

2026 年 7 月 13 日

中 央 区 長 山 本 泰 人 様
中央区議会議長 塚 田 秀 伸 様

築地まちづくり株式会社
代表取締役 上田 二郎

築地市場跡地開発に関連する要望について（回答）

平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

令和 6 年 4 月 2 6 日付けで中央区長及び中央区議会議長から提出いただいた標記要望について、下記のとおり回答いたします。

記

- 1 要望書に対する回答について
別紙のとおり

以上

		要望書（R6.4.26）の要望事項	取組内容
要望 事項 1	築地・東銀座 エリアにお ける一体的 なまちづく り推進につ 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。	・(1-1) 築地市場跡地内においては、安全安心な歩行者中心の交通基盤を形成すべく、環状第2号線で区切られたエリアをつなぎ、スーパー堤防によるまちと水辺空間との高低差を解消する人工地盤を敷地全体に整備することで、明確な歩車分離を図り、バリアフリー化された歩行空間を形成します。 ・(1-2) また、築地場外市場、銀座・新橋方面等の周辺地域とつながる歩行者ネットワーク形成、安全安心な歩行者動線確保や周辺交通インフラへの負荷軽減等の観点から、新大橋通りを跨ぐ3本のデッキを整備します。関係機関・関係者との調整が整い次第、都市計画に位置付けられるよう協議を進め、市場橋交差点におけるデッキについては、「築地・東銀座における都市基盤整備方針（仮称）」検討会の検討を踏まえながら区と連携した整備協力による早期実現を目指すとともに、中央市場前交差点と旧青果門前交差点におけるデッキについては、1期まちびらき時における確実な開通に向け取り組みます。 なお、市場橋交差点から采女橋交差点までの歩行者ネットワーク・デッキ等の整備内容等については、継続的に協議します。 （▶P5 資料①参照） ・(1-3) 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、築地市場跡地だけでなく周辺地域も含めた都市計画となるよう協議を進めます。エリア全体の繋がりに寄与する歩行者ネットワークの整備を含めたまちづくりの大きな方向性があらかじめ示され、そのうえで、築地市場跡地計画を含めた各取組が段階的に進められていくような都市計画を目指します。 （▶P6 資料②参照）
		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。	

中央区要望事項に対する取組内容

		要望書（R6.4.26）の要望事項	取組内容
要望事項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。	・(2-1)「築地・東銀座における都市基盤整備方針（仮称）」検討会において、高速晴海線を含めた都市基盤の整備方針の検討がなされています。また、高速晴海線については、都において、築地付近における都心方面出入口の設置の必要性も含め検討がなされています。跡地開発に伴う交通処理等については、周辺地域の交通に影響を与えない円滑な車両交通の処理が可能となるよう引き続き検討し、高速晴海線の状況に応じて支障がないよう適切に対応します。 ・(2-2) 敷地内全体を周回できる地区内通路を整備し、環状第2号線側道からの接続、各施設から広域交通結節点へのスムーズなアクセスを可能とします。広域交通結節点では、車、鉄道、船などの相互アクセスを確保した円滑な交通を実現します。区有地施設へのアクセス路については、環状第2号線や海幸橋からの行き来を考慮し、高速晴海線の内容をふまえ関係機関と協議のうえ、整備します。また、観光バス駐車場は13台、乗降場は3バース確保し、エリアの観光需要の受け皿にもなるよう整備します。さらに、交通結節点から周辺地域と接続する周回できる交通の実現に向けて交通事業者等と検討を行います。 ・(2-3) 敷地内においては、駐車場利用の多いライフサイエンス・商業（LS・SC）複合棟や大規模集客・交流施設は左折IN/OUTを基本とし、地下車路をネットワーク化することで車両を効率的に受け入れ、周辺の交差点の交通負荷を低減します。 （▶P7 資料③参照） ・(2-4) 跡地開発において、区有地施設再編を見据え築地場外市場用の駐車場や駐輪場、自動二輪車駐車場を整備します。駐車場については、現在検討中の駐車場地域ルール等の活用を前提に、地域の需要に即した来街者用駐車場の受入を想定し整備します。 ・(2-5) 築地の活気とにぎわいの継承・発展に向け、オンサイトの情報発信拠点を暫定施設として整備します。また、再編が想定される区有地施設の再編時（工事中）には地元が要望する食のインフラ機能を継続していくことの重要性をふまえ、荷捌き場や駐車場等を整備します。詳細な計画については、区有地施設（まちづくり支援施設A棟及び築地川第一駐車場）の再編計画とも合わせて関係者と協議・調整します。 （▶P8 資料④、P9 資料⑤参照） ・(2-6) 地域全体にやすらぎとうるおいを与えられるよう、浜離宮恩賜庭園と調和する緑、周辺の水と緑の連続性や、地上レベルから見える緑や環境に寄与する緑を重視し、敷地内で緑化率40%以上を確保します。さらに、隅田川スーパー堤防の修景により、その上部空間と一体的な緑の整備を目指します。 （▶P10 資料⑥参照） ・(2-7) 都心の中核的な防災拠点となるよう、「陸・海・空のネットワークを活用した防災拠点」を形成し、広域防災拠点としての機能強化に資することを目指し関係機関と協議します。また、築地場外市場をはじめとする周辺への来街者（インバウンド含む）や帰宅困難者の受け入れを想定し、防災拠点となるオープンスペースや一時滞在施設等を整備します。 （▶p11 資料⑦参照）

中央区要望事項に対する取組内容

		要望書（R6.4.26）の要望事項	取組内容
要望 事項 2	跡地開発に ついて	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を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。	・(2-8) 工事中においては、粉じん対策や交通誘導員の配置等により、周辺地域に最大限配慮した工事を進めていくとともに、仮囲いの装飾によるにぎわい創出に取り組みます。周辺の自動車交通への負荷を最小限にすべく、海上輸送の活用や時間帯に配慮した自動車輸送などを行います。特に、海上輸送の活用については関係機関と協議のうえ、2パースの船着場により最大限実施するよう推進します。 ・(2-9) 工事作業員の車通勤による近隣の駐車場への負荷を生じさせないよう、敷地内に適切な駐車スペースを確保します。また、その利用台数を最小限に抑えるため、工事作業員には原則として公共交通機関を利用するよう指導するとともに、その施策として、敷地内にシャワールーム、工具置き場、倉庫、ロッカーを設置します。 （▶P12 資料⑧参照） ・(2-10) 自転車での来街が多く予想される勝どき側かつ広域交通結節点に近い位置や、新大橋通り沿いに、築地場外市場用とは別に、公共用駐輪場や自動二輪車駐車場等を整備します。また、まちづくり基本条例に基づき、喫煙所の整備等の地域貢献に資する取組を行います。 （▶P14 資料⑩参照）

中央区要望事項に対する取組内容

		要望書（R6.4.26）の要望事項	取組内容
要望 事項 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ににぎわいを生みだすためには、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。	・(3-1) 区有地施設（まちづくり支援施設A棟及び築地川第一駐車場）の再編については、食のインフラ機能の維持継続や築地場外市場・銀座方面と来街者が相互に行き来し滞留できる結節部の創出が図れるよう、また区有地施設へアクセスする車両動線の確保が図れるよう、地元や区とも連携しながら築地場外市場と跡地開発がともに発展していけるよう一体的な計画立案を行います。計画立案にあたっては、食のインフラ機能として重要な荷捌き駐車場や荷物集荷所等を主要な機能とすることを前提として検討します。 なお、区有地施設の機能の継続的な確保や区有地施設再編後における跡地開発敷地内の人工地盤とのデッキレベルでの接続方法等の詳細については、高速晴海線の影響も踏まえつつ、継続的に協議します。また、区有地施設再編の整備及び運営の在り方についても、地域とともに継続的に検討します。 （▶P13 資料⑨参照）
要望 事項 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。	・(4-1) まちづくり協議会や説明会等にて、丁寧に説明・協議を行っていくとともに、計画内容について適宜情報発信・情報共有を行います。また、2025年8月22日に公開したWebページ等により、まちづくりのコンセプトや取組状況について積極的な発信を行います。 ・(4-2) 工事期間が長期にわたることから、敷地内インフラ工事の着手に向けて、地元・関係者との工事連絡共有会など体制を構築し、工事情報の適切な共有を行うなど緊密な連携を図りながら、丁寧に事業を推進します。 ・(4-3) 事業者で構成されるエリアマネジメント組織の運営にあたっては、テーマに応じて地元と連携する場を設けながら、広域的なにぎわい創出や防災性向上等に寄与する取組を行います。また、1期まちびらき前にエリアマネジメント準備会を立ち上げ、暫定施設と連動した築地市場跡地の情報発信や地元とも連携しながらイベント等に応じた活動を行います。 ・(4-4) 工事期間中からまちびらき後まで、各段階における地元組織との適切な連携のあり方を検討し、地域全体としての活動ができるようなマネジメントの実施に取り組みます。 （▶P12、資料⑧、P14 資料⑪参照）

中央区要望事項に対する取組内容

資料① 地区の歩行者ネットワーク・歩車分離の考え方

- 明確な歩車分離やバリアフリー化された歩行空間を形成するとともに、安全な交通環境の実現や周辺交通への負荷軽減に向け、新大橋通りを跨ぐ3本のデッキを整備
- 市場橋交差点におけるデッキ(①)については、「築地・東銀座における都市基盤整備方針(仮称)」検討会の検討を踏まえ早期実現を目指し、その他のデッキ(②③)は1期まちびらき時における確実な開通に向け取り組む

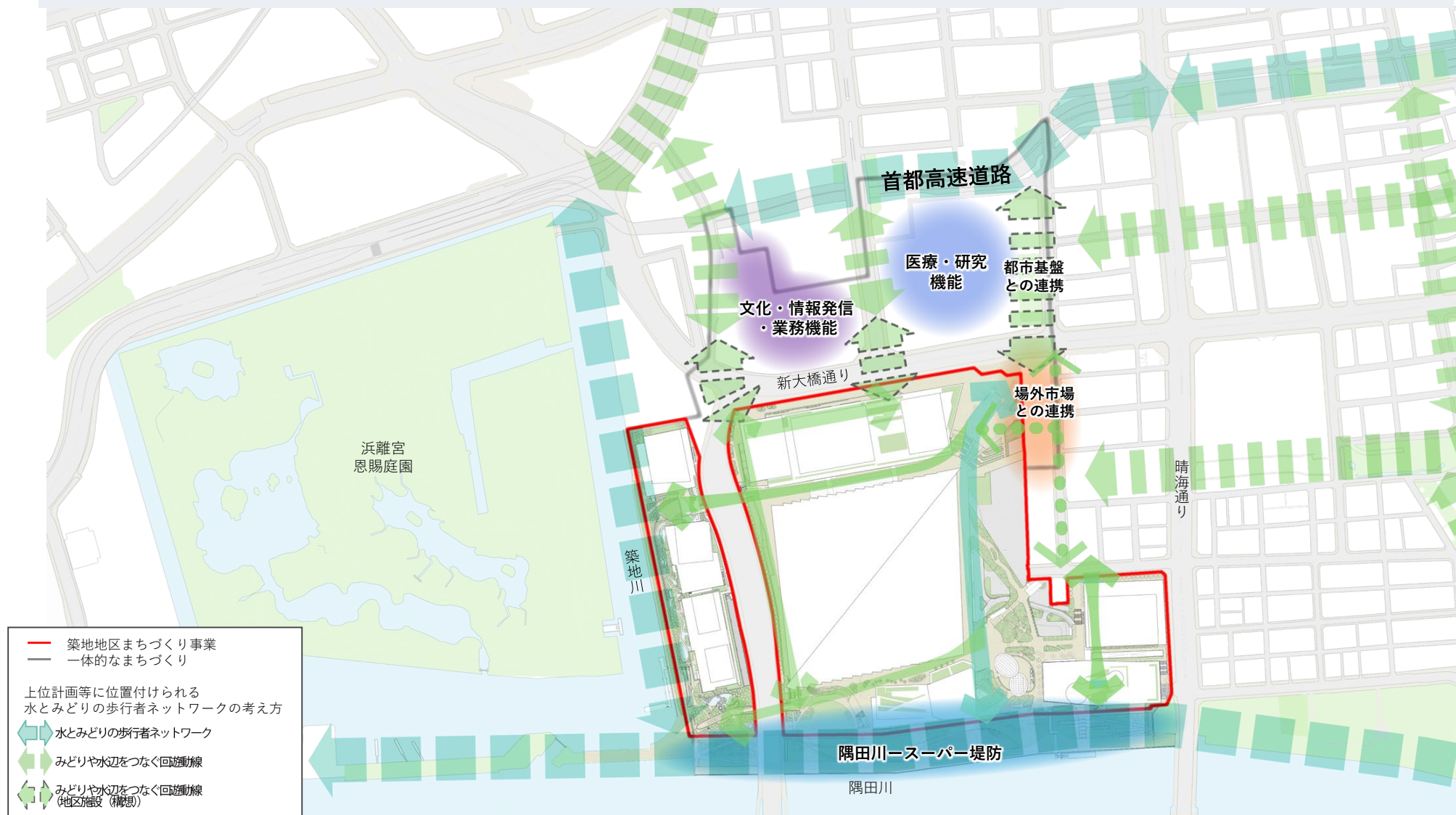


中央区要望事項に対する取組内容

資料②

一体的なまちづくりについて

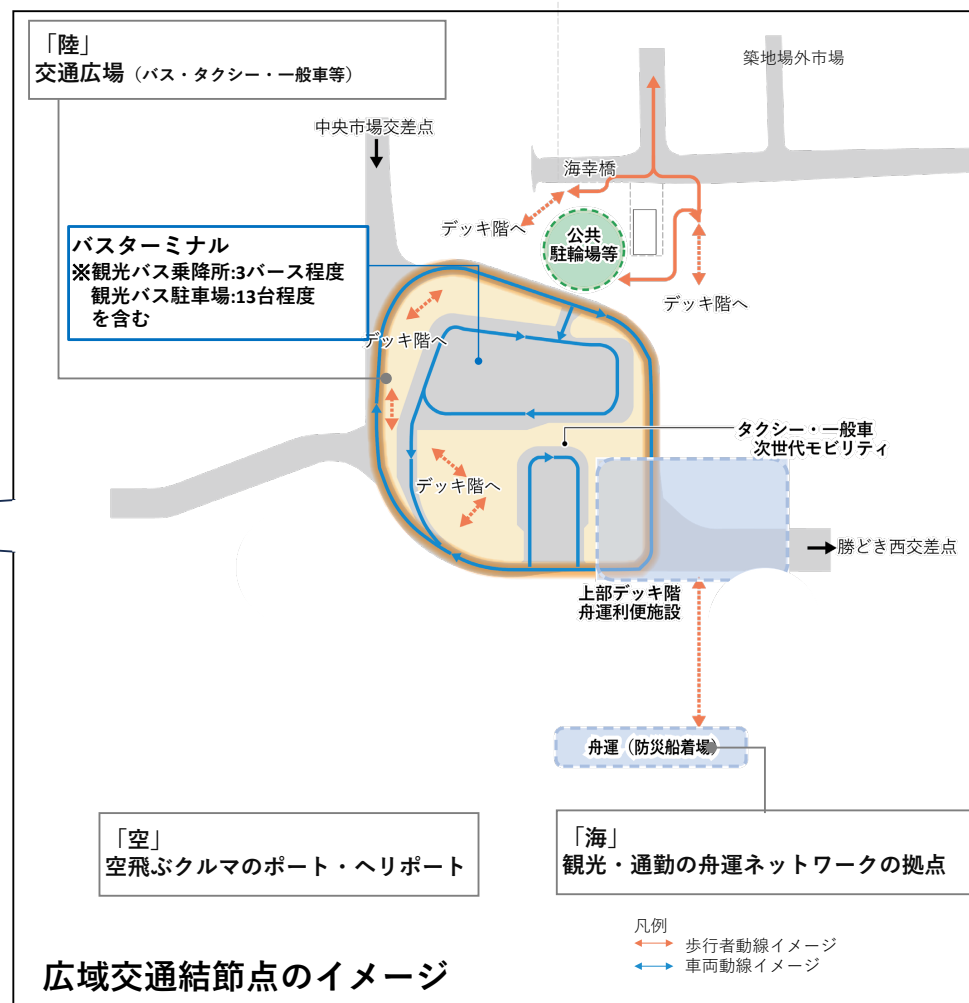
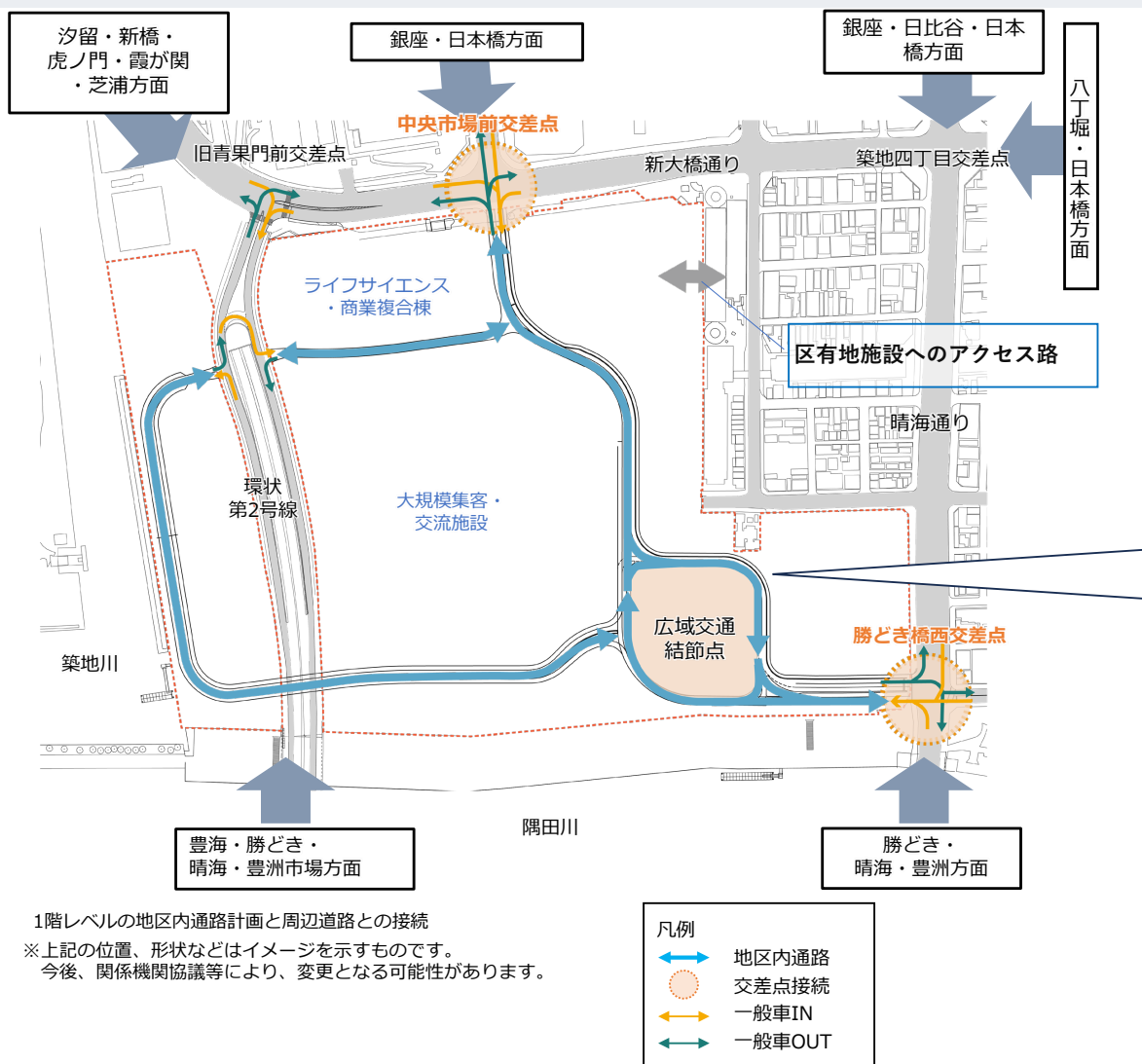
- 築地・東銀座エリアにおける一体的なまちづくりの実現に向けて、築地市場跡地だけでなく周辺地域も含めた都市計画となるよう協議を推進
- エリア全体の繋がりに寄与する歩行者ネットワークの整備を含めたまちづくりの大きな方向性があらかじめ示され、そのうえで、築地市場跡地計画を含めた各取組が段階的に進められていくような都市計画を目指す



中央区要望事項に対する取組内容

資料③ 跡地開発における交通処理について

- 「築地・東銀座における都市基盤整備方針（仮称）」検討会において、高速晴海線を含めた都市基盤の整備方針の検討がなされている。また、高速晴海線については、都において、築地付近における都心方面出入口の設置の必要性も含め検討がなされている。これらも踏まえ、円滑な交通の処理が可能となるよう引き続き検討
- 敷地内全体を周回できる地区内通路や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た円滑な交通を実現
- 区有地施設へのアクセス路は、環状第2号線や海幸橋からの行き来を考慮し、高速晴海線の内容をふまえ関係機関と協議のうえ整備
- 観光バス駐車場、乗降所を確保し、エリアの観光需要の受け皿にもなるよう整備

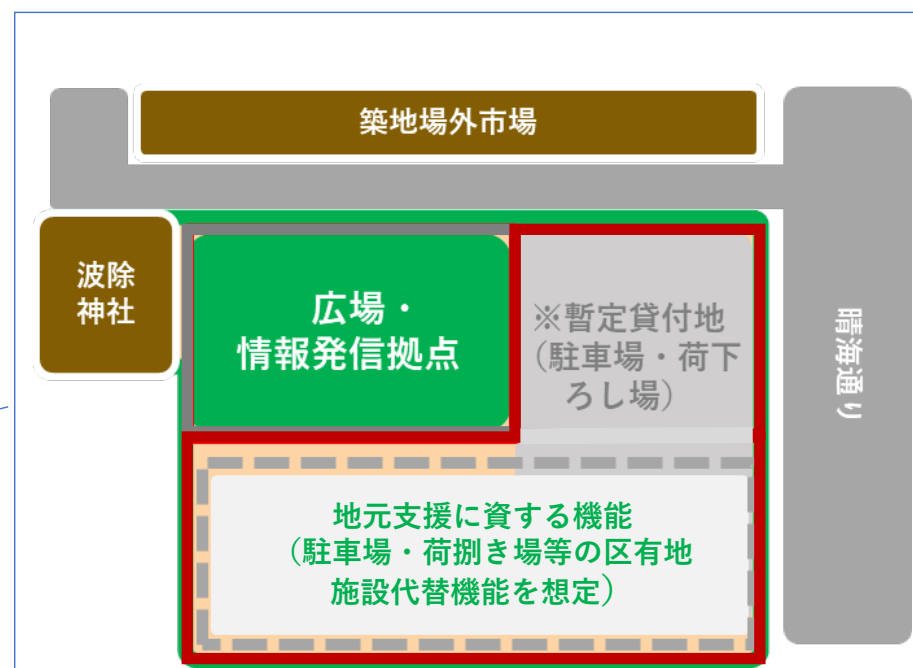
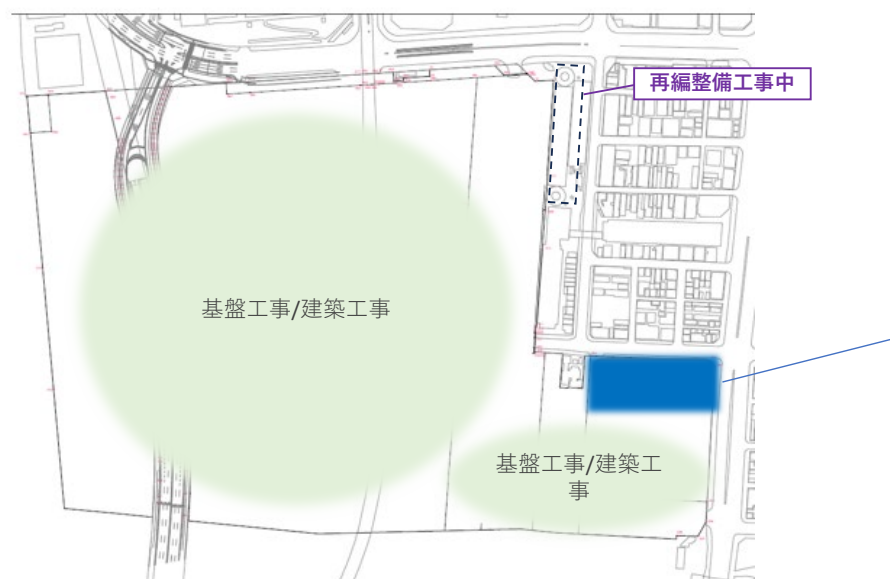


中央区要望事項に対する取組内容

資料⑤ 築地場外市場関係 区有地施設工事中イメージ ～駐車場、駐輪場、自動二輪駐車場等～

- 区有地施設の再編時（工事中）では、地元が要望する食のインフラ機能を継続していくことの重要性をふまえ、築地市場跡地内において、荷捌き場や駐車場等の代替機能受入れを想定し整備
- 詳細な計画については、区有地施設（まちづくり支援施設A棟及び築地川第一駐車場）の再編計画とも合わせて関係者と協議・調整
- 築地市場跡地が工事中の場合、跡地内において荷捌き場や駐車場（100～160台）等を確保するとともに、周辺エリアでも駐車場を確保すべく関係者と協議・調整

《築地市場跡地が工事中の場合》

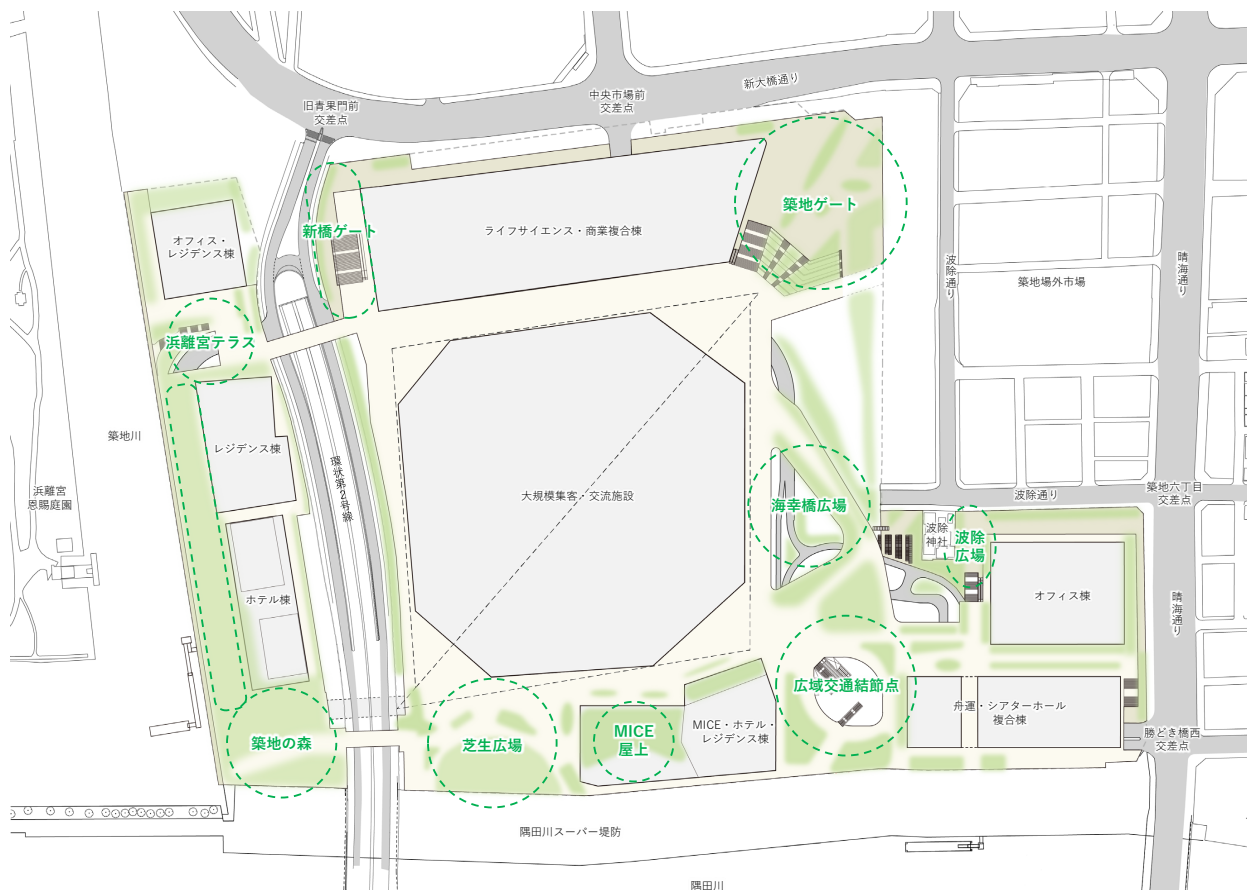


中央区要望事項に対する取組内容

資料⑥ 地区内のみどり整備の考え方

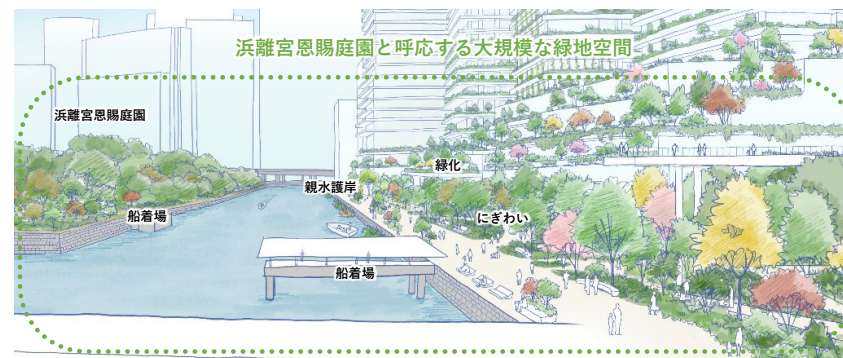
- 浜離宮恩賜庭園と調和する緑、周辺の水と緑の連続性、地上レベルから見える緑や環境に寄与する緑を重視し、敷地全体で緑化率40%以上を確保
- さらに、隅田川スーパー堤防の修景により上部空間と一体的な緑の整備を目指す

地区全体の緑化計画・多様なオープンスペースの配置イメージ



浜離宮恩賜庭園の緑と呼応する緑化

- ・ 低層部に豊かな緑化空間を創出することで、築地川をはさんだ浜離宮恩賜庭園と呼応する緑空間を創出するとともに、浜離宮恩賜庭園からの緑の広がりを感じられる景観を形成します。



浜離宮恩賜庭園の緑と呼応する低層部の緑化空間

水辺に開かれた芝生広場や緑あるテラス空間

- ・ 水辺に開かれた芝生広場や緑あるテラス空間など多様なオープンスペースを整備し、水辺に向けて開かれた建物の開口や軒下空間など隅田川沿いの水辺と敷地が一体となったプロムナードを形成します。



資料⑦ | 防災関係

- ### ① 帰宅困難者一時待機場所（屋外）

- ## ②帰宅困難者一時滞在施設（屋内）

- ### ③地域防災備蓄倉庫 (区が管理する地域住民用の備蓄倉庫)

- ## ■一時滞在施設・一時待機場所等の配置イメージ



中央区要望事項に対する取組内容

資料⑧ 工事期間中の取組み

- 工事中においては、粉じん対策や交通誘導員の配置、仮囲いの装飾によるにぎわいを創出
- 周辺の自動車交通への負荷を最小限にすべく、海上輸送の活用、自動車輸送の時間帯の配慮を実施。特に、海上輸送については、関係機関と協議のうえ、2バースの船着場により最大限実施するよう推進
- 工事作業員の車通勤による近隣の駐車場への負荷を生じさせないよう、敷地内に適切な駐車スペースを確保。また、その利用台数を最小限に抑えるために、工事作業員には原則として公共交通機関を利用するよう指導し、各種施策を実施
- 地元・関係者との工事連絡共有会など体制を構築し、工事情報の適切な共有など緊密な連携を図る

■ 粉じん対策

- ✓ 粉じんの発生が予想される箇所には散水を実施
- ✓ 必要に応じてタイヤの洗浄を実施

(粉塵対策のイメージ)



■ 仮囲いの装飾によるにぎわい創出

- ✓ 工事中仮囲いを活用する等、開業に先駆けてオンサイトでの情報発信を積極的に実施

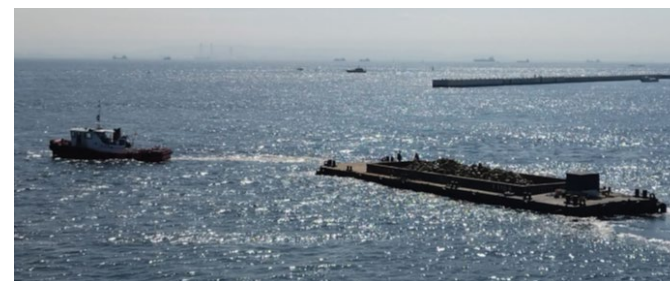
(仮囲い装飾のイメージ)



■ 交通安全対策

- ✓ 関係車両が出入りするゲートには、交通誘導員を配置
- ✓ 通学時間帯や観光客で混雑する時間帯等は、誘導員の増員等の対応
- ✓ 関係車両には、「作業関係車両プレート」を車両フロントに提示

■ 海上輸送の活用 (イメージ※)



※イメージであり、実際の輸送方法とは異なる可能性があります。

中央区要望事項に対する取組内容

資料⑨ 区有地施設（築地場外市場地区まちづくり支援施設A棟及び築地川第一駐車場）の再編等との連携

- 食のインフラ機能の維持継続、築地場外市場・銀座方面と行き来し滞留できる結節部の創出及び区有地施設へアクセスする車両動線の確保が図れるよう、築地市場跡地開発との一体的な計画立案を行う
- 計画立案では、食のインフラ機能として重要な荷捌き駐車場や荷物集荷所等を主要な機能として検討



現在の区有地施設

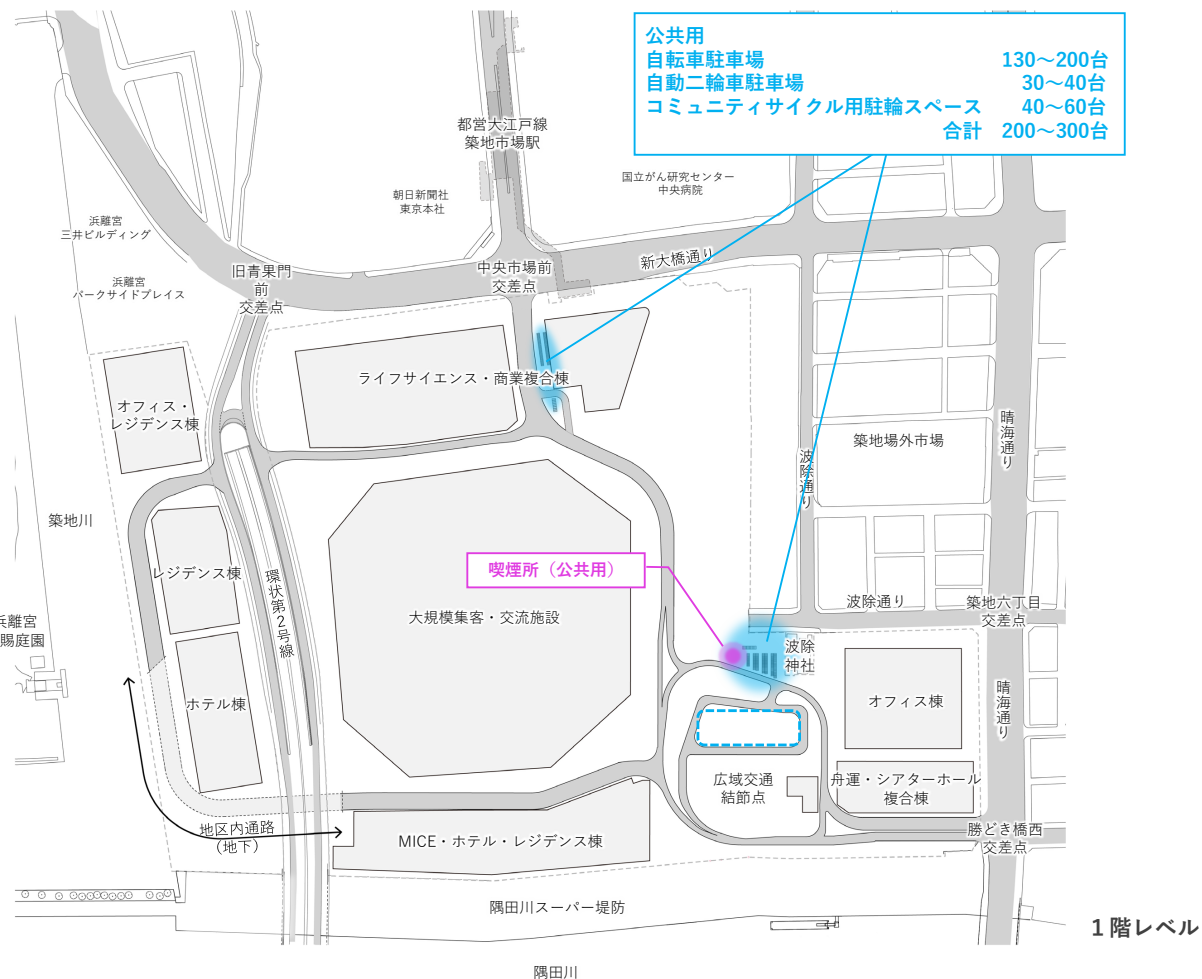
中央区要望事項に対する取組内容

資料⑩

公共用駐輪場、自動二輪駐車場、喫煙所等

- 地域貢献に資する取組み(※)として、築地場外市場用とは別に、公共用駐輪場や自動二輪車駐車場等を整備

※詳細は中央区まちづくり基本条例に基づく反映事項による

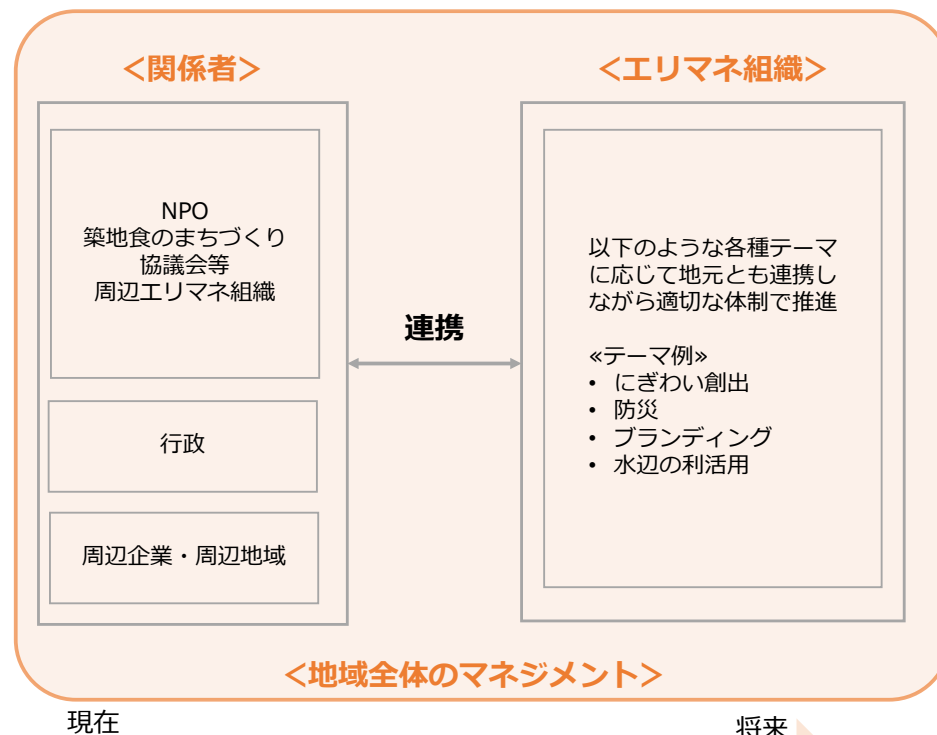


資料⑪

エリアマネジメント

- テーマに応じて地元と連携する場を設けながら、広域的なにぎわい創出や防災性向上等に寄与する取組を実施
- 工事期間中からまちびらき後まで、各段階における地元組織との適切な連携のあり方を検討し、地域全体での活動に寄与するようなマネジメントを実施

《イメージ》



工事期間中～まちびらき後まで、各段階において地元と連携し、地域全体の発展に寄与すべく活動