

築地まちづくり検討委員会

(第2回)

議 事 録

平成30年10月1日(月)

築地まちづくり検討委員会（第2回）

【事務局】 それでは、お待たせいたしました。定刻より少し早いですが、ただいまから、第2回築地まちづくり検討委員会を開会いたします。

会議の事務局を務めます、東京都都市整備局まちづくり調整担当課長の松木と申します。どうぞよろしくお願いいたします。着席にて進めさせていただきます。

はじめに、配付資料の確認をお願いいたします。

本日お配りしている資料は、次第としてA4の白黒1枚もの、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（歩行者ネットワーク）A3カラーの3枚もの、

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カラーで11枚となっております。

資料は以上でございます。

過不足のある方は、事務局までお申し出ください。

本検討委員会は非公開ですが、議事次第、議事概要は、本検討委員会終了後、都のホームページにおいて公開いたします。また「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することといたしております。

なお本日は、要綱の別紙の委員の他に、環境局の政策調整担当部長、中央卸売市場企画担当部長、港湾局港湾整備部長が出席してございます。

それでは検討委員会の開催に当たりまして、座長よりご挨拶をお願い申し上げます。

【岸井隆幸座長】 それでは、第2回の検討委員会にご参集いただきまして、ありがとうございます。大変多くの部局の方にお集まりいただいております。

昨日の台風で、今日は台風一過ということでございましたが、朝はやや交通が混乱しておりまして、皆様ご苦労があったのではないかと思います。ようやく、もとに戻りつつあるということでございます。

8月20日に第1回検討委員会を開催いたしました。道路等のインフラについて、共通の理解を得るとともに、どんなふうにあるべきかという議論を交わしたわけでございます。

本日は第2回目ということで、歩行者ネットワーク、あるいは土地利用ということについて、事務局の方で準備いたしております。第1回目でもお話がございましたが、インフラと土地利用は密接不可分でございますので、今日も関連なご意見をいただきたいと思っております。

予定では第4回をもちまして、今年度いっぱい基本的なまちづくり方針をつくるということになってございます。今日は2回目でございますから、第3回あたりにはその骨子をお出しして、議論していただき、第4回に向かっていきたいと考えています。前回もお話ししましたが、非常に複雑な条件を抱えている地区でございます、関係各位の格段のご協力をいただきたいと思います。時間も限られていますので、ぜひ今日も闊達なご意見とともに、運営にもご協力いただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 ありがとうございます。

それでは、以降の進行は座長にお願いいたします。

【岸井隆幸座長】 それでは、お手元の資料に従いまして進めてまいりたいと思います。

まず議事の1、まちづくり方針についてということでございます。事務局から説明していただいた後、意見交換、討議をしたいと思います。よろしくお願ひします。

【事務局】 それではまず、歩行者ネットワーク関係につきまして、都市整備局まちづくり調整担当課長の小原から、お手元の資料、右上に資料1とあるものについて、説明いたします。

資料1の1枚目、右下に1ページでございますけれども、歩行者ネットワークについてご説明申し上げます。

まず、現状でございます。右側の築地を中心とした地図に、緑色の細かい点々の線、青色の細かい点々の線がございます。緑色につきましては地上部道路の歩道であるとか、道路部分でございます。青色の部分は、汐留、浜松町、竹芝付近でございますけれども、歩行者デッキレベル、一部事業中や決まっている計画などを含んでおりますけれども、歩行者デッキレベルの歩道となっております。

次に隅田川沿いについての現状でございますけれども、まず現在の築地市場の前の部分ですが、左上にスーパー堤防の断面図がございます、このスーパー堤防の計画がこちらにはございます。川方向の前面には、歩行者が歩けるような幅広いテラスが整備される計画になっておりまして、この断面図を参考にさせていただければと思います。

続いて、それより海側の方、浜離宮恩賜庭園の前側につきましては、現在防潮堤がございます。その防潮堤は、水門が2カ所ございまして、船舶の通行がございます。現在は一般の立ち入りはできないところになっておりまして、防潮堤の機能としてございます。左側下の図面が、断面図と、簡単な航空写真も載せておりますけれども、こうした形態の防潮堤がございます。

次のページをおめくりいただきまして、2ページでございます。1ページ目の現状の歩行者ネットワークであるとか、隅田川、築地川、その先の防潮堤などを活用して、歩行者ネットワークが形成されていくものと考えてございます。それによりまして、周辺のさまざまなエリア、またさまざまな資源とつながりが形成されるというふうに考えてございまして、築地を中心としまして、先ほどの歩道などを通りながら、さまざまな地域や歴史資産、文化資産などを結んでいくというふうに考えております。

左側の文章でございますが、上段が5月に出了た、大きな視点における位置づけが書いてございます。

その下に、歩行者ネットワーク形成の方針についてということで、3つほど掲げております。1つ目が、いま申し上げたような歴史資産、文化資産などと歩行者デッキ、歩道などをつないで、楽しく周遊できるような歩行者ネットワークの実現を検討していくこと。2つ目といたしまして、スーパー堤防や防潮堤を活用して、水辺沿いを楽しく歩けるような歩行者ネットワークの実現を検討していくこと。3つ目といたしまして、築地地区内の快適な歩行空間を確保していく。という方針を書かせていただいております。

その検討（整備）の方向性でございますけれども、8つほどポツがございます。主なものといたしまして、さまざまな資源とつながりを図るため、地域資源を発掘していくこと、それらを結んで、築地までつながって、歩行者ネットワークの普及啓発などを検討していく。2つ目として、浜離宮前面の防潮堤を活用して、竹芝への通行が可能となるようなネットワークも検討していく。3つ目としまして、隅田川沿いに整備されるテラスと、既存の北側のテラスと接続して、隅田川沿いの歩行者ネットワークを活用する取り組みを行うこと。などなど、こういう整備の方向性を書かせていただいております。

3ページ目でございますが、これは参考の絵でございます。一部、細かいところがございますけれども、状況を整理させていただいております。

1つ目は左上の図、環状第2号線のいまの築地大橋のところと、この築地市場跡地の断面図になっております。先ほど言いましたように、現在この隅田川沿いには、スーパー堤防でテラスが整備される予定となつてございまして、歩行者ネットワークを形成していくために、築地大橋の下が通れるか通れないかということ、いまの計画レベルですけれども、整理をした絵でございます。いまの計画では、築地大橋の下、図の左側の方に「AP=+2.5」と書いてあるところがテラスになるわけですけれども、そのあたりで4メートル前後の高さが確保できるということで、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ございます。

それと、下の図でございますが、この区域は、浜離宮恩賜庭園前の防潮堤の歩行者ネッ

トワークを仮に形成していく場合、いまのものをつないでいくこととなりますけれども、その接点の状況でございます。高さでありますとか、法線、川沿い、海沿い方向の断面が少しずれているところがございますので、その辺をいろいろ、高低差処理とか工夫して、今後調整していくことが必要だということで、現状はこういうふうになっていますということで、書かせていただいております。

歩行者ネットワークについては以上でございます、次に土地利用について、続けて説明させていただきます。

【事務局】　　続きまして、土地利用について説明させていただきます。都市整備局まちづくり調整担当課長の吉丸と申します。よろしくお願いいたします。

資料2の1ページをご覧ください。

まちづくり方針の土地利用の方針ということで、どういった形で土地利用方針をつくっていくかということで、まず上段左端に、築地地区の歴史というものを挙げております。

前回の第1回でも述べましたけれども、歴史ある場所ということで、もともと外国人居留地区であった、あるいはミッション系教育機関もあった国際的なエリアであったと。それが終わった後は、青果市場と人々が集まる市場としてずっと使われてきた、そういう歴史のある場所であるということをおまえた上で、大きな視点で、導入機能に対する考え方と、地域特性の考え方が提言されていますので、おさらいになりますが、ここをもう一回説明したいと思います。

まず導入機能の考え方といたしましては、23ヘクタール全体で、人が集まる交流拠点として、さらなるにぎわいを生み出すと。あと、東京あるいは日本全体にとって、重要な役割を担う、あるいは東京が不足しているもの、あるいは競争力向上に資する機能を誘導する、あるいは新たな築地ブランドを創出、合わせて水辺や緑を生かして、地域の観光・文化資源等と連携する、周辺地域の相乗効果、機能分担、良質な空間や広場、こういったものが提言されております。

また地域特性については、大きく4つの区分がされておりまして、それぞれA、B、C、Dという区分けがされております。これらA、B、C、Dは全て相互に関連して、地区全体として一体的に機能発揮させることが重要である、という提言がされています。

まずAですが、こちらは浜離宮に面して、環状第2号線で分断される可能性のある地域ですが、築地川沿いの親水空間を生かして、庭園と一体性を考慮した緑豊かな空間とする。

なおかつ何も建てないかということ、ここにもにぎわい施設なども適切に配置することが重要ではないかという提言がされています。

Bは、隅田川沿いということになりますが、親水空間を生かして、こちらにもにぎわい、

活性化に資する施設についても積極的に検討すべきというところ。

真ん中のCですが、こちらは東京の将来を担う機能を柔軟に導入すべきと。ここは地区全体が良質な空間となる上で、主要な役割を果たすべきだとしております。

Dですが、こちらは周辺に築地本願寺あるいは場外市場、隅田川への連続性等がありますので、周辺地域とのつながりに配慮した空間を形成すべきと。

こういったものをふまえて、前回の都市基盤の変数もありましたけれども、こういった基盤も頭に入れながら、築地まちづくり全体のコンセプトとして、仮置きですが、「多様な人々が集まり、新たな文化が生まれ・発信される「成熟社会にふさわしいにぎわいと交流の拠点」の実現」をしていくべきではないかと考えております。

具体的に、この交流拠点を実現するために、今回3つの切り口で検討しています。土地利用の方針の検討に係るキーワードとして、①これからの東京にとっての重要な役割を担うという点、②東京の競争力向上に資する機能という観点、③大規模なまたとない土地の希少性という観点。

①から順に、説明していきたいと思っております。東京にとっての重要な役割ということで、今回周辺の都市機能を上げておりますが、ここでは防災とか環境といったものも入るのではないかという話もありましたので、防災、環境については次回整理していきたいと思っております。

1枚めくっていただきまして2ページ、こちらは東京にとっての重要な役割を担うということで、都心あるいは臨海部にこういった施設が立地されているか、示したものです。

まず文化施設という分類としていろいろ考えられるわけですが、今回は博物館・美術館、劇場、庭園、神社仏閣という形で取り上げております。

博物館については、橋の歴史とか鉄道の歴史、広告の博物館、エネルギーの施設、水の科学館、日本科学未来館は4万平米というかなり大きな施設で、こういったものがあります。劇場でいきますと、新橋演舞場、歌舞伎座、GINZA SIXの能楽堂、これらは無形文化遺産ですが、こういった施設もあると。庭園については恩賜庭園が2つ、旧芝離宮と浜離宮で、浜離宮については築地と同じぐらいの25ヘクタールという規模でございます。

3ページにいきまして、研究開発、大学等の立地を挙げております。まず研究施設でございますが、国立がん研究センター、がんに関する研究所、聖路加国際病院は先進医療の研究、がん研究所、国の施設ですが産業技術総合研究所で、先進的な研究開発を推進している施設もあります、それから清水建設の技術研究所と。大学ですが、東京海洋大学、東工大、首都大、芝浦工大、聖路加など医療系、薬学系の慶應義塾、こういった大学が臨海

周辺あるいは都心周辺に存しているという状況です。

続きまして4ページをご覧ください。インキュベーション施設を取り上げております。都市再開発を通じまして、いろいろな先端的な用途の施設が大分、特に都心周辺では見受けられるということです。まず竹芝地区開発、これは東急不動産が運営しておりますコンテンツ産業を中心とした創業支援施設。また産業貿易センターという都の施設もありますので、こちらとの連携も図りながら、運営を行ってというものです。それから最近竣工しましたミッドタウン日比谷、こちらは企業内起業家に着目したインキュベート拠点ということで、施設が設けられたと。その他、銀座アントレ、Bizcube、汐留には東京都認定のインキュベーション施設が立地している状況です。

続きまして5ページをご覧ください。MICE、コンベンション施設の立地状況です。大きく展示施設、コンベンションという形で整理してみました。まず都の施設であります。産業貿易センター、こちらは1室約1,500平米の展示室が4室あります。東京ビッグサイトは12ホールで、総展示面積は9ヘクタール近くあり、国際会議場は1,000人を収容できるものがあると。

コンベンションでは、東京国際フォーラム、これも都の外郭団体になりますが、大小8つのホールがありまして、1年を通じて開催されておまして、一番座席の多いのは5,000席ございます。民間ですがコンベンションホールAP浜松町、ミッドタウン日比谷にもホールができたり、等々あります。まだ完成していないところで、一番下に有明北地区計画とありますが、これは住友不動産がこれからMICEの拠点ということで、アフターコンベンション施設といったものを計画する予定になっております。

続きまして6ページはエンターテインメント施設ということで、地図を見ていただければおわかりですが、臨海部のみに立地しているものでテーマパーク、ライブハウス、劇場、商業施設ということで整理しております。まずテーマパークとしては、東京ジョイポリスの屋内型テーマパーク、レゴランド、メガウェブ。ライブハウスとしては、Zeppダイバーシティ東京は2,500人程度のコンサートホール、Zepp東京も2,700人程度、STUDIO COASTはちょっと小さいですが500人程度。劇場としてチームスマイル豊洲PIT、こちらもコンサートが中心ということですが、収容人員は3,000人。それから今後予定の商業施設で、千客万来施設、等々があります。

以上が、①これからの東京にとっての重要な役割を担うという視点で、周辺の施設をピックアップしたものでございます。

続きまして、②東京の競争力の向上に資するという観点で、機能を考えたものでございます。8ページをご覧ください。これは森記念財団がまとめた資料から抽出したものでご

ざいますが、世界の都心総合力インデックスという形で、強み、弱みという観点で整理したものでございます。

まず、劇場・コンサートホール、美術館・博物館、ラグジュアリーホテル、この3点について示したものです。四角の地図は、ニューヨーク、ロンドン、パリ、4番目が東京でございます。劇場・コンサートホールを見ていただきますと、下段にグラフもございすが、ニューヨーク、ロンドンに比べて東京は、数、収容人数ともに少ないという状況です。

美術館・博物館は、グラフを見ていただければわかりますように、数自体は多いんですが、集客力が低いということが言えるのではないかと。ラグジュアリーホテルについては、他の都市に比べて不足しているかと。

ここから出てくる、国際競争力強化に資するための推測される方策としては、文化施設については周辺と連携する方策があるのではないかと、ラグジュアリーホテルについては不足しているということですので、充実させる必要性があるのではないかと推測しております。

続きまして9ページをご覧ください。次に公園・緑地、スタジアム、世界トップ・レストランという視点でまとめたものです。

公園・緑地については、下段のグラフにあります。全部で8カ国中最下位で、少ないという形になっています。

スタジアムについては、5キロ圏内で最もスタジアムが集積しているので、東京の強みかなと思っております。

世界トップ・レストランにつきましては、グラフを見ていただければわかりますが、パリの2倍以上ということで、背後にあるのは銀座も抱えているということで、これも強みになるのではないかと考えております。

ということで、推測される方策としては、公園・緑地が非常に少ないので、開発を通じて緑の空間を積極的に確保していく必要があるのではないかと、というふうに考えております。スタジアムについては、先ほどコンサートホールが弱いという話もありましたので、そういった機能も含めながら、多目的な機能を導入すべきではないかと考えております。世界トップ・レストランについては、現状の強みを生かしつつ、特徴ある食を体験できるレストランなどを誘致するべきではないかと考えております。

続きまして10ページをご覧ください。③大規模なまたとない土地の希少性を生かすという観点でございす。

右側にセიმスケール、23ヘクタールの敷地を載せておりますが、こちらの規模感を生かす形で、どういった施設が考えられるかということで、建築面積の多い施設を考えて

列挙しております。例えば、大規模な展示施設を有するMICE関連、エンタメ・文化を取り上げています。まずMICEの事例といたしまして東京国際フォーラム、これは都の施設になりますが、約2.7ヘクタール、その下はマリナーベイ・サンズで、これはシンガポールになりますが19ヘクタールということで、ご覧いただければわかりますように、かなり大きな施設となります。

真ん中の列、エンタメ施設ということで、オペラシティは国立劇場だけでなく、隣のビルも含めた形で4.4ヘクタールの施設も、こうして入ります。その下はグランパレで、パリの施設です。

スポーツ関連の事例として、新国立劇場は6万8,000席、8.2ヘクタールになりますが、23ヘクタールの中に入るといことです。それから民間の施設になりますが、東京ドームも、建物部分だけでいえば入るといことで、収容人員は5万5,000人というものでございます。

こういったことをふまえて、11ページをご覧いただきたいんですが、築地まちづくりのコンセプトということで、先ほど説明したものですが、今回、土地利用の方針ということで、大きな視点では4つの方向性が出たわけですが、今回は5つのゾーンに分けてみました。

まず真ん中の、「まとまった規模の土地を生かすゾーン」、これで8ヘクタールぐらいあるわけですが、ここを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、という形にしました。また防災機能、質の高いオープンスペースなども備えた、複合的な都市機能の充実を図るといことです。では、どんな機能を誘導するんですかといことですが、なかなか固定的なものは書けません、例えばといことで、エンタメ・文化、スポーツ、MICEというような表現にしております。

次が、「インフラ整備等と連携した交流結節点を形成し、複合的な都市機能の充実を図るゾーン」という形で赤い色の部分ですが、最も都市基盤の変数の多い部分でござい。ここは船着場、あるいは都市高速道路、地下鉄構想といった交通条件がありますので、これを最大限に生かすような、あるいは連携するとともに交通結節機能、あるいは防災機能を確保していく必要があると。周辺には場外市場等ありますし、他のゾーンとの機能分担を図りながら、複合的な都市機能の充実を図るべきとい設定をしております。具体的に何かといことですが、例えばといことで業務、商業、研究、インキュベーション、等々を書かせていただいております。

それから、新大橋通り沿いに「23ヘクタール全体の価値を高めるため、複合的な都市機能の充実を図るゾーン」というものを新たに設定いたしました。ここは、都道の幹線道

路が通るということで、広幅員の沿道の土地利用ということも考えるので、価値の最大化を図る土地利用が検討できるのではないかと考えております。具体的には、周辺地域や他ゾーンとの機能分担を図り、東京の競争力強化に資する複合的な都市機能という形で、先ほどの交通結節点のところと似てくるわけですが、業務、商業、研究等の充実を図るというふうにしております。

それから緑の部分、ここは浜離宮に隣接した場所で、また環状第2号線で分断されるかもしれない場所でございますが、ここは浜離宮恩賜庭園に隣接することを生かして、親水性にすぐれたにぎわい交流施設の導入や、緑豊かな質の高いオープンスペースを創出する、憩いの場となる機能の充実を図るというふうにしております。

それから隅田川沿い、「隅田川との一体性を重視した利用を図るゾーン」という形で、ここはスーパー堤防事業が計画されておりますので、スーパー堤防と后背地が一体となつてにぎわいを創出するとともに、広域的な視点から交流を促す機能の充実を図るゾーンというふうを設定しております。

以上が、土地利用の方針についての説明でございます。

あと冒頭、導入機能のところでスポーツ施設を飛ばしまして、申し訳ございません。7ページですが、臨海部におきましては、有明アリーナ、テニスの森公園、アクアティクスセンター等々、オリンピック関連の施設が、これから展開されるという状況になっております。

以上です。

【岸井隆幸座長】 説明は以上で宜しいでしょうか。

それではこれからはしばらく意見交換をしたいと思っております。今日は土地利用の、まだイメージというところですが、少し皆様のご意見をいただいて、これとインフラとを重ねて、説明できるようにしていかなくちゃいけないということだと思っております。いかがでしょうか。何かご質問、ご意見があればいただきたいと思っております。

最後の11ページの、土地利用のイメージなんですが、これは最終的なものを頭に描いているんだらうということだと思っておりますが、施工の順番というか、あるいは使える可能性の高さという、どういう順番になりそうですか。

【事務局】 まだここは将来像を描いたということで、50年後かもしれませんが、実際は環2が既にでき上がって、鉄道はなかなかわかりにくいので、具体的には船着場が来る予定のあたりを、最初にとりかかればよいなと思っております。真ん中は、埋蔵文化財の調査とか、あるいは土壌汚染の調査とかあって、かなり時間を要するんじゃないかと思っておりますので、船着場かあるいは浜離宮側の環2の影響を受ける土地、こちらが他よ

りは先行できるのではないかと、いま考えております。

【岸井隆幸座長】 はい。真ん中のところの文化財調査なるものは、どのぐらいかかるんだろう。

【事務局】 前回、浴恩園の大きさがありましたので、ただ、まずは土壌を終わらせて、その後に文化財をやるわけですけれども、文化財もやり方があって、真ん中を幾つかに分断して、人工との絡みもありますけれども、6分の1分割ぐらいにして、早く終わったところは事業用用地として活用が可能かどうかというところも含めて、いまちょっと検討しております。

【岸井隆幸座長】 過去、こういう規模の文化財だと、どのぐらいかかっているものですか。

【事務局】 いままで、ミッドタウンと汐留の事例がございますが、年間で1から3ヘクタール、文化財調査がかかるというふうに、これまでの事例でいきますと。

【岸井隆幸座長】 今回の対象エリアは、そういう意味では。

【事務局】 真ん中が8ヘクタールで、新大橋通りが3ヘクタールありますので、約11ヘクタールあると。

【岸井隆幸座長】 11ヘクタールぐらいを対象にやらなきゃいけないだろうと。そうすると、早くて七、八年。

【事務局】 はい。単純に計算してそうなんですけれども、工夫ができることがあれば、やっていきたいと。

【邊見参与】 多分同時平行に、幾つかの街区に分けてやることができるので。

【岸井隆幸座長】 もうちょっと短くなる。

【邊見参与】 そうですね。

【岸井隆幸座長】 これは中央区さんの教育委員会。

【事務局】 教育庁という形になります。規模が大きいので、区ではちょっと。

【岸井隆幸座長】 そうですね。それで、土壌汚染の対策をこれから調査しなきゃいけないんだけど、その場合には普通にやると、文化財とは並行してはできないか。

【事務局】 まずは土壌が先行です。土壌がきれいにならないと、文化財は入っていかない。

【岸井隆幸座長】 土壌対策はどのぐらい要るか、わからないんですよ。ざくっと見ると、3年ぐらいか。

【事務局】 最初に概況調査で、あるかないかというのを調べないと、何とも言えないところなんですけれども、まずそれを、オリンピックが終わってから取りかかっていく

と。そこで全体像が見えてくるんだらうなと思っております。

【岸井隆幸座長】 何もやらなくて済むということには、多分ならないでしょうね。

【事務局】 はい。

【岸井隆幸座長】 このスーパー堤防は、いつごろまでかかるんですか。

【河川部長】 河川部です。いままだ築地のところは栈橋が出ていまして、それを撤去しないと全部はできません。いま勝鬨橋に近いところは、180メートルぐらいは栈橋がないものですから、根固して、シートパイルを打ってつくっていく、そのの先行したことはできるんですけど、栈橋を撤去した後に下の根固をして、つくっていくという感じになるので、市場の構造物が撤去されてからでない、入れないという状況です。

【岸井隆幸座長】 やり出したら、そんなにかからない。

【河川部長】 堤防は、いまスーパー堤防を考えているので、一応盛り土をするんですけども、後ろをどういうふうに押さえるかというのは、ちょっとまちづくりの状況と。

【岸井隆幸座長】 一体なんですよ。

【河川部長】 ええ。

【岸井隆幸座長】 では、スーパー堤防ができないと、理屈上はあまり、裏側は安全ではないと。理屈上はね。

【河川部長】 そうですね。

【岸井隆幸座長】 という、若干時間的なタイムラグはどうしても生じる、そういう場所ですけどね。いかがでしょうか。

【宇田左近副座長】 前回と繰り返しになりますが、資料2の1ページ、土地利用の方針についてです。今回はここをどこまで深掘りをするのかというのを、考えていかなくちゃいけないという話を前回したと思うんですね。築地まちづくりの大きな視点というのは、要は外部の立場で、一種鳥瞰図というか外から見てみて、一体こういう貴重な土地はどうあるべきなんだろうかということで、ここに導入機能の考え方とか、地域特性の考え方というのを整理した。こういうことだったと思います。

今回、ここでの議論ということになると、主語が何なのかということがもう少し大事になってくる。ここは都の敷地なわけでありまして、全体の鳥瞰図から考えてみて、都としてはどうしたいのか。いろいろなグランドビジョンとか、戦略ということを各部局も考えられている中で、都の立場として見ると、この築地の特性という立地と、いまこれからやりたいことというのを掛け合わせてみて、少なくともこういうことについてはここで実現したい、というものが出てくるタイミングかなと思います。

しかしながら、そこで都は施設運営に長けているわけでもない、実際には何かしら

の、賃借するか、権利関係をはっきりさせた上で、そこで運営何とかをやる人たちに個別具体的なアイデアは考えてもらう、このプロセスも設計していかなくちゃいけない。

その時に、前回議論したときもそうなんですけれども、そこだけでやってしまうのと民間が小さな敷地に区分して、その中だけで自分たちで収益を上げようと思うと、そこそのものしか出てこない。そこそのものというのは、部分的にはそこで収益は上がるんだけれども、都全体からして見ると、小さな開発が幾つか出てきて、それで何なのという形にもなりかねない。しかしながら民間の立場からしてみると、それだけもうかる施設が自分たちのところがないと、とてもとてもやり切れませんよと、こういう問題が出てくるわけですね。それはこの次のステップとして、ここの開発についてどうしたら成り立つのか、十分条件については、今回のこの議論のその次か何かで考えていかなくちゃいけない。

だからいま、この土地利用というところは、いろいろ資料を出していただいたのはいいんだけれども、都の立場として、別に私たち外部の委員も都の立場というのでいいと思うんですけれども、もう一回これを受け取って見たときに、どうしたいのかということを考えるタイミングなんじゃないかなと思います。鳥瞰図で見ているものを百遍議論してても、なかなか近づかないんですけれども、ちょっとそこは今回の議論の中で、これだけいろんな部局の方々もいらっしゃるので、それぞれの立場かもしれないし、都の立場から見て、こういうことが必要なんだよというものをぜひ合わせながら、議論していく方がいいのではないかと思います。

その時に、先ほど申し上げましたけれども、民間に出すとき、スモールスケールで部分最適なものがいっぱい出てくるようなことがないためには、どうしたらいいのかとか、緑とかいうことであるとする、都しか考えられないわけだから、こういうものについてはどうするんだとか、もう一つは周辺施設の相乗効果という、要するにここの周辺に、先ほどからいろいろな資料を出していただきましたが、その中でここに何か「へそ」になるようなものができると、そのものだけは民間じゃちょっとやり切れないかもしれないけれども、いま周りでやっていることが集積の上で、あるいは人のネットワークの上ですごくよくなることであれば、多少そこだけで経済原則が成り立たなくても、やるべきことというのは出てくるかもしれない。そういう議論というのが、その次に出てくるんだろうなという感じはするんですね。

だから土地利用の考え方は、これでいろいろ出てきたんだけれども、都もこれを見た立場として、こういうことがいま必要なんだとか、部局の中でもこういうことは考えていくべきではないかと思うとか、むしろそういうこともこの場を出していただいた方が、いいのかなと思います。

あるいは経済原則上の、これだけは守らなくちゃいけない、財務なのかもしれませんし、事務局か、政策課かもしれないけれども、開発順序とかそういうことも、ここが守られないと、とてもこれは絶対無理だというものがあれば、それはそれで、議論に出していくことをしながら、この土地利用というものを議論していったらどうだろうかと思います。

【岸井隆幸座長】 今日いろいろな部局の方がご出席ですので、これを土地利用としてうまく展開していくために、この部分だけはぜひ考えてほしい、守ってほしい、あるいはこういうことが考えられないかというご提案も含めて、ご意見があればということですが、いかがでしょうか。財務局さん、何かありますか、条件は。

【主計部長】 財務局主計部長の山田と申します。どういう土地の使い方というのは、またあろうかと思います。我々のお金を管理する立場から考えると、ここの土地は従前から、いま市場会計が持っているわけですがけれども、市場会計が持つのか、一般会計が持つのか、そういう話もあろうかと思います。その話につきましては別途、その土地の持ち方については検討しているところですので、それをちょっと待っていただきたいなと思います。

また、ここの土地全体を考えて開発をしたとき、ある程度この土地全体でのお金の使い方、稼ぐ面、また税金を投入する面もあろうかと思いますけれども、そこは考えていく必要はあるかなと思います。

当たり前については当たり前なのかもしれませんが、ちょっと一つ、そこはあろうかなと思っております。

【岸井隆幸座長】 幾らというのではないのね。

【主計部長】 まだないですね。

【岸井隆幸座長】 はい。

都市整備局は何か出てくるんですか、そういうのは。

【都市づくり政策部長】 資料2の1枚目の下段にありますように、東京ベイエリアビジョンというのをこれからつくっていくということになっておりますので、築地だけじゃなくてこのベイエリア全体で、築地の土地を生かしてベイエリア全体で、東京の新しい成長戦略になるような、そういうまちづくりなり、新しいまちづくりをこのベイエリアでやっていきたいというふうに考えていますので、そういった中で大きな拠点になるのかなと思っています。

【岸井隆幸座長】 このベイエリアの方は、スケジュール感でいったら。

【都市づくり政策部長】 来年度ぐらいに。

【岸井隆幸座長】 来年度中ぐらい。ということは、こちらが先に出ていくわけです。

ね。

【都市づくり政策部長】 そうですね、こちらが先に出てくると思います。

【岸井隆幸座長】 議論はいつから始まりそうなのでしょう。

【都市づくり政策部長】 一応検討の組織は立ち上げていますので、これからやっていきたいと。

【岸井隆幸座長】 ただ、こちらが先に進んでいっちゃうから、それを受けてもらうことになっちゃうんですね、そうすると。それで宜しいんですか。

【都市づくり政策部長】 そうですね、そういう形にはならざるを得ないかなと。

【岸井隆幸座長】 ならざるを得ない。時間軸の差から。他には宜しいですか、都市整備局さん。

【都市基盤部長】 ここは都市高速道路晴海線という都市計画の線があるのと、臨海地下鉄も構想という段階ですけれども、2つの事柄がございます。いずれも、具体的な段階ではありませんが、この機会に、少し整合を図っておく必要があるかなと思っています。

【岸井隆幸座長】 ベイエリアの方の場合には、鉄道の議論ってどうされるんですか。そっちでも何かおやりになるんですか。こちらが先行して、ここで議論して、こちら辺がいいなと言ったら、それはやるわけになっちゃうの？

【都市基盤部長】 そういう即地的な話ではないと思うんですけれども、臨海部の将来を考えたときに、やはりインフラはどうかというところで、当然その議論の対象になる話だと。

【岸井隆幸座長】 築地側としてはこの辺がいいねっていうことは、逆に言うとそういう全体を見渡すときに言っておかないと、また違うところに行っちゃったら困るわけですね。築地跡地をコントロールする側から見れば、どこに欲しいのかというのは一応言っておかないと、向こうが勝手に関係ないところに書かれても困るわけだから。少しはこちらのものを尊重してほしいなと思いますよね。勝手にやらないでねっていうことは、言わなきゃいけないと思うんですけどね。

【交通政策担当部長】 基盤部ですけれども、まだまだ構想段階なので、ある程度の想定はあると思うんですけれども、それも全体を見てということになりますので、少し、こことかというんじゃなくて、幅を持った形で議論していただかないと、困っちゃうのかなと。ここという決め打ちの形でやられちゃうと、後でちょっと、逆に言うと先行しているだけに、少し余裕というか。

【岸井隆幸座長】 線物ですから、ここだけ決めるわけにいかないわけで、全体を考えなきゃいけないですよ。

【交通政策担当部長】 ええ。ある程度の範囲の中で考えざるを得ないと。

【岸井隆幸座長】 だから都市高速道路晴海線が、変わらないのか、変わるのかというのは、土地利用の上ではちょっと影響がありますよね。

【都市基盤部長】 ありますね。

【岸井隆幸座長】 だからそのところは、ある程度見極めないといけないんですよね。

【都市基盤部長】 そういった意味では、当然関連性はある話だと思いますので。

【岸井隆幸座長】 はい。これは前から、インフラの方でも議論が出ていた部分ですね。

【交通政策担当部長】 交通政策担当部長ですけれども、私は舟運を割とメインでやっているんですけれども、もちろんこちらは舟運の形で、船着場で、という話はやっていただいているので、これはこれで非常に結構なんですけれども。

それと同時に、特に銀座地区を周辺に、いま海外から来る観光客の観光バスがかなりあふれていて、周り中違法駐車になっている状況なので、そういったバスの収容スペースとしても、ある程度活用できる形で、やっていただきたいというふうには思っております。

【岸井隆幸座長】 はい。舟運の渡し場から、この緑のゾーンのところがありますよね、築地の反対側のところ。ここには船は着けなくていいんですよね。資料2の11ページですが。

【交通政策担当部長】 浜離宮のところに、既に。

【岸井隆幸座長】 うん。ただ築地側、反対側の土地利用を考えると、そっちにも船を着ける場所が欲しくはないですか、いいですか。

【交通政策担当部長】 ちょっとそれは、どこが欲しい、欲しくないというのは私どもの方で判断することはないんですけれども。基本的に、でも対面のところに船着場がありますので。

【岸井隆幸座長】 うん。渡れませんよ、絶対に。

【交通政策担当部長】 まあ、確かに。

【岸井隆幸座長】 史跡だから、絶対そこは手はつけられない。

【交通政策担当部長】 アイデアとしてはあるかもしれないですけど。

【岸井隆幸座長】 もし、乗り降りするだけのあれでしょうから、ぐるっと回ったところに着けて、出ていくというなら、それもありですけどね。

【交通政策担当部長】 浜離宮は建設局さんの方の管理なんですけど、あそこは船着場がもう既に公園の中になっていますので。

【岸井隆幸座長】 うん。あります、あります。

【交通政策担当部長】 ちょっとそこら辺は、調整を。

【岸井隆幸座長】 でも、この跡地の方のところはまだ公園ではないから。どうするかというのは。

【交通政策担当部長】 こちらはですね。ただ、行った先はもう公園になって。

【岸井隆幸座長】 その公園なりを外せとかいう意味じゃないですけど、そこからぐるっと回って着けるぐらいのことはやらないと、この緑色のところの土地って、都心側から来られないので、なかなか使えないんですよ。

では、港湾局さんは何かございますか。

【企画担当部長（港湾局）】 港湾局としては、直接この土地の利用方針にコミットする立場ではないんですけれども、ただいま、都市整備局さんと一緒にベイエリアビジョンの策定に取り組んでいるところでもありまして、ベイエリアビジョンの中で、各エリアごとの特性を際立たせていこうというような考え方でやっていますので、ここの築地ならではの特性みたいなものがこの検討を通じて明らかになっていけば、そこも盛り込んでいきたいというふうに考えているところです。

【岸井隆幸座長】 先ほど言ったように、ここが先行しちゃいますから、ここで言わないと、そっちの全体に行かないですからね。ここで考えていただかないと。後で考えるというのは、ちょっと間に合わなくなっちゃうので。

港湾局さん、他はよろしいですか。

【港湾整備部長】 私、担当は築地跡地ではなくて、隣接する浜離宮の防潮堤の、歩行者ネットワークの件で、竹芝までの歩行者ネットワークの連続性を考える際に、既存ストックの活用という観点からしますと、いま維持管理用の通路がございますので、この辺を最大限活用することなどを今後検討させていただきたいと思っております。

また、水門が2カ所ありますので、そこの通過部を、あまり経費をかけないでどのような手法ができるのか、維持管理を含めてその辺を検討させていただきたいと考えております。

【岸井隆幸座長】 はい、ありがとうございました。

市場の皆さん、今回来ていただいたんですけれど、何か特に。

【企画担当部長（市場）】 市場としてこの土地利用の方針として、何というのは、現時点ではないんですけれども、豊洲の開場まであと10日ということになりまして、円滑な移転、開場に向けていま取り組んでいるところです。

一方、築地ですけれども、6日に閉場いたしまして、その閉場対応をしっかりとやるとい

うことと、あとすぐに解体工事に入りますので、予定どおりそのように取り組んでいきたいと考えているところです。

【岸井隆幸座長】 先ほどスーパー堤防の関係で、解体工事をという、あれは解体工事にどのぐらいかかるという予定なんですか。

【企画担当部長（市場）】 再来年の2月までの予定です。

【岸井隆幸座長】 1年ぐらいですか。

【企画担当部長（市場）】 はい。

【岸井隆幸座長】 はい。あとは宜しいですか。

こちらは事務局だからね、でも何か、政策企画局は違うのか。何か、どうぞ。

【政策担当部長】 事務局でございます。いま市場の方からも発言がありましたけれども、移転を10月11日を控えていまして、あと少しということで。この土地が、先生方も以前から心配されているように、どのぐらいの収益を生み出すかという問題について、もともと豊洲市場との関係があったわけですが、その扱いをどうするかというのを、先ほど主計部長からもご発言がありましたが、財務局と一緒に考えているところであります。

ただ、この間のまちづくりの大きな視点で、段階的な整備ということと、都民に新たな価値を生み出す、その価値というのが経済的価値だけではなくて、文化的な価値も含む最大の価値という、その辺のところからこれまでの考え方を少し整理して、新しい打ち出しを、できれば今年度中に進めていきたいと。この開発についての検討と合わせて、足並みを揃えてやっていきたいと思っているところです。

【岸井隆幸座長】 では、建設局さん、何か特に。

【道路建設部長】 建設局で実施しています環状第2号線だけが、この中で唯一、具体的に工事が進んでいる状況でございまして、先ほど市場さんからもお話がありましたけれども、築地市場閉場後、いよいよ環状第2号線の工事の本格着工ということになっています。それで設計とか工事計画もう具体になってございまして、環状第2号線の計画をこれから大幅に変更するというのは、BRTの運行の観点からも、選手村の跡地開発とも密接にリンクしていますので、環2の計画が大きな変更のないような形で、まちづくりの検討を進めていただければと思っております。以上です。

【岸井隆幸座長】 環2の開通目標というのは、いつですか。

【道路建設部長】 2022年度にしております。

【岸井隆幸座長】 それは、本線が開通する。その時には、側道は当然できている。

【道路建設部長】 側道も、開通させます。

【河川部長】 河川部です。先ほども申し上げたんですけど、スーパー堤防の裏面をどうするかということだと、実際工事をするとなると、築地側の計画地盤高というのがどこに来るのかによって盛り方が変わってくるので、それは着手時点では、遅れるにしてもどういう形で堤防をつくっておくかということは決めておかないと、手戻りがないようにしたいなというふうには考えておりますので、その具体的時期ですね。

【岸井隆幸座長】 ちなみに、いま東京都って土量のバランスはどんな感じなんですか。ここに入れて、掘らなきゃならない土があるんですかね。

【河川部長】 それはいろいろ、流用土とか。

【岸井隆幸座長】 できますか。

【河川部長】 ええ、そういうのは含めていると思います。

【岸井隆幸座長】 問題なく大丈夫。はい。

公園の方は、特に何かございますか。

【公園緑地部長】 公園の方ですけど、浜離宮恩賜庭園の隣接地ということで、浜離宮恩賜庭園は文化財庭園で特別名勝、特別史跡と、本当に文化財であるがゆえに、非常にいじるときはいじれないというところがあって、本当に緑色の部分は利便の悪いところになるんですけども、もっと橋がかからないのとかいうようなことになると、なかなか、浜離宮恩賜庭園はいじりづらいというところがある中で、それが生きるような、緑の空間になっていただければいいかなというふうに考えております。

【岸井隆幸座長】 先ほどちょっと議論があった、ぐるっと回って反対側にも着けるというのは、公園としては別に問題ないんですか。両方に、もちろん乗り降りする施設はできるとして。反対側にも一応船着場があるということについては、問題がない。

【政策担当部長】 別に、公園として不都合があるわけじゃない。

【公園緑地部長】 そうですね。公園としては。

【岸井隆幸座長】 公園としては特に問題はない。

【公園緑地部長】 はい。

【宇田左近副座長】 むしろ舟運の方にお聞きしたいんですけども、浜離宮のところに着けなくちゃいけないんですか。つまり、ここがなくなれば水門の開閉みたいなものも、そんなに頻度が高くなるわけであって。大きな船着場がこの手前の隅田川にできるんだから、ここの中に入って行って泊める必要というのはあるの。そういう自由度というのはあるんですか。

【岸井隆幸座長】 誰が一番詳しいですか。

【宇田左近副座長】 浜離宮って、あそこに着いたらまた金払わなくちゃいけないじ

やない。浜離宮に入ると。まあ、最初に乗るときに払うんだけど。

【事務局】 既存の事業者さんがやっていたら、着ける、着けないというのはまた別の議論があると思うんですけども。いま宇田先生がおっしゃったように、築地の跡地のところには防災の船着場をつくるので、入れる場所をつくっていかうというのは一つあります。

あと、岸井先生がおっしゃった浜離宮恩賜庭園があつて、その対岸の築地川沿いにもいかがかというお話だと思うんですけど、あそこにできればそういう、築地の跡地からちょっとですけども乗って、行くこともできたりして、両方にお客さんが行くことができるのかなと。ただ、宇田先生が最後におっしゃった、水門を越えないで、川沿いにとめていけば近いんじゃないかというところはあるんですけども、浜離宮恩賜庭園は先ほどおっしゃったように文化財であるので、あそこを渡る手段というのが、結局あの場所ではない、渡し船があればいいんでしょうけれども、そういう状況もあります。

その辺いろいろと、状況を見ながら、いろいろなご意見をいただきながら、舟運についても今後考えていかなきゃいけないかなと思っております。

【公園緑地部長】 浜離宮恩賜庭園の船からの来園者が、全体の1割が船なんですよね。全体で80数万なんですけど、9万人ぐらいは水上バスから来園しているというような、やっぱり重要なんですね。

【宇田左近副座長】 だから、今回は築地側にもできるんだから、しかもそこは歩いていけるように、まあ、これ渡るのをどうするかというのは、下を潜るのかどうかとか、何か考えなくちゃいけないんですけど。私は別に、廃止しろと言っているわけじゃないんですけども、そういうことも含めて、少し考えられる自由度があれば、もうちょっと、水門のこの開け閉めをどうしようかという議論をする前に、そもそも水門のところを使わなくてもいいようなことってないの、というのは議論する価値はあるんじゃないかと、そういう話です。

【岸井隆幸座長】 公園側は、特別史跡だから、ここにものを置くというのは大変つらいわけですね。渡し船って言ったけど、それもできるんですか、本当に。

【事務局】 いまの既存の、着いているところがありますので。

【岸井隆幸座長】 あれを使えばということね。

【事務局】 使えばできるのかなと。その辺はちょっと実際に管理される方とかと話をしなければならぬので、いまこの場で答えが出るものじゃないですけども。考え方はいろいろあるんだろうなと思います。

【岸井隆幸座長】 舟運を一生懸命やろうとしているお立場からすると、そういうこ

とを事業者に対して言いに行くのは、なかなかつらいところはあるそうですね。

【交通政策担当部長】 どういう需要があるかですね。舟運って、なかなか需要がなくて、なかなか動いていないところがありますので。

【岸井隆幸座長】 そうですね。何とか一生懸命やってくれているっていう事実もあるわけですね。

【交通政策担当部長】 そんなすぐ近くのところには。

【中井検裕委員】 関連していいですか。資料1の歩行者ネットワークの方の1ページを見ていて、確かに歩行者ネットワーク、こういう形で歩道とかはあるんだけど、何かネットワークというよりも、この土地利用を考えるに当たっても、当面この敷地にどうやって歩行者がアクセスするのかなというのを、もうちょっと具体的に想定することが、多分土地利用を考える上でも必要なんじゃないかと思うんですね。

その上でいくと、いつできるかわからない地下鉄とか、そういうのを除いて考えると、いまある駅から、どういうルートで歩行者がアクセスするか。もちろん築地市場駅とか、築地駅が一番近いんだけど、それだけじゃなくて、例えば勝ちどきの方からどうやってアクセスしてくるかとか、防潮堤のところが歩けるようになれば、浜松町からもアクセスがあるでしょうし、あと汐留からどうやってアクセスしてくるかみたいな話を、もうちょっとそれについては割と具体的に、多分考えられると思うので、そこをまず想定すると、どういう形でこの敷地に、まずは歩行者レベルでアクセスできるか。非常に現実的なアクセス感が、多分出てくるんじゃないかと思うんですね。

それで幾つか聞きたいことがあるんだけど、勝ちどきから環状第2号線を通ってアクセスするという歩行者のルートは、あるのかないのか、というのをまず聞きたい。

【道路建設部長】 あります。環状第2号線にスロープと階段をつくっていますので、築地大橋のたもとから、環状第2号線を上がることはできます。

【中井検裕委員】 なるほど。ここも、だからそういう意味でいうと歩行者のアクセスポイントにはなり得るということですね。車はちょっと、側道があっちの方に行っちゃうからあれなんだけど。

それからもう一つ、環状第2号線が出たからついでにそれでいくと、BRTがここを通るんですね。当面はここを素通りするんでしょうけど、BRTの駅をつくるとか、そういう話はあるのかないのかというのは、どうなんですか。

【交通政策担当部長】 BRTを担当しているんですけども、いまのところ、結構環状第2号線自体が勾配があるので、なかなかいまの状況で、トンネルで抜けさせちゃうと難しいんじゃないかなというふうには思っていますが、具体的には全然まだ検討してい

ません。

【中井検裕委員】 検討していない。でも検討してみる価値は、何かありそうな気はするんですけどね。どうなんですかね。

【交通政策担当部長】 逆に言うと、こちらのある程度のまちのイメージができてくれば、具体的な検討は。

【中井検裕委員】 鶏と卵みたいなのがちょっとあるのかもしれないけど。

【岸井隆幸座長】 だけど本線でいくんだとすれば。

【交通政策担当部長】 本線はそのまま、高架から。

【中井検裕委員】 下へ行っちゃうっていうの。

【岸井隆幸座長】 だから、極めてポイントは、コントロールできるポイントでしょう。

【交通政策担当部長】 だから基本的には、BRTは本線ができればトンネルで汐留の方に抜けるというのが基本ルートなので、もしここに停まるとすると、トンネルは行かないということになっちゃいますので。

【中井検裕委員】 トンネルの手前ということか。手前にはない、スペースが。

【交通政策担当部長】 スペースというか、勾配が結構きついですから。

【事務局】 環状第2号線の本体は、勾配がずっとおりにいますので、停車できないんだと思うので、いま多分おっしゃりたかったのは側道に入って、スペースがあるかないか、そういうお話かなと。それで仮に側道へ行ってしまうと、そのままトンネルへ戻れないのでというのが現実的で、そういうのはまだ検討されていないということかと思います。

【岸井隆幸座長】 橋の上も絶対無理なんでしたっけ。そんなスペースないんだっけ。

【道路建設部長】 ないですね。

【岸井隆幸座長】 それはなかなかつらいね。他に。

【中井検裕委員】 他に、もう一つは舟運で、とりあえず防災船着場はできると。そこに、船着場のスペックにもよると思うんだけど、多分いまの水上バスぐらいはとまれるんですよね、きっと。そうすると、舟運というのは遠いところから直でアクセスさせられるので、だからこそさっきの、浜離宮に1割来るというのも、多分浅草から直で来る人たちとかでしょ。そうすると、その舟運がどこに行くのかというのは、結構ここのアクセスを考える上では大事で。例えば羽田まで直接行きますってなったら、また何かここの使い方、あるいは交通ターミナルの使い方、随分変わってきますよね、きっと。

その辺で、だから舟運の可能性というのは、行き先だとかというのは、どれぐらい広げられるのか。

【交通政策担当部長】 基本的に、実証実験で昨年まで羽田から都心の方に行くのをやっています、実証実験は終わっちゃってるんですけども。便数が、月に数便程度だということで、それなりには乗ってたんですけども、そんなに需要はないということは、実際なんですね。これからどのぐらい需要が出てくるのかというのは。

【中井検裕委員】 でも、行き先がないからでしょ。行き先ができるとか、多分、もう何年かすると荷物は勝手にどこかに、ホテルに運んでもらうとか、いろいろなことを考えると、舟運は結構、ここはアクセスとしては非常に大事な手段になると思うので、あんまりいまの枠組みの中だけで考えない方がいいのかなと。

この土地利用は、割と将来長い先の話だから、そういうことを少し、調整というのかな、すり合わせながらというのは、非常に大事なことなんじゃないかと思うんです。

【岸井隆幸座長】 羽田の跡地のところの開発が進んでくると、天空橋のところからもうちょっと楽に乗れるようになるんで、そうするとここへ着いて、両国、浅草というのは、大いに考えられるルートですよ。

ちょっと船の航路の問題はややあるけど、まあ、やれないことはないですよ。

【中井検裕委員】 そういうのもあるので、少し具体的なアクセスポイントをもうちょっと明確にしながら、後ろの土地利用の話につなげていくのかなと。

【岸井隆幸座長】 特に、最初に使えそうなところの2つですね、両側については、アクセスポイントをよく理解した上で、土地利用を考えなきゃいけないと思うんですね。

【中井検裕委員】 それから、もう一ついいですか。土地利用については、資料2の1ページで、下に3つ、①、②、③とあって、①とか②はまあ、これからもいろんなことが多分考えられると思うんだけど、③はばらばらに切っちゃったらもう二度と考えれない話ですよ。なので、現実的なことをいうと、やっぱり③が結構、最初にきっちり考えておかないといけないことかなと思っています。

つまりこれだけの大きさがないとできないものは何なんだということを、最初によく考えて、そういうものはもうないということだとすれば、また全然話は変わると思うんですが、一応「大規模なまたとない土地の希少性を生かす」ということは、これだけの大きさがないと使えないような土地利用が、①、②とも関連してあって、それは一体どれぐらいの規模で、何なのかというのを、まずは考えるのかなということです。

それは後ろに、写真が重ねてあるやつがありますよね、10ページがそれに一番近い資料なんですよ。つまり大規模な土地利用を必要とするものは、これぐらいの、でもこれは規模感の話で、だからその後、中身に①とか②みたいなものでどんなものがうまく当てはまるかという話をしていくのが、現実的には多分一番それが、検討の手順だと思うんで

す。ややちょっと現実的過ぎて、でも限られた時間の中で何か答えを出そうと思えば、そういうことも考えておかないといけないのかなと。

【岸井隆幸座長】 だから先ほどの手順でいいますと、一番広いところの議論が熟すのには、最低でも5年はこの整備にかかって、あと5年ぐらいかかってスーパー堤防と一体に法面を全部整えてという、だから5年後ぐらいに、本当にこの部分を決めるタイミングが来るのかもわからないですよ。

【中井検裕委員】 まあ、そうですね。

【岸井隆幸座長】 はい。

では、中央区さんと港区さん、環境局さんといって、最後にお二人にもご意見をいただいて。

【都市整備部長（中央区）】 中央区の松永です。議会の関係で松岡部長の代わりに出席させていただいているので、あまり具体的に踏み込んだお話というのはあれですけども。築地は中央区にとっては日本橋ですとか、銀座ですとか、それと並ぶ大きなにぎわいの核でもありましたし、長くあった場所でもあるので、内容はともかく新たなにぎわいをつくり出していただけるような場所になっていただければというふうには思っております。

また、先ほどお話が出ておりましたけれども、鉄道の件も、地下鉄の件もそうですし、舟運の件も結構中央区としては期待させていただいている部分もありますので、ぜひ何かいいお答えがいただければありがたいと思っております。

あと、築地というふうにいいますと、我々はまだ、今日たまたまではございますけれども、築地場外にあります魚河岸がグランドオープンになりまして、これまでの食文化の拠点としての築地というのを場外で引き継いでいこうということも考えておりますので、この土地の、先ほどの資料2の11ページの、赤い部分というんでしょうか、飛び地になっていた部分ですとか、このあたりで、周りの場外との連携というか、うまく接続させていただければありがたいなと思っております。

私の方は以上でございます。

【岸井隆幸座長】 はい。晴海通りに面しているところですよ、いまおっしゃったのは。

【都市整備部長（中央区）】 はい、そうです。

【街づくり支援部長（港区）】 港区の都市計画課長の富田と申します。先ほど中井先生からお話がありました、竹芝とか浜松町駅から、防潮堤を通して行きますと、かなりの歩行者ネットワークができるということと、港湾局さんともあれですけども、水辺の散歩道ということで、浜離宮などを見ながら親水空間を楽しみながら、歩行者ネットワーク

ができていくというところもあると思いますので、その辺と、あとは浜松町周辺は、いま開発が、竹芝地区とか、JRさんがにぎわい創出ということで、劇団四季なども含めた施設も創出しますので、そういうにぎわいの連続も考慮していただければと考えております。

【岸井隆幸座長】 これはかなり、もう絵がはっきり出ていますか。

【街づくり支援部長（港区）】 そうですね、浜松町周辺はかなり絵ができています。

【岸井隆幸座長】 では、それ今度もしよければ資料として皆さんにお配りいただけたらいいですね。反対側の、劇団四季とJRさんの土地がどう変わってくるかによっては、竹芝の例の都の土地の、アニメとか何かと連動して、ちょっと雰囲気が変わってきますよね、この辺。

【街づくり支援部長（港区）】 ええ、周辺の、資料はありますので。

【岸井隆幸座長】 ぜひ頂戴したいと思います。

では、環境局さん。

【政策調整担当部長】 環境局の政策調整担当部長の松本と申します。環境局の立場からですと、東京都は環境先進都市を常に目指していて、いろいろ国内外で知事も発信しているところで、最近のキーワードというところ、ゼロエミッション東京というものになっています。ですので、ここでもゼロエミッション東京を、最大限実現していかなければならないと考えております。具体的には、CO₂の削減とエネルギー使用量の削減になるかと思っております。いま都市部でさまざまな大規模再開発が計画されておりまして、また、いま工事途中のところもご承知のとおりたくさんございます。それぞれのデベロッパーさんたちも、それぞれのビルにつきまして環境配慮型に最大限するというのを、いろいろな技術を取り入れながら工夫していらっしゃると思います。

東京都のCO₂の総排出量の7割が建築物由来ですので、恐らくここでも何らかの大きな建築物が建つと思いますので、その時は、その当時で最先端のものを目指していきたいと考えております。

【岸井隆幸座長】 そういう条件は、しっかりとつけた方がいいんじゃないかと。

【政策調整担当部長】 はい。

【岸井隆幸座長】 はい。それでは邊見参与、何か。

【邊見参与】 今回の土地利用方針の中で、どういう機能を導入するのかということが最大のキーになるところだと思うので、ここでいかに具体的な、あるいは魅力的だと思われるような概念を打ち出せるのかということが、ポイントだと思うんですね。その時には、さっき中井先生もおっしゃったけど、資料2の1ページの①、②、③みたいなことが一つの切り口になって、その上で何が具体的にいいのかということ、プレスト的に何か

タマ出ししていても、少し風呂敷を広げて、そこから選んでいてもいいかな、みたいな感じはしています。

例えば、将来を考えると人生百年時代になってきますから、いろいろな議論でも幾つか出ていたんですけど、ヘルスケアの機能を入れていくとか、あるいは首都直下というのが遠からず将来、来てしまうでしょうから、いつかのタイミングでなにがしかのものが、そうするとやっぱり時間軸の中で、長く土地利用を考えるということと兼ね合わせながら、緑とも兼ね合わせながら、防災的な空間というんですか、陸と水をつなぐような、出し入れするような機能というのにも必要かもしれないとか、都心部ではそういった場所は他にありませんので。あるいはインバウンドというのがすごく、どんどんうなぎ登りで増えている時代ですから、そういったことをサポートするとか。あるいはそういうことを生かすとか。そういった国際都市として欠けているもの、みたいなものを入れていくとか。

そんなものも、例えばですけれどあるのかなと、そんなふうには思っています。

【岸井隆幸座長】 はい。では、安藤参与。

【安藤参与】 いろんな材料が出てきて、先ほど宇田先生がおっしゃったように都庁はどうするのかという考え方を、もうそろそろ出していかなきゃいけない時期だと思っているのと、もう一つは、先ほど岸井先生が整理してくださったんですけど、スケジュール感をもう少し可視化して示してもらわないと、基盤の問題もそうですし、舟運もそうですし、そういうものを少し可視化して、スケジュール感をふまえた上で議論ができるように、事務局の方でも、そこへ入っていかないと、修練しないなという気がします。

その中で、土地利用については先生方からもご指摘のあったいろいろなことで、これもまた一步踏み込むのか、あるいはそれをどこで決めるかというふうな、その手続きというか、そこも、ここでどこまで決めるかということと、具体的に成長性については、民間の提案を受けてここでやるとか、そういう段階、スケジュールを踏まえていまの議論を落とし込んだものを、出していただいて、会計の問題をどうするか、どこまで言えるかも含めて、ある程度出してもらいたいという気がします。

【岸井隆幸座長】 ありがとうございます。最後、こちらの皆さんからご意見をいただいて。

【宇田左近副座長】 ありがとうございます。安藤参与がおっしゃったように、これをより具体的に、都のスタンスみたいなものをぜひ練っていく必要があるんじゃないかと思えます。もう一回この土地利用のところもよく見てみると、この地域というのは非常に、奥深いというかなかなかですよね。

この全体が、どこに何がありますかという話で見ると、資料2の1ページがいいの

かな、いまおっしゃった、例えばヘルスケアというような軸で見たときに、周辺にちゃんとそういう施設がありますと。それから文化というもので、銀座方向で見ると、それもあり集積をしている。インキュベーションとか会議という、今度は竹芝の方を眺めてみた途端、極めて集積の可能性があるようなところだし、海辺を見ても、スポーツが結構あるじゃないのというような。なかなかいろいろなものが、軸ごとにちゃんとできている。ここに何があると、全体としてすごくよくなるのかというところの議論は、やっぱり都の戦略かもしれないし、全体として考える必要があるかなという感じがします。

具体的に何を、というのを言うのもいいんだけど、具体的なものよりも、むしろ、例えば民間が提案するときにしても、こういう条件の中で、ここにあると周辺がはるかに活性化し、例えば外から競争力を持って、年間1,000万人以上の、海外からの人たちが来るということを実現するためにはどうしたらいいか。というようなお題で、民間の知恵を集めてみるというようなことであると、相当いろいろ出てくるかもしれない。

漠然と、これ何がいいですかって言っていると、また築地ヒルズがいいですという、それ何か儲かりますね、収益的にはいいですねっていう話になるので、ちょっとここはひとつ、そういうことを一回考えて、知恵をもらうに当たって、都の要件として何を言うのか。もしここに、1,000万か、2,000万人かわからないけど、そういう人たちが来るとしたときの交通手段としてみると、果たしていまのままでいいのか、ということですよ。本当に来てくれるの、というのと、極めて難しいですね、いまのままだと。

浜離宮だって、陸と船の来場者数は現状は9対1かもしれないけど、陸からのアクセスがものすごく行きにくいという面があって、実は80万人じゃなくて、300万人来てもらってもいいようなところなんだけれども、行きにくい。築地が隣にできましたといっても、このままで考えていくと、ほとんど陸の孤島みたいになりかねない。だからもし本当に、ここに世の中から人を集めるんだとしたら、相当真剣に、結構思い切ったことを考えていかないと実現できない。

舟運も、ちょっとしたところの小さい防災の船着場ですなんて言っている限りにおいては、ほとんど絶望的だという感じがするんですよ。人がほとんど、年間5,000人ぐらいは使ってくれるでしょう、みたいな話をしている、あまり意味がないと。ということなので、今度そういう話が出てくる。合わせて、人のアクセスもそうだし、いまの縦横でつなぐというふうと考えてみると、例えば防潮堤の上とか、そういうところをつなぐのは必須になると。とにかく徒歩のネットワークみたいなものが明らかにないと、成り立たないというようなことが見えてくる。

だから何か一つの要件を決めると、それを実現するために、いろいろなものが、これは

必要なんだという形の議論ができるようになる。その最初の目的関数がないと、これもいいし、あれができるまではとか、全体をちょっと見ながらとか、こういう話になるのではなかなか進まない、そんな感じがしますね。

本当に、何ができるのか、Whatのところ、本当に何とかという施設の何とかとか、どういうテナントを入れてってとか、これはなかなかやっても難しいと思うんだけど、その一歩手前ぐらいのところで、ここは一体どうあるべきかというもので、それを考えるにあたって考慮すべきは周辺だと思います。

それから、さっき先生おっしゃったように、そんな小さいものをいっぱい集めるんだったらどこでもできるわけであって、周りにはいろいろそういう施設があるわけで、この20ヘクタールにどんとあるのは何だと。最後にいうと、それはしかしながら10年後だよねという話になるとすると、その10年間に対して、その間何をやっていくんですかとか、そういう話が出てくるんじゃないかというので、つながった議論になるんじゃないかと。

だから、ピースはつながりそうな気はする。そこの、ねばならないとか、どうしてもしたいというものがあつた途端に、議論としては非常に進むのではないかなと、こんな感じがしました。

【岸井隆幸座長】 中井先生、何か。

【中井検裕委員】 いまのご意見に、私も割と近いんですけれども。資料2の1ページのこの方針が、①、②は少なくとも必要条件的な、多分位置づけだと思うんですね。ただ、これはお題目なんで、これをもう少し、いまは1,000万人の集客みたいな、何か定量的な目標、あるいは競争力の向上というのは、一体何で競争力を向上させるのかというところの、例えば文化施設をパリ並みにするとか、何かもう一段次の目標があると、それがより強固な必要条件になって、最初に決めるべきパラメータが決まっていくのかという気は、私もちょっとするんですね。

なので、①、②のお題目をもう一段やっばり、具体的にこうやって、競争力を向上させるとか、具体的に東京にとって重要な役割のこれを、これだけ充足させるようにするみたいなことを、1つじゃなくてもいいんだけど、幾つか考えてみる中で、③にうまくフィットするようなものを、何か条件をどんどん締めていくというのが、作業として必要なのかなというふうに思いました。

【岸井隆幸座長】 はい。いろいろ今日は関係部局の方からもご意見をいただいて、少しずつ制約になるような条件とか、可能性になる要素が見えてきたように思うんですが。

私自身の意見を申し上げますと、ここは、一番広いところについて何が埋まっているかわ

からない状況があつて、ここを本当に文化財や重要なものが出てきたときには、違うことを考えなきゃいけない。出てくるかこないか、わからないけど、だから何となくぼやぼやっと、言いにくいところが残っている感じがあります。

それから先ほど来、ここにどんなものを持ってくるべきか、何をここで目標として協議するのかというのが、一応ここでは「成熟社会にふさわしいにぎわいと交流の拠点」と書いてある、これは何だ。皆さん、多分そういうことだと思うんですね。だからもう一段、二段考えて、何かうまい言葉が出てくると、成熟社会にふさわしいにぎわいと交流というのが、かみ砕いた言葉でもう一つ出てくると、ひよっとしたら、うん、そういうことなのかなというのが、思い浮かぶかもわからないなと思います。

ただ、先ほど来言っているとおり、どうもこれ、一気にではできそうにないという状況があつて、段階的に整備をしなきゃいけないというとき、どこからやれるのか、そのやれる場所については、どういう条件があるのか、先ほど中井先生も、どこからアクセスしてくるんだとか、どういう土地利用をここで期待するのか。それについて、例えば何年間の利用を考えるのか。

中央が例えば10年間で動くとしたとき、5年後ぐらいにこの中を考えていく、正式なものを決めていくとすれば、それと一緒に考えてみるなら5年かもわからないし、いや、そんなこと待ってたら、5年間休むわけにいかないから、10年間はここで頑張るんだみたいなものもあるかもわからないし。幾つか段階のステージングをちゃんと描いてみる必要があつて。その間に一体何をやって、この価値を上げていくかということもやらなきゃいけないことですね。東京都が持っているフルパワーを使って、この地域の価値を10年間でどうやって上げていくのかというのがないと、財務局さんの方のいろいろなご質問に答えられなくて。単に金を投資するだけじゃない、投資は結局最後に大きなものを生むような、価値を上げていくような投資にしなきゃいけないんだと思うんですね。

だから、少し戦略的にそういうことをやらなきゃいけないんじゃないだろうか。では、第1段階で土地を使うところと、調査をしているところはあるけれども、それに加えてこういうふうな準備とか手順で、次のステップに向かった投資をしていく。それによって、次のステップでぐっと価値が上がるというようなことがうまく描けると、それが先ほどの、この地域にふさわしい、この地域に求められている機能で、しかもできれば大規模な土地利用にふさわしいものがあればいいと思うし、私自身はここだけでなくもいいような気がしてて。

たまたま、いまドカンとあきますけど、全くの単なる思いつきだから、これで、と言ってるわけじゃないけど、いっぱいあるものがここにドカンと集まったら、ものすごいパワ

一じゃないかと。そのかわり、跡地は別なものに使っていくとか、そんなことだってありますよね。20がドカンなのか、極めて重要な5が4つあって、それがここに4つあるって、めちゃくちゃすごいじゃん、みたいなものもあるかもわからないし。少し頭の中を、ここだけでなく、外側を見ながら議論した方がいいというのは、前々から皆さんがおっしゃっているとおりだと思うので、なるべく引いて見る。隅田川のここが、まさに一番映えるところなんですね。東京湾から隅田川へ入っていく一番の突端なわけですよ。ここから船で、もし隅田川の方に上がっていくとするならば、隅田川の文化をずっと見ながら、江戸の文化を感じながら、浅草へたどり着く。そういう出発点に何があったらいいのか。というふうなことは、もうちょっと広い目で見ながら、頭の中をやわらかくして見る必要があるんじゃないかと。

それを、このまとめの中にどう書くかというのは、ちょっと工夫が要りますけど。今日、頂戴したようなことを前提にしつつ、両先生からご指摘のあったような、大規模な土地をどう使うかということを念頭に置きつつ、しかも将来の展開ができるような、何となく世の中に対してパワーが出るような、そういうビジョンに、第3回に向かってぜひ頑張っていたきたいと。

第3回で出ちゃうと、第4回までの間に大きく変えるというのはなかなか、大変ですもんね。だから第3回はかなり勝負だと思って、いい案を頑張ってお出しただきたいと思っています。

最後に何か、皆さんの方からとくにご発言はございますか。宜しいでしょうか。

第3回がいまのような状況ですから、前回も申しあげましたが、いま言っていたかないと、どんどん先に行きますので。言っていなかったことは、なかったことになりますから。ぜひそれは心していただきたいと思います。いま言わなかったら、それははじめから条件に入っていなかったというふうに、我々は理解しますので、もし何かありましたら、事務局の方に積極的に、可能性あるいは制約条件を伝えていただきたいと思います。

あと、何か特にありますか。

【事務局】 事務局からですが、今週いっぱいかけてデベロッパーあるいはゼネコンに対してヒアリングを行っておりますので、次回には報告ができると思っておりますので、よろしくお願いいたします。

【岸井隆幸座長】 それは可能性の一端を探しているということですね。どんなことができそうかという、民間の力を借りてやるというのが、ある程度前提になっている部分があるんですが、民間がどういうことを考えてくれそうなのか、我々が思いつかないようなことも考えてくれるかもわからないし、意外と渋い話を持ってくるかもわからないので、

その辺は我々も情報として手にした上で、最後のまとめに走っていきたいと思います。

ありがとうございました。

では、一旦お返しします。

【事務局】 それでは次回の検討委員会の日程等につきましては、改めまして委員の皆様にご連絡さしあげたいと思います。

事務局からは以上です。

【岸井隆幸座長】 ではこれもちまして、第2回の検討会を閉会いたします。ありがとうございました。

— 了 —

第2回 築地まちづくり検討委員会 出席者名簿

所属・役職等			
座長	日本大学工学部 特任教授	岸井 隆幸	
副座長	ビジネス・ブレークスルー大学 副学長	宇田 左近	
委員	東京工業大学大学院 教授	中井 検裕	
	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	(代理)
		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	
	中央区	都市整備部長	(代理)
	港区	街づくり支援部長	(代理)
第5条2項 による出席	港湾局	港湾整備部長	
	環境局	政策調整担当部長	
	中央卸売市場	企画担当部長	(代理)
東京都参与		安藤 立美	
		邊見 隆士	