

都市計画（素案） 築地一丁目地区

- ・都市再生特別地区
- ・地区計画（参考）
- ・第一種市街地再開発事業の決定（参考）
- ・特定街区の変更（廃止）（参考）

築地一丁目地区市街地再開発準備組合

〔 住友不動産株式会社 〕

目 次

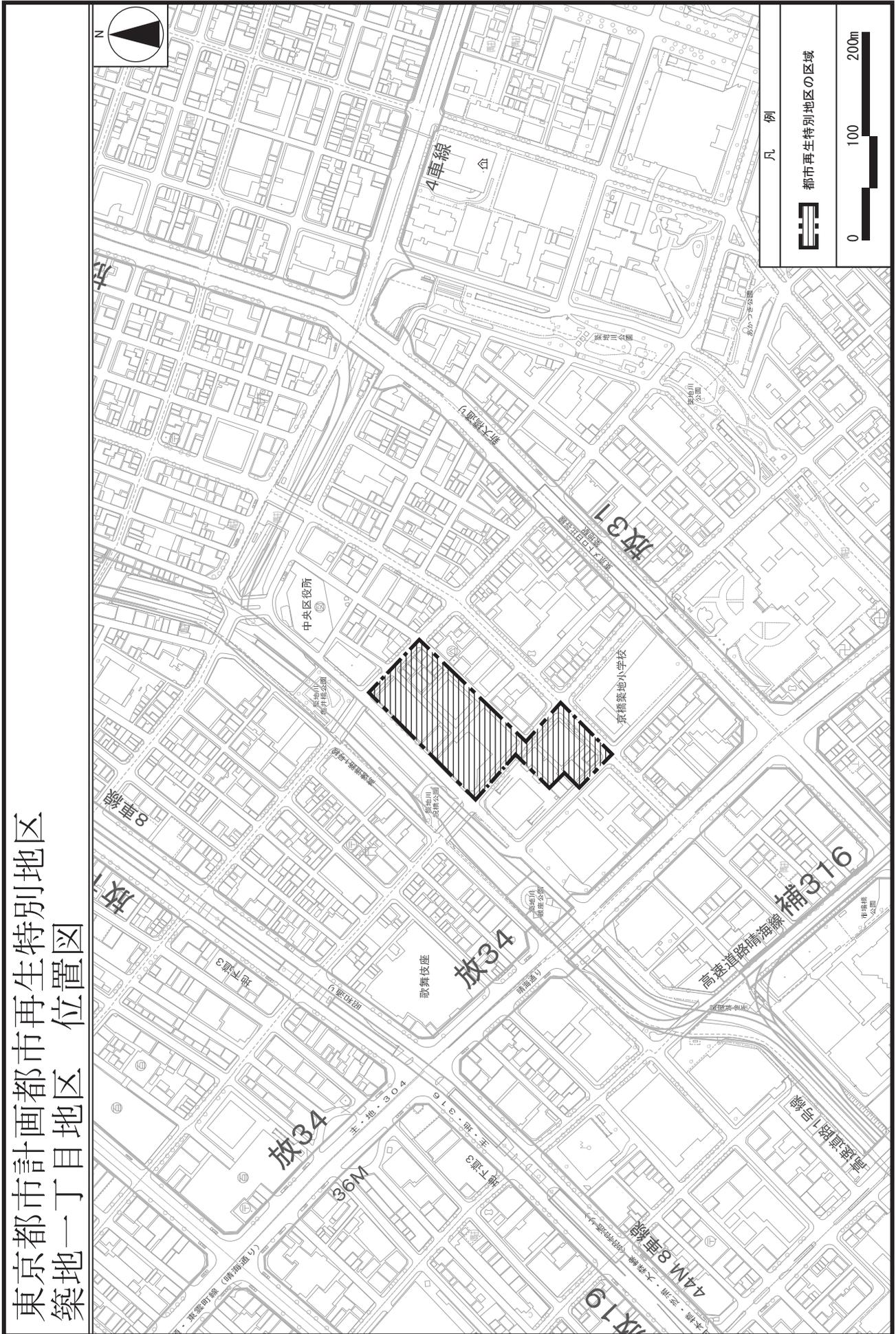
I	都市計画に定める内容を記載した書類（計画書）	．．．．．	P.1
II	都市計画に定める区域を明らかにする図面（計画図）	．．．．．	P.3
III	計画に係る理由書		
	III-1 地区の位置づけ	．．．．．	P.9
	III-2 事業推進の必要性	．．．．．	P.37
	III-3 開発による都市再生への貢献	．．．．．	P.41
	III-4 都市再生の効果	．．．．．	P.44
	III-5 都市計画決定等について	．．．．．	P.44
IV	都市の環境や機能の確保に関する資料		
	IV-1 都市再生特別地区の内容	．．．．．	P.45
	IV-2 交通処理計画	．．．．．	P.89
	IV-3 供給処理計画	．．．．．	P.109
	IV-4 周辺環境	．．．．．	P.111
	IV-5 地区計画（素案）との整合	．．．．．	P.131
	（参考）東京都市計画築地地区地区計画（素案）の内容	．．．．．	P.134
	（参考）東京都市計画築地一丁目地区		
	第一種市街地再開発事業（素案）の内容	．．．．	P.149
	（参考）東京都市計画特定街区		
	築地一丁目特定街区の変更（廃止）（素案）の内容	．．．．	P.154

都市計画に定める内容を記載した書類（計画書）

東京都市計画都市再生特別地区の変更
都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

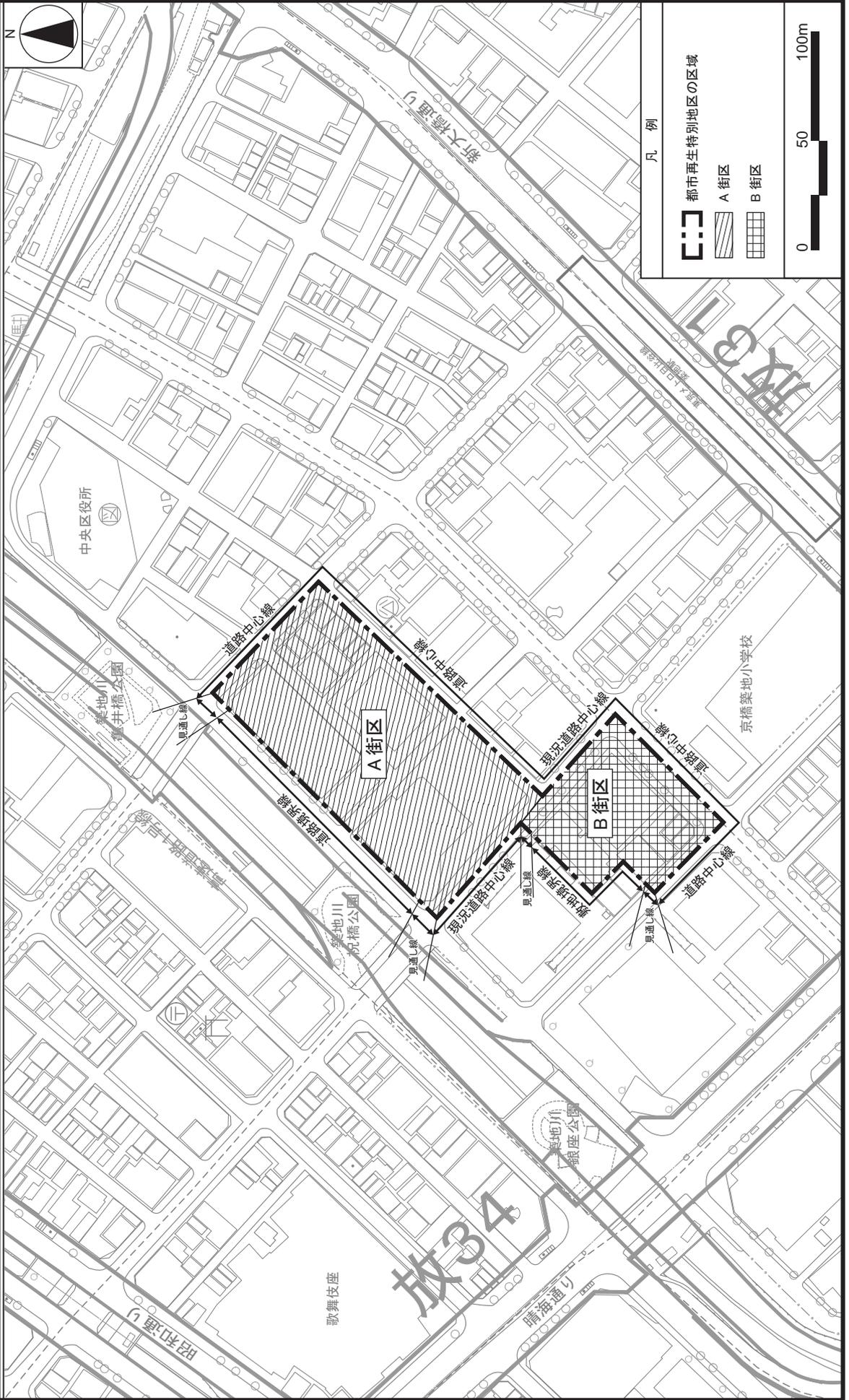
種類	面積	建築物その他の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生特別地区（築地一丁目地区）	約1.4ha	—	135/10	—	—	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等は、この限りではない。 (1) 歩行者の快適性や安全性を高めるために設けるデッキ、屋根、ひさし及びそれらの上部に位置する落下防止柵その他これらに類するもの (2) 給排気施設の部分 (3) 電線類地中化に伴い設置される地上機器及び駐車場の入出庫に関わる設備機器その他これらに類するもの	1 地域冷暖房施設の用に供する部分その他これらに類するものは、2,540㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。 (注1) 2 防災用備蓄倉庫の用に供する部分その他これらに類するものは、1,720㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。 (注1) 3 電気事業者用開閉所・変電所の用に供する部分その他これらに類するものは、50㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。 (注1) 4 発電室の用に供する部分その他これらに類するものは、600㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。 (注1) 5 大型受水槽室の用に供する部分その他これらに類するものは、640㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。 (注1) 6 住宅に設置するヒートポンプ・蓄熱システム、潜熱回収型給湯器の用に供する部分その他これらに類するものは、650㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。 (注1) 7 太陽熱集熱設備・太陽光発電設備の用に供する部分その他これらに類するものは、115㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。 (注1)
	A街区 約1.0ha	—	156/10 (注1) ただし1/10以上を文化交流施設及びこれに付随する用途とする。	40/10	8/10 (注2)	1,000㎡	180m ※高さの基準点はT.P.+4.7mとする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等は、この限りではない。 (1) 歩行者の快適性や安全性を高めるために設けるデッキ、屋根、ひさし及びそれらの上部に位置する落下防止柵その他これらに類するもの (2) 給排気施設の部分 (3) 電線類地中化に伴い設置される地上機器及び駐車場の入出庫に関わる設備機器その他これらに類するもの	
	B街区 約0.4ha	—	69/10 (注1) ただし7/10以上を福祉施設及びこれに付随する用途とする。	—	—	—	110m ※高さの基準点はT.P.+2.2mとする。		

II 都市計画に定める区域を明らかにする図面（計画図）



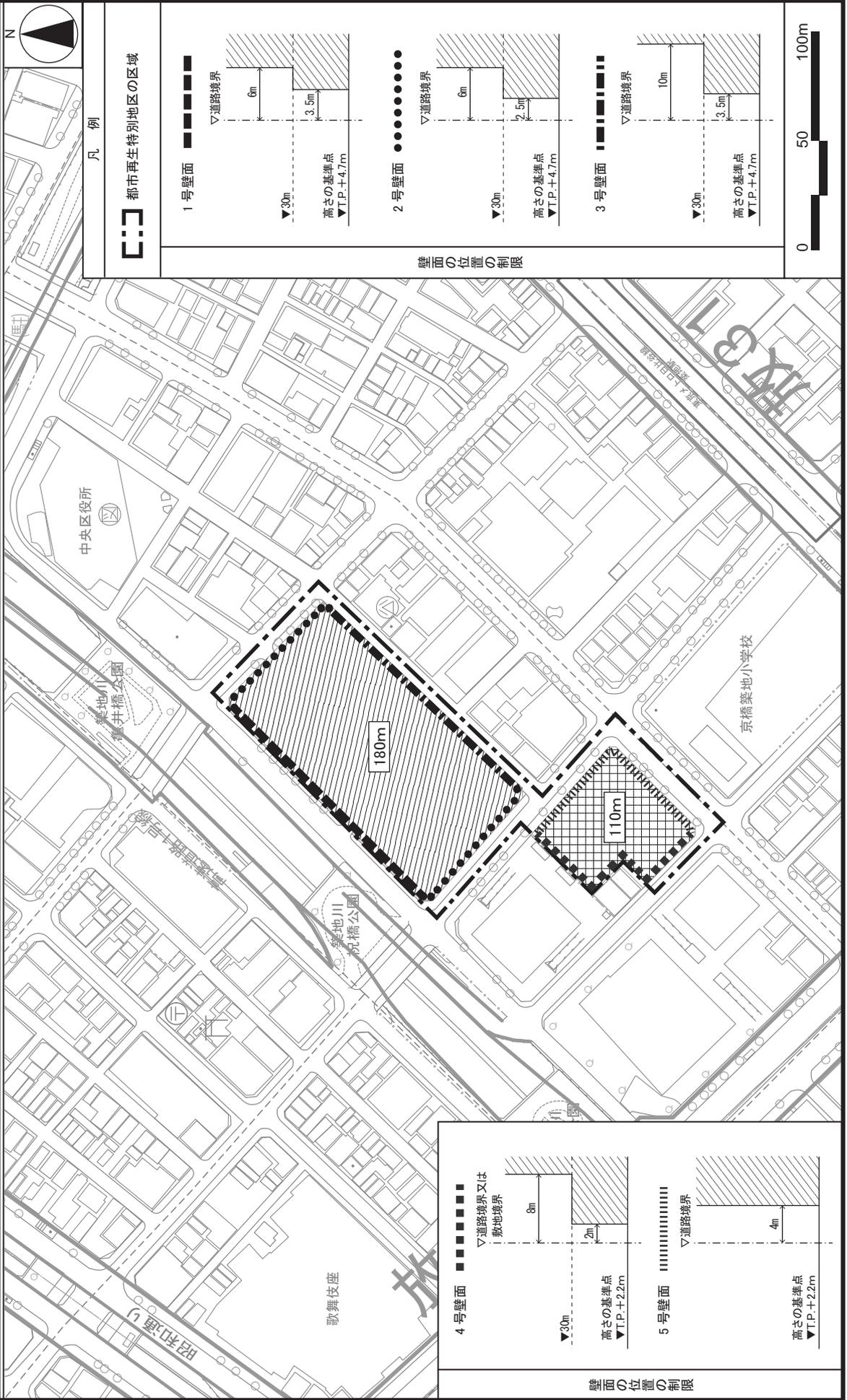
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（7都市基交第1421号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7都市基街都第232号、令和8年1月16日

東京都市計画都市再生特別地区 築地一丁目地区 計画図1



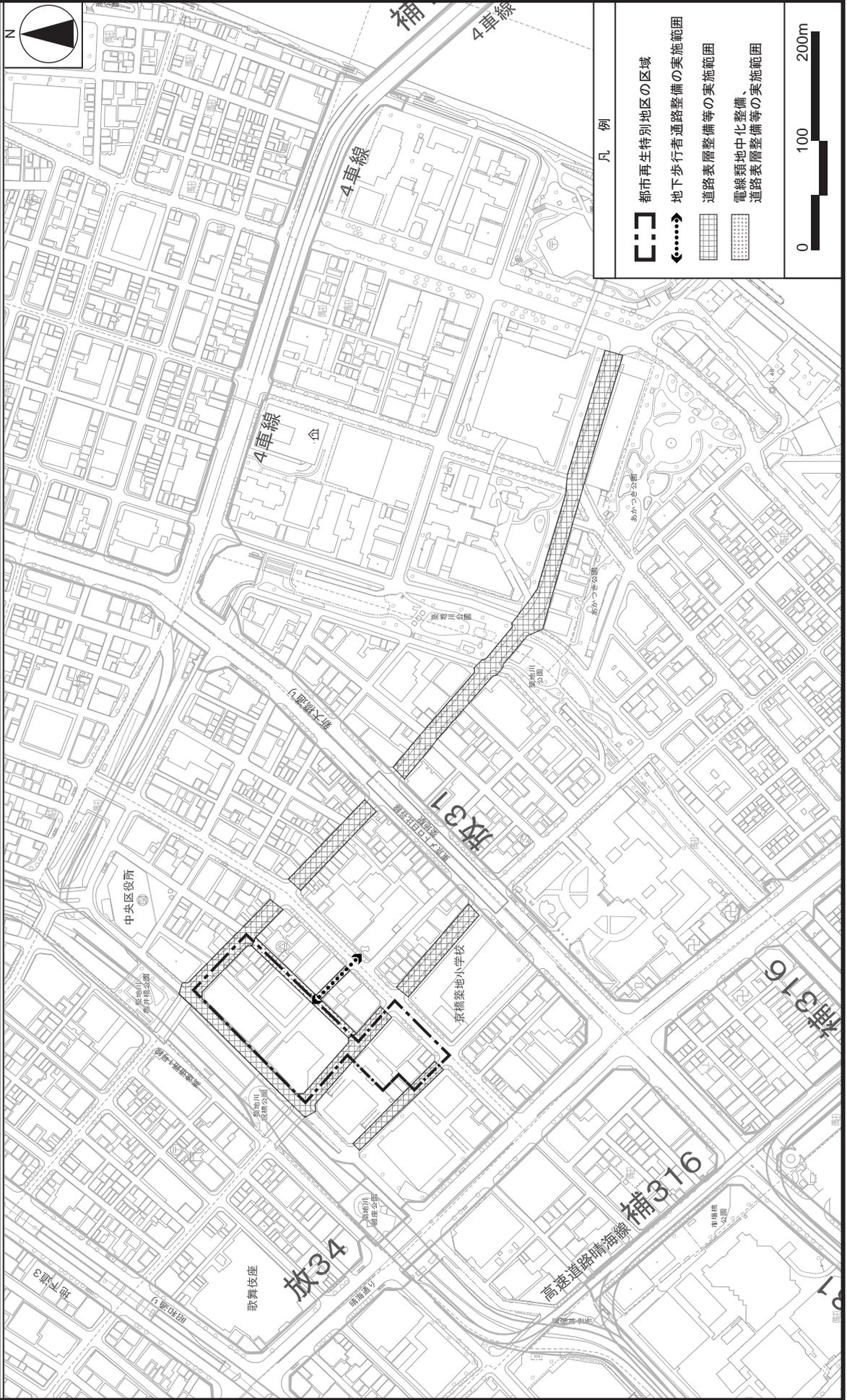
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（7都市基交第1421号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7都市基街都第232号、令和8年1月16日

東京都市計画都市再生特別地区 築地一丁目地区 計画図2



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（7都市基交第1421号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7都市基街都第232号、令和8年1月16日

東京都計画都市再生特別地区 築地一丁目地区 別添図



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（7都市基交第1421号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7都市基街都第232号、令和8年1月16日

東京都計画都市再生特別地区
築地一丁目地区 参考図2 (イメージパース)



A 街区イメージ (北西側より望む)



B 街区イメージ (南東側より望む)

III 計画に係る理由書

III-1 地区の位置づけ

1 国の上位計画における位置づけ

1) 国家戦略特別区域基本方針（令和7年6月一部変更 閣議決定）

■ 意義及び目標

- 国家戦略特区は、日本の経済社会の風景を変える大胆な規制・制度改革の突破口である。具体的には、国家戦略特区において、「居住環境を含め、世界と戦える国際都市の形成」、「医療等の国際的イノベーション拠点の整備」といった観点から、規制の特例措置の整備その他必要な施策を、国民の安全の確保等に配慮し、関連する諸制度の改革を推進しつつ総合的かつ集中的に講ずることにより、国内のみならず、世界から資本と人を惹きつけられる、日本の固有の魅力をもったプロジェクトを推進していくものである。これにより、「世界で一番ビジネスのしやすい環境」を創出し、民間投資が喚起されることで、日本経済を停滞から再生へとつなげていく。
- 国が自ら主導し国と地域の双方が有機的連携を図ることにより、国・地方・民間が一体となって取り組むべき、国家戦略として日本経済の再生に資するプロジェクトを推進することとしている。
- 国家戦略特区制度については、次の4点を運用の原則とする。
 - ・ 情報公開の徹底
 - ・ スピードの重視
 - ・ PDCA サイクルに基づく評価
 - ・ 構造改革特区制度、総合特区制度その他の規制・制度改革関係制度等との連携

2) 国家戦略特別区域及び区域方針（令和7年7月一部変更 内閣総理大臣決定）

■ 東京圏

〔対象区域〕

- 東京都、神奈川県及び千葉県 ※成田市及び千葉市を含む

〔目標〕

- 世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出する。

〔政策課題〕

- グローバルな企業・人材・資金等の受入れ促進
- 女性の活用促進も含めた、多様な働き方の確保
- 起業等イノベーションの促進、創薬等のハブの形成
- 外国人居住者向けを含め、ビジネスを支える生活環境の整備

- 国際都市にふさわしい都市・交通機能の強化

〔事業に関する基本的事項（実施が見込まれる特定事業等及び関連する規制改革事項）〕

- 都市再生・まちづくり
 - ・ 国際的ビジネス拠点の形成に資する建築物の整備【容積率】
 - ・ まちなかの賑わいの創出【エリアマネジメント】

3) 都市再生緊急整備地域の地域整備方針（東京都心・臨海地域）

（令和5年8月変更 都市再生本部）

■ 整備の目標

〔都市再生緊急整備地域〕

- 日本の経済を牽引する高次の中核業務機能のほか、商業、居住、文化、交流など多様な都市機能の集積と、主要幹線道路等の整備による都市基盤の強化を通じて、国際的なビジネス機能等を備えた拠点としてふさわしい景観にも配慮した賑わいと魅力のある都市空間を形成<佃、月島、勝どき、豊海町、湊、入船、新富、明石町、築地>
- 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

〔特定都市再生緊急整備地域〕

- 日本経済の中心地である都心から臨海部の一体的な地域において、本社機能の高度な集積や国内外のアクセス機能、国際色豊かな地域特性を生かし、国際競争力向上に資する先進的なビジネス支援機能の導入促進、外国人が住みやすい居住環境の充実などを一体的に推進

■ 都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項

<佃、月島、勝どき、豊海町、湊、入船、新富、明石町、築地>

- 良好な居住機能を強化しつつ、あわせて、業務・商業・文化・交流機能の導入による複合市街地を形成
 - ・ 魅力とにぎわいを創出する業務・商業・文化・交流機能等の導入による複合的な都市機能を強化
- 震災等に対応できる都市防災機能の強化

■ 公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項

<佃、月島、勝どき、豊海町、湊、入船、新富、明石町、築地>

- 首都高速都心環状線（築地川区間）の大規模更新の推進及び道路上部空間の活用など周辺まちづくりと連携した更新計画の検討
- 大規模土地利用転換にあたり、公共公益施設の整備状況とバランスの取れた計画的な開発を誘導するとともに、居住機能の配置に伴い必要となる教育・福祉等の生活関連の公共公益施設を整備
- 公共的空地の確保や保水性舗装などの実施によりヒートアイランド現象の緩和に寄与

■ 緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項

〈佃、月島、勝どき、豊海町、湊、入船、新富、明石町、築地〉

- 密集市街地においては、従前居住者の居住の確保や周辺市街地の都市環境との調和などに十分配慮する都市開発事業を促進
- 首都高速都心環状線（築地川区間）の大規模更新の機会を捉え、周辺まちづくりと連携し、道路上部空間の活用など魅力的な都市空間の形成を促進
- 都市開発事業における敷地内緑化・屋上緑化・壁面緑化などヒートアイランド対策を誘導
- 都市開発事業における建築物等の高断熱化・省エネルギー化等により地球温暖化対策を誘導
- 都市開発事業において、自立・分散型かつ効率的なエネルギーシステムの導入を誘導
- 都市開発事業において、備蓄倉庫の設置や一時滞留可能な空間を確保することにより、帰宅困難者対策を誘導
- 地域の特性を生かしたエリアマネジメントにより、地域が主体となって、まちのにぎわいや魅力を創出
- 都市開発事業において、ゆとりある共用スペースや良質なオープンスペースの充実など、新しい日常に向けた対策を誘導

4) 国際戦略総合特別区域計画（アジアヘッドクォーター特区）（内閣府）

- アジアヘッドクォーター特区は、外国企業及びその従事者たる外国人のビジネス環境、生活環境の整備等を通じて、多くの企業が集積する東京にグローバル企業のアジア統括拠点及び研究開発拠点を設置する企業を5年間で 50 社誘致すること等を目標に掲げ、平成 24 年度にスタートした。

■ 特定国際戦略事業の名称

- 東京が日本全体の経済成長を牽引し、アジアの拠点としての地位を維持するため、規制の特例措置や税制・財政・金融上の支援措置等を活用しながら、①誘致・ビジネス交流事業、②ビジネス支援事業、③生活環境整備事業、④BCP を確保したビジネス環境整備事業の4つの事業を特定国際戦略事業として位置づけ、グローバル企業のアジア統括拠点と研究開発拠点および金融系外国企業の誘致に係る取組を行っていく。

5) 緑地確保指針（令和6年11月 国土交通省）

■ 都市における緑地の確保のための取組に当たっての基本的な考え方

- 都市緑地法第 87 条の規定に基づく緑地確保指針は、民間事業者等が行う都市における緑地の整備、保全その他の管理に関する取組について、気候変動対策、生物多様性の確保及び Well-being の向上の課題解決に向けて取り組むべき事項や配慮すべき事項の一定の方向性を示すことで、より効果的な取組の推進を図ることを目的とするものである。

■ 緑地確保事業者が取り組むべき事項及び配慮すべき事項

- 緑地の質・量両面での確保
- 気候変動対策

- 生物多様性の確保（自然資本の保全・回復）
- Well-being の向上
- マネジメント・ガバナンス
- 土地・地域特性の把握・反映
- 地域の価値向上・ネットワーク性の確保

2 東京都の上位計画における位置づけ

6) 2050東京戦略（令和7年3月 東京都）

■ 「2050東京戦略」の全体像

- 2050年代に東京が目指す姿として、新たな「ビジョン」を描き、バックキャストの視点で「ビジョン」を実現するための2035年に向けた「戦略」を定める。
- 「2050東京戦略」を着実に実行することにより、「3つのシティ」が進化し、「成長」と「成熟」が両立した「世界で一番の都市・東京」を実現していく。

■ 28の「ビジョン」と「戦略」の柱

〔子育て：望む人の「叶えたい」を支え、一人ひとりの自己実現を応援〕

- 東京こどもすくすく住宅に係る改修物件への取組強化
- 民間活力を活用し、子育て世帯等が住みやすいアフォーダブル住宅を供給

〔長寿 Chōju：心豊かに暮らし、いつまでも輝けるアクティブな Chōju 社会〕

- 多様なニーズに対応した住宅の供給を進め、高齢者が快適に住み続けられる環境を整備
- 特別養護老人ホームや介護老人保健施設等の大規模改修にかかる費用への補助を拡充
- 特別養護老人ホームの定員数 64,000 人分確保

〔文化・エンタメ：東京発の洗練された価値が世界中の人々を刺激し、心を潤す〕

- 芸術文化が都民一人ひとりにとってのくらしのインフラへと進化し、社会が創造性と豊かさにあふれている
- 年齢や障害等の有無にかかわらず、誰もが身近に芸術文化に触れられる文化の環境整備を加速
- 江戸文化の魅力を発信するため、伝統芸能を幅広い年齢層や外国人などに体験・鑑賞してもらう機会を提供

〔まちづくり・住まい：日本の成長を牽引し、人がいきいきと輝く都市・東京〕

- ターミナル駅周辺等で、日本経済を支え世界をリードする高度なビジネス機能の集積とあわせ、芸術・文化など多様な機能を取り込み、魅力と活力あふれる拠点を形成していく。
- 既存ストック等を活用し、多様なライフスタイルやニーズ等に対応した良質な住宅の充実を図っていく。
- 住宅の価格や家賃が上昇する中、民間活力を活用し、子育て世帯等が住みやすいアフォーダブル住宅を供給していく。

〔インフラ・交通：世界一のインフラが、人をつなぎ、暮らしを支える〕

- 新たな都心環状ルートの形成に向けた新京橋連結路の整備推進、築地川区間の大規模更新
- 都市再生と連携した首都高の大規模更新（日本橋区間・築地川区間）の推進

〔水と緑：豊かな緑と水が織りなす潤いと安らぎの都市 東京へ〕

- 自然と調和した持続可能な都市を目指し、都民や企業の皆様など様々な方々とともに、東京の緑をまもる・育てる・活かす取組を進める、100年先を見据えた緑のプロジェクト「東京グリーンビズ」を推進
- 民間事業者等と連携し、緑あふれるウォークアブルな空間や緑に囲まれた空中回廊等の形成

- 道路や広場などの公共空間を、緑あふれ、人が憩い、楽しく歩くことができる都市空間へ再編
- 人々が身近に自然を感じ、居心地が良いと感じられるよう、建築物の屋上・壁面などにおける立体的な緑の創出

〔ゼロエミッション：脱炭素社会を実現し、世界のネットゼロ達成に大きく貢献〕

- 再生可能エネルギーの基幹エネルギー化やエネルギー効率の最大化、水素エネルギーの社会実装化に向けた施策など、あらゆる取組を戦略的に展開し、世界のモデルとなる「脱炭素都市」を実現

〔都市の強靱化：災害の脅威から都民を守る世界で最も強靱な都市へ〕

- 宅地開発における無電柱化の実効性のある推進方策を検討
- 都市開発諸制度等を用いた非常用発電機等の設置促進

〔防災：災害から命を守り、安全・安心＋快適に暮らせる東京〕

- 民間一時滞在施設を確保

7) 都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月 東京都）

■ 目指すべき新しい都市像

〔新たな地域区分〕

＜中枢広域拠点域＞

- おおむね環状7号線内側の区域では、高密な道路・交通ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点が形成され、グローバルな交流によって新たな価値を生み続けている。
- 芸術、文化、スポーツなどの多様な特色を有する拠点が数多く形成されるとともに、歴史的資源や風情のある街並みが保全・活用され、それぞれが際立った個性を発揮し、相互に刺激しあうことで、東京の魅力を相乗的に向上させている。

＜国際ビジネス交流ゾーン＞

- 「中枢広域拠点域」のうち、特に、国際金融やライフサイエンスといった世界中から人材、資本、情報が集まるグローバルビジネスの業務統括拠点やアジアのヘッドクォーターなど、中核的な拠点が複数形成され、アジアにおけるビジネス・交流としての地位を確立している。

■ 都市づくりの戦略と具体的な取組

〔戦略01 持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成〕

＜政策方針1 世界をリードする国際ビジネス交流都市を持続させる＞

- 取組1 複数の国際ビジネス拠点で持続的な経済成長を牽引する
 - ・ゾーン内では、拠点の持続的な更新を図るため、都市再生や開発に関する様々な制度を充実・活用し、国際ビジネスプロジェクトを推進する。
 - ・市街地環境の改善や土地の高度利用を図るには、複数の街区をまとめる大街区化が有効であるため、その効果や手順などについて普及・啓発を図り、土地区画整理事業等を活用した大街区化を促進する。

- 取組2 質の高いインフラで高密度な都市活動を支える
 - ・ 開発の機会等に併せ駅と周辺のまちを使いやすくなるようつなぎ、サンクンガーデンや歩行者用のデッキなどを備えた駅前空間の形成を促進する。
 - ・ 首都高速道路の大規模更新において、都市再生と連携し、にぎわいや憩いなど道路上部空間の活用を図る。
- 取組3 起業家や外国人が魅力を感じるビジネス・滞在環境を生み出す
 - ・ 区部中心部における民間主体のエリアマネジメント活動を促進し、日本の文化やエンターテイメントを楽しめる場を充実する。
 - ・ 既存のホール・劇場などの改修及び建替えや、開発に併せた芸術・文化施設の整備、アフターコンベンション機能の充実を図る。

〔戦略02 人・モノ・情報の自由自在な交流を実現〕

＜政策方針6 道路空間を再編（リメイク）し、ゆとりやにぎわいを生み出す＞

- 取組1 道路ネットワークの整備効果を生かし、道路空間を再編する
 - ・ 地域の状況に応じ、身近な水・緑のネットワークを形成する都市の中の「緑の軸」として街路樹等を整備する。
 - ・ エリアマネジメントの促進により、道路空間をオープンカフェやイベント開催などの場として活用し、にぎわいを創出する。
 - ・ 開発等に併せて敷地内の緑と道路の緑を連続させ、歩いて楽しく、観て美しい都市空間を創出する。

＜政策方針7 満員電車をなくし、あらゆる人が快適に移動できるようにする＞

- 取組2 鉄道を安心して快適に使える環境をつくる
 - ・ 多くの帰宅困難者の発生が予想される地域において、鉄道駅とその周辺が一体となった利用者の保護や、それに伴う飲料水・毛布等の備蓄品の配備など、帰宅困難者への十分な対応を事業者に求めていく。

＜政策方針8 鉄道ストックを基軸に誰もが移動しやすいまちをつくる＞

- 取組1 地下鉄駅を中心としてまちの顔をつくる
 - ・ 道路管理者や鉄道事業者、開発事業者など、関係者間での連携を強化し、駅とまちと一体となった段差のない地下通路の整備を促進する。

〔戦略03 災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築〕

＜政策方針12 電柱のない安全で美しい都市をつくる＞

- 取組1 まちの顔となる安全な道路が増えている
 - ・ 業務や商業など東京の中核的な都市機能を支えるエリアである、中枢広域拠点内において取組を重点的に進める。

＜政策方針13 災害時にも都市活動と都民の生活を継続し速やかな復興につなげる＞

- 取組1 復興の目標を明確にし、平時の都市づくりに生かす
 - ・ 都市開発諸制度や都市再生特別地区を活用する開発等において、備蓄倉庫や非常用発電設備の整備を促進するとともに、帰宅困難者の安全確保を図る。

- ・乗降客の多い駅の周辺において、国や区市、民間事業者などと連携し、帰宅困難者等の安全確保に向けた計画の作成を進め、避難に関するルールの作成や防災備蓄倉庫の設置などを誘導する。

<政策方針14 都市インフラを将来も健全に使い続ける>

- 取組2 インフラの大規模更新と都市再生を一体的に進める
 - ・首都高速道路の都心環状線について国と共に都市再生と連携した老朽化対策の検討を進める（例：日本橋区間、築地川区間）

<政策方針15 都市全体でエネルギー負荷を減らす>

- 取組1 開発の機会を捉えて、低炭素化、エネルギー利用の高効率化を進める
 - ・拠点形成に際し、自立分散型の発電施設の立地を促進するとともに、再生可能エネルギーを積極的に導入しながらエネルギーの安定的な供給と事業継続性の確保を図る。

〔戦略04 あらゆる人々の暮らしの場の提供〕

<政策方針18 高齢者や障害者が生きがいを持ち、子供たちが健やかに成長できる環境を整える>

- 取組1 安心して子供を育てられるまちをつくる
 - ・子育て支援サービスの提供等を行う子育て世帯向け認定住宅の供給を促進するとともに、公的住宅の建替えに併せて子育て世帯向け住宅を整備します。
- 取組2 高齢者や障害者が安心していきいき暮らせる環境をつくる
 - ・区市町村や事業者等と連携しながら、地域包括ケアシステムの構築に向けた都市づくりを推進する。
 - ・地域包括ケアシステムの考え方を踏まえ、生活支援、介護・医療などのサービスが確保された住宅や多世代交流が可能な高齢者向け住宅の供給を促進する。

〔戦略06 四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築〕

<政策方針24 あらゆる場所で緑を感じられる都市をつくる>

- 取組1 貴重な緑を守り、活発な都市活動と豊かな生態系を両立する
 - ・先進的な環境技術の導入によるヒートアイランド対策を推進する。
 - ・道路整備等に併せ、連続した緑陰による快適な歩行者空間の形成を図る。
- 取組2 あらゆる場所に新たな緑を創出し、快適な都市空間を形成する
 - ・都市公園等と周辺のまちづくりが連携して、その地域のにぎわいや回遊性、緑の連続性、防災機能の向上を図ることで、地域の価値を高める。
 - ・駅から公園等までの歩道や公開空地の緑化、都電等の軌道内緑化などにより、様々な主体が連携して緑を感じながら回遊できる都市空間を形成する。

〔戦略07 芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出〕

<政策方針27 都市の歴史に支えられた伝統・文化が新たな魅力を生み出す>

- 取組2 文化・芸術やにぎわいの場を都市の中に生み出す
 - ・日常生活の中でも文化・芸術を身近に体験できるよう、地域の様々な主体が連携し、道路や公園、駅などを含め、まち全体で文化・芸術に親しめる空間の創出を図る。
 - ・様々な開発の機会等を捉え、地域のニーズに合わせてホール・劇場などの整備を誘導し、芸術・文化への接点を増加させるとともに都市の魅力を創出していく。

- ・歩行者空間や公開空地を、歩きやすさに配慮しながら芸術・文化・にぎわいの場としてもエリアマネジメント団体などが活用できる仕組みを整える。

＜政策方針28 選ばれ続ける観光都市をつくる＞

○ 取組1 都市の多様なストックを観光資源としてフル活用する

- ・江戸時代から続く伝統文化や最先端の技術を始め、東京が有する「宝物」を最大限活用して、地域ごとに特色のあるまちづくりを誘導する。

■ 都市づくりの戦略と具体的な取組

〔中枢広域拠点域〕

＜築地＞

- 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されている。

8) 東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

ーサステナブル・リカバリーー 東京の新しい都市づくりー（令和3年3月 東京都）

■ 地域区分ごとの将来像

〔国際ビジネス交流ゾーン〕

＜誘導の方向＞

- グローバルビジネスの業務統括拠点などが高度に集積した中核的な拠点の充実やインバウンドを呼び込む交流、宿泊、観光支援機能の導入など、国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入を促進し、複合的で高度な土地利用を促進する。

＜将来像＞

- 世界中から人材、資本、情報が集まるグローバルビジネスの業務統括拠点やアジアのヘッドクォーターなど、国際的な中枢業務機能が高度に集積した中核的な拠点が複数形成され、アジアにおけるビジネス・交流の拠点としての地位を確立している。
- 高密な道路・交通ネットワークを生かし、国際的なビジネス・交流機能の強化と、その持続的な更新が図られている。

■ 主要な都市計画の決定の方針

〔中核的な拠点〕

- 首都機能など東京圏及び日本の中心的な役割を担うとともに、国際ビジネスや成熟社会にふさわしい都市文化などを支えていくため、高次の中核管理機能のほか、国際ビジネス、業務、商業、芸術・文化、観光、居住などの地域特性に応じた多様な機能の集積を図る。

■ 特色ある地域の将来像

〔中枢広域拠点域ー国際ビジネス交流ゾーン〕

＜明石町・築地・佃・月島・勝どき・豊海町・晴海＞

- 区部中心部に近接した利便性とウォーターフロントの特性を生かし、緑豊かなオープンスペースなどを備えた、超高層から低中層建築物までが組み合わせられ、多様で魅力的な複合市街地を形成
- 沿道のまちづくりによる緑化が進み、広がりや厚みのあるみどりを形成

- 老朽建築物の建替えや計画的な土地利用転換などによって、道路整備及び都市型住宅や教育、福祉などの生活関連施設の整備が進むことにより、水辺と調和した魅力ある街並みを形成
- 地区ごとの特色や、舟運、水辺の環境などを生かし、地区間で相互に連携を図りながら、東京の新たな成長を作り出す場所としてふさわしい機能を導入
- 都市基盤の整備や土地利用の転換が進み、外国人を含む様々な人々に対応した住宅、宿泊、商業、文化施設等が集積し、質の高い住環境と魅力ある拠点を形成

9) 東京都市計画 都市再開発の方針（令和3年3月 東京都）

〔東京都心・臨海地域（佃・月島・勝どき・豊海町・湊・入船・新富・明石町・築地）〕

＜地区の再開発、整備等の主たる目標＞

- 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、広域的な交通インフラの整備により、多様なライフスタイルに応じた住宅、業務、宿泊施設、生活利便施設、公益施設や文化・交流施設等の集積を図り、質の高い住環境と水辺が調和した魅力的な複合市街地を形成する。

＜用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要＞

- 都心との近接性や水辺環境を活かしつつ、居住、業務、宿泊、生活利便、文化・交流及び公益機能等の導入による魅力的な複合市街地の形成を図り、また、震災等に対応できる都市防災機能の強化を進める。

＜建築物の更新の方針＞

- 密集市街地においては、従前居住者の居住の確保や周辺市街地の都市環境との調和などに十分配慮する。
- 老朽建築物の建替えや計画的な土地利用転換などによって、生活利便施設、宿泊施設、公共・公益施設、文化・交流施設、業務施設等の整備を図ることにより、水辺と調和した魅力ある街並みを形成する。

＜都市施設及び地区施設の整備の方針＞

- 地域活動や多様な人々の交流を生む広場等のオープンスペースの整備を図る。
- 公共的空地の確保や保水性舗装などの実施によりヒートアイランド現象の緩和に寄与する。

10) 東京ベイeSGまちづくり戦略2022（令和4年3月 東京都）

■ サステナブル・リカバリーの視点に立ち将来像を実現するための戦略

〔戦略1 質の高い緑と魅力的な水辺空間の形成〕

- 水辺と緑を生かしたひとを惹きつける魅力ある空間をつくる
 - ・ 都市再生・沿道まちづくり等と連携し、高速道路等の既存インフラの上部空間を活用するなど、KK線の再生によって創出されるみどりのネットワークと連続した空間形成により、都心とベイエリアを結ぶ歩行者中心のみどりのネットワークを創出
 - ・ 開発と合わせた屋上や壁面、中間階、バルコニー緑化により、自然との共生を図り、省エネルギー効果のある立体的なみどり空間の充実

○ 水の恵みを享受できる良好な水循環を実現する

- ・ 地区の環境性能等の向上に貢献するグリーンインフラや、その考え方を導入したエリア開発の誘導により、東京全体の良好な水循環の実現に資するよう、開発計画に合わせた雨水の貯留、活用や公園などの浸透域の維持・拡大などを促進し、都市が有する水資源の都市活動への活用や都市の潤いに貢献

〔戦略2 リスクにスマートに対応する防災・減災対策の推進〕

○ 切迫する巨大地震等に対して万全の備えを進める

- ・ 都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用したまちづくりなどにより、無電柱化の面的展開
- ・ 拠点形成に併せ、自律分散型の発電施設やコジェネレーションシステムの導入促進によるエネルギーの安定的供給と事業継続性の確保
- ・ 都市開発諸制度や都市再生特別地区、市街地再開発事業などを活用する開発等において、備蓄倉庫や非常用発電設備、一次滞在施設の整備を促進するとともに、帰宅困難者の安全を確保

〔戦略3 ひとと地球のためのデジタルと先進技術をまちの隅々まで実装〕

○ 2030年カーボンハーフ・2050年ゼロエミッション東京の実現に向け、東京のゼロエミッション化を進める

- ・ 技術革新の動向も見据え、都市再生特別地区の活用などにおける100%脱炭素化の取組推進

〔戦略4 にぎわい・交流・イノベーションを生む世界から選ばれるまちの実現〕

○ 快適な都市活動を支え、新たな魅力やにぎわいを創出する

- ・ 民間提案や活力を生かせる仕組みを導入し、公共空間も含めたトータルなコンセプトやデザインによるベイエリアならではのエリア開発の促進

〔戦略5 まちの魅力や活動の基盤となる快適で多様な移動手段の充実〕

○ 駅まち一体開発

- ・ 都市開発諸制度等の活用により、地下鉄駅等とまちとが一体となった開発などを誘導し、交通結節機能の強化と「まちの顔」づくりを推進

■ 個別の拠点の将来像

〔築地〕

- 水と緑に囲まれた都心の大規模な土地、歴史・文化施設などのポテンシャルを生かしながら、都心と臨海部を効果的に結びつけ、東京らしい魅力で世界中から多様な人々を出迎え、交流により、新しい文化を創造・発信する拠点を形成

11) 東京文化戦略2030（令和4年3月 東京都）

■ 目指す2040年代の東京の姿（将来像）

- 芸術文化の力で「躍動」と「豊かさ」が両立した社会、「芸術文化で躍動する都市東京」を目指す。
- ・ 2040年代における東京では、都民の誰もが身近に芸術文化に触れることができるよう

になっている。

- ・魅力的な作品が生み出されることで、都民がさらに質の高い作品を楽しめるだけでなく、東京の優れた芸術文化やその独自性が世界に発信されることで、東京の芸術文化都市としての世界的な注目度がさらに高まるという好循環が生まれている。

■ 将来像を実現するための2030年に向けた「戦略」

〔戦略1：誰もが芸術文化に身近に触れられる環境を整え、人々の幸せに寄与する

～人々のウェルビーイングの実現に貢献する～〕

- プロジェクト1：地域活性化プロジェクト（芸術文化の敷居を低くする取組）
 - ・ 芸術文化の敷居が低くなり、誰もが芸術文化に触れ、参加できるような環境になっている。
 - ・ 劇場や美術館などの場所や時間にとらわれない、芸術文化へのアクセシビリティが実現し、地域やまちなかに気軽に発表・体験・鑑賞できる場が広がり、芸術文化が地域に根付いている。
- プロジェクト2：だれもが文化でつながるプロジェクト
 - ・ あらゆる人々が芸術文化を享受できる環境の中で、芸術文化による多様な価値観の形成が実現され、東京が世界での芸術文化におけるダイバーシティ・インクルージョンの先進都市となる。

〔戦略2：芸術文化の力で、人々に喜び、感動、新たな価値の発見をもたらす

～人々をインスパイアする～〕

- プロジェクト6：アート&エンターテインメント・プロジェクト
 - ・ 東京が、国内外の観光客を魅了する、最先端で多様な芸術文化を楽しめる都市になっている。

12) 東京都住宅マスタープラン（令和4年3月 東京都）

■ 目標4 住まいにおける子育て環境の向上

- 子育てに適した民間住宅の供給促進や、公共住宅の建替え等に当たっての子育て支援施設の整備促進のほか、ニーズに応じた近居等の支援などにより、福祉サービス等とも連携を図りながら、多様な世代からなるコミュニティの中で、子供が健やかに育つことができるなど、子供を産み育てようと思えるような子育てしやすい環境を充実させていく。

■ 目標5 高齢者の居住の安定

- 地域包括ケアシステムのもと、高齢者が、住み慣れた地域において多様な世代からなるコミュニティの中で安心して住み続けることができるよう、バリアフリー化され生活支援サービスを備えるなど、高齢者のニーズに応じた住宅の供給を促進していく。

〔施策1 安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進〕

- 都市開発諸制度を活用する都市開発の機会を捉え、高齢者福祉施設の整備を促進する。

13) 東京グリーンビズ「東京都の緑の取組 Ver.3」(令和7年1月 東京都)

■ 東京の緑を「まもる」取組

〔樹林地(屋敷林等)を守る〕

○ ツリーバンクの活用

- ・ 移植が必要な樹木をツリーバンクで受入・保管し、新たな公園整備等で活用する。ツリーバンクを活用した樹木の生育状況、移植における技術的な課題、仕組みの活用状況等を踏まえながら、都立公園整備や都営住宅建替等での取組の拡大を検討していく。

■ 東京の緑を「育てる」取組

〔街路樹の充実(安全性や快適性の確保)〕

○ 街路樹による緑陰確保

- ・ 街路樹については、歩道幅員などの状況を踏まえ、計画的な剪定などにより、暑さ対策として樹冠拡大による緑陰確保を進めていく。

○ 新設道路等における街路樹の新たな整備

- ・ 新規路線やリメイク路線においては、幅員構成や沿道等の状況を踏まえ、樹冠拡大の効果が期待できる樹種の選定などにより、街路樹の樹冠拡大等を推進していく。

〔緑と水のネットワーク化〕

○ 東京高速道路(KK線)の再生

- ・ KK線上部空間を緑に囲まれた空中回廊「Tokyo Sky Corridor」へ再生する取組を推進していく。東京に新しい緑のネットワークや緑と潤いを感じる憩いの空間が形成される。

○ 隅田川等における水辺のゆとりと潤いを活かした東京の顔づくり

- ・ 水辺と街のつながりを生む水辺の拠点を隅田川流域に設定し、ウォークアブルな水辺空間の創出、まちづくりと連携した河川整備等を推進していく。

■ 東京の緑を「活かす」取組

〔自然が有する機能を活用する「グリーンインフラ」の導入〕

- 自然が有する機能を、豪雨や猛暑など激甚化・頻発化する自然災害への対応、生物多様性の保全・回復や都市の快適性の向上など、様々な社会課題の解決に活用するため、都有施設や民間施設等でのグリーンインフラの導入が求められている。

○ 区市町村の取組への支援

- ・ 雨水貯留浸透施設やレインガーデン等の整備、取組事例の情報発信や気運醸成の取組への補助を行っていく。

○ 先行実施プロジェクトの展開

- ・ 雨水流出抑制に資するグリーンインフラを公共施設だけでなく、民間施設でも導入促進していくため、整備事例の紹介や効果の検証等を進めていく。

○ 立体的な緑化の推進

- ・ 都内のあらゆる空間における緑の創出を図るため、屋上や壁面等を活用した立体的な緑化を推進していく。

14) 東京都環境基本計画(令和4年9月 東京都)

■ 今後の環境政策の方向性

[エネルギーの脱炭素化と持続可能な資源利用によるゼロエミッションの実現]

- 2030年目標
 - ・ 都内温室効果ガス排出量(2000年比)50%削減(カーボンハーフ)
 - ・ 都内エネルギー消費量(2000年比)50%削減
 - ・ 再生可能エネルギー電力利用割合 50%程度(中間目標:2026年 30%程度)

[再生エネルギーの基幹エネルギー化]

- 2030年目標
 - ・ 再生可能エネルギー電力利用割合 50%程度(中間目標:2026年 30%程度)
 - ・ 都内太陽光発電設備導入量 200万kW以上

15) ゼロエミッション東京戦略 Beyond カーボンハーフ(令和7年3月 東京都)

■ 2050年ゼロエミッションに向けた新たなマイルストーン

- カーボンハーフの先の道筋として2035年の新目標を設定
 - ・ 2035年までに温室効果ガス排出量を2000年比で60%以上削減する新目標を設定
 - ・ 国際的に求められる水準も踏まえ、エネルギー・資源の大消費地として更なる削減に意欲的に取り組む。
- ゼロエミッションに向けた理念
 - ・ シナジーを高め、脱炭素化が多様な社会課題へ同時に貢献
 - ・ 東京が脱炭素化をけん引し、国内外のCO2削減に貢献
 - ・ あらゆる主体が団結して行動し、脱炭素化を実現する。

16) 東京都防災対応指針(平成23年11月 東京都)

■ 今後の防災対策

[多様な主体が個々の防災力を高めるとともに、主体間の連携を強化する]

- 社会全体で取り組む帰宅困難者対策の再構築
 - ・ 大規模な新規の民間建築物に対して、一時待機施設としてのスペース確保や、防災物資の確保などを誘導する。
 - ・ 備蓄物資の確保などにより、一時待機施設の機能を向上

[あらゆる事態に備え、個別施策の徹底強化と施策の複線化・多重化を促進する]

- 事業者と連携した大都市における防災拠点の整備促進
 - ・ 地元区や民間事業者等と連携して大街区化を進め、市街地の更新により耐震性を向上させるのにあわせて、オープンスペースや機能的な道路空間を創出し、市街地の防災性を向上させるとともに環境と調和した効率的なエネルギー利用が可能となる建築物を誘導してその中に帰宅困難者の一時避難場所、備蓄倉庫、自家発電設備等を備えることで、まちなかにおける防災上の拠点を整備していく。

- 発災に備えたライフラインのバックアップの確保
 - ・ 防災上重要な施設を中心とした自立・分散型電源設置の促進

17) 東京都地域防災計画 震災編（令和5年修正 東京都）

■ 安全に暮らせる都市づくり

〔民間の活力も活用した防災拠点整備の促進〕

- 地元区や民間事業者と連携して大街区化を進め、市街地の更新により耐震性を向上させるのに併せて、オープンスペースや機能的な道路空間を創出し、市街地の防災性を向上させる。
- 環境と調和した効率的なエネルギー利用が可能となる建築物を誘導して、その中に帰宅困難者の一時滞在施設、防災備蓄倉庫、自家発電設備等を備えることで、まちなかにおける防災上の拠点を整備する。
- 鉄道駅や主要な街道周辺で行われる市街地再開発事業など民間の開発プロジェクト等において、一時滞在施設、防災備蓄倉庫、自家発電設備などを備えた防災上の拠点となる施設を誘致し、災害時における宿場的な機能を創出する。

18) 東京都帰宅困難者対策条例（平成24年3月 東京都）

- 事業者は、大規模災害の発生時において、管理する事業所その他の施設及び設備の安全性並びに周辺の状態を確認の上、従業員に対する当該施設内での待機の指示その他の必要な措置を講じることにより、従業員が一斉に帰宅することの抑制に努めなければならない。
- 事業者は、従業員の施設内での待機を維持するために、知事が定めるところにより、従業員の三日分の飲料水、食糧その他災害時における必要な物資を備蓄するよう努めなければならない。
- 知事は、一時滞在施設の確保に向け、国、区市町村及び事業者に協力を求め、帰宅困難者を受け入れる体制を整備しなければならない。

19) 東京都景観計画（平成30年8月改定 東京都）

■ 良好な景観の形成に関する方針

〔区部〕

〈都心部を中心とする風格のある景観の形成〉

- 風格のある都心、個性豊かな拠点
 - ・ 霞が関の官庁街、丸の内・大手町のオフィス街、日本橋・銀座の商業地などで構成される都心は、江戸開府以降400年にわたり日本の政治・経済の要となっている。この地域では、都市開発諸制度の活用などにより、建築物の壁面の位置や高さ、低中層部におけるファサードの連続性など、都市デザインに配慮した計画を誘導し、首都にふさわしい風格のある街並みを形成する。
 - ・ 都市再生緊急整備地域などの都市再生が進む地域では、個々の計画における景観への配慮はもとより、その周辺を含め、風格、潤い、にぎわいのある街並みを形成するよう誘

導し、都市活力の維持・発展とともに、新たな個性や魅力ある景観を創出する。

○ 歴史的・文化的資源の保全・活用

- ・ 浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園、新宿御苑など、大名屋敷を継承する庭園や大規模緑地の周辺では、庭園等の内部からの眺望に配慮して建築物の景観誘導や屋上設置の屋外広告物の規制などを行い、国際的な観光資源としてふさわしい庭園等の景観を保全する。

○ 幹線道路沿道における風格のある街並みの形成

- ・ 都心の主要な幹線道路では、快適な歩行者空間の整備、道路緑化などの修景を進める。その沿道地域においては、地域のまちづくりと連携して地区計画や景観地区などを積極的に活用し、建築物の形態や色彩、スカイライン、屋外広告物の表示などに統一感を確保し、道路空間と一体となった魅力のある景観を形成する。

○ 無電柱化の推進

- ・ 無電柱化は、良好な都市景観の創出、安全で快適な歩行空間の確保、都市防災機能の強化を図るために重要である。風格ある成熟した街並みを形成するため、面的に配慮した区市町村道の無電柱化も積極的に推進していく。

■ 夜間における景観の形成に関する方針

〔地域の個性を生かした夜間景観の形成〕

○ 個性豊かな拠点

- ・ 夜間の都市活動に応じて、中核的な拠点では、東京の活力、にぎわい、夜の文化を発信する光、地域の拠点では、駅等を中心とした界隈性や生活を支える活気ある光で演出する。
- ・ 華やかさやにぎわいなど、地域の個性を面的な連続性や一体感のある光で演出し、回遊して楽しめる夜間景観を形成する。

20) 東京高速道路（KK線）再生方針～Tokyo Sky Corridorの実現に向けて～

（令和3年3月 東京都）

■ KK線の再生・活用の目標

- 東京の新たな価値や魅力を創出するため、KK線上部空間を歩行者中心の公共的空間として再生・活用
 - ・ “車中心から人中心へ”の転換による、開放的な歩行者ネットワークの創出
 - ・ “人とみどりが共存・共栄”した高度成熟都市のシンボルとなるグリーンインフラの形成
 - ・ “地域の価値や魅力”を向上させるための開放的な憩いの場の創造

■ 目指すべき将来像

- 高架道路の形態をいかした広域的な歩行者系ネットワークの構築
- 連続する屋外空間を生かした大規模なみどりのネットワークの構築
- 既存ストックをいかした地域の価値や魅力の向上

■ 将来像実現のための5つの整備・誘導方針

- 高架施設の特徴（形態）をいかす
- 歩行者系ネットワークの形成
- みどりとオープンスペースの形成
- 地域の歴史や魅力をいかす
- 周辺まちづくり等との連携

21) 築地まちづくり方針（平成31年3月 東京都）

■ 築地地区の将来像

- 浜離宮恩賜庭園や銀座、隅田川、そして食文化など、魅力的な資源を有する地域のポテンシャルをいかしつつ、新たな東京ブランドを創造・発信する「創発 MICE」機能を持つ国際的な交流拠点が形成されている。
- 従来の MICE 機能の概念を超え、周辺地域とも連携しつつ、国際会議場等の機能を中核としながら、文化・芸術、テクノロジー・デザイン、スポーツ・ウェルネス（健康増進）などの機能が融合して相乗効果を発揮し、東京の成長に大きく寄与する交流拠点として発展していく。
- そこでは都民をはじめ、国内外から多くの人々が集い、共に感動し、楽しみを共有することなどにより、新たな築地ブランドを含む新たな時代の東京ブランドが創造・発信される。
- 新たな東京の魅力を創造・発信するクリエイティブな活動やイベントなどに多くの都民が主体的に参加することは、東京全体の活力・競争力の向上、ひいては日本全体の成長の源泉ともなっていく。

■ 都市基盤整備の方針

- 地下鉄など基幹交通インフラ整備の具体化を図る。
- 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。

3 中央区の上位計画における位置づけ

22) 中央区基本計画2023(令和5年3月 中央区)

■ 基本政策2 誰もがいきいきと笑顔で暮らせるまち

〔2-3 高齢者が住み慣れたまちでいきいきと暮らし続ける環境づくり〕

○ 施設サービスの充実

- ・在宅で生活を送ることが困難な方や在宅介護を受けることが難しい方の日常生活を支援するため、中重度の要介護認定者数の推移および入所希望者の状況等を見極めながら、必要に応じてさまざまな手法を活用し、認知症高齢者グループホーム等の整備を促進していく。

■ 基本政策4 災害・犯罪に強くいつまでも住み続けられるまち

〔4-1 地域ぐるみの防災力・防犯力の向上〕

○ 防災拠点の整備・運営体制の拡充および幅広い世代の担い手の育成支援

- ・災害時に防災区民組織等が迅速かつ的確な応急活動を行えるよう、防災拠点等に必要な備蓄品や防災資器材を整備するとともに、人口増加や感染症対策への対応、避難生活環境向上のために、防災拠点の新設等により避難スペースを拡充していく。

○ 災害対策用物資・防災設備の充実および救援物資調達体制の強化

- ・地域の特性や大地震の教訓等を踏まえ、食料・生活用品等の備蓄を充実する。また、職員対応力の向上、関係機関との緊密な連携、防災船着き場の整備による水路の活用など救援物資の調達体制を強化する。さらに、防災施設や設備等を適切に維持・管理するとともに、大規模開発事業等の機会を捉えて備蓄倉庫の整備を進めていく。

○ 情報収集・伝達手段の充実

○ 事業所防災対策の普及

○ 帰宅困難者対策の推進

- ・大規模開発等の機会を捉え、帰宅困難者一時滞在施設や一時待機場所の設置を促進し、来街者の安全が確保できる体制を強化する。

■ 基本政策5 水とみどりあふれる豊かな環境を未来へつなぐまち

〔5-1 水とみどりにつまれたやすらぎのある空間づくり〕

○ 街路樹の整備

- ・道路整備や再開発等に合わせて、街路樹の整備を進めるとともに、中低木や緑化フェンスによる多層化・連続化を進める。また、地域の特色を踏まえ、沿道の価値やまちのイメージを高める花の咲く樹木、新葉や紅葉が美しい樹木など特色ある樹種を植栽する。

○ 街角広場の整備

- ・緑地帯が地域のランドマークや地域住民の憩い・交流の場となるよう、地域の歴史・文化等の特色や景観に配慮した街角広場の整備を進める。

○ 銀座と築地をつなぐ新たなアメニティ空間の創出

- ・老朽化が進む首都高速道路都心環状線の築地川区間の更新に合わせて、沿道のまちづくりの機会等を捉え、掘割部の上部空間の活用を図ることで、銀座と築地のまちをつなぎ、

都心に開かれたみどり豊かな空間やさまざまな交流を生み出すにぎわい空間など、区民や来街者の快適で多様なライフスタイルを支える新たなアメニティ空間を創出していく。

○ 施設の緑化促進

- ・みどり豊かな都市景観の形成やヒートアイランド現象の緩和を図るため、公共施設の改修や改築の機会を捉えて屋上・壁面等の緑化を推進する。また、民間施設についても緑化の指導や費用助成などにより、緑化の促進を図る。

■ 基本政策6 魅力ある都市機能と地域の文化を世界に発信するまち

〔6-1 都心にふさわしい基盤整備〕

○ 地域の魅力を高める道路の整備

- ・歴史や文化等の地域の強みや特徴をいかした都心の顔にふさわしい空間とするため、デザイン性の高い歩道や照明、街路樹などの豊かなみどりにより、街路環境（シンボルロード）の整備を進める。また、商業のまち中央区にふさわしい活気やにぎわいに満ちた道路空間を創出するため、商業・観光振興に資するカラー舗装等の道路整備を進める。

○ 電線共同溝の整備

- ・良好な都市景観の形成や都市防災機能の強化を図るため、電線類を収納する電線共同溝の整備を行い、無電柱化を推進する。

○ 人にやさしい歩行環境の整備

- ・障害者や高齢者など誰もが安全かつ快適に移動できるよう、歩道の拡幅や段差解消等を行い、道路空間のバリアフリー化を推進する。

〔6-2 地域文化をいかし未来を実現するまちづくり〕

○ 地区計画による良好なまちづくり

- ・良好な地区環境の形成のための地区施設、建築物の整備、土地利用等を一体的かつ総合的に規制・誘導することで、良好なまちづくりを推進する。

○ 再開発事業等の推進

- ・市街地再開発事業等の制度を活用しながら、個別建替えでは困難な地域貢献施設やコミュニティ空間の整備、水辺環境の活性化、歴史的建物の保存を通じた地域文化の承継等により、新たなにぎわいの創出を図る。

○ 銀座の魅力の向上

- ・地元組織である銀座デザイン協議会等と連携して、観光客の受入環境の充実に向けて取り組むとともに、周辺地域との歩行者ネットワークやみどりの連続性にも配慮しながら、良好なまちなみの維持・継承、活気とにぎわいのある魅力あふれるまちづくりを推進する。

○ 築地の活気とにぎわいづくり

- ・築地魚河岸や築地場外市場を中心に、住み・働く方々と連携し、活気とにぎわいを継承・発展させていく。また、築地市場の跡地については、築地場外市場などの地域資源との連携・調和が図られ、周辺とのつながりに配慮したまちづくりが迅速に進められるよう、東京都や開発事業者と調整を行っていく。

〔7-3 まちのいとなみを楽しむ「都市観光」の推進〕

- 多様な主体との連携による観光施策の推進
 - ・ 本区ならではの都市観光を充実させていくため、海外市場ごとの動向や来街者の出身地、属性、ニーズに応じたアウトリーチ型のプロモーションを実施することによりインバウンドの拡大などを図るとともに、情報の収集・発信や多様な観光資源をつなぐ施策を中央区観光協会や自治体、民間事業者と連携しながら広域的に展開していく。
- 再開発等を活用した集客の核づくり
 - ・ 中央通りと晴海通りを本区の観光メインストリートとして位置付け、再開発事業等の機会を捉えて観光振興に資する集客施設を誘致するなど、訪れたいまちづくりを推進していく。

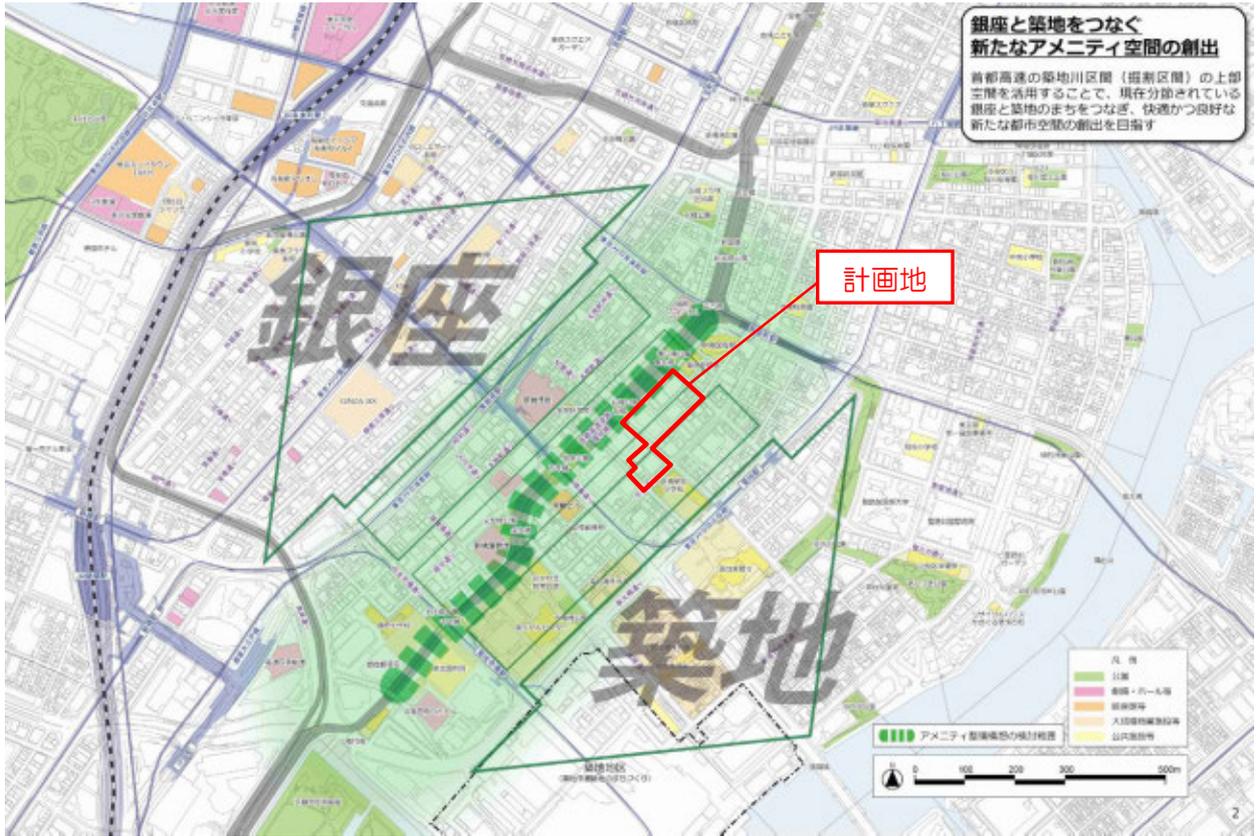
23) 築地川アメニティ整備構想 銀座と築地をつなぐ新たなアメニティ空間の創出について (令和元年9月 中央区)

■ 銀座と築地をつなぐ新たなアメニティ空間の創出

- 首都高速の築地川区間（掘割区間）の上部空間を活用することで、現在分節されている銀座と築地のまちをつなぎ、快適かつ良好な新たな都市空間の創出を目指す。

■ 全体コンセプト：国際性豊かで多様なライフスタイルを支えるアメニティ空間の創出

- 緑の量的拡大と質的向上
 - ・ 中央区を代表する緑豊かで自然を感じる“都心に開かれた新たな緑化空間”
 - ・ 浜離宮恩賜庭園など周辺の緑とつながり、かつての築地川の記憶を継承した四季の移ろいを感じる“水と緑のネットワーク”
 - ・ 小鳥や昆虫など多様な生物の生息環境を整え、ヒートアイランド現象への対応など都市環境の改善を図る“環境配慮型の都市空間”
- 新たな人の流れを生み出す回遊動線
 - ・ 銀座・築地のまちを一体的につなぎ、にぎわいと緑が織りなす“都市の顔となるストリート”
 - ・ 東銀座駅、新富町駅、築地市場駅の地下鉄駅間の人の流れをつくり、新たな回遊が生み出す“交通結節性の高い歩行者ネットワーク”
- 安全・安心で健康的な暮らしを支える憩いの空間、文化発信力の高いパブリックスペース
 - ・ 誰もが、快適で質の高い、健康的なライフスタイルを過ごすことができる“都市生活を支えるアメニティ環境”
 - ・ 大規模災害時において、一時避難場所になるなど“安全・安心な暮らしを支える防災活動拠点”
 - ・ 銀座・築地の地域特性を生かしたイベント展開など、年間を通じて大小様々なイベントが行われる“誰もが体験・交流・発信できるパブリックスペース”



銀座と築地をつなぐ新たなアメニティ空間のイメージ

24) 銀座・築地周辺みどりのプロムナード構想(令和3年7月 中央区)

■ 銀座・築地周辺のプロジェクト

- 「東京高速道路(KK線)再生方針」と「築地川アメニティ整備構想」の連携により、銀座・築地周辺を結ぶみどりのプロムナードの創出を図るとともに、築地市場跡地の再開発、浜離宮恩賜庭園、隅田川に続く広域的な歩行者中心の水とみどりのネットワークの形成を目指す。

■ 2040年代の銀座・築地周辺の姿

〔銀座・築地周辺のポテンシャルを生かし、東京のみならず、日本国内の魅力を世界に発信する
都心に開かれた緑豊かなアメニティ空間の創出〕

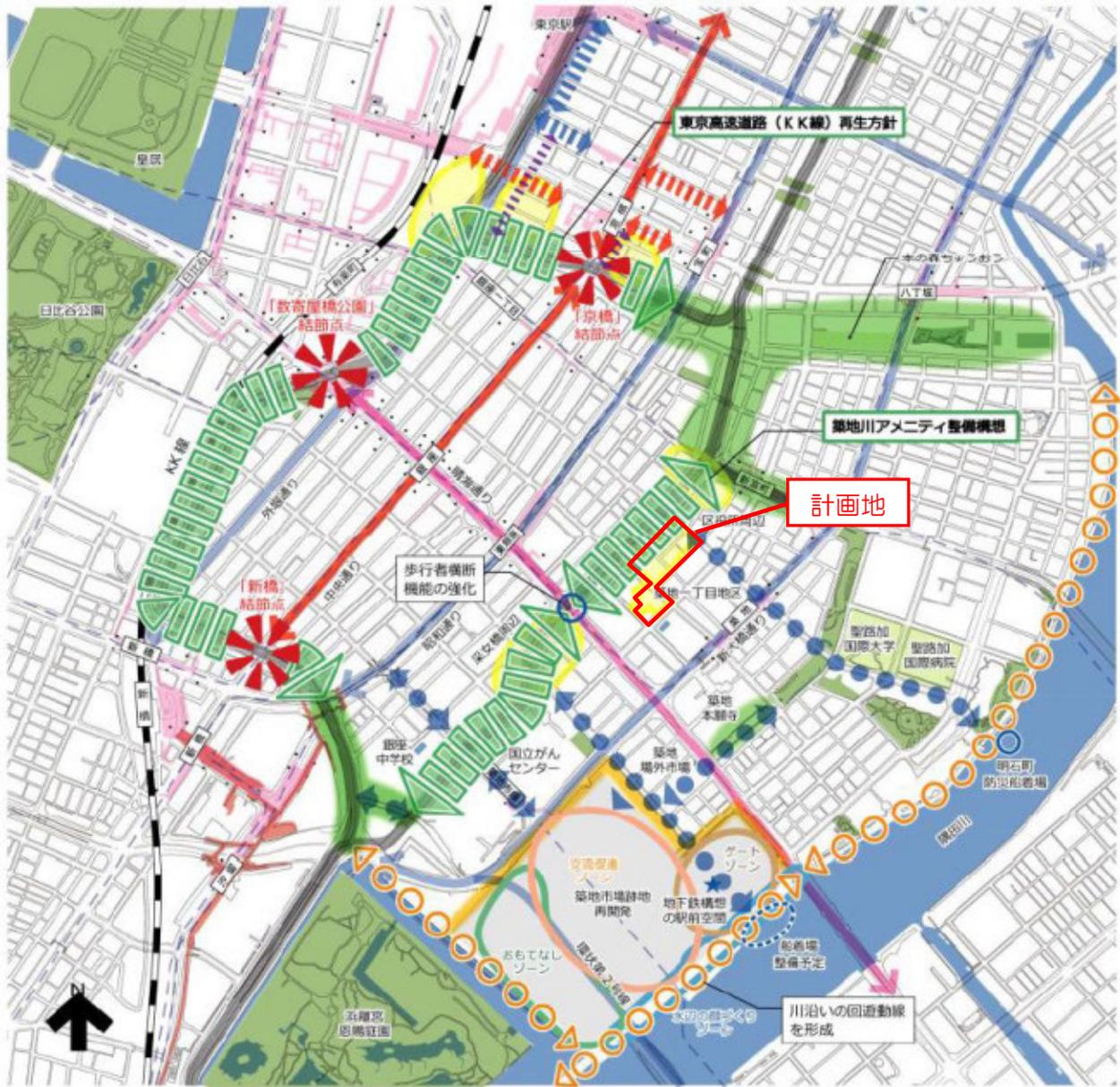
- 銀座・築地周辺を結ぶみどりのプロムナードの創出
 - ・ 各都道府県の花や木を使い、都心にいながら日本の自然の豊かさを感じられる緑豊かな快適な空間が形成される。
 - ・ 地域の歴史や文化などを活かした魅力的な空間が形成される。
 - ・ 回遊性を高め、にぎわい、魅力を創出し、交流が促進される。さらに、周辺まちづくりと連携することで、より一層の効果が期待される。
- 広域的な歩行者中心の水とみどりのネットワークの形成
 - ・ 銀座・築地周辺を結ぶみどりのプロムナードをはじめ、築地市場跡地の再開発、浜離宮恩賜庭園、隅田川に続く広域的な歩行者中心の水とみどりのネットワークが形成される。

■ みどりのプロムナードに必要な機能

- プロムナードと地上部をつなぐ「スマートエントランス」
- 日本の魅力を世界に発信する「ビューポイント」
- プロムナードを47都道府県の花や木などで彩る「スカイガーデン」
- KK線の上部空間と築地川アメニティ整備構想をつなぐ「ジョイントエリア」

■ 接続機能の整備・配置イメージ

- 周辺開発との連携
 - ・ KK線の上部空間や築地川アメニティ整備構想と連携したまちづくりが考えられるエリアでは、一体的な空間整備による魅力やにぎわいの創出が求められる。
 - ・ 周辺開発において、地上・地下や駅とのバリアフリーな縦動線、上部空間との連続性に配慮した接続施設、多様な活動展開が促進される機能の導入が必要。



電子地形図 2500 (国土地理院) を加工して作成



中央区の考える「歩行者中心の水とみどりのネットワーク」

25) 築地地区地区計画（令和5年8月変更 中央区）

■ 地区計画の目標

- 本地区計画を活用した円滑な建築物の個別更新と、必要に応じて都市開発諸制度等を活用した面的整備により、まちの賑わいの創出とともに生活環境及び防災性の向上を一体的に進めていくことが必要である。
- 本地区の地域特性を踏まえながら、都心区における国際競争力の強化に向けて、国内外からの来街者を受け入れる環境整備の充実も必要となっている。
- 賑わいのあるまちと安全で快適な暮らしやすいまちが調和した都心複合市街地の形成と魅力ある都市景観・街並みの形成を目指す。

■ 土地利用の方針

- 土地の有効かつ高度利用を推進するとともに、区民生活を支える物品販売業を営む店舗等の生活利便施設及び子育て支援施設等の公益施設、まちに調和しまちの賑わいへの寄与などの地域に付加価値をもたらす宿泊施設並びに地区の賑わいやうるおいを形成し不特定多数の人が日常利用できるアトリウム等の交流施設、広場等の屋外空地及び歩行者交通の利便性の向上に資する施設等の整備を誘導することにより、賑わいのあるまちと安全で快適な暮らしやすいまちが調和した都心複合市街地の形成を図る。
- 相当規模の一団の土地で、都市基盤や公共公益施設の再整備に併せて、土地の合理的かつ健全な高度利用により都市機能を更新することが必要な場合においては、別に定める都市計画手法等を活用する。特に、幹線道路に接する街区については、賑わいの拠点の形成にふさわしい高度利用を図る。
- 建築物等の規制・誘導により、地域特性を踏まえた都心のスカイラインを形成する。
また、隅田川沿いなどにおいては、水辺を生かし、うるおいとやすらぎの感じられる環境づくりに配慮する。

■ 地区施設及びその他の公共施設の整備の方針

- 災害時の安全性を確保するため、建築物の壁面の後退により細街路の拡幅整備や歩道状空地等の整備を進め、安全で快適な歩行者空間の確保を図る。
- 相当規模の一団の土地で面的整備を行う場合においては、生活環境の快適性や防災性を向上し、安全な歩行者ネットワークをより強化するため、必要に応じて広場、歩道状空地、貫通通路、地下鉄駅への連絡通路等を整備する。

■ 建築物等の規制・誘導の方針

- 相当規模の一団の土地で面的整備を行う場合においては、地区整備計画に必要な事項を定め、良好な街並みの形成を図る。

26) 中央区高齢者保健福祉計画・第9期介護保険事業計画（令和6年3月 中央区）

■ 基本理念「互いに支え合い、自分らしくいきいきと暮らせるまち」

- 地域共生社会の実現に向け、地域のさまざまな担い手や関係機関が連携して高齢者を見守り、支え合い、助け合うことができる体制づくりに取り組み、高齢者が住み慣れたまちで尊厳を持ちながら、いきいきと暮らし続けられるよう、今後3年間の高齢者施策を推進していく。

■ 目標6 住まい 安心して生活できる住まいの確保を支援します

〔施設サービスの充実〕

- 認知症高齢者グループホーム等の供給誘導
 - ・ 認知症高齢者グループホームや特別養護老人ホーム、介護老人保健施設などの施設サービスについては、各施設の利用状況や入所申込状況を見極めた上で、再開発や既存施設の転用などの機会を捉えながら、民間事業者の供給を誘導する。

27) 中央区緑の基本計画（平成31年3月 中央区）

■ 計画の理念

- ~Green pride~人が育む緑、緑から発信する粋なまち
 - ・ 緑と水辺を身近に感じ、快適な暮らしを支えるみどり空間が整備される。
 - ・ さまざまな形態の地域に開放されたオープンスペースが存在する。
 - ・ 「区民・事業者・行政」が一体となり、まちのみどりを守り育み楽しむ。
 - ・ みどりの価値が共有され、歴史や伝統とともに継承される。

■ 地区別方針

〔京橋地域〕

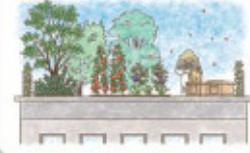
- 屋上緑化や壁面緑化などにより立体的な緑の景観を整備した施設が増加している。今後も民間施設の魅力ある緑の創出を促進する。
- 首都高速道路都心環状線築地川区間（三吉橋から新尾張橋）の上部の活用にあたっては、築地と銀座をつなぐ緑の軸の形成を目指し、新たな街路空間の創出を促進する。

京橋地域

商業・業務地あるいは繁華街として高度な土地利用が進む本地域では、建物の屋上や壁面、高速道路の上部など、あらゆる空間を有効に活用し、うるおいある都市の緑を創出します。

建物の屋上や壁面の緑化

公共施設や民間の建物の屋上・壁面では、生き物のすみかとなる緑や菜園など、朝なかでも緑の恵みを感じられる空間づくりを進めます。



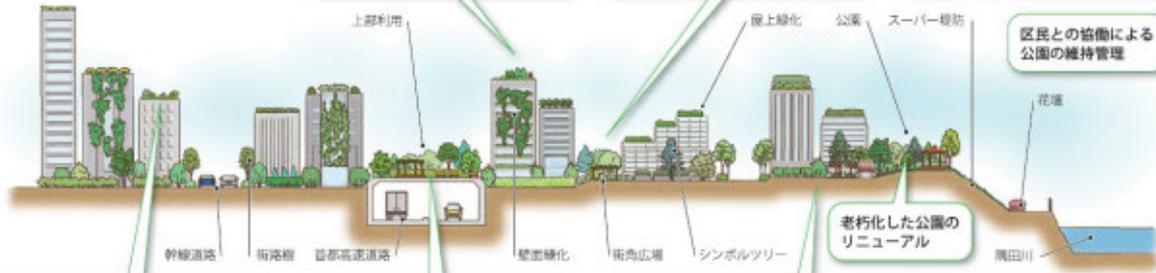
クールスポットの形成

緑陰やエトを活用し、真夏の街なかに、爽いのある空間づくりを進めます。



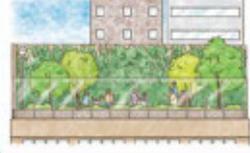
ボランティアや児童などによる緑づくり

花壇の維持管理などを通じて、地域と子供たちの交流や緑の学習機会場の場づくりを進めます。



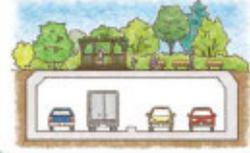
屋上公園

立体都市公園制度を活用した複合施設の屋上への公園設置などにより、都市の緑や公園の創出を図ります。



首都高上部空間を活用した緑づくり

首都高速道路を蓋掛けた上部空間について、憩いとびわいの場となる緑による空間整備を検討します。



官民連携による魅力的な公園づくり

民間事業者と連携した魅力的な公園づくり（オープンスペースや緑を活かしたカフェの設置など）を促進します。



京橋地域 緑の将来イメージ

28) 中央区グリーンインフラガイドライン（令和4年3月 中央区）

■ ガイドラインの目的

- 区のみならず区民、事業者、団体などさまざまな立場の方々が、緑地や水辺の創出・維持管理において、水と緑が持つ多様な機能を活用した取組を推進することによって、中央区ならではの地域の魅力向上、環境面及び社会面の課題を解決することを目的とする。

■ 地域ごとのグリーンインフラ導入の方向性

〔京橋地域〕

- 基本指針① 居心地がよく歩きたくなる水と緑にかこまれたまち
 - ・ 浜離宮恩賜庭園や隅田川沿いを含む広域的な歩行者中心の水と緑のネットワークの形成に向けて、緑陰の確保や暑熱対策、良好な景観形成といった緑の機能が求められる。
- 基本指針② 水と緑を楽しみ、魅力とにぎわいにあふれたまち
 - ・ 官民連携による公園の再整備に当たっては、民間のノウハウを活用し、地域の特性に応じたにぎわいの場の形成により公園の魅力向上を図る。
- 基本指針③ 水と緑が守り、育む環境共生型のまち
 - ・ 公園や公共施設、大規模開発事業などにおいて、緑を活用した雨水貯留・地中浸透を先導的に推進し、河川の水質改善を図る。
- 基本指針④ 緑が支える防災・減災のまち
 - ・ 震災時の緊急輸送道路では、緑化による、落下物を緩衝する機能や防火・延焼阻止などの機能が期待される。緑を活用した雨水貯留・地中浸透を推進し、都市水害の軽減を図る。

29) 中央区地域防災計画（令和6年修正 中央区）

■ 計画の目的

- 区の地域に係る災害に関し、防災関係機関がその有する全機能を有効に発揮して、予防対策、応急・復旧対策及び復興対策を実施することにより、区民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的とする。

■ 帰宅困難者対策

- 一時滞在施設等の確保
 - ・ 「中央区まちづくり基本条例」及び「中央区市街地開発事業指導要綱」による指導・協議を通じて、事業所による一時滞在施設等の確保を進めていく。なお、事業所が整備した一時滞在施設等については、民間事業者において、帰宅困難者が留まるために必要な飲料水、食料、簡易トイレ等の備蓄及び災害時における一時滞在施設等の運営を行うこととしている。

4 周辺の開発動向

東京メトロ築地駅に隣接する築地二丁目地区にて高度利用地区が都市計画決定されており、第一種市街地再開発事業が事業中である。



■ (参考) 築地二丁目地区 計画概要 (事業施行認可 (令和 6 年 7 月) 時点)

所在地	東京都中央区築地二丁目 11 番の一部
区域面積	約 0.6ha
事業手法	高度利用地区／第一種市街地再開発事業 (個人施行)
敷地面積	約 5,050 m ²
延べ面積	約 57,300 m ²
階数/高さ	地上 21 階・地下 3 階 高さ約 110m
主要用途	事務所、店舗、駐車場等
予定工期	本体工事着工：2026 年度 (令和 8 年度) 竣工：2029 年度 (令和 11 年度)

III-2 事業推進の必要性

本地区は、銀座と築地の間を通る首都高速都心環状線築地川区間（以下「首都高築地川区間」とする。）の沿道に位置し、地下鉄築地駅、新富町駅、東銀座駅に近接する等、高い交通利便性を有している。また、計画地周辺には、歌舞伎座や新橋演舞場をはじめ、古くから多くの文化施設が集積しており、「文化のまち」としての側面も有している。

さらに、首都高築地川区間の上部空間を活用した広場空間（以下「覆蓋化広場」とする。）の整備が中央区により計画されており、今後、覆蓋化広場が整備されることで、銀座・築地エリアに新たな人の流れが生まれる等、計画地周辺の更なるまちの発展が見込まれる。

一方で、現状の築地と銀座のまちは首都高築地川区間により分節されており、覆蓋化広場の整備によるエリア全体での賑わい形成が求められる。また、本地区の現況として、建物の老朽化等が進んでおり、街区が細分化され、個別の建物が密集している。

「国家戦略特別区域及び区域方針（令和7年）」では、東京圏の目標として、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとしている。

本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「東京都心・臨海地域（佃、月島、勝どき、豊海町、湊、入船、新富、明石町、築地）」に位置し、「地域整備方針（令和5年）」では、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魅力的な複合市街地を形成することを目標とし、首都高速都心環状線（築地川区間）の大規模更新の機会を捉え、周辺まちづくりと連携した道路上部空間の活用など都市空間の形成の促進が示されている。

また、「2050東京戦略（令和7年）」では、都市再生と連携した首都高の大規模更新（日本橋区間・築地川区間）の推進が示されている。加えて、「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年）」においては、明石町・築地・佃・月島・勝どき・豊海町・晴海では、都市基盤の整備や土地利用の転換が進み、外国人を含む様々な人々に対応した住宅、宿泊、商業、文化施設等が集積し、質の高い住環境と水辺や下町風情とが調和した、魅力のある拠点を形成することが掲げられている。

さらに、「築地川アメニティ整備構想（令和元年）」では、首都高速の築地川区間（掘割区間）の上部空間を活用することで、現在分節されている銀座と築地のまちをつなぎ、快適かつ良好な新たな都市空間の創出を目指すことが示されている。

これらを踏まえ、本計画では、首都高築地川区間の上部空間を活用した覆蓋化広場整備への協力及び一体的な空間の形成並びに、まちの回遊性向上に資する歩行者ネットワークの形成を図る。

また、本地区周辺の歴史や文化施設の集積を生かした文化発信施設を整備する。加えて、多世代が住み続けられるまちづくりの推進に向けた、特別養護老人ホームや子育て世代を対象としたアフターダブル住宅等の整備により、まちの魅力向上を図る。

さらに、設備の高効率化等による環境負荷低減、及び帰宅困難者支援機能の整備による防災対応力強化を図る。

これらの取組により、東京の都市再生に貢献する。

計画地周辺の課題

課題 ① 銀座と築地のまちの分節

・築地川アムニティ整備構想では、首都高築地川区間の上部空間を活用し、分節されている銀座と築地のまちをつなぐ構想が示されており、本地区においても連携したまちづくりが求められる。



出典：築地川アムニティ整備構想（令和元年 中央区）



出典：国土地理院 ※一部加工

課題 ② “文化のまち”としての賑わい・発信力の不足

・知名度が高く集客力のある文化施設が集積しているが、銀座と築地のまちは分節されており、“文化のまち”としてのブランディング・発信力が不足している。



課題 ③ 高齢者や子育て世帯等あらゆる世代が安心して暮らせる環境の必要性

・高齢者保健福祉施策の内、特別養護老人ホームの整備は高いニーズを有する。
・若年層・子育て世帯が子育てを行う上での課題として、「住居に係る費用の高さ」が挙げられる。

中央区民が力を入れるべきと考える高齢者保健福祉施策※1

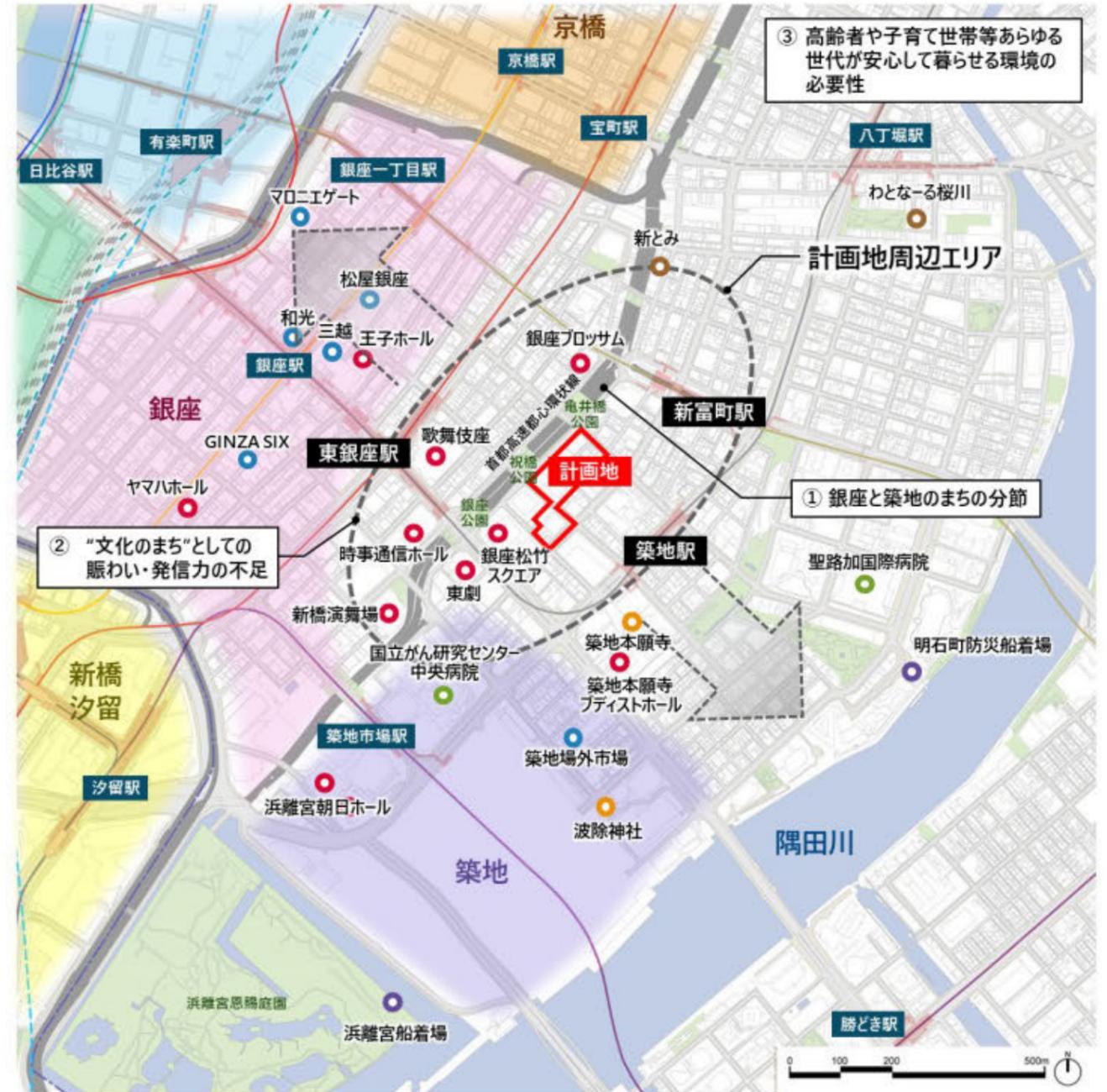
多	家族の介護負担を軽減するための施策の充実	47.0%
	ひとり暮らし高齢者への支援	46.9%
	適切な介護サービスが受けられるための情報提供や相談体制の充実	42.3%
	特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）、有料老人ホーム等の整備の促進	39.3%
	⋮	
	高齢者への虐待の防止	14.3%
少	住み替えを支援する制度の充実	14.2%
	多世代の家族近居を推進するための支援	4.6%

望む人が子育てをする上での住環境・教育での課題※2

多	住宅に係る家賃や購入費が高い	44.4%
	塾や予備校に費用がかかる	36.1%
	習い事（塾・予備校以外）に費用がかかる	33.4%
	私立中学校・高等学校等に費用がかかる	30.8%
	⋮	
	親や親族のサポートが得づらい	19.5%
少	通勤時間が長い	16.4%
	公立小学校・中学校等における教育が充実していない	15.6%

※1参照：中央区高齢者の生活実態調査および介護サービス利用状況等調査報告書（令和5年 中央区）
※2参照：令和7年度若年層及び子育て世代を対象とした意識調査（令和7年 東京都）

エリアの現況・課題：銀座と築地のまちは分節されており、エリアとしての魅力を発揮できていない



凡例

- 文化・芸術施設
- 総合病院
- 東京メトロ銀座線
- 東京メトロ丸ノ内線
- (地下鉄) 都営浅草線
- 神社・仏閣
- 船着場
- 東京メトロ日比谷線
- 東京メトロ千代田線
- (地下鉄) 都営三田線
- 百貨店等
- 特別養護老人ホーム
- 東京メトロ有楽町線
- 都営大江戸線

まちづくり将来イメージの骨格

銀座と築地をつなぐ水とみどりのネットワークの形成によるウォカブル空間の創出と、文化施設の集積を活かした賑わいの形成によるまちの魅力向上

イメージ ① 首都高の更新・覆蓋化広場の整備と連携のもと、銀座と築地をつなぐ快適な歩行者ネットワークを整備し、まちの回遊性を向上

- 銀座と築地をつなぐ水とみどりのネットワークの形成への貢献
- 覆蓋化広場を起点とした、駅・まち・水辺をつなぐ緑豊かでウォカブルな歩行者ネットワークの形成



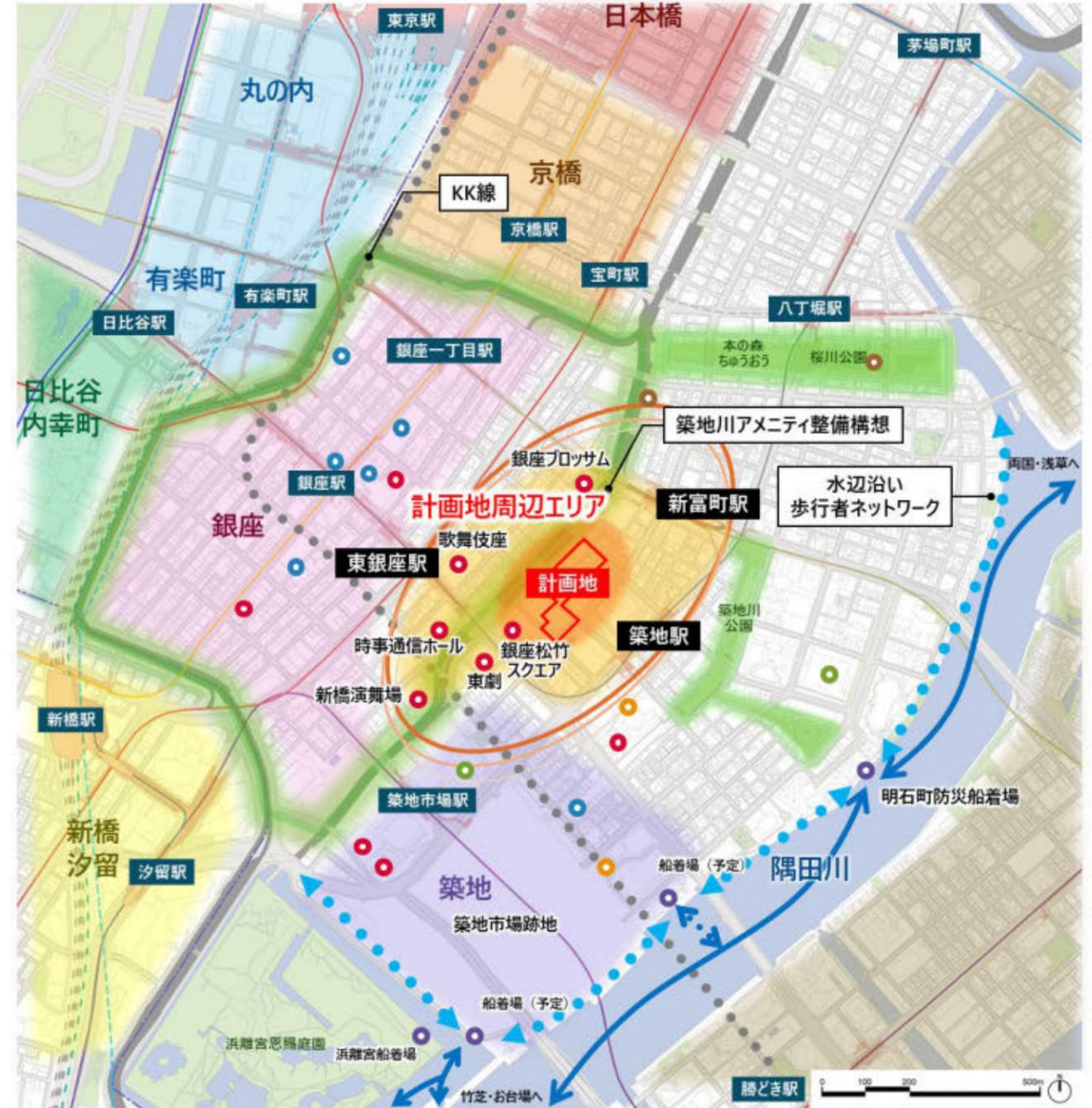
イメージ ② 周囲のまちと連携した文化発信・賑わい形成により、「文化のまち」としての魅力強化

- 文化発信施設の整備およびエリアマネジメントとの連携による覆蓋化広場と文化発信施設を一体的に活用したイベント開催等を通したまち全体での賑わい形成



イメージ ③ 特別養護老人ホームと子育て世帯向けのアフォーダブル住宅の整備による多世代が住み続けられるまちづくりの推進

- 特別養護老人ホームの整備・アフォーダブル住宅の整備を通した高齢者や子育て世帯等あらゆる世代が安心して住み続けられるまちづくりの推進



凡例

● 文化・芸術施設	● 総合病院	— 東京メトロ銀座線	— 東京メトロ丸の内線	— (地下鉄) 都営浅草線
● 神社・仏閣	● 船着場	— 東京メトロ日比谷線	— 東京メトロ千代田線	— (地下鉄) 都営三田線
● 百貨店等	● 特別養護老人ホーム	— 東京メトロ有楽町線	— 都営大江戸線	● ● ● ● (地下鉄) 新線

III-3 開発による都市再生への貢献

本計画では、以下に掲げる項目を整備方針として事業を推進し、都市再生に貢献する。

まちの回遊性向上に資する広域都市基盤整備への貢献
まちの魅力向上を支える都市機能の導入
環境負荷低減や防災機能の強化による都市再生への貢献



1 まちの回遊性向上に資する広域都市基盤整備への貢献

1. 周辺開発と連携し、築地駅と覆蓋化広場をつなぐ快適な歩行者ネットワークを整備
2. 覆蓋化広場から隅田川付近に至る道路の表層整備等による、みどり豊かでウォークブルな歩行者空間の創出
3. 首都高上部の覆蓋化広場整備への協力、および一体的な空間の形成

2 まちの魅力向上を支える都市機能の導入

1. 人と伝統文化が自然と出会う多様な場を整備し、銀座と築地をつなぐ「伝統文化と暮らすまち」を創出
2. 多世代が住み続けられるまちづくりの推進に向けた特別養護老人ホーム・アフォーダブル住宅等の整備

3 環境負荷低減と防災拠点整備

1. 覆蓋化広場とのつながりを意識したみどりの創出
2. 環境負荷低減への取組
3. 帰宅困難者支援や自立・分散型エネルギーシステムの構築による防災対応力強化

築地一丁目地区における都市再生貢献の考え方

1 まちの回遊性向上に資する広域都市基盤整備への貢献

1. 周辺開発と連携し、築地駅と覆蓋化広場をつなぐ快適な歩行者ネットワークを整備
2. 覆蓋化広場から隅田川付近に至る道路の表層整備等による、みどり豊かでウォーカブルな歩行者空間の創出
3. 首都高上部の覆蓋化広場整備への協力、および一体的な空間の形成

2 まちの魅力向上を支える都市機能の導入

1. 人と伝統文化が自然と出会う多様な場を整備し、銀座と築地をつなぐ「伝統文化と暮らすまち」を創出
2. 多世代が住み続けられるまちづくりの推進に向けた特別養護老人ホーム・アフォーダブル住宅等の整備

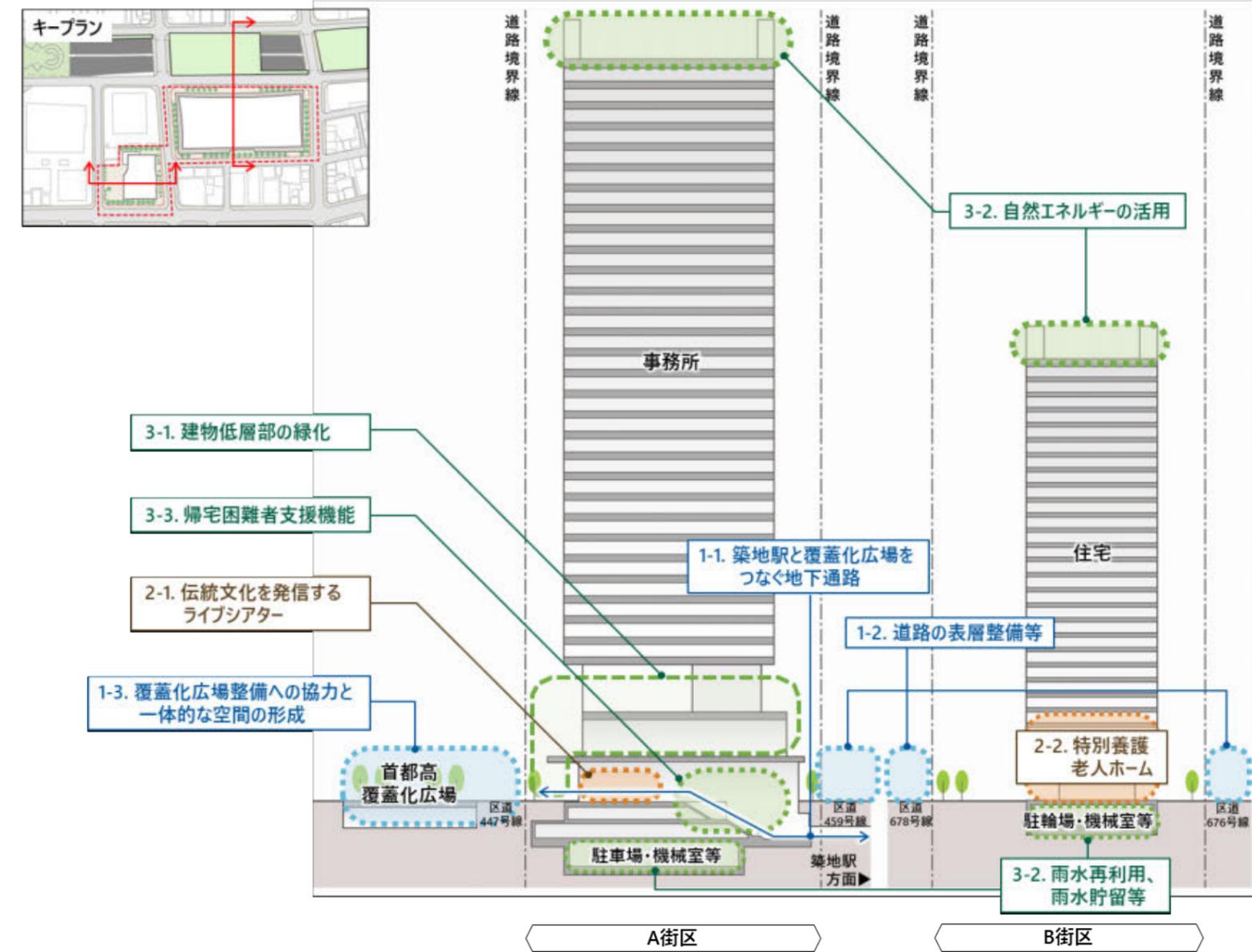
3 環境負荷低減と防災拠点整備

1. 覆蓋化広場とのつながりを意識したみどりの創出
2. 環境負荷低減への取組
3. 帰宅困難者支援や自立・分散型エネルギーシステムの構築による防災対応力強化

<平面イメージ>



<断面イメージ>



貢献項目		目的・ねらい	必要性・効果
(1) まちの回遊性向上に資する 広域都市基盤整備への貢献	① 周辺開発と連携し、築地駅と覆蓋化広場をつなぐ快適な歩行者ネットワークを整備	築地駅と覆蓋化広場を繋ぐ快適な歩行者ネットワークの創出によるまちの回遊性の向上	○地下鉄築地駅には幅員が狭い出入口が見られ、またバリアフリー対応していない出入口もあり、駅から周囲のまちへのアクセス性には課題がある。 ○築地駅と築地二丁目地区の接続や、首都高築地川区間における覆蓋化広場の整備等、まちの回遊性向上や来街者の増加に向けた機運が見られ、そのような動向と連携したまちづくりが求められる。 ○本計画では、築地二丁目地区とつながる地下通路の整備により、築地駅と覆蓋化広場をつなぐ快適な歩行者ネットワークを創出し、まちの回遊性を向上させる。
	② 覆蓋化広場から隅田川付近に至る道路の表層整備等による、みどり豊かでウォーカブルな歩行者空間の創出	覆蓋化広場と駅・まち・水辺をつなぐみどり豊かでウォーカブルなまちの実現	○隅田川沿いや明石町周辺が緑被地の多いエリアである一方、計画地周辺は緑の空白地帯となっている。十分な緑が整備されていない道路も存在し、「銀座・築地周辺みどりのプロムナード構想」において、みどりと水辺のプロムナードを結ぶ回遊動線として位置付けられているものの、覆蓋化広場から隅田川方面に向かう連続した緑が形成されていない。また、明石町には船着場があるが、まちとの関係が希薄である。 ○本計画では、覆蓋化広場から隅田川付近に至る道路の表層整備等により、覆蓋化広場と駅・まち・水辺をつなぐみどり豊かでウォーカブルなまちの実現に貢献する。
	③ 首都高上部の覆蓋化広場整備への協力、および一体的な空間の形成	首都高覆蓋化広場整備と連携したまちづくりによる、銀座と築地をつなぐ良好な都市空間の創出	○建設後60年が経過し、老朽化が進む首都高築地川区間では、更新事業が進められている。 ○「築地川アメニティ整備構想」においては、首都高の上部空間を活用し、銀座と築地をつなぐ新たな都市空間を創出することが目指されている。 ○本計画では、首都高の更新に併せて中央区が実施する首都高上部の覆蓋化広場の整備へ協力する。また、計画地と覆蓋化広場の間の道路を嵩上げし、一体的な空間を形成することで、銀座と築地をつなぐ良好な都市空間の創出に貢献する。
(2) まちの魅力向上を支える 都市機能の導入	① 人と伝統文化が自然と出会う多様な場を整備し、銀座と築地をつなぐ「伝統文化と暮らすまち」を創出	周囲のまちと連携した文化発信による「文化のまち」としての魅力の強化	○「2050 東京戦略」や「東京文化戦略 2030」等の上位計画では、芸術・文化を身近に感じられる環境づくりの必要性が示されている。 ○銀座・築地エリアは歴史的に多くの文化施設が集積するものの、銀座と築地のまちは分節されており、まち全体での賑わい形成には至っていない。 ○本計画では、伝統文化を発信するライブシアターをはじめ、建物全体で文化発信を行い、人々が伝統文化に触れられる機会を創出する。 ○東銀座エリアマネジメントと連携のもと、覆蓋化広場と計画地を一体的に活用したイベント等を開催し、「文化のまち」としての魅力強化を図る。
	② 多世代が住み続けられるまちづくりの推進に向けた特別養護老人ホーム・アフォーダブル住宅等の整備	高齢化社会・少子化社会において高齢者や子育て世帯などあらゆる世代が安心して住み続けられるまちづくりの推進	○「2050 東京戦略」や「都市づくりのグランドデザイン」等の上位計画では、高齢者や子育て世帯等あらゆる世代が安心して暮らすことのできる環境づくりの必要性が示されている。 ○特別養護老人ホームは介護サービスとして高い需要を誇るものの、待機者数は多く、供給が不足しているのが実態である。 ○子育てをする上での課題として、住宅に係る費用の高さが挙げられ、子育て世帯が負担なく暮らせる環境の必要性が伺える。 ○本計画では、特別養護老人ホームや子育て世帯向けのアフォーダブル住宅の整備により、多世代が安心して住み続けられるまちづくりを推進する。
(3) 環境負荷低減と防災拠点整備	① 覆蓋化広場とのつながりを意識したみどりの創出	覆蓋化広場とのつながりを意識した緑化によるみどりのネットワークの創出、およびグリーンインフラ等の導入によるヒートアイランド対策	○「中央区グリーンインフラガイドライン」の京橋地域におけるグリーンインフラ導入の方向性においては、「居心地がよく歩きたくなる水と緑にかこまれたまち」が目指され、広域的な歩行者中心の水と緑のネットワークの形成に向けて、緑陰の確保や暑熱対策等の緑の機能が求められている。 ○本計画では、覆蓋化広場とのつながりを意識しながら、計画地および周辺道路の緑化を行うことで、覆蓋化広場を中心としたみどりのネットワークの創出に貢献する。またヒートアイランド対策として、レインガーデンの整備や緑陰空間の確保等による日射遮蔽・暑熱対策を図る。
	② 環境負荷低減への取組	環境負荷低減、脱炭素化等の取組みを通じたゼロエミッション東京の実現に向けた協力	○「東京都環境基本計画」においては、施策の方向性として、エネルギーの脱炭素化と持続可能な資源利用によるゼロエミッションの実現が示されている。 ○本計画では、建物の省エネルギー化により、環境負荷低減を図る。建物低層部・高層部の切り替え部に風穴空間を設け、計画地周辺のヒートアイランド対策を図る。 ○脱炭素化や、電力供給のひっ迫回避に対応するHTTに取り組み、ゼロエミッション東京の実現を目指す。
	③ 帰宅困難者支援や自立・分散型エネルギーシステムの構築による防災対応力強化	帰宅困難者支援機能の整備や災害発生時のエネルギー供給等による、地域の防災力の強化	○「中央区地域防災計画」においては、災害発生時に来街者を保護する一時滞在施設等の確保による帰宅困難者の発生抑制が示されている。 ○本計画では、帰宅困難者一時待機場所及び一時滞在施設の整備により、防災機能を強化する。 ○自立・分散型エネルギーシステムの導入により、災害発生時に安定したエネルギー供給を行う。

III-4 都市再生の効果

本計画の整備方針に基づき実施する施設整備等により、次のとおり都市再生に貢献する。

築地駅とつながる地下歩行者ネットワークの整備、周辺道路の表層整備等によるみどり豊かでウォーカブルな歩行者空間の創出、首都高築地川区間の更新事業に併せて中央区が実施する覆蓋化広場整備への協力および一体的な空間の形成等を通し、銀座・築地のまちの回遊性を向上させる。

文化・交流施設の整備や、東銀座エリアマネジメントと連携のもと覆蓋化広場と文化・交流施設を一体的に活用したイベントの開催等により、「文化のまち」としての魅力を強化する。また、特別養護老人ホームや子育て世帯向けのアフォーダブル住宅の整備により、高齢者や子育て世帯等あらゆる世代の人々が安心して住み続けられるまちづくりを推進する。

計画地内の緑化により、覆蓋化広場を中心とした駅・まち・水辺をつなぐみどりのネットワークを創出する。建物の省エネルギー化やヒートアイランド対策、脱炭素化の取り組み等により、環境負荷低減を図り、ゼロエミッションの実現に向けて貢献する。また、災害発生時の帰宅困難者受け入れ施設の整備等を通し、地域の防災力を強化する。

なお、敷地については市街地再開発事業により、土地の集約化及び高度利用による街区再編を図り、市街地環境並びに防災性を向上させる。

III-5 都市計画決定等について

以上の都市再生への貢献を行うため、本事業の推進において必要となる「東京都市計画都市再生特別地区の変更」を行う。

IV 都市の環境や機能の確保に関する資料

IV-1 都市再生特別地区の内容

1 計画概要

■ **計画地**：東京都中央区築地一丁目地内

■ **都市計画**

用途地域等：商業地域／防火地域／都心部駐車場整備地区／築地地区地区計画

指定容積率：600%

建蔽率：80%（防火地域内の耐火建築物により 100%）

■ **都市再生特別地区の区域面積**：約 1.4ha

■ **事業手法**：第一種市街地再開発事業

■ **計画諸元**

	全体	A 街区	B 街区
敷地面積 *1	約 11,570 m ²	約 8,760 m ²	約 2,810 m ²
建築面積	約 8,000 m ²	約 6,500 m ²	約 1,500 m ²
延べ面積 [容積対象面積*2]	約 189,000 m ² [約 156,000 m ²]	約 160,000 m ² [約 136,600 m ²]	約 29,000 m ² [約 19,400 m ²]
計画容積率	約 1,350%	約 1,560%	約 690%
建築物の高さの 最高限度	-	180m	110m
建築物の最高 高さ/階数	-	約 180m /地上 31 階・地下 3 階 ※高さの基準点は T.P.+4.7mとする	約 110m /地上 29 階・地下 1 階 ※高さの基準点は T.P.+2.2mとする
主要用途	-	事務所・店舗 文化・交流施設 駐車場等	住宅・福祉施設 駐車場等
駐車台数 (うち荷捌き)*3	約 321 台 (11 台)	約 249 台 (10 台)	約 72 台 (1 台)
駐車バイク 台数	約 54 台	約 12 台	約 42 台
駐輪台数	約 474 台 (公共的駐輪場 10 台含む)	約 205 台 (公共的駐輪場 10 台含む)	約 269 台
予定工期 *4	2027 年度（令和 9 年度）着工予定～2032 年度（令和 14 年度）竣工予定		

※1）敷地面積は街区再編後の面積である。

※2）容積対象面積は、都市計画図書備考欄に特記する対象物に供する面積を除いたものとする。

※3）駐車ますについては、東京都駐車場条例の基準を満たす大きさを確保する。

※4）覆蓋化広場整備及び区道 447 号の嵩上げは、首都高速都心環状線（築地川区間）の更新と合わせて行う必要があるため、首都高速道路株式会社（以下、首都高速道路㈱とする。）が実施する更新事業のスケジュールによる。

※）施設計画については、バリアフリーに配慮した計画とし、バリアフリー法の誘導基準と福祉のまちづくり条例の努力基準を目指す。



A 街区外観イメージ



B 街区外観イメージ

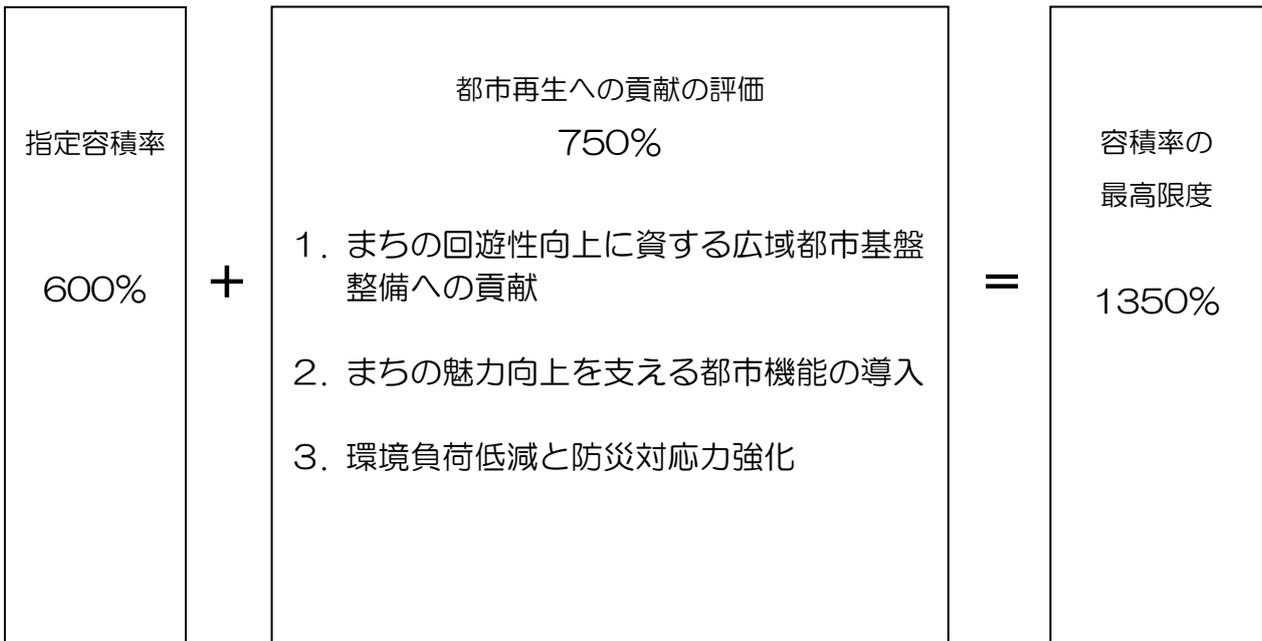


A 街区低層部イメージ

※イベント時のイメージ
 ※覆蓋化広場の具体の設計は、今後中央区が首都高速道路㈱と連携して実施予定

2 建築物の容積率の最高限度の考え方

(都市再生特別地区における容積率の最高限度)



3 都市再生への貢献

1) まちの回遊性向上に資する広域都市基盤整備への貢献

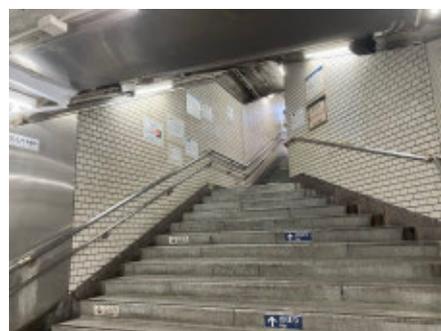
① 周辺開発と連携し、築地駅と覆蓋化広場をつなぐ快適な歩行者ネットワークを整備

◆まちの回遊性に関する現況と動向

本地区周辺に位置する東京メトロ築地駅には幅員が狭い出入口が見られ、バリアフリー未対応の出入口も存在し、駅から周囲のまちへの回遊性には課題がある。一方、先行する周辺開発である築地二丁目地区においては、隣接する築地駅との地下接続が計画されており、回遊性の向上に向けた機運が生じている。

また、首都高築地川区間の上部空間を活用した覆蓋化広場の整備計画が中央区により進められており、覆蓋化広場におけるイベント等の開催時には来街者の増加が想定される。

築地駅、築地二丁目地区、覆蓋化広場に近接する本計画においては、そのような動向と連携したまちづくりが求められる。



東京メトロ築地駅4番出口

● バリアフリー対応の出入口 ● バリアフリー未対応の出入口

本地区周辺の現況と動向

参考-1 「築地川アメニティ整備構想」の整備等について
 (中央区議会 環境建設委員会 (令和6年9月4日))

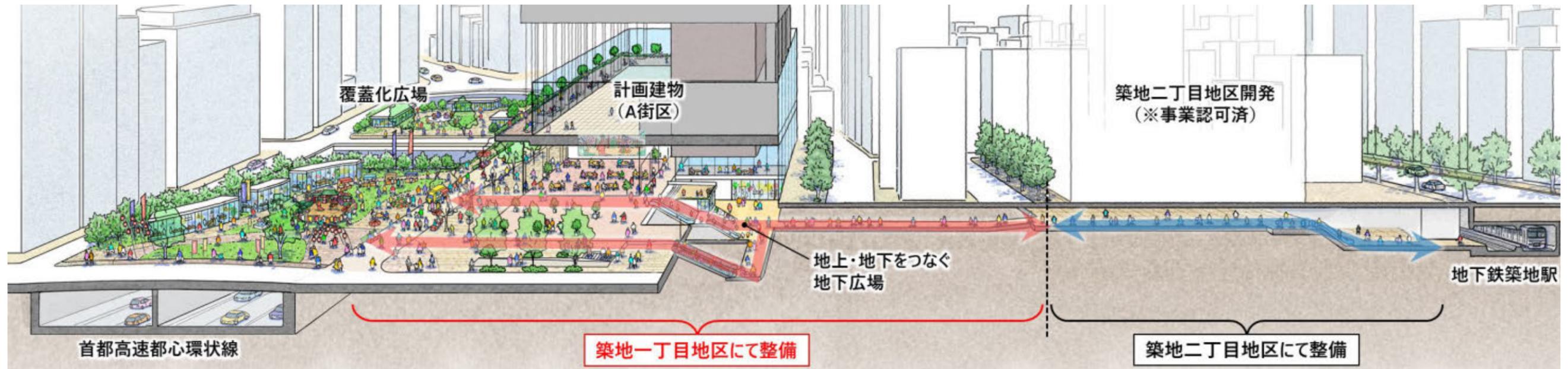
◆「築地川アメニティ整備構想」の先行整備や周辺開発の動向を踏まえた
 新たな歩行者ネットワークの考え方

三吉橋～万年橋区間の覆蓋化を先行的に進めていくことや、周辺での開発の動向を踏まえ、これまでに本区で策定した「銀座・築地周辺みどりのプロムナード構想」「中央区築地まちづくりの考え方」に示してきた『みどりや水辺を繋ぐ回遊動線』に加え、アメニティ空間と築地駅との結節機能の強化やまちの回遊性の向上を図るため、新たな歩行者ネットワークの考え方を示す。



◆築地二丁目地区開発と連携し、地下鉄築地駅と覆蓋化広場をつなぐ快適な歩行者ネットワークを整備

本計画では、築地二丁目地区と接続する地下通路及び地上階までつながる吹き抜けのある地下広場（A 街区）を整備し、築地駅から覆蓋化広場までつながる歩行者ネットワークを創出する。また、地下広場付近に地下階から地上階までつながるエレベーターを整備することで地上・地下をつなぐバリアフリー動線を確保する。覆蓋化広場でのイベント開催時等に雨天でも雨に濡れずに駅からアクセスできるルートとして、また身体障がい者やベビーカー利用者など移動に課題を抱える人々が利用しやすいバリアフリールートとして、駅、覆蓋化広場等利用者にとって快適な歩行者ネットワークを整備することで、計画地周辺の回遊性の向上を図る。また、駅周辺における歩行者動線の選択肢が拡充され、利用者の回遊性向上や円滑な移動環境の形成が図られる。なお、整備後は地下通路の維持・管理・更新を行う。



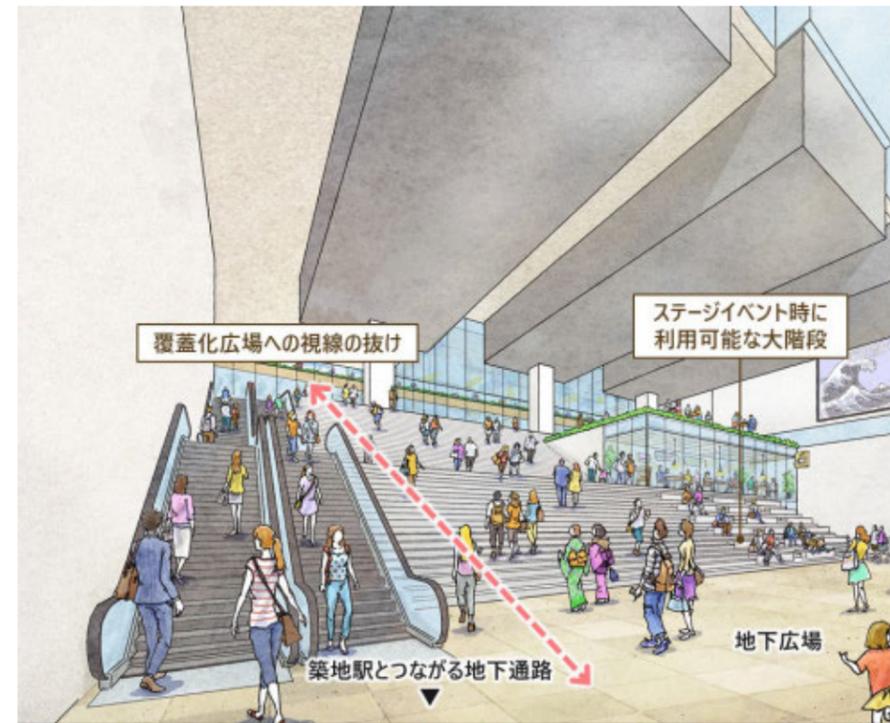
※イベント時のイメージ
 ※覆蓋化広場の具体の設計は、今後中央区が首都高速道路㈱と連携して実施予定
 ※地下通路の接続工事については、築地二丁目地区の事業完了後に実施予定

築地駅と覆蓋化広場をつなぐ歩行者ネットワークのイメージ

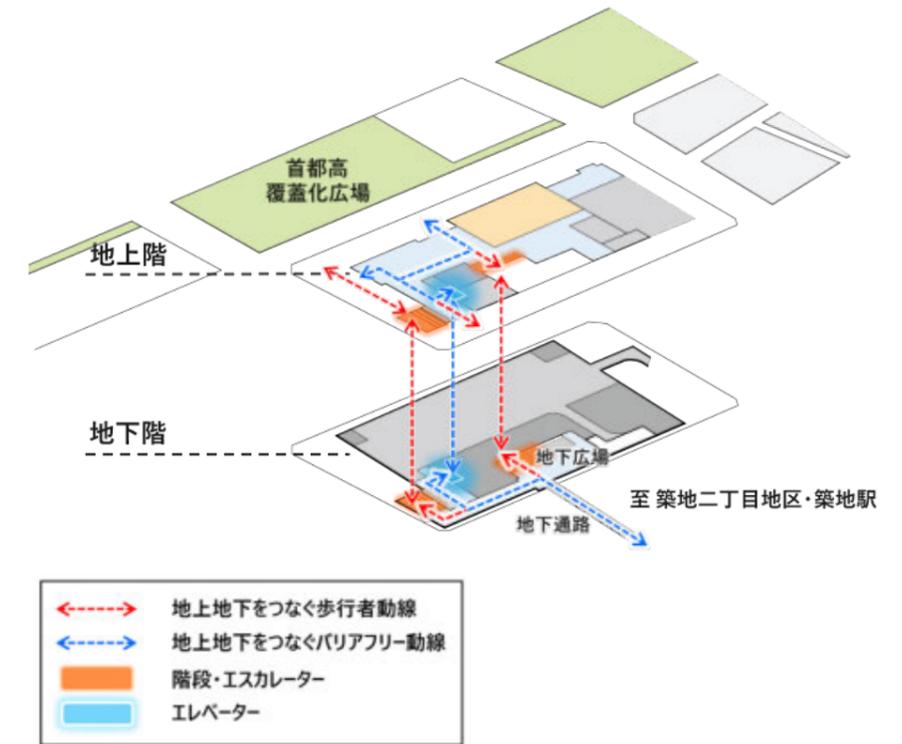


参考：築地二丁目地区計画概要（事業施行認可（令和6年7月）時点）

- ・地区面積：約0.6ha
- ・敷地面積：約5,050㎡
- ・延べ床面積：約57,300㎡
- ・階数：地上21階・地下3階
- ・高さ：約110m
- ・用途：事務所、店舗、駐車場 等
- ・スケジュール：令和6年度：第一種市街地再開発事業 施行認可
令和11年度：竣工（予定）



地上・地下を一体的につなぐ地下広場のイメージ

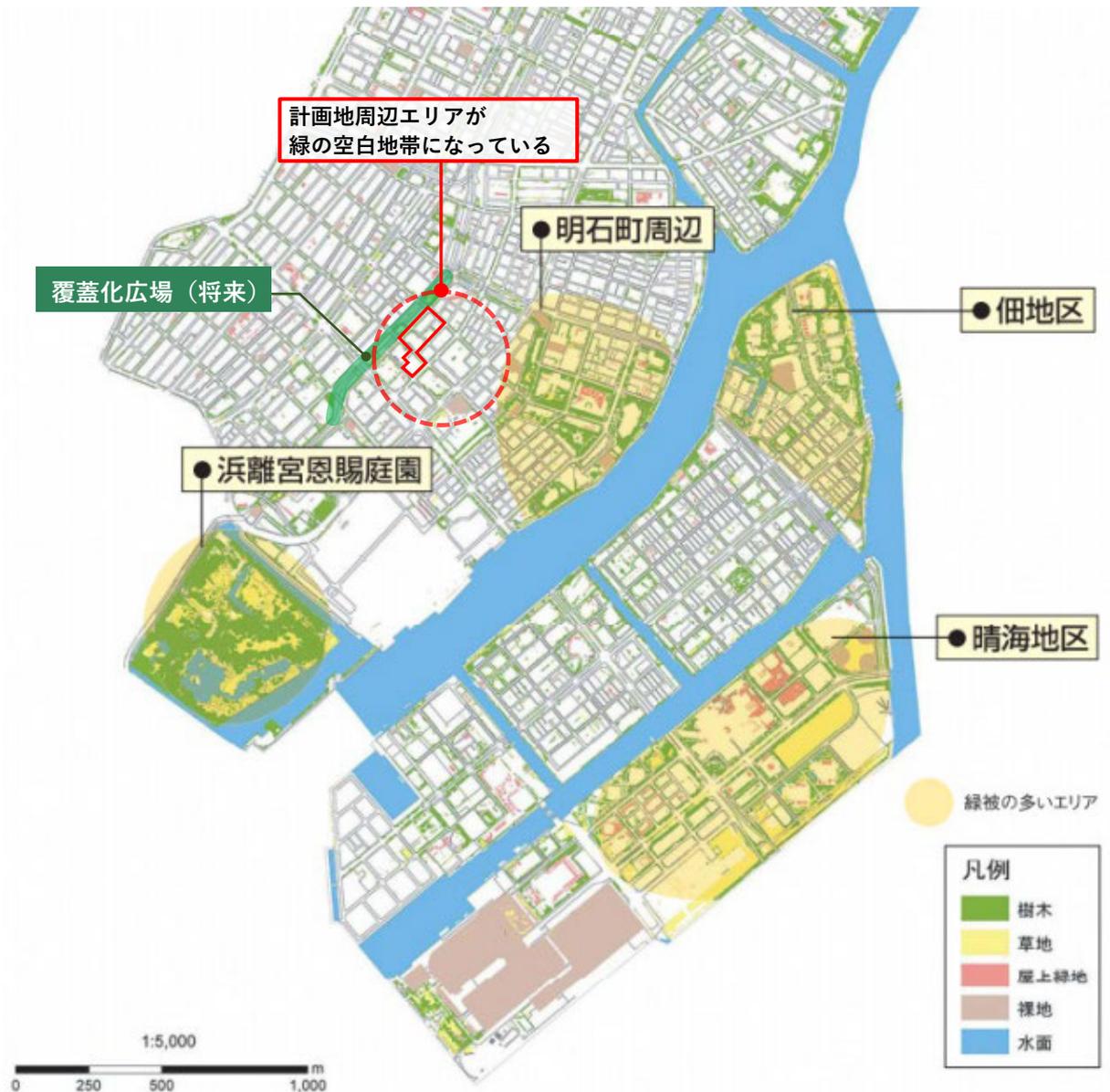


建物内の歩行者ネットワークイメージ（A 街区）

② 覆蓋化広場から隅田川付近に至る道路の表層整備等による、 みどり豊かでウォーカブルな歩行者空間の創出

◆中央区における緑被率の現況

「中央区の緑の実態調査（平成 30 年 3 月）」によると、中央区の緑被率は 10.7%であり、東京都 23 区中 22 番目となっている。また、中央区における緑被の分布状況として、隅田川沿いの明石町周辺は、中央区内でも緑被地の多いエリアである一方、計画地周辺は緑被地が少なく、緑の空白地帯となっている。



緑被の分布状況（平成 29（2017）年度調査）

出典：中央区グリーンインフラガイドライン（令和4年 中央区）※一部加筆

◆計画地周辺の道路や隅田川沿いの水辺の現況

計画地周辺や、計画地から隅田川付近に至る道路の中には、現行の歩道の標準幅員を確保できていない道路（区道678号）や、十分な緑が整備されていない道路も見られる。計画地から隅田川付近に至るルートは「銀座・築地周辺みどりのプロムナード構想（令和3年）」において「みどりと水辺のプロムナードを結ぶ回遊動線」として位置付けられているものの、現状では緑豊かで快適な歩行環境が形成されているとは言い難い。また、明石町には隅田川沿いに明石町防災船着場があるが、まちとの関係が希薄である。



① 区道447号



② 区道672号



③ 区道676号



④ 区道459号



⑤ 区道678号



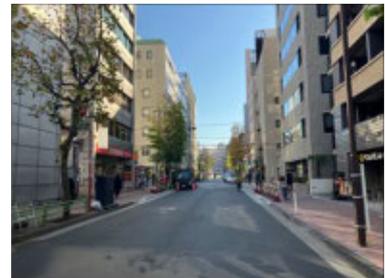
⑥ 区道674号



⑦ 区道672号



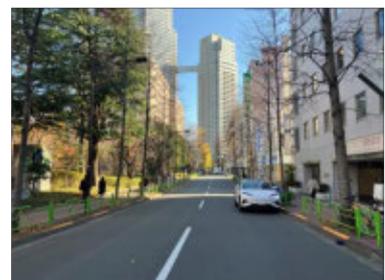
⑧ 区道676号



⑨ 区道684号



視点場



⑩ 区道684号（聖児力通り）



⑪ 明石町防災船着場

◆ 覆蓋化広場から隅田川付近に至る道路の表層整備等による、

みどりのネットワークの強化

本計画においては、覆蓋化広場から隅田川付近に至る7つの道路（区道447号・区道459号・区道672号・区道674号・区道676号・区道678号・区道684号）の表層整備等を行う。歩道幅員の拡大やみどりの拡充、歩行空間確保のためのツリーサークルの整備、自転車走行空間の整備等を通し、良好な歩行環境の創出を図る。また、レインガーデン等の整備を行うことでヒートアイランド対策を図る。

覆蓋化広場から隅田川付近に至る歩行者の回遊性を向上させ、覆蓋化広場・駅・まち・水辺をつなぐ歩行者ネットワークを形成し、みどりが広がるウォークアブルなまちの実現を図る。

なお、区道459号の無電柱化、その他表層整備等を実施する歩車道の具体的な整備内容等については、今後道路管理者・交通管理者等と協議・調整を図る。

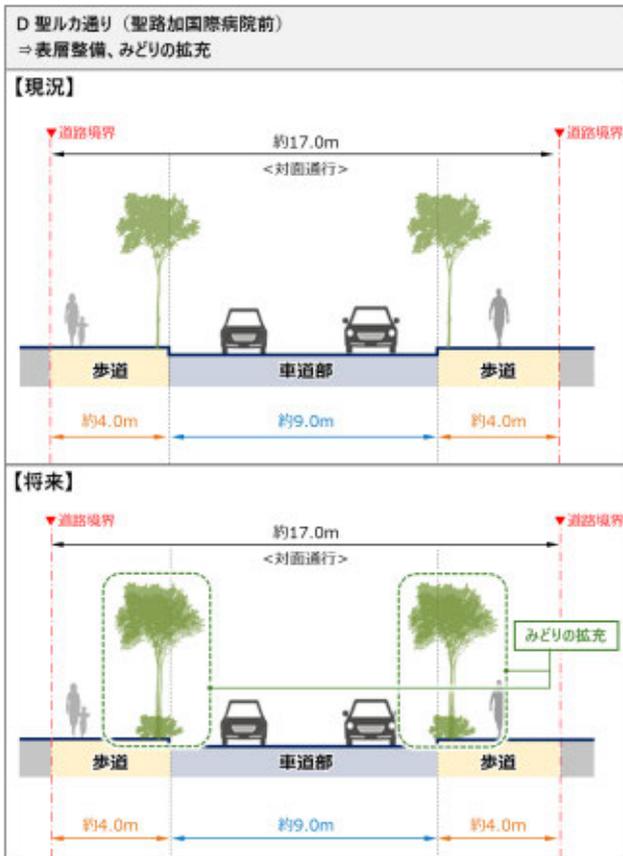
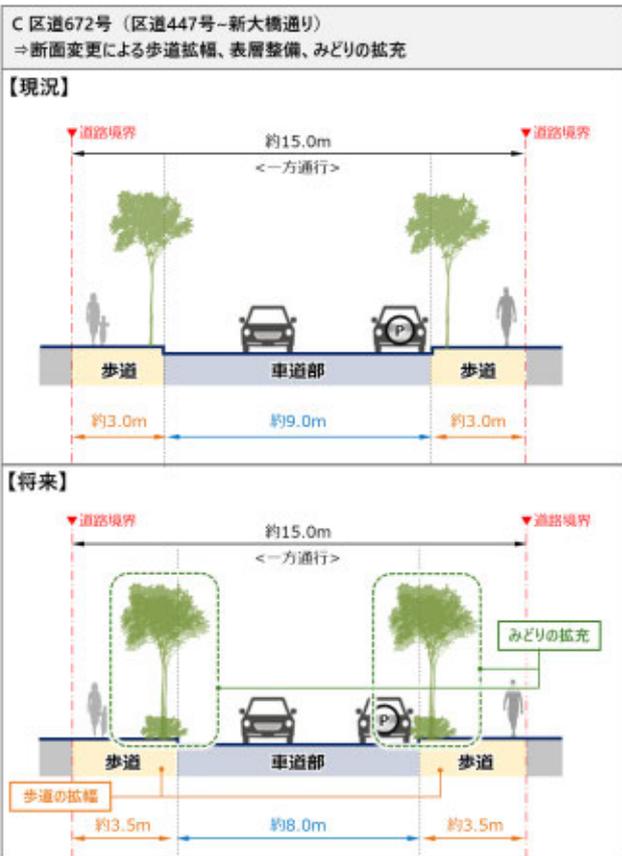
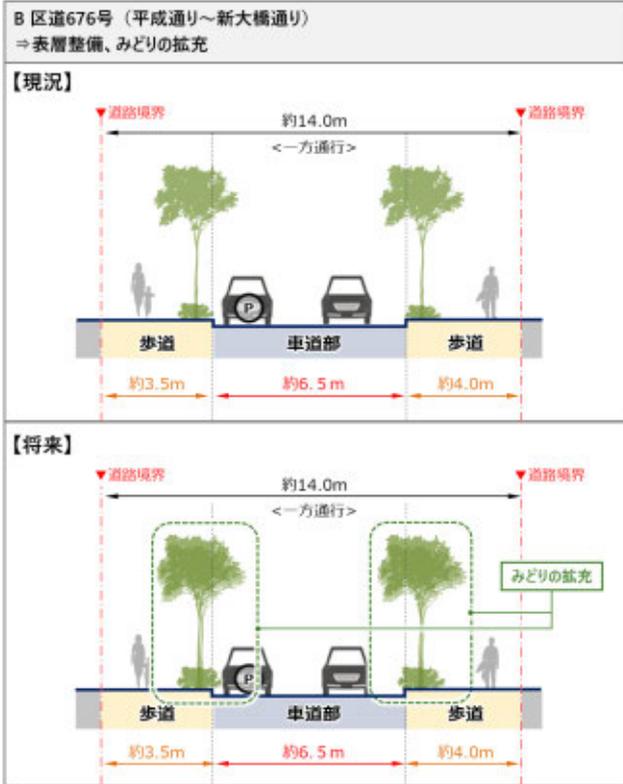
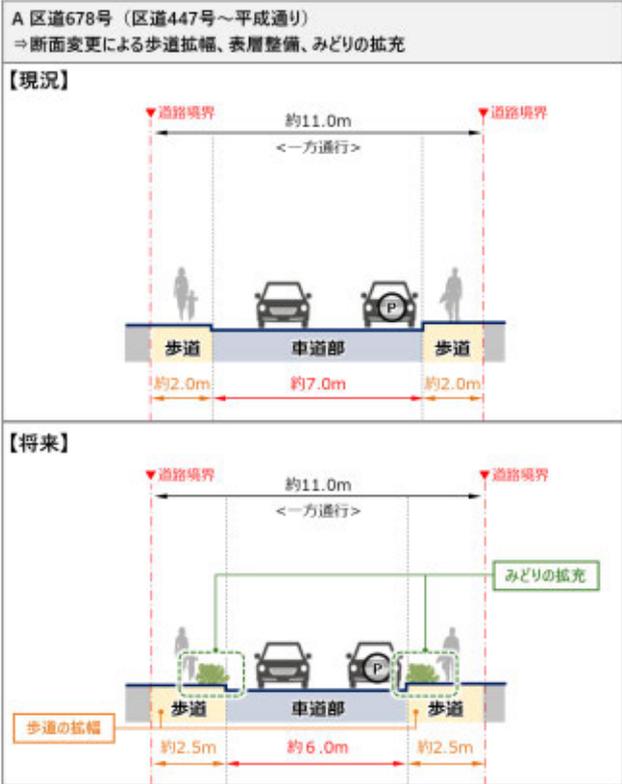
また、開発区域に面して設置されている路上パーキングについては、撤去の方針で今後道路管理者・交通管理者等と協議・調整を行う。



道路表層整備等範囲



駅・まち・水辺をつなぐ断面イメージ



※自転車走行空間、ツリーサークル及びレインガーデン等の整備範囲等については、今後道路管理者・交通管理者等との協議・調整を図る。

道路整備等の断面イメージ



覆蓋化広場から駅・まち・水辺をつなぐウォーカブルな空間形成イメージ

③ 首都高上部の覆蓋化広場整備への協力、および一体的な空間の形成

◆首都高築地川区間の覆蓋化広場整備に向けた協力

平成 25 年、首都高速道路(株)より「首都高速道路の更新計画（概略）」が公表された。都心環状線銀座～新富町区間は、擁壁の老朽化、強度の不足に伴う巨大地震発生時の第三次被害発生の可能性があるとして、大規模更新の対象区間とされる旨が示された。その後、平成 26 年、首都高速道路(株)により、対象区間の更新を契機とした周辺のまちづくりと連携した都市再生の推進及び築地川区間の上部空間の活用イメージが示された。

そのような動向を踏まえ、令和元年、中央区により、「築地川アメニティ整備構想」が策定され、首都高築地川区間の上部空間の活用により、分節された銀座と築地のまちをつなぎ、快適かつ良好な新たな都市空間の創出を目指す構想が示された。その後、令和 6 年に、首都高速道路(株)及び独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構、中央区の三者間で「築地川アメニティ整備構想」に掲げる魅力的な都市空間の創出に向けた首都高築地川区間の掘割部の覆蓋化に関する基本協定が締結された。令和 7 年には、首都高築地川区間の万年橋から亀井橋付近の区間の更新事業が都市計画事業として認可された。

同時期に、関連する上位計画においてもまちづくりの方針が示され、「都市再生緊急整備地域地域整備方針（令和 5 年）」においては、首都高築地川区間の大規模更新の推進及び道路上部空間の活用など周辺まちづくりと連携した更新計画の検討について言及されている。「都市づくりのランドデザイン（平成 29 年）」においては、首都高築地川区間を例に、国とともに都市再生と連携した老朽化対策の検討を進める旨が示されている。「中央区基本計画（令和 5 年）」においては、首都高築地川区間の更新に合わせて、沿道のまちづくりの機会等を捉え、掘割部の上部空間の活用を図ることで、銀座と築地のまちをつなぎ、都心に開かれたみどり豊かな空間やさまざまな交流を生み出すにぎわい空間を創出していくことが目指されている。「銀座・築地周辺みどりのプロムナード構想（令和 3 年）」においては、KK線の上部空間や築地川アメニティ整備構想と連携したまちづくりが考えられるエリアにおける、一体的な空間整備による魅力やにぎわいの創出が目指されている。

首都高更新の動向や関連する上位計画で目指される方針を踏まえ、首都高築地川区間沿道に位置する本地区においては、首都高の更新事業に合わせて中央区が実施する首都高の上部空間の活用（覆蓋化）に協力し、一体的なまちづくりを行うことで、銀座と築地のまちをつなぐアメニティ空間の創出に貢献する。

参考－２ 都心環状線（築地川区間）の更新事業（首都高速道路株）（令和６年９月）

◆都心環状線（築地川区間）の更新事業にあわせて、

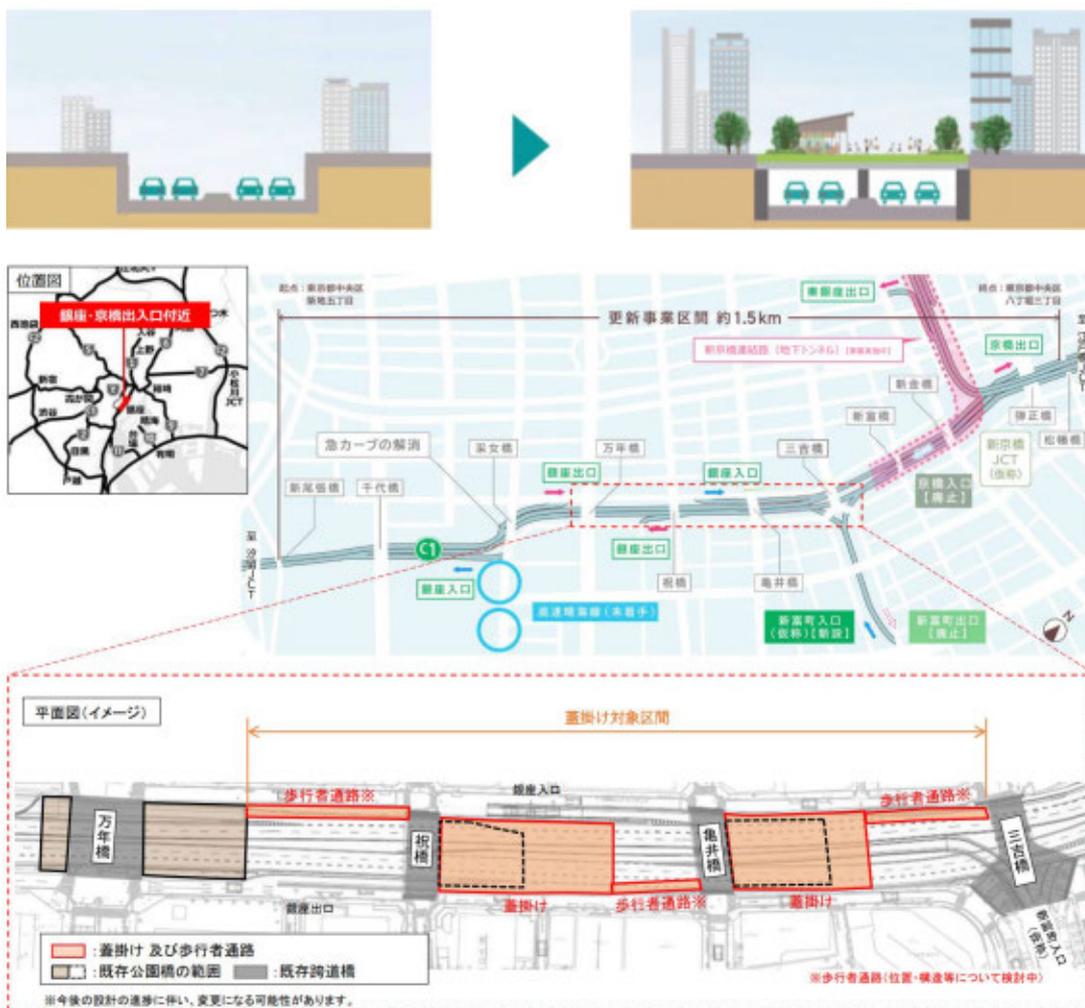
上部空間を活用した魅力的な都市空間の創出に貢献していきます

首都高速道路株式会社（以下「首都高」）は都心環状線の築地川区間（掘割区間）（以下、「築地川区間」）の更新事業とあわせて、中央区との連携のもと、上部空間を活用し、魅力的な都市空間の創出に貢献していきます。

首都高の築地川区間では、建設後 60 年が経過しており、コンクリートの剥離や鉄筋の腐食が顕著であるとともに、古い基準で建設されており、強度も不足していることから、現行基準に合った擁壁に造り替える更新事業を実施しています。

一方、中央区では、区内人口の増加に伴い、区民一人当たりの公園面積が減少傾向にあるものの、新たな公園緑地整備のための土地の確保が難しい状況にあることから、築地川区間の上部空間を活用し、都心に開かれた新たなみどり豊かなアメニティ空間を創出するため令和元年 9 月に「築地川アメニティ整備構想」を策定しています。

このような状況の中、首都高と中央区が連携して、築地川区間の三吉橋から万年橋区間における更新事業とあわせて蓋掛けすることにより、上部空間を活用し、憩いとにぎわいの場となる緑による空間を創出していきます。



出典：首都高速道路株式会社 HP

◆区道の嵩上げによる覆蓋化広場と道路、計画地の一体的な空間形成

計画地と覆蓋化広場の間に位置する区道 447 号は、祝橋付近と亀井橋付近を頂部としたすり鉢形状になっており、区道 447 号の嵩上げを行わない場合、覆蓋化広場と区道の間に壁が生じる。区道 447 号を覆蓋化広場の高さに併せて嵩上げし、計画地内に歩道状空地や広場、にぎわい施設を整備することで、覆蓋化広場、区道 447 号、計画地をつなぎ、一体的な空間の形成を図る。



嵩上げ対象範囲と歩道状空地

<現況：横断イメージ>



<現況：縦断イメージ>



<将来：横断イメージ>



<将来：縦断イメージ>



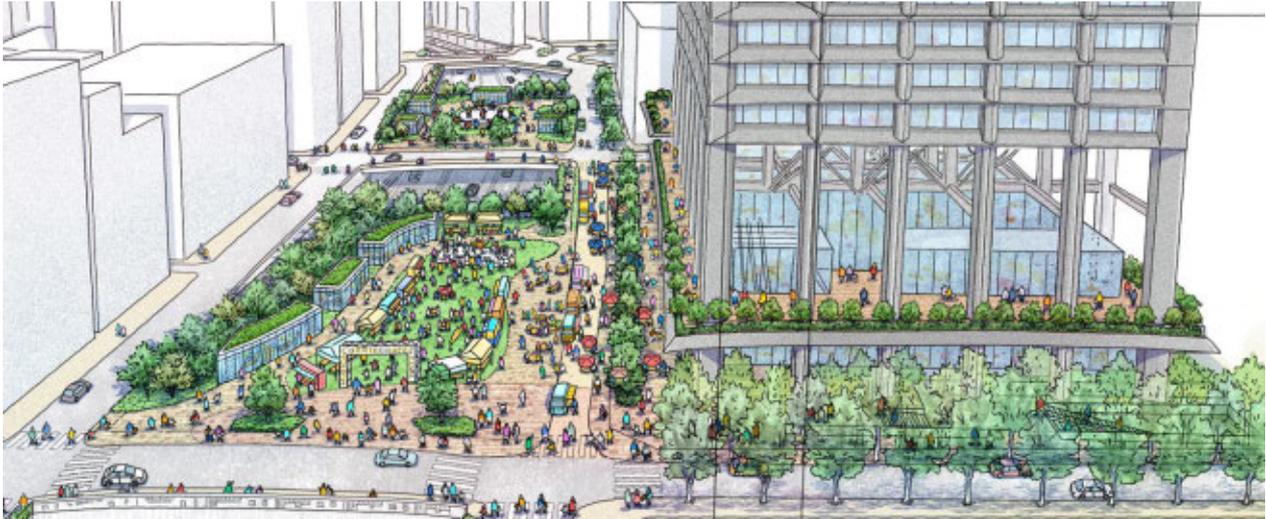
覆蓋化広場に向けた区道を嵩上げし、覆蓋化広場と道路、計画地で一体的な空間を形成する。区道の嵩上げにあたっては、首都高速道路(橋)と連携し、構造上安全となるような擁壁等の計画を行う。

区道 447 号の嵩上げ断面イメージ



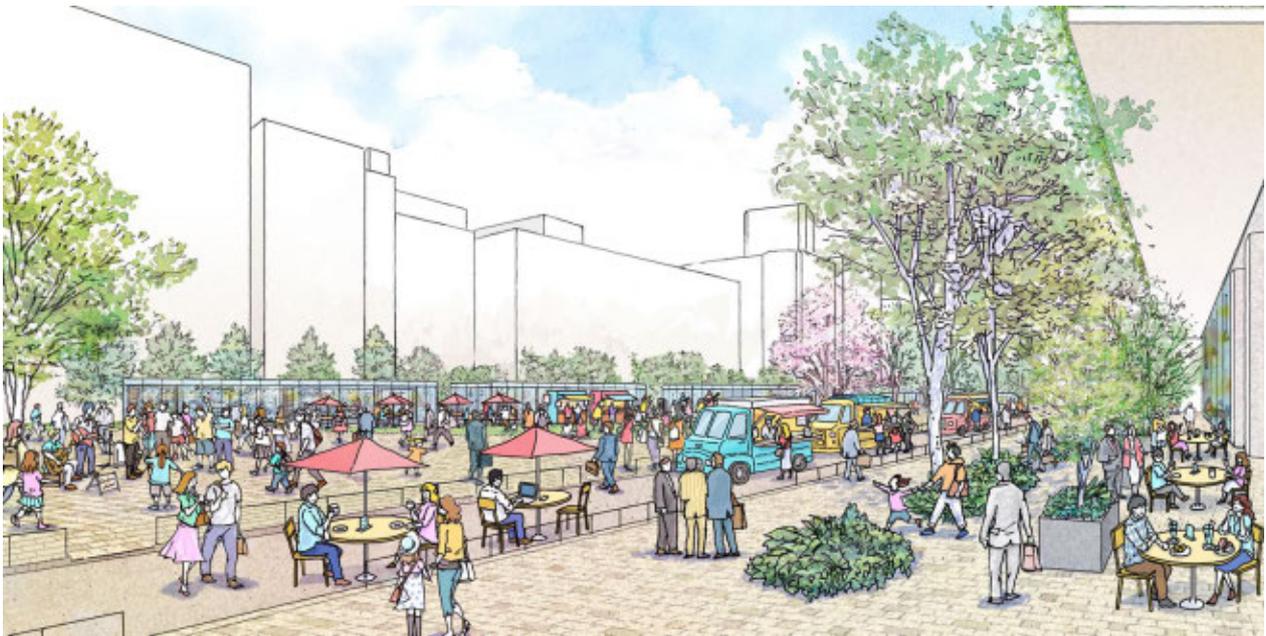
参考：
区道を嵩上げせずに覆蓋化広場を整備した場合のイメージ

区道を嵩上げせずに覆蓋化広場を整備した場合、広場と区道の間に壁ができ、空間・視線のつながりが分断されてしまう。



※イベント時のイメージ
 ※覆蓋化広場の具体的設計は、今後中央区が首都高速道路㈱と連携して実施予定

計画地と覆蓋化広場のイメージ



※イベント時のイメージ
 ※覆蓋化広場の具体的設計は、今後中央区が首都高速道路㈱と連携して実施予定

覆蓋化広場・区道・計画地における一体的な賑わいの形成

2) まちの魅力向上を支える都市機能の導入

① 人と伝統文化が自然と出会う多様な場を整備し、 銀座と築地をつなぐ「伝統文化と暮らすまち」を創出

◆上位計画における位置づけ

「都市再生緊急整備地域の地域整備方針（東京都心・臨海地域）（令和5年）」においては、築地エリアの方針として、魅力とにぎわいを創出する業務・商業・文化・交流機能等の導入による複合的な都市機能を強化することや、地域の特性を生かしたエリアマネジメントにより、地域が主体となって、まちのにぎわいや魅力を創出することが目指されている。

東京都の上位計画では、「2050 東京戦略（令和7年）」において「文化・エンタメ」が戦略の一つとされている。芸術文化は社会に不可欠な基盤とされ、東京を文化に彩られたまちとすることや、江戸から続く歴史・文化を発信することが目指されている。また、「都市づくりのグランドデザイン（平成29年）」においては、日常生活の中でも文化・芸術を身近に体験できるよう、地域の様々な主体が連携し、道路や公園、駅などを含め、まち全体で文化・芸術に親しめる空間の創出を図ることが目標とされている。「東京文化戦略2030（令和4年）」においては、「誰もが芸術文化に身近に触れられる環境を整え、人々の幸せに寄与すること」を目的に、「目指すべき姿」として、芸術文化へのアクセシビリティが向上し、地域やまちなかに気軽に発表・体験・鑑賞できる場が広がり、芸術文化が地域に根付いていることが示されている。

中央区の「築地川アメニティ整備構想（令和元年）」では、首都高築地川区間の上部空間の活用により、年間を通じて大小様々なイベントが行われる「誰もが体験・交流・発信できるパブリックスペース」を創出することが目指されている。

◆文化鑑賞の実態

「東京文化戦略2030【資料編】（令和4年）」における調査によると、一年間の内に何かしらの文化コンテンツを鑑賞した都民の割合は約49%に留まり、文化鑑賞が都民の暮らしに普及しているとは言い難い。文化鑑賞をしない理由として、費用・距離・時間的制約、関心の無さ等が鑑賞機会の逸失につながっていることが伺える。また、映画・音楽等のコンテンツの鑑賞割合が高いのと比較し、伝統芸能を鑑賞した都民は約7%と少ない。中でも10～50代の鑑賞が少ない傾向にあり、伝統芸能に対して感じる敷居の高さが鑑賞機会の逸失につながっていることが想定される。

「令和6年国・地域別外国人旅行者行動特性調査報告書」によると、訪日外国人の訪都目的、訪都目的に対する満足度の内、「伝統文化の体験」は高い割合を占め、伝統文化の発信が訪日外国人の誘致に寄与することが伺える。

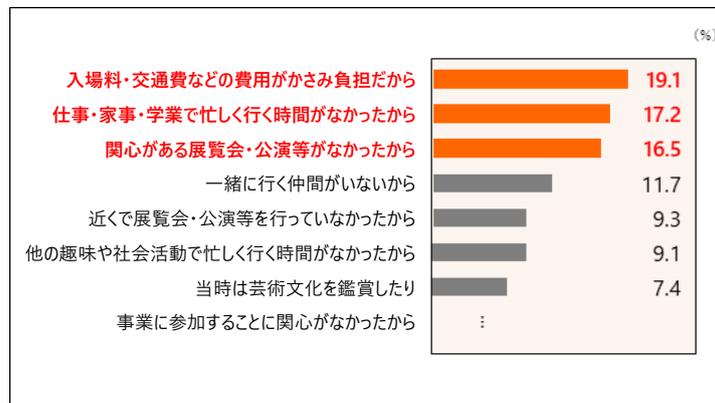
参考－3 文化鑑賞に関する実態調査

・年代別の鑑賞割合

		10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上	19-25歳	全体
サンプル数		180	762	1,017	1,093	993	1,080	875	547	6,000
全分野	映画	45.0	47.0	39.4	40.6	37.2	36.7	36.7	47.2	39.5
	音楽（ポップス等）	12.2	21.4	19.3	19.9	17.5	15.2	14.9	20.8	17.8
	ミュージカル	5.0	11.7	11.9	10.3	8.4	9.7	11.7	11.9	10.4
	ダンス（ストリートダンス等）	2.8	5.5	3.3	3.1	2.8	2.6	3.4	6.0	3.4
	大衆芸能	2.2	5.0	5.5	5.3	5.4	7.5	11.7	5.3	6.6
特定分野	美術	9.4	16.5	17.3	21.8	20.8	29.2	39.2	16.5	23.7
	音楽（オーケストラ等）	9.4	9.2	8.7	10.6	10.1	16.4	23.8	10.4	12.9
	演劇（現代演劇等）	3.9	7.7	7.0	8.4	6.6	9.4	9.0	8.2	7.9
	バレエ・現代舞踊	3.3	4.2	4.4	4.2	4.0	4.4	5.3	5.3	4.4
	伝統芸能	1.7	5.0	5.2	4.5	5.4	8.7	12.3	6.0	6.7
全分野いずれか		48.3	51.7	46.2	50.2	45.9	48.5	53.1	51.2	49.1
特定分野いずれか		19.4	21.4	22.0	27.9	26.1	35.2	44.9	21.8	29.3

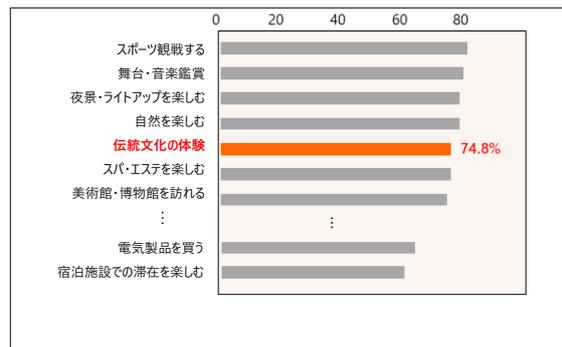
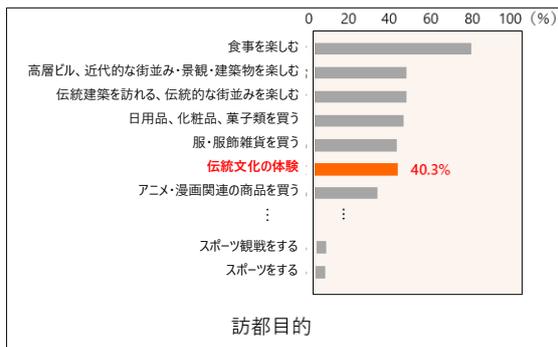
出典：東京文化戦略 2030【資料編】（令和4年 東京都）※一部加筆

・鑑賞しない理由



出典：東京文化戦略 2030【資料編】（令和4年 東京都）を参考に図版作成

・訪日外国人の日本の伝統文化への関心



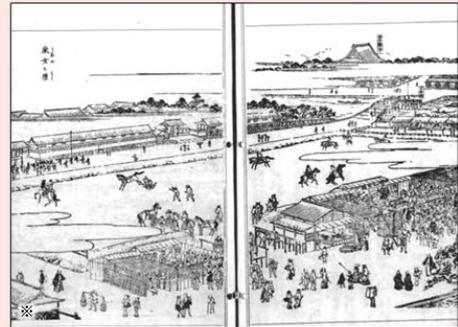
出典：令和6年国・地域別外国人旅行者行動特性調査報告書（令和6年 東京都）を参考に図版作成

◆文化のまちとしての歴史

江戸時代後期、築地川周辺は浄瑠璃や講釈師が集う文化的なまちとして栄えた。明治期の文明開化以降、新富座の浅草からの移転にはじまり、歌舞伎座や築地小劇場の誕生等、数多くの文化施設が集積し始めた。現在も歌舞伎座や新橋演舞場、東劇ビルなど知名度の高い文化施設が集積しており、文化のまちとしての側面を一層強めている。一方、銀座と築地のまちは首都高築地川区間により分節されており、エリア全体での文化発信には至っていないのが現状である。

上位計画で目指される方針や、文化鑑賞に関する実態、文化のまちとしての銀座・築地の特性を踏まえ、本計画では、伝統文化を身近に体験できる環境を整備し、人々が伝統文化に関心を持つ切っ掛けを創出することを目指す。また、周囲の施設と連携した賑わい創出により、文化のまちとしての魅力を強化することを目指す。

江戸期



浄瑠璃や講釈師が集まる採女ヶ原馬場

明治・大正期



歌舞伎座 (第一期)



新富座

現代



歌舞伎座



新橋演舞場

※出典：国立国会図書館デジタルコレクション（一部加工）

文化のまちとしての歴史

◆建物全体での伝統文化の発信により、人々が文化を身近に触れられる機会を創出

本計画では、伝統文化を発信するライブシアター・ラウンジ（合計約 1,300 m²）に加えて、地下広場、アトリウム、まちかど広場等を活用し建物全体で文化発信を行い、多様な文化体験が可能な環境を創出する。A 街区建物 1 階には、住友不動産株式会社・松竹株式会社・株式会社 WOWOW で連携のもと、伝統芸能やライブパフォーマンス等多様なコンテンツを発信するライブシアターを整備する。食事等と併せて気軽に楽しむことが可能な、敷居を下げた新たな形の伝統文化鑑賞の場をつくる。ライブシアターと隣接した場所に文化交流の場としてのラウンジを整備し、伝統芸能関連のトークショー等を開催する。地下広場では、伝統文化に関するイベントやワークショップ等を開催し、リアルな伝統文化に触れることを可能にする。建物 1 階のアトリウムでは、伝統芸能に関する展示等を行い、通過する人々が鑑賞できる場を創出する。まちかど広場では、ライブシアターで上演されている演目に関する情報をまちに表出させる。建物全体で伝統文化を発信し、人々が伝統文化に関心を持つ切っ掛けを作る。なお、コンテンツや具体的な取り組み内容については、社会動向等も踏まえて、今後検討の深度化を図る。

■伝統文化をまちに“表出させる”まちかど広場

まちかど広場等で、ライブシアターで上演されている演目に関する情報等をまちに表出させる。



出典：PIXTA
伝統文化に関するまちなかへの情報発信イメージ

■伝統文化を“鑑賞する”アトリウム

伝統芸能に関する展示等を行い、アトリウムを通過する人々が鑑賞できる環境をつくる。



伝統文化に関する展示イメージ

■伝統文化に“触れる”地下広場

地下広場では、伝統文化に関するイベントやワークショップ等を開催し、人々が通り抜ける中でリアルな伝統文化に触れることのできる環境をつくり、伝統文化に関心の無い人々が興味を持つ切っ掛けを作る。



地下広場のイベント開催イメージ



伝統芸能に関するイベントイメージ
伝統芸能に関するワークショップイメージ



■伝統文化等多様なコンテンツを“発信する”ライブシアター

住友不動産(株)・松竹(株)・(株)WOWOWで連携のもと、伝統芸能やライブパフォーマンス等多様なコンテンツを発信するライブシアターを整備する。食事等と併せて気軽に楽しむことが可能な、「敷居を下げた」新たな形の伝統文化鑑賞の場をつくり、国内外の人々が伝統文化に触れる切っ掛けをつくる。

【施設の運営イメージ】



住友不動産(株)が中心となり、松竹(株)と(株)WOWOWと連携してコンテンツを発信するライブシアターを運営するイメージが示されています。提供コンテンツのイメージとして、伝統芸能をはじめとしたコンテンツを配信する様子も示されています。

■伝統文化“交流”の場としてのラウンジ

ライブシアターと隣接し、アトリウムに面して開けた場所に、幕間の時間の休憩・社交の場等の活用が可能なラウンジを整備する。伝統芸能関連のトークショー等を開催し、人々と伝統芸能関係者の文化的な交流を促進する。



出典：PIXTA
ラウンジイメージ



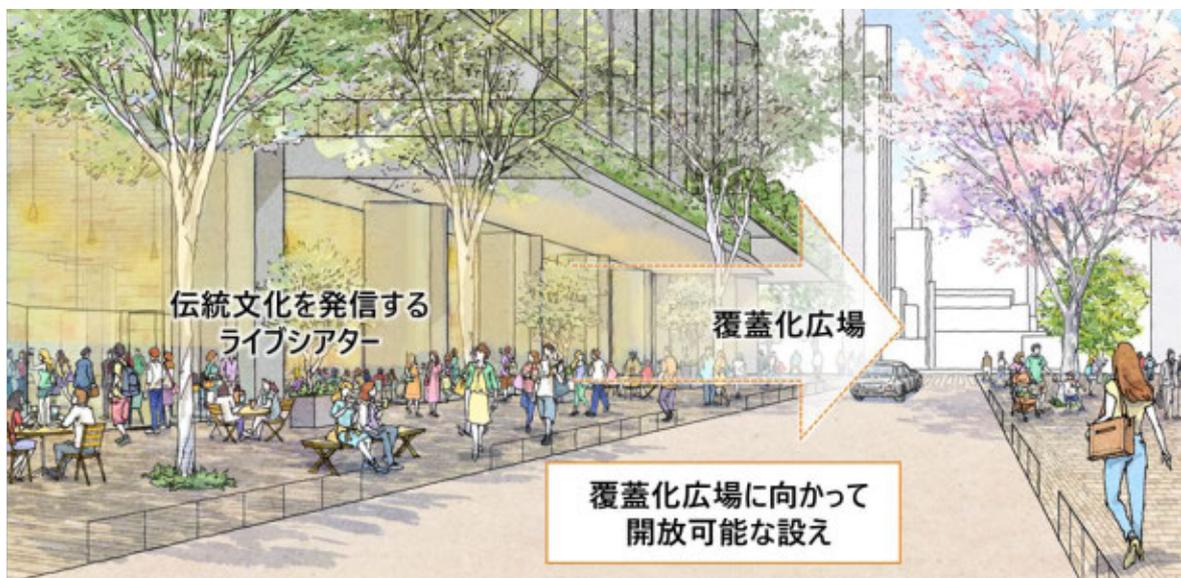
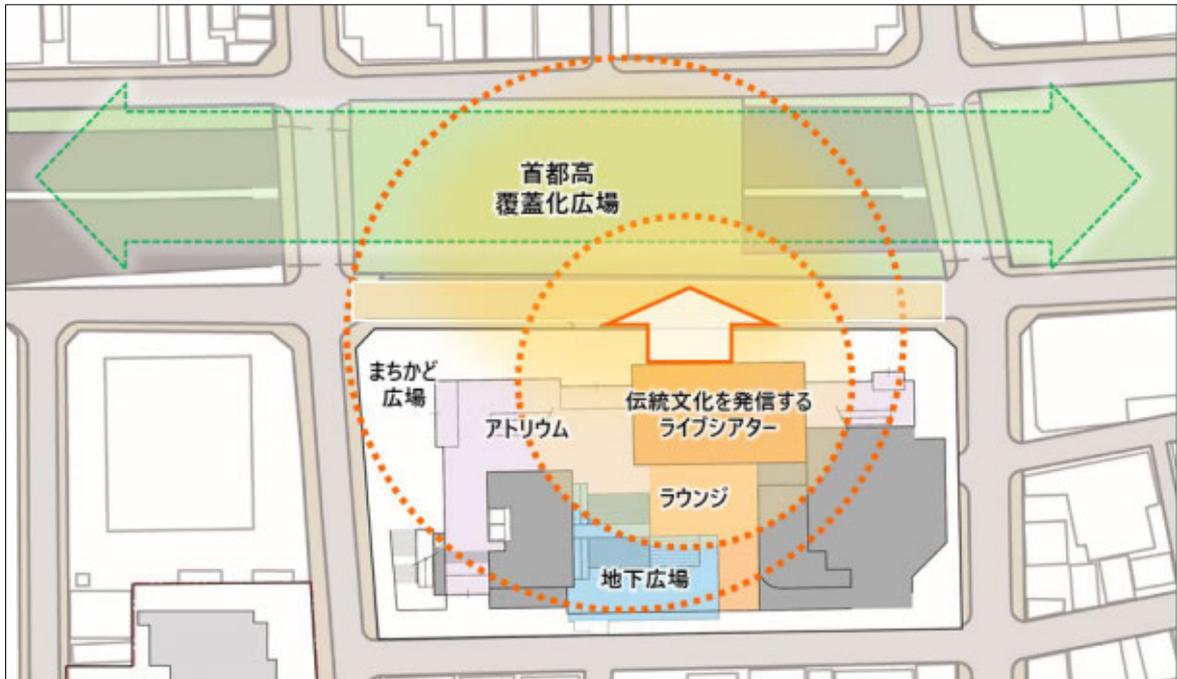
協力：公益社団法人 日本舞踊協会
伝統文化に関する交流イベントイメージ

建物全体で「伝統文化と暮らすまち」を創出
歩行者動線上で文化発信を行い、人々が伝統文化に触れる機会を創出

建物全体での伝統文化発信のイメージ

◆ 覆蓋化広場との一体的な賑わい形成

覆蓋化広場に面するライブシアターは広場に向かって開放可能な設えとし、イベント時に覆蓋化広場との一体的な活用を可能とする。屋内外一体で伝統文化に関するイベントを開催し、まちに開けた賑わいを形成する。



覆蓋化広場に向かって開放可能なライブシアター

2022年に設立された一般社団法人東銀座エリアマネジメントにおいては、「エリアの賑わい創出やブランドを確立することを目指し、住民・在勤者・来街者の交流を促進すること」を目的に、地域活性化イベント事業や東銀座エリアの文化芸術の振興に関する事業の実施、東銀座エリア内の公共空間・公開空地の活用等、エリアの魅力発信に向けた取り組みが行われている。

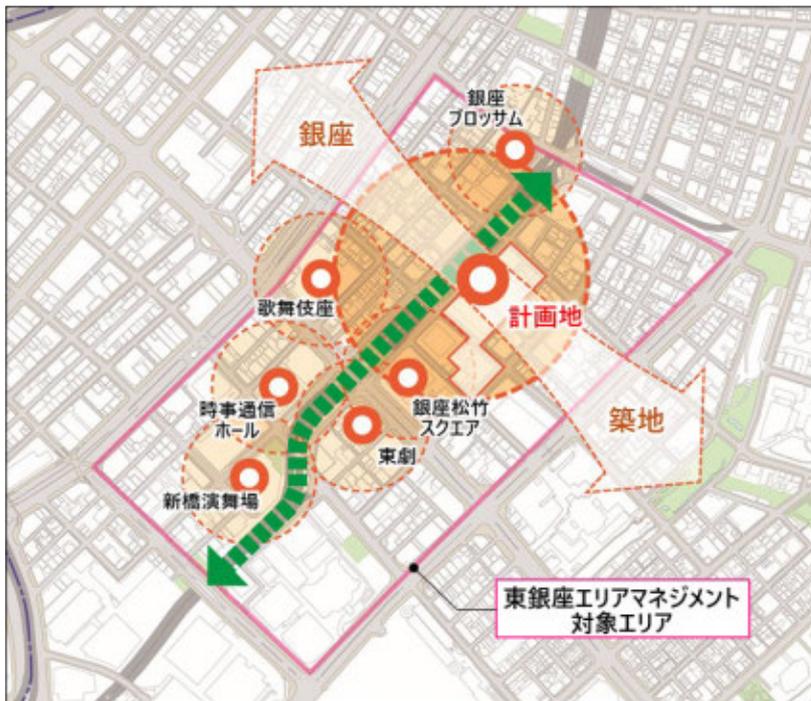
本計画においては、公共空間を活用した地域の取組として、東銀座エリアマネジメントと連携のもと、計画地のライブシアター・覆蓋化広場・周辺の文化施設を一体的に活用したイベント等を開催し、エリア全体での賑わい形成に協力することで、「文化のまち」としての銀座・築地の魅力を強化する。

なお、本計画においては開発期間が長期に及ぶことから、工事期間中においてもエリアマネジメント活動等を通じた情報発信等を行い、賑わいの持続を図る。



※イベント時のイメージ ※覆盖化広場の具体の設計は、今後中央区が首都高速道路圏と連携して実施予定
 ※イベント時は東銀座エリアマネジメントと連携のもと、道路管理者・交通管理者等と協議・調整のもと、区道447号の交通規制等を行う。

覆盖化広場とライブシアターが一体的に機能連携するイベントイメージ



覆盖化広場を移動しながら鑑賞できる移動式舞台を用いた野外歌舞伎フェスティバル



緑に囲まれた空間で、にぎわい・交流を生む野外上映イベント

イベントのイメージ

東銀座エリアマネジメントとの連携によるにぎわい形成のイメージ

参考－4 東銀座エリアマネジメント

・活動目的

東銀座エリアマネジメントは、東銀座エリアの将来像や活動の方向性の検討、当該エリアの賑わい創出やブランドを確立することを目指し、住民・在勤者・来街者の交流を促進することを目的としています。

・対象エリア

東銀座駅を中心に銀座と築地にはさまれた街区を東銀座エリアとし、銀座～東銀座～築地と連続的な街とすべく活動します。

・組織体制

東銀座エリアマネジメントは、地域関係者などで構成する協議会と、事業運営主体を担う一般社団法人からなる組織体制とすることで、エリアに開かれ、かつ実行力の高い運営を行っていきます。

【正会員】

株式会社歌舞伎座（会長）／松竹株式会社（副会長）／京橋四の部連合町会／築地町自治会
築地四丁目町会／NTT都市開発株式会社／株式会社懇和会館／株式会社時事通信社
清水建設株式会社／新橋演舞場株式会社／住友不動産株式会社／日鉄興和不動産株式会社
日本郵便株式会社／野村不動産株式会社／三井不動産株式会社

【準会員】

株式会社大林組／株式会社共栄会／共同ピーアール株式会社／木挽町よしや
南海不動産株式会社／株式会社ノースサンド／阪和興業株式会社／株式会社マイナビ
株式会社松崎商店／三井デザインテック株式会社

【賛助会員】

株式会社朝日新聞社／株式会社関電工／株式会社きんでん／セコム株式会社／株式会社銭高組
大成建設株式会社／特定非営利活動法人 築地食のまちづくり協議会／築地本願寺／
築地ルネッサンス検討会／株式会社 TBS ホールディングス／株式会社三菱 UFJ 銀行

【特別会員】

中央区立京橋築地小学校／中央区立銀座中学校／一般社団法人中央区観光協会／東京新橋組合
東京地下鉄株式会社

東銀座エリアマネジメント会員一覧

出典：東銀座エリアマネジメントHP

② 多世代が住み続けられるまちづくりの推進に向けた 特別養護老人ホーム・アフォーダブル住宅等の整備

◆上位計画における位置づけ

「2050 東京戦略（令和 7 年）」においては、「長寿」の戦略として、「高齢者や認知症のある人が快適に住み続けられる環境が整っており、いつまでも安心して暮らせるまち」の実現が目指されており、施策として高齢者が快適に住み続けられる環境の整備や特別養護老人ホームの確保について言及されている。また、「子育て」の戦略として、「一人ひとりの多様な価値観を尊重しながら望む人が安心して子供を産み育て、子育ての喜びを実感できる」ことが目指されており、子育て世帯等が住みやすいアフォーダブル住宅の供給促進や東京こどもすくすく住宅に係る改修物件への取組強化について言及されている。

「都市づくりのグランドデザイン（平成 29 年）」においては、「高齢者や子育て世代、障害者などあらゆる人が暮らしやすい場の提供」が戦略として挙げられており、子育て世帯向け住宅や高齢者向け住宅の供給促進が示されている。

「東京都住宅マスタープラン（令和 4 年）」においては、子育てに適した民間住宅の供給促進等による子供を産み育てようと思えるような子育てしやすい環境の充実や、高齢者のニーズに応じた住宅の供給による高齢者の居住の安定が目指されている。

「中央区高齢者保健福祉計画・第 9 期介護保険事業計画（令和 6 年）」では、認知症高齢者グループホームや特別養護老人ホーム、介護老人保健施設などの施設サービスについて、各施設の利用状況や入所申込状況を見極めた上での、再開発や既存施設の転用などの機会を捉えた民間事業者による整備が求められている。

以上の通り、上位計画では高齢者や子育て世帯などあらゆる人々が安心して暮らし続けられる環境の整備が求められている。質の高い介護サービスを伴う特別養護老人ホーム、子育て世帯が負担なく暮らすことのできるアフォーダブル住宅、あらゆる世帯が安全に暮らせる東京こどもすくすく住宅等、住まいの確保に配慮を要する人々への特性に応じた住まいの供給の必要性が伺える。

◆特別養護老人ホームに関する現状と課題

「中央区高齢者の生活実態調査および介護サービス利用状況等調査報告書（令和5年）」によると、「これから力を入れるべき高齢者保健福祉施策」として「特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）、有料老人ホーム等の整備」は39.3%と高い割合を占め、また、「施設等への入所・入居の検討状況」の調査に対し、「特別養護老人ホーム」と回答した人の割合が44.6%と高い割合を占める。中央区における高齢者の生活支援のための施設として、特別養護老人ホームの需要の高さが伺える。

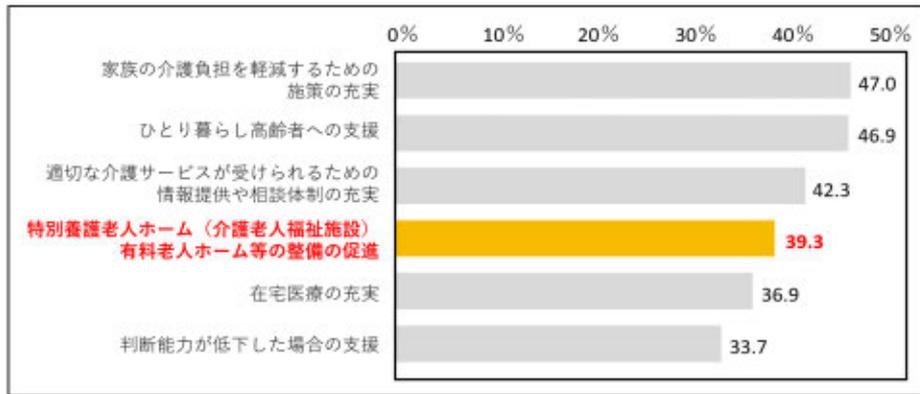
また、「特別養護老人ホームの入所申込者の状況に関する調査（令和7年）」によると、東京都における特別養護老人ホームの入所申込者数は計約20,650人にわたり、要介護3以上の待機者が約90%と大半を占める。

◆若年層や子育て世代の住環境に対する意識と課題

「令和7年度 若年層及び子育て世代を対象とした意識調査（令和7年）」によると、望む人が子育てをする上での住環境・教育の課題として、「住宅に係る家賃や購入費が高いこと」が最も高い割合を占め、住まいの確保に係る費用の高さが若年・子育て世帯が子育てを行う上での主要な課題となっていることが伺える。

参考－5 高齢者福祉に関する実態調査

- 中央区がこれから力を入れるべき高齢者保健福祉施策



中央区高齢者の生活実態調査および介護サービス利用状況等調査報告書（令和5年 中央区）を参考に図版作成

- 希望する施設の種類

サービス付き 高齢者向け住宅	特別養護老人ホーム （介護老人福祉施設）	認知症高齢者グループホーム （認知症対応型共同生活介護）	軽費老人ホーム （ケアハウス）	住宅型 有料老人 ホーム	介護付 有料老人 ホーム	無回答
10.9	44.6	5.8	11.5	2.0	17.5	7.7

中央区高齢者の生活実態調査および介護サービス利用状況等調査報告書（令和5年 中央区）を参考に図版作成

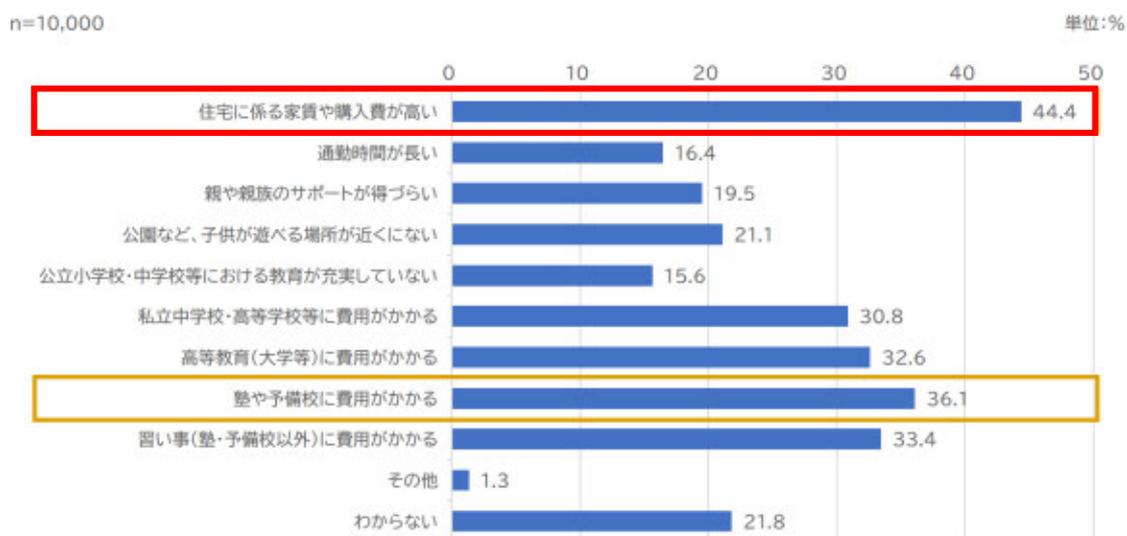
- 東京都における特別養護老人ホームへの入所申込者数の状況（令和7年4月1日現在）

	単位	要介護1 （※1）	要介護2 （※1）	要介護3	要介護4	要介護5	合計
全体	人	622	1,252	7,565	6,910	4,301	20,650
	%	3.0%	6.1%	36.6%	33.5%	20.8%	100.0%
うち優先度高	人	143	305	1,887	2,601	2,220	7,156
	%	0.7%	1.5%	9.1%	12.6%	10.8%	34.7%

出典：特別養護老人ホームの入所申込者の状況に関する調査（令和7年 東京都）※一部加筆

参考－6 若年層や子育て世代を対象とした意識調査

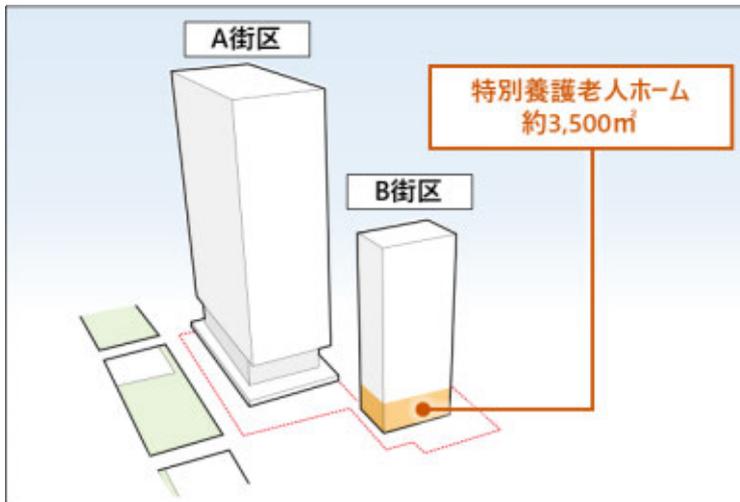
- ・望む人が子育てをする上での住環境・教育での課題に関する調査結果



出典：令和7年度 若年層及び子育て世代を対象とした意識調査（令和7年 東京都）※一部加筆

◆地域課題を踏まえた特別養護老人ホーム等の整備（約 3,500 ㎡）

本計画では、超高齢社会において高齢者が不安なく暮らし続けられる地域づくりを推進するために、B 街区低層部に、日常生活に介助が必要な高齢者の利用を想定した特別養護老人ホーム（約 3,500 ㎡）を整備する。また、施設の運用にあたっては、ロボット・DX 技術等の先端技術の導入を検討する。



特別養護老人ホームの整備箇所



特別養護老人ホームのイメージ

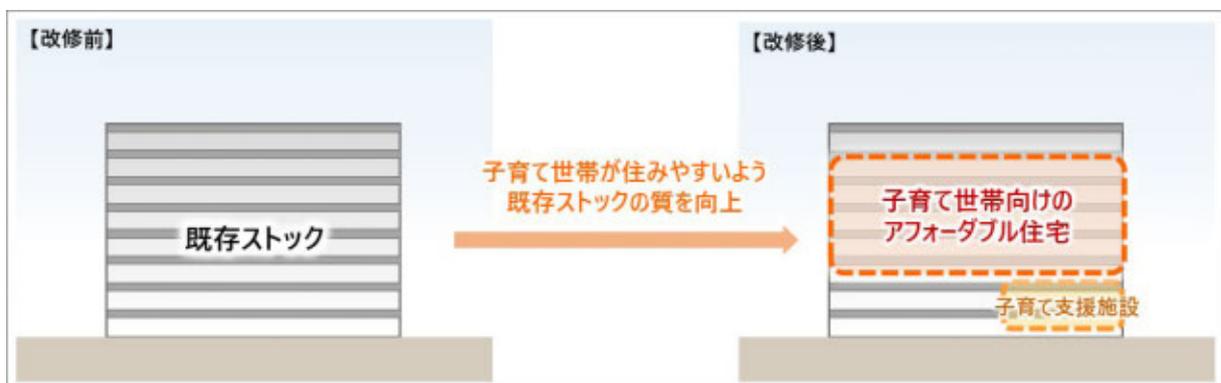


先端技術を用いた介護サービスのイメージ

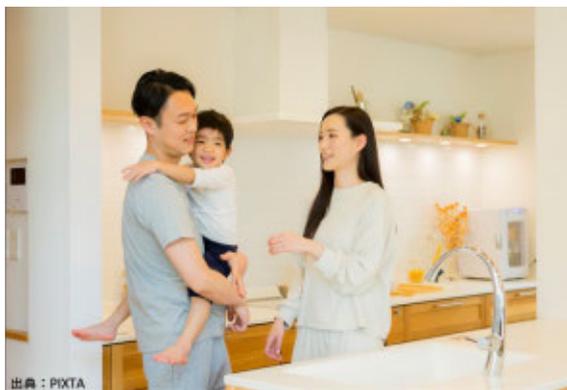
◆子育て世帯に向けたアフォーダブル住宅の整備（約 2,300 ㎡）

少子化社会において、子育て世代が安心して暮らすことのできる環境づくりへの支援として、中央区内の既存ストックの活用を通じて、東京こどもすくすく住宅（セレクトタイプ）に適合し、子育て世帯をはじめあらゆる世代が安全に暮らせるアフォーダブル住宅（約 2,300 ㎡）を整備する。市場価格に対して割安な賃料設定とすることで、子育て世帯等の負担を低減させることを目指す。また、建物内には居住者等が自由に利用できる子育て支援施設（キッズルーム）を設け、滑りにくい床素材の選定や騒音対策、けが防止対策等を行い、安心して過ごせる空間を整備する。子育て支援施設の運用に関しては、今後、建物の防犯や居住者の安全面に配慮して検討する。

アフォーダブル住宅の価格は市場家賃の 7 割～8 割程度、取組の継続期間は原則 10 年とする。なお、具体的取組内容については、周辺におけるまちづくりの動向や施設の耐用年数等、諸状況を総合的かつ適切に勘案し、協議・検討を行う。



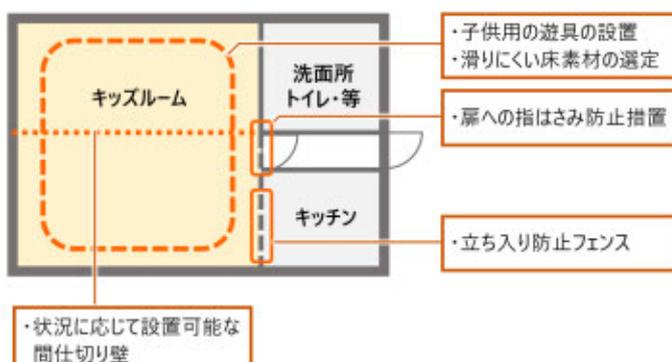
既存ストックの活用による子育て世帯に向けたアフォーダブル住宅の整備



アフォーダブル住宅のイメージ

- ・入居対象者の想定
：新婚世帯・乳幼児の子育て世帯 等
- ・住戸数：約 50 戸
- ・住戸サイズ：約 40～50 ㎡
- ・合計面積：約 2,300 ㎡

アフォーダブル住宅の整備概要



子育て支援施設（キッズルーム）のイメージ

3) 環境負荷低減と防災拠点整備

① 覆蓋化広場とのつながりを意識したみどりの創出

◆みどりに関する上位計画

東京都の「東京グリーンビズ「東京都の緑の取組 Ver.3」(令和7年)」においては、東京の緑を「まもる」「育てる」「活かす」取組を進めることで、「自然と調和した持続可能な都市」の実現が目指されている。緑を「育てる」取組としては、東京高速道路(KK線)の再生や隅田川等における水辺の拠点づくり、緑と水のネットワーク化、街路樹の整備等が挙げられている。緑を「活かす」取組としては、屋上や壁面等を活用した立体的な緑化の推進等が挙げられている。緑を「まもる」取組としては、ツリーバンクの活用・取組の拡大等が施策の一つとして挙げられている。

中央区の「築地川アメニティ整備構想(令和元年)」においては、首都高築地川区間の上部空間の活用により銀座と築地のまちをつなぐことが目指されている。コンセプトの一つとして緑の量的拡大と質的向上が挙げられており、かつての築地川の記憶を継承した“水とみどりのネットワーク”の創出が目指されている。また、「銀座・築地周辺みどりのプロムナード構想(令和3年)」においては、「東京高速道路(KK線)再生方針(令和3年)」と「築地川アメニティ整備構想」の連携により、銀座・築地周辺を結ぶみどりのプロムナードの創出を図るとともに、隅田川に続く広域的な歩行者中心の水とみどりのネットワークを形成することが目指されている。

「中央区グリーンインフラガイドライン(令和4年)」の京橋地域におけるグリーンインフラ導入の方向性においては、「居心地がよく歩きたくなる水と緑にかこまれたまち」が目指され、広域的な歩行者中心の水と緑のネットワークの形成に向けて、緑陰の確保や暑熱対策、良好な景観形成といった緑の機能が求められている。また、「水と緑が守り、育む環境共生型のまち」として、緑の空白地帯において、大規模開発事業などの機会を捉えた緑の拠点の創出や、大規模開発事業などにおける緑を活用した雨水貯留・地中浸透を先導的に推進することが求められている。

上位計画で目指されている方針を踏まえ、本計画においては、グリーンインフラ等の導入による計画地周辺のヒートアイランド対策、および覆蓋化広場と連携した計画地・周辺道路の緑化によるみどりのネットワークの創出を目指す。

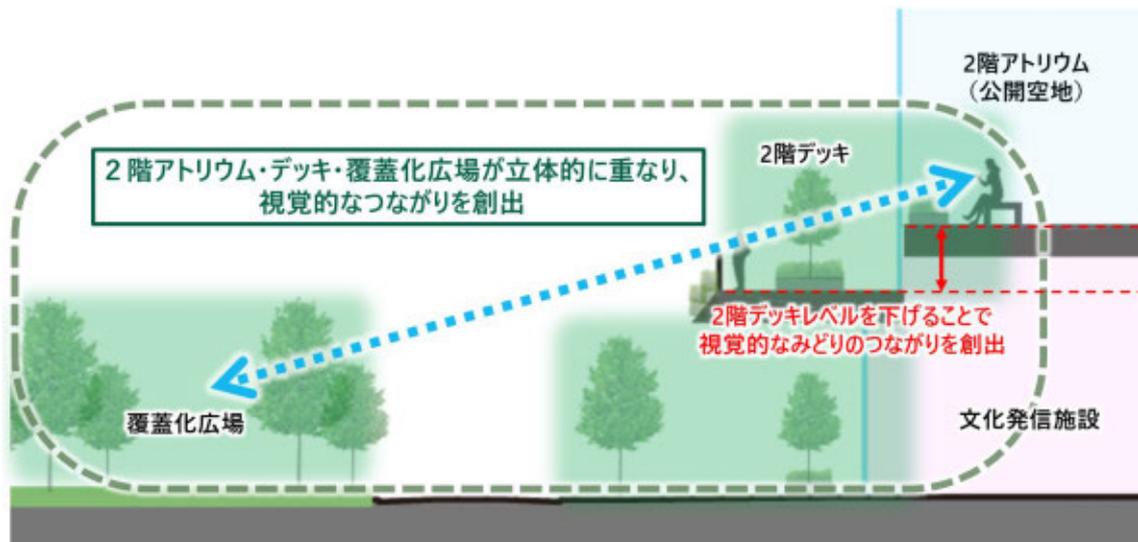
◆ 覆蓋化広場とのつながりを意識したみどりの創出（約 2,500 m²）

覆蓋化広場とのつながりを意識しながら、地上部と2階デッキの緑化を行い、計画地および覆蓋化広場における視覚的に境界のない立体的なみどりを創出する。

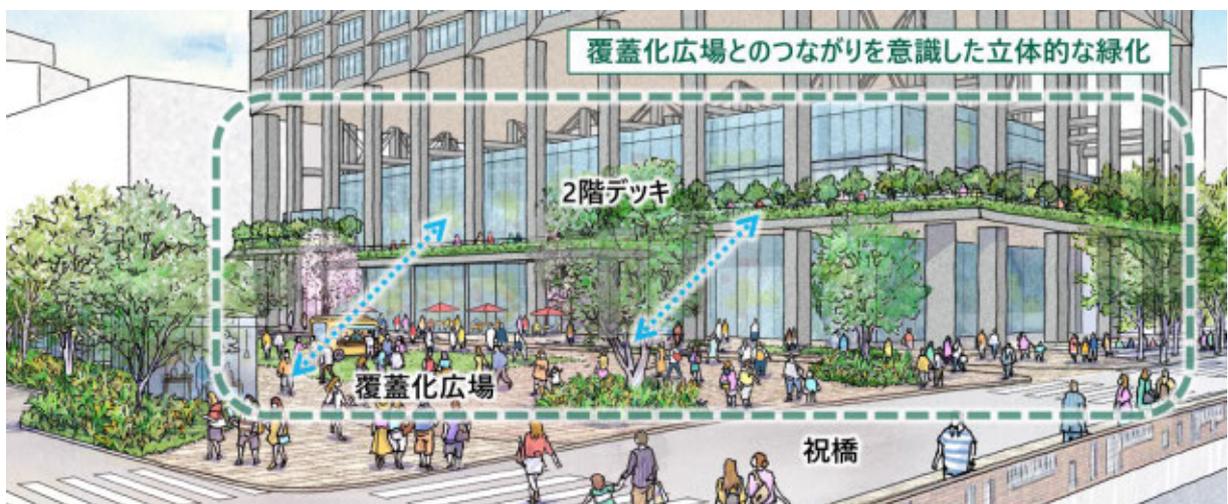
公開空地であるデッキレベルの憩い空間が覆蓋化広場を見渡す視点場となり、「見る・見られる」の関係等、覆蓋化広場とデッキを視覚的に一体的な空間としてつなぐ設えとする。また、2階デッキの一部は公開空地である2階アトリウムよりもレベルを下げて計画することで、アトリウムから見て、2階デッキと覆蓋化広場の緑を境目なくつなげ、立体的な広がりを感じるみどりを創出する。

計画地内のみどりの整備にあたっては、ツリーバンクの樹木の活用を検討するとともに、ヒートアイランド対策として、レインガーデンの整備や緑陰空間の確保による日射遮蔽・暑熱対策を図る。

以上の緑化計画を通し、「優良緑地確保計画認定制度」（令和6年度／国交省）において、ランク★★★取得を目指す。



計画地および覆蓋化広場の断面イメージ



※覆蓋化広場の具体的設計は、今後中央区が首都高速道路側と連携して実施予定

祝橋から計画地を望む立体的な緑化イメージ



※覆蓋化広場の具体の設計は、今後中央区が首都高速道路㈱と連携して実施予定

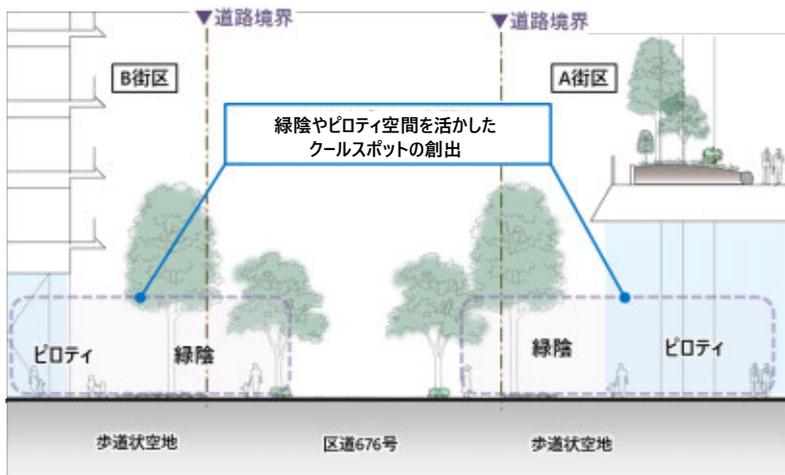
2階アトリウムから覆蓋化広場を望む

計画地内の緑化と周辺道路の表層整備等により、覆蓋化広場、計画地を中心に築地川公園等の既存の緑地と連続しながら、隅田川沿いの明石町防災船着場付近に至る「駅・まち・水辺をつなぐみどりのネットワーク」を形成する。



※覆蓋化広場の具体の設計は、今後中央区が首都高速道路側と連携して実施予定

計画地と覆蓋化広場を中心としたみどりのネットワークのイメージ



区道 676 号 断面イメージ (断面 A)



歩行者空間の緑化イメージ

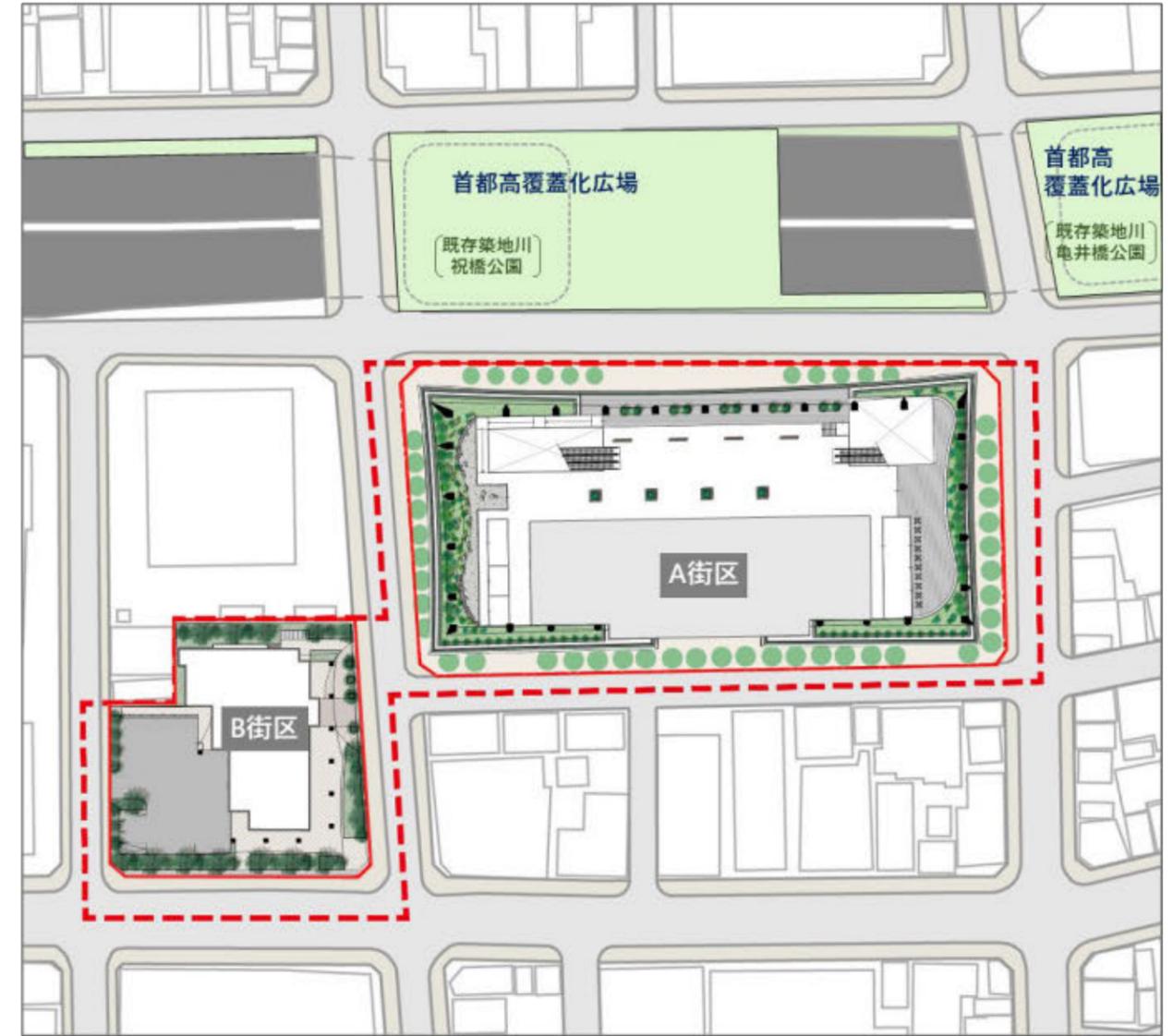
計画敷地における従前のみどりは約 90 m²であるのに対し、従後には約 2,500 m²のみどりを創出する。

計画地における従前のみどり



従前のみどり	
地上部	約90m ²

計画地における従後のみどり（地上1階・地上2階重ね図）



従後のみどり	
地上1階	約1,785m ²
建築物上	約805m ²
合計	約2,590m ²

○本計画における緑化面積と緑化率

地上部の緑化		建築物上の緑化	
敷地面積	約 11,570 m ²	屋上利用可能面積	約 1,610 m ²
建築面積	約 8,000 m ²		
敷地面積-建築面積 (緑化可能面積)	約 3,570 m ²	緑化面積	約 805 m ²
緑化面積	約 1,785 m ²		
地上部緑化率 (緑化面積/緑化可能面積)	約 50.0%	建築物上緑化率	約 50.0%
地上部・建築物上部合計緑化面積：約 2,590 m ² 地上部・屋上部合計緑化率：約 50.0%			

② 環境負荷低減への取組

◆環境に関する上位計画

「東京都環境基本計画（令和4年）」においては施策の方向性として、「エネルギーの脱炭素化と持続可能な資源利用によるゼロエミッションの実現」が示されている。令和7年に策定された「ゼロエミッション東京戦略 Beyond カーボンハーフ（令和7年）」においては、2035年までに温室効果ガス排出量を60%以上削減（2000年比）する新たな目標と、その達成に向けた31の個別目標が設定され、より実効性のある施策の推進が目指されている。

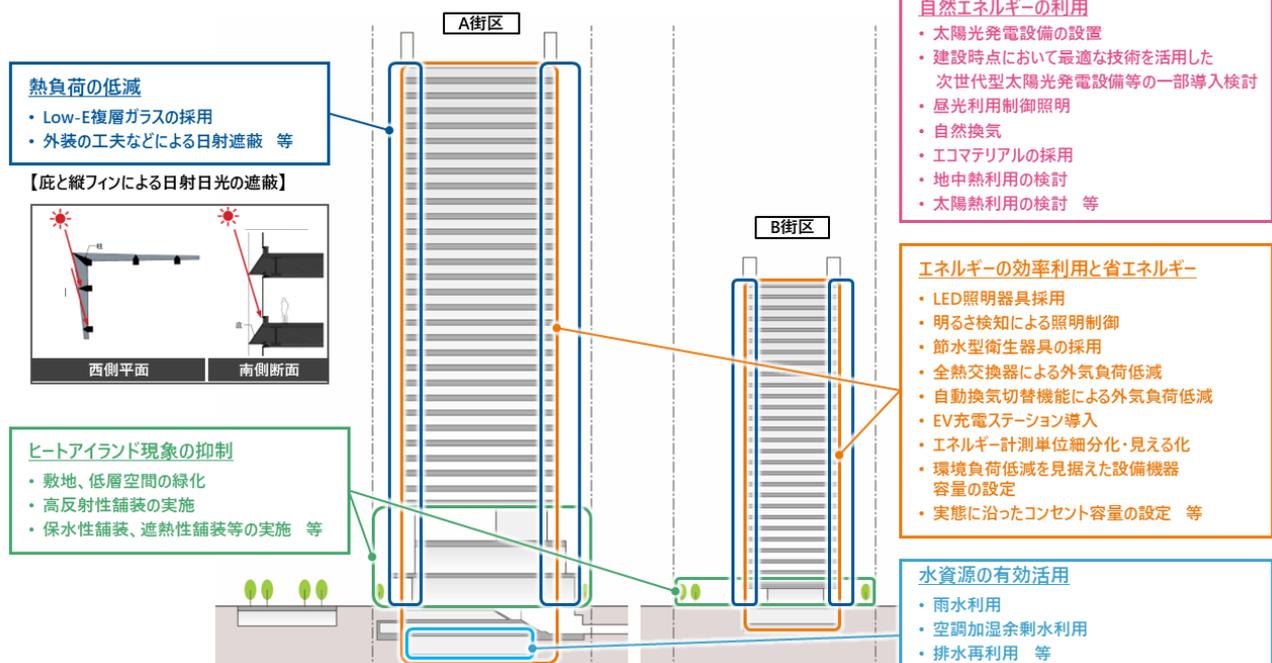
◆建物の省エネルギー化による環境負荷低減の実施

設備システムの高効率化によるエネルギーの効率的利用の推進、日射遮蔽等による熱負荷の低減に配慮した外装計画の採用、自然エネルギーの利用等により建物の総合的な環境性能の向上を図る。

設備システムの高効率化については、明るさセンサーによる照明制御、全熱交換器や自動換気切替機能による外気負荷低減、EV充電ステーションの導入等により、エネルギーの効率的な利用を推進する。外装計画については、庇による日射遮蔽やLow-E複層ガラスによる熱負荷の低減を図る。自然エネルギーの利用に関しては、太陽光発電設備の設置や自然換気等により自然エネルギーの利用を推進する。

また将来、周辺開発において面的エネルギーが導入された場合、計画地におけるエネルギー受入を見据えて、DHC受入れのためのスペースを確保する。

<取組内容イメージ>



○東京都建築物環境計画書制度による評価

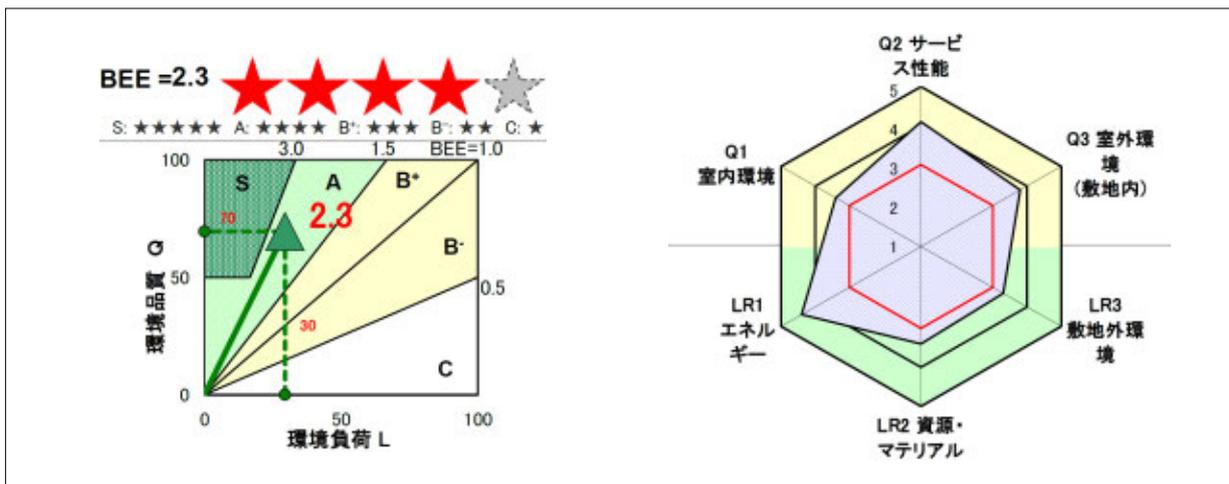
東京都建築物環境計画書制度（2025 年度施行）の BPI 及び BEI については段階 3 を達成するとともに、着工時に計画書を提出する時点において、将来の制度改定の動向も踏まえた協議を実施し、BPI、BEI 及び建設時 CO2 排出量の把握・削減をはじめとした各評価項目において段階 3 を目指す。

○ZEB による評価

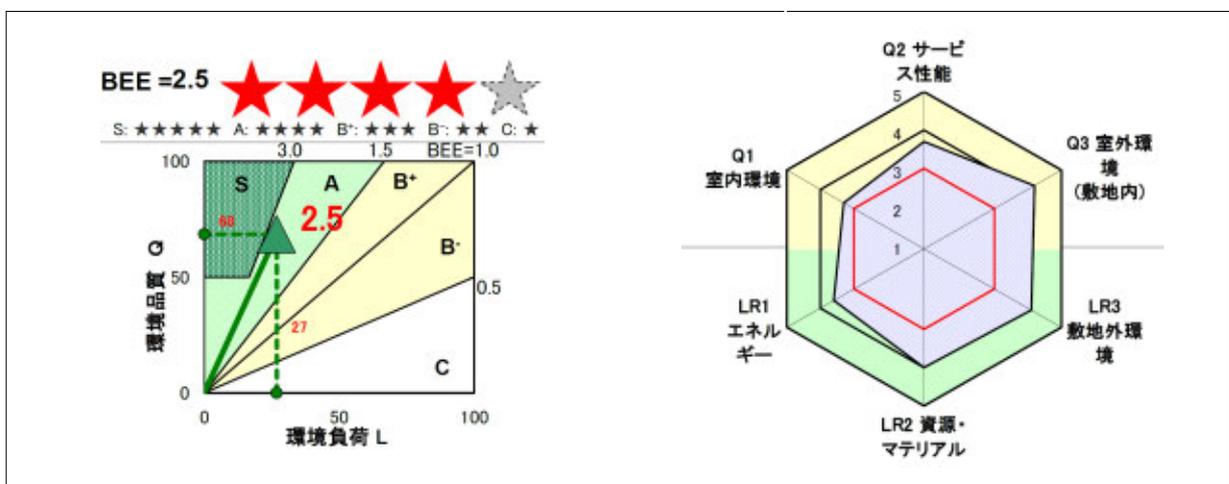
本計画では、環境負荷低減に向けた様々な取組により、A 街区の事務所用途については、ZEB Ready を達成し、B 街区（特養用途除く）については、ZEH-M Oriented を達成する。また、A、B 街区の非住宅部分は、用途別の一次エネルギー消費量について、ZEB Oriented の基準以下となることを目指す。加えて、今後の更なる省エネルギー実現に向けて、地区全体で ZEB Ready を目指す。

○CASBEE による評価

CASBEE 自主評価において、A ランクを確保し、S ランク相当を目指す。チャート（現時点の試算）は以下に示す通りである。



CASBEE による評価目標（A 街区）

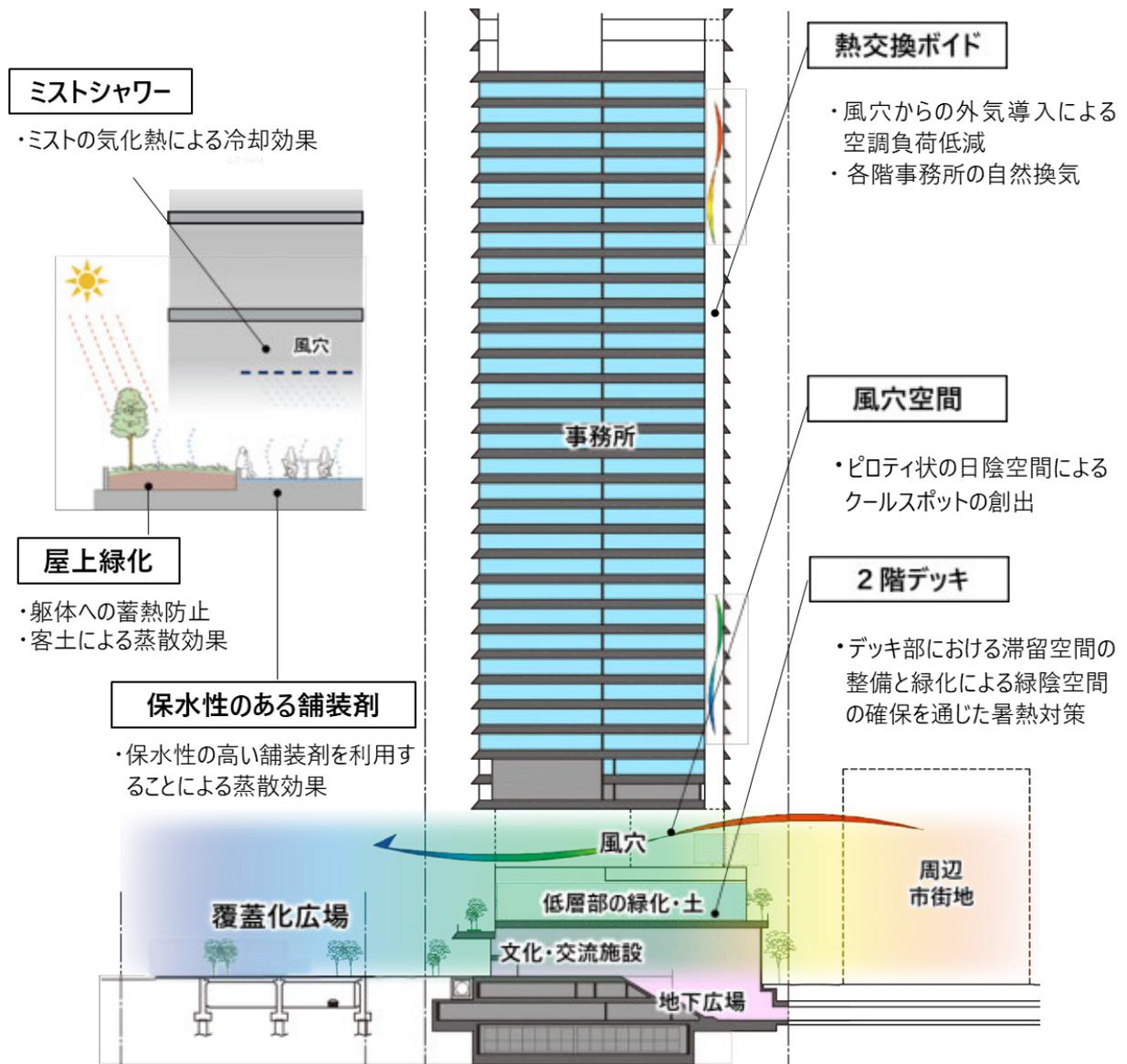


CASBEE による評価目標（B 街区）

◆風穴空間の整備によるヒートアイランド対策

建物の低層部と高層部の切替部に、自然の風を取り込むための空間（以下、「風穴空間」とする。）を設ける。風穴空間を設けることで、風穴空間に流れ込む外気を利用して、建物全体の自然換気を促進する等、環境負荷低減の効果が見込まれる。

さらに、風穴空間をピロティ状の日陰空間として活用することでクールスポットを創出するとともに、風穴空間への緑化やミストシャワーの導入による冷却効果、保水性の高い舗装材の利用による蒸散効果等により、計画地周辺のヒートアイランド対策を図る。



風穴空間によるヒートアイランド対策イメージ

参考－7 計画建物に風穴空間を設けることによる効果のイメージ

① 風穴空間の整備により、歩行者空間の風環境を改善する効果

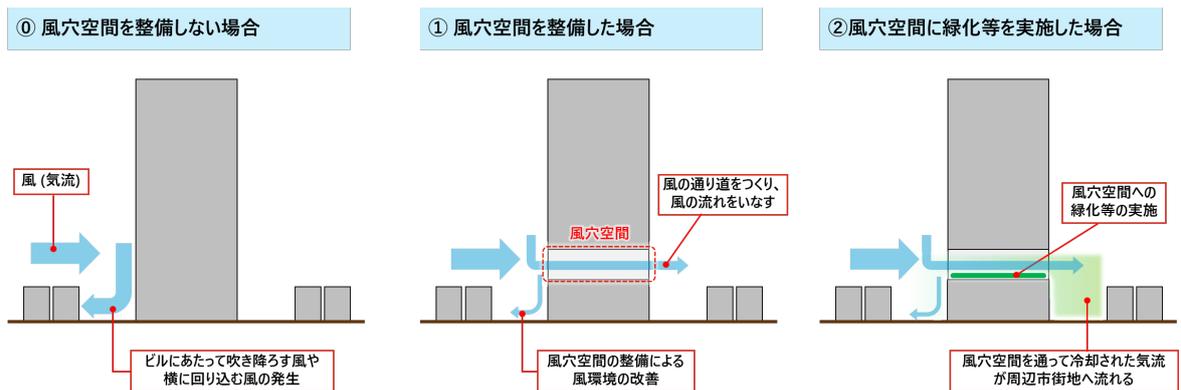
計画建物の整備にあたり、風上から吹く風が建築物の壁面に当たり、吹き降ろすような風や横に回り込むような風が発生し、周辺市街地の風環境に影響を及ぼす可能性がある。

一方、建物の中間層に風の通り道となる風穴空間を設けることで、上記の風環境への影響が緩和されることが一般的に認められている（※）。本計画建物については、風穴空間を設け、風の流れをいなすことで、計画建物周辺の風環境の改善に寄与する効果が期待できる。

※出典：風工学研究所「ビル風の基礎知識」（鹿島出版会、2005年）

② 風穴空間への緑化等により、歩行者空間の温熱環境を改善する効果

風穴空間への緑化やミストシャワーの導入等を行うことで、風穴空間を通った気流を冷やす効果が見込める。これらの冷却された気流が計画建物周辺へ流れることで、周辺市街地の温熱環境が改善され、ヒートアイランド現象への対策効果が期待できる。



計画建物に風穴空間を設けることによる効果のイメージ

◆ゼロエミッション東京の実現に向けた脱炭素化への取組と

電力需要のひっ迫回避に対応する HTT の取組

事務所用途における CO2 排出量原単位は 42Kg-CO2/m²・年を目指すとともに、計画建物において使用する電気は原則 100%再生可能エネルギー由来とすること等により、CO2 排出量の更なる削減を図る。なお、再生可能エネルギー由来の電気の調達に際しては、再生可能エネルギーの利用拡大に貢献するよう、状況に応じた最適な調達方法を検討する。

再生可能エネルギーの利用のため、屋上設備等の配置や風洞実験等を踏まえて太陽光発電設備を最大限設置するとともに、追加性のある再生可能エネルギーの調達により、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針における誘導水準を確保する。

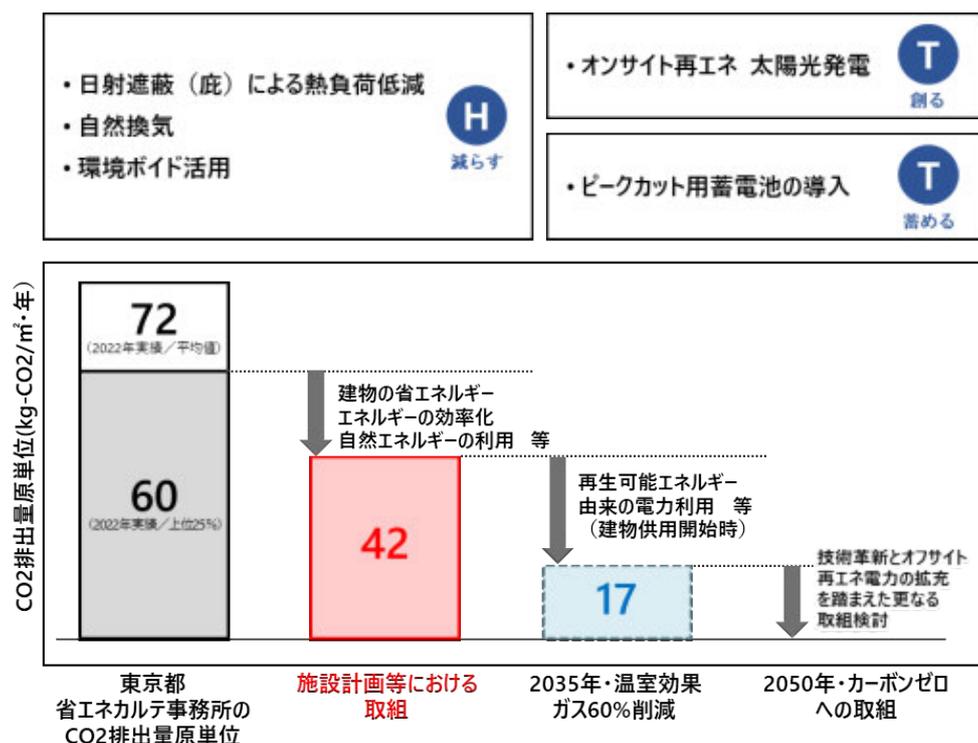
なお、上記の取組を実施の上、設備の高効率化や非常時の対応に必要となるガスの利用を想定し、使用する電気を原則再生可能エネルギー由来とすることで、本計画建物における CO2 排出量は約 4,000 t -CO2/年程度と想定される。

電力需要ひっ迫の際には、建物側の負荷を制限（照明・空調など）することで消費電力を抑制し、併せてピークカットを目的とした蓄電池を導入し、電力使用の平準化と環境負荷の低減を実現する。技術革新などを踏まえた更なる取組の検討により、2050 年ゼロエミッション東京の実現を目指す。

計画建物のライフサイクルにおいて、ホールライフカーボンを把握・抑制する。

- | |
|--|
| 取組例
・建設資材：鉄を使う部材の高炉材の電炉化、アルミ部材のグリーンアルミ採用、リサイクル率向上等
・建設時：工事用電力に再生可能エネルギー由来電力を使用、工事車両の軽油代替燃料の使用等 |
|--|

建設副産物については、東京都建設リサイクル推進計画（令和 6 年 4 月）・東京都建設リサイクルガイドライン（令和 7 年 4 月）に基づきリサイクルに努める。令和 7 年度東京都環境物品等調達方針（公共工事）を参考に、環境物品の調達に努める。



事務所 CO2 排出量原単位の目標とゼロエミッション東京の実現に向けた取組

参考－8 住友不動産株式会社の取り組み

－住宅太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」制度について－

住友不動産グループは、脱炭素実現に貢献すべく、2050年カーボンニュートラルに賛同を表明し、2030年度までの中間目標として、パリ協定直前の2014年度対比でCO2排出量を50%削減する目標を掲げております。都市を構成するオフィスビルや住宅などの社会基盤を供給する総合不動産会社として、持続的な取り組みとすべく各主力事業と関連付け、省エネや創エネの普及促進にも資する訴求力の高い商品、サービスの提供に努め、事業拡大とともに目標達成を目指しております。

脱炭素実現に貢献する取り組みの一環として、東京電力エナジーパートナー（以下、「東京電力EPJ」）と共同で、新築戸建て住宅への太陽光発電設備および蓄電池の普及を促進する太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」を開発し、販売しております。

戸建住宅の太陽光発電設備と蓄電池の普及を力強く推進することで、日本国内における住宅用太陽光発電の追加設置容量のポテンシャルを最大限に活かしてまいります。再生可能エネルギー発電総量の増加にとどまらず、再生可能エネルギー普及の課題である昼夜間の発電能力調整にも貢献し、お客様の発電した電力の一部の環境価値を集約・活用することで、日本の安定的な脱炭素社会への移行に大きく寄与いたします。

■ 「すみふ×エネカリ」制度について

① 取り組みの概要

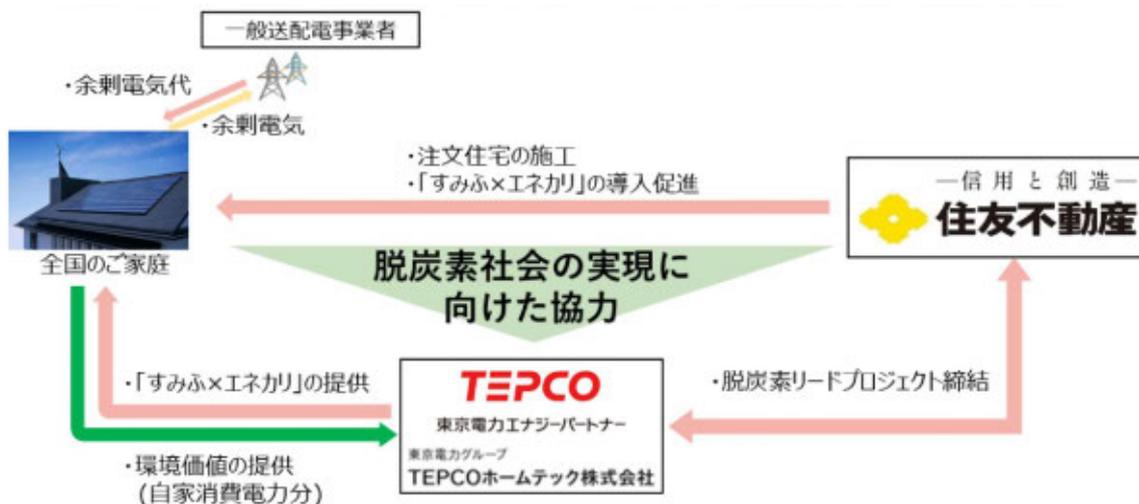
「すみふ×エネカリ」は、住友不動産が施工する新築戸建住宅に、初期費用負担ゼロで太陽光発電設備と蓄電池を導入し、設備修理・更新をサポートするサービスです。初期費用を住友不動産と東京電力EPJが負担することで、居住者の経済的負担を抑えつつ、再生可能エネルギーの導入を加速させています。

② 利用者のメリットと自家消費の促進

太陽光発電による電気代の削減効果が発電設備のリース料を上回るケースが多く、経済的メリットが得られます。また、2025年より提供を開始している「新すみふ×エネカリ」では、昼間に効率よくお湯を沸き上げる給湯器「おひさまエコキュート」を導入することで、電力の自家消費率を引き上げ、経済的メリットが更に拡大しています。

③ 環境価値の創出と追加性の確保

住友不動産は、設置された太陽光発電設備による環境価値（再エネ由来の非化石価値等）を取得し、企業としての環境貢献を強化しています。特に本制度は、既存の電力供給とは別に新たに創出された再生可能エネルギーであり、追加性のある環境価値として評価される点が重要です。これは、単なる電力の切り替えではなく、新規導入による純増分の再エネ供給であることを意味します。



③ 帰宅困難者支援や自立・分散型エネルギーシステムの構築による防災対応力強化

◆防災に関する上位計画

「中央区地域防災計画（令和6年）」においては、「災害に強いまち中央区」を実現することを目的に、地震や風水害等の災害が発生した場合の区、防災関係機関、区民、事業所等が連携して行うべき適切な防災対策や、平時からの備え等が定められている。銀座や築地をはじめとした繁華街やオフィス街を有する中央区においては、災害発生時に来街者を保護する一時滞在施設等の確保による帰宅困難者の発生の抑制が目指されている。また、帰宅困難者一時滞在施設等の開設、運営にあたっては、施設管理者である民間事業者により、帰宅困難者が留まる上で必要な備蓄を行うことが求められている。

◆帰宅困難者支援機能の整備

本計画では、A街区屋外の広場空間を活用し、帰宅困難者の一時待機場所約800㎡（約800人相当※1）を整備する。また、A街区屋内の1階のアトリウム及び地下広場を活用し、帰宅困難者の一時滞在施設約700㎡（約400人相当※2）を整備する。

A街区地下2階に、帰宅困難者用として約60㎡、地域住民用として約50㎡の防災備蓄倉庫を整備し、帰宅困難者用の防災備蓄倉庫には、帰宅困難者向けの3日間の飲料水・非常食、毛布・簡易衣料、電池・簡易発電機等を備蓄する。地域住民用の防災備蓄倉庫の管理・運営については今後中央区と協議・調整を図る。

また、災害時の利用を想定し、情報発信機能、災害時にも利用可能なトイレ、雨水利用するための貯留施設（災害時用）等を整備する。

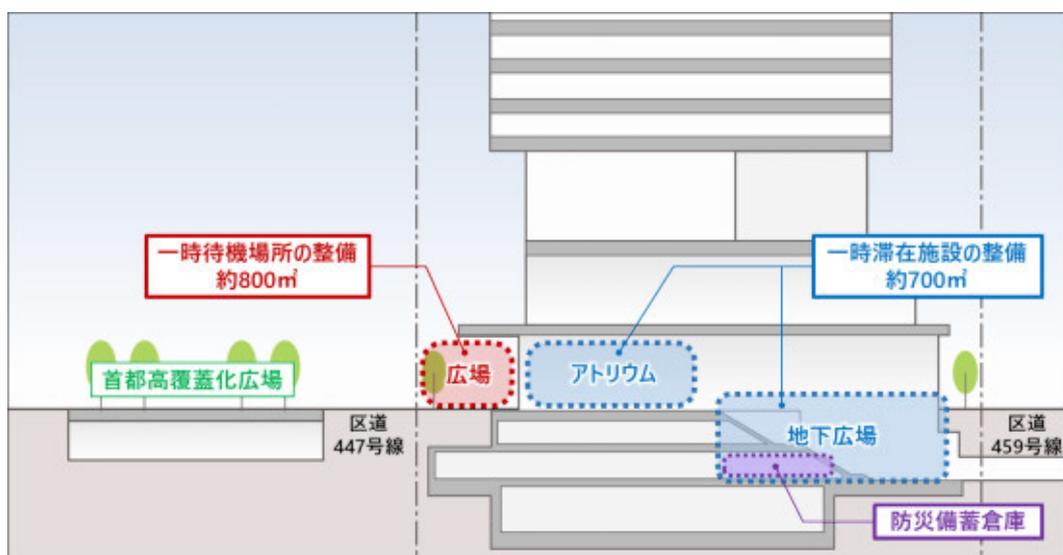
なお、災害等により当該エリアに浸水が発生した場合においても、一時滞在施設等の機能が確保できるよう、適切な浸水対策（防水板等）について今後詳細検討を進め、検討の進捗に合わせて関係機関等と協議を行う。

※1 ㎡あたり1人として算定

（参考：東京都地域防災計画 震災編（令和5年 東京都）・防災都市づくり推進計画の基本方針（令和3年 東京都））

※2 床面積3.3㎡あたり2人として算定

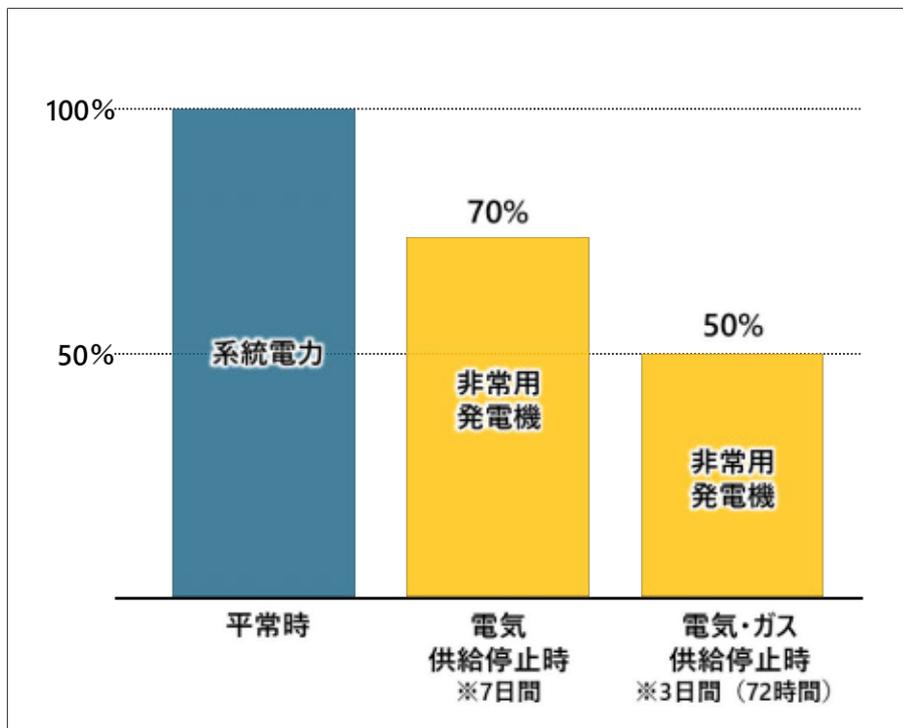
（参考：一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン（平成24年 首都直下地震帰宅困難者等対策協議会））



A街区における帰宅困難者支援施設等の整備イメージ

◆自立・分散型エネルギーシステムの導入

非常用と保安用を兼ねた非常用電源施設を整備し、災害時における安定的なエネルギー供給を実現する。電気供給停止時には、平常時と比較して70%の電力供給を7日間、電気・ガス供給停止時には平常時と比較して50%の電力供給を3日間（72時間）可能とする。また、発災時には、一時滞在施設や防災センター等に優先的に電力を供給する。



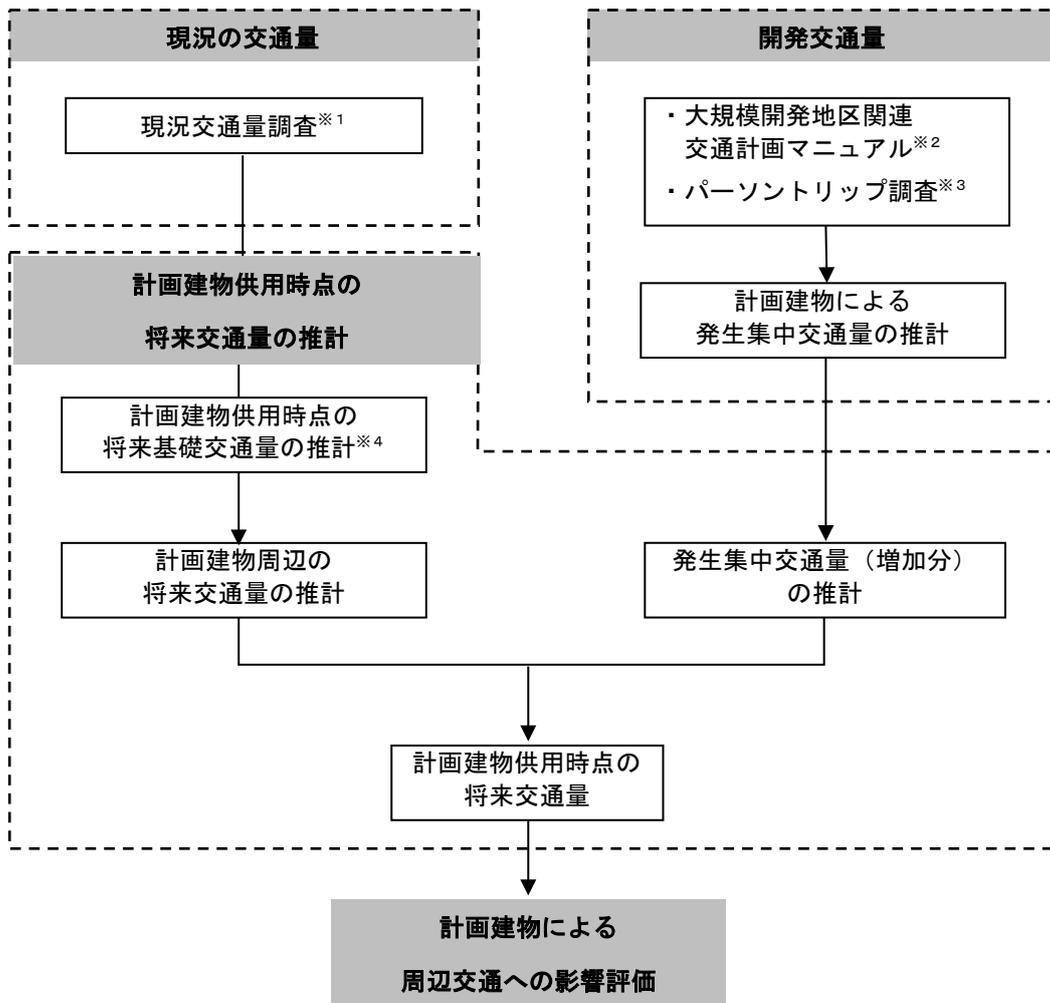
平常時・非常時の電力確保イメージ

IV-2 交通処理計画

1 交通処理計画の検討フロー

1) 自動車交通の検討フロー

現況交通量調査を実施し、計画建物による開発交通量や周辺開発による将来交通量を加えて、計画建物供用時点の将来交通量を推計した。自動車交通量については交差点需要率によって、検証を行った。



※1 現況交通量調査は、平成 30 年 9 月 6 日（木）、9 月 9 日（日）に行った。

なお、調査時期は現時点より交通量の多い COVID-19 感染拡大前につき、安全側の検証となる。

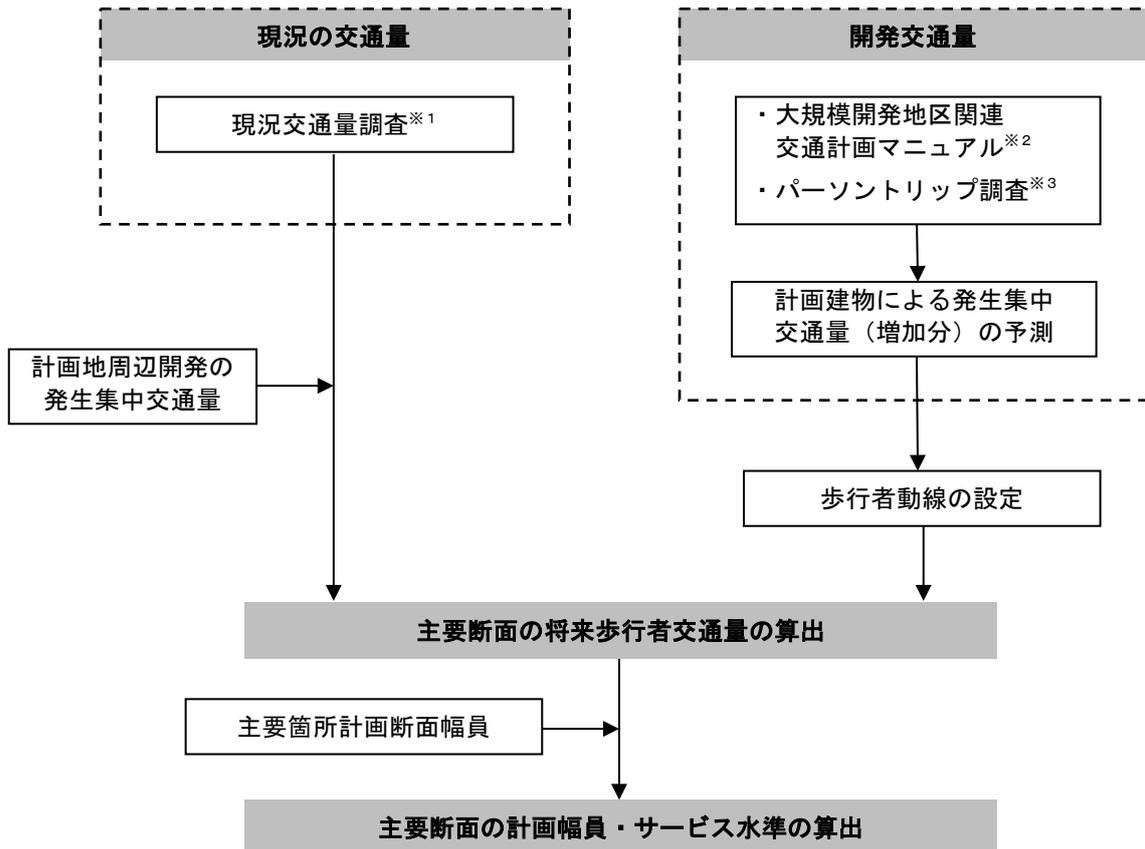
※2 大規模開発地区関連交通計画マニュアル改訂版 平成 26 年 3 月（国土交通省）

※3 平成 30 年度東京都市圏パーソントリップ調査（東京都市圏交通計画協議会）

※4 現況交通量に、周辺開発地区を加算した値を将来基礎交通量とした。

2) 歩行者交通の検討フロー

推計した開発交通量について、入手したパーソントリップ調査結果データ（交通機関別分担率）に基づき、交通機関別（鉄道、バス、徒歩）の分布状況を設定する。その上で、評価対象となる計画地前面道路の歩道断面において、把握した道路・交通現況、将来交通量、方面別の開発交通量を踏まえて、その影響を検討する。ここで、影響の評価は、歩行者サービス水準の算定によるものとする。



※1 現況交通量調査は、平成30年9月6日（木）、9月9日（日）に行った。

なお、調査時期は現時点より交通量の多いCOVID-19感染拡大前につき、安全側の検証となる。

※2 大規模開発地区関連交通計画マニュアル改訂版 平成26年3月（国土交通省）

※3 平成30年度東京都市圏パーソントリップ調査（東京都市圏交通計画協議会）

2 現況の交通量

1) 交通量調査の概要

調査は平休日に実施し、7:00～19:00の12時間連続とした。

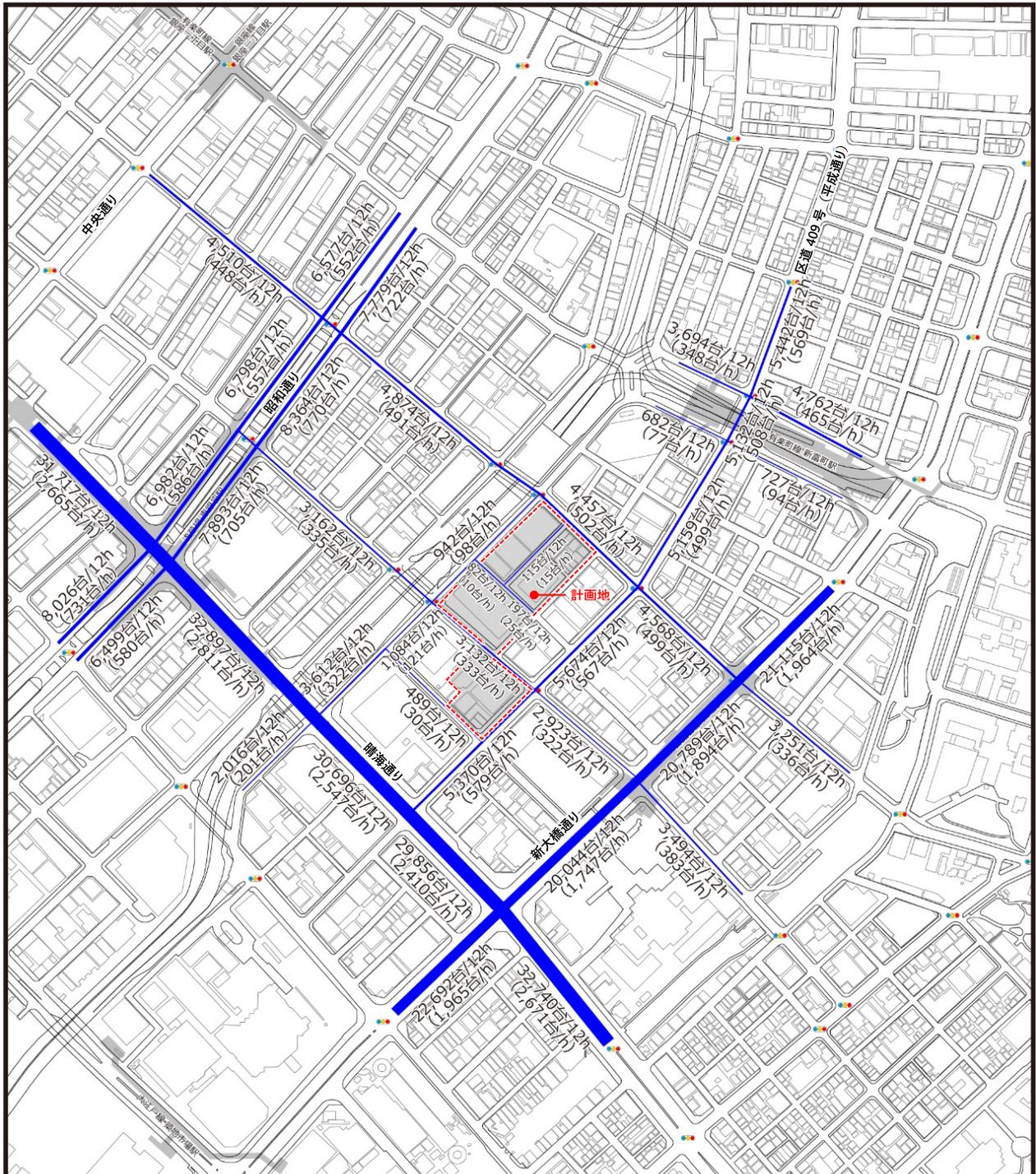
- ・平成30年9月6日（木）
- ・平成30年9月9日（日）

2) 現況自動車交通量

平日の現況自動車交通量は、晴海通りの交通量が最も多く、約3.0～3.3万台/12hとなっており、計画地周辺では、区道409号（平成通り）が多く、約0.5万台/12hの交通量となっており、全体ピーク時間としては、10:00～11:00となっている。

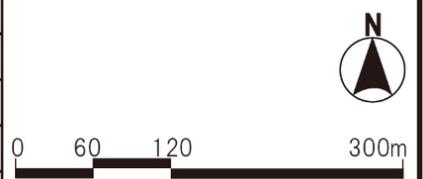
休日の現況自動車交通量は晴海通りの交通量が最も多く、約2.3～2.5万台/12hとなっており、計画地周辺では、区道409号（平成通り）が多く、約0.2万台/12hの交通量となっており、全体ピーク時間としては、16:00～17:00となっている。

○路線別自動車交通量図（平日）

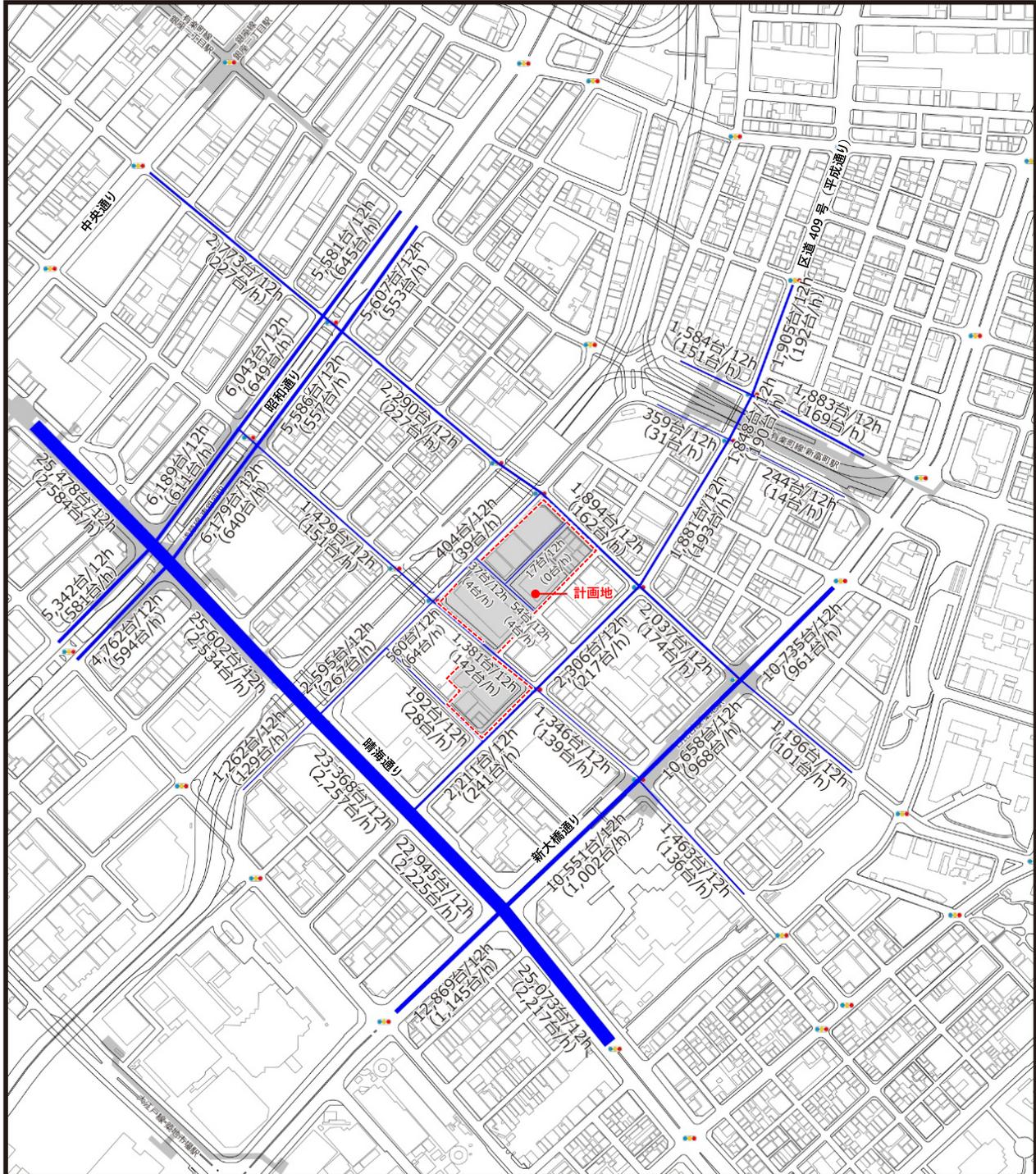


凡 例

	自動車流動	<input type="checkbox"/>	
	12時間自動車交通量	<input type="checkbox"/>	
	ピーク時自動車交通量	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	



○路線別自動車交通量図（休日）



凡 例			
—	自動車流動		
○○台/12h	12時間自動車交通量		
(○○台/h)	ピーク時自動車交通量		



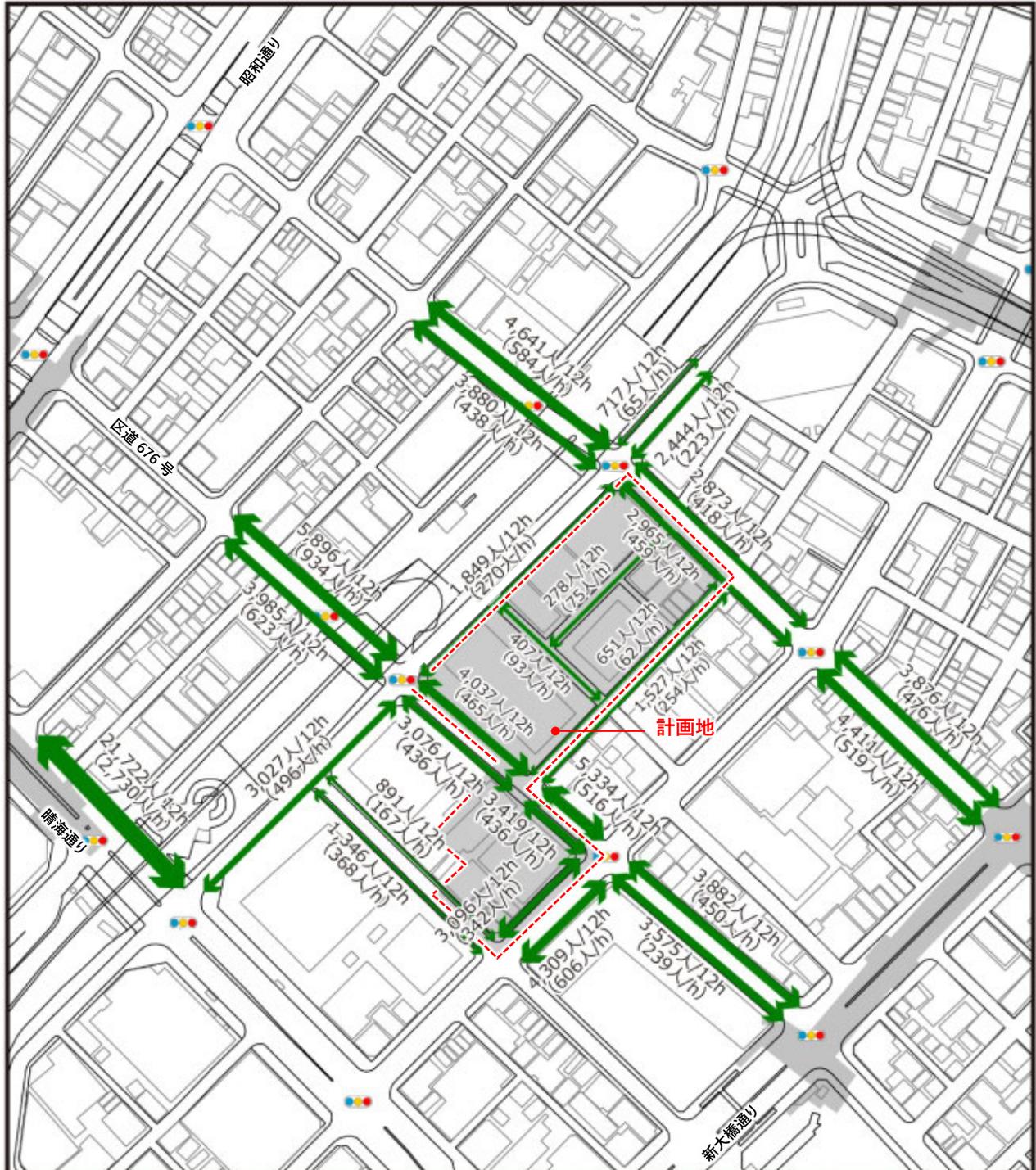


3) 現況歩行者交通量

平日の現況歩行者交通量は、晴海通りの交通量が最も多く、片側約 2.1 万人／12h が観測されている。計画地周辺では、区道 676 号が最も多く、約 0.7～0.9 万人／12h の歩行者交通量となっている。全体ピーク時間としては、12:00～13:00 となっている。

休日の現況歩行者交通量は、晴海通りの交通量が最も多く、片側約 0.9 万人／12h が観測されている。計画地周辺では、区道 676 号が最も多く、約 0.3 万人／12h の交通量が観測されている。全体ピーク時間としては、16:15～17:15 となっている。

○地点別歩行者類交通量図（平日）

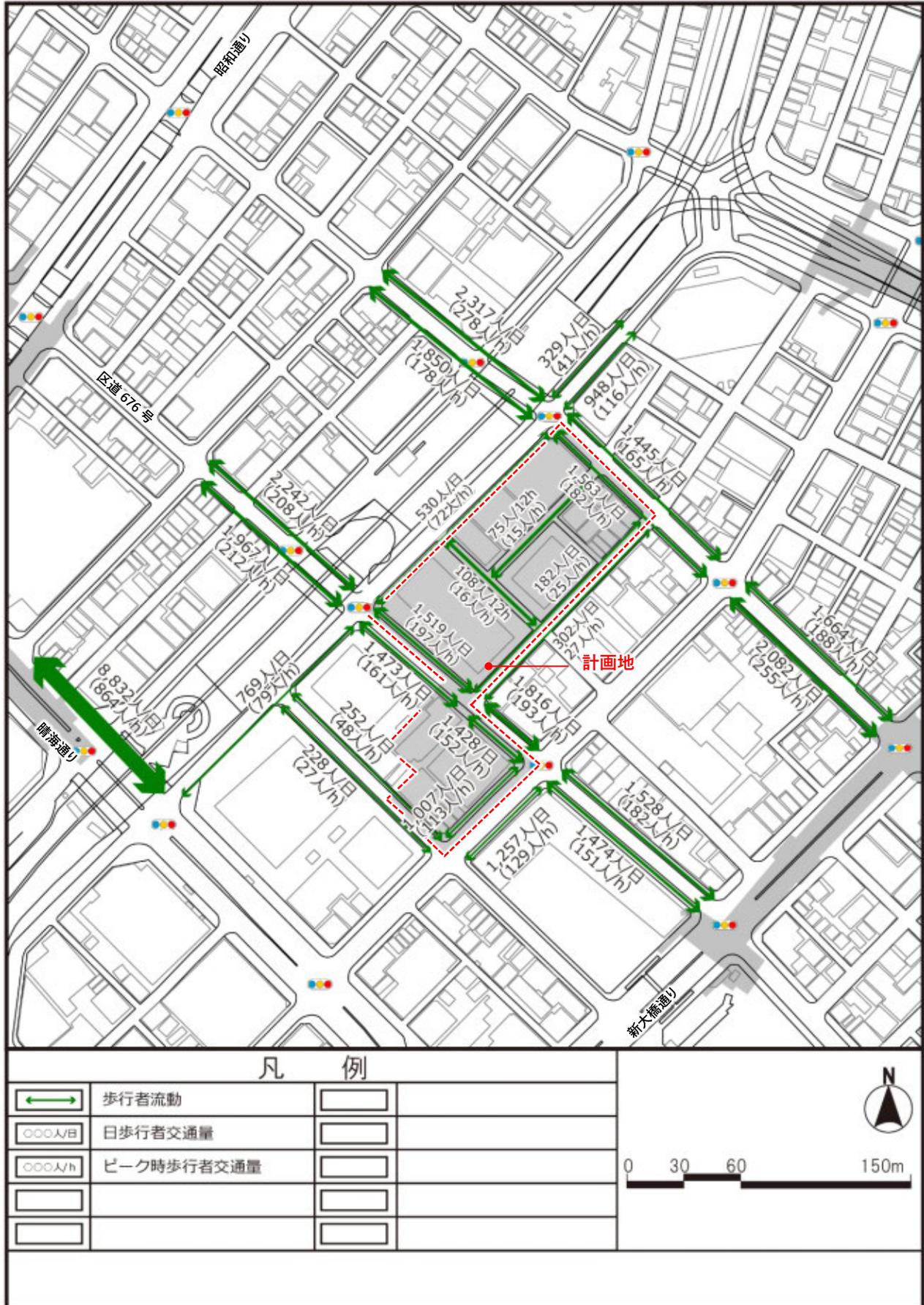


凡 例

	歩行者流動		
	12時間歩行者交通量		
	ピーク時歩行者交通量		



○地点別歩行者類交通量図（休日）



3 計画建物による発生集中交通量の予測

1) 予測の前提条件

計画建物の発生集中交通量の予測については、以下の前提条件で行った。将来の発生集中交通量（増加分）は、計画建物の床面積から算出した。

① 用途

○計画建物：A 街区：業務・商業、B 街区：住宅

② 延床面積

○計画建物：A 街区……………業務 約 15.83ha、商業 0.17ha
B 街区……………住宅 約 2.90ha

③ 予測方法

大規模開発地区関連交通計画マニュアル改訂版（以下、大規模マニュアル）、平成30年東京都市圏パーソントリップ調査（以下、パーソントリップ調査）に基づき予測した。（中央区 小ゾーン：00232）

2) 発生集中交通原単位及び交通手段分担率

① 発生集中原単位

発生集中原単位については、すべて大規模マニュアルに基づき設定した。

	街区	用途	発生集中原単位 (人 T.E/ha・日)	算出根拠
計画建物	A	業務・商業	2,500	$I \times \alpha 1 \times \alpha 2 = 3,800 \text{ 人 T.E/ha} \cdot \text{日} \times 0.848 \times 0.805 = 2,500 \text{ 人 T.E/ha} \cdot \text{日}$ $I : 3,800 \text{ 人 T.E/ha} \cdot \text{日}$ (カテゴリー：都心部の一般事務所) $\alpha 1$: 駅距離による割引率 $\alpha 2$: 商業床面積率による割引率 ※商業業務割合が 15%以下のため、 業務と同一で発生集中交通量を算定
	B	住宅	700	大規模マニュアルに示される値 (700)

② 発生集中交通量

発生集中交通量については、用途ごとの「延床面積×発生集中原単位」により算出した。本計画による発生集中交通量は、42,030 人 T.E/日となる。

用途	延床面積 (ha)	発生集中原単位 (人 T.E/ha・日)	開発発生集中交通量 (人 T.E/ha・日)
業務・商業	16.00	2,500	40,000
商業	2.90	700	2,030
計			42,030

③ 交通手段分担率

交通手段別分担率は、平成 30 年パーソントリップ調査における計画地を含む小ゾーン (00232) の交通機関分担率をもとに設定した。

用途	鉄道 (%)	バス (%)	自動車 (%)	二輪車 (%)	自転車 (%)	徒歩 (%)
業務	82.7	0.9	5.3	0.0	2.1	9.0
商業	48.7	1.8	8.3	1.7	4.6	34.9
住宅	47.4	0.0	5.5	1.6	5.2	40.3

3) 自動車の発生集中交通量

① 発生集中交通量

自動車台数については、「自動車発生集中交通量÷大規模マニュアルに基づく平均乗車人員」により算出した。本計画による自動車の日発生集中交通量は、1,693台 T.E/日となる。

	街区	用途	発生集中交通量 (台 T.E/日)	備考
計 画 建 物	A	業務・商業	1,615	$40,000 \text{ 人 T.E/日} \times 5.3\% \div 1.3 \text{ T.E/台} = 1,615 \text{ 台 T.E/日}$ ※開発発生集中交通量×自動車分担率÷平均乗車人員＝発生集中交通量
	B	住宅	78	$2,030 \text{ 人 T.E/日} \times 5.5\% \div 1.4 \text{ T.E/台} = 78 \text{ 台 T.E/日}$ ※開発発生集中交通量×自動車分担率÷平均乗車人員＝発生集中交通量

② ピーク時発生集中交通量

自動車のピーク時発生集中交通量は、「自動車発生集中交通量×ピーク率」により算出した。本計画によるピーク時自動車発生集中交通量は、199台 T.E/時となる。

	街区	用途	自動車 発生集中交通量 (台 T.E/日)	ピーク率 (%)	ピーク時 自動車発生集中交通量 (台 T.E/時)
計 画 建 物	A	業務・商業	1,615	12.0	194
	B	住宅	78	7.0	5
		合計	1,693		199

※ピーク率は、大規模マニュアルの「自動車（平日）」の午前、午後のいずれか大きい値を用いた。

4) 歩行者の発生集中交通量

① 発生集中交通量

計画建物における歩行者の発生集中交通量は、開発発生集中交通量を算出し、これに交通手段別分担率を乗じて算出した。本計画による歩行者の日発生集中交通量は、39,400人 T.E./日となる。

	街区	用途	発生集中交通量 (人 T.E./ha・日)	備考
計画建物	A	業務・商業	37,600	33,000 _{人T.E./日} (鉄道) + 300 _{人T.E./日} (バス) + 0 _{人T.E./日} (二輪車) + 800 _{人T.E./日} (自転車) + 3,500 _{人T.E./日} (徒歩) = 37,600 _{人T.E./日}
	B	住宅	1,800	900 _{人T.E./日} (鉄道) + 0 _{人T.E./日} (バス) + 0 _{人T.E./日} (二輪車) + 100 _{人T.E./日} (自転車) + 800 _{人T.E./日} (徒歩) = 1,800 _{人T.E./日}

② ピーク時発生集中交通量

歩行者のピーク時発生集中交通量は、「各交通手段別発生集中交通量×ピーク率」により算出した。本計画によるピーク時歩行者発生集中交通量は、5,245人 T.E./時となる。

鉄道については複数駅からの利用が想定されるため、鉄道事業者との協議を踏まえ、重力モデルにより駅利用割合を設定して配分を行った。

	街区	用途	鉄道 (人 T.E./時)	バス (人 T.E./時)	二輪車 (人 T.E./時)	自転車 (人 T.E./時)	徒歩 (人 T.E./時)	合計 (人 T.E./時)
計画建物	A	業務・商業	4,526	33	0	88	385	5,032
	B	住宅	123	0	0	10	80	213
		合計	4,649	33	0	98	465	5,245

歩行者のピーク率は以下の通り設定した。

用途	鉄道 (%)	バス (%)	徒歩 (%)
業務・商業	各路線のピーク 1時間係数(下表)	11.0	11.0
住宅		10.0	10.0

		有楽町線 新富町駅 (%)	日比谷線 (中目黒方面) 築地駅 (%)	浅草線 東銀座駅 (%)	日比谷線 (中目黒方面) 東銀座駅 (%)
ピーク率		4.78	5.29	5.58	5.58
駅利用割合	A 街区	20.8	13.0	34.3	32.0
	B 街区	10.4	34.6	31.2	23.8

※鉄道ピーク率は、鉄道事業者との協議を踏まえ、計画建物周辺のピーク時間帯と同時間帯の近傍鉄道駅の出入口部分の交通量を以て設定した。

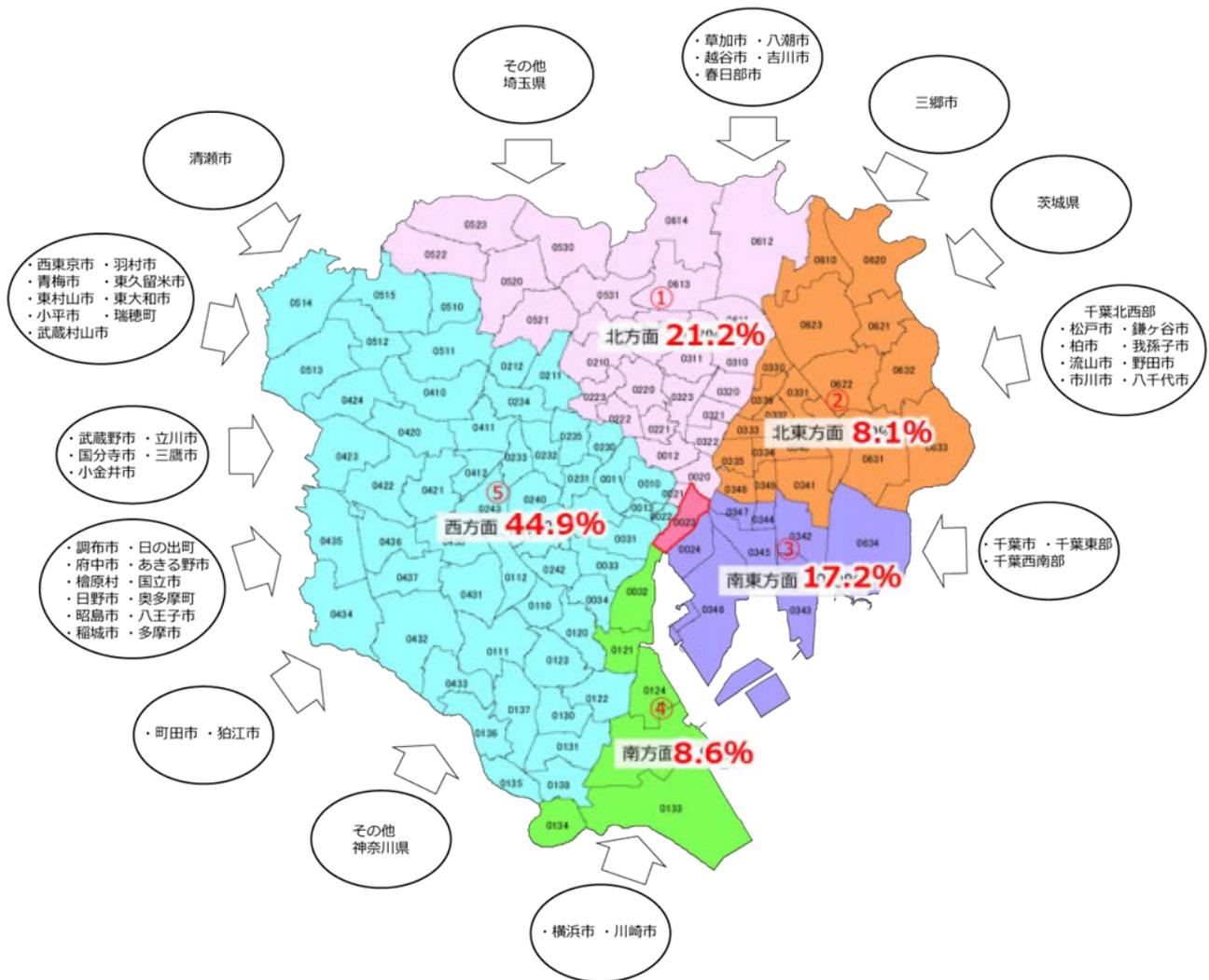
※バス・徒歩のピーク率は、大規模マニュアルの「人の出入り(平日)」の朝、昼、午後のいずれか大きい値を用いた。

5) 分布交通量

■計画建物の方面比率の算定

パーソントリップ調査における自動車 OD 表より、各方面利用比率を算出した。

方面番号	自動車交通量計	方面別比率
①	4,479	21.2%
②	1,720	8.1%
③	3,639	17.2%
④	1,826	8.6%
⑤	9,513	44.9%
計	21,177	100.0%



パーソントリップ調査区部 (計画基本ゾーン)

4 計画建物の供用による周辺交通への影響評価

1) 計画建物供用時点の将来交通量の予測

① 計画建物供用時点の将来交通量の考え方

現況交通量調査結果を基に将来伸び率を乗算し、計画建物供用時点に竣工する周辺開発（築地二丁目地区・京橋三丁目東地区）の交通量を加算することで、将来基礎交通量を作成した。さらに、本計画による増加交通量を加算して将来交通量とした。なお、将来伸び率は、道路交通センサス（全国道路交通情勢調査）の調査結果から、計画地周辺の主要道路における過去10年程度（実施年3回分：平成22年～令和3年）の自動車交通量の経年変化をみると、伸び率は0.95であるが、将来環状2号線の整備に伴い、晴海通り以北の交通量が減少すると予想されることから、計画施設の完成時点における将来一般交通量は、現況と同程度であるものと想定して伸び率を1.0と設定した。

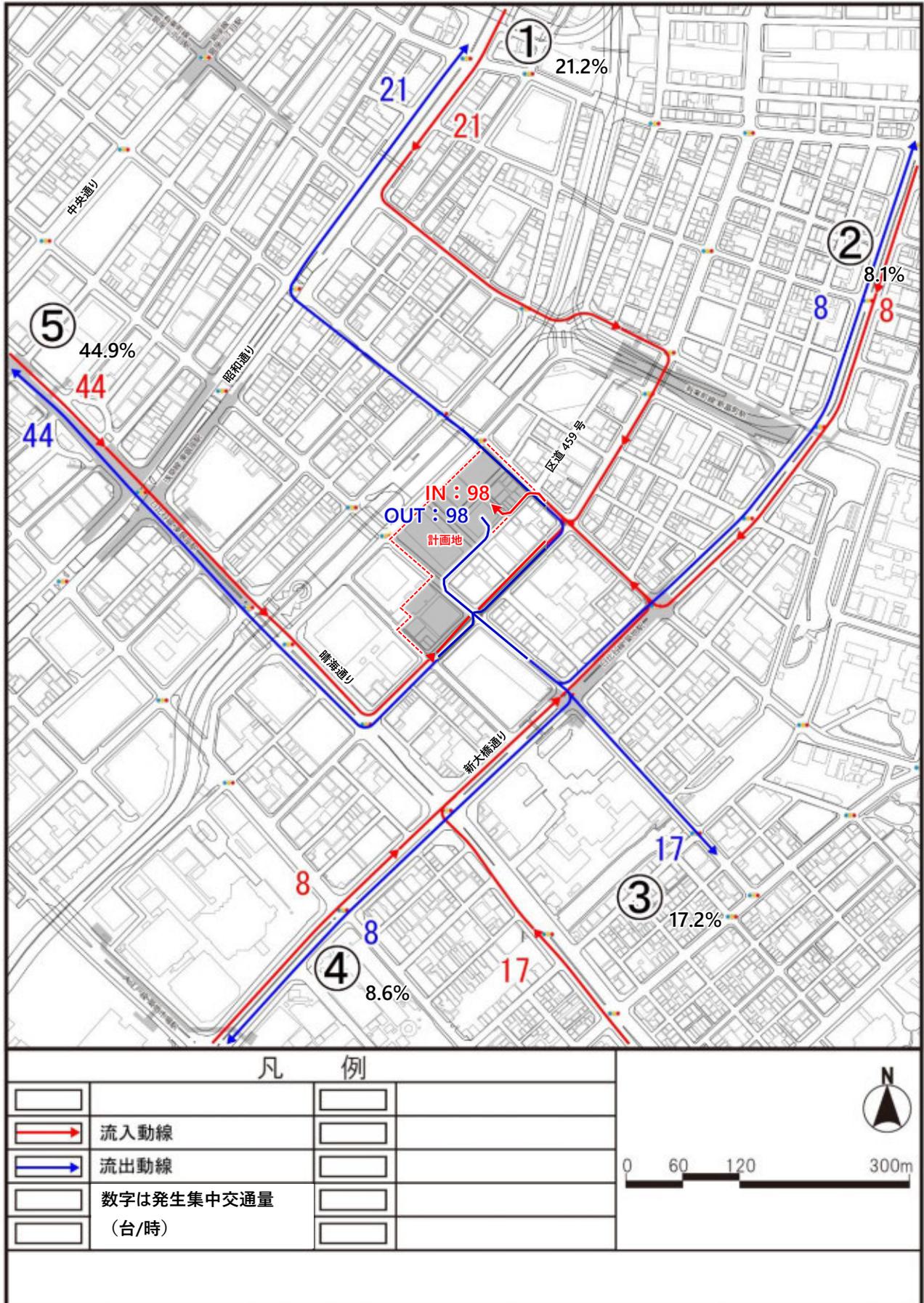
○周辺開発



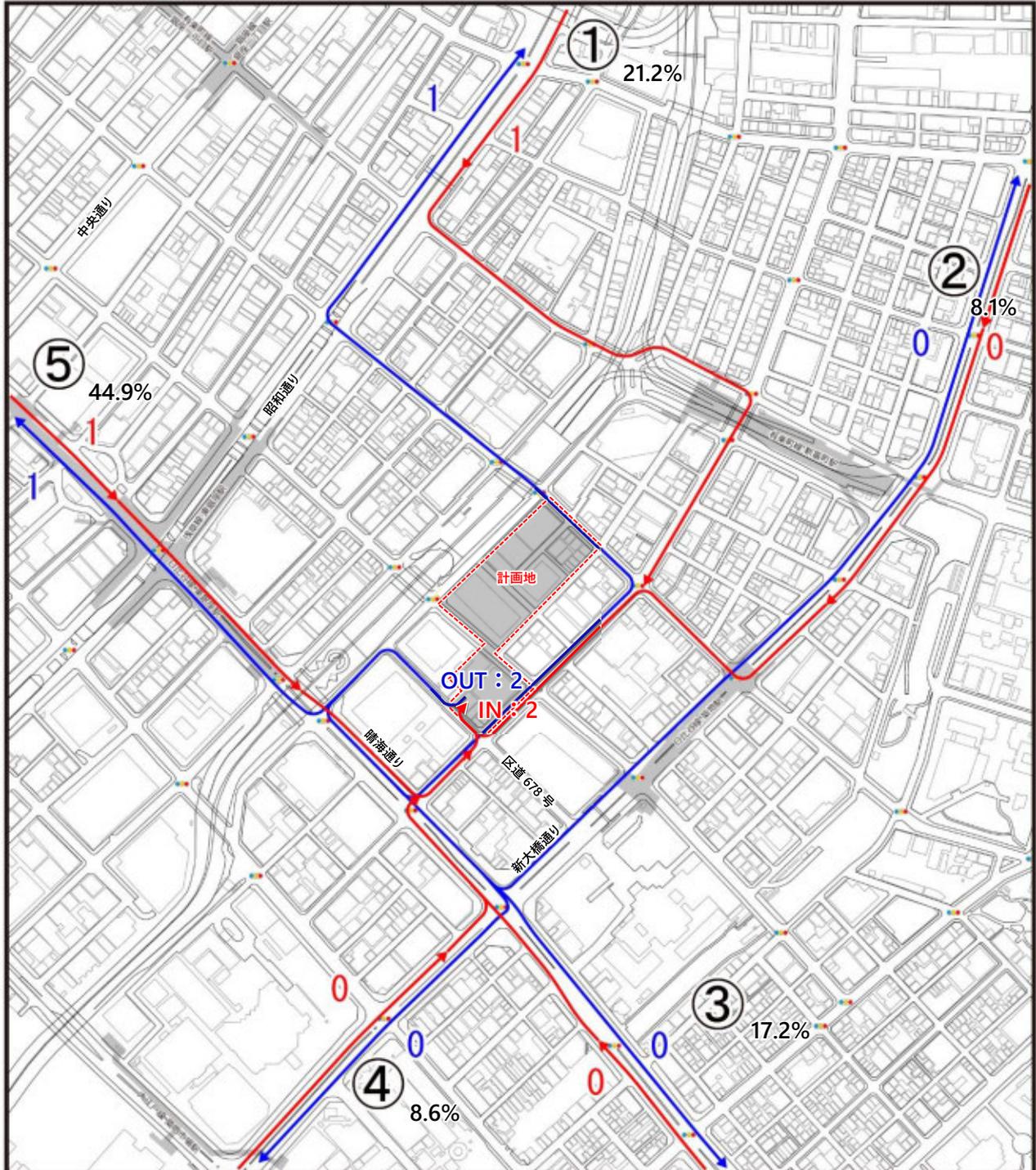
② 自動車交通量配分結果

一般車両の出入りに関しては、左折による流出入を原則とした。発生集中動線を次頁以降に示す。A街区については、敷地東側道路である区道459号から右折INOUT（南向き一方通行）とする計画としている。B街区については、敷地南西にある区道678号からの右折INOUT（北西向き一方通行のため）の計画としている。

○動線図 (A 街区)



○動線図 (B 街区)

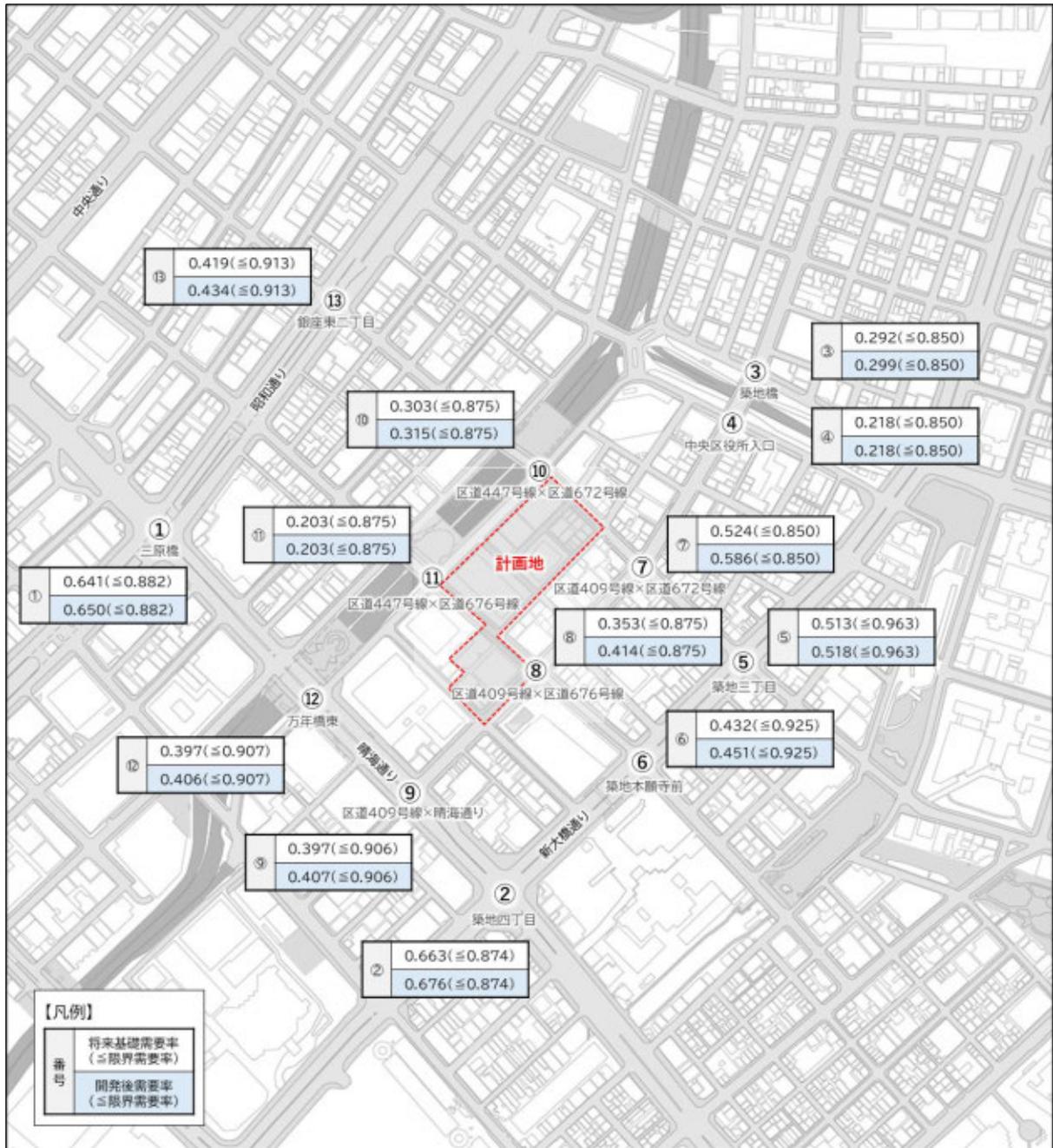


凡 例			
	流入動線		
	流出動線		
	数字は発生集中交通量		
	(台/時)		

③ 計画建物供用時点の自動車交通量の評価

計画建物供用時における交差点需要率は、すべての地点で限界需要率（有効青秒数÷サイクル秒数）を下回っており、計画建物による影響は少ないことを確認した。

○交差点需要率



2) 計画建物供用時点の歩行者交通量の評価

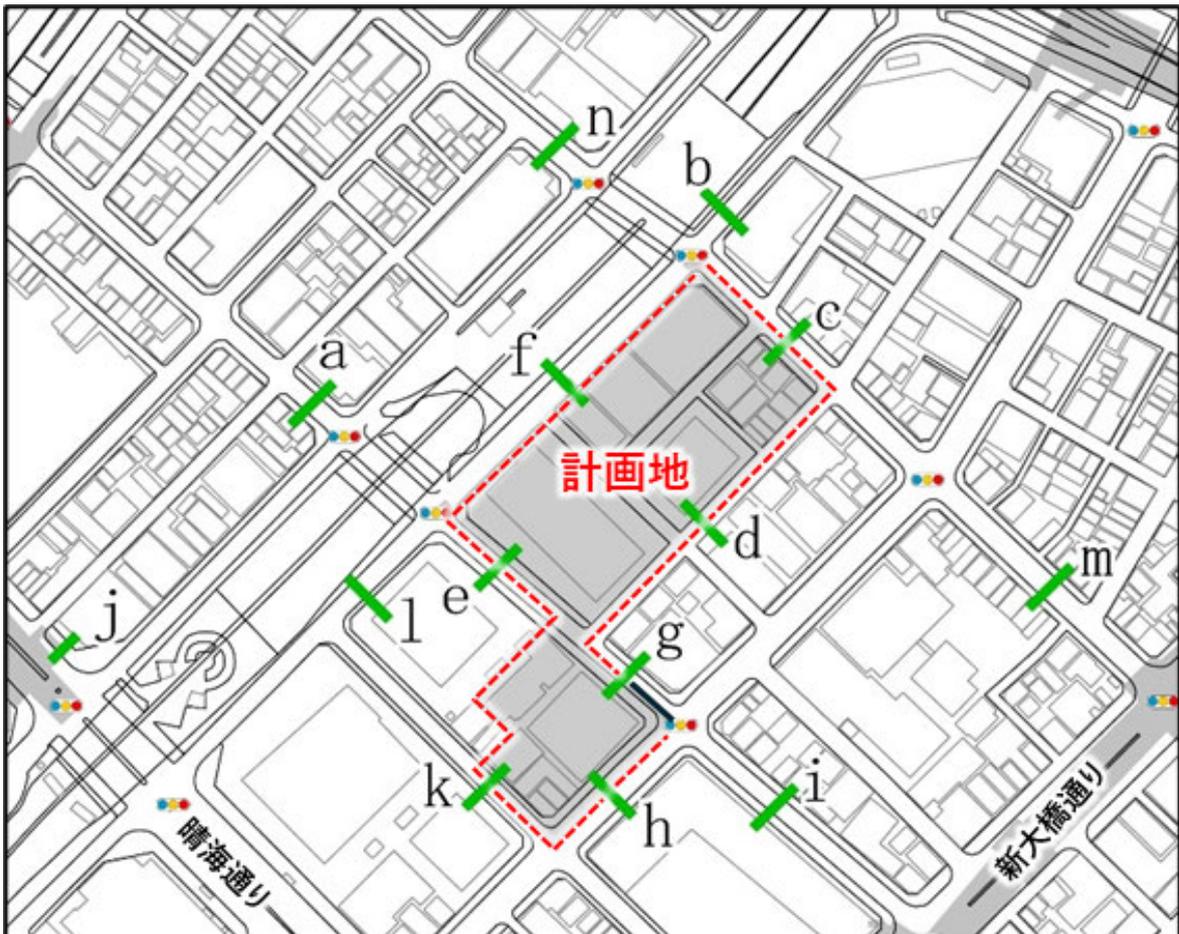
① 歩行者サービス水準の算定方法

歩行者サービス水準は、大規模マニュアルに従い、現況交通量に前記の周辺開発交通量及び開発増加交通量を付加した将来のピーク時交通量を1分間に換算し、通路の有効幅員で除算した歩行者流動係数に基づき評価した。歩行者流動係数による水準は右表のとおりである。

<歩行者サービス水準>

	歩行者流動係数
A 自由歩行	~27 人/m・分
B やや制約	27 ~51 人/m・分
C やや困難	51 ~71 人/m・分
D 困難	71 ~87 人/m・分
E ほとんど不可能	87 ~100 人/m・分

○評価地点



② 歩行者サービス水準の算定結果

増加する交通量のうち、鉄道・バス・徒歩利用者の1分間換算値を合算し、増加交通量が経由する断面のサービス水準を評価した。評価結果から、全ての断面においてA水準となることが確認された。

○歩行者交通量の評価

地点番号	現況		周辺開発 交通量 (人/時)	開発交通量 (人/時)	将来			
	現況交通量 (人/時)				将来交通量 (人/時)	有効幅員 (m)	歩行者流量 (人/m・分)	サービス 水準
a	北東	934	14	658	1,606	2.8	10.4	A
	南西	623	0	20	643	3.0	5.0	A
b	北西	65	0	0	65	1.5	1.0	A
	南東	223	0	553	776	1.9	7.3	A
c	北東	418	0	0	418	2.4	3.7	A
	南西	459	0	262	721	2.5	6.7	A
d	北西	62	0	4	66	1.5	0.9	A
	南東	254	0	0	254	2.1	2.8	A
e	北東	465	14	214	693	2.5	5.0	A
	南西	436	0	56	492	3.4	2.9	A
f	-	270	0	21	291	1.5	3.7	A
g	北東	516	14	214	744	2.9	4.6	A
	南西	436	0	78	514	3.5	2.9	A
h	北西	342	0	94	436	3.2	2.8	A
	南東	606	73	0	679	3.2	4.5	A
i	北東	450	0	143	593	3.2	3.7	A
	南西	239	0	27	266	3.3	1.6	A
j	-	2,730	0	619	3,349	4.5	16.4	A
k	北東	167	0	0	167	2.0	1.8	A
	南西	368	0	0	368	1.9	4.0	A
l	-	496	0	601	1,097	1.8	12.0	A
m	北東	476	0	0	476	2.6	3.6	A
	南西	519	0	233	752	2.7	5.0	A
n	北東	584	0	0	584	2.8	4.0	A
	南西	438	0	0	438	2.8	3.0	A

※計画地近傍における駅出入口の将来歩行者交通量については、鉄道事業者との協議・確認を実施した。

IV-3 供給処理計画

1 A街区における供給処理計画

1) 上水道

上水は、敷地に隣接する区道の埋設管から引込む計画とする。

2) 下水道

汚水・雑排水は合流方式として隣接する各区道の埋設管に公設柵を介して放流する計画とする。

3) ガス

ガスは、敷地に隣接する区道の埋設管から中圧ガスを引込む計画とする。

4) 電気・情報通信

電力供給については、敷地に隣接する区道から地中配管を介して引き込む方式とする。特別高圧受電方式を採用し、隣接する区道から地中電力管路を通じて電力を引き込む。また、地上階に特別高圧受変電設備を設置し、当該設備を介して建物全体へ電力を供給する計画とする。

情報通信については、隣接する区道に敷設された地中通信管路より情報通信回線を引き込み、事務用途に対応した高速かつ高信頼性の通信インフラを構内に整備する。

5) 水資源の有効利用及び雨水流出抑制

水の有効利用促進要綱に基づき、雑用水利用や雨水浸透を行う。雨水流出抑制については、「東京都豪雨対策基本方針」に基づき、対策を講じる計画である。

上記は、現時点での想定であり、実施設計段階において関係機関との協議を行い対応する。

2 B街区における供給処理計画

1) 上水道

上水は、敷地に隣接する区道の埋設管から引込む計画とする。

2) 下水道

汚水・雑排水は合流方式として隣接する各区道の埋設管に公設柵を介して放流する計画とする。

3) ガス

ガスは敷地に隣接する区道の埋設管から低圧ガスを引込む計画とする。

4) 電気・情報通信

電力供給については、敷地に隣接する区道から地中配管を介して引き込む方式とする。自家用高圧受電方式を採用し、隣接する区道の地中電力管路から電力を引き込み、地上階及び屋上に高圧キュービクルを設置して共用部および特別養護老人ホーム等へ供給する。また、住宅部分については、電力会社との協議により借室受電方式を採用し、各住戸へ直接低圧で電力を供給する計画とする。

情報通信については、隣接する区道から地中通信管路を通じて情報通信回線を引き込み、共用部、特別養護老人ホーム、住宅向けに構内通信インフラを整備する。

5) 水資源の有効利用及び雨水流出抑制

水の有効利用促進要綱に基づき、雑用水利用や雨水浸透を行う。雨水流出抑制については、「東京都豪雨対策基本方針」に基づき、対策を講じる計画である。

上記は、現時点での想定であり、実施設計段階において関係機関との協議を行い対応する。

IV-4 周辺環境

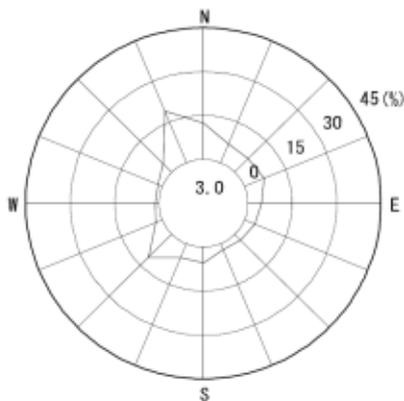
1 風環境について

1) 調査概要

計画建物の建設に伴う風環境の変化については、今回の計画による影響を検証するため、風洞模型実験により予測評価を行った。

実験にあたって、計画地を中心とした半径 500m の範囲を模型の再現範囲とした。「地表面粗度区分」は「建築物荷重指針・同解説」（日本建築学会編）の区分に基づき、地表面粗度区分Ⅳとした。地域の市街地上空風としての基準風は、東京管区气象台のデータに基づいて設定した。

○東京管区气象台における風向出現頻度



[平均風速 1m/s 以上の風向出現頻度 (年間)]
円内の数値は 1m/s 未満の頻度 (%) を示す

○地表面粗度区分

地表面粗度区分	周辺地域の地表面の状況
I	海面または湖面のような、ほとんど障害物のない地域
II	田園地帯や草原のような農作物程度の障害物がある地域 樹木・低層建築物などが散在している地域
III	樹木・低層建築物が多数存在する地域、 あるいは中層建築物（4～9 階）が散在している地域
IV	中層建築物（4～9 階）が主となる市街地
V	高層建築物（10 階以上）が密集する市街地

○風環境の評価指標

風環境の評価は、下表に示す風工学研究所提案の指標を用いた。

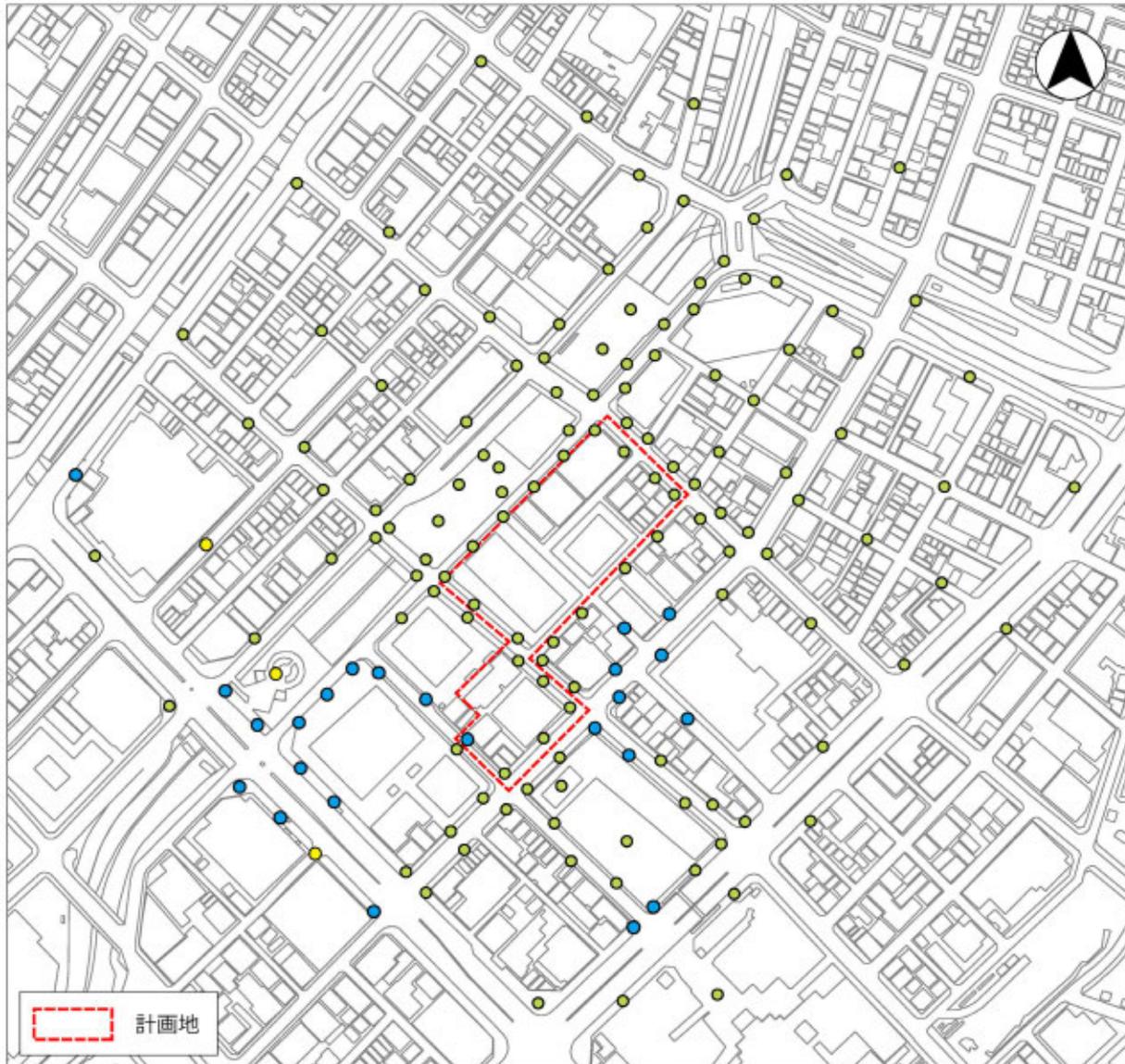
領域区分		累積頻度 55% の風速 (年平均風速相当)	累積頻度 95% の風速 (日最大平均風速の年平均相当)	記号
領域 A	住宅地相当	≦ 1.2m/s	≦ 2.9m/s	●
領域 B	低中層市街地相当	≦ 1.8m/s	≦ 4.3m/s	●
領域 C	中高層市街地相当	≦ 2.3m/s	≦ 5.6m/s	●
領域 D	強風地域相当	> 2.3m/s	> 5.6m/s	●

2) 評価結果

① 計画建物建設前

計画建物建設前の風環境評価は、多くが領域 A (132 地点) であるが、一部領域 B (24 地点) や領域 C (3 地点) の地点が存在する。

○計画建物建設前



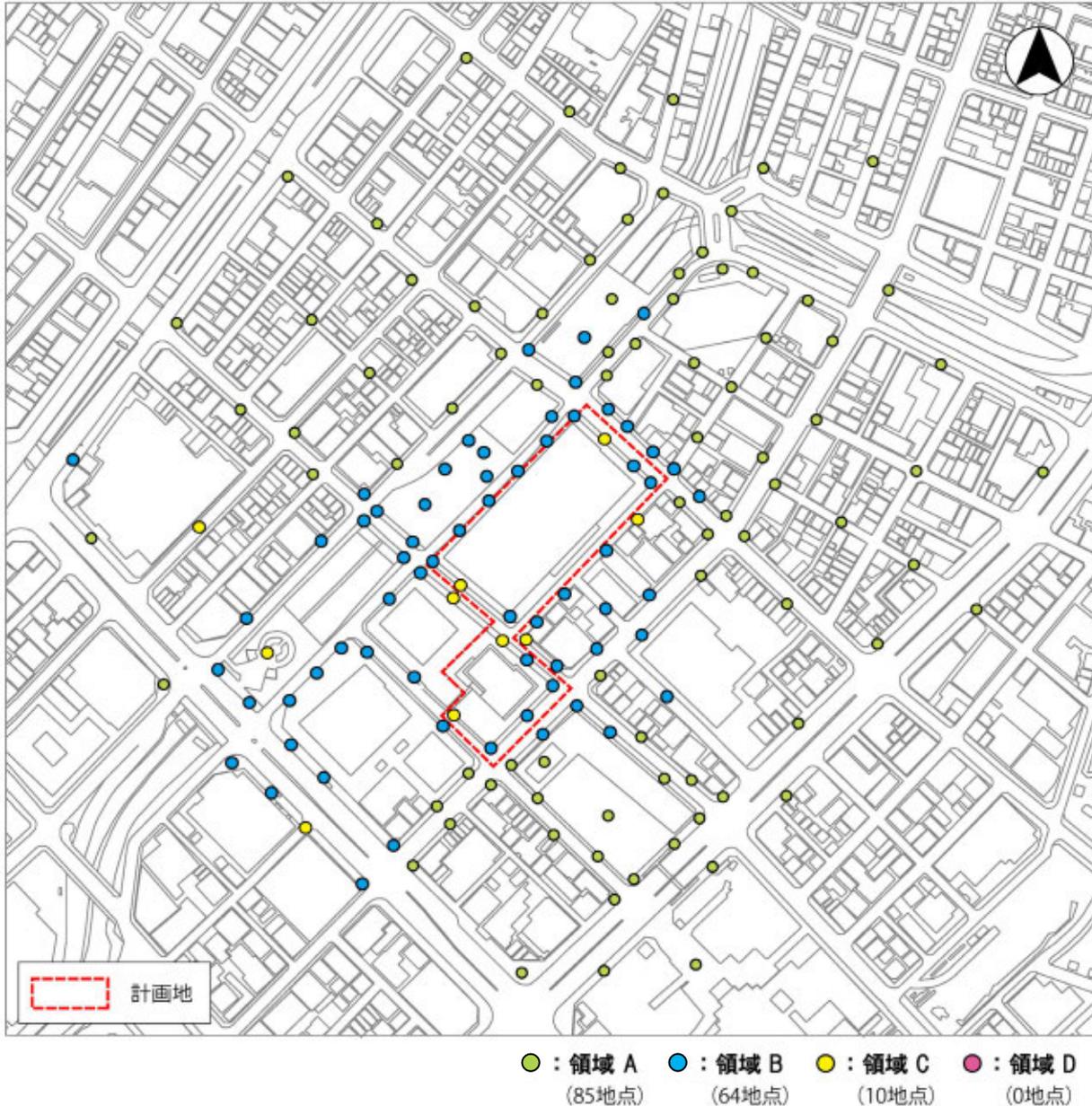
● : 領域 A (132地点) ● : 領域 B (24地点) ● : 領域 C (3地点) ● : 領域 D (0地点)

② 計画建物建設後

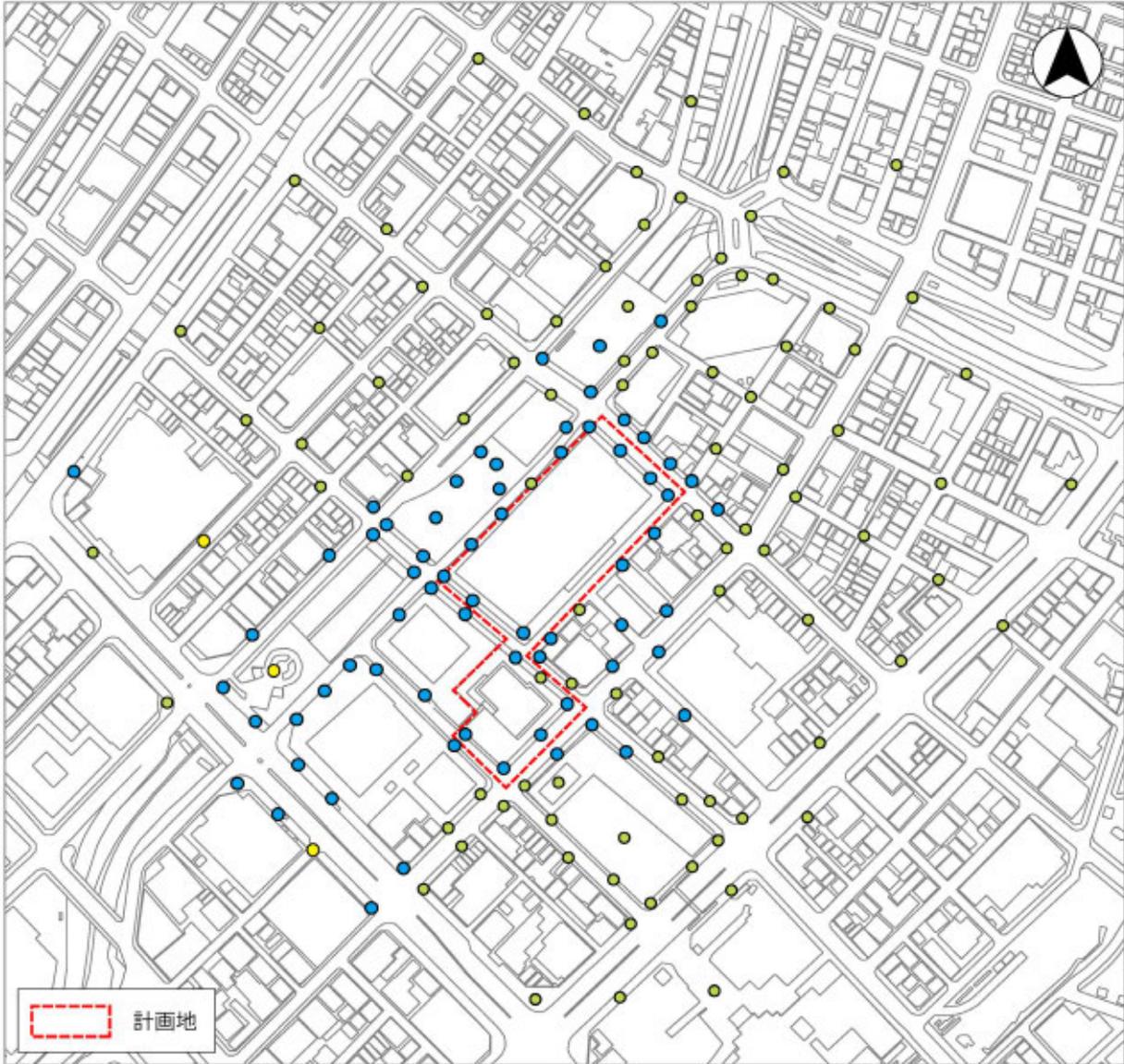
計画建物建設後では、計画建物周辺で風環境が変化したが、多くは領域 A から領域 B への変化であった。一部領域 C への変化も見られたが、領域 D は確認されなかった。

防風対策後は、計画建物周辺において、領域 C は領域 B に変化し、領域 B の一部の地点は領域 A に変化した。今後、計画建物の詳細設計を行う中でより良い風環境の確保に向けた防風対策の検討を進める。

○計画建物建設後



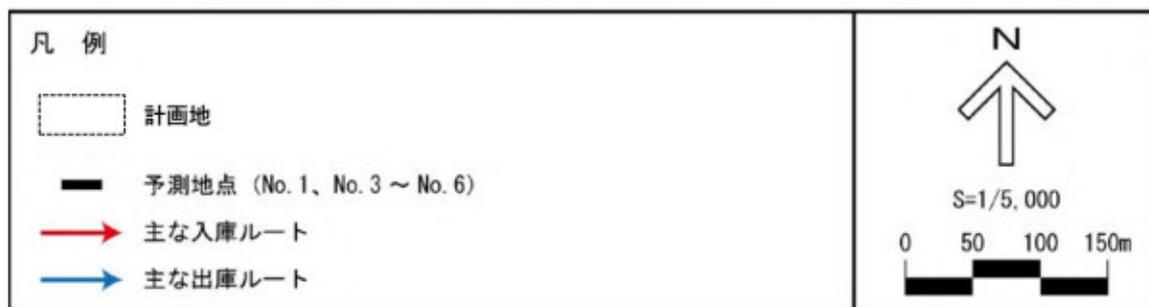
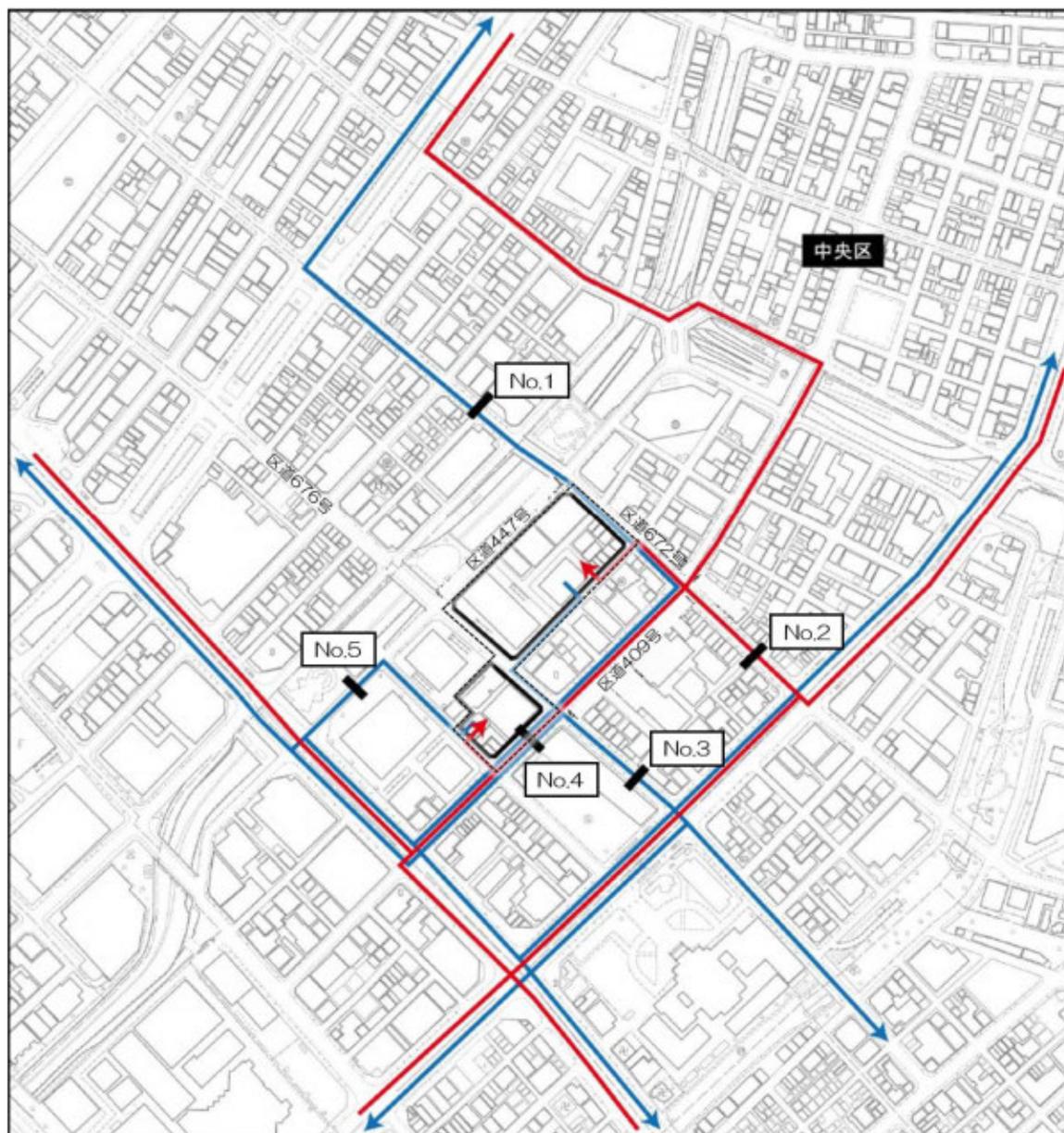
○計画建物建設後（防風対策後）



2 騒音・振動について

1) 予測の前提条件

本計画供用後の道路交通騒音・振動の予測地点は下図に示すとおり、本計画の開発に伴う現況より増加する交通量（ルート及び交通量）の予測結果から、将来の交通量の増加による影響が大きくなると予測される5地点とした。



2) 予測結果

① 道路交通騒音

関連車両の走行に伴う道路交通騒音の予測結果は、下表に示すとおりである。予測地点における関連車両の走行に伴う道路交通の騒音レベル(LAeq)は、昼間61~66dB、夜間59~64dBであり、No.1及びNo.4の夜間とNo.5の昼間並びに夜間で環境基準を上回る。環境基準を上回るNo.1及びNo.4の夜間とNo.5の昼間並びに夜間については、現況において既に上回っており、関連車両の走行に伴う騒音レベルの増加分は、全て1dB以下である。

以上のことから、関連車両の走行に伴う道路交通騒音の影響が小さいことを確認した。

表 関連車両の走行に伴う道路交通の騒音レベル予測結果

予測地点	時間区分	騒音レベル(LAeq)			環境基準
		現況	将来基礎交通量	将来交通量	
No.1	昼間	62(61.7)	62(61.7)	62(61.8)	65 以下
	夜間	61(60.5)	61(60.5)	61(60.6)	60 以下
No.2	昼間	60(60.2)	61(60.9)	61(61.1)	65 以下
	夜間	58(58.2)	59(59.2)	60(59.6)	60 以下
No.3	昼間	61(61.0)	61(61.3)	62(61.7)	65 以下
	夜間	58(58.2)	59(58.6)	59(59.0)	60 以下
No.4	昼間	62(61.7)	62(61.8)	62(62.3)	65 以下
	夜間	61(60.6)	61(60.7)	62(61.5)	60 以下
No.5	昼間	66(65.8)	66(65.8)	66(65.9)	65 以下
	夜間	64(64.3)	64(64.3)	64(64.4)	60 以下

注) 1.将来基礎交通量=現況交通量+周辺開発交通量

2.将来交通量=将来基礎交通量+関連車両交通量

3.環境基準による時間区分 昼間 6時~22時 夜間 22時~6時

② 道路交通振動

関連車両の走行に伴う道路交通振動の予測結果は、下表に示すとおりである。予測地点における関連車両の走行に伴う道路交通の振動レベル（ L_{10} ）の最大値は、昼間 30～49dB、夜間 29～46dB であり、規制基準を下回る。また、関連車両の走行に伴う振動レベルの増加分は、昼間 1dB 未満～1dB、夜間 1dB 未満～2dB である。

以上のことから、関連車両の走行に伴う道路交通振動の影響が小さいことを確認した。

表 関連車両の走行に伴う道路交通振動の予測結果

予測地点	区域	時間区分	最大値の時間帯	騒音レベル (LAeq)			規制基準
				現況	将来基礎交通量	将来交通量	
No.1	第二種	昼間	10 時台	36	36(36.0)	36(36.1)	65
		夜間	23 時台	32	32(32.0)	32(32.1)	60
No.2	第二種	昼間	15 時台	48	49(49.0)	49(49.4)	65
		夜間	6 時台	45	46(45.6)	46(46.0)	60
No.3	第二種	昼間	10 時台	44	44(44.3)	45(44.7)	65
		夜間	7 時台	40	40(40.3)	41(40.6)	60
No.4	第二種	昼間	15 時台	29	29(29.2)	30(30.4)	65
		夜間	7 時台	27	27(27.3)	29(28.8)	60
No.5	第二種	昼間	12 時台	41	41(41.0)	41(41.1)	65
		夜間	5 時台	40	40(40.0)	41(40.6)	60

注) 1.将来基礎交通量＝現況交通量＋周辺開発交通量

2.将来交通量＝将来基礎交通量＋関連車両交通量

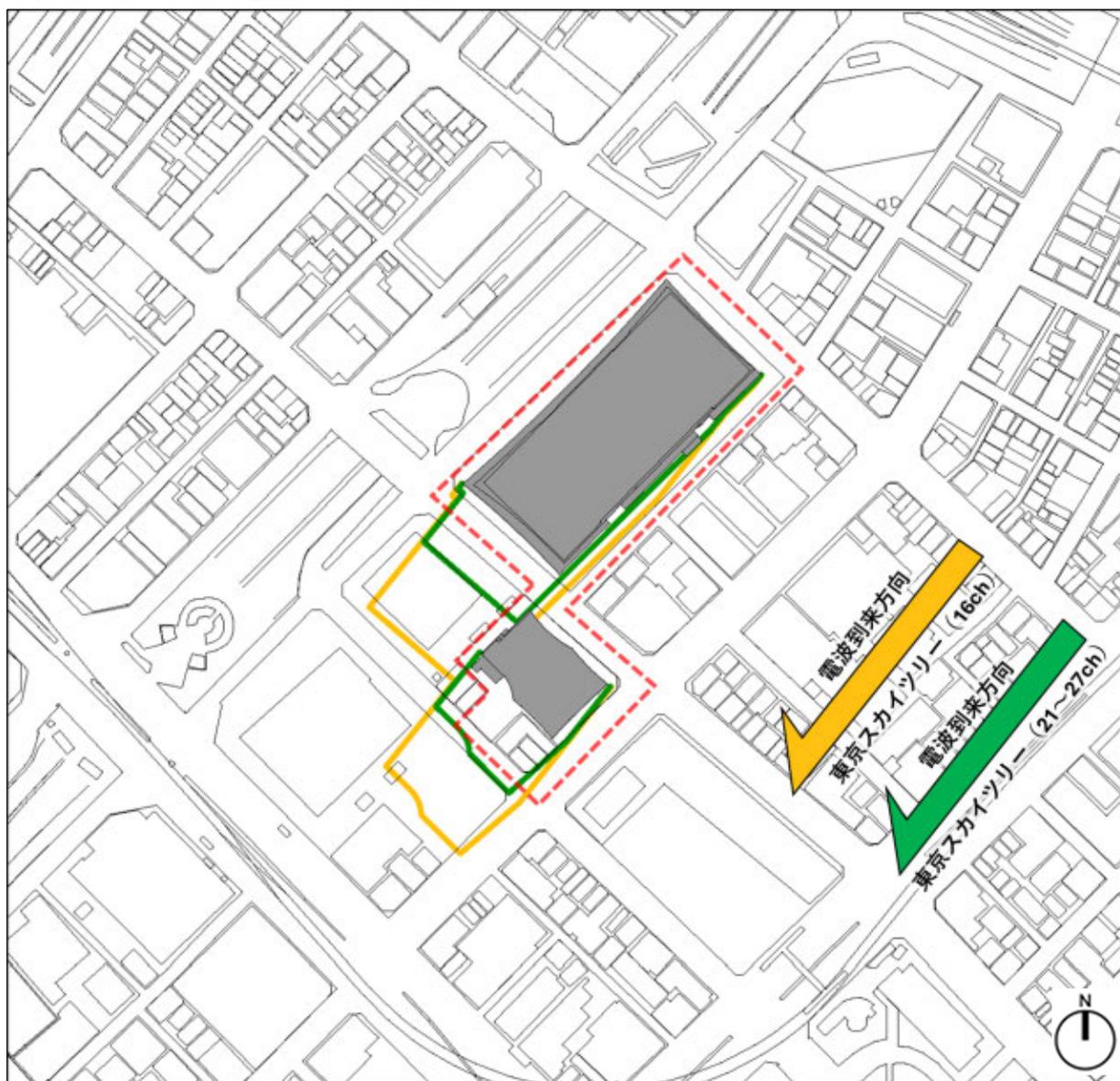
3.規制基準値による時間区分 第二種区域：昼間 8 時～20 時 夜間 20 時～8 時

3 電波障害について

1) 地上デジタル放送

計画建物による東京スカイツリーからの地上デジタル放送の遮へい障害の影響範囲を下图に示す。計画建物による東京スカイツリーからの地上デジタル放送の遮へい障害が生じると考えられる地域は、計画地の南西方向の範囲に分布すると予測する。なお、計画建物に起因して新たな障害が発生した場合には適切な障害対策を講じるものとする。

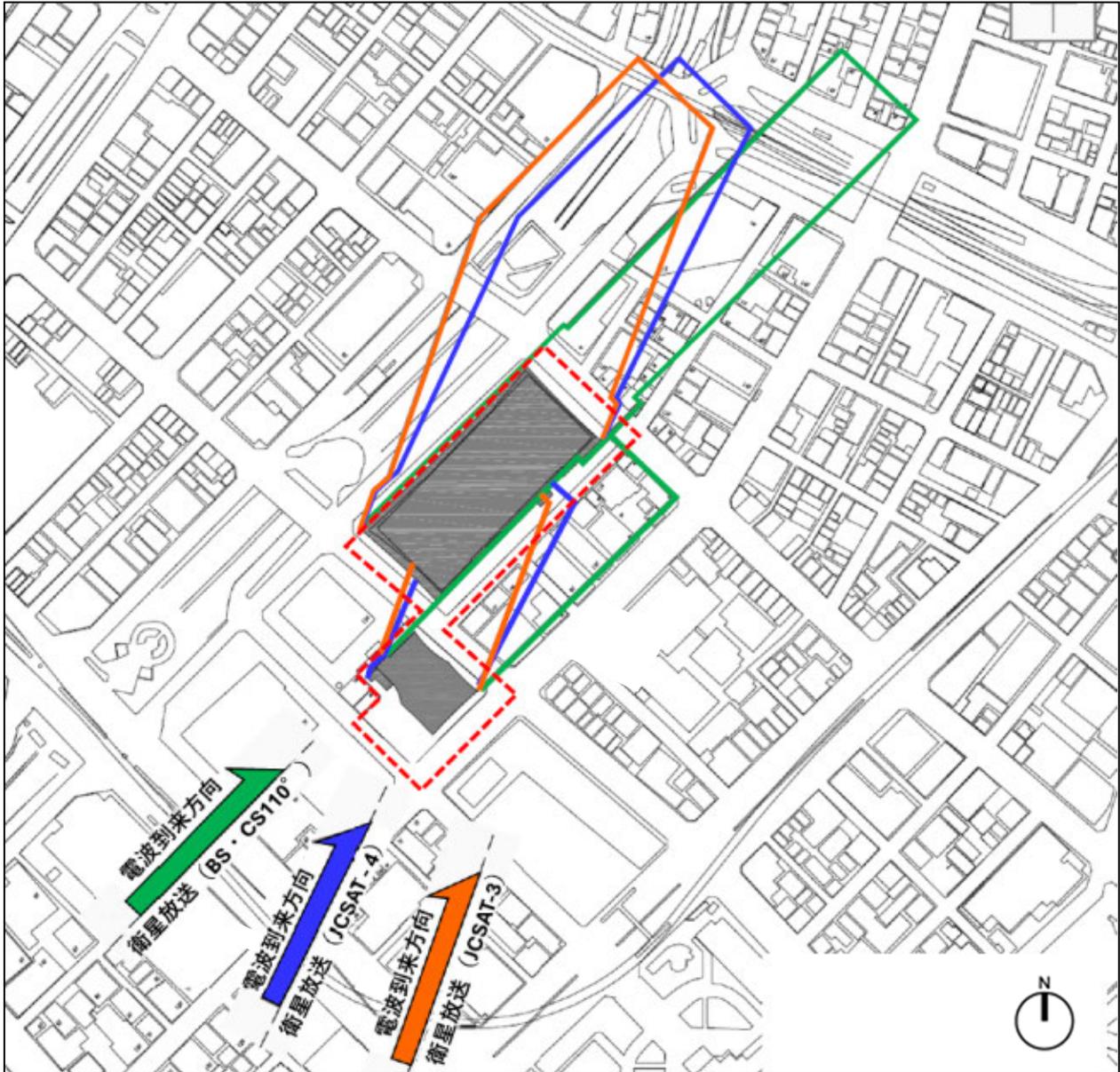
○受信障害の予測（地上デジタル放送）



2) 衛星放送 (BS 放送及び CS 放送)

計画建物による衛星放送の遮へい障害の影響範囲を以下に示す。障害予測範囲内に存在する建物のテレビ視聴方法 (アンテナ受信、共同受信、CATV 等) により障害発生状況は異なるため、計画建物に起因して新たな障害が発生した場合には適切な障害対策を講じるものとする。

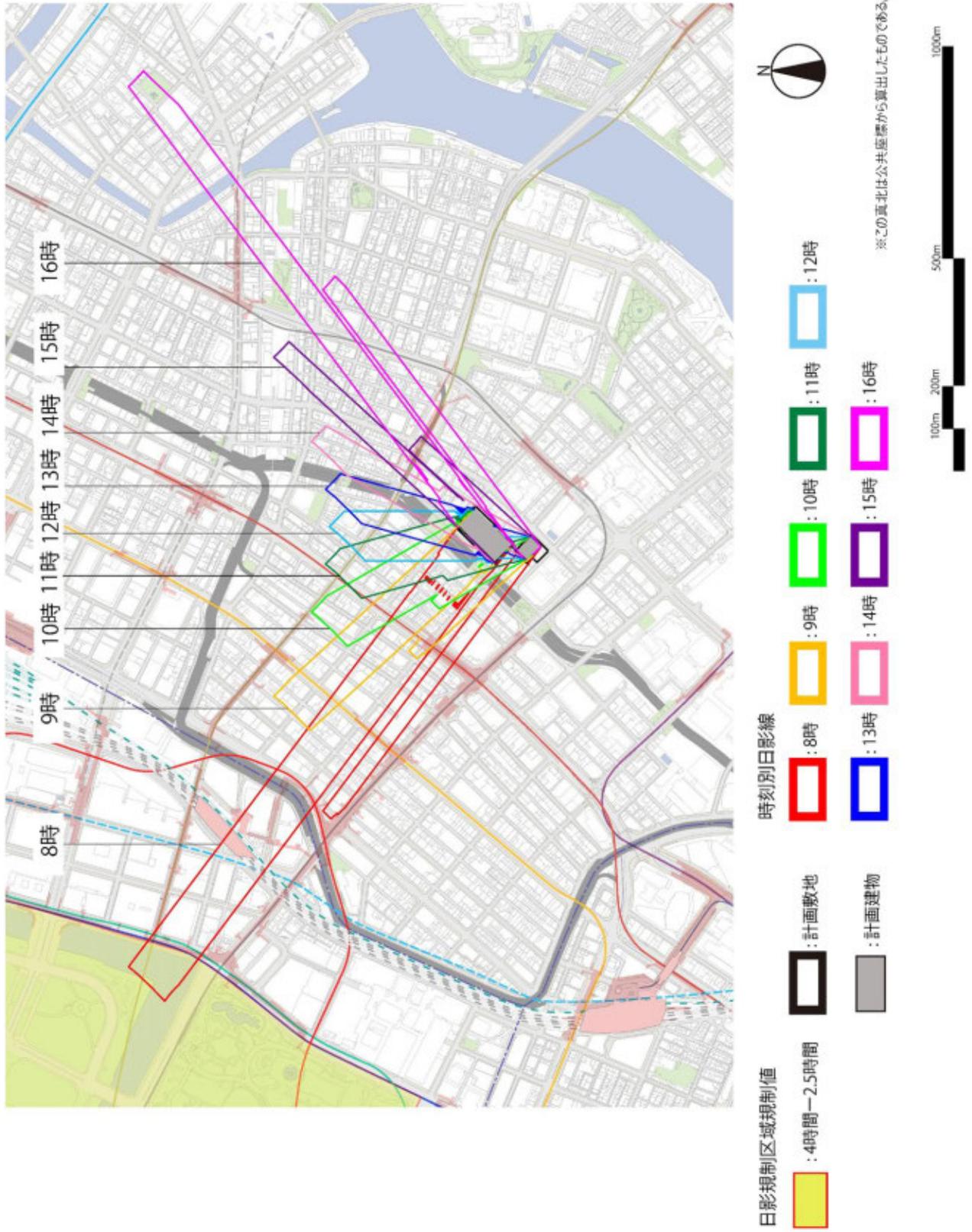
○受信障害の予測 (衛星放送)



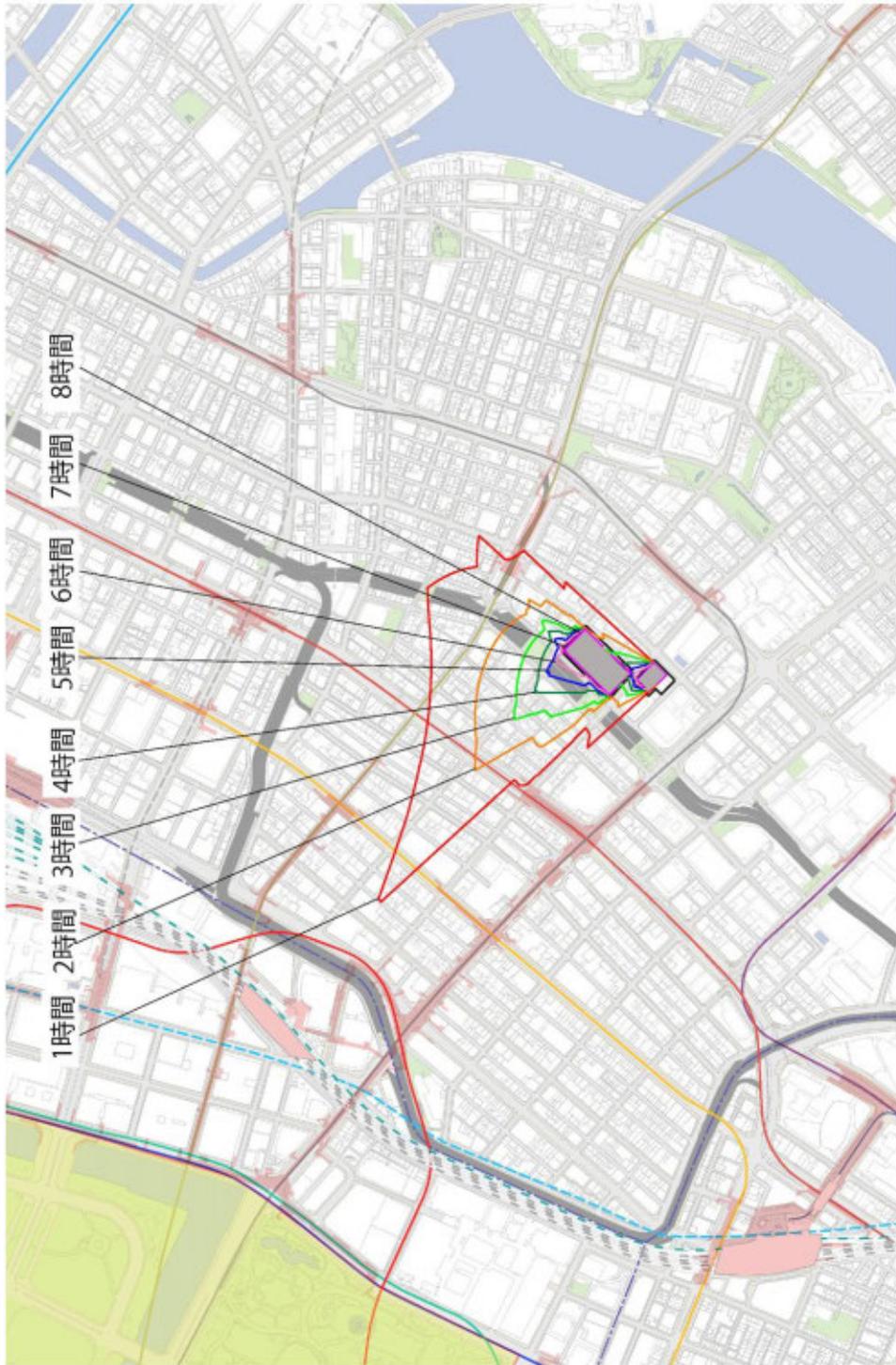
4 日影について

本計画による日影の影響について、冬至日、平均地盤面から高さ+4m における時刻別日影図と等時間日影図を示す。計画地の西側の皇居付近に日影規制の対象区域があるが、計画建物によって生じる日影は1時間未満であり、規制値を満足する。

○時刻別日影図



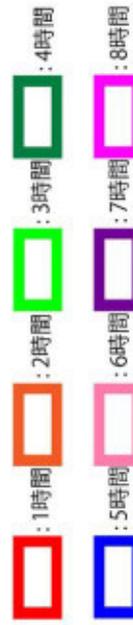
○等時間日影図



日影規制区域規制値



等時間日影線



※この真北は公共座標から算出したものである。



5 景観について

「東京都景観計画（平成30年）」「銀座・築地周辺みどりのプロムナード構想（令和3年）」「築地川アメニティ整備構想（令和元年）」など関連する上位計画との整合を図り、「都心における歩行者ネットワークの結節点として次代に相応しい都市景観の形成」「覆蓋化広場を中心としたみどり豊かなネットワークの創出によるまち全体で調和した景観の形成」「周辺と一体感のある足元空間の整備による、地域の魅力を発信するにぎわい景観の形成」「周辺市街地に配慮した夜間景観」をコンセプトに、当地区にふさわしい景観形成を図る。

本計画においては、上位計画や立地特性を踏まえつつ、覆蓋化広場や周囲との調和に配慮しながら、次頁以降の4つのコンセプトに基づき銀座・築地エリアに相応しい景観を形成する。

1) 遠景：都心における歩行者ネットワークの結節点として 次代に相応しい都市景観の形成

- 晴海通りを軸に、臨海エリアから都心部にかけてゆるやかに連続するスカイラインを形成する。
- 周辺市街地からの見え方に配慮し、外装をゆるやかな曲面形状とすることで、視覚的な柔らかさや流動性を感じさせる。
- 歩行者ネットワークの結節点において、地域の象徴となる都市景観を形成する。
- 縦方向に分節した外装デザインや、高層部と低層部の立体的な分節等により、周辺市街地への圧迫感低減を図る。



A 街区外観イメージ



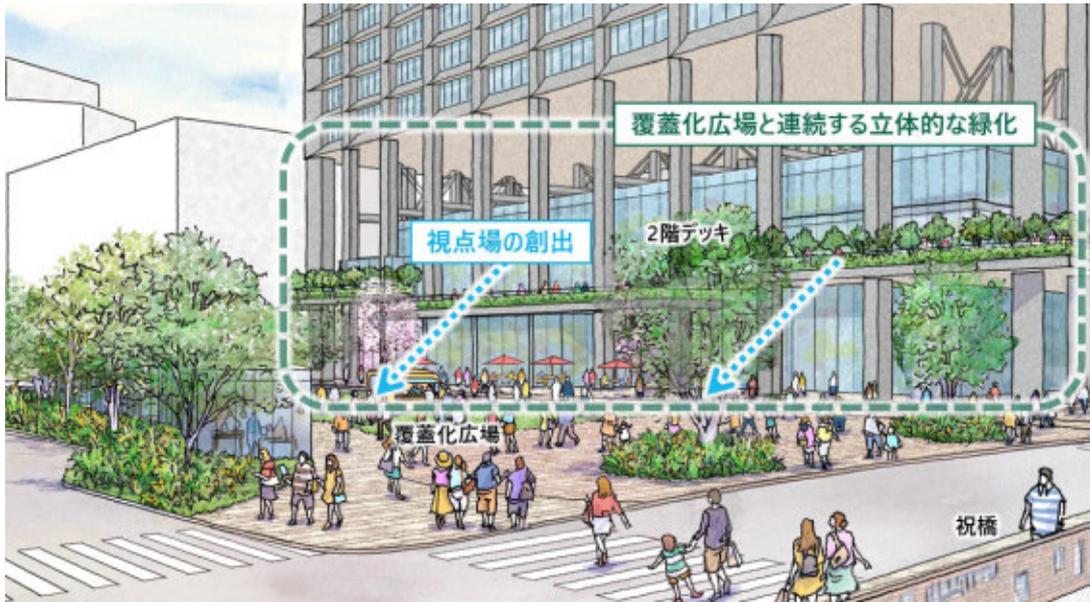
B 街区外観イメージ

2) 中景：みどり豊かなネットワークの創出によるまち全体で調和した景観の形成

- 覆蓋化広場から隅田川付近に至る道路の表層整備等により、みどりを拡充し、みどり豊かな歩行者ネットワークを形成し、まちの回遊性の向上を図る。
- 敷地内の地上部やデッキの緑化を行い、立体的な緑化空間を形成し、みどりのネットワークの形成に貢献する。
- 低層部に開放感のある空間を設け、計画建物を介して築地と銀座間を視覚的につなぐ「抜け」を創出し、アイレベルにおける圧迫感を低減させる。

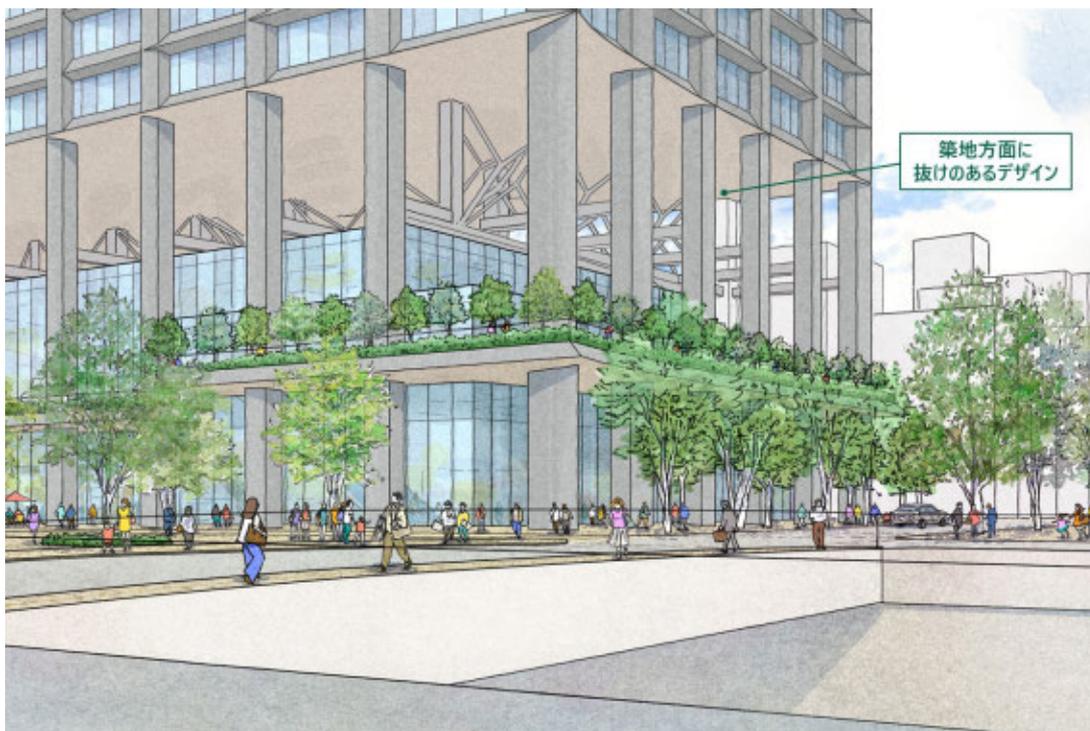


覆蓋化広場および計画地周辺のみどりのネットワークのイメージ



※イベント時のイメージ
 ※覆蓋化広場の具体の設計は、今後中央区が首都高速道路圏と連携して実施予定

周囲からみどりを感ずることのできる立体的な緑化空間



築地と銀座を視覚的につなぐ開放的な抜け空間

2) 近景：周辺と一体感のある低層部空間の整備による、地域の魅力を発信するにぎわい景観の形成

- 覆蓋化広場との一体的な空間の活用を見据え、覆蓋化広場に面した交差点付近にまちかど広場を整備する。(A 街区)
- 覆蓋化広場と計画地間の道路(区道 447 号)を嵩上げし、計画地と覆蓋化広場における一体的な賑わいの形成を図る。(A 街区)
- 地下2階には、地下通路からつながる開放的な地下広場を整備し、築地駅から覆蓋化広場へつながる歩行者ネットワークを創出する。(A 街区)
- 近隣の小学校に配慮し、歩行者にとって安全な滞留空間を整備する。(B 街区)



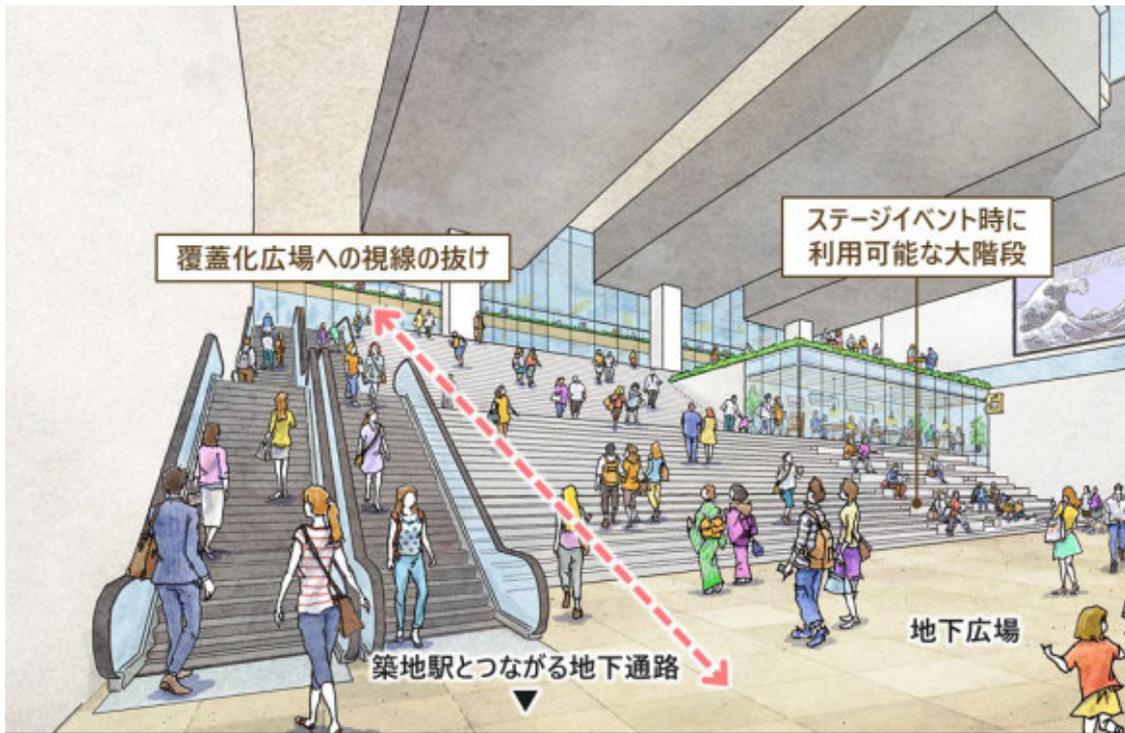
※イベント時のイメージ

※覆蓋化広場の具体的な設計は、今後中央区が首都高速道路㈱と連携して実施予定

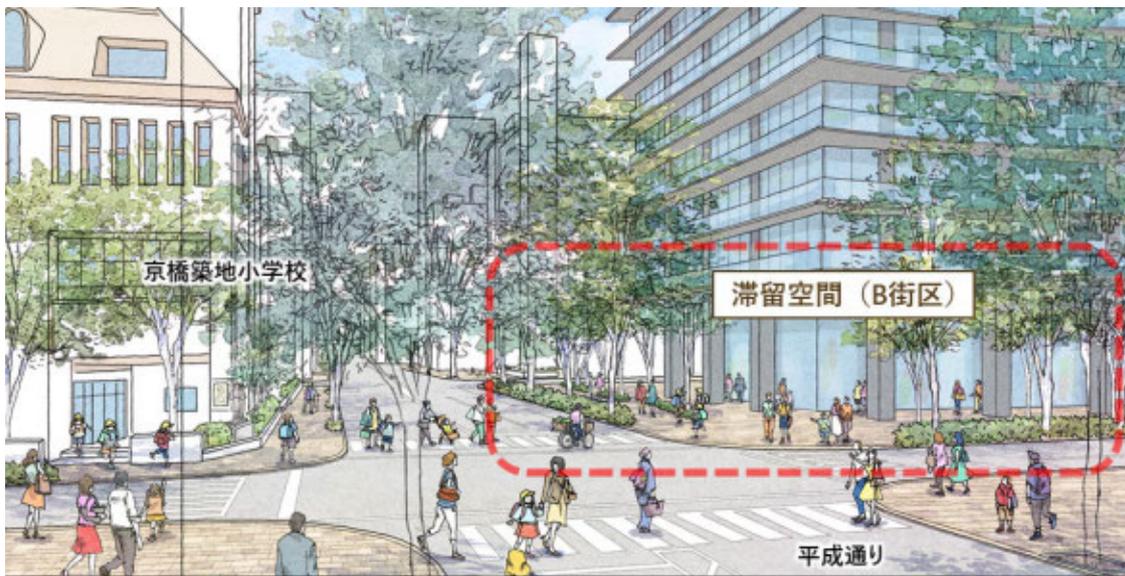
まちかど広場 (A 街区)



屋内外での一体的な賑わい形成 (A 街区)



開放的な吹き抜けのある地下広場（A 街区）



滞留空間（B 街区）

4) 夜景：周辺市街地に配慮した夜間景観

- 低層部：覆蓋化広場に面する箇所は賑わいある照明計画とし、その他の箇所は夜間の安全・安心に配慮した、温かみのある照明計画とする。
- 高層部：周辺市街地に配慮し、周辺と調和した落ち着いた照明計画とする。



周囲と調和した夜間景観

6 その他

計画地は、非公共ヘリポート及び場外離着陸場の進入区域に指定されていない。

IV-5 地区計画（素案）との整合

項目	地区整備計画	計画内容	適否
i) 建築物等の用途の制限	<p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>3 住戸を10戸以上有する共同住宅において、住戸専用部分の床面積が40㎡以上の住戸の床面積の合計が、当該共同住宅の用途に供する部分の床面積の合計の1/3未満の建築物又は定住型住宅以外の住戸の全てにおいて、それぞれの住戸の専用部分の床面積が25㎡未満の建築物は建築してはならない。ただし、機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。</p>	<p>左記内容を遵守した建築計画とする。</p> <p>左記内容を満足する住戸を計画する。</p>	OK
ii) 建築物の容積率の最高限度	<p>1 幅員5m以上の道路を前面道路とする敷地の建築物の容積率の最高限度は、次のとおりとする。</p> <p>7 次に掲げる建築物においては、1から6までの規定は適用しない。 (2)都市再生特別地区の区域内の建築物</p>	<p>約135/10 (A街区：約156/10、B街区：約69/10) 都市再生特別地区の区域内の建築物に該当するため、1から6までの規定の適用対象外となる。</p>	OK
iii) 建築物の容積率の最低限度	<p>1 指定容積率が80/10又は70/10の区域にあつては30/10、指定容積率が60/10、50/10又は40/10の区域にあつては20/10</p>	<p>約135/10 (A街区：約156/10、B街区：約69/10) であり、左記内容に適合している。</p>	OK

項目	地区整備計画	計画内容	適否
iv) 建蔽率の最高限度	1 用途地域に関する都市計画により定められた建蔽率が8/10の区域は、8/10。ただし、法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては1/10を、同条第6項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値	建蔽率は全体8/10以下 (A街区：約8/10、B街区：約6/10) であり、左記に適合している。	OK
v) 建築物の敷地面積の最低限度	300㎡。 ただし、次の(1)は(2)のいずれかに該当する場合においては、当該(1)又は(2)に定める敷地面積とする。	A街区：約8,760㎡、B街区：約2,810㎡ であり、左記内容に適合している。	OK
vi) 建築物の建築面積の最低限度	150㎡(敷地面積が300㎡未満の場合は、当該敷地面積の1/2)。 ただし、用途又は機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。	A街区：約6,500㎡、B街区：約1,500㎡ であり、左記内容に適合している。	OK
vii) 壁面の位置の制限	1 道路境界線等から建築物の部分(地盤面下の部分及び計画図に示す道路Aに設置された商店街の既存のアーケードに面し、かつ、連続したひさし等の部分を除く。)までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 (1)計画図に示す道路Aに接する部分にあっては、道路境界線から1.0m、その他の法第42条第1項の道路に接する部分にあっては道路境界線から0.5m	計画敷地に面する区道409号(平成通り)、区道447号線、区道459号線、区道676号線、区道678号線、区道672号線に接する部分は、1.0m以上の壁面後退を確保する。	OK

項目	地区整備計画	計画内容	適否
viii) 建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さ（階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合は、その部分の高さは 12m まででは当該建築物の高さに算入しない。）は、次に掲げる数値を超えてはならない。</p> <p>3 次に掲げる建築物においては、1 及び 2 の規定は適用しない。</p> <p>(2) 都市再生特別地区の区域内の建築物</p>	<p>A 街区：約 180m、B 街区：約 110m</p> <p>都市再生特別地区の区域内の建築物に該当するため、1 から 6 までの規定の適用対象外となる。</p>	OK
ix) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の形態、意匠、色彩等は、周辺環境及び都市景観に配慮したものとす。</p> <p>2 屋外広告塔、広告板、看板、目隠しを目的とする工作物及びその他これらに類する工作物は、景観、風致を損なうおそれのないものとする。</p>	<p>左記内容を満足する形態、色彩、意匠とする。</p>	OK
x) 壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域は、門、へい、広告物及び看板等通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 計画図に示す道路アに設置された商店街の既存のアーケードに面し、かつ、連続した工作物等で、歩行者の通行の安全性及び快適性に並びに地区の賑わいの創出を図るもの</p> <p>(2) 緑化の推進等、良好な街並みの形成のために設置する植栽基盤の縁石</p> <p>(3) 高度利用地区の区域内の建築物で、壁面の位置の制限の項の 1 に規定する距離を超える部分に設置する工作物、又は、敷地内に歩行者の通行空間を整備する場合に歩車分離等の歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける工作物</p>	<p>通行の妨げとなるような工作物は設置しない。</p>	OK

(参考) 東京都市計画築地地区地区計画(素案)の内容

東京都市計画地区計画の変更(素案)
都市計画築地地区地区計画を次のように変更する。

名称	築地地区地区計画
位置※	中央区明石町、築地一丁目、築地二丁目、築地三丁目、築地四丁目、築地五丁目、築地六丁目及び築地七丁目各区内
面積※	約52.8ha
地区計画の目標	<p>1 本地区は、古くから食品加工や食品卸売業などが集積し、日本の食文化の発信拠点として発展してきたまちであり、都市機能を支える幹線道路や公共交通等の都市基盤の整備状況を生かしながら、定住性の高い住宅の集積とともに、商業・業務施設の立地など都心複合市街地として形成されている。</p> <p>こうした中、住宅の立地が進行しているものの、老朽化した建築物も未だ多く存在し、生活に関連する機能の充実も求められていることから、本地区計画を活用した円滑な建築物の個別更新と、必要に応じて都市開発諸制度等を活用した面的整備により、まちの賑わいの創出とともに生活環境及び防災性の向上を一体的に進めていくことが必要である。あわせて、本地区の地域特性を踏まえながら、都心区における国際競争力の強化に向けて、国内外からの来街者を受け入れる環境整備の充実も必要となっている。</p> <p>また、「築地川アメニティ整備構想」においては、首都高速都心環状線(築地川区間)の上部空間を活用し、築地と銀座のまちをつなぎ、快適かつ良好な新たな都市空間の創出を図ることとしている。</p> <p>このため、賑わいのあるまちと安全で快適な暮らしやすいまちが調和した都心複合市街地の形成と魅力ある都市景観・街並みの形成を目指す。</p> <p>2 国家戦略特別区域法(平成25年法律第107号)に基づき東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針においては、目標として、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとされている。</p>
区域の整備・開発及び保	<p>1 土地の有効かつ高度利用を推進するとともに、区民生活を支える物品販売業を営む店舗等の生活利便施設(以下「生活利便施設」という。)及び子育て支援施設等の公益施設(以下総称して「生活関連施設」という。)、まちに調和しまちの賑わいへの寄与などの地域に付加価値をもたらす宿泊施設(以下「良質な宿泊施設」という。)並びに地区の賑わいやうるおいを形成し不特定多数の人が日常利用できるアトリウム等の交流施設、広場等の屋外空地及び歩行者交通の利便性の向上に資する施設等(以下「公共的屋内空間等」という。)の整備を誘導することにより、賑わいのあるまちと安全で快適な暮らしやすいまちが調和した都心複合市街地の形成を図る。</p> <p>2 建築物の更新において、建築物の所有者等の居住機能を確保することにより、地域コミュニティの維持・発展を図る。</p> <p>3 健全で良好な施設等の誘導により、地区全体で調和のとれた環境整備を図る。</p> <p>4 建築物の壁面後退により、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、良好な街並みの形成を図る。</p> <p>5 建築物の不燃化を促進し、市街地の防災性の向上を図る。</p>

	<p>6 相当規模の一団の土地で、都市基盤や公共施設の再整備に併せて、土地の合理的かつ健全な高度利用により都市機能を更新することが必要な場合においては、別に定める都市計画手法等を活用する。特に、幹線道路に接する街区については、賑わいの拠点の形成にふさわしい高度利用を図る。</p> <p>7 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第36条第1項に規定する都市再生特別地区（以下「都市再生特別地区」という。）の活用により、歩行者ネットワークの形成、屋内外空間を活用した防災機能の強化を図りつつ、魅力とにぎわいを創出する業務・商業・文化・交流機能の導入を通じて都市機能の強化を図る。</p> <p>8 建築物等の規制・誘導により、地域特性を踏まえた都心のスカイラインを形成する。 また、隅田川沿いなどにおいては、水辺を生かし、うるおいとやすらぎの感じられる環境づくりに配慮する。</p>
<p>地区施設及びその他の公共施設の整備の方針</p>	<p>1 災害時の安全性を確保するため、建築物の壁面の後退により細街路の拡幅整備や歩道状空地等の整備を進め、安全で快適な歩行者空間の確保を図る。</p> <p>2 広場やポケットパーク等のオープンスペース及び屋内貫通通路等の整備により、歩行者の回遊性を高めるとともに、賑わいとうるおいのある都市空間の形成を図る。</p> <p>3 相当規模の一団の土地で面的整備を行う場合においては、生活環境の快適性や防災性を向上し、安全な歩行者ネットワークをより強化するため、必要に応じて広場、歩道状空地、貫通通路、地下鉄駅への連絡通路等を整備する。</p>
<p>建築物等の規制・誘導の方針</p>	<p>1 健全で良好な地域環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 また、商店街に指定した道路に接する敷地の建築物においては、賑わいのある連続した商業空間を形成するため、建築物の低層階を店舗等の集客を目的とする施設等（以下「商業施設等」という。）に制限する。</p> <p>2 良質な宿泊施設、生活関連施設及び公共的屋内空間等の整備を誘導するとともに、建築物の所有者等の居住機能を確保するため、幅員12m未満の道路を前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下同じ。）とする敷地の建築物においては建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第52条に規定する前面道路の幅員が12m未満である建築物の容積率制限（以下「容積率制限」という。）を緩和するとともに、高度利用と都市機能の更新とを図る建築物に係る制限の特例を適用する。</p> <p>3 幅員の狭い道路にのみ接する敷地の建築物においては、戸建て住宅などの建替えを促進するため、容積率制限を緩和する。</p> <p>4 道路に沿って連続した壁面の形成や建築物の高さを揃えるなど良好な街並みの形成を図るため、道路境界線からの壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度を定めることにより、道路斜線制限を緩和する。特に、幹線道路の沿道街区において相当規模の一団の土地で面的整備を行う場合においては、道路境界線からの壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度を定めることに加え、人々が集い・交流できる公共施設、広場、地域交流施設などの整備や、計画街区の特徴・立地に応じた軒線・表情線による周辺街区との調和への配慮等により、道路斜線制限を緩和する。</p> <p>5 相当規模の一団の土地で面的整備を行う場合においては、地区整備計画に必要な事項を定め、良好な街並みの形成を図る。</p>

6 都市再生特別地区等を活用することにより、本地区に相応しい機能誘導及び広場などの交流空間の整備等を図る。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積		備考
				幅	長	
広場			広場1号	約800㎡ (換気、採光のための開口部を除く)		既設 一部ピロティ 地上約600㎡及び地下約200㎡ 地下鉄出入口、昇降機等を含む。
			広場2号	約1,200㎡		既設 一部ピロティ 昇降機等を含む。
			広場3号	約200㎡		既設
			広場4号	約700㎡		新設 一部ピロティ
			広場5号	約300㎡		新設 一部ピロティ
			広場6号	約600㎡		新設 地下～地上 昇降機等を含む。
			その他の公共空地			
			歩道状空地1号	3.5m	約100m	既設
			歩道状空地2号	3.5m	約120m	新設
			歩道状空地3号	2.5m	約60m	新設
			歩道状空地4号	3.5m	約110m	新設
			歩道状空地5号	2.5m	約20m	新設

	建築物等に関する事項	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="121 1366 199 1691">歩道状空地 6号</td> <td data-bbox="199 1366 263 1691">4.0m</td> <td data-bbox="263 1366 383 1691">約20m</td> <td data-bbox="383 1366 662 1691">新設</td> </tr> <tr> <td data-bbox="121 1153 199 1366">歩道状空地 7号</td> <td data-bbox="199 1153 263 1366">4.0m</td> <td data-bbox="263 1153 383 1366">約25m</td> <td data-bbox="383 1153 662 1366">新設</td> </tr> <tr> <td data-bbox="121 940 199 1153">歩行者通路 1号</td> <td data-bbox="199 940 263 1153">5.0m</td> <td data-bbox="263 940 383 1153">約50m</td> <td data-bbox="383 940 662 1153">既設 地下～地上 昇降機等を含む。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="121 728 199 940">歩行者通路 2号</td> <td data-bbox="199 728 263 940">2.5m</td> <td data-bbox="263 728 383 940">約70m</td> <td data-bbox="383 728 662 940">新設 地下</td> </tr> <tr> <td data-bbox="121 515 199 728">歩行者通路 3号</td> <td data-bbox="199 515 263 728">2.5m</td> <td data-bbox="263 515 383 728">約45m</td> <td data-bbox="383 515 662 728">新設 地下～地上 昇降機等を含む。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="121 302 199 515">歩行者通路 4号</td> <td data-bbox="199 302 263 515">3.0m</td> <td data-bbox="263 302 383 515">約30m</td> <td data-bbox="383 302 662 515">新設</td> </tr> </table>	歩道状空地 6号	4.0m	約20m	新設	歩道状空地 7号	4.0m	約25m	新設	歩行者通路 1号	5.0m	約50m	既設 地下～地上 昇降機等を含む。	歩行者通路 2号	2.5m	約70m	新設 地下	歩行者通路 3号	2.5m	約45m	新設 地下～地上 昇降機等を含む。	歩行者通路 4号	3.0m	約30m	新設
歩道状空地 6号	4.0m	約20m	新設																							
歩道状空地 7号	4.0m	約25m	新設																							
歩行者通路 1号	5.0m	約50m	既設 地下～地上 昇降機等を含む。																							
歩行者通路 2号	2.5m	約70m	新設 地下																							
歩行者通路 3号	2.5m	約45m	新設 地下～地上 昇降機等を含む。																							
歩行者通路 4号	3.0m	約30m	新設																							
建築物等の用途の制限※	<ol style="list-style-type: none"> 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に規定する店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。 2 建築物の1階で、計画図に示す道路アに接する部分（主要地方道日比谷豊洲埠頭東雲町線（晴海通り）にあつては当該道路の南側の敷地、主要地方道東京市川線（新大橋通り）にあつては当該道路の東側の敷地に限る。）を主に商業施設等以外の用途に供する建築物は建築してはならない。ただし、土地利用状況等によりやむを得ない建築物についてはこの限りでない。 3 住戸を10戸以上有する共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅を除く。）において、住戸専用部分の床面積が40㎡以上の住戸（以下「定住型住宅」という。）の床面積の合計が、当該共同住宅の用途に供する部分の床面積（建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積（以下「容積率対象面積」という。）をいう。）の合計の1/3未満の建築物又は定住型住宅以外の住戸の全てにおいて、それぞれの住戸の専用部分の床面積が25㎡未満の建築物は建築してはならない。ただし、機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。 																									
建築物の容積率の最高限度※	<ol style="list-style-type: none"> 1 幅員5m以上の道路を前面道路とする敷地の建築物の容積率の最高限度は、次のとおりとする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 生活関連施設の用途に供する部分を設けるものは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域（以下「用途地域」という。）に関する都市計画により定められた容積率（以下「指定容積率」という。）又は容積率制限による容積率のうち、いずれか小さい方の数値（以下「基準容積率」という。）に、当該部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とし、基準容積率を超える部分に生活利便施設を設けるものは、建築物の一部を住宅又は共同住宅の用途に供するものとし、かつ、基準容積率を超える部分に生活利便施設の用途に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）が、住宅又は共同住宅の用途に供する部分の床面積を超えてはならない。この場合、(2)に規定する数値を超えることができる。 																									

- (2) 住戸数が2戸以下、かつ、住戸専用部分の床面積が40㎡以上300㎡以下の住宅若しくは共同住宅の用途に供する部分を設けるものは、基準容積率に、当該部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とする。この場合、(1)に規定する数値を超えることができる。
- (3) ホテル又は旅館の用途（以下「ホテル等」という。）に供する建築物で、次の①、②及び③のいずれにも該当するものにあつては基準容積率の1.2倍とし、①、②及び④のいずれにも該当するものにあつては基準容積率に生活関連施設の用途に供する部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とする。
- ① ホテル等に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）が建築物の延べ面積（容積率対象面積をいう。）の1/2以上であること。
- ② ホテル等の一宿泊室の床面積が次に掲げる数値以上であること。
- ア 一宿泊室の定員が1人の場合、9㎡
 イ 一宿泊室の定員が2人の場合、13㎡
 ウ 一宿泊室の定員が3人以上の場合、次の算定式により求められる数値
- $$X = 5.5(n - 1) + 9$$
- X：一宿泊室の床面積（㎡）
 n：一宿泊室の定員（人）
- ③ ホテル等のレストラン、ラウンジ、会議室及びホール等（以下「ホテル関連施設」という。）の床面積が容積率5/10以上で、かつ、宿泊室の床面積の合計を超えないこと。
- ④ 生活関連施設を設けていること。
- (4) ホテル等に供する建築物で、(3)の規定に加え次の①から④までのいずれにも該当する場合は、(3)により算定した容積率に、ホテル関連施設のうちラウンジ、会議室及びホール等の日常一般に開放された部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とする。この場合、容積率の最高限度は100/10を超えてはならない。
- ① 一宿泊室の床面積が30㎡以上の宿泊室の床面積の合計が、全ての宿泊室の床面積の合計の1/4以上であること。
- ② 敷地面積が300㎡以上であること。
- ③ 敷地面積から建築面積を除いた部分の敷地面積に対する割合が2/10以上であること。
- ④ ホテル関連施設のうちラウンジ、会議室及びホール等の日常一般に開放された部分の容積率が5/10以上であること。
- (5) (1)から(3)までに規定する容積率の最高限度は、建築物の敷地面積が300㎡未満の場合、基準容積率に、次の①又は②の数値を加えた数値を超えてはならない。
- ① 敷地面積が100㎡以上300㎡未満の場合、基準容積率の0.2倍に2/3を乗じた数値
- ② 敷地面積が100㎡未満の場合、基準容積率の0.2倍に1/2を乗じた数値
- (6) 建築物の一部をホテル等とする場合は、(1)及び(2)の規定は適用しない。
- 2 幅員5m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物で、住宅、共同住宅（定住型住宅及び高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅に限る。ただし、ウィークリーマンション及びマンションは除く。）、寄宿舎又は下宿の用途に供する部分を設ける建築物の容積率の最高限度は、基準容積率に、当該部分の容積率を加えた数値とする。この場合、28/10を超えてはならない。

	<p>3 法第42条第1項の道路を前面道路とし、次の(1)又は(2)に該当する建築物の容積率の最高限度は、基準容積率又は1(4)を除く。)により算定した容積率に、当該(1)又は(2)に定める数値をそれぞれ加えた数値とする。この場合、基準容積率の1.2倍を超えてはならない。</p> <p>(1) 公共的屋内空間(交流施設、文化施設、屋内貫通通路及び地下鉄駅等への連絡通路をいう。)を設ける建築物で、次の①又は②のいずれかに該当する場合は、当該①又は②に定める数値とする。</p> <p>① 交流施設及び文化施設の床面積が容積率5/10以上の場合は、当該床面積の容積率。この場合、10/10を限度とする。</p> <p>② 道路と道路等を接続する幅員4m以上、かつ、高さ4m以上の屋内貫通通路又は地下鉄駅等への連絡通路(隣接する建築物に当該連絡通路がある場合は、その通路に接続する連絡通路を含む。)を設ける場合は、10/10</p> <p>(2) 公共的屋外空間(敷地内に設ける空地のうち、日常一般に公開される部分で、壁面の位置の制限の項の規定により確保する空地に隣接し、かつ、50㎡以上の面積を有するものに限る。)を設ける建築物で、公共的屋外空間の面積に基準容積率を乗じた値を当該敷地の面積で除した値が5/10以上の場合は、当該数値とする。この場合、10/10を限度とする。</p> <p>4 1から3までの規定に該当しない建築物は、基準容積率とする。</p> <p>5 建築物等の用途の制限の項の2のただし書の適用を受ける建築物、壁面の位置の制限の項の2の(2)の適用を受ける建築物及び法第42条第1項から第3項までに規定する道路で、その一端のみが他の道路に接続した道路(当該道路の終端から他の道路へ通り抜けられる空間が地区施設により確保されているものは除く。以下「袋路状道路」という。)を前面道路とする敷地の建築物は、基準容積率とする。</p> <p>6 法第52条第14項の規定により特定行政庁の許可(容積率の特例)を受けた建築物は、1から5までに規定する容積率を超えることができる。</p> <p>7 次に掲げる建築物においては、1から6までの規定は適用しない。</p> <p>(1) 法第59条の2第1項の規定により特定行政庁の許可(以下「総合設計の許可」という。)を受けた建築物</p> <p>(2) 都市再生特別地区の区域内の建築物</p> <p>(3) マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)第105条の規定により特定行政庁の許可(容積率の特例)を受けた建築物</p> <p>8 1から6までの規定にかかわらず、都市計画法第8条第1項第3号に規定する高度利用地区(以下「高度利用地区」という。)に関する都市計画に適合する建築物は、高度利用地区の都市計画で定めるところによる。</p>
建築物の容積率の最低限度	<p>1 指定容積率が80/10又は70/10の区域にあつては30/10、指定容積率が60/10、50/10又は40/10の区域にあつては20/10</p> <p>2 幅員4mの道路(法第42条第2項の道路(以下「2項道路」という。)を含む。)を前面道路とする敷地にあつては20/10、法第42条第3項の道路(以下「3項道路」という。)を前面道路とする敷地にあつては15/10</p> <p>3 次に掲げる建築物においては、1及び2の規定は適用しない。</p>

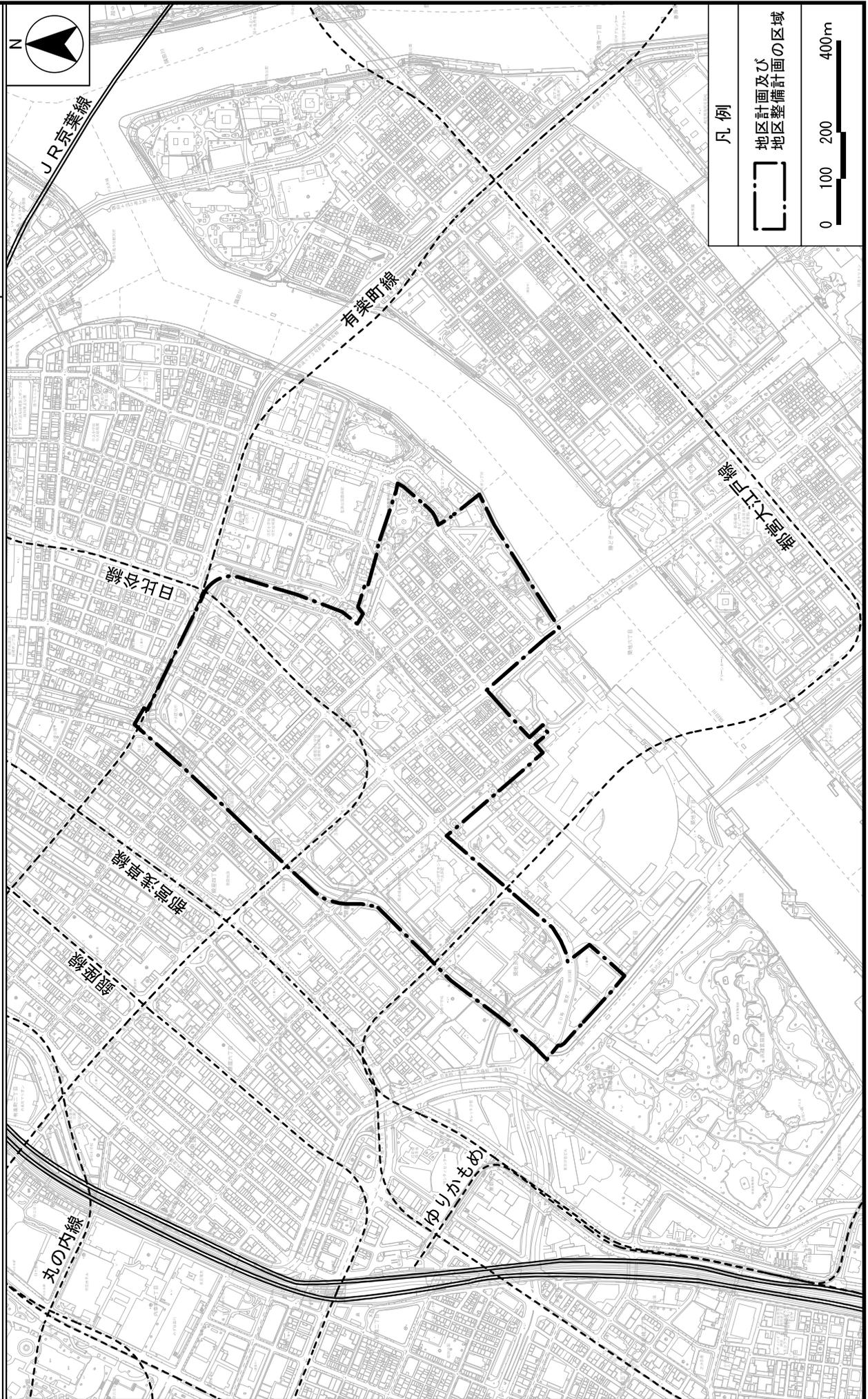
建築物の建蔽率の最高限度	<p>(1) 袋路状道路にのみ接する敷地の建築物 (2) 用途上又は機能上やむを得ない建築物</p> <p>1 用途地域に関する都市計画により定められた建蔽率が8/10の区域は、8/10。ただし、法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては1/10を、同条第6項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値</p> <p>2 用途地域に関する都市計画により定められた建蔽率が6/10の区域は、6/10。ただし、法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10を、同項第1号及び第2号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値</p>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>300㎡。ただし、次の(1)又は(2)のいずれかに該当する場合には、当該(1)又は(2)に定める敷地面積とする。</p> <p>(1) この地区計画の都市計画決定の告示日において、300㎡未満の土地の場合には当該敷地面積。この場合、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地とし、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合に限る。</p> <p>(2) 敷地の形状及び規模又は土地利用状況から有効な土地利用が図られる場合は、当該敷地面積</p>
建築物の建築面積の最低限度	<p>150㎡(敷地面積が300㎡未満の場合は、当該敷地面積の1/2)。ただし、用途上又は機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。</p>
壁面の位置の制限	<p>1 道路境界線等から建築物の部分(地盤面下の部分及び計画図に示す道路Aに設置された商店街の既存のアーケードに面し、かつ、連続したひさし等の部分を除く。)までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならぬ。</p> <p>(1) 計画図に示す道路Aに接する部分については道路境界線から1.0m、その他の法第42条第1項の道路に接する部分にあつては道路境界線から0.5m</p> <p>(2) 道路Aに接する部分で、幅員が8m未満の部分は、(1)の規定にかかわらず、道路境界線から0.5m</p> <p>(3) 2項道路又は3項道路に接する部分は、道路中心線から2.2m</p> <p>2 次に掲げる建築物の部分においては、1の規定は適用しない。</p> <p>(1) 袋路状道路に接する建築物の部分</p> <p>(2) 敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ない建築物の部分</p> <p>3 高度利用地区の区域内の建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図3に示す制限を超えて建築してはならない。ただし、次に掲げるもののうち、1に規定する距離を超える部分に設置するものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 地下鉄駅出入口施設等の公益上必要な建築物の部分</p> <p>(2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、落下防止柵、その他これらに類するもの</p> <p>(3) 建築物の保安及び安全・管理上やむを得ない扉及び柵、その他これらに類するもの</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さ(階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合は、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。)は、次に掲げる数値を超えてはならない。</p> <p>(1) 指定容積率が80/10又は70/10の区域で、幅員20m以上の道路を前面道路とする敷地は、50m</p>

	<p>(2) 指定容積率が80/10又は70/10の区域で、幅員12m以上20m未満の道路を前面道路とする敷地及び指定容積率が60/10の区域で、幅員12m以上の道路を前面道路とする敷地は、42m</p> <p>(3) 指定容積率が50/10の区域で、幅員12m以上の道路を前面道路とする敷地は、38m</p> <p>(4) 幅員8m以上12m未満の道路を前面道路とする敷地は、36m又は前面道路の幅員に2mを加えたものに3を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値</p> <p>(5) 幅員6m以上8m未満の道路を前面道路とする敷地は、24m又は前面道路の幅員に1mを加えたものに3を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値</p> <p>(6) 幅員4m以上6m未満の道路を前面道路とする敷地は、18m又は前面道路の幅員に1mを加えたものに3を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値</p> <p>(7) 2項道路又は3項道路を前面道路とする敷地は、13m</p> <p>2 2以上の道路（それらのいずれかが2項道路又は3項道路の場合に限る。）に接する敷地において、2項道路又は3項道路以外の道路の境界線からの水平距離が当該道路の幅員の2倍（35mを超える場合は35m）を超える区域（2項道路又は3項道路の中心からの水平距離が10m以下の区域に限る。）は、1の（1）から（6）までの規定にかかわらず13mとする。ただし、周辺の環境に配慮した建築物についてはこの限りでない。</p> <p>3 次に掲げる建築物においては、1及び2の規定は適用しない。</p> <p>(1) 総合設計の許可を受けた建築物</p> <p>(2) 都市再生特別地区の区域内の建築物</p> <p>(3) 袋路状道路にのみ接する敷地の建築物</p> <p>(4) 3,000㎡以上の敷地において複数の建築物により一体の機能を有する公共施設（現に存する敷地において総合的見地から段階的に従前機能の維持・更新を図り、公共的広場の設置、防災対策等の市街地の環境整備改善を行うものに限る。）における建築物</p> <p>4 1の（1）から（7）まで及び3の規定にかかわらず、計画図3に示す、高度利用地区に関する都市計画に適合する建築物の高さは110mを超えてはならない。</p>
<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>1 建築物の形態、意匠、色彩等は、周辺環境及び都市景観に配慮したものとす。</p> <p>2 屋外広告塔、広告板、看板、目隠しを目的とする工作物及びその他これらに類する工作物は、景観、風致を損なうおそれのないものとする。</p> <p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域は、門、へい、広告物及び看板等通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 計画図に示す道路アに設置された商店街の既存のアーケードに面し、かつ、連続した工作物等で、歩行者の通行の安全性及び快適性並びに地区の賑わいの創出を図るもの</p> <p>(2) 緑化の推進等、良好な街並みの形成のために設置する植栽基盤の縁石</p> <p>(3) 高度利用地区の区域内の建築物で、壁面の位置の制限の項の1に規定する距離を超える部分に設置する工作物、又は、敷地内に歩行者の通行空間を整備する場合に歩車分離等の歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける工作物は、敷地内に歩行者の通行空間を整備する場合に歩車分離等の歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける工作物は、敷地内に歩行者の通行空間を整備する場合に歩車分離等の歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける工作物は、敷地内に歩行者の通行空間を整備する場合に歩車分離等の歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける工作物</p>

※は知事協議事項

「区域、地区施設の位置、建築物等の用途の制限のうち1階部分の用途制限の適用区域及び壁面の位置の制限等は計画図に示すとおり」
理由：築地一丁目地区において都市再生特別地区及び第一種市街地再開発事業の都市計画を定め、地区計画の目標等の一部を変更するとともに、当該地区内で整備される広場等を地区施設に位置づけるため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画
築地地区地区計画
位置図



この地図は、東京都幅員2,500分の1地形図を利用して作成したものである。J 無断複製を禁ずる。

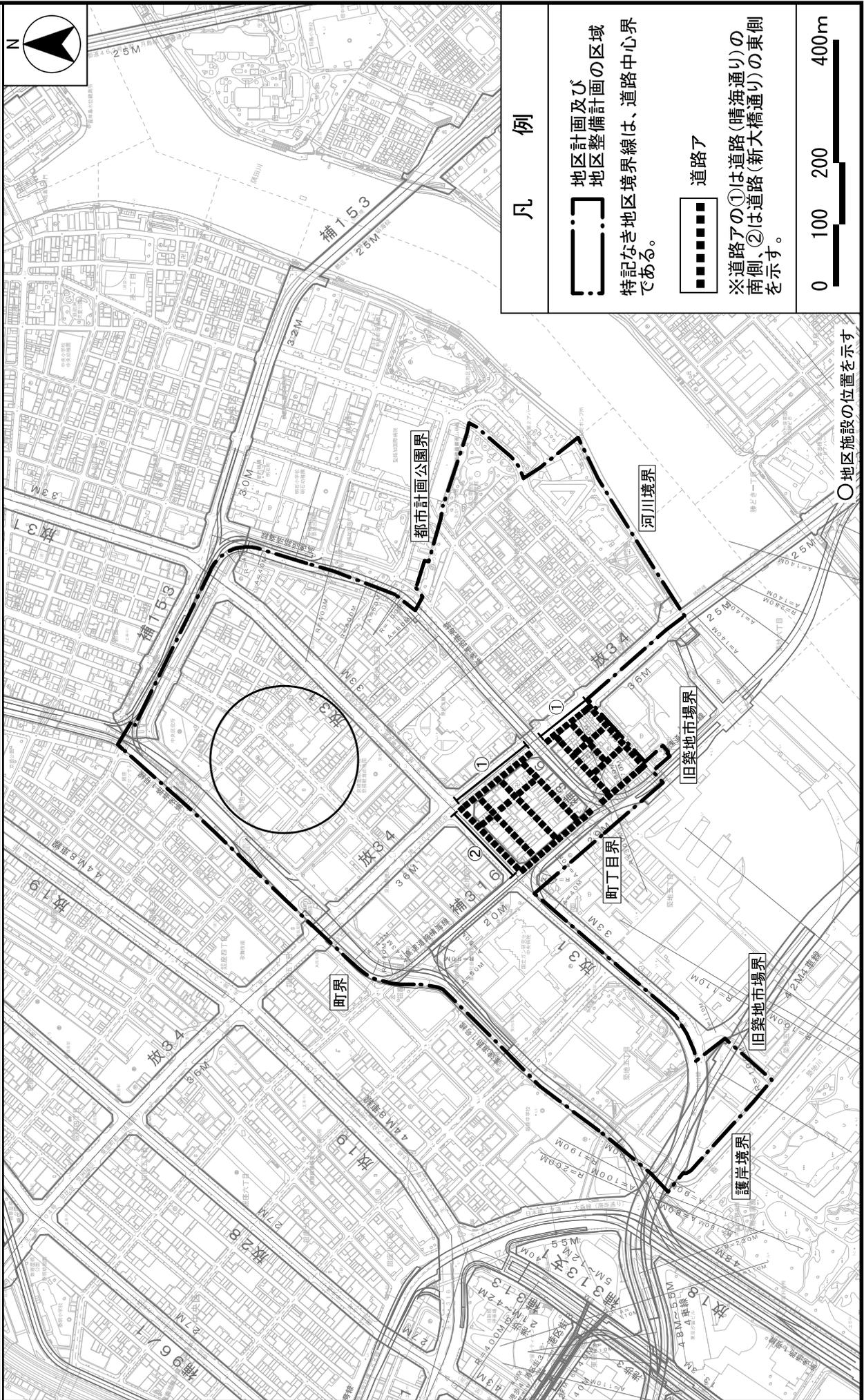
(承認番号) W01和評第04-101号・4都市基交測第79号

(承認番号) 4都市基街都第157号、令和4年8月2日

(承認番号) 4都市基交都第30号、令和4年8月1日

東京都市計画地区計画 築地地区地区計画

計画図1



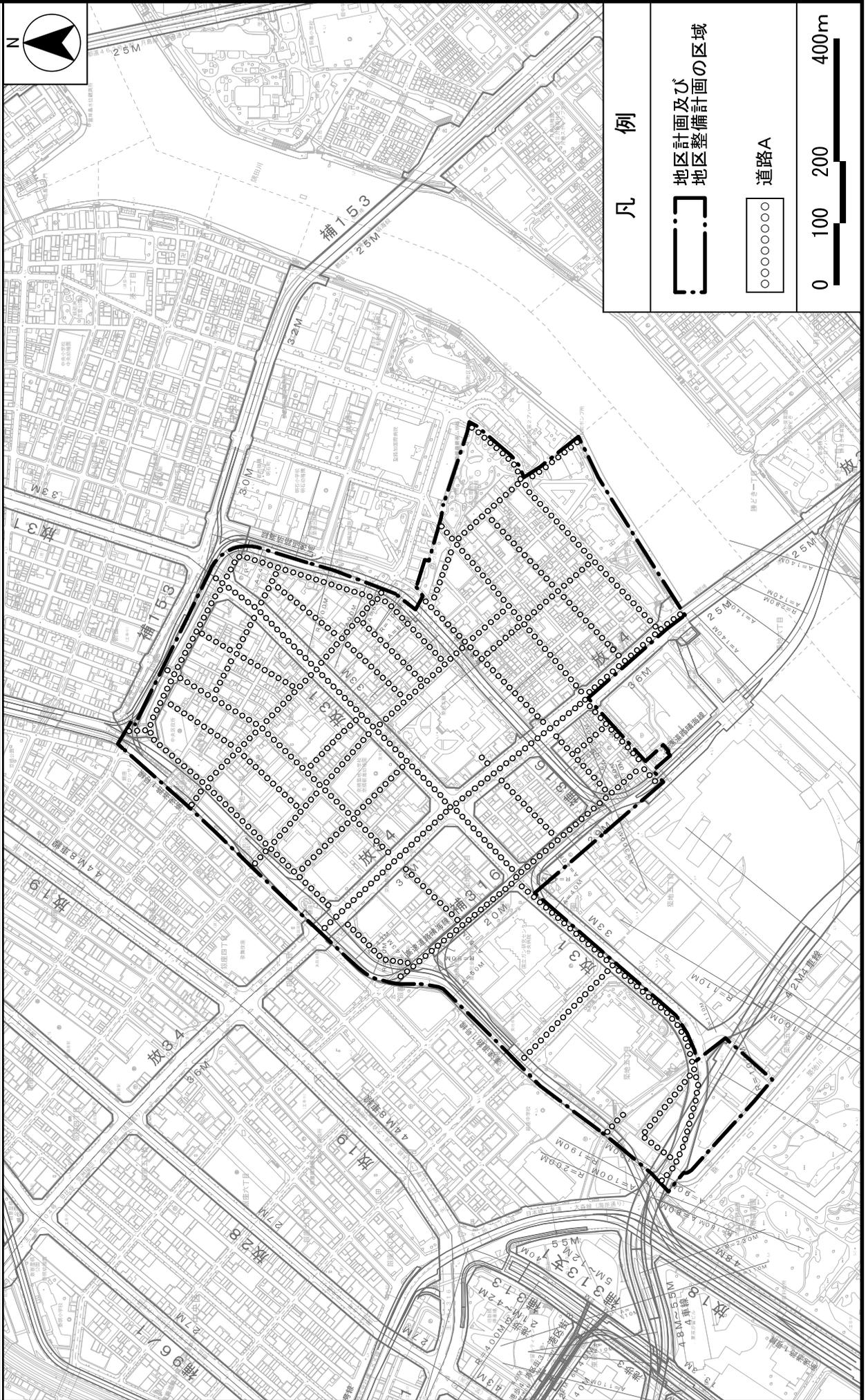
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。J 無断複製を禁ずる。

(承認番号) W07和評第04-101号・4都市基交測第79号

(承認番号) 4都市基街都第157号、令和4年8月2日

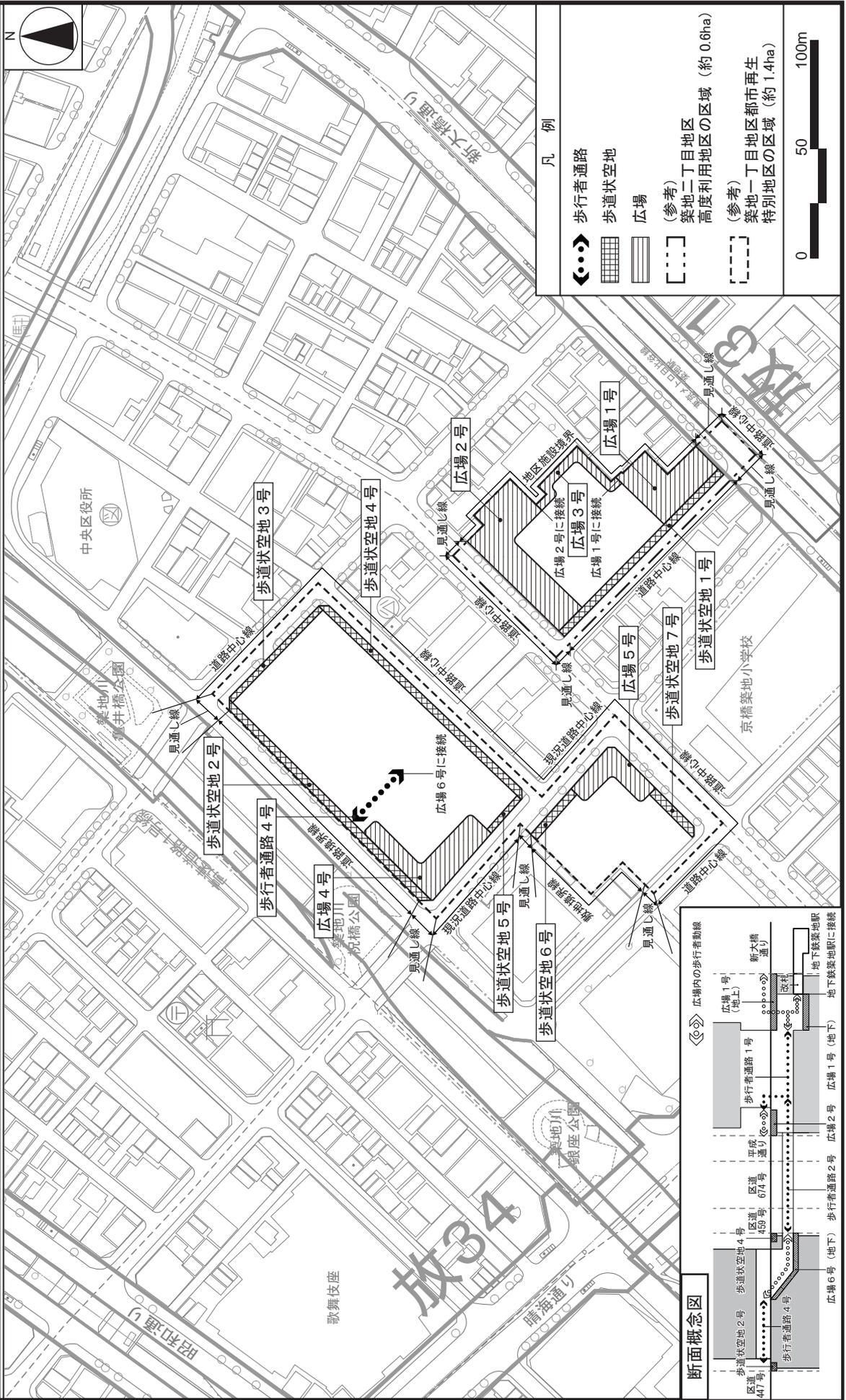
(承認番号) 4都市基交都第30号、令和4年8月1日

東京都市計画地区計画
築地地区地区計画
計画図2



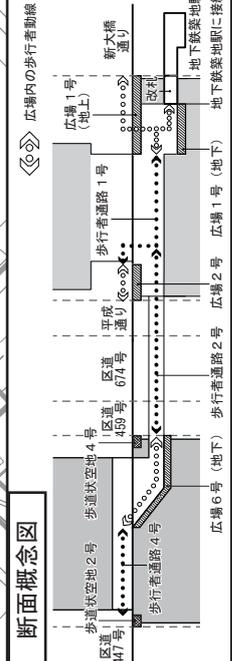
この地図は、東京都幅員2,500分の1地形図を利用して作成したものである。J 無断複製を禁ずる。
 (承認番号) W17和許第04-101号・4都市基交測第79号
 (承認番号) 4都市基街都第157号、令和4年8月2日
 (承認番号) 4都市基交都第30号、令和4年8月1日

東京都市計画地区計画 築地地区地区計画 計画図3-1 (地上部)



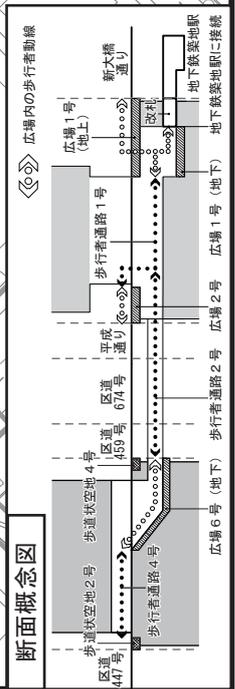
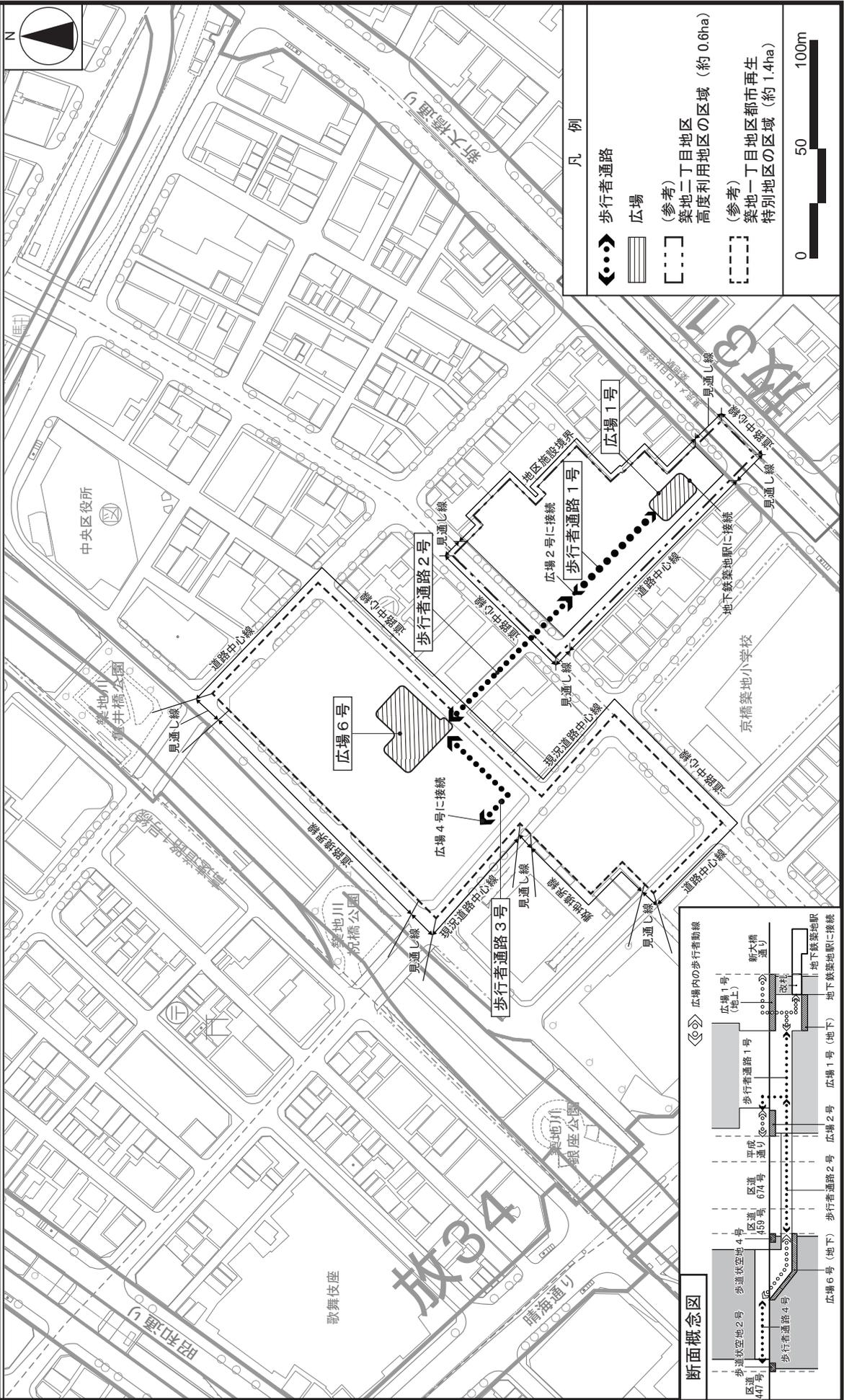
凡例

	歩行者通路
	歩道状空地
	広場
	(参考) 築地二丁目地区 高度利用地区の区域 (約0.6ha)
	(参考) 築地一丁目地区都市再生 特別地区の区域 (約1.4ha)



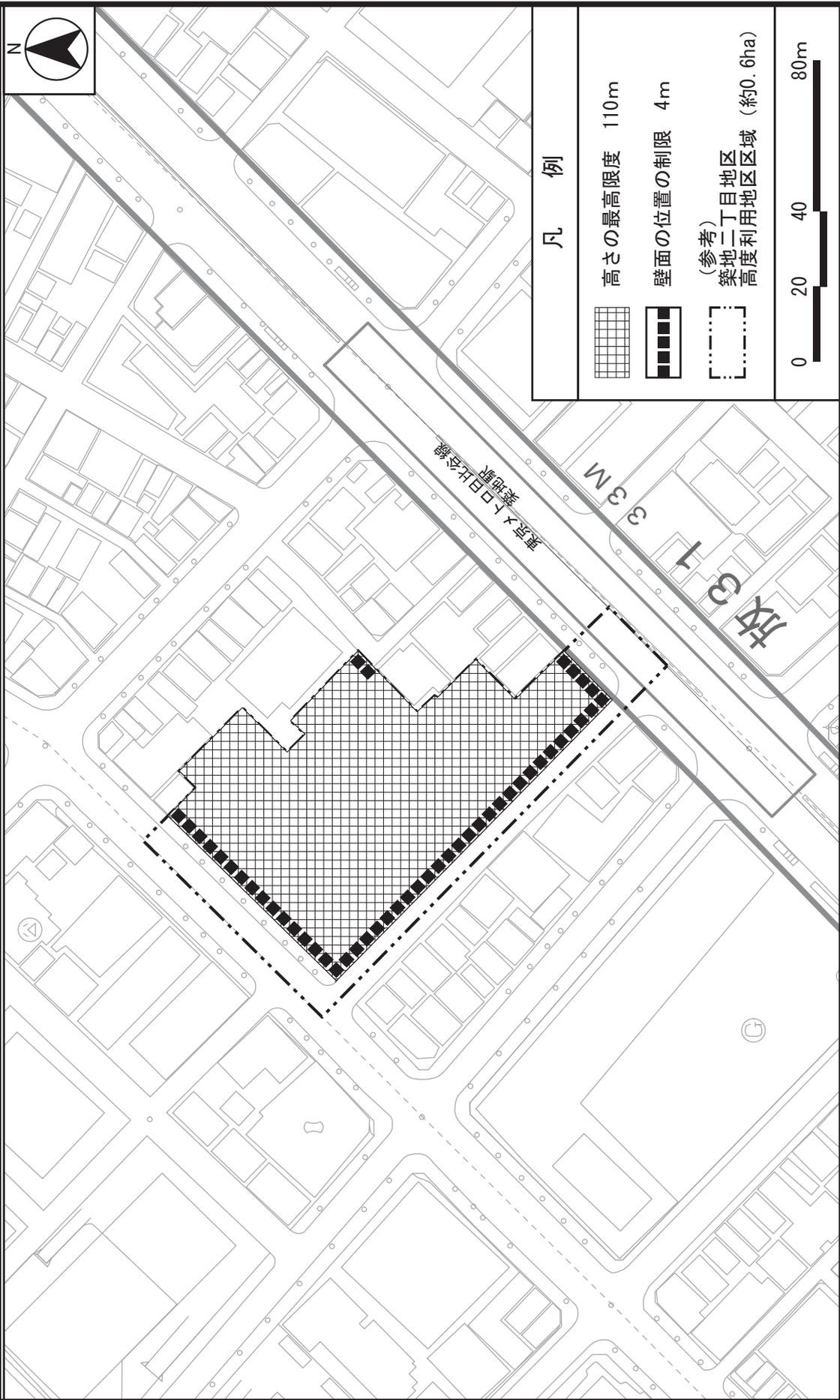
この地図は、東京都縮尺1/2500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第252号、令和7年11月19日)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号)7都市基街都第41号、令和7年8月19日
 (承認番号)7都市基街都第169号、令和7年8月15日

東京都市計画地区計画 築地地区地区計画 計画図3-2 (地下部)



この地区は、東京都縮尺1/2500地形図を使用（承認番号：7都市基交測第252号、令和7年11月19日）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 （承認番号）7都市基街都第41号、令和7年8月19日
 （承認番号）7都市基街都第169号、令和7年8月15日

東京都市計画地区計画 計画図3-3
 築地地区地区計画



「この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。」無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MMT利許第04-101号・4都市基交測第79号
 (承認番号) 4都市基街都第157号、令和4年8月2日
 (承認番号) 4都市基交都第30号、令和4年8月1日

(参考) 東京都市計画築地一丁目地区第一種市街地再開発事業(素案)の内容

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定(素案)

都市計画築地一丁目地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

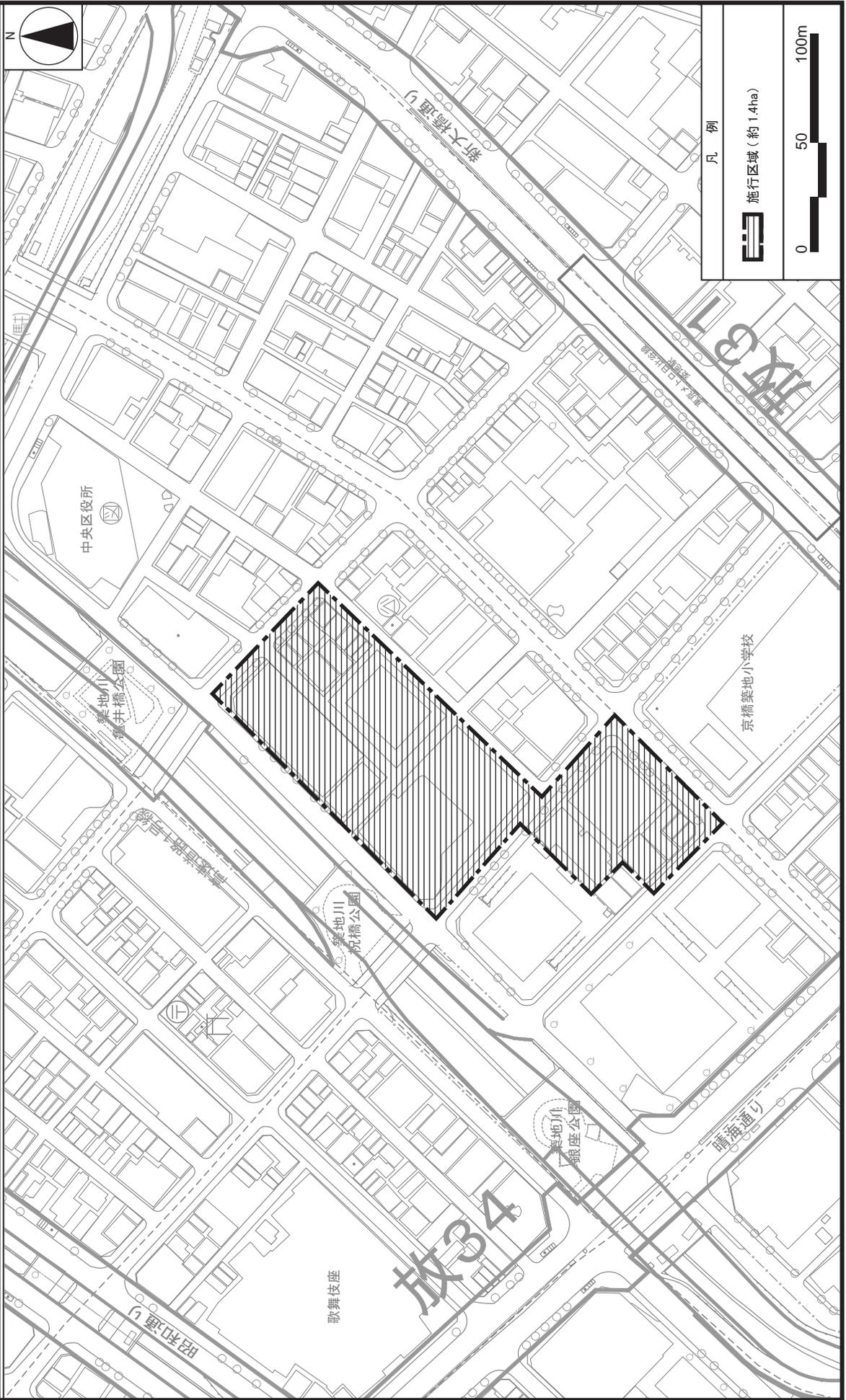
幅員の〔 〕は全幅員を示す。

名称		築地一丁目地区第一種市街地再開発事業			
施行区域面積		約 1.4 ha			
公共施設の 配置及び規模	種別	名称	規模	備考	
	道路	区画街路	特別区道 中京第 672 号線	幅員 7.5m [15.0m]、延長約 71m	既設(再整備)
			特別区道 中京第 459 号線	幅員 4.0m [8.0m]、延長約 124m	既設(再整備) 一部地下部分に築地駅に接続する歩行者通路として幅員 2.5m、延長 4.0m を整備する
			特別区道 中京第 676 号線	幅員 7.0m～14.0m [14.0m]、延長約 110m	一部拡幅
			特別区道 中京第 409 号線	幅員約 9.5m [19.0m]、延長約 71m	既設(再整備)
			特別区道 中京第 678 号線	幅員約 5.5m [11.0m]、延長約 35m	既設(再整備)
街区番号	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度	備考
A	約 6,500 m ²	約 160,000 m ² [約 136,600 m ²]	事務所、店舗、 文化交流施設、駐車場等	180m	高さの基準点は T.P. + 4.7m とする。
	B	約 1,500 m ²	住宅、福祉施設、 駐車場等	110m	高さの基準点は T.P. + 2.2m とする。
街区番号	建築敷地面積	整備計画			
A	約 8,760 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・ A 街区において、地上・地下部分に歩行者通路及び広場を設けることで、築地駅と「築地川アメニティ整備構想」に位置付けられた首都高速都心環状線(築地川区間)の上部空間を活用した覆蓋化広場をつなぐ安全で快適な歩行者ネットワークを整備する。 ・ A・B 街区において、歩道状空地や覆蓋化広場と一体的な空間等を整備することで、地域の回遊性向上や賑わい形成を図る。 			
	B	約 2,810 m ²			
参考	地区計画区域内及び都市再生特別地区内にあり。				

「施行区域、公共施設の配置、街区の配置及び建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり」

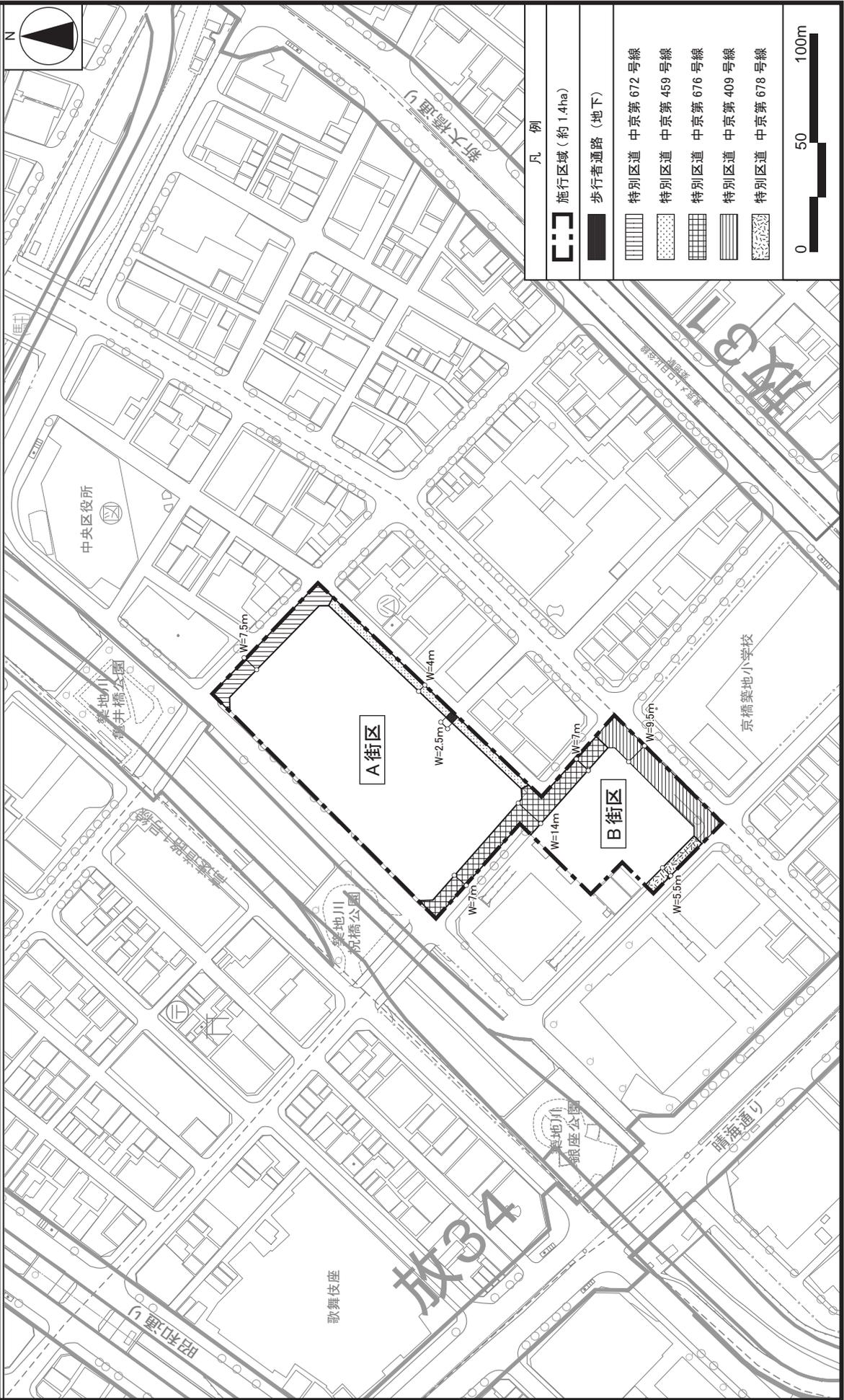
理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、首都高速都心環状線(築地川区間)の上部空間を活用した覆蓋化広場整備への協力及び一体的な空間の形成並びに、築地・東銀座周辺の回遊性向上に資する都市基盤の整備を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

東京都計画第一種市街地再開発事業 築地一丁目地区第一種市街地再開発事業 位置図



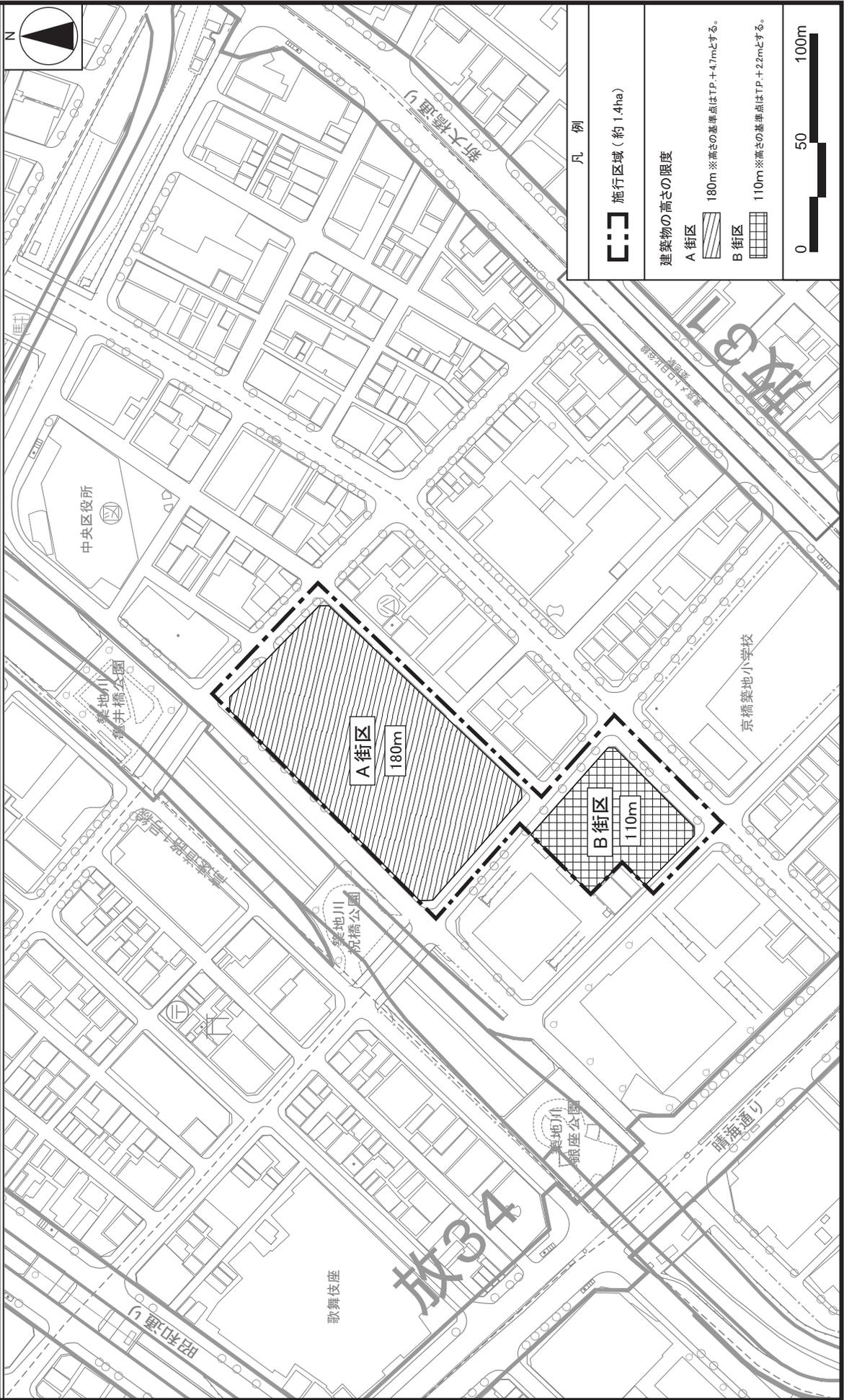
この地図は、東京都縮尺1/2500地形図を使用（承認番号：7都市基交測第252号、令和7年11月19日）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 （承認番号）7都市基街都第168号、令和7年8月15日
 （承認番号）7都市基交都第42号、令和7年8月19日

東京都計画第一種市街地再開発事業 (公共施設の配置及び街区の配置図)
 築地一丁目地区第一種市街地再開発事業 計画図2



この地図は、東京都縮尺 1/2500 地形図を使用 (承認番号：7 都市基交測第 252 号、令和 7 年 11 月 19 日) して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7 都市基交第 168 号、令和 7 年 8 月 15 日
 (承認番号) 7 都市基交第 42 号、令和 7 年 8 月 19 日

東京都計画第一種市街地再開発事業
 築地一丁目地区第一種市街地再開発事業
 (建築物の高さの限度)
 計画図3



この地図は、東京都縮尺1/2500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第252号、令和7年11月19日)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号)7都市基交第168号、令和7年8月15日
 (承認番号)7都市基交第42号、令和7年8月19日

(参考) 東京都市計画特定街区築地一丁目特定街区の変更(廃止) (素案) の内容

東京都市計画特定街区の変更 (素案)

都市計画築地一丁目特定街区を次のように変更する。

名称	位置	面積	建築物の容積率	建築物の高さの最高限度	備考
築地一丁目特定街区	中央区築地一丁目地内	—	—	—	変更(廃止)

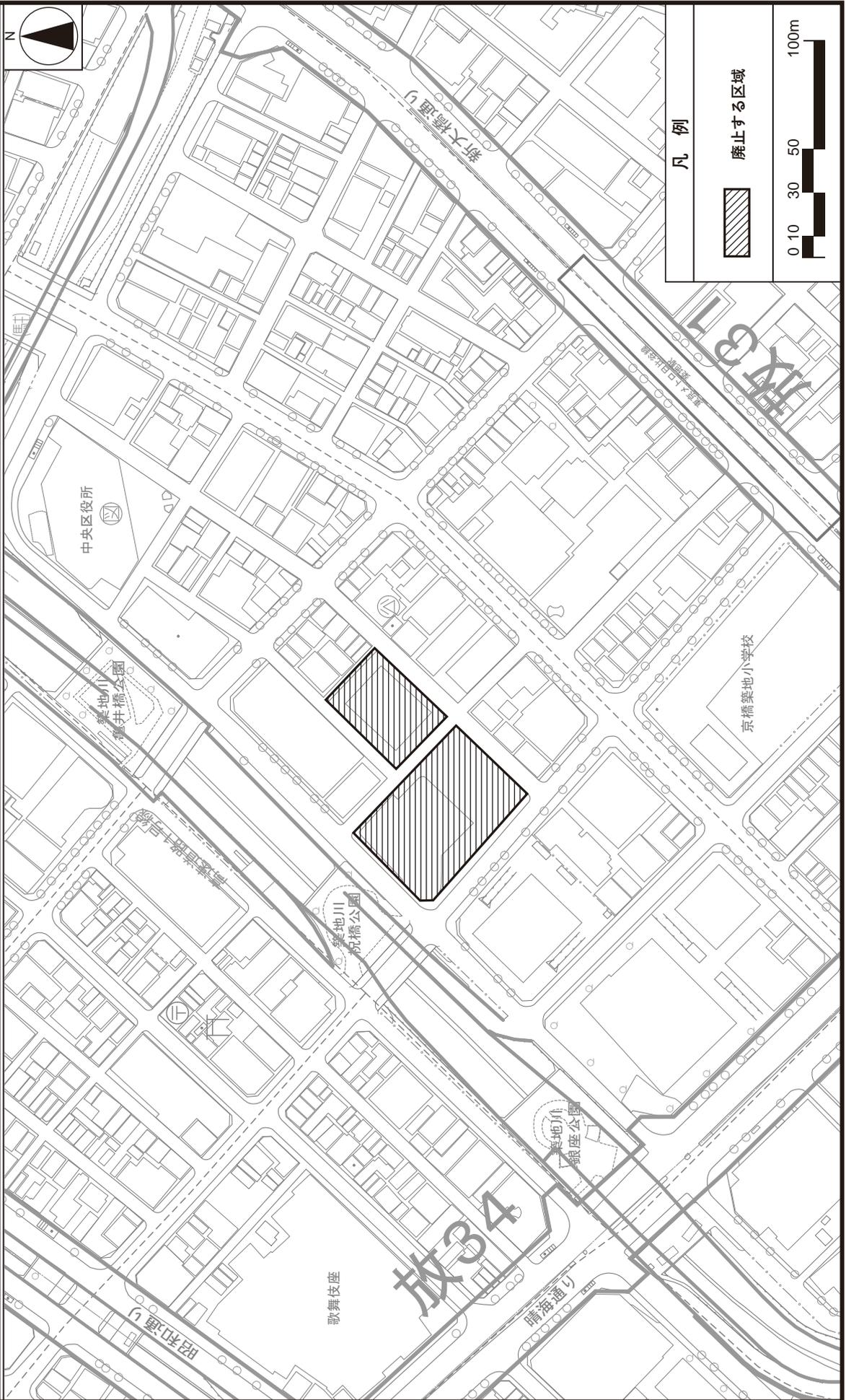
「区域は計画図表示のとおり。」

理由 : 築地一丁目地区において都市再生特別地区及び第一種市街地再開発事業の都市計画を定めることを踏まえ、特定街区を廃止する。

変更概要

名称	築地一丁目特定街区	
	変更前	変更後
事項	1 街区	2 街区
	約 0.33ha	約 0.14ha
面積	合計	—
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	約 0.47ha	—
建築物の高さの最高限度	77/10	60/10
壁面の位置の制限	高層部 68m	高層部 53m
	低層部 12m・4m	低層部 12m・2m
	計画図表示のとおりとする。	—

東京都市計画特定街区
築地一丁目特定街区 計画図



この地図は、東京都縮尺1/2500地形図を使用（承認番号：7都市基交測第252号、令和7年11月19日）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 （承認番号）7都市基交都第41号、令和7年8月19日
 （承認番号）7都市基交都第170号、令和7年8月15日