

# 築地再開発検討会議（第5回）

## 議 事 録

平成30年3月29日（木）  
第一本庁舎7階 大会議室

## 築地再開発検討会議（第5回）

### 【木村まちづくり調整担当部長】

ただ今から第5回築地再開発検討会議を開会いたします。私、会議の事務局を務めます、都市整備局まちづくり調整担当部長の木村と申します。どうぞよろしくお願いたします。

初めに会議の公開についてご説明いたします。本日の会議の様子は都市整備局のホームページ上でインターネット中継により配信されております。また会議資料、議事概要、中継映像については、後日ホームページ上で公開いたします。

続きまして本日の委員の皆さま方の出席の状況についてご報告させていただきます。本日は委員10名全ての方がご出席です。それでは会議の開催に当たり、小池知事よりごあいさつを申し上げます。

### 【小池知事】

皆さんおはようございます。年度末ということで日本では一番忙しい時期ということになりますけれども、ご出席を賜り誠にありがとうございます。本日は10名の皆さま全員にご参加いただいております。築地再開発検討会議、昨年の10月スタートいたしまして、今回で5回目となります。本当にいろいろな皆さま方の新しい発想や、また地域の特性をどのように生かしていったらいいのかなど、ご議論を賜っていることに心から感謝申し上げます。

前はこれまで頂いたさまざまなご意見のレビュー、そしてテーマの設定、その上でご議論いただきました。周辺とのつながり、それから将来を見据えて時間軸を意識しながら考えるなど、海外の事例であるとか現地をご覧いただいた感想なども交えながら、多面的なご意見を頂戴しております。

私も先日現地のほうに行って、安永さんにご案内いただいて築地本願寺のとてもユニークな、かつ歴史あるその存在が築地の一角にあることにより、さらにそれをどうやって地域として生かしていけるかなど、これも皆さんとご議論していただき、またもちろん当事者として安永様のご意見も頂戴したいと思っております。

そういうことで本日は築地の魅力、役割、それから環境などのテーマについても幅広くご意見を頂きたく存じます。そして来年度、もうあとわずかですが、都としての方針を策定をするに当たっての参考とさせていただきますように、大きな鳥の目を持った視点でご議論を深めていただければと存じます。将来の東京にとって重要な地域になってまいりますので、新たなまちづくりとしてお進めいただきたく、お願い申し上げます。

本日もお忙しいところを誠にありがとうございます。どうぞよろしくお願

いたします。ありがとうございます。近藤座長、大変お世話になります。

**【木村まちづくり調整担当部長】**

恐れ入りますが知事は所用のためここで退席いたします。それでは今後の進行については近藤座長にお願いしたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

**【近藤誠一座長】**

皆さまおはようございます。年度末のお忙しい中を全員のご参加ということで、大変頼もしく思っております。本日の議題はお手元にごございますように、全部で5つでございます。

今回は前回に引き続きテーマ別議論を中心に進めていくことになっております。まずお手元の議事議題の(1)の補足説明と(2)の事例報告、そして(3)の有識者ヒアリング報告と、若干の量になりますけれども、まずはまとめて事務局のほうからご説明をお願いした上で、できる限り時間を取ってその後のコラスさんからの補足説明とテーマ別議論に入っていきたいと思っております。

ではまず(1)、(2)、(3)につきまして、事務局からご説明をお願いいたします。

**【木村まちづくり調整担当部長】**

恐縮ですが着座にてご説明いたします。議事に入る前に前回の概要をご説明いたします。お手元の第4回の議事録をご覧ください。議事録4ページ上段から事務局からの説明として、第3回検討会議までの意見の概要について、4ページ下のほうから補足説明、8ページに上のほうから事例説明についてご説明いたしました。9ページの後段からテーマ別に議論を行っていただき、委員の皆さまからさまざまなお意見を頂きました。

本日の次第にお戻りいただき、議事(1)、(2)で前回ご意見のあった事項について、補足のご説明や本日のテーマ別議論に関連する事例報告、(3)で有識者の方々からのヒアリングなどをご報告いたします。

それでは資料1、補足説明をご覧ください。本日ご議論いただくテーマでございますが、前回に引き続き本日は魅力・付加価値、役割・機能、環境・防災でございます。このうち環境・防災につきまして、また前回の会議でお話のあった自転車に関することなどを補足説明いたします。

まず自転車の交通アクセスでございます。自転車が走行しやすいようにネットワーク化した推奨ルートを東京都で設定していて、写真のような空間と連続させて、国や区市などと整備を進めていくということとしております。図の茶色の実線の部分が整備済みの箇所でございます。

次に防災上の位置付けについてご説明いたします。最初に地域危険度でございますが、地域危険度とは地震に関する危険度を数字で公表しているもので、築地の敷地は総合危険度、建物倒壊危険度、火災危険度のいずれも最も危険性が低いランク1でございます。

次に広域避難場所でございます。築地市場は地区内残留地区ということで指定されておりまして、大規模な延焼火災の恐れがなく、広域的な避難を必要としない地区となっております。

次の図は隅田川などに大雨が降った場合の予想結果でございます。築地市場では洪水に伴う浸水の恐れが予想されていないという図になってございます。次はこれまでの会議でも出ておりましたスーパー堤防についてでございます。スーパー堤防は地震に対する安全性と親水性など、河川環境の向上を目的として、川沿いの再開発事業などと一体的に幅の広い盛土を行うという堤防のことでございます。現在右上の地図でご覧いただけますように、隅田川では延長の約3割が完成してございます。

次の図は地震直後から発生いたします緊急輸送を円滑に行うため、緊急車両などが円滑に通れるようにということで指定されている道路でございます。この敷地の周りでございますが、新大橋通りが特定緊急輸送道路に、晴海通りが一般緊急輸送道路に指定されてございます。また敷地の隅田川沿いには防災船着場の整備が予定されておりまして、再開発の検討に当たり緊急輸送道路と連携を図ることで、災害時の物資輸送などにも有効になるかと思われま。

次に環境に関する事項でございます。スライドの東京都環境基本計画というものは、東京で取りまとめている計画でございますが、環境先進都市として将来像や政策展開を明らかにするためのものがございます。

次に個別の取り組みの事例でございますけれども、例えば都市開発を行う際は、緑化やカーボンマイナスの推進など、環境と共生する取り組みを誘導してございます。写真のように昆虫や植生などの生物多様性に配慮した開発ですとか、まとまった緑を創出した事例などがございます。

次のスライドはやや専門用語が多く恐縮ですが、記載のような制度を適用する開発の際に建物に一定の制度を求めてございまして、また都市再生特別地区を活用する開発では、最先端の技術などを活用して、環境面におけるトップランナーの取り組みを目指すこととしてございます。

次のスライドは土壌汚染についてでございます。築地市場敷地については、海軍関連の施設など、土壌汚染の恐れがあると考えられる施設が存在しておりまして、環境確保条例に基づく調査が必要となつてございました。中央卸売市場が行った調査によりますと、次のスライドで表層土調査を行った111地点のうち、30地点について有害物質5種類が基準値を超過しておりまして、最大4.3倍でございました。

この30地点のうち調査が可能な26地点で詳細調査を実施しましたところ、8カ所で基準値を超過し、最大4.8倍でございました。

次に議事の(2)、事例のご報告でございます。資料2をご覧ください。前回の検討会議では、テーマでございました立地特性・スケール、アクセス・周辺とのつながり、広がり・時間軸などを議論する際の参考といたしまして、スライドにございます5つの事例をご紹介させていただきました。

本日は次のスライドの5つの事例、本日の議論のテーマでございます魅力・付加価値、役割・機能などについての参考といたしまして、ヨーロッパやアメリカの事例をご紹介いたします。これまで委員の皆さまにご意見を頂いてございます、人々が集う、交流する、楽しむ、にぎわう、複合機能などに関する事例でございます。

最初に広場や商業機能等を中心とした再生の事例、パリのフォーラム・デ・アールをご説明いたします。こちらは1969年に市場が移転しまして、跡地を地下鉄駅と一体的に整備した地区でございます。1979年に開業した商業施設の老朽化などを背景に、再再開発ということで進められた事例でございます。一部を営業しながら改修が行われまして、2016年に新たなフォーラム・デ・アールが開業してございます。

大きさを見ていただくということで、参考に右下の地図で築地の敷地を赤で示してございます。黄色で囲んだ部分の右のほうが写真のような空間となっております、その西側では公園の整備工事も進められてございます。

新たなデ・アールは複合施設となっております、地下3層のショッピングモールや音楽、演劇学院などの文化施設などをカノペと呼ばれる写真でご覧いただけるようなガラスの大屋根や、その下の広場空間も特徴的な施設でございます。

次の事例ですが、都市機能の整備・更新により、まちの魅力や価値を創出した事例として、スペインのビルバオをご紹介いたします。ビルバオでは右上の美術館を整備するとともに、空港や路面電車、トラムなどのインフラ整備、左下にある国際会議場の建設など、まちの広がりの中で幅広いプロジェクトにより魅力や価値を創出しているということでございます。

この都市再生では1997年に開館したグッゲンハイム美術館が象徴的な建物でございまして、写真のような水辺もございまして、公共空間も整備されてございます。次に複合機能を導入する開発により、まちの魅力・価値を創出した事例として、ニューヨークのパシフィックブルックリンプロジェクトをご紹介いたします。

地図の右下のオレンジ色の場所でございます。鉄道の車両基地があった約9ヘクタールにアリーナやオフィス、住宅、商業施設などを整備する複合的な開発でございます。2025年の完了を目指しており、すでにアリーナと一部の住宅は

整備されているということです。この開発では写真のように地下鉄の出入り口やオープンスペースなども整備してございます。

写真のアリーナ、パークレイズセンターは、バスケットボールのNBAなどのチームの本拠地となっております、年間200以上のイベントが実施されております。

次に文化・芸術プログラムがまちの魅力・価値の向上に重要な役割を果たした事例といたしまして、オーストリアのリンツにおいての事例でございます。フェスティバルを中心に都市のにぎわいを生んでいるアルス・エレクトロニカをご紹介します。

1979年にフェスティバルが開催されて、その後メディアアートコンペティションや、地図の北側にあるようなアルス・エレクトロニカセンターの設立などを経て、現在ではメディアカルチャーの領域で国際的なネットワークハブとなっております。1979年から毎年行われておりますアルス・エレクトロニカフェスティバルには、最先端のアートテクノロジーが集まり、展示のみならずカンファレンスやワークショップ、パフォーマンスなど、写真にもございますがさまざまな取り組みがまちの広がりの中で開催されてございます。

次に文化・産業プログラムがまちの魅力・価値の向上に重要な役割を果たした事例として、アメリカ、オースティンについてご説明いたします。1978年に音楽を主体として始まったイベントがございまして、現在はテクノロジーや音楽、スタートアップなどの企業が集まる大規模なコンベンションイベントとなっております。

右の地図の黄色のような広がりを持って、まちの中に点在するさまざまな会場やオープンスペースを使いながら、まち全体でプログラムが展開されるということが特徴となっております。2017年はオースティン市に約3.48億ドルの経済効果があり、14日間での参加者が合計約44万人に上ったということでございます。

次に議事の(3)でございます。有識者ヒアリングをご報告いたします。資料3-1から3-4をご覧ください。これまでの会議でのご意見を踏まえ、幅広く外部の方の意見も聞くことになっておりましたので、有識者の方へヒアリングを実施しております。

第3回の会議でご説明した方々は、歴史や文化、まちづくりなどの専門家でしたが、今回は新しい産業分野などの専門家といたしまして、紺野登多摩大学大学院教授、廣瀬通孝東京大学大学院教授、丸幸弘株式会社リバネス代表取締役CEOの3名からお話を伺いまして、また築地に詳しい外国の方であるテオドル・ベスター・ハーバード大学ライシャワー日本研究所所長からもご意見を頂き、要旨を説明いたします。

資料3-1をご覧ください。紺野教授ですが、一般社団法人ジャパンイノベー

ションネットワークの代表理事も務めておりました、イノベーション分野の専門家でございます。まず築地の歴史から見ると、解体新書を作成した学者たちが住んでいたなど、もともと実験的なエリアであった。その場所の持つDNAはすごく大事。居留地が開かれた歴史もあり、出島とかぶるところもあるのではないだろうか。

次に将来の築地のまちとは。外国人、スタートアップ、研究者などさまざまな方がいたりミックスドユースが必要で、新しいタイプのエコノミーが大事。人が集まらないと駄目で、観光客も大事。人口減少、高齢化を考えると、シェアリングエコノミーという考え方も悪くない。また築地を使って21世紀にふさわしい都市にする。東京がどのように話題になるのか、都市の戦略が経済戦略となる。築地は社会実験などができる場所と思う。

再開発に当たっては、次の時代のために長期的視野で考えておかなければならない。20年先を目指すのも悪くない。一気に計画するのではなく、構想を立ち上げながら部分的に実験的エリアをつくり、資本を集めながら進める。プロセス・手法や世界中の人に興味を持ってもらうことも大事。

歴史性から見てイノベーションエリアではないか、それを象徴する場所にしていけば良い。東京のシンボルになる場所というストーリー展開もしてはどうか。水辺から見られていることも意識し、シンボリックに見せる。

次に築地再開発に求める機能などとして、これからは知識経済の時代で、フューチャーセンターやイノベーションセンター、リビングラボといった、下の注釈でございますように、市民参加型のものなどということでございますが、研究開発施設が集積する場所にしたほうが良い、今は都心の真ん中でも研究を行う時代。また会議室やイベントスペースなどをつくってほしい。世界規模のシェアリングエコノミー、カンファレンスをやる場所がなく、都心にも近い立地であることが大事。災害に対するメッセージも必要といったご意見を頂きました。

次に資料3-2、廣瀬教授へのヒアリング内容についてご報告いたします。廣瀬教授はVRやAR、複合現実感などを研究している専門家です。まずARとはコンピューターを利用して現実の風景に情報を重ね合わせて表示する技術で、対象の場所に上手に情報を重畳することにより、その場所がすごく面白く見えてくる技術。

AR技術の活用について、東京は昔の風景がなくなってしまうことが多いため、情報で残す方法であるARの活用に適した都市である。再開発を機会に築地やその周辺でARの活用ができると面白い。

教育への活用の可能性として、歴史の教育への活用も考えられる。AR技術を使いかつての東京を学ぶこともできるのではないか。教育用のコンテンツとしての活用も面白い。

次に築地の記憶を残すために、過去の気持ちとして残すというのとハードとして残すというのは上手に切り分けることが大事。全部をハードでやろうとすると無理がある。将来ARにより映像を体験するために、今の築地を撮っておくというのもあるかもしれない。

次に築地とその周辺での可能性として、都市全体を博物館として見るというのは面白い。銀座から築地にかけて過去をARで振り返ることができるの良いかもしれない。東京のメタボリズムを体験できる場所ということで、築地の周辺というのは良い。銀座・築地アーカイブのようなものは良い。

メディアアートやパブリックアートができるの良い。柔軟な利用場所があるなどの配慮が必要。パブリックアートに関する研究施設のようなものを整備して、メディアアーティストを呼ぶというようなことをやっても良い。このようなご意見を頂きました。

次に資料3-3をご覧ください。丸代表取締役CEOへのヒアリング内容についてご報告いたします。丸氏は公益財団法人日本ユースリーダー協会による、社会をよりよくするために活躍する若者とその指導者を顕彰する、若者力大賞の最近の受賞者でございまして、研究開発に加えベンチャー企業の立ち上げにも携わるイノベーターでございます。

まず将来の築地のまちとは、築地は食べもののイメージ、ブランドを残したいが、昔ながらのではもったいない。文化やアートも重要だが、サイエンスというテクノロジーを融合させる、プラットフォームというコンセプトを打ち出してはどうか。地震の際に逃げ込める場所をつくることも大事。次の世代に残すという考え方の中心にするべき。

次に食を再定義するという一方で、おにぎりなどは理にかなった食べもので、隠されたサイエンスがあまり知られていない。冷蔵庫ができ、減塩の味噌ができ、それが最先端になるなどが新しい文化。食を科学的に再定義すると、非常に面白い。その上で再開発に求める機能として、先進的なフードテック、アグリテックのモールにしていくと面白い。

これだけ面積があれば野菜工場をつくり、災害時、天候不順にも対応できる。空港に近く流通にも適した場所。野菜工場や新しい技術を見学でき、最先端の食が味わえたり、ヘルスケアと職をつなげる開発技術ができたりする場所。

想定する機能のイメージとして、ヘルスマール、ウォーキングモールにして、カロリーを消費した分だけサービスを受けることができるなど、超健康なプラットフォームにする。テック系のベンチャーが入居できる場所をつくる。働く人の視点で考えるにつきましては、定年で引退した人を第3新卒として活用し、第3新卒のハブにする。超シニアシティーになってもこんなに元気というものを見せる場所にする。

文化、テクノロジーがあり食があり、マインドフルネスの最強の拠点は築地



だというような物語が大事。周辺とどうネットワークを組んで連携しているかが重要。日本橋はライフサイエンスのハブ。羽田の跡地はものづくり。築地をどういうまちにして、周辺とどうリンクージュするかを考えないといけない。こうしたご意見を頂きました。

最後に資料3-4、テオドル・ベスター所長のご意見についてご報告いたします。ベスター氏は現代日本社会文化を専門とする研究者で、都市文化と歴史、食文化などを研究しており、築地に関する書籍を執筆するなど、築地や日本の食文化にも詳しい外国の方でございます。まず再開発に当たり、魚市場が歴史的に江戸、東京の都市生活の中心であったことを紹介する場とし、魚河岸が江戸時代の商文化・下町文化に根差す場所であったことや、隅田川が都市のライフラインだったこと、取引や流通の仕組みなどを表現できると良い。

築地再開発に求める機能として、日本の食文化を発信する場となり、日本食における魚介類の役割を伝えられると良い。食育の要素を取り入れるように取り組む。和食が世界遺産に認定されていることを発信できると良い。

周辺の環境や地域との関係について、隅田川や東京湾の水上観光の拠点にすると面白い。食料品や料理道具、民芸品などに着目した商業環境をつくると良い。場外市場や築地魚河岸とのつながりも考えられる。

再開発の建築デザインについて。住民にも観光客にも魅力的で優れた建築デザインであることが極めて重要。交流を促進するパブリックスペースも必要。単なる歴史の再現ではなく、近代的で機能的な複合施設の中に伝統的なデザイン要素を含む。偽物の過度な歴史的雰囲気演出、昔風の建築などは避けるべき。正しく歴史を理解し、築地を最先端の食の中心と考える国内外の人々を遠ざけることになる。しかし歴史の遺構は残すべき。例として2つ挙げていただいでございまして、オープン当時画期的だった建築は何らかの形で記録。2つ目が晴海通り北側に残る銅板張りの商店等を保存。

次に再開発のプロセスについて、築地の計画はできるだけ包括的で透明であることが肝要。計画に当たりさまざまな専門家、関係者の意見を反映すべきとともに、都は全ての決定過程を透明にし、しっかりと公表すべきといったご意見を頂いてございます。本日事務局でご用意した説明は以上でございます。

#### 【近藤誠一座長】

木村部長ありがとうございました。予定通りの時間でたくさんの内容のご説明をいただきました。冒頭の補足説明と海外の事例報告、そして4人の有識者の方々のヒアリングの結果を、手短にご紹介をいただきましてありがとうございました。

海外事例はいろいろな角度からいろいろな地域が、その歴史や文化に根付いた形で試みられた例でございまして、ぴったり築地に当てはまるものばかりで

はありませんけれども、幅広い観点から先ほど知事のおっしゃったわれわれの宿題に答えていく上で、豊かな発想という意味で役に立つものではないかと思えます。

それから有識者の方々のご報告はそれぞれもつともだなと思うことばかりで、それをどういうふうにまとめていくか大変難しい問題ではありますが、委員の皆さまからのこれまでのご発表とかなり共通点もございます。その辺を探りながら最終的にはいい報告を出すことができればいいかなと思っております。

それでは続いてコラス委員は第2回、3回がご欠席でいらっしゃいましたので、事務局からのご意見のご紹介がありましたけれども、本日ご本人がご出席ただいて補足説明をされるということでございますので、次はコラス委員からご説明を賜りたいと思えます。ではコラス委員、よろしくお願ひします。

#### 【リチャール・コラス委員】

ありがとうございます。確かに私は2回目、3回目は留守にさせていただいて大変申し訳ございませんでした。反面一生懸命考える時間があり、今日はそのまとまった考え方を説明させていただきたいと思っております。ナポレオンがおっしゃっていたように、長いスピーチよりは映像のほうが、パワーがあるというようなことで、ちょっと画面を見ながら皆さま方に説明させていただきたいと思えます。

まず私はいろいろなステークホルダーのベネフィットを考えました。このユニークなスポット、場所、そしてスペース、17ヘクタールあるというのが大都市の中にはもうどこにもないというようなことで、本当に素晴らしい機会であるのではないかとと思っております。

ステークホルダーのことに戻って見るとまず市民たち、特に中央区に住んでらっしゃる方々、そこにはリビングとプレーイングという、結局生きる、生活すると遊ぶというような場面ではないかとと思っております。

次はやはり築地の人々、特に例えば築地の女将さん会など、これもとても重要なステークホルダーではないかと思われまふ。中央区ですね、私は長年中央区の中でいろいろ仕事をさせていただいた中で、われわれは銀座にはある市民として、最近中央区では住む人が増えつつあり、その人たちのことも考えなければならぬと思えます。

当然ながら東京都のイメージ、そして東京が進めているオールドとニュー、私はオールドというよりはトラッドと新しいということのほうが好きですけれども。そこでは新しい風景を考えるととてもいいチャンスではないかと思えます。そろそろ東京のバーチカル化をやめてホリゾンタル化にしたらどうかというような考え方でございます。中央区には商業施設は非常に多過ぎるというような声が上がってきて、そこはどうバランスを取ったらいいかということも考えら

れるのです。

もう1つのステークホルダーとしては、最近安倍政権によって非常に浸透しているツーリズム、インバウンドのことも考えなければならぬと思っております。築地という言葉というものが、もう大きなトレードマーク、看板です。これは世界的に築地は非常に有名だということを私は教えられた覚えがありますけれども、どうやってその築地のトレードマーク、看板を生かすかというようなことも、ちょっと考えさせていただきました。

日本の文化と日本の風景というようなことをブレンドしたところはどうかと思っております。例えば無形世界遺産である和食、和食の中では米、米によって風景が構成されています。やはり麦の風景と米の風景はかなり違いますので、そこは考える必要があると思いました。

とにかく日本の風景だと緑、田んぼ、海というようなことがとても重要なところではないかと思っております。最後でございますが、当然ながらモダンのニーズ、現代のニーズにモダンシティというように考えなければなりません。例えば今は東京ではイベント場が非常に少ない、少な過ぎます。パリにはグラン・パリがございます。いろいろな所にはイベントができる場面があり、東京ではいつもイベントをやりたいときは苦勞して探さなければなりません。

もう1つはモダンのライフの中ではやはり24時間の生活というのが、それがもう言うまでもなく東京が一番できています。そして当然ながら交通の便というようなことです。

まずこのスライドをご覧くださいと、そのオールドとモダン、その後はこの場所の利便性というのが非常に大きいなと思っております。言うまでもなく昔は赤道、青道という話があったけれども、隅田川の青道というのをとても生かすことができるのではないかと思います。

そしてここには文化というのが言うまでもなく、築地の中では左のほうにある浜離宮、右のほうにある本願寺、そして歌舞伎座など、利便性から言うと非常に中央に近いし、あとこれは考えなければならぬことなのですが、例えば聖路加病院は非常に近い、そして月島と勝どきというような所です。

次のスライドをご覧くださいますと、私が考えたコンセプトというか、パブリック、社会、公共とプライベートゾーンは2つ一緒に生かすようなことを考えればどうかと思いました。この黄色いところは、まずプライベートというのがハウジングなのです。ハウジングはどういうような作り方をしたらいいか、先ほど申し上げたように東京は高層化をやめてホリゾンタル化にするというようなことで、そしてもう1つ大切なところが先ほど風景、風景の中では田んぼ、緑、だからここは段々畑をイメージした低い建物で、そこにはかなり高級感のあるリビングができるのではないかと思います。

それはやはり商売につながらないといけないところですから、今はご存じのように東京では非常に高いアパートメントが売れているので、ここは海に面してすごく緑があって、適切な面積のアパートだったらもう3億もしくは5億で売れるというようなことは、それは間違いないと思っております。それも時々経済も考えないといけないのではないかと思っております。

そして次のスライドをご覧くださいますと、そこがコンセプトのまとめですが。左のほうにリビング、右のほうはプレーイングです。まずコミュニティー、社会です。先ほど申し上げた住む場所、そこは非常にラグジュアリーであって、見晴らしは海に面した、隅田川に面したところ。そして先ほど申し上げた、東京はイベントの場面が少な過ぎるということで、そのイベントホールがそのもう1つのゾーン、あとはアウトドアスポーツ、そして当然ながら日本、東京には非常に緑が多いのですが、やはり公園というのがあったほうがいいのではないかと考えられます。

トランスポートेशन、交通です。まず当然ながらまだ自動車の時代が終わらない限り駐車場が必要です。あとは駐輪場と、カーとバイクシェアリングです。自動車が自動化になると、そういうようなところも考えられます。

そして先ほど申し上げたように青道があります。隅田川があってボートレנטル、フェリー、クォータータクシーなどによって非常に利便性が増えるのではないかと思います。

あとは商業施設と言いながら、先ほど中央区には商業施設が多過ぎると言ったのだけれども、ちょっと考え方を改めて、そこには例えば住む人たちのためにはローカルでつくった野菜を売るところ、またはファーマースとフィッシュマーケット、そこには築地に戻ります。プレーイングのところでレストランのハブ、ギャラリー、そしてジャパニーズイベント、デリカシー、そこが和食という世界遺産を生かす方法があるのではないかと思います。

もう1つはとても重要でいらっしゃるステーキホルダーの一集団という、その築地女将さん会の中で、ここは住む、商売をする場所ではないかと思います。あとはサステナビリティです。これからの時代になりますので、ここはスペースは17ヘクタールある中で東部にそういうようなことを考えながら、ハウジングコンストラクション、建築など、アーバンファーミング、そして自然の水を引っ張る、ソーラーパネル、グリーンハウスなど。ゾーニングとしてはリビングという住む場所は、この右下というような所にあっているのではないかと思います。

プレーイングのほうそれが銀座に近いほうというような分け方は、完ぺきにできる面積がございます。このことによって私が考えた提案のイメージが、最後のスライドでございますけれども。その古いオールドとニュー、伝統とモダニティを一緒に生かしながら、利便性のある所、もしくは築地の非常に独特

な文化を生かしながら、経済的にも意味のあるような築地になったらいいなというように私を私は考えています。以上でございます。よろしくお願ひします。

【近藤誠一座長】

ありがとうございました。包括的な視点からの、かつ非常に具体的なご提案を10分で詳しくご説明をいただきました。もしコラスさんが知事であればもうこのまますぐスタートするのもかもしれませんが、実際はわれわれのタスクは、最終的に知事のリーダーシップの下で、都が再開発のプランを決める上でのいろいろな参考になる意見を申し上げるということでございます。個々の具体的な案はともかくとして、それに代表されるような基本的な概念についてさらに議論が深められればと思います。ありがとうございました。

それでは資料の最後のページに第4回検討会の提示資料として議論のテーマが6つございます。今回はこのア、イ、ウの3つを中心にご議論をいただきましたので、今日は基本的には残りの3つ、エ、オ、カについてご議論をいただきますが、当然ながらこの6つの要素は相互に密接に関連をしていますので、厳密にこの最後の3つに限定するということは決して現実的ではないと思います。このエ、オ、カに焦点を当てながらも、全体的なご提案、ご意見についてお尋ねをできればと思います。

最初の回で事務局からもご説明がありましたが、われわれのタスクは5月に築地まちづくりの大きな視点といたしたものについて取りまとめて、知事のほうに提出させていただくということでございます。

この大きな視点、先ほど知事は大きな鳥の目とおっしゃったと思いますが、包括的、かつ総合的な大きな目でどういう方向に築地を持っていったらいいかということのアイデアを提供するのが、われわれの役割であると思います。そうしたことから個別具体的な点とともに、基本的な考え、方向性といったある意味で大局的なご意見についても頂ければと思います。

時間としては12時まででございます。これまでどおりぴったりにには終わりたいと思っております。従って11時50分ぐらいまでをめどといたしまして、これまでのいろいろなご説明、ご意見について皆さま方のコメント、ご意見等を頂戴できればと思います。

それではもうご自由に手を挙げていただいて、これまでのご説明への質問でも結構ですし、それに対する反応というか建設的なご意見でも結構でございます。どうぞ残りの時間、30分強ですが、さらに議論を深めていく上でこの魅力・付加価値、役割・機能、環境・防災を中心にしながら、しかし全体の最終的な取りまとめを念頭に置きながら、ご意見を賜ればと思います。それではどなたからでもどうぞ。では青木委員どうぞ。

### 【青木茂委員】

ちょっと私の意見というより補足説明を少しすべきだと思っていて。コラス委員がいますのでちょっと話すのをやめようかと思ったのですが、先ほど立ち話をしたら同意見なので。パリのデ・アールの話なのですが、ちょうどグラン・パレというのがかなり前に始まり、その時にこの今の上段の写真を見に行きました。はっきり言ってちょっとがっかりして、人もまばらというようなものだったのですが。

その後、昨年12月に新しいデ・アールを見に行ったのですが、これも若干がっかりして、コラス委員と同意見なのでこういうものをつくってはいけないと思ったわけです。ただ説明なのですが、6ページの下側の左側の図面にデ・アールの写真がありまして公園があり、その端に丸い円形の建物があると思うのですが、これは安藤忠雄さんが古い建物を再生している建物なのですが、これができたら若干違ってくるのではないかなという印象を持ち、やはりこういうふうな時間を置いてつくる必要があるのだなということは、前回のテーマでも感じました。

それからビルバオなのですが、工業都市であったビルバオがグッゲンハイム美術館を誘致して、ご覧のような写真の建物ができたのですが、フランク・ゲーリーという建築家がつくったのですが、これはこの写真よりも川の反対側の対岸から見た写真がすごく魅力的で、ちょっとこれは写真がまずいのではないかと思ったのです。

それからビルバオに行くのはだいたいビルバオ空港に着くのですが、これもかなり面白い建築で、カラトラバという建築家が設計した建物で、恐竜のようなデザインをする建築家なのですが。彼がつくった空港と、それから市内に入ると、このちょうどグッゲンハイムの川上にカラトラバという橋ができています。

この周辺には川沿いにずっと時間軸を置いて、例えば日本人の磯崎さんの建築であるとか、世界の名だたる建築家が建物をつくっているというのが、合計4回ほど行ったのですが、川沿いの整備もずっと進んでいますし、それから国際会議場であるとか、それから中心部もちょうどこれは今参考事例でツキジノという赤い所があるのですが、ここもなかなか市内に魅力的な建築とか、古い建物を生かしながらの整備がかなりされていて、多分、前世紀の都市計画ではそこは成功例ではないかなと思っております。補足説明はそういうところでいいと思っております。

### 【近藤誠一座長】

ありがとうございます。それでは他の先生方がいかがでしょうか。はい小池

委員。

**【小池達子委員】**

今の青木委員のお話、それからコラス委員もうなずいておられるのですが、このデ・アールは何がいけないのですか。

**【青木茂委員】**

簡単に言うと商業施設で、もう文化の香りがまったくしないという。もう本当にばらばらの商業施設をつくって動線も悪いし、救いは高層ではなかったというのが良いくらいで、見に行くと非常にがっかりしてしまうという感じなのです。

コンペで取ったのですが、多分もともとのものが地下に埋まっていたので、ある種の高層化しないというコンセプトがあったのではないかと思ったのですが。着工する前の模型はすごく魅力的だったのですが、もう見に行くとはっきり言ってがっかりという感じです。

**【近藤誠一座長】**

コラス先生どうぞ。

**【リチャール・コラス委員】**

いや、結局これは本当に私が前回も申し上げたように、デ・アールだけは避けてくれというようなことを申し上げたのですが。結局文化を忘れているのです。デ・アールの何百年の文化があったのにもかかわらず、ただの単なる商業施設になってしまって、どこにもデ・アールのいいところが残ってなくて、それで周りに住んでいらっしゃる方々からものすごく離れてしまったということもございます。

もう1つは先生がおっしゃったように穴です、地下なのです。だから下りなければならぬというのがものすごく暗いという感じがします。それによって治安の問題など、本当にいろいろな問題が出てきたのです。

**【近藤誠一座長】**

ありがとうございました。完全な商業施設であって文化を忘れているというもの、それがパリのまちの真ん中にあるというのがちょっと信じられないですが、いろいろないきさつがあったのではないかと思います。レッスンとしてわれわれが十分に心に置くべき点ではないかと思えます。

他方、高層ではないというところは、これはプラスのいい点としてわれわれも心しておくべきかなという感じがいたします。

それ以外にいかがでしょうか。次々回、7回の会議では最終的な私どもの提案というか報告をまとめることをございますので、それを念頭に置きながら次回で議論を極めて深めて、最終的な報告書に持っていくということをお考えいただきながら、この時点で是非こういう方向性が欲しい、ここに重点を置いてほしいということがあれば、そしてまた今日のテーマである魅力・付加価値、役割・機能、環境・防災といったこと、そのいずれかについては是非ご意見を賜りたいと思います。いかがでしょうか。宇田先生。

**【宇田左近副座長】**

コラスさん、どうもありがとうございます。ご提案はその17ヘクタールの中についてどういうステークホルダーでどういうミックスドユースでと、こういうようなお話だったと思います。前回の議論の中では敷地の周辺も含めて広域で考えようという話がでていました。例えば低層のハウジングが敷地の周りにできてくる、あるいは先ほどの幾つかのミックスドユースのものについては、広域にできてくるという可能性はないか、その点についてどう思われるでしょうか。

もう1つは開発の時間軸です。今までもいろいろどういう施設がいいかという議論をすると、いろいろな方々からこれがいい、あれがいいというのがいろいろ出てくる。それぞれの方によってみんなその施設内容や機能のレベルで議論をすると違いが出てきてしまう。

ただ段階的な開発と考えたときには、その時々にも最も必要なものを考えていけるという面も多分あると思いますので、この段階的な開発についてどうお考えかということをお聞きしたいと思いました。

**【近藤誠一座長】**

コラス委員。

**【リチャール・コラス委員】**

先ほど申し上げたようにまずその場所自体が非常に伝統に挟まれているというか、片一方は本願寺があって、そして海と反対側は銀座というようなことから、そのような形でまるっきりモダニティのあるものだけつくるというようなことだと、そういうような浜離宮と本願寺ともものすごくクラッシュするし、せっかく隅田川沿いだから、やはりその景色も生かすというようなことは当然やりながら、私はその環境を考えながらこの提案はさせていただいたわけですが。

一方でやはり銀座、中央区でありながら、今はご存じのようにこれからますます増えると思いますけれども、ものすごくツーリストが増えているので、



ツーリストも遊べる場面というか、また築地というような考え方、先ほど申し上げた築地の独特な文化、女将さん会の話をしたのですが、あそこにあるいろいろな小さなレストランとかをそういうような形で生かす、もしくは和食の世界遺産を生かすための場面として、例えば昔私は、日本の屋台フェスティバルをやったらどうかと中央区に提案させていただきました。

ただ屋台フェスティバルをやる場所は中央区には今までなかったから、そこでやるとツーリストにも非常に興味を持っていただけるのではないかと思います。

といいながらアトラクションの場、遊園地になるばかりだといけないというようなことですから、やはり住む人、それでバランスを取って、住む人のための施設は、だから先ほど申し上げた野菜のマーケットとか、それは当然ながらフィッシュマーケットとかというようなことがあって、私はどちらかというところを取った人とか若い人とかと考えるよりは、全体的な流れがあるようなブランディングできるような形にしたいとは思っていました。

中央区の中では最近人口が増えつつあり、これは月島辺りのおかげだと思いますけれども、やはりもうちょっと同じように住む人、ただビジネスのために商業のために来る人、またツーリストだけ来る人ではなくて、一言で言えばバランスということが私は大事なかなと思いました。これで答えましたでしょうか。

**【近藤誠一座長】**

ありがとうございました。宇田先生のご質問で時間軸の話もあったかなと思うのですが、周辺の状況を見ながら段階的に構想を固めていくという点があったかと思いますが、いかがでしょうか。

**【リチャール・コラス委員】**

交通のほうですか。

**【近藤誠一座長】**

具体的なアイデアを一気に固めてしまうのではなくて、徐々にステップバイステップで。

**【リチャール・コラス委員】**

そうですね、多分最初は銀座のほうに向かっている場所は、これは商業施設と文化的なところを先につくったほうが、あとは先ほど申し上げたように本当にイベントができる場所が少ないから、いろいろなイベントができるような場所は先につくったほうがいいのではないかと。銀座には足りないのです。

国際フォーラムがあるのですが向こう側ですし、だからこっち側にはやはりイベント場面があって、これは多分ステップ1でつくったほうがいいのではないかと。あとは海に向かって住宅をつくるのが、それが次のステップでというような順番だったらどうかと。これは当然ながら一気にできるということはありませんので、10年の計画でしょうということです。

**【近藤誠一座長】**

ありがとうございました。他にいかがでしょうか。はい、では安永委員。

**【安永雄玄委員】**

今日のコラスさんの発表を聞いていて、さまざまなこの絵が出ていたので、ちょっと周辺環境ということで一言申し上げておかなければいけないのは、このすぐ隣にある場外市場なのです。ここは今のところ移転しない予定になっております。だから築地市場が移ってもこの場外市場は残ると。

ここはご承知のように、もういろいろな人が有象無象で入っている1つのカオス、混沌の地です。でもそれがやはりツーリストの人気を集めて、もう休みの日でも人がいっぱいという状況です。ここがどうなるかというようなことも、やはりちょっと考えないといけないと思います。

だから例えばこの築地市場がすごく立派なきらきらとした施設に生まれ変わっても、では場外も整備するのかと、整備できるのかという問題もありますけれども、すぐ隣なものですから、そういったものもちょっと一点考えないといけないのかなというふうに思います。

あとの観点はやはり今日のコラスさんのこの地図の一番最初のものを見て、やはりオールドアンドニュー、トラディショナルとモダンというのを考えると、商業の中心である銀座からずっとこの築地までの間、歌舞伎座があり演舞場があり、築地本願寺がありこの築地市場があると。

この全体のゾーニングを本当に商業から文化とか、商業から何かそういう環境施設にするとか、そういう統一テーマをある程度方向性を打ち出して、その中で行き着くところが築地市場なのだというような、そういう丸さんが言っている物語、やはりそういったものがあって、それに沿って徐々に開発していくというほうが、すごく現実的なのではないかなというふうに思います。

コラスさんの絵の最後のものがとても印象的で、この昔の北斎の絵から見たモダンな建物というような、このようなイメージが、モダンとトラディションのようなものが、この地域のゾーニングの中でマッチしていくと、本当に観光客も楽しめる、地元に住んでいる人たちも楽しめる、比較的地に足の着いた開発になって、そういう物語を開発し、地域の人たちやまたはその歌舞伎座の俳優、役者が食の文化を支えている、そういう板前さんたちなど、そういったも

のでつくり上げていく、そういう統一の物語のストーリーのようなものをつくらなければいけないのではないかと。

一気につくるのではなくて、徐々に地元の人も協力し、日本文化ということで、例えば私は仏教の寺院の代表ですが、仏教文化のようなものもこの築地の地域に持ってきて、例えばここへ来れば全国の仏教文化の特徴的なものがみんな分かるような仏教文化博物館のようなものがあるなど。

そうすると意外と今仏教というのが徐々に世界に広まりつつあります。だからそういった意味で観光客も地元の人も、従来からいる日本人の人もまたその日本の古来の文化を再発見する、そういったものになっていくのかなという気がいたします。

歌舞伎もそうですよね。歌舞伎もものすごい人気で、なかなか切符が取れません。必ずしも観光客ばかりではなくて、もう常連で来られている方も結構いらっしゃいます。そういった意味で日本の伝統文化、仏教文化、そういったものも合わせ、また芸術もそうですよね。北斎があんなに絵画で人気があるのはもう18世紀からですから、そういうものを江戸文化をアピールするとともに、ここの築地で発信するというのも1つの考え方、物語としてはいいのではないかなというふうに考えております。

#### 【近藤誠一座長】

はい、ありがとうございます。はい、では大崎委員。

#### 【大崎久美子委員】

今の安永委員の中の歴史、文化というようなところに絡めて、ちょっと極端な意見になってしまうかもしれませんが。私はこの築地エリアを歴史文化の保護、継承、さらには歴史を振り返る、あるいは発掘するというような、そういったキーワードの下に、そこに共感が呼べるような再開発ができないかというふうに考えております。

まずはその築地市場そのものですが、その象徴となる建造物ということで、やはり半円形の屋根を残せないかということですが、前に青木委員からのプレゼンで、それはどうしても可能ではないと。

ただやはり同じ青木委員の提案で、建築の環境技術によってそういった鉄骨部分を使って、新しい建造物をつくるような形ができるというようなお話もありましたので、例えば築地市場の鉄骨部分を再利用して、この半円形の屋根を復元するというようなこと、そしてその下にイベント会場などを新たに建築してはどうかと、そういったこともいいのかなと。

あとこの検討会議でいろいろな歴史的な資料が示されました。築地は江戸、明治以来の非常に魅力的な歴史のあるまちであるということを確認したわけで

すが、実際に先日現地を歩いてみて、そのエリア一帯での歴史のまちとしての実感というのを、正直なところ得ることができなかったということ。

特に明治、大正期のところの街並みは、関東大震災や戦争で焼けてしまっているの、抜け落ちてしまっている感じがあります。その時代、この明治、大正というのは歴史的にも非常に躍動感がある魅力的なところなので、是非この築地の再開発を機に、その頃の歴史を掘り起こすということとはできないかというふうに考えたわけですけども。

ヨーロッパに行くといろいろな都市で旧市街というものがあります。この築地も東京の歴史地区というような位置付けで、実存した築地ホテルの再建、居留地時代につくられたこの異国情緒があふれる魅力的な風景を復元できれば、これは大変なインパクトのある観光資源になるのではないかというふうに考えます。

そういう歴史的な建造物の中にこれを入れものとして、例えばカフェやレストラン、または駅舎とか郵便局もあそこにありましたけれども、そういったものを入れ、また極端な話、首都東京の迎賓館として使用するというようなこと、そのようなことも面白いのではないか。

そしてその周りの歴史的な建造物とつないでいって広がりを持たせて、築地を歴史のまちという形で全面的に押し出すような開発というのも考えられるのかなというふうに思っております。

#### 【近藤誠一座長】

ありがとうございます。江戸時代、江戸の名残だけではなくて、その中間にある明治、大正の頃のいろいろな歴史的な遺産というか記憶をなんとか復元というご提案だったと思います。ありがとうございます。他にまだご発言になっていない、はいどうぞ。

#### 【出口敦委員】

今日も大変刺激的なお話をいろいろ伺って勉強になりました。私からは4点ほど話をさせていただきたいと思います。1点目は本日の有識者ヒアリングの報告の中で、廣瀬先生やベスター先生が触れたと思うのですが、この築地の過去の歴史、あるいは現在あるものの記録をどのように残していくかという問題です。東京都などがどのように取り組まれているのかについて、意見というよりはむしろ質問という形で確認させていただきたいのですが。

東京全体を見て、他の都市と比べると、特にヨーロッパの都市はそうなのですが、アメリカのニューヨークなどと比べても、東京というのは建物の建て替えのスピードが非常に早いと思うのです。変化のスピードが非常に早い都市だと思います。建て替えが非常に短期で起きていくわけです。どんどんビルが建

て替わっていくわけで、それはある意味、非常にいいことでもあるのですが、記憶なり記録というものも都市にとっては非常に重要な価値のあるもので、そういった価値のあるものがなかなか残されていかないという問題もあると思います。

そうした点で、築地は是非モデルになっていただきたいと思うのですが、現在の築地市場の建築や、様々な営みが、きちんと記録として残していく、あるいはアーカイブされることは非常に重要だと思います。その点は強調しておきたいと思いますし、できれば、どのような取り組みを関連して今後されようとしているのかという点を確認できればと思います。

それから2点目ですが、コラス委員から大変興味深いご提案をいただきました。その中で東京は非常にイベントが少ない、他の都市に比べてイベントが少ないということでした。私も非常に実感として分かるのですが、この点はやはりデータとして検証しておく必要があると思います。海外の大都市と比べてみたときに、イベントがどれくらい少ないのか、どういうタイプのイベントが本当に少ないのか、というデータによる検証も必要かと思っています。その上で戦略を立てていく必要があるかと思っています。

また、今度そのデータを分析し、コラス委員がおっしゃるように施設が少ないから少ないのか、やる場所がないからなのか、要するにニーズはあるのにやる場所がないのか、あるいはやる場所はあるのだけれどもやはり使いにくいのか、あるいは、事業者がいないのか、そういうことをやろうとする気概のある方がいないのか、もしかしたら小規模なものたくさんあるのかもしれない。その辺は検証して、戦略のエビデンスとしていく必要があり、戦略を立てていく拠り所にしていく必要があるかと思いました。

近代的な都市の長い歴史を見ると、今から100年ぐらい前は都市というのはものづくりの場でした。要するに、工業都市としものをつくってきた時代で、その後1980年代ぐらいになってから、都市というのはものをつくる場所としてではなく、むしろイベントやお祭りをやる場所だということにだんだん気が付き始めて、80年代にアメリカの大都市は競ってコンベンションセンターをつくっていったわけです。

国際会議を誘致したり、学会を誘致したり、そういうものを含めて都市をイベントやお祭りの場にしていったわけです。それでお金を稼いでいく、すごく大規模な経済をそこにつくり出してきたわけです。

東京もお祭り都市ではあるのですが、今一度、都市とは何かということ長い歴史の中で見直してみて、東京という都市が担う役割や機能の場所をこの築地につくっていくことを、都民と共有していくべきではないかと思いました。

3点目は、今日の事務局の補足説明資料の4ページ目に防災上の位置付けがあるのですが、現状で築地市場は地区内残留地区に指定されているということ

すが、あくまでもこれはこの地区で働いている人や訪問している人がここに残留するという意味だと思うのです。当然、今は市場なので、外からの人を受け入れるという場所にはなっていないわけです。これがもし再開発された後には防災上どういう役割を担っていくのか、あるいは担わなければいけないのかということも、きちんと踏まえておく必要があると思います。

特に、隅田川という非常に大きな避難上のバリアーがあるので、隅田川を渡らずともきちんと広域避難場所に地域の人たちが避難できるような計画を立案した上で、この地区が防災上担うべき役割というのを打ち出しておくべきかと思っています。非常に重要なことではないのかと思います。

特に、大規模な地震災害などが起きた時にこの地区がどういう役割を担っていくのか、避難場所としての役割に加え、備蓄の機能もあると思うのです。その辺もこの会議の中ではきちんと打ち出していくべきではないのかと思います。

最後に4点目ですが、私は前回のこの会議で、この地区の将来像は長期的に考えて、取り組むべきではないだろうかと申し上げました。また、段階的に整備していくことを考えるべきではないかという点を強調させていただきました。

今日のコロナ委員会のご提案も非常に魅力的なのですが、おそらく1回の開発で一気にバンとできることではないと思うのです。やはり段階的に整備していくことを前提にしているご提案ではないのかと思います。しかもそれをミックスドユースとして、複合機能でつくっていくということなので、つくっていくプロセスをどういうふうにマネジメントしていくのか、あるいは出来上がったものをどういうふうにうまく運営していく、マネジメントしていくのか、うまくデザインを調和させていくのかという点で、これは本当に繰り返しになって申し訳ないのですが、やはりアーバンデザイン・マネジメント、都市デザイン・マネジメントを担う組織や仕組みを、きちんと最初にイメージし、つくった上で、きちんと時間をかけて検討し、最適なものをつくっていく方法が非常に重要だと思いますので、その辺の組織や仕組みの必要性を含め、早くそういう仕組みを考えていただきたいと思っています。

そうした仕組みや組織は、数年で人事異動していくような行政組織の中だけではなかなかつくり難いと思いますので、民間と、あるいは場合によっては公・民・学連携の仕組みとしてつくり上げていく、それがまずは先に考えるべきことではないのかと思っております。最後にその点を強調しておきたいと思えます。長くなりましたが以上です。

#### 【近藤誠一座長】

出口委員ありがとうございました。4点いずれもごもっともだと思いますが、その中でイベントが少ないことについて少し客観的なデータを検証したらどうか、本当に少ないのかどうか、少ないとすればなぜなのかについては、もし可

能であれば事務局に若干調べていただければというふうに思います。

それからもう1つは防災のことです。補足説明の4ページでしたか。今の防災のプランはこの地で働く人が対象である、再開発後にどうなるか、そこを見据えた防災のプランもという、これもごもつともだろうと思います。これは今すぐということではないと思いますが、今後段階的に再開発が進むにつれて、防災の面も遅れることなく常にフォローしていく形でさらに拡充していくことが必要なと思いますので、これも事務局のほうに是非念頭に置いていただきたいと思います。

それから段階的に進めていく際のプロセス、あるいは出来上がった後の管理というものをどのように行い、常にいろいろな要素が時間軸の中で取り込まれて発展していく過程をどうやって管理していくかというのを、これも非常に大きな大変重要な問題でもあります。どういう仕組みが考えられるのか、この辺もまた最終的なリポートにある程度反映できるといいかなと思います。

もう一点、記憶あるいは記録という点では、確か前回アトキンソンさんが今の築地のこの生活のにおいとか風景を是非記録にと、建物、ハードではなくて生活ぶりといったものということをちょっとおっしゃっていたかと記憶しておりますので、それに関連して、あるいは別の点でもいいですがアトキンソンさん、もしよろしければご発言、ご意見があれば。それに限らずでも結構ですが、よろしければどうぞ。

#### 【デービッド・アトキンソン委員】

この再開発で一番気になるところは、どこまできちんとしたマーケティングによってこれが出来上がるかというところが、一番だと思います。

要するにどういう稼ぎ方をするのかということが一番ポイントで、今日見た資料で例えばなのですが、このハーバード大学の教授さんがおっしゃっているように、偽物になっては駄目だとか、そういう何か過剰なうんぬんというのは、その考え方は私としては正しいか正しくないのかということを判断するときに、それだけでは正しいはあまり思えないです。

なぜかというとうどういう施設に持って行ってどういう人たちを呼んで、どういう稼ぎをするかによって、この考え方が正しい、正しくないというふうになってきます。

例えば最近でいろいろな銀座シックスとかミッドタウンとかいろいろな所を見てみると、やはりつくればつくるほどここは成功しているのだけれども、これはちょっといまいちだなというところが出てきているのですが。

なぜそういう違いが出るかというのと、観光戦略をやって、ほとんど毎日のように痛感しますけれども、十分な調査分析をしないまま、人の思いだとか考え方だとか、一部のそういう当事者の考え方によって進めていくことが非常に

多いと感じますので。そういうことをやっていくとやはりある意味で、普通の一般的な経済という市場と無関係のものをつくるのが割と多いのではないかと私は感じます。

今やっている観光戦略はまさにそのとおりなのですが調査もせずに分析もせずに、例えばフランス人はこういう観光のやり方をやりますよと行って、それは六千何百万人がまったく同じような行動をするのはまったくあり得ない話なのですが、ちょうど昨日そういう資料で2時間ぐらいずっとフランス人はこういう観光のしかたをしますとか、ドイツ人はこういう観光のしかたをしますとか、そういうようなところで何の根拠もないような、ある意味で差別的としか思えないようなものが非常に多いというふうに私は感じます。

そういう意味では日本はそういう人口が激増している時代では、いろいろなものをつくって、どのようなものをつくっても全部成功するような時代がもう終わってしまっているのです、これからどんどん人口が減る中で、きちんとした形で調査分析、どういうターゲットにどういうものをつくるのかということ、綿密にそれを計算し、戦略的、計画的にやっていかないと、かつての昔のようにこの建物は建築のそういう写真本としては極めてそれで素晴らしい、けれども住むほう、使うほうとしては何の使いものにもならないというものは多々あるのですが。そうならないように、やはりあくまでも市場に受け入れられる、経済に受け入れられる稼げる施設に持っていかないと、ただの自己満足的なものになりかねない。

そういう意味ではこの意見で偽物をつくっては駄目だということは正しいかもしれませんが、まったく正しくない可能性も私はあると思います。今の京都の現状を見れば、そういうことを言ったら今の京都の観光施設を否定してしまうようなものになりますけれども、やはりいろいろな楽しみ方があっていろいろな稼ぎ方があって、いろいろなものがあって、どっちをどうするのかということとは計算した上で、進めるべきではないかと私は感じます。

#### 【近藤誠一座長】

ありがとうございます。文化、歴史というのはいつもキーワードに出てきますが、単なる思いだけでは駄目だと、きちんとビジネスプランというかしっくりとしたサステナブルな事業体となるようなことも考えろということかもしれません。岸井先生、まだご発言がないのでどうぞ。

#### 【岸井隆幸副座長】

今日のお話を伺っていて前半のほうで皆さんがおっしゃっていたのは場所の特性のような話で、この土地が江戸時代には浜離宮に将軍が来るし、明治の外交の時には居留地があって、まず鉄道が敷かれて、関東大震災があって隅田川



の橋が全部落ちて、そして築地の市場が移ってきてということで、この場所というのが隅田川の河口にあって、いろいろなことがかなり近くを含めれば起きた箇所でした。

従ってそういう歴史性、場所性というのを大事にしたものというのが、これからも日本、東京を理解する上でもあってもいいのかな、そういう文化、歴史を教える、学ぶ、あるいはそれをみんなが共有するという場所というのがあるのだろうと思って聞いておりました。

ただこの23ヘクタールを全てそれで埋め尽くせるかということ、そういうものでは多分ない、そのスケール感ではないと。従ってそういう部分もあるということなのですが、むしろそれは私のイメージの中では場外の市場にあるような、むしろああいうスケールのものの展開かなという気持ちで伺っていました。

一方で先ほどのアトキンソンさんのように、大きな土地をどう使うのかという話になると、その土地の価値をもっと上げていくということをやりながら考えるのが一番いいのだろうと思うのですが、それは広域的な交通体系をどういうふうにするのか、どういうふうにするのか、あるいは先ほど近くには何かあると言ったけれども、それはつながっているのかということについて、もっと基盤の整備をしっかりとやるということは考えなければいけません。

これは多分、都がリーダーシップを握って、構想である駅だとか舟運、そして道路、それをつなぐ結節点をしっかりとつくる、どのようなものをつくるべきなのかということを検討しなければいけないと思うし、周辺との関係においてはちょっと今日はまだまとめる時ではないので、ちょっととんがった話をしますけれども。前にも話したとおり、浜離宮の隣接性を最大限に生かすことを考えるべきだろうと思っています。

防潮堤の上を歩いて向こうに行ってもいいし、あるいは北のほうへちょっと向かうと、実は首都高が会社線につながっている部分がありますが、あそこはいったん環2の工事の時に止めたのですが、それによって大きな影響はそれほど起きなかったということを考えれば、ハイラインとは言いませんけれども、あのネットワークに築地からつなぐことができれば、汐留のネットワークにつながる。

築地から新橋は地上を歩くことが大変つらいところなので、デッキがつながると極めて面白いネットワークが出来上がることも考えられます。ただちょっと長期にわたるので、すぐにそれを全部できるということではないので、全体をコントロールしてマネジメントしていくという意味で、何かみんながばらばらにならないように同じ方向に向かって議論できるような場をつくっていく、そのガイドラインを1つ1つつくっていく、その上でいろいろな可能性があるところについて、もう1段深めた民間の皆さんのそれこそ実際に知恵ですね。

全てを都がやるわけにはいかないと思いますので、そういう多くの方の意見

を聞きながらまとめ上げていくのかなというふう感じたところです。

【近藤誠一座長】

ありがとうございました。ではコラスさんどうぞ。短くお願いします。

【リチャール・コラス委員】

たびたびすみません。アトキンソン委員のおっしゃったことに関しては、もう少し考えてみたら、ちょっと築地から離れてしまうのですが、私は今の日本はどこに行きたいかとすごく疑問を持っています。

正直に申し上げます、人口が減っている中で、でも質の高い移民は認めない。逆に言うと観光客6,000万人を狙う、結局質ではなくて人数だけでカバーしようというような考え方があるらしい。いいものはやはり必要だと思っております。やはり日本にはレベルの高い人が来ていただくことがまず1つだと思います。

いろいろなところで参加させていただいている中では、例えば日本への直接投資をしてもらいたい、でもそのために、ではハイレベルのポテンシャルの人を増やすことが考えられるかということ、なかなか認めてくれない。

先ほどのもう1つのイベントが、イベントの場が少ないためにイベントがないか、イベントが少ないためにイベントの場が必要ないかというような、ニワトリか卵かというようなことでございますけれども。

私は自分の企業の中ではずっと昔からとても疑問を持っていたことが1つありまして、パリコレがあってミラノコレがあって、ロンドンコレがあってニューヨークコレがあって、なぜ東京コレがずっと70年の間になかったかということは、非常に大きな疑問です。

結論的に私が思うのは、やはりそれを見せる場面がないからです。長い間ファッションショーをやるのにホテルしかなかった、やはりいまだに非常に面白いショーを面白い形でファッションという文化を見せるための場面を見つけるのに大変苦労する。何年前かシャネルは新宿御苑をいただいたのだけれども大変苦労しました。

新宿御苑はあり得ない、あげられない、そうしたらやはり質の高いイベントを呼ぶために、世界的に人に集まってもらうためにはやはり場面が必要だと。1つはあり得ないかと、日本はいずれにしても引きこもってしまって、まだ鎖国時代から離れてないというようなことのも考え方も1つあるのですが、京都には今起きていることが1つあるのです。

6年前からスタートしたKYOTOGRAPHIEという国際的なフォトフェスティバル、これを初めて日本の歴史の中では国際的なフォトフェスティバルができたのです。なぜこの国はニコンやキャノンか、素晴らしいカメラをつくっているのに、今まで国際的なフォトフェスティバルが

なかったということが大きな疑問です。

なぜできたかという唯一の若いフランス人と日本人のカップルが京都でやりましたと一生懸命やってきて、今は世界から写真のトップの人が、カメラマンだけではなく買う人も集まってくるところです。

だからビジネスにもつながるし、文化を引っ張るためにはやはり質の高いものを狙わなければならないけれども、先ほどの私の最初の話に戻りますが、日本はどこ行きたいかということを決めていただいた上で、築地はどうか、最終的に考えればいいのではないかと私は思います。

#### 【近藤誠一座長】

ありがとうございます。ではアトキンソンさん。

#### 【デービッド・アトキンソン委員】

ちょっと言い過ぎな部分があるのです。観光戦略は人数だけだというのは、それは強く否定します。そういう事実はありません。今現在で2,900万人の外国人なのですが、平均して16万円の消費額になっています。政府目標は2020年で4,000万人と20万円です。2030年に6,000万人で25万円です。

どっちが先かという、それは実は予算が先になっていて、今ここにあるようにどんどん単価を上げていって、観光産業の生産性向上にプラスに働き掛けているということは事実なので、ただ単に人数というだけはちょっと認識を改めてもらいたいというのはあります。

特にその中でナイトタイムエコノミーやイベントの話も出ていますが、調べていただければ出てきますけれども、やはりそういうイベントが非常に少ないとか、全部夜9時に終わってしまうとか、そういうようないろいろな問題を抱えているので、今ちょうど終わったところなのですが、観光庁さんのそういう楽しい国日本という委員会が終わったところで、まさにこの問題に今取り組もうとしているところではあります。

ただ意識の変化によって増えていることは増えていますので、または先ほどの話にあったように、公共施設というのは確かに最近まではあまり解放してないのですが、この上も使えるようになりまして、赤坂迎賓館をお借りしたいならいつでもそれでお貸ししますので、いろいろなところで変わっていることは変わっていますので、今ではどっちに行きたいのかというのは割と定めつつあるのではないかと私は思うのですが。

先ほどの私の説明にあったのは、私としては国の方向性が割と決まりつつあって、特に生産性向上、ここの付加価値の絵のところにあるように、付加価値を高めていこう、魅力を高めていこうというふうな方向になっているので、この方向とずれないようにきちんとした築地という跡地の所の魅力、付加価値が、

国と組んで同じ方向に向いてやっていくのは、ベストではないかということが先ほどものご説明の趣旨でした。

#### 【近藤誠一座長】

ありがとうございました。それではまだまだ議論を続けたいところですが、時間が来てしまいましたので、取りあえずご意見を伺うのはこれで終了させていただきたいと思います。冒頭申し上げたように、あと2回の会議ですが、最終的な7回目にはもうわれわれの提案をまとめて知事にお渡しし、それを踏まえて都のほうではまちづくり方針というのを、来年度のうちに取りまとめる、そして民間事業者の提案募集などもしていくというふうに聞いております。そうした形で徐々に具体的な案ができてくるのだらうと思います。

その最初の方向性を付ける、知事の言葉で言えば大きな鳥の目ということで、次々回にはそれをまとめるということにしたいと思います。そういうことでその役割りを私どもが十分に果たすために、是非次回の会合では事務局のほうから何か、だいたいこのような感じのもの、骨子というのでしょうか、このようなものを骨子として報告を期待しているというようなことを、つまり何かたたき台のようなものをつくっていただけると、われわれも議論を絞っていきやすいかなと思っているので、それをお願いをしたいと思います。宇田先生どうぞ。

#### 【宇田左近副座長】

今までの議論の中でいろいろな階層の話が出てきています。最初の層は土地利用とか、その築地という所の土地の形状や特性を考えながら水辺など要件を決める部分です。

もう1つ上の層は開発をもう少し広げて考えようとか、それから時間軸で考えようとか、開発の考え方を少し広げようという議論です。

それからもう1つ上の層になってくると、開発のコンセプトというものがあります。人の集まりや、誰に対してどういう価値を出したらいいのかというような話です。ブランドについての議論やイベントや賑わいの創出が大事というのはこのレイヤーの話かもしれません。

さらにもう1つ上の層の議論になると機能とか役割とかの議論になる。ハウジングがいいとか、仲裁裁判所がいいという話も出てきました。それからさらに一番上の層の話になると具体的な設計・開発イメージや開発主体はどうするのだろうかとか、誰がどういう経済性を担保していくかというような話になります。

それから全体を通してこれのガバナンスはどうしていくのかという点を考えなければならない。長い時間軸で広域的に通しでうまく考えていくというのは、

官だけではなかなか難しいというようなお話もありました。これらのことをゴチャゴチャにしないで、事務局がそこをきちんと整理してほしい。

もう1つ事務局へのお願いは、この会議で一体どこまで何を議論するのかということを整理するということです。ここでは、イベントのためのこういう施設をつくりましょう、その施設はこういうデザインにしましょうということを議論する場ではないとあえて申し上げます。どういうレイヤーの議論なのか、われわれはそのレベル感を合わせていかないと、鳥の目で全体の基本的な考え方がまとまらない。

皆さん心配していると思うのです。これまでいろいろな機能や役割、施設の具体例などが出てきた。10人に聞けば10通りのこれがいいというのが出てくる。果たしてこの会議がまとまるのかという方もいらっしゃるけれども、われわれはそこで何をつくるかという具体策を議論するわけではないので、そのところを事務局のほうは一度きちんと整理をした上で、やらないこと、ここで議論しないことをはっきりする必要があります。

それから今のレイヤー論で、ここのステップまでは具体的にもうちょっと提案してほしいというのだったら、そういうものは検討していくことになります。

それから最後にもう1点申し上げると、事例や施設の内容のイメージまで一度議論しないと、土台の議論もできないので、今までは行ったり来たりする議論で良かったと思います。だけれども是非次回からはその辺りを少し整理をしたうえで議論しないと、意見を聞けば皆それぞれ違った意見が出てきますのでまとまらない。われわれ委員の側もこの点を考えていかななくてはいけないのではないかと思いました。

#### 【近藤誠一座長】

ありがとうございます。次回からおっしゃいましたが、基本的には次回ですよね。その次はもう決めなくてはいけないわけですから、そういう意味で少し今の宇田先生のおっしゃったことを念頭に置いて、何を、どういうものをつくるのかということ事務局にもしっかりと考えていただいて、基礎となるものを次回に出していただきたいと思います。

委員の先生方お一人お一人も、どういうふうに、どの程度のレベルのものをつくっていくのがいいのか、先ほどの宇田先生のおっしゃった5つのレイヤーがありましたけれども、その辺については是非お考えになった上で、必要があれば個別に事務局と、あるいは委員の先生方同士で話をさせていただいてもいいと思います。

そういう形で次回はかなり整理された議論に、かつ方向性、最後の報告書が浮かび上がってくるような感じの議論に持っていければと思います。私の役割もそういう意味で大事でございますけれども、是非ご協力のほどをよろしくお

願いいたします。

ちょっと時間を過ぎてしまいましたけれども、それでは本日の検討会議はこれで終了といたしますので、あとは事務局のほうから何か連絡があればどうぞ。

**【木村まちづくり調整担当部長】**

次回の検討会議でございますが、日程等については追ってご連絡させていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。事務局からは以上です。

**【近藤誠一座長】**

ではこれで終了いたします。ありがとうございました。