



築地地区まちづくり事業 基本計画

※現時点の計画であり、今後の協議等により変更になることがあります。

2025年8月
築地まちづくり株式会社

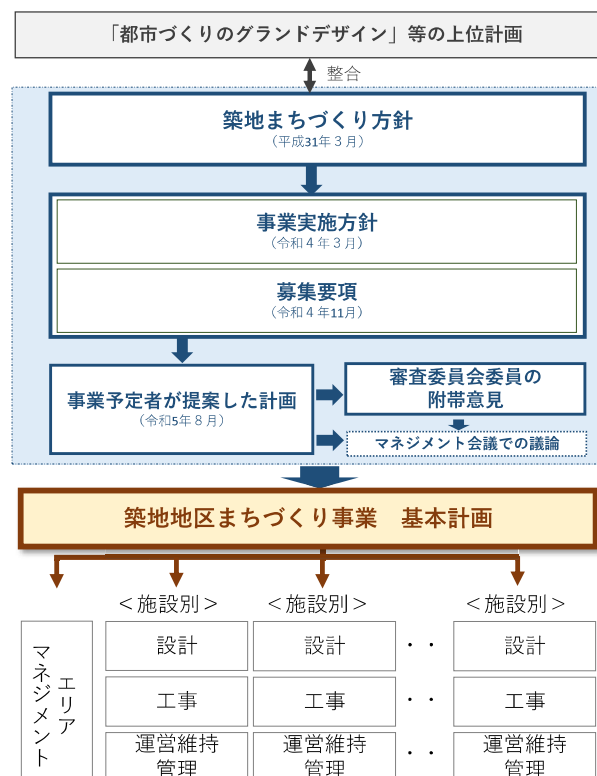
CONTENTS

02	序章 はじめに	52	第4章 エリアマネジメント方針
			1) 基本的な考え方
			2) 取組方針
04	第1章 地域の現状・将来像等	53	第5章 運営維持管理方針
	1) 歴史的変遷・経緯		1) 基本的な考え方
	2) 地域の現状		2) 運営・維持管理の業務体制等
	3) 上位計画における地域の将来像		
16	第2章 整備方針	54	第6章 都民等への情報発信
	1) 基本的な考え方		1) 基本的な考え方
	2) 土地利用方針		2) 段階的な情報発信
	3) 都市基盤整備方針		
	4) 景観形成方針		
	5) ランドスケープ方針		
	6) 環境配慮に関する方針		
	7) 防災方針		
29	第3章 整備計画		
	1) 土地利用計画		
	2) 導入機能		
	3) 都市基盤整備計画		
	4) 景観形成計画		
	5) ランドスケープ計画		
	6) 環境配慮に関する計画		
	7) 防災計画		
	8) スケジュール		

序章 はじめに

- 江戸の昔、美しい武家屋敷の街並みが広がっていた築地の地は、明治以降、日本初の女子高等教育機関や本格的なホテル、病院や外国人人居留地がおり、その後は卸売市場として日本の食文化を世界に発信するなど、常に人々が新たな時代の文化に出会う、東京のエネルギーの源泉として存在してきました。
- 平成30年に豊洲市場が開場し、それまで日本の中核市場としての役割を担ってきた築地市場が移転しました。平成29年に築地市場の跡地について、民間とともに有効活用し再開発する方針のもと、外部の有識者からなる「築地まちづくり検討会議」における検討や、都民の意見募集（パブリックコメント）等を経て、平成31年に、再開発の将来像や方向性、進め方を示す「築地まちづくり方針」が策定されました。そして、令和4年3月策定の事業実施方針に基づき、同年11月に築地地区まちづくり事業の事業者を募集し、審査委員会における審査を経て、令和6年4月に事業予定者が選定・公表されました。
- その後、築地地区まちづくり事業マネジメント会議等での議論を経て、この度、事業者において、本事業を具体化していく際の今後の指針となる基本計画を策定しました。この計画は、まちづくり方針や事業実施方針、事業者提案、審査委員会の附帯意見、マネジメント会議における議論等を踏まえ、本事業を推進するための基本的な考え方や施設の整備、運営維持管理の方針等を明らかにするものです。
- 今後、事業者は、この計画に基づき、東京都や関係機関等とも連携し、マネジメント会議や地元区、地域の関係者、都民等の意見を聴きながら、事業の具体化に向けてさらに検討を深めていきます。また、社会経済情勢の変化や事業の具体化、地下鉄や都市計画道路等の関連インフラ整備の進捗等に応じて、基本計画の必要な見直しを図るなど、本事業を取り巻く状況の変化にも的確に対応しながら、東京の国際競争力を高め、世界中から人々が集まり、賞賛されるような魅力的なまちづくりの実現に向けて取り組んでいきます。

<基本計画の位置づけ>



序章 はじめに

<築地地区における都有地活用事業に関するこれまでの主な経緯>

- 平成29年6月 ● 都が築地市場移転後の跡地利用について、売却せず保有して民間とともに有効活用し再開発する方針を表明
- 平成29年9月 ● 築地の魅力を最大限に生かした再開発に向けて、各分野で活躍する有識者・専門家から、自由な発想で幅広い意見をもらい、築地まちづくりの大きな視点として整理することを目的として、「築地再開発検討会議」を設置
- 平成30年5月 ● 「築地再開発検討会議」が、築地再開発に当たっての基本的な方向性や考え方などを示した「築地まちづくりの大きな視点」を都に提言
- 平成30年6月 ● 「築地まちづくりの大きな視点」を踏まえて、都として「まちづくり方針」の策定に向けて、「築地まちづくり庁内検討会」を立ち上げ、検討
- 平成30年7月 ● 外部有識者と都、関係区による「築地まちづくり検討委員会」の設置。庁内検討会と連携し、都において策定する「築地まちづくり方針」の原案を検討
- 平成31年1月 ● 「築地まちづくり方針（素案）」の公表と都民意見の募集（パブリックコメントの実施）
- 平成31年3月 ● 旧築地市場跡地の再開発について、都としての将来像や方向性、進め方を示す「築地まちづくり方針」を策定
- 令和4年3月 ● 大規模集客・交流機能の導入などを条件に、跡地を70年間、事業者へ貸与することなどを盛り込んだ「築地地区まちづくり事業」事業実施方針の策定
- 令和4年11月 ● 「築地地区まちづくり事業」事業者募集要項公表
- 令和5年8月 ● 「築地地区まちづくり事業」事業者提案受付
- 令和5年10月～令和6年4月 ● 築地地区まちづくり事業審査委員会での審査
- 令和6年4月 ● 事業予定者の選定・公表
- 令和6年6月 ● 築地地区まちづくり事業マネジメント会議設置（令和6年7月から開催）

（東京都都市整備局HPをもとに作成）

第2章 整備方針

1) 基本的な考え方

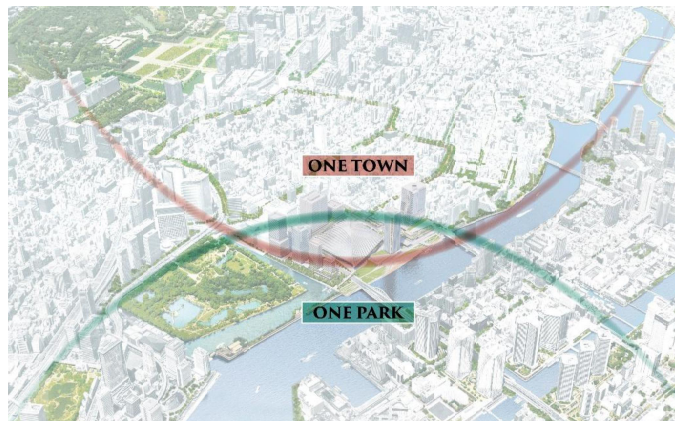
ONE PARK × ONE TOWN

(ワンパーク ワンタウン)

自然と都市の活動の2つが共生・調和・発展し、
社会的価値を創出するまちづくりを目指します

ONE PARKは、隅田川や浜離宮恩賜庭園と一体的に緑地・広場を整備し、水と緑豊かな空間を創造することを意味します。築地は江戸期より、交易・交流の拠点・玄関口として発展を遂げ、隅田川は花火や舟運など豊かな水辺を活かしたにぎわい・交流の舞台として江戸の風景を形成してきました。こうした本地区の歴史の変遷や立地特性をふまえながら、東京の新たな顔となる**シンボリックな景観デザイン**、多様な活動・にぎわいを創出する**水辺のオープンスペース**、**周辺資源と調和するプロムナード・緑化、舟運の活用**により、「**水都東京の再生**」を推進します。

ONE TOWNは、銀座から続く文化・芸術の流れや、築地場外市場の食文化、新橋・汐留のビジネス拠点、計画地に隣接する医療施設等との連携により、交流と感動、イノベーションを起こす都市の活動を表現しています。築地はかつて外国の異文化を取り入れ進取の精神が育まれてきました。こうした本地区の歴史の変遷や立地特性をふまえ、世界中から多様な人々が集い、多彩な文化・芸術・スポーツイベントにより人々を惹きつけ、交流や感動を届ける**大規模集客・交流機能、迎賓・ホスピタリティ機能**、築地場外市場と連携した日本の**食文化を継承・発展**させる機能、周辺医療施設と連携し、**イノベーション**を創出する機能など、「**国際競争力の強化**」に資するまちづくりを推進します。



16

第2章 整備方針

1) 基本的な考え方

水都東京の再生



隅田川上空から見た全体鳥瞰図(イメージベース)

シンボリックな景観デザイン

- 江戸期における隅田川は、花火や舟運など水辺を活かしたにぎわい・交流の舞台として江戸の風景を形成してきました。
- かつての水都を再生すべく、東京の玄関口に相応しい、水上から訪れる人々を迎え入れるシンボリックで印象的なアイコンとなるデザインにより、これからの東京の新たな「顔」を創出することが重要です。
- こうした観点から、本事業では築地の文脈・歴史を継承し、日本の伝統を表現するシンボリックな景観デザインを形成します。

水辺のオープンスペース

- 本地区は、都心に近接し、かつて「浜御殿」と呼ばれた浜離宮恩賜庭園や、江戸の名所を数多く抱える隅田川に面するなど、水と緑に恵まれた、またとないロケーションにあります。
- こうしたポテンシャルを最大限に活かし、水都東京の再生を図るためには、水辺にひらかれた広場や緑地、親水空間が重要となります。
- そのため、こどもからお年寄りまで多くの人が集い、寛ぎと憩いの場とするともに、都民の多彩な活動の舞台・様々なアクティビティを楽しめる場として、合計約10ha（河川区域含む）のオープンスペース・水辺空間をつくります。



隅田川芝生広場(イメージベース)

17

第2章 整備方針

1) 基本的な考え方

水都東京の再生



築地川沿いプロムナード(イメージパース)

周辺資源と調和するプロムナード・緑化

- ・本地区は、浜離宮恩賜庭園や隅田川・築地川といった様々な自然や周辺資源に隣接しています。
- ・こうした自然や周辺資源とつながり、連携や調和を図りながら水都東京の再生を図るためには、豊かな緑・水辺空間を楽しめる多彩な回遊動線に加え、まちの賑わいや界限性を引き込み、人々を水辺に誘う、歩いて楽しい魅力的な空間の創出が欠かせません。
- ・そのため本事業では、水辺のオープンスペースに加えて、浜離宮恩賜庭園との一体的な緑化や周辺資源と調和した特色あるプロムナードを形成します。

舟運ネットワーク

- ・かつての江戸は、川や水路が網の目のように張り巡らされ、人や物を運ぶさまざまな船で賑わい、水運が経済や人々の生活を支える水の都として栄えていました。
- ・そして今もなお、東京には川や海、運河など、すばらしい水辺空間が数多く残されています。こうした貴重な資源を活かし、多くの人々に賑わう水の都を再生していくためには、舟運を身近な観光・交通手段として定着させ、水辺に新たなにぎわいを生み出していくことが重要です。
- ・こうした取組に向けて、本事業では築地をハブとした舟運ネットワークを構築します。なお、船着場は交通結節点に近接しており、他の交通機能との接続も重視します。



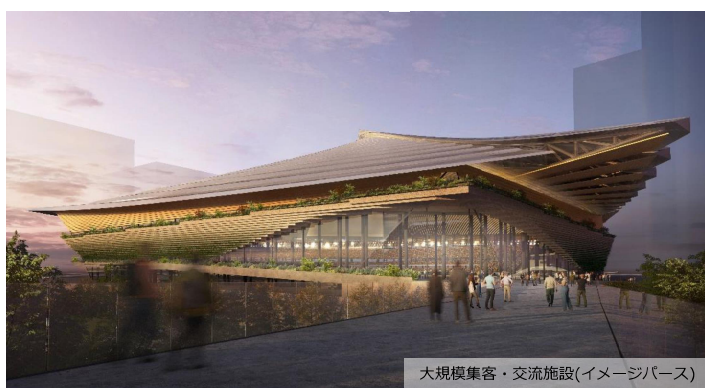
舟運活用(イメージパース)

18

第2章 整備方針

1) 基本的な考え方

国際競争力の強化



大規模集客・交流施設(イメージパース)

大規模集客・交流機能

- ・人口減少・少子高齢化が進むなかで、多彩な文化・芸術スポーツイベントにより、世界中から様々な人々を惹きつけ、多くの人に感動を届けるとともに子供の実験性や夢を育む舞台は重要となります。
- ・一方、世界的なアーティストをはじめとした大規模イベント等の誘致における都市間競争が激化しているなか、首都圏には5万人規模の全天候型施設が少ない現状があります。
- ・そのため、競技やイベントに応じて観戦・体験環境を最適に変容させることで、臨場感と高揚感を最大限に高める、可変性と多機能性を備えた約5万人収容の屋内全天候型施設を導入します。

食文化の発展・にぎわいの形成

- ・江戸前や大洋で獲れた魚介が水揚げされ、陸路、鉄道を伝う「食の大動脈」が形成された築地。築地は、東京の食文化を担う多くの人々の努力により、長い歴史の中で、世界にも知られた築地ブランドが築かれてきました。
- ・また、周辺には、食文化以外にも、歌舞伎座や新橋演舞場など文化・芸術の施設が集積しています。
- ・本事業では、築地場外市場などとの連携を図り、周辺地域との相乗効果をもたらしながら、日本の食文化の更なる発展や文化芸術・にぎわいの形成に資する取り組みを行います。



フードホール(イベント)イメージ

19

第2章 整備方針

1) 基本的な考え方

国際競争力の強化



隅田川から見た夕景(イメージパース)

イノベーション

- ・本地区周辺には、江戸後期に杉田玄白らが日本で初めてオランダ語医書の翻訳に取り組んだ「蘭学事始めの地」があり、現在でも、国立がん研究センターや聖路加国際病院等の医療・研究機関が集積するなど、日本の近代医学の発展を牽引してきた歴史があります。
- ・また、創薬・医療・健康・AI産業等を含むライフサイエンス領域は、成長が見込まれ、高齢化や人口増加、パンデミックの発生を背景に世界的に産業強化の必要性が高まっています。
- ・これらを背景に、本事業では、周辺とも連携し、ライフサイエンス分野をはじめとする高度人材・情報が集積するイノベーションプラットフォームを構築し、オープンイノベーションを促進することで、産業競争力の一層の強化を図ります。

迎賓・ホスピタリティ

- ・築地とその周辺は、かつて海外との交流や貿易のための外国人居留地や日本発の本格的な洋風ホテル「築地ホテル」があったほか、ミッション系教育機関などの発祥の地であり、国際的な文化交流の中心地でした。
- ・世界中から多様な人々を迎え入れる、国際交流の舞台としていくためにも、様々な規模の国際会議等に幅広く対応できるホール機能や、世界中のVIPやエグゼクティブからファミリー層まで多様なニーズに対応できる滞在・居住機能が不可欠です。
- ・本事業では、国際水準の多様なニーズに対応するMICE施設を整備するほか、東京に不足している国賓やVIP、高度人材等を迎え入れることが可能な宿泊・滞在・居住施設を整備し、国際都市としての「インフラカ」を強化します。



ライフサイエンス関連施設イメージ

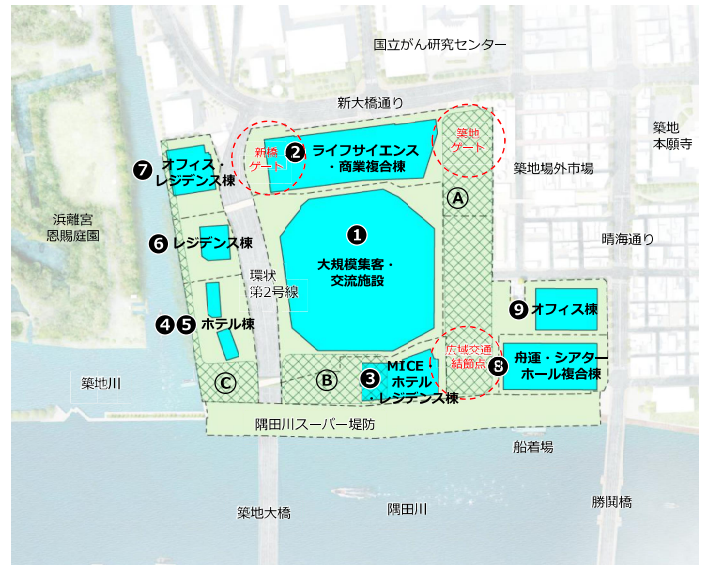
20

第3章 整備計画

1) 土地利用計画 ～配棟計画～

土地利用方針をふまえ、用途地域で指定された容積の範囲内で容積を配分し、計画地の特性を活かしたメリハリある土地の有効利用により、国内外から人々が集い東京の新たな魅力を世界に発信していく、国際的な交流・イノベーション、迎賓・ホスピタリティの拠点と地域資源を活かした魅力的な都市環境を創出

- ・計画地中央に水辺とまちにひらかれた大規模なオープンスペースと一体にまちづくりの中核となる大規模集客・交流拠点を整備し、中央部の建物高さを低く抑えることなどにより東京湾・隅田川方面からの冷たい風(夏の卓越風)を後背地に導く上空の風の流れ(風の道)に配慮した良好な都市環境の形成を図ります。
- ・都心部と臨海部双方からアクセス性が高い新橋ゲート周辺の幹線道路沿いや広域交通結節点へのアクセス性に優れた交通利便性の高い街区においては、交通負荷にも配慮しながら高度利用を図ることで、最先端の技術と知が結集するイノベーション機能や東京の魅力を世界に発信する迎賓・ホスピタリティ機能など国際競争力の強化に資する拠点の形成と、水辺やまちに面する広場や緑地空間など屋内外一体的なオープンスペースの創出による魅力的な都市空間の形成を図ります。
- ・築地川・浜離宮恩賜庭園に隣接する街区は、庭園内の主要な眺望点から建物高層部の群としての見え方に配慮し、空の広がりや強く認識することができるスカイラインの形成や視線の抜けによる圧迫感の低減、隣棟間隔の確保や建物を正対配置とせず雁行に配置するなど群として長大な壁面とならないよう配慮した建物配置・形状とするとともに、建物高層部を壁面後退し低層部に豊かな緑化空間を創出します。



活用都有地面積	約19万㎡
土地所有者	東京都
権利形態・期間	一般定期借地権・70年+建設期間等
地域地区	商業地域
指定容積率	約503% (加重平均)

	① 大規模集客・交流施設	② ライフサイエンス・商業複合棟	③ MICE・ホテル・レジデンス棟	④⑤ ホテル棟	⑥ レジデンス棟	⑦ オフィス・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	ABC
主要用途機能	スタジアム、店舗等	ラボ&オフィス、インキュベーション施設、店舗等	ホテル、MICE施設、住宅、店舗等	ホテル、店舗等	住宅、店舗等	オフィス、住宅、店舗等	ホール、店舗(フードホール等)、フードラボ等	オフィス、店舗等	水辺やまちに面する広場や緑地空間等
延床面積	約17.9万㎡	約40万㎡	約14.6万㎡	約5.7万㎡	約9.0万㎡	約12.6万㎡	約3.2万㎡	約23.1万㎡	—
最高高さ	約40~110m	約190m	約210m	約150m	約180m	約190m	約50m	約210m	—

29

第3章 整備計画

2) 導入機能

大規模集客・交流機能

多彩な文化・芸術・スポーツイベントにより人々を惹きつける
5万人収容のマルチスタジアム

- 東京の発信力を高める多様なスポーツ競技とエンターテインメント、国際展示に対応可能な施設とし、様々な「感動」を届けることで将来を支えることと人々の感受性を育む夢の舞台をつくります。
- 世界中の人々を迎え入れるホスピタリティの高さ、新時代のメディア発信力、都市防災機能強化への高い貢献など、東京にこれまでなかった水準の施設整備を目指します。

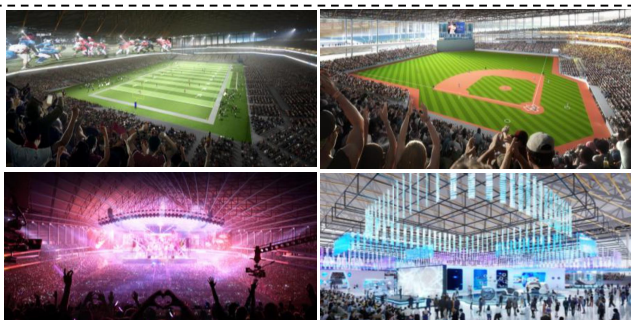
<主要機能等>

・スポーツ、コンサート、展示・コンベンション、エンタメショー

収容人員：約5万人

【想定イベント】

野球、サッカー、アメリカンフットボール、ラグビー、アイスホッケー、フィギュアスケート、バスケットボール、バレーボール、eスポーツ、ボクシング、総合格闘技、相撲、各種パラスポーツ、コンサート、コンベンション、エンタメショー



スポーツ、コンサート、展示・コンベンションの開催イメージ

競技やイベントに応じて観戦・体験環境を最適に変容させ、臨場感を最大限に高める多機能型施設

「可変性」

屋内全天候型。用途に応じてフィールドと客席の形状を変えることにより、スタジアム、アリーナ、劇場、展示場へと変化

「本物の臨場感と高揚感」

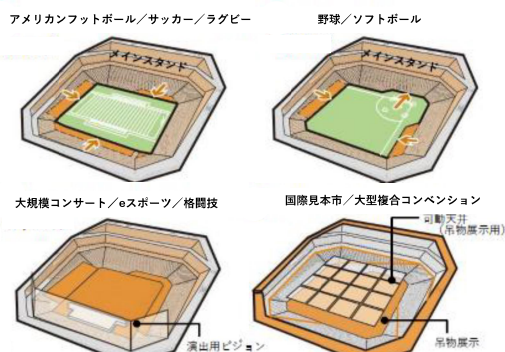
可変性に加え、最先端のデジタル技術や音響・演出装置を駆使し、臨場感あふれた体験を提供

「迎賓・ホスピタリティ」

充実した迎賓機能、VIPルーム、ラウンジ

「ユニバーサル」

性別、年齢、障がいの有無を問わず感動体験を共有できるユニバーサル性（常設車イス席、視覚・聴覚障がい者向け音声・文字情報サービス、センサリールーム等）



可変性のある多機能型施設のイメージ

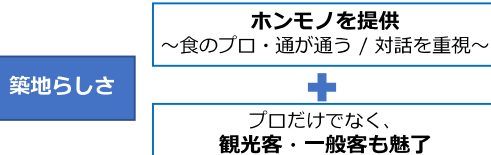
第3章 整備計画

2) 導入機能

食文化の発展・にぎわいの形成

築地場外市場と連携し、日本の食文化を継承し発展させる「食の魅力を発見するまちづくり」を推進

- 築地場外市場は、中央卸売市場の機能を補完する形で、主に業務用のお客様の様々なご要望に応えながら歴史を刻んできました。現在では、400を超える専門店街に発展し、食料品のみならず包丁、包材、食器類など食に関するあらゆる品を取り揃えており、飲食店も充実した、世界にも類のない食の総合市場です。
- 現状、コロナ禍を経て多くのインバウンド観光客が築地場外市場を訪れており、インバウンドを対象とした店舗が増加しています。
- 今後、築地らしさを継承し、食文化の発展に寄与するまちづくりを築地場外市場と連携して推進します。



- 築地が紡いできた食文化を活かし、最先端の食材研究、メニュー開発、職人技の伝承・発信、そして道具や技術も含めた、食材や料理の美しさ、繊細さ、奥深さ等、築地場外市場と連携し「食の魅力を発見するまち」を目指します。
- 最先端の食の研究を含む、築地場外市場の職人や一流シェフの料理への思いや経験を学ぶ機会等、日本の食産業・文化の発展を促す（仮称）築地クリナリーセンターを形成します。

<主要機能等>

- 日本の食で世界を魅了するフードホール、美食を味わえるレストラン、日本の食を学ぶ・研究する・開発する機能（フードラボ）
- 築地場外市場と連携した各種イベント・取り組み（例、全国の食が集結する物産展、江戸前の伝統的な日本食を学べるプログラム、食の国際カンファレンス、食育、築地場外市場の職人の技（築技）の伝承・発信）

銀座・築地場外市場との接点である新大橋通り、晴海通り沿いの低層部や隅田川沿いに文化施設やにぎわい機能を導入

- 舟運シアターホール複合棟に整備するシアターホールは、文化・芸術の発信拠点となり、多様なエンターテインメントの提供やイベントの実施等により、まちの魅力向上に寄与します。
- 銀座方面や築地本願寺・築地場外市場等の周辺地域からの界限性を高めるため、周辺住民はもとより、都内外、インバウンドを引き込む商業施設を計画します。
- レインボーブリッジや隅田川、東京湾、浜離宮恩賜庭園を臨む展望機能を導入します。

<主要機能等>

- シアターホール、国内外の多様な層を魅了する商業施設、展望機能
- 地元と連携した、築地伝統の「獅子祭り」の継承を通じた江戸文化の魅力発信



舟運・シアターホール複合棟のイメージ



食関連機能のイメージ

第3章 整備計画

2) 導入機能

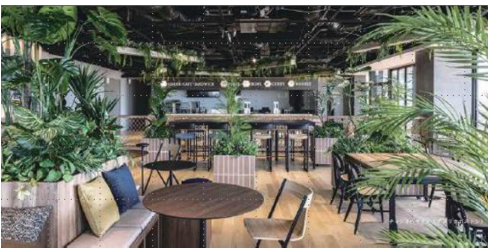
イノベーション

産業競争力を強化する最先端の技術と知が結集する「ライフサイエンスコミュニティ中核拠点」を整備

- ライフサイエンス領域は、創薬・医療・健康・AI産業等、多岐に渡り成長が見込まれます。アジアにおいて日本が優位性を有する分野であり、高齢化や人口増加、パンデミックの発生を背景に、世界的にも産業強化の必要性が高まっています。
- バイオテクノロジー・ヘルスケア産業の強化に向け、国立がん研究センター等の医療機関に近接し、霞が関に集積する行政機関とのアクセス性も高い立地特性を活かし、人的交流機会や高度人材・情報の集積を促すイノベーション・プラットフォームを構築します。



イノベーションの拠点となるラボ&オフィスのイメージ



人的交流 機会や高度人材・情報の集積を促す共創ラウンジのイメージ

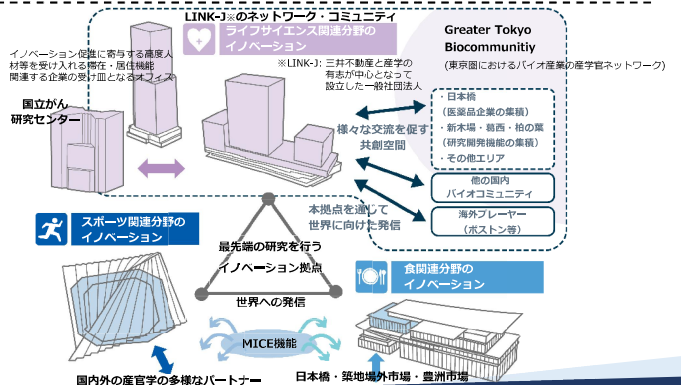
3つの産業分野が連携し、日本やアジアの健康長寿社会をリードする「ウェルネスイノベーション」の創出拠点を目指す

- 健康を支えるライフサイエンス・スポーツ・食分野のスタートアップを含む企業、研究者が集い、最先端の研究開発を支援します。
- 活発な人の交流や育成を促すコミュニティを形成し、クローズドイノベーションからオープンイノベーション（大企業・ベンチャー企業・官・学・民のシナジー）への転換を推進します。

<主要機能等>

- 先端研究開発拠点、インキュベーション、ライフサイエンスラボ&オフィス（ウェットラボ、公共公益機関等と連携した研究開発施設機能を有するラボ等）、共創ラウンジ
- イノベーション促進に寄与する高度人材等を受け入れる滞在・居住機能、中長期の滞在ニーズに応えるハイクレードな居住機能、関連する企業の受け皿となるオフィス

※上記に関連して、小児がん患者等とその家族が治療を受けながら一緒に生活を送ることのできる施設も整備予定



第3章 整備計画

2) 導入機能

迎賓ホスピタリティ

都市間競争力の強化に資するMICE機能、ホテル等の居住滞在機能、交通機能等の「迎賓・ホスピタリティ拠点」を形成

- 水辺に面した場所に世界トップクラスを含む複数のホテル、MICE 施設、居住施設を整備し、国際都市としてのインフラ力を強化します。
- 東京の国際競争力の強化に資する最先端分野の国際学会や世界最先端のスポーツコンgres、大規模イベントを開催できるよう、大型展示機能を持つ大規模集客・交流施設、ボールルーム、大中小会議室、多様な滞在機能等を整備します。
- ボールルーム・会議室・展示会場を中心にエリア内の各機能を複合的に活用することで、国際学会から数万人規模のイベントまで対応可能となります。
- 築地が周辺地域のMICE 施設の結節機能となり、各エリアとの機能分担・連携を図ることで東京のMICE 誘致力を強化します。

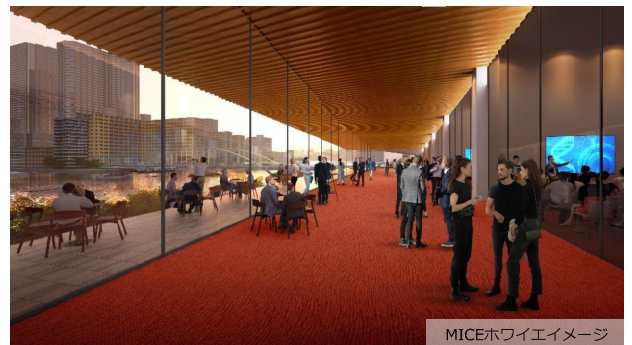
- 舟運ネットワークやナイトクルーズに加え、浜離宮恩賜庭園や築地場外市場といった魅力ある周辺資源等のユニークペニユーにより、築地ならではのアフターMICEの提供が可能となります。
- 世界中のVIP やエグゼクティブからファミリー層まで、多様なニーズに応じた滞在環境を整備します。

<主要機能等>

- 国際水準の多様なニーズに対応するMICE施設（メインホール、大中小会議室、ホワイエ等）
- 世界トップクラスのホテルのほか、多様なグレードのホテル、短～中期滞在拠点として利用可能な居住滞在機能



MICE・ホテル・レジデンス棟低層階イメージ



MICEホワイエイメージ

第2章 整備方針

4) 景観形成方針

築地の文脈・歴史を継承し、日本の伝統を表現するデザイン

築地は新しい時代を拓いてきたフロンティアとしての文脈、交易・交流の拠点・玄関口として栄えてきた歴史、隅田川のひらかれた水辺、浜離宮恩賜庭園の豊かな緑など周辺に広がる資源を活かし、自然とまちが調和した景観形成を図ります。

① 日本の伝統を表現し、陸海空から東京の新たなフロンティア・玄関口にふさわしい象徴的な景観

- 日本の伝統を表現し築地の次の時代のシンボルとなるモチーフにより、隅田川沿いという特性を活かし、陸・海・空の視点場を意識した東京の新たな玄関口としてふさわしい、シンボリックで印象的なアイコンとなるデザインとします。
- デザインは、築地の文脈を継承するために、江戸（東京）の歴史・文化を支えてきた隅田川の川の流れ、新しい時代に向かう挑戦や旅立ちを象徴する飛翔・躍動感、そして時代を拓き人々が交わる拠り所となる象徴性の3つの要素を基本として、日本の伝統を表現する景観をデザインします。

② まちのにぎわいや歴史文化が水辺に表出し、新たな交流の舞台となる迎賓景観

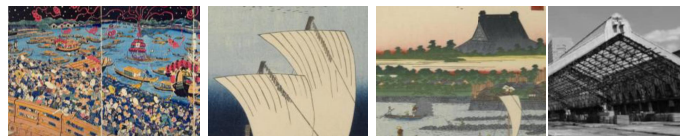
- 隅田川に開かれた建物の開口や開放的なオープンスペース、隣接する場外市場の軒先に広がる界索性など日本の伝統的な建築要素（軒下空間等）を取り込み、対岸や船などから屋内外一体的にまちのにぎわいや日本らしさを感じる新たな水辺景観を創出します。

③ 豊かな緑などを敷地に引き込み、周辺自然と調和した環境景観

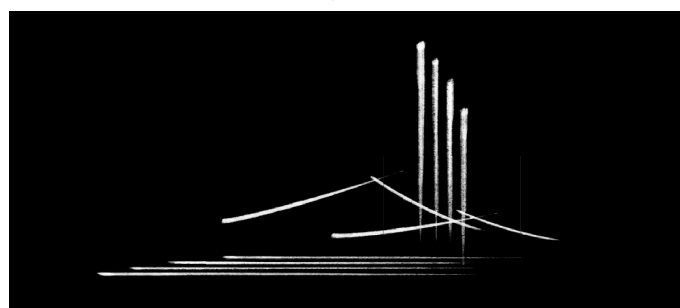
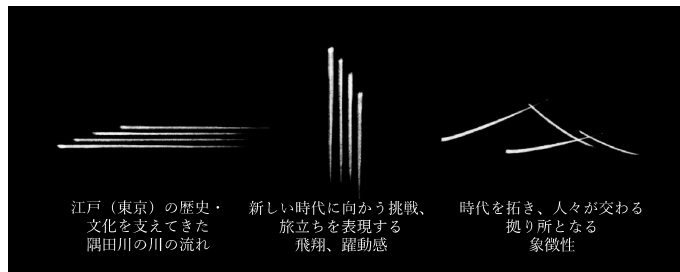
- 浜離宮恩賜庭園からの景観については、庭園からの見え方に配慮し、豊かな緑を敷地に引き込み浜離宮との連続性、空間の抜け感に配慮した景観とします。

④ まちの輝き（光）と自然の静けさ（影）を活かした夜間景観

- 計画地は都心部に広がるまちの鮮やかな光と隅田川や浜離宮恩賜庭園の自然の落ち着いた暗さが交わる立地特性を踏まえ、緩やかな光と影のグラデーションなどを活かした日本らしい柔らかな夜間景観を創出します。



歌川広重/名所江戸百景 該地跡地
門跡/1858年/シカゴ美術館所蔵



景観デザインの3つの主要要素

25

第3章 整備計画

4) 景観形成計画

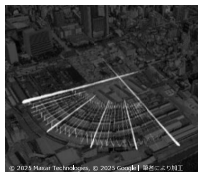
築地の文脈・歴史を継承し新たな発展を想起する「扇」をモチーフに隅田川沿いの3つの視点を重視した東京を象徴するデザイン

【デザインモチーフ】

景観形成方針に記載のとおり、アイコンとして日本の伝統的なモチーフを用いて、築地の歴史や文化を継承しながら、新たな時代の象徴となる景観を創出します。

扇型にデザインされた築地市場

- かつて築地市場は貨物列車を引き込むため扇形状の建物であり、時代先端を象徴する建築物でした。扇型は築地市場のランドマークとしての象徴性を継承する形と考えます。



末広りに紡ぐ調和と継承を象徴する「扇」

- 「扇」は、調和や末広がり・繁栄を意味するモチーフであります。扇は本来中国由来のものですが、折り畳み式の「扇子」は扇を元に日本独自で発展を遂げました。こうした時代に応じて進化させていく日本文化の持続可能性を象徴できると考えます。



扇

築地の文脈・歴史の継承；
扇形にデザインされた築地市場の歴史を継承し、
調和や発展を象徴する「扇」をデザインモチーフ
とし、東京の新たなアイコンを形成します。



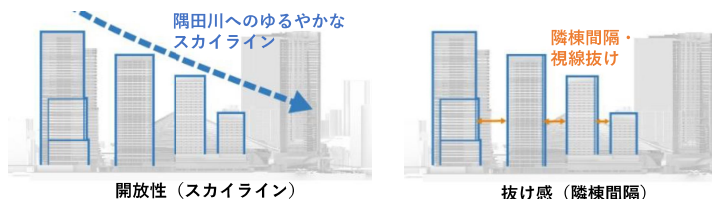
38

第3章 整備計画

4) 景観形成計画 ～浜離宮恩賜庭園からの視点～

浜離宮恩賜庭園から隅田川に向け空のひろがりを感じられる開放的な景観

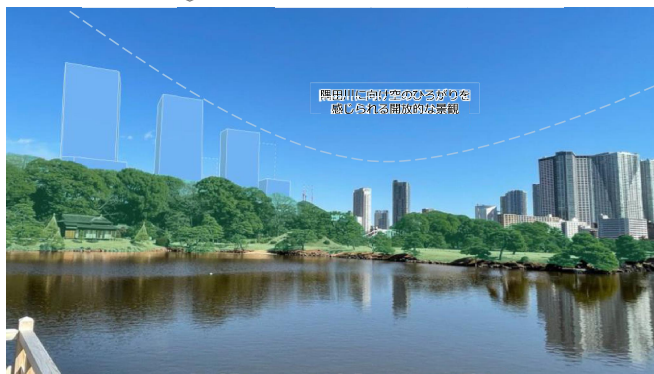
- ・ 浜離宮恩賜庭園の周囲は3方向を市街地に囲まれ、竹芝地区・汐留地区方面は一律同じような高さの高層建物が林立し、一方、築地地区方面は隅田川方面に向け、空がひろがる開放的な空間となっています。
- ・ 周辺地区の高層建築物よりも建物高さをおさえるとともに、浜離宮恩賜庭園に面する建物を一律の高さではなく、隅田川への緩やかなスカイラインをつくります。塔状建物で見附面積を縮小・隣棟間隔の確保、及び、浜離宮恩賜庭園から高層部を壁面後退、庭園に対して正対配置とせず雁行して配置することで、庭園内の主要な眺望点である中島の御茶屋周辺から眺望の開放感や空の広がり、視線の抜けを確保し、圧迫感の軽減を図ります。
- ・ 浜離宮恩賜庭園からの見え方に配慮し、今後の計画の具体化に当たり、低層部の緑化や建物の色彩・外装材等を引き続き検討し、庭園の自然と建物が調和した景観へと配慮します。



計画建物：一律の建物高さ（約170m）の場合
浜離宮恩賜庭園（中島の御茶屋）からの視点



昭和30年頃の庭園からの眺望の様子
東京都における文化遺産の保存活用計画（環境省）より



計画建物：隅田川への緩やかなスカイライン
(分棟・塔状・スカイライン形成・壁面後退・雁行配置により「眺望の開放感や空のひろがり・視線の抜け」を確保した計画)
浜離宮恩賜庭園（中島の御茶屋）からの視点



第3章 整備計画

4) 景観形成計画 ～浜離宮恩賜庭園からの視点～

浜離宮恩賜庭園の緑と対応する緑化

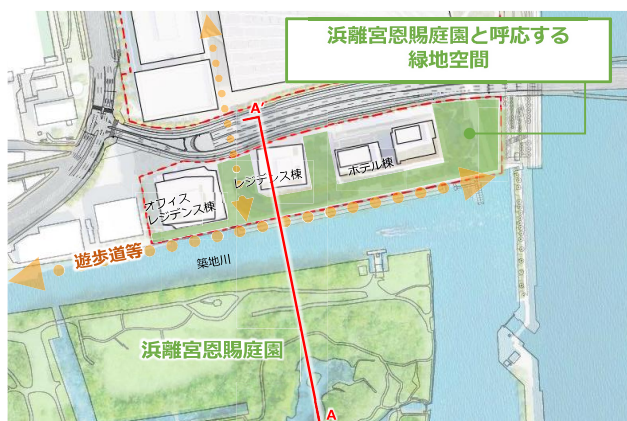
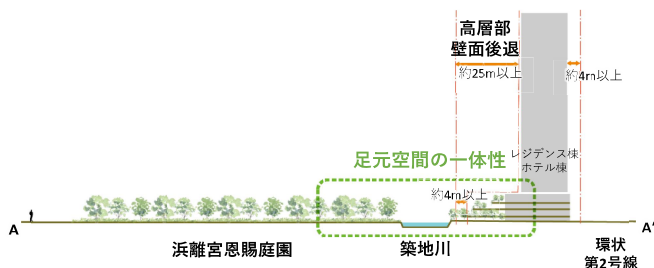
船着場・親水護岸等の親水空間による憩いの緑空間の形成

- ・ 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対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。

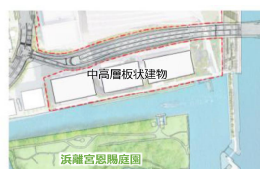


浜離宮恩賜庭園の緑と対応する低層部の緑化空間

低層部緑化・圧迫感軽減



中高層板状建物ではなく、低層部＋塔状の高層建物とし低層部を緑化



中高層板状建物の場合



低層部＋塔状の高層建物とし
低層部を緑化

第3章 整備計画

4) 景観形成計画 ～夜間景観～

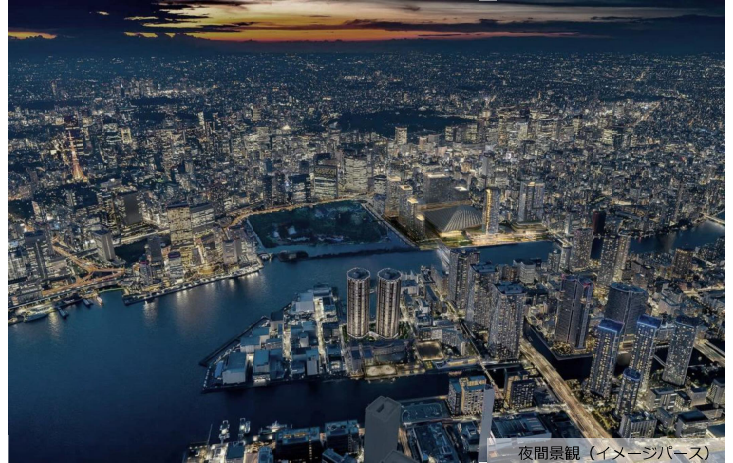
都市の輝きと自然の暗闇との調和した、日本らしい柔らかな夜景を創出

- 東京の都市的な鮮やかな光の景観と、自然の落ち着いたほのかな灯りが感じられる景観が計画地内において融和し、緩やかな光と影のグラデーションを持つ、日本らしい柔らかな光景を形成します。



自然や周辺環境に配慮した夜間景観

- 季節やイベントに応じた光量調整と、省エネ・生態系保護を両立したサステナブルな照明で、自然と調和した安らぎある光環境を創出します。



第2章 整備方針

5) ランドスケープ方針

築地の歴史と文化を継承し、周辺資源と調和するランドスケープを計画

ランドスケープの以下の3つの要素を軸に、日本庭園の思想や西洋文化を取り入れてきた土地の記憶・精神を継承し、現代的に解釈・再現した、回遊性による動的な変化を楽しむ新たな空間を創出します

① 歴史的文脈の継承

- 日本庭園の思想（回遊性・多様な庭・四季（植栽）・水景など）や、西洋文化（進取の精神）を取り入れてきた土地の記憶・思想を継承し、変化を楽しむ新たな空間をつくります。
- 水景や環境装置としての機能等によって、日本庭園を現代的に解釈して表現することを目指します。

② 水都東京の再生

- 隅田川・築地川にひらかれた豊かな水辺空間（広場等）を新たに形成し、多様な活動・にぎわいを創出することで水都東京の再生を目指します。

③ 周辺資源との調和

- 浜離宮恩賜庭園の緑と水、築地場外市場のにぎわい・界索性、新橋・銀座の街並みや文化といった周辺環境の資源や特性を活かし調和を図るとともに、新たなつながりによる豊かさにとにぎわいを創出します。

ソフト
(思想)



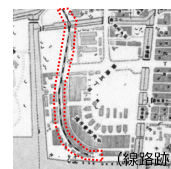
© 2017 広島県教育委員会事務局
「浴恩園図並詩歌巻『浴恩園図』」重要文化財
回遊性、多様な庭、四季（植栽）、水景



© 2012- Tokyo Metropolitan Library.

日本庭園を現代的に解釈して表現

ハード



© 一般財団法人日本地図センター
出典：東京時間地図 昭和戦前期

東京都提供資料より作成

第3章 整備計画

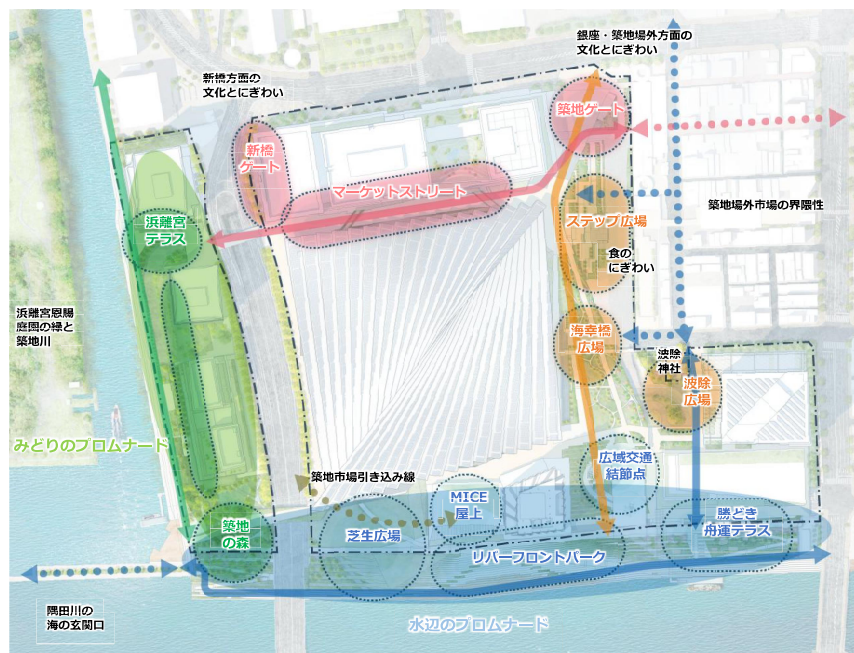
5) ランドスケープ計画

プロムナードとつながる多様な活動の広場

- ・ランドスケープ方針記載の3つ要素（歴史の継承、水都東京の再生、周辺との調和）を軸に、日本庭園の思想や西洋文化を取り入れてきた土地の記憶・精神を継承し回遊性の中に自然やまちの営みの変化を楽しむオープンスペースを整備します。
- ・まち側にはプロムナードに沿って歴史・食文化・交流、にぎわいや界索性等を敷地に引込み、こどもからお年寄りまで多くの人が集い、様々なアクティビティ、シーンの変化を楽しめる広場空間を整備します。
- ・浜離宮恩賜庭園や水辺沿いには、豊かな緑や水辺の開放的な空間等を敷地に引込み、四季の移り変わりや昼夜や潮の満引きなど、落ち着いた憩える広場空間を整備します。

緑のネットワークをつくり、価値ある緑を整備

- ・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。
- ・浜離宮恩賜庭園との調和を意識し、既存の在来種ベースの植栽計画を基本としつつ、将来的には気候変動に応じた新たな樹種への対応も柔軟に検討します。



周辺資源と調和した多様なオープンスペースの配置イメージ（合計約10haのオープンスペース（河川区域を含む））

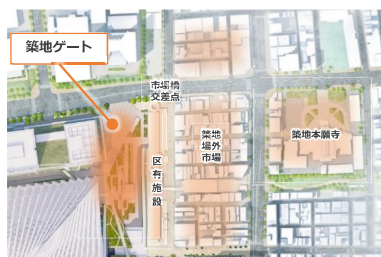
第3章 整備計画

5) ランドスケープ計画 ～築地ゲート・波除広場～

にぎわい・文化・歴史

築地場外市場の界索性をつなぐ築地ゲート

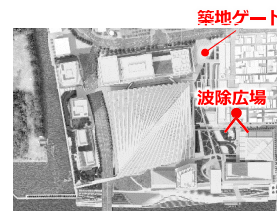
- ・銀座側・築地場外市場に隣接する街区の入り口として、築地場外市場の界索性やまちのにぎわいを引き込み、ヒューマンスケールで広がりがある広場・たまり空間を形成します。



築地ゲート（イメージパース）

波除神社など築地の歴史・文化をつなぐ波除広場

- ・波除神社が持つ歴史的・文化的価値を継承した広場を、神社に隣接して形成します。
- ・広場では地域のお祭り・イベント等を開催し、地元との積極的な連携によりにぎわいを継承・創出します。



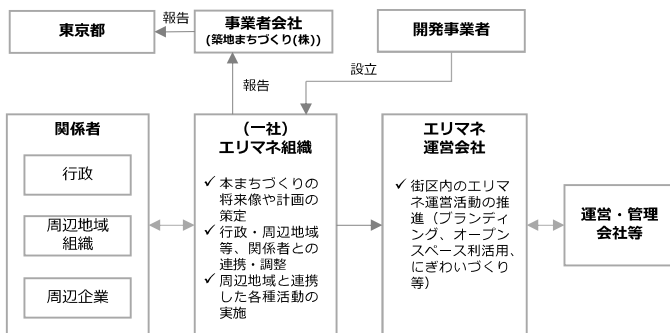
波除広場（イメージパース）

第4章 エリアマネジメント方針

1) 基本的な考え方

- ・ オープンスペースを含め、計画地に導入される機能等が街区全体で一体的・効果的に発揮されるよう、適切に管理・運営します。
- ・ また、地域のにぎわいの創出や統一的な街並み景観の誘導等を図るため、エリアマネジメント組織（以下「エリマネ組織」）を設立し、まちづくりの将来像や計画の策定、関係者との連携・調整を行います。
- ・ エリアマネジメントの各種活動に関しては、運営実績の豊富な運営会社もしくは開発事業者の知見を活用した新設会社（以下、総称して「エリマネ運営会社」）が担います。
- ・ この各種活動を行うに当たっては、こどもの目線に立ったまちづくりの推進にも資するよう取り組みます。

(エリアマネジメント体制)

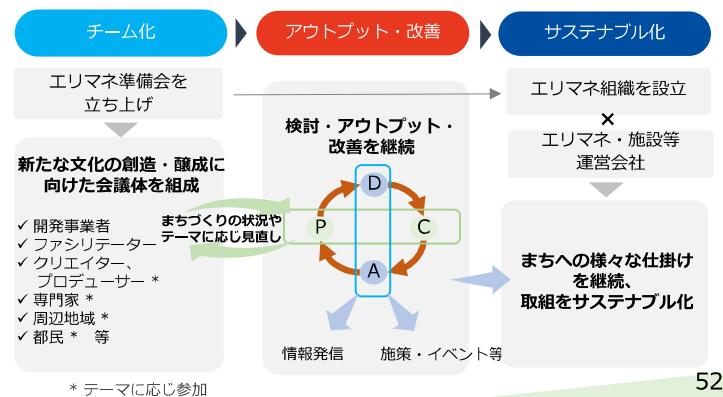


2) 取組方針

まちに集積する様々な機能や水辺・オープンスペース等を活かし、伝統・文化を継承しつつ新たな文化を創造・醸成する取組を実施し、日本・東京・地域の誇りとなるまちづくりを推進

- ・ 各施設所有者や行政・周辺地域組織等と連携し、街区全体の魅力向上やこどもの学び・成長の促進に繋がる取組を積極的に実施します。
- ・ 築地の文化・歴史を継承しつつ、スポーツ・エンターテインメントや食文化などを含む新たな文化を創造・醸成・発信します。そのために、イノベティブマインドを持ったクリエイターや専門家等を交えて継続的に議論できる場を組成し、計画・事業段階に応じて検討を深度化するとともに、PDCAを回しながらまちびらき後も継続的に取り組みます。

(取組イメージ)



* テーマに応じ参加

52

第6章 都民等への情報発信

1) 基本的な考え方

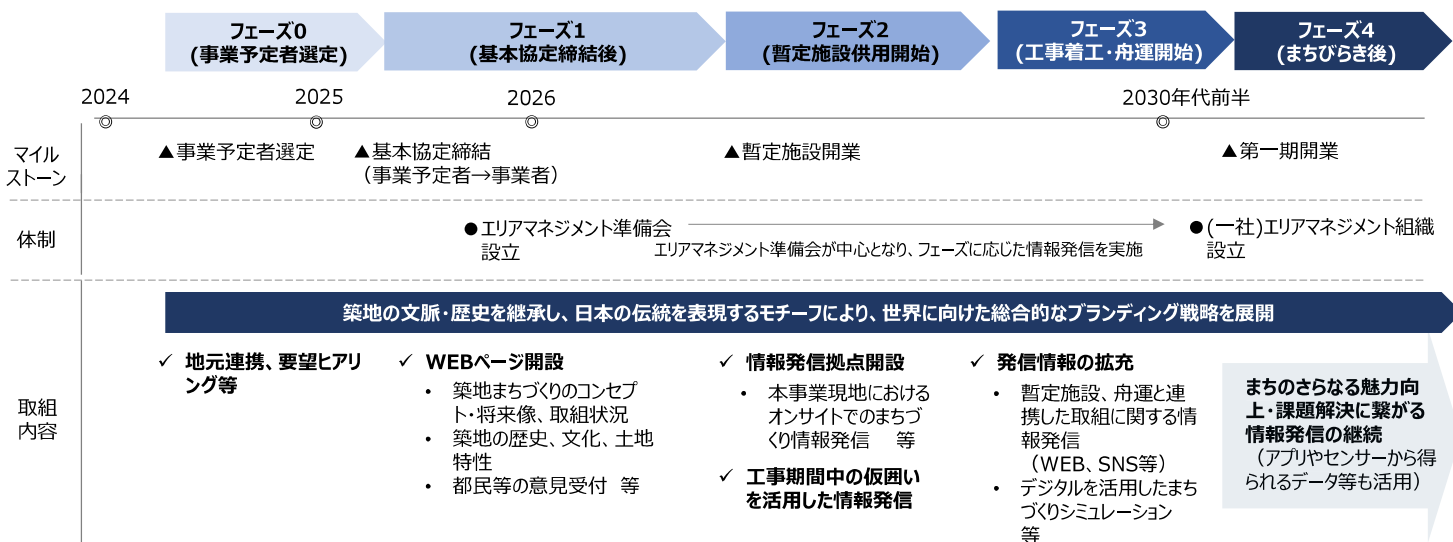
まちづくりのフェーズに応じたオンサイト・オフサイトの情報発信を通して、開業前からまちづくりの機運醸成を図る

- ・ 開業前よりWEBページ等を利用し、まちづくりのコンセプトや取組状況について都民等への積極的な発信を行うとともに、都民等の意見を受け付ける機能を設けます。
- ・ まちづくり発信拠点を設ける、工事中仮囲いを活用する等、開業に先駆けオンサイトでの情報発信も積極的に実施します。

統一的なデザインモチーフによる総合的なブランディング戦略を展開

- ・ 築地の文脈・歴史を継承し、日本の伝統を表現するモチーフにより、建築や空間のデザインからプロジェクトのキービジュアルやロゴに至るまでトータルでデザインし、世界に向けた総合的なブランディング戦略を展開します。

2) 段階的な情報発信（イメージ）



54