

築地地区まちづくり事業マネジメント会議（第2回）

日 時：令和6年12月3日（火）16時00分～18時00分

場 所：都庁第二本庁舎10階201・202会議室

出 席：出口会長、森本会長代理、秋田委員、伊藤委員、小林委員、小野委員、三宮委員、上田委員、深澤委員、谷津委員

1. 開会

2. 第1回築地地区まちづくり事業マネジメント会議における主なご意見について （事務局より資料3について説明）

3. 附帯意見の計画への反映及び基本計画について （事業予定者より資料4、5、参考資料1、2について説明）

深澤委員：補足だが、大規模集客・交流施設のデザインについては、以前、森本委員から環状2号線を跨ぐ大屋根の安全性についてご指摘をいただくなど、委員の先生方からいろいろなご意見いただいたところであり、現在、安全性の観点を含めて、デザインのブラッシュアップ作業を進めている。本日は資料が間に合わなかったが、資料が出来次第、説明したい。

出口会長：附帯意見の計画への反映について、前回の会議を踏まえて、これまで検討いただいたことを説明いただいた。また、基本計画についても、前回事務局から提示された構成案を元に、事業予定者の方で検討されたものを説明いただいた。それでは早速、意見交換に入りたい。委員から意見や質問があれば発言をお願いしたい。

出口会長：では私から。歴史を受け継いで、それに基づいて軸線やオープンスペースをつくっていくことは、非常に重要だと思う。資料には（中央区の銀座・築地周辺みどりのプロムナード構想で「みどりと水辺のプロムナードを結ぶ回遊動線」となっている）波除通りを通して隅田川へとつながる軸線が記載されているが、この軸線は、きちんと隅田川への視認性を確保できるようなオープンスペースになるのか。

上田委員：ここは、もともと築地川の運河があったところで、現在は埋め立てられているが、今回の計画では、この軸を生かしていきたい。グランドレベルでは交通結節点を整備するため、歩行者はデッキに上がっていただき、そのまま隅田川方面に行くことになる。視認性という意味では、デッキに上がってもらえれば、その先に隅田川が見えることになる。

出口会長：そうすると、この軸線はオープンスペースとして、あまり生かされないのか。

上田委員：軸線の中に建物は存在するが、ピロティ等建物の中を通過できる仕組みを検討中。我々としてはできる限り、軸を生かす空間をつくり上げていきたい。

出口会長：軸線が実際の空間に反映されていない、表記が実態にあっていないというこ

とは課題として指摘しておきたい。ただ一方で、その南西側には緑の軸のような空間があり、むしろ、こちらの方が隅田川に向かって視認性のある、わりと気持ちのいいオープンスペースになる可能性が高いのではないかと思う。むしろ、そちらの方を軸線として強調するべきかもしれない。

上田委員：ご指摘の通り計画地の中では、今おっしゃられた軸線の方が隅田川への視認性が高い。一方、我々が伝えたかったこととして、水運の築地川が埋め立てられたところが、今後、歩行者ネットワークに変わっていくということがある。特に敷地から北側で将来的に首都高の環状線の上を覆って公園化していくという中央区の計画があり、そこにつながる歩行者ネットワークをつくっていききたいということで、このような線とさせていただいている。

伊藤委員：文化の創造については、これから体制を整えていくということだが、エンターテインメントや観光などの消費だけではなく、是非、都民の生活に還元されるような生活文化とか、あるいは文化自体を深めていく、育てていくことについても意識して、それを担保できる体制にしていただければと思う。ランドスケープについては、「水都」というキーワードを挙げていただいているが、まだ陸から見ているという印象がある。陸と水をどうつなげていくかというところを是非丁寧に設計していただきたい。ピンコロ石、鉄骨なども使われるということだが、敷地が広いので、あまり関係のない場所でイメージ的に使うのではなく、できるだけ文脈に合った使い方をしていただきたい。建物の配置については、西側にオフィスや滞在居住機能があるが、築地市場駅側に緑や水、ワクワク感が、どのように表出し、人々を導いていけるのかがわからなかった。壁面緑化の話があったが、やるのであれば装飾に留まるのではなく実質的な環境性能を持つなど、デザインコンセプトの本質を体現できるようご検討いただければと思う。オンサイトの情報発信拠点を設けるとするのは、非常に良いので、是非やっていただきたい。発信拠点の設置は国際的には一般的になっていて、市民理解を得るためと、国際的な投資を募るためという二つの目的がある。できれば早い段階から掲示も含めて情報発信ができる場所、これからこういう場所になるだということを伝えられるようなものを設けていただきたい。

上田委員（代理で事業予定者同席者より回答）：水との関係では、開かれた水辺の舞台というところを、水辺のオープンスペースとしてつくろうとしている中で、しっかりと水辺から見ても、視認性の高い空間としてつくっていききたい。一方、河川区域でもありその点は考慮する必要がある。築地川沿いと隅田川沿いで、大分キャラクターが違うので、今後、できる限りその特性を生かして計画をしていきたい。

深澤委員：緑化については、単なる装飾ではなく、例えば地元の子供たちが植栽しながら自分たちで緑を育てていくような場所も作りながら、都民の方も参加できる、一緒に未来を育てていく場所ができればいいと考えている。

出口会長：中木を生やすのであれば、それなりの技術的な担保が必要になってくるので、今おっしゃっていただいた考え方を、基本設計の方に引き継いでいただければと思う。築地川沿いのみどりのプロムナードは、幅員が10メートル弱ぐらいと思われるが、高層の建物が隣接するので、果たして気持ち良く歩けるのかどうか懸念される。このスペースをどのように魅力的につくり上げていくかは今後の課題として指摘しておく。

秋田委員：西側の築地川沿いの敷地と浜離宮との接続をどうするか、点線でもいいので

歩行者動線のイメージとして入れていただきたい。屋根のデザインはブラッシュアップ作業中ということだが、そうすると、このベイサイドデッキなどのつくりが変わってくるのか。また、この場所のランドマークは、環2に突き出たソーラーパネルの屋根だったと思うが、これを削るとしたら、このエリアのランドマークは、どこに持たせようとしているのか。景観に関しては、浜離宮の園内からの眺望として汐留のビル群はあまり気にならない一方で、勝どき方面のマンションは景観として統一感がないと感じるところがある。壁面分節した方がいいかどうかは、改めて検討いただいた方が良いのではないか。また、ここには汐入の庭園があったのに、空間の中に水景がない。周辺にあるから良いという判断もあるのかもしれないが、やはり、かつて汐の満ち引きを感じる空間だったにも関わらず、空間の中に一切水景が設計されていないのが気になる。70年間の定期借地ということだが、70年経てば植物も育つし、思い入れのある場所にもなる。これだけの超高層を建てて更地にすると、廃棄物も沢山出る。建築学会でも建物の長寿命化ということも言われており、解体という行為を環境配慮として運営維持管理計画にどう記載するのか、難しいと思っている。

上田委員：浜離宮と接続する場合は、浜離宮側も何かしら改造しなければならず、いろいろ難しい問題がある。場所も含めて協議していきたい。水景は、現時点で具体的な絵としては入れていないが、今後、ランドスケープのデザインを詰めていく中で、何かしら入れていきたい。70年後の解体については、我々としては当然、最後まで住まわれている方とか、ホテルに宿泊される方、いろんな方が快適に過ごせるように、最後までメンテナンス、管理していきたいと思っている。

深澤委員（代理で事業予定者同席者より回答）：ベイサイドデッキは、確かに線形も含めて見直しが必要だと考えている。スロープで降ろすとする、ある程度の延長が必要だという条件がある中で、環2の位置と、どこに接続するかも含めた見直しを同時にかけている。ランドマークについては、大規模集客・交流施設について、屋根の形状と合わせて開口部のデザインも再検討している。世界に開かれた施設として、ご指摘のランドマーク性というのを、なんとかデザインで実現していきたい。

森本委員：アイコン、つまり景観性能に加えて、防災性能とか環境性能を総合的に検討し、より良い形状を是非皆さんで知恵を出して考えていただきたい。今回のテーマが、自然と都市が呼応した生命体を表現という副題がついていて、屋根の太陽光パネルには、光だけでなく、多くの水がかかるわけで、やはり排水も入れると、光とか水を上手に資源として再利用する屋根として、これをもう一度位置づけてみる、そういう建付けを持ってデザインの再検討をしていただきたい。交通で言うと、生命体という言葉を生かすなら、コンセプト自身も人中心の交通システムだということを強く強調して、歩くということを中心として、ここの空間を外の空間と合わせて有機的にデザインしていく、これが自然と呼応する生命体だというストーリーができるといいと思う。工事期間が長く、周辺の整備計画とタイムラグが、どうしても生じそうだという点については、生命体というのなら常に成長し続け、完成形はないわけなので、時間軸を考えた時に周辺の諸条件が変わる中で、どうやって周辺計画に合わせて、折り合いをなしていくのかということも、ネガティブに捉えるのではなく、ポジティブに捉えて進めていただきたいと思う。

深澤委員：行政、警察などの公共交通機関との調整や徹底的なシミュレーションをした上で安全を第一に検討していきたい。もちろん、事業者として責任を持ってやるが、広域の歩行者の回遊性などは行政も、きちんと民間と連携し、協調しながら共につくっていく、そういうことが一番大事なのだと思う。

小野委員：附帯意見の1の文化や食、エンターテインメントについては、専門家の会議体をつくってPDCAで回していくことについて、どういった専門家が入って、どういったスケジュールで議論を進めていくかが非常に重要だと思うので、来年以降、検討を深度化していただきたい。附帯意見の2のランドマークについては、例えば、シドニーのランドマークとなっているオペラハウスは周りに何もなくて、すっきりしている。オスロのオペラハウスも同じ。いろいろな要素を入れすぎて、ごちゃごちゃした陳腐なデザインにしてしまうと台無しになるので、基本設計、実施設計に移る過程で、水辺のデザインを水辺に馴染んだものとしてもらいたい。また、大規模集客・交流施設については、ブラッシュアップを進めているということなので、よろしくお願いします。附帯意見の4の環境配慮のコミショニングについて、東京あるいは日本の他の開発のモデルになるような新しい取り組みにしてもらいたいので、来年以降、実施体制、実施方法なども含めて検討を深度化してもらいたい。附帯意見の6の情報発信について、いろんなコンテンツやウェブサイトを使って、紹介するという提案だが、従来の一方向の情報発信ではなく、双方向で、都民の方の共感を生んだり、あるいは意見を伝えられるような仕組みでやってもらいたい。高層ビルがいくつか建っているが、例えば、あべのハルカスとか、渋谷スクランブルスクエアなどは必ず上に展望台がある。今回の計画では、それがいいのかお聞きしたい。都民が足元だけでなく、一番眺望が開けた高層空間を享受できるような設えができればいいと思う。

三宮委員：前回の会議で、高速道路晴海線や臨海地下鉄ができる前であっても周辺交通に支障がないように十分に検討いただきたいと申し上げたが、今回、話の中でデッキの整備といったハード対策や、サイネージや誘導などのソフト対策といった両面から検討いただいたということで、ありがたいと思う。災害対策について、来年以降の話となると思うが、気候変動の激甚化や、地政学的リスクなどもあるので、ハード、ソフト両面からいろいろな深度化をしていただくよう、引き続きお願いしたい。緑化環境については、引き続き、都民の生活にゆとり、潤いを与えるような緑空間の創出について、最大限にお願いをしたい。例えばグリーンインフラの更なる活用とか、生物多様性に配慮した水辺空間の創出について、持続可能な開発の先進モデルになるというところを、是非この開発で表現していただけるとありがたい。

上田委員：デザインについて今後ブラッシュアップしていく必要があると感じた。情報発信については、もちろん一方通行にならないように考えていく。今でも、中央区のまちづくり協議会という地元の協議会でいろいろなご意見を頂戴していて、それをどう反映していくか、継続して検討していきたいと考えている。高層の場所で都民が憩える場所については、現在検討している最中であり、我々としても是非、東京の新たな名所にしていきたい。

小林委員：東京は人が歩いて楽しめる街だと思う。地方でそういう街がなくなってきたことを考えた時に、これを強化していけば、もっと魅力が増すだろうと思っている。例えばシアターホールと晴海通りとの関係はどうなるのか、築地駅とか築地市場駅から歩いてくるとなると、どのぐらいで歩けるのかとか、そういうことを考えた検討も必要だと感じた。シアターホールにどういう機能を持たせるかということについては今後さらに深めてほしい。新大橋通沿いの建物にシアターホールを持つてくることによっ

て、広がりをもった街の形成に寄与することがありうる。また、いまの計画では水辺が近いので、相当に湿気が関係してくるのではないか。そうした時に、湿気の問題をどう考えていくのかも視野に入れておいた方がいいと思う。また、エンターテインメントという言葉はどう定義するかにもよるが、M I C E機能もあって、意識の高い人たちも呼び込むことを考えた時に、やはり芸術文化のことも視野に入れて欲しいと思う。歴史と文化のことは一生懸命考えていただいたが、ここから芸術文化を発信していくことも将来的には考えていただきたい。

上田委員：舟運シアター棟を隅田川沿いに配置しており、ご指摘の湿気のこととは、よく検討して問題が起きないようにしていきたい。文化芸術については、これからの検討になってしまうが、どういったものを本当にやっていくのがいいのか、いろいろな外部の専門家の方々の意見を聞いてまとめていきたい。

出口会長：築地は周辺にも様々な文化的な施設があり、それらが集積した文化芸術の一大拠点をつくるシナリオを描いていただきたい。

上田委員：最後に、地元中央区からいただいている要望について共有させていただきたい（内容は公表のとおり）。

4. 閉会

出口会長：他に委員の方から発言が無いようであれば、これで会議を終了したいと思うが、委員の方々から非常に重要なご指摘をいただいたので、是非それを踏まえて、基本計画を作成いただきたい。

事務局：本日の会議は閉会とする。

(終了)