資料２-2

築地まちづくりの大きな視点

築 地 再 開 発 検 討 会 議

平成３０（２０１８）年５月

「築地まちづくりの大きな視点」（目次）

【はじめに】 …… 2

【本章】 …… 4

序　築地の新たなまちづくりに当たっての目標 …… 4

1　立地条件の最大限活用
～戦略的に交通結節点を形成～ …… 6

2　時間軸を見据えた周辺との有機的つながり強化
～段階的整備と広域的な価値の向上～ …… 8

3　地域のブランド価値の再構築
～交流拠点の形成と新たな価値の創出～ …… 12

4　新たな築地が持つべき機能と空間のあり方
～大規模な敷地特性に応じ戦略的に機能を導入～ …… 15

5　ガバナンス体制の構築
～ガイドラインに基づく中長期的開発のマネジメント～ …… 18

【おわりに】 …… 20

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】

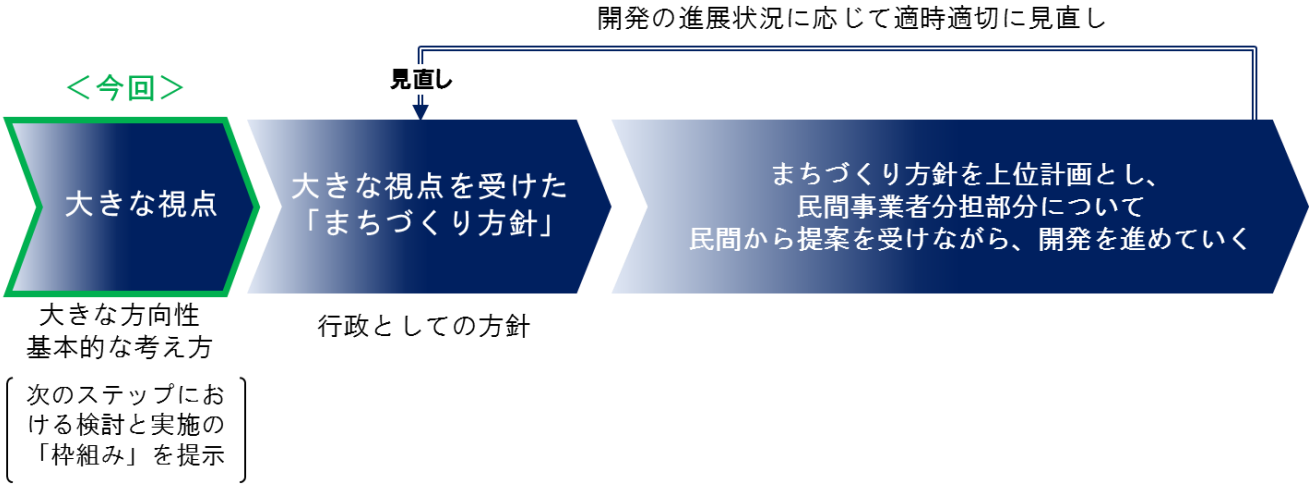
東京都においては、「築地と豊洲の両方を活かす」という大きな方向性の下、具体的な取組として、築地市場の豊洲市場への早期移転の円滑な実施、東京２０２０大会に向けた準備の推進、築地の再開発に向けた検討、の３点に取り組むこととしている。再開発の具体化に当たっては、豊洲市場と一体となったにぎわいを創出する千客万来施設事業のコンセプトとの両立や相乗効果を図ることとしている。

築地再開発の目的は、築地のポテンシャルを生かし、魅力と付加価値を高め、東京の持続的成長につなげることであり、その検討の第一歩として、１０名の委員により構成される本築地再開発検討会議が設置された。

本検討会議は７回にわたって様々な角度から議論を深めてきたが、このたび、築地の再開発に当たっての大きな方向性、重点を置くべき事項、都がまちづくりの検討を進める上での留意事項など、基本的な考え方を「築地まちづくりの大きな視点」として取りまとめた。そこでは新たな築地が持つべき機能についても様々な貴重な意見が出されたが、本検討会議に与えられた役割が、長期的時間軸に立った築地再開発の今後の検討と実施の「枠組み」を提供することにあるとの観点から、本報告書は最終的な再開発の仕上がりについての個別具体の内容を示すのではなく「大きな視点」として包括的、総合的な観点から、基本的な方向性や考え方を提示することに主眼を置くものとした。具体的な内容に関する検討は、本検討会議の提言を受け、行政として策定する「まちづくり方針」の検討など今後のステップに委ねることとなっている。

なお、築地の再開発を進めるにあたり、持続可能な東京の未来に向けた適切な環境の取組を行うことは、その大前提となるものであり、世界の気候変動問題なども考慮し、環境に配慮したモデルにしていかなければならない。具体的には、東京湾の内奥の隅田川河口に立地する環境特性を将来においても十分生かし、水辺の魅力向上、水と緑とのつながり、生物多様性への配慮を強く意識していくべきである。また、将来的にも時代の最先端の技術を取り込みながら、災害時にもエネルギーの自立性を確保できるよう開発していくべきである。

これら環境への配慮に加え、社会への貢献や都市のマネジメントなど、成熟社会における将来を見据えた新たな取組を展開し、世界に誇れる環境都市の実現に寄与しながら、東京の持続的な発展に結び付けていくことが都民の期待に応えることに他ならない。



図−１　具体化に向けての流れ

【本　章】

序　築地の新たなまちづくりに当たっての目標

都は、都心の 23 ヘクタールという大規模で貴重な都民共有の財産（＝土地（以下「築地地区」という。））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かねばならない。

このため、次の３点を目標として、築地まちづくりに取り組むことが必要である。

＜築地まちづくりの目標＞

- 将来の都民にとっての価値（文化的・経済的価値を含む総合的価値）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
- 東京の魅力を国内とともに世界へ明確に発信できる拠点とすること

本章では、これらの目標の達成に向けた築地まちづくりの大きな視点として、基本的な考え方などを次の５つの項目に整理して示す。

１　立地条件の最大限活用
２　時間軸を見据えた周辺との有機的つながり強化
３　地域のブランド価値の再構築
４　新たな築地が持つべき機能と空間のあり方
５　ガバナンス体制の構築

１　立地条件の最大限活用

～ 戦略的に交通結節点を形成 ～

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ところに位置し、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。

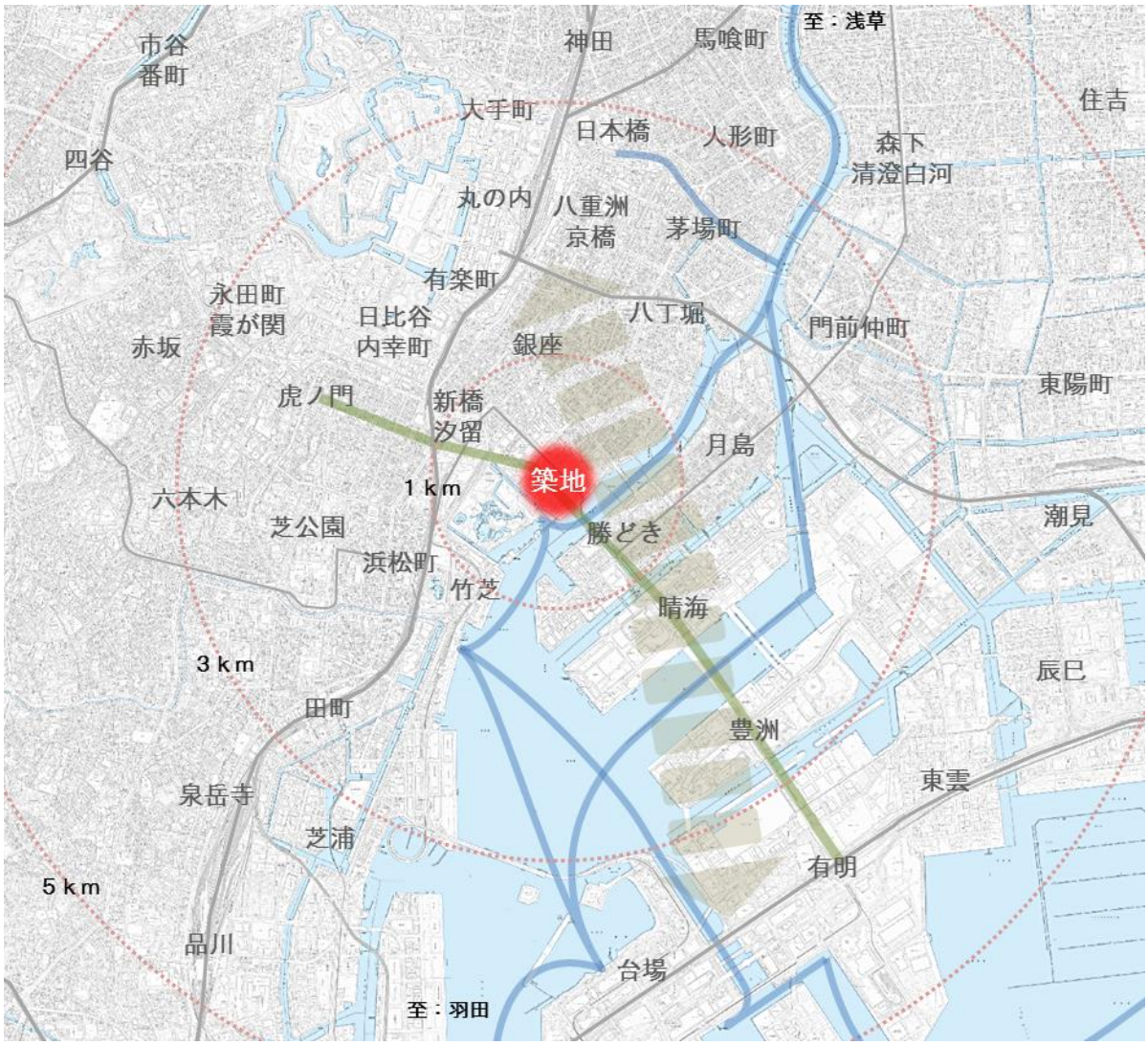
○ 隅田川には、観光船が多く通っており、築地地区には防災船着場が計画されている。この船着場を、さらに、地域のにぎわいを創出し、舟運ネットワークの要となるよう、整備、運用すべきである。整備時期については、防災対策上からも、スーパー堤防の整備とあわせ、都において早期に整備すべきである。

交通結節点の形成

○ 一方、陸路については、ＢＲＴ（Bus Rapid Transit）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。



・・・　水上バス

・・・　環状第２号線（部分）

・・・　主な鉄道

・・・　都心部・臨海地域地下鉄構想

図−２　築地地区の立地

２　時間軸を見据えた周辺との有機的つながり強化

～ 段階的整備と広域的な価値の向上 ～

23 ヘクタールの整備がもたらす波及効果

○ 築地地区は東京都心の 23 ヘクタール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、23 ヘクタールにおける開発のありようは、周辺に効果を波及し、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、23 ヘクタールの開発において、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。

周辺との有機的つながりの強化

○ 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・文化財資源であり、観光資源でもある浜離宮恩賜庭園があり、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。

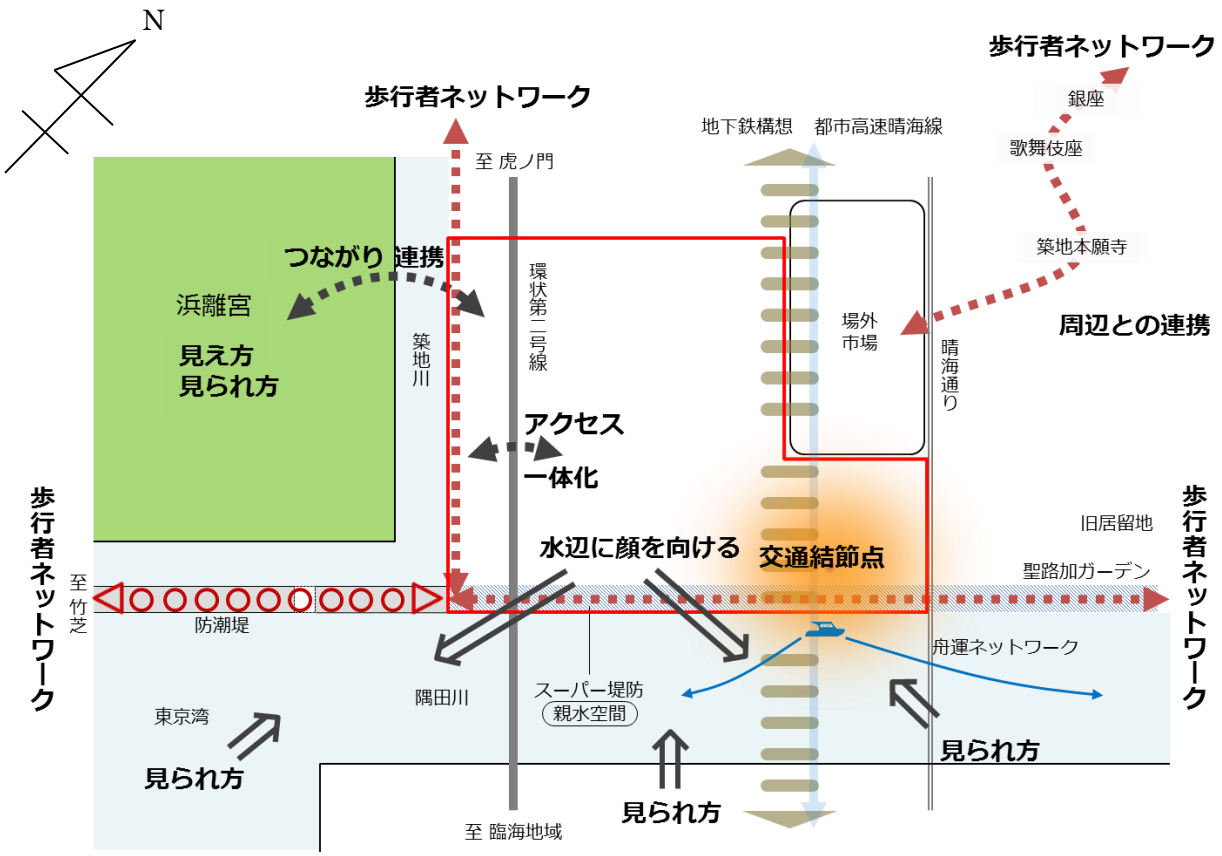
・ 北側には、江戸以来の当地域に根差した観光資源としての築地本願寺や歌舞伎座、新橋演舞場、旧居留地があり、銀座などにつながっていく。

○ 周辺の歴史資産、文化資産、特徴ある地域を結び付け、連携を強化することができるよう、楽しく周遊できる歩行者のネットワークなどを形成していくべきである。その整備については、関係者間で調整しながら、適切に行うべきである。

○ 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、人が集まる交流拠点として、更なるにぎわいを生み出していくことが重要である。

○ 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。その際、時間をかけて展開が進む個別開発とも有機的なつながりを図りながら、相乗効果を生み出していくことが重要である。

・ 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。なかでも、築地と豊洲が双方に生かし合えるような開発を進めることが必要である。



図−３　周辺との連携

図−４　広域的な歩行者ネットワークの形成

・ 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。

○ 長期的視点から、周辺のデッキなどを結び付け、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である。

○ 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、にぎわいの維持・増進を図っていくことも重要である。

浜離宮恩賜庭園との連携

○ 周辺の資源の中でも、とりわけ浜離宮恩賜庭園との連続性を生かしていくことが重要であり、また、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必要がある。

○ その際の留意事項、検討事項を以下に示す。

・ 浜離宮恩賜庭園と隣接することから、見え方、見られ方を重視すべきである。

・ 特に、浜離宮恩賜庭園側の敷地は、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生かすべきである。

・ 浜離宮恩賜庭園の付加価値の向上につながる利活用を検討すべきである。

・ 浜離宮恩賜庭園側の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である。

・ スーパー堤防の整備とあわせ、歩行者ネットワーク形成のため、浜離宮恩賜庭園側の防潮堤の活用などについて検討などが必要である。

・ 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である。

長期的時間軸を意識した 23 ヘクタールの戦略的な段階的整備

○ 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開発により価値の最大化を図るべきである。

○ 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も有効である。

○ これらによって、中長期的に都民にとっての価値を向上させていくことができると考えられる。
○ 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、時間軸を意識し、各段階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、それら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、将来のニーズ喚起などのための一定のスペースの確保や、そのスペースの効果的な利用のためのマネジメントについても検討すべきである。（p15 参照）
○ また、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くという観点から、その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。
○ 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。

■段階的整備の事例（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

第４回築地再開発検討会議にて事例報告＊注

３　地域のブランド価値の再構築

～ 交流拠点の形成と新たな価値の創出 ～

新たな価値の創出に向けて考えるべきこと

○ 豊洲に築地市場が移転し、築地ブランドを引継ぎつつ、新たな豊洲ブランドができていく。

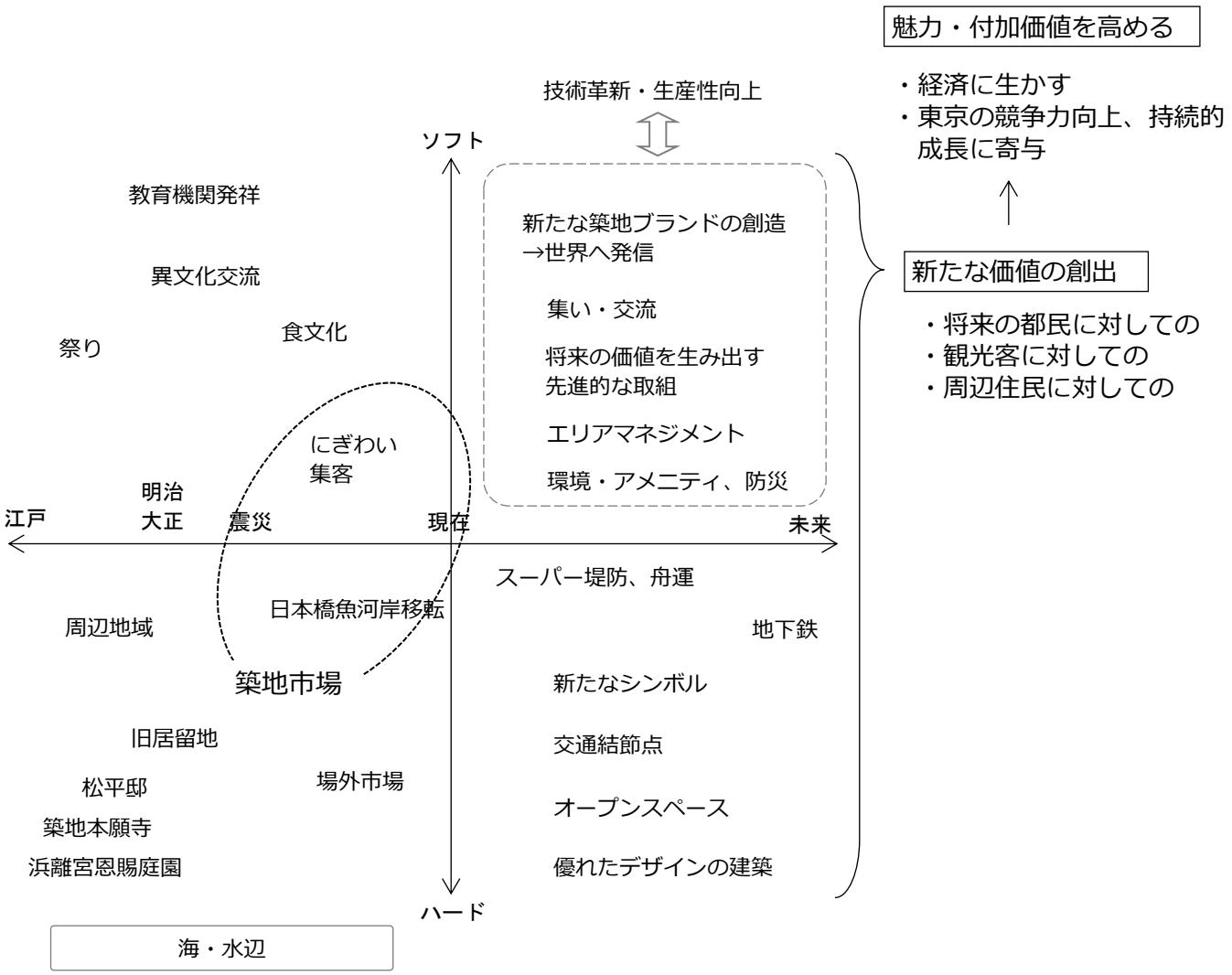
○ 築地では、23 ヘクタールをコアとして、海に開かれている立地や、築地が培った歴史・文化のみならず、今後整備される交通結節点など利便性も生かしながら、浜離宮恩賜庭園、築地本願寺など周辺の観光資源とコアとが連携して文化的価値や「にぎわい」を発展させるとともに、将来の価値を生み出す先進的な取組などを展開することにより、新たな築地ブランドを創造しながら、人々が集う交流拠点を形成すべきである。

○ 築地地区 23 ヘクタールの開発に当たっては、日本人の伝統的食生活・習慣の中核に根差す世界にも知られたブランドを十分に生かせるよう、従前の建物デザイン、人々の生活ぶりなどを、先端技術も活用しながら、様々な手法で後世に伝える工夫をすべきである。

○ 一方、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ことについても、築地ブランドの一翼を担う観点から工夫されるべきである。

○ 築地地区の開発に当たっては、こうした潜在的ブランドを顕在化させる努力も行いながら、場所性や都心の大規模なまたとない土地の希少性に鑑み、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。

○ さらに、より広域的に発展する周辺との連携を強化しながら、民間の知恵を生かし、新しい東京のブランドの創造に寄与していくべきである。

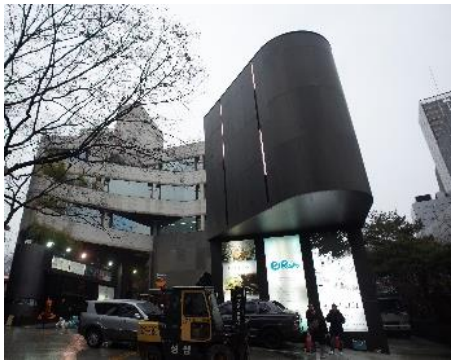


図−５　ブランド価値の創出

■大学跡地周辺のまちづくりにより新たな価値を創出（大学路（テハンノ）、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身が造られると、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。

東崇（トンスン）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

第４回築地再開発検討会議にて事例報告＊注

■魅力的なオープンスペースや古い建物も生かしながら価値を生み出す（キングスクロス、ロンドン）

キングスクロス駅の北側約 27 ヘクタールのエリアで行われている再開発では、十分なオープンスペースが確保されているほか、芸術大学のキャンパスや IT 企業の立地が予定されるなど、多様な人々が来訪する場所の整備が進められている。

キングスクロス駅は 2012 年にリニューアルオープンし、昔ながらのレンガ造の駅舎と新しく造られた半円状の天井構造体が組み合わされたコンコースが特徴の一つとなっている。

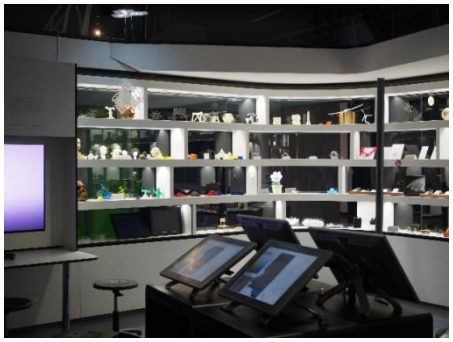
魅力的なオープンスペース

キングスクロス駅（コンコース）

第４回築地再開発検討会議にて事例報告＊注

■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組を行っている。



ファブラボ（アルスエレクトロニカセンター内）

第５回築地再開発検討会議にて事例報告＊注

４　新たな築地が持つべき機能と空間のあり方

～ 大規模な敷地特性に応じ戦略的に機能を導入 ～

導入機能について

○ 周辺とも連携しながら交流拠点のコアとしていくため、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。

- 築地再開発が東京及び日本全体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
- 環境技術など新しい技術の展開を見据えること
- 水辺や緑を生かすこと
- 地域の観光・文化資源等と連携すること
- 世界に対する新たな築地ブランドを創出すること
- 経済合理性を意識しながら東京に不足しているものを補うなど、東京の競争力の向上に資すること
- 地域の防災性の向上に寄与すること
- 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、23 ヘクタールのうち一定のスペースについては、将来の具体的機能・用途を固定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、人々を惹きつけ、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。

空間イメージ

○ スーパー堤防や環状第２号線の整備などインフラの整備や周辺地域等との関係などの地域特性に応じた空間イメージの基本的考え方を以下に示す。

○ この地域特性に応じた各部分については、それぞれの特長を生かすとともに相互に連関して、地区全体として一体的に機能発揮させることが重要であることから、相互の連携についても十分検討すべきである。また、地区全体として、相応のオープンスペース・緑などを確保しながら環境・景観などの観点からも良質な空間を創出すべきである。

A

・ 築地川沿いの親水空間を生かし、浜離宮恩賜庭園との一体性を考慮した緑豊かな空間とするとともに、特に浜離宮恩賜庭園や海からの見え方に配慮した良好な景観形成を行うべき
・ 浜離宮恩賜庭園や水辺の見え方なども考慮したにぎわい施設なども適切に配置すべき
・ 当該地Ａへの車両アクセスや歩行者動線について検討を行うべき。特に、環状第２号線の横断部のアクセスについて、良好な景観形成にも資するよう、具体化に向け検討すべき
・ 環状第２号線地下本線整備の完了後、早期に整備着手することも検討すべき

B

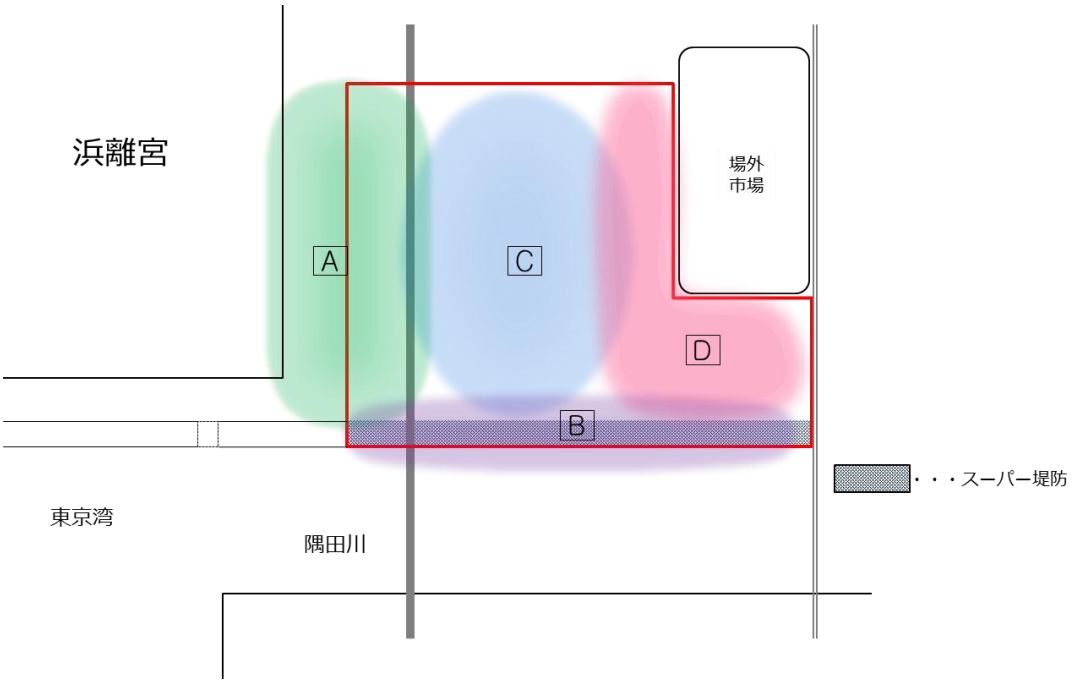
・ 水辺に開かれた後背地と一体となった質の高いオープンスペースを確保すべき
・ 整備にあたっては隅田川からの見え方、見られ方を十分考慮するとともに、特に船着場周辺は川側からのゲート性を意識し、水に向けた顔づくりが求められる
・ Ｄとも連携し、広域的地域とつながる交通結節点を整備すべき
・ 隅田川沿いの親水空間を生かし、にぎわい、活性化に資する施設について積極的に検討すべき

C

・ 将来のインフラ整備などを勘案し、広域的観点から東京の将来を担う機能を柔軟に導入していくべき
・ 地区全体が環境・景観などの観点から良質な空間となるうえで、主要な役割を果たすべき

D

・ Ｂと連携し、船着場との一体性や、効果的活用を考慮した、交通広場など、交通結節機能・防災機能を確保すべき
・ 築地本願寺から場外市場及び隅田川にかけての連続性や、旧居留地など周辺地域とのつながりなどに配慮した空間を形成すべき



図−６　地域特性

■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約 3.9 ヘクタールの公園で、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等を原資に、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

第４回築地再開発検討会議にて事例報告＊注

５　ガバナンス体制の構築

～ ガイドラインに基づく中長期的開発のマネジメント ～

将来の都民にとっての価値を最大にすること

○ 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。同時に、自律性をもって、一定の経済合理性を確保しながら、総合的に価値の最大化を図ることが重要である。

○ 23 ヘクタールにおける閉じた開発とせず、効果を波及させ、広域の価値の向上を図ることが重要であり、23 ヘクタール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、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。

○ また、段階的開発の意義やその効果について、広く都民等の理解や協力などを得られるよう、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である。

開発を進めていくためのマネジメント

○ 段階的な整備を適切に進めていくには、一貫した方針の下、周辺地域も含めたガイドラインを作成し、それに基づきマネジメントを行っていく必要がある。

○ 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の設置を含め、長期的な視点から本来の目的達成が担保されるような体制の整備についても検討すべきである。都においても、関連部局からなる横断的、継続的な検討・実施体制の確立が必要である。

○ 開発を進めるにあたっては、プロセスを透明にして、地域内外からの様々な意見を聴きながら進めていくことが重要である。

23 ヘクタールの開発主体

○ 開発主体に関しては、民間の知恵やノウハウを最大限に生かす観点から、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「まちづくり方針」に示したうえで、適切に対応していく必要がある。

○ その際、想定される土壌汚染などの環境への対策についても、適切に講じられるべきである。

○ 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】

昨年 10 月から 7 回にわたり行われてきた検討会議では、委員各々の専門性や知見を生かし、幅広い意見交換や活発な議論を行い、今般「築地まちづくりの大きな視点」を取りまとめた。

将来の東京及び日本にとって重要な役割を担う、都心の希少な都有地におけるまちづくりの方向性について、これまでにない開発アプローチを含め、基本的な考え方を提示することが出来たものと考えている。

「築地まちづくりの大きな視点」を具体化することは、新たなまちづくりの挑戦になると思われるが、都においては総力を挙げて、この提言を生かし、「まちづくり方針」の策定をはじめ、都民の期待に応えるまちづくりにしっかり取り組んで欲しい。

なお、今後、検討を進めるにあたっては、検討会議で出された各委員からの個別具体の意見についても参考にしていただきたい。

最後に、ヒアリングに応じていただいた有識者の方々や、現場視察の際にご協力いただいた関係各位に厚く御礼申し上げる。

＊注　海外事例は、「築地まちづくりの大きな視点」として包括的、総合的な観点から基本的な方向性や考え方をとりまとめるに当たり、幅広い観点からの議論に資するよう、会議において報告されたものである。

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）