

## 「築地地区まちづくり事業」審査委員会（第8回）

日 時：令和6年4月2日（火）8時45分～12時15分

場 所：都庁第二本庁舎 10F 一般会議室 201・202

出 席：全委員（9名）

### 1. 開会

### 2. 挨拶

（事務局挨拶）

（資料及び議題の確認）

### 3. 議事

#### （1）審査委員会（第7回）議事概要について

（事務局より説明）

（委員より異議なし。）

#### （2）応募者ヒアリングの進め方について

（事務局より説明）

（委員より異議なし。）

委員：Aグループについては、書面回答を確認した上で、新たに確認すべき事項が特段ないことから、審査委員会としては対面ヒアリングを行わないということで決定したいと思うが、異論ないか。

（異議なし。Aグループは対面ヒアリングを行わないことを決定。）

#### （3）応募者ヒアリング

（以下について質疑応答を実施。）

- ・ 竣工後約60年で更地化する事業における、森や建築の整備の考え方について
- ・ 築地の森をゆっくり滞在できる場にする工夫について
- ・ 緑を楽しむための効果的な配置、十分なスペースの確保について
- ・ 街から水辺へのアクセスと視覚的なつながりについて
- ・ みどりのプロムナードと足元の飲食店舗等との配置上の関係、アクセスについて
- ・ 隅田川沿いの高層棟の高さ、スカイライン以外の景観の考え方について
- ・ 太陽光パネルや壁面緑化といった環境配慮設備が長期的な意匠として陳腐化しないかについて
- ・ 公共性・公益性を考慮した全体の配置計画の考え方について
- ・ 大規模な集客施設の公共性・公益性、開放性について
- ・ 築地地域の歴史文化の捉え方、新たな文化や東京の魅力を生み出し発信する方法について
- ・ イベント開催時における多様なモビリティの使用について
- ・ 環状2号線上の大屋根の保守管理や安全性について
- ・ 築地川沿いのオープンスペースのコンセプトについて

- ・民間企業グループの構成員の変更、工程通りの施工について
- ・設計、施工、運営の各段階における各社の意思統一について
- ・食のターゲット、食育イベントの内容、豊洲市場や築地場外市場との連携について
- ・各ホテルの料金設定の基本的方針、強みについて
- ・大規模な集客施設の料金設定の基本的な考え方について
- ・事業コンセプト「ONE PARK × ONE TOWN」について
- ・東京を象徴するアイコンとしての景観形成の考え方と今後の検討の方向性について
- ・業務体制等の変更等について

#### (4) 提案審査について

(事務局より説明)

委員 ヒアリング結果を踏まえ、Aグループ、Bグループ、それぞれの提案について、それぞれコメントし、意見交換を行う。その上で、改めて評価を行い、事務局にて集計、最終審議に入る。

委員：Bグループは、文化に関しては厳しく評価せざるを得ない。ランドスケープの観点からは、水辺を生かした設計になっているのか疑問を感じる部分がある。ONE PARKという概念が全体のコンセプトやデザインに合致しているとは思えない部分があった。

委員：Aグループは、追加ヒアリングの回答書で少し補足されたが、評価はあまり変わらない。Bグループは、環境景観と言っているが、環境の捉え方に疑問がある。アイコン性について、どういう都市・東京を提示していきたいのかが欠ける。築地川沿いについて、都民にとっての居心地の良さという点については未だ不十分ではあるが、今後検討されるのでそこも踏まえて評価していく。

委員：AグループもBグループも、文化のことはあまり考えてこなかったと感じた。Aグループは、未完成で揃えなければならないことが十分整理されていないのは、残念だったが、新たなものの発信という意味においては明確だった。Bグループは、ここから新たな文化をつくり出していく、育てていくという発想がないことは残念。一つ評価するのは、新しい文化の発信というときに、新しいスポーツ文化の発信でも良いと思った。誰もがスポーツに関わりながら、よりよく人生を歩んでいけるという可能性をもっと前面に出しても良かった。

委員：Aグループは、コメントは無い。Bグループは、公共性・公益性プラス収益も上げる場所をどう落とし込むのか、にぎわいという観点で評価し、質問し、考えてきた。公共性は、設計段階だけでなく、実際に運営が始まってから問題が出る可能性があり、今の時点では評価しづらい。応募者の言う多様性が都合の良い多様性にならないか、本当にいろいろな人が誇れる場所になるのか懸念している。ただ、今日のヒアリングでは、ここを誇れる場所にしたいという気持ちは伝わった。

委員：Aグループは、特段のコメントはない。交通に関しては、むしろ改悪になっている。Bグループは、大屋根の下の安全性と保守管理について、今後の協議の中で「検討する」との回答を踏まえ、託すこととしたい。なお、必要なものを最小の範囲内で占用させることが基本なので、本当に必要かは、道路法の観点で検討し

ていただきたい。

委員：Aグループは、広大な土地、一つの小規模な都市のようなものの基本的な機能をつくり上げていく構成になっていない。大規模集客施設は構造や施設の安全性が担保されていない。交通の機能もどのように人や車を動かしていくか、その基本的なところに対する答えがなかった。資格の内容も確認できなかった。Bグループは、大規模な集客施設を中心に置いて、そこからいろいろな活動を展開していく考えを確認した。そうであれば、そこを考え方の骨格にして、新しい文化をどう生み出していくかが肝要と考える。アイコンの話もスタジアムを中心地に持つていくことを生かして、どのようにしてつくり出していくのか考えていく必要がある。建築の空間と機能と構造とをどのように組み合わせて、本当に世界に誇れるシンボルとなるような建築をつくり上げていくのかというのは、時間と三次元的な思考を要するので、すぐに答えが出るような問題ではない。パースだけでは判断しにくいところもあるので、どういうプロセスで都民が誇れるシンボルに持つていくのかは、都でも考える必要がある。

委員：Bグループは、事業計画、運営計画自体が、まだ先で細かく決まっていない。そのため、評価しがたい。コンセプトがいい加減でそれを細部に落として事業計画を立てるという思考プロセスになっていない。文化に対する考えが希薄な点も残念だ。

委員：Bグループの食に関する提案については、都民の方々が親しみを持って利用してもらいながら、世界に対しても発信できる二面性が必要と思っている。一方、Aグループは、記述が不足し、基本的事項を満たしていないため、評価にならない。

委員：Aグループは、わかりやすいコンセプトではあったが、事業の持続可能性から大きな心配がある。Bグループは、具体的な賃料設定のエビデンスを出してもらった。現時点では一応、資料から説明のつく賃料設定、大きくずれている印象は持たなかった。

(本評価方法について事務局より説明)

(本評価を各委員にて実施、審査結果を事務局より提示)

(各委員から異議がないことをもって、審査結果を承認)

委員：第9回審査委員会を持ち回り開催し、そこで最終決定をする想定か。

事務局：そのとおりである。

(各委員から異議がないことをもって、次回の審査委員会は持ち回り開催として承認)

#### 4. 閉会

事務局：次回の日程を調整して設定させていただく。その結果を踏まえ、審査結果として取りまとめれば、都として事業予定者を決定・公表していく。

(終了)