

計画概要

計画地の位置	東京都中央区築地一丁目7番, 8番, 11番・12番の一部		
区域面積	約1.4ha		
地域地区	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		
開発手法（想定）	都市開発諸制度等の活用、第一種市街地再開発事業		
指定容積率／建蔽率	600％／80％(防火地域内の耐火建築物により100％)		
街区別諸元	全体	A街区	B街区
建築物の高さ	－	GL+約180m	GL+約110m
敷地面積	約11,570㎡	約8,760㎡	約2,810㎡
延床面積	約188,000㎡	約159,000㎡	約29,000㎡
主要用途	－	事務所/店舗/ 文化・交流施設/駐車場等	サービスアパートメント/ 福祉施設/駐車場等
階数	－	地上31階／地下3階	地上29階／地下1階

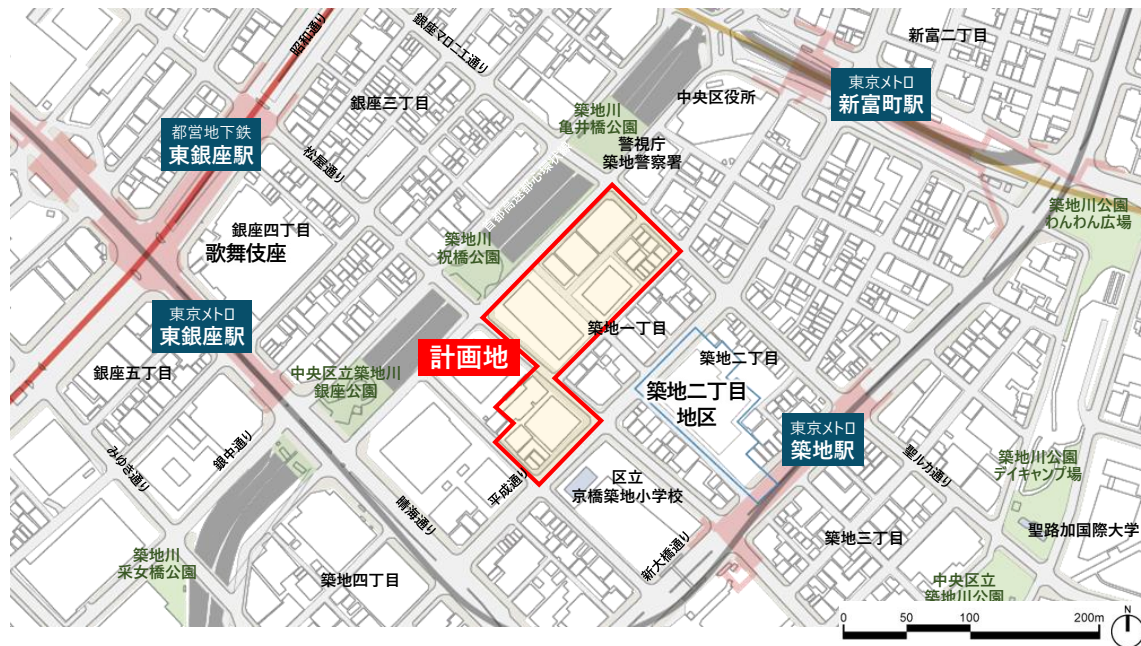
これまでの経緯と今後のスケジュール（想定）

これまでの経緯	2016年	7月	築地一丁目地区まちづくり勉強会開始（地権者主催）
	2017年	4月	築地一丁目地区再開発準備組合設立
今後のスケジュール（想定）	2025年	9月	中央区まちづくり基本条例に基づく事業者説明会
		12月	都市計画手続き開始

定める都市計画（想定）

- ◇都市開発諸制度等の活用
 - ◇築地一丁目地区第一種市街地再開発事業の決定
 - ◇築地地区地区計画の変更
 - ◇築地一丁目特定街区の廃止
- 中央区決定
中央区決定
中央区決定

位置図



都市再生への貢献

1 築地エリアの回遊性向上に資する広域都市基盤整備への貢献

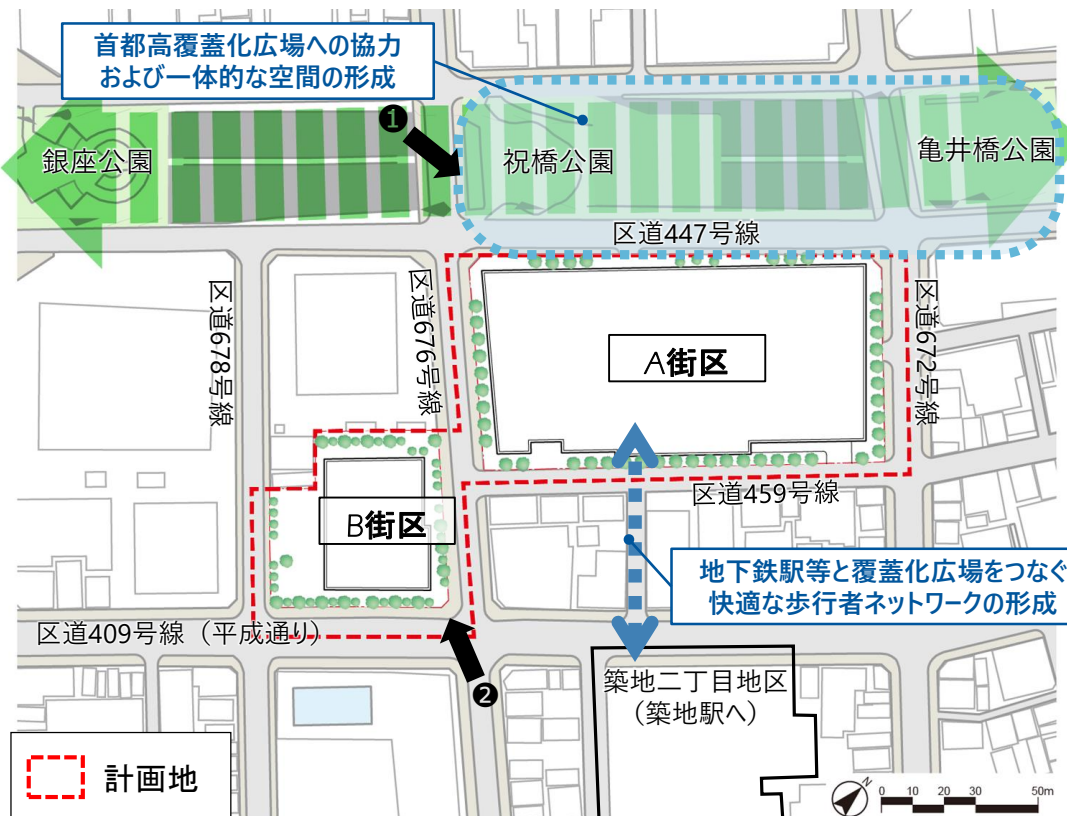
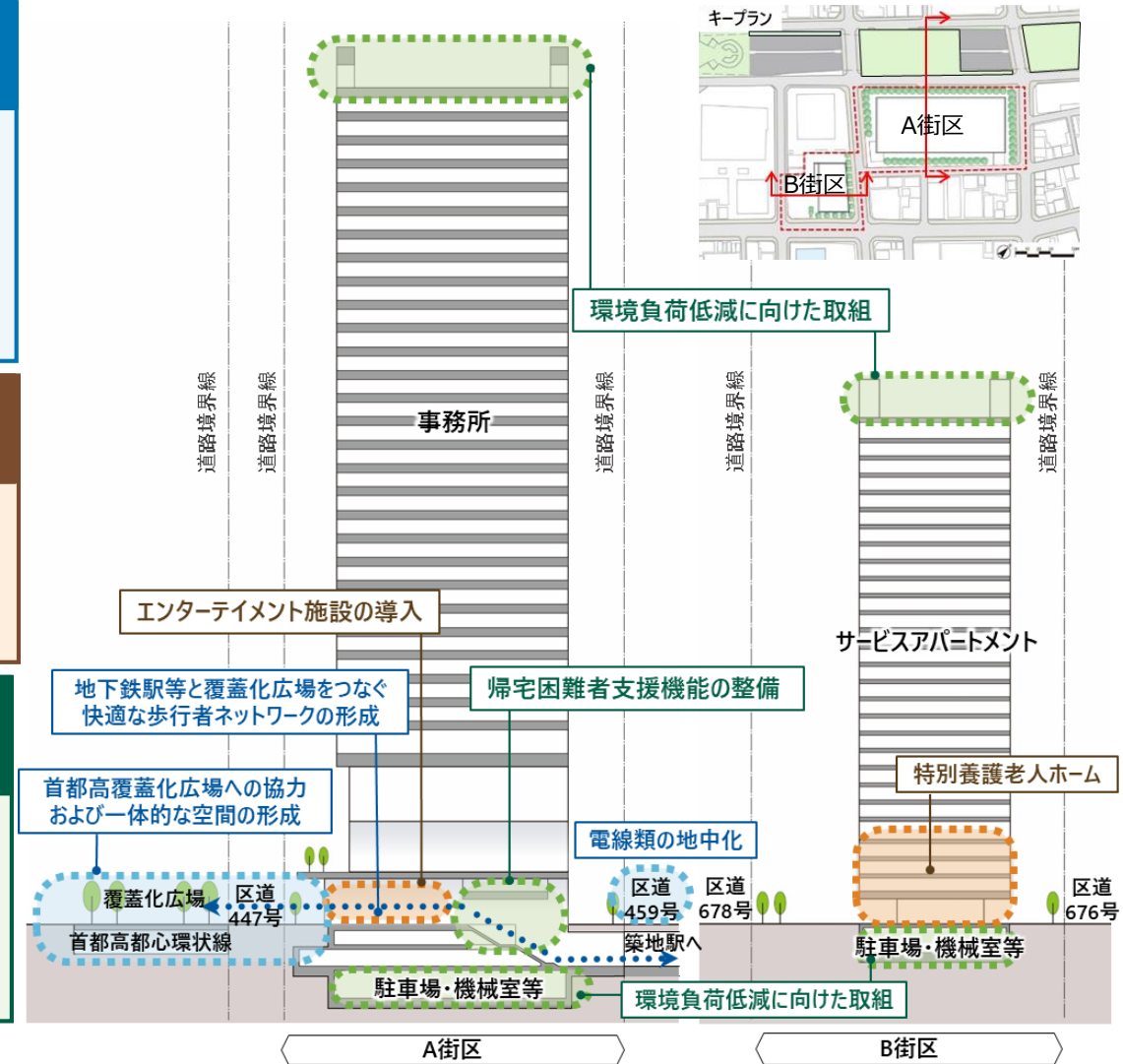
1. 首都高上部の覆蓋化広場整備への協力および一体的な空間の形成
2. 地下鉄駅等と覆蓋化広場をつなぐ快適な歩行者ネットワークを整備
3. 道路再整備によるウォカブルな歩行者空間の創出

2 まちの魅力向上を支える都市機能の導入

1. エンターテインメント施設の導入によるエリアとしてのにぎわい形成
2. 地域課題を踏まえた特別養護老人ホーム等の整備

3 防災拠点整備と環境負荷低減

1. 覆蓋化広場とのつながりを意識したみどりの創出 および ヒートアイランド対策
2. 環境負荷低減への取組
3. 帰宅困難者支援機能の整備



イメージパース

①方面から



A街区 建物外観イメージ

②方面から



B街区 建物外観イメージ

中央区まちづくり基本条例第7条第1項各号に定める開発計画の反映事項
⇒ 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	

中央区まちづくり基本条例第7条第2項各号に定める開発計画の反映事項
⇒ 5つの区分のうち 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	

環境対策

⑤省エネルギー等に資する設備の設置

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

⑤省エネルギー等に資する設備の設置

- ・住宅以外の用途においては、ZEB Orientedの基準を達成する。
- ・住宅用途においては、ZEH-M Orientedの基準を達成する。

【参考：ZEB Orientedの定義】以下①・②の定量的要件を満たす建築物

- ① 該当する用途ごとに、再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から規定する一次エネルギー消費量を削減(事務所等、学校等は40%以上、ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等は30%以上)
- ② 「更なる省エネルギーの実現に向けた措置」として、未評価技術（WEBPROにおいて現時点で評価されていない技術）を導入

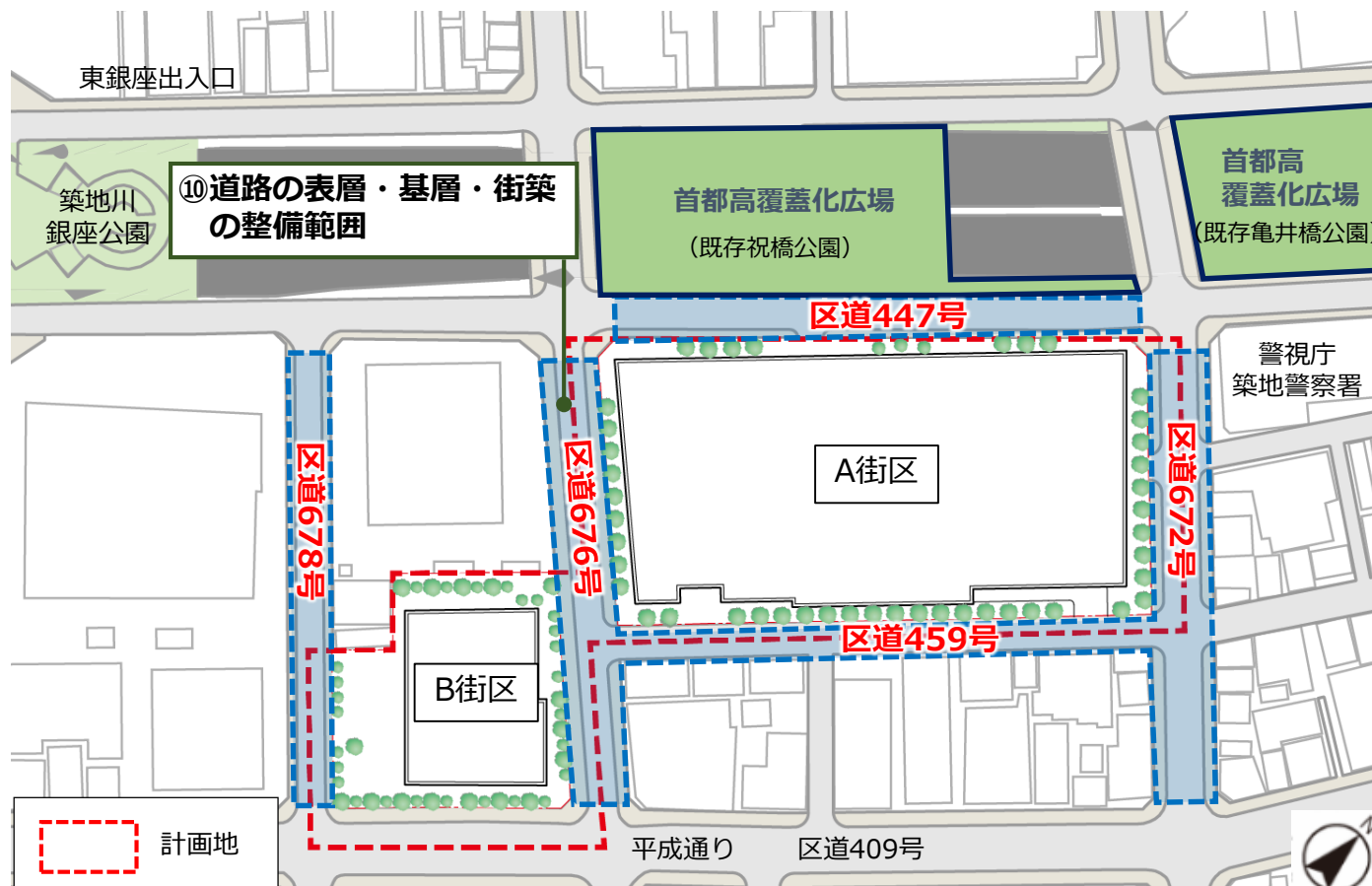
【参考：ZEH-M Orientedの定義】以下①・②に適合する住宅

- ① 当該住棟に含まれる全ての住戸について、強化外皮基準（高断熱基準）に適合
- ② 再生可能エネルギー等を除き、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量削減

⑩道路の表層・基層・街築の整備

- ・覆蓋化広場との一体感を形成するため、区道447号を嵩上げ整備し、縦断勾配をフラット化する
- ・区道672号、区道678号の道路幅員構成の変更を行い歩道を拡幅するとともに区道459号、区道676号の表層整備を行い、歩行者空間の充実を図る

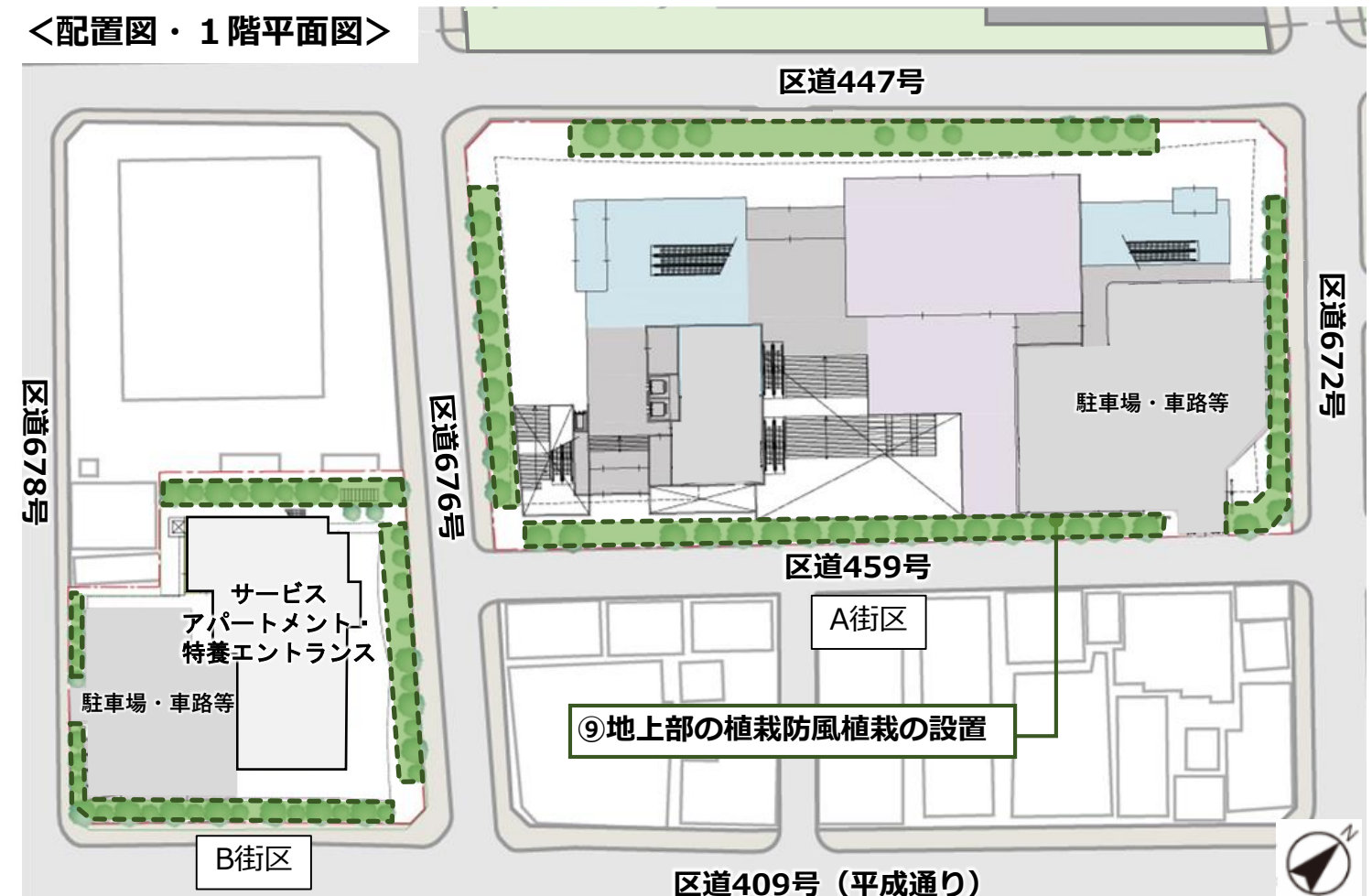
<1階配置図>



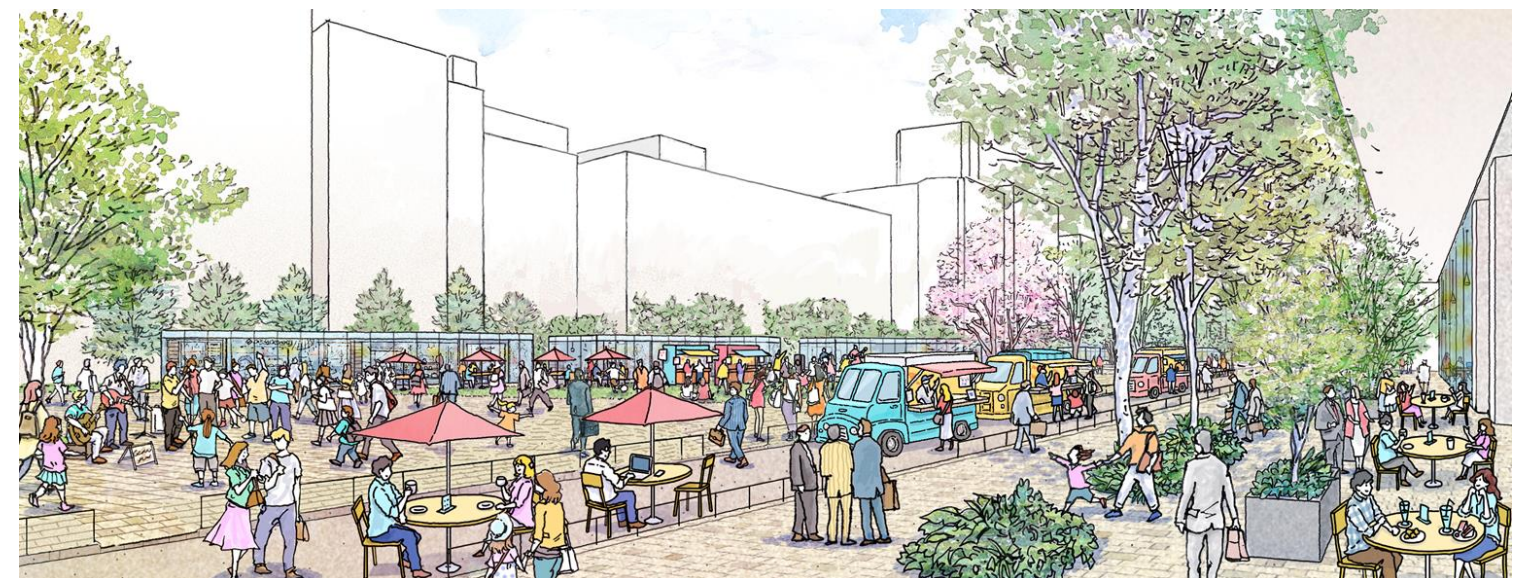
⑨防風スクリーンの設置、防風のための植栽

- ・防風のための植栽設置を行い、現況と同等程度の風環境を実現する。

<配置図・1階平面図>



<覆蓋化広場との一体感を形成する区道447号嵩上げ・防風植栽の整備イメージ>



※イベント時のイメージ

⑥雨水利用するための貯留施設（災害時）の設置

交通対策

- 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

③ 自転車駐車場

- ・ A街区の地下1階に約10台分の公共的駐輪場を整備する。



自転車駐車場イメージ

④ コミュニティサイクル用駐輪スペース

- ・ B街区に10台分のコミュニティサイクル用駐輪スペースを整備する。



コミュニティサイクル用駐輪スペース

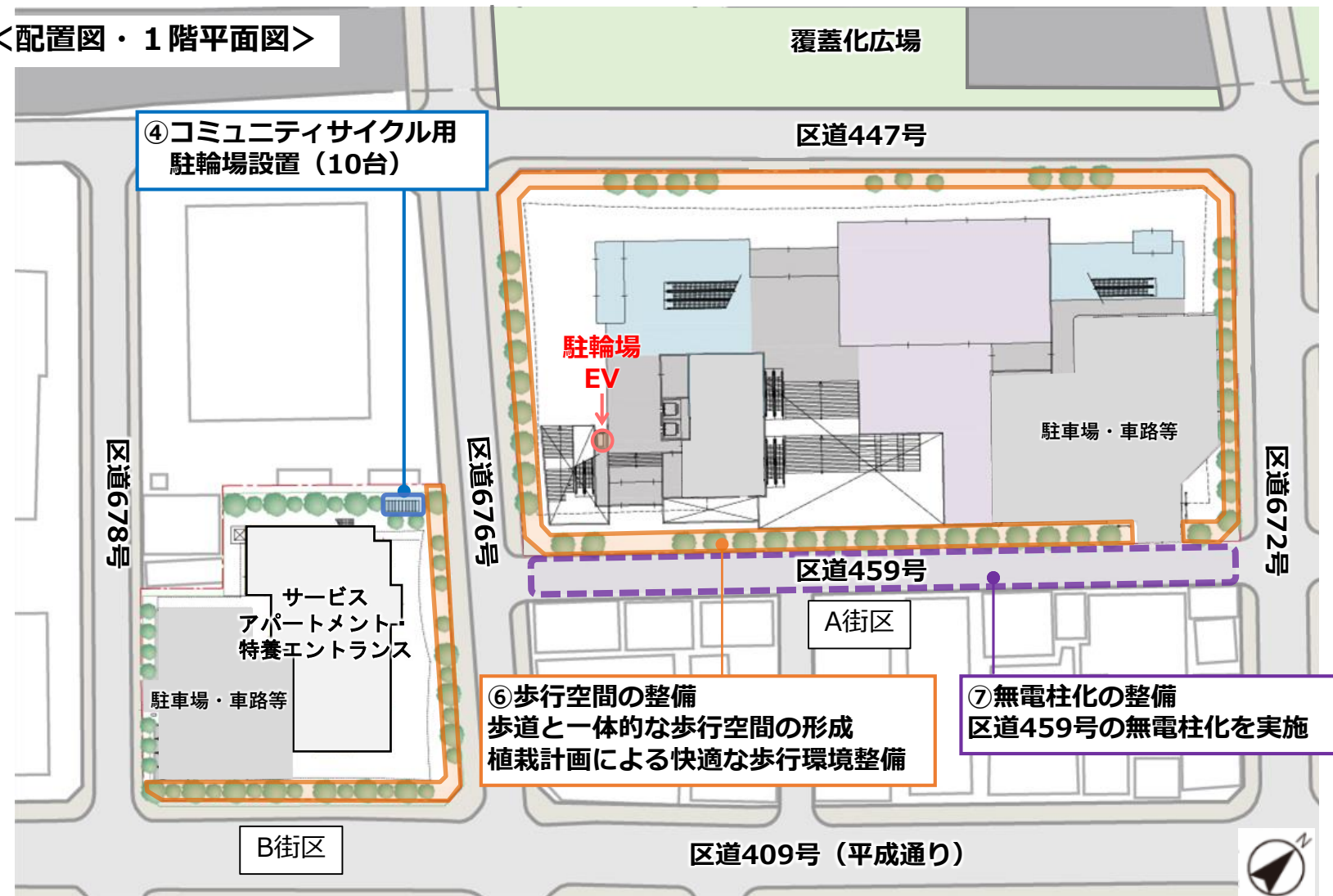
⑥ 歩行空間の整備

- ・ 道路沿道に歩道と一体的な歩行空間を敷地内に整備する
- ・ 歩道が整備されている区道409号、区道676号、区道672号、区道447号沿いには植栽とあわせて2m以上の歩行空間を整備し、歩道が未整備の区道459号沿いには植栽とあわせて4m以上の歩行空間を整備する

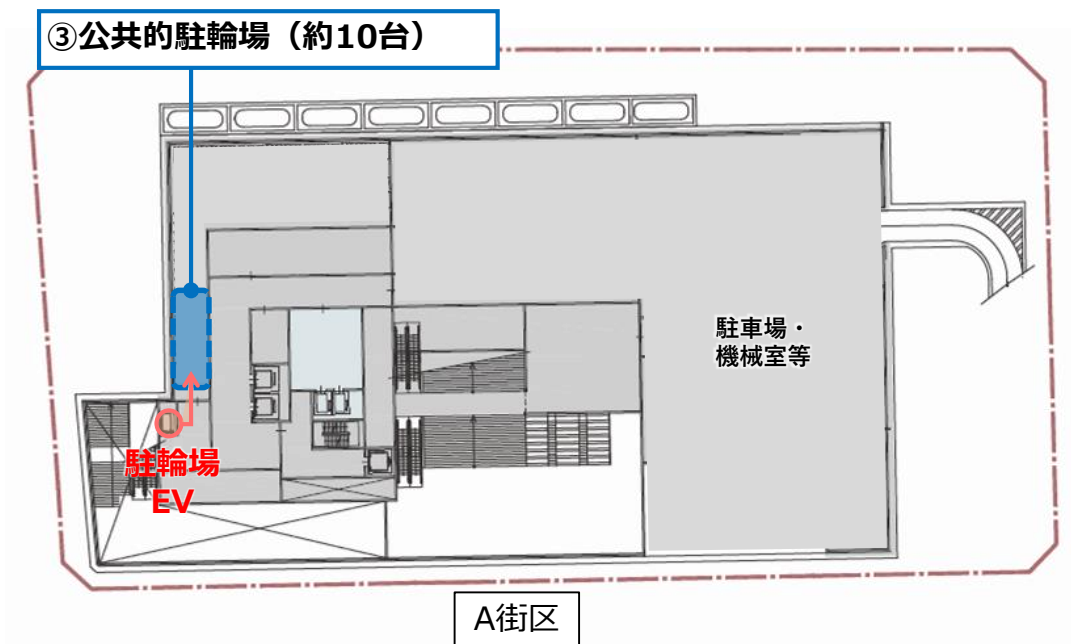
⑦ 無電柱化の整備

- ・ 計画敷地に面した区道459号の無電柱化の整備を実施する。

<配置図・1階平面図>



<地下1階平面図>



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

①建築物・工作物等の形態 ②建築物・工作物等の色彩

建物外観



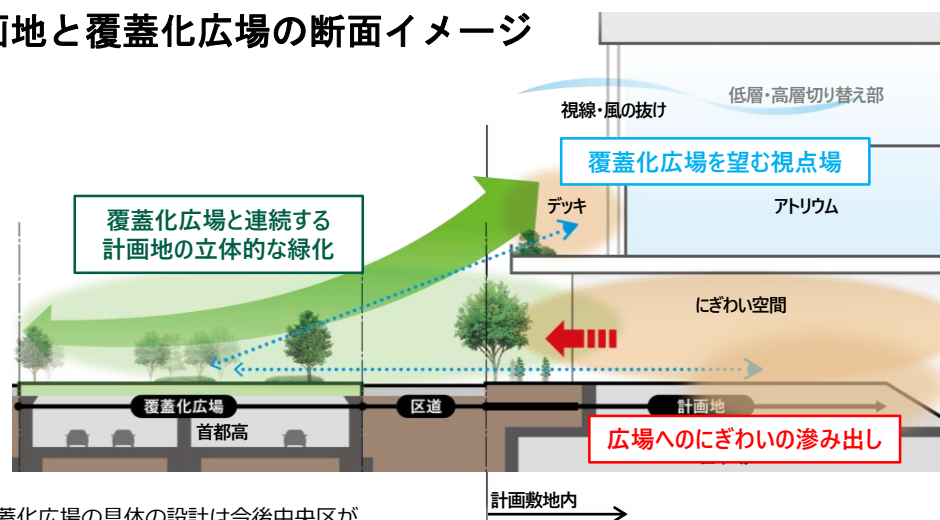
A街区（①方面から）



B街区（②方面から）



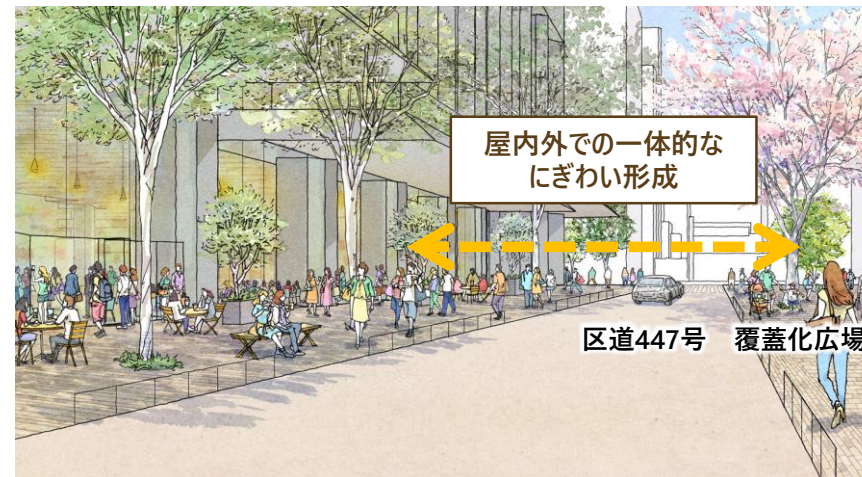
計画地と覆蓋化広場の断面イメージ



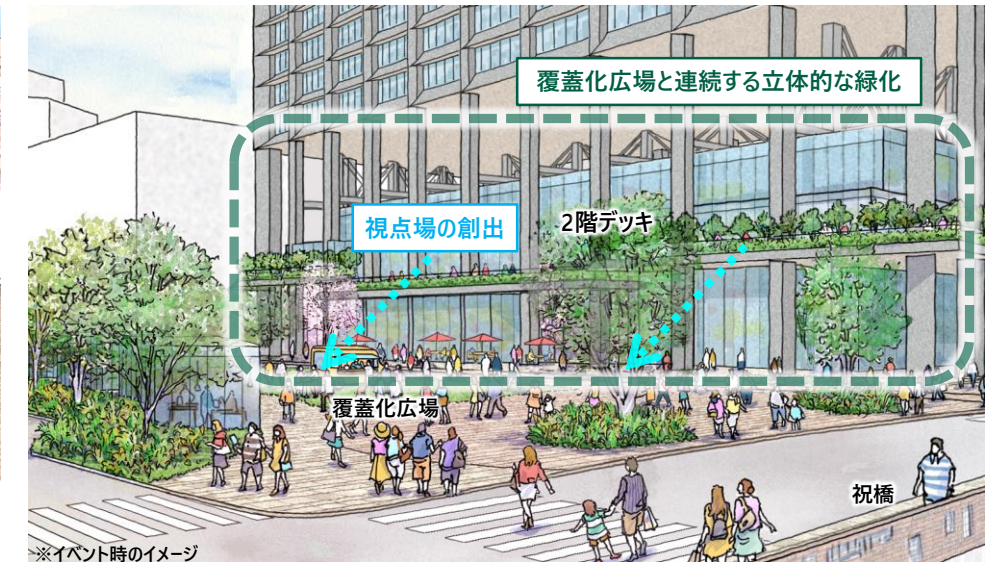
※覆蓋化広場の具体の設計は今後中央区が首都高と連携して実施

一体的なにぎわい空間の形成

- ・覆蓋化広場に面して敷地内ににぎわい空間を配置することで、屋内外で覆蓋化広場と一体的なにぎわいを演出する。
- ・敷地内の空地やデッキの緑化を行い、覆蓋化広場と連続する一体的空間を整備する。



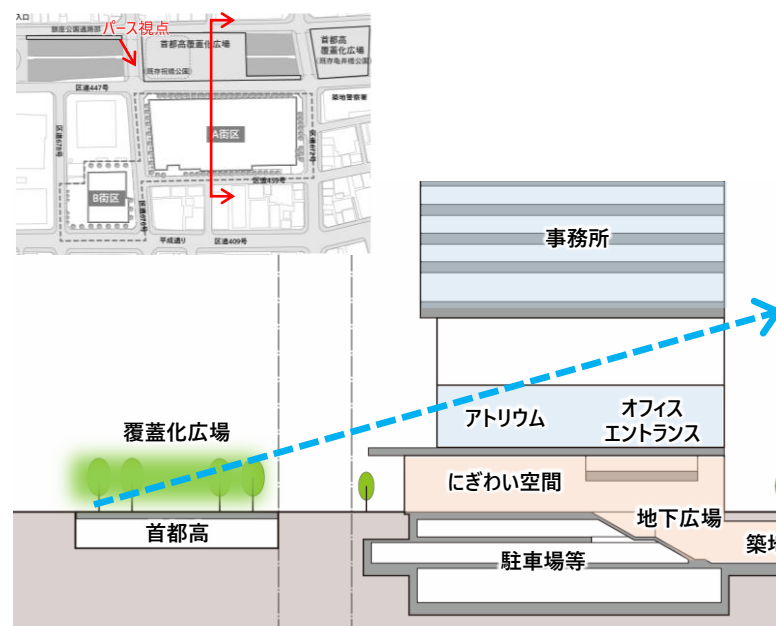
区道447号から敷地（A街区）を望む



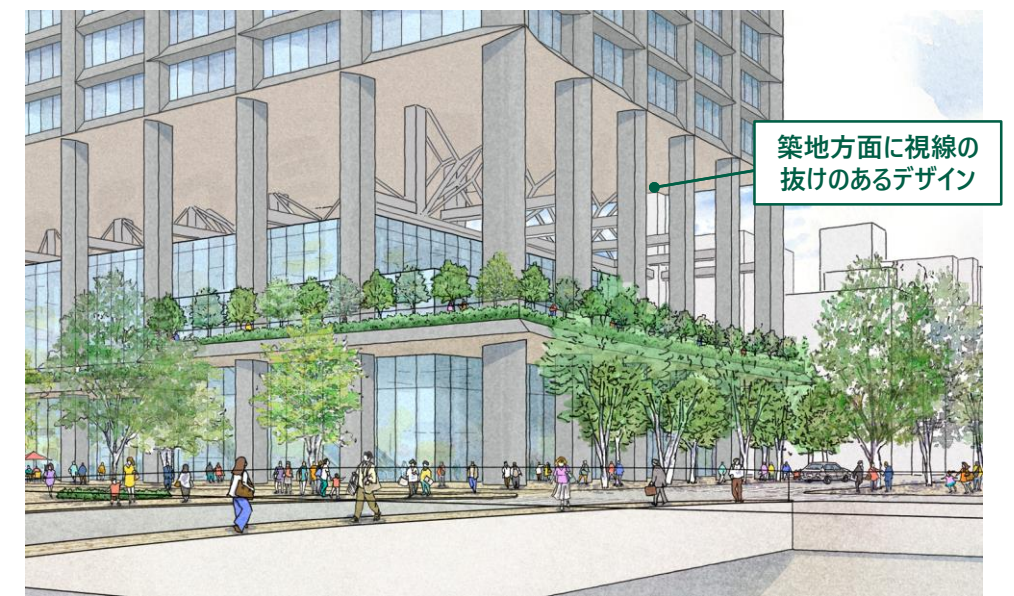
区道447号から敷地（A街区）を望む

低層部を開放的なデザインとし、アイレベルでの圧迫感を低減

- ・低層部・高層部の切替え部に開放感のある空間を設け、築地・銀座間に視線が抜ける空間を創出し、アイレベルにおける圧迫感を低減



■ 築地と銀座を視覚的につなぐ開放的な抜け空間



銀座方面から敷地（A街区）を望む

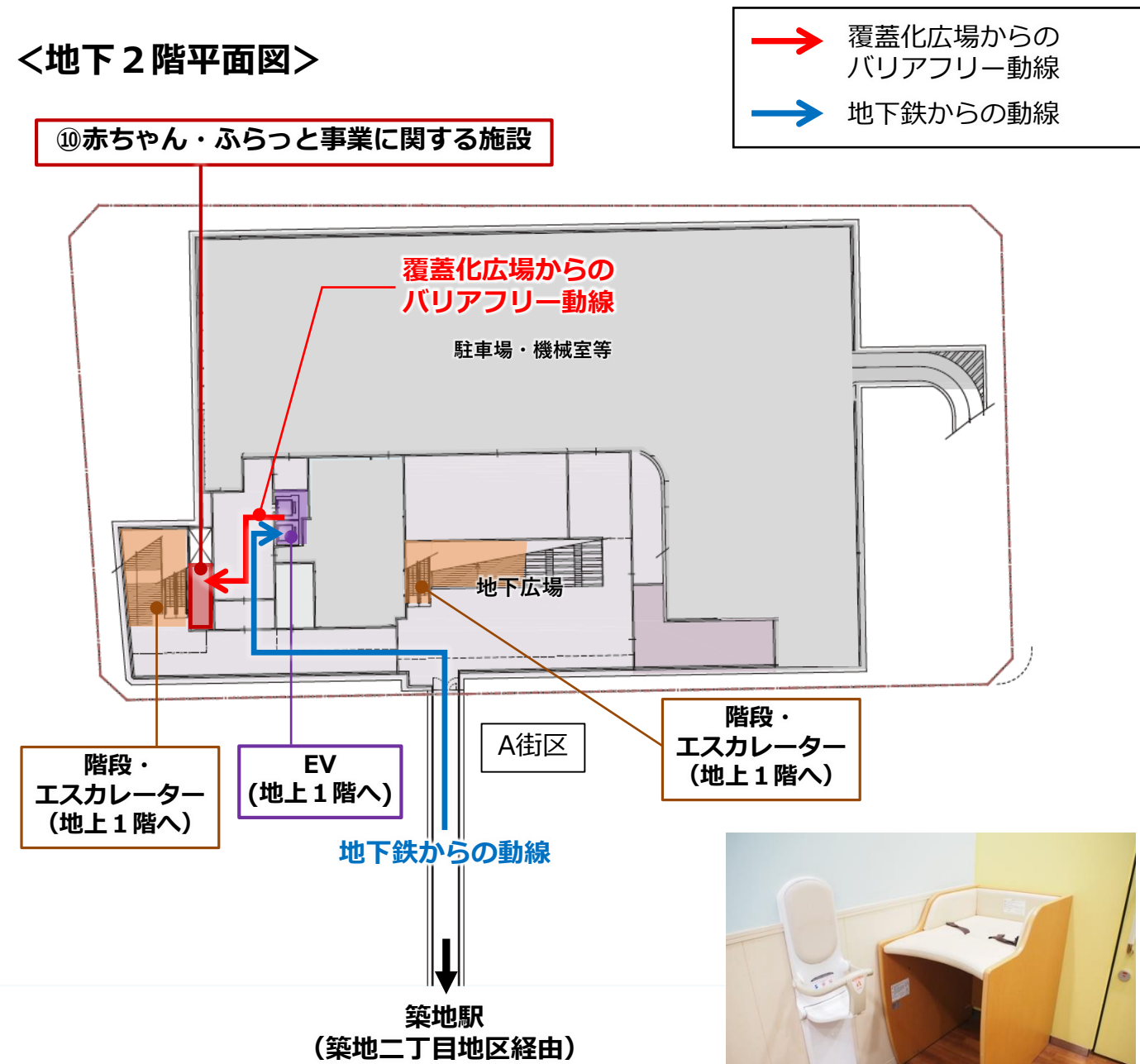
子育て支援

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

- ・地下鉄と覆蓋化広場がつながる地下広場に面した公共性の高い位置に赤ちゃん・ふらっと事業に関する施設を整備する。
- ・エレベーター・エスカレーター付近の利便性・視認性が高い場所に計画する。

<地下2階平面図>



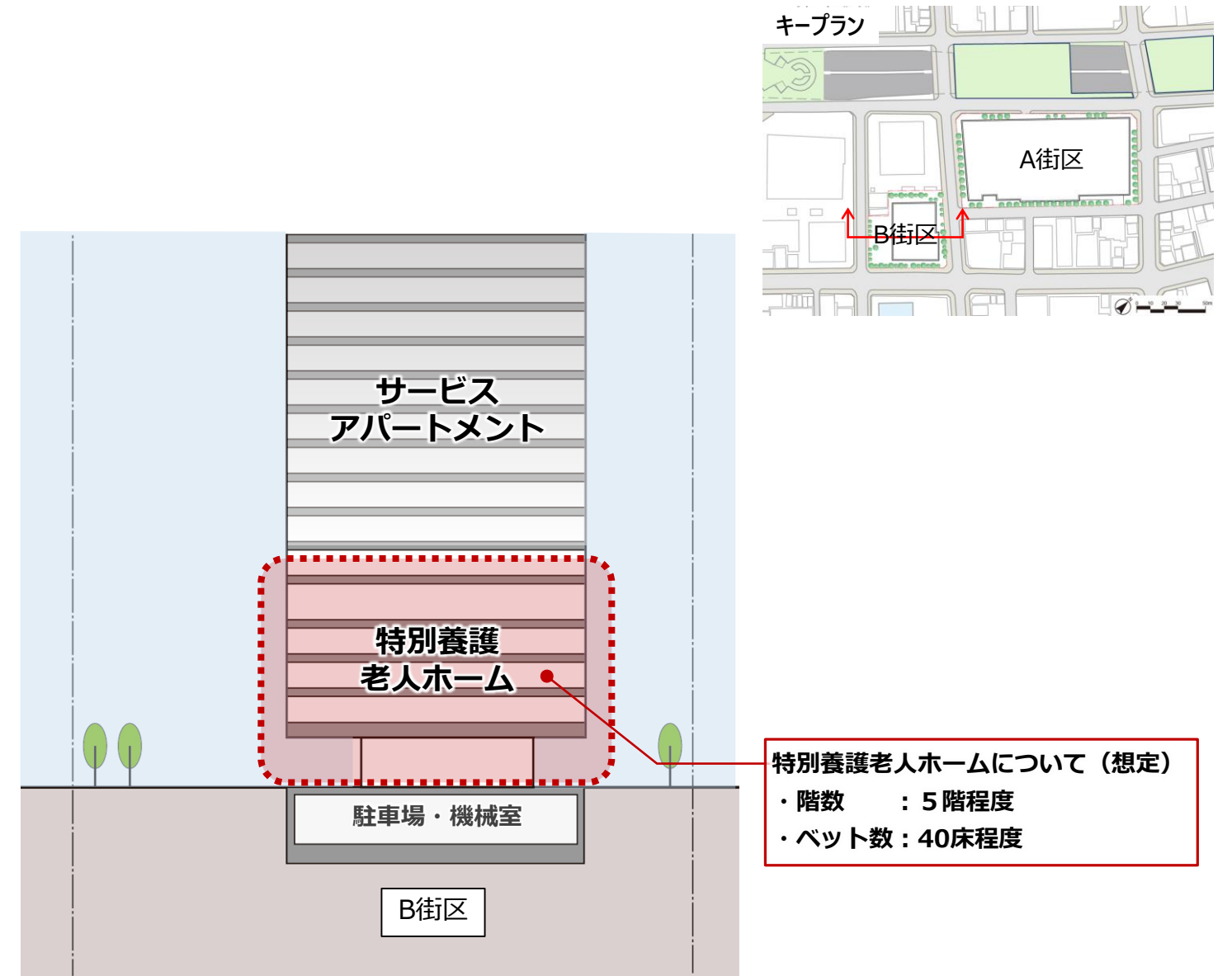
整備イメージ

高齢者福祉

①特別養護老人ホーム（地域密着型を含む）

①特別養護老人ホーム（地域密着型を含む）

- ・超高齢社会において高齢者が住み続けられる地域づくりを推進するため、地域課題を踏まえて、特別養護老人ホームをB街区低層部分に整備する。



- 特別養護老人ホームについて（想定）
- ・階数 : 5階程度
 - ・ベット数 : 40床程度