

築地まちづくり方針 (概要)

平成31(2019)年3月

東京都

築地再開発の目的

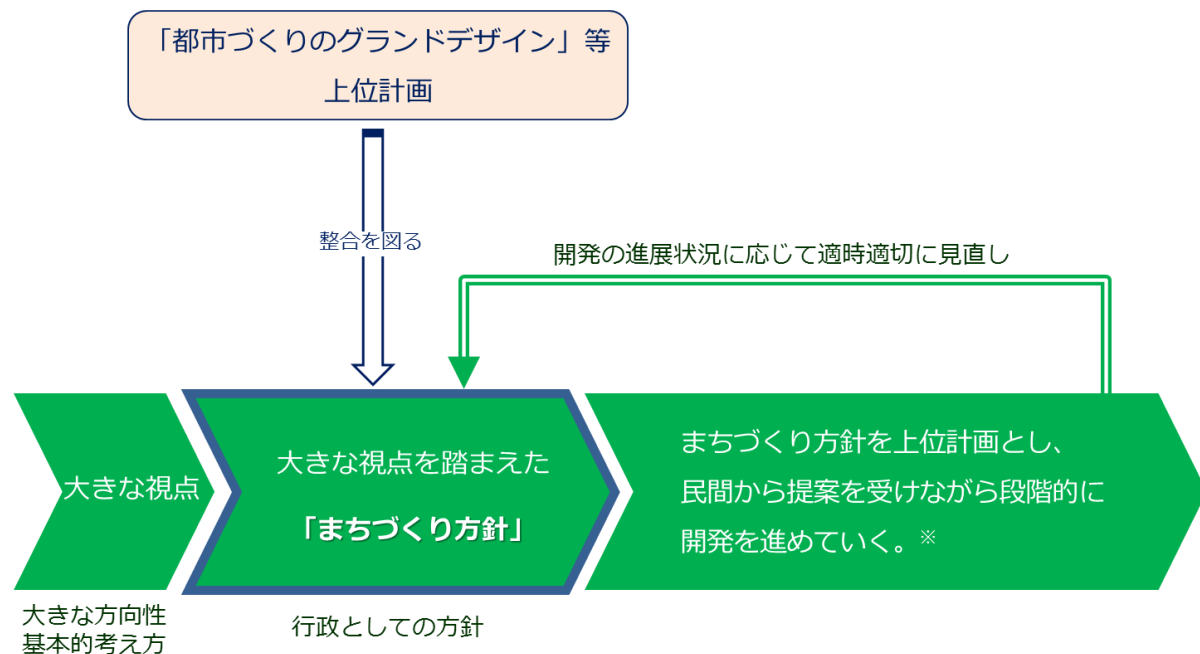
○築地のポテンシャルを生かし、魅力と付加価値を高め、東京の持続的成長につなげていくこと

位置付け

○「築地まちづくりの大きな視点」（2018年5月）を踏まえ、都として築地再開発の将来像や分野別方針、段階的整備の進め方などを示すもの

具体化に向けての流れ

○長期的な観点から経済合理性を考慮しながら民間の力を最大限に活用し、戦略的、段階的な整備、管理運営を進め、中長期的に都民にとっての価値を向上させ、東京と日本の持続的発展に結び付けていく



※民間からの提案を受けるに当たって、都は、事業実施方針及び事業者募集要項を示す。その中で、官民の役割分担についても示していく。2

築地地区の将来像

- 浜離宮恩賜庭園や、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、新たな築地ブランドを含む新たな東京ブランドを創造・発信する「創発M I C E」機能を持つ国際的な交流拠点が形成されている
- 従来のM I C E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

設定時期

「都市づくりのグランドデザイン」などとの整合性を考慮し、2040年代の将来像を示す

◇都市基盤整備の方針

□交通結節点の形成に係る方針

- ・都心部との連携強化に向け、地下鉄など基幹交通インフラ整備の具体化を図る
- ・防災船着場については、平常時の利用拡大を図りながら、舟運ネットワークの要となるよう整備するなど

□舟運に係る方針

- ・浜離宮恩賜庭園側の敷地にも船着場を整備するなど、地域の回遊性を高める舟運ネットワークの導入を図る など

□歩行者ネットワークに係る方針

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

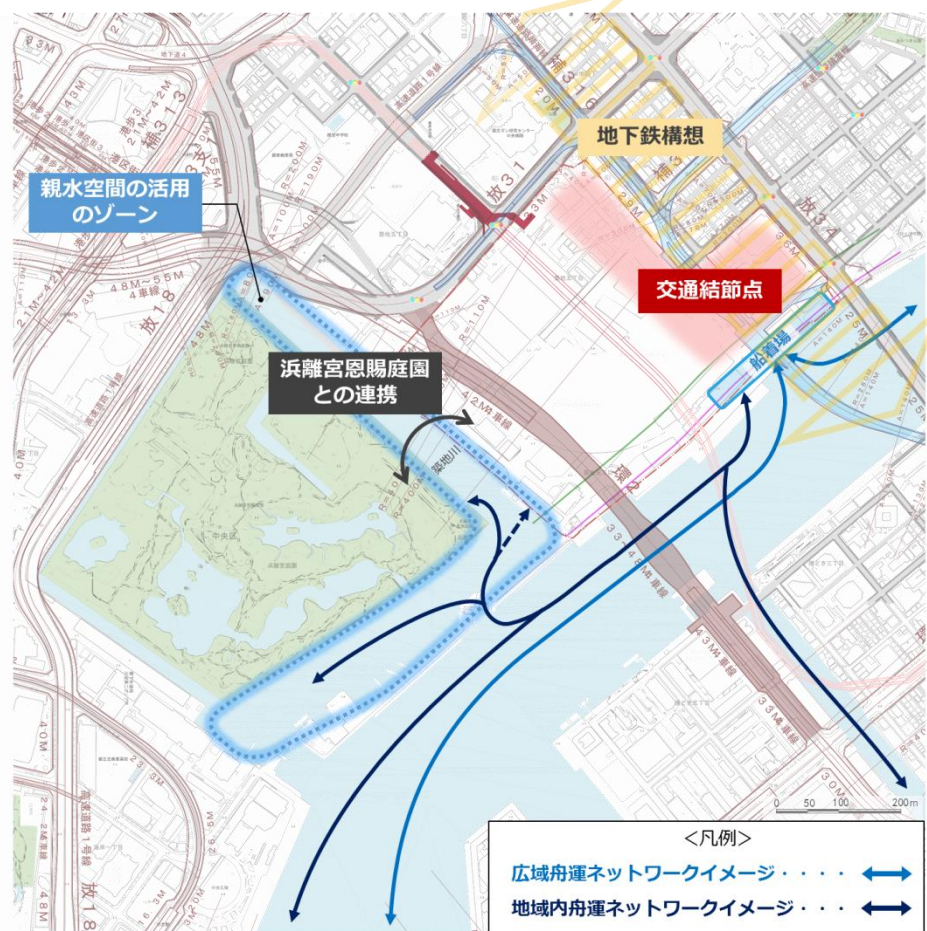
□地区内車両等交通機能の確保に係る方針

◇景観形成に係る方針

- ・隅田川などからの見え方などに配慮しながら、水辺のロケーションを生かし、文化の創造拠点を象徴する優れたデザイン・景観を形成するなど

◇環境配慮に係る方針

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



この地図は、国土理院長承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（30都市基交第485号）して作成したものである。また、道路網図を使用（承認番号）30都市基街都第113号、平成30年7月23日）している。無断複製を禁ずる。

◇土地利用の方針

(導入機能設定の視点)

- ・ 浜離宮恩賜庭園や隅田川など地域資源との親和性
- ・ 東京の都心のまたとない大規模な土地の有効利用
- ・ 東京2020大会後の東京を牽引する先進性と国際性を持つこと
- ・ 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て、新たなにぎわい・集客を創出すること
- ・ 豊洲市場については、中央卸売市場として継続的に運営していく方針であり、築地に都として卸売市場を整備することはない

(導入機能の基本的な考え方)

- ・ 浜離宮恩賜庭園や隅田川など地域資源、築地にとって重要な要素の一つである食文化など歴史的、文化的ストックを十分に生かす
- ・ 江戸・東京を象徴する文化の体験、新たな文化・芸術・デザインの創造活動やスポーツ・ウェルネスに関する活動への参画など、都民をはじめ、国内外からの多くの人々が感動や楽しみを共有しつつ、東京の新たな魅力を発信できるような機能を導入する
- ・ コア施設を核として、導入する機能相互が連携、融合し、相乗効果を発揮しながら、東京、日本の国際競争力を更に高めていく

(より効果的な機能の導入方針)

- ・ 東京や日本の持続的成長に寄与するイノベーションを生み出し続けることに資するインキュベーション施設等の機能を導入
- ・ 国際的な中枢業務センターである大丸有地区や、伝統と新しいまちとが共存する臨海部など周辺地域における様々な機能とも有機的なつながりを図りながら、相乗効果を生み出していくこと。また、築地と豊洲が双方に生かし合えるようにしていくこと。
- ・ より広い地域とも連携・機能分担を図りながら、相乗効果を生みだしていくこと など

(コア施設)

- ・ 国際競争力の向上に資する、展示機能を備えた一定規模の国際会議場
- ・ 都民が多様な創造的活動などを行うことができる「都民に開かれた舞台」ともなる大規模集客・交流施設
- ・ 新たな文化の創造、発信拠点の形成に資する取組が行われるよう、必要なマネジメントの仕組みや体制、機能が併せて整備される必要がある

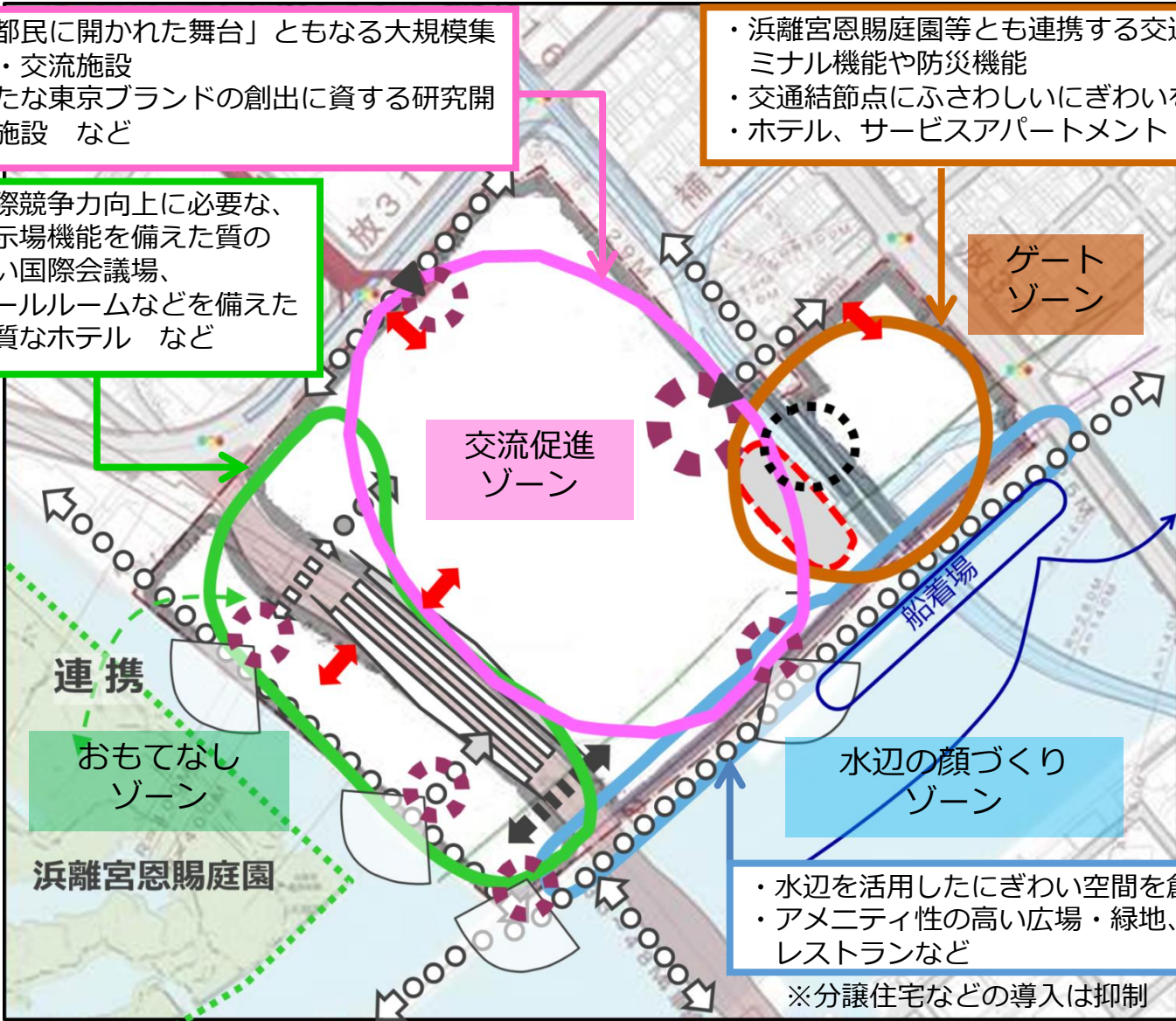
(ゾーンごとの導入機能イメージ)

各々のゾーンの特徴を踏まえ、現時点でのイメージを示すものであり、「食文化など歴史的、文化的ストックを十分に生かす」等の機能導入の考え方についても、本方針を踏まえ、民間事業者からの提案を受けて、具体化していくことを想定している。

- ・「都民に開かれた舞台」となる大規模集客・交流施設
- ・新たな東京ブランドの創出に資する研究開発施設 など

- ・浜離宮恩賜庭園等とも連携する交通ターミナル機能や防災機能
- ・交通結節点にふさわしいにぎわいを創出
- ・ホテル、サービスアパートメント など

- ・国際競争力向上に必要な、展示場機能を備えた質の高い国際会議場、ボールルームなどを備えた上質なホテル など



- ・水辺を活用したにぎわい空間を創出
- ・アメニティ性の高い広場・緑地、レストランなど

※分譲住宅などの導入は抑制

凡例※

- 地区内外を結ぶ歩行者ネットワーク (地上レベル) (青空)
- 地区内を結ぶ歩行者ネットワーク (デッキレベル) (施設貫通・屋根付可)
- 歩行者デッキ・広場空間※ ※架けられる最大範囲
- 歩行者アクセス起終点 (起終点を結ぶ動線を地上に整備)
- 地下鉄の駅前空間
- 交通広場 (現状GLより地下を想定)
- 車両アクセス
- 車両用通路 (地下を想定)
- 視線の抜ける場所
- たまりの空間 (多目的広場等)

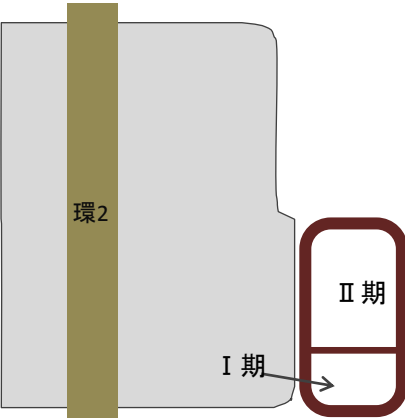
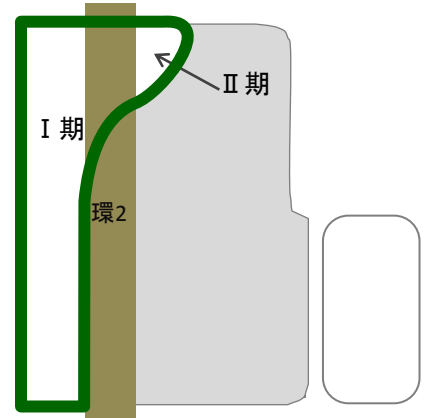
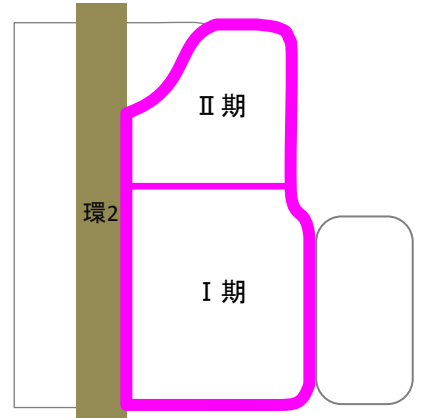
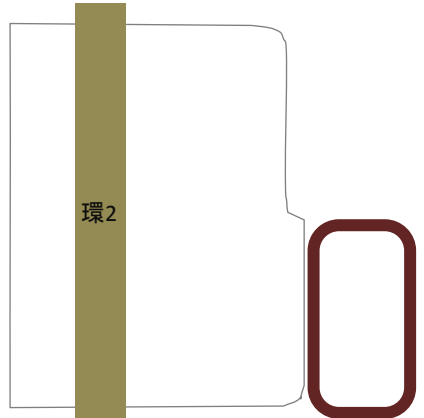
この地図は、国土理院長承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(30都市基交第485号)して作成したものである。また、道路網図を使用(承認番号)30都市基街都第113号、平成30年7月23日)している。無断複製を禁ずる。

※凡例に記した交通広場などの位置、形状などについては、イメージを示すもので、具体的な条件等については、事業実施方針等の中で示していく。7

段階的な整備の進め方

- 東京全体としての価値の最大化を図るため、時間軸を意識し、大規模な土地のポテンシャルを最大限に引き出しながら、段階的に適切な機能を順次導入、整備していく
- 旧跡に指定されている浴恩園などがある当地区において、各段階の整備に向けて、埋蔵文化財調査等を戦略的に行うこととする

※ I 期、II 期は当該段階での開発の順序を示す

第0段階	第1段階	第2段階	第3段階
<p>水の都に相応しい舟運活性化などの観点から、船着場周辺のエリアを先行整備する</p> <p>2020年頃に事業者を募集し、中期の定期借地による活用を行うことを想定</p> 	<p>地域全体の価値を早期に高められるよう、庭園側のエリアの開発を行う</p> <p>2022年頃に事業者を募集し、長期の定期借地による活用を行うことを想定</p> 	<p>まとまった規模の土地のポテンシャルを最大限に引き出せるよう、中央エリアの開発を行う</p> <p>2020年代半ば頃に事業者を募集し、長期の定期借地による活用を行うことを想定</p> 	<p>インフラ整備に合わせ、高度利用が可能と想定される第0段階の整備エリアについて、再整備を行う</p> <p>インフラの整備状況も勘案しながら事業者を募集し、長期の定期借地による活用を行うことを想定</p> 

◇事業者募集の時期等について

- ・事業者募集の時期等については、上記の段階ごとの募集の他、一体的な募集についても、今後検討していく

まちづくり方針策定後の進め方

- 民間からの提案を受けるため、都は、事業実施方針や事業者募集要項を作成・公表し、官民の役割分担を明らかにしながら、より具体的な条件等を示していく。また、整備に向けて都市計画案を作成するなど、必要な手続等も順次進めていく。必要に応じて民間ヒアリングも行っていく
- 各段階の開発・整備等がまちづくり方針に沿って適切に進められるよう、まちづくりのマネジメント体制を整えることなども必要
- 学識経験者の参画も得て、（仮称）デザインフォローアップ会議を設置など、長期的に一貫して開発をコントロールする仕組みを整えていく など