

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、銀座方面には劇場等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、当地区にある「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。銀座から当地区にかけて、料理店や築地場外市場など、食文化に係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、世界にも知られたブランドが構築されてきた。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、エンターテイン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M I C E 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、臨海部のエキシビジョン・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M I C E 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。

(2) 目標

「創発M I C E」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。
- ・ 新たなにぎわい・集客を創出すること。

(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、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。

- ・周辺の資源等（浜離宮恩賜庭園、築地本願寺、歌舞伎座等）とも連携した取組を重視すること。
- ・伝統と新しいまちとが共存する臨海地域に展開されてい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。
- ・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、当地域の地域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、相互に関連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

現時点でのゾーンごとの想定する導入機能のイメージを示すが、当地区では段階的な整備を考えていることから、具体的な内容については、当地区の整備の進捗に応じ、適切な時期に、社会状況等も踏まえ、本方針の見直しも行いながら、官民の役割分担も含め、適切に設定していく必要がある。

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。

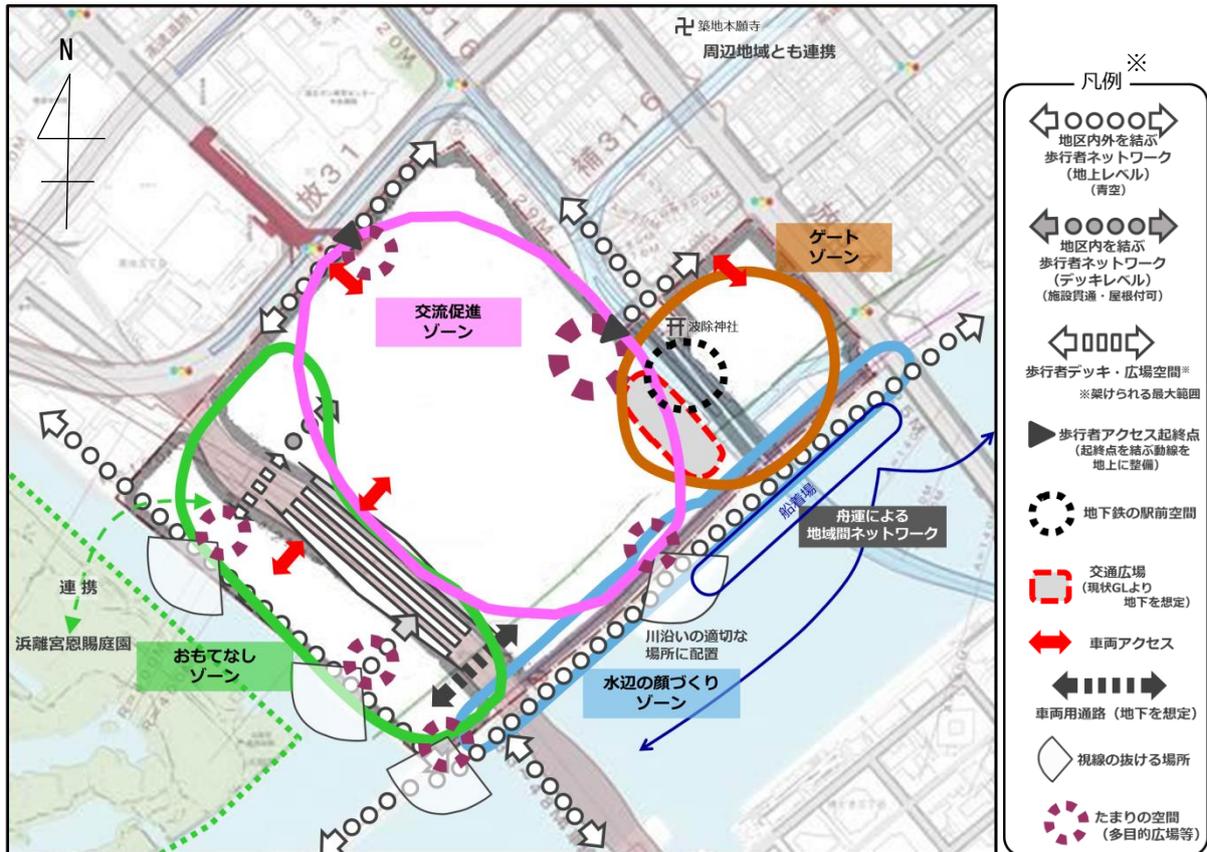
交流促進ゾーン：

- ・ 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。

第3節 景観形成に係る方針

(1) 現状等

- ・東京都景観計画（東京都 2018年8月改定）

都では、東京の景観構造の主要な骨格となり、都市の輪郭を明瞭にして都市構造を認識しやすくする地域を景観基本軸と位置付けている。これに加えて、文化財庭園等や水辺の周辺など、良好な景観形成を推進する上で、特に重点的に取り組む必要がある地区を、景観形成特別地区として指定している。

当地区に関連するものとしては、次のものがある。

| 臨海景観基本軸 |

海辺の自然と共生しながら、各地域の特性を生かした新しい時代にふさわしい景観形成を図る。

- ・陸・海・空の玄関口として新しい時代にふさわしい景観の形成
- ・地域の特性を生かし、海辺の環境と共生した景観の形成
- ・都民にとって貴重な海辺景観の保全と活用
- ・歴史的景観資源等を生かした景観の形成
- ・地域のまちづくりや景観づくりとの連携

| 隅田川景観基本軸 |

古くからのにぎわいある文化や歴史的建造物をはじめとする品格のある建造物を生かしながら、水辺の開放感の確保や歴史を感じさせる街並みの創出を図り、豊かな都市文化と調和した隅田川らしい景観の形成を図る。

- ・隅田川と調和した街並み景観の形成
- ・広がりや連続性のある景観の形成
- ・歴史的・文化的景観資源を生かした景観の形成
- ・隅田川に顔を向けた街並み景観の形成
- ・人と水辺が接する環境の整備

| 浜離宮・芝離宮庭園景観形成特別地区 |

国際的な観光資源としてふさわしい、庭園からの眺望景観を保全し、歴史的・文化的景観を次世代に継承する。

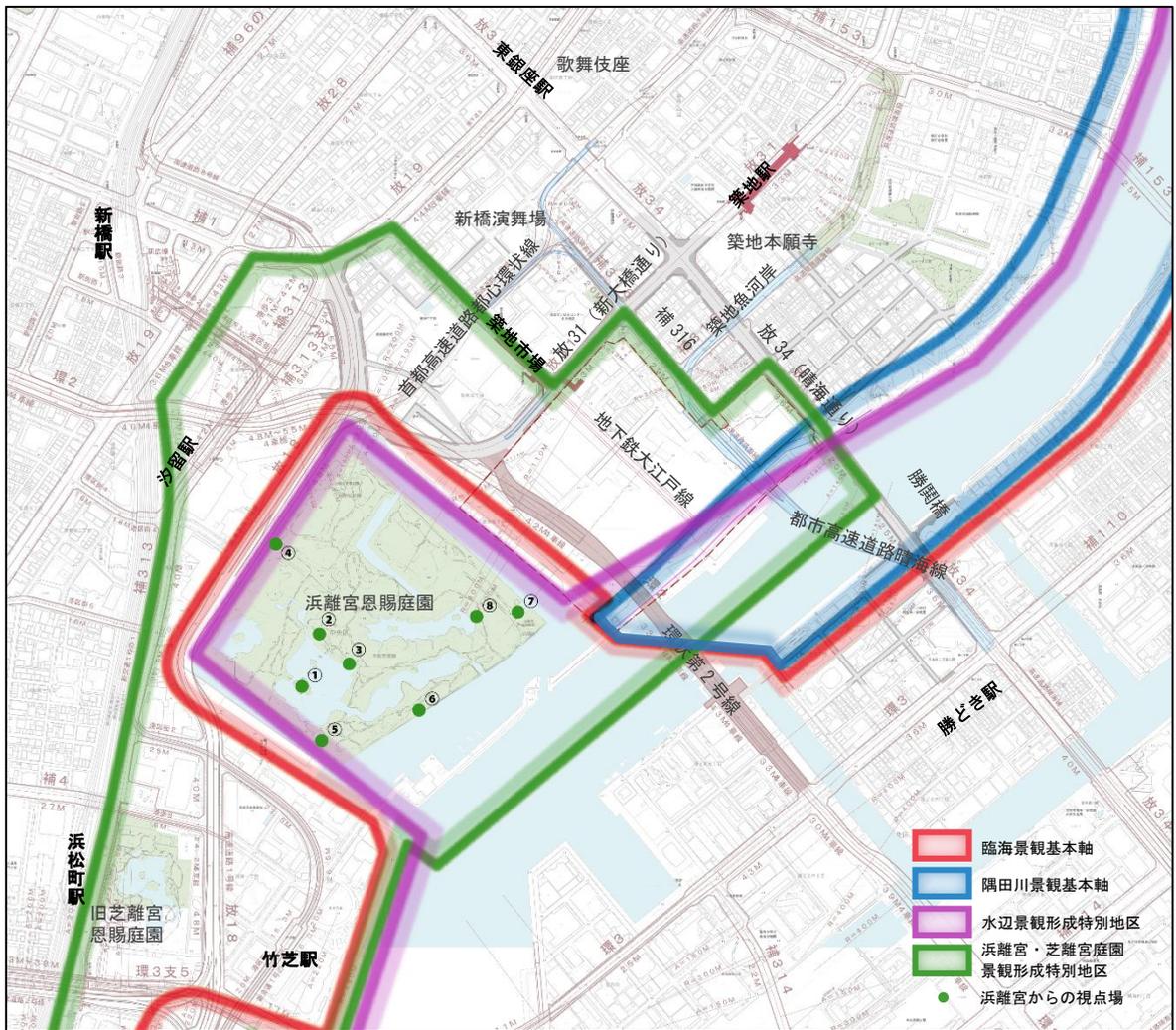
- ・庭園内からの眺望を阻害しない周辺景観の誘導
- ・屋外広告物の規制による景観保全

｜水辺景観形成特別地区｜

水辺の散策路や観光スポットを結ぶルートにおいて、移動しながら景色の変化を楽しむことのできる、魅力的で連続性のある景観を形成する。また、観光まちづくりと連携し、東京を訪れる人に印象的で魅力的な景観形成を進める。

- ・水辺を生かした景観形成
- ・環状第2号線沿道の街並み形成
- ・水辺の街並みに調和した広告景観の形成

■築地地区に関連する景観基本軸と景観形成特別地区



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。

0 50 100 200m

(2) 目標

隅田川や東京湾、浜離宮恩賜庭園からの見え方などに配慮しながら、水辺のロケーションを生かし、文化の創造拠点を象徴する優れたデザイン・景観を形成する。

(3) 方針

- ・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。その際、地区全体の一体的で調和の取れたスカイラインの形成に配慮する。特に、勝鬃橋寄りの船着場周辺は、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「オモテ」を水辺に向け、より価値の高い景観形成を図る。
- ・地区全体として、相応のオープンスペース・緑などを確保しながら環境・景観などの観点からも良質な空間を創出する。
- ・浜離宮恩賜庭園と近接している敷地においては、庭園との連続性を重視し、また、庭園内部の主要な眺望点からの見え方や圧迫感の軽減に配慮するとともに、築地川沿いの水辺と一体的な景観形成を図る。
- ・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。
- ・地区内のにぎわいづくりや交流を促進する、街並み景観や歩行者空間の創出など、ヒューマンスケールに配慮した景観形成を図る。
- ・水際での光の連続やライトアップなど、スーパー堤防等の周辺の公共施設や民間施設とも連携し、隅田川沿いにおける魅力的な夜間景観を創出する。

第4節 環境配慮に係る方針

(1) 現状等

- ・持続可能な開発目標（SDGs）においては、目標として、「強靱なインフラの構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る」「包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する」「持続可能な生産消費形態を確保する」ことなどが掲げられている。
- ・2020年以降の気候変動対策の新たな枠組みである「パリ協定」（2016年11月発効）において、産業革命前からの平均気温の上昇を2℃未満に保つこと、そのため今世紀後半には温室効果ガスの排出を実質的にゼロにする目標が掲げられている。
- ・国の第五次環境基本計画（2018年4月17日閣議決定）においては、持続可能な社会に向けた基本的方向性として、SDGsの考え方も活用し、環境・経済・社会の統合的向上を具体化することや、地域資源を持続可能な形で活用すること、幅広い関係者とのパートナーシップを充実・強化することなどにより、持続可能な循環共生型の社会（「環境・生命文明社会」）を目指すこととされている。
- ・東京都環境基本計画（2016年3月）においては、環境政策をより進化・発展させ、「世界一の環境先進都市・東京」の実現を目指し、「最高水準の都市環境の実現」、「サステナビリティ」、「連携とリーダーシップ」の視点を踏まえ、政策展開を図っていくこととしている。

| 最高水準の都市環境の実現 |

住み、働き、訪れる誰もが快適に感じる都市空間を実現する必要がある。大気・土壌・水などで良質の環境を実現することはもちろんであるが、自然環境・緑環境やエネルギーの利用に関しても高いレベルを目指していく。

| サステナビリティ |

地球規模の課題である気候変動への対応だけでなく、大気・土壌・水などの良好な環境を実現・維持していくことや、食糧・燃料・鉱物などの資源を効率よく利用していくことなども必要である。

気候変動への対応については、ヒートアイランド現象とあいまって生じる暑熱環境、集中豪雨などの異常気象の多発、熱帯性の感染症の発生などへの対策（適応策）についても組み込んでいく。

| 連携とリーダーシップ |

多様な主体と連携を図ること、加えてその中で都がリーダーシップを発揮することが今後の環境問題の解決を進める上で大きなカギとなる。

| 政策 |

- 政策1 スマートエネルギー都市の実現
- 政策2 3R・適正処理の促進と「持続可能な資源利用」の推進
- 政策3 自然豊かで多様な生きものと共生できる都市環境の継承
- 政策4 快適な大気環境、良質な土壌と水循環の確保
- 政策5 環境施策の横断的・総合的な取組

(2) 目標

先進的な技術等による環境配慮を実践しながら、時代の最先端のモデルとなる、より高度で持続可能な都市を実現する。

(3) 方針

- ・ICT などの新技術を活用し、エネルギー、交通、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。
- ・環境に関する新たな技術開発の動向も見据え、先端的な技術を活用しながら、ゼロエミッション東京の実現に寄与するとともに、災害時にもエネルギーの自立性を確保する。
- ・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。
- ・想定される土壌汚染などの対策も適切に講じる。

■現時点での取組例

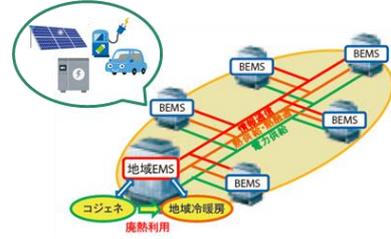
- ・ゼロエネルギービルディング（ZEB）の導入



- ・ゼロエミッションビークル（ZEV）の普及



- ・エリア内のエネルギーマネジメントの推進（再生可能エネルギーの活用と防災力の向上）



- ・在来種を用いた、生きものの生息・生育環境に配慮した緑化の推進（江戸のみどり登録緑地）



- ・微細ミスト+壁面緑化などのクールスポット等の創出



出典（ゼロエネルギービルディング（ZEB）の導入）：資源エネルギー庁ウェブサイト

(https://www.seisakukikaku.metro.tokyo.jp/basic-plan/actionplan-for-2020/plan/pdf/honbun_zentai.pdf)

[参考]

今後、自動化技術やロボット、エネルギー技術など、各要素技術の開発の進展により、新たな取組も可能となると考えられる。

要素技術キーワードマップ

		環境、資源の 保全、活用	生活の快適性 自由度向上	経済、物流の 活性	地域住民の 防災、安全
センシング	材料 エネルギー	無線給電 燃料電池	廃棄物 食糧		水処理
人工知能	× ロボット モビリティ	ZEV	家事、介護 公共空間の サービス	ロボット 自動運転 製造、運搬	
データエン 지니어リン グ	都市設計 インフラ	自然エネルギー (大型発電設備) ZEB	交通システム ナビゲーション シェアサイクル	自動輸送網 船運	インフラ保全

出典：「東京ベイエリアビジョン」（仮称）の検討に係る官民連携チーム総括会議（第1回）資料（一部抜粋）を加工

第4章 段階的な整備の進め方

東京都心の約23ヘクタールという大規模な土地における当地区の開発は、周辺に効果を波及し、東京全体にインパクトを与えるものとなる。

当地区の開発を進めるに当たっては、周辺地域の付加価値の向上、ひいては東京全体としての価値の最大化を図るため、時間軸を意識し、大規模な土地のポテンシャルを最大限に引き出すとともに、周辺との相乗効果や機能分担を図りながら、段階的に適切な機能を順次導入、整備していく。

その際、ゾーン区分も踏まえ、民間の活力や創意工夫を最大限活用しながら、戦略的に整備を進めていく。

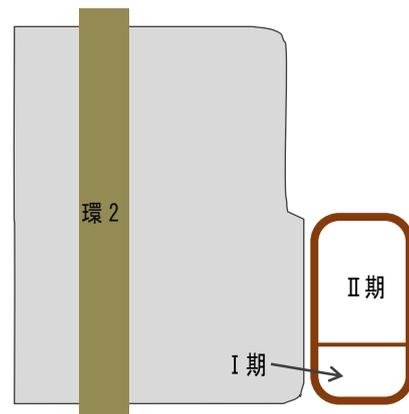
また、旧跡に指定されている浴恩園などがある当地区において、各段階の整備に向けて、埋蔵文化財調査等を戦略的に行うこととする。

なお、段階的開発の進捗に応じて、地区内の水辺沿いの歩行者ネットワークも適切に確保されることを想定している。

第0段階

水の都に相応しい舟運活性化などの観点から、船着場を含め船着場周辺のエリアを先行整備する。

2020年頃に事業者を募集し、中期の定期借地による活用を行うことを想定。



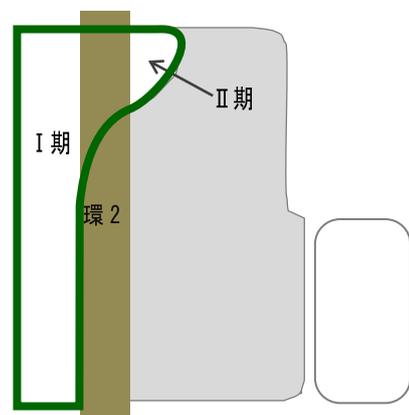
第1段階

地域全体の価値を早期に高められるよう、庭園側のエリアの開発を行う。

環状第2号線を挟んだエリアを設定し、相互の一体性に配慮する。

隅田川沿いの歩行者ネットワークは確保されることを想定している。

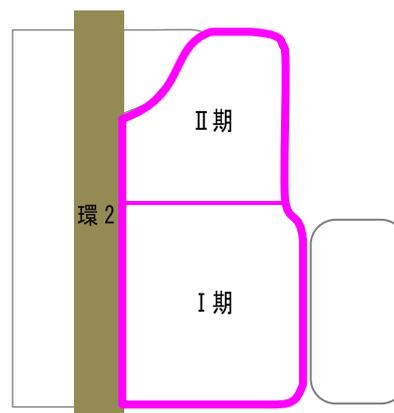
2022年頃に事業者を募集し、長期の定期借地による活用を行うことを想定。



第2段階

まとまった規模の土地のポテンシャルを最大限に引き出せるよう、中央エリアの開発を行う。関連してスーパー堤防の整備も行う。

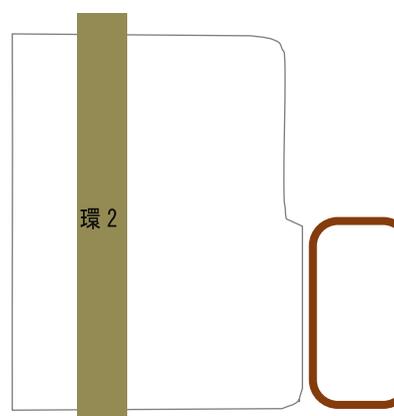
2020年代半ば頃に事業者を募集し、長期の定期借地による活用を行うことを想定。



第3段階

インフラ整備に合わせ、高度利用が可能と想定される第0段階の整備エリアについて、再整備を行う。

インフラの整備状況も勘案しながら事業者を募集し、長期の定期借地による活用を行うことを想定。



※Ⅰ期、Ⅱ期は当該段階での開発の順序を示す。

※各段階の整備エリアの具体的な設定範囲等については、事業実施方針等の中で示していく。

事業者募集の時期等について

事業者募集の時期等については、前述の段階ごとの募集の他、一体的な募集についても、今後検討していく。

第5章 築地まちづくり方針策定後の進め方

まちづくり方針の策定後、将来像の実現に向け、民間からの提案を受けるため、都は、事業実施方針や事業者募集要項を作成・公表し、官民の役割を明らかにしながら、より具体的な条件等を示していく。また、整備に向けて都市計画案を作成するなど、必要な手続等も順次進めていくこととする。さらに、それらの際、民間の知恵やノウハウを最大限に生かす観点から、必要に応じて民間ヒアリングも行っていく。

また、それらと併せて、各段階の開発・整備等がまちづくり方針に沿って適切に進められるよう、まちづくりのマネジメント体制を整えることなども必要である。

その際、地元区と連携するとともに、学識経験者の参画も得て、(仮称)デザインフォローアップ会議を設置するなど、長期的に一貫して開発をコントロールする仕組みを整えていく。

さらに、新たな東京ブランドの創造・発信のための施設等の管理・運営が的確に行えるよう、民間事業者とも協議等を行っていく必要がある。

また、段階的に整備される各施設やオープンスペース等が地区全体で一体的・効果的に機能発揮がされるよう、適切に管理・運営が行われる必要がある。

なお、まちづくり方針は、まちづくりの進展などの状況に応じて、適時適切に見直しを行っていく。