

築地まちづくり庁内検討会

(第4回)

議 事 録

平成30年11月22日(木)

築地まちづくり庁内検討会（第4回）

【事務局】 お忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。ただいまから、第4回築地まちづくり庁内検討会を開会いたします。

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です。よろしくお願いたします。

はじめに、配付資料の確認をいたします。

【事務局】 都市整備局まちづくり調整担当課長の松木です。よろしくお願いたします。

まず、頭紙としまして次第、A4、白黒1枚。続きまして、配付資料、目次的なものを用意させてもらっています。

資料1といたしまして、「築地まちづくり方針」において示す事項、A4の1枚物になります。別紙1といたしまして、まちづくり方針（検討中骨子案）、A4カラー両面の11ページの資料になります。

続きまして、資料2といたしまして、A4横使いの民間事業者ヒアリング報告、カラー両面二枚物。

過不足のある方は事務局までお申しつけください。宜しいでしょうか。

また、本検討会は非公開ですが、議事次第、議事概要は、本検討会議終了後、都のホームページにおいて公開いたします。

なお、「まちづくり方針」策定後には、会議資料と議事録を公開することといたしております。

事務局からの説明は以上になります。

【事務局】 では、最初に、本検討会の開催に当たりまして、会長よりご挨拶いたします。お願いたします。

【都市整備局長】 本日は皆様、お忙しいところお集まりいただきまして、ありがとうございます。築地まちづくり庁内検討会第4回の開催に当たりまして、ご挨拶をさせていただきます。

日ごろより、築地まちづくりの検討に当たりましては、皆様のご協力をいただきまして協議・調整を進めさせていただきまして、誠にありがとうございます。

いよいよ豊洲市場も開場いたしまして、築地跡地のまちづくりをどうしようかという検討を本格化させていく時期になります。

本日は、配付資料にありますとおり、「築地まちづくり方針」において示す事項、それか

ら民間事業者のヒアリングを行いましたので、その結果をご説明させていただきます。その上で、将来像についてもイメージを出させていただきました。

ぜひ、本日も忌憚のないご意見をいただきまして、積極的に議論させていただきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

【事務局】 ありがとうございます。

それでは、以降の進行は会長にお願いいたします。

【都市整備局長】 それでは、お手元の次第に従いまして、まず議事（1）まちづくり方針について、事務局からご説明をお願いいたします。

【事務局】 都市整備局まちづくり調整担当課長、小原でございます。よろしく申し上げます。資料1について説明をさせていただきます。

（資料1について）

はじめに、資料1、「築地まちづくり方針」において示す事項をご覧いただければと思います。我々の方で、いま築地まちづくり方針において以下の大きく4つのことを示していきたいと考えておりまして、1つ目が土地の将来像とまちづくり方針の全体目標。大きな2つ目で、分野別目標・方針、その中にはインフラ整備、土地利用、景観、環境などを入れていきたい。3つ目といたしまして、段階的整備の進め方。4つ目といたしまして、まちづくり方針策定以降の進め方ということで、こういう内容について示していきたいと考えております。このうち、私の方からは将来像・全体目標についてまず説明させていただきます。

築地まちづくりの将来像といたしまして、「次の東京、日本をここから始める 革新と交流の拠点」ということで考えております。

その将来像を進めていくために、全体目標といたしまして3つ考えており、1つ目が、国内外の多様な人々を呼び込み、周辺と連携して、年間2,500万人が訪れ、にぎわいが創出され交流が促進される地域における中核となるまちを実現する。2つ目といたしまして、先進的な技術などを積極的に取り込みながら、東京や日本の持続的な成長に寄与するイノベーションを生み出し続けるまちを実現する。3つ目といたしまして、豊かな水と緑に囲まれた立地を生かし、常に時代の最先端となる環境のモデルとなる都市を実現するというで考えております。

「築地まちづくり方針」において示す事項の分野別目標・方針、別紙1について、私が続けて説明をさせていただきます。

先ほど申し上げましたとおり、インフラ整備、土地利用、景観、環境ということで、まずインフラ整備についてでございます。交通結節点、地区内道路計画、舟運、歩行者ネッ

トワークということで、こちらにつきましてはこれまでの庁内検討会でも関係する資料を説明してまいりましたので、簡単にご説明をさせていただきます。

まず、1ページ、交通結節点に係る方針でございますけれども、現状といたしまして、地下鉄新線構想、都市高速道路晴海線の計画、舟運ネットワークの計画などがあります。そういうことを踏まえまして、目標を広域交通結節点を戦略的に形成するとしておりまして、その方針といたしまして、舟運ネットワークを活用し、連携を図っていくことや、防災船着場などにつきまして、平常時の利用拡大などを図りながら、舟運ネットワークの要となるような整備、運用を図っていくことなどを方針として掲げております。

おめくりいただきまして、次の2ページの上がその方針図でございます。

続きまして、3ページの地区内道路計画に係る方針についてでございます。現状等につきましては、築地地区におきましては新大橋通りと晴海通りで接しているということ、あと、環状第2号線が地区内を横断しておりまして、アクセスについて一部制約が生じているということなどがあります。目標といたしまして、こちらの既存の幹線道路や新たに整備される交通広場などの有効的な接続等を確保しながら、土地利用などを効果的に活用していくような自動車等交通機能を確保していくということを踏まえまして、方針でございますけれども、築地につきまして、新大橋通り、また晴海通り側からのアクセスを確保していく、浜離宮恩賜庭園側敷地へのアクセスを充実させていくことなどを書かせていただいております。

次の4ページの方針図が、いまのことを示している図面でございます。

続きまして、5ページでございます。舟運に係る方針でございます。現状につきましては、現在、築地地区には防災船着場の整備計画があることなどが書いてあります。目標といたしまして、「水の都」の玄関にふさわしい舟運ネットワークの要を形成していくと。方針でございますけれども、そういう既存の舟運ネットワークなどを活用・強化していきまして、浅草や羽田などとの連携を図っていくこと、船着場をにぎわいの創出に寄与するように整備、運用していくなどの方針を書かせていただいております。

6ページの方針図が、いまお話ししたことの図面でございます。

続きまして、7ページ、歩行者ネットワークに係る方針についてでございます。現状につきましては、築地地区の周辺には浜離宮恩賜庭園や竹芝などでは再開発など、また銀座方面につきましては本願寺や歌舞伎座など、周辺にはそういうさまざまな資源があるということなどを書かせていただいております。下の図面はそれを表しております。

おめくりいただきまして、8ページでは既存のスーパー堤防とか、防潮堤とかの資料を書かせていただいております。

9ページには、歩行者ネットワークの方針について書かせていただいております。歩行者ネットワークにつきましては、人々が多く訪れますので、先ほど申し上げました周辺とつながっていくような歩行者ネットワークの普及啓発を進めていくということで、スーパー堤防や防潮堤を活用して、歩行者ネットワークを形成していくこと、また築地地区内では、歩車を分離して、安全に歩行できる空間を確保して、周辺地域とも結ぶような、そういうネットワークをつくって歩行者空間を確保していくということを書いております。

10ページが、その方針図となっております。

11ページにつきましては、一部細かいところもございますけれども、それぞれの歩行者ネットワークを形成するに当たりまして、テラス沿いであるとか、スーパー堤防とか、防潮堤とかの留意事項を書かせていただいております。

続きまして、12ページの土地利用の方針につきましては、現状でございますけれども、いまの東京の競争力の観点からいろいろな施設があると。いろんな強み弱みがありまして、強みといたしましては、比較的多く立地しているスタジアムとか、さまざまな高級レストランがあると。また、弱みとされている施設につきましては、他の都市と比べて文化施設やラグジュアリーホテルが少ないという現状があると。

一方、先ほども言いましたが、周辺にはさまざまな観光施設があったり、計画ではMICEやインキュベーション施設が今後整備される予定というようなことが現状としてございます。

13ページでございます。それを踏まえて、目標といたしましては、築地地域の場所性とか、周辺の文化とか、歴史というものを踏まえまして、地区全体として機能を発揮していくような取り組みによって、東京、日本が成長していくと。それに伴って多様な人々が集まって、新たな築地ブランドが創出・発信されるような交流拠点を形成すると。それが「活力とゆとりを感じる東京」の象徴となって、「水の都・東京」の玄関口としてもふさわしい土地利用を実現していくということとなります。方針でございますけれども、地域の場所性などを生かしながら、新たな築地ブランドなど、文化的創出・発信を行えるようにする。水辺や既存の緑などを生かしながら、必要な交流やたまり空間を含め、良質な公園的空間などを確保していくことなどを書かせていただいております。

次の14、15、16ページの図面でございますけれども、その土地利用といたしまして、大きく5つということで、まとまった規模の土地を生かすゾーンということで、16ページの図面を見ながらお聞きいただければと思いますが、土地の中央では、まとまった規模の土地を生かすゾーン。赤のところ、晴海通りの方につきましては、インフラ整備、交通結節機能というようなことも話をしておりますので、そういうものを形成して、複合

的な都市機能の充実を図るゾーン。新大橋通り沿いにつきましては、地区全体の価値の向上に資するような複合的な都市機能の充実を図るゾーン。浜離宮恩賜庭園側の土地につきましては、水と緑の近接性を生かした利用を図るゾーン。隅田川沿いにつきましては、隅田川と一体性を重視した利用を図るゾーンというようなことで、土地利用の考え方を示しております。

次、17ページからは、今回、初めて検討会でお示しすることでございます。景観と環境についてでございます。

17ページでございます。景観形成に係る方針といたしまして、まず現状でございますけれども、東京都景観計画が今年8月に改定されまして、その景観計画において、東京都では、景観構造の主要な骨格となり、都市の輪郭を明瞭にして都市構造を認識しやすくする地域を景観基本軸と位置づけていると。また、文化財庭園とか水辺とか、その良好な景観形成を推進していくために景観形成特別地区を指定しております。

築地地区の周辺にあるものといたしまして、18ページの図でございますけれども、まず基本軸といたしまして臨海景観基本軸という赤で囲まれているところ、それと隅田川景観基本軸という青で隅田川のところにありますが、基本軸が2つございます。それと、景観形成特別地区といたしまして、1つが緑の浜離宮・芝庭園景観形成特別地区、それと紫の水辺景観形成特別地区という4つがこの周辺にはございます。

19ページでございますが、こういう現状などを踏まえまして、目標といたしまして、隅田川や東京湾への眺望や水辺からの見られ方、浜離宮恩賜庭園からの見られ方などに配慮するとともに、「活力とゆとりのある東京」の象徴となり、また、「水の都・東京」の玄関口としてもふさわしい良好な景観を形成していくことを目標にしております。

それを踏まえた方針といたしまして、この場所が河口にも位置しておりますので、玄関口としてふさわしい象徴的で印象的な景観を形成していくと。その際には、地区全体に調和のとれたスカイラインの形成などにも配慮していくこと。2つ目といたしまして、オープンスペースや緑などを確保しながら、環境や景観などの観点からも良質な空間を創出していく。浜離宮恩賜庭園と近接している敷地におきましては、そういうものとの連続性などを重視して、また水辺などとの一体的な景観形成を図っていく。4つ目といたしまして、地域のにぎわいづくりや交流を促進していく、街並みの景観や歩行者空間の創出など、ヒューマンスケールに配慮した景観形成を図っていく。最後、5つ目といたしまして、水際にはライトアップとか、スーパー堤防の周辺の施設などとも連携しながら、隅田川沿いに魅力的な夜間景観を創出していくというようなことを方針として書かせていただいております。

最後に、環境配慮に係る方針といたしまして、20ページでございます。

20ページ、環境配慮に係る方針の現状等でございますけれども、まず1つ目が国連の関係で、持続可能な開発目標というものを国連サミットで採択しておりまして、そこでは、ここに書いてありますように、強靱なインフラの構築とか、そういうものの促進など、イノベーションの推進を図っていく、持続可能な都市及び人間居住を実現することなどが掲げられております。その後の2つ目ですけれども、気候変動につきましては、「パリ協定」がありますということ。3つ目では、国の第五次環境基本計画におきましては、持続可能な社会に向けた基本的方向性といたしまして、国連サミットの考え方なども活用しながら、環境・経済・社会の統合的な向上を実現することなど、幅広い関係者とのパートナーシップを充実・強化することによって、持続可能な循環共生型の社会を目指すこととしております。

最後に、都の計画でございますけれども、2016年に東京都環境基本計画を策定してございまして、都の環境政策が目指すべき東京の都市像といたしまして、「世界一の環境先進都市・東京」の実現を目指して、「最高水準の都市環境の実現」、「サステナビリティ」、「連携とリーダーシップ」の視点を踏まえ、政策展開を図っていくとしております。「最高水準の都市環境の実現」、「サステナビリティ」、「連携とリーダーシップ」については、このように中身が書かれております。

21ページには、その政策といたしまして5つ、スマートエネルギー都市の実現、3R・適正処理の促進と「持続可能な資源利用」の推進、3番目が、自然豊かで多様な生きものと共生できる都市環境の継承、4番目といたしまして、快適な大気環境、良質な土壌と水循環の確保、環境施策の横断的・総合的な取組を政策として挙げております。

これらを踏まえながら、目標といたしまして、先進的な技術等による環境配慮を実践しながら、時代の最先端のモデルとなる、より高度で持続可能な都市を実現すると書かせていただいております。

以上を踏まえまして、方針といたしまして、ICTなどの新技術を活用して、地区の全体最適が図られるようマネジメントを行っていくこと。2つ目といたしまして、環境に関する新たな技術開発の動向を見据えて、ゼロエミッション東京の実現に寄与するなど、災害時にもエネルギーの自立性を確保していくこと。3つ目といたしまして、生物多様性や生態系、ヒートアイランド対策に配慮した緑化等を推進する。最後に、想定される土壤汚染などの対策も適切に講じていくということを書かせていただいております。以下には具体例などがあります。

以上で「築地まちづくり方針」において示す事項の分野別目標・方針について、駆け足

ですけれども、説明させていただきました。

続きまして、段階的な整備の進め方について説明させていただきます。

【事務局】 都市整備局まちづくり調整担当課長の吉丸と申します。 将来像についてお示しさせていただきましたが、これをどのようにしてわかりやすく具現化していくか、事務局としての考え方の案についてそこにどういう形で到達するかという考え方の案をご説明したいと思います。

16ページの図をご覧ください。将来像の考え方としては、地区全体の価値を高めるといいますので、土地利用の観点から言えば、やはり環2が42メートルもありますので、土地利用の観点から、中央区域と庭園側区域を一体的に活用するためには工夫が必要だとかんがえられますので、機能的にも一体性が必要だと考えられますので、そこにどういったアプローチでやっていくかということをお考えしています。

実態として、区域を庭園側区域、中央区域、勝どき橋区域の大きく3つに分けて進めていくことになるかと思われます。全体で23ヘクタールですが、庭園側区域だけで4ヘクタールぐらいありまして、真ん中が12ヘクタールぐらいあって、勝どきが3ヘクタールぐらい、ヒューマンスケールからいくとかなり大きな規模になっております。

また、ここに埋蔵文化財の可能性が 있습니다。中央区域のところに浴恩園の池の文化財が出てくるのではないかとということ、あともう一つは、護岸のラインに、江戸時代につくられた文化財が出るのではないかとというふうに言われております。

こういった制約条件を踏まえて、第1段階としては船着場のあたりから、最初に埋蔵文化財の影響が小さいところからできないかなということをお考えしております。勝どき橋区域も全体で3ヘクタールありますので、これをⅠ期、Ⅱ期、大きく2つに分けて、なるべくⅠ期のところは早目にできないかなということをお考えしております。この際は、河川部さんで船着場の計画とテラス工事もあるというふう聞いておりますので、ここでちょっとした顔づくりができないかなというふうにお考えしております。

第一段階以降はいくつかパターンが考えられます。例えば1案として、左側の区域がまだそのままの状態がしばらく、埋文ですとかいろんなことをずっとやっているような状態で、一括募集で右側の将来像を一気に実現するという案が考えられます。

他には、庭園側の区域と中央区域の新大橋通り側を開発、Lのような形でできないかということをお考えしております。この場合、L型の土地は一体の土地だと言えるような工夫が絶対必要になってきますので、デッキなどの歩行者アクセス手段について関係者と相談しながら進めていきたいと思っております。

3つ目のパターンとしては、庭園側だけ最初にやるというパターンです。庭園側をやる

ときにはどうしても浜離宮、先ほど景観のお話もございましたけれども、景観基本軸とか文化財庭園等の指定がございますので、最大限意識しながら、庭園側の土地利用をどうするかということを考えながら、先行して本格整備ができないかという案です。

いろんなパターンが考えられるわけですが、最終的には地区内の一体性と、あとテラス工事とか船着場、域外の一体性をどうやってミックスしながら、23ヘクタール全体の価値を高めていくかというふうにどうやって持っていくかということになるかと考えております。以上です。

【事務局】 まちづくり方針策定以降の進め方につきましては、今回は項目を示す事項ということだけ、項目だけの表記ですので、説明は以上でございます。

【都市整備局長】 ありがとうございます。それでは、ただいま事務局より説明のあった事項について、ご意見、ご質問ございましたらお願いいたします。どうぞ。

【道路建設部長】 建設局道路建設部です。環状第2号線で土地が分断される、分けられてしまうということなんですけれども、それを解消するために環2を横断する道路をつくるということです。それで、この横断道路なんですけれども、環状第2号線の本線整備後に整備されることになると思うんですが、環2の構造とかに影響を与えないような検討が必要だと思いますので、早目に協議をしていただければというふうに思っております。以上です。

【事務局】 よろしく申し上げます。

【都市整備局長】 他にございますでしょうか。どうぞ。

【港湾整備部長】 築地エリアの前面にテラスがあつて、浜離宮前面にうちの防潮堤で歩行者ネットワークの連続性が考えられるということなんですけど、我々としては前面のところの建設局さんがやられるテラスと合わせて整備するのかなというイメージをしているんですが、どういうふうにお考えになっているのか。

【事務局】 既に建設局さんがつくる計画を持っていらっしゃるって、港湾さんの防潮堤の前と、築地川の方ですけども、具体的な計画がいまはないので、構想といいますか、それをしていきたいということで考えを分けております。

【都市整備局長】 いまのは11ページあたりで、方針の留意事項とかいろいろ書いてありますが、ここら辺、もし補足で説明ありましたらお願いいたします。何かありますか。11ページに、そこら辺に関連する記述がどこにあるかないかという。

【事務局】 11ページでは、具体的に形成するに当たっては、こういう調整が必要ですよということを書かせていただいていますので、いまの時点では港湾さんでそこをつくりますという計画はないと聞いていますので、表現としていまはこういう表現になってい

るということでございます。

ただ、1つ前の9ページの方針では、スーパー堤防もそうなんですけれども、防潮堤の活用によって水辺沿いを歩いていただき、歩行者ネットワークを形成していくということで、そういう方針を書かせていただいていると。

【都市整備局長】 他にございますでしょうか。

【公園緑地部長】 すいません、確認だけなんですけれども、先ほど土地利用上の制約があるというお話があったと思うんですが、ここは基本的には浴恩園というかつての江戸時代の庭園の埋蔵文化財包蔵地の関係はあるんでしょうけれども、特に土地利用上の制約というのはないんじゃないかなと思ったんですが、いまのご説明の中で、そういったご説明がちょっとあったもので。

【事務局】 庭園側区域の方。

【公園緑地部長】 そうですね。

【事務局】 庭園側区域は、護岸の埋蔵文化財の遺跡が出る可能性が高いという……。

【公園緑地部長】 そうですね。包蔵地としての単純な話の一つだということですね。

【事務局】 そうです。

【都市整備局技監】 いまの説明では、一体的な利用をするときに、このデッキか何かをつないでないと一体的な敷地として見ないということを土地利用の制約というふうに言いたかったんじゃないの。

【事務局】 はい。

【都市整備局技監】 地中にあるかないかとか、そういうことじゃないんじゃないんですか。さっきの土地利用上の考え方ということとはまた別なんですよ。

【事務局】 説明がわかりにくくてすみません。埋文があるかどうかというよりも、一体性をどうやって、この42メートル離れた土地を、一体的な利用をしていくかということを利用の観点から検討しているんですけれども、建築基準法の世界では、12メートル幅員の道路では、生活道路の場合であれば一団地認定という制度がありますので、そこは一団の土地として見る場合がありますが、42メートルも離れた中央と庭園側を一体的な利用をしていくといったときは都市計画的な工夫が必要だと考えられますので、機能的にも一体的に活用できる工夫をする必要があるということがあるので、そういった意味での制約は当然あると。

【都市整備局長】 他にございますでしょうか。どうぞ。

【建設局道路監】 いまの時点で細かい議論までするつもりはないんですけど、スーパー堤防の場合、どこまでいつつくるかというのが結構、我々は悩ましい議論で、別紙1

の資料の8ページに断面図を描いていただいているんですけど、ここにまさに描いてあるように、背後に建築物があるかどうかで作り方が違うんです。背後の建築物と一緒に段階でつくらせていただけるということであれば、最初はまだ後背地側が決まっていない、建物がないからテラスもできません、後ろの開発が動き出してくれば一緒にテラスもつくりますということになりますが、先にテラスをつくってしまうと、中に建物がないから我々がどーんつくってしまうわけですよ。そこに後から建物を建てる時に、またそれを掘らなきゃいけないのかなみたいな話になって、我々も悩ましいんです。どういう考えかなど。

【事務局】 わかりました。これから相談になると思うんですけども、いわゆるスーパー堤防の地区は盛土をしなくても前面のテラスの部分だけをつくることのできるような話も聞いておりますので、おっしゃるとおり、背面のスーパー堤防と一緒にやれば有効活用できますので、それが望ましいかと思っておりますけれども。

【建設局道路監】 土留めで止めておいてね。

【事務局】 手順としてはそういう考え方もあるのかなということで考えております。

【建設局道路監】 できなくはないんだけど、あまりお勧めしたい方法じゃないので、できれば一体的にやった方がいいかなと思ったものですから、それもありきで考え出すというのはちょっと。どうしてもとなればそうするんでしょうけど、それは避けた方がいいのかなという気がしたものですので。

それともう一つは、地区内アクセス路の整備主体についてはどう考えているんですか。

【事務局】 これは事業性とも絡んでくるわけですけども、道路という概念になると、最終的にはどこの道路になるかわかりませんが、そのときは行政の可能性があるのではないかと。

基準法上の道路ではない通路という概念だと民間でも可能性があるのではないかというふうに考えております。

【建設局道路監】 我々が考えると、都だけでなく区の可能性もあるんじゃないの的な思いもあるわけです。事業者的には区道としてつくってもおかしくない、都道がおかしくないのであれば。

基本的には都市計画道路のネットワークとして、都市計画決定された道路ネットワークがあるわけだから、それに基づいて環2をつくっているわけであって、環2を横断する道路というのは、そういう意味では道路ネットワーク上必要な道路ではないんですよ。敷地をつなぐ道路ということですよ。敷地内の通路という話だから、公の道路としてつくかどうかという議論もあるでしょうし、やっぱり原則的には敷地開発と一体となつてつ

くるというのがオーソドックスな考えかなと思いますので一応考え方を話はしておきました。

【都市整備局技監】 場合によっては公共側が先行投資しないと民間が手を挙げないのか、そこら辺の可能性がまだわからないので、いま両面あり得ると思います。

【建設局道路監】 現実問題としては非常に難しいという、環状2号線の事業者の立場で言うと、そういう話になってしまいます。

【都市整備局長】 道路事業者としてというよりも、地主としての都という感じですか。交通広場も……。

【道路建設部長】 都道じゃないです。

【都市整備局長】 そうのことですね。

【事務局】 そこはまだ調整できていないと。

【建設局道路監】 だから、管理者という意味じゃなくて、事業者がつくるという意味でおっしゃっているとすると、余計に話が複雑になってくるし、ここでそこまで議論する話でもないのかなという気はします。

【事務局】 ただ、土地利用の観点から、この42メートルの空間で離れた土地を一体的に活用するための仕掛けは絶対必要だと考えられますので、これが歩行者なのか車なのかわかりませんが、ここはない限り、この一体の土地利用としては見てくれないということだと。

【都市整備局長】 必要だと。

【事務局】 ええ、何かは要るということを考えています。

【都市整備局長】 また調整をさせていただきたいと思います。

【事務局】 はい。

【都市整備局長】 他にございますでしょうか。どうぞ。

【河川部長】 建設局河川部です。いま、副会長の方からもお話がありましたけれども、2点。

スーパー堤防の前面の根固めはさっきおっしゃったように、安全・安心な部分のところでは先行してやると考えていますので、築地の市場跡地は棧橋とかがあります。この辺の撤去が終われば、先行していままでどおりの考え方で、防潮堤前の根固めはしていくと。あと、そこを利用するかどうかの、その後の修景についてはどのタイミングでやっていくかというのは、このまちづくりの進め方とか、歩行者動線をどう確保するかとかいう、その辺のタイミングというところがあるのかなと思っています。

あと、背後を盛土して、スーパー堤防ということではしていくのですが、この検討会の中

で、うちの河川部長も何度か発言があったように、その辺がいつどのような形でまちづくりが起きてくるのか、また、まちづくりが起きてこないけれども、スーパー堤防の盛土をどうやっていくのかというところについては、スケジュール感、やり方も含め、そこら辺のところは細かいところではございますけれども、調整をさせていただければなと思っております。

それと、2点目は、今回の方針に示す事項ということで、段階的な整備の進め方ということも示されていく中で、勝どき橋側の区域を先行していくという形の表現が多分出てくるのかなと思っています。その辺の確認と、あと、合わせて整備の仕方といいますか、なぜここを全体の構想が決まる前に先行してやっていくんだとか、手順的なところの説明みたいなのが出ていくのかどうか、どういう書きっぷりになるのかというところが、いつごろの段階でどんな文言になるよというところがお示しされるのかというところをお聞きできればと思っています。

【事務局】 2つ目につきましては、いまもいろいろな意見がございますので、踏まえながらまた別途お示ししていきたいと思っています。皆様にご説明させていただいている段階ですので、また今後、どういう形で出すかはいま我々も考えている段階ですので、またそれは改めてお話しさせていただきたいと思っております。

【建設局道路監】 いまのお話を踏まえると、テラス整備に限って、また話が違ってきますよね。

【河川部長】 市場の栈橋がある部分がかかわってくる。

【都市整備局技監】 庭園側の区域が整備されるときに、歩行者ネットワークのためにテラスが少なくとも必要ですと言いたかったんでしょう。

【建設局道路監】 そういう意味で、前面の根固テラス整備だけであれば、いまの栈橋が。

【河川部長】 そうです。河川部としては、安全・安心の部分で隅田川としては昭和60年からテラス整備、根固工事ということで、スーパー堤防に将来なったように、先行して根固工事は進めてきていますので、築地の部分についても同じやり方でできるタイミングのときには、まずそれは、いの一歩にやっていきたいという。そこを開放するかどうかというのはまちづくりのタイミングで修景して、このように歩行者動線にするのかというのは、整備のタイミングはまた調整できるのかなと思っています。

【建設局道路監】 テラス整備のことを表現しているということであれば、そういう理解でいいんだろうなと。

【河川部長】 根固はいま先行してできるタイミングでどんどんやっていきたいと。

そこはまちづくりということではなくて、河川整備の一環としてということ考えています。

【建設局道路監】 なるほど。

【都市整備局長】 他にございますでしょうか。どうぞ。

【河川部長】 すいません、続けて。前回の部会のときも私の方から言って、いろいろ方針のところについては結構細かいところがあったりして、その辺は図面を削除していただいたりして、全体の横並びのトーンが合ってきたのかなと思っています。

とはいえという言い方は変ですが、いま話題となった11ページの歩行者ネットワークのところの留意事項を見ると、スーパー堤防と防潮堤の部分で丸々1ページ、あと、おさまりのことについても、結構細かい部分をこういうふうにするとかということが書かれていたり、具体的な数字が出ているところがあるのですが、他のところの項目と横並びしたときに、横並び感を見るとまだまだバランスが悪い。表現が間違っているとかいうことではなく、いままで議論してきたことで確認してきたことなので、全然内容的には合っていますけれども、他との横並びのバランス感を考えていただいて、もう一度そこは精査していただければというところが1点。

それと、あと舟運の関係のネットワークの5ページのところで、舟運に係る方針ということで書かれてきております。防災船着場というところをにぎわいの方にも活用していただくということとか、背後について、にぎわいに資する設備も整備していくということで書かれています。

前回の部会のときも発言させていただいたんですけれども、舟運については河川の区域とか場の整備は河川部の方でスーパー堤防の部分も含めてしていくので、あと、川の背後地の部分については、例えば民間事業者がどうやっていくかというところで、場の活用というところについて、つくりを誰がどうしていくかというところはまだ具体的ところで詰めていかなければいけないのかなということと、肝心の船の運航のことについては、大きな会社では、例えば都観光なり、東京都の方も公園協会がやっている水辺ラインとか、あと、小さいところでは屋形船とかも停泊したり、タクシーだとかもあります。そういった運行のところを誰がどう調整するか、どう引き込むかというところは今後詰めていかなきゃいけないことかなと思っていますので、引き続きその議論というか調整をよろしく願いいたします。

【事務局】 表現の話はまた別途、河川部さんだけではなくて全体と調整になると思いますので、またよろしく願いします。

それと、あとの話につきましては、この方針をつくる中身の話と、あと、実際にどうす

るかという話がちょっと違う部分もあるかなと思いますので、それはそれで実現していくことがないと方針をつくってもあれですから、それをないがしろというか無視することはもちろんないんですけども、また方針の策定とは別の部分もあると思いますので、そういう中でまた調整などをさせていただければと思います。

【河川部長】 はい。

【都市整備局長】 宜しいですか。では、ありましたら、また後でも結構ですので。続きまして、議事の2その他につきまして事務局から説明をお願いします。

【事務局】 それでは、私の方から民間事業者ヒアリングの報告についてご説明させていただきます。資料2をご覧ください。

(資料2について)

ヒアリングは今年の9月25日から10月2日まで行いまして、ゼネコン、デベロッパーが中心になりましたけど、21社行いました。ヒアリングの項目といたしましては右側に書いてありますが、大きな視点を踏まえて、大きく7項目ヒアリングさせていただきました。ポテンシャルですとか考え方、結節点、景観、周辺との連携、段階的整備、交流拠点の形成ということです。

1枚めくっていただきまして、主立った意見についてご紹介させていただきます。まず、ポテンシャルですが、これは、どこの業者も立地条件は非常にいいねと。ただ、現状では基盤が弱いのではないですかという意見がありました。

あと、基本的な考え方について、都市基盤施設については、環2ですとか地下鉄といったものが非常に重要だと考えていると。

あと、まちづくりの方向性として、どうしても高容積化して地価負担力のあるオフィスを入れていかないと、民間ベースだとなかなか厳しいですという意見もございました。一方で、浜離宮を意識してだと思いますが、景観的な要素を踏まえると、容積を積み上げるような開発とは違うアプローチもせざるを得ないのではないのでしょうかと。あと、これは当然のことですが、まちづくりをどうあるべきかを考えると、収益性の低い施設も入るので、地代とのバランスが重要になってきますといったものでした。

それから、3番の交通結節点の形成については、ここの特徴としては、舟運だというのが複数社いらっしゃいました。舟運がやっぱり特徴的な輸送機能になるのではないのでしょうかと。それから、BRTの駅や地下鉄構想の見通しといったものにも影響はされますよと。それから、敷地から環2へのアクセスとか、あるいは空港からのアクセスといったものが重要ではないのでしょうかと。

それから、4番目の景観形成ですが、特に水辺の景観形成とか、あるいは浜離宮側の景

観形成があるわけですが、水辺についてはヒューマンスケールな親水空間が整備されるといいですねと。あと、地区全体での景観については、浜離宮側は極力抑えて、全体としてのスカイラインの形成が重要であると。あるいは、幹線道路の新大橋通り、あるいは晴海通りになりますけれども、こちらには高密度な施設を建設すべきだと。あと、海に面していることから、風の道ですけど、壁にならないような誘導が考えられないかといったご意見がございました。

3 ページにいきまして、築地再開発の周辺との連携についてという形で、周辺にさまざまな都市機能があるわけですがけれども、商業機能のほか、宿泊機能、観光を支える機能が想定されるのではないかとか、あるいは、文化、エンターテインメントとの連動なども考えられるのではないかとか、あるいは、医療ツーリズムといったものの連携をしながら観光につなげていく機能も想定されるのではないかとといった意見がございました。

それから、周辺とのネットワーク形成に関する意見ですが、先ほどテラスの話もございましたが、広域的な歩行者ネットワーク、周辺とのつながりといったものが重要だと。それから、防潮堤を活用して歩くことができるといいですねといった意見もございました。あと、芝浦エリアと陸でのつながりを考えると、機能的にも連携しやすいのではないかとといった話もございました。

6 番目、段階的な整備という形で、地区の一体性確保に関する考えで、エリア全体のコンセプトが重要ですか、各段階でその時々合ったものをつくっていくとばらばらになってしまうと。できれば1社もしくは少数社で一括開発していかないと街並みの整合が難しいのではないかとといったものもございました。また一方で、23ヘクタールを使い切るもの考えると段階開発ではない可能性もあるかもしれないといった意見もございました。

それから、段階的な整備の仕組みに関する意見で、段階的整備にならざるを得ないとか、あるいは、交通インフラについてはできるだけ詳細に条件が決まっていた方がよいといった意見とか、あるいは、インフラの整備と一体的に施設整備を考えていくことが重要だといったものもございました。それから、民間で全てということではなくて、公共公益機能をどう位置づけるかということも重要だといった意見もございます。それから、早期に開発を進めることで経済成長の起爆剤としていくこともあるのではないかとといったご意見もございました。

それから、3番の借地による開発に関する意見としましては、にぎわいを生むものが重要ですか、あるいは、10年から20年程度をめどに、商業施設については中の用途を入れかえられるといった工夫も重要ですか、あと、商業施設は短期も考えられるのでは

ないとか、あと、暫定という意見もございました。一番下の方に、住宅については50年から70年、オフィスについては最低30年は期間が必要ですよといった意見もございました。

めくっていただきまして4ページ、7番ですが、交流拠点の形成につきましては、大規模であることを優先的に考えながら国際的な機能を誘導していくことがイメージされるのか、あるいは東京駅との距離、地下鉄、BRTが来ることを考えると、MICEとかがいいのではないとか、あるいは、民設民営でのMICEは難しいですよといった意見もございました。あと一番下に、大きな箱物については収益的に厳しいところがあるので、公設民営やコンセッション方式も考えられるのではないのでしょうかといった意見もございました。

それから、水辺や交通利便性を考慮した都市機能に関する意見といたしましては、隅田川沿いには商業機能、宿泊機能が望ましいとか、あるいは、浜離宮との連続性を考えた緑地や公園も考えられるのではないのでしょうかといった意見がございました。

それから、3番ですが、ナイトライフに関する意見も出ております。文化機能やナイトカルチャーが重要だといった方もいらっしゃいました。

それから、その他になりますが、コト消費が楽しめて周辺へ派生するような発信基地ができればよいですよといったようなことが主な意見でございます。以上です。

【都市整備局長】 ありがとうございます。

ただいまの説明について、ご意見、ご質問ございますでしょうか。はい。

【交通政策担当部長】 先ほど言い忘れたんですけど、2ページの3の交通結節点の3点目のところで、BRTの駅や地下鉄構想の見通しが影響されるとか、あるいは4ページにも、例えばMICE機能が良いという中で、BRTの話が出てきているのですが、このまちづくり方針の中では一切BRTには触れていないので、やはり民間としても意識しているので、何らか触れておかないとまずいのかなと思っています。うちの担当と具体的な調整をさせていただいて、どういう形なら入れ込めるかをお願いしたいなど。

【事務局】 はい。いいですか。

【都市整備局長】 どうぞ。

【事務局】 BRTにつきましては、現在お出しになっている計画で、築地にいわゆる停留所ができるという計画はないはずですので、その辺を踏まえて、いま我々も資料なんかを作成しているのですが、民間の方々は、ここに書いてあるように、ステーションができるみたいなイメージを持ってこういう話をされているというのが事実ですので。

【交通政策担当部長】 8月に出した計画は確かに決まっていなかったので入れ込ん

ではないんです。ただ、この中にも新たな周辺の開発とか需要増に応じて新たな停留所だとかルートというのでも検討していくことに、一応築地の話も将来出てくるだろうということで、それを見越して書いてあるんです。だから、別に検討することについて、8月に出した計画を全く無視しているということではなくて、それに沿った形の検討になると思うんです。だから、具体的なことは書き込めないにしても何か入れておかないと、おそらく民間の人はみんなBRTがくると思っている。全く一言も触れていないというのはどうなのかなど。

【事務局】 また別途相談させていただきます。

【交通政策担当部長】 調整をさせていただきたいなと思います。よろしく申し上げます。

【都市整備局長】 他には何かございますでしょうか。先ほどの(1)も含めて構いませんけれども、何かありますか。

予定した議事は大体終わりましたが、今日もいろいろと議論がございましたので、そこはまた、各部署と調整を引き続きお願いしたいと思います。

それでは、予定した議事は終わりましたので、最後に事務局の方から何か連絡事項はございますでしょうか。

【事務局】 いまいただきましたご意見、その他も含めまして引き続き調整させていただければと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

事務局からは以上です。

【都市整備局長】 ありがとうございました。

それでは、第4回の検討会は終了となりますけれども、またこれから議会、第4定例会などでも議論がされることもあろうかと思えます。各局とまた連携をとっていろいろと調整してまいりたいと思いますので、引き続きよろしくお願いいたします。

それでは、以上で第4回築地まちづくり庁内検討会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

— 了 —

第4回 築地まちづくり庁内検討会 出席者名簿

所属・役職等			
会長	都市整備局	局長	
副会長	都市整備局	技監	
	建設局	道路監	
委員	政策企画局	政策担当部長	
	財務局	主計部長	(代理)
		財産運用部長	
	都市整備局	都市づくり政策部長	(代理)
		都市基盤部長	(代理)
		交通政策担当部長	
	建設局	道路建設部長	(代理)
		公園緑地部長	(代理)
		河川部長	(代理)
	港湾局	企画担当部長	
第5条2項 による出席	港湾局	港湾整備部長	
	中央卸売市場	企画担当部長	
	環境局	政策調整担当部長	
オブザーバー	中央区	都市整備部長	(代理)
	港区	街づくり支援部長	(欠席)