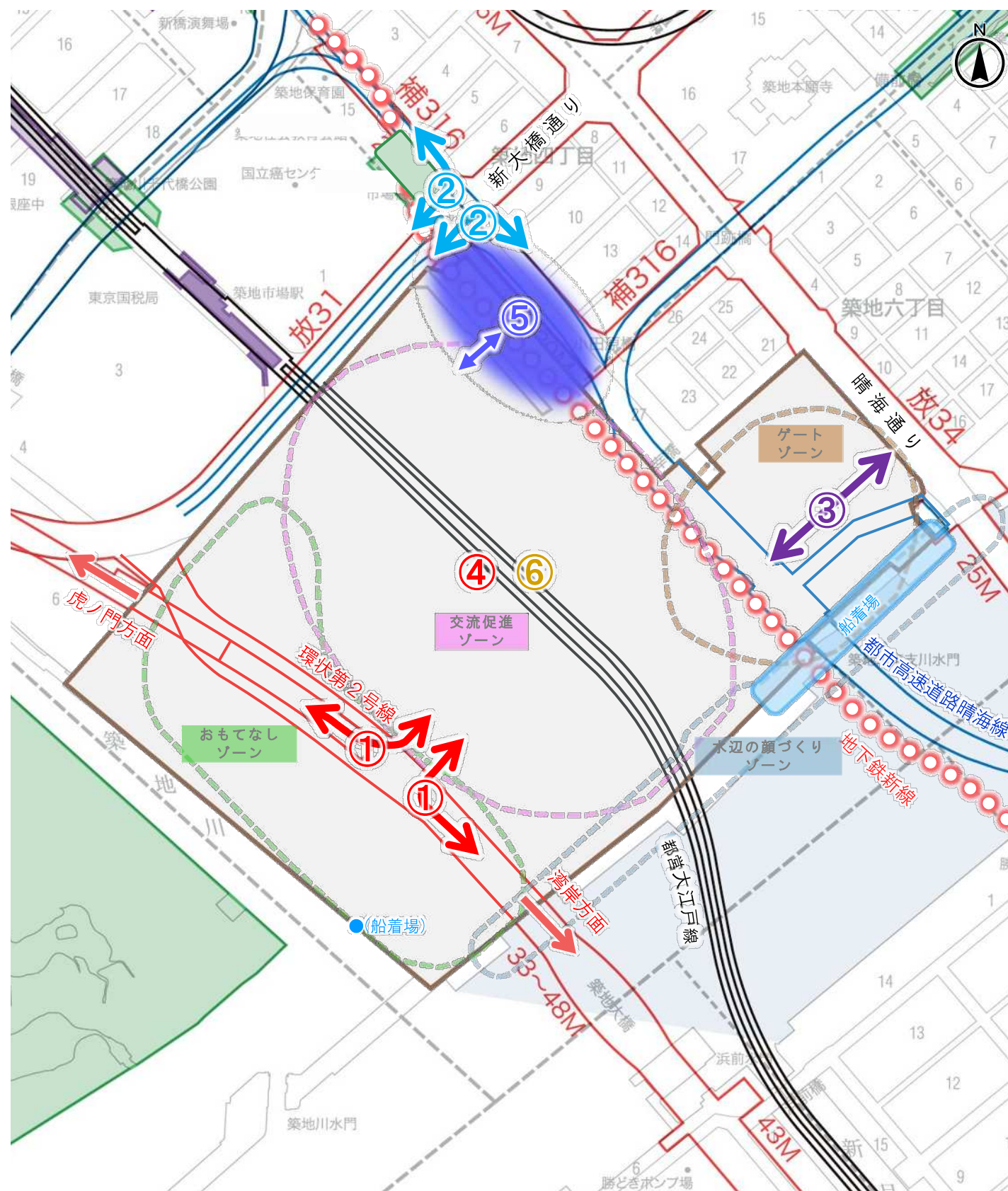


## 2 築地市場跡地と周辺地域に必要な交通基盤等について

### (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

これまで検討してきた内容を基に、築地場外市場などの周辺地域と一体的に発展するために築地市場跡地と周辺地域に必要な交通基盤・交通結節機能をまとめました。



#### ①環状第2号線における両方面への直接アクセス等

- ・環状第2号線の両方面(湾岸方面、虎ノ門方面)との直接アクセスを確保

#### ②都市高速道路晴海線と築地市場跡地をスムーズにつなぐアクセス

- ・周辺交通への影響に配慮しつつ、都市高速道路晴海線と市場跡地とをスムーズにつなぐ位置にフルランプを整備

#### ③晴海通りからの直接アクセス

- ・波除通りを経由しない車両の直接アクセスを確保

#### ④築地市場跡地内における車両と歩行者の動線の分離

- ・車両を1階以下で、歩行者を2階（デッキレベル）で処理するなど、車両と歩行者の動線を分離

#### ⑤築地市場跡地の開発との連携を見据えた区有地を活用した交通関連施設等

- ・荷捌き機能、来街者用の駐車場等を波除通りに面して整備するとともに車両アクセスは築地市場跡地側から確保
- ・区有地と築地市場跡地の開発との連携により、築地場外市場や周辺地域との歩行者ネットワークを確保

#### ⑥多様な交通手段が繋がる交通ターミナル

- ・各幹線道路、都市高速道路、地下鉄新線駅、船着場、ヘリポート等の様々な交通手段を結節する交通ターミナルの整備
- ・築地に必要な交通に関連する機能として以下を整備
  - 空港等シャトルバス停留所
  - タクシー乗降所
  - 観光バス乗降所（観光バス駐車場の機能の配置場所は要検討）
  - 地下鉄新線駅 など

#### 周辺地域における交通課題への対応

- ・築地及び周辺への来街者も使える駐車場の整備
- ・路上駐車解消のための観光バス用駐車場の整備
- ・周辺も視野に入れ、他の交通機関との乗り換え利便性を考慮した位置にBRT停留所の整備を検討
- ・周辺も視野に入れ、タクシー乗り場の待機車両のためのタクシープールの機能整備を検討 など

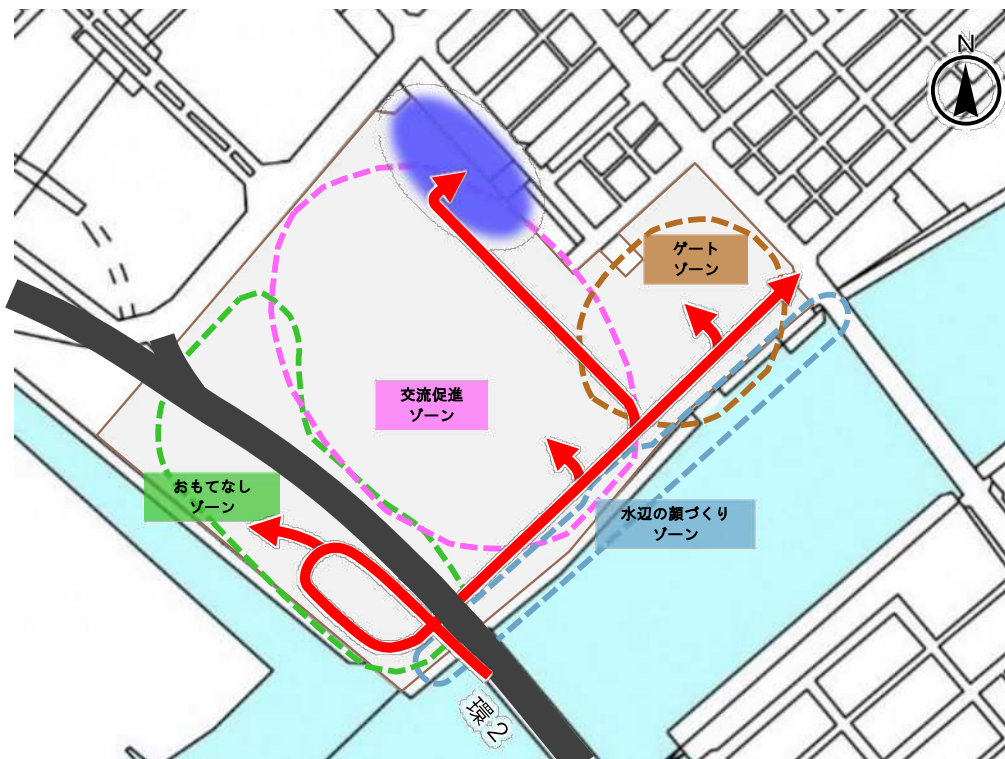


## 2 築地市場跡地と周辺地域に必要となる交通基盤等について

### (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

環状第2号線と築地市場跡地内のアクセスのイメージは以下のとおりです。環状第2号線の湾岸方面及び虎ノ門方面と築地市場跡地内の各ゾーン、区有地を活用した交通関連施設及び交通ターミナルとの相互のアクセスを確保することが重要です。

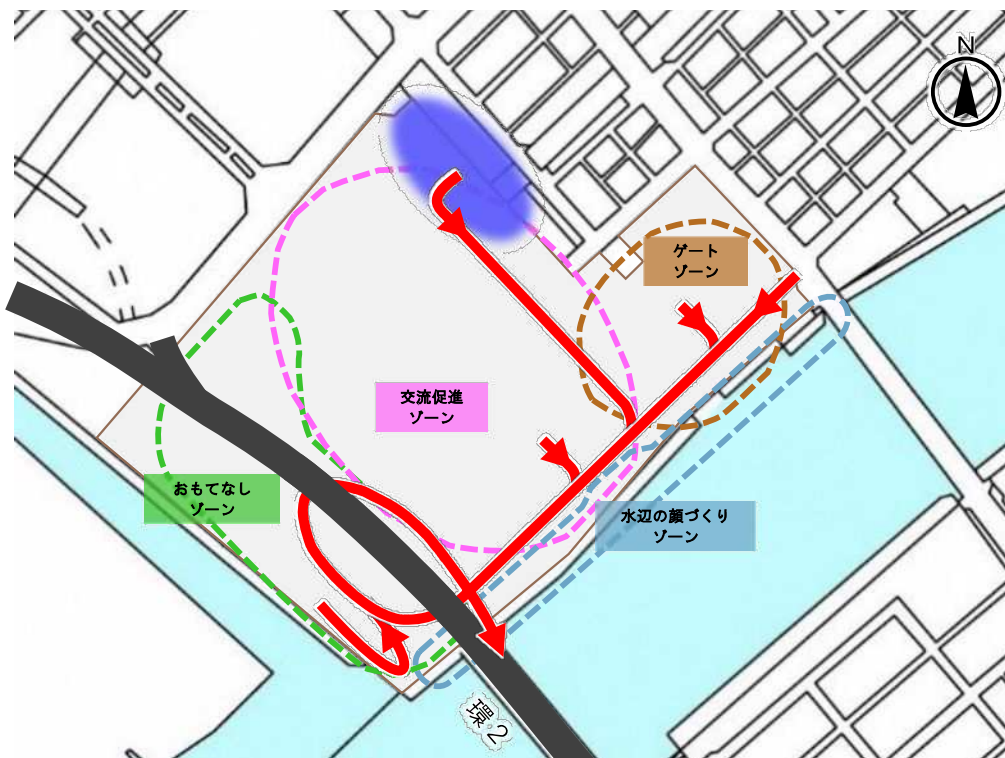
(1)-① 環状第2号線(湾岸方面)→築地市場跡地内



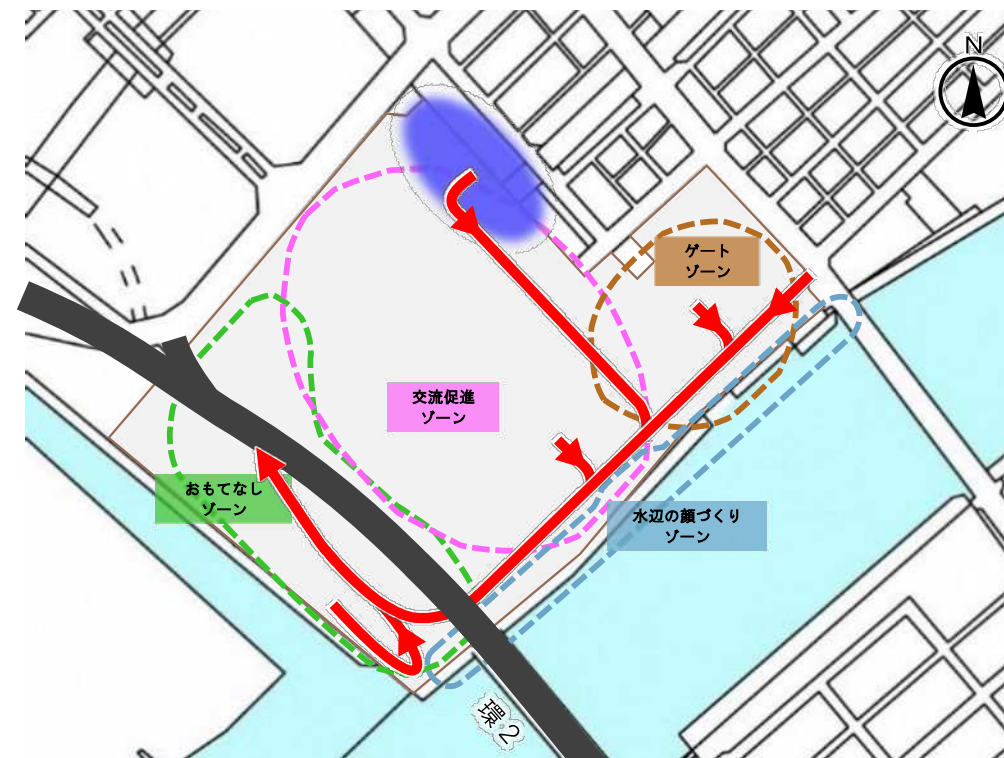
(2)-① 環状第2号線(虎ノ門方面)→築地市場跡地内



(1)-② 築地市場跡地内→環状第2号線(湾岸方面)



(2)-② 築地市場跡地内→環状第2号線(虎ノ門方面)

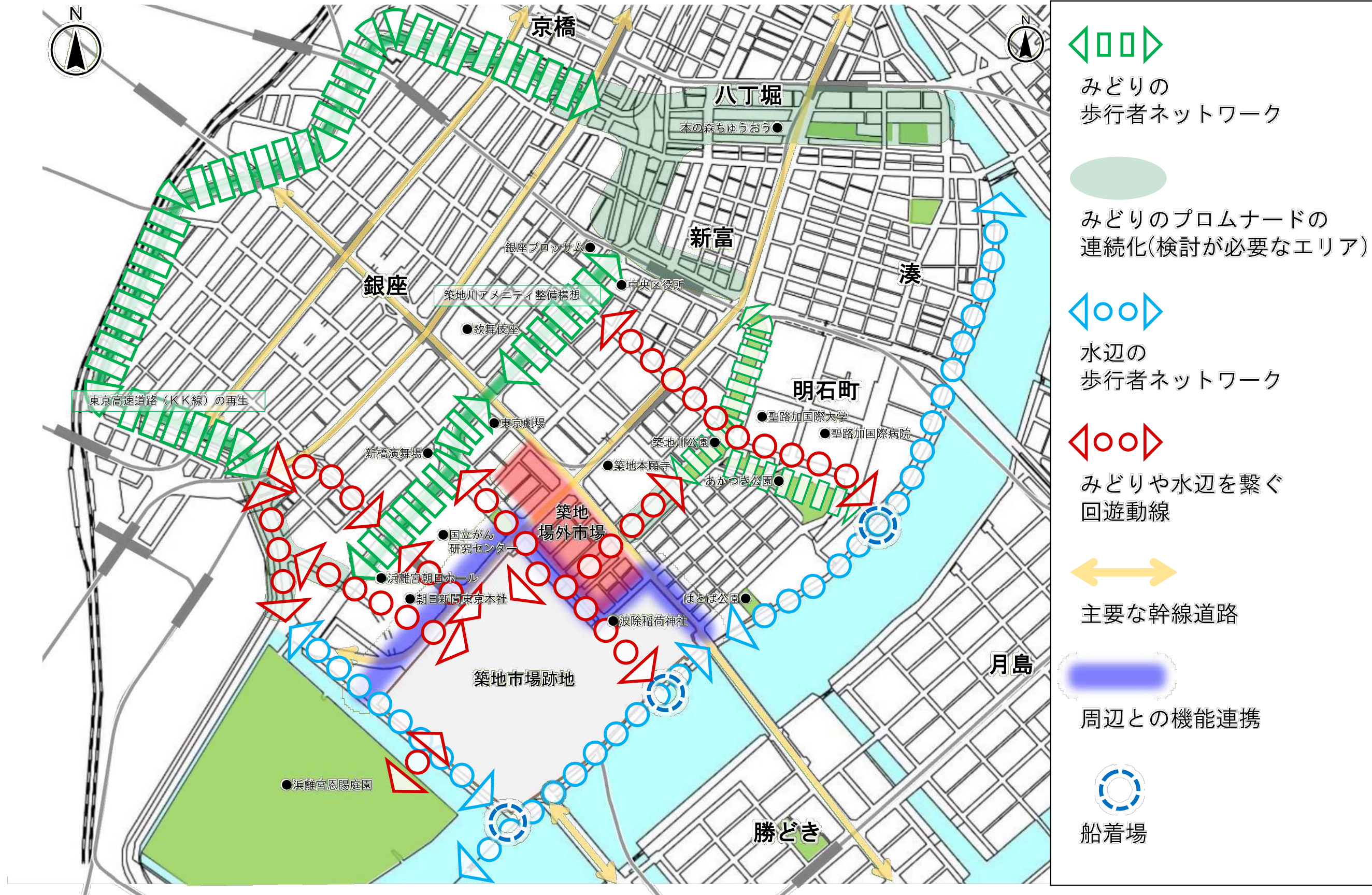




## 2 築地市場跡地と周辺地域に必要な交通基盤等について

### (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

築地市場跡地の開発と銀座等の周辺地域の将来的な歩行者ネットワークのイメージ図を整理しました。将来的にはKK線の緑のプロムナード化や築地川アメニティ整備構想と築地市場跡地の開発を結ぶ回遊動線等により、水とみどりの歩行者ネットワークが形成されます。

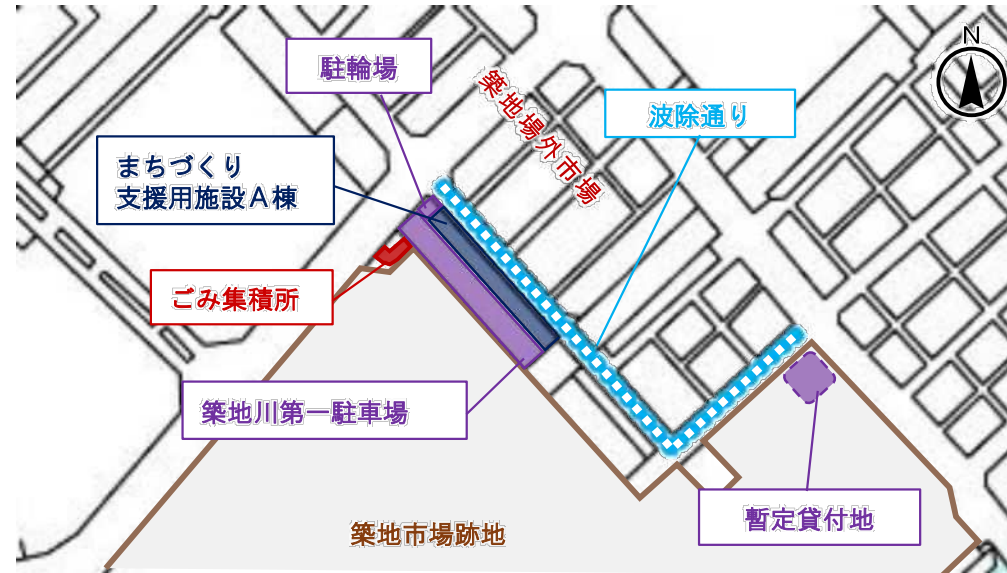




### 3 築地場外市場の安全で快適な歩行環境の形成に向けた基本的な考え方

#### (1) 築地場外市場の課題について

築地場外市場は日中、買出人や観光客など多くの買い物客でにぎわいます。一方で、波除通りの歩行環境や区有施設の老朽化、豊洲市場との間の物流機能等について、いくつかの課題を抱えています。



#### ■ 波除通りの歩行環境等

- ・一般車両、業務車両(トラック、ターレ等)と歩行者の動線が交錯しており、また一方通行の部分においてターレ等の逆走があり危険
  - ・業務車両の路上での荷捌きが常態化している。
- ⇒車両の交通規制、道路の幅員構成の見直し等による安全な歩行環境の確保が必要

#### ■ 都道上に整備されたごみ集積所や駐輪場

- ・都道(新大橋通り)上に整備されているごみ集積所は衛生面の課題を抱えている。
  - ・都道(新大橋通り)上に整備されている駐輪場は機能拡充が求められている。
- ⇒波除通りの衛生面や安全性への配慮をしつつ、築地市場跡地の開発を契機とした整理が必要

#### ■ 区有施設(まちづくり支援用施設A棟及び築地川第一駐車場)

- ・来街者用駐車場や荷捌き機能を有する区有施設において、老朽化等の課題が発生
- ⇒施設再編の検討が必要

#### ■ 豊洲市場と築地場外市場をつなぐ荷捌き機能

- ・都から築地市場跡地の土地(暫定貸付地)を借り受け、暫定的(令和3年9月まで)に荷捌き機能を整備している。
- ⇒恒久的な荷捌き機能の場を確保することが必要



#### 波除通り

- ・特別区道中京第490号(晴海通り～波除稲荷神社前)  
認定幅員 車道：17m～17.2m  
歩道：両側3m～4.1m
- ・特別区道中京第706号(新大橋通り～波除稲荷神社前)  
認定幅員 車道：15m  
歩道：西側2m～3m 東側3m



#### ごみ集積所

- ・営業時間等の関係でごみ収集車は場外市場に入ることが困難であるため、都道を占用し、ごみの集積を行っている
- ・築地場外市場の一部の店舗及び周辺住民が利用できるが、容量の関係で利用できない店舗もある
- ・発泡スチロールや魚腸骨等、各種のごみを集積しているが、集積所は密閉されていないため、ねずみの発生など衛生面の課題がある。



#### 駐輪場

- ・都道区域を区が占用し、駐輪場52台分を設置
- ・築地食のまちづくり協議会が管理及び運営している登録制の駐輪場
- ・新大橋通りと波除通りの交差点に位置しており、利便性が高い



#### まちづくり支援用施設A棟

構造・階数：S造・地上2階  
高さ：約7m  
建物用途：物販店舗、飲食店舗、事務所、倉庫  
敷地面積：約1,340㎡ 延床面積：約2,300㎡  
1階31区画  
(主に店舗、荷捌き機能※)約740㎡  
※即日配達事業者：4区画(事務所利用)  
一般配達事業者：2区画(事務所利用)  
2階34区画(主に倉庫)約800㎡  
共用部分(通路、トイレなど)約760㎡



#### 築地川第一駐車場

構造・階数：SRC造・地上4階  
高さ：約19m  
建物用途：駐車場  
(一部は都市計画駐車場)  
敷地面積：約2,950㎡ 延床面積：約5,720㎡  
駐車台数：231台(都市計画駐車場120台)  
(うち6台分は即日配達事業者が使用)  
荷捌き場台数：2台(即日配達事業者と一般配達事業者が主に使用)



#### 暫定貸付地

・築地場外市場と豊洲市場との物流を支える荷捌きスペースと時間貸しの駐車場として使われている。  
・荷捌きスペースでは「築地場外市場から豊洲市場への物品の配達」と「豊洲市場から場外市場への物品の配達・輸送」を行っている。  
敷地面積：約1,340㎡  
用途：駐車場、荷捌き場  
駐車台数：29台 荷捌き場台数：2台  
その他：配達事業者用事務スペースなど



### 3 築地場外市場の安全で快適な歩行環境の形成に向けた基本的な考え方

#### (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

築地場外市場における交通等の課題を解決するため、築地場外市場等の交通基盤に関する検討会やまちづくり協議会での意見と、築地市場跡地と周辺地域に必要となる交通基盤等を基に、築地場外市場の将来像、交通計画の考え方、区有施設再編の考え方を整理しました。

#### 築地場外市場等の交通基盤に関する主な地元意見

##### 【築地場外市場の目指すまちのあり方】

- ・営業時間はいずれ夜まで。業務用だけでなく、地元客、観光も意識したい。
- ・プロ用、地域住民、観光客まで「いいもの」を提供するまちにしたい。
- ・築地の歴史的な祭り、文化を守りたい。まちかどの展示など。
- ・来街者に優しい環境を作りたい。
- ・衛生面を含めてまちをきれいにしながらも、雑多な雰囲気を残したい。

##### 【築地場外市場の荷捌き機能、駐車場等】

- ・荷捌き場と駐車場は築地場外市場の近くに必要。
- ・築地場外市場の物流動線は築地市場跡地側から確保したい。
- ・荷捌き場は今後変化していく配送システムにも対応できるようにしたい。
- ・地元の人が多く自転車で訪れるため、駐輪場が重要。

##### 【築地場外市場と築地市場跡地、周辺地域との連続性】

- ・築地場外市場等の周辺地域と築地市場跡地の開発との人の流れを生み出すことが重要。
- ・区有施設の場所は築地市場跡地の開発の玄関口や顔になる。
- ・銀座や勝どきとの歩行者のネットワークが重要。
- ・波除通りから隅田川の船着場やテラスにダイレクトにつながるとよい。

##### 【築地場外市場の歩行環境】

- ・歩行しやすい空間整備を行い、歩行者中心のまちにしたい。
- ・現在のターレやバイクなどの物流動線は波除通りにおける逆走も多すぎて危険。
- ・波除通りは築地場外市場のメイン動線として使いやすくするべき。

##### 【周辺交通との接続】

- ・豊洲市場と築地場外市場の接続、環状第2号線との連携が必要。
- ・地下鉄新駅との連携も重要。

など



#### 築地市場跡地と周辺地域に必要な交通基盤等

- ・環状第2号線における両方面への直接アクセス等
- ・都市高速道路晴海線と築地市場跡地をスムーズにつなぐアクセス
- ・晴海通りからの直接アクセス
- ・築地市場跡地内における車両と歩行者の動線の分離
- ・築地市場跡地の開発との連携を見据えた区有地を活用した交通関連施設等
- ・多様な交通手段が繋がる交通ターミナル
- ・周辺地域における交通課題への対応

#### 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

##### ■ 築地場外市場の将来像

##### 「築地場外市場の活気とにぎわいの継承と発展」

- ・低中層のまちなみをいかしながら築地場外市場が培ってきた活気とにぎわいを継承
- ・築地市場跡地の開発や周辺地域との連携による発展
- ・安全で快適な歩行環境と築地場外市場を支える交通機能の整備
- ・多様な人が集い、商い、楽しむ場の形成



築地の一体的な発展に向けて、築地市場跡地の開発や周辺地域との連続性の確保が重要

##### ■ 交通計画の考え方

##### 1. 車両交通

- 1) 築地場外市場⇄豊洲市場等の荷捌き用車両、来街者用駐車場
  - ・築地市場跡地側に車両動線を確保し、波除通りにおける歩行者と車両の交錯を避ける。
  - ・場外市場にとって利便性の高い場所に駐車場を整備

##### 2) 個別店舗等の荷捌き車両

- ・車両通行可能時間帯を分けるなど、ルール作りに向けた検討

##### 2. 歩行者動線

- 1) 築地市場跡地の開発との連続性
  - ・交流促進ゾーンと場外市場をつなぐ
  - ・ゲートゾーンと場外市場をつなぐ
- 2) 周辺地域との連続性
  - ・隅田川の船着場～交通ターミナル～場外市場～銀座などのネットワーク



車両交通と歩行者動線の考え方を踏まえて区有施設を再編

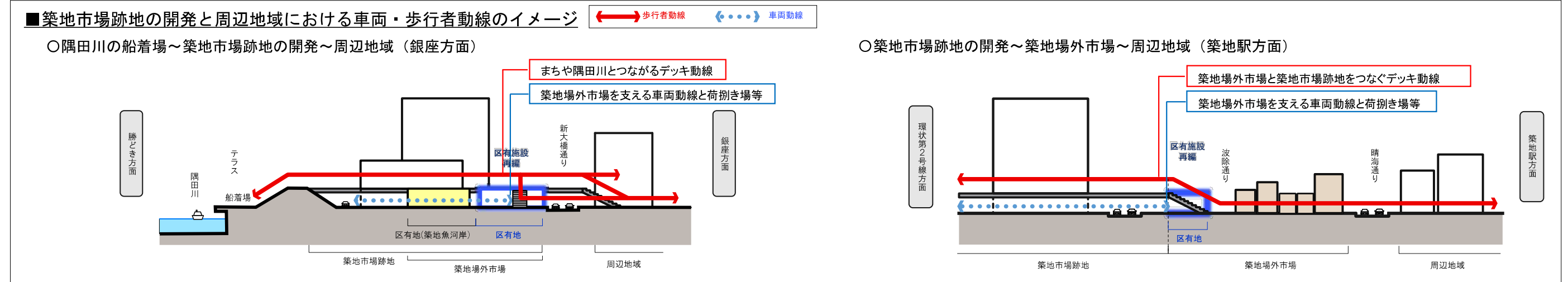
##### ■ 区有施設再編の考え方

- 1) 荷捌き機能や駐車場機能を導入しつつ低層の建物として整備し、跡地開発とデッキ等をつなぐことにより歩行者の流れを確保
- 2) 築地市場跡地との結節点として築地市場跡地の開発と連携して整備

### 3 築地場外市場の安全で快適な歩行環境の形成に向けた基本的な考え方

#### (3) 築地場外市場の安全で快適な歩行環境のイメージ

築地場外市場の課題と前頁で示した交通計画と区有施設再編を踏まえて、築地市場跡地の開発後における築地場外市場及びその周辺の歩行環境のイメージについて整理をしました。築地市場跡地の開発と築地場外市場、周辺地域との連携により、築地場外市場の安全で快適な歩行環境が形成され、地域の活気とにぎわいの継承と更なる発展が図られます。

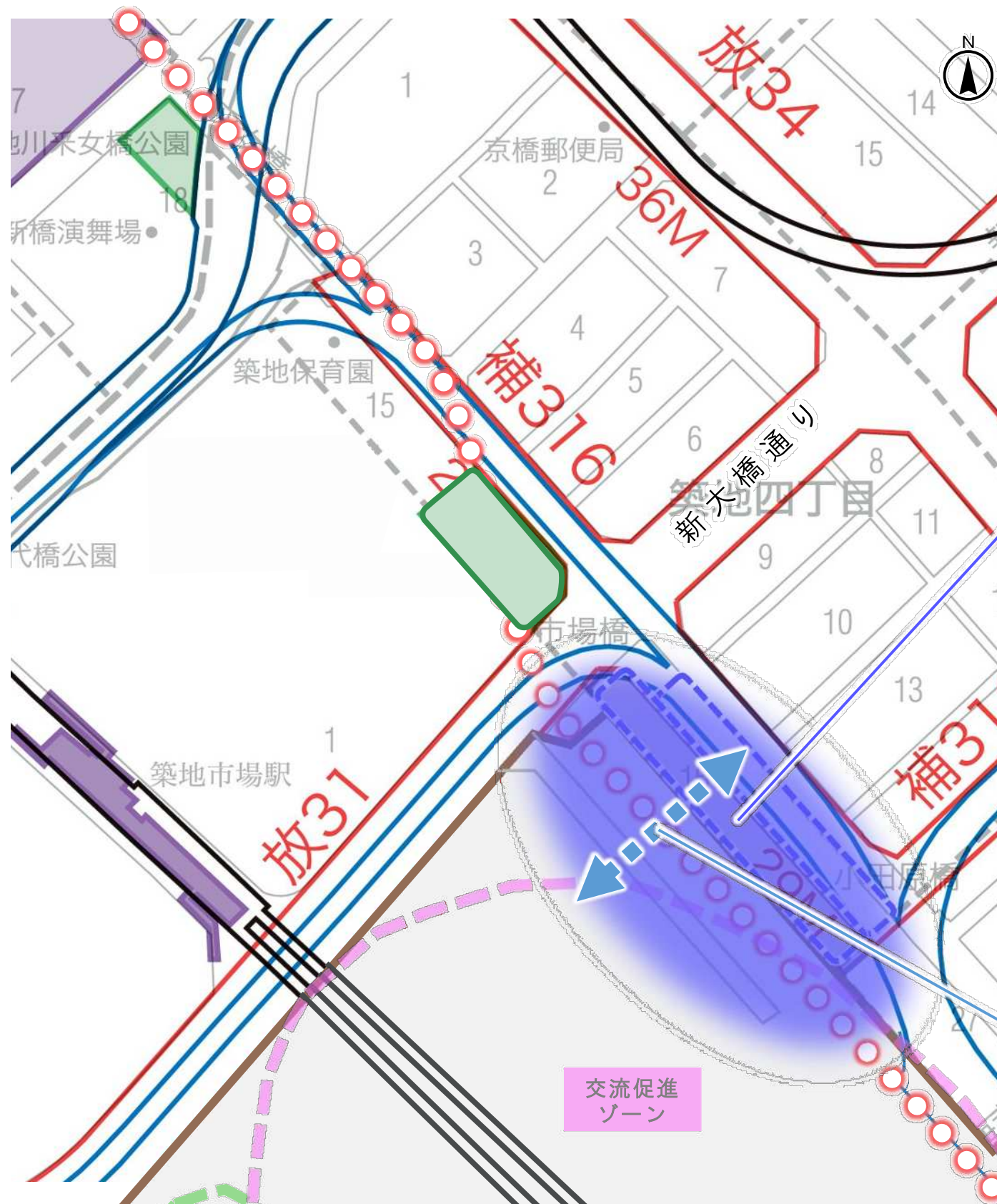




### 3 築地場外市場の安全で快適な歩行環境の形成に向けた基本的な考え方

#### (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

区有施設の再編は、築地市場跡地の開発の計画内容と大きく関連するため、築地市場跡地の開発との緊密な連携が必須となります。こうした中、まずは、築地場外市場の物流やにぎわいを支える骨格的な導入機能について整理を行いました。



#### 築地場外市場の物流やにぎわいを支える骨格的な導入機能

- ① 築地市場跡地の開発と築地場外市場を接続する機能  
築地市場跡地の開発と築地場外市場をつなぐ階段やデッキ等
- ② 荷捌き機能  
築地場外市場の物流を支える荷捌き用駐車場及び付随する作業スペース、冷蔵機能置き場等、築地市場跡地の開発側の車両アクセス
- ③ ごみ集積所  
築地場外市場の各店舗及び周辺住民のためのごみ集積所
- ④ 来街者用駐車場  
築地及び周辺への来街者も使える駐車場（都市計画駐車場120台を含む）  
築地市場跡地の開発側の車両アクセス
- ⑤ 来街者用駐輪場  
築地及び周辺への来街者のための駐輪場
- ⑥ 地元活性化につながる機能  
観光案内所、地元まちづくり組織の活動スペース など
- ⑦ その他築地場外市場と築地市場跡地の開発との連携において必要な機能

#### 【参考】

区有地の所在地 : 築地四丁目16番（住居表示）  
区有地の敷地面積 : 約4,200㎡

#### 築地市場跡地の開発と区有施設の接続

区有施設を低層の建物として整備するとともに、築地場外市場と築地市場跡地の開発とをデッキレベルで接続することにより、築地場外市場と築地市場跡地の開発との歩行者ネットワークを形成

## 4 おわりに

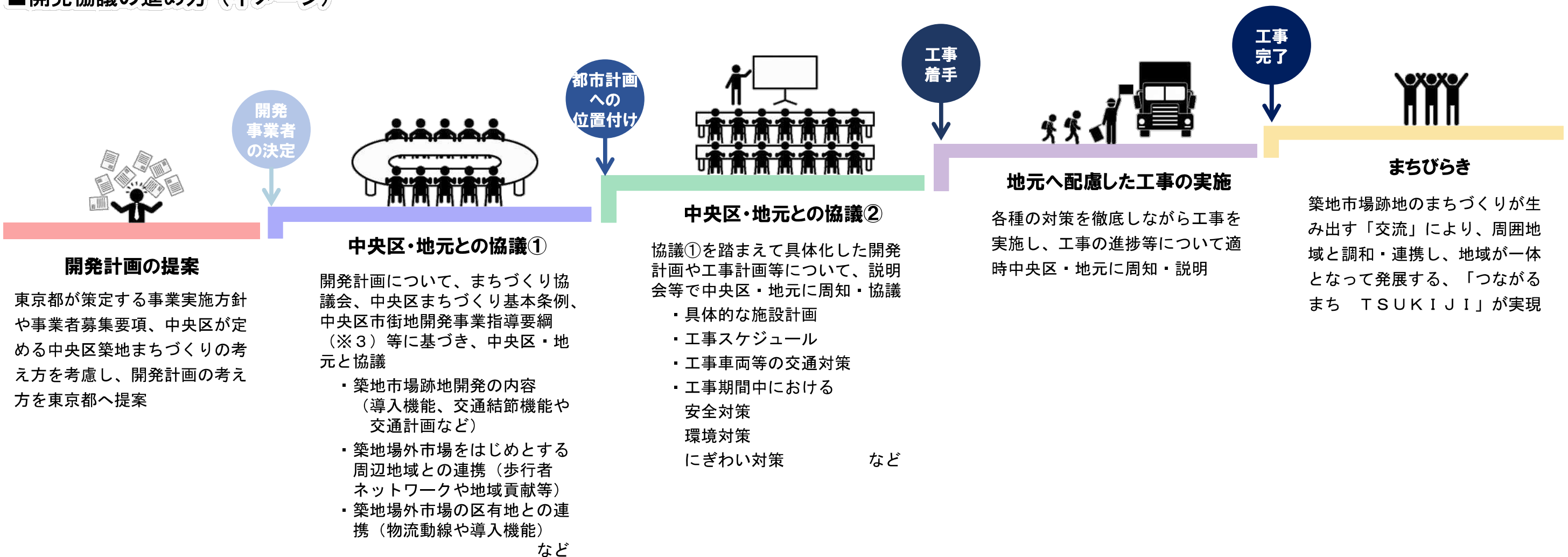
### 築地市場跡地の開発における中央区・地元との協議の進め方について

中央区はこれまで、区内13地区に設置しているまちづくり協議会（※1）や中央区まちづくり基本条例（※2）等を通じて、各地域の特色や課題に応じた協議型のまちづくりを推進してきました。

築地市場跡地の開発においても、都市計画や環境アセスメントに関する法定手続のほか、築地地区まちづくり協議会をはじめとする地元との協議や、中央区まちづくり基本条例における開発事業者を求める開発計画への反映事項や地域の住民等との協議等を行っていただくことで、地域の意見を踏まえた、よりよいまちづくりの実現を目指しています。

こうしたことから、築地市場跡地の開発事業者は、以下に示す開発協議の進め方（イメージ）を踏まえ、築地市場跡地の開発を進めていくこととなります。

#### ■開発協議の進め方（イメージ）



（※1）まちづくり協議会：区内全域を13地区に区分し、区と地域住民などが各地区のまちづくりについて協議を行い、その方向性について合意形成を図ることにより、良好なまちづくりの実現及び各地区の発展に寄与することを目的とした協議会

（※2）中央区まちづくり基本条例：開発事業がまちづくりを進めていく上で重要な役割を果たすことを踏まえ、開発事業者を求める開発計画への反映事項を定め、地域の住民等と協議を行うとともに、開発事業者に対して住民への説明を義務付け、その理解を得るよう定めた条例

（※3）中央区市街地開発事業指導要綱：建築計画にあたっての計画上の配慮や環境・防災対策など行政施策に関わる事項について規定した要綱