東京都都市整備局
Bureau of Urban Development
Tokyo Metropolitan Government

# 築地地区のまちづくりについて
## （ファクトシート・よくある質問）

東京都 都市整備局

東京都

令和６年（2024年）４月発行
令和８年（2026年）11月更新

# 築地まちづくり

江戸の昔、美しい武家屋敷の街並みが広がっていた築地の地は、明治以降、日本初の女子高等教育機関や本格的なホテル、病院や外国人居留地がおかれ、その後は卸売市場として活用されてきましたが、平成30年に豊洲市場が開場し、当地区に大規模な敷地が創出されることとなりました。

この築地地区のまちづくりについては、有識者の方々に食文化を含め幅広く議論いただき、築地の付加価値を更に高めることができる様々なアイデアなどを、平成30年に「築地まちづくりの大きな視点」として提言をいただきました。

都はこの提言を踏まえ、都民の皆様からのご意見も踏まえて、平成31年に「築地まちづくり方針」を策定し、令和４年１１月にまちづくり事業を行う事業者の募集を開始、令和６年４月に事業予定者を決定し、令和７年３月に事業者及び事業者構成員との間で基本協定を締結しました。

今後、事業者や関係機関等と連携しながら東京の持続的な成長につながるまちづくりを進めていきます。



築地ホテル外観



旧築地市場

# 築地地区まちづくり事業の経緯

築地地区のまちづくりについては、学識者や都民の方々のご意見を踏まえ、平成31年に築地まちづくり方針を策定し、令和4年にまちづくり事業を行う事業者の募集を開始、令和６年４月に事業予定者を決定し、令和７年３月に基本協定を締結しました。

| | |
|---|---|
| 平成29年９月（2017） | 築地の魅力を最大限に生かした再開発に向けて、各分野でご活躍の方々から、自由な発想で幅広いご意見をいただき、築地まちづくりの大きな視点として整理することを目的として「築地再開発検討会議」を設置 |
| 平成30年５月（2018） | 「築地再開発検討会議」において、「築地まちづくりの大きな視点」※を都に提言<br>※「築地まちづくりの大きな視点」では、人々が集う交流拠点を形成し、東京の魅力を世界へ発信するといった基本的な方向性が示されました。 |
| 平成30年７月（2018） | 都において策定する「築地まちづくり方針（仮称）」の原案を検討するため、「築地まちづくり検討委員会」を設置 |
| 平成30年10月（2018） | 豊洲市場が開場し、築地市場があった当地区に大規模な敷地が創出されることとなりました。 |
| 平成31年１月（2019） | 「築地まちづくり方針（素案）」の公表とパブリックコメントの実施 |
| 平成31年３月（2019） | 築地地区のまちづくりの将来像や方向性、進め方を示す「築地まちづくり方針」※を策定。<br>※「築地まちづくり方針」では、国内外から多くの人々が訪れ、交流が促進され、更なるにぎわいが生み出される地域の中核を形成するため、展示機能を備えた会議場や大規模集客・交流施設等の機能を導入することなどが示されました。 |
| 令和２年９月（2020） | 「築地地区まちづくりの事業者募集の方向性について」を公表。先行整備と本格整備の事業者を一体的に募集する方向で、事業の実施方針等を検討していくこととしました。 |
| 令和４年３月（2022） | 事業者募集に向けた具体的な事業の条件を示す「築地地区まちづくり事業　事業実施方針」を公表 |
| 令和４年11月（2022） | 事業者募集の手続や契約の条件などを示す「築地地区まちづくり事業　事業者募集要項」を公表し、事業者の募集を開始 |
| 令和５年８月（2023） | 応募者からの提案を受付 |
| 令和６年４月（2024） | 事業予定者を決定し、公表 |
| 令和７年３月（2025） | 事業者及び事業者構成員との間で基本協定を締結 |

詳細な経緯は、都市整備局ホームページ（https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/toshi_saisei/saisei08.html）をご覧ください。

# 築地まちづくりの目指すもの

（築地地区まちづくり事業 事業者募集要項の概要）

## 築地まちづくりの目指すもの
# 交流により、新しい文化を創造・発信する拠点の形成

築地エリアは、かつて「浜御殿」と呼ばれた「浜離宮恩賜庭園」、江戸の名所を数多く抱える「隅田川」、食の魅力で人々を集める「築地場外市場」など、様々なポテンシャルを秘めています。

築地地区まちづくり事業では、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という考え方の元、以下のような事業のコンセプト等を定めています。

**事業のコンセプト**

## 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







築地まちづくりの目指すもの
# 交流により、新しい文化を創造・発信する拠点の形成

## 事業コンセプト（前頁参照）の実現に向けた取組の方向性

### 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。
- ひとを惹きつける魅力ある空間などにより、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。

また、東京の持続的な成長につながるまちづくりを進めていく観点から、事業の具体化に当たっては、以下の４点について効果的な取組を行うこととしています。

**・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**

**・こどもの目線に立った**
**まちづくりの推進**

## 築地まちづくりの目指すもの
# 広域交通結節点の形成等

築地地区周辺では、都心部・臨海地域地下鉄構想や都市高速道路晴海線などの新しいインフラの検討が進んでいます。また、築地市場移転後のまちづくりに併せて、築地防災船着場の整備、築地～竹芝防潮堤歩行者ネットワークの確保、隅田川スーパー堤防事業、築地川護岸工事等の整備工事も予定されています。

築地地区まちづくり事業では、これらのインフラ事業と連携して、円滑にまちづくりを進めていくとともに、以下のような取組を行うことで、舟運、バス、地下鉄などのインフラからなる広域交通結節点を形成していきます。

### 広域交通結節点の形成に向けた取組

- **都心部・臨海地域地下鉄の新駅、バス、舟運（船着場）等を結節する交通広場の整備**
- **都市高速道路晴海線と交通広場のアクセスの確保**
- **東京の舟運ネットワークの要となるよう防災船着場を活用**
- **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**
- **環状第２号線の両側を一体性・回遊性を高める歩行者デッキでつなぐなど、歩いて楽しい歩行者ネットワークを整備**

## （参考）築地地区周辺で検討が進む新しいインフラの構想等

下記のようなインフラの検討などが進んでいます。

### ➢ 都心部・臨海地域地下鉄構想

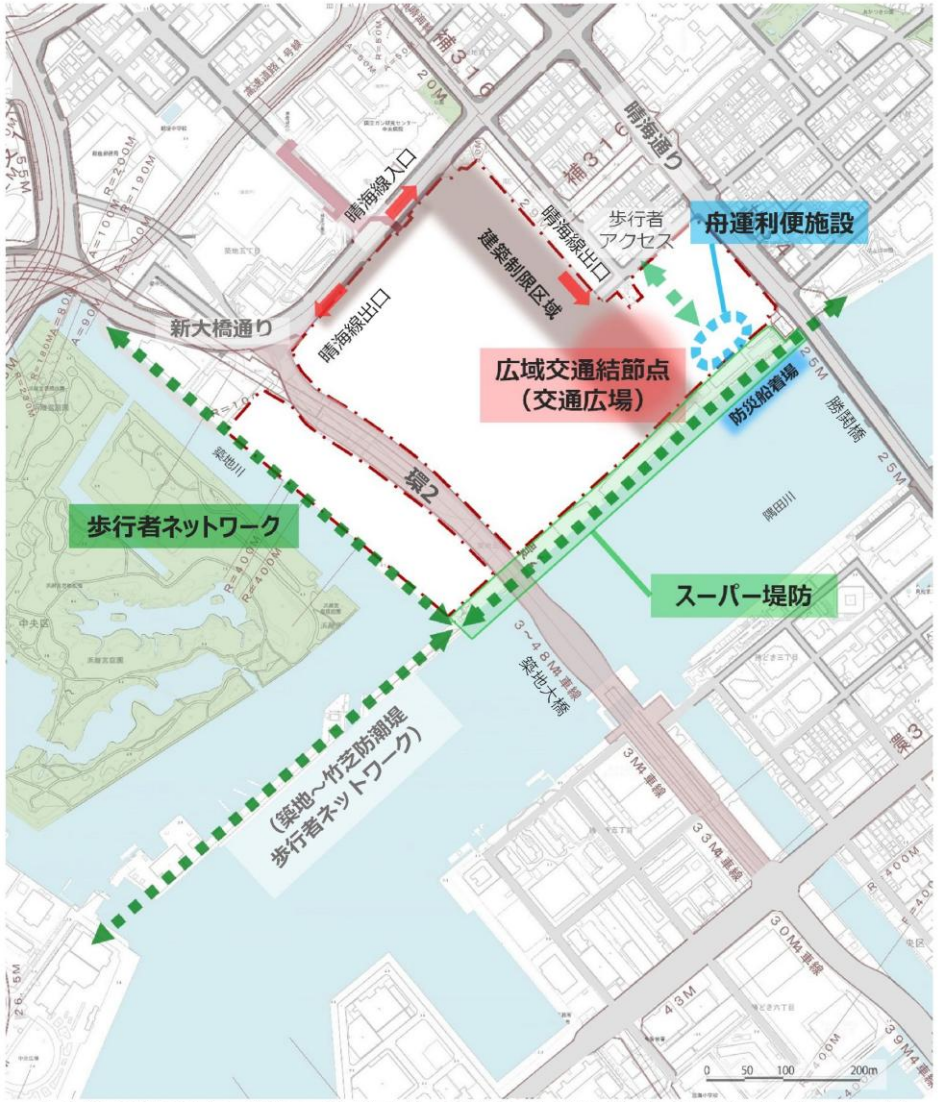
本地区の建築制限区域内（右図参照）において、本線、新駅、新駅出入口等の整備が想定されています。
詳細は、都市整備局ホームページの該当ページをご覧ください。
https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/kotsu_butsuryu/kentoukai.html

### ➢ 都市高速道路晴海線

本地区の建築制限区域内（右図参照）において、本線などの整備が想定されています。
詳細は、都市整備局ホームページの該当ページをご覧ください。
https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/kotsu_butsuryu/kosoku_shinkyobashi.html

### ➢ 築地防災船着場の整備計画

勝鬨橋の近傍（下流側）において、防災船着場（右図参照）の整備が計画されています。
詳細は、建設局ホームページの該当ページをご覧ください。
https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/river/bousaifunatsukiba/index_bousaihunatukiba.html




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）を使用（３都市基交第983号）して作成したものである。
また、道路網図を使用（（承認番号）３都市基街都第277号、令和４年３月３日）している。無断複製を禁ずる。

※上記の位置、形状などはイメージを示すものです。

## （参考）事業者募集要項の概要

| | |
|---|---|
| （１）事業場所 | 東京都中央区築地五丁目及び築地六丁目各地内<br>活用都有地面積194,679.11平方メートル※<br>※将来の公益施設用地を除く貸し付け予定面積は約18.7haとなる見通し |
| （２）事業の概要 | ○　コンセプト<br>「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」<br><br>○　事業のポイント（主な整備条件）<br>①水辺の東京を象徴する景観を創出<br>・周辺の歴史的・文化的景観資源、水辺を生かした築地ならではの魅力的な景観を形成<br>・水辺の東京を象徴する印象的なアイコンとなるデザインとする。<br>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。<br>・都心部・臨海地域地下鉄の新駅、バス、舟運等を結節する交通広場を整備<br>・東京の舟運ネットワークの要となるよう、都が整備する防災船着場を活用<br>・勝鬨橋から竹芝までつながる水辺を生かした歩行者空間や、環状第２号線の両側を一体性・回遊性を高める歩行者デッキでつなぐなど、歩いて楽しい歩行者ネットワークを都と連携して整備<br>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<br>・浜離宮恩賜庭園や隅田川などの地域資源、食文化など歴史的、文化的ストックを生かし、新たな文化を発信する機能を導入<br>・世界に対して東京の新たな強みとなる「大規模集客・交流機能」や、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、新しい文化の創造・発信拠点の形成に資する取組を継続的に実施<br>・築地が育んできた活気とにぎわいに鑑み、周辺地域などとの相乗効果をもたらす、当地区にふさわしいにぎわいを創出<br>・まちづくりの効果発現を促進するため、本設整備前においても新たなにぎわいを先行的に創出 |

## （参考）事業者募集要項の概要

| | |
|---|---|
| （２）事業の概要 | ④成長と成熟が両立した持続可能な都市・東京の実現に向けた取組<br>・東京ベイeSGまちづくり戦略の推進にも資する、ゼロエミッションのまちを実現<br>・将来にわたり、最先端のデジタルやテクノロジーの力を最大限に活用<br>・子どもの目線に立ったまちづくりを推進 |
| （３）募集の概要 | ▷事業者の業務内容<br>・自らの提案に基づき、施設等の設計、建設、運営、維持管理等を行う。<br>▷選定方法<br>・事業予定者の選定は、公募型プロポーザル方式による。<br>▷都有地の貸付け等<br>・一般定期借地権により、都有地を事業者に貸付※<br>貸付期間：70年間＋建設期間等（舟運利便施設等の施設運用開始から70年間）<br>※　このほか、先行的なにぎわい創出にかかる土地の貸付を行う。<br>▷将来の状況変化や最先端のまちづくりへの対応について<br>・社会経済情勢の変化等に対応した計画変更については、当初提案のコンセプトの維持等を条件に承諾 |
| （４）事業スケジュール | 事業予定者決定後、基本協定を締結し、まちづくりに着手　※　具体的なスケジュールは事業者の提案による<br><br>・すみやかに、先行的なにぎわい創出の運用を開始<br>・都の防災船着き場整備に合わせ、待合機能、にぎわい機能等の舟運利便施設等を供給（令和11（2029）年度を想定）<br>・地区全体を早期に整備（遅くとも2030年代前半までに地区全体を借受け） |

# 事業予定者の選定経緯等

# 事業予定者選定の経緯

事業予定者の募集及び選定は「公募型プロポーザル方式」により行われました。
事業への参加を希望する民間企業グループを公募し、外部有識者からなる「築地地区まちづくり事業審査委員会」が提案の審査を行い、その審査結果を踏まえて、都は事業予定者を決定しました。

**【選定の経過】**

令和４年11月30日（2022）「築地地区まちづくり事業」事業者募集要項等公表

令和５年３月30日（2023）「築地地区まちづくり事業」事業者募集要項等への質問回答公表

令和５年６月　　（2023）　提案内容に関する対話の実施

令和５年８月31日（2023）　提案書の受付

令和６年４月19日（2024）　事業予定者の決定

## 事業予定者の選定経緯等
# 事業予定者選定結果

築地地区まちづくり事業審査委員会の審査結果を踏まえ、令和６年４月19日に、以下のとおり事業予定者を決定しました。

| | |
|---|---|
| 事業予定者 | グループ名　ONE PARK×ONE TOWN |
| 構成員 | 三井不動産株式会社（代表企業）、トヨタ不動産株式会社、<br>株式会社読売新聞グループ本社 、鹿島建設株式会社、清水建設株式会社、<br>大成建設株式会社、株式会社竹中工務店、株式会社日建設計、<br>パシフィックコンサルタンツ株式会社、株式会社朝日新聞社、<br>トヨタ自動車株式会社 |

※審査結果及び事業予定者の提案概要については、都市整備局ホームページ「事業予定者の決定」
(https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/toshi_saisei/ data/press24yoteisyakettei01.pdf) をご覧ください。

# 事業予定者決定後の予定

事業予定者決定後の予定

## 今後の進め方

・当事者の役割や定期借地権設定契約の内容などの基本的合意事項について定めた基本協定を令和７年３月31日に締結しました。

・今後は、土地賃貸借契約及び定期借地権設定契約を締結し、東京の持続的な成長につながるまちづくりを進めていきます。

## 問い合わせ先

都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課 築地まちづくり調整担当

TEL：03-5388-3300

東京都都市整備局
Bureau of Urban Development
Tokyo Metropolitan Government

# 築地地区のまちづくりに関するQ&A

東京都 都市整備局

東京都

# 質問一覧

| | |
|---|---|
| 1 | 事業の目的について教えてください。 |
| 2 | 東京都はこれまで、どのように都民の意見を聴き、反映してきましたか。 |
| 3 | 事業手法について教えてください。 |
| 4 | 事業者と東京都の役割はどのようになっていますか。 |
| 5 | 事業者選定の経緯について詳細に教えてください。 |
| 6 | 事業予定者の決定にあたりどのような審査が行われましたか。また、応募数など、審査結果の全体像を教えてください。 |
| 7 | 審査委員会の委員はどのように選定しましたか。 |
| 8 | 審査の配点について教えてください。 |
| 9 | 事業予定者の選定以降、どのような検討が進められてきているのですか。 |
| 10 | 基本計画とはどのようなものですか。 |
| 11 | 基本計画で当初の提案から何が変わった（ブラッシュアップされた）のですか。 |
| 12 | 環境への配慮はどのようになっていますか。 |
| 13 | 環境アセスメント（環境影響評価）の手続きはどうなっていますか。 |
| 14 | 将来的な交通基盤として、何が予定されていますか。 |
| 15 | ここには、かつて何があったのですか。 |
| 16 | 埋蔵文化財の試掘調査は、いつから実施していて、何が出てきたのですか。 |
| 17 | 埋蔵文化財の本掘調査では、何が出てきているのですか。（令和８年６月時点）。 |
| 18 | 埋蔵文化財の本掘調査では、現在、浴恩園部から何が出てきているのですか。（令和８年11月時点） |
| 19 | 土壌汚染対策はどのように行われていますか。 |
| 20 | 埋蔵文化財調査や土壌汚染対策はどのくらいの費用がかかるのですか。 |
| 21 | 事業予定者の提案内容や施設の規模などはどのようなものなのか教えてください。 |
| 22 | 現時点の開発計画はどのようなものなのか教えてください。 |
| 23 | 今後のスケジュールはどうなっていますか。 |

## Q１：事業の目的について教えてください。

築地地区まちづくり事業では、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付け、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という基本的な考え方の元、「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」を形成していくことを事業のコンセプトとしています。

## Q２：東京都はこれまで、どのように都民の意見を聴き、反映してきましたか。

築地のまちづくりの将来像や方向性、進め方を示す「築地まちづくり方針」の策定に向けて、平成31年１月23日から２月21日まで、方針の素案を公表し、パブリックコメントを実施いたしました。

お寄せいただいた意見は全体で202通で、そのうち69通の意見を反映し、素案から将来像や土地利用の現状等、導入機能設定の視点、機能導入の考え方などの記載を充実させて、平成31年３月に築地まちづくり方針を策定いたしました。

※ 寄せられた意見の内容や都の考え方については、都市整備局ホームページ(https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/toshi_saisei/saisei08_06.html)をご覧ください。

## Q３：事業手法について教えてください。

本事業では、公募型プロポーザル方式（都が実施方針、募集要項等を公表し、民間から企画提案を募る方式）により事業予定者を選定した上で、活用都有地に定期借地権を設定し、都から事業者に貸し付けを行います。

定期借地権（本設整備）の期間は「70年間（舟運利便施設等の施設運用開始から70年間）＋建設期間等」であり、期間中、事業者は自らの提案に基づき、施設等の設計、建設、運営、維持管理等を行います。

また、事業者は、本設整備に先立つ、先行的なにぎわい創出についても提案、整備、運用等を行います。

## Q４：事業者と東京都の役割はどのようになっていますか。

本事業では、活用都有地に定期借地権を設定し、都から事業者に土地の貸し付けを行います。貸付期間中、事業者は自ら施設等の設計、建設、運営、維持管理等を行い、土地所有者である都に貸付料を支払うこととなります。

※ 役割分担の詳細については、都市整備局ホームページ「事業者募集要項等」(https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/toshi_saisei/saisei08.html)をご覧ください。

## Q５：事業者選定の経緯について詳細に教えてください。

令和４年11月　事業者募集要項等の公表
令和５年３月　事業者募集要項等への質問回答書の公表
令和５年６月　提案内容に関する対話の実施
令和５年６月　対話に基づく周知事項の公表
令和５年８月　応募者の提案受付
令和５年10月　審査委員会開催
令和５年12月　審査委員会開催
令和６年２月　審査委員会開催
令和６年４月　審査委員会開催
令和６年４月　審査委員会開催
令和６年４月　事業予定者の決定、公表

※ 事業者募集要項等への質問回答書、対話に基づく周知事項については、都市整備局ホームページ「事業者募集要項等」（https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/toshi_saisei/saisei08.html）をご覧ください。

※ 審査結果及び事業予定者の提案概要については、都市整備局ホームページ「事業予定者の決定」(https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/toshi_saisei/ data/press24yoteisyakettei01.pdf) をご覧ください。

## Q６：事業予定者の決定にあたりどのような審査が行われましたか。また、応募数など、審査結果の全体像を教えてください。

応募者からの提案に対する審査については、築地地区まちづくり事業事業者募集要項で、審査の流れや基準等をお示ししています。

具体的には、まちづくりや交通、文化などの外部有識者９名で構成された「築地地区まちづくり事業審査委員会が、審査基準に基づいて、応募者の構成員が参加資格に関する要件を満たしているかの確認（参加資格要件の審査）、提案に係る基本的な条件を満たしているかの確認（基本的事項の適格審査）を行うとともに、提案内容について、「事業計画の審査」、「貸付料の審査」、「総合的な評価」等の観点から評価を行いました。

令和５年８月31日に提案書等を受け付けたところ、２グループから応募があり、審査の結果、最優秀提案応募者は「ONE PARK×ONE TOWN（グループ名）」となりました。

※ 審査結果については、都市整備局ホームページ「事業予定者の決定」(https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/toshi_saisei/ data/press24yoteisyakettei01.pdf)をご覧ください。

## Q７：審査委員会の委員はどのように選定しましたか。

審査委員会は、事業者の募集及び事業者提案の選定に関する事項を専門的かつ客観的に審査を行うことを目的に設置しました。

審査委員は、本事業の審査に必要な専門分野として、まちづくり、交通、環境・ランドスケープ、デザイン、にぎわい、文化、法務、財務、不動産評価の９分野を設定し、それぞれの分野において専門的な知識・経験を有する外部有識者に依頼しています。

## Q８：審査の配点について教えてください。

応募者からの提案については、事業計画、貸付料、総合的な評価の3つの観点から審査を行うこととしており、配点は各々80点、10点、10点の計100点となっています。このうち事業計画は「施設・まちづくりの計画、技術的な評価」、「事業の運営・経営的な評価」の２つの観点から審査を行うこととしており、配点の内訳は65点、15点となっています。

なお、参加資格要件や基本的事項の適格審査を満たしていない提案は、失格となります。

## Q９：事業予定者の選定以降、どのような検討が進められてきているのですか。

都は、令和６年４月に事業予定者を選定して以降、同年６月に、外部有識者、都、事業予定者から成るマネジメント会議※を設置し、審査過程で出された附帯意見※等を踏まえながら、計画のブラッシュアップに向けた検討を進めてきました。

その後、令和７年３月に、都と事業者等で基本協定を締結するとともに、同年８月にはマネジメント会議における議論等を踏まえ、事業者において「築地地区まちづくり事業 基本計画」（以下、基本計画）を策定し、公表しました。

※ マネジメント会議については、都市整備局ホームページ(https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/machizukuri/machi_project/toshi_saisei/saisei08)をご覧ください。

※ 附帯意見の詳細については、都市整備局ホームページ「審査結果」(https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/toshiseibi/pdf_bosai_toshi_saisei_data_shinsa24kekka02)をご覧ください。

## Ｑ１０：基本計画とはどのようなものですか。

基本計画は、今後、本事業を具体化していく際の指針として、東京都が策定した築地まちづくり方針や募集要項、事業者からの提案、審査過程で出された附帯意見、マネジメント会議における議論等を踏まえ、本事業を推進するための基本的な考え方や施設の整備、エリアマネジメント、運営維持管理の方針等を示すもので、令和７年８月に、事業者において策定、公表されました。

今後、事業者は、この計画に基づき、都や関係機関等とも連携し、マネジメント会議や地元区、地域の関係者、都民等の意見を聴きながら、事業の具体化に向けて検討を深めていくこととしています。

※ 基本計画については、事業者のホームページ
(https://tsukiji-machizukuri.jp/pdf/top/information/kihonkeikaku.pdf)をご覧ください。

## Q１１：基本計画で当初の提案から何が変わった（ブラッシュアップされた）のですか。

基本計画では、マネジメント会議における議論等を踏まえ、築地の歴史や文脈を継承し新たな発展を想起する「扇」をデザインモチーフに定め、東京の新たなアイコンとなる景観形成を図ることや、地区外との回遊性等を確保するデッキ整備の検討、都民等が訪れたくなる水辺のオープンスペースの創出、浜離宮恩賜庭園からの眺望への配慮などについて示されています。

さらに、築地場外市場と連携し、日本の食文化を継承し発展させる取組や、まちづくりのフェーズに応じて都民等へ情報発信する取組などについても、計画のブラッシュアップが図られています。

※ 詳しくは基本計画(https://tsukiji-machizukuri.jp/pdf/top/information/kihonkeikaku.pdf)をご覧ください。

## Ｑ１２：環境への配慮はどのようになっていますか。

基本計画では、カーボンニュートラルを実現するための都市インフラと周辺環境に調和したグリーンインフラを整備し、時代の最先端となる環境共生型のまちづくりを進めることとしています。

具体的には、最先端技術等を活用し、ＨＴＴ（へらす・つくる・ためる）を推進し、最大限の省エネを行うとともに、オンサイト発電を行い、不足分はオフサイトの調達によりＣＯ２排出実質ゼロの実現を目指すこととしています。生物多様性や人の営みに寄与する緑化（緑化率約40％）、国産木材活用や資源循環への配慮など、自然との共生に資する取組を推進することとしています。

また、周辺市街地・都心部の良好な都市環境を形成するため、計画地の東側に流れる風の道（東京湾・隅田川方面から都心部への上空の冷たい風（夏の卓越風））に配慮した配置計画や建物形状とし、後背地上空の風の流れを現況比80％以上確保することとしています。

※ 詳しくは基本計画(https://tsukiji-machizukuri.jp/pdf/top/information/kihonkeikaku.pdf)をご覧ください。

## Q１３：環境アセスメント（環境影響評価）の手続きはどうなっていますか。

令和７年５月、事業実施に係る環境影響評価の項目や調査等の手法などを記載した「環境影響評価調査計画書」が提出されており、東京都環境影響評価審議会で審議がなされました。

今後は、調査計画書に基づいて行われた調査の結果や、環境の保全の措置などが記載された「環境影響評価書案」が提出され、審議会で審議などがされる予定です。

※ 環境アセスメント（環境影響評価）については、環境局ホームページ
(https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/assessment)をご覧ください。

# Q１４：将来的な交通基盤として、何が予定されていますか。

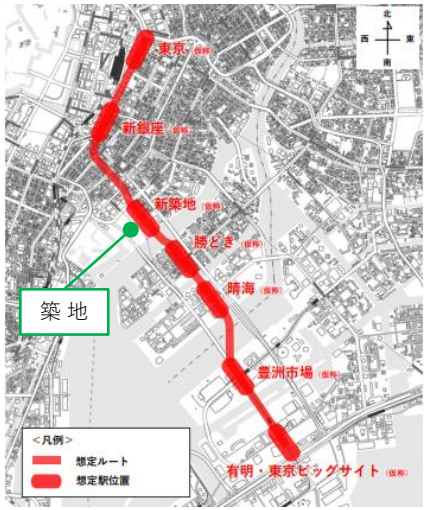
事業者が作成した基本計画では、陸・海・空のモビリティハブを整備することとし、具体的には、空飛ぶクルマのポートや舟運ネットワーク、次世代モビリティなどが、計画されています。

なお、都心部・臨海地域地下鉄は2040年までの実現を目指しており、高速晴海線の延伸部においても、2040年代前半の供用開始を目標に掲げています。




モビリティハブの断面イメージ

出典：基本計画




都心部・臨海地域地下鉄構想

事業計画検討会　事業計画案より

（令和４年11月）

# Q１５：ここには、かつて何があったのですか。

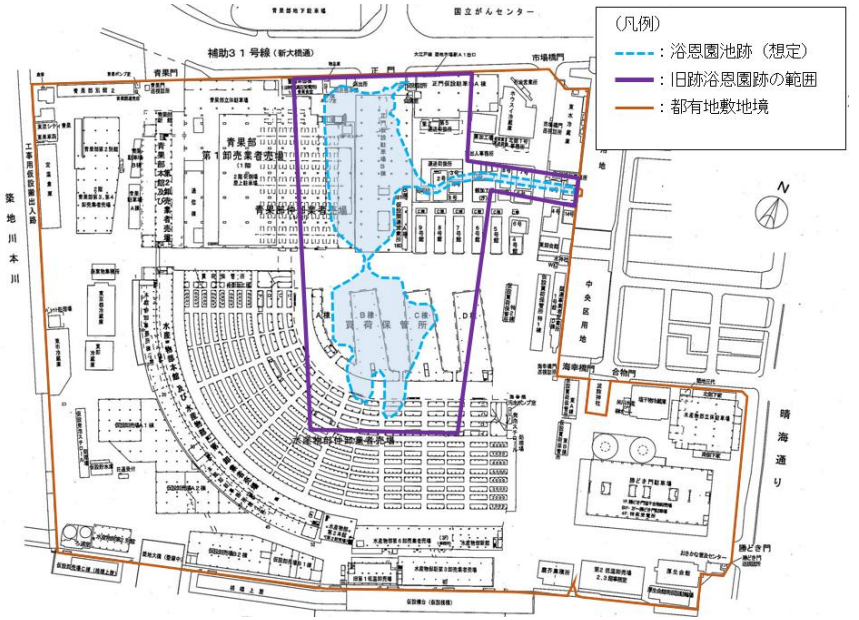
この築地地区には、江戸幕府で老中を務めた松平定信が、隠居後の居を構えた浴恩園が存在していた歴史があります。
江戸時代末期からは、海軍関連施設などが整備され、昭和10年からは、築地市場として、平成30年に豊洲に移転するまでの間、日本の台所を支えてきました。



江戸浴恩園全圖
出典：国立国会図書館デジタルコレクション



旧築地市場



## Q１６：埋蔵文化財の試掘調査は、いつから実施していて、何が出てきたのですか。

試掘調査は、令和２年度より実施しておりました。調査に当たっては、文化財所管部局の指導を受け調査範囲を決め、これまで約10,200㎡を実施しました。

これまでの調査では、隅田川の旧護岸とみられる石積みや、旧築地市場の基礎等で破損している池の護岸とみられる石積みの一部などが出土しています。

出土した遺構については、関係機関と調整しながら、適切に対応していくこととなります。

| | 調査名 | 調査面積 |
|---|---|---|
| ① | R2試掘（2築-5） | 50㎡ |
| ② | R3試掘（3築-2） | 316㎡ |
| ③ | R3試掘（3築-5） | 243㎡ |
| ④ | R4試掘（4築-5） | 672㎡ |
| ⑤ | R3-4予備調査 | 5,900㎡ |
| ⑥ | R5試掘（5築-1） | 800㎡ |
| ⑦ | R5試掘（5築-3） | 311㎡ |
| ⑧ | R6試掘（6築-1） | 916㎡ |
| ⑨ | R6試掘（6築-2） | 1,040㎡ |
| | 合計 | 10,248㎡ |




埋蔵文化財調査の状況　出典：埋蔵文化財の予備調査報告書

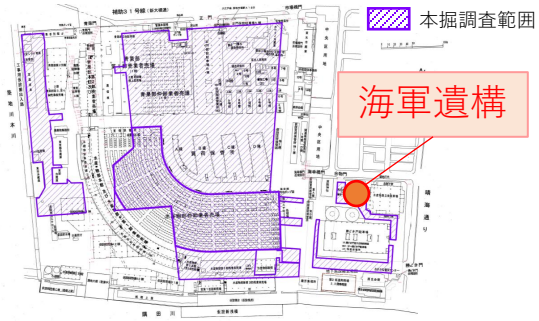
※ 埋蔵文化財試掘調査の詳細な報告書については、都市整備局ホームページ「築地まちづくり」(https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/toshi_saisei/saisei08.html)をご覧ください。

# Ｑ１７：埋蔵文化財の本掘調査では、何が出てきているのですか。（令和８年６月時点）

本掘調査は、令和７年７月より実施しております。調査に当たっては、文化財所管部局の指導を受け調査範囲を決めております。

これまでの調査では、明治期の海軍遺構と思われる製鋼炉の底部等が出土しています。

出土した本遺構について、有識者の意見を踏まえ、一部移設保存を行えるよう関係機関等と協議・調整しながら、適切に対応していきます。



今回出土した場所



明治期のシーメンス式坩堝炉の底部

有識者の意見（教育庁による取りまとめ）

- 日本の基幹産業となった鉄鋼業について、鉄を反射炉で溶解する段階から、坩堝炉で溶解した鋼を利用する段階へ転換した最初期の遺構と位置付けられる。
- 原材料の国内生産を視野に入れ、在来技術を取り入れつつ、西欧の先端技術を移転した、産業技術史上の結節点で、他に類を見ない遺構。
- シーメンス式坩堝炉の基礎部分については、明治期に坩堝製炉技術の発達に対応して設けられた構造物が、その役目を終えた後も現在まで続く高品質の光学レンズ生産の起点となった光学ガラス溶解炉の熱源として使われ続けたと考えられる。その意味でも貴重であり、移設し保存することが必要。

有識者
鈴木　淳氏　東京大学大学院人文社会系研究科・文学部 日本史学研究室
鈴木一義氏　国立科学博物館 名誉研究員　元産業技術史資料情報センター長

## Q１８：埋蔵文化財の本掘調査では、現在、浴恩園部から何が出てきているのですか。

これまでの調査で、旧築地市場の基礎等で破損している池の護岸とみられる石積みや島状の盛土等が発見されております。文献から江戸期から明治期にかけて池の形状が変遷していることが分かっており、写真①にある石積みの下に設置されている胴木の成形状態や、写真②にある島状の盛土の杭等の設置状況からも、明治期以降に改変されたものと推測されています。有識者からは、実際に出土している島状の盛土や石積みなどは近代（明治期）に大きく削平を受けるなど、近世（江戸期）のものが激しく改変された状況で、調査にあたっては、旧地形も含めた自然史的変遷や浴恩園の形成過程、その後の変遷を適切に把握して欲しいとの意見があり、引き続き、教育庁など関係機関の指導のもと、適切に対応していきます。



江戸期の絵図

（松平越中守下屋敷図を加工）



明治期の絵図

（東京図測量原図を加工）

絵図からみる池の変遷




写真① 池の護岸とみられる石積み断面




写真② 島状の盛土断面

## Ｑ１９：土壌汚染対策はどのように行われていますか。

現在までの土壌汚染状況調査で、土壌汚染対策法に基づく基準値を超過している地点がありますが、土壌汚染の摂取経路がなく、健康被害が生じる見込みはございません。

今後、土地の改変を行う際に、土壌汚染対策法など関係法令に基づきまして、事業者と協議し、適切に土壌汚染対策を実施していきます。

※ 土壌汚染状況調査については、都市整備局ホームページ「築地まちづくり」(https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/toshi_saisei/saisei08.html)をご覧ください。

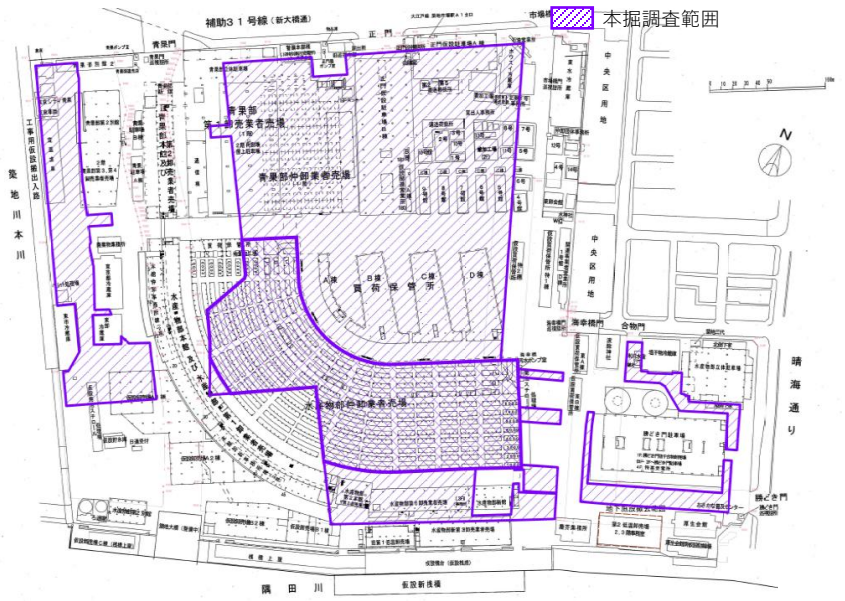
# Q２０：埋蔵文化財調査や土壌汚染対策はどのくらいの費用がかかるのですか。

築地市場跡地の地下には、築地市場の建物の一部として建設された無数のコンクリート構造物や基礎杭が残されています。それらの撤去を進めるとともに、汚染されている土壌についても適切に処理しながら、慎重に埋蔵文化財の発掘調査を実施していきます。

これら埋蔵文化財本掘調査や土壌汚染対策、存置物撤去に、今後、本事業で必要となる概算費用は、1,450億円（R7.9時点）と試算しています。

なお、築地市場跡地の有償所管替えに際して、中央卸売市場と財務局及び都市整備局との間で覚書を締結しており、その規定により、土壌汚染対策費用等は土地を引き渡した側である市場会計が負担することとされています。

■ 埋蔵文化財の想定調査範囲　（令和７年８月時点）




| 目的 | 埋蔵文化財調査 | 土壌汚染対策 | 存置物撤去 |
|---|---|---|---|
| 主な内容 | ・埋蔵文化財の本掘調査費 | ・汚染土壌の処分費、運搬費 | ・旧市場のコンクリート構造物や基礎杭の撤去費 |
| | ・掘削時の山留工等 | | |

## Q２１：事業予定者の提案内容や施設の規模などはどのようなものなのか教えてください。

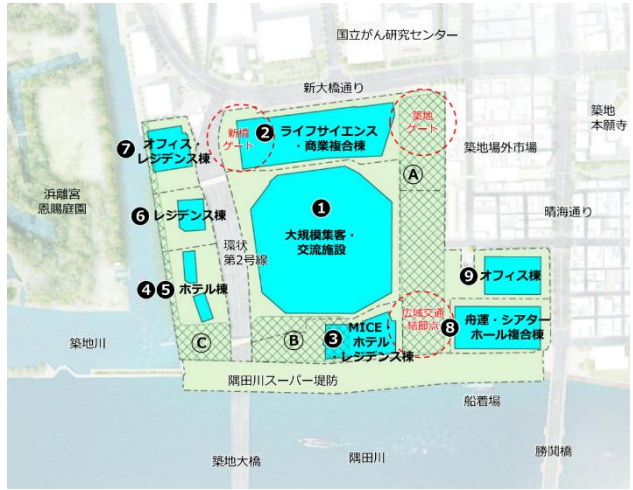
都市整備局ホームページでは、事業予定者による提案の概要（令和６年４月公表）をご紹介しています。

※ 事業予定者の提案概要については、下記ページ「事業予定者の決定」をご覧ください。
(https:// www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/toshi_saisei/_data/teianegaiyou.pdf)

# Q２２：現時点の開発計画はどのようなものなのか教えてください。

基本計画公表時点（令和７年８月）の開発計画の概要は以下の通りです。詳しくは基本計画(https://tsukiji-machizukuri.jp/pdf/top/information/kihonkeikaku.pdf)をご覧ください。

また、事業者のホームページ(https://tsukiji-machizukuri.jp)では基本計画のほか、本事業に関する様々な情報を発信しています。




＜開発計画の概要＞

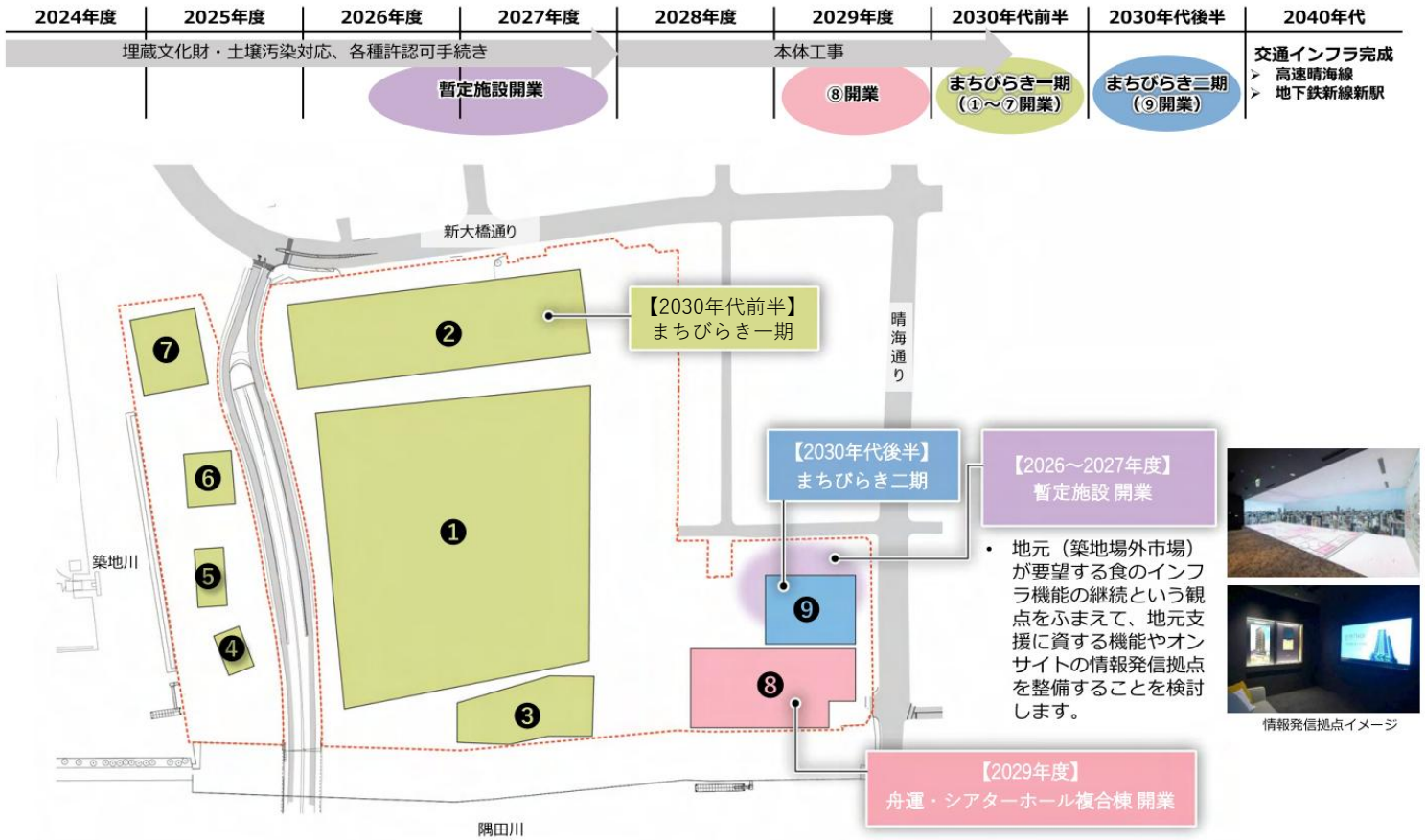
| | |
|---|---|
| 活用都有地面積 | 約19万㎡ |
| 土地所有者 | 東京都 |
| 権利形態・期間 | 一般定期借地権・70年＋建設期間等 |
| 地域地区 | 商業地域 |
| 指定容積率 | 約503%（加重平均） |

| | ①大規模集客・交流施設 | ②ライフサイエンス・商業複合棟 | ③MICE・ホテル・レジデンス棟 | ④・⑤ホテル棟 | ⑥レジデンス棟 | ⑦オフィス・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 | ABC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 主要用途／機能 | スタジアム、店舗等 | ラボ&オフィス、インキュベーション施設、店舗等 | ホテル、MICE施設、住宅、店舗等 | ホテル、店舗等 | 住宅、店舗等 | オフィス、住宅、店舗等 | ホール、店舗(フードホール等)、フードラボ等 | オフィス、店舗等 | 水辺やまちに面する広場や緑地空間等 |
| 延床面積 | 約17.9万㎡ | 約40万㎡ | 約14.6万㎡ | 約5.7万㎡ | 約9.0万㎡ | 約12.6万㎡ | 約3.2万㎡ | 約23.1万㎡ | ― |
| 最高高さ | 約40~110m | 約190m | 約210m | 約150m | 約180m | 約190m | 約50m | 約210m | |

出典：基本計画

# Ｑ２３：今後のスケジュールはどうなっていますか。

現時点の今後のスケジュールは以下の通りです。
詳しくは基本計画(https://tsukiji-machizukuri.jp/pdf/top/information/kihonkeikaku.pdf)をご覧ください。




出典：基本計画