

銀座地区及び築地地区合同まちづくり協議会

1. 日時

令和7年3月18日（火）午後2時00分～午後3時30分

2. 場所

築地社会教育会館 講習室

3. 出席者

[構成員]	25人
[説明者（事業予定者）]	3人
[都・区関係者]	31人
[オブザーバー]	27人
計	86人

4. 議事等

(議事)

(1) 築地地区まちづくり事業（現在の計画状況）について

- ・ 築地地区まちづくり事業（現在の計画状況）【資料1】
- ・ 令和6年4月26日に事業予定者宛て提出した区要望書【参考資料】

5. 質疑応答

《議事(1)》

①前回12月の協議会のご説明で気になったところが高速道路の出口のお話しだった。今回、晴海線出口と記載があるが、場所は変わっていないようである。我々は、築地市場があった時は海幸橋のところから頻繁に出入りしていて、波除通りから新大橋通りに出て、すぐ左折し市場内に入ることで海幸橋に戻ってくることができたので、便利でみんなが使っていた動線だった。これまでと同じような便利な道路機能の維持、確保を前々からお願いしているが、そこが高速晴海線の出口になっていて、動線機能として使えなくなることが想像される。出口の位置を跡地側にずらしていただき、空いたところに通路でも構わないので動線を確保していただきたい。前は高速の出口については未定という話だったので、この場所は勘弁してほしいというお話も強くさせていただいた。それについて東京都として道路計画での配慮や東京都の担当部署との協議状況をご説明いただきたい。

⇒現時点は、まだ検討を進めている状況である。海幸橋からのアクセスについては、前回もお伺いしており、課題は認識している。高速道路担当とも話しているが、現状でははっきり線形を示せる状況にないので、高速晴海線の担当者とも連絡を取りながらご要望を踏まえて、調整を図っていききたい。(東京都都市整備局)

②引き続き調整をお願いしたい。また、区により駐車場の必要台数の調査が行われたが、場外市場エリアでは台数が足りていないという調査結果も伺っている。跡地の再開発では、それを反映した形での駐車場の整備計画があると思うが、区の施設が再整備される中で、高速道路の線

形が区の施設にかかっており、区の施設の敷地面積が削られるという状況である。こういった形で現状の駐車場の台数を確保していただけるのか。資料 p.5 に記載のある駐車場配置では、場外市場の中心をなしている四丁目エリアからかなり距離が離れてしまっている。一般の来場者のこともあるが、業務筋の方は仕入れに来場される場合には 1 分 1 秒を争うような形で、大急ぎで買い物を済ませて配達をしなければならない方もたくさんいるので、なるべく近くに駐車スペースを確保いただきたい。区の施設の再整備でどの程度の駐車場台数になるかにもよるが、補えない部分は可能な限り場外市場に隣接したエリアで駐車場を確保していただきたい。

⇒ご要望を踏まえ、検討が深度化していく中で考えていきたい。また将来高速道路や地下鉄の工事もあるので、都とも相談したい。(事業予定者)

③築地魚河岸と場外市場の物販をされているお店は単なる商業施設ではなく、買い出しのプロの方にはとても重要な施設になっているということを前回の協議会の際にもお話させていただいた。資料に来街者という言葉が出てきているが、来街者の方が来ていただくことはありがたいが、場外市場の中にはプロの買い出しの方や従業員がいることを忘れないでいただきたい。ご存知の通り、我々は魚屋が多いが、朝 2 時頃から勤務しており、車で出勤せざるを得ない。買い出しの方も車で来られることが多い。買い出しの方、プロの方、従業員といった人たちに対する駐車場等の施設の充実を是非これから細かい検討をされる中で盛り込んでいただきたい。このままでは豊洲の二の舞いになる。豊洲は買い出し用の駐車場がとても少なく、お客さんが本当に困っている。しかも駐車場代はとても高い。築地で買った方が楽だと言う方も沢山いるような状況である。是非東京都にもお願いしたいが、なんでそうなったかということを考えて、豊洲の失敗を繰り返さないでもらいたい。あえて豊洲は失敗だったと言わせていただくが、今回立派な施設ができる中で一番大事なところだと思っている。お客さんが沢山きてくれることは大変結構なことだと思うが、働いている方のことも考えて施設づくりをしていただきたい。

⇒区からも地元の皆様のことや、区有施設、駐車場等含めてご相談をさせていただいている。引き続き頂いたご意見をしっかり考えていく。(事業予定者)

④当初先行賑わい施設と記載があったところを暫定施設ということで、地元としては賑わいを持っていくのではなくて、場外市場と連携した旧市場の機能を移していただきたいとお願いし、今回の資料でも暫定施設という表現にさせていただいたことは大変ありがたい。東京都に確認したいが、今後の進め方として、事業者と地元で具体的な案を積極的に出していきたいと思うが、まずは事業者と地元で話しをして、それから都に承認してもらうような進め方で良いか。

⇒進め方の正式な手続きとしては、事業予定者から計画の変更という形で東京都に承諾の依頼を出して、都が承諾する流れとなる。ご指摘のあった進め方が基本になるが、我々も全く関与しないということではなく、密に相談をさせていただきながら、地元の方と事業者と東京都の中で連携しながら進めていければと考えている。(東京都都市整備局)

⑤資料 p.4 について、記載されたような大規模な集客交流施設が動き出した時に、車の出入口が中央市場前交差点と勝どき橋西交差点の 2 か所しかないようである。特に勝どき橋西交差点は今でも交通量が増えるとパンクしてしまうような印象があるが、2 か所の出入りで大丈夫なのかということをご検討いただけるのか。地元としては、市場橋の交差点で災害時の防災スペースも含め、建築制限区域に直接進入できるような道路を通していただけないか。場外市場と市場跡地の行き来が非常にしやすくなると思う。大規模集客施設に人が沢山いる時は時間帯によ

って閉鎖したりすることもあるかと思うが、最初に作っておかないと、実際は渋滞が起きたりいろんなことが起こると思うので、地域の考えもお聞きいただきながらご検討をお願いしたい。

⇒大きな交差点との接続はご指摘いただいた2か所になるが、もう1か所、環状第2号線へ側道から出入りできるので、基本的には3か所から計画地内に出入りができる。これは都の募集要項に基づくものである。交通量に対して足りているかどうかは、今まさに警視庁や東京都の交通を所管する関係機関と調整しているところなので、対策の内容を詰めていきたいと思っている。またご説明をするタイミングが来ると思うので、今しばらくお時間をいただきたい。来場者が多い地区となるが、イベント時に車の来訪者が中心とならないような方策を考えていきたい。歩行者中心のまちづくりを目指す中で、公共交通機関も使っていただきながら、その中で自動車をきちんとさばけるか、しっかりと考えていきたい。1点、新大橋通りから建築制限区域の方面には独自に出入口を設けられる場所ではないため、行政とも相談させていただきたい。（事業予定者）

⑥先行にぎわい施設が暫定施設ということで、千社額棟や第一駐車場に入っているようなものを場外市場の機能として残していただけると大変ありがたいと思っている。歩行者と車の動線については、歩行者中心のまちづくりを考えているというご説明だったが、建築制限区域のところが場外市場にとっては一番重要な部分であり、場外市場とこれからエリアマネジメント組織も立ち上がり、まちづくりが始まるというところである東銀座地区との間に、高速晴海線が引っかかっていることによって、ずっと待たされている状態。新大橋通りをまたぐデッキを要望してきたところだが、ネックになっているのは高速晴海線や道路計画である。また、計画ができた時に重要なのが、第一期工事で出来上がった大規模集客施設等でデッキのところで人流がどうなるかだと思う。今のままでは場外市場と分断されてしまう。早く高速晴海線の計画を出していただき、並行して進めていただかないと場外市場と分断された状態が続いてしまうので大変困る。事業者の方たちが一生懸命計画を組んでいただいても、東京都が高速晴海線の考えを決めずに毎回同じことを言っている。なんでこれだけ重要な高速道路の話で引っかかり、足踏み状態が続いているのに、東京都の道路担当者がこの場に出てきてしっかり説明しないのかと不満・不信に思っている。地元の声はきちんと届いているのかどうか、お答えいただきたい。それから、デッキでまたぐところの今後の考え方、進め方もお聞きしたい。

先ほどもご指摘があったが、高速道路が晴海に向かって下りの出口が波除神社のすぐ横に出てくることに関しては、スロープ等で溝ができてしまうわけで、かなり大きなスペースで場外市場と分断されてしまうことが目に見えている。場外市場としても、地元として商売をしている方も反対しているということを頭に入れておいていただきたい。

敷地内の出入口について、場外市場に一番隣接している部分が、広域交通結節点のところに行って帰ってくるだけのアクセスしかない。旧ガソリンスタンドのところで出入りできないかという話も先程あったと思う。場外市場の魚河岸機能を考えた時に、荷捌き機能や運搬を考えると、真ん中に持っていくなど位置によっては仕事がしづらかったりするので、見直しをご検討いただきたい。

暫定施設ができた時に、今の第一駐車場や、場外市場に隣接している部分の機能が移って、駐車場や荷さばきができるようにしていただきながら、今度は場外市場に隣接した区有施設、まちづくり支援施設等の部分、これがしっかりと整備をされて、出来上がった時に暫定施設から戻って来るというタイミングが一番いいと考えている。建築制限区域の考え方が最後になっているので、全く実現しないような状況になっている。

できればまちびらきの第1期の際に、合せて建築制限区域、それから場外市場のまちづくり支援施設、高速晴海線で影響を受ける部分、築地社会教育会館の部分なんかも一緒のタイミングでできてくれないと、そのままだと2040年の最後に回されて、その間スカイツリーができた時にソラマチができるまでの商店街のように、分断されたような状況になってしまう。これから大きく影響を受ける部分があるので、配慮をお願いしたい。まちびらきの第一期と合せてやっていただきたい。特に東京都としての考え方をお聞かせいただきたい。

⇒高速晴海線について、道路部署にもご要望等は伝えており、現状2040年代の開通を目指して急いでいるところであり、目下2030年代前半までの事業着手を目指しているところ。国とも連携して検討していると聞いている。

建築制限区域による分断や区有施設の建替え、高速晴海線に影響を受けるところの出来上がり時期についての状況だが、建築制限区域による分断について、高速晴海線の出口は波除通りからの動線になるべく支障がないように、具体的に高速晴海線の担当と調整をしているところである。結果としての絵が出てくるのは、高速晴海線の整備主体が決まらなないと責任のある絵にならないので、具体例としてお示しできるのは先になる。調整は今も行っている。工事期間中の建築制限区域についてだが、工事中もいろいろなフェーズの中で、仮設でどのようにつなげていくかというところがあり、整備主体が決まって、具体の工事の工法が決まってくないと実際の絵姿ができてこない。今も調整を行っているところだが、都議会でも同様の質問をいただいており、今後もしっかり調整していきたい。スケジュールだが、中央区からも建替えのスケジュールの意向もいただいている。その間の機能継続や役割分担など調整しているが、大変複雑な状況である。機能継続についての課題も認識しながら調整を図っていきたい。(東京都都市整備局)

⇒新大橋通りをまたぐデッキだが、我々も整備をしてまいりたいと考えている中で、様々な協議をしているところである。現段階では具体の場所は申し上げられないが、我々の方でも検討しているので、時期が来たらご説明させていただきたい。(事業予定者)

⑦一年以上前からずっと要望がでているが、「調整中」とのことで、ここまできているので、東京都としっかり取り組んでほしい。市場の移転の話が出てから、築地の場外市場や魚河岸関係者は35～40年の間で大変悩まされ今に至っている。特に市場が移転した後に一生懸命頑張っている。いつまで我慢すればよいのかという状況なので、東京都として本腰を入れて検討いただきたい。デッキに関しては、高速晴海線のところが一番引っかかってくところなので、今、東京都にも強く要望したが、ある程度分かるようになったら、事業者の方には早く積極的に取り組んでいただきたい。

高速晴海線の下り線の出口だが、神社の横の出口は本当に必要なのか。なぜ銀座にも出口があるのにここにも出口が必要なのか。晴海方面から築地の方にきた時の出口なら分からなくもないが、その辺りも道路担当の方にお伝えいただきたい。

工事中の粉塵の問題や河川での搬出について、解体の時にも河川を使ってほしいと相当強く言ったが、最後までやっていただけなかったという経緯がある。なぜこんなに強く言うかという、トラックを敷地内に全部収めて工事を行うという話になっているが、未だにトラックが晴海通り等の幹線道路では溢れかえっている。工事をする事業者にも責任をもってやっていただかなければならないのは分かるが、溢れ出ている状況もあるので、しっかり指導していただくとともに、河川をしっかりと利用する形を組み入れて工事をしていただきたい。

粉塵は解体工事ではないのでそこまで出ないかと思うが、周りは食品を扱っているお店になる

ので、その辺りに配慮いただき工事を進めていただきたい。

⇒これまでも工事中の申し入れは再三お伝えしてきているところなので、東京都と事業者の方には引き続き検討をお願いしたい。(中央区都市整備部)

⑧レジデンス棟に住む人は築地で働く想定か。また、どんな人達が来るのか。日本人なのか、インバウンド向けなのか。対策として橋を渡って大江戸線とかバスの利用など、通勤の人はどうするか。これ以上銀座の駅を溢れさせると困る。一体どのあたりから人が来るのかなど、現時点でどの程度想定されているのか。地下鉄新線ができるまでの交通アクセスについてはどうするのか。事業者として都交通局と具体を相談されているのかといったあたりを教えていただきたい。

⇒レジデンス棟について、どこで働かれるかなどは我々としても明確な想定はないが、都の事業者を募集する際の募集要項の中では、分譲住宅を導入する際には国際競争力の向上に資するものといった条件もあり、ライフサイエンスをはじめイノベーション創出を考えていくうえで、日本国内もそうだが、海外からも高度人材を受け入れていくことを含めて考えている。具体化にはもう少しお時間をいただきたい。

交通アクセスについては、バスが入るかどうかが、地下鉄新線ができるまではどういう対策をするかなど、東京都をはじめ関係する行政、警視庁や鉄道会社とご相談しているところである。ある程度考え方がまとまったところでお示ししたい。時間を分散させたり、新橋に歩いていただくなど場所を分散させたり、ソフト的なサービスも組み入れながら誘導していきたい。(事業予定者)

⑨この地域には大規模な観光バス用の駐車場がない。違法駐車は警察が取り締まってくれているが、大規模集客施設を作るのであれば、地域への貢献という意味も含めて大規模な駐車場を作っていただけないかと思う。

⇒キャパシティにもよるが、今回の計画の中には観光バスなど大型車の駐車場も整備してまいりたいと考えている。(事業予定者)

⑩浜離宮恩賜庭園と市場跡地を結ぶ架橋については、文化財の復元のような形で、外観は歴史的意味合いのものとしていただきたい。また、大規模イベント時など膨大な人流と車両の流れをスムーズにできるよう、具体化を図ってもらいたい。エリアマネジメント組織の準備組織と地元町会、自治会と連携して、広域的なまちづくりへの取り組みをお願いしたい。

⇒計画地の架橋だが、地元の方からご要望もいただいているところなので、都と相談させていただきたい。それから、人流について、歩行者や車両も含め、行政、鉄道会社とも相談している。エリアマネジメントについて、段階ごとになるが情報発信や、意見交換の場を考えていく。(事業予定者)

⑪区の要望書は当たり前の内容だと思うが、回答の内容は当然という感覚もある。普通の答えではなくて、築地も銀座もここならではの回答がほしいと思っている。ここならではのというのは、先程もご指摘があったように、プロの買い出し人が来る場所だとか、まちにはいろんな課題があって、課題を解決するために要望にそのまま答えるというよりは、より良くするための答えを聞きたいと思われていると思う。あたりの答えでは足りない。計画地の中が良くなることは当然として、ここができることによって周辺地域がもっと良くなるようなことをやっていた

だきたい。そのためにはもっと事業者や東京都が築地や銀座の地元の方の話を聞いていただきたい。先ほどからお話を聞いていると、検討中で示せないとのことだが、話がまとまってからでは遅いと思う。もっと早めに情報を開示して、こういうふうにしたいがどうですか、というところから地元と話をしていただきたい。銀座としては、少し離れてはいるが晴海通りのところは、工事中も含めた渋滞をどうしていくかはすごく大きな問題で、銀座の中でも晴海通りをどうするか話題になっている。銀座と築地を結ぶ位置にある晴海通りだが、街路樹も街路灯もガードレールも景観がバラバラ。そういうものを東京都がツギハギでなおされたりしているが、一貫したコンセプトで再整備していくことが歩行者中心のまちづくりにもつながると思う。晴海通りは都道なので、東京都にも考えていただき、晴海通りについては少なくとも銀座から築地まで一貫した感じで歩ける通りにしていただければと思う。中央区や我々も一緒になって考えていきたい。事業者からの情報開示は早めにいただき、心を開いて地元の方の意見を聞いていただきたい。

《その他》

- ⑫今日の資料を皆さんによく確認いただきたい。例えば、資料 p.3 には人工地盤レベルに歩行者とあり、新大橋通りをまたぐように渡ってデッキをかけるような書き方をしているが、それをどこに下ろすのか、どう渡ってどう下りるのか、歩道橋みたいに新大橋通りに下すわけにはいかない。きちんと考えていけないといけないし、今日の宿題だと思っている。今は計画途中である。

p.4 の交通について、環状第2号線は築地から見れば、豊洲市場から場外市場に来る道だと思うが、場外市場のお店に荷物を届ける経路としてきちんと機能するのかどうかを図面の上で確認しなければならない。基本的には、場外市場の近くに荷捌き場の整備が必要なので、それも今日の宿題だと思う。

それから高速晴海線の出入口だが、区にとって深刻な問題である。新大橋通りは、区にとっては主要な産業道路なので、新大橋通り上に高速晴海線の出口があると、すごい渋滞が起きる。見直しをしてもらわないといけない。海幸橋の方に書いてある出口もありえないので、見直ししてもらわなければならない。基本的に道路は道路、敷地は敷地だけで別に考えるのではなくて、敷地も道路も一体的に考えて交通の計画を考えなければならないと思っている。これも宿題である。

資料 p.5 の駐車場、駐輪場のところでは、どのように通せるのか、工事期間中はどうなるのか、完成後はどうなるかを検証しないといけない。基本的なところにも大きな課題がある。今回の進歩としては、工事期間中の問題を考えて、船で資材を搬入し、残土を搬出するということは大きな進歩だと思う。晴海通りに隣接する地域にとっては、工事期間中何百台もダンプカーが出入りされたらみんな困ってしまう。

今日示された考え方は、資料の各ページに宿題が残っているが、それをみんなで確認しないと、地元も中央区も基本的に合意はできない。きちんと確認されるまで、我々も宿題を忘れずに、いいまちをつくりたいと思う。跡地が良くなるのは必要なことで、東京都に残された最後の公有地なので、これをもって東京都の格を上げる立派な計画になってほしいが、だからといって場外市場が潰れたのでは話にならない。一緒に栄えていくには、今申し上げたような宿題が最低限クリアされなければならない。宿題について確認ができるようになったら、要望書への回答があったものと捉えて、初めて合意することになるだろうと考えている。もう少し早く合意

ができると良かったが、皆で頑張っていきたい。（中央区副区長）

以上