

築地四・五・六丁目地区に係る 都市計画案の作成に向けた原案の説明会

令和 8 年 10 月 1 日
東京都

本件についてのお問い合わせ先

(東京都) 東京都 都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課 再開発等促進区担当
TEL : 03-5388-3318 (直通)

はじめに

本日の説明会は、築地四・五・六丁目地区地区計画の都市計画決定にあたり、都市計画法第16条第2項の規定に基づき、区域内に土地等をお持ちの皆様からご意見をいただき、地区計画の案を作成するため、原案の内容や今後の都市計画手続について、ご説明するものです。

本日の説明内容

1. 地区の現況と経緯
2. （参考）市場跡地における開発計画の概要
3. （参考）周辺環境への影響
4. 地区計画原案の概要
5. 今後のスケジュール等

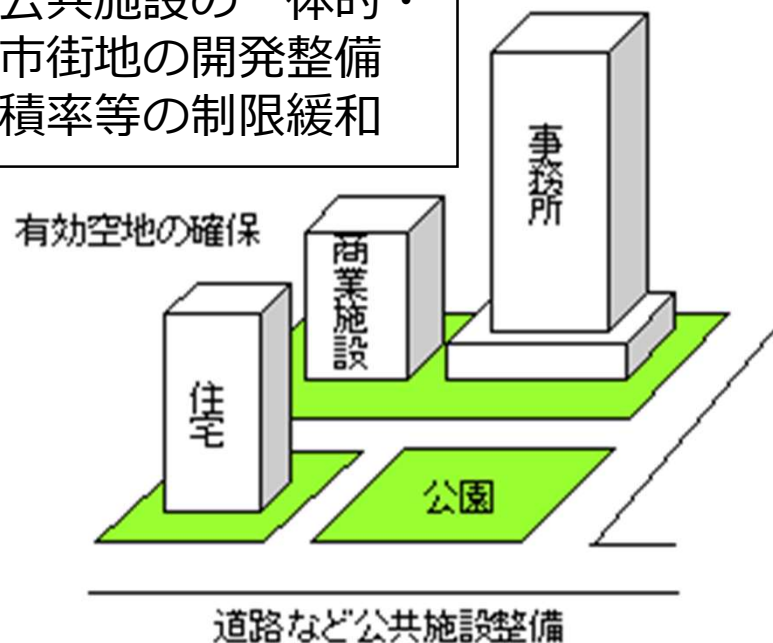
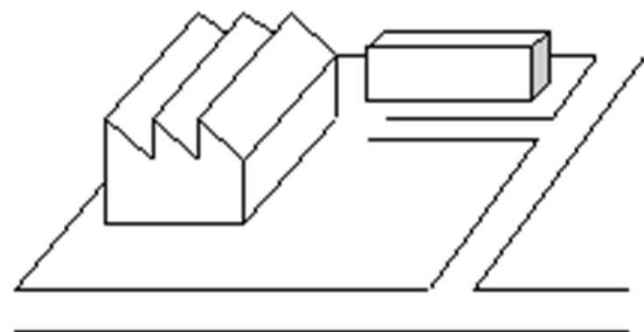
(参考) 再開発等促進区を定める地区計画とは

まとまった低未利用地など相当程度の土地の区域において、円滑な土地利用転換を推進するため、公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物等の一体的整備に関する計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な市街地の再開発又は開発整備を行うことを目的とした制度です。

<イメージ図>

工場跡地など、まとまった規模の低未利用地等

- 土地利用転換の推進
- 建築物と公共施設の一体的・総合的な市街地の開発整備
- 用途・容積率等の制限緩和

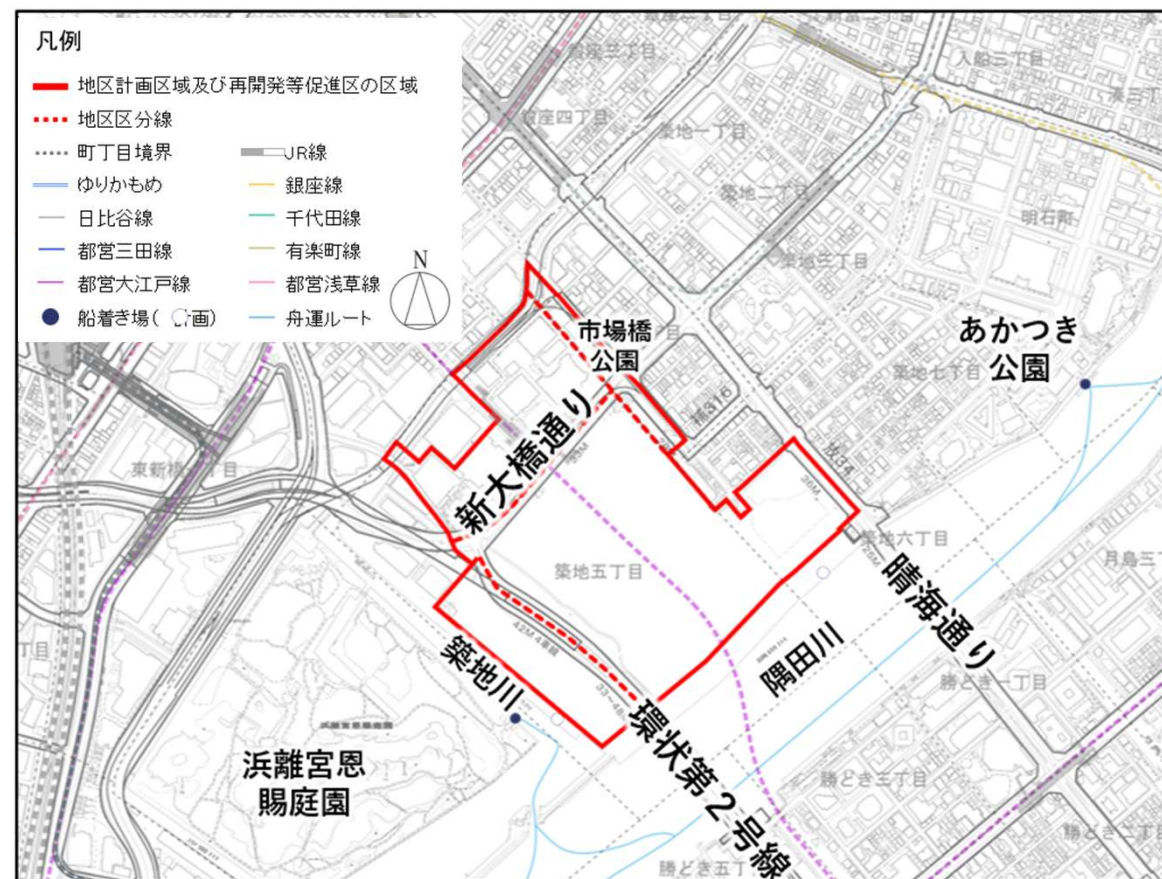


1. 地区の現況と経緯

■ 地区概要

所在地	中央区築地四丁目、 築地五丁目及び 築地六丁目各地内
地域 地区	商業地域・防火地域 容積率：500～700% 建蔽率：80%
面積	約30.8ha

■ 位置図



■ 周辺の地域資源等



築地場外市場



浜離宮恩賜庭園

1. 地区の現況と経緯

■ 歴史的変遷

- 江戸～明治
埋立てにより土地が形成され、
松平定信の下屋敷「浴恩園」として利用
- 明治～大正
築地ホテル館や海軍関連施設などが整備
開国・近代化を象徴する土地へ転換
- 昭和～平成30年
築地市場が整備され、
東京の生鮮食品流通を支える一大拠点として発展
- 現在～
医療・研究機能や文化・情報発信機能等が立地するとともに、
市場移転を契機とした、大規模な土地利用転換として、
国内外から多くの人や文化等が集まる、**交易・交流の拠点・東京の玄関口として発展**していく方針



：本地区（推定）



© 2005-2012 Japan Map Center



：築地市場（推定）



西本願寺の移転
(1657)



松平定信の大名屋敷、
浴恩園 造園 (1792～)



築地ホテル開業(1868)
海軍操練所開設(1871)

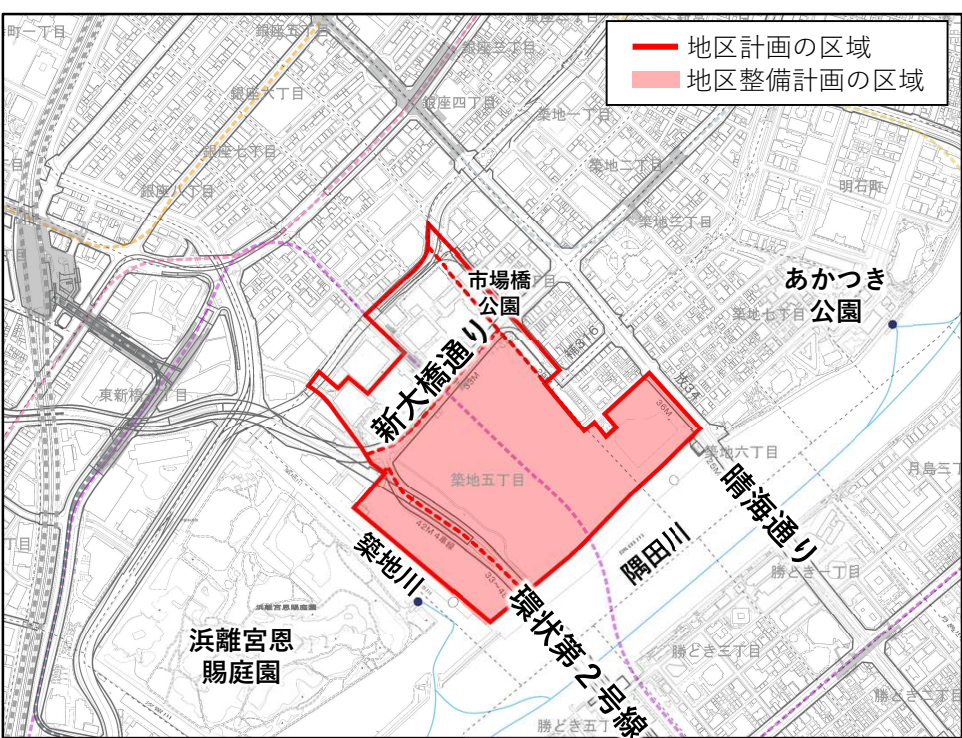


築地市場開場(1935)

■ 市場跡地の経緯

2018年10月	築地市場閉場
2019年 3月	『築地まちづくり方針』策定
2022年11月	「築地地区まちづくり事業」募集要項公表
2024年 4月	事業予定者決定
2024年 6月	「築地地区まちづくり事業 マネジメント会議」設置
2025年 3月	基本協定締結
2025年 8月	『築地地区まちづくり事業基本計画』策定

■ 地区計画及び地区整備計画の区域



2. (参考) 市場跡地における開発計画の概要

■ 整備の概要



1. 水とみどりの広域的な歩行者ネットワークが形成され、回遊性が高く多様な都市機能が集積する魅力的なまち

2. 交流・食文化・迎賓・滞在・イノベーション・モビリティハブの拠点の形成による日本の国際競争力を牽引するまち

3. 災害に強く、先端技術等を活用した都市環境の向上を牽引するまち



水とみどりの歩行者ネットワークの考え方

水とみどりの歩行者ネットワーク

みどりや水辺をつなぐ回遊動線

みどりのプロムナードの連続化

地区施設等（構想含む）

みどりや水辺をつなぐ回遊動線

みどりや水辺をつなぐ回遊動線（構想）

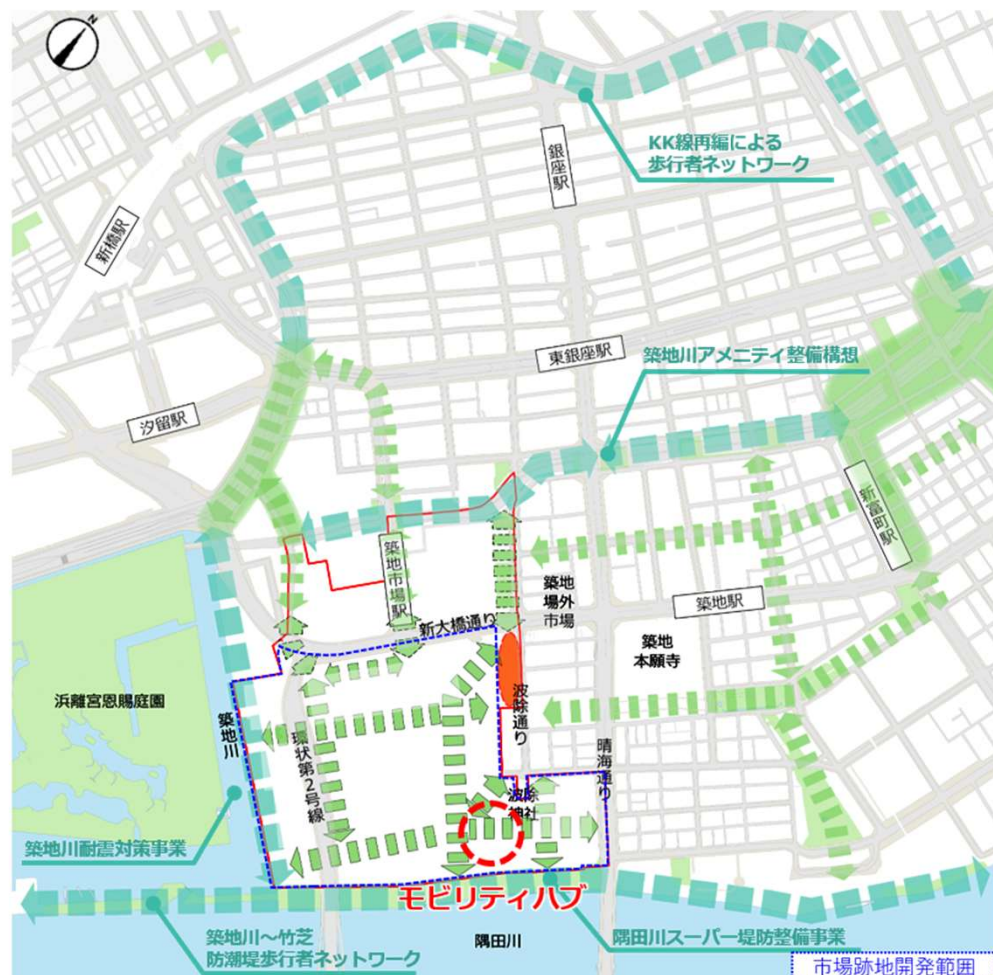
築地場外市場等との連携・結節エリア

2. (参考) 市場跡地における開発計画の概要

- 水とみどりの広域的な歩行者ネットワークが形成され、回遊性が高く多様な都市機能が集積する魅力的なまち

まちと水辺をつなぐ、広域的なかつ重層的な水とみどりの歩行者ネットワークの形成

■ 歩行者ネットワークの考え方



水とみどりの歩行者ネットワークの考え方

水とみどりの歩行者ネットワーク

みどりや水辺をつなぐ回遊動線

みどりのプロムナードの連続化

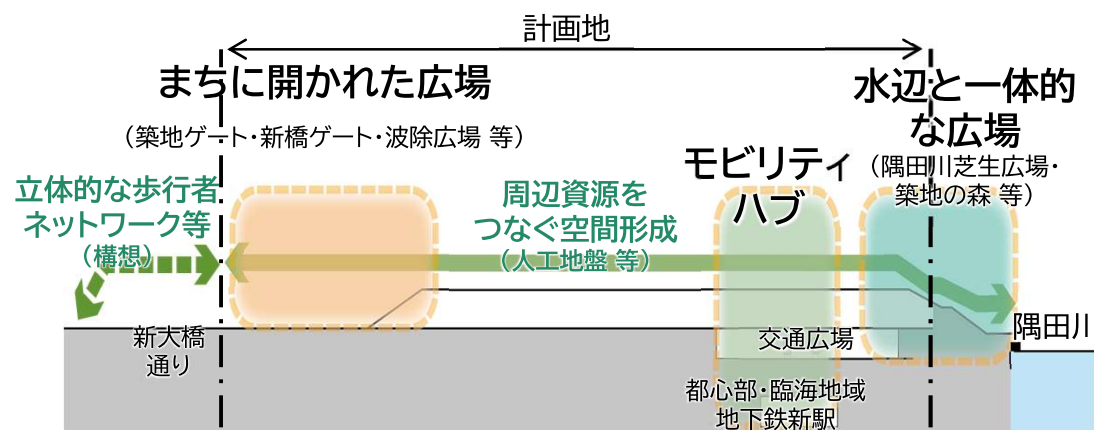
地区施設等（構想含む）

みどりや水辺をつなぐ回遊動線

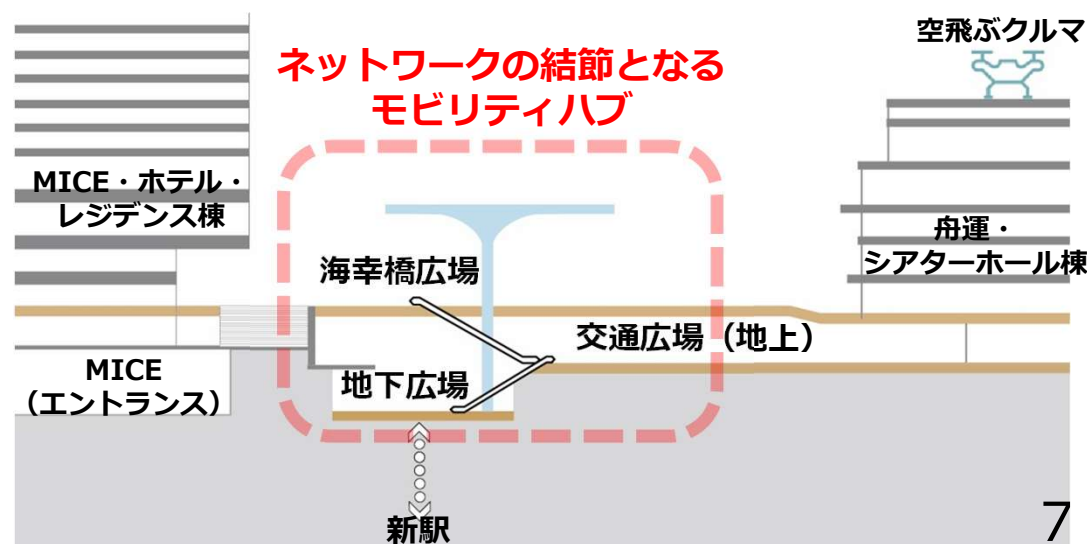
みどりや水辺をつなぐ回遊動線（構想）

築地場外市場等との連携・結節エリア

■ 歩行者ネットワークのイメージ



■ ネットワークの結節となるモビリティハブのイメージ



2. (参考) 市場跡地における開発計画の概要

■ 水とみどりの広域的な歩行者ネットワークが形成され、回遊性が高く多様な都市機能が集積する魅力的なまち

まちや水辺に開かれ、多様な活動が可能なオープンスペースの創出

庭園と呼応するみどり空間



築地の森



隅田川芝生広場



- にぎわい・回遊のプロムナード
- 歴史・文化のプロムナード
- 水辺のプロムナード
- みどりのプロムナード

2. (参考) 市場跡地における開発計画の概要

- 水とみどりの広域的な歩行者ネットワークが形成され、回遊性が高く多様な都市機能が集積する魅力的なまち

まちや水辺に開かれ、多様な活動が可能なオープンスペースの創出



- ↔ にぎわい・回遊のプロムナード
- ↔ 歴史・文化のプロムナード
- ↔ 水辺のプロムナード
- ↔ みどりのプロムナード

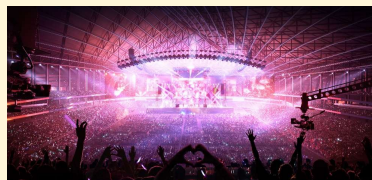


2. (参考) 市場跡地における開発計画の概要

■ 交流・食文化・迎賓・滞在・イノベーション・モビリティハブの拠点の形成による日本の国際競争力を牽引するまち

●大規模集客・交流施設の整備

- ・大規模集客・交流施設
臨場感を最大限に高める多機能のマルチスタジアム（収容5万人）



スポーツ、コンサート、展示・コンベンションの開催イメージ

●イノベーション機能の整備

- ・ライフサイエンス・商業複合棟
先端研究開発拠点、インキュベーション、イノベーションの拠点となるライフサイエンスラボ&オフィス、共創ラウンジ



イノベーションの拠点となるラボ&オフィスのイメージ

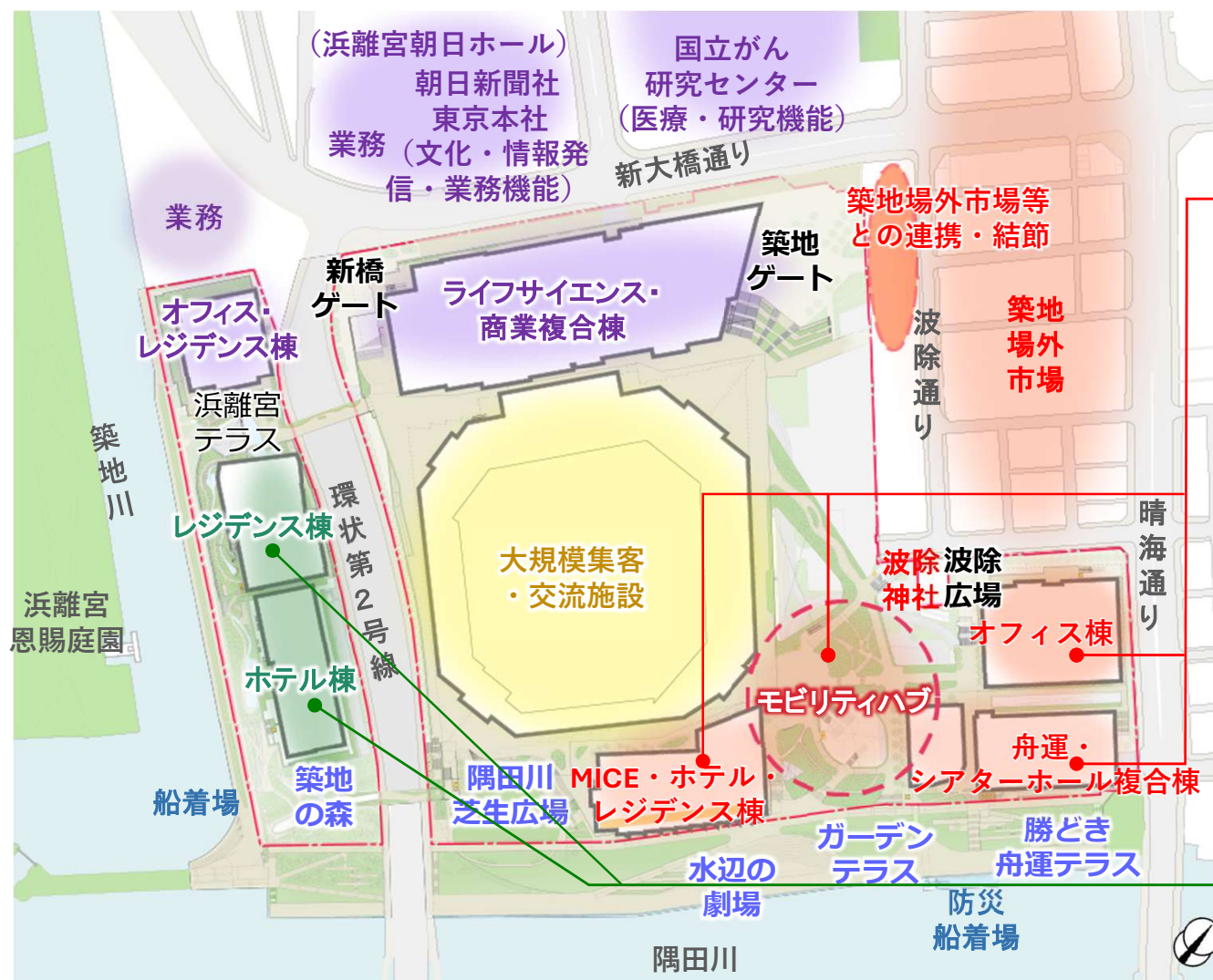
人的交流機会や高度人材・情報の集積を促す共創ラウンジのイメージ

- ・オフィス・レジデンス棟
イノベーション促進に寄与する様々な滞在ニーズに居住機能、オフィス



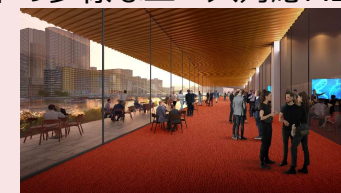
2. (参考) 市場跡地における開発計画の概要

■ 交流・食文化・迎賓・滞在・イノベーション・モビリティハブの拠点の形成による日本の国際競争力を牽引するまち



●食文化の維持・継承・発展と迎 賓ホスピタリティ機能の整備

- ・MICE・ホテル・レジデンス棟
国際水準の多様なニーズ対応MICE施設



MICEホワイエのイメージ

- ・ **オフィス棟**
- ・ **舟運・シアターホール複合棟**
日本の食フードホール、フードラボ、シアターホール、多様な層を魅了する商業施設



食関連機能のイメージ

●国際水準の居住・滞在機能の整備

- ・レジデンス棟
- ・ホテル棟

周辺環境を活かした、みどり豊かな低層部を持つトップクラスのホテル、短～中期滞在利用可能な居住・滞在機能

2. (参考) 市場跡地における開発計画の概要

■ 災害に強く、先端技術等を活用した都市環境の向上を牽引するまち

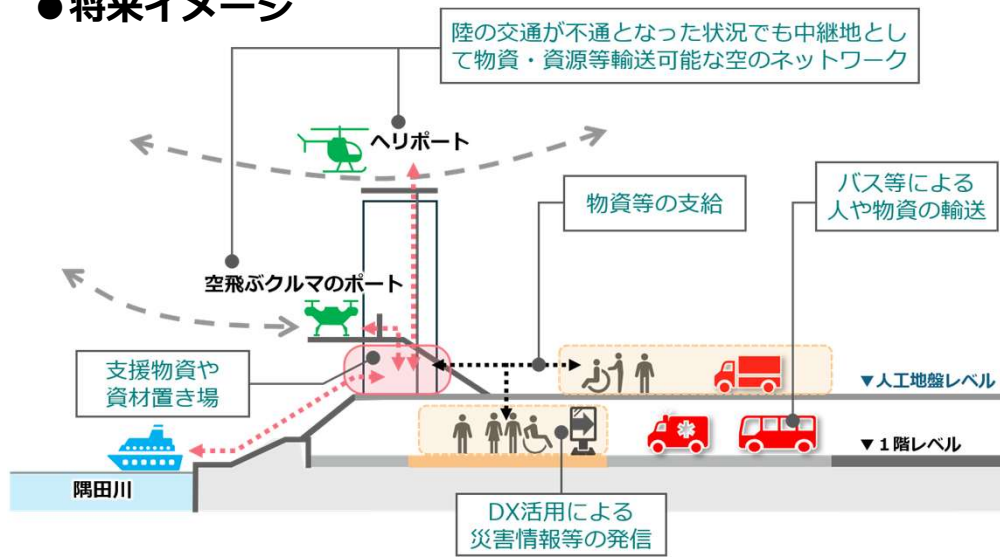
陸・海・空をつなぐモビリティハブを核とした
防災拠点の形成

● 人工地盤レベルに一時滞在施設等を整備

一時滞在施設（屋内）：約2.7ha 一時待機場所（屋外）：約2.1ha



● 将来イメージ

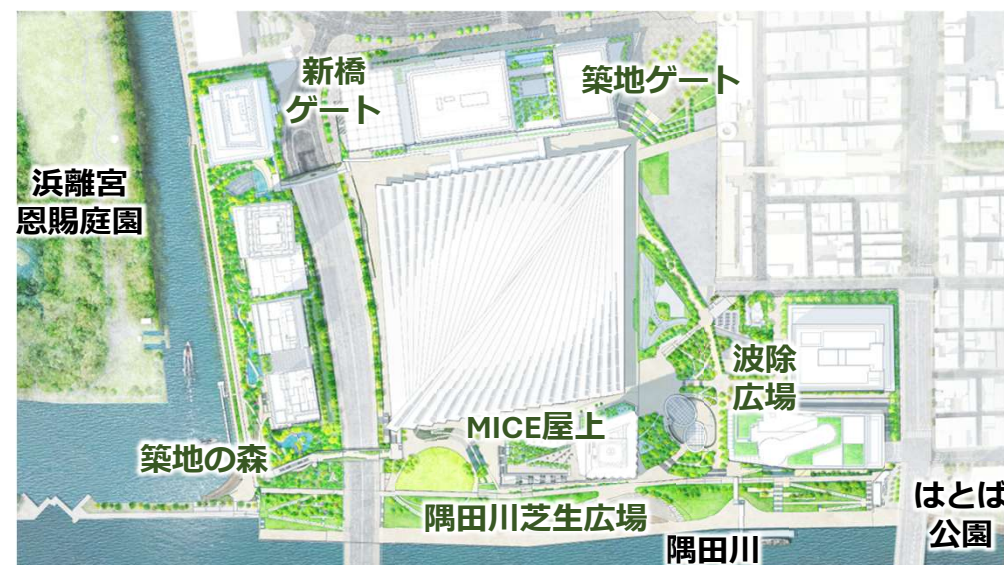


周辺の地域資源と調和する
緑化空間の整備や都市環境の向上

● 豊かな緑化空間・オープンスペースの創出

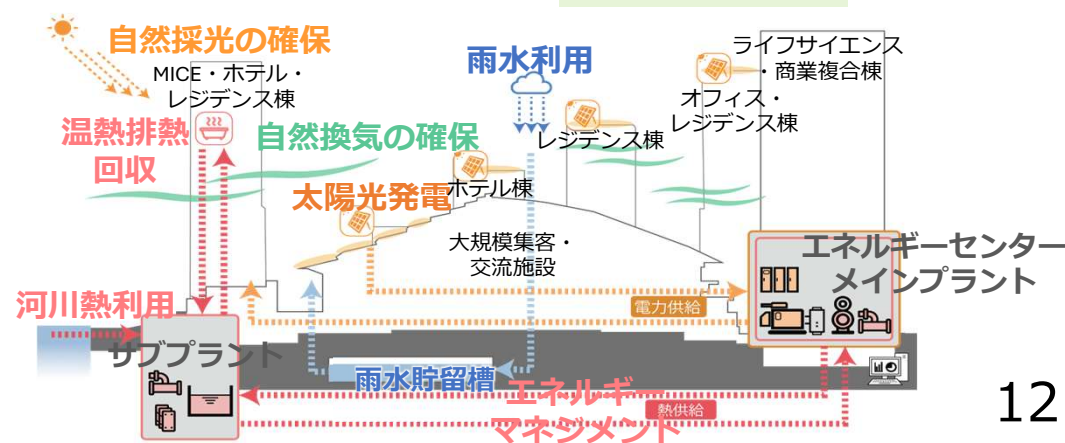
全体の緑化面積：約3.2ha オープンスペース・水辺空間：約10ha

※河川区域を含めた面積



● 街区全体で省エネルギーに資するHTTの取り組みを実施

再生可能エネルギーの調達等により **CO2 排出実質ゼロ**を目指す。



2. (参考) 市場跡地における開発計画の概要

■ **交通計画** 国の大規模開発地区関連交通計画マニュアル等をもとに、周辺の開発も含めて検証を実施

● 歩行者

- 歩道部は、イベント時の入退場時間の分散や交通誘導員の配置などを行うことで、**安全な通行を確保**
 - 鉄道駅は、交通誘導員を配置するなど一定の対策を講じることで、**開発前と同等程度のサービス水準を確保**
- 段階的なまちびらきの整備状況に合わせて再度検証を実施

※鉄道事業者と合意済

【対策の方向性】

- ① 経路の分散（誘導含む）
- ② 時間帯の分散（滞留空間の整備＋誘導）

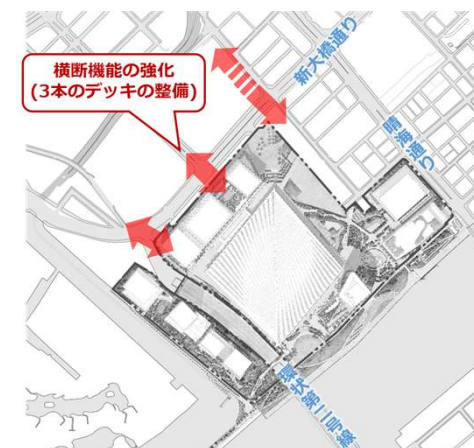
大規模オープンスペースを確保



- ③ 代替手段の導入（シャトルバス等）



- ④ 横断機能の強化



- ⑤ その他多様な経路や円滑化システム導入

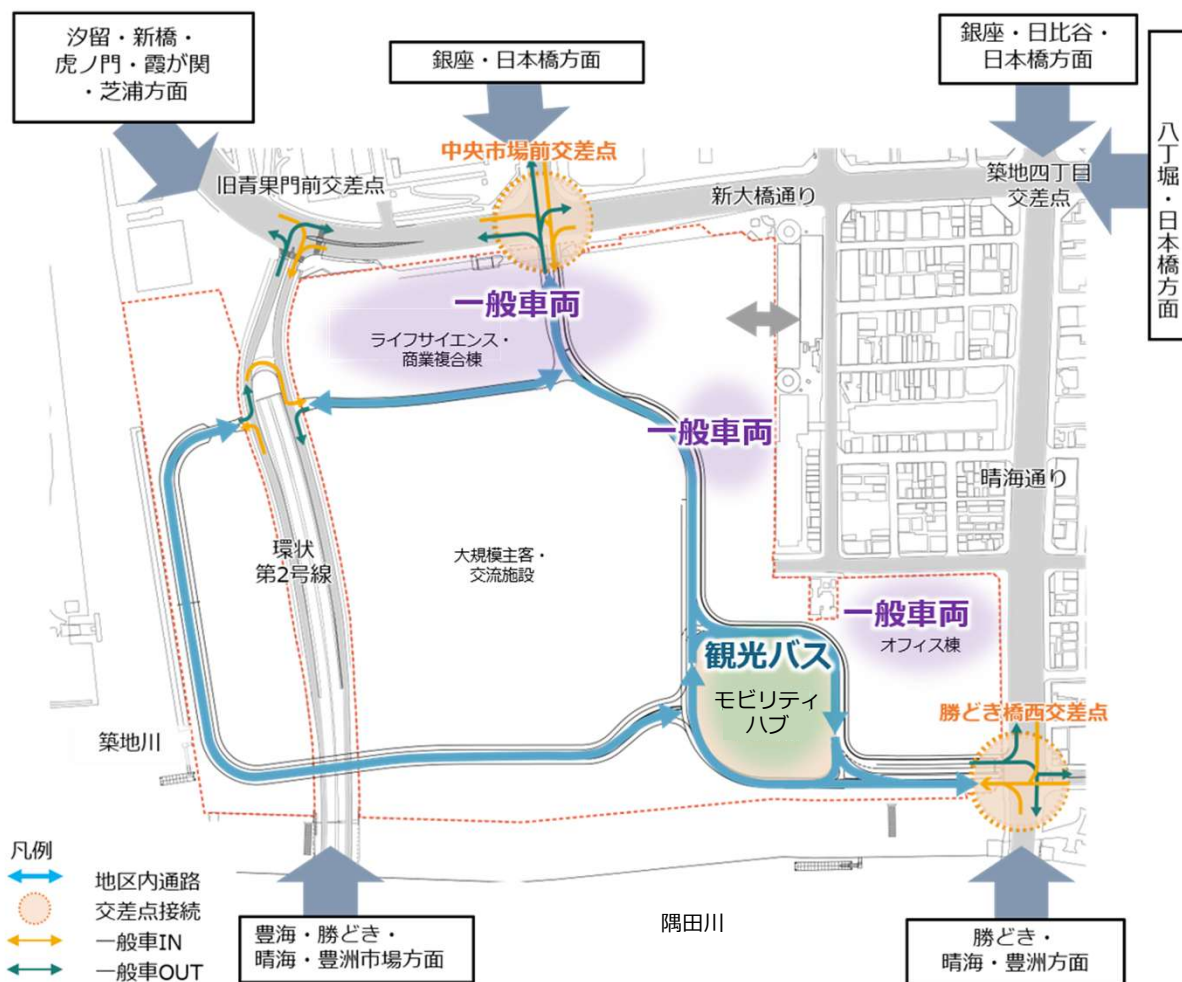
2. (参考) 市場跡地における開発計画の概要

●自動車

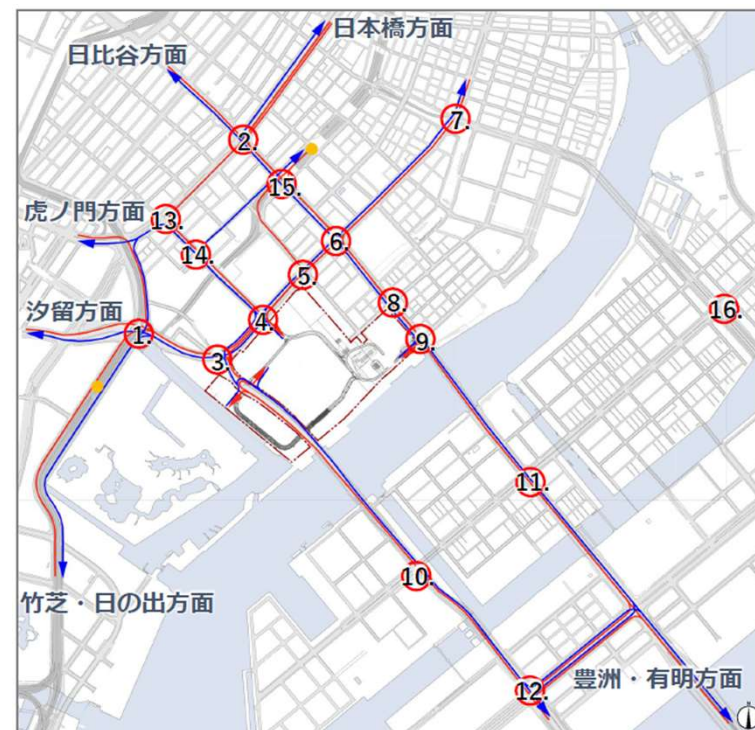
- ・ 交差点需要率（混雑度を示す指標）は、交差点改良の目安となる**基準値(0.9及び限界需用率)以下**
- ・ **地区内通路の整備**とあわせ、路上駐車等の課題に対し、現在検討中の駐車場地域ルール等の活用を前提に、**駐車場の設置**などの対策を実施
- ・ 地域の実情を踏まえつつ、**更に円滑な交通処理**が可能となるよう対策を実施

【対策の方向性】

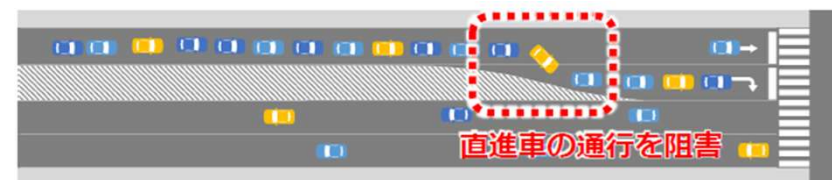
- ① 地区内通路の整備及び観光バスや公共用の駐車場等を整備



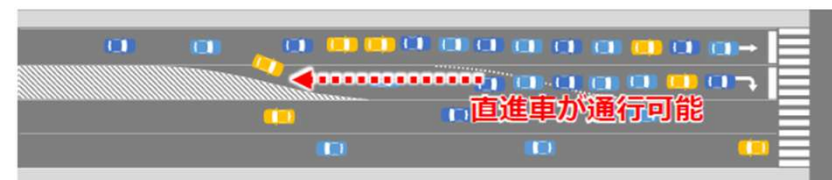
＜交差点影響予測＞



- ② 車線長さの延伸及び信号現示の調整



右折車線の延伸



2. (参考) 市場跡地における開発計画の概要

■計画諸元

	①ライフサイエンス・商業複合棟	②オフィス・レジデンス棟	③レジデンス棟	④⑤ホテル棟
敷地面積	約35,150㎡	約8,810㎡	約7,850㎡	約15,070㎡
延べ面積	約389,400㎡	約125,600㎡	約83,000㎡	約64,800㎡
主要用途	事務所、店舗、研究所、エネルギーセンター、駐車場	事務所、共同住宅、店舗、駐車場	共同住宅、店舗、駐車場	ホテル、店舗、駐車場
階数	地上32階 地下2階	地上40階 地下1階	地上37階 地下2階	地上29階 地下2階
最高高さ	約190m	約190m	約180m	約150m

	⑥大規模集客・交流施設	⑦MICE・ホテル・レジデンス棟	⑧舟運・シアターホール複合棟	⑨オフィス棟
敷地面積	約62,040㎡	約14,870㎡	約11,640㎡	約22,660㎡
延べ面積	約191,800㎡	約139,400㎡	約35,300㎡	約215,700㎡
主要用途	観覧場、店舗、駐車場	ホテル、サービスアパートメント、店舗、ホール、駐車場、ヘリポート	店舗（フードホール等）、ホール、フードラボ、パーティポート、駐車場	事務所、店舗、駐車場
階数	地上8階 地下1階	地上43階 地下2階	地上7階 地下1階	地上41階 地下1階
最高高さ	約100m	約210m	約50m	約210m

■位置図 ※今後の設計により変更が生じる場合がございます。



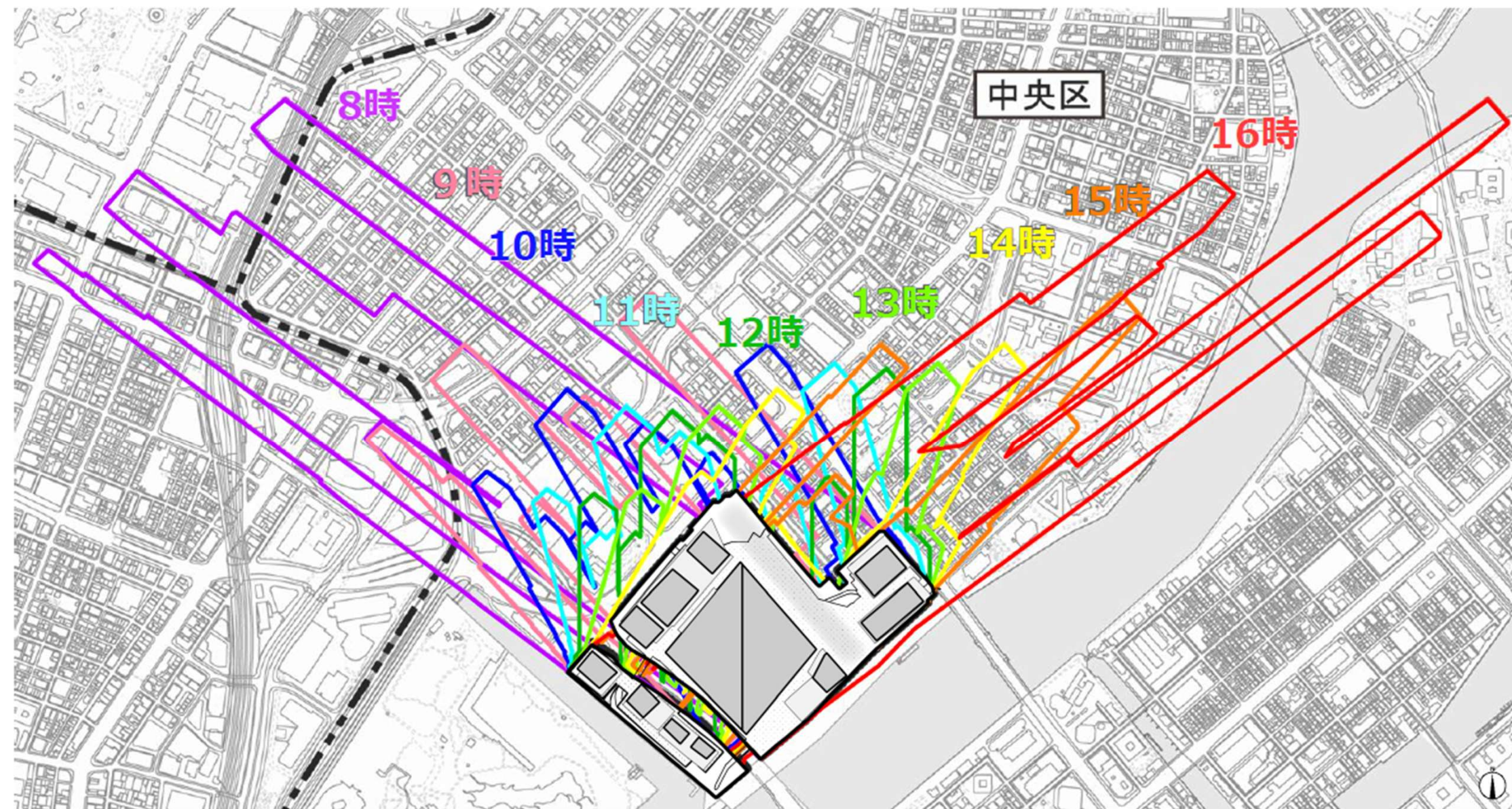
■イメージパース



3. (参考) 周辺環境への影響

■時刻別日影図（冬至日）

※今後の設計により変更が生じる場合がございます。



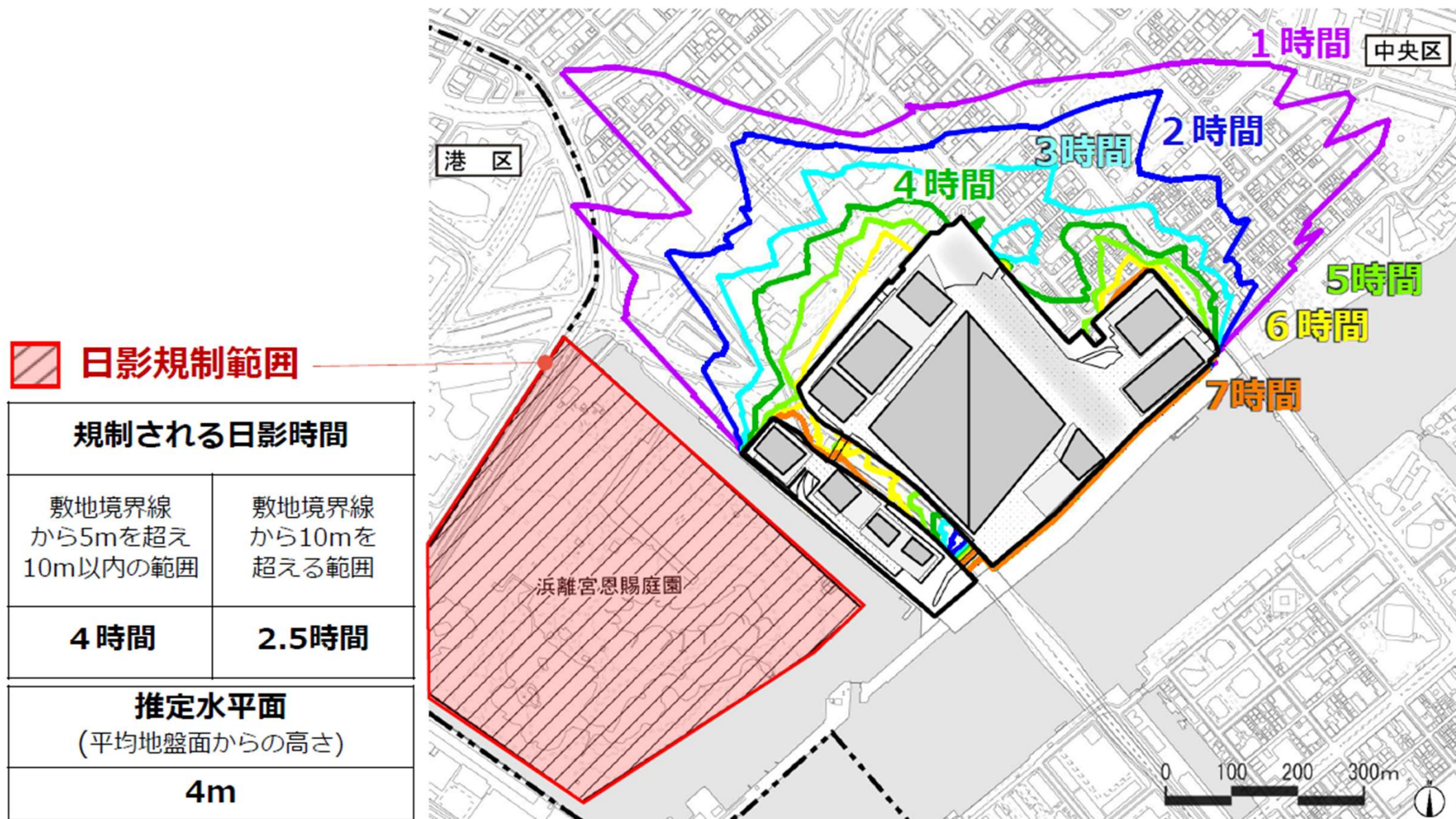
この地図は国土地理院ウェブサイト(令和6年4月時点、基盤地図情報ダウンロードサービス)を使用して作成したものである。

0 100 200 300m

3. (参考) 周辺環境への影響

■ 等時間日影図 (冬至日)

※今後の設計により変更が生じる場合がございます。



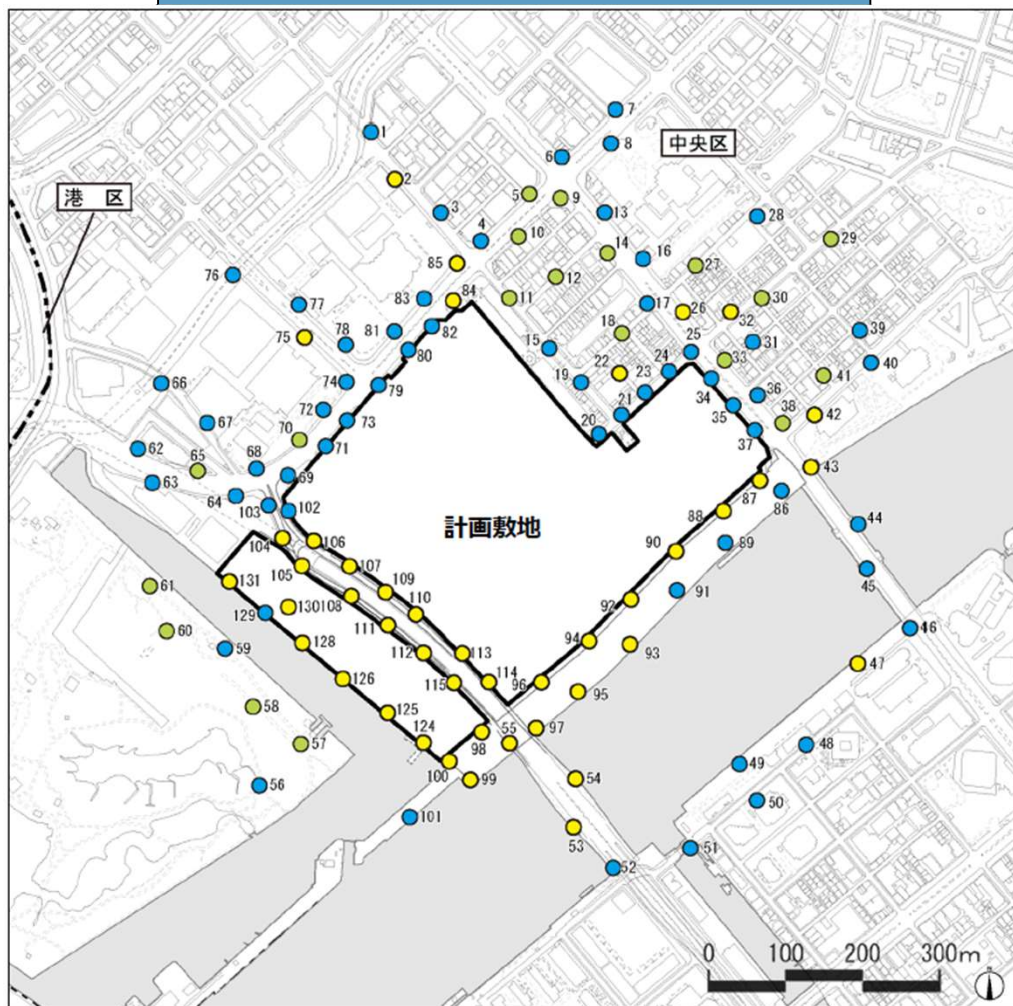
この地図は国土地理院ウェブサイト(令和6年4月時点、基盤地図情報ダウンロードサービス)を使用して作成したものである。

3. (参考) 周辺環境への影響

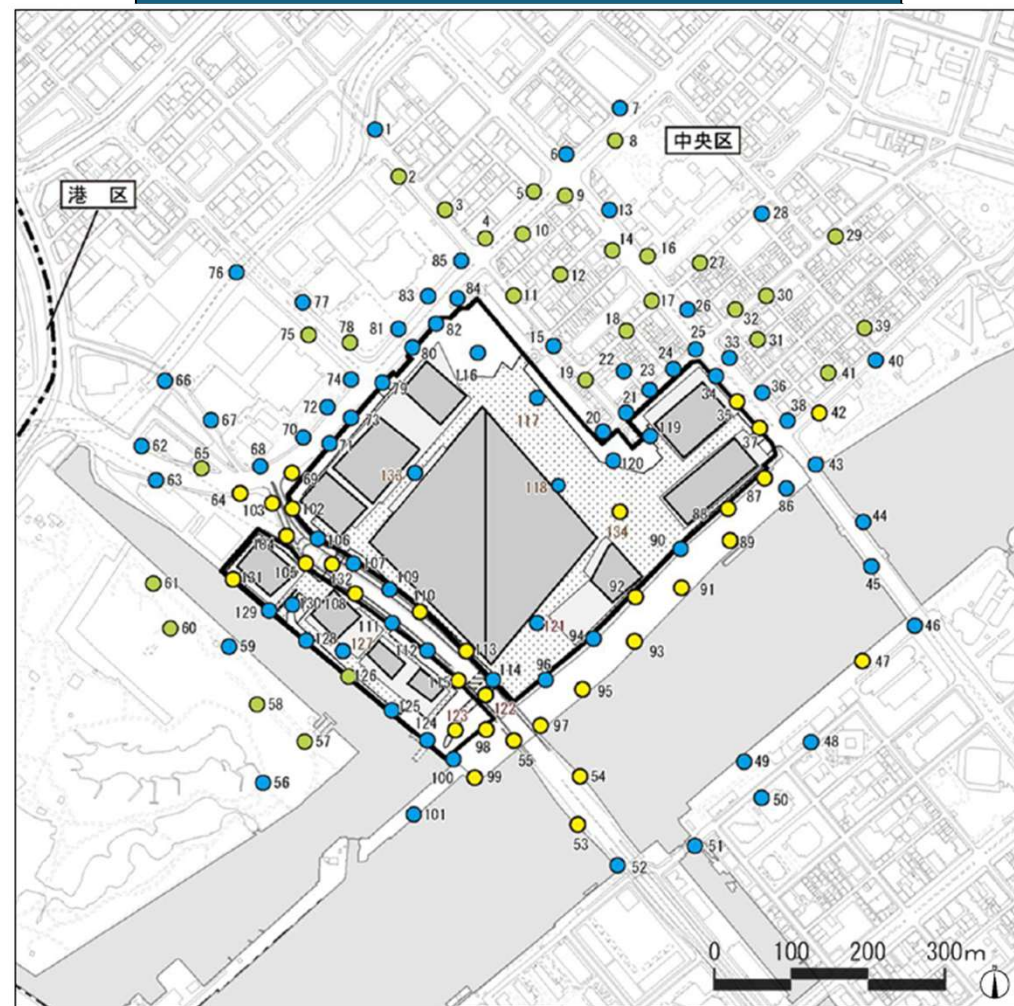
■ 風環境影響評価

※今後の設計により変更が生じる場合がございます。

■ 風環境評価結果（建設前）



■ 風環境評価結果（建設後・対策後）



● 領域A：住宅地相当
● 領域B：低中層市街地相当

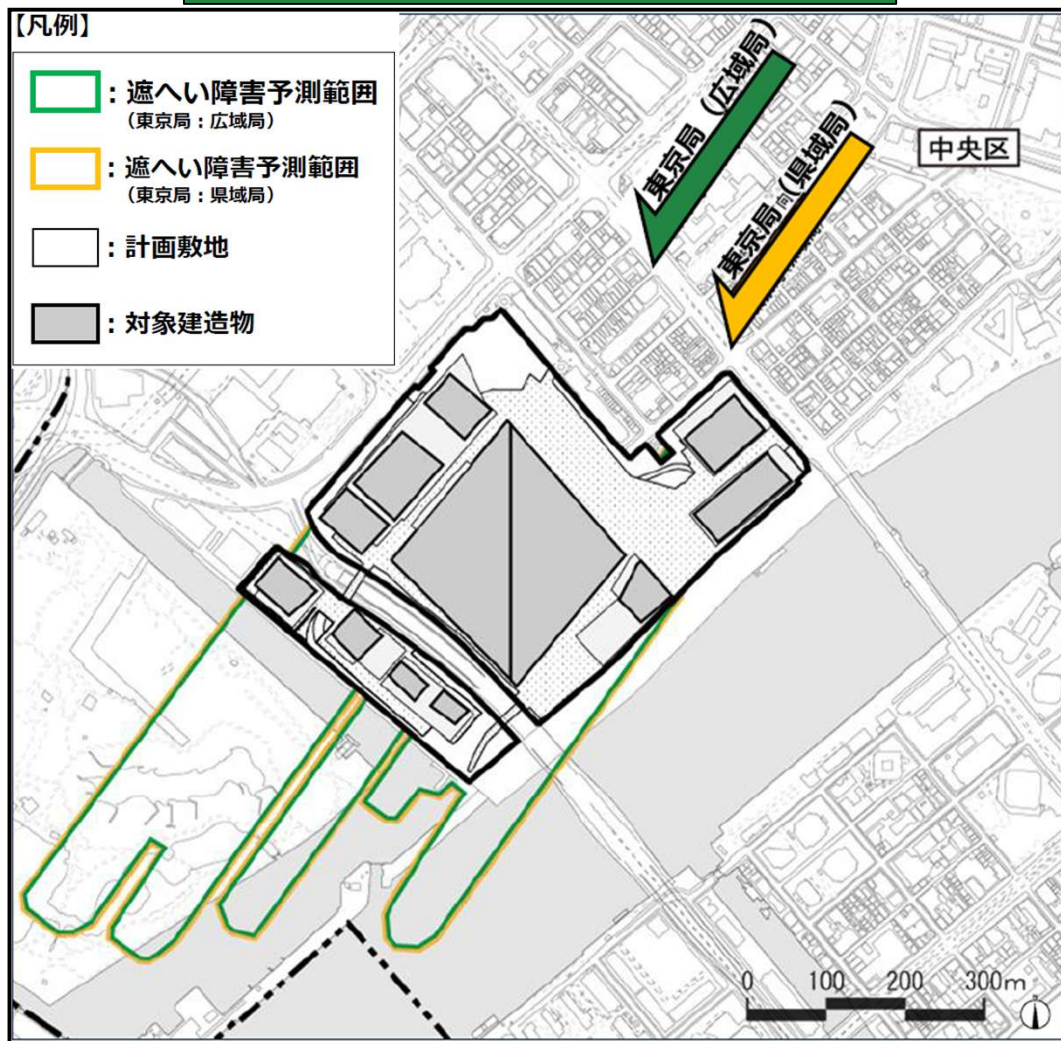
● 領域C：中高層市街地相当
● 領域D：強風地域相当

3. (参考) 周辺環境への影響

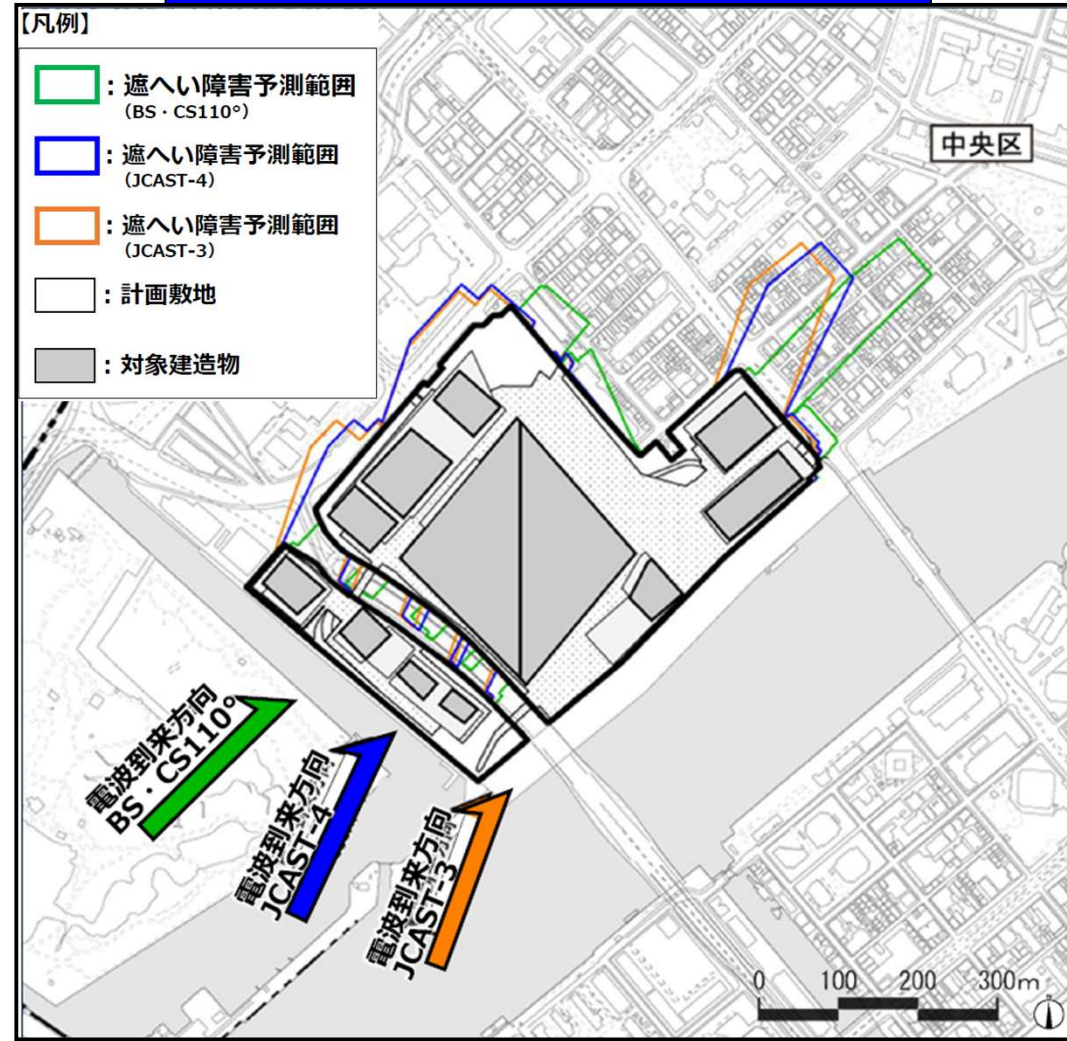
■ 電波障害範囲予測結果

※今後の設計により変更が生じる場合がございます。

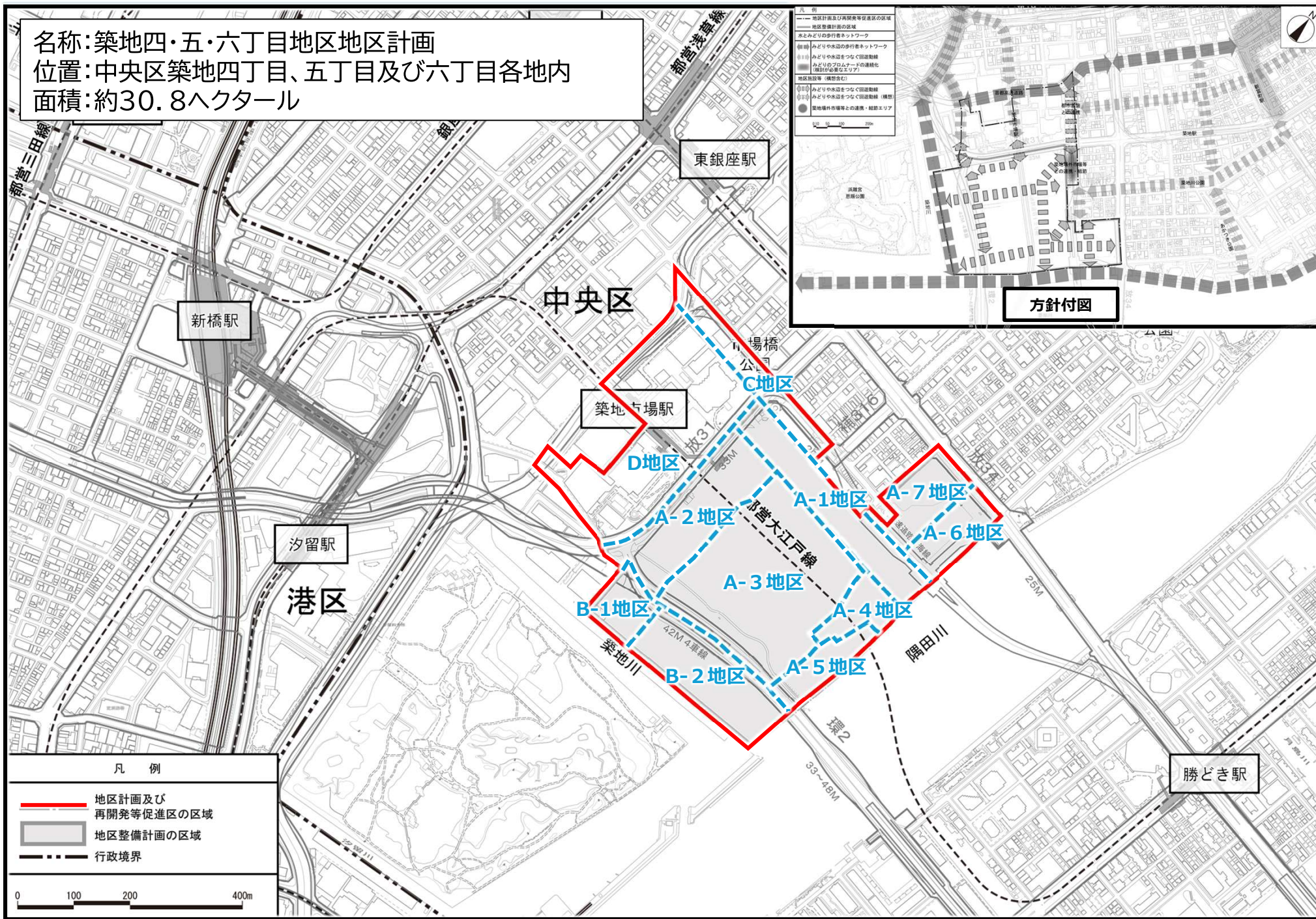
地上デジタル放送



衛星放送



4. 地区計画の概要



4. 地区計画の概要

名 称	築地四・五・六丁目地区地区計画
位 置	中央区築地四丁目、築地五丁目及び築地六丁目各地内
面 積	約30.8ha
地区計画の目標	本地区は、都心と臨海部とが交わる場所に位置し、江戸時代には大名屋敷が立ち並び、明治期には外国人居留地（築地居留地）、日本最初の本格的な洋風ホテル及び海軍施設の拠点として新たな文化の玄関口となり、関東大震災後は公営の市場（築地市場）など国内外から人やモノが集まる食文化等の拠点として発展し、時代の変遷の中で交易・交流の拠点・玄関口としての役割を果たしてきた。また、地区南側・西側には隅田川、築地川、浜離宮恩賜庭園など日本有数の地域資源が広がり、地区東側・北側では買い出し人や観光客でにぎわう築地場外市場と隣接し、晴海通り沿道には有楽町、銀座方面から商業・歴史文化施設が集積している。 このように特色ある地域資源に囲まれ、重層的な歴史を有し大規模な敷地等が多くみられる本地区は、築地市場跡地に当たるA・B地区、築地市場跡地と築地場外市場との間に位置する区有地施設（まちづくり支援用施設A棟・築地川第一駐車場）、築地社会教育会館及び市場橋公園が立地するC地区、医療・研究機能や文化・情報発信機能等が集積するD地区など、多様な土地利用を有しており、築地市場跡地では、平成30年の豊洲市場開場により日本の中核市場としての役割を終え、水とみどり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、都心と臨海部と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こととなった。令和4年には環状第2号線が開通し、今後、都心部・臨海地域地下鉄新線新駅や都市高速道路晴海線、隅田川の船着場など都市基盤の整備が予定されている。 築地市場跡地に関連する上位計画として、「東京ベイeSGまちづくり戦略2022（東京都、令和4年3月策定）」では、東京らしい魅力で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・発信する拠点の形成、「築地まちづくり方針（東京都、平成31年3月策定）」では、都心の広大で貴重な都有地を活用し、先進性と国際性を兼ね備えた都市の新たな顔づくり、「都市づくりのグランドデザイン（東京都、平成29年9月策定）」では、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、「東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針（内閣府、令和6年9月一部変更）」では、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出、などが示されている。 また、本地区及び地区周辺の都市基盤整備等に関連して、「東京高速道路（KK線）再生方針（東京都、令和3年3月）」では、東京の新たな価値や魅力を創出するため、KK線上部空間を歩行者中心の公共的空間として再生・活用、「築地川アメニティ整備構想（中央区、令和元年9月）」では、首都高速都心環状線（築地川区間）の上部空間の活用によるアメニティ空間の創出、「銀座・築地周辺みどりのプロムナード構想（中央区、令和3年7月）」では、銀座・築地周辺を結ぶみどりのプロムナードの創出、広域的な歩行者中心の水とみどりのネットワークの形成などが示されている。今後の都心部・臨海地域地下鉄新線新駅や都市高速道路晴海線、隅田川の船着場などの複数の都市基盤整備との連携や、首都高速都心環状線（築地川区間）沿道など地区外における開発動向を見据え、地域の発展に寄与する広域的かつ重層的な歩行者ネットワークの形成が期待されている。 これらの上位計画での位置付け等を背景に、築地市場跡地における大規模な土地利用転換を行うA・B地区、都市基盤整備が想定されるとともに築地場外市場や周辺市街地との結節部に当たるC地区、幹線道路沿道の適切な都市機能更新を図るD地区を含めた区域について、土地利用転換に伴う拠点形成や高次都市機能の誘導を図るとともに、将来的な都市基盤整備も見据えつつ、築地・銀座周辺で取組の進む広域的な歩行者中心の水とみどりのネットワーク形成にも資する重層的なネットワーク整備を適切かつ段階的に誘導するため、まちづくりの方向性を事前に示す。

4. 地区計画の概要

地区計画の目標	それにより、周辺のまちづくりとの連携を図った土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新・増進を促進し、多様な都市機能が融合する複合市街地の形成を図る。 1 水とみどりの広域的な歩行者ネットワークが形成され、回遊性が高く多様な都市機能が集積する魅力的なまち 本地区と築地場外市場、銀座、新橋、汐留等とをつなぐ広域的な歩行者ネットワークを段階的に整備するとともに、水辺とまちをつなぐ歩行者空間を形成しつつ、土地の有効・高度利用による都市機能の適切な更新・増進を図り、地域内外から多くの人が集まる回遊性の高いまちづくりを推進し、多様な都市機能が集積する魅力的な複合市街地を形成する。 2 大規模集客・交流機能と多様な活動が可能なオープンスペースの創出により、国内外から人々が集うまち まちと水辺に開かれ、隅田川、築地川、浜離宮恩賜庭園など周辺の地域資源と連携した多様な活動が可能なオープンスペースを大規模集客・交流施設とあわせて整備するとともに、日本の伝統を表現し東京の新たな玄関口にふさわしい水辺の象徴的な景観を形成し、国内外からの集客力が高く新たな交流により東京の魅力を発信する交流拠点を形成する。 3 食文化の発展、迎賓・ホスピタリティ機能の集積及び新たなモビリティハブの整備により、日本の国際競争力をけん引するまち 築地場外市場等が有する食文化の維持・継承・発展や晴海通り沿道の文化芸術施設等の地域資源と連携を図る機能、国際水準の多様なニーズに対応可能なMICE・宿泊滞在・居住など迎賓・ホスピタリティ機能を整備する。また、将来の都心部・臨海地域地下鉄新線新駅を見据え、駅とバス、タクシー、一般車や次世代モビリティなどの地上交通、舟運、空飛ぶクルマのポート、ヘリポートなど、陸海空の多様な交通モードとまちや人をつなぎ、にぎわい・情報発信など付加価値を高める機能の導入など広域交通の結節点（以下「モビリティハブ」という。）を整備することにより、日本の国際競争力の強化に資する拠点を形成する。 4 イノベーション機能の集積により、活発な人の交流や育成を促すまち 行政機関が集積する霞が関や業務系の拠点機能が集積する新橋、汐留、虎ノ門周辺と、にぎわい・交流・イノベーションを推進する臨海部の双方からアクセス性が高い立地特性を生かし、最先端のイノベーションを生み出す研究開発・医療・共創機能等の整備を図るとともに、地区内における既存機能の段階的な更新・強化等により、人的交流機会や高度人材・情報の集積を促すイノベーション・プラットフォームを構築し、日本の産業競争力強化に資する拠点を創出する。 5 陸・海・空のモビリティハブ等を生かした災害に強いまち 防災船着場や空飛ぶクルマのポート、ヘリポート等の交通インフラを生かし、災害支援機能等の強化を図るとともに、隅田川スーパー堤防の整備と連携し、災害時の防災活動の場となり水害・高潮時の避難等にも利用可能な人工地盤や一時待機場所、一時滞在施設等を整備することにより、周辺地域と連携した防災性の高いまちづくりを推進する。 6 周辺の地域資源と調和し、先端技術等を活用した都市環境の向上をけん引するまち 東京湾・隅田川方面からの冷たい風（夏の卓越風）を後背地に導く上空の風の流れ（以下「風の道」という。）に配慮した建物配置とするとともに、豊かな緑化空間の整備や未利用エネルギー等の活用、ライフサイクルを通じたエネルギーマネジメントの実装などにより環境負荷を低減し、最先端の環境都市モデルの実現を目指す。
---------	--

4. 地区計画の概要

公共施設等の 整備の方針

隅田川スーパー堤防、築地川耐震護岸・親水空間の整備と一体的に、水辺とまちをつなぐ大規模なオープンスペースの創出を図るとともに、地区内外の回遊性を強化する広域的な歩行者ネットワークの形成、将来的な都心部・臨海地域地下鉄新線新駅や都市高速道路晴海線の整備を見据え、陸・海・空の多様な交通モードによるモビリティハブの形成など、都心と臨海部を効果的につなぐ交通機能等を整備する。

1 広場・緑地等の整備方針

築地市場跡地として大規模な土地利用転換を図るA・B地区では、築地の歴史及び文化を踏まえ、回遊性・多様な庭の構成・四季の変化を取り入れた景観づくりなどの日本庭園の思想や、西洋文化を取り入れてきた進取の精神などの土地の記憶・思想を継承し、浜離宮恩賜庭園のみどり、隅田川・築地川の水辺空間、周辺地域のにぎわいや界わい性を生かした変化を楽しむ多様な広場・緑地等を整備する。また、大規模集客・交流施設の集客性を踏まえ、利用者の利便性・快適性及び安全性・防災性を確保するよう歩行者滞留空間を整備する。

- 1) 築地駅・東銀座駅方面からの玄関口となり、平常時には隣接する築地場外市場と連携し地区の顔として多様な魅力を発信し、災害時には防災活動の場として利用可能な大規模な広場1号を整備する。
- 2) 将来の都心部・臨海地域地下鉄新線新駅を見据えたモビリティハブの形成に当たって、陸・海・空の多様な交通モードを分かりやすくシームレスにつなぐ立体的な歩行者空間として、立体広場を整備する。
- 3) 波除神社に隣接する位置に、波除通りと隅田川の船着場とをつなぐ歩行者ネットワークの起点となり、まちの歴史・文化等を継承しにぎわいを創出する広場2号を整備する。
- 4) 築地場外市場（海幸橋）からの玄関口となり、立体広場、大規模集客・交流施設、MICE施設等をつなぐ広場空間として広場3号を整備する。
- 5) 東京の水辺の新たなにぎわい拠点を形成するため、水辺に開かれた広場4号、5号及び6号を整備する。広場4号は、MICE施設との連携等の多様な活動を可能とし、水辺沿いの豊かな眺望を生かした滞留空間として建物低層部屋上に整備する。広場5号は、水都東京の顔となり、大規模集客・交流施設、MICE施設等に面して隅田川沿いのスーパー堤防と一体となった大規模な広場として整備する。広場6号は、隅田川スーパー堤防事業・築地川護岸整備事業と連携した水辺沿いのみどり豊かな都市環境、散策回遊、アクティビティ等を創出する広場として整備する。
- 6) 築地川に面してみどり豊かな都市環境を創出し、環状第2号線上空の横断橋からの歩行者を受け止め、高低差を活かして浜離宮恩賜庭園を望む広場7号を整備する。
- 7) 新大橋通りと環状第2号線が交差する位置に、新橋方面からの玄関口となる広場8号を整備する。
- 8) 浜離宮恩賜庭園の豊かなみどりと呼応する環境緑地1号及び2号を整備する。
- 9) 広場1号、3号、5号及び立体広場の人工地盤レベルは、隅田川の計画高潮位（A. P. + 5. 1 m）より高い位置に配置し、災害時の防災活動や水害・高潮時の避難等にも利用可能な空間として整備する。

2 歩行者ネットワークの整備方針

都市高速道路晴海線など段階的な都市基盤の整備等と連携しながら、都市機能の更新にあわせ、築地場外市場、銀座、新橋、汐留等の周辺エリア及び都市基盤とつながる広域的かつ重層的な歩行者ネットワークの整備を推進する。A・B地区では、まちから隅田川スーパー堤防へと至る歩行者ネットワークや、環状第2号線により二つに分かれたA・B地区と周辺道路等をシームレスにつなぐ歩行者ネットワークを構築するため、歩車分離による歩行者の安全性・快適性を確保した人工地盤、地上及び人工地盤レベルの歩行者通路、環状第2号線上空の横断橋、歩道状空地などを整備する。C地区では、今後の都市基盤整備の動向を踏まえつつ、区有地施設等の再編にあわせて、広幅員の幹線道路である新大橋通りを立体的に横断する機能（以下、「新大橋通り立体横断施設（構想）」という。）を確保するため、A地区の広場1号と連携した重層的な歩行者ネットワークの整備を図る。またD地区においても、今後の都市基盤整備の動向を踏まえつつ、新大橋通り立体横断施設（構想）の整備を図る。

4. 地区計画の概要

公共施設等の整備の方針	1) 銀座方面や新橋方面からの新たな玄関口となる広場内に、新大橋通り（地上レベル）と人工地盤とをシームレスにつなぐ歩行者通路1号及び8号を整備する。 2) 人工地盤における地区内の回遊動線を形成するため、歩行者通路2号、3号、5号及び9号を整備する。 3) 人工地盤における地区内の回遊動線と隅田川管理用通路をつなぐ歩行者空間として、歩行者通路10号を整備する。 4) 隅田川スーパー堤防による高低差を解消し、波除通りと隅田川船着場をつなぐ歩行者通路11号を整備する。 5) 将来の都心部・臨海地域地下鉄新線新駅を見据え、築地場外市場や晴海通り方面と立体広場・交通広場をシームレスにつなぐ歩行者通路12号及び13号を整備する。 6) 歩行者の回遊性を向上するため、築地川護岸（遊歩道）と一体的に歩行者通路14号及び15号を整備する。 7) 将来的な新大橋通り立体横断施設（構想）を見据え、立体横断施設と人工地盤レベルをつなぐ歩行者通路16号及び17号を整備する。 8) 水辺とまちとをつなぐ水とみどりの歩行者動線として、環状第2号線上空に横断橋1号を、広場7号内に横断橋1号と接続し、築地川護岸（遊歩道）につながる歩行者通路4号を整備する。 9) 水辺の大規模なオープンスペースをつなぎ河川利用者等の歩行者ネットワークの強化を図るため、環状第2号線上空に横断橋2号を、広場5号及び6号内に横断橋2号と接続する歩行者通路6号及び7号を整備する。 10) ゆとりとにぎわいのある歩行者空間を確保するため、歩道状空地1号から3号までを整備する。 3 都市基盤等の整備方針 A・B地区では、誰もが快適に過ごせる市街地を形成するため、歩行者中心の人工地盤の整備を図るとともに、人工地盤下に交通広場や地区内通路などの車両交通機能を整備する。 1) 将来の都心部・臨海地域地下鉄新線新駅を見据え、陸・海・空の多様な交通モードによるモビリティハブを形成するため、バス・タクシー・一般車に加えて次世代モビリティ等が乗り入れ可能な交通広場を整備する。 2) 各方面からの安全で円滑なアクセスを確保しつつ、周辺の幹線道路における交通負荷の軽減を図るため、主要な交差点である中央市場前交差点（新大橋通り）、勝どき橋西交差点（晴海通り）及び環状第2号線側道と接続し、環状第2号線を横断する地区内通路を整備する。 3) 地区内通路1号は、中央市場前交差点及び勝どき橋西交差点と交通広場とをつなぐ車両通行機能として整備する。 4) 地区内通路2号から5号までは、豊海・勝どき・晴海・豊洲市場方面とのアクセス性を確保するため、環状第2号線と地区内通路1号とをつなぐ車両通行機能として整備する。なお、地区内通路3号は、地下横断とすることで環状第2号線の交通負荷を軽減する。
-------------	--

4. 地区計画の概要

建築物等の整備の方針	(A・B地区) 1) 隅田川に隣接する地区(A-4・5・6地区)では、水辺に開いたオープンスペースの配置とメリハリある建物高さとする事で、東京湾や隅田川の水辺から訪れる人々を出迎える、水都東京の新たな玄関口となる都市景観を創出する。 2) 築地川に面し浜離宮恩賜庭園に近接する地区(B地区)では、浜離宮恩賜庭園内の主要な眺望点からの見え方に配慮し、空の広がりを感じるスカイラインの形成、隣棟間隔の確保など、群として長大な壁面とならない建物配置・形状とすることで圧迫感の低減を図る。また、建物高層部の壁面を後退させ、低層部に豊かな緑化空間を創出しながら、浜離宮恩賜庭園の自然と一体的な景観形成を図る。 3) 新大橋通りに面する地区(A-1・2地区)では、銀座方面、新橋方面からの玄関口として、まちに開かれたオープンスペースの配置と建物低層部の壁面を後退し沿道のにぎわいとゆとりある歩行者空間の形成を図る。 4) 晴海通りや波除通りに面する地区(A-6・7地区)では、周辺の街並み景観の連続性に配慮するとともに、ゆとりある歩行者空間の整備にあわせ、歩行者空間に面した沿道のにぎわい形成を図る。 5) 中央に位置するA-3地区では、中核となる大規模集客・交流施設を整備するとともに、風の道等に配慮した建物高さ及び上空の風の流れを后背地にスムーズに導くおおらかな屋根形状とすることで良好な都市環境の形成を図る。また、色彩については、浜離宮恩賜庭園の背景としてふさわしい落ち着いた意匠とするとともに、水辺の明るく開放的な景観に寄与するものとし、周辺の視点場ごとの眺望の特性に応じた計画とする。 6) 都心部と臨海部双方からのアクセス性が高い幹線道路沿いの地区(A-2・B-1地区)や立体広場・交通広場に面した地区(A-4・7地区)では、土地の高度利用による国際競争力の強化に資する拠点の形成及び周辺市街地に配慮した調和した良好な複合市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限など、地区特性に応じた建築物等に関する事項を定める。また、都市高速道路晴海線の機能を確保しつつ、人工地盤レベルの立体広場・交通広場等のモビリティハブの形成や周辺への歩行者ネットワーク形成に資する建築物を道路上空に整備する地区では、地区整備計画に立体道路に関する事項を定める。 (A・C地区) 都市高速道路晴海線など今後の都市基盤整備の動向を踏まえた区有地施設等の再編と新大橋通り立体横断施設(構想)の整備や、A地区とC地区の建築物等の連携により、周辺のまちと水辺やモビリティハブとをつなぐ地区内外の歩行者ネットワークを強化し、魅力的で回遊性の高い都市空間を創出するため、地区整備計画に必要な事項を段階的に定めるものとする。また、将来的な都市基盤整備を踏まえ、A地区とC地区との連携により築地場外市場の界わい性や食のインフラ機能の継承にあたって必要となる車両動線を整備する。 (A・D地区) 今後の都市基盤の整備を見据えた新大橋通り立体横断施設(構想)の整備や、相当規模の一団の土地で面的に行う都市機能の更新により、地区内外の歩行者ネットワークを強化し、健全で良好な都市環境を創出するため、地区整備計画に必要な事項を段階的に定めるものとする。
------------	---

4. 地区計画の概要

土地利用 に関する 基本方針

大規模な土地利用転換や長期的かつ段階的な都市基盤整備などの地区特性を踏まえ、土地の有効利用と都市機能の集積・更新により、地区内外をつなぐ歩行者ネットワークを強化するとともに、日本有数の地域資源を生かした複合市街地を形成するため、土地利用に関する基本方針を次のように定める。

(A地区)

築地場外市場の食文化や晴海通り沿道など地区周辺に集積する文化芸術等の地域資源を生かし、周辺市街地と水辺とをつなぐ大規模なオープンスペースと一体的に、大規模集客・交流機能、イノベーション機能、迎賓・ホスピタリティ機能など国際水準の都市機能の集積を図るとともに、東京の魅力を世界に発信する複合拠点形成する。

- 1) A-1地区では、銀座方面や隣接する築地場外市場からの顔となる広場や、高低差を解消しまちと隅田川とをシームレスにつなぐ歩行者ネットワークを配置するとともに、将来的な都心部・臨海地域地下鉄新線新駅の整備を見据えて、にぎわい・情報発信機能を有する立体広場・交通広場を配置し、東京の新たな玄関口としてふさわしい都市空間を創出する。
- 2) A-2地区では、築地場外市場から連続するにぎわい形成を図るため、建物低層部には商業機能を配置する。また、新大橋通り沿道における既存の医療・研究機能と連携し多様な人的交流を促しイノベーションを創出する業務・研究開発・医療・共創等のライフサイエンス機能や、都市防災機能向上にも資する自立分散型のエネルギーセンターを整備し、当該機能の利便の増進を図る。
- 3) A-3地区では、A・B地区の中核として国内外から人々を惹きつけ東京の発信力を高める多様な活用が可能な大規模集客・交流機能を配置する。
- 4) A-4・5地区では、モビリティハブを形成する立体広場・交通広場に面して国際水準の多様なニーズに対応するMICE・宿泊滞在・居住機能等を導入するとともに、隅田川に面してMICE機能等と一体的なオープンスペース・広場を配置し、水都東京の顔となる水辺空間を創出する。
- 5) A-6・7地区では、築地場外市場、波除通り及び晴海通りに隣接し、モビリティハブを形成する立体広場・交通広場に面した立地特性を生かし、日本の食文化を継承・発展させる機能及び文化・芸術など多様なエンターテインメント機能を導入するとともに、築地場外市場をはじめとする歩行者のにぎわいを水辺へとつなぐ歩行者ネットワークや波除神社横への広場の配置により、東京らしい魅力を発信する水辺の玄関口を創出する。
- 6) A-6・7地区では、都市計画道路の機能を確保しつつ、周辺のまちと水辺やモビリティハブ等とをつなぐ歩行者動線や魅力的な都市空間を創出するため、立体道路制度の活用による重複利用区域を定め、土地の有効・高度利用により、将来的な都心部・臨海地域地下鉄新線新駅の整備を見据えた立体広場・交通広場の配置、まちづくりの各段階における立体広場・交通広場への歩行者動線の確保、地区を介した建築物間や築地場外市場、晴海通り方面へとシームレスにつなぐ歩行者ネットワーク等の整備を行う。また、都市高速道路晴海線など今後の段階的な都市基盤整備の計画進捗にあわせて重複利用区域の変更を行う。

(B地区)

築地川、浜離宮恩賜庭園などの地域資源を生かし、緑豊かな都市環境を創出するとともに、国際水準の宿泊滞在・居住機能や業務機能等を導入し、国内外から人々を受け入れる複合市街地を形成する。

- 1) B-1地区は、A-2地区と連携したイノベーション拠点を形成するため、高度人材等を受け入れる滞在・居住機能や関連する企業集積の受け皿となる業務機能等の導入を図るとともに、低層部においては築地川方面へとつなぐ歩行者ネットワークや浜離宮恩賜庭園に面した緑化空間を配置する。
- 2) B-2街区は、世界トップクラスの宿泊滞在機能の導入を図るとともに、低層部においては築地川、浜離宮恩賜庭園などの水やみどりと呼応する緑化・広場空間を配置し、地域資源と調和した都市環境を創出する。

(C地区)

都市高速道路晴海線など今後の都市基盤の整備動向を踏まえた区有地施設等の再編では、周辺市街地やA地区をつなぐ広域的な歩行者ネットワークの段階的整備を図るとともに、築地場外市場の界わい性や食のインフラ機能を継承し、築地場外市場との連携を向上する都市空間の形成に努める。

(D地区)

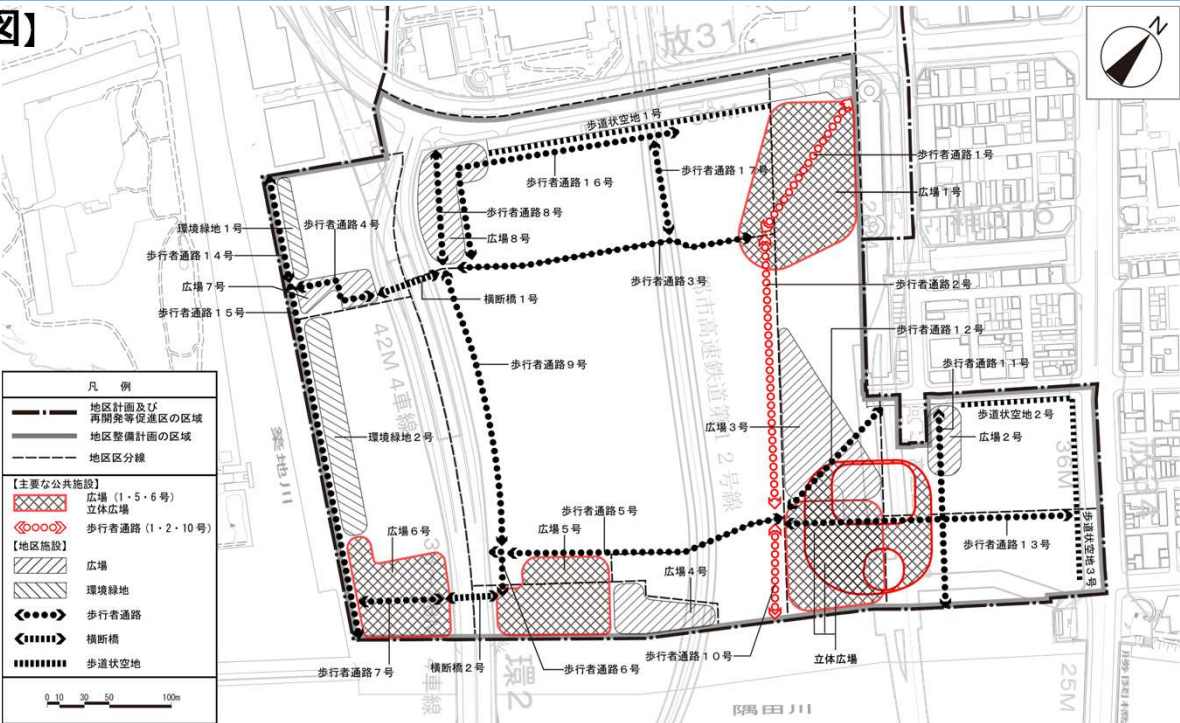
都市高速道路晴海線など今後の都市基盤の整備と連携しながら、周辺市街地をつなぐ広域的な歩行者ネットワークの段階的整備や、土地の有効・高度利用による適切な機能更新を図り、多様な都市機能が集積する魅力的な複合市街地を形成する。

4. 地区計画の概要

■ 主要な公共施設及び地区施設の配置【全体図】

※主なものを以下に示す。

主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積
	広場	広場1号	—	—	約8,500m ²
		広場5号	—	—	約5,400m ²
		広場6号	—	—	約3,200m ²
		立体広場	—	—	約7,500m ²
	その他の公共空地	歩行者通路1号	6m	約125m	—
		歩行者通路2号	6m	約220m	—
		歩行者通路10号	4m	約75m	—
	広場	交通広場	—	—	約4,500m ²

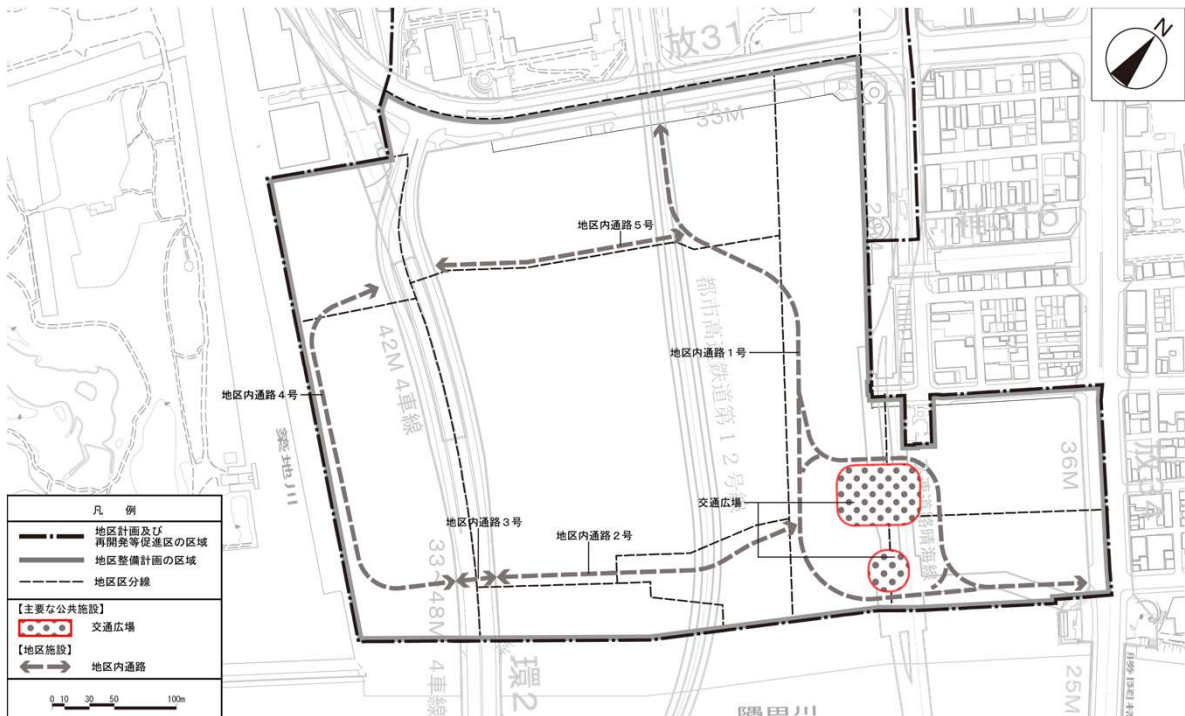
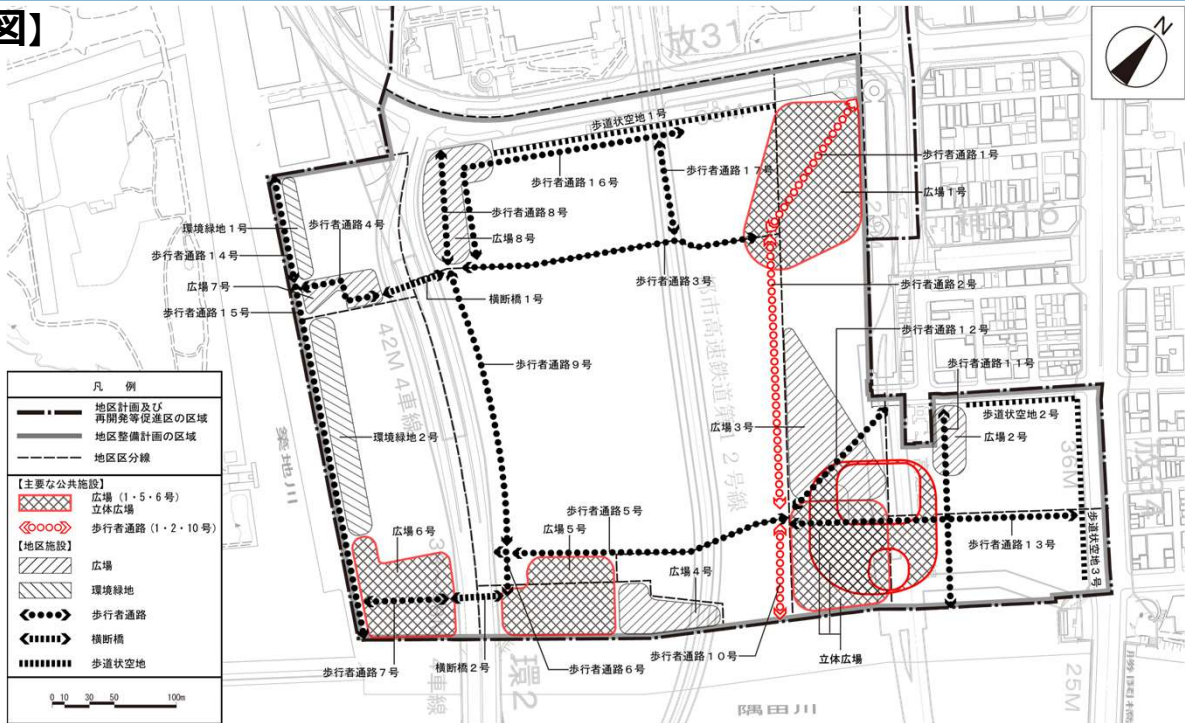


4. 地区計画の概要

■ 主要な公共施設及び地区施設の配置【全体図】

※主なものを以下に示す。

種類	名 称	幅 員	延 長	面 積
広 場	広場2号	—	—	約8,500㎡
	広場3号	—	—	約5,400㎡
	広場4号	—	—	約3,200㎡
	広場7号	—	—	約1,700㎡
	広場8号	—	—	約7,500㎡
その他の公共空地	環境緑地1号	—	—	約350㎡
	環境緑地2号	—	—	約1,400㎡
	横断橋1号	9m	約60m	—
	横断橋2号	9m	約50m	—
	歩行者通路3号	6m	約260m	—
	歩行者通路4号	4～6m	約60m	—
	歩行者通路5号	6m	約230m	—
	歩行者通路6号	4m	約50m	—
	歩行者通路7号	4m	約70m	—
	歩行者通路8号	6m	約90m	—
	歩行者通路9号	6m	約220m	—
	歩行者通路11号	4m	約155m	—
	歩行者通路12号	4m	約105m	—
	歩行者通路13号	4m	約235m	—
	歩行者通路14号	4m	約80m	—
	歩行者通路15号	4m	約285m	—
	歩行者通路16号	3m	約240m	—
	歩行者通路17号	3m	約100m	—
	歩道状空地1号	4～5m	約215m	—
	歩道状空地2号	4m	約85m	—
	歩道状空地3号	4m	約130m	—
	地区内通路1号	6～18m	約800m	—
	地区内通路2号	12m	約240m	—
	地区内通路3号	12m	約25m	—
	地区内通路4号	12m	約335m	—
	地区内通路5号	7m	約190m	—



4. 地区計画の概要

■ 建築物の容積率の最高限度（容積適正配分）

- ・ 周辺市街地環境を勘案した土地利用方針に基づき、浜離宮恩賜庭園や築地場外市場等の周辺環境へ配慮するため、**用途地域で指定された容積の範囲内で容積を適正に配分**し、計画地の特徴を活かしたメリハリある土地の有効利用を図る。

<指定容積より低く定める地区>

- まちの中核として後背地の市街地環境に配慮し大規模集客・交流機能を確保
- 交通関連施設と一体となった結節機能・広場を形成（建築制限区域）
- 浜離宮恩賜公園への配慮や水辺に開かれたオープンスペース形成など良好な環境を創出

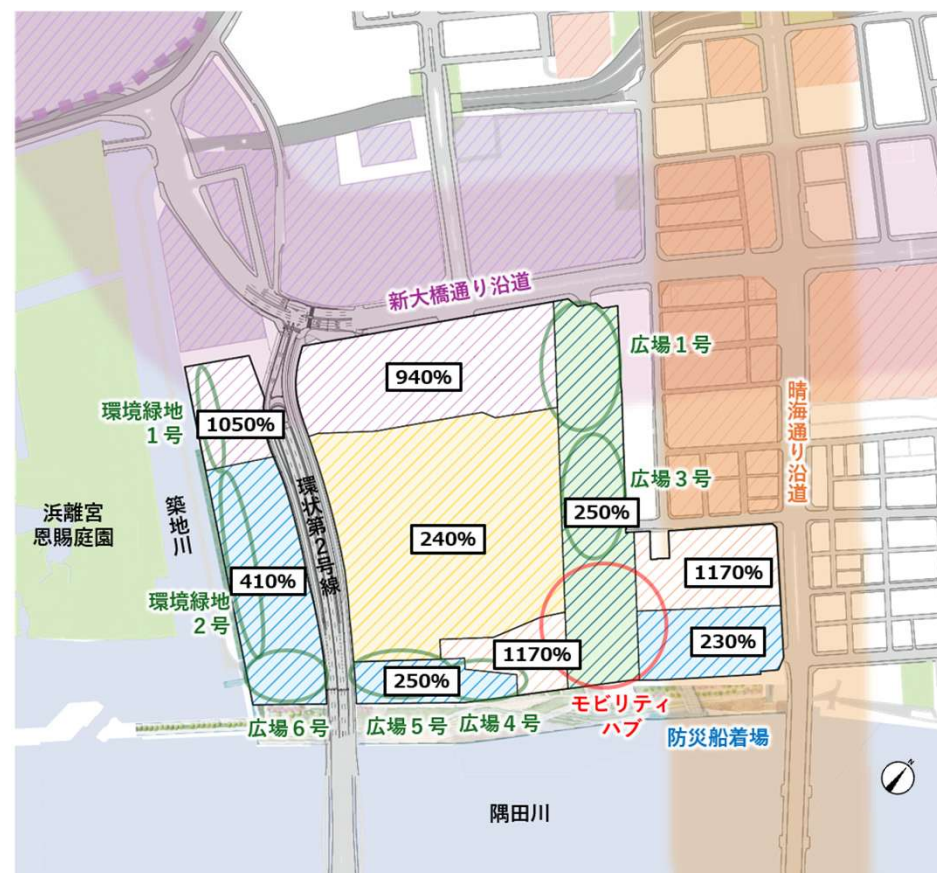
<指定容積を超えて定める地区>

- モビリティハブとなり東京の魅力や国際競争力を強化する機能を集積
- 周辺機能と連携したグローバルライフサイエンスの中核拠点を形成する機能を集積（新大橋通り沿道）

<指定容積率の状況>



<地区の特徴を活かしたメリハリある容積配分の考え方>



4. 地区計画の概要

地区整備計画

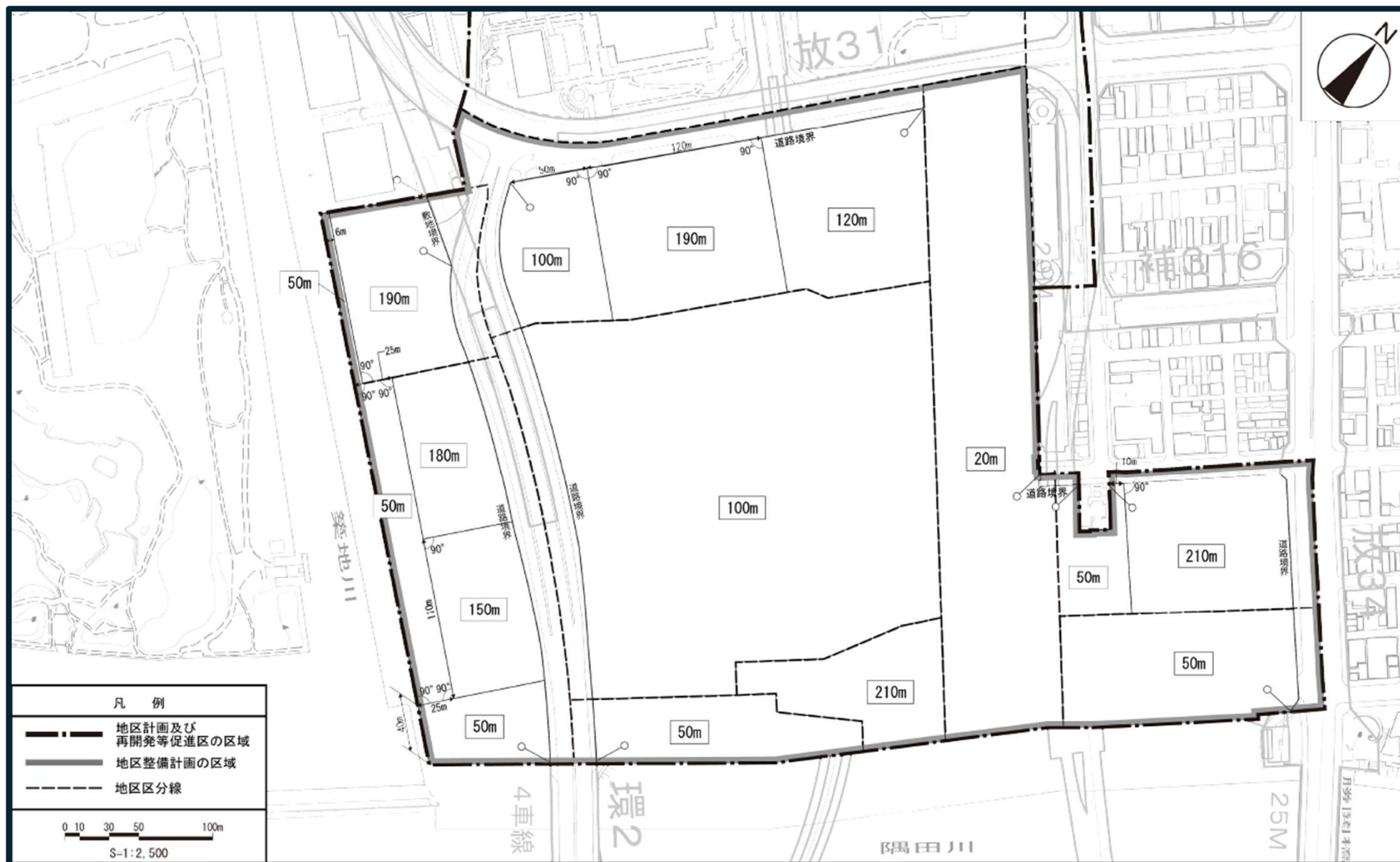
地区区分	名称	A地区						
		A－1地区	A－2地区	A－3地区	A－4地区	A－5地区	A－6地区	A－7地区
	面積	約3.3ha	約3.9ha	約6.7ha	約0.8ha	約0.8ha	約1.3ha	約1.6ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項から第10項までに規定する営業の用に供する建築物は建築してはならない。 2 住戸を10戸以上有する共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅は除く。）において、住戸専用部分の床面積が40㎡以上の住戸（以下「定住型住宅」という。）の床面積の合計が、当該共同住宅の用途に供する部分の床面積（建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積（以下「容積率対象面積」という。）をいう。）の合計の3分の1未満の建築物又は定住型住宅以外の住戸の全てにおいて、それぞれの住戸の専用部分の床面積が25㎡未満の建築物は建築してはならない。ただし、機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。						
	建築物の容積率の最高限度	10分の25	10分の94	10分の24	10分の117	10分の25	10分の23	10分の117
	建築物の容積率の最低限度	—	10分の50	—	10分の50	—	—	10分の50
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の8						
	建築物の高さの最高限度	計画図に示す高さの最高限度を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 （1）モビリティハブの機能を高めるために必要な屋根、にぎわい・情報発信機能その他これらに類するもの （2）都市施設に付随する施設その他これらに類するもの	計画図に示す高さの最高限度を越えて建築してはならない。					
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡						
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 （1）地下鉄出入口施設等の公益上必要な建築物の部分 （2）築地固有の活気を継承・発展するために必要な支援施設やにぎわい施設で容易に移転又は除却することができる建築物の部分 （3）道路・河川等の周辺都市基盤との接続高さ以下の建築物の部分その接続の高低差処理に係る建築物の部分 （4）歩行者の回遊性、快適性及び安全性を高めるために設ける人工地盤、歩行者デッキ、昇降施設、屋根、ひさし、柱、壁その他これらに類する建築物の部分						
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態、意匠、色彩等は、建築物等の整備の方針に基づき、周辺の主要な視点場からの見え方に配慮する。また、屋外広告物は建築物や歩行者空間と調和のとれたもの、地域資源に配慮したものなどとし、本地区にふさわしい良好な都市景観の形成に資するものとする。						

4. 地区計画の概要

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	B地区	
				B－1地区	B－2地区
			面積	約1.2ha	約2.8ha
		建築物等の用途の制限		1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項から第10項までに規定する営業の用に供する建築物は建築してはならない。 2 住戸を10戸以上有する共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅は除く。）において、住戸専用部分の床面積が40㎡以上の住戸（以下「定住型住宅」という。）の床面積の合計が、当該共同住宅の用途に供する部分の床面積（建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積（以下「容積率対象面積」という。）をいう。）の合計の3分の1未満の建築物又は定住型住宅以外の住戸の全てにおいて、それぞれの住戸の専用部分の床面積が25㎡未満の建築物は建築してはならない。ただし、機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。	
		建築物の容積率の最高限度		10分の105	10分の41
		建築物の容積率の最低限度		10分の20	—
		建築物の建蔽率の最高限度		10分の8	
		建築物の高さの最高限度		計画図に示す高さの最高限度を越えて建築してはならない。	
		建築物の敷地面積の最低限度		3,000㎡	
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 （1）地下鉄出入口施設等の公益上必要な建築物の部分 （2）築地固有の活気を継承・発展するために必要な支援施設やにぎわい施設で容易に移転又は除却することができる建築物の部分 （3）道路・河川等の周辺都市基盤との接続高さ以下の建築物の部分その接続の高低差処理に係る建築物の部分 （4）歩行者の回遊性、快適性及び安全性を高めるために設ける人工地盤、歩行者デッキ、昇降施設、屋根、ひさし、柱、壁その他これらに類する建築物の部分	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物等の形態、意匠、色彩等は、建築物等の整備の方針に基づき、周辺の主要な視点場からの見え方に配慮する。また、屋外広告物は建築物や歩行者空間と調和のとれたもの、地域資源に配慮したものなどとし、本地区にふさわしい良好な都市景観の形成に資するものとする。	

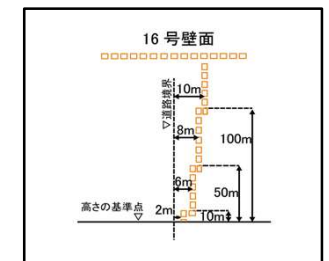
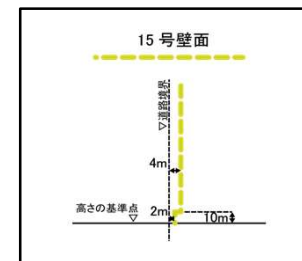
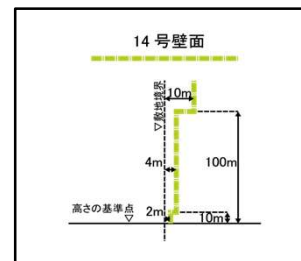
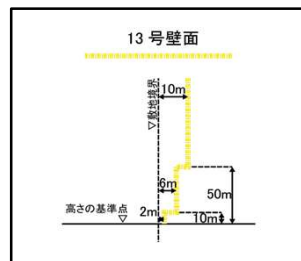
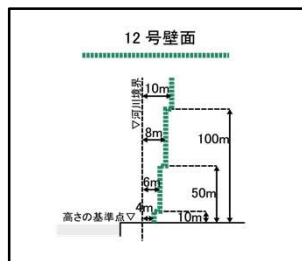
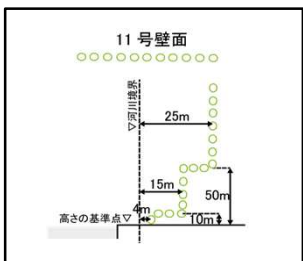
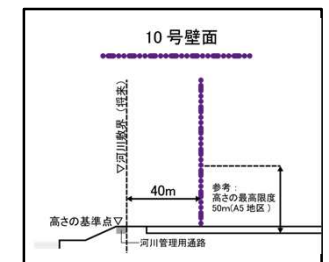
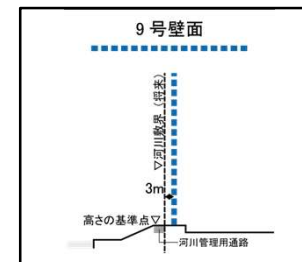
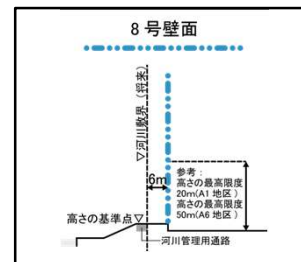
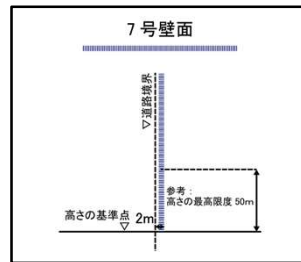
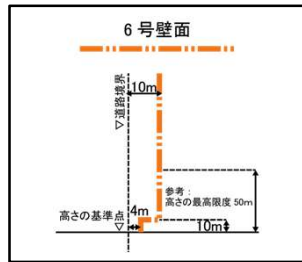
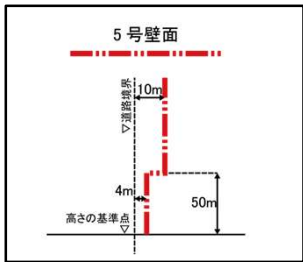
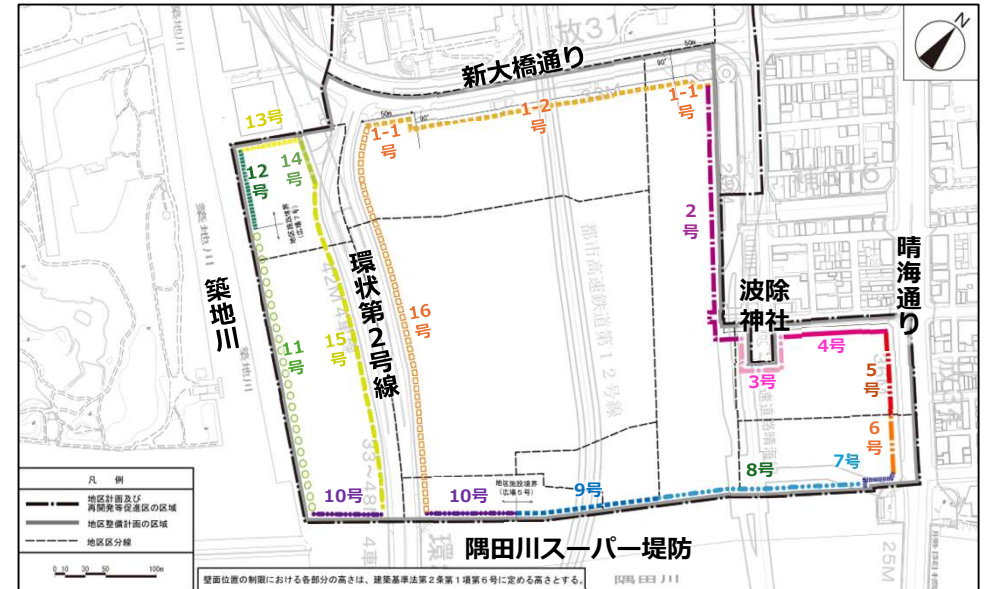
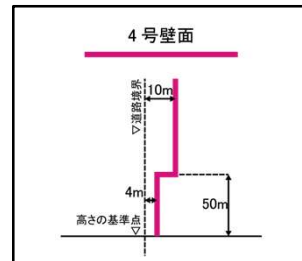
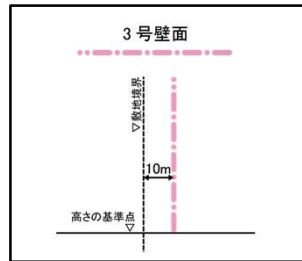
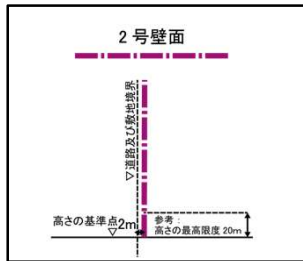
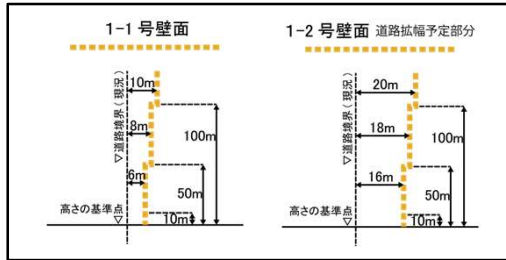
4. 地区計画の概要

■ 建築物の高さの最高限度



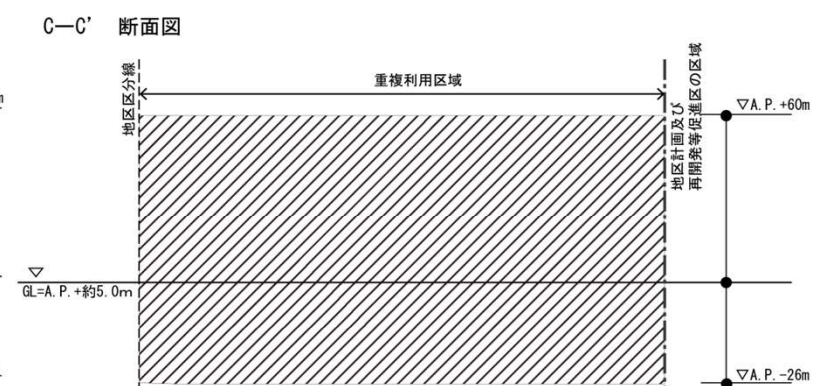
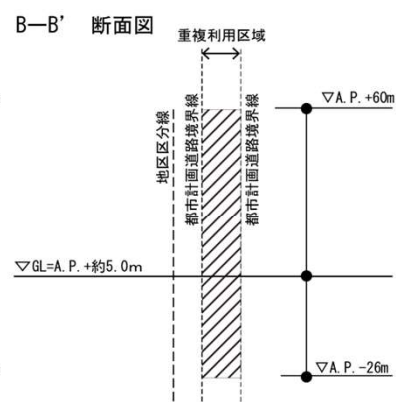
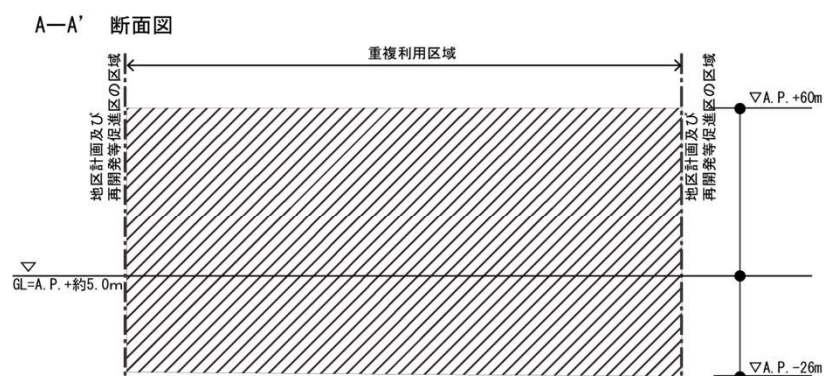
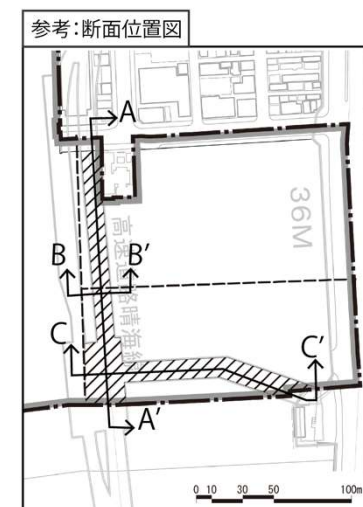
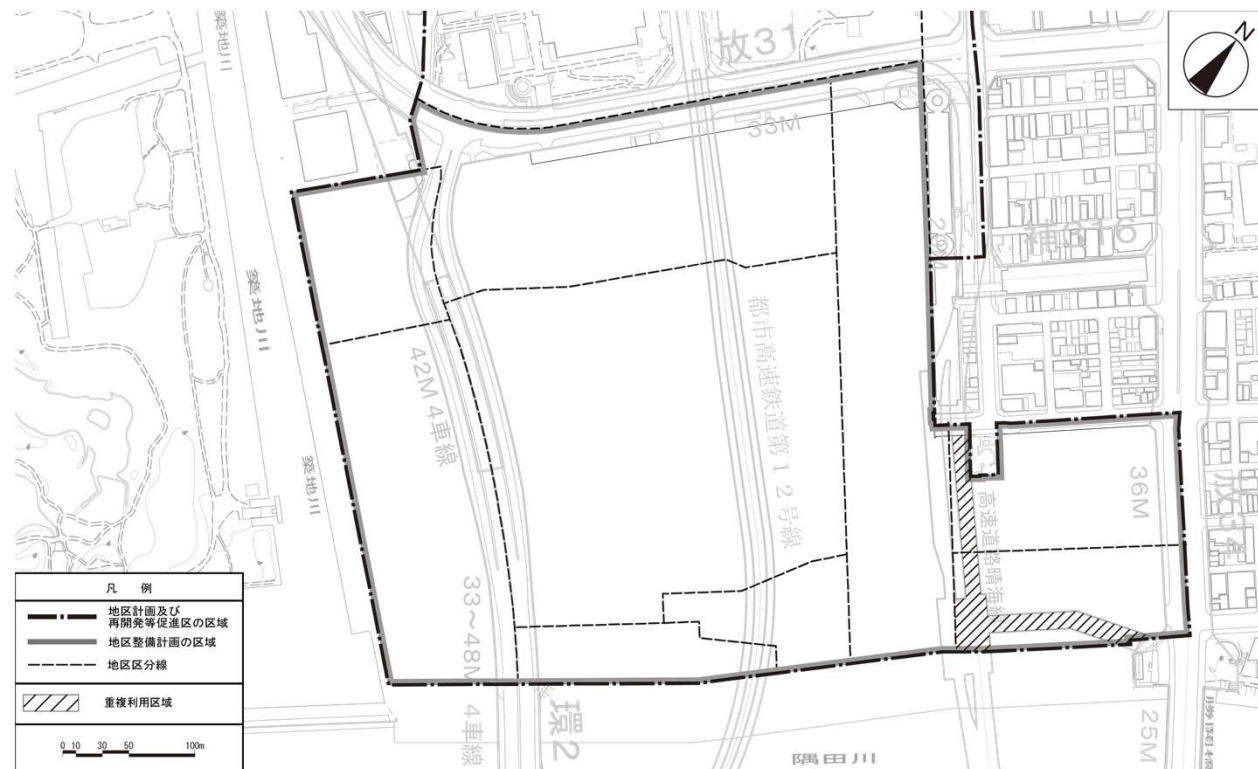
4. 地区計画の概要

■ 壁面の位置の制限



4. 地区計画の概要

■重複利用区域

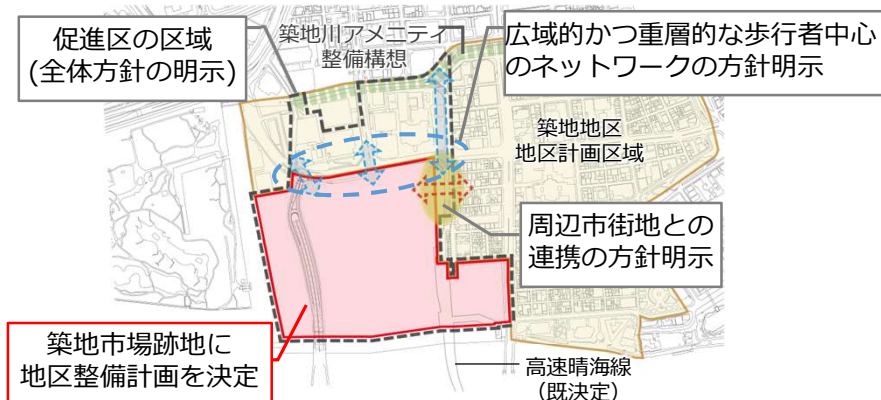


4. 地区計画の概要（段階的な都市計画について）

- ・ 将来的な都市基盤整備も見据え、**広域的な歩行者中心の重層的なネットワーク整備を段階的に誘導**するため、**予め地区全体の方針を明示**
- ・ 地区内の**まちづくりの熟度に応じて段階的に地区整備計画や地区施設等を定める**

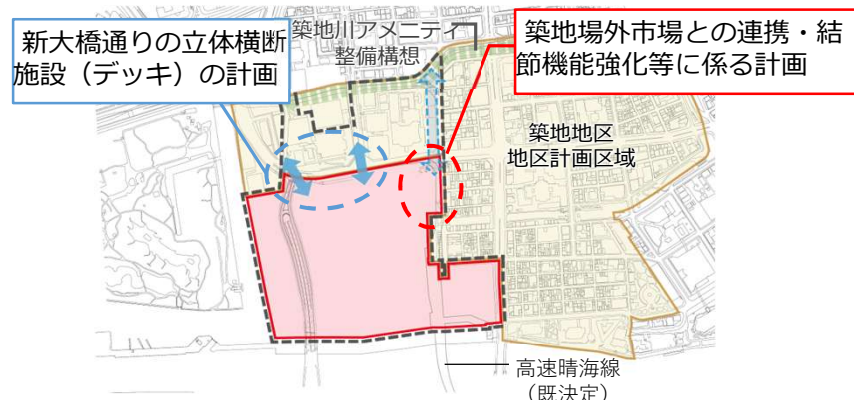
STEP 1：都市計画のイメージ（今回手続き）

- ・ 地区全体の方針を明示
- ・ 具体的な計画が進む築地市場跡地の範囲に地区整備計画を策定



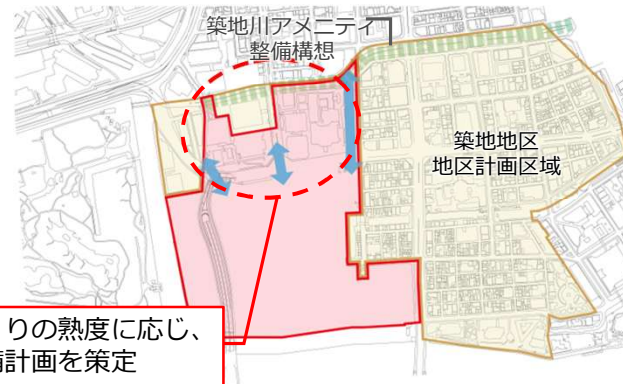
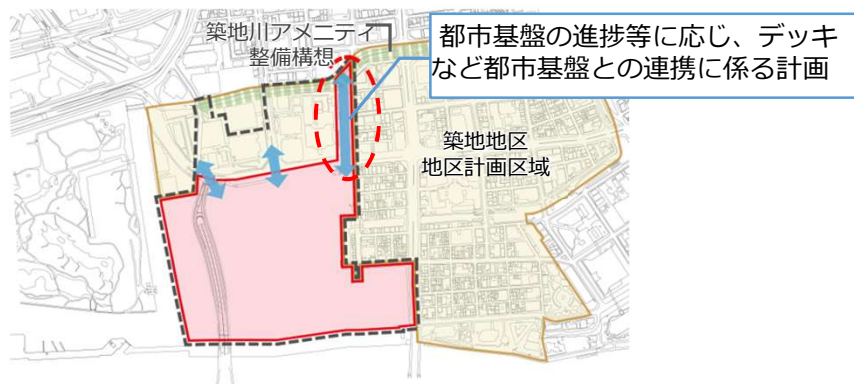
STEP 2：都市計画のイメージ（想定）

- ・ 高速道路晴海線の計画状況を踏まえつつ、築地場外市場との連携強化や新大橋通りを横断するデッキ等の検討の深度化を踏まえ、地区整備計画や地区施設等の指定



STEP 3 以降：都市計画のイメージ（想定）

- ・ 高速道路晴海線延伸に係る都市計画の見直しや都心部・臨海地域地下鉄新駅など都市基盤整備の進捗等に応じ、地区整備計画や地区施設等を指定・変更
- ・ 促進区区域内のまちづくりの熟度に応じ、地区整備計画や地区施設等を指定・変更



5. 今後のスケジュール等

令和8年10月1日

地区計画原案の説明会

令和8年10月2日
～15日

地区計画原案の公告・縦覧

区域内の土地の所有者
及び利害関係人等の
意見書受付
10月2日～10月22日

令和8年12月頃

都市計画の案の説明会
都市計画の案の公告・縦覧

関係区の住民及び
利害関係人等の
意見書受付
(縦覧期間中)

令和9年2月頃

東京都都市計画審議会

令和9年2月頃以降

都市計画決定 告示

5. 今後のスケジュール等

縦覧期間 令和8年10月2日～10月15日
縦覧場所 （閉庁日を除き、午前9時から午後5時まで、正午から午後1時を除く）

（東京都）

都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課（東京都庁第二本庁舎12階北側）
TEL：03－5388－3213（直通）

（中央区）

都市整備部 都市計画課（中央区役所5階）
TEL：03－3546－5468（直通）

意見書の提出先 令和8年10月2日～10月22日
郵送（当日消印有効）持参・電子申請

（東京都）

〒163－8001 東京都新宿区西新宿2－8－1
東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課（東京都庁第二本庁舎12階北側）
TEL：03－5388－3225（直通）

電子申請（東京共同電子申請・届出サービス）

<https://logoform.jp/form/tmgform/1746213>

※意見書の提出期間中以外はページが表示されませんのでご注意ください。

