

築地二丁目地区 計画概要

■ 地区の位置及び概要

- ◇所在地 : 東京都中央区築地二丁目11番の一部
- ◇区域面積 : 約0.6ha
- ◇用途地域 : 商業地域
- ◇指定容積率/建蔽率 : 600%・700% (加重平均 約605%) / 80%



■ これまでの主な経緯及び今後の予定

これまでの経緯	2017年	H29年	7月	「築地二丁目再開発 勉強会」設立 (地権者による検討組織)
本日	2022年	R4年	9月	中央区まちづくり基本条例に基づく区と地元住民との協議
今後の予定	2023年	R5年	9~11月頃	中央区まちづくり基本条例に基づく事業者による住民説明会
			3月	都市計画法第16条に基づく都市計画原案の公告・縦覧等
			5月	都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧等
			7月	中央区都市計画審議会
			8月	都市計画決定 告示

■ 定める都市計画

- ◇築地地区地区計画の変更 : 中央区決定
- ◇高度利用地区の変更 : 中央区決定

■ 計画の概要

事業手法	第一種市街地再開発事業 (非都市計画事業・個人施行)
敷地面積	約5,050㎡
延べ面積	約57,000㎡
階数/高さ	地上20階・地下2階/約110m
主要用途	事務所、店舗等
予定工期	解体工事着工：2024(R6)年 本体工事着工：2025(R7)年 竣工：2028(R10)年



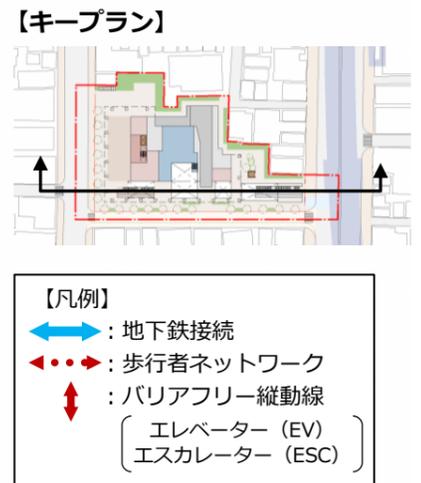
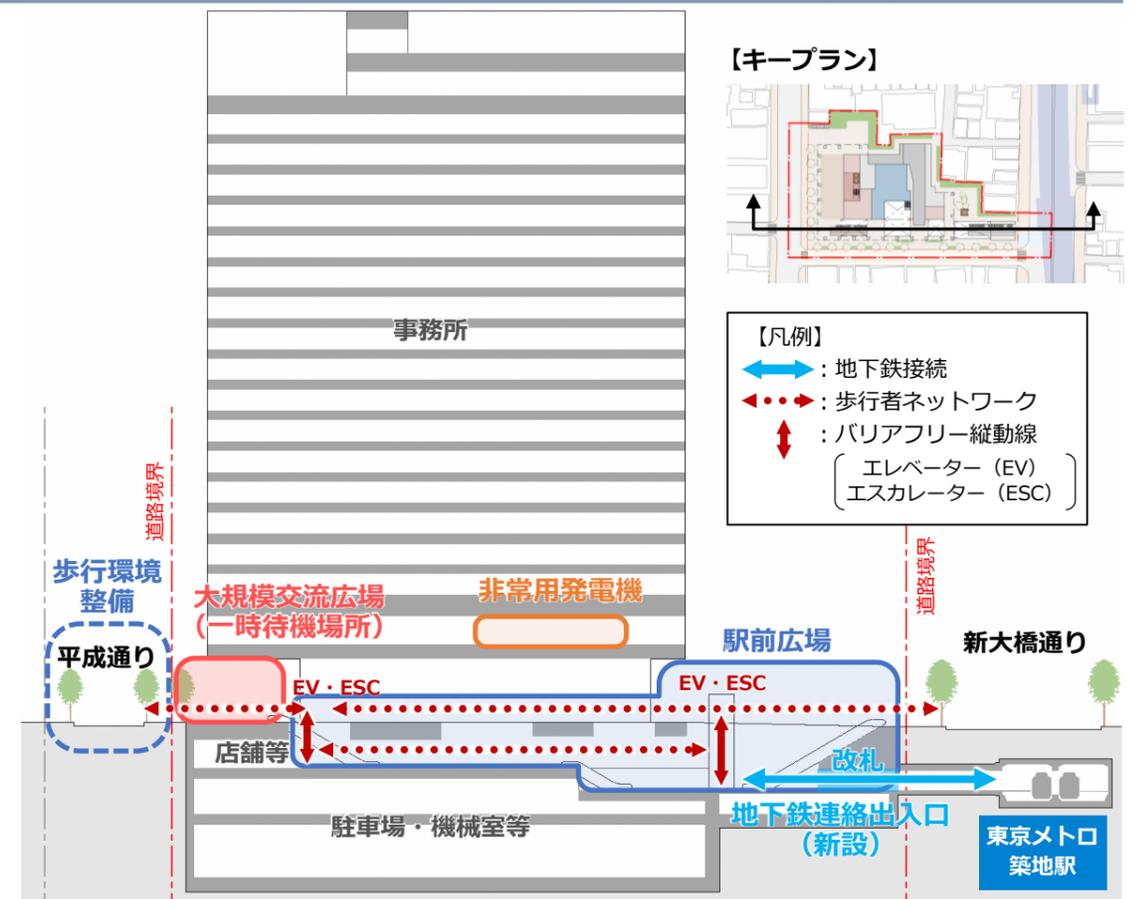
■ まちづくりの方針

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

- ① 築地駅の地下鉄出入口新設と駅前広場の整備
- ② 多様な活動・交流の場となる大規模交流広場の整備
- ③ 平成通りの歩行環境整備

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

- ① 高質な業務・商業機能の導入
- ② 駅前の防災対応力強化と環境負荷の低減



※本資料は現在検討中のものであり、今後の検討および行政協議等により変更する可能性があります。

中央区まちづくり条例 開発計画に反映する事項一覧表

■ 必須項目（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への反映事項）

⇒ 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省エネルギーに資する設備の設置	
	⑥再生可能エネルギー活用施設	
	⑦地域冷暖房用プラント	
	⑧雨水利用するための貯留施設（日常時）の設置	○
	⑨公園・児童遊園	
	⑩防風スクリーンの設置、防風のための植栽	
	⑪コミュニティサイクル用駐輪スペース	○
	⑫道路の表層・基層・街築の整備	
	⑬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避難の用に供する広場	
	②地域防災備蓄倉庫	○
	③帰宅困難者一時待機場所及び一時滞在施設	○
	④災害用設備の設置	
	⑤情報発信施設	
	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の対象地域は除く）	
	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項」の対象地域の場合）	
	②自動二輪車駐車場	
	③自転車駐車場	
	④地下鉄出入口の整備	○
	⑤歩行空間の整備	○
	⑥電線類の地中化整備	○
⑦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	

■ 選択項目（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への反映事項）

⇒ 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	
	⑦一時預かり保育施設	
	⑧病児・病後児保育施設	
	⑨赤ちゃん・ふらっと事業に関する施設	○
	⑩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	

まちづくり基本条例の主な貢献項目

■ 環境対策

⑧ 雨水利用するための貯留施設（日常時）の設置

- 雨水貯留槽（雨水利用分：約150㎡以上）を整備（災害時に整備する雨水貯留槽と兼用）

⑪ コミュニティサイクル用駐輪スペース

- 平成通りからアクセスしやすい位置に、コミュニティサイクル用駐輪スペースを整備（10台以上）

■ 防災対策

② 地域防災備蓄倉庫

- 3階および4階に、地域用防災備蓄倉庫（約30㎡）及び帰宅困難者用の防災備蓄倉庫（約50㎡）を整備 ※1箇所あたり30㎡以上を確保

③ 帰宅困難者一時待機場所及び一時滞在施設

- 屋外の一時待機場所（合計約500㎡）を確保
- 中央区帰宅困難者支援施設運営協議会へ加入

⑥ 雨水利用するための貯留施設（災害時）の設置

- 雨水貯留施設（雨水利用分：約150㎡以上）を設置（日常時に整備する雨水貯留槽と兼用）

⑦ 雨水流出抑制用の貯留施設

- 雨水貯留槽（雨水流出抑制用分：約260㎡以上）を整備

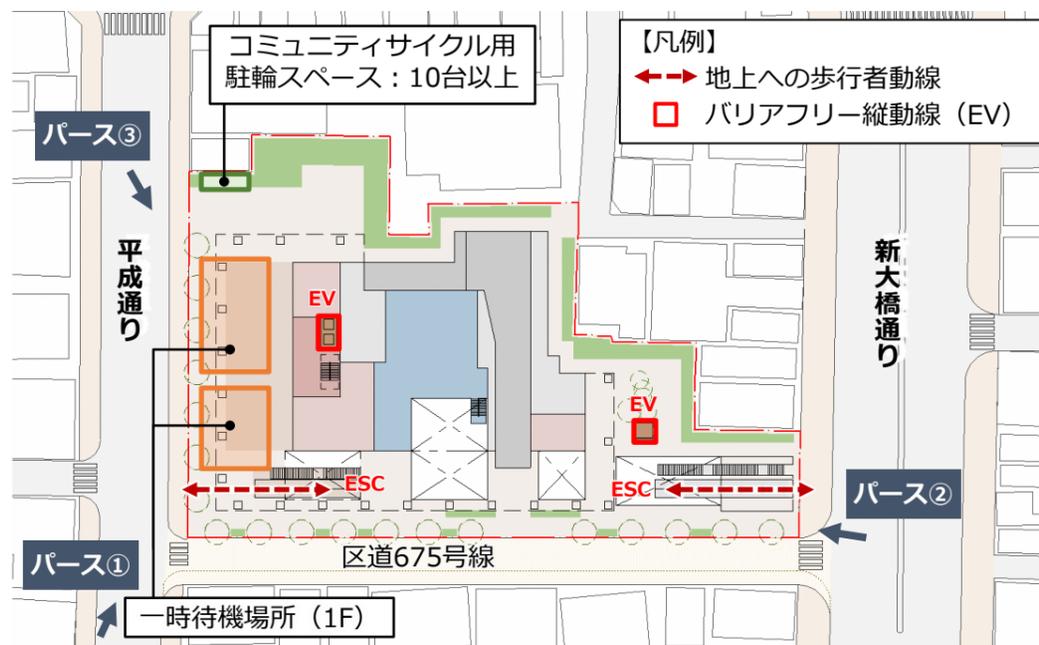
■ 良好な景観形成

① 建築物・工作物等の形態

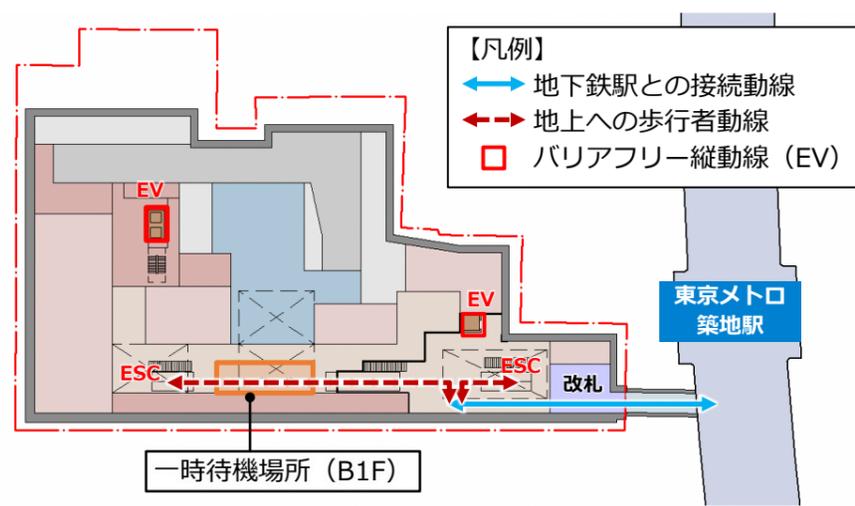
② 建築物・工作物等の色彩

- <全体>
- 地区計画で定める高さを意識した周辺市街地と調和する現代的な景観形成
- <新大橋通り側>
- 地下鉄出入口としての視認性や開放性をもった沿道景観
- <平成通り側>
- 広がりのにぎわいのある沿道景観

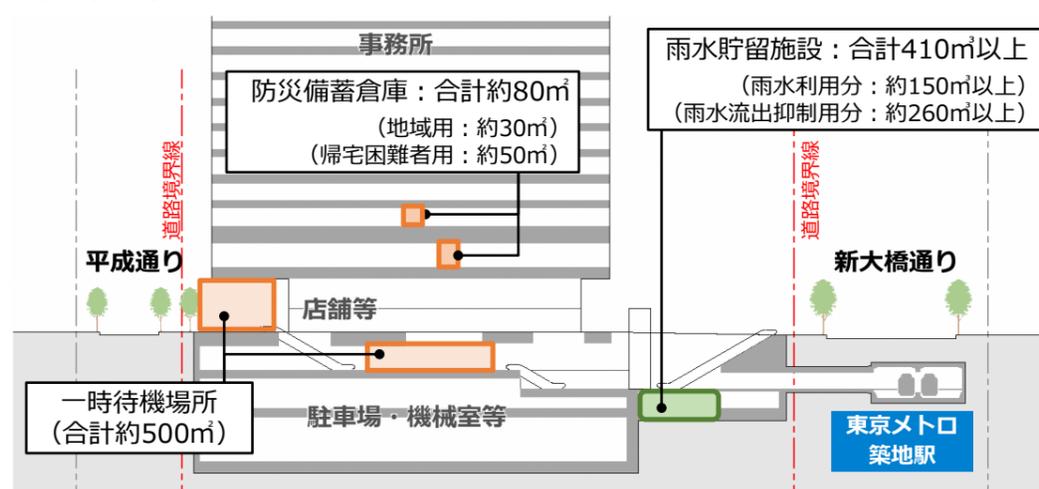
○ 1階



○ 地下1階

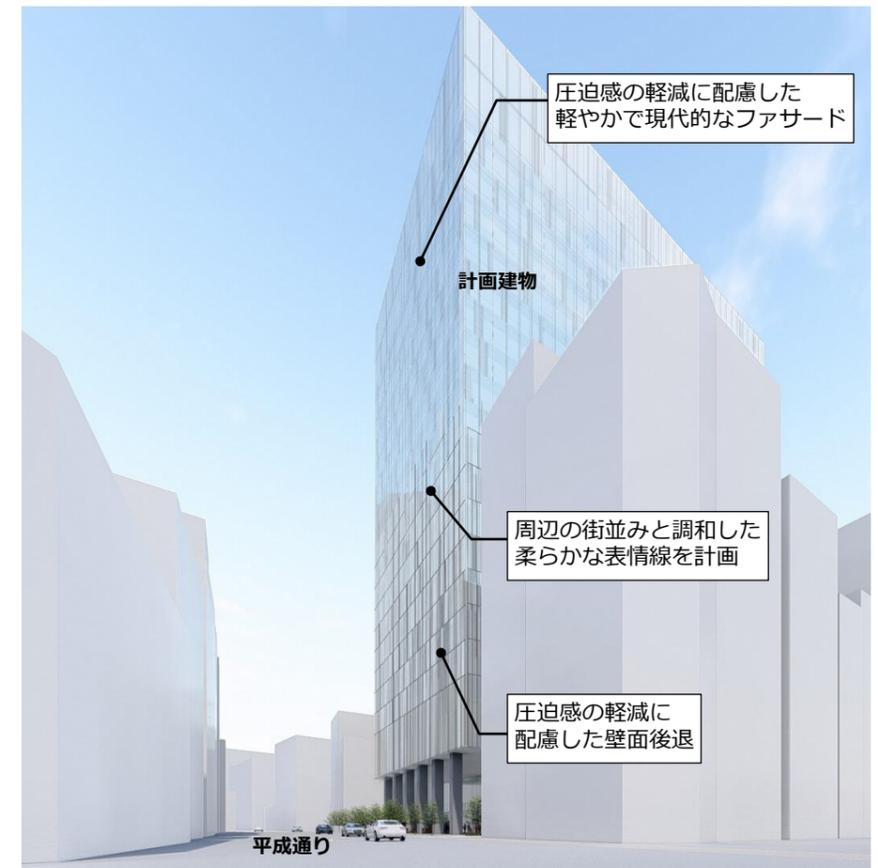


○ 断面イメージ



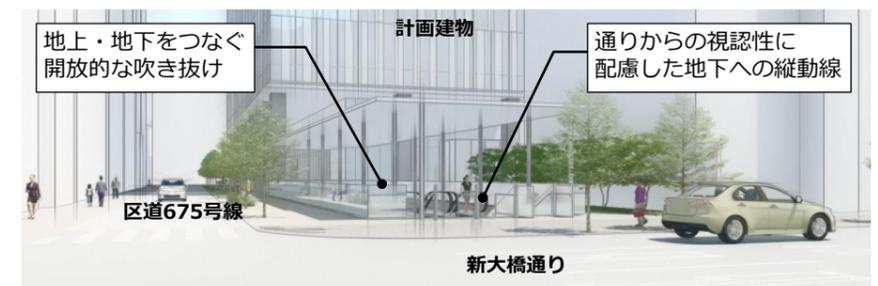
■ パース①：全体イメージ

- 地区計画で定める高さを意識した周辺市街地と調和する現代的な景観形成



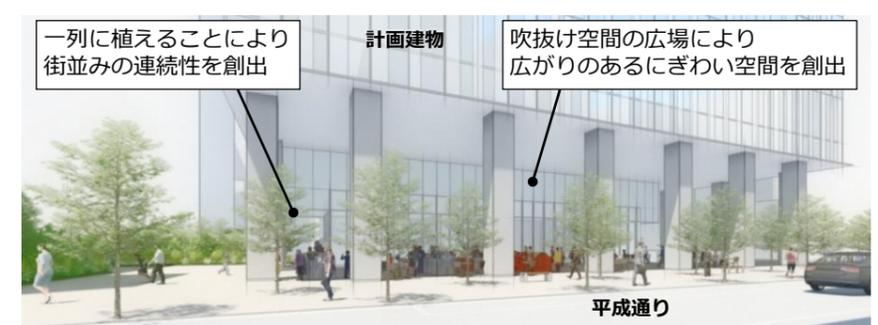
■ パース②：新大橋通り側イメージ（駅前広場）

- 地下鉄出入口としての視認性や開放性をもった沿道景観



■ パース③：平成通り側イメージ（大規模交流広場）

- 広がりのにぎわいのある沿道景観



まちづくり基本条例の主な貢献項目

交通対策

④地下鉄出入口の整備

- 地下1階において、東京メトロ日比谷線築地駅と接続し、敷地内に新たな改札口を設置するとともに、新大橋通りに面する階段・エスカレーターおよびバリアフリー対応のエレベーターを整備
- 詳細については鉄道事業者、道路管理者と継続協議の上決定

⑤歩行空間の整備

- 道路沿道に歩道と一体的な空間形成を図るとともに、バリアフリーに配慮した歩行環境を整備
- 区道675号線の再整備により歩道を設置
- 中央区による平成通りの歩行環境整備（歩道拡幅等）の実現のため、計画地前面の歩道を再整備するとともに、計画地区域外の平成通りの歩行環境整備に協力

⑥電線類の地中化整備

- 区道675号線の電線類地中化整備を実施

子育て支援

⑨赤ちゃん・ふらっと事業に関する施設

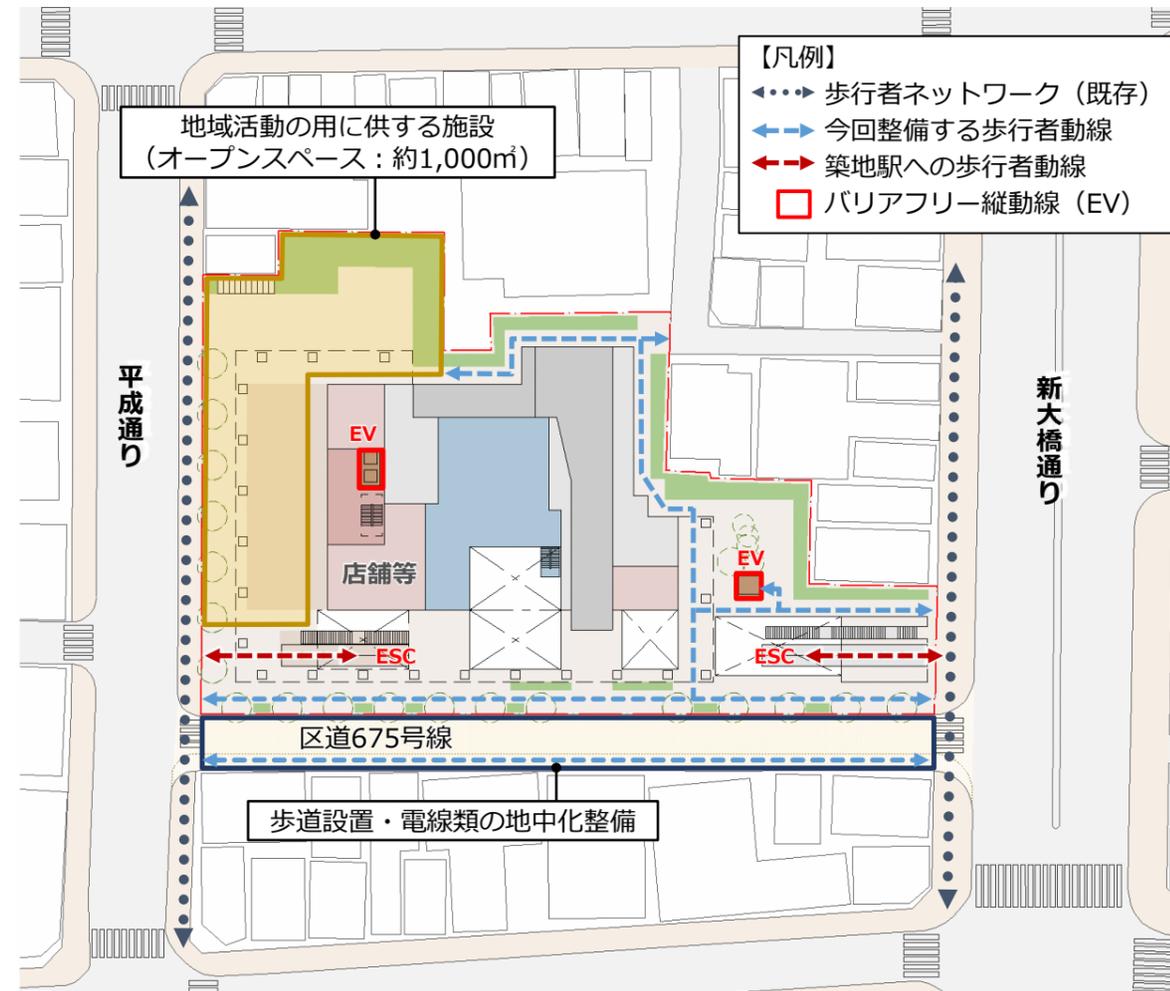
- 地下1階の店舗等に隣接する位置に、赤ちゃん・ふらっと事業に関する施設を整備
- 都における同事業に基づき、授乳やおむつ替え等に対応し、手洗い・給湯施設・冷暖房が整備されるスペースを確保
- 利用者がスムーズにアクセスできるよう、案内板・サイン等を設置

地域活動の支援

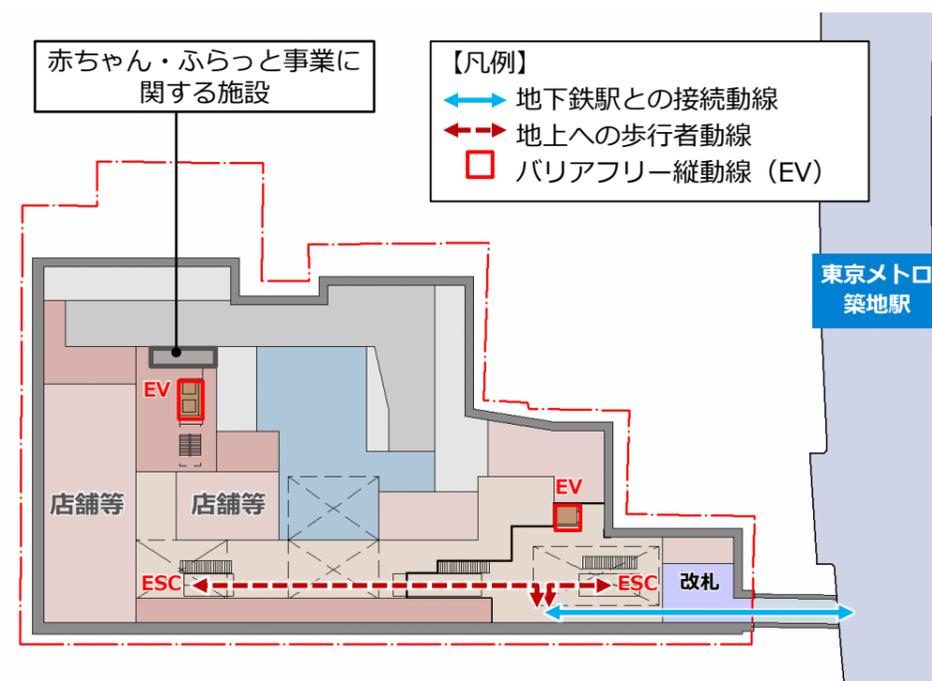
④地域活動の用に供する施設

- 平成通り沿道に、地域イベントやアウトドアワーク等に活用可能なまとまりあるオープンスペース（約1,000㎡）を確保

○1階



○地下1階



○計画地周辺図

