

## 第3節 市街地の開発と再開発

### 1 都市再開発の方針

都市再開発の方針は、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランであり、この方針の策定により、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的としています。

昭和 55 年の都市再開発法の改正に伴い、計画的な再開発が必要な市街地の地域（1号市街地）と、そのうち特に一体的、総合的に再開発を促進すべきで、かつ、再開発の気運や活動が見られる地区を再開発促進地区（2号地区又は2項地区）に、再開発促進地区に至らないが促進することが望ましく、効果が期待される地区を再開発誘導地区に定めています。

昭和 61 年 11 月に、最初の都市再開発の方針を策定以降、複数回の変更を重ね、令和 7 年 4 月 1 日現在の策定状況は、**第3-24表（151 ページ）**のとおりです。

### 2 市街地再開発事業

既成市街地においては、都市の中心的位置にありながら、道路等の公共施設が未整備であったり、土地が細分化されているため、利用効率が低い上に市街地環境も良くない地区や老朽木造家屋が密集し防災上の危険を抱えている地区が多くあります。

都市の再開発については、土地の所有者等が個人又は企業の立場で自主的な活動として、土地を集約又は利用転換して不燃化や高層化を進める場合にも、広い意味で「再開発」といわれ、様々な手法が活用されています。

しかし、権利関係が細分化されている地区や自己資金だけでは有効利用が図れない地区は、任意の建築活動だけに委ねていたのでは再開発を進めることが難しく、その地区にとって好ましくないばかりでなく、都市の健全な発展を阻害することにもなります。

このような地区に対して、個別の建替えを制限しながら、道路等の公共施設の整備と建築物の共同化を一体的な事業として定め、一定のルールの下に再開発を行うのが「都市再開発法に基づく市街地再開発事業」です。

市街地再開発事業は、道路等の公共施設の整備と土地の共同利用をすることにより、市街地環境の改善を図ることができることに対応する容積率の緩和（高度利用地区の指定等）と、土地建物の共同化に要する費用に対する助成（補助等）、税制上の優遇措置などの制度を活用して事業を実施します。

市街地再開発事業の事業費は、土地を高度利用することによって従前権利者分を上回る床を生み出し、その床（床に対応する土地を含む。）を売却した資金と補助金等を充てる仕組みとなっています。

## (1) 都市計画と事業の関係

市街地再開発事業は、高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区又は特定地区計画等区域内で施行することができます。

市街地再開発事業には、第一種と第二種の２種類があります。

施行区域その他の内容を市街地再開発事業として都市計画で定めて、その施行区域の中で事業をする場合と都市計画で定めない場合があります。第二種は必ず都市計画で第二種市街地再開発事業を定め、その区域内でのみ事業を施行することができますが、第一種では都市計画で第一種市街地再開発事業を定めないで事業を行うこともできます。

都市計画と事業との関係は、**第３－25 図（73 ページ）**のとおりです。

## (2) 市街地再開発事業を都市計画で定める区域の要件

市街地再開発事業を都市計画で定める場合、第一種市街地再開発事業の区域は、次のアからエまでの全ての条件に、第二種市街地再開発事業の区域は、その面積が 0.5ha 以上で、次のアからエまでの全て及びオからキまでのいずれかの条件に該当しなければなりません。

ア 高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区又は特定地区計画等区域内であること。

イ 老朽・低層・低利用・小規模などを除く耐火建築物がおおむね 3 分の 1 以下であること。

ウ 道路等の公共施設の不足、土地利用の細分化等により、土地利用状況が不健全であること。

エ 土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に役立つこと。

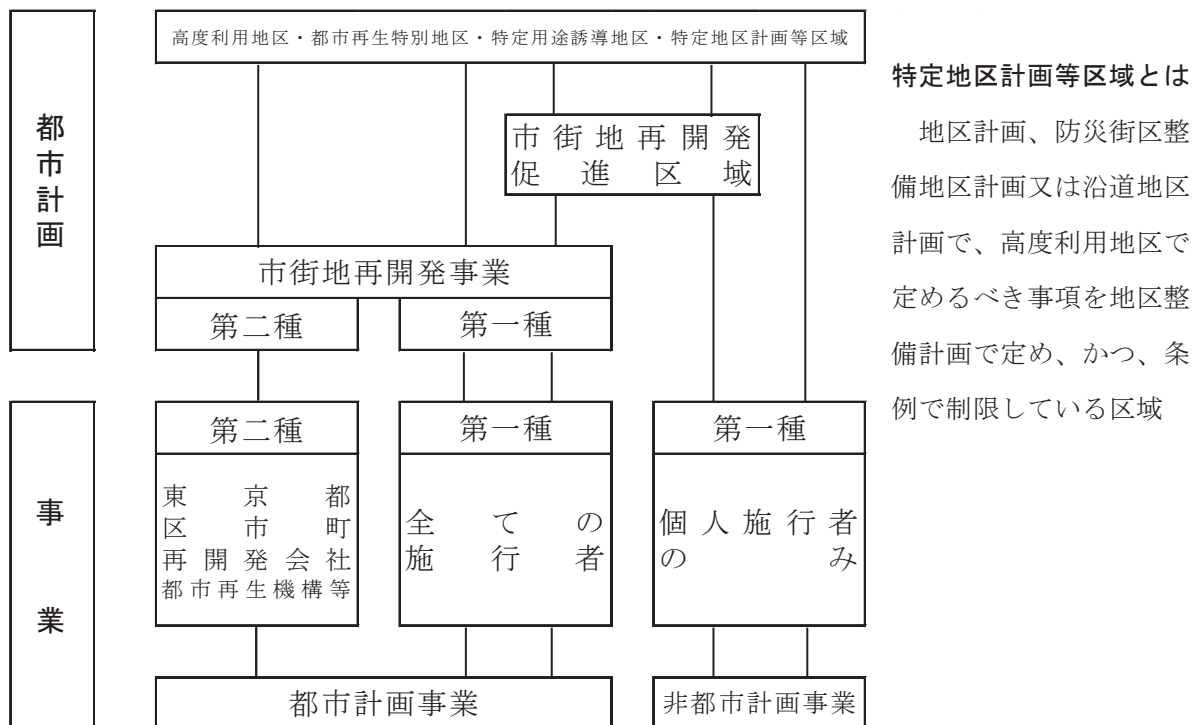
オ 災害時に危険又は環境が不良な密集市街地の区域であること。

カ 駅前広場、防災公園、道路など重要な公共施設の整備を早急に整備する必要がある区域であること。

キ 被災市街地復興推進地域であること。



### 第3-25図 都市計画と事業との関係



#### (3) 市街地再開発事業の種類

第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業の違いは次のとおりです。

##### ア 第一種市街地再開発事業

第一種市街地再開発事業は、権利変換という方式を用いて行います。権利変換とは、事業施行前の土地・建物の所有権、借地権、借家権などの権利（従前資産）を、施行後の土地と建物の一部の権利（従後資産＝権利床）に等価で置き換える手法です。

事業によって建設される建築物の床（床に対応する土地を含む。）のうち、権利床を上回る床を保留床といい、この保留床を売却した資金を事業費に充てることによって事業の成立を図ります。

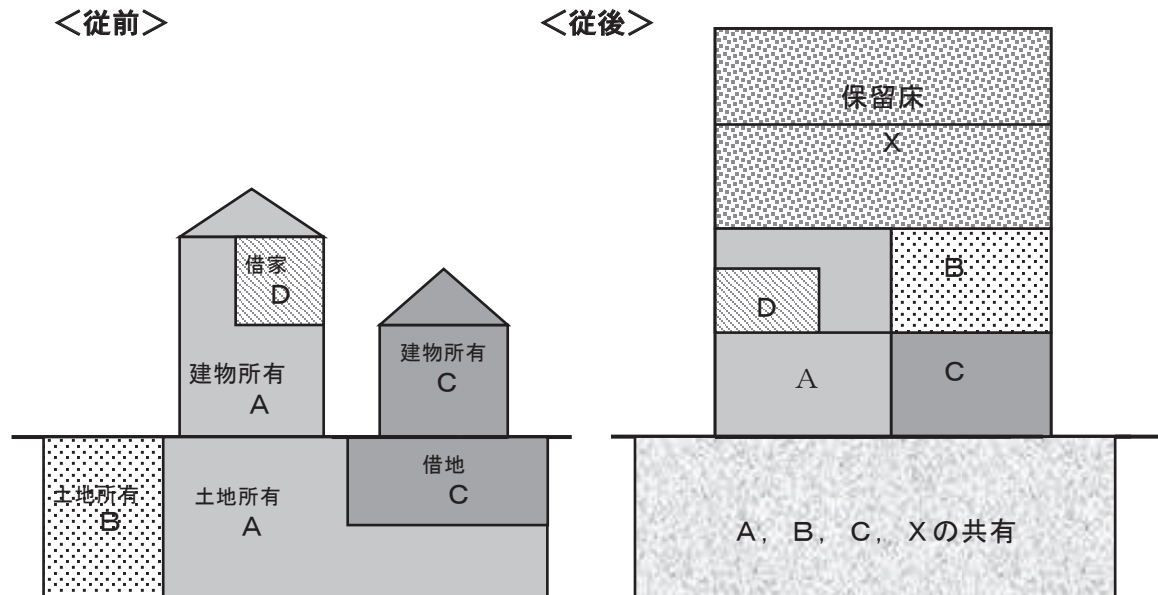
なお、権利変換を希望しない人は、その旨を申し出ることにより、施行者から補償金を得て転出することができます。

##### イ 第二種市街地再開発事業

第二種市街地再開発事業は、事業地区内の土地・建物を事業施行者が買い取る方式で行います。地方公共団体、再開発会社又は都市再生機構等に限って施行者となることができます。

権利者で地区内に居住・営業を希望する場合は、あらかじめ、地区内に建設される建築物の床を取得したい旨を申し出ることにより、従前資産に相当する床が確保されます。

第 3 - 26 図 権利変換の仕組み（第一種の場合）



#### (4) 市街地再開発事業の施行者

市街地再開発事業の施行者は、次のとおりですが、施行者と施行できる事業の種類及び区域との関係は第 3 - 25 図（73 ページ）のとおりです。

##### ア 個人施行者

事業区域内の土地の所有者又は借地権者が 1 人又は複数人共同で、規約や事業計画を作り、その区域内の権利者全員の同意を得て、知事の施行認可を受けて施行者となることができます。

また、区域内の権利者以外の者も、その区域内の権利者全員の同意を得て施行者となることができます。

##### イ 市街地再開発組合

事業区域内の 5 人以上の土地所有者又は借地権者が発起人となり、定款や事業計画をつくり、その区域内の土地所有者及び借地権者のそれぞれ 3 分の 2 以上の同意を得、かつ、同意者の権利面積が総権利面積の 3 分の 2 以上であれば、知事の認可を受けて組合を設立して施行者となることができます。

##### ウ 再開発会社

事業区域内の 3 分の 2 以上の地積を占める土地所有者及び借地権者が議決権の過半を保有している等の要件を満たしている株式会社及び有限会社は、規準及び事業計画を定め、その区域内の土地所有者及び借地権者のそれぞれ 3 分の 2 以上の同意を得、かつ、同意者の権利面積が総権利面積の 3 分の 2 以上であれば、知事の認可を受けて施行者となることができます。

##### エ 地方公共団体

東京都は国土交通大臣の、区市町村は知事の事業認可を受けて施行者となることができます。

オ 都市再生機構等

都市再生機構又は東京都住宅供給公社は、国土交通大臣の事業認可を受けて施行者となることができます。

カ その他

以上の施行者に資金力や技術力を提供するなど、協力して事業を行うものとして、市街地再開発組合に参画する参加組合員や特定建築者などがあります。

## (5) 市街地再開発事業の実施状況

東京都内における市街地再開発事業は、令和6年度末現在で306地区あり、このうち226地区で事業を完了しており、60地区が現在事業中、20地区が事業化の準備中です。

事業中60地区のうち、施行者別の内訳は、個人施行7地区、都市再生機構施行2地区、組合施行50地区及び都施行1地区となっています。

**参照：第3-27表 東京都における市街地再開発事業の進捗状況（151ページ）**

## 3 土地区画整理事業

### (1) 土地区画整理事業の概要

土地区画整理事業は、土地区画整理法に基づき都市計画区域内の土地について、道路、公園などの公共施設の整備改善と宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更を行う面的整備事業です。市街地整備を行う代表的な手法として広く活用されており、公共施設と宅地の総合的な整備が可能であること、地域の特性に応じて多くの目的に対応したまちづくりが可能であることなどが特徴です。

土地区画整理事業の施行者は、個人、土地区画整理組合、区画整理会社、都道府県・区市町村（地方公共団体）、国土交通大臣、都市再生機構及び地方住宅供給公社です。このうち、地方公共団体、国土交通大臣、都市再生機構及び地方住宅供給公社は、都市計画事業として施行するため、施行地区は土地区画整理事業について都市計画決定された区域内でなければなりません。個人、土地区画整理組合及び区画整理会社については、国庫補助事業である場合等を除き、都市計画決定がなくても施行が可能です。

土地区画整理事業では、道路、公園等の公共施設の新設や拡幅をするため、個々の宅地の位置や面積を変更して再配置（換地）しますが、換地を定める際には、従前の宅地の位置、面積、環境、利用状況等が照応するように定めることが原則です（照応の原則）。

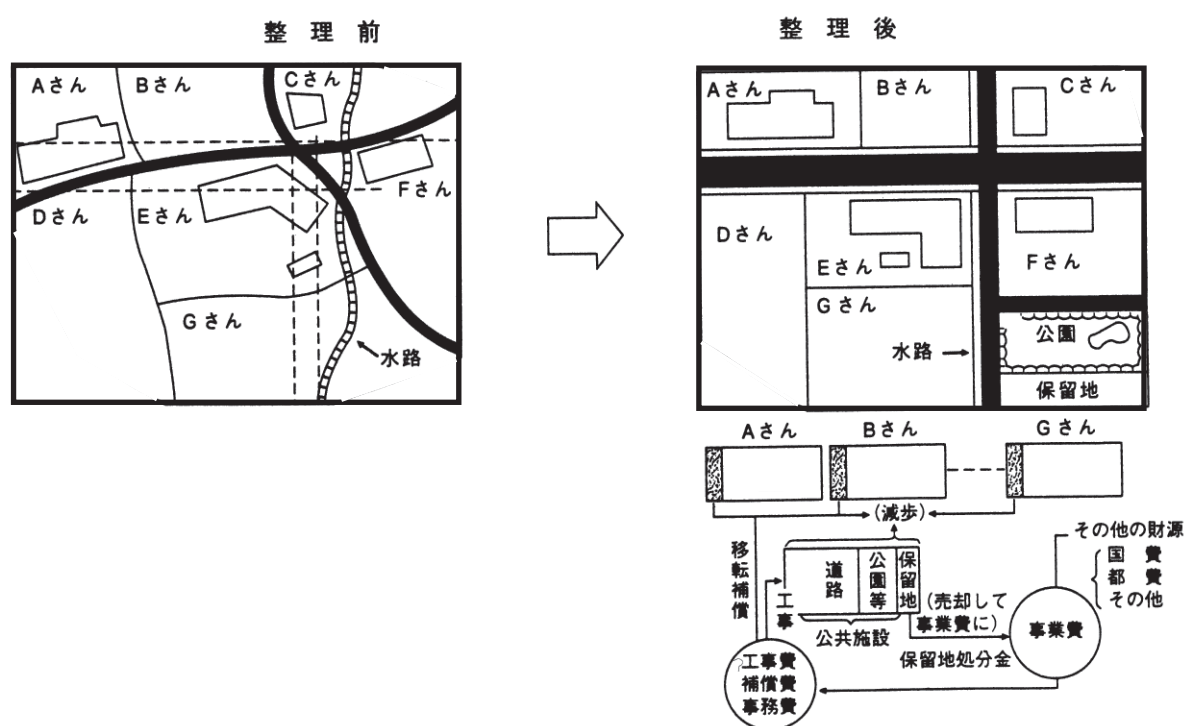
また、公共施設を整備するために必要となる土地や事業費に充てるために売却する保留地は、地区内の個々の宅地から提供（減歩）していただきます。この減歩の割合（減歩率）は、

事業の目的、事業施行前後における公共施設の整備水準などの地区の特性及び個々の宅地の利用増進に応じて異なります。

建物の移転や工事が完了すると、これまでの登記を新しい町丁目や地番、面積に書き換え、原則として全ての権利が新しい土地に移行します。

このように、土地区画整理事業は地域の改変や関係者の権利、生活等に密接に関連した事業であるため、事業計画及び換地計画を定める際には、個人施行を除き、2週間公衆の縦覧に供すること、その際、利害関係者は意見書を提出できることなどが土地区画整理法で規定されています。

第3-28図 土地区画整理説明図



## (2) 土地区画整理事業の実施状況

東京都における土地区画整理事業は、古くは関東大震災や第二次世界大戦からの復興、戦後の急激な都市への人口集中に対応した住宅供給、地域振興の核となる拠点市街地の整備等、これまで総合的なまちづくり手法として様々な地域で多様な目的に対応するため活用されています。

令和6年度末現在で、東京都全体で652地区の約21,761haが完了しており、事業中の地区は、区部では36地区の約507.1ha、多摩部では29地区の約1,010.4haとなっています。

区部では、事業中の36地区のうち9地区が都施行となっています。なお、周辺9区（大田、世田谷、中野、杉並、板橋、練馬、足立、葛飾及び江戸川）の約9,000haでは、昭和40年代前半の旧緑地地域の廃止に伴い、「土地区画整理事業を施行すべき区域」として都市計画決定されましたが、その後も多くが未着手であったため、道路、公園等が未整備のまま市街化



が進行するという課題が生じました。このため、都では、平成 14 年に「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」を策定し、整備水準が一定の水準を満たす地区については、地区計画等による整備に変更を行っています。

多摩部では、都施行の事業中箇所はなく、事業中 29 地区のうち公共団体施行 18 地区は全て市町施行となっています。施行者が市町である地区のうち 16 地区では公益財団法人東京都都市づくり公社に業務を委託して事業を実施しています。

**参照：第 3－29 表 東京都土地区画整理事業現況表（152 ページ）**

**施 行 前**



**施 行 後**



**土地区画整理事業（羽村小作台地区）**

## 4 特定街区

特定街区制度は、都市機能の更新、優れた都市空間の保全、形成等を図ることを目的として、相当規模のプロジェクトが計画される街区について、地域地区の一つとして都市計画を決定するものです。

特定街区内では、建蔽率、容積率、斜線制限などの一般的建築制度によることなく、新たにその街区に適した制限を定め、利害関係者の同意を得て、これを都市計画として決定することになっています。したがって、特定街区の決定に当たっては、近隣の状況、公共施設の整備・有効空地の確保等、都市計画的見地からの十分な配慮が必要となります。都内では、令和 7 年 4 月 1 日現在、60 地区が特定街区として都市計画決定されています。

なお、運用基準において、都心居住及び歴史的建築物を生かしたまちづくりの推進を図るとと

もに、屋上緑化による都市緑化の推進を図っています。

**参照：第3－30表 特定街区一覧表（153 ページ）**

## 5 都市再生特別地区

平成14年6月に都市再生特別措置法が施行され、民間の資金やノウハウを生かした都市開発を誘導するため、「都市再生緊急整備地域」を指定し、緊急整備地域ごとに地域整備方針を策定することができるようになりました。

都市再生特別措置法では、緊急整備地域内において、既存の用途地域等の都市計画にとらわれない、自由度の高い都市計画を定めることを可能とする「都市再生特別地区」が地域地区の一種として創設されました。

また、緊急整備地域内で都市再生事業を行おうとする者は、都市計画決定権者に都市再生特別地区などの都市計画を提案することが可能となり、都市計画決定権者は、都市計画の決定又は決定しない旨の通知を6か月以内に行うことが義務付けられました。

都においては、平成14年7月に、7地域、約2,400haの都市再生緊急整備地域が指定され、その後、平成15年7月に東京臨海地域及び環状四号線新宿富久沿道地域の区域の一部が拡大されました。さらに、平成17年12月には、渋谷駅周辺地域（約139ha）が追加指定され、8地域、約2,500haとなりました。

平成23年には、都市再生特別措置法が改正され、国際競争力の強化を目的に、「特定都市再生緊急整備地域」の制度が創設されました。これを受けて、平成24年1月には、品川駅・田町駅周辺の新規指定や日比谷周辺、浜松町駅周辺の区域拡大により、4地域、約2,500haの「特定都市再生緊急整備地域」が指定されています。あわせて、都市再生緊急整備地域は、これらの特定都市再生緊急整備地域を含む7地域、約2,800haが指定されています。その後、平成27年7月に池袋駅周辺、平成28年11月に羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域の新規指定がされ、特定都市再生緊急整備地域6地域、約2,700ha、都市再生緊急整備地域8地域、約3,000haとなっています。

特定都市再生緊急整備地域を始め、都市再生緊急整備地域内においては、民間提案をいかした質の高い開発計画を通じて、国際ビジネス機能の強化のための先進的なビジネス支援機能の導入や防災対応能力の向上、自立分散型エネルギーの確保、環境負荷低減、都市緑化の創出、風格ある都市景観形成などの取組を優良な民間プロジェクトを通じて実施し、東京の更なる国際競争力の強化に向けて都市再生を推進しています。



第3-31表 都市再生特別地区一覧表

(令和7年4月1日現在)

地 区 名		決定年月日	所 在 地	面 積	容積率の 最高限度	
大崎駅西口E東地区		H16. 1.20	品川区大崎二丁目 及び大崎三丁目各地内	約2.4ha	750%	
大崎駅西口A地区		H17. 3.11	品川区大崎二丁目地内	約1.8ha	650%	
丸の内1－1地区		H17. 6.15	千代田区丸の内一丁目及び 中央区八重洲一丁目各地内	約1.2ha	1,300%	
大手町地区	Aゾーン		(最終決定) R 3. 4. 9	千代田区大手町一丁目 及び大手町二丁目並びに 中央区八重洲一丁目各地内	約1.5ha	1,590%
	Bゾーン	B-1街区			約1.9ha	1,570%
		B-2街区			約1.4ha	1,650%
		B-3街区			約2.4ha	1,570%
		B-4街区			約2.1ha	1,470%
	Cゾーン				約3.1ha	1,470%
	Dゾーン	D-1街区			約3.5ha	1,860%
		D-2街区			約0.3ha	1,510%
西新宿一丁目7地区		H18. 3.10	新宿区西新宿一丁目地内	約0.9ha	1,370%	
丸の内2－1地区		H18. 8.22	千代田区丸の内二丁目地内	約1.7ha	1,530%	
淡路町二丁目 西部地区	北地区	H19. 4. 6	千代田区神田淡路町二丁目地内	約2.0ha	990%	
	南地区			約0.2ha	550%	
大手町一丁目6地区		H19. 8.22	千代田区大手町一丁目地内	約1.5ha	1,600%	
日本橋室町東地区		H19. 8.22	中央区日本橋室町一丁目及び 日本橋室町二丁目各地内	約1.8ha	1,300%	
北品川五丁目 第1地区	A1地区	H19. 8.22	品川区北品川五丁目地内	約0.9ha	1,100%	
	A2地区			約0.2ha	410%	
	B地区			約0.3ha	400%	
	C1地区			約0.7ha	710%	
	C2地区			約0.2ha	400%	
	D地区			約0.8ha	960%	
	E地区			約0.5ha	400%	
銀座四丁目6地区		H20. 3. 7	中央区銀座四丁目地内	約0.9ha	1,300%	
渋谷二丁目21地区		H20. 3. 7	渋谷区渋谷二丁目地内	約1.1ha	1,370%	
神田駿河台 三丁目9地区	A地区	H20. 6.20	千代田区神田駿河台三丁目地内	約0.7ha	1,120%	
	B地区			約1.5ha	530%	
京橋二丁目16地区		H20. 6.20	中央区京橋二丁目地内	約0.7ha	1,230%	
丸の内二丁目7地区		H21. 3. 6	千代田区丸の内二丁目地内	約1.7ha	1,630%	
京橋二丁目3地区		H21. 6.22	中央区京橋二丁目地内	約1.0ha	1,330%	
銀座四丁目12地区		H21. 6.22	中央区銀座四丁目地内	約1.0ha	1,220%	
神田駿河台四丁目6地区		H22. 3. 5	千代田区神田駿河台四丁目地内	約1.3ha	970%	
京橋三丁目1地区		H22. 3. 5	中央区京橋三丁目地内	約1.3ha	1,290%	
丸の内一丁目1－12地区		H23. 8.19	千代田区丸の内一丁目及び 中央区八重洲一丁目各地内	約1.3ha	1,400%	
銀座六丁目10地区		H23.12.19	中央区銀座六丁目地内	約1.4ha	1,360%	
日本橋二丁目 地区	A街区	H23.12.19	中央区日本橋二丁目地内	約0.6ha	1,530%	
	B街区			約1.15ha	960%	
	C街区			約0.8ha	1,990%	
	D街区			約0.05ha	400%	
	E街区			約1.9ha	1,400%	
	F街区			約0.3ha	1,400%	
大手町一丁目1地区		H24. 6.11	千代田区大手町一丁目地内	約2.4ha	1,400%	
浜松町二丁目4地区		(最終決定) R 3.11.15	港区浜松町二丁目地内	約3.2ha	1,200%	

地 区 名		決定年月日	所 在 地	面 積	容積率の 最高限度
渋谷駅地区	駅街区	H25. 6. 17	渋谷区渋谷二丁目、道玄坂一丁目 及び道玄坂二丁目各地内	約 4.3ha	1, 560%
	道玄坂街区			約 0.6ha	1, 400%
渋谷三丁目21地区		H25. 6. 17	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内	約 1.0ha	1, 350%
日 比 谷 地 区		H25. 12. 6	千代田区有楽町一丁目地内	約 1.4ha	1, 450%
虎ノ門二丁目地区		H26. 6. 16	港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内	約 2.9ha	1, 000%
桜丘町1地区	A 街 区	H26. 6. 16	渋谷区桜丘町及び道玄坂一丁目各地内	約 1.4ha	1, 940%
	B 街 区			約 1.15ha	600%
	C 街 区			約 0.05ha	400%
丸の内三丁目10地区		H26. 12. 18	千代田区丸の内三丁目地内	約 1.6ha	1, 500%
竹芝地区	A 街 区	H27. 3. 27	港区湾岸一丁目地内	約 1.9ha	1, 290%
	B 街 区			約 0.5ha	420%
虎ノ門四丁目地区		H27. 3. 27	港区虎ノ門三丁目及び四丁目各地内	約 1.8ha	1, 000%
虎ノ門一丁目3・17地区		H27. 7. 8	港区虎ノ門一丁目地内	約 2.2ha	1, 410%
大手町一丁目2地区		H27. 7. 8	千代田区大手町一丁目地内	約 2.8ha	1, 450%
八重洲一丁目6地区		H27. 9. 18	中央区八重洲一丁目地内	約 1.4ha	1, 670%
八重洲二丁目1地区		H27. 9. 18	中央区八重洲二丁目地内	約 1.7ha	1, 670%
宇田川町15地区		H27. 12. 17	渋谷区宇田川町及び神南一丁目各地内	約 0.7ha	1, 000%
京橋一丁目東地区		H28. 3. 7	中央区京橋一丁目地内	約 1.6ha	1, 210%
八重洲二丁目中地区		H29. 9. 12	中央区八重洲二丁目地内	約 2.2ha	1, 670%
虎ノ門・麻布台地区		H29. 9. 12	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目 及び六本木三丁目各地内	約 8.1ha	990%
日本橋一丁目中地区		H30. 3. 16	中央区日本橋一丁目地内	約 3.9ha	1, 600%
芝浦一丁目地区		H30. 3. 16	港区芝浦一丁目地内	約 4.7ha	1, 120%
虎ノ門一・二丁目地区		H30. 3. 16	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内	約 2.4ha	1, 490%
赤坂二丁目地区		H30. 6. 21	港区赤坂一丁目及び赤坂二丁目各地内	約 2.0ha	1, 150%
歌舞伎町一丁目地区		H30. 6. 21	新宿区歌舞伎町一丁目及び 歌舞伎町二丁目各地内	約 0.6ha	1, 500%
品川駅北周辺地区		(最終決定) R 3. 11. 5	港区港南二丁目、芝浦四丁目、 高輪二丁目及び三田三丁目各地内	約 9.5ha	910%
八重洲一丁目北地区		R 1. 10. 11	中央区八重洲一丁目地内	約 1.6ha	1, 670%
日本橋室町一丁目地区		R 1. 10. 11	中央区日本橋室町一丁目地内	約 1.1ha	1, 310%
内神田一丁目地区		R 2. 10. 6	千代田区内神田一丁目地内	約 1.0ha	1, 400%
東池袋一丁目地区		R 2. 10. 6	豊島区東池袋一丁目地内	約 1.5ha	1, 200%
新宿駅西口地区		R 3. 4. 9	新宿区新宿三丁目及び西新宿一丁目各地内	約 1.6ha	1, 600%
虎ノ門一丁目東地区		R 3. 6. 30	港区虎ノ門一丁目地内	約 1.1ha	1, 500%
赤坂二・六丁目地区		R 3. 11. 15	港区赤坂二丁目及び赤坂六丁目各地内	約 1.7ha	1, 200%
渋谷二丁目西地区		R 4. 3. 24	渋谷区渋谷二丁目地内	約 2.9ha	1, 270%
日本橋一丁目東地区		R 4. 3. 24	中央区日本橋一丁目、日本橋本町一丁目 及び日本橋小網町各地内	約 3.6ha	1, 530%
日本橋一丁目1・2番地区		R 4. 11. 9	中央区日本橋一丁目地内	約 0.8ha	1, 630%
新宿駅西南口地区		R 4. 11. 9	新宿区西新宿一丁目及び 渋谷区代々木二丁目各地内	約 1.9ha	1, 540%
京橋三丁目東地区		R 5. 1. 13	中央区京橋三丁目地内	約 0.9ha	1, 990%
宮 益 坂 地 区		R 5. 4. 12	渋谷区渋谷一丁目及び渋谷二丁目各地内	約 1.4ha	1, 550%
品川駅街区地区		R 6. 4. 8	港区高輪三丁目及び港南二丁目各地内	約 3.3ha	980%
田町駅西口駅前地区		R 6. 4. 8	港区芝五丁目地内	約 0.8ha	1, 300%
六本木五丁目西地区		R 6. 4. 8	港区六本木五丁目、六本木六丁目 及び麻布十番一丁目各地内	約 10.1ha	1, 070%
池袋駅西口地区		R 6. 11. 11	豊島区西池袋一丁目及び西池袋三丁目各地内	約 6.1ha	1, 430%

## 6 住宅市街地総合整備事業

住宅市街地総合整備事業は、大都市等の既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善等を図るため、住宅や公共施設の整備等を総合的に行う事業です。国の社会資本整備総合交付金交付要綱に基づくもので、地方公共団体等が作成する住宅市街地整備計画に従って、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社等の事業主体が交付金等の交付を受け、住宅建設や公共空間、道路、公園等の整備を行います。

事業は、「拠点開発型」（住宅を中心とした拠点的开发等が期待できる工場跡地の整備、建替えが見込まれる老朽化した住宅団地等を核とした住宅市街地の整備）、「密集住宅市街地整備型」（防災面及び居住環境面での課題のある密集住宅市街地の整備）、「街なか居住再生型」（居住機能の回復が必要な地方都市等の中心市街地の整備）及び「住宅団地ストック活用型」（良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地の再生）の四つのタイプがあり、都内では拠点開発型、密集住宅市街地整備型及び住宅ストック活用型が実施されています。

拠点開発型については、令和7年4月現在、5区3市13地区で事業が実施されています。

### 参照：第3-32表 住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）地区一覧（154ページ）

密集住宅市街地整備型については、防災都市づくり推進計画に定める整備地域等で、その実施に合わせ、都の補助事業である木造住宅密集地域整備事業を実施しています（114ページ参照）。

#### 【拠点開発型の地区要件】

##### ＜整備地区の要件＞

- ・重点整備地区を一つ以上含む地区
- ・整備地区の面積がおおむね5ha以上（重点供給地域はおおむね2ha以上）
- ・原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区

##### ＜重点整備地区の要件＞

- ・重点整備地区の面積がおおむね1ha以上（重点供給地域はおおむね0.5ha以上）
- ・三大都市圏の既成市街地、重点供給地域、県庁所在地、一定の条件を満たす中心市街地等
- ・原則としておおむね1ha以上かつ重点整備地区面積の20%以上の拠点的开发を行う区域を含む。

#### 【密集住宅市街地整備型の地区要件】

##### ＜整備地区の要件＞



新田地区（拠点開発型）

- ・拠点開発型と同様

#### ＜重点整備地区の要件＞

- ・重点整備地区の面積がおおむね 1 ha 以上（重点供給地域はおおむね 0.5ha 以上）
- ・地区内の換算老朽住宅戸数が 50 戸以上（重点供給地域は 25 戸以上）
- ・住宅戸数密度と老朽住宅の割合が一定以上

#### 【住宅団地ストック活用型の地区要件】

##### ＜整備地区の要件＞

- ・重点整備地区を一つ以上含む地区
- ・整備地区の面積がおおむね 5 ha 以上
- ・原則として住宅戸数密度が 30 戸／ha 以上の地区

##### ＜重点整備地区の要件＞

- ・入居開始からおおむね 30 年以上経過
- ・高齢化率が著しく高い
- ・住宅戸数が 100 戸以上
- ・公共用地率がおおむね 15%以上
- ・居住誘導区域内（※）

※立地適正化計画が策定されていない場合は、一定の法定計画等への位置付けで代替可能

## 7 総合設計制度

総合設計制度とは、建築基準法第 59 条の 2 の規定に基づき、敷地面積が最低 500 m<sup>2</sup>以上及び一定割合の空地（最低 15%以上）を有する建築計画について、道路斜線制限、隣地斜線制限又は容積率等の形態の制限を緩和することにより、建築敷地の共同化や大規模化を図り、土地の有効かつ合理的な利用の促進と公共的な空地空間の確保による市街地環境の整備を図る制度です。

総合設計制度による建築計画においては、①市街地環境の整備改善、②良好な建築・住宅ストックの形成、③公共施設の機能の補完、④市街地の防災機能の強化、⑤福祉のまちづくりの推進、⑥住宅の量的拡大から質の向上への転換等の基本目標を実現するよう指導しています。

総合設計制度には、一般型の総合設計のほかに、共同住宅の建替えを目的とする共同住宅建替誘導型総合設計、住宅の量的拡大から質の向上への転換を目的とする住宅供給促進型総合設計及び認定長期優良住宅の建築の促進を目的とする長期優良住宅型総合設計があります。

昭和 51 年から令和 7 年 3 月末までの実績は、**第 3－33 表 総合設計制度の実績（156 ページ）**のとおりです。

## 8 地籍調査事業

### (1) 地籍調査事業の概要

この事業は、国土調査法（昭和 26 年 6 月 1 日施行）に基づく国土の基礎調査の一つで、土地一筆ごとの所在、地番、地目及び境界の調査、不動産登記法に基づく登記簿に記載された所有者に関する確認並びに境界の測量と面積を測定して、その結果に基づく図（地籍図）と簿冊（地籍簿）を作成します。

例えば、道路の新設・拡張又は農地や宅地の区画整理等の開発行為の実施に際し、開発事業者は事前調査として必要な用地の所有者、地目、面積、用地境界等の確認調査を行います。土地に関するあらゆる行為のために、このような基礎資料が多くの場面で必要となります。

土地に関する資料といえば登記所に備え付けられている公図と登記簿であると認識されています。ところが、公図は明治の地租改正時に作成されたものが多く、その当時の測量技術や制度上の不備もあり、必ずしも正確な位置情報を有しているとはいえません。

地籍調査の成果が従来の公図や登記簿と異なる点は、土地の各境界点が国家三角点を基に最新の測量技術（GNSS：衛星測量ほか）を用いて測量されていることです。土地境界は正確に測量され世界測地系の座標付けがされるため、仮に現地が洪水や地滑り、地震等で原形を失ったとしても境界を復元することが技術的に可能となります。

調査は測量のほか、土地境界に関し所有者の確認を求めていくため土地所有者の立会いが重要となり、成果は 20 日間の閲覧を経て国土交通大臣又は都知事の認証を受けます。また、認証された成果は、地域を管轄する登記所に写しが送付され、公図及び登記簿が書き換えられるほか、都市計画関連諸事業、公共・民間の開発事業等やコンピュータを活用したGIS（地理情報システム）構築にも役立つことが期待されます。

一筆単位の調査を行って公図を直すことが基本ですが、東京都では街区単位で先行的に行う調査が主流になっています。

### (2) 地籍調査事業の実施状況

東京都における地籍調査事業は、昭和 29 年度から土地改良事業施行を目的として多摩部や島しょ部で実施されてきました。平成 7 年 1 月の阪神・淡路大震災を契機に都市部での震災対策の意識が高まり、平成 8 年度から区部においても調査が開始されました。調査の実施は、基本的に区市町村が主体となって進められています。

東京都における令和 6 年度末の進捗は、地籍調査対象面積の約 25%となっており、全国平均の 53%を下回っています。地域別では、区部が 16.0%、多摩地域が 11.1%、島しょ部が 86.7%となっています。

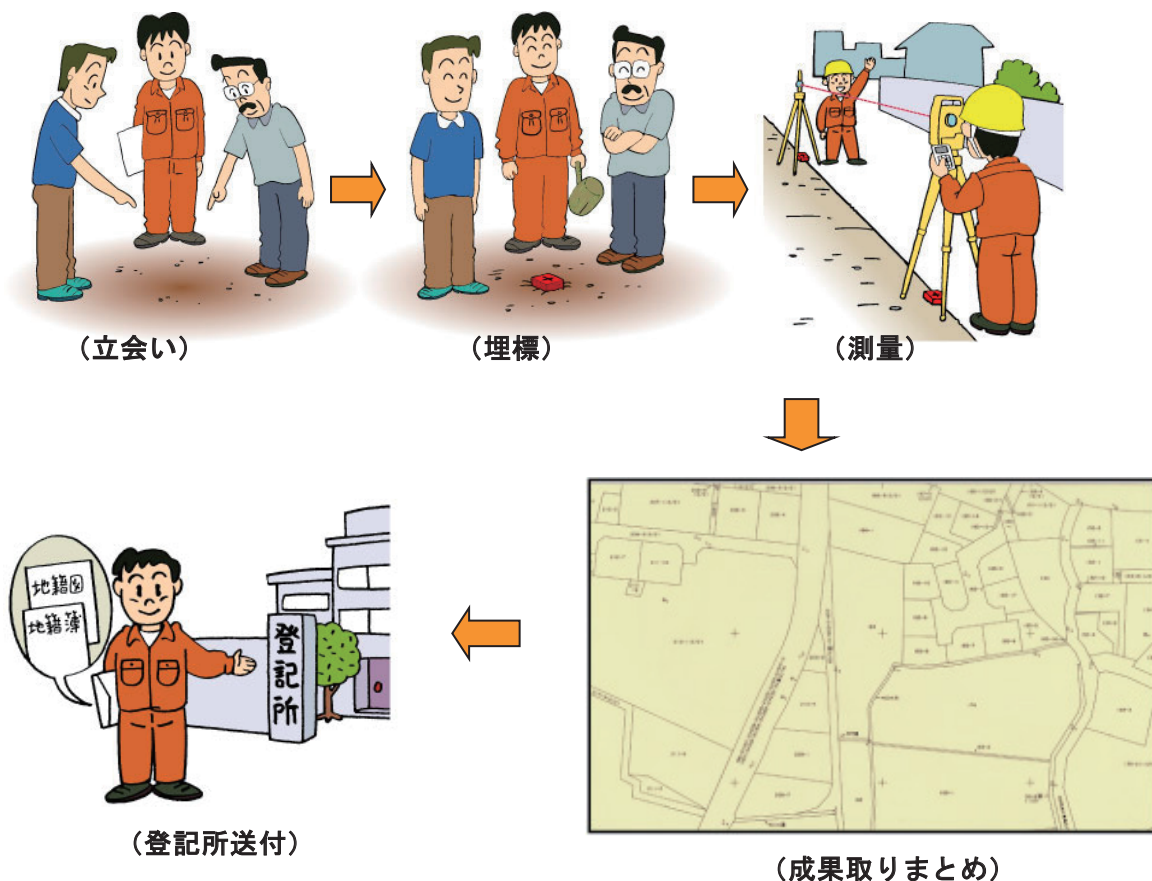
令和 7 年 4 月現在の着手状況は、23 区 26 市 5 町 8 村のうち 23 区 17 市 5 町 8 村で着手しており、そのうち 3 町 6 村が完了、20 区 15 市 1 町 2 村が実施中、3 区 2 市 1 町が休止中です。



東京都では、地籍調査事業の進捗を促進するために、ホームページやパンフレットなどを利用した広報活動と調査の実施主体である区市町村に対する指導に努めています。

参照：第3-34表 東京都における地籍調査事業の実施状況（157 ページ）

第3-35図 地籍調査のイメージ図



## 9 新住宅市街地開発事業（多摩ニュータウン）

### (1) 事業の経緯

多摩ニュータウンは、多摩地域の乱開発を防ぎ、住宅難の緩和を図るため、昭和38年7月の新住宅市街地開発法の制定公布を契機に構想が具体化され、昭和40年12月、八王子市、町田市、多摩市及び稲城市にまたがる約2,962ha(当初計画面積)の区域が、新住宅市街地開発事業施行区域として都市計画決定されました。

その後、緑のオープンスペースの確保、住宅の質の向上と規模の拡大や地域の自立化など、その時々々の要請に応えながら、新しいまちづくりの考え方を取り入れ、計画を修正しながらまちづくりを進めました。



## (2) 計画の基本的考え方

多摩ニュータウンにおいては、多摩の自然と調和した良好な居住環境を備えた住宅市街地を建設するだけでなく、業務及び商業サービス機能や教育文化施設の誘致・充実に努め、職と住の調和した総合的なまちづくりを行うこととしました。

計画目標人口を約 30 万人として、道路、上下水道などの都市基盤の整備を行い、住宅建設は、都市が安定して成長するよう計画しました。

多摩ニュータウン区域は、幹線道路などを境にして「住区」と呼ぶ 21 のブロックに分けられます。住区は、原則として一つの中学校区（面積約 100ha、人口約 10,000 人～12,000 人）を基本的な単位として、良好なコミュニティ形成のための日常生活圏を構成しています。この住区をいくつか集めて地区を構成し、地区センター、地区公園などが設けられます。

## (3) 事業の実施計画

事業は、新住宅市街地開発事業、土地区画整理事業及び関連公共施設整備事業によって、宅地造成などの都市基盤の整備を行い、引き続いて住宅建設と学校・幼稚園・診療所・店舗などの公益的施設の整備が進められました。

これらの事業のうち、新住宅市街地開発事業は、東京都、都市再生機構及び東京都住宅供給公社の 3 者が行い、平成 17 年度末で事業完了しました。

また、土地区画整理事業は都、都市再生機構及び組合が、関連公共施設整備事業は都が、それぞれ実施しました。

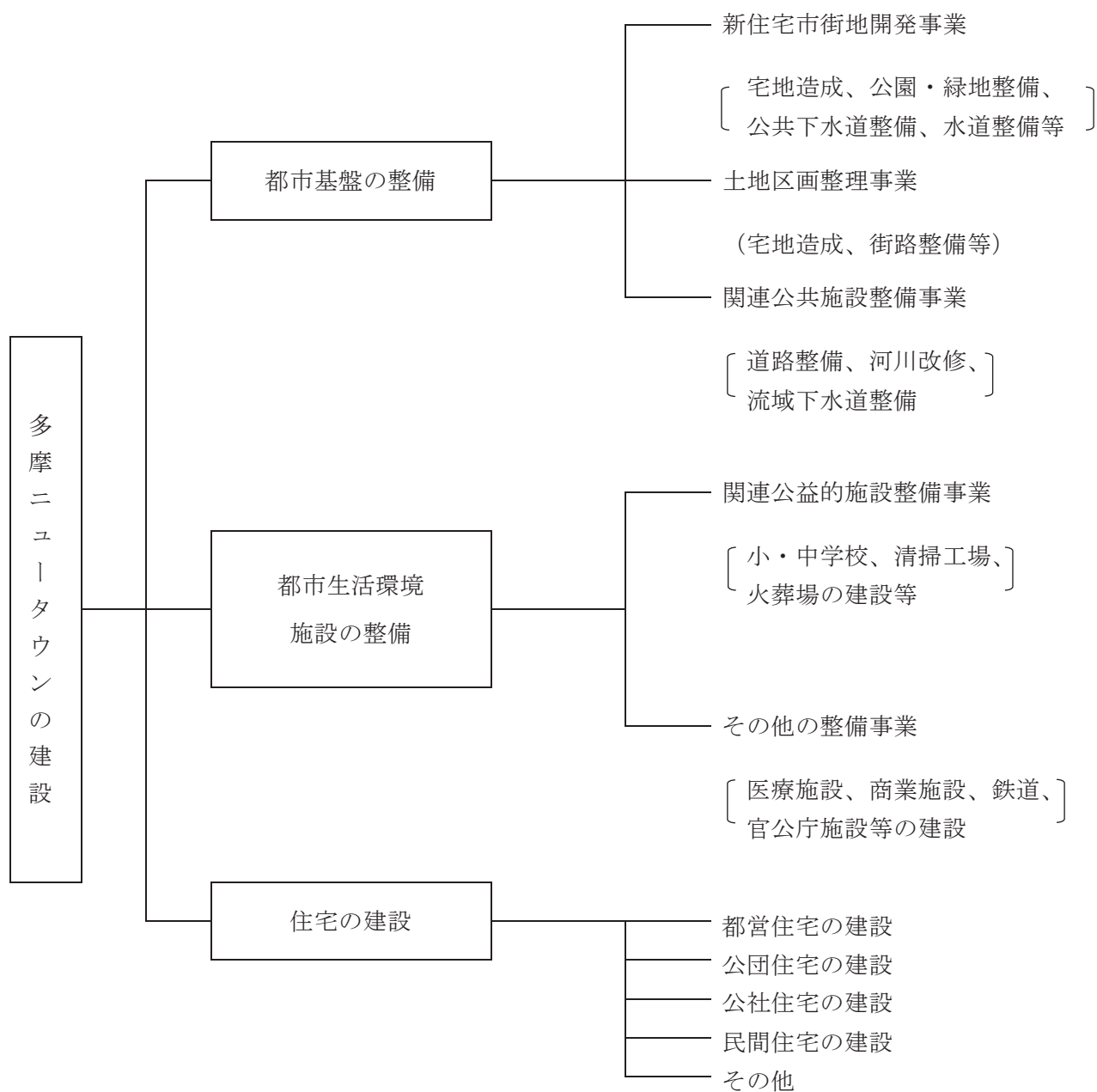
## (4) 多摩ニュータウンの再生

多摩ニュータウンは、初期入居地区では入居開始から 50 年以上が経過し、少子高齢化や住宅、施設の高経年化など開発当時には想定されなかった様々な課題に直面しています。

一方、近年、コロナ禍を経た新たなライフスタイルの浸透やデジタル化の進展などにより、多摩ニュータウンを従来のベッドタウンから、住・育・職が連携した次世代の中核的な拠点として再生していくことが必要となり、そのためには、都が住み方・働き方、デジタル技術などに関する新たな価値観でその取組を先導していくことも求められています。

そこで都は、令和 7 年 3 月に「多摩のまちづくり戦略」を、同年 4 月に「多摩ニュータウンの新たな再生方針」を取りまとめました。この中で、多摩ニュータウンは、子育て世代から選ばれるとともに、誰もが安心して住み交流できるまちを目指すこととし、三つの先行プロジェクト（諏訪・永山まちづくり、多摩センター駅周辺再構築及び南大沢スマートシティ）を位置付け、これらの実施によりまちづくりを先導するとともに、地元市と連携することでニュータウン全域に横展開を図ることとしています。

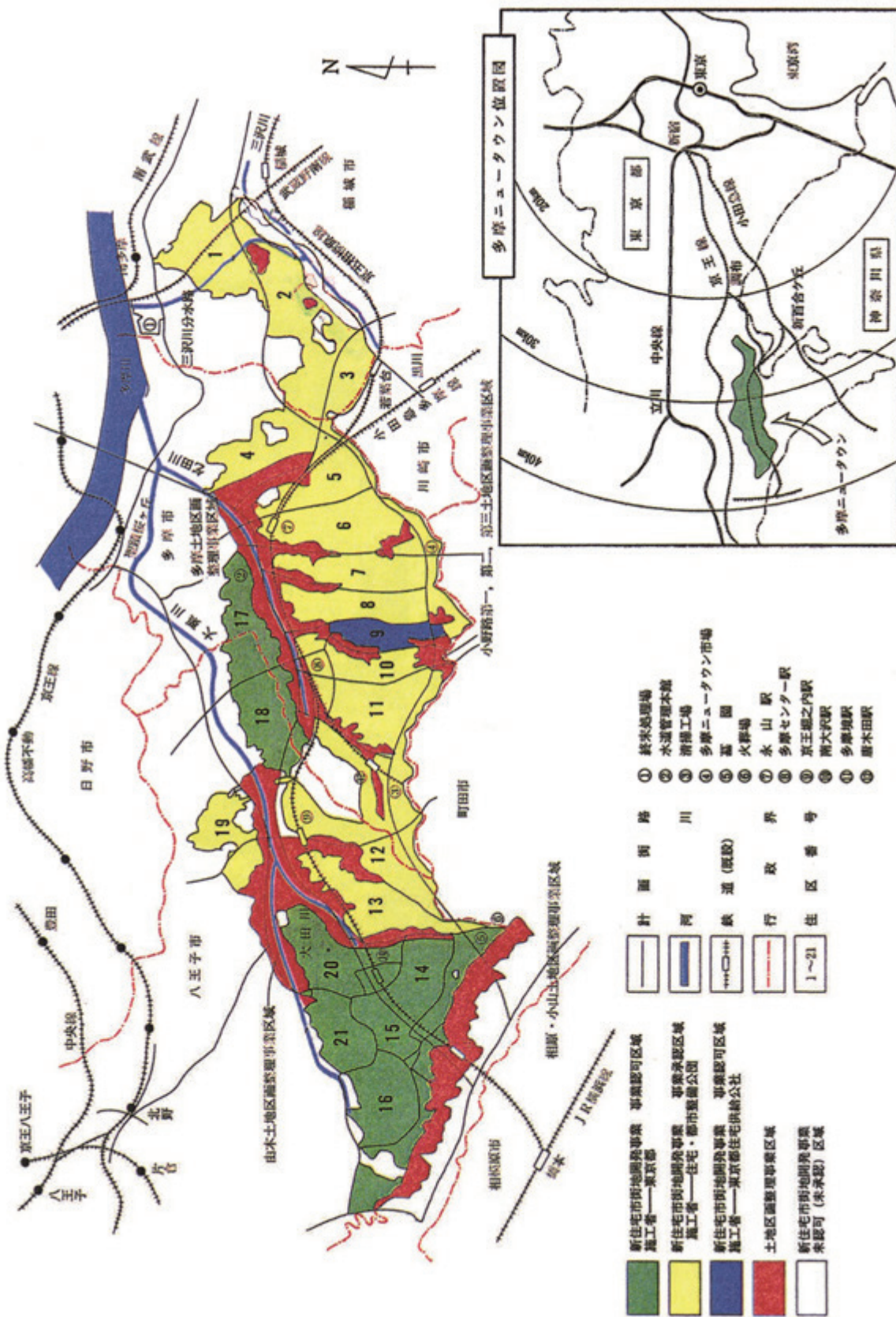
第3-36図 多摩ニュータウン開発の仕組み



第 3 - 37 表 土地利用計画（新住宅市街地開発事業都市計画決定区域）

区 分		面 積 (ha)	比 率 (%)	備 考
住 宅 用 地		757.0	34.1	集合住宅用地、宅地分譲用地
公 益 的 施 設 用 地	商 業 ・ 業 務 用 地	102.2	4.6	都市センター、地区センター、近隣センター
	教 育 施 設 用 地	202.1	9.1	幼稚園、小学校、中学校、高等学校
	その他の公益施設用地	283.6	12.8	公民館、児童館、病院、鉄道、誘致施設用地
特 定 業 務 施 設 用 地		17.6	0.8	事務所等の特定業務施設
小 計		1,362.5	61.4	
公 共 用 地	道 路	388.4	17.5	歩行者専用道路、区画道路、幹線道路
	公 園 ・ 緑 地	460.7	20.8	児童公園、近隣公園、地区公園、緑地
	その他の公共施設用地	5.7	0.3	河川、水路
小 計		854.8	38.6	
合 計		2,217.3	100.0	

第3-38 図 多摩ニュータウン施行者別開発図



## 10 防災街区整備事業

防災街区整備事業は、防災上危険な密集市街地において、老朽化した建築物及びその敷地を原則として共同化し、優れた防災性能を有する建築物及びその敷地並びに防災公共施設を整備することによって、密集市街地における特定防災機能の確保等に貢献する防災街区を整備する事業です。

本事業は、これまでの密集市街地整備の諸制度に加え、密集市街地の整備をより一層推進していくための強力かつ柔軟な事業手法による法定事業として平成 15 年 6 月の密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の改正により、創設されたものです。

本事業により、施行地区内の建築物及び敷地を原則として共同化し、当該土地・建築物に関する従前の権利は、権利変換計画の定めるところにより、施行地区内に建築する防災施設建築物及びその敷地に関する権利に変換されます。

また、従前の敷地規模が大きい等一定の要件に該当する土地については、当該地権者からの申出に基づき、個別利用区の土地への権利変換が認められています。

都内では、これまで 14 地区で施行されています。令和 7 年 4 月時点で、東中延一丁目 11 番地区や東向島二丁目 22 番地区など、5 地区で事業が実施されています。

### (1) 施行地区要件

ア 特定防災街区整備地区又は防災街区整備地区計画(特定防災街区整備地区において定めるべき事項が定められており、条例により規制される場合に限る。)の区域内にあること。

イ 当該区域内にある耐火又は準耐火建築物(新耐震基準を満たさない耐火建築物は除く。)の延べ面積の合計が、当該区域内にある全ての建築物の合計のおおむね 3 分の 1 以下であること。

ウ 当該区域内にある接道、建蔽率、敷地面積の最低限度、壁面の位置等の制限に適合しない建築物の数又は建築面積の合計が、当該区域内にある全ての建築物の数又は建築面積の合計の 2 分の 1 以上であること。

エ 道路等の公共施設の不足や土地利用の細分化等により、土地利用状況が不健全であること。

オ 当該区域を防災街区として整備することが、密集市街地における特定防災機能の効果的な確保に貢献すること。

### (2) 施行者

以下の者が、防災街区整備事業の施行者となります。

ア 個人施行者

イ 防災街区整備事業組合

ウ 事業会社

エ 地方公共団体

オ 独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社



## 11 主な都市開発計画プロジェクトの概要

主な都市開発計画プロジェクトの概要は第3-39表及び第3-40表のとおりです。

第3-39表 主な都市開発計画プロジェクトの概要（区部）

<div> <div>名 称</div> <div>項 目</div> </div>	① 台場・青海・有明地域の開発計画	② 豊洲・晴海地域の開発計画
対 象 地 域	江東区有明一～三丁目 〃 青海一丁目、二丁目の一部 港区台場、品川区東八潮	江東区豊洲五丁目の一部、六丁目 中央区晴海一～五丁目
計画の考え方と内容	<p>職・住・学・遊の機能が複合した魅力あるまちづくりを推進するとともに、観光の視点に立ったにぎわい豊かなまちづくりを進めていく。</p> <p>開発フレーム</p> <p>① 対象面積 442ha</p> <p>② 人口フレーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・就業人口 9.0 万人程度</li> <li>・居住人口 3.45 万人程度</li> </ul> <p>開発整備の進め方</p> <p>開発計画をおおむね 10 年単位に区分し、段階的に開発を進めていく。</p> <p>I～平成 7 年度（まちが活動開始）</p> <p>II～平成 17 年度（交通アクセスの充実）</p> <p>III～平成 27 年度（都市基盤整備がほぼ完了）</p> <p>IV 平成 28 年度～（全ての地区でまちが完成・発展）</p>	<p>ウォーターフロントの魅力を生かし、人々が暮らしやすく、住み続けることができる職住近接のまちづくりを進めていくとともに、水と緑が調和した豊かな都市空間や、中央卸売市場の広域的な役割を生かし、個性ある魅力とにぎわいを創出していく。</p> <p>開発フレーム</p> <p>① 対象面積</p> <p>豊洲地区 110ha 晴海地区 107ha</p> <p>② 人口フレーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・就業人口</li> <li>豊洲地区 4.4 万人程度</li> <li>晴海地区 3.6 万人程度</li> <li>・居住人口</li> <li>豊洲地区 1.3 万人程度</li> <li>晴海地区 4.3 万人程度</li> </ul> <p>開発整備の進め方</p> <p>住宅地、業務・商業地等の開発の事業化にあわせ、段階的に整備を進めていく。</p>
今後の予定等	交通アクセスの充実を図るとともに、開発状況に合わせて都市基盤施設の整備、地区計画（再開発等促進区）の変更等を行っていく。	
備 考 （整備手法等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大街区方式土地区画整理事業</li> <li>・地区計画（再開発等促進区）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大街区方式土地区画整理事業</li> <li>・地区計画（再開発等促進区）</li> </ul>



③ 大手町・丸の内・有楽町地区（約 120ha）	④ 豊洲一～三丁目地区開発計画
千代田区大手町一丁目、二丁目、丸の内一丁目～三丁目、有楽町一丁目、二丁目及び中央区八重洲一丁目、二丁目	江東区豊洲一～三丁目
<p>本地区について、「都市づくりのグランドデザイン」では、高質なオフィスビルや MICE 施設などの都市機能が高度に集積するとともに、豊かな緑と美しい景観を備えた、風格ある国際的なビジネス拠点が形成される、としている。</p> <p>本地区においては、東京都、千代田区、J R 東日本及び大丸有地区まちづくり協議会が、公民連携のまちづくりを目的に「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会」を設立し、平成 12 年に地区のまちづくりの指針となる「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」（令和 5 年 12 月更新）を取りまとめている。</p> <p>これまでに、新丸ビルなど 37 の建替え等の事業が完了し、ビジネス機能が強化されるとともに、多様なエリアマネジメント団体によるにぎわいの創出や、歴史・文化の保存など魅力あるまちづくりが進められている。</p> <p>東京駅丸の内口周辺においては、首都の顔となる風格ある景観形成をめざし、平成 16 年に策定した「トータルデザインガイドライン」に沿って、一体性のある景観整備を進め、赤レンガ駅舎復原や駅前広場、行幸通りの整備が完了した。</p> <p>大手町地区では、国有地等を活用して段階的かつ連続的に建替えを進める連鎖型都市再生プロジェクトとして第 1 次から第 3 次の再開発事業が完了し、現在第 4 次の常盤橋地区市街地再開発事業が施行されている。地区内の更なる国際競争力強化に向けた都市機能の更新や、自立分散型電源の強化など業務継続を可能とする防災対応力の強化を図っていく。</p> <p>有楽町地区では、都営地等を活用し、東京国際フォーラム等との近接性を踏まえた MICE 機能の推進強化や、KK 線上部空間とも連携した歩行者ネットワークの拡充などにより、国内外から人々が訪れ交流する国際ビジネス・都市観光拠点の形成に向け、検討されている。</p>	<p>豊洲一～三丁目地区は、大規模な造船所の移転やゆりかもめの延伸などにより、土地利用の転換が進んでおり、平成 13 年 10 月に「豊洲一～三丁目地区まちづくり方針」を策定し、民間の発想や活力を生かしながら、まちづくりを誘導してきている。今後も豊かな水域に恵まれている特色を生かし、次世代型の産業・業務拠点、造船所のドック跡地を生かしたレクリエーション機能、質の高い居住空間等を整備していく。</p> <p>開発フレーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 対象面積 60ha</li> <li>② 人口フレーム <ul style="list-style-type: none"> <li>・就業人口 3.3 万人程度</li> <li>・居住人口 2.2 万人程度</li> </ul> </li> </ul> <p>開発整備の進め方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・豊洲一～三丁目地区まちづくり方針、地区計画（再開発等促進区）整備方針に基づき段階的に整備を進めていく。</li> <li>・まち並みのデザインに統一感を持たせるとともに、訪れる人が楽しめる空間を工夫するなど、まち並みデザインに配慮した整備を進めていく。</li> </ul>
ガイドライン等に沿って個別の建替計画を適切に誘導し、都市再生の先導的役割を果たしていく。また、エリアマネジメント団体等と連携し、地域のさらなる魅力向上に取り組んでいく。	豊洲一～三丁目地区まちづくり方針及び地区計画に基づき、まちづくりを進める。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・特例容積率適用地区</li> <li>・都市再生特別地区</li> <li>・特定街区</li> <li>・地区計画</li> <li>・総合設計制度 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画（再開発等促進区）</li> <li>・土地区画整理事業</li> <li>・住宅市街地総合支援事業</li> </ul>

⑤ 品川駅周辺（約 630ha）	⑥ 新宿駅周辺
港区・品川区	新宿区・渋谷区
<p>本地域は、鉄道により東西が分断されている等の課題がある。一方で、東海道新幹線の停車する品川駅を有し、国際化された羽田空港に近接するとともに、東日本旅客鉄道㈱の車両基地跡地等の大規模な低未利用地が存在している。また、羽田空港の国際線発着枠拡大や、リニア中央新幹線等の整備の計画が公表されるなど、地域の開発ポテンシャルが更に高まっていることなどから、平成 24 年 1 月には特定都市再生緊急整備地域の指定を受けている。</p> <p>本地域を取り巻く状況が大きく変化していることを踏まえ、平成 26 年 9 月に既定のガイドラインを改定し「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2014」を策定した。</p> <p>平成 28 年 4 月には国家戦略特区の認定を受けるとともに、品川駅周辺地区における再開発等促進区を定める地区計画、同地区の土地地区画整理事業を都市計画決定した。さらに、平成 30 年 6 月には、西口地区の地区計画、同年 12 月には、環状 4 号線の都市計画変更、京浜急行線連続立体交差計画の都市計画決定など、官民連携によるまちづくりが進められている。</p> <p>また、国道 15 号・品川駅西口駅前広場については、事業協力者や有識者の意見を反映した事業計画を平成 31 年 3 月に策定した。</p> <p>こうした状況の変化を踏まえ、ガイドラインの一部を改定することとし「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2020」を策定した。また、令和 3 年 3 月には品川駅を中心に駅と街が一体となった都市基盤整備、空間・景観形成の目指すべき方向性を示し、複数の多様な事業者による計画・事業の調整を行うため「品川駅 えきまちガイドライン」を策定した。令和 7 年 3 月に一部まちびらきをした高輪ゲートウェイシティや品川駅西口地区など、引き続き民間開発を誘導していく。</p>	<p>昭和 35 年の「新宿副都心計画」に基づく都市整備が行われて以降、約半世紀にわたり大規模な再編整備が行われていない。現在は老朽化等により都市の魅力が低下するなど機能更新の時期を迎えており、「地域の個性やポテンシャルを最大限発揮し、新たな価値を創造する拠点」として再編することが重要となっている。</p> <p>最近では、平成 24 年 1 月に特定都市再生緊急整備地域に指定され、民間活力を活かした開発が一層進んでいくことが見込まれる中、新宿区は、平成 28 年 3 月におおむね 20 年後の将来像を描いた『新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン』を策定した。</p> <p>こうした背景を踏まえ、東京都と新宿区では、平成 29 年 6 月に新たなまちづくりの指針となる「新宿の新たなまちづくり」を策定し、平成 30 年 3 月に具体的な整備の指針となる「新宿の拠点再整備方針」を策定した。</p> <p>本方針を踏まえ、都が施行する土地地区画整理事業により、駅の改良や駅ビルの機能更新と連携しながら、デッキや駅前広場などの公共施設の整備を実施する。これにより、新宿グランドターミナルへの一体的な再編を推進していくとともに、その将来像を実現するため、関係する鉄道事業者の駅施設及び駅の商業施設等の開発について、公民協働の下で具体的な検討を進めていく。</p> <p>また、西新宿地区においては、道路や公開空地等の一体的な再編に向けたまちづくりの方向性を示した「西新宿地区再整備方針」を令和 5 年 3 月に策定した。今後、関係者と連携を図り、西新宿地区再整備方針の実現に向けた取組を進めていく。</p>
<p>都市開発諸制度等の活用により、優良な開発を誘導し良好な都市景観や都市環境の形成を図る。</p> <p>都市基盤施設については、ガイドラインに示す方向性に沿って、今後関係者とも調整しながら、より具体的な整備内容・手法等について検討を進める。</p>	<p>都市開発諸制度等の活用により、優良な開発を誘導し、良好な都市景観や都市環境の形成を図る。</p> <p>都市基盤施設については、整備方針等を作成するなど、今後関係者とも調整しながら、より具体的な整備内容・手法等について検討を進める。</p>

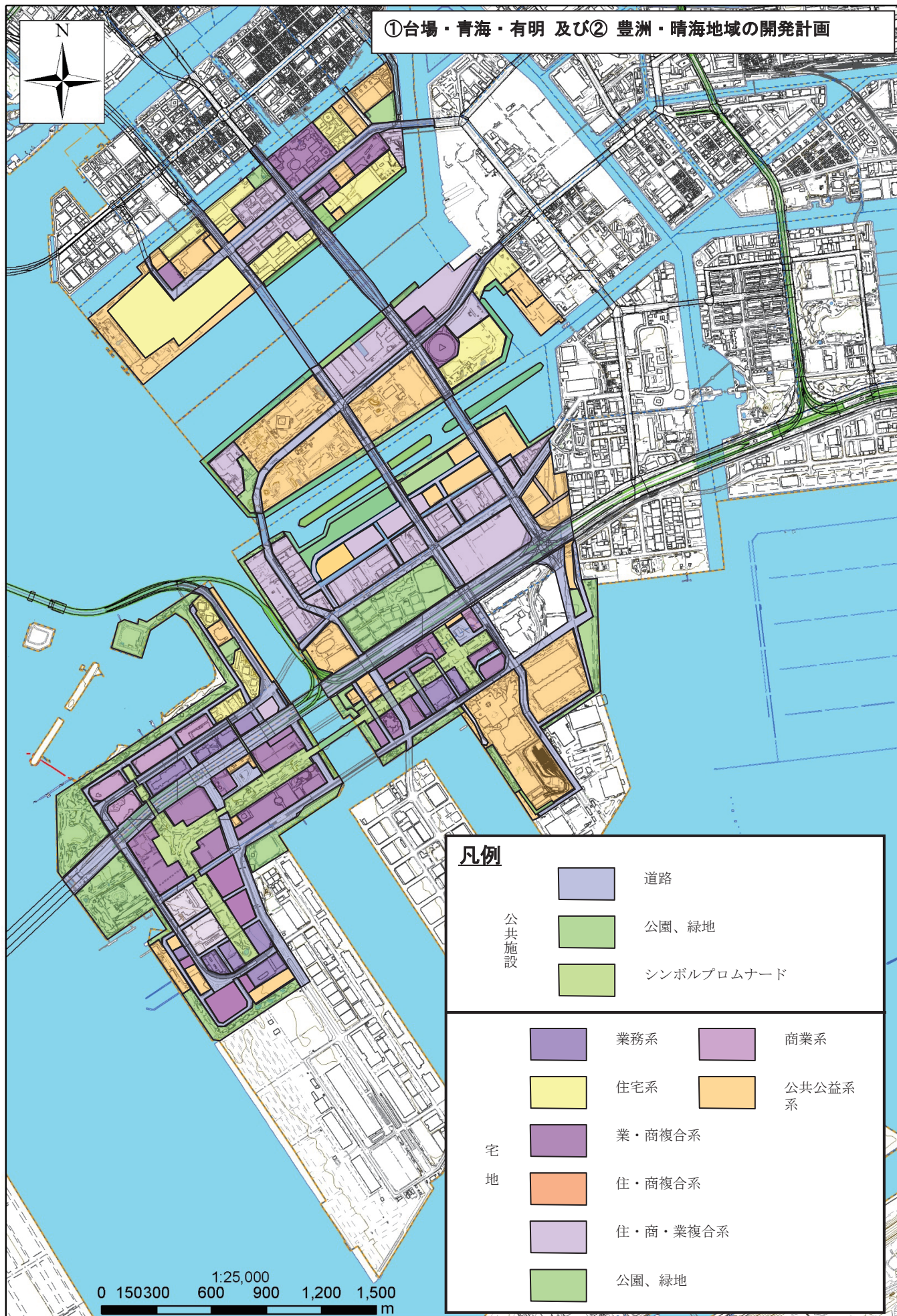
⑦ 池袋駅周辺	⑧ 渋谷駅周辺の開発計画
豊島区	渋谷駅周辺地区
<p>池袋周辺地域は、平成 27 年 7 月に都市再生特別措置法に基づく特定都市再生緊急整備地域に指定され、豊島区が、平成 28 年 7 月に、「池袋周辺地域まちづくりガイドライン」を平成 30 年 5 月には、「池袋駅周辺地域基盤整備方針」を策定した。</p> <p>特定都市再生緊急整備地域内では、既に豊島区新庁舎が完成しており、現在、旧庁舎跡地のまちづくりや東池袋 4・5 丁目地区の開発、造幣局跡地内での防災公園や環状 5 の 1 号線の整備などの基盤整備が具体的に進められている。</p> <p>また、池袋駅西口地区などで再開発事業が計画されるとともに、池袋駅周辺での公共施設の整備・再編の検討が進められている。</p> <p>さらに、これらの動向をきっかけとして、池袋駅、駅と一体となる建築物、駅周辺街区の建築物について、施設更新を促進していく。</p>	<p>渋谷駅は、大正時代から増改築が繰り返されているため、乗換え経路が複雑で分かりにくく、また駅前広場等については歩行者とバスの錯綜など、安全性及び利便性の面で多くの課題を抱えている。また、駅周辺は谷地形となっている上に、鉄道や幹線道路によりまちが分断されているなどの課題も抱えている。こうした課題を解決するため、鉄道改良と合わせて駅前広場等と周辺市街地を一体的に再編整備し、渋谷駅とその周辺の安全性及び利便性を抜本的に改善するとともに、特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針に基づき、世界に開かれた文化・交流・発信機能やクリエイティブコンテンツ産業等の先進的な業務機能、産業育成機能の導入などにより、国際競争力強化に向けたまちづくりを推進していく。</p>
<p>都市開発諸制度等の活用により、優良な開発を誘導し、良好な都市景観や都市環境の形成を図る。</p> <p>都市基盤施設については、ガイドラインに示す方向性に沿って、今後関係者とも調整しながら、より具体的な整備内容・手法等について検討を進める。</p>	<p>都市再生緊急整備地域の整備方針や「渋谷駅中心地区基盤整備方針」等に基づき、公共と民間が協力の下、駅改良事業等と合わせて、周辺市街地を一体的に再編整備していく。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地区画整理事業</li> <li>・ 鉄道改良事業</li> <li>・ 国道直轄事業</li> <li>・ 都市再生特別地区</li> <li>・ 市街地再開発事業</li> </ul>

第3-40表 主な都市開発計画プロジェクトの概要（多摩及び島しょ地域）

<div> <div>名 称</div> <div>項 目</div> </div>	<div> <div>⑨ 日産自動車村山工場跡地のまちづくり</div> </div>	<div> <div>⑩ 世界自然遺産にふさわしい小笠原の都市づくり</div> </div>
対 象 地 域	武蔵村山市榎一丁目及び立川市上砂町六丁目ほか	小笠原村父島及び母島の全域
計 画 の 考 え 方 と 内 容	<p>日産自動車村山工場跡地について、「日産自動車村山工場跡地利用協議会」においてまとめられた「まちづくり方針」を踏まえ、多摩の自立性を高め、地域活力の維持向上に資するような、計画的な跡地利用を促進する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象面積 約 140ha</li> <li>・平成11年10月 日産自動車が「日産リバイバル・プラン」を発表</li> <li>・平成13年 8 月 東京都、立川市、武蔵村山市及び関係権利者による協議会を設置</li> <li>・平成15年 3 月 「まちづくり方針」公表 跡地利用のビジョン</li> <li>①狭山丘陵から多摩川に至る自然の系を生かした環境の街の実現</li> <li>②にぎわいと活気にあふれる都市空間の形成</li> <li>③アメニティのある質の高い生活空間の形成</li> <li>・平成 15 年 9 月地区計画決定（最終変更：令和 7 年 3 月）</li> </ul>	<p>小笠原諸島は、東京から南に約 1,000 キロメートル離れた太平洋上に点在し、固有種、稀少種の生物が多く生息する、いわば自然の宝庫である。国、東京都及び小笠原村は、平成 23 年 6 月に世界自然遺産として登録された小笠原諸島の自然環境を人類共通の財産として、保護・継承していく。</p> <p>小笠原諸島のうち父島及び母島については、小笠原諸島振興開発特別措置法に基づく「小笠原諸島振興開発計画」などの計画はあるものの、用途地域は指定されておらず、地区単位や街区単位などの具体的な土地利用計画やまちづくりの規制誘導策等もなく、それらの策定が待たれるところである。</p> <p>このため、東京都は、平成 19 年 8 月に小笠原のまちづくりの基本的な指針として「小笠原地域づくりガイドライン」を策定している。</p> <p>また、平成 20 年 6 月に「小笠原（父島・母島）における景観に配慮した公共施設整備指針」を策定するとともに、同年 7 月には「東京都景観計画」を改定し父島の二見港周辺を景観形成特別地区に指定し、世界自然遺産にふさわしい景観の形成に取り組んでいる。</p> <p>なお、上記「指針」については、平成 27 年 3 月に内容の更新を行った。</p>
今 後 の 予 定 等	事業者の開発意欲を捉え、「まちづくり方針」を踏まえながら、具体の都市計画や事業につなげていく。	上記「ガイドライン」等を踏まえ、村をはじめとする関係機関と連携し、世界自然遺産にふさわしい小笠原の都市づくりを推進していく。
備 考 (整備手法等)	・整備に当たっては、周辺整備も考慮しながら、地区計画などの適切な都市計画手法や事業手法を用いて進める。	

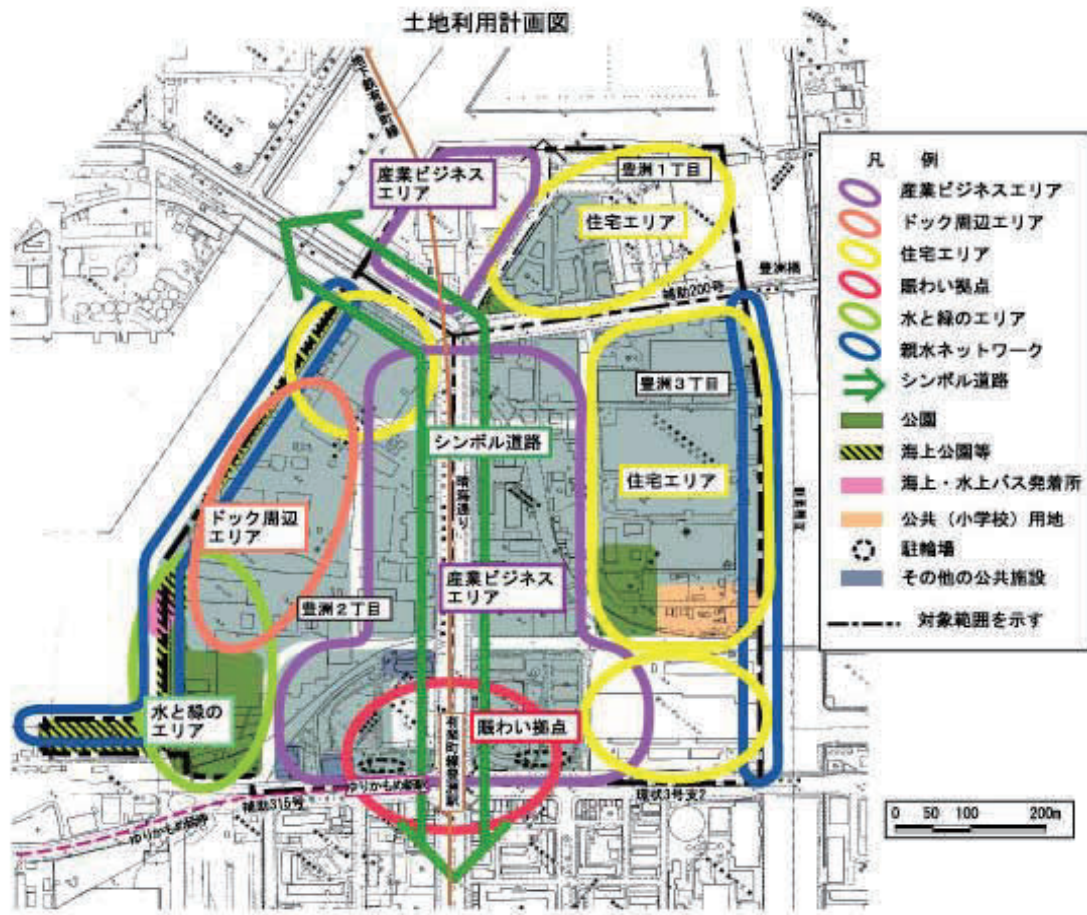


①台場・青海・有明 及び② 豊洲・晴海地域の開発計画

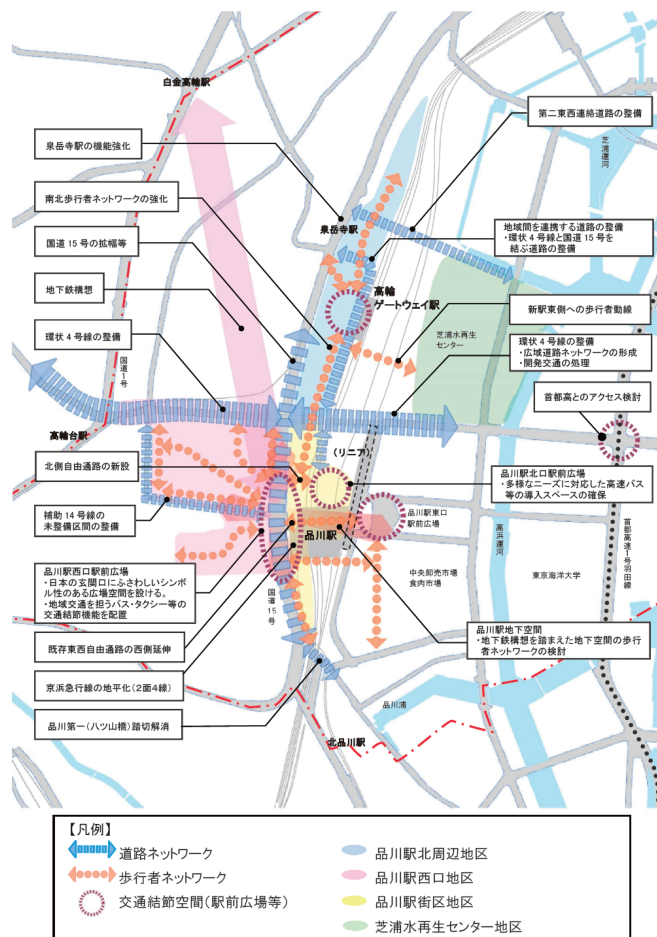




#### ④ 豊洲一～三丁目地区開発計画



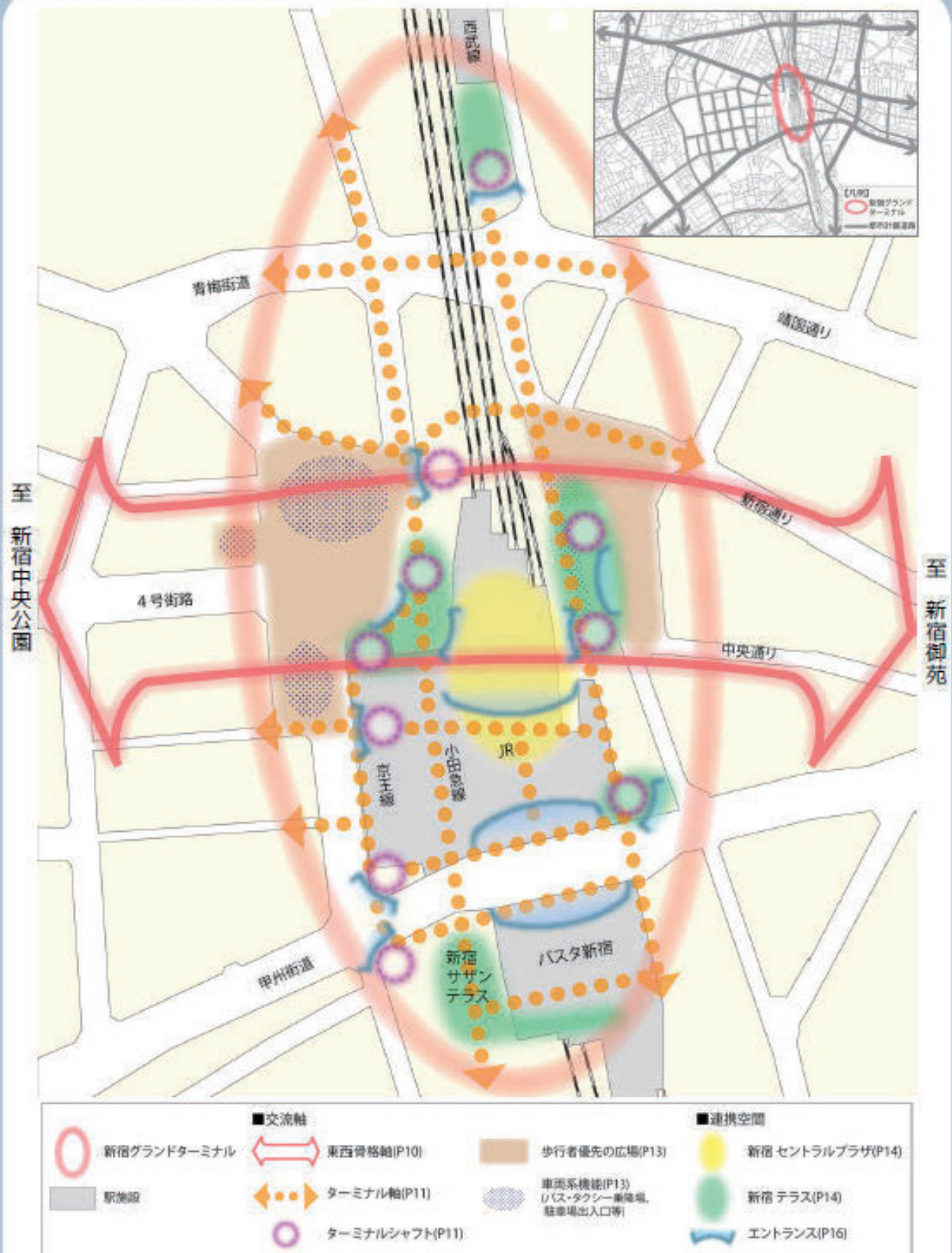
#### ⑤ 品川駅周辺





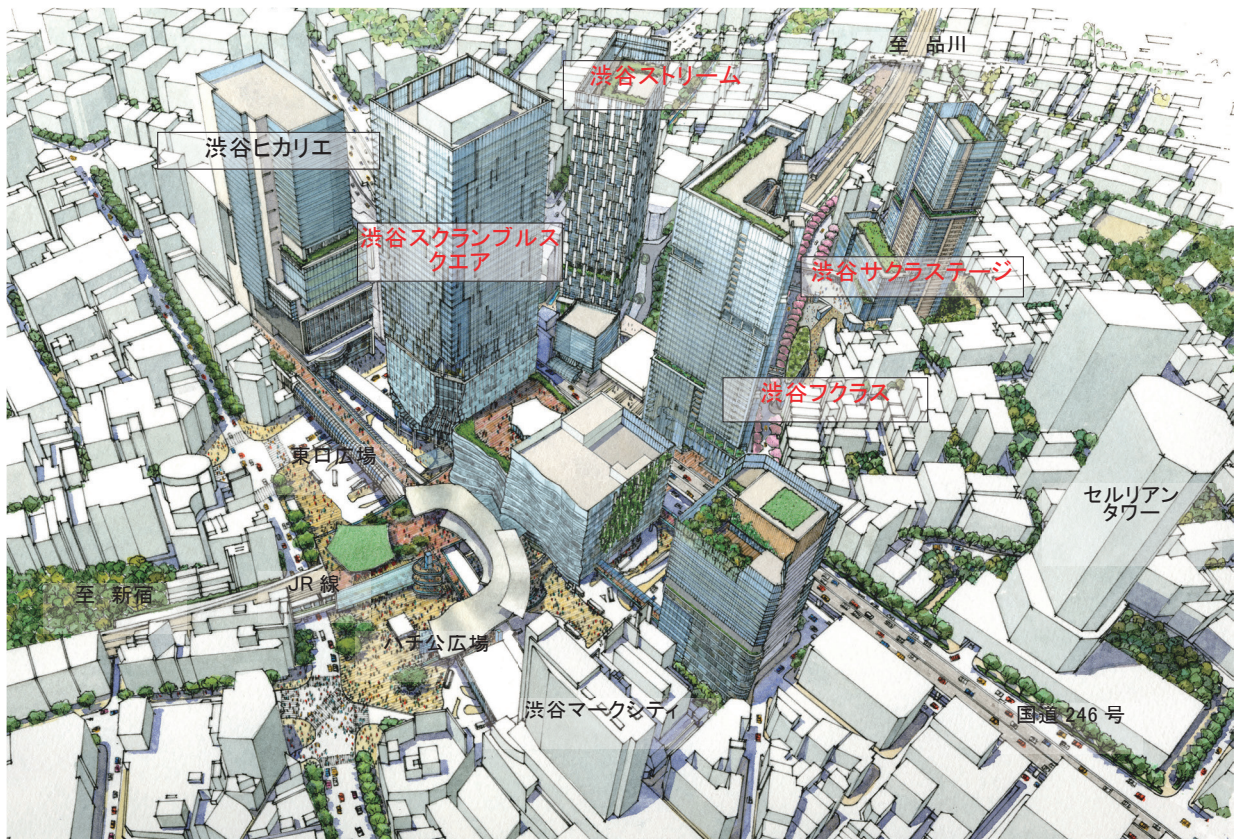
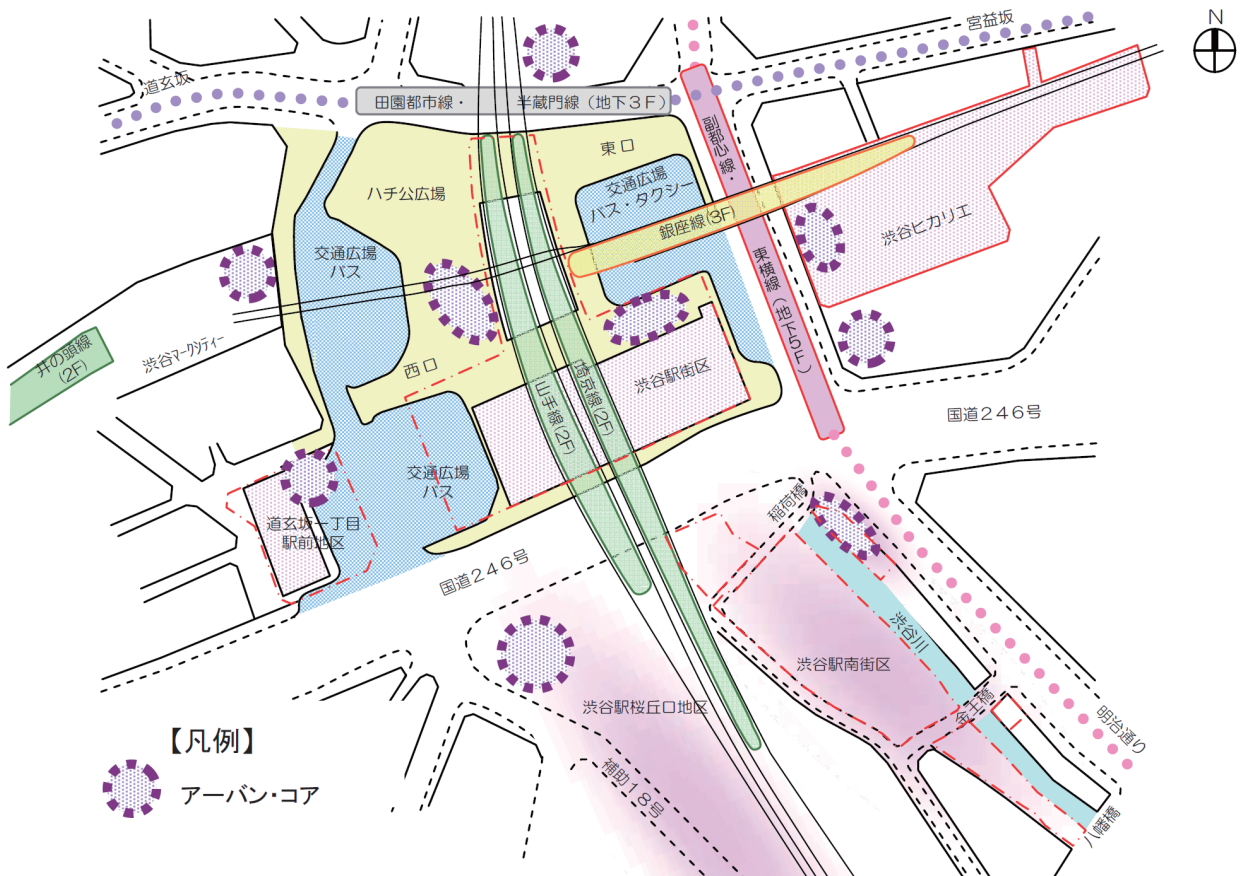
## ⑥ 新宿駅周辺

### グランドターミナルの再編イメージ





## ⑧ 渋谷駅周辺の開発計画





## 「多摩のまちづくり戦略」について



### はじめに

多摩地域には、古代にまで遡る深い歴史があります。また、都心部にはない豊かな緑とゆとりの空間を有し、大学・研究機関や企業の集積、さらにはアニメの聖地など、多彩な魅力を放っています。面積も東京の2分の1を占め、人口も約430万人が暮らしています。この魅力あふれる多摩地域における2050年代の将来像を描き、未来に向けた取組を示した「多摩のまちづくり戦略」を令和7年3月に策定しました。

「個性がいかされ活発な交流により、活力とゆとりある持続可能な多摩 ～緑のTAMA 手箱～」を将来像に掲げ、まちづくりの取組を推進します。

### 多摩のまちづくり戦略のポイント

- 多摩地域のポテンシャルや今後のインフラ整備を踏まえ2050年代のまちづくりのシーンの例を示しました。
- 「都市機能の集積を図るまちづくり」と「ストック活用型のまちづくり」を状況に応じて選択して、集約型地域構造への再編を着実に進めます。
- まちづくりの促進に向けて、ハード面の取組に加えソフト面からも地元自治体の取組を支援していきます。  
(取組例) まちづくりマッチングシステム：様々な主体が持つ専門性や強みを組み合わせ、まちづくりを促進
- 従来の政策誘導型のまちづくりを進化させ、3種類のプロジェクトを展開します。
  - ・ TAMA 拠点形成プロジェクト  
(多摩地域の58か所の拠点)  
地元自治体の課題解決を促進し、身近な地域で誰もが活動でき快適に暮らせるまちの実現を目指します。
  - ・ TAMA まちづくり推進プロジェクト  
(多摩都市モノレール箱根ヶ崎方面延伸部、立川周辺)  
地元自治体などが進めるまちづくりとも連携して都がプロジェクトを推進し、広域的に連たんする新たなまちの実現や首都東京のレジリエンスの向上を図ります。
  - ・ TAMA ニュータウンプロジェクト  
モデル地区での先行プロジェクトの実施によりまちづくりを先導し、地元自治体の取組を後押しします。

### 新たな生産拠点で革新的な農を支える

- 閉鎖工場等のリノベーションや跡地活用を図るなど、農に関わる最先端技術を活用したまちづくり

閉鎖工場  
の活用 × 都心アクセスの向上



未来型の  
ハイテク  
近郊農業

### 緑に囲まれた学園都市で国際人材を育てる

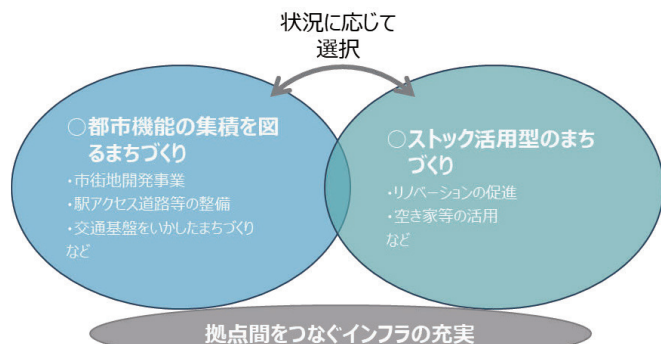
- 広い敷地や豊かなみどりをいかし、教育施設を誘導するとともに、周辺に子育て世代などの居住者を呼び込む

学校跡地  
の活用 × 都心アクセスの向上



緑豊かな  
インター  
ナショナル  
スクール

【まちづくりのシーンの例（抜粋）】



拠点間の連携や活発な交流を促進

【2050年代を見据えたまちづくり】



【まちづくりマッチングシステム】



【多摩都市モノレール箱根ヶ崎方面延伸部まちづくりのイメージ】

## 12 基地跡地利用計画

東京都内で昭和 45 年以降、令和 7 年 4 月 1 日現在までに返還された在日米軍基地は全部で 15 か所、面積は、約 1,212ha に及んでいます。これら基地跡地の多くは市街化された地域にあり、都内に残された貴重な都市空間であり、その有効かつ適切な利用を図らなければなりません。

基地跡地の大部分が国有地のため都及び地元自治体が跡地利用を図るためには、国及び地元自治体と調整しながら土地利用計画案を取りまとめ、国の処分方針の決定及び土地の処分を得ることが必要となります。基地跡地のうち、「関東平野地域における施設・区域の整理・統合計画」（通称：関東計画）によって返還された大規模跡地 5 か所（キャンプ朝霞、大和空軍施設、関東村住宅地区及び調布飛行場、府中空軍施設並びに立川飛行場）は、既に国有財産中央審議会（財務大臣の諮問機関）を経て、土地利用計画である「処理の大綱」が決定されています。その後、一部を除いて国有財産関東地方審議会（財務省関東財務局長の諮問機関）を経て個別の施設の事業主体に処分され、整備が進んでいます。

立川飛行場、関東村住宅地区及び調布飛行場並びに府中空軍施設の各基地跡地には「留保地」（国の方針で利用計画策定を留保された土地）が一部残っていますが、平成 15 年 6 月の財政制度等審議会答申「大口返還財産の留保地の今後の取扱いについて」を踏まえ、関係する自治体利用計画を策定し、その実現に向けて取り組んでいます。

第 3－41 表 主な大規模返還基地の概要

施設名 (返還年月日)	所在地	面積(ha)	利用状況【 】は計画
キャンプ朝霞 S48. 6. 20	練馬区 (埼玉県朝霞、和光、 新座各市)	35.2ha (317.7ha)	小・中・高等学校、福祉施設、公園、養護学校 司法研修所他
大和空軍施設 S48. 6. 30	立川市、東大和市	34.4ha	高校、住宅、商業施設、水道施設、電車基地、公園 警視庁教養訓練施設、重症心身障害児施設他
関東村住宅地区 及び 調布飛行場 S49. 12. 10	三鷹市、府中市、 調布市	203.7ha	養護学校、社会福祉施設、都営コムーター空港、 東京外国語大学、警察大学校、公園、総合スポーツ 施設他 【商業施設】
府中空軍施設 S50. 6. 30	府中市	59.2ha	中学校、公園、文化ホール、斎場、社会教育施設 航空自衛隊府中基地
立川飛行場 S52. 11. 30	立川市、昭島市、 国分寺市、国立市	573.3ha	国営公園、広域防災基地、運動場、再開発事業の施 設建築物、モノレール車両基地他 (立川地区) 国施設、調節池、公園、ごみ処理施設他 (昭島地 区)