

宅建ダイナマイト受験ラジオ めざせ歌って踊れる宅建主任者

第46回：“築地市場”よ、どこに行く!? ～豊洲で見る夢どんな夢?～

今回のテーマ：都市施設、都市計画

■都市施設に関する都市計画（都市計画法）

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設で必要なものを定めるものとする。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。

- ① 交通施設（道路、都市高速鉄道路、駐車場など）
- ② 公共空地（公園、緑地、墓園など）
- ③ 供給施設・処理施設（水道・電気・ガス＝ライフライン）、下水道（ウンコ）、ゴミ焼却場）
- ④ 水路（河川、運河）
- ⑤ 教育文化施設（学校、図書館、研究施設）
- ⑥ 医療施設または社会福祉施設
- ⑦ 市場、と畜場、火葬場
- ⑧ 一団地の官公庁、など

※1 ここは「住居地域」だ「商業地域」だ、やれ「地区計画」だと、いわば土地の利用を制限しているだけで、果たして都市自体の建設は進むのだろうか。そこはやっぱり、都市の骨格となる施設（円滑な都市活動を支える施設）を、自治体などが（談合しながら）建設していかなければならないだろう。これらの施設のことを「都市施設」と呼ぶ。戦争になると、まず真っ先に爆撃される施設だ。



※2 「市街化区域」及び「非線引き都市計画区域」については、少なくとも道路、公園、下水道を定めるものとする。また住居系の用途地域では、それに追加して義務教育施設をも定めるものとする。

■通常は建てられない都市施設

- 火葬場、と畜場、汚物処理場、ゴミ焼却場（嫌悪施設と呼ばれている）
- 卸売市場（うるさい）

※ 都市計画で敷地の位置（どこに建てるか）が決定しているものでなければ、新築や増築ができない。

1. “市場”のゆくえ

- はたして築地市場は、豊洲に移転するのだろうか。っていうか、できるのだろうか!?

読売新聞 2008年(平成20年)5月20日(火)より引用

東京都が築地市場(中央区)の移転を予定する豊洲地区(江東区)から環境基準の4万3,000倍にあたるベンゼンのほか、高濃度のシアン化合物など有害物質を検出、移転に大きな障壁が立ちはだかった。土壌改良工事には当初の670億円を上回り、1,000億円を越す巨費がかかる見通し。汚染地下水の処理も課題だ。大量の生鮮食品が取引される場所だけに万全の対策を講じなければ移転はおぼつかない。

- たしかに、けっこう、やばいのかも。調査結果も同記事より引用します。

《調査地点は4122。溶出量。都まとめ》

	基準超過地点数	最高濃度の 超過倍率	基準超過地点数	最高濃度の 超過倍率
	表層土壌		地下水	
ベンゼン	35	43,000	561	10,000
シアン化合物	90	860	966	130
ヒ素	307	7.1	177	43
鉛	13	9.6	37	22
水銀	10	24	1	1.2
六価クロム	10	3.6	0	0
カドミウム	7	3.9	2	6.7

- で、結局のところ、4,122カ所の調査地点のうち、1,475カ所で土壌や地下水の汚染が環境基準を超えていた模様で、たしかに、『ベンゼン』の43,000倍っていうのはインパクトがでかい。ベンゼンに比べれば、『ヒ素』の7.1倍なんて、ぜんぜんたいしたことない。なんだよ、たったの7倍かよ、しけてんなあ～、みたいな感じでしょ。
- ところで、「そもそもここはなんだったのか」というとですね、じつは東京ガスの事業所跡地だったみたいで、記事にも《ガス製造の過程で発生した液状タールをドラム缶に入れて処分していた場所》とある。
- 対策として打ち出しているのは「土壌入れ替え」。まあそりゃそうだろうなあ。《地盤から地下2メートルまでの土壌を入れ替えて、さらに現地盤面に2.5メートルの盛土をする》みたい

なことらしいんだけど、でもそれ、写真を見ての通り、こんなすっげー広大な敷地でやるんでしょうか。なんだか果てしない。ま、そりゃ経費も1,000億円以上ともなるわな。《農地を除けば、国内で最大規模の土壌改良になる》とのこと。

2. なぜ、そんな無理をしてまで？

- 新市場の開場は、当初2013年と予定されていた。がしかし、かような汚染騒動となりまして、これが後ろにずれ込む。約3年遅れる見通しだ。でも、これ以上は遅らせたくないのだ。

● それはなぜかという、そうです。東京オリンピック。

東京オリンピック招致の関係で、どうしても、なにがあっても築地市場を豊洲に移転させねばならない。というか、“築地市場”を立ち退かせなければならぬのだっ！

- 築地市場の跡地には、そうです、オリンピックの報道陣が利用することになる「メディアセンター」を建設します。

- それに合わせて、**道路建設**。東京オリンピック招致関連で、メディアセンターより面倒なのが「環状2号線（環2）」という道路問題。じつはですね、オリンピックのメイン会場は晴海と予定されていて、そこから移転後の築地市場の敷地内を通して汐留までぶち抜く計画。

- となるとだな、とにかく築地市場を動かさなきゃなんない。この移転計画が大幅にずれ込むと、あーたいへん、えらいことになる。

- あとそれとですね、築地市場の跡地（ちなみに23万㎡もある。デカすぎてピンとこない）をですね、売却するとですね、なんと、1兆円超になるんだとか。そりゃ銀座に近いという好立地なんだからねえ〜。その一部を豊洲移転だのなんだのの整備にあてても、数千億円という資金が都の特別会計に残るといふ算段。まさか、とらぬタヌキの皮算用!?

- ということで、じつは『豊洲移転・オリンピック招致・築地市場の跡地売却』というのは三位一体のビッグプロジェクトだったのでした。巨額が動くんだろうなあ〜。

- なので、結論としては、市場は豊洲に移ります。どんな無理があったとしても、ね。

3. ということで、ゆりかもめ線「市場前」駅。

- まあ見てのとおり、荒野です。なんにもない。だれもない。ちなみに乗降客数はどんなもんかんかというと、笑っちゃいますよ、1日平均76人(平成18年)。これ、都内で最小みたいです。

ゆりかもめ線：主な駅の1日の乗降客数(平成18年)

新橋駅 --- 58,824人

汐留駅 --- 7,805人

お台場海浜公園駅 --- 14,497人

台場駅 --- 21,682人

船の科学館駅 --- 3,579人

テレコムセンター駅 --- 10,649人

国際展示場正門駅 --- 16,312人

有明テニスの森駅 --- 1,185人

市場前駅 --- 76人

豊洲駅 --- 9,494人

※ 出典：フリー百科事典『ウィキペディア (Wikipedia)』

- っていうか、市場前駅の乗降客数、76人もいるんだあ〜。行って見てわかると思いますけど、多いと思う。だってさ、ほんとうに、なんにもない。界限にはまるっきり、なんにもない。こんなになんにもないところなんて、ほんとにあるんだろうか、とってしまうくらい、なんにもない。
- きっと乗降しているのは工事関係者の方々なんではなかね。ちなみに真昼間、1時間くらい界限をぶらぶらしていましたが、誰も降りてこなかったし、もちろん、駅から乗り込む人もいなかった。
- 人恋しくなりました。

〜おしまい。