

## 「神宮前五丁目地区まちづくりに向けた有識者会議」(第2回)

### 議事要旨

- 日 時: <非公開> 2022年1月24日(月) 17時30分~17時50分  
<公開> 18時00分~19時00分
- 場 所: 東京都庁 第二本庁舎 10階 207・208 会議室及びオンライン(Teams)
- 出席者: 中井座長、朝日委員、伊藤委員、越塚委員、小林委員 (下線は、オンライン出席者)  
※傍聴等は、オンライン(事前予約)により実施
- 議事概要

---

#### □ 資料についての質問

##### 【小林委員】

- 都民の城(仮称)の計画は旧こどもの城の改修という事なので、深い検討はされていないと思うが、仮に更地にした場合にどの程度費用がかかるのか分かれば教えてほしい。
- 国連大学は丹下氏の作品だったと思うが、こどもの城の作品性についてお伺いしたい。

##### ⇒【事務局】

- 旧こどもの城は地下4階地上 13階の建物であり、購入当時の不動産鑑定書によると解体には約30~40億円程度の費用がかかるとの記載があった。
- こどもの城については、著名な建築家の作品ではない。

##### 【伊藤委員】

- 都民の城(仮称)の酸素・医療提供ステーションとして活用は当分続くのか。活用が続く限り、改修はできないという理解で良いか。
- SDGsなどの観点において、リノベーションという考え方もあると思う一方で、建替えた方がライフサイクル全体で考えたときのコスト(以下、LCCという。)が低くなるという事もあり得る。もし新しく建替えるという選択肢も可能性としてありえるならば、改修計画通りに改修事業を進めた場合とそうでない場合で、一体的活用の進めやすさや、ライフサイクルCO<sub>2</sub>やライフサイクルコスト、ライフサイクルエネルギー、建築物の文化的価値など多面的に条件を比較してみるとよいのではないか。

##### ⇒【事務局】

- 酸素・医療提供ステーションとして活用しているうちは、改修事業を進めるのは難しい。
- 条件の比較ができる資料については作成して、次回以降ご提示する。

##### 【朝日委員】

- 多面的な比較において、工事費やLCCに加えて時間軸の観点もご提案いただいたが、供用が遅れることでの機会費用・機会損失についても整理していただけるとよいと思う。また、準備経費

や準備の間にかかるコストなども、全体の費用対効果を図るうえで必要だと思う。

⇒【中井座長】

- 都民の城(仮称)改修基本設計時の想定スケジュールについて、基本設計完了時をスタート地点とすると既に実施設計に入っている段階となる。酸素・医療提供ステーションでの活用の影響でスケジュールが予定通りに進んでいないという事だと思うが、現在のタイムラインに修正いただいて、このまま改修計画がずれ込んだ場合のスケジュール感について把握したい。4敷地一体活用が最短で令和 11 年という話だが、これが修正後のタイムラインでどのタイミングにあたるのかが分かるようにしていただき、そのうえで条件の比較整理の資料を作成頂きたい。

⇒【事務局】

- 伊藤委員の質問と合わせてご提示する。

【中井座長】

- ステップアップ・プロジェクトは、渋谷以外にも存在するのか。

⇒【事務局】

- 渋谷と竹芝の2地区で実施しており、竹芝は一昨年に完了した。

⇒【中井座長】

- 特別に2地区を取り上げている背景や意図を教えてください。

⇒【事務局】

- 未利用の都有地を活用するという考え方で様々な都有地活用のプロジェクトが立ち上がっている。特にステップアップ・プロジェクトは、複数の都有地を開発する事で面的な更新の誘導を図るプロジェクトとして進めている。

⇒【中井座長】

- 複数の都有地ということで、特にこの地区においては、都有地としては3か所だが、そこを起点としてガイドラインの範囲(約 50ha)への広域的な展開を狙っている計画だという理解でよいか。

⇒【事務局】

- その通りである。

【小林委員】

- ステップアップ・プロジェクト第2弾の児童会館跡地の事業は完了しているのか。また、児童会館跡地の創造文化教育については、こどもの城の文脈や都民の城(仮称)の改修計画の内容に近い整備内容だと感じたが、どのように捉えればよいか。

⇒【事務局】

- 児童会館跡地については現在、事業者提案を受け付けている段階であり、年度内に事業予定者を決定する予定である。
- こどもの城は国立の施設だったこともあり、都立の児童会館とは上手く役割分担できていた。また、児童会館跡地は公募による民設民営であり、都民の城(仮称)は公設予定であることから、

棲み分けができていると考えている。

⇒【中井座長】

- まだ事業者提案も明らかになっていないという段階であるという理解でよいか。
- こどもの城の機能を児童会館跡地で引き継ぐという意図はないという理解でよいか。

⇒【事務局】

- その通りである。

□ 意見交換

【越塚委員】

- 全体としては歴史やこれまでの経緯・想いが大事だと感じる一方で、それらが物理的に提供できない場合に、デジタル技術を使って補ったり、または仮想空間で実現することもできるのではと思っている。
- デジタルツインや、最近ではメタバースが話題になっているが、都市づくりにおいてリアルファーストではなくバーチャルファーストという考え方、デジタル空間でまちづくりを進めてバーチャル上で都民のみなさんに活用してもらって意見を取り入れ、よさそうだと分かたらリアルに反映させるという変わったやり方もあり得るのではと考えている。
- デジタル技術は次々と最新のものに置き換わっていくものだが、この場所が完成するときにはさらに何世代も更新されていることが見込まれることから、リプレイス可能な空間作りが重要だと考える。また、デジタルは手法論に近い領域なのでディティールの話になってしまうが、例えばロボットが通れるような設えやドローンポートの整備などもあるが、通信設備を 5G、6G、7G、と世代が代われればそれを入れ替えできるようにするなど、特定の技術に固定されず、その時代の最先端のデジタルサービスを受け入れられる柔軟なハードウェアになっているかが大切だと思われる。

【朝日委員】

- ステップアップ・ガイドラインは計画時点で渋谷が持っていたポテンシャルを捉えて作られていると思うが、今はポストコロナなどにより状況が変わっている。新たに生まれた様々な視点を見ると、予測できない動きが多くあり、それに対応できる計画の在り方が問われていると思う。平常時と非常時の空間の可変性など計画論的な論点がこれまでも出てきたが、それに加えて考え方や進め方の工夫も必要になってくると感じた。たとえばフューチャーデザインという考え方では、将来の目線に立って考えると、今考えている事と異なった解が出てくるといった転換が起きる。

【伊藤委員】

- 国交省の方針の中では、国際競争力やウォーカブルなまちづくりといった言葉が書かれているように、身近で暮らしやすいといった観点の一方で、世界の中で東京がどう存在感を発揮していくか、それに対して都心に位置する渋谷や青山がどう在るべきなのか、考えていく必要があると思う。

- ステップアップ・ガイドラインにおいても、まちの魅力を高めるという観点で3つの誘導目標を掲げており、実際にはガイドラインに記載のある事項を踏まえて計画していくことになると思うが、東京の中での青山の位置付けについても同時に考えていく必要があると思う。前回も発言したが、文化という観点はヒントになるのではないか。

#### 【小林委員】

- 未来や将来に備えて、事前に考える様々な機能や設備を用意しておくという考え方も分かるが、劇場や文化施設に特に関わってきた身としては、最先端はすぐに上書きされるということに留意が必要だと感じている。青山劇場もそうだと推察されるが、例えば東京芸術劇場では整備当時は将来にわたって新しい舞台芸術を発揮できるような場所として、高度な舞台装置・設備を有していたが、その機能が使われたのは開館した時の1回だけであり、また、高度であるがゆえに改修時に非常に苦労したと聞いている。欧米型の劇場で常駐の劇団などがいるのであれば、高度な設備も使われ続けるが、そうでない場合は使いこなせないという事だと思う。誰が使うのが重要であり、今回の場合は、都民というくりだけではなく、都民のどのような人に使ってもらう施設なのか、そのためにどのような機能を用意すべきなのか、きちんと捉える必要があると思っている。可変性・柔軟性のある空間の実現が可能かは分からないが、建物としては長く使っていけることを前提に、将来にわたって変化させながら使っていけるということが重要だと思う。

#### 【越塚委員】

- 私の先ほどの発言は、新しいものを入れることが重要という趣旨ではなく、柔軟性を持たせる事が重要だという、みなさんのご意見と同じ方向性の考えである。新しいものは陳腐化するというのはよくある話であり、特に技術は次々に更新されていくものであるので、何十年先にも入れ替えられるようにしておくといった、変化に対応できる柔軟性が重要である。

#### 【中井座長】

- 本日いただいた意見は以下の通り。
  - 将来に向けての可変性や柔軟性を考慮した計画にしておくべき、という点が共通した意見であった。従来この手の跡地利用計画を作る場合には、機能や空間を固定的に詰めていくことになるが、ポストコロナにおける今回の検討においては、大きなフレームやインフラはしっかりと組んでおくが、将来の不確実性を受け止められるような設えや仕組みをビルトインしておかないと、すぐに陳腐化してしまうということだと思う。
  - バーチャルファーストで進める可能性についての刺激的なご意見もいただいた。一方で、東京の中での青山の位置付けや歴史・経緯などについても重要とのご意見もいただいた。どちらも重要な論点ではあるものの、即地性・場所性はバーチャルの中に取り込みづらいものであるため、これらをどのように両立していくのかは今後の課題である。開発内容だけでなく、まちづくりの進め方という面でも、両面の考え方が必要になってくると思うので、今

後も議論を深めていきたい。

- 本日の非公開部分になるが、コスモス青山・国連大学などそれぞれの敷地で現在も利用している方が多くいらっしゃるため、具体の機能や空間形成を検討する段階において、関係者の意向も踏まえて整理を進めていく必要がある。
- 都民の城(仮称)については、酸素・医療提供ステーションとしての活用期間が定かでない中で、ポストコロナの観点や都市計画上の課題、タイムラインも含めて、改修計画の代替も評価検討すべきであり、事務局の次回以降の宿題とする。
- 具体的なユーザーを考えていく必要があるというご意見もいただいた。都民といっても、都民のどういう人なのかということまで、内容を詰めていく段階では十分議論をしていく必要があるだろう。

以上