

# 築地再開発に関する報告書

専門委員 林厚見

2017.11 - 2018.05

## 主な作業・活動の内容

1. 築地再開発検討会議による「大きな視点」のとりまとめにあたっての事務局への助言
2. 論点の整理に向けた課題の洗い出し
3. 事例情報の提供および事例からの洞察整理

\* 本報告書に含まれる情報は、検討会議において用いた資料以外に記録として残しておくべきと考えた点についてまとめたものです。

## 「大きな視点」の整理に向けた論点の抽出・整理

築地再開発へ向けた「大きな視点」とはどのようなものか、どのような論点があるかにつき、とりまとめを行った。

### <抽出した主たる論点>

- 再活用において何を目指すのか？ ～目的軸、時間的地理的スパン、優先度の指標等
- 「東京の都市競争力」や「東京の魅力度」の軸や基準は何か？
- 経済をどのような枠組みで評価していくか？
- “用途”や“機能“についてどのように検討していくのか？
- 敷地規模の観点から、どのような戦略を持ちうるのか？
- 水辺空間の可能性をどう考えるべきか？
- 交通の観点における位置付けをどう考えるか？
- 近隣エリア（浜離宮、銀座、本願寺、日本橋・竹芝等）とのpositiveな関係とは？
- 防災の観点では何を前提・目標とすべきか？
- 空地（或いは容積非消化）についてどう考えるか～意義・ポテンシャル・経済etc.

## 「大きな視点」の整理に向けた論点の抽出・整理

～検討会議での議論において参考になりうる情報や議題の提供のための論点整理

| 論点                      | 仮説  | 検討  |  |
|-------------------------|---|---|--|
| ゴール:何を指すのか？             | 生み出すべきものは何か？<br>誰のための開発と捉えるのか？<br>どんな時間軸で考えていくのか？   | 今と未来の東京都民のために<br>30-50年後に向けて<br>東京全体の競争力を上げるために<br>この場所を最大限に活かすこと   | ・（検討会議にて議論）  |
| 競争力を生むための視点は？           |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期的な都市間競争環境の視点</li> <li>・ 観光産業の視点</li> <li>・ 非機能面(性質)、生活環境の視点</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東京の今後の競争的立ち位置の整理</li> <li>・ あるべき都市機能optionの整理</li> <li>・ 生み出すべき質的価値の整理</li> </ul> |
| 都民のための価値とは？             |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経済的な価値</li> <li>・ 福祉的な価値(防災含)</li> <li>・ 楽しみ、文化価値、誇り</li> </ul>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 幸福度の軸、都市機能・アメニティとの関係、経済への寄与</li> </ul>  |
| ありうる/あるべき用途・機能をどう考えていくか |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 切り口～食、MICE、ヘルスケア、教育、住、働、スポーツ、文化芸術、エンタメ、防災、公園、(観光)等・・</li> </ul>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各々における需要・供給に関する見通し、事例にみるポイントの把握</li> <li>・ 築地が担う意味、波及価値・相互のシナジー</li> </ul>        |
| 水辺をどう考えるか？              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 動線としてどう考える？</li> <li>・ 玄関性としてどう考える？</li> <li>・ アメニティとしてどう考える？</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東京の水辺の象徴風景をつくる</li> <li>・ 水辺動線をデザインする</li> <li>・ 豊かな水辺空間を創出する</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ヒント事例</li> <li>・ その意味合い、波及価値</li> </ul>   |
| 周辺/近隣をどう考えるか？           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 浜離宮など隣地との関係</li> <li>・ 本願寺・銀座などとの関係</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地単体でなく、ネットワークとして機能や空間をデザインしていく</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 風景、動線、機能などの観点からの可能性の抽出・整理</li> </ul>  |
| 交通の観点で何ができるか？           |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広域的な交通結節点および歩行交通との接続を生み出す</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 将来に向けての可能性の抽出・整理</li> </ul>   |
| 防災に関して何ができるか？           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリアに必要なものは何か</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災空間としての重要な問題はない</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 将来も見通した上でさらに必要となる意味があるか確認</li> </ul>  |
| ”経済性”をどう考えるか？           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ どの範囲で考えるのか？(地理、時間、リスク)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期的な、都全体への寄与価値で捉える</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 他都市における事例から、考え方や経済波及のあり方を考察</li> </ul>  |
| 開発における「空地」の考え方は？        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空地の必要性と意義は？</li> <li>・ その機能は？(防災以外も)</li> <li>・ 経済的意味合いは？</li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ アメニティとしての空地は場所の価値を上げるとの前提で検討すべき</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ヒント事例からの意味合い整理</li> <li>・ 容積・用途による経済性の大まかな把握</li> </ul>                           |

## 事例

### Brooklyn のリバーサイド拠点

Tech triangleと同様、イーストリバー沿いの軍施設であった敷地などで、既存の建物も利用しながらイノベーション産業・クリエイティブ産業の推進拠点を形成している事例。

## BROOKLYN NAVY YARD

A Place to Build Your History



Visit the Yard

EXPLORE CALENDAR

INDUSTRY CITY

OUR STORY LEASE

CONNECT



## NEWLAB

About

Entrepreneurs

Partner With Us

### FEATURED STORY

BROOKLYNREPORTER: ICONIC SAHAD'S GROCERY STORE HEADED TO INDUSTRY CITY

LEARN MORE

### LATEST PRESS

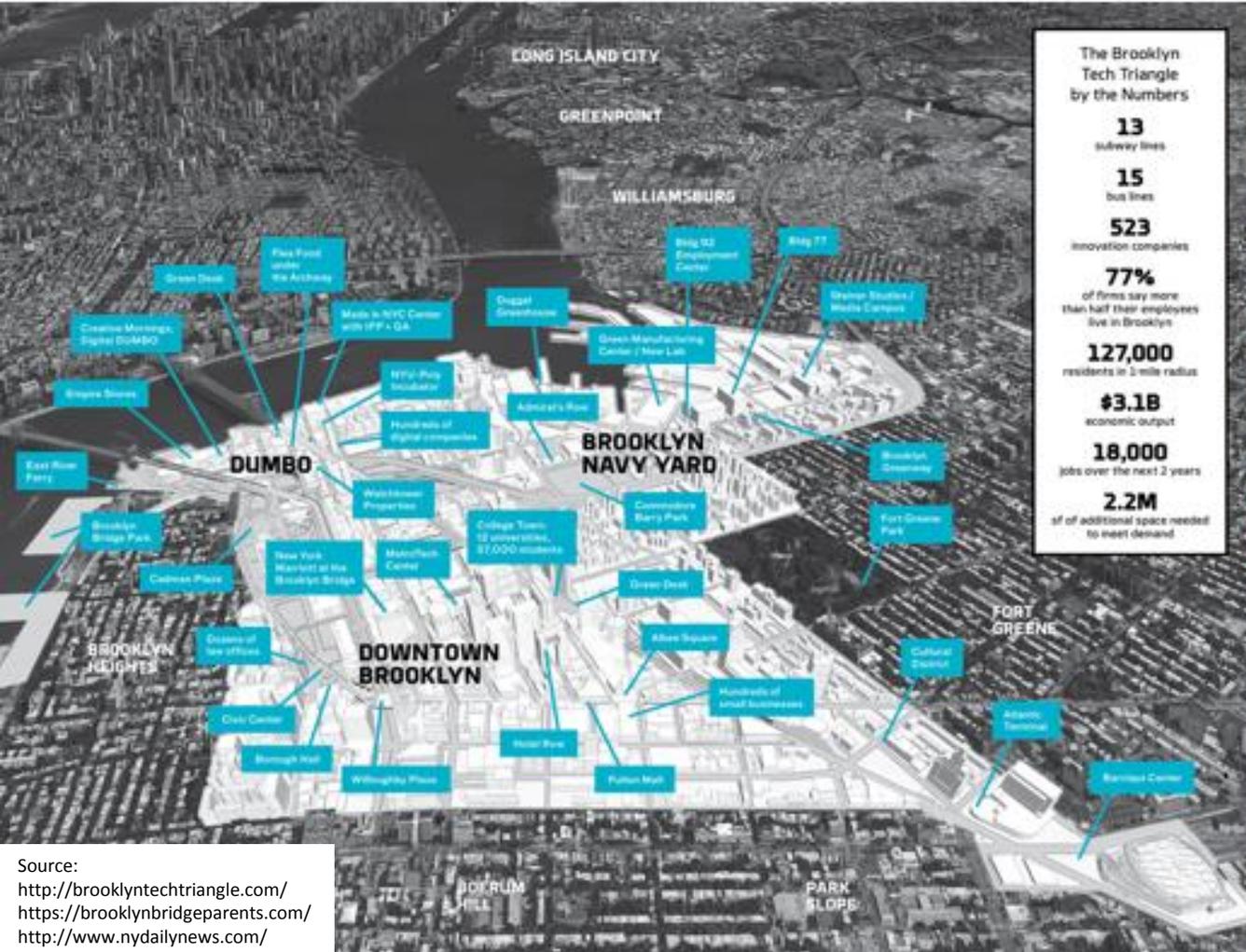


Source:  
<https://industrycity.com/>  
<https://brooklynnavyyard.org/>

# 事例

## Brooklyn Tech Triangle

長期的な都市経営戦略と結びついたエリア開発ビジョン計画体系の事例の一つがニューヨーク市の「Brooklyn tech triangle」。行政やBID組織が連携しながら民間資本を活かして中長期的なエリア経済開発やプレイスメイキングを行なっている。推進組織やステップなどが参考になる事例。



- 1 SPACE FOR TECH TO GROW**  
  - Maximize utilization of existing office space
  - Develop new office space in existing buildings
  - Develop new office space in new buildings
- 2 A NEW TECH ECOSYSTEM**  
  - The Tech Triangle will create a new ecosystem of tech companies, startups, and talent
  - Attract and retain tech talent
  - Develop a strong network of tech companies and startups
  - Develop a strong network of tech talent
- 3 CONNECTIONS ACROSS THE TECH TRIANGLE**  
  - Improve connectivity between the Tech Triangle and other parts of the city
  - Improve connectivity between the Tech Triangle and other parts of the region
  - Improve connectivity between the Tech Triangle and other parts of the world
- 4 DYNAMIC PLACES FOR TECH**  
  - Develop dynamic places for tech companies and startups to work
  - Develop dynamic places for tech talent to live
  - Develop dynamic places for tech companies and startups to play
- 5 TECH TRIANGLE INTERFACE**  
  - Develop a strong interface between the Tech Triangle and other parts of the city
  - Develop a strong interface between the Tech Triangle and other parts of the region
  - Develop a strong interface between the Tech Triangle and other parts of the world

Source:  
<http://brooklyntechtriangle.com/>  
<https://brooklynbridgeparents.com/>  
<http://www.nydailynews.com/>

## ニューヨーク市のブルックリン開発からの学び

- イーストリバー沿いの開発では、次の時代に大きな価値を生む産業を育てるための場を戦略的に開発している
- 各々の土地単体を、その土地の中で開発利益を最大化させるのではなく、より大きなスケールで長期的に経済をドライブするシナリオを前提としている
- 金融と文化の中心地としてのマンハッタンとは異なる文脈を生み出すダイナミックな発想に基づいている

## 長期的な競争力という経済的視点

- 築地市場敷地は東京都心における稀有な土地であり、東京という都市全体の価値を将来に渡って上げていくべく活用すべき
- 当該土地から生じる開発・運営の利益だけでその経済最適を考えるべきではない
- 「未来の都民」にとって何があるべきか、そしてグローバルな目線からも「東京全体」の魅力や機能を最大化するために何が有効か、を考えるべき
- それが本敷地における経済的な側面において目指すべきものと考えられる
- 人材や将来的に有望な産業の集積についても意識的であるべき



## オーストリア/リンツ

リンツはかつて重工業都市であったが、産業構造の変化の中、「文化都市」へ向け  
て構造転換を図った。メディアアートイベント「アルス・エレクトロニカ」はその  
都市戦略の象徴である。川沿いに複数の関連拠点を整備しそのメッセージを発信し  
てクリエイティブ層の人材や産業を惹きつけている。

Source:  
<http://wikimapia.org/6241559/Lentos-Art-Museum>  
<http://www.cbc-net.com/>



## スペイン/ ビルバオ

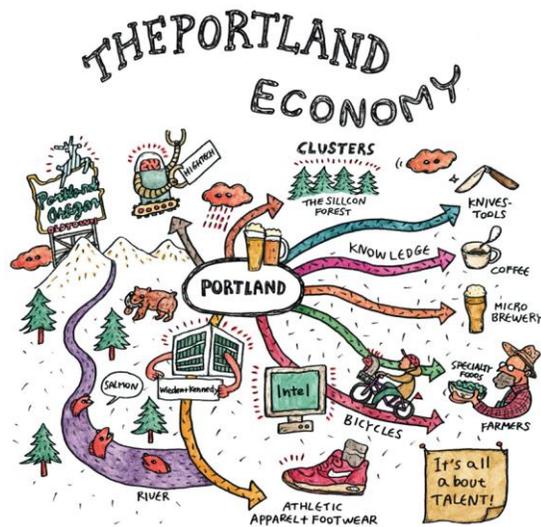
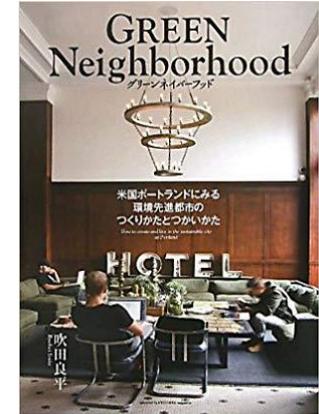
ビルバオも、リンツと同様に重工業都市から文化都市そして環境都市へ方向転換を明確に打ち出し、グッゲンハイムミュージアムの誘致をはじめとする様々な施策に投資している。

## ビルバオやリンツからの学び

- 過去の文脈を活かすのみでなく、これからの時代に価値を生む都市のベクトルを見定め、その方向性を強くコミュニケーションすることに思い切った投資をしている
- 築地市場跡地についても、この先の東京という都市が目指すべき価値軸を象徴するような活用について考える視点が必要ではないか

## オレゴン州 / ポートランド

近年のまちづくりの手本として多く参照されてきたポートランドについては、PDC (Portland Development Commission) やNeighborhood Associationといった公・民の組織やその連携のあり方に多くの工夫が参照できる。民間の知恵を活かしながらも、都市全体の長期的利益を最適化していくためのマネジメント体制を構築していく必要があるのではないか。



**PDC** | PORTLAND DEVELOPMENT COMMISSION  
www.pdc.us



- 6章 クリエイティブなコミュニティの形成 116
  - 1 アートとコミュニティ 116
  - 2 コミュニティとアート 117
  - 3 アートとコミュニティ 117
  - 4 アートとコミュニティ 117
  - 5 アートとコミュニティ 117
- 7章 ポートランドのまちづくり 118
  - 1 ポートランドのまちづくり 118
  - 2 ポートランドのまちづくり 118
  - 3 ポートランドのまちづくり 118
  - 4 ポートランドのまちづくり 118
  - 5 ポートランドのまちづくり 118

Source:  
<https://gqjapan.jp/life/business/20140704/new-community>  
<https://www.thrillist.com/>  
 山崎満広 「ポートランド 世界で一番住みたい街をつくる」(学芸出版社)

## オープンスペースの価値

- ニューヨークのブライアントパーク、コペンハーゲンのSuperkilen、国内では南池袋公園、てんしば等、都市の中のオープンスペースの存在が周辺エリアの価値を上げる事例が多く注目されている
- 築地においても、敷地単体の経済最適のみを優先しないという視点から「空地の価値」について考えておく必要があるのではないか

Source:  
<http://www.ikebukuropark.com/>  
<https://www.203challenges.com>



南池袋公園（東京）



てんしば（大阪）



Superkilen (Copenhagen)

## 水辺をどう活かすか

- 築地市場跡は水路からもアクセス可能であり、東京の新しいゲートとなりうる立地にある
- 動線はもちろん、風景としても世界的に発信しうる象徴的なシーンを現出することを検討すべき
- それは都市のブランドビルディングにも大きな貢献をしようるものであり、東京全体の将来価値に、経済的にも影響を与えるファクターではないか



Source:  
<https://worldheritagesite.xyz/sydney-opera-house/>  
<https://ja.wikipedia.org>