

銀座地区及び築地地区合同まちづくり協議会

1. 日時

令和7年8月29日（金）午後2時00分～午後3時50分

2. 場所

築地社会教育会館 講習室

3. 出席者

[構成員]	27人
[都・区関係者]	40人
[説明者（事業者）]	5人
[オブザーバー]	26人
計	98人

4. 議事等

（議事）

- (1) 中央区まちづくり基本条例に基づく区と区民との協議 【資料1】
（（仮称）築地一丁目地区第一種市街地再開発事業）
- (2) 築地場外市場地区における駐車場及び荷下ろし場の移転について 【資料2】
- (3) 築地地区まちづくり事業について
 - ① 築地地区まちづくり事業基本計画 【資料3-1】
 - ② 築地地区まちづくり事業（現在の計画状況） 【資料3-2】

5. 質疑応答

《議事(1)》

① 資料1に防災対策の記載があるが、地域防災備蓄倉庫というのは、どの地域まで対象となるのか。銀座は対象範囲に入るのか。

⇒ 地域防災備蓄倉庫は、周辺の開発でも整備を進めてきており、周辺での備蓄内容や配置もふまえながら、築地一丁目と周辺エリアの全体的なバランスを考えて、今後担当部署と事業者の間で詳細を整理をしていくこととなる。銀座地域では、これまでも大規模開発の際に防災備蓄倉庫の整備を進めてきているため、今回の案件では、築地地域を対象として整備されるものと認識している。（中央区都市整備部）

② 区道447号線を嵩上げされるとのことだが、具体的にどうなるのか。

⇒ 区道の嵩上げを行うことで、現在のたわんでいる道路の高低差等を解消するものである。（中央区環境土木部）

③ A街区内には廃道される道路があるが、廃道による今後の交通への影響について、東銀座周辺の皆さんも心配している。また、銀座では違法駐輪で大変苦労している。公共的駐輪場は1台

でも多く作ってもらいたい。

⇒ご要望として承る。(中央区都市整備部)

④最近とても暑いが、日陰をどうやって作るかということが、これからのまちづくりのテーマの一つかと思う。この開発でどういう対応を取るのか、今後十分にご検討いただきたい。

⇒ご要望として承る。(中央区都市整備部)

⑤防災対策に記載された備蓄倉庫は、町会が使ってよいのか。また、非常用発電機の設置とあるが、これは建物用のものか。

⇒地域防災備蓄倉庫の詳細は、今後事業者と関係所管にて協議を行う。誰が維持管理をして、どういうタイミングで使うか等については、今後の協議による。地域のためのものなので、発災時に地域の皆さま方や建物管理者が共に活動するときに使えるよう計画しているものである。また、今回の非常用発電機は帰宅困難者等を受け入れるために必要な機能として設置するものとなる。建物用の発電機は、別途建物側に必要な整備をする。

築地一丁目の開発になるので、町会とも今後具体的に調整をさせていただく。(中央区都市整備部)

⑥高齢になると足腰も弱ってくるので、休憩できるような場所を是非作っていただきたい。

⇒ご要望として承る。(中央区都市整備部)

⑦10年くらい前には、東京都において東京湾からの南風を通す風のとおり道を確保するため、建物の制限等があったと思う。今も同じような考え方が残っているのか。今は湾岸部にたくさん超高層の建物が建っているが、割と良い風が通っている。

⇒風の道の考え方は、ヒートアイランドのことを意識して今もまちづくりの考え方の中に活かされている。(中央区副区長)

⑧京橋築地小学校が高層建物で囲まれるような形になるが、京橋築地小学校の場合は屋上がプールなので、上から見えてしまう。対策は考えられているか。

⇒現時点では未検討だが、本日いただいたご意見については、今後事業者に対し、安全対策等について関係各所と協議するよう指導していく。(中央区都市整備部)

《議事(2)》

⑨新借受地について、更新の仕方や、いつまで使えそうかといった目処を教えてください。

⇒今は東京都の土地なので東京都から借りているが、将来は築地地区まちづくり事業の事業者が東京都から借りる土地になる。最後の工区の工事が始まるまでは、この場所に必要と考えており、第1期の工事が完成してある程度の駐車場が出来て、地元でも駐車場が使える見通しがたてば、その時に借受地を返還するというのが理想的な流れである。理想を念頭に置きながら折衝している。工事の手順の詳細はまだ出てきていないので、詳細が出てきたら具体的な時期が見通せると思う。(中央区副区長)

⑩しばらくはこの借受地を駐車場等として使えると考えてよいのか。

⇒区も土地を借りただけではなくて、上屋を作るなどしているので、きちんと使わせていただくつもりである。(中央区副区長)

- ⑪現借受地と新借受地を比較すると小さくなっているような気がするので、駐車台数が分かった段階で共有してほしい。インフラとしての駐車場は非常に大切な機能になっている。今年の年末も駐車場が足りなくなってしまう。現借受地をそのまま使わせていただけるものと思っているが、もう9月になるので確認したい。お客様が車で来られるような築地でありたいと思う。
- ⇒借受地の大きさを比較すると、500㎡程度減っている。ただし、現借受地は不整形だったが、新借受地は比較的整形なので、駐車台数等の機能は低下しないものと考えている。年末の件は、強い要請をいただいているところではあるが、大変難しい折衝となる。区としても努力する。
- (中央区副区長)

《議事(3)》

- ⑫交通ネットワークや歩行者ネットワークが大きな課題だと常々思っているが、築地場外、東銀座方面や銀座方面をつなげるためには、築地ゲートが非常に大きな役割を果たすと考えている。場外市場とのネットワークを考える上で一番ネックとなっているのが、高速晴海線の計画である。この計画がまだはっきりしていないが、都市計画の変更を早く進めていただきたい。事業者からも声を大きくして働きかけていただきたい。高速晴海線の課題は他にもあり、高速の出口が波除神社の横に出てくる計画になっている。地元としては大反対である。今の案であれば築地場外と完全に分断されてしまい、人流も途絶えてしまう。高速晴海線の跡地内への出口を廃止してほしいという声を受けとめていただき、担当部署にも届けていただきたい。
- 建築制限区域を挟んで区有施設の第一駐車場と千社額棟があるが、スタジアムは2032年度には開業すると発表されているので、それに合わせた形で場外市場を築地ゲートでしっかりと結ばないといけない。基本計画の絵ではまだ描かれていないが、しっかりとつなげていただきたい。高速晴海線の影響を受けて築地の社会教育会館も取り壊しになる。東銀座や銀座にもつながっていく場所になるので、晴海通りにもうまくつながられるようなものと考えていただきたい。
- 資料3-2の暫定施設のご説明の中に、広場と情報発信拠点という話があったが、情報発信拠点ではどういうことをされるのか。また、情報発信拠点の裏側に地元支援に資する機能、区有施設の代替機能と記載があるが、荷さばきや駐車場は良いかもしれないが、それ以外の場外市場に必要な機能は、裏に回ってしまうと機能を果たせない部分が出てくると思う。地元ともしっかりと話をしていただき、うまく組み込んでいただけるように考えていただきたい。
- エリアマネジメントのご説明もあったが、地元と早期に立ち上げて話をしていくことが重要だと思う。是非早期に立ち上げていただき、地元の意見をしっかりと聞いて一緒に進められるようにご検討いただきたい。東京都が設置した「築地地区まちづくり事業マネジメント会議」は地元の人間が一人も入っておらず、付帯意見として出てきたのは、結局景観やデザインの話だけであったようだ。地元が何を考えているか、欲しがっているかがわかっていないから、高速晴海線も含めあやふやになっている。スタジアムが開場する時に場外市場の横の築地ゲートの辺りでしっかりとつながっていなかったら、全部新橋や汐留に人が流れる話になってしまい、東銀座や銀座にも人の流れがなくなってしまう。開場と共にゲートがしっかりと作り込めるようなタイムスケジュールで考えていただきたい。
- ⇒当初からご指摘いただいている内容と承知している。建築制限区域の部分については、高速晴海線や地下鉄新線が整備されることになっており、我々事業者としてそれらの詳細を把握できていない部分があるが、今後関係各所と調整していきたい。
- 工事がどうなるか等はこれからとなるが、ご指摘のあった築地ゲートのところが場外市場の皆

様との大切な結節点になることは重く認識しているので、調整をしながら連携が図れるように検討を進めて参りたい。東京都とも相談しながら、改めて地元の皆様からいただいているご要望ふまえ内容を詰めていく。

情報発信拠点で何を発信するかということだが、2027年の開設を目指しており、鋭意内容を詰めているところである。築地の歴史や様々な魅力をいろいろな方に伝えていくことが大切だと思っており、また我々のプロジェクトにおいて、どういった強みを発揮していくのかを発信していくイメージで考えている。映像などいろいろなものを使いながら作っていく形になるので、これから具体化していきたい。

地元支援機能等について、裏に回ると使えない機能もあるという点は承知しているので、今後中央区や地元の皆さまとも相談して、しっかりと内容を検討していく。

エリアマネジメントについては、準備組織の立ち上げに向けて準備している。我々も早い段階から地元の皆さまと一緒にまちを作りあげていきたいと考えている。準備が整い次第、皆様とも勉強会等をさせていただきながら、進めてまいりたい。(事業者)

⇒区としても同じ課題認識である。基本計画は進んでいる部分もあるが、これだけの施設を作って、人と車の流れがどのように整理されるのか。築地市場跡地の土側に大量交通機関が集中しており、ある意味で人の流れも一方向に流れていくと考えられる。どう整理すれば良いか、区も真剣に考えていかないといけないと思っている。

この築地の敷地と周辺に高速晴海線や、首都高速道路都心環状線の改良計画等の道路計画もあり、そのかみ合わせを含めて、どう解いていけば良いかを考えていかないとはいけませんが、現状では事業者も絵に描きにくいと思う。工事主体が東京都だったり公団だったりすることもあるが、だからといって話が進まないのではどうにもならないので、我々は地元区の立場で、人の問題、車の問題等を解決するために、区としてはこうすべきという考えを、形にして表示する必要があると思っている。

分かりやすい議論をするために、基本計画の内容も受け止めながら、区としても早急に考えをまとめていく。なるべく早く公表させていただきたいと思っているので、来月くらいには、今まで検討してきたものも含めて発表させていただく。

まちづくり協議会については、本日も急遽開催させていただいたが、9月下旬に再度開催させていただく。人の流れ、車の流れについて、区の考え方の骨格を絵で示してご理解をいただきたいと考えている。皆さんと一緒にご要望があった事項も含めて議論をしていきたい。本日示された基本計画を実現するためにはこういうことを補完しなければならないということを具体的に協議したい。これからの100年を決めることになるので、しっかり議論していきたい。

(中央区副区長)

⑬築地川に面したビルの高さはどの程度になるか。

⇒資料 3-1、p.5 に記載をしているが、一番高いところで 190m程度を検討している。(事業者)

⑭浜離宮側への日影は検討されているか。

⇒現在、環境アセスメントも同時並行で進めている最中で、ご意見もいただいております、予測評価も含め検討している。(事業者)

⑮築地川にかかる浜離宮恩賜庭園への橋が今回消えているが、当自治会としてはやはり浜離宮側と跡地をなんとかつなげたい。橋の復元を要望しているが、ご検討いただいているか。

⇒我々だけでは決められない内容になる。築地市場跡地において浜離宮恩賜庭園側である築地側に隣接するところにネットワークが再整備されていく中で、そのルートやあり方など様々な観点があると考えており、東京都とも調整を図りながら、浜離宮恩賜庭園との一体性について意識して取り組んでいきたい。(事業者)

⑯マルチスタジアムについて、イベントとなると人の流れもだいぶ変わると思う。5万人を収容とあるが、整備の順番的には、ある程度交通網を整備してから施設の工事に取り掛かるのか。施設だけ先になると、人の流れがえらいことになるので確認したい。

⇒地下鉄新線の計画は、2040年頃の開通予定と聞いている。我々のまちびらきは2033年の春頃の開業を目指している。地下鉄新線よりは前に開業することになる。ご指摘の交通対策は、新大橋通りにデッキをかけることも含め、関係各者と現在協議をしている。9月末頃までには、関係各所とある程度方向性をつけたいと考えている。物理的な対応もしっかり行いたいと考えており、当地区に来られる方、帰られる方を時間的に如何にずらすかということも含め検討を進めていきたい。(事業者)

⑰野球やサッカーなど、スタジアムの利用法はあくまでも想定か。

⇒その通り。やりたいことができるような設えをしておくという考えである。(事業者)

⑱資料に隅田川のスーパー堤防の記載があるが、津波に対してはどうか。スーパー堤防だと波は超えるのではないかと。波の対応も考えたものを整備してもらいたい。

資料3-2のp.2に交通のイメージが記載されているが、具体的な内容が分からない。また新大橋通りにデッキとあるが、デッキをどこにどうかけるのか、エレベーターがあるのかどうかも分からない。実際どうするのかを聞きたい。環状第2号線と新大橋通りの交差点、浜離宮の入口の汐入交差点は、車優先で歩行者優先になっていない。横断歩道が各方向についていない。これからの計画は歩行者優先で考えないといけない。横断歩道の幅も狭い。汐入交差点は浜離宮入口の辺りの歩道は狭くなっている。自転車がたくさん通っており、新大橋通りの車線を1レーン減らしてでも、歩道を広げないといけない。すごい交通量となっている。現況の改良をまずはお願いしたい。

⇒スーパー堤防は、直立の擁壁よりは強いものとなる。テラスの整備やスロープの使い方は詳細に検討していく。ご指摘のとおり、交通ネットワークが実際どうなるのかが記載されていないので、我々も議論に参加し、事業者とも連携をとって考えていかないといけない。これだけの大きな施設に出入りする車をどこから出すのかといった交通計画もこれからの検討課題だと思う。具体的にどうするかがないというご指摘だが、事業者任せということではなく、こういった場での議論もふまえて事業者にやってもらうようにしたいと思う。環状第2号線の車の出入りも深刻で、問題をクリアしていかないといけない。地元も含め、確認をしながら進めていきたい。(中央区副区長)

⑲スタジアムについて東京ドームが移転するような話はどうか。

⇒東京ドームと今回のマルチスタジアムは全く別の構想なので、移転を前提として考えているものではない。(事業者)

⑳場内に市場があった時は、場内と場外が壁で隔てられていて別物という感じだったが、今回の

開発では跡地と場外が一体化して、共存共栄できるということが非常に大事だと思っている。資料 3-1、p. 11 の図に築地ゲートとあるが、築地ゲートから場外市場への回遊性が今のところ全く無いように感じる。今回は計画地内の絵なので記載が無いのだと思うが、その部分をしっかりと作っていただきたい。ここを一体にしていけないと、場外を融合できないと思う。そのため、ど真ん中に高速道路がくることはありえないと考えている。断固反対していかないとはいけない。場外市場と築地のブランドを守っていけないといけない立場なので、築地場外市場は開発と一体化して切磋琢磨して何か感動をつなげていければと思う。

地元に配慮したエリアマネジメント準備会の設立が 2025 年中と書いてあり、エリアマネジメント組織の設立が 2030 年後半に書いてあるが、一体化するためにどういことをやっていけばよいか、地元も積極的に議論していきたいので、是非最初から地元も入れていただき、築地のこれからを一緒に作っていく形にしていきたい。

これからいろいろな工事が始まっていくが、場外市場ではイベントも行っており、今後、跡地のところで、2032 年の完成する前の段階で、もしよろしければイベントでの使用ができるよう考えていただきたい。

⇒場外市場との連携について、区も同様に考えており、場外エリアと開発の連携、共存共栄が不可欠と考えているので、今後も調整させていただく。エリアマネジメントについても、事業者から説明があったが、区の方でも商店街や地域にもエリアマネジメント団体があるので、連携した形での取組を考えたい。工事期間中の取組もやっていけるように区としても調整させていただきたい。(中央区都市整備部)

②場外市場と跡地の間は、建築制限エリアや区有施設の部分で隔たっている。事業者は東京都の計画が具体化されていないので、絵の描きようが無いのだと思うが、我々からすると、いつまで曖昧な形でやっているのかと思う。

スーパー堤防のレベルで歩行者デッキを伸ばし、銀座方面までの歩行者動線を考えておられるようだが、そうすると歩行者動線はかなり高いところにきてしまう。場外市場を見下ろすような形になり、場外市場に来てもらえるのか心配。ずっと曖昧なままでは我々も耐えられない。高速の話には反対だが、実際どうなるのか。地下鉄の駅はどこに配置されて出入り口がどこにできるのか、その辺りの計画を 1 日も早く具体化をお願いしたい。区の施設の再開発のフェーズもあり、いろいろと不便になるところを我慢してもらうお願いを我々から皆さんにしていけないといけない。その際に、将来こうなるから、数年しのいでもらいたいという話もしていけないといけない。その辺りも汲み取っていただき、1 日も早い具体化をお願いしたい。

⇒これまでもご指摘いただいている内容と承知している。区ももちろんだが、事業者や東京都も建築制限区域の部分の計画の実現に向けて働きかけていく。計画が明らかになる際にはまたご説明の場を設けさせていただきたい。(中央区都市整備部)

②まだ調整中で書けない部分もたくさんあると思うが、共存共栄していく意思があるということをお聞きになりたいのだと思う。そのために地元の方の力を貸してほしいと言っていれば、地元から声を上げるとか、そういった助力は築地も銀座も惜しまないと思う。これからつくる以上は、みんなで協力して作っていくしかないもので、事情も含め話していただいたほうが皆さん安心されると思う。

周辺との関係についてだが、皆さん周りの地区との関係を心配している。開発地の周りにも繁華街、魅力的なまちが沢山あるので、新しい施設に来て帰るということだけではなく、周囲と

の関係を大事にしてもらいたい。

小さな交通を周遊させるとか、回遊のための工夫を考えていただきたい。

晴海通りをもっと歩いて楽しいみちにしたいと考えているが、晴海通りには問題もあって、工事中も含めて渋滞の解消をどうしていくかということが課題だと思っている。ハード面もあるが、ソフト面も一緒に考えていただいて、地元と胸襟を開いて話をしていただいたほうが良いのではないと思う。

⇒心強いお言葉をいただいたものと承知している。ソフト面や交通のお話も、今後になる部分だが、引き続きご提案をお聞きいただきご意見もいただきながら進めていければと思う。(中央区都市整備部)

《その他》

- ・特になし

以上