

築地地区まちづくり事業マネジメント会議（第1回）

日 時：令和6年7月29日（月）9時30分～11時30分

場 所：都庁第二本庁舎10F 一般会議室201・202

出 席：秋田委員、小林（真理）委員、出口委員、小野委員、三宮委員、上田委員、小林（健）委員、谷津委員（8名、伊藤委員、森本委員欠席）

1. 開会

（資料及び議題の確認、出口委員を会長に選出、森本委員を会長代理に選出）

2. マネジメント会議について

（事務局より資料3について説明）

3. 附帯意見及び基本計画について

（事務局より資料4、5、参考資料について説明）

出口会長：まず学識の委員の先生方から、附帯意見についてのただ今の事務局の説明で不足している部分、特に強調したい部分などについて意見をいただきたい。

小林（真理）委員：審査の時、どのような新しい文化を発信するのか、についてお聞きした際、「食文化を発信していく」というお答えが多かった。ただ、それでは十分ではないと思っています。ライフサイエンス、大規模集客施設、水辺の開発、さらに、これまでの築地の歴史を踏まえ、上位のメタな部分で、どういう文化を発信していくのかをお聞きしたのであり、この点をもう一度考えていただきたい。これまで築地で築かれてきたものがいろいろとある中で、それらを新たに発展的に展開していく、そうした目標を持つことが重要だと思う。

また、都内の既存の文化施設の建替えや改修などに伴い代替施設が必要になってくるということなども踏まえて、シアターホールの中身などももう少し考えても良いのではないかと思う。中身の問題まで考えた上で、大きなメタな部分とつなげて考えていただければと思う。

出口会長：食文化以外の他のカテゴリーの文化もこの事業対象地は担っていくことになるので、上位概念として代表するような文化のテーマを模索していただく必要がある。

民間事業者、設計事務所だけで議論するのは非常に難しいテーマなので、専門家が集まって知恵を出し合い、検討体制をつくる必要があると思うが、その辺の考えを聞きたい。

上田委員：おっしゃるとおり、我々単体では難しい部分がある。これからどのような体制が良いのか考えていく。

基本計画では大きな方向性を示し、より詳細は継続的に検討していくのが現実的だと思っている。

出口会長：どのような体制で臨まれようとしているのか、何かお手伝いができることがあれば、専門家のネットワークもあると思うので、言っていただければと思う。

秋田委員：（２）に関して、審査の過程で、一番重要なコンセプト「ONE PARK×ONE TOWN」で示している「PARK」というのが、どのような意味かよくわからない印象を抱いていた。新たに創出するランドスケープ、空間について、小林先生の議論が「図」の部分とすると、それを支える「地」の部分になるのものが、築地の森とキッズクリエイターズパークと芝生広場の３種類で、それが「ONE PARK」とどういう関係にあるのか分からない。提案では、浜離宮を含めた部分が「ONE PARK」と説明されているが、ここが非常に大事なところだと思っているが、ランドスケープの部分にストーリーが無いと理解できない。骨格となる PARK 部分のストーリーを明確にすることで、この場所はもっと良くなるのではないかと。歴史や文化も PARK の部分で表現できるところがたくさんあるのではないかと。と思う。

上田委員：周辺の環境と一体となってという意味で「ONE PARK×ONE TOWN」というコンセプトを作った。日本らしさをもつ景観という附帯意見は、全体の建物の施設のデザインとランドスケープへどう活かしていくか、専門の設計デザイナーの意見を聞きながらやっていく。

出口会長：ストーリー性は非常に重要。歴史に根ざした文脈をきちんと説明しながら、文脈とデザインをつなげるのはランドスケープの基本だと思う。きちんとストーリー性を読み解き、それに根付いたデザインであることを端的に表す必要がある。

上田委員（随行者：日建設計）：大きな概念として、浜離宮だけではなく、水辺や東京湾に面する位置特性、場外市場や銀座につながるまち、結節点として有機的に交わるという考えで「ONE PARK×ONE TOWN」をコンセプトとして掲げた。指摘のとおり、ストーリーはこの場所が都民にも親しまれるために重要だと思っている。

出口会長：私からは２点。１つは環境配慮について。この地区でカーボンニュートラルを目指すと思うが、達成するのは、施設が出来上がった時か、施設を運用しながらか、どの時点か。エネルギー消費量の高い施設をいくつも抱え込んでいるため、需要をどれだけ減らしていくのか。再エネのオンサイトでの生み出し方、再エネの調達の考え方、対応策について確認したい。

２点目は（３）-１、アイコンとして認知される愛され続けるデザイン、特に隅田川からの景観と、浜離宮側からの景観について。勝鬨橋の反対側、川の対岸、浜離宮側、隅田川の敷地側からなど、実際のアイレベルから見た時のデザインがどうなっているのか。ドーム屋根が象徴的だが、アイコンとしてのデザインの考え方、ここに至った経緯を含めて理解した上で、今後どうしていくのか意見交換したい。

上田委員：環境の件は、東京都の標語である、へらす・つくる・ためる（HTT）の考えを基に詳細を詰めていく。太陽光発電その他のエネルギーを検討するが、オンサイトだけでは賅いきれないので、オフサイトの再生可能エネルギーを調達していくことになる。いろんな供給事業者と今後協議していく。

出口会長：考え方の順番として、最初から再エネを調達するのではなく、いろいろなテクノロジーを利用して、需要側を削減していくことを考えることが必要。例えば、空調システムなどは完成時一番性能が良くその後劣化していくと考えられているが、コミッショニング技術を入れれば性能が上がっていく可能性が高い。海外で実証されているが、日本ではなかなか導入されていない。そういう技術を含めてエネルギー需要量を減らす技術的努力をしていただくことが必要だと思う。それに加え、オンサイトの再エネの創出技術を導入する。それで足りない分はオフサイトで調達するという順番ではないかと思う。プライオリティは明確にする必要があると思う。

上田委員（随行者：日建設計）：2点目について、議論の過程で最初に考えたのは、突飛、奇抜な建物の形態で、アイコン性をつくることではないこと。環境景観という考えとして、銀座、築地の界限賑わいのまちの特徴と、水辺と浜離宮に面するという中で、環境としての有機的なものをデザインで融合した新しいまちを作っていく。有機的な特徴とまちの賑わい、境界がこの中で一つになるデザインを目指した。その中で、日本的な特徴として軒下空間での迎賓景観、対岸から見た時に訪れたい風景などを議論し、街全体がアイコンックになるデザインにチャレンジしてきた。わかりやすいストーリー、コンセプトの具現化など今後さらなるデザインのブラッシュアップをしていきたい。

出口会長：大屋根だけでなく超高層も含めた全体としてシンボリックな景観をつくり出していこうということにおいて、超高層のデザインも考えるべきだ。超高層の高さは、新橋の方の超高層群と大体揃える考え方で最大限のボリュームを出していると思うが、それが全体としてバランスあるアイコンとしての景観をつくり出しているのか。

上田委員（随行者：日建設計）：高層棟と、風の道、環境景観のバランスの議論だと思う。晴海フラッグ、倉庫群の開発、汐留の開発など東京全体のバランスの中で、このエリアのアイコンック性の発揮について議論したい。

出口会長：高層が大きく見えてしまうところがあるので、全体のバランスを考えるのであれば、プロポーションなども考慮する必要がある。できるだけ早いうちからしっかり対応いただきたい。

上田委員（随行者：日建設計）：いろんなアングルから見た時のシミュレーション、浜離宮側の水辺に向かって緩やかなスカイライン、晴海側の開発との関係など、いろんな角度から全体の配棟が適切か議論させていただき深度化を図っていく。

出口会長：東京都の委員の方いかがか。

小野委員：まず、これまでの議論を聞いていて思ったことを2点ほど申し上げる。1つは、日本文化の発信は別途、検討体制が必要だと思っているという話があったが、歴史や食文化、エンターテインメントの第一人者によるアドバイザー会議を作るとか、総合プロデューサーを置くなどして、真剣に議論するというをやらないと、いい答えも出ないと思うのでご検討をお願いしたい。2つ目は、デザイン、ストーリー性について、都が求めている要件とデザイン・アイコン、ランドスケープ、「ONE PARK×ONE TOWN」というテーマやストーリーが三位一体となった、「これが築地なんだよ」と納得するものを作ってもらいたい。

また、私からの意見として、2点申し上げたい。1つは、附帯意見の(6)-1番に関連して、都民参加、都民の共感を得るというプロセスについて。築地という場所には、皆さん何等かの形で親しみや記憶を持っているので、都民の方が共感を持てるプレゼンテーション、参加できる仕組みを作ってもらいたい。都民が自分のものだと思える機運を醸成する、一体感のあるような双方向なやり方等を検討してもらいたい。

2つ目は、スケジュール。所有地の価値を早く引き出して都民に還元することも私たちの使命なので、スケジュールどおりにしてもらいたい、一方で付焼き刃的に答えを出したくないので、時間との戦いになる。本当に最高のもの作りたい。年度末の基本協定締結にあたっては、附帯意見に対して一定の水準に達することが最低条件なので、附帯意見を真摯に受け止め検討してもらいたい。ソフト、新しい技術、環境などは、年度内に回答がでないかもしれないが、今後の見通し、あるいは検討体制を出していただきたい。

上田委員：都民との双方向なやり方については東京都と相談して検討していきたい。それから、事業予定者選定後、中央区や地元のまちづくり協議会などへ説明をしており、要望もいただいた。その内容も都と別の場で整理させていただきたい。地元の課題を解決していくことは、まさに都民参加であり大きなポイントだと思っている。

三宮委員：安全性確保に関連したことで2点。1点目は、近年の急激な気候変動による様々な災害リスクの増大、都市に求められる災害対応のレベルが上がっている。築地のまちづくり事業においても、住む、働く、訪れる方々が安全に過ごせる、都市の防災性向上に資する施設になることが強く求められている。具体的には、災害時の帰宅困難者対策、浸水時の避難しやすい高台の確保など。これらを前向きに検討して欲しい。また、環状2号線上部に設置予定の大屋根、デザイン性は重要だが、激甚化している風水害等々のリスクに十分耐えうる安全性を改めて検討して欲しい。

2点目は、交通。大規模集客施設の整備などによる多くの人や車両への対応。都市高速道路の晴海線や、臨海地下鉄は時期的には少し間に合わないが、これができる前であっても、周辺交通に支障がないよう、人や車の円滑な交通処理を十分に検討いただきたい。特に、地元の中央区と連携し、丁寧な説明や情報発信、地元の皆様に対する対応をお願いしたい。

上田委員：環状2号線開通後の交通量調査を今かけており、周辺への負荷を確認中。臨海地下鉄ができるまで公共交通機関に対する負荷がかかってしまうので、交通機関を分散させることと、時間を分散させることで、できるだけ軽減することを考えていきたい。

出口会長：大規模な集客施設のイベントが終わった後、数千人から数万人の人が退出していくことになる。シミュレーションで対応策を考えていたと思うが、場合によってはお客さんを、銀座なり地元の商業地域にうまく誘導する方法も考える必要がある。文化を楽しんだ後に飲食、あるいはショッピングと余韻を楽しめるような地域にしていだけると良い。それが公共交通の負荷を減らすことにつながっていくと思う。そのために、地域との連携が不可欠なので体制づくりを考えていただきたい。

小林(真理)委員：先行にぎわい施設は仮設的なものを作るのか確認させていただきたい。

上田委員：あくまで暫定的な施設で飲食等を楽しんでもらえる施設を提案した。現在の先行にぎわいが求められた募集要項時点と状況が異なる。現状に即して、地元の場外の方と話をしていきたい。

小林(真理)委員：飲食だと場外に捌けないので、オーバーツーリズムで溢れる人を吸収できるなら良いが、性格の違うものを入れて場外へ行く形の方が良いかもしれない。

出口会長：都民に計画内容を開示する場として上手く活用することもできないか。

出口会長：対象地の中だけの図面とパースでの議論でなく、広域的な図を使いながらの議論も必要。次回説明いただく時、もう少し広域的な観点からの地区、敷地の位置付け、歴史的な観点からの位置付け、およびランドスケープのストーリーの説明の仕方をしっかり考えて頂きたい。

小林(健)委員：コンソーシアムで検討は長く続けており、提案書に反映されてない部分もある。秋田先生、小林先生からの指摘も内部で議論はしてきている。防災や周辺混雑とも絡むが、「ONE PAEK×ONE TOWN」は、このエリアだけで完結はできない。例えば、浜離宮との連携も事業者単独ではできないし、周辺の銀座方面、新橋方面に人を流すにしてもできない部分がある。周辺エリアや中央区とも連携する必要がある。東京都も関係部署が複数あり、またがっている。この会議がエンジンみたいになれば、築地は東京都の国際競争力をアップさせる中心的エリアとしてさらにポテンシャルを發揮できると思う。

出口会長：中央区や周辺との連携が不可欠である大規模プロジェクトだと思う。この会議を契機にして、検討の対象範囲を拡げて、必要な検討の場づくりに繋げていって欲しい。東京都からも働きかけをしてほしい。

谷津委員：弊社の特徴として、モビリティとまちづくりの結節機能を担っていききたい。この計画は、単体の開発ではなくて、より広域に向けて情報発信したり、あるいは、たくさんの人に来ていただく。域内での交通機能だけではなく域外とどう結節していくかが非常に大事なポイントだと思う。まち開き自体はまだ10年近く先なので、モビリティに関するテクノロジーは飛躍的に進歩していくが、上手くその技術を計画に反映させていくかが非常に大きな鍵なので、そのあたり担っていけるように頑張っていきたい。

4. 閉会

出口会長：附帯意見の内容とその対応の方向性についての理解をお互いに深められたと思う。事業者側の課題意識も共有できた。次回からは、計画をどのように発展させアップデートしていくのか、計画への反映、および基本計画についての検討状況なども共有し、説明いただき、その上で議論を深めたい。基本計画は各施設の基本設計、実施設計の拠り所ともなるため、関係者の方々に協力いただきながら、進めていければと思う。

事務局：本日の会議は閉会とする。

(終了)