

## 築地再開発検討会議報告書「築地まちづくりの大きな視点」と当面する課題

伊藤久雄（認定NPO法人まちぼっと理事）

### ◆ 築地再開発検討会議報告書「築地まちづくりの大きな視点」

東京都の築地再開発検討会議は5月21日、「築地まちづくりの大きな視点」と題する報告書を小池知事に提出した。当日の夕刊でマスコミ各紙が報じたが、たとえば東京新聞はつぎのように報じた。

#### 築地再開発 跡地施設具体例挙げず 都の検討会議 都知事に報告書

東京新聞 5月21日夕刊

豊洲市場（東京都江東区）に移転した後の築地市場（中央区）の跡地活用策を検討してきた都の有識者会議は21日、築地跡地を4エリアに分け、段階的に再開発すべきだとする報告書を小池百合子知事に提出した。各エリアの具体的な施設名は示しておらず、都は来年3月までに、より詳細なまちづくりの方針を決める。

報告書を受け取った小池氏は「築地のポテンシャルを生かして付加価値をさらに高め、東京の持続的な成長につなげていきたい」と述べた。

報告書では約23ヘクタールの跡地を4つのエリアに分け、「東京の将来を担う機能」のエリアのほか、交通広場や防災機能のエリア、緑豊かな空間エリア、質の高いオープンスペースエリアとして整備すべきだとした。東京の将来を担う機能の具体像は盛り込まなかった。

報告書は、施設名を示さなかった理由を「会議の役割が、長期的時間軸に立った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」と説明した。

築地市場の跡地利用を巡っては、小池氏が昨年6月、市場機能を残して「食のテーマパーク」とする構想を表明。だが、豊洲市場に併設する観光拠点「千客万来施設」の整備事業者が競合を懸念し反発していた。

食のテーマパークについて小池氏は「一つの考え方」とトーンダウンさせており、報告書でも再開発の具体化に当たっては都として「千客万来施設のコンセプト（考え方）との両立や相乗効果を図る」とした。

築地市場は、今年10月の豊洲市場への移転後に解体工事が始まり、2020年東京五輪・パラリンピック中は選手らの輸送拠点となる。その後の再開発は都が民間事業者から提案を募集し、22年の着工を目指すとしている。

## ◆ 「築地まちづくりの大きな視点」のポイント

「築地まちづくりの大きな視点」のポイントは、報告書の全文とは別に公表されている。以下、そのポイントを掲載する。

### 「築地まちづくりの大きな視点」のポイント

はじめに

#### ○検討会議の役割

- ・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

#### ○具体化に向けての流れ

図

#### 1 立地条件の最大限活用

～ 戦略的に交通結節点を形成 ～

#### ○交通結節点を戦略的に形成すべき

- ・舟運、地下鉄など広域性の高い交通インフラから構成

#### 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 ～

#### ○都心の大規模な敷地で、都民の貴重な財産である。

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

- ・楽しく歩ける歩行者の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
- ・とりわけ浜離宮との連続性を生かしていくこと

#### ○インフラの検討・整備の状況も勘案しながら、段階的開発により価値の最大化を図るべき

#### 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 ～

#### ○周辺の観光資源と連携し、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

#### ○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、先端技術も活用し、後世に伝える工夫をすべき

#### ○潜在的ブランドを顕在化させる努力も行いながら、将来の都民にとっての新たな価値を創出すべき

#### 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 ～

#### ○大規模な敷地特性に応じて、戦略的に機能を導入する

- ・「東京及び日本全体にとって重要な役割を担うこと」

「環境技術など新技術の展開を見据えること」

「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」などの視点を重視

- 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り、効果的な利用を行なえるよう適切にマネジメントすべき。
- 東京の競争力を高めていくため、良質な公園や広場などを適切に確保すること
- 23ha の内の地域特性に応じた空間イメージの基本的考え方を提示

#### 5 ガバナンス体制の構築

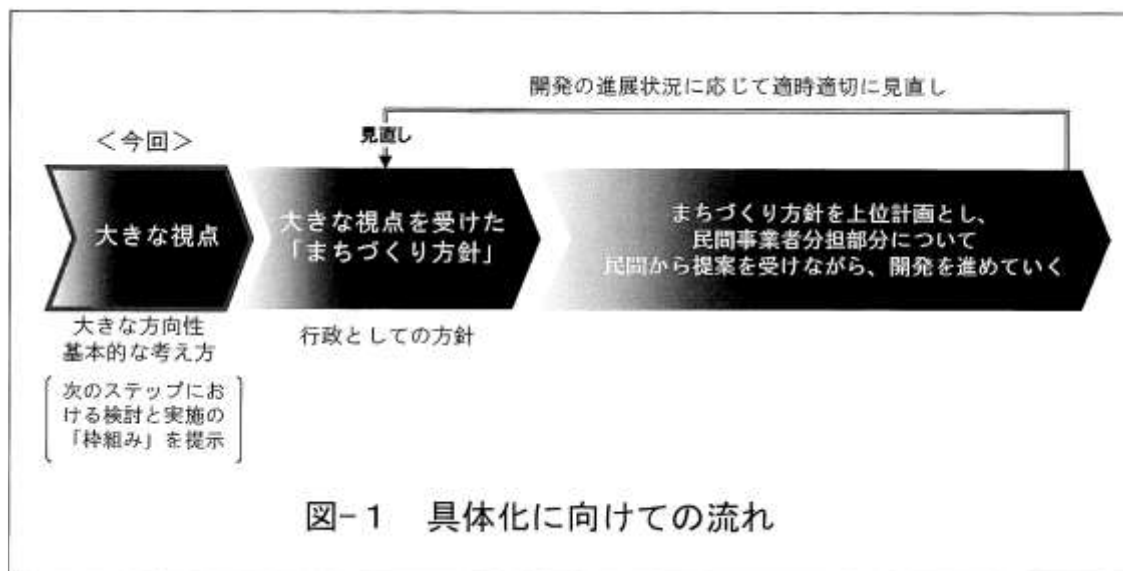
～ ガイドラインに基づく中長期的開発のマネジメント ～

- 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
- 一貫した方針に基づき、中長期的開発のマネジメントを行っていくこと
- ガバナンス組織の設置についても検討すべき

#### ◆ 当面する課題

- ① 「詳細なまちづくりの方針」が来年3月とされていること

5月21日の報告書の提出を受けて東京都は、「詳細なまちづくりの方針」の策定を来年3月まで「(2018年度中)に行うことを明らかにした。報告書によれば、具体化に向けての流れは以下のようにされている。



ここで課題となるのは次項で述べる「地域のブランド価値の再構築」と、豊洲市場の千客万来施設の事業者である万葉倶楽部の主張との関係である。来年の3月まで、しかも具体的な方針も明らかにされないまま、待てるのかということである。

## ② 「地域のブランド価値の再構築」とは何か

「大きな視点」のポイント3にある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～について、本文では次のように提起している。

▽   ▽   ▽

### 新たな価値の創造に向けて考えるべきこと

- 豊洲に築地市場が移転し、築地ブランドを引き継ぎつつ、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あたっては、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。
- 築地地区の開発にあたっては、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すべきである。

△   △   △

このような新たな価値を創造すべき地区は、提案されている4つのエリア（下図）の中ではCのエリアということになるであろう。Cエリアは報告書では次のように述べられている。

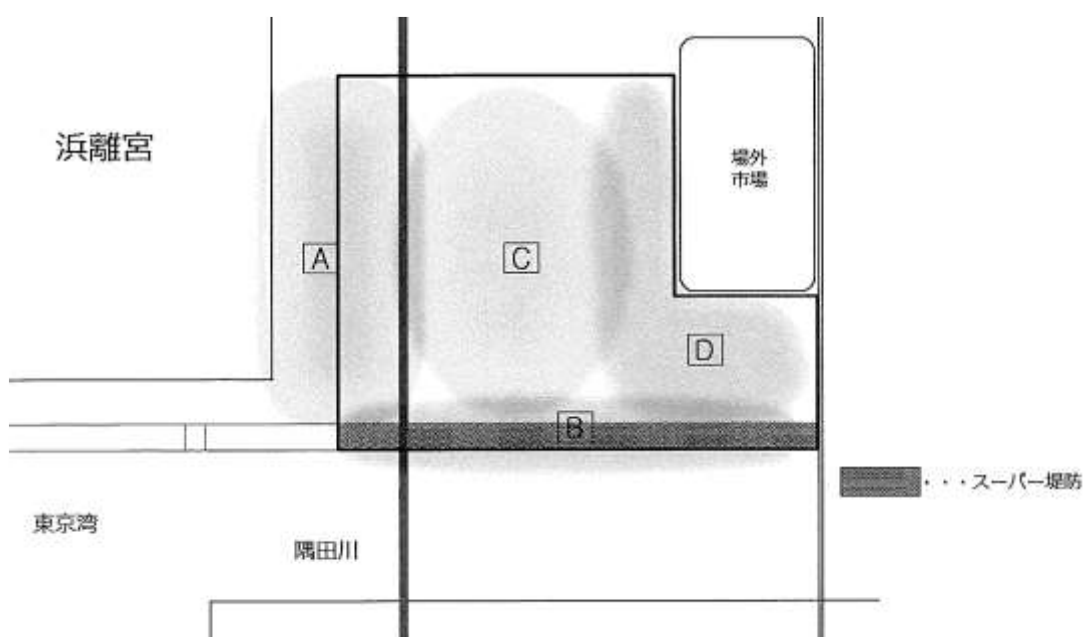
C

- ・将来のインフラ整備などを勘案し、広域的観点から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、主要な役割をはたすべき

問題は、具体的な施設の提案がないことである。「豊洲ブランドと築地ブランドの両立」という、かつての小池知事の考え方が実現できるのかは、まったく不透明である。報告書

においては「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」（はじめに）こと、「築地と豊洲が双方に生かし合えるような開発をすすめることが必要である」（2 時間軸を見据えた周辺との有機的つながり強化）ことなどが述べられているが、抽象的は表現にとどまっている。

今後都庁内部で検討していくことになるが、来年の3月までに可能であろうか。かりに東京都案ができたとしても、喧々諤々の議論になる可能性も大いにある。「豊洲のにぎわい施設」（千客万来施設）にこだわり続ける江東区長や、事業者である万葉倶楽部の納得が得られるかどうか不透明である。



### ③ 豊洲の千客万来施設の建設着手はあるか

最後に、豊洲の千客万来施設の建設着手はあるかという問題である。今回の報告書について、事業者である万葉倶楽部側（特に高橋社長）が納得するかどうかである。納得しなければ、そして来年3月まで待てないとなれば、10月の豊洲移転前の事業撤退もありうることになる。事態は相当に逼迫しているのだ。

#### <資料>

築地まちづくりの大きな視点（築地再開発検討会議 2018年5月）

[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/topics/h29/pdf/topi035/topi035\\_53.pdf](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/topics/h29/pdf/topi035/topi035_53.pdf)