

## □ ヒアリングの概要

## ○ ヒアリングの実施時期

2018年9月25日～10月2日

## ○ ヒアリングの対象

ゼネコン、デベロッパーなど 計21社

## ○ ヒアリング場所

東京都庁舎の会議室にて実施

## ○ ヒアリングの進め方

「築地まちづくりの大きな視点(築地再開発検討会議H30.5)を事前送付の上、まちづくり方針に係る項目についてヒアリングを実施

## | まちづくり方針に係る「ヒアリング項目」 |

## 1 築地まちづくりのポテンシャルについて

・築地地区に開発のポテンシャルを感じるか否かとその理由

## 2 基本的な考え方について(大きな視点P4)

・大きな視点に示されている目標達成に向けた5つの基本的考え方を踏まえ、開発に当たり重視することとその理由

## 3 交通結節点の形成について(大きな視点P6「交通結節点の形成」)

・大きな視点に示されている「戦略的な交通結節点の形成」についてイメージされること。

## 4 景観形成について(大きな視点P6「隅田川の河口に位置する築地地区」、P10「浜離宮恩賜庭園との連携」)

・大きな視点で示されている隅田川や海及び浜離宮恩賜庭園からの見え方・見られ方を重視することを踏まえたうえで、開発ボリュームや建物高さについてイメージされること。

## 5 築地再開発と周辺との連携について(大きな視点P8「周辺との有機的つながりの強化」、P10「浜離宮恩賜庭園との連携」)

・大きな視点で示されている「周辺との有機的繋がり」や「浜離宮恩賜庭園との連携」を踏まえたうえで、開発にあたっての周辺との繋がりや連携についてイメージされること。

## 6 段階的な整備について(大きな視点P10「長期的時間軸を意識した23ヘクタールの戦略的な段階的整備」)

・大きな視点で示されている「長期的時間軸を意識した23ヘクタールの戦略的な段階的整備」についてイメージされることや土地を売却しない場合を想定したうえで重視する条件

## 7 交流拠点の形成について(大きな視点P12「新たな価値の創出に向けて考えるべきこと」)

・大きな視点に示されている「人々が集う交流拠点の形成」について、どのような拠点を形成していくことが必要かなどイメージされること。

## □ ヒアリングでの主な意見

## 1 築地まちづくりのポテンシャルについて

## (1) ポテンシャルの高さに関する意見

- ・ 23ヘクタールの規模、ベイエリアと都心部の結節点にある立地、水辺であり浜離宮にも近い周辺の環境、歴史的・文化的な背景があり、まちづくりのポテンシャルが高いと感じる。
- ・ ただし現状では、交通基盤が弱いところもある。

## 2 基本的な考え方について

## (1) 都市基盤施設に係る意見

- ・ 今後整備される環2や地下鉄が重要。
- ・ 23haへのアクセスに加え、環2で分断される中で区内アクセスをどうするのかも大きなポイント。

## (2) まちづくりの方向性に関する意見

- ・ 周辺との文脈でどうブランドを再構築するか考えたい。
- ・ 高容積化して地価負担力のあるオフィスをいれていかないと厳しい。
- ・ 景観的な要素を踏まえると、容積を積み上げるような開発とは違うアプローチをせざるを得ない。
- ・ まちづくりはどうあるべきかを考えると収益性の低い施設も入るので地代とのバランスが重要。

## (3) まちづくりの進め方に関する意見

- ・ 事業者の参加を高めるためにも具体的な方針を示すことが重要。
- ・ 大きなランドデザインが必要。

## 3 交通結節点の形成について

- ・ 車、鉄道、船といった公共交通が整備されていくことが重要。
- ・ 舟運が特徴的な輸送機能になりうる。
- ・ BRTの駅や地下鉄構想の見通しに影響される。
- ・ 舟運・地下鉄・バスターミナルというところが想定されるかと思う。

## 3 交通結節点の形成について（つづき）

- ・ 敷地から環2にアクセスできることが重要。
- ・ 空港からのアクセスが重要。
- ・ 公共交通と建築をつなげる中で、楽しい移動や乗り継ぎのしやすさを考えた計画をできればよい。
- ・ いろいろなモビリティ（シェアサイクルや小型EVなどのパーソナルモビリティ等）の活用が考えられる。
- ・ 次世代の交通も考えていくべき

## 4 景観形成について

## (1) 水辺の景観形成に関する意見

- ・ 川からの見られ方として特徴的に東京を感じられるような自由な発想ができるゾーンがあると良い。
- ・ ヒューマンスケールな親水空間が整備されると良い。

## (2) 地区全体での景観形成に関する意見

- ・ 浜離宮側は極力高さをおさえて、全体としてのスカイラインの形成が重要。
- ・ 内陸部に高さのあるスカイラインを考えざるを得ない。
- ・ 幹線道路に面した部分は、高密度な施設を建設すべき。
- ・ 全てを低層にするわけではないと思うので、どのようなスカイラインにするか、高層部の意匠をどうするかが重要。
- ・ 足元の空地や抜けを重視したような景観形成ができるようになると良い。
- ・ 海に面していること、風の道を考えると、壁にならないような誘導が考えられないか。
- ・ 浜離宮側の敷地では、緑ではなく機能をいれていった方が面白い空間になると思う。

## □ ヒアリングでの主な意見

## 5 築地再開発と周辺との連携について

## (1) 周辺の都市機能の連携に関する意見

- ・ 商業機能のほか、宿泊機能や観光を支える機能が想定される。
- ・ 新橋演舞場、歌舞伎座などがありエンターテインメントの軸が考えられる。
- ・ 文化、エンターテインメントとの連動などが考えられる。
- ・ 周辺に病院、医療研究施設があるため、高度医療ビジネスや医療ツーリズムのような観光と繋げていく機能も想定される。
- ・ かつてここにあった築地ホテルの復活もある。

## (2) 周辺とのネットワーク形成に関する意見

- ・ 銀座やお台場、都心とつながることが重要。
- ・ 浜離宮とのつながりも考えた広域的な歩行者ネットワークが重要。
- ・ 可能であれば環2の下にアンダーパスするようなルートを先行的につくっておけると良い。
- ・ 防潮堤を活用して歩くことのできる空間ができると一体的な開発ができる。芝浦エリアと陸でのつながりを考えられると連携しやすくなる。
- ・ 環2によって分断される状況をどのようにつなげていくかも重要。
- ・ 海側、銀座方面、竹芝方面、それぞれからのネットワークを結ぶハブ的な機能にすべき

## 6 段階的な整備について

## (1) 地区の一体性確保に関する意見

- ・ エリア全体のコンセプトが重要。
- ・ 各段階でその時々にあったものをつくっていくと、バラバラになってしまうことを懸念する。
- ・ 一社もしくは少数社で一括開発していかないと街並みの整合がとれないのではないかと思う。
- ・ IRやスポーツ施設のような23ヘクタールを使い切るものを考えると段階開発ではない可能性もあるかもしれない。

## 6 段階的な整備について (つづき)

## (2) 段階的な整備の仕組みづくりに関する意見

- ・ 段階的整備にならざるをえない。大切にまちづくりをやっていきたい。
- ・ 交通インフラについてはできるだけ詳細に条件が決まっている方が良い。
- ・ インフラの整備と一体的に施設整備を考えていくことが重要。
- ・ 十分なマストラが無い中でどう段階設定していくかについて検討が必要。
- ・ 民間で全てという事ではなく、公共公益機能をどう位置付けるかということも重要。
- ・ 先行開発はリスクを取ることになるので、規模感や将来の増築など条件に工夫が必要。
- ・ 早期に開発を進めることで経済成長の起爆際としていくこともあるのではないか。
- ・ 軌道に乗るまでは、都が旗を振り複数のパートナーと協業できるような仕組みがあると良い。

## (3) 借地による開発に関する意見

- ・ 借地の場合、不動産の流動化等に際して懸念がある。
- ・ なんらかのかたちで賑わいを生むもの(商業施設)が必要。10年~20年程度を目途に入れ替えられるようなことを想定した計画も必要。
- ・ 商業施設は、短期の事業用定借等で暫定利用をしていくこともある。
- ・ 近年工事費が高騰しているため、借地に関しては期間が長い方が事業として良いものをつくっていける。期間が短いと用途が制限されたり、暫定利用になる可能性もある。
- ・ 設備投資がかさむので借地にする場合は長期にして頂きたい。
- ・ 住宅については50~70年、オフィスであれば短くても30年ほどの期間が必要。

## □ ヒアリングでの主な意見

## 7 交流拠点の形成について

## (1) 大規模であることを活かした都市機能に関する意見

- ・次世代技術のショーケースのようなエリア、**国際機関の誘致、大規模スポーツ・エンタメ施設**が考えられる。
- ・大規模であることを優先的に考えながら国際的な機能を誘導していくことがイメージされる。
- ・民間敷地では困難な大規模施設が計画可能な立地。土地の価格だけでなく価値を考慮した開発とすることが重要。
- ・一般的な集客施設の枠を超える、ここにしかない施設を考えることが重要。
- ・東京駅との距離感、地下鉄やBRTがくることを考えると、**MICE機能**（ホールを中心にホテルや外国人向けのSA）**が良いのではないか**。
- ・民設民営でのMICEは、**はなかなか難しいか**と思う。一方でMICEは東京の中で不足している機能と言われている。
- ・**スタジアム、アリーナ、劇場、バル、飲食系の施設**といったものが考えられるのではないか。
- ・**大きな箱ものについては、収益的に厳しいところもあるので公設民営やコンセッション方式も考えられるか**。

## (2) 水辺や交通利便性を考慮した都市機能に関する意見

- ・隅田川沿いは、**商業機能、宿泊機能が望ましい**。
- ・築地川沿いは**高級な宿泊機能、居住機能が想定**される。
- ・住人のための場も必要。**浜離宮との連続性を考えた緑地や公園**も考えられる。
- ・波除神社界隈の区域は、交通利便性の高さいかした**業務、商業、居住**などの機能も考えられる。
- ・業務機能については、汐留にオフィスがあり都内でもかなり供給されるので**広い敷地を活かしたR&D（研究開発）**などといった形での差別化もある。

## 7 交流拠点の形成について（つづき）

## (3) ナイトライフに関する意見

- ・**文化機能やナイトカルチャーが重要**。使い勝手の良いサイズで東京においてカルチャーの拠点となるようなものが良い。**体験・参加できるような機能**のイメージ。

## (4) その他

- ・隅田川沿いだけでなく臨海部とのつながりも考えていくことが重要。
- ・この場所に行けば、**コト消費が楽しめ周辺へ派生するような発信基地が作れると良い**。
- ・エリア全体を考えた時に溜まりの場がないので、公共の大きな土地だからこそできる空間づくりによってバリューは更に上がる。
- ・**発災時を考えた拠点機能**も検討できると良い。
- ・できあがった後の**エリアマネジメントも重要**。
- ・10～20年の定期借地等で運営者を変えるか、一つの運営者で機能を変えながら経験値をためていくかなどの方が考えられるが、**運営の連続性を考慮すると一つの運営者で進めるべき**。