

## 東京都中央卸売市場再編に併せた築地市場現地再整備プラン

### 1. 課題の整理

#### 現在の築地市場の課題

- ①歴史のある施設なので老朽化が著しい
- ②敷地が手狭で、必要な機能の付加ができない

#### 東京都中央卸売市場全体の課題

- ③水産物の92%が築地市場に集中しており、地球温暖化による海面上昇はともかくとして、大規模な災害などで築地市場が機能停止した場合に対応できない

#### 移転整備した場合の課題

- ④観光客からみれば不便な場所に移転することになるので、観光資源としてのポテンシャルが低下する
- ⑤大規模遊休地が必要となり、工場跡地や埋立地に限られるため、豊洲のような土壤汚染が多かれ少なかれあることが予想される

#### 現地再整備した場合の課題

- ⑥現在の営業をすべて継続したままでは、再整備のための種地が確保できない
- ⑦卸や中卸の一部を移転、もしくは仮移転する必要があり、現在営業している業者さん  
の間で不平等が生じる

これらの課題を踏まえながら、再整備プランを展開する。

## 2. 再整備プランのコンセプト

中央卸売市場の“機能再編”を進める中で、築地市場の“現地再整備”を行うのが、このプランのコンセプトである。

### 機能再編

東京都中央卸売市場には11箇所の市場がある。

水産物は、一日当たり2,253tの取扱量があり、築地が2,070tと92%を占める。残りは足立が108t、大田が75tである。

確かに、機能の集約化は効率が良い。また“取扱量世界一”の称号もすばらしい。しかし、大規模な災害で築地が機能停止したら、どうなるのだろう。都民の食卓は、数ヶ月の間、劇的に変化してしまうのだろうか。

そこで災害対策として豊島、板橋、世田谷などの各市場に100tずつ、機能を移転する。築地まで仕入れに来ていた小売店や飲食店は、便利になるのではないだろうか。また、移動のコストが下がり、CO<sub>2</sub>排出量が減り、良い副産物も期待できる。

### 現地再整備

築地市場は中央区築地5丁目にある。銀座の隣町である。

だからこそ、国内地方都市や海外からの観光客にとって足を運びやすい。観光資源としては、言わば、代替地のない存在なのである。

商業地域で容積率も大きいのが、卸売市場なので容積率を使い切ることはないだろう。そこで、大通りを渡った周辺街区に余剰容積を売却するのも一考である。築地場外の活性化や周辺街区の再開発などにより、築地の魅力はまだまだ高まる。

昔ながらの風情ある取引、これは文化である。

この文化を守り、残すための近代化、情報化、効率化された新しい築地市場。太陽光や中水の利用など環境負荷を下げる工夫、ITなどのソフトと周辺道路を含めたハードの工夫により、世界に誇れる資源が必ずできる。

### 3. 再整備のアクションプラン

#### ステップ1 再整備のための計画づくり

- ・ 働く人、使う人、専門家など多方面の参画を得て計画を策定する。
- ・ スケジュールや予算を決定する。

#### ステップ2 再整備のための種地の確保

- ・ 車路や駐車場を地下に整備する。併せて荷捌き場など必要な機能を付加する。
- ・ 事務所は、近隣の空ビルを暫定利用する。
- ・ 市場再編計画に沿って、一部機能を他市場に移転（もしくは仮移転）する。
- ・ 残った機能を空間的に集約し、30%程度の種地を確保する。

#### ステップ3 3～4ブロックに分割し、再整備を実施

- ・ 工事の効率性を考え、3～4ブロックに分割して再整備を行う。
- ・ 工期が長くなならないよう、耐用年数の長い建物はなるべく建てない。
- ・ イメージは、“屋根のついたマルシェ”など、軽快なものにする。
- ・ 管理のしやすさはもちろん、数十年後の再整備をもイメージして整備する。

#### ステップ4 仮移転した機能を戻し、再整備完了

- ・ 仮移転した機能を戻す。

### 4. 本プラン実現のための課題

市街地の再開発や団地の建替えなどにおける最大の課題は、人である。

その場所で人が働き、暮らしているからである。

昭和の時代に、現地再整備案が頓挫したのも、それが原因であったと思われる。

すべての人が損害を被ることなく、平等に満足することは、およそ不可能であろう。

だから、多くの場合、移転させる案に落ち着くが、今回は落ち着かずに戻ってきた。

「現地で再整備ができるなら、最初の不利益を私が受けても良い」と考える卸や中卸の業者さんがいれば、この課題は解決できる。

残された時間は少ないかもしれないが、後世に悔いは残したくない。