

築地まちづくり庁内検討会

(第3回)

議 事 録

平成30年9月19日(金)

## 築地まちづくり庁内検討会（第3回）

**【事務局】** 定刻となりました。ただいまから、第3回築地まちづくり庁内検討会を開会いたします。

皆様、お忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。会議の事務局を務めます、都市整備局まちづくり調整担当部長、木村と申します。よろしく願いいたします。

はじめに、配付資料の確認をさせていただきます。

**【事務局】** 都市整備局まちづくり調整担当課長の松木です。よろしく願いします。

まず、本日の次第、A4の築地まちづくり庁内検討会（第3回）がついてございます。

その下に、資料1といたしまして、「まちづくり方針」都市基盤施設の方針、A3カラー1枚のものを用意してございます。

資料2といたしまして、「まちづくり方針」土地利用の方針、A3カラー2枚の資料を用意してございます。

恐れ入りますが、過不足のある方は、事務局までお申し出ください。

また、本検討会は非公開ですが、議事次第、議事概要は、本検討会終了後、都のホームページにおいて公開いたします。

なお、「まちづくり方針」策定後には、全ての会議資料と議事録を公開いたします。

**【事務局】** では、冒頭、開催に当たりまして、会長より一言ご挨拶をいたします。

**【都市整備局長】** 本日は皆様、お忙しいところお集まりいただきまして、ありがとうございます。

築地まちづくり庁内検討会第3回ということになりました。関係者の皆様には、日ごろより築地まちづくりの検討に当たりまして、協議、調整などご協力いただき、ありがとうございます。

先日、築地市場の移転先となる豊洲市場の開場が認可されまして、市場移転も近づいてきたということになります。

本日は、配付資料にございますとおり、歩行者ネットワークですとか、土地利用といった、より具体的なお話についてご説明させていただきまして、またご意見をいただきたいと思っております。

10月1日にも皆様にお集まりをお願いいたしております学識経験者を交えた第2回築地まちづくり検討委員会に向けまして、議論できればと考えてございます。

また、本日も忌憚のないご意見をいただきまして、参考にさせていただきたいと思いま

すので、ぜひよろしくお願ひします。

以上です。

【事務局】 ありがとうございます。

それでは、以降の進行は会長にお願いいたします。

【都市整備局長】 それでは、お手元の次第に従いまして、議事の1「まちづくり方針」について、事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】 資料1について都市整備局まちづくり調整担当課長の小原より説明をいたします。

(資料1について)

お手元右上に資料1と書いてあるもの、タイトルが「まちづくり方針」都市基盤施設の方針(歩行者ネットワーク)についてご説明いたします。

資料1です。こちらにつきましては、現状の歩行者ネットワークを表しております、小さいですが、緑色の点々が地上レベルの歩道、汐留の部分であるとか浜松町の周辺に青いのがございますが、青色がデッキレベルの歩道を表しております。

それと、左側、スーパー堤防につきましては断面を用いて表しております。スーパー堤防の基本的断面図ということで左下を見てもらうとわかりますが、色が塗ってあるところの上、修景面の仕上がりの高さがAPプラス7.3メートルと書いてありますが、この高さがスーパー堤防の高さでございます。

現状としては、築地よりも北側の隅田川沿い、そして、この当該築地部分につきましては、右側の図面では紫色で囲まれております。このような断面のスーパー堤防が計画されているところでございます。それと合わせて、前面にはテラスも予定されているところでございます。

左側の下の断面図は、浜離宮恩賜庭園の前にございます防潮堤についての断面図でございます。こちらにつきましては、防潮堤の高さがAPプラス6.3メートル、内陸側、浜離宮恩賜庭園側にAPプラス5.0メートルの管理用通路、APプラス3.5メートルの緑の部分があるというのが、こちらの防潮堤の現状の断面となっております。そして、水上バスなどがこの付近を航行しているところでございます。

おめぐりいただきまして、資料1の2枚目、右下でございます。築地まちづくりの大きな視点における位置づけといたしまして、ポツ印で3つ書いてありますように、周辺とのつながりであるとか、地域との結びつき、周辺の開発とのつながり、そういうものについて重要であることが大きな視点には書かれておりまして、このようなことを踏まえまして、形成の方針としまして、方針を3つほど出してございます。築地周辺の歴史資産・文化資

産などにつながるもの、スーパー堤防など歩いて楽しい歩行者ネットワークの実現、3つ目としまして、築地地区内の快適な歩行者空間の確保です。

下に8つございますが、検討（整備）の方向性を書かせていただいております。

そして、右側のイメージ図でございますが、回遊のイメージの現状のものとして、現在の歩行者ネットワークや既に計画されているもの、工事中のものなどが実線でくねくねとか、丸とかで書かれてあります。これが回遊のイメージの現状のものでございます。

そして、今後の回遊のイメージといたしまして、ポツ印で3つほどございます。築地のところの川沿い、隅田川沿い、築地川沿い、それと浜離宮恩賜庭園前の防潮堤のところを今後のイメージとして書かせていただいております。

それと合わせて、回遊の目的地として、地名が書いてありますが、銀座や汐留、浜松町など、そして、小さい青い点がそれぞれ歴史資産や文化資産などを表しております。そういうところを結ぶような回遊の歩行者ネットワークが形成できるのではないかと考えております。

続きまして、資料3ページ目でございます。水辺の歩行者ネットワークということで、環状2号線が通っており、その通行の話が、左側の上の図面ですが、テラスを整備する計画がございまして、テラスを整備することによってテラスと環状2号線の橋の桁下との空間の高さにつきまして、引き出し線で下のほうに出ておりますが、大体4メートル前後の歩行者の空間が確保できるということで、テラスを通る歩行者ネットワークが形成できるのではないかと考えております。

その下の図面ですが、スーパー堤防と防潮堤は多少断面が異なっておりまして、高さが少し違うところがございます。今後歩行者ネットワークを進めていく観点から、今後の高低差の処理について調整が必要と考えております。右側の下に小さい箱がありますが、こちらが現在のイメージでございます。

雑駁ですが資料1の歩行者ネットワークについて説明をいたしました。

**【都市整備局長】** ありがとうございます。

それでは、ただいまの資料1につきまして、ご意見、ご質問ございますでしょうか。どうぞ。

**【道路建設部長】** 資料1の3ページ、築地川沿いのこの青の破線ですが、これは栈橋をイメージしているのですか。

**【事務局】** 形態は幾つかあるとは思いますが。この辺は河川管理者とかとお話しをしながらになると思います。栈橋であるとか、水辺沿いなど、いずれにしても、築地と都心側に歩行者ネットワークとして結んでいきたいと考えております。

【道路建設部長】 いまの棧橋は仮で、とりあえず暫定的に使うんですが、撤去することになっています。

【都市整備局長】 他に。どうぞ。

【港湾整備部長】 資料1の防潮堤部分の歩行者ネットワークの確保につきまして、築地川水門の水門部をどう渡るか課題があるかと思います。事例として、はね橋、開閉型とか回転型とかいろいろ考えられるのですが、維持管理とか、場合によっては、はね橋は特に1回開閉するのに結構お金がかかるとか、人が来たときに下げるとか、そういう体制の話もございますので、その維持管理も含めて検討すると。そういう課題があるということとは記載しておいていただければと思います。

【事務局】 水門を歩いて渡る方法がいくつかあるとのこと、承知しました。

【港湾整備部長】 よろしく願いいたします。

【都市整備局長】 他にありませんでしょうか。

水門を歩いて渡ることについて、どこか他地区でいい事例があったら、ぜひ教えてください。

【港湾整備部長】 豊洲にはアーバンゲートブリッジというはね橋があるのですが、1回の開閉に結構なお金がかかるということで、ほとんどいま開けっ放しにしていると聞いていますので、その辺いろいろな事例を探って、どういう形がいいのか検討させていただきます。

【都市整備局長】 よろしく願いいたします。他にありませんでしょうか。

【河川部長】 3ページ右下の計画断面イメージ図、これ要調整となっています。これを見ると、確かに段差ができるんですけど、どういうふうに動線をとるかによって、また、築地川の開発がどういうふうに行われるかで事業の状況が全く変わってきちゃう。いま言われたように、築地川沿いに対する歩道をここにつくるのかどうかということでも、つくり方によってそれは十分調整できますので、ある程度計画が具体化した段階で調整させていただきたいと思います。

【都市整備局長】 他には、よろしいでしょうか。

それでは、続きまして、資料2についてよろしく願いいたします。

【事務局】 それでは、資料2について、都市整備局まちづくり調整担当課長の吉丸から説明させていただきます。よろしく願いいたします。

(資料2について)

まず、資料の「まちづくり方針」土地利用の方針について、資料2の1ページをご覧ください。

土地利用について、これまで築地のまちづくりの大きな視点でキーワードというものがありましたので、それをまず取り上げております。

まず、導入機能に関するキーワードという形で、大きな視点の中で、23区全体で人が集まる交流拠点にする、あるいはにぎわいを生み出す、東京及び日本全体にとって重要な役割を担う機能、あるいは東京に不足している機能、あるいは競争力を向上させる機能、あるいは新たな築地ブランドを生み出す機能、あるいは環境技術といったものを見据えた機能を考えています。合わせて、水辺や緑を最大限生かす機能、あるいは観光・文化資源等と連携する機能、あるいは周辺地域との相乗効果や機能分担、あるいは良質な公園や広場といったものが必要だろうという提言がされております。

右側は、おおむね地区全体として一体的な機能を発揮させるために、A、B、C、Dという区分がなされております。

特にAの地区は浜離宮に近い部分でございますが、築地川沿いの親水空間を生かし、緑豊かな空間とする。また、完全に緑にするわけではなくて、浜離宮庭園や水辺なども考慮したにぎわい施設も適切に配置する。Bは、隅田川沿いは親水空間を生かし、にぎわい、活性化する施設も設ける。Cは、真ん中のエリアの部分ですが、広域的な観点から東京の将来を担う機能を柔軟に導入していく。この地区全体が良質な空間となる上で主要な役割を果たす、交流拠点のコアとなることが提言されています。また、Dについては、周辺に築地本願寺、場外市場、あるいは隅田川にかけての連続性や旧居留地、あるいは周辺地域とのつながりなどに配慮した空間機能を考えるべきと提言されています。

また、エリア区分、範囲の設定については、周辺とのつながりを考えながら設定しなさいと提言されています。

その下に、前回インフラについてご議論いただいたのですが、そのことも踏まえて、まず、大きな視点で書かれている交通結節点をつくりますという形で、船着場が最初に提言されています。船着場からさらなる地域のにぎわいを創出し、舟運ネットワークの要となるような拠点にすべき。地下鉄、都市高速道路等とありますが、舟運、道路、バス、地下鉄、こういった広域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と提言されています。

船着場との一体性や効果的活用を考慮した交通広場や交通結節機能を確保すべきといったことがあります。

都市高速道路については都市計画決定はされていますが、地下鉄については、今後交通結節点を意識しながら決めていくということです。

こういうインフラと大きな視点での導入機能の考え方を踏まえて、2枚目になりますが、

大きく5つのゾーンを設定いたしました。

まず、真ん中でございますが、全体で5ないし6ヘクタールぐらいあると思いますが、まとまった規模の土地を生かすゾーンというのを設定しました。まとまった規模の土地を生かして、この部分が将来的恒常的に人々を引きつける交流拠点のコアとなる機能を導入する。例えば、エンタメとか文化、スポーツ、MICE、こういった複合施設も考えられますが、そういった建築面積の大きい施設の導入が考えられます。

合わせて防災機能、あるいは質の高いオープンスペースも必要。オープンスペースも機能として考えれば、こういったものも充実させる必要があると思います。

それから、赤色の部分は、インフラ整備等と連携した交通結節点を形成し、複合的な都市機能の充実を図る。地下鉄等々が来れば、これは拠点性が高まることも含めて、まとまった規模の土地を生かすゾーンと連携しながら交通結節機能や防災機能を確保している。具体的には周辺地域や他ゾーンとの機能分担を図り、相乗効果をもたらす東京の競争力強化に資する複合的な都市機能、例えばという形で、商業、業務、インキュベーション、文化、滞在機能等の充実を図っていく必要があるのではないかと考えています。

それから、水色の部分は都道の新大橋通り沿いになりますが、これは幹線道路沿いなので、それなりの価値を高めることが可能ということで、複合的な都市機能の充実を図るゾーンと設定しております。地区全体の価値の最大化を図るための土地利用を検討することで、具体的には、先ほどのピンクのところと似ていますが、相乗効果をもたらす開発により、東京の競争力強化に資する機能という形で、業、商、研究開発、インキュベーション等々の充実を図るということになっております。

緑色の部分ですが、ここは浜離宮を意識した土地利用を考えなければいけないわけですが、隣接しているということで、親水性に優れたにぎわい・交流施設の導入という形で、緑豊かな質の高いオープンスペースの創出により、憩いの場となる機能を充実させる必要があると考えております。

隅田川沿いはスーパー堤防事業が計画されていますので、このスーパー堤防と後背地が一体となつてにぎわいを創出するような、なおかつ、船着場も想定されるということですので、広域的視点から交流を促す機能の充実も図りながら、そういった機能を考えております。これが5つのゾーンの土地利用の考え方でございます。以上でございます。

**【都市整備局長】** ありがとうございます。それでは、いまの説明があった資料につきまして、ご質問、ご意見ありましたらお願いします。どうぞ。

**【政策調整担当部長】** 環境局としての意見とか要望という意味で申し上げたいのですが、まちづくりを進めていただくのは本当にいいことだと思っているという前提の中で、

人が集まれば集まるほど、あと都市機能が集積すればするほど、CO<sub>2</sub>の排出とかエネルギー消費は増える一方であります。ですので、当然ですけれども、まちづくりの大きな視点のほうにも書いていただいているのですが、CO<sub>2</sub>の排出とかエネルギーの消費を最先端で最大限少なくてできるような、都庁で言うとゼロエミッションという考え方ですけど、その考え方はぜひ通底に組み込んでいただきたいと思います。

特にいま、世界的にも都市の建築物のいろいろな排出量が多いというのが問題視をされているので、そこでいろいろ環境技術というのも書いていただいているので、そういうのを生かした機能を念頭に置いていただければと思っております。よろしくお願ひします。

**【都市整備局長】** ありがとうございます。他にありますでしょうか。よろしいですか。

土地利用とか機能は、まだいっぺんに決め切るというステージではないと思ひますけれども、今日こういう一つの考え方でございますが、また更にいろいろな意見を踏まえて、段々まとめていくというステージになってくると思ひます。またその都度、皆さんにご意見いただければと思ひます。

それでは、ないようですので、次の議事、その他ということになりますけれども、事務局から説明をお願いいたします。

**【事務局】** 土地利用については、まだまだ何をつくと決めているというわけではないのですが、その他の報告といたしまして、今月の下旬あたりから民間事業者ヒアリングを行いたいと考えております。対象は28社程度に案内を出しまして、そのうち希望する企業を考えています。案内した企業は、主にゼネコン、あるいはデベロッパー等でございます。内容がまとまり次第、会議を通じてご報告させていただきたいと思っております。

以上です。

**【都市整備局長】** ただいまの件につきまして、ご意見、ご質問ありますでしょうか。よろしいですか。

それでは、予定した議事は以上で終了でございます。最後に連絡事項、何かございます。

**【事務局】** 次回の庁内検討会などにつきましては、改めまして委員の皆様にご連絡を差し上げますので、よろしくお願ひいたします。

事務局からは以上でございます。

**【都市整備局長】** ありがとうございます。それでは、以上で第3回築地まちづくり庁内検討会を終了させていただきます。ありがとうございました。

— 了 —

第3回 築地まちづくり庁内検討会 出席者名簿

所属・役職等			
会長	都市整備局	局長	
副会長	都市整備局	技監	
	建設局	道路監	
委員	政策企画局	政策担当部長	
	財務局	主計部長	
		財産運用部長	
	都市整備局	都市づくり政策部長	
		都市基盤部長	
		交通政策担当部長	
	建設局	道路建設部長	
		公園緑地部長	
		河川部長	
	港湾局	企画担当部長	(代理)
第5条2項 による出席	港湾局	港湾整備部長	
	中央卸売市場	企画担当部長	
	環境局	政策調整担当部長	
オブザーバー	中央区	都市整備部長	
	港区	街づくり支援部長	(欠席)