

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6年4月30日（火）午後2時00分～午後3時5分

2. 場所

中央区役所8階 大会議室

3. 出席者

| | |
|--------------|------|
| [構成員] | 35人 |
| [説明者（事業予定者）] | 6人 |
| [区関係者] | 46人 |
| [オブザーバー] | 18人 |
| 計 | 105人 |

4. 議事等

（議事）

築地市場跡地における「築地地区まちづくり事業」について

・東京都が募集する「築地地区まちづくり事業」の事業予定者に選定

【資料1】

5. 質疑応答等

《挨拶》

令和6年4月19日（金）に都から「築地地区まちづくり事業」の事業予定者が発表され、計画の中身を関係する地元の方に早くお知らせしたいと思い、急遽開催させていただいた。今日の説明内容は、事業予定者が東京都に提案した内容である。当然だが、20ヘクタール近くの土地で大規模開発を行うため、工事中も完成後も大きな問題が起こるはずである。事業予定者に対しては、区として皆さんとご相談させていただきながら作成した、築地市場跡地開発に関連する要望書を4月26日に提出している。ただし、我々は事業予定者がどういう計画内容を都に提出したかは知らないため、今日は計画の中身を聞いていただき、計画の中身としてこんな問題があるということ、これから地元と区で協議をして事業予定者に伝えていきたい。東京都への提案内容を説明いただくだけで、この内容で必ず行うわけではないので、今日以降皆さんと話し合っまとめていきたい。今日はひとまず事業予定者の提案を聞いてもらうものであるので、よろしくお願ひしたい。（中央区副区長）

《議事》

- ①事業予定者から地元と一体で取り組んでいただく説明があり、安心した。御社は日比谷ミッドタウンの開発計画にも携わられていると思うが、日比谷ミッドタウンと築地の開発に銀座がサンドイッチされているが、何か築地の開発との関連や重みはあるかお聞きしたい。
- ⇒重みという観点では説明が難しい部分だが、本件の築地でいうと、我々が開発に携わる場合に考えるのは、その土地の歴史や文化を踏まえていくことである。日比谷と築地は、同じ銀座という文化を挟んでサンドイッチになっているかもしれないが、それぞれ文化的な発信をしてい

きたいという面で共通していると考えている。日比谷ミッドタウンはかなりエンターテインメントを出しており、劇場が集結していることも踏まえて、エリアに貢献していきたいという部分もある。築地については、外国人居留地であった「文化」や「食」という部分を継承、発展させて、世界により一層発信していくことで、まちづくりに貢献していきたい。もう一つは、元々国際的な玄関口として、築地には明治時代に日本初の西洋式ホテルができた歴史もある。我々が開発するにあたり、国際交流の場、玄関口になるような機能を持たせていきたい。そういう意味では、共通している部分と特徴を持って整理していきたいので、「食」や「国際交流」に重点を置いていきたいと考えている。(事業予定者)

②我々も区とともに考えて、都へ要望しながら取り組んできた。都の発表を受けて資料を拝見したが、場外市場が食文化の発祥地であること等にも触れられており、築地のことをよく踏まえた素晴らしい事業になるのではないかと期待している。銀座から築地、月島に至る全体的な開発という点においても、市場跡地だけでなく御社により、中央区全体に年々新しく素晴らしい施設ができてきており、相当進歩し考え方も変えながら、新しい街づくりをしているように捉えている。そういう意味で、跡地開発の資料も素晴らしいものが出来ていると思う。我々としては住民や通勤者、大人と子供のすべてが楽しめることをコンセプトとしたまちづくりをしてほしいというものである。一方で、場外市場で働く我々としては、「食のまち」という物販や飲食も踏まえた「食文化の築地」としての機能を今後も築いていくためには、隣接するエリアが重要であるので、我々や中央区の意見を捉えていただきたい。場外市場は老朽化しており、地権者や家主、店子がいるため、個々の店舗ごとでは開発ができない状況であり、隣接する神社の緑地帯も構想的に素晴らしい絵が描けているので、そういうところも含めて、我々も新しい形で話ができるように考えていきたい。

③東京ドームの建替えにあたりホーム球場の移転の話を耳にしたが、計画があるのか。
⇒今回のプロジェクトは築地に国際的な交流拠点をつくるということで、その中核として大規模集客施設をつくることがお題であった。スポーツや文化の振興、発信ができるマルチなスタジアムをつくるということで提案しており、特定球団の本拠地を移転することを前提に検討してきたものではない。(事業予定者)

④1点目、ライフサイエンスとバイオテクノロジーの拠点について、日本橋でも同様の取組みをされており分散することはないと思うが、機能を分けるのかそれともサイズ感が異なるようなイメージなのか。

2点目、レジデンスを整備されるとのことだが、京橋築地小学校の学区内になると思う。人口が増えると京橋築地小学校にはそこまで入れないと思うので、明石小学校や泰明小学校、橋を渡ると月島第二小学校があるが、学校のキャパシティ等の課題はまちとの連携で解決されるのか、それとも施設内で解決を図るのかお伺いしたい。

⇒1点目のライフサイエンスの拠点について、既に日本橋にも拠点を整備しているところだが、バッティングするというのではなく、築地は築地の立地を活かして、新たな取組みとして進めていきたい。具体の検討はこれからだが、双方とも機能して発展していけるようなかたちにしていきたい。

2点目のレジデンスについて、ご指摘の学校需要についても今後検討していく中での重要な課題と認識している。地元行政の方ともよく協議をしながら進めていきたい。レジデンス棟につ

いてもどういう商品企画になっていくかは、まさにこれから検討していくので、需要ニーズを把握しながら検討していきたい。課題としては捉えていく。(事業予定者)

⑤本日は計画の初期案をご説明いただいたが、これから我々も話し合いをしながら、お願いをしていく部分も出てくると考えている。現時点で一番気になるのはオフィス棟⑨の位置で、舟運施設の充実と、築地、東銀座、銀座という一つのルートが非常に大事だと考えているが、そのルートのど真ん中に超高層のオフィスビルが建っているのは基本的に話が違うのではないかとこの気がしている。隅田川から銀座まで一本のルートをつくるのが大事だと思うのでその辺りの検討をお願いしたい。

⇒資料だと分かりづらいが、波除神社に隣接するところに広場を設ける計画としており、お祭り等に活用いただけるような場もしっかり整備していきたいと考えている。築地場外市場と築地市場跡地で双方に行き来がしやすいような計画を作っていきたい。今ご意見をいただいたところはしっかりと踏まえていきたい。(事業予定者)

⑥配棟計画の図を見ると、メインは晴海通り沿いなのかと思うが、今後東京高速道路（KK線）も無くなると銀座を横断するための交通網が厳しくなり、車が非常に混むのではないかと。10年後には特にイベント開催日の晴海通りの車両交通を懸念しているが、何か対策を考えられていけば教えていただきたい。

⇒2040年頃に地下鉄新線新駅の整備が計画されているが、新駅ができるまでに、施設が先行オープンする予定なので、特にその期間について、しっかりと交通対策に取り組みないといけないと認識している。イベントがどういう頻度や時間帯で開催されるかといった検証も今後行っていくが、しっかりと検討して人の流れが分散できる場所は分散していく。また、歩車の分離も区内では徹底し、大規模なイベントがあるときには臨時のバスを整備しながら、時間差で帰路につけるように立ち寄れる店舗を分散設置したり、別のイベントを開いたりするなど工夫して、滞留できるようにして渋滞や歩行者の量で周囲に影響を与えないように検討していきたい。(事業予定者)

⑦今回の計画発表を受けて地元としては楽しみなものが具体化されたということで前向きに受け止めている。発表前に区と場外市場が今まで抱えていた様々な課題について、会議体を設けて、事業者の方への要望書として文書化もされてきた。大半の要望は文書に含まれているが、詳細の部分はなかなか盛り込まれない部分もある。もともと場外市場に必要な物流施設や動線等の機能は、築地の中央卸売市場も含めた全体で確保されていた。それが築地市場が豊洲に移転したことにより、場外市場は機能不全となってしまった部分がある。まちが存続していく上で、なくてはならないインフラがあり、できるだけ早い段階で文書に盛り込まれなかった部分も含め、我々の要望をお聞きいただけるような会議体を、区と地元と事業者の方を含めた形で早急に作って、詳細な計画の検討をスムーズに進めていただきたい。また、地下鉄の計画や高速道路といった都市計画の部分でもまだ定まっていない部分がある。場外市場と再開発エリアの間に位置するので、そこがはっきりしないと将来像もはっきりしない。事業者の方からも、都に働きかけを行っていただき、早急に計画を進めるようにしていただきたい。

⇒工事期間中も出来上がった後も場外市場の機能を損なわない形で検討させていただきたい。都市計画についても、都などと将来の地下鉄や首都高がどうなるかを急ぎ詰めていきたいので、区と相談しながら進めていく。(事業予定者)

⑧地元の要望を伝えたい場合、事業会社の窓口はどこになるか。

⇒我々も4月19日に決まったところなので、どういった形で意見を集約していくか、また今後しっかりと情報を発信していくためにも、行政の方とも相談しながら窓口もしっかりと整えていきたい。本日時点ではまだ準備できていない。(事業予定者)

⇒なるべく早くお願いしたい。

⑨1点目、先行整備される賑わい施設について、場外市場と連携していくと聞いている。先行して早いペースで整備していただけるとのことで、早急に場外市場と話しを進めていただきたいが、どのくらいのスピード感を持ってやっていただけるのか。

2点目、場外市場に隣接する部分について、パース上は緑化されているように見えるが、建築制限区域となり、地下鉄の問題もあって2040年頃までは今の状態のままとなる可能性があるとお聞きしている。場外市場では、再開発エリアと隣接した場所でも今も営業をしている。営業している中で、隣接する場所で建設工事が行われることになるが、営業は止めるわけにはいかない。隣接する場所は重要なのだが、案を拝見すると2040年頃まで取り残された状態になってしまうようにも見える。今後どのように調整していくのか、2040年までの考え方を示してほしい。地元や区と話し合いをしながら調整していただければと思う。

3点目、交通計画について、現状でも晴海通り、新大橋通り、環状2号線のどの道も渋滞している。敷地の中の交通計画は、歩車分離をしっかりと安全を確保するとのことだが、パースには道の表現がない。1階レベルの交通計画を早急にお示しいただき、車の流れをどう確保できるのか。それが確保できないと、防災面や緊急車両をどうするのかの整理が出来ないと思うので、考え方をお示しいただきたい。

⇒1点目、先行整備については、配棟計画の⑨オフィス棟の辺りをイメージしている。整備していく内容については、場外市場の皆さまと連携して賑わいの創出を進めていきたいと考えている。今後皆さまのご意見を伺いながら具体化をしていきたい。

2点目の隣接部分について、場外市場の皆さまの必要とする機能が場外市場と隣接する部分にあることは我々も認識している。地下鉄の整備は2040年までかかってしまう。どういった形で進めていくのが良いのか、地元の方や区の方とも今後意見交換をさせていただきたい。

3点目の交通計画について、車の動線と歩行者の動線を階層で完全に分ける形を考えており、車の通行については、現状ある地盤面で交通が敷地の中を通行できるように考えている。歩行者は別のレベルを通行していくことを考えている。詳細は検討中の部分もあるが、なるべく早く大まかな考え方をお示しできるように検討していく。今しばらくお時間をいただきたい。(事業予定者)

⇒場外市場が今後も今の営業を継続できるような取組みをお願いしたい。車路の考え方については重要になってくると思う。どこから出てどこから入るのかなど、ある程度の計画ができた時点で早急に区や地元にお知らせいただきたい。計画上は、新大橋通りの旧市場の正門の近くに高速晴海線の出入口を設置することが検討されているが、車が動かなくなることも想定されるので、敷地内での処理も計画の案として立てて、都市計画にはそのように出していきたい。

⑩この計画で一番危惧しているのは風の問題である。汐留が開発されたことにより新橋の辺りはヒートアイランドになってしまった。築地でも高層ビルが建つことによって風の流れがどう変わるのか。私は70年以上築地に住んでいるが、春から夏にかけて川風や海風が築地のまちを

潤しており、銀座から築地に戻るときに高速道路を超えると空気が違うように感じる。気温にしても夏だと2～3度違うと思われるので、今の環境を失わないようにしてほしい。それからパース等を見てもわからないところがあるので、計画のレイアウトを示していただきたいと思うので、まちづくり協議会を開催する時に提供してほしい。

⇒風環境について、我々も重要な課題と認識している。夏場の風を内陸に通しやすいように、風の通り道になるように敷地の中央部にスタジアムのような少し低い建物を計画している。風の通り道もしっかりと考え、計画を進めていく。配置についても、もう少し全体がわかりやすい資料をまとめて、情報提供をさせていただきたい。(事業予定者)

⑩資料2ページ目の空飛ぶクルマだが、全国的に飛ぶ時がくると思うが、築地地区のそばには浜離宮恩賜公園があり、野鳥がかなり生息している。野鳥との関係等も考えながら取り組んでいただきたい。築地に計画される施設と、JRの新橋駅や地下鉄の駅等への連絡通路については、雨の日は濡れずに行けるような施設を考えていただきたい。

⇒空飛ぶクルマについて、技術も進歩してきているところだが、今後10年程度かけてさらに研究や技術も進展があると考えている。ご指摘の野鳥等との関係もしっかり検討していきたい。

JRや地下鉄駅への連絡通路についても、我々としてできることを考えていきたい。(事業予定者)

《その他》

⑫本日は取り急ぎ説明をお聞きいただいた。これからの事業予定者との間にあるキーワードは共存共栄だと考えている。工事期間中や完成後に、お互いにそれぞれの生活や業務がこれまで以上により良くなっていくために、共存共栄していくために何が重要かということ、検討していくことが大事なことだと思う。本日の説明でも、5万人以上の観客が入るスタジアムを整備するとのことで、日常の交通状況を経験している者として、晴海通りや新大橋通りは幹線道路である以上に産業道路の側面もあり、地上で横断するのは相当危険性も高いと考えている。問題を解決していかないと、この地域で共存共栄できるということにはならないということ、皆さんも意識されたと思う。人の動きをどう計画するか、車の動きをどう計画するか、周辺とはどういう連携を保つのが、この計画の一番大事な部分だと思う。これから話し合いをさせていただき、整理をしてみんなが納得できるような形で案を作らなければならない。これから長い道のりになるが、スケジュールも含めた計画作りをここ1～2年の間で皆さんと一緒に固めて、取り組んでいきたい。区としても努力をしていくが、ぜひ皆さんのご協力をお願いしたい。(中央区副区長)

以上