

# 築地再開発検討会議

第1回

平成29年10月12日

# 築地再開発の検討に関する経緯

○ [豊洲市場移転に向けた作業]



○ 築地市場の豊洲移転延期を表明（平成28年8月31日）



○ 「基本方針」公表（平成29年6月20日）



○ 市場移転に関する関係局長会議（6月22日、7月21日）



○ 「築地再開発検討会議」設置公表（9月22日）

## 「基本方針」の公表（平成29年6月20日）

- 主旨は、「豊洲と築地の両方を活かす」



## 関係局長会議（平成29年6月22日）

- 基本方針を、東京都としての具体的な取組に繋げていくため、知事から副知事及び関係局長に対し、次の3点を指示
  - ・ 豊洲市場への早期移転に全力で取り組むこと
  - ・ オリンピック・パラリンピックに向けた、環状2号線や輸送拠点整備について、関係機関との調整を進めること
  - ・ 築地のロケーションを最大限に活かした再開発に向けて、夢のある姿を導き出すこと

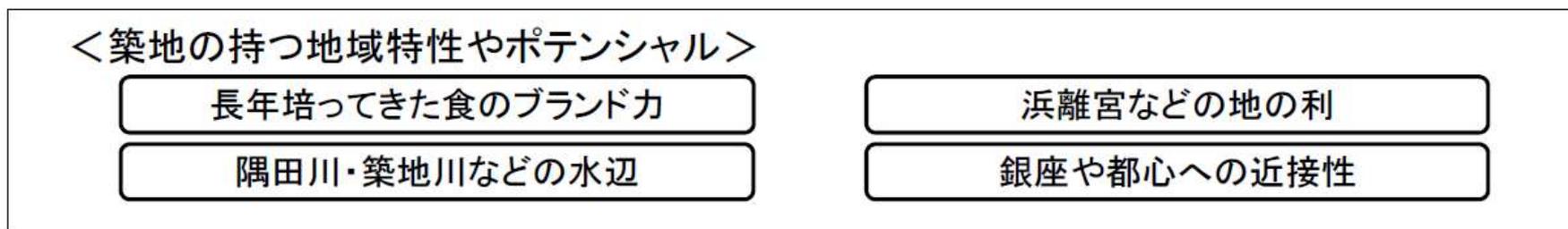


## 関係局長会議（平成29年7月21日）

- 上記3点を具体的に進めていくための取組を整理
  - ・ 築地市場の豊洲市場への早期移転の円滑な実施
  - ・ 東京2020大会に向けた準備の推進
  - ・ 築地の再開発に向けた検討

[関係局長会議(7月21日)資料より]

(築地の) 再開発に当たっては、築地エリアが有する食文化、浜離宮、水辺といったポテンシャルを活かして、多様な観点からまちづくりを検討し、民間主導で進めていく。



[進め方]



# 「築地再開発検討会議」設置公表（平成29年9月22日）

## [目的]

築地の魅力を最大限に活かした再開発に向けて  
各分野でご活躍の方々から、  
自由な発想で幅広いご意見をいただき  
築地まちづくりの大きな視点として整理する。

# (1) 築地エリアの歴史・現状など

# 東京港周辺の埋め立ての変遷



- 中世 [長祿年間 (1457~1460)]
- 江戸初期 [~寛永9年 (1632)]
- 江戸末期 [~慶応元年 (1865)]
- 明治末期 [~明治42年 (1909)]
- 戦後 [~昭和26年 (1951)]
- 高度成長期 [~昭和46年 (1971)]

# 1632（寛永9）年頃

- 現在の築地エリアはまだ海であった
- 築地エリアは、1657年の明暦の大火によって生じた瓦礫などを使って、「**築**き固めた土**地**」

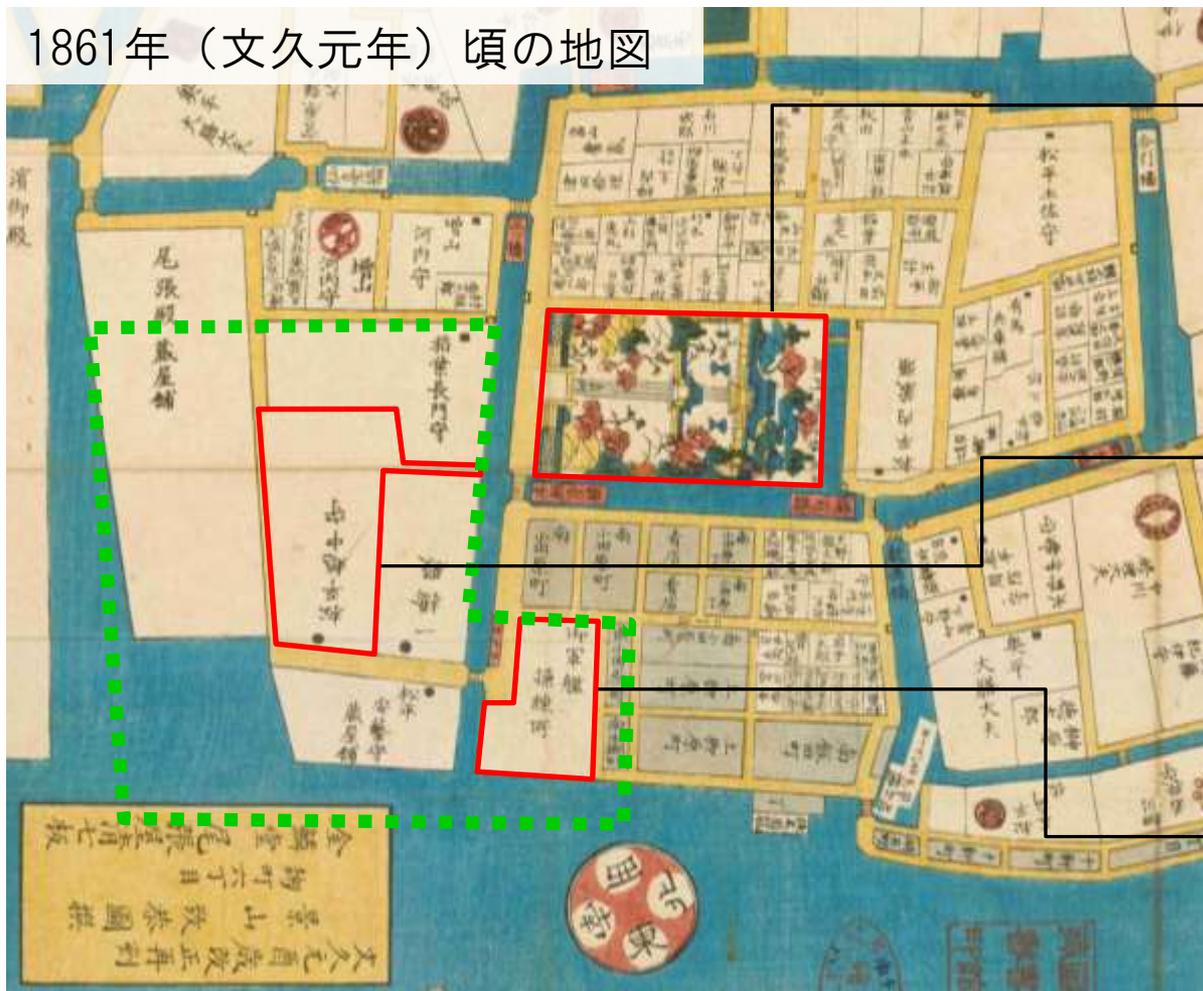
武州豊嶋郡江戸〔庄〕図（寛永9年頃）



# 1657（明暦3）年～1867（慶応3）年頃

- 江戸初期は、場外市場の辺りが門前町、周辺地域は武家地であった
- 江戸後期になると、軍事力増強を目的として、軍艦操練所などを設置

1861年（文久元年）頃の地図



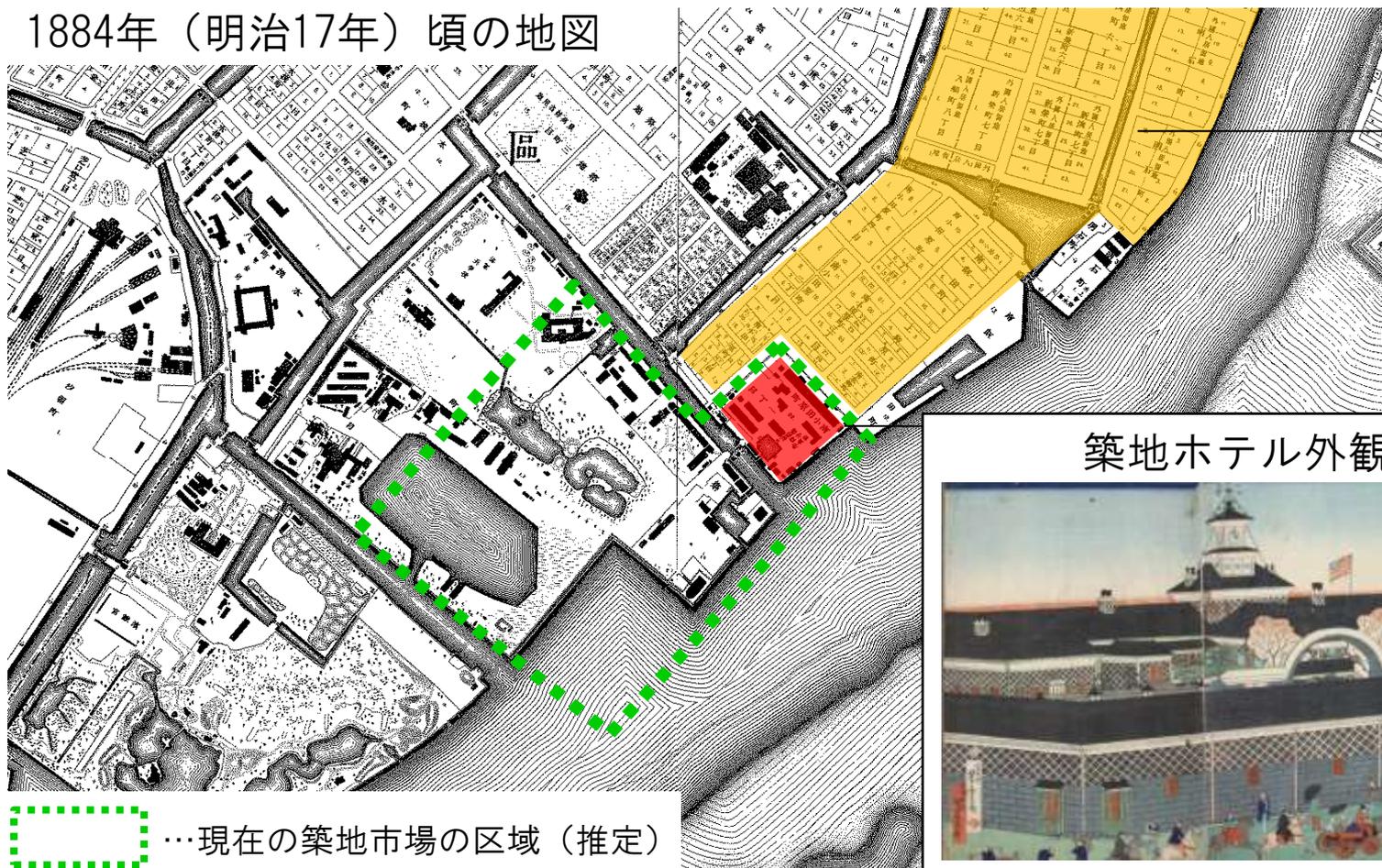
- 築地本願寺  
(1679年)  
明暦の大火で本願寺別院が焼失したが、この地を埋め立て、本堂を再建
- 浴恩園  
(1792年)  
松平定信の下屋敷
- 軍艦操練所  
(1829年)  
文政の大火により焼失
- 軍艦操練所  
(1859年～1867年)  
海軍士官養成のため設置

…現在の築地市場の区域（推定） 出典：東京都立中央図書館

# 1867（慶応3）年～1899（明治32）年頃

- 明治以降、外国人居留地(1869-1899)として発展。築地ホテル(1868-1872)も完成
- 各種ミッション系教育機関の発祥の地であるなど、国際的なエリア
- 文化交流・交易交流の場であった

1884年（明治17年）頃の地図



外国人居留地  
（現在の明石町）

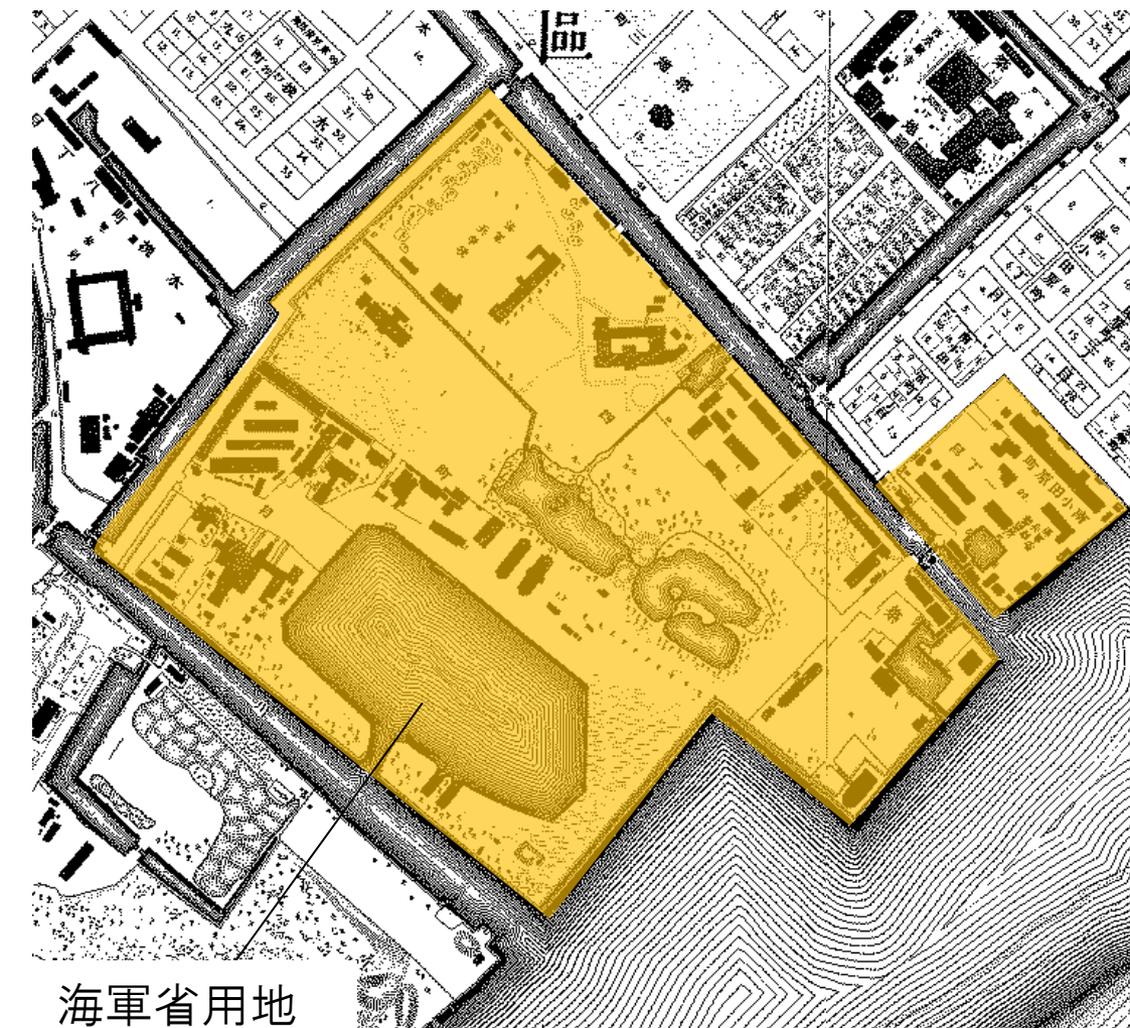
築地ホテル外観（軍艦操練所跡地）



…現在の築地市場の区域（推定）

# 1872（明治5）年～1932（昭和7）年頃

○明治維新後は大名屋敷が明治政府に接收され、海軍関係用地として使用



海軍省用地

築地海軍省



# 1923（大正12）年頃～1935（昭和10）年

- 関東大震災を機に、日本橋魚河岸から市場機能が移転（築地市場開設：1935年）
- 当時、市場に集まる生鮮食料品は、旧汐留駅から引き込み線を通して貨物で、また、隅田川岸壁の栈橋から船で運ばれていた



# 年表

	江戸	明治	大正	昭和
築地地区関連の動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>●1654 浜御殿（浜離宮）埋め立て</li> <li>●1657 築地地区埋め立て</li> <li>●1679 築地本願寺再建</li> <li>●1792 浴恩園（1829焼失）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●1859 軍艦操練所開設</li> <li>●1868 築地ホテル開業（1872焼失）</li> <li>●1869 築地居留地開設（1899廃止）</li> <li>●1872頃～ 海軍関係用地として使用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●1923 日本橋魚河岸閉鎖</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●1935 築地市場開場</li> <li>●1945 GHQによる一部接收</li> </ul>
歴史	<ul style="list-style-type: none"> <li>●1657 明暦の大火</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●1853 ペリー一艦隊浦賀入港</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●1923 関東大震災</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●1945 終戦</li> </ul>

# 現在の築地市場

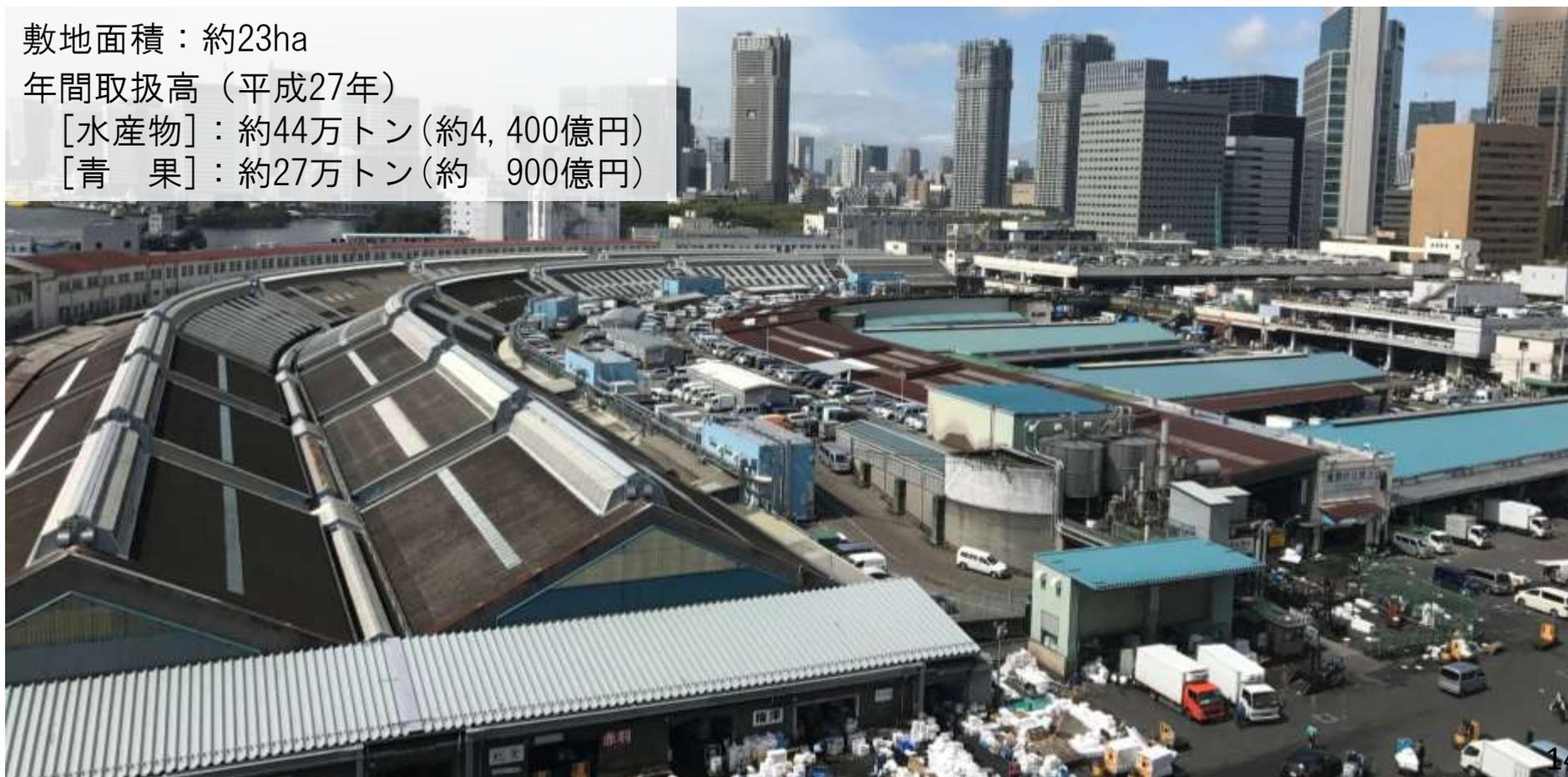
- 都内に11ある東京都中央卸売市場のうち、最も古い歴史を持つ、水産物（約480種類）、青果物（約270種類）を取り扱う総合市場
- その供給圏は、都内だけでなく関東近県に及ぶ
- 特に水産物については世界最大級の取扱規模

敷地面積：約23ha

年間取扱高（平成27年）

[水産物]：約44万トン（約4,400億円）

[青果]：約27万トン（約900億円）



# 築地場外市場

○プロの買い出し人を中心とした業務用のまちであった築地場外市場は、90年代後半より町並みや商習慣に注目が集まり、一般の方も多く訪れるまちになった

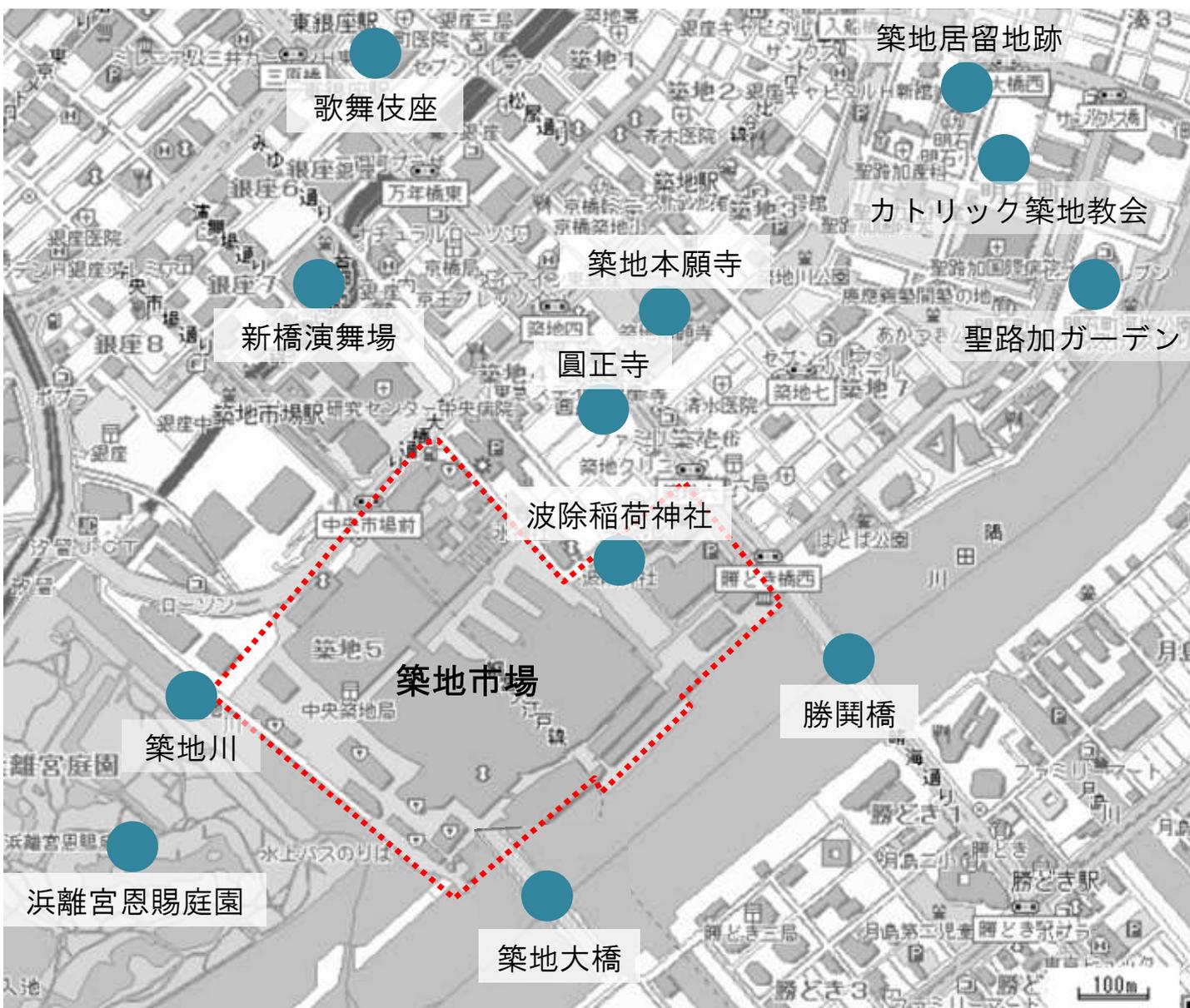


# 築地魚河岸

- 中央区が設置した、仲卸を経営母体とした小売り店約60軒が入居する生鮮市場
- 築地市場移転後も築地の活気と賑わいを将来に向けて継承
- 「食のプロに支持され、一般客・観光客にも親しまれる、食のまち築地のにぎわいの拠点となる施設」を目指す



# 築地エリアの地域資源



勝鬨橋（国の重要文化財）



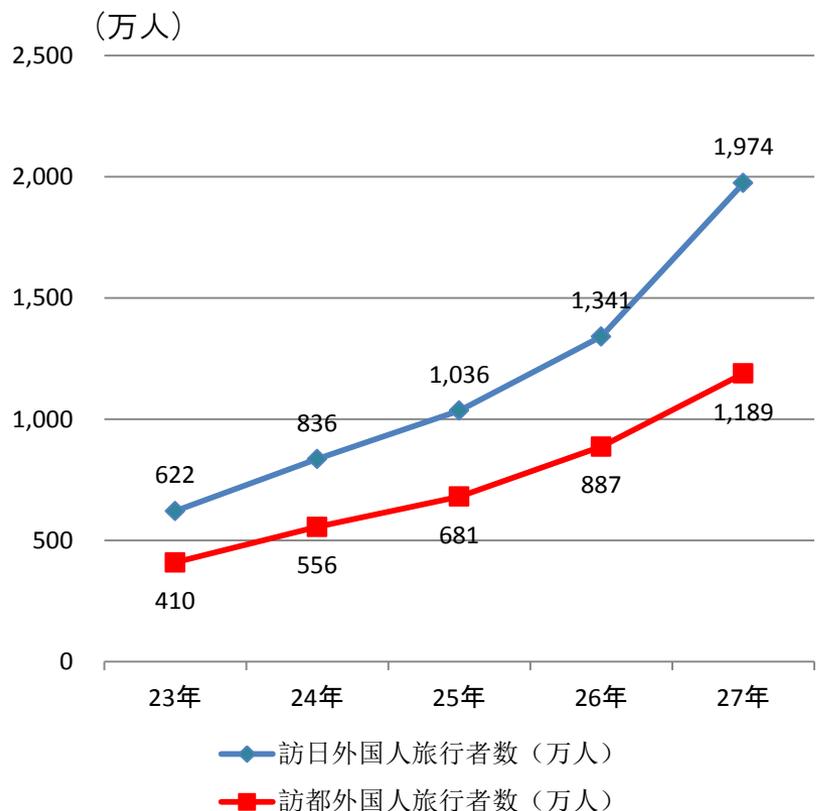
築地本願寺（国の重要文化財）



# 訪都外国人旅行者数の推移

○東京を訪れる外国人旅行者数  
(赤線)は年々増加している

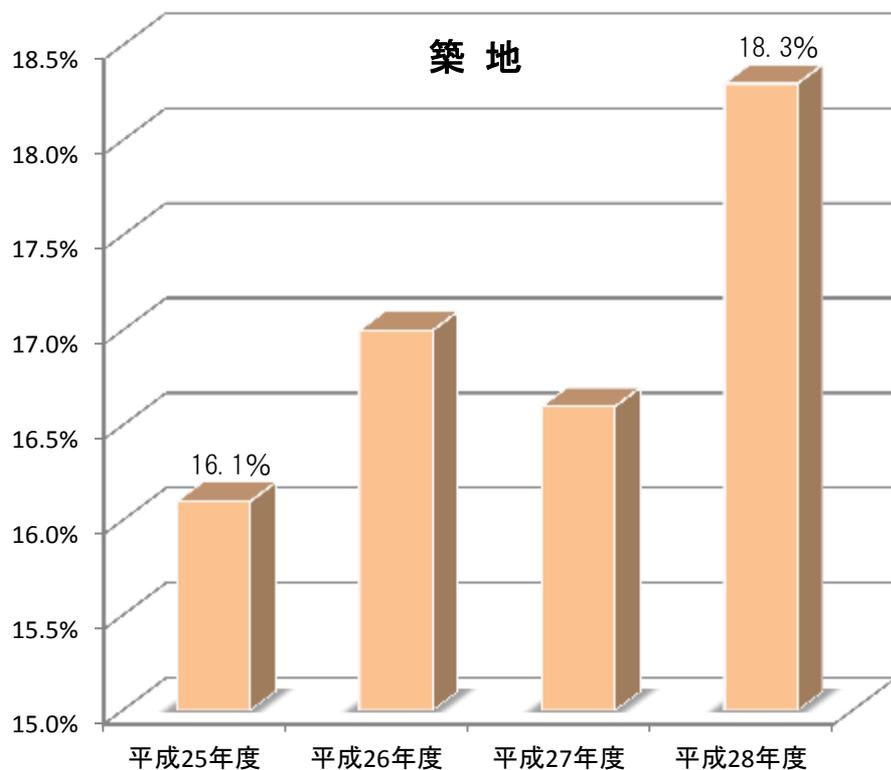
【訪日・訪都外国人旅行者数の推移】



出典：訪日外客統計（独立行政法人国際観光振興機構）、  
東京都観光客数等実態調査（東京都）

○築地を訪れる外国人旅行者の割合  
は、近年増加傾向

【訪都中に築地を訪問したと回答した  
外国人旅行者の割合】



出典：国別外国人旅行者行動特性調査（東京都）  
[回答数]25年度：約12,000、26年度～28年度：約13,000 18

# 銀座

- 老舗店舗、ブランド店、百貨店、飲食店などの様々な商業施設、劇場、ホール、ギャラリーなどの文化・交流施設が高度に集積し、高質な商業・観光の拠点を形成
- また、江戸時代に芝居小屋の木挽町三座が立地していた東銀座周辺には、歌舞伎座、新橋演舞場など伝統芸能の拠点施設が集積



開発の機会を捉えた文化施設の導入例



中央区 GINZA SIX 能楽堂

# 浜離宮恩賜庭園

- 1654年の埋め立て前は将軍家の鷹狩場で一面の芦原
- 海水を引き入れた潮入の池を中心とする回遊式庭園と、二つの鴨場があり、11代将軍家斉の時代に現在の姿が完成したといわれる
- 明治維新の後は皇室の離宮となり、名称を「浜離宮」と変え、昭和20年に東京都に下賜、翌21年4月から「浜離宮恩賜庭園」として一般公開、同27年国の特別名勝及び特別史跡に指定



# 周辺の緑地

○周辺地区には浜離宮恩賜庭園のほか、旧芝離宮恩賜庭園、増上寺、芝公園、日比谷公園など、緑の集積が見られる



出典：浄土宗大本山増上寺HP  
日比谷公園マネジメントプラン（東京都建設局）  
公益財団法人 東京都公園協会HP

# 築地川

- 江戸時代に築地を埋め立てた際につくられた掘割で、隅田川からの船を各河岸へ結ぶなど舟運に活用された
- 昭和39年の東京オリンピック開催と前後して、大部分が埋め立てられ、首都高速道路などに作り変えられていった。現在、浜離宮恩賜庭園と築地市場の間の750mを残すのみとなっている



## 隅田川

- 江戸の物流拠点として市民の生活・経済を支えるとともに、芸術・文化の発信拠点として大変な賑わいを見せていた
- 現在では、水質の改善とともに、スーパー堤防やテラスの整備により、水辺に親しむ環境が向上してきている
- 防災船着場の一般開放やオープンカフェ、東京版川床である「かわてらす」の誘導など、規制緩和による水辺の利活用を進めるなど、にぎわい創出に取り組んでいる



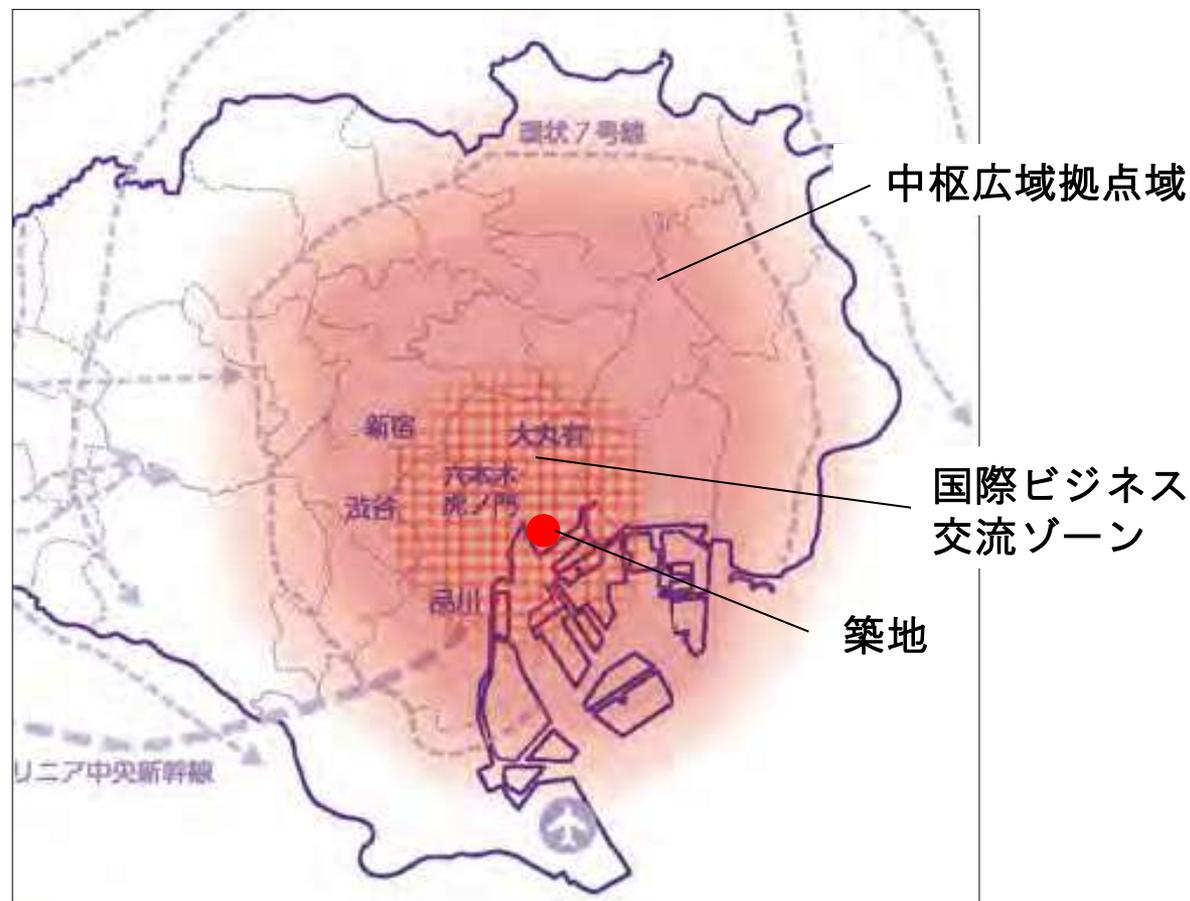
# 水辺のネットワークと地域資源



築地市場

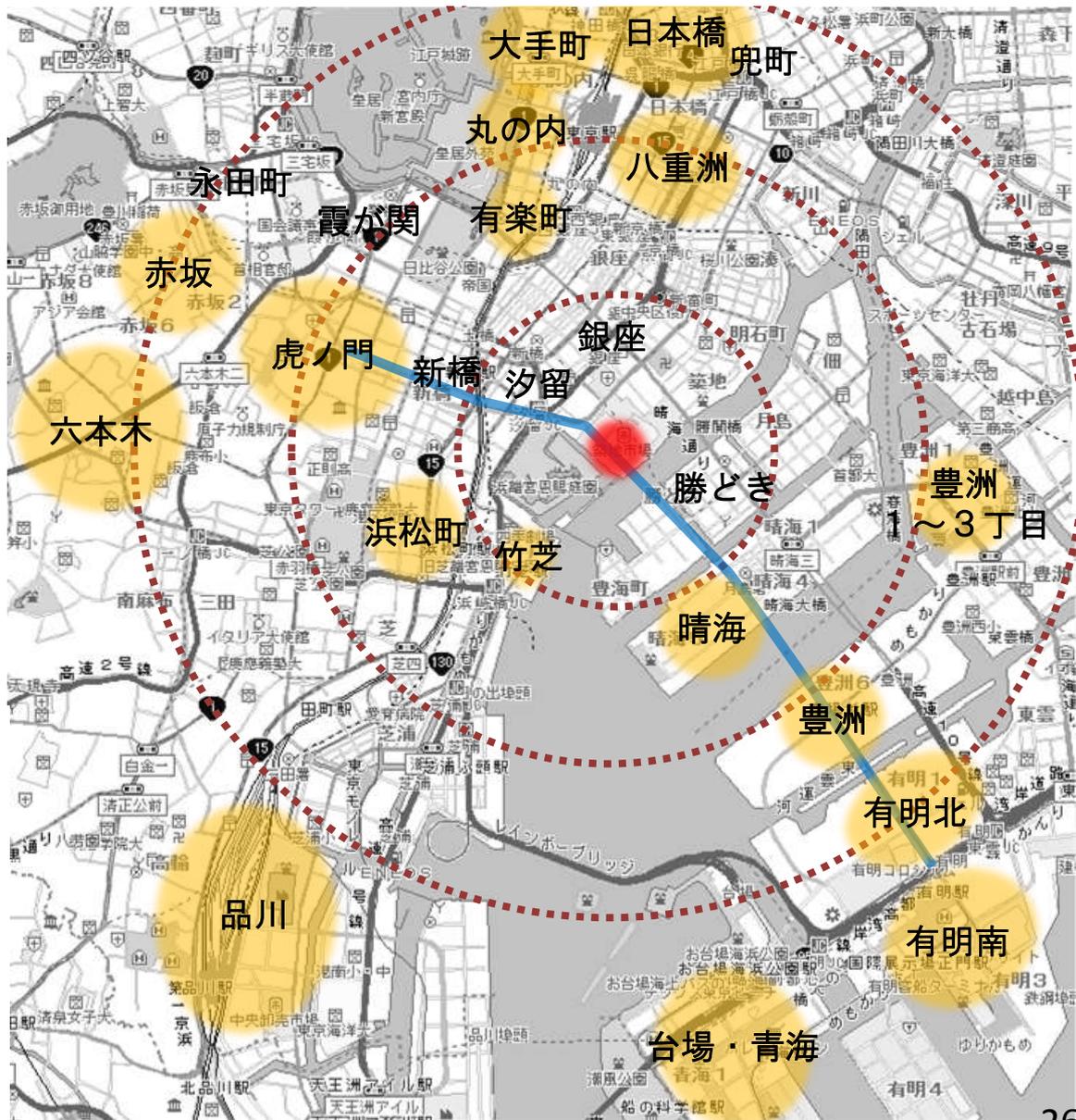
# 都市づくりのグランドデザイン（2017年9月 東京都）

- 築地エリアは、高密度な鉄道網等、都市基盤が充実した、日本の中枢機能を支える「中枢広域拠点域」に位置する
- 築地の将来像は、「築地エリアが有する食文化、浜離宮恩賜庭園、隅田川等の水辺といったポテンシャルが生かされた、活気やにぎわいのある拠点」としている



# 築地とその周辺エリア

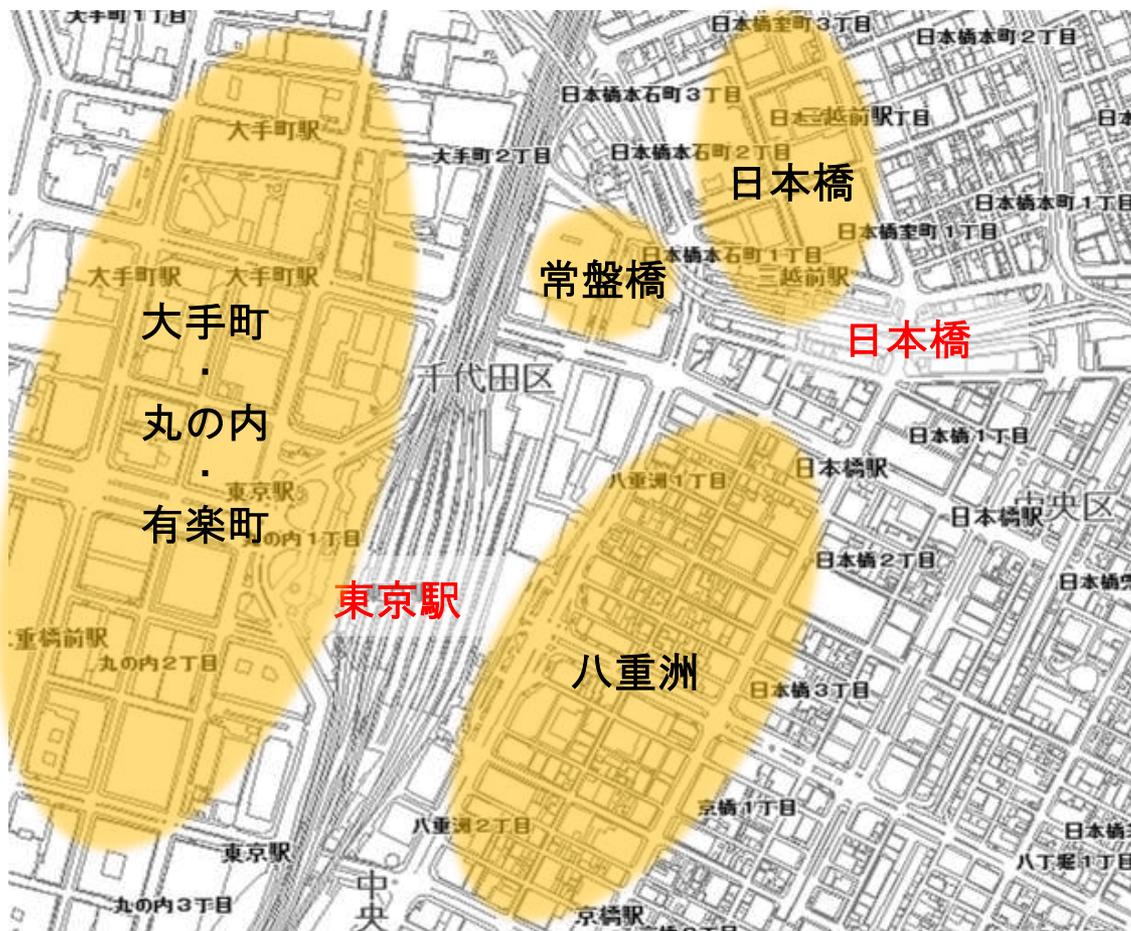
- 首都東京の成長を支える活力あふれるまちづくりを推進
- 都心等における拠点機能の充実・強化を推進し、多くの人々が快適に訪れることができるまちを創出
- 際立った特色となる芸術・文化、産業、商業の集積など多様な地域特性を最大限に活用し、個性的な拠点を各所に生み出し、地域の魅力を磨き上げていく。



青色実線：環状2号線  
赤色破線：築地を中心に  
1 km毎の同心円

# 東京駅・日本橋周辺

- 大手町・丸の内・有楽町地区、八重洲地区などでは、様々なプロジェクトが進行中
- 国、都、首都高速道路株は、共同で、日本橋周辺のまちづくりと連携して、首都高の地下化に向けて取り組んでいくこととしている。



常盤橋街区

現在の日本橋



# 臨海地域のまちづくり（オリパラ会場計画）

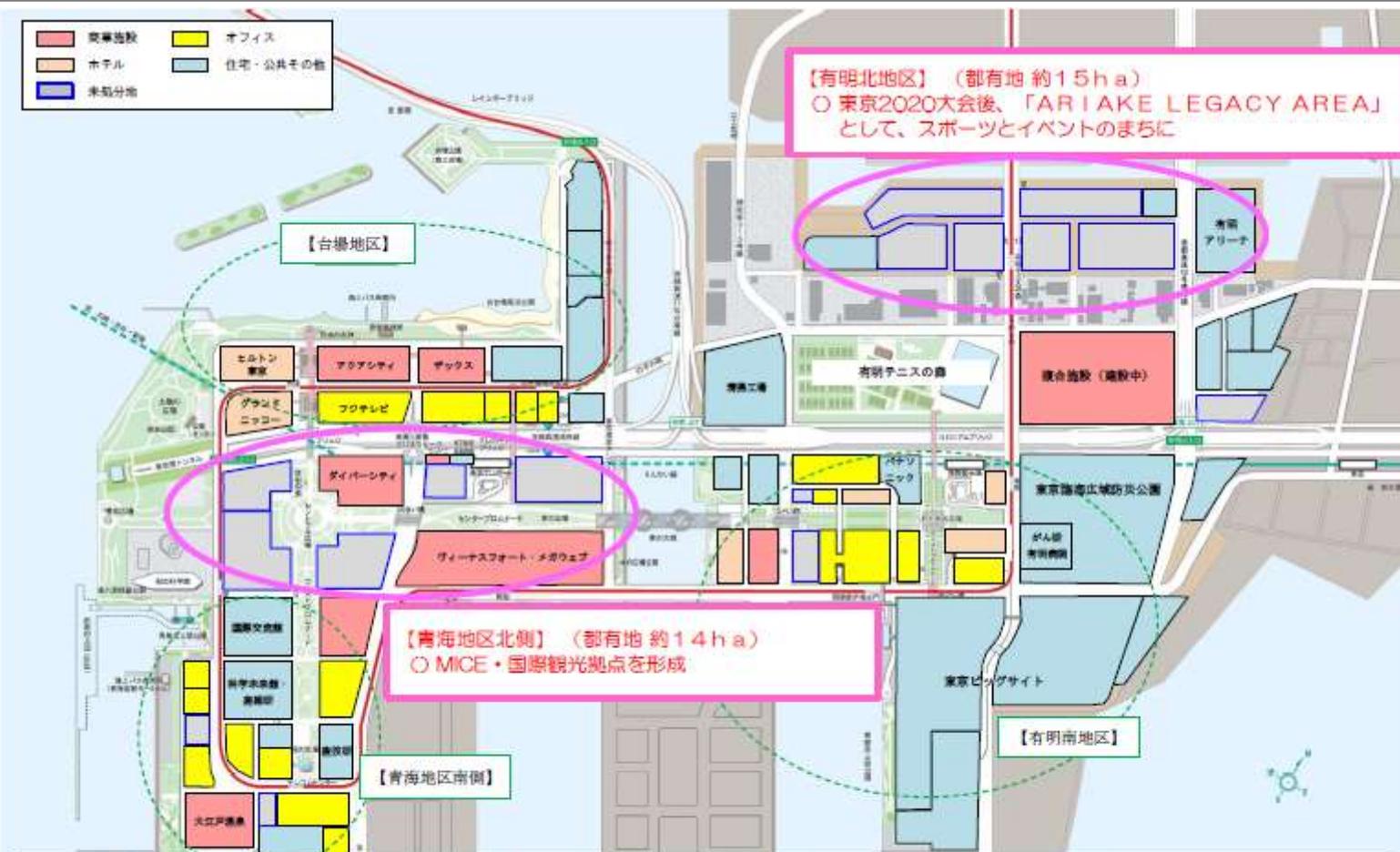
- 東京2020大会後の選手村は多様な人々が交流し、快適に豊かな都市生活を営むことができる、誰もがあこがれ住んでみたいと思えるまちにしていく
- 競技施設は、スポーツ、文化、レクリエーションなど、誰もが参加し楽しめるものにしていく



出典：東京2020大会ガイドブック（公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会、東京都オリンピック・パラリンピック準備局）

# 臨海地域のまちづくり

○有明北地区や青海地区北側などにおいて、東京2020大会のレガシーなどのポテンシャルを活かしたまちづくりを実施

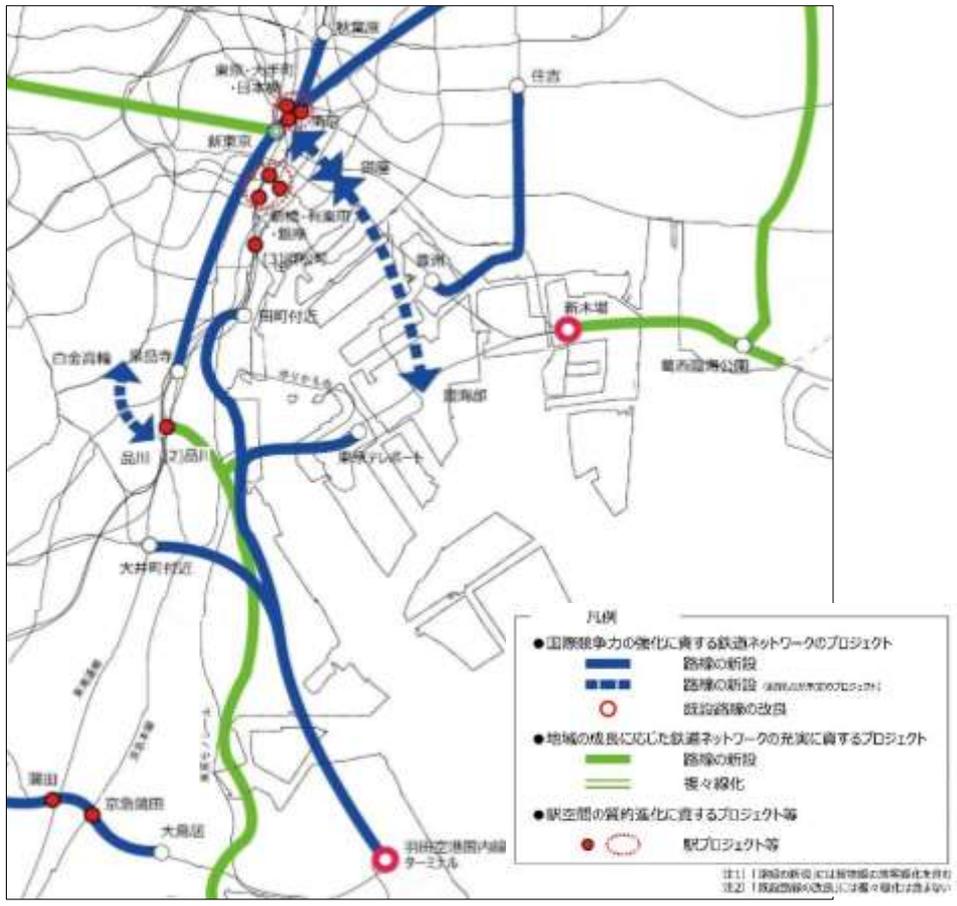


○今後の開発の中心は青海地区北側（国際観光拠点）と有明北地区（レガシーエリア）  
○水辺と緑という立地環境、まとまった都有地、オープンスペース、東京2020大会のレガシーなど、他に類のないポテンシャルを活かしたまちづくりを進める

# 交通アクセス（鉄道）

○近隣に、大江戸線「築地市場駅」、東京メトロ日比谷線「築地駅」、都営地下鉄浅草線、東京メトロ日比谷線「東銀座駅」等が位置

◇平成28年度の乗降客数は、「築地市場駅」3万3千人/日、「築地駅」7万6千人/日、「東銀座駅」17万人/日（浅草線, 日比谷線合計） ※JR新宿駅 77万人/日





# 臨海部の交通（BRT）

○都心と臨海副都心とを結ぶBRTは、環状2号線沿道地域の交通需要の増加に対応し、地域の発展を支える交通機関として計画している

連節バスイメージ



## BRTルート図 (選手村再開発後：4系統の運行)



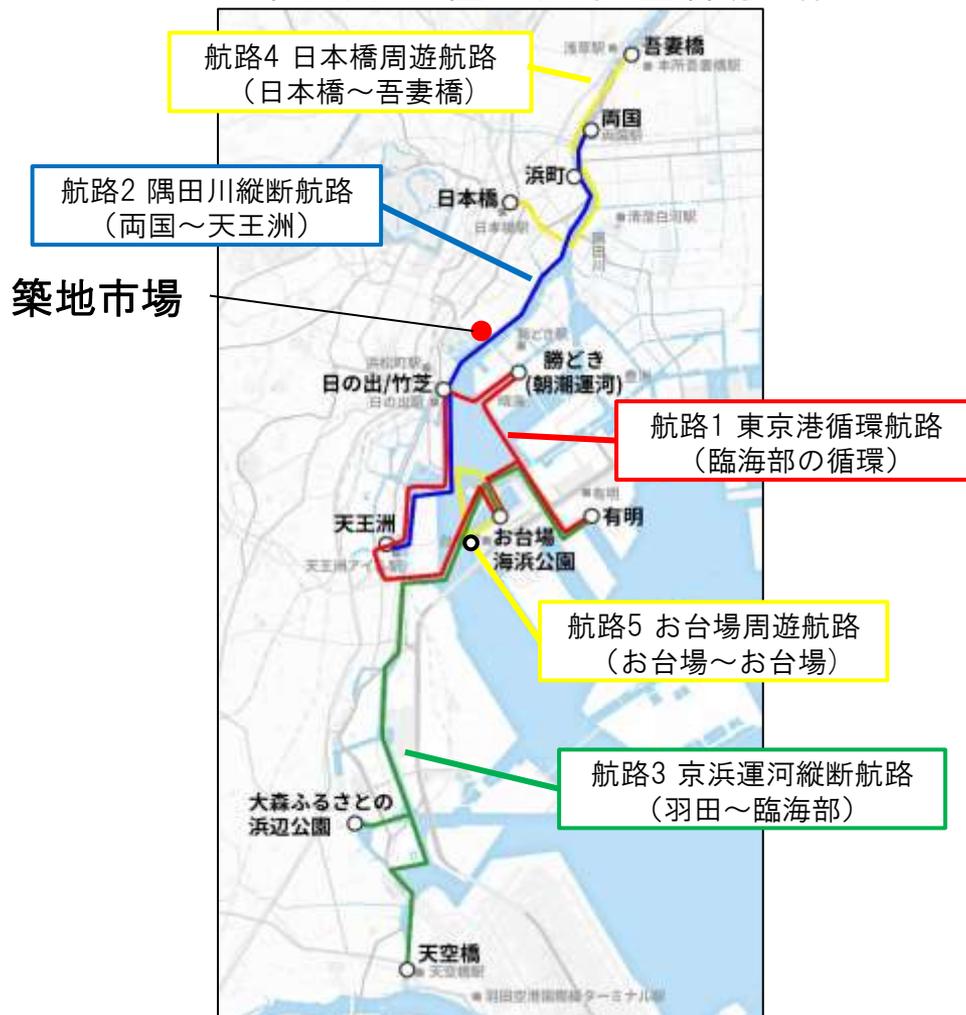
# 隅田川（舟運）

○東京2020大会に向けて、舟運を活性化させて、水辺の魅力を引き出し、「水の都・東京」にふさわしい観光・交通手段として定着させることを目指す

### 一般旅客定期航路



### H29年度舟運社会実験全体航路図



築地市場



## (2) 今後の進め方

# 築地再開発検討会議の進め方（予定）

- 第1回（平成29年10月12日（木））
  - ・ 築地エリアの歴史・現状について
  - ・ 今後の進め方について
  
- （○ 現地視察 ）
  
- 第2回・第3回（～平成29年12月頃）
  - ・ 委員等のプレゼンテーション、意見交換
  
- 第4回～第6回
  - ・ テーマ別の議論、とりまとめの方向性についての議論など
  
- 第7回（平成30年5月頃）
  - ・ 築地まちづくりの大きな視点をとりまとめ

# 委託調査について

## ○ 趣 旨

- ・ 築地再開発検討会議との連携を図りながら、必要な調査・検討を実施
- ・ 調査内容を検討会議に報告し、会議での議論・とりまとめなどに活用

## ○ 事務局で想定している調査項目

### (現況及び課題の整理)

- ・ 築地エリア及びその周辺地域の現況と将来の状況
- ・ 築地エリアの歴史、地域特性、ブランド、ポテンシャル等

### (開発コンセプトに係わる検討)

- ・ 築地エリアの地域特性やポテンシャルの活用方策の考え方
- ・ まちの魅力と付加価値をそれぞれ高めるまちづくりの基本的な考え方
- ・ 参考となる国内外のまちづくりの事例を調査

### (再開発実施のための予備調査)

- ・ まちづくり方針の策定や事業の実施に向けた課題の抽出・整理

## ○委託業者の選定方法

- ・ 企画提案方式（プロポーザル方式）による