

TSUKIJI

The landmark dissolution



Davide Raia

築地市場

ランドマークの消失

TSUKIJI

The landmark dissolution

"TSUKIJI La dissoluzione del landmark"

「築地市場 ランドマークの消失」

Politecnico di Torino

Master Thesis (academic year 2019/2020)

Raia Davide, Master degree in Architecture Construction and City

Where not specified, drawings and photos
should be considered as work of the author

Ove non specificato, disegni e foto vanno con-
siderati come opera dell'autore

Politecnico di Torino

Advisor prof. Lami Isabella Maria

Co-Advisor prof. Nicolis Di Robilant Manfredo

Advisor signature

Waseda University

Tutor Prof. Furuya Nobuaki

Candidate signature

CONTENTS

INDICE

Preface 序章
Acknowledgment 謝辭

1 Genesis and evolution of the central wholesale fish market of tokyo 市場

- 1.1 Nihonbashi, history of a spontaneous marketplace
- 1.2 Tokyo bay
- 1.3 Tsukiji, the rise of an institution

I
VII

Prefazione 序章
Ringraziamenti 謝辭

I
VII

2 Shift of paradigm 遺産

- 2.1 Toyosu, a complicated transition
- 2.2 Principles of function and design errors
- 2.3 The Landmark dissolution
- 2.4 Neighbourhood and City consequence

31
44
57
63

2 Cambio di paradigma 遺産

- 2.1 Toyosu, un passaggio complicato
- 2.2 Principi di funzionamento e difetti di progettazione
- 2.3 La dissoluzione del Landmark
- 2.4 Ricadute sul quartiere e la città

31
44
57
63

3 Plans and projects for the city 変容

- 3.1 Urban dynamics
- 3.2 New types of tourism
- 3.3 Crisis of the fisheries industry

73
84
92

3 Piani e progetti per la città 変容

- 3.1 Dinamiche urbane
- 3.2 Nuove forme di turismo
- 3.3 La crisi del settore ittico

73
84
92

4 A new scenario for Tokyo 建築

- 4.1 A high value property
- 4.2 The TMG's new proposal
- 4.3 Tsukiji 2.0

103
107
111

4 Un nuovo scenario per Tokyo 建築

- 4.1 Una proprietà di elevato pregio
- 4.2 La nuova proposta del TMG
- 4.3 Tsukiji 2.0

103
107
111

5 Lack in conservation or economic strategy? 結論

137

5 Lacune in materia di conservazione o strategia economica 結論

137

- Notes to pages 注釈
- Bibliography 文献
- Online resources 連環
- Documents 書類
- Figures 挿絵

144
162
164
176
178

- Note 注釈
- Bibliografia 文献
- Risorse online 連環
- Documenti 書類
- Immagini 挿絵

144
162
164
176
178



PREFACE

PREFAZIONE

Just 10 days after my arrival in Tokyo, precisely on September the 29th 2018, I visited the Tsukiji market, still unaware of what would happen in just less than 2 weeks. "The organism", inserted within the dense urban fabric of the city, appeared to be a reality in its own right, far from the rigid and frenetic schemes imposed by the metropolis; the atmosphere inside was disorderly and chaotic, in what appeared to be an act of opposition to conformist Japan.

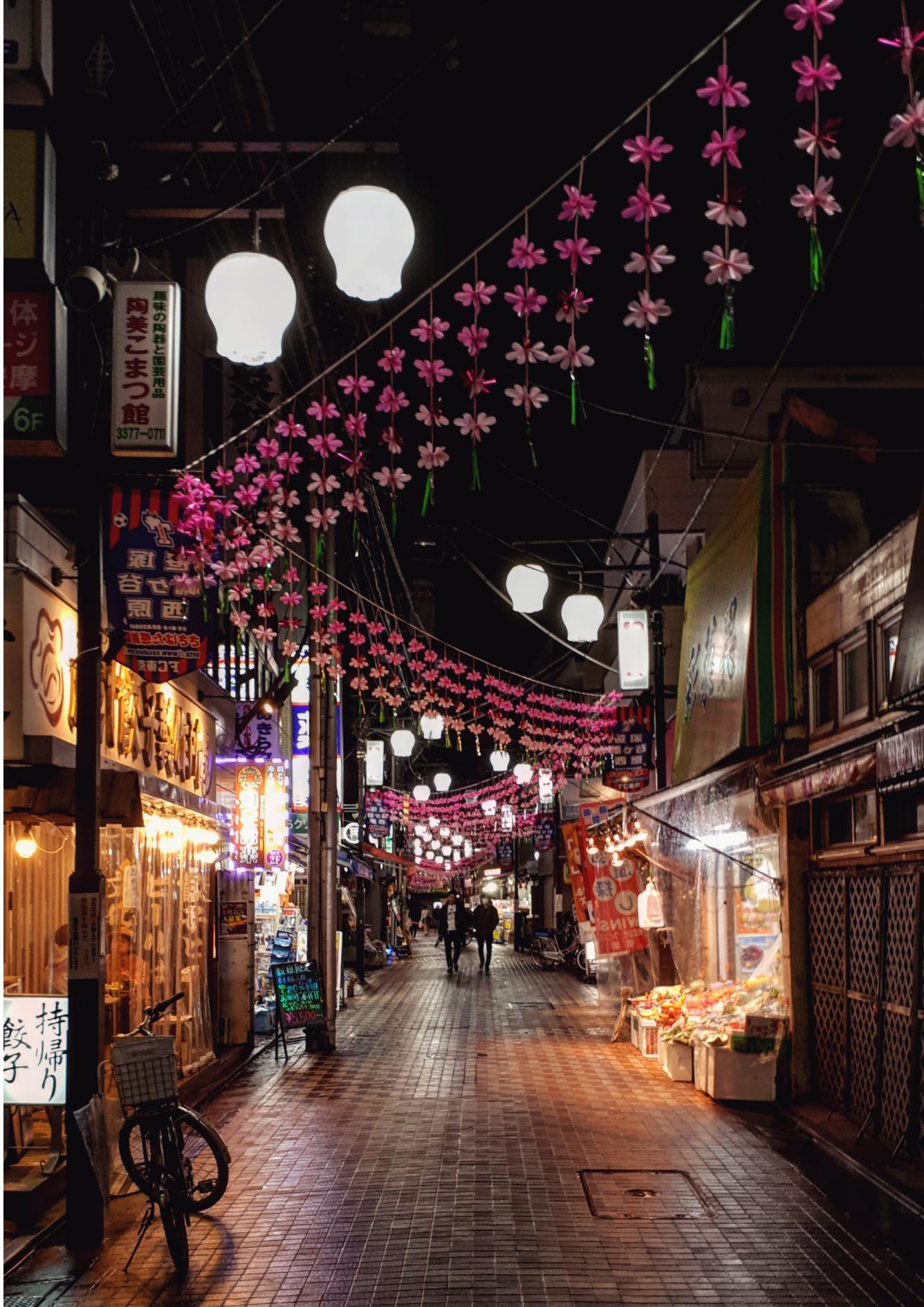
The thesis addresses the issue of Tsukiji's market, one of the most significant changes that the city of Tokyo has experienced in recent years, highlighting and understanding the dynamics and phenomena that have affected it, from its establishment to its demolition and beyond. The interest arose after two experiences in Tokyo - eight months in total - which allowed me to get closer to the case study and to get into the local culture; the issues that attracted my attention and pushed me to write this thesis were; the apparent ease of the choice made for the demolition of the market, the lack of interest shown by the local community for the event, but above all the reason for behind it.

Ad appena 10 giorni dal mio arrivo a Tokyo, precisamente il 29 settembre 2018, mi recai presso il mercato di Tsukiji, ancora ignaro di quello che sarebbe successo da lì a poco meno di 2 settimane. "L'organismo", inserito all'interno del denso tessuto urbano della città sembrava una realtà a sé, lontana dai rigidi e frenetici schemi imposti dalla metropoli; l'atmosfera al suo interno era disordinata e caotica, in quello che appariva come un atto di opposizione al Giappone conformista.

La tesi affronta il delicato tema del mercato di Tsukiji, uno dei cambiamenti più significativi che la città di Tokyo ha vissuto negli ultimi anni, andando a evidenziare e comprendere le dinamiche e i fenomeni che lo hanno interessato, dalla sua istituzione alla sua demolizione e oltre. L'interesse nasce in seguito a due esperienze a Tokyo – otto mesi in totale –, che mi hanno dato modo di avvicinarmi al caso studio e di entrare in contatto con la cultura del luogo; le questioni che però hanno attirato la mia attenzione e mi hanno spinto a scrivere questa tesi sono

I tried to understand, through a process of research backwards, the dynamics and vicissitudes that were at the origin of what seemed to be another case of tearing down, dictated by the rapid process of modernization and the high prospects for profits, so typical of the Japanese context; what emerged, however, was the result of a range of conditions and events from different areas layered over time, which led Japan to develop a parallel vision from the European one, focused purely on economic aspects related to international competitiveness at the expense of the built environment. To make the discussion as clear as possible from a chronological point of view, given the many aspects of the Tsukiji "phenomenon", the thesis is divided into 4 thematic chapters - excluding the conclusion -; origin and formation of the central fish market; the years of relocation and consequent demolition; urban economic trends of the city and the nation; a new proposal for the site.

state; l'apparente facilità con cui si è deciso di demolire il mercato, il poco interesse mostrato dalla comunità locale per l'evento, ma soprattutto il motivo dell'abbattimento. Ho tentato di comprendere attraverso un processo di ricerca a ritroso, le dinamiche e le vicissitudini che stavano alla base di quello che è sembrato essere un ennesimo caso di demolizione, dettato dal rapido processo di modernizzazione e dalle alte prospettive di guadagno, tipico del contesto giapponese; quello che in realtà è emerso, è il risultato di una serie di condizioni ed eventi provenienti da diversi ambiti stratificatisi nel tempo, che hanno portato il Giappone a sviluppare una visione parallela a quella europea, incentrata prettamente sugli aspetti economici legati alla competitività internazionale a discapito del costruito. Per rendere il discorso il più chiaro possibile a livello cronologico, viste le innumerevoli sfaccettature che riguardano il "fenomeno" Tsukiji, la tesi viene suddivisa in 4 capitoli tematici – esclusa la conclusione –; origine e formazione del mercato centrale del pesce; gli anni della delocalizzazione e la conseguente demolizione; tendenze economico urbane della città e della nazione; una nuova proposta per il sito.



ACKNOWLEDGMENT

RINGRAZIAMENTI

日本は、私を受け入れてくれた素晴らしい国です。

感謝の念が絶えません。

この国が私に与えてくれたもの、私の中に強く残してくれたもの。

これらは、私の人生の中で大変重要な部分となっています。

改めて東京というまちに感謝したいと思います。

Before I proceed with the discussion, I would like to dedicate a few words to all of those who had contributed in some way to the development of this thesis.

I would like to express my gratitude to my Advisor, Professor Isabella Maria Lami, and my Co-advisor, Professor Manfredo Nicolis di Robilant, for their endless willingness and constant support during these months.

Thanks go to my parents that most of all, have supported me in this path and all my choices from the smallest to the greatest.

A special thank you goes to my foreign co-Advisor, Professor Nobuaki Furuya, who has followed me during the months of my stay in Japan and has welcomed me into F-lab at the Waseda University of Tokyo.

A great thank you goes to Professor Hidenobu Jin-nai for the invaluable contributions he gave me in the research and for the precious time he has dedicated to helping me.

A heartfelt thank you to Haruka Kuryu, Hiromi Nakamura, Takumi Sato and Akishisa Ito, four people who have been very important during my time

Prima di procedere con la trattazione, vorrei dedicare alcune riga a tutti coloro che hanno contribuito in qualche modo alla realizzazione di questa tesi.

Un doveroso grazie va alla mia Relatrice, la Professoressa Isabella Maria Lami e al mio Correlatore, il Professor Manfredo Nicolis di Robilant, per l'infinita disponibilità e il costante supporto datomi in questi mesi.

Un grazie va ai miei genitori, che più di tutti mi hanno sostenuto in questo percorso e hanno appoggiato tutte le mie scelte dalle più piccole alle più grandi.

Un sentito grazie al mio correlatore estero il professor Nobuaki Furuya, per avermi seguito nei mesi di permanenza in Giappone e accolto all'interno F-lab presso la Waseda University di Tokyo.

Un profondo grazie va al Professor Hidenobu Jin-nai per l'immenso contributo fornитоми nella ricerca e per il prezioso tempo che mi ha dedicato.

Un immenso grazie a Haruka Kuryu, Hiromi Nakamura, Takumi Sato, Akishisa Ito, quattro persone molto importanti durante la mia esperienza a Tokyo, a cui sarò eternamente grato per l'aiuto datomi sia nella ricerca che per tutto quello che è

in Tokyo and to whom I will be eternally grateful for the help they have provided me for research and for everything that has been involved during the eight months I spent in Japan.

Thanks to the Politecnico di Torino and Toyko's Waseda University for giving me this opportunity.

Once again, thanks to all those people and professors who, in their way, have contributed directly or indirectly to the development of this thesis:

WASEDA UNIVERSITY

Professor Yukio Komatsu; Professor Tetsuya Yaguchi, Associate Professor Yuri Fuji, Lecturer Kosei Ishida, Associate Researcher Yamada Hiroshi, Associate Researcher Wang Xinpeng, Contract Researcher Yankowski Alexander, Hinako Aoki, Tokiko Harada, Ryosei Kojima, Takahisa Mitomo.

UNIVERSITY OF TOKYO

Associate Professor Akito Murayama, Associate Professor Fumihiko Seta.

POLITECNICO DI TORINO

Professor Monica Naretto, Professor Mauro Berta, Professor Filippo De Pieri, Professor Giancarlo Cotella, Alessia Bertacco, Ling Xiang.

NASCA STUDIO

Thanks to all the staff of the studio for providing me with the resources and work environments to conduct the research.

TOKYO METROPOLITAN GOVERNMENT

Thank you to the Tokyo government for providing me with the archival material related to the Tsukiji market.

Finally, thank you to Japan and the city of Tokyo for accommodating me and make me feel at home.

stato di contorno negli otto mesi trascorsi in Giappone.

Un ringraziamento al Politecnico di Torino e la Waseda University di Toyko per avermi concesso quest'opportunità.

Un grazie ancora a tutte quelle persone e professori che nel loro "piccolo" hanno contribuito in maniera diretta o indiretta alla realizzazione di questa tesi:

WASEDA UNIVERSITY

Professor Yukio Komatsu; Professor Tetsuya Yaguchi, Professoressa Associata Yuri Fuji, Docente Kosei Ishida, Ricercatore Associato Yamada Hiroshi, Ricercatore Associato Wang Xinpeng, Ricercatore a Contratto Yankowski Alexander, Hinako Aoki, Tokiko Harada, Ryosei Kojima, Takahisa Mitomo.

UNIVERSITY OF TOKYO

Professore Associato Akito Murayama, Professore Associato Fumihiko Seta.

POLITECNICO DI TORINO

Professoressa Monica Naretto, Professor Mauro Berta, Professor Filippo De Pieri, Professor Giancarlo Cotella, Alessia Bertacco, Ling Xiang.

NASCA STUDIO

Grazie a tutto lo staff dello studio per avermi messo a disposizione i mezzi e gli ambienti di lavoro per condurre le ricerche.

TOKYO METROPOLITAN GOVERNMENT

Un grazie al Governo di Tokyo per avermi fornito il materiale archivistico relativo al mercato di Tsukiji.

In fine un grazie al Giappone e alla città di Tokyo per avermi accolto e fatto sentire a casa.



GENESIS AND EVOLUTION OF THE CENTRAL WHOLESALE FISH MARKET OF TOKYO

GENESI ED EVOLUZIONE DEL MERCATO CENTRALE DEL PESCE DI TOKYO

1.1 Nihonbashi, history of a spontaneous marketplace 1.1 Nihonbashi, storia di un mercato spontaneo

In 1590 General Tokugawa Ieyasu¹, who had left from southern Japan with the purpose of unify the country, ascended to the province of Kanto², more precisely to Edo³, where he assumed the control of the castle⁴ after removing the previous local lord and from which he conducted all the operations. In 1603 the reunification was successful and the general was awarded with the title of shogun⁵; through this act the emperor⁶ was deprived of his power, which would mark the start of what we identify as the Edo period⁷. After becoming the daimyo⁸ of the eight provinces of Kanto, Ieyasu intensified the operations inside the city of Edo, making it in just a few years the most important centre of its territory and turning it into the official capital. The premodern city in those years saw a strong increase in population; the new inhabitants settled around the castle giving shape to the first

Nel 1590 il Generale Tokugawa Ieyasu¹, partito dal sud del Giappone con l'intento di riunificare il paese, risalì fino nella provincia del Kanto², più precisamente a Edo³, dove assunse il controllo del castello⁴ dopo aver allontanato il precedente signore locale e dal quale coordinò tutte le operazioni. Nel 1603 la riunificazione ebbe esito positivo e il generale venne insignito del titolo di shogun⁵; con questo atto l'Imperatore⁶ fu in pratica esautorato del potere, segnando l'inizio di quello che identifichiamo come il periodo Edo⁷. Divenuto il daimyo⁸ della provincia del Kanto, Ieyasu intensificò gli interventi all'interno della città di Edo trasformandola in pochi anni nel centro più importante del suo territorio e ufficializzandola capitale. La città premoderna in quegli anni vide un forte incremento della popolazione; i nuovi residenti si insediarono attorno al castello dando forma a veri e

All currency values, when converted, are at the exchange rate of the 11th October 2018, Toyosu's opening day (1 EUR = 129,278 JPY).

Tutti i valori monetari, quando convertiti fanno fede al tasso di cambio dell'11 ottobre 2018, giorno dell'apertura di Toyosu (1 EUR= 129,278 JPY)



FIGURE 01. The map shows the Kanto region in red, while in gold the area that previously was the province of Settsu.

districts, including the one of Nihonbashi⁹, where are regularly traced back the origins of the central fish market in Tokyo.

At first, Edo was a village of fishermen which took advantage from the presence of several markets¹⁰, even before the arrival of the Shogun; commonly, they were located near the waterways with which they established strong relations, as it was the main infrastructure of the time.

According to the legend, the Nihonbashi market originated from the relationship between Tokugawa Ieyasu and Mori Magoemon¹¹, a fisherman native of the province of Settsu¹²; the two met in 1582 when Magoemon became part of the General's entourage, supplying the army with provisions during the earlier civil wars; considering the loyalty shown during the previous years, Magoemon was involved with his crew of fishermen in the reunion of the country, with the promise of a reward in case of triumph. Once the unification was accomplished, was donated to Magoemon and his entourage the island of Tsukudajima¹³ where to

propri quartieri tra cui quello di Nihonbashi⁹, ovvero la sede dove tradizionalmente si fanno risalire le origini del mercato centrale del pesce di Tokyo.

Precedentemente Edo era un villaggio di pescatori che beneficiava della presenza di diversi mercati¹⁰, ancora prima dell'arrivo dello Shogun; generalmente erano localizzati nei pressi dei canali con i quali instauravano delle forti connessioni, in quanto principale infrastruttura del tempo.

La leggenda vuole che il mercato di Nihonbashi ebbe origine dal rapporto tra Tokugawa Ieyasu e Mori Magoemon¹¹, un pescatore originario della provincia di Settsu¹²; i due si conobbero nel 1582 quando Magoemon entrò a far parte dell'entourage del generale rifornendo l'esercito di provviste durante le precedenti guerre civili; vista la lealtà mostrata negli anni Magoe-mon venne coinvolto con la sua cerchia di pescatori nella campagna di riunificazione del paese, con la promessa di un compenso nel caso di trionfo.

Compiuta la riunificazione, venne donata a Magoemon e al suo seguito, l'isola di Tsukudajima¹³ dove potersi insediare, in più gli vennero garantiti i diritti di monopolio nella parte alta della baia di Edo in cambio di una percentuale del pescato allo shogun; diventando i fornitori ufficiali di corte nonché i primi proprietari dei mercati ittici. Ieyasu arrivato a Edo iniziò fin da subito a plasmare il territorio, potenziando la rete di canali, deviando fiumi, modificando fortemente la parte a est della città antica e la zona attorno al castello; tutte operazioni che generarono grandi volumi di terra, prontamente riversati nelle aeree paludose della baia, dando inizio al processo di espansione della città verso la costa. Tra le varie opere, nel 1603 Ieyasu avviò la co-

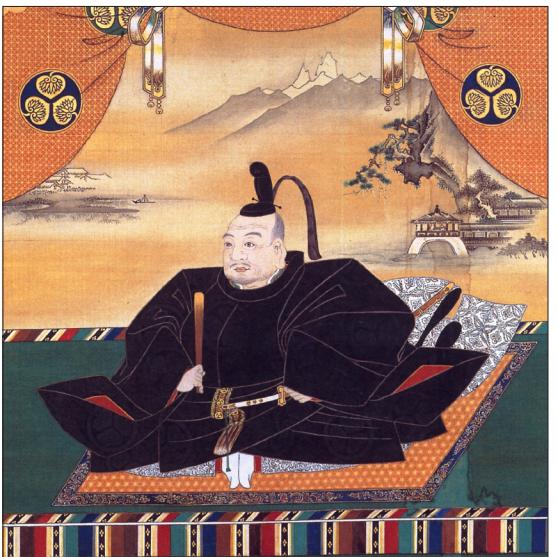
settle, also they were granted with the monopoly of the rights in the upper part of the bay of Edo in exchange for a percentage of the catch to the shogun; becoming the official suppliers of the court as the first owners of the fish markets. As soon Ieyasu arrived in Edo, he immediately began to shape the landscape, enhancing the network of canals, diverting rivers, changing the eastern part of the ancient city and the area around the castle; all these operations produced large volumes of soil, promptly poured into the swampy areas around the bay, starting the process of expansion of the city towards the coast.

As a part of the various works, in 1603 Ieyasu started to build a bridge within the new Nihonbashi district; located in the heart of Edo, the bridge¹⁴ crossed one of the busiest canals of the city, making the movement of goods between the two banks easier; over the time it became so important that was established as the starting point of the Gokaido¹⁵. The Nihonbashi market probably arose in an area very close to the bridge - near the Mitsukoshi building¹⁶ - and like the markets of that period, along the waterways; favoured by the central location and the proximity to one of the most important and largest kashi¹⁷ in Edo. In that period the population kept growing, rising to half a million inhabitants in 1650¹⁸; on this wake, also Nihonbashi grew, and in just a few years it overcame all the other markets of the city, for size and volume of trade, becoming the most important trading centre of the city, a record that he held for the whole Tokugawa period¹⁹. The Nihonbashi market was not simply a prosecution of its ancestors, but a spontaneous phenomenon of aggregation of traders and fishermen who gathered on the shores of the canals

struzione di un ponte¹⁴ all'interno del neo quartiere di Nihonbashi; localizzato nel cuore di Edo, oltrepassava uno dei più trafficati canali della città, facilitando il movimento delle merci tra le due rive; negli anni divenne così importante che fu sancito come il punto di partenza del Gokaido¹⁵. Il mercato di Nihonbashi si originò presumibilmente in un'area molto vicina al ponte - nei pressi dell'edificio di Mitsukoshi¹⁶ - e come tutti i mercati dell'epoca a ridosso dei canali; favorito dalla posizione centrale e dalla vicinanza a uno dei più importanti e grandi kashi¹⁷ di Edo. In quegli anni la

FIGURE 02-03.

(Top) the imperial palace of Tokyo. (Beneath) General Tokugawa Ieyasu 1543 - 1616.



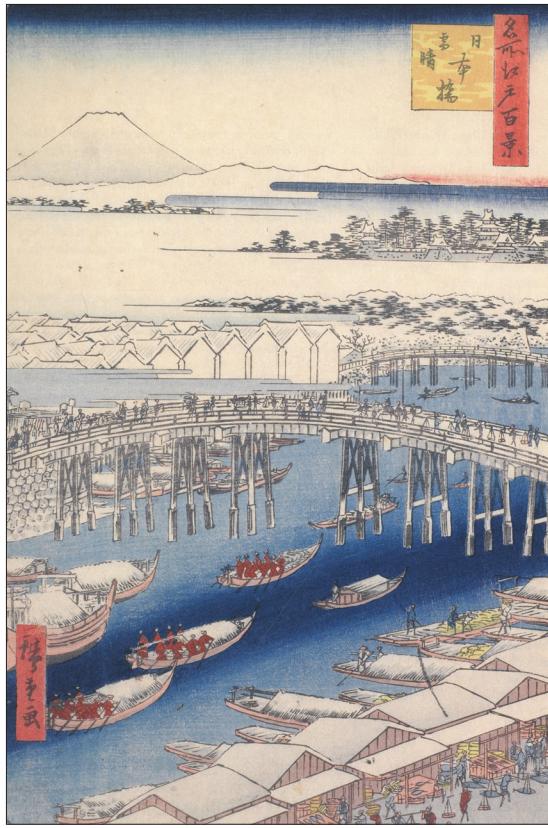


FIGURE 04-05.

(Left) The masterpiece of Hiroshige shows the Nihonbashi bridge made of wood.

(Down) In the 1960s the Nihonbashi stone Bridge was overcome by an elevated highway, which had drastically affected the atmosphere of the place; in recent years residents have asked the administration to build it underground.

and docks in the heart of the young Tokyo. Against the backdrop of Edo's exponential growth, during the seventeenth and early eighteenth centuries, the merchant classes prosperity accompanied; this wealth led many merchants and fishermen to become wholesalers (ton'ya), that instead of fishing, purchased and then sell.

Then followed a period of complexification of fisheries policy, forced by the Shogun; one of the strongest changes was concerning the allowed tonnage, in other words, the establishment of a fixed percentage of catch that could be sold, defined by the Jono, a system based on the issuing of trade licences in exchange of free supplies to the Tokugawa court. Besides, were established three fish offices (Uokaijo) within the market, to monitor the fishermen's guilds and ensure the continuous flow of goods to the

popolazione continuava a crescere, arrivando nel 1650¹⁸ al mezzo milione di abitanti; su quest'onda anche Nihonbashi si ingrandì, e nel giro di pochi anni superò tutti gli altri mercati della città per dimensione e volume di scambio, diventando il più importante centro mercantile della città, un primato che mantenne per tutto il periodo Tokugawa¹⁹. Il mercato di Nihonbashi non era semplicemente una continuazione dei suoi predecessori, ma un fenomeno di aggregazione spontaneo di commercianti e pescatori che si raccoglievano sulle sponde dei canali e delle banchine nel cuore della giovane Tokyo. Sullo sfondo della crescita esponenziale di Edo durante il diciassettesimo e l'inizio del diciottesimo secolo, ne conseguì anche la fortuna delle classi mercantili; questa prosperità fece sì che molti commercianti e pescatori divennero

castle; inspections became mandatory for all vessels entering the bay. Among the various actors of the market there were also intermediaries, a category that did not have a permanent place of business but carried out its commercial activities in the alleys in front of shops and offices in the Nihonbashi area; these peddlers were interfering with the activities of the traders, to the point that the Shogunal government was forced to act and the keystone was to grant the intermediaries the rights to rent the areas in front of the shops, the so-called "rights of board" (itafuneken), this gave the possibility to place, only in the early hours of the morning, the improvised workbenches, made of wooden planks facing the street; over time these activities moved inside structures, creating a series of compact shops arranged in rows on the foot of the bridge.

A group of feudal lords, supporters of the empire, in 1866 joined together and established an alliance against the Tokugawa Shogunate, which had been in control of Japanese politics and the army since 1603; This was the beginning of a period called the Meiji Restoration²⁰ which ended in 1868 and culminated in the permanent change of the political and social structure of the country when, on November 9th 1867, the Bakufu²¹ was officially abolished and the 15th Shogun, Tokugawa Yoshinobu, gave back the power to the emperor and the town of Edo was named Tokyo. With this change at the top of the country, the leadership rushed to establish a new central power - the Meiji government - to unify and reinforce the nation to defend itself and keep pace with the Western governments' strong powers. The first actions tackled by the new government in 1872, were the abolishment of the fish offices and the long-de-

veri e propri grossisti (ton'ya), che invece di catturare acquistavano per poi rivendere. Segui un periodo di complessificazione delle regolamentazioni sulla pesca, imposte dallo shogun; una delle modifiche più forti fu quella riguardante il tonnellaggio autorizzato, ovvero la definizione di una quota fissa di pescato che poteva essere venduta che veniva definita dal Jono, un sistema basato sul rilascio di licenze per il commercio in cambio di forniture gratuite alla corte dei Tokugawa. Vennero inoltre istituiti tre uffici del pesce (Uokaijo) all'interno del mercato, con lo scopo di sorvegliare le corporazioni dei pescatori e garantire il continuo flusso di merce verso il castello; le ispezioni divennero obbligatorie per tutte le navi che entravano nella baia. Tra le varie figure del mercato vi erano anche gli intermediari, una categoria che non aveva una sede sta-

FIGURE 06.

Mitsukoshi's department store in Nihonbashi.

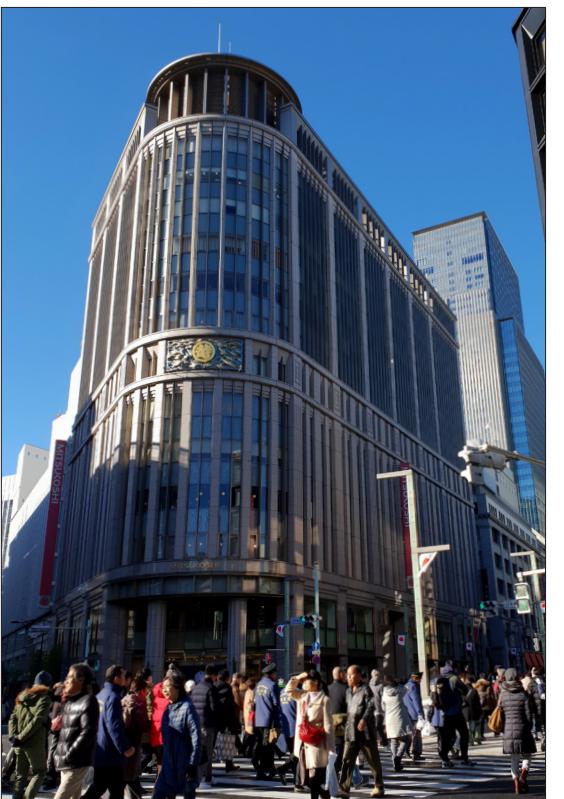




FIGURE 07.

The map shows the network of the Edo's canals and the location of the banks, in the 19th century.

bated Jono system, freeing the fishing sector from the tight controls and monopolies of the previous regime; however, was kept the old distinction between the figure of the wholesaler (*ton'ya*) and the intermediary (*nakagai*). The advent of the Meiji Restoration marked the starting point of the rapid process of modernization of the country; in these years, in the Nihonbashi district, the first business areas and large retail shops started to form, replacing gradually the pre-existing stores; the National Bank of Japan was opened and a few years later the Tokyo Stock Exchange - still present in the district -. This wave of change didn't take long, as Tokyo risked an economic collapse when the new government ordered to all the citizens related to the Tokugawa dynasty, to move back to their provinces of origin; this caused a mass exodus that involved about

six hundred thousand people - almost half of the population -, and led Tokyo into an unexpected spiral of poverty; The economic collapse also affected the traders, but the market activities did not stop, helped by the abolition of the old system and the reforms made by the new government, making Tokyo's fish market a more transparent and free from constraints. The market easily adapted to the new capitalistic system; favoured by the strong commercial channels developed over the centuries, operations were not affected; however, it was not the same for traders, the significant changes to the system, forced many families to leave the business, unable to adapt to the new rules and the growing competition of new entrepreneurs. In this climate, the number of *ton'ya* grew and many began to perform

Nel 1866 un gruppo di feudatari sostenitori dell'impero si unirono formando un'alleanza contro lo shogunato dei Tokugawa, che dal 1603 controllava la politica e l'esercito giapponese; ebbe così inizio un periodo chiamato Restaurazione Meiji²⁰ che si concluse nel 1868 e portò al definitivo cambiamento della struttura politica e sociale del paese, quando il 9 novembre del 1867 venne ufficialmente abolito il Bakufu²¹ e il quindicesimo shogun, Tokugawa Yoshinobu, riconsegnò il potere all'imperatore e la città di Edo venne rinominata Tokyo. Con questo cambiamento ai vertici del paese, i leader si affrettarono a stabilire un nuovo potere centrale – il governo Meiji – al fine di unificare e rafforzare la nazione per difendersi e mettersi al passo con i forti poteri dei governi occidentali. Le prime azioni nella quale il neo governo si impegnò nel 1872, furono l'abolizione dell'ufficio del pesce e del tanto dibattuto sistema del Jono, liberando il settore della pesca dai controlli serrati e dai monopoli del precedente regime; venne però mantenuta la vecchia distinzione tra la figura del grossista (*ton'ya*) e dell'intermediario (*nakagai*). L'avvento della restaurazione Meiji segnò l'inizio del rapido processo di modernizzazione del paese; in questi anni nel quartiere di Nihonbashi, vennero a formarsi i primi spazi di business e grandi negozi al dettaglio, che gradualmente si sostituivano alle preesistenze; venne aperta la banca nazionale del Giappone e a distanza di pochi anni la Borsa Valori di Tokyo – tutt'ora presenti nel quartiere -. Questa ventata di cambiamento però durò poco, infatti Tokyo rischiò il collasso economico quando il nuovo governo ordinò a tutte le persone che erano legate alla dinastia dei Tokugawa, di ritornare nelle proprie province di origine; uno esodo di massa che coinvolse circa seicentomila persone – quasi la metà della popolazione –, fece entrare Tokyo in una spirale di pover-

FIGURE 08.

Nihonbashi nowadays; N1. Tokyo Station, N2. Bank of Japan , N3. Mitsukoshi, N4. Nihonbashi bridge, N5 Tokyo's exchange.

An aerial map of the Nihonbashi area in Tokyo. The map shows a dense grid of streets and modern buildings. Five specific landmarks are highlighted with red numbers: N1 Tokyo Station, N2 Bank of Japan, N3 Mitsukoshi, N4 Nihonbashi bridge, and N5 Tokyo's exchange. The map illustrates the significant urban transformation and modernization of the area since the 19th century.



FIGURE 09-10.

(Top) *The Nihonbashi market before Kanto's earthquake of 1923.*

(Above) *Nihonbashi market after the Kanto earthquake in 1923.*

the dual function of wholesalers and intermediaries (*ton'ya-nakagai*). In the 1880s with the transformations taking place in the city, particularly within the Nihonbashi district, the area where the market stood was no longer the right place. In 1889 this issue came into the city's debate as an urban planning issue; many of the employees outside the market were complaining about the presence of a messy and chaotic place in the middle of what was becoming a thriving financial district; there were also big problems of accessibility, which complicated the transport and delivery of goods into the area. The initial idea of the Tokyo administration was to remove the market from its location and move it outside the centre to ensure the growth and transformation of the neighbourhood. Many of the traders, unaware of these problems, immediately

tà senza precedenti; il tracollo economico pesò anche sulle spalle dei commercianti, ma ciò nonostante le attività del mercato non si interruppero aiutate dall'abolizione del vecchio sistema e dalle riforme fatte dal nuovo governo, che resero il mercato del pesce di Tokyo un luogo più trasparente e più libero da costrizioni. Il mercato si adattò facilmente al nuovo sistema capitalistico imposto; agevolati dai canali commerciali forti sviluppatosi nei secoli, le operazioni non ne risentirono; non fu così però per i commercianti, i forti cambiamenti al sistema costrinsero molte famiglie a ritirarsi dalle attività incapaci di adattarsi alle nuove regolamentazioni e alla crescente competizione dei nuovi imprenditori. In questo clima il numero di *ton'ya* crebbe e molti iniziarono a svolgere la doppia funzione di grossisti e intermediari (*ton'ya-nakagai*). Negli anni ottanta dell'ottocento con le trasformazioni in atto nella città, in particolare all'interno del quartiere di Nihonbashi, l'area su cui insisteva il mercato stava diventando sempre meno il luogo adatto. Nel 1889 questa questione entrò nel dibattito cittadino come un problema di pianificazione urbana; molti dei lavoratori esterni al mercato si lamentavano della presenza di un luogo caotico e maleodorante nel cuore di quello che stava diventando un fiorente quartiere finanziario; vi erano anche grossi problemi a livello di accessibilità, che complicavano il trasporto e le consegne della merce all'interno dell'area. L'idea iniziale dell'amministrazione di Tokyo era quella di rimuovere il mercato dalla sua posizione e trasferirlo in un'area esterna al centro più consona alla sua funzione in modo che non ostacolasse la crescita e la trasformazione del quartiere. Molti dei commercianti, noncuranti di queste problematiche espressero

expressed strong perplexity and resistance to the pressure that the Government was doing for the relocation of the market; the various proposals were postponed or hampered continuously. Within a few years two sides came up, one pro-relocation and one against; at the end the traders against the relocation, with the support of political allies, managed to block any action from the municipal government, putting an end to the matter. On September 1st 1923, just before noon, Tokyo was struck by the Kanto²² earthquake; with a magnitude of 7.8, the seismic destroyed about fifty per cent of the city, causing more than one hundred and forty thousand deaths and the destruction of more than seven hundred thousand buildings among collapses and fires favoured by the high number of wooden buildings. Like the city, even Nihonbashi's was reduced to a pile of ruins, marking the end of the centre of merchant life of the old Edo. The city deprived of its main source of supply had to find a solution; in the following days after the tragedy, the traders of Nihonbashi survived, met and on September 17th planned the opening of a temporary market at the Shibaura²³ area; the market stayed there until December before moving to the Tsukiji²⁴ district on what was a former naval training base. Considering that the historic market was reduced in ruins, the earthquake became the opportunity to discuss again about the issue of the relocation of the market, within a modern structure able to meet the safety and hygiene requirements of the time; the traders and the municipality agreed on the suitability of the Tsukiji site as a place to host the future permanent market. An anti-replacement faction of traders, despite Nihonbashi's conditions, reopened the activities in the ruins of the market, but

fino da subito forte perplessità e opposizione alle pressioni che il Governo faceva per la delocalizzazione del mercato; le varie proposte furono rimandate e ostacolate di continuo. Nel giro di poco anni si vennero a creare due schieramenti uno pro trasferimento e uno contro; alla fine i commercianti contro il trasferimento, con il sostegno di alleati politici riuscirono a bloccare qualsiasi azione da parte del governo municipale, chiudendo la questione.

Il 1 settembre 1923, appena prima di mezzogiorno, Tokyo fu colpita dal terremoto di Kanto²²; con una magnitudo di 7.8 il sisma rase al suolo il cinquanta per cento della città provocando più di centoquaranta mila vittime e la distruzione di oltre settecentomila edifici tra crolli e incendi favoriti dall'alto numero di edifici in legno. Come la città anche il mercato di Nihonbashi non fu risparmiato e venne ridotto a un cumulo di macerie, ponendo fine al centro della vita mercantile della vecchia Edo. La città privata della sua fonte di approvvigionamento principale, doveva trovare una soluzione; nei giorni successivi alla tragedia, i commercianti di Nihonbashi sopravvissuti, si riunirono e il 17 settembre pianificarono l'apertura di un mercato provvisorio presso l'area di Shibaura²³; il mercato rimase lì fino a dicembre per poi spostarsi nel quartiere di Tsukiji²⁴ su quella che una volta era la sede di una ex base per l'addestramento navale. Considerato che lo storico mercato era ridotto ad un cumulo di macerie, il terremoto divenne il pretesto per riparlare della questione del ricollocamento del mercato all'interno di una struttura moderna in grado di rispondere alle esigenze di sicurezza e igiene del tempo; i commercianti e la municipalità convennero nell'idoneità del sito di Tsukiji come luogo per ospitare

soon after they were promptly stopped by the government; with this act the market was officially closed, starting what could be considered the second phase of the central fish market of Tokyo. Nowadays Nihonbashi is an established financial centre, located within the special district²⁵ of Chuo²⁶; core of the city, as well as the starting point of the country's highway network; in recent years the district has been affected by a series of development plans focused on water transports and development programmes, which have led to the renovation and reuse of many of the old buildings and abandoned canals.

1.2 Tokyo bay 1.2 La baia di Tokyo

Japan is a predominantly mountainous region with only twenty-five per cent of flat earth; a natural constraint that had always limited the amount of space for construction, causing enormous pressure on urban planning; Tokyo is certainly one of the most iconic cases, as the city cornered by the continuous population growth, extended towards the coastline. First, known action regarding the bay was carried out in 1173 when a minor intervention of reclamation was conducted by the General Kiymori Taira, who recovered some marshy areas close to the coastal area to expand the trade. However, for the first major transformations, we shall wait until the end of

il futuro mercato permanente. Una fazione anti ricollocamento di commercianti, nonostante le condizioni di Nihonbashi, riaprì le attività tra le macerie del mercato ma in pochi giorni vennero prontamente bloccati dal governo municipale; con questo atto venne ufficialmente sancita la chiusura del mercato, dando inizio a quella che può essere considerata la seconda fase, del mercato centrale del pesce di Tokyo. Oggi Nihonbashi è un distretto finanziario consolidato, localizzato all'interno del quartiere speciale²⁵ di Chuo²⁶; centro della città nonché la sede del chilometro zero della rete autostradale del paese; negli ultimi anni il distretto è stato interessato da una serie di politiche di sviluppo incentrate sul trasporto via acqua e piani di valorizzazione, che hanno portato alla ristrutturazione e il riutilizzo di molti dei vecchi edifici e canali in disuso.



FIGURE 11.
The general plan designed for the reconstruction of the empire in 1923.

the 16th century, when Tokugawa Ieyasu settled in Edo and using the large volumes of land that resulted from the transformations he promoted, were used to reclaim the swampy areas close to the castle, which today can be traced back to the Marunouchi area - home of the current Tokyo station -

di trasformazioni tuttavia, bisognerà aspettare la fine del XVI sec. quando Tokugawa Ieyasu si insedierà a Edo e con i grandi volumi di terra che risultarono dalle trasformazioni promosse per migliorare l'accessibilità della città, furono impiegati per bonificare le aree paludose a ridosso del castello, oggi



Despite having been identified as the first promoter of the city expansion towards the bay, the Shogun's interest was mainly related to the need of a place where to free the city from the soil leftover the excavation, whereas the creation of the new land strips was more a consequence, favoured by the shallow waters that characterized the bay. In 1657, Edo was devastated by the great Meireki fire; the town deeply affected, was reduced to a heap of ruins promptly removed and dumped along the coastal area, reclaiming the remaining marshland zones including those to the west of Ginza, wherein 1923 the foundations of the Tsukiji market will be established and the bay's formation process will effectively begin. In 1923, the city was struck again by the Kanto earthquake; this dramatic event that destroyed the city, was for the municipality the opportunity to fix the old urban plan of Tokyo, which had become too crowded and no longer suitable to handle the pressure due to the population growth; therefore, a new masterplan was drafted based on the European urban planning features and elements such as avenues, squares and parks; at the same time, it was also necessary to provide the city with large infrastructures such as bridges and motorways.

"Tokyo has been left to expand beyond control and is now a huge mess"

Hisakira Kano

However, there was a problem that prevented this type of planning based on the Western-style; Tokyo, unlike European cases, was already densely populated and therefore an intervention of that size would involve millions of people, causing enormous inconvenience to the inhabitants and the

riconducibili all'area di Marunouchi – sede dell'attuale stazione Tokyo -. Anche se identificato come il primo promotore dell'espansione della città verso l'acqua, l'interesse dello shogun era principalmente legato al bisogno di un posto dove potersi liberare dello scarto di riporto, mentre per quanto riguarda la creazione delle nuove lingue di terra fu più una conseguenza favorita dai bassi fondali che contraddistinguevano la baia. Nel 1657, Edo fu devastata dal grande incendio Meireki; la città profondamente colpita, venne ridotta in un cumulo di macerie che furono prontamente rimosse e smaltite nell'area costiera, andando a bonificare le rimanenti zone paludose tra cui quelle a ovest di Ginza, dove nel 1923 verranno poste le basi del mercato di Tsukiji e decretando a tutti gli effetti l'inizio del processo di formazione della baia. Nel 1923 la città fu nuovamente colpita dal terremoto di Kanto; questo tragico evento che distrusse la città, fu per la municipalità l'opportunità per sistemare il vecchio assetto urbano di Tokyo, diventato troppo denso e non più adatto a rispondere alle crescenti pressioni dovute all'aumento della popolazione; si puntò quindi alla stesura di un nuovo masterplan che riprendesse le caratteristiche e gli elementi della pianificazione urbana europea come viali, piazze e parchi; allo stesso tempo era anche necessario fornire alla città grandi infrastrutture come ponti e autostrade.

"Tokyo è stata lasciata espandersi al di là di ogni controllo e ora è un enorme caos"

Hisakira Kano

Vi era però un problema che impediva questo tipo di pianificazione basata sul modello occidentale; Tokyo a differenza dei casi

city. The rapid and continuous increase of the population was not about to rest, pressing a collapsing system, already forced to push buildings upwards to make maximum use of the land. At a certain point the problem could no longer be contained, so the architects saw the answer in the bay, were to experiment a new kind of controlled and organized planning, as already mentioned could not be applied inside the dense urban fabric of the city centre. The entire process took more than forty years and ended with the occupation of one-seventh of the 922 square kilometres, equivalent to 225 square kilometres of new building land; even today the Tokyo Bay is still developing and the city continues to expand offshore.

europei era già densamente abitata e pertanto un intervento di quella entità avrebbe coinvolto milioni di persone, producendo enormi disagi sui residenti e sulla città. La rapida e continua crescita della popolazione non apprestava a fermarsi, spremendo un sistema già al collasso costretto a spingersi verso l'alto per fare il massimo uso del suolo. Arrivati a un certo punto il problema non era più arginabile e nella baia gli architetti videro la soluzione nonché la possibilità di sperimentare una nuova pianificazione controllata e ordinata, non attuabile nel denso tessuto urbano del centro. L'intero processo richiese più di quarant'anni e si concluse con l'occupazione di un settimo dei 922 chilometri quadrati, equivalente a 225 chilometri quadrati di nuova terra edificabile; ancora oggi la baia di Tokyo sta subendo delle lavorazioni e la città continua a espandersi offshore.

1.3 Tsukiji, the rise of an institution

1.3 Tsukiji, la nascita di un'istituzione

In 1858 Japan opened negotiations with the Western countries and the Japanese cities began to settle the first foreign settlements; in the case of Tokyo this happened only after the Bakufu was abolished and the establishment of the Meiji imperial government, which welcomed the first settlement in 1869 within the Tsukiji²⁷ district (Tsukiji Kyoryūchi), which opened the way to a period for Japan defined by the intellectual Fukuzawa Yukichi as "Civilization and Enlightenment". The administration chose this district probably for the fact that it was located near the railway junction of Shimbashi²⁸ and because it was a preferential place for the routes to the port of

Nel 1858 il Giappone si aprì alle negoziazioni con l'occidente e le città iniziarono ad accogliere i primi insediamenti stranieri; nel caso di Tokyo questo avvenne solo dopo l'abolizione del Bakufu e la conseguente istituzione del governo imperiale Meiji, che accolse il primo insediamento nel 1869 all'interno del distretto di Tsukiji²⁷ (Tsukiji Kyoryūchi), aprendo la strada a un periodo definito dall'intellettuale Fukuzawa Yukichi "Civilization and Enlightenment". L'amministrazione scelse questo distretto molto probabilmente per il fatto che si trovasse vicino allo snodo ferroviario di Shimbashi²⁸ e perché era un punto privilegiato per le rotte verso il porto di Yokohama, dove

Yokohama, where at the time was located one of the largest foreign settlements of Japan; in the same years it also followed the construction of a base for the naval training wanted by the Meiji government on the area once belonged to the Matsudaira clan - future site of the market of Tsukiji - then moved in 1888 to the prefecture²⁹ of Hiroshima. In July 1899 the Meiji government abolished the laws on extraterritoriality³⁰, the consequent was the depopulation of the foreign settlement and the transfer of many activities, except for some realities such as the hospital of San Luke which remained in the area. After the Kanto earthquake (1923) the Nihonbashi market was destroyed, becoming an opportunity to build a new avant-garde structure that could meet the demands of the time in terms of accessibility and hygiene, no longer satisfied by the old market. In response to the catastrophic event, was provisionally opened in the heart of the special district of Chuo, - one of the areas reclaimed by the Tokugawa after the great Meireki fire of 1657 - near the mouth of the Sumida, a market place in a portion of the former naval base; the area was in a strategic location facing the river and at the same time it was easily accessible from the centre, being suitable to accommodate the concept of the future market that the government intended to build. The construction began in 1923 and took place till 1935; it was a national project, commissioned to the Konoike Construction company, which used the most modern technologies of the time, the process of twelve years involved over seventy-six thousand workers. The new Tokyo Metropolitan Central Wholesale Market was completed on October 10th and the same year started to operate³¹, be-

all'epoca era presente uno dei più grandi insediamenti stranieri del Giappone; negli stessi anni seguì anche la costruzione di una base per l'addestramento navale voluta dal governo Meiji sull'area una volta appartenuta al clan Matsudaira – futura sede del mercato di Tsukiji –, poi trasferita nel 1888 nella prefettura²⁹ di Hiroshima. Nel luglio 1899 il governo Meiji, abolì le leggi sull'extraterritorialità³⁰ con un conseguente spopolamento dell'insediamento straniero e il trasferimento di molte attività, fatta eccezione per alcune realtà come l'ospedale di San Luke che rimase ancora nell'area. In seguito al terremoto di Kanto (1923) il mercato di Nihonbashi fu raso al suolo diventando l'occasione per costruire una nuova struttura all'avanguardia che rispondesse alle esigenze del tempo in materia di accessibilità e igiene, ormai non più soddisfatte dal vecchio mercato. Per far fronte all'evento catastrofico venne provvisoriamente aperto nel cuore del quartiere speciale di Chuo, - una delle aree bonificate dai Tokugawa dopo il grande incendio Meireki del 1657 - vicino alla foce del Sumida, una struttura mercatale in una porzione dell'ex base militare; l'area godeva di una posizione strategica con un affaccio diretto sul fiume e allo stesso tempo era facilmente accessibile dal centro, risultando idonea ad accogliere l'idea di mercato che il governo aveva in mente per la futura struttura. I lavori iniziarono nel 1923 e si protrassero fino al 1935; si trattò di un progetto nazionale, affidato all'azienda di costruzione Konoike Construction, che impiegò le più moderne tecnologie dell'epoca, il processo in dodici anni mobilitò più di settantasei mila persone. Il nuovo Tokyo Metropolitan Central Wholesale Market venne ultimato il 10 ottobre e nello stesso anno iniziò la sua atti-



FIGURE 13-14.

(Left) A bird's eye view of the market before it was inaugurated. (Right) The inside of the fan-shaped building before the official opening.

coming the largest fish market in the world ready to guide the global fisheries business. The massive building based on a highly functional design had a huge fan-shaped structure, a choice designed to maximize the unloading side for the transport of goods, because at that time was mainly transported by train, as the road infrastructure was not yet ready for road traffic in Tokyo and, above all, the market did not have enough space to accommodate trucks.

The city has always been strongly linked to the water-based transport system, but with the advent of Tsukiji began the gradual transition to a new way of moving, first to the railways and later, in the sixties, to the wheeled system. The New Market used to be very different from the previous one, in Nihonbashi merchants usually lived above their shops, making the workplace and the house in many ways the same thing, the new massive structure instead physically separated the two spaces. The main structure of the market was the fan-shaped building, this contained within it the area dedicated to the resale of fish products whereas in the final part the area was devoted to the fruit and vegetables. Divided into two le-

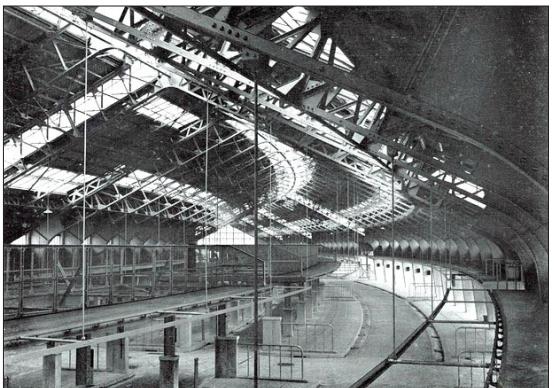


FIGURE 15-16.

(Left) The former platform and the former railroad of Tsukiji. (Right) The last cargo train which delivered to the Tsukiji market.

vità³¹, diventando il più grande mercato del pesce al mondo pronto a guidare l'industria della pesca globale. L'imponente edificio basata su un design altamente funzionale presentava un'enorme struttura a forma di ventaglio, una scelta pensata per massimizzare il lato di scarico per il trasporto della merce che all'epoca avveniva prettamente via treno, in quanto l'infrastruttura stradale di Tokyo non era ancora pronta al traffico su ruote e soprattutto il mercato non disponeva di spazio sufficiente per accogliere eventuali camion.

La città da sempre fortemente legata al sistema di trasporto basato sull'acqua, con l'avvento di Tsukiji inizio la progressiva transizione verso nuovi sistemi di trasporto, prima a quello ferroviario e successivamente, negli anni sessanta, a quello su ruote. Il Nuovo mercato era molto diverso dal precedente, a Nihonbashi i commercianti erano soliti vivere sopra ai loro negozi, rendendo il luogo di lavoro e la casa per molti versi la stessa cosa, la nuova imponente struttura invece separava fisicamente i due spazi. La struttura principale del mercato era l'edificio a forma di ventaglio, questa conteneva al suo interno il settore dedicato alla rivendita di prodotti ittici mentre

nella parte finale l'area dedicata ai prodotti ortofrutticoli. Diviso in due livelli, al piano terra vi erano le "capsule" degli oltre 1677 grossisti mentre ai piani superiori³² prese posto gli uffici delle sette case d'aste (oroshi gyōsha) e gli uffici dell'amministrazione del governo. Con l'apertura del mercato tutta una serie di ricadute benefiche interessarono il quartiere di Chuo rendendolo prosperoso e vivace, tantoché nei primi anni di attività attirò a sé una serie di piccole attività che si aggregarono al esterno dei cancelli e nel giro di poco tempo si venne a creare un vero e proprio ecosistema composto da centinaia di piccoli negozi e ristoranti, ribattezzato il mercato esterno (Jogai-Shijo)³³; unlike the fish market, mainly intended for operators of the sector and supervised by the metropolitan government, the external market was a self-sufficient entity that has always responded to the needs of anyone that enjoyed fish. However, the positive moment did not last long, less than two years after the opening of the Second Sino-Japanese³⁴ War in 1937; preventively the Japanese government took control of perishable goods while in 1941, with the entry into World War II, Japan engaged in two fronts, abolished the wholesale brokerage³⁵ system of the mar-





FIGURE 17-19.
(Top) Tsukiji's market in business; it is possible to see that the market was less densely built at that time.
(Center) The new post-war fleet.
(Beneath) It is possible to see the old canal that used to line the inner and outer market, now filled.

kets. In July 1944, in a state of crisis, all the activities of Tsukiji's fish division were merged into a single company, the Tokyo Marine Products Control Corporation (Tōkyō Suisanbutsu Tōsei K.K.); institutionally united as simple employees, the ton'ya and nakagai were responsible for distributing the few supplies of fish among the population. During the world war, Tokyo was

in due fronti, abolì il sistema di brokeraggio³⁵ all'ingrosso dei mercati. Nel luglio del 1944, in pieno stato di crisi, tutte le attività della divisione ittica di Tsukiji vennero accorpate in un'unica società la Tokyo Marine Products Control Corporation (Tōkyō Suisanbutsu Tōsei K.K.); istituzionalmente riuniti come semplici impiegati, i ton'ya e il nakagai avevano il solo compito di distribuire le scarse provviste di pesce alla popolazione civile. Durante il conflitto mondiale Tokyo fu vittima di diversi bombardamenti da parte degli americani; la città e in particolare il centro vennero fortemente colpiti, ciò nonostante il mercato ne uscì senza gravi conseguenze³⁶ e nel settembre 1945 quando il Giappone si arrese, ampie sezioni del sito del mercato vennero occupate dalle forze alleate³⁷, che insediarono delle attività³⁸ nella parte del mercato ortofrutticolo, lasciando incontaminata la divisione ittica di Tsukiji che continuò a funzionare semplicemente come hub di distribuzione. Nel 1950 i commercianti sollecitarono il TMG³⁹ affinché venissero ristabilite le attività di commercio; il governo acconsentì alla richiesta e lo stesso anno ripristino il sistema di aste e rese istituzionalmente chiari i ruoli degli attori che operavano all'interno del mercato; in questo modo i grossisti dei mercati di Tokyo ritornarono a operare ma bisognerà aspettare il 1955 prima che il controllo civile su tutte le strutture di Tsukiji venga ripristinato.

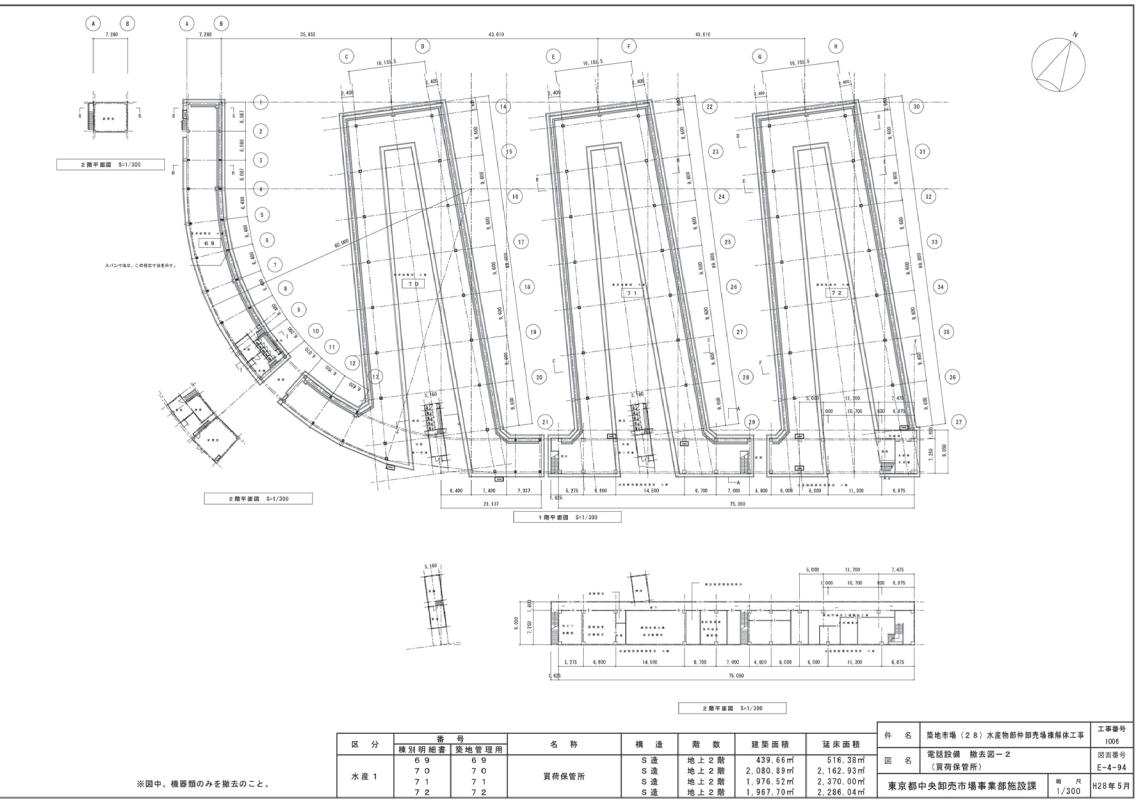
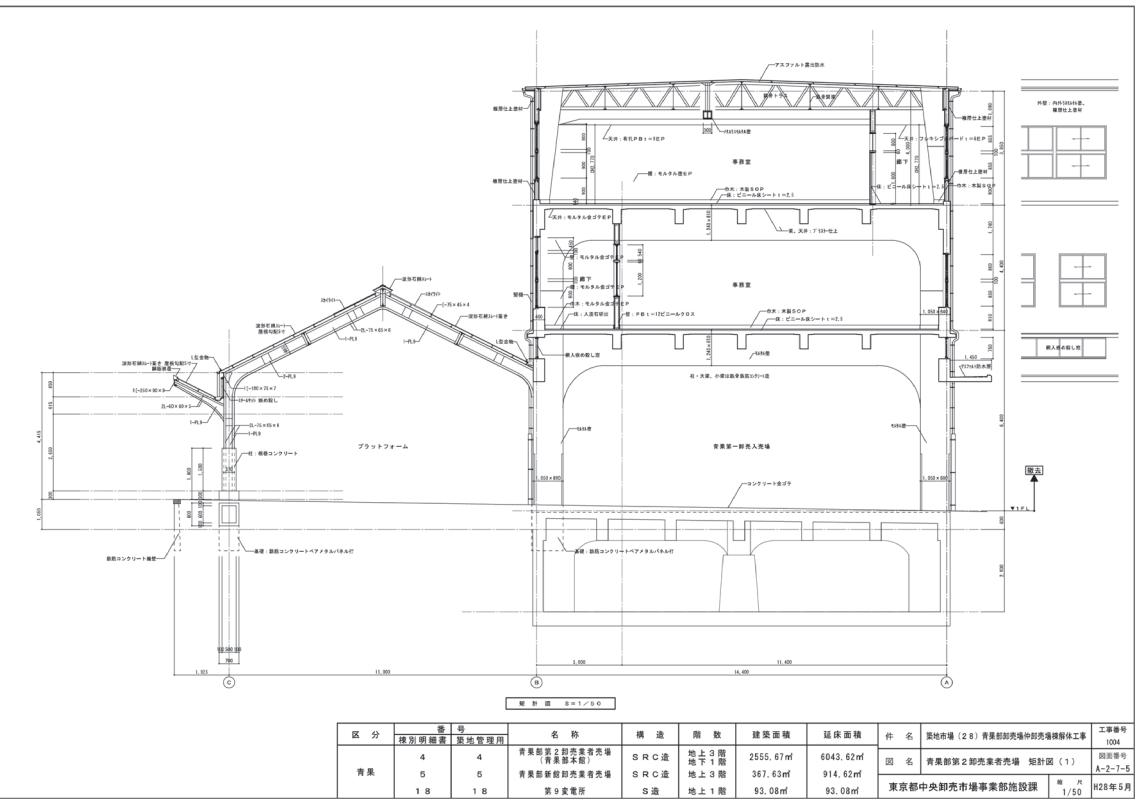
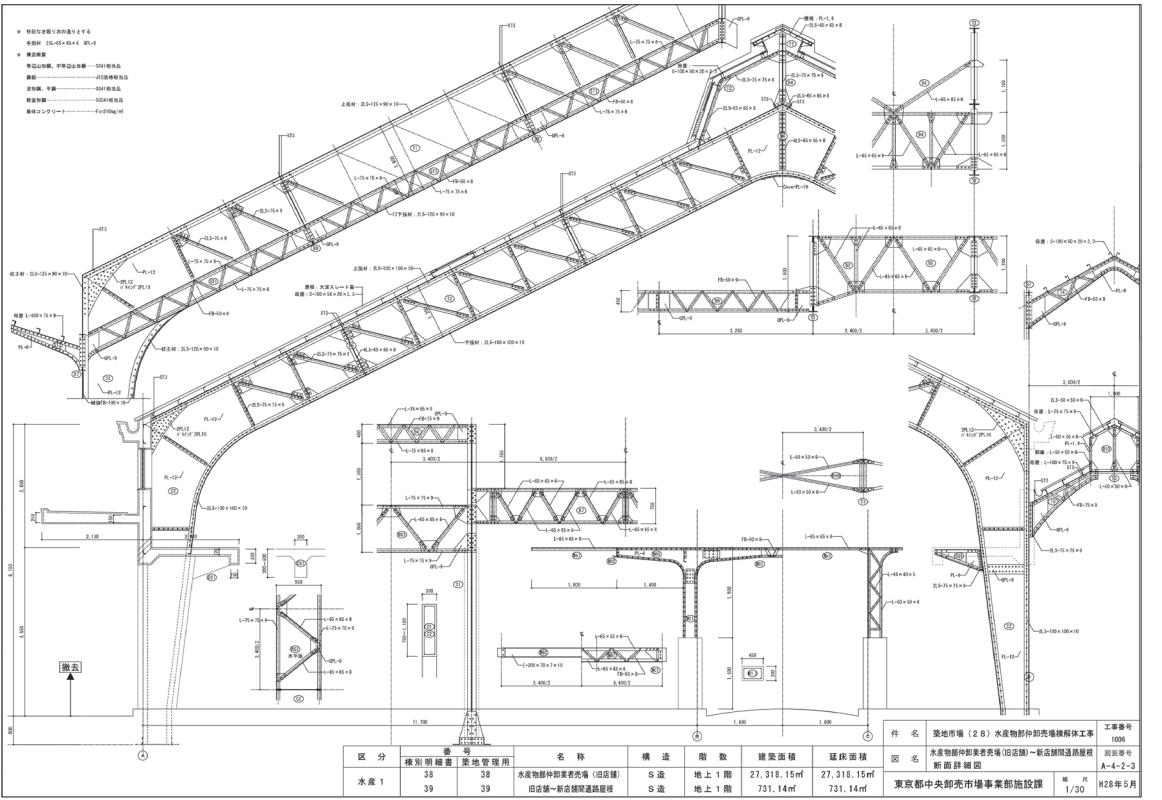
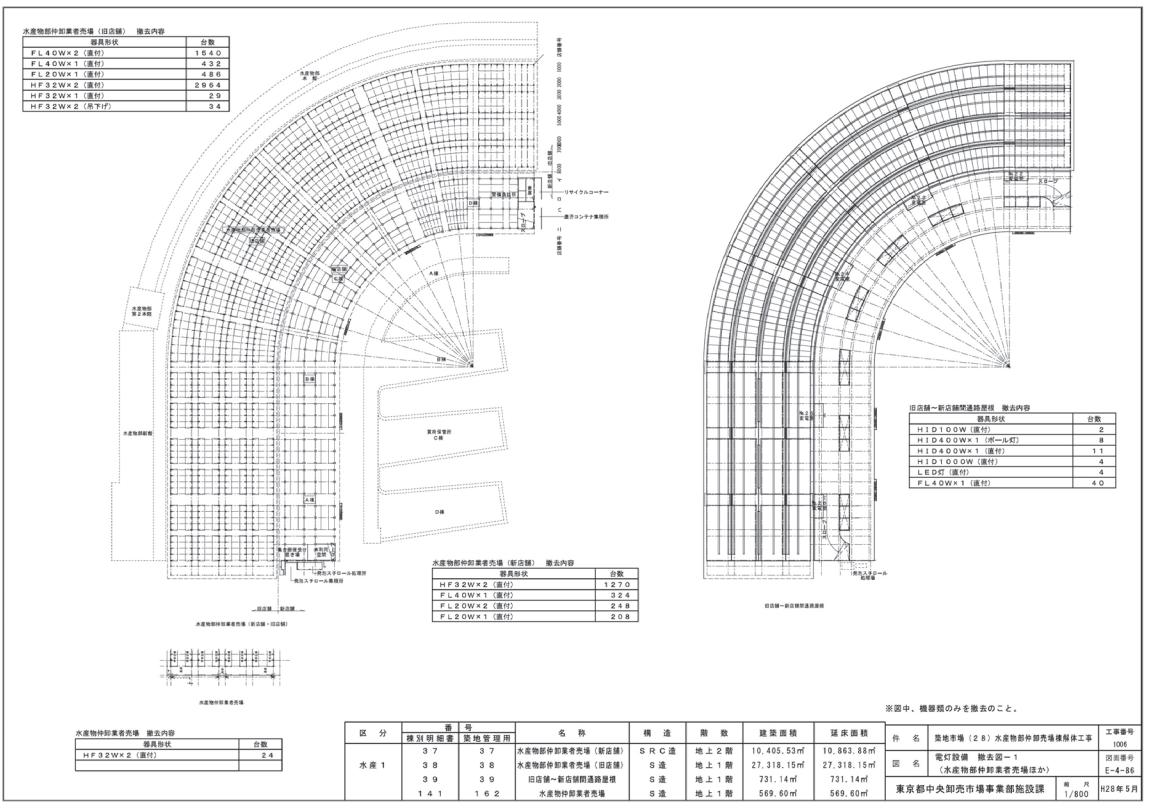
Durante le due guerre l'industria ittica del paese venne praticamente annientata, diventando una delle priorità del recupero postbellico del paese, che puntava a rendere il Giappone autosufficiente nella produzione alimentare il prima possibile. Nel 1952 con la fine dell'occupazione, ci fu un periodo in cui le aziende giapponesi crebbero molto

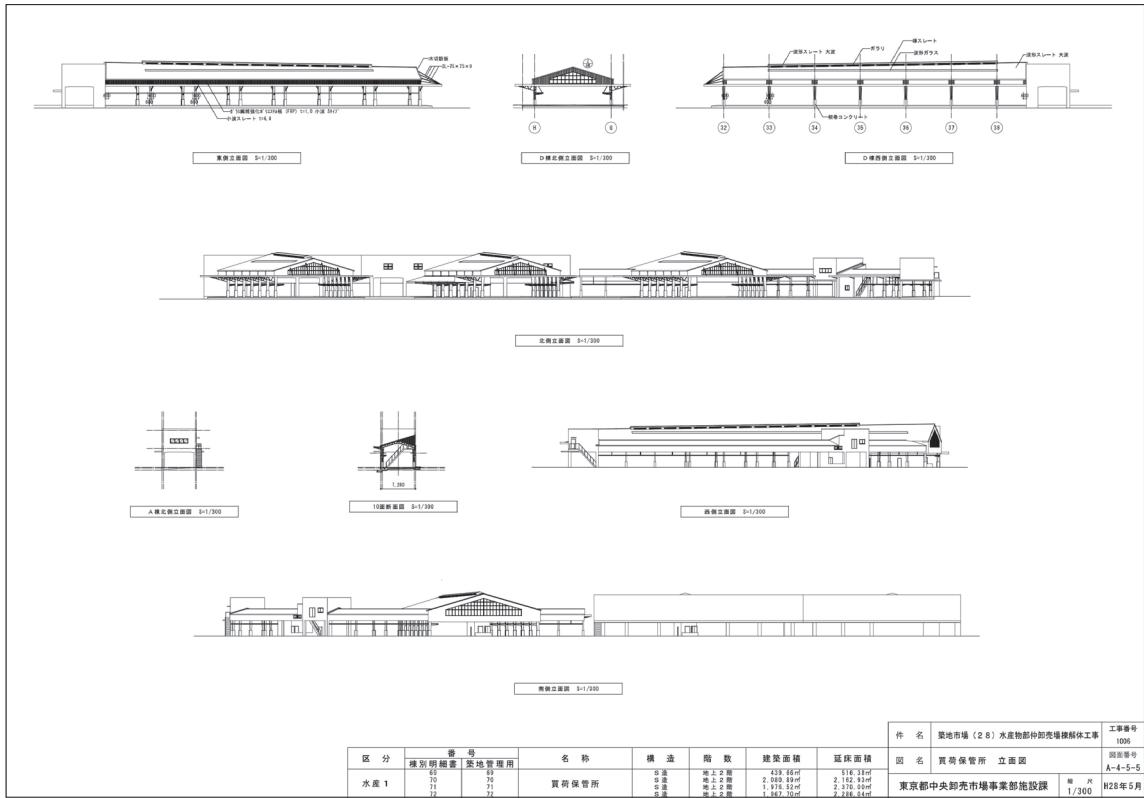
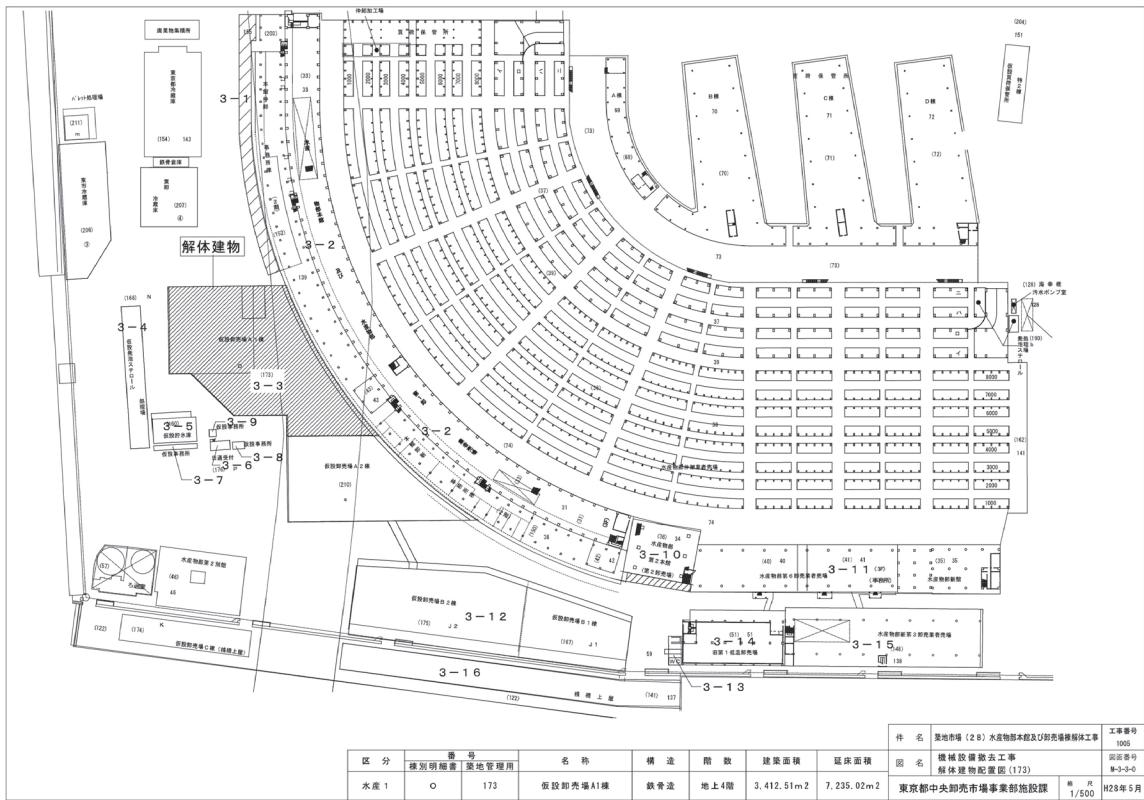
bombed several times by the US; the city and in particular the centre was strongly affected, however, the market went out without serious consequences³⁶ and in September 1945, when Japan surrendered, large sections of the market site were occupied by the Allied forces³⁷, who set up activities³⁸ in the fruit and vegetable market part, leaving the fish division of Tsukiji untouched, which continued to operate simply as a distribution hub. In 1950, traders urged TMG³⁹ to re-establish trading activities; the government agreed to the request and in the same year the auction system was restored and the roles of the market players were made institutionally clear; in this way, the Tokyo market wholesalers returned to business but it was not until 1955 that civilian control over all the Tsukiji structures was restored. During the two wars, the Japanese fishing industry was wiped out, becoming one of the priorities of the post-war recovery of the country, which aimed to make Japan self-sufficient in the production of food as soon as possible. In 1952 with the end of the occupation, Japanese companies started to expand both in terms of size and fishery areas; the only exception was made for the fishing industry inside the bay, which suffered a collapse due to the industrial pollution and to the reclamation of the coastal area of those years, which occupied the shallow waters home of many fishing grounds, causing the extinction of this practice. In the sixties Tokyo experienced a period of strong growth, economically and in urban terms, which led it to distance gradually from its waterways with the consequent extinction of the fishing fleet; the city was at the apex of a second metamorphosis towards whee-

sia a livello di dimensioni che aree di pesca; unica eccezione fu fatta per l'industria ittica all'interno della baia che subì un tracollo dovuto al crescente inquinamento industriale e alle intese bonifiche di quegli anni sull'area costiera, che andarono a occupare i bassi fondali sede di molti terreni di pesca, causando l'estinzione di questa pratica. Negli anni sessanta Tokyo visse un forte periodo di crescita sia economica che urbana, che la portò a distanziarsi progressivamente dai suoi corsi d'acqua con la conseguente estinzione della flotta dei pescherecci; la città era all'apice di una seconda metamorfosi verso il traffico su ruote; di contro la crescita incontrollata e non pianificata della città inghiottì il mercato all'interno

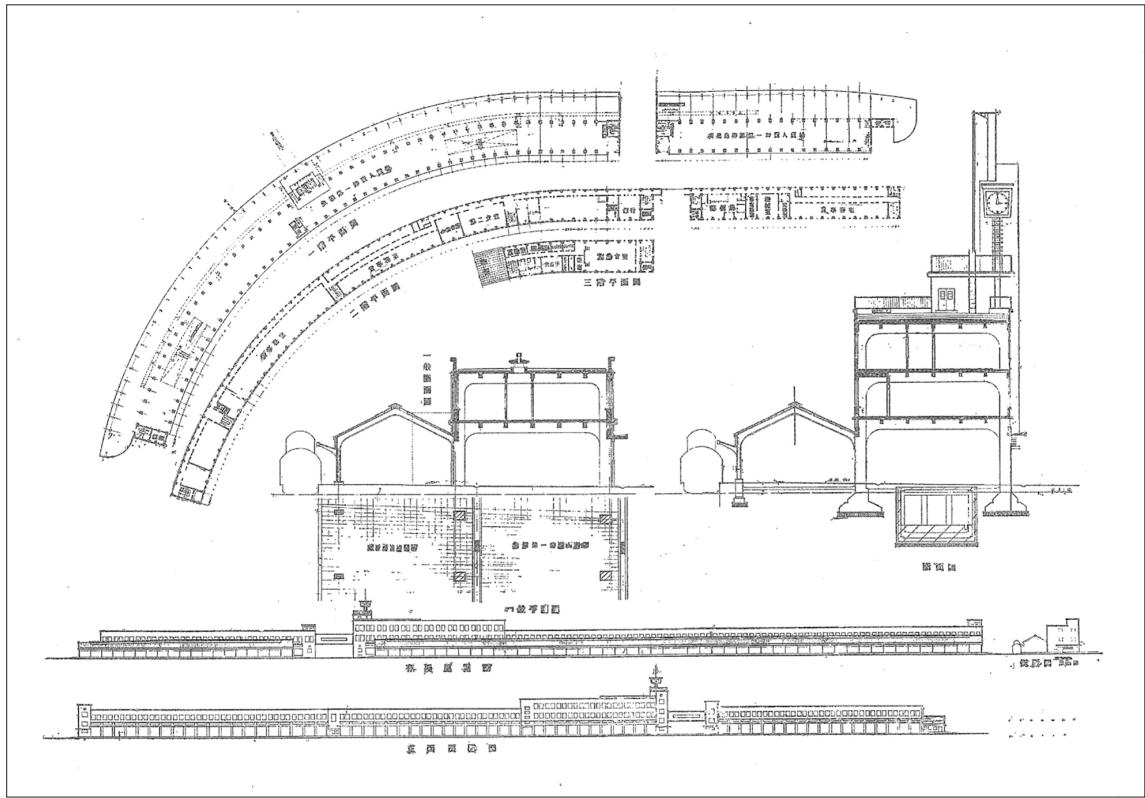
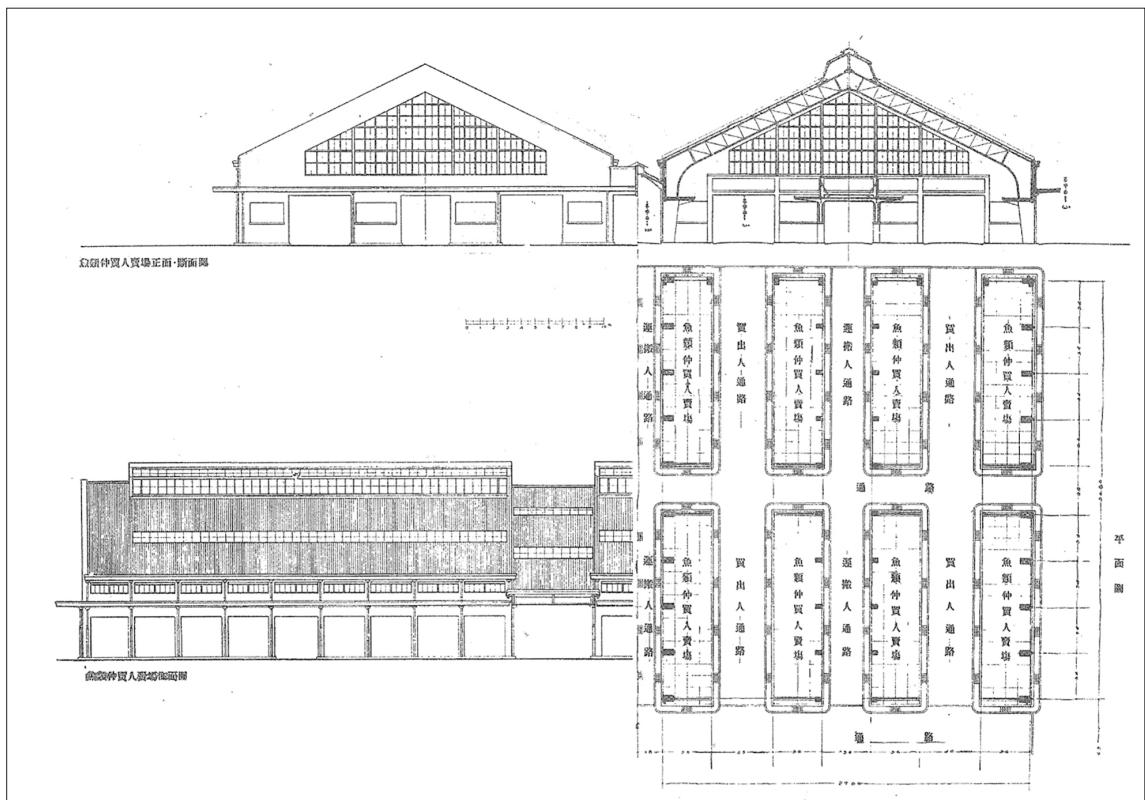
FIGURE 20.
The Tokyo Metropolitan Government Building, located in Shinjuku, hosts the seat of the metropolitan government; in the picture, the Tokyo Main Metropolitan Building No.1, part of a three-building complex, was designed by Kenzō Tange.





**FIGURE 25-26.**

(Top) Technical drawings of the Tsukiji complex.
(Beneath) Elevations and sections of the storage areas.

**FIGURE 27-28.**

(Top) Technical drawings of a segment of the shaped-fan building.
(Beneath) General technical drawings of Tsukiji back side.

led traffic; on the other hand, the uncontrolled and unplanned growth of the city absorbed the market within the dense urban fabric; hindering the increasing role that Tsukiji was acquiring in the international fishing industry, becoming an urban problem and making the accessibility of goods more complex. At the turn of the seventies and eighties the TMG, the market functionaries and some shopkeepers agreed that the market had come to find itself in an uncomfortable position within the city, which no longer ensured the proper management of activities and complicated the response to the needs of the metropolis. Although the problem was real, many families immediately expressed opposition to the idea of a relocation, criticizing the decision taken by the TMG, accused of having decided to relocate and build a new market, without considering the possibility of a renewal of the existing one, furthermore, there were also concerns about the fate of the more than four hundred activities located in the external market, which would have been strongly affected by the relocation. The government identified the possible site in the Ota district⁴⁰, on one of the areas recovered from the bay expansion plan, far from the congested city centre. The planning process was far from easy, on several occasions was interrupted by the opposition from the anti-relocation side but mainly due to the costs that exceeded expectations, in a period where the budget had a huge financial hole, which forced the government to cut funding for several public works, including the project of the new market; the construction will only resume during the years of the bubble and then interrupted again after the death of Emperor

del denso e fitto tessuto urbano della città; andando a intralciare il crescente ruolo che Tsukiji stava acquisendo nel panorama ittico internazionale, diventando un problema urbano e complicando l'accessibilità della merce al suo interno. A cavallo tra gli anni settanta e ottanta il TMG, i funzionari del mercato e alcuni commercianti convennero che il mercato si era venuto a trovare in una posizione scomoda nella città, non garantendo più la corretta gestione delle attività e rendendo più difficile rispondere all'esigenza della grande metropoli. Nonostante il problema fosse reale e sotto gli occhi di tutti, molte famiglie fin da subito si opposevano all'idea di un ricollocamento, muovendo molte critiche alla decisione presa dal TMG, accusati di aver pensato a una delocalizzazione e la costruzione di un nuovo mercato, senza prendere in considerazione la possibilità di un rinnovo di quello già esistente, in più vennero mosse anche preoccupazioni per le sorti delle oltre quattrocento attività insediate nel mercato esterno, che avrebbero fortemente risentito del trasferimento. Il governo identificò il possibile sito nel distretto di Ota⁴⁰, su una delle aree recuperata dal piano di espansione della baia, lontana dal congestionato centro cittadino. Il processo di pianificazione fu tutt'altro che agevole, in svariate occasioni subì delle interruzioni dovute all'opposizione da parte dello schieramento contro la delocalizzazione ma soprattutto ai costi che superarono le aspettative, in un clima dove il bilancio si ritrovò con un enorme buco obbligando il governo al taglio dei finanziamenti per diverse opere pubbliche, compreso il progetto del nuovo mercato; la costruzione riprenderà solo d'durante gli anni della bolla per poi essere interrotta nuovamente dopo la morte dell'imperatore Showa⁴¹ nel 1989.

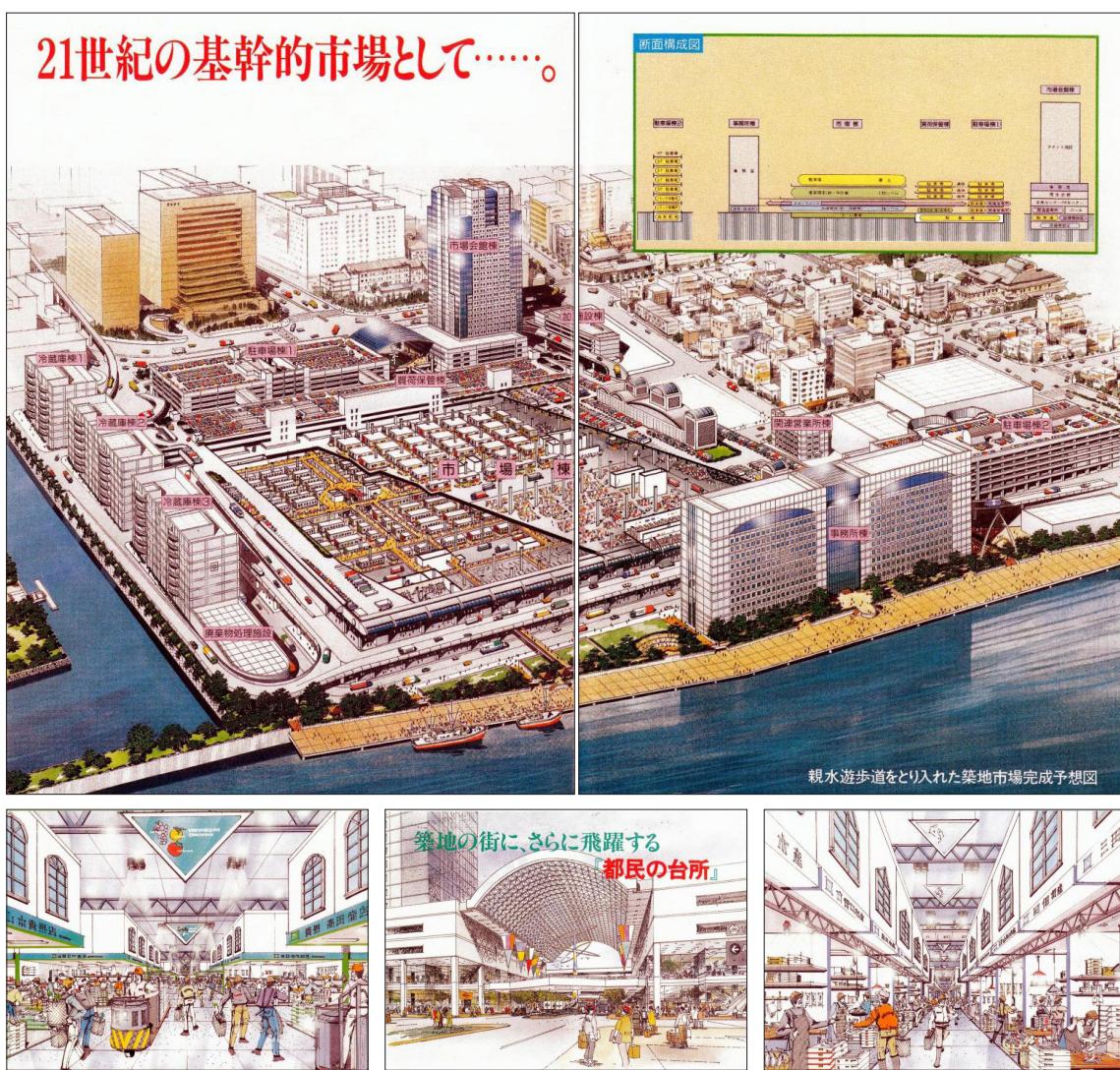


FIGURE 29-32.

(Top) Front page of the brochure for Tsukiji's renewal plan of the 90s; (Left) Internal view of the market, Wholesale area; (Center) Gate entrance view; (Right) Internal view of the market, Shopping area.

Showa⁴¹ in 1989. In 1990, Otha's new building was finally completed and the government on a voluntary base allowed Tsukiji's wholesalers to move to the new location; but only a few accepted, so the TMG offered in return for the move the increase of permits and licences, however, when the Ota market opened, a third of the spots were still vacant. Tsukiji remained where it was but the problems of overoccupancy, as well as the years of use, were getting worse; in

Nel 1990 la nuova struttura di Ota venne finalmente completata e il governo su base volontaria diede la possibilità ai grossisti di Tsukiji di spostarsi presso la nuova sede; in pochissimi accettarono, tantoché il TMG offrì in cambio del passaggio un aumento delle concessioni e delle licenze, ciò nonostante quando il mercato di Ota aprì, un terzo delle postazioni erano ancora vacanti. Tsukiji rimase dov'era ma i problemi legati alla sovraoccupazione e agli anni di utilizzo si stavano aggravando; nel 1990 in

1990, in an act that had to prove the end of the economic bubble⁴², TMG launched an ambitious project to rebuild the entire market that would be completed in 2003. The aim was to gradually replace the structures of the 1930s with modern facilities to build a new high-tech complex that would integrate the functions of the market with the most modern technologies of the time and provide privileged access to the new subway lines and underground highways. The renovation started the same year; the old railway track⁴³, which had fallen into disuse, with all minor buildings were removed and replaced with temporary structures; two years later, began the construction of some new buildings, i. e. multi-level parking, to respond to the new traffic needs. The plan provided for the reconstruction of the market by keeping it open and in full regime, this required a sophisticated checkerboard plan for the new construction, relocation and demolition; however, soon it became clear that the market conditions were more critical and more expensive than expected, and it was almost impossible to work without interrupting the functioning of the building. In 1995 with the election of the new governor⁴⁴, Aoshima Yukio, a period of austerity dictated by budgetary conditions began; on this line in 1996 the renewal of Tsukiji's market was officially interrupted since it was affecting the city's finances and not producing the expected results. The failure of the plan was due to several factors, one of the most incisive was the lack of cooperation between the various economic actors involved, which affected the clarity of the execution process such that the rotation plan had no idea how to operate; the situation was complicated by the excessive size

un atto che doveva dimostrare la fine della bolla⁴² economica, il TMG lanciò un ambizioso progetto per ricostruire l'intero mercato che si sarebbe completato nel 2003. L'obiettivo era di sostituire gradualmente le strutture degli anni trenta con moderni edifici per costruire un nuovo complesso high-tech che integrasse le funzioni del mercato con le più moderne tecnologie dell'epoca e avesse un accesso privilegiato con le nuove linee della metropolitana e le autostrade sotterranee. L'intervento iniziò lo stesso anno; venne eliminato il vecchio passante ferroviario⁴³ caduto in disuso e tutti gli edifici minori, sostituendoli con strutture temporanee; due anni più tardi iniziò la costruzione di alcuni nuovi edifici, ovvero dei parcheggi multipiano, per rispondere alle nuove esigenze di traffico. Il piano prevedeva che la ricostruzione del mercato fosse eseguita mantenendolo aperto e in pieno regime, ciò implicava un complesso piano a scacchiera di costruzione, trasferimento e demolizione; ben presto però ci si rese conto che le condizioni del mercato erano più critiche e onerose di quanto preventivato, inoltre era pressoché impossibile lavorare senza fermarne il funzionamento della struttura. Nel 1995 con l'elezione del nuovo governatore⁴⁴, Aoshima Yukio, iniziò un periodo di austerità dettato dalle condizioni di bilancio; su questa linea nel 1996 venne ufficialmente sospesa l'attività di rinnovo del mercato di Tsukiji, in quanto stava incidendo prestantemente nelle casse cittadine e non stava dando i risultati sperati. Il fallimento del piano era riconducibile a diversi fattori, uno dei più incisivi fu la scarsa cooperazione tra i diversi attori economici coinvolti che si ripercosse sulla chiarezza del processo di esecuzione a tal punto che il piano a rotazione non aveva idea di come

of the project, which aimed to increase the market area by 90%. In 1999, TMG promised to unveil a new plan for the construction of a market within a few years, but it was not clear if the government planned to rebuild it on the site or move it completely elsewhere.

operare; ad aggravare la situazione l'eccessività del progetto che puntava ad aumentare del 90% la superficie utile del mercato. Nel 1999 il TMG promise di svelare nel giro di qualche anno un piano per la costruzione di un nuovo mercato, quello che però non fu chiaro era se il governo intendesse ricostruirlo sul posto o spostarlo completamente altrove.



SHIFT OF PARADIGM

CAMBIO DI PARADIGMA

2.1 Toyosu, a complicated transition

2.1 Toyosu, un passaggio complicato

In 1998, Governor Yukio Aoshima changed the policy related to the market renovation of Tsukiji by proposing its transfer to a new location to continue the tradition in a safer environment and under better hygiene. This radical change of plan immediately obtained the favour of Minister Shintaro Ishihara, one of the most convinced supporters of the relocation proposal and future mayor, a position he will maintain the following year for three consecutive terms, from 1999 to 2012. Despite his position about this issue, Ishihara always highlighted the importance of preserving the cultural heritage and the protection of Tsukiji once the relocation was accomplished.

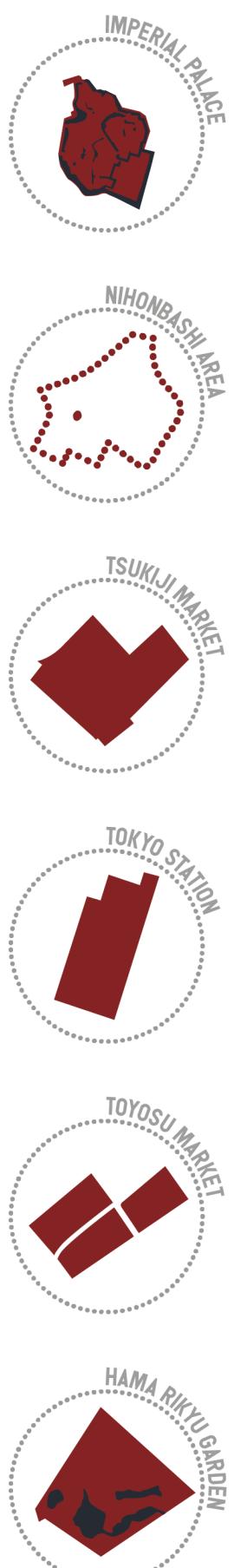
"Tsukiji's market has become a cultural heritage over the years and should be protected for its value."

Shintaro Ishihara

Nel 1998, il governatore Yukio Aoshima, modificò la politica legata alla ristrutturazione del mercato di Tsukiji proponendone il trasferimento presso una nuova struttura, affinché si continuasse la tradizione in un ambiente più sicuro e sotto un'igiene migliore. Questo radicale cambiamento di piano ottenne fin da subito il favore del ministro Shintaro Ishihara, uno dei più convinti sostenitori della proposta di delocalizzazione nonché futuro primo cittadino, carica che ottenne l'anno seguente e che manterrà per tre mandati, dal 1999 al 2012. Nonostante la sua posizione sull'argomento, Ishihara sottolineò sempre il valore culturale e l'importanza di preservare Tsukiji una volta che si fosse compiuto il trasferimento.

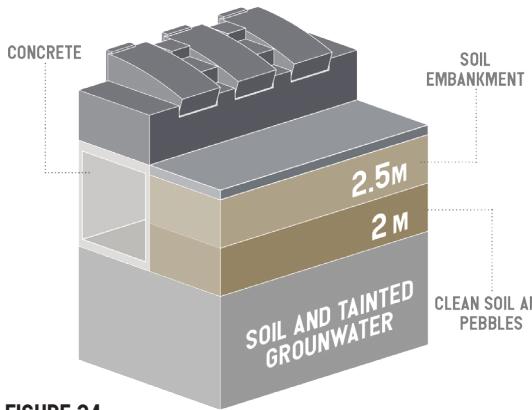
"Il mercato di Tsukiji è diventato un bene culturale nel corso degli anni e dovrebbe essere protetto per il suo valore."

Shintaro Ishihara



The unsuccessful experience of the 1990s, the huge costs incurred that still weighed on the financial balance, the declining conditions of the structure and the progressive market absorption within the dense urban fabric, were slowly worsening the conditions of Tsukiji; to all these factors were added the obsolescence of the market system, which was no longer able to satisfy the international safety and hygiene requirements and risked to negatively affect the international competitiveness⁴⁵; therefore, a solution had to be found. At the end of the 1990s, Tsukiji managed a quarter of the country's fish volume and in 2000 became the first global supplier with an annual turnover of 529.1 billion Yen⁴⁶; the market offered a unique diversity of products to the consumer, with over 400 varieties of fish and 2000 seafood. The whole complex employed more than 500 wholesalers who in turn employed several thousands of workers; an average of about forty thousand people, including workers, traders, tourists, went in and out of Tsukiji every day. In 2001 the government presented the project promised in 1998 - more a political announcement than a detailed plan - to the citizens, promising the construction of a new avant-garde market complex with spaces for retail shops and other services, by the year 2013. The new structure would be located in the special district of Koto, on the island of Toyosu - one of the bay expansions of the first half of the twentieth century -; the area of forty hectares, about 1.8 times larger than the one of Tsukiji, previously hosted a gas refinery owned by Tokyo Gas Co. In 2001, the same company will reveal the presence of strong contaminants into the soil due to some leaks that the system suffered over time; this unforeseen event

La fallimentare esperienza degli anni novanta, gli ingenti costi sostenuti che ancora pesavano nel bilancio, il peggiorare delle condizioni della struttura e il progressivo assorbimento del mercato all'interno del denso tessuto urbano, stavano lentamente aggravando le condizioni di Tsukiji; a questi fattori si aggiungeva l'obsolescenza del sistema mercato, che non era più in grado di rispondere ai requisiti internazionali in materia di sicurezza e igiene rischiando d'influire negativamente sulla competitività internazionale⁴⁵; occorreva trovare una soluzione. Alla fine degli anni novanta Tsukiji gestiva un quarto del volume del pesce di tutto il paese mentre nel 2000 divenne il primo fornitore globale con un giro d'affari annuo di 529,1 miliardi di Yen⁴⁶; il mercato offriva una diversità di prodotti al consumatore unica al mondo, con oltre 400 varietà di pescato e 2000 frutti di mare. Il complesso dava lavoro a più di 500 grossisti che impiegavano a loro volta diverse migliaia di lavoratori; una media di circa quarantamila persone tra lavoratori, commercianti, turisti, ogni giorno entravano e uscivano da Tsukiji. Nel 2001 il governo presentò alla cittadinanza il progetto promesso nel 1998 – più un annuncio politico che un piano dettagliato –, promettendo la costruzione di un nuovo complesso mercatale all'avanguardia con spazi per negozi al dettaglio e altri servizi, entro l'anno 2013. La nuova struttura, sarebbe sorta nel quartiere speciale di Koto, sull'isola di Toyosu – uno degli ampliamenti della baia della prima metà del novecento –; l'area di quaranta ettari, circa 1,8 volte più grande di quella di Tsukiji, ospitava precedentemente una raffineria della Tokyo Gas Co. Nel 2001, la stessa azienda rivelerà la presenza di forti agenti contaminanti nel suolo a causa di

**FIGURE 34.**

The diagram shows in a simple way the reclamation process.

forced TMG to evaluate a series of reclamation operations, which inevitably increased costs and project duration - the site will be officially opened in 2002 -.

In 2008, analyses were conducted on soil and water at the site, which revealed values of benzene and chemical compounds thousands of times higher than the environmental safety standard, forcing the TMG to suspend the worksite and re-examine the land reclamation operations. In state of emergency, the TMG set up a commission of experts to identify a new solution to the problem of the contamination, decreeing that the best possible and sustainable action in terms of time and money, was to proceed through the addition of a thick layer of uncontaminated soil that would be then covered by a concrete slab; once the reclamation works were completed, the building site reopened and resumed its normal course, but this caused a further postponement of the deadline, estimating its conclusion around the year 2016.

As the relocation date approached, many, including merchants from the outer market, began to question what would happen to Tsukiji once the move was complete; over the years, a variety of different propo-

alcune perdite che l'impianto subì nel corso del tempo; questo imprevisto obbligò il TMG a valutare una serie di operazioni di bonifica, aumentando inevitabilmente i costi e i tempi di progetto – il cantiere verrà aperto ufficialmente nel 2002 –.

Nel 2008 in seguito a delle analisi condotte su dei campioni di terreno e acqua nel sito, emersero valori di benzene e composti chimici migliaia di volte superiori lo standard di sicurezza ambientale, obbligando il TMG a sospendere il cantiere e a rivedere le operazioni di bonifica. In stato di emergenza il TMG istituì una commissione di esperti allo scopo di identificare una nuova soluzione al problema della contaminazione, decretando che la migliore azione possibile e sostenibile in termini di tempo e denaro, era quella di procedere attraverso l'aggiunta di uno spesso strato di terreno non contaminato sul quale poi si sarebbe gettata una platea di cemento; concluse le operazioni di risanamento, il cantiere riaprì e riprese il suo normale corso ma le operazioni di bonifica causarono un ulteriore slittamento delle tempistiche stimandone la conclusione intorno all'anno 2016.

Con l'avvicinarsi della data della delocalizzazione in molti, tra cui i commercianti del mercato esterno, iniziarono a chiedersi cosa sarebbe successo al Tsukiji una volta che il trasferimento si fosse compiuto; negli anni vennero avanzate proposte molto variegate, che spaziavano dall'ipotesi di un impianto sportivo⁴⁷, con tanto di stadio, fino alla realizzazione di un quartiere d'affari; il 3 agosto 2010, il partito democratico durante l'assemblea metropolitana⁴⁸, sorprese tutti proponendo un nuovo concetto di riqualificazione del mercato, ma il progetto venne scartato, in quanto l'operazione avrebbe richiesto una spesa tale, che la città

sals were made, ranging from the idea of a sports facility⁴⁷, including a stadium, to the construction of a business district; on August 3, 2010, the Democratic Party during the Metropolitan Assembly⁴⁸ surprised everyone by proposing a new concept for the redevelopment of the market, but the project was discarded, as the operation demanded an expense that the city could not afford at that time.

In June 2016, the governor Masuzoe's resigned for monetary scandals related to the improper use of public funds and on July 31st, after new elections, Yuriko Koike was elected the new governor of Tokyo; former member of the Japanese parliament and former environment minister between 2003 and 2006 - years in which she closely followed the issue of Tsukiji-Toyosu - in the election campaign promised to reconsider the policy about the relocation of the market under the slogan "Preserve Tsukiji, Energize Toyosu". Koike's idea was to realize a recovery plan, turning Tsukiji into a food theme park and at the same time promote the image of the new one. Such claims, on the one hand, guaranteed her a strong consensus from those who were against the transfer, but on the other hand caused her many criticisms from all those

in quel momento non sarebbe stata in grado di sostenere.

A giugno 2016, il primo cittadino Masuzoe, si dimise per scandali monetari legati all'uso improprio di fondi pubblici e il 31 luglio, in seguito a delle nuove elezioni, venne eletta governatrice di Tokyo Yuriko Koike; ex membro della camera dei rappresentati del Giappone ed ex ministro dell'ambiente tra il 2003 e il 2006 – anni in cui seguì da vicino la questione Tsukiji-Toyosu –, in campagna elettorale promise nel caso di elezione, di rivedere la politica di delocalizzazione del mercato al motto di "Preserve Tsukiji, Energize Toyosu". L'idea di Koike era quella di attuare un piano di rifunzionalizzazione, convertendo il mercato di Tsukiji in un parco a tema alimentare e allo stesso tempo promuovere l'immagine di quello nuovo. Tali affermazioni da un lato le garantirono un forte consenso da coloro che erano contrarie al trasferimento, dall'altro invece le procurarono molte critiche da tutti quei soggetti economici legati a Toyosu, che fin da subito si opposero all'idea di una possibile convivenza di due realtà così simili a pochi chilometri di distanza, aggravando ancora di più la già precaria condizione di bilancio; inoltre una ristrutturazione avrebbe reso inutile l'intervento di Toyosu pensato

FIGURE 35-36.

(Left) The concept of the Democratic Party. (Right) A proposal of Tsukiji's site as a business district.





FIGURE 37. The governor Yuriko Koike.

businessmen linked to Toyosu, who immediately disagreed with the idea of a possible coexistence of two realities so similar only a few kilometres away from each other, worsening, even more, the already precarious budgetary condition; moreover, a renovation would have made Toyosu's project, designed precisely to deal with the impossibility of restructuring Tsukiji, useless. The governor also affirmed that she would have supported all the companies that decided to come back to the market once the intervention was completed, increasing concerns related to the fact that a good number of wholesalers, disappointed about the new market, would have preferred to return to the old market, leaving large portions of the new structure empty.

Less than a month after the assignment, at the beginning of August, the government issued a public announcement in which problems related to the decontamination of the site were again highlighted, reporting the inefficiency of the operations of reclamation carried out by previous administrations. Further analyses were conducted on the underground water table and then, in the following days, an emergency meeting with a group of experts was held; they con-

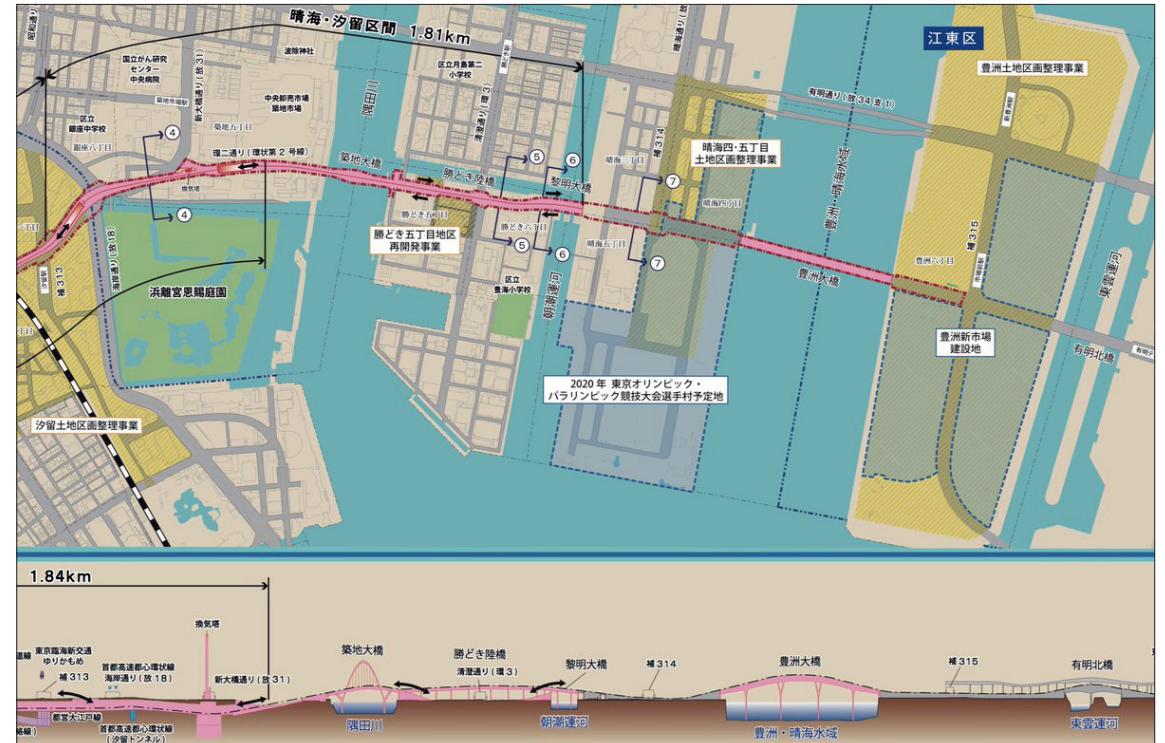
proprio per far fronte all'impossibilità di ri- strutturare Tsukiji. La governatrice affermò inoltre, che avrebbe sostenuto le aziende che avessero deciso di ritornare nel merca- to una volta ultimato l'intervento, alimen- tando le preoccupazioni legate al fatto che un buon numero di grossisti, scontenti del nuovo mercato, avrebbero preferito tornare in quello vecchio, lasciando gran parte della nuova struttura vuota. A neanche un mese dall'incarico, nei primi di agosto, venne rilasciato dal governo un comunicato pubblico dove si evidenziavano nuovamen- te problematiche legate alla decontamina- zione del sito, denunciando l'inefficienza delle operazioni di bonifica effettuate dalle precedenti amministrazioni. Vennero ese- guite ulteriori analisi sulla falda e nei gior- ni seguenti fu indetta una riunione stra- ordinaria con un gruppo di esperti; questi confermarono, che se pur notevolmente di- minuiti, la presenza di benzene era ancora oltre i limiti consentiti e proposero l'im- plementazione di un sistema di gestione delle acque sotterane più efficiente al disotto della struttura. Il 31 agosto 2016, vista la situazione, il neo governatore fu obbligata a posticipare il trasferimento verso Toyosu previsto per novembre, manifestando anche forti preoccupazioni sull'incidenza dei costi che questa operazione avrebbe com- portato. A luglio 2017, attraverso un comu- nicato pubblico si annunciò che il rischio contaminazione era stato arginato e che il nuovo mercato era sicuro e pronto per l'im- minente trasferimento fissato questa volta a ottobre 2018; l'intero intervento di messa in sicurezza della falda costò alla città un totale di 3,8 miliardi di yen. Un mese pri- ma dall'annuncio della decontaminazione del sito di Toyosu, precisamente il 13 giugno 2017, il TMG presentò all'assembla-

firmed that, even if the presence of benze- ne had decreased considerably, was still beyond the allowed limits and suggested the introduction of a more efficient ground- water management system beneath the structure. On 31st August 2016, consider- ing the situation, the new governor had to postpone the transfer to Toyosu scheduled for November, expressing strong concerns about the cost impact of this operation. In July 2017, a public statement announced that the risk of contamination had been contained and that the new market was se- cure and ready for the imminent transfer, this time in October 2018; the entire inter- vention to ensure the safety of the water table cost to the city a total of 3.8 billion yen. A month before the announcement of the decontamination of Toyosu's site, precisely on June 13, 2017, the TMG presen- ted to the metropolitan assembly the draft

metropolitana la bozza "rivitalizzazione del mercato di Tsukiji" dove veniva manifestata l'intenzione di realizzare quanto promes- so in campagna elettorale, ovvero un parco a tema alimentare sul sito del mercato una volta che la delocalizzazione si fosse compiuta. Il parco avrebbe goduto della fama del marchio che Tsukiji si era creato negli anni, preventivando un tempo di realizza- zione di 5 anni e fu messo in chiaro fin da subito che l'intervento sarebbe comincia- to solo dopo la conclusione delle olimpiadi di Tokyo 2020, una scelta obbligata dai continui ritardi legati al trasferimento, che si sarebbero conclusi troppo a ridosso dei giochi, per poter iniziare un intervento di tale portata in un'area così vicina al futuro villaggio degli atleti e soprattutto sede del cantiere della Ring Road n.2⁴⁹, in forte ri- tardo a causa delle continue proroghe nella delocalizzazione; nel frattempo l'area – du-

FIGURE 38.

The final section of Ring Road n2 connecting the Tsukiji and Toyosu area, going through Harumi.



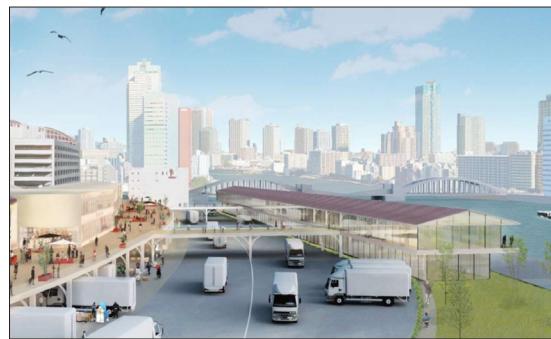


FIGURE 39-42.

(Top) The two proposals presented by the TMG for the food theme park in June 2017.

(Beneath) Two suggestions of the food theme park presented in the same assembly.

"revitalization of the Tsukiji market" where was expressed the intention of realizing what was promised in the election campaign, i.e. a food theme park on the site once the relocation was completed. The park would have enjoyed of the brand reputation that Tsukiji had developed over the time, with an estimated construction time of 5 years and was made clear from the beginning that the project would begin only after the end of the Tokyo 2020 Games, a choice forced by the continuous delays related to the relocation, which would have ended too close to the event, to start an project of that size on an area so close to the future village of the athletes and especially location of the building site of the Ring Road n.2⁴⁹, which was significantly delayed due to the continuous relocation postponements; in the

rante le olimpiadi – sarebbe stata convertita temporaneamente in un deposito per i mezzi del trasporto olimpico⁵⁰.

"Farò il miglior uso del valore di Tsukiji, che non ha eguali nel mondo"

Yuriko Koike

Il documento pubblicato ufficialmente il 20 giugno, avanzava due strategie d'intervento, rispettivamente la versione A e la versione B e per ognuna due sotto approcci; la prima ipotesi prevedeva l'introduzione di un contributo privato, in sostanza veniva dato in concessione – a tempo determinato – l'utilizzo del bene suolo ad un appaltatore terzo che si sarebbe occupato della costruzione e della gestione del progetto; nel caso della seconda ipotesi invece l'iniziativa sarebbe stata eseguita dall'amministrazione

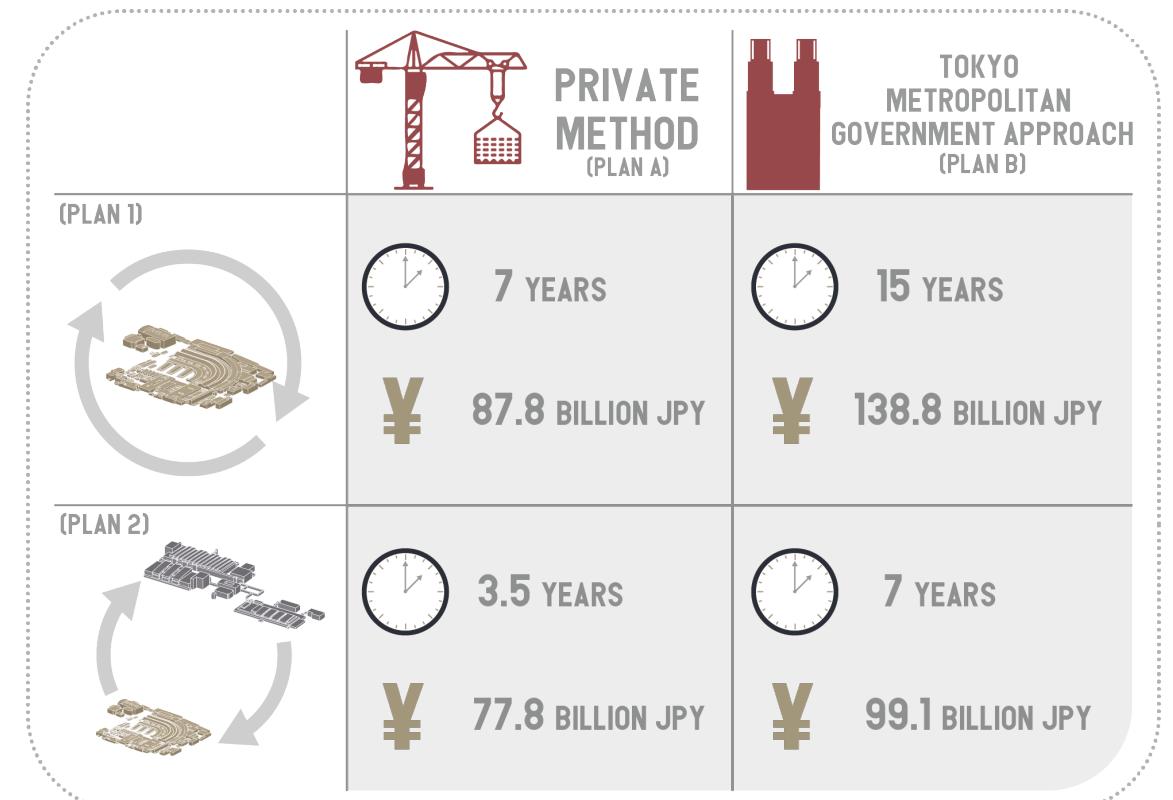


FIGURE 43.

Summary diagram of the plans A & B, and sub-plans 1 & 2, for the food theme park.

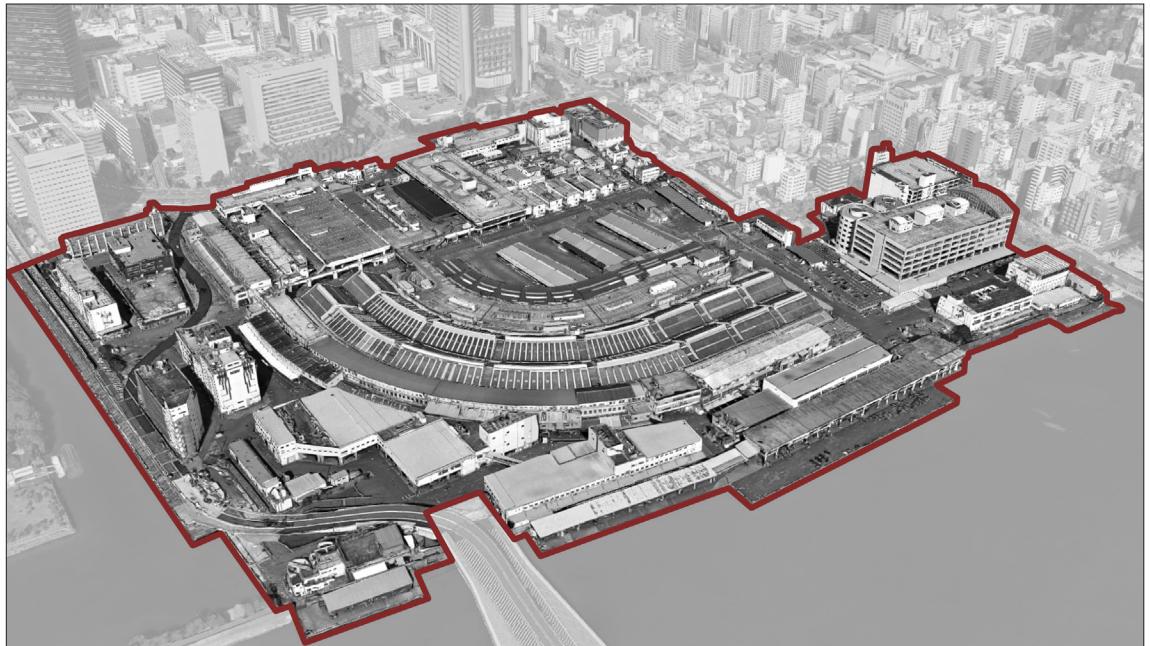
meantime, the area - during the Olympic Games - would have been temporarily converted into a depot for Olympic transport vehicles⁵⁰.

"I will make the best use of Tsukiji's value, which has no equal in the world."

Yuriko Koike

The document officially published on the 20th of June, proposed two strategies of intervention, respectively the A and B versions and two sub- approaches for each one; the first hypothesis provided the introduction of a private contribution, in essence, the use of the land asset was granted - for a fixed period - to a third contractor who would be responsible for the construction and management of the project; in the case of the second hypothesis, instead, the ini-

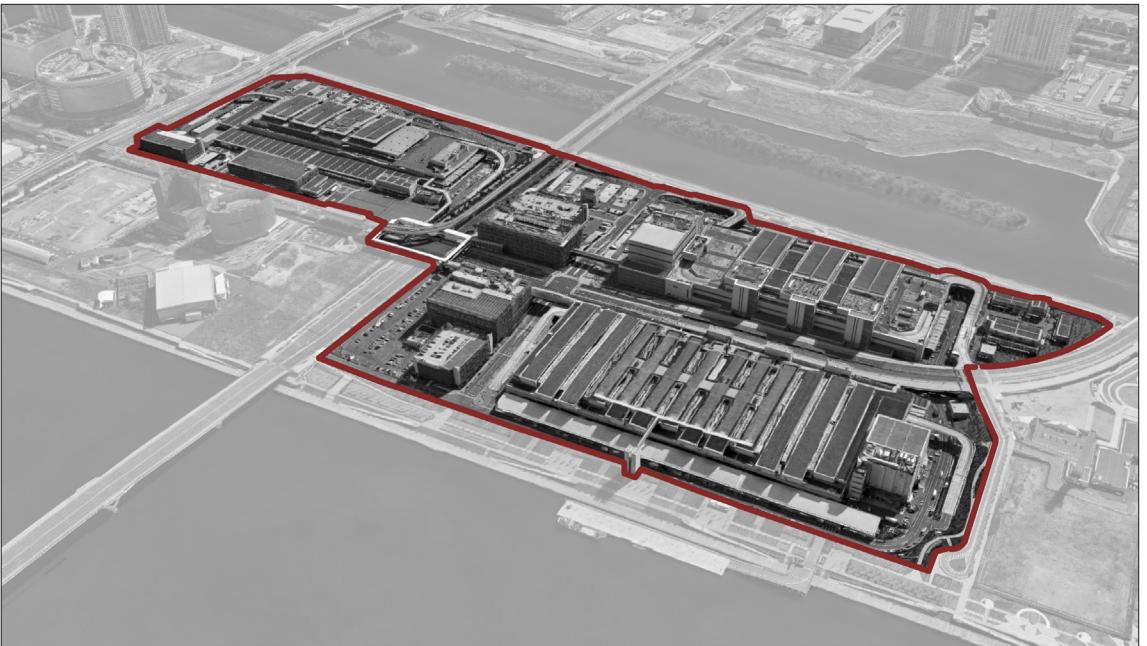
di Tokyo. La differenza sostanziale alla base dei due metodi consisteva nel tempo e nei costi di esecuzione. Per quanto riguarda i sotto approcci, rispettivamente identificati come piano 1 e 2⁵¹; il primo era improntato sul rinnovo graduale dell'esistente mentre il secondo puntava a fare il massimo uso del suolo procedendo con un aggiornamento delle strutture in modo sequenziale⁵². Oltre alle ipotesi d'intervento, all'interno della documentazione erano presenti una serie d'informazioni dettagliate riguardanti diversi aspetti come analisi economiche e sullo stato dei mercati all'ingrosso della regione, le procedure e metodologie d'esecuzione delle proposte, stime del ciclo di vita e sul costo d'intervento accompagnate dai relativi cronoprogrammi di scenario; si prospettava come un'operazione partico-

**FIGURE 44.**

The whole market of Tsukiji.

tiative would be carried out by the Tokyo administration. The substantial difference between the two methods was the time and cost of execution. Regarding the sub-areas, respectively identified as plan 1 and 2⁵¹, the first one was based on the gradual renewal of the existing while the second one aimed to make the maximum use of the land by proceeding with a sequential updating⁵² of the structures. In addition to the intervention hypotheses, the documentation included a series of detailed information concerning various aspects such as economic analyses and the state of the wholesale markets in the region, the procedures and methodologies for the execution of the proposals, estimated life cycle and cost of intervention supported by the timetables of the scenario; it was expected to be a particularly challenging operation both in terms of legislation and execution⁵³. Although owned by TMG, the Tsukiji area was part of the central wholesale market accounting of

larmente difficile sia a livello legislativo che esecutivo⁵³. Anche se di proprietà del TMG, l'area di Tsukiji faceva parte della contabilità dei mercati all'ingrosso centrale della città, di conseguenza avendo cambiato la funzione che si sarebbe andata a insediare e volendo costruire qualcosa di diverso da una struttura mercatale, nel 2018 il governo acquistò il terreno attraverso una transazione dal conto generale al conto dei mercati; un'operazione insolita, ma possibile in quanto "l'attività di mercato è un'attività che si applica in parte alle disposizioni finanziarie della legge locale sull'impresa pubblica ed è gestita su base di profitto indipendente" (Central Wholesale Market); questa operazione consentiva al governo di arricchire la deficitaria contabilità dei mercati ma soprattutto poteva accelerare il processo di riqualificazione del sito. Il terreno di Tsukiji, precedentemente stimato per un valore di 460 miliardi di yen, in seguito alle fluttuazioni del mercato immobiliare ha su-

**FIGURE 45.**

The whole market of Toyosu.

the city, therefore, has changed its function and looking for a different structure from a market place, in 2018 the government bought the land through a transaction from the general account to the market account; an unusual operation, but possible since "the market activity is an activity that applies in part to the financial provisions of the local law on public enterprise and is managed on an independent profit basis" (Central Wholesale Market); this operation allowed the government to enrich the deficit accounting of the markets but above all allowed it to speed up the process of redevelopment of the site. Tsukiji's land, previously valued at 460 billion yen, increased substantially as a result of fluctuations in the real estate market and was purchased by the municipality at a final price of 562.3 billion yen; this amount would allow covering the 10 billion yen deficit generated by Toyosu's market for the next 50 years. Commercial activities were interrupted on October 6th 2018, and

bito un incremento sostanziale, venendo acquistato dalla municipalità a un prezzo finale di 562,3 miliardi di yen; tale cifra avrebbe permesso di far fronte per i successivi cinquant'anni al deficit di 10 miliardi di yen che il mercato di Toyosu generava. Le attività commerciali vennero interrotte il 6 ottobre 2018, mentre alle otto di sera dell'11 ottobre 2018 – senza ancora un piano per l'area – lo storico mercato del pesce di Tsukiji, sopravvissuto ai bombardamenti e alle crisi economiche del paese, dopo 83 anni di servizio alla città e alla nazione venne ufficialmente dichiarato chiuso lasciando in eredità operazioni commerciali tra le più redditizie al mondo del settore Ittico, per un valore stimato di 3,8 miliardi di dollari all'anno. Soprannominato "la cucina di Tokyo", era meta di milioni di visitatori che ogni anno si recavano al suo interno, attratti dal fascino di questa istituzione diventata nel corso del tempo famosa in tutto il mondo.

at eight o'clock on the evening of October 11th 2018 - without yet a plan for the area - the historic fish market of Tsukiji, which survived the bombings and the economic crises of the country, after 83 years of duty to the city and the nation was officially declared closed, bequeathing trade operations among the most profitable in the world in the fisheries business, for an estimated value of 3.8 billion dollars per year. Called "the kitchen of Tokyo", was the destination of millions of visitors who came every year, attracted by the charm of this institution that over time has become famous throughout the world.

"Tsukiji is special, a place of rare diversity inside the conformist Japan."

On 17th October 2018, after a process that lasted more than 17 years, Toyosu's market began its activity and many of the traders moved permanently to the new location; in total⁵⁴, the construction of the facility - including reclamations, extensions and transfers - cost to the market account 569 billion yen, about 4.5 billion euros. The huge costs just sustained for the relocation and the perplexities about the possibility that two realities so similar could coexist, were set out as well-founded and incontestable observations, making clear the framework of the operation impossibility and causing the effect of putting the government in a period of silence where no more statements were made about the issue. In the following months, in several public meetings, Koike had to answer to the continuous questions concerning the Tsukiji issue; the governor always kept vague, and never denied the intention to safeguard the market, to the point that in December 2018, in a public

"Tsukiji è speciale, un luogo d'insolita diversità all'interno del Giappone conformista"

Il 17 ottobre 2018, dopo un processo durato oltre 17 anni il mercato di Toyosu iniziò la sua attività e molti dei commercianti si trasferirono definitivamente presso la nuova sede; in totale⁵⁴ la realizzazione del complesso – compresa di bonifiche, proroghe e trasferimento – costò al conto del mercato 569 miliardi di yen, circa 4,5 miliardi di euro. Gli ingenti costi appena sostenuti per la delocalizzazione e le perplessità sulla possibilità che due realtà così simili convivessero, si prefigurarono come osservazioni fondate e incontestabili, rendendo chiaro il quadro dell'infattibilità dell'operazione e avendo come conseguenza l'effetto di mettere a tacere il governo, il quale si chiuse in un periodo di silenzio dove non vennero più rilasciate dichiarazioni sul tema. Nei mesi successivi, in diversi incontri pubblici, Koike si trovò nella condizione di dover dare delle risposte alle continue domande che le venivano poste sulla questione Tsukiji; la governatrice rimase sempre vaga, non smentendo mai l'intenzione di salvaguardare il mercato, tantoché nel dicembre 2018 in una intervista pubblicamente ribadì che nessun cambio di politica era stata fatta sul tema. Il 15 gennaio 2019 durante una riunione metropolitana a porte chiuse di alti funzionari del governo, venne presentato il nuovo piano per l'area del mercato di Tsukiji; la nuova proposta, completamente diversa da quella del giugno 2017, accese la polemica all'interno dell'assemblea; Koike venne fortemente criticata sia dal Partito Democratico Liberale – suo partito d'appartenenza – e dall'Unione Comunista per l'atteggiamento avuto nei confronti della

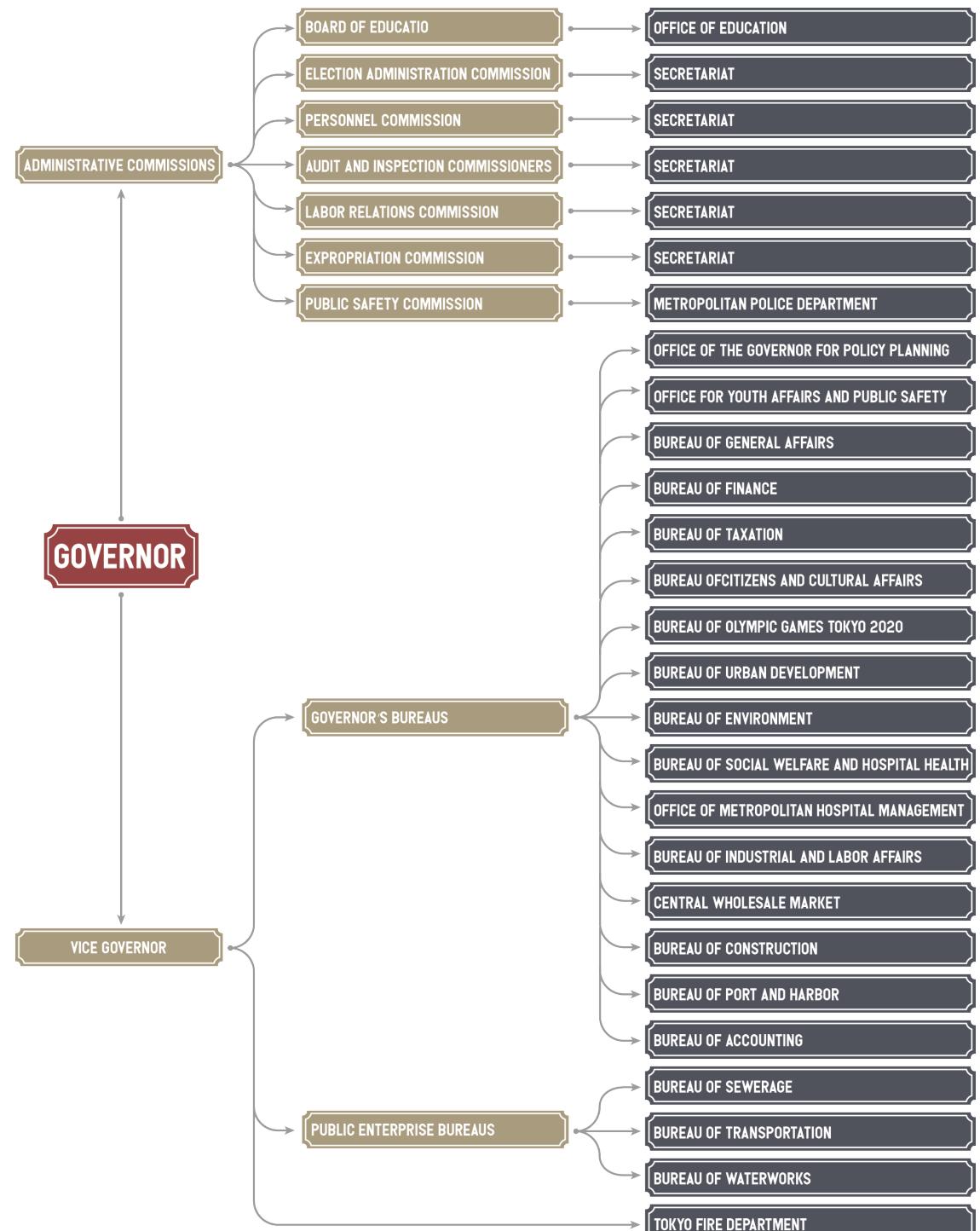


FIGURE 46.

The Tokyo governmental structure.

hearing, she reiterated that no changes in policy had been made on the topic. On January 15th 2019, during a closed-door me-

questione Tsukiji; lo stesso governatore dichiarerà "Abbiamo cambiato le nostre politiche senza spiegare al popolo". La boz-

tropolitan meeting of senior government officials, the new plan for the Tsukiji market area was presented; the new proposal, completely different from the one of June 2017, produced a debate within the assembly; Koike was strongly criticized by the Liberal Democratic Party - her party - and from the Communist Union for the attitude, she held towards the Tsukiji issue; the governor will declare "We have changed our policies without explaining them to the people". The draft was subsequently published on January 23rd, triggering a second wave of polemics and producing dissent among all those people and market workers who believed and supported the idea of the food theme park; the policy on the use of the market site will be finalized and approved at the end of March 2019, to allow the TMG to collect data regarding public opinion.

2.2 Principles of function and design errors

2.2 Principi di funzionamento e difetti di progettazione

Based on a 24-hour cycle, Tokyo's central market is open six days per week; every morning in Toyosu - as previously in Tsukiji - dozens of separate auctions⁵⁵ take place selling hundreds of varieties of fish and seafood. The supply chain, as well as the commercial processes within it, are based on an ancient system of operations that is still in use today; this includes several steps on a decreasing scale that in the case of Tsukiji consisted in the sale of the captured product by local and international fish companies to the seven auction houses, which then resold it to the 1677 wholesale operators and other activities outside the

za venne successivamente pubblicata il 23 gennaio, scatenando una seconda ondata di polemiche producendo malumori tra tutte quelle persone e lavoratori del mercato che credevano e sostenevano l'idea del parco a tema alimentare; la politica sull'uso del sito del mercato verrà finalizzata e approvata alla fine di marzo 2019, in modo da consentire al TMG di raccogliere i dati riguardanti l'opinione pubblica.

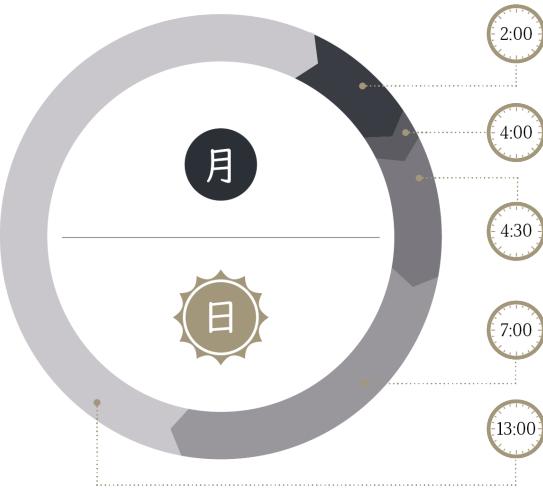


FIGURE 47. 2.00 am unloading and displaying the products inside the auction room; 4.00 am preview for evaluate the products; 4.30 am The auction starts; 7.00 am The shops inside the wholesale market start the business; 13.00 pm The market starts to collect the products for the next day.

market, such as restaurants, grocery stores and supermarkets. A large part of Tsukiji's daily trade took place through small businesses called "walk-in" trade, i.e. the private buyer that went in, to purchase; an unusual condition for a market of that size, which despite this, was able to operate simultaneously on two different scales, the global one and the human one by mixing wholesale and retail trade, a peculiarity that went lost with the opening of Toyosu.

"Tsukiji's legacy as a set of programs (trade, distribution, auctions ...), behaviours, movements, rituals, stories. When architecture has a minimum level of a formal definition, the possibilities are endless."

(Alice Covatta)

The former market was built on a single large lot, favouring horizontal flows; its open structure facilitated the entrance and exit of goods and people but at the same time affected the hygienic conditions of the

operatori del mercato all'ingrosso e ad altre attività al di fuori del mercato, come ristoranti, minimarket e supermercati. Buona parte del commercio giornaliero di Tsukiji avveniva attraverso piccole aziende familiari e il così detto commercio walk-in, ovvero l'acquirente privato che entrava per fare acquisti; una condizione insolita per un mercato di quella portata, che nonostante ciò, riusciva a operare contemporaneamente su due diverse scale, quella dell'offerta globale e quella umana mischiando commercio all'ingrosso con quello al dettaglio, una peculiarità andata persa con l'apertura di Toyosu.

"L'eredità di Tsukiji come un insieme di programmi (commercio, distribuzione, aste ...), comportamenti, movimenti, rituali, storie. Quando l'architettura ha un livello minimo di definizione formale, le possibilità sono infinite."

(Alice Covatta)

L'ex mercato si sviluppava su di un unico grande lotto, prediligendo flussi orizzontali; la sua struttura aperta facilitava l'ingresso e l'uscita della merce e delle persone ma allo stesso tempo influiva sulle condizioni igieniche della struttura e del prodotto. Il complesso, fruibile da chiunque, lasciava grande libertà di movimento al suo interno, fatta eccezione per alcune aree dove l'accesso era interdetto e concesso solo ai lavoratori del mercato o a chi munito di apposito permesso, come per esempio l'area dove avvenivano le aste dei Tonni più famose al mondo. Al piano terra della divisione ittica, lo spazio era diviso in dodici file che fronteggiavano sei navate principali, a loro volta queste si intersecavano con quindici navate laterali di larghezza variabile, utilizzate dai clienti e gli addetti alle consegne per spostarsi dai bordi interni a quelli esterni del

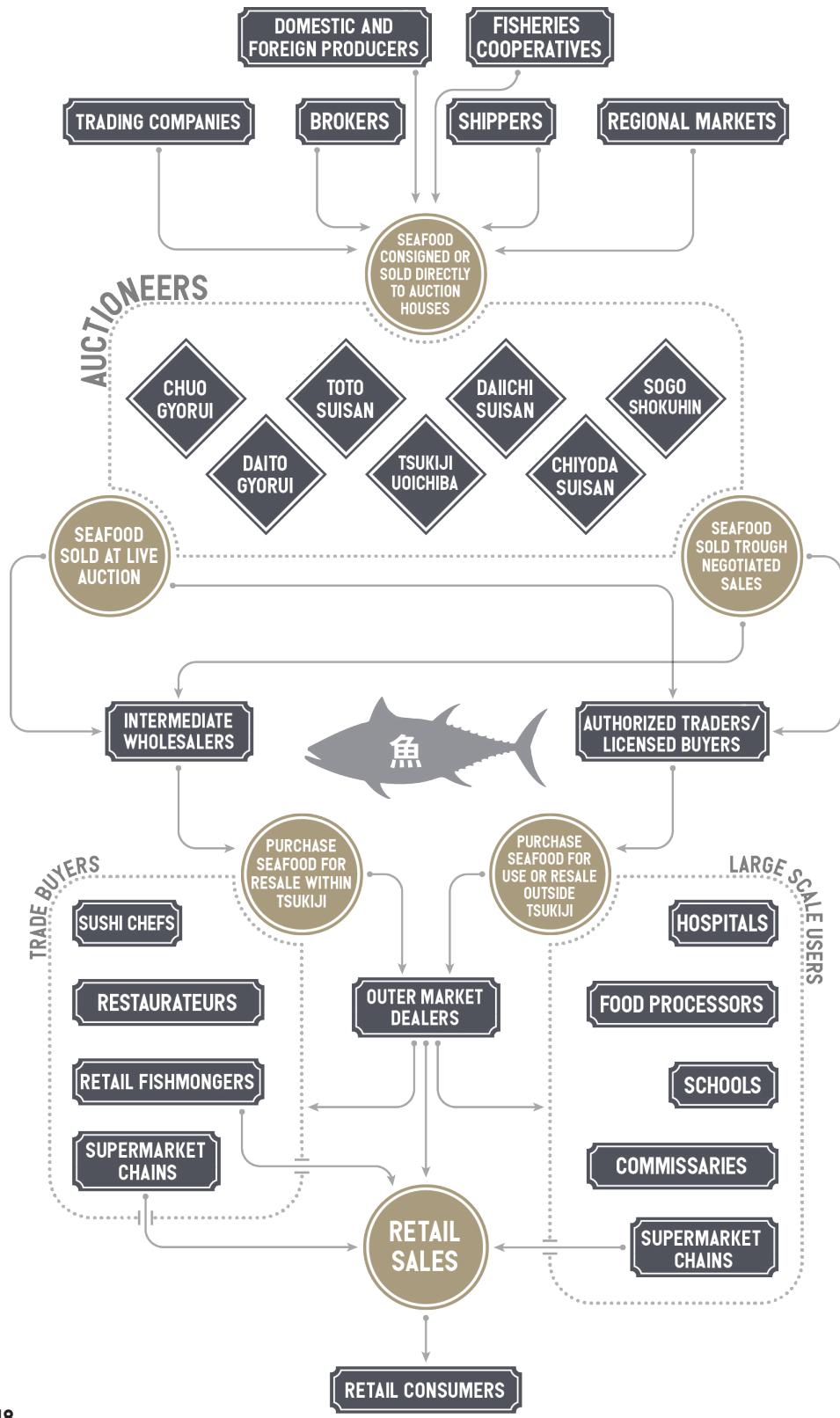


FIGURE 48.

The diagram shows the levels of trade that took place in Tsukiji. Blue rectangles represent the actors involved in the trade, while the golden circles represent the modalities of trade.

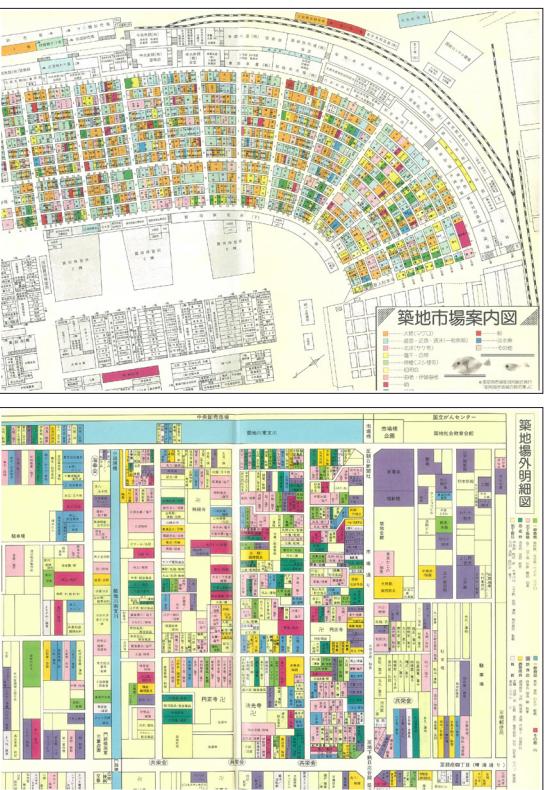
structure and the products. The facility, open to everyone, allowed great freedom of movement inside, except for some areas, where access was forbidden and granted only to market workers or those provided with special authorization, for example, the area where the world's most famous tuna auctions took place. On the ground floor of the fish division, space was divided into twelve rows facing six main aisles, crossed by fifteen side aisles with variable width, used by customers and deliverers to move from the inner to the outer edges of the market. The stalls⁵⁶ followed the order imposed by the grid of pillars of the fan-shaped structure; each one was personalized by the trader who set it up with his equipment; every four years a lottery reassigned the place and for four days the market remained closed to give the traders time to move and prepare the new location. The position was very important within the macrostructure since it could affect between ten to fifteen per cent of the income of the business; in general, a position at one of the corners had the advantage of an easier delivery, a double overlook and a greater number of passersby; the stalls on the inner edge of the fan offered an easy access for the walk-in trade and also were the closest to the loading docks where small business customers accepted deliveries, but at the same time they were the most distant from the auction arenas; the stalls outside the fan were located further away from the market entrance and less suitable for retail trade, but at the same time they had the largest workspace and were the closest to the auction halls.

"The design of each unit is organized around the individual space, which consists of a shelf where the fish can be cut, a counter and other surfaces for displaying the goods... on one hand, the largeness

mercato. Le bancarelle⁵⁶ seguivano l'ordine imposto dalla griglia di pilastri della struttura a ventaglio; ognuna di queste veniva personalizzata dal commerciante che l'allevava con la sua attrezzatura; ogni quattro anni una lotteria riassegnava il posto e per quattro giorni il mercato rimaneva chiuso per dare il tempo ai commercianti di sposarsi e preparare la nuova postazione. La posizione era molto importante all'interno della macrostruttura, in quanto era in grado di incidere tra il 10 e il 15 per cento sulle entrate dell'attività; in generale una posizione ad uno degli angoli otteneva il vantaggio di consegne più facili, un doppio affaccio e un numero maggiore di passanti; le bancarelle sul bordo interno del ventaglio offrivano un facile accesso per il commercio walk-in ed erano anche quelle più vicine alle banchi-

FIGURE 49-50.

(Top) The stalls of the fisheries division.
(Beneath) The stalls of the fruit and vegetable division.



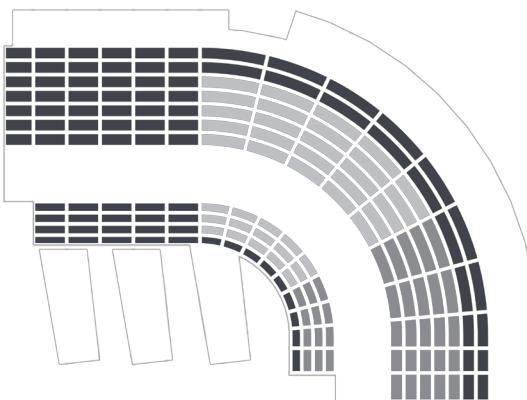


FIGURE 51. The diagram shows how the position of the stalls can affect the derived gain. The location can influence about 15 per cent of the incomes. The more the tone fades more the stall is affected by the position.

of the macrostructure and economic turnover; on the other, the smallness of individual retailers' space.

(Alice Covatta)

A large wholesale market, to be efficient and competitive at a global scale, requires high standards regarding the speed of the goods and a high-quality supply chain; in the case of Tsukiji, its position within the dense urban fabric limited its freedom of manoeuvre in time, while the obsolescence of the structure did not allow it to satisfy the new international standards in terms of hygiene and safety; based on these observations Toyosu was designed paying great attention to these details, to overcome these lacks. The new complex opened in October 2018, will completely revolutionize the market system, starting from the type of facility, one of the first examples of a multi-storey market building; the new modern architecture, very far from the traditional one, is divided into 4 buildings, two of which are dedicated to fish products, one to fruit and vegetables and one to the administrative part; based on a purely vertical flow system, these deve-

ne di carico dove i clienti su piccola scala accettavano le consegne, allo stesso tempo però erano le più lontane dalle arene delle aste; le bancarelle più esterne al ventaglio erano più lontane dall'ingresso del mercato e meno predisposte al commercio al dettaglio, ma allo stesso tempo avevano lo spazio lavoro più grande ed erano le più vicine alle sale delle aste.

"Il design di ogni unità è organizzato attorno lo spazio individuale, costituito da una mensola su cui tagliare il pesce, un bancone e altre superfici per l'esposizione della merce... da un lato, l'ampiezza della macrostruttura e del turnover economico; su l'altro, la piccolezza dello spazio dei singoli rivenditori"

(Alice Covatta)

Un mercato all'ingrosso di grandi dimensioni, affinché sia efficiente e competitivo a livello globale richiede elevati canoni di velocità della merce e disporre di una catena di approvvigionamento d'alta qualità; nel caso di Tsukiji la posizione all'interno del denso tessuto urbano ne ha limitato nel tempo la libertà di manovra, mentre l'obsolescenza della struttura non permetteva di soddisfare i nuovi standard internazionali in materia d'igiene e sicurezza; sulla base di queste osservazioni Toyosu venne progettato prestando molta cura a questi particolari, al fine di sopperire a queste mancanze. Il nuovo complesso aperto a ottobre 2018, rivoluzionerà completamente il sistema mercato, a partire dal tipo d'impianto, uno dei primi esempi di un edificio mercatale multipiano; la nuova architettura moderna, molto lontana da quella tradizionale, è suddivisa in 4 edifici, due dei quali dedicati al prodotto ittico, uno ai prodotti ortofrutticolo e uno alla parte amministrativa; basati su un tipo di flussi prettamente verticali,

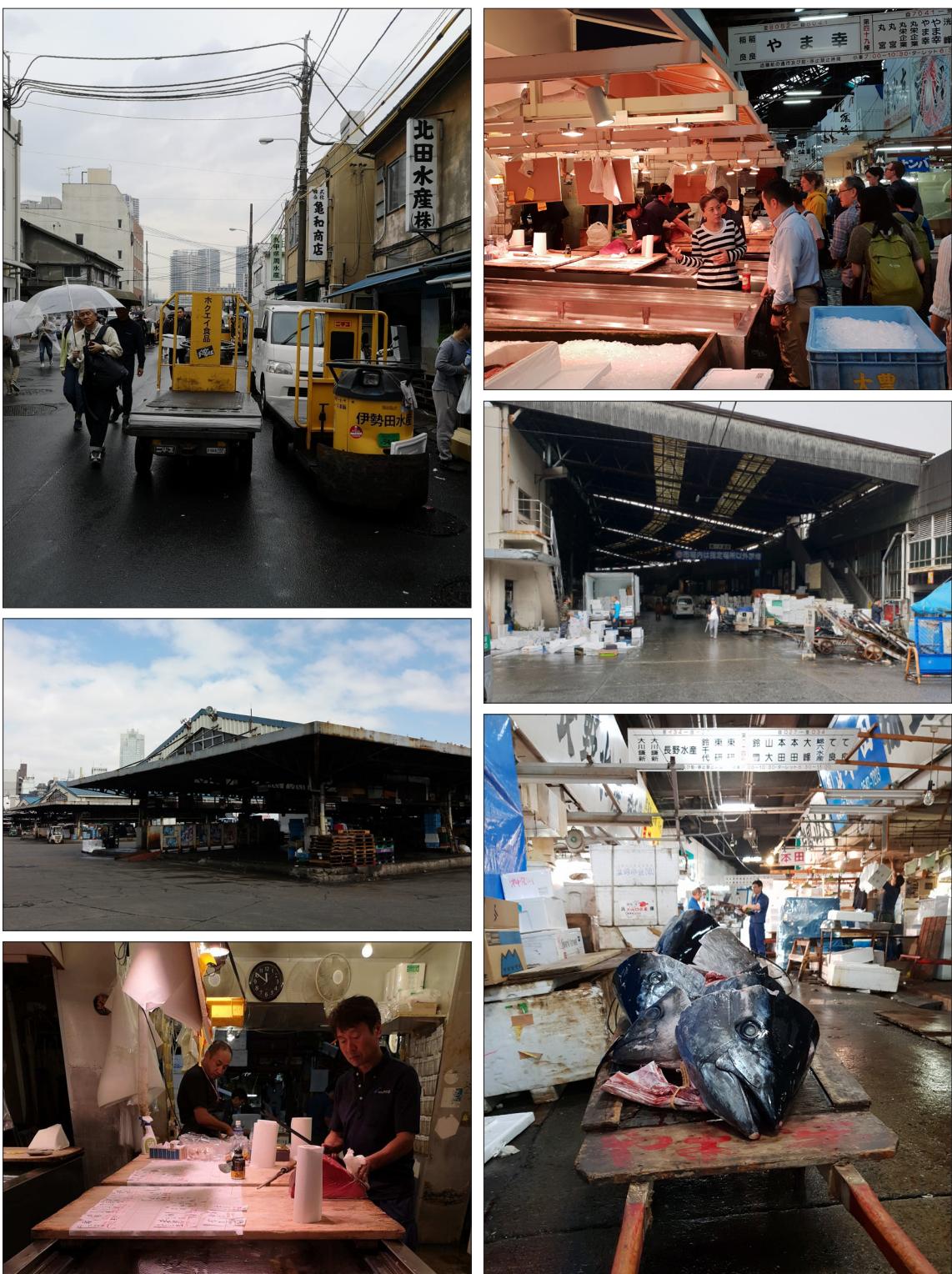
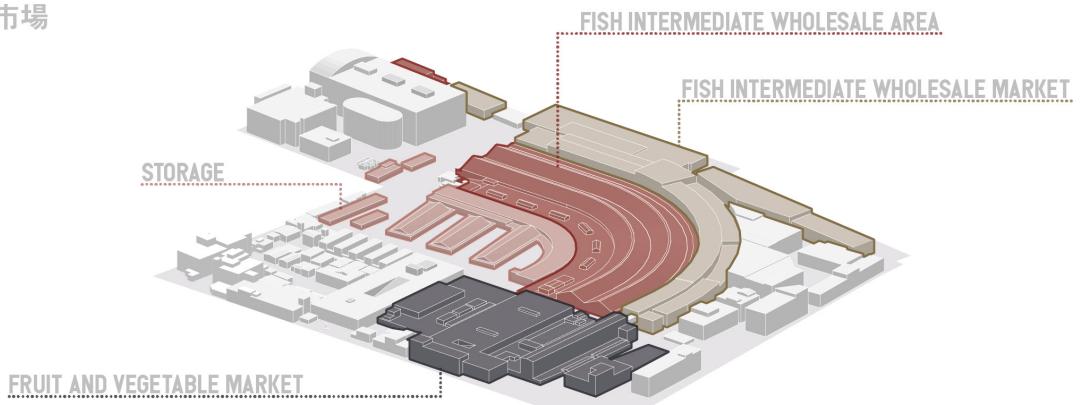


FIGURE 52-57.

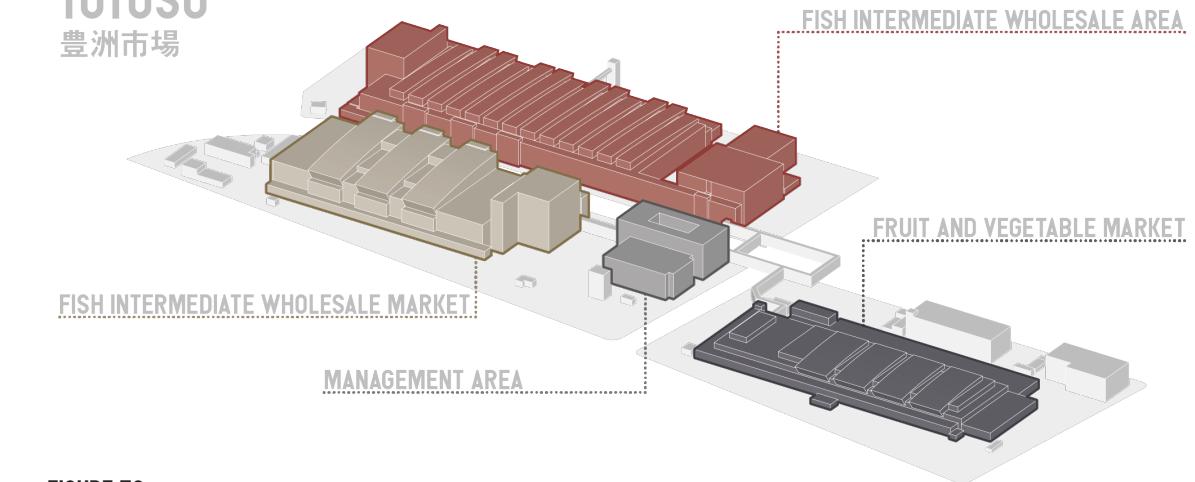
(Top left) The "turret" a three-wheel car used to move within Tsukiji ; (Top right) A trader involved in selling inside the fan-shaped Building; (Center left) Tsukiji's storage area; (Center right) One of the entrances to the fan-shaped building ; (Beneath left) A trader involved in the cut of the bluefin tuna; (Beneath right) Bluefin tuna heads.

**FIGURE 58.**

Functional areas of the Tsukiji market.

lop in height on several floors with different areas dedicated to specific operations; the four structures are connected by a system of raised walkways at the centre of which is located the Shijo-may stop that provides direct access to the city transport, a solution designed to facilitate the connection between different buildings as they are located in three distinct lots separated by the intersection of two streets, where one of them is part of the Ring Road n2. Unlike its predecessor; the space of the auction is separated from the wholesale space, a solution that allows to improve the insulation of the rooms from the outside, allowing the maintenance of the internal temperature and preserving the quality of the product; the facility has been integrated with a sanitizing system and an area dedicated to the packaging of the final product; the areas dedicated to stores and restaurants are no longer outdoors but are spread throughout the complex, for a total of about 490 activities, these take a configuration very similar to the alleys of Tsukiji. In addition to the characteristics of the structure have changed also the approach to the tourists and the

que sti si sviluppano in altezza su più piani con diverse aree dedicate alle singole operazioni di lavorazione; le quattro strutture sono collegate mediante un sistema di passerelle sopraelevato al cui centro si trova la fermata di Shijo-mae che garantisce un accesso diretto al trasporto cittadino, una soluzione pensata per facilitare la connessione tra diversi edifici in quanto localizzati in tre distinti lotti separati dall'intersezione di due strade ad altro scorrimento, di cui una è parte del tracciato della Ring Road n2. A differenza del suo predecessore; lo spazio dell'asta è separato dallo spazio all'ingrosso, una soluzione che consente di migliorare l'isolamento degli ambienti dall'esterno, consentendo il mantenimento della temperatura interna e salvaguardando la qualità del prodotto; l'impianto è stato integrato di un sistema di sanificazione e un'area dedicata al confezionamento del prodotto finito; le aree dei negozi specializzati e dei ristoranti non sono più all'aperto ma sono sparse all'interno di tutto il complesso, per un totale di circa 490 attività, queste assumono una configurazione molto simile ai vicoli di Tsukiji. Oltre alle caratteristiche

**FIGURE 59.**

Functional areas of the Toyosu market.

dealers; Toyosu is designed to ensure that the paths of visitors and market operators do not cross each other, forcing those who go to the structure to watch from behind a glass inside a gallery located high above one of the halls, it is also allowed the purchase of products only to those with special permission, thus eliminating retail sales and it is to this radical change that is attributed the blame for the further decline in purchases that Toyosu has recorded in the first two months of 2019. The transfer of the market generated an internal division among the workers, who immediately expressed contrasting opinions, among those who said they were satisfied with the structure of the new market and were enthusiastic about being the first to work within it, to those who instead pointed out the various problems of the new structure and raised concerns about the issues related to soil contamination, stating that in their opinion it had not been fully solved, statements supported by the consumer representations who accused the TMG of deliberately having hidden the information regarding the healthiness of the site, to speed up the

intrinsecche alla struttura cambiano anche l'approccio al turista e al commerciante; Toyosu infatti è progettato in modo che i percorsi dei visitatori e degli operatori del mercato non si incrocino, obbligando a chi si reca nella struttura ad assistere da dietro un vetro all'interno di una galleria posta in alto sopra una delle sale, inoltre è consentito l'acquisto dei prodotti solo ai soggetti muniti di apposito permesso eliminando così la vendita al dettaglio ed è a questo radicale cambiamento che viene attribuita la colpa dell'ulteriore calo degli acquisti che Toyosu ha registrato nel primo bimestre del 2019. Il trasferimento del mercato ha generato una divisione interna tra i lavoratori, che fin da subito espressero opinioni contrastanti, tra chi affermava di essere rimasto soddisfatti della struttura del nuovo mercato, ed era entusiasta nell'essere tra i primi a lavorarci dentro, a chi invece sottolineava le varie problematiche della nuova struttura e muoveva preoccupazioni per le questioni legate alla contaminazione del suolo, dichiarando che secondo loro non era stata del tutto risolta, affermazioni supportate dai rappresentanti dei consumato-



FIGURE 60-63.

(Top left) Fish Wholesale area; (Top right) Fish trade area; (Beneath Left) Fruit and vegetables Wholesale area; (Beneath right) Fruit and vegetable trade area.

construction process; Besides, several design defects were reported, starting with the frequently clogged of the collection drains, the undersized loading and unloading space, which also already had cracks due to the collapse of the slab, the size of the new stalls that did not allow the smooth running of the normal activities, the strong smell of ammonia in the water of the system, the lighting equipment in the halls of the auction and the presence of moisture⁵⁷ inside some of the rooms, a condition that could affect the quality of the product causing the development of mold. In addition to these observations, there were two other issues, the first was related to the poor supply and high cost of parking in the area, the second was related to connections to the market; with

ri che accusarono il TMG di aver nascosto volutamente delle informazioni riguardanti la salubrità del sito, al fine di accelerare il processo di costruzione; inoltre vennero segnalati svariati difetti nella progettazione, a partire dagli scarichi di raccolta che si otturavano frequentemente, il sotto dimensionamento dello spazio di carico e scarico che inoltre già presentava delle crepe dovute al cedimento della soletta, le dimensioni dei nuovi stalli che non consentivano in modo agevole lo svolgimento delle normali operazioni, il forte odore di ammoniaca dell'acqua dell'impianto, il sistema d'illuminazione nelle sale delle aste e la presenza di un'umidità⁵⁷ all'interno di alcuni locali, una condizione che avrebbe potuto inficiare sulla qualità del prodotto causando la

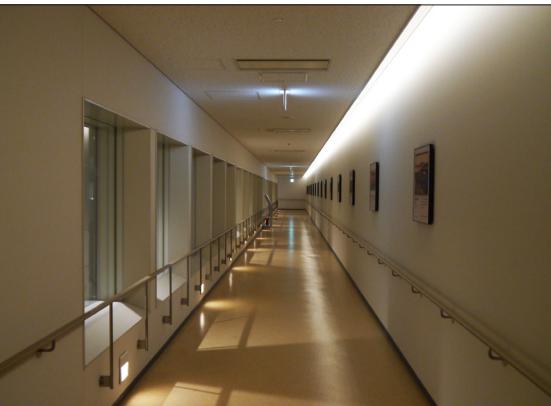
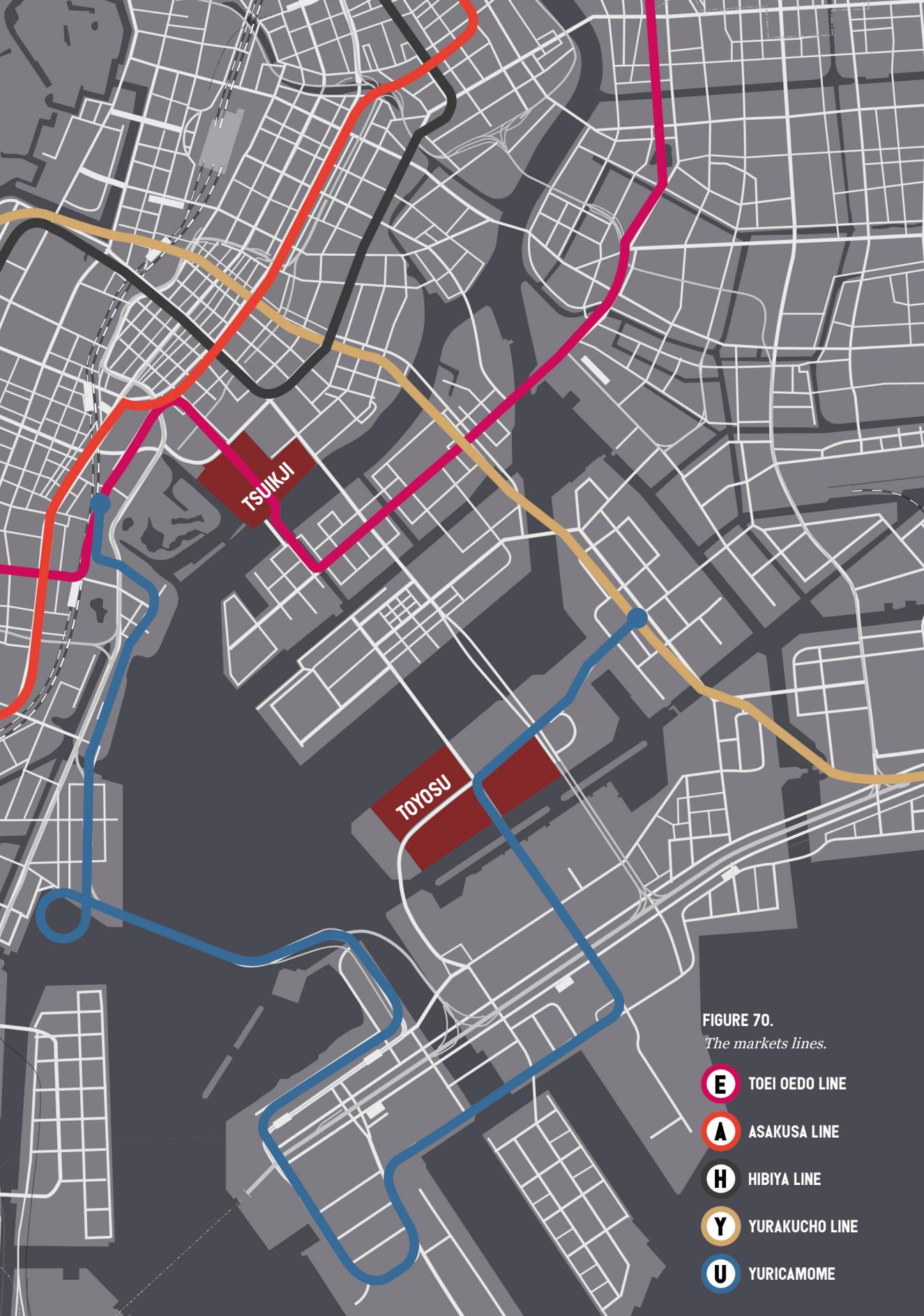


FIGURE 64-69.

(Top left) The green roofs of Toyosu ; (Top right) The management building; (Center left) The restaurant area; (Center right) A view of Toyosu from outside; (Beneath left) The visitors path; (Beneath right) The auction hall from the top of the glazed gallery.



the Ring Road 2 incomplete and only one metro line, the time to reach the site increased significantly, alerting many wholesalers and traders concerned about a further decline of attendance due to the uncomfortable location; several customers already announced before the relocation that they would probably change suppliers, moving to more convenient points to reach.

"Tsukiji is the physical demonstration of how trade, and more generally the economy, is defined by social and cultural processes."

T.C. Bestor

comparsa di muffle. A queste osservazioni si aggiunsero altre due questioni, la prima era connessa alla scarsità e all'alto costo dei parcheggi dell'area, la seconda riguardava le connessioni con l'area; che con la Ring Road 2 incompleta e una sola linea di metropolitana, facevano sì che i tempi per raggiungere il mercato aumentassero sensibilmente, mettendo in allerta molti grossisti e commercianti preoccupati di un ulteriore calo dell'affluenza dovuto alla posizione scomoda; già diversi clienti prima ancora del trasferimento annunciarono che probabilmente avrebbero cambiato fornitori, spostandosi su punti di approvvigionamento più comodi da raggiungere.

"Tsukiji è la dimostrazione fisica di come il commercio, e più in generale l'economia, è definita dai processi sociali e culturali"

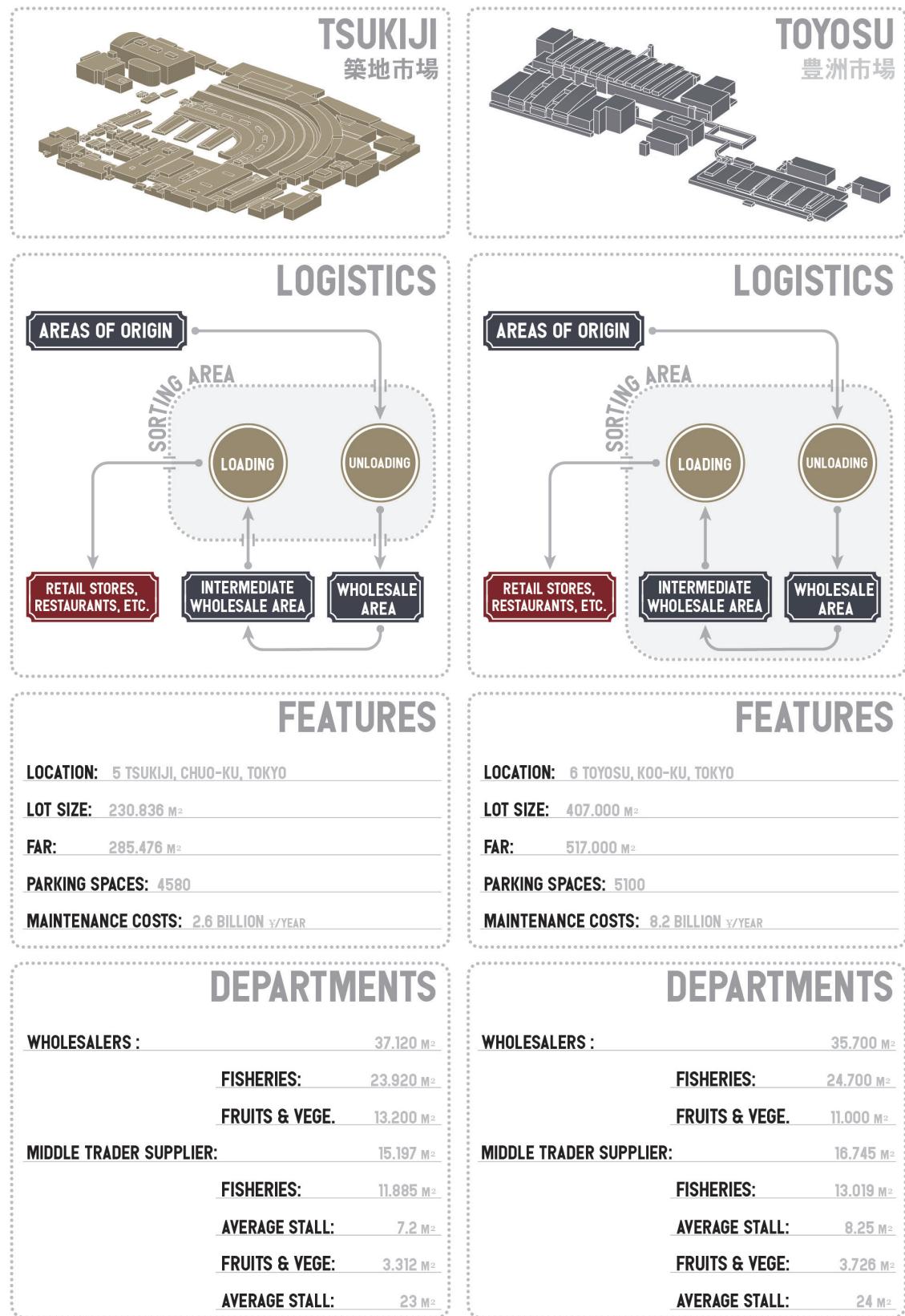
T.C. Bestor

FIGURE 71-72.

(Left) the centre of the walkway system that connects all the buildings of Toyosu.

(Right) The stop of the new monorail of Shijo-Mae



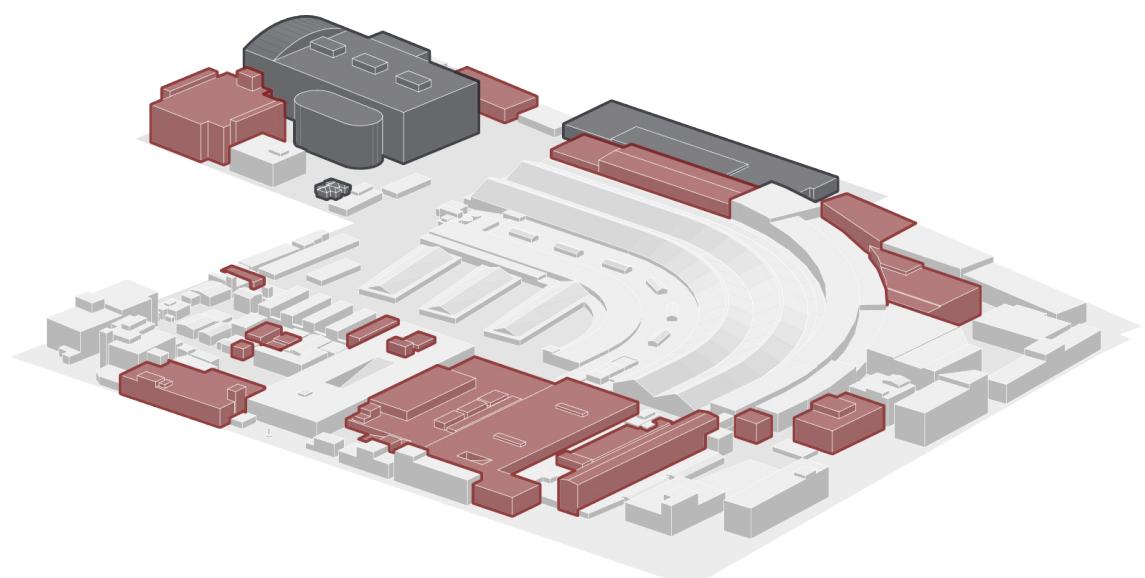
**FIGURE 73.**

The scheme compares Tsukiji's market and Toyosu's market features.

2.3 The Landmark dissolution 2.3 La dissoluzione del Landmark

Way before the relocation, the TMG bought Tsukiji's estate from the general account of the wholesale markets; this operation decreed the impossibility of establishing a market structure on the area again, paving the way for a flexible development on the site and accelerating the future intervention process. On July 13th 2018 the Organizing Committee of the Olympic and Paralympic Games of Tokyo (TOCOG), opened two calls for tenders, the first for the demolition of the structures on the area and the second for the preliminary design of the transport depot. One month later, on 13th August, with an offer of 26,179,200 yen, Sho-Sekkei Corp. won the tender with the contract starting from 14th December 2018. The operation involved the removal

Molto prima della delocalizzazione, il TMG acquistò la proprietà di Tsukiji dal conto generale dei mercati all'ingrosso; con questa manovra si decretava l'impossibilità d'istituire nuovamente sull'area una struttura mercatale aprendo la strada a uno sviluppo flessibile sul sito e accelerando il futuro processo d'intervento. Il 13 luglio 2018 il Comitato Organizzatore dei Giochi Olimpici e Paralimpici di Tokyo (TOCOG), aprì due bandi, il primo per la demolizione delle strutture presenti sull'area mentre il secondo per il progetto preliminare del deposito di trasporto. Un mese più tardi, il 13 agosto con un'offerta di 26.179.200 di yen, la Sho-Sekkei Corp., si aggiudicò la gara d'appalto con stipula del contratto a partire dal 14 dicembre 2018. L'operazione prevedeva l'abbattimento di

**FIGURE 74.**

The red volumes represent the buildings affected by asbestos, whereas the blue volumes are those that will not be demolished, during the works for the Olympic transport hub.



FIGURE 75-77.
Pictures show the Tsukiji's 3 main gates fenced with tall white panels

of a large part of the 164 buildings in the Tsukiji site to adjust the area for the transport hub; however, measurements taken before the demolition, revealed that 55 buildings were contaminated with asbestos and therefore precautionary measures had to be taken to prevent the spread of dust during the demolition works. However, as often happens in Japan, the organising bo-

gran parte dei 164 edifici del complesso di Tsukiji al fine di adeguare l'area per l'hub di trasporto; dalle rilevazioni effettuate prima delle demolizioni emerse però che 55 edifici erano contaminati dalla presenza di amianto e pertanto andavano eseguite misure cautelative affinché fosse evitata la dispersione di polveri durante le operazioni di demolizione. Come spesso accade però in Giappone, il comitato organizzatore ha omesso alcune informazioni riguardanti il numero delle società che hanno preso parte al concorso e non ha predisposto il bando in lingua inglese, nonostante questo fosse stato aperto a un pubblico internazionale; sono emerse inoltre alcune violazioni delle norme dell'organizzazione mondiale del commercio (OMC), si sospetta che il procedimento per la definizione dell'offerta per la demolizione dell'ex mercato, non sia stata condotta correttamente in conformità con le regole internazionali sugli appalti pubblici. Si tratta di un fenomeno abbastanza comune in Giappone, che ha interessato diversi interventi⁵⁸ nella città e nel paese; anche la gara per il nuovo mercato di Toyosu è stata soggetta di un'inchiesta in quanto i prezzi vennero aumentati di proposito prima che fosse scelta l'offerta vincente.

“Queste situazioni mettono in luce una problematica che persiste esibendo difetti sistematici negli appalti pubblici delle opere pubbliche, in cui un piccolo gruppo di grandi imprese edili nazionali riesce a far salire i prezzi in

consultazioni dirette con gli enti aggiudicatori, rinnegando efficacemente l’aspetto competitivo degli appalti pubblici.”

(EU-Japan Centre for industrial Cooperation 2019)

Una volta completato il passaggio presso la nuova struttura mercatale, l'area di Tsukiji



FIGURE 78.

The demolitions seen from the route of the Ring Road n2.

ard omitted some information regarding the number of companies that took part in the competition, and did not prepare the call for tenders in English, despite the call was open to an international audience. Besides, some violations of World Trade Organisation (WTO) rules were detected, there is the suspicion that the procedure for defining the bid of the former market was not conducted correctly by the international rules on public procurement. This is quite a common phenomenon in Japan, involving several projects⁵⁸ in the city and the country; the tender for Toyosu's, was also under investigation as the prices were intentionally increased before the winning bid was chosen.

“These situations highlight a problem that persists by displaying systemic defects in public works procurement, where a small group of large national construction enterprises are able to raise prices in direct consultation with contracting authorities, effectively denying the competitive aspect of public procurement”.

(EU-Japan Centre for Industrial Cooperation 2019)

venne recintata con degli alti pannelli bianchi dando il via alla demolizione di alcune delle vecchie strutture parassita – retaggio della fallimentare ristrutturazione degli anni novanta – e vennero messi in sicurezza tutti gli edifici contaminati dall'amianto; in totale l'intervento di rimozione del vecchio impianto e la costruzione dell'hub dei mezzi olimpici avrebbe richiesto un anno e mezzo di tempo. Nei mesi successivi all'uscita del bando per la demolizione del sito ex sito mercatale, il Governatore Koike rassicurò sempre la cittadinanza affermando che "La politica di base dell'utilizzo sia di Toyosu che di Tsukiji non è cambiata". A gennaio 2019, venne pubblicato il nuovo piano e fu finalmente chiaro che la riqualificazione di Tsukiji non avrebbe più istituito né un mercato all'ingrosso né un distretto del cibo; al contrario il TMG optò per una strategia completamente diversa da quella presentata a giugno 2017; questo procurò al governatore forti critiche da parte dell'assemblea e dalla cittadinanza, accusandola di non essere stata in grado di gestire opportunamente la questione, al grido di "cambio di politica" e "avevano promesso". La politica di genna-

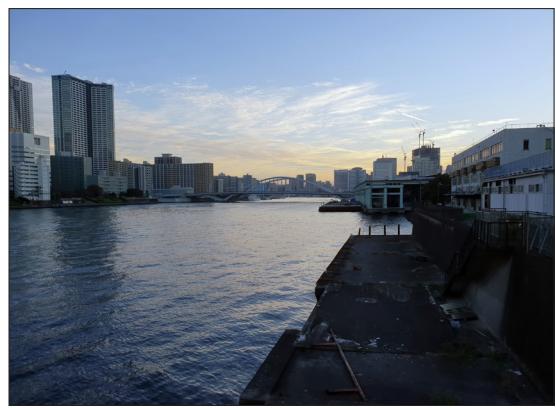
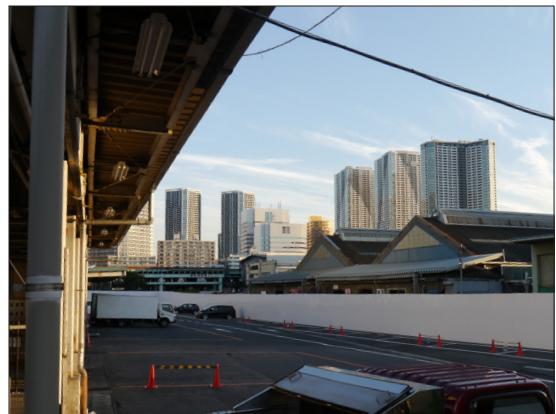


FIGURE 79-82.

The four images show from two similar points of view the market conditions before and after the demolitions
(Top/beneath left) Tsukiji market before the operation of demolition.
(Top/beneath right) Tsukiji market under demolition.

Once moved to the new market structure was completed, the Tsukiji area was fenced with high white panels, setting off the demolition of some of the old parasite facilities - a legacy of the unsuccessful renovation of the 1990s - and all the buildings contaminated with asbestos were secured; in total, the removal of the old facility and the construction of the Olympic transport hub would require a year and a half. In the following months after the announcement of the demolition of the former market site, Governor Koike continued to reassure the citizens by saying "The basic policy of the use of Toyosu and Tsukiji have not changed". In January 2019, the new plan was published and it finally became clear

io sull'uso del sito del mercato venne finalizzata e approvata alla fine di marzo 2019, in modo da consentire al TMG di raccogliere i dati riguardanti l'opinione pubblica; da quel momento le demolizioni si intensificarono.

"Voglio guardare al futuro e attingere al potenziale del settore privato"

Yuriko Koike

Nonostante il governo riconoscesse l'importanza e il valore immateriale di Tsukiji, le condizioni della struttura e la critica situazione della contabilità di mercato, si contrapponevano alla prospettiva di un guadagno sicuro; una ristrutturazione come quella degli anni novanta avrebbe aggravato an-

che di più la contabilità, senza considerare le perdite operative derivanti dall'inutilizzo dell'area; tutti questi fattori non l'asciarono altra scelta all'amministrazione se non quella di demolire il mercato e puntare per un intervento redditizio. Nei primi anni 2000,

(Top) Site operations plan.
(center) Tsukiji's site demolished, view from the 19th floor of the National Cancer Center Japan.
(Beneath) Without Tsukiji's structures, it's possible to see the Tokyo Tower in the background.

FIGURE 83-85.

(Top) Site operations plan.
(center) Tsukiji's site demolished, view from the 19th floor of the National Cancer Center Japan.
(Beneath) Without Tsukiji's structures, it's possible to see the Tokyo Tower in the background.

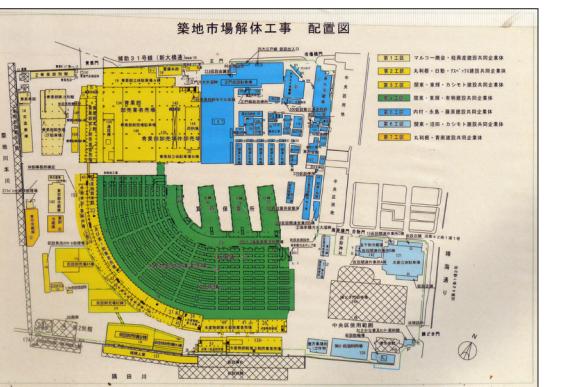




FIGURE 86.

The picture shows the demolitions almost completed; in the background on the right side it's possible to see the green roofs of Toyosu; moreover, it's also possible to see the temporary section of Ring Road n2 at the right of the site, made of red asphalt.

how to improve the inner workings of the marketplace itself. Of course, TMG officials would argue that both are important (and legitimate) concerns. Now, in 2003, TMG officials forecast that the new market at Toyosu will open sometime between 2012 and 2016, but there are, of course, many uncertainties along the way" (T.C. Bestor 2004, p.304), a statement that sixteen years later resounds as a prophecy.

Bestor scrisse "La visione cinica ma realistica dei clienti abituali di Tsukiji, è che nel più ampio schema delle cose, gli sforzi del TMG per trasferire il mercato a Toyosu sono più motivati dalla realtà dei profitti che otterrebbe riqualificando il sito Tsukiji in qualcosa di simile al progetto dello Shiodome e meno da profonde preoccupazioni su come migliorare il funzionamento interno del mercato stesso. Naturalmente, i funzionari del TMG sosterebbero che entrambe sono preoccupazioni importanti – e legittime –. Ora, nel 2003, i funzionari di TMG prevedono che il nuovo mercato di Toyosu aprirà tra il 2012 e il 2016, ma ovviamente ci sono molte incertezze lungo il cammino" (T.C. Bestor 2004, p.304), un'affermazione che a distanza di sedici anni riecheggia come una profezia.

2.4 Neighbourhood and City consequence

2.4 Ricadute sul quartiere e la città

A few years before the relocation, concerns were expressed about the future of what the operators of the sector defined as the outer market (jogai shijo); this place was the result of a spontaneous aggregation of activities among the narrow streets just outside the gates of Tsukiji, which in 2018 reached over four hundred small businesses. The distinction between these two realities was not limited to the spatial one; the external market was public and focused on retail, on the opposite Tsukiji was mainly addressed to the wholesale trade and consequently regulated by market laws and subject to the constant supervision of MAFF⁵⁹ and TMG; a peculiarity of the internal market was that originally was designed to address only to the practitioners of the sector, but a cultural change caused the system to adapt also to the retail trade. Before the relocation, the Tsukiji Commercial District Promotion Association started a campaign, promoting the neighbourhood by organizing events and displaying posters around the city, the aim was to encourage buyers to keep going into the area even after the market had moved; in the footsteps of this initiative, on November 19th, 2016, over a parking space outside the building, the Tsukiji Fish Bank⁶⁰ was opened, a project born with the intent of continuing the tradition of Tsukiji, providing a service on the site through spaces dedicated to shopping and food consumption. The facility was designed for a smaller client base and as an alternative for

Alcuni anni prima della delocalizzazione vennero mosse preoccupazioni per le sorti di quello che gli operatori del settore definivano il mercato esterno (jogai shijo); questo luogo era il risultato di un'aggregazione spontanea di attività tra le strette strade appena fuori dai cancelli di Tsukiji, che nel 2018 arrivò a contare oltre quattrocento piccole aziende. La distinzione tra queste due realtà non si limitava a quella spaziale; il mercato esterno era pubblico e improntato sulla vendita al dettaglio, al contrario Tsukiji era principalmente rivolto al commercio all'ingrosso e di conseguenza regolamentato dalle leggi sui mercati nonché soggetto alla costante supervisione del MAFF⁵⁹ e del TMG; una particolarità del mercato interno risiedeva nel fatto che originariamente venne progettato per rivolgersi esclusivamente ai professionisti del

FIGURE 87.

A flyer that promotes the preservation of the market



all those small businesses, which otherwise would not have been able to supply themselves, due to Toyosu's new purchasing policies. The new structure, divided into two separate three-storey buildings connected by a walkway; it was strongly criticized on an aesthetic point of view for its highly modern design, far from the traditional forms that characterized Tsukiji. Populated after the move by about sixty wholesalers that refused to move to Toyosu; it is still operating alongside the urban void left by the market. The Chuo's administration, like many of the internal and external market workers, has always expressed their opposition to the relocation of Tsukiji, worried about the consequences that the move would have on the district, in terms of income and tourism. Over the years, several demonstrations against the relocation took place, which intensified in the last months of the market activity; in September 2018, about 300 people, including traders, workers and market members, gathered and held a peaceful protest outside the main gate of Tsukiji; the same month, in an attempt to block the relocation, 56 wholesalers submitted an injunction action to the Tokyo District Court against the government. On October 11th 2018, the access to Tsukiji was forbidden - except for the demolitions staff - and the last wholesalers, as well as many historical companies of the external market, moved to the new place, causing a depopulation of the characteristic area; as many instead chose to remain to keep the outer market alive, opening even new shops. The district of Chuo had just lost one of its main sources of income as well as a tourist destination capable of attracting millions of tourists every year; in the first months the market did not seem to suffer for the loss, but

settore, tuttavia un cambiamento culturale fece sì che il sistema si adattasse anche alla vendita al dettaglio.
Prima del trasferimento, l'associazione di promozione del distretto commerciale di Tsukiji, avviò una campagna di promozione del quartiere attraverso l'organizzazione di eventi e l'affissione di manifesti per la città, lo scopo era d'incoraggiare gli acquirenti a continuare a venire nell'area anche dopo che il mercato si fosse spostato; sulle orme di questa iniziativa il 19 novembre 2016, su di uno spazio adibito a parcheggio all'esterno del complesso, venne inaugurata la Tsukiji Fish Bank⁶⁰ un progetto nato con l'intento di portare avanti la tradizione di Tsukiji, fornendo un servizio continuato sull'area attraverso spazi dedicati allo shopping e al consumo alimentare. Il complesso venne pensato per una clientela di portata più piccola e ponendosi come un'alternativa per tutte quelle piccole attività, che in seguito alle nuove regolamentazioni di Toyosu sugli acquisti, non avrebbero altrimenti potuto più rifornirsi. La nuova struttura, divisa in due distinti edifici di tre piani collegati solo da una passerella, venne fortemente criticata sul piano estetico per il suo design altamente moderno e lontano dalle forme della tradizione che caratterizzavano Tsukiji. Popolata dopo il trasferimento da circa una sessantina di grossisti che si rifiutarono di effettuare il passaggio a Toyosu, è tuttora in attività accanto al vuoto urbano lasciato dal mercato.

L'amministrazione di Chuo, come molti dei lavoratori del mercato interno ed esterno, si pronunciarono sempre contrari alla delocalizzazione di Tsukiji, preoccupati delle ricadute che il trasferimento avrebbe comportato sul quartiere sia a livello economico che a livello turistico. Negli anni si susseguirono



FIGURE 88-95.

(Top left) Main street of the outer market during business hours; (Top right) Alleyway after the closure time of the outer market; (Top center left) Stand with the goods displayed during business hours ; (Top center right) Shutters of the outer market; (Beneath center left) The Tsukiji Fish Bank; (Beneath center right) Tsukiji Fish Bank map; (Beneath left) The Namiyoke Inari Shrine; (Beneath right).



FIGURE 96-97.

The two pictures show one of the demonstrations against the relocation that took place in 2018.

over time the rumours of the closure of the historical market spread and the flow of visitors gradually began to decline as well as the sales; today the problem is still ongoing but despite this attracts thousands of tourists, even if it is expected a further decline in the long term. The day after the opening of Toyosu, another large demonstration took place in front of the main gate of the Tsukiji market; the crowd formed by dozens of traders, journalists, etc., gathered and then broke into the building site and stopped the operators who were working, requiring the involvement of the police that restored the situation by taking the demonstrators out. In a last desperate attempt a few days later, hundreds of the workers from the marketplace joined the union members in a march through the centre of Tokyo.

"At Tsukiji, the inner and outer markets complete

diverse manifestazioni contro la delocalizzazione, che s'intensificarono negli ultimi mesi di attività del mercato; nel settembre 2018 circa 300 persone tra commercianti, operai e membri del mercato si riunirono e diedero luogo a una manifestazione pacifica all'esterno del cancello principale di Tsukiji; lo stesso mese, nel tentativo di bloccare il passaggio, 56 grossisti presentarono una causa d'ingiunzione al tribunale distrettuale di Tokyo contro il governo. L'11 ottobre 2018 l'accesso a Tsukiji fu interdetto – fatta eccezione per il personale incaricato delle demolizioni – e gli ultimi grossisti come anche molte aziende storiche del mercato esterno si trasferirono presso la nuova sede mercatale, causando uno spopolamento della caratteristica area; altrettante invece scelsero di rimanere al fine di mantenere il mercato esterno vivo aprendo persino nuovi negozi.

Il quartiere di Chuo aveva appena perso una delle sue principali fonti di guadagno nonché una meta turistica capace di attirare ogni anno milioni di turisti; nei primi mesi il mercato non sembrò risentire della perdita, ma col passare del tempo la notizia della chiusura dello storico mercato si diffuse e i flussi di visitatori iniziarono progressivamente a calare come anche le vendite; oggi il fenomeno è ancora in corso ma nonostante ciò attira migliaia di turisti, anche se si prevede un ulteriore calo dell'affluenza nel lungo periodo. Il giorno seguente all'inaugurazione di Toyosu, un'altra grossa manifestazione si svolse davanti al cancello principale del mercato di Tsukiji; la folla composta da decine di commercianti, giornalisti, ecc., si radunò per poi irrompere all'interno del cantiere in corso e bloccando gli operai che stavano lavorando, richiedendo l'intervento delle forze dell'ordine

each other... the relocation of the inner market to Toyosu has divided the two forever."

Akio Suzuki

The effects of the Tsukiji relocation were not limited exclusively to the area of Chuo; the extra costs sustained for the transfers weighed heavily on the town markets budget while the continuous delays of the transfer caused a domino effect that involved others operations within the town. One of the projects most affected by the continuous postponements was the Ring Road n.2 building site, the new highway designed to improve the accessibility between the centre of Tokyo and the coastal area; the road was supposed to pass below the area where the Tsukiji market was located and be completed before the games of Tokyo 2020, but

che ripristinaron la situazione scortando fuori i manifestanti. In un ultimo tentativo disperato di protesta, qualche giorno più tardi, diverse centinaia di operai del mercato si unirono ai membri del sindacato in una marcia attraversare il centro di Tokyo.

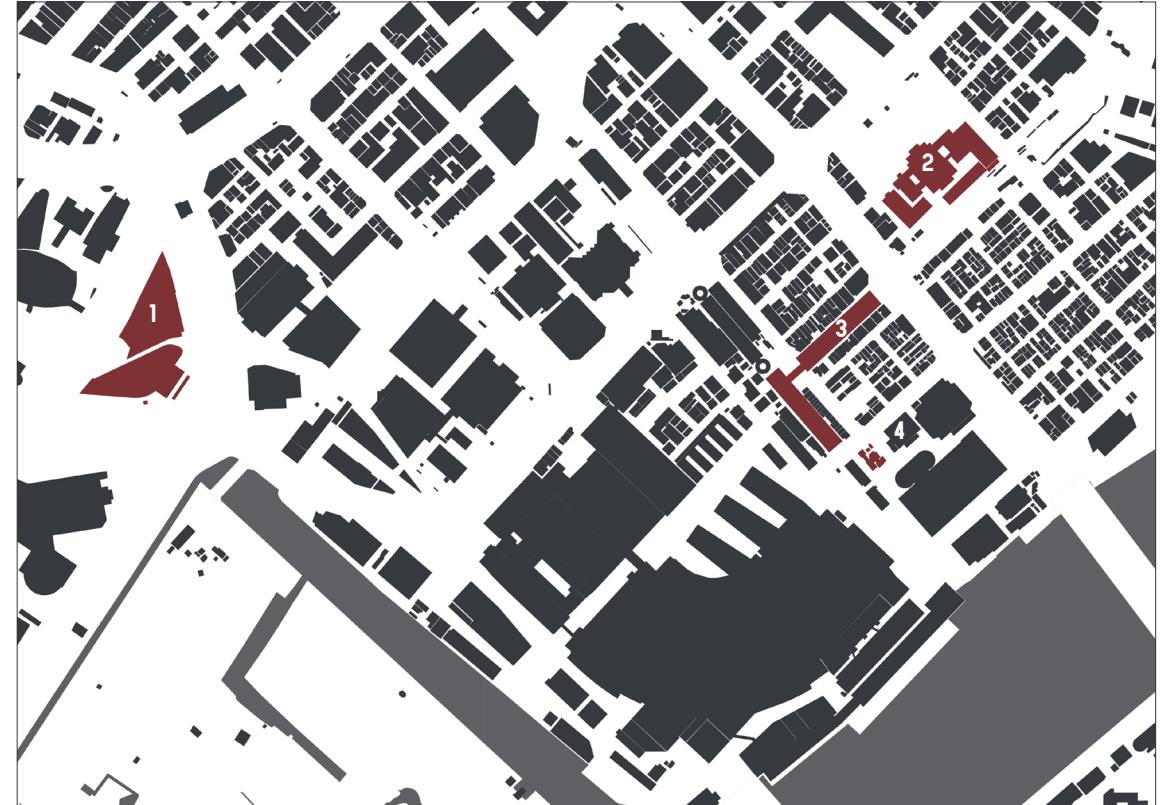
"A Tsukiji, i mercati interno ed esterno si comple-tavano a vicenda... la delocalizzazione del mercato interno presso Toyosu ha diviso i due per sempre"

Akio Suzuki

Gli effetti del trasferimento di Tsukiji non si limitarono esclusivamente all'area di Chuo; gli extra costi sostenuti per le bonifiche andarono a pesare gravemente sul conto dei mercati cittadini mentre i continui ritardi nella delocalizzazione causarono un effetto domino che coinvolse altri interventi all'interno della città. Uno dei progetti più colpiti

FIGURE 98.

Tsukiji area; N1. Shiodome, N2. Hongan-ji shrine , N3. Tsukiji Fish Bank, N4. Namiyoke Inari Jinja shrine.



the delays in the relocation and the complexity of the methodologies applied for its construction⁶¹, would have taken at least three more years, forcing the Tokyo administration to open at first a temporary segment that would bypass the building site and then, on an exceptional basis - once the area was cleared - build the route on the surface, a temporary solution but which would have ensured an easy access to the bay but most of all to the Toyosu market and the Tokyo 2020 games facilities.

dai continui rinvii fu il cantiere della Ring Road n.2, ovvero la nuova arteria stradale pensata per migliorare l'accessibilità tra il centro di Tokyo e l'area costiera; il tracciato sarebbe dovuto passare al disotto dell'area dove insisteva il mercato di Tsukiji ed essere completato prima di Tokyo 2020, ma i ritardi nella delocalizzazione e la complessità delle metodologie applicate per realizzarlo⁶¹, avrebbero richiesto almeno altri tre anni obbligando l'amministrazione di Tokyo ad aprire in un primo momento un tratto provvisorio che aggirasse il cantiere e successivamente in via straordinaria – una volta sgombrata l'area –, a realizzare il tracciato in superficie, una soluzione temporanea ma che avrebbe garantito un accesso agevole alla baia ma soprattutto al mercato di Toyosu e alle sedi dei giochi di Tokyo 2020.

FIGURE 99.

The technical drawing shows the track of Ring Road n2 and the buildings that would have been involved in its construction if Tsukiji had not been demolished.

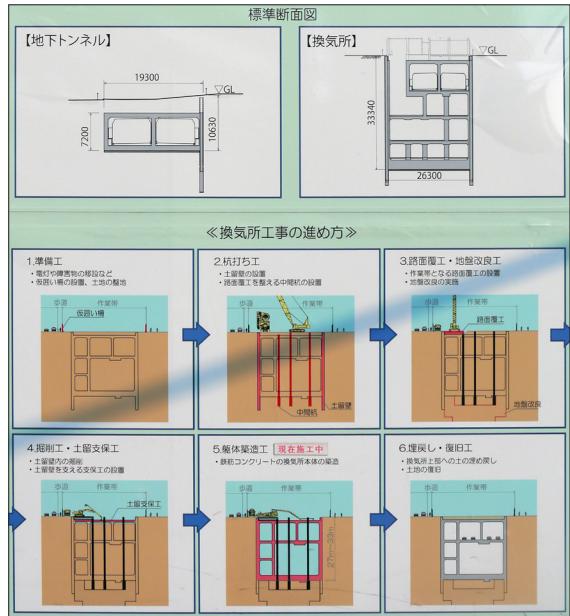
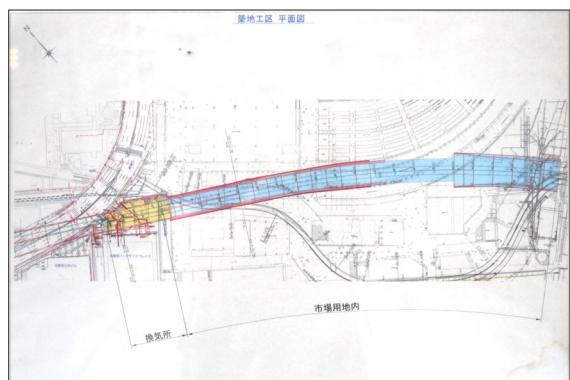
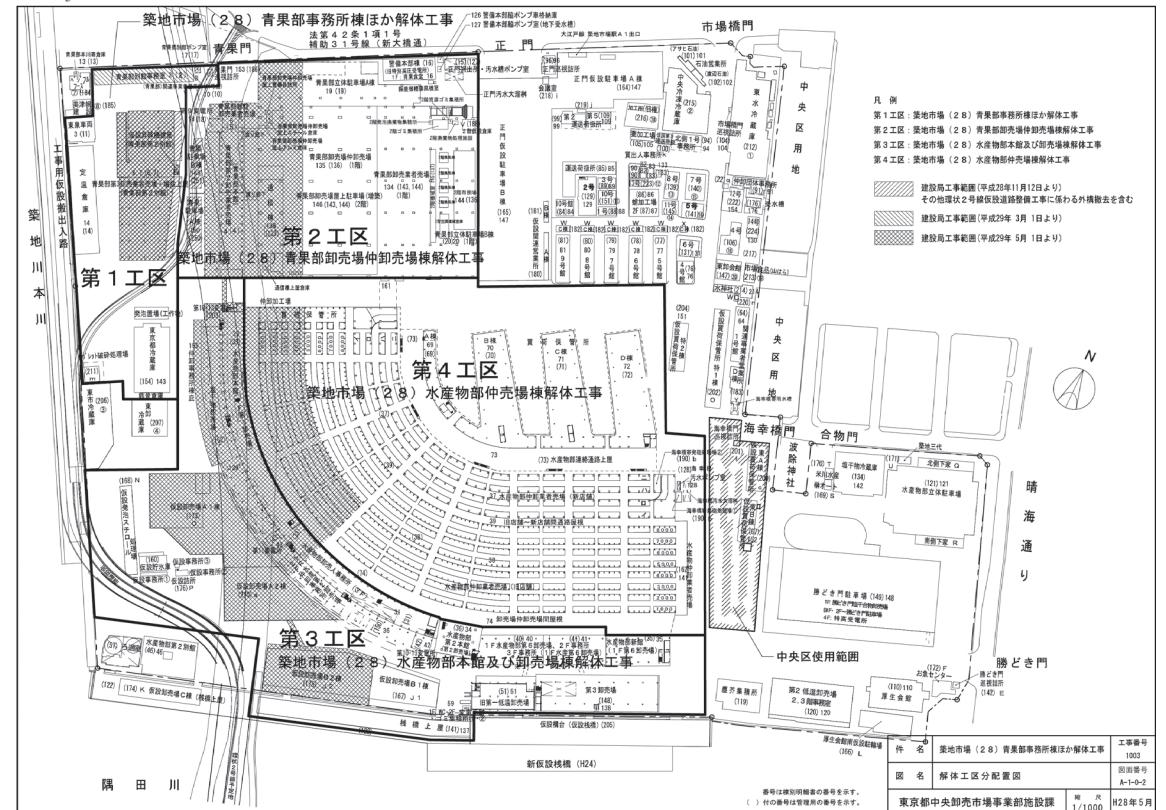


FIGURE 100-103.

(Top left) Work in progress for Ring Road n2; (Top right) Plan of the rout on the site; (Beneath left) Picture taken on the new bridge of the Ring Road n2 that connects Tsukiji with Toyosu; (Beneath Right) Sections of the route.



PLANS AND PROJECTS FOR THE CITY

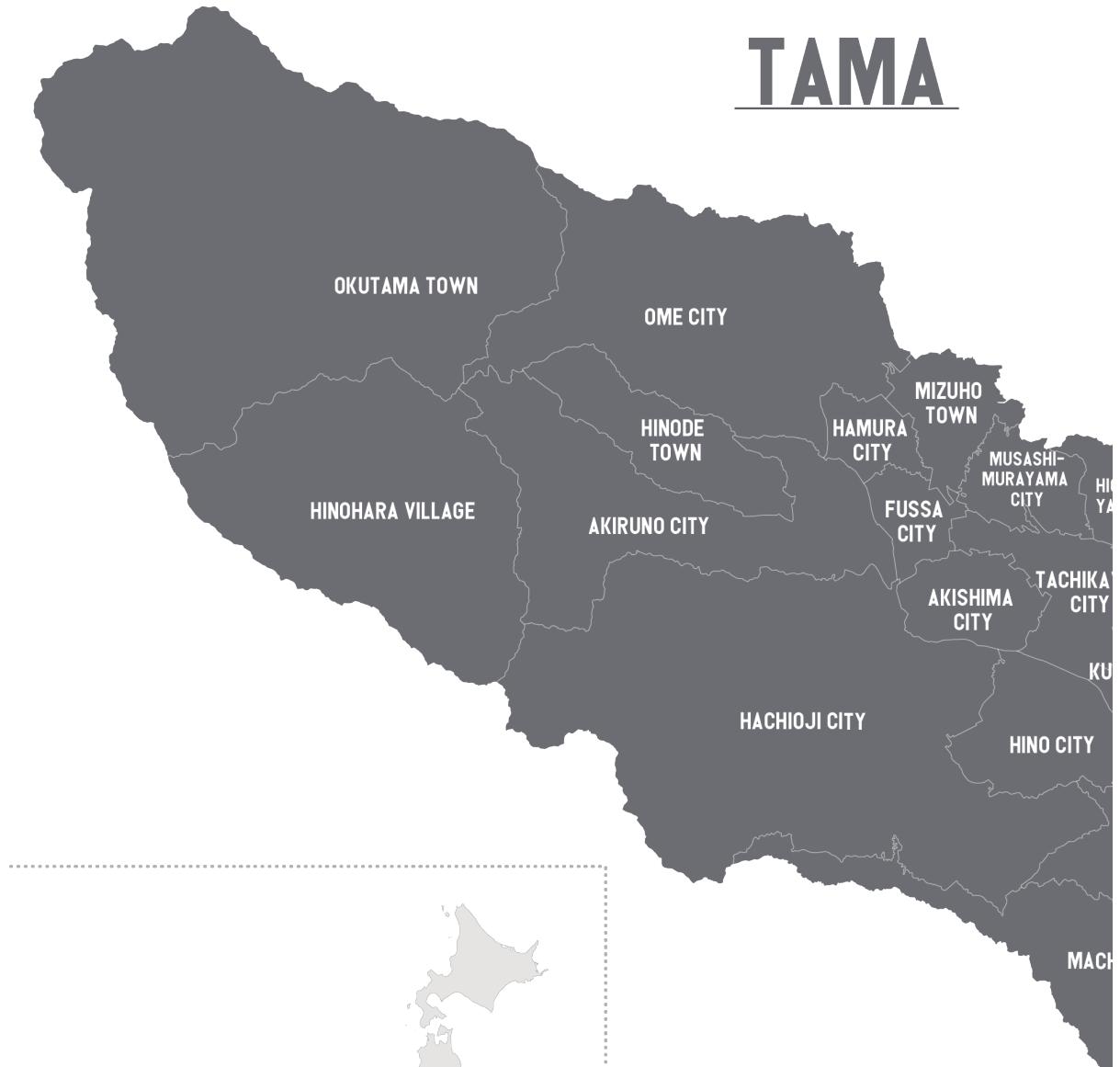
PIANI E PROGETTI PER LA CITTA'

3.1 Urban dynamics *3.1 Dinamiche urbane*

The city of Tokyo is going through a period of strong change; started with the elaboration of an urban development plan in 2001, the policy has been adjusted several times over the years to reflect the circumstances of the city; within the basic concept of this vision the city aims to drive urban planning⁶² forward not only to improve international competitiveness but also to give more importance to the perspectives of the environment, greenery and urban landscape; to achieve this, six goals⁶³ and seven strategies⁶⁴ have been established. After the nuclear accident in Fukushima in March 2011, Tokyo, like other cities, has increased the number of "SMART" projects, promoting targets such as safety and energy efficiency, which are accelerating the development process, which is intensifying, according to the IOC⁶⁵, also due to the advent of the Olympics, leading to the inclusion

La città di Tokyo sta attraversando un periodo di forte cambiamento; iniziato con la formulazione di un piano per lo sviluppo urbano nel 2001, la politica ha successivamente subito diversi aggiustamenti negli anni al fine di riflettere le circostanze che interessavano la città; nell'ambito del concetto di base di questa visione la città mira a far progredire la pianificazione urbana⁶² non solo per rafforzare la competitività internazionale ma anche per dare maggiore importanza alle prospettive dell'ambiente, del verde e del paesaggio urbano; a questo scopo sono stati stabiliti sei obiettivi⁶³ e sette strategie⁶⁴. In seguito alla catastrofe nucleare di Fukushima avvenuta nel marzo 2011, Tokyo come altre città, ha incrementato il numero di progetti "SMART", promuovendo obiettivi come la sicurezza e l'efficienza energetica che stanno accelerando il processo di sviluppo, che secondo il CIO⁶⁵

TAMA



13.562 KM²
35.84 MILLION

TOKYO CITY



FIGURE 104. Tokyo's prefecture internal division.

**FIGURE 105.**

The urban sprawl of Tokyo; viewpoint from the 46th floor of Tokyo Metropolitan Government.

of activities that focus on themes such as sport, culture and sustainability, reflecting a long-term vision that will be part of the legacy of these games. Japan has a very heterogeneous urban fabric, a condition particularly evident in large urban centres where it is common to see the contrast of buildings of all kinds, sometimes neglected and built with cheap materials, in a total absence of formal and material continuity with the neighbours, where alignments are lost within what can be defined as a logical chaos; this condition is the result of a lack of proper planning rules that are compensated by national regulations that once applied by local governments take on the value of guidelines. In Tokyo's case, the layout of the city has been influenced by the presence of markets to the point that they have shaped the urban mobility of the city to ensure the smooth movement of goods; a choice that translated into a planning problem, when in the 1970s the massive infrastructural development along the coastal area drastically changed the profile of the

si sta intensificando grazie anche all'avvento delle olimpiadi, portando all'inclusione di attività che mettono al centro tematiche come lo sport, la cultura e la sostenibilità, al fine di riflettere una visione a lungo termine che costituirà parte dell'eredità di questi giochi. Il Giappone presenta un tessuto urbano molto eterogeneo, una condizione particolarmente evidente nei grandi centri urbani dove è comune vedere la contrapposizione di edifici di ogni genere, talvolta trascurati e costruiti con materiali a buon mercato, in una totale assenza di continuità formale e materica con i vicini, dove gli allineamenti si perdono all'interno di quello che può essere definito come un caos logico; questa condizione è il risultato di una mancanza di vere e proprie norme di pianificazione che vengono compensate da regole nazionali e che una volta applicate dai governi locali assumono valore di linee guida. Nel caso di Tokyo, l'organizzazione della città è stata influenzata dalla presenza dei mercati a tal punto che ne ha plasmato la mobilità urbana allo scopo di garan-

**FIGURE 106.**

The urban fabric of Tokyo; viewpoint from the 49th floor of Roppongi Hills Mori Tower.

bay and the expansion of the city towards the coast and progressively absorbed Tsukiji within the intricate urban fabric, which had such a negative impact on logistics and space requirements, becoming one of the main causes of the relocation in 2018 at the new Toyosu⁶⁶ market in Koto district. Market structures tend to be the reason behind the unusual positioning in suburban areas, where the interaction between food, architecture, infrastructure and the city is generally neglected (Alice Covatta). The delocalization of the market has been one of the most radical changes that the urban system of Tokyo has seen in recent years; a choice motivated by multiple reasons that have required to the Chuo administration to prepare, as a preventive measure, a new district plan⁶⁷ for the future scenario - the former market site refers to a different plan policy - to compensate the loss of the market, that had influenced over the years the district development, to the point of being recognized as the centre for food culture and wholesale processing. The policy aims

tire il movimento agevole delle merci; una scelta che si è tradotta in un problema di pianificazione, quando negli anni settanta il massiccio sviluppo infrastrutturale lungo l'area costiera ha modificato drasticamente il profilo della baia e l'espansione della città verso la costa, ha inglobato progressivamente Tsukiji all'interno del intricato tessuto urbano, che influiva negativamente a livello logistico e sul fabbisogno di spazio a tal punto da diventare una delle cause principali del trasferimento nel 2018 presso il nuovo mercato di Toyosu⁶⁶, all'interno del quartiere di Koto. Tendenzialmente le strutture mercatali per le loro dimensioni critiche relative alla distribuzione alimentare sono il motivo dietro il posizionamento insolito nelle aree suburbane, dove l'interazione tra cibo, architettura, infrastruttura e la città è generalmente trascurata (Alice Covatta). La delocalizzazione del mercato è stato uno dei cambiamenti più radicali che il sistema urbano di Tokyo ha vissuto negli ultimi anni; una scelta dettata da molteplici ragioni che ha richiesto all'ammini-



CHUO-KU
中央区

10.18 KM²

141,454 人



FIGURE 107. The footprint of the Tsukiji market, inside Chuo's special district.



KOTO-KU
江東区

40.16 KM²

501,501 人



FIGURE 108. The footprint of the Toyosu market, inside Koto's special district.



FIGURE 109-110.

The two pictures show Tokyo's heterogeneous urban fabric in two different places of the city.

to promote the improvement of the living environment and the enhancement of the touristic services, taking into account the regional and national characteristics of the area, to strengthen the international competitiveness of the neighbourhood and the city.

"Tsukiji was the example that underlined the strength and legacy of this space system in contrast with the capitalistic development of the bay."

Alice Covatta

The city has also provided a plan for the improvement of the underground and the development of the transport infrastructures in general, to enhance local mobility and cooperation between the coastal area and the city centre; these will include the naval transport network and the Ring Road n2, both of which will help the city's mobility during the Tokyo 2020 Games, since many of the Olympic facilities will be located within the bay area, thus helping to relieve the

strazione di Chuo a predisporre, in forma preventiva, un nuovo piano distrettuale⁶⁷ per il futuro scenario – l'ex sito del mercato fa riferimento a una politica di piano differente –, per sopperire alla perdita del mercato che aveva influenzato negli anni dalla lo sviluppo distrettuale, tanto da essere riconosciuto come il centro per la cultura alimentare e la lavorazione all'ingrosso della città. La politica prevede di promuovere il miglioramento dell'ambiente di vita e il potenziamento dell'offerta turistica, tenendo in considerazione le caratteristiche regionali dell'area e quelle nazionali, al fine di rafforzare la competitività internazionale del quartiere e della città.

"Tsukiji era l'esempio che sottolineava la forza e l'eredità di questo sistema spaziale in contrasto con lo sviluppo capitalistico della baia"

Alice Covatta

La città inoltre ha previsto un piano per il



FIGURE 111.

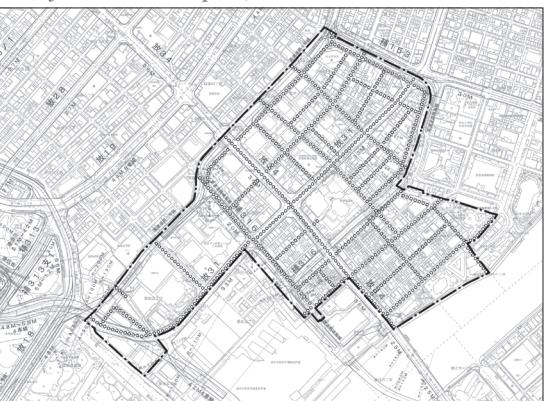
In the map are shown the Olympic sites within the prefecture of Tokyo.

pressure on car traffic, the overcrowding of subway lines during peak hours and acting as a pleasant alternative to traditional travel methods; currently, regarding maritime mobility, the government is taking measures to expand the fleet and routes. This policy is part of a wider phenomenon that has affected the city in recent years, namely the vision of Tokyo as a city of water, a project that attempts to enhance the waterways and the elements connected to it, in a sort of re-evocation of the natural element, that was extremely important for Edo as well as the infrastructural base. This is not the first time that the city tries to promote this initiative; in the seventies, an attempt was made to recover some warehouses near the canals that had lost their utility over time, remaining vacant, by inserting new functions within them, on this wave also the metropolitan government of Tokyo tried to stimulate coastal development by sensitizing the population with urban exhibitions,

rafforzamento della metropolitana e lo sviluppo delle infrastrutture di trasporto in generale, al fine di migliorare la migrazione locale e la cooperazione tra l'area costiera e quella del centro cittadino; tra queste rientra la rete di trasporto navale e la Ring Road n2, entrambe aiuteranno la mobilità cittadina durante i giochi di Tokyo 2020, in quanto molte delle strutture olimpiche si troveranno all'interno della zona della baia,

FIGURE 112.

Tsukiji's new district plan, excludes the market area.



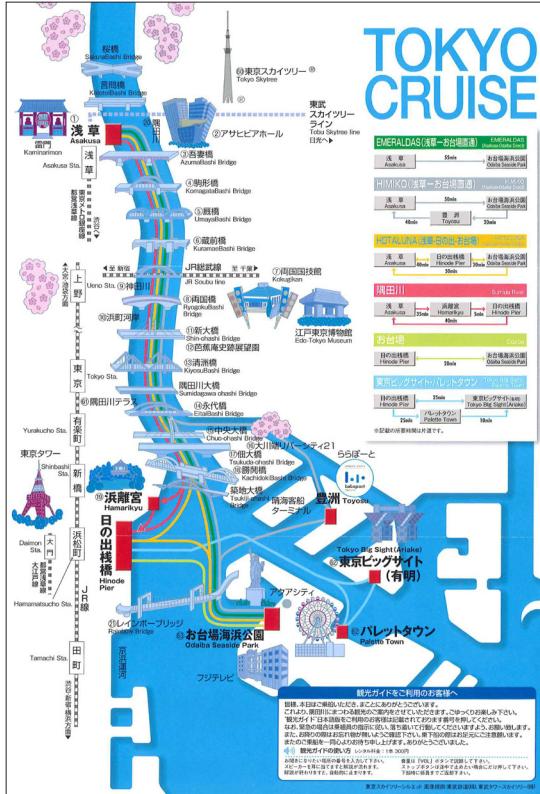


FIGURE 113-114.

(Top) The pamphlet shows Sumida's cruise routes.
(Beneath) One of the boats of the fleet getting inside Hama Rikyu garden through a dam.

but the advent of the bubble in the eighties and the changes in the goods circulation system, led to the demolition of these buildings, to construct skyscrapers and offices with a privileged view on the waterways; at the same time, many canals were covered, and the water city gradually disappear. With this new policy, the government aims

contribuendo così ad alleviare le pressioni sul traffico automobilistico, il sovraffollamento delle linee metropolitane nelle ore di punta e ponendosi come un alternativa piacevole ai classici metodi di spostamento; attualmente, per quanto riguarda la mobilità marittima, il governo sta prendendo provvedimenti per ampliare la flotta e le rotte. Questa politica fa parte di un fenomeno più ampio che ha interessato la città negli ultimi anni, ovvero la visione di Tokyo città d'acqua, un progetto che tenta di valorizzare i canali e gli elementi connessi a questa, in una sorta di rievocazione dell'elemento naturale, che per Edo era molto importante nonché la base infrastrutturale. Questo non è il primo volta che la città tenta una di promuovere questa iniziativa; negli anni settanta infatti si tentò di recuperare alcuni magazzini a ridosso dei canali che con il tempo avevano perso la loro utilità rimanendo vuoti, inserendo al loro interno nuove funzioni, su quest'onda anche il governo metropolitano di Tokyo tentò di stimolare lo sviluppo costiero sensibilizzando la popolazione con delle mostre urbane, ma l'avvento della bolla negli anni ottanta e il cambiamento del sistema di circolazione delle merci, fecero sì che questi edifici vennero abbattuti per costruire grattacieli e uffici con una vista privilegiata sulle vie d'acqua, mentre allo stesso tempo molti canali vennero ricoperti, facendo gradualmente svanire la città d'acqua. Con questa nuova politica il governo punta a trasformare il lungomare in una delle maggiori attrazioni della città, al fine anche di migliorare l'infrastruttura turistica e la valorizzazione dell'area costiera; questa iniziativa negli ultimi anni ha spinto diverse municipalità a collaborare con l'amministrazione cittadina, che oltre al ripristino del trasporto

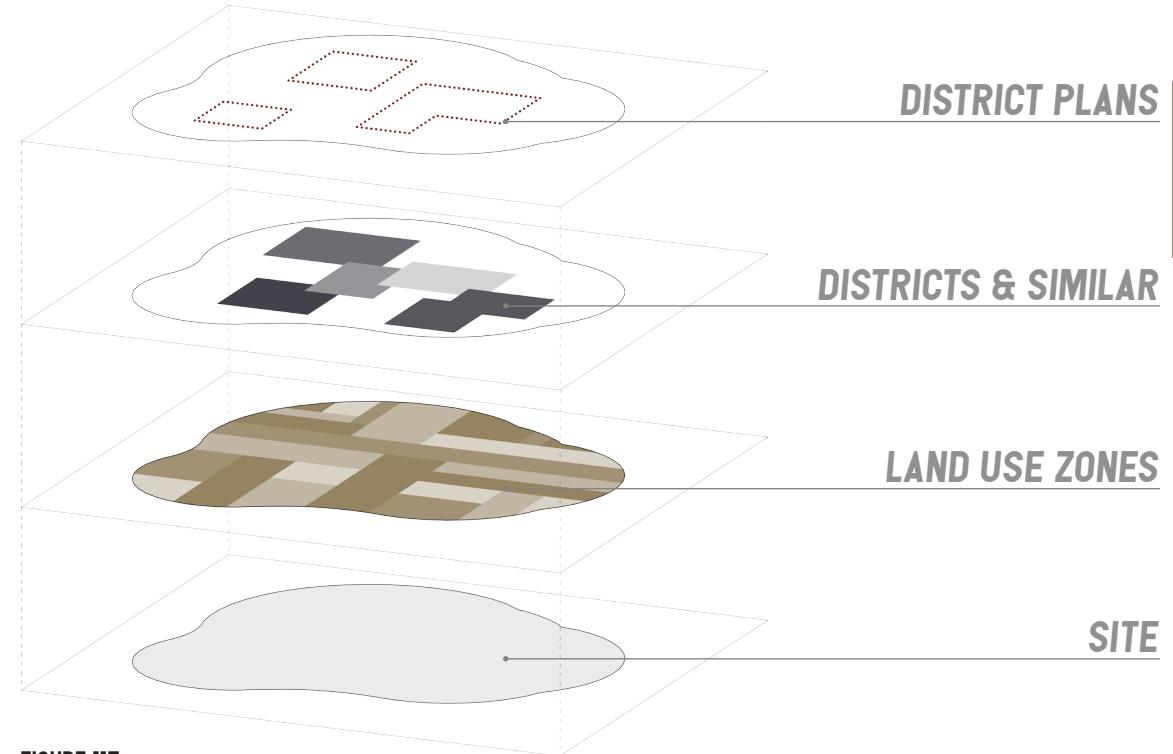


FIGURE 115.

Japan's urban planning system has different levels of regulation that can be applied to a plot of land, these are divided by the following geographical boundaries.

to transform the waterfront into one of the city's major attractions, also to improve the tourist infrastructure and the enhancement of the coastal area; this initiative in recent years has encouraged several municipalities to collaborate with the city administration, which, in addition to the recovery of the river transport, focuses on the repopulation of the banks to generate new vitality near the docks, improving signage and indications to simplify access to the maritime stations; according to this plan, Tsukiji's future project will include a docking quay and a series of strategies concerning the Waterside pedestrian network to make the embankments and dams of the bay a "fun" system.

"evolve into an ecologically advanced city with charm and vitality that will serve as a model for the world."

(Bureau of Urban Development)

fluviale punta sul ripopolamento delle banchine e generare vitalità a ridosso dei moli di attracco, migliorando la segnaletica e le indicazioni per facilitare l'accesso alle stazioni marittime; lo stesso futuro piano di Tsukiji prevede nella politica di piano l'inserrimento di una banchina d'attracco e una serie di strategie riguardanti la rete pedonale Waterside al fine di rendere gli argini e le dighe nella baia un sistema definito "divertente".

"evolversi in una città ecologicamente avanzata con fascino e vitalità che serviranno da modello per il mondo"
(Bureau of Urban Development)

3.2 New types of tourism 3.2 Nuove forme di turismo

In recent years Japan has seen a significant increase of tourism, with a record of 28.6 million visitors in 2018; although the growth of tourism has continued to increase since the 1980s, it was only in the early 2000s that the country started to boost this sector through plans and policies for improving it. The Japanese government currently expects 40 million visitors for the Olympic Games in Tokyo and has set the goal of achieving 60 million people by 2030; the only way the country has to obtain this number is to make investments in new forms of tourism, therefore in recent years the nation has shown particular interest in tourism related to the integrated resorts and congressional tourism. But what exactly are these? The IRs are an attempt to provide a well-planned and controlled product, to promote the tourism industry and the economy of the country; what they do is to market modern entertainment by offering a combined development of functions such as hotels, casinos, thematic parks, convention centres and shopping areas. Since 1999, integrated resorts have grown significantly in South East Asia; viewed as an opportunity, by governments, to increase attractiveness through the diversification of the touristic product, over the years these facilities had a significant socio-economic impact in the countries that encouraged their development; in Singapore⁶⁸, they completely revitalized the tourism sector; in Malaysia, it is estimated that fifteen per cent of the

Negli ultimi anni il Giappone ha registrato un aumento dei flussi turistici arrivando a toccare nel 2018 la soglia record di 28,6 milioni di persone; nonostante il turismo sia in crescita dagli anni ottanta, solo nei primi anni 2000 la nazione ha iniziato a promuovere questo settore attraverso piani e politiche di sviluppo. Attualmente il governo giapponese prevede 40 milioni di visitatori per i Giochi Olimpici di Tokyo e si è posto l'obiettivo di raggiungere per il 2030 la quota di 60 milioni di persone; l'unico modo che il paese ha per ottenere tale cifra è quello di investire in nuove forme di turismo, pertanto negli ultimi anni ha mostrato particolare interesse per il turismo connesso ai resort integrati e al turismo congressuale. Ma cosa sono esattamente? Gli IR sono un tentativo di fornire un prodotto attentamente pianificato e controllato, con l'obiettivo di promuovere l'industria turistica e l'economia del paese; quello che fanno è commercializzeranno l'intrattenimento moderno offrendo uno sviluppo misto di funzioni come hotel, casinò, parchi a tema, centri congressi e aree commerciali. Dal 1999 i resort integrati sono cresciuti in modo significativo nell'area del sud-est asiatico; visti dai governi come un'opportunità per aumentare l'attrattività attraverso la diversificazione del prodotto turistico, negli anni queste strutture hanno avuto un impatto socio-economico non indifferente nei paesi che ne hanno incoraggiato lo sviluppo; a Singapore⁶⁸ hanno comple-

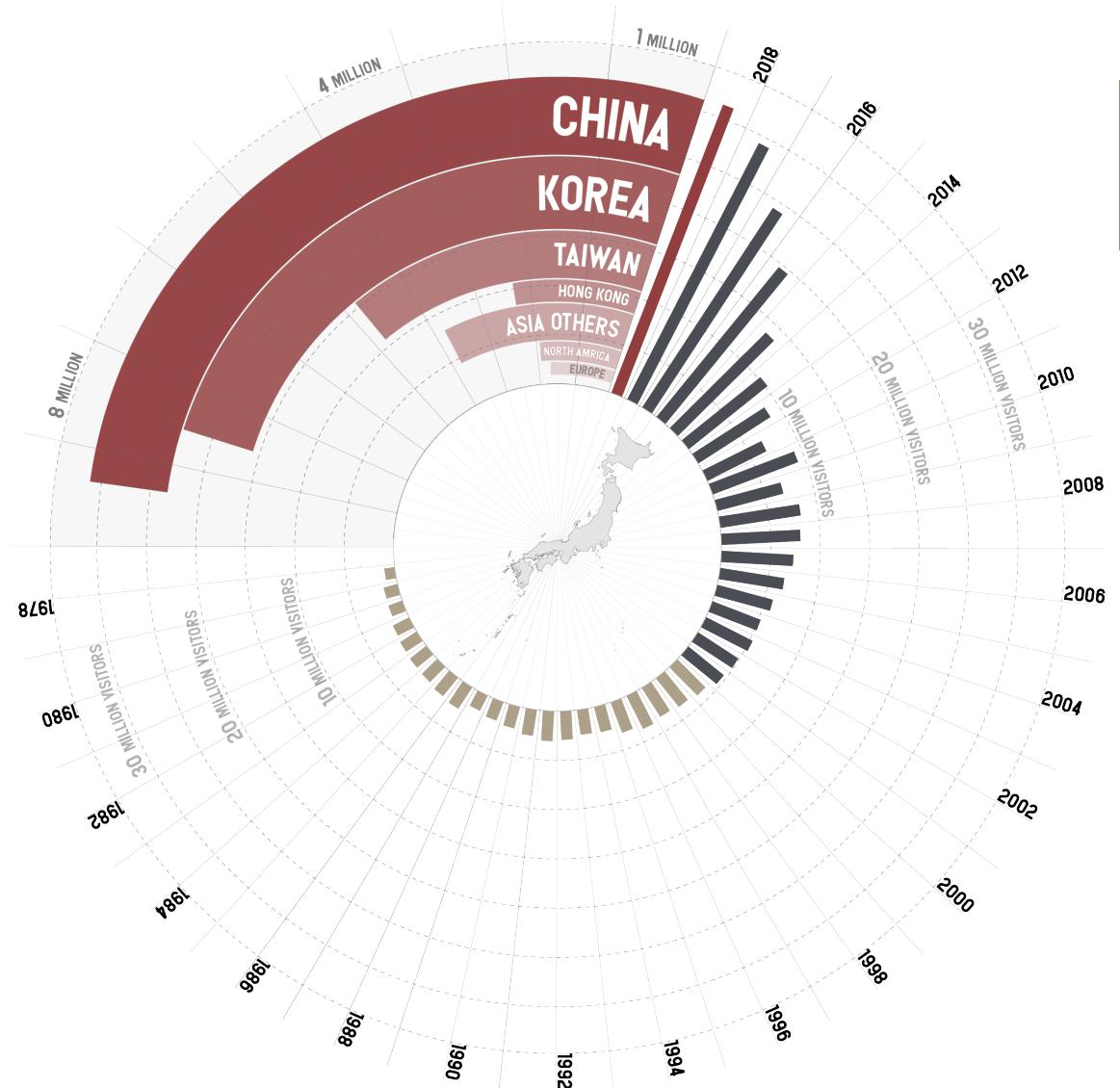
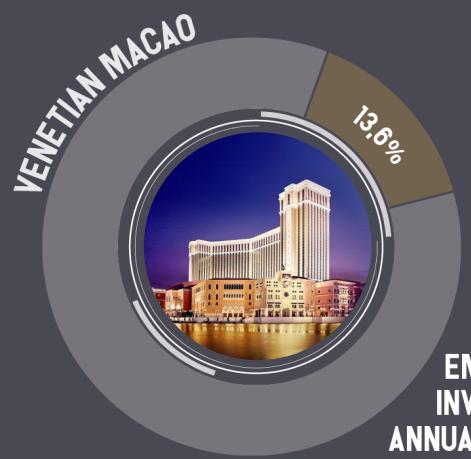


FIGURE 116.

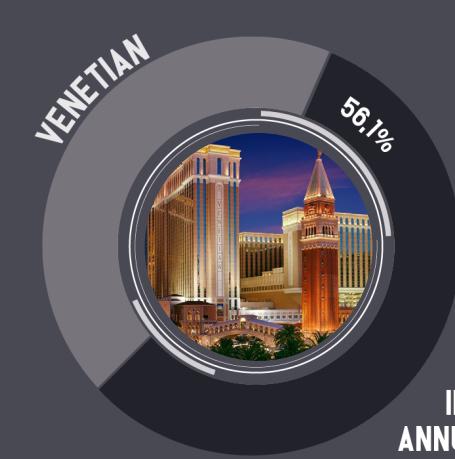
Tourism flows in Japan and provenience; The increase in tourism occurred in coincidence with the economic growth that the country went through in the 80s, making the Japanese culture and cuisine known around the world.

country's tourism comes from resorts; in Macao, over the years, have set an environment where tourism investments related to casinos have attracted the leaders of the sector, experiencing an unexpected economic success. A large part of the incomes derived from the casino business⁶⁹, which, contrary to what one might think, is limited to only a small portion of the intervention and this alone can generate half of the re-

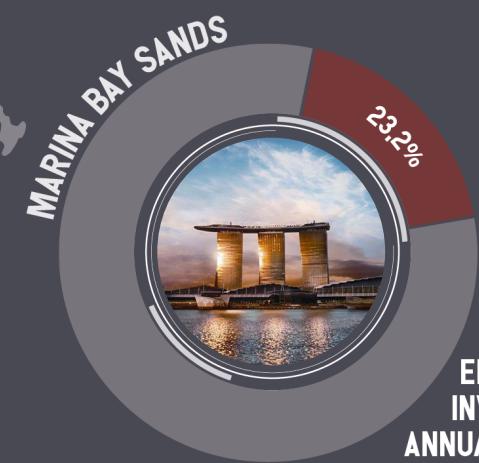
tamente rivitalizzato il settore turistico; in Malesia si stima che il quindici per cento del turismo del paese derivi dai resort; a Macao negli anni è venuto a crearsi un ambiente in cui gli investimenti turistici legati ai casinò hanno attirato i leader del settore, sperimentando un successo economico senza precedenti. Gran parte dell'indotto deriva dalla componente casinò⁶⁹, che al contrario di quanto si possa pensare è circoscritta



OPENING April 2012
SURFACE 150,000 m²
EMPLOYEES 6,367 persons
INVESTMENT 3.6 billion USD
ANNUAL INCOME 6.7 billion USD



OPENING December 2007
SURFACE 250,000 m²
EMPLOYEES 8,600 persons
INVESTMENT 3.4 billion USD
ANNUAL INCOME 1.5 billion USD



OPENING December 2007
SURFACE 190,000 m²
EMPLOYEES 9,500 persons
INVESTMENT 4.4 billion USD
ANNUAL INCOME 2.7 billion USD

FIGURE 117. Three models of integrated resorts in the worldwide.

Percentage of income from Casino
Percentage of income from other services

venues of the complex; given their annual turnover of several billion, these structures contribute to the growth of the country's GDP. Another of the successful aspects of the IR, is the range of services offered that manages to meet the needs of a wide variety of audiences, to cite two examples, Resorts World addresses more to a family audience, offering attractions such as theme parks and aquariums, whereas Marina Bay Sands is focused on business tourism, providing conference spaces and commercial area; both complexes are located within the city-state of Singapore and host an area dedicated to the casino. The phenomenon of IR tourism has also been followed by the growth of MICE tourism, a travel initiative that allows entrepreneurs and companies to participate in events such as congresses and trade fairs in various cities around the world; the underlying objective is to open to new markets or to consolidate the existing ones. These initiatives, as mentioned above, are taking place in various parts of the world, recording significant gains in the cities and urban centres that have equipped themselves to host them; thanks to this phenomenon, some localities, such as the maritime ones, have managed to deseasonalizing tourism. For a destination to be considered in conformity to the MICE, the facilities must satisfy several pre-established requirements; first of all, services and spaces such as conference rooms, meeting rooms, accommodation facilities, etc. must be guaranteed; every space must be accessible and usable by everyone; equipment such as lights, audio systems and screens must be available; the quality of the product offered must be extremely high.

To understand why many cities are investing in this kind of initiative, it is neces-

solo a una piccola porzione dell'intervento e da sola questa può generare la metà delle entrate del complesso; trattandosi di cifre di diversi miliardi annui queste strutture contribuiscono alla crescita del PIL del paese. Un altro degli aspetti vincenti degli IR, consiste nella gamma di servizi offerti che riesce a rispondere alle esigenze di un pubblico molto vario, per citare due esempi, il Resorts World si rivolge un pubblico prettamente familiare offrendo attrazioni come parchi a tema e acquari, mentre Marina Bay Sands è improntato al turismo per esigenze lavorative, fornendo spazi per conferenze e area commerciale; entrambi i due complessi si trovano all'interno della città stato di Singapore e ospitano un'area dedicata al casinò. Al fenomeno del turismo IR è seguita anche la crescita del turismo MICE, ovvero un'iniziativa di viaggi che permettono a imprenditori e aziende di partecipare a eventi come congressi e fiere in varie città del mondo; l'obiettivo alla base è quello di aprirsi a nuovi mercati o di consolidare quelli già esistenti. Queste iniziative come detto si svolgono in varie parti del mondo registrando indotti rilevanti nelle città e nei centri urbani che si sono attrezzati a ospitarle; grazie a questo fenomeno alcune località, come ad esempio quelle marittime, sono riuscite a destagionalizzare il turismo. Affinché una meta possa essere considerata conforme al MICE, è obbligatorio che le strutture rispondano a una serie di requisiti prestabiliti; per prima cosa devono essere garantiti servizi e spazi come sale per le conferenze, sale per i meeting, strutture ricettive ecc.; ogni spazio deve essere accessibile e fruibile da tutti; disporre di attrezature come luci, impianti audio e schermi; la qualità del prodotto offerto deve essere molto alta.

sary to think that a single MICE event, just for the organization, involves hundreds of different sector experts and companies including tour operators, accommodation facilities, press offices, web marketing companies, web designers, etc.. The leverage effect of these new touristic products and services is capable of generating thousands of new jobs and positive effects in the realities in which they are inserted, as the earnings and profits are not limited to the interventions but are also distributed within the country through the use of local services such as tours, hotels and restaurants. Due to the results obtained by realities such as Macao and Singapore, where these activities have been able to attract more than ten million visitors annually; in June 2018, the Japanese government approved a bill to regulate the gambling, in the same month a second law defined the requirements for the establishment of IRs in three cities of the country, allowing for a review of the number after seven years from the issuance of the first license; during the same period, a call for tenders was also opened for the promotion of spaces related to MICE tourism initiatives. Japan wants to exploit these initiatives to increase further the country's tourism, acquiring a portion of entertainment that does not currently have, but above all, wants to invest in international interventions to keep the country competitive at a global level. Following the approval of these laws, the magnates⁷⁰ of the game immediately showed great interest, seeing in Japan the possibility for the creation of the second-largest gambling market in the world with an estimated value of about 21.7 billion dollars, about half of Macao's⁷¹ annual revenue but 5 billion dollars more than the earnings of Las Vegas. Experts af-

Per far capire perché molte città stanno investendo su questo fenomeno, bisogna pensare che un singolo evento MICE, solo per la parte organizzativa coinvolge centinaia di diversi professionisti e aziende tra tour operator, strutture ricettive, uffici stampa, aziende di web marketing, web designer ecc. L'effetto moltiplicatore di queste nuove offerte turistiche ha la capacità generano migliaia di nuovi posti di lavoro e ricadute consistenti nelle realtà in cui si inseriscono, in quanto i guadagni e i benefici non rimangono circoscritti agli interventi ma si distribuiscono anche all'interno del paese attraverso l'utilizzo dei servizi locali come tour, hotel e ristoranti. Visti i risultati ottenuti da realtà come Macao e Singapore, dove queste attività sono state in grado attrarre oltre dieci milioni visitatori annualmente; nel giugno 2018 il governo giapponese approva un disegno di legge per regolamentare il gioco d'azzardo, nello stesso mese viene approvato un secondo disegno di legge che definisce i requisiti per l'istituzione degli IR in tre città del paese, riservandosi la possibilità di procedere a una revisione del numero dopo sette anni dal rilascio della prima concessione; viene aperto nello stesso periodo anche un bando per la promozione di spazi per iniziative di turismo legate al MICE. Il Giappone vuole sfruttare questi fenomeni per aumentare ancora di più il turismo del paese, appropriandosi di una fetta di intrattenimento di cui attualmente non dispone, ma soprattutto vuole investire in interventi internazionali per mantenere il paese competitivo a livello mondiale. In seguito all'approvazione di queste leggi, i grandi magnati⁷⁰ del gioco mostrarono subito grande interesse, vedendo nel Giappone la possibilità di creare il secondo mercato al mondo del gioco

firmed that IR would be able to revitalise rural areas less exposed to touristic flows by creating jobs and boosting the local economy, in a period where many areas are facing depopulation; at the same time, however, the same experts agreed that the maximum profit of these structures will be obtained only if they are located within - or near - the main cities of the country, as the large urban centres have a rich offer of entertainment and, above all, appropriate infrastructure, so Tokyo, like many other Japanese localities⁷², has applied.

IR represents a safe and profitable investment, but some considerations must be made in this regard; unlike Japan, realities such as Singapore and Macao have focused on integrated resorts since they do not have cultural heritage or natural advantages, so they are forced to capitalize on international interventions in an attempt to attract as many investors and tourists as possible, to remain at the forefront in the global economy; it should also be kept in mind that these facilities host a casino, so they must be properly managed and controlled to avoid negative outcomes related to gambling in the local population. In particular, on this point, the debate has arisen among the population; concerned⁷³ about the possibility of seeing the country become an international gambling destination and not at all reassured by the positivistic vision of the government and experts. The administration, in response to the fears, affirmed that the operators consulted had a long experience in the promotion of responsible and socially sustainable gaming, besides was taken as reference the Singapore model⁷⁴, i.e. a system that pays great attention to the issue of social safeguards, through periodic checks and policies to di-

con un valore stimato di circa 21,7 miliardi di dollari, circa la metà delle entrate annuali di Macao⁷¹ ma 5 miliardi di dollari in più rispetto ai guadagni di Las Vegas. Gli esperti affermano che gli IR possono rivitalizzare le aree rurali meno soggette ai flussi turistici creando occupazione e facendo ripartire l'economia locale in un momento in cui molte aree stanno affrontando casi di spopolamento; allo stesso tempo però, gli stessi esperti, convengono sul fatto che il massimo profitto di queste strutture si ottiene solo se collocati all'interno - o nelle vicinanze - delle principali città del paese, in quanto i grandi centri urbani dispongono di un'offerta variegata d'intrattenimento e soprattutto delle infrastrutture adeguate, pertanto Tokyo come tante altre località⁷² giapponesi si è candidò. Fondamentalmente gli IR rappresentano un investimento sicuro e redditizio ma è d'obbligo fare alcune considerazioni a riguardo; a differenza del Giappone, realtà come Singapore e Macao hanno puntato sui resort integrati in quanto non possono sfruttare eredità culturali o vantaggi naturali, pertanto sono costrette a capitalizzare interventi internazionali nel tentativo di attrarre il maggior numero possibile di investitori e turisti, in modo da rimanere all'avanguardia nell'economia globale; bisogna ricordare anche che queste strutture ospitano al loro interno un casinò, perciò vanno adeguatamente gestite e controllate per evitare ricadute negative connesse al gioco nella popolazione locale. In particolare su questo punto, si è aperto il dibattito nella popolazione; preoccupata⁷³ dalla possibilità di vedere il paese trasformarsi in una meta internazionale per il gioco d'azzardo e per nulla rassicurata dalla visione positivista del governo e degli esperti. L'ammini-

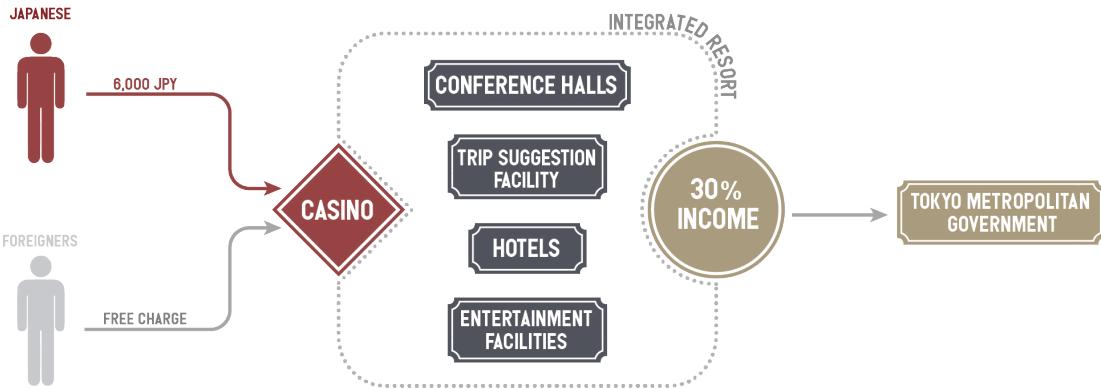


FIGURE 118.

Entrance fees and government revenues from the Integrated Resort

sincenitivise gaming by imposing taxes and limits on access⁷⁵.

In support of this initiative, Prime Minister Shinzo Abe also took over the debate, highlighting that the casino legislation was the key to his strategy for the country's growth.

"The integrated resorts will create new employment and culture, enhancing Japan's international competitiveness."

Shinzo Abe

Regarding Tokyo, in August 2014, there were some rumours about the idea of Tsukiji-Casino; after the assembly of the Chuo Ward, Shigeru Ito declared that one of the ways to keep the city of Tokyo internationally competitive was through investments and developments based on business concept, and by taking the example of the establishment of an IR on the Tsukiji area once it would cease its function. This option was supported in the following days by Bloomberg magazine, which wrote about an alleged visit of James Murren⁷⁶ at the site of the market, although the previous governor as well as later Koike, refused to make declarations about the issue of integrated resorts in Tokyo, even if some re-

strazione in risposta ai timori, affermò che gli operatori interpellati possedevano una lunga esperienza nella promozione del gioco responsabile e socialmente sostenibile, in più era stato preso come riferimento il modello di Singapore⁷⁴, ovvero un sistema che pone grande attenzione al tema delle salvaguardie sociali, mediante controlli periodici e politiche per disincentivare il gioco che impongono tassazioni e limiti sugli accessi⁷⁵. A sostegno di tale iniziativa, subentrò nel dibattito anche il primo ministro Shinzo Abe, sottolineando che la legislazione riguardante i casinò era la chiave della sua strategia di crescita del paese.

"I resort integrati creeranno nuova occupazione e cultura, rafforzando il potere competitivo internazionale del Giappone"

Shinzo Abe

Per quanto riguarda Tokyo, nell'agosto 2014 girarono alcune indiscrezioni sull'idea di Tsukiji-Casinò; in seguito all'assemblea del rione di Chuo, Shigeru Ito, dichiarò che uno dei modi per mantenere la città di Tokyo competitiva a livello internazionale, era attraverso investimenti e sviluppi basati sul concetto di business, e portando l'esempio dell'istituzione di un IR sull'area

ports about alleged expenses⁷⁷ that the city had incurred for researches about the topic and casinos in general, appeared in the city ledger. In 2018 with the release of the ordinance that defined the requirements of the resorts, the Tsukiji area was an excellent candidate for Tokyo, and in March 2019 the government cleared all doubts by affirming that the IR requirements were perfectly suitable for the lot.

di Tsukiji una volta cessata la sua funzione. Questa possibilità venne avvalorata nei giorni a venire dalla rivista Bloomberg, che scrisse di una presunta visita di James Murren⁷⁶ presso il sito del mercato, ciò nonostante il precedente governatore come anche successivamente Koike, si astennero dal fare dichiarazioni sulla questione dei resort integrati a Tokyo, anche se comparvero nelle revisioni contabili della città, alcune voci riguardanti presunte spese⁷⁷ che la città avrebbe sostenuto per delle ricerche sull'argomento e sui casinò in generale. Nel 2018 con la pubblicazione dell'ordinanza che definì i requisiti dei resort, l'area di Tsukiji risultava un ottimo candidata per la città di Tokyo e a marzo 2019 il governo tolse ogni dubbio affermando che i requisiti IR erano perfettamente applicabili al lotto.

3.3 Crisis of the fisheries industry

3.3 La crisi del settore ittico

Japan is the world's largest consumer of fish and has the biggest fisheries industry in terms of volume and diversity of product (FAOSTAT 2018), involving thousands of intermediaries and distributors around all over the world every year. Over the centuries, markets have responded promptly to the growing demand of fresh food and the rapidly shifting of the social environment in Japan, ensuring a regular distribution and stable supply of products indispensable for the daily life of its residents, within a context where fish is one of the basic elements of the cuisine and one of the fundamental pieces of the country's cultural identity. Tokyo has always been the spearhead of this sector due to its eleven markets; they

Il Giappone è il primo consumatore al mondo di pesce e vanta la più grande industria ittica per volume e diversità del prodotto (FAOSTAT 2018), coinvolgendo ogni anno migliaia d'intermediari e distributori di tutto il pianeta. I mercati nei secoli hanno prontamente risposto alla crescente domanda di alimenti freschi e al mutevole contesto sociale giapponese, garantendo una distribuzione regolare e una fornitura stabile di prodotti indispensabili per la vita quotidiana dei residenti, all'interno di un contesto dove il pesce è uno degli elementi base della cucina nonché uno dei tasselli fondamentali dell'identità culturale del paese. Tokyo è da sempre la punta di diamante di questo settore grazie ai

are owned by the local governments which can decide the establishment, however, I responds to the regulations of the wholesale markets, which protect and guarantee the distribution helping to improve it; they also have an independent financial statement from the general account of the city which is covered by the user fees paid by the contractor, through a system of royalties⁷⁸.

In the early 21st century⁷⁹, with a volume of 628 thousand tons and an annual revenue of 5.7 billion dollars, Tokyo's markets were an indicator of the wealth and financial stability of the city and the country; in recent decades, however, Japanese markets have experienced a period of deep crisis linked to a progressive decrease in demand for fresh food; this trend can be attributed to several factors but the most incisive are certainly the change in alimentary habits, the demographic decline, the ageing of the population and the changes of the distribution chain⁸⁰ with the advent of large-scale retailers such as supermarkets; to give an idea, the volume of fresh food linked to the fisheries sector, managed through wholesale markets at the national level, in 2013 decreased by 20.5 percentage points from 74.6% to 54.1%, while in the case of fruit and vegetables marked a decrease of 22.7 percentage points from 82.7% to 60.0%, compared to the nineties. The progressive decline in demand contributed to aggravate a budgetary situation that was already weighed down by the investments that the market division made in the construction of new buildings and the improvement of existing ones, leading to a significant increase in administrative expenses, depreciation and interest on corporate bonds, which have had an impact on the balance sheet since 1987. In an attempt to reme-

suoi undici mercati; proprietà dei governi locali i quali possono deciderne l'istituzione, rispondo però alle regolamentazioni dei mercati all'ingrosso, che ne proteggono e ne garantiscono la distribuzione contribuendo a migliorarla; possiedono inoltre una contabilità indipendente dal conto generale della città che viene coperta dalle tasse di utilizzo pagate dal contraente, attraverso su un sistema di royalties⁷⁸.

Nei primi anni del XXI secolo⁷⁹, con un volume di 628 mila tonnellate e un ricavo di 5,7 miliardi di dollari annui, i mercati di Tokyo rappresentavano un indicatore del benessere e della stabilità finanziaria della città e del paese; negli ultimi decenni però, i mercati giapponesi hanno vissuto un periodo di forte crisi legato a una progressiva diminuzione nella domanda di alimenti freschi; questa tendenza è riconducibile a diversi fattori ma i più incisivi sono sicuramente il cambio delle abitudini alimentari, il calo demografico, l'invecchiamento della popolazione e il cambiamento della filiera di distribuzione⁸⁰ con l'avvento dei rivenditori su larga scala come i supermercati; per render l'idea, il volume di alimenti freschi legato al settore ittico, gestito attraverso i mercati all'ingrosso a livello nazionale nel 2013 è diminuito di 20,5 punti percentuali passando dal 74,6% al 54,1% mentre nel caso dei prodotti ortofrutticoli ha segnato un calo di 22,7 punti percentuali passando dall'82,7% al 60,0%, rispetto agli anni novanta. Il progressivo calo della domanda, andò ad aggravare una situazione di bilancio già appesantita dagli investimenti che la divisione dei mercati sostenne per la costruzione di nuovi edifici e il miglioramento di quelli esistenti, portando a un aumento significativo delle spese amministrative, degli ammortamenti e degli interessi sulle ob-

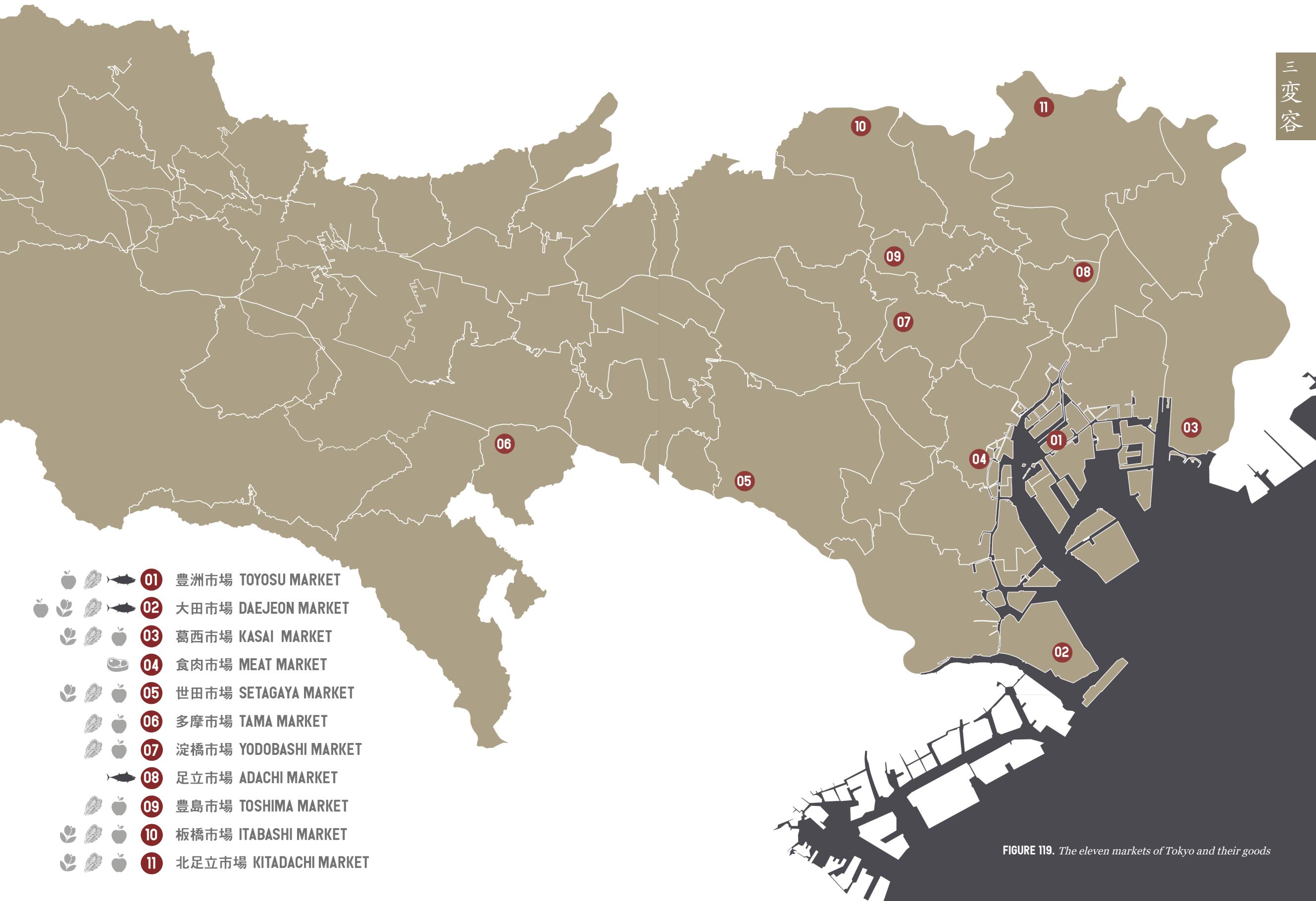


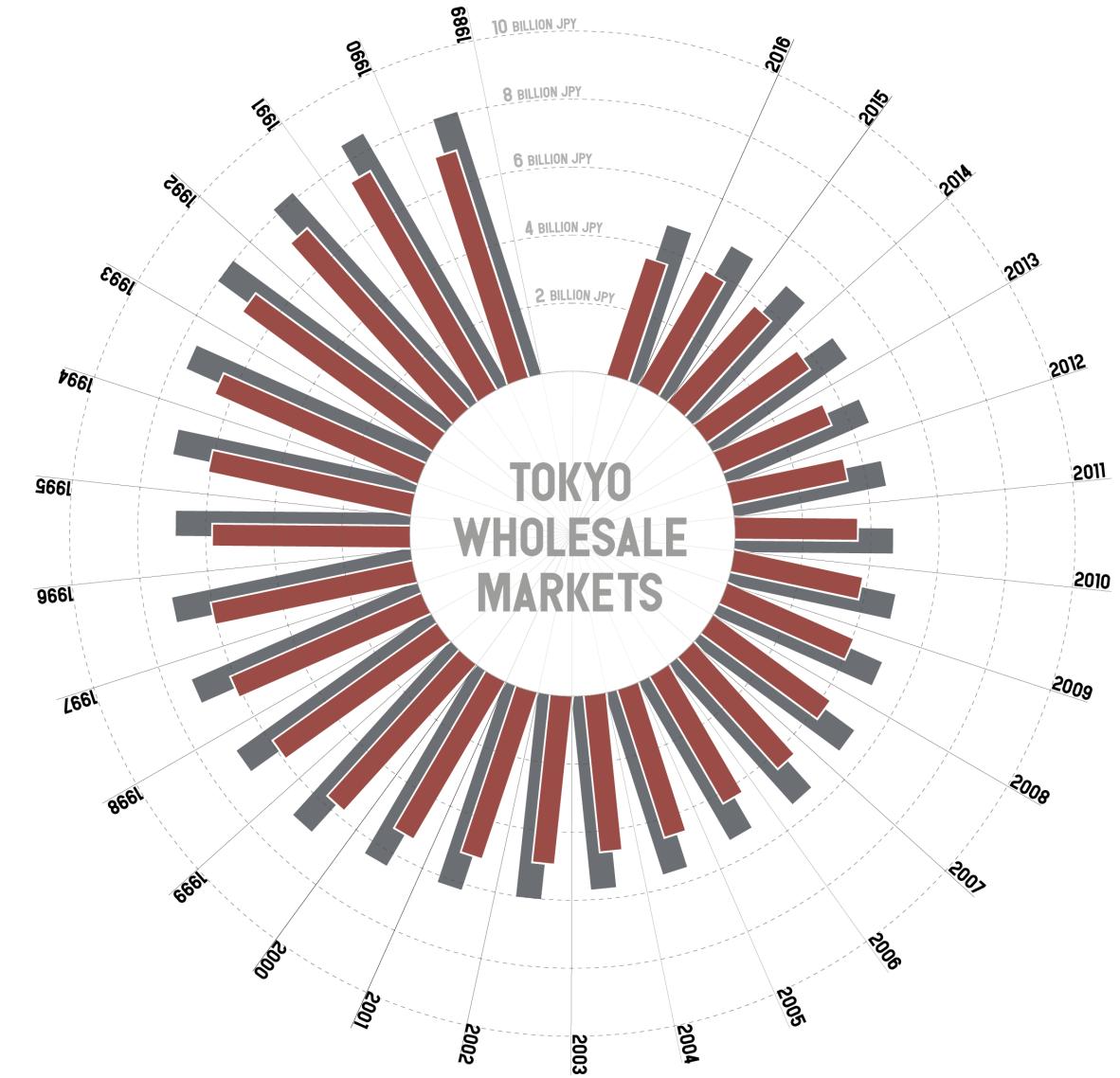
FIGURE 119. The eleven markets of Tokyo and their goods

**FIGURE 120.**

the graph shows the national market trends over the last years; golden bars represent fruit and vegetable products, while blue bars represent fish products.

dy the crisis, a review of rents and tax rates was carried out in April 2014, but the increase in costs due to delays of Toyosu's relocation made this strategy marginal. The financial results at the end of 2017 showed that the operating deficit of the markets was 4.9 billion yen per year; this was an alarming sign, which forced the TMG to find a solution capable of relaunching market accounting, considering the

bligazioni societarie che dal 1987 incidono sul bilancio. Nel tentativo di rimediare alla situazione, ad aprile del 2014 venne fatta una revisione degli affitti e di alcune aliquote fiscali, ma l'aumento dei costi dovuti ai ritardi nella delocalizzazione di Toyosu resero marginale l'effetto di questa strategia. Dai risultati finanziari di fine 2017 emerse che la perdita operativa dei mercati era di 4,9 miliardi di yen annui; si trattò di un

**FIGURE 121.**

The graph shows the Tokyo's market trends over the last years; the blue bars represent the trading volume revenues of all the eleven markets of Tokyo, while the red bars are the incidence of Tsukiji into the total.

idea of integrating new technologies to improve logistics efficiency and apply private management methods to facilities such as the integration of tourist attractions, to promote and enhance the culture and history of food. In the following months, the situation did not seem to get better, and in August 2018, the metropolitan government traced a second plan that envisaged an increase in the volume of trade to 620,000 tons,

dato allarmante, che obbligò il TMG a trovare una soluzione capace di rilanciare la contabilità di mercato, valutando l'idea di integrare nuove tecnologie per migliorare l'efficienza logistica e applicare metodi di gestione privata alle strutture come l'inserimento di attrazioni turistiche, con lo scopo di promuovere ed esaltare la cultura e la storia del cibo. La situazione nei mesi a seguire non accennò a migliorare e nell'ago-

about 60% more than it had been planned to handle in the first five years of opening. In the first month of activity, Toyosu held the record in terms of trade volumes across the nation, but despite this, was recorded a drop of 2.4% compared to the same month of the previous year, when Tsukiji was still in business; in December 2019 - considered the busiest month for purchases of fish products - the trade volume collapsed by 10.1% compared to 2017. With the new year the situation did not seem to improve that much as in January there was a further drop of 4.4% compared to the previous year, while in February there was a drop of 7.2%; this situation forced the government to hold an extraordinary meeting on the 29th July 2019 with experts in food distribution, business management and finance, to improve the condition of the markets over the following years; many of the traders attribute the cause of this unexpected drop to the new Toyosu system which, unlike Tsukiji, has eliminated the retail sale, allowing only large wholesalers or companies to purchase.

sto 2018, il governo metropolitano tracciò un secondo piano che prevedeva l'aumento del volume degli scambi a 620.000 tonnellate, circa il 60% annuo in più rispetto a quanto si era previsto di gestire nei primi cinque anni di apertura. Nel primo mese di attività, Toyosu deteneva il primato dei volumi di scambio nella nazione, ma ciò nonostante, registrava un calo del 2,4% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, quando Tsukiji era ancora in attività; a dicembre 2019 – considerato il mese più movimentato per gli acquisti dei prodotti ittici – il volume di scambio subì un tracollo del 10,1% rispetto al 2017. Con il nuovo anno la situazione non sembrava migliorare tantoché a gennaio si segnò un ulteriore calo del 4,4 % rispetto all'anno precedente mentre a febbraio del 7,2%; questa situazione obbligò il governo a tenere una riunione straordinaria il 29 luglio 2019 con esperti di distribuzione alimentare, gestione aziendale e finanza per migliorare la condizione dei mercati negli anni a venire; molti dei commercianti attribuiscono la causa di questo calo inaspettato, al nuovo sistema di Toyosu che a differenza di Tsukiji, ha completamente eliminato la vendita al dettaglio, consentendo l'approvvigionamento solo ai grandi grossisti o alle aziende.

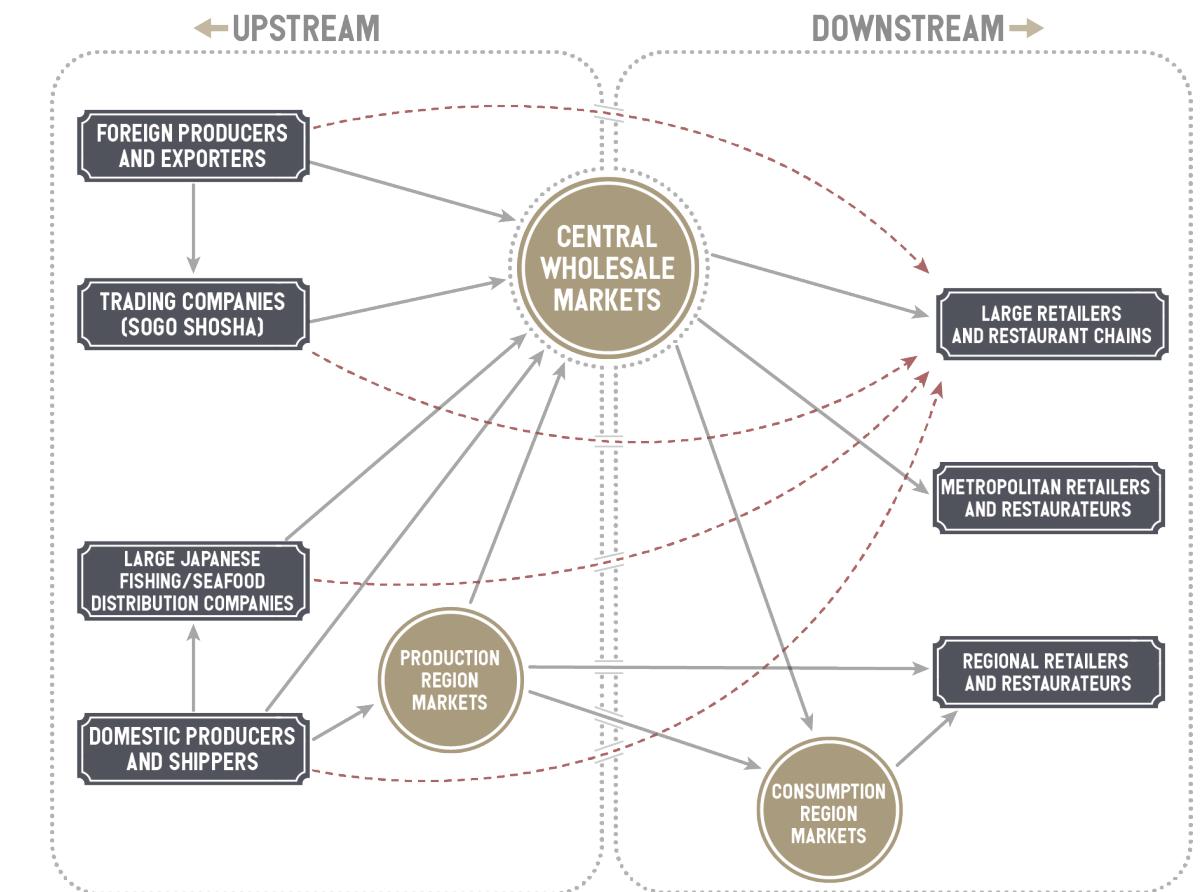


FIGURE 122.

The diagram shows the trade channels around the system of wholesale markets. solid lines represent the established distribution channels, while those dashed in red are the new channels of trade that are growing.



A NEW SCENARIO FOR TOKYO

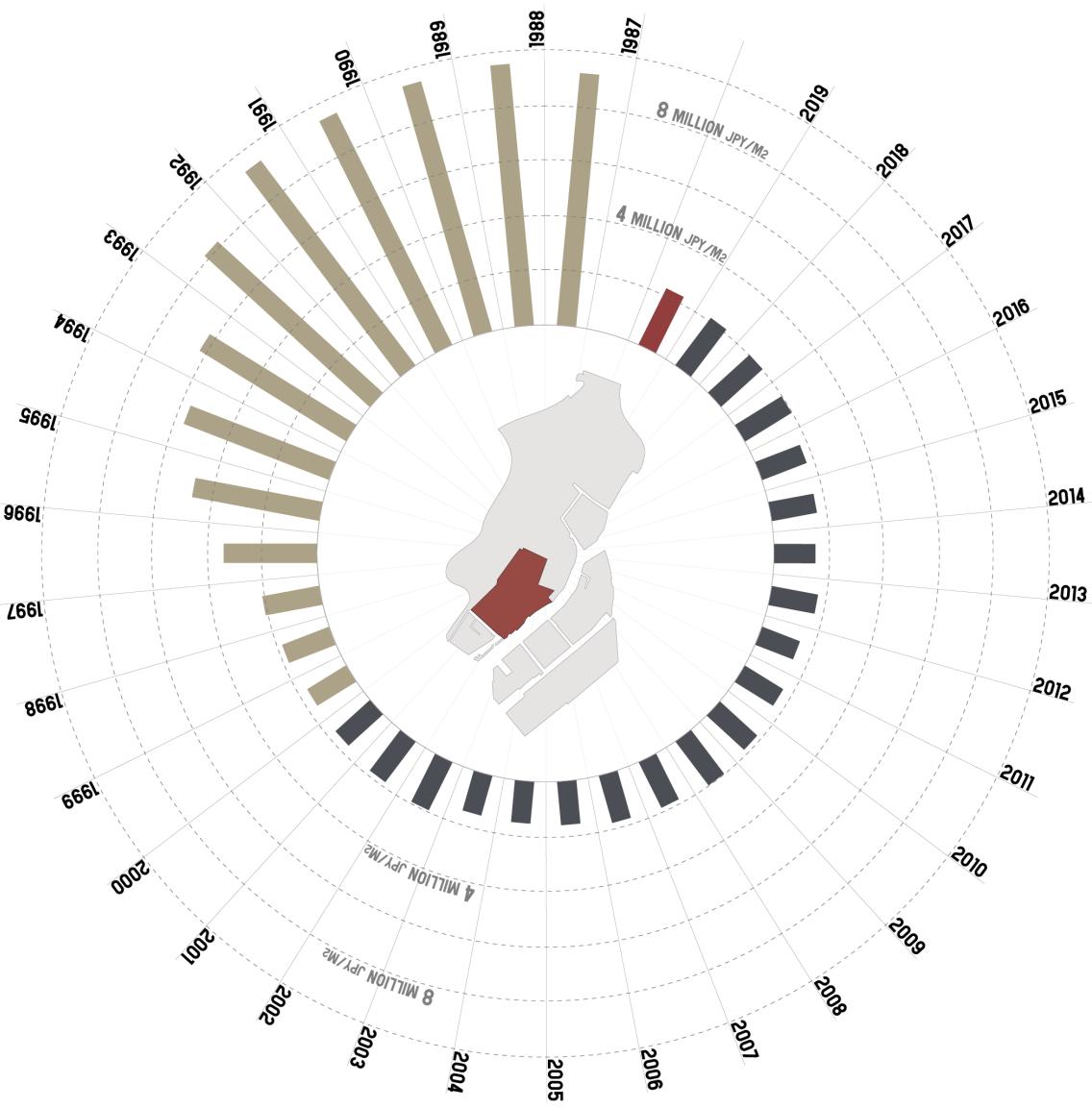
UN NUOVO SCENARIO PER TOKYO

4.1 A high value property

4.1 Un proprietà di elevato pregio

The value of land in Japan is easily influenced by the social trends; in the past between the 1960s and 1970s, the Japanese economy was experiencing rapid growth, causing a significant rise of the value of properties and even more of the soil. Everything seemed to be going well, until, in the 1990s, the economic bubble⁸¹ that arose during the '80s blew up, causing a financial crisis. Characterized by a decade of poorly guaranteed bank loans and speculation in real estate and stocks, the bubble was identified only a few years later when it was too late; the effect was so significant that in the years ahead, market sales volumes were also affected by the economic recession⁸². The resulting real estate crisis attracted many foreign financial funds - especially American ones - which acquired several buildings considered "non-value" within the country; this period of strong speculation lasted a few

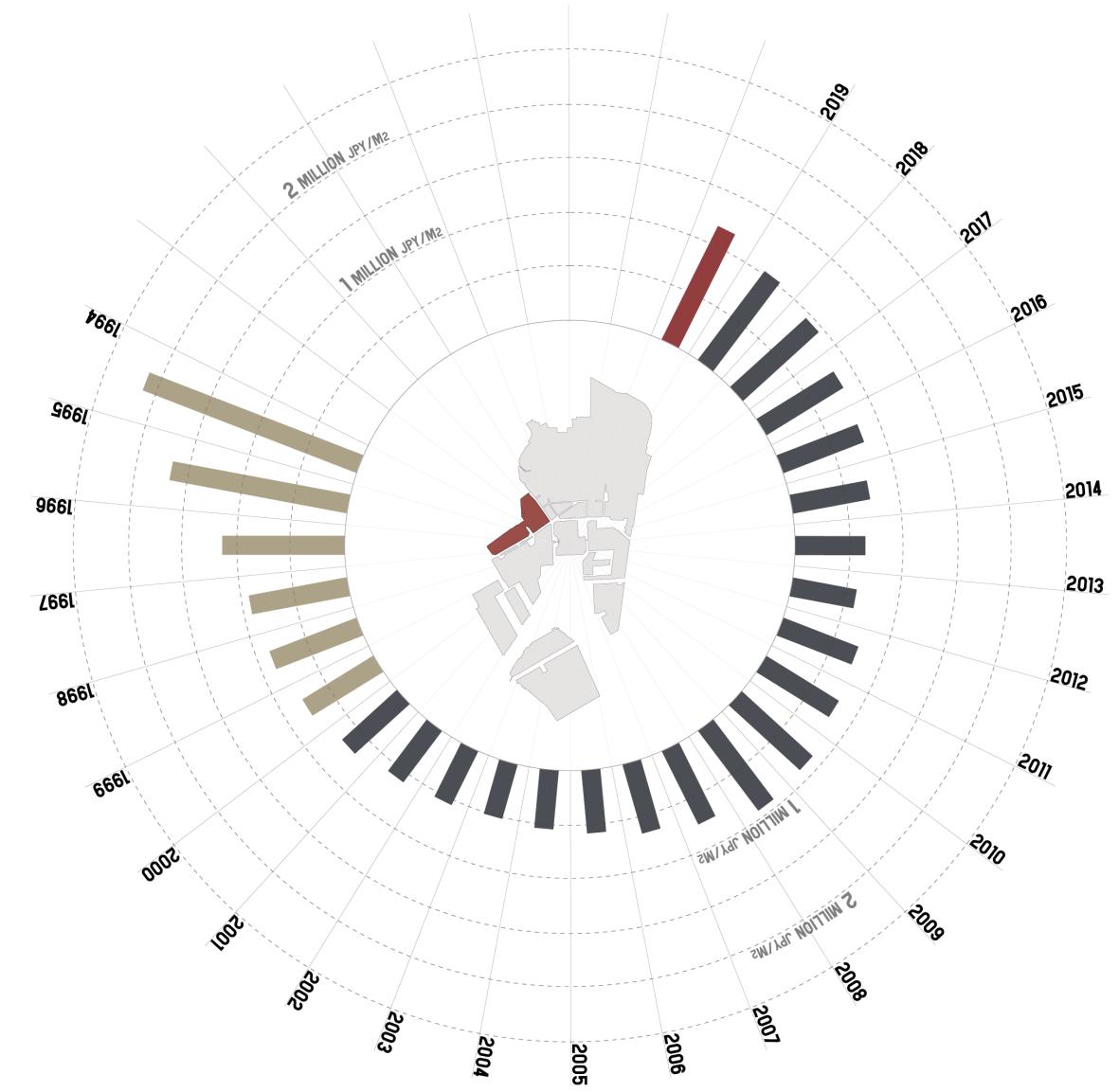
Il valore dei terreni in Giappone è facilmente affetto dai trend sociali; in passato tra il 1960 e il 1970 l'economia giapponese venne interessata da una rapida crescita economica, causando un drastico aumento del valore degli immobili e ancora di più del suolo. Tutto sembrava procedere per il meglio, finché, nel 1990, la bolla⁸¹ economica venutasi a generare durante gli anni ottanta, scoppiò causando una crisi. Caratterizzata da un decennio di prestiti bancari scarsamente garantiti e speculazioni in ambito immobiliare e azionario, la bolla venne identificata solo a posteriori quando era ormai troppo tardi; l'effetto fu tale che negli anni a venire anche i volumi di vendita del mercato risentirono della recessione economica⁸². La crisi immobiliare che ne derivò, attirò molti fondi finanziari stranieri – in particolare americani –, che acquistarono all'interno della nazione numerosi stabili considerati

**FIGURE 123.**

The land price trend of Tsukiji district nel 2018, 2.100.000 yen / m² (1 million JPY = 7735 EUR).

years and ended with the sale of the same properties for a price much higher than the purchase one; this was possible because foreign agencies had more sophisticated estimation methods than the Japanese ones, which only performed evaluations through market comparisons of similar goods; in essence, Westerners before and after, were able to produce evaluations coherent with the case and the circumstances, buying and selling at the right moment. This period will

ormai “non value”; questo periodo di forte speculazione durò qualche anno e si concluse con la vendita degli stessi immobili a un prezzo molto più alto di quello d’acquisto; tutto ciò fu possibile in quanto le agenzie straniere disponevano di metodi di stima più sofisticati rispetto al sistema giapponese, che eseguiva le valutazioni solo attraverso delle comparazioni di mercato per beni simili; in sostanza gli occidentali, sia prima che dopo, riuscirono a produrre delle valu-

**FIGURE 124.**

The land price trend of Toyosu district (1 million JPY = 7735 EUR)

change the evaluation system of the country⁸³ forever, leading to the introduction of foreign methods such as real estate securitization, the REIT (real estate investment trust) and the DCF (discount cash flow method) etc. In the draft presented by the government in January, was formalized the intention to give the land in a lease to the private sector, thus maintaining the right of ownership of the area, a very risky choice for several reasons; given to the fact that it

tazioni coerenti al caso in esame e alla situazione in corso, comprando e rivendendo al momento giusto. Questo periodo rivoluzionò per sempre il sistema di valutazione del paese⁸³, portando all’introduzione delle metodologie e pratiche stranieri come la cartolarizzazione immobiliare, il concetto del REIT (real estate investment trust) e il metodo DCF (discount cash flow method) ecc.

Nella bozza presentata a gennaio dal gover-

will be a long-term leasing of the land, estimated around 50 years, the municipality bears the risk of a land depreciation as soon as the contract comes into effect, at the same time, since it is a rental contract, the freedom of the developers will be limited with the risk of discouraging potential bidders. The government currently expects to rent the property for 50 years at 16 billion yen per year (about 130 million euros) but given to the nature and the size of the site there are no guarantees that the city will be able to achieve the desired value. Land prices and leases in the surrounding area, usually are taken as a reference for estimating the land value, but in this case, given the peculiarity of the intervention, the price will be determined by a negotiation between the lender - the metropolitan government of Tokyo - and the borrower - the private companies involved. The recruitment period of the companies will start in 2020 and will continue until 2022 so that the municipality has the opportunity to accurately evaluate all the proposals presented⁸⁴. In addition to the license fees, the activities that will be established will be subject to normal property taxes; however, there is the possibility that a PFI⁸⁵ (private finance initiative) activity will be introduced, in this case, it will be exempt from taxation, but this is not yet clear.

no venne ufficializzata l'intenzione di dare il suolo in concessione al settore privato mantenendo dunque il diritto di proprietà sull'area, una scelta molto azzardata sotto diversi punti di vista; considerato che si tratterà di un leasing fondiario a lungo periodo intorno ai 50 anni, la municipalità incorre nel rischio di una svalutazione del terreno al decorrere del contratto, allo stesso tempo, essendo un contratto di locazione, si limita la libertà degli sviluppatori di usare il sito a piacimento incorrendo nel rischio di scoraggiare potenziali offerenti. Attualmente il governo ritiene di poter affittare la proprietà per 50 anni a 16 miliardi di yen all'anno (circa 130 milioni di euro) ma vista la natura e le dimensioni del lotto non si ha la garanzia che la città sarà in grado di ottenere il canone d'affitto sperato. Tendenzialmente per la stima del valore fondiario si prendono come riferimento i prezzi dei terreni e gli affitti dell'intorno ma in questo caso, vista la particolarità dell'intervento, il prezzo sarà determinato da una contrattazione tra il prestatore – il governo metropolitano di Tokyo – e il mutuatario – le imprese private interessate –. L'inizio del periodo di reclutamento delle aziende avverrà a partire del 2020 e si protrarrà fino al 2022, affinché la municipalità possa valutare accuratamente tutte le ipotesi presentate⁸⁴. Oltre al canone di concessione, l'attività che andrà a insediarsi sarà soggetta alle normali imposte sulla proprietà; c'è comunque la possibilità che venga introdotta un'attività PFI⁸⁵ (private finance initiative), in questo caso questa sarà esente dalle tassazioni, ma attualmente non è ancora chiaro questo aspetto.

4.2 The TMG's new proposal 4.2 La nuova proposta del TMG

The central location and the proximity to natural resources such as the Sumida River and Hama Rikyu Gardens⁸⁶, make the Tsukiji site a privileged point within the city of Tokyo, attracting the attention of many enterprises and companies interested in the future development of the area. On January 31st, the new draft for the former market site was presented to the public; shaped around the revisions of casino policies and IR/MICE bids, the proposal aimed to create a business hub for the international affairs, to improve the international competitiveness of the city and the country, attracting new investors and tourists. With this change of policy the metropolitan government intends to exploit the full potential of the Tsukiji area to maximize revenues, such the idea of the food theme park wouldn't have allowed the same impact in the incomes. The draft indicates a

FIGURE 125-126.

(Left) The park and the urban metropolis.

(Right) Hama Rikyu garden from the 52nd floor of the Shimbashi Shiodome



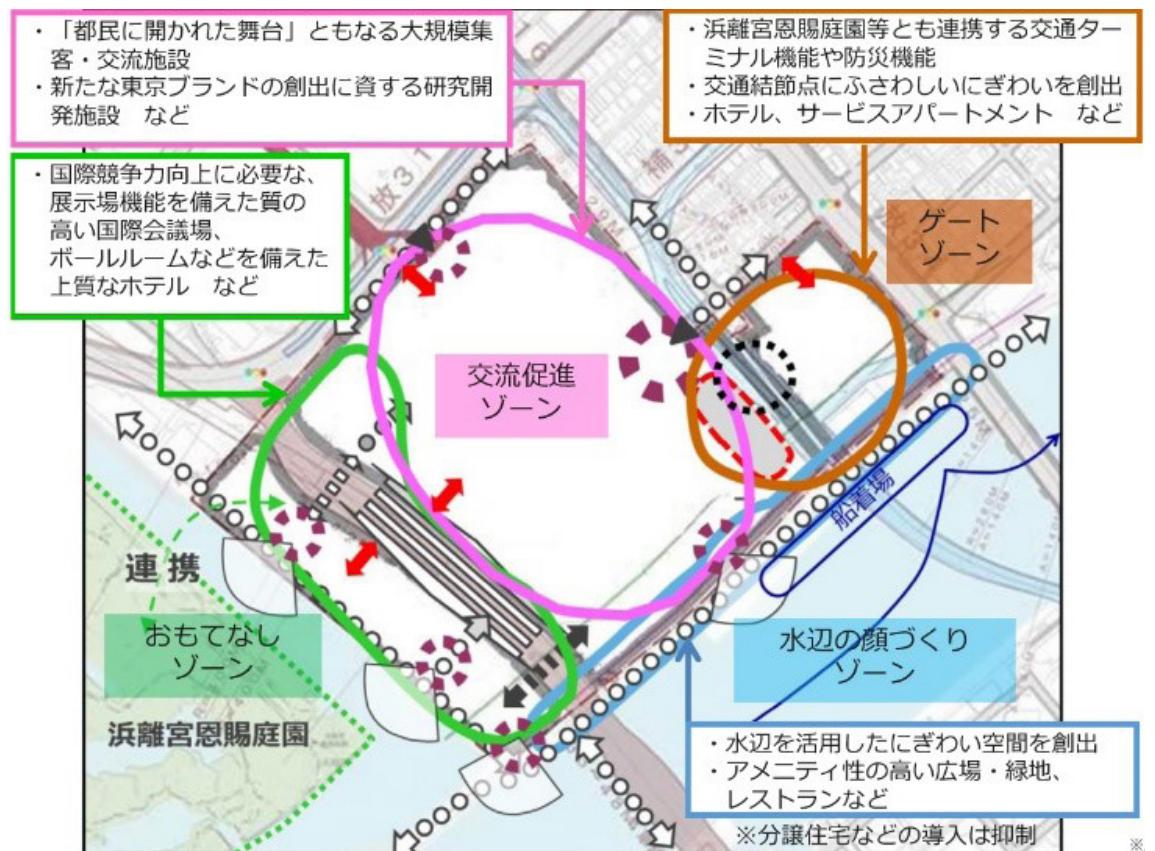


FIGURE 127.

The diagram extracted from the draft of March 2019, shows schematically way the division of the zones. In blue the Waterfront production area, in purple the exchange and promotion area, in green the hospitality area and in orange gate area.

division of the site into 4 sub-areas, each of them with a specific function and purpose to respond to a particular need - or lack of need - of the city; currently, the percentage of land assigned to each function has not yet been precisely defined, but the TMG has guided where it will be located, taking into account some criteria such as visual axes and accesses; the four sub-areas have been respectively named Waterfront production area, exchange and promotion area, hospitality area and gate area, the idea is to realize them in sequence to inaugurate the first one in 2028 and to finish the whole intervention by 2040.

nterno della bozza viene indicata una suddivisione del lotto in 4 sottozone ognuna con una specifica funzione e un obiettivo atto a rispondere a una particolare esigenza – o mancanze – della città; attualmente la percentuale di suolo destinata a ogni uso non è ancora stata definita con precisione ma il TMG ha fornito delle indicazioni su dove verranno collocate, prendendo in considerazione alcuni criteri come gli assi visuali e gli accessi; le quattro sotto aree sono state rispettivamente denominate zona di produzione della riva, zona di scambio e promozione, zona di ospitalità e zona cancello, l'idea è di realizzarle in sequenza con l'obiettivo d'inaugurare la prima nel 2028 e di

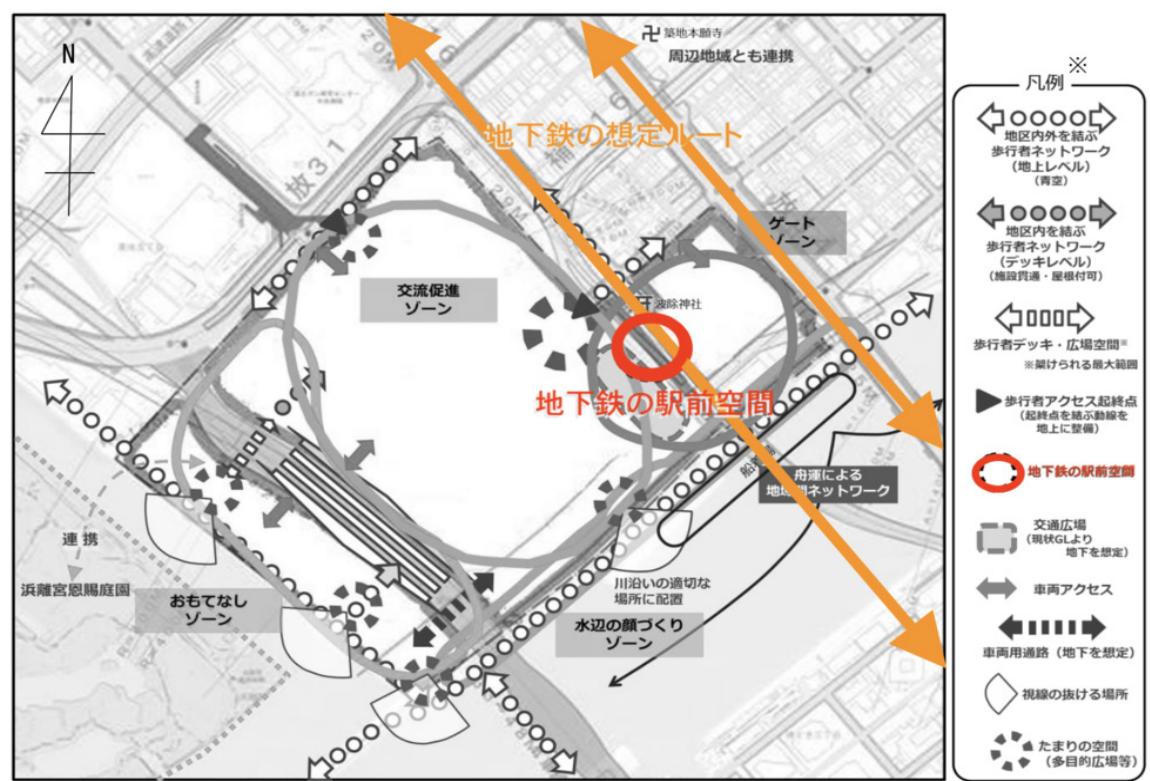


FIGURE 128.

The second part of the diagram highlights the visual axes, the different levels of use with arrows and the future metro station with the red circle.

"The new plan for Tsukiji will go beyond the food theme park while respecting history and tradition."

Yuriko Koike

The Waterfront production area foresees the creation of a place surrounded by green spaces, squares and catering services, along the Sumida River; this sort of aquatic Promenade is part of the development policies of the seaside area of Tokyo, therefore it is a piece of a larger network of paths that aim to repopulate the shores and the docks. The Exchange and Production area shall be the largest area of the whole intervention, this one foresees the creation of a gathering and exchange structure for large-scale customers with also research and development structures; in case the city wins the tender,

concludere l'intero intervento entro il 2040.

"Il nuovo piano per Tsukiji andrà oltre il parco a tema alimentare, rispettando comunque la storia e la tradizione"

Yuriko Koike

La zona di Produzione della Riva, prevede la creazione di un water front circondato da verde, spazi aperti e servizi di ristorazione, sul lato che confina con il fiume Summida; questa sorta di Promenade acquatica rientra nelle politiche di sviluppo dell'area costiera di Tokyo, pertanto si tratta di un frammento di un più grande circuito di percorsi che mirano a ripopolare le rive e le banchine. La zona di Scambio e Produzione rappresenta l'area più grande di tutto l'intervento, questa prevede la realizzazione di una strutt-

this will be the area where the MICE complex will be set up, a type of structure that Tokyo has demanded for years and that several entrepreneurs and part of the administration have highlighted many times in the past years. The Hospitality area foresees the creation of a luxury hotel with attached an international conference room and exhibition areas, which will have to take into account the privileged position close to the Hama Rikyu gardens; also in this case, if Tokyo will be awarded the tender of the IR's, this will be potentially the area dedicated to the Integrated Resort and the casino, besides, together with the waterfront production area, will be one of the areas with priority of intervention and activation. Finally, there is the Gate area that will have the function of a Hub dedicated to the tourist reception and transport terminal for buses, subway and maritime transportation, in the draft is also expected to include the hotel function; this area should develop connections with the elements that persist in the neighbourhood, like the Tsukiji Honganji temple, the adjacent Kibashi museum and the outer market. The draft also refers to the construction of a new underground⁸⁷ station located between the Gate area and the Exchange and Production area; part of a larger project that in the future will directly connect the city's main airports with the bay and will significantly increase the value of the site.

"Anything could work on that earth - apartments, offices, commercial space."

Through a 50-year land lease, the government will transfer the use of the site to a private developer starting from 2022 and will proceed to search for a possible contractor, only after the conclusion of the

tura di raccolta e scambio per clienti su larga scala con anche delle strutture di ricerca e sviluppo; nel caso la città vincesse il bando, questa sarà l'area dove verrà istituito un complesso dedicato al MICE, una tipologia di strutture di cui Tokyo ha bisogno da anni e che diversi imprenditori e una parte dell'amministrazione hanno evidenziato più volte nel corso del tempo. La zona di Ospitalità, prevede la creazione di un hotel di fascia alta con annessa una sala per le conferenze internazionale e aree espositive, che dovranno tener conto della posizione privilegiata a ridosso dei giardini di Hama Rikyu; anche in questo caso, se Tokyo si aggiudicherà il bando degli IR, questa diventerà potenzialmente l'area dedicata al Resort Integrato e al casinò, inoltre insieme alla zona di produzione della riva è una delle aree con priorità d'intervento e messa in attività. Infine c'è la zona Cancello che avrà la funzione di un Hub dedicato all'accoglienza turistica e di terminale di trasporto per autobus, metropolitana e trasporto marittimo, nella bozza si prevede l'inserimento anche della funzione hotel; quest'area dovrà inoltre sviluppare delle connessioni con alcuni particolari elementi che persistono nel quartier, ovvero il tempio Tsukiji Honganji, il limitrofo museo Kibashi e il mercato esterno. Nella bozza si fa riferimento anche alla realizzazione di una nuova fermata della linea metropolitana⁸⁷ localizzata tra la zona Cancello e la zona di Scambio e Produzione; parte di un progetto più ampio che in futuro prevedrà di collegare direttamente i principali aeroporti della città con la baia e che aumenterà in modo significativo il valore dell'sito.

"Qualunque cosa potrebbe funzionare su quella terra - condomini, uffici, spazi commerciali."

Attraverso un leasing fondiario della durata

Tokyo Olympic games and the accomplishment of the Ring Road n.2; what is certain is that for a project of this scale will be required the involvement of a large company, so even if there is no information about a possible candidate to date, the most likely could be Nikken Sekkei, Mitsubishi Jisho or Nihon Sekkei.

di cinquant'anni, il governo cederà l'uso a uno sviluppatore privato a partire dal 2022 e procederà alla ricerca di un possibile appaltatore solo dopo la conclusione dei giochi di Tokyo 2020 e il completamento della Ring Road n.2; quel che è certo è che per un progetto di tale entità sarà richiesta la partecipazione di una grande azienda, pertanto anche se a oggi non ci sono indicazioni su di un eventuale candidato, le più probabili potrebbero essere la Nikken Sekkei, Mitsubishi Jisho o la Nihon Sekkei.

4.3 Tsukiji 2.0

4.3 Tsukiji 2.0

The following chapter wants to suggest what could be a hypothetical intervention that will take place in future on the Tsukiji site. The project is based on the governmental guidelines, contained in the draft of March 2019, and on the national initiatives and trends that have affected the city of Tokyo, described in the previous chapters. The area where the market was located has an area of about twenty-three hectares; the equivalent of the Japanese zoning plan specifies a commercial⁸⁸ use with a building index of (FAR)⁸⁹ 500% - about 1.15 million m² - and a coverage ratio (BCR)⁹⁰ of 80%. The site is classified as promotion area, this means that in addition to a FAR bonus, the area will not be restricted by the classic height constraints, as they were revoked in the 1970s⁹¹, exclusively for this type of land. Concerning urbanization charges, will be discussed case-by-case, but, certainly, these will most likely be incorporated within the contractual terms of the planning in order also to obtain additional building bonuses⁹², this security comes from the fact

Il capitolo che segue, vuole offrire una suggestione di quello che potrebbe essere un ipotetico intervento che andrà a insediarsi in futuro sull'area di Tsukiji. Il progetto si basa sulle linee guida governative indicate all'interno della bozza del marzo 2019 e sui fenomeni e le iniziative a livello nazionale che hanno coinvolto la città di Tokyo, descritte nei precedenti capitoli.

L'area su cui insisteva il mercato presenta una superficie di circa ventitré ettari; l'equivalente del piano regolatore giapponese ne specifica una destinazione d'uso di tipo commerciale⁸⁸ con un indice di edificabilità del (FAR)⁸⁹ 500% – circa 1,15 milioni di m² – e un rapporto di copertura (BCR)⁹⁰ pari all'80%. Il sito è classificato come area di promozione, pertanto oltre a ottenere un bonus di tipo FAR, non è soggetto alle classiche limitazioni riguardanti l'altezza, in quanto revocate negli anni 70⁹¹, esclusivamente per questo tipo di aree. Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione, verrà discusso caso per caso, ma è certo che questi verranno con molta probabilità

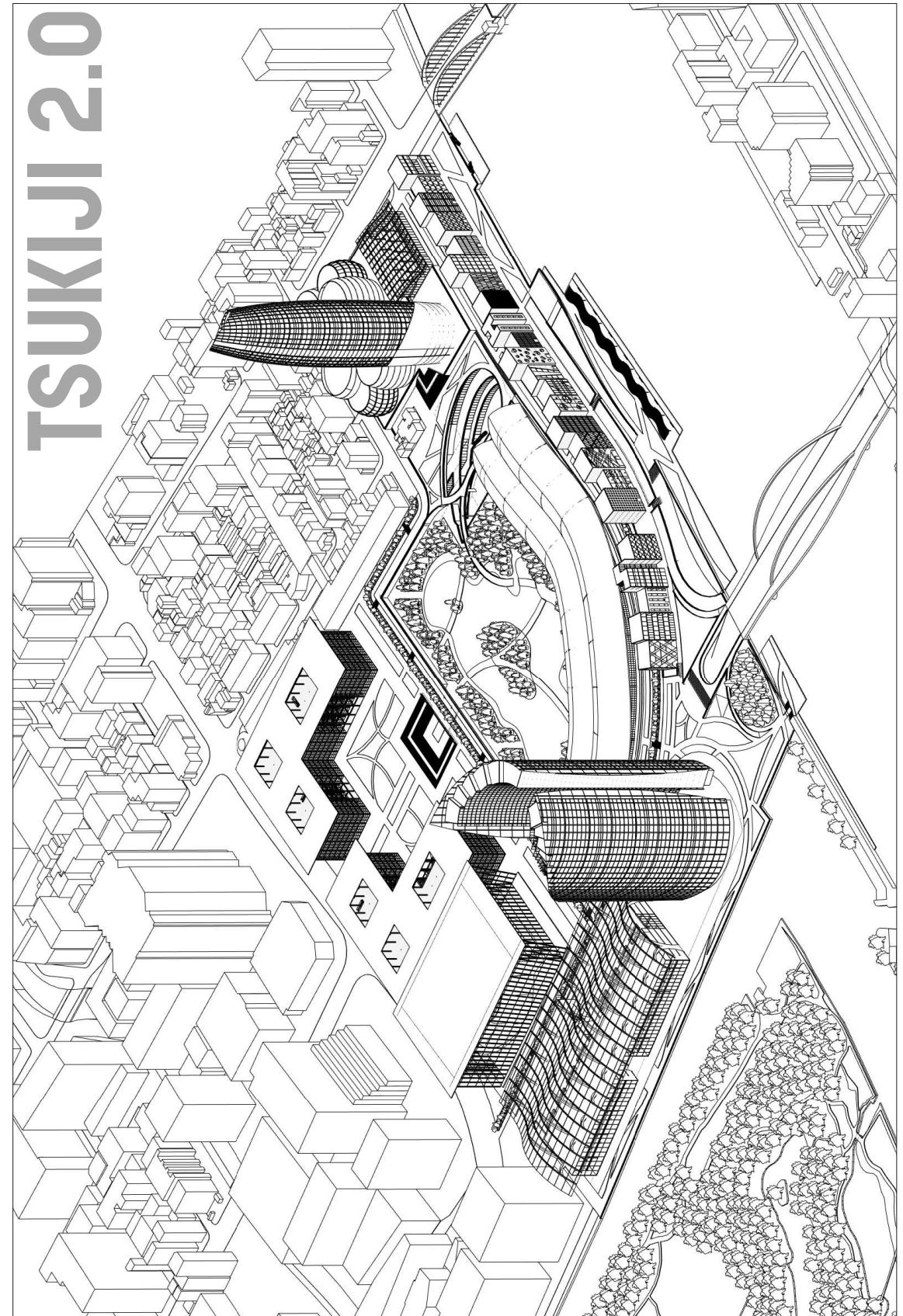


FIGURE 131.

In the picture is possible to see the status of the demolition on the Tsukiji lot, it is also visible the arrangement of what will be the temporary runway of the Ring Road n2.

that the Japanese system does not provide the option to meet the charges through the payment of a fee, in any case currently the documentation refers only about primary urbanization facilities such as parks, indoor or streets and squares.

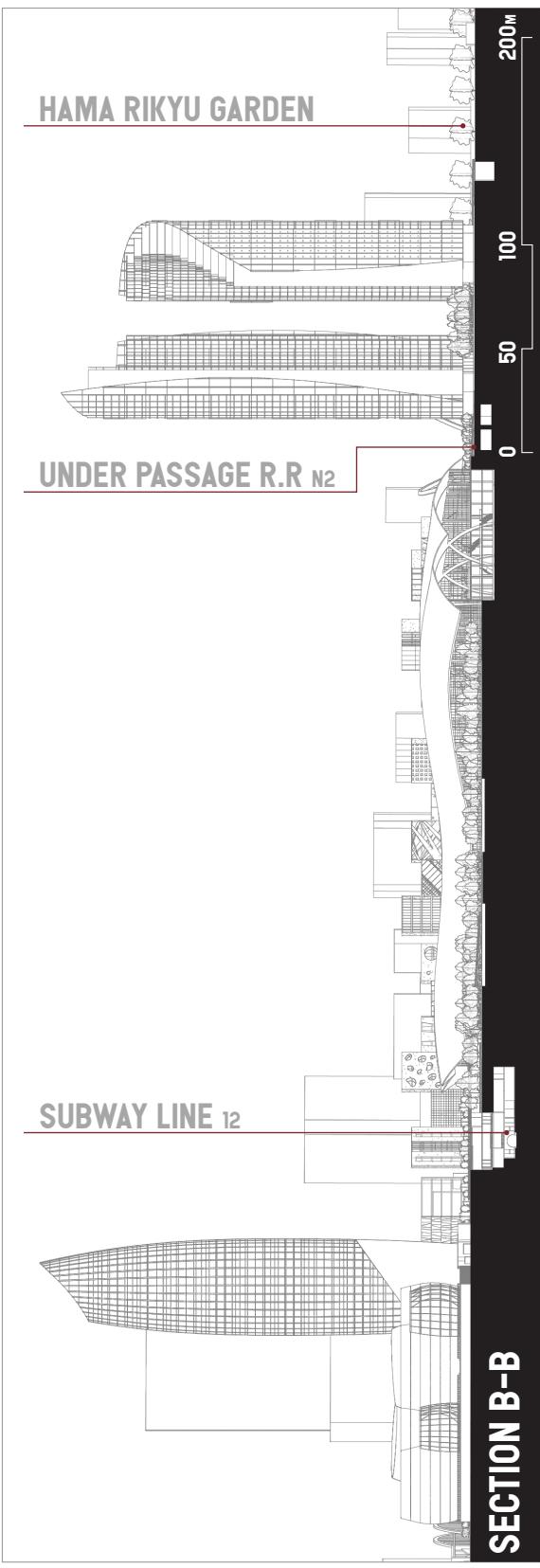
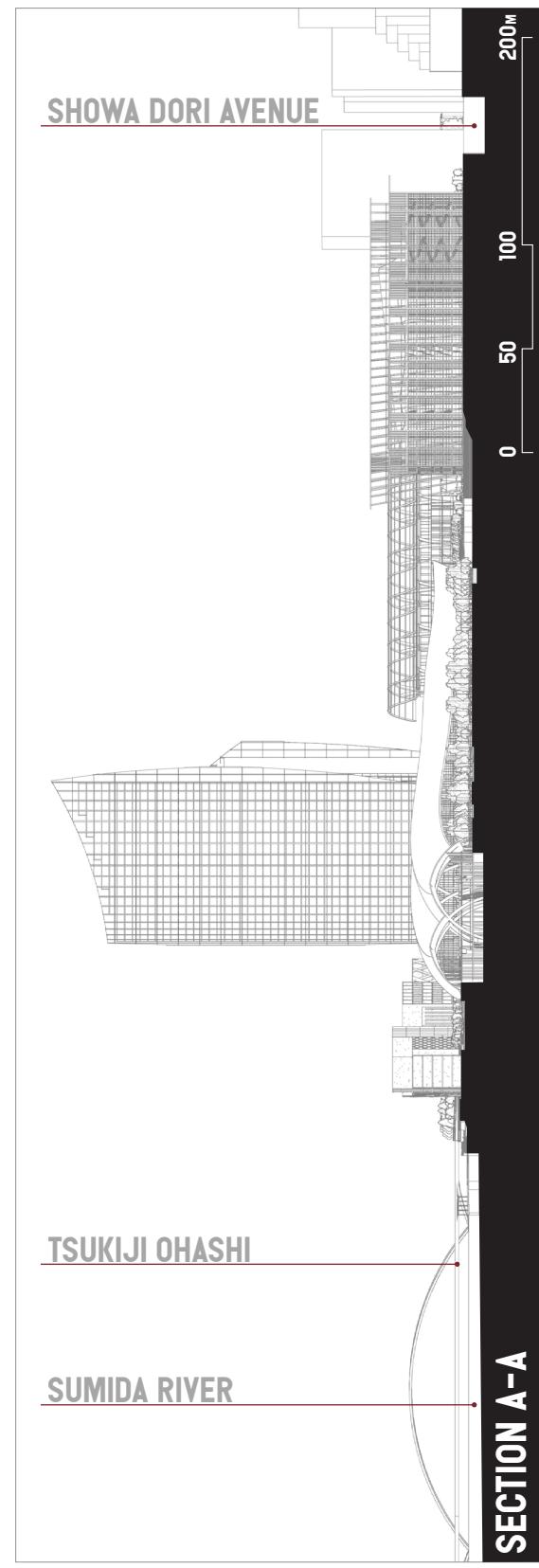
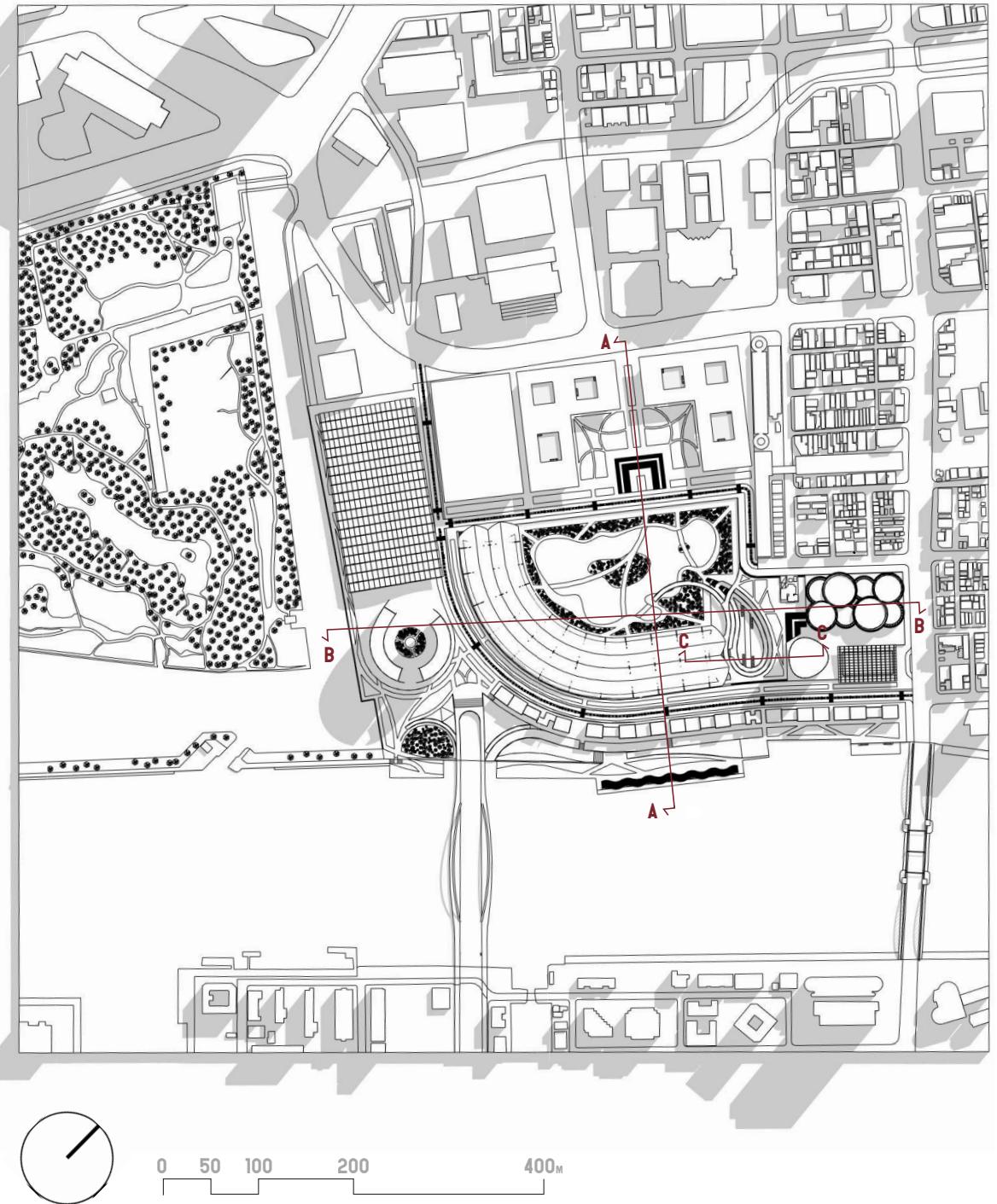
incorporati all'interno dei termini contrattuali della pianificazione allo scopo anche di ottenere ulteriori bonus edificatori⁹², questa sicurezza viene dal fatto che il sistema giapponese non prevede la possibilità di adempire agli oneri mediante il pagamento di una tassa, in ogni caso attualmente nella documentazione si parla esclusivamente di opere di urbanizzazione primaria basati su servizi di base come parchi, strade interne e piazze.



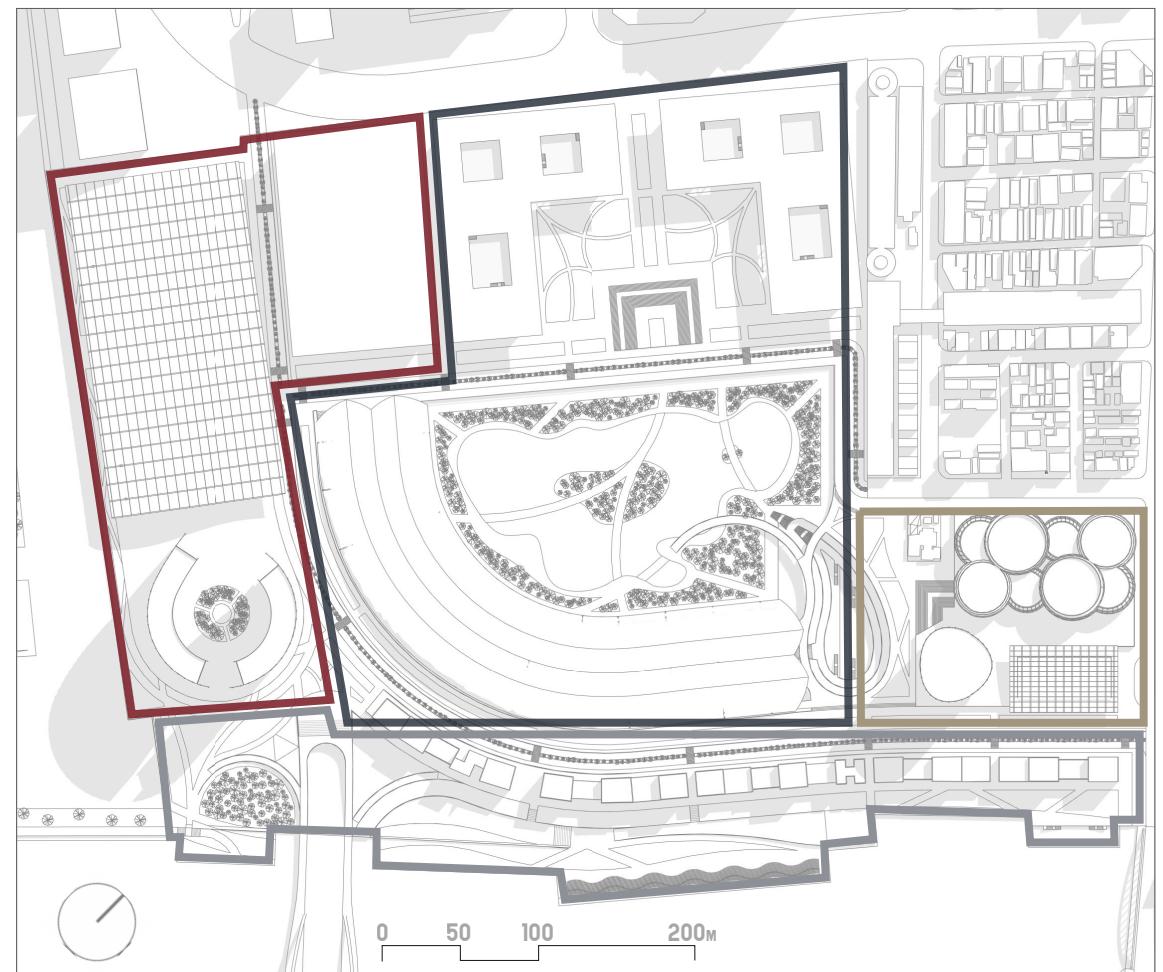
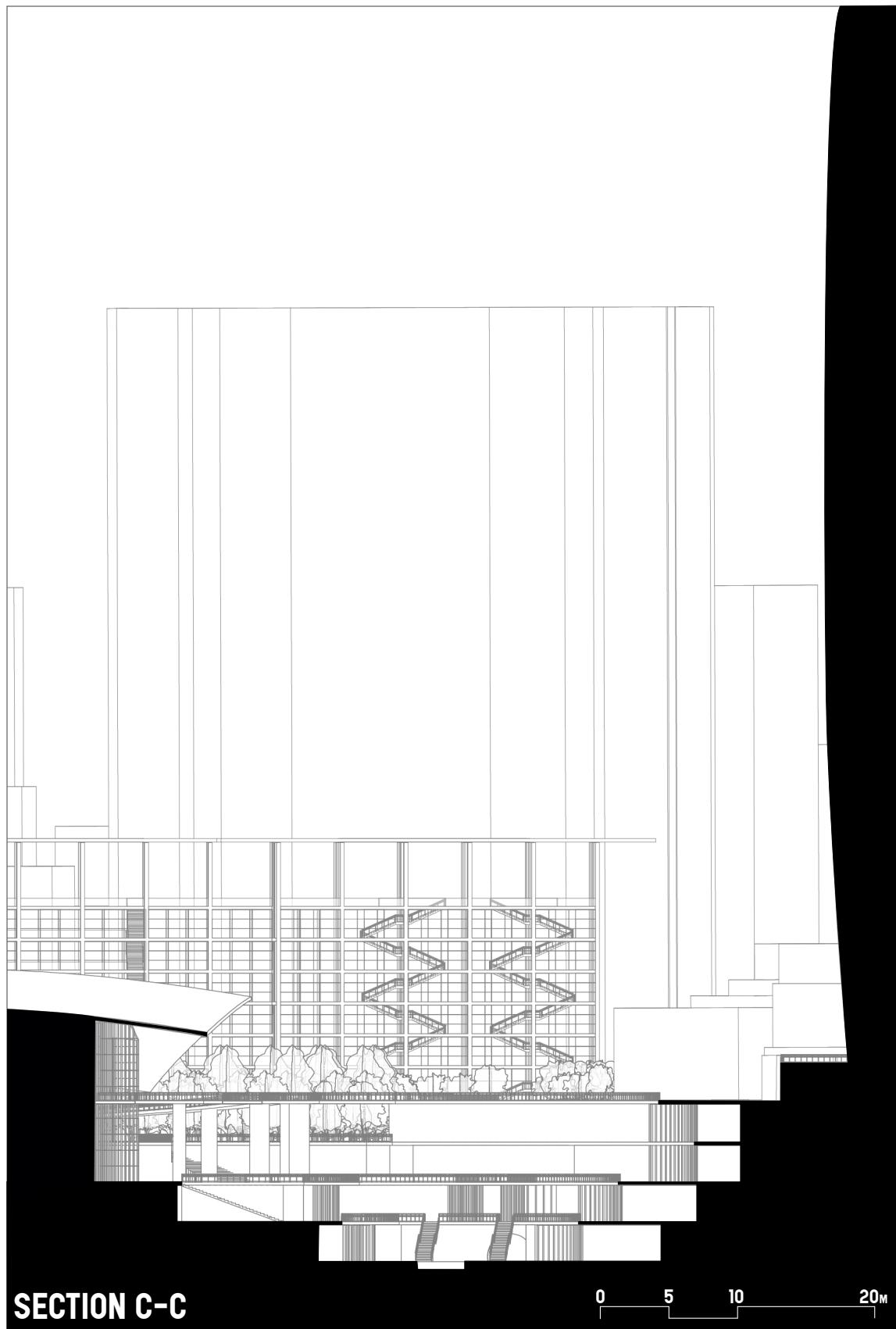
TSUKIJI 2.0

MASTERPLAN

35°39'45.2"N 139°46'11.0"E



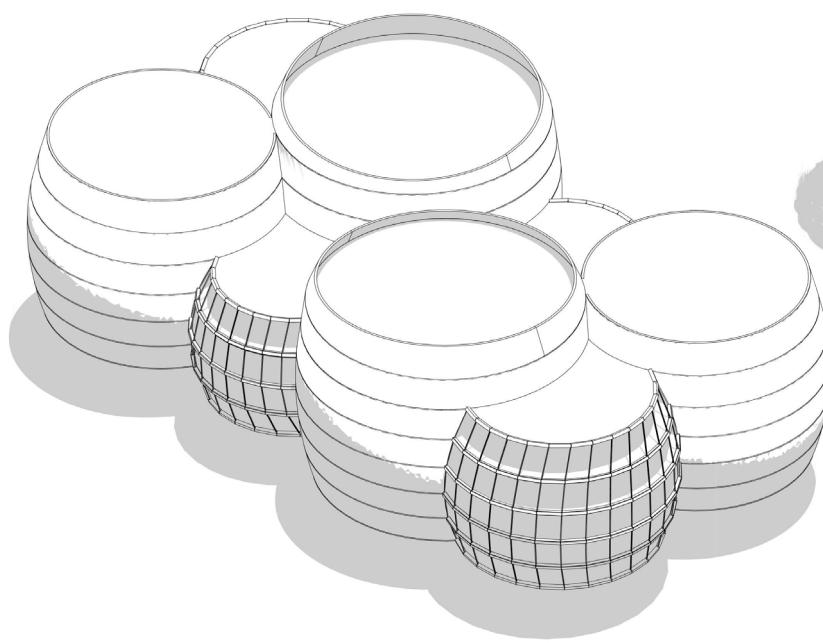
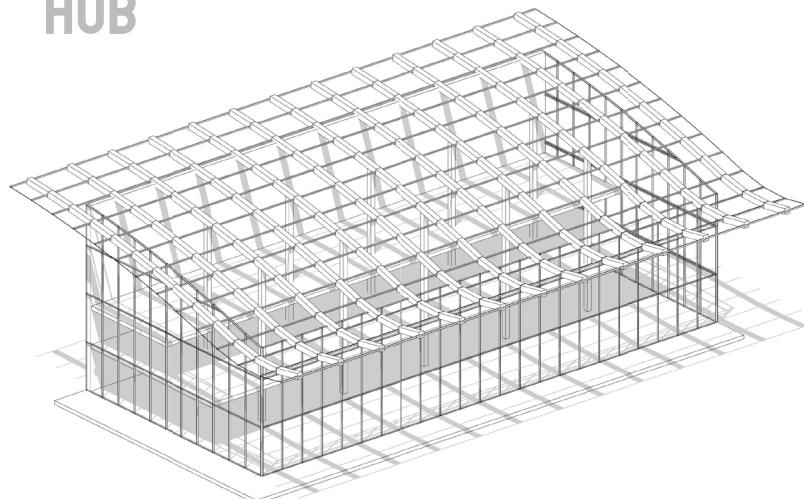
FUNCTIONAL AREAS



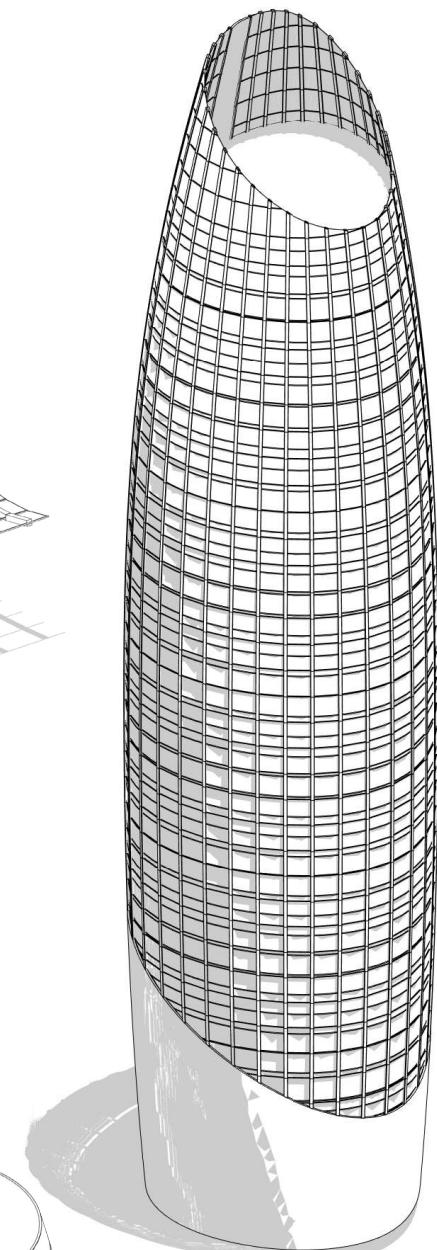
- 1 GATE AREA
- 2 EXCHANGE AND PROMOTION AREA
- 3 WATERFRONT PRODUCTION AREA
- 4 HOSPITALITY AREA

GATE AREA

TRANSPORTATION
HUB



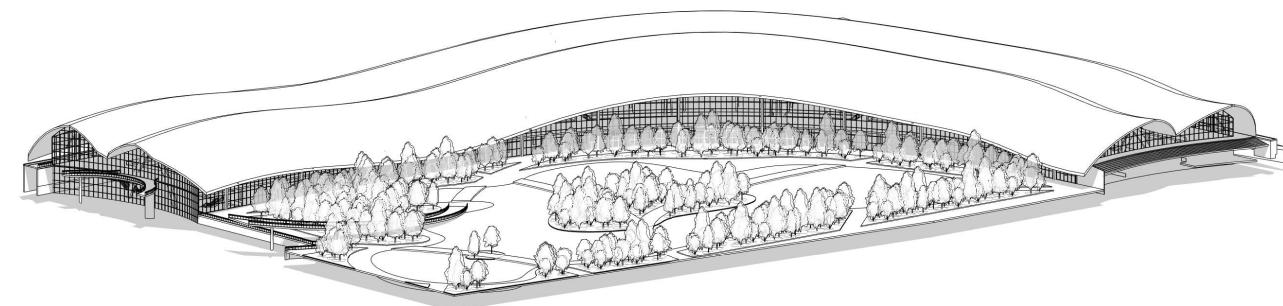
CENTRE FOR TOURISM
DEVELOPMENT AND DISASTER PREVENTION.



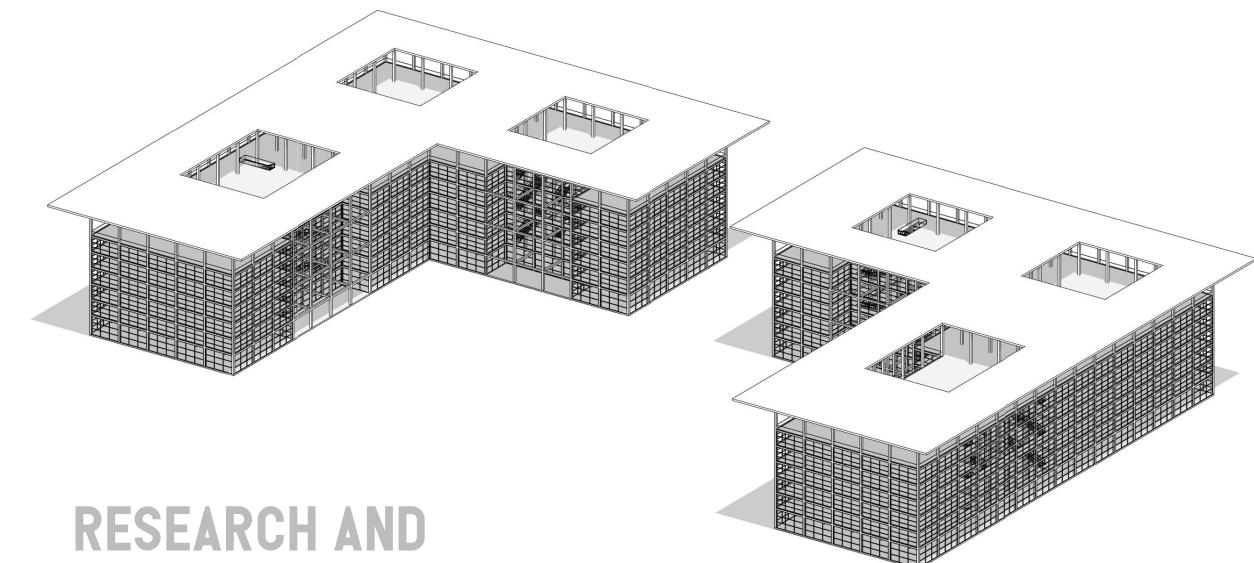
HOTEL

EXCHANGE AND PROMOTION AREA

EVENT AND CONGRESS AREA



JAPANESE-STYLE GARDEN



RESEARCH AND
DEVELOPMENT FACILITIES

WATERFRONT PRODUCTION AREA

SQUARES
GREEN SPACES
RESTAURANTS
AND SHOPS

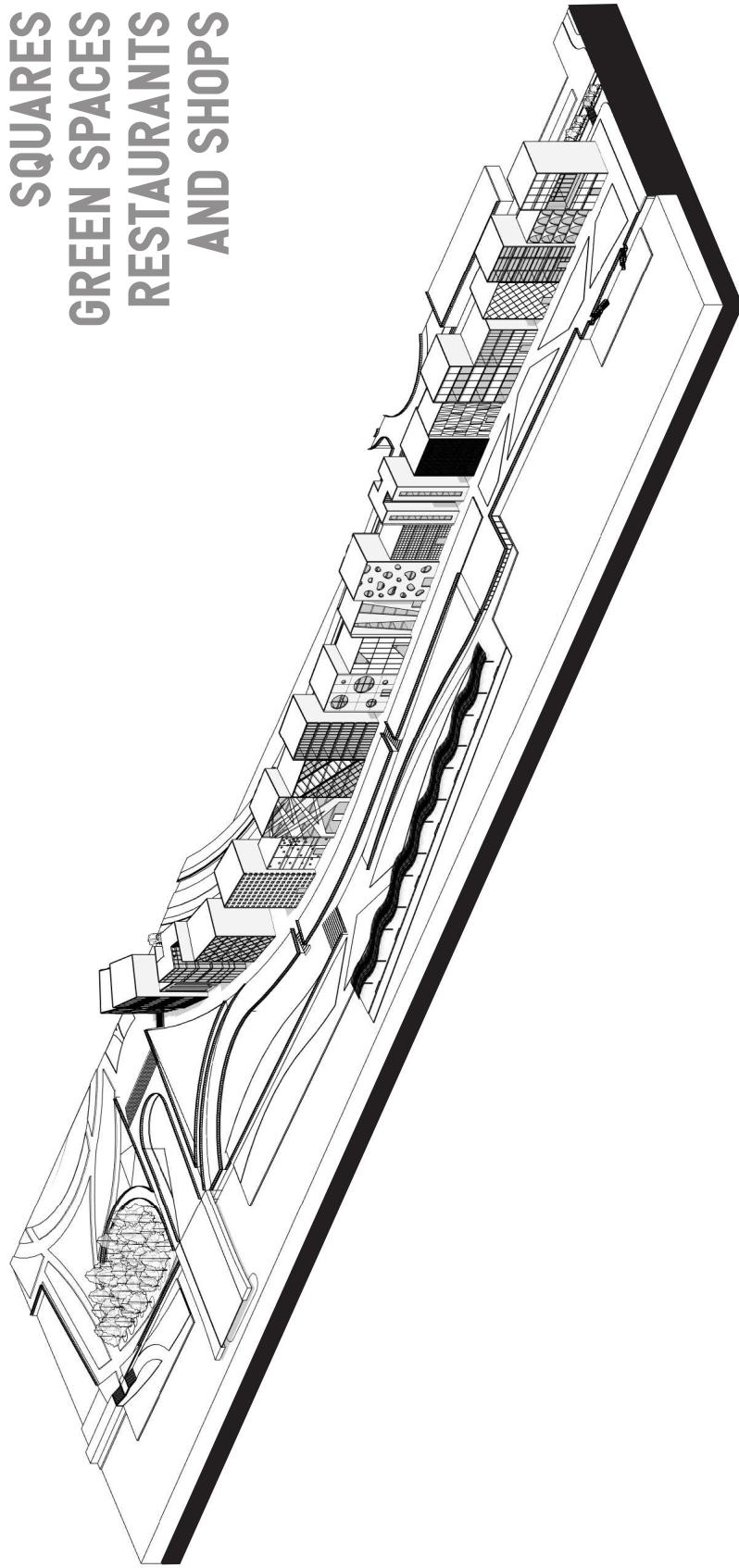
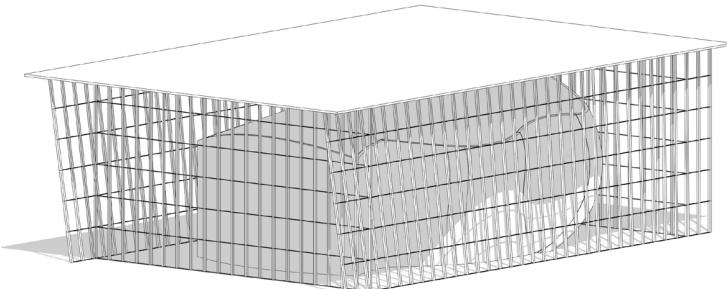


FIGURE 132-140.

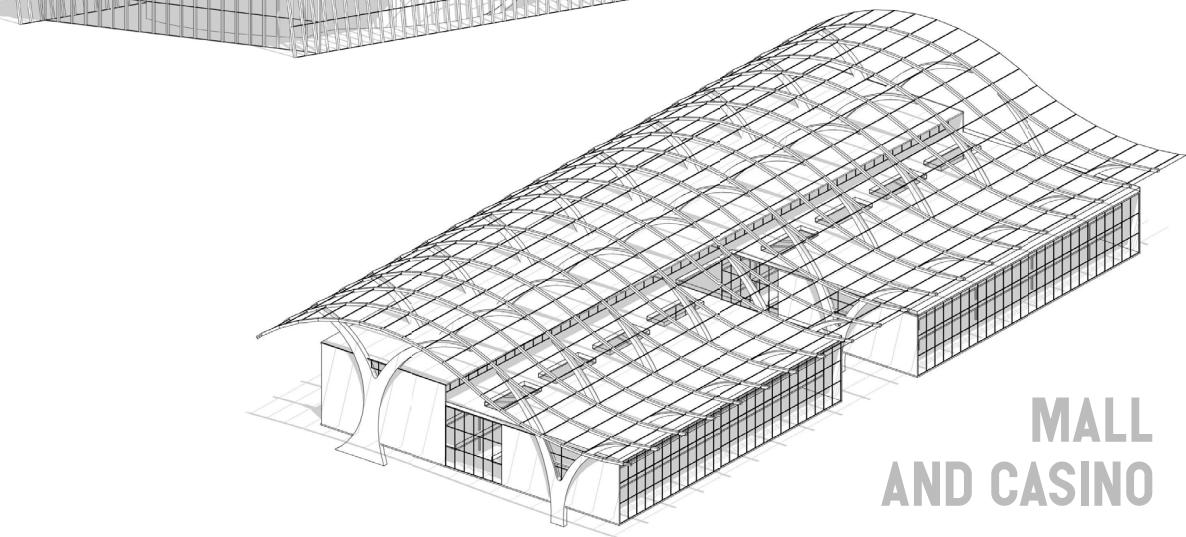
(Top left) Pioneer Plaza Ginza; (Top center) Apple Store in Ginza; (Top right) Bottega Veneta Store in Ginza; (Center left) Chanel Store in Ginza; (Center) Mikimoto Store in Ginza; (Center right) Hermes Store in Ginza; (Beneath left) Louis Vuitton Store in Ginza; (Center beneath) BOSS Store in Omotesando; (Beneath right) Prada Store in Omotesando.

HOSPITALITY AREA

THEATER AND
CONFERENCE HALL



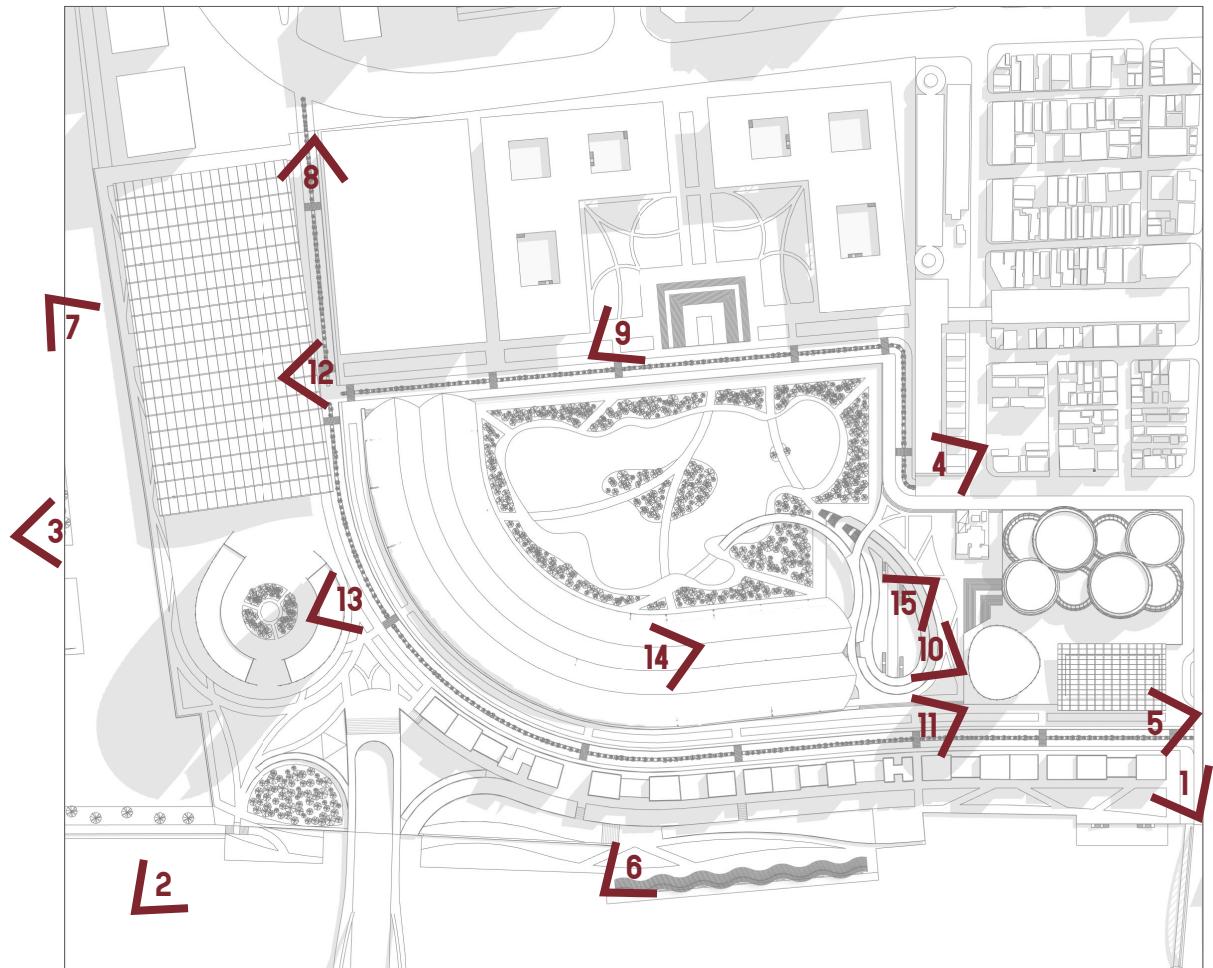
HIGH QUALITY
HOTEL



MALL
AND CASINO

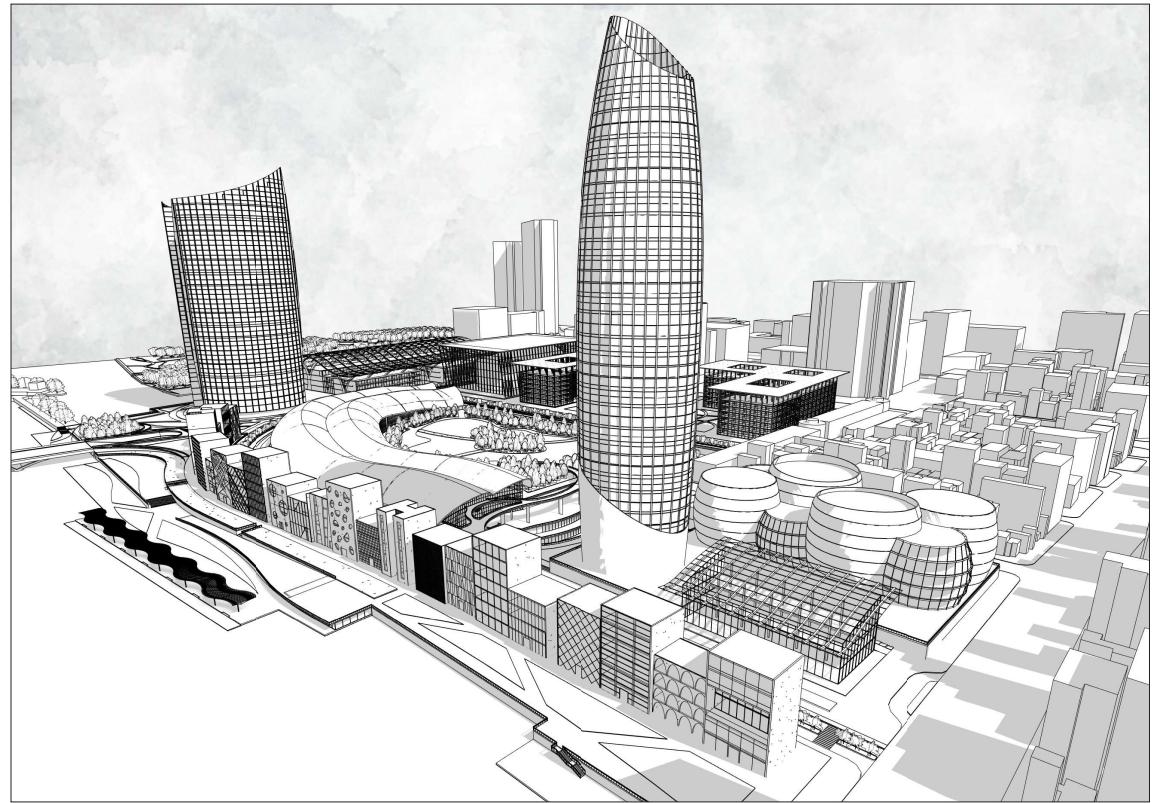
PROJECT VIEWS

四
建築



16

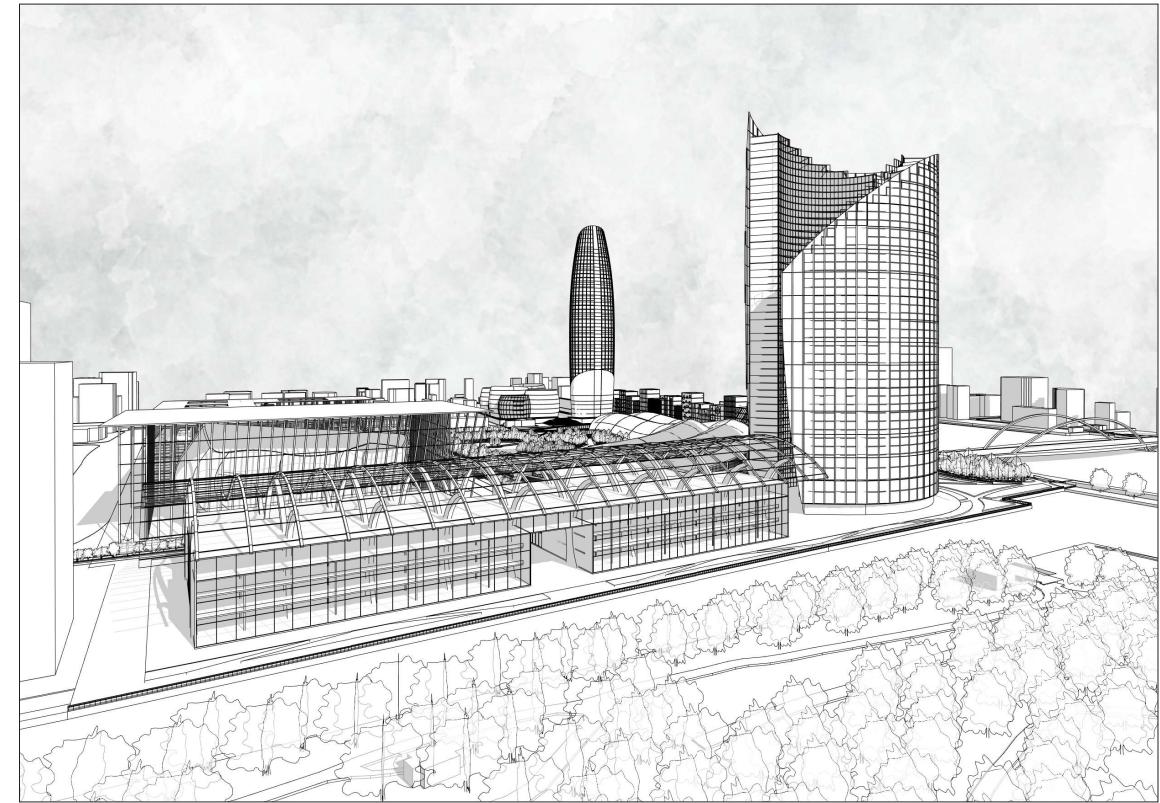
VIEW 1



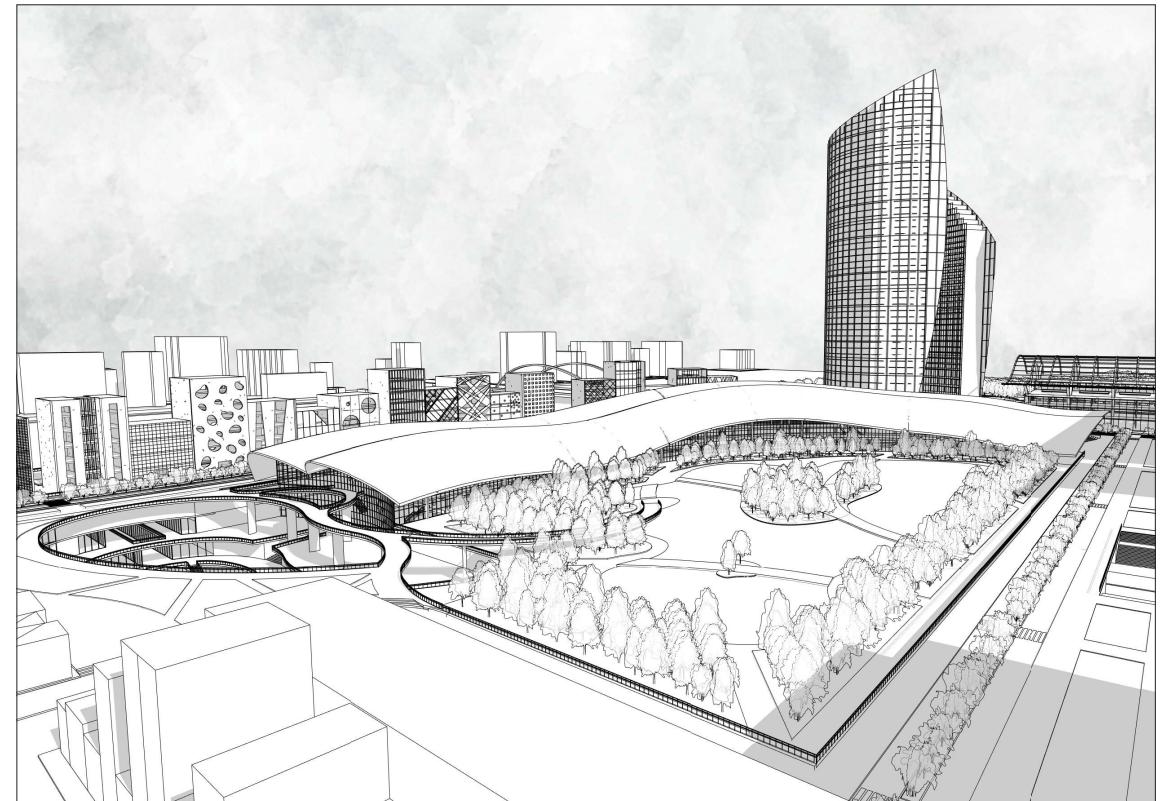
VIEW 2

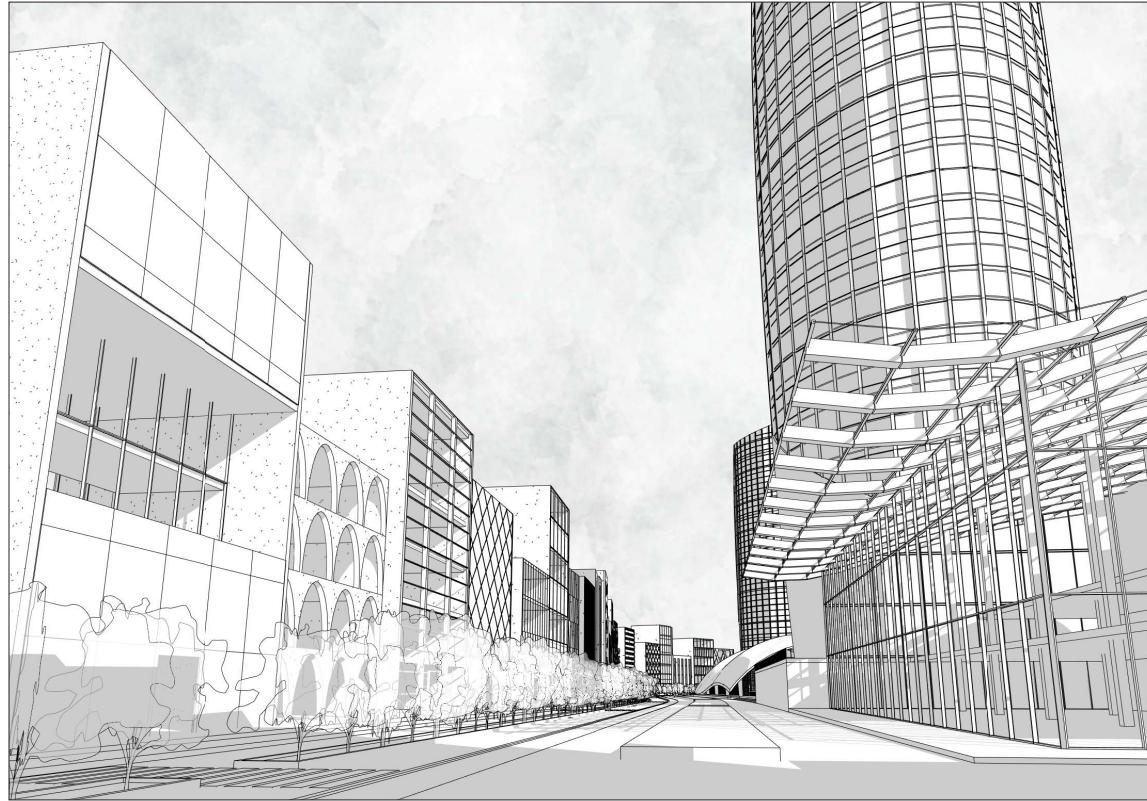
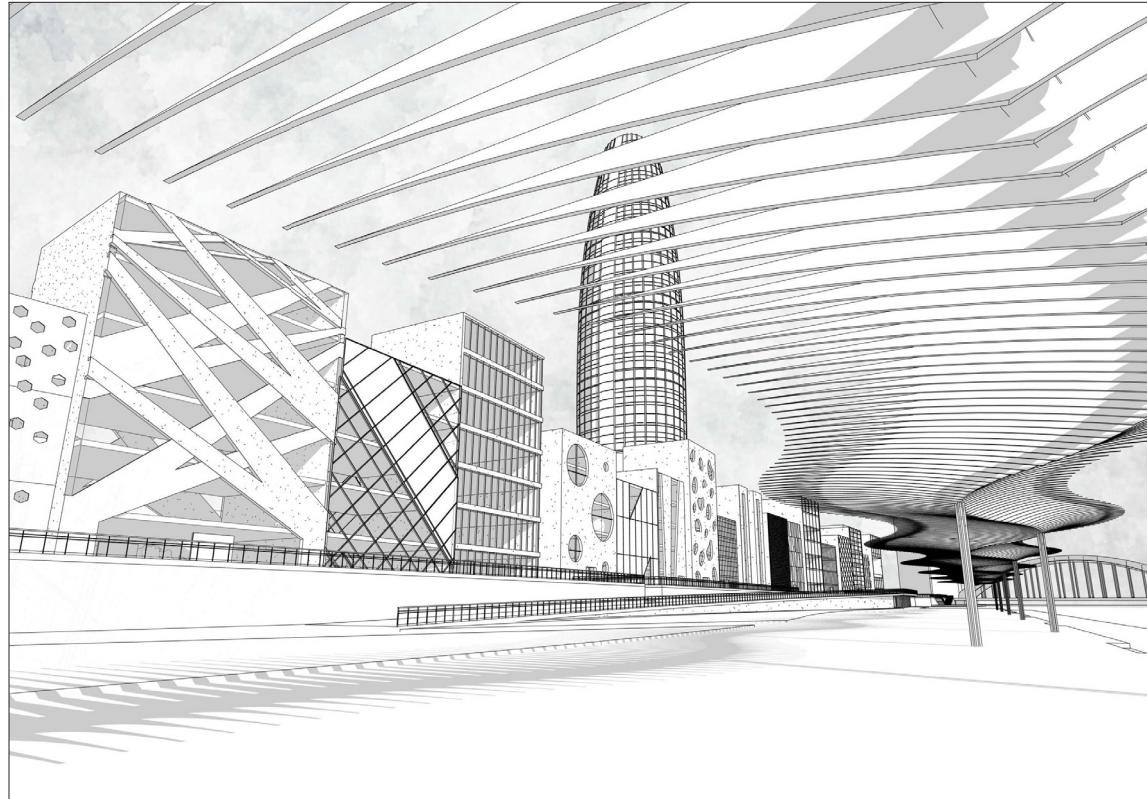
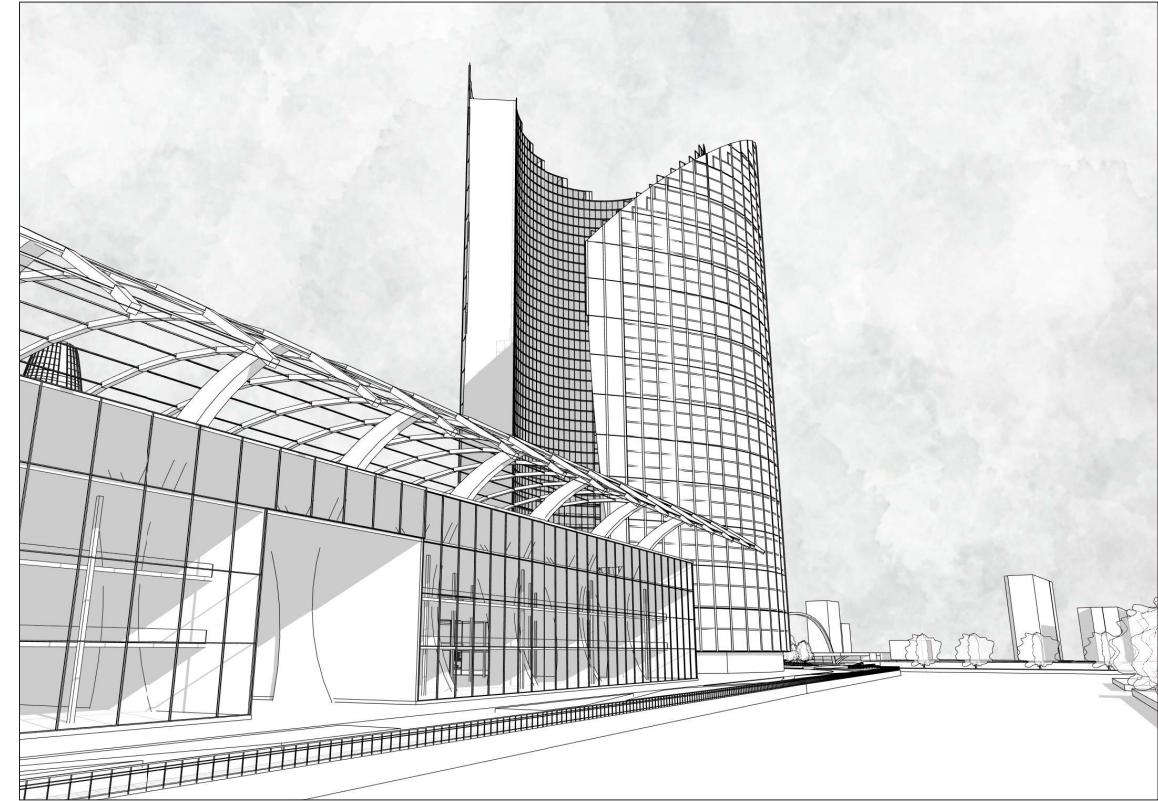
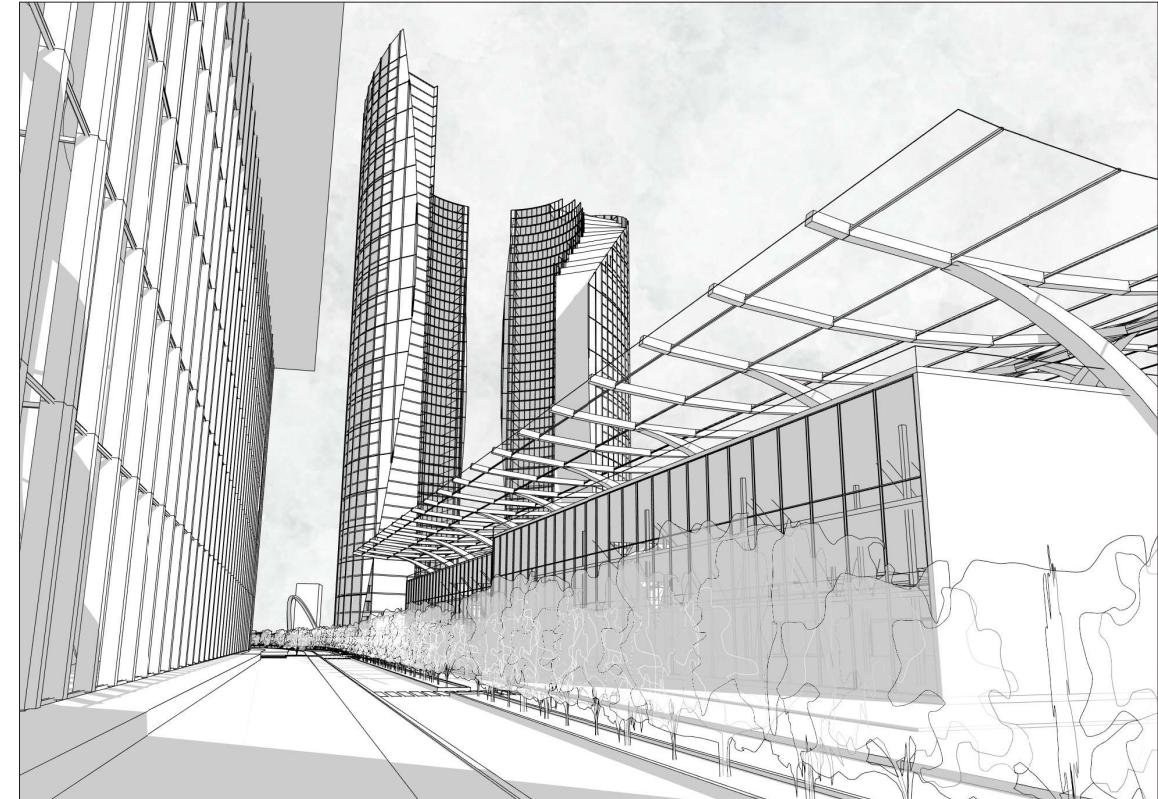


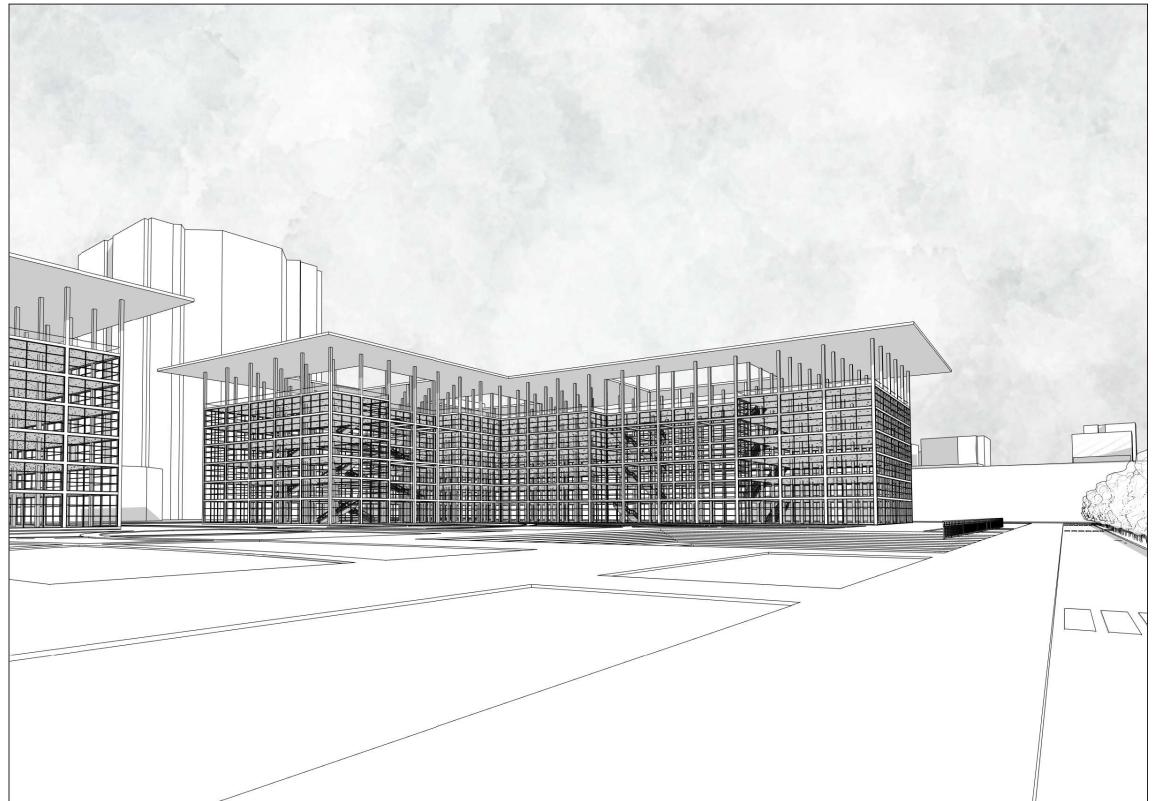
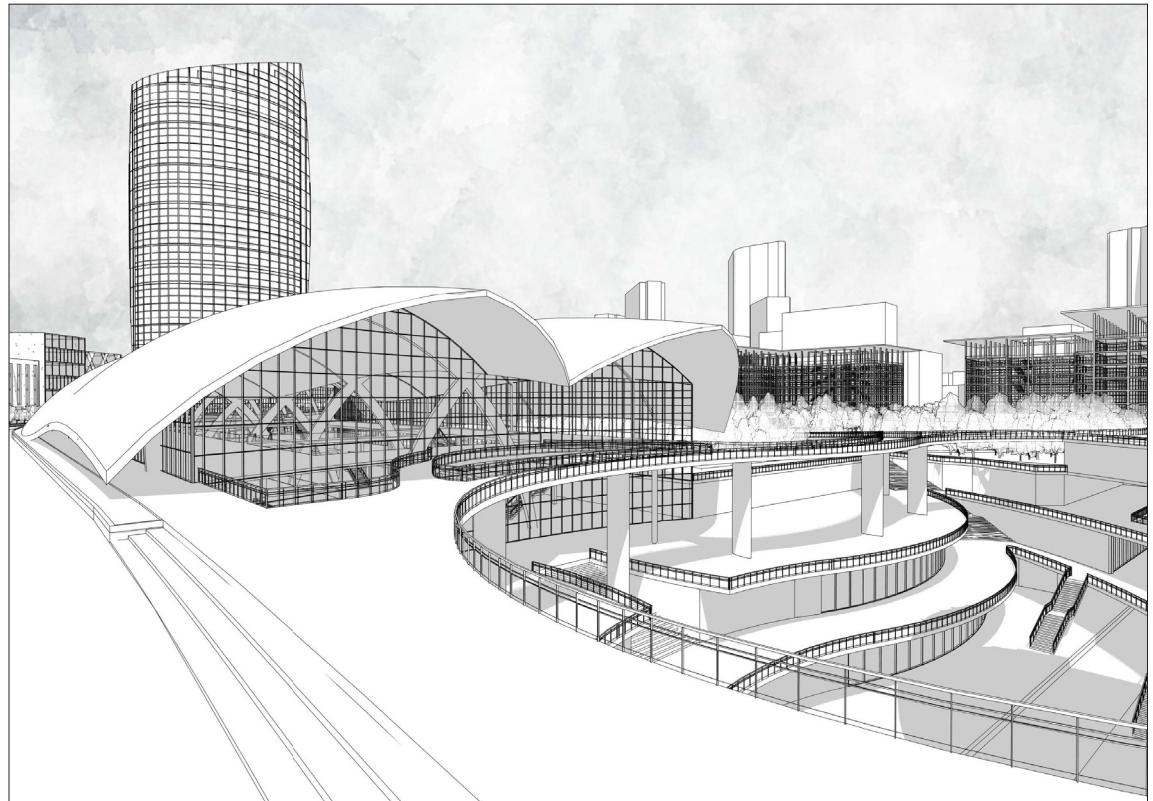
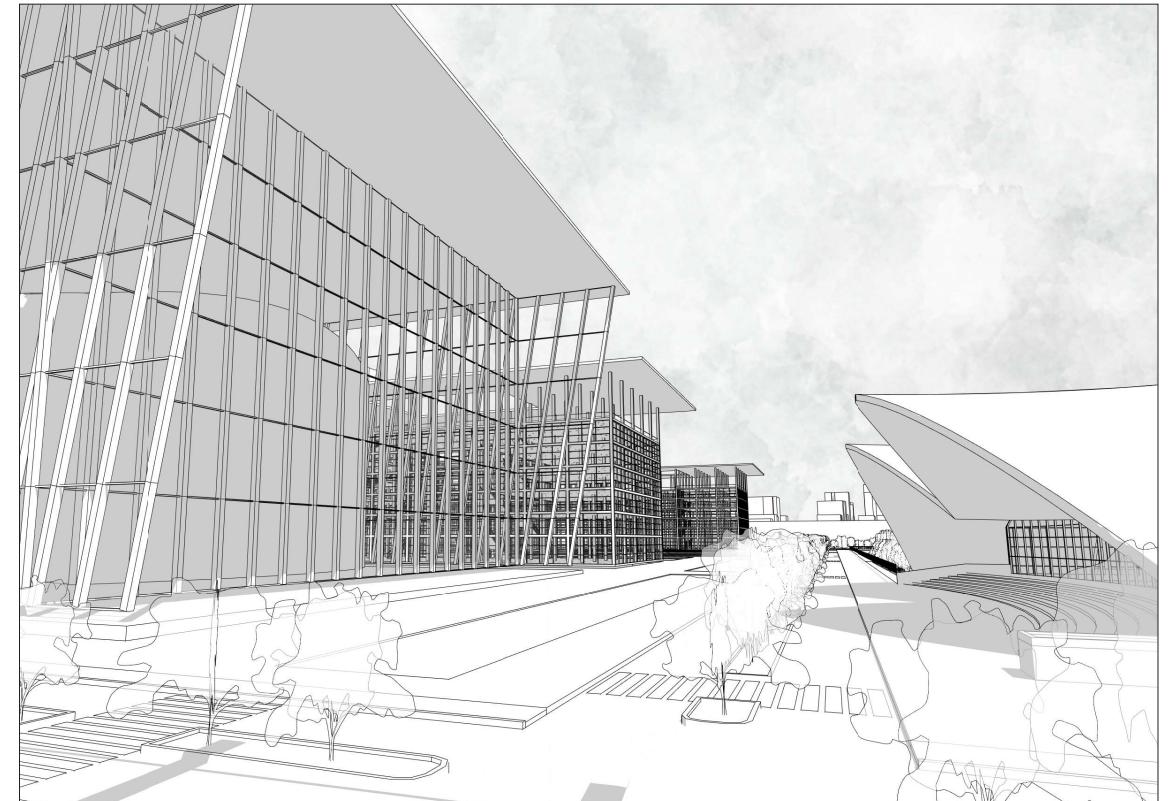
VIEW 3

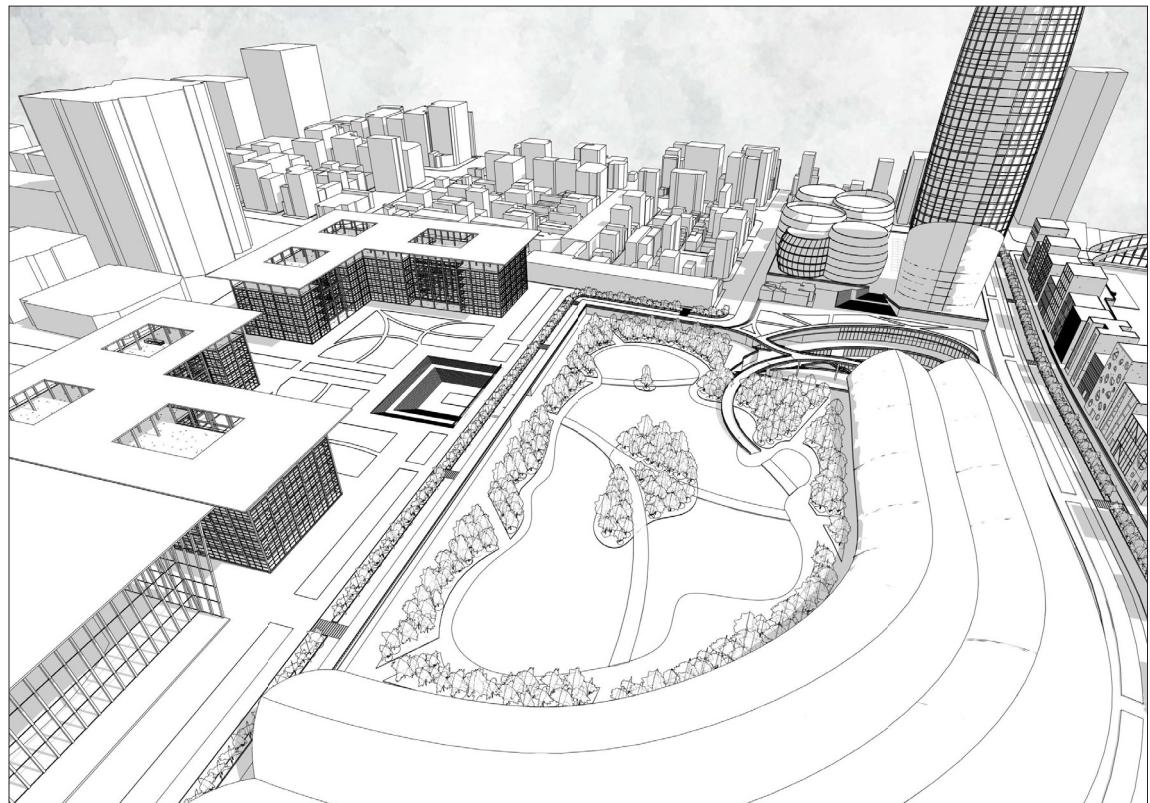
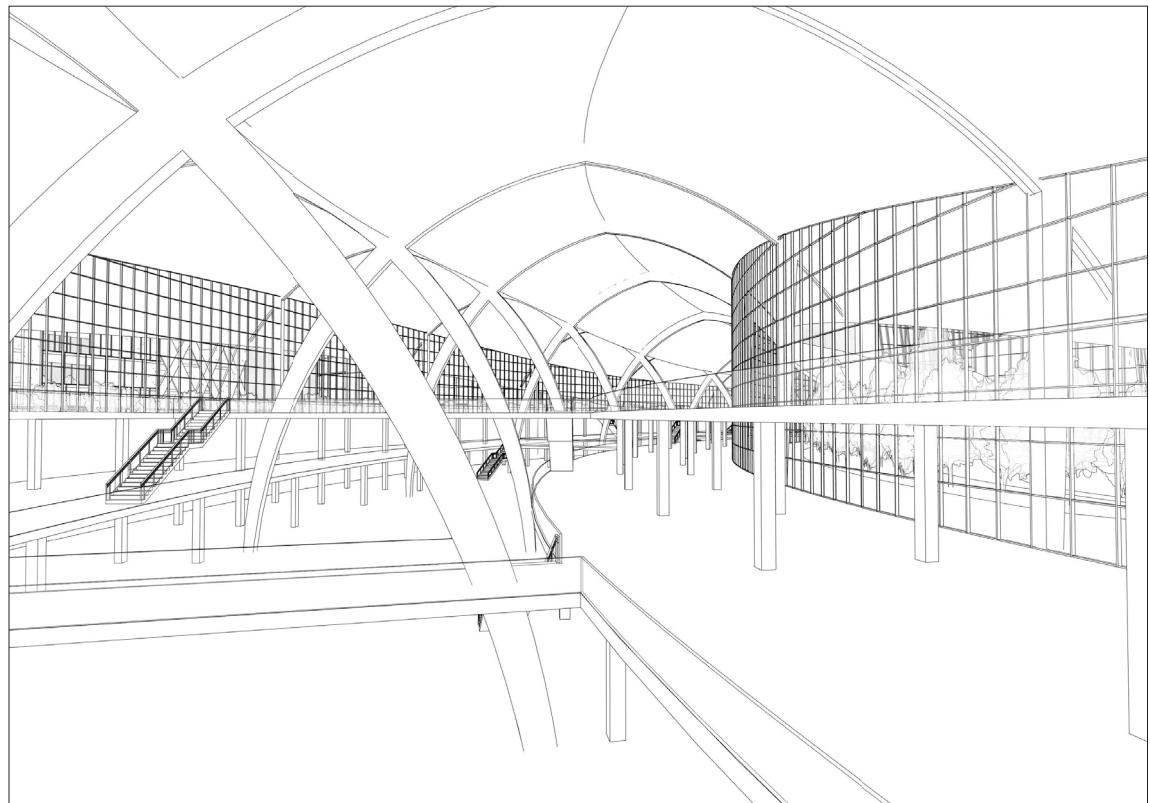
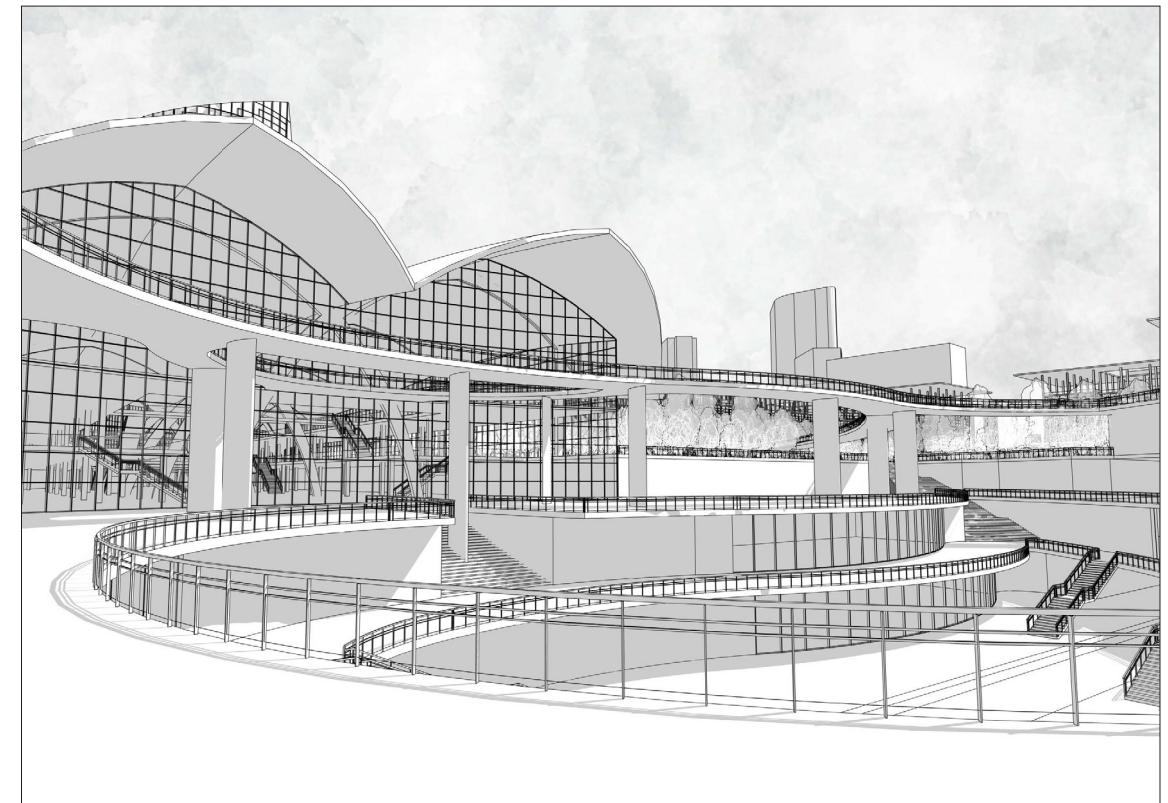
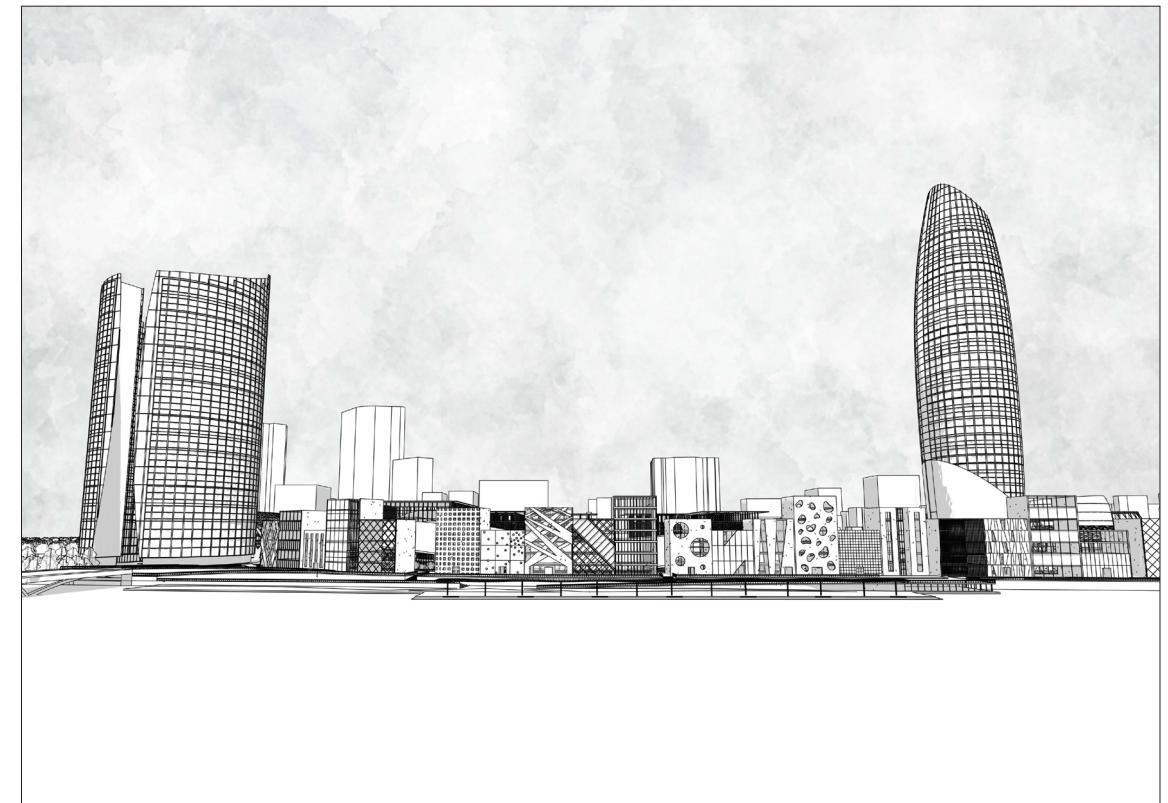


VIEW 4



VIEW 5**VIEW 6****VIEW 7****VIEW 8**

VIEW 9**VIEW 11****VIEW 10****VIEW 12**

VIEW 13**VIEW 14****VIEW 15****VIEW 16**



LACK IN CONSERVATION OR ECONOMIC STRATEGY?

LACUNE IN MATERIA DI CONSERVAZIONE O STRATEGIA ECONOMICA?

The act of demolition is a common phenomenon in Japanese history that over time has assumed different meanings according to the circumstances and needs of the period; this practice is the consequence of a much wider range of events and conditions that have led to the maturation of a perception and sensitivity of the building completely different from the one born in parallel in the Western context and therefore, without a proper contextualisation, may lead a European observer, in the formulation of a summary judgment affected by a typically conservative ideology.

"As Japanese we have rushed through the modern era, tearing down and building up. Nevertheless, our awareness of how our urban environment has taken shape is rather poor."

Hidenobu Jinnai

It is well known that Japan is a territory frequently affected by seismic phenomena, this natural condition that over time has destroyed the country, has not only influenced the construction methods⁹³ but has also made the population used to see buildings as a precarious and temporary object capable of vanish in any moment;

L'atto della demolizione è un fenomeno ricorrente all'interno della storia giapponese che nel tempo ha assunto diversi significati in base alle circostanze e alle esigenze del periodo; questa pratica è la conseguenza di un quadro molto più ampio di eventi e condizioni che hanno portato alla maturazione di una sensibilità e percezione dell'edificio completamente diversa da quella originatisi parallelamente nel contesto occidentale e che pertanto senza la dovuta contestualizzazione, può far incorrere un osservatore europeo, nella formulazione di un giudizio sommario affetto da un'ideologia tipicamente conservatrice.

"Come giapponesi abbiamo attraversato l'era moderna in fretta e furia, abbattendo e costruendo. Tuttavia, la nostra consapevolezza di come il nostro ambiente urbano ha preso forma è piuttosto scarsa".

Hidenobu Jinnai

È risaputo che il Giappone è un territorio soggetto a frequenti fenomeni sismici, questa condizione naturale che nel tempo ha causato devastazioni in tutto il paese, oltre ad aver influenzato le tecniche di costruzione⁹³, ha abituato la popolazione a

these events will greatly influence the mentality of the nation, which still today is used to attribute value and meaning to the intrinsic function in the activity of the person rather than to the building that encloses it; an attitude that highlights, unlike the European context, a lack of affection towards the object intended as building. In support of this vision, with the Meiji Restoration, Japan's frenetic rush towards globalization will start, leading to the promotion of economic value at the disadvantage of cultural value, as a way to improve the international competitiveness of the country; this phenomenon is still ongoing and is the cause of the rapid changes and transformations that have affected the Japanese city in general, causing the continuous variation of its profiles.

"Remembering the past is crucial for our sense of identity... to know what we were confirms that we are"

David Lowenthal

Deeply rooted in the culture of the nation, these aspects are still visible today, starting from the fact that the soil is the most important and most significant part of the property, which often exceeds many times

FIGURE 141.

The Tokyo station is one of the few cases of building restored; located inside the Marunouchi district, was designed by Kingo Tatsuno, and inaugurated in 1914.



vedere l'edificio come un oggetto precario e temporaneo capace di svanire in qualsiasi momento; questi eventi condizioneranno moltissimo la mentalità della nazione che ancora oggi è solita attribuire valore e significato alla funzione intrinseca nell'attività della persona anziché all'edificio che la racchiude; un atteggiamento che evidenzia, a differenza del contesto europeo, una mancanza di attaccamento verso l'oggetto inteso come edificio. A suffragio di questa visione, con la restaurazione Meiji inizierà la frenetica corsa del Giappone verso la globalizzazione, che porterà all'esaltazione del valore economico a discapito di quello culturale, al fine di migliorare la competitività internazionale del paese; questo fenomeno è tuttora in corso ed è la causa dei rapidi cambiamenti e trasformazioni che hanno interessato la città giapponese in genarle, causandone la continua variazione dei suoi profili.

"Ricordare il passato è fondamentale per il nostro senso di identità... sapere cosa eravamo conferma che noi siamo"

David Lowenthal

Profondamente radicati nella cultura della nazione, questi aspetti sono ancora oggi visibili a partire dal fatto che il suolo è la parte più importante e con il valore più significativo dell'immobile, che spesso supera di molte volte quello dell'edificio insediato sopra; questo fenomeno a sua volta influenza le tecniche di costruzione dell'edificato, che nella maggior parte dei casi viene costruito a buon mercato, in breve tempo e con un ciclo di vita contenuto tra i venti e i trent'anni; una strategia che consente al proprietario di non vincolare il suolo per troppo tempo, dandogli la possibilità di adeguarsi alla dinamicità del contesto e la variabilità

the value of the building above; this phenomenon, in turn, influences the construction techniques of the building, which in most cases is built cheaply, in short time and with a limited life cycle, between twenty and thirty years; a strategy that allows the owner to not constrain the land for too long, enabling him to adapt to the dynamic context and the variability of the price of land, both of which are easily affected by the social trends of the country.

"Tsukiji's market was perceived as a practical structure and not as a cultural one, which is why the inhabitants have not shown any interest in the issue."

Hidenobu Jinnai

As highlighted in the previous chapters, the demolition of the market is the result of a larger set of dynamics and events that have occurred for just more than twenty years; these, added to the above remarks, reveal that from a purely local point of view, Tsukiji is nothing more than another case⁹⁴, where economic needs in the broadest sense have overridden the existing, a common feature that has always affected the country. At the same time, however, Tsukiji contains some peculiarities that have made it a unique case; certainly, the 23 hectares of the site is unusual in a densely developed context such as Tokyo, where generally the replacement of buildings on large lots is done progressively since the property belongs to different subjects; the position is another attribute linked to the singularity of the case, this is located in the heart of the city surrounded by natural elements that make it a privileged point within the dense urban system of Tokyo; the age of the complex is certainly emblematic, his 83 years make Tsukiji one of the oldest

del prezzo dei terreni, entrambi facilmente affetti dai trend sociali del paese.

"Il mercato di Tsukiji era percepito come una struttura pratica e non come una struttura culturale, per questo la popolazione non ha mostrato interesse sulla questione"

Hidenobu Jinnai

Come è stato messo in luce nei precedenti capitoli la demolizione del mercato è il risultato di un più vasto insieme di dinamiche ed eventi che si sono susseguite nell'arco di poco più di vent'anni; queste sommate alle considerazioni appena fatte, fanno emergere, che da un punto di vista puramente locale, Tsukiji non è altro che un ennesimo caso⁹⁴, dove le esigenze economiche in senso lato hanno prevalso sull'esistente, un fenomeno comune che da sempre interessa il paese. Allo stesso tempo però, Tsukiji racchiude delle particolarità che lo hanno reso un caso unico; sicuramente i 23 ettari del sito sono una dimensione insolita per un contesto densamente edificato come quello di Tokyo, dove generalmente il ricambio degli edifici sui lotti di grandi dimensioni avviene in modo progressivo dato dal fatto che la proprietà appartiene a diversi soggetti; la posizione è un altro attributo legato alla singolarità del caso, questo si trova nel cuore della città circondato da elementi naturali che lo fanno un punto privilegiato all'interno del denso sistema urbano di Tokyo; l'età del complesso è sicuramente emblematica, con i suoi 83 anni fanno di Tsukiji una delle strutture più antiche della città, in un contesto dove difficilmente un edificio supera i cinquant'anni.

Queste tre peculiarità difficilmente individuabili in un unico lotto, ironicamente sono anche la causa che ha favorito il processo decisionale legato alla demolizione di

structures in the city, in a context where a building rarely exceeds fifty years. These three peculiarities hardly identifiable in a single lot, ironically are also the cause that favoured the decision-making process related to the demolition of Tsukiji, as, on one hand, the intrinsic characteristics of the site made it unique and attractive to the eyes of big developers, becoming an easy source of income for the administration, on the other hand, the maintenance of the status of the first fish market in the world, required the observance of the international requirements imposed by the wholesale markets and the global standards of speed, which partly due to the age of the structure, partly due to the location, could no longer be satisfied. For the nature of the building and the history of it, something like this would have never occurred in Europe, due to the abundance of rules and laws on conservation⁹⁵ that distinguish the European panorama. In the case of the Asian context, as Paul Waley⁹⁶ observes, the reality of the regulatory frameworks related to the preservation, unlike the European ones, that encourage conservation, prioritise the development of the new. Based on this consideration, as Professor Jinnai reported to me, Tokyo has seen two trends rising alongside each other in recent decades; on one hand, we have the strong pressures of the rush to modernization, which aims at the continuous development of large urban interventions to remain competitive on an international level, even if the city does not have a real need⁹⁷; on the other hand, the new generations of architects and the local population are returning to "take possession" of the small realities⁹⁸ inside the large metropolis, preserving the existing and operating with punctual interventions.

Tsukiji, in quanto da un lato le caratteristiche intrinseche del sito l'hanno reso unico e attraente agli occhi dei grandi sviluppatori diventando una facile fonte di guadagno per l'amministrazione, dall'altro il mantenimento dello status di mercato ittico numero uno al mondo, imponeva il rispetto dei requisiti internazionali sui mercati all'ingrosso e canoni di velocità globali, che un po' per l'età della struttura, un po' per la posizione, non riusciva più a soddisfare. Un tale episodio in Europa, per la natura del fabbricato e della sua storia, non sarebbe mai avvenuto vista la ricchezza di norme e leggi in materia di salvaguardia⁹⁵ che contraddistinguono il panorama europeo. Nel caso del contesto asiatico, come osserva Paul Waley⁹⁶, la realtà dei quadri normativi in materia di conservazione, a differenza di quelli europei che incoraggiano la conservazione, danno priorità allo sviluppo del nuovo. Sulla base di questa considerazione, come riportatomi dal professor Jinnai, Tokyo vede affiancarsi negli ultimi decenni due tendenze; da un lato abbiamo le forti pressioni della corsa alla modernizzazione, che punta al continuo sviluppo di grandi interventi urbani al fine di mantenersi competitivi a livello internazionale, anche se la città non ha un reale bisogno⁹⁷; dall'altro le nuove generazioni di architetti e la popolazione tornano ad "appropriarsi" delle piccole realtà⁹⁸ all'interno della grande metropoli, salvaguardando l'esistente e operando con interventi puntuali.



FIGURE 142. The survey done on Twitter shows the opinion of a sample of almost 700 people about the topic of Tsukiji

What do you think of Tsukiji relocation?

- 31% OPPOSE RELOCATION.** Long history, markets need to be restored and preserved
- 43% RELOCATION IS CORRECT.** Old facility is dangerous
- 19% WHICHEVER.** It is more important that prices do not rise
- 7% OTHER.** (please describe freely)

NOTES TO PAGES

NOTE

1. Tokugawa Ieyasu; (January 31st, 1543 - June 1st, 1616) was a Japanese military man and the founder of the Tokugawa Shogunate; he officially governed until 1605 and then abdicated in favour of his son.

2. Kanto; located in the central-eastern area, is one of the eight regions that constitute the country of Japan; inside it includes the prefecture of Tokyo, Gunma, Tochigi, Ibaraki, Saitama, Chiba and Kanagawa.

3. Edo; literally entrance to the bay or estuary was the name that the current capital of Japan has carried from 1180 to 1868; in the 16th century, Edo was a group of small fishing villages spread within the Kanto plain.

4. Edo Castle; was the residence of the local lord, it was built by the daimyo Ota Dokan in 1457; rebuilt by Ieyasu it was de-

stroyed several times over the centuries; nowadays is no longer identified under the designation of the castle but of the imperial palace, which is now the emperor's residence.

5. Shogun; literally commander of the army, was the equivalent of the rank of general and was reserved for the highest officer of the armed forces of the country.

6. Go-Yozei; (December 31st, 1572 - September 25th, 1617), the 107th emperor of Japan, the imperial seat remained in Kyoto during the entire Tokugawa period, maintaining the status of the country's official capital.

7. Edo Period; this period runs from 1603 to 1869; it began with Tokugawa Ieyasu's triumph of the battle of Sekigahara in 1600, however, it is usually made to start in 1603, when Ieyasu assumed the title of shogun.

8. Daimyo; literally means big name, represented the most important feudal charge between the 12th and 19th centuries.

9. Nihonbashi; literally means Japan's bridge, the district took this name years later after the bridge with the same name was built.

10. Two Nihonbashi's ancestors were the Shiba fish market and the Yokkaichi market, both of them operated throughout the Tokugawa period, and in the case of the second, it survived and continued to operate until 1923 as an independent entity.

11. Magoemon; was born in 1569 in the village of Tsukuda, within Settsu Province.

12. Settsu Province; it is one of the old provinces of Japan, currently, its territory is located between the eastern area of Hyogo Prefecture and the northern area of Osaka Prefecture.

13. Tsukudajima; situata alla foce del

oggi non è più identificato sotto l'appellativo di castello ma di palazzo imperiale, oggi sede dell'imperatore.

5. Shogun; letteralmente comandante dell'esercito, equivaleva al grado di generale ed era riservato alla carica più alta delle forze armate del paese.

6. Go-Yozei; (31 dicembre 1572 - 25 settembre 1617), 107º imperatore del Giappone, la sede dell'imperatore rimase nella città di Kyoto durante tutto il periodo Tokugawa, rimanendo la capitale ufficiale del paese.

7. Periodo Edo; si tratta di un periodo che va dal 1603 a al 1869; questo iniziò con il trionfo di Tokugawa Ieyasu nella battaglia di Sekigahara nel 1600, ciò nonostante viene generalmente fatto iniziare nel 1603, quando Ieyasu assunse il titolo di shogun.

8. Daimyo; letteralmente significa grande nome, rappresentava la carica feudale più importante tra il XII e il XIX secolo.

9. Nihonbashi; letteralmente ponte del Giappone, il quartier prese questo nome anni più tardi dopo la costruzione dell'omonimo ponte.

10. Due precursori di Nihonbashi, furono il mercato del pesce di Shiba e il mercato di Yokkaichi, entrambi operarono per tutto il periodo Tokugawa, e nel caso del secondo, questo sopravvisse e operò fino al 1923 come entità autonoma.

11. Magoemon; nacque nel 1569 nel villaggio di Tsukuda, all'interno della provincia di Settsu

12. Provincia di Settsu; si tratta di una delle vecchie province del Giappone, attualmente il suo territorio è ubicato tra l'area orientale della prefettura di Hyogo e quella settentrionale di Osaka.

13. Tsukudajima; situata alla foce del

13. Tsukudajima; located at the mouth of the Sumida River, thanks to its isolated position from the mainland, survived to several fires that occurred in the city, such as those that occurred after the Kanto earthquake and those during the American bombing of World War II.

14. The bridge of Nihonbashi; during the Tokugawa period was considered among the most attractive areas of the city due to the position and the connections it had with its surroundings; it burned for 8 times and then in 1872 it was rebuilt in a double arch stone version in Renaissance style with metal ornaments; designed by Tsumaki Yorinaka it survived to the World War.

15. Gokaido; wanted and financed by Tokugawa Ieyasu, was a system of 5 major roads that connected the shogun's headquarters with the most important cities of the country, the starting point was the Nihonbashi Bridge.

16. Mitsukoshi; it is a commercial centre that has more than four centuries of history; this arose at the time that the Nihonbashi market began to form.

17. Kashi; these were sorting points near the waterways where goods were stored and transferred to be sold in the markets.

18. In 1650, Edo was the largest city in Japan, its growth continued in the years ahead, reaching over 1 million inhabitants in the 18th century and becoming the largest city in the world.

19. Tokugawa Period; another way to identify the Edo Period. (1603–1868)

20. Meiji Restoration; by this expression are meant the events that took place between 1866 and 1869, and which led to the restoration of the imperial system.

fiume Sumida, grazie alla sua posizione isolata dalla terraferma, sopravvisse ai diversi incendi avvenuti nella città, come quelli scaturiti dopo il terremoto di Kanto e quelli durante il bombardamento americano della seconda guerra mondiale.

14. Il ponte di Nihonbashi; durante il periodo Tokugawa era considerato tra le zone più attraenti della città per la posizione e le connessioni che aveva con l'intorno; bruciò per ben 8 volte per poi nel 1872 essere ricostruito in una versione in pietra a doppio arco in stile rinascimentale con ornamenti metallici; disegnato da Tsumaki Yorinaka sopravvisse al conflitto mondiale.

15. Gokaido; voluto e finanziato da Tokugawa Ieyasu, questo era un sistema di 5 strade maggiori che collegavano la sede dello shogun con le città più importanti del paese, il punto di partenza era il ponte di Nihonbashi.

16. Mitsukoshi; si tratta di uno centro commerciale che vanta oltre quattro secoli di storia; questo sorse nel periodo in cui il mercato di Nihonbashi iniziò a formarsi.

17. Kashi; questi erano dei punti di smistamento a ridosso dei corsi d'acqua dove la merce veniva immagazzinata e trasferita per essere poi venduta all'interno dei mercati.

18. Nel 1650, Edo era la città più grande del Giappone, una crescita che continuò negli anni a venire raggiungendo oltre 1 milione di abitanti nel XVIII sec diventando la città più grande al mondo.

19. Periodo Tokugawa; un altro modo per identificare il periodo Edo. (1603–1868)

20. Restaurazione Meiji; con tale espressione si intendono in senso stretto gli avvenimenti che ebbero luogo tra il 1866 e il 1869, e che portarono al ripristino del sistema imperiale.

21. Bakufu; It was an expression to refer to the military government held by the Shogun as well as that phase in the history of Japan when the Tokugawa family held, through it, the highest political and military power in the country.

22. Kanto Earthquake; The earthquake was named Kanto since affected the province of Kanto. However, the earthquake was not the main cause of the high number of victims, but the biggest problem was the fires caused by the destruction.

23. Shibaura; home of the present-day Hamamatsu-Cho station, is an area of the city within the special district of Minato, just a little further to the south of the Tsukiji area.

24. Tsukiji; literally means built land.

25. Special wards are local authorities that were created to respond to the needs of large metropolises; in theory, they are subject to the same regulations that apply to the city. This system allows maintaining unified administration and control within the department, leaving to the ward governments the issues of day-to-day matters, while the metropolitan government takes over the administrative responsibilities such as water supply, sewerage services, etc., to ensure the provision of uniform and efficient services throughout the metropolitan area. The wards communicate with the metropolitan government through a consultative organ called the Metropolitan-Ward. In the district area, the metropolitan government and the wards also take care of business management and administration, and consequently share tax revenues; in the case of municipal taxes, these are collected by the metropolitan government, which redistributes them through a fixed share to the district governmen-

21. Bakufu; Si trattava di un'espressione per indicare il governo militare detenuto dallo shogun nonché quella fase della storia del Giappone in cui la famiglia Tokugawa detenne attraverso questo il massimo potere politico e militare nel paese.

22. Terremoto di Kanto; il sisma assunse questo nome in quanto colpì l'omonima provincia; Di per sé il terremoto non fu la causa principale del numero così alto delle vittime, il maggior problema furono gli incendi scaturiti dalla distruzione.

23. Shibaura; sede dell'odierna stazione di Hamamatsu-Cho, è un'area della città all'interno del quartiere speciale di Minato, poco più a sud dell'area di Tsukiji.

24. Tsukiji; letteralmente significa terra costruita.

25. I reparti speciali sono enti pubblici locali che nascono con l'intento di soddisfare le esigenze delle grandi metropoli; in linea di principio sono soggetti agli stessi regolamenti applicati alla città. Questo sistema permette di mantenere l'amministrazione e il controllo unificati all'interno del reparto, lasciando ai governi di rione le questioni riguardanti gli aspetti di carattere quotidiano, mentre il governo metropolitano si assume le responsabilità amministrative come l'approvvigionamento idrico, i servizi di fognatura ecc., al fine di garantire la fornitura di servizi uniformi ed efficienti su tutta l'area metropolitana. I reparti comunicano con il governo metropolitano mediante un organo consultivo chiamato Metropolitan-Ward. Nell'area del rione, il governo metropolitano e i reparti si occupano inoltre della gestione degli affari e dell'amministrazione, di conseguenza dividono le entrate fiscali; nel caso delle tasse municipali queste vengono riscosse dal governo metropolitano che le ridistribu-

ts; the financial adjustment between the 23 special districts is intended to correct the imbalances in the tax revenues of the individual wards due to the unequal distribution of resources. (TMG resource)

26. Chuo; around 1650 a new problem arose, with the growth of the city also the waste produced increased, so the landfills were implemented in the bay, especially in the area that today represents the district of Chuo; the new landfill was taken away from the swampy areas of the bay, promptly occupied by the Daimyo, who built their mansions, while a part became home to many buildings for religious use such as temples and shrines.

27. This area had always been separated from the rest of the city because of the canals; this peculiarity meant that the area never aroused great interest, lending itself perfectly to the cause.

28. Shimbashi; at that time it was a very important railway junction connecting Edo with other cities in the country.

29. Prefectures; they are regional authorities that include municipalities; both the prefecture and the municipalities are public bodies that cooperate in local government; in total, it has 47 prefectures in Japan.

30. Extraterritoriality; this act exempted foreigners from the laws and control of the Japanese state, giving them the freedom to move within the city; delegations moved to more central areas near government buildings, while many residents settled in the outer areas of the city where the spaces were larger.

31. The opening was followed by reforms to the rules and supplies of fish based on the auction principle, so that many of Nihonbashi's ton'ya joined forces and cre-

isce attraverso una quota fissa ai governi di rionali; l'adeguamento finanziario tra i 23 quartieri speciali ha lo scopo di correggere gli squilibri delle entrate fiscali dei singoli reparti a causa della distribuzione diseguale delle risorse insediate. (risorsa TMG)

26. Chuo; intorno al 1650 si presentò un nuovo problema, con il crescere della città anche i rifiuti prodotti aumentarono, pertanto vennero implementate le discariche nella baia, in particolare nell'area che oggi rappresenta il quartiere di Chuo; la nuova terra sottratta alle zone acquitrinose della baia, venne prontamente occupata dai Daimyo, i quali costruirono le loro magioni, mentre una parte divenne sede di molti edifici a uso religioso come templi e santuari.

27. Quest'area era da sempre separata dal resto della città per via dei canali; questa peculiarità fece sì che l'area non destò mai grande interesse, prestandosi perfettamente alla causa.

28. Shimbashi; all'epoca era uno snodo ferroviario molto importante che collegava Edo alle altre città del paese.

29. Prefecture; sono autorità regionali che comprendono al loro interno i comuni; sia la prefettura che i comuni sono enti pubblici che cooperano nell'amministrazione locale; in totale in Giappone possiede 47 prefetture.

30. Extraterritorialità; questo atto esonerò gli stranieri dalle leggi e dal controllo dello stato giapponese, dando la libertà di muoversi all'interno della città; le delegazioni si trasferirono in aree più centrali vicino ai palazzi governativi, mentre molti residenti si insediarono nelle zone esterne della città dove gli spazi erano più ampi;

31. Con l'apertura seguirono alcune riforme riguardanti le regole e le forniture del pesce basate sul principio dell'asta,

ated one of the first market auction houses, acquiring a monopoly on supplies. The newly created company generated much controversy among the companies that questioned the legitimacy of this institution, but as often happened, through political intrigue and intimidation the debate was resolved.

32. As time went by, the upper floors were restructured and expanded, and these were marked by an intricate path of corridors and exposed walkways juggling random compartments.

33. Jogai Shijo; literally external market, a way to distinguish it from Tsukiji who was called Jonai Shijo literally internal market.

34. The Second Sino-Japanese War; (7 July 1937 - 2 September 1945) was the toughest confrontation ever between the Chinese Republic and the Japanese Empire.

35. Brokerage; brokerage activity carried out by the broker, a financial intermediary practising in offering search services for counterparties in the markets of financial goods and assets (currencies, securities) in exchange for a commission, calculated concerning the volume of business concluded through it. (source Treccani Dictionary)

36. A condition dictated not by luck but most probably by the presence of a part of the foreign settlement and the hospital of San Luke.

37. The period of American occupation lasted from 1945 to 1952.

38. The Americans established activities such as offices and laundry.

39. TMG; Tokyo Metropolitan Government.

40. Ota; is one of Tokyo's special districts, located south of the prefecture overlo-

tantoché molti dei ton'ya di Nihonbashi si unirono e crearono una delle prime case d'aste del mercato acquisendo una sorta di monopolio sulle forniture. La neo società appena creatasi, generò molte polemiche tra le imprese che mettevano in dubbio la legittimità di questa istituzione, ma come spesso accadeva, attraverso intrighi politici, e intimidazioni il dibattito venne risolto.

32. Col passare del tempo, i piani superiori vennero ristrutturati e ampliati, questi erano contraddistinti da un percorso intricato di corridoi e passerelle esposte che si destreggiavano tra vani casuali.

33. Jogai Shijo; letteralmente mercato esterno, un modo per distinguere da Tsukiji che veniva chiamato Jonai Shijo letteralmente mercato interno.

34. La Seconda guerra sino-giapponese; (7 luglio 1937 - 2 settembre 1945) si trattò dello scontro più duro mai avvenuto tra la Repubblica cinese e l'Impero giapponese.

35. Brokeraggio; attività di mediazione compiuta dal broker, intermediario finanziario specializzato nell'offerta di servizi di ricerca delle controparti sui mercati dei beni e delle attività finanziarie (valute, titoli) in cambio di una commissione, calcolata rispetto al volume di affari conclusi per suo tramite. (source Dizionario Treccani)

36. Una condizione dettata non dalla fortuna ma molto probabilmente dalla presenza ancora di una parte dell'insediamento straniero e dell'ospedale di san Luca.

37. Il periodo di occupazione americana durò dal 1945 al 1952.

38. Gli americani insediarono attività come uffici e una lavanderia.

39. TMG; Tokyo Metropolitan Government.

40. Ota; è uno dei quartieri speciali di Tokyo, localizzato a sud della prefettura af-

oking the bay.

41. Hirohito Showa; (December 25, 1926 - January 7, 1989)

42. Economic bubble; this will end in spring 1992.

43. In 1986 the last freight train delivered to Tsukiji market; later the tracks were removed.

44. The governor is an executive body elected by the people; he remains in office for 4 years and becomes the representative of the metropolis; he has the authority and responsibility for the management of the metropolitan administration and the general control of the affairs concerning the city.

45. International competitiveness; Tokyo in the 2015 international ranking of cities was placed first by Monocle for quality of life; fourth by A.T. Kearney for attention to human capital; fourth by Mori Memorial Foundation for economic power.

46. 46. Report of the Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries

47. 47. In February 2015, Mayor Yada declared his intention to establish sports facilities such as baseball and soccer fields or theme parks on the site and said they would be good options.

48. 48. Tokyo Metropolitan Assembly consists of 127 members directly elected by the people with a four-year term of office; it is the decision-making body that has the authority to issue, amend and repeal metropolitan ordinances, approve the budget and certify its composition, elect the members of the Electoral Administration Commission and other similar bodies. The Assembly is managed by a president, elected by the members, who have the task of presiding over its sessions and supervising the affairs within it, and also has the task of

faccia sulla baia.

41. Hirohito Showa; (25 dicembre 1926 - 7 gennaio 1989)

42. Bolla ecomoica; questa terminerà nella primavera 1992.

43. Nel 1986 l'ultimo treno merci consegnò al mercato di Tsukiji; successivamente i binari vennero rimossi.

44. Il governatore è un organo esecutivo eletto dal popolo; questo rimane in carica per 4 anni e si fa rappresentante della metropoli; ha l'autorità e la responsabilità della gestione dell'amministrazione metropolitana e il controllo generale degli affari che riguardano la città.

45. Competitività internazionale; Tokyo nella classifica internazionale delle città del 2015 è stata messa; al primo da Monocle per qualità della vita; al quarto posto da A.T. Kearney per l'attenzione al capitale umano; al 4 posto dalla Mori Memorial Fundation per potenza economica.

46. Rapporto del Ministero dell'agricoltura, delle foreste e della pesca

47. Nel febbraio 2015, il sindaco Yada dichiarò l'intenzione di insediare sul sito delle strutture sportive come campi da baseball e da calcio o parchi a tema affermando che sarebbero state delle buone opzioni.

48. Assemblea metropolitana di Tokyo si compone di 127 membri eletti direttamente dal popolo con un mandato di quattro anni; rappresenta l'organo decisionale che ha l'autorità di emanare, modificare e abrogare le ordinanze metropolitane, approvare il bilancio e certificare la composizione, eleggere i membri della Commissione di amministrazione elettorale e altri organi simili. L'assemblea è gestita da un presidente, eletto dai membri, questo ha il compito di presiedere alle sue sessioni e supervisionare gli affari al suo interno, inoltre

communicating to the public the opinions taken during the Assembly; since the roles of the metropolitan administration are vast and complex, to ensure in-depth discussions, the Assembly sets up committees for the study and discussion of specific topics; the committees are divided into permanent and special.

49. 49. Ring Road n.2 is an urban road of a total length of about 14 km, starting from Ariake in Koto-Ku and crossing Chuo-ku and Minato-ku to Kanda-Sakuma-Chō in Chiyoda-ku; the project was first proposed in 1946, to create a strong connection between the city centre and the future bay under construction. For the first works, it will be necessary to wait until 2002, while for the inauguration of the first stretch in March 2014; as of 2019 about nine kilometres have been opened today.

50. The vehicle depot has been sized to accommodate a capacity of about 2,700 buses and cars dedicated to transporting athletes and officials of the Tokyo 2020 Games.

51. Plan 1, being an intensive renovation of the existing one, provided for the relocation of the wholesalers to a temporary site until its completion to facilitate the works; the works of the plan provided were: improvement of the anti-seismic and fire fighting performance; measures to contain and remove asbestos where possible; improvement of hygiene, implementation of measures concerning soil pollution; installation of a cold chain system; improvement of the logistics plan; restructuring of the flow of goods; improvement of tourist functions and services; maintenance of the green space. In the case of Plan 2, activities were moved within the complex and the buildings provisionally emptied were being

ha il compito di comunicare al pubblico le opinioni prese durante l'Assemblea; Poiché i ruoli dell'amministrazione metropolitana sono vasti e complessi, per garantire discussioni approfondite, l'Assemblea istituisce commissioni per lo studio e la discussione di argomenti specifici; i comitati sono divisi in permanenti e speciali.

49. La Ring Road n.2 è una strada urbana della lunghezza totale di circa 14 km, che parte da Ariake a Koto-ku e attraversa Chuo-ku e Minato-ku fino a Kanda-Sakuma-cho a Chiyoda-ku; il progetto venne proposto per la prima volta nel 1946, con l'intento di creare una forte connessione tra il centro città e la futura baia in costruzione. Per i primi lavori bisognerà aspettare il 2002 mentre per l'inaugurazione del primo tratto marzo 2014; al 2019 oggi sono stati aperti circa nove chilometri, ma la costruzione del tunnel sotterraneo che passa al disotto dell'area del mercato di Tsukiji ed esce a Shimbashi verrà completato solo dopo la conclusione dei giochi olimpici di Tokyo 2020.

50. Il deposito mezzi è stato dimensionato per accogliere una capienza di circa 2.700 autobus e autovetture dedicate al trasporto degli atleti e dei funzionari dei Giochi di Tokyo 2020.

51. Nel piano 1, trattandosi di un intervento intensivo di rinnovo dell'esistente, per agevolare le lavorazioni veniva previsto il trasferimento dei grossisti presso una sede provvisoria fino al suo completamento; le lavorazioni del piano previste erano: miglioramento delle prestazioni antisismiche e antincendio; misure di contenimento e rimozione dell'amianto dove possibile; miglioramento dell'igiene, attuazione delle misure riguardanti l'inquinamento del suolo; installazione di un sistema a catena del

modernised.

52. This type of operation is very common in Japan; it is based on a process of relocation of the internal activities to another building in the complex until it is restored or, in the worst-case scenario, rebuilt; the whole operation is carried out in this way until all areas of the project have been completed. This system makes it possible to keep the functions active and not to completely interrupt the entrances of the structure.

53. The intervention would have required a series of precautions and operations to ensure the correct and safe conduct of all phases between these at the time: The attempt to minimise the impact on day-to-day sales activities by separating the traffic lines of trucks, work vehicles, buyers and tourists in time slots; the containment of dust generated by the work, which risked contaminating the goods; the reclamation of structures contaminated by asbestos; the removal of temporary buildings constructed during the renovation of the 1990s, which were considered illegal; the adaptation of all those buildings that did not meet seismic standards.

54. The costs of relocation, dismantling and removal are recorded under 'Administrative and operational costs' as expenses for each fiscal year.

55. About 900 commercial enterprises were allowed to buy at Tsukiji's morning auctions.

56. The units where the traders carried out the retail processes, better known as stalls, were allocated through a lottery that was repeated every 4 years - the first draw was in 1950 - and the rent of these was calculated by TMG through a formula based strictly on the size of the stall and the volu-

freddo; miglioramento del piano logistico; ristrutturazione del flusso di merci; miglioramento delle funzioni turistiche e dei servizi; manutenzione dello spazio verde. Nel caso del piano 2, le attività venivano spostate all'interno del complesso e nel mentre che, gli edifici provvisoriamente svuotati, procedevano ad essere ammodernati.

52. Questo tipo di operazione è molto comune in Giappone; questa si basa su un processo di ricollocamento delle attività interne in un altro edificio del complesso, fino a che questo non viene restaurato o nella peggiore delle ipotesi ricostruito; si procede per tutto l'intervento in questo modo fino a che tutte le aree del progetto sono state completate. Questo sistema permette di mantenere le funzioni attive e di non interrompere del tutto le entrate della struttura.

53. L'intervento avrebbe richiesto una serie di precauzioni e operazioni atte a garantire il corretto e sicuro svolgimento di tutte le fasi tra queste all'epoca si segnalavano: Il tentativo di ridurre al minimo l'impatto sulle attività di vendita quotidiane, attraverso la separazione delle linee di traffico dei camion, veicoli da lavoro, acquirenti e turisti, in fasce orarie; il contenimento delle polveri generate dalle lavorazioni, che rischiavano di contaminare la merce; la bonifica delle strutture contaminate dall'amianto; la rimozione degli edifici temporanei costruiti durante la ristrutturazione degli anni novanta, considerati illegali; l'adeguamento di tutti quegli edifici che non rientravano negli standard sismici.

54. I costi di trasferimento, smantellamento e rimozione sono registrati in "Costi amministrativi e operativi" come spese per ciascun anno fiscale.

55. Circa 900 imprese commerciali erano autorizzate ad acquistare nelle aste mat-

me of sales, about 1800 ¥ per square meter - approximately 15 euros.

57. In some of Toyosu's indoor rooms, relative humidity was recorded between 70% and 90%, despite the air-conditioning devices were switched on, a big problem for the goods.

58. The tendering procedures for three Olympic venues were investigated after potential prices - a price set by the contracting entity - were increased between 2 and 7 times before the winning bid was chosen, contributing to an increase in the costs for the preparation of the Games. However, other large tenders are also under investigation (national broadcaster NHK).

59. MAFF; Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries.

60. The Tsukiji Fish Bank consists of two main buildings forming an L, the Odawara Bridge Building and the Kaikobashi Building connected by a walkway; the complex hosts a seafood and fruit & vegetable market; on the upper floors there is a gallery where you can eat in some restaurants; an outdoor space on the roof provides a recreational area; a kitchen studio for gastronomic events.

61. The open-cut method is a time-consuming practice, but at the same time, it is the only way to proceed due to the proximity of the Sumida river, which prevents the use of normal drills.

62. Urban planning legislation in Japan was established in 1888.

63. 1) Maintain and develop internationally competitive urban dynamism 2) Live with the global environment, which is essential for sustainable development 3) Restore beautiful urban spaces surrounded by vegetation and water 4) Create, transmit and pass on our unique urban cultu-

tutine di Tsukiji.

56. Le unità dove i commercianti eseguivano i processi di vendita al dettaglio, meglio note come stalle, venivano assegnate attraverso una lotteria che si ripeteva ogni 4 anni – la prima estrazione avvenne nel 1950 –; l'affitto di queste era calcolato dal TMG attraverso una formula basata rigorosamente sulla dimensione della stalla e sul volume delle vendite, circa 1800 ¥ a metro quadro – approssimativamente 15 euro.

57. Venne registrata in alcuni locali interni di Toyosu un'umidità relativa compresa tra il 70%, e il 90%, nonostante l'accensione dei dispositivi di condizionamento, un grosso problema per la merce.

58. Le procedure di gara relative a tre sedi olimpiche sono state oggetto di indagine, dopo che i prezzi potenziali – prezzo fissato dall'ente aggiudicatore – sono stati aumentati tra le 2 e le 7 volte prima che fosse scelta l'offerta vincente, contribuendo ad aumentare i costi per la preparazione dei Giochi. Tuttavia, anche altre grandi gare d'appalto sono sotto inchiesta (emittente nazionale NHK)

59. MAFF; Ministero delle Politiche Agricole, Forestali e della Pesca.

60. La Tsukiji Fish Bank si compone di due edifici principali che vanno a formare una L, l'Odawara Bridge Building e il Kaikobashi Building collegati da una passerella; il complesso ospita un mercato di frutta di mare e prodotti ortofrutticoli; ai piani superiori prende posto una galleria dove è possibile mangiare in alcuni ristoranti; uno spazio all'aperto sul tetto è un'area ricreativa; uno studio di cucina per eventi gastronomici.

61. Il metodo a taglio aperto è una pratica che richiede molto tempo, ma allo stesso tempo è l'unica soluzione percorribile

re 5) Create a city where residents can live comfortably, safely and quietly 6) Obtain and coordinate the participation of a variety of entities, including residents, municipalities, corporations and non-profit organizations

64. 1) Improving regional transport infrastructure 2) Establishing centres that increase economic vitality 3) Making the transition to a low-carbon city 4) Forming water and vegetation networks 5) Creating attractive urban spaces 6) Achieving a better living environment 7) Creating a highly safe and disaster-resistant environment for cities

65. IOC; International Olympic Committee.

66. The new market is part of a plan called Tokyo Smart City TOYOSU22; this aims to create a new city surrounded by green space and aquatic space with a mixed development of residential, commercial and business functions.

67. Japan's district planning system was established in 1980, allowing local governments to better serve the interests of the local community by giving up decision-making power over most urban planning issues. These plans are implemented by municipalities to preserve or realize a shared vision by establishing fine-grained controls (parks, open spaces, roads, shopping malls, etc.) and can override area restrictions.

68. In April 2005, Singapore's Prime Minister, Lee Hsien Loong, announced the government's decision to develop two integrated resorts within the city-state to attract foreign investment and boost the country's economy in deep recession.

69. The casino space will be contained within 3% of the IR area.

vista la vicinanza al fiume Sumida, che impedisce l'utilizzo delle normali trivelle.

62. La legislazione urbanistica in Giappone venne istituita nel 1888.

63. 1) Mantenere e sviluppare un dinamismo urbano competitivo a livello internazionale 2) Convivere con l'ambiente globale, fondamentale per lo sviluppo sostenibile 3) Ripristinare splendidi spazi urbani circondati da vegetazione e acqua 4) Creare, trasmettere e tramandare la nostra cultura urbana unica 5) Creare una città dove i residenti possono vivere comodamente, in sicurezza e con tranquillità 6) Ottenere e coordinare la partecipazione di una varietà di entità, inclusi residenti, comuni, società e organizzazioni senza scopo di lucro

64. 1) Migliorare l'infrastruttura di trasporto regionale 2) Stabilire centri che aumentano la vitalità economica 3) Effettuare la transizione verso una città a basse emissioni di carbonio 4) Formare reti di acqua e vegetazione 5) Creare spazi urbani attraenti 6) Ottenere un ambiente di vita migliore 7) Creare un ambiente altamente sicuro e resistente alle catastrofi città

65. CIO; Comitato olimpico internazionale.

66. Il nuovo mercato fa parte di un piano chiamato Tokyo Smart City TOYOSU22; questo mira a creare una nuova città circondata dallo spazio verde e dallo spazio aquattico con uno sviluppo misto di funzioni residenziali, commerciali e aziendali.

67. Il sistema di pianificazione distrettuale giapponese, venne istituito nel 1980, dando la possibilità ai governi locali di rispondere meglio agli interessi della comunità locale, cedendo il potere decisionale della maggior parte delle questioni urbanistiche. Questi piani vengono attuati dai comuni al fine di preservare o realizzare una

70. Las Vegas Sands, MGM, Caesars and Melco Resorts & Entertainment.

71. Macao was one of the first countries in Southeast Asia to establish an integrated resort and it is also the one that benefited the most, so in 2012 the small enclave generated five times more revenue than Las Vegas, making it the world's first gambling destination.

72. In addition to Tokyo, Tomakomai and Kushiro in Hokkaido, Sendai in the northeast, Wakayama in the central area; Sasebo in the southwest, Osaka, Yokohama and Chiba have shown interest.

73. Concerns stem from the fact that Japan has a high number of people suffering from game-related diseases (about 4% of the population in 2019); moreover, this sector has always been associated with organised crime in Japan.

74. Model Singapore; as in Japan also in Singapore the population was concerned about the establishment of two casinos in the small city-state, but through a series of policies and initiatives the population was soon reassured by the government; first of all the presence of the Ministry of Social and Family Development in the IR affairs was imposed, to promote responsible gaming; also a series of effective measures were implemented to publicize informed and self-regulated gaming to customers. The Government of Singapore is constantly updating and implementing the measures and control systems, also constantly monitoring the impact their casinos have on society.

75. In Japan, residents will have to pay an admission fee of 6,000 yen (\$74); up to three visits per week, with a maximum limit of 10 visits per month. There is also a 30% tax on the casino portion to be paid to

visione condivisa, stabilendo controlli a grana fine (parchi, spazi aperti, strade, centri commerciali, ecc.) e possono scavalcare le restrizioni di zona.

68. Nell'aprile del 2005 il Primo Ministro di Singapore, Lee Hsien Loong, annunciò la decisione dal governo, di procedere allo sviluppo di due resort integrati all'interno della città stato; l'obiettivo era di attrarre investimenti stranieri e rilanciare l'economia del paese in forte recessione.

69. Lo spazio del casinò verrà contenuto entro il 3% dell'area destinata all'IR.

70. Las Vegas Sands, MGM, Caesars e Melco Resorts & Entertainment.

71. Macao è stato uno dei primi paesi nel sud-est asiatico a istituire un resort integrato ed è anche quello che ne ha ottenuto i maggiori benefici, tantoché nel 2012 il piccolo enclave produceva entrate cinque volte superiori a quelle di Las Vegas, diventando la prima destinazione al mondo per il gioco d'azzardo.

72. Oltre a Tokyo hanno mostrato interesse: Tomakomai e Kushiro nell'Hokkaido, Sendai nel nordest, Wakayama nell'area centrale; Sasebo nel sudovest, Osaka, Yokohama e Chiba.

73. Le preoccupazioni derivano dal fatto che il Giappone presenta un alto numero di persone affette da patologie legate al gioco (circa il 4% della popolazione nel 2019); inoltre in Giappone questo settore è da sempre associato alla criminalità organizzata.

74. Modello Singapore; Come in Giappone Anche a Singapore la popolazione si è mostrata preoccupata per l'istituzione di due casinò nella piccola città stato, ma attraverso una serie di politiche e iniziative la popolazione fu ben presto rassicurata dal governo; per prima cosa venne imposta la

the respective central governments.

76. James Murren; President and CEO of MGM Resorts International.

77. In 2002, during Shintaro Ishihara's government, the first expenses regarding research on integrated resorts were recorded; this was also the subject of a meeting with the members of the Diet in the Tokyo metropolitan government observatory; other analyses were conducted from 2014 to 2017 this time on casinos abroad and their impact on the city; still in 2018 about 10 million yen were recorded in the budget for research. All the analyses were entrusted to private sector agencies.

78. Royalty; is an Anglo-Saxon term that has entered into international use in the broadest sense, the remuneration paid to the owner of an asset, the creator or author of a work of genius, the owner of a patent or copyright, as consideration for the concession to use the asset, work, patent commercially; it is usually commensurate as a percentage of turnover or the number of copies put on the market. (source Treccani Dictionary)

79. The consumption of fish per capita dropped from 40.2 kg in 2001 to 24.6 kg in 2016.

80. Changes and the consequent shift of global supply channels are negatively affecting the markets; one of the causes is related to sales made by distributors directly to supermarkets; unfortunately, this phenomenon is growing and is becoming the main purchasing channel for the catch, influencing dramatically the volumes of trade managed annually, reducing the importance of wholesale trade.

81. In 1989 Japan emerged from the deep crisis; on January 7th 1989 with the death of the emperor - as a result of a long

presenza del ministero dello sviluppo sociale e familiare negli affari degli IR, con lo scopo di promuovere il gioco responsabile; inoltre vennero attuate una serie di misure efficaci volte a pubblicizzare il gioco informato e autoregolato ai clienti. Il governo di Singapore è costantemente impegnato nell'aggiornamento e nell'implementazione delle misure e dei sistemi di controllo, tenendo anche costantemente sotto controllo l'impatto che i loro casinò hanno sulla società.

75. In Giappone i residenti dovranno pagare una tassa di ammissione di 6.000 yen (\$ 74); sono autorizzate fino a tre visite a settimana, con un limite massimo di 10 visite al mese. Viene inoltre prevista una tassazione del 30% sulla parte casinò da versare ai rispettivi governi centrali.

76. James Murren; presidente e CEO di MGM Resorts International.

77. Nel 2002 durante il governo di Shintaro Ishihara, vennero registrate le prime spese riguardanti la ricerca sui resort integrati; questo fu anche tema di una riunione con i membri della Dieta nell'osservatorio del governo metropolitano di Tokyo; altre analisi vennero condotte dal 2014 al 2017 questa volta sui casinò all'estero e l'impatto di questi sulla la città; Ancora nel 2018 sono stati registrati in bilancio circa 10 milioni di yen per la ricerca. Tutte le analisi vennero affidate ad agenzie del settore privato.

78. Royalty; termine anglosassone entrato nell'uso internazionale in senso più ampio, il compenso riconosciuto al proprietario di un bene, al creatore o all'autore di un'opera dell'ingegno, al possessore di un brevetto o di un copyright, come corrispettivo della concessione di utilizzare commercialmente il bene, l'opera, il brevetto; è di solito commisurato in percentuale al fattu-

illness - the new kingdom (Heisei) was announced, putting end to the oppressive self-control of the previous months. The national mood grew and many believed that the booming prosperity of recent decades would rapidly recover, but it soon became clear that the new era could never match the economic frenzy of the previous period. With this realization, the era of the so-called Bubble Economy (baburu keizai) was "discovered" after the fact. (T.C. Bestor 2004). In the years following the bubble, the 2002 urban revitalization law (Toshi Saisei Ho) was promulgated. In essence, planning laws were revised by increasing indexes and urban planning standards to encourage large private individuals to undertake urban development projects; besides, awards were given for those who combined several lots for a single project, thus reducing the time of the approval process.

82. The market with its highest sales in 1987, since the bursting of the bubble, has suffered a progressive decrease in the volume of trade that in 1998 will register a loss of trade equal to 20%, inevitably followed by an average devaluation of the product of almost 1 dollar per kilogram corresponding to 15%.

83. The principles of Japanese real estate valuation are established by the Ministry of Land, Infrastructure and Transport (MLIT) which defines the principles and issues the licenses. The word Real Estate in Japanese Fudosan means immovable property.

84. The governor will delegate power to the planners, but he will still have the power to approve the plan or not.

85. PFI; a private finance initiative (PFI) is a way of financing public sector projects through the private sector. PFIs

rato o al numero degli esemplari messi in commercio. (source Dizionario Treccani)

79. Il consumo di pesce pro-capite è passato dal da 40,2 kg del 2001, ai 24,6 kg nel 2016.

80. I mutamenti e il conseguente spostamento dei canali di approvvigionamento globali, stanno influendo negativamente sui mercati; una delle cause è collegata alla vendita da parte dei distributori direttamente ai supermercati; purtroppo questo fenomeno è in crescita e sta diventando il principale canale di acquisto per il pescato influendo pesantemente sui volumi di scambio gestiti annualmente, andando a ridurre l'importanza del commercio all'ingrosso.

81. Nel 1989 il Giappone emerge dalla profonda depressione; il 7 gennaio 1989 con la morte dell'imperatore – in seguito a una lunga malattia – viene annunciato il nuovo regno (Heisei) ponendo fine all'opprimente autocontrollo dei mesi precedenti. L'umore nazionale crebbe e in molti credevano che la prosperità in forte espansione avvenuta negli ultimi decenni sarebbe presto ripresa, ma divenne ben presto chiaro che la nuova era non avrebbe mai potuto eguagliare la frenesia economica del precedente periodo.

Con questa realizzazione, l'era della cosiddetta Bubble Economy (baburu keizai) è stata "scoperta" dopo il fatto. (T.C. Bestor 2004). Negli anni successivi alla bolla venne promulgata la urban revitalization law (Toshi Saisei Ho) del 2002 in pratica venivano rivisitate le leggi sulla pianificazione attraversi l'aumento degli indici e gli standard urbanistici al fine d'incoraggiare grandi privati a intraprendere progetti di sviluppo urbano; in più venivano dati premi per chi avesse combinato più lotti per un singolo progetto, riducendo così i tempi del

alleviate the government and taxpayers of the immediate burden of coming up with the capital for these projects. (source: investopedia)

86. Hama Rikyu's garden was the home of a former feudal family mansion; today the site is a public park bordering the Tsukiji area to the south.

87. Among other objectives, a local council has been established to promote the extension of the high-speed railway line 12 with surrounding municipalities; this is included in the Council Report No. 198 on Transport Policy of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism as "Railway Network Project to Improve International Competitiveness". The extension of the urban high-speed rail line 12 aims to make transport convenient in the northern part of the city. Currently, the Urban Highway Line 12 (Toei Subway Oedo Line) is the longest metro in Japan with a total length of 40.7 km.

88. A quarter of Japanese territory is planned, i.e. it has a designation that indicates the type of development that can be promoted or simply that it is under the control of urban planning regulations. Land that possesses these allocations are in turn divided into standard zones of use; in the case of land identified as "Promotion Areas," they may also possess district plans (main plans, etc.) that are implemented by the relevant municipalities.

89. Floor area ratio (FAR) - yousekiritsu - sets the maximum possible area (total on all floors); it is expressed as a percentage of the site area; it depends on the land use zones and how the property is classified; however, local planning authorities can bypass a different ratio by establishing districts and implementing district plans.

processo di approvazione.

82. Il mercato con il suo massimo di vendita nel 1987, da dopo lo scoppio della bolla ha subito una progressiva diminuzione del volume di scambio che nel 1998 registrerà una perdita di scambi pari al 20%, inevitabilmente seguirà una svalutazione media del prodotto di quasi 1 dollaro al chilogrammo corrispondente al 15%.

83. I principi della valutazione immobiliare giapponese sono stabiliti dal Ministero della terra, delle infrastrutture e dei trasporti (MLIT) il quale ne definisce i principi e rilascia le licenze. La parola Real estate in giapponese Fudosan, letteralmente significa proprietà immobile.

84. Il governatore delegherà il potere ai pianificatori, ma sarà comunque lui ad avere la facoltà di approvare il piano o meno.

85. PFI; Un'iniziativa di finanziamento privato (PFI) è un modo per finanziare progetti del settore pubblico attraverso il settore privato. Le PFI alleviano il governo e i contribuenti dall'onere immediato di riporre il capitale per questi progetti. (Source: investopedia)

86. Il giardino di Hama Rikyu era la sede di un ex villa di una famiglia feudale; oggi il sito è un parco pubblico che confina a sud con l'area di Tsukiji.

87. Tra i vari obiettivi, è stato istituito un consiglio locale per la promozione dell'estensione della linea ferroviaria ad alta velocità 12 con i comuni limitrofi; questo è inserito nel rapporto n. 198 del Consiglio sulla politica dei trasporti del Ministero dei trasporti terrestri, infrastrutturali, dei trasporti e del turismo come "Progetto di rete ferroviaria per migliorare la competitività internazionale". L'ampliamento della linea ferroviaria urbana ad alta velocità 12 ha lo scopo di rendere il trasporto conveniente

90. Building Coverage Ratio (BCR) - kenperitsu - regulates the maximum portion of land that can be built, varies according to the land use zone where the property is located; limits the density of the property, preventing the spread of fires between adjacent buildings; ensures light and air penetration; vaguely controls the urban character.

91. In June 1970, to promote the standardization of land and its intensive use, the City Planning Act was partially revised by increasing from four to eight districts of use, height limits and the restriction on the shape of the building in the case of some specific areas were abolished and the FAR (building index) and BCR (coverage ratio) were introduced within the district regulations.

92. In 1990 the Urban Planning Act and Building Standards Act were revised again by introducing the FAR bonus district planning system; this will expand district planning by establishing the rules for planning intensive use zones and unused land, the so-called promotion areas; this will be followed two years later by the City Planning Act and the Building Standards Act, significantly reformulated, which among other changes will bring the subdivision of districts of use from eight to twelve.

93. The strong seismic activity of the country, influenced the construction techniques and processes starting from the choice of the material; this had to be easily available, economically sustainable, workable and flexible to meet the stresses; the choice for obvious reasons related to the period and the absence of modern high-performance materials, fell mainly on wood and the like, but these were flammable and subject to strong deterioration

nella parte settentrionale della città. Attualmente la Urban Highway Line 12 (Toei Subway Oedo Line) è la metropolitana più lunga del Giappone con una lunghezza totale di 40,7 km.

88. Un quarto del territorio giapponese è pianificato, ovvero possiede una designazione che ne indica il tipo di sviluppo promovibile o semplicemente che è sotto controllo delle regolamentazioni urbanistiche. I terreni che posseggono queste assegnazioni a loro volta vengono suddivisi in zone standard d'uso; nel caso dei terreni identificati come "Aree di promozione" possono anche possedere piani distrettuali (piani principali, ecc.) che vengono attuati dai comuni di riferimento.

89. Rapporto area pavimento (FAR) - yousekiritsu - imposta la massima superficie possibile (totale su tutti i piani); viene espresso in percentuale dell'area del sito; dipende dalle zone d'uso del suolo e come la proprietà è classificata; tuttavia, le autorità locali di pianificazione possono scavalcare un rapporto diverso stabilendo distretti e attuando piani distrettuali.

90. Building Coverage Ratio (BCR) - kenperitsu - regola la porzione massima del terreno che può essere costruita, varia in base alla zona di utilizzo del terreno in cui si trova la proprietà; limita la densità dell'immobile, prevenendo la propagazione degli incendi tra edifici adiacenti; assicura la penetrazione della luce e dell'aria; controlla vagamente il carattere urbano.

91. Nel giugno 1970 allo scopo di promuovere la standardizzazione della terra e del suo impiego intensivo, il City Planning Act venne parzialmente rivisto aumentando da quattro a otto i distretti d'uso, vennero aboliti i limiti d'altezza e la restrizione sulla forma dell'edificio nel caso di alcune

if not properly treated. Always linked to this aspect, the same prevention plans have promoted the use of materials that are increasingly distant from tradition and in many cases led to the demolition of many buildings that did not meet the very strict seismic requirements of Japanese regulations.

94. Within the Tokyo context, only two cases can be observed where the protests of a good number of experts and citizens managed to stop the demolitions by convincing the administration to proceed with the restoration. Respectively, the buildings are the Kokusai Bunka Kaikan and Tokyo Central Station; these, unlike the market, were smaller in size and did not have natural elements such as the Sumida River and Hama Rikyu Park.

95. The first law of conservation dates back to 1897, this concerned only buildings of a religious nature "law for the preservation of religious buildings"; in 1929 it was extended to other properties with the "law for the conservation of national treasures", then revised in 1975 introducing the districts with priority, this law, strongly desired by some local groups, will expand the types of buildings involved; in 1950 the "important preservation districts for historical buildings" will be promulgated, which will make it possible to safeguard other assets but above all the intangible cultural heritage.

96. Paul Waley is a scholar of human geography, as well as a well-known scholar and author expert in the Japanese context.

97. This phenomenon is causing the depopulation of many of the city's buildings and buildings, as activities move within the new buildings.

98. In the 1970s and 1980s, the first

aree specifiche e introdotti all'interno delle normative distrettuali l'indice FAR (indice di edificabilità) e BCR (rapporto di copertura).

92. Nel 1990 la legge sulla pianificazione urbana e gli standard edilizi vengono nuovamente rivisti introducendo il sistema di pianificazione distrettuale di tipo bonus FAR; questo consentirà di espandere la pianificazione distrettuale andando a stabilire le regole per la pianificazione delle zone a uso intensivo e dei terreni inutilizzati, le così dette aree di promozione; lo seguiranno due anni più tardi anche il City Planning Act e il Building Standards Act, significativamente riformulati che tra le varie modifiche porterà la suddivisione dei distretti d'uso da otto a dodici.

93. La forte attività sismica del paese ha influenzato le tecniche e i processi costruttivi a partire dalla scelta del materiale; questo doveva essere facilmente reperibile, economicamente sostenibili, lavorabile e flessibili per rispondere alle sollecitazioni; la scelta per ovvie ragioni legate al periodo e alla assenza dei moderni materiali altamente performanti, ricadde prevalentemente su legno e simili; questi però erano infiammabili e soggetti a forte deterioramento se non curati opportunamente. Sempre collegato a questo aspetto gli stessi piani di prevenzione hanno promosso l'utilizzo di materiali sempre più lontani dalla tradizione e portando in molti casi all'abbattimento di tanti edifici che non rispondevano ai severissimi requisiti sismici della normativa giapponese.

94. All'interno del contesto Tokyota si possono osservare solo due casi dove le proteste di un buon numero di esperti e cittadini riuscirono a bloccare le demolizioni convincendo l'amministrazione a proce-

city movements to protect vernacular architecture were registered, but they will be indirectly repressed by the circumstances of the period of strong speculation that characterized the bubble years. In the 1990s, however, there was an increase in groups of locals dedicated to safeguarding the locality, local identity and tradition of life.

dere con un restauro. Rispettivamente gli edifici sono il Kokusai Bunka Kaikan e la stazione di Tokyo Centrale; questi a differenza del mercato avevano dimensioni più contenute e non disponevano di elementi naturali come Il fiume Sumida e il parco di Hama Rikyu.

95. La prima legge in materia di conservazione risale al 1897, questa riguardava esclusivamente gli edifici di natura religiosa "legge per la conservazione degli antichi templi e santuari"; nel 1929 questa verrà poi estesa ad altri beni con la "legge per la conservazione dei tesori nazionali", poi revisionate nel 1975 introducendo i distretti con priorità, questa legge, voluta fortemente da alcuni gruppi locali, allargherà le tipologie di edifici coinvolte; nel 1950 verrà promulgata la "legge per la protezione delle proprietà culturali" che consentirà di salvaguardare altri beni ma soprattutto il patrimonio culturale immateriale.

96. Paul Waley è uno studioso di geografia umana, nonché un noto studioso e autore esperto del contesto giapponese.

97. Questo fenomeno sta causando lo spopolamento di molte aree ed edifici della città, in quanto le attività si spostano all'interno dei nuovi immobili.

98. Negli anni 70 e ottanta si sono registrati i primi movimenti cittadini a protezione dell'architettura vernacolare ma verranno indirettamente repressi dalle circostanze che hanno interessato il periodo di forte speculazioni che ha caratterizzato gli anni della bolla. Negli anni 90 però si è registrato un aumento dei gruppi di locali dediti salvaguardia della località, identità locale e tradizione di vita.

BIBLIOGRAPHY

BIBLIOGRAFIA

BOOKS (LIBRI)

Bestor, T.C. 2004. "Tsukiji: The Fish Market at the Center of the World", Berkeley: University of California Press.

Brummann, C., Schulz, E. 2012. "Urban spaces in Japan: cultural and social perspectives", London; New York: Routledge.

Cabannes, Y., Marocchino, C. 2018. "Integrating Food into Urban Planning" UCL Press, (p. 171-185).

Gianighian, G., Paolucci, M. D. 2011. "Il Restauro in Giappone. Architetture, Città, Paesaggi", Firenze, Alinea.

Jinnai, H. 1995. "Tokyo: A Spatial Anthropology", Berkeley: University of California Press.

Jinnai, H. 2017. "Evolutional Steps toward the Post-Western/Non-Western Movement in Japan", Tongji University Press, (p. 44-53).

Jonas, M., Rahmann, H. 2014 "Tokyo void: possibilities in absence", Berlin: Jovis.

Koolhaas, R. 1995. "Singapore Songlines: Portrait of a Potemkin Metropolis... or 30 Years of Tabula Rasa".

Koolhaas, R., Obrist, H., Ota, K. and Westcott, J. 2011. "Project Japan: Metabolism Talks", Cologne: Taschen.

Martin, J.H., Martin, P.G. 1996. "A Cultural Guide to Japan's Capital City", Portland, Or.

Tuttle Publishing.

Sand, J. 2013. "Tokyo Vernacular: Common Spaces, Local Histories", Berkeley: University of California Press.

Takeno, T., 1985, "築地魚河岸田沼武能", Shinchosha, Tokyo.

Tokyo City, 1934. "東京中央卸売市場築地本場・建築図集", Tokyo, Tokyo City

ARTICLES (ARTICOLI)

Jinnai, H. 2018. "Tokyo città d'acqua: un'altra prospettiva", Internazionale Extra, (p. 64-68).

VIDEOS (VIDEO)

Endo, S. 2016 "Tsukiji Wonderland", Giappone (110 minuti)

LECTURE (LEZIONI)

"Evaluation of Buildings", Advanced Architecture B, professor Yukio Komatsu, 31/10/2018

ONLINE RESOURCES

RISORSE ONLINE

AGENCIES AND ORGANIZATIONS (AGENZIE E ORGANIZZAZIONI)

Tokyo Metropolitan Government
<http://www.metro.tokyo.jp/english/index.html>

Bureau of Urban Development Tokyo Metropolitan Government
<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/eng/>

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism
<http://www.mlit.go.jp/en/index.html>

Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries
<https://www.maff.go.jp/index.html>

Central Wholesale Market
<http://www.shijou.metro.tokyo.jp/>

Chuo-ku City
<https://www.city.chuo.lg.jp/index.html>

Koto-ku City
<https://www.city.koto.lg.jp/foreignlanguage/en/index.html>

Statistical data of Tokyo City
<http://www.toukei.metro.tokyo.jp/homepage/ENGLISH.htm>

Tochidai (land price value)
<https://tochidai.info/>

Tsukiji Food Development Council
<http://www.tsukiji.or.jp/english/index.html>

JTB Tourism Research & Consulting Co.
<https://www.tourism.jp/en/>

The Japan Times
<https://www.japantimes.co.jp/>

The Asahi Shimbun
<http://www.asahi.com/ajw/>

Tokyo Organising Committee of the Olympic and Paralympic Games
<https://tokyo2020.org/en/>

Exhibition & MICE
<https://www.eventbiz.net/english/>

EU-Japan Centre
<https://www.eu-japan.eu/>

GO-Tokyo
<https://www.gotokyo.org/it/index.html>

Singapore Government Agency
<https://www.gov.sg/>

Twitter #築地市場
<https://twitter.com/search?q=%E7%AF%89%E5%9C%Bo%E5%B8%82%E5%Ao%B4&rc=tyah>

ARTICLES (ARTICOLI)

TOKYO

Tokyo Metropolitan Government, “Japan’s Local Government System”,
<http://www.metro.tokyo.jp/english/about/structure/structure01.html>

Tokyo Metropolitan Government, “TMG and the 23 Special Wards”,
<http://www.metro.tokyo.jp/english/about/structure/structure02.html>

Tokyo Metropolitan Government, “TMG and the Municipalities”,
<http://www.metro.tokyo.jp/english/about/structure/structure03.html>

Tokyo Metropolitan Government, “Organizational Structure of TMG”,
<http://www.metro.tokyo.jp/english/about/structure/structure04.html>

BAY(BAIA)

Day Dream, “東京湾の埋立と開発の歴史”, 19/03/2017, FC2,
<http://azusan36.blog40.fc2.com/blog-entry-3319.html>

ADPARK, “プロが解説!東京湾岸の埋立(歴史”,
<https://home.adpark.co.jp/contents/chuuo-ku/index03.html>

Mansion Journal, “東京の「埋め立て地」はどのように形成されてきたのか?”, 24/01/2017,
<https://kawlu.com/journal/2017/01/24/5001/>

NIHONBASHI

Japan-guide.com, “Nihonbashi”,
<https://www.japan-guide.com/e/e3033.html#coredomuromachi>

Steve Sundberg, “Uogashi (Fish Market) at Nihonbashi, c. 1910.”, Old Tokyo,
<https://www.oldtokyo.com/uogashi-fish-market-at-nihonbashi-c-1910/>

The Sushi Geek, “Uogashi fish market in Nihonbashi circa 1910”, 27/01/2016,
<https://www.thesushigeek.com/the-sushi-geek/2016/01/27/uogashi-nihonbashi-fish-market-circa-1910>

Mitsui Fudosan,”日本橋地域”, Tokyo Nihonbashi Site for tourist, gastronomic, cultural and tourist information,
<https://www.nihonbashi-tokyo.jp/discover/>

Kjeld Duits “Tokyo 1890s • Nihonbashi Fishmarket”, 30/04/2013, Old Photos Japan,
<https://www.oldphotosjapan.com/photos/784/nihonbashi-fishmarket>

TSUKIJI

Tetsuya Omura, “解体を待つ 丹下健三 の電通本社ビル～幻の築地再開発計画～”, Zeitgeist,

<http://zeitgeist.jp/zeitgeist/解体-丹下健三-電通本社ビル/>

Ami Miyazaki, “アングル:築地市場、83年の歴史に幕 残る豊洲移転反対の声”, 09/10/2018, Reuters,
<https://jp.reuters.com/article/tsukiji-toyosu-idJPKCN1MJoDN>

Magdalena Osumi and Reiji Yoshida, “Tsukiji fish market relocation facing delay by new Gov. Yuriko Koike”, 30/08/2016, The Japan Times,
<https://www.japantimes.co.jp/news/2016/08/30/national/tsukiji-fish-markets-relocation-plan-postponed-source/#.XhBnNEdKiUn>

Jiji, “With eye on tourism, Tsukiji redevelopment planning set to accelerate in 2019”, 11/01/2019, The Japan Times,
<https://www.japantimes.co.jp/news/2019/01/11/national/tsukiji-redevelopment-planning-set-accelerate-2019/#.XhBxTodKiUk>

Motohide Takeda, “「五輪渋滞」で思い出される築地市場を走った鮮魚貨物列車”, 26/07/2019, Asahi Shimbun
<https://dot.asahi.com/dot/2019072400094.html?page=1>

ON.CC., “築地市場開始清拆反搬遷示威者硬闘起衝突”, 18/10/2018
https://hk.on.cc/hk/bkn/cnt/aeaneews/20181018/bkn-20181018150338490-1018_00912_001.html

Independent Web Journal, “築地に帰る運動は決してやめない!」「廃止の認可」がない限り築地解体事業は違法!? 築地仲卸業者・関連事業者は今まで通り営業してよい!?", 17/10/2018
<https://iwj.co.jp/wj/open/archives/434067>

Patrick St. Michel, “End of an era as Tokyo’s Tsukiji fish market closes”, 08/10/2018, CNN,
<https://edition.cnn.com/travel/article/tokyo-tsukiji-fish-market-toyosu/index.html>

Kyodo, “Fire near Tsukiji fish market extinguished after 15-hour battle; no injuries reported”, 04/08/2017, The Japan Times,
<https://www.japantimes.co.jp/news/2017/08/04/national/fire-breaks-close-famed-tsukiji-fish-market-no-injuries-reported/#.XhG3IEdKiUl>

VOA-News, “Tokyo’s Famed Tsukiji Fish Market Moves to New Site Soon”, 04/10/2018,
<https://www.voanews.com/east-asia-pacific/tokyos-famed-tsukiji-fish-market-moves-new-site-soon>

Anastasia Fedova, “豊洲移転に反対静まり返る築地市場で抗議デモ”, 11/10/2018, Sputnik-News,

<https://jp.sputniknews.com/japan/201810115444906/>

News-Tv, “築地に「卸売市場の整備ない」小池知事発言に批判”, 27/02/2019,
https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000148602.html

Penny Walker, “Tokyo’s famous fish market holds last auction before controversial site move”, 08/10/2018, The Telegraph,
<https://www.telegraph.co.uk/travel/news/famed-tokyo-fish-market-closes/>

Akiyo Ichikawa, “Tsukiji market, witness to 8 tumultuous decades of Japanese history, to close Oct. 6”, 5/10/2018, The Mainichi

Tsukiji market, witness to 8 tumultuous decades of Japanese history, to close Oct. 6

Martin Fackler, “A Way of Life Moves with a Market”, 16/09/2013, The New York Times,
https://www.nytimes.com/2013/09/17/world/asia/a-way-of-life-moves-with-a-market.html?_r=0

Associated Press, “Famous Tsukiji fish market will be remade, not destroyed”, 21/06/2017,
 China daily,
<https://www.chinadailyhk.com/articles/227/147/56/1498026628774.html>

Daigo Kawamoto, “「小池都知事にダメされた…」築地への回帰を信じた業者たちの落胆”,
 23/04/2019
<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/64213>

<https://www.japantimes.co.jp/news/2018/10/22/reference/can-tokyos-new-toyosu-market-live-tsukiji-brand/#.XhBiYEdKiUm>

Daigo Kawamoto, “豊洲移転、築地再開発の課題と不安”, 31/07/2017, Nippon.com,
<https://www.nippon.com/ja/currents/d00343/>

ON.CC. “豊洲市場啟用在即 多問題未解決困擾商戶”, 10/10/2018,
https://hk.on.cc/hk/bkn/cnt/aeaneWS/20181010/bkn-20181010095111619-1010_00912_001.html?eventsection=hk_aeaneWS&eventid=4028828d65f4f-629016647497b30629e

Nikkei, “東京都 市場の活性化策、20年度内にとりまとめ有識者会議が初会合”, 29/07/2019,
<https://www.nikkei.com/article/DGXMO4790881oZ20C19A7L83000/>

Hiyori, Gen, “The Fish Market: Tsukiji or Toyosu”, Wordpress
<https://jpturtlenews4.wordpress.com/woc4/>

Kyodo, “Toxins found in soil under Tsukiji but asphalt floor protecting market: metropolitan government”, 25/05/2017, The Japan Times,
<https://www.japantimes.co.jp/news/2017/05/25/national/toxins-found-soil-tsukiji-asphalt-floor-protecting-market-metropolitan-government/#.XhG11kdKiUn>

The Chunichi Shimbun, “築地跡地、国際会議場に 都が素案 民間に貸与、再開発”,
 23/01/2019, Tokyo-web,
<https://www.tokyo-np.co.jp/article/national/list/201901/CK2019012302000266.html>

TOYOSU

Naomi Nishimura, Noriyasu Nukui, “After 6 months, Toyosu market struggles with shrinking trade”, 12/04/2019, The Asahi Shimbun,
<http://www.asahi.com/ajw/articles/AJ201904120071.html>

Mxnews, “東京都が市場の活性化を協議 経営改善へ”, 29/07/2019, Tokyo Metropolitan Television Broadcasting,
<https://s.mxtv.jp/mxnews/kiji.php?date=1sf6xvhf3qfk9zf60>

Naomi Nishimura, Noriyasu Nukui, “Toyosu market opens in grand style after costly 2-year delay”, 11/10/2018, The Asahi Shimbun,
<http://www.asahi.com/ajw/articles/AJ201810110032.html>

Sakura Murakami, “Can Tokyo’s new Toyosu market live up to the Tsukiji brand?”,
 22/10/2018, The Japan Times,

Jiri Media Group, “東京人新廚房「豊洲市場」圖解全攻略! 參觀動線、設施介紹、名店搬去哪看這篇就對了！”, 16/10/2018
<https://tokyo.letsgojp.com/archives/346453/>

OUTER MARKET (MERCATO ESTERNO)

GO-Tokyo, “Nel mercato esterno di Tsukiji, l’inaugurazione di Tsukiji Uogashi”, 28/12/2018,
<https://www.gotokyo.org/it/new-and-now/new-and-trending/181228/topics.html>

Tsukiji Food Development Council, “築地魚河岸”,
<http://www.tsukiji.or.jp/forbiz/uogashi/>

Time out, “Tsukiji Uogashi”, 01/11/2016,
<https://www.timeout.com/tokyo/things-to-do/tsukiji-uogashi>

Tokyo.com, "3 Tsukiji Relocation Must Knows (and 4 How-tos for Visiting the New Tsukiji Uogashi)"
<http://tokyo.com/tsukiji-relocation-essentials>

Johnny, "Plans Unveiled For the New Tsukiji Fish Market", 13/10/2015, spoon-tamago
<http://www.spoon-tamago.com/2015/10/13/plans-unveiled-for-the-new-tsukiji-fish-market/>

Yuka Ariyoshi, Noriyasu Nukui, "Tsukiji's outer market seeks to lure tourists, yet keep loyal clients", 11/04/2019, The Asahi Shimbun,
<http://www.asahi.com/ajw/articles/AJ201904110010.html>

Jun Fujinaka, "築地場外、取り残された「食の街」の生き残り方", 08/03/2018, Nikkei Business,
<https://business.nikkei.com/atcl/gen/19/00005/030600004/?P=1>

TRANSFORMATION (TRASFORMAZIONE)

The Sankei News, "旧築地跡地に国際会議場建設へ食文化の要素も", 29/03/2019,
<https://www.sankei.com/politics/news/190329/plt1903290055-n1.html>

The Sankei News, "築地市場跡地にカジノ?再開発方針、要件適合で臆測", 05/06/2019
<https://www.sankei.com/life/news/190605/lif1906050030-n1.html>

Asahi Shimbun, "築地市場跡地に「おもてなしゾーン」都が活用案を公表", 23/01/2019,
<https://www.asahi.com/articles/ASM1R3RKBM1QUTILo46.html>

Nikkei, "旧築地再開発、国際会議場など軸に都が素案を決定", 23/01/2019,
<https://www.nikkei.com/article/DGXZO40352240T20C19A1000000/>

The Chunichi Shimbun, "小池氏「築地に卸売市場整備せず」「公約」転換は否定", 27/02/2019/, Tokyo-Web,
<https://www.tokyo-np.co.jp/article/national/list/201902/CK2019022702000164.html>

Naomi Nishimura, Morio Choh, "Tsukiji market site to be venue for conferences, entertainment", 16/01/2019, The Shimbun Asahi,
<http://www.asahi.com/ajw/articles/AJ201901160078.html>

Hayao Otokita, "「食のテーマパーク」は消滅し都税負担5,600億円を投入。小池知事は公約撤回の説明を", 25/01/2019, Blogos,
<https://blogos.com/article/353380/>

The Asahi Shimbun, "Koike abandons promise to voters on Tsukiji redevelopment", 30/01/2019,
<http://www.asahi.com/ajw/articles/AJ201901300019.html>

The Sankei News, "築地市場跡地で国際会議場案 東京五輪後", 16/01/2019,
<https://www.sankei.com/politics/news/190116/plt1901160014-n1.html>

Hattena Blog, "#26 築地まちづくり方針(素案)をみるお魚の匂いはしないなあ", 23/01/2019,
<http://dorattara.hatenablog.com/entry/20190123/1548241682>

Naomi Nishimura, Morio Choi, "築地市場跡に国際会議・展示場 都が五輪後に再開発方針", 15/01/2019, Asahi Shimbun
<https://www.asahi.com/articles/ASM1H5TT4M1HUTILo37.html>

Skyscraper and Urban Development Institute, "築地まちづくり", 18/05/2019
<https://skyscraper-urban-development-institute.com/blog-entry-3253.html>

Hiroko Nakagawa, "11月に豊洲移転。築地市場の広大な跡地はどうなる?", 14/03/2016, Kenmie,
<https://www.kenbiya.com/ar/ns/region/tokyo/844.html>

Yamaboushi, "これが1991年の築地再整備案計画(イシハラ以前の時代の東京都による)の資料です", 16/10/2009
<http://www.asyura2.com/09/senkyo73/msg/408.html>

Nikkan Gendai, "築地移転にウルトラC “幻のバブル計画”こそ究極の解決策", 23/11/2016,
<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/news/194360>

Keiichi Takizawa, "築地市場で4つの具体案 民主提案で論戦をリード", 10/2010,
http://www.k-takizawa.com/src/policy_005.html

Japan property central, "Former Tsukiji fish market to become a conference center", 19/02/2019,
<https://japanpropertycentral.com/2019/02/former-tsukiji-fish-market-to-become-a-conference-center/>

Japan property central, "Sports stadium and mall likely to replace old Tsukiji fish market", 11/01/2016,
<https://japanpropertycentral.com/2016/01/sports-stadium-and-mall-likely-to-replace-old-tsukiji-fish-market/>

Oguri Chieko, "築地市場の「跡地」を狙う財界", 03/09/2016, Ameblo,
<https://ameblo.jp/maronrepo2013saisyohagu/entry-12196522836.html>

TRANSPORTS (TRASPORTI)

Wangantower, “築地まちづくり方針(素案)が公開。なんと” 地下鉄の駅前空間” まで登場！”, 24/01/2019,
<https://wangantower.com/?p=15954>

Shinya Tawada, “東京都、環状2号線 豊洲～築地間を11月4日14時暫定開通。築地市場跡地からの地下トンネル含めた全線開通は2022年度に”, 29/10/2018, Travel Watch,
<https://travel.watch.impress.co.jp/docs/news/1150289.html>

Blog-goo, “環状2号線 暫定開通”, 04/11/2018,
https://blog.goo.ne.jp/imssr_media_2015/e/940906coea26aa2633abef963b97b485

Railway planning database, “都心部・臨海地域地下鉄構想”,
<https://railproject.tabiris.com/rinkai.html>

Travel Research Institute Tabilis, “東京臨海地下鉄が動き出す。つくば、羽田空港直通の大構想”, 05/04/2019
<https://tabiris.com/archives/rinkaibuchikatetsu201904/>

Nikkei, “臨海地下鉄は「構想段階」 都知事、6路線を優先検討”, 12/07/2019,
https://www.nikkei.com/article/DGXMZO47284900S9A710C1L83000/?n_cid=SPT-MGoo2

Daichi Abe, “東京臨海部に地下鉄？ 相次ぐ新線構想、本命はどれ”, 21/02/2019, Nikkei,
<https://style.nikkei.com/article/DGXMZO41047790XooC19A2EA1001>

DEMOLITION (DEMOLIZIONE)

TOCOPG, “Preliminary Design for Tsukiji Transportation Depot”, 13/08/2018,
<https://tokyo2020.org/en/organising-committee/procurement/tender/20180813-01.html>

Naomi Nishimura, “Tsukiji market closes for good; demolition work set to begin”, 18/10/2019,
The Asahi Shimbun,
<http://www.asahi.com/ajw/articles/AJ201810180023.html>

Shigeharu Taishoya, “都心のど真ん中「築地市場跡地」は今後どうなる？オリンピック駐車場の後は国際展示場？それともカジノ？”, 27/07/2019, Kenmie
<https://www.kenbiya.com/ar/ns/region/tokyo/3700.html>

Tokyo-Web, “築地の扇形、残して再生を 進む解体、専門家が再考要望”, 15/03/2019,
<https://www.tokyo-np.co.jp/article/national/list/201903/CK2019031502000300.html>

Danielle Demetriou, “Traders defy demolition orders for Tokyo’s historic Tsukiji fish market”, 19/10/2018, The Telegraph,
<https://www.telegraph.co.uk/news/2018/10/19/traders-defy-demolition-orders-tokyos-historic-tsukiji-fish/>

MICE & IR

Daigo Kawamoto, “築地の食文化、どう守る？：市場造らず、国際会議場など整備へ”, 07/06/.2019, nippon.com,
<https://www.nippon.com/ja/in-depth/d00494/>

Exhibition & MICE, “築地跡地にMICE施設 都が素案を公表”, 24/01/2019,
<https://www.eventbiz.net/?p=60674>

Hirofumi Yanagase, “東京カジノ構想が動き出す？築地跡地計画”, 17/01/19, Agora Research Institute,
<http://agora-web.jp/archives/2036740.html>

Tomohiro Osaki, “Casinos in Japan: Tourist attractions or hotbeds of gambling addiction？”, 16/06/2018, The Japan Times,
<https://www.japantimes.co.jp/news/2018/07/16/national/casinos-japan-tourist-attractions-hotbeds-gambling-addiction/#.Xg9YrEdKiUm>

Sankei Shimbun, “築地市場跡地にカジノ？ 再開発方針、要件適合で臆測”, 06/06/2019,
Zakzak,
<https://www.zakzak.co.jp/soc/news/190606/dom1906060005-n1.html>

EU-Japan Centre, “Tokyo2020 tender result: preliminary design for Tsukiji transportation depot”,

<https://www.eu-japan.eu/news/tokyo2020-tender-result-preliminary-design-tsukiji-transportation-depot>

EU-Japan Centre, “Tokyo governor: Tsukiji demolition work tender procedures in violation of WTO rules”,

<https://www.eu-japan.eu/news/tokyo-governor-tsukiji-demolition-work-tender-procedures-violation-wto-rules>

Farah Master, “Wynn’s Macao resort to cost \$4 billion; shrugs off VIP slowdown fears”, 05/06/2012, Reuters,

<https://www.reuters.com/article/us-wynnmacau/wynns-macau-resort-to-cost-4-billion-shrugs-off-vip-slowdown-fears-idUSBRE85406C20120605>

Essays UK, “Impacts Of Singapore’s Integrated Resorts”, 11/2018,

<https://www.ukessays.com/essays/tourism/socio-economic-impacts-of-singapore-integrated-resorts-tourism-essay.php?vref=1>

Lianne Chia, “Integrated resorts ‘cannot be the centrepiece’ of Singapore’s economy: Chan Chun Sing”, 05/04/2019, CNA,

<https://www.channelnewsasia.com/news/singapore/integrated-resorts-cannot-be-centrepiece-singapore-economy-11416610>

MHA, “Integrated Resorts to Invest S\$9 billion in New World-Class Attractions and Experiences”, 03/04/2019, Government of Singapore

<https://www.mha.gov.sg/newsroom/press-release/news/integrated-resorts-to-invest-9-billion-in-new-world-class-attractions-and-experiences>

Emi Nobuhiro, “「築地ブランド」地盤沈下、市場移転で客離れ—カジノ候補との見方も”, 26/03/2019, Bloomberg

<https://www.bloomberg.co.jp/news/articles/2019-04-25/PPSDF76TTDSA01>

Invest-online, “築地市場跡地の再開発素案/コア施設は“MICE””, 31/01/2019,

<https://invest-online.jp/news/tsukiji-10680/>

MLIT, “MICEの誘致・開催の推進”, 20/02/2019,

<http://www.mlit.go.jp/kankochou/shisaku/kokusai/mice.html#igi>

Pachinko-nippo, “現実味を帯びてきた築地カジノ、その時パチンコは?”, 06/03/2019,

<https://pachinko-nippo.com/?p=32402>

Walter Sim, “Casinos clear major hurdle in Japan as Diet’s Lower House passes integrated resorts law”, 19/06/2018, straitstimes,

<https://www.straitstimes.com/asia/east-asia/casinos-clear-major-hurdle-in-japan-as-diet-lower-house-passes-integrated-resorts>

URBAN AND ECONOMIC RULES (REGOLE URBANE ED ECONOMICHE)

Alastair Townsend, “Understanding Japanese Building Law”, 25/04/2013, Ala Town,
<http://www.alatown.com/japanese-building-law/>

Will Galloway, Koen Klinkers, Erez Golani Solomon, Ada Peirreti, Nicholas Reddon, “What Rules Make (Tokyo’s Secret Code)”, Front office Tokyo,
http://frontofficetokyo.com/project_o26-rules.html

Masatoshi Ishibashi, “固定資産税はどのように計算されるのですか?”,

<https://www.ishibashi-tax.com/kisochishiki/realestate-tax-1210.html>

Urban kchoze, “Japanese zoning”, 06/04/2014,

<http://urbankchoze.blogspot.com/2014/04/japanese-zoning.html>

DOCUMENTS

DOCUMENTI

Central Wholesale Market Account (2018)

http://www.shijou.metro.tokyo.jp/gyosei/pdf/pdf/yosann/30_1.pdf

Chapter 1 Transition of Tokyo's Urban Planning,

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/eng/pdf/index_01.pdf?1503

市場問題プロジェクトチーム 第1次報告書, (Market Issues Project Team, First report 207),

<http://www.toseikaikaku.metro.tokyo.jp/shijouptshukou/houkokusyo.pdf>

City Planning Chronology,

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/eng/pdf/index_06.pdf?1503

地震に関する地域危険度測定調査[第8回, (Regional risk measurement survey on earthquakes),

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/chousa_6/download/kikendo.pdf

Section 3 Development and Redevelopment of Urban Areas,

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/eng/pdf/index_03-3.pdf?1503

築地まちづくり方針, 原案, (Tsukiji Town Development Policy, draft),

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/toshi_saisei/data/saiseio803_20.pdf

TOKYO year book, Spring / Summer 2019,

http://www.metro.tokyo.jp/english/about/tokyo/documents/ss2019_prbook_web_full.pdf

Ring Road 2 plan,

<http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2018/10/12/documents/04.pdf>

都市デザインの観点から見た築地再開発の考え方について(Tsukiji redevelopment from the viewpoint of urban design)

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/toshi_saisei/data/saiseio801_14.pdf

中央区地区計画 (Chuo-ku district plan)

https://www.city.chuo.lg.jp/kankyo/keikaku/tikukeikaku_kinoukousinngata/toshikeika-kutosyo.files/108_tsukiji.pdf

Development of Urban Infrastructure That Supports the Capital

<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/eng/pdf/2016-4.pdf>

Urban Development in Tokyo 2016

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/pamphlet/pdf/udt2016english_1.pdf

Planning Tokyo's Urban Development

<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/eng/pdf/2016-1.pdf>

Smart2020tokyo

https://www.eu-japan.eu/sites/default/files/publications/docs/smart2020tokyo_final.pdf

Chuo Ward City planning facility

<https://www.city.chuo.lg.jp/kankyo/keikaku/tosirurru/chuokutoshikeikakusisetuzu/chuokutoshikeikakushisetsuzu.files/shisetuzu.pdf>

Chuo Ward City planning map

https://www.city.chuo.lg.jp/kankyo/keikaku/tosirurru/_user_tosikei_osirase.files/H31.3.31keikakuzu1.pdf

Map of buildings with asbestos

http://www.shijou.metro.tokyo.jp/press/pdf/30/image/310315_1.pdf

Tokyo Cruise map

<https://www.suijobus.co.jp/wp/wp-content/themes/tokyocruise/pdf/boarding-info-map.pdf>

Integrated Resort model that Japan should build up

<https://www.baycurrent.co.jp/en/our-insights/pdf/Integrated%20Resort%20model%20that%20Japan%20should%20build%20up.pdf>

FIGURES

IMMAGINI

PREFACE The Tokyo Tower (Author's pic.)

ACKNOWLEDGMENT Sasazuka, Shibuya-ku, my home for 8 months (Author's pic.)

CHAPTER 1. Inside the Tsukiji fish market (Author's pic.)

CHAPTER 2. Inside the Toyosu fish market (Author's pic.)

CHAPTER 3. Shibuya River, part of the plan Tokyo city of water (Author's pic.)

CHAPTER 4. Tokyo from the 25th floor of the Bunkyo Civic Center (Author's pic.)

CHAPTER 5. A look through the demolition gate (Author's pic.)

FIGURE 01. Kanto region (Source: Project Japan: Metabolism Talks, R. Koolhaas, p.61)

FIGURE 02. Imperial palace (Author's pic.)

FIGURE 03. Ieyasu Tokugawa (Source: Tokugawa Ieyasu: Shogun, Heian Intl Pub Co)

FIGURE 04. Utagawa Hiroshige, The nihonbashi bridge - hundred views series ca. 1856 (Source: Hiroshige, il maestro della natura)

FIGURE 05. Nihonbashi bridge (Author's pic.)

FIGURE 06. Mitsukoshi (Author's pic.)

FIGURE 07. Edo map (Author's redesign from the map at p.73 of Tokyo, A Spatial Anthropology, H. Jinnai)

FIGURE 08. Nihonbashi map (Author's work)

FIGURE 09. Nihonbashi (The photo was taken inside Toyosu market, along the gallery of the visit path)

FIGURE 10. Nihonbashi & Kanto earthquake (The photo was taken by the autor inside Toyosu market, along the gallery of the visit path)

FIGURE 11. The bay general plan (Source: Project Japan: Metabolism Talks, R. Koolhaas, p.61)

FIGURE 12. Layering of the Tokyo bay (Author's work)

FIGURE 13. Bird's eye view of Tsukiji (Source: 東京中央卸売市場築地本場・建築図集)

FIGURE 14. Fan-shaped building (Source: 東京中央卸売市場築地本場・建築図集)

FIGURE 15. Tsukiji's railroad (Source: 東京中央卸売市場築地本場・建築図集)

FIGURE 16. Tsukiji's last train (The photo was taken by the autor inside Toyosu market, along the gallery of the visit path)

FIGURE 17. Bird's eye view of Tsukiji in business (The photo was taken by the autor inside Toyosu market, along the gallery of the visit path)

FIGURE 18. Tsukiji's fleet (The photo was taken by the autor inside Toyosu market, along the gallery of the visit path)

FIGURE 19. The filled canal (Source: 築地魚河岸田沼武能)

FIGURE 20. Tokyo Main Metropolitan Building No.1 (Author's pic.)

FIGURE 21. Tsukiji's technical drawings fan-shaped (Source: Request of material issued by the author to the Tokyo Metropolitan Government)

FIGURE 22. Tsukiji's technical drawings truss (Source: Request of material issued by the author to the Tokyo Metropolitan Government)

FIGURE 23. Tsukiji's technical drawings dock area (Source: Request of material issued by the author to the Tokyo Metropolitan Government)

FIGURE 24. Tsukiji's technical drawings storage areas (Source: Request of material issued by the author to the Tokyo Metropolitan Government)

FIGURE 25. Tsukiji complex (Source: Request of material issued by the author to the Tokyo Metropolitan Government)

FIGURE 26. Elevations and sections (Source: Request of material issued by the author to the Tokyo Metropolitan Government)

FIGURE 27. Segment of the shaped-fan building (Source: 東京中央卸売市場築地本場・建築図集)

FIGURE 28. General technical drawings (Source: 東京中央卸売市場築地本場・建築図集)

FIGURE 29. Tsukiji's renewal plan front page (Source: Market Issues Project Team, First report 207)

FIGURE 30. Tsukiji's renewal plan wholesale area view (Source: Market Issues Project Team, First report 207)

FIGURE 31. Tsukiji's renewal plan gate view (Source: Market Issues Project Team, First report 207)

FIGURE 32. Tsukiji's renewal plan shops view (Source: Market Issues Project Team, First report 207)

FIGURE 33. The "three markets" (Author's work)

FIGURE 34. The reclamation process (Author's redesign from the scheme of jpturtlenews4)

FIGURE 35. Businees district (Source: Tsukiji Town Development Policy, draft)

FIGURE 36. The substitute (Source: Tsukiji Town Development Policy, draft)

FIGURE 37. The Governor (Source: Tokyo Metropolitan government)

FIGURE 38. The Ring Road n2 (Source: Business plan Route 2)

FIGURE 39. A new proposal for Tsukiji (Source: Tsukiji Town Development Policy, draft)

FIGURE 40. A new proposal for Tsukiji (Source: Tsukiji Town Development Policy, draft)

FIGURE 41. Suggestion of the food theme park (Source: Tsukiji Town Development Policy, draft)

FIGURE 42. Suggestion of the food theme park (Source: Tsukiji Town Development Policy, draft)

FIGURE 43. Summary diagram for the food theme park (Author's work)

FIGURE 44. The Tsukiji Market (Author's redesign from a Google maps view)

FIGURE 45. The Toyosu Market (Author's redesign from a Google maps view)

FIGURE 46. The governmental structure (Author's work, Data source: Tokyo Metropolitan government)

FIGURE 47. A typical market day (Author's work, Data source: Metropolitan Central Wholesale Market)

FIGURE 48. Trade Levels (author's redesign from the scheme at p.54 of Tsukiji the fish market at the center of the world, T. C. Bestor)

FIGURE 49. The fish stalls (Source: 築地魚河岸田沼武能)

FIGURE 50. The fruit and vegetable stalls (Source: 築地魚河岸田沼武能)

FIGURE 51. Stalls position (author's redesign from the scheme at p.178 made by Alice Covatta of the book Integrating Food into Urban Planning)

FIGURE 52. The "turret" (Author's pic.)

FIGURE 53. Selling inside the fan-shaped Building (Author's pic.)

FIGURE 54. Tsukiji's storage area (Alessia's Betacco pic.)

FIGURE 55. Entrance to the fan-shaped building (Author's pic.)

FIGURE 56. Cutting the tuna (Author's pic.)

FIGURE 57. Tuna heads (Author's pic.)

FIGURE 58. Tsukiji's functions (Author's work)

FIGURE 59. Toyosu's functions (Author's work)

FIGURE 60. Toyosu's restricted areas (Source: Metropolitan Central Wholesale Market)

FIGURE 61. Toyosu's restricted areas (Source: Metropolitan Central Wholesale Market)

FIGURE 62. Toyosu's restricted areas (Source: Metropolitan Central Wholesale Market)

FIGURE 63. Toyosu's restricted areas (Source: Metropolitan Central Wholesale Market)

FIGURE 64. The roofs of Toyosu (Author's pic.)

FIGURE 65. The management building (Author's pic.)

FIGURE 66. The restaurant area (Author's pic.)

FIGURE 67. Toyosu from outside (Author's pic.)

FIGURE 68. The visitors path (Author's pic.)

FIGURE 69. The auction hall (Author's pic.)

FIGURE 70. Subway Lines (Author's work)

- FIGURE 71.** The walkway centre (Author's pic.)
- FIGURE 72.** Shijo-Mae (Author's pic.)
- FIGURE 73.** Markets Comparison (Author's work, Data source: Metropolitan Central Wholesale Market)
- FIGURE 74.** Asbestos & demolition (Author's work)
- FIGURE 75.** The main gate of Tsukiji (Author's pic.)
- FIGURE 76.** The main gate of Tsukiji (Author's pic.)
- FIGURE 77.** The main gate of Tsukiji (Author's pic.)
- FIGURE 78.** Demolitions from the Ring Road n2. (Author's pic.)
- FIGURE 79.** Fan-shaped Building entrance before (Author's pic.)
- FIGURE 80.** Fan-shaped Building entrance after (Author's pic.)
- FIGURE 81.** Waterfront side before (Author's pic.)
- FIGURE 82.** Waterfront side after (Author's pic.)
- FIGURE 83.** Site operations plan (Author's pic.)
- FIGURE 84.** Tsukiji's site demolished (Author's pic.)
- FIGURE 85.** Tokyo Tower in the background (Author's pic.)
- FIGURE 86.** Tsukiji from the 52nd floor of the Shimbashi Shiodome (Author's pic.)
- FIGURE 87.** Flyer for Tsukiji (Source: Greenvoice)
- FIGURE 88.** Outer market Main street (Alessia's Betacco pic.)
- FIGURE 89.** Outer market alleyway (Author's pic.)
- FIGURE 90.** Outer market Stand (Author's pic.)
- FIGURE 91.** Jogai shijo Shutter (Author's pic.)
- FIGURE 92.** Tsukiji Fish Bank (Author's pic.)
- FIGURE 93.** Tsukiji Fish Bank map (Source: NPO Tsukiji Food Development Development Council)
- FIGURE 94.** The Namiyoke Inari Jinja shrine (Alessia's Betacco pic.)
- FIGURE 95.** Tsukiji Uogashimizu (Alessia's Betacco pic.)
- FIGURE 96.** Demonstrations in Tsukiji (Source: CNN travel)
- FIGURE 97.** Demonstrations in Tsukiji (Source: BBC)
- FIGURE 98.** Tsukiji map (Author's work)
- FIGURE 99.** Ring Road n2 action plan (Source: Request of material issued by the author to the Tokyo Metropolitan Government)
- FIGURE 100.** Ring Road 2 work in progress (Author's pic.)
- FIGURE 101.** Construction site drawings plan. (Author's pic.)
- FIGURE 102.** Tsukiji's Bridge (Author's pic.)
- FIGURE 103.** Construction site drawings sections. (Author's pic.)
- FIGURE 104.** The prefecture (Author's work, Data source: 2018 Tokyo Metropolitan Government)
- FIGURE 105.** Tokyo's urban sprawl (Author's pic.)
- FIGURE 106.** Tokyo's urban fabric (Author's pic.)
- FIGURE 107.** Chuo-Ku (Author's work)
- FIGURE 108.** Koto-Ku (Author's work)
- FIGURE 109.** Glimpses of the city (Author's pic.)
- FIGURE 110.** Glimpses of the city (Author's pic.)
- FIGURE 111.** Olympic sites (Author's redesign from Tokyo metropolitan government online material)
- FIGURE 112.** Tsukiji's distric plan (Source: Tsukiji redevelopment from the viewpoint of urban design)
- FIGURE 113.** Tokyo cruises (Source: Tokyo cruise ship CO., LTD)
- FIGURE 114.** Tokyo's boat (Author's pic.)
- FIGURE 115.** Planning levels (Author's redesign from alatown.com)
- FIGURE 116.** Tourism in Japan (Author's work, Data source: 2018 JTB Tourism Research & Consulting Co)
- FIGURE 117.** International IR (Author's work, Data source: Company HPs, World Casino Diary, Statista and BayCurrent Analysis)
- FIGURE 118.** Casino fee scheme (Author's work, Data source: Company HPs, World Casino Diary, Statista and BayCurrent Analysis)
- FIGURE 119.** Tokyo Markets (Author's work, Data source: Metropolitan Central Wholesale Market Website)
- FIGURE 120.** Japan's markets trends (Author's work, Data source: Market Issues Project Team, First report 207)

- FIGURE 121.** Tokyo's markets trends (Author's work, Data source: Market Issues Project Team, First report 207)
- FIGURE 122.** Distribution channels (Author's redesign, from the scheme at p.185 of Tsukiji the fish market at the center of the world, T. C. Bestor)
- FIGURE 123.** Tsukiji land price scheme (Author design, data source: 2018 Land Price Japan Inc)
- FIGURE 124.** Toyosu land price scheme (Data source: 2018 Land Price Japan Inc)
- FIGURE 125.** Inside Hama Rikyu garden(Author's pic.)
- FIGURE 126.** Top View of Hama Rikyu garden(Author's pic.)
- FIGURE 127.** Tsukiji's draft zones diagram (Source: Tsukiji Town Development Policy, draft)
- FIGURE 128.** Additional draft information (Source: Tsukiji Town Development Policy, draft)
- FIGURE 129.** Zoning map (Source: Chuo-ku Ward Website)
- FIGURE 130.** Transport network map (Source: Chuo-ku Ward Website)
- FIGURE 131.** Tsukiji nowdays (Photo taken by Takumi Sato 01/2020)
- FIGURE 132.** Pioneer Plaza Ginza (Author's pic.)
- FIGURE 133.** Apple Sore (Author's pic.)
- FIGURE 134.** Bottega Veneta Store (Author's pic.)
- FIGURE 135.** Chanel Store (Author's pic.)
- FIGURE 136.** Mikimoto Store (Author's pic.)
- FIGURE 137.** Hermes Store (Author's pic.)
- FIGURE 138.** Louis Vuitton Store (Author's pic.)
- FIGURE 139.** BOSS Store (Author's pic.)
- FIGURE 140.** Prada Store (Author's pic.)
- FIGURE 141.** Tokyo Station (Author's pic.)
- FIGURE 142.** Social survey on Twitter (Source: 11/10/2018 @sputnik_jp)

In October 2018, the historical market of Tsukiji was closed and relocated to Toyosu, a new unique market place capable of responding to the current global needs regarding distribution, hygiene and safety. After years of uncertainty and promises not kept, regarding the future of the market and its land use, in January 2019, the Tokyo Metropolitan Government presented a new plan for the area; strongly criticized, the proposal announced the complete demolition of the existing facility, to make room to a new international business pole, enriched by luxurious hotels and a casino. This decision will mark the end of what for 83 years has been the largest fish market in the world and which nowadays is nothing more than a huge urban void in the centre of the city of Tokyo, waiting to be filled. What appears to be a choice guided only by the perspectives of profit, is the result of a long process that has taken over twenty years, driven by complex urban economic dynamics and specificities linked to the Japanese cultural context, that if not properly understood can lead a European observer to make a rough judgment, influenced by a typically conservative ideology.

Nell'ottobre 2018, lo storico mercato di Tsukiji venne definitivamente dichiarato chiuso e trasferito presso Toyosu, un nuovo edificio mercatale unico nel suo genere in grado di rispondere alle odierni esigenze globali in termini di distribuzione, igiene e sicurezza. Dopo anni d'incertezze e promesse non mantenute riguardanti le sorti del mercato e dell'uso del suo suolo, nel gennaio 2019, il Tokyo Metropolitan Government presentò il nuovo piano per l'area; la proposta fortemente criticata, annunciava la completa demolizione dell'impianto esistente, al fine di fare spazio a un futuro polo internazionale arricchito da lussuosi hotel e casinò. Questa decisione segnerà la fine di quello che per 83 anni è stato il più grande mercato ittico al mondo e che oggi non è che un enorme vuoto urbano al centro della città di Tokyo, in attesa di essere colmato. Quella che appare come una scelta guidata solo dalle prospettive di guadagno, in realtà è il risultato di un processo durato oltre vent'anni, dettato da complesse dinamiche economico urbane e specificità legate al contesto culturale giapponese, che se non opportunamente comprese possono portare un osservatore europeo alla formulazione di un giudizio approssimativo, contaminato da un'ideologia tipicamente conservatrice.