



お元気ですか！
志村 たかよしです

第884号 2018年4月8日

日本共産党中央区議団

中央区 築地 1-1-1
 電話 3546-5563
 FAX 3546-9570

半年後に豊洲市場の開場をもくろむが…

まだまだ解決できない「難問」山積

「仲卸にとって死活問題がたくさんある」と早山氏

小池都知事は、10月11日に豊洲市場の開場を強行しようとしています。ですが、半年前というこの時期でも「豊洲移転はいまだ不安がいっぱいだ」という市場関係者の声を日刊食料新聞（3月12日付）が報道しました。

早山氏「非常に厳しい環境」

記事は、3月8日に開かれた講演会での伊藤裕康都水産卸協会会長と早山豊東卸理事長の発言を紹介しています。

早山氏は「仲卸の食に対するこだわり、目利きの中身とは何か。川下の好みに合わせたきめの細かい分荷機能は絶対継続しないといけない」とする一方「豊洲市場の環境を、今後の仲卸の経営継続とどう絡めていくのか、動いてみないとわからない」とわか



豊洲新市場イメージ図

らない。あの立体化された施設で、今までと全く違った動き方をしてみないとわからない。非常に厳しい環境にある」と不安を口にし「専門仲卸という築地の特長を生かしつつ、ある程度は力のあるところが残っていくことになるのでは」と述べたといいます。

廃業を余儀なくされる業者も

豊洲市場の開場に向けた準備状況については、伊藤氏は「閉鎖、高床式、多層階という構造の中で、上下の移動、業者間のやり方、お金のやり取り、効率のいい物流、生鮮食品なので短時間で、コストをかけずに、安心・安全な環境で運営する市場を作れるかどうか課題」と述べ、早山氏は「仲卸にとっては死活問題がたくさんある。築地市場では、平面の恵まれた環境でやってきたのが変わり、買出しにきている人が今まで通り来られるのか、来てもスムーズに場外に搬出されるかもいろいろな問題

がある。移転後コスト増という困難に直面するのは間違いなく、廃業を余儀なくされる、あるいは考えている業者がいる」などと現状を訴えました。

施設内の温度管理にも課題が

また、同紙3/26付では「荷受け、荷渡し、温度管理…『運用』調整、大詰めで課題続々」というタイトルで具体的な物流動線や売場運用に課題があることを報道しています。

たとえば、活魚の扱いも、築地では、水槽までトラックを横付けできますが、閉鎖型の豊洲市場では、それができないのです。

また、豊洲は施設全体が温度管理されるので解決すべき問題が…。カキやアユの低温卸売場は現状10度Cが適温なのですが、他の魚はそこまで低温にする必要はありません。逆に活エビは本来、南方に生息する生き物なので、20度C以上のほうが適温です。

ということとで施設内を何度で管理するのも課題となっています。

市街地再開発の間⑭

なぜ「反対」ではなく「慎重」と表現？

この地区では、6月14日に第1回勉強会をひらき、7月～10月にかけて「個別面談」を行いました。

個別面談の結果は、10月27日の第2回勉強会で報告されました。

配布資料には、再開発について「前向きな意見」「中立的な意見」「慎重な意見」「その他」と区分けされて掲載されています（資料2）。「慎重な意見」には反対意見が書かれているのに、なぜ「慎重な意見」という表現にしたのでしょうか。

「慎重」には「慎重に進めてほしい」という意味合いが強く、反対意見がまるでなかったような印象を与えます。「再開発を進めたい」という区の気持ちを読み取れます。

一カ月後の第3回の資料（資料3）には「権利者の合意形成を図りながら：市街地再開発事業を念頭に検討を進める」とあります。これは「反対する人がいても説得しながら再開発を進めていく」と、区が宣言したものと受け止められます。（つづく）

<再開発について>

(資料2)

【前向きな意見】

- ◎再開発に賛成する
- ◎できるだけ早く再開発を進めたい
- ◎方向性が決まれば積極的に協力する
- ◎条件を満たせば（開発規模・権利変換の条件・職住環境等）賛成する
- ◎八丁堀に住み続けることが条件
- ◎高度利用の方が資産価値が上がる
- ◎周辺（北側街区、平成通り沿い等）を含めて検討した方がよい
- ◎敷地形状が不整形にならない様な計画が必要



【中立的な意見】

- ◎全体の流れに任せる
- ◎案を見ないと判断できない
- ◎借地人の意向によるので今は判断できない
- ◎時間がかかるのであれば次の世代（子供）と相談しながら考える

【慎重な意見】

- ◎京華スクエアは耐震補強したのに建替える理由が理解できない
- ◎現在の生活を維持することが一番の希望
- ◎自分が生きている間は再開発に参加するつもりはない
- ◎超高層は八丁堀の街並みに合わない

<その他>

- ◎区の考え方を知りたい

4 まちづくりの方向性（検討の進め方）

(資料3)

■まちづくりの視点を踏まえ、当地区のみちづくりの方向性（検討の進め方）に対する区の考え方を示します。

(1) 市街地再開発事業の検討【提案】

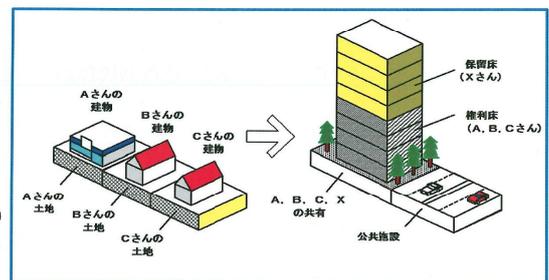
- ・区としては、権利者の皆様からお伺いしたご意見も踏まえて、

権利者の合意形成を図りながら、都市再開発法に基づく「市街地再開発事業」を念頭に検討を進めることが望ましいと考えています。

- ・「市街地再開発事業」は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園・広場等の公共施設の整備等を行う事業です。

【事業の仕組み】

- ① 法律（都市再開発法）に基づく手続き等を行ないながら、安心安全な事業とする。
- ② 従前権利者の権利は、公平公正な評価のもと原則として等価で新しい再開発ビルの床（権利床）に置き換えられる。（権利変換手続き）
- ③ 高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分して事業費に充てる。
- ④ 敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す。



【一般的な市街地再開発事業のイメージ】

(2) 市街地再開発事業に対する区的基本的な考え方

- ・市街地再開発事業は、

権利者が主体的に任意のみちづくり検討組織をつくり、段階的に権利者の合意形成を図りながら、事業の進捗状況に応じた検討を進めます。

区は、地域の魅力の創出・向上に資するまちづくりとなるよう、地元の組織による検討活動を支援します。

- ・一方で、当地区については、区は京華スクエアを所有する権利者のひとりであるため、

地元組織による再開発の検討状況に合わせて、公共施設の導入の検討を進めていきたいと考えています。