

計画概要									
計画地の位置	東京都中央区築地五丁目及び築地六丁目各地内								
地域地区	商業地域／防火地域／駐車場整備地区								
指定容積率／建蔽率	約503％（加重平均）／80％（防火地域内の耐火建築物により100％）								
街区別諸元	① ライフサイエンス ・商業複合棟	② オフィス・ レジデンス棟	③ レジデンス棟	④・⑤ ホテル棟	⑥ 大規模集客 ・交流施設	⑦ MICE・ホテル ・レジデンス棟	⑧ 舟運・シアターホー ル複合棟	⑨ オフィス棟	①②③
主要用途	事務所、店舗、 その他（研究所）、 エネルギーセンター、 駐車場	事務所、共同住宅、 店舗、駐車場	共同住宅、店舗、 駐車場	ホテル、店舗、 駐車場	観覧場、 店舗、駐車場	ホテル、サービスア パートメント、店舗、 ホール、駐車場	店舗（フードホール 等）、ホール、フー ドラボ、駐車場	事務所、店舗、 駐車場	水辺やまちに面する 広場や緑地空間等
延床面積	約389,400㎡	約125,600㎡	約83,000㎡	約64,800㎡	約191,800㎡	約139,400㎡	約35,300㎡	約215,700㎡	—
最高高さ	約190m	約190m	約180m	約150m	約100m	約210m	約50m	約210m	—
階数	地上32階、地下2階	地上40階、地下1階	地上37階、地下2階	地上29階、地下2階	地上8階、地下1階	地上43階、地下2階	地上7階、地下1階	地上41階、地下1階	—

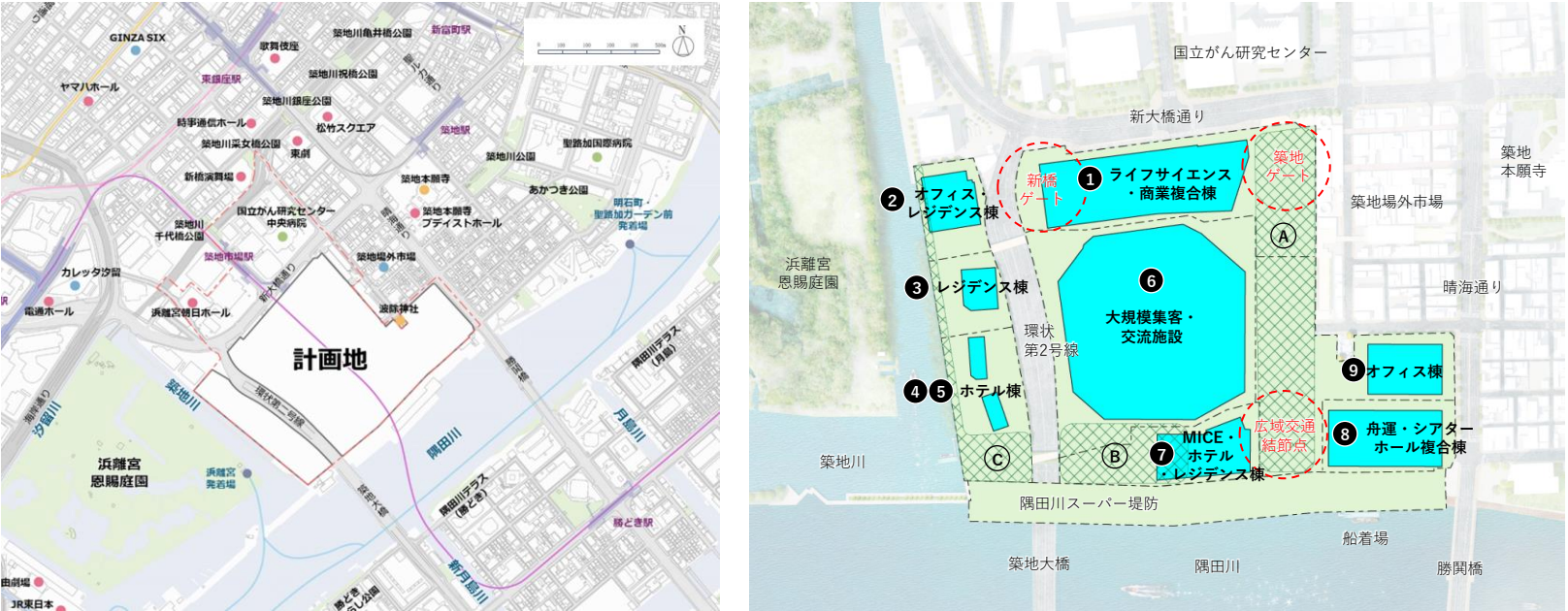
これまでの経緯と今後の予定

これまでの 経緯	2017年	9月	築地再開発検討会議を設置
	2018年	6月	東京都が築地まちづくり庁内検討会を立ち上げ
	2019年	3月	市場跡地の再開発について、築地まちづくり方針を策定
	2022年	3月	「築地地区まちづくり事業」の事業実施方針を策定
	2024年	4月	「築地地区まちづくり事業」の事業予定者の選定・公表
	2025年	3月	東京都と築地まちづくり株式会社、構成企業が基本協定書を締結
		8月	築地まちづくり株式会社が「築地地区まちづくり事業 基本計画」を策定
	2026年	7月 (本日)	中央区まちづくり基本条例に基づく区と区民と事業者との協議
今後の予定 (目標)	2026年	8月	中央区まちづくり基本条例に基づく事業者説明会 対象：本開発事業により建築される建築物の高さのおおむね二倍の 範囲に住所を有する区民等（主に築地、銀座、勝どきの一部）
			都市計画手続き開始

定める都市計画（予定）

- 再開発等促進区を定める地区計画（東京都決定）

位置図・建物配置図



全体イメージパース



⇒ 4つの区分ごとに2つ以上の対象施設を選択

区分	対象施設等	選択項目
環境対策	①地上部・屋上の樹木等の植栽	
	②喫煙所	○
	③カーシェアリング用駐車場	
	④電気自動車用充電設備付駐車場	○
	⑤省エネルギー等に資する設備の設置	○
	⑥地域冷暖房用プラント	
	⑦雨水利用するための貯留施設（日常時）の設置	○
	⑧公園・児童遊園	
	⑨防風スクリーンの設置、防風のための植栽	○
	⑩道路の表層・基層・街築の整備	○
	⑪その他これらに類する環境対策に寄与するもの	○
防災対策	①地域防災備蓄倉庫	○
	②帰宅困難者一時滞在施設	○
	③帰宅困難者一時待機場所	○
	④災害用設備の設置	○
	⑤情報通信機器の整備	
	⑥雨水利用するための貯留施設（災害時）の設置	○
	⑦雨水流出抑制用の貯留施設	○
	⑧消防団活動施設	○
	⑨防災船着場	
	⑩その他これらに類する防災対策に寄与するもの	
交通対策	①-1 自動車駐車場	○
	①-2 自動車駐車場 （「中央区東京駅前地区附置義務駐車施設整備要綱」の対象地区の場合）	
	①-3 自動車駐車場 （「中央区銀座地区付置義務駐車施設整備要綱」の対象地区の場合）	
	②自動二輪車駐車場	○
	③自転車駐車場	○
	④コミュニティサイクル用駐輪スペース	○
	⑤地下鉄出入口の整備	
	⑥歩行空間の整備	○
	⑦無電柱化の整備	○
	⑧その他これらに類する交通対策に寄与するもの	○
良好な 景観の形成	①建築物・工作物等の形態	○
	②建築物・工作物等の色彩	○
	③その他これらに類する良好な景観の形成に寄与するもの	

区分	対象施設等	選択項目
地域の課題や状況等を踏まえ定めた事項	要望事項に対する取組内容のうち以下の項目について開発計画の反映事項とします。 （詳細は今後検討） ・新大橋通りを跨ぐ3本の歩行者デッキを整備 ・環状第2号線や海幸橋からの行き来を考慮した区有地施設へのアクセス路の整備 ・区有地施設の再編計画との連携	○

⇒ 5つの区分の中から1つ以上を選択し、選択した区分ごとに1つ以上の対象施設を選択

区分	対象施設等	選択項目
子育て支援	①保育所	
	②地域型保育事業	
	③幼稚園	
	④認定こども園	
	⑤児童館	
	⑥子育て交流施設	
	⑦学童クラブ	
	⑧一時預かり保育施設	
	⑨病児・病後児保育施設	
	⑩赤ちゃん・ふらっと事業に関する施設	○
	⑪その他これらに類する子育て支援に寄与するもの	
高齢者福祉	①特別養護老人ホーム（地域密着型を含む）	
	②介護老人保健施設	
	③（看護）小規模多機能型居宅介護事業所	
	④認知症高齢者グループホーム	
	⑤軽費老人ホーム・ケアハウス	
	⑥高齢者向け住宅	
	⑦地域住民の交流や高齢者の健康づくりに寄与する施設	
	⑧地域住民の交流や高齢者の健康づくりに寄与する広場	
	⑨その他これらに類する高齢者福祉に寄与するもの	
障害者福祉	①日中一時支援事業に関する施設	
	②障害者グループホーム	
	③障害者就労支援施設	
	④障害児通所支援施設	
	⑤生活介護施設	
	⑥短期入所施設	
	⑦地域活動支援センター	
	⑧その他これらに類する障害者福祉に寄与するもの	
地域活動の支援	①集会場	
	②地域活動の用に供する広場	
	③コミュニティルーム	
	④スポーツ・生涯学習施設	
	⑤多世代交流拠点（みんなの食堂等）	
	⑥その他これらに類する地域活動の支援に寄与するもの	
観光支援	①観光案内所	○
	②観光客の一時休憩所	○
	③観光バス乗降所	○
	④その他これらに類する観光支援に寄与するもの	

- 【選択項目】
- ②喫煙所

④電気自動車用充電設備付駐車場

⑤省エネルギー等に資する設備の設置
- ⑦雨水利用するための貯留施設（日常時）の設置

⑨防風スクリーンの設置、防風のための植栽

⑩道路の表層・基層・街築の整備
- ⑪その他これらに類する環境対策に寄与するもの

②喫煙所（公共用）

- ・アクセス性の高い広域交通結節点の付近に公共用の喫煙所を整備します。
- ・その他、建物利用者用の喫煙所も整備します。

④電気自動車用充電設備付駐車場

- ・建物居住者・建物利用者以外の者が利用できる公共用の駐車場を整備する、ライフサイエンス・商業複合棟およびオフィス棟において、電気自動車用急速充電設備を設置します。

⑤省エネルギー等に資する設備の設置

- ・本事業は複数棟からなる開発のため、棟ごとに、住宅用途（共同住宅）の棟においてはZEH-M Oriented水準相当、住宅以外の用途の棟においてはZEB Oriented水準相当を達成します（ただし、舟運・シアターホール複合棟を除く）。舟運・シアターホール複合棟については、可能な限りの省エネ化を図ります。
- ・築地地区まちづくり事業全体で省エネを行うとともに、太陽光発電などオンサイト発電を行い、不足分はオフサイト等の電源調達により、CO2排出実質ゼロの実現を目指します。
- ・HTTの取組みを推進します。

<HTTの取組み例>

- H（へらす）
建物省エネ、
未利用エネルギー活用（河川水熱）
ごみ、エネルギーマネジメント
- T（つくる）
自立エネルギー
再生可能エネルギー（太陽光発電等）
- T（ためる）
蓄熱・蓄電

⑦雨水利用するための貯留施設（日常時）の設置

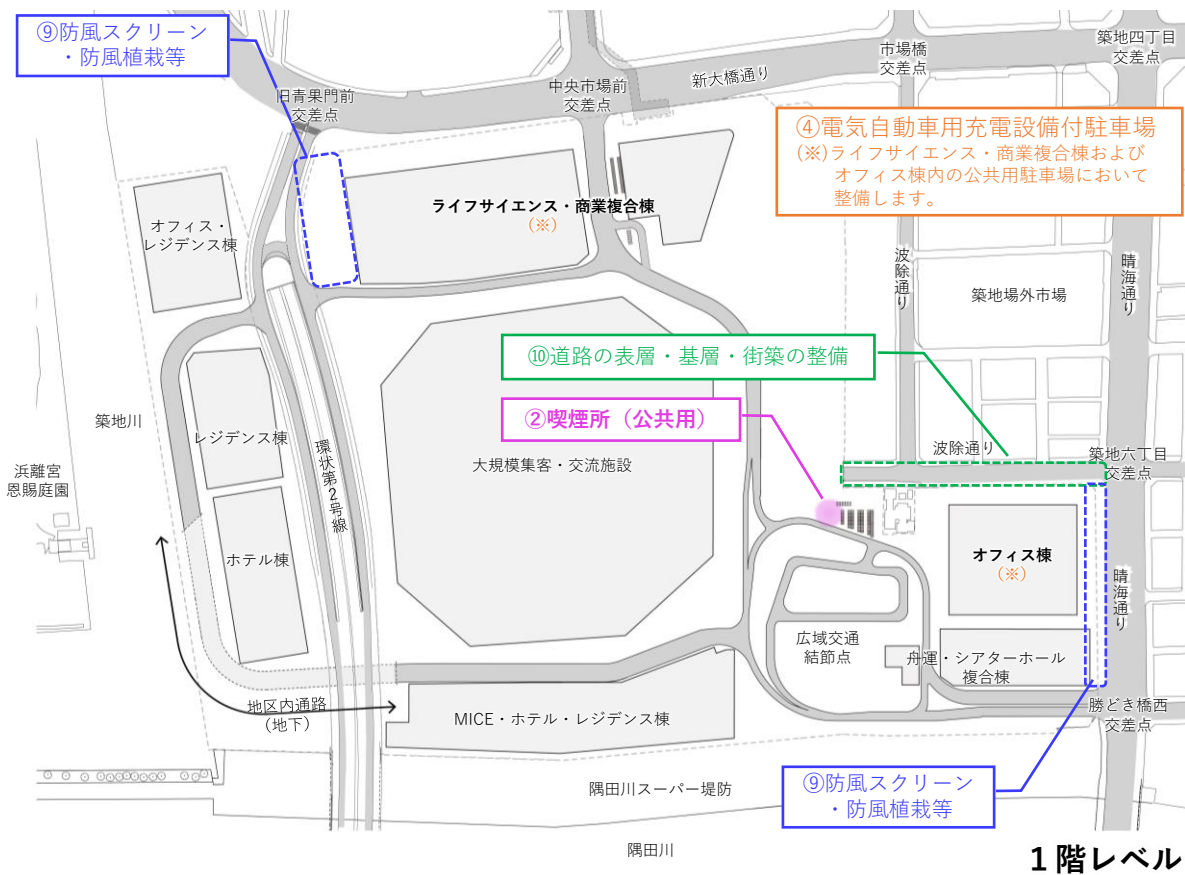
- ・日常時および災害時における雨水利用に資する貯留施設を計画地全体で整備します。
日常時・災害時の兼用や想定容量については今後の検討となります。

⑨防風スクリーンの設置、防風のための植栽

- ・環境影響評価の風洞実験結果に基づき、防風スクリーン・防風植栽を配置します。
位置・対策内容等の詳細については、風洞実験を踏まえて今後の検討となります。

⑩道路の表層・基層・街築の整備

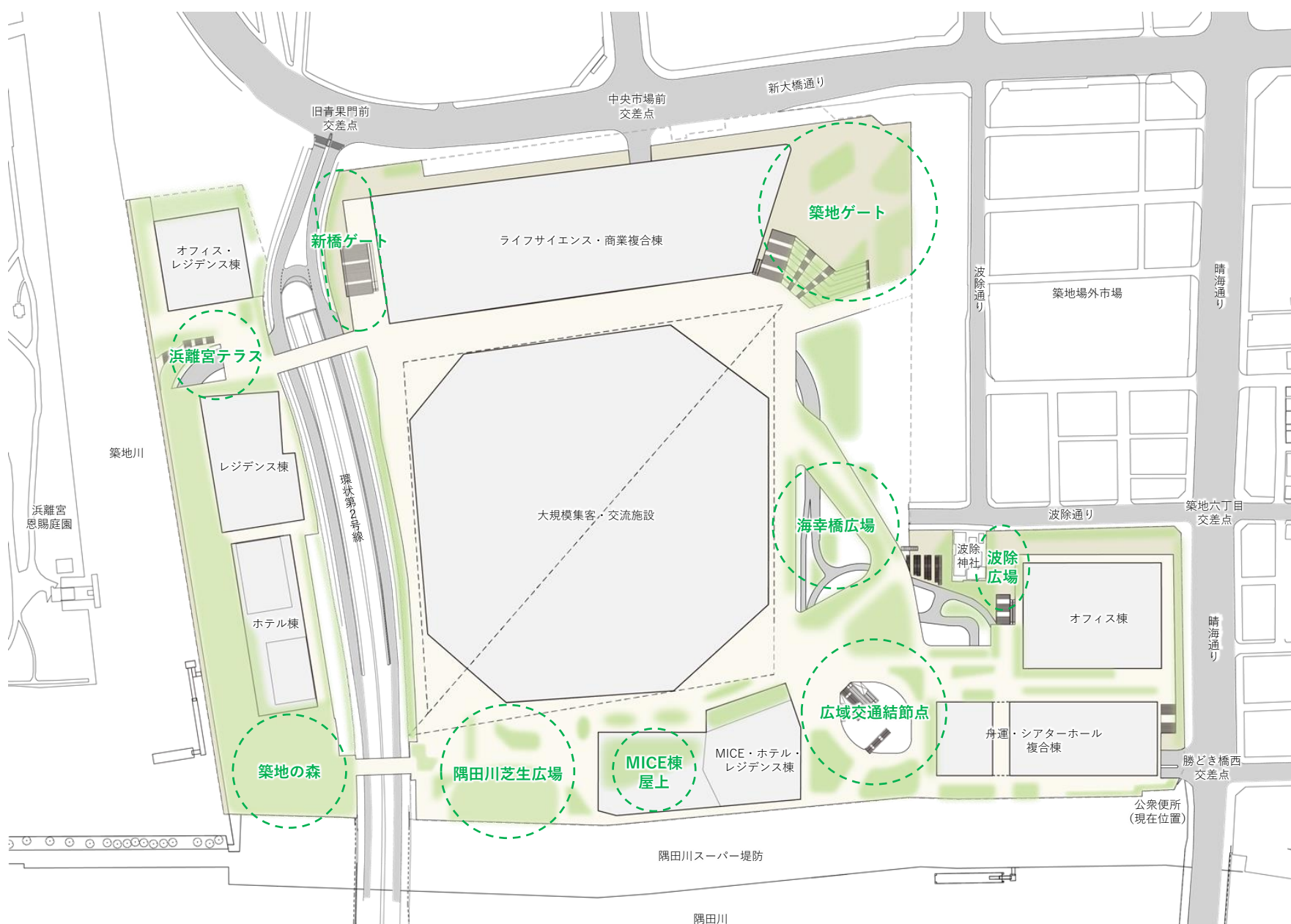
- ・本計画地に隣接する波除通り（特別区道中京第490号線）について、道路の表層整備及びセミフラット化を実施します。



⑪その他これらに類する環境対策に寄与するもの

- ・ 見る緑、憩いの緑、環境改善に寄与する緑など、価値ある緑を効果的に整備し、緑豊かなまちづくりを目指します。
- ・ 浜離宮恩賜庭園の緑と呼応する緑化を行い、船着場・親水護岸等の親水空間による憩いの緑空間を形成します。
- ・ 水辺に開かれた芝生広場や緑あるテラス空間など多様なオープンスペースを整備します。
- ・ グリーンインフラの整備として、自然との共生に資する取組みを推進します。
- ・ 勝鬨橋西詰公衆便所の代替となる一般の用に供する公共用トイレを整備します。（詳細な場所は今後、協議）

地区全体の緑化計画・多様なオープンスペースの配置イメージ



浜離宮恩賜庭園の緑と呼応する緑化

- ・ 低層部に豊かな緑化空間を創出することで、築地川をはさんだ浜離宮恩賜庭園と呼応する緑空間を創出するとともに、浜離宮恩賜庭園からの緑の広がりを感じられる景観を形成します。



浜離宮恩賜庭園の緑と呼応する低層部の緑化空間

水辺に開かれた芝生広場や緑あるテラス空間

- ・ 水辺に開かれた芝生広場や緑あるテラス空間など多様なオープンスペースを整備し、水辺に向けて開かれた建物の開口や軒下空間など隅田川沿いの水辺と敷地が一体となったプロムナードを形成します。



グリーンインフラの整備

自然との共生に資する取組み（緑化・生物多様性等）

- ・ 浜離宮恩賜庭園等の周辺環境に配慮し、在来種を中心とした生態系の基盤となる緑化による環境形成を行い、生物多様性の向上に寄与します。
- ・ 隅田川スーパー堤防と一体的な人工地盤や緑地空間・広場を整備します。

※詳細の整備内容については今後の検討となります。

- 【選択項目】
- ①地域防災備蓄倉庫

②帰宅困難者一時滞在施設
- ③帰宅困難者一時待機場所

④災害用設備の設置
- ⑥雨水利用するための貯留施設（災害時）の設置

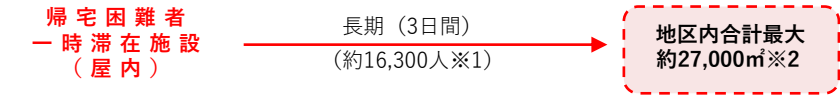
⑦雨水流出抑制用の貯留施設
- ⑧消防団活動施設

①地域防災備蓄倉庫（区が管理する地域住民用の備蓄倉庫）

- 大規模集客・交流施設およびオフィス棟の2か所において、地域住民用の災害時の備蓄品を保管する倉庫を約30㎡ずつ整備します。

②帰宅困難者一時滞在施設（屋内）

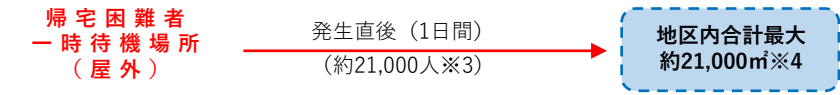
- 一般来街者の利用に供する棟の低層部において、計画地全体で合計最大約27,000㎡の帰宅困難者一時滞在施設を整備します。
- 一時滞在施設を整備する各棟において、帰宅困難者用の防災備蓄倉庫を整備します。



※1 東京都「一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン」より床面積あたり3.3㎡につき2人として試算
※2 通路・備蓄品配布スペース等を含まない

③帰宅困難者一時待機場所（屋外）

- 人工地盤上の空間等を活用し、合計最大約21,000㎡の一時待機場所を整備します。
- 一時待機場所には、帰宅困難者支援機能（デジタルサイネージ等を活用した多言語情報案内等）を検討します。



※3 面積あたり1.0㎡につき1人として試算
※4 植栽部分の面積は含まない

④災害用設備の設置（防災トイレ）

- 一時滞在施設を整備する各棟の建物内において、帰宅困難者が災害時にも利用可能なトイレを確保します。

⑥雨水利用するための貯留施設（災害時）の設置

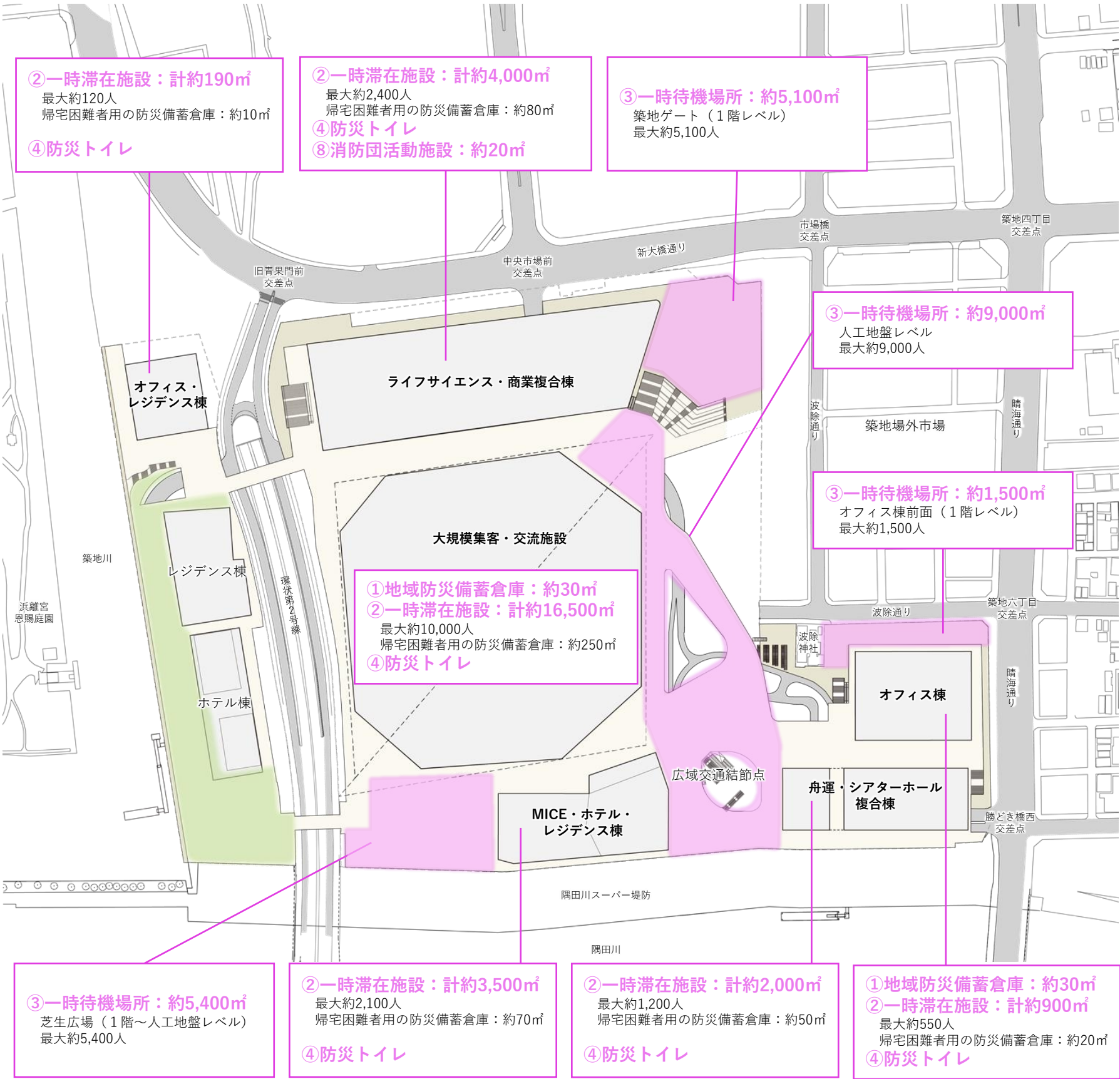
- 日常時および災害時における雨水利用に資する貯留施設を計画地全体で整備します。日常時・災害時の兼用や想定容量については今後の検討となります。

⑦雨水流出抑制用の貯留施設

- 豪雨時に一時的に雨水を貯留できる施設を計画地全体で整備し、雨水流出対策を行います。「東京都豪雨対策基本方針（改定）」及び「東京都雨水貯留・浸透施設技術指針」に基づく雨水流出抑制量500㎡/haを満足する貯留施設を設置します。

⑧消防団活動施設（地元消防団用の倉庫）

- ライフサイエンス・商業複合棟において、災害時に本計画地を管轄する地元消防団が活動するための器具等を格納する倉庫を約20㎡整備します。



1階レベル/人工地盤レベル

【選択項目】 ①ー 1 自動車駐車場
②自動二輪車駐車場
③自転車駐車場

④コミュニティサイクル用駐輪スペース
⑥歩行空間の整備

⑦無電柱化の整備
⑧その他（場外用駐車場等）

①ー 1 自動車駐車場

- 今後、駐車場地域ルールを活用を前提に、ライフサイエンス・商業複合棟、オフィス棟、建築制限区域内において、建物居住者・建物利用者以外の者が利用できる公共用の駐車場を整備します。
- 今後、駐車場地域ルールが策定されたのち、周辺の需要を把握しながら必要台数に対応できる駐車場を確保します。駐車場地域ルールを活用した整備台数は今後の検討となります。
- 建築制限区域内における駐車場については、今後高速晴海線の計画を踏まえて検討します。

②自動二輪車駐車場／③自転車駐車場／
④コミュニティサイクル用駐輪スペース

- 計画地周辺のまちや駅の利便性に配慮し、新大橋通りや広域交通結節点に近接して、以下のとおり合計200～300台の整備を基本とします。
 - ②自動二輪車駐車場：計30～40台
 - ③自転車駐車場：計130～200台
 - ④コミュニティサイクル用駐輪スペース：計40～60台配置や運用方法等については今後の検討となります。
- 新大橋通り側に整備する自転車駐車場については、築地市場地下駐輪場と連携した運用を検討します。
- ④の既存施設14台の機能確保などについては、②～④の全体整備台数の中で調整を行います。

⑥歩行空間の整備

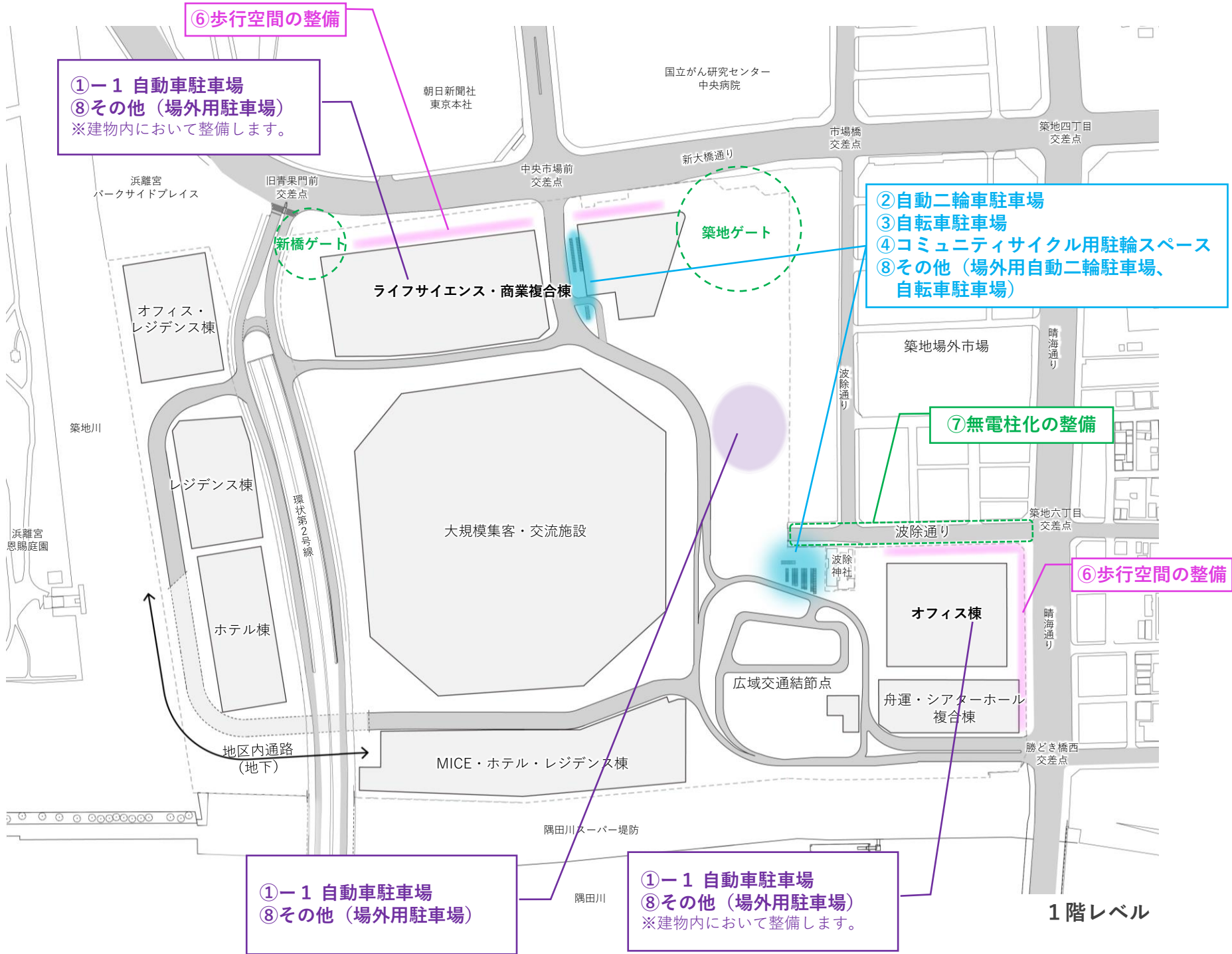
- 計画地外周の公道と一体的に、安全で快適な歩行空間を確保します。

⑦無電柱化の整備

- 本計画地に隣接する波除通り（特別区道中京第490号線）について、無電柱化を実施します。

⑧その他これらに類する交通対策に寄与するもの

- 築地の活気とにぎわいの継承・発展に向け、築地場外市場用の駐車場や、自動二輪車駐車場、自転車駐車場を整備します。



【選択項目】 ①建築物・工作物等の形態 ②建築物・工作物等の色彩

①建築物・工作物等の形態／②建築物・工作物等の色彩

- ・ 本計画は歩行者への圧迫感を抑え、地域の歴史や文化を継承するとともに、「築地まちづくりの考え方」を踏まえた賑わいある景観を形成します。
- ・ 東京都屋外広告物条例を遵守し、立地・地域特性など踏まえた計画とします。

計画地全体の外観（イメージパース）



変化を楽しむ5つのオープンスペース

「勝どき舟運テラス、ガーデンテラス、水辺の劇場、隅田川芝生広場、築地の森」という5つの空間が、静と動、日常と非日常、多様で異なる活動が表出した水辺の風景を形成



オープンスペースのイメージパース



築地の森



隅田川芝生広場

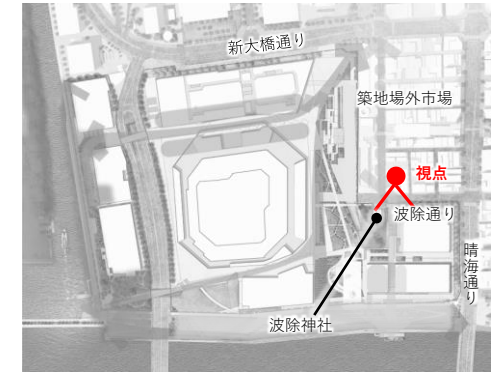


勝どき舟運テラス

波除神社周辺



波除神社に隣接した場所に憩いの広場を設け、地域らしさ・文化を感じられる空間を形成します。



新大橋通り



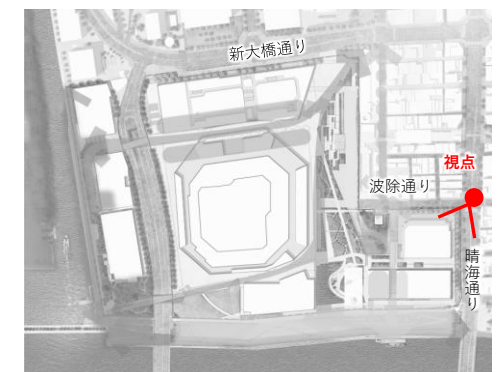
新大橋通りに面する建物については、高層部の建物ボリュームを分割することで、周辺市街地や歩行者への圧迫感軽減に配慮した景観を形成します。※新大橋通りを跨ぐデッキについては、詳細検討後に反映。



晴海通り



晴海通りに面して、ゆとりある歩行空間や沿道植栽を整備することで、周辺と連続した街並みを形成します。



【選択項目】 ⑩赤ちゃん・ふらっと事業に関する施設

⑩赤ちゃん・ふらっと事業に関する施設

- ライフサイエンス・商業複合棟およびMICE・ホテル・レジデンス棟において、共用部等からアクセスしやすい位置に赤ちゃん・ふらっと事業に関する施設を整備します。

【選択項目】 ①観光案内所 ②観光客の一時休憩所
③観光バス乗降所（観光バス駐車場）

①観光案内所

- 舟運・シアターホール複合棟内に観光案内所を整備します。
- 観光案内所として必要なデジタルサイネージ等の設置を検討します。

②観光客の一時休憩所

- 観光案内所や商業施設等と一体的に観光客の一時休憩所を整備します。

③観光バス乗降所（観光バス駐車場）

- 広域交通結節点において、観光バス乗降所を計3バース程度整備します。
- 計画地周辺のエリアにおける路上駐車対策にも配慮し、観光バス用の駐車場を計13台程度整備します。

