第２節　土地利用の方針

（１）現状等

・当地区は、東京湾奥に位置し、周辺地域の観光・文化資源として、水辺、浜離宮恩賜庭園、築地本願寺などの史跡等がある。また、銀座方面には歌舞伎座をはじめ劇場等の文化施設が集積している。隅田川には、国の重要文化財に指定されている複数の橋が架かっており、当地域にある「かちどき　橋の資料館」と併せて、地域の観光資源となっている。

当地区及びその周辺は、かつて外国人居留地や築地ホテルがあったほか、ミッション系教育機関などの発祥の地であり、国際的な文化交流や交易の場であった。また、蘭学事始の地ともされており、現在、国立がん研究センター中央病院、聖路加国際病院などの医療・研究機関もある。

銀座から当地域にかけて、料理店や築地場外市場など、食文化に関わる施設等が集積しており、当地区においては、日本人の伝統的食生活・習慣に根差す、世界にも知られた築地ブランドが、市場業者をはじめ東京の食文化を担う多くの人々の努力により、長い歴史の中で育まれ、構築されてきた。また、築地場外市場は、築地の食文化の拠点の一翼を担ってきた。日本食は理想的な健康長寿食として世界からも評価されているが、人生 100 年時代といわれる中、食事とともに運動などを通じて、より健康で生き生きとしていたいという、ウェルネスに対する人々の関心も高まってきている。

■浜離宮恩賜庭園

■築地本願寺

当地区周辺の銀座から大丸有地区、また竹芝地区から浜松町にかけては、世界有数のビジネス交流機能の集積が今後一層充実していく予定である。また、臨海部には研究開発施設や大学等が点在しており、比較的まとまった土地を生かし、エンターテイメント施設やスポーツ施設、エキシビション施設等が立地している。さらに、有明アリーナが整備されるなど、臨海部では、東京 2020 大会のレガシーが未来に引き継がれていく。

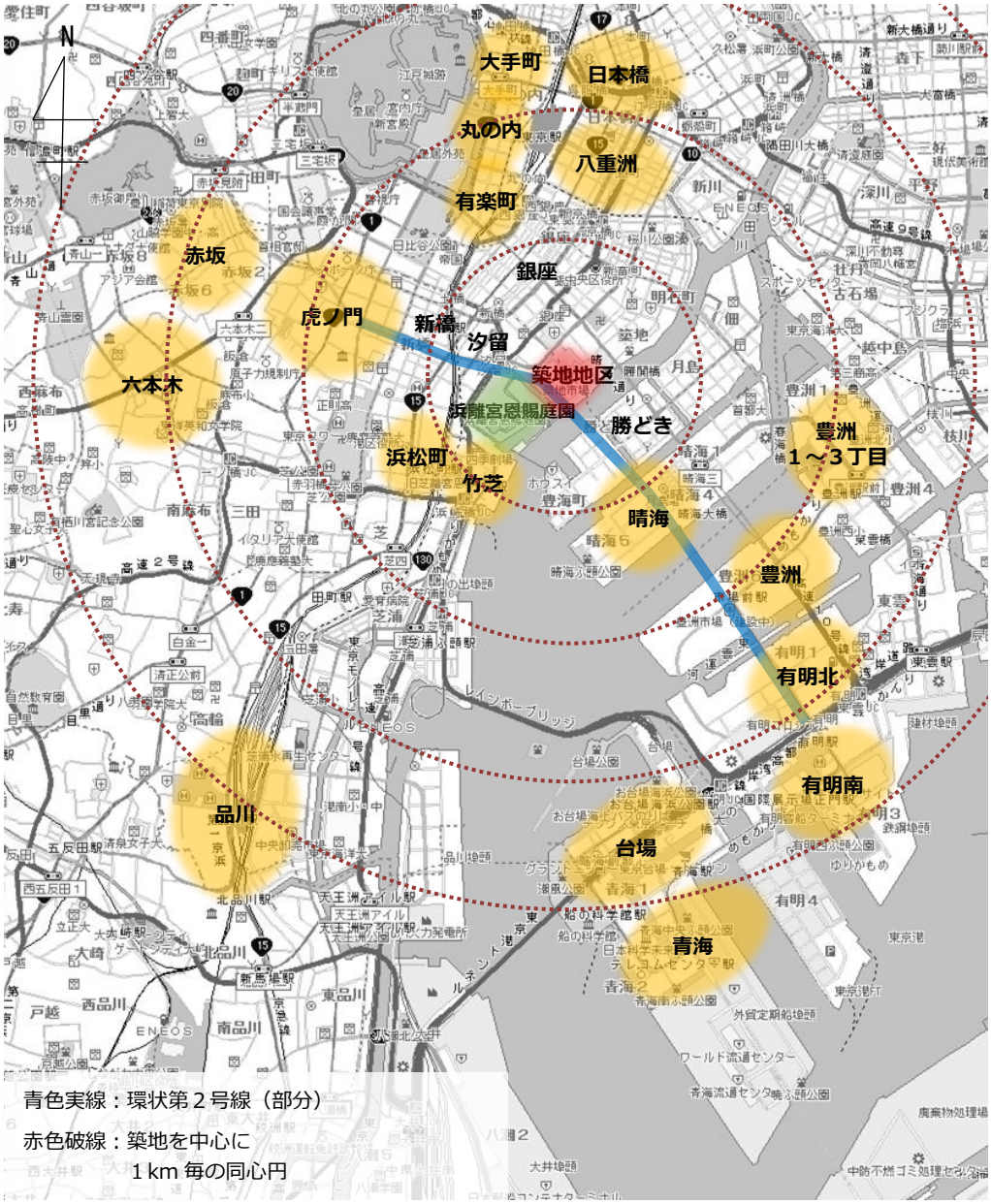
これらの地域を関連付ける舟運ネットワークの充実に加え、羽田空港や上野・浅草などの観光スポット等とのつながりや、地下鉄構想の具体化により、東京都心や臨海部の拠点等との一層の連携強化が期待される。

・高い経済波及効果をもたらし、国や都市の競争力向上やビジネス・イノベーションの機会創造、文化の発信等につながるＭＩＣＥ機能については、シンガポールやソウル等に後れを取っている。
大丸有・日比谷・銀座・日本橋に、臨海部への入口でもある築地を加え、都心エリアの立地と歴史・文化資源を生かしたコンベンション機能を充実しつつ、臨海部のエキシビション・エンターテイメント機能と結びつけることにより、日本最大の国際ＭＩＣＥ地域を形成することが可能となる。

・更に重要なこととして、近年、海外都市においては、国際会議機能と展示機能の一体整備に加え、アフターコンベンション機能も含む複合的な整備が行われており、東京の国際競争力を高めるためには、こうした海外の都市の取組も踏まえつつ、一層踏み込んだ取組により、新たな東京ブランドを創造・発信していく必要がある。
当地区は、かつて徳川将軍家の別邸「浜御殿」であった「浜離宮恩賜庭園」をはじめ、「築地本願寺」、「築地場外市場」に隣接するとともに、隅田川にも面しており、これらの恵まれた資源は当地区でのコンベンション開催を動機付ける大きな要素となる。
また、例えば文化・芸術・音楽・デザイン・スポーツなど収益性や発信力の高いイベントも行えるような大規模集客施設を含む複合型の開発とすることで、コンベンション機能との相乗効果により都市としての魅力向上に大きく資することができる。
更には、新規に市場拡大が見込まれる分野の振興や、起業の活性化など東京の都市としての成長も牽引することも期待できる。
こうした当地区での人々の活動を支えるラグジュアリーホテル等の滞在機能、訪れる人々が憩える緑地等も充実する必要がある。

参考）「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020 年に向けた実行プラン～」（東京都　2016 年 12 月）
都の成長戦略の方向性の一つとして、「イノベーションが生まれ続ける国際経済都市へと発展させていく」ことや、「都市間競争に打ち勝つため、伝統と先端が共存する東京の魅力を発信し、最大限に活用する」こと、「未来の産業創造や社会変革、課題解決に対応していく」ことなどを示している。

■築地の周辺との広域的な関係性



青色実線：環状第２号線（部分）

赤色破線：築地を中心に
　　１km 毎の同心円

（２）目標

「創発ＭＩＣＥ」機能を持った国際的な交流拠点の形成に必要となる機能を導入し、東京と日本の国際競争力を更に高めていく。

（３）方針

（導入機能設定の視点）

新たな築地が持つべき機能を設定するに当たっての視点を以下に示す。

・浜離宮恩賜庭園や隅田川など地域資源との親和性。

・東京の都心のまたとない大規模な土地の有効利用。

・東京 2020 大会後の東京を牽引する先進性と国際性を持つこと。

・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て、新たなにぎわい・集客を創出すること。

・豊洲市場については、中央卸売市場として継続的に運営していく方針であり、築地に都として卸売市場を整備することはない。

（機能導入の考え方）

将来像を実現するための必要な機能を導入するに当たっての基本的な考え方を以下に示す。

・浜離宮恩賜庭園や隅田川など地域資源、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す。

・江戸・東京を象徴する文化の体験、新たな文化・芸術・デザインの創造活動やスポーツ・ウェルネスに関する活動への参画など、都民をはじめ、国内外からの多くの人々が感動や楽しみを共有しつつ、東京の新たな魅力を発信できるような機能を導入する。

・コア施設を核として、導入する機能相互が連携、融合し、相乗効果を発揮しながら、東京、日本の国際競争力を更に高めていく。

上記の基本的考え方と併せて以下の点にも留意し、効果的に機能を導入する。

・他の国際都市との比較において東京に不足している機能や将来市場拡大が見込まれ

る機能を導入すること。

・東京や日本の持続的成長に寄与するイノベーションを生み出し続けることに資するインキュベーション施設等の機能を導入すること。

・本節の現状等に記した周辺の資源などとも連携した取組を重視すること。

・国際的な中枢業務センターである大丸有地区や、伝統と新しいまちとが共存する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ていくこと。また、築地と豊洲が双方に生かし合えるようにしていくこと。

・より広い地域とも連携・機能分担を図りながら、相乗効果を生み出していくこと。

・ナイトライフも充実させ、にぎわいを創出すること。

・これらの考え方の趣旨から、分譲住宅などの導入は抑制すること。

・環境配慮への最先端の取組が行われること。

・地域の防災性の向上に寄与すること。

（コア施設）

・コア施設は、国際競争力の向上に資する、展示機能を備えた一定規模の国際会議場、及び都民が多様な創造的活動などを行うことができる「都民に開かれた舞台」ともなる大規模集客・交流施設とする。

・導入される機能相互の連携、相乗効果を図る取組を含め、当地域の特性やポテンシャルを生かし、新たな文化の創造、発信拠点の形成に資する取組が行われるよう、必要なマネジメントの仕組みや体制、機能が併せて整備される必要がある。

（オープンスペース等）

・隅田川、浜離宮恩賜庭園への視界の抜けも意識した、歩いて楽しい歩行者ネットワークを構築する。また、眺望点ともなる多目的広場等のたまり空間を適切に確保する。

・水辺を生かすとともに、緑を充実させながら、交流や多目的広場としての人々が滞留できるたまり空間を含め、公園的な活用も可能となる良質な空間や広場などを十分に確保する。

（ゾーン設定等）

・地区内のエリア特性や立地条件などを踏まえたゾーン区分を設定し、ゾーンそれぞれの特徴を生かすとともに、相互に連関して当地区全体の一体的な機能発揮を図る。

・また、新たな東京ブランドの創造・発信に資する機能については、コア施設以外においてもゾーンの特性等を考慮しながら効果的な導入を図る。

・機能相互の連携は、地区全体のみならず、段階的に進められる整備の各段階においても有効に取り組まれる必要がある。

・段階的整備の進捗に応じ、将来の鉄道等の整備にふさわしい更なる土地の高度利用を図る。

○ゾーンごとの導入機能イメージ

ゾーンごとに示す以下の導入機能については、各々のゾーンの特性を踏まえ、現時点でのイメージを示すものであり、本節に掲げた「食文化など歴史的、文化的ストックを十分に生かす」等の機能導入の考え方についても、本方針を踏まえ、民間事業者からの提案を受けて、具体化していくことを想定している。

なお、当地区では段階的な整備を考えていることから、具体的な条件等については、整備の進捗に応じ、社会状況等も踏まえ、必要に応じ本方針の見直しも行いながら、官民の役割分担も含め、適宜適切に設定していく。

おもてなしゾーン：

・浜離宮恩賜庭園との一体性や見え方なども考慮しながら、浜離宮恩賜庭園と水辺を生かした、国際競争力向上に必要な、展示機能を備えた質の高い国際会議場、ボールルームなどを備えた上質なホテルなどを想定。

水辺の顔づくりゾーン：

・水辺を活用した憩いやにぎわい空間を創出するとともに、アメニティ性の高い広場・緑地、レストランなどを想定。

交流促進ゾーン：

・まとまった規模の土地を生かし、浜離宮恩賜庭園や隅田川沿いの水辺をはじめとする当地区周辺の都市機能との連携も視野に入れながら、庭園側の会議場等とも連携した、「都民に開かれた舞台」ともなる大規模集客・交流施設、築地の場所性を踏まえた新たな東京ブランドの創出に資する研究開発施設などを想定。

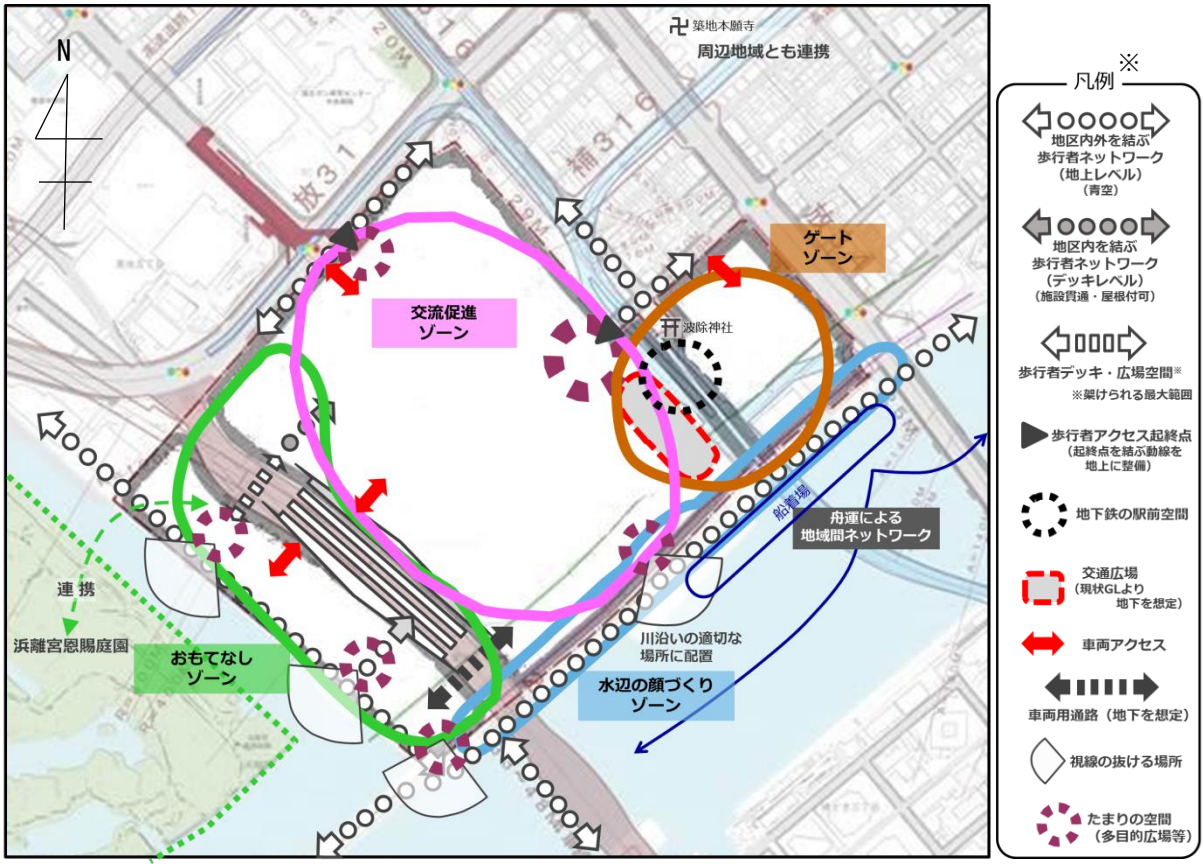
・コア施設等とも連携しながら、にぎわいや交流を促進するとともに、防災機能を適切に果たす質の高いオープンスペース等を確保する。

ゲートゾーン：

・「交流促進ゾーン」や「おもてなしゾーン」に導入される機能及び浜離宮恩賜庭園等とも連携する交通ターミナル機能（バスターミナル、地下鉄の駅前空間、舟運ターミナル）や防災機能を確保するとともに、水辺に向けた顔づくりを行う。

・築地本願寺や築地場外市場などとのつながりにも配慮しながら、周辺地域や他ゾーンとの機能分担を図り、相乗効果をもたらす開発により、交通結節点にふさわしいにぎわいを創出する。ホテル、サービスアパートメントなどを想定。なお、「かちどき　橋の資料館」の活用にも留意すること。

■ゾーニングイメージ



この地図は、国土理院長承認（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。また、道路網図を使用（（承認番号）30 都市基街都第 113 号、平成 30 年 7 月 23 日）している。無断複製を禁ずる。

※凡例に記した交通広場などの位置、形状などについては、イメージを示すもので、具体的な条件等については、事業実施方針等の中で示していく。