

築地地区まちづくり協議会

1. 日時

令和5年11月27日（月）午後2時～午後3時5分

2. 場所

銀座ブロッサム（中央会館）7階 マーガレット

3. 出席者

[構成員]	13人
[区関係者]	30人
[オブザーバー]	12人
計	55人

4. 議事等

（議事）

（1）都市基盤整備に関する要望について

①都市高速道路晴海線の整備により想定される本区の施設への影響について

【資料1-1】

東京都市計画道路都市高速道路第1号線等の変更案及び環境影響評価書案のあらまし（抜粋）

【資料1-1】（参考）

②都市基盤整備に関する要望書

【資料1-2】

（2）築地市場跡地開発に関連する区の考えの取りまとめについて

【資料2】

5. 質疑応答

《議事（1）及び（2）》

①築地市場跡地の開発にあたり、周辺にある観光資源や病院等の施設との連携が大切だと思う。

また、築地エリアに住み、働く人々の環境に配慮された一体開発が必要と考えている。その視点にたって、3点意見を申し上げたい。

【1点目】資料2の2ページ目、④に記載されている「場外市場と近接しているエリア（勝どき、月島方面）とのアクセス性への配慮」について次のとおり要望したい。現在、観光地でもある月島から勝鬨橋を渡って築地場外市場や築地市場跡地に行くには、少なくとも信号を2回渡る必要がある状況となっている。ついては、晴海通りを信号無しで行き来できるようなアクセスの検討をお願いしたい。勝鬨橋のたもとは、築地市場跡地の開発地からの車の出入口になると予想されるので、月島から安全につなぐために、また新駅から聖路加国際病院へのアクセスのためにも、晴海通りを信号無しで渡ることができれば一番良いのではないかと。

【2点目】築地市場が存在した頃から外国の人も含めて築地市場、浜離宮恩賜庭園、銀座の観光ルートを利用する人が多くいた。歩行者ネットワークの観点から汐先橋交差点の歩行者のアクセスが非常に悪く、改善が必要な状況となっている。この機会に汐留、新橋方面から浜離宮恩賜庭園、築地市場跡地、築地場外市場への歩行者のアクセス改善を取り上げて検討いただきたい。

【3点目】資料2の3ページ目、「特に早期に取り組んでいくべき事項」に関して、築地市場跡地の工事現場の仮囲いは、これまで白地もしくは無地のもので非常に殺風景なものとなっており、これから開発が行われても恐らく十数年間殺風景な仮囲いが残るのだろうと考えている。よく他のビルの工事現場で装飾を施している仮囲いがあるが、市場跡地の仮囲いは非常に広大なスペースになっており、かつ長期間設置されることになるので、近隣住民や労働者、観光客へのサービスの一環として喜んでもらえるような装飾を施すことをお願いしたい。

⇒【1点目について】晴海通りを信号無しで渡る工夫については、率直に申し上げると難しい。歩道の幅員が比較的狭く、晴海通りの周りには公用地がない状況であり、民地の中に入り込んで上り下りする場所を作らない限り歩道上で作らなければならない。歩道上で作るには歩道が少し狭いという問題があり、バリアフリーの観点からエレベーターをつけることを考えると課題がある。晴海通りを信号無しで渡るという観点で、もしあり得るとすれば、銀座方面からきて高速道路の上に蓋がけをし、そこにデッキでつなぐという形をとるとか、歌舞伎座の地下広場を築地場外市場側まで地下でつなぐなどが考えられるかもしれない。事業予定者にそれらの検討を要望するのはあり得るかもしれない。

【2点目について】浜離宮恩賜庭園との接続等は、ご指摘のとおり改善したいと思うが、浜離宮恩賜庭園は特別史跡となっていて、庭園自体に何か変更を加える場合には許可がいる。築地川の所で築地市場跡地と浜離宮恩賜庭園を直接つなぐという考え方があると思うが、浜離宮側の今あるゲートをある程度活かしながら橋というより船を常置させて、そこにデッキで渡っていくような形でつなぐとか、そういうことを考えなければ難しいと思っている。東京都の募集要項の中でも、浜離宮恩賜庭園の外側の防潮堤等を直し、歩行者ネットワークとして竹芝までつなぐと言っている。その部分と浜離宮恩賜庭園と築地市場跡地をどうつなぐかがこれからの検討課題で研究をしなければならない。

【3点目について】仮囲いは、事業者に楽しい工夫を考えてもらわなければならない。先行して整備する勝鬨橋のたもとのところをどう作るか、仮囲いを全体としてどう作っていくかについては、事業予定者に考えてもらう必要がある。(中央区副区長)

⇒東京都の募集要項でも記載があるが、緩傾斜の堤防を隅田川に作るため、堤防と勝鬨橋から晴海通りの歩道をどうすり合わせて作っていくのかも一つの課題になると思っており、それも含めトータルに調整させていただきたい。要望事項は承知したが、どういう項目で入れ込むかは、次のまちづくり協議会のお話させていただきたい。(中央区副区長)

②浜離宮恩賜庭園付近のアクセスの一番の問題は、汐留から浜離宮恩賜庭園、築地市場跡地まで来るルートで、汐先橋交差点のアクセスの悪さだと思う。なんとかアクセスを改善して、汐留や新橋側からスムーズに来られるようなルートになるようにできるとよい。

⇒汐先橋の交差点は、交通量が非常に多く環境的にも改善はなかなか難しいと考えている。先ほど、隅田川の先の防潮堤の話をしていただいたが、そういう流れの中でつないでいく方がよいのではないかと考えている。あそこだけが入口というのも浜離宮恩賜庭園にとって辛い状況なので相談しなければならない。むしろ隅田川側のアクセスを考えた方がよいかと思っている。浜離宮恩賜庭園は江戸時代、築地市場跡地はこれからの現代、未来形、築地場外市場は昭和、3世代の空間を循環できるような流れを作っていくと面白いのではないかと思う。(中央区副区長)

③築地市場跡地は新しいまちができて、今までどおり豊洲と築地が連携しながら、なおかつ築地

場外市場が観光地でもあるし、バランスのとれたまちを作っていかなければならないという役目があると思う。そのような中で新しい開発の考え方は素晴らしい形になっているが、築地場外市場としては、跡地の中で地下鉄新線や高速晴海線が勝鬨橋から入ってきて演舞場の方に抜けていく部分である。建築制限区域が重要で、区有地の築地川第一駐車場や千社額棟を建て直しながら、新しい市場づくりをしていかないといけない場所だと思っている。築地場外に一番必要なのは駐車場と荷捌きする場所で、豊洲に市場が移転する前と同じように日々動いている中で、注文をさばくための配送基地が必要である。

中央区から東京都にお願いしながら、勝どき門付近の土地を駐車場や荷下ろし場として貸してもらい、その後波除神社の横の場所を借りたりしたが、それは将来も必要になる。築地場外市場に出入りする車両は場外に入ってくる品物をプラットホームで荷造りし、各地域に配送していくための配送場が必要になるため、建築制限区域や隣接する部分に車の待機場所が必要になってくる。今年の年末もそうだが、車を止める場所が無い。観光協会が利用している場所はバスが一度に9台停まることもあり、300人くらいの観光客が午前中に大勢、築地場外市場に入ってくる。土曜日でも年末と同じく人が通れないくらいの中、旅行会社が旗をもって案内している。12月は一般の買い出し客や観光客がもっと増えるので駐車場が足りない。

築地場外市場としての要望は、新しい開発に対して今のところ文句などは出ていないが、跡地の建築制限区域である築地場外市場に隣接する部分は死活問題になる場所なので、連携しながら進めていただきたい。

⇒築地場外市場にとって荷捌き場が生命線であり、東京都の募集要項で建築制限区域と言われているところと、区の築地川第一駐車場と千社額棟があるところを含めた一帯での連携が必要というご主張だと理解している。区の考えの中でも示しているとおおり、区の築地川第一駐車場も千社額棟も高速晴海線が通ると壊す必要があるので、事業予定者が決まった時には一緒に計画してほしいと言うつもりである。

波除神社の辺りにまず賑わいを作ると言っているのだから、まずはそこに駐車場を作って、1階部分等には荷捌き空間を作っておいてもらい、環状第2号線からスムーズに入ってこられるような車路も整備しておき、それが整備できたら今の築地川第一駐車場と千社額棟は壊して一緒に工事をしてもらおう。千社額棟や築地川第一駐車場がある部分はあまり高い建物は建たないと思うが、その低層部や裏側でもいいので、築地場外市場と隣接するところに荷捌き場をきちんと整備されるような3段階の形の要望を考えている。そうしないと、築地場外市場の仕事に支障が出ると思っているので、きちんと要望していく。また、年末の駐車場については地元の要望を踏まえて、考えていきたい。(中央区副区長)

④建築制限区域のところは、工事期間中どのようなかたちで穴を掘っていくのか。工事用の材料置き場になるのか。空いている場所があるのであれば、今からお願いしてそこを使わせてもらうようなことも考えておいてもらいたい。

⇒事業予定者にスケジュール等を出してもらわないとわからないところなので、事業予定者が決まれば、早期にスケジュールや計画を出してもらい、調整していくしかないと思う。築地川第一駐車場や千社額棟のところは、高速晴海線が入ってくると長期に渡って工事区間になるので、直接使えるという状況にはならないと思っている。(中央区副区長)

⑤交通に関して、特に深刻なのは高速晴海線の出入口についてで、新大橋通りの市場橋交差点辺りに出入口が集中すると交通に支障が出ると思っている。新大橋通りは今片側3車線あるが、

仮にセンター2車線に高速出入口を設けると交通量的には大変だと思う。出入口を周りの道路で作るのはやめて、築地市場跡地の中で整備してもらい、道路上に交通混雑がもたらされないように計画するのが一番大事なのではないかと考えている。築地の人にとって一番大きな課題だと思っているので、お互いに調整しながらご相談させていただきたい。(中央区副区長)

⑥今の案だと、築地市場駅で降りたお客さんが、高速道路の出入口の前を通過して築地場外市場にアクセスするような、あり得ない案になっている。晴海方面へアクセスするのは新富町から高速道路に入れば良いのであって、ここにあって出入口を作る必要は無いと思う。例えば、八重洲通り地下の駐車場等は、高速道路に地下からアクセスしていると思う。築地市場跡地の施設の中からもアクセスできるような方法も検討いただきたい。新富町のカルバートから築地魚河岸の下に高速晴海線の計画があったが、築地場外市場の不動産の評価や建替えにも影響しているとも聞いているので、早期に廃案にしていきたい。

⇒資料1-1(参考)に記載のある今回の変更概要では、築地川公園の下に入っている高速道路の都市計画線を廃止する内容になっている。今後どう活用していくのか、築地魚河岸の部分はどう考えていくのかは今後の課題と思っている。(中央区環境土木部)

⑦新大橋通りから晴海線にアクセスする入口とか、晴海線から新大橋通りに出る出口は、もともとの都市計画にはあったという理解で良いか。

⇒既定の都市計画の中には盛り込まれていた。ただし、どの位置でどのような形で出入りするかなど、これまで具体的な計画は示されていない。築地のまちを分断するような計画では困るということは主張していく。(中央区環境土木部)

⑧計画を早く決めていただき、建築制限区域という曖昧な表現になっているところを、きちんとどうなるかという絵を見せていただきたいと思う。

⑨資料1-1(参考)に記載のある高速晴海線の②について、廃止されるということだが、補助線街路第316号線がかかっている。これが取れないと、波除神社の前の築地海幸会の建物に高速晴海線の計画線が依然かかっている状態である。高速晴海線は既定の都市計画では波除通りの下を通っている状態であったが、今の計画では建築制限区域である東京都の土地から千社額棟までが引っかけ、最後に築地社会教育会館に引っかけるといった形状になっている。これで決定なのか確認させていただきたい。

⇒高速晴海線の線形が確定していないため確定的なことを申し上げられないが、築地海幸会の建物は避けて、裏側を通るようである。そこから曲がって区の築地川第一駐車場などの所を通り、築地社会教育会館は今の地下駐車場の所が高速道路になるような構造になると考えている。(中央区副区長)

⑩築地海幸会の建物は30年以上建替えができない状態であり、高速晴海線の計画がしっかり決定しないと困る。権利関係として、一方は12階建てが建てられ、一方は高さ制限10mで3階建てが精一杯で地下も使えないと聞いている。既に老朽化しており、建替えができないと直下型地震がきた時には潰れてしまうと思うので、早期に解決しないといけない。補助線街路第316号線も含めて対応をお願いしたい。

⇒今後、築地市場跡地の計画も踏まえ、高速晴海線の都市計画線が新たに決められるので、補助

線街路第316号線もその時に合わせて廃止になると考えている。(中央区副区長)

⑪都心環状線のS字急カーブのところだが、緩やかなカーブにして蓋かけしていくことは、人流を促す上でも非常に重要なことである。1万人規模のMICEができて、必ず人が集まる場所になるのは目に見えているわけで、人流がさばける状況を作るためには、東銀座のエリアマネジメントも始まっているので、歩調を合わせて検討することが必要だと思う。東銀座エリアマネジメントの方にも情報を共有して時期を合わせて開発に向かっていけるように区として調整いただきたい。それから、高速晴海線が建築制限区域に入っているが、臨海地下鉄新線も同じ場所の下に入ると思う。建築制限区域は、事業予定者が決定したら一体で開発してもらいたいということで区も考えていて、あまり高い建物を建てずにデッキでつなぐという話もあったが、そういったもので繋げられるような交渉を行えるのかどうか、確認させていただきたい。

⇒場外の方々とは話をさせていただいているが、それと同時に関係する方にはヒアリングという形でお話を聞きながら調整をさせていただいて、要望書の中にもヒアリングの内容を反映するなど、連携して進めている。そのことを通じて歩行者ネットワークをきちんと作る必要があると思っている。築地市場跡地は立地条件はいいものの、交通条件は悪い点もあると思っている。東京湾に面していて、水辺側からのアクセスは良いと思うが、既存交通施設とのアクセスは敷地の北側に集中している。例えば、東京ドームは良くできていて、水道橋、春日、後樂園の3つの駅があり、3方向にアクセスがある。築地市場跡地はすべて敷地の北側に集中している。勝どき側には勝鬨橋1本のみ。歩行者のネットワークはあまり良くはない。少し発想を変えるくらいの歩行者ネットワークを考えないといけないと思っている。そういうことを周辺の地権者の方には、ヒアリングをさせていただきながら調整させていただいている。晴海通りの横断という話もあったが、実際には新大橋通りを信号無しで渡れるかどうか非常に大きな歩行者ネットワーク上の問題なので、周りの地権者の方の協力も得ないと完成しないし、大変だろうと思っている。(中央区副区長)

⑫地下鉄新線だが、これまでの地下鉄駅は幹線道路の真下を通っていて、両側の歩道に駅舎の出入口ができるような形でわかりやすかった。今回の新築地駅は、波除神社の横通りにできることが想定されるが、大通りに対して内側になるので、そこからいろいろ人をどう行き来させるか工夫が必要である。早めに調整しないと、高速晴海線の計画と同時に地下をどう掘るのか計画できないとまずいと思う。そういった点も踏まえながら地下鉄誘致の運動に力を入れていきたい。(中央区副区長)

⑬築地市場跡地は、浜離宮恩賜庭園側や隅田川沿いには人が流れるところがない。都心部に向かってはこのような計画を立てながら進めなければならない。そしてもう一つは勝どき月島方面への逃げ道がないので、例えば環状第2号線や勝鬨橋をどういった形でうまく人が流れるようにできるか、検討いただきたい。

⑭高速晴海線の出入口について、新大橋通りの話があったが、築地場外市場から築地市場跡地の正門のちょうど間くらいに作ると聞いていた。これは市場の敷地内に収められないかということ中央区も取り組んでいただけないかということよろしいか。

⇒ご指摘のとおり、取り組んでいく。(中央区副区長)

- ⑮大きな開発になるので、築地川第一駐車場や千社額棟からデッキで大きく渡れるようなものを考えていただきたい。以前、築地社会教育会館が取り壊しになった時には、手前の公園を使って屋上を公園にするという話も聞いたが、いろんなところに人が流れるように工夫してもらいたい。
- ⑯補助線街路第316号線も合わせて検討の中で改善されると思う。分かり次第お示しさせていただきます。(中央区都市整備部)
- ⑰本日いただいた意見を基にして再調整するが、事業予定者が決まるまでに要望書を固めなければならないので、また年明けの2月にまちづくり協議会を開催させていただきたい。また3月に事業予定者が決まったら、まちづくり協議会に来てもらい、説明をしてもらうことを考えているので、4月頃にも開催させていただく。ご協力をお願いしたい。(中央区副区長)

以上