資料１

「築地まちづくり方針」において示す事項

○ 将来像・全体目標

○ 分野別目標・方針 別紙１ 参照

- インフラ整備（交通結節点、地区内道路、舟運、歩行者ネットワーク）
- 土地利用
  - ✓ 導入機能の必要性、考え方および事例イメージ
  - ✓ ゾーン別のあり方
- 景観
- 環境

○ 段階的整備の進め方

- 土壌汚染調査、埋蔵文化財調査およびインフラ整備のスケジュールを踏まえながら段階的な整備を進める。

○ まちづくり方針策定以降の進め方

別紙 1

都市基盤整備の方針

□交通結節点に係る方針

現状等

交通結節点に係る関連計画等として以下のものがある。

・地下鉄新線構想
国土交通省交通政策審議会にて、国際競争力強化に資する鉄道ネットワークへの位置づけ（東京圏における今後の都市鉄道のあり方について（答申）／2016.4.20）

・都市高速道路晴海線
1993 年に都市計画決定（築地市場内を通過し新大橋通りへの出入口を決定）

・舟運ネットワーク
築地地区の新たなまちづくりを考慮し、平常時の利用も想定した、防災船着き場の計画がある。
海・川・街をつなぐ舟運ターミナル機能の創出など水辺の利活用を促進させる構想が示されている（「隅田川等における新たな水辺整備の在り方」2014.2）

目標

東京湾、隅田川、陸からの交通ルートが交差する要所にあることを生かし、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戦略的に形成する。

方針

・臨海地域や隅田川の舟運ネットワークを活用・強化し、浅草や羽田空港などとの連携を積極的に図る。

・防災船着場について、さらに、平常時の利用拡大を図りながら、地域のにぎわい創出に寄与し、舟運ネットワークの要となるよう整備、運用する。

・船着場との一体性や効果的活用を考慮した、交通広場など交通結節機能・防災機能を、将来の地下鉄新線構想等との連携の可能性を見据えて、晴海通り側のエリアを中心とした位置に確保する。

・また、必要に応じ築地市場駅との一体性等を考慮した、交通広場など交通結節機能・防災機能を新大橋通り沿い等の位置に確保する。その際、晴海通り側の交通結節機能

との連携を図る。

■交通結節点に係る方針図

留意事項

・築地地区内に都市高速道路晴海線の出入口が想定される場合においては、都市高速道路晴海線の計画との調整を行うこととする。

・地下鉄構想路線について今後想定される駅の位置と、築地市場駅との関係、水上交通との連携に配慮する。

・交通広場などについては、銀座地域における観光バスの需要にも対応できるようにする。

□地区内道路計画に係る方針

現状等

・築地地区は、中央市場前の信号交差点で幹線道路である新大橋通りに接続し、勝鬨橋西の信号交差点で、同じく幹線道路である晴海通りに接続する。

・幹線道路である環状第 2 号線が築地地区を横断する計画であり、それにより浜離宮恩賜庭園側（環状第 2 号線の西側）敷地へのアクセスに制約が生じる。

・都市高速道路晴海線が築地地区の地下を横断する計画である。

・築地地区と場外市場との間（都市高速道路晴海線の上部）には、補助 316 号線が都市計画決定されている。

目標

既存の幹線道路や新たに整備される交通広場等との有効な接続等を確保するとともに、景観にも配慮しながら、希少な大規模な土地における一体的な土地利用と効果的な活用を支える自動車等交通機能を確保する。

方針

・新大橋通り側からのアクセス、晴海通り側からのアクセスを確保する。

・都心部から浜離宮恩賜庭園側敷地などへのアクセスを充実させるため、景観形成にも配慮し、環状第 2 号線地下部等を横断するアクセス路を確保する。

・当地区の将来の土地利用にふさわしい地区内自動車交通機能（駐車場含む）を確保するとともに、スーパー堤防の整備に伴う地盤面の高低差を有効に活用するなど、良好な景観形成や安全で快適な歩行者動線の確保との共存を図る。

■地区内道路計画に係る方針図

留意事項

・都市高速道路晴海線の計画検討との整合性を図りながら、築地地区内に都市高速道路晴海線の出入口が想定される場合、築地地区内の道路（通路）との関係について、将来の土地利用と合わせて検討すること。

・地区内道路（通路）の整備スケジュール等については、「段階的な整備」の項を参照のこと。

□舟運に係る方針

現状等

・築地地区の新たなまちづくりを考慮し、平常時の利用も想定した、防災船着場の整備計画がある。

・浜離宮恩賜庭園には、浅草、お台場等と結ぶ船着場や将軍お上がり場がある。

・臨海地域の舟運ネットワーク強化の一環として、羽田空港や天空橋において船着場が整備されている。

目標

「水の都」の玄関にふさわしい「水路(みずみち)の駅」を備えた、地域のにぎわいを創出し、東京全体の活性化にも資する舟運ネットワークの要を形成する。

方針

・臨海地域や隅田川の舟運ネットワークを活用・強化し、浅草や羽田空港などとの連携を積極的に図る。

・船着場をさらに、地域のにぎわい創出に寄与し、東京全体の活性化にも資する舟運ネットワークの要となるよう、整備、運用する。

・海、川、陸のルートが交差する要所にあることを踏まえ、地下鉄などの広域性の高い交通インフラ等との効果的な連携を図る。

・船着場との一体性や効果的活用を考慮した、交通広場など交通結節機能・防災機能を隅田川の勝鬨橋寄りのエリアに確保する。その際、船着場周辺は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。

・庭園側区域にも船着場を整備するなど、築地川沿いの親水空間も活用しながら、浜離宮恩賜庭園とも連携した、地域の回遊性を高める舟運ネットワークの導入を図る。

■舟運に係る方針図

地下鉄新線構想
交通結節点
浜離宮恩賜庭園との連携を検討
都心内河川ネットワーク
竹芝・日の出方面
羽田・臨海地域方面

□歩行者ネットワークに係る方針

現状等

・当地区の南側には浜離宮恩賜庭園、竹芝地区や浜松町の再開発などがあり、北側には、築地本願寺や歌舞伎座、新橋演舞場、旧居留地があり、銀座などにつながる。こうした周辺の様々な資源とのつながりを重視し、より価値を高めていく必要がある。

・築地地区の開発が契機となって、周辺地域において、時間をかけて、自然発生的ににぎわい等が増進されることが想定される。

（参考）歩行者ネットワーク形成に係るスーパー堤防、防潮堤の現状及び既存の計画

東京都では、高潮や大地震による水害から東部低地帯を守るため、東部低地帯を流れる隅田川等の主要河川や臨海部において、スーパー堤防や防潮堤の整備を進めている。

○スーパー堤防

築地地区では、地区南東側が計画区域に含まれており、前面のテラスは幅広のテラスを想定している。

出典：建設局資料をもとに作成

○防潮堤

浜離宮恩賜庭園南東側には防潮堤が整備されている。2か所水門が設けられており、水上バス等が航行している。

出典：画像©2018 Google、地図データ
©2018 ZENRIN (Google Map より)

周辺の歴史資産や文化資産、特徴ある地域を結び付け、連携を強化することができるよう、楽しく周遊できる歩行者のネットワークを形成する。

また、この地域一帯が、人の集まる交流拠点として更なるにぎわいを生み出していくことができるよう、当地区内にバリアフリーにも配慮した歩行者の集散効果を高める質の高い歩行者空間を形成する。

方針

・内外の観光客が多く訪れる、銀座地区の商業エリア、歌舞伎座、築地本願寺や築地場外市場など、周辺の様々な資源とのつながりを図り、更なる地域資源の発掘を行いながら、案内サインの充実など、築地までつながる歩行者ネットワークの普及啓発を進める。

・スーパー堤防や防潮堤の活用等により、水辺沿いの歩いて楽しい歩行者ネットワークを形成する。

築地大橋のたもと付近での歩行者アクセスの確保による、

・隅田川沿いの既設テラスと接続した隅田川沿いの歩行者ネットワーク

・浜離宮恩賜庭園前面の防潮堤の活用等による竹芝方面に至る歩行者ネットワーク

・浜離宮恩賜庭園の景観を生かした築地川沿いの歩行者ネットワーク

・勝どき方面への歩行者ネットワーク

・築地地区内では、歩車分離し、安全かつ快適に歩行できる歩行者空間を確保するとともに、周辺地域と結ぶ歩行者ネットワーク相互を有機的かつ効果的に結節できるよう地区内歩行者空間を確保する。

■歩行者ネットワークに係る方針図

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。

留意事項

スーパー堤防沿いにおける歩行者ネットワークの形成に関して以下の点に留意すること。

・テラス沿いのおさまり

隅田川沿いに幅の広いテラスを想定する。

築地大橋下部においては、テラス高（約 AP=+2.5 程度）から約 4m 程度の桁下空間が確保される見込みであることから、歩行者の通行が可能な空間を確保することが可能。
築地大橋周辺における隅田川沿いのテラス幅の考え方については水辺の歩行者ネットワークの観点から調整を図ること。

・バリアフリーの歩行者動線も確保するよう、歩行者ネットワークはスーパー堤防による嵩上げ部と擦り付けること。

・スーパー堤防整備に伴う嵩上げ部に相当するデッキレベルと現状の地上レベルとをつなぐ縦動線を確保すること。

・防潮堤や築地川沿いの歩行者ネットワークとも連携し、周辺地域とのつながりに配慮すること。

・スーパー堤防と防潮堤とのとりあい
防潮堤の管理用通路の高さはAP=+5.0であり、スーパー堤防頂部の高さAP=+7.3とは2.3mの高低差が生じる。歩行者ネットワークの観点から、高低差の処理について調整を図ること。

防潮堤における歩行者ネットワークの形成に関して以下の点に留意すること。

・歩行者の安全確保や設備の保安のため、関連設備（機械設備等）の保護や移設などの対応を行うこと。

・施設の維持管理には、定期的な車両の通行等が必要となることから、歩行者の利用と施設の維持管理の共存を図ること。

・当該地は両側が海であり、また、家屋等がなく人目が乏しいため、防犯上の対策について調整を図ること。

土地利用の方針

現状等

・東京の競争力の向上の観点から、東京の強みとされている施設としては、都心部に比較的多く立地しているスタジアムや、様々なガイドブック等で高い評価を受けたトップレストランの集積等が考えられる。
一方、東京の弱みとされている施設等については、他の国際都市と比べ、比較的来場者が少ない文化施設（美術館・博物館・劇場・コンサートホール等）や、数が少ないラグジュアリーホテル等の滞在機能、面積が少ない公園・緑地等が考えられる。
また、日本全体の成長戦略から必要な取り組みとして、起業を促進し、将来の成長を牽引していくための施設や、仕組、制度の整備も求められる。

参考）東京都「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～」
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。

・地域の観光・文化資源として、東京湾奥の貴重な水面空間や水辺、緑豊かな浜離宮恩賜庭園、築地本願寺、旧居留地などの史跡等があり、銀座方面には美術館・博物館・劇場等文化施設が集積している。
また、銀座から当地域にかけて、料理店や場外市場など、食文化に係わる施設等が集積しており、また、当地区については、日本人の伝統的食生活・習慣の中核に根差す世界にも知られたブランドが構築されてきた。
一方、交流や新たな産業創出に係わる施設等については、銀座から浜松町にかけてMICE・インキュベーション施設が今後整備される予定であり、湾岸部から臨海部にかけては、研究開発施設や大学等が点在している。特に臨海部では、比較的まとまった土地を活かし、エンターテインメント施設やスポーツ施設、コンベンション施設等が立地している。
さらに、舟運ネットワークの充実により、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、また、地下鉄新線構想の具体化により、東京都心や郊外部の拠点等との連携も視野に入ってくる。

・場所性や都心の大規模なまとまない土地の希少性も踏まえ、また、広域交通基盤の整備等も想定し、段階的整備を行いながら、長期的観点から、現在のみならず将来の都民にとっての新たな価値を創出していける土地利用が求められている。

目標

当地域の場所性や歴史を踏まえ、また、都心の大規模なまたとない土地の希少性に鑑み、地区全体としての一体的な機能発揮に留意しながら、先進的な環境の取組が展開される中で、東京や日本の持続的成長にも寄与するよう、多様な人々が集まり、新たな築地ブランドが創出・発信されるにぎわいと交流の拠点を形成するとともに、「活力とゆとりを感じる東京」の象徴となり、また、「水の都・東京」の玄関口としてもふさわしい土地利用を実現する。

方針

・当地区の場所性と歴史を十分生かし、周辺地域と適切に機能分担しながら、連携して相乗効果を発揮させるとともに、他の国際都市との比較において東京に不足している、東京や日本の競争力の向上に資する導入機能を導入する。その中で、新たな築地ブランドなど文化的創出・発信を行えるようにする。

・水辺や既存の緑を生かすとともに、緑を充実させながら、必要な交流やたまり空間を含め、良質な公園的空間や広場などを十分に確保する。

・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、それぞれの特徴を生かすとともに、段階的整備中であっても利活用可能な範囲を最大限確保しながら、相互に連関して、地区全体の一体的な機能発揮を図る。

・当地区の場所性や都心の大規模なまたとない土地の希少性を最大限に生かす施設・機能を導入する。

○ゾーンごとの土地利用の考え方

当地区では段階的な整備を想定しており、整備が先行するゾーンの一部以外は、整備の最終ステージのあり方を現時点でイメージしているものである。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、当方針の見直しを行うなどしながら、官民の役割分担も含め適切に設定していく必要がある。また、それまでの間、暫定的な利用については、当方針に示す交流拠点の実現など、基本的な考え方等を踏まえ、適切な活用を図ることとする。

まとまった規模の土地を生かすゾーン：

・まとまった規模の土地を生かすとともに、浜離宮恩賜庭園や隅田川沿いの水辺をはじめ、築地地区周辺の都市機能との連携も視野に入れながら、この場所ならではの体験を可能とする、文化、MICE、コンベンション施設等、恒常的に人々を惹きつける交流拠点のコアとなる機能が考えられる。

・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。

インフラ整備等と連携した交通結節点を形成し、複合的な都市機能の充実を図るゾーン：

・船着場、都市高速道路晴海線、地下鉄構想などの交通条件を生かしつつ、水辺に向けた顔づくりを行いながら、「まとまった規模の土地を生かすゾーン」に導入される機能や「水と緑の近接性を生かした利用を図るゾーン」及び浜離宮恩賜庭園等とも連携する交通結節機能や防災機能を確保する。

・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とともに、これからの東京の持続的な成長に寄与する、オープンイノベーションなど新たな取り組みを促進する複合的な都市機能（例：商業、研究開発、インキュベーション、文化、滞在機能等）の導入が考えられる。なお、橋の資料館の活用にも留意すること。

23 ヘクタール全体の価値の向上に資する、複合的な都市機能の充実を図るゾーン：

・広幅員道路沿道という立地を生かし、周辺地域や他ゾーンの開発との有機的な連携を図り、相乗効果をもたらすことにより、地区全体の価値の最大化に資するような、また、これからの東京の持続的な成長に寄与する、オープンイノベーションなど新

たな取り組みを促進する複合的な都市機能（例：研究開発、インキュベーション、文化、滞在機能等）の導入が考えられる。

水と緑の近接性を生かした利用を図るゾーン：

・築地川沿いの水辺空間を生かし、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、親水性に優れたにぎわい・交流施設の導入や緑豊かな質の高いオープンスペースの創出を図る。

・また、立地条件にふさわしい、憩いの場となる機能や滞在機能等の導入が考えられる。

隅田川との一体性を重視した利用を図るゾーン：

・船着場、テラス、スーパー堤防と後背地が一体となってにぎわいを創出するとともに、水辺と陸をつなぐ結節点として、広域的な視点から、交流を促す機能の充実を図ることが考えられる。

・なお、河川保全区域内におけるスーパー堤防と一体となったデッキ等の整備は、後背地の開発整備に合わせて実施されることを想定している。

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。

景観形成に係る方針

現状等

○東京都景観計画（2018 年 8 月改定）

東京都では、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。

築地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｜

・陸・海・空の玄関口として新しい時代にふさわしい景観を形成し、都民にとって貴重な海辺景観の保全と活用を目指した景観形成を図るとされている。

｜隅田川景観基本軸｜

・隅田川と調和した街並み景観の形成や隅田川に顔を向けた街並み景観の形成を図り、人と水辺が接する環境の整備を図るとされている。

｜浜離宮・芝庭園景観形成特別地区｜

・庭園内からの眺望を阻害しない周辺景観の誘導が求められている。

｜水辺景観形成特別地区｜

・水辺を生かした景観形成や環状第２号線沿道の街並み形成を図るとされている。

築地まちづくり方針(検討中骨子案)

目標

隅田川や東京湾への眺望や、水辺からの見られ方、浜離宮恩賜庭園からの見え方、見られ方に配慮するとともに、「活力とゆとりのある東京」の象徴となり、また、「水の都・東京」の玄関口としてもふさわしい良好な景観を形成する。

方針

・東京湾から隅田川に向かう際に、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とれたスカイラインの形成に配慮する。また、隅田川への視線の抜けや、スーパー堤防と一体となった空間づくりにも配慮する。特に勝鬨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。

・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。

・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、隅田川沿いに魅力的な夜間景観を創出する。

環境配慮に係る方針

現状等

・持続可能な開発目標（SDGs）（2015 年９月国連サミット採択）においては、目標として、「強靭なインフラの構築、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靭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）

｜都の環境政策が目指すべき東京の都市像｜

「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。

｜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

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。

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。

具体的な取組例

・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）

・エリア内循環システムの導入

・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）

・ドライ型ミスト+壁面緑化などのクールスポット等の創出