

築地地区まちづくり協議会

1. 日時

令和5年3月23日（木）午後2時00分～午後2時55分

2. 場所

中央区役所8階 大会議室

3. 出席者

[構成員]	13人
[都・区関係者]	41人
[オブザーバー]	9人
計	63人

4. 議事等

(議事)

(1) 「築地地区まちづくり事業」事業者募集要項について 【資料1-1】

【資料1-2】

(2) 築地・東銀座における都市基盤整備等を踏まえた
魅力あるまちづくりの検討について 【資料2】

5. 質疑応答

《議事(1)》

①事業予定者決定後に基本協定の締結と記載があるが、基本協定の当事者は事業予定者と東京都になるのか。

⇒事業予定者に築地のまちづくりのための特別目的会社をつくってもらい、その会社と東京都の間で基本協定を締結することを考えている。(東京都都市整備局)

②資料1-1の別図2の中で、船着場については防災船着場と新たな船着場の記載がある。防災船着場は東京都が整備することだが、運営はどうするのか。また、ここに来る船は防災船だけで一般の船は利用できないのか。既に浜離宮恩賜庭園にも船着場はあるが、新たな船着場についてはどのような船が利用するのか、具体のイメージがあれば教えていただきたい。

⇒資料1-1の別図2の中で、右側に防災船着場、左側に新たな船着場があり、右側の防災船着場に関しては東京都が運営していく。また、募集要項3ページ「(イ) 舟運に係る方針」に記載のとおり、都が整備する防災船着場については東京都全体の活性化に資する舟運ネットワークの要となるように活用していくことを目指していき、当然防災に寄与するものである。一方、新たな船着場は、浜離宮恩賜庭園側の敷地にも新たな船着場を整備運用する等、地域の回遊性を高める舟運ネットワークの導入を図っていくが、新たな船着場に関しては記載のとおり必ずつくるということではなく、事業者の自由な提案を想定している。ご指摘のとおり浜離宮恩賜庭園にも船着場があるので、どう連携を取るかなどが提案のポイントになると思う。誰が運営するかについては、事業者の提案に含まれると考えている。(東京都都市整備局)

③防災船着場は運営も東京都が行うのか。

⇒防災船着場になるので東京都が管理を行うこととなると思う。また、一般の利用も考えていきたいと思う。(東京都都市整備局)

《議事(2)》

④KK線に関して、東京都のパブリックコメント募集があり、我々は意見書を出させていただいた。その内容の一つは、KK線だけでなく、中央区の築地川アメニティ構想、東京都の築地まちづくり方針の3つが連携し、一体化した都市空間づくりの検討である。もう一つは、KK線と築地川アメニティ構想のところで、回遊ができるように冷暖房空調付きの動く歩道を設置して、築地と銀座のまちを良好に回遊できるようにという趣旨で意見を出させていただいた。動く歩道は観光にも価値があり、高齢者や子供等にも良い手段になるのではないかと考えている。中央区にも検討いただきたい。

⇒東京都の募集要項に掲げられている歩行者ネットワークは、基本的には水辺を回遊するためのものである。区としての現状の課題は、市場跡地へのアクセスの考え方であり、地下鉄新線の実現は10年後以降の話なので、市場跡地に対する既存交通機関からのアクセスについて、どのように人の流れを跡地の中に引き込んでいくかということを検討していく必要がある。市場跡地の敷地は概ね19万㎡くらいあり、現状の指定容積率は500%なので、単純に言えば約100万㎡の床ができることになる。そこで働く人や集まる人を考えたときに、かなりの人口になり既存の交通機関からのアクセスをどう考えていくかということが大きな課題である。ご指摘のKK線や築地川アメニティ構想も将来的には連携していくことになるが、それらが整備される以前に現状の交通機関との連携や安全だと言える歩行者ネットワークをどう構築するかが課題であり、現状のままであれば、築地四丁目の晴海通りと新大橋通りの交差点は、開発が進むと人流への対応ができなくなる。地上レベルだけではなく、デッキレベルの活用や地下を接続するなど、どういうアクセスができるかを検討していく必要がある。区としては、4月から来年の3月までの間に、ある程度事前に検討していくので、その内容を皆さんと共有しながら、市場跡地開発の事業予定者への要望を地元の代表であるまちづくり協議会の構成員の皆さんと一体となってまとめたいと思っている。来年3月の時点では、事業予定者と市場跡地の計画が決定してくるので、その時には区の検討結果とすり合わせを行い、事業予定者と協定を結ぶ等、事業予定者が都市計画の案を作るときに困らないようにしていきたいと思っている。皆さんと意見を交わしながら、来年の3月までに一定の方向性を打ち出せるようご協力をお願いしたい。(中央区副区長)

⑤築地市場跡地の計画は急いで進めないといけないと思っているが、計画の中でネックになっているのが高速晴海線と補助線街路第316号線である。来年度には都市計画変更がされるのではないかと予想もあるが、この路線が今は波除通りの真下、それから築地魚河岸の下を通過して、築地川公園、入船、新富までという流れで計画線が入っている。築地海幸会は、計画線が入っていることで権利関係が分断されており、何十年も建て直しができていない状況である。築地魚河岸も、この計画線によって、高さ制限で10m、3階建てまで、地下も使えない建物になっている。築地社会教育会館もおそらく入出路で重なってくるなど、色々なところで計画線と重なっている。今回築地と東銀座のまちづくりで、築地川アメニティ構想も関係してくる。日本橋上空の首都高速道路が2040年に地下化され、地下鉄新線の先行事業化も2040年

までとされており、2040年というのがかなり大きなキーワードになっている。そこに合わせてこちらも工事を進めて一体化していかないといけないという思いはあるのだが、一番のネックになっている高速晴海線、それから補助線街路第316号線について、中央区として何か情報を得ているか。これからの見通しがわかれば教えていただきたい。

⇒高速晴海線は、都市計画という形で具体的な線形がすぐに公表されるわけではないが、実態として築地社会教育会館の下を通り、都心環状線の築地川区間につなげるので地下1階レベルになると考えている。晴海方面は、川を越えるために車路が深くなっていくので、場外市場の辺りでどのくらいの深さになるかが計画を考えるにあたり重要な要素となるが具体的にどのくらいの深さで通るのかはまだわからない。それから都心環状線も銀座出口のところでは、S字カーブがきつすぎるので改修をしていくことになる。その際、新橋演舞場の地下はえぐれてしまうので、建替えの必要がある。周囲にはいろいろな案件があり、基本的な方向性や、実質的な検討も含めて大枠の整理を急ぐので、検討していくことについて東京都、首都高速道路(株)とも話をしている。詳細な整理はどのような形で行われるかはわからないが、区が行う調査の中では、首都高速道路(株)や東京都とも話をさせていただく。まちづくり協議会に報告するときは、調整をしたうえで具体的な形で案をお示しできるようにしていきたいと考えている。(中央区副区長)

⑥高速晴海線は、やはり都市計画変更の手続きが必要なので、時間が掛かると思う。新橋演舞場の都心環状線のところもS字カーブを緩やかにするために削られるとのことであれば、東銀座のまちづくりとして、築地四丁目の東劇や京橋郵便局も関わってくるが、今回の予算である5,700万円には、そのあたりの検討も含まれているのか。

⇒まず、この案件に関わるのは市場跡地だけではないと考えている。高速晴海線が都心環状線に合流するには新橋演舞場の先のところをまわさないと合流できないので、新橋演舞場だけでなく後背地も含めて開発を考えないと、なかなか晴海線の接続もできないものとする。新橋演舞場の移転となれば、松竹との関係で東劇などを候補と考えざるを得ない。周りの地権者、例えばがんセンターや朝日新聞といった地権者の方にもお声がけをしながら一緒にまちづくりを行っていくことになるかと思う。まち全体として1年かけて概略の整理ができないと、市場跡地開発の都市計画にも連動できないことになるので、なるべく時間を掛けずに1年間の中で広い範囲での都市計画と連結させて、市場跡地だけではない計画にしていきたいと思っている。民間の地権者の方にはお声がけをしているが、それぞれ計画の進み方のスピードが異なるので、方向性として計画の中にも含めることのできることを理解を得ながらも詳細の計画は、1期、2期、3期といった形で、熟度はそれぞれ違うが一つの都市計画でまとめるというような方法を考えており、原案を1年かけて作りたいと思う。(中央区副区長)

⑦来年の3月には築地地区まちづくり事業の事業予定者が決定するので、決定する前にある程度まとまった区の方針を東京都に出して、決定した事業予定者にも区の考えを打ち出せる環境を整えるのが一番重要だと思うので、検討を鋭意進めていただきたい。

⑧築地場外の辺りでは地上げのような現象が起きている。市場跡地は非常に大きな開発になるが、今の場外市場の持っている機能を併存させながら面白いまちを作っていくことがまちづくりのコンセプトだと思っている。場外市場の機能をどう残していくかが、我々がまちづくりの中で関心を持っている一番大きな点である。築地の場外市場の今の雰囲気を守っていくことと、場外市場の在り方を発展させていくことの2つをやらないといけない。同時に事業予定者

が決まる前に区の要望事項を早急にまとめて、都市計画上の要望事項だけでなく工事期間中も築地場外市場のにぎわいが継続するための要素の部分を1年間で検討して要求していく。地元の方とも協議しながら検討を進めていきたいので、ご協力をお願いしたい。(中央区副区長)

以上