

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8年7月27日（月）午後2時～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]	29人
[都・区関係者]	37人
[事業者]	7人
[オブザーバー]	15人
	計88人

4. 議事等

（議事）

（1）築地地区まちづくり事業について

- ・6月まちづくり協議会における意見と対応について 【資料1】
- ・築地市場跡地開発に関連する要望について 【資料2】
- ・中央区まちづくり基本条例に基づく区と区民と事業者との協議 【資料3】
- ・段階的に進めていく都市計画の提案イメージ 【資料4】

《要望事項の回答に対する区の考え、まちづくり基本条例に基づく協議の取扱いについて》

令和6年4月に中央区長、中央区議会議長の連名で築地市場跡地開発に関連する要望書を提出し、これまで事業者と要望事項についての協議を進めてきた。前回6月のまちづくり協議会では、事業者から説明のあった要望事項の検討状況について、交通対策をはじめとした様々なご意見を皆さまからいただいた。そうした中で、これまでの協議内容を踏まえ、要望事項に対する現段階での回答を事業者が取りまとめた。

一方で、築地市場跡地に大きく関係する高速晴海線や地下鉄新線といった基盤整備については、詳細な計画が明確になっていない状況であり、今年度からは、区が中心となって、東京都や首都高速道路株式会社との3者で、高速晴海線をはじめとした都市基盤整備についての方針を策定するための「築地・東銀座における都市基盤整備方針（仮称）」検討会を立ち上げた。要望事項については、都市基盤整備の計画が判明した後でなければ合意できない内容も含まれていることから、それらについては継続協議事項として、今後の検討会での検討状況を踏まえながら、引き続き協議を行っていきたいと考えている。

区としては、平成30年に築地市場が移転した後、途中でオリンピック等の仮設利用はあったものの、長きにわたり未利用であるこの土地が、早い段階で場外市場をはじめとした周辺地域と連携し、賑わいを創出できる場になることが必要と考えている。こうしたことから、今回の事業者からの回答内容を皆さまにご確認いただいた上で、引き続き協議が必要な事項については、継続的に協議を行うことを前提として、現時点で合意できる内容をもって最初の第1段目として要望事項の合意を進めていければと考えている。

また、まちづくり基本条例の地域貢献に関する事項については、要望事項の合意内容と重複する事項が多いことから、今回のまちづくり協議会を条例の規定による区と区民と事業者による協議の場とさせていただき、要望事項の合意内容と併せて事業者から説明させていただく。（中央区都市活性プロジェクト推進室長）

5. 質疑応答

《議事（１）》

①資料４について伺いたい。２頁には都市計画のイメージとして、STEP 1、2、3以降に分かれている。今回の再開発の第一期まちびらきは2033年を予定しているが、STEP 2の時期はいつ頃となるか。

⇒都市計画について我々が決められる立場ではないが、高速晴海線の線形の計画次第で、STEP 2に入っていける時期が決まってくると考えている。おそらく第一期まちびらき前かと思う。（事業者）

②東京都や中央区が進めている検討会の検討結果を踏まえて、次のSTEPに入っていくと理解した。高速晴海線の出口だけは設けてほしくないことを改めて発言させていただく。

③資料１について、年度内に地元組織との検討体制を構築するとあるが、地元組織のメンバー選定はどのような基準で行うのか。地元組織に参加できない団体や住民の意見はどのように吸い上げていくのか。構築された検討体制では、具体的にどのような事項を検討するのか。検討体制で協議された内容は、このまちづくり協議会へどのように報告・反映されるのか。

資料２の別紙の要望１については、スタジアム来訪者約５万人のうち、既存交通機関と地下鉄新線に何割程度の分散を予定しているのか。イベント終了後は、どの駅に何人程度が向かうと想定しているのか。その根拠となる交通需要の予測結果を示していただきたい。それを根拠としてどのような既存交通機関の改善策を考えているのか示していただきたい。新橋駅、汐留駅との接続の改善について、新大橋通を跨ぐ３本のデッキ以外にどのような対応を考えているのかご教示いただきたい。

都心臨海地下鉄新線の新駅開業は2040年の予定となっているが、スタジアムを含む第１期のまちびらきは2030年代前半と記載されている。新駅の開業までの間は、イベント開催時以外においても利用者や居住者が利用できる駅が限られると思われる。特に大江戸線築地市場駅では大幅な利用者増が見込まれる。新駅開業までの交通混雑や駅利用者の安全確保に向けてどのような対策をとるのかご教示いただきたい。５万人の来訪により国立がん研究センター中央病院や聖路加国際病院の利用者に迷惑をかけないような配慮をお願いしたい。

中央区の要望事項に、広域的な都市計画についても整理が必要なことから、関係行政機関や周辺開発との協議調整を丁寧に行ってくださいと記載があるが、区の都市計画は具体的に何を指すのか明確ではないため、都市計画マスタープランのような中央区の上位計画を明確にしないと議論の展開が難しいのではと思う。この点について、区の見解を聞きたい。

築地・東銀座エリアの心臓にあたる当地区において歩行者、交通動線に混雑が生じないようにしていただきたい、昼間人口は10万人を超え、大規模イベント時には５万人の来場者に加えて、日常的な来街者のための十分な容量の動線を複数確保する必要があると考えており、さらなる具体的な方策の検討をお願いしたい。

また、工事が長期にわたるので、一般的な建設現場を彷彿とさせる仮囲いではなく、デザイン性の高い仮囲いを設置することが必要であると考えている。また、開発事業の情報発信や地域への理解促進を目的として、仮設展示場を設置すべきと考えている。この点について、区の見解を聞きたい。

当自治会が2025年に提出した要望書への回答をお願いしたい。

資料3について、このスケッチでは、夜間に人通りが少なく寂しい空間になる懸念があるため、水辺環境をいかして、周辺施設との連続性を意識した、一日を通じて賑わいが創出される空間の整備を望む。

⇒ご指摘いただいた諸々の懸念があるために、今まで、何度もこのまちづくり協議会を通じて、いろいろな課題について皆さまからのご意見をいただき、区の要望事項を整理してきた。それに対する本日の回答が満足な回答ではなかったということであれば、さらに検討をさせていただく。要望した事項については、今調整できる範囲できちっとやりましょうと事業者が言っている。それ以外のものについては、高速晴海線といった問題がみえてこないと答えられない実情があるので、引き続き、協議させていただきたいという返事をもらっている。区としても、5万人規模のイベント会場ができたときにどうするのかといった課題について要望を出してきた経緯がある。引き続き検討する事項の方が多いのは事実であるが、交通問題については、調査の経過を含めて今後も引き続き協議をしていかなければならない。そのために、地元の皆さまも交えた協議組織をつくり、検討していかななくてはならないと思っている。検討組織の在り方については、今年の秋口ぐらいにたたき台として皆さまに提案させていただきたいと思っている。組織については、ある意味ではまちづくり協議会より広範な検討組織になると思う。また、交通問題、文化の問題といった分科会のような形で仕分けをさせていただくかもしれない。区として皆さんに提示をさせていただいて、皆さんと協議しながら組織を固め、引き続き協議する部分について、検討をさせていただきたい。

区の見解としては、跡地開発の問題については、地元とも協議して了承いただいたものでないといけなく考えている。また、都市計画の問題で根幹にある高速晴海線の問題については、何とか今年度中に結論を出した上で、それに基づいた具体的な検討を進めたい。（中央区副区長）

④資料3の2頁目について、築地地区は、買い出し、仕入れのプロの人が来るという点で、銀座や日本橋などほかのまちと違うという特徴がある。プロの人に対する対策を講じていただきたい。

⇒区としても十分認識している。築地場外との連携は大事だと思っているので、一緒に検討させていただきたい。（中央区都市整備部長）

⑤資料2内の資料①交通について、②の歩行者デッキから昭和通りに向かうと横断歩道橋がある。そこで事故が起きないか心配している。歩道橋が4つ繋がっていると、どのように人が流れるか分からない。事前に区と警察が連絡をとっていただきたい。銀座には人を受け入れる余地はない。シミュレーションをしていただいて、交通処理の問題を解決していただきたい。交通アクセスとしてメトロリンクのようなものやっていただけないか。交通処理の問題が日中は収まってくると思う。高輪ゲートウェイシティのような無人モビリティなどの検討もしていただきたい。情報処理で人流をコントロールする方法を考えていただきたい。次の世代に何が残せるかを考えていただきたい。また、首都高速道路の出口対策についても考えていただきたい。

⇒様々な計画がある。例えば、築地市場跡地の防波堤のところは堤防を造る計画がある。浜離宮の外側にある、防波堤も修繕される。また、歩行者ネットワークを広い目でみると、KK線が庭園化するので、新橋との繋ぎ方は工夫の仕方がある。少しずつ明らかにして協議しなければならない事項があるが、取り巻く計画は動いていく。そういうものを取り入れながら、調整をしていくことが必要で、引き続き協議していくということを区として申し上げた。その一番大きいところが、高速道路や地下鉄の問題で、地下鉄の駅を市場跡地内のどこに設けて、どのよ

うに接続するかというところから、周りの計画も変わっていき、それに併せて計画も成熟度を増していく。そのような流れでやっていかないといけない。その進行管理を地元と事業者との間で一体となってやっていくことが必要で、その部分を引き続きやっていきたい。（中央区副区長）

- ⑥商店街にとって一番大切なのは、人流と物流である。段階的に進めるということだが、ポイントは高速晴海線だと思う。その計画が進めば、場外市場と跡地開発敷地の間の部分も開発ができると思う。商店街の各店舗にも夢を見させたいと思っているので、高速晴海線の線形が決まり、デッキも早期にでき、第一期のまちびらきに当たっては場外市場にも人流が流れるようになることが一番良いことと思っているので、東京都にもお伝えして、早めに高速道路の線形の在り方を決めていただきたいと思う。

築地まちづくり会社の説明会について、築地で働いている人にとって、金曜日の19時からという時間帯は遅すぎるし、土曜日の13時からという時間帯は早すぎるという意見があった。また、築地市場跡地開発の説明ということであれば、もう少し築地寄りの場所で開催していただけるとありがたい。今後参考にしていただき、ご配慮いただければと思う。

⇒高速晴海線の線形の早期決定がされるよう、区の方でも尽力していきたい。（中央区都市整備部長）

⇒説明会について、会場等の都合により、築地で働く皆様にとっては参加しにくい時間と場所となってしまったことをお詫び申し上げる。今後説明会等を行う際には、可能な限り場所や時間について柔軟に対応させていただきたいと思う。（事業者）

- ⑦中央区まちづくり基本条例に基づく事業者説明会の対象となる範囲は開発敷地内の建物高さの2倍の範囲だが、希望すればそれ以外の人も出席できるのか。

⇒参加していただくのは可能であるが、できれば対象となる地域の方を優先としたい。（事業者）
参加の方法は事前登録が必要なのか。

⇒事前登録は想定していない。会場に余裕がある限り参加できる。（事業者）

- ⑧イベント終了後の観客対策は示していただいたが、退場に時間がかかると周辺の住民としては寝ているときに起こされることになるので、短時間で処理していただきたい。市場橋通りに繋がるデッキについては、なくした形で都市計画決定してほしい。イベント終了後は朝日新聞社のところの地下鉄出入口にいくためのデッキという話であったが、そうであればがんセンターの方のデッキは不要である。歩道が狭いので、2～3mの狭い昇降階段しか設置できなくなる。歩道橋をつくれば済む話であり、デッキは不要である。

⇒STEP1では、建物の高さや容積率など築地市場跡地において都市計画で定めることになる。デッキについての都市計画ではない。資料1にあるとおり、新大橋通りを跨ぐデッキの都市計画はSTEP2で調整する。（事業者）

必要性が無いものを記載する必要は無いと思う。都市計画決定後もデッキの絵は残るのではないかな。

⇒今回は明確な形は決めないが、事業者としてはデッキは必要だと考えている。朝日新聞社前の

地下鉄出入口に人を誘導することもあるが、いろいろな形で人の分散や誘導の方法を今後検討していきたいと考えている。（事業者）

それだけの話ならデッキではなく横断歩道橋で十分なのではないか。国立がん研究センターの方へは人を流す必要がない。

⇒デッキも横断歩道橋も人を通すという意味では同じ機能を有していると考えている。（事業者）

物が全然違うと思う。そうであれば横断歩道橋と書いてほしい。

⇒今回は計画の大きな方向性を定めるものである。デッキなのか横断歩道橋なのか定めていない。

大江戸線に繋ぐ関係で、事業者はデッキが必要ということで書いている。どこに落ち着くかは検討させていただきたい。（中央区副区長）

《今後について》

本日いただいたご意見、明後日に予定している勝どき・豊海・晴海地区合同まちづくり協議会でのご意見も踏まえて、今後、この要望事項については区と事業者にて合意を交わしていく。合意書を取り交わした際には区のホームページにも掲載させていただく。

また、秋口に新たな検討の場を考えていきたいと思うので、その際には皆様のご意見もいただきたい。（中央区都市整備部長）

以上