

# 都市デザインの観点から見た築地再開発の考え方について

平成29年11月27日  
築地再開発検討会議

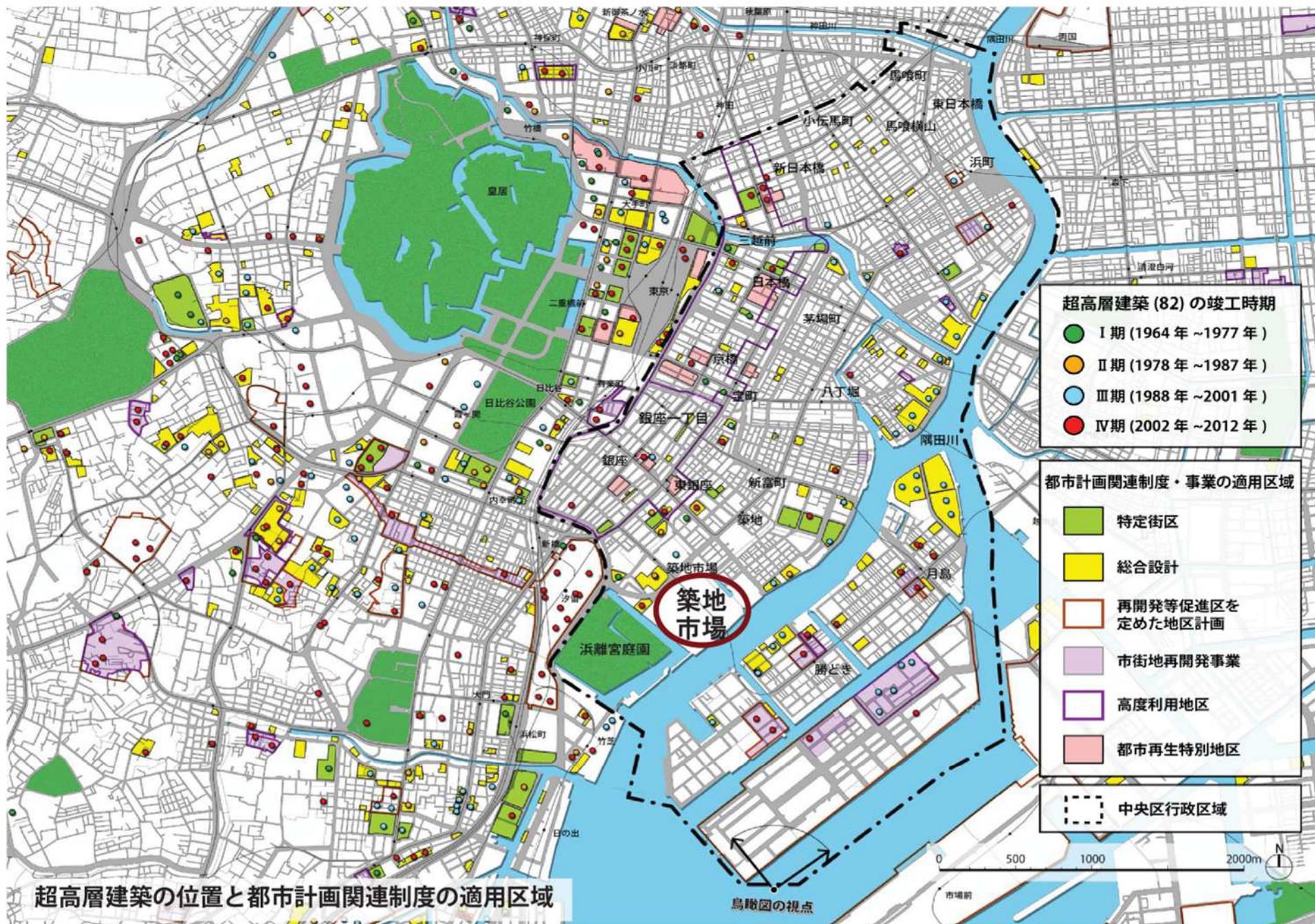
出口 敦

# 築地再開発検討の背景と課題について

- 1) 広域的な観点
  - ・ 東京都心部（コア）の開発動向からみた今後の都市開発のあり方
  - ・ 東京都全体、東京23区の中での対象地の位置づけと施設の更新や新たな施設のニーズ把握
- 2) 国際的な観点
  - ・ 都市間の国際競争が激化する中、国際化対応で求められる観光等の機能とテーマ
- 3) 地域の観点
  - ・ 中央区、臨海部（勝どき、晴海、豊洲）での位置づけと役割
  - ・ **魅力的で開放的な公共空間の形成**
- 4) ネットワークの観点
  - ・ 首都圏の鉄道ネットワークの延伸・拡充対応、接続強化
  - ・ 水上交通の拡充・強化、水陸交通の結節点形成
  - ・ 築地・勝どき・晴海・豊洲の回遊性と連携強化
- 5) 環境の観点
  - ・ 東京湾の環境への意識の醸成
  - ・ 国際的に見ても稀有な奥深い内湾の安定した環境の恩恵で発展してきた都市として、**東京湾、隅田川に背を向けた都市づくりからの転換**
- 6) 歴史・文脈の観点
  - ・ 築地、築地市場の歴史を踏まえた施設、景観の整備・保全
- 7) 事業の観点
  - ・ 大規模開発事業の核となる拠点施設の整備と運営
  - ・ 恒常的な施設と仮設的・つくり変えていける施設の共存
  - ・ 借地方式の活かし方
- 8) 参加と情報公開の観点
  - ・ **開発のプロセスの見える化**（ベルリン（インフォボックス）、ハンブルク、柏の葉など）
  - ・ **現場の拠点施設づくり、エリアマネジメントの仕組みづくり**

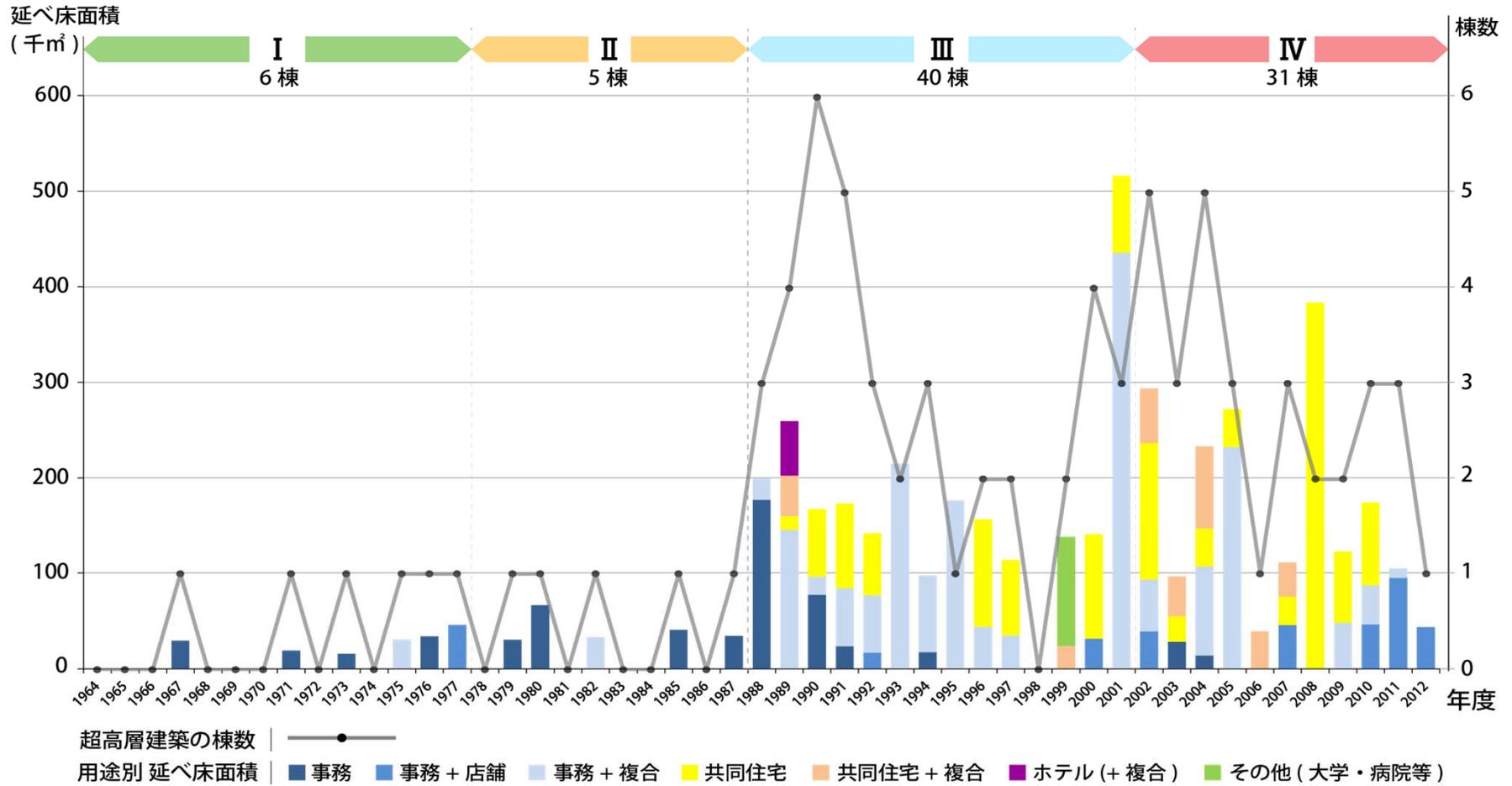


# 東京都中央区の超高層建築の立地と都市計画関連制度



超高層建築の位置と都市計画関連制度の適用区域

# 東京都中央区の超高層建築の建設の変遷



年度別の超高層建築の棟数と主な用途別延べ床面積

# 東京都千代田区の超高層建築の建設の変遷

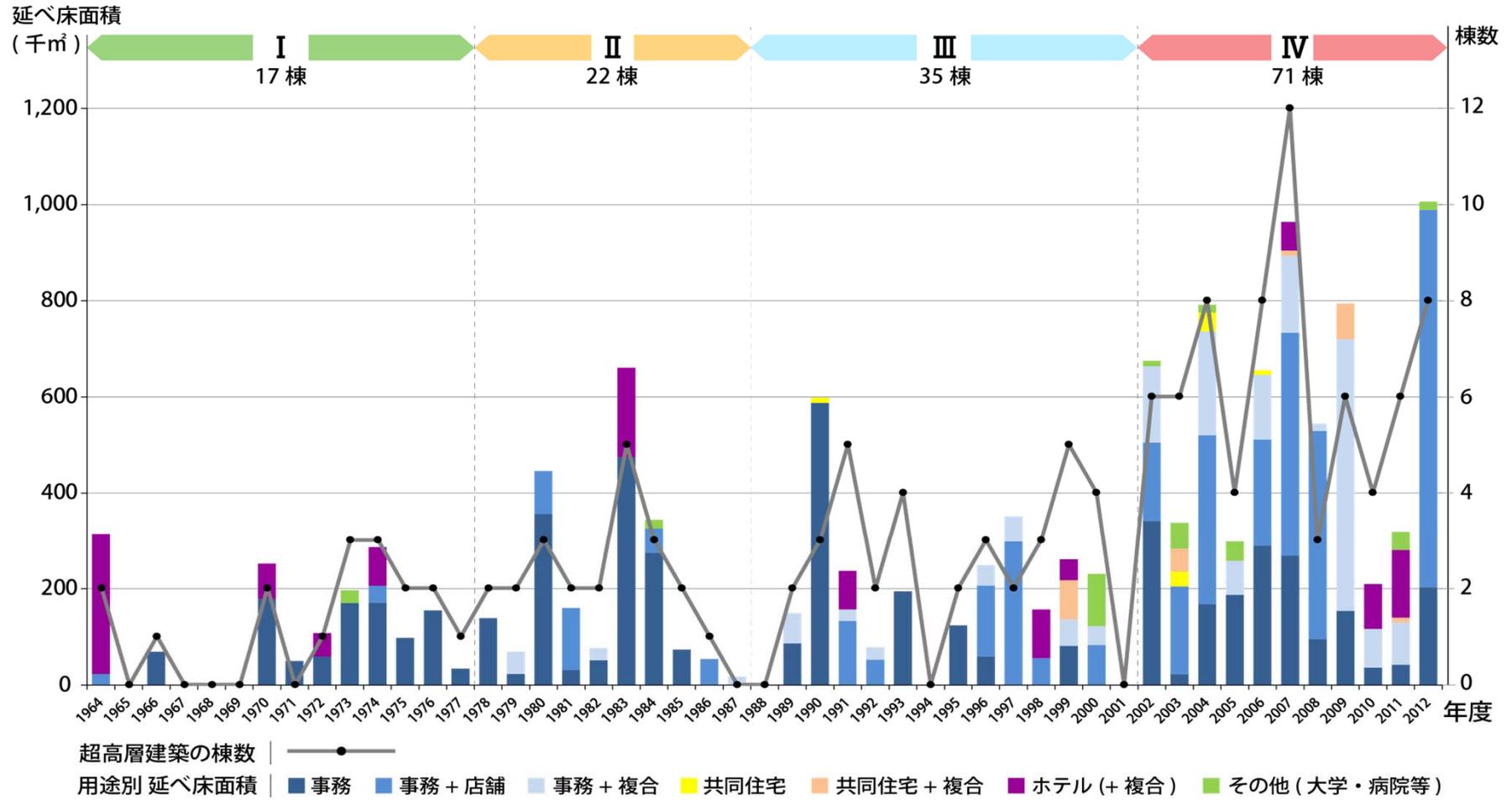
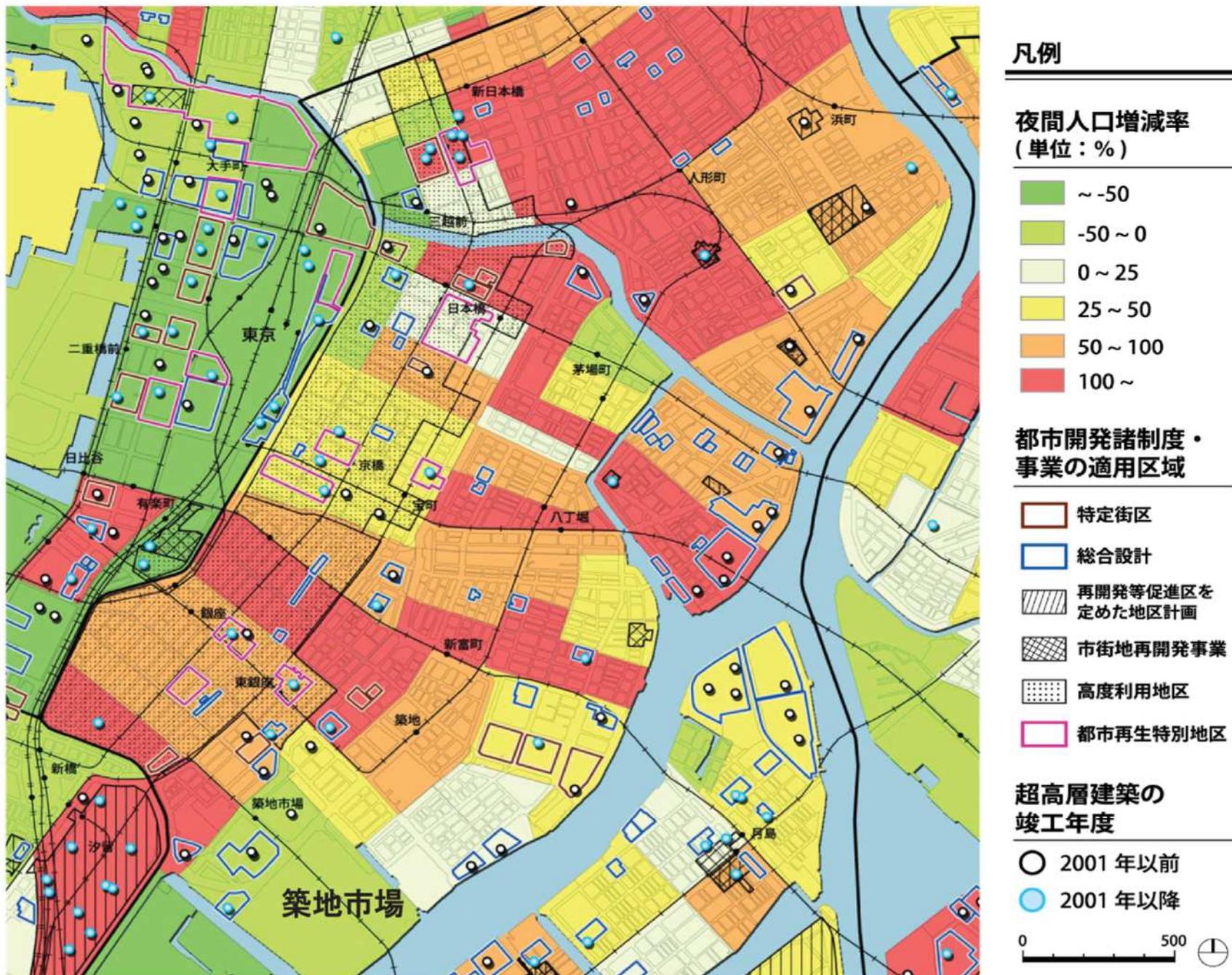


図1-2 年度別の超高層建築の棟数と主な用途別延べ床面積

# 夜間人口増減率（2000～2010年）と都市開発諸制度の適用区域及び超高層建築の位置

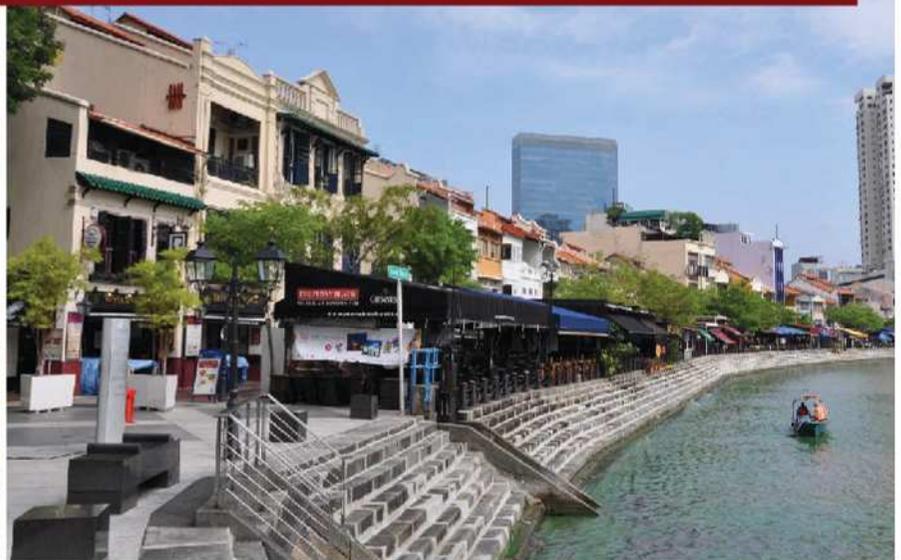




## 【海外事例に学ぶ】 例：シンガポールの臨海部都市開発戦略



アーバンデザインの共通目標：  
再開発／拠点開発の力を利用した魅力的な公共空間の創出と連鎖



# 築地再開発に求められる性能・機能について

築地の立地条件、歴史・伝統、営みを活かした魅力的なまちづくりに向けて地区が兼備すべき性能・機能とキーワード...

性能・機能	キーワード	取組み施策	...
1.【公共性】	親水・開放的・景観	→隅田川に開く空間づくり	
2.【テーマ性】	食・健康・スポーツ	→拠点施設づくり	
3.【環境性】	東京湾・環境問題・水都	→東京湾と向き合う意識醸成	
4.【防災性】	BCP・備蓄・避難(宿泊)	→災害時対応の備え	
5.【アクセス性】	舟運・BRT・鉄道	→水陸交通の結節点づくり	
6.【一体感】	臨海都市・回遊・結節	→築・豊ネットワークづくり	
7.【見える化】	プロセス・情報・ビジョン	→現場のセンターづくり	
8.【マネジメント】	借地方式・公民連携	→エリマネの仕組みづくり	

# 【国内事例】 見える化・マネジメント 「公・民・学」連携の拠点組織：柏の葉アーバンデザインセンター

## 【千葉県柏市 柏の葉】

- ◆2005年つくばエクスプレス（TX）開通にあたり、柏の葉の最大の資源である大学の「知」を活かした先進的なまちづくりに向けた検討を、千葉県・柏市・東大・千葉大で着手。
- ◆「公・民・学」連携組織として、2006年11月に「柏の葉アーバンデザインセンター（UDCK）」を設立。
- ◆2008年3月に「柏の葉国際キャンパスタウン構想」を策定。
- ◆10年間に駅を中心とした都市開発が進み、「柏の葉スマートシティ」「キャンパスタウン」として国内外から注目。
- ◆UDCKは、「公・民・学」連携による地域主体のアーバンデザインの拠点組織として、様々なプロジェクトの推進役を担っている。



【国内事例】 見える化・マネジメント

# 「公・民・学」連携の仕組み：【構想】と【アーバンデザインセンター】

- ・ 公・民・学が連携
- ・ マスタープラン（構想）を共有
- ・ 拠点組織（センター）を共同運営

## ◆現場の「センター」の役割

- ・ 情報が集まる
- ・ 人が集まる／活動が集まる
- ・ 課題が集まる→センターで調整

将来ビジョンの共有

柏の葉  
国際キャンパスタウン構想

推進機関の共同運営

UDCK  
柏の葉アーバンデザインセンター



# 「アーバンデザインセンター」の機能

公・民・学連携の現場施設



## ①プラットフォーム機能

- ・多主体のネットワークを活かした施策の実施体制の構築、連携誘導等
- ・関係者間の情報共有、交流促進
- ・インキュベーション、イノベーションの仕掛けづくり

## ②シンクタンク機能

- ・構想の立案、施策の検討・提案
- ・空間デザインの提案
- ・コミュニティデザインの仕掛けづくり
- ・まちづくりに関する各種研究

## ③プロモーション機能

- ・フォーラムやイベントの開催、展示、出版、プレスリリース等による地域プロモーション

# 世界のアーバンデザインセンター

## “まちを考える” アーバンデザインセンター



### アムステルダム市 都市計画情報センター De Zuiderkerk (オランダ・アムステルダム)

17世紀に建てられた南教会の内部を再利用した。市内都市計画や住宅開発の情報センターです。アムステルダムで行われている都市計画や都市開発に関する資料はほとんど全て揃っており、アムステルダム市の紹介ビデオから、複数ある再開発計画の模型、市民の家探し相談デスクなど、幅広い情報提供がされています。事前に予約すれば都市開発ツアーも開催しており、観光客や専門家の訪問が絶えません。

### ハーフェンシティ・ インフォセンター Kesselhaus (ドイツ・ハンブルク)

商業施設、住宅、文化施設やヨットハーバー等を計画している、欧州最大規模の都市計画「ハーフェンシティ」に関する多様な情報を発信しています。内部にはカフェとして利用されている「水辺のテラス」があり、訪問者は開発現場を眺めながらコーヒーを飲むことができます。2004年にオープンした展望台「View Point」からは、ハンブルグ市と開発現場が一望でき、早くも人気のスポットとなっています。

### パリ市都市計画及び建築 情報・資料・展示センター Pavillon de l' Arsenal (フランス・パリ)

本格的な「都市計画情報発信基地」としては世界で最初のセンターです。1階では、パリの幾世紀にもわたる歴史に加え、現在の様子、未来の都市像の説明がわかりやすく展示されています。2階は、イベントスペースとして利用されており、センターオープンから今日まで40以上もの企画展が開催されてきました。周囲にはセーナ川やバスティーユ広場などの観光地もあり、年間20万人の人が訪れます。

### 都市デザイン連盟 Cleveland Urban Design Collabostive (アメリカ・クリーブランド)

クリーブランド市のダウンタウンに立地するこのセンターは、専門家たちが意見・アイデアの交換を行う場となっています。ケント大学における授業課題を通じた地域計画の作成に焦点をあてており、大学院生連はスタッフとしても働いて、教育指導、実践的プロジェクトにおける地域のデータ収集と分析、コンセプト作り等も行っています。大学との連携によって、都市デザインの教育と実践をつなぐ場になっています。

### アル・サン・ジェリー Halles Saint-Géry (ベルギー・ブリュッセル)

ブリュッセルの旧市街地中心部にある、かつて市場として利用されていた歴史的建造物を使った、市民の生活環境や文化遺産に関わる情報提供スペースです。入り口付近にはカフェがあり、気軽に立ち寄れる雰囲気があります。環境管理研究所と都市センターのブースがあり、住宅修復等への補助金支援の案内などもしています。他にも、ブリュッセルの建物の写真等が豊富な楽しい無料小冊子がもらえたりもします。

### ボワン・アンフォ ・フラジェ Point Info Flagey (ベルギー・ブリュッセル)

フラジェ広場にトラム車両を置いて利用し、同広場の再整備計画に関する説明、写真等を展示しています。市民が買い物帰りに気軽に立ち寄り、展示を見ながらアンケートに回答したり、近隣の意見交換会が開催されたりしました。これら意見を練り上げて整備計画は決定し、2006年8月にトラムでの展示は終了しましたが、翌々月には場所を移し、規模を拡大したセンターが設置され、開工工事等その後の情報を提供し続けています。

### ベルリン都市模型 Ausstellung Stadtmodelle (ドイツ・ベルリン)

19世紀後半に建設された重厚な建物の内部に、明るいアトリウムを作り、2つの巨大模型が展示されています。同じ建物の中に、市職員が働く都市計画局があり、「市民」と「行政」が同じ場所で都市計画を考えるということも珍しい環境が整っています。周囲の壁には、主要プロジェクトの模型や完成予想図が展示されており、その他にインターネットや出版物による情報発信も行っています。

### ポーロニャ都市情報 センター Esposizione Bologna (イタリア・ポーロニャ)

2003年にオープンしたばかりで、外観がとても目を引く、つつい足を踏み入れたい建物です。市内の都市計画や、歴史的建築遺産修復プロジェクトの最新情報が、図面のほかにも3Dアニメーション等を使ってわかりやすく展示されています。各プロジェクトの進行状況に合わせて、毎月情報が更新され、市民が定期的に訪れて最新情報を得られる場となることを目指しています。

### ニュー・ロンドン・ アーキテクチャー New London Architecture (イギリス・ロンドン)

ロンドンでは建築関係の書店や建築資材の情報センターと隣接して、アーバンデザインセンターがあります。目的は、「デザインの重要性への国民的理解を得ること」など。企画展のほかにも小・中学生を対象とした教育プログラムも開催しています。展示の目玉は、フロアに広がるロンドン中心部の巨大な模型で、2012年のオリンピック開催に向けた、31の新しい開発をわかりやすく紹介しています。

### 上海都市計画展示館 (中国・上海)

欧州のアーバンデザインセンターは、歴史的な建物を再利用して作られることが多いですが、上海ではあえて、ロボットのようなデザインの現代的な建物にアーバンデザインセンターを設置しています。上海の高層ビル群を、金色のオブジェのように凝縮した模型は、今日の上海の急速な発展を象徴的に表現しているかのようです。中心市街地の歴史・文化遺産や景観等の分布も盛り込んだ、バラエティあふれる展示となっています。