○ はじめに

○ 具体化に向けての流れ

○ 対象地域

○ 目標時期

○ 築地地区の将来像

○ 分野別の方針

・ 都市基盤整備の方針

・ 土地利用の方針

・ 景観形成に係る方針

・ 環境配慮に係る方針

○ 段階的な整備の進め方

○ 築地まちづくり方針策定後の進め方

（付属資料）

○ 築地地区および周辺の地域特性

・築地地区および周辺の現況

・地区の計画的位置づけ

○ 築地まちづくり庁内検討会 委員名簿

○ 築地まちづくり検討委員会 委員名簿

はじめに

2018 年 10 月、豊洲市場が開場し、築地市場があった本地区に 23 ヘクタールという大規模な敷地が創出されることとなった。

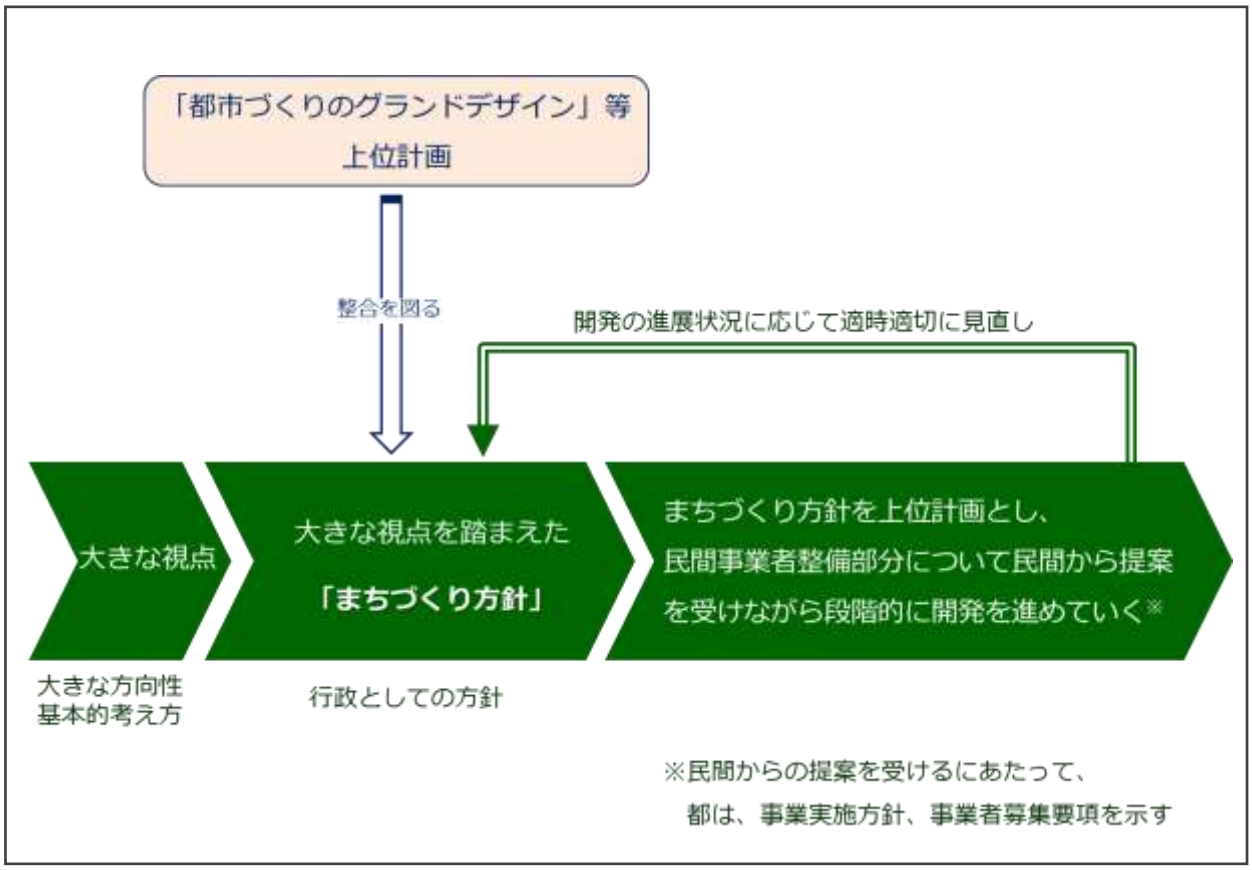
築地再開発においては、築地のポテンシャルを生かし、魅力と付加価値を高め、東京の持続的成長につなげていく必要がある。

「築地まちづくり方針」は、2018 年 5 月に、外部の有識者からなる築地再開発検討会議により取りまとめられた、「築地まちづくりの大きな視点」を踏まえ、都として築地再開発の将来像や方向性、進め方を示すものである。

今後、本方針に基づき、世界に誇れる環境都市の実現にも寄与しながら、本地区のまちづくりを推進し、東京と日本の持続的発展に結び付けていく。

具体化に向けての流れ

築地再開発では、長期的な観点から、経済合理性も考慮しながら民間の力を最大限活用し、戦略的、段階的な整備、管理運営を進め、中長期的に都民にとっての価値を向上させていく。

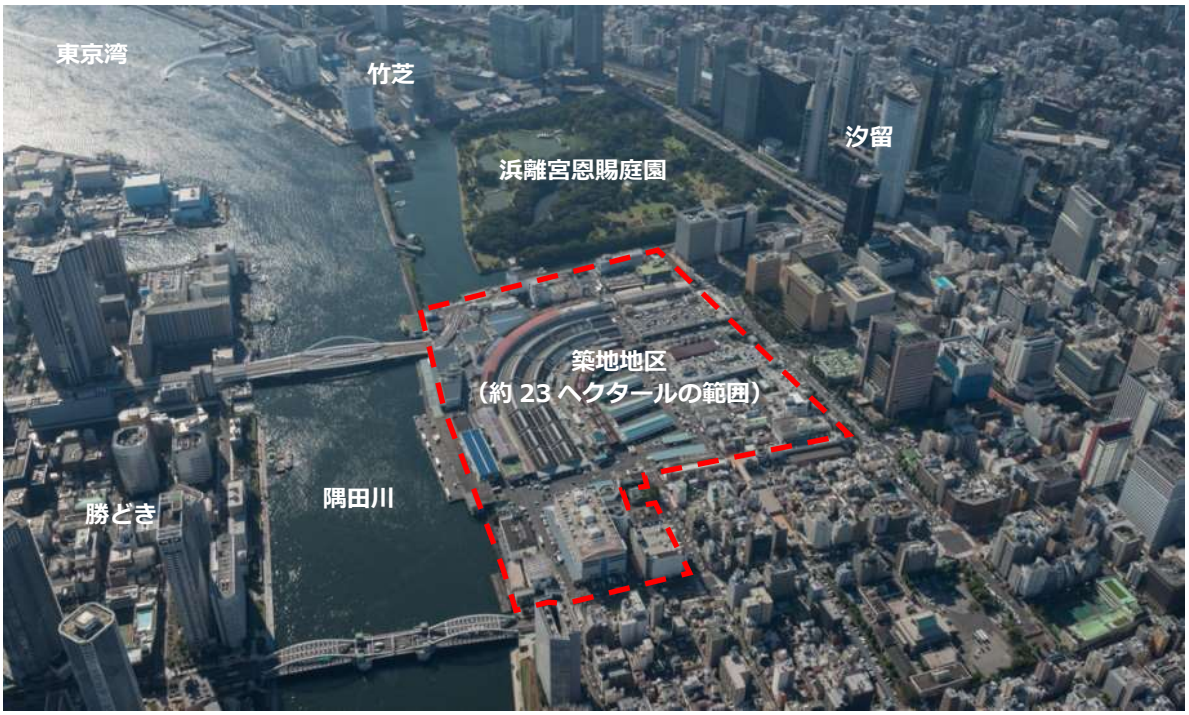


対象地域

本方針は、築地地区（下図に示す約 23 ヘクタールの範囲）を中心とし、本地区と連携、関連する周辺地域についても対象とし、具体的な対象については、個別テーマ等に応じ、柔軟に対応していくものとする。

■対象地域

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＝1：2500）を使用（30 都市基交第 485 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。



写真：平成２８年度撮影

将来像の設定時期

当地区では段階的に整備を進めることとしており、地区全体の将来像については、「都市づくりのグランドデザイン」などとの整合性を考慮し、2040 年代の将来像を示すこととする。

築地地区の将来像

「築地まちづくりの大きな視点」では、築地再開発の目的も鑑み、築地の新たなまちづくりに当たっての目標として、将来の都民にとっての価値（文化的・経済的価値を含む総合的価値）を最大にすることや、東京の魅力を国内とともに世界へ明確に発信できる拠点とすることなどを示した上で、新たな価値の創出に向けて、都心の 23 ヘクタールという大規模な当地区をコアとして、人々が集う交流拠点を形成し、新しい東京のブランドの創造に寄与していくべきであるなどとしている。

また、現在、「東京ベイエリアビジョン（仮称）」の検討の中で、築地については、「新たなブランドの創造・交流拠点」との位置付けが示されている。

こうした基本的な考え方等を踏まえ、当地区の将来像を以下のとおり設定する。

将来像

浜離宮など地域のポテンシャルや歴史を生かし、新たな東京ブランドを創造・発信する「創発ＭＩＣＥ」機能を持った国際性を有する交流拠点が形成されている。

本地区では、従来のＭＩＣＥ施設の概念を超え、本地域の特性を生かし周辺地域とも連携しながら、中核となる国際会議場・展示場等のみならず、当地区に導入される機能相互が融合、相乗効果を発揮しながら、多くの人々が集い、感動し、楽しみ、新たな東京ブランドが創造・発信され、東京の成長に寄与する交流拠点を目指していく。

将来像を実現するに当たり、「築地まちづくりの大きな視点」に示された視点である築地再開発が東京と日本にとって重要な役割を担うこと、環境への取り組みや水辺・緑を生かすことなどを重視した上で、さらに、Society5.0 の実現など今後の社会の動向も考慮しながら以下の全体目標を設定する。

全体目標

・国内外の多様な人々を呼び込み、周辺と連携して、年間 2,500 万人※が訪れ、にぎわいが創出され交流が促進される地域における中核となるまちを実現する

・先進的な技術などを積極的に取り込みながら、東京や日本の持続的な成長に寄与するイノベーションを生み出し続けるまちを実現する

・豊かな水と緑に囲まれた立地を生かし、常に時代の最先端となる環境のモデルとなる都市を実現する。

※2024 年の訪都外国人旅行者数（目標）3,000 万人に対応する数値を設定している。

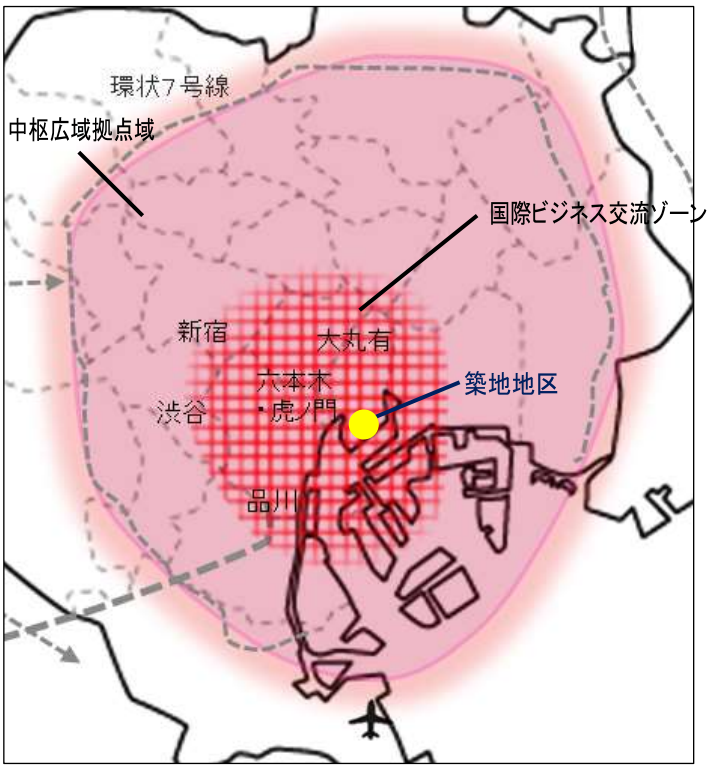
（Society5.0）

・国の未来投資会議などにおいては、ＡＩやＩｏＴ、センサー、ロボット、ビックデータといった第４次産業革命がもたらす技術革新が生活や経済社会を画期的に変えようとしていることを踏まえ、SDGs に向けた Society5.0 の実現により、国民一人ひとりの生活を目に見える形で豊かにすることとしている。

・また、国の SDGs アクションプラン 2019 においては、SDGs と連動する Society5.0 の推進のための取組として、科学技術イノベーション（STI）の推進などが位置付けられている。

「都市づくりのグランドデザイン」における築地の位置

「都市づくりのグランドデザイン」では、日本と東京の活力を牽引するエンジンとなるゾーンとして国際ビジネス交流ゾーンが示されており、本地区はそのほぼ中心にある。また、本地区は、都心と臨海副都心をつなぐ軸上にある。



出典：「都市づくりのグランドデザイン -東京の未来を創ろう-」を一部加工

「東京ベイエリアビジョン（仮称）」との連携

羽田空港や、東京国際クルーズターミナルなど、陸海空の結節点となる東京ベイエリアについて、都は、2019 年末を目途に、新たなビジョンを策定することとしている。

2020 年オリンピック・パラリンピック大会後の東京、ひいては日本の今後の成長を創り出していく場所として、次世代のまちづくりのモデルとなる、世界を見据えた将来像を示し、築地、豊洲、台場などの各エリアを有機的につなぎ、特色を生かしながら、世界でも最先端のまちづくりを進め、新たな産業や投資を呼び込んでいく。

■東京ベイエリアビジョン（仮称）の対象地域

出典：東京ベイエリアビジョン（仮称）庁内検討委員会（第１回）資料

分野別の方針

築地地区の将来像の実現と全体目標の達成に向け、都市基盤整備、土地利用、景観形成、環境配慮といった各分野ごとに、現状等を踏まえ、個別に目標を設定するとともに、個別の方針を示す。

都市基盤整備の方針

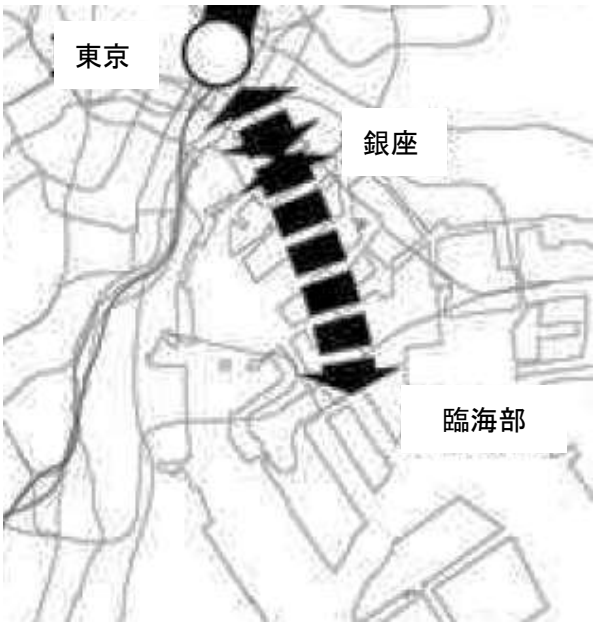
□交通結節点の形成に係る方針

現状等

交通結節点の形成に係る関連計画等として以下のものがある。

・都心部・臨海地域地下鉄構想

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）



出典：東京圏における今後の都市鉄道のあり方について（答申）を一部加工

・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

隣接する隅田川に多くの観光船が通っている。

築地地区には、防災船着場の整備計画がある。

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あり方」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

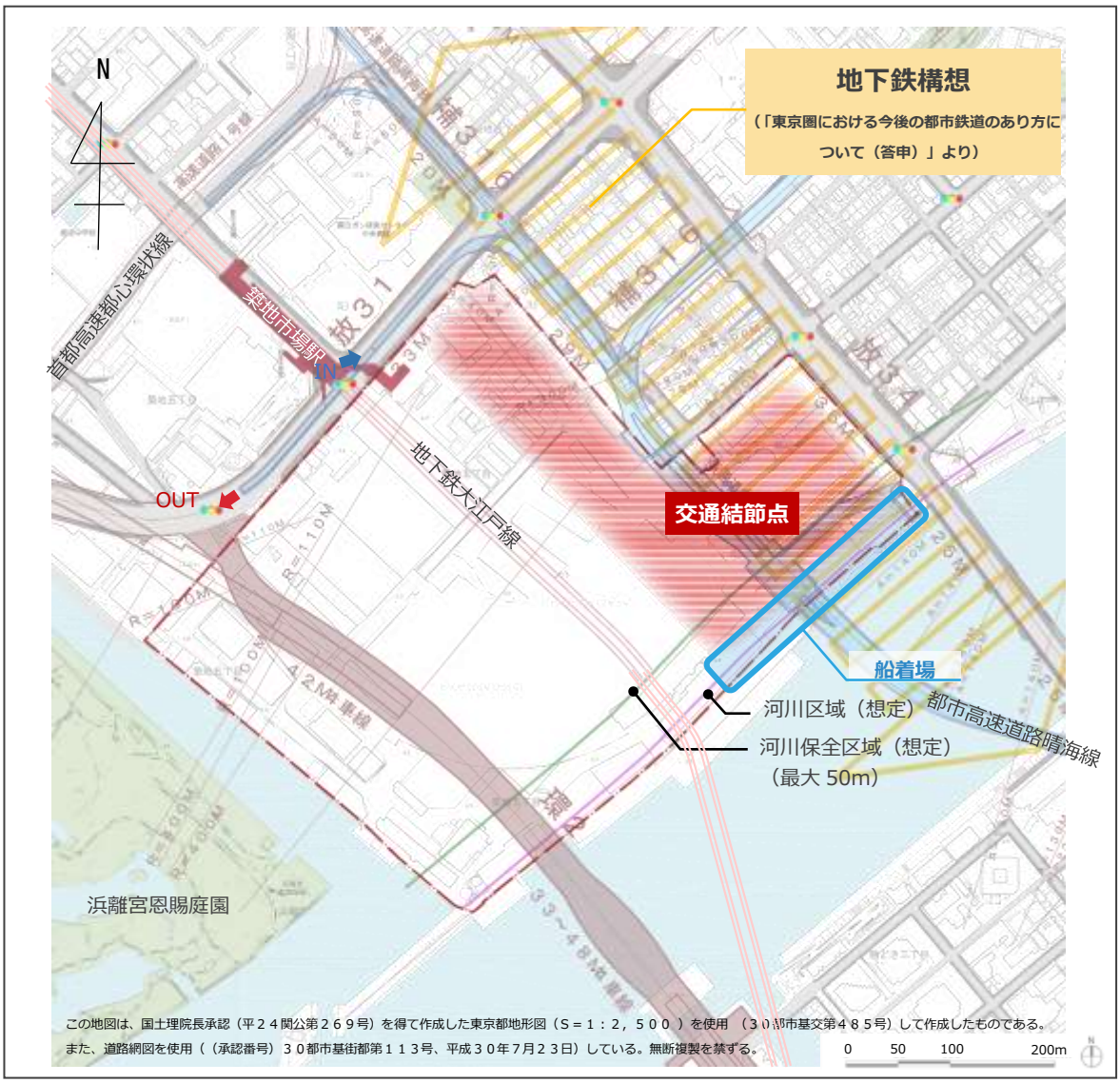
・臨海部や隅田川の舟運ネットワークを活用・強化し、浅草や羽田空港などとの連携を積極的に図る。

・新たに整備され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するとともに、将来の地下鉄構想等との連携の可能性を見据え、交通広場など交通結節機能を、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。

■交通結節点の形成に係る方針図



留意事項

・築地地区周辺に都市高速道路晴海線の出入口が想定される場合、必要に応じ都市高速道路晴海線の計画との調整を行う。

・地下鉄構想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、舟運等との連携に配慮する。

・交通広場などについては、観光バスの需要にも対応できるようにするとともに、BRT（Bus Rapid Transit）の乗り入れの可能性について考慮する。

□地区内通路等計画に係る方針

現状等

・築地地区は、敷地北西側で幹線道路である新大橋通りに接し、敷地北東側で同じく晴海通りに接している。

・臨海部と都心部のアクセス性の向上を図る幹線道路である環状第 2 号線が整備中であり、それは築地地区を横断する計画となっており、それにより浜離宮恩賜庭園側（環状第 2 号線の南西側）敷地へのアクセスに制約が生じる。

・地区内を横断する形で都市高速道路晴海線が都市計画決定されている。

・築地地区と築地場外市場との間には、補助第 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をはじめとした交通機能を確保する。

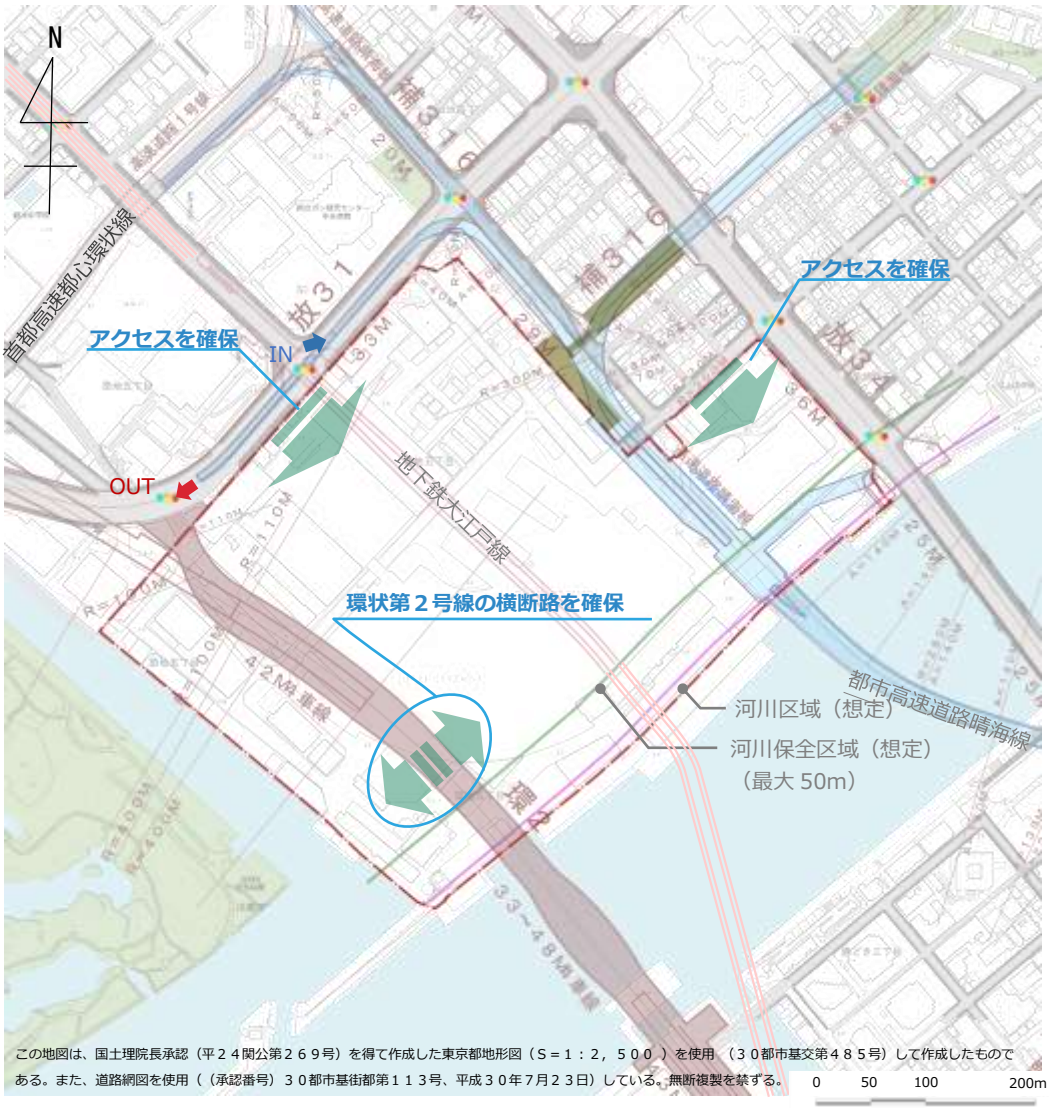
方針

・新大橋通り側および晴海通り方面側からの車両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での自動車をはじめとした交通機能（駐車場含む）を確保するとともに、良好な景観形成や安全で快適な歩行者動線の確保との両立を図る。

■地区内通路等計画に係る方針図



留意事項

・築地地区周辺に都市高速道路晴海線の出入口が想定される場合、築地地区内の通路との関係について、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、将来の土地利用と合わせて検討する。

□舟運に係る方針

現状等

・築地地区には、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がある。

・舟運ネットワーク強化の一環として、羽田空港などにおいて船着場が整備されている。

隅田川

目標

「水の都・東京」の玄関口にふさわしい「水辺の駅」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

・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。

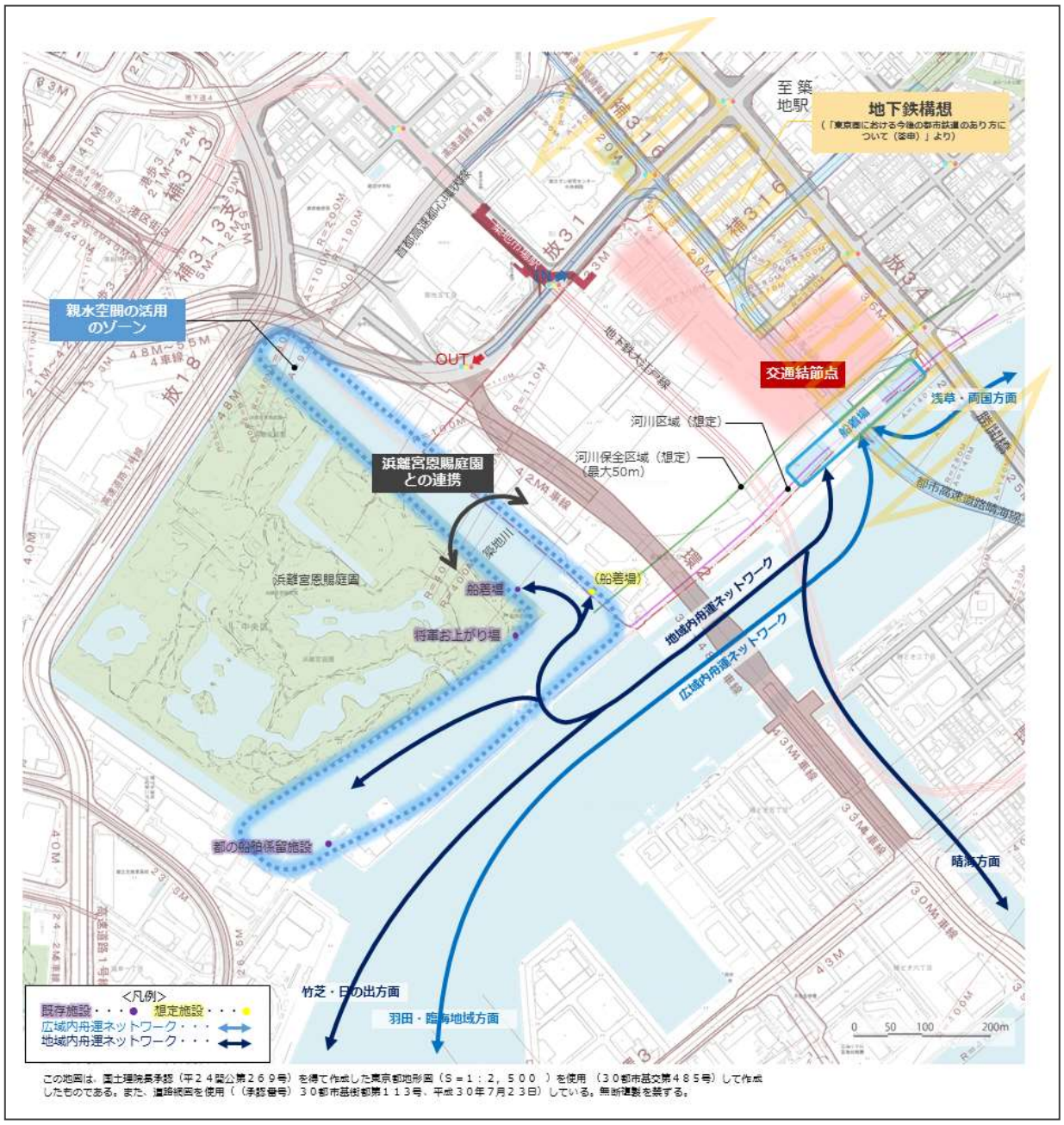
・防災船着場については、地域のにぎわい創出に寄与し、東京全体の活性化にも資する舟運ネットワークの要となるよう、整備、運用する。

・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。

・浜離宮恩賜庭園側（環状第 2 号線の南西側）敷地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



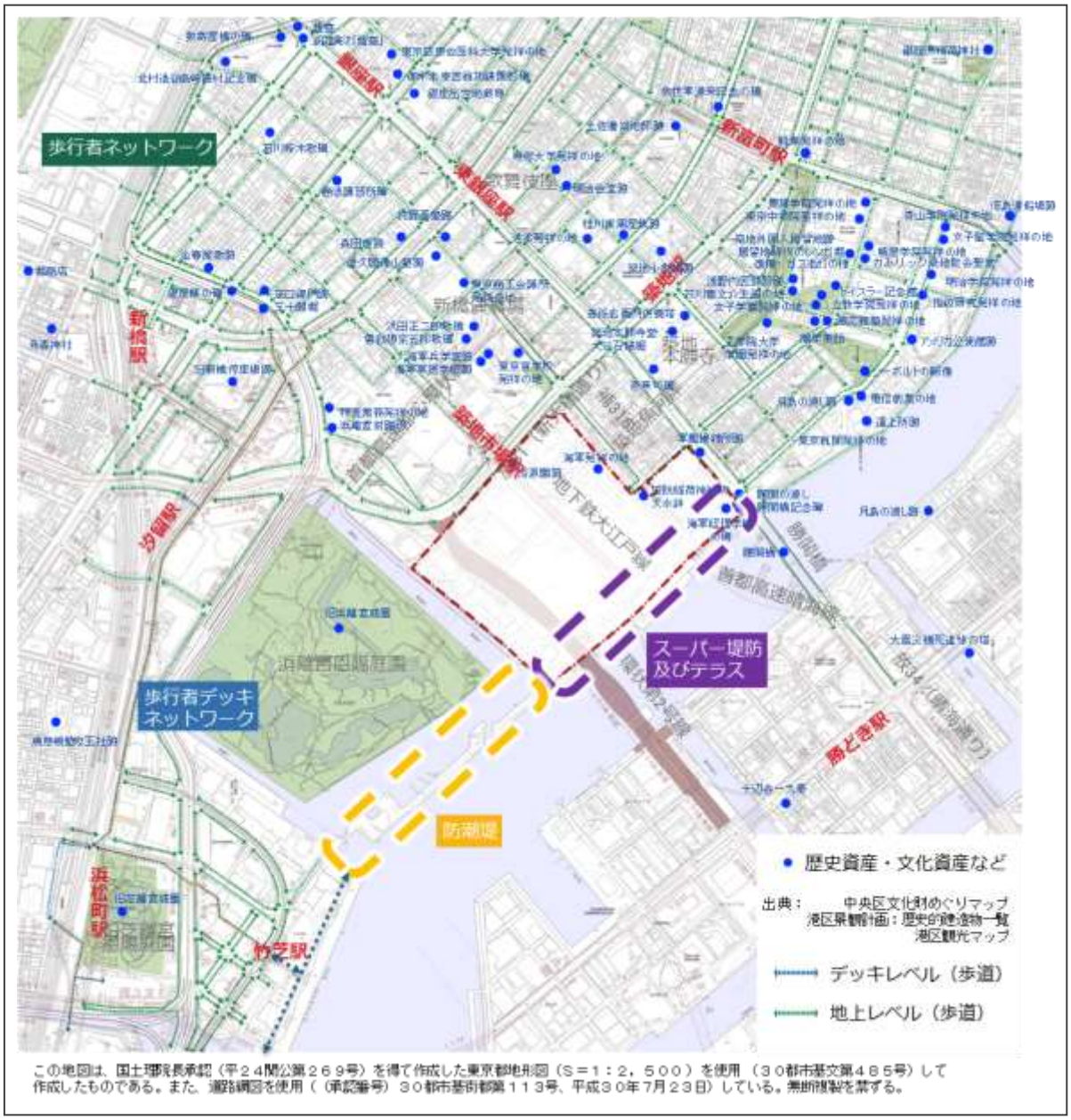
□歩行者ネットワークに係る方針

現状等

・当地区の南西側には浜離宮恩賜庭園、竹芝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。

・築地地区との相乗効果が図られ、周辺地域とともに、地域一帯が、人が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重要である。

■歩行者ネットワーク形成に係る現状等



この地図は、国土理事長承認（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都市基文第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。

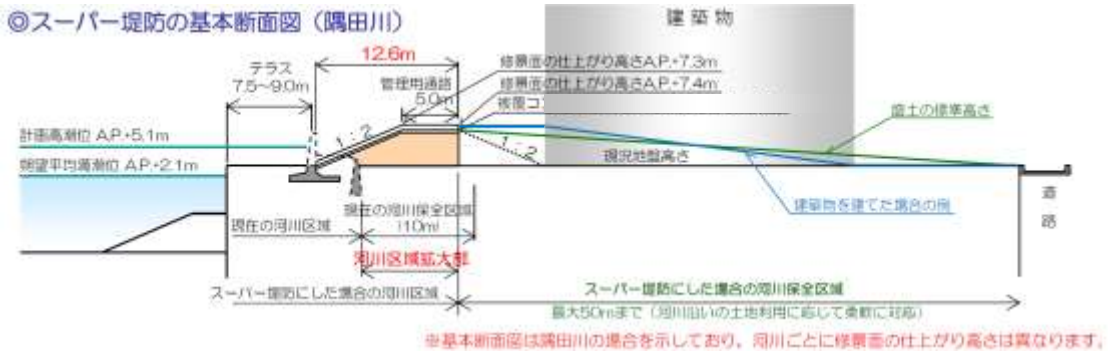
（参考）歩行者ネットワーク形成に係るスーパー堤防、防潮堤の現状及び既存の計画

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

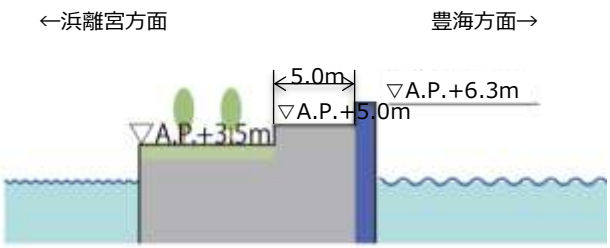
築地地区では、地区南東側がスーパー堤防の計画区域に含まれており、前面のテラスは幅広のテラスを想定している。

なお、スーパー堤防は、後背地の開発に合わせて、一体的に整備されることを想定している。



○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。水門が2か所設けられており、水上バス等が航行している。



出典：建設局資料をもとに作成

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

目標

築地地区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などを形成する。
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、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

・国内外の観光客が多く訪れる、浜離宮恩賜庭園、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、築地地区と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。

　・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

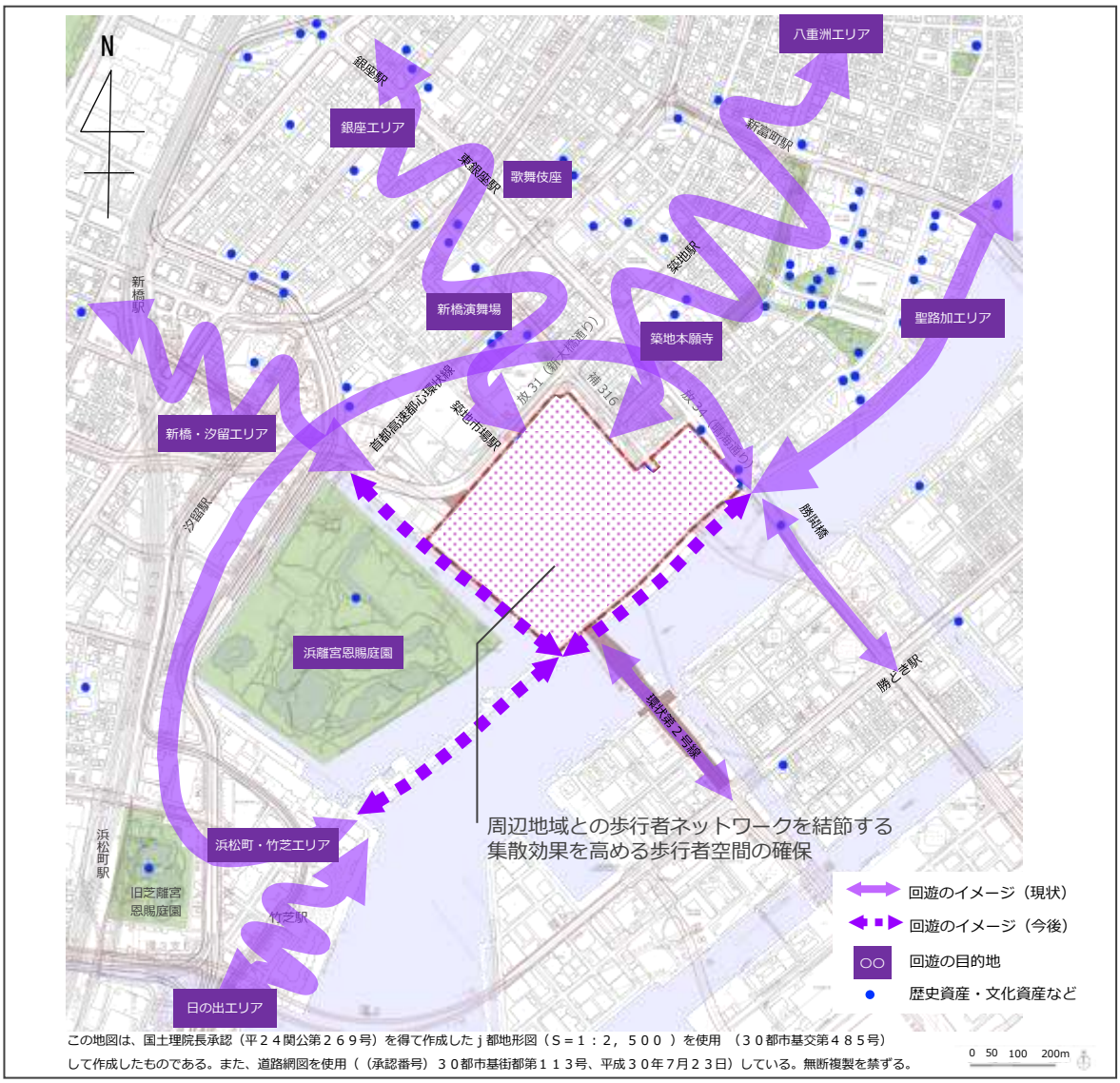
　・浜離宮恩賜庭園の景観を生かした築地川沿いの歩行者ネットワーク

　・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、勝どき方面への歩行者ネットワーク

・中長期的観点から、さらに周辺のデッキなどとの結び付きの強化を図ることなどにより、広域的な回遊性を高めていく。

・地区内では、隅田川の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ことなどにより、安全かつ快適に歩行できるよう、歩車分離を図るとともに、周辺地域の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 ｊ 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

・隅田川沿い等の歩行者ネットワークの形成にあたっては、周辺地域とのつながりに配慮する。

・防潮堤の活用等による歩行者ネットワークの形成に関して以下について留意する。

　・防潮堤等の必要な機能を維持し、歩行者ネットワークとの共存を図る。

　・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。

土地利用の方針

現状等

・築地地区は、東京湾奥に位置し、周辺地域の観光・文化資源として、貴重な水面や水辺、緑豊かで文化的価値の高い浜離宮恩賜庭園、築地本願寺などの史跡等がある。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。隅田川には、勝鬨橋をはじめ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。
本地区及びその周辺は、明治以降、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、当地区においては、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。また、長寿化が進展する中、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

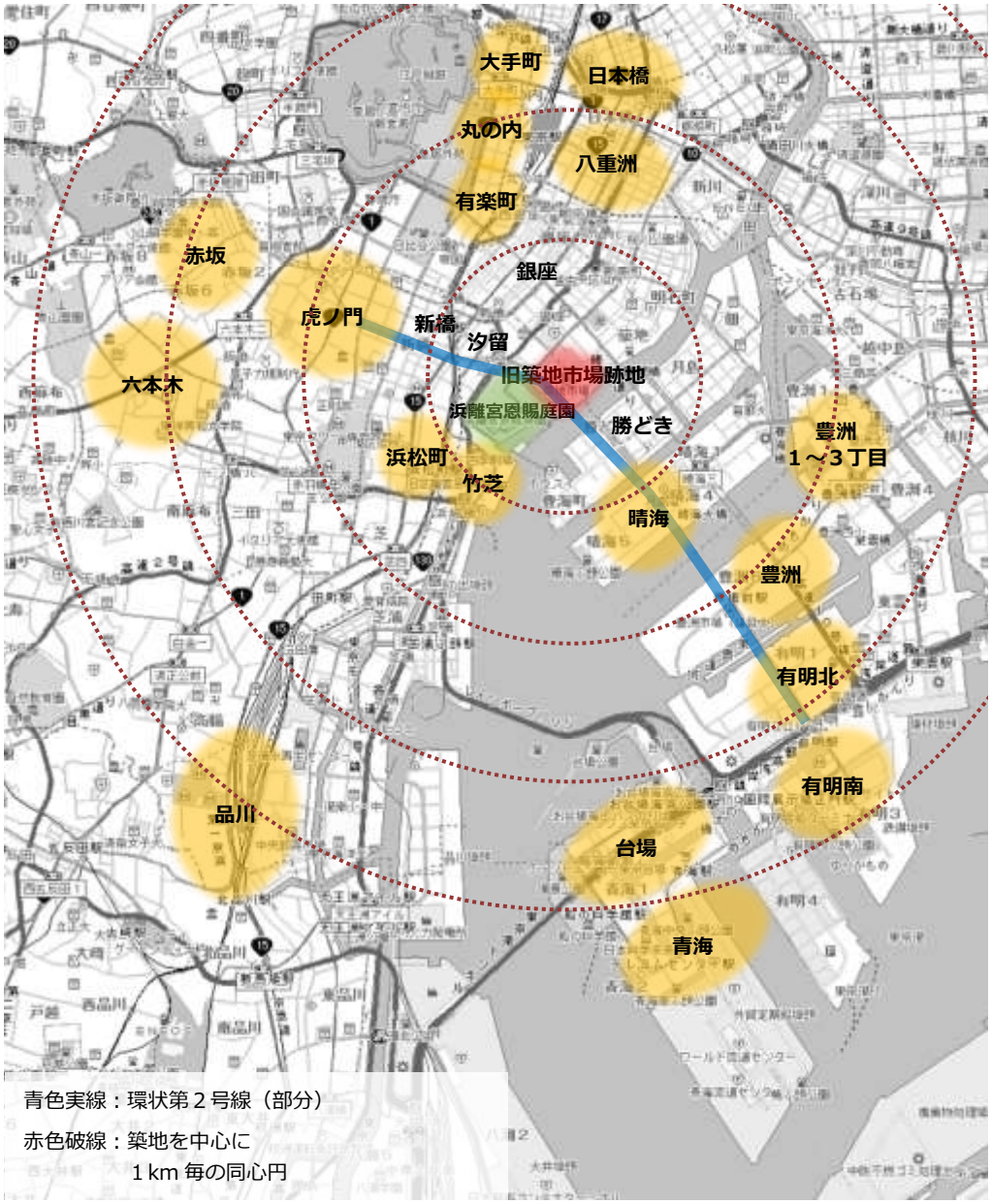
・東京の競争力の向上の観点から、東京の強みとされている施設として、都心部に比較的多く立地しているスタジアムや、様々なガイドブック等で高い評価を受けているトップレストランの集積等がある。
一方、東京の弱みとされている施設等については、他の国際都市と比べ、比較的来場者が少ない文化施設（美術館・博物館・劇場・コンサートホール等）や、施設数・客室数が少ないラグジュアリーホテル等の滞在機能、面積が少ない公園・緑地等があげられる。
また、ＭＩＣＥ開催については、高い経済波及効果をもたらし、国・都市の競争力向上やビジネス・イノベーションの機会の創造につながるものであり、アジアのシェア

が拡大する中で、東京における国際会議の開催件数はこの 10 年間で約 2.7 倍と増加している一方、大規模な展示場等の不足や既存施設の高稼働率による機会損失などにより、シンガポールやソウル等に後れを取っている。
特に、近年、海外都市においては、都市力の強化に向けて、国際会議場と展示場の一体整備に加え、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、そうした取組を推進する必要がある。
また、収益性の高いイベントなどが行えるような大規模集客施設などからなる複合型の開発は、周辺地域へより大きな波及効果を発揮しながら、都市の持続的成長の実現に資するものとして、推進する必要がある。
その他、日本の成長を牽引していくために、起業や研究開発を促進する施設や仕組、などの整備も求められている。

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。

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ＭＩＣＥ・インキュベーション施設が今後充実していく予定である。臨海地域には、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、コンベンション施設等が立地している。さらに、有明ではアリーナが整備されるなど、臨海地域では、大会のレガシーを未来に引き継いでいく取組も進められている。
さらにより周辺とのつながりについては、これらの地域の特徴を関連づ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、また、地下鉄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。

■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

目標

「創発ＭＩＣＥ」機能を持った国際性を有する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さらに高めていく。

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

・東京の都心のまととない大規模な土地の有効利用

・2020 大会後の東京を牽引する先進性と国際性を持つこと

・これまで当地域が持っていたにぎわい・集客の性格を新たに創出すること

（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生かす。

・江戸・東京を象徴する文化を感じ、体験しながら、文化・芸術、デザイン、スポーツ・健康増進などの取組を行い、多くの人々が集い、感動し、楽しみながら新たな東京ブランドを生み出すことに資する機能を導入する。

・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さらに高めていく。

上記の基本的考え方と併せて以下の点についても留意し、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。

・また、インキュベーション施設など東京や日本の持続的成長に寄与する機能を導入する。

・周辺の資源等（浜離宮恩賜庭園、築地本願寺、歌舞伎座等）とも連携した取り組み

を重視する。

・伝統と新しいまちが共存する臨海地域に展開す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。

・環境配慮への最先端の取り組みが行われること。

・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一定規模の国際会議場・展示場、及び「都民に開かれた舞台装置」となる大規模集客・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、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、地区全体の一体的な機能発揮を図る。

・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、当まちづくり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、質が高い国際会議場・展示場、高級ホテル・ボールルームなどを想定。

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築地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装置」となる大規模集客・交流施設、並びに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。

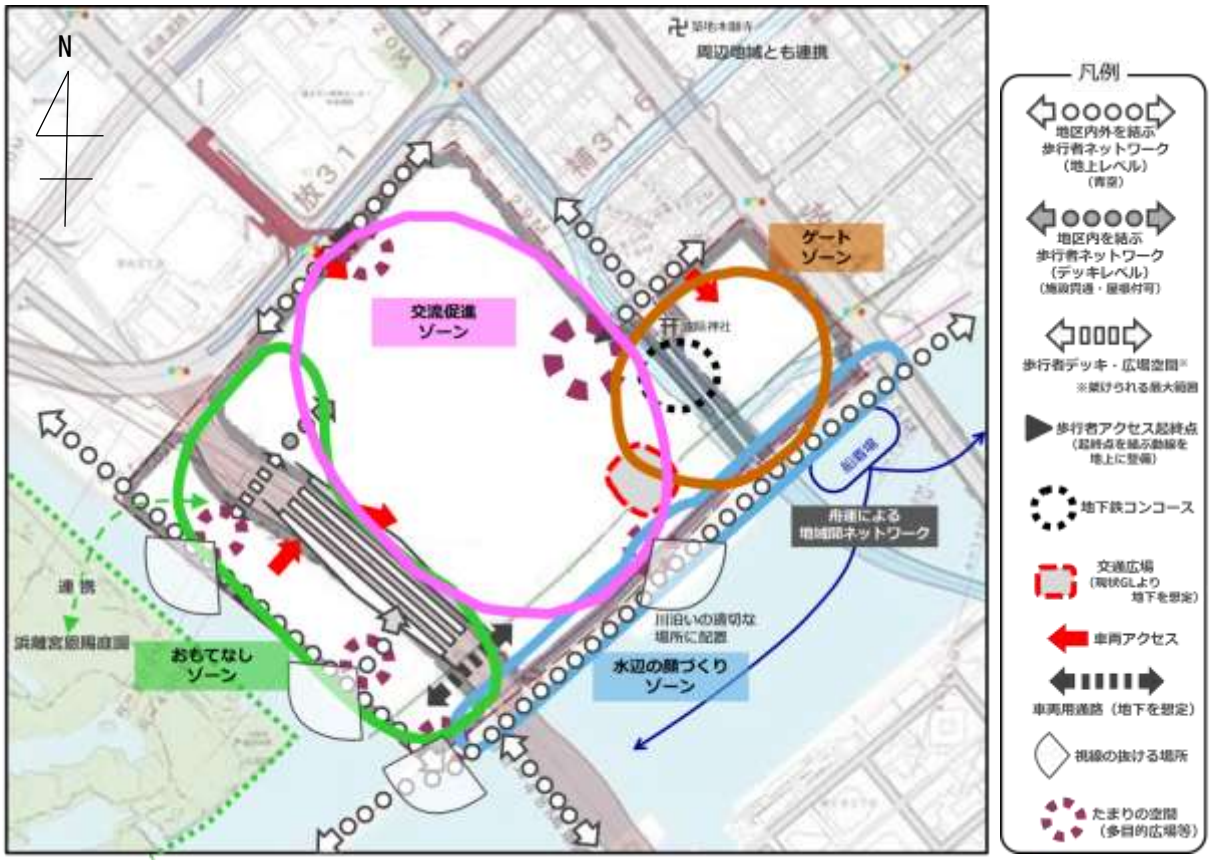
・コア施設等とも連携しながら、にぎわいや交流を促進するとともに、防災機能を適切に果たす質の高いオープンスペース等を確保する。

ゲートゾーン：

・「交流促進ゾーン」に導入される機能や「おもてなしゾーン」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、地下鉄コンコース、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。

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｜
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
・広がりと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

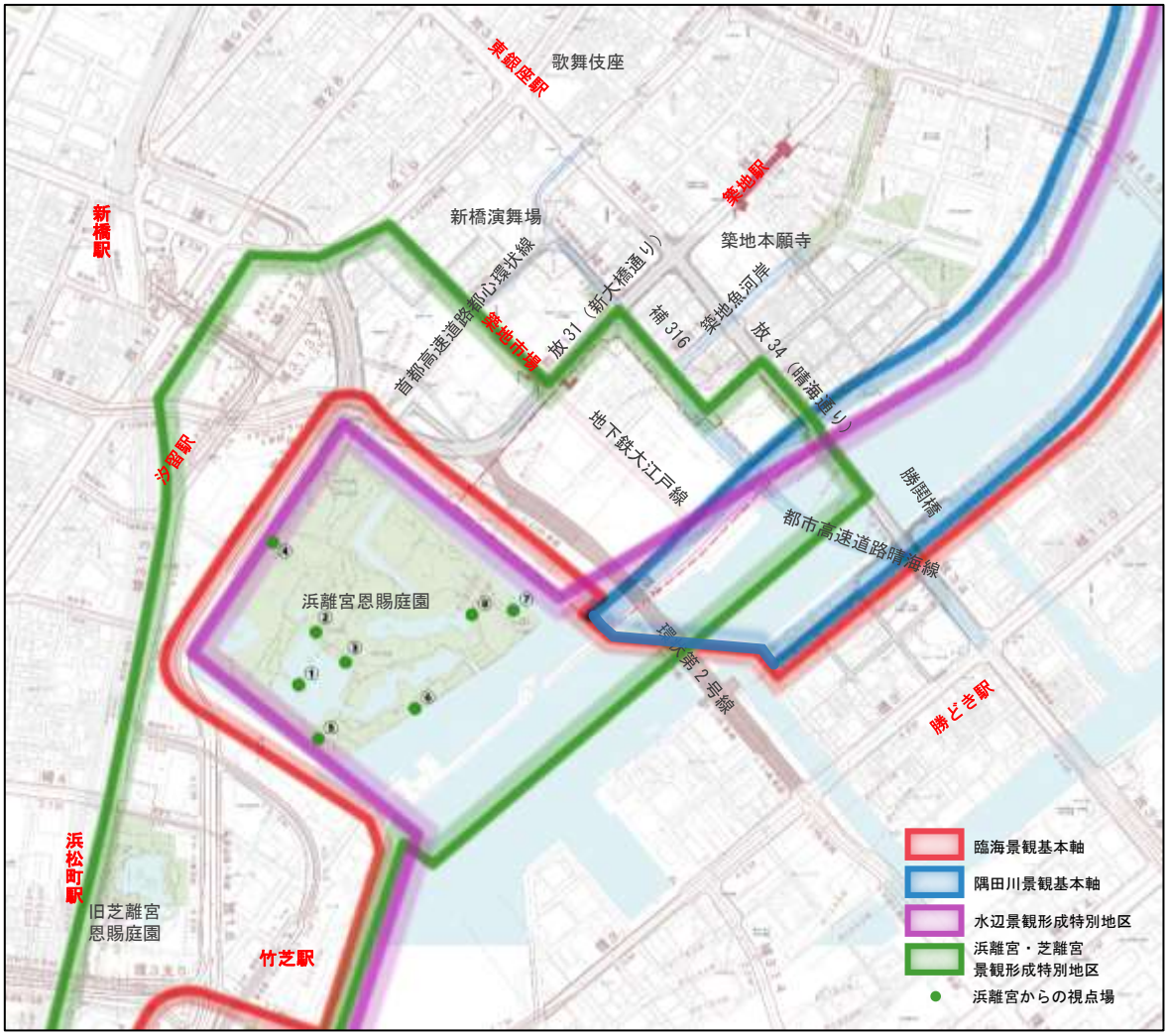
｜水辺景観形成特別地区｜

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める、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



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。

目標

隅田川や東京湾への眺望や、水辺からの見え方、見られ方、浜離宮恩賜庭園からの見え方、見られ方に配慮しながら、水辺のロケーションを活かし、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。

方針

・東京湾から隅田川に向かう際に、「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、隅田川沿いにおける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）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

目標

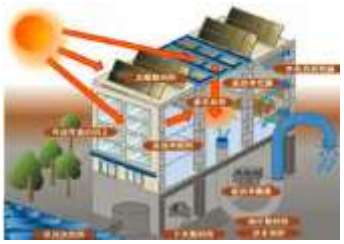
先進的な技術等による環境配慮を実践しながら、時代の最先端のモデルとなる、より高度で持続可能な都市を実現する。

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。

■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）

EDO-MIDORI

・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

段階的な整備の進め方

ゾーン区分も踏まえ、当地区の土地の価値を高める観点から、民間の活力や創意工夫を最大限活用しながら、戦略的、段階的に整備を進めていく。

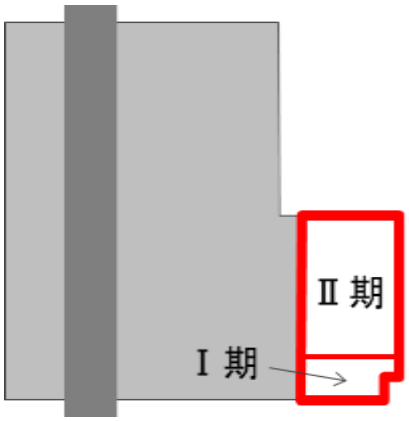
また、各段階の整備に向けて、埋蔵文化財調査等を戦略的に行うこととする。

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。

第０段階

水の都に相応しい舟運活性化の観点から、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。

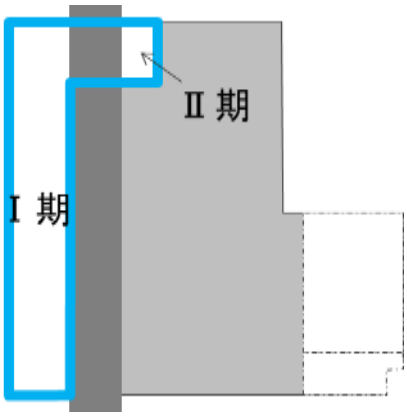


第１段階

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。

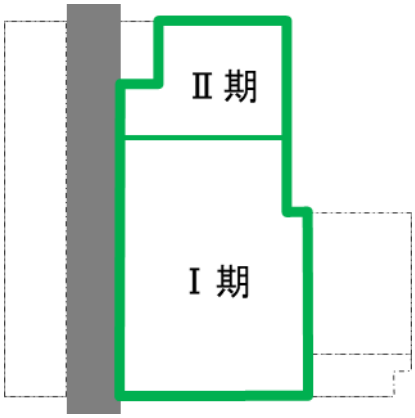
2022 年頃に事業者を募集し、長期の定期借地による活用を行うことを想定。



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引き出せるよう、中央エリアの開発を行う。

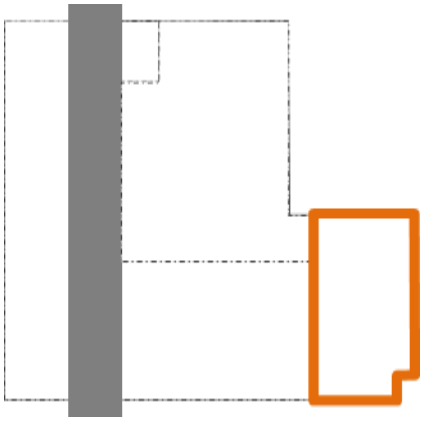
2020 年代半ば頃に事業者を募集し、長期の定期借地による活用を行うことを想定。



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 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。



築地まちづくり方針策定後の進め方

まちづくり方針策定後、将来像の実現に向け、まずは先行地区の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、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、必要な手続き等も順次進めていくこととする。

また、それらとあわせて、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。また、必要に応じて民間ヒアリングも行っていく。

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。

（付属資料）築地地区および周辺の地域特性

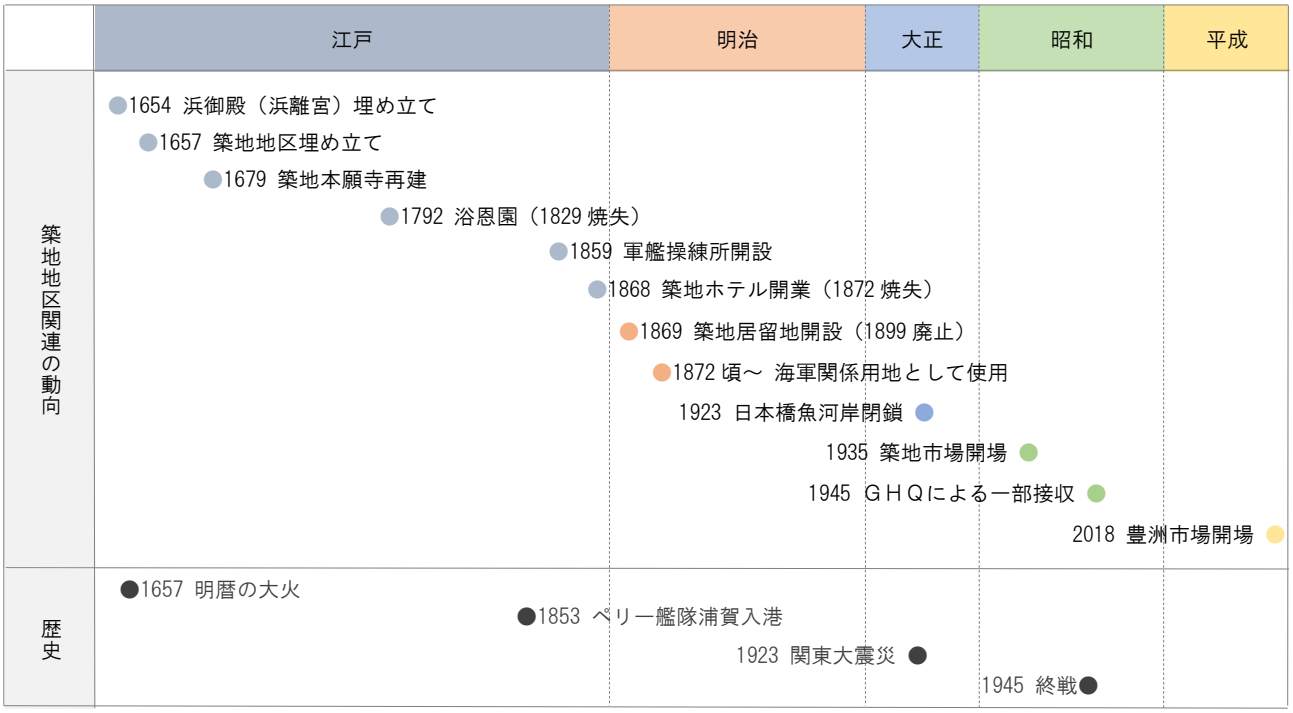
築地地区および周辺の現況

築地の歴史

築地地区及びその周辺は、明治以降、外国人居留地(1869-1899)や築地ホテル(1868-1872)があったほか、各種ミッション系教育機関の発祥の地であるなど、国際的な文化交流・交易交流の場であった。関東大震災を機に、日本橋魚河岸から築地地区に市場機能が移転(築地市場開設 1935 年)してきてからは、都内に 11 ある東京都中央卸売市場のうち、最も古い歴史を持つ、水産物（約 480 種類）、青果物（約 270 種類）を取り扱う総合市場として多くの人々が集まる場となった。

2018 年 10 月、新たに豊洲市場が開場し、築地地区には約 23 ヘクタールの用地が創出されることとなった。

■歴史年表



■築地ホテル外観

出典：中央区沿革図集（京橋篇）

■築地市場建物

出典：東京都立中央図書館

築地周辺の資源

○水辺と緑

築地周辺は水上交通の航路にもなっている隅田川および築地川に面する水辺の立地が特徴となっている。

築地周辺には浜離宮恩賜庭園のほか、旧芝離宮恩賜庭園、増上寺、芝公園、日比谷公園など、緑の集積があることが特徴である。

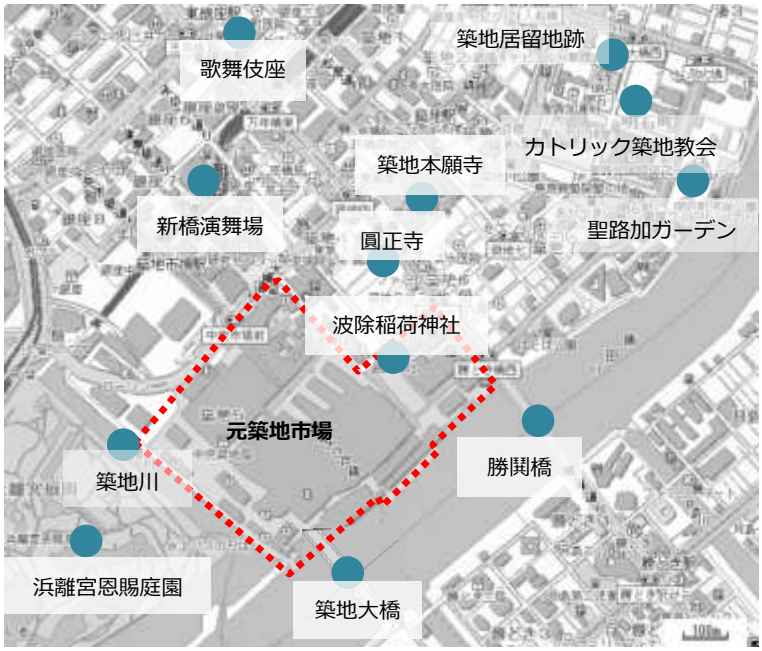
■隅田川と築地川

■築地周辺の緑

○地域資源

隅田川にかかる勝鬨橋をはじめ、築地周辺には築地本願寺や歌舞伎座など重要文化財に指定されているものも含めた文化的な資源が多くある。

■築地周辺の地域資源



歌舞伎座

勝鬨橋（国の重要文化財）

築地本願寺（国の重要文化財）

築地周辺における近年のまちづくりの動向

晴海エリアでは、東京 2020 大会に向けて選手村の整備が進められており、大会後には約 5600 戸の新たな居住機能が整備される予定である。また、豊洲エリアでは、2018 年に豊洲市場が開場しており、今後、豊洲市場と一体となった活気やにぎわいを創出する千客万来施設が整備される予定となっている。

竹芝では、ビジネス支援・交流施設やシェアハウス等の機能やエリアマネジメントへの取組みが特徴となる都市再生ステップアップ・プロジェクトが進められている。浜松町や銀座エリアにおいても、近年、都市開発プロジェクトが進められている。

■臨海地域等周辺開発

晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業
（東京 2020 大会後のまちづくり）

千客万来施設

都市再生ｽﾃｯﾌﾟｱｯﾌﾟ・ﾌﾟﾛｼﾞｪｸﾄ（竹芝地区）

※イメージパースは、
変更になることがあります。

GINZA SIX（銀座六丁目 10 地区）

青海 新客船ふ頭

有明アリーナ

地区の計画的位置づけ

防災上の位置づけ

・東京都震災対策条例に基づく避難場所等の指定において、築地地区は地区内残留地区に指定されている。

・周辺においてはあかつき公園一帯が広域避難場所に指定されており、場外市場周辺のエリアからの避難が想定されている。

・また、聖路加国際病院が東京都災害拠点病院に指定され、築地本願寺が一時集合場所に指定されている。

出典：中央区防災マップ

※地区内残留地区：火災の拡大するおそれがなく、広域的な避難を要しない地区。
※広域避難場所：地区内残留地区以外の住民が避難する場所。
※一時集合場所：住民が避難場所に至る前の中継地点として一時的に集合する場所。
※東京都災害拠点病院：災害時、通常の医療体制では、被災者に対する医療の確保が困難となった場合に、東京都知事の要請により傷病者の受入及び医療救護班の派遣等、災害時の拠点病院としての必要な医療救護活動を行う病院（うち、都立広尾病院が基幹病院）

・築地エリアの隅田川沿いには「防災船着場整備計画」に基づき、防災船着場が計画されている。

・築地市場周辺の道路は、新大橋通りが特定緊急輸送道路に指定されており、晴海通りが一般緊急輸送道路に指定されている。

※特定緊急輸送道路：緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると東京都が認めるもの。主に、応急対策の中枢を担う都本庁舎、立川地域防災センター、重要港湾、空港等を連絡する路線。
※一般緊急輸送道路：主に、一次路線と区市町村役場、主要な防災拠点（警察、消防、医療等の初動対応機関）を連絡する路線。

関連計画における位置づけ

・築地地区は、特定都市再生緊急整備地域の東京都心・臨海地域（内閣府、2002年）に指定されている。整備の目標は、「個性を生かしたまちづくりと計画的な大規模開発による機能更新により、都心を支える居住機能を強化した魅力的な複合市街地を形成」することとされている。

・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（東京都、2014年）において、築地地区は都心周辺部に位置付けられている。また、特色ある地域の将来像では、「明石町・築地・佃・月島・勝どき・豊海町」エリアに位置付けられ、築地では、「隅田川や浜離宮庭園などの周辺観光資源や地区が持つ文化や伝統を踏まえ、活気とにぎわいのあるまちが形成」とされている。

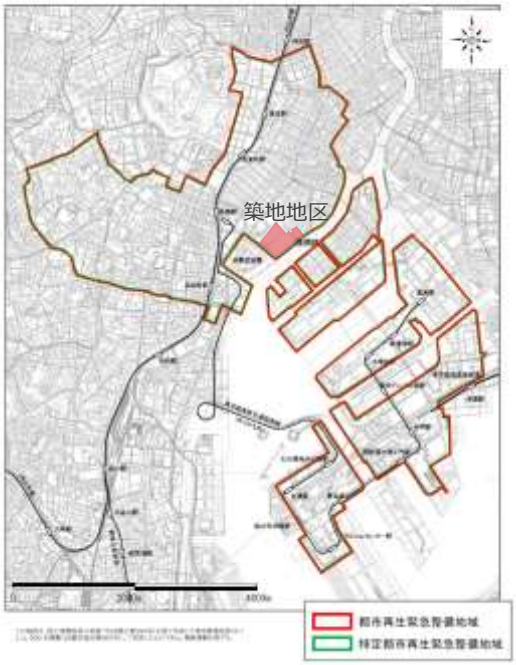
・都市づくりのグランドデザイン（東京都、2017年）において、築地は、中枢広域拠点域に位置付けられている。また、将来像では、「築地エリアが有する食文化、浜離宮恩賜庭園、隅田川等の水辺といったポテンシャルが生かされた、活気やにぎわいのある拠点が形成」とされている。

・中央区基本計画（中央区、2018年）や中央区観光ビジョン(中央区、2012年)において、築地市場の移転後のにぎわいづくり、観光への取組みについて記載されている。

・港区まちづくりマスタープラン（港区、2017年）において、竹芝駅周辺における庭園やふ頭などの地域資源とのつながりに配慮した歩行者ネットワークの拡充などの目標・方針が記載されている。

・築地地区周辺には、「築地地区地区計画」、「銀座地区地区計画」「汐留地区地区計画」、「竹芝地区地区計画」が策定されている。

■特定都市再生緊急整備地域 東京都心・臨海地域



（付属資料）築地まちづくり庁内検討会 委員名簿

会長	都市整備局	都市整備局長
副会長	都市整備局	都市整備局技監
	建設局	建設局道路監
委員	政策企画局	政策担当部長
	財務局	主計部長
		財産運用部長
	都市整備局	都市づくり政策部長
		都市基盤部長
		交通政策担当部長
	建設局	道路建設部長
		公園緑地部長
		河川部長
	港湾局	企画担当部長
オブザーバー	中央区	都市整備部長
	港区	街づくり支援部長

（付属資料）築地まちづくり検討委員会 委員名簿

座長	学識	日本大学理工学部 特任教授	岸井 隆幸
副座長		ビジネス・ブレークスルー大学 副学長	宇田 左近
委員		東京工業大学大学院 教授	中井 検裕
	行政	政策企画局	政策担当部長
		財務局	主計部長
			財産運用部長
		都市整備局	都市づくり政策部長
			都市基盤部長
			交通政策担当部長
		建設局	道路建設部長
			公園緑地部長
			河川部長
		港湾局	企画担当部長
		中央区	都市整備部長
		港区	街づくり支援部長