

■ 築地地区周辺の歴史

○文化交流・交易交流、最先端学問の場

- ・明治以降、外国人居留地(1869-1899)として発展。
- ・各種ミッション系教育機関の発祥の地であるなど、国際的なエリア

○様々な食材、人が集まる世界最大級の市場

- ・水産物(約480種類)、青果物(約270種類)を取り扱う総合市場
- ・特に水産物は世界最大級の取扱規模で、国内外に水産物を供給

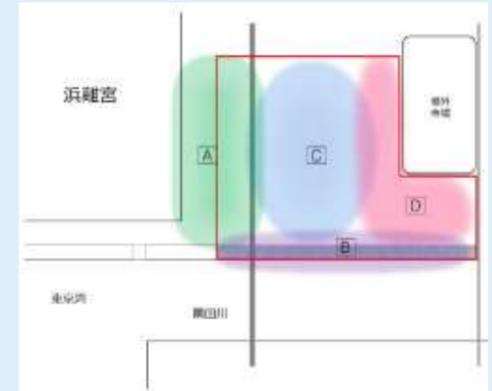
■ 築地まちづくりの大きな視点で示された事項

○導入機能の考え方

- ・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
- ・東京及び日本全体にとって**重要な役割**を担う
- ・東京に不足しているものを補う
- ・東京の**競争力の向上**に資する
- ・**新たな築地ブランド**を創出する
- ・**水辺や緑を生かす**
- ・地域の**観光・文化資源等と連携**する
- ・**周辺地域との相乗効果や機能分担**
- ・**良質な公園や広場**などを適切に確保

○地域特性の考え方

- ・それぞれの長を生かすとともに**相互に関連**して、地区全体として**一体的に機能発揮**させることが重要
 - A 築地川沿いの**親水空間を生かし**、浜離宮恩賜庭園との一体性を考慮した**緑豊かな空間**とする
浜離宮恩賜庭園や水辺なども考慮したにぎわい施設なども適切に配置
 - B 隅田川沿いの親水空間を生かし、にぎわい、活性化に資する施設について積極的に検討
 - C 広域的観点から**東京の将来を担う機能を柔軟に導入**していく
地区全体が良質な空間となるうえで、主要な役割を果たすべき
 - D 築地本願寺から場外市場及び隅田川にかけての連続性や、旧居留地など**周辺地域とのつながりなどに配慮**した空間を形成
- ・エリア区分、範囲の設定については、周辺とのつながりを考慮しながら、**周辺の既存施設との連携や融合**を重視する
- ・場所性や都心の大規模なまたとない土地の希少性に鑑み、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**していくべきである。



■ 築地まちづくりのコンセプト(案) ※調整中

多様な人々が集まり、新たな文化が生まれ・発信される「成熟社会にふさわしいにぎわいと交流の拠点」の実現

■ 土地利用の方針の検討にかかるキーワード

① これからの東京にとっての重要な役割を担う

○都心部や臨海部における都市機能の集積を踏まえ、それらの結節点となる築地地区の場所性を活かした都市機能を検討。



② 東京の競争力の向上に資する

○他の国際都市との比較において東京に不足している都市機能を検討。

強み ★★★★★	やや弱い ★★★	弱み ★
世界トップ企業 スタジアム 世界トップ・レストラン 高速道路	世界トップ大学 コンベンション・センター インターナショナル・スクール 大使館・領事館 ラグジュアリーファッション ブランド・ショップ 大規模ショッピング・センター 総合病院 駅(地下鉄・新線)	人口 高さ100m以上のビル 劇場・コンサートホール 美術館・博物館 ラグジュアリーホテル 公園・緑地 空港(アクセス・利便性) 空港(キャパシティ・実績)

③ 大規模なまたとない土地の希少性を活かす

○築地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生かす施設を検討。



導入機能の検討 / ① これからの東京にとっての重要な役割を担う

○主な施設の立地の特徴（文化施設）



■周辺の主な文化施設一覧

分類	名称	施設概要	規模
博物館・美術館	① 勝どき橋の資料館	・勝どき橋の歴史、施設の紹介	延床面積：約300㎡
	② 旧新橋停車場歴史展示室	・鉄道の歴史、汐留の歴史の紹介	延床面積：約1,350㎡
	③ アド・ミュージアム東京	・江戸から現代までの広告の博物館	延床面積：約1,100㎡
	④ がすてなーに	・「ガス」の特長やエネルギーと地球環境との関わりを学ぶ施設	敷地面積：約15,000㎡ 延床面積：約6,500㎡
	⑤ 水の科学館	・水と水道への理解を深める施設	敷地面積：約6,500㎡ 延床面積：不明
	⑥ 日本科学未来館	・最新の科学技術の紹介、科学の交流を目的とした施設	延床面積：約40,000㎡
	⑦ デジタルアートミュージアム	・森ビルとチームラボによる常設展示	延床面積：約10,000㎡
劇場	⑧ 新橋演舞場	・歌舞伎、新派、松竹新喜劇、新国劇、前進座公演、歌手による芝居公演などを上演	延床面積：約11,000㎡ 収容人数：約1,400人
	⑨ 歌舞伎座	・歌舞伎専用の劇場	延床面積：約18,000㎡ 収容人数：約1,900人
	⑩ 観世能楽堂（GINZASIX）	・能楽専門の公演場	延床面積：約1,300㎡ 収容人数：480人
庭園	⑪ 浜離宮恩賜庭園	・江戸時代に造成された潮入りの回遊式築山泉水庭	敷地面積：約250,000㎡
	⑫ 旧芝離宮恩賜庭園	・江戸初期の回遊式泉水庭園	敷地面積：約42,000㎡
寺社仏閣	⑬ 築地本願寺	・浄土真宗本願寺派の寺院	建築面積：約3,150㎡

導入機能の検討 / ① これからの東京にとっての重要な役割を担う

○主な施設の立地の特徴（研究開発施設／大学等）



■周辺の主な研究開発施設一覧

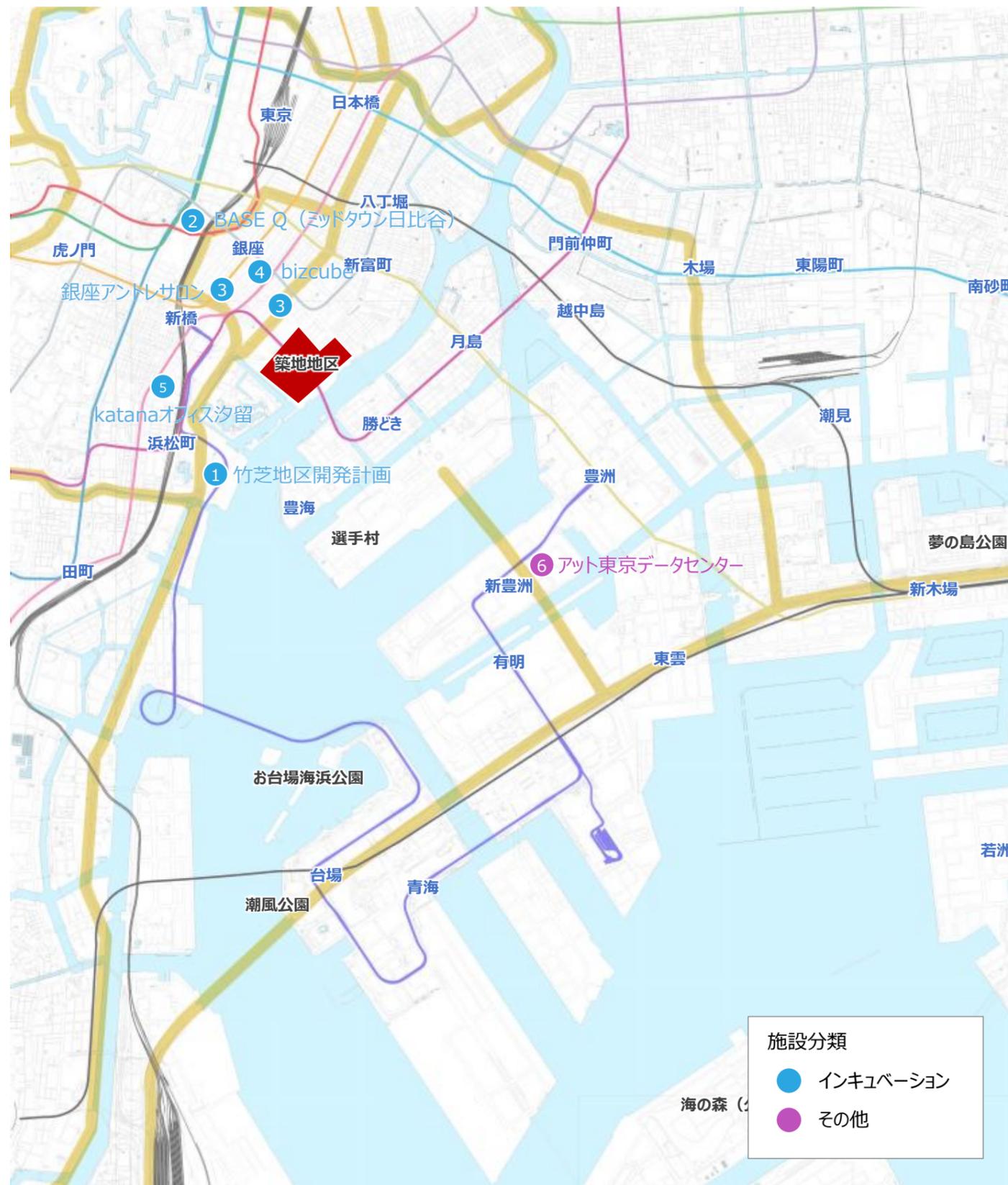
分類	名称	施設概要・規模
①	国立がん研究センター	・がんに関する様々な研究を実施
②	聖路加国際病院 (共同研究ラボラトリー)	・治験・先進医療、企業等との共同研究、聖路加国際大学の教員・学生が行う研究など聖路加国際病院・国際大学が関わる研究をサポート
③	がん研究所	・病院と連携したがんに関する研究施設
④	研究開発 産業技術総合研究所 臨海副都心センター	・ロボットや数理解析技術による創薬最適化、ゲノム情報の医療応用、ビッグデータから価値を創造する人工知能技術、人間の機能と行動の計測とデジタルモデル化など、バイオ・IT融合技術による先進的研究開発を推進 ・敷地面積：約10,000㎡、延床面積：約15,000㎡
⑤	清水建設技術研究所	・建設基盤、環境基盤、安全安心、エネルギー、社会システム、未来創造の6つの研究施設 ・建設関連の公開講座、建設技術歴史展示室、オープンイノベーションなどの取組を実施 ・延床面積：約10,000㎡

■周辺の主な大学等一覧

分類	名称	学部・学科など
①	東京海洋大学 (品川キャンパス・越中島キャンパス)	(品川) 海洋生命科学部・海洋資源環境学部 (越中島) 海洋工学部
②	東京工業大学 (田町キャンパス)	イノベーションマネジメント研究科 キャンパス・イノベーションセンター 東京工業大学附属科学技術高等学校
③	首都大学東京 (晴海キャンパス)	法科大学院 (社会学部研究科法曹養成専攻)
④	芝浦工業大学 (芝浦キャンパス・豊洲キャンパス)	(芝浦) デザイン工学部・理工学研究科・工学マネジメント研究科 (豊洲) 工学部・建築学部・理工学研究科
⑤	聖路加国際大学	看護学部・看護学研究科・公衆衛生大学院
⑥	東京有明医療大学	保健医療学部・看護学部・保健医療学研究科
⑦	東京慈恵会医科大学	医学部・医学研究科
⑧	慶応義塾大学 (芝共立キャンパス)	薬学部・薬学研究科
⑨	武蔵野大学 (有明キャンパス)	グローバル学部・工学部・法学部・経済学部・人間科学部 言語文化研究科・法学研究科・政治経済学研究科・人間社会研究科 仏教学研究科・環境学研究科

導入機能の検討 / ① これからの東京にとっての重要な役割を担う

○主な施設の立地の特徴（インキュベーション施設）



■周辺の主なインキュベーション施設等一覧

分類	名称	施設概要・規模
①	竹芝地区開発計画 【運営】東急不動産(株)	<ul style="list-style-type: none"> ・コンテンツ産業を中心とした創業支援施設、プログラムを提供 ・併設される都の展示施設（産業貿易センター）とも連携 ・研究開発・人材育成スペース（共同研究機関）：約710㎡ ・インキュベーターオフィス（起業支援）：約1,450㎡ ・サロン・スタジオ・ホール（ビジネスマッチング&情報発信）：合計約2,840㎡ ・クリエイションオフィス（事業拡大）：約5,400㎡ ・シェアハウス：約2,200㎡
②	BASE Q (ミッドタウン日比谷) 【運営】三井不動産(株)	<ul style="list-style-type: none"> ・企業内起業家に着目したインキュベーター拠点 ・大企業とスタートアップの連携を促す支援の枠組みを作る ・ホール（300㎡）、キッチン（約100㎡）、スタジオ（74㎡）
③	銀座アントレサロン 【運営】銀座カトナ(株)	<ul style="list-style-type: none"> ・個室、フリーデスク、オープンラウンジ、商談室、セミナー室などを備えるレンタルオフィス（月額または時間貸し） ・起業支援相談、セミナーなども開催 ・東京都認定インキュベーション施設
④	bizcube 【運営】(株)bizcube	<ul style="list-style-type: none"> ・シェアオフィス、教室、会議室などを備えるレンタルオフィス ・東京都認定インキュベーション施設
⑤	katanaオフィス汐留 【運営】(株)あきない総合研究所	<ul style="list-style-type: none"> ・クラウドオフィス、個室、会議室などを備えるレンタルオフィス ・会社設立サポート、経営相談、セミナーなども開催 ・東京都認定インキュベーション施設
⑥	その他 アット東京データセンター	<ul style="list-style-type: none"> ・会社のサーバなどを置くスペース貸し ・延床面積：約140,000㎡ ・顧客同士のビジネスマッチングサービスの提供

導入機能の検討 / ① これからの東京にとっての重要な役割を担う

○主な施設の立地の特徴 (MICE・コンベンション施設)

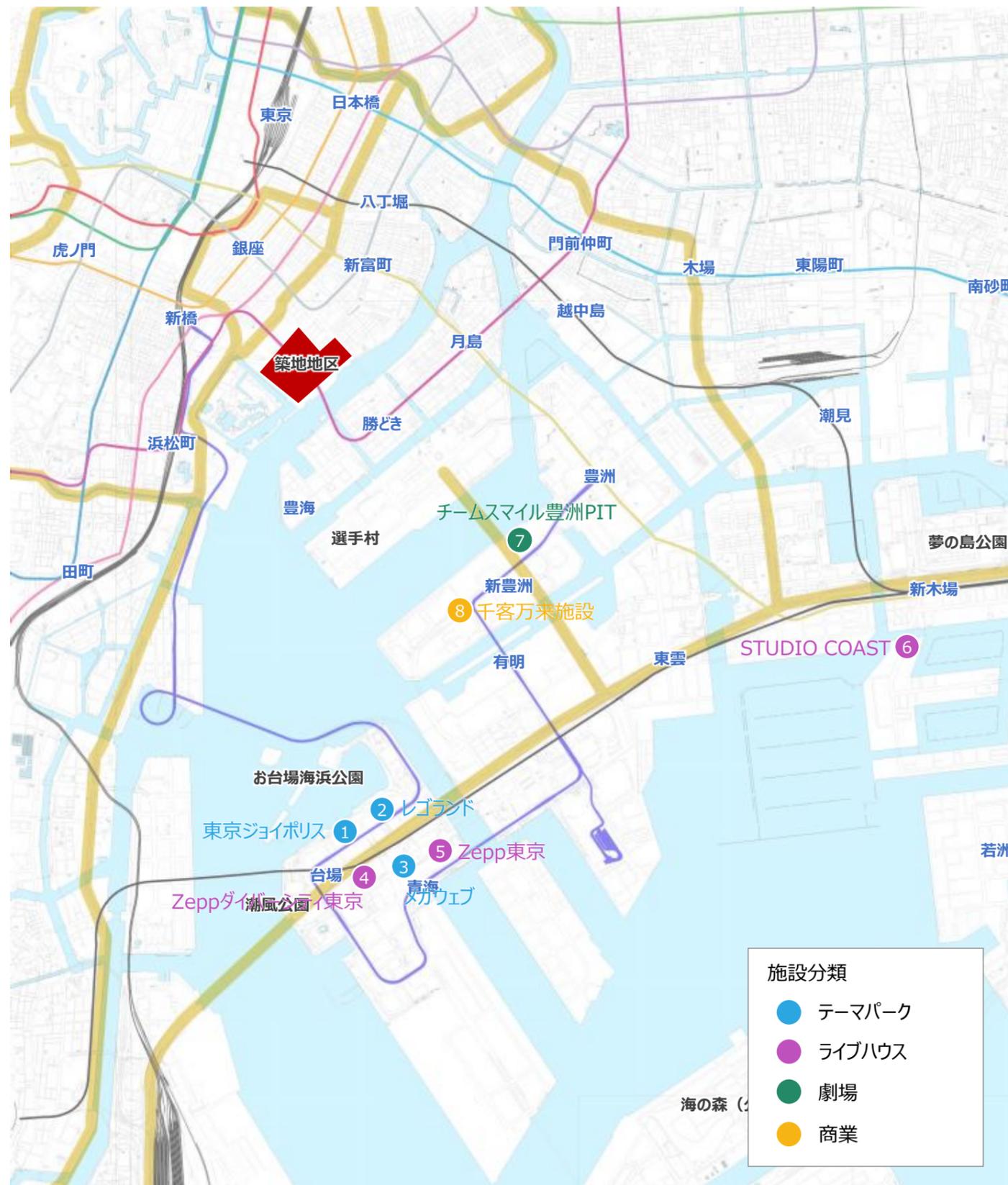


■周辺の主なMICE・コンベンション施設一覧

分類	名称	施設概要・規模
① 展示施設	産業貿易センター (竹芝地区開発計画) 【運営】(公財)東京都中小企業振興公社	・展示室：1室約1,500m ² を4室 (見本市・展示会や即売会、講演会などに活用) ・会議室：約30人・80人・120人規模の3タイプ (小規模な会議や商談、研修・講習会、セミナー・説明会など) ・展示室付属貸室：専用の控室と給湯室を展示室に直結で配置 (展示室1室当たり控室2室、給湯室2室)
	東京ビッグサイト 【運営】(株)東京ビッグサイト	・敷地面積：約266,000m ² ・延床面積：約250,000m ² ・屋内展示場：3棟、12ホール(総展示面積 95,420m ²) ・屋上展示場：6,000m ² ・国際会議場：収容人数：1,000人 ・会議室：35m ² ～760m ² 、22室
③ コンベンション	東京国際フォーラム 【運営】(株)東京国際フォーラム	・大小8つのホール、34の会議室などからなる総合的な文化情報発信拠点 ・国際会議、式典、学会、展示会、コンサート、ミュージカルなど、幅広いジャンルのイベントが一年を通じて開催 ・会議室：約30m ² ～210m ² ・ホール：(劇場形式2室)座席数約5,012席、座席数約1,500席(平土間形式6室)床面積約140m ² ～5,000m ²
	コンベンションホールA P 浜松町 【運営】(株)TCフォーラム	・会議室：約20m ² (収容人数約20名)～430m ² (収容人数約330名)、17室
	日比谷三井カンファレンス (ミッドタウン日比谷) 【運営】三井不動産(株)	・ホール約300m ² (収容人数約200名)
	東京コンベンションホール 【運営】(株)コンベンションリンクエージ	・会議室：約30m ² (収容人数約30名)～212m ² (収容人数約200名)、11室 ・ホール：約100m ² (収容人数約110名)～500m ² (収容人数500名)、3室
	TOC有明コンベンションホール 【運営】(株)テーオーシー	・会議室：24m ² 1室、70m ² 2室 ・ホール：約110m ² (収容人数60名)～850m ² (収容人数約600名)、12室
	浜松町二丁目計画 【運営】(株)世界貿易センタービルディングなどのグループ	・国際コンベンションホール：約9,000m ² ・中長期滞在者支援センター：約2,300m ² ・浜松町INBOUNDセンター：約600m ² ・バスターミナル、鉄道施設に接続
	有明北地区計画 【運営】住友不動産(株)	・多様な滞在ニーズに対応するホテル・サービスアパートメント ・MICE拠点と連携するアフターコンベンション施設 ・MICE関連のビジネスパーソン等に向けたビジネス環境

導入機能の検討 / ① これからの東京にとっての重要な役割を担う

○主な施設の立地の特徴（エンターテインメント施設）

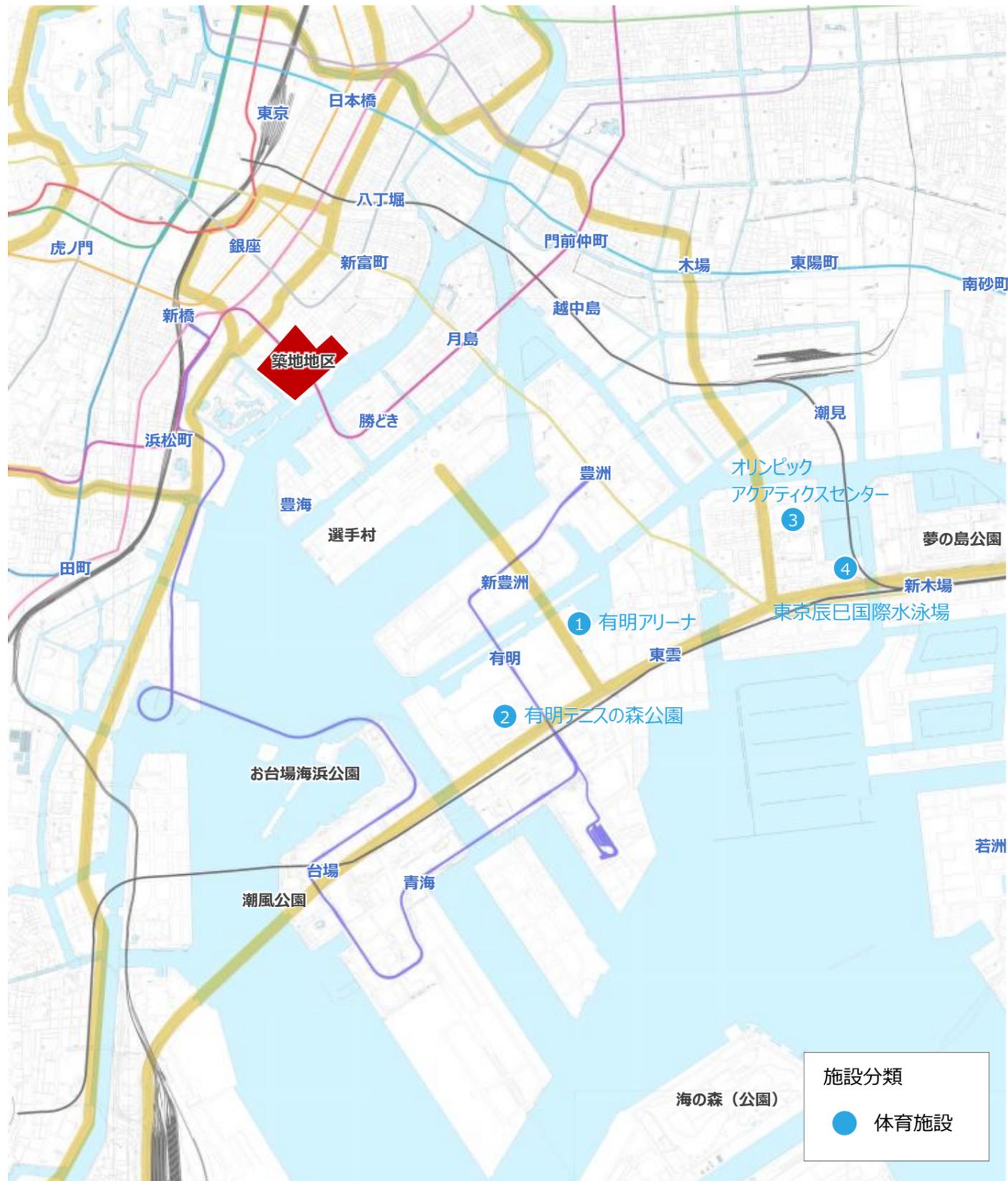


■周辺の主なエンターテインメント施設一覧

分類	名称	施設概要	規模
①	東京ジョイポリス	・「デジタル」と「リアル」の融合を意味する「デジタルリアル」をコンセプトとした国内最大級の屋内型テーマパーク	営業面積：約10,000㎡
②	レゴランド	・レゴ®ブロックをモチーフとした体験型アトラクションで子ども達の遊びながら学ぶ楽しさ・創造力を刺激する屋内型のエンターテインメント施設	延床面積：約3,300㎡
③	メガウェブ	・トヨタのテーマパーク	延床面積：約24,200㎡
④	Zeppダイバーシティ東京	・日本及び東南アジアで展開されているライブハウス（コンサートホール）	延床面積：約3,800㎡ 収容人数：2,473人 （着席：1,102人）
⑤	Zepp東京	・日本及び東南アジアで展開されているライブハウス（コンサートホール）	延床面積：約2,000㎡ 収容人数：2,709人 （着席：1,200人）
⑥	STUDIO COAST	・ライブ・イベントスペース ・年間を通じてイベントを実施しており、年間50万人以上を動員する	延床面積：約1,300㎡ 収容人数：480人
⑦	チームスマイル豊洲PIT	・コンサート、ダンス、演劇、映画、アートなどに利用可能な劇場 ・収益金は、エンターテインメントを通じた復興支援活動のために活用	敷地面積：5,215.43㎡ 延床面積：2,608.01㎡ ホール面積：911㎡ 収容人数：3,103人 （着席：1,328人）
⑧	千客万来施設	・築地特有の貴重な財産であるにぎわいを継承・発展させるとともに、市場本体施設と連携し、豊洲ならではの活気やにぎわいを生み出すことを目的とする施設 ・「食の魅力を発信する」、「国内外から多くの観光客を誘致する」、「市場関係者の活性化に貢献する」機能を導入	・商業ゾーン延床面積：約19,200㎡ ・ホテルゾーン延床面積：約22,700㎡

導入機能の検討 / ① これからの東京にとっての重要な役割を担う

○主な施設の立地の特徴 (スポーツ施設)



■周辺の主なスポーツ施設一覧

分類	名称	施設概要	規模
①	有明アリーナ	・2020大会に向けて新たに整備されるアリーナ ・国際大会を含むスポーツ大会や各種イベントなどに利用できる新たなスポーツ・文化の拠点としていく	敷地面積：約36,576㎡ 延床面積：約47,200㎡ 観客席数：約15,000席
②	有明テニスの森公園	・屋外48面のテニスコートと有明コロシアムなど ・有明コロシアムは、全天候型コートとスライド式開閉屋根を備えた多目的スタジアム	敷地面積(公園全体)：約160,000㎡ 有明コロシアム延床：約12,000㎡ (観客席数：10,000席)
③	オリンピックアクアティクスセンター	・都立辰巳の森海浜公園に新しく整備される施設 ・大会後は、世界的な大会が開催される国際水泳場、都民も利用できる水泳場として活用	敷地面積：約160,000㎡ 延床面積： 大会時 約58,000㎡ (観客席数：15,000人) 大会後 約33,000㎡ (観客席数：5,000人) メイン (50m×25m) サブ (50m×25m) 飛込 (25m×25m)
④	東京辰巳国際水泳場	・国際規格の水泳用プールを持つ施設	敷地面積：約23,000㎡ 延床面積：約22,000㎡ (観客席数：5,000人) メイン (50m×25m)、サブ (50m×15m) ダイビング

導入機能の検討 / ② 東京の競争力の向上に資する

○世界の都心総合カインデックス (森記念財団、2015年)

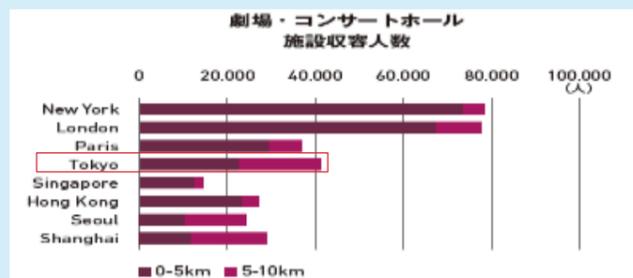
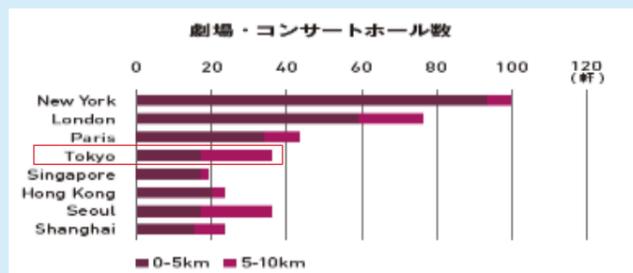
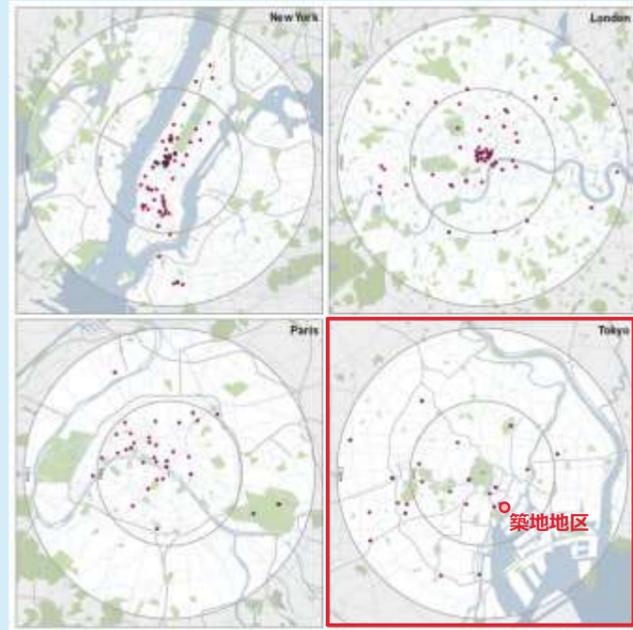


● Tokyo

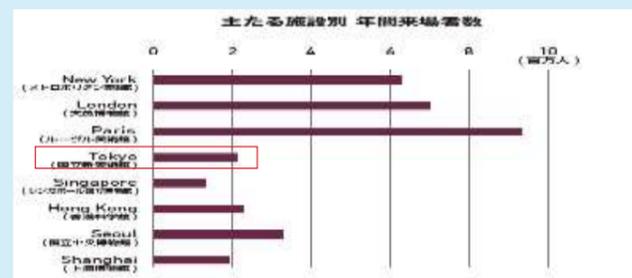
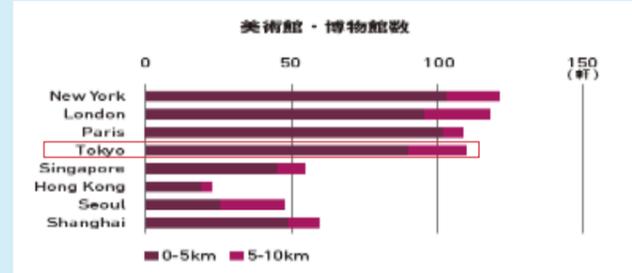
10km圏における東京の強みは、活力の「世界トップ企業」、高級感の「世界トップ・レストラン」および「ラグジュアリーファッションブランド・ショップ」、アメニティの「大規模ショッピング・センター」および「総合病院」などである。一方で文化の「劇場・コンサートホール」、交流の「インターナショナル・スクール」、高級感の「ラグジュアリーホテル」、アメニティの「公園・緑地」などが弱みである。

5km圏では、10km圏で強みとされていた「総合病院」や「大規模ショッピング・センター」などの4指標が、5km圏になるとやや弱いに分類されており、都心の居住環境はまだ十分に整っていないといえない。

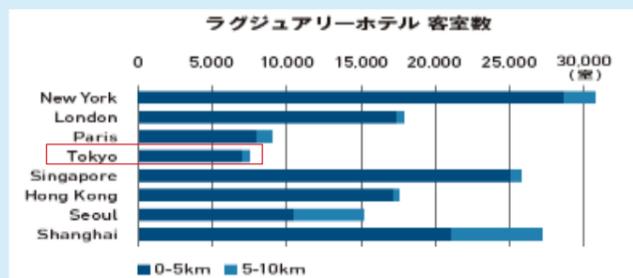
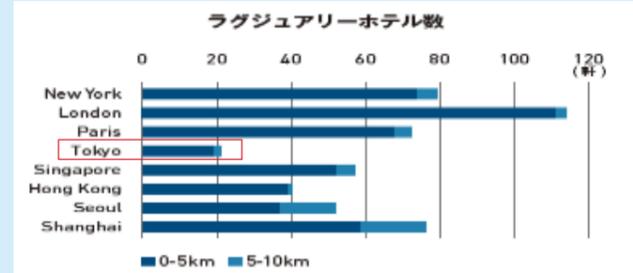
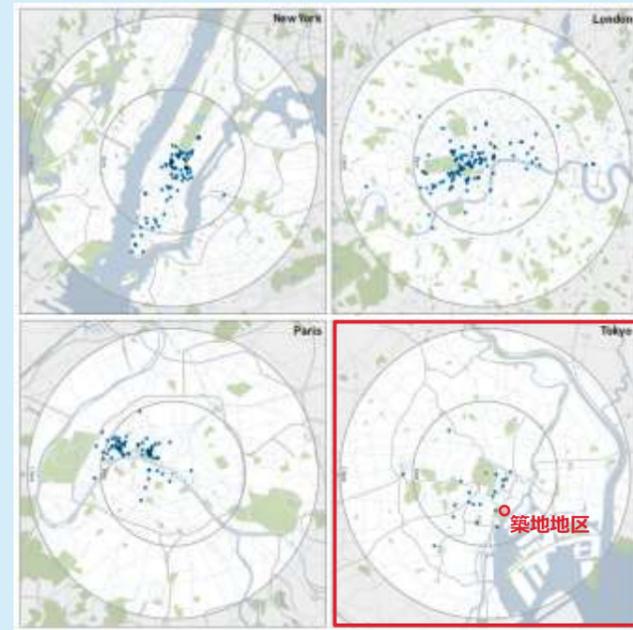
○劇場・コンサートホール



○美術館・博物館



○ラグジュアリーホテル



<インデックスの分析>

○劇場・コンサートホール

・築地地区近隣の銀座エリアには劇場が点在しているものの、ニューヨーク、ロンドンと比べ、数・収容人数ともに少ない。
⇒弱み

○美術館・博物館

・近隣の銀座エリアには美術館・博物館が点在している。東京の美術館数自体は多いものの、集客力が低い⇒弱み

○ラグジュアリーホテル

・都心3区に集積がみられるものの、施設数・客室数ともに総じて不足している
⇒弱み

■国際競争力強化に資するために、築地地区において推測される方策

<弱みを補う方策>

文化施設 (劇場、美術館等)
・地区の特性を踏まえた文化施設を導入し、周辺とも連携

ラグジュアリーホテル
・浜離宮や水辺の立地を生かしつつ、東京に不足する滞在機能を充実

導入機能の検討 / ② 東京の競争力の向上に資する

○世界の都心総合カインデックス (森記念財団、2015年)



<インデックスの分析>

○公園・緑地

・公園・緑地面積の総量が他都市の中で最も少ない。⇒弱み

○スタジアム

・東京は他都市の中で5km圏内に最もスタジアムが集積している。⇒強み

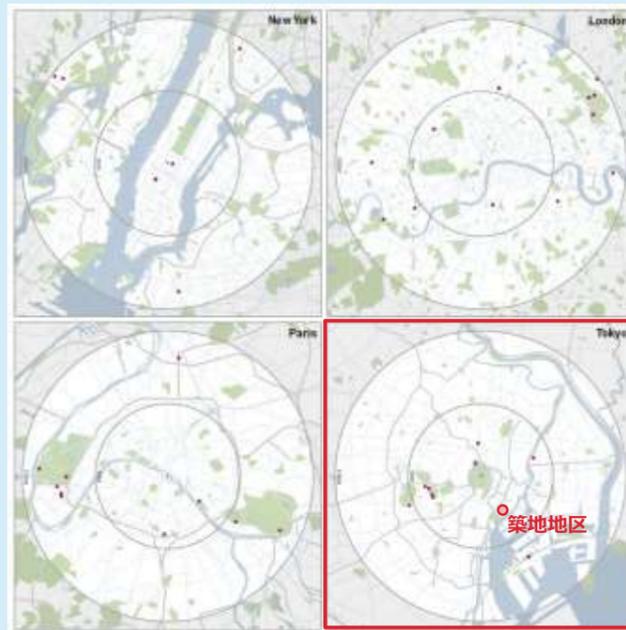
○世界トップ・レストラン

・東京には2位のパリの2倍以上の件数が集積している。築地地区周辺においては、銀座エリアに高い集積がみられる。⇒強み

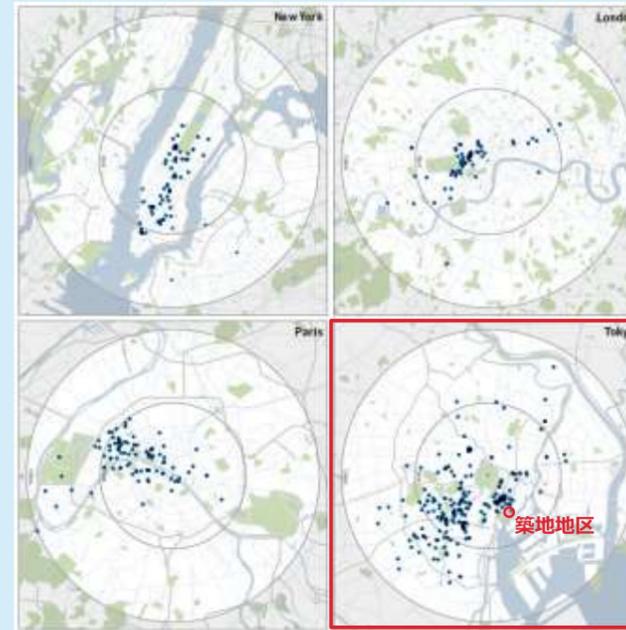
○公園・緑地



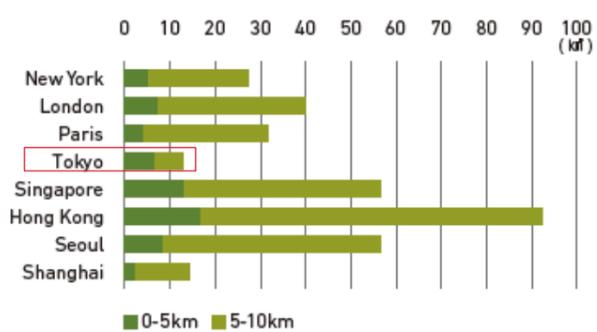
○スタジアム



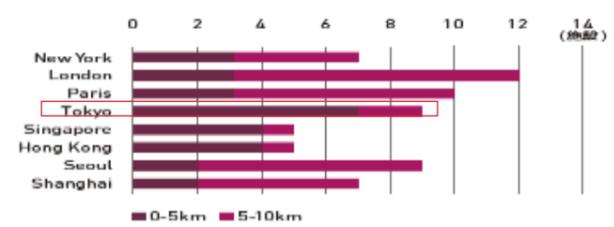
○世界トップ・レストラン



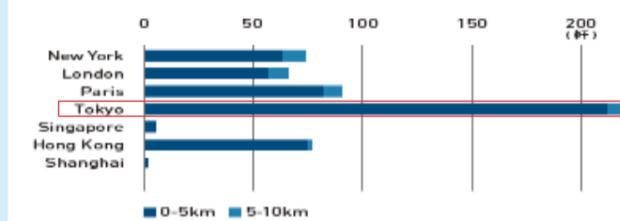
公園・緑地面積



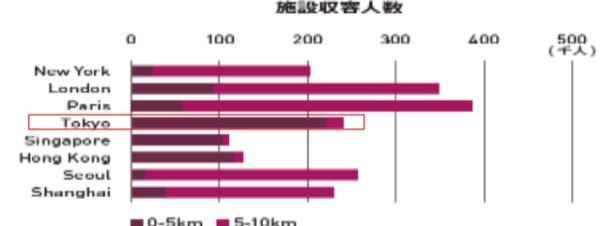
スタジアム数



世界トップ・レストラン数



スタジアム施設収容人数



世界トップ・レストラン数 料理カテゴリー別



■ 国際競争力強化に資するために、築地地区において推測される方策

<弱みを補う方策>

- 公園・緑地
 - ・緑の空間の確保
 - ・交流拠点のコアを担う機能との連携
 - ・隣接する浜離宮恩賜庭園との連携や一体的な活用

<強みを強化する方策>

- スタジアム
 - ・弱みであるコンサートホール機能強化も含め、多目的な機能を導入
- 世界トップ・レストラン
 - ・現在の集積を踏まえつつ特徴ある食を体験できるレストランなどを誘致

導入機能の検討 / ③大規模なまたとない土地の稀少性を活かす

○セიმスケールによる都市機能の比較

- ・ 地区内における将来の道路ネットワークやスーパー堤防の範囲にもよるが、都心のまたとない大規模な所有地の価値を最大限発揮させるためには、比較的大規模な建築面積を持つ施設の整備を伴う土地利用が想定される。
- ・ 例えば、大規模な展示施設を有する**MICE関連機能**や、ホール等の大規模な空間を有する**エンターテインメント・文化関連機能**、大規模なフィールドを有する**スポーツ関連機能**等が、大規模な土地の稀少性を活かした都市機能・土地利用のひとつとして想定される。

築地セიმスケール



出典：画像©2018 Google、地図データ©2018 Google、ZENRIN

○ MICE関連の事例

東京国際フォーラム

敷地面積：約2.7ha

- [ホールA] 5,012席
- [ホールB] 計約2,000㎡
- [ホールC] 1,502席
- [ホールD] 計約750㎡
- [ホールE] 5,000㎡
- [会議室] 計34室

(公式HPより)



出典：画像©2018 Google、地図データ©2018 Google、ZENRIN

○ エンターテインメント・文化関連の事例

オペラシティ

敷地面積：約4.4ha

- [オペラ劇場] 1814席
- [中劇場] 1000席程度
- [小劇場] 400席程度

(文化庁資料より)



出典：画像©2018 Google、地図データ©2018 Google、ZENRIN

○ スポーツ関連の事例

新国立競技場

敷地面積：約11ha

- [建築面積] 約7.2ha
- [席数] 約68,000席



出典：日本スポーツ振興センター資料



出典：画像©2018 Google、地図データ©2018 Google、ZENRIN

マリーナベイ・サンズ

敷地面積：約19ha

- [会議室・展示場] 合計：約12万㎡、最大45,000人収容
- ・最大の会議場：7,672㎡、最大8,000人
- ・最大の展示場：約1.7万㎡

(内閣府資料より)



出典：画像©2018 DigitalGlobe、DigitalGlobe、CNES/Airbus 地図データ©2018 Google、Urban Redevelopment Authority

グランパレ

敷地面積：約5ha (図測)

- [展示場] 合計：約77,000㎡

(公式HPより)



出典：画像©2018 Google、地図データ©2018 Google

東京ドーム

敷地面積：約13ha (東京ドームシティ)

- [東京ドーム建築面積] 約4.7ha
- [収容人数] 最大55,000人

(公式HPより)



出典：画像©2018 Google、地図データ©2018 Google、ZENRIN

■ 築地まちづくりのコンセプト（案）（再掲）

多様な人々が集まり、新たな文化が生まれ・発信される
「成熟社会にふさわしいにぎわいと交流の拠点」の実現

■ 土地利用の方針

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し、恒常的に人々を惹きつける交流拠点のコアとなる機能を導入する。（例：エンターテインメント・文化、スポーツ、MICEなど）
- ・防災機能、質の高いオープンスペースなども備えた複合的な都市機能の充実を図る。

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

- ・防災船着場、首都高晴海線、地下鉄構想などの交通条件を生かしつつ、「まとまった規模の土地を生かすゾーン」に導入される機能とも連携する交通結節機能や防災機能を確保する。
- ・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、東京の競争力強化に資する複合的な都市機能（例：商業、業務、研究開発、インキュベーション、文化、滞在機能等）の充実を図る。

23ha全体の価値を高めるため、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、他ゾーンの開発に合わせて、地区全体の価値の最大化を図るための土地利用を検討する。
- ・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、東京の競争力強化に資する複合的な都市機能（例：商業、業務、研究開発、インキュベーション、文化、滞在機能等）の充実を図る。

水と緑の近接性を活かした利用を図るゾーン

- ・築地川沿いの水辺空間や浜離宮恩賜庭園に隣接することを生かし、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により、立地条件にふさわしい、憩いの場となる機能の充実を図る

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つ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。

