

中央区築地まちづくりの考え方(案)

令和3年〇月 中央区

目次

1 はじめに

(1) 中央区築地まちづくりの考え方について	・・・	1
(2) 検討の経緯等	・・・	1
(3) 対象範囲	・・・	1
(4) 築地の立地特性について	・・・	2
(5) 築地の歴史的な経緯と特色ある地域資源・多様な土地利用	・・・	3
(6) 築地市場跡地のまちづくりを踏まえた築地の将来イメージ	・・・	4
(7) 東京都心を支える広域的な交通結節点のイメージ	・・・	5

2 築地市場跡地と周辺地域に必要な交通基盤等について

(1) 築地市場跡地への車両アクセスと築地場外市場の現状・課題等について	・・・	6
(2) 築地市場跡地と周辺地域に必要な交通基盤・交通結節機能	・・・	7
(3) 環状第2号線と築地市場跡地内の各ゾーンとの直接アクセスのイメージ	・・・	8
(4) 将来における築地市場跡地の開発と周辺地域の歩行者ネットワーク等のイメージ	・・・	9

3 築地場外市場の安全で快適な歩行環境に向けた基本的な考え方

(1) 築地場外市場の課題について	・・・	10
(2) 築地場外市場のまちづくりを支える交通計画と区有施設の再編方針	・・・	11
(3) 築地場外市場の安全で快適な歩行環境のイメージ	・・・	12
(4) 築地場外市場の物流やにぎわいを支える導入機能について	・・・	13

4 おわりに

築地市場跡地の開発における中央区・地元との協議の進め方について	・・・	14
---------------------------------	-----	----

1 はじめに

(1) 中央区築地まちづくりの考え方について

築地のまちは、江戸時代の明暦の大火の後、隅田川東岸の埋め立て造成に伴って誕生し、文明開化を通じて周辺地域とともに発展しながら、現在は特色ある多様な魅力に溢れています。その魅力の一つである、食文化の拠点としての「築地ブランド」は、平成30年まであった中央卸売市場と隣接する約400店舗による築地場外市場を中心に形成され、国内外で高い評価を受け、多くの人を惹きつけてきました。

また、築地本願寺や歌舞伎座、東京劇場をはじめとする文化機能、築地の歴史性を引き継ぐ医療機能、約25ヘクタールもの広さを有する浜離宮恩賜庭園や隅田川の水辺などの水とみどりの自然環境、世界に誇るショッピングストリートである銀座の商業機能と隣接するなど、多くの観光・景観資源が存在しています。

こうした中、築地市場跡地の開発は、築地の活気とにぎわいを継承し、発展していくために極めて重要なものであり、平成31年3月に東京都による「築地まちづくり方針」が公表され、令和3年度中に築地まちづくりの事業実施方針の公表が、令和4年度中に事業者の募集が開始されることとされています。

本資料は、築地まちづくりの事業実施方針等の公表やそれに伴う民間事業者の提案内容等、築地市場跡地のまちづくりの具体化において、周辺地域との調和・連携や、必要となる交通基盤や交通結節機能等について反映させるとともに、迅速にまちづくりを進めていく必要もあることから、地元の意見も踏まえながら、本区の基本的な考え方を取りまとめたものです。



多くの人でにぎわう築地場外市場



築地市場（平成19年当時）

(2) 検討の経緯等

中央区築地まちづくりの考え方を策定するに当たっては、区が設置した「築地場外市場等の交通基盤に関する検討会」での検討内容を踏まえ、地元まちづくり協議会等と協議を行いながら進めてまいりました。

築地場外市場等の交通基盤に関する検討会

東京都が行う築地市場跡地のまちづくりと合わせ、築地の活気とにぎわいを承継し、及び発展できるように、築地場外市場の安全で快適な歩行環境、物流動線等を検討

構成員：学識経験者、築地の地元町会・自治会等の代表者、区職員

まちづくり協議会

災害に強い良好なまちづくりを推進していくことを目的として、地域のまちづくりについて、区と当該地域の住民が協議を行う場として設置

構成員：地域代表、商工業関係代表、区職員

「築地場外市場等の交通基盤に関する検討会
とりまとめ」提出

検討内容を報告・協議

中央区

「中央区築地まちづくりの考え方」策定

(3) 対象範囲

築地場外市場、都有地である築地市場跡地及びその周辺地域



1 はじめに

(4) 築地の立地特性について

築地市場跡地は鉄道による羽田空港とのアクセスの強化が見込まれることや、環状第2号線等の幹線道路に囲まれているなど、交通利便性の高い立地特性を有しています。

■ 鉄道によるアクセス性



既存の鉄道駅

- ・築地市場駅（都営大江戸線）
- ・築地駅（東京メトロ日比谷線）
- ・東銀座駅（都営浅草線、東京メトロ日比谷線）
- ・新富町駅（東京メトロ有楽町線）
- ・銀座駅（東京メトロ銀座線、東京メトロ日比谷線等）
- ・複数路線の鉄道駅により高い交通利便性を有している。

	都営大江戸線		東京メトロ日比谷線
	都営浅草線		東京メトロ有楽町線
	東京メトロ銀座線		

■ 道路によるアクセス性



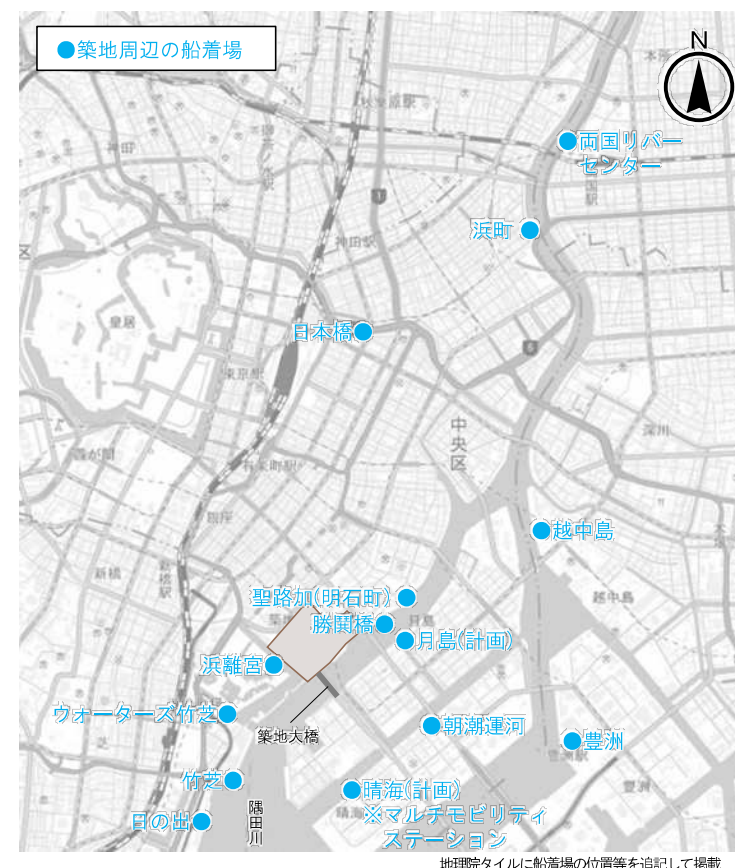
既存の幹線道路

- ・環状第2号線
- ・晴海通り
- ・新大橋通り など
- ・複数の幹線道路により、都心部と臨海部を結節している。

都市高速道路晴海線

- ・都市高速道路晴海線の整備により、臨海部及び羽田空港へのアクセスの強化が期待される。

■ 舟運によるアクセス性



船着場

- ・両国リバーセンター、日本橋、竹芝等に船着場が設置されているとともに、月島、晴海等にも設置が計画されている。
- ・日本橋、両国、竹芝方面や羽田空港の船着場と連携した舟運の活性化が期待される。

東京湾から隅田川の玄関口

- ・築地は東京湾から隅田川の玄関口であり、海、川、まちの接続点としての立地特性がある。
- ・隅田川の河口部に位置していることから、築地大橋までは橋梁による船舶の制限が少ないため、大型の船舶の停泊が期待される。



都心部・臨海地域地下鉄新線構想

- ・平成28年4月 国土交通省交通政策審議会答申（198号答申）において「都心部・臨海地域地下鉄構想」として位置付け
- ・常磐新線の延伸との一体的な整備等により、つくば駅から東京駅を通じた羽田空港までの広域的なアクセスの強化が期待される。
- ・築地まちづくり方針に、築地市場跡地の開発においては地下鉄新線の駅との連携について配慮する旨が記載されている。

	地下鉄新線(構想)		りんかい線
	羽田空港アクセス線(構想)(臨海部ルート)		常磐新線延伸(構想)
	都営浅草線		京急本線 京急空港線

地理院タイルに鉄道線等を追記して掲載

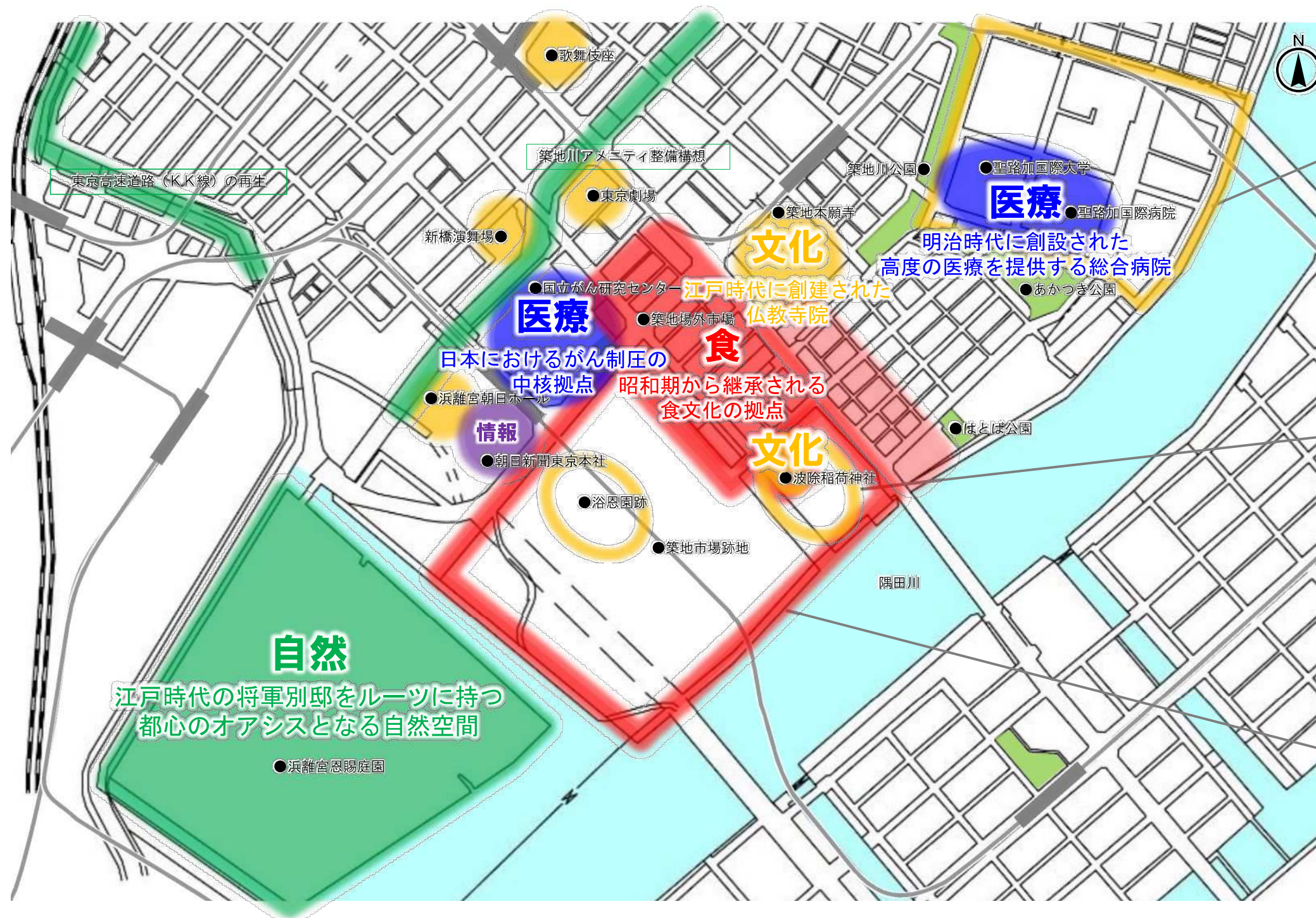
地理院タイルに船着場の位置等を追記して掲載

1 はじめに

(5) 築地の歴史的な経緯と特色ある地域資源・多様な土地利用

現在の築地は江戸時代に土地の埋め立てにより造成されました。それ以来、昭和期にいたるまで、文化、自然、情報、医療、食など特色ある地域資源と多様な土地利用が見られ、重層的な歴史をもつまちとして発展してきました。

江戸	明治	大正	昭和
●1654年 現在の浜離宮の土地が埋め立てにより造成	●1868年 皇室の離宮「浜離宮」となる	●1945年 都に下賜され浜離宮恩賜庭園となる	●1962年 国立がんセンター設置
●1657年 明暦の大火	●1901年 築地聖路加病院創設	●1904年 聖路加看護学校開設	●1935年 築地市場開場
●1658年 築地本願寺が埋め立てにより築造された現地に移転	●1792年 現在の築地市場跡地の一部に浴恩園作庭	●1869年 現在の明石町一帯に外国人居留地開設	●1980年 朝日新聞社東京本社が築地に移転
	●1887年ごろ 銀座に新聞社が集積	●1923年 関東大震災直後に魚河岸及び大根河岸が消失	



外国人居留地

かつての武家屋敷が収公され、1869年に築地外国人居留地(現在の明石町一帯)が設定された。

東京築地鉄砲洲景(中央区立郷土天文館)

築地ホテル館

江戸を訪れた外国人の宿泊や商談の場として建設された。1868年に完成したが、銀座の大火により焼失。

東都築地保呂留館海岸庭前之図(中央区立郷土天文館)

築地市場

関東大震災後に日本橋の魚河岸と京橋の大根河岸が暫定的に移転し、1935年に築地市場本場が開場した。

完成時の築地市場 全景 昭和9年(1934)
 (『東京市中央卸売市場築地本場・建築図集』より転載)

1 はじめに

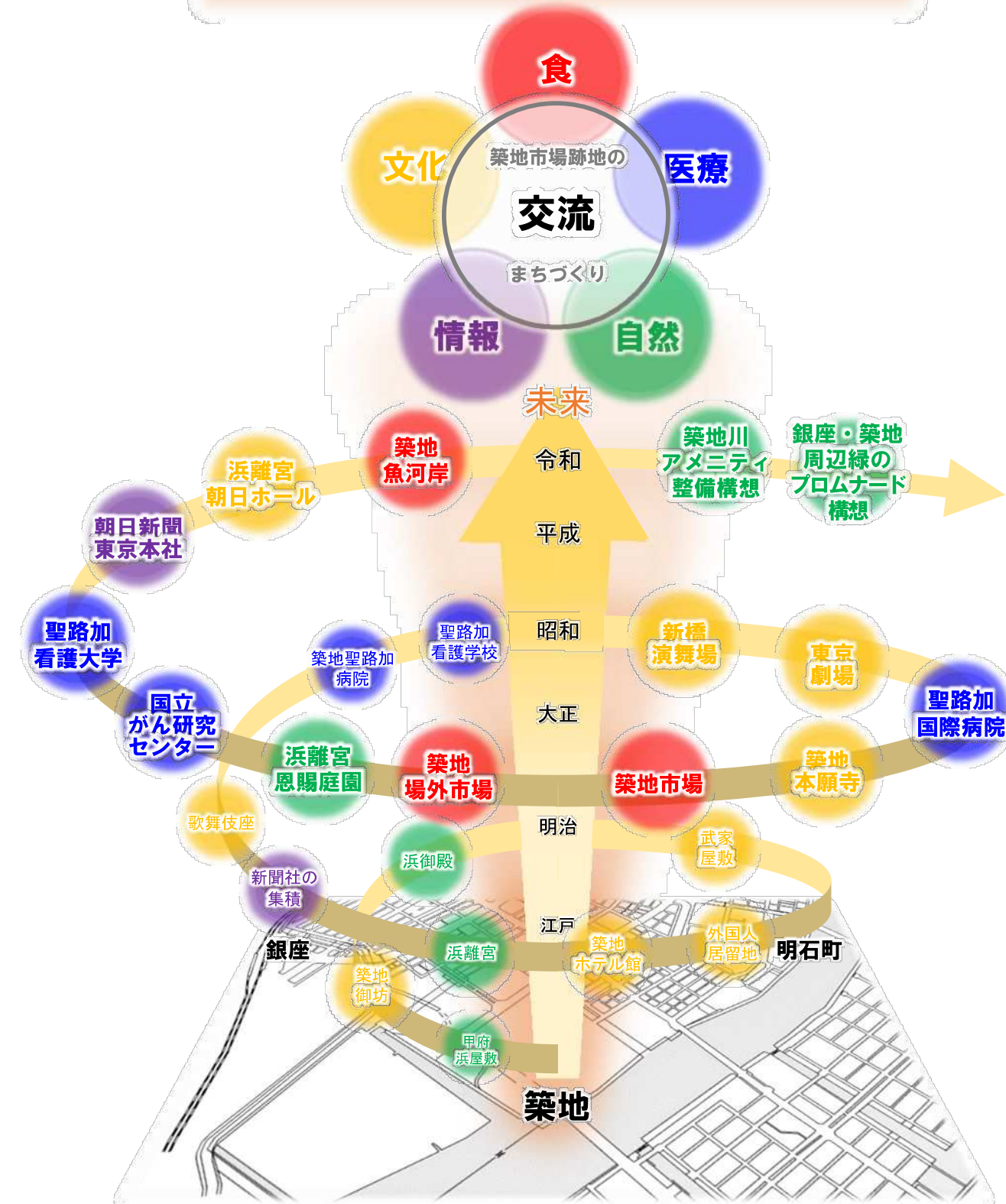
(6) 築地市場跡地のまちづくりを踏まえた築地の将来イメージ

築地は、歴史的な経緯、特色ある地域資源を有しており、築地市場跡地のまちづくりが生み出す「交流」により、これらが調和・連携し、地域が一体的に発展することで新たな歴史を築いていきます。

「つながる」まち TSUKIJI

特色ある地域資源がつながる

「陸路・水路・空路」でつながる



平時のイメージ

○「ヒト・モノ」がつながる

- ～住・商・業・観、多様な目的をつなぐ～
- ・安全・安心で、シームレスな歩行者ネットワーク
- ・陸路、水路、空路による広域的な交通結節点

○「マチ」がつながる

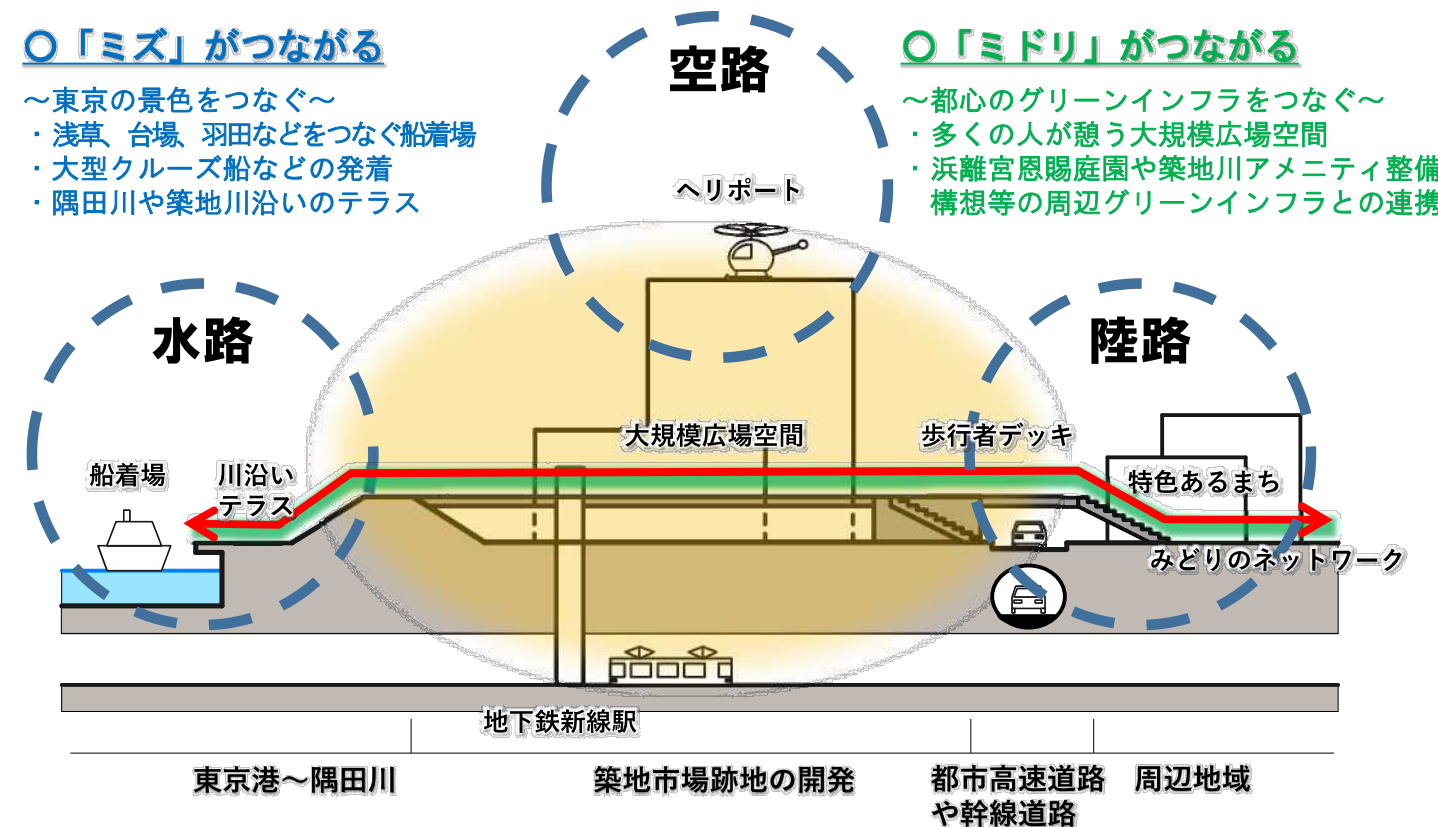
- ～まちの特色や歴史をつなぐ～
- ・食 ・文化
- ・医療 ・情報発信

○「ミズ」がつながる

- ～東京の景色をつなぐ～
- ・浅草、台場、羽田などをつなぐ船着場
- ・大型クルーズ船などの発着
- ・隅田川や築地川沿いのテラス

○「ミドリ」がつながる

- ～都心のグリーンインフラをつなぐ～
- ・多くの人が憩う大規模広場空間
- ・浜離宮恩賜庭園や築地川アメニティ整備構想等の周辺グリーンインフラとの連携



災害時のイメージ

○空路や陸路による支援

- ・ヘリコプターによる救助活動の拠点
- ・特定緊急輸送道路等による支援

○周辺との連携

- ・周辺と連携した災害時の支援機能

○海や川の水路による支援

- ・巨大船舶の停泊
- ・船による人員や物資の調達・輸送

○救助活動の拠点

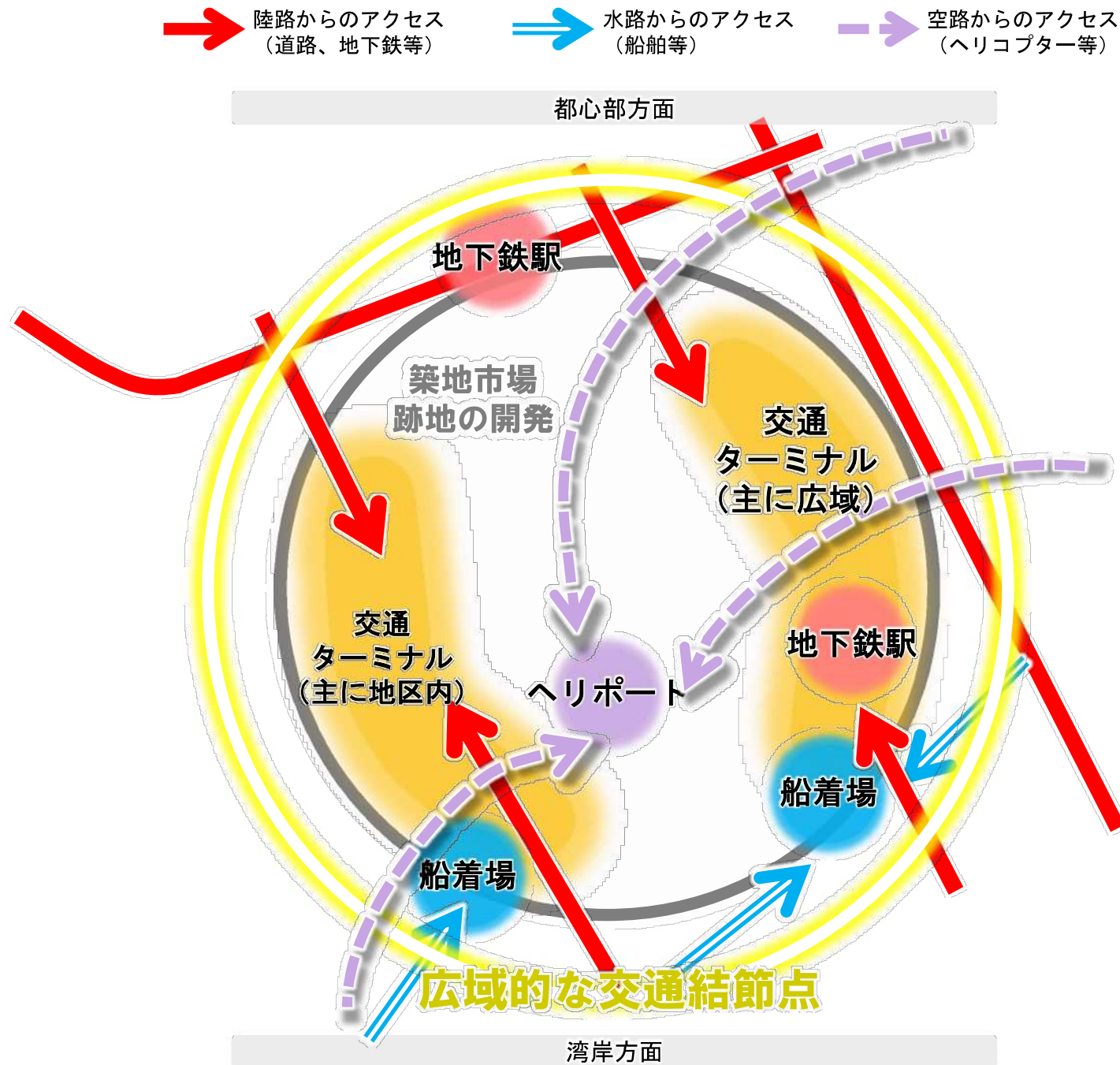
- ・大規模広場空間や施設を活用して救助活動の拠点を展開

1 はじめに

(7) 東京都心を支える広域的な交通結節点のイメージ

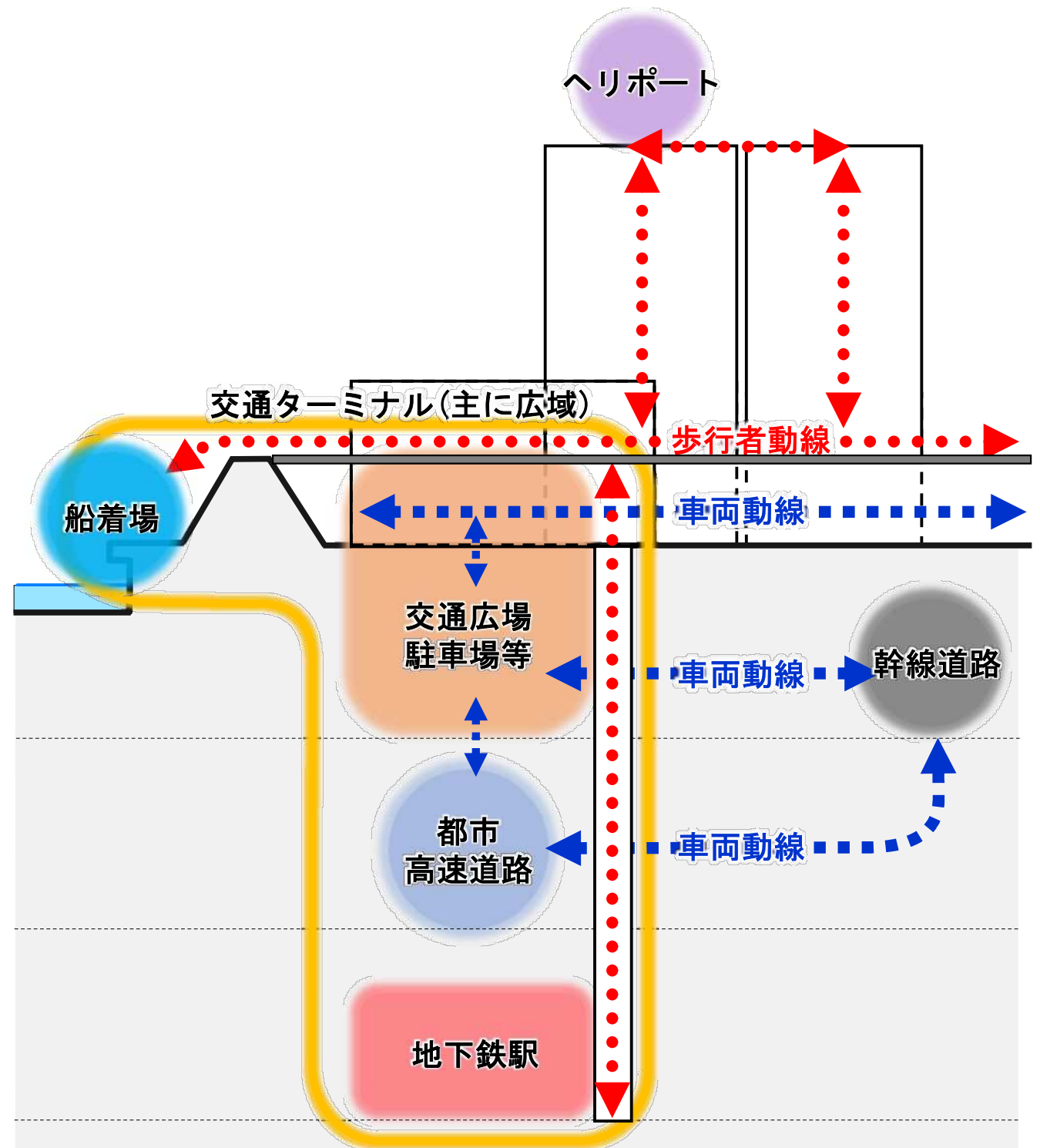
築地市場跡地はその立地特性から、陸路、水路、空路などを介した、さまざまな交通手段によるアクセスが可能と考えられます。築地市場跡地の開発においては、そのポテンシャルを生かし『東京都心を支える広域的な交通結節点』となるよう、交通基盤等の整備をすることが重要です。

■ 多様な交通アクセスのイメージ



さまざまな交通手段が相互のアクセスを確保し、連携することにより、築地市場跡地が『東京都心を支える広域的な交通結節点』としての機能を発揮します。

■ 各交通機能の連携イメージ

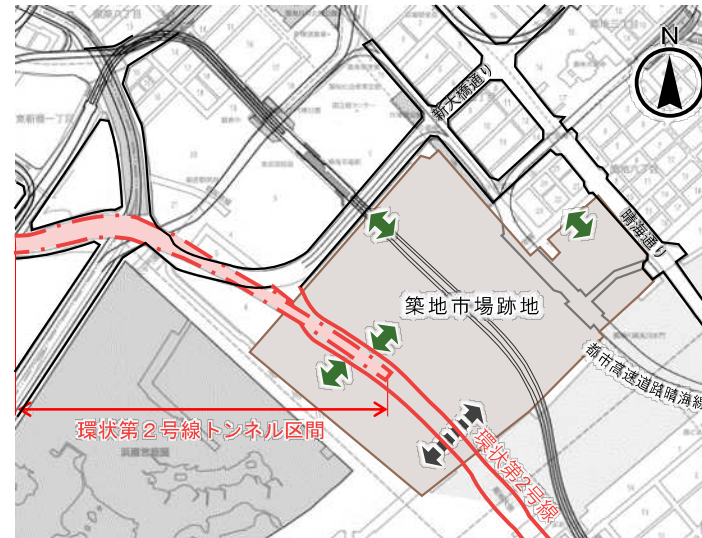


2 築地市場跡地と周辺地域に必要な交通基盤等について

(1) 築地市場跡地への車両アクセスと築地場外市場の現状・課題等について

築地市場跡地への車両アクセスの課題と、築地場外市場とその周辺の交通関連機能の現状と課題について整理しました。

■ 築地市場跡地への車両アクセスについて

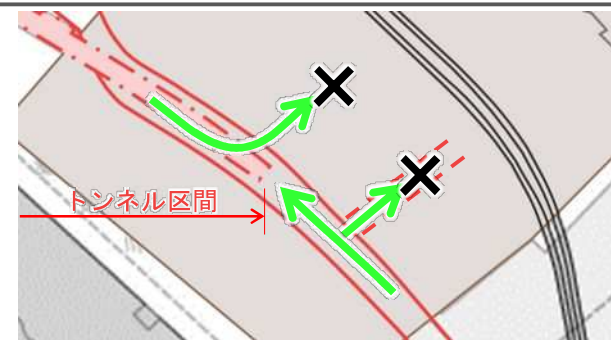


環状第2号線や晴海通り等の幹線道路から築地市場跡地への車両アクセスは、「築地まちづくり方針」において記載があるものの、具体的な車両アクセスの方法は示されていないことから、これらの車両アクセスの想定を行いました。

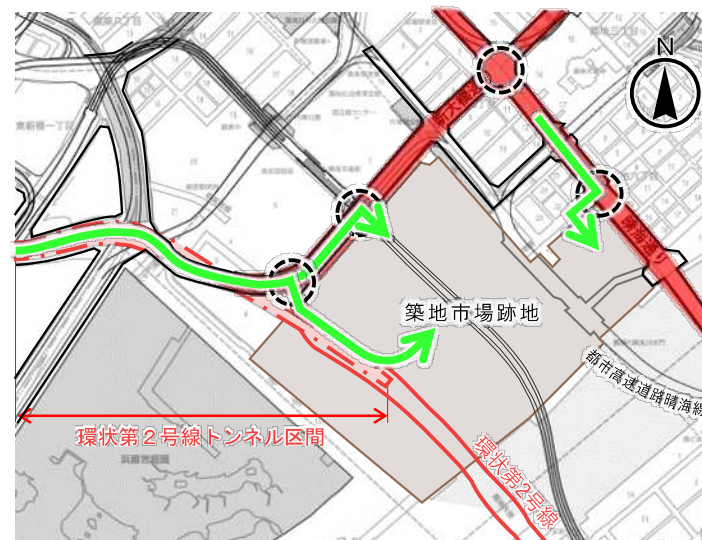
- 築地まちづくり方針に記載の車両アクセス
- 築地まちづくり方針に記載の車両用通路（地下を想定）



- ・晴海通りからのアクセスが波除通りを経由する想定となっている
- ・波除通りは歩行者と車両の交錯等が課題となっており、晴海通りとの車両アクセスの具体化の検討が必要



- ・環状第2号線と築地市場跡地とのアクセスについて、道路の勾配や車線数等を考慮すると、安全性の観点から交差点を設置することは困難
- ・環状第2号線の工事は進捗しており、現時点でトンネル区間における虎ノ門方面との直接アクセスを設置することは困難



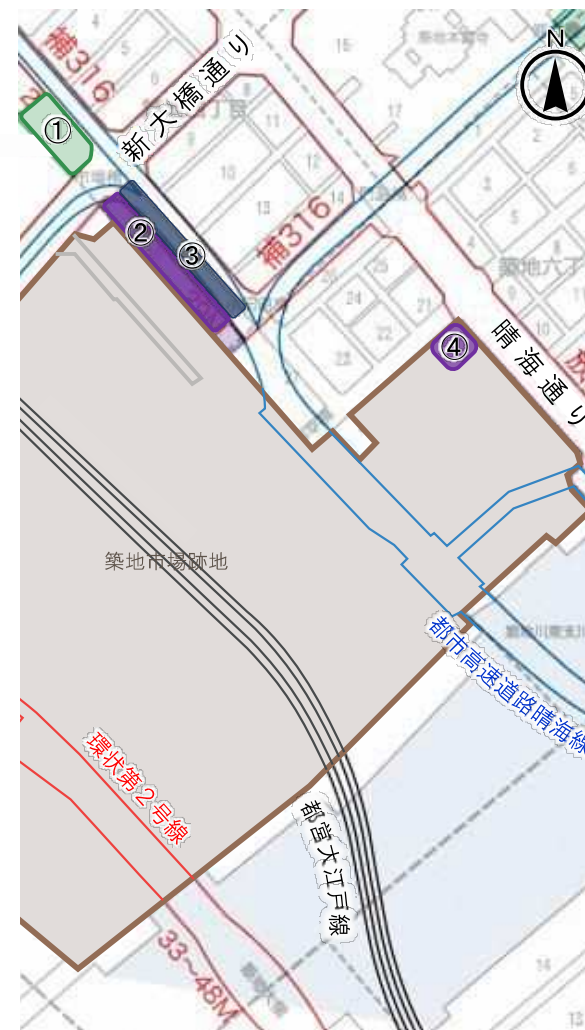
以上の車両アクセスと想定した築地市場跡地の開発ボリュームを基に、周辺交差点への影響を検証した結果、右折車が滞留してしまう等、周辺道路において渋滞が発生する。

- 渋滞が発生する部分
- 交通処理が困難となる交差点

■ 築地場外市場とその周辺の交通関連施設の現状・課題について

現在、築地場外市場やその周辺には、築地場外市場で働く人や来街者のため、下図に示すように交通関連機能の施設が点在しています。一方で、これらの施設においては、大きく3つの課題があります。

- 築地場外市場に必須となる豊洲市場と築地場外市場をつなぐ荷捌き機能の場所有、恒久的に確保できていない。
- 築地川第一駐車場の出入口が波除通りに面して設置されていること等から、波除通りにおいて歩行者と車両の交錯が発生している。
- 区有施設である築地川第一駐車場、まちづくり支援用施設A棟は、老朽化が進む等、建替えの検討が必要となっている。



- ①市場橋公園（都市計画公園）
・暫定的な観光バス用駐車場、乗降所 9台

- ②築地川第一駐車場（区有施設）
・乗用車用駐車場231台（うち120台が都市計画駐車場）
・都内、周辺県への配達機能のためのスペース
・配達機能等のための荷捌き場2台
・夜間における銀座へのタクシープール機能

- ③まちづくり支援用施設A棟（区有施設）
・隣接する築地川第一駐車場を活用した配達機能（※）の事務所あり
※築地場外市場の物品をその日の内に都内・周辺県に配達する機能（即日配達機能）や一般客用の配達機能

- ④暫定貸付地（所有地の一部を区が借り受け）
・荷捌き場 2台
⇒『築地場外市場から豊洲市場への物品の輸送』と『豊洲市場から築地場外市場への物品の輸送・配達』を行っている。
・乗用車用駐車場 29台