

築地まちづくり検討委員会

(第3回)

議 事 録

平成31年1月17日(木)

築地まちづくり検討委員会（第3回）

【事務局】 それでは、定刻より少々早い時間となっておりますが、皆さんお集まりになりましたので、ただいまから、築地まちづくり委員会第3回を開会いたします。

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の松木と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

本日の会議につきましては、タブレットを活用しての資料説明で行いたいと思いますので、どうぞよろしくお願ひしたいと思います。着座にて説明させていただきます。

次に、配付資料の確認をお願ひいたします。

机上に配付しております資料は、本日の検討会の次第になってございます。その他の資料につきましては、タブレット端末の方に格納してございますので、タブレット端末の方でご確認いただきたいと思ひます。

また、加えまして、民間事業者ヒアリング報告、前回第2回の検討委員会の議事概要につきましてもお配りしております。議事概要につきましては、皆様にご確認いただいているものでございます。過不足のある方は事務局までお申し出願ひます。よろしいでしょうか。

本検討会は非公開ですが、議事次第、議事概要は、本検討会終了後、都のホームページにおいて公開いたします。「まちづくり方針」策定後には、全ての会議資料と議事録を公開いたします。

なお、本日は要綱の別表の委員の他に、環境局政策調整担当部長、中央卸売市場企画担当部長、港湾局港湾整備部長に出席していただいております。

それでは、検討委員会の開催に当たりまして、座長よりご挨拶をお願ひいたします。よろしくお願ひいたします。

【岸井隆幸座長】 それでは、一言だけご挨拶申し上げます。

昨年の8月から議論を重ねてまいりました。今日は3回目かと思ひます。どうぞよろしくお願ひいたします。今日の議論を踏まえて、今回のまちづくり方針のパブリックコメントを求めるような手続に入ってまいりたいということ事務局から聞いております。今日は、都としての今月中の素案公表、パブコメに向けまして、原案について委員会で取りまとめを行いたいと思ひます。築地につきましては、大変都民の方の注目の高いところであり、それだけ価値のあるところだというふうに理解していますし、関係者の方も大変

多くなることは当然だと思っています。関係部局の方の特段のお力添えをいただいて、みんなでいいまちづくりを進めていきたいと思っています。どうぞよろしく願いいたします。

【事務局】 ありがとうございました。

それでは、以降の進行につきまして、座長にお願いしたいと思います。

【岸井隆幸座長】 それでは、時間も限られていますので、早速今日の議事次第に従いまして、事務局で整理をしているまちづくり方針の原案について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部長の木村です。よろしく願いいたします。

まず、画面でご覧いただいておりますまちづくり方針の原案につきましてご説明をいたします。まず、ページを送りいただきますと、目次がございまして、将来像、分野別方針、段階的整備の進め方、築地まちづくり方針策定後の進め方といった構成を考えてございます。その次のページ、「はじめに」ですけれども、ご案内のとおり、昨年5月に「築地まちづくりの大きな視点」を再開発検討会議で取りまとめていただきまして、これを踏まえまして、都として再開発の将来像や方向性、進め方を示すもの、これがまちづくり方針でございます。

次のページ、3ページは具体化に向けての流れをまとめてございます。大きな視点のときも若干触れておりましたけれども、改めて言葉を加えております。長期的な観点から、経済合理性を考慮しながら民間の力を最大限活用して、都民にとっての価値を中長期的に向上させていくという考え方のもと、いただいた「大きな視点」を踏まえて、今回、紺色の枠で囲っております「まちづくり方針」を行政として取りまとめます。その後、この上位計画に基づきまして、民間事業者を公募し、民間から提案を受けながら段階的に開発していきますが、下の注、右下ございますが、提案を受けるにあたりましては、事業の実施方針、事業者募集要項などをつくり、徐々に具体化していくという流れでございます。まちづくり方針を策定した後も、段階段階で具体化をしていくという流れでございます。上に、戻る矢印がございまして、まちづくり方針そのものも適宜見直しをしていく必要があると考えてございます。ピンク色で示す、「都市づくりのランドデザイン」などの上位計画にも基づきながら進めていくというものでございます。

次の5ページ、対象地域は、ご案内の通り、旧築地市場跡地の部分の約23ヘクタールでございます。具体的な対象につきましては、個別テーマに応じまして、周辺地域なども対象になってくるだろうということで、柔軟に対応していくものと示してございます。

5 ページが将来像でございます。上のところは「大きな視点」でまとめていただいたことを書いてございますけれども、将来の都民にとっての価値を最大にすること、東京の魅力を発信できる拠点とすることなどが示されております。人々が集う交流拠点を形成し、新しい東京のブランドの創造に寄与していくといったことも提言いただいております。

こうした基本的な考え方を踏まえまして、下が、今回の都としてのまちづくり方針でまとめていく将来像でございます。浜離宮など、魅力的な周辺資源のポテンシャルを生かしながら、新たな東京ブランドを創造・発信する「創発MICE」機能を持つ国際的な交流拠点が形成されている。こちらは、従来のMICEの概念を超えまして、周辺エリアとも連携しながら、中核となる国際会議場などの機能のみならず、文化・芸術、デザイン、イベント、スポーツ・健康増進などの機能が融合いたしまして相乗効果を発揮して、東京の成長に大きく寄与する交流拠点として発展していくという考え方でございます。そこには、都民はじめ、多くの方が集いまして、共に感動し、楽しみを共有するという、新たな時代の東京ブランドが創造・発信されていくということ、それから、東京ブランドをつくり出すためのクリエイティブな活動に多くの都民が主体的に参加していただくことによりまして、東京全体の活力・競争力の向上、ひいては日本全体の成長の源泉ともなっていくとでございます。

6 ページに将来像の次の部分がございます。環境に関しての「大きな視点」で示されたことを重視しつつ、更にSociety 5.0の実現など、新しい今後の動向なども考慮して目標を設定していく。

そして、ページ中ほどに全体目標を3点書いてございます。多くの人々が訪れ、交流が促進され、新たなにぎわいが創造される地域の中核となるまちを実現、2点目といたしまして、先進的な技術などを取り込みながら、イノベーションを生み出し続けるまちを実現する、3点目といたしまして、時代の最先端であり続ける環境のモデルとなる都市を実現するという、3つに全体目標をまとめてございます。

設定時期といたしましては、段階的に整備を進めることとしておりますが、上位計画であります「都市づくりのグランドデザイン」などとの整合性を考慮しまして、2040年代の将来像という形で整理してございます。

次の7ページは、「グランドデザイン」における築地の位置を示してございまして、真ん中の赤いところの国際ビジネス交流ゾーンがございまして、こちらのほぼ中心にあり、都心と臨海副都心をつなぐ軸上にございます。

それから、次のページは築地と周辺地域ということで、周辺に様々な資源があり、機能のカテゴリーごとに色のついた丸で示してございますけれども、こういった様々な周辺地

域の資源とも連携をするということ、広域交通ネットワークなども考慮していくなど、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ということでございます。

次の9ページは、「東京ベイエリアビジョン」でございますけれども、こちらの方は現在検討中というところで、下の図に示された築地も入ったところが対象地域でございますが、こういったものとも連携していくということで資料を引用してございます。

次に、都市基盤整備の方針をご説明させていただきます。

【事務局】 次の都市基盤整備の方針につきまして、私、都市整備局まちづくり担当課長の小原から説明いたします。

10ページでございますけれども、交通結節点の形成に係る方針ということで、まず、現状等ということで、3つほど挙げております。1つ目が、都心部・臨海地域地下鉄構想について。国土交通省の交通政策審議会に出ているものです。2つ目が、都市高速道路晴海線、これが都市計画決定されています。3つ目が舟運のネットワークについてということで、隅田川・恩賜庭園には観光船が通っていること、築地地区には防災船着場の計画などがあるというようなことが書かれております。

11ページでございますけれども、目標につきまして、交通ルートが交差する要所であることを生かして、広域交通結節点を戦略的に形成していくということを挙げております。その下、方針でございますけれども、5つほど挙げてございまして、都心部との連携強化に向けて、地下鉄などの基幹交通インフラの整備の具体化を図ること、舟運ネットワークを活用・強化して、浅草や羽田空港などとの連携を図っていくこと、これら交通広場など交通結節機能を晴海通り側のエリアを中心とした位置に確保することなどが書かれております。

次の12ページが、そちらの方針図になってございまして、いま説明したものが入っております。留意事項といたしまして、下の方に3つほど、都市高速道路晴海線へのアクセスについての調整が必要であること、臨海地域の地下鉄構想の駅につきまして、築地市場の駅や舟運などとの連携に配慮すること、交通広場などについて、観光バスの需要にも対応できること、BRTの乗り入れの可能性についても考慮していくことなどを書いております。

次が、舟運についての方針でございます。現状等でございますけれども、先程申し上げました通り、防災船着場の計画がございまして、浜離宮恩賜庭園には船着場がございまして、舟運ネットワークの強化の一環として、羽田空港や両国、日本橋などにおいて船着場が既に整備されている。こういうことを踏まえまして、目標といたしまして、舟運ネットワー

クの要所として形成していくということでございます。方針につきまして、以下に書いてございまして、舟運ネットワークを活用・強化して、連携を図っていくこと、広域性の高い交通インフラなどとの効果的な連携を図っていくこと、隅田川の勝鬨橋寄りのエリアにおきまして、交通広場など、舟運が発着します船着場との一体性や効果的活用を考慮した交通結節機能・防災機能を確保していく。その場合には、川からのゲート性を生かすというようなことで、水に向けた顔づくりを行っていく。また、浜離宮恩賜庭園側の敷地にも船着場を整備するなど、地域の回遊性を高めて、舟運ネットワークの導入を図っていくというようなことを挙げております。以下に、舟運に係る方針図を記載してございます。

続きまして、歩行者ネットワークに係る方針でございます。こちらの現状等につきまして、こちらは、前回の検討委員会でも示してございますが、浜離宮恩賜庭園や銀座、歌舞伎座などの方との、周辺の資源とのつながりを重視いたしまして、価値を高めていく必要があるということで、周辺地域との相乗効果によりまして、更なるにぎわいを生み出していくことが重要であるということで、下には現状図等が描かれてございます。

次の16ページでございますけれども、参考といたしまして、こちらにも前回資料としてお示ししてあります隅田川スーパー堤防の基本断面図、防潮堤の断面イメージが描かれてございます。

次、17ページでございます。目標が書かれてございまして、築地地区周辺の歴史資産や文化資産などと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。その際、人の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できるよう、バリアフリーなどにも配慮した質の高い歩行者空間を形成していくことを目標としております。

次、方針につきまして下に大きく4つ挙げてございまして、周辺の様々な資源とのつながりなどを図りながら、つながる歩行者ネットワークの普及啓発を進めていく、スーパー堤防などの活用によりまして、水辺沿いを歩く歩行者ネットワークを形成していくこと、また、更に広域的な回遊性を高めていくことや、地区内においてもスーパー堤防の地盤面の高低差を有効に活用して、また、歩車分離を図るようなこと、周辺の歩行者ネットワーク相互に結節できるような歩行者空間を確保していくなどを方針として掲げてございます。

こちらが、それに係る方針図でございます。留意事項といたしましては、防潮堤の活用の際しましては、防潮堤の機能を維持していくことや、防犯上の対策などについてやっていくことが必要だということが書かれております。

最後でございますけれども、地区内車両等交通機能の確保に係る方針ということで、現状でございますけれども、先程も一部述べましたが、こちらの築地地区につきましては、

新大橋通り、晴海通りの幹線道路に接しています。そちらの環状第2号線が現在整備中であり、ございまして、浜離宮恩賜庭園側の敷地へのアクセスに制約が生じています。また、地区内を横断する形で都市高速道路晴海線が都市計画決定されている。また、築地場外市場との間には補助316号線が都市計画決定されています。

目標でございますけれども、現状を踏まえまして、これら幹線道路や新たに整備される交通広場等との接続等を確保して、景観にも配慮しながら、自動車などの交通機能を確保していくということでございます。

続きまして、方針でございますけれども、新大橋通り、晴海通りからの適切な車両アクセスを確保していくこと、環状第2号線地下部等を横断するアクセスを確保していくこと、また、駐車場などの計画的整備を行うとともに、良好な景観形成や安全で快適な歩行者動線の確保との両立を図っていくことなどを挙げております。

こちらが、方針図となっております。その留意事項といたしまして、都市高速道路晴海線の計画との整合性を図りながら、将来の土地利用と合わせて検討していくこと、地区内への出入りにつきまして、その具体的な位置については、今後、土地利用や開発による交通量などとともに検討を行っていくということでございます。

【事務局】 続きまして、土地利用について説明させていただきます。都市整備局まちづくり調整担当課長の吉丸と申します。よろしくお願いいたします。

まず、土地利用の方針についての現状に対する認識ですが、前段の方に記載しております。まず、築地地区は、東京湾奥に位置しまして、周辺の観光、文化資源として、水辺、浜離宮恩賜庭園、築地本願寺などの史跡がある。また、銀座方面には歌舞伎座等の劇場等文化施設が集積している。また一方、隅田川沿いには、国の重要文化財にも指定されています複数の橋がありまして、かちどき橋の資料館と合わせて地域の観光資源となっております。また、かつてこの地区、またその周辺については、外国人居留地や築地ホテルがあった他、ミッション系の教育機関の発祥の地でもあって、国際的な文化交流や交易の場でもあったとしております。更に、銀座から当地域にかけては、食文化にかかわる施設等が集積しておりまして、当地区においては、日本人の伝統的食生活・習慣に根差す、世界にも知られたブランドが構築されてきた。更に、日本食は理想的な健康長寿食として世界からも評価されているが、人生100年時代と言われる中、食事とともに運動などを通じて、より健康で生き生きとしていたいという、ウェルネスに対する人々の関心も高まっているとしております。

写真から下の方については、現在の動き、あるいは立地条件について説明しております。まず、銀座から大丸有地区、また、竹芝地区から浜松町にかけては、世界有数のビジネス

交流機能の集積が今後一層充実していく予定でございます。また、臨海部では研究開発施設や大学等が点在しておりまして、エンタメやスポーツ、エキシビション施設等が立地している。更に、有明アリーナが整備されておりますが、臨海部では大会のレガシーが未来に引き継がれていくというふうに書いております。これら地域を関連づける舟運ネットワークの充実に加え、羽田空港や上野、浅草など観光スポット等とのつながりや地下鉄構想の具体化により、東京都心や臨海部の拠点等との一層の連携強化が期待されるということです。

次、22ページ、こちらについてはMICEに対する充実について記載しております。高い経済波及効果をもたらす、国や都市の競争力向上やビジネス・イノベーションの機会創造、文化の発信等につながるMICE機能については、シンガポールやソウル等に後れをとっている。また、大丸有、日比谷、銀座、日本橋に、臨海部への入り口でもある築地を加え、都心エリアの立地と歴史・文化資源を生かしたコンベンション機能を充実しつつ、臨海部のエキシビション・エンタメ機能と結びつけることによって、日本最大の国際MICEエリアを形成することが可能と考えています。

更に近年、海外都市においては、国際会議場機能と展示場機能の一体整備に加え、アフターコンベンション機能も含む複合的な整備が行われており、東京の国際競争力を高めるためには、こうした海外の都市の取り組みも踏まえつつ、一層踏み込んだ取組により、新たな東京ブランドを創造・発信していくことが必要であると書いております。

また、浜離宮についても記載しております。当地区は、かつて徳川家の別邸「浜御殿」であった「浜離宮恩賜庭園」をはじめ、「築地本願寺」、「築地場外市場」に隣接するとともに、隅田川にも面しており、これらの恵まれた資源は当地区でのコンベンション開催を動機付ける大きな要素となると書いております。また、例えば文化・芸術・音楽・デザイン・スポーツなど、収益性や発信力の高いイベントも行えるような大規模集客施設を含む複合型開発をすることで、これらの相乗効果によって、都市としての魅力向上に大きく資すると書いております。

続きまして、23ページ。こちらは、築地を真ん中に置きまして、周辺の広域的な関係図を示したものでございます。1キロごとの円形を示したもので、青いラインが環状第2号線という形で、都心部と臨海部の軸線上にあり、周辺では様々な拠点開発が行われているというような絵でございます。

続きまして、土地利用の目標でございます。こちら、将来像でもありましたように、「創発MICE」機能を持った国際的な交流拠点の形成に必要な機能を導入して、競争力を高めていくと書いております。

方針でございますが、まず、導入機能設定の視点といたしまして4つ書いてございます。まず、浜離宮恩賜庭園や隅田川など地域資源との親和性。それから、またとない大規模な土地の有効利用。それから、2020大会後の東京を牽引する先進性、国際性を持つこと。それから、当地域が持っていたにぎわい・集客の性格を新たに創出すること。

更に、機能導入の考え方といたしまして3点書いてございます。まず、浜離宮恩賜庭園や隅田川など地域資源、食文化など歴史的、文化的ストックを十分生かす。それから、江戸・東京を象徴する文化の体験、スポーツ、ウェルネスに関するイベントへの参加など、都民をはじめ、国内外からの多くの人々が楽しみを共有しつつ、東京の新たな魅力を発信できるような機能を導入する。3点目、コア施設を核として、導入する機能相互が連携、融合し、相乗効果を発揮しながら、国際競争力を高めていくとしております。

それから、その下の方には、更に留意して、効果的に機能を導入すべき考え方が書いてございます。まず、国際都市と比較して、東京に不足している機能、あるいは将来市場拡大が見込まれる機能を導入。それから、インキュベーション施設等に関する機能を導入。次のページにまいりまして、周辺の資源、特に浜離宮等とも連携した取組を重視する機能を導入。それから、臨海地域に展開する様々な機能とも有機的なつながりを図りながら、相乗効果を生み出すような機能を誘導。それから、ナイトライフを充実させ、にぎわいで、防災、環境、あと、分譲住宅の抑制、そういったものに留意すべきとしてございます。

それから、コア施設でございますが、ここでは大きく2つ考えています。まず1つは、国際競争力向上に資する、展示場機能を備えた一定規模の国際会議場と、「都民に開かれた舞台装置」となる大規模集客・交流施設の2つを考えております。

オープンスペースについては、2点書いてございます。まず、隅田川、浜離宮恩賜庭園への視界の抜けも意識した、歩いて楽しい歩行者ネットワークの構築、また、眺望点ともなる多目的広場等のたまり空間を適切に確保、それから、公園的活用も可能となる良質な空間や広場も十分確保するということです。

続きまして、ゾーンの設定に対する考えです。地区内のエリア特性や立地条件などを踏まえたゾーン区分を設定して、相互に関連して地区全体の一体的な機能発揮を図るように設定しています。また、機能相互の連携については、地区全体のみならず、段階的に進められる整備の各段階においても有効に取り組まれる必要があるとしております。また、段階的整備の進捗に応じまして、鉄道等の整備にふさわしい更なる土地の高度利用も図っていければと思っております。

次、26ページ、こちらは、次のページにゾーン図が出てきますが、それを意識して、それぞれのゾーンごとの考え方について説明したものです。現時点でのゾーンごとの想定

する導入機能のイメージでございます。この考え方については、今後社会状況等を踏まえまして、まちづくり方針の見直しも行いながら、官民の役割分担も含め適切に設定していく必要があると考えています。

まず最初に、おもてなしゾーンでございます。これ、浜離宮側のエリアになります。こちらについては、先程コア機能と申しましたが、そのうちの一つであります国際競争力向上に必要な展示場機能を備えた質の高い国際会議場、高級ホテル・ボールルーム、こういったものを想定しております。

隅田川沿いについては、水辺の顔づくりゾーンという形で、アメニティ性の高い広場・緑地、レストラン等を想定しております。

それから、真ん中の最も面積の大きい交流促進ゾーンでございますが、こちらは、もう一つのコア機能でございます、庭園側に設けます会議場とも連携した、「都民に開かれた舞台装置」となる大規模集客・交流施設等並びに築地の場所性も踏まえた新たな東京ブランドの創出に資する研究開発施設、こういったものを想定しております。

最後にゲートゾーン。こちらは、「交流促進ゾーン」や「おもてなしゾーン」に導入される機能や浜離宮恩賜庭園等とも連携する交通ターミナル機能、バスターミナル、地下鉄の駅前空間、舟運ターミナル、こういった機能や防災機能の確保とともに、水辺に顔を向けたまちづくりを行うとしてございます。具体的には、交通結節点にふさわしいにぎわいを創出するようなホテル、サービスアパートメントなども想定しております。

ゾーニングをイメージしたものが、27ページに書かれている絵でございます。グリーンがおもてなしゾーン、先程申し上げましたように、コアの一つになります国際会議場等々を考えております。真ん中については、「都民に開かれた舞台装置」を、いまイメージしております。茶色い部分がゲートゾーンという形で、こちらは交通結節、交通ターミナル機能を中心とした、それにふさわしい機能を考えているという形です。この中に様々な凡例でいろんな絵がございしますが、これについては、今後具体的な条件については、事業実施方針の中で詳細を決めていくと考えております。これはあくまでもイメージ図でございます。

続きまして、28、29ページの景観形成についてご説明いたします。こちらについては、景観行政団体が東京都ということになりますので、東京都の景観計画で記された位置づけを示してございます。臨海景観基本軸、隅田川景観基本軸、浜離宮・芝離宮景観形成特別地区、それから、水辺景観形成特別地区という形で、いろんな軸が重なっている地域で、景観的に魅力のある場所というふうな位置づけになってございます。

この場所での目標といたしましては、軸はいっぱいありますけれども、特に隅田川、東

京湾、浜離宮恩賜庭園からの見え方などに配慮しながら、水辺のロケーションを生かし、文化の創造拠点を象徴するすぐれたデザイン、景観を形成するというふうにしてございます。

その中でも、方針の中で、特に1パラのところがございますが、東京湾や隅田川から見て、「水の都・東京」の玄関口としてふさわしい、象徴的で印象的な景観を形成する。その際、地区全体の一体的で調和のとれたスカイラインの形成に配慮し、特に勝鬃橋寄りの船着場周辺については、隅田川側からのゲート性を意識して、水に向けた顔づくりを行うというふうにしております。更に、地区内の建築物等のデザインについては、「オモテ」を水辺に向け、より価値の高い景観形成を図っていきたいというふうに考えてございます。以下は、いろいろ書いています。最後の方に、夜間景観についても触れております。隅田川沿いにおける魅力的な夜間景観についても創出していくという内容でございます。

続きまして、環境配慮に関しましては、真ん中あたりに東京都環境基本計画、これが東京都の上位計画になりますが、こちらで書かれている内容に基づいて記載してございます。目標といたしましては、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してございます。

方針については、書いてある通りでございます。

続きまして、33ページの上の方に、現時点での取組例という形で、いま現在、取り組まれているようなZEBとか、あるいはエネルギーマネジメント推進といったものを例として取り上げております。

その下に、参考として、今後いろんな技術の発展によって、環境も含めた各分野の取組も変わってくるという意味で、あくまでも参考でございますが、この下の方に出典が書いてございますが、「東京ベイエリアビジョン」で取り上げられた資料の抜粋でございますが、要素技術のキーワードマップ、こういった要素がいろいろかけ合わされて、新しい技術が開発されて、新しい取組み例が出てくるのではないかということで、将来を見越した形で、参考としてこういった資料を記載させていただいております。

続きまして、段階的な整備の進め方という形で、最初の方に段階的な整備の意義について書いてございます。まず、23ヘクタールという大規模な土地でございますので、こちらの開発については、周辺に効果を波及し、東京全体にインパクトを与えるものでございます。開発を進めるに当たっては、周辺地域の付加価値の向上、ひいては東京全体としての価値の最大化を図るため、時間軸を意識して、大規模な土地のポテンシャルを最大限引き出すとともに、周辺との相乗効果や機能分担を図りながら、適切な機能を順次導入、整備していくとしております。それから、その際、民間の活力や創意工夫を最大限活用しな

がら、戦略的に整備を進めていきたいというふうに考えております。また、ここは土壌をはじめ、埋蔵文化財もありますので、こちらにも戦略的な考えで進めていくと書いてございます。

その下は段階的な話ですが、全体で、0、1、2、3という段階を踏んで考えております。まず、0段階でございますが、こちらは船着場周辺の方になりますが、水の都にふさわしい舟運活性化などの観点から、船着場を先行整備したい。予定としては、2020年ごろに事業者を募集、中期の定借を考えております。

続きまして、第1段階。こちらが浜離宮側、おもてなしゾーンになりますが、こちらについては、地域全体の価値を早期に高められるよう、庭園側のエリアの開発を行うといたしまして、こちらについては、2022年ごろに事業者を募集し、長期の定借を考えてございます。

続きまして、第2段階、こちらが10ヘクタール以上ある、大きな敷地でございますが、この中央エリアについては、まとまった規模の土地のポテンシャルを最大限引き出せるような形で開発を考えてございます。関連して、スーパー堤防の整備も行うことにしています。こちらについては、時期は2020年代の半ばごろ事業者募集で、長期の定借。

最後に第3段階。こちらは0段階と全く同じ場所でございますが、こちらは将来インフラが整備される可能性もあり、高度利用が可能となる可能性もありますので、こちらは、その時に再整備を考えて、長期の定借を考えているということでございます。

最後に、築地まちづくり方針の策定後の進め方といたしまして、36ページになりますが、こちらは、まず、先行地区の民間からの提案を受けるために、東京都は、策定後、事業実施方針や事業者募集要項を作成し、より具体的な条件等を提示していきたいと思っております。合わせて、必要な都市計画手続、こういったものも進めて、環境を整えていくというふうに考えています。それらの際は、当然ですが、民間の知恵やノウハウを最大限生かす観点から、必要に応じて民間のヒアリングも行っていきたいと考えてございます。

それから、真ん中あたりに書いてございますが、各段階の開発・整備がまちづくり方針に沿って適切に進められるよう、まちづくりのマネジメント体制を整えることも必要であると書いてございます。

その際、港区や中央区とも連携しながら、学識経験者の参画も得て、仮称でございますが、デザインフォローアップ会議を設置して、長期的に一貫して開発をコントロールする仕組みを整えていきたいと考えております。

最後に、なお書きですが、これはあくまでも段階的整備でございますので、まちづくりの進捗に応じて、このまちづくり方針そのものを適時適切に見直しを行っていくと書いて

ございます。

37ページ以降については、付属資料といたしまして、これまでの会議で活用させていただき資料を整えてございます。こちらは、参考資料ですので、本日、説明は省きたいと思います。

以上で、説明を終わります。

【岸井隆幸座長】 何か総括的に補足がありますか。よろしいですか。

それでは、いまの説明資料の内容に関して、ご意見をいただきたいと思います。ご質問、ご意見、どこからでも結構ですので、活発にお願いしたいと思います。

【宇田左近副座長】 細かい話ですが、これ、主体は誰が出すことになるんですか。表紙に、書くとしたら、誰なんですか。

【事務局】 東京都になります。

会議での取りまとめを受けまして、行政として最終的に決定をするものです。

【宇田左近副座長】 そうすると、ここに留意事項でいろいろなものが出てきて、交通量などと共に検討するとか、何々とする、必要があるとか、そういう言葉でいろいろ投げかけを行っているんだけど、その受け手というのは誰になるんですか。例えば18ページの留意事項とかあるじゃないですか。それで、「以下について留意する」というのは、都が自分たちで留意すると言っているということなのか、今後、これを民間の何か指針として出すときに、この文言で開発者に対して投げることを念頭に置いているのか。この辺はどうでしょうか。

【岸井隆幸座長】 いかがでしょうか。

【事務局】 方針全体の中で、どの部分を民間にやっていただく、東京都がやるというのを、一つ一つはっきりと明示してはございませんが、例えば公共が工事をする部分ですとか、公共が必ず調整する部分というのは、いまの防潮堤のところですか、東京都というところもあると思いますが、土地利用ですとか、民間の提案を受けるに当たって留意していただきたいということなどが、今後、募集をするに当たって、こういう考え方で提案していただきたいと示していくという部分もございます。

【宇田左近副座長】 例えば24ページ、「インキュベーション施設等の機能を導入すること」と書いてあるじゃないですか。これって、何かスペックみたいな感じがするんですね。東京都がすることというのを、誰に対して言っているのかということは、抽象的な意味というふうにとっておいた方がいい、こういうことでしょうかね。何か細かいことを言っていて申しわけないんですけど、単に国語の問題かもしれないんですけども、内容というよりは、ちょっとこの留意しろということをいろんなところで言っているの、

東京都の名前で留意しろと言われたら、誰が、おお、そうしますと言うのかという、単にそれだけのことなんですけれども。特にあまり違和感ないですかね、それは。他の皆さんは。こういう方針というのは、こういう書き方であるということなんですかね。

【岸井隆幸座長】 どうでしょうかね。誰がという話に関して言うと、全体の中で、4ページですか、先程の緑の矢印ありますね。これで見ると限りにおいては、「民間の力を最大限活用し」と書いてあって、段階的に開発を進めていくということも書いてあるんですけど、どういう方法でやるかということに関しては、もう既に前提があるという理解でいいんですか。つまり、この方針の前提として、土地をどのように動かし、民間との関係において提示するのかというかな、売ったりはしないとか。簡単に言いますと。貸すのかとか、売るとか、そういう話というのは、ある程度前提になっているという意味で理解していいんですか。そうすると、留意事項というのが、それにかかわって出てくる留意事項ということにもなるんですけど、その辺はどうでしょうか。

【事務局】 画面でいきますと、34ページに段階的整備の進め方を示しておりますけれども、想定といたしまして記載しております。民間の事業者が、土地を活用する、建物を建てるという部分に関しましては、事業者を募集し、定期借地による活用を行うことを想定ということ、段階的整備の章の中に書かせていただいています。

【岸井隆幸座長】 その前に書いてある留意事項というのは、留意事項を解いてから提示するのか、留意事項そのものが民間側に投げているんだということと、どちらがどうなっていますかというようなご質問だと思うんですが、その整理はできているのかな。

【事務局】 実際に今後募集をするまでの間に、実施方針、募集要項でどういう書き方をしていくのかというのは整理が必要で、もう少し踏み込んで、具体的に書いていく場合ですとか、もっとスペックを示していくですとか、そういうことも含め、民間にどういう提案をしていただくかというのを、また今後、段階ごとに整理をしていくというところがございます。現段階で決まっていない部分もございます。整理をしていくに当たって、もちろん東京都としても留意をしますし、提案をする事業者さんにも留意をしていただきたいというところがございます。

【宇田左近副座長】 こだわるようで、申しわけない。24ページ。上記の基本的な考え方と併せて、効果的に機能を導入すると書いてあるじゃないですか。その後、「他の国際都市との比較において東京に不足している機能や将来市場拡大が見込まれる機能を導入する」というのだったら、都としては導入するということなんですけど、「導入すること」と言われると、誰かに対して導入しなさいと言っているように見えるんですね。そうすると、対象は誰かという話に、ちょっと気になったということなんです。 「導入する」と言

い切っていると、多分、都としてはそうしますよというふうに、今回言っている。「すること」とちょっとニュアンスが違わないかなと。

【事務局】 24ページの書き方は、意味合いとしては、この考え方で持って、このまちづくりは進めていく、そういう考え方で、皆さん関係者は念頭に置いてくださいという意味ですから、これに基づいて民間事業者も従うということも出てくるでしょうし、行政もこの考え方でコントロールしていくということになるでしょうから、そういう面では、包括的な基本的なスタンスとしてまず書いていると。具体的に誰がどうするかについては、詳細は、先程申し上げたように、別途実施方針などで、更に詳細を示していくというスタンスでいるということでもあります。

【宇田左近副座長】 なるほど。何か共通で認識を持っていれば、僕はいいと思うんですよね。

あと、目次のところで、「はじめに」とか、「築地地区の将来像」とか丸がついているが、10ページの「分野別の方針」という見出しはなくていいのでしょうか。

【事務局】 目次との関係は整理いたします。

【宇田左近副座長】 そうですね。お願いします。

【岸井隆幸座長】 いまの先の方にご質問があった留意事項に関してなんですけど、やや気になるところも、確かにあるんですよね。例えば、明らかに民間の方がやるということと、それから、前提を都が提示するというものと、何かちょっと2種類入っていますよね、確かに。だから、ある意味では、募集要項をつくる前に、東京都がしっかりと事前調整をして、まだこの段階では解けてないけど、もう一段ちゃんと解いてから、民間に提示しますよという内容のものと、それから、民間側が提案するときには、これをぜひ留意してくださいというのと、ちょっと混乱を招くかもわからないから、例えば東京都のところは、何かもうちょっとわかりやすくというか、ちょっと工夫が要るかもしれないですね。民間の方が読んだときに、全部自分でやらなきゃいけないのかと思うのかどうかですよね。結構大変だなと思われてもいけないと思うし。確かに留意事項については2種類入っているような気がしますね。表現が工夫できればいいけどね。

結構大事な話だと思うんですよね、留意事項が。募集要項までにちゃんと解かなきゃいけないということで、今回はまだ解けてないという理解でいいのでしょうか。

【事務局】 当初は、官民役割について、どこを民にやっていただくかを解く作業は、来年度以降の検討の中で更に具体化していきたいというふうに考えております。いま、その一步手前のところで、基本的な方向性として書いておくべきことを書いているということですので、解く作業は引き続き行っていきたいと思っております。

【岸井隆幸座長】 例えば13ページですか、上に図があって、下に「都市高速道路晴海線へのアクセスについては、その計画との調整を行う必要がある」と入っていますよね。これは、計画論としては、このエリアの計画を立てるときに留意しなければならないことというのがわかるんだけど、それを実際に、この次の段階は、募集要項をつくって、民間に求めていくという話になるわけですよね。では、この部分はそれまでに東京都が一生懸命頑張って整理するということですよね、きっと。だから、そういう意味でも、皆さんにも見ておいてほしいわけですよ、関係者の方に。もう書いた以上は、整理するよということなんですよ。それ以外の、民間の方に募集をしてもらうときに留意してほしいこともあるので、そこは、留意事項というのは少し混じっていますよというのがよくわかるようにしておいてあげた方がいいかもしれないということと、皆さんの立場でいうと、そういう目で見たい。自分たちが解かなきゃいけないんだと。要するに、ある意味、解かないと、募集要項をつくれないうようなものになっていますよというあたりも、よく目配りをしておいていただきたいと思うんですよね。

他にはどうでしょうか。どうぞ。

【中井検裕委員】 いまのお話でいくと、私の理解は、いまの岸井先生のお話と同じなのか、ちょっと違うのか、よくわからないんだけど、これは、誰がやるにしろ、築地をやる以上は、こういう形で縛りますというような性格の、つまり自分でやるにしろ、民間事業者がやるにしろ、例えば導入企業については、こうあるべきだという、ある意味、「誰が」をぼやかした方向で、最初はずうっと書かれていると。だから、誰がやるにしろというのは、最後に事業手法として定借というのは出てくるけど、その定借の公募のときに、官と民のどちらがその留意事項に配慮するかということころまでは、この文書では具体的に触れられてないというのが、私の読み方だったんだけど、それでいいんですかね。

【岸井隆幸座長】 多分そうだと思うんですね。触れられてないので、読む人は、そう読んでくれればいけど。

【中井検裕委員】 そうそう、それはあるとは思うんですよね。

【岸井隆幸座長】 皆さんも、だから、民間が整理するんだと思ってもらったら困ると。私の立場からすると、これは東京都が整理する部分、かなりあるのだから、民間に出す前に、これは解くんですよという宿題をもらっているんだということと、逆に、民間にとってみると、ある意味では、条件として考えなければならないことだというふうにも、書いてある以上は、読まれるんだろうなという気はしますけど。そういう理解でよろしいですかね。

【事務局】 はい。

【岸井隆幸座長】 そのこのところは、関係者の皆さんだと、ここはちゃんと解かないと出せませんということについては、事務レベルでやはりしっかりと合意しておいていただかないと、民間提案を待ってからやるのではないという部分と、民間提案の中にそれを求めているというのと、ちょっと事務レベルでは整理しておいた方がいいですね。

他にはいかがでしょうか。

定借に関しては、どういう借地料かなんていうのは書かないでいいのでしょうか。

【事務局】 そういったことも含めまして、具体的にどんなふう募集していくかということの中で、しっかりと検討していかなければいけないという内容だと考えていますので、現段階ではその方向性について示す段階ではないと思っております。

【岸井隆幸座長】 この方針では書かないということですね。

【中井検裕委員】 1つ、25ページのところですけども、ちょっと揚げ足を取るみたいなんですけれども、上から4つ目の黒ポチですかね。住宅はやめましょうというのが私の理解だったので、分譲だけじゃなくて、これだと賃貸ならいいぞみたいなふうにも読めるし、サービスアパートメントみたいなやつはどうするかというのがもやもやとしていたので、ここの書き方、「など」だとか何か、ぼやかしていただけるのだろうけれども、通常考えるような意味での住宅はやめるということは、わりと私は明確に出すのがいいんじゃないかと思っているので、そのあたり、まだ可能性はゼロに消したくないというような話なのか、その辺はいかがですか。

【事務局】 そこに関連することとして、サービスアパートメントをゲートゾーンにつくるという方針を書いていますので、賃貸住宅は書けないかなということで、ここは分譲だけにしているんですけども。

【岸井隆幸座長】 むしろサービスアパートメントは入れましょう、想定しましょうと言っているわけですね。

【事務局】 そうです。それ以外の一般の賃貸住宅をどうするかというのは、ちょっと工夫の余地はあるかもしれません。

【事務局】 サービスアパートメントは、例示としてゲートゾーンの説明の中に言葉も入れております。

【中井検裕委員】 ありますね。入っていますよね。だから、サービスアパートメントは、用途上、住宅になるんだろうけれども、中央区さんの方でも、そういうふうにお考えなんですかね、その辺は。

【都市整備部長(中央区)】 サービスアパートメントは住宅だとは認識はしております。区の開発の中でも、サービスアパートメントは特段排除してない形ではやっています

ので、ここでそれを排除する必要はないというふうに思っております。ただ、「分譲住宅などの導入は抑制すること」というところは多少こだわりはあるのかなという感じはして、でも、ここを賃貸と書いちゃうと、そっち側がひっかかっちゃうので、そうであれば、このままで大丈夫かなという気はしております。

【宇田左近副座長】　　これ、もともとは、前の議論のときもあつただけど、特定の人ここに所有権等々を持って、居ついてしまうというか、それはやっぱり避けて、にぎわいだから、いろんな人たちがここを活用するようにしようよというのが基本方針なので、分譲してしまうということは、そこを買った人たちが、そこにずっといるわけですよ。そういう環境ではないというのは、もともとのコンセプトであつたんじゃないかなという感じなんです。だから、賃貸だったら、分譲だったらというのも、その議論もあるんだけど、要するに特定の人ここで長期、固有に使うことを避けるというのがもともとのコンセプトじゃないかなという感じはしましたね。その表現の仕方として、「分譲などの」とか、これがお役所の言葉なんだと思うんだけど、趣旨はそういうことなんじゃないかなというふうには理解しています。

【中井検裕委員】　　わかりました。いまの宇田先生の言われている趣旨だとしたら、もう少しそういうことがわかるようにほんとうは書いた方がいいのかなという気もしましたけれどもね。結果的に、タイプというか、用途としては多分こういう書き方にならざるを得ないのかなという気はしますけれども。だから、所有というか、持ち方の問題と、それから、用途の問題みたいなのがちょっと入れ子というか、両方が思惑がそれぞれあつてということなんではなかろうか。趣旨はわかりました。

【岸井隆幸座長】　　基本的に分譲住宅は、どちらの考え方からいってもないんだろうねということは、この中の合意としては残しておきたいと思うんですけども。あとは、微妙なところがやっぱり出てきますよね。先程のサービスアパートメントだとか、もし医療系のものが来たときにはどうなのかとか。多少泳ぎしろがあるのかもわかりませんね。他はいかがでしょう。

【宇田左近副座長】　　各局さん、どうかというのは、何かご意見をいただいた方がいいかな。

【岸井隆幸座長】　　そうですね。

では、順番にいきましょうか。どうぞ。

【主計部長】　　主計部でございます。

このまちづくり方針自体に書き込むということではないと思っています。これから整理していく話だろうとは思っていますけれども、先程来話が出ております官民との役割分

担という中で、例えば国際会議場なんかをどの主体がつくっていくのかという話がこれから出てくるのだらうと思っています。それが、民がつくっていく、また、コンセッション方式のようなものでつくっていくのか、もしくは東京都がつくっていくのか、それはいろいろ手法だとか規模感というのもこれから出てくるんだらうな、整理していかなければいけないんだらうなと思っておりまして、仮に東京都、公が負担する部分というのが出てきて、それがそれなりの金額になるということであれば、その財源をどう確保していくのか、そういうことも考えていかなければいけないんだらうなと思っておりまして、その点につきましては、これから規模、あとは主体も含めて整理していく中で決めていくのだらうなと思っておりまして、その点につきましては、財政当局としても認識をしているところでございます。

【岸井隆幸座長】 はい。いかがでしょうか。

【財産運用部長】 財産運用部ですが、ここに今回出ているのは、コンセプトであったり、多分にイメージという部分が多いと思うので、先程からお話に出ていたような、誰がどれをやるべきなのかみたいなのが見えにくいのもあると思うんですけど、これから募集要項とか、公募にかかる規定を決めていくのが結構大変なことかなとは思っているんですけども、まさにそこで適切に募集をしないと、誰の負担になるかということが大きく違ってくるので、その点のところできっちり決めていかなきゃならないので、丁寧にやらなきゃなという感じを抱きました。

【岸井隆幸座長】 先程定借の借地料の話聞いたのは、ある市有地の公募が出ましたが、こういう機能をマックスに、普通だったら、商業とか業務で使うと、この程度の賃料です、賃料というか、借地ですと。でも、こういう機能を入れてくれるのだったら、賃料を下げますということを明示しているんですよ。それは、そういう審議会の場の皆さんにも話をして。結局、欲しいものが、なかなか最大限をもたらすようなものではない、収入としてはですね。でも、欲しい。だから、それはその市としては、はじめからそういうことを理解した上で賃料を安くしますよという方法を、提示したわけですね。多分同じようなことを聞かれると思うんですよ。物を自分たちでつくるという手もあるし、それから、いまのような賃料で多少サポートするのもあるし、何か違う方法でやるのもあるし。これから工夫がいろいろ要るんだと思うんです。ぜひ柔軟に考えていただいて、いい方法を探していただきたいと思いますね。

では、都市整備局さん、いかがでしょう。

【都市づくり政策部長】 先程議論があった基盤施設の役割分担というか、これから解かなきゃいけない話のことはよく理解できたんですけども、3ページにある具体化に

向けた流れの中で「民間事業者整備部分について民間から提案を受けながら」と書いておきながら、後ろには、公共が整備する部分というのほどこなのかとか、民間が整備する部分というのを明示はしていないので、ちょっとそこが、これを見たときにわかりにくかったんですけど、もちろん今後実施方針等で示されるとは思うんですけども、その役割分担というところがもう少し書いてあった方がよかったのかなというふうには思いました。

【岸井隆幸座長】 それはぜひ、決めていただくしかないのです。行政の中で、やるとしたら、東京都がやらなきゃ、多分、他の行政主体はないわけでしょう、きっと。中央区さんもあるんですか。何か手伝ってもらってもいいと思うけど。

【都市整備部長（中央区）】 はい。

【岸井隆幸座長】 もし東京都がやるべきところが多いのであれば、どこで民間との線を引くのかというのは、これからぜひ関係部局で一つ一つ詰めていただいて、それをもとに募集要項ができて上がるということですよ。よろしくお願いします。

他、どうぞ。

【交通政策担当部長】 交通政策担当なんですけれども、舟運は、基本的に事業者が民間事業者という形なので、一応、舟運ネットワークなんかでも、絵なんかも描いているんですけども、これもお願いして、イメージという形にしたんですが、あくまで主体は民間ということなので、これでいきますよというふうに確定というわけではなくて、こういうことが考えられますよと、そんなイメージでいきたいなど。やはりこの土地利用とか、この魅力によって、当然舟運の事業者さんの状況も変わってくると思うので、段階的になってくると思うんですけども、いずれにしても、こちらでこうだと決めつけてはいけないなど。

【岸井隆幸座長】 一応14ページの絵の中では、凡例ではイメージと書いてあるんですよ。

【交通政策担当部長】 そうですね。

【岸井隆幸座長】 この程度でいいかどうかですけど。

【交通政策担当部長】 要は、ここでやりますよと言っても、民間がついてくれるかという、これはまだわからない話なので、これからまたいろいろ働きかけとかは当然していかなくちゃいけないと思っていますけれども。

【岸井隆幸座長】 ただ、14ページの絵を見る限りにおいては、築地川のいまの船着場と反対側にも船をとめられるようにはしますよということは、逆にこれは示しているというふうに読むことができますよね。この部分は整備するわけだから、東京都並びに民間で。これは大丈夫ですよ。築地川の、いまの浜離宮と反対側のところにも矢印がぽん

とついているところ。

【河川部長】 河川部なんですけど、築地の市場の方につける船着場については、計画上あります。ただ、この黄色いところは、まだそういう、行政側としては計画はありません。

【岸井隆幸座長】 ないですか。

【宇田左近副座長】 これ、想定施設と書いてあるね。黄色だから。

【岸井隆幸座長】 書いてもいいですか。書いたらだめですか。

【宇田左近副座長】 いいでしょう、これ、想定施設。想定だから。

【岸井隆幸座長】 物理的にできるかどうかということなんですけど、まず。可能性がちゃんとあるということでもいいですよということなんですけどね。民間にそこを頼むのかどうかというのはありますけど、物理的にできないものを書くわけにいかないわけなので、そこは大丈夫ですよという確認です。

【河川部長】 民間がつくるものを、許可するということになる。

【岸井隆幸座長】 そうであれば、やれることはやれると。両側にまたがっている、この連携というのは、これは機能を示しているということによろしいんですか。これも何かよくわからなかったのですが。船着場の舟運ネットワークをイメージという理解でいいですか。何かこれをこうピストンするような、これは何か来るのかみたいな、思われてしまってもいけないですよ。

【事務局】 機能としての部分もあるでしょうし、幅広い意味で書いているので、この表現は考えます。

【岸井隆幸座長】 そこはちょっと、この舟運のネットワークではないということと理解すると。

【事務局】 ここ自体、舟運のページではあるので、このページをどういう表現をするかというのはございますが、一般的に浜離宮との連携という言葉を使っているときは、いろんな意味があると考えてございます。

【岸井隆幸座長】 それでは、港湾局さんですかね。

【企画担当部長(港湾局)】 港湾局の企画担当なんですけれども、方針自体に対して、特に何か意見がということではないんですけれども、築地については、都心と臨海部を、我々の所管している臨海副都心をつなぐ軸上の一つの大きな拠点ですので、今回こういうにぎわいとか交流の拠点として発展していくという考え方が示されたことを受けて、我々としても、臨海副都心のこれからの発展というのを、いままさに検討しているところなので、どう連携していくのかというのは、これからの課題だなというふうに認識しております。

すので、引き続きよろしく申し上げますということです。

【岸井隆幸座長】 どうぞ、続けて。

【港湾整備部長】 私も港湾局港湾整備部なんですけれども、すぐ隣接する浜離宮前面の防潮堤を活用した歩行者ネットワークということで、この辺の整備時期については、本体が段階的な整備ということになっておりますので、具体的なスケジュールについてまた内部で調整させていただいて、適切な時期までに完了させたいと思っております。

【岸井隆幸座長】 これ、やっていただけそうなので、大変うれしいんですけど、留意事項で安全の話も書いてありますけど、やっぱり結構質を高めていただきたいなど。ただ歩ければいいよというよりは、もうちょっと魅力的なものでぜひお願いしたいと思えます。

【港湾整備部長】 今後検討させていただきます。

【岸井隆幸座長】 次は市場の関係ですか。

【企画担当部長（中央卸売市場）】 中央卸売市場でございます。いま豊洲に移転して3カ月たっておりますけれども、築地の場、まだうちの局の所管になっていまして、解体工事を着実にしている段階でございます。オリンピックで活用する施設もあるので、オリンピック後、更に募集するまでに適切に解体を進めていきたいということが1つと、あと、やはり築地に対して、事業者さんの中には、さまざま注目されている、築地が先々どうなるのかと注目されている方もいらっしゃいます。「大きな視点」の段階で、仲卸業者さんの団体の方にいろいろ情報提供いただいているんですけども、今回の素案が出た段階で、また仲卸業者さんの団体の方にいろいろ情報提供いただきまして、仲卸業者さんの団体としていろいろ意見がある場合に、申し出ができるような形をとっていただければと思っております。

【岸井隆幸座長】 では、環境局さん。

【政策調整担当部長】 環境局でございます。いろいろ環境に関する方針を書きいただきまして、この大前提のもとでやらせていただきたいと思っております。先程ご説明にありました通り、土壌汚染対策は、特にきちんとやっていかなきゃいけないと考えておりますし、あと、ZEVとZEBのご紹介もいただきましたように、エネルギーや低炭素、資源循環など、もろもろの支援メニューを、私どもも持っております。あと、段階的な整備ということなので、今後の話になるのかもしれないですが、事業の種類と規模によっては、例えば環境アセスメントとか、そういったものもかかってくるのかもしれないので、いずれにしても、適時適切に連携させていただきたいと思っております。

【岸井隆幸座長】 この手の開発行為で環境アセスメントが必要になるとすれば、ど

ういう条件の場合になりますか。

【政策調整担当部長】 現行条例ですと、例えば新規の市街地再開発事業では、施工区域面積20ヘクタール以上となります。それから、あとは駐車場の場合、車両台数1,000台などがあります。今回は段階的ともおっしゃっていますし、実際該当するかはわかりませんが。

【岸井隆幸座長】 いまのところだと当たらないかもわからないですね。

【政策調整担当部長】 はい。

【岸井隆幸座長】 では、建設局さん、いかがでしょう。

【公園緑地部長】 公園緑地部ですけど、隣に位置します浜離宮庭園というものを所管して、そこの新たなまちづくりとの相乗効果といった面に関して、そういうふうな形でできたらなという思いでおります。また、ハードでいろいろな連携が考えられるのですが、どうしてもやっぱり歴史文化遺産というものの自体は、その物を守っていくということがございまして、なかなか様々な新しいものを受け入れるというのに非常に消極的なところがありますけれども、その中で、いろんなソフトな連携を含めて、できることというふうな形でいろいろと連携しながら、庭園自体の魅力も向上させていきたいと考えております。

【岸井隆幸座長】 MICE的な機能を、特に国際会議場のようなものを入れると、背景には、その脇にある浜離宮という、大変いい緑と公園があるということだから、当然これは、ある意味では連携して使っていくということができるようにはしていただかないと、後で嘘ついた話になってしまうので、そこはぜひ柔軟に、いろんな仕掛けをご用意いただきたいと思います。よろしくをお願いします。

【河川部長】 河川部ですけども、隅田川のテラス、スーパー堤防の整備につきましては、今年度から一部着工します。スーパー堤防の裏の部分、そこは開発の動向と調整させていただきながら順次整備していきたいというふうに考えております。それから、築地川の方につきましても、これも開発のスケジュールと合わせまして、護岸整備、また、遊歩道化というんですかね、そういったことも調整させていただきたいというふうに考えております。

【岸井隆幸座長】 築地川のところは、具体的にもう何かやることは決まっていらっしゃるんですか。

【河川部長】 いま一応、環2の道路があったり、栈橋構造になっているんですね。それを撤去して、護岸はやり直す形になると思います。ただ、それをどうやってテラスみたいにしてやるかという、開発がどういう高さで何をつくるか、そういうのと合わせな

がら、うまく整合をとっていければいいというふうには考えています。

【岸井隆幸座長】 ありがとうございます。隅田川のテラスの方は、スーパー堤防の裏のりと関係なく、粛々と先に進んでいくということによろしいですか。

【河川部長】 広幅員の、少し広目のテラスをつくります。それで、船着場もそこにつけます。

【岸井隆幸座長】 船着場のエリア、例えば27ページ、おそらくこれが総括的な図なので、世の中に出ていくときは、こういうのが一番見やすい図として出ていくと思うんですけど、27ページですね、使われがちなんですけど、このときの船着場の位置は、こういうエリアしか描いていないんですが、これによろしいですか。

【河川部長】 その辺も、要は車をテラスに下ろそうとなりますと、ちょっと高い堤防を越えていきますので、その勾配をどういうふうにとれるのかとか、裏の道路の高さとの関係もあるので、そこはちょっと具体的に検討しないと、位置を明確にはできない。

【岸井隆幸座長】 テラスそのものを船着場と呼んでもいいわけですか。それだったら、全部船着場ですか。

【河川部長】 テラスの前に船が着くところは。

【岸井隆幸座長】 テラスまで全部船着場と描いてもいいんですけど、いまの形は、船着場というのは、勝鬨の両側についているじゃないですか。それで、いま絵としては環2の方にはないわけですよ。

【河川部長】 先行的にやるところにまずつくるとすると、勝どき側に寄っちゃうんですけども、大きな開発が来るときには、もうちょっとこっちにもなるので、やり方については、交通結節点をどこにとるかとかですね。

【岸井隆幸座長】 環2の方に船着場をつくることもあり得るわけですか。

【河川部長】 それは、どのぐらい寄れるかというのが、あまり橋には寄りたくないんですけども、船着場は。

【岸井隆幸座長】 この絵は世の中に出てきますから。だから、環2側にはできないんだなと思われるのが正しいのか、実は環2側にもつけられるんだっただらば、どこかわからないところ、かなり幅広目に船着場がとれるよということを示した方がいいような気もするんですけど。環2側の方ももうちょっと寄せられるというならば、テラスそのものを、将来の船着場利用ができるという意味において、テラスという形で描いておいてもいいかもわからないし。

【河川部長】 ある意味、具体的になっちゃうんですけど、例えば切符売り場をどこ

につくりますかとか、そういう話も考えないと。

【事務局】 その点については、まさに交通結節点をつくるという方針のもとで、その構成する要素として船着場というものを考えていますから、基本的には、勝鬨橋の方につくるということ、方向性としては明確にしておいた方がよろしいかと思えます。

【岸井隆幸座長】 どこまでこれから要項で定めるかにもよりますが、例えばおもてなしゾーンと書いてあるところの第1期ですか、段階のところでやる人が、なるべく近くに船を着けたいんだというふうに言ったときはどうでしょう。

【事務局】 それは、先程の浜離宮側の船着場をつくっていただいて、活用していただく。

【岸井隆幸座長】 そっちへつける。そっちにつけるならばいいということですか。

【河川部長】 浜離宮側に船着場をつくるというのは、うちとしては築地にはつくりますけれども、こっちは、いまのところ計画はないという。誰がつくるかというのは、まだ決まっていません。

【事務局】 その場合は、民間につくっていただくことになろうかと思えます。

【岸井隆幸座長】 理解としては、そういう様々な調整を経れば、この絵の環2側の方にもつけることはできることはできる。

【河川部長】 それは大丈夫です。

【岸井隆幸座長】 それを理解しておいて、今回の絵はまだイメージを示すものと書いてあるので、逃げようがあると思うんだけど、説明としては、そういう説明がみんなが共通でできていれば、問題はないかもわかりませんね。

では、中央区さん、いかがでしょう。

【都市整備部長（中央区）】 今回、いままとめている方針全体としては、区が懸念している内容につきましては、概ね入れられてきているのかなというふうに感じています。自動車交通だとか、地下鉄、舟運、バスターミナルのあり方とかそういったもの、幹線道路からの道路の入り方だとか、その辺も一定量入ってきているのかなというふうに思っております。ただ、公共の立場として、東京都の方で長期的素案の計画の中で、先程も議論ありましたけれども、交通の処理の仕方、あと、敷地への交通処理の仕方も含めまして、具体的な方向性を、都の方できちんと示した上で事業者募集をすべきじゃないかなと。その部分を事業者募集の中に盛り込んでこいよというのは、ちょっと厳しいのかなというふうに思っています。地元区としましては、区、また東京都全体の交通、観光というもののかなめとして、しっかりと整備はして、ここの部分はいきたいなというふうに思っています。

あともう一つ、区では、場外のにぎわいというのが、豊洲に市場は行っちゃいましたけれども、また人が戻ってきていて、かなりにぎわいが、いま戻ってきていますので、それをずっと守っていききたいなというふうには考えておりました、段階的な整備の中でも、多少場外があるんだということを気を使いながら整備を進めていっていただきたいなというふうに思っております。

あと、もう一つだけなんですけれども、環状第2号線からの敷地内アクセスというのが、実はこの1個前の資料ではあったかなと思ったんですけど、それが、いま消えているというのがちょっと気になっていて、通過交通にならないようにしないといけないんじゃないかなという疑問を多少持っております。以上でございます。

【岸井隆幸座長】 最後のところは、何かコメントされますか。

【事務局】 いま27ページで、環状第2号線から赤い矢印で、環状第2号線の側道ですけれども、出入りをとっています。

【都市整備部長（中央区）】 1個前だと斜めになっていたので、すごく現実的だったなと思ったので。これ、下をくぐるのかと思ったので。申しわけない。

【事務局】 下をくぐって通るのも、点々で描いてございますけれども、側道からも出入りできるというイメージでここでは描かせていただいております。

【都市整備部長（中央区）】 ありがとうございます。

【岸井隆幸座長】 では、両参与の皆様からはいかがでしょう。

【安藤参与】 冒頭、これはイメージだからと言ったけど、これは、書いてあることはイメージではなくて、現実にお金が動く話なんですね。ここに書いてあることはイメージではなくて、約束なんですよ。だから、ここに書いてあることは、ずっとここで議論してきたことを、今日もまた岸井先生から確認の意味でもおっしゃっていますけど、隣の浜離宮を使うというのは、これまでとは違う形で使うということ、ここで約束をしていること。それから、会議場をつくるというのは、つくることを前提にお金が動くということで、それは考えて。その先はどうやってやるかは、まさに我々はそれを責務としてやるということをやっぱり確認しないといけないのかなということです。

それから、方針という意味でいって、相当大きくくりを書こうと。これからいろんなことがあるので、細かくは書かないとは思いますが、必ず聞かれるということは想定されるので、質問って必ず出てくるので、ここは方針だから、なおかつ細かくまで書き切れないから、いまは書かないというのは理解するにしても、質問に対して、一定程度責任を持って答えられるように用意をしてほしいということと、それと、ここで出すと、この数年間、全部縛ることなんだという覚悟のもとに、各局は受けとめてやらないとそこのことを

もう一度、私も参与という立場ですけれども、確認して、発表に向かってほしいなと思います。以上です。

【岸井隆幸座長】 後で、できません、はないんですよ。あり得ない。後で、できませんと言うことは、それはなしですよ。みんなでやっているんだから、後になってから、それはできませんなんていうのは絶対なしで、やらなきゃいけませんよね。

では、邊見さん、いかがでしょうか。

【邊見参与】 方針というのは、現段階の示し得る方向性を、都として世の中に示すということであるわけですね。それが、ひいては、安藤さんが言ったように、約束であり、なおかつ、それがよいものに、世の中にとってなるんだなということが、夢とまではいかないんですけど、実態に即して示していくということが大事で、そういう意味では、今回、皆さんご意見もいただきながらブラッシュアップをしてきて、それなりのものになっているのかなと、ざっくりとは思います。

特に岸井座長もおっしゃったように、26ページとか27ページとか、こういうゾーンの示し方をするとところが、多分世の中の的には具体性を持った、メインのところになるので、ここをよく、再度吟味しながらブラッシュアップを、可能なところはしていくということがいいのかなと思います。実際のまちづくりというのは、これで示しても、あくまで方向性であって、今後更に都市計画だとか事業者募集につながっていったら、更に言えば、建物が建ち上がった後も、リーシングの中で、また導入機能って変わっていったり、少し性格が変わっていったりということもあるので、まさにステップ・バイ・ステップで具体化していくということの第一歩ということだと思います。強いて言えば、このゾーン図が、4つのせっかくゾーンがある中で、水色のところは何か薄いなみたいな。これはやっぱりスーパー堤防を律儀に示しているのかなみたいに思う。せっかく4つあるから、もうちょっとざっくりと、やや幅を広げてもいいのかなと。これは表現のブラッシュアップの中で、またやっていけばいいかなと思うんですけど。

【岸井隆幸座長】 はい。最後に両先生から。

【宇田左近副座長】 では、私の方から。これ、やっぱり官民の、いま「What」をかなり示しているという、こういう理解ですよ。 「How」のところというのは、これからやるだけけれども、そのときに、矢羽根のところ、官民の役割分担についての考え方みたいなものをいつ整理するのかというのが、この図だとちょっとわからないんですよ。次のところで整理をして、提案を受けながら。先程どなたかおっしゃいましたように、民間事業者整備部分について、何かもう「Given」になっちゃっているだけけれども、これをどこで、誰が、どう決めるのかというのは、この矢羽根の中の、多分入

っている話なんじゃないかな。右の矢羽根の中にね。今回は入ってないです。それは、どこかで考えるということであれば、そういうことも含めて考えますって、上のリードインには書いてあるんだけど、この矢羽根がいまいち曖昧な書き方かなという感じはしました。

それから、これも中期の定借とかという話が若干出てきているんだけど、段階的開発というのは、開発までの間どうやって使うかということに関しては、多分質問が出るんじゃないかなという感じがするんですよね。それまでの間、放っておくんですかとかですね。多分2020半ばからずうっとやっていくと、少なくとも5年ぐらいの間、どうするんですかとかですね。そういうことに対してもやっぱり答えられるようにしておいた方がいいかなという感じはしました。

それから、もう1個言うとしたら、多分ベイエリアみたいな、いま検討されているところというのは、むしろこれが出ると、影響されて、都の中で、いま検討されているものに、これがむしろ影響を与えていくというものが幾つかあるわけですよ、多分ね。それは大体もう皆さんの中で把握されているということによろしいんでしょうかね。市場なんかも、やっぱりこれで一般会計に移しますよといったときに、ここの経済的な規律がもちろん求められるわけですよ。ただ、もう一方で、市場の規律もやっぱり、所管変えをもしするんだとすればですよ、それはこっちに負担が移るわけであって、今度、そっちも効率的にやるんでしょうねという話に必ずなるわけですよ。これが出ることによる経済合理性とか、そういうことに関してものすごく関心が高まるので、市場の方は、もう移したから、もう知らんよというふうに言わないでほしい。しっかりそこはそこで考えていくという規律はそっちにも必要ですと。それから、こちらも当然規律が必要なので、だからこそ、官民の考え方を整理するというのがどこかにやっぱりあって、先程の財務局さんが言いましたけれども、どういう負担にしていくのかというような議論というのが、それはこれからやるんですよとあって、しっかり逃げられるようにしておいた方がいいと思うんですよね。逃げるんじゃなくて、次でやりますよというふうにな。最後のこの最終的なところと矢羽根のところというのが、矢羽根のところがかこう書いてあって、最後に次のステップというのが、今後の進め方というのがあるんだけど、何となく次の矢羽根への移り方というところが、もうちょい書いておいた方が安全じゃないかなという感じはします。

【岸井隆幸座長】 最後の36ページの今後の進め方のところに、少しそういうことがはっきりわかるように書きますかね。

【宇田左近副座長】 あと、この矢羽根の中の文言と合わせた形で、ちょっと整理しておいた方がいいんじゃないか。

【岸井隆幸座長】 中井先生はいかがでしょう。

【中井検裕委員】 中身についてはかなり議論したので、特に違和感はないと思いますけれども、2点だけ。

1つは、段階的な整備の進め方のところで、第0段階、第1段階、第2段階、第3段階とあって、我々は議論の中で、段階の区切れというのは何でできているのかというのは、もう何となく頭に入っているんだけど、これを読むと、なぜ第1段階が2022年で、第2段階が2020年代半ばなんだろうなどと、多分読む人は考えちゃうと思うんですね。逆に言うと、何でそこはここまで待たないといけないのか。それは、埋文調査だとか、そういうことがあるということなんだけど、あるいはインフラの計画の具体化を待ってみたいな話なんだけど、なぜこういうふうになっているのかについて、多分読まれた方は、この年代の区切れというのは何でできているかとやっぱり気になると思うんですね。そこを多分何か説明をより求められるのかなというような印象は持ったので、あらかじめ、ここにも埋文調査のことは書いてあるんだけど、それが、実はいろんなスケジューリングの大きな一つの決める要素になっているというようなことは、書くのか、書かないのかわからないんですけど、ちょっとそこが一つ気になったところです。

それからもう一つは、先程宇田先生も言われましたけど、目次との対応とか見せ方で、見出しのフォントが、段階が低いやつが大きくなっていたりだとかして、ちょっと何か戸惑うところがあるので、もう少し、1. 1とか、番号をつけるのかどうかよくわからないんですけど、ちょっとそこは、読んでいてというか、ぱらぱらと見ていて、これはどこの節というか、大きな節の中のどこの話なのかというのがわかるように、やっぱり見せ方としてはしていただきたいし、東京都の出される方針ということなので、見かけというか、体裁もそれなりには整えていただいた方がいいかなと。ちょっと図面のぼやけたやつだとか、ネットからとってきて画像が粗いやつとかいろいろあるので、その辺はちゃんとしていただいた方がいいのかなと思いました。

【岸井隆幸座長】 お約束の時間なのでそろそろ終わりにしたいと思いますが、いまご指摘のあった全体の見せ方、あるいは、特に書いておいた方がいいことというのが幾つかありましたので、その修正は、恐縮ですが、私と事務局の方にご一任いただいて、やらせていただきたいと思います。全員また集めるようなことはできませんので、よろしくご理解ください。

あと、今日も幾つか、こんなことを聞かれるよという想定問答みたいなものがありました。これもちょっと整理しておく方がいいかもわからないですね。共通の理解としてですね。みんながやっぱりこういうことで考えてつくっているんだよねというのは、ちゃんと共有しておく方がいいような気がしますので、少し考えてみていただきたいと思います。

あと、一番最初にあった留意事項等々の中で、都がかなり責任を持ってやらなきゃならないことが結構あるわけです。ただ、環2のところの、先程の出入りの話だとか、環2の下を抜くとかというのを描いた以上はやらなきゃいけないわけで、具体的にできるかどうかということについて、より詰めた議論を、できるだけ早目にやっていただいて、みんなが安心できる状況にさせていただきたいと思います。

これを受けてパブリックコメントを伺って、それで先へ進んでいくということなんでしょうが、何か次のステップについて更にご説明があればいただきますが、いいですか。よろしいですか。

では、一旦ここで私の司会はお返しをして、詳細の部分のまとめに関しては、恐縮ですが、座長としてお任せいただくことにさせていただきます。

では、よろしくをお願いします。

【事務局】 岸井座長、宇田副座長、中井先生、ありがとうございます。会議では、先生方のそれぞれの専門性や知見を生かしまして、ご意見、ご指摘いただき、議論を深めさせていただきながら、着実に取りまとめられたことに、ここで感謝申し上げます。ありがとうございました。

原案を取りまとめいただいた後、その上で、都としての素案を取りまとめさせていただきます。既にお知らせしておりますが、パブリックコメントを今月中に実施を予定しております。その後、パブリックコメントの意見も参考にしながら、年度内にまちづくり方針の最終決定をしたいと考えております。

【事務局】 補足させていただきます。築地まちづくりに関する情報の取り扱いにつきましては、これまでも機会を捉えまして、度重なるお願いをしてきたところでございますが、資料や情報の取り扱いにつきましては、徹底した管理をお願いしたいと思います。改めてよろしくお願いいたします。

旧築地市場跡地のまちづくり方針につきまして、問い合わせ等が、各部署ですとか、皆様のところの既に行っている、またはこれからも行く可能性もございます。問い合わせ等があった場合には、都市整備局のまちづくり調整担当、築地の担当の方で対応いたしますので、よろしくお願いいたします。

これまで座長、副座長、先生方のご協力をいただきましてここまで至りました。今後とも引き続きどうぞよろしくお願いいたしますと思っております。ありがとうございます。

【岸井隆幸座長】 ありがとうございます。では、よろしくお願いいたします。

— 了 —

第3回 築地まちづくり検討委員会 出席者名簿

所属・役職等			
座長	日本大学工学部 特任教授	岸井 隆幸	
副座長	ビジネス・ブレークスルー大学 副学長	宇田 左近	
委員	東京工業大学大学院 教授	中井 検裕	
	政策企画局	政策担当部長	
	財務局	主計部長	
		財産運用部長	
	都市整備局	都市づくり政策部長	
		都市基盤部長	(欠席)
		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	
		河川部長	
	港湾局	企画担当部長	
	中央区	都市整備部長	
	港区	街づくり支援部長	(欠席)
第5条2項 による出席	港湾局	港湾整備部長	
	環境局	政策調整担当部長	
	中央卸売市場	企画担当部長	
東京都参与		安藤 立美	
		邊見 隆士	