

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（素案）

都市計画築地一丁目地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

幅員の〔 〕は全幅員を示す。

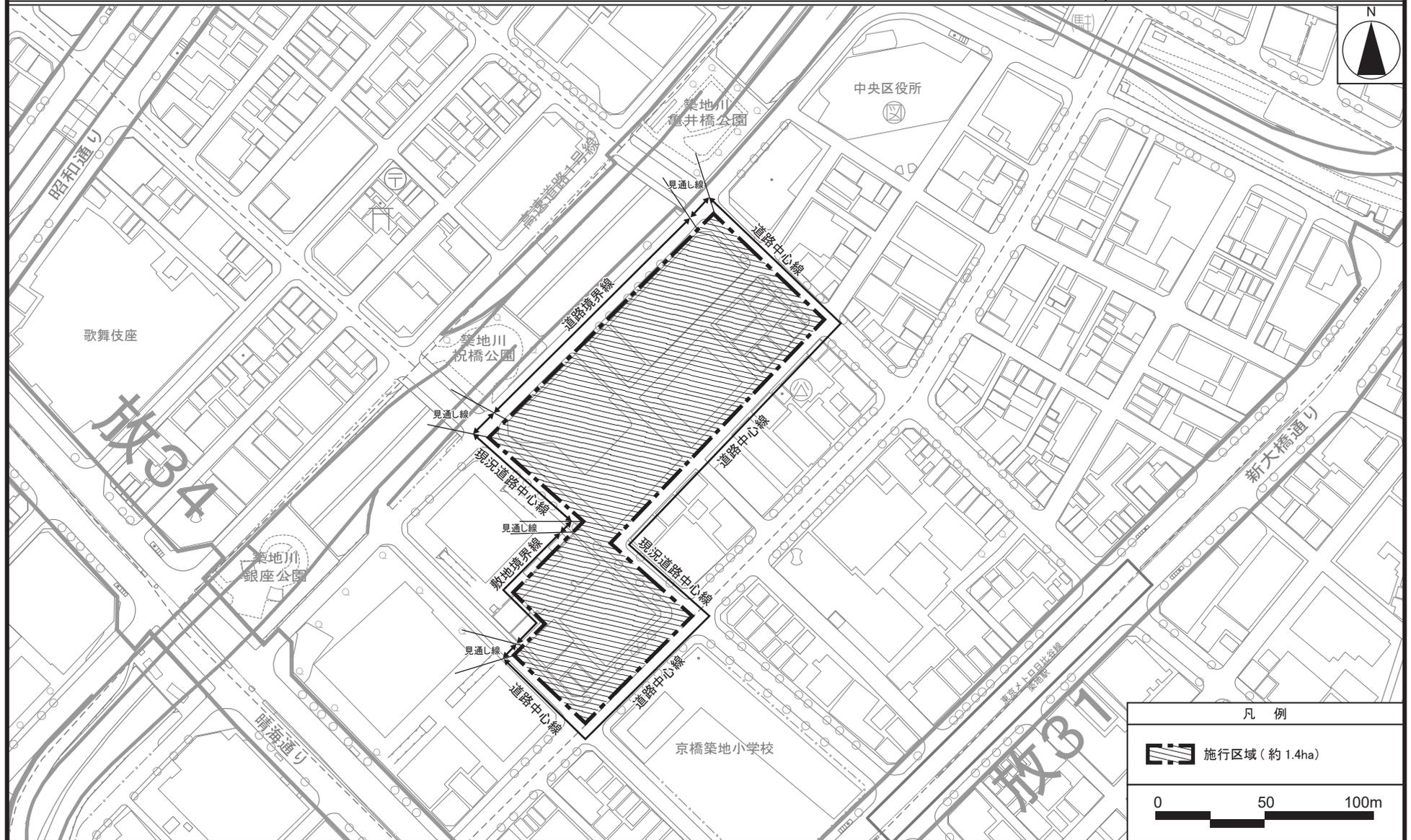
名称		築地一丁目地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 1.4 ha				
配置及び規模の 公共施設の	道路	種別	名称	規模		備考
		区画街路	特別区道 中京第 672 号線	幅員 7.5m〔15.0m〕、延長約 71m		既設(再整備)
			特別区道 中京第 459 号線	幅員 4.0m〔8.0m〕、延長約 124m		既設(再整備) 一部地下部分に築地駅に接続する歩行者通路として幅員 2.5m、延長 4.0m を整備する
			特別区道 中京第 676 号線	幅員 7.0m～14.0m〔14.0m〕、延長約 110m		一部拡幅
			特別区道 中京第 409 号線	幅員約 9.5m〔19.0m〕、延長約 71m		既設(再整備)
			特別区道 中京第 678 号線	幅員約 5.5m〔11.0m〕、延長約 35m		既設(再整備)
の建築物 整備	街区番号	建築面積	延べ面積〔容積対象面積〕	主要用途	高さの限度	備考
	A	約 6,500 m ²	約 160,000 m ² 〔約 136,600 m ² 〕	事務所、店舗、 文化交流施設、駐車場等	180m	高さの基準点は T.P. +4.7m とする。
	B	約 1,500 m ²	約 29,000 m ² 〔約 19,400 m ² 〕	住宅、福祉施設、 駐車場等	110m	高さの基準点は T.P. +2.2m とする。
の建築敷地 整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画			
	A	約 8,760 m ²	・ A街区において、地上・地下部分に歩行者通路及び広場を設けることで、築地駅と「築地川アメニティ整備構想」に位置付けられた首都高速都心環状線（築地川区間）の上部空間を活用した覆蓋化広場をつなぐ安全で快適な歩行者ネットワークを整備する。			
	B	約 2,810 m ²	・ A・B街区において、歩道状空地や覆蓋化広場と一体的な空間等を整備することで、地域の回遊性向上や賑わい形成を図る。			
参考		地区計画区域内及び都市再生特別地区内にあり。				

「施行区域、公共施設の配置、街区の配置及び建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり」

理由：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とともに、首都高速都心環状線（築地川区間）の上部空間を活用した覆蓋化広場整備への協力及び一体的な空間の形成並びに、築地・東銀座周辺の回遊性向上に資する都市基盤の整備を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

東京都市計画第一種市街地再開発事業 築地一丁目地区第一種市街地再開発事業 計画図 1

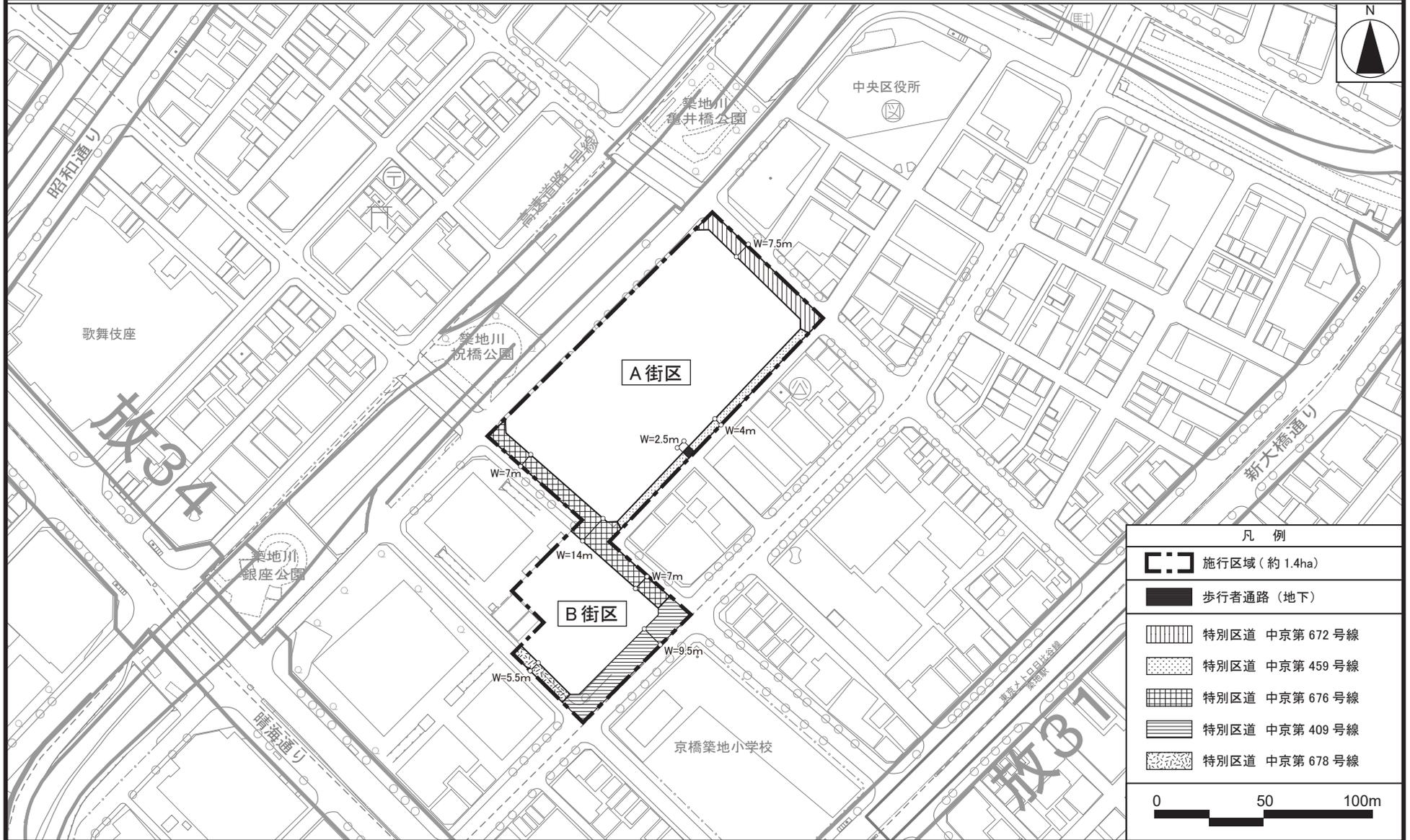
(施行区域図)



この地図は、東京都縮尺 1/2500 地形図を使用（承認番号：7 都市基交測第 252 号、令和 7 年 11 月 19 日）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号) 7 都市基街都第 168 号、令和 7 年 8 月 15 日
(承認番号) 7 都市基交都第 42 号、令和 7 年 8 月 19 日

東京都計画第一種市街地再開発事業 (公共施設の配置及び街区の配置図)

築地一丁目地区第一種市街地再開発事業 計画図 2



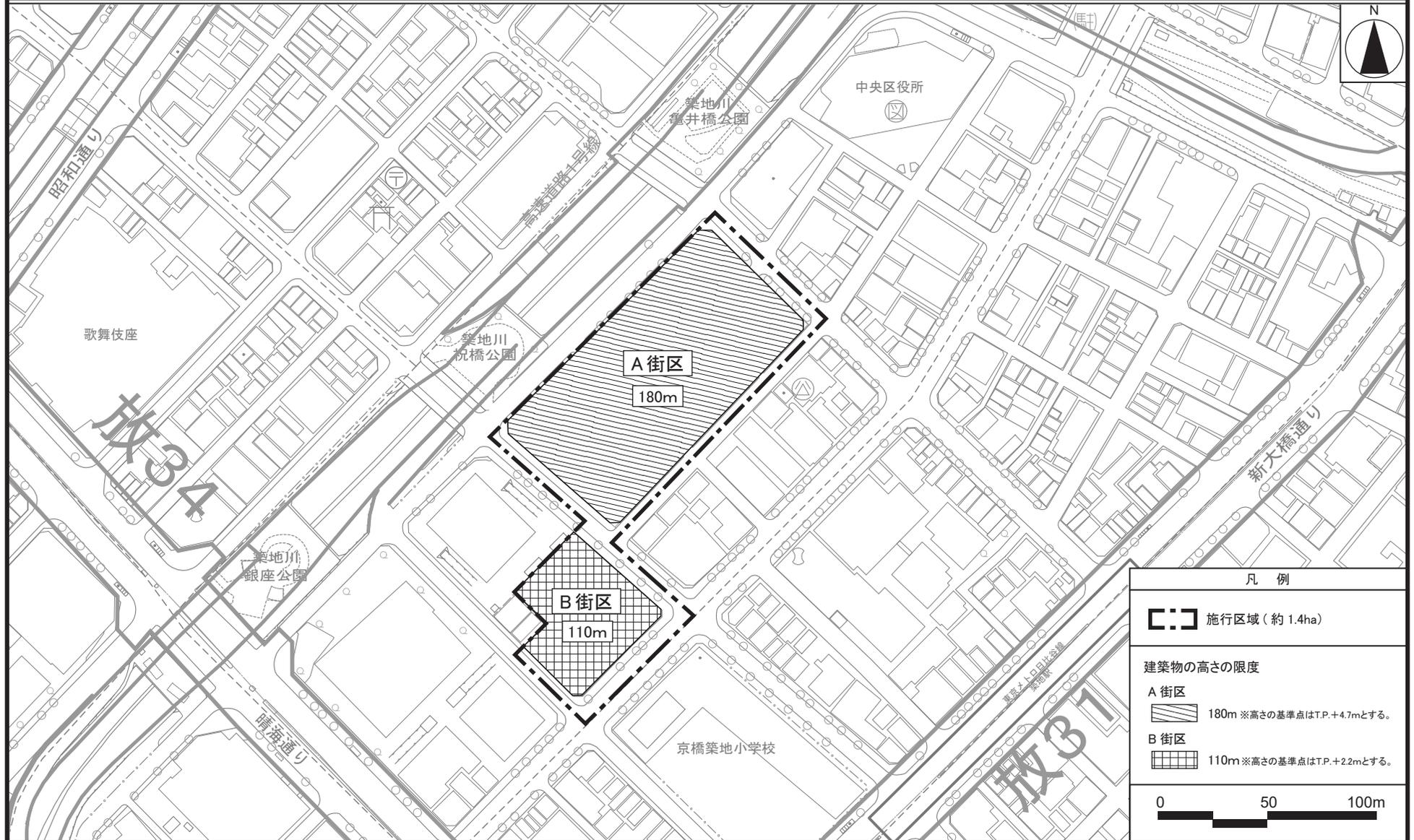
凡例	
	施行区域 (約 1.4ha)
	歩行者通路 (地下)
	特別区道 中京第 672 号線
	特別区道 中京第 459 号線
	特別区道 中京第 676 号線
	特別区道 中京第 409 号線
	特別区道 中京第 678 号線
0 50 100m	

この地図は、東京都縮尺 1/2500 地形図を使用 (承認番号: 7 都市基交測第 252 号、令和 7 年 11 月 19 日) して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7 都市基街都第 168 号、令和 7 年 8 月 15 日
 (承認番号) 7 都市基交都第 42 号、令和 7 年 8 月 19 日

東京都市計画第一種市街地再開発事業 築地一丁目地区第一種市街地再開発事業

(建築物の高さの限度)

計画図 3



この地図は、東京都縮尺 1/2500 地形図を使用 (承認番号: 7都市基交測第 252 号、令和 7 年 11 月 19 日) して作成したものである。無断複製を禁ずる。

この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

(承認番号) 7 都市基街都第 168 号、令和 7 年 8 月 15 日

(承認番号) 7 都市基交都第 42 号、令和 7 年 8 月 19 日

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

1 種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業

築地一丁目地区第一種市街地再開発事業

2 理由

国家戦略特別区域に関する区域方針では、東京圏の目標として、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとしている。

本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「東京都心・臨海地域（佃、月島、勝どき、豊海町、湊、入船、新富、明石町、築地）」に位置し、地域整備方針では、個性を生かしたまちづくりと計画的な大規模開発による機能更新により魅力的な複合市街地を形成することを目標とし、首都高速都心環状線（築地川区間）の大規模更新の機会を捉え、周辺まちづくりと連携した道路上部空間の活用など都市空間の形成の促進が示されている。

また、「2050 東京戦略」では、都市再生と連携した首都高速道路の大規模更新（日本橋区間・築地川区間）の推進が示されている。

さらに、「築地川アメニティ整備構想」では、首都高速道路の築地川区間（掘割区間）の上部空間を活用することで、現在分節されている銀座と築地のまちをつなぎ、快適かつ良好な新たな都市空間の創出を目指すことが示されている。

その一方で、本地区には昭和39年に都市計画決定された築地一丁目特定街区の建物の老朽化をはじめ、歩行者が滞留・交流できる空間の不足等の課題があり、上位計画に掲げる世界で一番ビジネスのしやすい環境の実現や、首都高速道路の上部空間と連携した一体的な空間整備による賑わい形成等が、個別建替えでは困難な状況にある。

こうしたことから、本地区においては、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とともに、首都高速都心環状線（築地川区間）の上部空間を活用した覆蓋化広場整備への協力及び一体的な空間の形成並びに、築地・東銀座周辺の回遊性向上に資する都市基盤の整備を図るため、区域面積約1.4haについて、第一種市街地再開発事業の決定を行うものとし、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。