

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会<br/>(令和4年度)<br/>概 要 書</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 所 属                                              | 都市整備局市街地整備部企画課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 発表テーマ                                            | 都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）<br>渋谷一丁目地区共同開発事業について                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 発表者氏名                                            | 井古田 晃、藤井 双葉、中川 響子                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 発表の概要                                            | <p>東京都では、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の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。</p> <p>「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、同プロジェクトの第一弾である「宮下町アパート跡地事業」は、平成24年に事業予定者を決定し、平成29年に開業した。</p> <p>同プロジェクトの第二弾に向け、東京都と渋谷区は、令和3年3月に「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）渋谷一丁目地区共同開発事業に関する事業協定」を締結し、両者が共同して、民間の資金及び経営能力の活用により相互に隣接する都有地（児童会館跡地）と区有地（渋谷区役所旧第二美竹分庁舎・渋谷区立美竹公園）の一体的な活用の実現を目指すこととし、令和3年8月に事業者募集要項を公表し、令和4年3月に事業予定者を決定した。</p> <p>本発表では、本事業の概要及び現時点までの進捗状況（事業の検討～募集要項等の公表～事業予定者の決定及び基本協定の締結）を紹介する。</p> |

## 都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）渋谷一丁目地区共同開発事業について

都市整備局市街地整備部企画課

井古田 晃、藤井 双葉、中川 響子

### 1 はじめに

東京都では、都有施設の移転・更新等を契機に、複数都有地の有効活用を行うことで、周辺開発の誘発を図る事業として「都市再生ステップアップ・プロジェクト」を展開している。事業推進に当たっては、地区ごとの特徴や課題に対応した誘導目標を設定し、民間の資金力やノウハウを活用したプロジェクトを展開し、周辺のまちづくりの起爆剤としての役割を担うなど、活力と魅力ある東京の実現に向けた都市再生の推進を図ることを目標としている。

今般、東京都児童会館跡地（以下「児童会館跡地」という。）と隣接する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な活用の実現を目指すため、都有地と区有地に70年間の定期借地権を設定し、土地を貸し出す「渋谷一丁目地区共同開発事業」（以下「本事業」という。）の取組を行った。本報告では、本事業の概要、事業者募集、審査委員会の運営及び今後の予定について説明する。

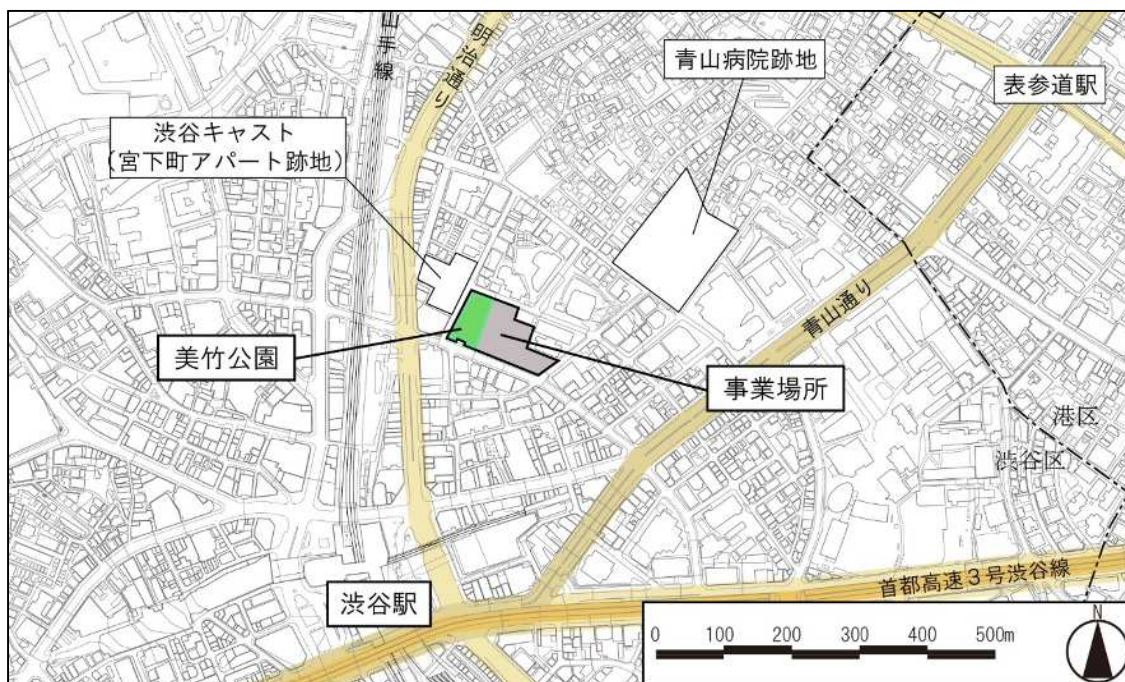


図1 位置図

### 2 本事業実施までの流れ

#### 2-1 実施地区の公表

東京都では、平成12年に「財産利活用総合計画」を策定し、財産管理の考え方を「適正な管理」から「有効活用」へと大きく転換して不要な財産は積極的に売却する方針を示した。平成15年には、「第二次財産利活用総合計画」を策定し、売却に加え、局を超えた財産の有効活用を示した。平成16年に設置された「都有財産利活用推進会議」においては、会計を越えた全庁的な財産利活用を推進する体制の整備や財産利活用支援の取組を推進することとなった。

そうした新しい財産活用の方針が示される中で、政策的テーマのある都有地活用を目指し、平成 21 年に「都市再生ステップアップ・プロジェクト実施要綱」を策定し、庁内でのプロジェクトチームを組成して、取組を具体化していった。

その後、プロジェクトチームによる検討を重ね、平成 22 年に「都市再生ステップアップ・プロジェクト」実施地区（竹芝地区）を決定・公表し、平成 23 年に「都市再生ステップアップ・プロジェクト」実施地区（渋谷地区）の決定・公表を行った。渋谷地区においては、実施地区公表の翌日に「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。）と「宮下町アパート跡地事業 事業実施方針」を公表している。詳細は、次項以降において説明する。

なお、竹芝地区については、詳細は割愛するが、令和 2 年に「東京ポートシティ竹芝」として全面開業している。

## 2-2 ガイドラインの公表

ガイドラインは、既定の行政計画や地域の現状等を踏まえ、都有地活用を通じたまちづくりの誘導目標や連携のとれた都有地活用を定めるとともに、まちの魅力と活力を高める取組として、その実現に向けた都有地の誘導目標を定めるものである。ガイドラインでは、離れて立地している 3 都有地の活用方法、ガイドラインの対象範囲、誘導目標等について定めている。

「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）」（以下「本プロジェクト」という。）で活用する都有地は、宮下町アパート跡地（約 0.5ha）、児童会館跡地（約 0.4ha）、青山病院跡地（約 1.7ha）の合計約 2.6ha であるが、各都有地は近接しているものの、それぞれが独立しており、都市再生緊急整備地域の内外、地区計画の内外、キャットストリートに面した商業系用途や表通りから奥に入った住宅系用途など、活用条件やポテンシャルが大きく異なる。そのため、渋谷駅に近く、開発ポ

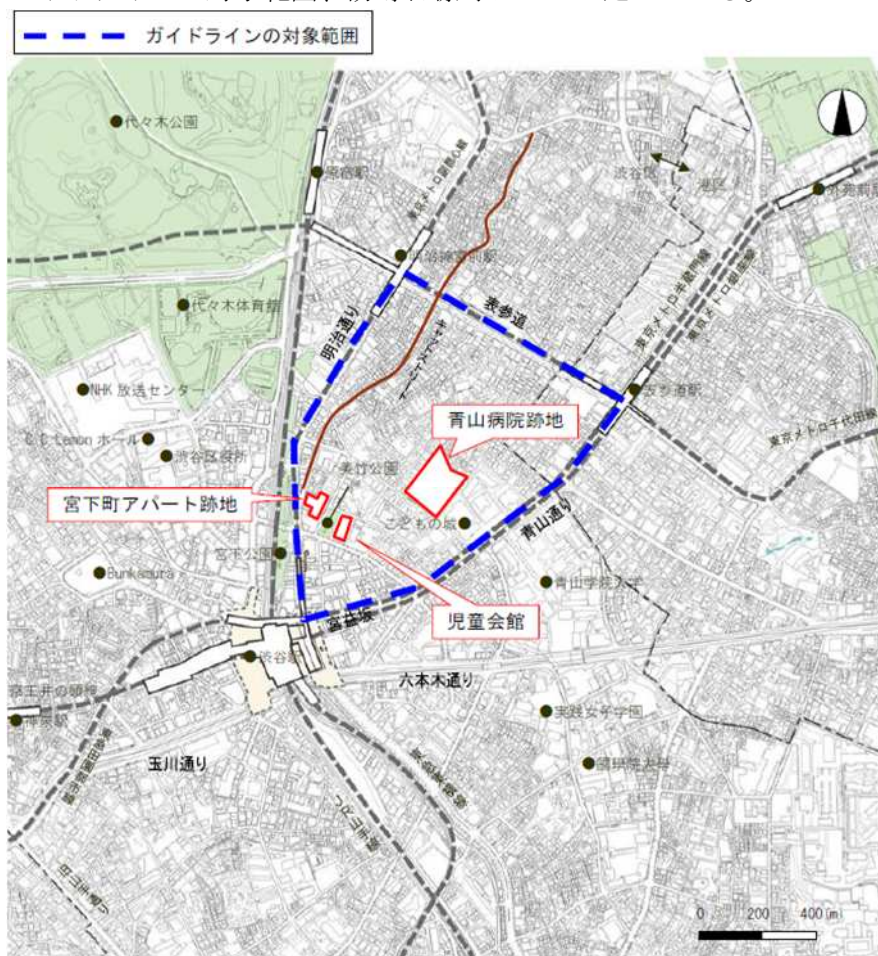


図2 ガイドラインの対象範囲

（出典：東京都都市整備局「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」）

テンションが高まっていた宮下町アパート跡地を第一弾として段階的に事業化を行い、駅中心地区の開発と連動しながら、開発の効果を周辺部に向けて連鎖させていくこととした。

ガイドラインの対象範囲は、既定の行政計画や土地利用の現況及び課題並びに歩行者ネットワークや地域の産業集積の状況等を勘案し、都有地を含む、明治通り、宮益坂、青山通り、表参道に囲まれた約 50ha としている。

都有地活用を通じたまちづくりの誘導目標については、都有地活用が地域の魅力を高めるまちづくりを先導することによって、渋谷・青山・原宿などの拠点性の高いエリアから人の流れを呼び込むとともに、クリエイティブ産業など渋谷の強みを伸ばす新たな空間を創出し、東京都の都市再生に寄与するだけでなく、世界に向けた生活文化やファッション産業等の発信拠点としての優位性を更に高めていくことを目指し、「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」を大きな目標として設定している。

都有地で目指す誘導目標としては、「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」の 3 つを定め、ガイドラインの中で具体的な活用イメージを例示している。

### 2-3 宮下町アパート跡地事業

「宮下町アパート跡地事業」は、本プロジェクトの第一弾として平成 23 年に事業実施方針及び事業者募集要項等の公表を行い、平成 24 年に事業予定者を決定し、平成 29 年に渋谷キャストとして開業している。



(出典：渋谷宮下町リアルティ株式会社)

## 2-4 児童会館跡地が渋谷区との共同開発事業となった経緯

東京都児童会館は、実施地区の公表と同じ平成 24 年に条例廃止となり、平成 27 年に地下を除き地上部の解体が完了し、更地となっていた。

渋谷区は、当時庁舎の建て替えを進めており、東京都児童会館解体完了の翌月から児童会館跡地を東京都から借り受け、隣接する区立渋谷小学校跡地（現渋谷区役所旧第二美竹分庁舎）・渋谷区立美竹公園と一体で仮庁舎としての利用を開始している。

そうした一体利用がなされている中で、仮庁舎としての利用後も一体活用をしていく話がまとまっていき、宮下町アパート跡地に続く本プロジェクトの第二弾として活用するため、平成 30 年に「渋谷区役所仮庁舎跡地共同開発事業に関する基本協定」を都市整備局と渋谷区で締結し、共同開発事業に係る調査等を共同で実施していくこととなった。

令和元年の児童会館跡地の返還後も検討を進め、令和 3 年 3 月に「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）渋谷一丁目地区共同開発事業に関する事業協定」（以下「事業協定」という。）を都市整備局と渋谷区で締結し、具体的な事業者募集の方法、条件や土地評価の方法等を定め、事業実施方針を公表することとなった。



図 4 東京都児童会館

（出典：東京都都市整備局「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」）

## 3 本事業の事業者募集について

### 3-1 事業実施方針、事業者募集要項等の公表

事業実施方針は、事業の内容や事業実施条件などについて基本的な事項を記載し、民間企業の予備検討を促すものであり、令和 2 年に東京都公有財産管理運用委員会（議案第 16 号）にて原案

が可決され、事業協定締結直後の令和3年3月に公表した。

事業実施方針の構成内容は、事業内容に関する事項、事業予定者の募集及び選定に関する事項、企画、設計、建設、管理、運営等に係る条件に関する事項、事業実施に係るリスク・責任等となっており、詳細は未確定としながらもおおよその条件を公表する形となった。

事業実施方針公表後、質問の受付と回答を行ったが、517件もの質問（うち7件は意見として未回答）が提出され、引継ぎ直後の4月にコロナ禍でテレワークを実施しながら、過去の資料をひも解きつつ渋谷区と回答を調整していくのは、大変な作業であった。

その後、後述する審査委員会での調整を行い、令和3年7月に「東京都公有財産管理運用委員会（議案第8号）」、「東京都財産価格審議会（議案第4号）」を経て、令和3年8月に事業者募集要項等を公表した。

事業者募集要項等の別紙として公表した基本協定や定期借地権設定契約のひな形を示した契約条件書については、同じ行政といえども東京都と渋谷区で考え方が異なる場面があり、調整に苦労した記憶がある。

事業者募集要項等では、事業実施方針で示した条件のほかに、具体的な募集及び選定のスケジュール、契約に関する条件等を示している。

### 3-2 具体的な事業の条件

事業者募集要項等に示す事業の目的は、以下のとおり設定した。

ガイドラインに示されたまちづくりの誘導目標を踏まえ、児童会館の歴史を踏まえた育成機能の導入を図るとともに、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や美竹公園の再整備による憩いの場の創出、また、災害時における被災者や帰宅困難者への支援及び電力・日用品等の不足に十分に対応できる高度な防災機能を整備する。これにより、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を形成することを目的とする。加えて、渋谷がさらに発展し世界から注目されるまちとなるべく、変化の激しい現代において、望ましい未来を想像し、その実現に向けた一歩となる、あらゆる多様性とその多様性をエネルギーに変えることにより、「ちがいをちからに変える街」の実現を目指す。

事業者提案にあたって整備する施設は、以下の条件とした。

#### （1）創造文化教育に資する施設

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を持つ施設及び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・発信に資する施設を整備する。

#### （2）多様な都心居住を推進する施設

都市型ライフスタイルに適応した居住空間を整備し、さらに、スポーツを通じた交流を行うことができる多目的ホール（旧渋谷小学校にあった体育館機能を有する施設）を整備する（多目的ホールは避難所の機能を有すること。）。

#### （3）歩いて楽しいまちの形成に資する施設

広場等の緑を連ねた開放的な歩行空間、街中を歩く人々の憩いの空間となる、緑が充実した休息機能を有する施設、魅力あるにぎわい施設等を整備する。

#### **（４）緑豊かな憩いの場**

事業場所内に位置する都市計画公園である美竹公園の再整備を行い、子供が安心して遊ぶことができる緑豊かなまちの憩いの場を整備する。

#### **（５）災害時の安全避難を確保する場**

業務施設等の利用者や帰宅困難者への対策のための一時滞在施設（帰宅困難者支援（受入）施設）の整備及び美竹公園に指定されている一時集合場所の再整備を行い、さらに、地域防災の向上に資する整備を行う。

#### **（６）高度な防災都市の形成に資する施設**

防災に資する施設については、関連する上位計画等を踏まえ、住民の生活継続等のため、指定された基準や要件を満たす施設（避難所・防災備蓄倉庫等）を整備する。

#### **（７）その他施設**

業務及びその他の用途については、施設全体として事業の目的を効果的に実現するものとし、事業者からの提案を求める。

その他の条件については、表１のとおりとした。

表 1 事業者募集の概要

| 提案に関する条件   |                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 立地条件       | 所在地: 東京都渋谷区渋谷一丁目 18 番 3、同番 2 及び 28 番 5<br>面積: 9,670.81 m <sup>2</sup> (実測値)<br>用途地域: 第二種住居地域<br>都市計画公園: 東京都市計画公園第 2・2・2 号美竹公園<br>指定建蔽率、指定容積率: 60%、400%<br>その他地域地区: 防火地域、都市再生緊急整備地域、渋谷駐車場整備地区<br>日影規制、航空法の高さ制限: なし |
| 事業期間       | 70 年間に複合施設等の建設期間及び除却期間を加えた期間                                                                                                                                                                                      |
| 土地貸付条件     | 借地借家法第 22 条に定める定期借地権設定契約<br>貸付料の基準月額: 99,500,000 円<br>保証金: 提案貸付料の 30 か月分                                                                                                                                          |
| その他の条件     | 募集要項に示す施設計画及び管理・運営に関する条件を満たすこと。                                                                                                                                                                                   |
| 選定に関する条件   |                                                                                                                                                                                                                   |
| 選定方式       | 公募型プロポーザル方式                                                                                                                                                                                                       |
| 審査方法       | 外部委員で構成する審査委員会により、提案内容や貸付料などを総合的に審査し、事業予定者を決定                                                                                                                                                                     |
| 事業応募者の資格要件 | ・都及び区から事業場所に定期借地権の設定を受け、採択された提案に基づき複合施設等を整備し、施設を運営する期間中(70 年間)安定して事業を運営することができる企画力、技術力及び経営能力を有する単独の民間企業又は民間企業で構成されるグループであること。<br>・「設計」「建設」「開発」「不動産賃貸・管理」の資格要件を全て満たす全ての単独の民間企業又は民間企業で構成されるグループであること。               |

### 3-3 事業予定者の決定及び公表

令和 3 年 12 月に提案書等を受け付けたところ、ヒューリック株式会社を代表企業とする「Link Park」及び東急株式会社を代表企業とする「渋谷 Creative Hometown」の 2 グループから応募があった。

審査委員会での審査の結果、「Link Park」が最優秀提案応募者、「渋谷 Creative Hometown」が次点として選定され、令和 4 年 3 月に「Link Park」を事業予定者として結果の公表を行った。

「Link Park」が評価された点としては、事業期間 70 年間を考慮した柔軟な施設計画や創造文化教育機能について、その運営者が展開している子供教育事業と連携させることで機能を最大限活性化させている計画、スタートアップ企業の支援育成プログラムやクリエイターによる施設づくりへの参画、渋谷キャストと美竹の丘・しぶやをつなぐ「ミタケコミチ」の整備、曲線の土の帯「つちひも」により全域をつなぐ計画、複合施設開業後早期のカーボンニュートラル実現、近隣大学や周辺企業との具体的な連携を基に、幅広い連携を目指したエリアマネジメント活動等が

挙げられる。

特に施設計画や収支計画等において、総合的に実現可能性に秀でている点が評価され、最優秀提案応募者として選定された。

事業予定者の決定までで一番大変だったのは、提案書の読み込みである。1月18日に予定されていた審査委員会に提出する資料を作成するために、12月15日と16日に提出されたA3・140ページ以上に及ぶ提案書を1週間足らずで読み込み、担当者全員で議論しながら資料に反映させていった。提案内容の審査に直結する部分であったことから、取りこぼしのないように一言一句読み込んでいくのは、大変楽しい作業ではあったが、夢に出てくるくらい大変だった。



図5 「Link Park」 外観透視図（鳥瞰図）  
（出典：LinkPark）

表2 複合施設の概要

|                                                   |                                                                              |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 創造文化教育に資する施設                                      |                                                                              |
| 創造文化教育機能を持つ施設                                     | (専有面積) 1,001.79 m <sup>2</sup>                                               |
| この地域にふさわしいクリエイティブ産業の施設<br>又はクリエイターの育成・交流・発信に資する施設 | (専有面積) 501.37 m <sup>2</sup>                                                 |
| 多様な都心居住を推進する施設                                    |                                                                              |
| 都市型ライフスタイルに適応した居住空間                               | (延べ面積) 3,216.87 m <sup>2</sup><br>【賃貸住宅】 26 戸                                |
| 多目的ホール                                            | 有効高さ 7m (専有面積) 558.65 m <sup>2</sup><br>有効高さ 7m (専有面積) 458.00 m <sup>2</sup> |
| その他施設                                             |                                                                              |
| 業務施設                                              | (専有面積) 22,064.49 m <sup>2</sup>                                              |
| 商業施設                                              | (専有面積) 437.69 m <sup>2</sup>                                                 |
| 【施設概要】                                            |                                                                              |
| 延べ面積                                              | 46,577.46 m <sup>2</sup>                                                     |
| 容積率                                               | 399.99%                                                                      |
| 建物の高さ                                             | 最高高さ 74.8m<br>軒高 61.8m                                                       |
| 階数                                                | 地上 14 階(塔屋1階)地下2階                                                            |
| 提案貸付料                                             | 99,500 千円/月                                                                  |

表3 各用途の内容

|                                                   |                                                            |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 創造文化教育に資する施設                                      |                                                            |
| 創造文化教育機能を持つ施設                                     | “子ども”の“子ども”による学びと活動の拠点<br>「100 のひろば」の整備                    |
| この地域にふさわしいクリエイティブ産業の施設<br>又はクリエイターの育成・交流・発信に資する施設 | 「最先端情報の入手」「クリエイター同士の協業<br>及び活躍機会の提供」を可能とする「みらいの<br>ひろば」の整備 |
| 多様な都心居住を推進する施設                                    |                                                            |
| 都市型ライフスタイルに適応した居住空間                               | 子育て世代とクリエイティブ人材の定住の場と<br>なる賃貸住宅の提案                         |
| 多目的ホール                                            | スポーツ等を通じた多世代の交流拠点となる<br>多目的ホール「ミタケアリーナ」の整備                 |
| 歩いて楽しいまちの形成に資する施設                                 |                                                            |
| 歩いて楽しいまちの形成に資する施設                                 | 渋谷キャストと美竹の丘・しぶやをつなぐ「ミタ<br>ケコミチ」の整備                         |
| 緑豊かな憩いの場                                          | 曲線の土の帯「つちひも」で統一感を出し、施<br>設と一体化した公園を整備                      |

#### 4 審査委員会の運営について

本事業の公募に当たっては、公募型プロポーザル方式を採用するため、各分野の学識経験者7名の委員をもって「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）渋谷一丁目地区共同開発事業審査委員会」を設置した。

審査委員会は、第1回から第6回まで開催し、現地見学から始まり、募集要項の確認、提案の審査、ヒアリング等、提案に関わる様々な点を委員の皆様の合議の上で決定していった。

渋谷区と事前に役割分担を定めてはいたものの、資料の確認や当日のすり合わせなど、委員会当日の運営に向けての調整に苦労した。

#### 5 今後の予定

事業予定者と締結予定であった基本協定については、令和4年9月に締結を行ったため、今後は、令和5年の定期借地権設定契約の締結、建設工事の着工、令和8年の建設工事の完了に向け、事業を推進していく。

また、建設工事が完了し、施設の運営が始まるとエリアマネジメント活動についても実施されることになる。当該活動の支援を行っていくことも、今後の重要な取組の一つとなると考えている。

#### 6 おわりに

当局が実施する都有地をいかしたまちづくりは、東京の魅力と活力を高めるとともに、国際競争力の一層の強化を図るため、その実現に向け、地域ごとにコンセプト等を定め、都有地等を活用したまちづくりを民間プロジェクトで誘導するものであり、事業コストの削減のために行うPFIとは一線を画すものがあると考えている。首都東京における旺盛な開発需要と好立地があつてはじめて実現するものではあるが、こうした取組を実施し、行政需要に応えるとともに、遊休地を使って都民が利用できる空間を提供することは、仕事として大変やりがいのあるものである。

今回渋谷一丁目地区共同開発事業で利用した児童会館跡地は、平成24年に東京都児童会館が廃止されてから前述した渋谷区役所仮庁舎としての5年の利用期間を含め、計10年経つてようやく事業予定者が決定した。実際に都民が利用できるのは更に4年後の令和8年であるため、実に14年間もの間都心の一等地が有効活用されないことになる。このことは、首都東京にとって大きな損失になるだろう。しかし、こうした何らかの事情により利用予定のない都有地は、他にもあるのではないだろうか。その中でも敷地面積の大きいものは民間企業の需要や将来の行政需要に応えることができるかもしれないが、小さいものについては処分の検討が難しいため、フェンスで囲まれたまま都心の一等地で放置されてしまっているのではないだろうか。

都市再生ステップアップ・プロジェクトをはじめ、晴海五丁目西地区や築地地区、本プロジェクトの第三弾に控える青山病院跡地を含んだ神宮前五丁目地区など、大規模な都有地の有効利用の推進、検討は近年大きく進んでいるが、70年定借であれば都に返ってくるのは70年後であり、それまでの間の都有地をいかしたまちづくりを検討していく必要がある。

そこで、都有地をいかしたまちづくりと狭小面積の低未利用地を地元区や商店会、エリアマネジメント活動事業者等とマッチングし、都民の憩いの場を都心に作り出すことを提案したい。

例えば千代田区では、自動二輪の駐車場が少ないという地域課題を解決するため、千代田区外神田の狭小地を秋葉原タウンマネジメント株式会社に貸し付け、自動二輪駐車場等で利用させている。駐車場の利用料金が秋葉原タウンマネジメント株式会社の収入となることで、間接的に公有地がエリアマネジメント活動を支える仕組みができています。

また、行政の事例ではないが、表参道にあった「COMMUNE」や、（規模は少し大きい）南青山にある「SHARE GREEN MINAMI AOYAMA」、西小山にある「Craft Village NISHIKOYAMA」など、遊休地を利用してまちのにぎわいを増やす取組は多くの民間企業が実施している。

都用地においても、このような地域に開いた都民の憩いの場を提供できるようにしていくことができれば、より東京の魅力と活力が高まっていくのではないかと考えています。



図6 SHARE GREEN MINAMI AOYAMA 外観写真

#### 出典元一覧

- ・東京都都市整備局「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」

[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/toshi\\_saisei/data/saisei02\\_01-1.pdf](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/toshi_saisei/data/saisei02_01-1.pdf)

令和4年11月25日アクセス