

築地地区まちづくり事業マネジメント会議（第5回）

日 時：令和7年6月12日（木）午前10時00分～午前11時30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、栗谷川委員、三宮委員、上田委員、深澤委員（代理で森田氏が出席）、谷津委員

1. 開会

2. 第4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. 基本計画について （事業者より資料4、参考資料1、2について説明）

出口会長：基本計画について、前回の会議で各委員から頂いたご意見を踏まえた修正点を中心にご説明いただいた。早速だが意見交換に入りたい。

小林委員：前ははっきりしなかったところが明確に示され満足している。特に ONE PARK×ONE TOWN について、この場所だけで閉じた取組ではなく、ここを拠点に他に波及しながら、まちづくりの中心になっていくということが明確になった。

歩行者ネットワークについても、いろいろなルートから来て、ここで楽しむことができるということが明確になった。

出口会長：ONE PARK×ONE TOWN の説明はかなり充実した。その説明の中にある「社会的価値」というのは、ONE PARK が表現している緑や水の価値、ONE TOWN が表現している文化活動によって生み出される価値、この2つを総称しているということだと思うが、その辺りも説明できるようにしておいてほしい。

また、昨年度、小林委員からご意見を頂いた、多様な文化活動を一体的に運営していく組織づくりについては、第4章のエリアマネジメント方針の右上の文章にエッセンスとしてまとめていただいているが、文章が少し長いので、もう少し分かりやすい表現にしてほしい。

森本会長代理：「人と環境に優しい」という元々のコンセプトが前面に出て、インクルーシブな交通計画であることが分かるようになるなど、前回の指摘事項が反映され大変分かりやすくなった。「モビリティハブ」という言葉を使って交通結節点の機能を高機能的にまとめていただいた点も評価する。

景観計画について、バードビュー（鳥観図）のパスが使われているが、恐らくこういう視点で見られる場所はなく、近いのは対岸エリアかと思う。そういう公共空間がどこにあって、どこから見るとコンセプトを感じられるように見てもらえるのか、少し検討していただくとよい。エリア内の話ではないが、是非こういう美しい景観を都民に感じていただける場所の整備を都にも考えていただきたい。

防災計画について、緊急支援物資の運搬や負傷者の搬送など、災害時のモビリティハブ機

能の検討についても、今後の展開として期待している。

上田委員：まさに首都圏直下地震が起きれば道路が寸断される恐れもあるので、空あるいは海上からサポートできる拠点になればと思っており、計画を進めるにあたって、関係機関とも協議していく。今回のまちづくりの一つの大きなポイントは防災だと思っている。

秋田委員：私も良くなったと思う。景観について、ほとんどのパースが水辺側から描かれているが、実際は、銀座や汐留側からアクセスすることが多い。銀座や汐留側から見ても今回のコンセプトである「扇」が感じられるような景観形成ができるとよい。

また、基本的な考え方の一つに「水都東京の再生」を掲げているが、江戸の目線だと、やはり皇居というか江戸城が中心にあり、「水都」というのはもう少し都心の日本橋の辺りを指し、築地の辺りはむしろ郊外になるため、表現としては「東京の水辺空間の再生」などの方がしっくりくる。

上田委員：景観については、どうしても水辺からの景観を中心に検討しているが、銀座や汐留側からの見え方もしっかりと検討していく。

「水都東京の再生」という表現については、隅田川や築地川に面していて、銀座から歩いて、これだけ広大という、この土地の持つ特徴をどう生かしていくかというときに、水辺空間を前面に出していきたいと考えた。「東京の水辺空間の再生」でも思いは同じなので、今後まちづくりを進めていく中で、街のネーミングを含めてコンセプトを更にブラッシュアップしていきたい。

伊藤委員：全体的に分かりやすくなった。整備方針に「本事業では築地をハブとした舟運ネットワークを構築します。」とあるが、舟運ネットワークだけが独立しているのではなく、舟運と他の交通モードを結び付けていくことがポイントになる。そのことを一言入れていただくと方針として分かりやすい。

景観形成計画に記載されている日本らしい建築を想起させる軒庇の話は、その前のページにある「扇」のコンセプトとも関係しているので、そのことに触れていただけるとつながりがでる。

第6章の都民等への情報発信とも関係するが、基本計画案を分かりやすく作っていただいたので、今後、この計画をどう分かりやすく伝えるか、展示、Web サイト、ブックレットなど、この計画の伝え方、展開の仕方について、検討していただければと思う。

上田委員：舟運と軒庇の部分についてはご意見を踏まえて、文言を検討したい。情報発信については、今後、実際に進める中で検討していきたい。

出口会長：都市基盤整備計画について、自動車交通ネットワークのページに記載されている水色の地区内通路は全て同じ域内交通なのか。敷地内のどこかに駐車場があって一般車両は乗り入れない道路と差別化されているのか。駐車場の図がないので分かりにくい。

上田委員：駐車場はスタジアムやホテルなど施設ごとに各建物の下にあり、地区内通路から入る。現在、交通計画の中で出入り等を検討している。

出口会長：そうしたことを言葉や概念図などで記載しておいた方がよい。

森本会長代理：自動車交通ネットワークのページの絵に、駐車場の位置を記載し、幹線道路から中に分散配置で入っていくことが示せるとよい。その際、駐車場が流入路の近くにあると、全体の流入受けが上手く回らなくなるので気を付けていただきたい。

出口会長：イベントの開催時等に、接続する交差点の捌きをどう改善していくか、その辺りも配慮してほしい。

景観形成計画について、大規模集客・交流施設の屋根と隅田川沿いの高層棟の印影が強調されていて、それ以外の建物が透明感を持って描かれている。これらの建物は緑化して周辺に馴染ませていくのか。

上田委員：これらの建物についてはどちらかというと周辺に溶け込むように考えているが、全体としてどう見えるかは基本設計を進める中で深度化していきたい。

栗谷川委員：浜離宮からの見え方について、建物の分棟化や雁行配置、緩やかなスカイラインなど、庭園からの眺望に対して既に一定の配慮をいただいているが、今回の開発では、浜離宮側の敷地に容積を配分して、オフィスレジデンス棟を航空制限ギリギリの210mの高さで計画しており、隅田川沿いのMICE・ホテル棟などと並んで今回の開発の中で最も高い建物の一つとなっている。これまで議会等からも景観に対する意見も出ていることから、庭園からの眺望への配慮という観点から、高さなどについて、もう少し踏み込んだ対応ができないか。

また配棟計画について、容積の適正な配分の考え方について、ご説明していただきたい。

出口会長：オフィスレジデンス棟の高さについては、是非、私からも再考の検討をお願いしたい。既に様々な配慮をいただいていると思うが、附帯意見でも浜離宮からの見え方については指摘をしており、都有地を活用するという公共性の高いプロジェクトなので、都民から見ても、きちんと理解をしていただく、あるいは共感をいただく必要があると思うので、高さに関しては、最大限の努力をしていただきたい。

上田委員：浜離宮側からの見え方については、どのような対応ができるか再検討したい。都の募集要項にあった経済条件もあるので、それを満たしながら、どのように達成できるかを至急検討していきたい。

容積配分については、整備方針やそれを踏まえた整備計画にも記載しているが、指定容積率の範囲で容積を適正に配分し、水辺とまちに開かれた大規模なオープンスペースの創出や、周辺の地域資源や土地利用を活かした国際的な交流・イノベーションや迎賓・ホスピタリティの拠点の形成など、メリハリある土地利用を行うこととしている。

三宮委員：まずは全般的に基本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き感謝する。環境配慮に関する計画にグリーンインフラについての記載があるが、都も豪雨対策におけるグリーンインフラに力を入れている。環境配慮もさることながら、近年の豪雨に対して雨水の貯留抑制機能や防災面での効果に着目して、雨水しみこみプロジェクトを展開しており、築地で是非、防災面も含めた効果をPRしていただき、水を貯めて再利用する、

そういった新たなシステムを発信していただきたい。

第6章の情報発信について、世界的には、例えば、シドニーと言えばオペラハウス、ニューヨークと言えばタイムズスクエアなどがある。世界の方々から見て東京と言えば何だろうと思ったときに、よく取り上げられるのは渋谷の交差点で、日本のきらめくポップカルチャーと猥雑な街。そんなところが今の東京のイメージとして浮かぶかもしれないが、景観の良い、象徴的な街として築地をブランディングして戦略的に進めていただきたい。

上田委員：雨水については、地下水位が高いので、あまり浸透させるということは難しいかもしれないが何らかの形で再利用できると思っている。

東京を代表する街ということで、我々としてもこれは景観や機能、文化の発信等も含めて、新たな東京の顔となるようなまちづくりをしていきたい。

4. 閉会

出口会長：委員の方から大変貴重なご意見を頂いたので、是非事業者の方も考慮いただき、より良い基本計画を作成していただくようお願いする。

事務局：本日の会議は終了する。

(終了)