

築地地区まちづくり協議会

1. 日時

令和4年4月25日（月）午後2時～午後3時10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] 15人

[都・区関係者] 40人

計 55人

4. 議事等

（議事）

（1）「築地地区まちづくり事業」事業実施方針について 【資料1-1】

【資料1-2】

（2）築地場外市場地区における荷下ろし場及び駐車場の移転について 【資料2】

5. 質疑応答

《議事（1）》

- ① 1点目、市場跡地内の道路について、令和6年3月に事業予定者が決まるまでの間は、市場跡地内の道路整備もできないのではないかと考えている。事業者が決定してどのようなものを作るのかが決定しなければ、道路の線形が見えないということだと思うが、環状第2号線の工事は進んでいる。市場跡地内の道路がしっかりできないと、新大橋通り、晴海通りに連結しない。にぎわいという点では、動線が確保できなければ場外市場の商売が成り立たないため、なるべく早く明確にしていきたいと思うが、東京都としては、どのように考えられているか。
- 2点目、中央区発信だったBRTについて、中央区の交通不便地域である晴海、勝どきから市場跡地を通り東京駅と結びつけていく計画を、東京都が事業化するという事だったと思う。東京都が事業化するにあたって、BRTの停留所を環状第2号線付近に設けるには、はじめに作り込まないといけないと思うが、何も計画が示されていないので、考え方を教えて欲しい。
- 3点目、都心・臨海地下鉄新線について、最終的な形は東京駅で接続して、銀座、臨海部、豊洲、有明、お台場、青海を通して羽田空港に至るという構想になっている。市場跡地の中に地下鉄を通すという考えがあると聞いているが、地下鉄を活かすには乗換えの利便性が重要であり、例えば、築地地区では築地市場駅、東銀座駅、築地駅や新富町駅があるが、他の駅との接続についてどのようなイメージで考えているか聞きたい。
- 4点目、舟運について、東京都全体の規模で舟運が行われるようなイメージの話だが、築地川沿いに船着場を設けるイメージと、浜離宮手前の水門を遊歩道としてつなぐという計画は整合性が取れているのか。羽田空港や浅草、周辺のアミューズメントスポットなどに繋げることを想定すると、ある程度の大きさの船舶が必要になると思う。今の堤防の作り込みでは、船舶が

入ってこれないのではないかと思うが、どのような形で想定されているのか、お聞かせいただきたい。

⇒1点目の道路整備について、環状2号線の整備は進んでおり、もう少しで開通する予定だが、今回の築地地区のまちづくり事業では、事業者の提案で地区内の道路の計画が固まってしまうと思う。ご指摘のとおり、いろいろな部分で整合を図る必要があると認識している。資料では新大橋通りの旧築地市場の正門や晴海通りの勝どき門のところは「交差点接続」と記載している。その他、広域交通結節点や、環状2号線の築地大橋のところには、立体横断アクセス路といった、ポイントになるようなところもお示ししている。中にどのような施設をつくるかによって、ルートは変わってくるかと思うが、整合を図りながら、計画として優れたものを提案いただきたいと思っている。また、周辺にはいろいろな資源があり、浜離宮や銀座、場外市場へのアクセス等もあると認識しており、整合を図りながらより良い計画をつくっていただきたいと思う。事業全体として、早期に実施していくことを考えているが、資料に記載した時期くらいにはなってしまうと思う。

3点目の地下鉄について、資料1-2の17ページに記載がある。令和3年7月に国土交通省交通政策審議会が開催されており、常磐新線の延伸(TX)との接続を含め、事業化に向けて関係者による検討の深度化を図るべき、という答申をふまえ、都は国の参画も得て都心部・臨海地域地下鉄構想事業計画検討会を設置し、地区内の新駅設置も含め、検討を進めている状況である。ご指摘の乗換えの利便性等も重要と思っている。歩行者が乗り換えるような話や広域交通結節点と連絡していくことも考えられるので、そういったところとも整合を図りながら、地下鉄の新駅設置も含め検討が進んでいくものと考えている。(東京都都市整備局)

⇒4点目の舟運について、隅田川沿いの防災船着場を広域的な舟運の要として考えている。舟運利便施設も防災船着場に近いところとっており、広域交通結節点との位置関係でも、接続しやすい場所にと考えている。別添資料2で新たな船着場として示しているものは、提案について任意としているものとなり、例示的に位置を示しているものとなる。舟運の要というよりは、使い方等の工夫も含め、提案できるような形を想定している。場所についても、小さな船であれば浜離宮の近くということも考えられるし、場合によっては隅田川沿いに提案することも自由である。使い方や想定する船の大きさにより、適宜提案をしていただきたいと思っている。

1点目について補足すると、事業予定者選定の予定時期は令和5年度内としている。それが年度末となるか、募集時期自体も予定しているので、少し早くできるかどうかは今後進めてみてということになる。たしかにそこが決まらないうと線形が決まらないというところがあるが、事業全体としては早期に進めていく。

2点目のBRTについては、事業実施の条件でBRTの乗り入れについても対応するものとしている。築地の事業実施方針の中だけで解決できるものではないので、何か決めるわけではないが、まちづくりの考え方としてもBRTを導入しても、広域交通結節機能の一部として機能していけるようにという思いはある。(東京都都市整備局)

②とにかく早期に事業を進めていただきたいというのが、市場が移転した後に必死になって頑張ってきた築地場外市場の皆さんの気持ちだと思っている。事業者が決定しないと道路の線形など決まらないというのわかるが、環状第2号線の立体横断アクセス路と書いてあるところも、事前に掘らなかつたら車は通れないのではないかと。そういったところも含めて、ある程度の道路線形やBRTの停留所をどのように作り込んでいくのか、どうやって銀座の方に道路を曲げるのか、使いやすいように今から考えておかないと、事業者が決まってからやっぱりここを通

してくれと言っても事業者が困ってしまうと思うので、事前に東京都から発信していただきたい。

③場外市場は今回の新型コロナで非常に痛い目にあっている。中央卸売市場が豊洲に移転した後、築地の場外市場が厳しくなる中、インバウンドを含めた観光客の方にたくさん来ていただくことで、築地場外市場は一時的にある程度回復したと思う。しかし、コロナの影響でそういった需要が無くなり、築地場外市場は想像以上に地域やプロの買出人の方と密着している。一般の方で言うと、晴海や佃あたりにお住まいの方や、江東区にお住まいの方々が日々の飲食の買い物に来ていただくことが大きな柱になっている。それから近隣の飲食店の方々、特に新橋周辺や日本橋の辺りから自転車等で買いに来る方にとっても非常に重要な場所になってきている。今回の素晴らしい計画も結構なことだと思うが、再度築地場外市場が、インバウンドを含む観光客向けの方向に行くことはあまり良いことだとは思っていない。いくら、まちがにぎわったとしても、地に足がついていないものになると思っている。地に足がついた商売を今、築地場外市場はやっていると思うし、大変重要なことだと思っているので、ぜひお忘れなきようお願いしたい。駐車場等の整備の問題もあるが、まちづくりを通して、我々は地に足がついた商売をこれから先もやっていきたいので、計画の中で考慮していただければと思う。

④地元からの要望・意見に対する東京都の回答についてお尋ねしたい。平成31年に築地まちづくり方針についてパブリックコメントを求めたと思うが、寄せられた意見について、東京都の考え方を公表している。その後、中央区が築地まちづくりに関する要望書を小池都知事あてに提出しており、築地ルネッサンス検討会からも、築地エリアのまちづくりに関する要望書を提出している。当自治会からも2021年に、小池都知事あてに旧築地市場跡地再開発に関する提言、今年3月には、都議会議長あてに陳情書を提出している。平成31年のパブリックコメントと同様に、中央区及び地元住民からの要望事項に対して、東京都の考え方を示していただきたいが、陳情書に対する回答や考え方を示していただくような対応は可能なのか。

また、埋蔵文化財調査が実施されているが、今後の調査次第で再開発に遅れが出るのではないかと危惧している。供用開始時期への影響をどのように考えているか。

それから、事業者を決める時の学識経験者による審査委員会というものが、資料に記載されているが、どのような方々を想定されているのか。

⇒地元要望への返答について、ご意見等の提出方法により手続きの行い方があり、パブリックコメントについてはいただいた各ご意見につき、それぞれ回答する形式をとっている。中央区からの要望については、中央区と調整をしながら東京都の考え方をお伝えしたりしているところである。陳情書については、議会の手続きになるので、議会での審査となる。我々が個別にお答えするというのは難しい。これまでにいただいたご意見をふまえ、実施方針をまとめてきたところであり、すべてを網羅できているわけではないと思うが、中央区からのご要望、地元からのご要望について、同じように問題意識を持って取り組んでいるつもりである。(東京都都市整備局)

⇒埋蔵文化財については実施方針の18ページに記載のとおり、原則、東京都は試掘調査を実施し、調査結果については募集要項等に示すこととしている。本掘調査は事業者が自らの責任のもと必要な場所において実施する。なお、本掘調査にあたっては、試掘調査の結果に基づき、都及び区の文化財所管部署と協議し、協議結果を東京都へ報告後、東京都の承諾を得て実施するものとする、としている。現在、東京都が埋蔵文化財の調査をしているところで、実際にど

のようなものが出るかは、まだわかっていない状況だが、出てきたものの規模や内容について、文化財所管部署と協議をすることになる。規模によっては、今後の計画をどうするかというところにも話が及ぶ可能性もある。建物を建てることになるので、荷重もあり、どういったものが建てられるか、その範囲的なものもあるのでそういったところを協議し、お示ししていくことになると思う。(東京都都市整備局)

⇒審査委員会について、今回は都有地活用事業になるので、他の都有地活用事業と同様、審査委員会をつくって審査を行うことになる。委員については、募集要項を公表するときに合わせて公表する形となる。それまでの期間は対外的には公開しない。参考として審査委員の他地区の事例を紹介すると、会計士、不動産鑑定士、弁護士といった方は審査委員になってもらっている。その他、事業の性質に応じてまちづくりの専門の方などに入っていたりしている。(東京都都市整備局)

⑤道路について、築地全体を囲んでいる新大橋通り、晴海通り、環状2号線は、幅の広い道路で、産業道路としてなくてはならない道路だと思う。商業地としてみた時には、あまり広い道路だと商業道路には向いていないと思うが、当地区では波除通りだけが一方通行道路となっており、将来的に相互交通道路になるのかどうかお聞きしたい。また、高速晴海線の変更について、わかる範囲で状況を教えていただきたい。

⇒高速晴海線について、現状晴海まで高架で下ってきているところから築地の方に向かい、勝鬨橋のあたりで左側にそれて地下を通して都心の方に向かっていくといった計画となっている。実施方針に記載のとおり、現在変更について検討しているところである。都心環状線の方では新京橋連絡路の話も進んでおり、その都市計画変更の手続きが進んでいるが、晴海線は新京橋連絡路に少し遅れて進んでいる状況である。別添資料2にも、晴海線の出口や入口の赤い矢印を記載しているが、矢印の辺りに設けた場合にどのような線形となるかなどを今検討している。今後のスケジュールや事業のスキームなども含め、まとめ次第、都市計画の変更をして、事業者を決定し、スキームが決まっていけば、進んでいくものと思う。(東京都都市整備局)

⇒波除通りについて、相互通行にしたほうが良いのかどうか、使い勝手は皆さんがよくわかると思うので、東京都の整備と合わせ中央区としても検討をさせていただく。(中央区都市整備部)

⑥資料1-1、供用開始予定時期として2029年度と記載があるが、全体の施設が全て完成して、いわゆるグランドオープンとなる時期なのか、あるいは先行して整備を始めたところが最初に運用開始となる時期なのか。我々は工事期間中も商いを続けているわけで、いつまで工事期間として耐えながらやっていかないといけないのかを教えていただきたい。それから、インフラの補助として、荷さばきスペース等を確保していただくことになっていると伺っており、大変ありがたい話なのだが、今後開発が進んでいく中で、継続的に荷捌きスペースなどの機能が築地場外市場に隣接したエリアで確保されながら開発が進むように、ぜひ募集要項の中にも盛り込んでいただきたい。また、昔からのゴミの集積場が跡地の入口のところにあるのだが、現実には容量がとても小さく、振興組合のゴミの処理で手一杯という形になっている。今後は、食のまち、築地場外市場として、衛生面、SDGs等も含め検討いただき、処理施設等を再開発のエリアの中に整備できるように、配慮しながら開発を行っていただけると大変ありがたい。

⇒整備の完了時期について、2029年度は船着場周辺の舟運利便施設等の時期として指定しているものである。基本的に大規模集客交流機能とか、大きなビルはつくるのには時間がかかるものと思うが、全体も含めて2029年度までに間に合わせるという指定をしているわけでは

ない。まずは先にできるものということになると思うが、事業者の提案内容にもよるので、場合によっては大規模なものもある程度は出来上がるかもしれない。また、船着場ができるまで何もしないということでもなく、先立ってにぎわい創出を行うように明記している。今回の要件としては、施設計画の検討にあたって、周辺環境への影響に配慮することとしている。荷捌き場の継続についても、中央区と相談をしているところであり、引き続き考えていく。また、ゴミ集積場についても中央区から相談いただいているところであり、一義的には地域の問題というところもあり、こちらについても中央区と話をしていきたい。(東京都都市整備局)

⇒今回の事業は、全体の期間が長いものになる。事業者が決まって、計画が決まるまでの間にも、高速晴海線の都市計画変更が入ってくる。これらとスケジュールの調整をして、段階毎にどう話し合いをするのか、決めていかないといけない。そういったスケジュールを一覧で調整できるように、次のまちづくり協議会まで、我々もできる範囲で調整をしたい。工期などのスケジュールについては、当面は東京都へのお願いが、事業者が決まった後は事業者とも話をしないとけない。基本的には中央区が整理をして、東京都や事業者とそれぞれ話し合いながら整理していく。ここでいっている、にぎわいや活気は築地全体のにぎわいもあるので要望いただいた事項についてもそこから排除されるものではないので、そういったものも含めて必要なものを段階ごとに話をさせていただきたい。(中央区副区長)

《意見紹介》

⑦令和2年11月から計3回開催した築地場外市場等の交通基盤に関する検討会の地域代表の構成員の方々に対して、今回の事業実施方針を共有した。その中で1点ご意見をいただいたので、代理でお伝えする。

築地市場跡地開発について、交通結節点の記載があるが、車の渋滞がこれ以上ひどくなることを懸念しており、車両を使用せずに銀座や築地、臨海部を地上3階レベルでつなぐ、屋根付きの動く歩道による、歩行者動線の形成を希望する。特に勝どきや晴海の開発の進捗は目を見張るものがあり、異常気象や高齢化等も鑑みて、既に交通が充実している銀座、東銀座エリアとは車以外の手段で結ぶべきである、とのご意見があった。(中央区都市整備部)

⇒車の渋滞や歩行者動線の形成についてのご意見だが、東京都としても歩行者の動線については重要視している。例えば、実施方針の5ページのところに、歩行者ネットワークの方針について記載をさせていただいている。浜離宮や築地場外市場など、様々な資源があるので、歩行者空間を確保して繋がりを重視していきたいと考えている。具体的には、民間事業者の提案があるので、提案を受けて、まちづくりの具体化を図っていく。(東京都都市整備局)

《議事(2)》

⑧新しい借受地について、現状のところと同程度の大きさのお話だったが、我々の希望としてはもう少し広くしていただきたい。築地場外市場では、ゴミの集積等について非常に問題が多い。何もない地面にゴミを置いておいて、トラックが積んで持っていくという形になっていて、ネズミや夏場のハエなどの問題もあり、きちんと扉のついた廃棄物集積場が必要だと思っている。ご都合もあると思うが、この機会に集積場のことも含めてご検討いただきたい。

⇒ご希望は理解した。東京都に対して無理が言えないところもあるが、東京都にもご理解していただきながら、区としても切実な問題があるという認識をもって、検討をさせていただく。(中

央区副区長)

以上