

神宮前五丁目地区まちづくり事業

事業実施方針

令和8(2026)年6月

東京都

神宮前五丁目地区まちづくり事業

<目次>

第 1 事業の内容	1
1 事業の名称	1
2 まちづくり対象地	1
3 地域特性等	1
4 まちづくりの考え方	1
5 導入機能	3
6 持続的な価値の維持向上を図るための取組	5
第 2 活用所有地の状況	6
1 活用所有地に関する諸元	6
2 活用所有地の現状	6
第 3 事業実施条件	8
1 事業の全体像	8
2 事業実施に関する条件	8
3 事業の進め方	15
第 4 事業予定者の募集及び選定	17
1 基本的な考え方	17
2 公募スケジュール	17
3 応募者の資格要件	17
4 提案審査に関する事項	18
5 審査結果の公表	19
6 著作権について	19
第 5 質問の受付等	20
1 質問書の受付	20
2 質問書に対する回答	20
3 連絡先	20
別紙 1-1	21
別紙 1-2	22
別添資料 1	23

(事業者等に関する用語の定義)

応募者：本事業に応募する、民間企業等により構成されるグループ（以下「民間企業グループ」という。）又は単独の民間企業

事業予定者：本事業を実施する予定の民間企業グループ又は単独の民間企業

事業者：本事業を実施するために、都と基本協定を締結した事業予定者（事業予定者は本事業の実施のみを目的とする会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社を設立することとし、当該株式会社も含む。）

構成員：民間企業グループを構成する個別の企業

神宮前五丁目地区まちづくり事業 事業実施方針

【はじめに】

(都市再生ステップアップ・プロジェクトの経緯)

- 東京都（以下「都」という。）では、都有施設の移転・更新等を契機に、民間のノウハウと資金力を生かして複数都有地を有効活用し、周辺開発の誘発を図り、まちづくりを進める事業として「都市再生ステップアップ・プロジェクト」を展開している。
- 「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）」では、「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」することを誘導目標とし、都有地を活用したまちづくりを進めていくこととしている。
- 「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）」の第1弾である宮下町アパート跡地事業では、クリエイターの育成・交流・発信施設の誘導や都心居住の促進等により、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まちづくりを行っている。
- ステップアップ・プロジェクト第2弾である渋谷一丁目地区共同開発事業では、東京都児童会館の歴史を踏まえた育成機能の導入や、旧渋谷小学校の体育館が果たしてきた地域コミュニティ形成に寄与する空間、美竹公園の再整備による憩いの場の創出等により、あらゆる人々を引き付け新たな魅力を創造し、人の流れを地域に呼び込み、多世代が交流できる、出会いと成長の拠点の形成に向けて整備を進めている。

(神宮前五丁目地区まちづくりの経緯)

- ステップアップ・プロジェクト第3弾となる青山病院跡地を含む神宮前五丁目地区（以下「当地区」という。）では、四つの敷地に分けて運用している敷地面積合計約4.5haの一体の都有地の活用について、令和4(2022)年11月に「神宮前五丁目地区まちづくり検討会（以下「検討会」という。）」を設置し、将来的な当該都有地の一体活用に向けたまちづくりについて具体的な検討を実施してきた。
- 一方、都立中央図書館（港区立有栖川宮記念公園内に立地）についても、社会環境等の変化や施設の老朽化を踏まえ、令和5(2023)年7月に「都立中央図書館の在り方を考える有識者会議」を設置し有識者からの意見も聴取しながら、再整備を見据えた検討を実施してきた。
- 検討会等での意見やパブリックコメントでの意見を参考とし、都として当地区のまちづくりの将来像や進め方を示すものとして、令和7(2025)年4月に「神宮前五丁目地区まちづくり方

針（以下「まちづくり方針」という。）」を策定するとともに、新たな都立中央図書館に付加する機能やコンセプトのほか、整備地を当地区とすることなどを示す「都立中央図書館の在り方（以下「図書館の在り方」という。）」を取りまとめた。

- 神宮前五丁目地区まちづくりでは、「誰もが集い・つながる、開かれた『智の創造拠点』」を将来像として掲げ、「Library for Creation（創造・交流図書館）」をコンセプトとする新たな図書館を軸に、他の導入機能等との連携による相乗効果や人々の交流・創造活動を通じて新たな価値を常に創出し、東京全体の智の向上を図る場を創り上げることで、一人ひとりがもっと輝く東京の実現に寄与するまちづくりを展開していく。

第1 事業の内容

1 事業の名称

神宮前五丁目地区まちづくり事業

2 まちづくり対象地

(1) 所在地：渋谷区神宮前五丁目53番（別添資料1参照）

(2) 対象地区面積：約4.5ha（別添資料1参照）

うち、都有地活用地：約3.8ha（別添資料1参照）

3 地域特性等

(1) 神宮前エリアの地域特性

当地区を含む渋谷駅周辺エリアでは、エリアごとの個性・特性を生かし、多様な価値観を持つ渋谷の強みを更に向上させるとともに、クリエイティブ・コンテンツ産業拠点等の整備推進、世界に向けた渋谷文化の発信機能の強化、エンターテインメントをはじめとした先進的な文化の発信等、国際競争力の強化に向けたまちづくりが進められている。

当地区周辺エリアは、渋谷駅から原宿・表参道・青山へとつながるエリアに位置し、これらのエリアの結節点として、多様な人が行き交う一方、当地区の後背には、独立住宅を中心とした住宅街が広がり、閑静な環境を形成している。当地区周辺には、芸術・文化・娯楽に触れられる文化・交流施設やスタートアップ企業・創業支援施設が集積するとともに、多様な教育機関の立地による文教地域が形成されており、次世代を担う若者が学び、創り、遊び、発信する土壌を備えたエリアとなっている。

(2) 当地区の現状

当地区には、旧こどもの城（平成27(2015)年閉館）において、「子供の健全な育成」への重要な役割を担うとともに、大人も子供も楽しめる舞台芸術の地として、これまで多くの人に親しまれてきた歴史がある。

また、国連大学では、グローバルなシンクタンクとして、SDGs課題解決のための研究や教育が行われ、コスモス青山では、ビジネス・文化・社会活動の交流をテーマに、商業施設のほかに、起業支援や女性活躍支援施設などがそれぞれ活動を行うなど、当地区では、子供、文化、女性活躍、スタートアップ、国際交流など様々な機能が個々に効果を発揮してきた。

4 まちづくりの考え方

(1) 将来像

当地区のまちづくりでは、都心のまとまった都有地を一体的に活用し、効用を最大限に発揮させ都の政策実現を図る観点から、これまで当地区が担ってきた機能や役割等を更に発展させるとともに、「Library for Creation（創造・交流図書館）」をコンセプトとする新たな図書

館（都立中央図書館）を当地区に整備し、「誰もが集い・つながる、開かれた『智の創造拠点※』」に生まれ変わらせることで、誰もが将来の夢や希望を叶え、一人ひとりがもっと輝く東京の実現に寄与していく。

「智の創造拠点」では、地区内外に集積する多様な機能の連携や、子供をはじめとした多様な人々の交流や創造活動が、新たな文化・アイデアの創造、個々人の成長につながる場とするとともに、誰もが多様な過ごし方を選択でき、心の豊かさを実感できる、憩いと交流の場としていく。

※「智の創造拠点」に「智」を用いている趣旨

当地区のまちづくりでは「知」で意味する“知識の習得・情報の収集”にとどまらず、それをどのように使うのか、活用するののかという意味を含む「さといの『智』」とすることで、多様な人々が創造・交流活動等を通じて、深い理解や洞察を得る能力、知識を実際の状況で応用する能力を高めるという趣旨であり、能動的な活動を誘発する環境を整備することで、一人ひとりが心の豊かさを実感でき、自己実現を図れる場を目指していく。

（２）まちづくりの理念等

当地区は70余年という長期にわたるまちづくり事業を予定している中、テクノロジーの進展やパラダイムシフトが当たり前で不確定な将来においても、変化や状況を勘案しながら、持続的に「智の創造拠点」の役割を果たし続けられるまちづくりを進めていくためには、多様な主体が協働して、企画・運営内容等の更新や発展を図っていくことが必要となる。このため、将来にわたって当地区のまちづくりの根幹となる事項を、「まちづくりの理念」及び「まちづくりを進めていく上での重要な視点」に定める。

ア まちづくりの理念

- AIやテクノロジーの進展が目まぐるしく、社会の変化などが激しい時代において未来を切り開いていく「人」の「創造性」の重要性が高まっている。将来にわたって「成長」と「成熟」が両立した「世界で一番の都市・東京」の実現に向け、担い手となる一人ひとりが「創造性」を育む場所としていく。
- 「智の創造拠点」では、「Library for Creation（創造・交流図書館）」をコンセプトとする新たな図書館を軸に、地区内で従来から役割を果たしてきた劇場・起業支援機能等のほか、渋谷の強みを生かした多彩な機能等との共創や、訪れる人を含む担い手同士の交流により、新たな価値が創出され一人ひとりが自分に合った生きがいや希望を見つけ成長していく場所としていく。
- 加えて、東京が世界をけん引していく未来を見据え、世界を舞台に新たな価値を創出し発信していく場所としていく。

イ まちづくりを進めていく上での重要な視点

- 「共創・交流」により新たな価値を創出・発信

地区内外の機能間や産学官との連携、利用者など多様な主体との関わりがもたらす共創・交流により、当地区ならではの新たな価値を生み出し、広く情報を発信する。

○ 多様な過ごし方を選択できる「仕掛け」

一人ひとりの興味や関心に合わせた、学び、体験、挑戦、気づき、創造・交流等が生まれる場を創出する。

目的の有無にかかわらず、ただ居ていい空間を整備し、誰にとっても居心地のいい居場所を整備する。

○ 柔軟な対応ができる「余白」

作り込みすぎずサービスを供与しすぎないことで能動的な創造・交流活動を誘発。

自由な発想で自由に使われ得る可能性を有した、空間的・機能的に柔軟な対応ができる余白を創出する。

○ 時代や状況の変化、ニーズに柔軟に対応する「仕組み」

時代や状況の変化、多様化するニーズを捉えて、常に新しい「わくわく」を提供できるよう機能間との連携及び利用者など多様な主体との関わりによりアップデート（ワークショップ、プロジェクトマネジメントチーム等）する。

5 導入機能

将来像「誰もが集い・つながる、開かれた『智の創造拠点』」の実現に向けて、次の機能を導入する。

(1) 当地区全体で果たす機能

文化・交流・教育施設等が集積し、多様な人が行き交う当地区の特性や、旧こどもの城が次代を担う子供たちが心身ともに健やかに成長していくために重要な役割を担ってきたことを踏まえ、更に発展させるかたちで“創造・交流機能”及び“こどもの体験機会創出機能”を当地区全体で果たす機能とする。

ア 創造・交流機能

(ア) 訪れる人の知識、創造性及び好奇心を育むとともに、人々の活動・交流の受け皿となり、人々の個性や可能性を開き、新たな価値を創出・発信する。

(イ) 訪れる人を含めたまちの担い手同士が交流でき、創造的な活動の発表や、知的好奇心を喚起する催し等も行うことができる空間を提供し、人々の智の創造・発信に貢献する。

イ こどもの体験機会創出機能

乳幼児から中高生まで、子供の興味・関心に応じて多様な体験ができる場を創出することで、子供の将来の可能性を広げるとともに、子供を育てる親にも親同士の交流機会や憩いの空間を提供する。

(2) 軸となる機能「創造・交流図書館」

人々の交流拠点やコミュニティの核となり、創作活動の場やインスピレーションを得る場として新たな価値や機能を提供する創造・交流図書館を軸となる機能とする。

今までの枠組みを越えた創造・交流図書館を軸として、その他の導入機能と連携し相乗効果

を発揮しながら、当地区の将来像を実現していく。

図書館のコンセプトは「Library for Creation（創造・交流図書館）」とし、調査研究への貢献という従来の都立中央図書館の強みに、新たな機能として「知的好奇心を喚起し学びを深める」、「人々の創造や交流を生み出す」及び「多様な知を集積・発信」の三つを付加している（「図書館の在り方」より）。

新たな三つの機能の内容は以下のとおりであり、相互に作用・循環させることで新たな智の創造につなげるものとする。

○ 知的好奇心を喚起し学びを深める

誰もが多彩な気付きを得ることで、興味や関心が高まり、更に学びを深めていくなど自身の可能性を広げるきっかけとなる場を提供していく。

○ 人々の創造や交流を生み出す

知的好奇心を喚起された人々が、新たな智を創造しながら、他者との交流を深めていく場を提供する。

○ 多様な知を集積・発信

従来の出版物の収集に加え、人々の創造活動の成果や、東京に関する多様な形態の情報などを集積し、積極的に発信していく。

膨大な資料や専門的な調査研究支援を強みとする高度な知の集積の場として更に発展させるとともに、年齢や言語、障害の有無等を問わず、多様な人々が知に触れ、交流を通じて新たな智を深めていく場として、その役割を発展させていく。

（3）各機能

人々の成長を支えるために、これまで個々に効果を発揮してきた文化、女性活躍、スタートアップ、国際交流などの機能とする。

ア 劇場機能

年齢や障害の有無などにかかわらず、芸術文化に触れることで多様な人々の感性を育むとともに、創造・交流図書館等との相乗効果により新たな価値の発見をもたらす。

イ 女性活躍等支援機能

女性をはじめとした多様な人々のキャリアアップや活躍の基盤づくりを後押しするとともに、その知見を活用し新たな価値を創出・発信する。

ウ 起業支援機能

優れたアイデアを持つスタートアップへの育成支援に加え、アントレプレナーシップ教育などにより、多様な人々の好奇心を喚起し、創造意欲を創出する。

エ 国連大学

SDGsなど様々な国際課題解決のための研究や教育を実施している国連大学と協力・連携することで、誰もが集い・つながる、開かれた「智の創造拠点」を共創する。

オ 緑地・広場機能

居心地の良い空間でその他の導入機能や人と人がつながることで創造・交流活動を誘発する。

カ その他機能

その他、将来像実現のために必要な機能

(例：青山通り沿いのにぎわい創出に寄与する商業機能、宿泊機能、地域特性を生かした業務機能等)

6 持続的な価値の維持向上を図るための取組

(1) プロジェクトマネジメント

導入機能が相互に連携して「誰もが集い・つながる、開かれた『智の創造拠点』」としての価値の維持向上を図るため、官民（産学官）連携でマネジメントを行う仕組み

計画段階から企画・運営内容等の議論も行いながら施設整備を行い、整備後も時代の変化や多様化するニーズ等に応じた機動的なプログラム提供や運営につなげていく。

また、地域の方や施設利用者、子供・若者などと意見やアイデアを交換し、議論を通じてみんなでまちをつくっていく参加型ワークショップ等の取組を行う。

(2) エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための取組。エリアの特徴や当地区での事業内容を踏まえ、地域と連携しながら各種活動を行う。

第2 活用都有地の状況

1 活用都有地に関する諸元

- ・ 所在地：東京都渋谷区神宮前五丁目53番（別添資料1参照）
- ・ 活用都有地面積：約3.8ha（別添資料1参照）
- ・ 用途地域：（青山通り沿い）商業地域
（その他）第二種住居地域
- ・ 指定建蔽率／指定容積率：（青山通り沿い）80％／700％
（その他）60％／300％
- ・ その他：（青山通り沿い）第二種文教地区
（青山通り沿い以外）神宮前五・六丁目地区計画
（旧こどもの城・国連大学・コスモス青山）神宮前五丁目特定街区
- ・ 日影規制：（青山通り沿い）なし
（その他）範囲5m超：5時間以上、範囲10m超：3時間以上
測定水平面：4m
- ・ 高度地区：（青山通り沿い）なし
（その他）第三種高度地区、30m第三種高度地区
※青山通り沿い：沿道30m以内の範囲

2 活用都有地の現状

（1）各区域の現状について

ア 旧こどもの城（正式名称：国立総合児童センター）区域

- ・平成27(2015)年に閉館した国立総合児童センターとして使用されていた土地・建物は、令和元年に国から取得し、その後、新型コロナウイルス感染症対策で、酸素・医療提供ステーションや高齢者等医療支援型施設として利用していたが、現在は閉鎖管理している。
- ・特定街区の公開空地上にある「こどもの樹」は都が国から無償で借り受けている。

イ コスモス青山区域

- ・現在、都はみずほ信託銀行株式会社（以下「信託銀行」という。）に土地信託を行っており、信託銀行所有の土地・建物はコスモス青山として利用されている。土地信託の現契約期間は、令和12(2030)年9月までとなっている。土地信託の終了後、信託所有建物とともに土地が都に返還される予定である。
- ・コスモス青山には、現在、商業・業務施設のほか、都施設である東京ウィメンズプラザ・はたらく女性スクエア（女性活躍支援施設）、青山スタートアップアクセラレーションセンター（起業支援施設）を含め18者のテナントが入居している。テナントのうち、いくつかのテナントは普通借家契約となっている。

ウ 青山病院跡地区域

- ・現在、区域の一部を都から渋谷区に対して渋谷区立学校施設の仮校舎整備用地として一時貸付している。
- ・区域内にある琵琶池周辺は、東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年条例216号）に基づく一団の自然地に該当している。

（参考）国連大学区域（都有地活用用地外）

- ・現在、都から国連大学に本部施設用地として貸付している。
- ・旧こどもの城、コスモス青山との3敷地で、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条に基づく一団地認定を受けている。

（2）各調査の実施状況について

都がこれまで本事業に係る土地・建物について行った調査は、以下のとおりである。

ア 埋蔵文化財調査

旧青山病院跡地の渋谷区仮設校舎部分は実施済み、コスモス青山の建物部分は実施済み、その他は未実施

イ 土壌汚染調査

旧青山病院跡地は土壌汚染対策工事实施済み、旧こどもの城は地歴調査済み、コスモス青山区域は未実施

第3 事業実施条件

現在、以下の条件を予定しており、詳細は募集要項等に示す。なお、提案内容については、社会状況やニーズの変化を踏まえ、プロジェクトマネジメントチーム（以下「PMT」という。）等を通じて発展させていくことを想定している。

1 事業の全体像

事業者は、旧こどもの城区域、青山病院跡地区域及びコスモス青山区域において、「誰もが集い・つながる、開かれた『智の創造拠点』」を形成するための各種機能を備えた複合施設を整備する。

なお、複合施設の整備に当たっては、事業者により必要な調査、設計等を行うとともに、コスモス青山の既存テナントの移転調整後、定期借地権契約を締結する。

都は、複合施設のうち、創造・交流図書館に必要な床について、施設整備後に区分建物として買い取り、自ら運営を行う。また、女性活躍等支援機能及び起業支援機能に必要な床については、都が事業者から賃借し運営することとする。

事業者は、複合施設のうち、創造・交流図書館、女性活躍等支援機能及び起業支援機能以外の施設（以下「民間床」という。）について、運営及び維持管理を行う。

2 事業実施に関する条件

（1）事業全体に関する条件

- ア 「2050東京戦略」等の都の上位計画を踏まえた提案内容とすること。
- イ 「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン（以下「ガイドライン」という。）」を踏まえた提案内容とすること。
- ウ まちづくり方針を踏まえた提案内容とすること。
- エ 「まちづくりの理念」及び「まちづくりを進めていく上での重要な視点」を踏まえた提案内容とすること。
- オ 関係法令を遵守すること。
- カ 年齢や言語、障害の有無等を問わず多様な人々が利用しやすい場となるよう、インクルーシブの視点も踏まえた計画とすること。
- キ 都市開発諸制度を活用する場合は、運用基準等に適合した計画とすること。
- ク 事業者は、その他、本事業の実施に当たり必要となる事項について適宜対応すること。

（2）当地区全体で役割を果たす機能に関する条件

ア 創造・交流機能

以下の（ア）から（ウ）は創造・交流図書館と民間床の双方に整備し、官と民のそれぞれの強みや役割の下に運営することで新しい価値の創造に寄与する提案とすること。特に創

造・交流図書館に求める事項については2（3）に示す。

- (ア) 訪れる人一人ひとりの興味や関心に合わせた、学び、体験、挑戦、気づき、創造・交流等を生む取組を企画・運営すること。また、訪れる人同士の交流の促進、疑問や課題を受け止め、更に深めるための橋渡しがなされる仕組みを導入すること。
- (イ) 日常的な滞在や交流、学びの場として使われる、開かれた空間を計画すること。空間は特定の用途に限定せず、必要に応じて創造的活動の発表や催事の場合等へと可変的に対応でき、誰もが気軽に立ち寄り参加できるものとする。
- (ウ) 2（3）に示す創造・交流図書館に導入される創造・交流機能と民間床に整備する創造・交流機能とは相互に連携し、官民それぞれの強みを生かし当地区全体で効果的に創造・交流機能を発揮すること。

イ こどもの体験機会創出機能

以下の（ア）から（ウ）は民間床に整備し、民間事業者が所有・運営するものとして提案すること。なお、地区全体の計画でも考慮すること。

- (ア) 乳幼児から中高生まで、それぞれの発達段階や関心に応じて体験の深さや関わり方を選べる構成とし、発見・探究・挑戦・発信までが分断されずに連続する体験の流れを生み出す仕組みを導入すること。体験は鑑賞や受動的参加に偏らず、子供自身が選び、試し、工夫する主体的な関与を重視するとともに、最先端のデジタル技術に触れる機会を提供すること。
また、親子が同じ体験を共有し、対話や協働を通じて学びを深める機会にも配慮すること。
- (イ) 子供の活動と切り離されることなく、保護者が子供を見守りながら安心して滞在でき、心身を休められる空間を確保することとする。あわせて、保護者同士が同じ関心や悩みをきっかけに出会い、交流が継続するような仕掛けにより、くつろぎと憩いを感じられる環境を整えること。
- (ウ) 施設の計画・運営に当たっては、子供の視点や意見を取り入れることを前提とし、意見を聴くだけでなく、どのように考慮・反映したかを説明することとする。また、開業後も子供が利用者にとどまらず、改善や発展に関わる主体となり得る関係性を継続的に築くこと。

なお、提案に当たっては、都が令和7年度に実施した「こども都庁モニター」及び「こどもワークショップ」で得られた子供の意見を参考とすること。各取組の報告書はホームページで示す。

(3) 軸となる機能「創造・交流図書館」に関する条件

- (ア) 創造・交流図書館においては、令和8年6月に、新たな図書館の方向性やサービス内容、施設等をまとめた「都立中央図書館整備に係る基本方針（案）」（以下「基本方針（案）」という。）を公表している。今後、パブリックコメントの結果を踏まえ「都立

中央図書館整備に係る基本方針」を策定予定であり、これを反映した提案とすること。
なお、基本方針（案）では、新たな図書館が、神宮前五丁目地区まちづくりの軸として役割を果たし、コンセプトである「Library for Creation（創造・交流図書館）」を実現していくため、4つの図書館像として「世界都市東京の『知の広場』となる図書館」、「知を広げ、学びを深められる図書館」、「誰もが知的創造・発信を生み出せる図書館」及び「自然を感じ、知がひらく図書館」を示している。

- (イ) 東京が世界に誇れる魅力的な建築デザインとすること。
- (ウ) 創造・交流図書館の規模（延べ床面積）は、40,000㎡程度を上限とすること。
- (エ) 創造・交流図書館の蔵書の収蔵能力は、340万冊程度とすること。なお、開架可能冊数については従来の規模よりも拡大させることを想定している（現在は35万冊程度）。
- (オ) 創造・交流図書館には、1,800席程度の閲覧席を設けること。
- (カ) 選書やレファレンスサービスなど、司書が担っている専門的なサービスについては都の直営、新たに付加する創造・交流機能部分については、提案内容を効果的に実現できるよう、例えば指定管理者制度等民間活力を活用してサービスを展開することも想定している。
- (キ) 事業者が整備する複合施設のうち、創造・交流図書館部分は、都が事業者から買い取ることとする（各種設備や内装、書架、躯体と密接不可分な什器等を含む。）。

（４）各機能に関する条件

以下のアからカに各機能の条件を示す。それぞれの機能が創造・交流図書館及び各機能間において共創し、相乗効果を発揮する提案とすること。

ア 劇場機能に関する条件

- (ア) 年齢や障害の有無などにかかわらず、多様な人々が芸術文化に触れ豊かな時間を過ごせる劇場とすること。
- (イ) 芸術文化に身近に触れて関心を深めてもらえる仕掛けがあること。
- (ウ) 劇場に関心のない人も気軽に訪れたい空間であること。
- (エ) かつてミュージカルを多く上演していた青山劇場の歴史等に鑑みて、誰もが親しみやすいミュージカルや子供も楽しめる作品などを上演することのできる1,200席程度の劇場を整備すること。

イ 女性活躍等支援機能に関する条件

都は、事業者から女性活躍等支援機能に必要な床を賃借し、内装、パーテーション、造作等は、都が整備した上で女性活躍等支援機能として運営することを想定している。（参考：現行の女性活躍支援施設の床面積は約5,500㎡）

ウ 起業支援機能に関する条件

都は、事業者から必要な床を賃借し、内装、パーテーション、造作等は、都が整備した上で起業支援機能として運営することを想定している。（参考：現行の起業支援施設の床面積

は約1,500㎡)

エ 国連大学との連携に関する条件

- (ア) 国連大学は、現在地で引き続き運営される。
- (イ) 国連大学は、都有地活用用地外だが、活用用地との連続性や一体感のある空間の形成について提案すること。なお、詳細は募集要項等に示す。
- (ウ) 国連大学の研究・教育活動と連携した共創の活動についても提案すること。

オ 緑地・広場機能に関する条件

- (ア) 憩い・創造・交流空間を創出するため、様々な活動が受け止められる安全で居心地の良い空間とすること。
- (イ) キャットストリートや青山通り沿道等からの人の流れを引き込むしつらえとし、人々が気軽に立ち寄り、滞在・休息・交流できる空間を創出すること。
- (ウ) 当地区内の高低差や既存の緑等既存の敷地の特性を踏まえ、周辺市街地との調和も考慮した特色ある空間を創出すること。
- (エ) 琵琶池を生かした提案とすること。

カ その他機能に関する条件

まちづくりの将来像の実現に必要な機能を提案することができる。ただし、住宅機能は想定していない。

(5) その他まちづくりを行う上での配慮事項に関する条件

ア 当地区全体の施設計画及び管理・運営に係る事項

- (ア) 導入機能が有機的につながり、訪れた人が、目的外の創造・交流活動を含む人々の様々な活動に気づき、新たな興味が生まれるような計画とすること。
- (イ) 「智の創造拠点」にふさわしい、東京が世界に誇れる魅力的な建築デザインとすること。
- (ウ) 創造・交流活動が誘発されるよう、空間的・機能的に柔軟な対応ができる余白にも考慮すること。
- (エ) 時代の変化や多様化するニーズにも対応できるよう、冗長性・可変性も考慮した計画とすること。
- (オ) 当地区内の高低差や既存の緑等既存の敷地の特性を踏まえ、周辺市街地との調和も考慮した特色ある空間を創出すること。
- (カ) 既存の緑の活用やグリーンインフラの導入、暑熱環境の緩和等に考慮した計画とすること。
- (キ) 歩行者や緑のネットワークの形成に寄与する緑豊かな広場及びオープンスペースを整備するとともに、ガイドラインにおける歩行者ネットワーク及び都有地活用によるネットワークの創出により、周辺環境と調和する計画とすること。
- (ク) まちづくりの軸となる創造・交流図書館が、他の導入機能と相乗効果を発揮できるよ

う、創造・交流図書館及び創造・交流図書館と相乗効果を発揮する他の導入機能が、機能面・空間面において有機的につながる複合建築物を整備する計画とすること。

(ケ) リアルの体験に価値を見いだしつつ、最先端のデジタル技術や仕組みも活用することで、生活の質や満足度向上に向けて一人一人が多様な選択をすることができる居場所を提供し、ウェルビーイングの向上に取り組んでいくこと。

(コ) 本地区全体のまちづくりを効果的に行っていくため、技術革新を想定した工夫を図りながら、将来にわたり、最先端のデジタルの力を最大限活用すること。

イ 景観形成に係る事項

(ア) キャットストリートや青山通り等から人を呼び込む誘引力や、渋谷から表参道等への回遊性にも配慮した魅力的な空間を、高低差等も踏まえ形成する。

(イ) 青山通りや周辺道路から広場空間への視線の抜けに配慮する。

(ウ) 隣接するオープンスペースとの連続性に配慮する。

(エ) 土地利用の特性に応じた照明により、エリア全体の夜間景観のメリハリに配慮する。

(オ) 地区内の地形のメリットを生かした景観を形成する。

ウ 環境配慮に係る事項

(ア) 環境に関する新たな技術開発の動向も見据え、先進的な技術を活用しながら、省エネルギー対策や再生可能エネルギー利用等によるカーボンマイナスの推進と質の高い緑化の増進等を行うことでゼロエミッション東京の実現に寄与する計画とすること。

(イ) 建築物等における構造の木造化や、内装材及び屋外空間のしつらえの木質化等による国産木材の積極的な利用を、維持管理の観点も考慮しながら検討すること。

(ウ) 環境問題や環境負荷低減のための取組に触れられるなど、子供や学生の環境意識の醸成に資する取組を実施すること。

(エ) グリーンインフラの導入（レインガーデン（雨水浸透）、屋上緑化等の多層の緑空間など）や樹木の活用の検討などを行い、環境に配慮した取組を積極的に取り入れること。

エ 防災に係る事項

(ア) 高度な都市防災の形成のため、帰宅困難者への対策、災害等に備えた物資等の備蓄、高度な耐震性を備えた都市づくり、災害時における的確な情報の提供、都民生活における地震等の災害への備え等に資する計画とすること。

(イ) 平常時の定期的な防災訓練や災害時の避難・滞在空間としての活用等、地域の防災力向上に寄与する広場空間等を創出すること。

(6) 持続的な価値の維持向上を図るための取組に関する条件

ア プロジェクトマネジメント

事業者は、「智の創造拠点」として持続的な価値の維持向上を図るため、都及び関係者から構成されるPMT（プロジェクトマネジメントチーム）を組成すること。PMTは、計画・整備・運営・エリアマネジメント等に関する方針や取組について協議・調整し、関係者

間の合意形成を図るための協議体とする。

なお、PMTのメンバーは、まちの価値を高めるために各主体の意見を引き出し、取りまとめるとともに、企画の提案及び実現に向けた調整を実施するプロデューサー、まちづくりの将来像を実現するために都施策全般の観点から関与するプロジェクトマネージャー、効果的な施策実現の観点からの計画検討や単独・連携事業の企画立案・検討に関与する各施設の管理運営者、子供や図書館、芸術・文化、エンターテインメント等の専門家、政策の観点から関与する都等を想定している。

PMTの具体的な組織構成、運営方法、活動内容及び事業計画は事業者の提案によるものとし、詳細は事業者決定後、当該提案を基に都と事業者が協議の上、決定することとする。

本事業の実施に当たっては、計画段階から地域の方、施設利用者、子供・若者等の多様な主体から幅広く意見を聴取し、試行的・実験的な取組も含めながら、みんなでつくるまちづくりを推進すること。

(ア) 事業者決定からしゅん工まで

PMTで協議する内容は、以下のaからeに記載するものとする。なお、都及び事業者は、PMTで取りまとめた事項について協議・調整し、協定等に反映することを想定している。

a まちづくり全体の基本構想

事業者は、PMTでの協議を通じて、まちづくり全体の基本構想を策定する。基本構想は、「智の創造拠点」として当地区が目指す将来像の方向性を明らかにし、以降の基本計画・設計・運営における共通のより所となるものを想定している。

また、基本構想は、PMTにおける協議を踏まえつつ、多様な主体を交えたシンポジウム、ワークショップ等の対話的手法も用い、検討過程の透明性に配慮しながら取りまとめることとし、公表することも想定している。

b まちづくり全体の基本計画

PMTにおいて基本構想の検討と並行し、事業内容（事業企画、施設計画等）について協議・調整を行い、事業者は当該協議結果を踏まえて具体化し、策定する。

c 創造・交流図書館に関する基本設計・実施設計

創造・交流図書館部分の施設計画（管理動線・管理部門の配置を含む。）については、管理運営を担う図書館職員（司書等）の意見を聴取し、その内容を踏まえて計画するとともに、反映の考え方を整理すること。

d 企画・運営内容

企画・運営内容等（しゅん工前のPR活動を含む。）に関する協議・調整を行う。

e その他、必要な事項

(イ) しゅん工後

しゅん工後は、PMTにおいて、運営方針、プログラム、機能間連携（劇場、創造・交流図書館、広場等）による相乗効果の発揮に必要な事項等について継続的に協議・調整し、社会状況やニーズの変化を踏まえた改善・更新を行うことで、持続的な価値の維持向上を図る

こと。

また、多様な分野の担い手が、相互に交流・協働が生まれる環境づくりに取り組むことにより、担い手同士のネットワーク形成や育成・継承を図ること。

イ エリアマネジメント

- (ア) 事業者は、当地区に閉じない地域価値の向上を目的として、周辺地区の住民、企業、既存のまちづくり組織等と連携し、当地区で整備する施設等も活用したエリアマネジメント活動（地域の魅力・環境・安全安心等の向上に資する実践的取組）を実施すること。
- (イ) 事業者は、エリアマネジメント活動として、少なくとも以下aからcの観点を含む取組を企画・実施すること。
 - a 地域コミュニティの形成・強化に資する取組（住民・企業・来訪者が継続的に関わる機会や仕組みの創出）
 - b 地域の魅力・環境・安全安心の向上に資する取組（環境美化、歩行者環境・バリアフリー／ユニバーサルデザインの推進、防犯・防災力の向上 等）
 - c 既存のエリアマネジメント活動との連携（まちづくり協議会等が実施する取組への協力・連動による重層的展開）
- (ウ) エリアマネジメント活動の範囲は、都市再生ステップアップ・プロジェクトによるまちづくりへの効果が十分発揮され、当地区と周辺地区が相互に価値を高め合うよう計画すること。
- (エ) 事業者は、ガイドラインを踏まえ、地域と連携した継続的なエリアマネジメント活動を実施すること。

(7) 既存施設等の取扱いに関する条件

ア 既存テナントの移転調整

事業者は、テナントとの間で移転調整を行うこととし、それに当たっては、都は土地信託を終了する。移転調整に必要な措置などの詳細は、募集要項等に示す。

イ 貸付地上の既存都有施設の除却

都は貸付開始時に本件土地は現状有姿で引き渡す。土地上に存置されている、本事業の遂行に支障となる既存建物（旧こどもの城及びコスモス青山）及びその他工作物について、事業者が除却する。除却費用については、原則、都の費用負担とする。除却費用、既存都有建物に存する美術品の扱い、こどもの樹の扱いなどの詳細は、募集要項等に示す。

ウ 都が実施する各種調査等に関する条件

各種調査等に関する条件は、以下のとおりとする。なお、現在までの実施状況については、2（2）を参照のこと。

(ア) 土壌汚染対策調査

都は、原則、土壌汚染に関わる調査を実施する。詳細は、募集要項に示す。都の調査結

果に基づき、事業者が土地の改変等を行う範囲内において土壌汚染対策が必要となった場合には、原則、都の費用負担とする。

(イ) 埋蔵文化財調査

都は、原則、埋蔵文化財調査の試掘調査を実施する。詳細は、募集要項に示す。また、本掘調査は、事業者が自らの責任の下、必要な場所において実施する。なお、本掘調査に当たっては、試掘調査の結果に基づき、都及び区の文化財所管部署と協議し、協議結果を都へ報告後、都の承諾を得て実施するものとする。本掘調査については、原則、都の費用負担とする。

(ウ) 自然環境調査

自然保護条例に基づく開発許可申請を要する（琵琶池は自然地に該当）。都は、自然保護条例に基づく開発許可申請に要する調査を令和8(2026)年度中に実施する。詳細は、募集要項に示す。

(8) 用地の返還に関する条件

ア 事業者は、定期借地権設定契約終了後に、事業者が設置した建物等は全て除却し、土地を一括して返還する。ただし、事業者が整備した創造・交流図書館を含む建築物の取扱いについては、撤去工事に着手する前に都と協議すること。その他疑義が生じた場合には、あらかじめ都と協議すること。

3 事業の進め方

都は、公募型プロポーザル方式により、事業予定者を選定する。事業予定者は、本事業の実施のみを目的とする会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社を設立し、都と事業実施に係る基本協定を締結する。

事業者は、PMTにおいて提案内容を基に創造・交流図書館及びまちづくりに係る計画について協議調整を進める。

なお、既存施設の取扱いについては、別途、募集要項等で定めることとする。

具体的には以下の手続を予定しており、詳細は、募集要項等に示す。

(1) 基本協定の締結

ア 都は、公募型プロポーザル方式により、事業予定者を選定する。

イ 事業予定者は、本事業の実施のみを目的とする会社法に基づく株式会社を設立し、都と事業実施に係る基本協定を締結する。

ウ 事業予定者は、基本協定の締結をもって事業者となる。

(2) PMTによる協議

ア 基本協定の締結後、事業予定者は、PMTを設立する。

- イ PMTにおいて、提案内容を基に当地区のまちづくりに係る計画について協議調整を進める。

(3) 事業実施に必要な契約の締結

- ア 都と事業者は、基本協定に基づき、定期借地権設定契約及び創造・交流図書館の建物譲渡契約を締結する。
- イ 定期借地権設定契約に関し、都は、事業者に対し、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める一般定期借地権を設定する。なお、事業の進捗に応じて段階的に締結する可能性もある。貸付期間は、最初に貸付けを開始する土地については、契約締結の日から70年間に建設（既存建物及びその他工作物の除却を含む。）及び除却の期間を加算した期間とする。その他の土地については、契約締結の日から、最初に契約締結した土地の貸付期間終了時までとする。

第4 事業予定者の募集及び選定

1 基本的な考え方

- (1) 本事業への参加を希望する民間企業グループ又は単独の民間企業を公募する。
- (2) 選定に当たっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、最も優れた提案を行った者を事業予定者とする。

2 公募スケジュール

現在、公募に関する今後のスケジュールは、以下を予定している。

質問書の受付	令和8年6月29日（月曜日） 及び 同月30日（火曜日）
質問書への回答書の公表	令和8年8月頃
募集要項等の公表	令和9年春頃
提案書受付、提案審査	令和9年冬頃
事業予定者決定	令和10年春頃

3 応募者の資格要件

(1) 基本要件

応募者は、本事業のまちづくり対象地において、エリアマネジメント業務を実施するとともに、都用地を定借区域として借り受け、施設の整備・運営等を、約70年間にわたる事業期間中、安定して遂行できる企画力、技術力及び経営能力を有する民間企業とする。

(2) 応募者の構成

- ア 応募者は、設計、建設（土木、建築）、管理業務、エリアマネジメント業務などの経験のある者で構成される民間企業グループ又は単独の民間企業とする。
- イ 民間企業グループで応募する場合は、代表企業を定め、代表企業を窓口として応募することとする。
- ウ 応募者の構成員が、他の応募者（代表企業又は代表企業以外の構成員である場合を含む。）として重複して参加してはならないこととする。

(3) 資格要件

応募者には、建物等の設計、建設、不動産管理、エリアマネジメント業務などについて、資格要件を付す予定である。

(4) 構成員の制限

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- イ 東京都競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱（平成18年4月1日付17財経総第1543号）に基づく指名停止期間中でないこと。
- ウ 経営不振の状態（会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき又は手形若しくは小切手が不渡りになったとき。）でないこと。
- エ 直近1年間の法人税、法人事業税、法人住民税又は消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- オ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある者でないこと。

なお、外国法人においては、その適用される法令に照らして同等の要件を満たしていると都が確認できることが必要である。詳細は、募集要項等に示す。

(5) 参加資格要件確認の基準日

提案書の受付時点を予定する。

4 提案審査に関する事項

(1) 審査体制

審査は、外部委員による審査委員会を設置の上、実施する。

(2) 審査方法

審査は、原則として提出書類に基づいて行い、建設段階のみならず管理段階の要素も含め、提案内容を総合的に審査する。

(3) 審査項目の考え方

都有地活用事業の内容、事業の運営体制、事業収支計画など財務的な評価、事業者が都に支払う借地料等について、総合的に審査を行う予定である。

5 審査結果の公表

審査結果については、その概要を都ホームページで公表する。

6 著作権について

都が応募者から受領する提案書等の著作権は、それぞれの作成団体に帰属する。ただし、公表、展示その他都が必要と認めるときには、都は、これを無償で使用できるものとする。

第5 質問の受付等

1 質問書の受付

- (1) 本方針について質問がある場合は、別紙1-1及び別紙1-2の様式に必要事項を記載し、(3)の提出期間内に、以下「3連絡先」へ電子メール（質問書は添付ファイルとする。）により送信すること。電話及びFAXでの受付は行わない。なお、質問は、本事業に応募を検討している民間企業からのみ受け付ける。
- (2) 1社の質問に対し、1枚の様式を使用すること。
- (3) 提出期間
令和8年6月29日（月曜日）及び同月30日（火曜日）とする。

2 質問書に対する回答

- (1) 提出された質問書に対する回答書は、令和8年8月頃から都ホームページで閲覧できる予定とする。回答に当たって企業名等は公表しない。なお、意見の表明及び本方針に関係のない事項の質問に対しては回答しない。
- (2) 質問書を提出した方には、内容確認のため、必要に応じてヒアリングを行うことがある。

3 連絡先

東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課

担当：福士、稲田、海野

住所：東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第二本庁舎 12階北側

TEL：03-5388-3248（内）30-227

電子メールアドレス：S0000175 (at) section.metro.tokyo.jp

都市整備局ホームページアドレス：<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

迷惑メール対策のため、メールアドレスの表記を一部変更しております。お手数ですが、メールを送信の際は(at)を@に置き換えて御利用ください。

神宮前五丁目地区まちづくり事業 事業実施方針質問書

神宮前五丁目地区まちづくり事業の事業実施方針について、別紙のとおり質問を提出します。

企業名	商号又は名称 所在地 代表者 職・氏名
-----	---------------------------

【担当者連絡先】

所属部署名	
氏名	
所在地	
電話番号	
E-mail	

質問数	
-----	--

- 1 Microsoft Excelで作成してください。
- 2 記入欄が足りない場合は追加してください。
- 3 提出期間
令和8年6月29日(月曜日)及び同月30日(火曜日)とします。

別紙 1-2

質問書

① 番号	② 質問タイトル	③ 項数	④ 行数	⑤ 項目	⑥ 質問

【記載要領】

(1) 共通事項

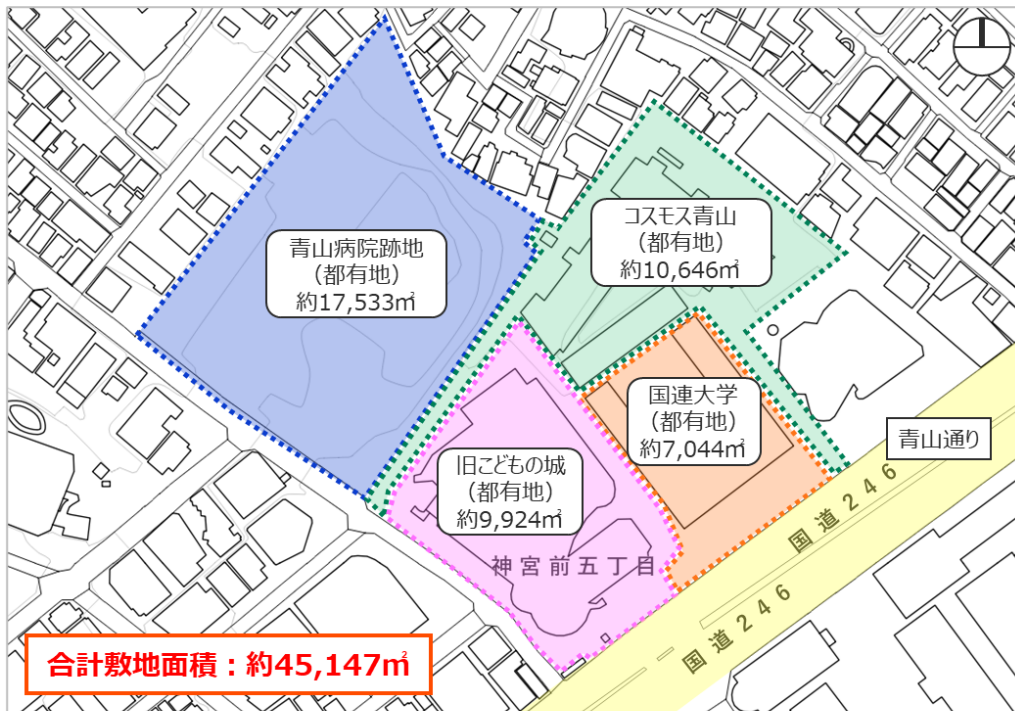
- ・Microsoft Excelで作成すること。
- ・質問数に応じて表の行を追加して構わないが、列の追加若しくは移動又はセルの結合を行わないこと。
- ・質問は、1枚のExcelシートに列記すること。

(2) 各欄の記載方法

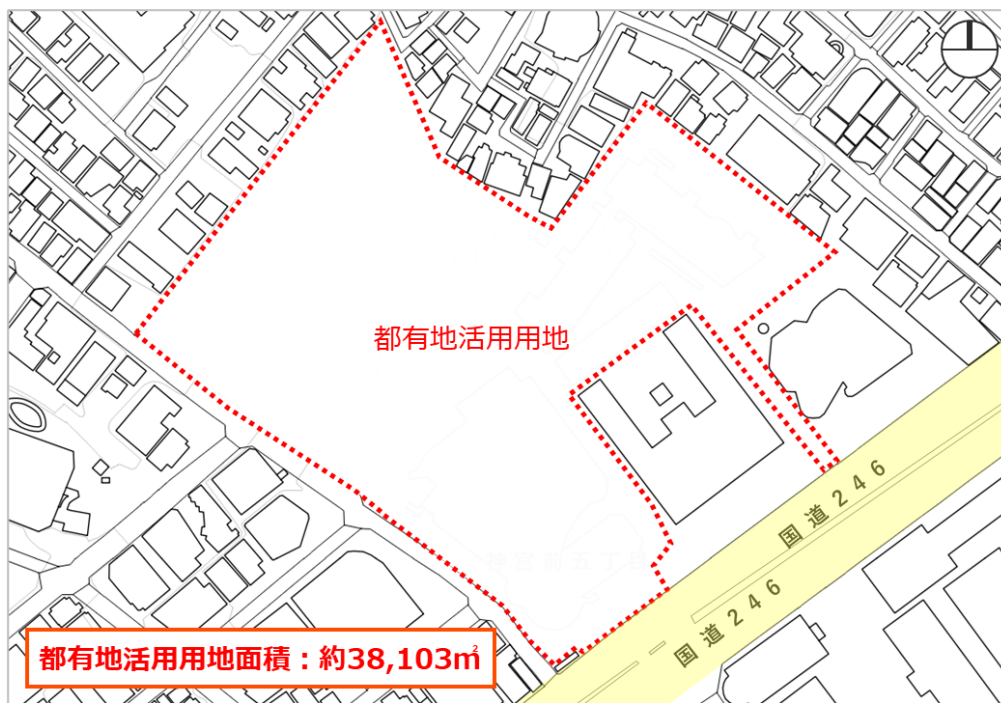
- ①番号 ・連番にて、質問ごとに番号を記載すること（半角アラビア数字）。
- ②質問タイトル ・質問のタイトルを簡潔に記載すること。
- ③ページ数 ・質問の対象となる箇所が始まるページのページ数を記載すること（半角アラビア数字）。
- ④行数 ・質問の対象となる箇所が始まる行の行数を記載すること（半角アラビア数字）。
- ・行数は当該ページの上から数えることとし、空白行は行数に含めないこと。
- ⑤項目 ・質問の対象となる箇所が含まれる項目を、次の例に倣い記載すること。
- 例：1_ (1) _ア
- ※文字は全て全角とすること。
 - ※項目番号等は、最も大きい単位から当該質問の対象となる最小単位までを記載すること。
 - ※項目番号等の間に「_」（アンダーバー（半角））を記載すること。
 - ※最小単位となる項目については番号及びタイトルを記載すること。
- ⑥質問
- ・一つの質問を、一つのセルに記載すること。
 - ・質問は、簡潔に取りまとめて記載すること。
 - ・質問は、それぞれで完結するように記載すること（他の質問を参照して、内容を省略しないこと。）。
 - ・同一箇所を対象として複数の質問を行う場合は、内容ごとに質問を分けて、別のセルに記載すること（この場合、それぞれの質問について①から⑥までを省略しないこと。）。
 - ・複数の箇所を対象とする質問については、1回のみ記載することとして、対象箇所のうち、最も前に記載されている箇所を質問対象箇所とすること。
 - ・ある一つの主旨の質問について当てはまる対象箇所が事業実施方針を通じて複数ある場合には、最も前に記載されている箇所を質問対象箇所とすること。

別添資料 1

事業区域図



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（7都市基交第1290号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（7都市基交第1290号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

旧こどもの城の概要

所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目 53 番 1 号
敷地面積	9,924.62 m ²
延床面積	41,699.87 m ²
建築面積	6,010.93 m ²
構造	鉄骨造、鉄骨・鉄筋コンクリート造
階数	地上 13 階・地下 4 階
しゅん工年月	昭和 60(1985)年 9 月

コスモス青山の概要

所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目 53 番 15 号
敷地面積	10,645.83 m ²
延床面積	41,026.94 m ²
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造
階数	地上 5 階・地下 4 階
しゅん工年月	平成 7(1995)年 7 月