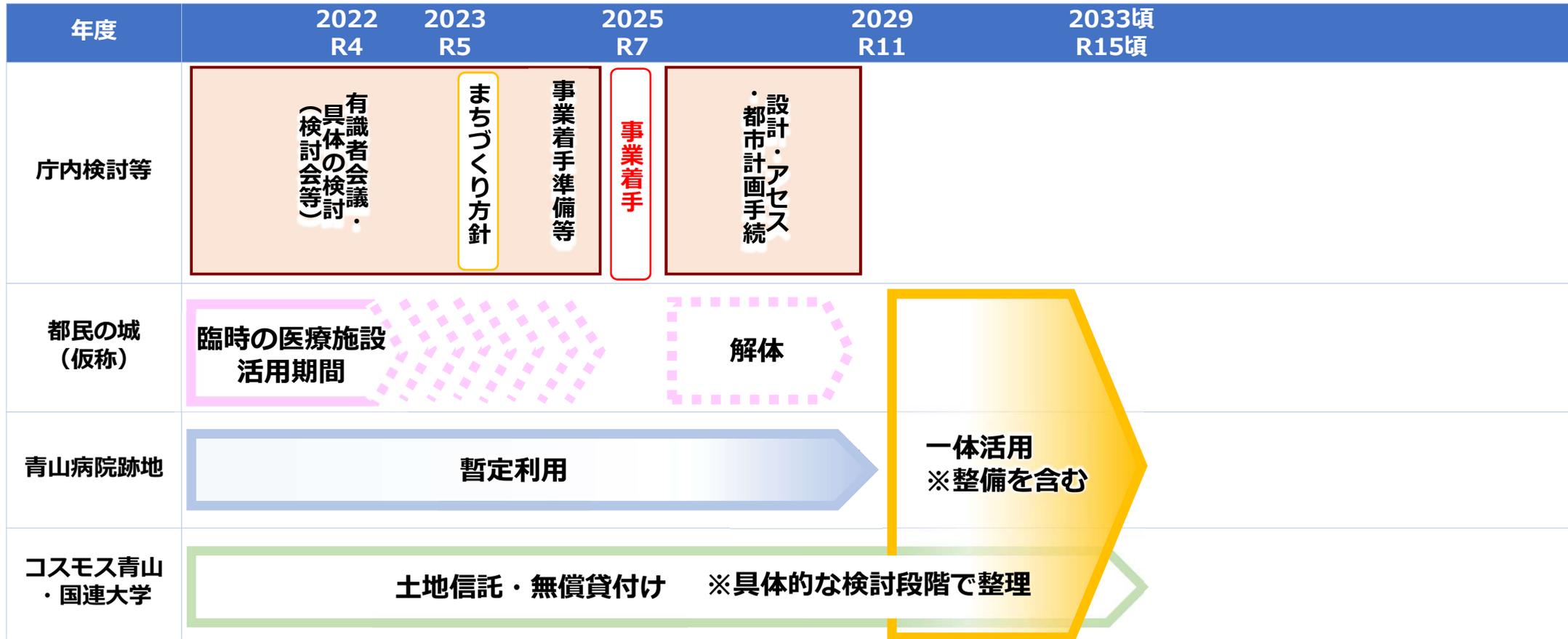
- 【特徴】
- 都民の城（仮称）は十分な事業効果を見込める
  - 整備後の一体活用は、令和39年頃と想定
  - 青山病院跡地は、令和11年以降、さらに20年を超える期間暫定利用する必要がある
  - 現時点でまちづくり方針を検討した場合、事業着手時点までに生じ得る環境変化に対応できないおそれがある。

※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

## 5. 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

## 5. 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	10年	20年	30年	40年	50年	60年	合計			
							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	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	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	約117億円	約117億円	約117億円	約199億円

#### 【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。

※改修費、解体費、大規模修繕費の合計

## 5. 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CO<sub>2</sub>排出量の比較（都民の城（仮称））】

#### 【前提条件】

- 30～60年間のCO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>排出量の想定方法】

- ①運用期間：旧こどもの城のCO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>排出量 (kg-CO<sub>2</sub>/年m<sup>2</sup>)] 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CO<sub>2</sub>排出量を算出。

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

## 5. 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CO<sub>2</sub>排出量の比較（都民の城（仮称））】

〈各段階のCO<sub>2</sub>排出量〉

建物のライフサイクル		CO <sub>2</sub> 排出量	備考
運用期間	改修工事後の運用	<b>2,102t/年</b>	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×(1-0.2)
	新築工事後の運用	<b>1,314t/年</b>	ZEB Readyの達成により、旧こどもの城より50%減の想定 = 2,628×(1-0.5)
新築工事		<b>575t/年</b>	CASBEEより算出
解体工事		<b>645t/年</b>	CASBEEより算出
改修工事・大規模修繕工事		<b>645t/年</b>	CASBEEより算出

〈比較結果〉

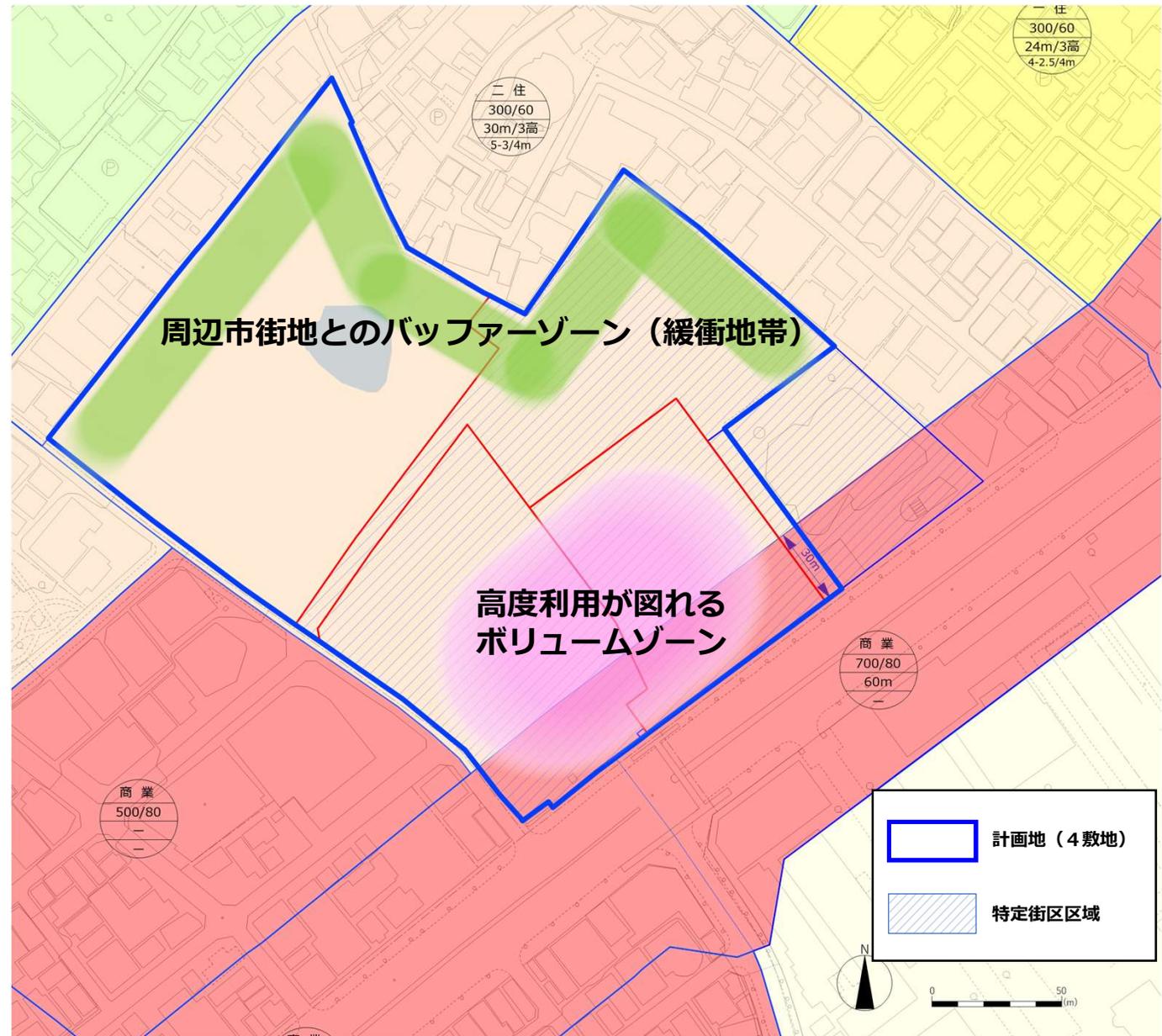
年度	運用期間						運用期間当たり平均			
	10年	20年	30年	40年	50年	60年	30年間	40年間	50年間	60年間
パターンA	改修	解体	新築	大規模修繕	大規模修繕	大規模修繕	<b>1,643 t/年</b>	<b>1,593 t/年</b>	<b>1,523 t/年</b>	<b>1,517 t/年</b>
パターンB	改修	解体	新築	大規模修繕	大規模修繕	大規模修繕	<b>2,392 t/年</b>	<b>2,033 t/年</b>	<b>1,853 t/年</b>	<b>1,781 t/年</b>
パターンC	解体	新築	大規模修繕	大規模修繕	大規模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

#### 【特徴】

- CO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>排出量が抑えられている。

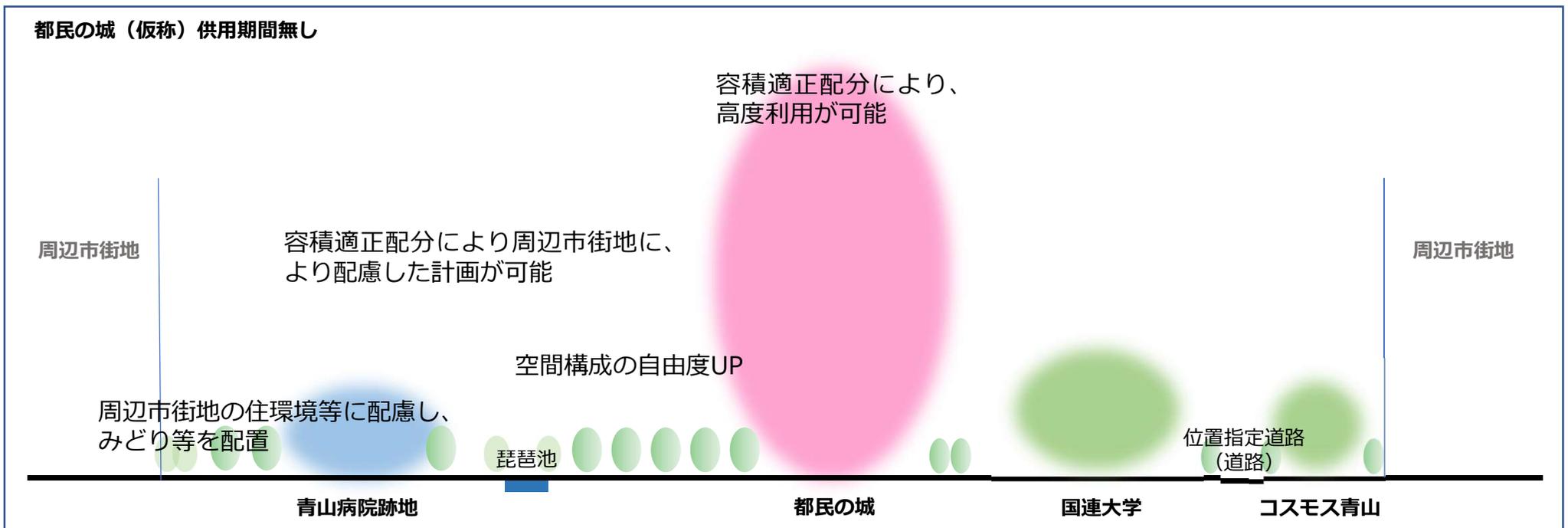
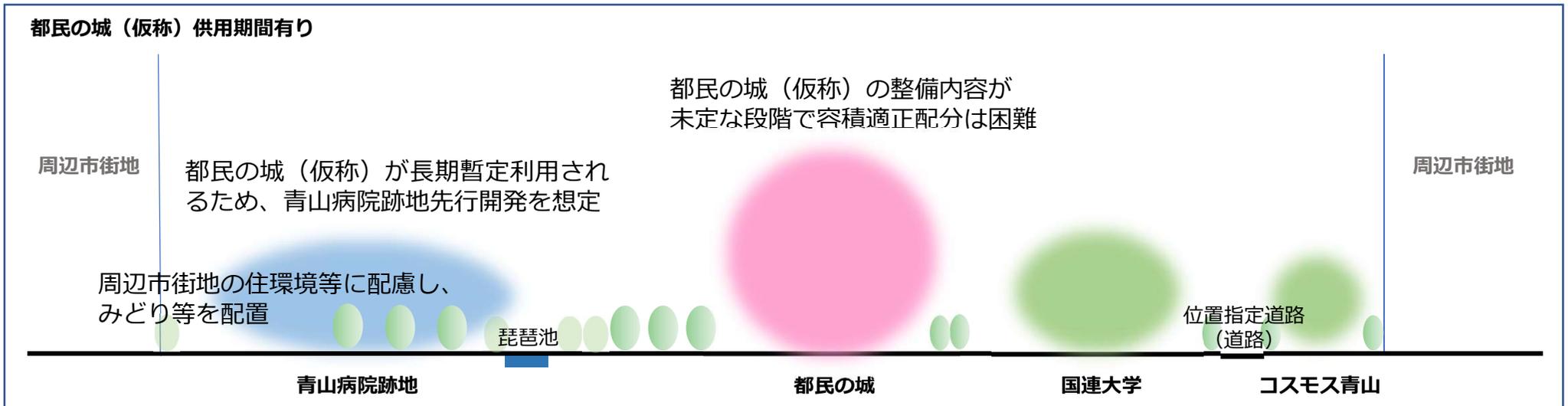
## 【地域特性に応じたゾーンイメージ】

- 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



## 5. 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】



## 5. 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

### 【一体活用パターンの比較まとめ】

		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 <sub>2</sub> 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	