

作 成 中

築地まちづくりの大きな視点

< 骨 子 案 >

築地再開発検討会議

平成30年4月

「築地まちづくりの大きな視点」(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】

東京都では、昨年6月に公表された知事の基本方針の趣旨「築地と豊洲の両方を活かす」を都としての具体的な取組に繋げていくため、関係局長会議において、知事から次の3点が示された。

- ・豊洲市場への早期移転に全力で取り組むこと
- ・オリンピック・パラリンピックに向けた、環状2号線や輸送拠点整備について、関係機関との調整を進めること
- ・築地のロケーションを最大限に活かした再開発に向けて、夢のある姿を導き出すこと

築地の再開発は、多様な観点からまちづくりを検討し、民間主導で進めていくこととされており、本検討会議におけるとりまとめの後に、都においてまちづくり方針の策定や民間事業者の提案募集などが行われていく予定である。

その際は、豊洲市場と一体となったにぎわいを創出する千客万来施設事業のコンセプトとの両立や相乗効果が図られるようにしていくこととなっている。

築地再開発検討会議は、築地の魅力を最大限に活かした再開発に向けて、各分野でご活躍の方々から、自由な発想で幅広いご意見をいただき、「築地まちづくりの大きな視点」として整理することを目的に設置された。

昨年10月より7回の会議を開催し、築地のポテンシャル等を活かし、魅力と付加価値をさらに高め、東京の持続的成長に繋げる観点から、多面的なご意見をいただき、これまでに、会議ではとりまとめに向け、次のタスクとして、議論を深めてきた。

- ・知事のリーダーシップの下で都としての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
- ・包括的、総合的に、どういう方向に築地を持っていったらよいか、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。

このたび、築地の再開発にあたり、何に重点を置くべきか、都がまちづくりの検討を進める上で言うておくべきことや留意点など、大きな方向性や基本的考え方について、「築地まちづくりの大きな視点」として取りまとめた。

【本 章】

1 敷地条件などによる方向性

➤ 隅田川の河口に位置する築地地区

- ・ 築地地区は隅田川が東京湾に広がる場所に位置し、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である。
- ・ 隅田川には、観光船が多く通っており、築地地区には防災船着場が計画されている。この船着場を、さらに、地域のにぎわいを創出し、舟運ネットワークの要となるよう、整備、運用すべきである。整備時期については、防災対策上からも、スーパー堤防の整備とあわせ、都において早期に整備すべきである。

➤ 交通結節点の形成

- ・ 一方、陸路については、築地地区では、BRTの運行ルートとなる環状第2号線が整備中であり、晴海から延伸される都市高速晴海線も都市計画決定されている。
- ・ さらに、築地地域には、国の審議会答申において、国際競争力強化の拠点である都心と臨海副都心とのアクセス利便性向上のための地下鉄構想路線が位置付けられている。
- ・ このように、築地地区は、海、川、陸のルートが交差する要所にあり、舟運、道路、バス、地下鉄などの広域性の高い交通インフラからなる交通結節点を戦略的に形成すべきである。

➤ 長期にわたるインフラ整備

- ・ 道路や地下鉄などのインフラ整備は、利便性を向上させるとともに、地域の発展や価値の向上に効果がある。
- ・ インフラの検討や整備については、長期的な時間軸で考えていく必要があり、その状況も勘案しながら、築地地区の開発を、一気にではなく段階的に進め、全体的な価値の最大化を図るべきである。

➤ 浜離宮の連続性などの特性を活かした整備

- ・ 築地地区は整備中の環状第2号線により大きく2つに分断されることから、アクセスなどの課題に対応するとともに、浜離宮との連続性やつながりを活かした空間をつくり、新たな魅力を創出していくことが重要。
- ・ 浜離宮を生かすうえでの留意事項、検討事項を以下に示す。
 - ✓ 浜離宮と隣接することから、見え方、見られ方を重視すべき。
 - ✓ 浜離宮側敷地へのアクセスについて、環状第2号線側道からの出入りや、環状第2号線を横断するアクセス路の確保について検討すべき
 - ✓ 特に、浜離宮側敷地は、浜離宮恩賜庭園との連続性を重視するとともに、築地川に面する特性などを十分に活かすべき

- ✓ スーパー堤防の高い部分と現在の敷地には数メートルの高低差が生じるため、擦り付けなどについて工夫が必要

2 周辺とのつながり、時間軸で考えておくべきこと

➤ 23ha の整備がもたらす波及効果

- ・ 築地地区は東京都心の 23ha という大規模な敷地であり、都民の貴重な財産である。
- ・ 規模が大きいがゆえに、23ha における開発のありようは、周辺に波及効果を及ぼし、東京全体に大きなインパクトを与えるものとなる。
- ・ さらに、周辺地域との相乗効果や機能分担を図りながら、23ha の開発において、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、周辺地域の付加価値の向上、ひいては広域的な価値の向上に結び付けていくことが重要である。

➤ 周辺とのつながり・連携強化・時間軸を考える

- ・ より価値を高めるために、周辺の様々な資源とのつながりを重視すべきである。
 - ✓ 南側には貴重な歴史・文化資源であり、観光資源でもある浜離宮があり、さらに南側は竹芝地区の再開発や浜松町などにつながっていく。
 - ✓ 北側には、江戸以来の当地域に根差した観光資源としての築地本願寺や歌舞伎座、新橋演舞場、旧居留地があり、銀座などにつながっていく。
- ・ 周辺の歴史資産、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、歩行者のネットワークなどを形成していくべきである。
- ・ また、築地地区の開発が契機となって、周辺地域において、時間をかけて、自然発生的ににぎわい等が増進されることにより、この地域一帯が人が集まる観光・交流拠点として、更なるにぎわいを生み出すことも期待できる。
- ・ 周辺とのつながりについては、広域交通ネットワークなども考慮したより広い地域との連携も考えるべきである。
 - ✓ 東側には晴海、豊洲など臨海部が広がっており、環状第 2 号線などが整備されることにより、交通ネットワークが強化され、一体性が強まっていく。
 - ✓ 隅田川の舟運ネットワークを活用すれば、浅草や羽田空港などとの連携も可能である。

➤ 場外市場との連携

- ・ 隣接する場外市場については、現在多くの来訪者でにぎわい、築地の食文化の拠点の一翼を担っており、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である。

➤ 時間軸について

- ・ 段階的な整備は、社会・経済情勢の変化、将来の社会ニーズにも柔軟に対応が可能となることから有効である。
- ・ 具体的にどのように開発を進めるかについては、周辺の開発動向なども踏まえ、また、民間のアイデアも聴きながら、各段階ごとの果たすべき役割を十分検討する必要がある。
- ・ 段階的な開発を進めるエリアの区分、各エリアの範囲、進める順番、整備手法、整備主体、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示し、順次具体化を図っていくべきである。
- ・ その際、そのエリア区分、範囲の設定については、周辺とのつながりを考慮しながら、周辺の既存施設との連携や融合を重視する観点から、適切に行うべきである。
- ・ 特に、先行する部分については、中長期的に効果を発揮していけるように機能のあり方などに十分な検討が必要である。
- ・ また、その後に整備していく部分については、より広域的なネットワークにつながる中で、先行部分や周辺とも相乗効果が図られ、全体としての価値の増進に寄与する機能等について検討すべきである。
- ・ さらに、周辺とのつながりを強化するための、歩行者ネットワークやアクセスの整備については、密接に関連するエリアの整備と連動するように、適切な時期に整備が行われるよう、関係者間での調整等を行う必要がある。特にスーパー堤防の整備に関連して、歩行者ネットワーク形成のため、浜離宮側の防潮堤の改修などについて、検討、調整が必要である。
- ・ なお、段階的な開発の進め方と、収支バランスとの関係についても、あわせて検討を行う必要がある。

■ マリーナベイにおける開発（シンガポール）

マリーナベイエリアでは、都市再開発庁主導による段階的な整備が実施された。

開発に当たっては、マスタープランにおいて「用途未定地」を設定し、将来的なインフラ計画と合わせた長期的な土地利用を誘導したほか、パブリックスペースや文化・観光施設がマリーナベイを取り囲む形で整備され、プロムナード等がネットワーク化され、また、マスタープランの更新に合わせて交通ネットワークの拡張を順次位置付けて開発を推進した。

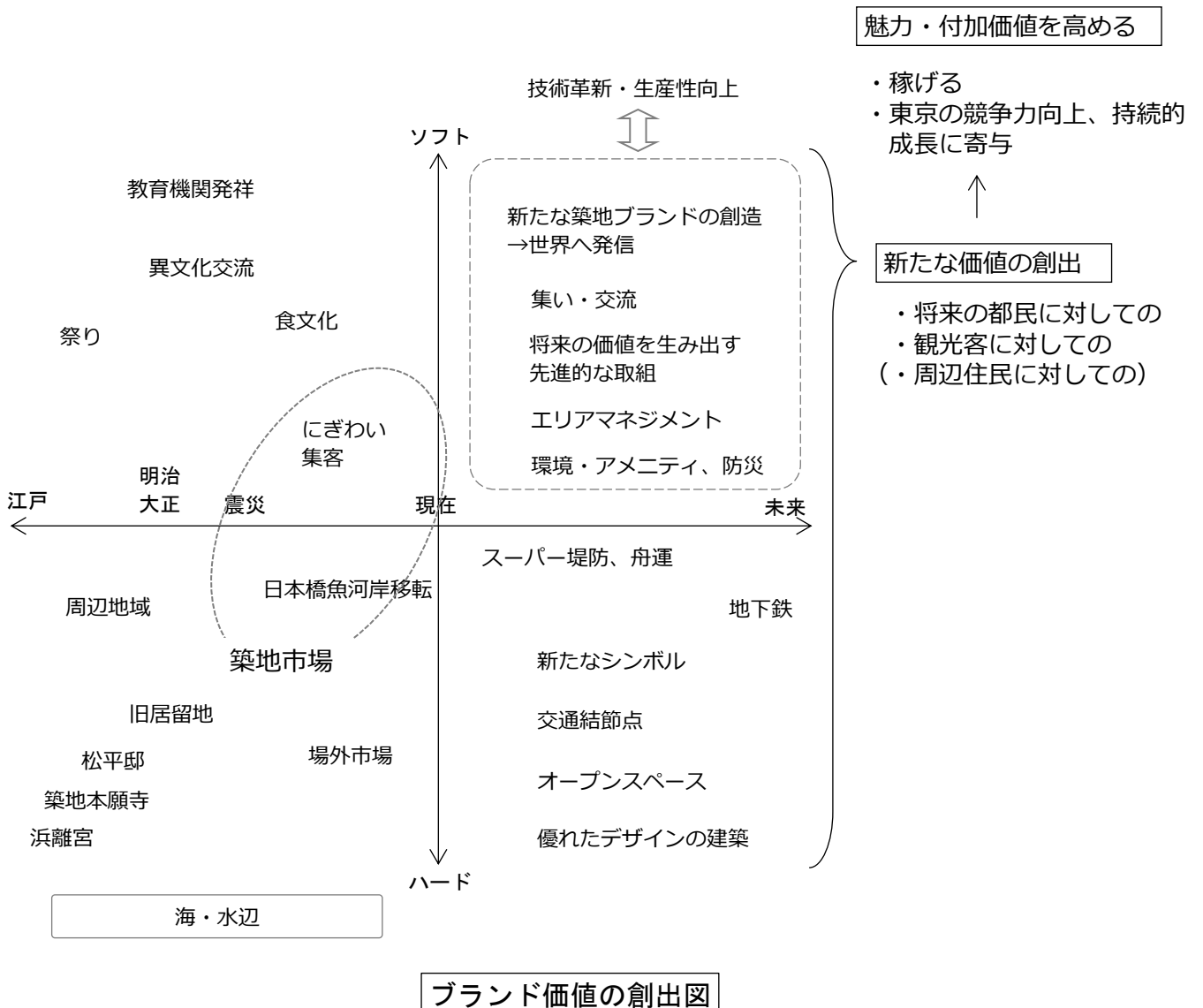


マリーナベイ遠景 出典：URA（都市再開発庁）HP

3 コンセプト、ブランドの捉え方、誰に対しての価値か

➤ **新たな価値の創出に向けて考えるべきこと**

- ・ 海に開かれている立地や、築地の歴史・文化、今後整備される交通結節点など利便性などを活かしながら、浜離宮、築地本願寺など周辺の観光資源と連携するとともに、「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、周辺を含め、人々が集う観光・交流拠点のコアとしていく。
- ・ 築地エリアは、もともと、近代教育機関発祥の地であり、かつて居留地が設置され、また築地ホテルが建設されるなど、近代の日本における先進的な取組が展開されてきたところである。
- ・ 築地地区の開発に当たっては、こうした場所性に立脚するとともに、都心の大規模なまたとない土地の希少性に鑑みて、近視眼的に考えるのではなく、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である。



■大学跡地周辺のまちづくりにより新たな価値を創出^{テハンノ}（大学路、ソウル市）

1975年にソウル大学が移転し、跡地にマロニエ公園が造成され、1979年に芸術劇場や美術館の前進が造られると、周辺に小劇場が自然発生的に集積し始め、演劇・エンタメの街として若者文化の発信拠点としてまちが活性化していった。

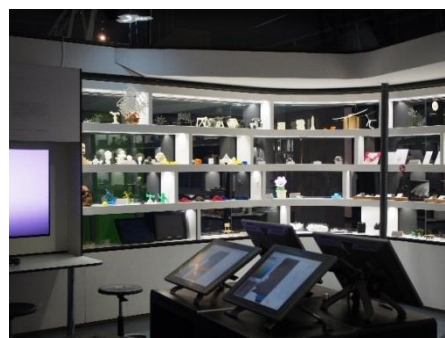
^{トンスン}東崇アートセンターや大学路芸術劇場など、民間の中規模の劇場や演劇系の教育機関も立地し始め、現在は演劇の街として「文化地区」にも指定されている。



東崇アートセンター

■先端テクノロジーとアート、社会をテーマに新たな価値を生み出す （アルス・エレクトロニカ、リンツ市）

1979年から行われている最先端のアート、テクノロジーが集まるアルス・エレクトロニカフェスティバルやメディアアートの国際コンペティションの開催、拠点となるアルスエレクトロニカセンターと産業界と共同で研究開発を行うアルスエレクトロニカ・フューチャーラボを設立し、テクノロジーとアート、社会をテーマにして新たな価値を生み出す取り組みを行っている。



ファブラボ（アルスエレクトロニカセンター内）

4 機能、空間構成イメージ

➤ 導入機能について

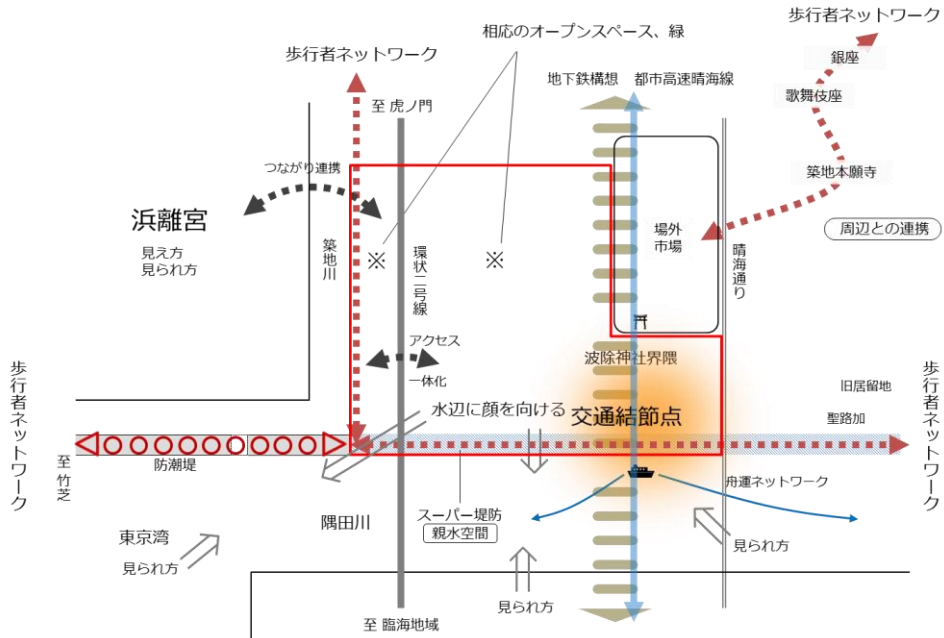
- ・ 築地再開発における導入機能については、次のような視点を重視して具体的な検討が進められるべきである。
 - ✓ 築地再開発が東京にとって重要な役割を担うこと
 - ✓ 将来のインフラ整備を見据えること
 - ✓ 水辺や緑を活かすこと
 - ✓ 地域の観光・文化資源等と連携すること
 - ✓ 地域の防災性の向上にも寄与すること
 - ✓ 段階的な整備の順番、範囲、整備主体との関係等に留意すること
- ・ 段階的に整備を進めるに当たり、前述したように段階別のエリアなどの検討は別途行う必要がある。
- ・ その際、上記の視点を踏まえ、23haのうち一定のスペースについては、将来の具体的機能・用途を恒久的なものとして決定せずに、将来のニーズ喚起などのための余力を持たせるスペースとして、戦略的に確保しておくことが重要である。
- ・ そのスペースについては、一定期間、例えば、にぎわい創出など魅力や付加価値の向上に資するよう、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である。

➤ オープンスペースの確保の必要性

- ・ 中長期的なスパンで見ると、東京の競争力を高めていくために、良い環境を持つことが重要である。
- ・ 特に、魅力的な公共性の高い空間は、人々をひきつけ、都市の価値を引き上げる要素でもあることから、良質な公園や広場などを適切に確保することが必要である。
- ・ また、地域全体を一体的に魅力的な場所として維持し続けるために、公民連携によるエリアマネジメントの仕組みづくりも重要である。

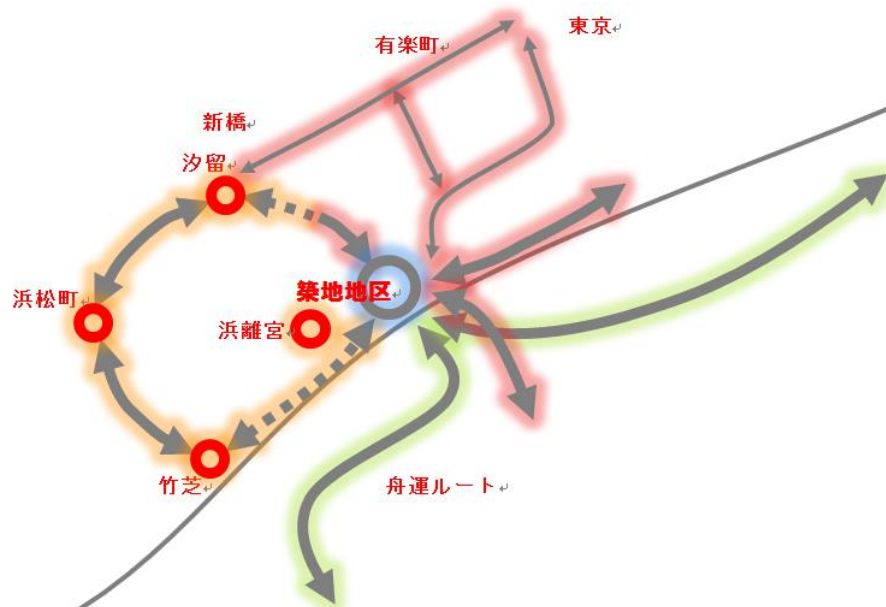
➤ 空間構成イメージ

- ・ 前述した「敷地条件などによる制約条件」や「周辺とのつながり、時間軸で考えておくべきこと」を踏まえ、当地域の開発等による空間構成イメージを示す。



➤ 広域的な歩行者ネットワークの形成

- ・ 長期的視点から、周辺にデッキなどを設けた、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。



■ アクティビティを誘発するオープンスペース(ブライアントパーク、ニューヨーク市)

マンハッタンの繁華街にある 3.9ha の公園で、民間の運営組織を設立し、地域の地権者による共同負担金を原資に、イベントや警備、清掃等の管理運営を通じて、様々なアクティビティが誘発されている。

年間約 1,000 のイベントが行われ、マンハッタン以外の地域からも多くの来園者が訪れる、魅力的な公園である。



公園の様子

5 開発の効果、開発主体、開発のガバナンス

➤ 中長期的な価値の最大化

- ・ 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であり、それは将来の都民にとっても最善のやり方である。
- ・ 23ha における閉じた開発とせず、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であり、23ha 内の民間開発部分の収益の最大化を求める従来のような手法では、全体最適とはならない。
- ・ 全体としての価値が最大化できるよう、長期的観点から、一貫した方針に基づき、個別開発等をコントロールしていくことが重要であり、ガバナンスが必要である。

➤ 開発を進めていくためのマネジメント

- ・ 一貫した方針の下、段階的に整備を適切に進めていくには、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。
- ・ 特に、築地の開発にとって重要な要素である交通結節点の形成について、地下鉄や都市高速晴海線、防災船着場などの整備、計画に関する調整が必要であり、その調整内容もガイドラインに反映していく必要がある。また、地下鉄駅設置のために、導入空間をあらかじめ確保しておく必要がある。
- ・ マネジメントについては、地元区との連携が重要であることはもとより、学や民とも協調して、より効果的に行えるよう、都は、そのガバナンス組織についても検討すべきである。
- ・ 加えて、築地再開発にあたっては、プロセスを透明にして、様々な意見を聴きながら進めていくことが重要である。

➤ 23ha の開発主体

- ・ 開発主体に関しては、民間の智慧やノウハウを最大限に活かす観点から、民間事業者の分担範囲や条件など、官民の役割分担について、都において検討し、適切に対応していく必要がある。
- ・ また、インフラ整備との間でタイムラグが発生することも考えられることから、民間開発による開発利益を適切に還元させる仕組みもあわせて検討すべきである。

【おわりに】

○ 作成中

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）