

築地地区まちづくり先行整備事業の実施方針の方向性について (船着場周辺エリア (第0段階))

I 実施方針の方向性

○ 背景・経緯・第0段階の位置付け

- ・平成30年5月 築地再開発検討会議「築地まちづくりの大きな視点」(以下「大きな視点」という。)を取りまとめ
 - ▶ 目標
 - …将来の都民にとっての価値(文化的・経済的価値を含む総合的価値)を最大にすること
 - …東京の魅力国内とともに世界へ明確に発信できる拠点とすること など
 - ▶ 新たな価値の創出に向けて、都心の約23ヘクタールという大規模な当地区をコアとして、人々が集う交流拠点を形成し、新しい東京のブランドの創造に寄与していくべき など
- ・平成31年3月 大きな視点を踏まえ、都として「築地まちづくり方針」(以下「まちづくり方針」という。)を策定
 - ▶ 築地再開発の将来像や方向性、進め方を示す。
 - ▶ 当地区の開発は、周辺に効果を波及し、東京全体にインパクトを与えるもの
 - ▶ 大規模な土地のポテンシャルを最大限引き出すとともに、民間の知恵やノウハウを最大限に生かしながら、周辺との相乗効果や機能分担を図りながら、段階的に適切な機能を順次導入、整備していく。
- ・築地地区まちづくりの本格的整備に先立って、船着場周辺エリアを整備、定期借地による中期間の活用をすることで、にぎわいの早い段階からの創出を図るため、船着場周辺エリアにおける事業実施方針を定める。

○ 築地地区まちづくりの将来像

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生かしつつ、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 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。

○ 築地まちづくりの全体目標

築地地区まちづくりの将来像の実現に当たっては、大きな視点で示された「築地再開発が東京と日本にとって重要な役割を担うこと」、「環境への取組や水辺・緑を生かすこと」などの視点を重視し、更に Society5.0 の実現など今後の社会の動向も考慮しながら、以下の全体目標が設定されている。

- ・都民をはじめ国内外から多くの人々が訪れ、交流が促進され、更なるにぎわいが生み出される地域の中核を形成する。
- ・先進的な技術などを積極的に取り込みながら、東京や日本の持続的な成長に寄与するイノベーションを生み出し続けるまちを実現する。
- ・豊かな水と緑に囲まれた立地を生かし、時代の最先端であり続ける環境のモデルとなる都市を実現する。

○ 第0段階のまちづくりの目的

築地地区においては、東京 2020 大会の車両基地等の活用にも供した上で、土壌汚染及び埋蔵文化財調査を行い、まちづくりを進めていく必要がある。

また、インフラ整備の状況も勘案しながら、土地のより効果的な活用を図り、都民にとっての価値を最大化していくこととしており、このことから全体のまちづくりの完成までには、相応の期間を要する。

このような中、本事業では、まちづくり方針に示す築地地区の整備における「第0段階」として、活用可能なまとまった土地を最も早期に生み出すことができる船着場周辺エリアにおいて、まちづくり方針に沿って、本格的整備に先立ち、先行的に整備を行い、築地場外市場とのつながりにも配慮しながら、築地地区における新たなにぎわいを早い段階から創出していく。

また、水辺の立地を生かし、舟運の活性化や舟運ネットワークの充実を図りながら、本格的整備への効果的な移行や、周辺地域の活性化に貢献していく。

○ 先行整備事業の内容

1 名称

(仮称) 築地地区まちづくり先行整備事業 (船着場周辺エリア)

2 立地条件等

- (1)所在地：東京都中央区築地六丁目ほか
- (2)事業対象地面積：未定* (今年度測量実施中)
※ 第1工区と第2工区とに区分 (まちづくり方針 P.34 参照)
- (3)用途地域：商業地域
- (4)指定建ぺい率/指定容積率：80%/500%、700% (晴海通り沿い)
- (5)地域地区など：特定都市再生緊急整備地域 東京都心・臨海地域、複合市街地ゾーン (「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、中枢広域拠点域 (「都市づくりのグランドデザイン」、地区内残留地区 (「東京都震災対策条例」)
- (6)高度地区：なし
- (7)景観基本軸・景観形成特別地区：隅田川景観基本軸、水辺景観形成特別地区、浜離宮・芝離宮庭園景観形成特別地区
- (8)隅田川沿い：スーパー堤防の計画区域に含まれている (まちづくり方針 P.15 参照)
- (9)都市高速道路晴海線：1993年7月 都市計画決定 (まちづくり方針 P.11 参照)

※ 事業の進め方

- ・中期の定期借地による活用を想定*
- ・第1工区着工、令和4年10月目途

3 先行整備事業の方針

(1)都市基盤整備に係る方針

- ・築地地域の交流を促進し、にぎわい創出に寄与するよう、船着場を活用して、舟運の活性化・舟運ネットワークの充実を図る。(まちづくり方針 P.13 参照)
- ・スーパー堤防の整備に伴う地盤面の高低差を有効に活用することなどにより、安全かつ快適な歩行者空間を形成する。(まちづくり方針 P.15 参照)
- ・その際、周辺地域とのつながりにも配慮し、歩行者ネットワーク形成を見据えた当地区内の集散効果を高める整備を行う。(まちづくり方針 P.17 参照)

*具体的な内容は、事業実施方針の策定・公表時に明らかにする。(以降同じ)

(2)土地利用に係る方針

- ・食文化の拠点として築地が育んできた活気とにぎわいに鑑み、また、水辺を活かして、新たなにぎわい・交流を創出する機能、空間を導入・整備する。
- ・国内外の観光客が多く訪れる浜離宮恩賜庭園、築地場外市場など、周辺の地域資源とのつながりも考慮しながら、船着場周辺エリアの立地条件を十分生かす。
- ・舟運と陸上交通のつながりを考慮した待合機能等の必要な機能を導入する。
- ・地域の防災性の向上に寄与する。
- ・晴海通り方面側からの適切な車両アクセスを確保する。

(3)景観形成に係る方針

- ・隅田川からのゲート性を意識して、本格的整備につながるような良好な景観を形成する。
- ・オープンスペース・緑などを確保しながら質の高い空間を創出する。

(4)環境配慮に係る方針

- ・中期間の活用であることも念頭に、環境配慮の創意工夫がされた取組を推進する。

4 事業の実施条件*

基本協定の締結、定期借地に関する契約の締結、敷地整備、土壌汚染対策・埋蔵文化財調査、建物等の整備及び運営、及び用地の返還等について記す。

5 事業予定者の募集及び選定*

- ・「公募型プロポーザル方式」の採用を想定
- ・公募スケジュール、応募者の資格要件、事業者選定に当たり重視すべき視点、提案審査に関する事項、審査結果の公表、及び著作権について記す。

6 質問の受付等*

説明会の実施、質問書の受付等について記す。

II 今後の予定

今年度内 事業実施方針の策定・公表
令和2年頃 事業者募集