



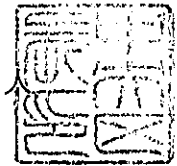
令和6年4月26日

ONE PARK×ONE TOWN グループ

代表企業 三井不動産株式会社

代表取締役 植田 俊 様

中央区長 山本 泰



中央区議会議員 瓜生 正



### 築地市場跡地開発に関連する要望について

平素より中央区政の推進に特段のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

築地市場跡地のまちづくりについては、都が令和4年11月に公表した「築地地区まちづくり事業」事業者募集要項に基づき事業者選定手続きが進められていましたが、このたび貴社が事業予定者に決定したことから、事業の実施に向けいよいよ具体的に動き出していくものと認識しております。

本区は、これまでも、令和3年5月20日及び同年10月20日付けで都知事宛てに築地まちづくりに関する要望書を提出するとともに、同年10月に地元関係者の意見も踏まえながら取りまとめた「中央区築地まちづくりの考え方」を策定し、事業主体である都に対して特段の配慮などを要望してきたところです。

その後も、令和4年12月の都市高速道路晴海線（以下「晴海線」という。）の計画見直しの方向性公表、令和5年12月の新京橋連結路（地下）の都市計画決定など、築地を取り巻く都市基盤等の検討が進んできたことを踏まえ、区では、築地・東銀座エリアにおける都市基盤整備や築地市場跡地開発（以下「跡地開発」という。）を見据えた中長期的かつ広域的なまちづくり及び築地場外市場（以下「場外市場」という。）の交通基盤に関して検討を進めてきました。

この検討の中で、次の3点について、特に取組が必要であることが明らかになってまいりました。

- ・周辺の都市基盤整備や開発と連携した歩行者ネットワークの形成
- ・一般道路及び高速道路と連携し、周辺交通への影響に配慮した車両交通対策
- ・本区施設（築地社会教育会館等複合施設、まちづくり支援施設A棟及び築地川第一駐車場をいう。以下同じ。）の再整備

昨年10月には、跡地開発に関連して取り組んでいくべき事項などについて「築地市場跡地開発に関連する区の考え」を取りまとめており、このたび、貴社が事業予定者に決定したことを受け、区といたしましては、地元の具体的な意見にも配慮しながら、貴社と速やかに協議を進めていく必要があると考えていることから、下記のとおり、跡地開発に関連する要望をいたします。要望事項につきましては、今後の円滑な事業の遂行のためにも、令和6年度中には貴社と区とで跡地開発に関連する協定等を取り交わしたいと考えておりますので、本要望書の内容を真摯に受け止め、ご対応いただきますようお願いいたします。

## 記

### 1 築地・東銀座エリアにおける一体的なまちづくりの推進について

築地・東銀座エリアにおいては、跡地開発を契機に複数の都市基盤整備や周辺開発の動きが進展していることから、それらが連携したまちづくりを推進し、大幅な増加が想定される来街者に対応するため、銀座、勝どき、月島、新橋、汐留等の各方面への広域的かつ重層的な歩行者ネットワークの形成が必要になります。その際、周辺開発及び都市基盤整備等と連携した既存交通機関や地下鉄新線駅等への接続、場外市場とのアクセス性への配慮は、歩行者ネットワーク形成の観点からも不可欠となります。

こうしたことから、跡地開発においては、大規模集客施設等の整備により新たに発生する歩行者交通量を適切に処理するため、本区施設や周辺開発と連携し、デッキ等によるバリアフリー化された一体的な歩行者空間の計画立案、及び新大橋通りを跨ぐ歩行者デッキの整備等を行ってください。

さらに、築地・東銀座エリアにおける一体的なまちづくりの実現に向けては、跡地開発と周辺地域が調和・連携し、つながりのあるまちになるよう、区の都市計画をはじめ、広域的な都市計画についても整理が必要となることから、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。

## 2 跡地開発について

築地市場跡地は、新大橋通りや晴海通り、環状第2号線といった幹線道路及び晴海線が集中する交通処理上重要な位置にあります。跡地開発においては、地域と調和を図り更なるまちの発展に資するため、周辺交通への影響が最小限となるよう、晴海線の出入口が敷地内に設置されることも視野に入れた交通処理や、豊洲市場と場外市場をつなぐための環状第2号線に通じる車両動線の確保などにより、円滑な車両交通の実現を図ってください。あわせて、区部中心部と開発が進む臨海地域とをつなぐ基幹的な交通基盤となる地下鉄新線の駅を含む広域交通結節点を活用し、人、車、船などの相互アクセスを確保しながら総合的に円滑な交通の実現に取り組んでください。

築地の活気とにぎわいの継承・発展に向けては、場外市場と跡地開発とが連携し、跡地開発の計画段階から途切れることなく、場外市場に必要な機能が確保される必要があります。特に、場外市場が円滑に運営されるためには、地域の課題解決にも資する来街者用駐車場の整備及び荷捌き場等の確保は必須です。場外市場など周辺とのつながりに配慮し、波除通りに面する部分におけるにぎわい創出に資する機能の整備とともに、先行した整備等を行ってください。また、築地市場跡地は隅田川や浜離宮恩賜庭園と隣接していることから、水とみどりの連続性に十分配慮し、地域全体にやすらぎとうるおいを与えられるよう計画してください。さらに、跡地開発の規模や有する機能は、都心の中核的な防災拠点になり得るものなので、有事にはそのような役割を十分に果たせる空間として整備してください。

跡地開発においては、周辺住民の生活や交通インフラなどに与える様々な影響も想定されます。築地は食文化の拠点であり、食品の安全性、人流や物流動線の確保が極めて重要であり、長期にわたる工事期間中において食品等の販売に影響が懸念されることから、粉じん対策や、海上輸送の積極的な活用などの工事車両対策等、周辺地域に最大限配慮した工事を進めていただくとともに、工事期間中における仮囲いの装飾など、まちのにぎわいに配慮してください。あわせて、場外市場に近接した場所で晴海通りや新大橋通りに面する部分に需要に見合った公共用駐輪場を整備するなど、地域貢献に資する取組を積極的に行ってください。

## 3 区有地施設の再編等との連携について

晴海線の整備による影響が想定されている、まちづくり支援施設A棟及び築地川第一駐車場（以下「区有地施設」という。）は、場外市場と跡地開発をつなぐ重要な位置にあります。場外市場と跡地開発との双方ににぎわいを生みだすためには、区有地施設の再編と跡地開発の連携が欠かせません。

こうしたことから、荷捌き機能等の場外市場の物流やにぎわいを支える骨格的な機能の継続的な確保、周辺の交通環境の改善及び跡地開発との機能連携などを考慮し、区有地施設の再編等について区とも連携しながら跡地開発との一体的な計画を立案してください。

#### 4 地元に配慮した事業の進め方

歴史的な経緯や特色ある地域資源を有する築地において、今後も活気とにぎわいを継承・発展させていくためには、跡地開発は場外市場をはじめとする周辺地域と調和・連携することが重要です。一方で、跡地開発は、事業期間が長期にわたることから、周辺地域へ与える影響が大きいものと想定されます。

こうしたことから、地元に配慮し丁寧に事業を進めていただくため、これまでの要望等を踏まえ、区及び地元に対し十分な説明・協議を実施するとともに、関係者間における情報共有や、地元を含めた協議体などの体制づくりにご協力ください。

また、周辺地域のにぎわいが一時も途絶えないよう、事業中における周辺地域のにぎわいづくりにも積極的にご協力ください。

さらに、跡地開発におけるエリアマネジメント組織の運営に当たっては、特定非営利活動法人築地食のまちづくり協議会等の地元組織と積極的に連携を図り、跡地開発のみならず広域的なにぎわいの創出や防災性向上に資する取組を行ってください。

#### **【添付資料】**

- 資料 1 築地まちづくりに関する要望書（令和3年5月20日）
- 資料 2 築地まちづくりに関する要望書（令和3年10月20日）
- 資料 3 中央区築地まちづくりの考え方（令和3年10月）
- 資料 4 築地市場跡地開発に関連する区の考え（令和5年10月）
- 資料 5 都市高速道路晴海線の整備により想定される本区の施設への影響について（令和5年10月）
- 資料 6 都市高速道路晴海線等の都市基盤整備について（令和5年11月17日）

令和3年5月20日

東京都知事

小池百合子様

中央区長 山本泰人

中央区議会議長 押田まり子

### 築地まちづくりに関する要望について

日頃より、中央区政の推進にご理解とご協力をいただき厚く御礼申し上げます。

さて、築地市場跡地のまちづくりについて、本区は、平成31年3月に都知事に要望したとおり、東京を牽引する交通結節機能の整備、築地場外市場に対する配慮、都民に開かれたまちづくり及び迅速なまちづくりの推進の4点を踏まえることが築地の活気とにぎわいの継承・発展のために不可欠であり、東京都と共に築地まちづくりを積極的に進めていく必要があると考えています。

先般、都は、東京2020大会の延期に伴い、先行整備事業の実施方針を見直し、先行整備と本格整備の事業者を令和4年度に一体的に募集する方向で、令和3年度中に築地まちづくりの事業実施方針等（以下「実施方針等」という。）の公表を検討していくことを発表しました。

この見直しは全体計画を早期に示すよう求めていた本区の考えと合致するものであり、本区は、現在、場外市場における安全で快適な歩行環境及び物流動線や築地市場跡地に必要な交通基盤・交通結節機能等について、地元関係者の意見を聞くなどして検討を進めているところであります。

今後、詳細な要望書を提出する予定ですが、まずは、現段階の地元区の要望を以下のとおりお伝えします。

実施方針等の策定に当たっては、地元区との連携により、築地を食文化と観光の拠点としてより一層発展させ、東京の持続的発展を実現していくために、本区から追って提出する要望書の内容を十分に考慮していただきたくお願いします。

## 1 東京を牽引する交通結節機能の整備について

築地市場跡地のポテンシャルを最大限に生かしつつ、約23ヘクタールの大規模開発により増大する築地市場跡地周辺の車両交通を適切に処理し、周辺に生じ得る交通渋滞の経済的損失や環境負荷を低減させるため、環状第2号線（本線）、都市高速道路晴海線、晴海通りや新大橋通り等の各幹線道路から築地市場跡地へとダイレクトにアクセスできる交通基盤の整備が必要です。そのため、環状第2号線からのアクセスについては、本線からの直接アクセスを主要な車両動線に、晴海通りから波除通りを経由したアクセスについては、晴海通りから直接アクセスする車両動線とすることを要望します。

築地が国際都市東京を牽引する新たな時代の東京ブランドを創造・発信する場となっていくためには、多種多様な人々を受け入れる安全で快適な歩行者ネットワークの形成が不可欠であります。築地市場跡地のまちづくりにおいては、先に述べた自動車による円滑な交通の確保と安全で快適な歩行者空間との両立を図るため、車両と歩行者の動線が平面交差しないよう、実施方針等の作成に際してご検討願います。

築地は、銀座、日本橋など日本有数の商業・観光地や日本の鉄道網の中心である東京駅とも至近であり、かつ隅田川と東京湾方面への舟運の活用可能性等極めて高いポテンシャルを持つ地域であります。これらの地域の魅力をより一層発揮させていくために、銀座、場外市場等の周辺地域や空港との連携も見据えたシャトルバス、BRT、タクシーの乗降所、観光バスの駐車場、地下鉄新駅、船着場などの機能を併せ持つ交通結節点が必要であります。

築地市場跡地において、都心の交通課題を解決するまちづくりをご検討願います。

## 2 築地場外市場をはじめとする周辺地域との調和のとれたまちづくりについて

旧築地市場と一体的に築地ブランドの発展に寄与してきた築地場外市場や周辺地域における活気とにぎわいの継承には、周辺地域とのつながりを十分に配慮した調和のとれたまちづくりが、極めて重要であります。

そのためには、築地市場跡地内に開発される各施設と場外市場や築地本願寺、浜離宮恩賜庭園、国立がん研究センター、聖路加国際病院、朝日新聞社東京本社などの周辺の観光・文化資源、医療・研究機関等とがシームレスに移動できる動線の確保とともに、国立がん研究センターの増改築計画との調整、朝日新聞社東京本社にある大規模駐車場との連携やヘリポートに対する航空法令上の連携調整など、将来に向けた周辺施設とのハード面の計画調整も必要になると考えており、ご配慮願います。

さらに、場外市場と移転した豊洲市場とをつなぐ物流機能として、輸送車の荷捌き場や駐車場が必要不可欠であり、本区は、旧築地市場の移転直後より、都から暫定的に築地市場跡地内の土地を荷捌き場等として借り受けているところです。今後は、場外市場に本区

が所有する「築地川第一駐車場」及び「築地場外市場地区まちづくり支援施設店舗施設A棟」が存する区有地部分に恒久的な荷捌き場等を確保しようと考えております。本区有地は、場外市場内において築地市場跡地に隣接する位置にあるため、築地の歩行者ネットワーク上、築地市場跡地にアクセスする主要なゲート部分になることから、築地市場跡地のまちづくりに合わせて区有地も連携して整備を行うことができるよう、ご配慮願います。その際、新たな荷捌き場等への車両のアクセス経路は、安全な歩行空間の確保の観点から、築地市場跡地内に整備していただくよう、お願いいたします。

なお、荷捌き場等として暫定的に借り受けている築地市場跡地内の土地については、契約期間の満了する令和3年9月30日以降も、新たな荷捌き場等の整備までの間は、築地市場跡地内の工事等に支障にならない範囲内で継続的に確保していただきたく、最大限のご配慮をお願いいたします。

### **3 都民に開かれたまちづくりについて**

旧築地市場があった当時、築地は築地場外市場も一体として、まちを訪れる幅広い人々に開かれたまちでありました。築地市場跡地のまちづくりは国際都市東京としてのポテンシャルを最大限に引き出すものでなければなりません。一方でこれまでと同様に、誰もが訪れ、気軽に楽しめる開かれたまちづくりが必要です。

築地市場跡地は浜離宮恩賜庭園、隅田川に隣接し、東京湾を望む水と緑に囲まれた魅力的な場所であり、本区の「築地川アメニティ整備構想」で示している緑のアメニティ空間の創出や東京高速道路（KK線）を活用した緑のプロムナード化との連携により、水と緑のネットワークの形成を図ることで、環境に優しい水辺に広がる市民に開かれたまちづくりの実現を目指していただきたい。更に、河川水の外気温との温度差による未利用熱など未利用エネルギーを活用した省エネルギーで環境に配慮したまちづくりをお願いしたい。

また、東京都心に残された大規模公有地の有効活用という観点から、交流促進ゾーンには、防災船着場とも連携した災害時の防災拠点となり得る大広場空間の整備や強靱なライフラインの構築による安全・安心で持続可能なまちづくりをご検討願います。

### **4 迅速なまちづくりの推進について**

築地市場跡地のまちづくりは、今後の東京のあり方のみならず、周辺に住み、働く人々の生活にも大きな影響をもたらすものであるため、いち早くインフラ整備に係る考え方をはじめとした開発の全体像を示していくことが、住民の期待と信頼に応え、東京の魅力を向上させることに不可欠であります。

まちのにぎわいを維持しながら新たな東京ブランドを創出していくためには、インフラ整備の状況も踏まえながらも、概ね10年を目途として工程計画の短縮化を図り、迅速なまちづくりを推進していく必要があります。

## 5 実施方針等における地元意見の反映について

本区では、現在、地元関係者と調整を図りながら、築地場外市場の運営に必要な機能整理や築地市場跡地における交通結節機能、国際交流機能、環境への配慮など、築地の活気とにぎわいが継承・発展できるよう検討を行っているところであり、追って詳細な要望書を提出させていただく予定であります。

実施方針等の検討に当たっては、本区から追って提出する要望書の内容を十分に考慮していただくよう強く要望するとともに、実施方針等の策定前には、公募手続きに支障のない範囲で地元への十分な説明を行っていただくよう求めます。

令和3年10月20日

東京都知事  
小池百合子様

中央区長 山本泰人

中央区議会議長 木村克一

### 築地まちづくりに関する要望について

平素より中央区政の運営に特段のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

築地市場跡地のまちづくりについては、築地まちづくりの事業実施方針等（以下、「実施方針等」という。）の公表に向けて、現在、都において検討が進められているものと認識しております。

本区は、令和3年5月20日に、東京を牽引する交通結節機能の整備、築地場外市場をはじめとする周辺地域との調和のとれたまちづくり、都民に開かれたまちづくり等について要望書を提出させていただいたところです。

以降、本区は、築地市場跡地のまちづくりと周辺地域との調和・連携、築地市場跡地等に必要となる交通基盤等について、地元関係者の意見を踏まえて検討を重ね、前回の要望内容の一部について下記のとおり詳細化するとともに、築地まちづくりに関する本区の考えを整理いたしました。

築地は、我が国の近代文明を開いた場所であり、水と緑に恵まれ、食だけでなく、文化、医療等、様々な地域資源を有する魅力あふれるまちであります。築地市場跡地のまちづくりにあたっては、その歴史と誇りを継承し、東京のみならず、日本の顔となるよう、レベルの高い開発を期待しております。

今後、開発が迅速に進められ、周辺とのつながり、地域の経済、住民の生活環境にも配慮した、調和のとれたまちづくりとなるよう、実施方針等の検討にあたっては、前回要望した内容とあわせ、本要望書の内容を十分考慮していただくようお願いします。

### 記

#### 1 築地の地域資源や立地特性を生かしたまちづくりについて

築地は、江戸時代に土地の埋め立てにより造成されて以来、重層的な歴史を紡ぎ、各時代の多種多様な要請に応えながら新しいものを受け入れることで、食・文化・自然・医療・情報発信など、特色ある地域資源を有するまちとして発展してきました。

今後、開発によって、築地市場跡地内はもとより、周辺地域も含め、新たな「交流」が生まれることが期待されますが、こうした地域資源との連携・調和が図られ、築地が持つポテンシャルを最大限発揮できるよう、周辺地域とのつながりに配慮したまちづくりの推進をお願いします。

また、築地市場跡地は都心に残された唯一の大規模公有地であるとともに、東京湾岸エリアと都心とを結ぶ陸路・水路・空路の交通の要となり得る場所であります。この地理的なポテンシャルを生かし、災害時には都心の防災活動拠点として機能するよう、ヘリコプターによる救助活動、船による人員・物資の調達・輸送、特定緊急輸送道路等による支援等が行える環境の整備をご検討願います。

なお、築地市場跡地においては、その立地特性などのポテンシャルを十分に発揮するため、様々な交通手段が相互のアクセスを確保し、「東京都心を支える広域的な交通結節点」としての機能を発揮できるような交通基盤等の整備をお願いします。

## **2 築地場外市場と築地市場跡地との連携について**

食文化の拠点として、築地ブランドの発展に寄与してきた場外市場の活気とにぎわいを継承していくためには、築地市場跡地のまちづくりと場外市場との機能連携や歩行者ネットワークの形成が重要となります。

そのため、場外市場に隣接する築地市場跡地のエリアにおいては、場外市場とともににぎわいを創出する機能や、特色ある地域資源を生かす文化的な機能など、地域の活性化につながる整備を推進していただくようお願いします。

また、「築地川第一駐車場」及び「築地場外市場地区まちづくり支援施設店舗施設A棟」の区有施設（以下、「区有施設」という。）の再編においては、低層の建物として整備するとともに、築地市場跡地の開発と連携し、場外市場と築地市場跡地との歩行者ネットワークや安全で快適な歩行環境を形成することが重要となります。

さらに、波除通りに面した配送・荷捌き機能、将来需要も見据えた来街者用駐車機能、観光案内所等、場外市場の物流やにぎわいを支える機能を築地市場跡地の開発と連携しながら整備ができるよう、区有施設の再編との調整についてご配慮をお願いします。

なお、現在都道上にある廃棄物保管場所や駐輪場についても、築地市場跡地の開発を契機とした整理が必要と考えておりますので重ねてご配慮をお願いします。

## **3 「中央区築地まちづくりの考え方」に対する特段の配慮について**

築地市場跡地の開発は、築地のみならず、東京の経済・文化の持続的発展につながる一大プロジェクトであると同時に、周辺に住み、働く人々の生活にも多大な影響を及ぼすものであり、地元調整はもとより、早期完成に向けた取り組みが極めて重要であると考えています。そのため、迅速なまちづくりを実現するためにも、開発に先立って行われる環境アセスメント、埋蔵文化財調査、土壌汚染調査等の手続について、スケジュールや手順等

に関する総合的な調整を図っていただきますようお願いします。

また、本区では、まちづくり協議会等の地元関係者との議論を踏まえ、築地市場跡地に必要な交通基盤や場外市場における安全で快適な歩行環境及び物流動線に関する考え方を整理し、地元区の築地まちづくりに関する基本的な考え方を「中央区築地まちづくりの考え方」としてとりまとめました。

今後も、地元区である本区との緊密な連携と協議を重ねていただくとともに、民間事業者からの事業提案等も見据え、「中央区築地まちづくりの考え方」の内容について、特段のご配慮をお願いします。

# 中央区築地まちづくりの考え方

令和3年10月 中央区

目次

1 はじめに

|                        |       |   |
|------------------------|-------|---|
| (1) 中央区築地まちづくりの考え方について | ・ ・ ・ | 1 |
| (2) 検討の経緯等             | ・ ・ ・ | 1 |
| (3) 対象範囲               | ・ ・ ・ | 1 |

2 築地の地域資源や立地特性を生かしたまちづくり

|                                |       |   |
|--------------------------------|-------|---|
| (1) 築地の立地特性について（広域）            | ・ ・ ・ | 2 |
| (2) 築地の立地特性について（中域）            | ・ ・ ・ | 3 |
| (3) 築地の歴史的な経緯と特色ある地域資源・多様な土地利用 | ・ ・ ・ | 4 |
| (4) 築地市場跡地のまちづくりを踏まえた築地の将来イメージ | ・ ・ ・ | 5 |
| (5) 東京都心を支える広域的な交通結節点のイメージ     | ・ ・ ・ | 6 |

3 築地市場跡地と周辺地域に必要となる交通基盤等について

|                                          |       |    |
|------------------------------------------|-------|----|
| (1) 築地市場跡地への車両アクセスと築地場外市場の現状・課題等について     | ・ ・ ・ | 7  |
| (2) 築地市場跡地と周辺地域に必要となる交通基盤・交通結節機能         | ・ ・ ・ | 8  |
| (3) 環状第2号線と築地市場跡地内の各ゾーンとの直接アクセスのイメージ     | ・ ・ ・ | 9  |
| (4) 将来における築地市場跡地の開発と周辺地域の歩行者ネットワーク等のイメージ | ・ ・ ・ | 10 |

4 築地場外市場の安全で快適な歩行環境の形成に向けた基本的な考え方

|                                    |       |    |
|------------------------------------|-------|----|
| (1) 築地場外市場の課題について                  | ・ ・ ・ | 11 |
| (2) 築地場外市場のまちづくりを支える交通計画と区有施設の再編方針 | ・ ・ ・ | 12 |
| (3) 築地場外市場の安全で快適な歩行環境のイメージ         | ・ ・ ・ | 13 |
| (4) 築地場外市場の物流やにぎわいを支える導入機能について     | ・ ・ ・ | 14 |

5 おわりに

|                                 |       |    |
|---------------------------------|-------|----|
| 築地市場跡地の開発における中央区・地元との協議の進め方について | ・ ・ ・ | 15 |
|---------------------------------|-------|----|

# 1 はじめに

## (1) 中央区築地まちづくりの考え方について

築地のまちは、江戸時代の明暦の大火の後、隅田川東岸の埋め立て造成に伴って誕生し、文明開化を通じて周辺地域とともに発展しながら、現在は特色ある多様な魅力に溢れています。その魅力の一つである、食文化の拠点としての「築地ブランド」は、平成30年まであった中央卸売市場と隣接する約400店舗による築地場外市場を中心に形成され、国内外で高い評価を受け、多くの人を惹きつけてきました。

また、築地本願寺や歌舞伎座、東京劇場をはじめとする文化機能、築地の歴史性を引き継ぐ医療機能、約25ヘクタールもの広さを有する浜離宮恩賜庭園や隅田川の水辺などの水とみどりの自然環境、世界に誇るショッピングストリートである銀座の商業機能と隣接するなど、多くの観光・景観資源が存在しています。

こうした中、築地市場跡地の開発は、築地の活気とにぎわいを継承し、発展していくために極めて重要なものです。築地市場跡地の開発にあたっては、平成31年3月に東京都による「築地まちづくり方針」が公表されたことに続き、令和3年度中に築地まちづくりの事業実施方針の公表が予定され、令和4年度中には事業者の募集が開始されることが見込まれています。

本資料は、築地まちづくりの事業実施方針等の公表やそれに伴う民間事業者の提案内容等、築地市場跡地のまちづくりの具体化において、周辺地域との調和・連携や、必要となる交通基盤や交通結節機能等について反映させるとともに、迅速にまちづくりを進めていく必要もあることから、地元の意見も踏まえながら、本区の基本的な考え方を取りまとめたものです。



多くの人でにぎわう築地場外市場



築地市場（平成19年当時）

## (2) 検討の経緯等

中央区築地まちづくりの考え方を策定するに当たっては、区が設置した「築地場外市場等の交通基盤に関する検討会」での検討内容を踏まえ、地元まちづくり協議会等と協議を行いながら進めてまいりました。

### 築地場外市場等の交通基盤に関する検討会

東京都が行う築地市場跡地のまちづくりと合わせ、築地の活気とにぎわいを承継し、及び発展できるよう、築地場外市場の安全で快適な歩行環境、物流動線等を検討

構成員：学識経験者、築地の地元町会・自治会等の代表者、区職員

### まちづくり協議会

区内全域を13地区に区分し、区と地域住民などが各地区のまちづくりについて協議を行い、その方向性について合意形成を図ることにより、良好なまちづくりの実現及び各地区の発展に寄与することを目的とした協議会

構成員：地域代表、商工業関係代表、区職員

「築地場外市場等の交通基盤に関する検討会  
とりまとめ」提出

検討内容を報告・協議

中央区

「中央区築地まちづくりの考え方」策定

## (3) 対象範囲

築地場外市場、都有地である築地市場跡地及びその周辺地域

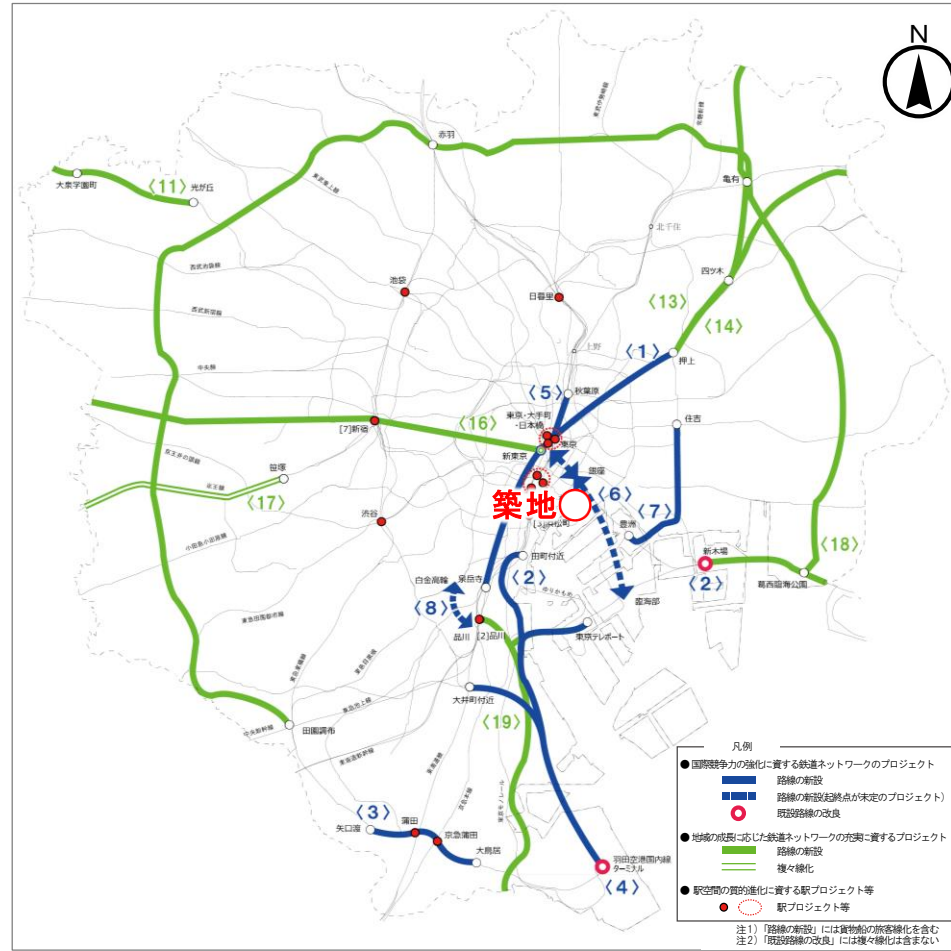


## 2 築地の地域資源や立地特性を生かしたまちづくり

### (1) 築地の立地特性について（広域）

築地は、今後さらなる充実が期待される東京の鉄道・道路ネットワークの中心部に位置し、また、開発保全航路等による海上交通の活用が期待される立地特性を有しています。

#### ■ 鉄道



東京圏における今後の都市鉄道のあり方について（答申）（平成28年4月20日交通政策審議会）から作成

#### 東京圏における今後の都市鉄道

- ・平成28年4月 国土交通省交通政策審議会答申（198号答申）において、東京圏における今後の都市鉄道のあり方がとりまとめられた。
- ・国際競争力の強化に資する鉄道ネットワークのプロジェクト、地域の成長に応じた鉄道ネットワークの充実に資するプロジェクト等が位置付けられている。

#### 築地の位置付け

- ・築地は既存の鉄道だけではなく、今後整備が想定される鉄道ネットワークの中心部に位置している。

#### ■ 道路



地理院タイルに道路線等を追記して掲載

#### 東京外かく環状道路

- ・都心から約15kmを環状に連絡する全長約85kmの高規格幹線道路。高速道路と国道298号で構成されている。

#### 首都高中央環状線

- ・都心から約8kmの副都心エリアを環状に連絡する高速道路

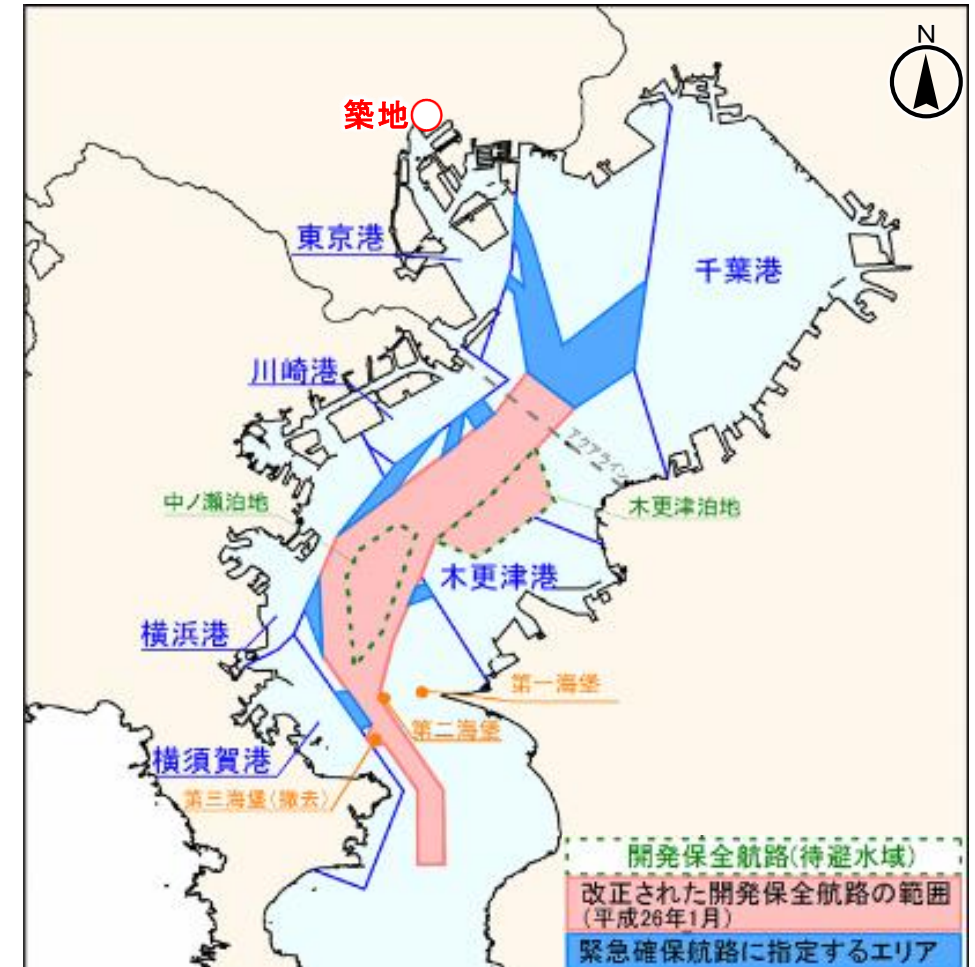
#### 首都高都心環状線

- ・都心から3km以内に位置する環状の高速道路

#### 築地の位置付け

- ・首都圏の道路ネットワークの中心部に位置しているとともに、都心環状線との接続が計画される都市高速道路晴海線が通る部分に位置している。

#### ■ 航路



港湾区域及び航路（東京湾環境情報センターHP）から作成

#### 開発保全航路、緊急確保航路

- ・東日本大震災の経験から東京湾の重要性が考慮され、湾内の主幹となる範囲までの開発保全航路の拡大がされるとともに、災害発生時に船舶の航行を確保する必要のある水域として緊急確保航路が指定された。

開発保全航路：船舶交通の要衝である区域等において、船舶の大型化等に対応して海上交通の安全性、効率性を向上させるための航路  
緊急確保航路：非常災害が発生した場合において、船舶の交通を緊急に確保するため必要があるものとして区域を定めた航路

#### 築地の位置付け

- ・築地は、東京港の入口からも一定の水深が確保されているため、各地の港等から開発保全航路及び緊急確保航路を活用したアクセスが期待される。

## 2 築地の地域資源や立地特性を生かしたまちづくり

### (2) 築地の立地特性について（中域）

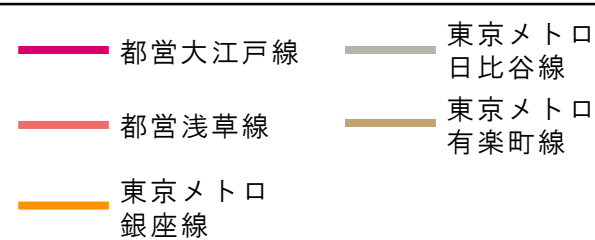
築地市場跡地は鉄道による羽田空港とのアクセスの強化が見込まれることや、環状第2号線等の幹線道路に囲まれているなど、交通利便性の高い立地特性を有しています。

#### ■ 鉄道によるアクセス性



##### 既存の鉄道駅

- ・築地市場駅（都営大江戸線）
- ・築地駅（東京メトロ日比谷線）
- ・東銀座駅（都営浅草線、東京メトロ日比谷線）
- ・新富町駅（東京メトロ有楽町線）
- ・銀座駅（東京メトロ銀座線、東京メトロ日比谷線等）
- ・複数路線の鉄道駅により高い交通利便性を有している。



#### ■ 道路によるアクセス性



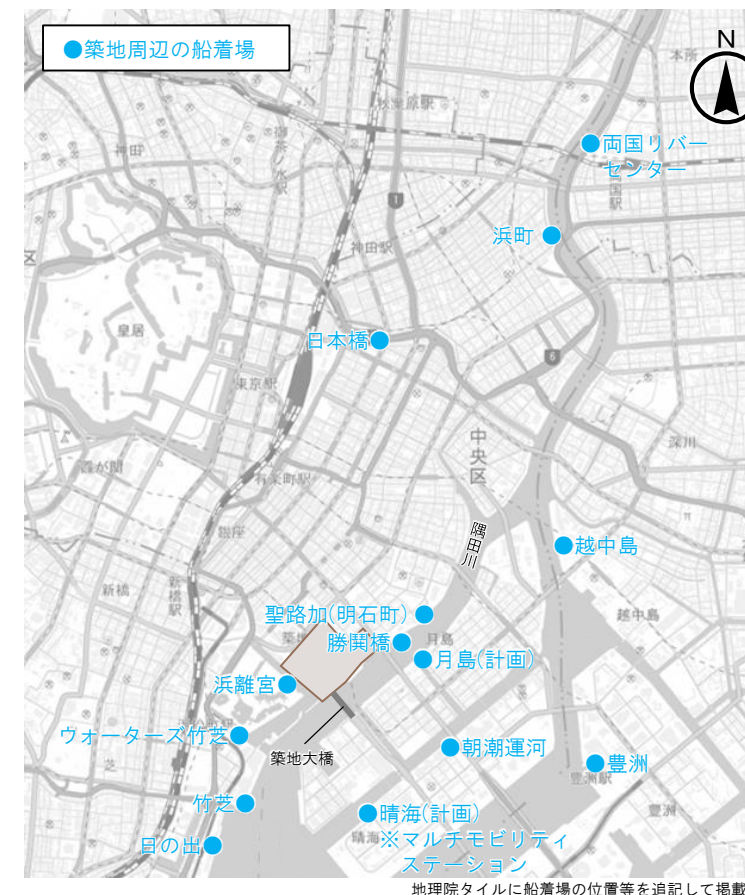
##### 既存の幹線道路

- ・環状第2号線
- ・晴海通り
- ・新大橋通り など
- ・複数の幹線道路により、都心部と臨海部を結節している。

##### 都市高速道路晴海線

- ・都市高速道路晴海線の整備により、臨海部及び羽田空港へのアクセスの強化が期待される。

#### ■ 舟運によるアクセス性



##### 船着場

- ・両国リバーセンター、日本橋、竹芝等に船着場が設置されているとともに、月島、晴海等にも設置が計画されている。
- ・日本橋、竹芝、羽田空港等の各方面の船着場との連携による舟運の活性化が期待される。

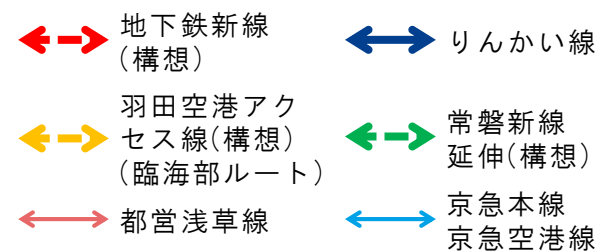
##### 東京湾から隅田川の玄関口

- ・築地は東京湾から隅田川の玄関口であり、海、川、まちの接続点としての立地特性がある。
- ・隅田川の河口部に位置しており、築地大橋までは橋梁による船舶の制限が少ないため、大型の船舶の停泊が期待される。



##### 都心部・臨海地域地下鉄新線構想

- ・平成28年4月 国土交通省交通政策審議会答申（198号答申）において「都心部・臨海地域地下鉄構想」として位置付け
- ・常磐新線の延伸との一体的な整備等により、つくば駅から東京駅を通じた羽田空港までの広域的なアクセスの強化が期待される。
- ・築地まちづくり方針に、築地市場跡地の開発においては地下鉄新線の駅との連携について配慮する旨が記載されている。

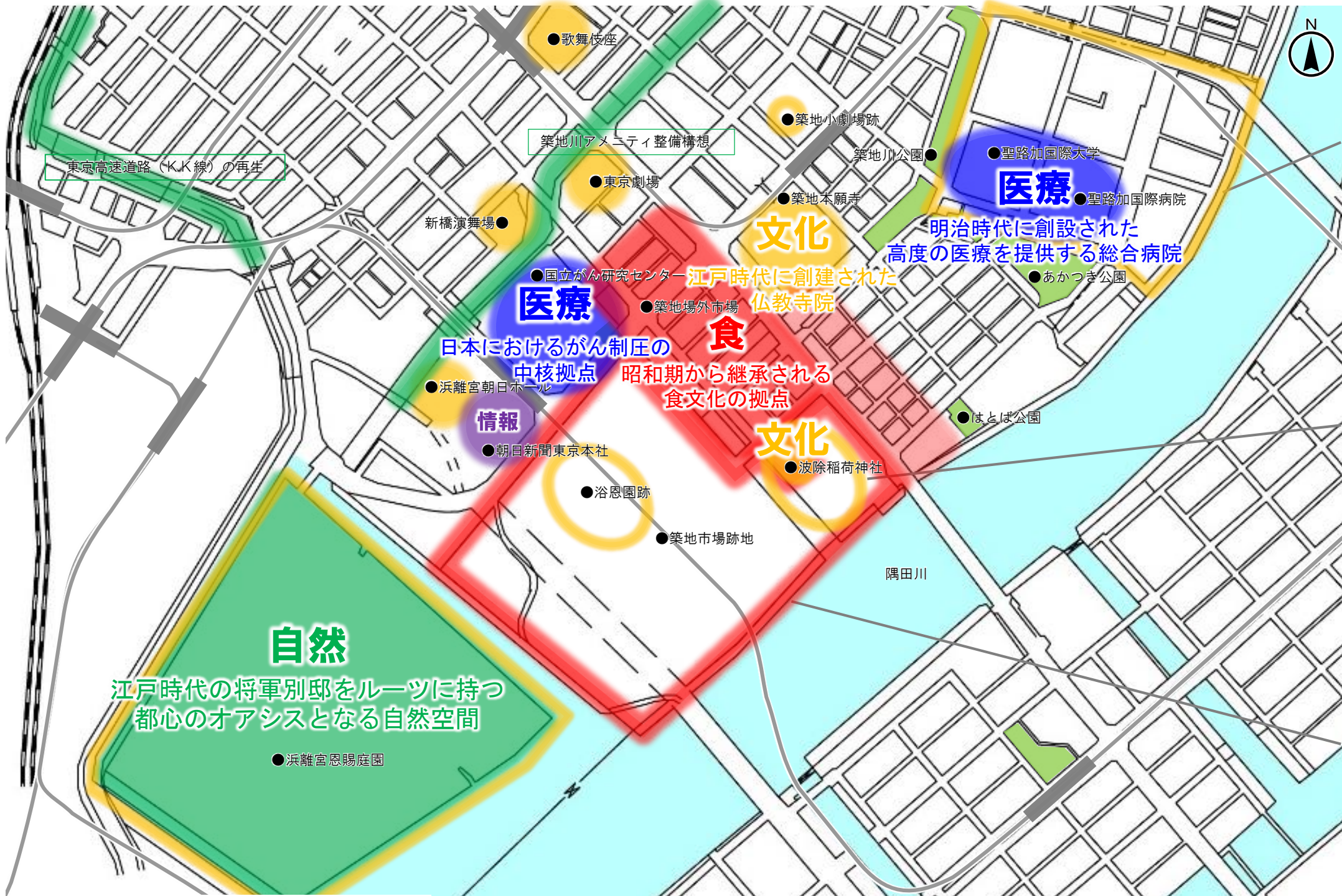


2 築地の地域資源や立地特性を生かしたまちづくり

(3) 築地の歴史的な経緯と特色ある地域資源・多様な土地利用

現在の築地は江戸時代に土地の埋め立てにより造成されました。それ以来、昭和期にいたるまで、食、文化、自然、医療、情報発信など特色ある地域資源と多様な土地利用が見られ、重層的な歴史をもつまちとして発展してきました。

| 江戸                             | 明治                        | 大正                          | 昭和                     |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------|
| ●1654年 現在の浜離宮の土地が埋め立てにより造成     | ●1868年 皇室の離宮「浜離宮」となる      | 1945年 都に下賜され浜離宮恩賜庭園となる●     |                        |
|                                | 1901年 築地聖路加病院創設●          | ●1904年 聖路加看護学校開設            | 1962年 国立がんセンター設置●      |
| ●1657年 明暦の大火                   |                           | 1923年 関東大震災直後に魚河岸及び大根河岸が消失● | ●1935年 築地市場開場          |
| ●1658年 築地本願寺が埋め立てにより築造された現地に移転 | 1792年 現在の築地市場跡地の一部に浴恩園作庭● | ●1869年 現在の明石町一帯に外国人居留地開設    |                        |
|                                | ●1887年ごろ 銀座に新聞社が集積        |                             | 1980年 朝日新聞社東京本社が築地に移転● |



外国人居留地  
かつての武家屋敷が収公され、1869年に築地外国人居留地(現在の明石町一帯)が設定された。



東京築地鉄砲洲景(中央区立郷土天文館)

築地ホテル館  
江戸を訪れた外国人の宿泊や商談の場として建設された。1868年に完成したが、銀座の大火により焼失。



東都築地保良留館海岸庭前之図(中央区立郷土天文館)

築地市場  
関東大震災後に日本橋の魚河岸と京橋の大根河岸が暫定的に移転し、1935年に築地市場本場が開場した。



完成時の築地市場 全景 昭和9年(1934)  
(『東京市中央卸売市場築地本場・建築図集』より転載)

## 2 築地の地域資源や立地特性を生かしたまちづくり

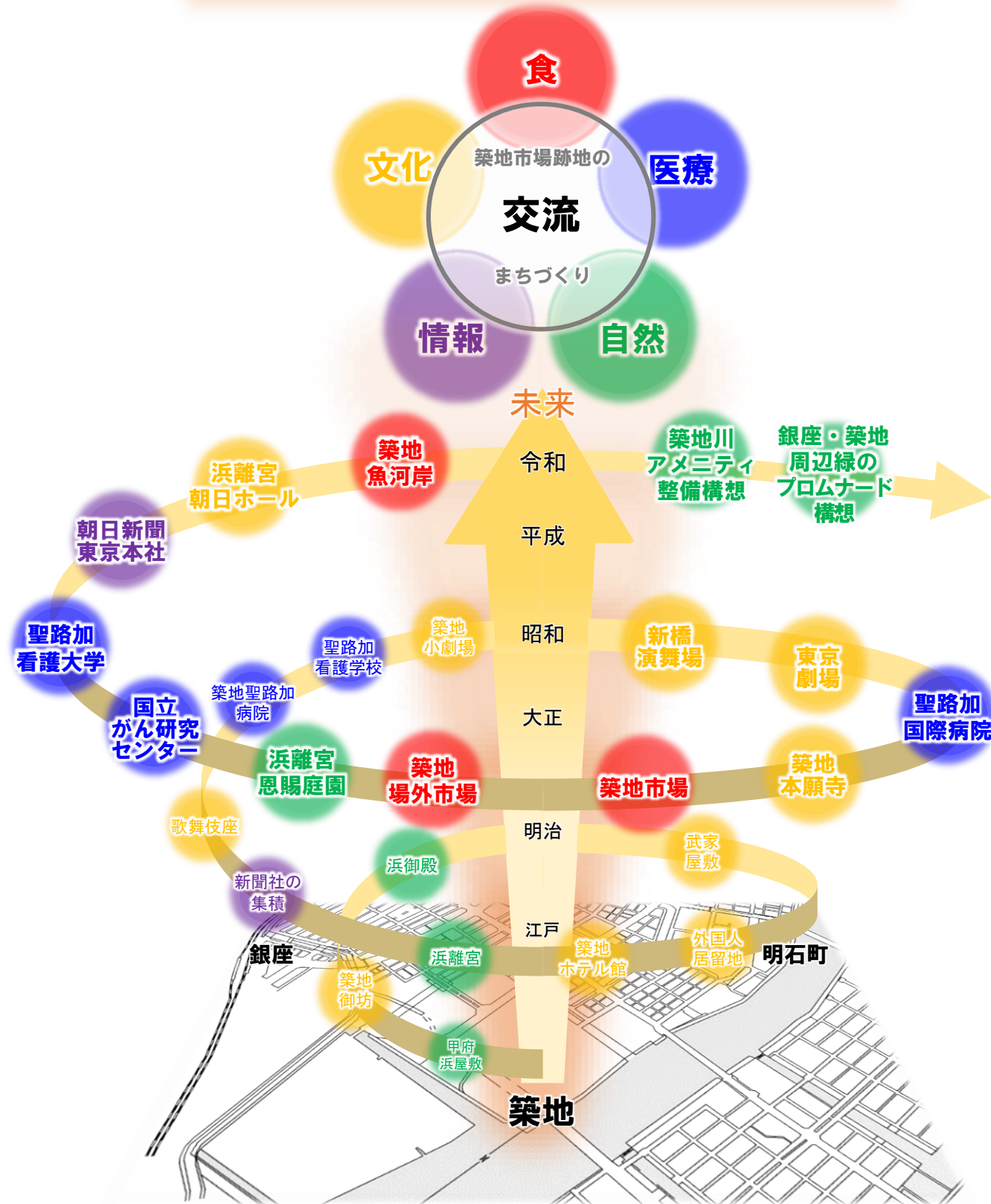
### (4) 築地市場跡地のまちづくりを踏まえた築地の将来イメージ

築地は、歴史的な経緯、特色ある地域資源を有しており、築地市場跡地のまちづくりが生み出す「交流」により、これらが調和・連携し、地域が一体的に発展することで新たな歴史を築いていきます。

### 「つながる」まち TSUKIJI

特色ある地域資源がつながる

「陸路・水路・空路」でつながる



#### 平時のイメージ

##### ○「ヒト・モノ」がつながる

- ～住・商・業・観、多様な目的をつなぐ～
- ・安全・安心で、シームレスな歩行者ネットワーク
- ・陸路、水路、空路による広域的な交通結節点
- ・都心部と臨海部をつなぐ

##### ○「ミズ」がつながる

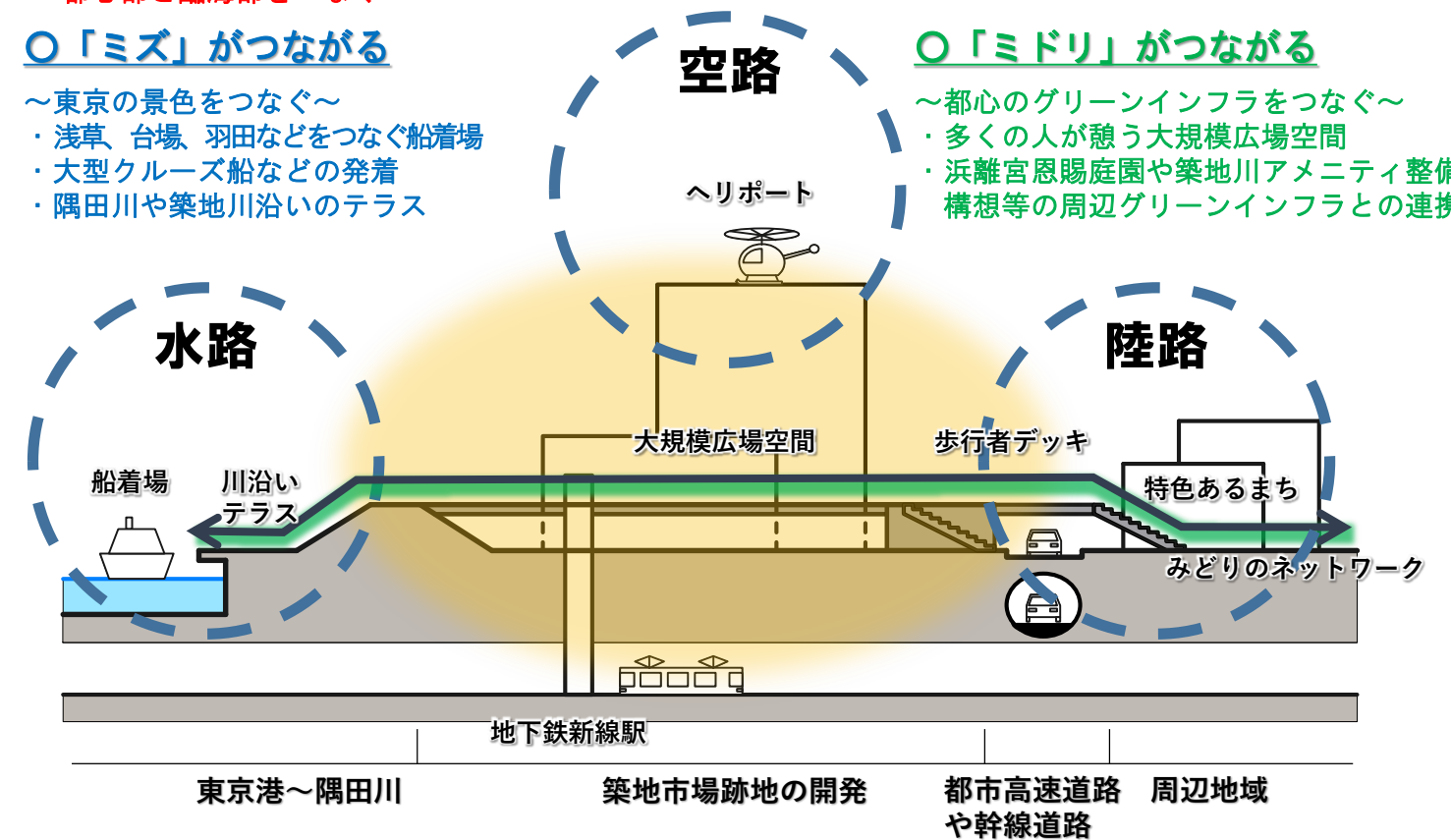
- ～東京の景色をつなぐ～
- ・浅草、台場、羽田などをつなぐ船着場
- ・大型クルーズ船などの発着
- ・隅田川や築地川沿いのテラス

##### ○「マチ」がつながる

- ～まちの特色や歴史をつなぐ～
- ・食
- ・文化
- ・医療
- ・情報発信

##### ○「ミドリ」がつながる

- ～都心のグリーンインフラをつなぐ～
- ・多くの人が憩う大規模広場空間
- ・浜離宮恩賜庭園や築地川アメニティ整備構想等の周辺グリーンインフラとの連携



#### 災害時のイメージ

##### ○空路や陸路による支援

- ・ヘリコプターによる救助活動の拠点
- ・特定緊急輸送道路等による支援

##### ○海や川の水路による支援

- ・大型船の停泊
- ・船による人員や物資の調達・輸送

##### ○周辺との連携

- ・周辺と連携した災害時の支援機能

##### ○救助活動の拠点

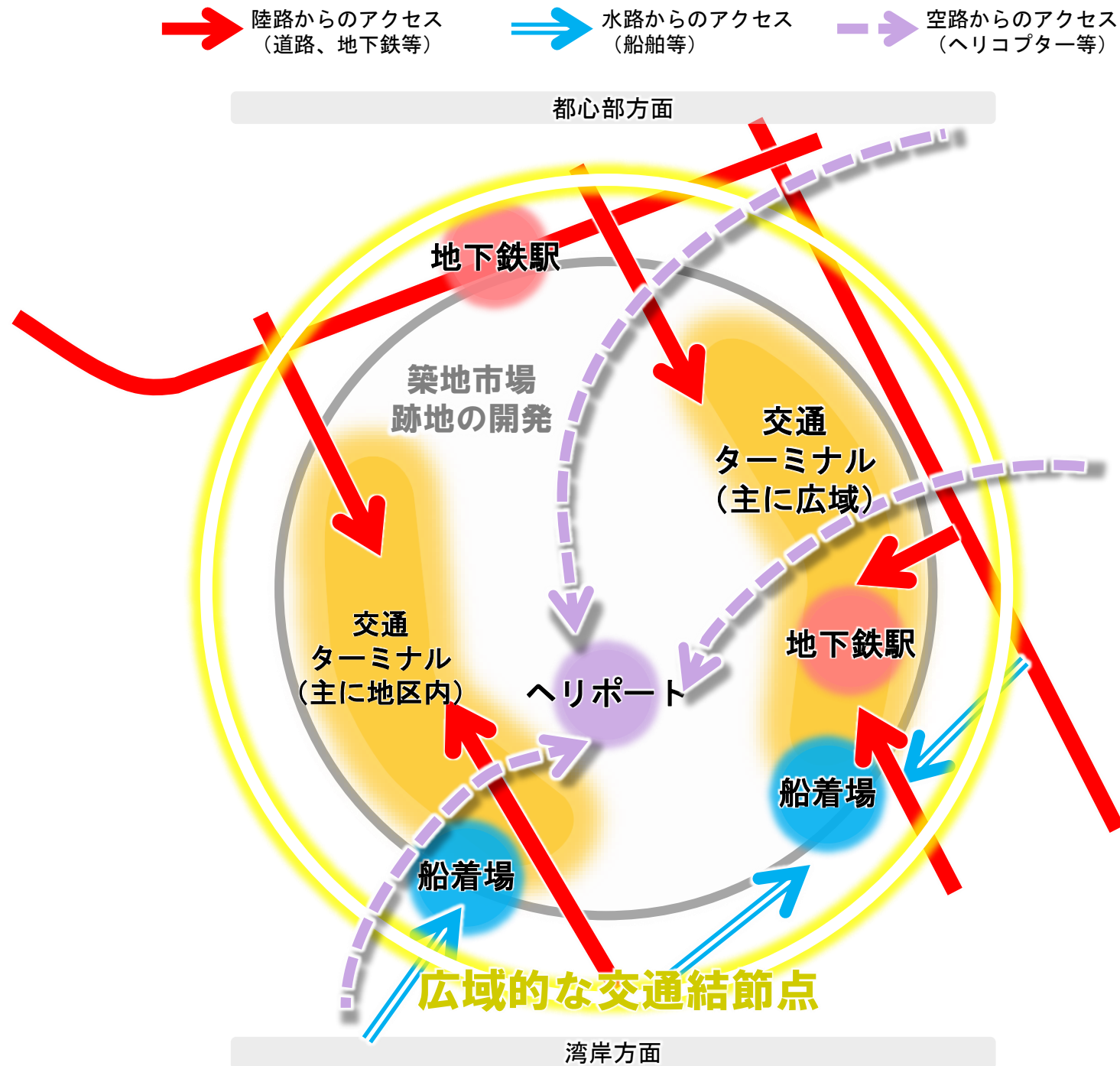
- ・大規模広場空間や施設を活用して救助活動の拠点を展開

## 2 築地の地域資源や立地特性を生かしたまちづくり

### (5) 東京都心を支える広域的な交通結節点のイメージ

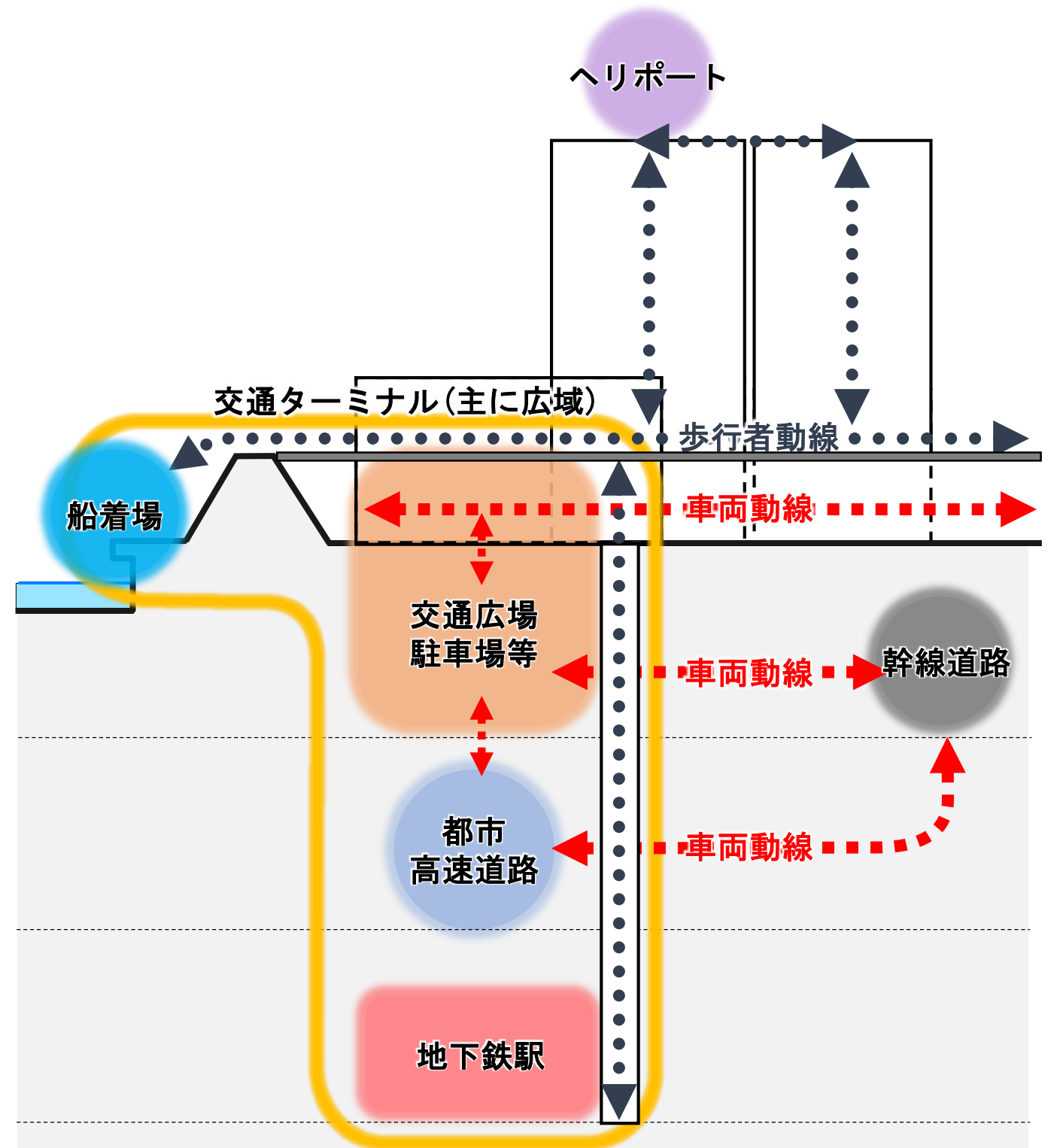
築地市場跡地はその立地特性から、陸路、水路、空路を介した、さまざまな交通手段によるアクセスが可能と考えられます。築地市場跡地の開発においては、そのポテンシャルを生かし『東京都心を支える広域的な交通結節点』となるよう、交通基盤等の整備をすることが重要です。

#### ■ 多様な交通アクセスのイメージ



さまざまな交通手段が相互のアクセスを確保し、連携することにより、築地市場跡地が『東京都心を支える広域的な交通結節点』としての機能を発揮します。

#### ■ 各交通機能の連携イメージ



### 3 築地市場跡地と周辺地域に必要な交通基盤等について

#### (1) 築地市場跡地への車両アクセスと築地場外市場の現状・課題等について

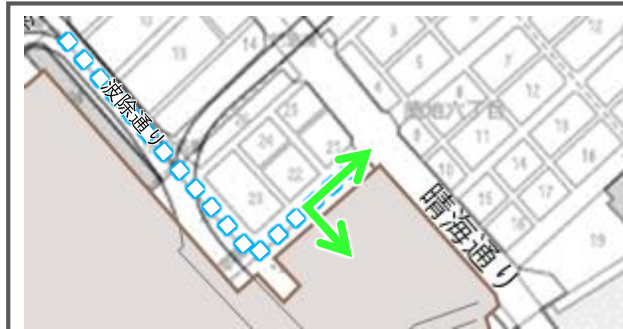
築地市場跡地への車両アクセスの課題と、築地場外市場とその周辺の交通関連機能の現状と課題について整理しました。

##### ■ 築地市場跡地への車両アクセスについて

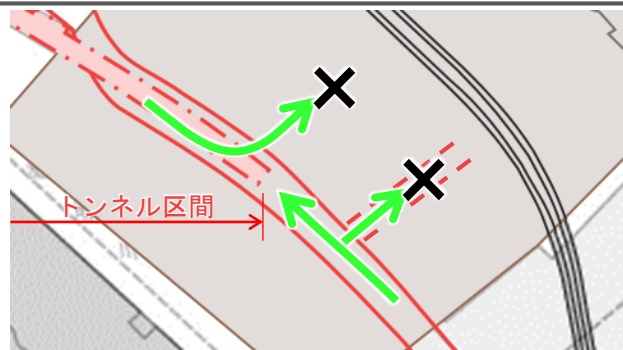


環状第2号線や晴海通り等の幹線道路から築地市場跡地への車両アクセスは、「築地まちづくり方針」において記載があるものの、具体的な車両アクセスの方法は示されていないことから、これらの車両アクセスの想定を行いました。

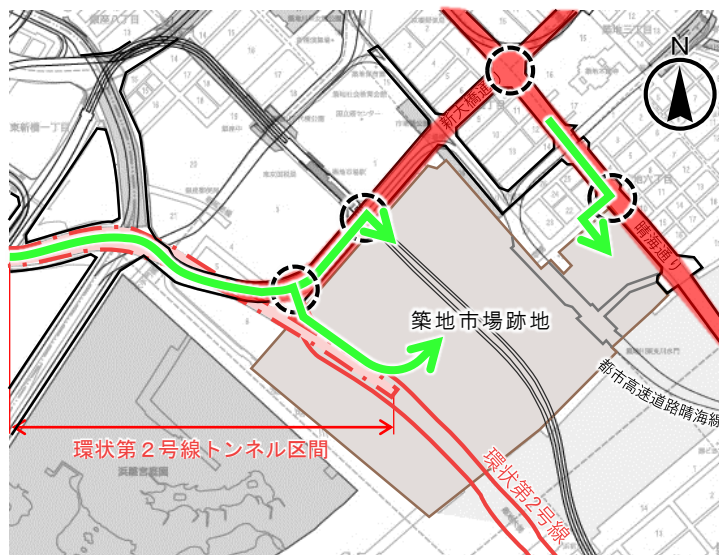
↔ 築地まちづくり方針に記載の車両アクセス  
⇄ 築地まちづくり方針に記載の車両用通路（地下を想定）



・晴海通りからのアクセスが波除通りを経由する想定となっている  
・波除通りは歩行者と車両の交錯等が課題となっており、晴海通りとの車両アクセスの具体化の検討が必要



・環状第2号線と築地市場跡地とのアクセスについて、道路の勾配や車線数等を考慮すると、安全性の観点から交差点を設置することは困難  
・環状第2号線の工事は進捗しており、現時点でトンネル区間における虎ノ門方面との直接アクセスを設置することは困難



以上の車両アクセスと想定した築地市場跡地の開発ボリュームを基に、周辺交差点への影響を検証した結果、右折車が滞留してしまう等、周辺道路において渋滞が発生する。

■ 渋滞が発生する部分  
○ 交通処理が困難となる交差点

##### ■ 築地場外市場とその周辺の交通関連施設の現状・課題について

現在、築地場外市場やその周辺には、築地場外市場で働く人や来街者のため、下図に示すように交通関連機能の施設が点在しています。一方で、これらの施設においては、大きく3つの課題があります。

- 築地場外市場に必須となる豊洲市場と築地場外市場をつなぐ荷捌き機能の場所が、恒久的に確保できていない。
- 築地川第一駐車場の出入口が波除通りに面して設置されていること等から、波除通りにおいて歩行者と車両の交錯が発生している。
- 区有施設である築地川第一駐車場、まちづくり支援用施設A棟は、老朽化が進む等、建替えの検討が必要となっている。



①市場橋公園（都市計画公園）  
・暫定的な観光バス用駐車場、乗降所 9台

②築地川第一駐車場（区有施設）  
・乗用車用駐車場231台（うち120台が都市計画駐車場）  
・都内、周辺県への配達機能(※)のためのスペース  
・配達機能(※)等のための荷捌き場2台  
・夜間における銀座へのタクシープール機能  
※築地場外市場の物品をその日の内に都内・周辺県に配達する機能（即日配達機能）や一般客用の配達機能

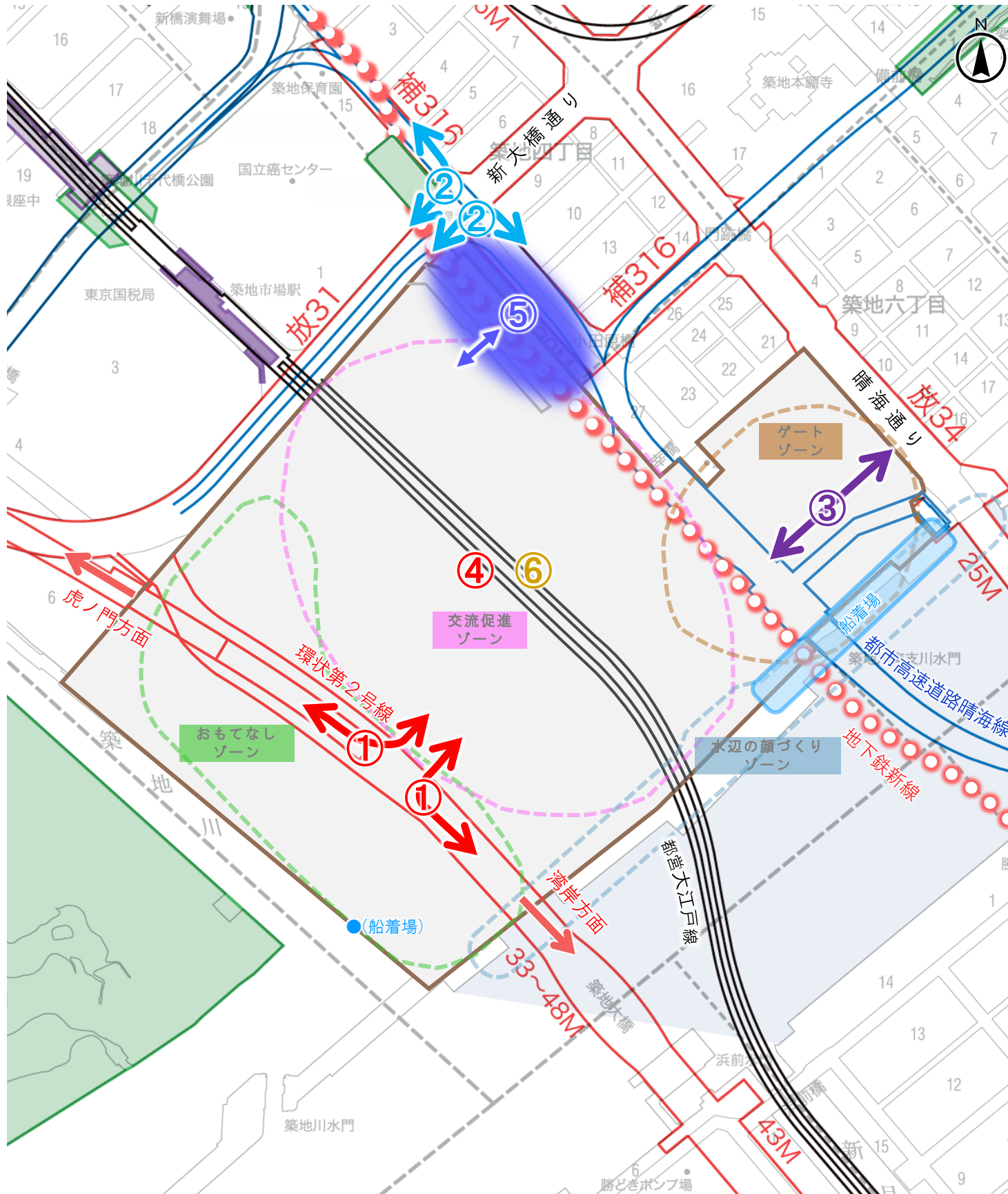
③まちづくり支援用施設A棟（区有施設）  
・隣接する築地川第一駐車場を活用した配達機能の事務所あり

④暫定貸付地（都有地の一部を区が借り受け）  
・荷捌き場 2台  
⇒『築地場外市場から豊洲市場への物品の輸送』と『豊洲市場から築地場外市場への物品の輸送・配達』を行っている。  
・乗用車用駐車場 29台

### 3 築地市場跡地と周辺地域に必要な交通基盤等について

#### (2) 築地市場跡地と周辺地域に必要な交通基盤・交通結節機能

これまで検討してきた内容を基に、築地場外市場などの周辺地域と一体的に発展するために築地市場跡地と周辺地域に必要な交通基盤・交通結節機能をまとめました。



#### ①環状第2号線における両方面への直接アクセス等

- ・環状第2号線の両方面(湾岸方面、虎ノ門方面)との直接アクセスを確保

#### ②都市高速道路晴海線と築地市場跡地をスムーズにつなぐアクセス

- ・周辺交通への影響に配慮しつつ、都市高速道路晴海線と市場跡地とをスムーズにつなぐ位置にフルランプ（都心部方面及び湾岸方面の出入口）を整備

#### ③晴海通りからの直接アクセス

- ・波除通りを経由しない車両の直接アクセスを確保

#### ④築地市場跡地内における車両と歩行者の動線の分離

- ・車両を1階以下で、歩行者を2階（デッキレベル）で処理するなど、車両と歩行者の動線を分離

#### ⑤築地市場跡地の開発との連携を見据えた区有地を活用した交通関連施設等

- ・荷捌き機能、来街者用の駐車場等を波除通りに面して整備するとともに車両アクセスは築地市場跡地側から確保
- ・区有地と築地市場跡地の開発との連携により、築地場外市場や周辺地域との歩行者ネットワークを確保

#### ⑥多様な交通手段が繋がる交通ターミナル

- ・各幹線道路、都市高速道路、地下鉄新線駅、船着場等の様々な交通手段を結節する交通ターミナルの整備
- ・築地に必要な交通に関連する機能として以下を整備
  - 空港等シャトルバス停留所
  - タクシー乗降所
  - 観光バス乗降所（観光バス駐車場の機能の配置場所は要検討） など

#### 周辺地域における交通課題への対応

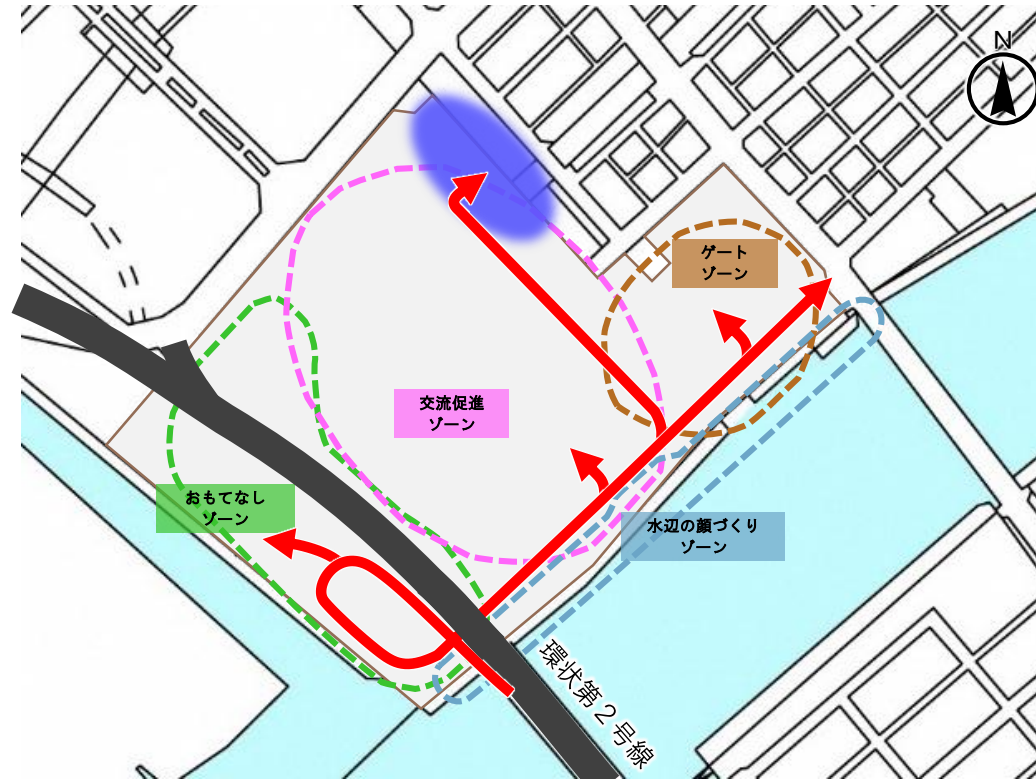
- ・築地及び周辺への来街者も使える駐車場の整備
- ・路上駐車解消のための観光バス用駐車場の整備
- ・周辺も視野に入れ、他の交通機関との乗り換え利便性を考慮した位置にBRT停留所の整備を検討
- ・周辺も視野に入れ、タクシー乗り場の待機車両のためのタクシープールの機能整備を検討 など

### 3 築地市場跡地と周辺地域に必要となる交通基盤等について

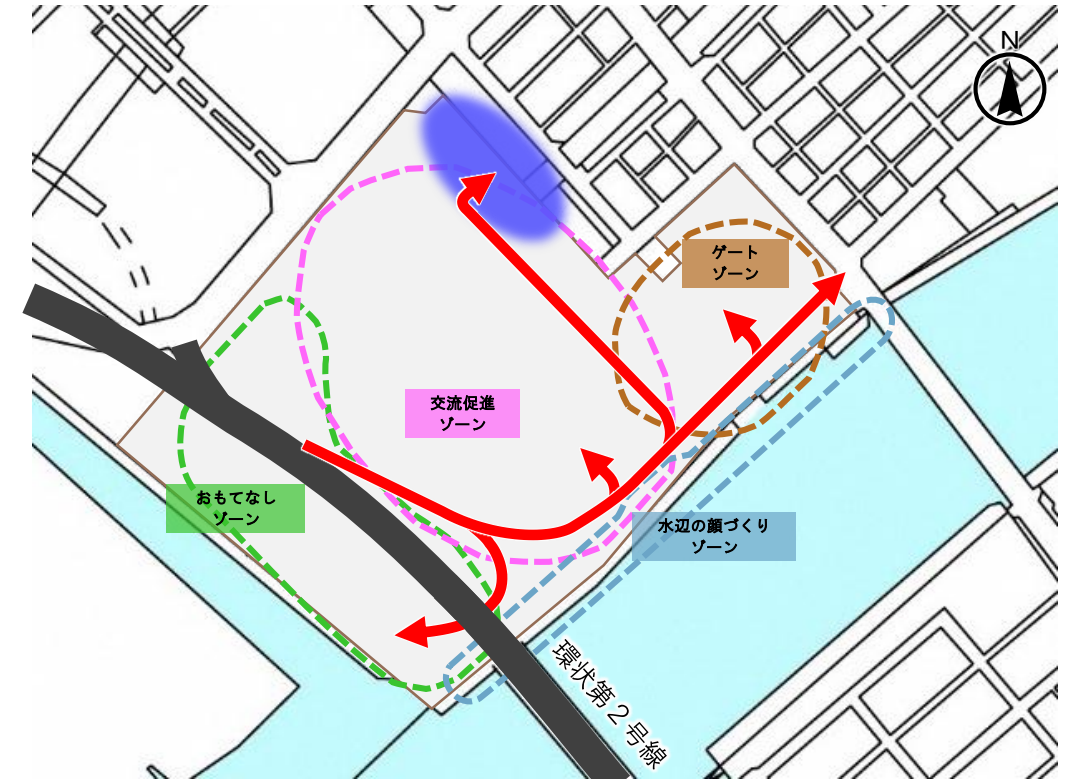
#### (3) 環状第2号線と築地市場跡地内の各ゾーンとの直接アクセスのイメージ

環状第2号線と築地市場跡地内のアクセスのイメージは以下のとおりです。環状第2号線の湾岸方面及び虎ノ門方面と築地市場跡地内の各ゾーン、区有地を活用した交通関連施設及び交通ターミナルとの相互のアクセスを確保することが重要です。

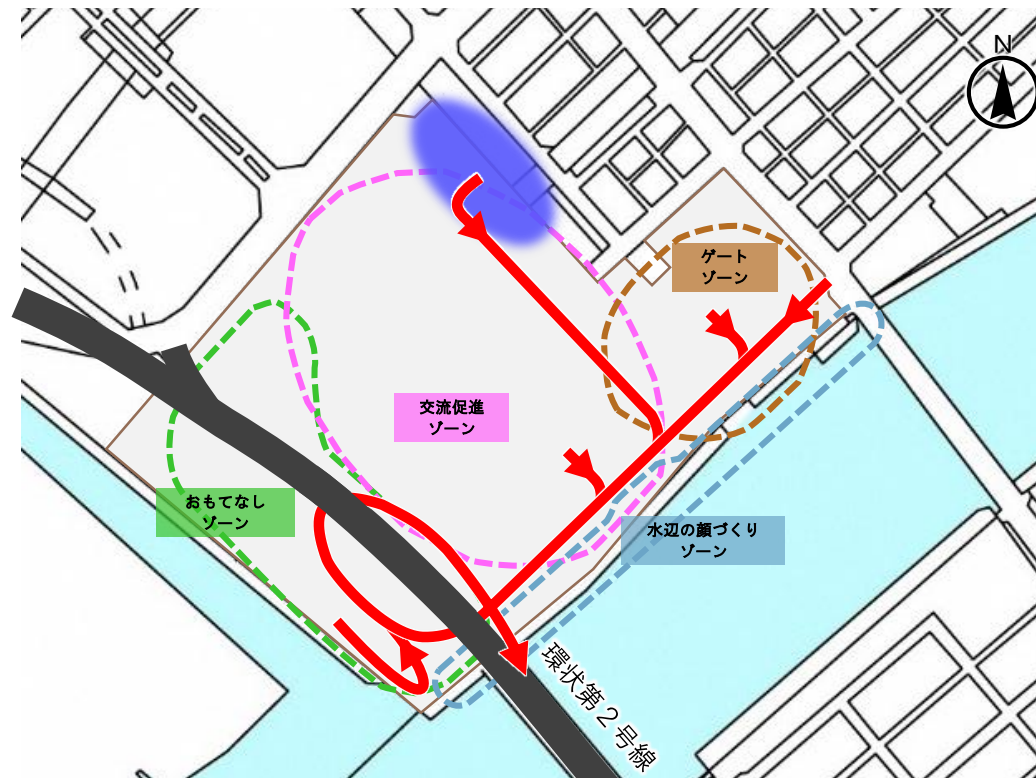
(1)-① 環状第2号線(湾岸方面)→築地市場跡地内



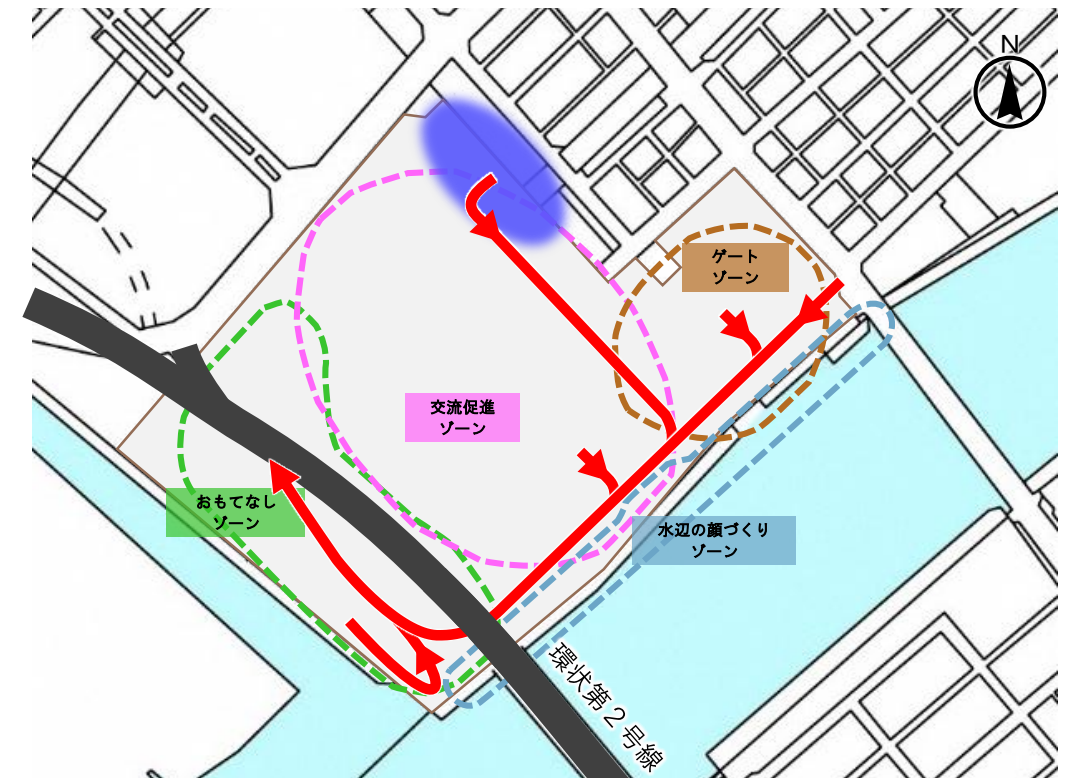
(2)-① 環状第2号線(虎ノ門方面)→築地市場跡地内



(1)-② 築地市場跡地内→環状第2号線(湾岸方面)



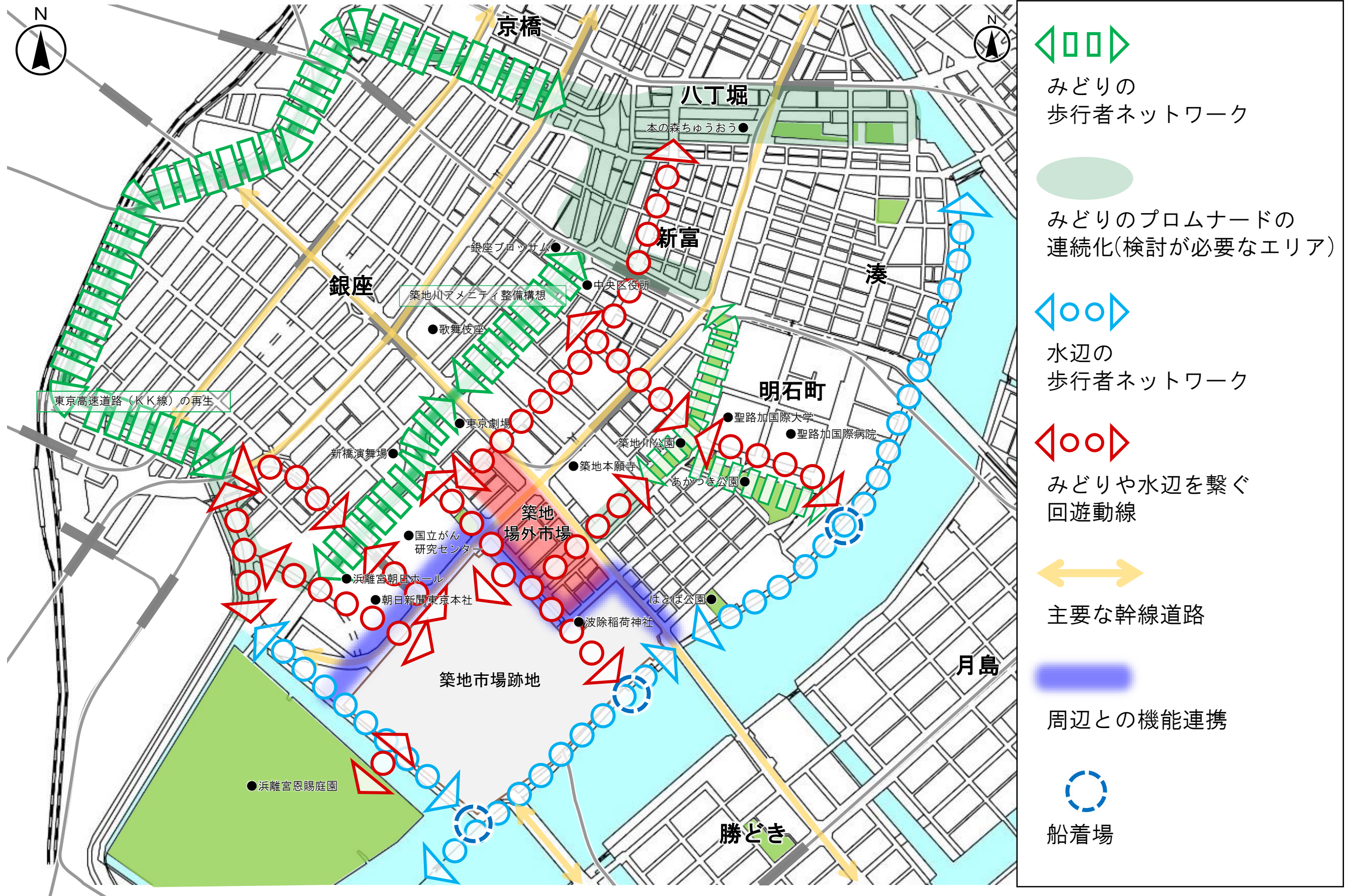
(2)-② 築地市場跡地内→環状第2号線(虎ノ門方面)



### 3 築地市場跡地と周辺地域に必要な交通基盤等について

#### (4) 将来における築地市場跡地の開発と周辺地域の歩行者ネットワーク等のイメージ

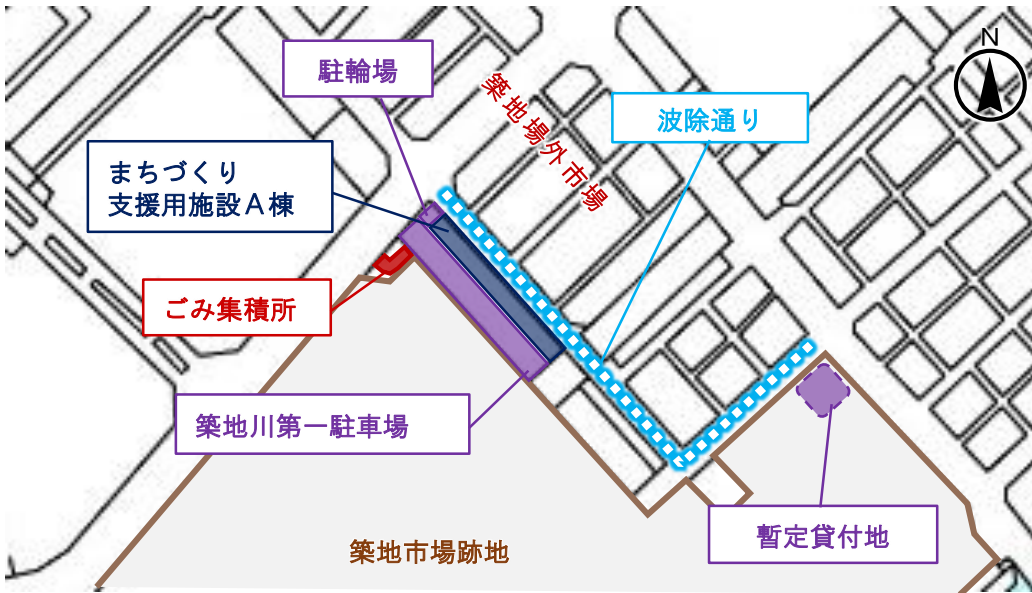
築地市場跡地の開発と銀座等の周辺地域の将来的な歩行者ネットワークのイメージ図を整理しました。将来的にはKK線の緑のプロムナード化や築地川アメニティ整備構想と築地市場跡地の開発を結ぶ回遊動線等により、水とみどりの歩行者ネットワークが形成されます。



# 4 築地場外市場の安全で快適な歩行環境の形成に向けた基本的な考え方

## (1) 築地場外市場の課題について

築地場外市場は日中、買出人や観光客など多くの買い物客でにぎわいます。一方で、波除通りの歩行環境や区有施設の老朽化、豊洲市場との間の物流機能等について、いくつかの課題を抱えています。



### ■波除通りの歩行環境等

- ・一般車両、業務車両(トラック、ターレ等)と歩行者の動線が交錯しており、また一方通行の部分においてターレ等の逆走があり危険
  - ・業務車両の路上での荷捌きが常態化している。
- ⇒車両の交通規制、道路の幅員構成の見直し等による安全な歩行環境の確保が必要

### ■都道上に整備されたごみ集積所や駐輪場

- ・都道(新大橋通り)上に整備されているごみ集積所は衛生面の課題を抱えている。
  - ・都道(新大橋通り)上に整備されている駐輪場は機能拡充が求められている。
- ⇒波除通りの衛生面や安全性への配慮をしつつ、築地市場跡地の開発を契機とした整理が必要

### ■区有施設(まちづくり支援用施設A棟及び築地川第一駐車場)

- ・来街者用駐車場や荷捌き機能を有する区有施設において、老朽化等の課題が発生
- ⇒施設再編の検討が必要

### ■豊洲市場と築地場外市場をつなぐ荷捌き機能

- ・都から築地市場跡地の土地(暫定貸付地)を借り受け、暫定的(令和4年9月まで)に荷捌き機能を整備している。
- ⇒恒久的な荷捌き機能の場所を確保することが必要



#### 波除通り

- ・特別区道中京第490号線(晴海通り～波除稲荷神社前)  
認定幅員 総幅員: 17m～17.2m  
歩道: 両側3m～4.1m
- ・特別区道中京第706号線(新大橋通り～波除稲荷神社前)  
認定幅員 総幅員: 15m  
歩道: 西側2m～3m 東側3m



#### ごみ集積所

- ・営業時間等の関係でごみ収集車は場外市場に入ることが困難であるため、都道を占用し、ごみの集積を行っている
- ・築地場外市場の一部の店舗及び周辺住民が利用できるが、容量の関係で利用できない店舗もある
- ・発泡スチロールや魚腸骨等、各種のごみを集積しているが、集積所は密閉されていないため、ねずみの発生など衛生面の課題がある。



#### 駐輪場

- ・都道区域を区が占用し、駐輪場52台分を設置
- ・築地食のまちづくり協議会が管理及び運営している登録制の駐輪場
- ・新大橋通りと波除通りの交差点に位置しており、利便性が高い



#### まちづくり支援用施設A棟

- 構造・階数: S造・地上2階  
高さ: 約7m  
建物用途: 物販店舗、飲食店舗、事務所、倉庫  
敷地面積: 約1,340㎡ 延床面積: 約2,300㎡  
1階31区画(主に店舗、荷捌き機能※)約740㎡  
※即日配達事業者: 4区画(事務所利用)  
一般配達事業者: 2区画(事務所利用)  
2階34区画(主に倉庫)約800㎡  
共用部分(通路、トイレなど)約760㎡



#### 築地川第一駐車場

- 構造・階数: SRC造・地上4階  
高さ: 約19m  
建物用途: 駐車場(一部は都市計画駐車場)  
敷地面積: 約2,950㎡ 延床面積: 約5,720㎡  
駐車場台数: 231台(都市計画駐車場120台)(うち6台分は即日配達事業者が使用)  
荷捌き場台数: 2台(即日配達事業者と一般配達事業者が主に使用)



#### 暫定貸付地

- ・築地場外市場と豊洲市場との物流を支える荷捌きスペースと時間貸しの駐車場として使われている。
  - ・荷捌きスペースでは「築地場外市場から豊洲市場への物品の配達」と「豊洲市場から場外市場への物品の配達・輸送」を行っている。
- 敷地面積: 約1,340㎡  
用途: 駐車場、荷捌き場  
駐車場台数: 29台 荷捌き場台数: 2台  
その他: 配達事業者用事務スペースなど

# 4 築地場外市場の安全で快適な歩行環境の形成に向けた基本的な考え方

## (2) 築地場外市場のまちづくりを支える交通計画と区有施設の再編方針

築地場外市場における交通等の課題を解決するため、築地場外市場等の交通基盤に関する検討会やまちづくり協議会での意見と、築地市場跡地と周辺地域に必要なとなる交通基盤等を基に、築地場外市場の将来像、交通計画の考え方、区有施設再編の考え方を整理しました。

### 築地場外市場等の交通基盤に関する主な地元意見

#### 【築地場外市場の目指すまちのあり方】

- ・営業時間はいずれ夜まで。業務用だけでなく、地元客、観光も意識したい。
- ・プロ用、地域住民、観光客まで「いいもの」を提供するまちにしたい。
- ・築地の歴史的な祭り、文化を守りたい。まちかどの展示など。
- ・来街者に優しい環境を作りたい。
- ・衛生面を含めてまちをきれいにしながらも、雑多な雰囲気を残したい。

#### 【築地場外市場の荷捌き機能、駐車場等】

- ・荷捌き場と駐車場は築地場外市場の近くに必要。
- ・築地場外市場の物流動線は築地市場跡地側から確保したい。
- ・荷捌き場は今後変化していく配送システムにも対応できるようにしたい。
- ・地元の人が多く自転車で訪れるため、駐輪場が重要。

#### 【築地場外市場と築地市場跡地、周辺地域との連続性】

- ・築地場外市場等の周辺地域と築地市場跡地の開発との人の流れを生み出すことが重要。
- ・区有施設の場所は築地市場跡地の開発の玄関口や顔になる。
- ・銀座や勝どきとの歩行者のネットワークが重要。
- ・波除通りから隅田川の船着場やテラスにダイレクトにつながるとよい。

#### 【築地場外市場の歩行環境】

- ・歩行しやすい空間整備を行い、歩行者中心のまちにしたい。
- ・現在のターレやバイクなどの物流動線は波除通りにおける逆走も多くて危険。
- ・波除通りは築地場外市場のメイン動線として使いやすくするべき。

#### 【周辺交通との接続】

- ・豊洲市場と築地場外市場の接続、環状第2号線との連携が必要。
- ・地下鉄新駅との連携も重要。

など



### 築地市場跡地と周辺地域に必要なとなる交通基盤等

- ・環状第2号線における両方面への直接アクセス等
- ・都市高速道路晴海線と築地市場跡地をスムーズにつなぐアクセス
- ・晴海通りからの直接アクセス
- ・築地市場跡地内における車両と歩行者の動線の分離
- ・築地市場跡地の開発との連携を見据えた区有地を活用した交通関連施設等
- ・多様な交通手段がつながる交通ターミナル
- ・周辺地域における交通課題への対応

### 築地場外市場のまちづくりを支える交通計画と区有施設の再編方針

#### ■築地場外市場の将来像

##### 「築地場外市場の活気とにぎわいの継承と発展」

- ・低中層のまちなみをいかしながら築地場外市場が培ってきた活気とにぎわいを継承
- ・築地市場跡地の開発や周辺地域との連携による発展
- ・安全で快適な歩行環境と築地場外市場を支える交通機能の整備
- ・多様な人が集い、商い、楽しむ場の形成



築地の一体的な発展に向けて、築地市場跡地の開発や周辺地域との連続性の確保が重要

#### ■交通計画の考え方

##### 1. 車両交通

- 1) 築地場外市場⇄豊洲市場等の荷捌き用車両、来街者用駐車場
  - ・築地市場跡地側に車両動線を確保し、波除通りにおける歩行者と車両の交錯を避ける。
  - ・場外市場にとって利便性の高い場所に駐車場を整備

##### 2) 個別店舗等の荷捌き車両

- ・車両通行可能時間帯を分けるなど、ルール作りに向けた検討

##### 2. 歩行者動線

- 1) 築地市場跡地の開発との連続性
  - ・交流促進ゾーンと場外市場をつなぐ
  - ・ゲートゾーンと場外市場をつなぐ

##### 2) 周辺地域との連続性

- ・隅田川の船着場～交通ターミナル～場外市場～銀座などのネットワーク



車両交通と歩行者動線の考え方を踏まえて区有施設を再編

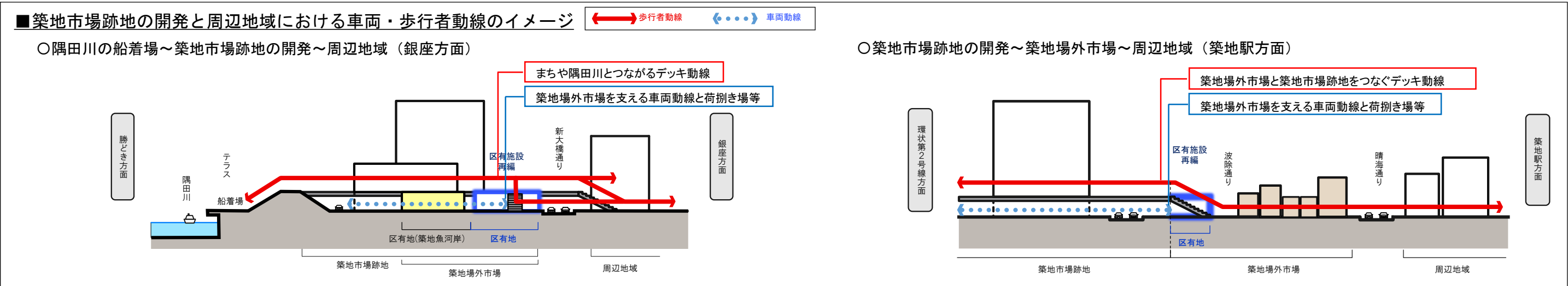
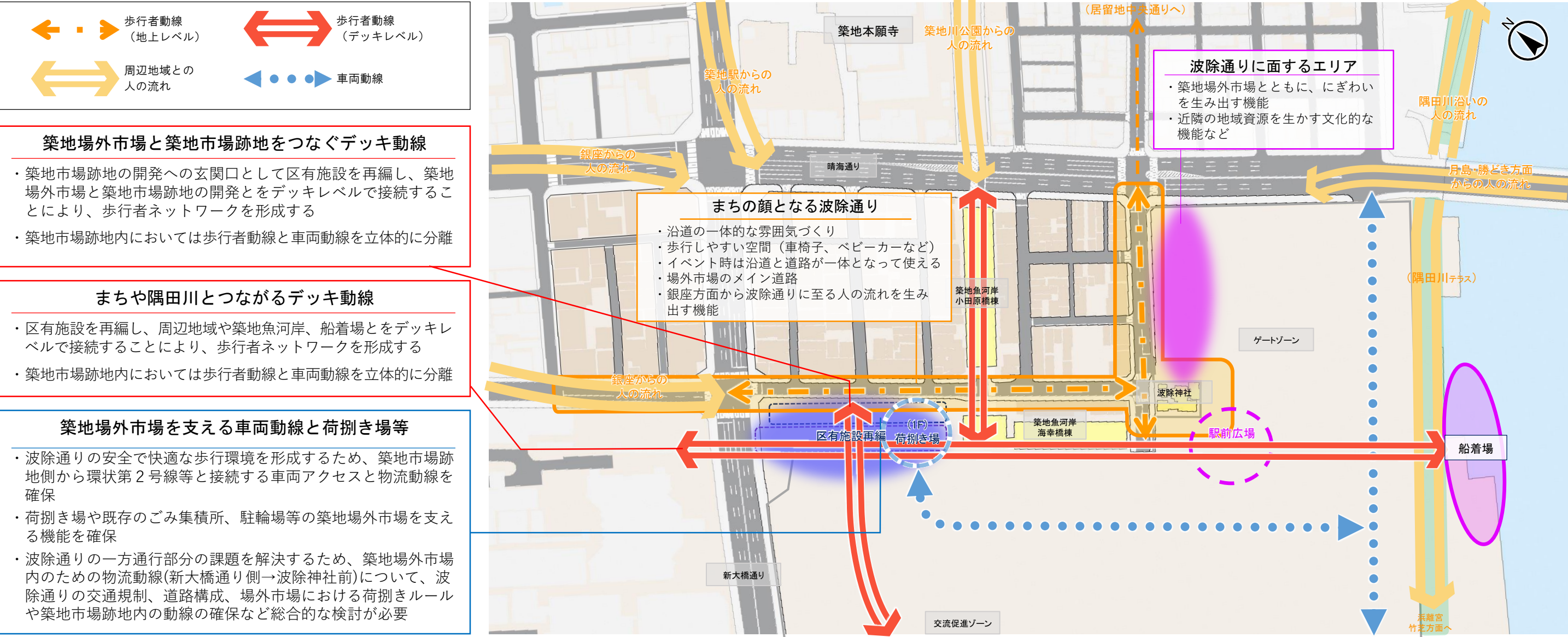
#### ■区有施設再編の考え方

- 1) 荷捌き機能や駐車場機能を導入しつつ低層の建物として整備し、跡地開発とデッキ等でつなぐことにより歩行者の流れを確保
- 2) 築地市場跡地との結節点として築地市場跡地の開発と連携して整備

4 築地場外市場の安全で快適な歩行環境の形成に向けた基本的な考え方

(3) 築地場外市場の安全で快適な歩行環境のイメージ

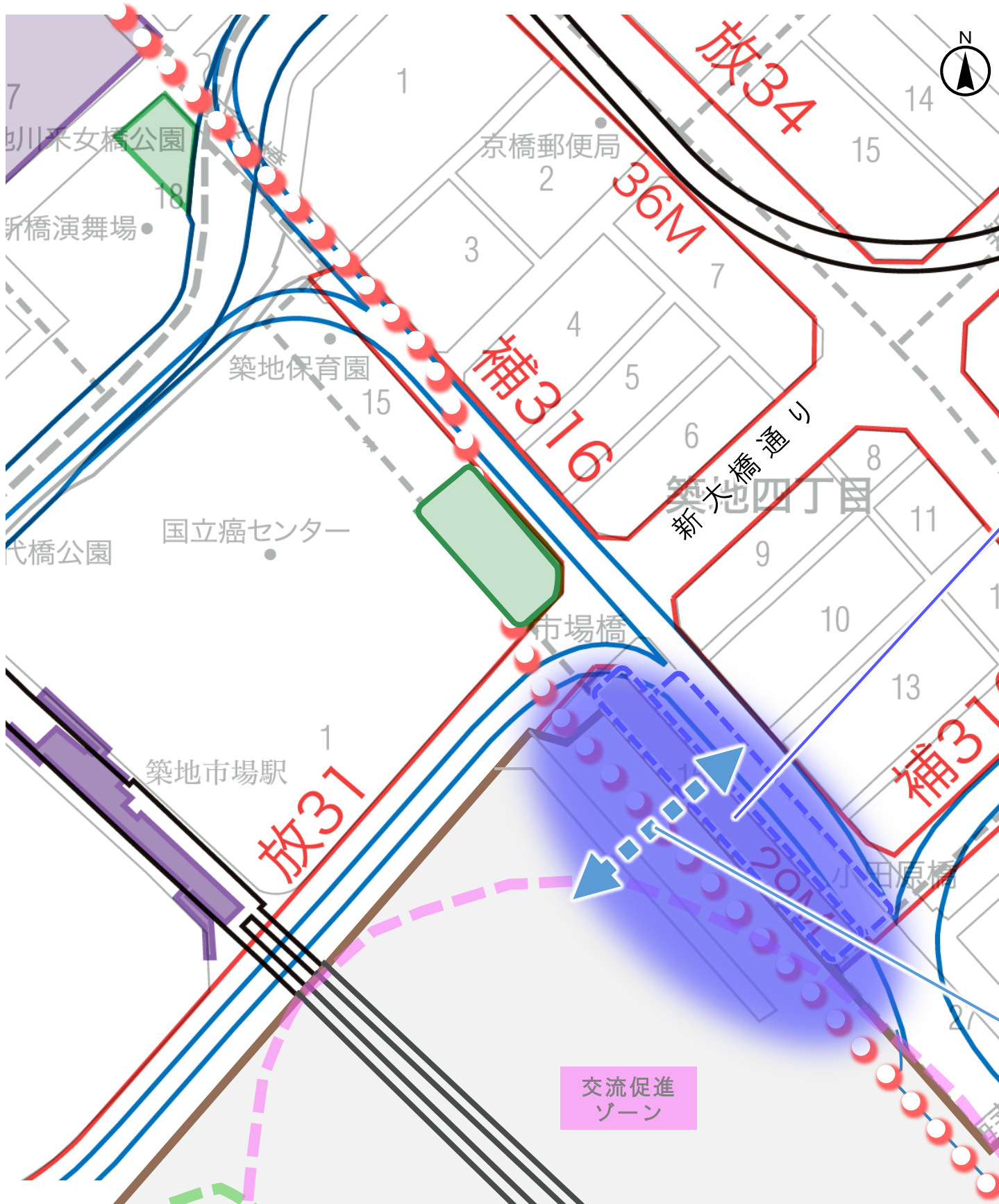
築地場外市場の課題と前頁で示した交通計画と区有施設再編を踏まえて、築地市場跡地の開発後における築地場外市場及びその周辺の歩行環境のイメージについて整理をしました。築地市場跡地の開発と築地場外市場、周辺地域との連携により、築地場外市場の安全で快適な歩行環境が形成され、地域の活気とにぎわいの継承と更なる発展が図られます。



# 4 築地場外市場の安全で快適な歩行環境の形成に向けた基本的な考え方

## (4) 築地場外市場の物流やにぎわいを支える導入機能について

区有施設の再編は、築地市場跡地の開発の計画内容と大きく関連するため、築地市場跡地の開発との緊密な連携が必須となります。  
こうした中、まずは、築地場外市場の物流やにぎわいを支える骨格的な導入機能について整理を行いました。



### 築地場外市場の物流やにぎわいを支える骨格的な導入機能

- ① 築地市場跡地の開発と築地場外市場を接続する機能  
築地市場跡地の開発と築地場外市場をつなぐ階段やデッキ等
- ② 荷捌き機能  
築地場外市場の物流を支える荷捌き用駐車場及び付随する作業スペース、冷蔵機能置き場等、築地市場跡地の開発側の車両アクセス
- ③ ごみ集積所  
築地場外市場の各店舗及び周辺住民のためのごみ集積所
- ④ 来街者用駐車場  
築地及び周辺への来街者も使える駐車場（都市計画駐車場120台を含む）  
築地市場跡地の開発側の車両アクセス
- ⑤ 来街者用駐輪場  
築地及び周辺への来街者のための駐輪場
- ⑥ 地元活性化につながる機能  
観光案内所、地元まちづくり組織の活動スペース など
- ⑦ その他築地場外市場と築地市場跡地の開発との連携において必要な機能

【参考】  
区有地の所在地：築地四丁目16番（住居表示）  
区有地の敷地面積：約4,200㎡

### 築地市場跡地の開発と区有施設の接続

区有施設を低層の建物として整備するとともに、築地場外市場と築地市場跡地の開発とをデッキレベルで接続することにより、築地場外市場と築地市場跡地の開発との歩行者ネットワークを形成

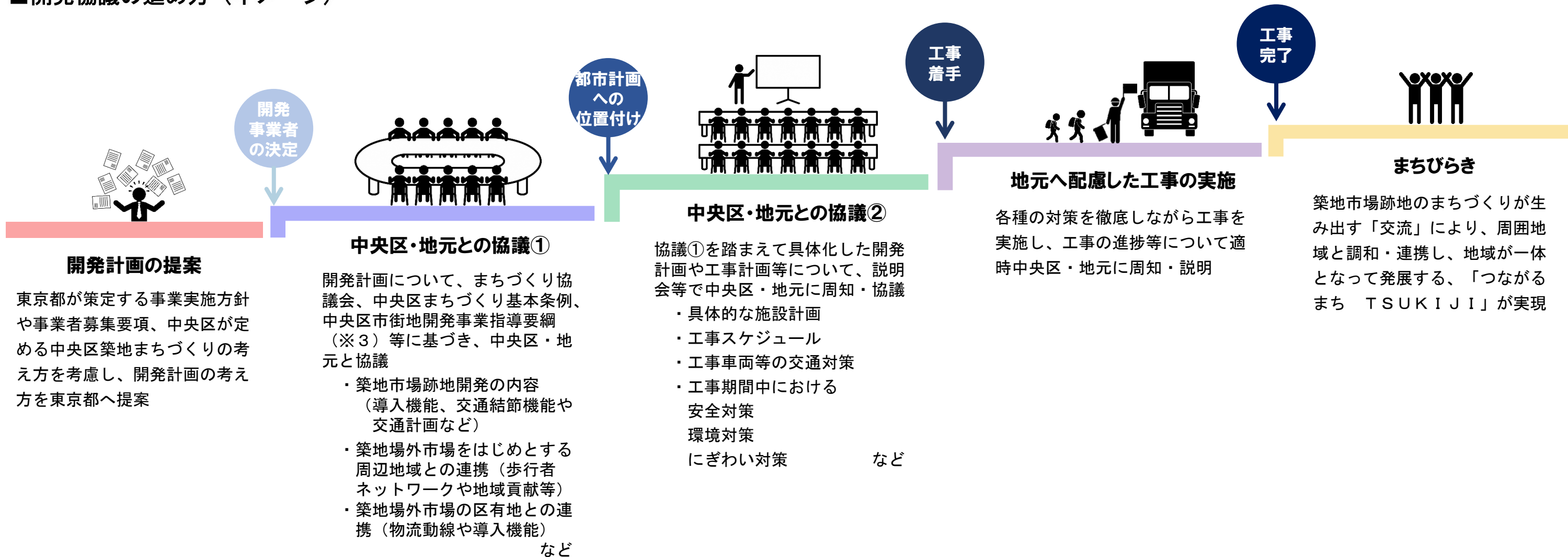
## 築地市場跡地の開発における中央区・地元との協議の進め方について

中央区はこれまで、区内13地区に設置しているまちづくり協議会（※1）や中央区まちづくり基本条例（※2）等を通じて、各地域の特色や課題に応じた協議型のまちづくりを推進してきました。

築地市場跡地の開発においても、都市計画や環境アセスメントに関する法定手続のほか、築地地区まちづくり協議会をはじめとする地元との協議や、中央区まちづくり基本条例における開発事業者を求める開発計画への反映事項や地域の住民等との協議等を行っていただくことで、地域の意見を踏まえ、よりよいまちづくりの実現を目指しています。

こうしたことから、築地市場跡地の開発事業者は、以下に示す開発協議の進め方（イメージ）を踏まえ、築地市場跡地の開発を進めていくこととなります。

### ■開発協議の進め方（イメージ）



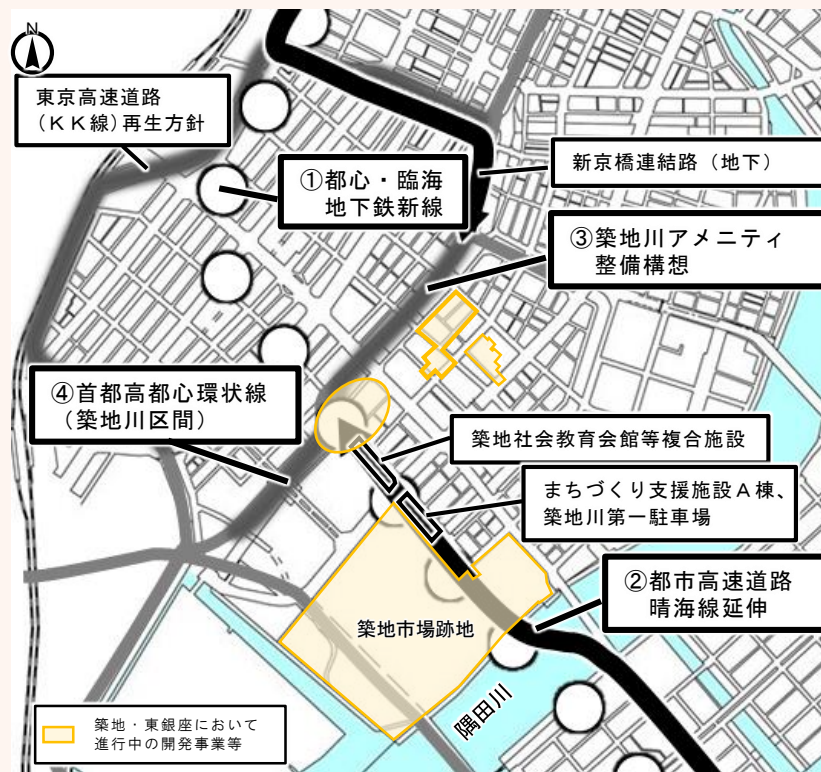
（※1）まちづくり協議会：区内全域を13地区に区分し、区と地域住民などが各地区のまちづくりについて協議を行い、その方向性について合意形成を図ることにより、良好なまちづくりの実現及び各地区の発展に寄与することを目的とした協議会

（※2）中央区まちづくり基本条例：開発事業がまちづくりを進めていく上で重要な役割を果たすことを踏まえ、開発事業者を求める開発計画への反映事項を定め、地域の住民等と協議を行うとともに、開発事業者に対して住民への説明を義務付け、その理解を得るように定めた条例

（※3）中央区市街地開発事業指導要綱：建築計画にあたっての計画上の配慮や環境・防災対策など行政施策に関わる事項について規定した要綱

## 0 経緯等

- 区は、これまで、築地市場跡地開発に関する要望や「中央区築地まちづくりの考え方」などを、地元とともに取りまとめて発信してきた。※令和3年 都知事宛て要望書を提出（5月、10月）、「中央区築地まちづくりの考え方」策定（10月）
- 東京都は、令和4年11月に「築地地区まちづくり事業」事業者募集要項を公表しており、区では、大規模集客施設の整備などによる築地周辺の交通への影響を懸念している。
- 築地を取り巻く都市基盤等の検討が進む中、区は、築地・東銀座における都市基盤整備や築地市場跡地の開発を見据えた中長期的かつ広域的なまちづくり及び場外市場の交通基盤に関して検討を進めている。この検討において、周辺開発とも連携した歩行者ネットワークの形成や本区の施設（築地社会教育会館等複合施設、まちづくり支援施設A棟及び築地川第一駐車場）における対応などが必要であることが明らかとなってきた。
- こうした状況を踏まえ、築地市場跡地開発に関連して取り組んでいくべき事項などについて、地元関係者の意向を踏まえ、今般、区の考えを取りまとめた。今後、本資料を基にした要望書を事業予定者宛て提出していく。



## 【都市基盤等の検討状況】

### ○主な都市基盤整備

- ①都心・臨海地下鉄新線  
事業計画案の公表（令和4年11月）
- ②都市高速道路晴海線  
「築地地区まちづくり事業」事業者募集要項にて出入口の位置に関するイメージの明示
- ③築地川アメニティ整備構想  
三吉橋～祝橋区間における覆蓋化に関連する概略設計の開始（令和4年12月）
- ④首都高都心環状線（築地川区間）  
急カーブの解消等による走行安全性の向上とともに、道路上部空間の活用など周辺まちづくりと連携した更新計画が検討中

○都市基盤整備と合わせて、築地市場跡地開発をはじめとした複数の開発事業が進行中

# 築地市場跡地開発に関連する区への考え



## 1 築地・東銀座における一体的なまちづくりの推進

- 築地・東銀座において、築地市場跡地開発を契機に複数の都市基盤整備や周辺の開発事業が進行していることから、それらが一体となったまちづくりを推進し、大幅な増加が想定される来街者に対応するための広域的かつ重層的な歩行者ネットワークの形成が必要である。
- こうしたことから、特に歩行者ネットワークの形成に向けて取り組んでいくべき事項は以下のとおり。
  - ① 周辺開発や都市基盤整備等と連携した、交通インフラ（既存交通機関や地下鉄新線駅等）との接続による築地・東銀座における広域的な機能連携
  - ② 築地市場跡地開発により発生する歩行者の適切な処理
    - ・ 都市高速道路晴海線の整備により影響が想定される本区の施設（築地社会教育会館等複合施設、まちづくり支援施設A棟及び築地川第一駐車場）と一体となったバリアフリー化された歩行者空間の計画立案
    - ・ 新大橋通りを跨ぐ歩行者デッキの整備等
  - ③ 「築地川アメニティ整備構想」や「銀座・築地周辺みどりのプロムナード構想」の実現
  - ④ 場外市場と近接しているエリア（勝どき・月島方面）とのアクセス性への配慮

# 築地市場跡地開発に関連する区への考え



## 2 築地市場跡地開発

- 築地の活気とにぎわいの継承・発展に向けて、場外市場と築地市場跡地開発が連携し、工事期間中においても場外市場に必要な機能が継続的に確保される必要がある。
- 築地市場跡地開発においては、周辺住民の生活や交通インフラなどに与える様々な影響が想定され、安全性にも配慮した総合的なまちづくりが必要となっている。
- こうしたことから、築地市場跡地開発において取り組んでいくべき事項は以下のとおり。

### 【特に早期に取り組んでいくべき事項】

- ① 地域の課題解決にも資する来街者用駐車場の整備や暫定の荷捌き場等の確保
- ② 波除通りに面する部分におけるにぎわい創出に資する機能の整備
- ③ 工事期間中における場外市場をはじめとする近隣への粉じん対策や舟運を積極的に活用した工事車両対策等、周辺地域への配慮

### 【地域と調和を図り更なるまちの発展に資するために取り組んでいくべき事項】

- ④ 都市高速道路晴海線の出入口や幹線道路との適切な接続等、円滑な車両交通の実現
- ⑤ 場外市場に近接した場所で晴海通りまたは新大橋通りに面する部分への公共用駐輪場の整備

- ⑥ 中央区まちづくり基本条例に基づく地域貢献施設の整備

# 築地市場跡地開発に関連する区への考え



## 3 区有地施設の再編等との連携

- 現存の区有地施設（まちづくり支援施設A棟及び築地川第一駐車場）は、場外市場と築地市場跡地開発を繋ぐ位置にあることや、都市高速道路晴海線の整備による影響が想定されることから、区有地施設の再編や運営の検討においては築地市場跡地開発との一体的な計画の立案が必要となる。
- また、区有地施設の再編では、荷捌き機能等の場外市場の物流やにぎわいを支える骨格的な機能が継続的に確保されるよう整備するとともに、周辺の交通環境の改善や跡地開発との機能連携などを図る必要がある。
- こうしたことから、築地市場跡地開発と区有地施設の再編等において連携して取り組んでいくべき事項は以下のとおり。
  - ① 場外市場における歩行環境の改善に向けた車両動線等の整備
  - ② 区が検討を行う予定である駐車場地域ルールに基づく駐車場整備等による、周辺の交通環境の改善

## 4 地元に配慮した事業の進め方

- 築地市場跡地開発は、工事期間が長期にわたり、周辺地域へ与える影響が大きいものと想定される。
- 歴史的な経緯や、特色ある地域資源を有する築地において、今後も活気とにぎわいを継承・発展させていくためには、築地市場跡地開発だけでなく、場外市場をはじめとする周辺地域と調和・連携することが必要である。
- こうしたことから、地元に配慮した事業の進め方に関して取り組んでいくべき事項は以下のとおり。
  - ① これまでの要望等を踏まえた、区及び地元への十分な説明・協議の実施
  - ② 関係者間における情報共有の徹底と地元を含めた協議体などの体制づくり
  - ③ 築地食のまちづくり協議会等の地元組織とも連携した、築地市場跡地開発におけるエリアマネジメント組織の運営
- 令和6年度は、今後要望していく内容を基に、開発計画に対する地元の具体的な意見も含めて、事業予定者と協議・調整し、合意形成を図っていく。

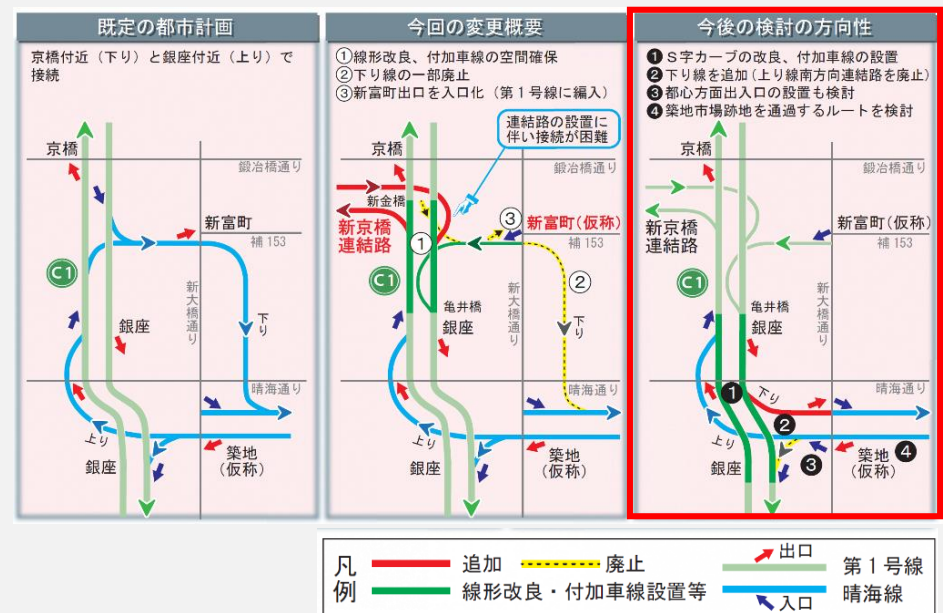
## 1 都市高速道路晴海線の計画に関する令和4年以降の公表内容の概要

### ○ 東京都市計画道路都市高速道路第1号線等の変更案及び環境影響評価書案のあらまし

#### － 首都高速都心環状線 新京橋連結路（地下）の新設 － （令和4年12月 東京都、首都高速道路株式会社）

#### 築地川区間と晴海線の計画見直しの方向性

- ・ 今後、周辺のまちづくりと連携し、首都高都心環状線（築地川区間）（以下「築地川区間」という。）と都市高速道路晴海線（以下「晴海線」という。）の都市計画を見直す。
- ・ 築地川区間のS字カーブを改良する銀座付近に接続位置を集約し、築地川区間の北側のみとの行き来が可能な接続形態とする。あわせて、築地川区間の分合流部において付加車線を設置する。



出典：東京都市計画道路都市高速道路第1号線等の変更案及び環境影響評価書案のあらまし - 首都高速都心環状線 新京橋連結路（地下）の新設 -  
（令和4年12月 東京都、首都高速道路株式会社）

### ○ 「築地地区まちづくり事業」事業者募集要項（令和4年11月 東京都）

#### 関連するインフラの整備

- ・ 晴海線の既定の都市計画の見直しにおいて、築地市場跡地を通過するルートを検討を進めている。
- ・ 臨海方面に加え、都心方面の出入口の設置を検討することとしている。都心方面からの出口（1か所）については築地市場跡地内、その他の出入口（2か所）については、新大橋通りへの接続を検討している。



出典：築地地区まちづくり事業 事業者募集要項  
（令和4年11月 東京都）

# 都市高速道路晴海線の整備により想定される本区の施設への影響について

## 2 晴海線の整備による本区の施設への影響

前ページの情報を踏まえ、区は、築地・東銀座における都市基盤整備や築地市場跡地の開発を見据えた中長期的かつ広域的なまちづくり及び場外市場の交通基盤に関して検討を進めてきた。

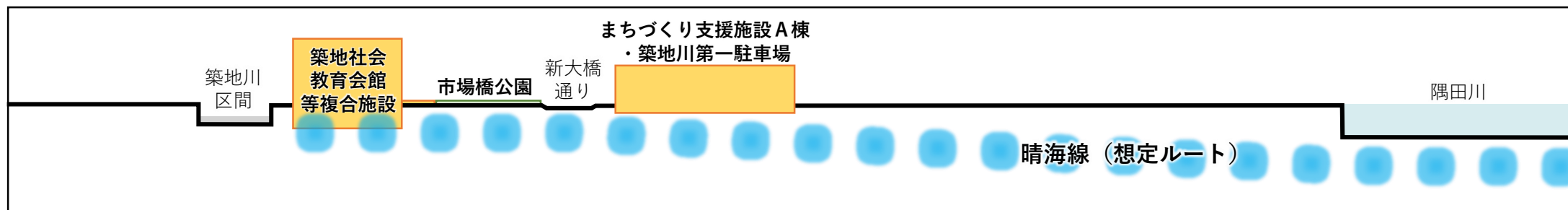
計画見直しの方向性が示された晴海線のルートと都心環状線との接続位置、築地ランプの出入口の位置、隅田川の深度を考慮すると、晴海線と本区の施設（築地社会教育会館等複合施設、まちづくり支援施設A棟及び築地川第一駐車場）の位置関係は以下のイメージのとおりと考えられ、晴海線の影響により本区の施設の建替えが必要になることが想定される。

### 【平面イメージ】



※新大橋通りの中央市場前交差点付近にも晴海線出口あり

### 【断面イメージ】



※平面・断面イメージは中央区の想定であり、確定しているものではありません。

令和5年11月17日

東京都知事  
小池百合子様

中央区長 山本 泰人

都市高速道路晴海線等の都市基盤整備について

平素より中央区政の運営に特段のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本区においては、都心・臨海地下鉄新線の事業計画案の公表（令和4年11月）をはじめ、「築地地区まちづくり事業」事業者募集要項における都市高速道路晴海線の出入口の位置に関するイメージの明示（令和4年11月）、新京橋連結路の整備に関する都市計画手続など、都市基盤整備に関する動きが大きく進展しております。

特に、都市高速道路晴海線は、都心と臨海部との連携強化や更なる交通の円滑化など高い事業効果が見込まれることから早期の実現が求められており、その整備にあたっては、周辺開発や複数の区有施設と密接に関わりがあるものと認識しております。

これまでも都市基盤整備の検討においては、区との協議・調整を図っていただいているところですが、都市高速道路晴海線に関し、本線の線形、都心環状線との接続部及び出入口ランプの接続位置などについて速やかに定めていただくようお願いいたします。

今後も引き続き、都市高速道路晴海線をはじめとした区内の都市基盤整備の実現に向けて区との緊密な連携を図っていただきますよう重ねてお願いいたします。