

「神宮前五丁目地区まちづくり検討会」(第1回) 議事要旨

日 時：2023（令和5）年2月17日（金） 10時00分～11時30分

場 所：東京都庁第二本庁舎 31階特別会議室 21

出席者：伊藤座長、朝日委員、遠藤委員、

奥野委員（渋谷区）、佐藤委員（財務局）、吉野委員（都市整備局）

議事概要

□ 意見交換

（有識者会議で取りまとめたポストコロナのまちづくりの視点について）

【渋谷区】

- 「視点①：Well-being」にウォーカブルというキーワードがあるが、渋谷区では現在、宮益坂および道玄坂にて、車線削減による歩道拡幅や沿道開発と連携したオープンスペースの創出等により、歩行空間の拡充を推し進めている。これらが実現すると、宮益坂から計画地へのアプローチがしやすくなり、また週末の歩行者専用化等も考えていることから、渋谷区として当計画に一定程度貢献できる可能性がある。
- 「視点③：Virtual & Real」について、最近インバウンド需要も回復しつつあり、また、ポストコロナにおいてはリアルな体験価値が一層求められるようになってきている。計画地は渋谷駅や表参道駅からも近く、来街者が体験する場、この場所でしか体験できないコンテンツを提供することが可能な場所である。また、物理的な距離を縮めて世界中と繋がるのがデジタル技術の利点の一つなので、計画地でリアルに展開されるアクティビティの様子を世界に発信して、東京や渋谷に人を誘引するきっかけにする、という視点も検討会で議論できるとよい。

【朝日委員】

- 3視点全てに共通することとして、機能や分野別で考えていることを融合して考えていかなければならないということだと思う。例えば、計画地周辺は幹線道路や特徴ある街路等様々な道路があるエリアであり、同じ道路空間でも通行機能、滞留機能、防災機能等様々な機能が混ざり合っている。機能や分野を上手く融合させて空間を機能させていくには、ガバナンス（連携）がポイントであり、行政、利害関係者、空間の利用者等様々な関係主体と連携する仕組みを考えていくことが重要である。
- コロナ後においても都市の集積のメリットは維持するべきだと考えるが、この際、ガバナンスのあり方が重要となってくる。

【遠藤委員】

- 「視点②：Open & Flexible」は、空間と時間を考えることだと認識している。時間軸の考え方として、都市開発では暫定利用がよく取り入れられる。暫定利用は通常、まちづくりの大きなストーリーの外に置かれることが多いが、ストーリーの中に位置付けることが、実は有効ではないかと考えている。例えば、これだけの大規模敷地であるため、都の中で何かをやらなければならないといったときの代替用地にすることもできるかもしれない。そういったことをストーリーの中で考えておくといよい。また、琵琶池のような特有の自然環境等があるが、この場所だからできる暫定利用を考えると、有効な活用となるのではないか。

【都市整備局】

- 「視点①：Well-being」については、まちづくりとして具体的にどう取り組んでいくべきか現時点でイメージしづらいと感じている。広場等の外部空間については比較的考えやすいと思うが、建物をどのような機能にするとウェルビーイングに繋がるのかについて議論が必要だと思われる。
- クリエイティブ産業、コンテンツ産業、ファッション・エンタメ文化に関して、都内でも群を抜いてポテンシャルが高いエリアであるが、一方で、このエリアで創業した企業が、成長して規模を拡大した際の受け皿がなく、他エリアに引っ越してしまうことが課題として存在する。企業の成長過程一連をとおしてこの場所に居続けられる環境づくりが重要だと考えている。

【財務局】

- 財務局としては、土地を所有する立場で参加している。令和元年に旧こどもの城跡地を取得後、コロナ対策の暫定利用として活用してきた。過去には、青山病院跡地も住宅展示場等に暫定利用されていたし、今後、渋谷区の小中学校の仮校舎用地として令和 11 年 3 月頃まで暫定利用される。ようやくコロナが収まってきた状況なので、将来的な本格活用について検討するタイミングだと考えている。

(計画地周辺の土地利用現況について、計画地の強み・課題について)

【朝日委員】

- ウェルビーイングという個々人の主観的な満足度をつなぎ、具体の機能を有する空間に落とし込んでいくことは一筋縄ではいかないと感じている。具体的な検討に当たっては、この場所の利用者等がどういったことを求めているのか、現在の生活・就労の満足感はどうか、といったことを把握することが必要だと思われる。また、スタートアップ企業

が大きくなると外に出て行ってしまおうという話があったが、機能的に密でプライスアウトしているのかもしれない。

- いずれにしろ、関係者共通の価値を共有することが必要だと考えるが、検討会において関係者から直接ご意見やお話を伺うことは可能か。

⇒【事務局】

- 検討会設置要綱第4条4項のとおり、座長が認めた場合は可能である。

⇒【伊藤座長】

- 事務局と相談しながら検討する。

【遠藤委員】

- 「何もしなくてもその場所に居てもよい」ということがウェルビーイングの基本概念であり、「個々人の中で許容される場所ができる」ということが重要だと考えている。この考え方を建物の機能に落としこむのであれば、敷地全体を1つの機能で捉えるのではなく、多様な機能の組合せで捉えて考えていくことが有効だと思われる。今回の資料では、全体感を把握できるスケールで計画地を分析しているが、敷地内には細かい高低差、琵琶池等の自然要素、隣接市街地との関係等、細かい要素が様々あるため、もう少し計画地をきめ細やかに捉えた情報整理があるとよいと感じた。
- 多様な機能を細かく場所に合わせて考えた先には、それらを空間的・時間的に一体化させることが必要であり、その際にはガバナンスの概念が重要になると考えている。

【渋谷区】

- 「①緑の分布」にスポーツ系施設の分布についての言及があるが、渋谷区全体でみるとスポーツ施設の集積が強く、東京2020大会において、渋谷や代々木、千駄ヶ谷といった辺りは、ヘリテッジゾーンに位置付けられ、渋谷区スポーツ推進計画の中でもスポーツや運動を中心としたまちづくりを目指している状況である。計画地はそうしたエリアに隣接しているところでもあるため、スポーツが暮らしに溶け込むエリアとして、スポーツ振興やオリンピックレガシーを引き継ぐ視点もあるとよい。

【都市整備局】

- 都心の中でも教育文化交流機能が集積するエリアであることも、計画地周辺の重要な特徴なので、計画地周辺の施設との連携等も含めて考えていく必要があると感じた。

【財務局】

- これまでは、各敷地を個別に活用してきたため、この地域はたしかに高低差が残っている。今後は各敷地の回遊性というか、つながりがあるようにすると土地の価値も上がっ

てくると思う。そういった可能性も考えていきたい。

【朝日委員】

- 土地の価値に関して、容積率を中心として、その場所で得られる収益によって空間の価値が評価されるのが、これまでの基本的な考え方である。一方で、ウェルビーイングがまちづくりの検討においてキーワードに上がっていること等を踏まえると、人の活動を中心として価値が計られるという考え方に変化し始めていると感じた。ハード・空間が何を生み出せるか考えた際に、還元されるのは人の活動であるので、人あるいは自然に、資本が何を生み出すかという考え方を価値評価の中に組み込み、収益性だけで評価を下すのではなく、評価軸を多様化していくことが重要だと考えている。

【伊藤座長】

- 来街者数や教育・文化・交流機能の施設分布を確認すると、マクロに見ると集積がみられるが、もう少し寄って見ると計画地付近は空白地帯とも捉えられる。様々な特徴的なエリアの谷間になっているからこそできることがあると思うので、この場所ならではの個性が生まれるとよいと感じた。
- 「視点②：Open & Flexible」には多様性の概念も含まれるため、多様性を高めるという視点も重要。例えば、通常の相場では賃料負担できない企業が入居できる施設や住宅ならアフォーダブルな賃貸住宅を作ることは、大規模敷地における一体活用だからこそ許容できる可能性がある。都有地であることも踏まえ、経済合理性以外の視点にも特に配慮して検討していくことが重要だと思われる。

以上