

令和6年4月26日

ONE PARK×ONE TOWN グループ
代表企業 三井不動産株式会社
代表取締役 植田 俊 様

中央区長 山本 泰人

中央区議会議長 瓜生 正高

築地市場跡地開発に関連する要望について

平素より中央区政の推進に特段のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

築地市場跡地のまちづくりについては、都が令和4年11月に公表した「築地地区まちづくり事業」事業者募集要項に基づき事業者選定手続きが進められていましたが、このたび貴社が事業予定者に決定したことから、事業の実施に向けいよいよ具体的に動き出していくものと認識しております。

本区は、これまでも、令和3年5月20日及び同年10月20日付けで都知事宛てに築地まちづくりに関する要望書を提出するとともに、同年10月に地元関係者の意見も踏まえながら取りまとめた「中央区築地まちづくりの考え方」を策定し、事業主体である都に対して特段の配慮などを要望してきたところです。

その後も、令和4年12月の都市高速道路晴海線（以下「晴海線」という。）の計画見直しの方向性公表、令和5年12月の新京橋連結路（地下）の都市計画決定など、築地を取り巻く都市基盤等の検討が進んできたことを踏まえ、区では、築地・東銀座エリアにおける都市基盤整備や築地市場跡地開発（以下「跡地開発」という。）を見据えた中長期的かつ広域的なまちづくり及び築地場外市場（以下「場外市場」という。）の交通基盤に関して検討を進めてきました。

この検討の中で、次の3点について、特に取組が必要であることが明らかになってまいりました。

- ・周辺の都市基盤整備や開発と連携した歩行者ネットワークの形成
- ・一般道路及び高速道路と連携し、周辺交通への影響に配慮した車両交通対策
- ・本区施設（築地社会教育会館等複合施設、まちづくり支援施設A棟及び築地川第一駐車場をいう。以下同じ。）の再整備

昨年10月には、跡地開発に関連して取り組んでいくべき事項などについて「築地市場跡地開発に関連する区の考え」を取りまとめており、このたび、貴社が事業予定者に決定したことを受け、区といたしましては、地元の具体的な意見にも配慮しながら、貴社と速やかに協議を進めていく必要があると考えていることから、下記のとおり、跡地開発に関連する要望をいたします。要望事項につきましては、今後の円滑な事業の遂行のためにも、令和6年度中には貴社と区とで跡地開発に関連する協定等を取り交わしたいと考えておりますので、本要望書の内容を真摯に受け止め、ご対応いただきますようお願いいたします。

記

1 築地・東銀座エリアにおける一体的なまちづくりの推進について

築地・東銀座エリアにおいては、跡地開発を契機に複数の都市基盤整備や周辺開発の動きが進展していることから、それらが連携したまちづくりを推進し、大幅な増加が想定される来街者に対応するため、銀座、勝どき、月島、新橋、汐留等の各方面への広域的かつ重層的な歩行者ネットワークの形成が必要になります。その際、周辺開発及び都市基盤整備等と連携した既存交通機関や地下鉄新線駅等への接続、場外市場とのアクセス性への配慮は、歩行者ネットワーク形成の観点からも不可欠となります。

こうしたことから、跡地開発においては、大規模集客施設等の整備により新たに発生する歩行者交通量を適切に処理するため、本区施設や周辺開発と連携し、デッキ等によるバリアフリー化された一体的な歩行者空間の計画立案、及び新大橋通りを跨ぐ歩行者デッキの整備等を行ってください。

さらに、築地・東銀座エリアにおける一体的なまちづくりの実現に向けては、跡地開発と周辺地域が調和・連携し、つながりのあるまちになるよう、区の都市計画をはじめ、広域的な都市計画についても整理が必要となることから、関係行政機関や周辺開発との協議・調整を丁寧に行ってください。

2 跡地開発について

築地市場跡地は、新大橋通りや晴海通り、環状第2号線といった幹線道路及び晴海線が集中する交通処理上重要な位置にあります。跡地開発においては、地域と調和を図り更なるまちの発展に資するため、周辺交通への影響が最小限となるよう、晴海線の出入口が敷地内に設置されることも視野に入れた交通処理や、豊洲市場と場外市場をつなぐための環状第2号線に通じる車両動線の確保などにより、円滑な車両交通の実現を図ってください。あわせて、区部中心部と開発が進む臨海地域とをつなぐ基幹的な交通基盤となる地下鉄新線の駅を含む広域交通結節点を活用し、人、車、船などの相互アクセスを確保しながら総合的に円滑な交通の実現に取り組んでください。

築地の活気とにぎわいの継承・発展に向けては、場外市場と跡地開発とが連携し、跡地開発の計画段階から途切れることなく、場外市場に必要な機能が確保される必要があります。特に、場外市場が円滑に運営されるためには、地域の課題解決にも資する来街者用駐車場の整備及び荷捌き場等の確保は必須です。場外市場など周辺とのつながりに配慮し、波除通りに面する部分におけるにぎわい創出に資する機能の整備とともに、先行した整備等を行ってください。また、築地市場跡地は隅田川や浜離宮恩賜庭園と隣接していることから、水とみどりの連続性に十分配慮し、地域全体にやすらぎとうるおいを与えられるよう計画してください。さらに、跡地開発の規模や有する機能は、都心の中核的な防災拠点になり得るものなので、有事にはそのような役割を十分に果たせる空間として整備してください。

跡地開発においては、周辺住民の生活や交通インフラなどに与える様々な影響も想定されます。築地は食文化の拠点であり、食品の安全性、人流や物流動線の確保が極めて重要であり、長期にわたる工事期間中において食品等の販売に影響が懸念されることから、粉じん対策や、海上輸送の積極的な活用などの工事車両対策等、周辺地域に最大限配慮した工事を進めていただくとともに、工事期間中における仮囲いの装飾など、まちのにぎわいに配慮してください。あわせて、場外市場に近接した場所で晴海通りや新大橋通りに面する部分に需要に見合った公共用駐輪場を整備するなど、地域貢献に資する取組を積極的に行ってください。

3 区有地施設の再編等との連携について

晴海線の整備による影響が想定されている、まちづくり支援施設A棟及び築地川第一駐車場（以下「区有地施設」という。）は、場外市場と跡地開発をつなぐ重要な位置にあります。場外市場と跡地開発との双方のにぎわいを生み出すためには、区有地施設の再編と跡地開発の連携が欠かせません。

こうしたことから、荷捌き機能等の場外市場の物流やにぎわいを支える骨格的な機能の継続的な確保、周辺の交通環境の改善及び跡地開発との機能連携などを考慮し、区有地施設の再編等について区とも連携しながら跡地開発との一体的な計画を立案してください。

4 地元に配慮した事業の進め方

歴史的な経緯や特色ある地域資源を有する築地において、今後も活気とにぎわいを継承・発展させていくためには、跡地開発は場外市場をはじめとする周辺地域と調和・連携することが重要です。一方で、跡地開発は、事業期間が長期にわたることから、周辺地域へ与える影響が大きいものと想定されます。

こうしたことから、地元に配慮し丁寧に事業を進めていただくため、これまでの要望等を踏まえ、区及び地元に対し十分な説明・協議を実施するとともに、関係者間における情報共有や、地元を含めた協議体などの体制づくりにご協力ください。

また、周辺地域のにぎわいが一時も途絶えないよう、事業中における周辺地域のにぎわいづくりにも積極的にご協力ください。

さらに、跡地開発におけるエリアマネジメント組織の運営に当たっては、特定非営利活動法人築地食のまちづくり協議会等の地元組織と積極的に連携を図り、跡地開発のみならず広域的なにぎわいの創出や防災性向上に資する取組を行ってください。

【添付資料】

- 資料 1 築地まちづくりに関する要望書（令和3年5月20日）
- 資料 2 築地まちづくりに関する要望書（令和3年10月20日）
- 資料 3 中央区築地まちづくりの考え方（令和3年10月）
- 資料 4 築地市場跡地開発に関連する区の考え（令和5年10月）
- 資料 5 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（令和5年10月）
- 資料 6 都市高速道路晴海線等の都市基盤整備について（令和5年11月17日）