

築地二丁目地区第一種市街地再開発事業
事業計画書

令和6年 7月 31日 制定

令和8年 3月 4日 改定

目 次

1 地区、事業及び施行者の名称.....	P. 1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2 施行地区の概況及び事業の目的.....	P. 1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3 施行地区.....	P. 2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4 設計の概要.....	P. 3
(1) 設計説明書	
(2) 設計図	
5 事業施行期間.....	P. 8
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	
6 資金計画.....	P. 8
(1) 資金計画	

添 付 書 類

添付書類(1)	施行地区の位置図	(1 : 5,000)
添付書類(2)－1	施行地区の区域図	(1 : 1,500)
添付書類(2)－2	公図写	
添付書類(3)－1	施設建築物の設計図	(1 : 500)
添付書類(3)－2	施設建築敷地の設計図	(1 : 500)
添付書類(3)－3	公共施設の設計図	(1 : 500)

1 地区、事業及び施行者の名称

- (1) 地区の名称
築地二丁目地区
- (2) 事業の名称
築地二丁目地区第一種市街地再開発事業
- (3) 施行者の名称（個人施行）
日鉄興和不動産株式会社
NTT 都市開発株式会社

2 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本地区は、東京メトロ日比谷線の地下鉄築地駅に隣接しており、周辺には新富町駅・東銀座駅などの複数の地下鉄駅が立地するなど、交通利便性の高い立地となっている。また、本地区が位置する築地エリアは、業務・商業・住宅が集積する都心複合市街地であるとともに、築地市場跡地および首都高周辺などにおいて複数の開発計画が進められており、「中央区築地まちづくりの考え方（令和3年10月中央区）」において、築地市場跡地のまちづくりと周辺地域が調和・連携し一体的に発展する方針が示されている。

一方で、本地区周辺では、地下鉄築地駅の出入口は幅員が狭く混雑しているほか、人々が気軽に憩える広場などの空間が少なく、駅前に求められるにぎわいが不足している。また、築地市場跡地と周辺地域の歩行者ネットワークとして位置づけられている平成通りは、歩行者環境が充実していないことに加え、自転車の走行空間がなく、歩行者と自転車の交錯が発生している。

さらに、本地区内においては、旧耐震基準の大規模な建物が高密に建てられており、道路には電柱・電線が残るなど、防災上の課題も抱えている。

以上から、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、地下鉄築地駅と周辺地域をつなぐ地上・地下の歩行者ネットワークといった、都市基盤施設の整備が求められている。

(2) 事業の目的

本事業では、第一種市街地再開発事業を行うことにより、次の目標を達成する。

①まちの回遊性を高める地下鉄駅を中心とした歩行者ネットワークの形成

- ・地下鉄築地駅から平成通りへとつながる地下鉄出入口・駅前広場の整備や、区道 675 号線の道路環境整備などにより、地下鉄駅とまちを円滑につなぐ歩行者ネットワークを形成する。
- ・地域の人々の憩い・滞留や地域活動の場となる大規模交流広場を整備し、まちなかの活気やにぎわいを高め、交流の核となる場を形成する。
- ・中央区による平成通りの歩行環境整備に協力し、築地駅西側エリアの骨格となる、周辺の地下鉄駅や商店街とつながる広域的な歩行者ネットワークの形成に寄与する。

②駅前にふさわしいにぎわい、安全・安心で質の高い都市機能の整備

- ・まちの活力を高める高質な業務・商業機能の導入を図る。
- ・多くの人々が訪れる駅前にふさわしい防災機能やうるおいある都市空間を整備するとともに、環境負荷の低減を図り、安心して快適な暮らしやすいまちづくりを推進する。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、中央区築地二丁目地内に位置しており、高度利用地区、築地地区地区計画の区域内にある。東京メトロ日比谷線の地下鉄築地駅に隣接し、東側を都市計画道路放射第 31 号線（新大橋通り）、西側を特別区道中京第 409 号線（平成通り）、南側を特別区道中京第 675 号線（区道 675 号線）に囲まれている。

(2) 施行地区の位置図

添付書類(1)のとおり

(3) 施行地区の区域

東京都中央区築地二丁目

1102 番 1、1102 番 6、1102 番 7、1102 番 15、1102 番 20、1102 番 28、1102 番 30

(4) 施行地区の区域図

添付書類 (2) -1、(2)-2 のとおり

(5) 施行地区の面積

約 0.6ha

4 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本事業では、まちの活力を高める高質な業務・商業機能と、駅前にふさわしい防災機能を備えた複合施設建築物の整備を図る。また、地下鉄築地駅から平成通りへとつながる地上・地下の歩行者空間や、大規模交流広場の整備により、まちの回遊性を高める地下鉄駅を中心とした歩行者ネットワークの形成を図る。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

- ・地下鉄築地駅とつながる地下には、改札等の交通関連施設を配置する。
- ・地下鉄築地駅および周辺市街地からアクセスしやすい低層部には、駅前のにぎわいを高める商業機能・広場空間などを配置する。
- ・高層部には、まちの活性化に資する高質な業務機能を配置する。
- ・施設建築物の自立性を高め、駅前の防災性向上に資する防災機能を整備する。

(ロ) 建蔽率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積(注1)	建蔽率	容積率
約 5,050 m ²	約 3,140 m ²	約 56,300 m ² (約 48,400 m ²)	約 63%	約 957%

(注1) 延べ面積には駐車場面積を含む。

() の中は容積対象面積。

※端数処理の関係で容積対象面積を建築敷地面積で除した数値は、容積率と必ずしも一致しない

(ハ)各階床面積表

階	用途	床面積	備考
PH	機械室	約 40 m ²	構造：鉄骨造、 鉄骨鉄筋コンクリート造 規模：地下2階、 地上20階 高さ：約110m ※建築基準法施行令 第2条第1項第6号 に定める高さとする。 その他施設： (1) 駐車場 台数 122 台 (2) 自転車置場 台数 45 台
20階	機械室	約 760 m ²	
19階	事務所	約 2,500 m ²	
18階	事務所	約 2,500 m ²	
17階	事務所	約 2,500 m ²	
16階	事務所	約 2,500 m ²	
15階	事務所	約 2,520 m ²	
14階	事務所	約 2,580 m ²	
13階	事務所	約 2,500 m ²	
12階	事務所	約 2,600 m ²	
11階	事務所	約 2,500 m ²	
10階	事務所	約 2,500 m ²	
9階	事務所	約 2,500 m ²	
8階	事務所	約 2,520 m ²	
7階	事務所	約 2,500 m ²	
6階	事務所	約 2,500 m ²	
5階	事務所	約 2,500 m ²	
4階	店舗等	約 2,500 m ²	
3階	店舗等	約 2,600 m ²	
2階	機械室	約 1,280 m ²	
1階	店舗等・事務所エントランス・駐輪場	約 2,080 m ²	
地下1階	店舗等	約 3,870 m ²	
地下2階	駐車場・機械室	約 5,400 m ²	
合計		約 56,300 m ²	

※端数処理の関係で各階の床面積を加算した面積は、全体（計）床面積と必ずしも一致しない

※地下2階床面積にはピット階の機械式駐車場面積を含む

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

まちの回遊性を高める地下鉄駅を中心とした歩行者ネットワークの形成に向け、築地地区地区計画に基づき、地区施設として定められた広場や歩道状空地及び歩行者通路を整備する。

(ロ) 改札

周辺へと繋がる歩行者ネットワークの起点として、地下鉄築地駅の新たな改札を整備する。

(ハ) 広場

新大橋通り沿道に、新設する改札と接続する、地上・地下の立体的な駅前広場として広場1号(約800㎡)を整備する。

平成通り沿道に、大規模交流広場として広場2号(約1,200㎡)を整備する。

隣地境界沿いに、駅前広場と大規模交流広場をつなぐ路地的広場として広場3号(約200㎡)を整備する。

(ニ) 歩道状空地

区道675号線沿道に、幅員3.5mの歩道状空地1号を整備する。

(ホ) 歩行者通路

駅前広場から平成通りへとつながる、幅員5.0mの歩行者通路1号を地下1階から地上1階に整備する。

(ヘ) 緑化

歩道状空地、広場等において各空間の特色を踏まえた緑化を行う。

(ト) 有効空地率

施行地区面積に対する道路、広場等の有効空地率は約40%である。

(地区施設の一覧表)

種 類	名 称	面 積		備 考
広 場	広場 1 号	約 800 m ² (換気、採光の ための開口部を 除く)		新 設 一部ピロティ 地上約 600 m ² 及び地下約 200 m ² 地下鉄築地駅と接続 地下鉄出入口、昇降機等を含む。
	広場 2 号	約 1,200 m ²		新 設 一部ピロティ 昇降機等を含む。
	広場 3 号	約 200 m ²		新設 広場 1 号及び広場 2 号と接続
その他の 公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考
	歩道状空地 1 号	3.5m	約 100m	新 設
	歩行者通路 1 号	5.0m	約 50m	新 設 地下 1 階～地上 1 階 昇降機等を含む。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 公共施設の設計方針

新大橋通りと平成通りをつなぐ、区道 675 号線の道路環境整備として、歩道を設置するとともに、電線共同溝方式により無電柱化を実施する。

(ロ) 公共施設調書

種別	名称	幅 員	延 長	面 積	備 考
道路	特別区道中京 第 409 号線	9m (18m)	約 60m	約 620 m ²	既設 (歩行環境整備に協力)
	特別区道中京 第 675 号線	4m (8m)	約 100m	約 410 m ²	既設 (再整備)

注:「幅員」の () 内は全幅員を示す。

5) 関連事業

(イ) 地下鉄築地駅との地下鉄連絡通路の整備

地下鉄築地駅と接続する地下鉄連絡通路について、施設建築敷地外であるが、周辺へと繋がる歩行者ネットワークの起点を形成する観点から、関連事業として整備する。

(ロ) 平成通りの歩行環境整備への協力

広域的な歩行者ネットワークの形成に向け、中央区が実施する平成通りの歩行環境整備（特別区道中京第 666 号線から晴海通り区間まで）に関し、工事費の一部として、中央区に対し負担金を支払う。

(ハ) 新大橋通りの歩道擦り付け整備

区道 675 号線の歩道設置に伴い、施行地区外であるが、新大橋通りの歩道擦り付け整備を行う。

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類 (3) -1 のとおり

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類 (3) -2 のとおり

3) 公共施設の設計図

添付書類 (3) -3 のとおり

5 事業施行期間

- (1) 事業施行期間（予定）
自 施行認可公告の日
至 令和14年3月
- (2) 建築工事期間（予定）
着工 令和9年2月
竣工 令和12年11月

6 資金計画

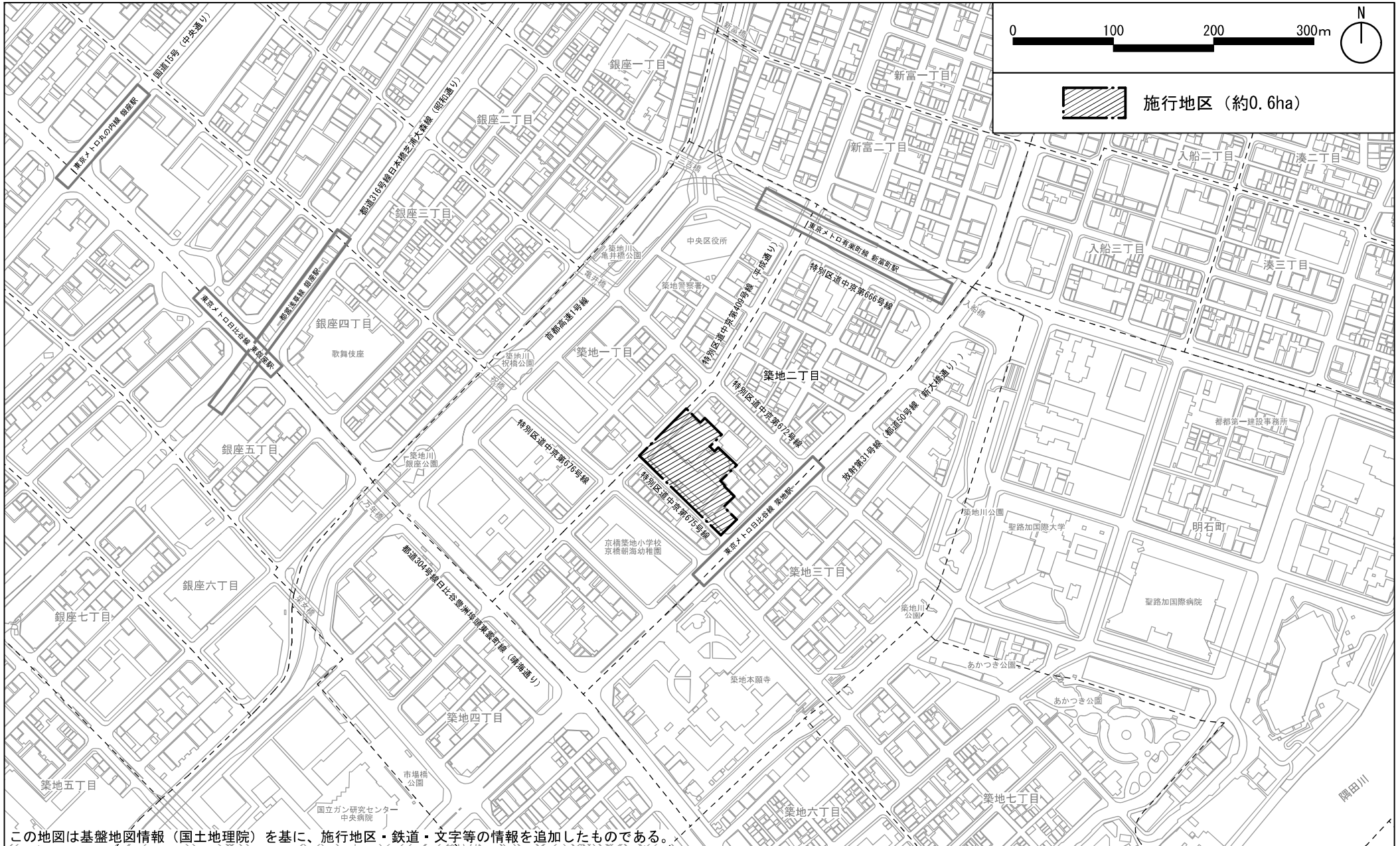
- (1) 資金計画

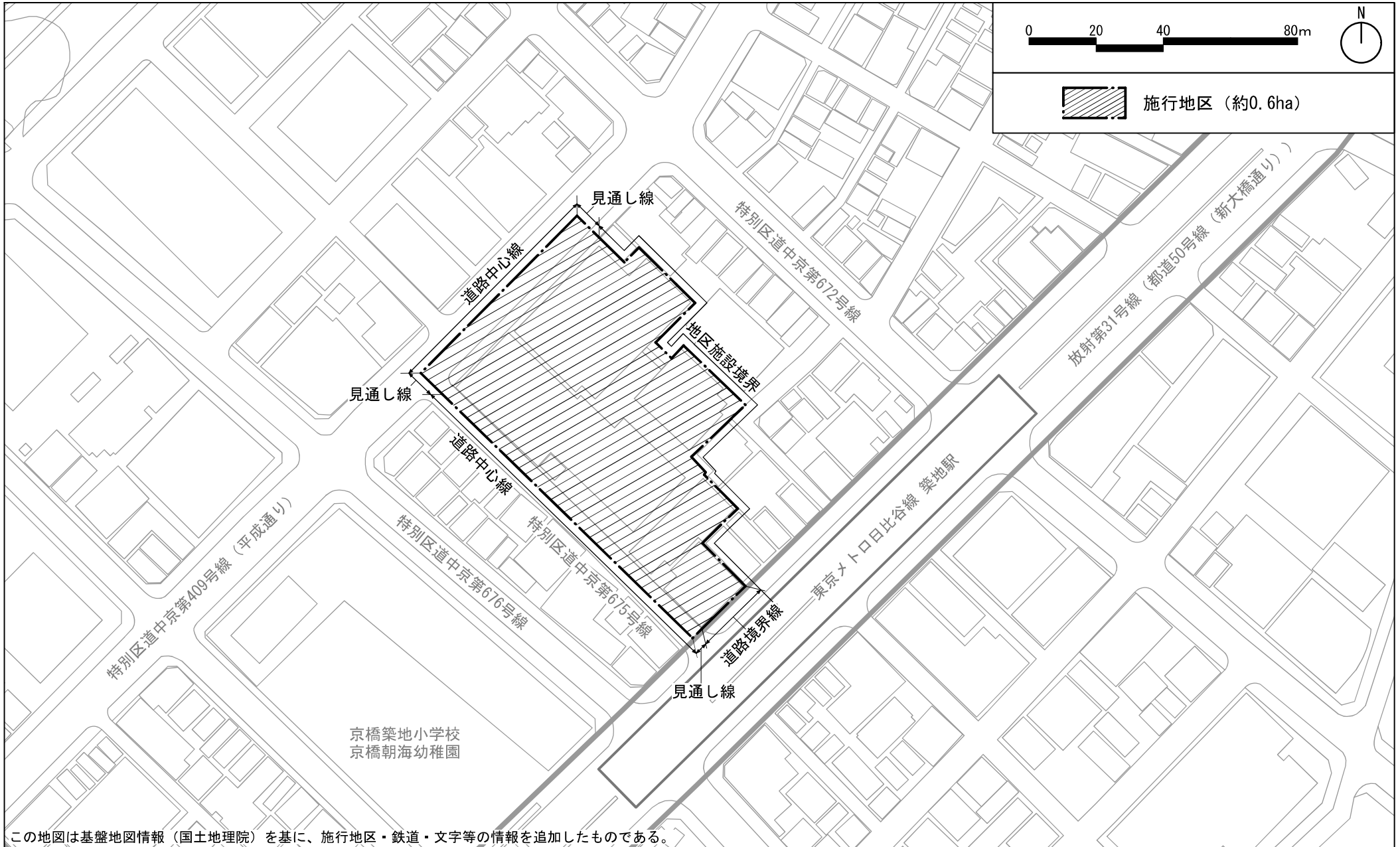
(単位：百万円)

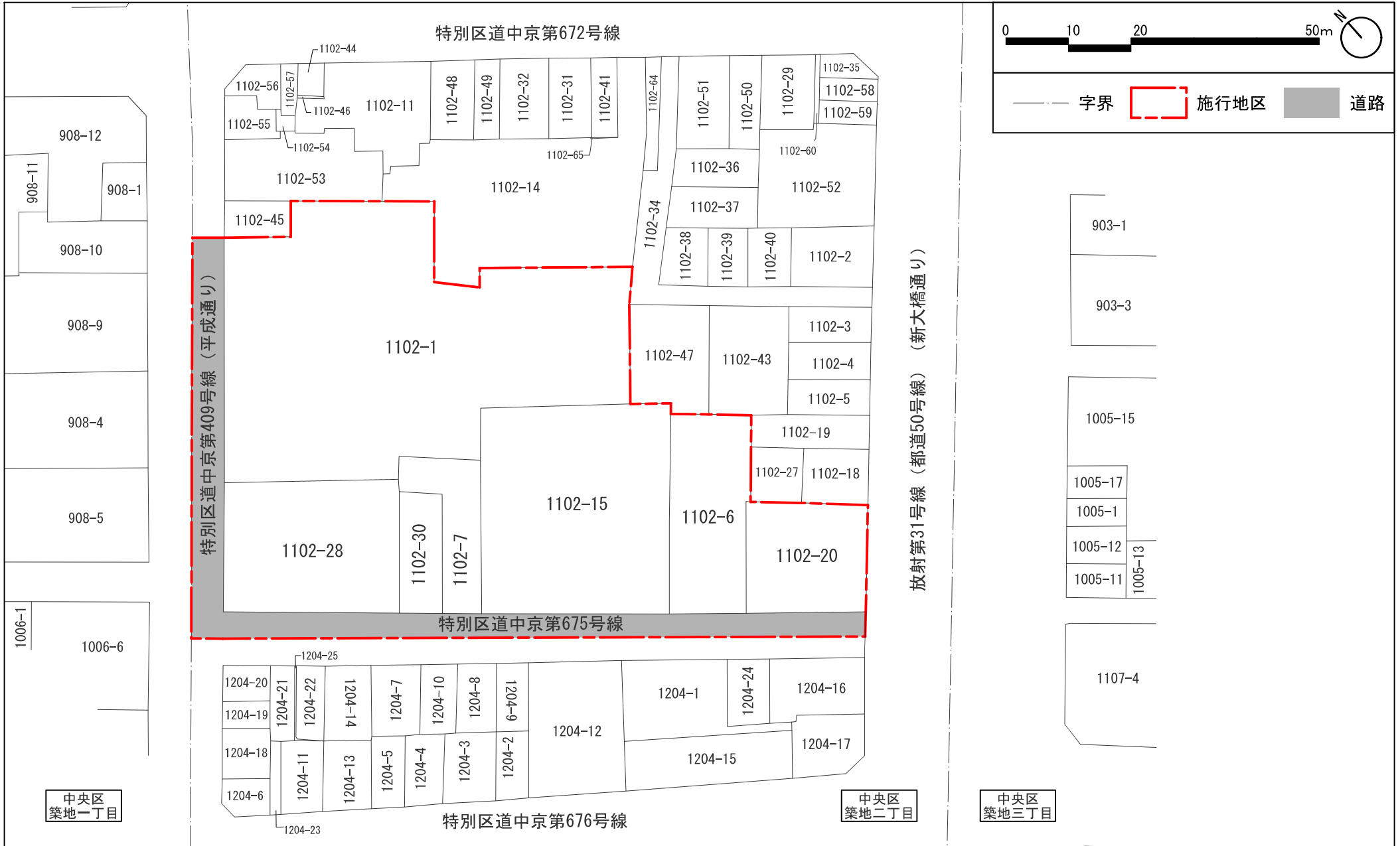
収入金	保留床処分金	70,133	支出金	調査設計計画費	2,788
	補助金	225		土地整備費	0
				補償費	1,100
				工事費	57,931
				事務費	8,539
	合計	70,358		合計	70,358

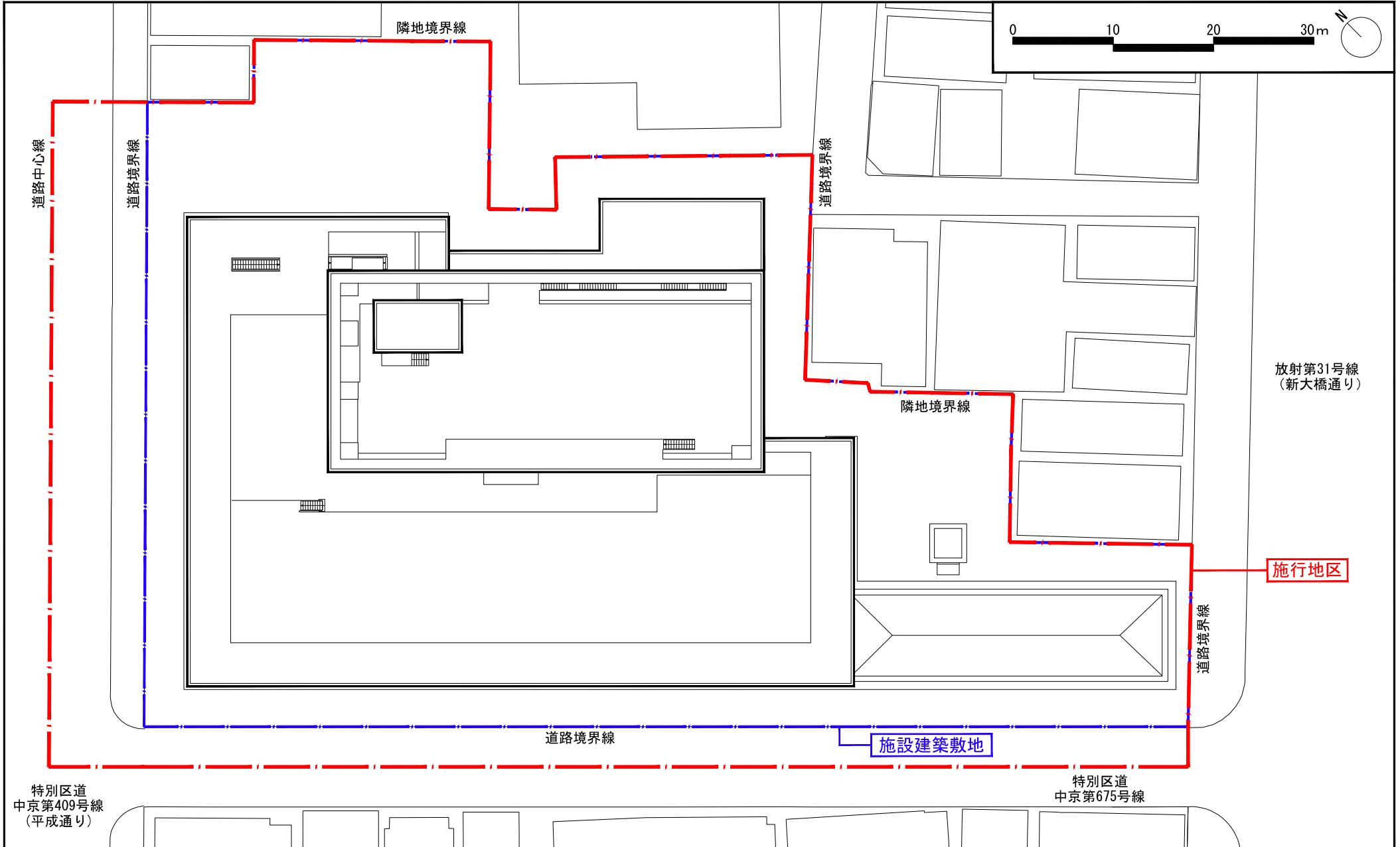
添付書類

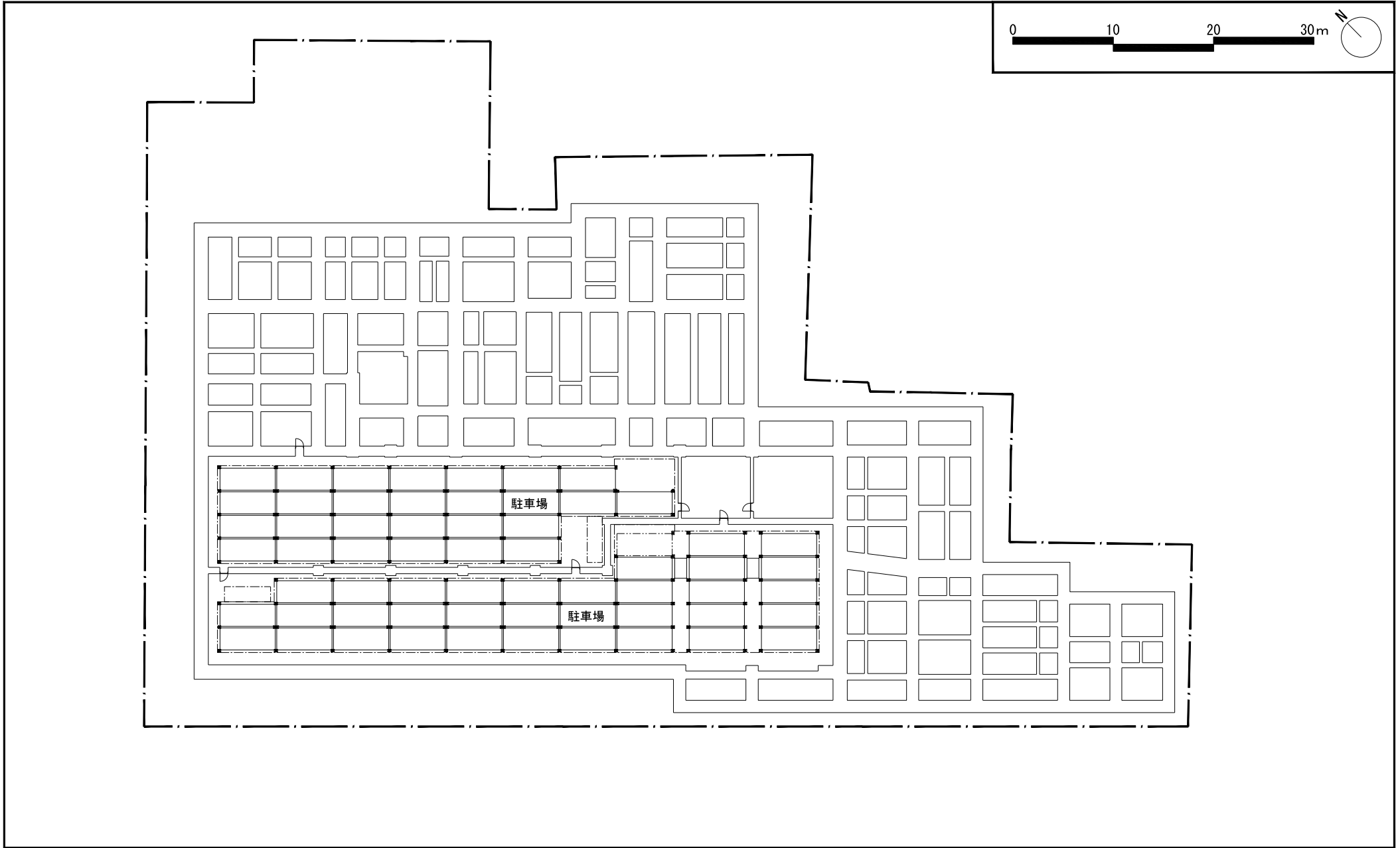
添付書類(1)	施行地区の位置図	(1 : 5,000)
添付書類(2)－1	施行地区の区域図	(1 : 1,500)
添付書類(2)－2	公図写	
添付書類(3)－1	施設建築物の設計図	(1 : 500)
添付書類(3)－2	施設建築敷地の設計図	(1 : 500)
添付書類(3)－3	公共施設の設計図	(1 : 500)

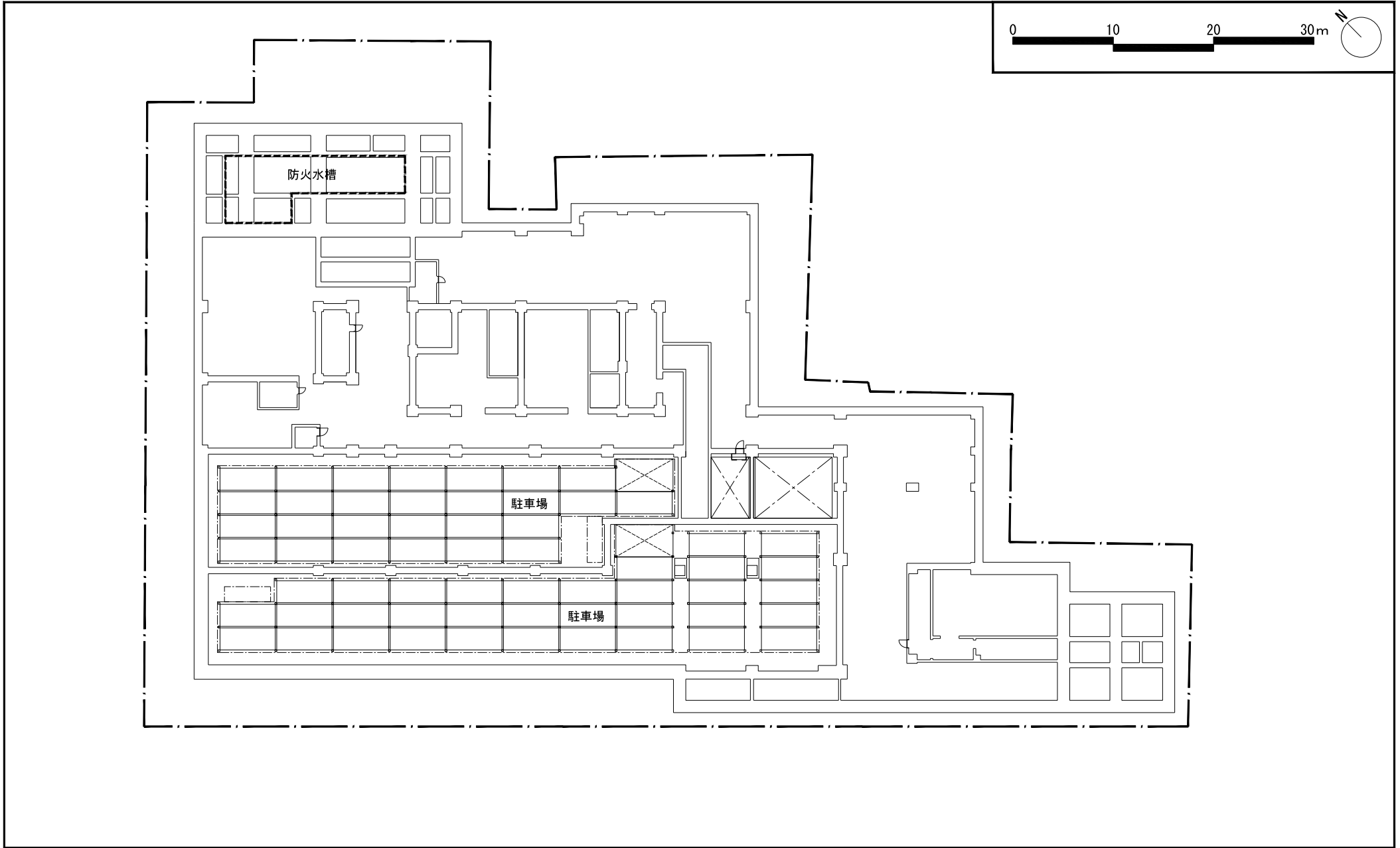


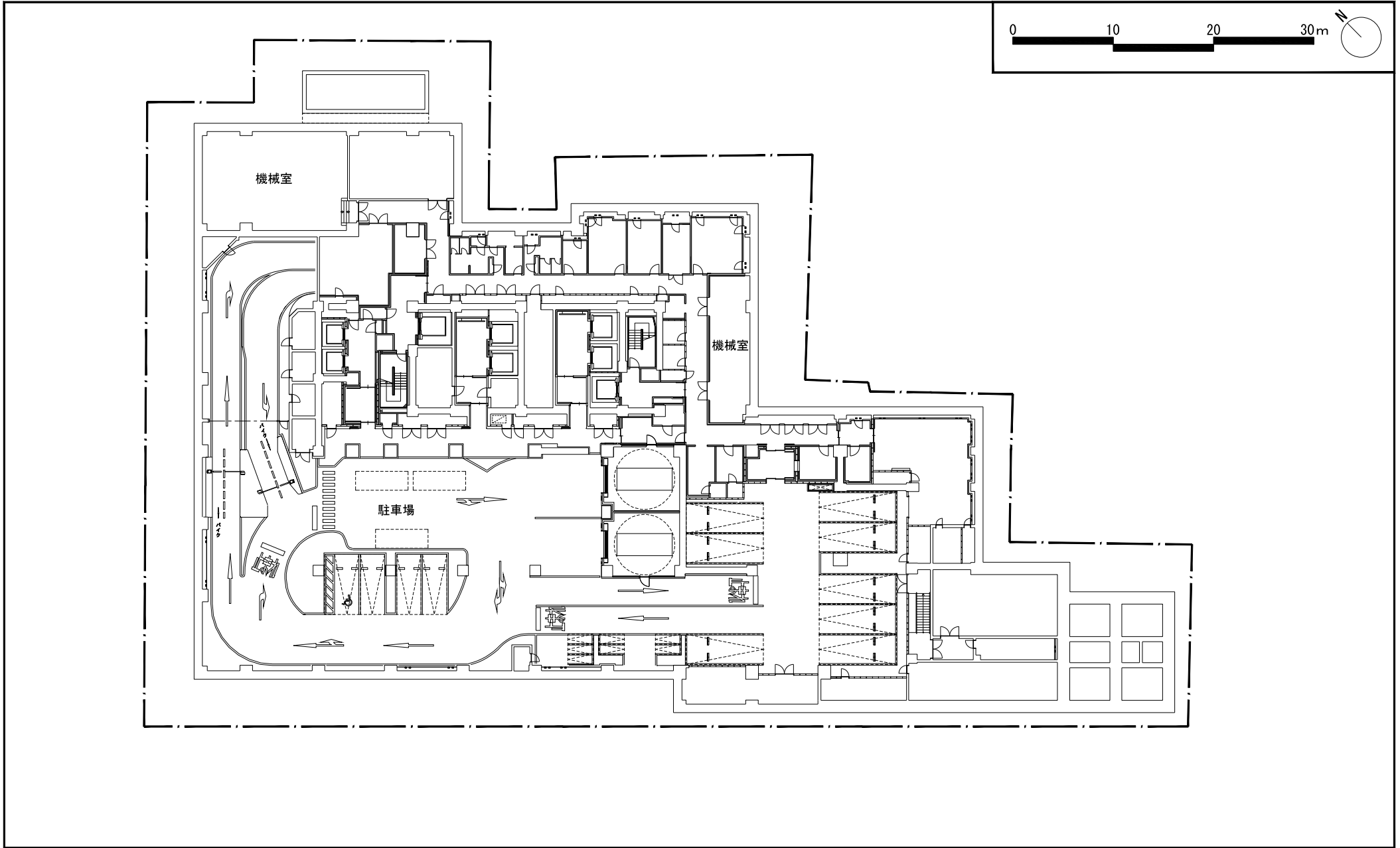


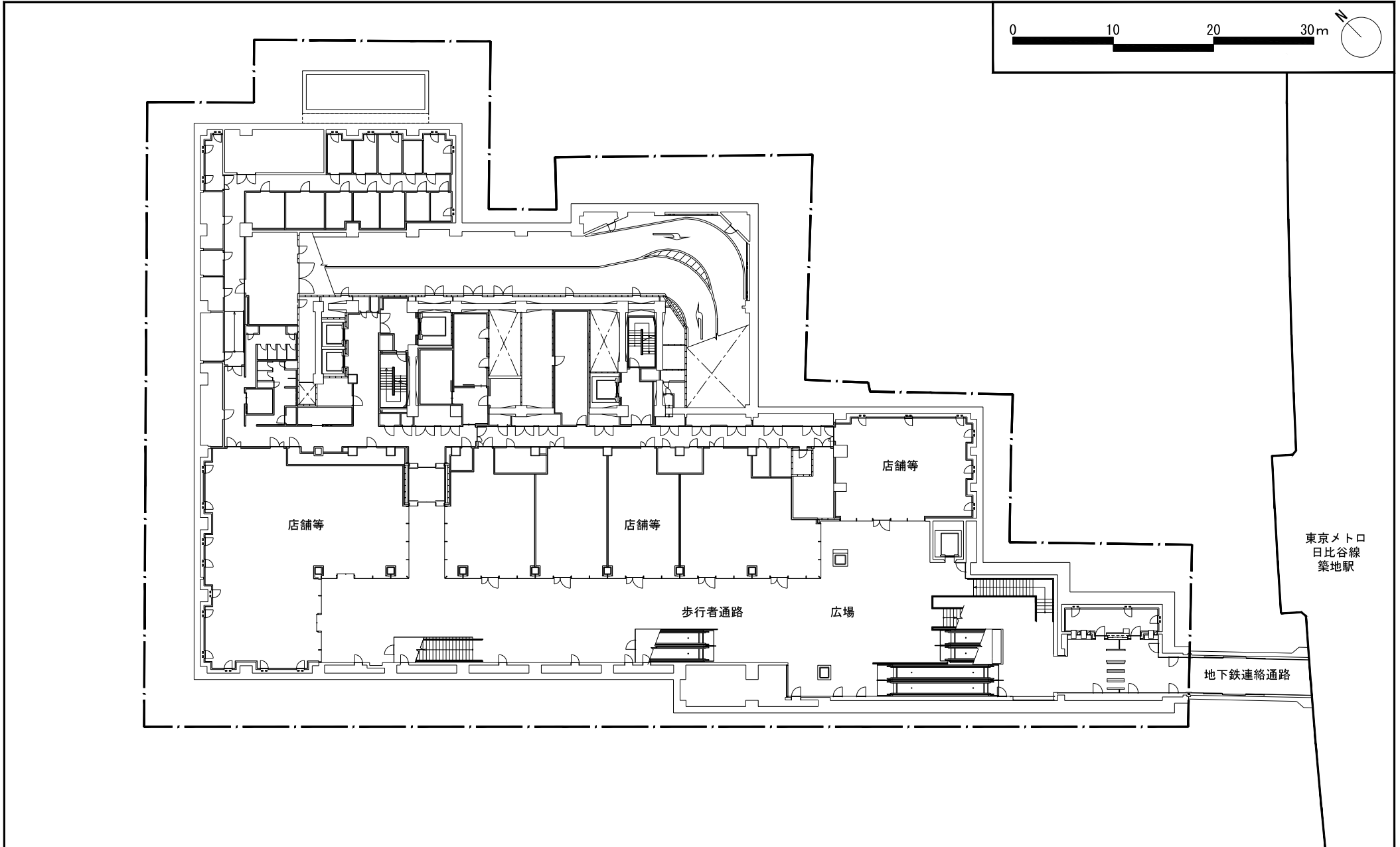


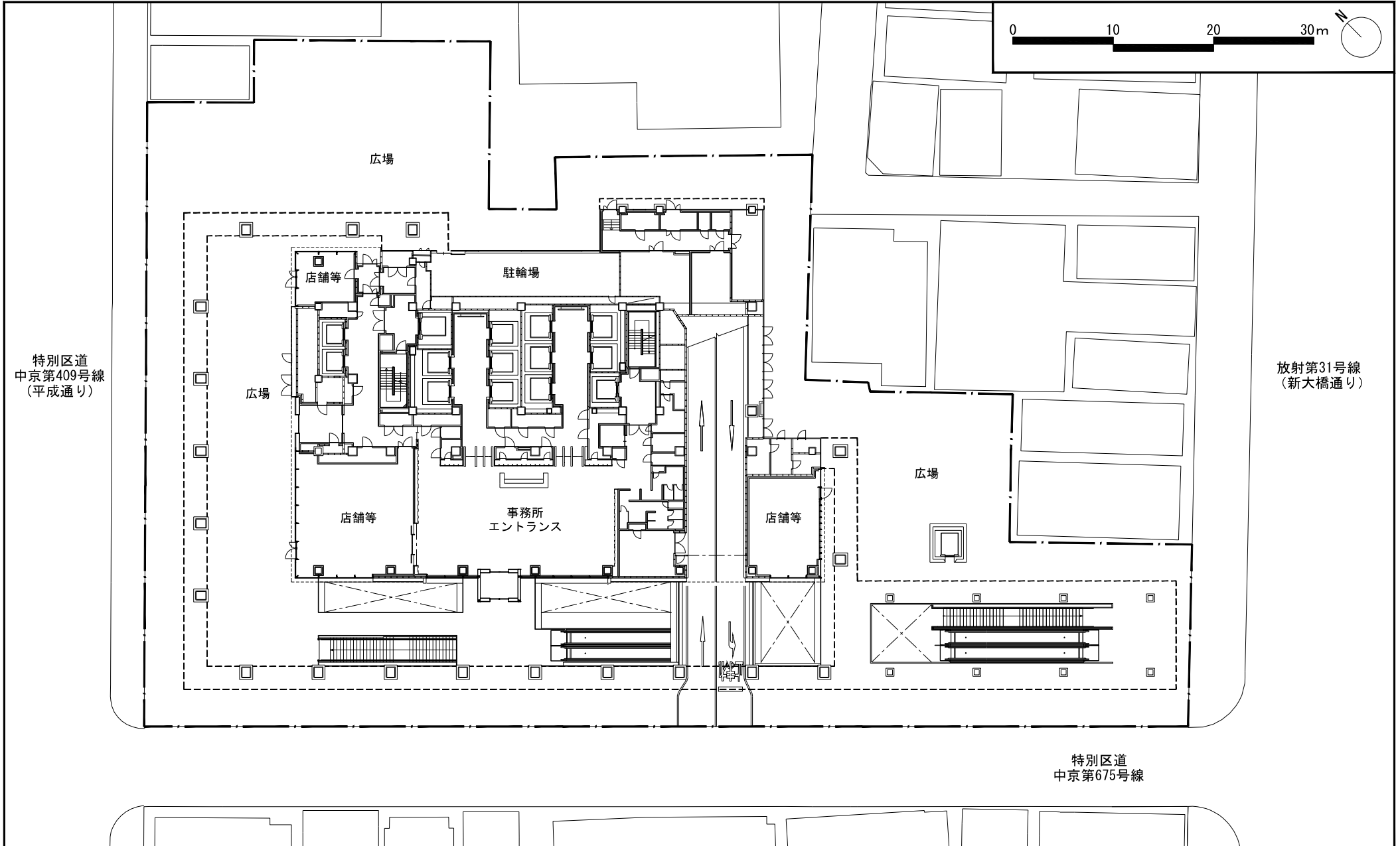








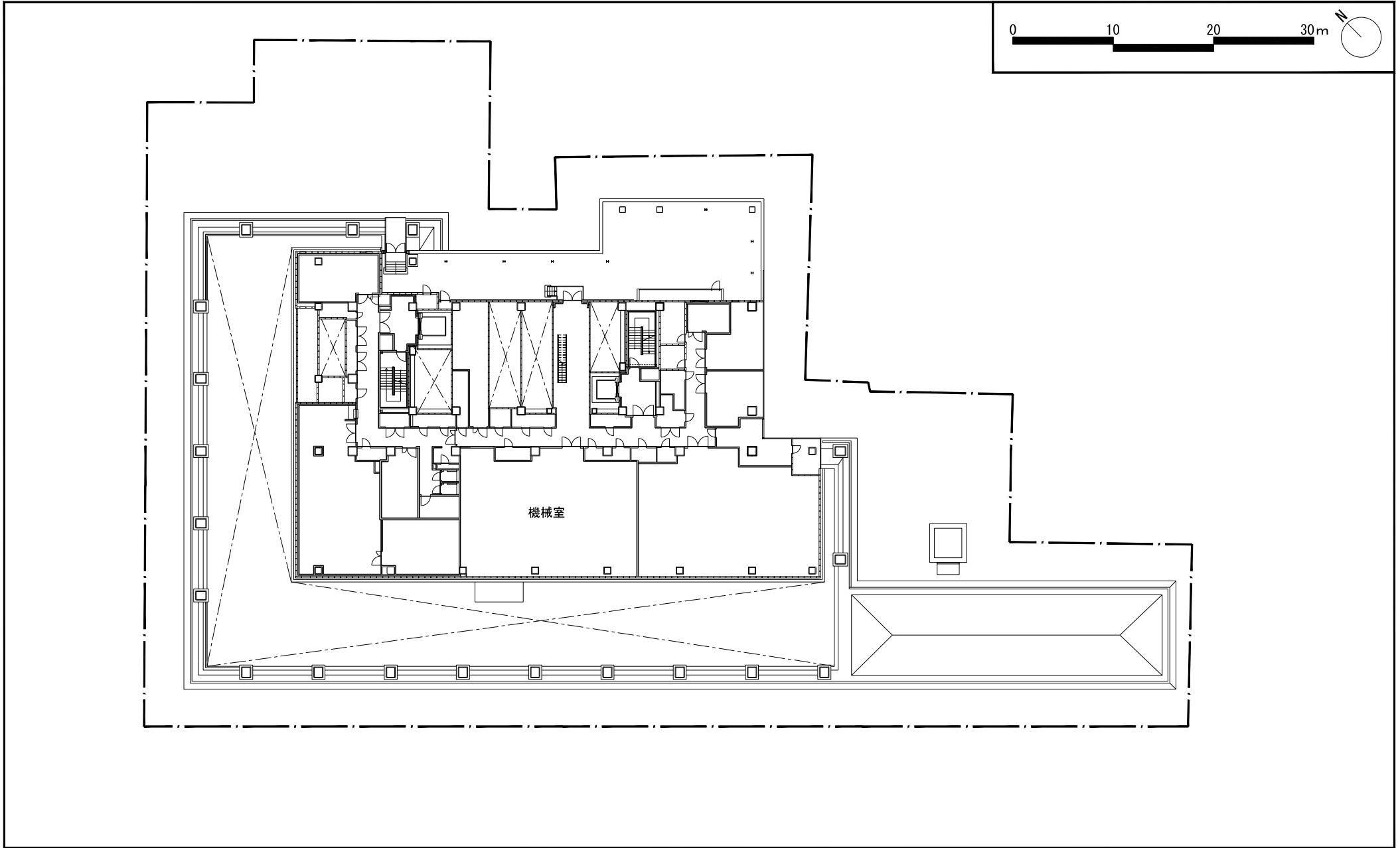


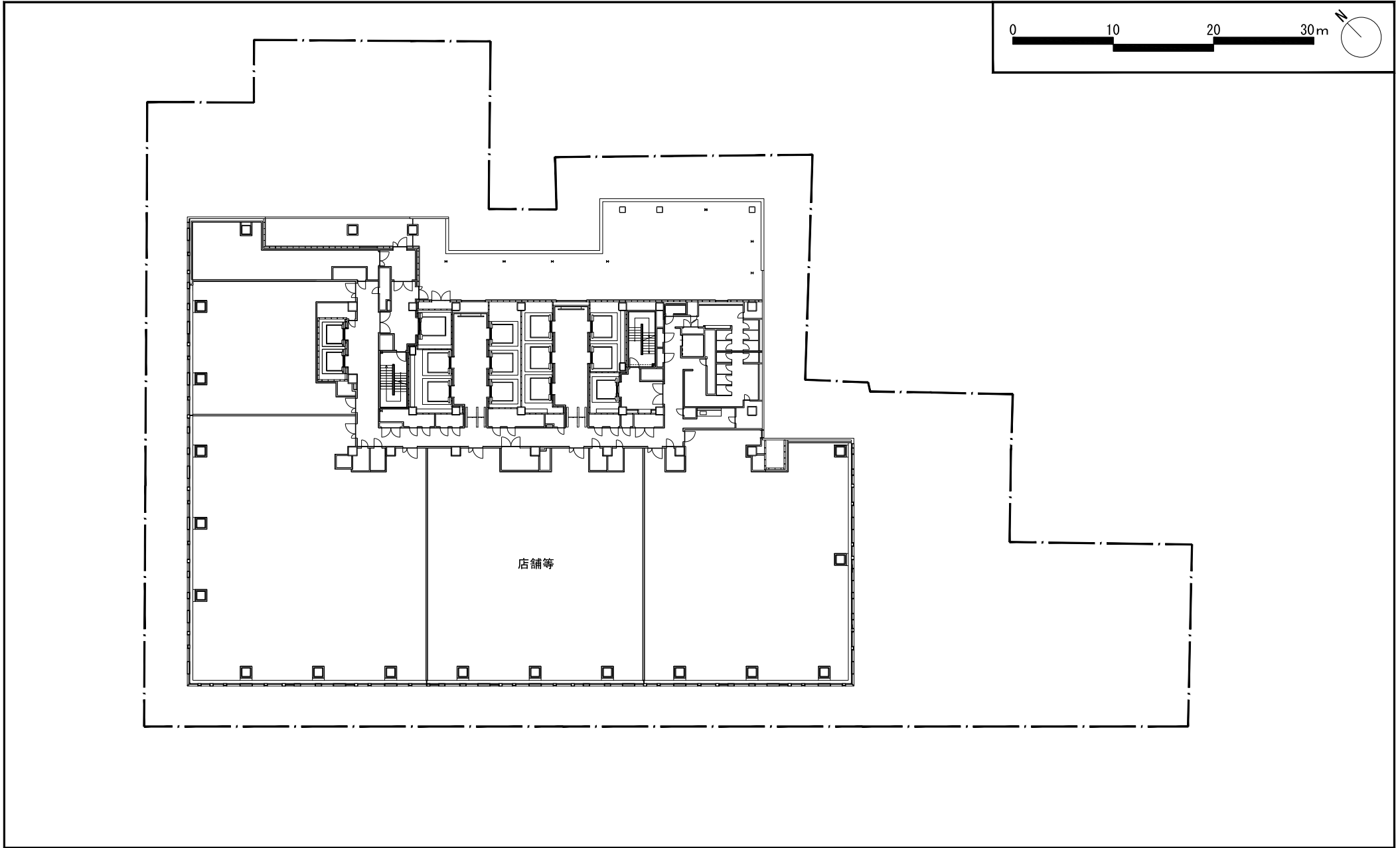


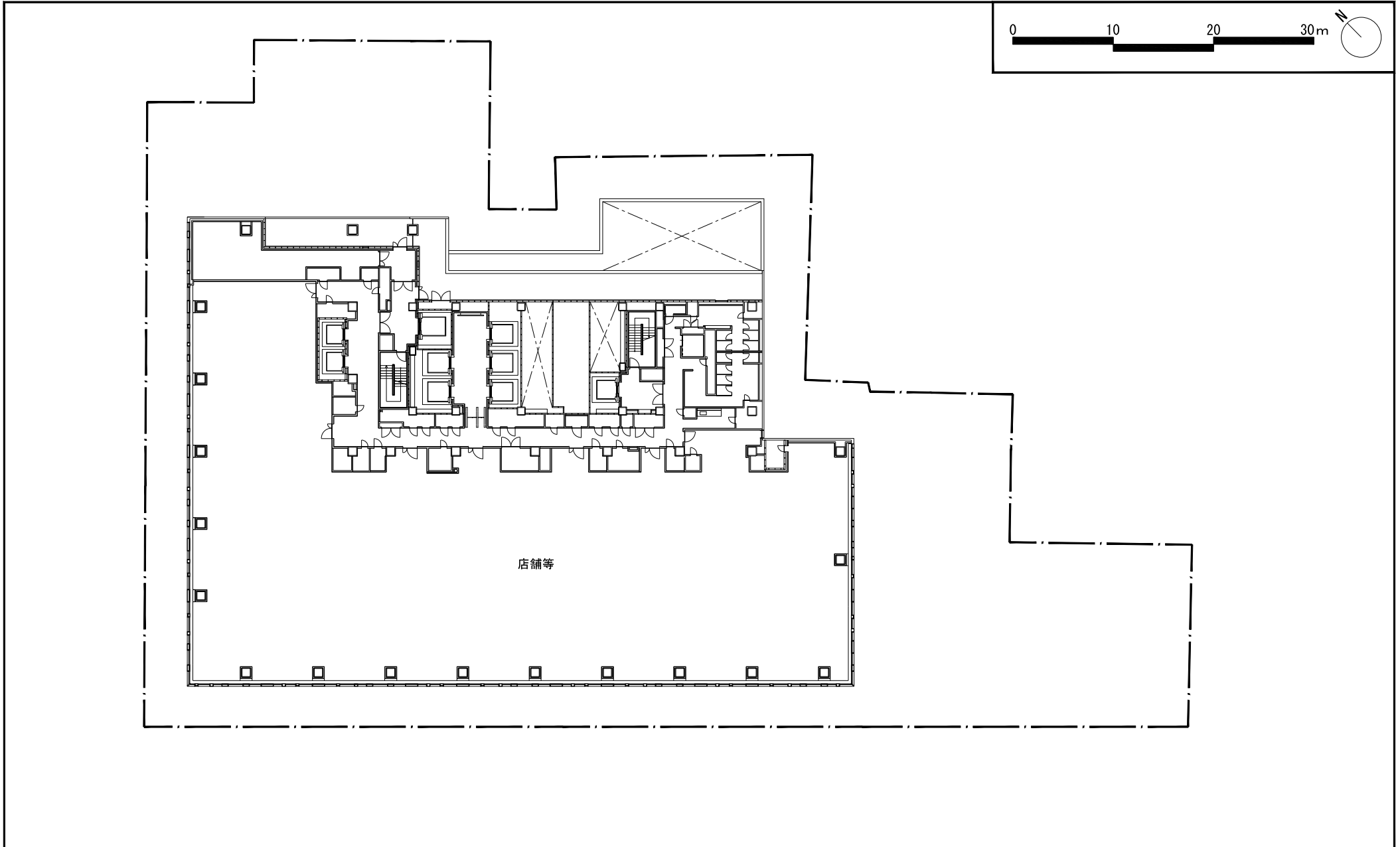
特別区道
中京第409号線
(平成通り)

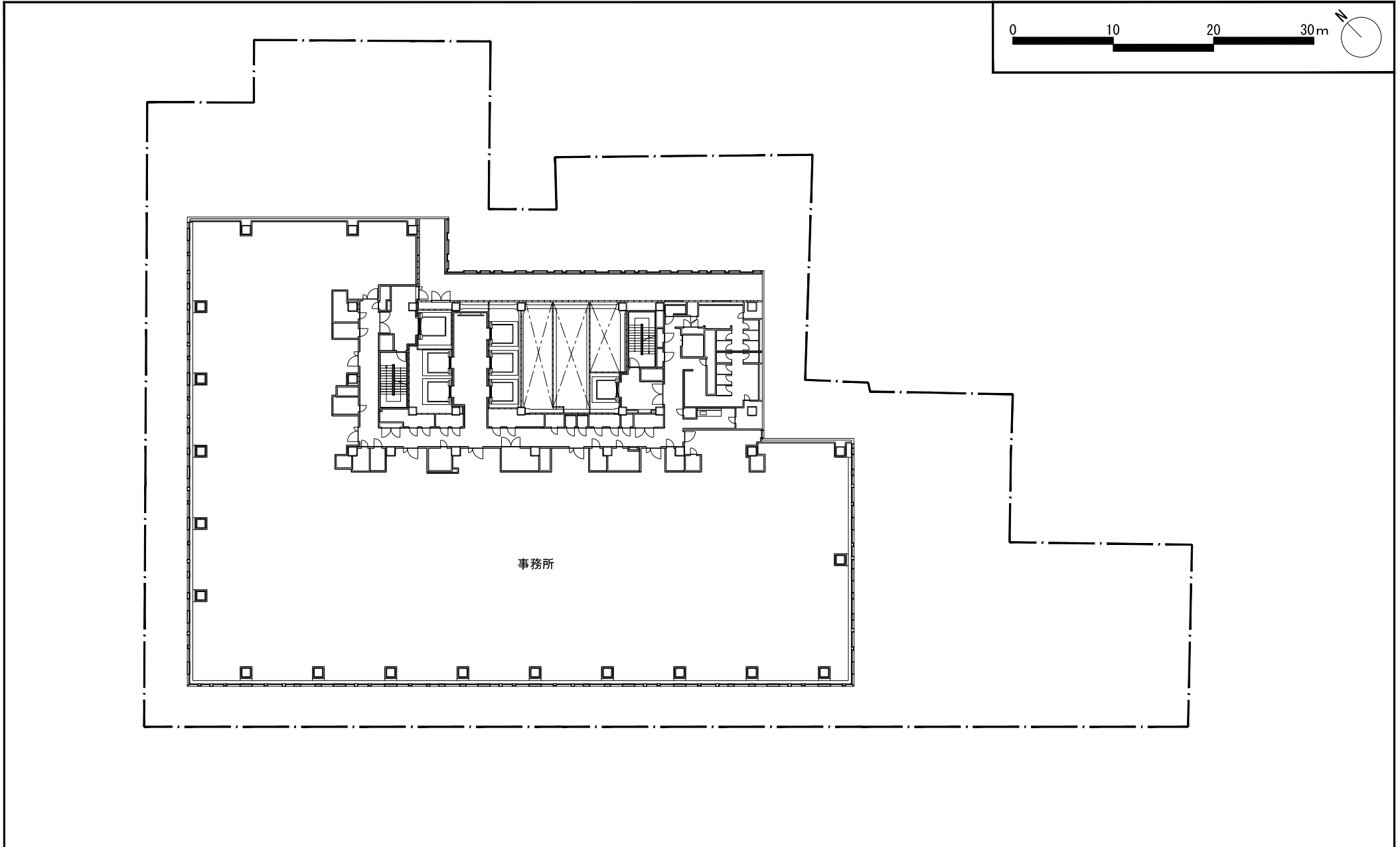
放射第31号線
(新大橋通り)

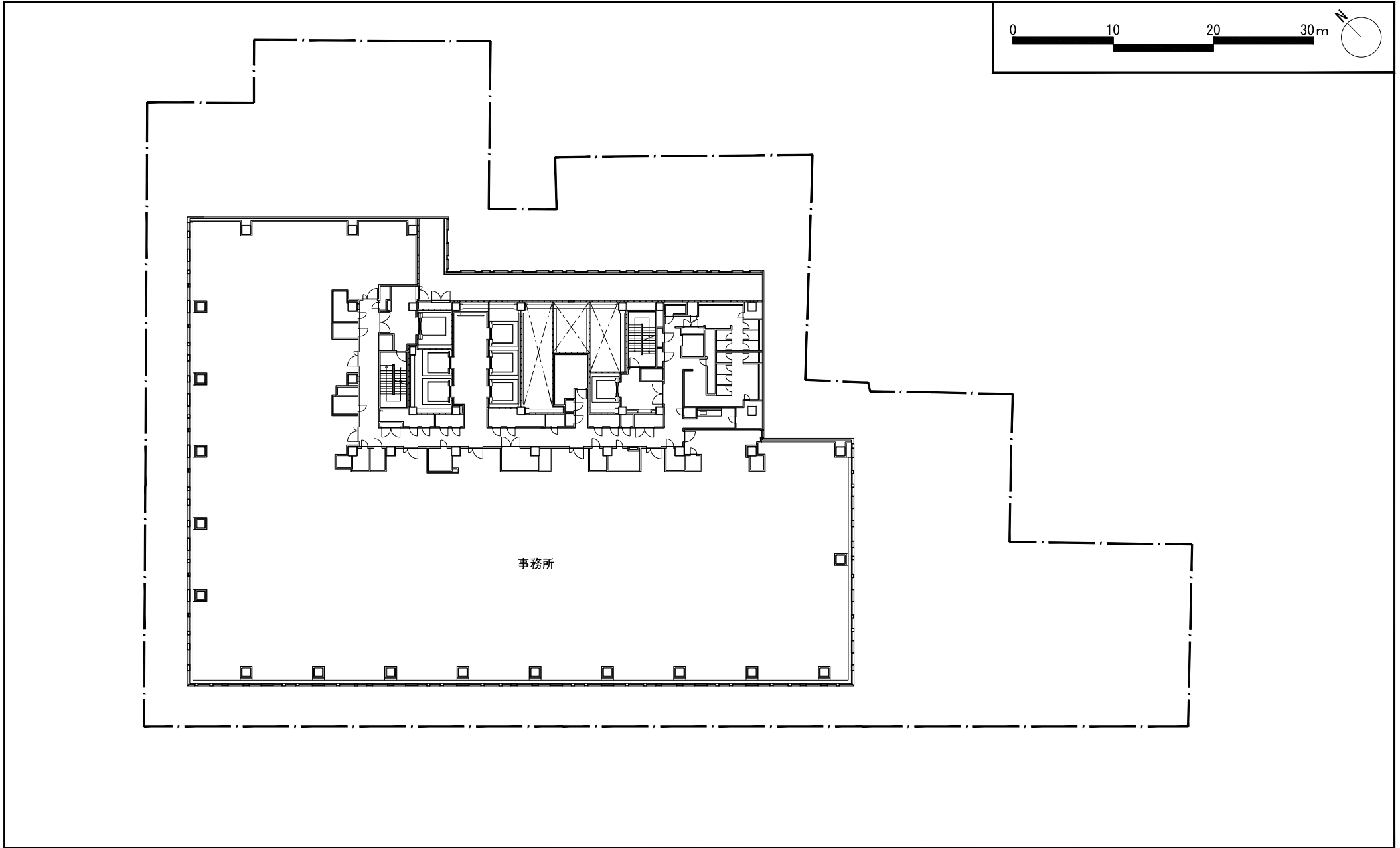
特別区道
中京第675号線

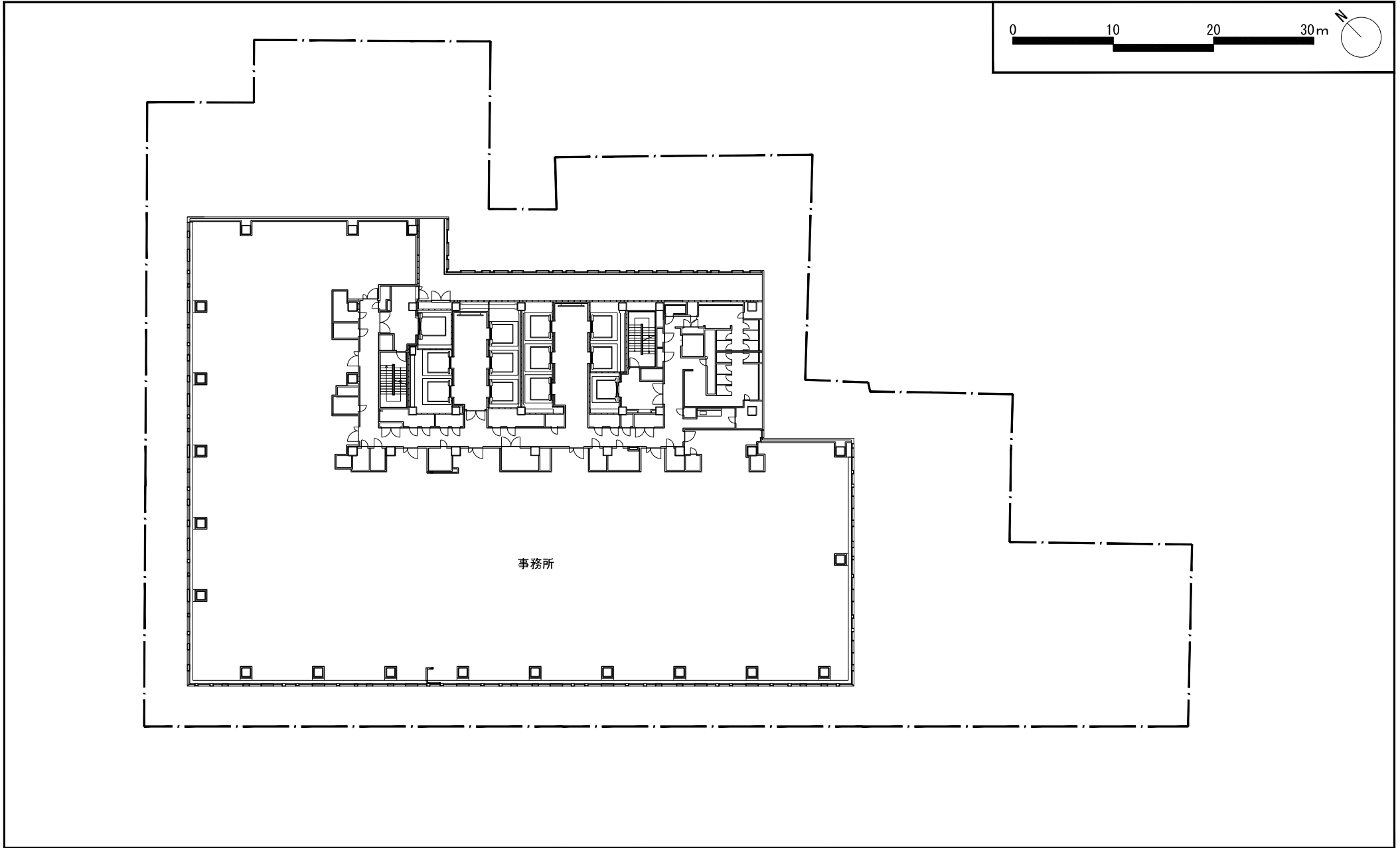


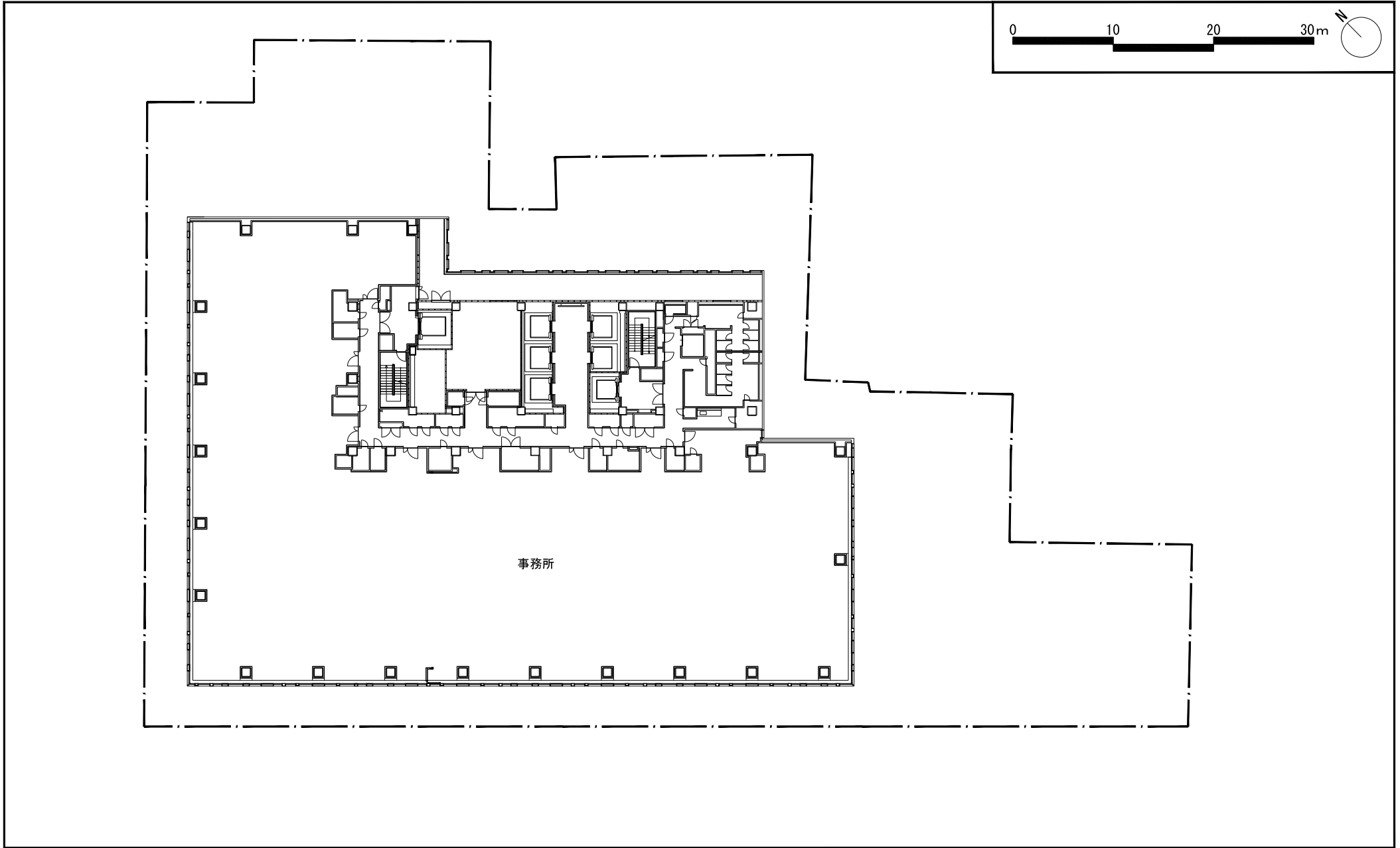


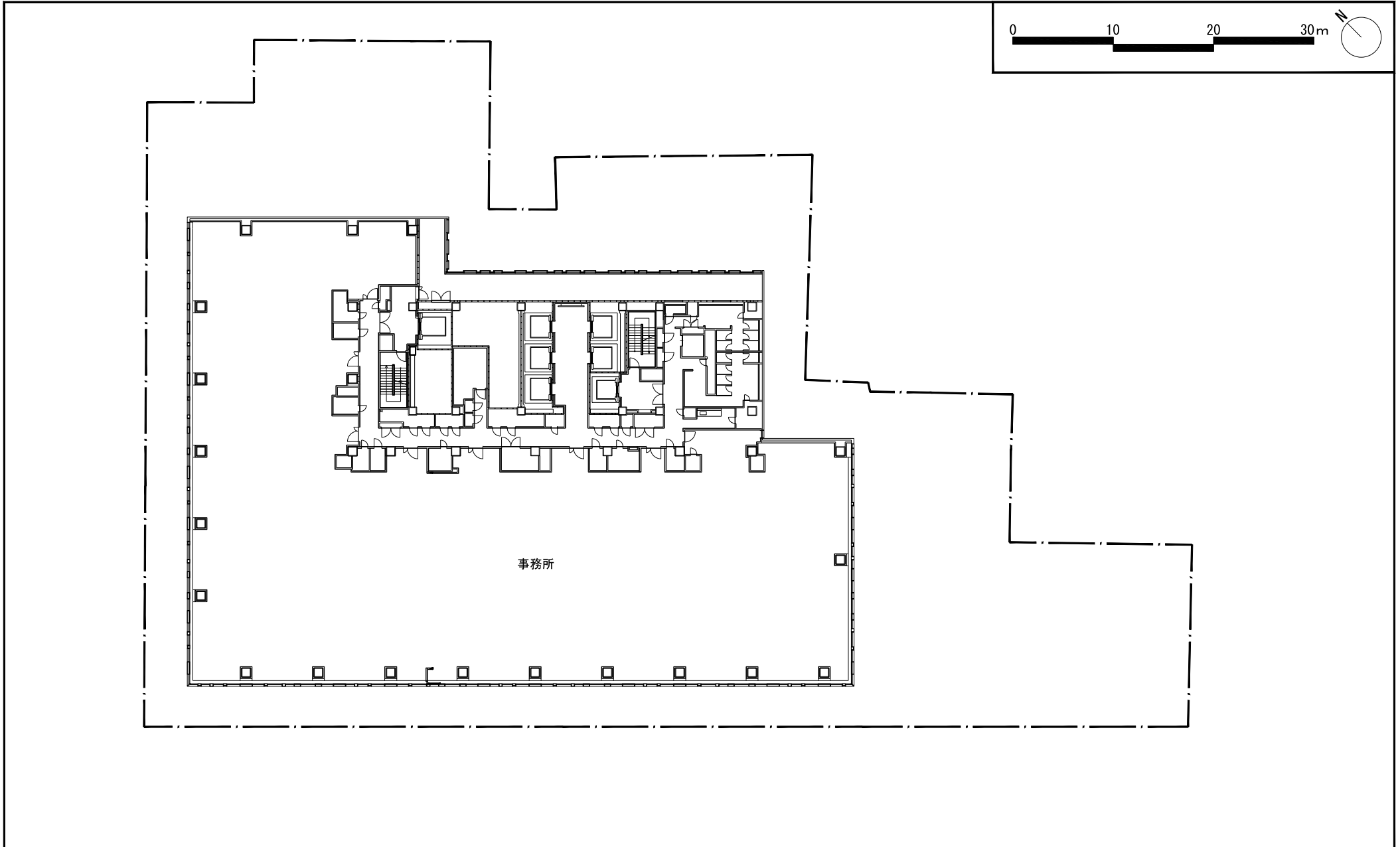


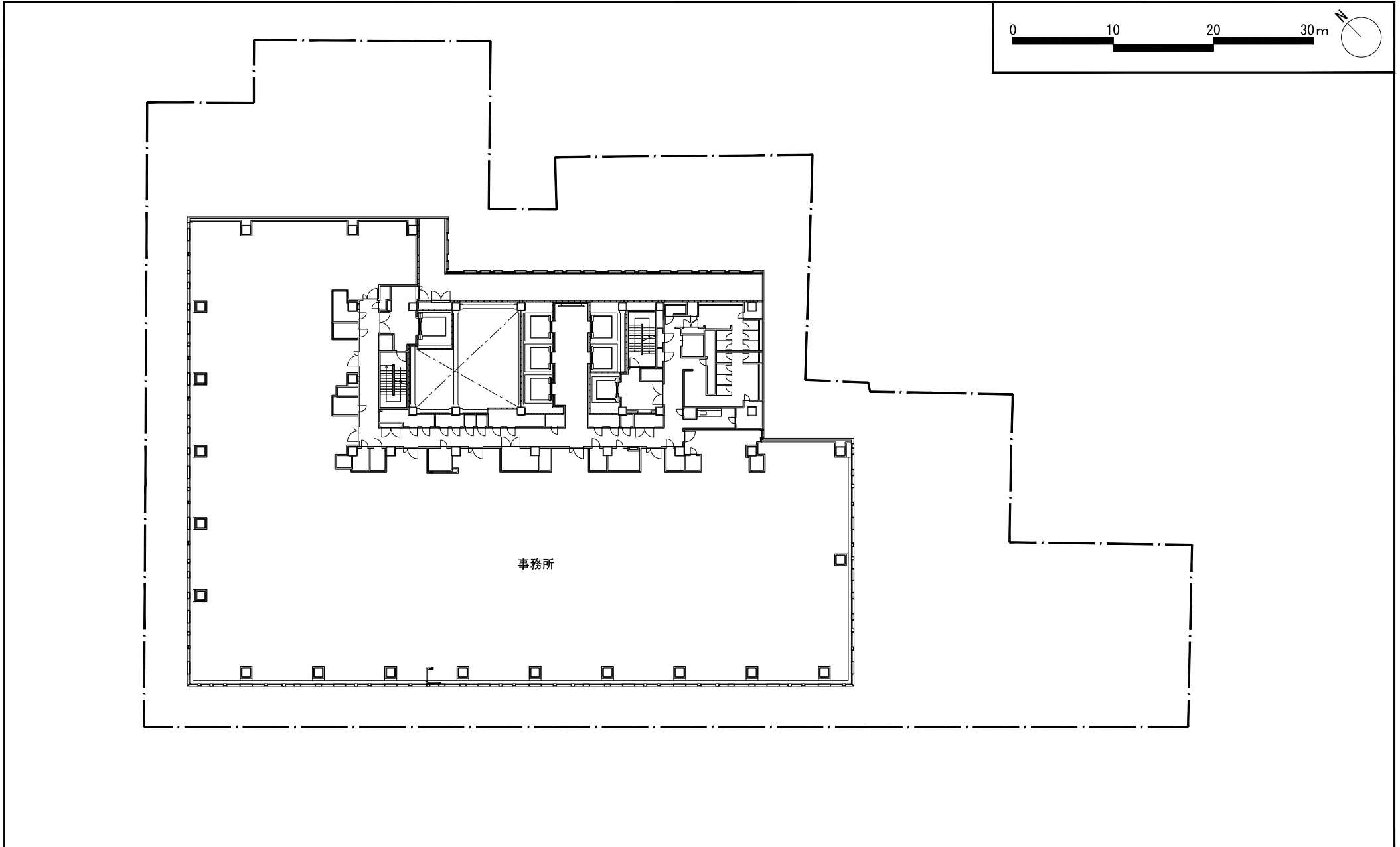


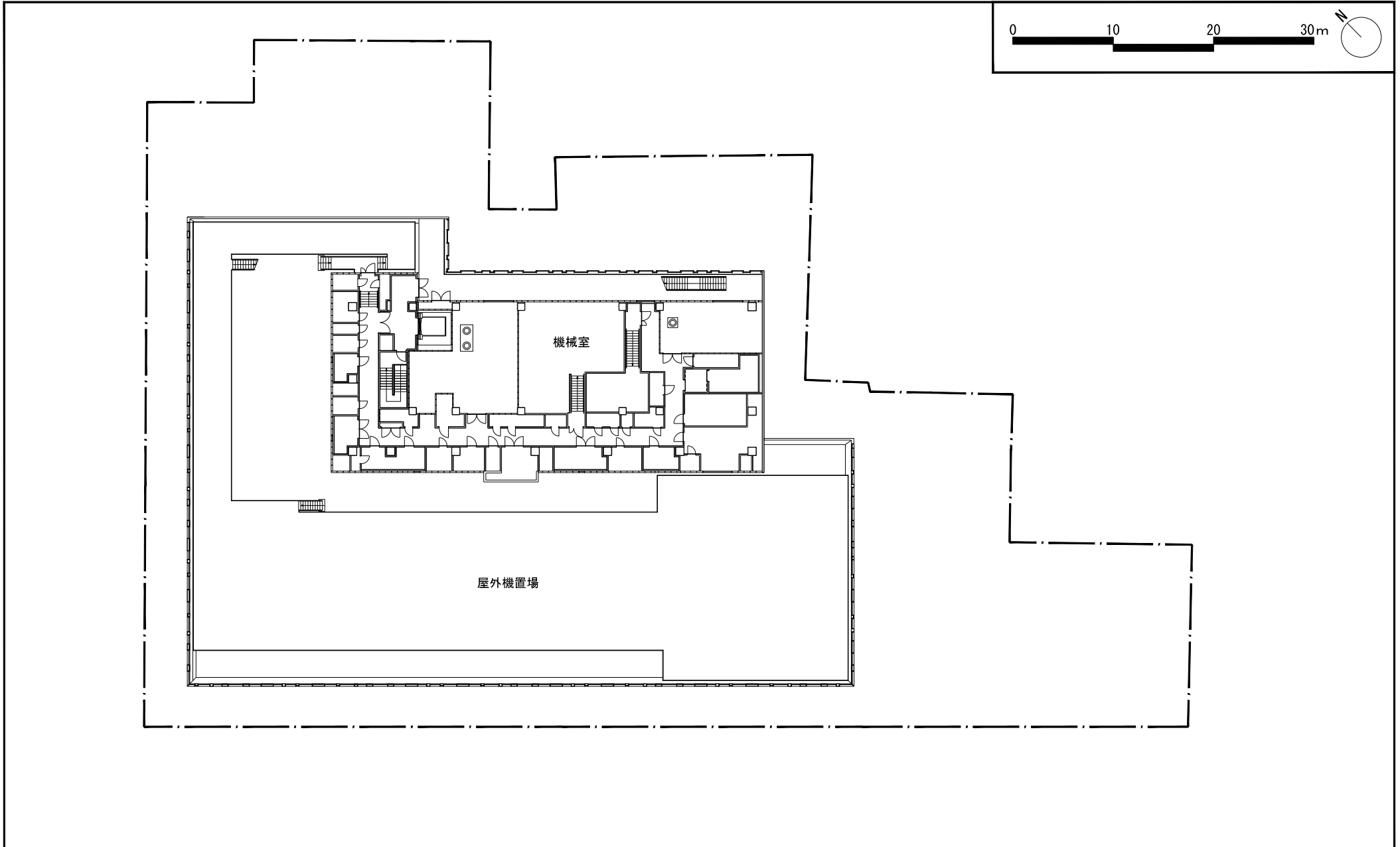


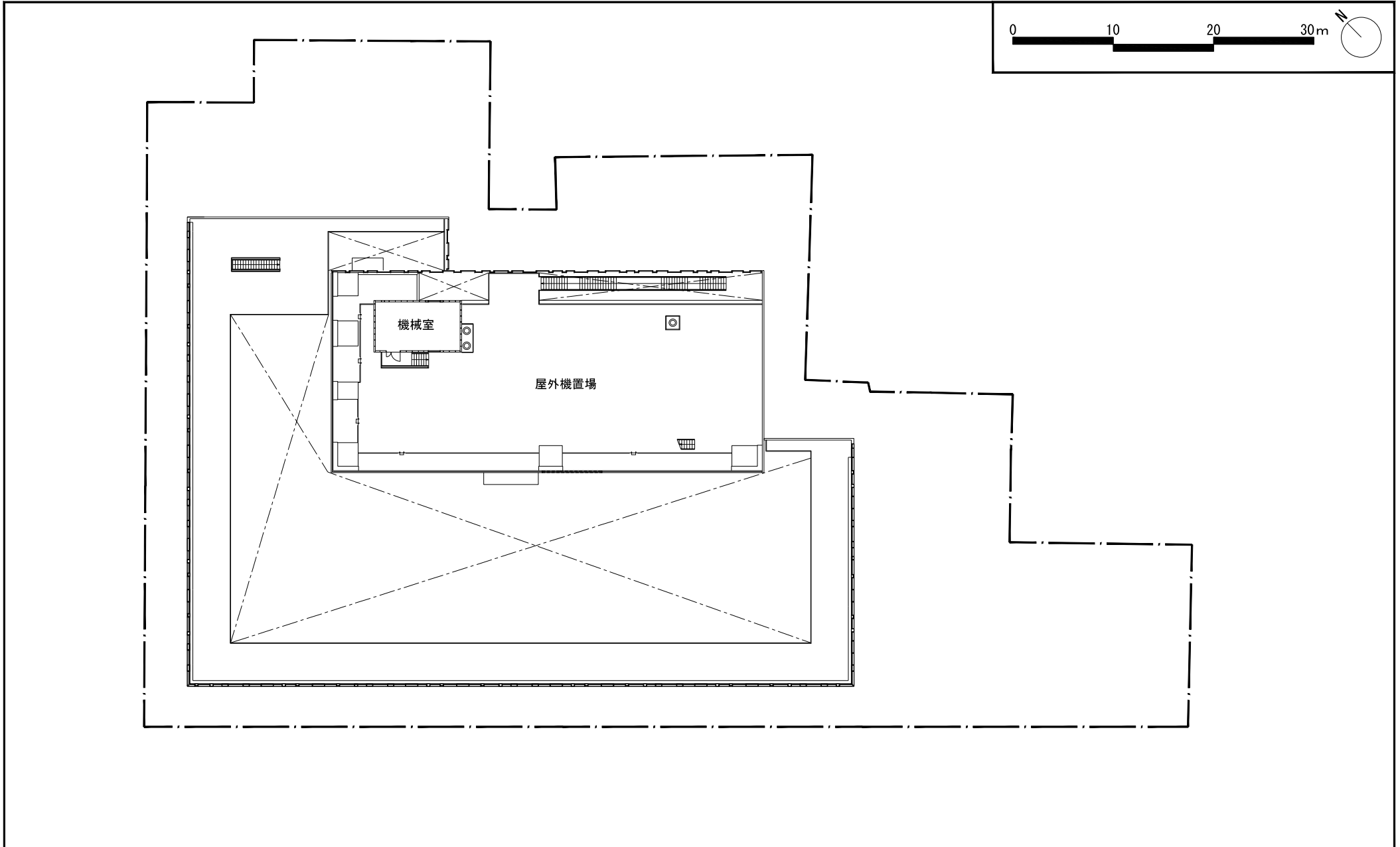


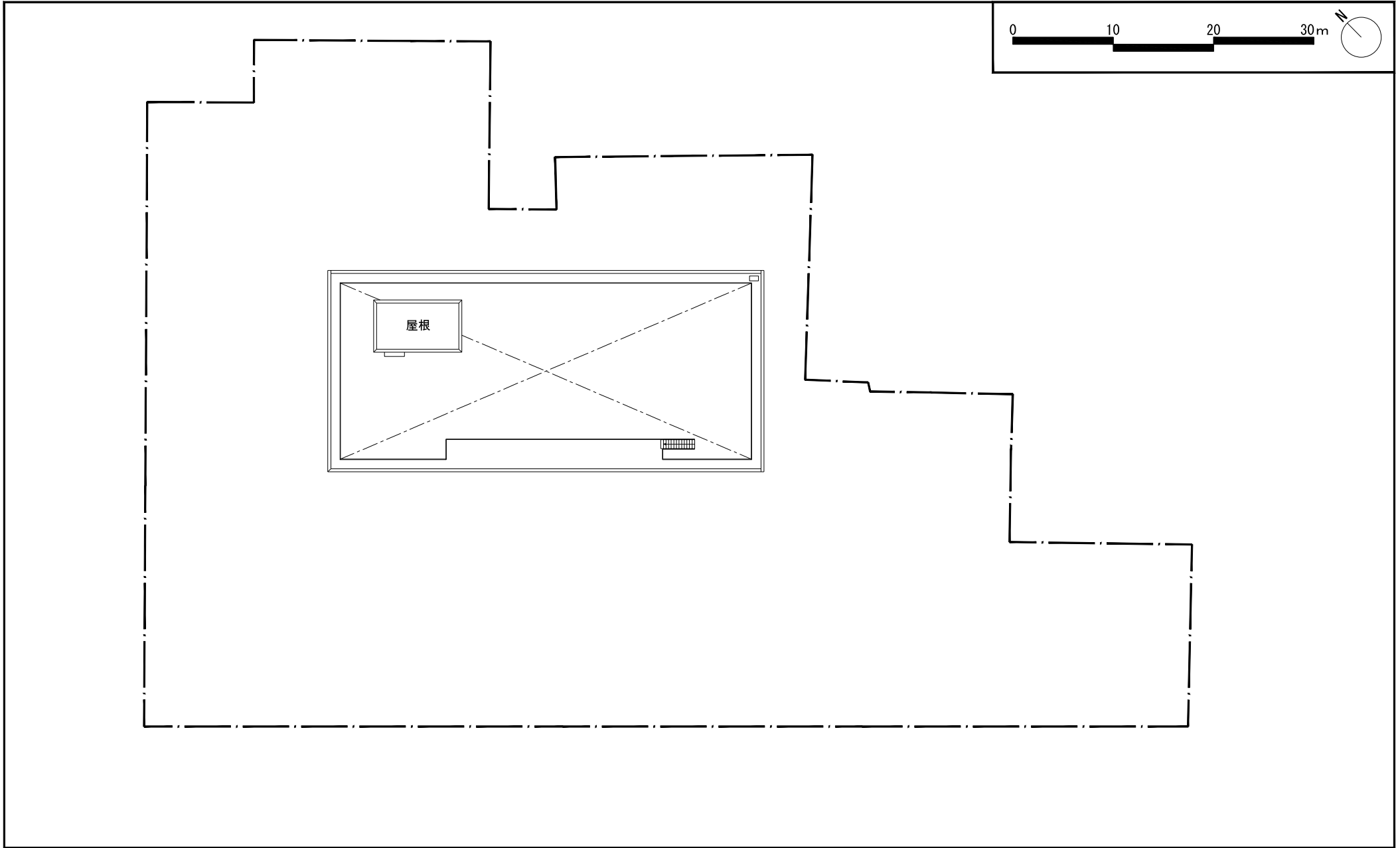




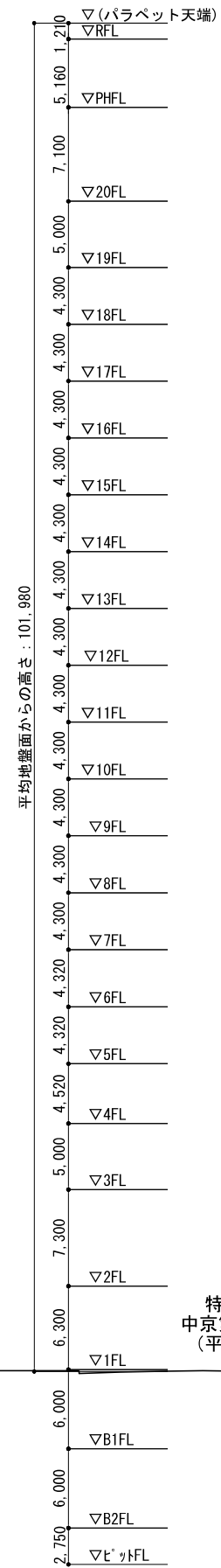




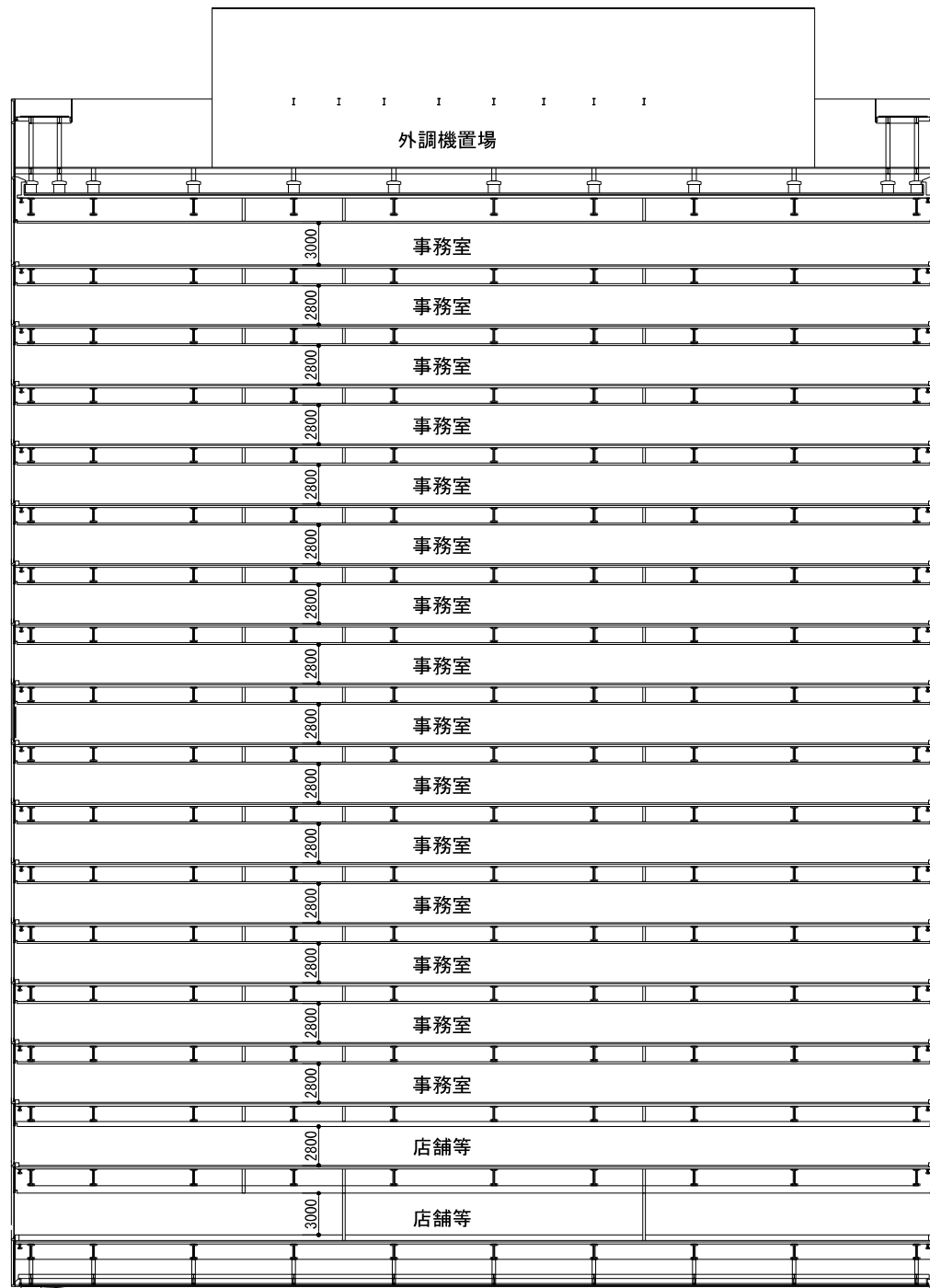




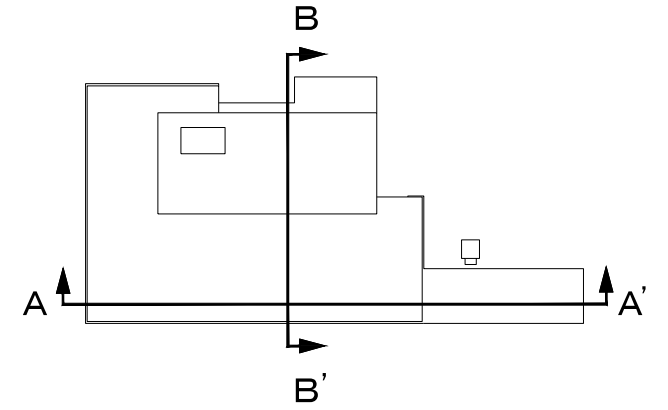
▼建築物の高さの最高限度 110m



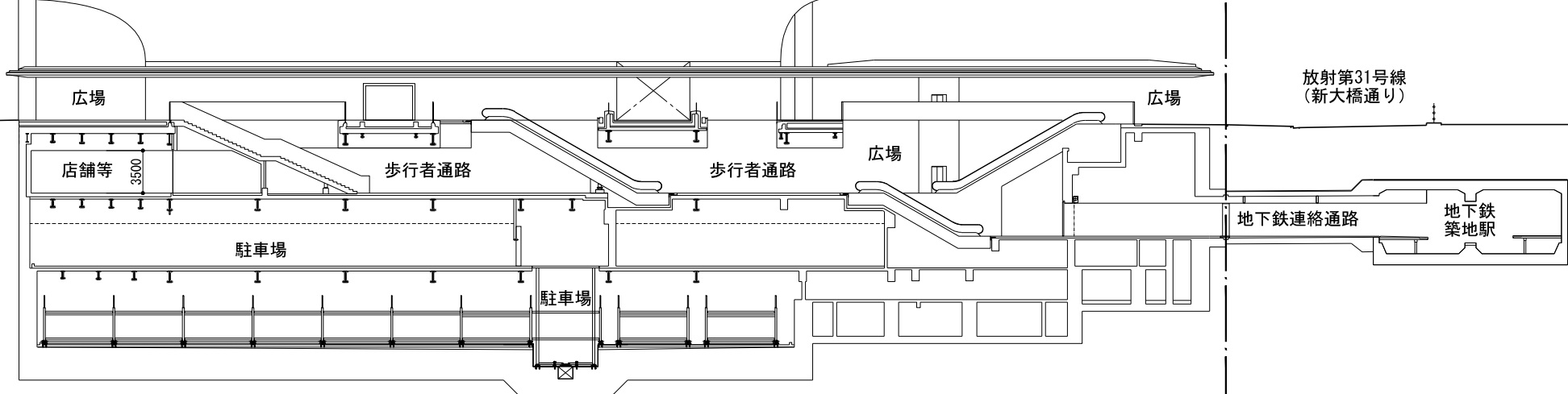
▽道路境界線



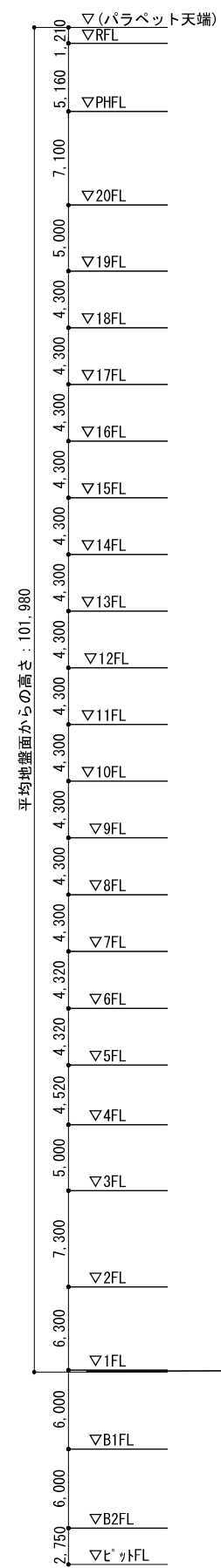
△道路境界線



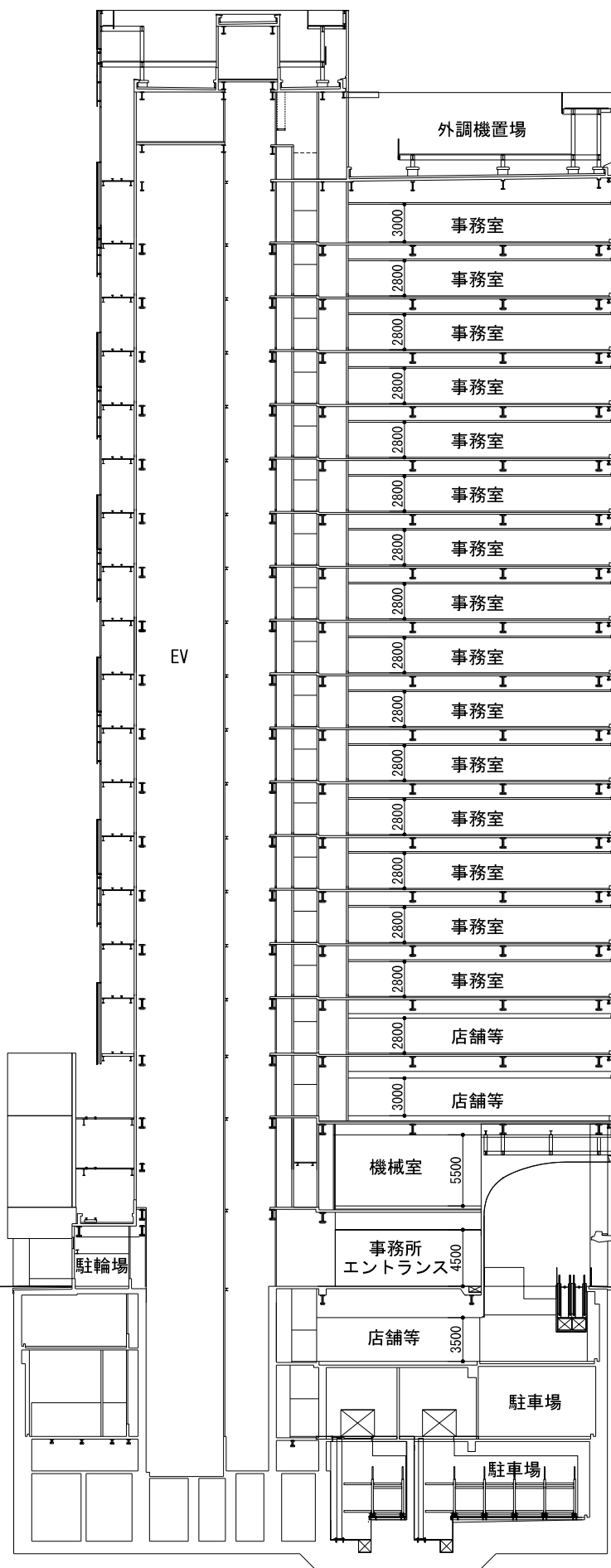
特別区道
中京第409号線
(平成通り)



▼建築物の高さの最高限度 110m

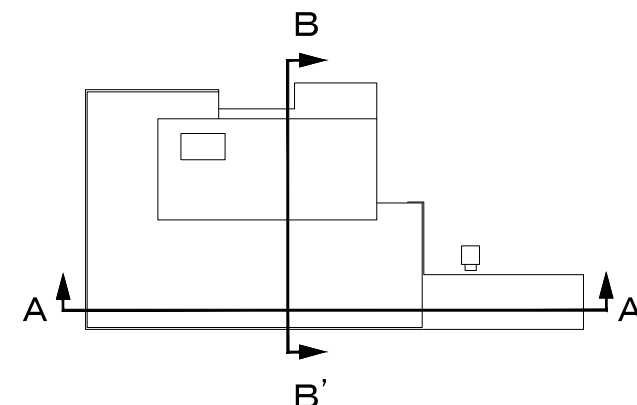


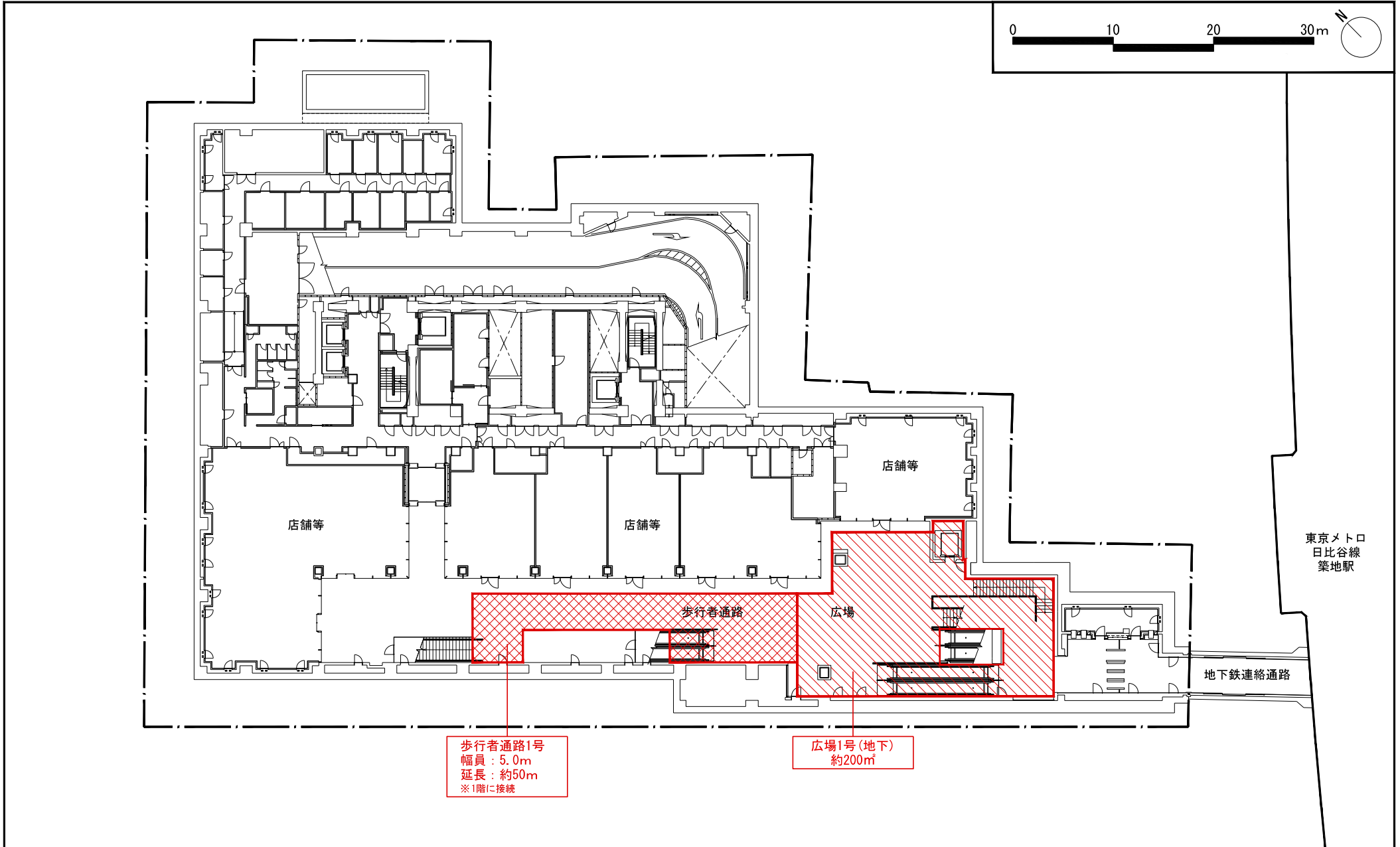
▽隣地境界線

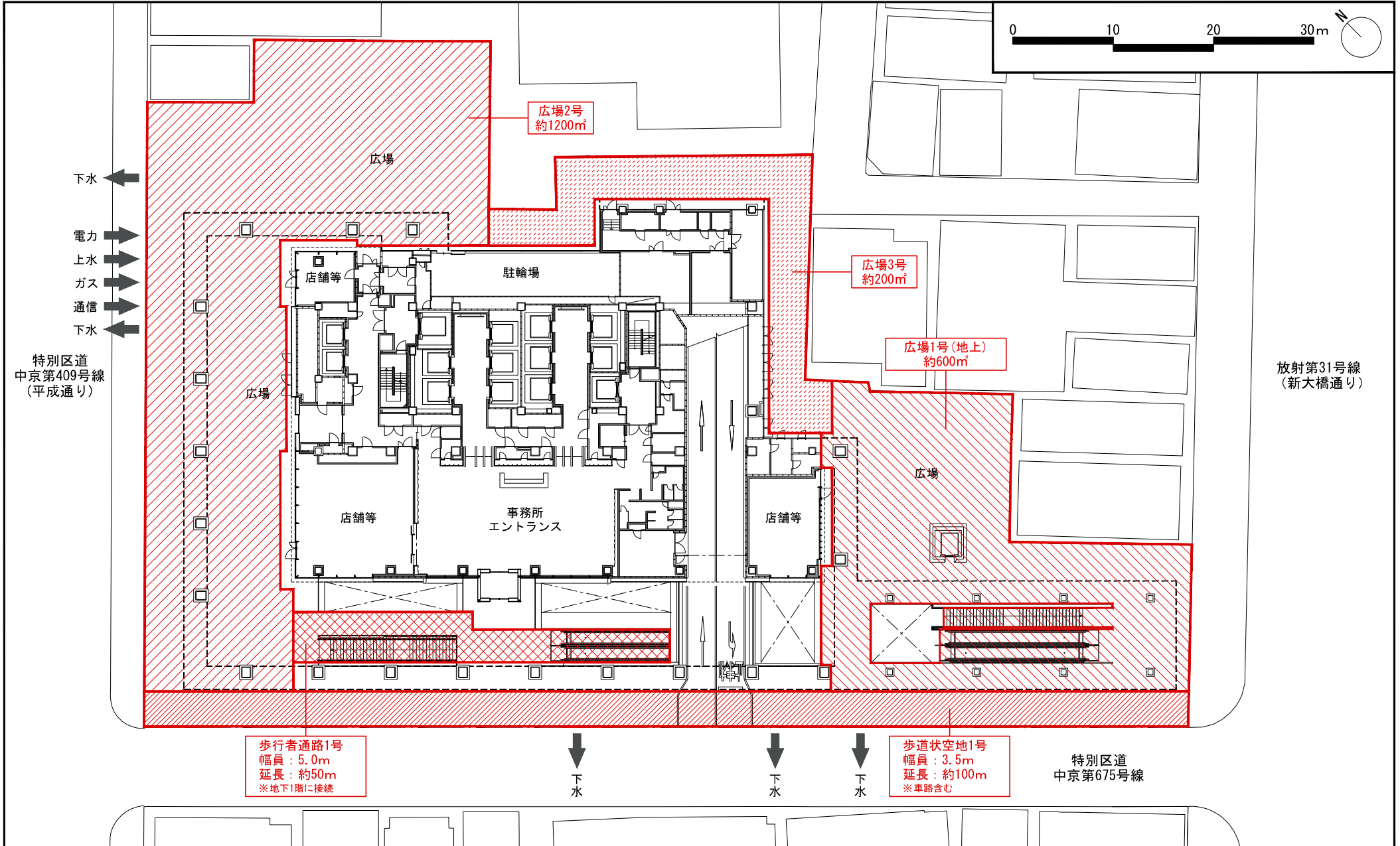


△道路境界線

特別区道
中京第675号線

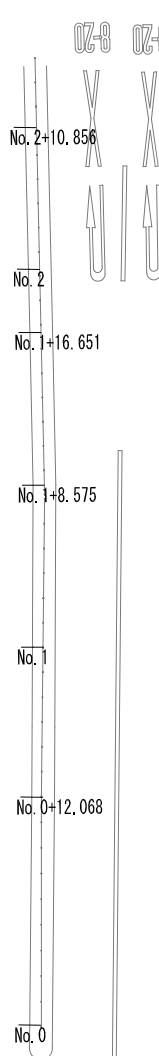
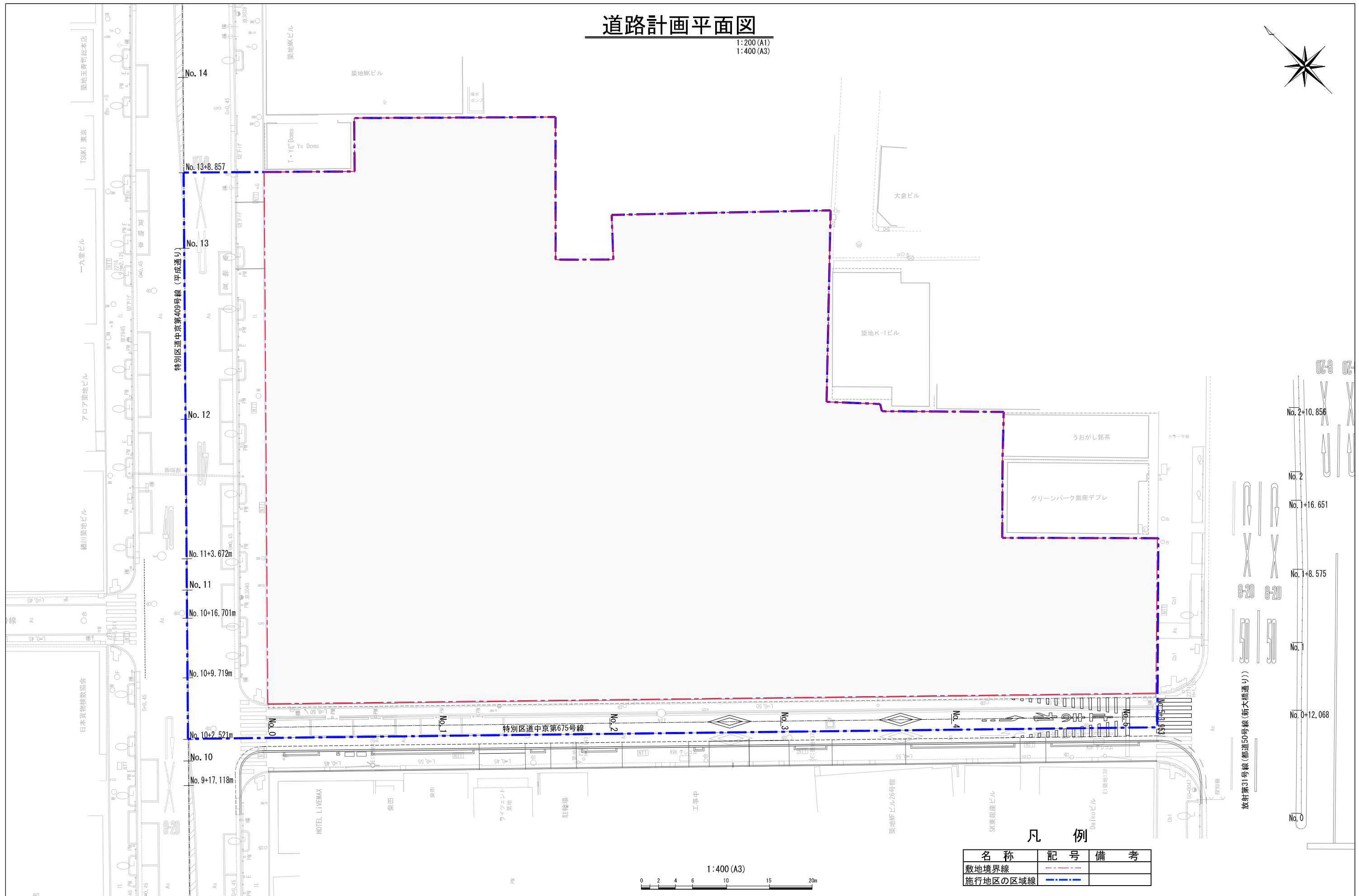
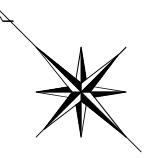






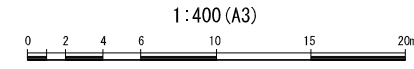
道路計画平面図

1:200 (A1)
1:400 (A3)

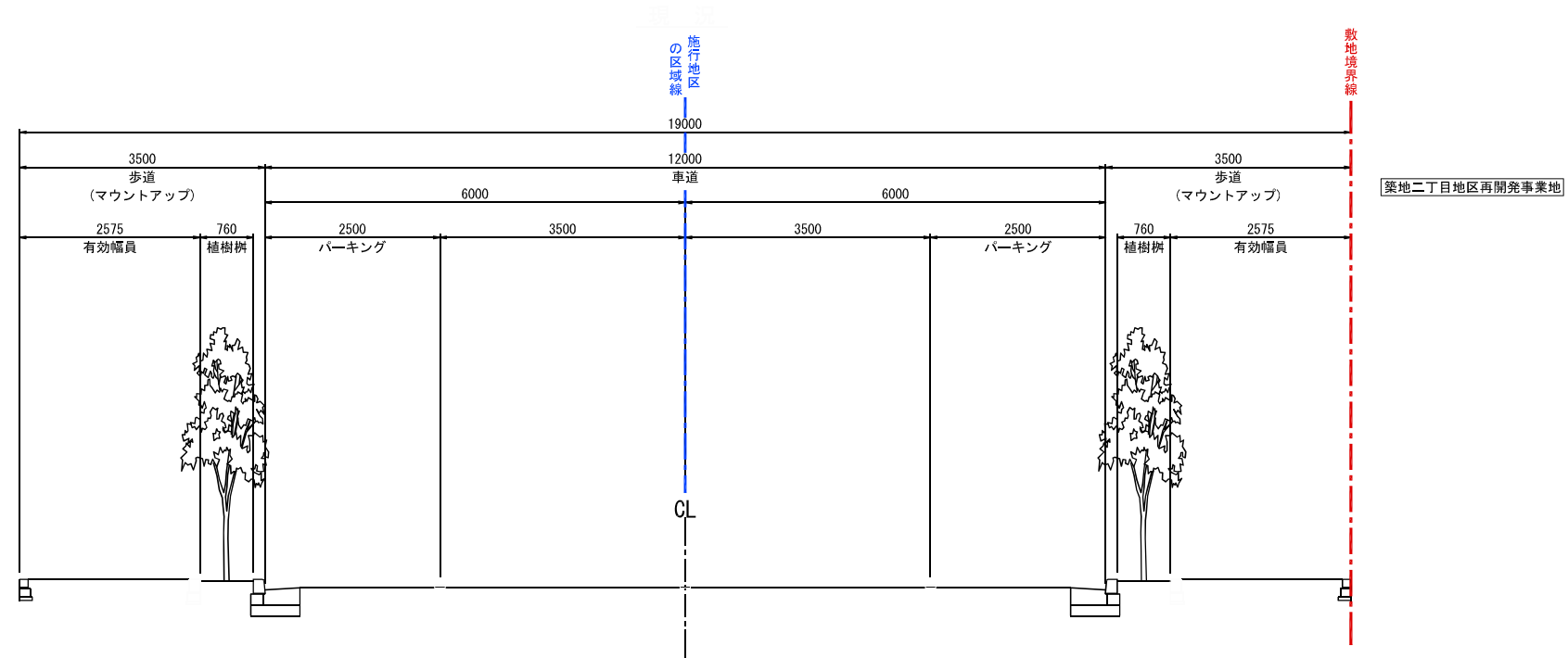


凡例

名称	記号	備考
敷地境界線	---	
施行地区の区域線	---	



道路標準断面図(1) 1: 50 (A1)
1: 100 (A3)
特別区道中京第409号線(平成通り)

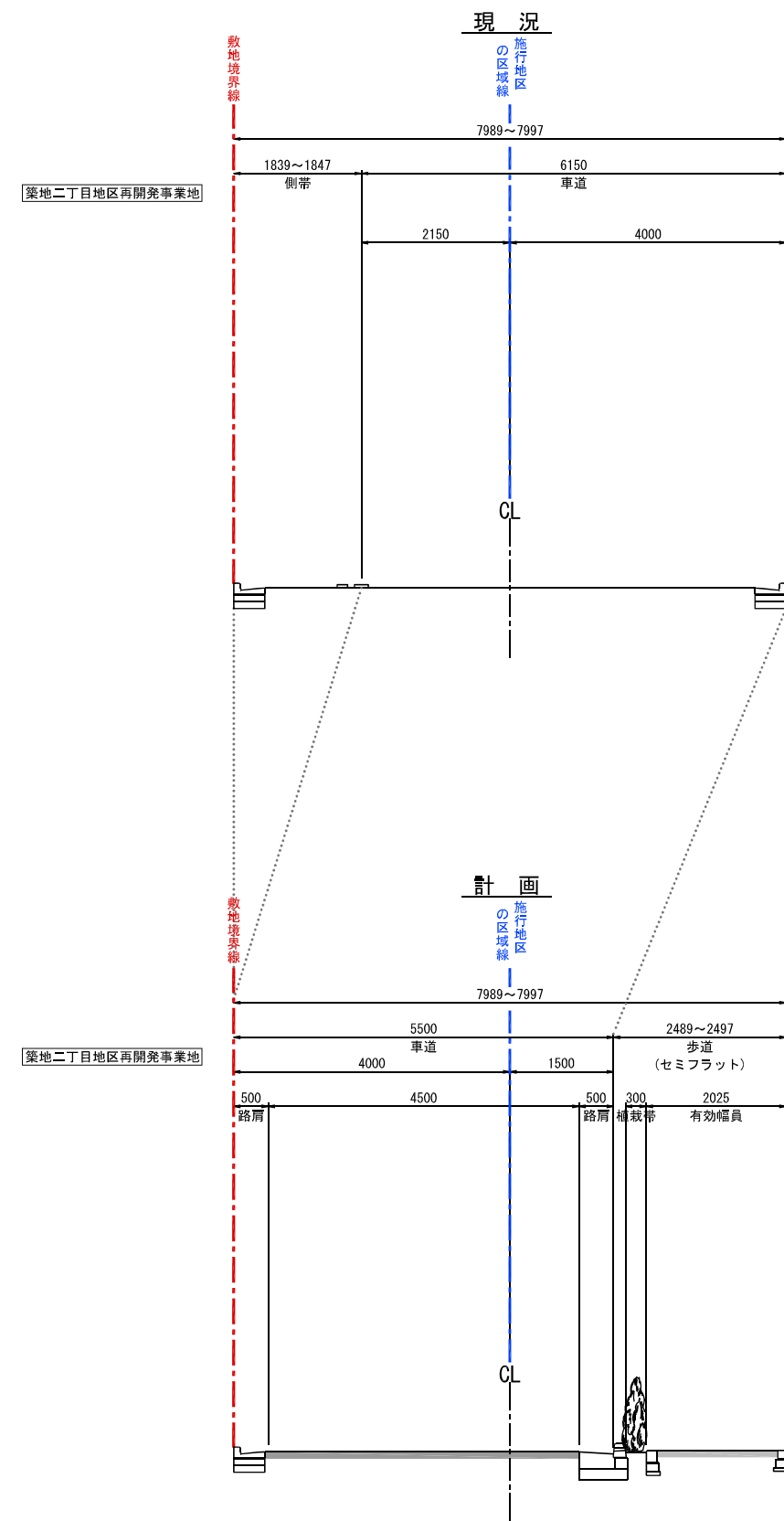


特別区道中京第409号線(平成通り)

道路標準断面図(2)

1: 50 (A1)
1: 100 (A3)

特別区道中京第675号線

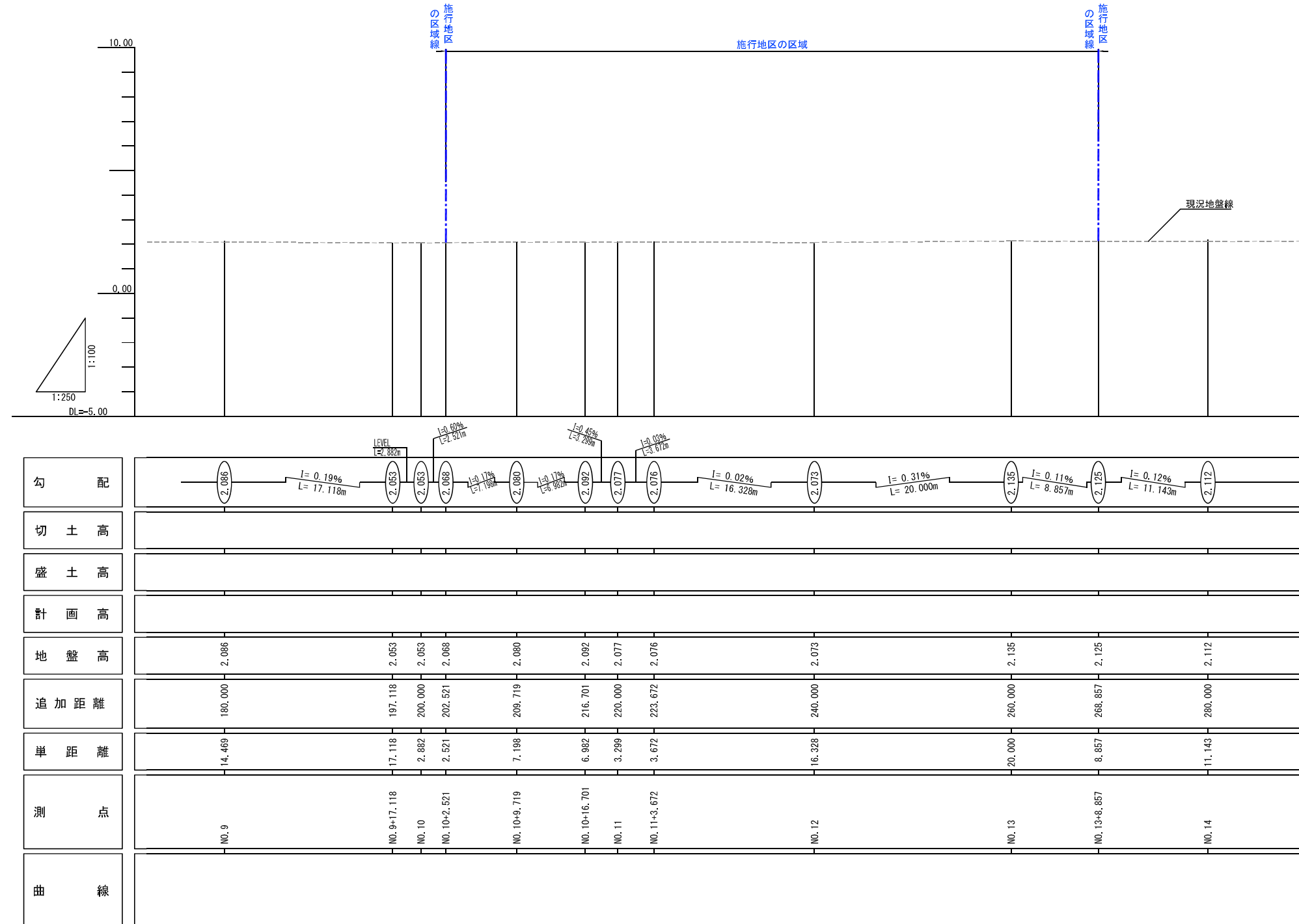


特別区道中京第675号線

道路縦断図(1)

特別区道中京第409号線(平成通り)

H=1:250 V=1:100 (A1)
H=1:500 V=1:200 (A3)

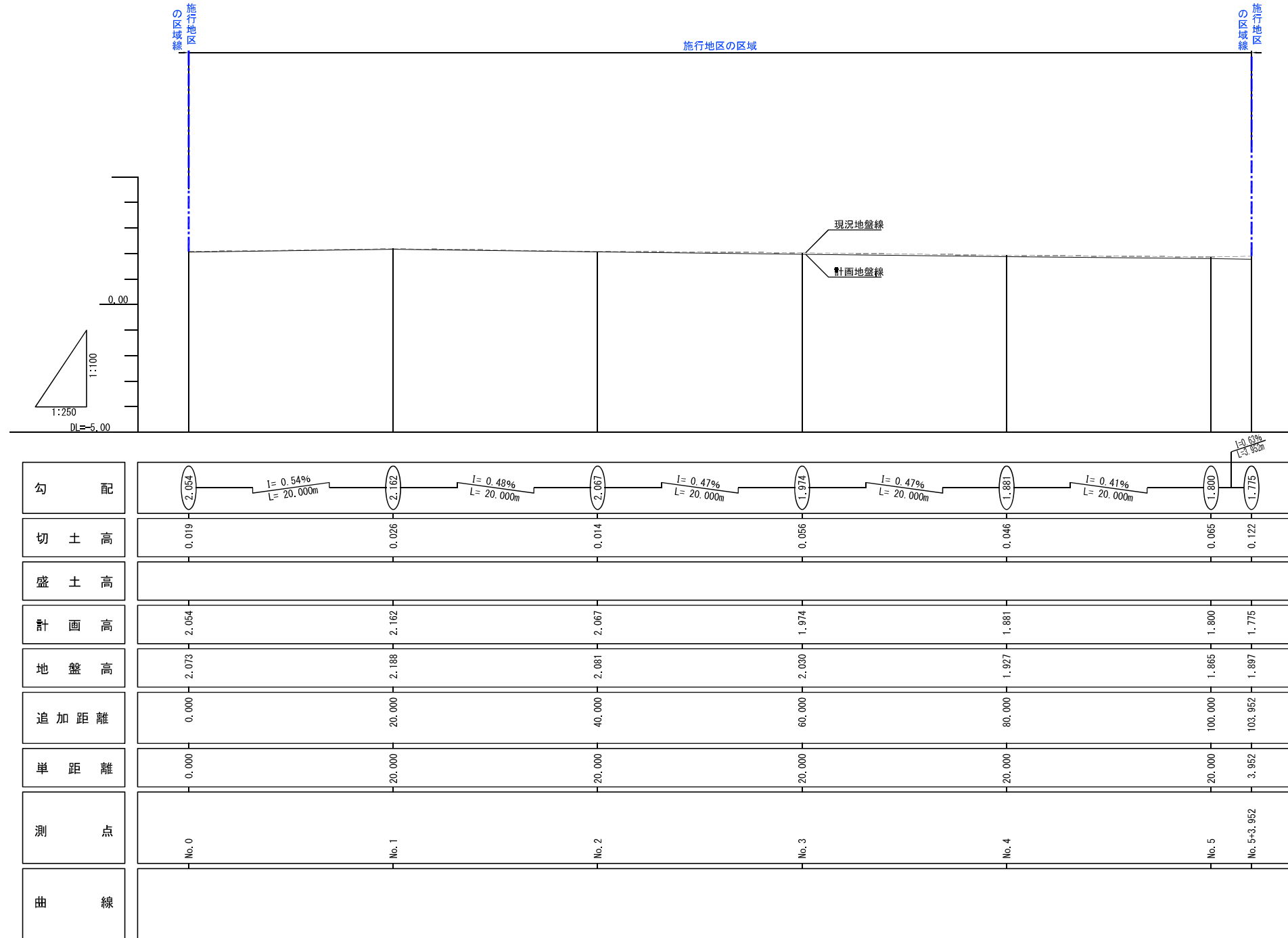


特別区道中京第409号線(平成通り)
※詳細については今後協議にて調整

道路縦断図(2)

特別区道中京第675号線

H=1:250 V=1:100 (A1)
H=1:500 V=1:200 (A3)



特別区道中京第675号線
※詳細については今後協議にて調整