

「築地まちづくりの大きな視点」 骨子案について

「大きな視点」のとりまとめに向けて

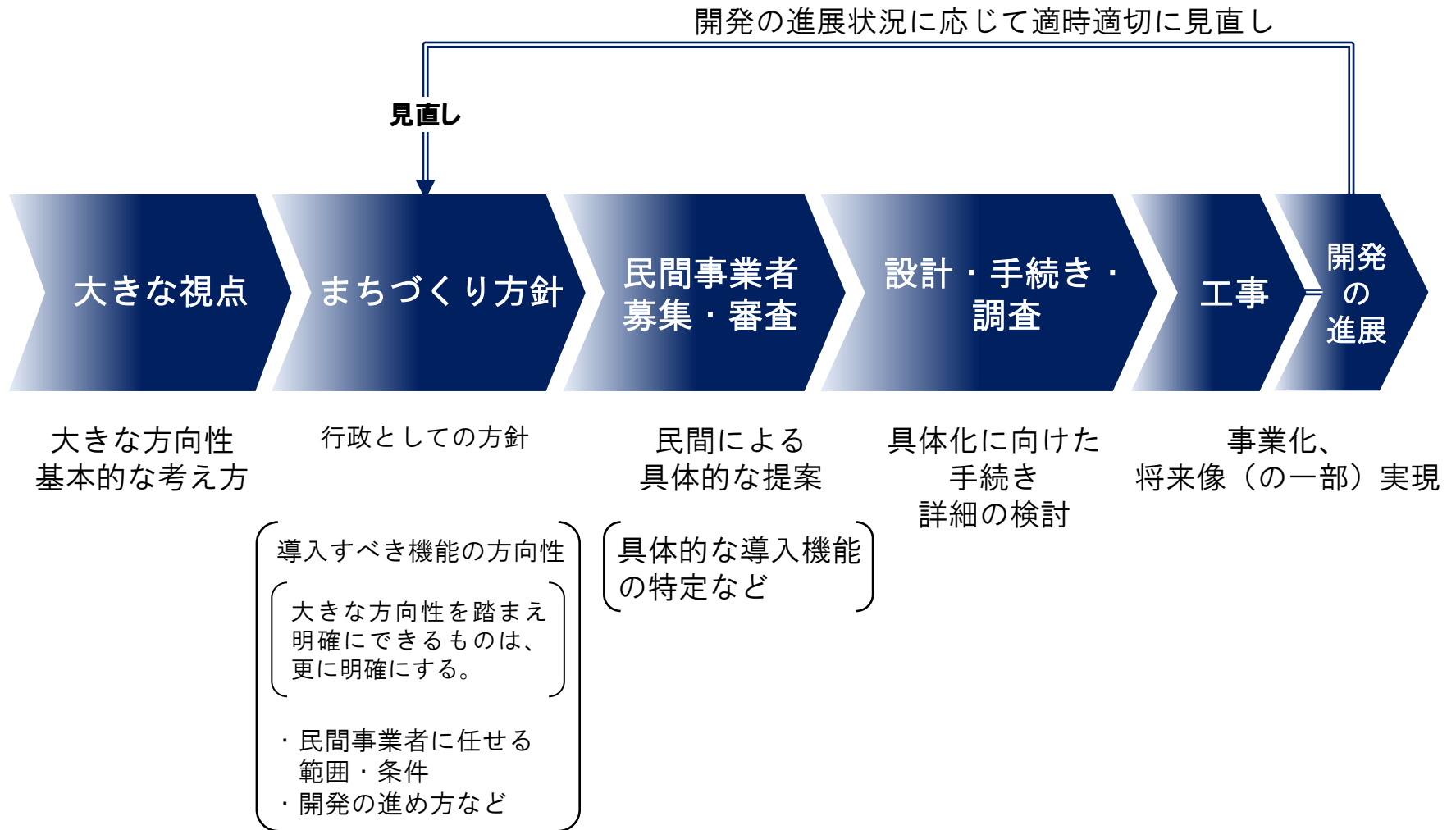
築地再開発検討会議のタスク

- ①知事のリーダーシップの下で、都としての築地再開発のあり方を決める上での参考となる意見を出すこと
- ②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

大きな視点として示すこと

- ・ どのような方向性とすべきか
- ・ 何に重点を置くべきか
- ・ 都に言っておくべきこと、留意点
- ・ とりまとめのレベル感
 - ⇒ 基本的考え方を示す
 - ⇒ 具体的な施設名・施設内容等について示さない

大きな視点のとりまとめに向けて 検討のステップ



議論のテーマとレイヤーとの関係

議論のテーマとレイヤーとの関係

議論のテーマ

層（レイヤー）

(ア) 立地特性・スケール

(イ) アクセス・周辺とのつながり

(ウ) 広がり・時間軸

(エ) 魅力・付加価値

(オ) 役割・機能

(カ) 環境・防災

第5 開発の効果、開発主体

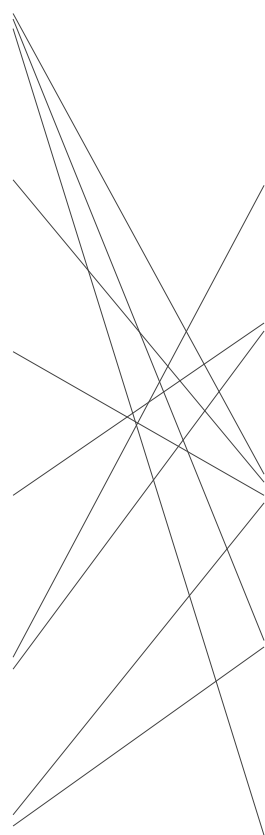
第4 機能、空間構成イメージ

第3 コンセプト、ブランドの捉え方
(継承、創出)、誰に対しての価値か

第2 周辺とのつながり, 時間軸で考えて
おくべきこと(スケール、アクセス)

第1 敷地条件などによる制約条件

基層 歴史的経緯, 築地のポテンシャル、
周辺地域の動向



全体を通じたガバナンス

※ (ア) から (カ) は、相互に密接に関連する

価値を高めることの整理

価値を高めることの整理（参考：海外事例など）

築地：大変貴重な、都心に近い大きな土地



- ・ 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可能

価値を高めることの整理（参考：海外事例など）

価値を高めるやり方

交通の利便性を上げて、土地の価値を高める

広域的な視点から築地に付加価値をつけていく

歩行者ネットワーク、アクセスを整備し、周辺との結びつきを強める

東京に足りないものを補う or 強いものを更に強くしていく

過去を振り返り、「築地ブランド」を生かしていく

将来に向けて、新しい築地のブランド価値を作っていく

魅力的な公園、オープンスペースを作る ⇒ 周辺価値が上がる、人が集まり活性化する

ガイドラインに基づき、社会経済情勢やインフラ整備状況に応じて段階的整備、開発誘導

周辺の広がりの中で時間をかけて、にぎわい等が自然発生的に展開

経済合理性の範囲をどう考えるか

23ha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

23ha内の民間開発部分の収益の最大化を求める方法は、全体最適とはならない

周辺への波及効果を考慮し、地域全体、都市全体を視野に入れる

誰にとっての価値か

将来の人にとって良いもの、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

築地まちづくりの大きな視点 ＜骨子案＞

目次

【はじめに】

【本章】

- 1 敷地条件などによる方向性
- 2 周辺とのつながり、時間軸で考えておくべきこと
- 3 コンセプト、ブランドの捉え方、誰に対しての価値か
- 4 機能、空間構成イメージ
- 5 開発の効果、開発主体、開発のガバナンス

【おわりに】

※付属資料

- | | |
|-----------|---------|
| 築地再開発検討会議 | 資料（一式） |
| 築地再開発検討会議 | 議事録（一式） |

はじめに

- 都の方針を受け、幅広く議論
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 など

- とりまとめにあたっての会議のタスク
 - ・ 知事の下で都が築地再開発の在り方を決める上での
参考となる意見を出すこと
 - ・ 大きな鳥の目で、築地まちづくりの大きな視点を
知事に提供すること
重点を置くべきこと、都が今後検討を進めるうえでの
留意点など、基本的な考え方

1 敷地条件などによる方向性

- 隅田川や海からの見え方、見られ方を考慮した開発を進めていくべき
- **交通結節点を戦略的に形成すべき**
… 舟運、道路、バス、地下鉄など
- **インフラの整備等の状況も勘案しながら、一気にではなく段階的に開発を進め、全体的な価値の最大化を図るべき**
- 環2で分断される浜離宮側の敷地は、浜離宮との連続性やつながりを活かした空間をつくり、新たな魅力を創出することが重要

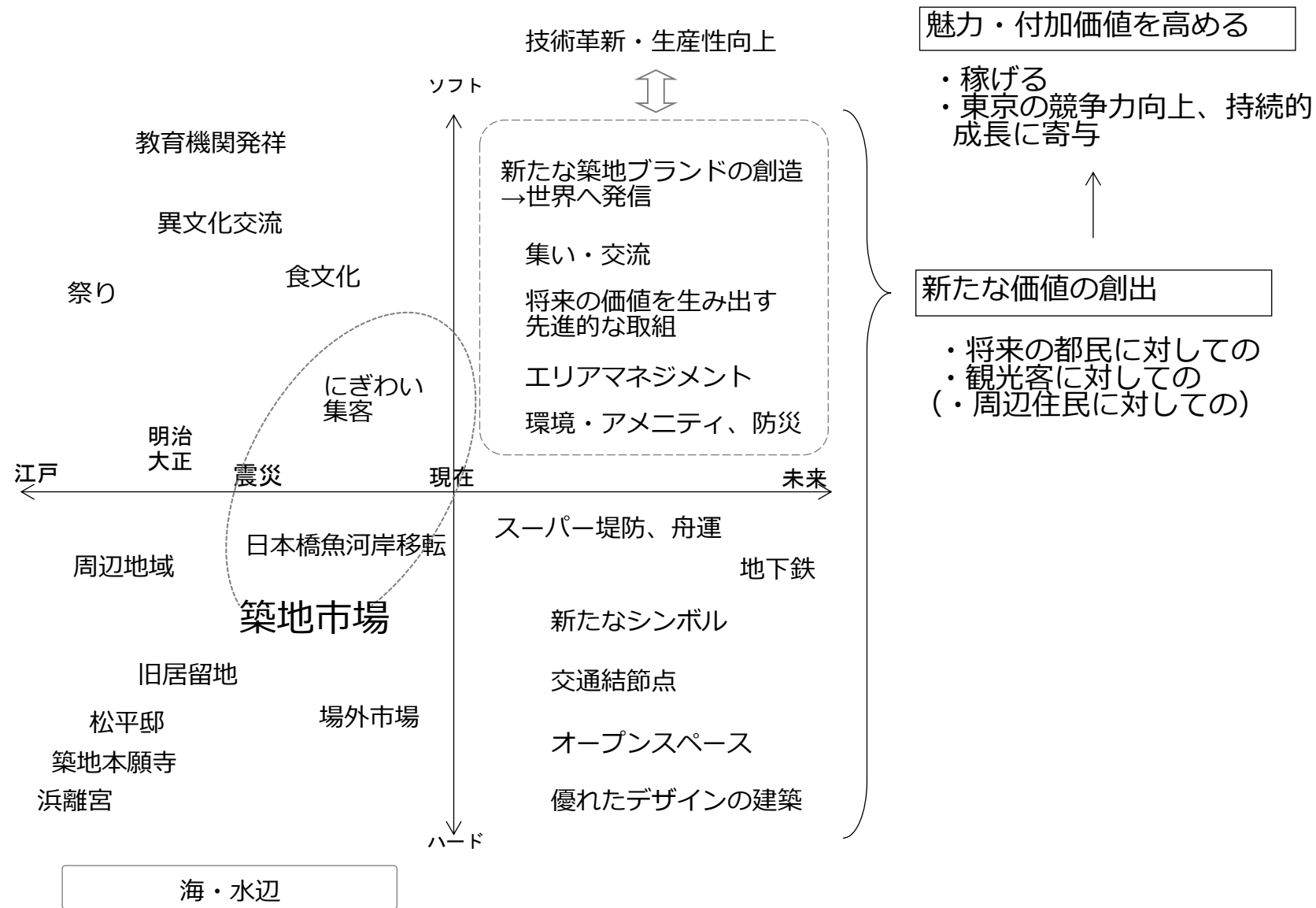
2 周辺とのつながり、時間軸で考えておくべきこと

- 23haの大規模敷地は都民の貴重な財産
- より価値を高めるため、周辺の様々な資源とのつながりを重視すべき
- 場外市場については、23ha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

3 コンセプト、ブランドの捉え方、誰に対しての価値か

- 「にぎわい」を継承、創造、発展させ、
新たな築地ブランドを再構築し、周辺の観光資源と
連携しながら、周辺を含め人々が集う観光・交流拠点とし、
23haをそのコアとする
- 長期的観点から、現在のみならず、
将来の都民にとっての新たな価値を創出していくべき

ブランド・価値の創出図



魅力・付加価値を高める

- ・稼げる
- ・東京の競争力向上、持続的成長に寄与

新たな価値の創出

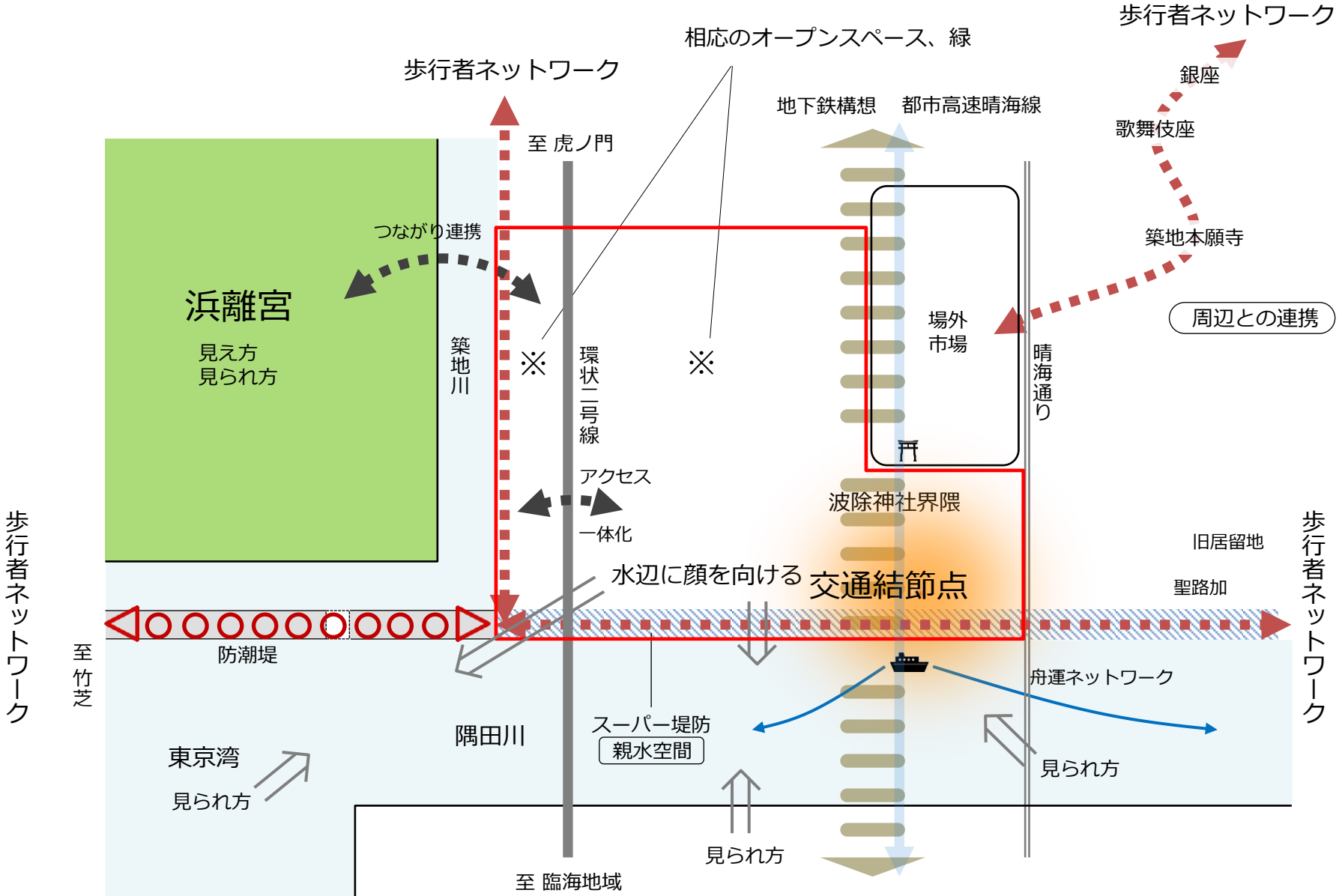
- ・将来の都民に対しての
- ・観光客に対しての
- (・周辺住民に対しての)

海・水辺

4 機能、空間構成イメージ

- 具体的な導入機能は、東京にとって重要な役割を担うなどの視点を重視して検討すべき
- 将来の機能・用途を固定的なものとして決定せず、将来のニーズ喚起などのために余力を持たせるスペースを、戦略的に確保しておくことが重要
- そのスペースについては、一定期間、例えば、にぎわい創出などに資するよう、効果的な利用を行えるよう、適切にマネジメントするべき
- 魅力的な広場など公共性の高い空間は、適切な確保が必要

空間構成イメージ



5 開発の効果、開発主体、開発のガバナンス

- 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り、東京全体としての価値の最大化を
追求するべき
- 23haの閉じた開発とせず、波及効果を及ぼして、
広域の価値の向上を図ることが重要
- ガイドラインに基づくマネジメントが必要
ガバナンス組織についても検討