

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＜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 ＜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	10
3. ポストコロナのまちづくりの視点に係る参考事例	32
(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	43
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	51

1. 計画地(4敷地)の現況・変遷

1. 計画地（4敷地）の現況・変遷

【計画地の変遷】

江戸期～

山城国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）



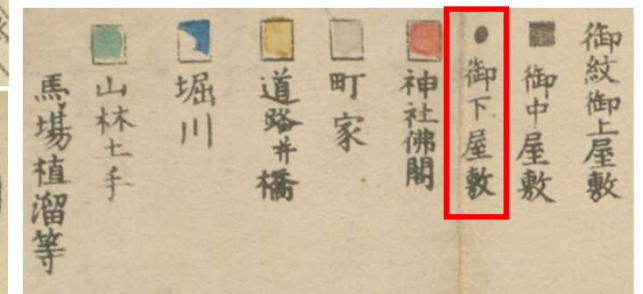
古地図出典：今昔マップ on the web <http://ktgis.net/kjmapw/index.html>

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）

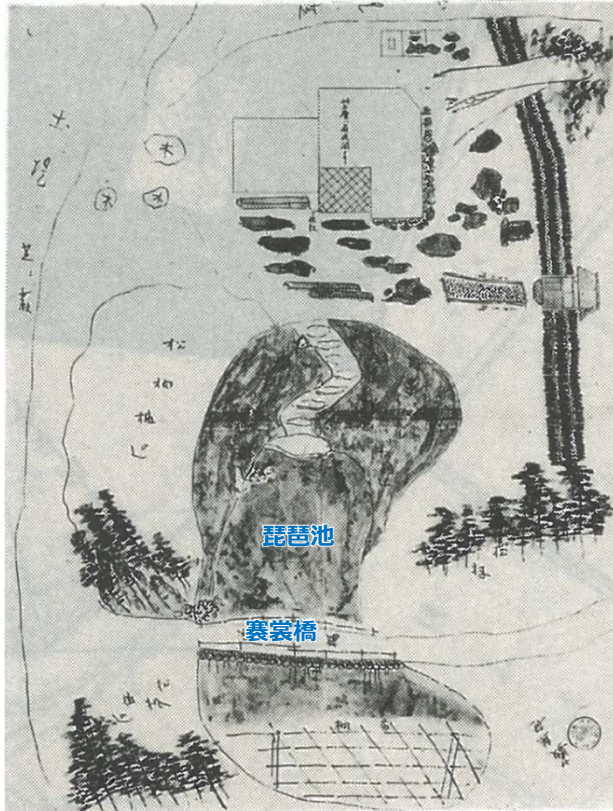
1. 計画地（4敷地）の現況・変遷

【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。

いなばこうしちやしきしづやべつぎよう

▼稲葉侯下邸渋谷別業内苑外苑全図

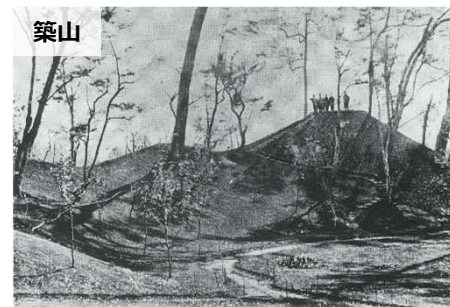


おやしきそうえず

▼渋谷御屋舗惣絵図（1828年（文政11年））



▼明治初期の琵琶池周辺の写真

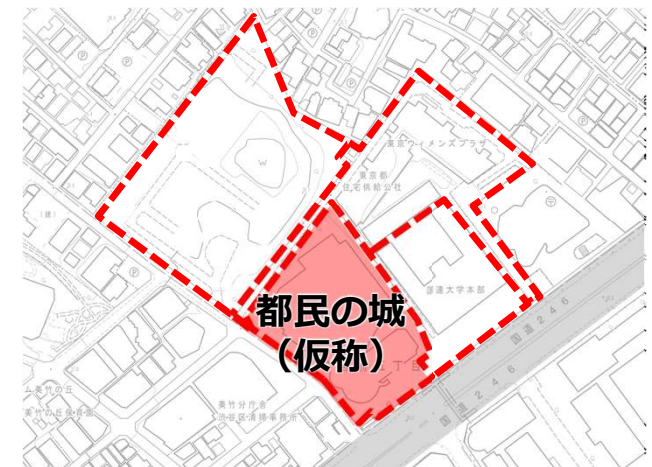


各図・写真の出典：北青山遺跡（山城国淀藩稲葉家下屋敷跡）発掘調査報告書（北青山遺跡調査会／1997年）

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（p.6～p.9の地図も同様）

こどもの城（正式名称：国立総合児童センター）※

- ・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

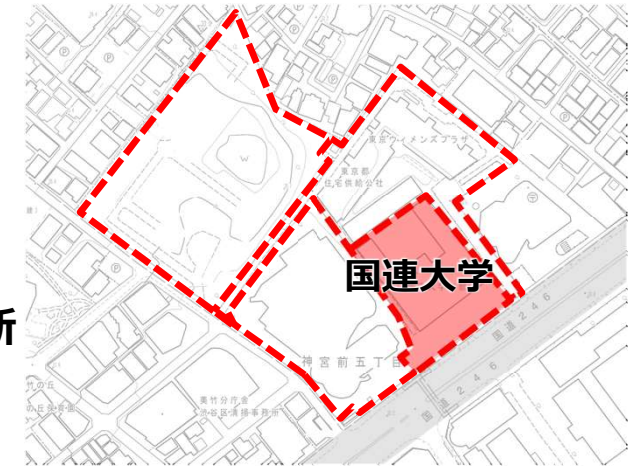
【国連大学】

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

〈第1回会議資料より〉

青山病院跡地



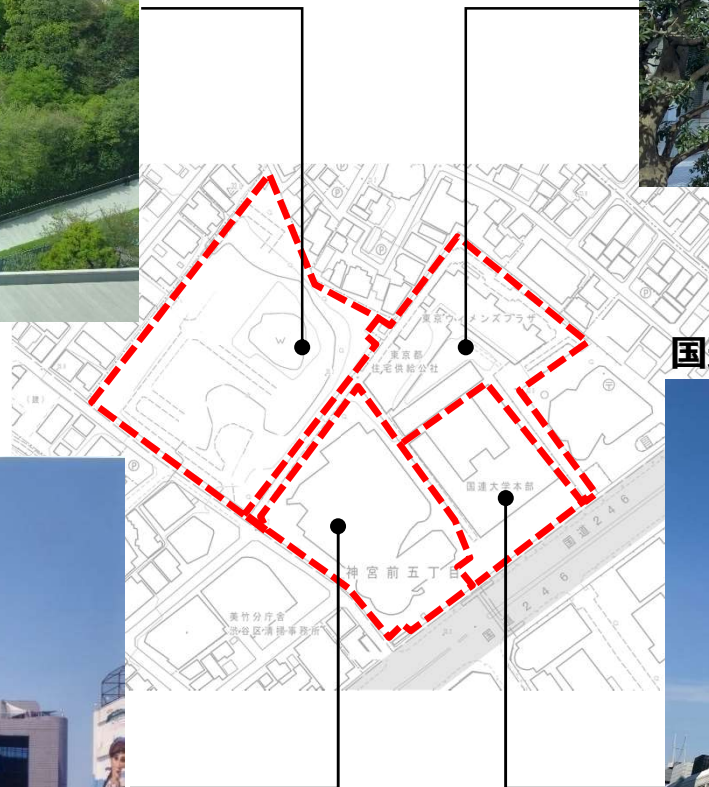
コスモス青山



都民の城（仮称）



国連大学



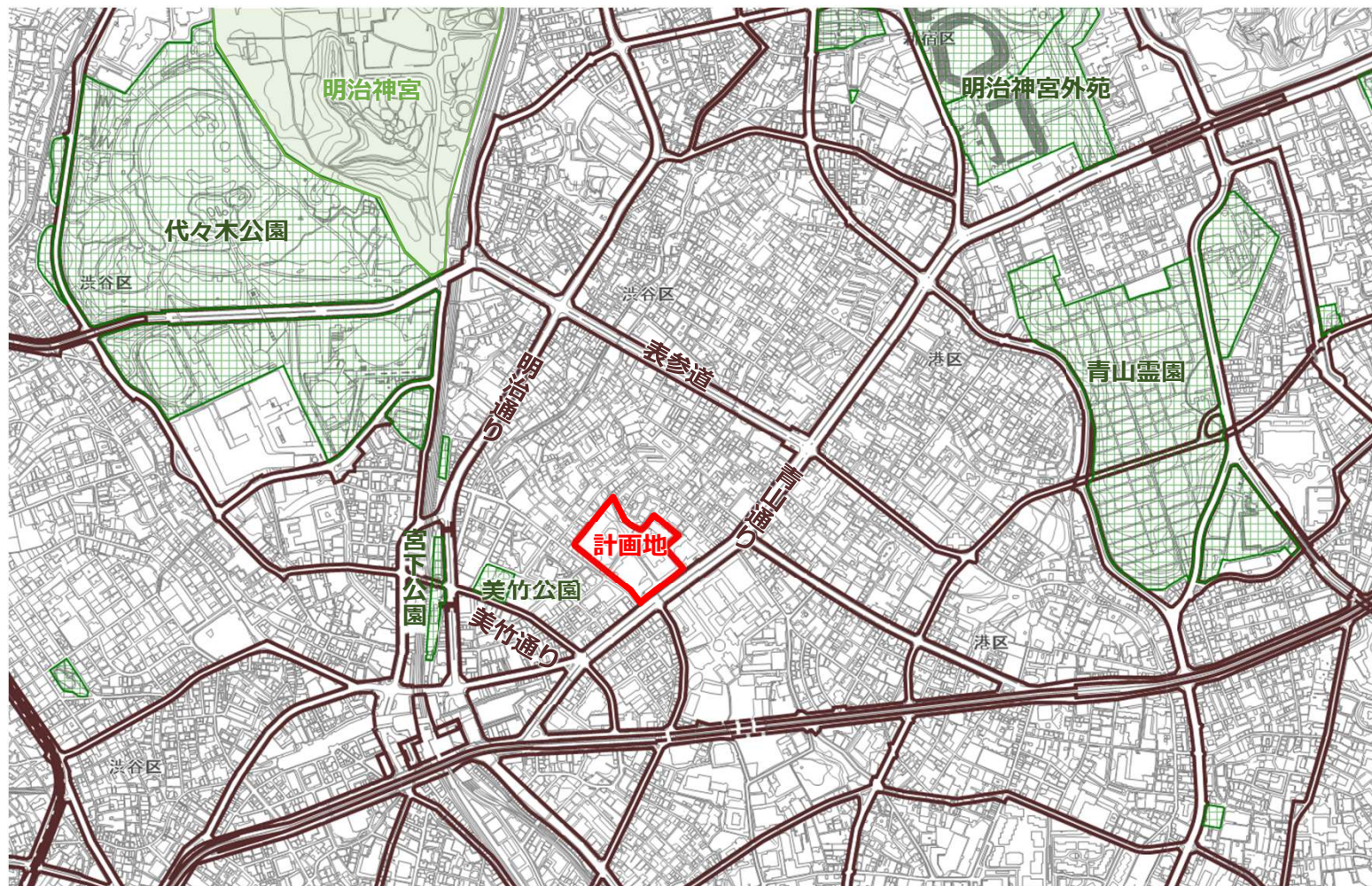
2. 計画地周辺の現況

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、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

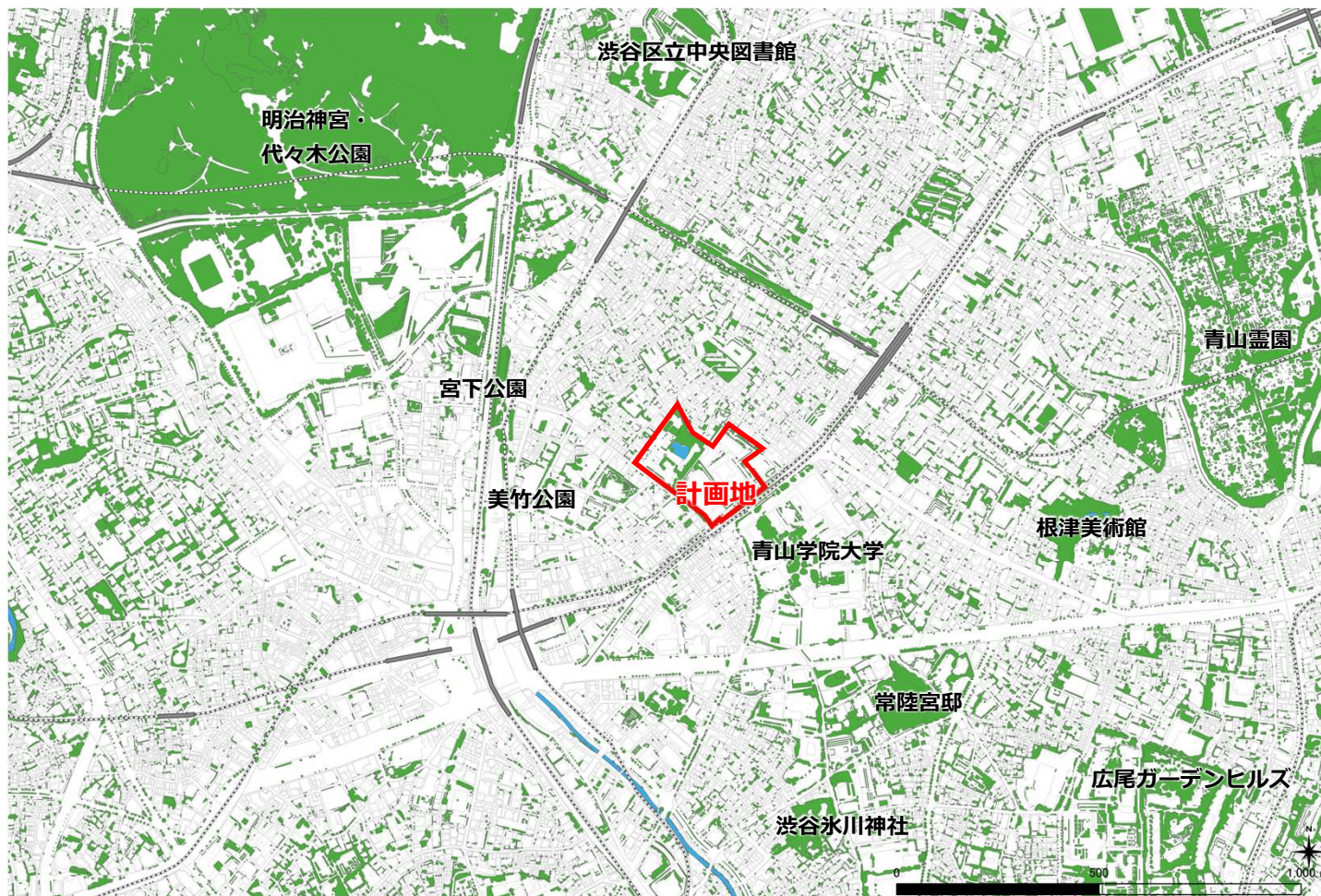
※東京都 都市計画情報（令和2年3月31日現在）等を基に作成。（この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2,500）を使用（4都市基交第361号）して作成したものである。無断複製を禁ずる）

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同時に、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

- 緑被地
- 水面・河川・水路

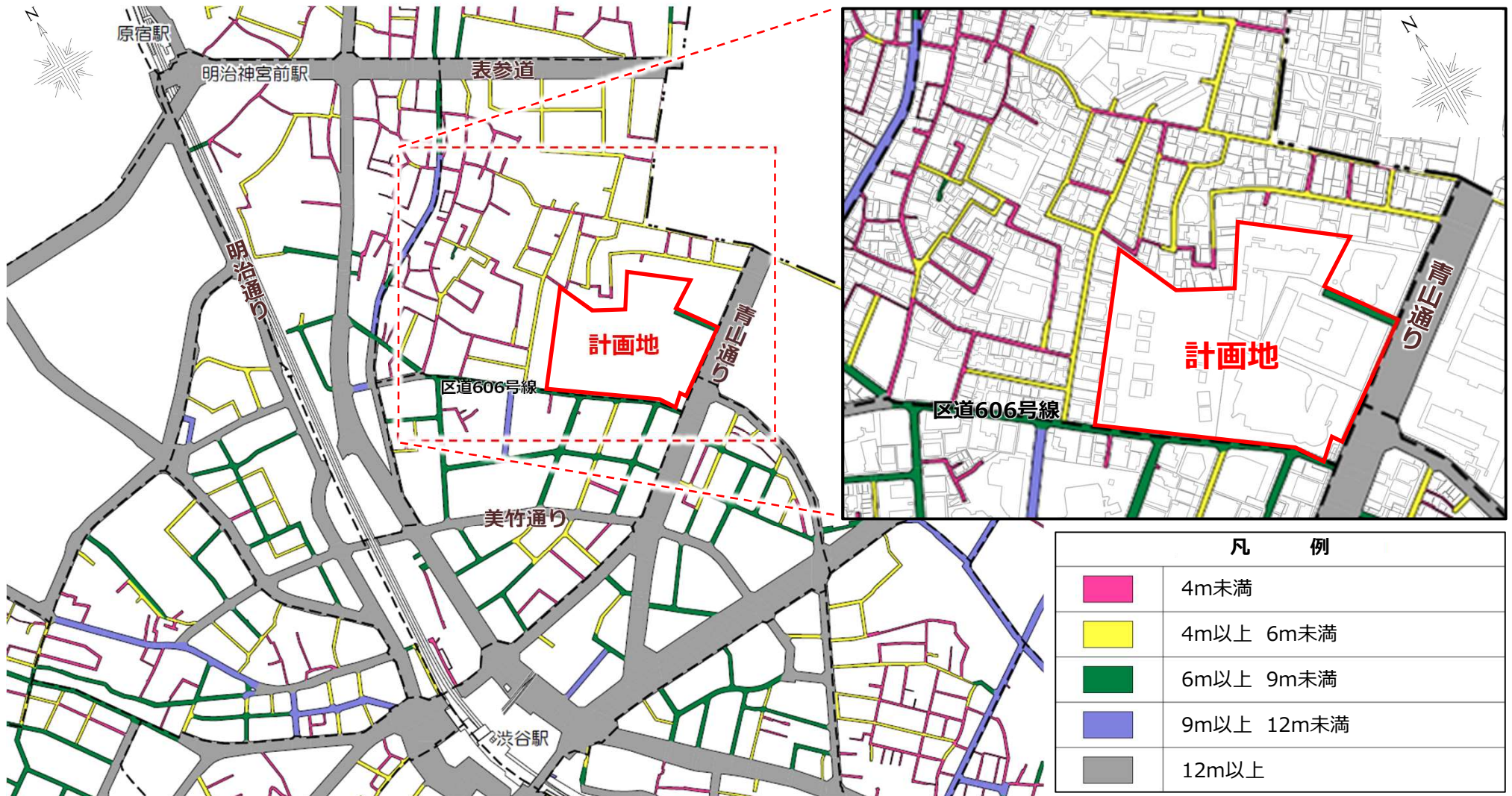
(※) 平成30年「みどり率」の調査結果を基に作成、琵琶池の水面を追加（この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S = 1 : 2,500）を使用（3都市基交第736号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。（p.13（拡大図）、16、20（上段図）、23（左図）の地図も同様）

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

【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】

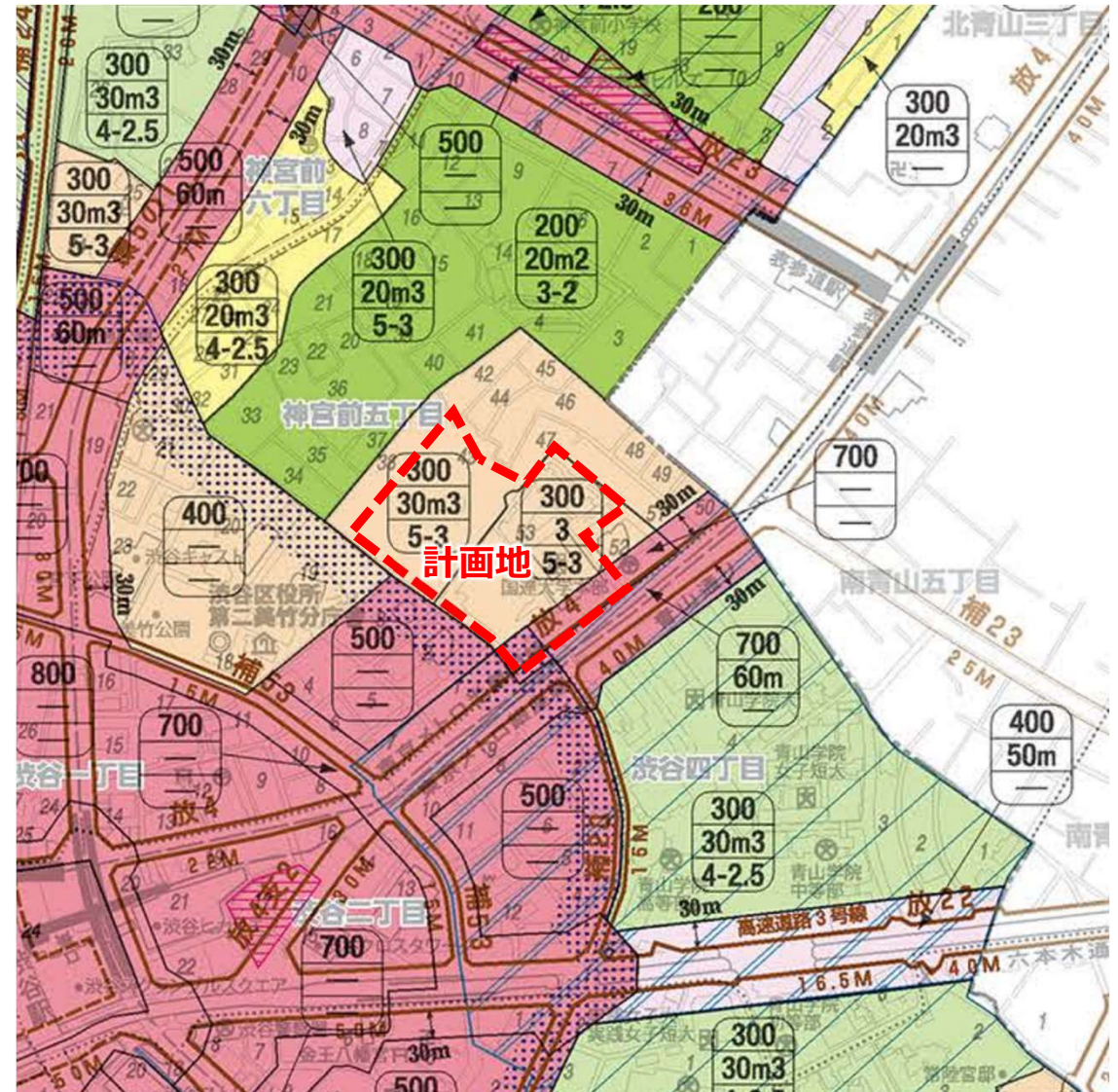
用途地域 : 第二種住居地域
 建蔽率 : 60%
 容積率 : 300%
 防火地域 : 準防火地域
 高度地区 : 30m第三種高度地区及び第三種高度地区
 日影規制 : 5時間-3時間
 特別用途地区 : 無し

●用途地域		建ぺい率
	第一種低層住居専用地域	60%
	第二種低層住居専用地域	60%
	第一種中高層住居専用地域	60%
	第二種中高層住居専用地域	60%
	第一種住居地域	60%
	第二種住居地域	60%
	準住居地域	60%
	近隣商業地域	80%
	商業地域	80%
	準工業地域	60%

※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。

●特別用途地区	
	特 別 工 業 地 区
	第一種文教地区
	第二種文教地区
●その他	
	第一種風致地区
	第二種風致地区
	特別緑地保全地区
	駐車場整備地区
●防火・準防火・新防火地域	
防火地域—容積率400%以上の区域及び ・・	
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）

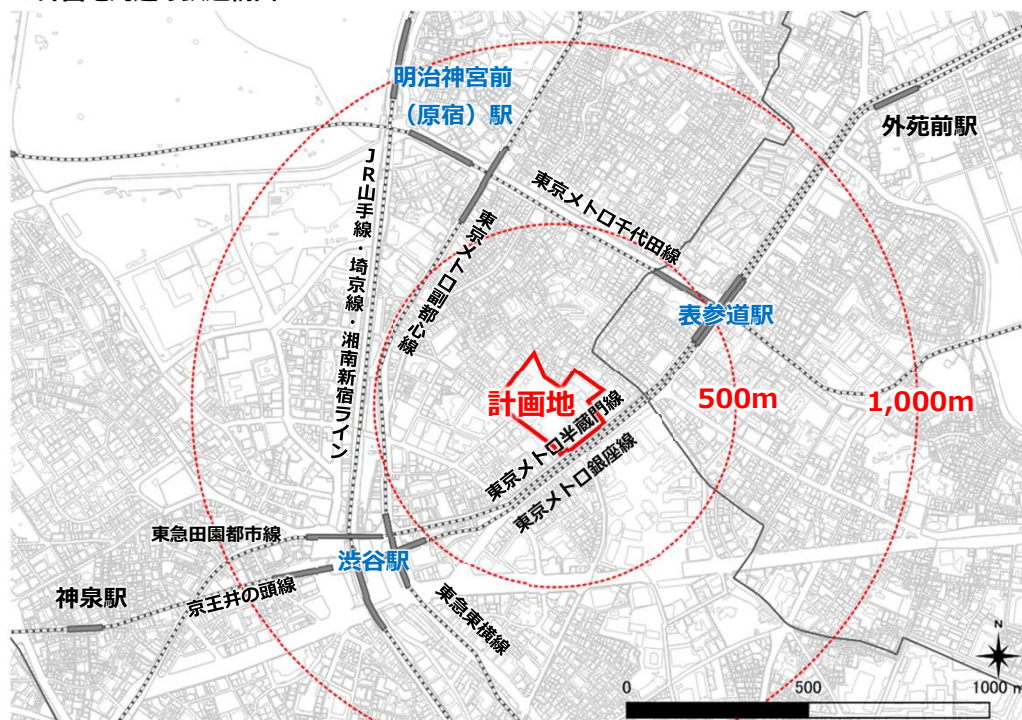


2. 計画地周辺の現況

【鉄道網】

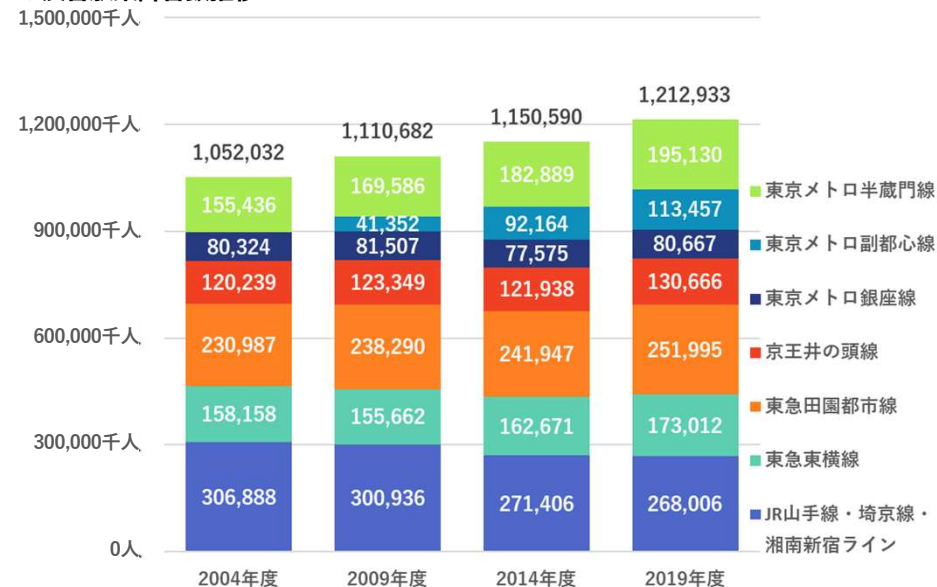
- ・ 渋谷駅はJR、東急、京王、東京メトロの計9路線、表参道駅は東京メトロの計3路線が乗入れている。
- ・ 計画地は渋谷駅及び表参道駅の間に位置している。
(各駅まで直線距離でおよそ500m)
- ・ 渋谷駅の乗降客数は増加し続けており、2004年度・2019年度比で約15%増加している。
- ・ 表参道駅及び明治神宮前(原宿)駅の乗降客数も同様に増加し続けており、2004年度・2019年度比でそれぞれ約42%、約32%増加している。

▼計画地周辺の鉄道網図

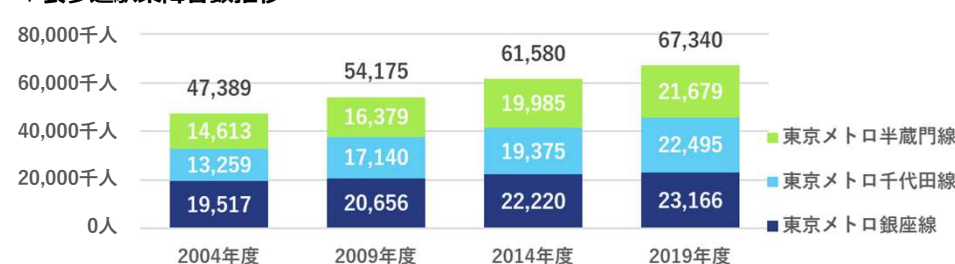


(※) 国土数値情報を基に作成

▼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



(※) 各グラフ中の数値単位は、「千人」

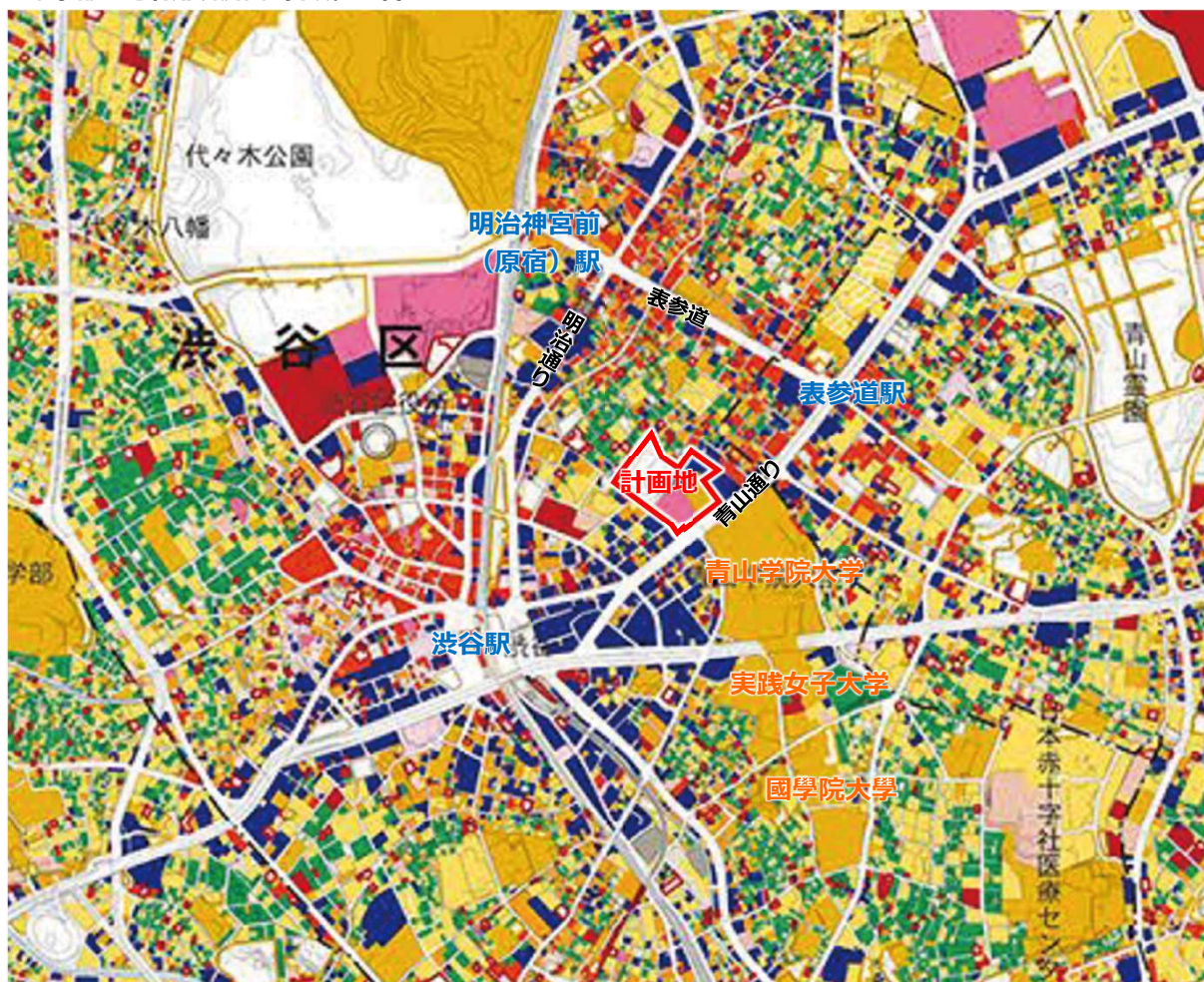
各グラフは東京都統計年鑑を基に作成 (JR線は乗客数を2倍にして算出)

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			

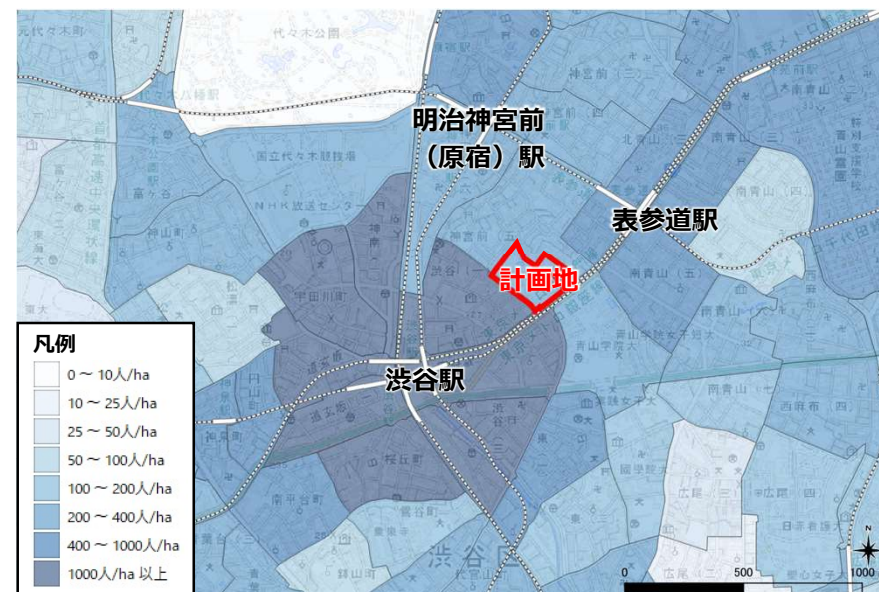
出典：東京都土地利用現況調査
（東京都 平成28年）

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。

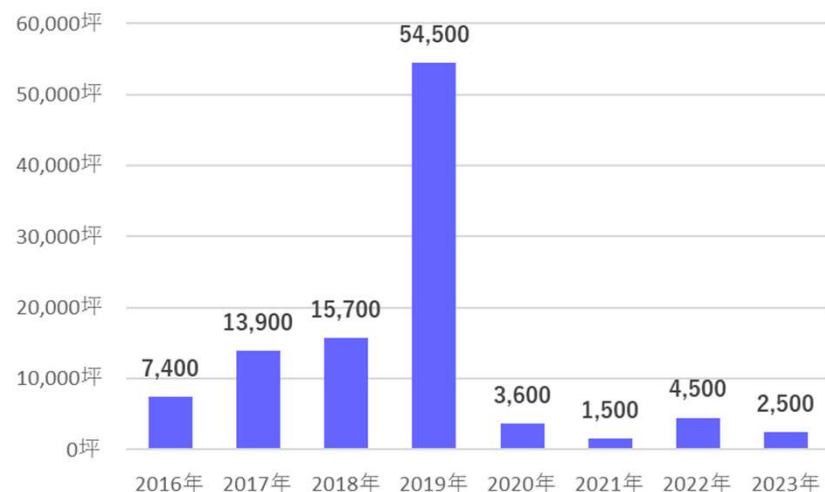
▼計画地周辺の全従業員密度（町丁目別）



（※）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）

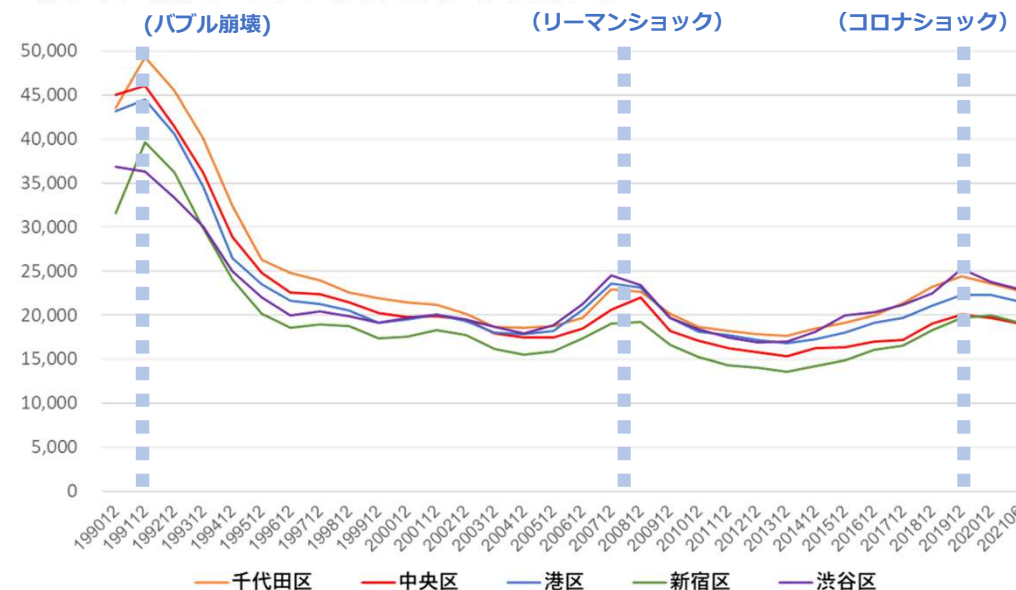
▼渋谷区のオフィス新規供給床

（1フロアの面積が50坪以上のビルを対象としている）



（※）三幸エステート株式会社のオフィスレントデータ2021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

【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。

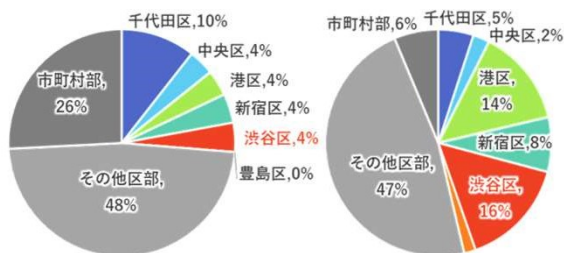
（※）芸術、映像、音楽、情報、デザイン業等／「クリエイティブ産業の実態と課題に関する調査」（東京都産業労働局 平成27年）を参考に業種を抽出・集計

▼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 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%

▼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

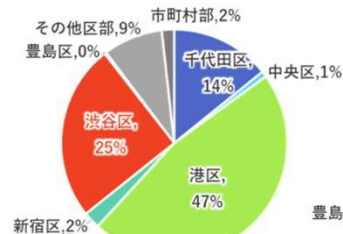
芸術



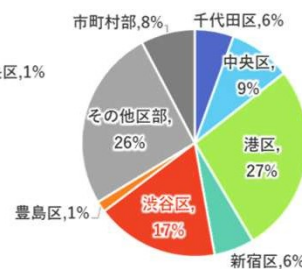
舞台芸術



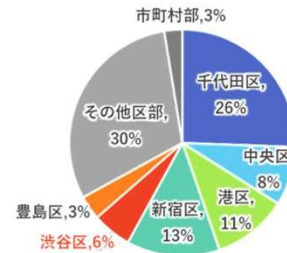
音楽



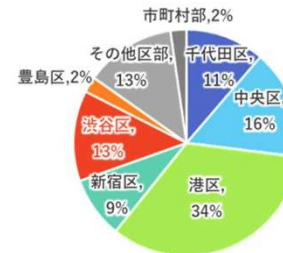
映画・ビデオ・写真・アニメ



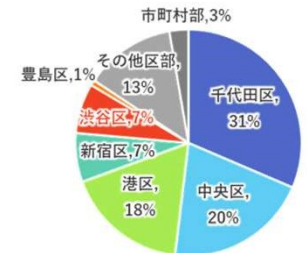
出版



広告



テレビ・ラジオ・報道



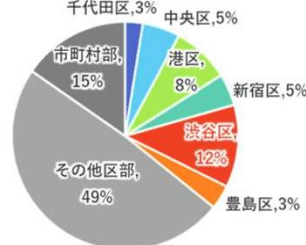
情報サービス



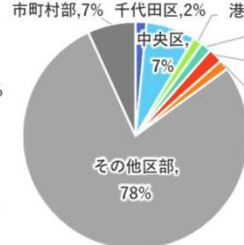
建築設計



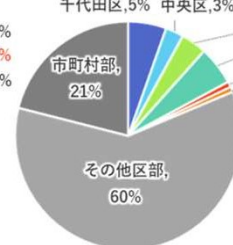
デザイン・ファッション



工芸品・装飾品



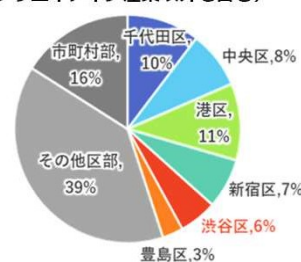
日用品



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)

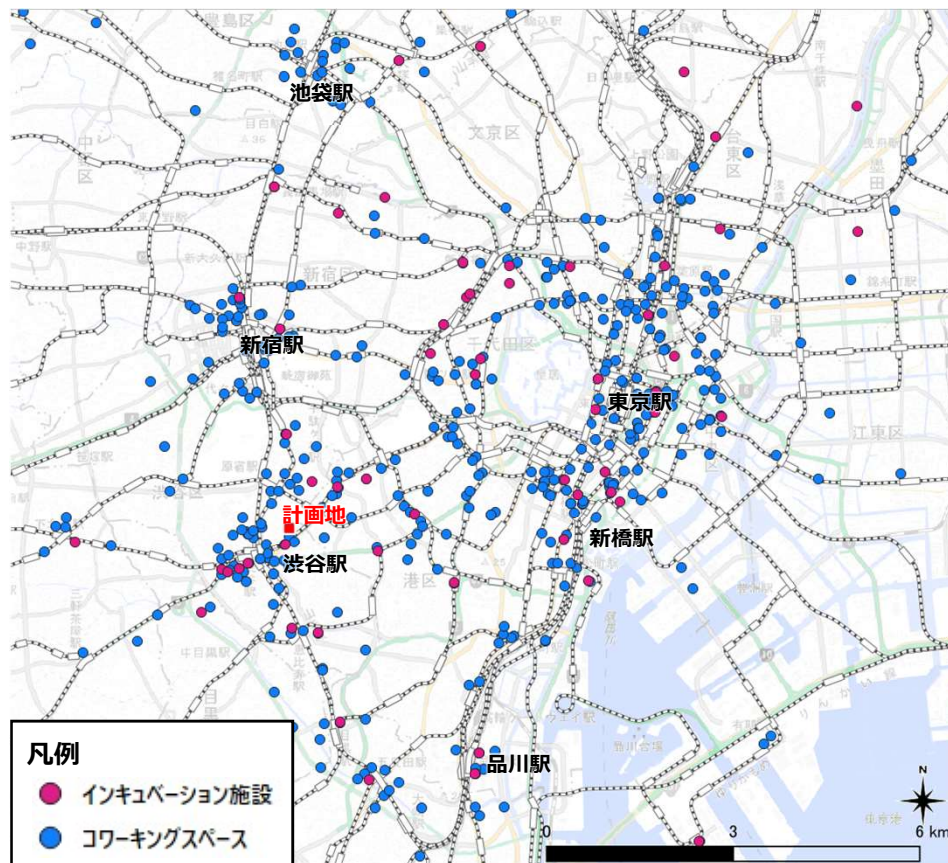
2. 計画地周辺の現況

【業務機能のポテンシャル／創業支援機能の分布】

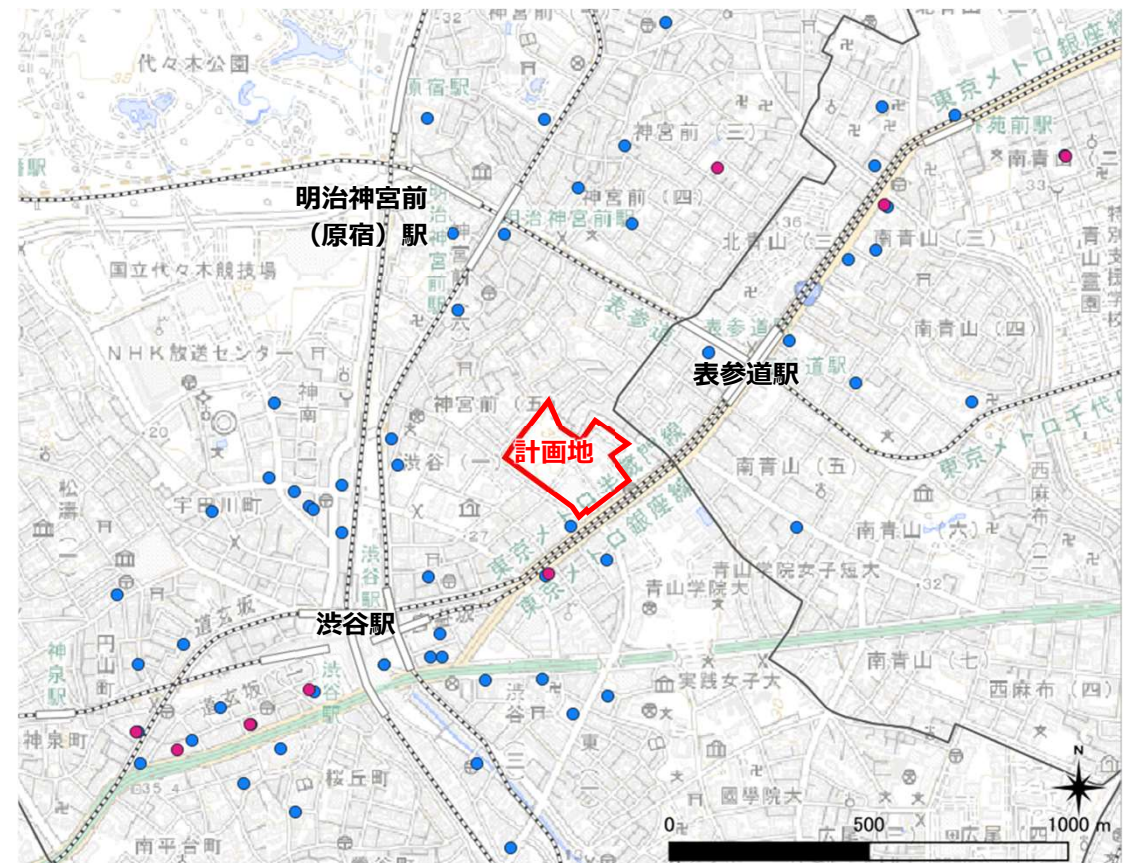
- ・ インキュベーション施設（※）及びコワーキングスペースは主要鉄道駅周辺に立地し、東京駅、新橋駅、渋谷駅、新宿駅、池袋駅等における集積は顕著。
- ・ これらの施設は、駅前立地のみならず、駅周辺の徒歩圏にも点在。

（※）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

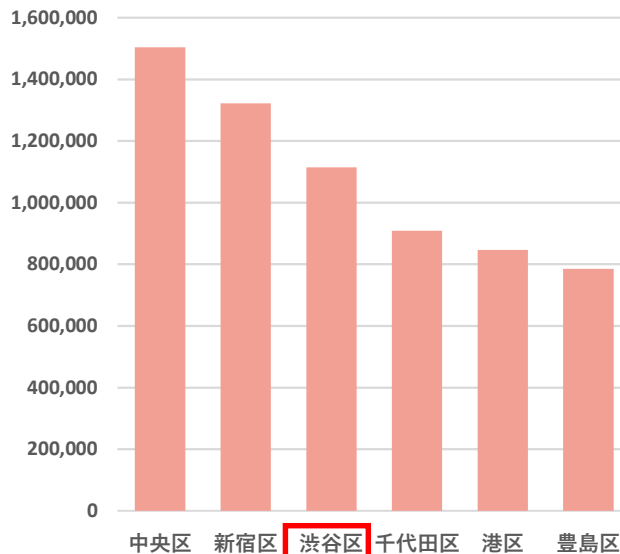
【商業機能のポテンシャル】

- ・ 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）

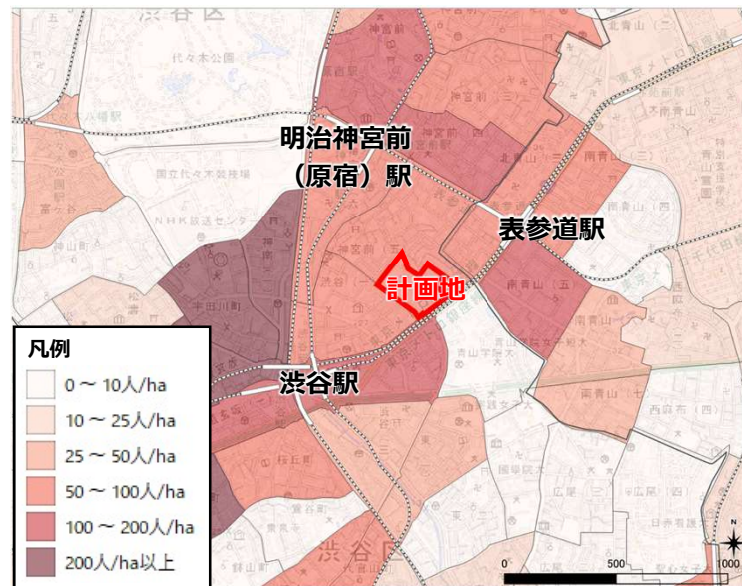


▼小売業年間商品販売額（百万円）



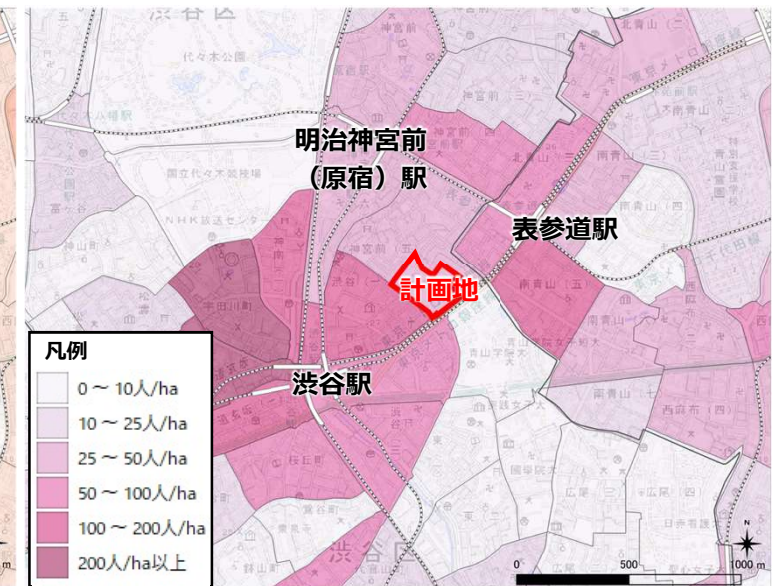
(※) 商業統計調査報告（平成26年）を基に作成

▼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)

【観光・宿泊機能のポテンシャル】

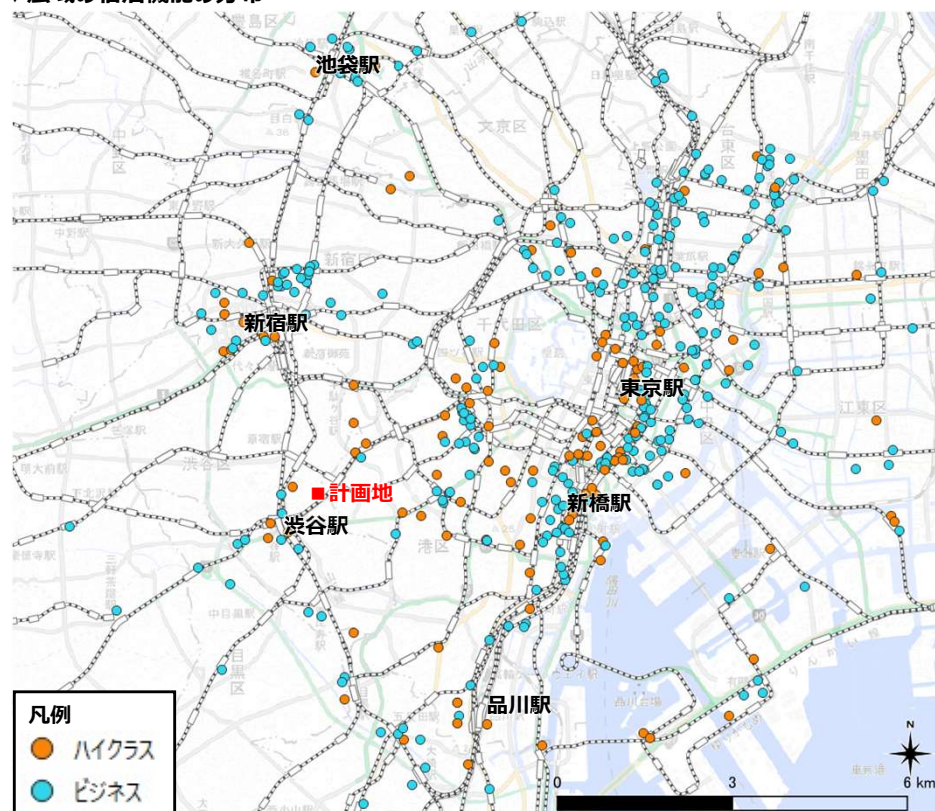
外国人観光客の訪問先

- ・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

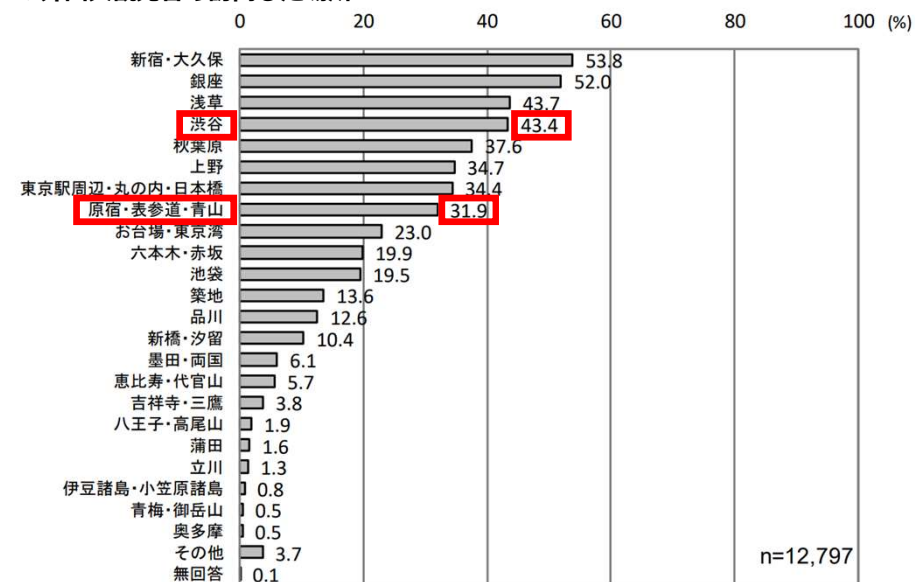
- ・外国人観光客の来訪が多い一方で、渋谷駅、表参道駅周辺のハイクラス・ビジネスホテルの立地が少ない。

▼広域の宿泊機能の分布



(※) 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

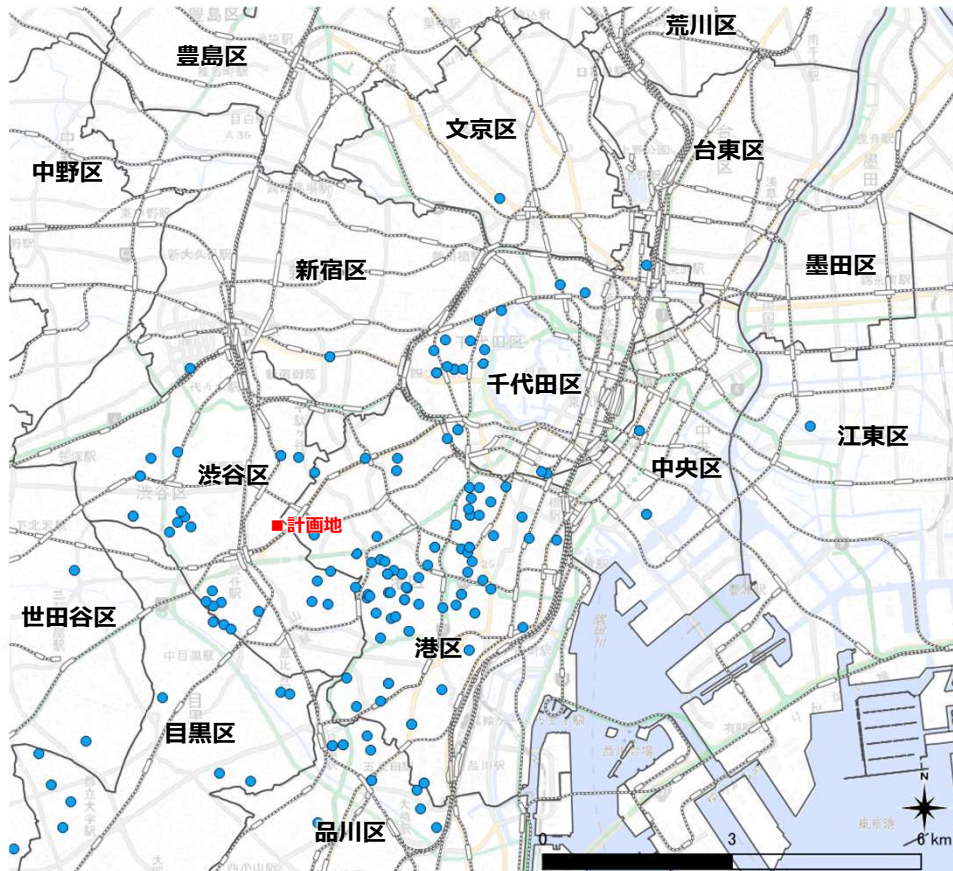


2. 計画地周辺の現況

【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



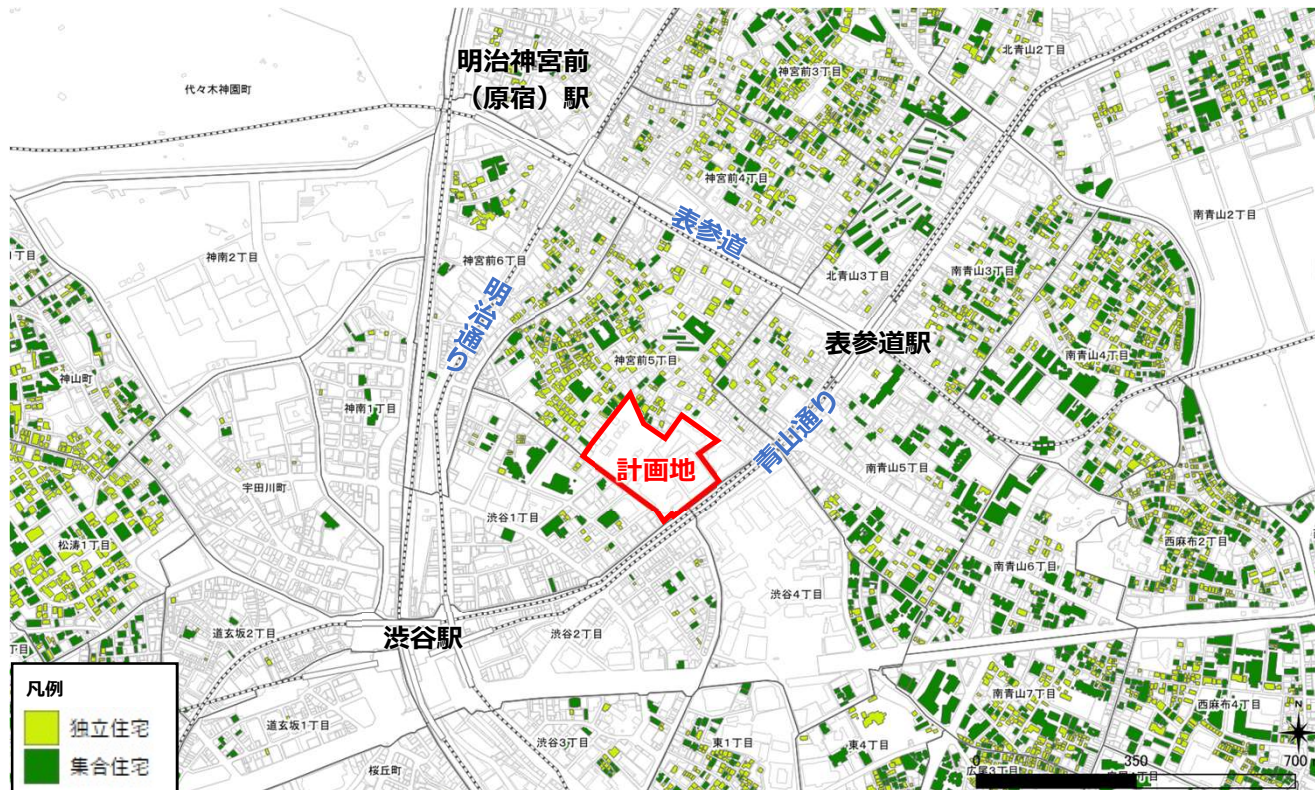
(※) iタウンページの掲載情報を基に作成（ベース図は地理院地図を使用）

2. 計画地周辺の現況

【住宅の分布】

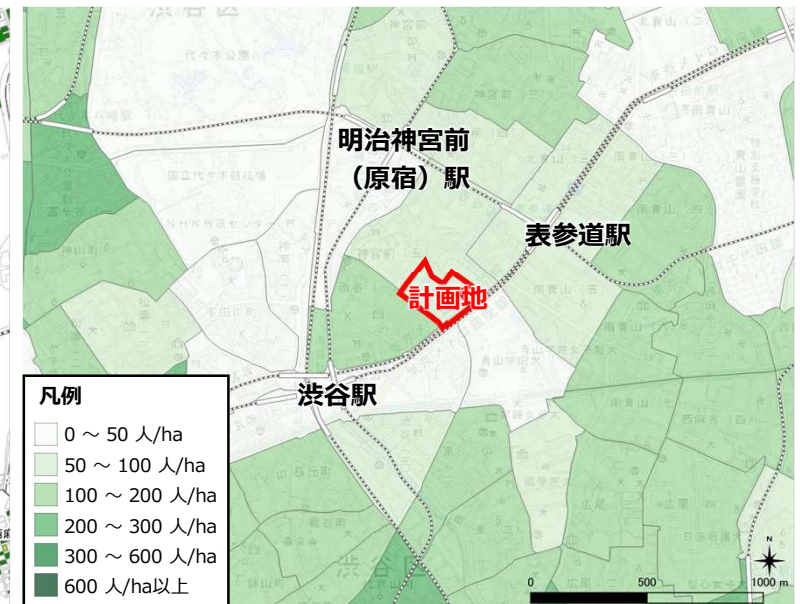
- ・ 渋谷駅周辺や青山通り等の幹線道路沿道では、住宅系用途はほとんど見られない。
- ・ 計画地北西側には独立住宅、集合住宅が集積。
- ・ 渋谷一丁目は、集合住宅が点在し、人口密度が高くなっている。

▼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）

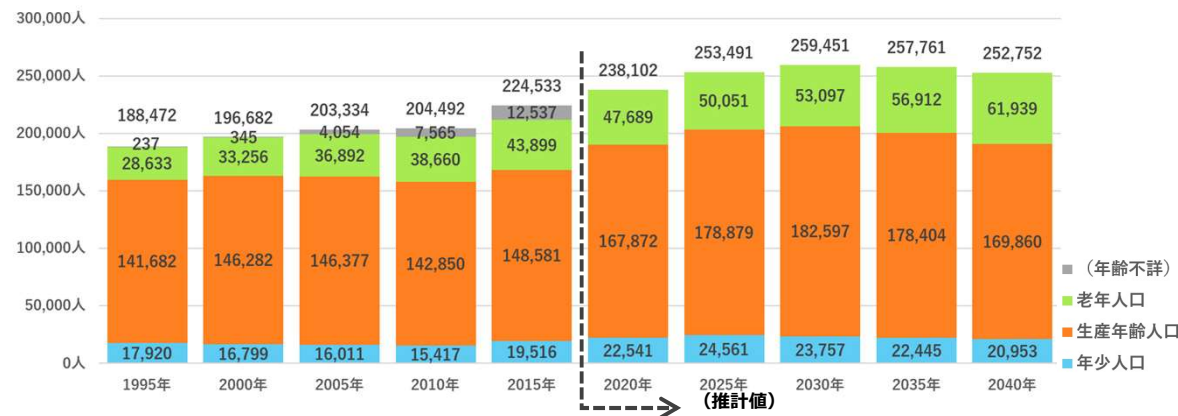
2. 計画地周辺の現況

【人口動態】

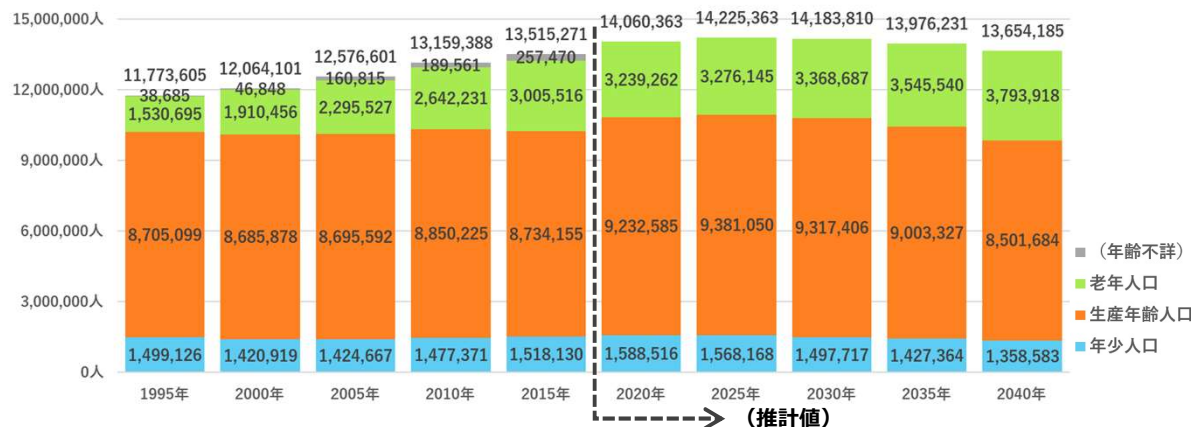
（総人口・年齢別人口）

- ・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）

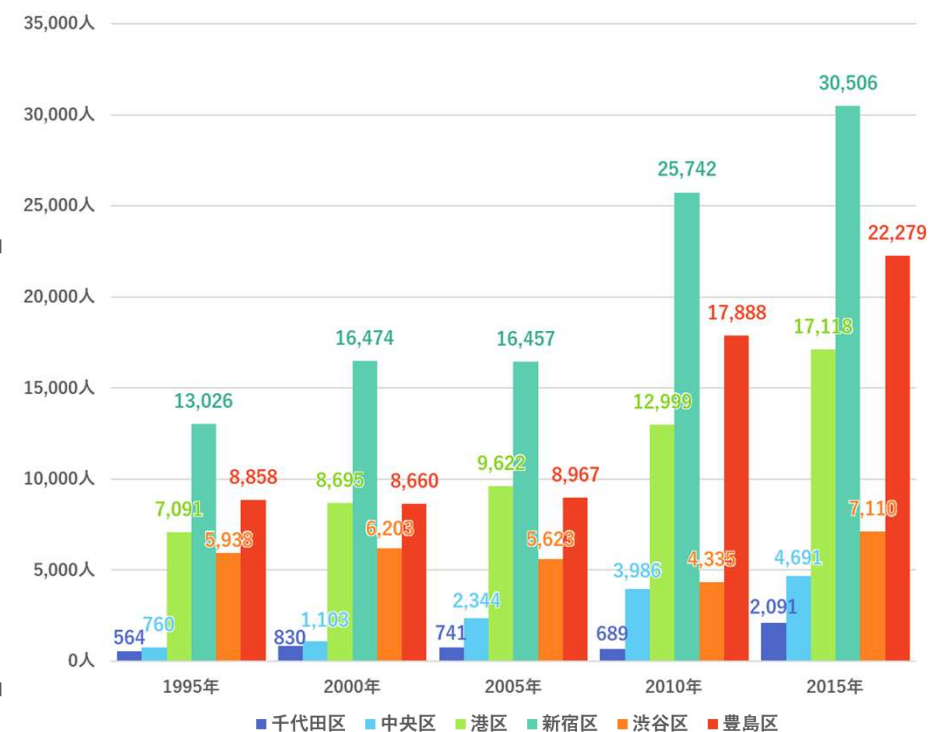


（※）国勢調査（1995年～2015年）及び東京都人口予測（2020年3月）を基に作成

（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

【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



(※) iタウンページの掲載情報及び文化庁登録博物館・博物館相当施設・公開承認施設一覧（令和3年）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

【教育・文化施設の分布（その2）】

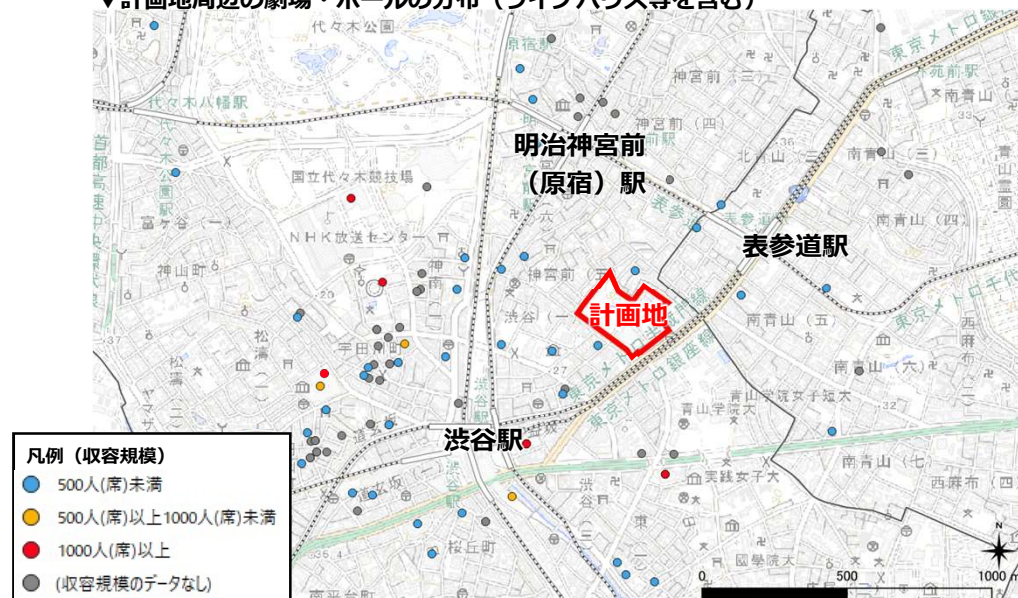
- ・ 渋谷駅周辺はカルチャースクールが集積するエリアの1つであることがうかがえる。
- ・ 表参道駅や明治神宮前駅周辺にも分布している。
- ・ 渋谷駅周辺は劇場・ホールが集積するエリアの1つであり、駅西側に多く分布する。
- ・ 表参道駅や明治神宮前駅周辺にも分布が見られる。
- ・ 渋谷駅周辺は集客施設の中でも主に映画館が集積しており、特に同駅西側に分布する。

▼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）



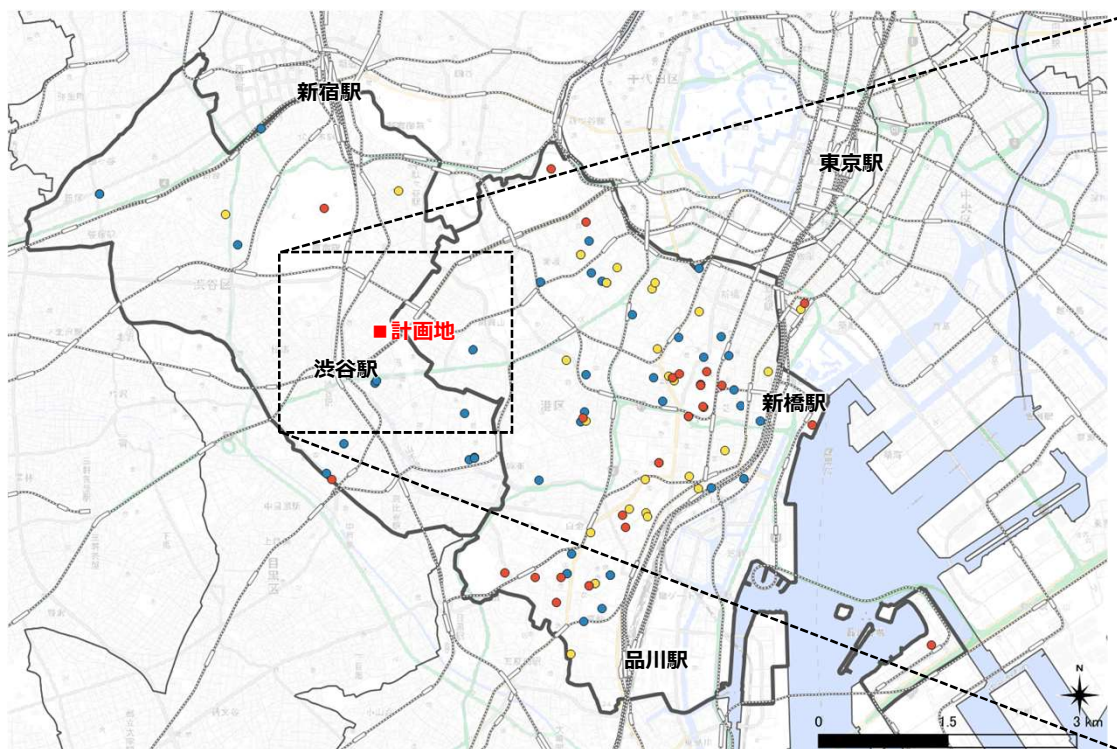
(※) 国土数値情報を基に作成（一部編集）

2. 計画地周辺の現況

【文化財・史跡の分布（渋谷区・港区）】

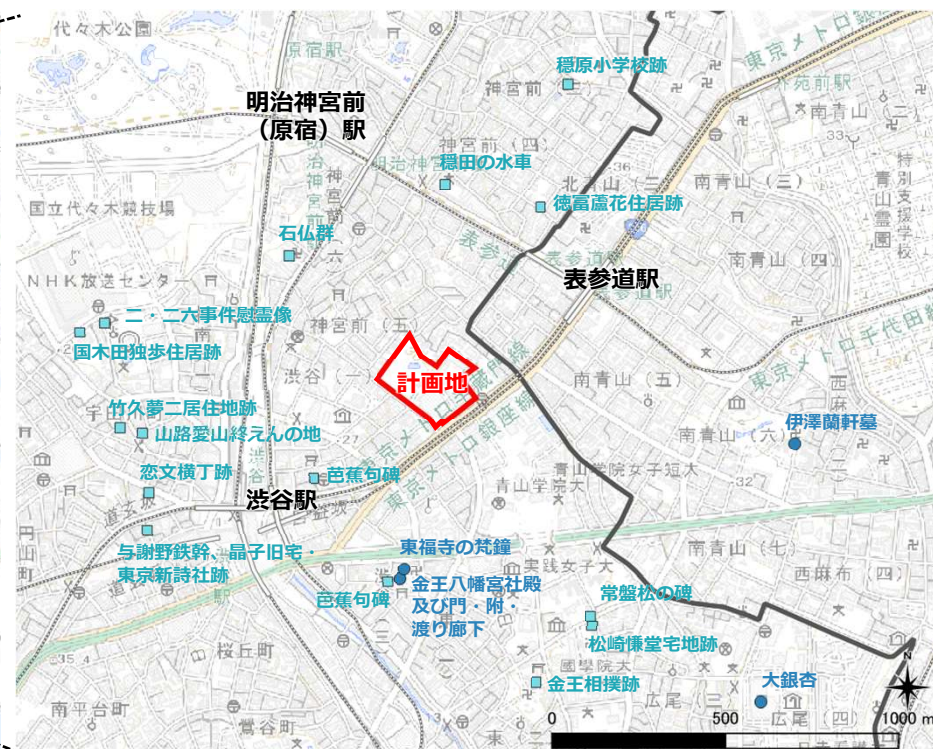
- ・主に港区に区・都・国指定文化財（または登録文化財）が分布する。
- ・計画地周辺では区指定・登録文化財が点在するほか、詩人や学者などの文化人の碑や、近世～近代の歴史を残す、または示す名所・旧跡が点在している。

▼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）

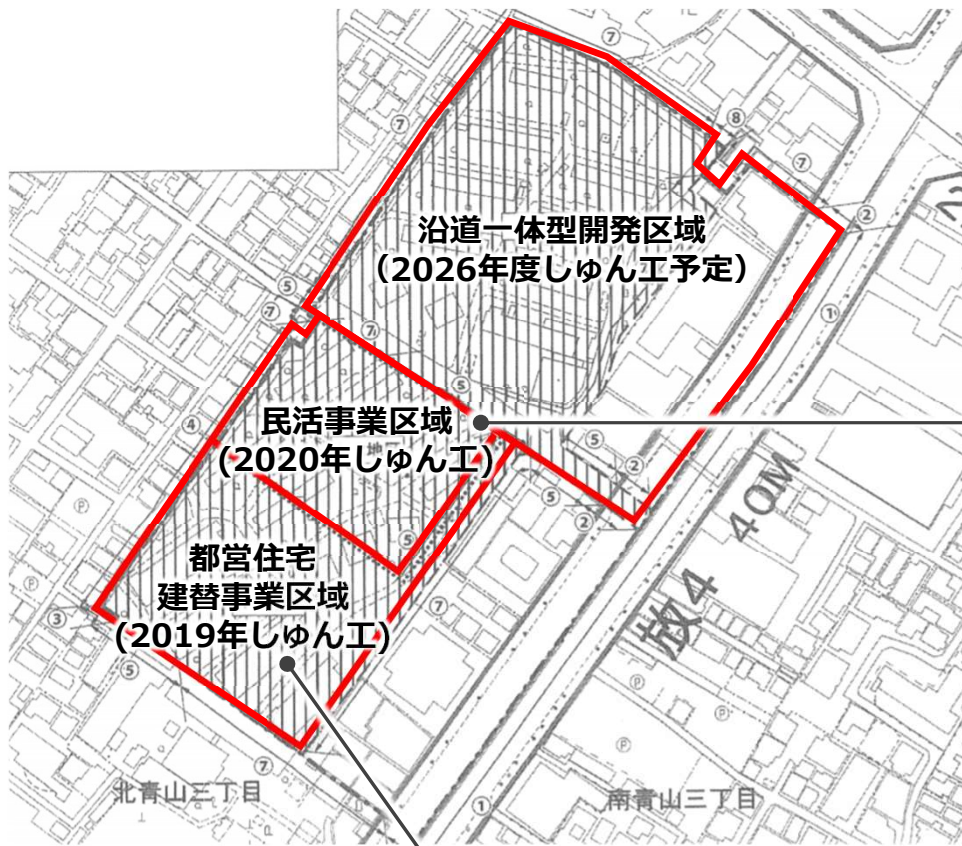
2. 計画地周辺の現況

【周辺開発動向（その1）】

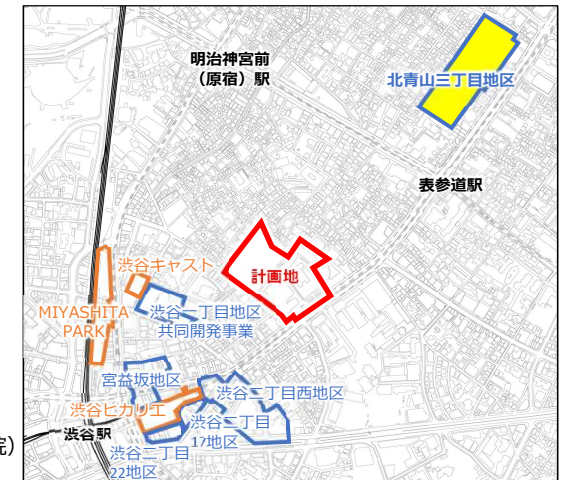
「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」

- 「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。

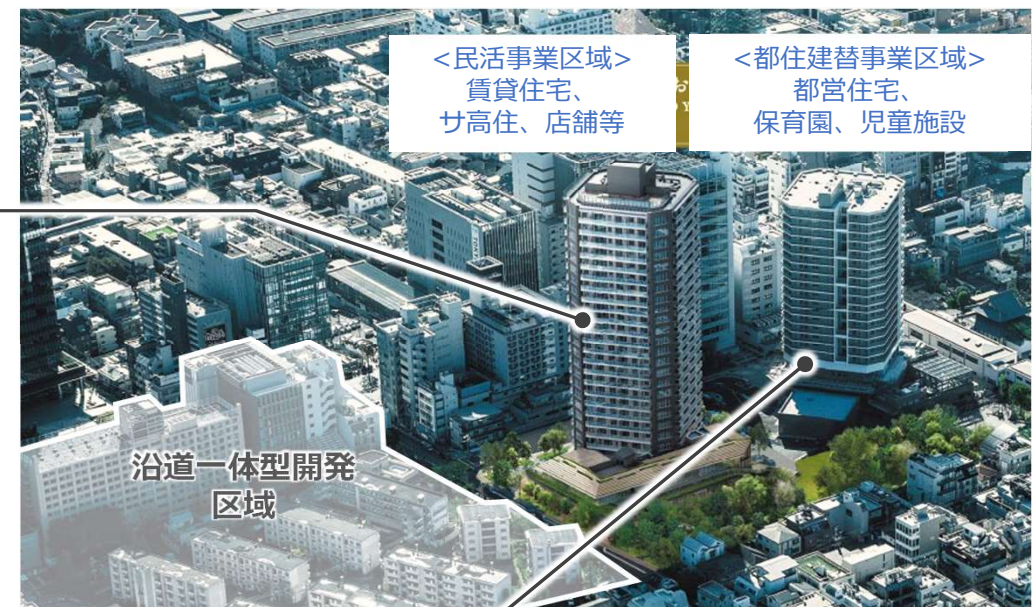
▼開発の区域（北青山三丁目地区地区計画 計画図に加筆）



(※) ベース図は基盤地図情報（国土地理院）を使用（p.29～p.31も同様）



- 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パースはソクイ・ののあやま公式HPから引用

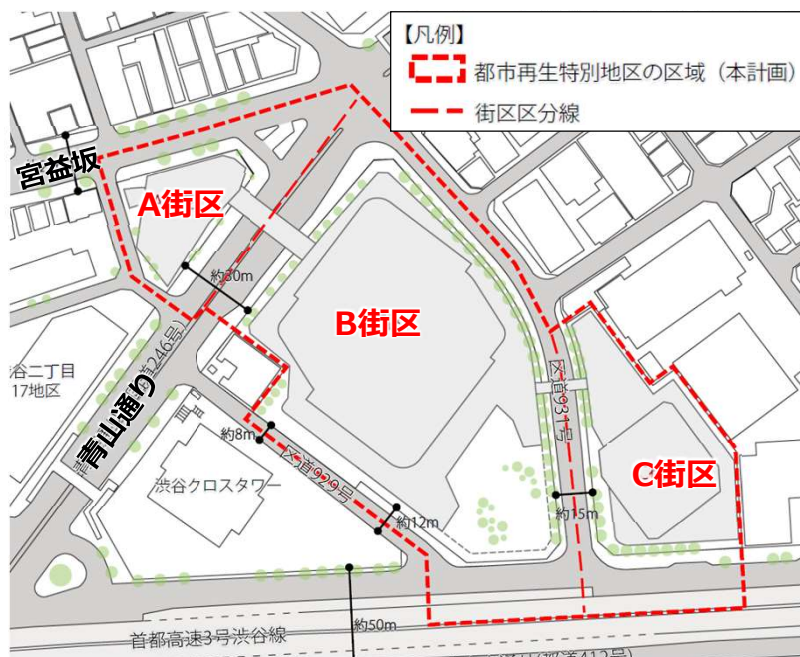
2. 計画地周辺の現況

【周辺開発動向（その2）】

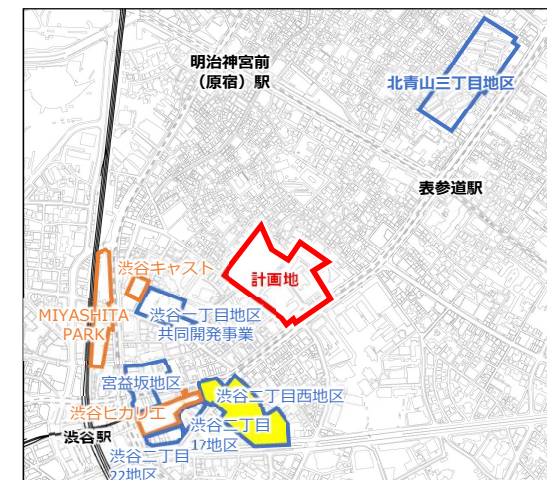
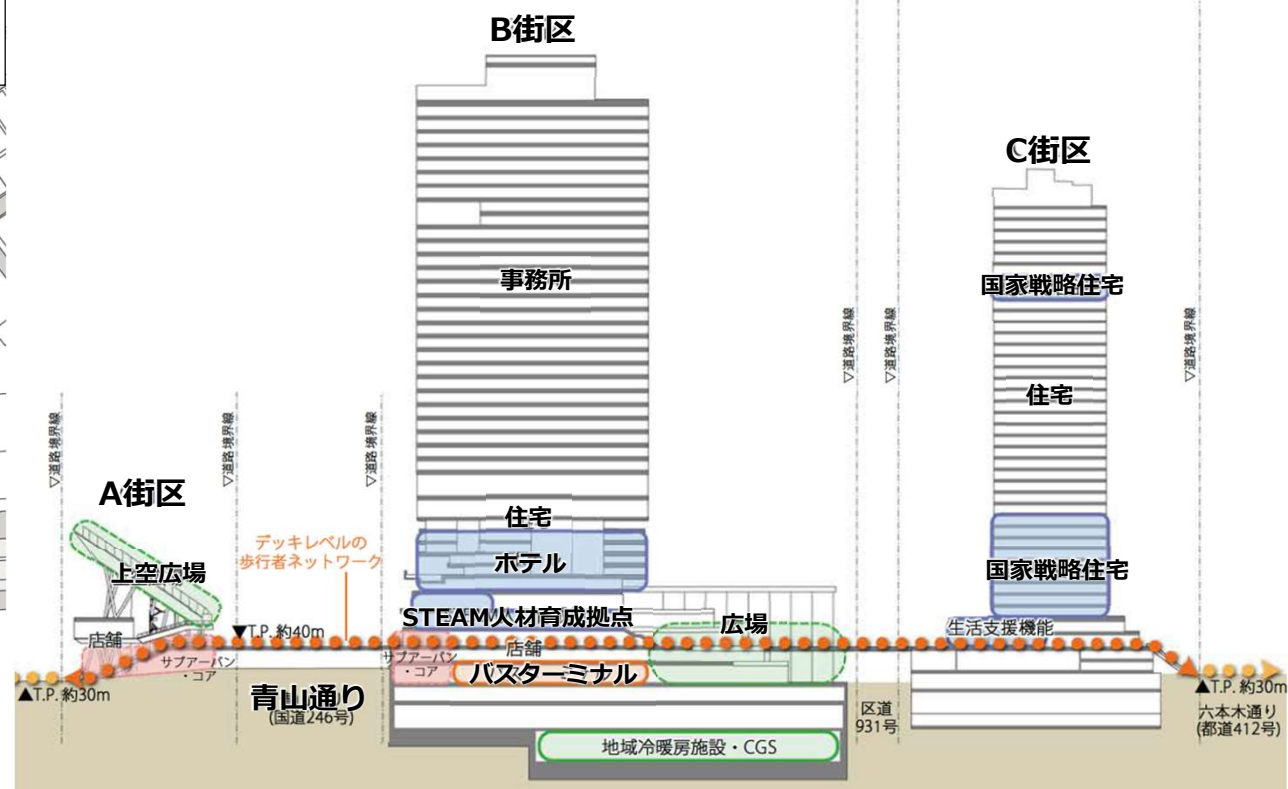
「渋谷二丁目西地区」（2029年完成予定）

- 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



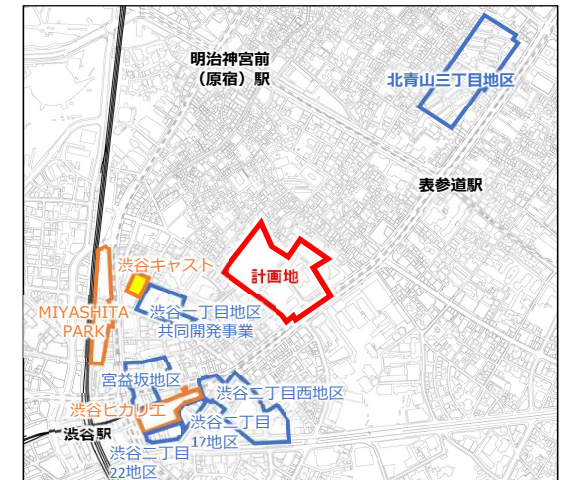
（※）図は「都市再生特別地区（渋谷二丁目西地区）都市計画（素案）の概要」より引用、一部加筆・編集

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



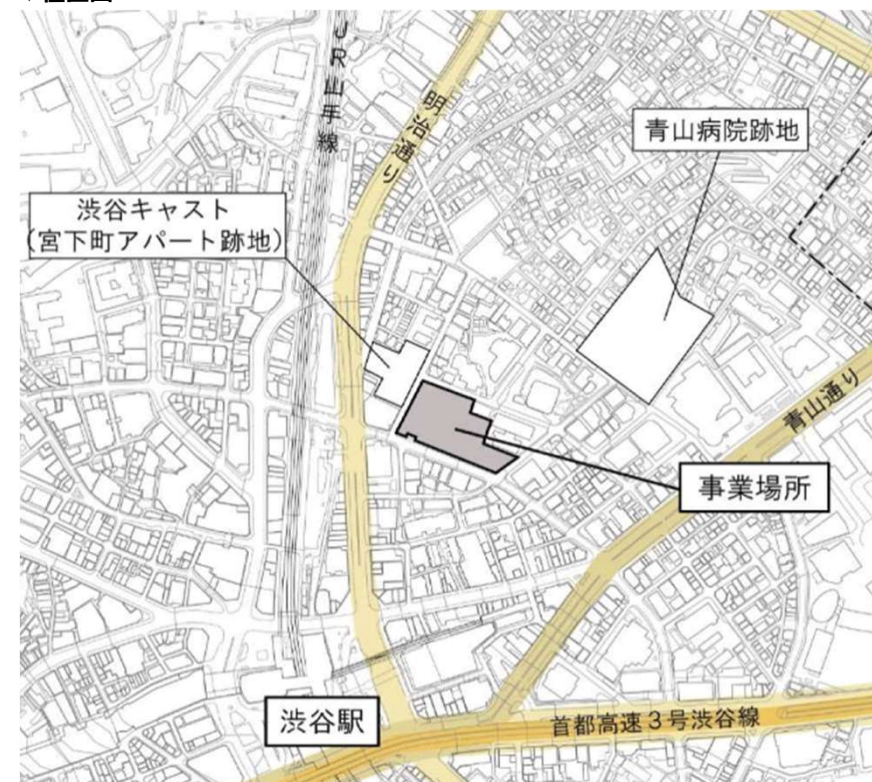
(※) 建物外観及びフロア構成の図は渋谷キャスト公式HPより引用

「渋谷一丁目地区共同開発事業」(2022年度着工予定)

- ## 整備する施設の種類（事業者募集要項から抜粋）

-

▼位置図



—31—

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



1984年のブライアント・パーク

Bryant Park Corporation

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

出典：第33回全国駐車場政策担当者会議（2020年1月）（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）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



夜のドナウ川沿い（ドローンを用いたインスタレーション）



OKセンター（テクノロジー・アート）



アルスエレクトロニカセンター（デジタルアートとサイエンス等）



ポストシティ：郵便局のリノベーション（メイン会場・カンファレンス等）

16

出典：築地再開発検討会議（第5回）資料（2018年3月）

(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

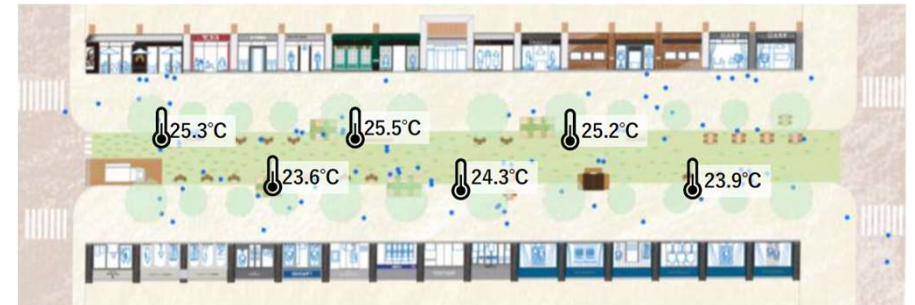
【Marunouchi Street Park】（東京都千代田区）

- ・ 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



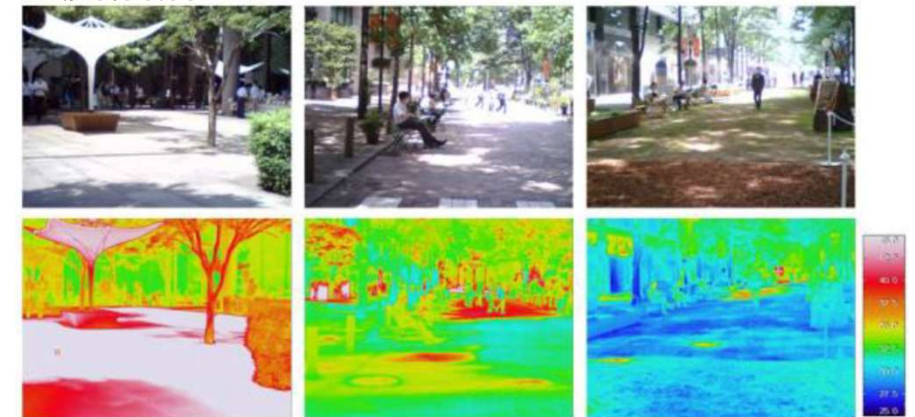
▼人流及び気温データのホームページ投影イメージ（青い点が人流を示す）



▼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



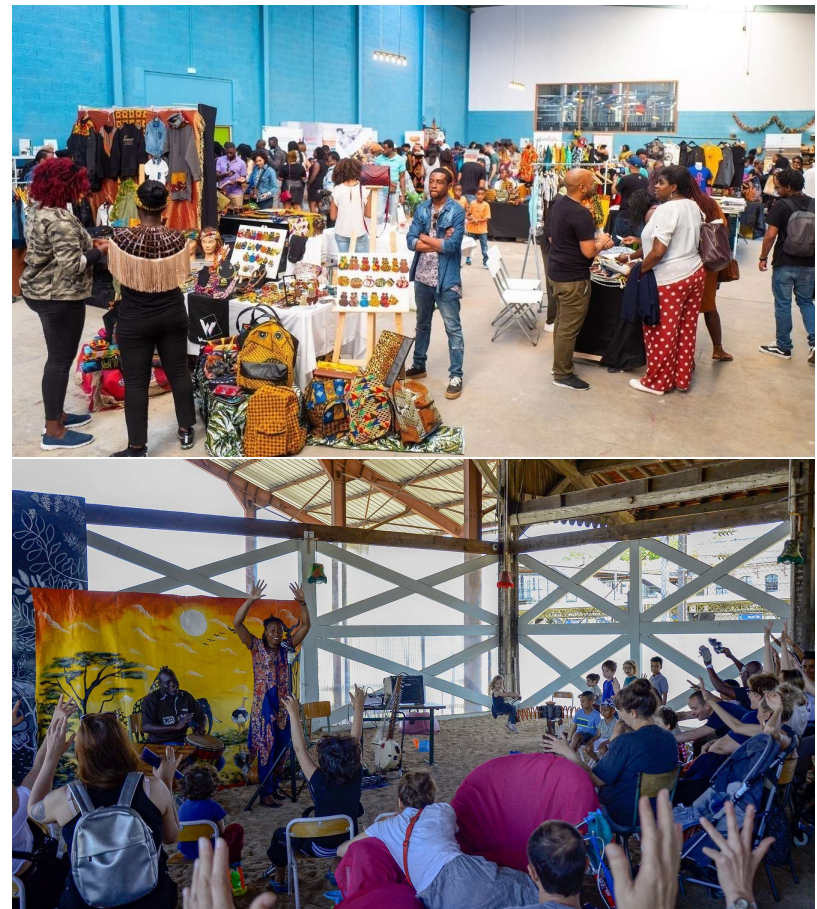
▼中庭の様子



▼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

災害用トイレ



災害用トイレ



防災用井戸



災害用照明灯



災害時電源活用装置



防災備蓄倉庫



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、バ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)ALI 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（第3回）資料（2021年2月）（東京都都市整備局）

4. 都民の城(仮称)改修基本設計等

【旧こどもの城（正式名称：国立総合児童センター）について】

- 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月に開館し、平成27年3月に閉館。
- 「子どもを全人的にとらえる」我が国最大級の児童福祉施設として、総合施設の機能を活用し健全育成機能、福祉教育・研修機能、福祉情報・研究機能、国際事業をふくめ次代を担う社会人を育成（「こどもの城の基本構想」：昭和54年）。
- 屋上遊園、プレイホール、音楽・造形スタジオ、劇場のほか、ホテル等が設置。

				RF				
▼こどもの城用途構成			オフィス	13				
				12				
				11				
				10				
			研修室	9				
			研修室、レストラン	8				
			ホテル	7				
				6				
5	青山円形劇場	屋上庭園	保育室	5	ふしぎが丘			
4		ビデオライブラリー	音楽ロビー、A/Bスタジオ	4				
3		造形スタジオ	プレイホール	3				
2	ギャラリー		ファミリーラウンジ	2			青山劇場	2
1	アトリウム、総合受付		レストラン	1				1
B1	プール観覧室、フリーホール			B1				
B2	体育館、プール、健康開発室、駐車場			B2			B2	
B3	駐車場			B3			B3	
B4	駐車場			B4			B4	
					奈落			

▼しゅん工時の写真



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

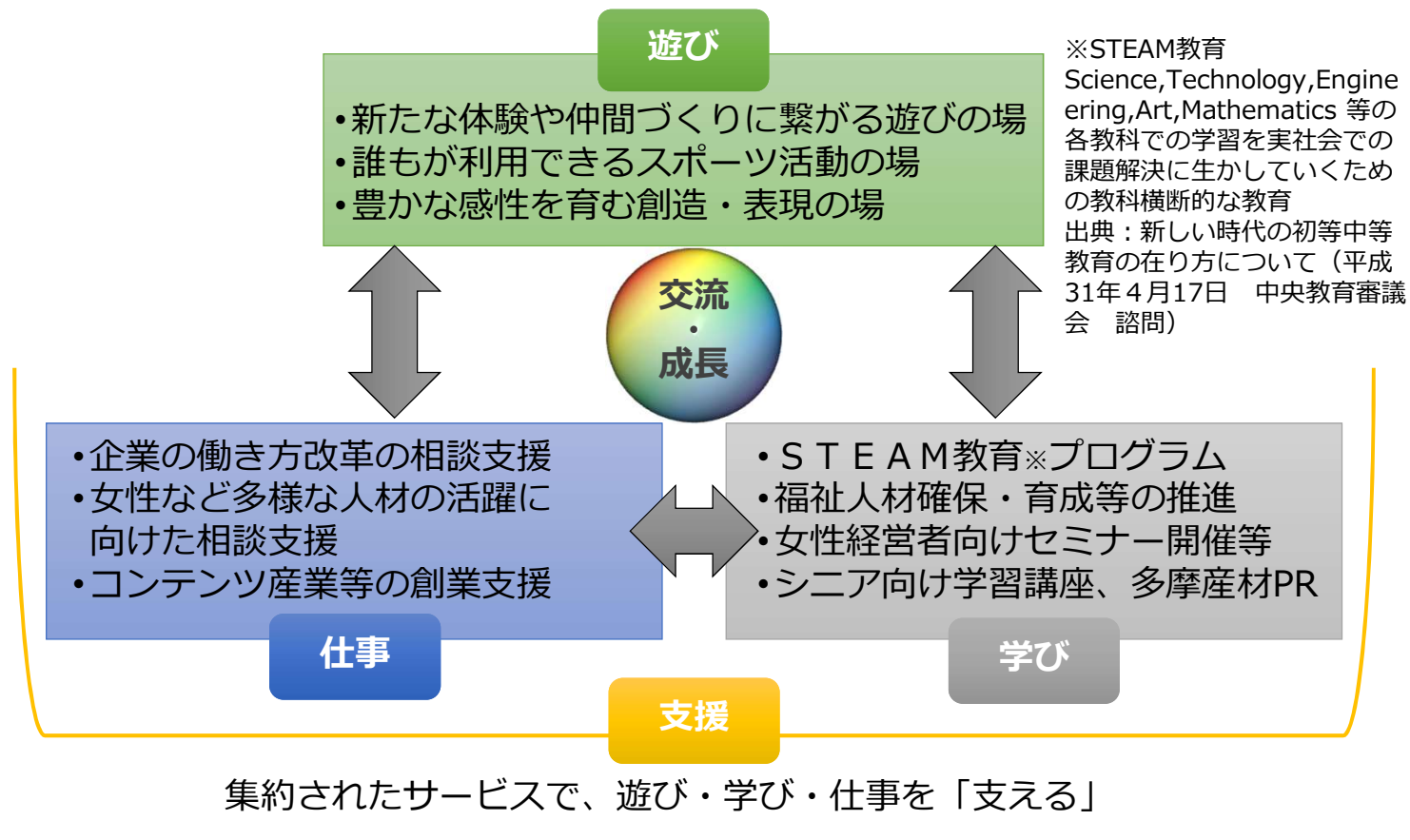
【都民の城（仮称）改修基本計画】（令和2年2月策定）

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。

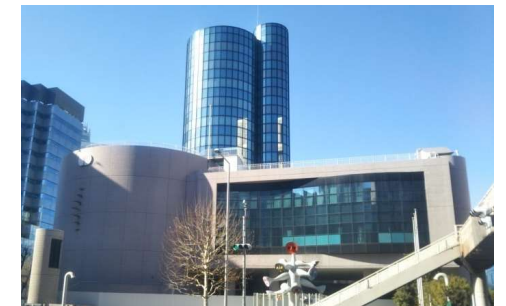
都民の城（仮称）の整備方針・施設利用イメージ

＜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		
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	

4. 都民の城（仮称）改修基本設計等

【都民の城（仮称）改修工事基本設計（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	10
		共用研修室等	9
		TOKYO STEAM ラボ	8
		創業支援施設	7
			6
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
4		教育施設 （研修室他）	スタジオ
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
2	多摩産材PR・ 体験拠点		展示・体験スペース
1	多摩産材PR・ 体験拠点、総合受付		カフェ（東京産品PR含む）
B1	多摩産材PR・ 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	
B2	スポーツ施設、駐車場		B2
B3	駐車場		B3
B4	駐車場		B4
		奈落	

学び・仕事を
中心とする
エリア

遊びを
中心とする
エリア



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）改修工事基本設計（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）



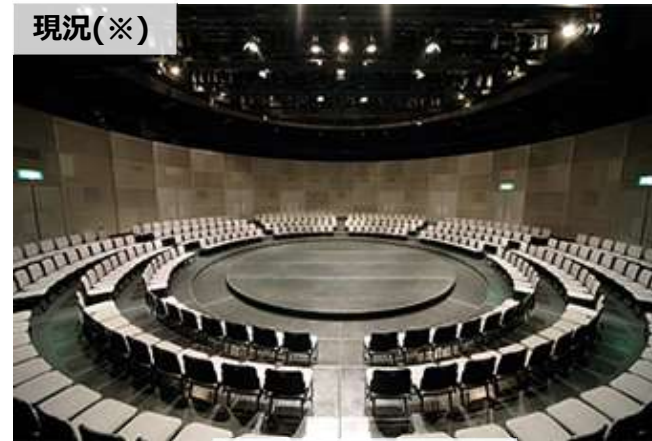
出典：都民の城（仮称）（2）改修
工事基本設計（東京都 令和3年10月）

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）改修工事基本設計（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）改修工事基本設計（工事費）】

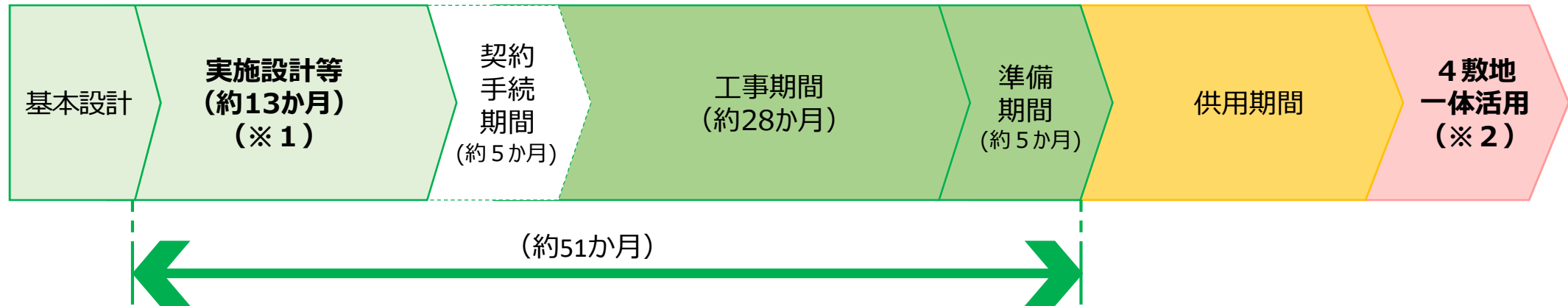
概算工事費 約134億円（税抜き）

○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

【都民の城（仮称）改修工事基本設計（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

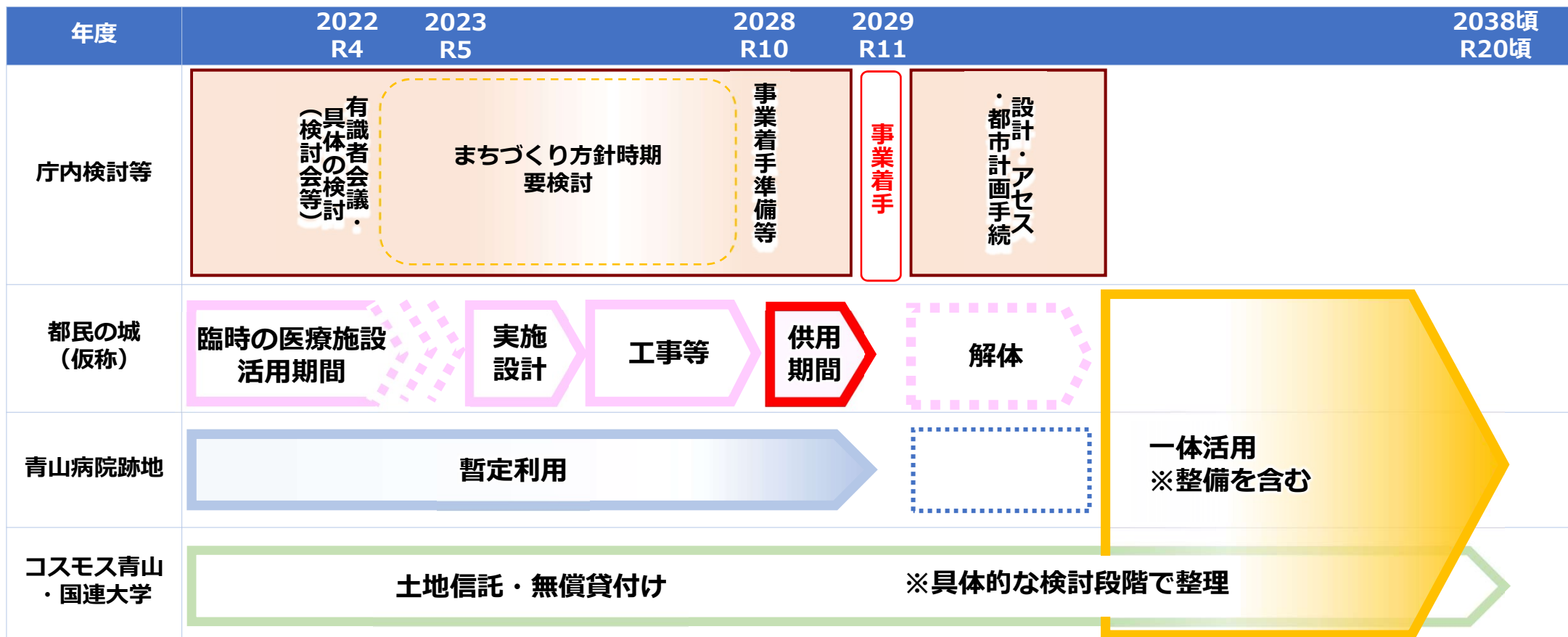
以下、前提条件を示す

	パターンA	パターンB	パターンC
共通事項	○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）	—

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】

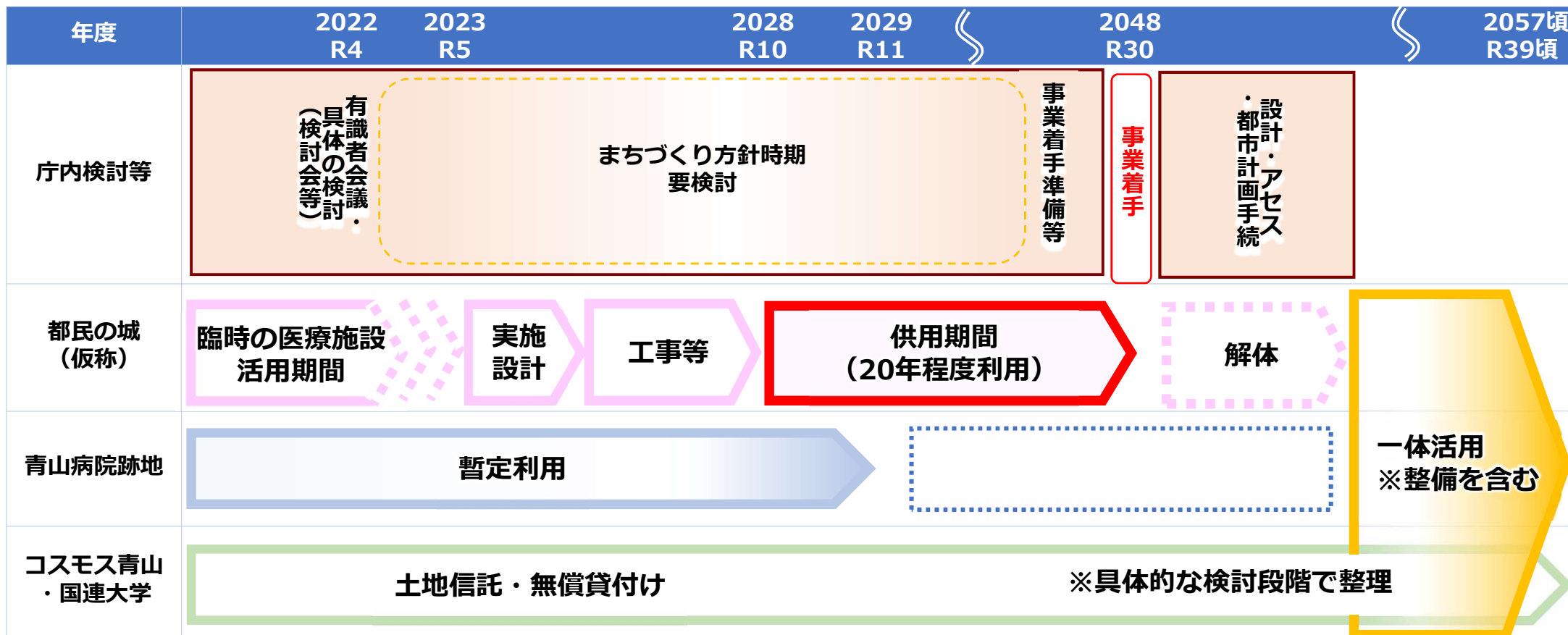
- 酸素・医療提供ステーションを、仮に現時点の基準法上の最大利用期限である令和5年11月まで継続した場合、都民の城（仮称）の供用期間が数年程度の可能性有り
- 整備後の一体活用は、令和20年頃と想定

※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】

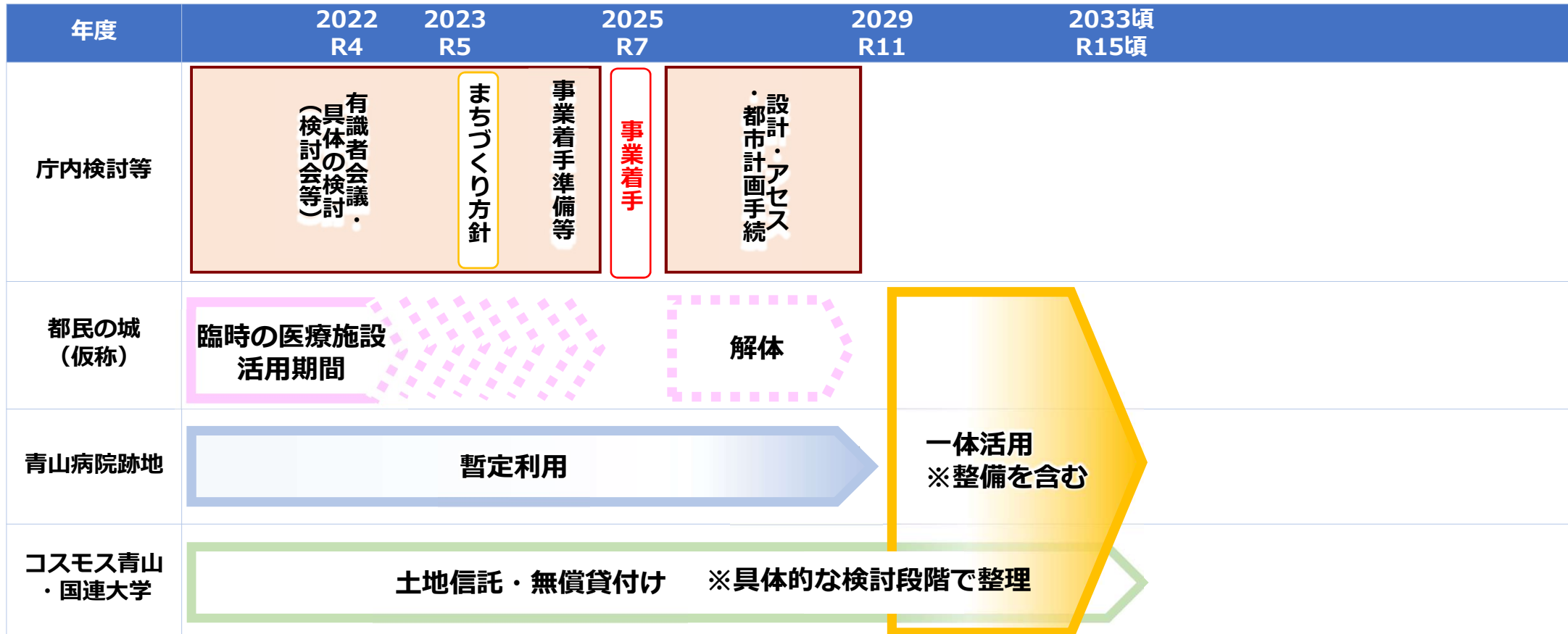
- 都民の城（仮称）は十分な事業効果を見込める
- 整備後の一体活用は、令和39年頃と想定
- 青山病院跡地は、令和11年以降、さらに20年を超える期間暫定利用する必要がある
- 現時点でまちづくり方針を検討した場合、事業着手時点までに生じ得る環境変化に対応できないおそれがある。

※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							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

【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

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

〈第4回会議資料より〉

【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＞

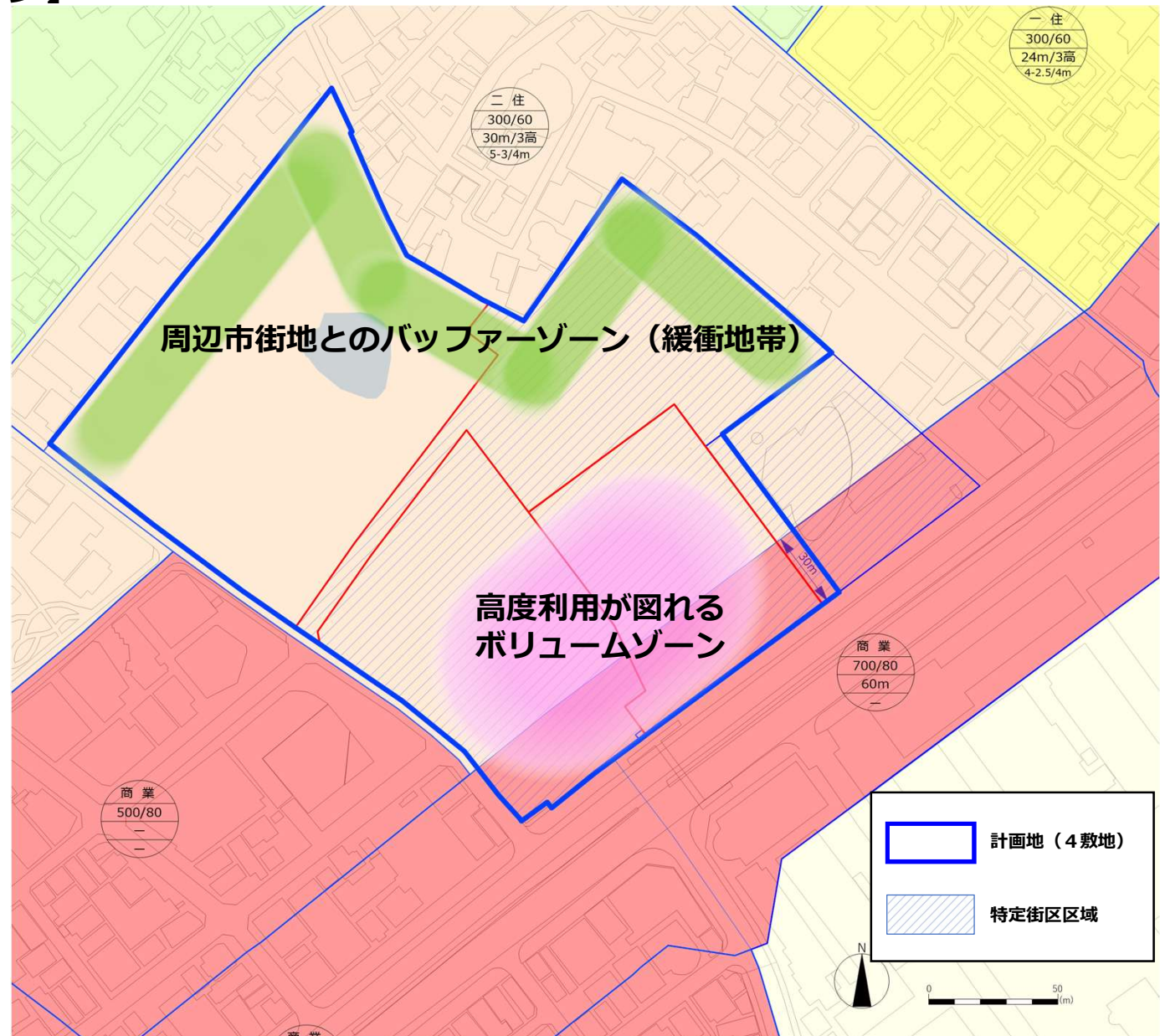
年度							運用期間当たり平均			
	10年	20年	30年	40年	50年	60年	30年間	40年間	50年間	60年間
パターンA	改修	解体	新築	大規模修繕	大規模修繕	大規模修繕	1,643 t/年	1,593 t/年	1,523 t/年	1,517 t/年
パターンB	改修		解体	新築	大規模修繕	大規模修繕	2,392 t/年	2,033 t/年	1,853 t/年	1,781 t/年
パターンC	解体	新築	大規模修繕	大規模修繕	大規模修繕	大規模修繕	1,566 t/年	1,490 t/年	1,490 t/年	1,457 t/年

【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。

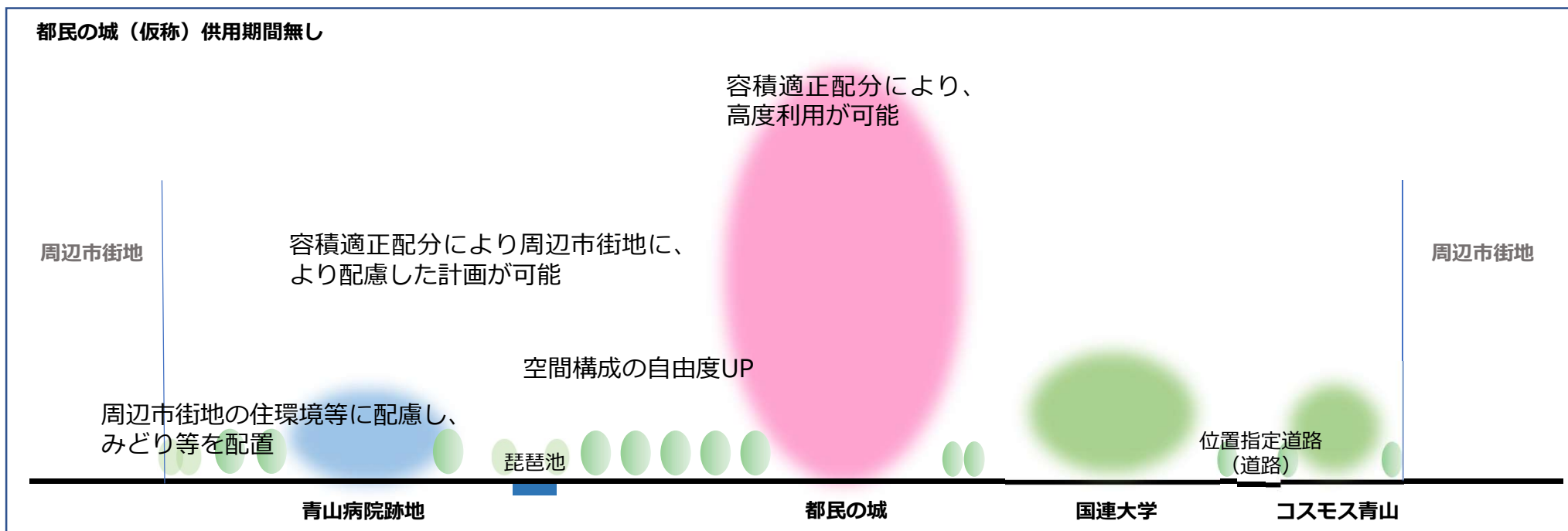
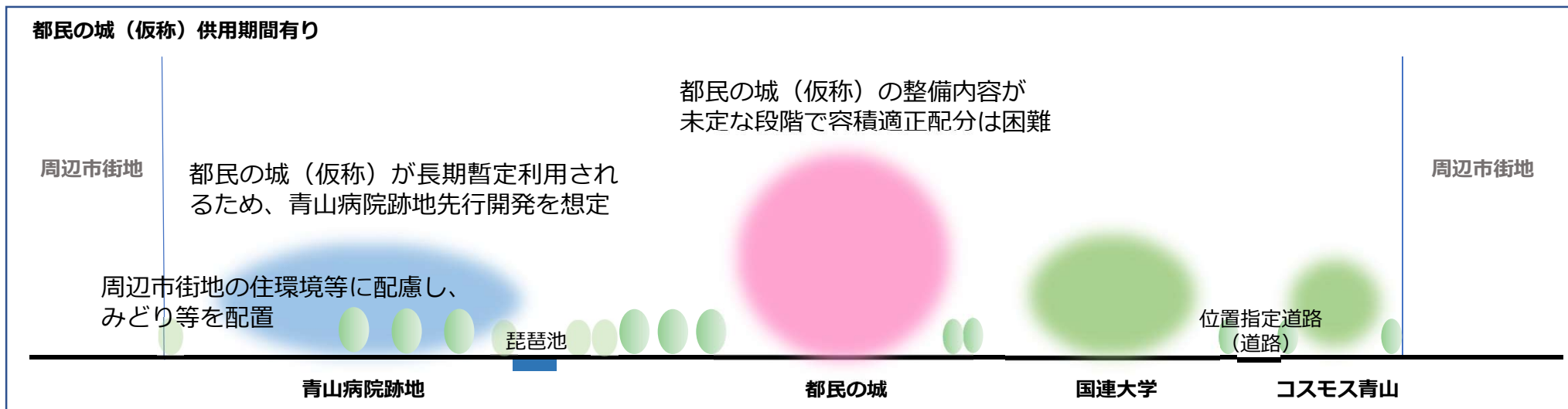
【地域特性に応じたゾーンイメージ】

- 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



(※) ベース図は基盤地図情報（国土地理院）を使用

【地域特性に応じたゾーンイメージ パターン別】



【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 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