

□ 築地周辺の歴史

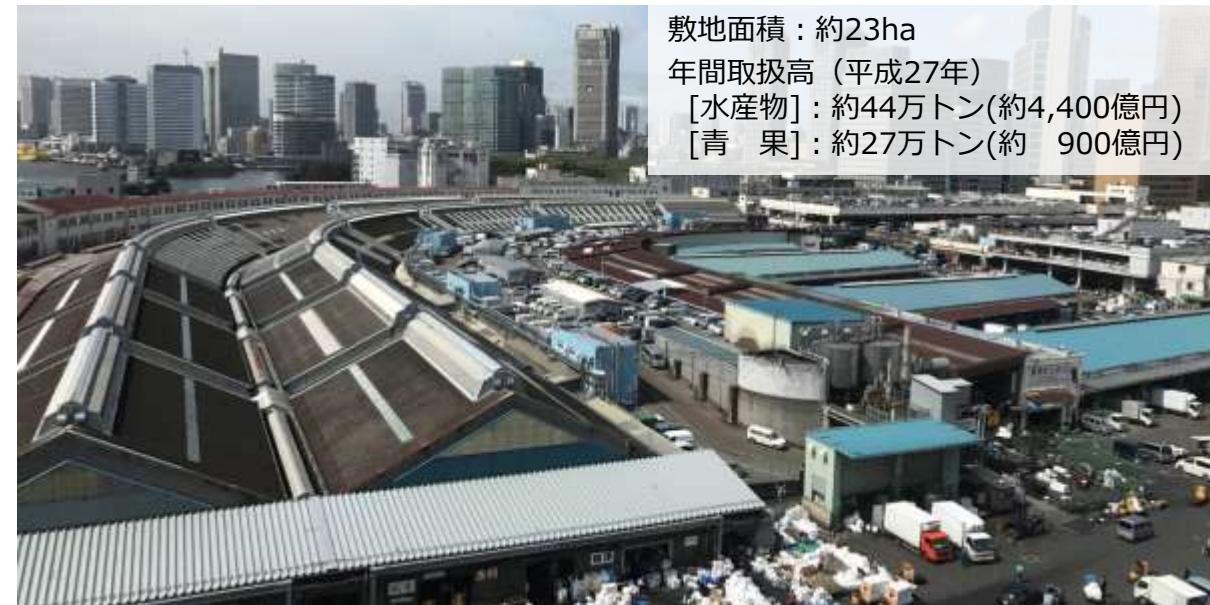
	江戸	明治	大正	昭和
築地周辺の動向	<ul style="list-style-type: none"> ● 1654 浜御殿（浜離宮）埋め立て ● 1657 築地周辺埋め立て ● 1679 築地本願寺再建 ● 1792 浴恩園（1829焼失） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 1869 築地居留地開設（1899廃止） ● 1872頃～ 海軍関係用地として使用 ● 1859 軍艦操練所開設 ● 1868 築地ホテル開業（1872焼失） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 1923 日本橋魚河岸閉鎖 ● 1935 築地市場開場 ● 1945 GHQによる一部接收 	
歴史	● 1657 明暦の大火	● 1853 ペリー艦隊浦賀入港	● 1923 関東大震災	● 1945 終戦

1632（寛永9）年頃	1657（明暦3）年 ～1867（慶応3）年頃	1867（慶応3）年 ～1899（明治32）年頃	1872（明治5）年 ～1932（昭和7）年頃	1923（大正12）年頃 ～1935（昭和10）年
<ul style="list-style-type: none"> ・現在の築地周辺はまだ海であった ・築地周辺は、1657年の明暦の大火によって生じた瓦礫などを使って、「築き固めた土地」 <p>武州豊嶋郡江戸（庄）図（寛永9年頃）</p>  <p>現在の浜離宮 現在の築地エリア</p> <p>出典：国立国会図書館</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・江戸初期は、場外市場の辺りが門前町、周辺地域は武家地であった ・江戸後期になると、軍事力増強を目的として、軍艦操練所などを設置 <p>1861年（文久元年）頃の地図</p>  <p>築地本願寺 浴恩園 軍艦操練所</p> <p>出典：東京都立中央図書館</p> <p>…現在の築地市場の区域（推定）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○築地本願寺（1679年）明暦の大火で本願寺別院が焼失したが、この地を埋め立て、本堂を再建 ○浴恩園（1792年）松平定信の下屋敷（1829年）文政の大火により焼失 ○軍艦操練所（1859年～1867年）海軍士官養成のため設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・明治以降、外国人居留地(1869-1899)として発展。築地ホテル(1868-1872)も完成 ・各種ミッション系教育機関の発祥の地であるなど、国際的なエリア ・文化交流・交易交流の場であった <p>1884年（明治17年）頃の地図</p>  <p>外国人居留地（現在の明石町） 築地ホテル</p> <p>出典：東京都立中央図書館</p> <p>…現在の築地市場の区域（推定）</p> <p>築地ホテル外観（軍艦操練所跡地）</p>  <p>出典：中央区沿革図集（京橋篇）中央区立京橋図書館編</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・明治維新後は大名屋敷が明治政府に接收され、海軍関係用地として使用 <p>1884年（明治17年）頃の地図</p>  <p>海軍省用地</p> <p>出典：東京都立中央図書館</p> <p>築地海軍省</p>  <p>出典：中央区沿革図集（京橋篇）中央区立京橋図書館編</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・関東大震災を機に、日本橋魚河岸から市場機能が移転（築地市場開設：1935年） ・当時、市場に集まる生鮮食料品は、旧汐留駅から引き込み線を通して貨物で、また、隅田川岸壁の棧橋から船で運ばれていた <p>当時の築地市場</p>  <p>出典：東京都立中央図書館</p>

□ 築地周辺の地域資源

● 現在の築地市場

- ・都内に11ある東京都中央卸売市場のうち、最も古い歴史を持つ、水産物（約480種類）、青果物（約270種類）を取り扱う総合市場
- ・その供給圏は、都内だけでなく関東近県に及ぶ
- ・特に水産物については世界最大級の取扱規模



● 築地場外市場

- ・プロの買い出し人を中心とした業務用のまちであった築地場外市場は、90年代後半より町並みや商習慣に注目が集まり、一般の方も多く訪れるまちになった



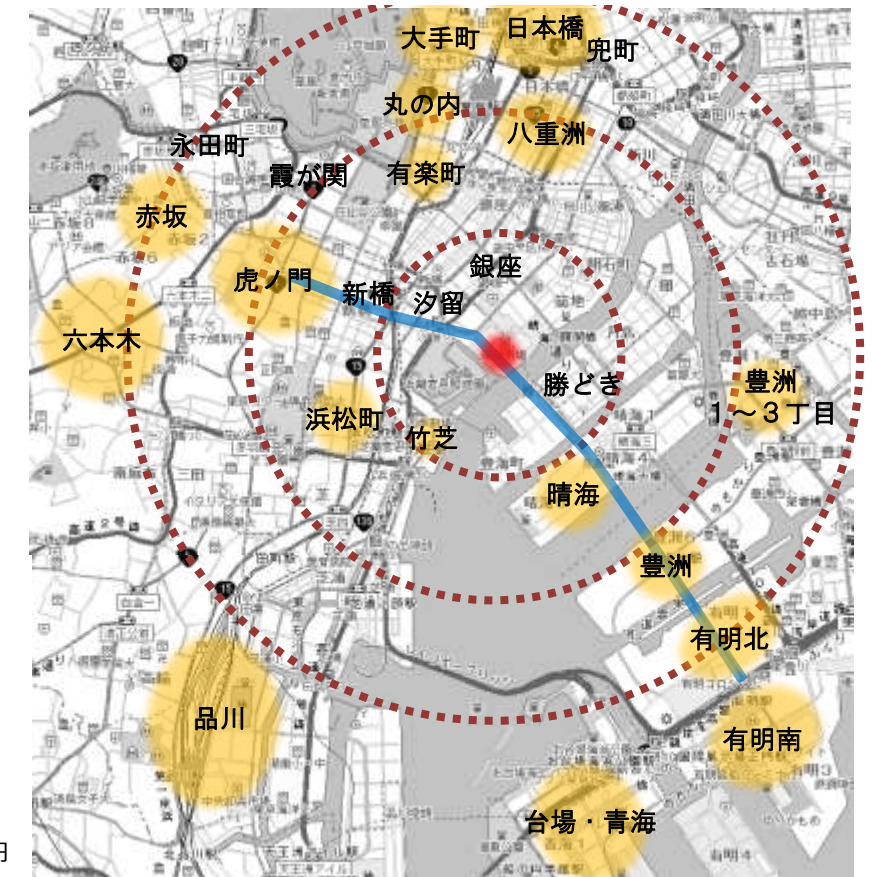
● 築地魚河岸

- ・中央区が設置した、仲卸を経営母体とした小売り店約60軒が入居する生鮮市場
- ・築地市場移転後も築地の活気と賑わいを将来に向けて継承
- ・「食のプロに支持され、一般客・観光客にも親しまれる、食のまち築地のにぎわいの拠点となる施設」を目指す

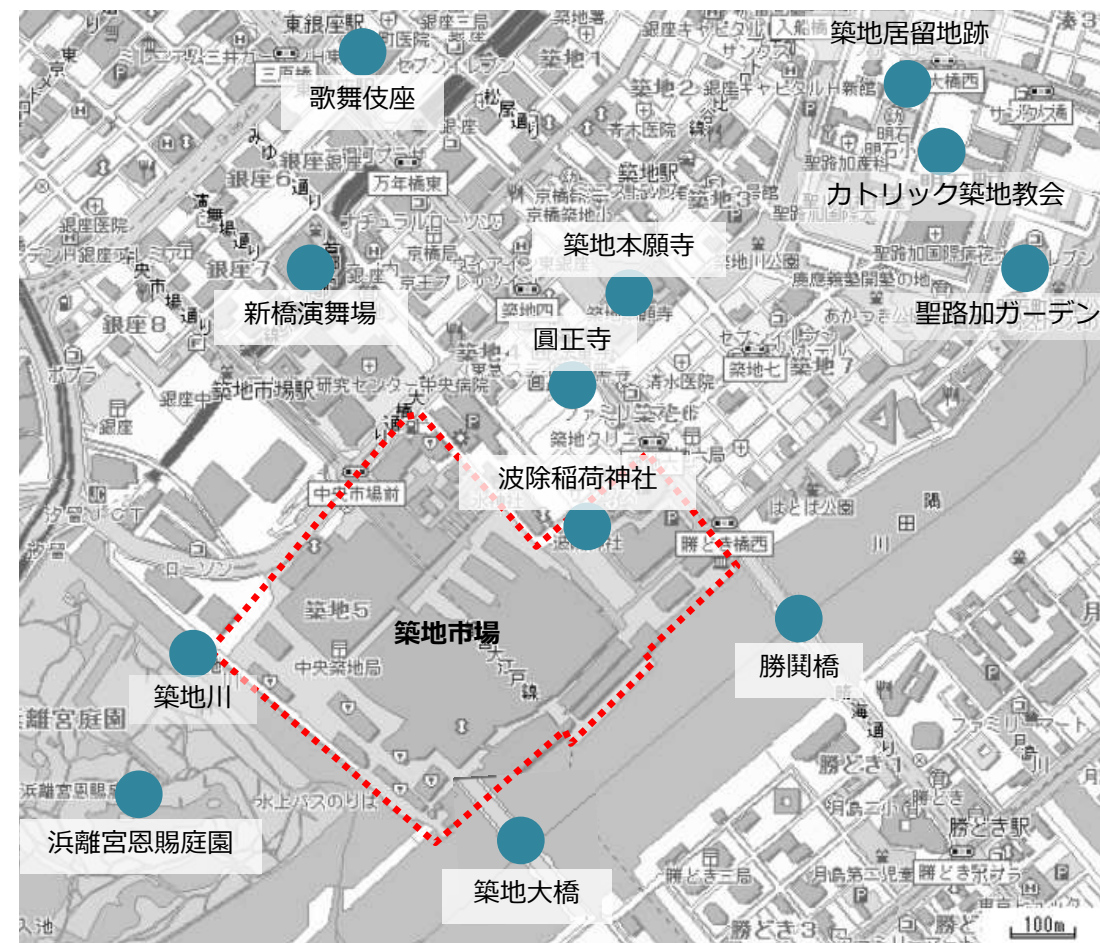


□ 築地の周辺との広域的な関係性

- ・首都東京の成長を支える活力あふれるまちづくりを推進
- ・都心等における拠点機能の充実・強化を推進し、多くの人々が快適に訪れることができるまちを創出
- ・際立った特色となる芸術・文化、産業、商業の集積など多様な地域特性を最大限に活用し、個性的な拠点を各所に生み出し、地域の魅力を磨き上げていく。



□ 築地周辺の地域資源



● 歌舞伎座



● 勝鬨橋（国の重要文化財）

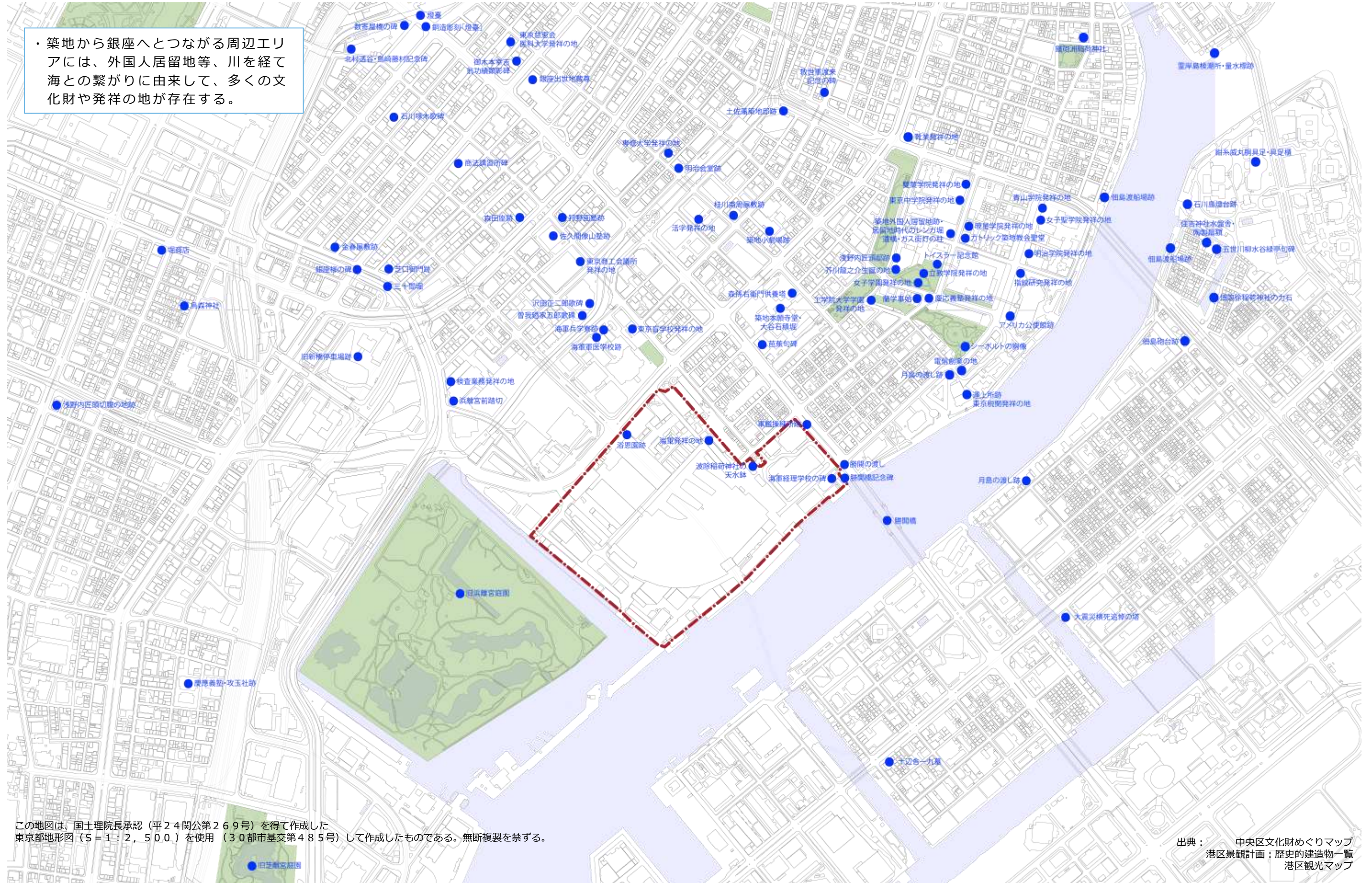


● 築地本願寺（国の重要文化財）



□ 築地から銀座方面へとつながる文化財の分布

・築地から銀座へとつながる周辺エリアには、外国人居留地等、川を経て海との繋がりに由来して、多くの文化財や発祥の地が存在する。



この地図は、国土院院長承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（30都市基交第485号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

出典： 中央区文化財めぐりマップ
港区景観計画：歴史的建造物一覧
港区観光マップ

築地周辺の現況と特徴

□ 築地周辺の緑と水

● 周辺の緑

- ・築地周辺には浜離宮恩賜庭園のほか、旧芝離宮恩賜庭園、増上寺、芝公園、日比谷公園など、緑の集積が見られる



出典：浄土宗大本山増上寺HP
日比谷公園マネジメントプラン（東京都建設局）
公益財団法人 東京都公園協会HP

| 浜離宮恩賜庭園 |

- ・1654年の埋め立て前は将軍家の鷹狩場で一面の芦原であった
- ・海水を引き入れた潮入の池を中心とする回遊式庭園と、二つの鴨場があり、11代将軍家斉の時代に現在の姿が完成したといわれる
- ・明治維新の後は皇室の離宮となり、名称を「浜離宮」と変え、昭和20年に東京都に下賜、翌21年4月から「浜離宮恩賜庭園」として一般公開、同27年国の特別名勝及び特別史跡に指定



● 築地川

- ・江戸時代に築地を埋め立てた際につくられた掘割で、隅田川からの船を各河岸へ結ぶなど舟運に活用された
- ・昭和39年の東京オリンピック開催と前後して、大部分が埋め立てられ、首都高速道路などに作り変えられていった。現在、浜離宮恩賜庭園と築地市場の間の750mを残すのみとなっている



● 隅田川

- ・江戸の物流拠点として市民の生活・経済を支えるとともに、芸術・文化の発信拠点として大変な賑わいを見せていた
- ・現在では、水質の改善とともに、スーパー堤防やテラスの整備により、水辺に親しむ環境が向上してきている
- ・防災船着場の一般開放やオープンカフェ、東京版川床である「かわてらす」の誘導など、規制緩和による水辺の利活用を進めるなど、にぎわい創出に取り組んでいる



□ 築地周辺の開発

①GINZA SIX（銀座六丁目10地区）

■諸元
敷地面積：約9,080㎡
しゅん工：2017年
主要用途：商業施設、事務所、多目的ホール
特徴：観光ステーション、能楽堂



②銀座三越（銀座四丁目6地区）

■諸元
敷地面積：約5,430㎡
しゅん工：2011年
主要用途：百貨店、飲食店
特徴：屋内広場空間、観光案内、託児スペース



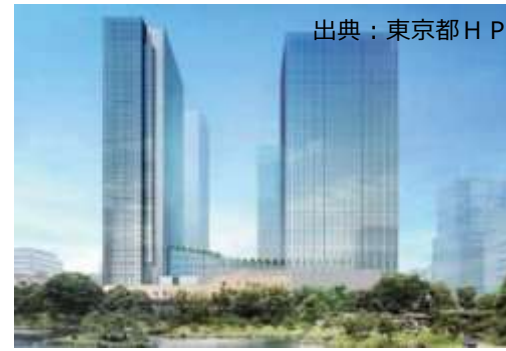
③歌舞伎座（銀座四丁目12地区）

■諸元
敷地面積：約6,790㎡
しゅん工：2013年
主要用途：劇場、交流施設、事務所
特徴：歌舞伎専用劇場、歌舞伎アカデミー



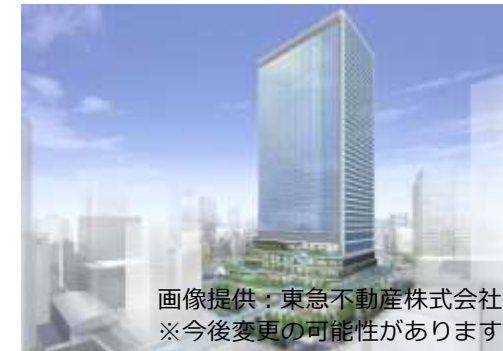
④浜松町二丁目計画

■諸元
敷地面積：約28,650㎡
しゅん工：2027年
主要用途：事務所、商業施設、交流施設
特徴：MICE、外国人中長期滞在者支援機能



⑤竹芝地区開発計画

■諸元
敷地面積：約15,600㎡
しゅん工：2020年
主要用途：事務所、商業施設、サービスアパートメント
特徴：コンテンツ産業支援施設、新産業貿易センター



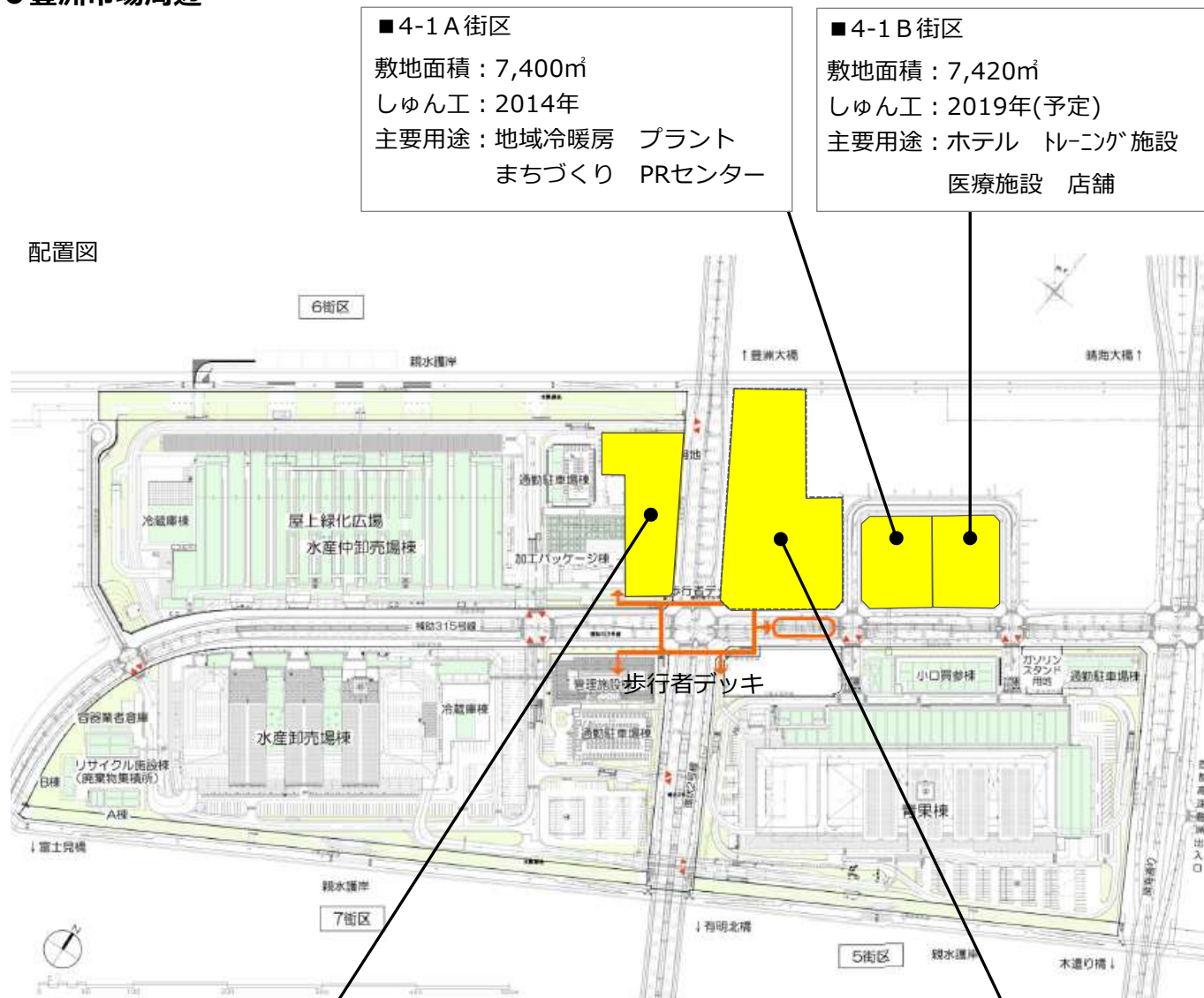
⑥芝浦一丁目計画

■諸元
敷地面積：約40,000㎡
しゅん工：2029年
主要用途：事務所、商業施設、ホテル
特徴：水辺の賑わい拠点、7Fターコンベンション機能



□ 築地周辺の開発

● 豊洲市場周辺



■ 6街区 (千客万来施設)
敷地面積：10,840㎡
整備目的：食の魅力発信など豊洲市場と一体となった
活気やにぎわいの創出
主要用途：飲食・物販店舗、温浴施設・ホテル

■ 4-2,4-3街区
敷地面積：24,470㎡ (合計)
主要用途：事務所 (4-2街区)
ホテル (4-3街区)



出典：東京都HP

出典：万葉倶楽部HP

● 東京2020大会後の晴海選手村



■ 事業の概要

施行地区面積：約18ha
事業完了：2024年度
主要用途：住宅 (約5,650戸)、商業施設、保育所、老人ホーム

■ 今後の予定

平成31年12月 (目途) 大会時に必要な部分の整備完了
平成32年 7月～ 東京2020大会後改修工事
平成36年度 事業完了

出典：東京都HP

□ 築地周辺の防災上の位置づけ

● 地域防災計画（東京都、中央区）



中央区地域防災マップより抜粋

□ 築地市場周辺エリア 地区内残留地区※に指定

※火災の拡大するおそれなく、広域的な避難を要しない地区

□ 浜離宮 広域避難場所※の指定を解除（平成25年6月1日）

□ 聖路加ガーデン 広域避難場所（あかつき公園一帯）に指定（平成25年6月1日）

□ 聖路加国際病院 東京都災害拠点病院※に指定

※災害拠点病院とは、災害時、通常の医療体制では、被災者に対する医療の確保が困難となった場合に、東京都知事の要請により傷病者の受入及び医療救護班の派遣等、災害時の拠点病院としての必要な医療救護活動を行う病院（うち、都立広尾病院が基幹病院）

□ 国立がんセンター 特段の指定なし

□ 築地本願寺 一時集合場所※に指定

（参考）広域避難場所等の用語の定義

用語	定義・機能・指定	指定
広域避難場所	<ul style="list-style-type: none"> 地区内残留地区以外の区民が非難する場所 容人員に対して、周辺市街地大火によるふく射熱の影響を考慮して算定した利用可能な空間として、原則1人当たり1㎡を確保 	※中央区内あかつき公園一帯、晴海地区、新川ツインビル地区、佃リバーシティ地区
一時集合場所	住民が避難場所に至る前の中継地点として一時的に集合する場所	

● 「広域物資拠点」に位置づけ

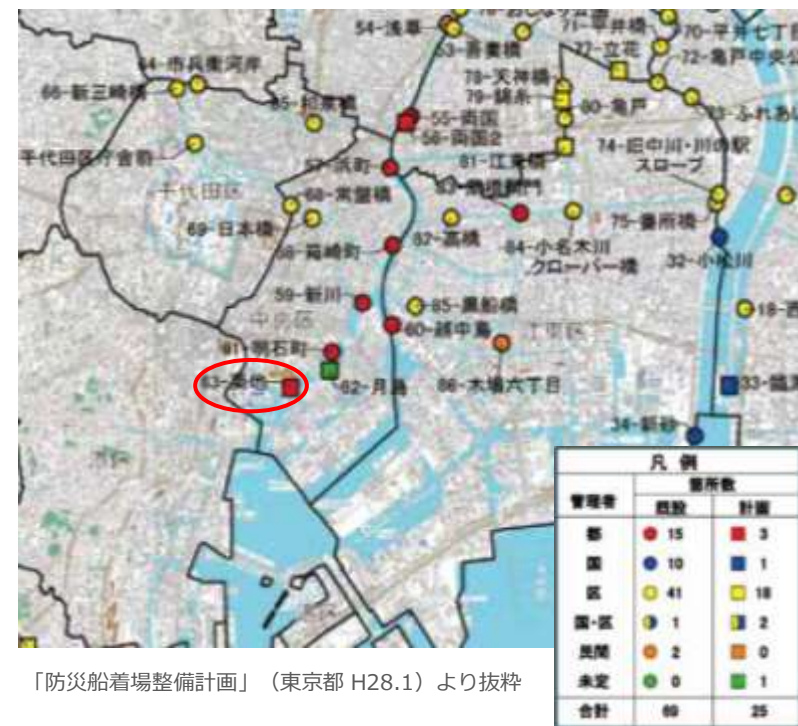


中央防災会議 首都直下地震対策検討ワーキンググループ「災害応急対策に係る現行の計画等」（内閣府 H24.7）資料より抜粋

● 防災船着場（計画）

・以下の5つの輸送目的の機能を果たし、陸上・水上の一体的なネットワークとして機能

- ① 傷病者輸送 ② 医療物資輸送 ③ 緊急物資輸送
- ④ 避難者輸送 ⑤ 帰宅困難者輸送



「広域物資拠点」

・都道府県の備蓄物資や全国各地から送られてくる大量の支援物資を受け入れ、保管や仕分け等をしたうえで、市町村の二次物資拠点や指定避難所に送り出す機能

- ・広域物資拠点に輸送される物資の種類及び量
- ・築地市場

食料（被災3日目程度まで）	約11.6万食
食料（被災4日目程度から1週間まで）	約36.5万食
調整粉乳	約0.08t
仮設トイレ	約500基

「首都直下地震応急対策活動要領」に基づく具体的な活動内容に係る計画（中央防災会議幹事会 H20.12）資料より抜粋

● 緊急輸送道路

- 新大橋通り 特定緊急輸送道路に指定
- 晴海通り 一般緊急輸送道路に指定



用語	定義・機能・指定
特定緊急輸送道路	<ul style="list-style-type: none"> 緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると東京都が認めるもの 主に、応急対策の中枢を担う都本庁舎、立川地域防災センター、重要港湾、空港等を連絡する路線
一般緊急輸送道路	<ul style="list-style-type: none"> 主に、一次路線と区市町村役場、主要な防災拠点（警察、消防、医療等の初動対応機関）を連絡する路線

□ 関連計画の整理 / 内閣府

● 特定都市再生緊急整備地域

| 東京都心・臨海地域 (2002年指定) |

地域整備方針：佃、月島、勝どき、豊海、湊、入船、新富、明石町、築地

| 整備の目標 |

- ・個性を生かしたまちづくりと計画的な大規模開発による機能更新により、都心を支える居住機能を強化した魅力的な複合市街地を形成

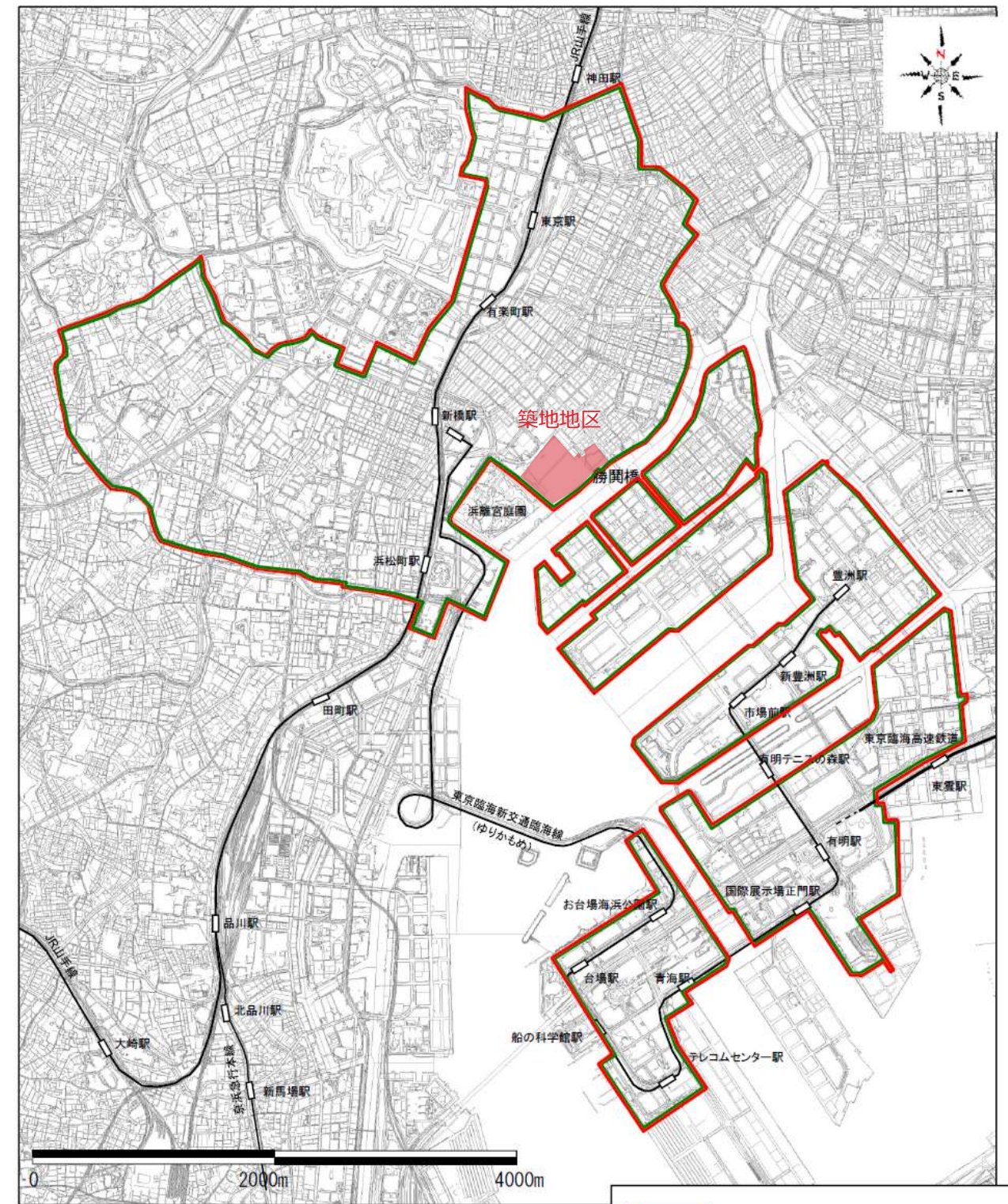
| 都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項 |

- ・良好な居住機能を強化しつつ、あわせて、業務・商業・文化・交流機能の導入による複合市街地を形成
 - ・都心との近接性や水辺環境を活かした居住機能の強化
 - ・魅力とにぎわいを創出する業務・商業・文化・交流機能等の導入による複合的な都市機能を強化
- ・震災等に対応できる都市防災機能の強化

| 公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項 |

- ・東京都心部へのアクセス機能等の強化など広域的な交通利便性を向上するための幹線道路や公共交通を整備
 - (幹線道路)
 - ・環状2号線の整備
 - (公共交通機関)
 - ・水上交通ネットワークの形成の検討
- ・さらに、中長期的には、民間の開発状況や広域的な交通ネットワークの形成等を勘案しつつ、需要に応じた交通基盤の整備について検討
- ・外郭堤防、水門の耐震化、隅田川のスーパー堤防の整備など、当該地域における防災施設の整備促進
- ・大規模土地利用転換にあたり、公共公益施設の整備状況とバランスのとれた計画的な開発を誘導するとともに、居住機能の配置に伴い必要となる教育・福祉等の生活関連の公共公益施設を整備
- ・水際の遊歩道や歩道状空地等の確保による親水性のある歩行者ネットワークを形成
- ・公共的空地の確保や保水性舗装などの実施によりヒートアイランド現象の緩和に寄与

東京都心・臨海地域



この地図は、国土地理院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を複製(28都市基交第865号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。

 都市再生緊急整備地域
 特定都市再生緊急整備地域

□ 関連計画の整理 / 東京都

● 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（東京都2014.12）

| 中核拠点（都心、副都心、新拠点）などの形成・育成の方針 |

都心周辺部（御茶ノ水、神田、湊、築地、勝どき、晴海、六本木、虎ノ門、田町、芝浦、浜松町、竹芝、豊洲など）

- ・ 都心周辺部では、活力ある複合市街地の形成、大規模土地利用転換や街区再編による計画的な市街地の形成、中高層化による居住機能の維持・向上を図るため、周辺市街地との調和に配慮しながら、都市開発諸制度などにより民間の活力をいかした機能更新を図る。
- ・ 都心周辺部の住宅地では、職住が近接した都市づくりを推進するため、地域特性に応じ、中高層住宅を中心に配置する。

| 特色ある地域の将来像 |

明石町・築地・佃・月島・勝どき・豊海町

（築地に関連する記載を抜粋）

- ・ 都心に近接した利便性とスーパー堤防の整備などにより創出されたウォーターフロントの特性をいかし、緑豊かなオープンスペースなどを備えた、超高層から低中層建築物が組み合わさった多様で魅力的な複合市街地を形成
- ・ 環状第2号線及び晴海通りでは、街路樹の充実を図ることにより緑の軸とするとともに、沿道のまちづくりによる緑化が進み、広がりや厚みのある緑を形成
- ・ 老朽建築物の建替えや計画的な土地利用転換などによって、道路整備及び都市型住宅や教育、福祉などの生活関連施設の整備が進むことにより、水辺と調和した魅力ある街並みを形成

● 都市づくりのグランドデザイン（東京都2017.09）

| 都市づくりの目標 |

活力とゆとりのある高度成熟都市 ～東京の未来を創ろう～

| 東京が果たすべき役割 |

包容力を持ち、多様な人々・文化の交流を育む

政治や経済、文化など、多様なサービスや産業の集積をベースに、大規模で安定感と信頼感のある巨大なマーケットが構築されており、世界の中でも高感度な消費者をターゲットにしたショーケースやテストマーケットとしての機能を担っている。

経済や環境、産業、観光、文化など、あらゆる分野で東京を進化させるとともに、多彩な魅力とイノベーションを創出し、多様な人々と文化の交流の場や世界に羽ばたく人材を育成する場としての役割を果たす包容力のある都市を目指す。

都市課題の先駆的な解決モデルを構築・発信する

東京は、世界に類を見ない急速な少子高齢化・人口減少の進行や切迫する大地震の脅威など、都市の根幹を揺るがす課題やリスクが存在する。今後、先進的な取り組みを積極的に進め、東京がいち早くこれらの解決策を見出し、世界の範となるモデルとして実践していく。

伝統と先進を融合させ、新たな価値を創出する

江戸開府以来400年にわたり培ってきた歴史や伝統と、最先端の技術や先鋭的な芸術を融合させ、東京ならではの個性として発揮し、新たなビジネスモデルや、成熟時代における都市やライフスタイルの在り方、文化的な価値を創出し、世界に発信していく。



| 中枢広域拠点域 |

築地エリア

築地エリアが有する食文化、浜離宮恩賜庭園、隅田川等の水辺といったポテンシャルが生かされた、活気やにぎわいのある拠点が形成されている

築地周辺の現況と特徴

□ 関連計画の整理 / 中央区

● 中央区基本計画(中央区2018.04)

| 中央区を取り巻く課題への対応 |

築地市場の移転

- ・築地地区がわが国を代表する食文化と観光の拠点として一層発展し続けられるよう、関係者とともに、総力を挙げて取り組んでいきます。

| 地域文化をいかし未来を実現するまちづくり |

築地のにぎわいづくり

- ・築地魚河岸や築地場外市場を中心に、住み・働く方々と連携し、活気とにぎわいを継承・発展させていきます。また、築地市場の跡地については、都心の発展に不可欠な交通結節機能とともに、食のまち築地の新たなにぎわいが創出されるよう、東京都に要望していきます。

銀座と築地をつなぐ新たな都市空間の創出

- ・建設後50年以上が経過し、老朽化が進む首都高速道路都心環状線の築地川区間の更新と合わせた沿道のまちづくりの機会を捉えながら、首都高掘割空間の蓋かけにより、現在分節されている銀座と築地のまちをつなぐ、快適かつ良好な新たな都市空間を創出する検討を行っていきます。

● 中央区観光ビジョン(中央区2012.05)

| 「都市観光」の魅力を引き出す |

水辺空間が見直されている

- ・東京都と近隣四区が連携する隅田川ルネサンスなどの新しい取り組みもはじまり、水辺を生かした新しい観光の魅力創出が求められる

「食都・築地」の形成

- ・現在のにぎわいを一時たりとも途絶えさせずに発展させていくために仮店舗を先行整備するなど、市場移転に先立ってにぎわいの拠点が形成できるような具体的な取り組みが求められている

スポーツ観光の推進

- ・「箱根駅伝」「東京マラソン」などマラソン観戦者の誘客向上と同時に、周辺地域での飲食を始めとする観光消費につなげるスポーツ観光を促進する

| 観光に必要な基盤を整備する |

「川の道」の整備

- ・水上から景観を楽しみながら区内を回遊できる「川の道」の整備を推進する。日本橋、佃・月島、築地・浜離宮の連携イベントを展開する一方、区民が活用できる水上交通を検討する

隅田川ランニングコースの整備

- ・景観のいい隅田川を中心に走りやすい環境を整備し、多くのランナーに隅田川周辺をコースとして選んでもらい、周辺地域でスポーツビジネスや飲食などのビジネスチャンスを生み出すなどの施策を進める

観光バス駐車スペースの整備

- ・今後は観光バスで買物をする外国人旅行客の増加も見込まれるため、大規模再開発の際、事業者に対し観光バス駐車スペースを整備するよう働きかける

□ 関連計画の整理 / 港区

● 港区まちづくりマスタープラン(港区2017.03)

| 地区別まちづくりの方針：芝地区のまちづくりの方針 |

芝地区の主な特性

- ・環状第2号線周辺や竹芝地区など大規模な開発事業等が行われている地域では、「エリアマネジメント」の発想を取り入れ、住民や事業者など地域が主体となり、周辺と一体となったにぎわい創出や環境美化活動など、先進的な取組が行われています。

芝地区の目標

多様な商業・業務機能と住宅との共存

- ・新橋・浜松町地域においては、多様な商業・業務機能の集積と、高齢者をはじめ様々な人が住み続けられる多様な住宅との共存を図るとともに、繁華街周辺の防犯対策等による安全・安心なまちづくりを推進します。

芝地区のまちづくりの方針

- ・浜松町駅・竹芝駅周辺地区においては、駅周辺の大規模な開発事業や公有地を活用した「都市再生ステップアッププロジェクト」が連携することにより、歩行者ネットワークの拡充による交通結節機能の強化や防災対応力を備えたスマートシティの実現に向けた取組を推進し、国際競争力の強化に資するビジネス交流拠点を形成します。
- ・陸・海・空の玄関口となる浜松町駅及び竹芝駅周辺においては、地上・地下・デッキレベルで立体的な歩行空間を形成するとともに、庭園やふ頭などの地域資源とのつながりに配慮した整備を行い、地域の個性をいかした誰もが移動しやすい環境づくりを推進します。
- ・陸・海・空の玄関口である浜松町駅周辺においては、観光案内機能等の観光インフラの整備を促進します。

芝地区のまちづくりの方針図

まちづくりの骨格となる分野の方針図

(第4章方針1~4に対応)



【凡例】		
<p>方針1 土地利用・活用</p> <ul style="list-style-type: none"> まとまった良好な住宅市街地 住宅と商業・業務などが共存する市街地 業務・商業・文化・交流施設を中心とした市街地 <p>方針2 住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯</p> <ul style="list-style-type: none"> 活発な商店街活動が行われているエリア <p>方針4 緑・水</p> <ul style="list-style-type: none"> 生物多様性に資する供給地 緑の拠点 水の拠点 	<p>方針3 道路・交通</p> <ul style="list-style-type: none"> 乗継ぎ利便性の向上を推進する交通結節拠点 BRT 都市計画道路(完成) 都市計画道路(早期に整備する部分) 都市計画道路(未完成) 新駅設置計画 駅周辺の主な都市基盤整備 バリアフリー化など先導的に歩行環境の充実に資する地域(バリアフリー重点整備地区) 	<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画を活用した市街地の更新 まちづくり活動が行われている地域 自然に富んだ地域の環境の保全(風致地区) 教育文化施設を中心とした良好な環境の保全(文教地区) 主な公園・緑地など 区役所 総合支所 古川 JR線 私鉄・地下鉄線 区界・各総合支所境界線

築地周辺の現況と特徴

□ 関連計画の整理 / 周辺の地区計画

● 築地地区地区計画

地区計画の目標

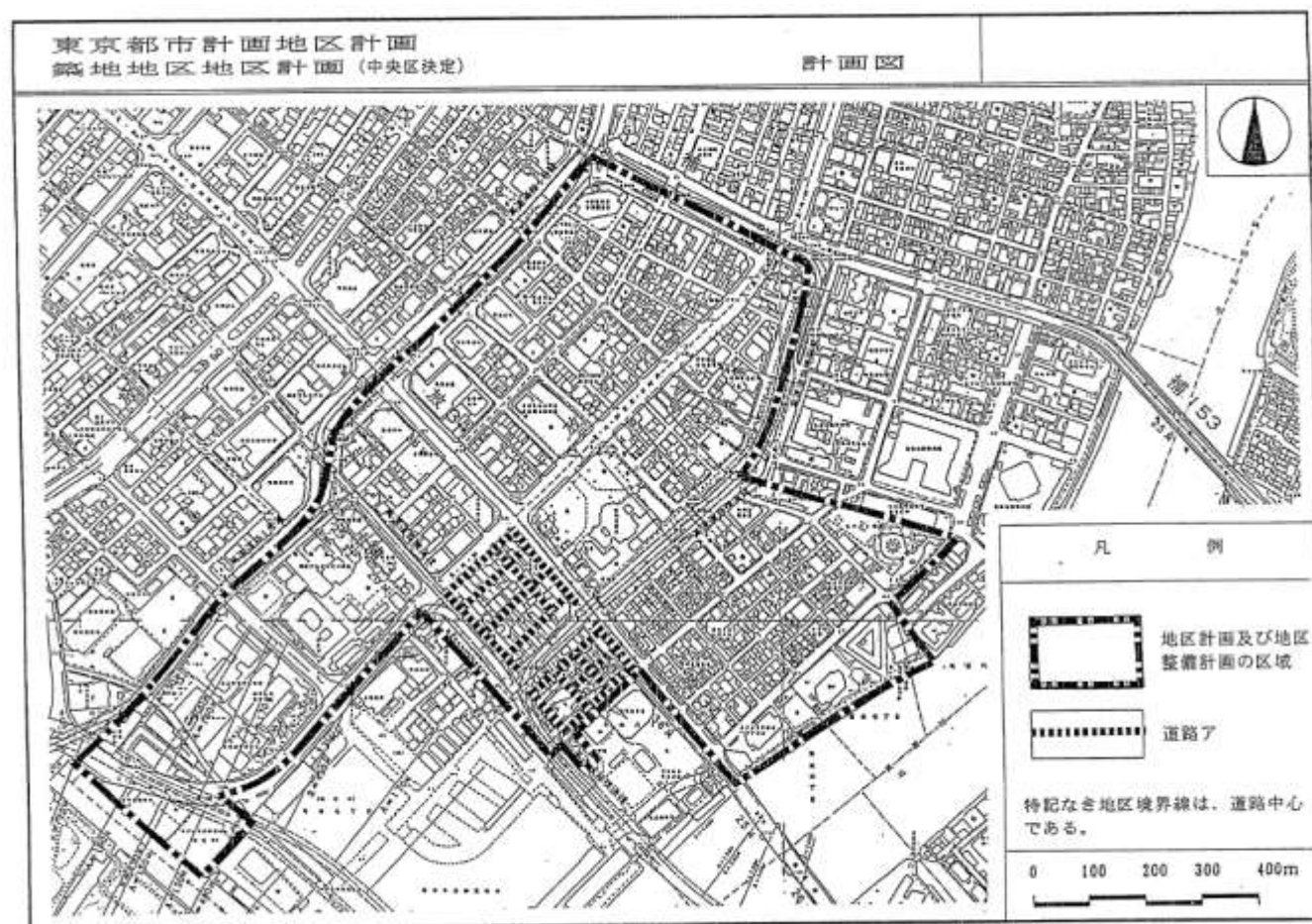
- ・築地市場を核として、食品加工、食品卸売業などが集積した地区を中心に、住宅、商業が混在したまちとして発展してきた本地区の特性を踏まえ、**定住性の高い住宅施設の立地を促進**するとともに、**地場産業や商店街の活性化**を図り、生産機能と居住機能が調和した複合市街地の形成を図る。また、建築物の形態を一体的に誘導することにより、都心の複合市街地に相応しい街並みの形成を目指す。

土地利用の方針（抄）

- (1) 土地の有効・高度利用により、住宅、商業、業務、工場等の機能が調和した良好な複合市街地を形成する。
- (2) 居住人口の維持・回復に寄与するため、住宅の立地を誘導し、商業・業務機能等と居住機能のバランスのとれた土地利用を促進する。また、地区内の住環境整備を推進することにより、居住者の継続居住の確保と居住水準の向上を図るとともに、多様な需要に対応する都市型住宅を新たに供給する。

建築物等の用途の制限（抄）

- ・計画図に示す道路アに接する敷地においては、建築物の1階で、道路に面する主たる部分の用途を店舗・飲食店等の商業施設等以外の用途に供する建築物は建築してはならない。ただし、用途上やむを得ないものはこの限りでない。



● 銀座地区地区計画

地区計画の目標

- ・銀座地区は、かつてから商業が集積し、日本を代表するショッピング街として、また、文化・国際性の高い地区として発展し続けてきた地域である。しかし、この地域を形成する建築物は、既に老朽化が進んでおり、その計画的な更新により、さらに魅力的で快適な市街地を形成する必要がある。

このため、当地区の商業機能を中心とした建築物の更新を誘導し、活力ある快適な都心商業機能の再構築を図るとともに、**昭和通り以東の地区**については、**周辺市街地との回遊性の強化**と併せて、積極的に**定住性の高い住宅の立地を誘導**し都心居住を確保するなど、地区全体として調和のとれたまちづくりを推進することにより、にぎわいのある都心商業空間の創出と魅力ある都市景観・街並みの形成を目指す。

土地利用の方針（商業・住居複合地区）（抄）

- (1) 土地の有効・高度利用により、商業・業務・住宅の機能が調和した複合市街地の形成を図る。
- (2) 居住機能の維持・回復に寄与するため、住宅の立地を誘導し、商業・業務機能と居住機能のバランスのとれた土地利用を促進する。また、店舗等の生活支援機能を確保するとともに、居住者の居住継続の確保とあわせて定住性の高い住宅の供給を促進する。
- (3) (略) 文化施設等の積極的な誘導を図ることにより、周辺市街地との回遊性を強化する。



□ 関連計画の整理 / 周辺の地区計画

● 汐留地区地区計画

地区計画の目標

- ・ 汐留地区は都心部に位置し、都心と臨海部を結ぶ重要な交通の結節点である。このため、大規模な土地利用の転換を図り、周辺地区と一体となった都市基盤施設の整備を進め、**世界都市東京にふさわしい業務、商業、文化、居住等の施設建設を誘導する拠点**として、交通結節空間ならびに多機能都市空間の形成をめざした土地の高度利用と都市機能の更新を図る。



● 竹芝地区地区計画

地区計画の目標 (抄)

- ・ (略) 東京湾に面した開放的な水辺景観や、浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園という歴史的文化遺産、にぎわい施設である劇場があり、海・緑・歴史・文化といった豊かな環境資源を有している。
- ・ (略) 都市再生特別措置法に基づく特定都市再生緊急整備地域整備方針では、地域の資源である浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園や海を意識しながら景観や環境にも配慮しつつ、内外の企業が魅力を感じられる国際競争力の高いビジネス拠点を形成することを目標に、エリアマネジメントとの連携も図りつつ、防災性の向上やエネルギー対策を推進することや、浜松町駅から竹芝ふ頭に至る歩行者同線の強化や緑の創出・ネットワークの充実を図り、地区内の回遊性の向上や小笠原及び伊豆七島への玄関口としてふさわしい景観を形成するなどの方針が挙げられている。現在、こうしたまちづくりを実現するため、官民のパートナーシップによるエリアマネジメントの推進、民間活力による所有地の総合的活用を図る「都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）」が展開されている。こうしたことから、東京圏の区域計画（素案）では、本地区において、所有地の活用により、新産業貿易センターと一体整備し、**コンテンツ研究・人材育成拠点及び外国人居住者等の生活支援施設等の整備**を行うこととしたところである。また、併せて、所有地の機能更新を契機に、**浜松町駅から竹芝ふ頭に至る利便性が高く安全で快適な歩行者ネットワークを形成**するとともに、防災対応力の強化や、周辺環境資源との連続性を意識した質の高い都市空間の形成など、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、国際性豊かなにぎわいのあるビジネス拠点の形成を図る。



築地周辺の現況と特徴 ～築地地区の将来像の検討に向けた流れ～

□築地まちづくりの大きな視点(築地再開発検討会議2018.05)における位置づけと主なキーワード

○築地まちづくりの大きな視点で提言された再開発にあたっての位置づけ | 築地まちづくりの目標 |

- ・将来の都民にとっての価値(文化的・経済的価値を含む総合的価値)を最大にすること
- ・世界一の環境都市東京の実現に寄与すること
- ・東京の魅力を国内とともに世界へ明確に発信できる拠点とすること

基本的な考え方 |

1 立地条件の最大限活用 ～戦略的に交通結節点を形成～

- ・隅田川や海からの見え方、見られ方
- ・防災船着場を舟運ネットワークの要となるよう、整備、運用
- ・舟運、道路、バス、地下鉄などの広域性の高い交通インフラからなる交通結節点を戦略的に形成

2 時間軸を見据えた周辺との有機的つながり強化 ～段階的整備と広域的な価値の向上～

- ・広域的な価値の向上に結び付けていく
- ・周辺との有機的つながりの強化
- ・浜離宮恩賜庭園との連携

3 地域のブランド価値の再構築 ～交流拠点の形成と新たな価値の創出～

- ・人々が集う交流拠点を形成
- ・民間の知恵を生かし、新しい東京のブランドの創造に寄与していく

4 新たな築地が持つべき機能と空間のあり方 ～大規模な敷地特性に応じ戦略的に機能を導入～

- ・23ヘクタールのうち一定のスペースについては、将来の具体的機能・用途を固定的なものとして決定せず、将来のニーズ喚起などのための余力を持たせるスペースとして、戦略的に確保しておくことが重要
- ・良質な公園や広場などを適切に確保することが必要

5 ガバナンス体制の構築 ～ガイドラインに基づく中長期的開発のマネジメント～

- ・長期的観点から、個別開発等をコントロールしていくことが重要であり、ガバナンスが必要
- ・都は、そのガバナンス組織の設置を含め、長期的な視点から本来の目的達成が担保されるような体制の整備についても検討

○築地まちづくりの大きな視点での主なキーワード

・都市基盤施設に係る主なキーワード

広域的な交通結節点 舟運との連携 周辺との有機的つながり

浜離宮恩賜庭園との連携 長期的時間軸を意識した段階的整備

・都市機能・都市空間に係る主なキーワード

広域的な価値の向上 人々が集う交流拠点 余力を持たせるスペース

良質な公園や広場 水辺からの景観

・ガバナンスに係る主なキーワード

個別開発等のコントロール ガバナンス組織・体制の検討

□築地周辺の歴史

| 国際的な文化交流や交易の場となっていた築地周辺 |

- ・明治以降、築地周辺には、外国人居留地(1869-1899)や築地ホテル(1868-1872)が立地していたほか、各種ミッション系教育機関の発祥の地であるなど、国際的な文化交流・交易交流の場であった歴史がある。
- ・関東大震災を機に、日本橋魚河岸から市場機能が移転(築地市場開設:1935年)して以降は、都内に11ある東京都中央卸売市場のうち、最も古い歴史を持つ、水産物(約480種類)、青果物(約270種類)を取り扱う総合市場として多くの人々が集まる場となった。



□築地周辺における近年のまちづくりの動向

- ・晴海エリアでは東京2020大会に向けて選手村の整備が進められている。東京2020大会後には約5600戸の新たな居住機能整備される予定。
- ・豊洲エリアでは、豊洲市場と一体となった活気や賑わいを創出する千客万来施設が整備される。
 - ・竹芝では、ビジネス支援・交流施設やシェアハウス等の機能やエリアマネジメントへの取組みが特徴となる都市再生ステップアップ・プロジェクトが進められている。
- ・浜松町や銀座エリアにおいても近年都市開発プロジェクトが進められている。
- ・首都高日本橋地下化検討会において首都高の地下化等についての検討が進められている。
- ・東京ベイエリアビジョン(仮称)の検討が進められている。



東京2020大会選手村

千客万来施設

都市再生ステップアッププロジェクト

□築地周辺の資源

| 水辺と緑 |

- ・築地周辺は水上交通の航路にもなっている隅田川および築地川に面する水辺の立地が特徴となっている。
- ・築地周辺には浜離宮恩賜庭園のほか、旧芝離宮恩賜庭園、増上寺、芝公園、日比谷公園など、緑の集積があることが特徴

| 文化財等の資源 |

- ・隅田川にかかる勝鬃橋をはじめ、築地周辺には築地本願寺や歌舞伎座など重要文化財に指定されているものも含めた文化的な資源が多くある。



隅田川と築地川



勝鬃橋



築地本願寺

「築地まちづくりの大きな視点での位置づけをもとに、左記の各要素を考慮した築地地区の将来像を今後検討」