

地区の位置及び都市計画手続きのスケジュール等

位置図



用途地域等

所在地（住居表示）	東京都中央区築地一丁目7番、8番、11番、12番の一部
用途地域	商業地域
指定容積率/建ぺい率	600% / 80%

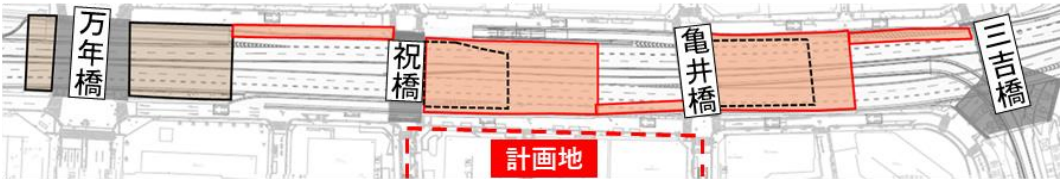
都市計画手続きのスケジュール

都市計画原案の公告	令和8年3月23日
都市計画原案の縦覧	3月23日～4月6日
都市計画原案に対する意見書の提出	3月23日～4月13日
都市計画案の公告	6月 9日
都市計画案の縦覧および都市計画案に対する意見書の提出	6月 9日～6月23日
中央区都市計画審議会	8月27日
東京都都市計画審議会	9月 8日（予定）
都市計画決定・告示	12月（予定）

まちの課題等と本地区のまちづくりの考え方

まちの課題等

- 首都高速都心環状線（築地川区間）は建設後60年以上が経過し、老朽化が進んでおり、更新事業が進められている。
- 「築地川アメニティ整備構想」では更新事業とあわせ、首都高速道路の上部空間を活用することにより、築地と銀座をつなぐ新たなアメニティ空間の創出を目指している。
- 三吉橋から万年橋区間においては、首都高速道路(株)と区が連携し、更新事業とあわせた掘割部の蓋掛け（覆蓋化）を先行して進めていくこととしている。



覆蓋化の整備位置（令和6年10月31日 中央区プレスリリース）

- 区では、三吉橋～万年橋区間の覆蓋化とともに、周辺での開発の動向を踏まえ、アメニティ空間と築地駅との結節機能の強化やまちの回遊性の向上を図る歩行者ネットワークの考え方を示している。
- 計画地においては、歩行環境の拡充や築地駅と接続する地下通路の整備を位置付けている。



「築地川アメニティ整備構想」の先行整備や周辺開発の動向を踏まえた新たな歩行者ネットワークの考え方（令和6年9月環境建設委員会報告 中央区）

- 計画地内には、老朽化の進んだ建物があり、適切な機能更新が図られていない。



写真①
電通テック本社ビル（旧電通本社ビル）※現在は更地



写真②
計画地内の様子

まちづくりの考え方

まちの課題の改善を図るとともに、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ため、面的なまちづくりを推進



築地川アメニティ整備構想（令和元年9月策定 中央区）



更新事業にあわせた上部空間の活用イメージ（首都高速道路(株)作成）

まちづくりの考え方

- 面的なまちづくりを推進するため、街区再編を行い、A、B街区を一体的な区域として、都市再生特別地区及び第一種市街地再開発事業を定める。
- 上記に伴い、既決定の特定街区を廃止するとともに、地区施設等を定めるため地区計画の変更を行う。



- 【凡例】
- 特定街区の区域
(今回廃止)
 - 都市再生特別地区及び
第一種市街地再開発事業
の区域

計画概要

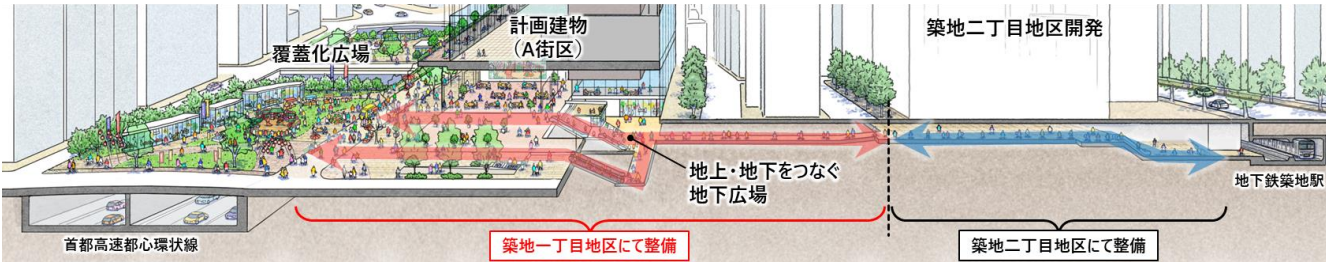
街区別諸元	全体	A街区	B街区
都市再生特別地区 区域面積	約1.4ha	約1.0ha	約0.4ha
計画容積率	約1,350%	約1,560%	約690%
建築物の高さ	—	約180m (T.P.+4.7m)	約110m (T.P.+2.2m)
敷地面積	約11,570㎡	約8,760㎡	約2,810㎡
延床面積	約189,000㎡	約160,000㎡	約29,000㎡
容積対象面積	約156,000㎡	約136,600㎡	約19,400㎡
主要用途	—	事務所・店舗 文化・交流施設 駐車場等	住宅・福祉施設 駐車場等
階数	—	地上31階 ／地下3階	地上29階 ／地下1階
予定工期	2027年度（令和9年度）着工予定 ～2032年度（令和14年度）竣工予定 ※解体工事を含む		

外観イメージ



■ まちの回遊性向上に資する広域都市基盤整備への貢献

- ① 周辺開発と連携し、築地駅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
- ・ 築地二丁目地区開発と連携し、地下鉄築地駅と覆蓋化広場をつなぐ快適な地下歩行者ネットワークを整備



※イベント時のイメージ（覆蓋化広場の具体の設計は、今後中央区が首都高速道路(株)と連携して実施予定）
※地下通路の接続工事については、築地二丁目地区の事業完了後に実施予定

- ② 覆蓋化広場から隅田川付近に至る道路の表層整備等による、みどり豊かでウォーカブルな歩行者空間の創出
- ・ 覆蓋化広場から隅田川付近に至る道路の表層整備等により、首都高覆蓋化広場と駅・まち・水辺をつなぐネットワークを形成



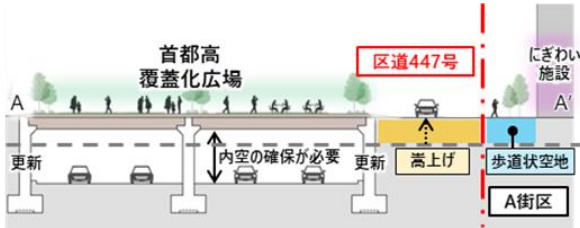
道路表層整備等範囲

- ③ 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

- ・ 区が実施する三吉橋～万年橋区間の首都高上部の覆蓋化広場整備へ協力
- ・ 覆蓋化広場に面した区道447号を覆蓋化広場のレベルに合わせて嵩上げし、覆蓋化広場と道路、計画地で一体的な空間を形成



※イベント時のイメージ
（覆蓋化広場の具体の設計は、今後中央区が首都高速道路(株)と連携して実施予定）



嵩上げイメージ

■ まちの魅力向上を支える都市機能の導入

- ① 人と伝統文化が自然と出会う多様な場を整備し、銀座と築地をつなぐ「伝統文化と暮らすまち」を創出
- ・ 伝統文化等多様なコンテンツを発信するライブシアターに加えて、地下広場、アトリウム、まちかど広場等を活用し建物全体で文化発信を行い、人々が伝統文化に触れられる機会を創出することで、エリアとしての文化の魅力を向上
 - ・ 地元と連携した、覆蓋化広場と一体となったイベント等の開催により、エリア一体で“文化のまち”としてのにぎわいを創出し、まちの魅力を発信



※イベント時のイメージ 覆蓋化広場の具体の設計は、今後中央区が首都高速道路(株)と連携して実施予定

- ② 多世代が住み続けられるまちづくりの推進に向けた特別養護老人ホーム・アフォーダブル住宅等の整備

- ・ 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整備（約3500㎡）
- ・ アフォーダブル住宅の整備概要
住戸数：約50戸 家賃価格：市場家賃の7～8割程度
期間：原則10年 場所：計画地の区域外（中央区内）

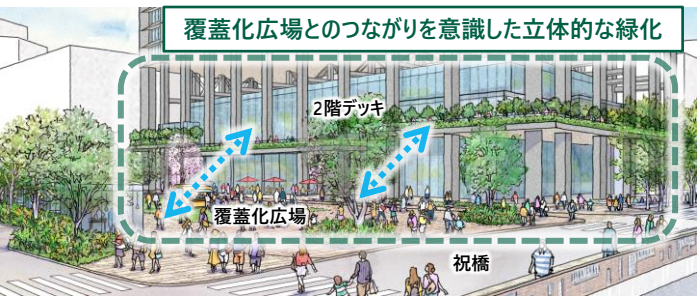


出典：PIXTA
特別養護老人ホームのイメージ

■ 環境負荷低減と防災拠点整備

- ① 覆蓋化広場とのつながりを意識したみどりの創出

- ・ 覆蓋化広場とのつながりを意識しながら地上部と2階デッキの緑化を行い、覆蓋化広場を中心とした駅・まち・水辺をつなぐみどりのネットワークを創出



立体的な緑化のイメージ

- ② 環境負荷低減への取組

- ・ 建物の省エネルギー化による環境負荷低減の実施
- ・ 低層部・高層部の切替え部における風穴空間や、建物低層部における緑化やミストシャワー等を整備し、その冷却効果による計画地周辺のヒートアイランド対策を実施

- ③ 帰宅困難者支援や自立・分散型エネルギーシステムの構築による防災対応力強化

- ・ 帰宅困難者一時待機場所（約800㎡・約800人相当）及び一時滞在施設（約700㎡・約400人相当）等の整備による防災機能の強化
- ・ 自立・分散型エネルギーシステムの導入

■地区施設の位置（築地地区地区計画の変更）

Ⅰ 地上部



Ⅱ 地下部

