

# 築地再開発検討会議（第6回）

## 議 事 録

平成30年4月19日（木）  
第一本庁舎7階 大会議室

## 築地再開発検討会議（第6回）

### 【まちづくり調整担当部長】

それでは、定刻となりましたので、ただいまから第6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。よろしくお願いいたします。

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、中継については、後日、ホームページ上で公開をいたします。

それでは、会議の開催に当たりまして、小池知事よりご挨拶を申し上げます。

### 【小池知事】

第6回となりました築地再開発検討会議、本日も皆さんご出席を賜りましてまことにありがとうございます。

築地のポテンシャルを生かすということと、それから、東京の魅力、そして付加価値をさらに高めるための築地再開発ということで、これまでも皆様方のご経験、そしてセンス、国際的な視野なども含めていろんなご議論をいただいてまいりました。周辺とのつながり、例えばすぐお隣に素晴らしい浜離宮がございます。そしてまた築地本願寺があり、そしてすぐそばには新橋があり、そして銀座がありという絶好のロケーションでございます。そういったことを考えて、将来の都民への価値、段階的な整備など、さまざまな貴重なご意見をこれまで賜ってきたところでございます。

今日ですけれども、まちづくりの大きな視点を取りまとめていただくという、そのような会議にさせていただくような流れとなっております。そして、骨子案についてご議論をいただくというのが今日のテーマとなっております。ぜひ包括的、総合的な、大きな鳥の目で、この築地再開発を捉えていただいて、そしてご議論を深めていただきたい。そして、まちづくりの方針を策定するに当たりまして、皆様方のご意見を参考にさせていただきたい、このように考えております。

第6回となります。毎回ほんとうに貴重なご意見をいただいていることに改めて感謝を申し上げ、東京の最高の場所、それからさらにこれまでの伝統などを生かしながら輝かせていただく、その道しるべとさせていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

### 【まちづくり調整担当部長】

恐れ入りますが、知事は所用で、ここで退席いたします。

### 【小池知事】

どうぞよろしくお願いいたします。

(小池知事退席)

**【まちづくり調整担当部長】**

続きまして、本日の皆様方の出欠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名のうち8名がご出席でございます。大崎久美子委員、出口敦委員は、本日ご欠席でございます。

それでは、以後の進行につきまして、近藤座長にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

**【近藤誠一座長】**

ありがとうございました。地下鉄が緊急停止ボタンを押されて止まってしまったために、ちょっと遅れてしまい失礼しました。

先ほどの知事からのお話しにありました、私共への具体的な諮問を踏まえて、事務局のほうで非常に努力をされて報告書の骨子を準備して頂きました。今日はこの骨子についてご議論をいただきたいと思います。次回会合は5月21日で、最終回になります。できれば今日、粗筋について合意をいただいて、その上で細かい文言等は必要があれば、それまでの期間に調整をした上で、最終回では基本的に全体を採択し、それを知事に手渡しをする、答申をするという段取りで進めてまいりたいと思いますので、ご協力をお願いしたいと思います。10人の有識者がおられれば、十人十色といいますように、いろいろなご意見あるかと思いますが、知事の基本的な望んでおられる方向性とか、重点だとか、大きな鳥の目といったことにどう応えるかという大局的な観点から、報告がまとめられるようご協力をお願いしたいと思います。

それでは、本日はまず、補足説明と、それから、まちづくりの大きな視点の骨子案、これをつくってもらいましたので、これについて集中的に議論を進めたいと思います。この骨子案につきましては、私も含めてここしばらくの間、事務局ともいろいろな意見交換をしてまいりました。そういったものが反映されているということだろうと思います。

では、まず事務局から、簡単に補足説明をしていただいて、その上でじっくりと骨子案について議論をしていただければと思います。では、事務局、お願いいたします。

**【まちづくり調整担当部長】**

では、議事に入る前に、前回の概要をご説明します。お手元の議事録をごらんください。

事務局からの説明として、議事録3ページ下の段から補足説明、5ページ上の段から事例報告、6ページ下の段から有識者ヒアリングについてご説明いたしました。

続いて、10ページの上段ですが、コラス委員からの補足説明についてご説明いただきました。

最後に、13ページ後段から、テーマ別議論を行っていただきまして、委員の皆様からさまざまなご意見をいただきました。

それでは、資料1、補足説明をごらんください。前回の会議でお話のありました、国内外のイベントの開催状況についてでございます。イベントといいましても、種類、規模などさまざまでございますので、今回は定量的にお示しできる内容を中心に説明させていただきます。

まず、国際会議の開催件数の動向です。左側のグラフは、大陸別の国際会議の開催件数を示したのですが、ヨーロッパや南北アメリカは減少傾向にあるものの、アジアの開催件数は増加傾向にあることが伺えます。右側のグラフは、アジア・オセアニア域内の都市別の国際会議の開催件数を示しておりまして、2015年から16年にかけては、シンガポールやソウルの増加率が顕著でございます。赤い実線で示しているものが、東京の開催件数でございます。

続きまして、次のスライド、世界で行われていますファッションウィークなどございますが、東京でも各会場にて行われておりまして、右上に表で示してございますが、ファッションウィークや東京国際映画祭、東京モーターショーなど行われてございます。相関関係があるとは言いきれませんが、展示面積10万平米を超える展示会場の規模別ランキングというデータがございます。下に表で示してございます。アメリカ、ヨーロッパ諸国、中国がトップ10を占めておりまして、東京ビッグサイトは面積9.5万平米でございますが68位で、この表でいきますと圏外になってございます。

続きまして、議事の(2)でございます。資料2-1、「築地まちづくりの大きな視点」骨子案について、をごらんください。

スライド、「大きな視点」の取りまとめに向けてということで、まず全体の枠組みについて取りまとめてございます。

最初に、この検討会議のタスクについて整理させていただきました。1つ目が、知事のリーダーシップのもとで、都としての再開発のあり方を決める上での参考となる意見を会議として出すこととございます。2つ目が、包括的、総合的に、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、築地まちづくりの大きな視点を知事に提供することとございます。

その2つのタスクを前提といたしまして、次に大きな視点として示すこととございますが、どういう方向性とすべきか、何に重点を置くべきか、都がまちづくりの検討を今後行うに当たって言うべきこと、留意点などございます。取りまとめのレベル感といたしましては、基本的考え方を示すものということで、具体的な施設名ですとか施設内容等について示すものではないという整理でまとめてございます。

次に、まちづくりの具体化に向けての流れを簡単に示してございまして、まず現在ご検討いただいております大きな視点は、大きな方向性、基本的考え方でございまして、その次に、都としての、行政としての方針、まちづくり方針をまとめまして、下の括弧で書いてございます、導入機能の方向性ですとか、より具体のものですとか、開発の進め方、民間事業者がどういう範囲で行うかなど、整理をする予定です。その後、一番右、まちづくり方針を上位計画としまして、民間が分担する部分につきましては、民間からの提案を

受けながら開発を進めていき、上の矢印は、開示の状況や社会情勢など、ニーズに合わせて適時見直しが必要で、方針を一度つくって変えないという意味ではなく、見直しも必要だろうということでもあります。

次に、議論のテーマとレイヤーとの関係です。議論のテーマは、前回、前々回の検討会議で、テーマ別議論ということでご議論いただいた内容をアからカに示してございまして、右の層（レイヤー）でございますが、会議でも、基本的なところから順にレイヤーということで整理をしたらどうかというご意見もいただいておりますので、まとめております。下から、築地の条件ですとか周辺とのつながり、3、コンセプト、ブランド、4、空間構成イメージ、機能、開発の効果や主体と上に順に乗っていきまして、右ですが、全体を通じたガバナンスが必要ということでございます。今回、大きな視点の取りまとめに当たりまして、この1から5の考え方をベースに章立てを組み立てた資料をつくってございます。

次のスライド、価値を高めることの整理も、検討会議でも整理をしたほうが良いというご意見もいただいております、まとめてございます。まず海外事例を参考にしつつ、整理をいたしますと、大変貴重な都心の大規模な土地でございますので、将来の東京に対してインパクトを与える。東京全体の成長に寄与するよう、一気に行うのではなく、中長期的な開発により、東京全体としての価値を最大化すべき。社会・経済情勢の変化、将来の社会ニーズにも柔軟に対応できるようにしておくということです。

次に、価値を高めるやり方でございます。交通の利便性を上げるとか、広域的視点から付加価値をつけていく。歩行者ネットワークなどを整備し、周辺との結びつきを強める。東京に足りないものを補う。強いものをさらに強くする。築地ブランドを生かし、将来に向けて新しい築地のブランド価値をつくっていく。魅力的な公園、オープンスペースをつくり、そのことにより周辺価値が上がる。人が集まり、活性化するということが考えられます。ガイドラインに基づきまして、社会情勢やインフラ整備状況に応じまして、段階的に整備をし、開発を誘導していく。周辺の広がりの中で、時間をかけて賑わいなどが自然発生的に展開していく。こういったことを、価値を高めるやり方として挙げております。

次に、経済合理性の範囲をどう考えるかでございます。築地の敷地、23ヘクタールで閉じてしまうのではなく、周辺や都市全体で考えるべき。23ヘクタールの中の民間開発部分の収益の最大化を求める方法は、全体として最適にはならない。周辺への波及効果を考慮して、地域全体、都市全体を視野に入れる。最後に、誰にとっての価値かでございますが、将来の人によってよいもの、価値を生み出し、東京の持続的成長に寄与するものであるべきという整理でございます。

次に、築地まちづくりの大きな視点の骨子案ということでまとめてございまして、お手元の本編とあわせてごらんをいただければと思います。まず、スライドの1枚目でございます。これまでの会議の整理などを踏まえまして、骨子案を作成しております。右上に本編のページがございますので、あわせてごらんください。

まず、大きな視点の構成でございますが、「はじめに」から始まりまして、序章と5つの項立てで整理をしまして、大きな視点として、本章とその他にまとめてございます。そ

れから、補足資料といたしまして、会議資料一式と、議事録なども大きな視点の中に入るといふふうに整理しております。

次でございます。まず「はじめに」でございますが、都は、再開発の具体化に当たりまして、豊洲市場と一体になったにぎわい創出をします、千客万来施設事業のコンセプトとの両立や、相乗効果を図ることとしております。

この検討会議は、再開発の検討の第一歩として設置されまして、築地のポテンシャルを生かし、魅力と付加価値をさらに高め、東京の持続的成長につなげる観点から議論をするというものでございます。全体にかかわることといたしまして、持続可能な東京の未来に向けまして、環境についての取り組みは前提となるものでございます。世界の気候変動問題などを考慮しまして、環境に配慮したモデルにしていくべき。世界に誇れる環境都市の実現に寄与しながら、東京の持続的発展に結びつけていくべきとしております。

次でございます。序章の中に、まちづくりに当たっての目標を設けておりまして、都は、23ヘクタールという大規模で貴重な都民共有の財産を効果的に活用して、新たなまちづくりを進め、都民の負託に応えていく必要があります。

目標を3点掲げておりまして、将来の都民にとっての価値を最大にすること。世界一の環境都市東京の実現に寄与すること。東京の魅力を内外に鮮明に発信できる持続可能な拠点とすることでございます。

次からの本章では、目標の達成に向けました大きな視点として、基本的考え方など5つの項目に整理して示しております。まず、立地条件の最大限活用でございます。サブタイトルとして、戦略的に交通結節点を形成としております。隅田川や海からの見え方、見られ方を考慮すべき。広域性の高いインフラからなる結節点を戦略的に形成すべき。船ですとか道路、バス、地下鉄などがございます。浜離宮との連続性を生かすこと。アクセスの課題などへの対応がございます。

次に、時間軸を見据えたつながりの強化でございます。波及効果でございますが、周辺との相乗効果や機能分担を図りながら、時間軸を意識しながら適切なものを順次整備していくことによりまして、周辺の付加価値の向上、広域的な価値の向上に結びつけていくことが重要。

次に、周辺との有機的つながりの強化でございます。周辺の歴史的資産、文化資産、特徴ある地域を結びつけ、連携を強化することができるよう、歩行者ネットワークなどを形成。広域ネットワークなども考慮し、広い地域との連携も考えるべき。長期的視点から、周辺のデッキなどを結びつけ、楽しく歩ける歩行者ネットワークを形成し、広域的な回遊性を高めていくことが重要。場外市場は、築地の食文化の拠点の一翼を担っており、この開発と連携し、にぎわいの維持・増進を図っていくことも重要ということでございます。

次の図でございます。今の内容を図に示してございます。例えば、浜離宮との連携ですとか、水辺に顔を向けるですとか、土地の特徴からなる項目を図に示しております。地下鉄の構想もございますので、交通結節点を形成するという示してございます。

次の図は、もう少し周囲とのつながりを見据えた歩行者ネットワークの形成のイメージ

を示してございます。浜離宮側のほうには、既存のデッキ等もありますので、そういうものにネットワークがつながっていくという図でございます。

2の、時間軸を見据えた有機的つながり強化の次のスライドですけれども、浜離宮との連携といたしまして、築地川に面する特性などを十分に生かすべきということもでございます。先ほど図でありました、歩行者ネットワークの形成のために、スーパー堤防の整備とあわせまして、浜離宮側の防潮堤の活用について検討が必要でございます。

23ヘクタールの段階的整備でございます。インフラの検討や整備につきましては、長期的な時間軸で考えていく必要があります。それを勘案しながら、一気にではなく段階的開発による価値の最大化を図るべき。段階的な開発を進めるエリアの区分、各エリアの範囲、順番、手法、主体、費用負担のあり方などについて検討した上で、それをまちづくりの方針にし、順次具体化を図っていくべきということでもあります。

次に、地域ブランド価値再構築でございます。豊洲に市場が移転いたしまして、築地ブランドを引き継ぎ、新たな豊洲ブランドができていきます。築地では、歴史などを生かしながら、にぎわいを継承、創造、発展させ、新たな築地ブランドを創造し、周辺を含めた人々が集う交流拠点を形成するとともに、23ヘクタールをそのコアとする。日本人の伝統的食生活・習慣の基礎に浸透し、世界にも知られたブランドを生かす努力の一環として、建物デザインや生活ぶりなど、先端技術を活用しながら、さまざまな手法で後世に伝える工夫をすべき。潜在的ブランドを想起させるような努力もしながら、現在のみならず、将来の都民にとって新たな価値を創出していくべきでございます。

次は、ブランド価値の図でございます。こちらはイメージでございまして、横軸が時間で、上下は、ハード、ソフトとしておりまして、過去から周辺で培われた歴史・文化を踏まえ、未来に向けて新しい技術革新や生産性向上など相まって、新たな価値を創出して、築地の魅力・付加価値を高めていくと。だんだんにぎわいを、左から生かしていくというふうを示してございます。

次に、4、新たな築地が持つべき機能と空間のあり方でございます。周辺とも連携して、交流拠点のコアとしていくため、築地における導入機能といたしましては、次のような視点を重視して、検討が進められるべき。例えば、東京にとって重要な役割を担う。水辺や緑を生かす。地域の観光・文化資源と連携するなどを視点としてということでございます。

次に、一定のスペースにつきましては、将来の具体的機能・用途を固定的なものとして決定せず、将来ニーズ喚起などのため、余力を持たせるスペースとして、戦略的に確保することが重要でございます。魅力的な公共性の高い空間は、価値を引き上げる要素で、良質な公園や広場など、適切に確保するということを記載しています。

次の図は、地域特性ごとに4つに色分けをして示してございます。先ほど御紹介した、説明が書かれた図等を組み合わせて考えていただければというものでございますが、Aのところは浜離宮とお隣ですので、一体性を考慮した緑豊かな空間とするべき。水辺に面したBのところは、後背地と一体となった質の高いオープンスペースを確保すべき。Cは、将来のインフラ整備などを勘案しながら、広域的観点から東京の将来を担う機能を段階的

に導入すべき。Dは、Bと連携しまして、交通広場ですとか防災機能を確保すべき。

次のスライドでございます。最後に、5章でございます。ガバナンス体制の構築ということで、ガイドラインに基づく中長期的開発のコントロールということサブタイトルにしております。ここでは、将来の東京全体の成長に寄与するよう、中長期的な開発によって、東京全体としての価値の最大化を追求すべき。長期的観点から開発等をコントロールしていくことが重要であり、ガバナンスが必要。段階的開発の意義やその効果について、広く都民等の理解を得られるよう、築地地区の中長期の将来像や魅力、開発内容、進め方などを積極的に発信していくべき。周辺地域も含めたガイドラインを作成し、それに基づくマネジメントが必要であるとしてございます。

以上、これまでのご議論などを踏まえまして、大きな視点の骨子として取りまとめた資料でございます。駆け足でございましたが、説明は以上です。

#### 【近藤誠一座長】

ありがとうございました。非常に短時間の中で、これまでの論点をかなりよく整理していただいたと思います。ありがとうございました。

それでは、これからほぼ1時間になります、2時半にはぴったりと終えたいと思っておりますので、1時間弱になるかもしれませんが、ご議論をお願いいたします。

まず段取りといたしましては、資料2-1ですね。そもそも我々の検討会議のタスクが何であるのか、我々のマンデートとも言えるものが何であるかについて確認をしたいと思っております。それから、それに応えるものとして、どういった視点が必要かについて記載しているのが、この資料2-1の3ページと4ページだと思います。それから、それを具体的な提言の形にしたものとして5つの柱がございます。これは前回、前々回あたりで議論いたしました中での、宇田先生のご発言に基づいたものと理解をしております。

まず、この基本的なマンデートと、それに応える骨子の柱について、今の事務局の案でいいかどうか、まずその大枠のところを議論していただいて、それでよろしければ、その後具体的な中身に入っていきたいと思っております。まず、タスクについては、この3ページに2つございます。これは先ほど知事もご発言になりましたので問題ないかと思っておりますが、それとともに、その下の方向性、重点、留意点、レベル感、こういった基本的な考え方について、何かご異論、ご意見がございましたら、まず伺っておきたいと思っております。よろしいでしょうか。

それでは、骨子案でございますが、5つの柱がございます。その5つの柱とその前にある、「はじめに」及び、新たなまちづくりに当たっての目標が3つ掲げられている「序」、こういう全体的な構成でよろしいかどうか、ご意見があったら、まずはそれを伺っておきたいと思っております。いかがでしょうか。構成としては、こういうことでいくということで、ご了解いただいたと考えてよろしゅうございますね。

それでは、中身に入っていきたいと思っております。まず、どちらをベースにしたらいのか。先ほどご説明いただいた骨子案でいくか、実際の我々の答申になる文書になっている

資料2-2がいいのか、どちらでしょうかね。1時間弱ですし、最終回には、先ほど申し上げましたように、完全なまとまった文章にして知事に手渡すということを目指しますが、細かい文言、書き方等につきましては、この場でご議論いただくというよりは、今日以降最終回までの期間に個別にコメントをいただきなりして調整をしていくことにしたいと思います。従って今日は、主要なポイントについてご議論いただくということからすれば、この骨子案の大まかなほう、つまり資料2-2ではなくて2-1の延長として配られたものをベースに進めていければと思います。

それでは、今申し上げた資料で言えば、11ページから始まる骨子案をベースに、基本的な構成について、そして内容のポイントや、重点についてご意見を賜りたいと思います。

最初の目次と、それから「はじめに」。目次はいいですが、「はじめに」と目標ですね。このあたりについて、まずご意見があれば伺います。はい、アトキンソンさん、どうぞ。

#### 【デービッド・アトキンソン委員】

全体として云々というよりは、気になるところは主に2つなんですけれども、ここですと、何の目的にこれを再開発するのかというのは明確にされていないことが気になります。もう一つ絡んでくるのは、要するに、目標になっていますけれども、世界一の環境都市だとかそういうようなものというのはあまりにも曖昧過ぎて、結局どちらでもいいんですけれども、付加価値目標を設定するのか、経済への波及効果目標を設定するのかというのは、ある程度縛りがないと問題になるのかなという気がするんですけれども。

その2つがある中で、それを満たすために観光施設としてやるのか、それともMICE関係のためにやるのか、それ以外の目的でやるのかということではいろいろな選択肢は考えられると思いますけれども、今ですと何の制限もない中で、何でも考えられますよということで、せっかく今まで5回やってきた議論が、この曖昧過ぎる表現に終わってしまうので、今まで実際にこなしてきた議論があまり反映されていない気がしないでもないです。

大まかにそういう付加価値目標、経済の波及効果目標があれば、それを実現するためにどうするのかということは自由でもいいと思いますけれども、何施設をメインにしていくということも書いてない中で、そういう付加価値、波及効果のものもないということになると、じゃあこれ、全部公園にしてもいいんですかみたいな話になりかねないわけなので、ある程度の経済合理性があったほうが、大きな視点ということをいうのであれば、それこそ大きな視点じゃないかというふうに思いますので、もう少し引き締まったような感じにしたほうがいいのかなと思います。

普通であれば、23ヘクタールですので、もう一つの考え方というのは、ただ単に業者に入札をやって、どのぐらいの金額になるのかというやり方はあるんですけれども、それをしない以上は、そうはいつでも普通のディベロッパーが考えるようなもので、大体このぐらいの経済効果を考えて入札に参加するでしょうけれども、そういうことをしないのであれば、経済効果と付加価値目標がなければ、築地の再開発はどういうものになるのかという保証がないですし、都民の1人として、民間に渡さないのであれば、都税を使って経

経済合理性をどうやって担保するのかということは問題になってくると思いますので、経済効果と付加価値目標というのは、計算機を叩けばわりと簡単に出来るようなものですので、それをベースにして公共性の部分をさっ引いてこのぐらいにしますとか、そういうような制限があったほうがいいのではないかと思います。以上です。

**【近藤誠一座長】**

ありがとうございました。あまり具体的な施設の種類の種類とかそういう縛りをかけないという一方の要請と、やはり基本的な方向性をしっかりと知事に示すべきだという2つの要請の両方を満たすために、どこまで踏み込むか、書き込むかというのは、多分事務局も苦労されてこういう結果になったんだらうと思いますが。今の点につき、今の骨子案をベースとした場合に、何か具体的なご提案がありますか。どこに今のお話を入れたらいいか、目標のところに入れるのか、1つの独立した柱にするのかとか、何かご提案があれば。

**【デービッド・アトキンソン委員】**

この5つは別に異論はないんですけども、これはある意味で道具の話であって、動機の話ではないというのは先ほどの話ですので、具体的に縛りをかけたくないということはわからないわけではないんですけども、それだったら、要するにこれを6つにして、みんな1つ下にずらして行って、1に基準とする経済効果を明記したほうが良いと私は思います。その流れを汲んで、ほかのものは全部生きてくるとは思いますけれども、それが無い中で、これは全然生きてこないで、東京都としてはどのぐらいの経済効果を狙っていくのかというのを明記したほうが良いと思います。

当然ながら、後で多少変えられるんでしょうけれども、最低限これがないと難しいんですよ。そこから、じゃあどういう施設を、どういう目的で、どういうふうにするのかといういろいろな選択肢があり得ると思いますけれども、選定基準といいますか、再開発するに当たってこの施設を認めるか、許すかということを考えるに当たってこれがないと、何でもありになってしまうということなので、私はそれはあまりいいとは思えない。ですから、経済効果の縛りが、「はじめに」の次に来たほうが、私はいいと思います。

**【近藤誠一座長】**

よくわかりました。今の問題提起につきまして、ほかの委員の先生方、賛成、反対、ご意見ございますでしょうか。宇田先生、どうぞ。

**【宇田左近副座長】**

どうもありがとうございます。今回のこの大きな視点というのは、言い換えれば実際にこれから開発をしていくときのフレームワークを、議論しているということだと思います。このフレームワークは今までの開発のアプローチとは全く異なるということです。今までは空き地があると、そこを街区に分けて民間にお願いして、そうすると容積最大で収益を

最大化するというものになり、開発の周辺に若干の空地ができてくるというような、そういうある種パターン化された開発がされてきた。

今回は、都が最初にインフラ開発、オープンスペース、あるいは周遊のルート、それから、水辺の空間であるとかというものを、ある程度想定をして、それで開発を進めていくというのが1つ。

それから2番目は、ここに書かれているのは段階的と言っていますけれども、これも大きな違いです。段階的に開発をしたほうが、長期的には経済合理性が高くなるというのが私の解釈です。今、一遍に通常の開発の仕方と同じような土地利用で処分をするよりは、例えば10年、20年をかけてインフラが整備され、それから、未利用地にも、これだけ周りが発展してきたので、より高い価値がつくとか、そういうことを想定している議論だと思います。

しかしながら、それを定量化するのは難しいかもしれません。最初にオープンスペースだとか周遊がありきで開発を考え、未利用地をむしろマーケティングに使って価値を高めしていくことで、現時点での処分と比較して、都民にとって価値が高くなると理解をしています。

さらにもう一つの違いは、経済合理性というのは、この23ヘクタールだけで辻褄を合わせるのではなくて、周回できるようなところの周りも含めて、20年後にはこういう姿にまでなっているので、ここは一定量のオープンスペースだとかそういうものがあつたとしても、地域全体としてみれば経済合理性が成り立つ、付加価値が高まるということだと思います。今後さらに議論は必要ですが。以上です。

#### 【近藤誠一座長】

アトキンソンさん、それからその後、コラスさん。

#### 【デービッド・アトキンソン委員】

先ほど申し上げたように、付加価値目標と波及効果ということですので、後半におっしゃったように、周りに対してブランドを高めるといふ、それは波及効果のところである程度定量化することはできないことはないということなので、実際の敷地内の付加価値目標と波及効果というのは、それこそそういう意味で申し上げたつもりなんですけれども。

気になるのは、それがいい中で、民間に渡さないということで、民間は決まった経済合理性が出てきますけれども、あえてそこに出さないということになっていきますと、そこで今までみたいに大きな広場を使ったんだけど誰も使わないとか、公園をつくったんだけど、新宿御苑が近くにありますが、全部禁止することによって、ほとんど何の効果も出てこないということも十分考えられますので。そうすると、何が違うかということ、波及効果と付加価値を高めていくということを基準にすると、これはある程度開放しなきゃいけないねとか、周りに対してちゃんと改修しないといけませんねという縛りがくるんですけれども、そうじゃないと、空港いっぱいつくったんだけど、あまりにも縛りが多

過ぎて、経営の概念を入れないことによって、本来であればものすごい価値が出るはずなんだけれども、価値が出ないままで終わってしまうということで、私はそこが大切なポイントじゃないかと思います。

民間にあえて出さないということになると、経済合理性を都だからある程度無視することができたとしても、完全に無視することはよくないということで、一定の金額を入れたほうがいいんじゃないかと思うのと、それと同時におっしゃるように、それは最終的にはそうなるということはそれでいいんですけれども、初日からそういうことをする必要はないかもしれませんけれども、別に段階的な影響が、段階的な整備というのは矛盾しないと思います。おっしゃるように、時間軸を設けなくてもいいというように、私はそう思います。

気になるのは、やはり国全体で、人口激減時代に入っていったって、それでいろんな生産性向上云々の話がある中で、これぐらいの23ヘクタールで、今ですと大変な経済効果が実際にできているところで、その縛りをなくすことによって、実際に再開発の改修はちゃんとした形で、見える形でできるかどうかということは、私としては不安であるということは申し上げたいところです。

#### 【近藤誠一座長】

ありがとうございました。そんなに大きな意見の違いは、実はないような気もいたします。ちょっとした工夫でできそうだと思いますが、もう少しこの点についてご議論を。コラスさん、この点ですね。どうぞ。

#### 【リーシャル・コラス委員】

加えさせていただくことの1つですけれども、経済的な価値はどこにつけるという以前に、私もちょっと後悔しているところで、我々は銀座とか浜離宮とか、その周辺から見るとどうするべきかと考えたのですけれども、この大都市である東京には何が足りない、何が多過ぎるかというようなところからズームインをする必要性があったのではないかと、今、自分でちょっと後悔しているところなんです。例えば、今、渋谷の再開発があるし、次に多分池袋もそうなると思いますけれども、じゃあ東京では、例えば商業施設はさらに増やす必要性があるか。または逆に言うと、これからオリンピックによって、スポーツの面から見ると、スポーツ施設は十分になると。だから、何が東京の中には足りない、何が多過ぎるかというようなことを見て、方向性をもう1回ちょっと見直したほうがいいんじゃないかなと思っております。

だから、この間、私はプレゼンテーションさせていただいたときの、ちょっとだけ触ったところが、例えば国際的なイベントができる場所が非常に東京は少ないから、そういうような施設が、せつかくの23ヘクタールがあるからそこにしたらいいんじゃないかと。または経済的な面から見ると、そしてこのすばらしい環境がありますので、ただここに人が行ったり来たりすることだけじゃなくて、住むことによって経済はさらに回るとか、そ

うというような、もう少し哲学的なところから考えて、そこにはかなりいろいろな、アトキンソン委員のおっしゃった疑問に関しては、答えが出てくるのではないかと思います。

#### 【近藤誠一座長】

ありがとうございました。今のコラスさんの点、特に東京周辺から見て、あるいは全体から見て、東京には何が足りないか、何が多過ぎるかという視点は大切だと思います。例えば今の骨子の項目で言えば、4の新たな「築地が持つべき機能と空間のあり方」の中に、文言は別として、今おっしゃった点、全体的に見てどういう点が足りない、あるいはどういう点は重複しているからとか、そういうことを追加してはどうでしょう。具体的な提案としてではなくて、そういう視点から見てくださいということを、この4に入れるということで、ある程度コラスさんのポイントが実現できるかなと思います。よろしければ、ちょっと事務局で、そういった文言について検討してもらって、必要があればコラスさんと直接お話をさせていただくということで、ご指摘の点ができるだけ反映できるように、工夫できるかなと思います。(コラス氏首肯)。

あとはアトキンソンさん、ほかの先生方、今まで出た2つの議論について、ご意見があれば、どうぞおっしゃってください。どうぞ。

#### 【デービッド・アトキンソン委員】

今のイベントスペースもそうなんですけれども、例えば昔の都庁があったところというのは大きかったところは、ああいう大きいスペースをつくって、それはいいんですけれども、そういうMICEの、今現在の動きを見たりすると、やはりここに書いてあります大きな会場がないというようなことがあるんですけれども、MICEの担当者たちに聞くと、今の主流はこういうような大きなものではないということを頻りに言われていまして、日本全体、東京を中心とした動きを見ると、日本は別に大きなMICEで失敗というか、ランキングが下がっているんじゃないかと、わりと中堅的、あと小規模のものでアジアに対してちょっと後を取っているような形になっています。

そういうようなところで同じように、ちゃんとした調査、分析をやって、ちゃんとした根拠を出して、一定の経済合理性を軸にして計算していかないと、ただ単に23ヘクタールは大きいから、大きなスペースをつくれればいいじゃないかとなりやすいんですけれども、そういう一定の根拠を出して再開発を進めていくというのは、先ほどと同じ話なんですけれども、そういうふうにはやっていかないと、そうならないと思いますけれども、あまりそういう感覚的な話で決められるのはよくないと思います。

資料の中でそういうようなものが、ここの1ページのところですかね、資料1のところにそういうような大きい展示会の話が出てますけれども、それは正しいかもしれませんが、それはただ単にこういうふうになっているということで、それだけで決めるような話では、私はないと思います。

【近藤誠一座長】

ありがとうございました。

【デービッド・アトキンソン委員】

意識的にそれでいいというのだったら、それでいいんですけども。ちゃんとそういうのは、意識をしたほうがいいということが私の指摘です。

【近藤誠一座長】

はい。それでは、特に他にご発言がなければ、アトキンソンさんが冒頭言われた点はちょっと置いておいて、ほかの大きい視点、重点項目として置くべきだとか、そういった点について、別の分野の観点からのご意見があれば伺いたいと思います。いかがでしょうか。

今日の骨子案をいただく過程で、いろいろな非公式のやりとりも、意見交換もやったわけですけども、先ほどの環境都市云々の点につき補足します。これは最初のころにかなり環境を意識するべきというご議論がありました。実際に5つの項目の中の1つとして、柱として立てるというよりは、全体を通じて常に環境を配慮すべきだということを入れた方が良さだろうということで、横串的なものとして冒頭に入れてあるのだと思います。更に、14ページで、築地まちづくりの目標という、ふわっとしたものとしてはありますが、ここに2番目に入ってきたという経緯があると、私は理解しています。そのことを、ちょっと補足的に説明をさせていただきます。

中にも出てくる点ではありますが、この3つの目標というのは、5つのレイヤーによっていろいろ考えていくに当たって、常に基本として忘れてはならないことという、そういうことでこういう形に、今なっているということでございます。

それではどうぞ、岸井先生。

【岸井隆幸副座長】

先ほどの議論とも関係はするんですが、資料2-2の13ページ、14ページを見ていただきますと、本地区の空間イメージという形で書いてございます。その中で、AとかBとかは比較的周辺の状況がはっきりしているのでわかりやすいんですが、Cが今、一番大きな、皆さんが先ほど来議論されているところで、これについては表現としては、13ページのほうで、広域的な観点から、東京の将来を担う機能を段階的に導入していくべきであると、こういう表現になっています。これが一体何なのかという議論ともかかわってくるお話だと思うんですが、先ほど来のご議論は、ここで言っているとおり、広域的観点から東京の将来を担うという、そういう機能をぜひここに入れるべきであるということかと思えます。段階的にかどうかはちょっとわかりませんが、もっと柔軟に受け入れていけばいいと思うんですが。

そういう目で見てもみますと、9ページ、10ページのところをちょっとごらんいただきたいんですが、今度は3番で、地域のブランド価値の再構築という表現になっています、こ

こでの新しい価値の創出に向けて考えるべきことというのが、比較的この地域のブランドの表現にとどまっている感じがあるんです。先ほど来のお話で言えば、東京のブランド、日本のブランドを高めるためにここをどう使うべきかという視点を、もうちょっと強めてもいいのかなというふうに思いました。どうも今のところは、この限られた23ヘクタールのブランディングに、やや重きが置かれているように思いますので、全体を見渡すときにはそういうものが必要なのではないかと。

さらについてとっては失礼なんですけど、今度は全体の図が5ページ、6ページのところで展開されておりまして、これも確かにこういうことではあるんですが、先ほど来の議論から言えば、もう一つ広域の図面が欲しいと。東京をもう少し広域に見たときの、この位置がわかるものがあるって、そういうことを常に意識しながら、我々は議論していたし、それが何になるのかというのは非常に答えは難しいんですけども、周辺の整備をしながら価値を高めていって、そこに民間の力も借りながら、次の何か新しい東京のブランドをつくっていくためにそこを使うと、そういうような大きな流れがより鮮明にわかるように、全体のトーンの中に、より広域的な視点を少し加えたらいかかと思いました。以上です。

#### 【近藤誠一座長】

ありがとうございました。多分ご異論はないと思いますが、今のような、常に広域的な視点から考えるということ、文章だけではなくて、少し目に見える形で、ビジュアル化の時代ですから、示すという意味で、今の5ページ、6ページと13、14あたり、ちょっと工夫をすれば、今の岸井先生の問題提起は十分に対応できるかなと思います。

この点について何か具体的なお提案なり、あるいは反論というのは多分ないと思いますが、ご意見があれば伺っておきますが。よろしいですね。じゃ、この辺は、今の先生のポイントがよりよく反映されるように、事務局のドラフティングの過程でちょっと工夫をしてもらいたいと思います。

ほかに。青木先生。

#### 【青木茂委員】

ちょっと環境のことなんですけれども、今の表現では少しやっぱり弱いのではないかと考えておりまして、ある程度、例えば電気自動車なんかは急速に発達して、すごい目標値を達成していると思うんですけども、都市全体、23ヘクタールの中で、どういう設定を5年後、10年後にするかということをやって、都市づくりをやるということによって、かなり技術のレベルが上がってくるのではないかとということ、ちょっとこの中にうたい込んでいったほうが。非常に今のままでは目標がないままに、単なる環境都市ですと言っているような感じなので。

僕のイメージは、10年後あたりには、都市全体が新しいエネルギーをつくっていくというような、つまり外部の力を借りずに自活できてCO2がゼロみたいなことができるというイメージの中にあるんですね。そういうのがこの中に、目標設定すると

いうことを入れたほうがいいんじゃないかと思うんですね。それをすると、ここの開発に参加する方が、それを念頭に、例えばプロポーザルやるとか、コンペやるということになってくるんじゃないかと思うんですね。ちょっと一言だけ。

**【近藤誠一座長】**

今のご提案は、最初の目標はそのままとして、そこにより具体的な、今おっしゃったような今後の技術進歩によって、いろいろなポテンシャルというか可能性があるとということ、それを十分に生かすべきだということを入れるべきだというご指摘です。今の5つの柱のどれかにうまく入りますかね。

この点で。はい、岸井先生。

**【岸井隆幸副座長】**

今、青木委員のおっしゃったこと、同意見なんです。環境のみならず、当然のこととして、数年たてば自動運転が起きてくるし、新しいエネルギーもひょっとしたら生まれてくるかもわからない。そういうふうな新しい技術展開をちゃんと見据えて、それをしっかりと新しい開発の中でモデルというか、世界に見てもらおうぐらいの、そのぐらいの高い気持ちでやったらどうかと。

例えば、そういう意味では、12ページのところに、新たな築地が持つ機能と空間のあり方ということが書いてあって、導入機能についてと書いてある2つ目。1つ目には、まず先ほどの、東京にとって重要な役割。これ、東京、日本かもわかりませんが、非常に重要な役割をここで果たしてほしいんだということをお願いのと、2つ目が、将来のインフラ整備を見据えることというのが、ちょっとこのままだと、従来型のインフラの整備にとどまるような印象を与えるので、ここに先ほどのさまざまな新しい科学技術の展開をしっかりと見据えて考えると、何かそういう先端的なことをここでやっていこうじゃないかというイメージをうまく伝えられたら、先ほどのご懸念に答えられるのではないかという気がしました。

**【近藤誠一座長】**

ありがとうございました。今のような形で新しい技術、環境技術という言葉を入れてもいいのかもしれませんが。環境という言葉はあまり5つの柱の中には出てきませんので、最初の目的のところを生かすとすれば、それを具体化するものとして、ところどころに環境という言葉を入れたほうがいいかもしれないと思っていたので、まさに今の時点で、新しい環境技術の発展云々ということを書いておくということで、今の青木先生のポイントはある程度、相当程度かな、満たされるかなと思いますが。

では、宇田先生、その後小池先生。

**【宇田左近副座長】**

確認なんですけれども、この段階的というのは、実はマリーナベイであるとか、それからテハンノとか、こういう議論で、出口先生も含めてかなり考えた上で議論されていると思います。例えば、マリーナベイは築地の敷地と比べて、かなり広い。要するに、敷地としてみれば、湾の周りというのは1時間で歩いていくようなところにいろいろなものができている。未利用地というのはコンテナヤードがあり、そこに将来的に開発が進むにつれて、そこは住宅かもしれないし、商業施設かもしれないけれども、そういうものが集まってくる。そのマスタープランをURAというのは持っている。それを積極的に、将来はこうなるんですよというような形でマーケティングをしている。URAの本部に行けば、そこが将来的にどうなるかというモデルがあり、こういうところは将来こうなっていくということで、みんながそれをわくわくしながら見ている。それは国民とか、地元の人だけではなくて、外国から見に来る人たちにもしっかり伝えている。

我々は段階的开发ということについて、この23ヘクタールの中を5つに区切ってABCに分けますよという話もあるかもしれないけれども、ここである程度のもをつくったときに、周辺がどういうふうに変化をしていくのかということも考えていくというのが、段階的开发という前提にあったのではないかと思います。

テハンノの例も、マロニエ広場というのはつくったけれども、実際には周辺に劇場とかが自然発生的に集約し、全体として価値が上がっていったわけです。段階的ということは、これ、別に東京都が全部管理をしながらがちがちにやっていくという話とは違う話だろうと思うけれども、将来の絵姿というのをマスタープランの中で、示していく必要がある。

もう一つ大事な点は、周辺で今、いろいろな開発が行われているけれども、それを単に結んでも、誰も周遊してくれない。マリーナベイなんかは相当そういうことを工夫していると思いますけれども、それをつくることによって、むしろ広域的に人が周遊するような空間ができてくるということを積極的に打っていくということが大事です。広範囲に我々もう1回鳥の目で見えてみて、周辺の中で、築地の開発がどういうインパクトがあるのか、それを段階的にどういうふうにして価値を高めていこうと思うのか考える必要がある。もちろん民間の開発の敷地のところをこうしましょうということを指定はできないけれども、将来像として発展形を示していくというのはあり得る。少なくとも次のまちづくり指針の中では、見ていく必要があるんじゃないかなと思います。段階的というのは、それによる経済合理性の規律がなければ、非常に小さな議論になってしまうんじゃないかという感じがしました。

**【近藤誠一座長】**

では、小池先生。

**【小池達子委員】**

ちょうど私も宇田先生にお尋ねしたいなと思った点を少し、今、お答えいただきました。まず私の考えとしましては、築地まちづくりの目標ということで、本編の3ページ、通

し番号14枚目になりますか、築地まちづくりの目標として3つのことが挙がっていて、これを今回の目標にしよう。「将来の都民にとっての価値を最大にすること」その他に2つ。この3つにつきましては、これは今までの話の中の大きな方針として、とてもうまくまとめている表現だなと、私は思っております。目標としては、やはりこのような、曖昧というか、どうしても抽象的な表現になるかと。広がり過ぎるとかいろいろな意見もあるかと思いますが、目標ですから、やはり短い言葉の中にいろいろな要素を、夢を、魅力を込めたものであるべきですので、この目標で私はよろしいかしらと考えております。

その目標を、どうやって実現するかというのが、今回頂戴した骨子案の骨子として5つが挙げられていると私は理解しております。その中に、先ほど何らかのやはり経済合理的な制約というか制限というか、条件というか、そういったものもどこかに盛り込んだほうがというお考えがあるというのもよく理解できます。しかしながら、先ほど宇田委員もおっしゃいましたように、段階的に、長期的にということになると、なかなか経済合理性を数量化して示すことは非常に困難だろうと思えますし、どういう表現をもってして、何らかの経済合理性の担保をとっていくのかということでは非常に悩ましいなと考えるところでは。

ところで、宇田先生の当初のご発言の中に、未利用地、つまり使っていない土地をマーケティングに使うというようなお話があったんですが、具体的に言うと、それはどのようなことになるんですか。教えていただければ。

**【近藤誠一座長】**

宇田先生、よろしければ。

**【宇田左近副座長】**

例えば、テハンノであれば、劇場という、必ずしもそんなに収益的な施設ではないものができました。周辺は、大きな開発をしないように、容積率を制限して、小さなものが密集してできるように工夫した。そうすると、例えば芸術系の大学とか、民間の劇場が集まって来る。何かしらのきっかけのもとに、周辺に民間施設が集まってくるということはあるんじゃないかと思えます。

それから、マリーナベイからの学びからみると明らかにこの23ヘクタールの中も幾つか未利用地として残しておいて、周辺のインフラ、例えば電車が通るとか、舟運ができてくると格段に便利になるので、格段に便利になるということがほぼ見えてから、開発を具体化していく。都民としてそういうオプションを持っていくというほうが、全体としては有利にいくのではないかと思います。その範囲がどこなのか、それは今のところはっきりはしないし、はっきりさせるのも今の段階では難しいと思えます。未利用地というイメージは、明らかにそういうところを残しておいて、それでインフラとかそういうものが整備され次第使っていくという、時期をずらしてやっていくという、そういうことだと理解しています。

**【小池達子委員】**

未利用の状態のときには、どのような形になるのか、どのぐらいの期間が未利用だというふうに捉えればいいのでしょうか。

**【宇田左近副座長】**

それはなかなか今すぐ答えにくいところではありますが、何かしらで使っていくというのが1つのやり方です。つまり、仮設とか借地とかそういうようなもので10年、20年何かしらで使っていくということは、当然できる話だし、単にオープンスペースにしてテントでイベントをやれという話ではないと思います。

それから、全体の軸をどのぐらいでやるのかというのは、そこは今回あまり議論してないんですけども、まあ、何十年先というと、我々も無責任にもなりますので、私自身は例えば10年とか20年のタームでいろいろなことが起きてくるとよいかと思います。そこはあまり私が断定するべき立場ではないと思います。

**【近藤誠一座長】**

では、安永先生。

**【安永雄玄委員】**

ちょっと最初にやっぱり戻るんですけども、まちづくりの目標、非常に抽象的で、逆に言えばどうとでもとれる。だから、私は思うんですけども、将来の都民にとっての価値を最大にするという、この価値というのは、経済的価値もあればいろいろな価値がありますよね。我々結構この5回の議論をしてきて、築地という土地の持つ歴史的、文化的背景だとか、周辺との折り合いとかいうのがありましたので、経済的価値を最大化するのはある意味当たり前として、文化的な価値を最大化するというような文言を、具体的にに入れていただいたほうが。そういうのが入っていれば、ショッピングセンターになったりとかいうことはないと思うんですけども。そこを中心に、周りに波及効果が及ぼされる、そういったものに、ここ入れたらどうかなど。

報告書の具体的なところにも、いろいろな形で触れていただけていますが、周辺との協調をしながら、ここを開発すべきだと。周りの観光・文化資源等と連携することって書いてはあるんですが、ここそのものも、そういう観光・文化資源的なものに、周りと一緒に、同じようなものを、新しい価値、文化的な価値を生み出す、新しいものを生み出す方法というようなものを、もう少し色濃く入れていただいたほうがいいのではないかなというふうに思います。

そういったトーンがちょっと抜けてしまうと、例えば2番目の環境都市東京の実現、こうなると、先ほど先生おっしゃったように、リニューアブルエナジーを使って、ほとんど実質ノーコストの、エネルギー自給都市を目指しますとか、AIを使った未来の先進都市

の一例としての何とかとか、そんなふうになっていってしまって、逆の意味で築地がまったりと持っていた文化的なゆったり性とか、歌舞伎だとか江戸文化だとか、そういったものとは逆に対極になってしまうのではないかなと。だから、僕自身は、アトキンソンさんがおっしゃっていたような、経済的価値を明確化すべきだというよりは、あえて明示しない。あえて経済的価値は目標にせず、そういう文化的価値、みんながゆったりくつろげるような、何かそういう経済指標であらわれないようなものを重視した開発というような視点が残っていてもいいんじゃないかなと思います。

#### 【近藤誠一座長】

ありがとうございました。今の点に関しましてですが、例えば3ページの「目標」のところで、都民にとっての価値、あえて経済価値か、文化的価値か、歴史的価値かを明言していないのは、それを全部含むということだろうと思いますが、一般の人が読むと経済価値というふうに読まれがちだと思います、確かに。ですから、都民にとっての価値（文化的・経済的その他）とか書き込むだけで、ある程度今の点はカバーできるかなと思います。

それから、もう一つは、9ページの3.「地域のブランド価値の再構築」のところで、ここは新たな価値の創出に向けてということだけですが、ここにもう少し歴史的・文化的・芸術的というんでしょうか、そういうちょっと夢のある、ちょっとソフトなものもブランド価値として十分にあるし、それをさらに強化すべきであるというようなことを、この3の柱に少しつけ加えるということで、ある程度提起ができるかなと思います。そういう形で事務局のほうに作業をお願いしたいと思います。

今、どなたか手を挙げられましたか。アトキンソンさん。

#### 【デービッド・アトキンソン委員】

済みません。先生おっしゃっている、マリーナベイというのは、確かにあれは一定の段階的なものだったんですけども、一定の経済合理性の計画があったとは記憶をしています。それが初日から云々ということではなかったんですけども。それと同時に、おっしゃるように定量化しづらいということは、それは決してそういう事実はありません。時間軸で、それはある意味で、エコノミストの腕の見せどころであって、どういう条件で、どういう時間軸で、要するに原則云々だとか書き方次第で、それを経済情勢を踏まえながら、時間をもってそれをやり直していくということは全然できるものだと思います。

ロンドンの再開発を見ている、かなり長い期間で、大体こういうような考え方でやっていきますという経済合理性のものが反映されていて、書き方、条件のつけ方によって、そういうものがもう少し要するに、ある程度の一定の流動的なところも入れていますので、できないことはないです。

今は、例えば文化のところであっても、国のほう——国のほうというか自民党の中で、文化GDP委員会というものもあるんですけども、そういうようなところで、文化というのはあれですけど、お金がなければ文化なんかできそうもないものなので、そういうよ

うなところで、私としては価値だとか文化だから全部外しますよということになると、私はそれは全体で見れば非常に困ることであって、やりたい放題で何の経済合理性もなく、ただ自分の自己満足のためにやってくださいみたいなことになりかねないところなので、私としては申し上げているのは、最大の経済合理性ということは1回も申し上げているわけではないです。

一定の経済合理性が必要なものであって、価値のところ、何回も申し上げますけれども、あえて最大の経済合理性であればこの金額なんだけれども、それは民間に渡したときにそういうものになるんでしょうけれども、東京都はそのままやっていくということを考えると、そこまでやらなくてもいいということなので、その時点で一定の経済合理性であって、別に最大の経済合理性ということではないと、私は思います。

ですから、このところで、今まではいろいろなところを見ると、価値だとか、いろいろな人が出てきて、それで無条件で私のやりたいこと全部やらせてくださいみたいなことにならないように、一定の経済合理性という文言は絶対に入れたほうがいいと私は思います。その一定というのは何なのかというのは、これは解釈次第で、皆さんの後ろのほうの大得意分野なんですけれども、そういうような文言がなければ、私は今からの時代には合わないと思います。

#### 【近藤誠一座長】

なかなか日本語がお達者で。よく国際会議では決議案の文章の議論の際にイギリス人が英語でばば一とやっていい文言を見つけるんですけれども、日本語でも大変な能力を発揮されましたね。

今の点で、時間も限られているので、ちょっと済みません。アトキンソンさんが冒頭おっしゃった点と、安永委員のご意見との関係で、例えば15ページ、5.の「ガバナンス体制の構築」の最初に、将来の都民にとっての価値を最大にすることという項目がありますね。ここに例えば、一定の経済合理性を確保しつつ、文化、経済、歴史等総合的に見て、都民の価値を最大化するという形にすると、ある程度面倒が見られるかなと思ったんですけれども、いかがでしょうか。大きなご異論がなければ、ちょっとそういう方向で文言を事務局に検討してもらいたいと思います。

では、岸井先生、その後、宇田先生。

#### 【岸井隆幸副座長】

少し、もうちょっと足したほうがいいかなと思うことを申し上げますけれども、先ほど段階的などということに対してどういうふうに考えるかという議論がありましたが、私の印象は、スタティックにプランを書いて、これが最終形です、これをやりましょうという方法よりも、築地に関して言うならば、まだこれから基盤を整備する。もちろん土地の改良もあるし、少し時間がかかる。基盤を整備してくる、それから周辺が動いてくる、臨海も動いてくる、もっと価値が上がる。そういう中で、最適なものを選べる。そういうことを

やるべきなのではないかなと。ある意味では、ダイナミックでストラテジックな、戦略的な開発というのを目指したほうがいいのではないかと。もちろん部分的には、明らかにこのところは守るべきであるとか、ここは水辺を大事にすべきだとかいうことははっきりと入れるべきだと思いますが、それによって残ったところの価値が上がっていくということを最大限に利用するというのは、悪い戦略ではないと思っています。

その中に、周辺の変化が、当然ここにいいものをもたらすというのものもあるんですが、もう一つ何となく言っておきたいのは、いろんな人、いろんな主体が参画をするという、アイデアも含めてですけども、実際にどこまで手を出すかは別にしても、いろいろな意見を出し合って、この場所を考えるというようなステップが、やはり要るのではないかと。そういうステップを踏むことによって、みんなでこのまち、この場所が東京のものになっていく。それはやっぱりこれしかないと思いつけるには、我々だけの力よりは、もっと幅広いみんなの力があつたほうが、いいものが出てくるんじゃないかなと。その辺はどこかもうちょっと足してもいいかなという気がいたしました。

**【近藤誠一座長】**

ありがとうございました。今の最後のガバナンスの柱に、都への注文として、中長期的に最適なガバナンスを保っていく上で、いろいろな人の意見も聞きましょうということを入れるということでもよろしゅうございますか。

**【岸井隆幸副座長】**

はい。

**【近藤誠一座長】**

では、事務局のほう、それでお願いいたします。  
時間になってまいりましたが、では宇田先生。

**【宇田左近副座長】**

次のまちづくり方針の決め方が大事になってくるような気がします。すぐこの土地をいくつかの街区に分けて、民間募集で、はい、どうしますかということをやらないで、もっと価値が将来的に上げられる方法があるだろうという前提で、今まで議論してきました。アトキンソンさんのおっしゃっている、一種の経済合理性による規律が必要という面と、それから、もう一つは現在の収益性だけに着目して民間に投げてしまい部分最適で終わってしまうというようなことがないようにと両方考えていく必要がある。次のまちづくり方針というところに幾つか解説がありますけれども、今のようなことをしっかりと議論できるような体制が必要です。公園も入るし、河川も入るし、ほかの局も全部入ってくるわけですね。したがってUR A的に横断的な問題解決が必要になります。

それからもう一つは継続性。人事異動で、はい、変わりましたとかいうことがない、一

定量の継続的な検討体制も必要です。これらの開発の規律を保つという意味の、ガバナンスだと思いますけれども、これはぜひ次のステップの中に組み込むということを大事にしていったらいいのではないかと思います。

**【近藤誠一座長】**

ありがとうございました。まだまだご意見あるかもしれませんが、基本的な大きなポイントについてはいいご提案をいただき、それなりの解決の方向もある程度お示しできたかと思えます。

時間がまいりましたので、とりあえず今日はこれで打ち切りで、かなりいいものができるような感じがしてきました。あとは事務局を中心に、5月21日までに個別に具体的なご提案をいただいたり、文言について調整したり、そういったことをお互いに共有しながら進めていきたいと思えます。そういうことで、次回には、我々が100%ではないまでも、それなりに満足できる、我々はあの検討会議のメンバーだったぞと胸を張って言えるものができることを大いに期待しております。連休を挟みますけれども、連休で少し英気を養った上でいいものをつくるようにしていただければと思えます。

では、事務局にお返しします。

**【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、日程等につきましては、追ってご連絡させていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

**【近藤誠一座長】**

ありがとうございました。では、これで終わります。

— 了 —