

築地地区都有地活用事業の実施方針の方向性について

I 実施方針の方向性

○ 基本的な考え方

水と緑に囲まれた都心の大規模な土地、歴史・文化資源などのポテンシャルを生かしながら、都心と臨海部を効果的に結びつけ、民間の力を最大限に活用して、東京や日本の持続的な成長につながるまちづくりを進めていく。

(東京ベイeSGまちづくり戦略との連携)

「東京ベイ eSG まちづくり戦略（ドラフト）」（令和3年11月）において、ベイエリアは、気候危機に対応し、海と緑の環境に調和したサステナブルな次世代都市として、世界から人と投資を呼び込み、“成長と成熟が両立した持続可能な都市・東京”を先導するエリアとして発展していくこととしている。

築地地区については、臨海部など周辺地域における様々な機能とも有機的なつながりを図りながら、相乗効果を生み出し、東京ベイ eSG まちづくり戦略の推進にも資するよう、まちづくりを進めていく。

○ 事業の内容

1 名称

(仮称) 築地地区都有地活用事業 (以下「本事業」という。)

2 立地条件等

- (1) 事業対象地：旧築地市場跡地 (東京都中央区築地五丁目及び六丁目各地内)
- (2) 用途地域：商業地域
- (3) 指定建蔽率/指定容積率：80%/500%・700% (晴海通り沿い)
- (4) 地域地区など：特定都市再生緊急整備地域 東京都心・臨海地域、国際ビジネス交流ゾーン(「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(令和3年3月)」)、中枢広域拠点域(「都市づくりのグランドデザイン(平成29年9月)」)及び地区内残留地区(「東京都震災対策条例(平成12年東京都条例第202号)」)
- (5) 高度地区：なし
- (6) 航空法の高さ制限：約210m～約220m
なお、当地区には非公共用ヘリポートが近接している。
詳細は以下のURLを参照
https://www.mlit.go.jp/koku/15_bf_000310.html
- (7) 景観基本軸・景観形成特別地区：隅田川景観基本軸、水辺景観形成特別地区及び浜離宮・芝離宮庭園景観形成特別地区
- (8) 環状第2号線：令和4年度に全線開通を予定
- (9) 隅田川：スーパー堤防等事業計画区間(「隅田川流域河川整備計画(平成28年6月)」)
- (10) 築地川：築地川・汐留川河川整備計画(策定予定)
- (11) 都市高速道路晴海線：平成5年7月に都市計画決定^{*1}
- (12) 都心部・臨海地域地下鉄構想：東京圏における今後の都市鉄道のあり方について(答申)(国土交通省交通政策審議会、平成28年4月)及び東京圏における今後の地下鉄ネットワークのあり方等について(答申)(国土交通省交通政策審議会、令和3年7月)

※ 事業の進め方

- ・長期の定期借地による活用を想定^{*2}

3 事業の方針

平成31年3月に都が策定した「築地まちづくり方針」(以下「まちづくり方針」という。)も踏まえながら、以下のコンセプトの実現に向け、以下①から③までの取組の方向に沿って本事業を実施する。

《コンセプト》

**「水と緑に囲まれ、世界中から多様な人々を出迎え、
交流により、新しい文化を創造・発信する拠点」**

《取組の方向》

- ① 水辺の東京を象徴する景観を創出。
 - ▶ 水際にある東京の都市の特性を象徴する、水上から訪れる人々を出迎えるシンボリックで印象的なアイコンとなるデザインとする。
- ② 水や緑、歴史を生かし、東京らしい魅力で世界の人々を迎え入れる。
 - ▶ 東京湾、隅田川及び陸からの様々なアクセスを生かし、様々な出迎えができる場をつくる。
 - ▶ 水辺を生かし、緑を充実させながら、交流を生み出す広場やたまり空間を十分に確保し、居心地が良く歩きたくなるまちを形成する。
 - ▶ ヒューマンスケールの空間などにより、伝統と先端が共存する東京の魅力に出会える場所にする。
- ③ 多様な交流の中で新しい文化を創る開かれた舞台とする。
 - ▶ 大規模集客・交流機能の導入や屋外広場などにより、様々な人を包容力高く受け入れ、誰もが主体的に多様な活動を展開し、交わることで新しい文化を創出する舞台とする。

さらに、事業の具体化に当たっては、次の3点についても効果的な取組を行うとともに、以下の(1)から(3)までの方針に基づき事業を実施する。

- ▶ ゼロエミッションの実現、国産木材の活用
- ▶ デジタルと先端技術の活用
- ▶ 施設整備・運営における将来の新たな感染症の予防・拡大防止

また、整備の進め方については、一体募集を踏まえ、事業者の創意工夫を生かすため、まちづくり方針に示した0段階から3段階までの段階的な整備に捉われないこととする。なお、事業者は、東京全体の価値の最大化に向け、地区全体について早期に整備、運用開始するよう努め、合理的な理由なく遅らせないものと

する。

さらに、舟運の機運醸成や利便性向上のため、都による防災船着場の先行整備に合わせて、待合等の施設を整備し、供用を開始する。

加えて、舟運等の導入に先立って、当地区における新たなにぎわいを先行的に創出する。

(1) 整備の方針

ア 都市基盤整備に係る方針

(ア) 交通結節点の形成に係る方針

交通広場など交通結節機能について、船着場との一体性や効果的活用を図るとともに、区部中心部と開発が進む臨海地域とをつなぐ基幹的な交通基盤となる地下鉄構想等を考慮するなど、舟運、バス、地下鉄などのインフラから成る広域交通結節点を形成する。

(イ) 舟運に係る方針

舟運ネットワークを活用・強化し、地下鉄などの広域性の高い交通インフラ等との効果的な連携を図る。具体には、都が整備する防災船着場について、東京全体の活性化にも資する舟運ネットワークの要となるよう活用し、地域内及び広域の舟運ネットワークを形成する。また、浜離宮恩賜庭園側（環状第2号線の南西側）の敷地等にも新たな船着場を整備・運用するなど、地域の回遊性を高める舟運ネットワークの導入を図る。さらに、都による防災船着場の先行整備に合わせて、舟運の機運醸成や利便性向上に資する待合等の施設を整備し、供用を開始する。

(ウ) 歩行者ネットワークに係る方針

浜離宮恩賜庭園や築地場外市場など周辺の様々な資源とのつながりを図る。都はスーパー堤防や防潮堤の管理用通路の活用等により、水辺沿いの歩いて楽しい歩行者ネットワークを形成する。また、地区内では、環状第2号線をまたぐ歩行者横断機能等の確保や、スーパー堤防の整備に伴う地盤面の高低差を有効に活用することなどにより、歩車分離を図るとともに、周辺地域の歩行者ネットワークとのつながりも考慮しながら歩行者空間を確保し、人中心の歩きやすいまちづくりを推進する。

(エ) 地区内車両等交通機能の確保に係る方針

地区内及び周辺との適切な車両アクセスを確保するため、新大橋通り、晴海通り方面、環状第2号線からの適切な出入路を整備する。また、環状第2号線との立体的な横断機能など、地区全体における一体的な土地利用と効果的な活用を支える地区内交通機能を確保する。さらに、自動車や自

転車に加え、次世代型モビリティの活用も見据えた交通機能の確保や駐車場・駐輪場の計画的整備等を行うとともに、歩行者動線の確保との両立を図る。

イ 土地利用に係る方針

- (ア) 浜離宮恩賜庭園や隅田川などの地域資源や、築地にとって重要な要素の一つである食文化など歴史的、文化的ストックを十分に生かした、築地ならではの国際的な交流拠点にふさわしい会議や催し等ができる機能を導入するとともに、周辺の資源などと連携した取組を行う。
- (イ) 東京 2020 大会後の東京を牽引する先進性、国際性及び多様性を備えるとともに、東京の都心のまたとない大規模な土地を有効利用する。
- (ウ) 食文化の拠点として築地が育んできた活気とにぎわいに鑑みるとともに、水辺を生かしながら、ヒューマンスケールの空間などにより、伝統と先端が共存する東京の魅力に出会える場所など、新たなにぎわい・集客・交流・魅力・価値を創出する機能・空間（屋内外を一体的に活用するオープンスペースを含む。）を導入・整備する。さらに、築地場外市場などとのつながりにも配慮しながら、周辺地域などとの相乗効果をもたらすことにより、当地区にふさわしいにぎわいを創出する。
- (エ) 世界から様々な人や文化を受け入れ、誰もが主体的に多様な活動を展開し、交わることで東京の新たな文化の創造・発信拠点となり、「都民に開かれた舞台」ともなる大規模集客・交流機能、イノベーションを生み出し続けることに資する機能など、東京の新たな魅力を発信できる機能や、国際的な交流拠点の形成に必要な機能（必要なマネジメント等を含む。）を導入し、東京と日本の国際競争力を更に高めていく。
- (オ) 舟運ネットワークの形成に向けた機運醸成や利便性向上のため、都による防災船着場の先行整備に合わせて、待合所、観光バスなどの乗降スペースや水辺への円滑なアクセス動線等を整備し、供用を開始する。
- (カ) 臨海部など周辺地域やより広い地域とも連携を図りながら、相乗効果を生み出していく。
- (キ) 地域の防災性の向上に寄与する。
- (ク) 水辺を生かし、緑を充実させながら、歩いて楽しい歩行者ネットワークを構築するとともに、憩いやにぎわいの場となり、多様な交流や繋がりを生み出し、さらには防災機能を適切に果たす、良質な広場やたまり空間を十分に確保し、居心地が良く歩きたくなる、まちなかを形成する。
- (ケ) 立体的な緑も含め、地区全体で緑豊かな様々な空間を創出する。

ウ 景観形成に係る方針

- (ア) 魅力的な夜間景観を含め、東京湾や隅田川から見て、水の都・東京の玄関口としてふさわしい、象徴的で印象的な景観を形成する。特に、東京湾方面から船で訪れる人々を出迎える、シンボリックで印象的なアイコンとなるデザインとするとともに、勝鬨橋寄りの船着場周辺はじめ、隅田川側からのゲート性を意識し、水に向けた顔づくりを行うなど、地区内の建築物等のデザインは水辺に向けて、価値の高い景観形成を図る。
- (イ) オープンスペース・緑などを確保しながら、質の高い空間を創出する。
- (ウ) 浜離宮恩賜庭園と近接している敷地内をはじめ、庭園との連続性を重視し、また、庭園内部からの見え方などにも配慮しながら、築地川沿いの水辺と一体的な景観形成を図る。
- (エ) 隅田川や浜離宮恩賜庭園への視線の抜けやスーパー堤防と一体となった空間づくりにも配慮する。
- (オ) 地区内のにぎわいづくりや交流を促進するヒューマンスケールに配慮した景観形成を図る。

エ 環境配慮等に係る方針

- (ア) 技術革新の動向等も見ながら、新技術を活用し、エネルギー、資源循環、自然との共生など分野横断的に地区の全体最適が図られるようマネジメントを行う。
- (イ) 環境に関する先端的な技術を活用しながら、ゼロエミッションを実現するとともに、災害時にもエネルギーの自立性を確保する。
- (ウ) 生物多様性や生態系、ヒートアイランド対策に配慮した緑化等を推進するとともに、夏の風を内陸の後背地に導くための工夫を行う。
- (エ) 環境の側面からも国産木材の活用等を図る。

オ デジタル技術の活用に係る方針

- (ア) サステナブル・リカバリーの考え方に立って、先端技術も活用しながら、自然と便利が融合する持続可能なまちづくりを進める。
- (イ) 先端技術を積極的に活用し、全ての人が快適に暮らし働くことができる「スマート東京」の実現に寄与する。

(2) にぎわいの先行的な創出に係る方針

まちづくりの効果発現を促進し、価値を高めるため、上記整備に支障のない範

囲で、築地場外市場など周辺とのつながりにも配慮しながら、都の防災船着場や待合等の整備に合わせた舟運等の導入に先立ち、にぎわいを先行的に創出し、さらに本設整備後は、本格的なにぎわい創出に移行する。

なお、整備箇所について、都は指定しない。

(3) エリアマネジメントの方針

オープンスペースを含め、当地区に導入される機能等が地区全体で一体的・効果的に発揮されるよう、適切に管理・運営する。

また、地域のにぎわいの創出や統一的な街並み景観の誘導などを図るため、事業者自らが中心となりエリアマネジメント組織を設立、運営するとともに、エリアマネジメントに係る各種活動を行う。

4 事業の実施条件*²

基本協定の締結、定期借地に関する契約の締結、土壌汚染対策・埋蔵文化財調査、建物等の整備及び運営、用地の返還等について記す。

5 事業予定者の募集及び選定*²

- ・「公募型プロポーザル方式」の採用を想定
- ・公募スケジュール、応募者の資格要件、事業者選定に当たり重視すべき視点、提案審査に関する事項、審査結果の公表、著作権等について記す。

6 質問の受付等*²

本事業に参加を希望する民間事業者からの質問書の受付、質問書に対する回答等について記す。

II 今後の予定

令和3年度 事業実施方針の策定・公表

令和4年度 事業実施方針に係る質問書の受付、回答
事業者募集

* 1 都市高速道路晴海線の既定の都市計画については、見直しを行う予定。

* 2 具体的な内容は、事業実施方針の策定・公表時に明らかにする。