

議第7729号

東京都市計画都市再生特別地区の変更

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備 考
都市再生特別地区（築地一丁目地区）	約1.4ha	—	135/10	—	—	—	—	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、次の各号のいずれかに該当する建築物等は、この限りではない。 (1) 歩行者の快適性や安全性を高めるために設けるデッキ、屋根、ひさし及びそれらの上部に位置する落下防止柵その他これらに類するもの (2) 給排気施設の部分 (3) 電線類地中化に伴い設置される地上機器及び駐車場の入出庫に関わる設備機器その他これらに類するもの	1 地域冷暖房施設の用に供する部分その他これらに類するものは、2,540㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。（注1） 2 防災用備蓄倉庫の用に供する部分その他これらに類するものは、1,720㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。（注1） 3 電気事業者用開閉所・変電所の用に供する部分その他これらに類するものは、50㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。（注1） 4 発電室の用に供する部分その他これらに類するものは、600㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。（注1） 5 大型受水槽室の用に供する部分その他これらに類するものは、640㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。（注1） 6 住宅に設置するヒートポンプ・蓄熱システム、潜熱回収型給湯器の用に供する部分その他これらに類するものは、650㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。（注1） 7 太陽熱集熱設備・太陽光発電設備の用に供する部分その他これらに類するものは、115㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。（注1）
	A街区 約1.0ha	—	156/10 （注1）	40/10	8/10 （注2）	1,000㎡	180m ※高さの基準点は T.P. + 4.7mと する。		
	B街区 約0.4ha	—	69/10 （注1）	—	—	—	110m ※高さの基準点は T.P. + 2.2mと する。		

										8 蓄電池の用に供する部分その他これらに類するものは、400㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。（注1） 9 B街区において、地上2階以上に設置する電気室の用に供する部分その他これらに類するものは、185㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。（注1） 10 建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあつては、2/10を加えた数値とする。（注2） 11 別添図のとおり地下歩行者通路の整備、道路表層整備等及び電線類地中化整備を行う。 12 中央区内の既存ストックの利活用を行う。 13 首都高速道路上部の覆蓋化広場の整備及び一体的な活用への協力を行う。
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

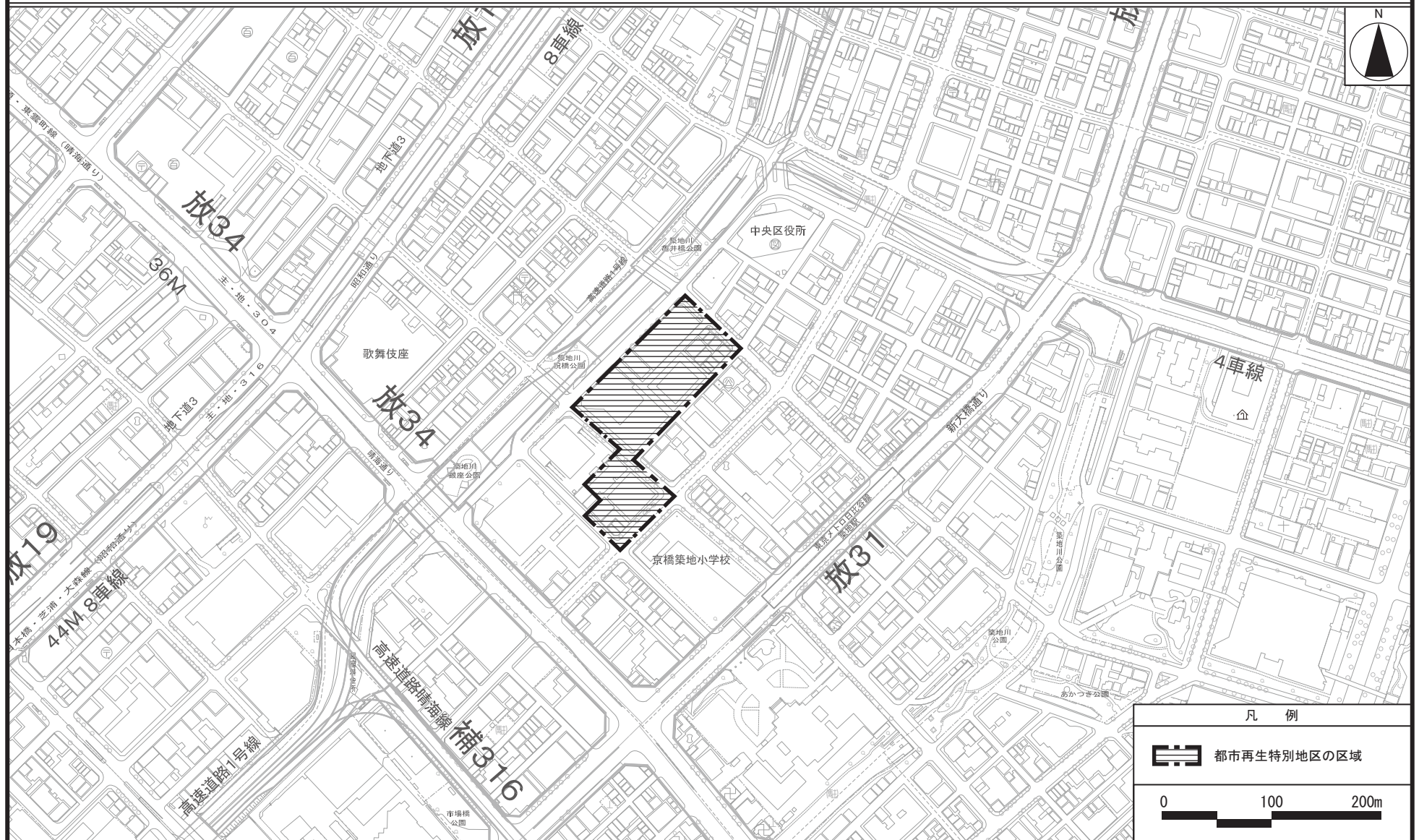
その他の既決定の地区	面 積	位 置
都市再生特別地区(大崎駅西口E東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口A地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内1－1地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目7地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内2－1地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(淡路町二丁目西部地区)	約 2.2 ha	千代田区神田淡路町二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目6地区)	約 1.5 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町東地区)	約 1.8 ha	中央区日本橋室町一丁目及び日本橋室町二丁目各地内
都市再生特別地区(北品川五丁目第1地区)	約 3.6 ha	品川区北品川五丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目6地区)	約 0.9 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目21地区)	約 1.1 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台三丁目9地区)	約 2.2 ha	千代田区神田駿河台三丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目16地区)	約 0.7 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内二丁目7地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目3地区)	約 1.0 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目12地区)	約 1.0 ha	中央区銀座四丁目地内

都市再生特別地区(神田駿河台四丁目6地区)	約 1.3 ha	千代田区神田駿河台四丁目地内
都市再生特別地区(京橋三丁目1地区)	約 1.3 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(丸の内一丁目1-12地区)	約 1.3 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(銀座六丁目10地区)	約 1.4 ha	中央区銀座六丁目地内
都市再生特別地区(日本橋二丁目地区)	約 4.8 ha	中央区日本橋二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目1地区)	約 2.4 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区)	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(渋谷駅地区)	約 4.9 ha	渋谷区渋谷二丁目、道玄坂一丁目及び道玄坂二丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷三丁目21地区)	約 1.0 ha	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内
都市再生特別地区(日比谷地区)	約 1.4 ha	千代田区有楽町一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門二丁目地区)	約 2.9 ha	港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内
都市再生特別地区(桜丘町1地区)	約 2.6 ha	渋谷区桜丘町及び道玄坂一丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内三丁目10地区)	約 1.6 ha	千代田区丸の内三丁目地内
都市再生特別地区(竹芝地区)	約 2.4 ha	港区海岸一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門四丁目地区)	約 1.8 ha	港区虎ノ門三丁目及び虎ノ門四丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・17地区)	約 2.2 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目2地区)	約 2.8 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目6地区)	約 1.4 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目1地区)	約 1.7 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(宇田川町15地区)	約 0.7 ha	渋谷区宇田川町及び神南一丁目各地内
都市再生特別地区(京橋一丁目東地区)	約 1.6 ha	中央区京橋一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目中地区)	約 2.2 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区)	約 8.1 ha	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目中地区)	約 3.9 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(芝浦一丁目地区)	約 4.7 ha	港区芝浦一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門一・二丁目地区)	約 2.4 ha	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内
都市再生特別地区(赤坂二丁目地区)	約 2.0 ha	港区赤坂一丁目及び赤坂二丁目各地内
都市再生特別地区(歌舞伎町一丁目地区)	約 0.6 ha	新宿区歌舞伎町一丁目及び歌舞伎町二丁目各地内
都市再生特別地区(品川駅北周辺地区)	約 9.5 ha	港区港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目及び三田三丁目各地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目北地区)	約 1.6 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町一丁目地区)	約 1.1 ha	中央区日本橋室町一丁目地内
都市再生特別地区(内神田一丁目地区)	約 1.0 ha	千代田区内神田一丁目地内
都市再生特別地区(東池袋一丁目地区)	約 1.5 ha	豊島区東池袋一丁目地内
都市再生特別地区(新宿駅西口地区)	約 1.6 ha	新宿区新宿三丁目及び西新宿一丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目東地区)	約 1.1 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(赤坂二・六丁目地区)	約 1.7 ha	港区赤坂二丁目及び赤坂六丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目西地区)	約 2.9 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目東地区)	約 3.6 ha	中央区日本橋一丁目、日本橋本町一丁目及び日本橋小網町各地内

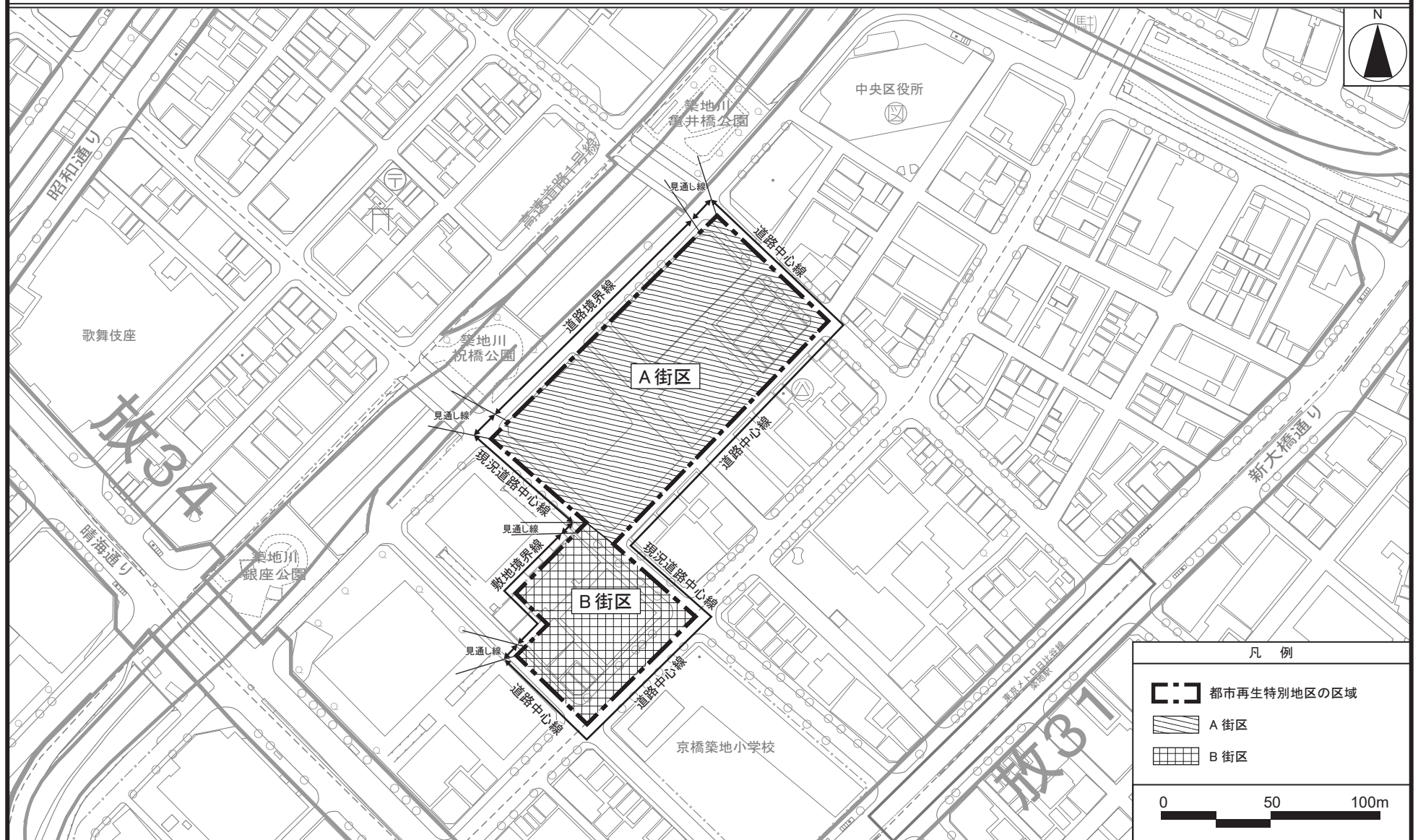
都市再生特別地区(日本橋一丁目1・2番地区)	約 0.8 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(新宿駅西南口地区)	約 1.9 ha	新宿区西新宿一丁目及び渋谷区代々木二丁目各地内
都市再生特別地区(京橋三丁目東地区)	約 0.9 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(宮益坂地区)	約 1.4 ha	渋谷区渋谷一丁目及び渋谷二丁目各地内
都市再生特別地区(品川駅街区地区)	約 3.3 ha	港区高輪三丁目及び港南二丁目各地内
都市再生特別地区(田町駅西口駅前地区)	約 0.8 ha	港区芝五丁目地内
都市再生特別地区(六本木五丁目西地区)	約 10.1 ha	港区六本木五丁目、六本木六丁目及び麻布十番一丁目各地内
都市再生特別地区(池袋駅西口地区)	約 6.1 ha	豊島区西池袋一丁目及び西池袋三丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内仲通り南周辺地区)	約 5.7 ha	千代田区丸の内二丁目、丸の内三丁目及び有楽町一丁目各地内
都市再生特別地区(田町駅東口地区)	約 2.7 ha	港区芝浦三丁目地内
小計	約 169.8 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(築地一丁目地区) ※本件	約 1.4 ha	中央区築地一丁目地内
都市再生特別地区(神南一丁目地区)	約 1.0 ha	渋谷区神南一丁目地内
合計	約 172.2 ha	

「位置、区域、高さの最高限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」
理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

東京都市計画都市再生特別地区 築地一丁目地区 位置図

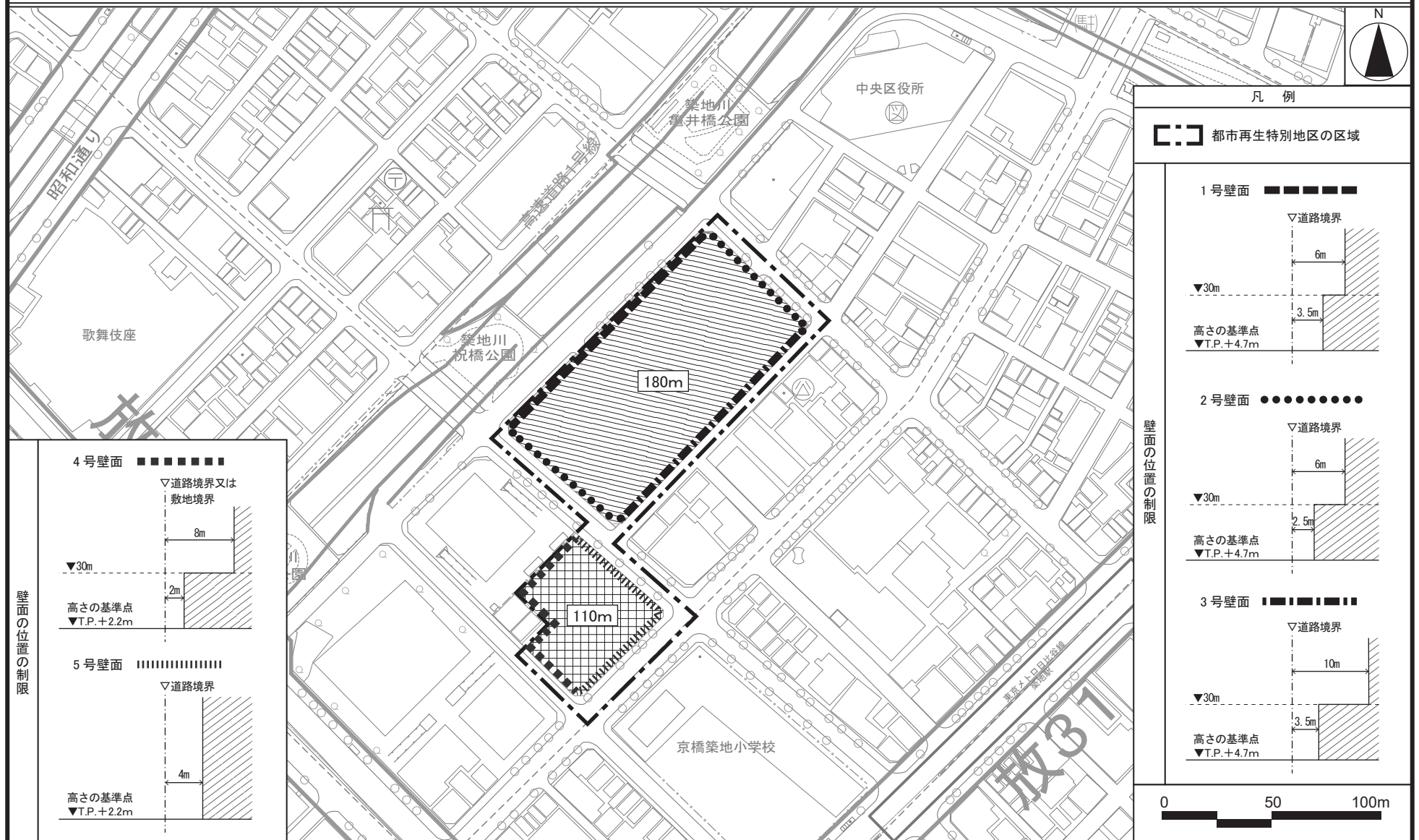


東京都市計画都市再生特別地区 築地一丁目地区 計画図 1



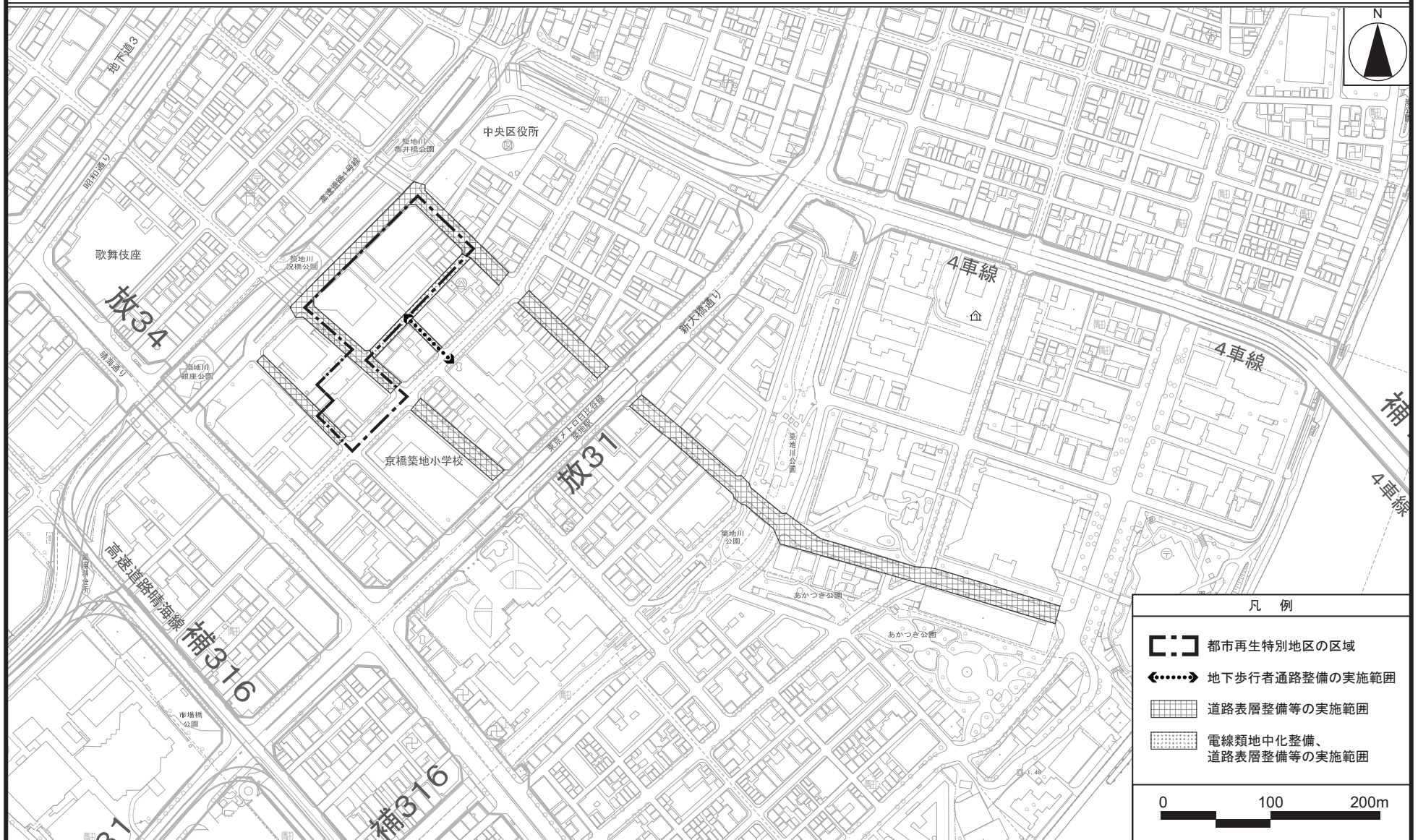
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（7 都市基交第 1421 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号) 7 都市基街都第 232 号、令和 8 年 1 月 16 日

東京都市計画都市再生特別地区 築地一丁目地区 計画図 2



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（7都市基交第 1421 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7都市基街都第 232 号、令和 8 年 1 月 16 日

東京都市計画都市再生特別地区 築地一丁目地区 別添図



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（7 都市基交第 1421 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7 都市基街都第 232 号、令和 8 年 1 月 16 日

東京都市計画都市再生特別地区
築地一丁目地区 参考図 1（計画建物イメージ）

1 まちの回遊性向上に資する 広域都市基盤整備への貢献

1. 周辺開発と連携し、築地駅と覆蓋化広場をつなぐ
快適な歩行者ネットワークを整備
2. 覆蓋化広場から隅田川付近に至る道路の表層整備等
による、みどり豊かでウォーカブルな歩行者空間の創出
3. 首都高上部の覆蓋化広場整備への協力、
および一体的な空間の形成

2 まちの魅力向上を支える都市機能の導入

1. 人と伝統文化が自然と出会う多様な場を整備し、銀座と築地をつなぐ「伝統文化と暮らすまち」を創出
2. 多世代が住み続けられるまちづくりの推進に向けた特別養護老人ホーム及びアフーダブル住宅(区域外)の整備

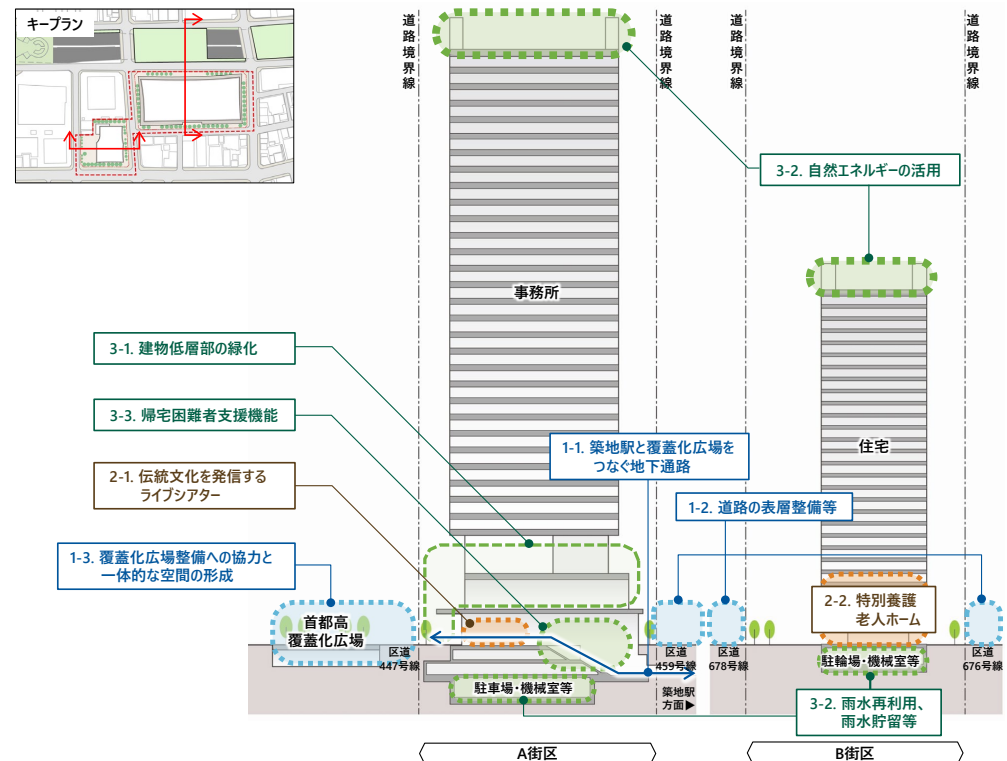
3 環境負荷低減と防災拠点整備

1. 覆蓋化広場とのつながりを意識したみどりの創出
2. 環境負荷低減への取組
3. 帰宅困難者支援や自立・分散型エネルギーシステムの構築による防災対応力強化

<平面イメージ>



<断面イメージ>



東京都市計画都市再生特別地区
築地一丁目地区 参考図 2 (イメージパース)



A 街区イメージ (北西側より望む)



B 街区イメージ (南東側より望む)

〔参考〕東京都市計画地区計画の変更
都市計画築地地区地区計画を次のように変更する。

名 称		築地地区地区計画
位 置※		中央区明石町、築地一丁目、築地二丁目、築地三丁目、築地四丁目、築地五丁目、築地六丁目及び築地七丁目各地内
面 積※		約52.8ha
地区計画の目標		1 本地区は、古くから食品加工や食品卸売業などが集積し、日本の食文化の発信拠点として発展してきたまちであり、都市機能を支える幹線道路や公共交通等の都市基盤の整備状況を生かしながら、定住性の高い住宅の集積とともに、商業・業務施設の立地など都心複合市街地として形成されている。 こうした中、住宅の立地が進行しているものの、老朽化した建築物も未だ多く存在し、生活に関連する機能の充実も求められていることから、本地区計画を活用した円滑な建築物の個別更新と、必要に応じて都市開発諸制度等を活用した面的整備により、まちの賑わいの創出とともに生活環境及び防災性の向上を一体的に進めていくことが必要である。あわせて、本地区の地域特性を踏まえながら、都心区における国際競争力の強化に向けて、国内外からの来街者を受け入れる環境整備の充実も必要となっている。 また、「築地川アメニティ整備構想」においては、首都高速都心環状線（築地川区間）の上部空間を活用し、築地と銀座のまちをつなぎ、快適かつ良好な新たな都市空間の創出を図ることとしている。 このため、賑わいのあるまちと安全で快適な暮らしやすいまちが調和した都心複合市街地の形成と魅力ある都市景観・街並みの形成を目指す。 2 国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号）に基づく東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針においては、目標として、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、近未来技術の実証や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することとされている。
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保	土地利用の方針	1 土地の有効かつ高度利用を推進するとともに、区民生活を支える物品販売業を営む店舗等の生活利便施設（以下「生活利便施設」という。）及び子育て支援施設等の公益施設（以下総称して「生活関連施設」という。）、まちに調和しまちの賑わいへの寄与などの地域に付加価値をもたらす宿泊施設（以下「良質な宿泊施設」という。）並びに地区の賑わいやうるおいを形成し不特定多数の人が日常利用できるアトリウム等の交流施設、広場等の屋外空地及び歩行者交通の利便性の向上に資する施設等（以下「公共的屋内空間等」という。）の整備を誘導することにより、賑わいのあるまちと安全で快適な暮らしやすいまちが調和した都心複合市街地の形成を図る。 2 建築物の更新において、建築物の所有者等の居住機能を確保することにより、地域コミュニティの維持・発展を図る。 3 健全で良好な施設等の誘導により、地区全体で調和のとれた環境整備を図る。 4 建築物の壁面後退により、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、良好な街並みの形成を図る。 5 建築物の不燃化を促進し、市街地の防災性の向上を図る。

全 に 関 す る 方 針		6 相当規模の一団の土地で、都市基盤や公共公益施設の再整備に併せて、土地の合理的かつ健全な高度利用により都市機能を更新することが必要な場合においては、別に定める都市計画手法等を活用する。特に、幹線道路に接する街区については、賑わいの拠点の形成にふさわしい高度利用を図る。 7 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第36条第1項に規定する都市再生特別地区（以下「都市再生特別地区」という。）の活用により、歩行者ネットワークの形成、屋内外空間を活用した防災機能の強化を図りつつ、魅力とにぎわいを創出する業務・商業・文化・交流機能の導入を通じた都市機能の強化を図る。 8 建築物等の規制・誘導により、地域特性を踏まえた都心のスカイラインを形成する。 また、隅田川沿いなどにおいては、水辺を生かし、うるおいとやすらぎの感じられる環境づくりに配慮する。
	地区施設及びその他の公共施設の整備の方針	1 災害時の安全性を確保するため、建築物の壁面の後退により細街路の拡幅整備や歩道状空地等の整備を進め、安全で快適な歩行者空間の確保を図る。 2 広場やポケットパーク等のオープンスペース及び屋内貫通通路等の整備により、歩行者の回遊性を高めるとともに、賑わいとうるおいのある都市空間の形成を図る。 3 相当規模の一団の土地で面的整備を行う場合においては、生活環境の快適性や防災性を向上し、安全な歩行者ネットワークをより強化するため、必要に応じて広場、歩道状空地、貫通通路、地下鉄駅への連絡通路等を整備する。
	建築物等の規制・誘導の方針	1 健全で良好な地域環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 また、商店街に指定した道路に接する敷地の建築物においては、賑わいのある連続した商業空間を形成するため、建築物の低層階を店舗等の集客を目的とする施設等（以下「商業施設等」という。）に制限する。 2 良質な宿泊施設、生活関連施設及び公共的屋内空間等の整備を誘導するとともに、建築物の所有者等の居住機能を確保するため、幅員12m未満の道路を前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下同じ。）とする敷地の建築物においては建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第52条に規定する前面道路の幅員が12m未満である建築物の容積率制限（以下「容積率制限」という。）を緩和するとともに、高度利用と都市機能の更新とを図る建築物に係る制限の特例を適用する。 3 幅員の狭い道路にのみ接する敷地の建築物においては、戸建て住宅などの建替えを促進するため、容積率制限を緩和する。 4 道路に沿って連続した壁面の形成や建築物の高さを揃えるなど良好な街並みの形成を図るため、道路境界線からの壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度を定めることにより、道路斜線制限を緩和する。特に、幹線道路の沿道街区において相当規模の一団の土地で面的整備を行う場合においては、道路境界線からの壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度を定めることに加え、人々が集い・交流できる公共公益施設、広場、地域交流施設などの整備や、計画街区の特徴・立地に応じた軒線・表情線による周辺街区との調和への配慮等により、道路斜線制限を緩和する。 5 相当規模の一団の土地で面的整備を行う場合においては、地区整備計画に必要な事項を定め、良好な街並みの形成を図る。

地区整備計画		6 都市再生特別地区等を活用することにより、本地区に相応しい機能誘導及び広場などの交流空間の整備等を図る。				
	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	面 積		備 考
		広 場	広場 1 号	約800㎡ (換気、採光のための開口部を除く)		既 設 一部ピロティ 地上約600㎡及び地下約200㎡ 地下鉄出入口、昇降機等を含む。
				約1,200㎡		既 設 一部ピロティ 昇降機等を含む。
				約200㎡		既 設
				約700㎡		新 設 一部ピロティ
				約300㎡		新 設 一部ピロティ
				約600㎡		新 設 地下～地上 昇降機等を含む。
	その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		歩道状空地 1 号	3.5m	約100m	既 設	
		歩道状空地 2 号	3.5m	約120m	新 設	
		歩道状空地 3 号	2.5m	約60m	新 設	
		歩道状空地 4 号	3.5m	約110m	新 設	
		歩道状空地 5 号	2.5m	約20m	新 設	

		歩道状空地 6 号	4. 0m	約20m	新 設
		歩道状空地 7 号	4. 0m	約25m	新 設
		歩行者通路 1 号	5. 0m	約50m	既 設 地下～地上 昇降機等を含む。
		歩行者通路 2 号	2. 5m	約70m	新 設 地下
		歩行者通路 3 号	2. 5m	約45m	新 設 地下～地上 昇降機等を含む。
		歩行者通路 4 号	3. 0m	約30m	新 設
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 項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。 2 建築物の 1 階で、計画図に示す道路アに接する部分（主要地方道日比谷豊洲埠頭東雲町線（晴海通り）にあつては当該道路の南側の敷地、主要地方道東京市川線（新大橋通り）にあつては当該道路の東側の敷地に限る。）を主に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、土地利用状況等によりやむを得ない建築物についてはこの限りでない。 3 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 1／3 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※	1 幅員 5 m以上の道路を前面道路とする敷地の建築物の容積率の最高限度は、次のとおりとする。 （1）生活関連施設の用途に供する部分を設けるものは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域（以下「用途地域」という。）に関する都市計画により定められた容積率（以下「指定容積率」という。）又は容積率制限による容積率のうち、いずれか小さい方の数値（以下「基準容積率」という。）に、当該部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とし、基準容積率を超える部分に生活利便施設を設けるものは、建築物の一部を住宅又は共同住宅の用途に供するものとし、かつ、基準容積率を超えて設ける生活利便施設の用途に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）が、住宅又は共同住宅の用途に供する部分の床面積を超えてはならない。この場合、（2）に規定する数値を超えることができる。			

- (2) 住戸数が2戸以下、かつ、住戸専用部分の床面積が40㎡以上300㎡以下の住宅若しくは共同住宅の用途に供する部分を設けるものは、基準容積率に、当該部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とする。この場合、(1)に規定する数値を超えることができる。
- (3) ホテル又は旅館の用途（以下「ホテル等」という。）に供する建築物で、次の①、②及び③のいずれにも該当するものにあっては基準容積率の1.2倍とし、①、②及び④のいずれにも該当するものにあっては基準容積率に生活関連施設の用途に供する部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とする。
- ① ホテル等に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）が建築物の延べ面積（容積率対象面積をいう。）の1／2以上であること。
- ② ホテル等の一宿泊室の床面積が次に掲げる数値以上であること。
- ア 一宿泊室の定員が1人の場合、9㎡
- イ 一宿泊室の定員が2人の場合、13㎡
- ウ 一宿泊室の定員が3人以上の場合、次の算定式により求められる数値
- $$X = 5.5(n - 1) + 9$$
- X：一宿泊室の床面積（㎡）
- n：一宿泊室の定員（人）
- ③ ホテル等のレストラン、ラウンジ、会議室及びホール等（以下「ホテル関連施設」という。）の床面積が容積率5／10以上で、かつ、宿泊室の床面積の合計を超えないこと。
- ④ 生活関連施設を設けていること。
- (4) ホテル等に供する建築物で、(3)の規定に加え次の①から④までのいずれにも該当する場合は、(3)により算定した容積率に、ホテル関連施設のうちラウンジ、会議室及びホール等の日常一般に開放された部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とする。この場合、容積率の最高限度は100／10を超えてはならない。
- ① 一宿泊室の床面積が30㎡以上の宿泊室の床面積の合計が、全ての宿泊室の床面積の合計の1／4以上であること。
- ② 敷地面積が300㎡以上であること。
- ③ 敷地面積から建築面積を除いた部分の敷地面積に対する割合が2／10以上であること。
- ④ ホテル関連施設のうちラウンジ、会議室及びホール等の日常一般に開放された部分の容積率が5／10以上であること。
- (5) (1)から(3)までに規定する容積率の最高限度は、建築物の敷地面積が300㎡未満の場合、基準容積率に、次の①又は②の数値を加えた数値を超えてはならない。
- ① 敷地面積が100㎡以上300㎡未満の場合は、基準容積率の0.2倍に2／3を乗じた数値
- ② 敷地面積が100㎡未満の場合は、基準容積率の0.2倍に1／2を乗じた数値
- (6) 建築物の一部をホテル等とする場合は、(1)及び(2)の規定は適用しない。
- 2 幅員5m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物で、住宅、共同住宅（定住型住宅及び高齢者の居住の安定確保に関する法律第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に限る。ただし、ウィークリーマンション及びマンスリーマンションは除く。）、寄宿舎又は下宿の用途に供する部分を設ける建築物の容積率の最高限度は、基準容積率に、当該部分の容積率を加えた数値とする。この場合、28／10を超えてはならない。

	3 法第42条第1項の道路を前面道路とし、次の（1）又は（2）に該当する建築物の容積率の最高限度は、基準容積率又は1（（4）を除く。）により算定した容積率に、当該（1）又は（2）に定める数値をそれぞれ加えた数値とする。この場合、基準容積率の1.2倍を超えてはならない。 （1）公共的屋内空間（交流施設、文化施設、屋内貫通通路及び地下鉄駅等への連絡通路をいう。）を設ける建築物で、次の①又は②のいずれかに該当する場合は、当該①又は②に定める数値とする。 ① 交流施設及び文化施設の床面積が容積率5／10以上の場合は、当該床面積の容積率。この場合、10／10を限度とする。 ② 道路と道路等を接続する幅員4 m以上、かつ、高さ4 m以上の屋内貫通通路又は地下鉄駅等への連絡通路（隣接する建築物に当該連絡通路がある場合は、その通路に接続する連絡通路を含む。）を設ける場合は、10／10 （2）公共的屋外空間（敷地内に設ける空地のうち、日常一般に公開される部分で、壁面の位置の制限の項の規定により確保する空地に隣接し、かつ、50㎡以上の面積を有するものに限る。）を設ける建築物で、公共的屋外空間の面積に基準容積率を乗じた値を当該敷地の面積で除した値が5／10以上の場合は、当該数値とする。この場合、10／10を限度とする。 4 1から3までの規定に該当しない建築物は、基準容積率とする。 5 建築物等の用途の制限の項の2のただし書の適用を受ける建築物、壁面の位置の制限の項の2の（2）の適用を受ける建築物及び法第42条第1項から第3項までに規定する道路で、その一端のみが他の道路に接続した道路（当該道路の終端から他の道路へ通り抜けられる空間が地区施設により確保されているものは除く。以下「袋路状道路」という。）を前面道路とする敷地の建築物は、基準容積率とする。 6 法第52条第14項の規定により特定行政庁の許可（容積率の特例）を受けた建築物は、1から5までに規定する容積率を超えることができる。 7 次に掲げる建築物においては、1から6までの規定は適用しない。 （1）法第59条の2第1項の規定により特定行政庁の許可（以下「総合設計の許可」という。）を受けた建築物 （2）都市再生特別地区の区域内の建築物 （3）マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条の規定により特定行政庁の許可（容積率の特例）を受けた建築物 8 1から6までの規定にかかわらず、都市計画法第8条第1項第3号に規定する高度利用地区（以下「高度利用地区」という。）に関する都市計画に適合する建築物は、高度利用地区の都市計画で定めるところによる。
建築物の容積率の最低限度	1 指定容積率が80／10又は70／10の区域にあつては30／10、指定容積率が60／10、50／10又は40／10の区域にあつては20／10 2 幅員4 mの道路（法第42条第2項の道路（以下「2項道路」という。）を含む。）を前面道路とする敷地にあつては20／10、法第42条第3項の道路（以下「3項道路」という。）を前面道路とする敷地にあつては15／10 3 次に掲げる建築物においては、1及び2の規定は適用しない。

	(1) 袋路状道路にのみ接する敷地の建築物 (2) 用途上又は機能上やむを得ない建築物
建築物の建蔽率の最高限度	1 用途地域に関する都市計画により定められた建蔽率が8/10の区域は、8/10。ただし、法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては1/10を、同条第6項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値 2 用途地域に関する都市計画により定められた建蔽率が6/10の区域は、6/10。ただし、法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を、同項第1号及び第2号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値
建築物の敷地面積の最低限度	300㎡。ただし、次の(1)又は(2)のいずれかに該当する場合においては、当該(1)又は(2)に定める敷地面積とする。 (1) この地区計画の都市計画決定の告示日において、300㎡未満の土地の場合は当該敷地面積。この場合、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地とし、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合に限る。 (2) 敷地の形状及び規模又は土地利用状況から有効な土地利用が図られる場合は、当該敷地面積
建築物の建築面積の最低限度	150㎡(敷地面積が300㎡未満の場合は、当該敷地面積の1/2)。ただし、用途上又は機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。
壁面の位置の制限	1 道路境界線等から建築物の部分(地盤面下の部分及び計画図に示す道路Aに設置された商店街の既存のアーケードに面し、かつ、連続したひさし等の部分を除く。)までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 計画図に示す道路Aに接する部分にあっては道路境界線から1.0m、その他の法第42条第1項の道路に接する部分にあっては道路境界線から0.5m (2) 道路Aに接する部分で、幅員が8m未満の部分は、(1)の規定にかかわらず、道路境界線から0.5m (3) 2項道路又は3項道路に接する部分は、道路中心線から2.2m 2 次に掲げる建築物の部分においては、1の規定は適用しない。 (1) 袋路状道路に接する建築物の部分 (2) 敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ない建築物の部分 3 高度利用地区の区域内の建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図3に示す制限を超えて建築してはならない。ただし、次に掲げるもののうち、1に規定する距離を超える部分に設置するものについてはこの限りでない。 (1) 地下鉄駅出入口施設等の公益上必要な建築物の部分 (2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、落下防止柵、その他これらに類するもの (3) 建築物の保安及び安全・管理上やむを得ない塀及び柵、その他これらに類するもの
建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さ(階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合は、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。)は、次に掲げる数値を超えてはならない。 (1) 指定容積率が80/10又は70/10の区域で、幅員20m以上の道路を前面道路とする敷地は、50m

		(2) 指定容積率が80／10又は70／10の区域で、幅員12m以上20m未満の道路を前面道路とする敷地及び指定容積率が60／10の区域で、幅員12m以上の道路を前面道路とする敷地は、42m (3) 指定容積率が50／10の区域で、幅員12m以上の道路を前面道路とする敷地は、38m (4) 幅員8m以上12m未満の道路を前面道路とする敷地は、36m又は前面道路の幅員に2mを加えたものに3を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値 (5) 幅員6m以上8m未満の道路を前面道路とする敷地は、24m又は前面道路の幅員に1mを加えたものに3を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値 (6) 幅員4m以上6m未満の道路を前面道路とする敷地は、18m又は前面道路の幅員に1mを加えたものに3を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値 (7) 2項道路又は3項道路を前面道路とする敷地は、13m 2 2以上の道路（それらのいずれかが2項道路又は3項道路の場合に限る。）に接する敷地において、2項道路又は3項道路以外の道路の境界線からの水平距離が当該道路の幅員の2倍（35mを超える場合は35m）を超える区域（2項道路又は3項道路の中心からの水平距離が10m以下の区域に限る。）は、1の（1）から（6）までの規定にかかわらず13mとする。ただし、周辺の環境に配慮した建築物についてはこの限りでない。 3 次に掲げる建築物においては、1及び2の規定は適用しない。 (1) 総合設計の許可を受けた建築物 (2) 都市再生特別地区の区域内の建築物 (3) 袋路状道路にのみ接する敷地の建築物 (4) 3,000㎡以上の敷地において複数の建築物により一体の機能を有する公共的施設（現に存する敷地において総合的見地から段階的に従前機能の維持・更新を図り、公共的広場の設置、防災対策等の市街地の環境整備改善を行うものに限る。）における建築物 4 1の（1）から（7）まで及び3の規定にかかわらず、計画図3に示す、高度利用地区に関する都市計画に適合する建築物の高さは110mを超えてはならない。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の形態、意匠、色彩等は、周辺環境及び都市景観に配慮したものとする。 2 屋外広告塔、広告板、看板、目隠しを目的とする工作物及びその他これらに類する工作物は、景観、風致を損なうおそれのないものとする。
	壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域は、門、へい、広告物及び看板等通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 計画図に示す道路アに設置された商店街の既存のアーケードに面し、かつ、連続した工作物等で、歩行者の通行の安全性及び快適性並びに地区の賑わいの創出を図るもの (2) 緑化の推進等、良好な街並みの形成のために設置する植栽基盤の縁石 (3) 高度利用地区の区域内の建築物で、壁面の位置の制限の項の1に規定する距離を超える部分に設置する工作物、又は、敷地内に歩行者の通行空間を整備する場合に歩車分離等の歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける工作物

※は知事協議事項

「区域、地区施設の位置、建築物等の用途の制限のうち1階部分の用途制限の適用区域及び壁面の位置の制限等は計画図に示すとおり」

理 由：築地一丁目地区において都市再生特別地区及び第一種市街地再開発事業の都市計画を定めることを踏まえ、地区計画の目標等の一部を変更するとともに、当該地区内で整備される広場等を地区施設に位置づけるため、地区計画を変更する。

変 更 概 要

築地地区地区計画

※_____は、変更及び追加箇所を示す。

	現行	変更
地区計画の目標	1 本地区は、古くから食品加工や食品卸売業などが集積し、日本の食文化の発信拠点として発展してきたまちであり、都市機能を支える幹線道路や公共交通等の都市基盤の整備状況を生かしながら、定住性の高い住宅の集積とともに、商業・業務施設の立地など都心複合市街地として形成されている。 こうした中、住宅の立地が進行しているものの、老朽化した建築物も未だ多く存在し、生活に関連する機能の充実も求められていることから、本地区計画を活用した円滑な建築物の個別更新と、必要に応じて都市開発諸制度等を活用した面的整備により、まちの賑わいの創出とともに生活環境及び防災性の向上を一体的に進めていくことが必要である。あわせて、本地区の地域特性を踏まえながら、都心区における国際競争力の強化に向けて、国内外からの来街者を受け入れる環境整備の充実も必要となっている。 このため、賑わいのあるまちと安全で快適な暮らしやすいまちが調和した都心複合市街地の形成と魅力ある都市景観・街並みの形成を目指す。	1 本地区は、古くから食品加工や食品卸売業などが集積し、日本の食文化の発信拠点として発展してきたまちであり、都市機能を支える幹線道路や公共交通等の都市基盤の整備状況を生かしながら、定住性の高い住宅の集積とともに、商業・業務施設の立地など都心複合市街地として形成されている。 こうした中、住宅の立地が進行しているものの、老朽化した建築物も未だ多く存在し、生活に関連する機能の充実も求められていることから、本地区計画を活用した円滑な建築物の個別更新と、必要に応じて都市開発諸制度等を活用した面的整備により、まちの賑わいの創出とともに生活環境及び防災性の向上を一体的に進めていくことが必要である。あわせて、本地区の地域特性を踏まえながら、都心区における国際競争力の強化に向けて、国内外からの来街者を受け入れる環境整備の充実も必要となっている。 また、「<u>築地川アメニティ整備構想</u>」においては、<u>首都高速都心環状線（築地川区間）の上部空間を活用し、築地と銀座のまちをつなぎ、快適かつ良好な新たな都市空間の創出を図ることとしている。</u> このため、賑わいのあるまちと安全で快適な暮らしやすいまちが調和した都心複合市街地の形成と魅力ある都市景観・街並みの形成を目指す。 2 <u>国家戦略特別区域法（平成 25 年法律第 107 号）に基づく東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針においては、目標として、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</u>

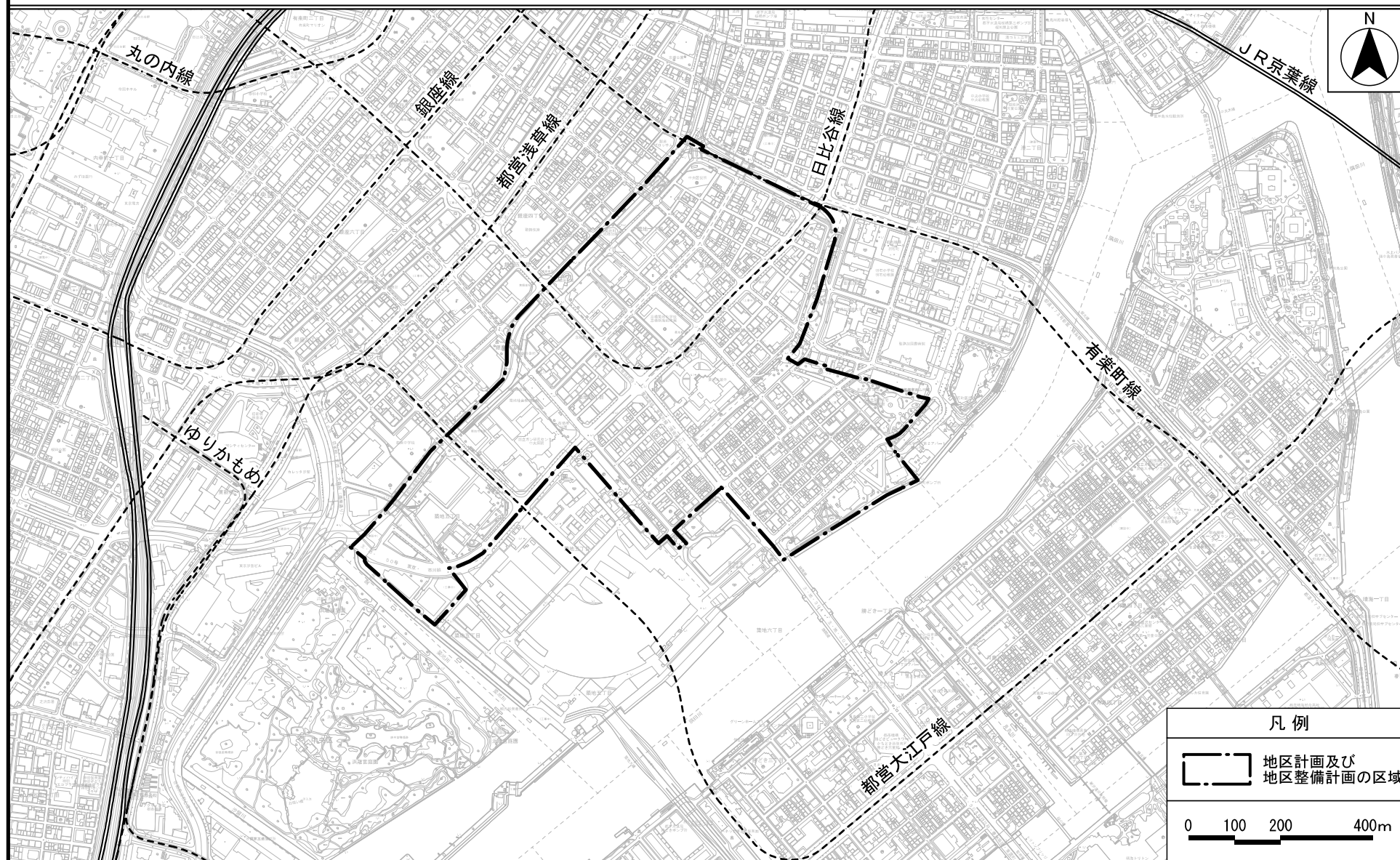
			<u>とともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとされている。</u>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	1 (略) 2 (略) 3 (略) 4 (略) 5 (略) 6 (略) 7 建築物等の規制・誘導により、地域特性を踏まえた都心のスカイラインを形成する。 また、隅田川沿いなどにおいては、水辺を生かし、うるおいとやすらぎの感じられる環境づくりに配慮する。	1 (略) 2 (略) 3 (略) 4 (略) 5 (略) 6 (略) 7 <u>都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 36 条第 1 項に規定する都市再生特別地区（以下「都市再生特別地区」という。）の活用により、歩行者ネットワークの形成、屋内外空間を活用した防災機能の強化を図りつつ、魅力とにぎわいを創出する業務・商業・文化・交流機能の導入を通じた都市機能の強化を図る。</u> 8 建築物等の規制・誘導により、地域特性を踏まえた都心のスカイラインを形成する。 また、隅田川沿いなどにおいては、水辺を生かし、うるおいとやすらぎの感じられる環境づくりに配慮する。
	建築物等の規制・誘導の方針	1 (略) 2 (略) 3 (略) 4 (略) 5 (略)	1 (略) 2 (略) 3 (略) 4 (略) 5 (略) 6 <u>都市再生特別地区等を活用することにより、本地区に相応しい機能誘導及び広場などの交流空間の整備等を図る。</u>

(参考資料)

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称		面 積		備 考		名 称	面 積		備 考		
		広 場								<u>広場 4 号</u>	<u>約700㎡</u>		<u>新 設</u> <u>一部ピロティ</u>	
										<u>広場 5 号</u>	<u>約300㎡</u>		<u>新 設</u> <u>一部ピロティ</u>	
										<u>広場 6 号</u>	<u>約600㎡</u>		<u>新 設</u> <u>地下～地上</u> <u>昇降機等を含む。</u>	
		その他の公共空地	名 称		幅 員	延 長	備 考		名 称	幅 員	延 長	備 考		
										<u>歩道状空地 2 号</u>	<u>3.5m</u>	<u>約120m</u>	<u>新 設</u>	
	<u>歩道状空地 3 号</u>									<u>2.5m</u>	<u>約60m</u>	<u>新 設</u>		
	<u>歩道状空地 4 号</u>									<u>3.5m</u>	<u>約110m</u>	<u>新 設</u>		
	<u>歩道状空地 5 号</u>									<u>2.5m</u>	<u>約20m</u>	<u>新 設</u>		
	<u>歩道状空地 6 号</u>									<u>4.0m</u>	<u>約20m</u>	<u>新 設</u>		
	<u>歩道状空地 7 号</u>									<u>4.0m</u>	<u>約25m</u>	<u>新 設</u>		
	<u>歩行者通路 2 号</u>									<u>2.5m</u>	<u>約70m</u>	<u>新 設</u> <u>地下</u>		
	<u>歩行者通路 3 号</u>	<u>2.5m</u>								<u>約45m</u>	<u>新 設</u> <u>地下～地上</u> <u>昇降機等を含む。</u>			
	<u>歩行者通路 4 号</u>	<u>3.0m</u>	<u>約30m</u>	<u>新 設</u>										
建築物等	建築物等の容積率の最高限度※	1	(略)					1	(略)					
		2	(略)					2	(略)					
		3	(略)					3	(略)					
		4	(略)					4	(略)					

に 関 する 事 項		5 (略) 6 (略) 7 次に掲げる建築物においては、1 から 6 までの規定は適用しない。 (1) 法第 59 条の 2 第 1 項の規定により特定行政庁の許可（以下「総合設計の許可」という。）を受けた建築物 <u>(2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）第 105 条の規定により特定行政庁の許可（容積率の特例）を受けた建築物</u>	5 (略) 6 (略) 7 次に掲げる建築物においては、1 から 6 までの規定は適用しない。 (1) 法第 59 条の 2 第 1 項の規定により特定行政庁の許可（以下「総合設計の許可」という。）を受けた建築物 <u>(2) 都市再生特別地区の区域内の建築物</u> <u>(3) マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条の規定により特定行政庁の許可（容積率の特例）を受けた建築物</u>
	建築物の高さの最高限度	1 (略) 2 (略) 3 次に掲げる建築物においては、1 及び 2 の規定は適用しない。 (1) 総合設計の許可を受けた建築物 <u>(2) 袋路状道路にのみ接する敷地の建築物</u> <u>(3) 3,000 m²以上の敷地において複数の建築物により一体の機能を有する公共的施設（現に存する敷地において総合的見地から段階的に従前機能の維持・更新を図り、公共的広場の設置、防災対策等の市街地の環境整備改善を行うものに限る。）における建築物</u>	1 (略) 2 (略) 3 次に掲げる建築物においては、1 及び 2 の規定は適用しない。 (1) 総合設計の許可を受けた建築物 <u>(2) 都市再生特別地区の区域内の建築物</u> <u>(3) 袋路状道路にのみ接する敷地の建築物</u> <u>(4) 3,000m²以上の敷地において複数の建築物により一体の機能を有する公共的施設（現に存する敷地において総合的見地から段階的に従前機能の維持・更新を図り、公共的広場の設置、防災対策等の市街地の環境整備改善を行うものに限る。）における建築物</u>

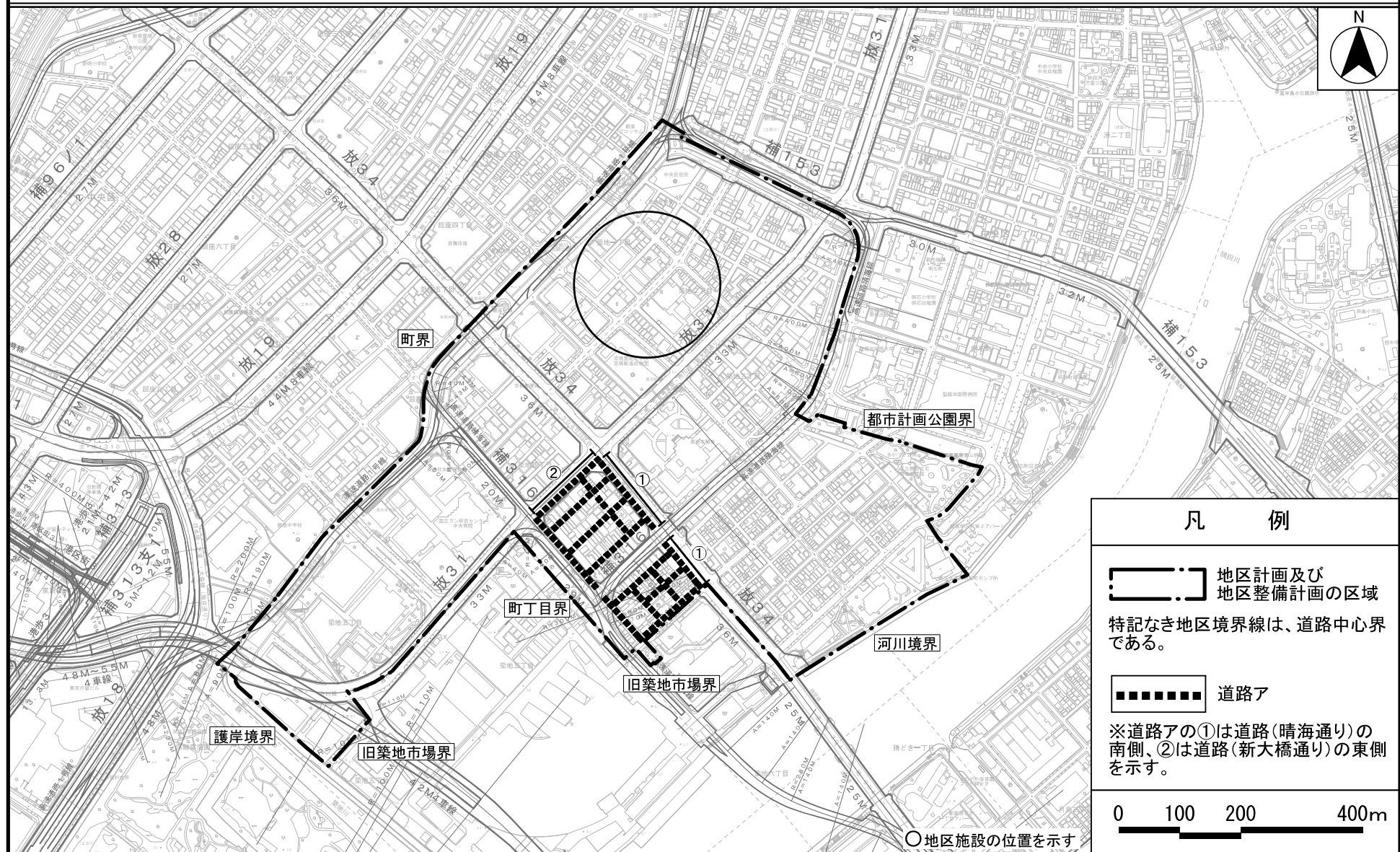
〔参考〕東京都市計画地区計画 位置図 築地地区地区計画



「この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。」無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MMT利許第04-101号・4都市基交測第79号
 (承認番号) 4都市基街都第157号、令和4年8月2日
 (承認番号) 4都市基交都第30号、令和4年8月1日

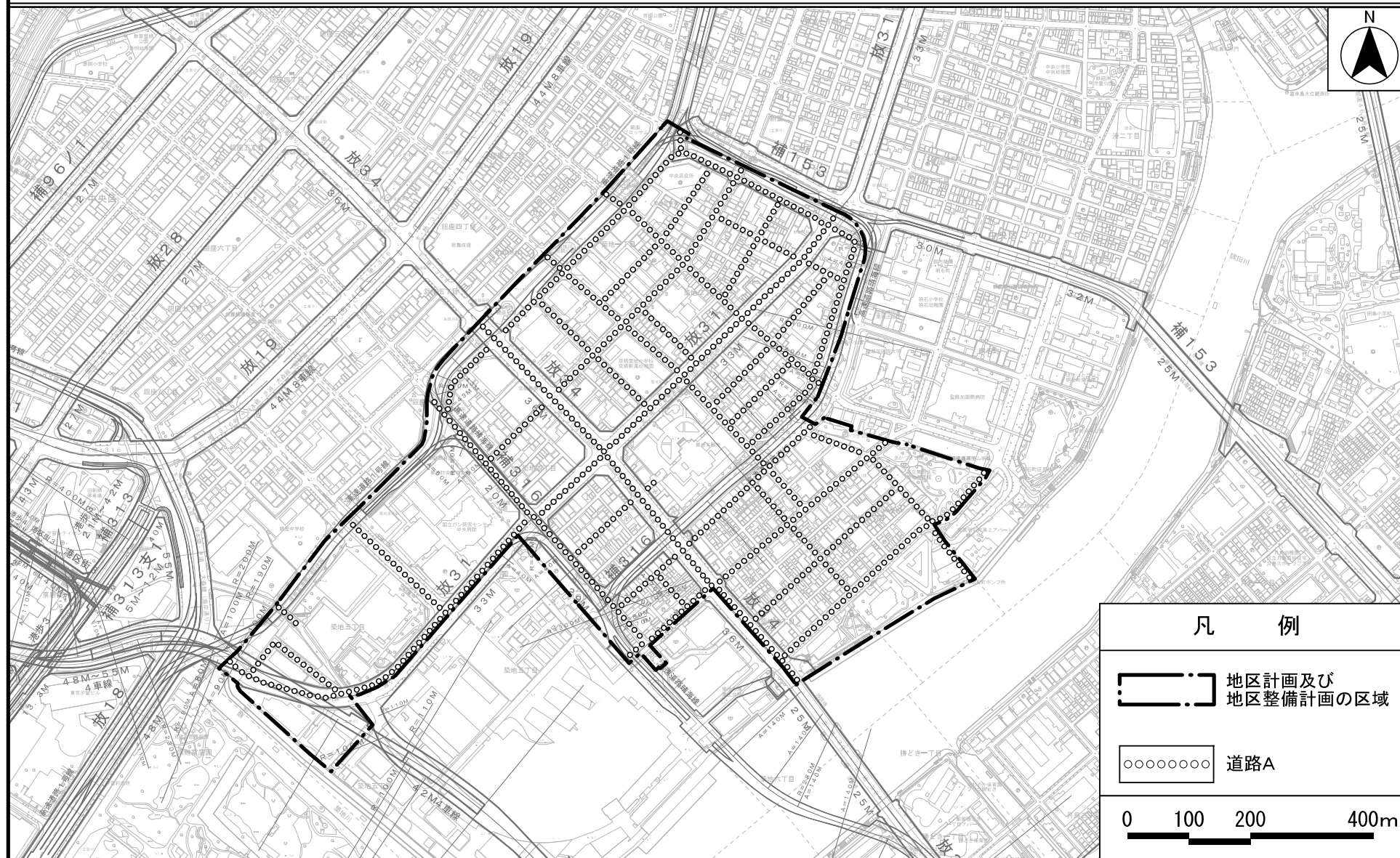
〔参考〕東京都市計画地区計画 築地地区地区計画

計画図 1



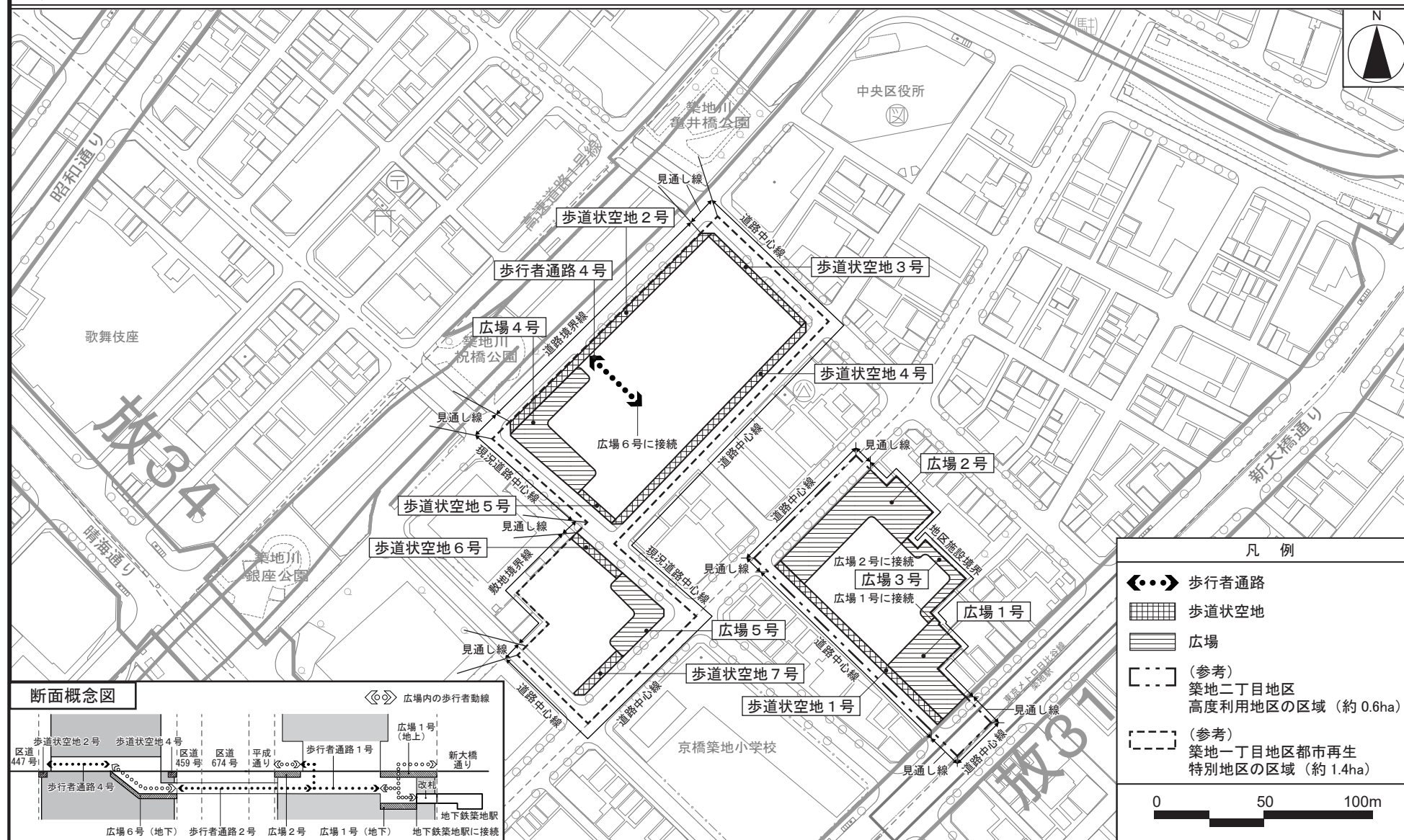
「この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。」無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MMT利許第04-101号・4都市基交測第79号
 (承認番号) 4都市基街都第157号、令和4年8月2日
 (承認番号) 4都市基交都第30号、令和4年8月1日

〔参考〕東京都市計画地区計画 計画図2 築地地区地区計画



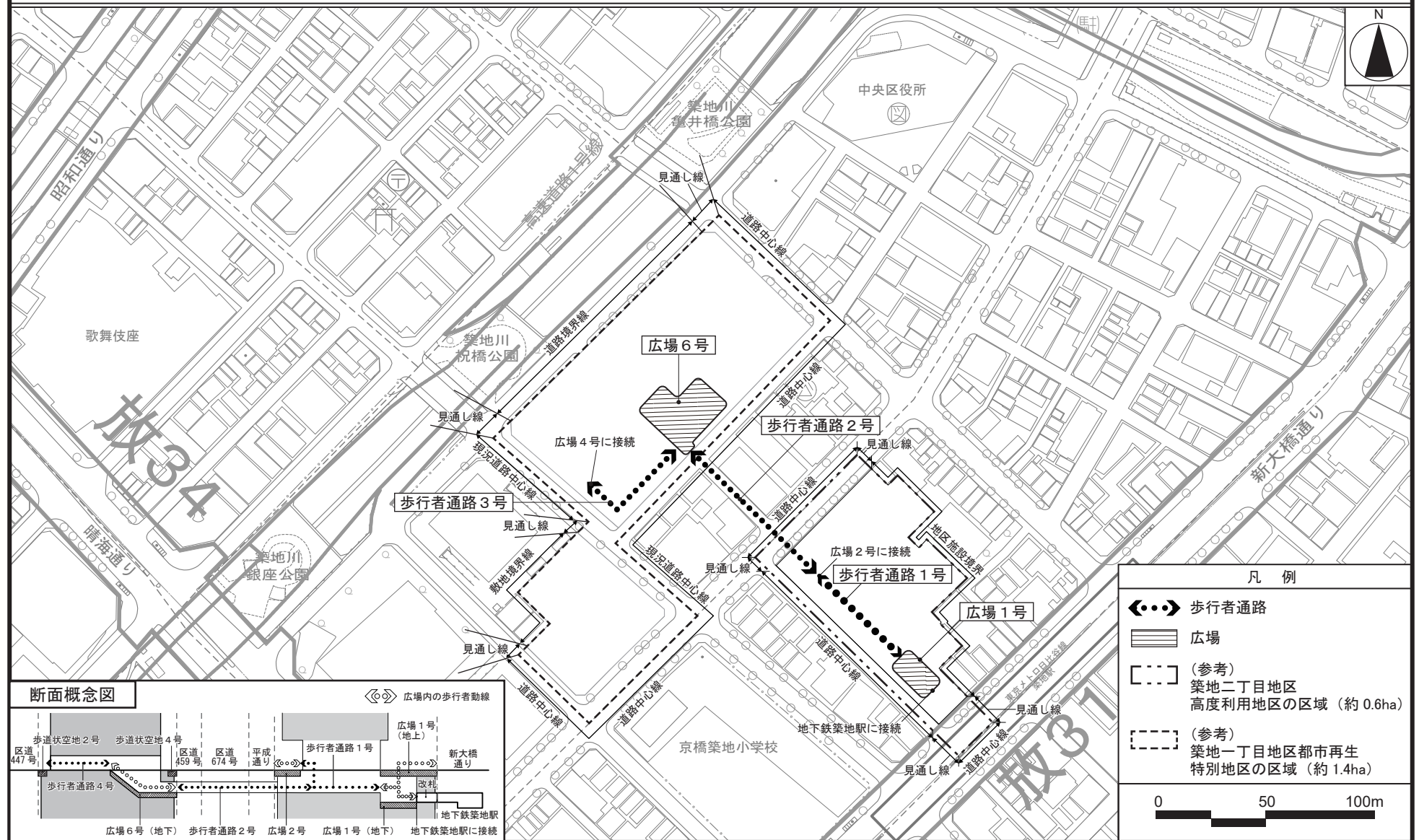
〔参考〕東京都市計画地区計画
築地地区地区計画

計画図 3－1
(地上部)



〔参考〕東京都市計画地区計画
築地地区地区計画

計画図 3－2
(地下部)



この地図は、東京都縮尺 1/2500 地形図を使用（承認番号：7 都市基交測第 252 号、令和 7 年 11 月 19 日）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

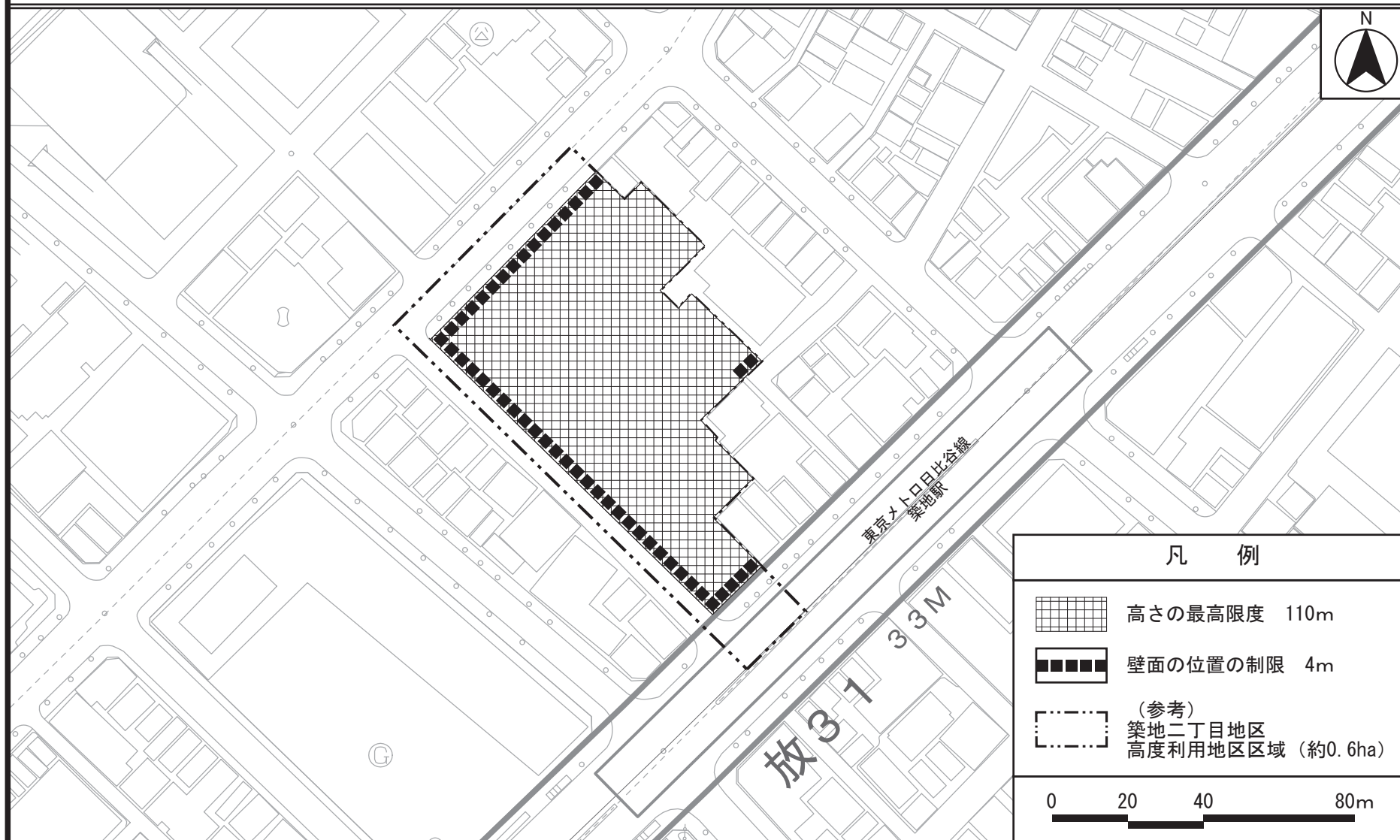
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）7 都市基街都第 41 号、令和 7 年 8 月 19 日

（承認番号）7 都市基街都第 169 号、令和 7 年 8 月 15 日

〔参考〕東京都市計画地区計画
築地地区地区計画

計画図 3－3



「この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。」無断複製を禁ずる。

(承認番号) MMT利許第04-101号・4都市基交測第79号

(承認番号) 4都市基街都第157号、令和4年8月2日

(承認番号) 4都市基交都第30号、令和4年8月1日

〔参考〕東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定

都市計画築地一丁目地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

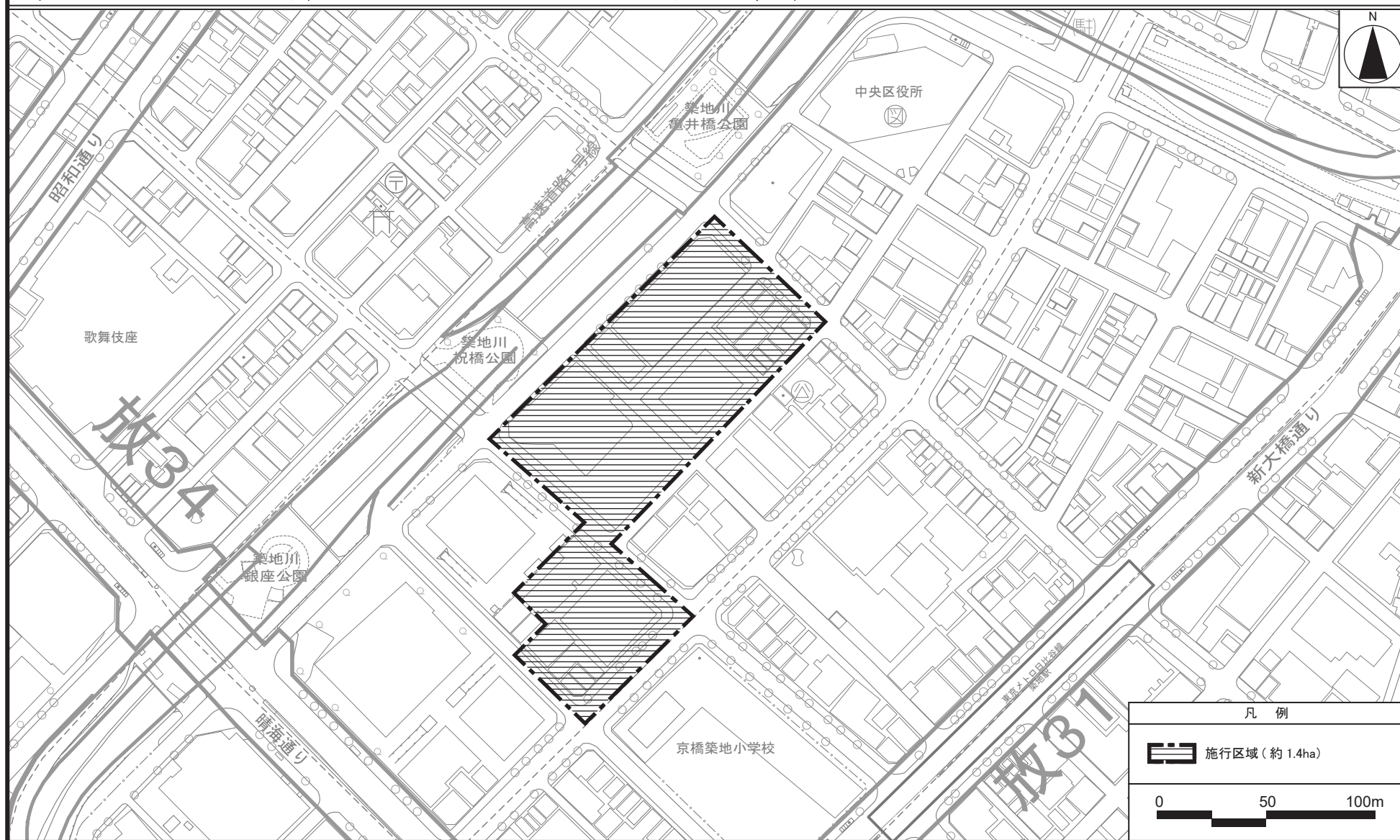
幅員の〔 〕は全幅員を示す。

名称		築地一丁目地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 1.4 ha				
配置及び規模 公共施設の	道路	種 別	名 称	規 模		備 考
		区画街路	特別区道 中京第 672 号線	幅員 7.5m [15.0m]、延長約 71m		既設(再整備)
			特別区道 中京第 459 号線	幅員 4.0m [8.0m]、延長約 124m		既設(再整備) 一部地下部分に築地駅に接続する歩行者通路として幅員 2.5m、延長 4.0m を整備する
			特別区道 中京第 676 号線	幅員 7.0m～14.0m [14.0m]、延長約 110m		一部拡幅
			特別区道 中京第 409 号線	幅員約 9.5m [19.0m]、延長約 71m		既設(再整備)
			特別区道 中京第 678 号線	幅員約 5.5m [11.0m]、延長約 35m		既設(再整備)
の 建 築 物 の 整 備	街区番号	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度	備考
	A	約 6,500 m ²	約 160,000 m ² [約 136,600 m ²]	事務所、店舗、 文化交流施設、駐車場等	180m	高さの基準点は T.P. +4.7m とする。
	B	約 1,500 m ²	約 29,000 m ² [約 19,400 m ²]	住宅、福祉施設、 駐車場等	110m	高さの基準点は T.P. +2.2m とする。
の 建 築 敷 地 の 整 備	街区番号	建築敷地面積	整備計画			
	A	約 8,760 m ²	・ A 街区において、地上・地下部分に歩行者通路及び広場を設けることで、築地駅と「築地川アメニティ整備構想」に位置付けられた首都高速都心環状線（築地川区間）の上部空間を活用した覆蓋化広場をつなぐ安全で快適な歩行者ネットワークを整備する。 ・ A・B 街区において、歩道状空地や覆蓋化広場と一体的な空間等を整備することで、地域の回遊性向上や賑わい形成を図る。			
	B	約 2,810 m ²				
参考		地区計画区域内及び都市再生特別地区内にあり。				

「施行区域、公共施設の配置、街区の配置及び建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり」

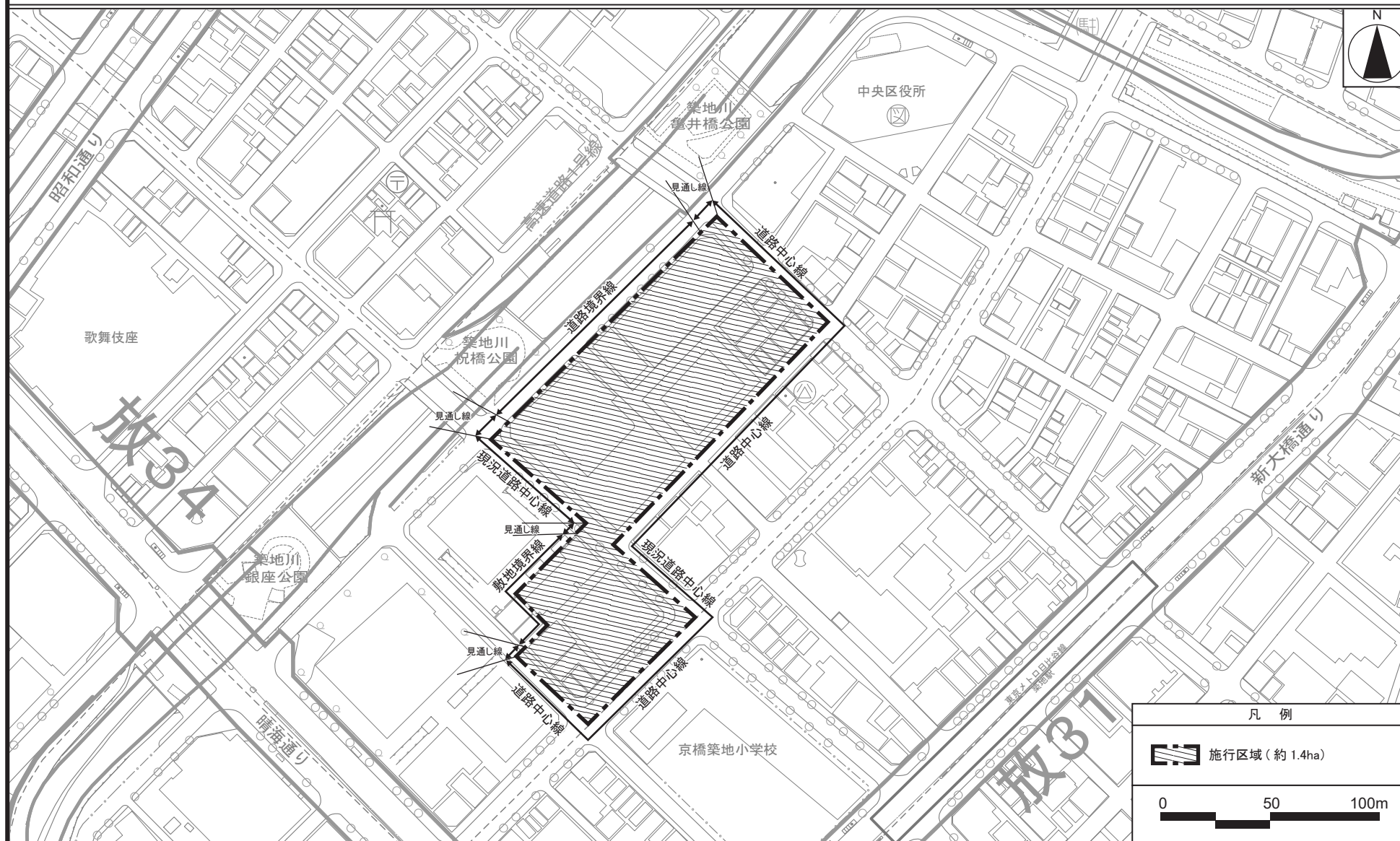
理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、首都高速都心環状線（築地川区間）の上部空間を活用した覆蓋化広場整備への協力及び一体的な空間の形成並びに、築地・東銀座周辺の回遊性向上に資する都市基盤の整備を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

〔参考〕東京都市計画第一種市街地再開発事業 築地一丁目地区第一種市街地再開発事業 位置図



〔参考〕東京都市計画第一種市街地再開発事業 築地一丁目地区第一種市街地再開発事業 計画図 1

(施行区域図)



この地図は、東京都縮尺 1/2500 地形図を使用（承認番号：7 都市基交測第 252 号、令和 7 年 11 月 19 日）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

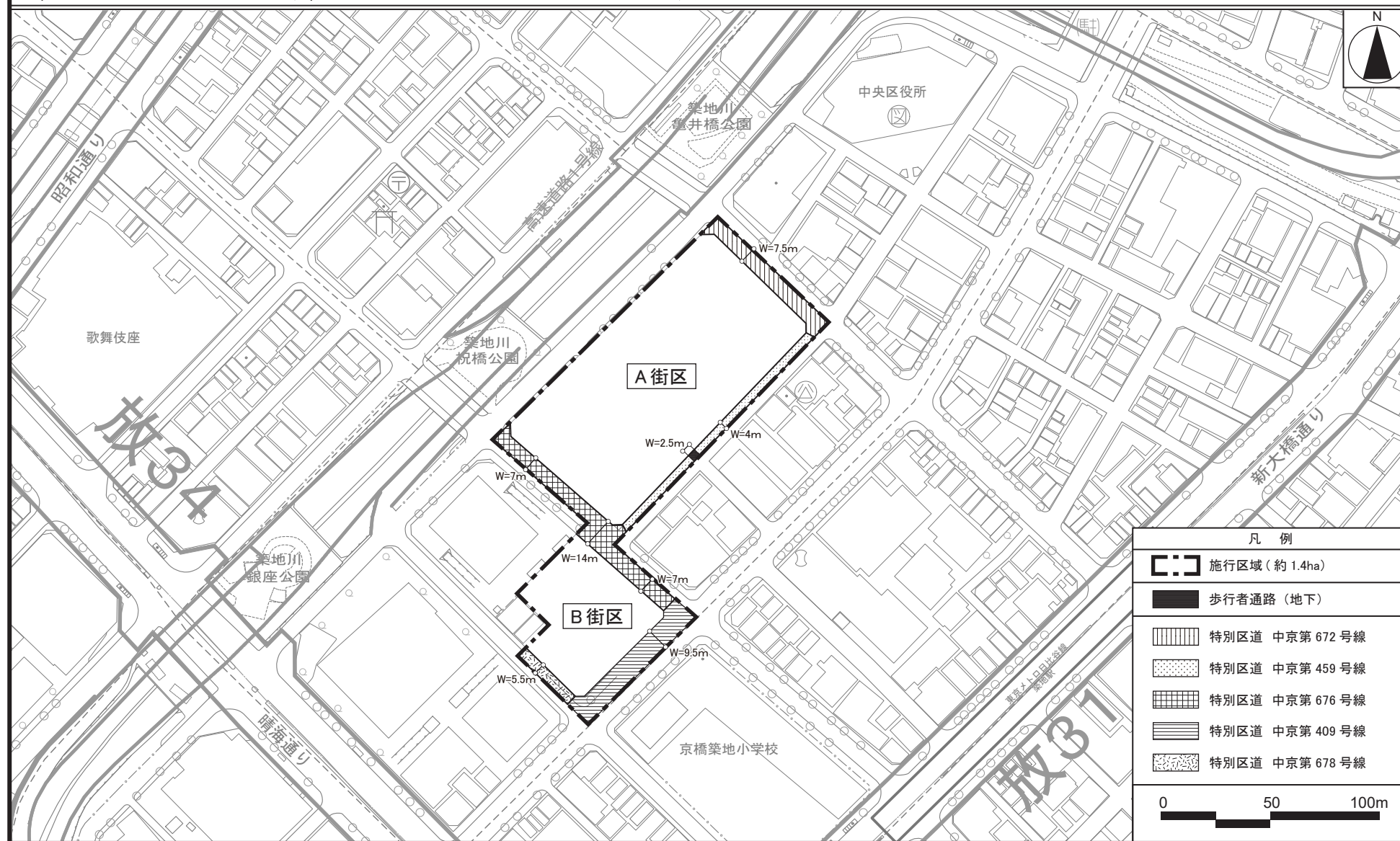
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）7 都市基街都第 168 号、令和 7 年 8 月 15 日

（承認番号）7 都市基交都第 42 号、令和 7 年 8 月 19 日

〔参考〕東京都市計画第一種市街地再開発事業 築地一丁目地区第一種市街地再開発事業 計画図 2

(公共施設の配置及び街区の配置図)



この地図は、東京都縮尺 1/2500 地形図を使用（承認番号：7 都市基交測第 252 号、令和 7 年 11 月 19 日）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

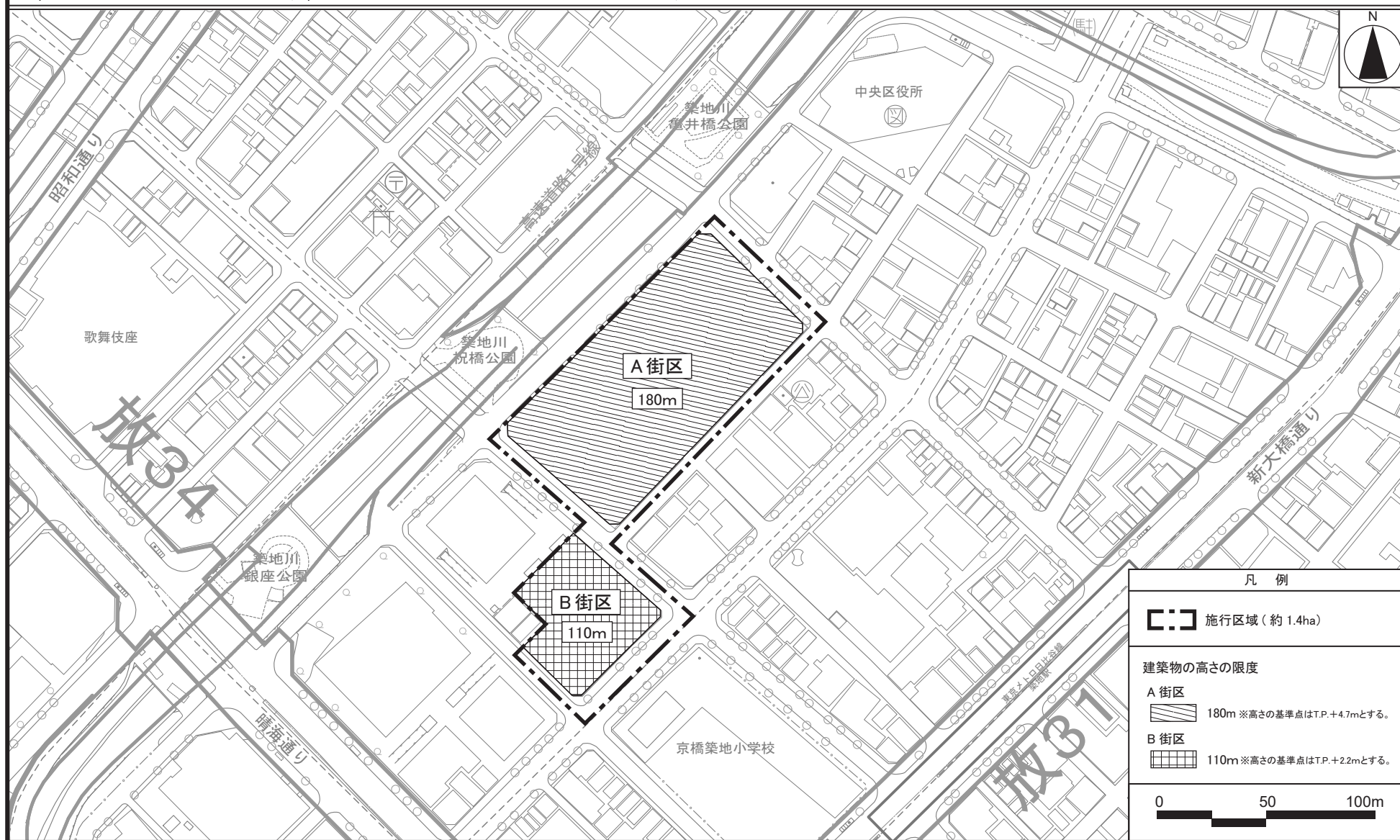
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

(承認番号) 7 都市基街都第 168 号、令和 7 年 8 月 15 日

(承認番号) 7 都市基交都第 42 号、令和 7 年 8 月 19 日

〔参考〕東京都市計画第一種市街地再開発事業 築地一丁目地区第一種市街地再開発事業 計画図 3

(建築物の高さの限度)



この地図は、東京都縮尺 1/2500 地形図を使用 (承認番号：7 都市基交測第 252 号、令和 7 年 11 月 19 日) して作成したものである。無断複製を禁ずる。

この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

(承認番号) 7 都市基街都第 168 号、令和 7 年 8 月 15 日

(承認番号) 7 都市基交都第 42 号、令和 7 年 8 月 19 日

〔参考〕東京都市計画特定街区の変更

都市計画築地一丁目特定街区を次のように変更する。

名 称	位 置	面 積	建築物の容積率	建築物の高さ の最高限度	備 考
築地一丁目 特定街区	中央区築地 一丁目地内	—	—	—	変更（廃止）

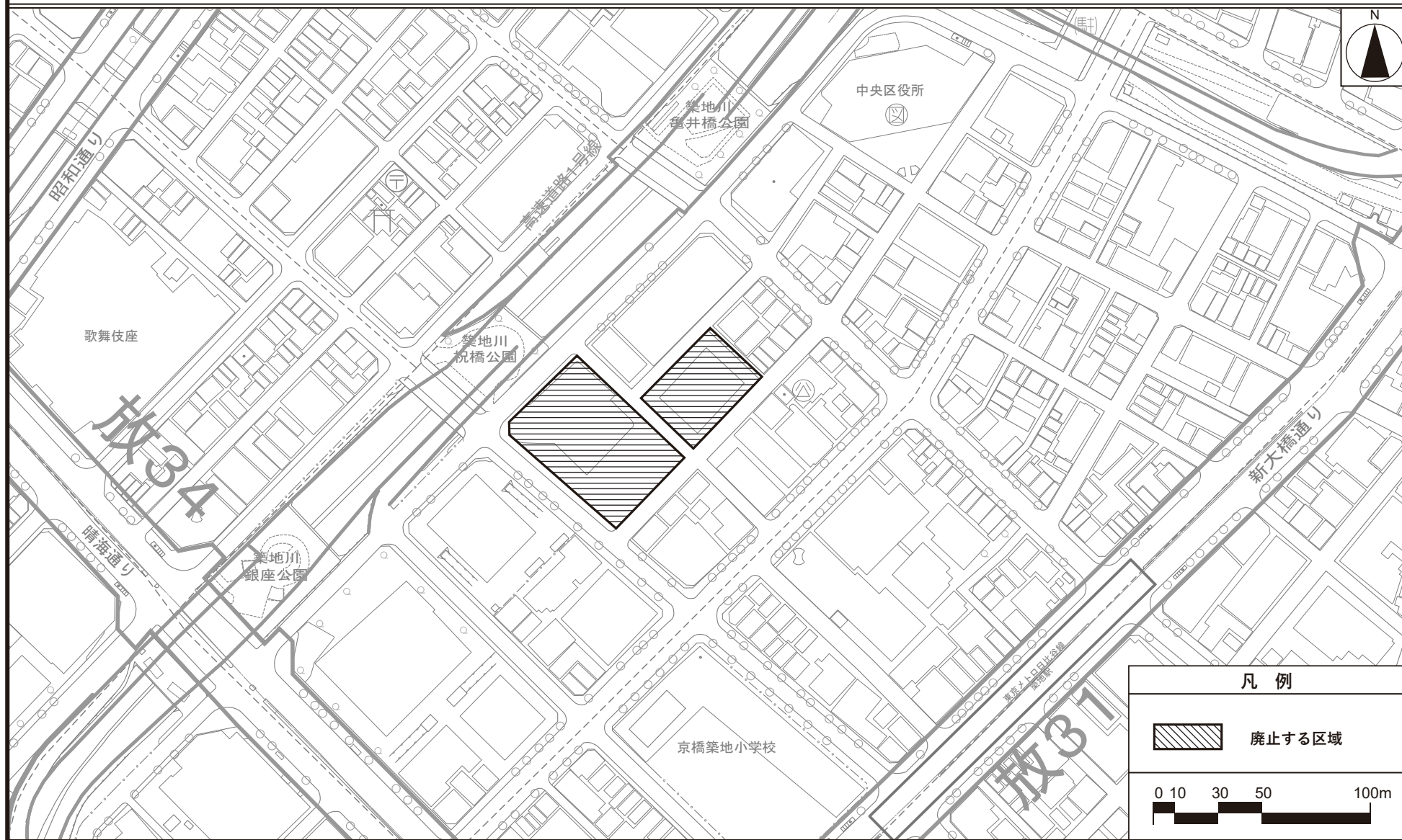
「区域は計画図表示のとおり。」

理由 ：築地一丁目地区において都市再生特別地区及び第一種市街地再開発事業の都市計画を定めることを踏まえ、特定街区を廃止する。

変更概要

名 称	築地一丁目特定街区			
事 項	変更前			変更後
面 積	1 街区	2 街区	合計	—
	約 0.33ha	約 0.14ha	約 0.47ha	
建築物の延べ面積の 敷地面積に対する割合	77/10	60/10	—	—
建築物の高さの 最高限度	高層部 68m 低層部 12m・4 m	高層部 53m 低層部 12m・2m	—	—
壁面の位置の制限	計画図表示のとおりとする。			—

〔参考〕東京都市計画特定街区 築地一丁目特定街区 計画図



この地図は、東京都縮尺 1/2500 地形図を使用（承認番号：7 都市基交測第 252 号、令和 7 年 11 月 19 日）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

(承認番号) 7 都市基交都第 41 号、令和 7 年 8 月 19 日

(承認番号) 7 都市基街都第 170 号、令和 7 年 8 月 15 日