

「築地まちづくりの大きな視点」 骨子案について

「大きな視点」のとりまとめに向けて

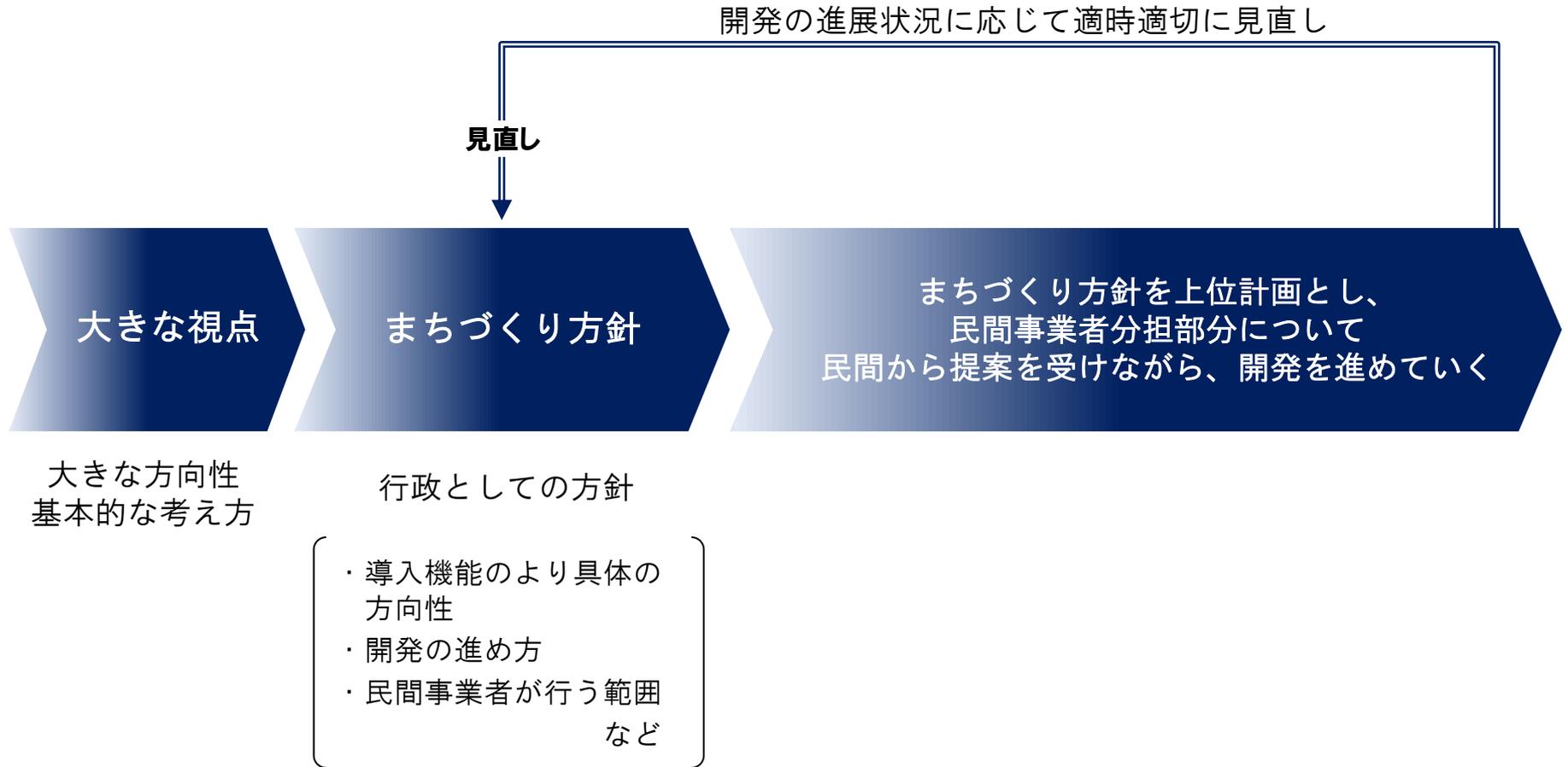
築地再開発検討会議のタスク

- ①知事のリーダーシップの下で、都としての築地再開発のあり方を決める上での参考となる意見を出すこと
- ②包括的、総合的に、どういう方向に築地を持っていったらいいか、ということのアイデア（築地まちづくりの大きな視点）を知事に提供すること

大きな視点として示すこと

- ・ どのような方向性とすべきか
- ・ 何に重点を置くべきか
- ・ 都に言っておくべきこと、留意点
- ・ とりまとめのレベル感
 - ⇒ 基本的考え方を示す
 - ⇒ 具体的な施設名・施設内容等について示さない

大きな視点のとりまとめに向けて 具体化に向けての流れ



議論のテーマとレイヤーとの関係

議論のテーマとレイヤーとの関係

議論のテーマ

層（レイヤー）

(ア) 立地特性・スケール

(イ) アクセス・周辺とのつながり

(ウ) 広がり・時間軸

(エ) 魅力・付加価値

(オ) 役割・機能

(カ) 環境・防災

第5 開発の効果、開発主体

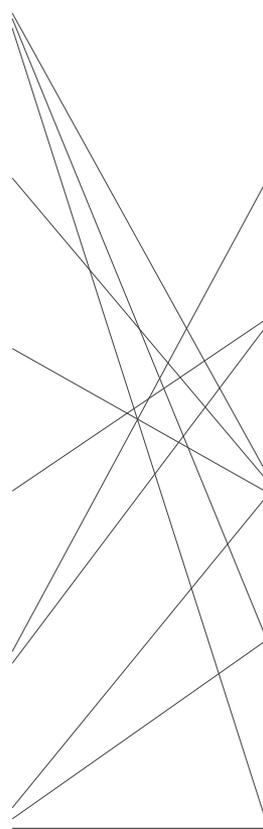
第4 機能、空間構成イメージ

第3 コンセプト、ブランドの捉え方
(継承、創出)、誰に対しての価値か

第2 周辺とのつながり, 時間軸で考えて
おくべきこと(スケール、アクセス)

第1 敷地条件などによる方向性

基層 歴史的経緯, 築地のポテンシャル、
周辺地域の動向



全体を通じたガバナンス

※ (ア) から (カ) は、相互に密接に関連する

価値を高めることの整理

価値を高めることの整理（参考：海外事例など）

築地：大変貴重な、都心の大規模な土地



- ・ 将来の東京に対してインパクトを与える
- ・ 東京全体の成長に寄与するよう、一気に行うのではなく、中長期的な開発により、東京全体としての価値を最大化すべき
- ・ 社会・経済情勢の変化、将来の社会ニーズにも柔軟に対応可能

価値を高めることの整理（参考：海外事例など）

価値を高めるやり方

交通の利便性を上げて、土地の価値を高める

広域的な視点から築地に付加価値をつけていく

歩行者ネットワーク、アクセスを整備し、周辺との結びつきを強める

東京に足りないものを補う or 強いものを更に強くしていく

過去を振り返り、「築地ブランド」を生かしていく

将来に向けて、新しい築地のブランド価値を作っていく

魅力的な公園、オープンスペースを作る ⇒ 周辺価値が上がる、人が集まり活性化する

ガイドラインに基づき、社会経済情勢やインフラ整備状況に応じて段階的整備、開発誘導

周辺の広がりの中で時間をかけて、にぎわい等が自然発生的に展開

経済合理性の範囲をどう考えるか

23haで閉じてしまうのではなく、周辺や都市全体で考えるべき

23ha内の民間開発部分の収益の最大化を求める方法は、全体最適とはならない

周辺への波及効果を考慮し、地域全体、都市全体を視野に入れる

誰にとっての価値か

将来の人にとって良いもの、価値を生み出し、東京の持続的成長に寄与するものであるべき

築地まちづくりの大きな視点 ＜骨子案＞

目次

【はじめに】

【本章】

序 築地の新たなまちづくりに当たっての目標

1 立地条件の最大限活用

～戦略的に交通結節点を形成～

2 時間軸を見据えた周辺との有機的つながり強化

3 地域のブランド価値の再構築

～交流拠点の形成と新たな価値の創出～

4 新たな築地が持つべき機能と空間のあり方

～23ha内の特性に応じ適切な機能を順次導入～

5 ガバナンス体制の構築

～ガイドラインに基づく中長期的開発のコントロール～

【おわりに】

※付属資料

・ 築地再開発検討会議 資料（一式）

・ 築地再開発検討会議 議事録（一式）

はじめに

- 都は、再開発の具体化にあたっては、豊洲市場と一体となったにぎわいを創出する千客万来施設事業のコンセプトとの両立や相乗効果を図ることとしている
- 築地再開発検討会議は、築地再開発の検討の第一歩として設置され、築地のポテンシャルを生かし、魅力と付加価値をさらに高め、東京の持続的成長につなげる観点から議論
- 全体に関わることとして、持続可能な東京の未来に向け、環境の取組は前提となる
- 世界の気候変動問題なども考慮し、環境に配慮したモデルにしていくべき
- 世界に誇れる環境都市の実現に寄与しながら、東京の持続的な発展に結び付けていくべき

序 築地の新たなまちづくりに当たっての目標

- 都は、都心の23haという大規模で貴重な都民共有の財産を効果的に活用して、新たなまちづくりを進め、都民の負託に応えていく必要がある

築地まちづくりの目標

- ・ 将来の都民にとっての価値を最大にすること
- ・ 世界一の環境都市東京の実現に寄与すること
- ・ 東京の魅力を内外に鮮明に発信できる持続可能な拠点とすること

- 本章では、目標の達成に向けた築地まちづくりの大きな視点として、基本的考え方などを5つの項目に整理して示す

1 立地条件の最大限活用

～戦略的に交通結節点を形成～

- 隅田川や海からの見え方、見られ方を考慮した開発を進めていくべき
- 広域性の高い交通インフラからなる交通結節点を戦略的に形成すべき
 - … 舟運、道路、バス、地下鉄など
- 浜離宮恩賜庭園との連続性を生かすこと
 - … アクセスの課題などへの対応

2 時間軸を見据えた周辺との有機的つながり強化

➤23haの整備がもたらす波及効果

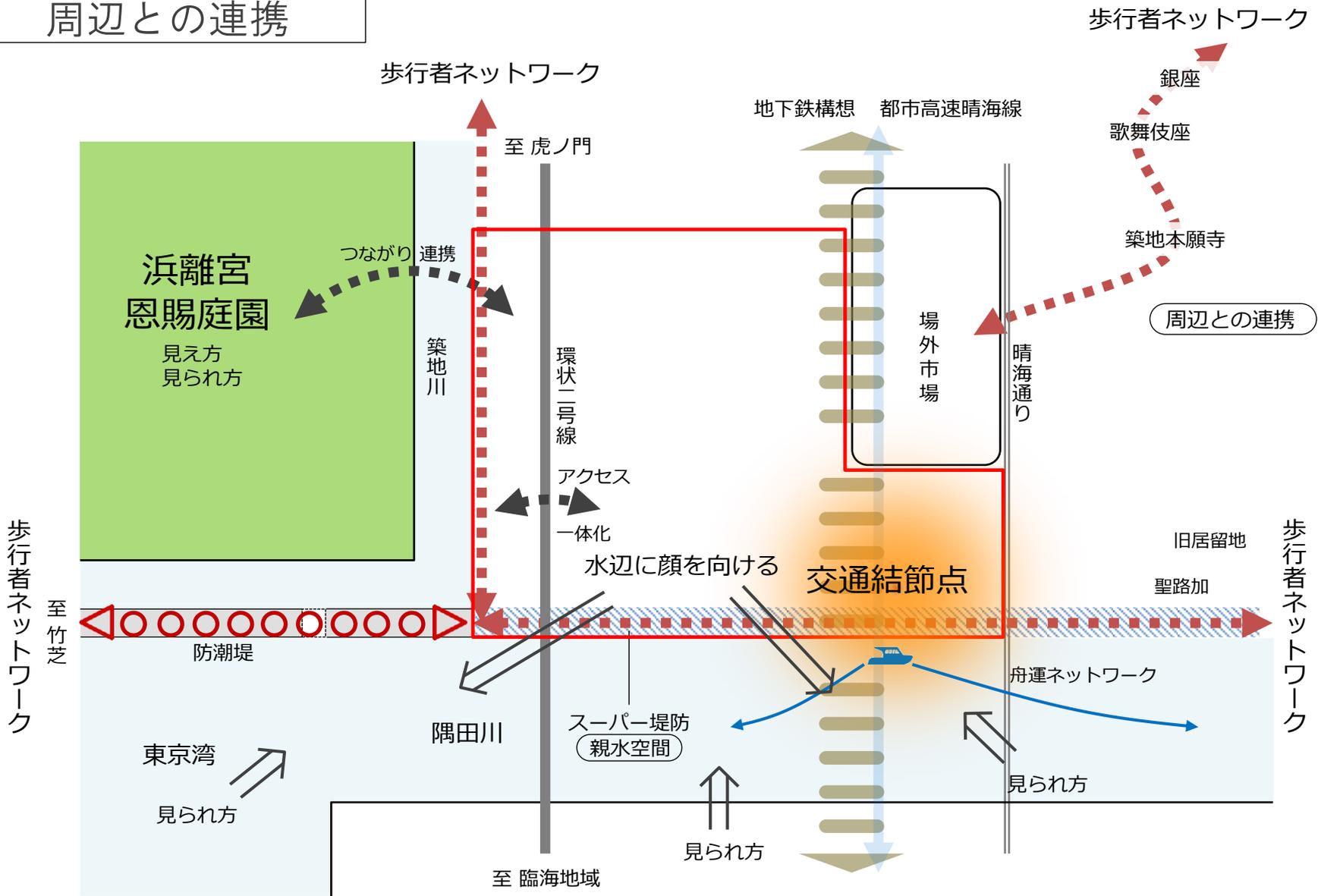
- ・ 周辺地域との相乗効果や機能分担を図りながら、時間軸を意識しながら適切なものを順次整備していくことにより、周辺地域の付加価値の向上、ひいては広域的な価値の向上に結び付けていくことが重要

➤周辺との有機的つながりの強化

- ・ 周辺の歴史資産、文化資産、特徴ある地域を結びつけ、連携を強化することができるよう、歩行者のネットワークなどを形成していくべき
- ・ 広域交通ネットワークなども考慮したより広い地域との連携も考えるべき
- ・ 長期的視点から、周辺のデッキなどを結びつけ、楽しく歩ける歩行者ネットワークを形成し、広域的な回遊性を高めていくことが重要
- ・ 場外市場は、築地の食文化の拠点の一翼を担っており、23haの開発と連携し、にぎわいの維持・増進を図っていくことも重要

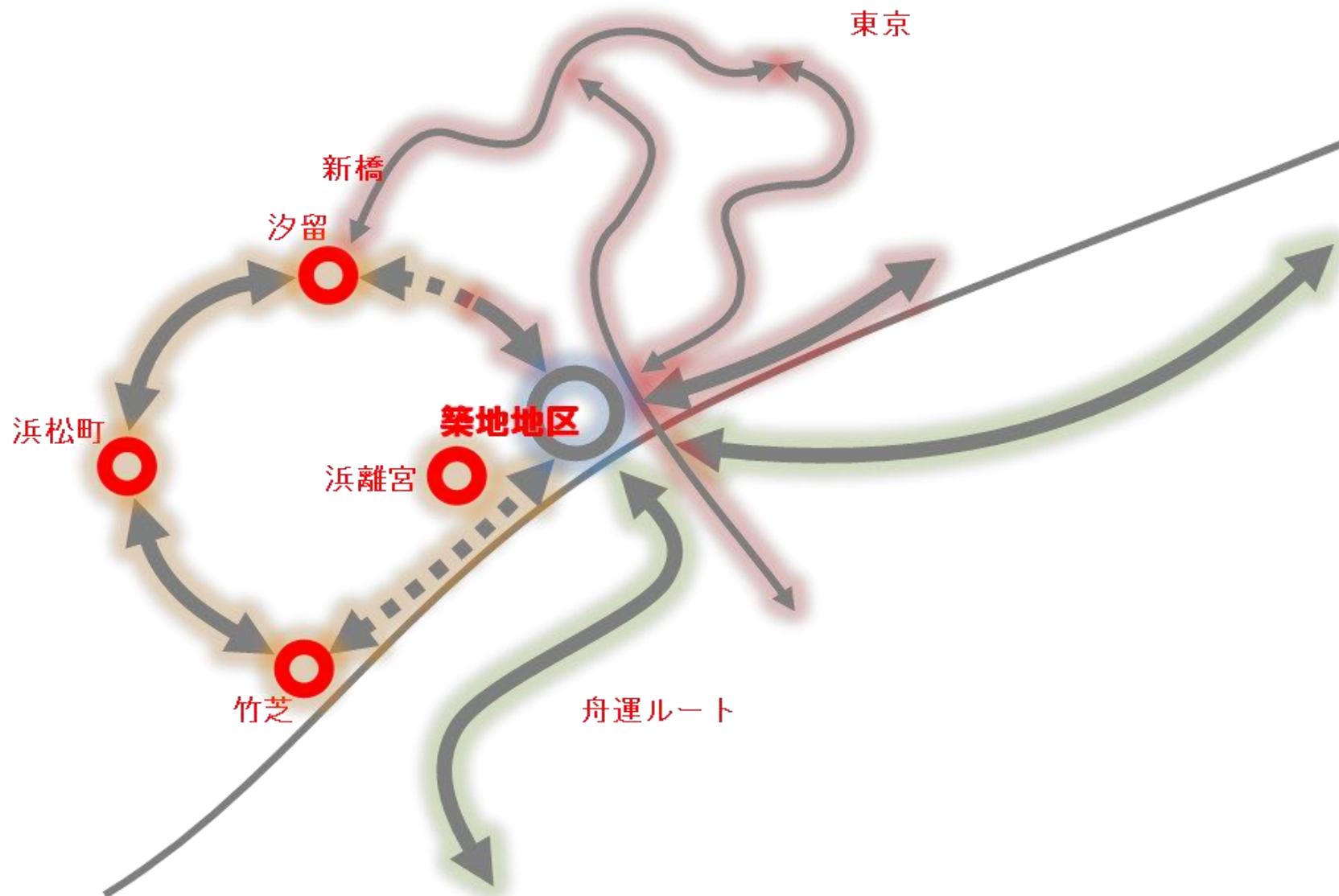
2 時間軸を見据えた周辺との有機的つながり強化

周辺との連携



2 時間軸を見据えた周辺との有機的つながり強化

広域的な歩行者ネットワークの形成



2 時間軸を見据えた周辺との有機的つながり強化

➤ 浜離宮恩賜庭園との連携

- ・見え方、見られ方を重視すべき
- ・浜離宮恩賜庭園との連続性を重視するとともに、築地川に面する特性などを十分に生かすべき
- ・スーパー堤防の整備とあわせ、歩行者ネットワーク形成のため、浜離宮恩賜庭園側の防潮堤の活用などについて検討などが必要

➤ 23haの段階的整備

- ・インフラの検討や整備については、長期的な時間軸で考えていく必要があり、その状況も勘案しながら、築地地区の開発を、一気にではなく段階的開発による価値の最大化を図るべき
- ・段階的な開発を進めるエリアの区分、各エリアの範囲、進める順番、整備手法、整備主体、費用負担のあり方などについて検討した上で、それをまちづくりの方針に示し、順次具体化を図っていくべき

3 地域のブランド価値の再構築

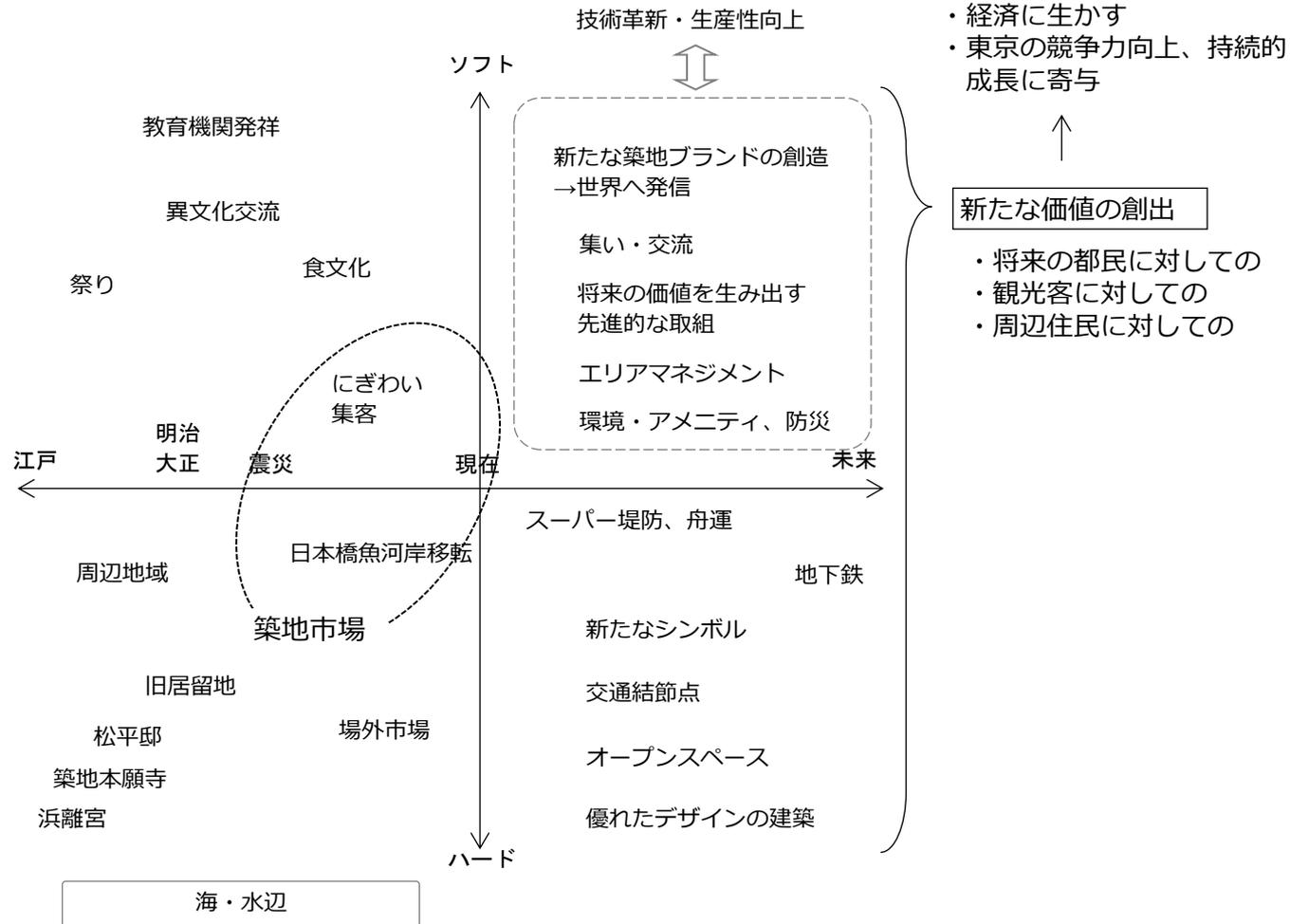
～交流拠点の形成と新たな価値の創出～

- 豊洲に築地市場が移転し、築地ブランドを引継ぎ、新たな豊洲ブランドができていく
- 築地では、培った歴史・文化などを生かしながら、「にぎわい」を継承、創造、発展させ、新たな築地ブランドを創造し、周辺を含め人々が集う交流拠点を形成するとともに、23haをそのコアとする
- 日本人の伝統的食生活・習慣の基礎に浸透し、世界にも知られたブランドを生かす努力の一環として、従前の建物デザイン、人々の生活ぶりなどを、先端技術を駆使しながら、様々な手法で後世に伝える工夫をすべき
- 潜在的ブランドを想起させるような努力もしながら、長期的観点から、現在のみならず、将来の都民にとっての新たな価値を創出していくべき

3 地域のブランド価値の再構築

～交流拠点の形成と新たな価値の創出～

ブランド価値の創出図



4 新たな築地が持つべき機能と空間のあり方

～23ha内の特性に応じ適切な機能を順次導入～

- 周辺とも連携しながら交流拠点のコアとしていくため、築地再開発における導入機能については、次のような視点を重視して具体的な検討が進められるべき
 - ・ 築地再開発が東京にとって重要な役割を担うこと
 - ・ 水辺や緑を生かすこと
 - ・ 地域の観光・文化資源等と連携すること など

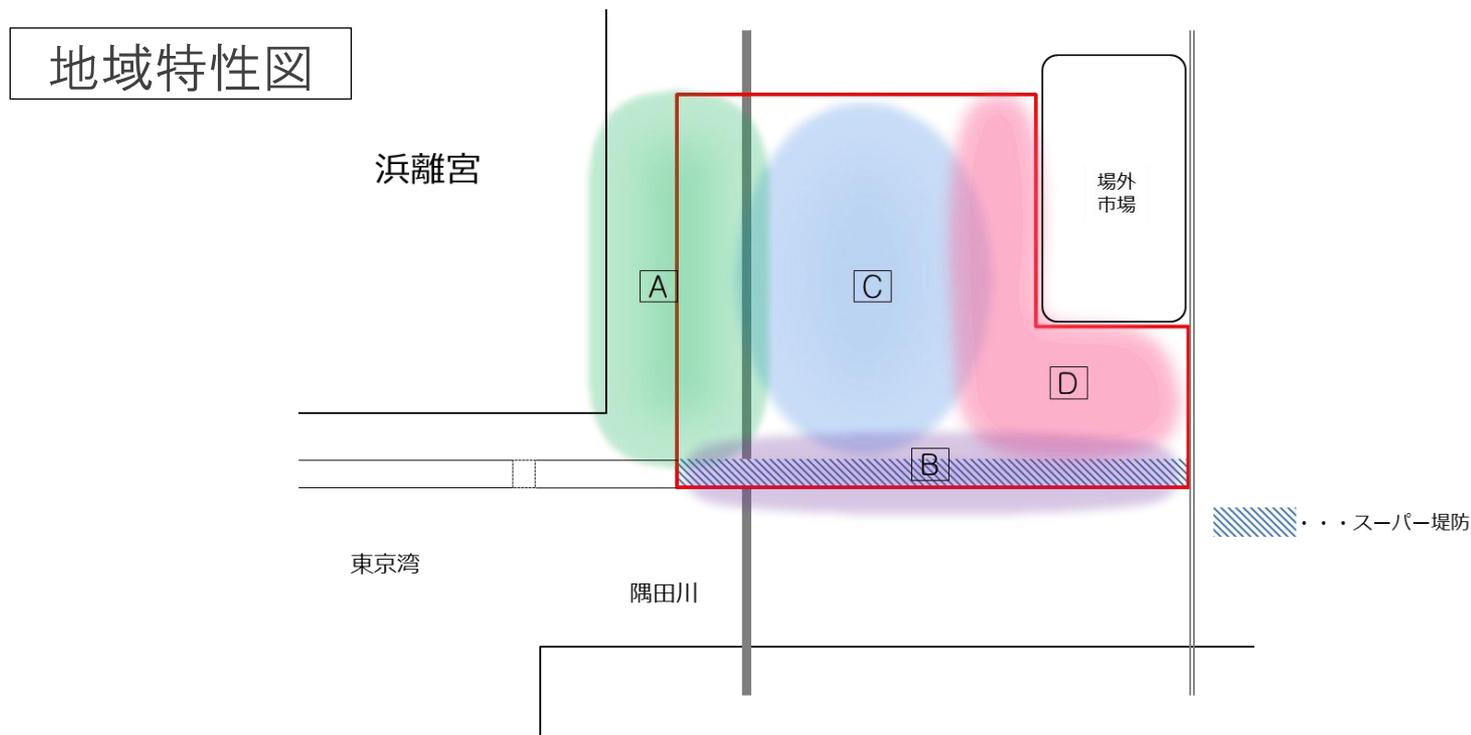
- 一定のスペースについては、将来の具体的機能・用途を固定的なものとして決定せずに、将来のニーズ喚起などのための余力を持たせるスペースとして、戦略的に確保しておくことが重要

- 魅力的な公共性の高い空間は、都市の価値を引き上げる要素でもあることから、良質な公園や広場などを適切に確保

4 新たな築地が持つべき機能と空間のあり方

～23ha内の特性に応じ適切な機能を順次導入～

- A 浜離宮恩賜庭園との一体性を考慮した緑豊かな空間とすべき
- B 水辺に開かれた後背地と一体となった質の高いオープンスペースを確保すべき
- C 将来のインフラ整備などを勘案しながら、広域的観点から東京の将来を担う機能を段階的に導入していくべき
- D Bと連携し、交通広場など、交通結節機能・防災機能を確保すべき



5 ガバナンス体制の構築

～ガイドラインに基づく中長期的開発のコントロール～

- 将来の東京全体の成長に寄与するよう、中長期的な開発によって、東京全体としての価値の最大化を追求すべき
- 長期的観点から開発等をコントロールしていくことが重要であり、ガバナンスが必要
- 段階的開発の意義やその効果について、広く都民等の理解を得られるよう、築地地区の中長期の将来像や魅力、開発内容、進め方などを積極的に発信していくべき
- 周辺地域も含めたガイドラインを作成し、それに基づくマネジメントが必要