

築地地区まちづくり事業マネジメント会議（第4回）

日時：令和7年2月14日（金）午前9時00分～午前10時45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、伊藤委員、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3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について説明）

出口会長：主に基本計画の修正点を中心に説明いただいた。委員の方から意見や質問などがあればお願いしたい。

まず、私から。第3回会議で出た意見に対して、それぞれどのように対応されているのか少し分かりにくかった。それぞれ非常にポイントを突いたご意見を各委員から頂いていると思うので、この意見をどのように取り込んだのか、あるいは、この意見はなかなか難しい面もあるので、むしろこのように対応して考えたということを書いていただけないか。

また、基本計画の案で、今まで一つの章だったものを第2章「整備方針」と第3章「整備計画」に分けていただき、分かりやすくなったが、整備方針と整備計画との違いや定義をどのように整理したのかを教えてください。方針に入るべきものが計画に入っていると思われる部分もある。例えば、方針はあくまでも概念図、ダイアグラムと、パースのようなもの、それから2000分の1とか2500分の1ぐらいのスケールの地図上で検討したものを記載し、整備計画は、むしろ1000分の1とか500分の1ぐらいのスケールで検討したものを記載するといった整理など、そのあたりを少し明確にさせていただいた方が、より理解が深まると思う。

伊藤委員：整備方針と整備計画に分けていただいたことで分かりやすくなったと思うが、整備方針には、今後70年の間に随時、いろいろな見直しがある中でも、ある程度立ち返るべき考え方が書かれ、整備計画には、まち開きまでにどう整備していくのかという割と具体的なことが書かれるという理解もあると思う。そのときに整備方針が立ち返るべき考え方になっているかということを確認したい。

もう一つは、景観、デザインの話。ご提案いただいている内容は、デザインのベースとして読み込むものとして、築地の歴史・文化みたいなものがあって、一方でフロンテージとしての築地という態度がある。その二つが読み込まれ、回答として出されているものが、一つはONE PARK×ONE TOWNで、事業コンセプトあるいは配置レベルの話で、整備方針に関わるもの。もう一つがデザインモチーフ、意匠の話で、整備計画に関わるもの、そこがまだ結びついていないと思った。全体の流れとしての文脈がもう少し明確になると、最終的にどういうメッセージを発するべきなのか、70年の間にどう立ち返っていくべきなのかということが明確になると思う。

出口会長：読む人が、ある程度「なるほど」と思えるような、整備計画に落とし込んでいくシナリオを作っていただくことが重要だと思う。参考資料1の第2章「整備方針」の最初のページに、ONE PARK×ONE TOWNという考え方が記載されている。そして、第2章の「景観形成方針」で景観形成の要素が記載されている。さらに、第3章の「景観形成計画」の最初のページでも「景観形成方針」と同じようなデザインで描かれている。この三つのページを見比べると、本当はスケールダウンしていかなければいけないはずだが、そのように読み取れない。同じ抽象度で流れている感じがする。

上田委員：第2章と第3章をどう分けるかというところで、基本的な考え方は、おっしゃっていただいた通り、整備方針は、この事業を70年間続けていく中で常にそこに立ち戻って考える大きな方針で、整備計画は、まずはまち開きに向けてこういう計画でやっていくという形になると思う。その分けが曖昧になっているということだが、まだ配棟計画を詰めている中で、1000分の1とか500分の1に落とせるレベルにはない。そういう意味で、今回お出ししているものは、およそ整備方針で一括りにできてしまう内容なのかもしれない。

出口会長：1000分の1、500分の1でスタディしたものを実際には2500分の1とか5000分の1ぐらいのスケールで抽象化して表現していただければいいと思う。

上田委員：そのレベルでも、現時点でどこまで出せるかという課題がある。それからONE PARK×ONE TOWNという考え方は事業コンセプトとして作らせていただいているものである。一方、デザインのモチーフをどこに持っていくかということで、今後、築地が東京の新たな顔になるという中で、東京、ひいては日本の「和」をモチーフにした。

その中で、第2章「整備方針」の最初のページに「この2つ（自然とまち）が共生・調和・発展し、社会的価値を創出することを目指します」という文言を入れている。

出口会長：隅田川や浜離宮の方に配慮したONE PARKという考え方と、築地側、中央区側の方に配慮したONE TOWNという考え方と理解している。ONE PARK×ONE TOWNと言い切ってしまうのではなく、ONE PARKという考え方のもとに一連の景観計画があり、ONE TOWNという考え方のもとに歩行者の敷地外へのネットワークの広がりをつくり出していくんだというように、この二つの言葉を起点にして、そこから整備方針や整備計画につながっていくという意識を持って説明していただくといいのではないかな。

森本会長代理：第2章の「都市基盤整備方針」に、基盤整備や交通のことを記載していただき、これでいいと思う。また、第3章の「都市基盤整備計画」の歩行者ネットワークのページも前回より良くなっているのではないかなと思う。

物流については、この時点で動線を書き込むのは難しいと思うので、現時点ではこういう記載にしておき、忘れないようにしていただければ、それでいいと思う。第3章の「都市基盤整備計画」の広域交通結節点のページは改めて見ていて、交通を専門にやっている人間からすると、非常に魅力的だと思った。陸・海・空がこれほど重なっている場所は、日本の中でもほぼ無いと思う。そういう意味で、ここだけでコンセプトをきちんと固めていくのがいいと思う。最近、我々の分野ではモビリティハブという言葉がよく使われる。単なる交通結節点ではなく、それに加え、利用者の便益を高める付加価値の機能がついた場所のことをモビリティハブと呼んでいる。これは情報のネットワークであったり、シェアリングのシステムであったり、様々なものを組み合わせて、単に乗り換えるだけではなく、そこで何かを生むというイメージを持っている。この場所は極めて高機能なモビリティハブそのものであり、交通結節点と言ってさらっと流してしまうよりは、モビリティハブのような新しい概念の中で一体的に、交通の新しいものを生み出す場所という位置づ

けを是非していただきたい。

上田委員：まさに今後、東京都で地下鉄新線の設計も進められると思うので、それと連動する形で我々の計画も考えていきたい。特に地下、地上、それから空をいかにつなげられるかが大きなポイントだと思っているし、新しいものを生み出す場所にすべきだということも一つの目標にしたい。

出口会長：都市基盤整備計画の歩行者ネットワークに関しては、新たにページが増えても構わないので、もう少し、しっかりと書いていただきたい。現状、かなり広域的な図を載せているが、むしろ対象敷地にフォーカスして、その中で魅力的な歩行者空間をどのように作っていくのかということを書いていただきたい。それは今後、実施設計を進めていく上で非常に重要な指針となり、景観計画にもつながってくる。第2章の「都市基盤整備方針」の車路・交通広場の図が第3章の「都市基盤整備計画」の自動車交通ネットワークの図につながっているが、同じ「都市基盤整備方針」の「人工地盤レベル（歩行者）」の図からつながるものが「都市基盤整備計画」に書かれていない。歩行者ネットワークのページと自動車交通ネットワークのページの間に、そういうものを追加してもいいと思う。極論してしまうと、人工地盤レベルが大きなポイントであり、ここをどれだけリッチに作っていただくかが、このまちの魅力を決めるのではないかと思う。ドーム状の競技場の周りを回遊する歩行者空間であると同時に、隅田川の方に行くとも隅田川のランドスケープ、広場が楽しめて、浜離宮の方に行くとも浜離宮の緑地が望め、グラウンドレベルから人工地盤に上がって、ある程度高木が生えているような段々の緑がある。そういうイメージをきちんと書き込んで、そこを一つの骨格、歩行者空間、ネットワークのつくり方の考え方として打ち出していきたい。

それが資料3の「基本計画について」の三つ目と五つ目、下から二つ目の黒丸に関係している。これに対する対応について、私どもの意見を申し上げたということになると思う。

小野委員：先生方のご意見、ご議論を聞いて思ったが、この場所のブランディングというか、都民や世界の人々が分かるような言葉というか表現を使わなければ、最終的には伝わらないのではないかと思う。もちろんご検討いただいていると思うが、そういったブランディング、また、最終的にはこの場所に名称をつけることになると思うが、そういうものも含め、検討いただきたい。

また、総括的な話になるが、この間、限られた時間の中でマネジメント会議、また、各委員の先生のご意見を踏まえながら、このような基本計画案の策定を進めていただいて、お礼を申し上げたい。基本計画は今後の事業の具体化に当たっての拠り所であると同時に、多くの都民にとっては、このプロジェクトを理解するためのベースとなる重要なものであり、最終稿の策定に当たっては、そのことも念頭に、整備方針と整備計画の違いという話もあったが、そうした体系はもちろん、言葉遣いや図表、表現方法なども含め、都民に伝わりやすい内容となるよう工夫してもらいたい。都としてもできる限りの協力はさせてもらおう。

また、今後、基本計画の策定後は事業を具体化していくフェーズに入る。先行にぎわい施設や情報発信など、早い段階から取り組みを開始していただく予定もあると思うので、具体化の検討状況についてはマネジメント会議にも適宜ご報告いただければと思う。

三宮委員：この間、計画のブラッシュアップについて精力的にご検討いただいたことについて、私からもお礼を申し上げたい。それから基盤整備について、先生方からもお話があったが、新大橋通りをまたぐ複数デッキ整備について、しっかり記載されており、この辺は懸案事項であったと思うので、引き続きよろしくお願ひしたい。

もう一点、高速晴海線や臨海地下鉄を実現させるべく、都としてしっかりやっていき

と思うが、どうしても時期が合わないというところがあるので、計画が完成した段階での処理はもちろん、完成するまでの、まち開きやインフラの整備の段階など、それぞれの段階において安全で快適な、人中心の空間ができていくことが大事だと思うので、その辺りのご検討を引き続きよろしくお願ひしたい。

深澤委員：これまで先生方から貴重なご意見を頂き感謝を申し上げる。この会議の位置づけとして、設置要綱第4条に「次の事項について委員が意見を交換する」とあり、もっと意見交換をしたかったという思いがある。この会議の今後の運営がどうなっていくのかはこれから事務局が決めていくと思うが、個別に大学の研究室などに伺わせていただいて、今後もお知恵を頂ければと思う。

それから、行政にお願ひしたいのは、この会議は築地のまちづくりを議論する場だが、先ほど森本先生もおっしゃったように、いわゆる交通のハブなどをつくっていく上では公共事業なども絡んでくる。行政としても築地の開発を、歩行者に配慮した東京の都市づくりの一つのきっかけにさせていただければいいと思う。築地の議論だけにとどまらず、もっと広域的な議論もやっていくべきなのかなと思う。その際、やはり行政の協力が非常に大事になる。例えば都市計画にしても、地下鉄の駅の配置とか、都市高速晴海線の線形を早く決めていただきたいということもある。その辺り議論をもっと密に、こちらからもお願ひしたいと思う。今後、意見交換の場をつくっていただければと思っている。

出口会長：今後、この周辺を取り巻くというか、恐らくこの計画地にどうやって人を運んでくるのかという意味でも非常に重要な地下鉄や道路などの計画を進めていくことになると思う。この中で提案されているモビリティハブも、非常に斬新な技術を導入しようとしている。これは都、あるいは国との協議が必要になってくると思う。都が中心になってやっているインフラ整備の中で、新しいモビリティの技術などを導入しようとするとき、都の関連部署と、それを実現していくための協議の場をどうつくっていくのか。そういう確認のご発言でもあったと思うが、事務局の方で何かコメントはあるか。

事務局：深澤委員がおっしゃったように、この築地の開発は国際競争力を高めていく上でも、東京にとってフラッグシップの開発にしていきたいという思いがある。築地の計画を具体化していく中では、様々な関連部署と直接調整していく形になると思うし、皆様方と意見交換をさせていただきながら、よりよい東京をつくっていきたいと思っているので、引き続きよろしくお願ひしたい。

出口会長：おそらく関連するいくつもの協議の場を、時には都の主導で、もしかすると国の主導で、作っていただくことになると思う。そこは適宜、適材適所できちんと人員を配置し、この築地担当の事務局が中心になっていただくのかどうかは分からないが、ぜひ調整を進めていただきたいと思う。

出口会長：第3章の「環境配慮・防災計画」の風の流れのシミュレーションは計画地に建物がまだ建っていないシミュレーションか。

上田委員：その通り。品川駅のものを参考に、このようにさせていただいている。

出口会長：そうすると、本来ここには建物が建ったときのシミュレーションが入ってこなければいけないのではないか。

上田委員：ここでは80%以上ということに数字だけを入れているが、建物が建ったときにどうなるのかというのは、図としては入れていない。

出口会長：もともと築地市場だったので、高い建物はほとんどなかったわけで、そのときと比較してどれぐらい影響があるのかということを見るのが、基本的に環境アセスメントの考え方だと思う。そこをシミュレーションしていただきたい。

上田委員：シミュレーションをして80%以上となっているが、それをきちんと図に入れるべきだということか。

出口会長：その通り。

上田委員：承知した。

出口会長：それから、対象地にもう少しフォーカスしてシミュレーションしていただく必要があると思う。そのあたりも専門の方とご検討いただければと思う。

上田委員：承知した。

4. 閉会

出口会長：今回、資料4としてこれまで出された意見についての対応、資料5としてそれを踏まえた上での目次構成案を作っていただいた。さらに参考資料1で実際の計画案の内容についてご説明いただき、それに基づいてかなり踏み込んだポイントを指摘する意見が出たと思う。いずれも一連のものとして関係していると思うので、それを積み上げた上で参考資料1をブラッシュアップしていただければと思う。

事務局：本日の会議は閉会とする。

(終了)