

# 都民の台所は「古く狭く危ない」

「この建物はオの年とほど

と堅牢でないじゃないか」。

石原慎太郎東京都知事は一日

朝、防災訓練に参加する前に築

地市場(中央区)を視察し一九

三五昭和十一年に建設された同

市場の「老朽化」を指摘した。

午前六時すぎ、鮮魚のせいで

こった返り築地市場

場には姿を見せた知

事は、白いゴミ袋

靴を履いて、マク

口卸売場へ。ぬ

れたゴミクートの床の上に並

ぶ表面が白くなった長さ約一が

の汚損ゴミ口数日本を前に、市

場関係者からの説明を受けた後、

ゴミ口の刺し身を試食したり…

…と、市が、市場の中は、カク

くを燃料にする場区運搬車が

多数、鮮魚や青果を積んで大急

な音を立てて走り回り、建物の

中は排ガスが充満している。

「カク、車も走るというの

は時代錯誤。排ガスを排出ない

方法にしたの…」と、知事は

運搬車の電動化に積極姿勢を示

した。

視察後、報道陣に囲まれると

「だいたい前に何度か来た時ど

建物の機械が壊れてない。都

民全体の台所をまかすにして

は古く、狭く、危ない」と強

調

しかし、現在都での建つ建つ

と、また江東区豊洲地区への移

転構想が持ち上がったことに関し

「いつか、はねれば結構は出せ

ない。いふれば、いふこと機

能的なものにはなければ」と選

びを述べた。

「古い、狭い、危ないな

あ」。石原慎太郎知事は一

日、移転問題が検討されてい

る東京・築地の築地市場を約

一時間かけて視察し、移転に

ついては明確な発言を控えた

ものの、効率化をはかるべき

の考えを示した。

早朝とあって、市場は取引

のかけ声があちが、商品を運ぶ

車がこぎりなりには行き交う

あわただしげ雰囲気。そのな

かをゴミ袋姿の石原知事は時

折、業者と握手したり、差し

出された刺し身をつまんだり

しながら、ゴミ口の卸売場や

水産物の仲卸売場のほか、野

菜や果物を扱う青果部の卸売

場だとも見て回った。

視察を終えて、石原知事は

「大分前に来たことがある

が、当時と変わらな。東京

の台所をまかすには古く狭

すぎるという気がしました」

と指摘。さらに、取引を終え

た気や野菜を運ぶトラックや

ターレット(荷台をひく一人

乗りの小型車)が行き交うの

をきいて、「カク、車が走

るシステム自体が時代錯誤

だ。ゆったりのシステムが

あれば、排ガスのでない場内

システムをどうするのではな

いか」と話した。

しかし、市場の移転問題に

ついて質問が及ぶと、「堅々

には結構は出せませんが、い

ればせよ、もう、七機能的にし

たいといければ」と話すにと

どめた。

## 「都民の台所」古く狭すぎ

### 築地市場視察 「効率化が必要」

(199. 9/2 『産経新聞』)

平成12年6月2日

東京都副知事 福永正通 殿

東京 会社  
取締役 義

弊社豊洲用地への築地市場移転に関わる御都のお考えについて (質問)

平素、御都におかれましては、弊社事業運営に格段のご高配を賜わり、厚く御礼申し上げます。さて御都からは昨年、弊社が豊洲に所有する土地の市場用地としての譲渡につきまして打診をいただきました。豊洲用地は、弊社に残された唯一の大きな資産であり、将来どう開発するかは経営の重要課題と認識しております。弊社といたしましては、これまでの臨海部開発に関する基本方針ならびに豊洲開発の協議経過に照らし、本件をどう受け止め対応するか、大変苦慮しつつ検討してまいりました。困難な問題ではありますが、文書にて、弊社の基本的考え方・市場配置案等を改めて提示させていただくとともに、基本事項について御都のお考えを受け賜わり、整理検討のうえ弊社の方針を再構築したいと考えます。

(本件についての弊社の基本的考え方)

1. 東京臨海部ならびに豊洲開発の上位計画等との関連において  
昭和63年の「東京臨海部における地域開発の基本方針」に関する6省庁合意、都の「豊洲・晴海開発基本方針」以来13年余、弊社は、国・都の方針ならびに地元の要請に従い、工場の閉鎖、東京ガス豊洲開発(株)の設立、土地区画整理事業の「基本合意」等を経て、爾々と新しい街づくりに取組んでまいりました。  
しかるに、御売市場は広大な面積を必要とする都市施設であり、都市計画ならびに都民のニーズに沿った質の高い住居・商業・オフィス等と馴染まず、トラック等の増加による周辺環境への影響も懸念されます。従いまして、築地市場の豊洲移転は、弊社といたしましては基本的には受入れ難い所であります。

2. 公益施設に対する協力、企業としての開発構想等との関連において  
一方築地市場は、都の主幸する公設市場として、都民を始め多くの人々の生活を支える重要な公益施設であり、弊社といたしましても、できる限りの協力をさせていただきます。また豊洲には都有地が有り、そこを主体に計画し不足分の用地手当てをされるのであれば、適正な譲渡条件等を前提に、ご要請の旨に沿いたいと考えます。しかしながら先端部(6・7街区)につきましては、都心近接・他所に類の無いオーシャンビューの眺望等を活かす事業用地として、弊社は開発構想・先行計画を有しており、市場移転には同意できない所であります。街づくりを『主』とし市場を『従』として全体の調和を図ることは、御都ならびに弊社の両トツプにも共有されているテーマと受け止めております。

(弊社からの市場の豊洲埠頭根元配置の提案)

御都と弊社の間では、これまで非公式に協議を進めるとともに、本件に関する相互の意思疎通を図ってまいりました。弊社といたしましては、上記の基本的考え方により、外部の都市計画・建築設計・土木技術等の専門家も含め多くのスタッフを投入し、関係者のすべてが犠牲を払い歩み寄れる調整案を検討いたしました。弊社は、本年2月、豊洲埠頭の根元(4・5街区中心)での現状地盤活用案を提出させていただきました。この案は、市場機能等を充足し、交通インフラ(幹線道路・ゆりかもめ等)への影響を最小化するよう詳細な技術的分析を加えたものであり、諸般の状況を考慮した現実的で合理性のある提案と考えております。

(御都の先端部譲渡要請と弊社質問への回答のお願い)

しかるに、御都はこれまで、市場との共存を目指した弊社提案を受入れ難いとし、あくまで先端部(6・7街区中心)への移転配置に固執して来られました。市場単独で考えた場合に豊洲先端部を最適地とされることについて、それ自体は理解できるところではあります。しかしながら、先端部用地の譲渡要請は弊社の基本方針とは真向からぶつかるものであり、首肯する場合には、豊洲開発の目的。これまでの経緯を根底から覆さざるを得ない状況について、論理の組立てが必要となります。つきましては、下記の基本的事項に関する御都の考え方を技術解析も含めいただきましたく、よろしくお願い申し上げます。また、市場移転は豊洲開発の根幹に関わる全地権者の問題であり、土地区画整理事業スケジュール等にも影響いたしますので、開発協議会の早期開催を合わせてお願い申し上げます。

記

1. 東京臨海部開発の観点から、卸売市場の移転をどう位置づけられますか？

- ①東京臨海部開発の6省庁合意を実現する都の豊洲再開発計画において、「国際化・情報化に対応した商業・業務、多様な都市生活に対応した居住、人間性豊かな市街地の形成に寄与する文化・レクリエーション等」の機能を誘導するとされています。この上位計画の変更、今後の臨海地域再編整備ビジョンでの市場移転の位置づけ、豊洲街づくりの哲学との整合性はどうか図られるのですか？
- ②都と地権者との間で、平成10年に土地区画整理事業による豊洲開発の「基本合意」を締結し、弊社は都施行の広域交通基盤整備に協力するとともに地域の都市基盤・土地利用等の検討を進めてまいりました。「合意」に基づく当事者の役割と責任は、どのようにして果されるお考えですか？また、「最終合意」の協議スケジュールが遅延していますが、どのようにして取り戻すお考えですか？

2. 地権者の事業構想・先行計画とどう調和させるお考えですか？

①豊洲埠頭は長く美しい水際線を有し、特に先端部（6・7街区）はパノラマ的な景観が素晴らしく付加価値の高い都市開発をすべき立地と評価しています。都民のニーズに応える豊かな街づくりもまた公益に資するものであり、都市計画の観点からは市場に勝るとも劣らないと思いますが、如何お考えですか？

②芝浦工大は4年前から豊洲移転を検討し、昨年基本的な合意に達しています。

学校もまた公益施設であり、文部省との関係、16年4月開校等を重く受け止めています。大学側は、学園環境等から先端部を移転の前提とし市場との隣接には当惑しています。移転に伴う本計画の扱いについてはどうお考えですか？

③「ガスの科学館」は都市ガスの有用性・安全性等の周知施設として、この14年間10万人/年近い来館者があり、都内の小学生の社会・理科見学の場として機能しています。街づくりとどう調和させるか検討して来いますが、市場の移転となれば根本からの対策が必要となります。如何お考えになりますか？

3. 根元（4・5街区中心）配置が調整案として最適と考えますが如何ですか？

①市場のみで考えるならばともかく、全体最適からは、根元案（4・5街区中心）が最も相応しいと考えます。途中浮上してきた市場移転の受入れを可能とし、機能的・経済的に妥当な範囲にある現実案であり、綿密な技術的・衛生的検討と操業上の工夫で課題の解決はできると判断しますが、どうお考えですか？

②御都は、市場の根元配置は「街づくりの点からも既成市街地と先端部が市場で分断されるという問題が生じる」とされています。臨海開発の要諦は、既成市街地の外延的拡大ではなく高度な生活価値のある異空間の創造であり、豊洲先端部は東京湾ウオーターフロント回廊の要所と考えますが如何ですか？

③「築地周辺は、利便性の高い居住環境を創出すべきエリアへと変化し、市場の適地とは言えない」とのご見解の様ですが、豊洲先端部は「土地の高度有効活用や住宅・文教隣接の地区でない」市場の立地条件とどう整合するのですか？将来の都市の発展に伴う市場の拡張の際、先端配置は阻害要因となりませんか？

4. 全面移転は障害が多いようです。軸足を変えた現実的調整案はないのですか？

①御都は、用地規模、交通アクセス、現市場機能の継続性等から豊洲地区が候補地として最適との結論を出されています。一方、上位都市計画と齟齬を来す、地権者の計画を止めないと用地取得が出来ない、市場としては街中過ぎる、交通渋滞は起きないか等の意見も相半ばしますが、どう秤量されているのですか？

②全面移転の用地取得が難しい状況から、売買と物流、商品積替えの中継等の機能分離、工事用種地の暫定外部利用等の現実策は考えられないのですか？都心近接の土地は、本来平面利用でなく高度利用を図るべきものではないのですか？  
I T革命・流通の多様化が急速に進む中で、なぜ所要面積が40haなのですか？

5. 業界団体・地元等との調整はどう図るのですか？

①移転にせよ現在地にせよ弊社の関与する所ではありませんが、業界がうまく纏まることを望んでいます。弊社は受け身の立場であり、先行して意思表示することで渦中に入る訳には行かず、調整が図られた上で協力出来ることはさせていたいただきたいと考えます。現実には、移転での一本化は可能なのですか？

②中央区は強く現在地での再整備を求めており、移転するにしても跡地をどう活用するか、死活問題の場外市場をどうするか、具体策は如何ですか？  
地元もまた弊社用地の動向に強い関心を持たれている様です。10万人もの反対署名を集めた地域関係者との話し合いは、どのような状況にあるのですか？

③昨年11月の御都からの移転打診の折り、年内に多くの課題を整理し話をしたいとのことでした。先頃、移転反対の団体に「夏ごろまでには」との意向を示されている様ですが、関係者との詰めが長引くのではないか、仮に移転が決定したとしても膠着状況にならないか危惧しています。どのような見通しですか？

6. 用地の譲渡に伴うスキーム等については、具体的にどうお考えですか？

①当社は現時点で先端部譲渡の意思は有りません。万一譲渡ということになると、事業性・資産性の高い土地だけに、株主を始め関心が持たれるのは必至で弊社には説明責任もあります。価格の評価・決定、換地設計との関係、調達の形態(購入・土地交換等)・時期、市場建設までの状態等はどうのように考えますか？

②豊洲用地の開発・利用にあたっては、土地の所有を基本とし収支・資金見通しを想定しています。広大な規模での土地譲渡となると、含みが一挙に顕在化する課税問題とともに、環境への影響等による近傍地価の低下、開発投入資金の回収不能等が出てきますが、これらの点については、補償等どうお考えですか？

③豊洲用地は工場跡地であり、土壌処理や地中埋設物の撤去等が必要です。弊社では、土壌の自浄作用を考慮したより合理的な方法を採用し、長期的に取組む予定ではありますが、譲渡に当たりその時点で処理と言うことになれば、大変な改善費用を要することになります。これについては、どうお考えですか？

以 上

(添付資料)

## 豊洲先端部（6・7街区）での街づくり・事業開発のイメージ

### 1. 開発の要点と立地評価

豊洲開発の最も重要な観点は、内陸部再開発にはない景観・交通条件等を活かし、企業的視点から差異化を図ることである。即ち、東京臨海部の回廊の要所として捉え、新しい街づくり・消費ニーズを掘り起こし地域の付加価値を高めること。豊洲先端部は長い水際線で開放感があり、レインボーブリッジ・東京タワー等を映し込む臨海副都心から都心市街地の広角的なオーシャンビューは、インパクトに富む。これに加えて、近隣公園・散策路・緑地等の地区施設や環状道路・ゆりかもめ等の広域インフラが整備され、ウォーターフロントの商業・住居・業務・アミニティ等の集積が進む中で、高い開発要件を備えた立地と評価している。

欧米を始め多くの水辺都市の歴史や現状からもポテンシャルの高さが想定される。  
\* 根元側立地——最寄性・庶民性の高いチェーン店舗・集合住宅・事務所・公共公益施設等

### 2. 街づくり・事業開発のイメージ

**街づくり** 人間の目線に立った潤いのある街、質の高い環境で永く住み続けることができる街、自然豊かな防災に強い街。非日常的な感動を生む演出、高感度のユニークな施設・物販・サービスの複合が必須条件。都市リゾート・職住近接型居住の新開地として、明確なコンセプトと市場のセグメンテーションが必要。

**事業アイテム** ①24時間対応サービス型居住施設（ミドル&シニアコミュニティ・SI住宅・フイットネス・カルチャー等）、②複合文化・リゾート&業務施設群（ガスの科学館・芝浦工大・スタジオ・ホテル・SOHO等）、③ショッピングモール（SC・フイツシャマーズクラブ・アミューズメント、ショールーム等）、自然共生型生活用品販売（ガーデニングセンター・DIY・ペット等）ほか

**開発イメージ** 街としての纏まり、統一したテーマ性を感じさせる新しさ・質の高さの創出で、広域商圏ビジネスと居住関連施設の相乗効果を生む。①ホスピタリティ（心からのおもてなし）やヒーリング（癒し）等人間性や自然・自由への回帰等の生活価値、②グローバルな業種、メディア・エンターテインメント等の人種に相応しい24時間稼働の快適で安全なサービスの提供等の活動機能。

**顧客ターゲット** ①活発なライフスタイル、消費・行動力を持ったニューシニア、②国際ビジネス（金融・通信等）、メディア（宣伝・放送・映像等）、アート、遊興業等昼夜の別無く活動するアクティブ、③流行よりも本物を求める広域購買層。

**展開ステップ** 景気回復の長期低迷、事業ライフの短縮化、事業用借地権等で、暫定利用・恒久利用の区分が不明瞭となった。周辺地域の熱度・地温の上昇等を斟酌した順次展開のシナリオで、経営の安定を優先する段階開発が基本。

## 築地市場の豊洲移転に関する 東京都と東京ガスとの基本合意

平成13年2月21日に締結した覚書以降の協議経過を踏まえ、東京ガス株式会社は築地市場の豊洲移転に協力することとし、東京都と東京ガス株式会社は、築地市場の豊洲移転に関する諸条件について次のとおり合意する。

### 1 豊洲まちづくりの基本的考え方

- (1) 新たなまちづくりイメージ  
「豊洲 晴海開発整備計画」(平成9年4月)で示された基本的考え方を踏襲するとともに、新市場を新たに織り込み、21世紀にふさわしいコンセプトに基づき、にぎわいのあるまちづくりを目指していくこととする。

- (2) 豊洲の開発フレーム  
新市場の移転を踏まえ、居住人口及び就業人口を見直す。

### (3) 土地利用計画

- ・土地利用計画の基本案は、別紙1のとおりとする。
- ・新市場は、第6街区の先端部を除き、第5、6、7街区内に配置する。

### (4) 地域環境への配慮

- ・新市場の施設計画にあたっては、周辺環境に十分配慮し、地権者をはじめ関係者の意見を十分に聴き、決定するものとする。

### 2 土地区画整理事業の概略換地設計の再構築・事業性の確保

- (1) 概略換地設計の基本案は、別紙2のとおりとする。
- (2) 防潮護岸の整備経費は、土地区画整理事業の事業費から除外し、開発者負担金については、負担の仕組みを見直す。



(3) 土地区画整理事業の事業費については、全地権者間の最終合意時まで、一層の縮減に努める。

(4) 換地計画の基本となる施行前の土地価格については、平成10年1月の「豊洲地区開発整備に係る基本合意」時の価格を見直し、再評価を行う。

### 3 その他

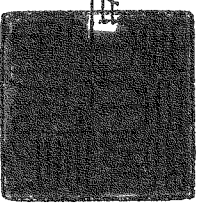
(1) 築地市場の移転について、関係区及び市場関係業界との協議・調整は都が責任を持って行う。

(2) 今後、都は本合意を踏まえ、全地権者との最終合意の締結に向け協議を進めていくこととする。なお、最終合意の締結は、本年10月を目途とする。

この合意の証として、本書を2通作成し、本件担当の東京都副知事及び東京ガス株式会社取締役副社長は、それぞれ記名押印の上、各自1通を保有する。

平成13年 7月 6 日

東 京 都 副 知 事 濱 渦 武 生



東京ガス株式会社取締役副社長 伊 藤 春 野

