

築地四・五・六丁目地区に係る都市計画について

- ☞ 築地・東銀座エリアにおける一体的なまちづくりの実現に向けては、「築地市場跡地計画に関連する要望書」を通じ、跡地開発と周辺地域が調和・連携し、つながりあるまちとなる取組を事業者に求め、本年8月6日に要望事項に係る合意書を取り交したところである。
- ☞ 今般、合意内容に基づき、事業者が、築地市場跡地だけでなく周辺地域も含めた都市計画の提案を行ったことから、今後、都市計画の内容全般に関する関係機関との協議が概ね整った段階で、都市計画法に基づく手続きを進めることとする。

内容

1 定める都市計画

築地四・五・六丁目地区地区計画の決定 (東京都決定)

2 都市計画の概要

別紙1を参照

3 都市計画の考え方

別紙2を参照

4 スケジュール(予定)

令和8年10月 都市計画法第16条に基づく都市計画原案の公告・縦覧
 12月 都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧
 " 9年 1月 中央区都市計画審議会
 2月 東京都都市計画審議会
 3月 都市計画決定告示

案内図



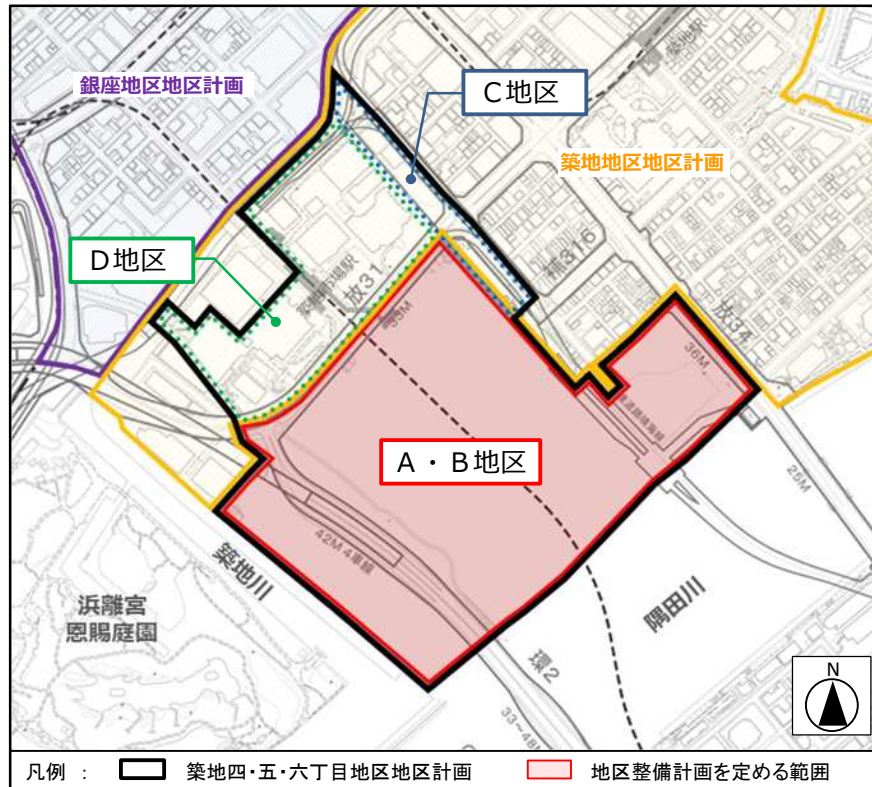
■ 地区計画の区域等

種類：再開発等促進区を定める地区計画

位置：中央区築地四丁目、五丁目及び六丁目各地内

面積：約30.8ha

区域図



築地市場跡地における大規模な土地利用転換を行うA・B地区と、都市基盤整備が想定されるとともに築地場外市場や周辺市街地との結節部にあたるC地区、幹線道路沿道の適切な都市機能更新を図るD地区を含めた区域について、再開発等促進区を定める地区計画を定める。

■ 地区計画に定める主な事項（概要）

地区計画の目標

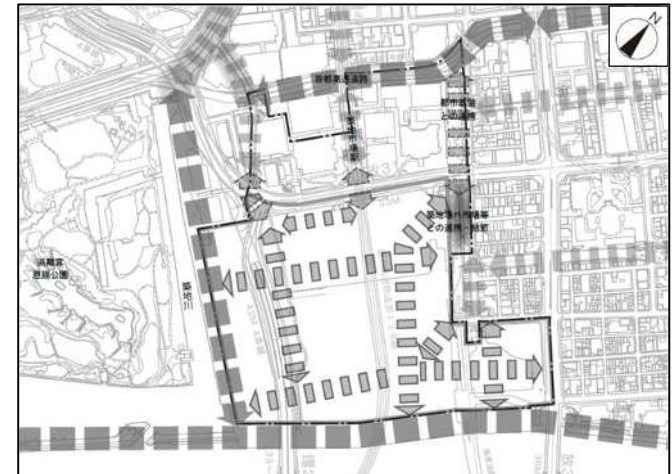
将来的な都市基盤整備も見据えつつ、銀座・築地周辺で取組の進む広域的な歩行者中心の水とみどりのネットワーク形成にも資する重層的なネットワーク整備を適切かつ段階的に誘導する。

地区施設の整備の方針

都市高速道路晴海線など段階的な都市基盤の整備等と連携しながら、都市機能の更新に併せ、築地場外市場、銀座、新橋、汐留等の周辺エリア及び都市基盤とつながる広域的かつ重層的な歩行者ネットワークの整備を推進する。

※築地場外市場との連携・結節機能や新大橋通りの立体横断施設（デッキ）などの方針を計画付図にも明示

〔計画付図
のイメージ〕



地区整備計画（※A・B地区のみ 別添資料参照）

建築物の高さや容積率などの具体的な項目を定める。

- ・位置、規模
- ・主要な公共施設、地区施設の配置及び規模
広場、歩道状空地、歩行者通路 など
- ・建築物等に関する事項
建築物の用途制限、建築物の容積率、高さの最高限度、壁面の位置の制限 など

都市計画の考え方

将来的な都市基盤整備を見据え、広域的かつ重層的なネットワーク整備を適切かつ段階的に誘導するため、予め全体の方針を明示する。
 その上で、既存のまちの賑わいを確実に継承し得るまちづくりの早期実現と着実な実施に向け、地区内のまちづくりの熟度に応じて段階的に地区整備計画等を定めていく。

〔都市計画のイメージ〕

STEP1(今回)

- ・ 地区全体の都市計画を定め、まちづくりの方向性やネットワークの方針を定める
- ・ 築地市場跡地については高さや容積率などの具体的な項目を定める



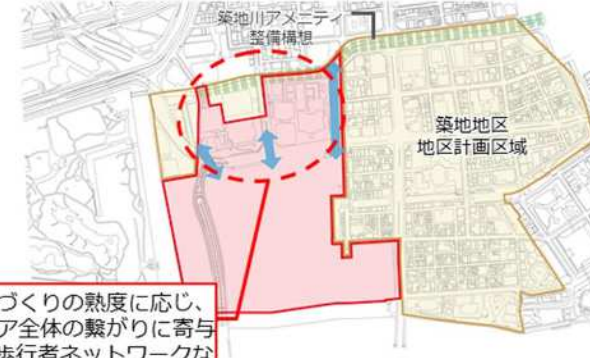
STEP2(想定)

- ・ 高速道路晴海線の計画状況を踏まえつつ、築地場外市場との連携・結節機能や新大橋通りの立体横断施設(デッキ)に係る計画を関係者にて早期に具体化し定める



STEP3以降(想定)

- ・ 高速道路晴海線の都市計画変更や周辺建物の建替更新など、まちづくりの熟度に応じて順次、各街区にて計画を定める
- ・ 更には、都心部・臨海地域地下鉄新駅などの進捗等に応じ、適宜、都市計画の見直しを関係者にて行う



参考：築地市場跡地計画の概要

別添資料

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、 ヘリポート	店舗（フードホール等）、 ホール、フードラボ、 パーティポート、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

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	8月	中央区まちづくり基本条例に基づく事業者説明会 要望事項に係る合意書取り交わし

位置図・建物配置図



全体イメージパース



隅田川上空から見た全体鳥瞰図(イメージパース)