

# 「勝どき・豊海地区まちづくり協議会」、「勝どき五・六丁目、豊海分会」及び「晴海地区まちづくり協議会」合同まちづくり協議会

## 1. 日時

令和6年4月30日（火）午後6時30分～午後7時30分

## 2. 場所

中央区役所8階 大会議室

## 3. 出席者

[構成員] 34人

[説明者（事業予定者）] 6人

[都・区関係者] 42人

[オブザーバー] 25人

計 107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》

東京都が「築地地区まちづくり事業」の事業予定者の決定時期を令和6年3月から5月に延期したが、令和6年4月19日（金）に事業予定者の決定を発表し、計画の一部が新聞等で報道された。そうした状況の中で、決定した事業予定者から地元の方へ計画の中身を早くお知らせしたいと思い、急遽開催させていただいた。本日、事業予定者から説明する計画案というのは、事業予定者が東京都に提出した案である。現実問題として、今まで東京都の中で審査は行われていたが、我々は計画の中身を一切知らないものである。20ヘクタール近くの土地に100万㎡を超える床面積の開発が行われるので、さまざまな問題が起きるはずである。東京都や事業予定者に要望は出していたが、計画の中身は初めて聞かせていただくので、これから地元の要望をまとめていかなければならない。原案は事業予定者が計画しているが、これから地元を含めて協議をしながら、本格的な案ができていくという趣旨で本日の説明を聞いていただきたい。また、交通の面で勝どきや豊海、晴海の方々は影響が出てくる。これから協議が始まるという意識で聞いていただきたい。（中央区副区長）

### 《議事》

①資料の配棟計画の中で③と⑦と⑧にレジデンスと記載があるが分譲マンションか。

⇒詳細はこれからということもあるが、分譲マンションも一部設けることを考えている。併せて賃貸マンションも検討していくが、戸数や商品企画等については今後検討していく。（事業予定

者)

⇒都への提案では戸数も示しているのか。

⇒明確な戸数は都に提示していない。分譲マンションについては、全体の延床面積の3%までと制限されている。商品企画によって戸数は変動するが、想定としては賃貸も含めて全体で500~700戸くらいの中で検討していく流れになる。(事業予定者)

⇒資料によると3棟にレジデンスが設けられるイメージかと思うが、3棟合わせて500~700戸ということか。

⇒明確では無いが、延床面積から考えると全体で500~700戸程度ではないかと考えている。住戸の面積によって戸数が変わる。(事業予定者)

②5万人規模のスタジアムについて、地下鉄新線ができる前に完成する予定となっているが、人の動線はどのように作られるのか。

⇒地下鉄新線の開業は2040年頃に予定されているが、スタジアム開業については2030年前半になるので、新線ができるまでの人の動線の確保が特に大きな課題と認識している。今回の計画では歩車を完全に分離することや、新橋や銀座方面への人の流れを分散誘導するなど、店舗等を配置し、イベントが終わった後に人が分散できるような手段を検討していく。イベントの開催頻度や開始時間は今後検討していくことになるが、地下鉄新線が開業するまでは分散できるように取り組んでいきたい。また、それまでについてはシャトルバス等を運行し、人流や交通機関の渋滞が起きないようにしていきたい。(事業予定者)

⇒銀座や新橋には徒歩で行くのか。

⇒全員ではなく、一部については銀座や新橋方面へ誘えるような計画にしていきたい。全員を誘導していくわけではなく、分散していくことを考えていきたい。(事業予定者)

⇒距離があるのでなかなか誘導も難しいと思うが、我々の生活の足は主に大江戸線となるので、イベントの度にパンクするようでは困るため、同時に対策を考えてほしい。銀座や新橋まで歩いてくださいという言い方だと無理があるように感じる。

⇒ご指摘の通り、大江戸線の処理能力にも限界がある。日比谷線の築地駅もあるが限度はあるので、新橋方面や銀座方面にも人の流れを分散していきたいと考えている。臨時バス等の運用も検討していく。来るときも帰るときもこの施設でもう少し滞留してもらえるよう工夫し、時間帯を分けることも含めて、分散していくことが重要と考えている。(事業予定者)

③晴海のトリトンスクエアでは地元の要望で桜が植えられており、きれいで花見ができる空間となっている。今回のパースを拝見すると芝生のイメージが強く、緑の木がないように見えるが、樹木はどうされるのか。

⇒樹木も整備する予定であり桜も含まれる。1枚目のパースをご覧くださいと、環状第2号線の橋の左側に樹木がある。パースで見ると非常に短い距離に見えると思うが、実際の距離は長い距離である。芝生も含めて、ランドスケープの計画も今後ブラッシュアップしていく。詳細は今後の検討となる。(事業予定者)

④隅田川沿いのところでは桜並木を整備してもらいたい。できる限り取り組んでいただきたい。

芝生も良いが勝どきに公園ができて芝生が張ってあったが、踏まれてダメになってしまったため、木を植えた方がいいと思う。

⇒今後検討していく。植栽は大事だと思っている。芝生のエリアは若い人からお年を召した方ま

でがアクティビティを行う場と考えているため、バランスよく配置し計画していきたい。(事業予定者)

⑤高層の建物があるようだが、高さは何mくらいか。

⇒航空法の制限があり、210m程度を想定している。(事業予定者)

⑥配棟計画を見ると、⑨オフィス棟や③MICE・ホテル・レジデンス棟に高層の建物が出ると築地六丁目の辺りや築地場外市場は日陰になるのではないかと。築地場外市場は夜よりも午前中から昼くらいが一番賑やかになるので、その間が日陰だとどうしようもないのではないかとと思う。

⇒今後日陰について、どういった影響があるかも含めて検討していく。ちなみに波除神社に隣接するオフィス棟の足元には広場を計画しており、波除神社と連動イベントができるようにして、地元の方にも活用いただけるように考えていく。建物の配置のバランス等も含めて検討していく。(事業予定者)

⇒日陰の対策は現在どのように考えるのか。

⇒建物が建つのでどうしても日陰はできてしまうが、周辺への影響については建物配置のバランス等を考えながら検討していきたい。(事業予定者)

⑦レジデンスを整備されるとのことだが、地域の小中学校の教室数等は考慮されているのか。

⇒ご指摘の内容は重要な観点と認識しており、今後商品企画を考えていく中でどういった方をターゲットにするか等を検討していく。行政の方とも相談していきたい。(事業予定者)

⑧イベント開催時には多くの方が集まると思う。近くには病院の国立がん研究センターもあり、救急車が頻繁に出入りしているが、新橋駅や銀座駅に人が歩いていくと、救急車の走行に支障が出るため、歩行者の誘導を考える必要があると思う。

⇒これから具体的に考えていかないといけない。どれくらいの人流を分散できるか、歩車分離にどのように取り組めるか等を今後検討していくので、ハードとソフトの両面で考えていきたい。(事業予定者)

⑨築地の計画により、地元交通利用しているが、集客力のある大江戸線がパンクすると困る。例えば隅田川を挟んで対岸の勝どきや晴海地域にはどういう影響があるといったような検証はされているのか。

⇒人の流れや車の流れは、この計画を立てる上で検討しているが、詳細はこれからとなる。できる限り分散を図って影響が出る部分は緩和していきたいと考えている。(事業予定者)

⑩まだ決まっていないことが多いと思うが、時間のかかる長い事業になると思うのでコミュニケーションプランをどう持つか等を明確に示していただきたい。どういう周期で会議体を持つか、開発の時間軸に合わせた形で今何を決めたいか等、アジェンダを示してほしい。我々が注力する必要があることや、事前に勉強する必要があることも出てくると思うので、緊急性のあることと、長期的な検討で良いもの等をわかるような形で情報提供していただきながら進めていただくことを希望する。

⇒会議体等については行政の方とも相談させていただき検討したい。地元の方のご意見を伺いな

がら進めたい。(事業予定者)

⑩中央区で困っているのは、再開発で住宅をたくさん作られているので、月島の子ども達は日本橋の学校や銀座の学校などに通っている。これ以上住宅を作るとなると中央区にはもう小学校を新しく作る敷地は無いと思うが、区はどのようにお考えか。

⇒正直に言って、築地市場の跡地に住宅をつくるとは思っていなかった。小学校や中学校などの児童や生徒が出てくるようなレジデンスを考えているわけではないと思っている。商品企画はこれから相談させていただくが、この開発で児童生徒が増えますという話は困るので、学校が逼迫している状況を踏まえながら今後調整をさせていただきたい。(中央区副区長)

⇒まさにその辺りは区とも相談させていただき、商品企画をどうするかを検討したい。(事業予定者)

### 《その他》

⑪5万人規模のスタジアムとのことだが、晴海通りや環状第2号線で渋滞が起きれば周辺の地域の方の生活にも影響が出る。環状第2号線を通る車がスムーズに敷地の中で処理されなければ、環状第2号線や晴海通りで渋滞が出てくる。我々としては、影響が出るような事態にならないようにどういう計画が作れるかが大事だと考えている。事業予定者がこれから案を固めていく段階で、支障が生じないように調整をしていかなければならないと思っている。5万人以上を晴海通りや新大橋通りの歩道だけで処理しようとするとパンクするので、工夫しなければならない。東京ドームは人の流れがよく出来ており、水道橋駅や春日駅、後樂園駅があり、三方が大量輸送機関に囲われている。しかし、この築地には都営大江戸線の築地市場駅があるが容量が小さく、日比谷線の東銀座と築地駅は晴海通りと新大橋通りを通らなければならない。また、その先の銀座に行くのも晴海通りを通らなければならない。立派なものができる世界中から色々な人が集まる場所になってもらいたいが、交通の問題を含めて、地元で迷惑が降りかかってくるようでは困るので、スムーズに処理ができるように、ここ1～2年の間に、意見を出し合って納得できる絵やスケジュールを作らなければならない。我々も努力するが、皆さんも一緒に検討をお願いしたい。(中央区副区長)

以上