

築地地区まちづくり協議会

1. 日時

令和6年10月31日（木）午後2時00分～午後3時10分

2. 場所

銀座ブロッサム（中央会館） 7階 マーガレット

3. 出席者

[構成員]	14人
[都・区関係者]	37人
[オブザーバー]	7人
計	58人

4. 議事等

（議事）

（1）築地地区まちづくり事業について

【資料1】

（2）イベントの実施について

【資料2】

5. 質疑応答

《議事（1）・（2）》

①築地地区まちづくり事業の基本的考え方について、場所が築地五丁目及び六丁目各地内となっており、市場跡地のみが事業の対象であれば資料のとおりだと思うが、築地六丁目も含むのであれば、根本的な部分で違うのではないかと思う。築地は食の文化のまちとして今後のまちづくりの視点で築地の伝統的な食文化をどう残していくのか、どう継がれていくのかが一番の問題だと思っており、そこが抜けてしまっている。場外市場も含めどう商売を継続していくのかを基本的考え方の中に明文化して、考えを盛り込んだ形で再開発していただきたいので、ぜひご検討いただきたい。

⇒資料で場所として記載しているのは、文字面にすると築地五丁目及び六丁目各地内になるが、実際には対象地を明示しており、本事業の対象地自体は市場跡地のみとなっている。そういった意味で場外市場はこの事業の対象地ではないが、ご指摘いただいた内容は非常に重要なテーマと考えている。築地という土地のポテンシャルを活かす視点で、場外市場を含め食のテーマでいかに連携していくかが大事だと思っている。現在検討している附帯意見の中にも食文化をいかに継承しながら発信していくかということもあり、事業予定者からの提案内容には場外市場で抱えている課題の解決にどう資するかといった視点もあったので、引き続きお話を伺いながら検討の深度化を進めていきたい。（東京都都市整備局）

②事業予定者の提案に対する意見を当自治会内で議論している。まだまとまっていないが、まとめた意見を取り込んでいただきたい。

⇒これまでも築地のまちづくり協議会の場などで皆様のご意見をいただき、都や事業者に対して区として取りまとめた内容を要望させていただいているところである。今後も当協議会の場で

ご意見をいただき、取りまとめながら引き続き都や事業者に地元の方の意見も含め区の要望を伝えていきたいと思う。自治会としてのご意見をまとめていただければ、伝達する場を設けたい。(中央区都市整備部)

③築地地区まちづくり事業マネジメント会議(以下「マネジメント会議」という。)について、外部有識者、都、事業予定者で行われているとのことだが、市場跡地に一番隣接している場外市場では旧築地市場と連携して70年以上営業され頑張ってきた方達がいる。その方の今の現状や思いが反映されていないと思う。構成員の考え方があるのかもしれないが、なぜ場外市場の方を構成員に入れないのか。地元で営業されている方の声が反映されるように1人でも良いので構成員に入れるべきではないか。

⇒マネジメント会議の構成員だが、当然この会議だけでは十分でないと考えている。会議の経緯として事業予定者選定時の審査の宿題もふまえた観点での検討が主となっているため、有識者を中心に活動してきている。先般要望いただいている内容とマネジメント会議で検討している内容に重なる部分もあるが、地元の観点でないとしてこない荷捌きの問題であったり、工事が始まったときの話については、マネジメント会議とは別に事業予定者を中心に区とも連携し、考えていかなければと思っている。マネジメント会議だけでなく、いろいろな検討をしていきたいと思うので、事業予定者とも協議していきたい。(東京都都市整備局)

④一番の問題である道路計画について未だに計画が出てこない。広大な敷地を開発される中で、縦三本横三本ずつくらいは東西南北に道を入れないと交通が成り立たないと思う。その道路計画を示していただかないと他の検討が何も進まない。また、今年度中にと言っていた高速晴海線の計画も出てきていない。高速晴海線の計画の変更が出てこないと築地海幸会が都市計画線の半分のところに引っかかっており、高さ制限10メートルで地下も使えない。ところが半分より先は12階建てが建つことになり、早く立て直しをしたいとまちの人が一生懸命動いていてもまとまらないまま何十年も来ている。そういうことを踏まえながら高速晴海線の道路計画を早急にやるべきである。

⇒高速晴海線だが、将来像が見えないということはこれまでもご指摘いただいております、中央区を通じても言われている。現在の状況としては、東京強靱化プロジェクトを発表した中でロードマップを示されたところである。ロードマップには、2040年代に整備完了と示されているが、築地地区の部分が2040年代まで時間がかかるのかはまだ明確ではない状況である。厳しいご指摘をいただいていることは高速晴海線の担当部署にも共有しているが、引き続き情報を共有して、連携を取りながら対応していきたい。(東京都都市整備局)

⑤場外市場と隣接する場所はどうのように作り込んでいただけるのか。以前の事業予定者の提案を聞いた限りでは、場外市場に隣接する部分の整備だけが最後になっていたと思う。一番最後まで残されてしまうと今の状態で場外市場は頑張っても頑張りが切れない状況が生まれる。できるだけ早期に道路計画と併せて隣接している地域の開発に目処をつけていただき、着手していただくことが非常に重要だと考えている。

⇒場外市場と隣接する部分の整備が最後になるとのご指摘について、最後になってしまうというのは第2期の完成が2038年度というところかと思う。そういった工程を組んだ事業予定者側の考えだが、該当エリアは先行して賑わいを作ろうとしている場所になるため、本設の着工を待たずに先に賑わいを作ろうというもの。また、本設の施設についても、第1期は2032

年度の開業予定だが、船着き場の近くの舟運利便施設や賑わい施設を最優先で2032年よりも前に整備していく計画になっている。確かに、先行して暫定整備をする結果、結果として当該エリアの本設整備の時期が遅くなっているが、出来上がった部分とのにぎわいの繋げ方など検討していける部分もあると思うので、ご指摘をふまえ、事業予定者とも検討の深度化を図って参りたい。(東京都都市整備局)

⑥情報発信について、都民の意見を受け付けるとのことだが、事業予定者が決定して以降、我々は都から何の情報も聞いていない。都民の方に広く知ってもらうことも必要だが、一番重要なのは隣接している地域である。地元を意識した情報の出し方をしていただく必要があると思うが、どのように考えているか。

⇒4月以降、情報発信がなかったことは大変申し訳ない。事業予定者側もまちづくり協議会の場合等を通じて説明をしていきたいと考えている。また、協議会の場に限らず、近隣の方々と密にコミュニケーションを取りながら、今後しっかりと取り組んでいきたい。(東京都都市整備局)

⑦先ほどマネジメント会議の構成員に場外市場のメンバーを入れるという回答はなく、要望に対しては別途、場を設けるという話だったが、現在のような初期段階にマネジメント会議を開かれているのであれば、その段階で地元の声を取り入れることが必要ではないか。先ほどお伝えしたが、場外が隣接した地域としてこれからどうするかという時に高速晴海線が2040年代までにという答えであり、それでは遅すぎる。なぜここで第二期工事完成が2038年で、道路に関しては2040年代なのか。その前にやるのが当たり前の話である。東西南北3本ずつくらい道を入れないという話の考え方については回答が無かった。しっかりとそこを先に出してくれないと何も進まない。また、賑わい施設を先行して整備するとのことだが、先行整備される場所は場外市場の一角からは少し離れた場所になる。我々が重視しているのは、区の施設である千社額棟とその周辺、建築制限区域のところの考えを早く示してほしいという要望をしてきていることである。高速道路の話や、建築制限区域のところの話が出てこないというのは、初期段階のマネジメント会議に地元の方が入っていないから一切触れられていないということではないか。都として責任を持って話してくれていけばいいが、話してくれていないと思う。1番最初に中央区としての要望は出したが、細かい話は要望には入っていない。要望に入っていないのでよくわからないのだと思うが、都として地元のことを研究して話しを聞いてもらわないといけな。道路計画はスピード感をもってやるのが大事なので、東西南北3本ずつくらいの道について今どこまで考えられているのかを教えてください。

⇒事業予定者の提案に基づいて事業予定者が警視庁とも協議をしているところである。確定ではないが、周辺への交通影響の検証と円滑な動線の確保という観点で検討されているが、具体的には新大橋通りと晴海通りについては交差点の部分で接続していく方向。区有施設の再編がどうなるかもあるが、車両動線をつなげていくということは事業者募集の時から条件にしていたので、その方向で整備していくことになる。建築制限区域については、現時点ではインフラ事業が明確になっていない状況なので具体的に申し上げられないのだが、課題は認識しているので、事業予定者に本日のご意見を共有する。(東京都都市整備局)

⑧千社額棟は高速晴海線にかかれば今後建直し等の影響を受けることになるが、場外市場にとっては大切な場所になる。インフラ事業の予定がわからないとのことだが、そこを最初にやってもらわないと何も進まない。場外市場には約500店舗あり、場外市場で働いている多くの人

たちの生活が成り立っている。生活を守るためにも、しっかりと先に進めないといけないものを考えて、地元の要望を受け止めていただきたい。

⇒都にも認識していただきたいのは、市場跡地で大きな開発が行われても基本的には今の場外市場ときちんと共存してもらうことが、地元も、地元区としても望んでいることである。人も車も混雑しないように整理をきちんとして、共存できるようにすることが目標である。市場跡地の事業ではあるが、場外市場も含めてまちづくりを考えてもらいたい。共存することが最大の目標であり、食のテーマパークという話もあるが、食のテーマパークの看板の半分以上は場外市場が背負うものだと考えている。市場跡地の計画に全て背負ってもらいたいとは思っていない。共存できる仕掛けをきちんとしてほしい。高速晴海線は場外市場に一番近接したところを通る。第一期工事が完成する2032年に高速晴海線等の工事で建築制限区域が使えなかったら、どうやって人が入ってくるのか。その部分も含めて交通を成り立たせるための前提として、高速晴海線の計画を早く出してもらいたい。区の施設も高速晴海線にかかっているが、区は協力すると以前から言っている。また、市場跡地の隅田川側の堤防だが、緩傾斜堤防を建設局の河川部が作るのとすることで整備していただくのはありがたいことだと思っている。一方で、市場跡地の大規模な開発を行うのにどれくらいの建設資材を運び入れたり、残土を排出したりするかを考えると、堤防がどんな形でいつ作られるかを調整しておかないと、川を資材の運搬に使えないことになる。川を使わない場合、この規模で全面的に工事をされると晴海通りと新大橋通りは大幹線であり生産性の高い道路のため、築地四丁目で交通がパンクを起こすと区の経済が壊れる。区としては、事業予定者に対しても9割程度は船で資材を運搬するように要望するつもりである。建築資材を車両で運んだらどのくらいの車を入れないといけないか、駐車場がどのくらい確保できるのかという話でもある。区としても最低ラインの条件が整わないと、また、緩傾斜堤防や高速晴海線のスケジュールと工事の手順が納得できないと都市計画上の同意はできない。要望書も含めて最低ラインが守られないと場外市場と開発が共存できるという条件が整わないということになる。それは地元区や地元の営業者として守らなければいけない条件である。私は正直マネジメント会議に地元が入る入らないはどちらでもいいが、区と地元の中で議論した中で貫徹すべき要求は貫いていくことが大事だと思うし、課題が沢山あるということは理解をいただきたい。(中央区副区長)

⑨1点目、地下鉄新線の話も計画を早く進めてもらいたい。地下鉄新線の整備見通しは2040年代という話もあったが、その通りだとすれば市場跡地の計画の完成後にまた工事を行うことになる。2度も3度も工事をするのは避けていただきたいし、都心から臨海部までの人の動線を早期につくっていただきたい。場外市場は豊洲市場と密接に連携して成り立っている。モノの流れ、人の流れも含めてきちんと連携が図られる必要があるので、地元の要望もきちんと事業者にお伝えいただきたい。

2点目、広報活動について、今回は、築地探検隊ということで事前にお話をいただいたが、地元ではなく、いきなり一般の人にとというのは少し違うのではないかとと思っている。一番不安に思っている地元の方を飛び越えて一般の皆さんにとという手順は違うと思う。今後のPR活動について予算なり計画がある場合は、事前に我々ともコンセンサスを得てから進めていただきたい。

3点目、年末も多くのお客さんが来られるが、区を通じてお願いしたところ、今年の年末は暫定的に市場跡地に来街者の車両を駐車させていただけるとのことで大変ありがたい。今後工事期間中も含め、我々の商売がスムーズにいくようにこれからも協力をお願いしたい。それは事

業予定者に対しても申し伝えをしていただきたい。

⇒1点目、地下鉄新線も計画が見えないというご指摘だが、築地のまちづくりと地下鉄新線、高速晴海線の完了時期については、庁内で議論しているところである。築地だけではなく他の課題もある中で、世の中に出ている情報までしか固まっていない状況である。いただいたご意見は庁内でもしっかり共有したい。

2点目、広報についてもなるべく事前にというご指摘だったが、今回大変至らない部分があったと思っており、今後ご意見をふまえ事前にお話しをさせていただくようにしたいと考えている。

3点目、駐車場に関しては、今後工事をどのように進めていくか事業予定者の方で詰めている最中なので、どこまでできるか確約はできないが、できる限りの協力は行えるように努力したい。(東京都都市整備局)

⑩商店街としては、日々生きるのが大変な状況で、コロナ禍を終えて、観光客はたくさん来ていただいているが、観光客相手ではない商売がこれまでの築地の商売のあり方だったので、築地の景気が良いわけではない。日々大変で経済的には厳しい状況であるため、計画を前倒しできれば非常に嬉しいことである。工事車両の粉塵等で風評被害が出て、場外市場が落ち込んでいくということがないように徹底的にお願いしたい。食のまちである築地は東京の台所でもあり、災害が起きたときにも備蓄対応等の中心になる地域だと思っている。水辺があり、資材を運べるということもあるが、備蓄したものを東京都中に配るとか、水辺から商品を運ぶとか、そういう観点でも築地は活かせる場所だと思う。事業予定者含め、大きな観点で事業を動かしてもらいたいのので、ご検討いただきたい。

⇒いただいたご意見は事業予定者にも共有をしながら今後の検討に活かしていきたい。(東京都都市整備局)

⑪先行賑わい施設について、我々は先行賑わい施設自体が賑わうことを求めているわけではなく、場外市場が賑わうために作る先行施設という認識なので、場外市場のための施設として捉えていただきたい。

⇒ご指摘のとおりだと認識している。そもそも先行賑わい施設の発想の経緯が、まちづくりに時間がかかる中で場外市場も含む周辺地域と全体としていい街にしていくためにどういうことができるのかという観点で取組んできたものである。事業予定者が提案している賑わい施設もあるが、それが場外市場の方の意向に沿わないのであれば本末転倒の話だと思うので、今後こういった場も含めてご説明させていただくべき内容の一つかと思う。いただいたご意見を踏まえて内容を固めていくべきと考えている。(東京都都市整備局)

⑫埋蔵文化財について、事業予定者が正式に事業者になって令和7年度に発掘を行い、それから着工と伺っていたと思うが、何か流れは変わったのか。

⇒埋蔵文化財調査については、かなり時間がかかるということで、都が行う試掘調査を進めているところである。正式に事業者になった後、事業者の立場で本格的な調査を行っていくが、やり方については区や都の教育委員会などと、詰めていくことになる。調査をしっかり行い、その上で着工する流れは当初の考えから変わっていない。(東京都都市整備局)

以上