# 第 2 部　　第 2 章

# 国際競争力の強化等に資する都市の再生

## 第１節　東京の都市構造と拠点整備の推進

### １　東京の都市構造と拠点の位置付け

#### (1) 都市づくりのグランドデザインにおける東京の都市構造

〔都市づくり政策部　広域調整課〕

都市づくりのグランドデザイン（平成29年９月策定）では、目指すべき都市構造として、「交流・連携・挑戦の都市構造」（広域的なレベル　**26ページ参照**）と「集約型の地域構造」（地域的なレベル　**27ページ参照**）の２層の構造により、都市活力の維持・向上と快適でゆとりのある都市生活の両立を図ることが示された。

従来、中核拠点として、都心、副都心、核都市などを位置付け、業務を中心に商業、文化などの高度な都市機能の集積を進めてきたが、今後、東京が一段と質の高い成長を遂げていくには、「業務機能を重視した受皿の育成」の視点から脱却し、都心、副都心などの拠点の位置付けや考え方を再編するとともに「地域の個性やポテンシャルを最大限発揮し、競い合いながら新たな価値を創造」していくことが重要であると示した。

都市づくりのグランドデザインで示した都市構造や拠点の考え方を踏まえ、それぞれの拠点等を具体的に位置付けていくため、都市計画区域マスタープラン等を令和３年３月に改定した。

その後、未曽有のコロナ危機、目前に迫る人口減少と本格的な少子高齢社会の到来、新技術の驚異的な進化、気候変動の深刻化など、東京を取り巻く情勢は大きく変化している。現在、こうした背景を踏まえ、都市づくりのグランドデザインの改定に向けた検討を進めており、令和８（2026）年３月には、改定に当たっての都の基本的な考え方を「『都市づくりのグランドデザイン」改定に向けた中間のまとめ」として取りまとめ、公表した。今後、令和８年度内の改定に向け、将来を見据えた戦略や新たな時代にふさわしい都市づくりの方策などを検討していく。

#### (2) 拠点等の整備推進のための「都市開発諸制度」の積極的活用

都市開発諸制度は、公開空地の確保などの公共的な貢献を行う良好な建築計画に対して、容積率などを緩和する制度である（**図表2-2-1参照**）。

都市づくりのグランドデザインで示す将来像の実現に向けて、都市開発諸制度を活用した都市開発等による拠点等の整備を戦略的に進めていくため、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（平成15年６月策定、令和２年12月改定）（活用方針）では、「中核的な拠点地区」、「活力とにぎわいの拠点地区」、「活力とにぎわいの拠点地区群」、「地域の拠点地区」、「枢要な地域の拠点地区」などのエリアごとに割増容積率の限度を設定するとともに割増容積率に相当する床面積のうち一定割合を、それぞれのエリアに対応した育成用途とすることを義務付け、メリハリのある都市空間の整備及び質の高い都市空間の形成を促進している。

活用方針は、社会経済情勢の変化を踏まえ、適宜見直しを行っており、平成20年度に低炭素型都市づくりと緑化、平成24年度に備蓄倉庫や一時滞在施設、平成26年度に高齢者福祉施設や子育て支援施設、平成28年度に宿泊施設や子育て支援施設等、平成29年度に無電柱化の誘導、平成30年度に水辺のにぎわい創出や駅まち一体開発の推進、令和２年度にみどりの保全・創出、木造住宅密集地域の解消及び水害に対応した高台まちづくり等の促進、令和５年度に都市開発における緑のさらなる充実、脱炭素化の推進等を図るため改定を行っている。

図表2-2-1　都市開発諸制度一覧表

| 項目 | 概要 | 開発例等 |
|---|---|---|
| 特定街区 | 207ページ参照 | 東京都庁、丸ビル |
| 再開発等促進区を定める地区計画 | 34ページ参照 | 六本木ヒルズ、東京ミッドタウン |
| 高度利用地区 | 206ページ参照 | 晴海トリトンスクエア、代官山アドレス |
| 総合設計 | 168ページ参照 | 恵比寿ガーデンプレイス、天王洲アイル |

図表 2-2-2　都市づくり政策の実現に向けた都市開発諸制度の活用について

| 項目 | 概要 | 項目 | 概要 |
|---|---|---|---|
| 防災都市づくりの推進 | 64ページ参照 | 緑化の誘導 | 145ページ参照 |
| 宿泊施設の整備 | 81ページ参照 | 良好な景観の形成 | 153ページ参照 |
| 子育て支援施設・高齢者福祉施設の整備 | 81ページ参照 | 都市開発における脱炭素化の取組 | 157ページ参照 |
| 公開空地 | 141ページ参照 | | |

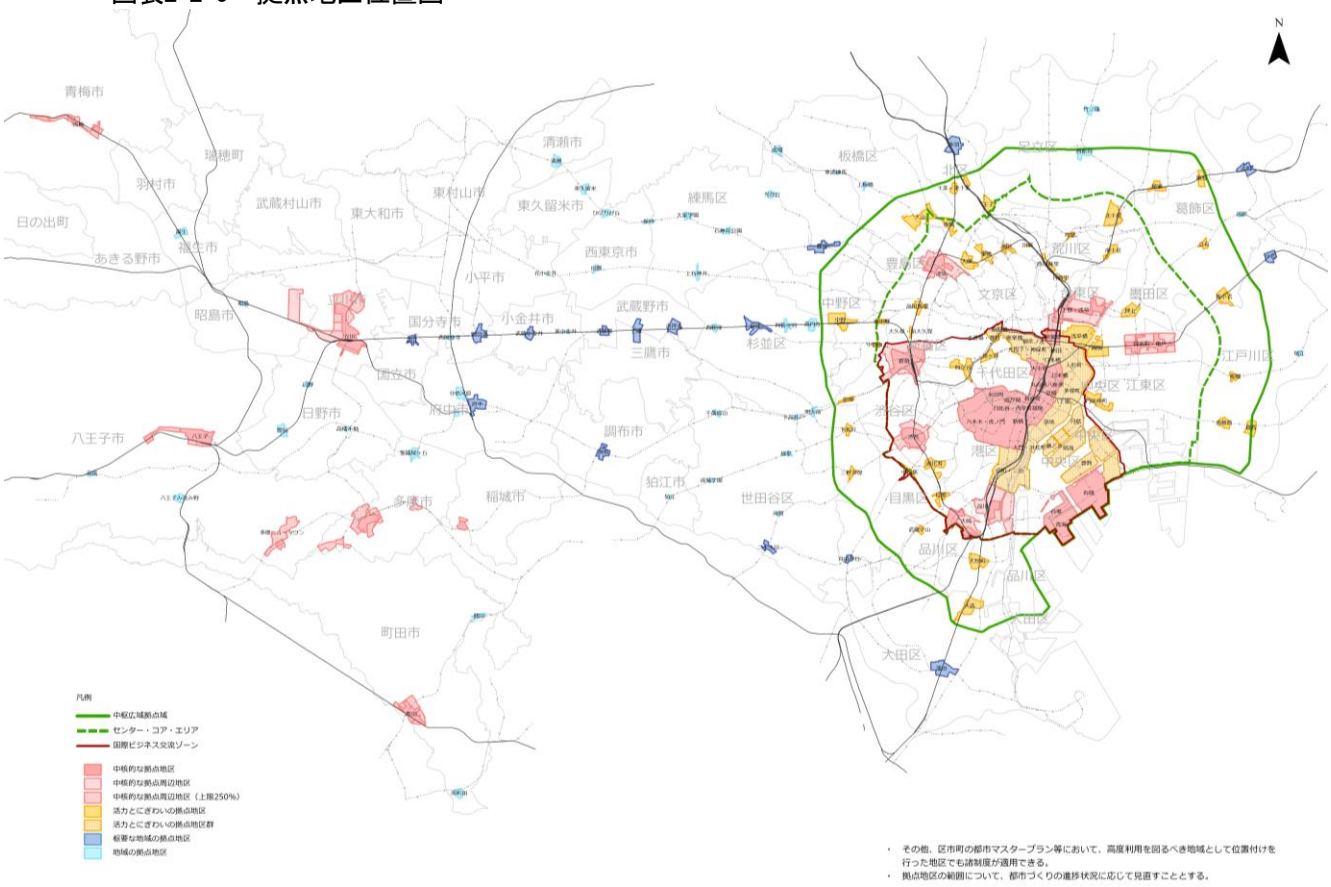
図表2-2-3　整備区分の概要

| 整備区分 | 概要 |
|---|---|
| 中核的な拠点地区 | 国際ビジネスや成熟社会にふさわしい都市文化などを支えていく高次の中枢管理機能のほか、国際ビジネス、業務、商業、芸術・文化、観光、居住など地域特性に応じた多様な機能の集積を図る地区 |
| 中核的な拠点周辺地区 | 「中核的な拠点地区」の周辺で、業務、商業、文化、交流、居住など複合的整備を促進する地区 |
| 活力とにぎわいの拠点地区群<br>活力とにぎわいの拠点地区 | 中枢広域拠点域内で鉄道乗車人員の特に多い駅（1,600万人/年以上）周辺等において、商業、文化、交流など地域の活力やにぎわいを生み出す多様な都市機能の集積を図る地区 |
| 地域の拠点地区 | 中枢広域拠点域外で鉄道乗車人員の多い駅（1,000万人/年以上）周辺等において、商業、医療・福祉などの生活に必要な都市機能や柔軟な働き方、暮らし方にも対応する都市機能の集積を図る地区 |
| 枢要な地域の拠点地区 | 中枢広域拠点域外で鉄道乗車人員が特に多い駅（1,600万人/年以上）周辺において、区市町の都市計画のマスタープランで重要な位置付けがある地区 |

**図表2-2-4　都市開発諸制度の主な適用地区**

| 整備区分 | | | 地区数 | 主な適用地区 |
|---|---|---|---|---|
| 中枢広域拠点域内 | 国際ビジネス交流ゾーン内 | 中核的な拠点地区 | 20 | 大手町、丸の内、有楽町、日比谷・内幸町、霞が関、永田町など |
| | | 中核的な拠点周辺地区 | 4 | 新宿、渋谷、大崎、品川 |
| | | 活力とにぎわいの拠点地区群 | 15 | 御茶ノ水、水道橋・春日・後楽園、九段下・神保町、神田、日本橋、人形町など |
| | | 活力とにぎわいの拠点地区 | 5 | 市ヶ谷、四ツ谷、目黒、恵比寿、中目黒 |
| | 国際ビジネス交流ゾーン外 | 中核的な拠点地区 | 3 | 池袋、上野・浅草、錦糸町・亀戸 |
| | | 中核的な拠点周辺地区 | 3 | 池袋、上野・浅草、錦糸町・亀戸 |
| | | 活力とにぎわいの拠点地区 | 35 | 大久保・新大久保、高田馬場、巣鴨、駒込、浅草橋など |
| 中枢広域拠点域外 | 中核的な拠点地区 | | 5 | 八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田 |
| | 中核的な拠点周辺地区 | | 5 | 八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田 |
| | 地域の拠点地区 | | 40 | 成増、八王子みなみ野、鶴川、南町田、花小金井、豊田など |
| | 枢要な地域の拠点地区 | | 16 | 蒲田、二子玉川、自由が丘、荻窪、赤羽、練馬など |
| | | | 151 | |

**図表2-2-5　拠点地区位置図**



## ２　拠点の整備

〔都市づくり政策部　開発企画課〕

### (1) 大手町・丸の内・有楽町地区

大手町・丸の内・有楽町地区は、我が国を代表する企業の本社機能が集積する国際的なビジネスセンターであるが、老朽化による国際競争力の低下が懸念されていた。

このため、平成８年、都は、千代田区、東日本旅客鉄道株式会社及び地元地権者とともに「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会」を設置し、地区の将来像等について議論してきた。平成12年には地区全体の再開発方針をハード・ソフトの両面で示した「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」を策定しており、直近では令和５年12月に更新している。

これまでに、新丸の内ビルディングなど、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・文化の継承など魅力あるまちづくりが進められている。有楽町地区では令和５年11月にまちづくり懇談会が新たな出逢い・交流・発信の拠点を目指す「有楽町まちづくりビジョン」を取りまとめ、これを踏まえ旧都庁舎跡地の活用を含め、まちづくりの検討が進められている。

今後もガイドライン等に沿ってまちづくりを誘導し、都市再生の先導的役割を果たしていく。

#### ア　大手町地区の機能更新

大手町地区（約38ha）は、平成15年に千代田区及び地区内地権者とともに「大手町まちづくり推進会議」を設置し、国の大手町合同庁舎の跡地を活用した段階的かつ連続した建替えにより地区全体の機能更新を効率的に行う取組（連鎖型再開発）を進めている(**図表2-2-6参照**)。平成21年に合同庁舎跡地に第１次開発、平成24年に第２次開発、平成28年に第３次開発の再開発ビルがそれぞれしゅん工した。

また、平成28年には第４次開発の常盤橋エリア（大手町地区（Ｄ－１街区））に係る都市計画決定及び市街地再開発事業の施行認可をし、令和３年７月にＡ棟（常盤橋タワー）、令和４年３月にＤ棟（銭瓶町ビルディング）がしゅん工し、令和10年のしゅん工に向けＢ棟などが工事中である。令和４年８月に大手町まちづくりのグランドデザインが策定され、地域特性を踏まえた「知の創発連鎖」を掲げ、「場・際・環」に着目した都市機能の更新や、業務継続可能な災害対応力の強化などに取り組んでいる。

**図表 2-2-6　大手町連鎖型再開発位置図**

### イ　東京駅丸の内口周辺の景観整備

東京駅丸の内口周辺は、赤レンガ駅舎、駅前広場及び行幸通りから皇居へとつながる首都東京の玄関口とも言える象徴的な空間である。

このため、平成16年度に本空間整備に当たってのデザインガイドラインを策定するとともに、平成17年に専門家等で構成するデザインフォローアップ会議を設置し、事業者が景観の専門家の助言を得ながら事業を進めてきた。平成22年に行幸通り（丸の内区間）がしゅん工し、平成24年には赤レンガ駅舎の創建当時の姿が67年ぶりに復元された。さらに、平成29年には東京駅丸の内駅前広場や行幸通り（皇居外苑区間）が完成し、日本の豊かな四季を彩る植栽や、御影石による舗装など、首都東京の顔にふさわしい風格ある都市景観が形成された。

**図表 2-2-7　東京駅丸の内駅前広場と行幸通り**

### (2) 日本橋・八重洲・京橋等

街区再編などにより、都市基盤の整備を図るとともに、老朽化した建築物の機能更新を推進し、質の高い業務機能、にぎわいを創出する商業・文化・交流機能の導入、歴史的建築物等をいかした魅力ある景観や、連続性に配慮した街並みの形成を図っている。

日本橋川沿いのエリアでは、中央区内の計５地区を都市再生特別地区に指定し、現在、全５地区で市街地再開発事業が事業化され、首都高の地下化への協力とともに、日本橋川の水辺空間の再生や老舗や江戸文化を生かした国際観光エリアの形成を図っている。

東京駅八重洲口前では、駅前広場や都市開発事業と連携したバスターミナル、地下・地上の歩行者ネットワークの整備等による交通結節機能の強化に向け、八重洲一丁目６地区、八重洲二丁目１地区及び八重洲二丁目中地区の３地区を都市再生特別地区として指定しており、令和５年10月に八重洲二丁目１地区の整備が完了した。

京橋エリアでは、京橋三丁目東地区を都市再生特別地区に指定し、駅とまち、Tokyo Sky Corridorを繋ぎ、京橋エリアの広域的な回遊性の強化を図っているほか、これまでにも、京橋二丁目３地区における歴史的建造物の保全・活用等、都市再生特別地区を活用した特徴ある開発が行われた。

### (3) 新宿駅周辺地域の整備

本地域は、1960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。

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、民間活力をい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。

こうした背景を踏まえ、東京都と新宿区は、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。

図表 2-2-8　西新宿地区の再整備イメージ図

その将来像を実現するため、新宿駅直近地区においては、令和元年12月に都市施設、地区計画、用途地域、土地区画整理事業の都市計画を決定した。これに基づき、駅や駅ビル等の機能更新とあわせて、有機的に一体化した「新宿グランドターミナル」として、新宿駅周辺地域の開発を先導していく。

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」（以下「再整備方針」という。）を令和５年３月に策定した。くわえて、再整備方針を踏まえ、「新しい西新宿地区」を先導する象徴的な空間として、都庁周辺を多様な人々の交流機会の創出や滞在を誘発する空間へ再整備するため、「都庁周辺の空間再編計画」を令和６年３月に策定した。今後、関係者と連携を図り、再整備方針及び都庁周辺の空間再編計画の実現に向けた取組を進めていく。

### (4) 渋谷駅周辺地域の整備

渋谷駅では、平成 20 年に東京メトロ副都心線が開業し、平成 25 年には東急東横線の地下化及び副都心線との相互直通運転が開始されるなど、交通利便性が拡充された。引き続き、駅舎改良に併せて駅前広場等と周辺市街地を一体的に再編整備し、安全性及び利便性の改善を図るとともに、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及び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。

図表 2-2-9　渋谷駅周辺整備イメージ図

また、駅周辺では、平成 20 年に策定

した「渋谷駅街区基盤整備方針」を踏まえ、土地区画整理事業により駅前広場等の整備を進めている。平成 24 年には「渋谷駅中心地区基盤整備方針」を策定し、ＪＲ線南口改札口の設置や歩行者ネットワークの拡充等を追加した。

こうした状況を踏まえ、民間事業者による都市計画提案が行われ、これまで、平成 25 年度に都市計画決定した渋谷駅地区をはじめとして、令和５年４月に都市計画決定した宮益坂地区等、計７地区の都市再生特別地区を定めている。さらに、駅周辺の地域では街区再編まちづくり制度を活用し、神南一丁目北地区、渋谷三丁目地区、道玄坂二丁目地区において、都が街並み再生方針を指定するとともに、区が地区計画を決定し、老朽化した建物の共同化等に合わせ、歩行者ネットワークの整備による回遊性の向上や、地区ごとの特性を踏まえたにぎわいや産業の機能集積等を図るまちづくりを促進している。

今後とも、公共と民間との協力の下、渋谷駅の機能更新と再編、駅前広場や道路などの公共施設の再編・拡充、駅ビルや周辺市街地の再開発を一体的に行うことにより、安全で快適な都市空間を創出していく。

### ⑸ 池袋駅周辺地域の整備

平成 27 年７月に池袋駅周辺地域が特定都市再生緊急整備地域に指定され、地元区は平成 28 年７月に「池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン」、平成 30 年５月には「池袋駅周辺地域基盤整備方針 2018」、令和６年２月には「池袋駅コア整備方針 2024」を策定している。

今後は、区の目指す将来像である、巨大ターミナルが持つポテンシャルに見合う発展型のまちづくりに向け、回遊性・利便性の高い歩行者中心の都市構造に転換するとともに、文化・芸術等の機能を強化し、魅力ある「国際アート・カルチャー都市」を形成するため、地元区や民間事業者等と連携しながら、池袋駅及び周辺市街地の再編、基盤整備等を推進していく。具体的には、池袋駅西口地区の民間開発における駅まち結節空間の整備や交通結節機能の強化、東口エリアで区が進める明治通りのクルドサック化やグリーン大通りの歩行者空間化等の拠点整備を推進していく。

### ⑹ 品川駅・田町駅周辺地域の整備

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。さらに、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の高まりを受け、平成 24 年１月に特定都市再生緊急整備地域として指定された。

本地域を取り巻く状況の変化を踏まえ、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（以下「ガイドライン 2014」という。）を策定した。ガイドライン 2014 では、品川駅・田町駅周辺地域の将来像を、「これからの日本の成長を牽引する国際交流拠点・品川」とし、これを実現するために、品川駅の再編整備や優先的に整備を進める地区における開発を、民間活力を引き出しながら段階的に推進していくこととしている。

平成 28 年４月に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、同地区の土地区画整理事業の都市計画決定を受けた。さらに、平成 30 年６月に西口地区の地区計画、同年 12 月に環状４号線の都市計画変更や京浜急行線連続立体交差計画の都市計画決定、平成 31 年４月に品川開発プロジェクト（第Ⅰ期）が都市計画決定されるなど、官民連携によるま

ちづくりが進められている。

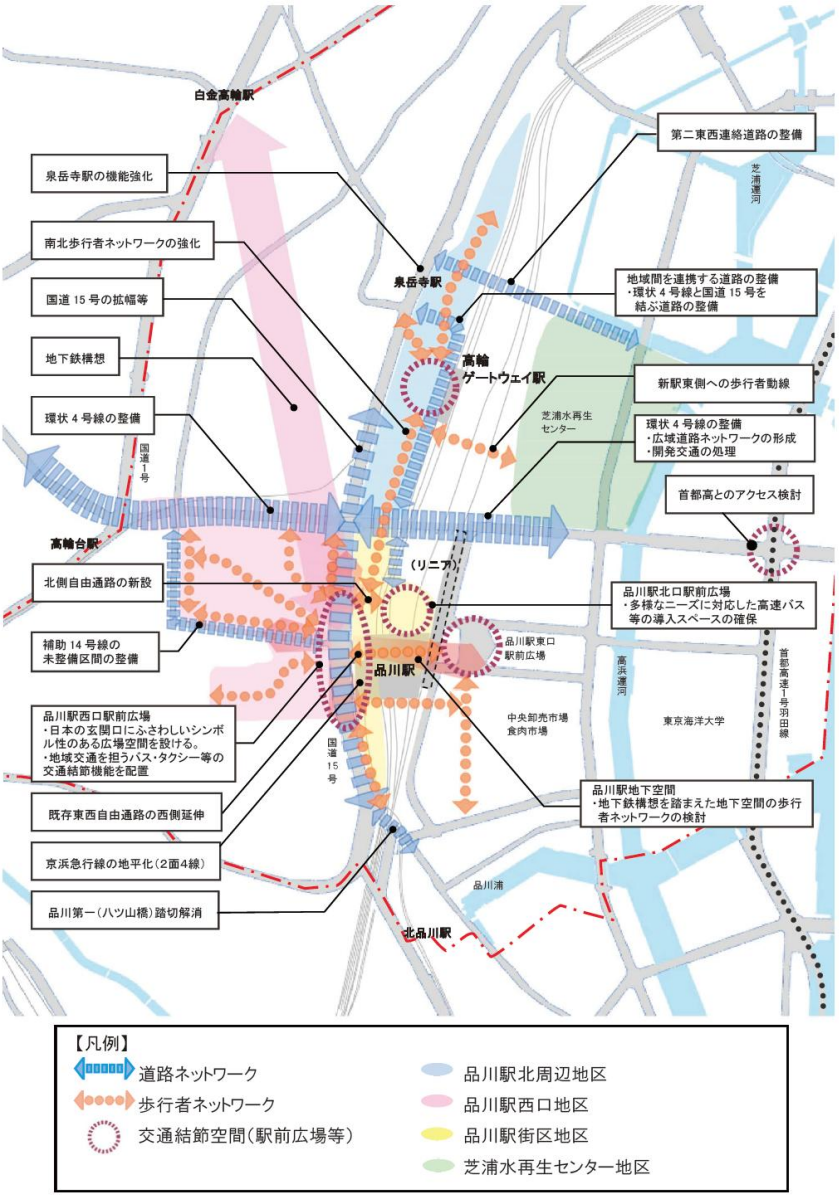
また、国土交通省は、平成31年３月に国道15号・品川駅西口駅前広場の事業計画を策定した。

こうした状況の変化を踏まえ、ガイドライン2014を改定し、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。

さらに、品川駅を中心に駅と街が一体となった都市基盤整備や空間・景観形成の目指すべき方向性を示すことにより、多様な事業者の計画・事業を調整するため、令和３年３月に品川駅えきまちガイドラインを策定し、令和５年７月に行政と事業者等が連携してまちづくりを推進するため、えきまちガイドライン（創造編）2023を策定した。

令和８年３月に、４街区に続いて１～３街区が開業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（**98・103ページ参照**）。

**図表 2-2-10　品川駅・田町駅周辺地域の都市基盤整備の在り方**




**出典：品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020**

### ⑺ 中野駅周辺

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

中野駅周辺では、中野区が策定する「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン」（平成 18 年策定、平成 21 年・平成 24 年改訂）を踏まえ、中野区の中心拠点としての取組が進められている。

そのうち、中野四丁目地区では、平成 19 年に再開発等促進区を定める地区計画を策定し、区画道路や、都市計画公園（中野四季の森公園）の整備に合わせた業務ビルや大学・病院の立地等、新たな活力を生み出す都市空間の形成に向け、中野駅周辺の各地区とも連携した段階的なまちづくりが進められている。今後も、事業の進捗に合わせて、適宜、地区計画（再開発等促進区）の変更など、都や区において適切に都市計画の手続を行っていく。

### ⑻ 浜松町・竹芝・虎ノ門周辺

浜松町、竹芝、虎ノ門では、都市づくりと連携した交通結節点の機能強化とともに、コンテンツ研究・人材育成拠点の整備や新たな産業創出などの国際的なビジネス交流拠点の形成など、都市機能の集積を図っている。浜松町二丁目４地区では、ＪＲ・モノレール駅改良とあわせた広場や歩行者デッキの整備が進められており、竹芝地区では、令和４年 12 月に東京ポートシティ竹芝が事業完了して、地上から６階まで続く 1,700 ㎡の豊かに緑化されたスキップテラスや浜松町と竹芝ふ頭等をつなぐ歩行者デッキが整備された。また、虎ノ門では、令和５年７月に東京メトロ日比谷線の虎ノ門ヒルズ駅が開業するとともに、同年 10 月には虎ノ門ヒルズステーションタワーが開業し、駅とまちが一体となった交通結節空間が新たに整備された。

### ⑼ 東京臨海地域の整備

東京臨海地域は、羽田空港と東京港を擁し、都心に近接した陸海空の結節点として、人・モノ・情報の広域的な交流を支える拠点性の高い地域である。都市の活動を支えるとともに、レガシーとなる東京 2020 大会の各種競技施設等を生かしたまちづくりも踏まえ、都心を中心とする内陸部と東京臨海地域とを一体的に捉えながら、東京圏全体の活力を向上させていくことが重要である。

都市づくりのグランドデザイン及び東京ベイｅＳＧプロジェクトVersion1.0を踏まえて策定した「東京ベイｅＳＧまちづくり戦略2022」に基づいて、関係局等と連携して、サステナブル・リカバリーの考え方に立脚した次世代都市への再編を目指した取組を推進する。

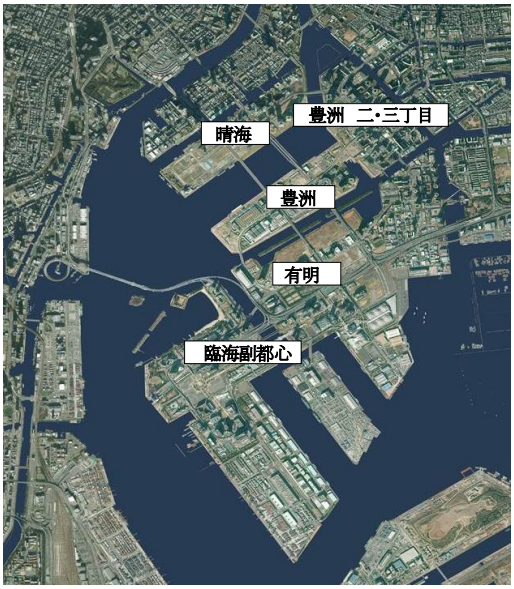
### ア　臨海副都心

平成９年に臨海副都心まちづくり推進計画を、平成10年に臨海副都心まちづくりガイドラインを策定し、計画的なまちづくりが進められている。臨海副都心の中でも既存市街地の存在する有明北地区においては、平成14年に有明北地区まちづくりガイドラインを策定し、周辺環境との調和に配慮した開発を誘導している。

有明北地区では、有明アリーナやアーバンスポーツ施設など、東京2020 大会のレガシーを生かし、地域のにぎわいを創出していく。

また、台場地区においては、歩行者中心の道路空間等と海に開かれた建物を一体的に活用した魅力ある水辺空間の創出に向け、まちづくりに取り組んでいく。

**図表 2-2-11　臨海地域（航空図）**




資料提供：東京都港湾局

### イ　豊洲・晴海地区

居住、業務等と諸機能とが効果的に複合された活力ある市街地の形成等を図るため、「豊洲・晴海開発整備計画」に基づき、事業を推進していく（**晴海五丁目西地区：103ページ参照**）。

### ウ　豊洲二・三丁目地区

平成13年に策定した「豊洲１～３丁目地区まちづくり方針」に基づき、造船所跡地において、交通結節機能や業務・商業機能、居住機能、水辺やドック跡をいかした交流機能などが整備された。

## (10) 業務核都市の育成・整備

〔多摩まちづくり政策部　多摩まちづくり推進課〕

昭和61年の第４次首都圏基本計画において、東京都区部への一極依存構造を是正し、多核多圏域型の地域構造として再構築するため、都内では八王子市、立川市及び青梅市が自立都市圏の中心となる業務核都市として位置付けられた。また、平成11年の第５次首都圏基本計画において、地域相互の機能分担と連携、交流を行う「分散型ネットワーク構造」を目指し、広域的な連携の拠点となる都市として、町田市及び多摩市が業務核都市として位置付けられた。

これら業務核都市の育成・整備に当たっては、多極分散型国土形成促進法に基づき、それぞれの業務核都市基本構想を策定（経緯は下記参照）し、業務などの諸機能の立地促進を図ってきた。

（業務核都市基本構想の策定経緯）

- 平成　7年　　八王子・立川業務核都市基本構想を策定
- 平成 14 年　　多摩市を加えた八王子・立川・多摩業務核都市基本構想を策定
- 平成 16 年　　町田・相模原業務核都市基本構想を策定
- 平成 21 年　　青梅業務核都市基本構想を策定

都では現在、都市づくりのグランドデザインを踏まえた都市開発諸制度活用方針において、中核的な拠点地区などに位置付け、引き続き育成・整備を図っている。

### (11) 都市再生事業の推進

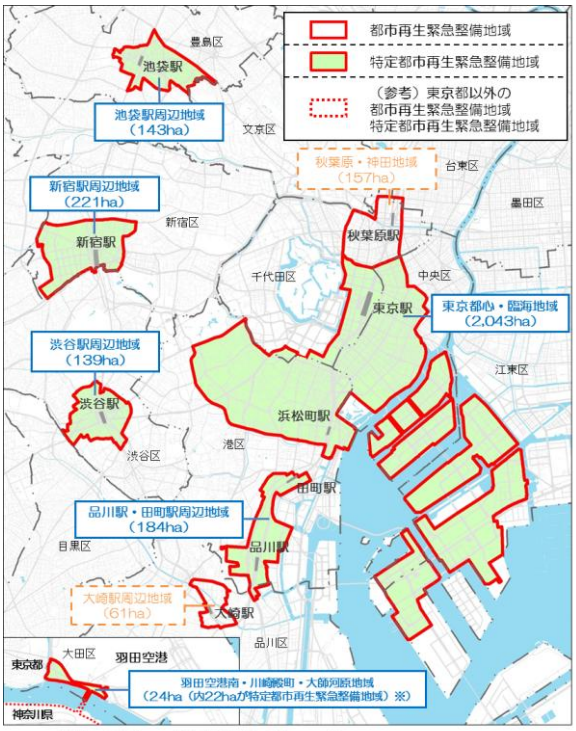
国は、都市の再生に関する施策を迅速かつ重点的に推進するため、都市再生本部を設置し、これまでに13次の都市再生プロジェクトを決定するとともに、民間都市開発投資促進のための緊急措置などを行ってきた。

平成14年には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いかした都市開発を誘導するため、政令で都市再生緊急整備地域を指定し、緊急整備地域ごとに都市再生本部が地域整備方針を策定することができるようになった。

都市再生特別措置法では、緊急整備地域内において、既存の用途地域等に捉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た。

また、平成23年には国際競争力強化を目的として都市再生特別措置法が改正され、特定都市再生緊急整備地域の制度が創設され、これまでに都内６地域が指定されており、令和５年８月には、東京都心・臨海地域が拡大され、虎ノ門・霞ヶ関を含むエリアが追加された。

**図表 2-2-12　都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域**



※羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域の面積については、東京都内分を記載

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、先進的ビジネス支援機能の誘導や災害対応力の向上、自立分散型エネルギーの確保、環境負荷低減への取組、都市緑化の創出、風格ある景観形成などの都市づくりを推進している。今後も優良な民間プロジェクトを通じて、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く（**図表 2-2-12・13、巻末資料Ⅰ－11・Ⅲ－１参照**）。

【都市再生緊急整備地域等への主な支援措置】

都市再生緊急整備地域においては、以下の特別な措置を受けることができる。

- 都市計画等の特例として、土地利用規制の緩和や都市計画の提案、事業認可等の手続期間の短縮
- 民間プロジェクトに対する金融支援や税制措置を受けるための国土交通大臣の認定等（民間都市再生事業計画認定制度）

また、特定都市再生緊急整備地域においては、以下の特別な措置を加えて受けることができる。

- 下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和
- 民間都市開発プロジェクトの認定の迅速化（２か月→１か月）
- 道路の上空利用のための規制緩和
- 税制支援（大臣認定を受けた優良な民間プロジェクトへの支援の深掘り）
- 都市拠点インフラの整備に対する予算支援　など

図表 2-2-13　最近しゅん工・開業した地区例

**東急歌舞伎町タワー**
（令和５年４月開業）
〔歌舞伎町一丁目地区〕

**麻布台ヒルズ**
（令和５年１１月開業）
〔虎ノ門・麻布台地区〕

### (12) 既存ビルのリノベーションによるまちづくり

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

人口減少と高齢化、都内には、歴史的な街並みや産業集積など、個々に特色を持つ個性あるエリアが点在している。そうしたエリアにおいて、老朽化した建物の建替え等が無秩序に進めば、魅力的な街並みや特徴ある産業集積が消失する可能性がある。成熟都市として一段と質の高い成長を遂げるため、地域の特色や個性に着目し、既存ストックを生かしたまちづくりの推進が必要である。

このため、こうした守り・育てるべき地域の個性を持つエリアにおいて、先行的な区の取組を支援するとともに、民間事業者が取り組むリノベーション・モデル事業を実施し、既存ビルのリノベーションを促進する仕組みを構築するなど、地域の歴史や魅力を生かしたまちづくりに取り組んでいく。

また、リノベーションによるアフォーダブル住宅の供給に向け、課題や効果に係る知見を収集し、事例として発信するとともに、今後の取組に反映するため、民間事業者が取り組むプロジェクトを公募・選定し補助を行う、リノベーションによるアフォーダブル住宅供給チャレンジ事業を実施している。

### (13) 工事期間中のにぎわい創出

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

大規模開発においては、工事期間が長期に及ぶことから、工事期間中も地域の魅力やにぎわいを維持し続けるための取組が求められる。例えば、仮囲いにアート作品を展示するなど、工事期間中もにぎわいを継続できる取組を推進していく。

## ３　拠点等の整備における都市機能の誘導

〔都市づくり政策部 広域調整課〕

拠点等の整備に当たっては、都市開発諸制度を活用し、質の高い居住や、宿泊施設、子育て支援施設、高齢者福祉施設といった都市に必要な機能の誘導を推進している。

### (1) 質の高い居住の誘導

これまでの量的拡大から質の向上へ転換し、少子高齢化、国際化や多様なライフスタイル等に的確に対応するため、サービス付き高齢者向け住宅やこどもすくすく住宅、東京ささエール住宅等の質の高い住宅の整備とともに、高経年マンションの建替えや木造住宅密集地域の改善に向けた受皿住宅の整備等を促進している。

また、駅とまちが一体となる取組など開発区域外の都市基盤整備により質の高い住環境の形成を図る場合、割増容積率の最高限度を超えることができることとし、多様なニーズやライフスタイルに対応した住宅の供給の促進を図っている

### (2) 宿泊施設整備の誘導

国際競争力の向上や観光都市を実現する上では、都市の交流活動を支える都市機能である宿泊施設の整備を促進することが重要である。このため、宿泊施設整備を行う場合には、その床面積に相当する容積率を割り増し、また、宿泊施設部分の床面積の建築物の延べ面積に対する割合に応じて割増容積率の最高限度を超えることができることとし、宿泊施設の整備促進を図っている（**69ページ参照**）。

### (3) 子育て支援施設、高齢者福祉施設整備の誘導

人口減少・少子高齢社会の到来を見据えたまちづくりを進める上では、地域の実情に応じた子育て支援施設や高齢者福祉施設の立地を促進することが重要である。このため、子育て支援施設や高齢者福祉施設を整備した場合には、その床面積に相当する容積率を割り増すこととしている。また、一定規模以上の開発計画については、子育て支援施設整備の必要性等を区市町村との協議により確認することを都市開発諸制度の適用条件としている。

さらに、高齢者福祉施設の床面積については、割増容積率の最高限度を超えることができることとし、福祉インフラの整備促進を図っている（**69ページ参照**）。

## 第２節　多摩・島しょ地域の特色を生かしたまちづくり

### １　多摩・島しょのまちづくり

〔多摩まちづくり政策部　多摩まちづくり推進課〕

### (1) 多摩のまちづくり戦略

都は、社会状況の変化などを踏まえ、「多摩の拠点整備基本計画」（平成 21 年）を発展的に見直し、令和７年３月に「多摩のまちづくり戦略」を策定した。

本戦略では、目標年次を 2050 年代とし、「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することとしている。多様な主体が連携し課題解決を図るまちづくりマッチングシステムなどの支援策を活用し、ハード・ソフト両面から地元自治体の取組を支援するとともに、３種類のプロジェクトを展開する。

今後、本戦略で位置付けた取組を展開し、魅力あふれる多摩地域の実現に向けて取り組んでいく。

ア　TAMA 拠点形成プロジェクト

多摩地域の 58 か所において、支援策も活用しながら地元自治体の課題解決を促進し、拠点整備を推進していく。

イ　TAMA まちづくり推進プロジェクト

地元自治体などが進めるまちづくりとも連携の上、都がプロジェクトを推進し、広域的に連坦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る。

多摩都市モノレール箱根ケ崎方面延伸部では、「新しい暮らし方・働き方のモデルとなり、多様な都市機能が人を呼び込み、緑の恵みを最大限にいかしたまち」の実現を目指し、地元市町との連携のもと、延伸に先駆け、まちの魅力や将来イメージが体験できるプログラムを実施するとともに、まちの象徴となる駅舎をデザインする。

立川周辺では、広域防災拠点の周辺において、新たな防災拠点整備や民間開発の機会も捉え、多摩地域の防災活動の拠点となるまちづくりを展開するとともに、防災拠点への複数ルート確保等によるアクセス強化を図り、首都東京のレジリエンスを高める。

ウ　TAMA ニュータウンプロジェクト

都が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ていく（**83 ページ参照**）。

### (2) 世界自然遺産にふさわしい小笠原の都市づくり

小笠原村及び関係各局で構成される「小笠原都市づくり連絡会議」を設置し、土地利用や街並み景観の観点から世界自然遺産登録地（平成 23 年登録）としてふさわしいまちづくりを進めている。

このうち、景観に関しては「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」（平成 20 年策定、平成 27 年３月更新）を公表した。

引き続き、本指針や「小笠原地域づくりガイドライン（平成 19 年策定）」により、秩序ある土地利用の構築、小笠原らしい街並み景観の形成等を目指していく。

## 2　多摩ニュータウン

〔多摩まちづくり政策部　多摩まちづくり推進課・多摩ニュータウン課〕

多摩ニュータウンは、東京都西南部の多摩丘陵に位置し、八王子、町田、多摩及び稲城の４市にわたる総面積 2,853ha、東西 14 ㎞、南北２㎞～３㎞の地域に広がる日本最大級のニュータウンである。

昭和 30 年代の東京は、人口急増に伴う深刻な住宅難に直面し、住宅地開発は既成市街地から周辺地域へと拡大していった。昭和 30 年代の終わり頃には、区部周辺地区のみならず多摩地域においても無秩序な住宅地開発が進行していたことから、乱開発の防止や居住環境の良い宅地や住宅を大量に供給することを目的として、昭和 40 年に多摩ニュータウン建設に関する計画が決定され、昭和 46 年には諏訪・永山地区から入居が開始された。

開発主体は東京都、日本住宅公団（現都市再生機構）及び東京都住宅供給公社の３施行者であり、この３施行者による新住宅市街地開発事業と土地区画整理事業などによって、宅地造成や都市基盤の整備を行う等、先導的なまちづくりを展開してきた（**図表 2-2-14 参照**）。

昭和 61 年以降は、昼夜間人口の不均衡などを解消するため新住宅市街地開発法の一部が改正され、事務所、研修所等の業務系施設の導入が可能となり、多様な機能を持つニュータウンとして発展してきた。

現在は、住宅をはじめ、業務、商業、教育、文化など、多様な施設が立地し、人口約 22 万人を擁する多摩地域における重要な複合拠点となっている。

### (1) 多摩ニュータウンの再生

初期入居地区では入居開始から 50 年以上が経過し、少子高齢化の進行に加え、施設の高経年などの様々な課題が顕在化している。

これまで都は、平成 24 年に「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」、平成 30 年に「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」を策定し、再生に向けたまちづくりの方針などを示し、地元市などによるまちづくりを支援してきた。

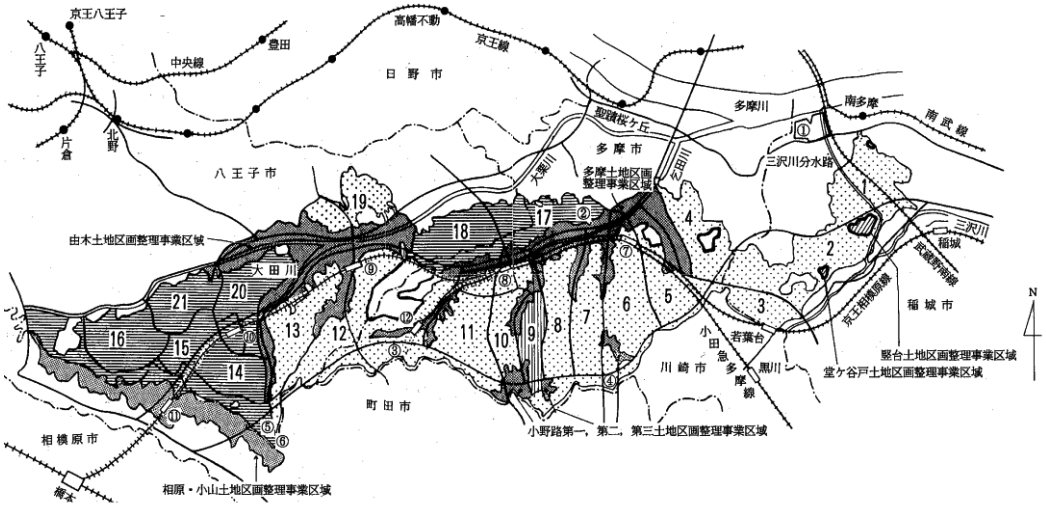
一方、多摩ニュータウンを取り巻く環境は、リニア中央新幹線神奈川県駅（仮称）や南多摩尾根幹線などの交通インフラ整備の進展、さらにコロナ禍を契機としたデジタル化の急速な進展、働き方改革の定着など、大きく変化している。

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る。

また、令和８年３月には「多摩ニュータウン実行プログラム」を取りまとめた。多摩ニュータウンの新たな再生方針で示した将来像の実現に向けて、都や地元市をはじめ各主体がそれぞれの役割を担い、まちづくりを進めていくために、三つの先行プロジェクトの検討及び取組内容を取りまとめた。多摩ニュータウン全域に横展開していくことに加えて、全国のニュータウンを所管する自治体間連携を拡大・強化していく。

引き続き、様々な主体との連携を図り、持続可能で活力あるまちの実現に向けて多摩ニュータウンの再生を推進していく。

図表 2-2-14　多摩ニュータウン基本計画図




| | | | |
|---|---|---|---|
| 凡例 | 新住宅市街地開発事業 | 事業認可区域施行者－東京都 | [　738.4ha] |
| | 新住宅市街地開発事業 | 事業承認区域施行者－都市再生機構 | [ 1,429.2ha] |
| | 新住宅市街地開発事業 | 事業認可区域施行者－東京都住宅供給公社 | [　49.7ha] |
| | 土地区画整理事業 | 施行者－東京都 | [　627.7ha] |
| | 土地区画整理事業 | 施行者－都市再生機構、組合 | [　8.3ha] |

[　] は令和７年４月１日現在の整備面積

### (2) 先行プロジェクト

多摩ニュータウンにおける初期入居地区である諏訪・永山地区については、多摩ニュータウン全体の再生を先導するモデル地区として位置付け、多摩市と共同で設置した「諏訪・永山再生プロジェクト検討会議」等を通じ、関係者と連携しながら、永山駅周辺の再構築、南多摩尾根幹線沿道の都有地活用、近隣センターの再生に向けた検討を一体的に進めている。また、多摩ニュータウンの魅力や再生に向けた取組に関する情報発信の強化等を図り、今後のまちづくりに生かしていくため、令和６年６月に永山駅前に「多摩ニュータウンまちづくりステーション」を開設した。今後は検討を深度化し、関係者のまちづくりへの機運醸成を図っていく。

多摩センター駅周辺地区では、リニア中央新幹線の開通や多摩都市モノレールの延伸等を見据え、より魅力的なまちにするため、令和７年度に策定した「多摩センター未来ビジョン」に基づき、様々な主体と連携・協働しながらまちづくりに取り組んでいく。

南大沢地区では、地元市、都立大学及び地元企業と共に、引き続き先端技術の社会実装などスマートシティのまちづくりに取り組む。また、様々なスマートサービスを充実させ、都有地活用事業と連携して、更なるにぎわいを創出していく。

### (3) 宅地販売

新住宅市街地開発事業と相原・小山土地区画整理事業による造成宅地について、これまで 476ha を販売し、未処分宅地は八王子市 9.5ha（定期借地 5.4ha 含む。）、多摩市 2.4ha、合計 11.9ha である（令和８年４月１日現在）。当時の住宅都市整備公団（現都市再生機構）及び東京都住宅供給公社は平成６年度、東京都住宅局は平成８年度を最後に宅地購入を停止したことにより、現在は、主に民間企業へ販売

し、まちづくりを進めている。

ア　宅地販売の状況

【住宅用地】

戸建住宅用地を中心に、平成25年度に全画地の販売を完了した。

【商業・業務用地】

南大沢駅周辺は商業施設等の立地によりにぎわいを見せており、平成27年度に２画地を販売し、残る宅地5.4haについては定期借地を活用し、集客力ある商業機能を誘致した。

多摩センター駅北側地区については、駅や幹線道路からのアクセスの問題や高台で視認性が悪いなど、販売阻害要因はあるものの、平成26年度に１画地を販売し、複合型の都市づくりを促進させた。

相原・小山地区は、ロケーションが良好なため大型物販店やマンションなどが建ち並び、急速に発展しており、平成26年度に全画地の販売を完了した。

イ　販売促進方策

次のような方策により販売促進を図っている。

(ｱ) 企業等へ直接売り込む営業活動のほか、不動産仲介業の４協会に対して販売業務委託を行うなど、民間企業の持つ販売網を活用している。

(ｲ) 現在の社会経済情勢や今後のまちづくりを視野に入れ、必要に応じた用途の変更や土地利用計画等の見直しを実施し、需要に応じた宅地の供給に努めている。

(4) 坂浜平尾地区土地区画整理事業

稲城市の南西部に位置する坂浜平尾地区は、緑や畑が広がる自然が豊かな地域であるが、多摩ニュータウンをはじめとする周辺開発の影響も受け、開発圧力が高まりスプロール化が進行しつつあった。そうした動きを受けて都は、平成９年に土地区画整理事業の都市計画を決定した。

しかし、その後の社会経済情勢の変化による都財政の悪化など、事業を取り巻く環境が大きく変化したことから、都施行による土地区画整理事業の実施が困難となり計画が見直された。

平成 14 年からは、都は市とともに都施行土地区画整理事業に代わるまちづくりを進め、これまで、鶴川街道の北側区域を地区計画によるまちづくりへと変更し、上平尾地区や小田良地区では組合施行による土地区画整理事業の促進を支援し、両地区で事業が完了した。

また、現在、建設局により進められている道路・河川の整備や、新たな組合施行土地区画整理事業の立ち上げなど、今後のまちづくりに向けた関係機関との調整・協議を行っている。

## 第３節　民間活力を生かしたまちづくりプロジェクトの推進

### 1　都有地等を生かしたまちづくり

#### (1) 都市再生ステップアップ・プロジェクト

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

〔市街地整備部　企画課〕

本プロジェクトは、活力と魅力ある東京を実現するため、全庁的な取組の下、地区の特性に応じコンセプト等を定め、民間の資金力やノウハウを取り入れて複数の都有地を一体的に活用するとともに、周辺開発を誘発し、まちづくりを促進することにより、地域の活力を一層向上させていく事業である。

実施地区として、平成22年に竹芝地区、平成23年に渋谷地区の公表を行った。

本プロジェクトでは、有識者のヒアリングなどを行いながら、都有地の活用を通じて、地区に応じたまちづくりの誘導目標を示したガイドラインを策定・公表し、その後、公募型プロポーザル方式により、ガイドラインに則した提案を民間事業者から受け、最も優れた提案者と都とが基本協定を締結し、事業を進めていく。

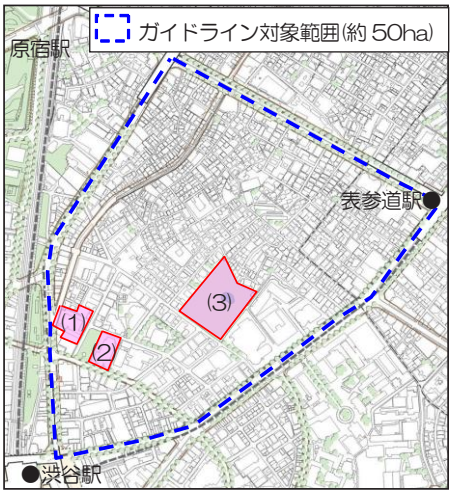
| 【竹芝地区】のプロジェクト概要 | |
|---|---|
| ①事業対象区域 | ［活用都有地］　港区海岸一丁目20番９（地番）ほか　面積：約1.5ha（赤実線内）<br>(1)東京都公文書館跡地、(2)東京都計量検定所跡地、<br>(3)東京都立産業貿易センター跡地<br>［ガイドライン及びエリアマネジメント対象範囲］　面積：約28ha（青破線内） |
| ②まちづくりの誘導目標 | 「豊かな緑、海、文化を実感できる、活気ある業務・商業等の拠点を形成」<br>・国際競争力の強化に資するビジネス拠点の形成<br>・防災対応力を備えたスマートシティの推進<br>・魅力ある都市環境の創出 |
| ③整備内容 | ・新産業貿易センターと民間施設の合築・連携による産業振興とにぎわい創出<br>（コンテンツ産業と研究開発、交流機能の整備）<br>・浜松町と竹芝ふ頭等をつなぐ歩行者ネットワークの整備<br>・防災対応力の強化とエネルギーネットワークの整備<br>・環境教育の拠点形成と環境負荷低減への取組<br>・エリアマネジメントの推進による地域の魅力向上 |
| ④スケジュール | 平成24年度：事業者募集要項の公表、事業者提案受付<br>平成25年度：事業予定者決定、基本協定の締結<br>平成26年度：国家戦略都市計画建築物等整備事業認定（計画決定）<br>平成27年度：定期借地権設定契約の締結（公文書館跡地、計量検定所跡地）、<br>民間事業者による工事実施等<br>平成28年度：定期借地権設定契約の締結（産業貿易センター跡地）<br>業務棟高層部(計量検定所跡地)着工<br>平成29年度：業務棟低層部(産貿センター跡地)、住宅棟(公文書館跡地)の着工<br>令和２年度：しゅん工・引継ぎ（業務棟５月、住宅棟６月、まちびらき９月） |

**図表 2-2-15　位置図**

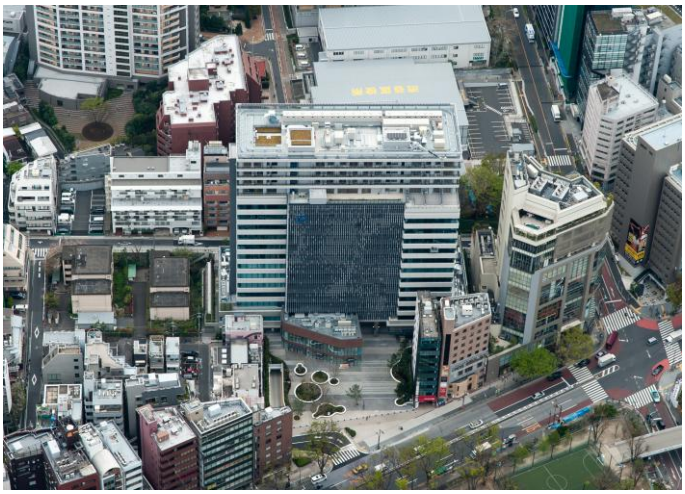
**航空写真（竹芝地区）**

| 【渋谷地区】のプロジェクト概要 | |
|---|---|
| ①事業対象区域 | ［活用都有地］渋谷区渋谷一丁目23番２(地番)ほか　面積：約2.6ha(赤実線内)<br>(1)宮下町アパート跡地、(2)児童会館跡地※、(3)青山病院跡地<br>［ガイドライン対象範囲］　面積：約50ha（青破線内）<br>（上記都有地を段階的に活用し、開発の効果を周辺部に向けて連鎖させる。）<br>※児童会館跡地は隣接する渋谷区有地との一体開発を渋谷区と共同で実施 |
| ②まちづくりの誘導目標 | 「渋谷・青山・原宿を結ぶ人の流れを創出し、生活文化やファッション産業等の発信拠点を形成」<br>・創造性を刺激する空間を形成<br>・多様な都心居住を推進<br>・歩いて楽しいまちを形成 |
| ③整備内容 | (1)宮下町アパート跡地<br>・クリエイターの育成・交流・発信の拠点となる施設の整備<br>・多様な世帯･世代の都心居住を実現する賃貸住宅や、商業等の複合施設の整備<br>・キャットストリートに面した広場と、にぎわいを引き込む貫通通路の整備<br>・地元まちづくり協議会への加盟等による、エリアマネジメントの推進<br>・災害時の電力確保や、帰宅困難者受入等の防災への取組 |
| | (2)児童会館跡地（渋谷一丁目地区共同開発事業）<br>・創造文化教育に資する施設の整備<br>・多様な都心居住を推進する施設の整備<br>・歩いて楽しいまちの形成に資する施設の整備<br>・緑豊かな憩いの場の整備<br>・災害時の安全避難を確保する場の整備<br>・高度な防災都市の形成に資する施設の整備 |
| ④スケジュール | (1)宮下町アパート跡地<br>平成23年度：事業者募集要項の公表、事業者提案受付、事業予定者決定<br>平成24年度：基本協定の締結<br>平成25年度：既存店舗所有者と補償内容について合意書を締結<br>平成26年度：定期借地権設定契約締結<br>平成27年度以降：民間事業者による工事実施等<br>平成29年度：しゅん工 |
| | (2)児童会館跡地（渋谷一丁目地区共同開発事業）<br>平成30年度：渋谷区との都区基本協定締結<br>令和　２年度：渋谷区との都区事業協定締結、事業実施方針公表<br>令和　３年度：事業者募集要項の公表、事業者提案受付、事業予定者決定<br>令和　４年度：定期借地権設定契約締結<br>令和　５年度：民間事業者による工事実施等<br>令和　８年度：しゅん工（予定） |

図表 2-2-16　全体位置図




航空写真（宮下町アパート跡地）



図表 2-2-17
渋谷一丁目地区共同開発事業位置図

完成予想図（渋谷一丁目地区共同開発事業）

※この図は計画案であり、変更の可能性あり

## (2) 先行まちづくりプロジェクト

〔市街地整備部　企画課〕

都では、都営住宅の建替えなどにより、新たに利用が可能となった都有地を活用した民間プロジェクトの実施によりまちづくりを推進しており、平成14年にこうした地区の一部を、「先行まちづくりプロジェクト」として位置付けた。都市整備局では、平成15年に東村山市本町地区、平成17年に勝どき一丁目地区、平成19年に上目黒一丁目地区を実施地区として指定・公表した。

| 【上目黒一丁目地区】のプロジェクト概要 | |
|---|---|
| ①活用する都有地 | 目黒区上目黒一丁目70番３（地番）　　面積：約4,200㎡ |
| ②まちづくりの誘導目標 | 「中目黒と代官山を結ぶ美しいまちづくり」<br>・地域の特徴を生かした美しいまちの形成<br>・周辺地域が育んできた魅力ある文化の継承・発展<br>・中目黒と代官山を結ぶ回遊性と楽しさの創出 |
| ③事業の進め方 | 都有地及び隣接する目黒区有地（約4,200㎡）との一体的な共同開発により、誘導目標を実現する提案を民間事業者から受け、公募型プロポーザル方式により最も優れた提案者を事業予定者として決定し、基本協定及び土地売買契約を締結した後、事業者がその提案を基に事業を進めていく。 |

| | |
|---|---|
| ④整備内容 | ・地域に開かれた音楽大学キャンパスの整備<br>・敷地内に、４か所の地域交流広場、貫通通路及びバリアフリー通路の整備<br>・音楽大学ならではのイベント実施等、エリアマネジメントの推進<br>・一時避難者の受入れ等による、地域防災活動への積極的な協力<br>・生態系サイクルの構築、熱環境・気流等を踏まえた、環境対策への取組 |
| ⑤スケジュール | 平成26年度：事業実施方針公表、事業者募集要項等公表、事業者提案受付<br>平成27年度：事業予定者決定、基本協定締結、土地売買契約締結<br>平成28年度以降：民間事業者による工事実施等<br>平成30年度：しゅん工 |

**図表 2-2-18　上目黒一丁目地区　写真**

### (3) 汐留西地区都有地活用プロジェクト

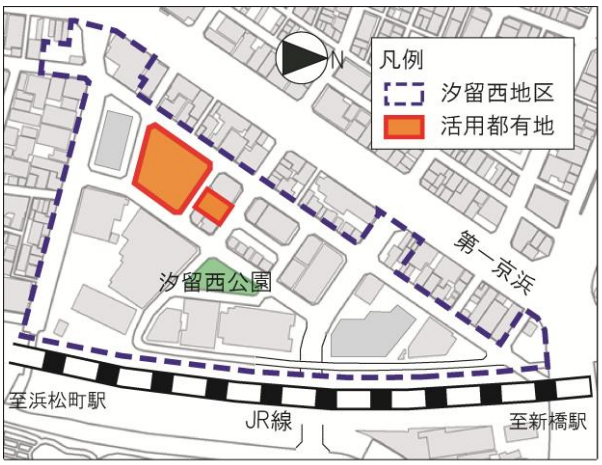
〔市街地整備部　企画課〕

汐留西地区においては、地域が育む魅力的な空間と連携し、持続的なにぎわいある街の形成に向けて、都有地を活用したまちづくりを民間プロジェクトにより推進していく。

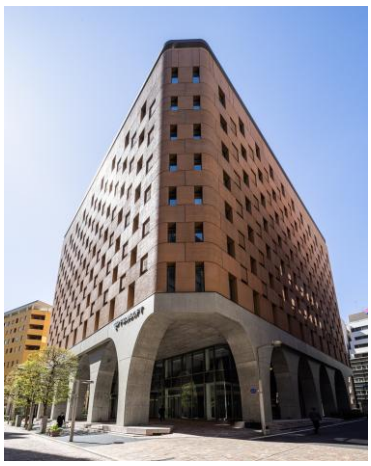
| 【汐留西地区】のプロジェクト概要 | |
|---|---|
| ①活用する都有地 | 港区東新橋二丁目55番１～６（地番）、港区東新橋二丁目56番２，３（地番）<br>面積：約2,545㎡及び約476㎡ |
| ②まちづくりの誘導目標 | 「地域が育む魅力的な空間と連携し、継続的なにぎわいのある街を形成」<br>・新橋・虎ノ門や浜松町を結ぶ回遊性やにぎわいの創出<br>・街の安全・安心と、快適な地域環境の育成<br>・地域が育んできた街並みと文化の継承 |
| ③事業の進め方 | 東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき、「街並み景観重点地区」として指定されている汐留西地区において、当地区が取り組んできたまちづくりと連携し、誘導目標を実現する提案を民間事業者から受け、公募型プロポーザル方式により最も優れた提案者を事業予定者として決定し、基本協定及び土地売買契約を締結した後、事業者がその提案を基に事業を進めていく。 |
| ④整備内容 | ・オフィス共用部を低層階に集約して街に開放し、にぎわい・地域交流の場を創出<br>・ＮＰＯの誘致（ＮＰＯ専用スペースの整備・運営）によるにぎわい創出<br>・地元まちづくり団体との協議<br>・両事業用地にまたがる三つのホールとそれらを結ぶ回遊空間の整備により、街との一体的なつながりを創出 |
| ⑤スケジュール | 平成28年度：実施地区の公表 |

| | |
|---|---|
| | 平成29年度：事業実施方針公表、事業者募集要項等公表、事業者提案受付、<br>事業予定者決定、基本協定締結、土地売買契約締結<br>令和元年度以降：民間事業者による工事実施等<br>令和６年度：しゅん工 |

**図表2-2-19　位置図**




**写真**



### (4) 北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

老朽化した都営青山北町アパートの耐震化を図るため、高層・集約化して建て替えるとともに、創出された用地を活用して青山通り沿道との一体的なまちづくりを進め、質の高い民間開発を誘導しながら、最先端の文化・流行の発信拠点を形成する「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」を、平成26年12月に公表した。

地元区のまちづくりガイドラインや、都有地に隣接した青山通り沿道のまちづくりの動向を踏まえ、事業手法や区域、スケジュール等を定めた事業実施方針を平成28年１月に公表した。定期借地を活用した民活事業を推進する区域については、平成29年１月に事業予定者を決定し、平成29年６月に基本協定を締結した後、平成30年３月に着工し、令和２年５月にしゅん工した。

沿道一体型開発区域については、令和２年４月に基本的な整備の方向性を取りまとめた基本計画を策定、令和５年８月に都市再生機構施行の市街地再開発事業の認可を受け、令和８年６月に着工し、まちづくりを進めている。

### (5) 神宮外苑地区のまちづくり

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

都は、東京2020大会招致への動きなどを踏まえ、神宮外苑地区を世界に誇れるスポーツの拠点として再整備するため地区一帯のまちづくりに取り組むこととし、平成25年６月に地区計画の決定等を行った。

地区計画に示した目標の実現に向けて、東京2020大会までに国立霞ヶ丘競技場の建替えや競技場周辺の歩行者空間の整備などが進められるとともに、都は、東京2020大会後を見据え、関係権利者との協議、有識者や地元区との検討などを行い、まちづくりの方向性を示した。

今回の神宮外苑地区のまちづくりは、こうした経緯を経て、明治神宮など民間事業者が自らの所有地に

おいて計画し、実施するものであり、事業者からは、競技の継続性等に配慮しながらスポーツ施設の再整備や広場の創出を図るとともに、既存樹木の保全や新たな緑の創出に取り組み、従前よりも緑の割合や樹木の本数を増加させる計画が示されている。

都は、事業者からの企画提案を踏まえて、都市計画法に基づき、広く都民の意見を聴いた上で、都市計画審議会の議を経て、令和４年３月に都市計画の変更を行い、その後、都市再開発法に基づき、令和５年２月に再開発事業の施行認可を行った。

なお、都は、都民の理解と共感を得てまちづくりを進めることが重要であることから、事業者に対して、令和４年５月以降３回にわたり、既存樹木の保全や分かりやすい情報発信などに取り組むよう求めてきた。

事業者においては、４列のいちょう並木の保全はもとより、既存樹木の更なる保全の検討などに取り組むとともに、条例等に基づいた説明会に加え、更に住民の理解を深めるための説明会を複数回開催し、併せてホームページでの質問の受付及び回答を行うなど、広くまちづくりへの都民等の参加の機会を設けている。

### (6) 有楽町地区のまちづくり

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕
〔市街地整備部　企画課〕

旧都庁舎跡地を活用した公民連携のまちづくりを推進し、東京国際フォーラム等との近接性を踏まえたＭＩＣＥ機能の充実や、ＫＫ線とも連携した歩行者ネットワークの拡充などにより、国内外から様々な人々が訪れ交流する国際ビジネス・都市観光拠点の形成を進める。

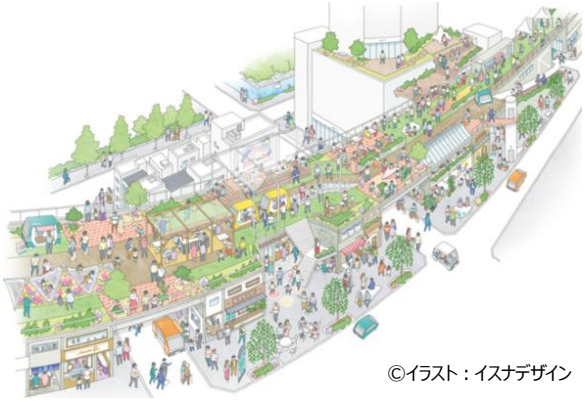
これらの実現に向けて、都と周辺地権者は、令和５年６月、市街地再開発準備組合を設立し、再開発事業に係る検討を進めている。

### (7) ＫＫ線（旧東京高速道路）の再生

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕
〔都市基盤部　街路計画課〕

日本橋周辺の首都高地下化に伴う新たな都心環状ルートとなる「新京橋連結路（地下）」の整備により、東京高速道路（ＫＫ線）の自動車専用の道路としての役割が大きく低下することから、令和２年11月に「東京高速道路（ＫＫ線）の既存施設のあり方検討会」においてＫＫ線上部空間を歩行者中心の公共的空間として再生するとした提言書が取りまとめられた。これを受け、都は、令和３年３月、「東京高速道路（ＫＫ線）再生方針」を、令和５年３月には、「東京高速道路（ＫＫ線）再生の事業化に向けた方針」を策定した。現在、整備・管理主体である東京高速道路株式会社や地元区等関係者と連携しながら、ＫＫ線上部空間の整備内容や管理運営等の具体的な検討、調整を進め、早期の供用開始を目指している。

**図表 2-2-20　検討内容をイメージ化したもの**



また、令和７年４月に東京高速道路株式会社と共に、計画・整備段階における利活用の在り方等を示す「東京高速道路（ＫＫ線）再生に向けた利活用方針」を策定し、再生後の未来の姿を体感できるイベントを開催するなど、ＫＫ線を再生する取組を国内外に広くアピールすることで一層の認知度向上を図っていく。

### (8) 神宮前五丁目地区のまちづくり

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

旧こどもの城の敷地及び周辺都有地の歴史、変遷並びに「神宮前五丁目地区まちづくり検討会」等での意見を参考に、神宮前五丁目地区のまちづくりの将来像や進め方を示す「神宮前五丁目地区まちづくり方針」を令和７年４月に公表した。また、令和８年６月には、事業者募集に向けた具体的な条件等を示す「事業実施方針」を策定・公表した。

今後、方針で掲げる将来像である「誰もが集い・つながる、開かれた『智の創造拠点』」の実現に向け、事業を推進していく。

### (9) 築地地区のまちづくり

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

築地地区では、都心の大規模な土地、歴史・文化資源などのポテンシャルを生かしながら、民間の力を最大限に活用して、東京の持続的な成長につながるまちづくりを進めていくこととしている。

都は令和４年３月に「事業実施方針」を策定、同年11月に事業者募集要項等を公表し、築地地区まちづくり事業審査委員会による審査を経て、令和６年４月に事業予定者を決定した。その後、令和７年３月に事業者及び事業者構成員との間で基本協定を締結し、令和７年７月から埋蔵文化財本掘調査並びにそれに伴う存置物の撤去及び土壌汚染対策を開始した。

今後も、世界に誇れるまちづくりの実現に向けて、事業を着実に推進していく。

### (10) 基地跡地利用計画の推進

〔多摩まちづくり政策部　多摩まちづくり推進課〕
〔市街地整備部　区画整理課〕

基地跡地は、都内に残された貴重な都市空間であり、大部分が国有地であるため、平成15年の国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、国及び地元市と調整しながら、基地跡地の利用計画の策定やその実現に向けた取組を進めている。

立川基地跡地昭島地区では、国、都、地元二市及び都市再生機構による「立川基地跡地昭島地区開発協議会」を設置して、女子中間ケアセンター（仮称）やごみ処理施設、公園などの跡地利用を進めている。

また、調布基地跡地では、都と地元三市とで構成する「調布基地跡地関連事業推進協議会」において、施設や都市基盤の整備などについて協議を行っており、武蔵野の森総合スポーツプラザや公園、学校、病院、社会福祉施設、調布飛行場などの跡地利用を進めている。

府中基地跡地では、令和２年度に都は「多摩イノベーション創出まちづくり検討支援モデル事業」実施地区に選定し、その実現に向けた市の取組を支援してきたほか、令和７年５月には府中市が「府中基地跡地留保地及び米軍通信施設跡地利用計画」を改定した。同モデル事業や米軍通信施設の返還、猛禽

類の営巣確認などを踏まえ、利用計画を踏まえた市の取組を支援していく。

### (11) 民有地等に係る跡地利用計画

〔多摩まちづくり政策部　多摩まちづくり推進課〕

都内に残された貴重な都市空間である大規模民有地等の跡地利用について、地元自治体及び関係機関との協議を踏まえ、有効な土地利用の実現を図っていく。

#### ア　日産自動車村山工場跡地

日産自動車村山工場跡地について、東京都、立川市、武蔵村山市及び権利者で構成する「村山工場跡地利用協議会」での検討を基に、平成15年に公表した「まちづくり方針」を踏まえ、地区計画による立地施設誘導や都市基盤整備など、計画的な跡地利用を促進していく。

#### イ　八王子旭町・明神町地区

ＪＲ八王子駅北口周辺の基盤整備等と合わせて、都立多摩産業交流センター（東京たま未来メッセ）と連携した一体的なまちづくりを進めていく。令和２年度に都は「多摩イノベーション創出まちづくり検討支援モデル事業」実施地区に選定し、その実現に向けた市の取組を支援してきた。引き続き、市などとの打合せを重ね、市のまちづくりの取組を支援していく。

#### ウ　秋留台地域の整備

青梅市、あきる野市及び日の出町に広がる秋留台地域については、平成５年に「秋留台地域総合整備計画」を策定し、「職と住の均衡のとれた都市づくりのための就業機会の計画的導入」など、四つの目標達成のために、基本計画の策定に向けて検討を行ってきた。

その後の社会経済状況の変化に対応し、都市計画区域マスタープラン（平成16年策定、平成26年12月改定、令和３年３月改定）、「東京の都市づくりビジョン（改定）」（平成21年）が示す「秋留台の台地部、丘陵地や里山、秋川などが形づくる自然地形を保全しつつ、圏央道のインターチェンジの活用による先端技術産業、地域農業と連携した新たな産業の立地など、活力ある地域を形成」などの地域の将来像に沿って、まちづくりの誘導を図ってきた。

今後は、都市づくりのグランドデザインで示す地域の将来像に向けて、地域の利便性を高める商業やサービス機能を充実するなど、地域特性や自然環境とも調和した拠点づくりを誘導する。

### (12) 水辺に顔を向けた日本橋川周辺のまちづくり

〔都市づくり政策部　広域調整課〕

「2050東京戦略」（令和７年３月公表）の、19緑と水において、魅力と潤いのある「水の都」東京の実現に向けて、水辺に顔を向けた日本橋川周辺のまちづくりを提示している。

令和７年７月に首都高の地下化やまちづくりの機会を捉え、日本橋川を中心とした新たな水の都の創造に向けて将来像を定めた基本方針を公表し、令和８年４月には「江戸東京文化」を継承・発展させながら、同方針で示したコンセプトの具体的な取組内容をとりまとめた、実施方針（取組方針Ver.2）を策定・公表した。

引き続き、実施方針に基づき、官民で連携しながら、親水空間づくり、河川環境改善等に向けた取組を着実に進めていく。

## 第４節　都主体の市街地整備事業の推進

〔市街地整備部　企画課・区画整理課〕

東京の市街地は、公共施設の整備促進、未利用地の活用、居住環境の改善、密集市街地解消など、多くの課題を抱えている。これらの課題を解決するため、広域的かつ重要な公共施設の整備を伴う地区、首都東京の活性化に資する地区又は都市災害や環境改善のために緊急を要する地区を中心として、公共性が高く、民間では実施が困難なものについて、都が主体となって土地の利用増進及び高度利用を図り、都市機能の更新や防災性の向上を図るための事業を行っている。

また、土地区画整理事業、市街地再開発事業など、市街地整備の機会を捉えた無電柱化に取り組んでいる。

### １　土地区画整理事業

大正８年の旧都市計画法制定により始まった土地区画整理事業は、公共施設と併せて宅地を整備することを特徴とし、総合的な市街地整備として他の手法に比べ多くの長所を有する極めて効果的な事業手法であり、耕地整理と並び、東京の市街地整備を古くから担ってきた歴史がある。

行政による土地区画整理事業の施行は、関東大震災の復興を契機として本格的に始まった（施行者は国又は東京市長）が、第二次世界大戦後の戦災復興区画整理（施行者は都知事及び復興区画整理組合）を経て、昭和29年の土地区画整理法制定後は都市改造事業として都市改造型の事業に取り組む等、区部の枢要な市街地整備に多くの実績を残した。

一方、市街地の過大な膨張を抑止し、市民の健康を保全するため戦災復興計画で区部周辺部に指定された緑地地域は、経済成長期の市街化圧力には抗うことができず、昭和40年代には限界に達し、緑地地域に代わって区部の周辺９区（大田区、世田谷区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区及び江戸川区）において、将来の土地区画整理事業の施行等を予定する「土地区画整理事業を施行すべき区域」（すべき区域）約9,000haが指定された。

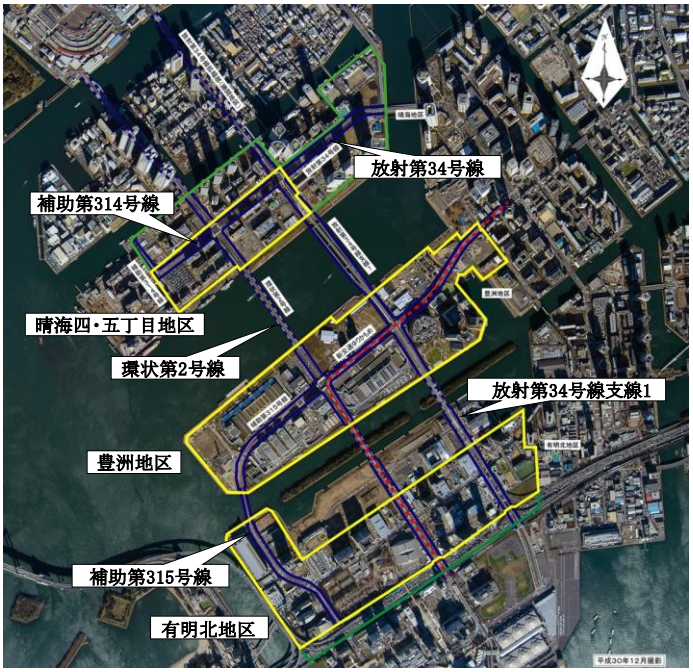
この広大な「すべき区域」では、東京都をはじめ、様々な施行主体による土地区画整理事業が実施されたものの、大半の「すべき区域」では事業未実施のまま市街化が進行し事業の実施が困難となったことや、そもそも「すべき区域」が土地区画整理事業の実施だけを想定したものではなかったことを踏まえ、平成14 年、都は「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」を策定し、それまでの公共施設整備実績等を踏まえ他の整備手法による整備へ手法転換する道筋を示した。その結果、令和６年４月１日現在で周辺区部における「すべき区域」は、約6,510haにまで減少してきている。

これまでのものを含む都内の土地区画整理事業の全体像は、**巻末資料Ⅲ－２(4)**の現況表のとおりであり、令和７年度末時点で、区部では34地区・497.4ha、多摩地域では30地区・1,018.1haが施行中である。土地区画整理事業は、個人施行者、土地区画整理組合、区画整理会社、都市再生機構、地方住宅供給公社など、公共団体以外も含む様々な施行者により取り組まれており、また、公益財団法人東京都都市づくり公社も、施行者である市町から事業を受託し、多くの事業を実施している（**巻末資料Ⅲ－２参照**）。

### (1) 臨海部開発土地区画整理事業

都心部と臨海副都心との連携強化や東京全体の交通ネットワークの形成、地域交通の円滑化を図るため、大街区方式の土地区画整理事業により、広域幹線道路の整備などを行っている（**図表2-2-21参照、78ページ参照**）。

**図表 2-2-21　臨海地域における各種事業の施行箇所図**




#### ア　晴海四・五丁目地区

港湾物流機能の移転に伴い、住居、商業、業務、文化、レクリエーションなどの諸機能が効果的に複合された、防災機能に優れた活力ある市街地の実現を目指すことを目的とし、平成 18 年に事業計画の決定を行った。地区内の放射第 34 号線支線１や環状第２号線等の広域幹線道路の整備は完成しており、また換地処分は終了している（**晴海五丁目西地区：103 ページ参照**）。

#### イ　豊洲地区

エネルギー関連工場からの土地利用転換を図り、業務・商業、居住などの各機能がバランスよく配置された複合市街地の形成を目的とし、平成９年に事業計画の決定を行った。

主な公共施設である環状第２号線や補助第 315 号線等の広域幹線道路は完成・供用しており、令和元年６月に換地処分公告を行った。

#### ウ　有明北地区

臨海副都心の一部として、周辺地域と一体となった都市基盤の整備を進めるとともに、既存の物流関連機能に加え、業務・商業機能と居住機能の複合する活力あふれる市街地の形成を図ることを目的とし、平成 11 年に事業計画の決定を行った。

主な公共施設である環状第２号線や補助第 315 号線等の広域幹線道路は完成・供用しており、令和元年８月に換地処分公告を行った。

### (2) 既成市街地再整備土地区画整理事業

既成市街地の区部周辺部において、道路・公園等の都市基盤の整備を図り、良好な生活環境の確保や防災性の向上を図っている。

#### ア　花畑北部地区

足立区北東部に位置するこの区域では、組合の設立が難航し、都市基盤が未整備のままスプロール化が進行していた。

また、幹線道路等の公共施設整備の地元要望も強く、都市基盤整備の必要性が高い地域であった。

平成３年に事業計画の決定を行い、平成８年度から建物移転や工事に着手し、平成 25 年度には工事概成した。平成 27 年度には、換地計画を縦覧し、平成 28 年度に換地処分公告を行った。

### イ　瑞江駅・篠崎駅周辺地区

江戸川区東部に位置し新中川と江戸川に挟まれた当地区付近は、都市基盤が未整備な状況であったため、昭和 61 年に開通した都営地下鉄新宿線の建設に併せて、瑞江駅と篠崎駅の周辺で土地区画整理事業が計画された。

東京都施行の事業は、瑞江駅周辺で３地区、篠崎駅周辺で２地区の計５地区である。瑞江駅周辺の西瑞江地区は平成７年度に、瑞江駅南部地区は平成 16 年度に、瑞江駅西部地区は令和元年度に、篠崎駅周辺の篠崎第一地区は平成９年度に、篠崎駅東部地区は平成 29 年度に、それぞれ換地処分を行った。

図表 2-2-22　位置図

### ウ　六町地区

足立区北東部のほぼ中央に位置し、事業着手前は住居系、工業系及び農地が混在し、ミニ開発によるスプロール化が進んでいた。そのため平成 10 年につくばエクスプレス六町駅を中心とした周辺市街地の秩序ある発展のため、都市基盤を整備し、良好で利便性の高い市街地の形成を図ることを目的に事業計画の決定を行った。平成 10 年度から、つくばエクスプレス工事に伴う建物仮移転に着手しており、令和５年度に工事概成した。令和７年度に換地計画を決定、令和８年度に換地処分を行う。

図表 2-2-23　六町地区

## (3) 拠点再整備土地区画整理事業

大規模ターミナル等の拠点において、区画整理の手法により土地の交換分合や公共施設整備を行い、拠点を再編整備する事業である。

### ア　新宿駅直近地区

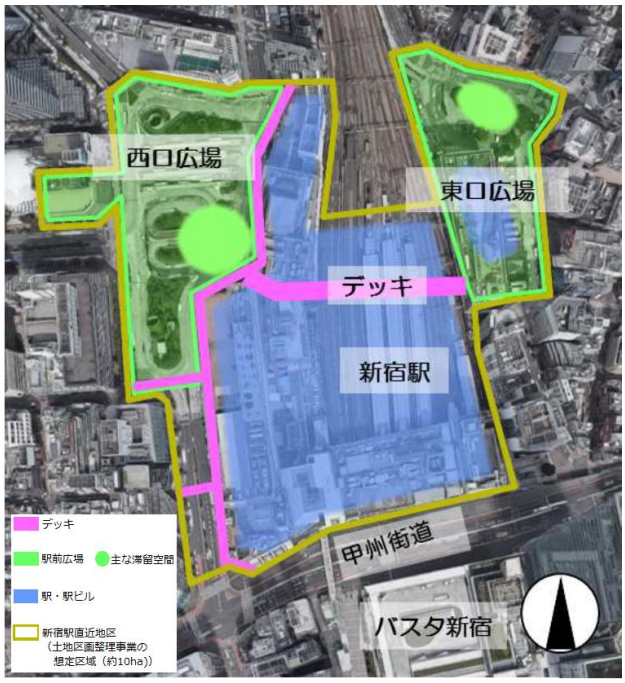
新宿駅直近地区土地区画整理事業は、長期的・広域的な観点から 2040 年代に想定される社会変化の見込みを踏まえ、更新期を迎えた駅ビルの建替えを契機に敷地整序を行い、拠点性を生かした多様な機能の集積や歩行者の回遊性の向上を図ることを目的としている。

事業に当たっては、人中心のまちに変えるため、東西の駅前広場やデッキ等を段階的に整備していく。また、宅地は駅前空間にふさわしい商業業務系施設等の高度利用が図られるように再編し、鉄道

施設等と十分に整合を図りながら土地利用を進めていく。

本事業は、東京都施行として令和３年７月に事業計画決定するとともに、令和４年３月に工事着手した。西口駅前広場においては、令和７年１月に新たな駐車場出入口の供用を開始、９月には車両及び歩行者の動線変更を実施した。今後は、引き続き工事を進め、令和 17 年度のデッキ及び東西駅前広場の一部完成（新宿駅の鉄道上空の新たな往来の確保）を目指す。

**図表 2-2-24　新宿駅直近地区**




## ２　市街地再開発事業

〔市街地整備部　企画課・再開発課〕

市街地再開発事業は、建築物と公共施設とを一体的に整備することにより、木造密集市街地や住宅、店舗、工場等が混在して環境の悪化した市街地において、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ことを目的としている。

本事業は、昭和 44 年の都市再開発法に基づいて施行されており、その後、昭和 50 年に第二種市街地再開発事業の創設等の大改正が行われ、また、昭和 55 年には都市再開発方針及び特定建築者制度、平成 14 年には再開発会社施行制度、平成 28 年には個別利用区制度などを盛り込んだ改正が行われ、今日に至っている。令和８年４月１日現在、施行中の地区 62 地区 112.6ha、都市計画が決定済みで事業が予定されている地区は 19 地区 31.7ha である。

市街地再開発事業は、個人、市街地再開発組合、再開発会社、地方公共団体（都又は区市町）、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等が施行者となることができる（**巻末資料Ⅲ－４・５参照**）。

### (1) 都施行事業の各地区概要

#### ア　都市施設整備再開発事業

本事業は、都市計画道路等の重要な都市施設の整備とその周辺の高度利用を図るものである。本事業については、平成 14 年度から導入した公営企業会計（都市再開発事業会計）により経営の明確化及び事業収支の明確化を図っている。

##### (ｱ) 泉岳寺駅地区

泉岳寺駅は、羽田空港にアクセスする京浜急行と、都心部や成田空港にアクセスする都営浅草線との接続駅として、広域的な結節機能を担っており、空港需要の増大に伴いその重要性は高まっている。加えて駅周辺では、国際交流拠点として開発が進むことから、今後泉岳寺駅の利用者は更に

増加することが見込まれる。（75・76 ページ参照）

こうした駅利用者の増加への対応や、乗換えを含む利用者の安全性・利便性を確保するためには、駅施設の改良が必要であることから、市街地再開発事業により駅などの都市基盤と、まちの一体的な整備に取り組んでいる。

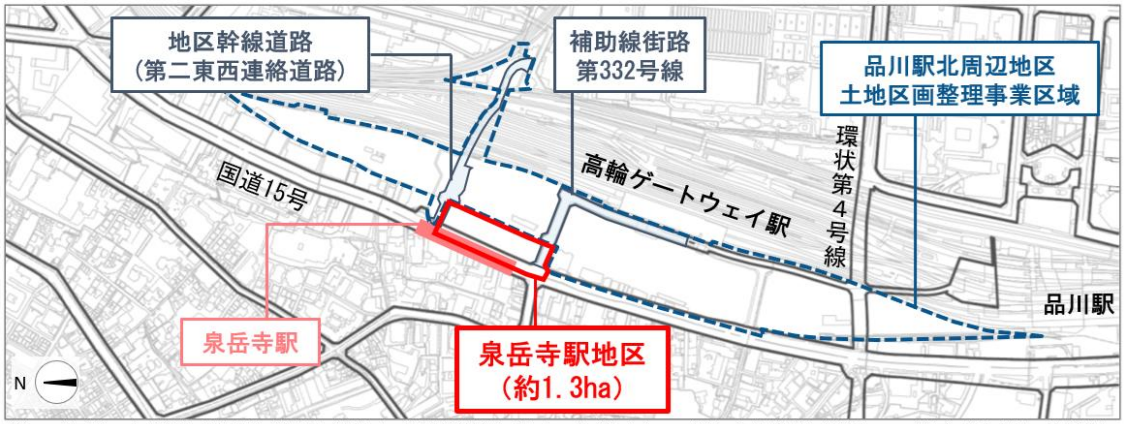
平成 30 年度に事業に着手し、高輪ゲートウェイ駅開業に先立ち令和２年３月に補助線街路第 332 号線を交通開放した。

その後、再開発ビルの整備に向け、令和３年６月に特定建築者を決定し、令和５年度に施設建築物の設計を完成させた。現地では、令和６年 10 月に埋蔵文化財調査（現地調査）及び敷地整備工事を完了させ、同年 11 月に建築工事に着手した。

引き続き、権利者の生活再建に向け、事業を推進していく。

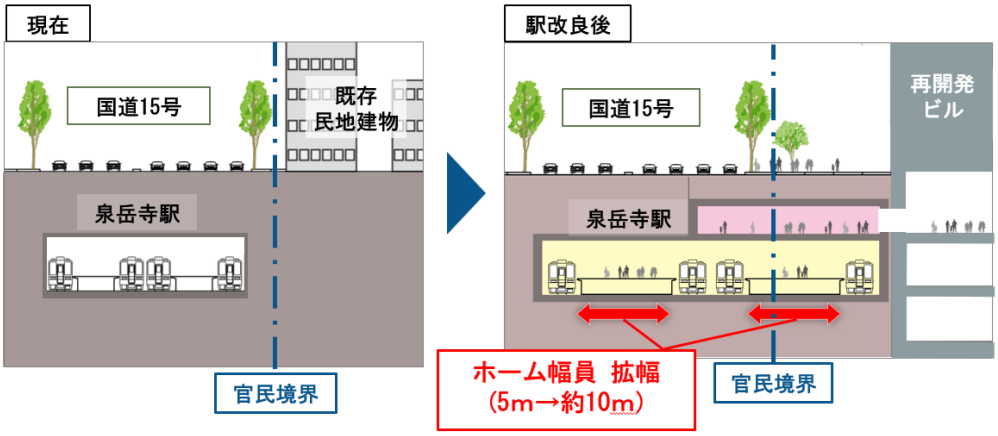
図表 2-2-25　イメージパース（泉岳寺駅地区）

図表 2-2-26　泉岳寺駅地区位置図




※この地図は、東京都縮尺1/2,500 地形図を使用（７都市基交第492 号）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75号、令和７年６月２日。

図表 2-2-27　駅とまちの一体的な整備イメージ



## 3　まちづくりと連携して進める都市計画道路・公園の整備

〔市街地整備部　企画課・防災都市づくり課・区画整理課〕

### (1) 木造住宅密集地域における取組

当事業は「防災都市づくり推進計画」の整備地域において、延焼遮断機能を向上し、緊急車両の通行や円滑な救援・救助活動及び安全な避難を行う上で、大変重要な役割を担う都市計画道路の整備と併せて、都市防災不燃化促進事業や木造住宅密集地域整備促進事業などを実施するとともに、建物の共同化や効率的な土地利用を図る沿道のまちづくりを促し、地域の防災性を一層向上させるものである（８か所（うち特定整備路線６か所、46ページ参照））。

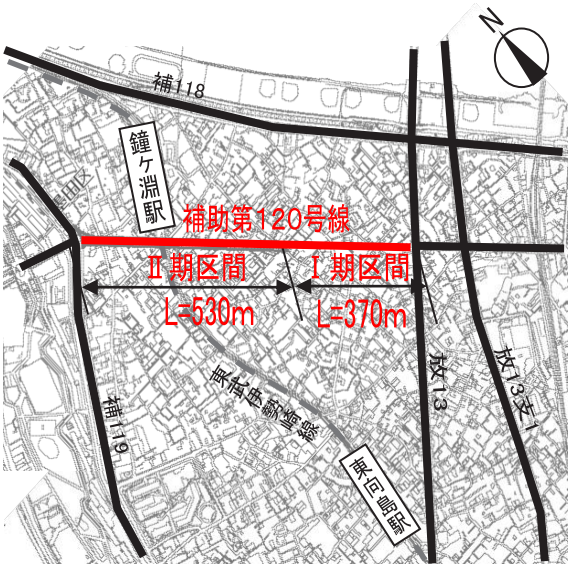
#### ア　鐘ヶ淵地区〔Ⅱ期区間：特定整備路線〕

当地区は、墨田区北部に位置し、江東地区防災拠点である白鬚東地区に隣接している。本事業は補助第120号線のうち、補助第119号線から放射第13号線までの延長約900mを対象としている。

このうちⅠ期区間（L＝約370m）は、平成17年に事業認可を取得し、令和元年度末までに全ての用地取得を完了した。令和８年度は、引き続き街路築造工事等を推進していく。

Ⅱ期区間（L＝約530m）については、平成26年３月に事業認可を取得し、令和８年度は引き続き用地取得を推進していくとともに、排水管設置工事を行っていく。

図表 2-2-28　位置図（鐘ヶ淵）

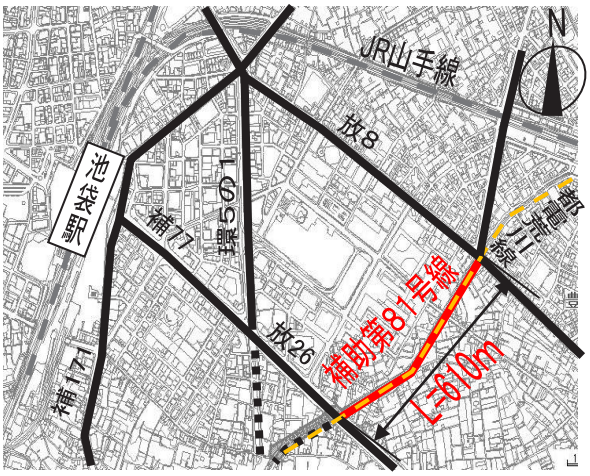



#### イ　東池袋地区

当地区は、ＪＲ池袋駅の東側約１㎞に位置している。本事業は補助第81号線のうち、放射第26号線から放射第８号線までの延長約610mを対象としており、都電荒川線が地区内を縦断している。

平成17年に事業認可を取得し、これまで沿道まちづくりの協議会や勉強会を開催するとともに、平成28年度末までに用地取得を完了した。令和８年度は、電線共同溝設置工事及び軌道移設工事等を行っていく。

図表 2-2-29　位置図（東池袋）



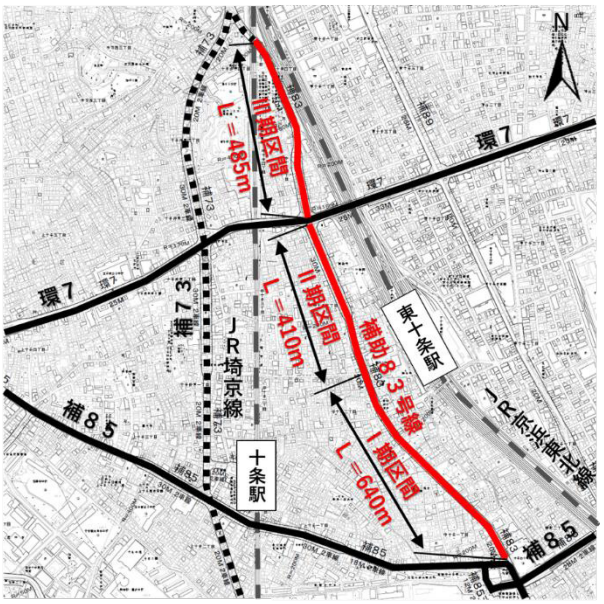
### ウ　十条地区

当地区は、北区中央部に位置している。本事業は補助第83号線のうち、補助第85号線からJR埼京線の高架下までの延長約1,535mを対象としている。

このうちⅠ期区間（L＝約640m）は、平成21年に事業認可を取得し、令和２年度に用地取得を完了した。令和８年度は街路築造工事等を行っていく。Ⅱ期区間（L＝約410m）については、平成27年３月に事業認可を取得した。令和８年度は、引き続き用地取得を推進していくとともに、埋蔵文化財調査を行っていく。また、排水管設置工事を行っていく。

Ⅲ期区間（L＝約485m）については、令和８年２月に街路事業の事業認可を取得した。令和８年度は、用地取得に向け、用地説明会を実施していく。また、副道の整備に向け、土地区画整理事業の都市計画決定に向けた各種手続を進めていく。

図表 2-2-30　位置図（十条）

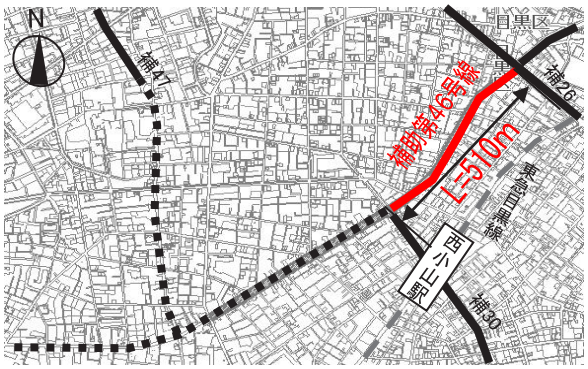



### エ　目黒本町地区〔特定整備路線〕

当地区は、目黒区南部に位置している。本事業は補助第46号線のうち、補助第30号線から補助第26号線までの延長約510mを対象としている。

平成21年に事業認可を取得し、平成28年度には、地区の一部において、沿道建物の共同化を目的とした防災街区整備事業が完了している。また、令和元年度末までに全ての用地取得を完了し、令和７年度には交通開放を行った。令和８年度は、道路引継ぎに向けて、引継ぎ補修工事等を行っていく。

図表 2-2-31　位置図（目黒本町）

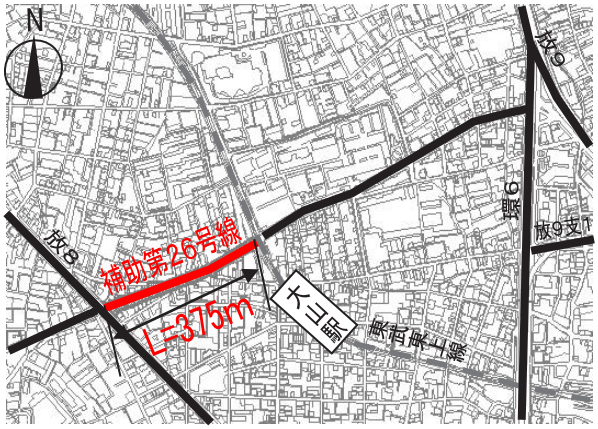



### オ　大山中央地区〔特定整備路線〕

当地区は、板橋区南部に位置している。本事業は補助第26号線のうち、放射第８号線から東武東上線までの延長約375mを対象とし、平成27年２月に事業認可を取得した。

板橋区では、「文化交流拠点に相応しい、交通基盤整備や鉄道立体化により利便性に優れ、誰もが暮らしやすく、にぎわいに満ちた安心安全なまち」を将来のまちの姿としており、沿道では２地区の

図表 2-2-32　位置図（大山中央）



組合再開発事業が進められている。

令和８年度は、引き続き用地取得を推進していくとともに、排水管設置工事を行っていく。

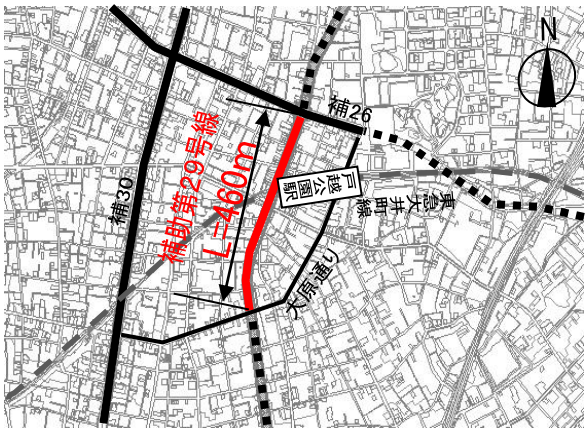
### カ　戸越公園駅周辺地区〔特定整備路線〕

当地区は、東急大井町線戸越公園駅付近に位置している。補助第29号線のうち、補助第26号線から大原通りまでの延長約460mを対象とし、平成27年２月に事業認可を取得した。

令和８年度は、引き続き用地取得を推進していくとともに排水管設置工事等を行っていく。

また、市街地再開発事業等のまちづくりと連携して街路整備を進めていく。

図表 2-2-33　位置図（戸越公園駅周辺）

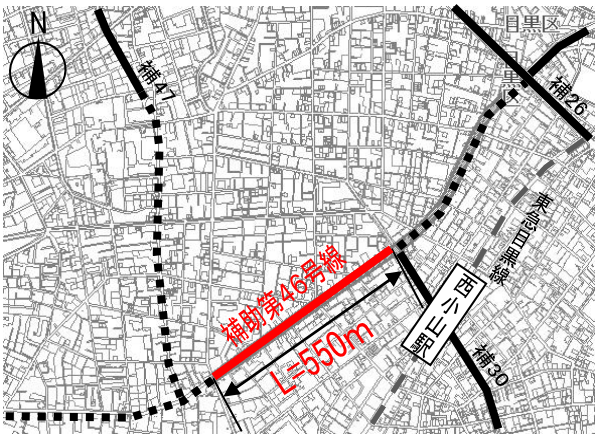



### キ　原町・洗足地区〔特定整備路線〕

当地区は、目黒区南部に位置している。本事業は特定整備路線である補助第46号線のうち、補助第30号線から補助第47号線付近までの延長約550mを対象とし、平成27年２月に事業認可を取得し、令和６年度末に用地取得を完了した。

令和８年度は、引き続き排水管設置工事を行っていく。

図表 2-2-34　位置図（原町・洗足）

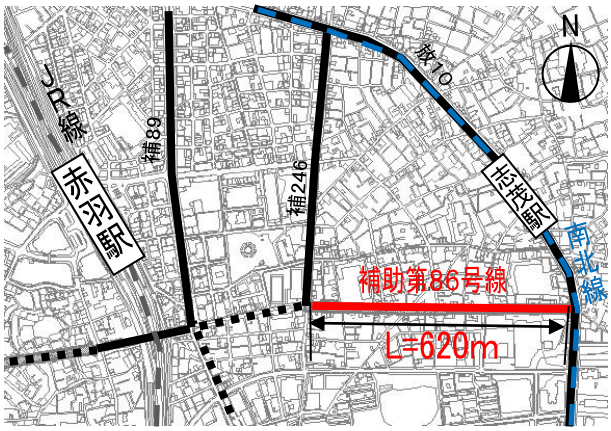



### ク　志茂地区〔特定整備路線〕

当地区は、ＪＲ赤羽駅及び地下鉄南北線志茂駅付近に位置している。本事業は補助第86号線のうち、補助第246号線から放射第10号線までの延長約620mを対象とし、平成27年２月に事業認可を取得した。

令和８年度は、引き続き用地取得を推進していく。

図表 2-2-35　位置図（志茂）

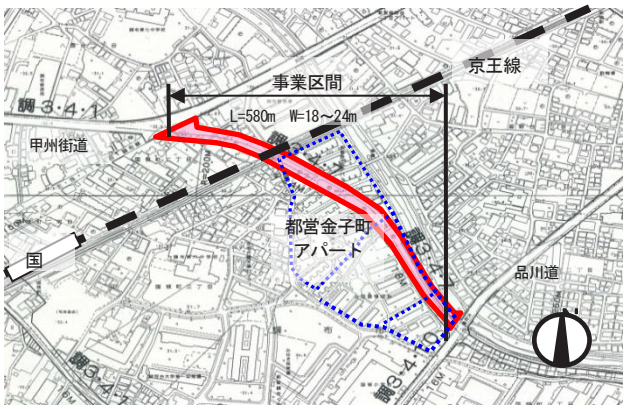


### (2) 都営住宅用地を活用した取組（国領東地区）

都営住宅金子町アパートなどの建替えを契機に、住宅市街地総合整備事業により敷地内を南北に通過する調布３・４・７号線の整備を行っている。この区間の整備により、並行する狛江通りの交通渋滞が緩和されるとともに、住宅地等の狭あい道路に流入する通過交通が排除されるなど、周辺地域の安全性や快適性の向上が図られる。

また、建替えによって生じる都市再生用地の有効活用が図られている。

図表 2-2-36　位置図（国領東）




平成19年に事業認可を取得し、用地取得・街路築造工事を進め、令和４年度に交通開放した。

### (3) まちづくり手法を活用した取組

〔市街地整備部　区画整理課〕

#### ア　上石神井駅周辺地区

外環の２は、「東京における都市計画道路の整備方針」（第四次事業化計画）において優先整備路線として位置付けられており、地域の幹線道路ネットワークを形成し、南北方向の交通円滑化などに寄与する都市計画道路である。このうち、上石神井駅付近の計画区間については、駅前広場の確保や商店街の活性化など地元区が行うまちづくりと連携して整備を進めていく必要がある。

図表 2-2-37　位置図（上石神井駅周辺地区）

これまで、地元区と共に、地域の皆様と意見交換するオープンハウスや説明会のほか、まちづくりに関するアンケートや戸別訪問による意向の把握を行うとともに、現況測量や用地測量を実施、平成30年12月に事業認可を取得し、平成31年３月に用地説明会を実施、令和元年度より用地取得に着手した。

また、令和６年３月には都市計画道路用地の確保を目的とした敷地整序型の土地区画整理事業（沿道整備街路事業）の認可を取得した。

令和８年度は、引き続き、用地取得を推進するとともに、周辺の関連事業や地元によるまちづくりと連携しながら、まちづくり手法を活用した整備を検討し実施していく。

#### イ　高輪地区

環状第４号線は、都市の骨格を形成する区部環状方向の幹線道路の一つとして放射方向の幹線道路と連絡し、都市に集中する交通を分散するなど、重要な役割を担っている都市計画道路である。

また、品川駅周辺は、羽田空港と近接し、リニア中央新幹線の開業も見据え、更なる拠点性の強化が期待されている。

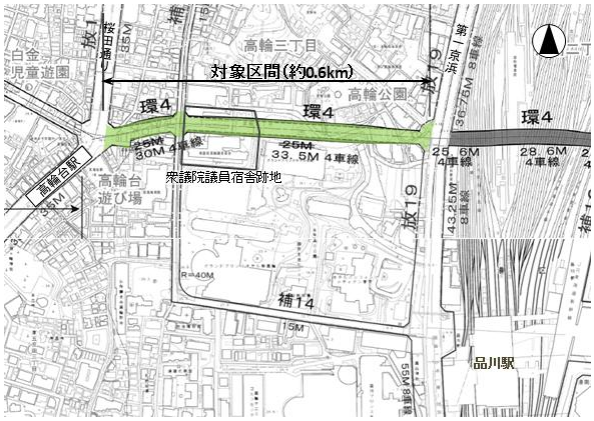
環状第４号線のうち放射１号から放射19号までの区間（高輪区間）については、令和元年７月に街路事業の認可を取得し、同年 10 月には用地補償説明会を開催した。これまで、高輪区間に関しては

「沿道のまちづくり」の説明会を開催したほか、関係権利者の生活再建意向把握のため個別相談会や勉強会を重ね、令和６年２月に都市計画道路用地の確保を目的とした敷地整序型の土地区画整理事業（沿道整備街路事業）の認可を取得した。

また、令和３年４月には希望する権利者による再開発協議会が立ち上がっている。

令和８年度は、環状第４号線整備の代替地として国から取得した衆議院高輪議員宿舎跡地（都有地）において、仮換地の引渡しを見据え、宅地造成工事や仮設道路の整備を行う。また、沿道権利者の生活再建のため、車線を限定した暫定的な供用を開始する予定である。引き続き、オープンハウス、個別説明会などを開催し、関係権利者の合意形成を図るとともに、用地取得を推進していく。（75 ページ参照）

**図表 2-2-38　位置図（高輪地区）**




### ウ　神代公園

都市計画公園・緑地の用地取得においては、地権者の移転先確保や、計画区域外の部分は用地を取得できないことから、地権者の同意を得られない場合がある。

令和２年度、「都市計画公園・緑地の整備方針」が改定され、「多様な主体との連携による整備促進」方策の一つとして「換地手法の活用」が示され、本手法により近隣への移転先確保、残地発生の防止などを図ることが可能となった。

令和５年度以降、事業説明会やオープンハウス、個別相談会などを実施しており、令和８年度においては用地測量説明会を開催した上で公園事業の認可を取得するとともに、換地手法を活用した付け替え道路の整備などの都市基盤の改善を含めた検討を進めていく。

## 4　東京 2020 大会のレガシーとなるまちづくり（晴海五丁目西地区）

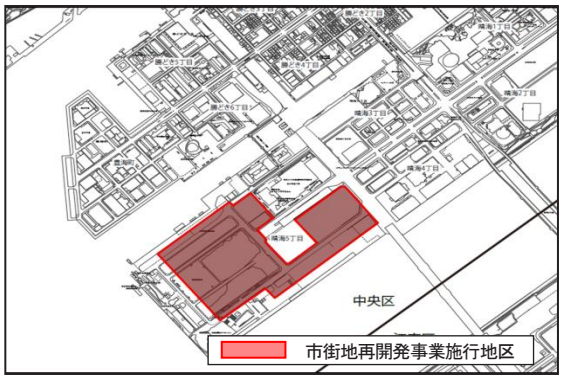
〔市街地整備部　再開発課〕

東京 2020 大会において選手村として使用された晴海五丁目西地区は、持続可能な成熟都市のモデルとして、大会のレガシーとなる新たなまちを目指して、市街地再開発事業により、基盤整備工事等と建築工事を一元的に管理しながら、総合的なまちづくりを進めてきた。

都は、平成 28 年４月に晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業の認可を取得し、同年５月に基盤整備工事に着手、同年７月に、特定建築者（民間事業者）を選定し、平成 29 年１月に建築工事に着手した。令和元年 12 月に大会時に必要な選手村施設の整備を完了したが、新型コロナの影響により大会が１年延期され、その後、令和３年７月から同年９月までの東京 2020 大会において、本地区は選手村として使用された。

大会後は、街路の仕上げ等の基盤整備工事、住宅棟（板状）及び商業棟の内装改修工事、住宅棟（タワー）の建築工事等を行った。令和６年１月から板状棟の入居が始ま

**図表 2-2-39　位置図**



り、同年３月には商業棟も開業し、5 月にまちびらきを行った。その後、タワー棟の入居が始まり、市街地再開発事業は令和７年度末に完了した。

再開発事業による整備に合わせて、隣接地に交通広場となるマルチモビリティステーションを整備し、路線バスやＢＲＴ、シェアサイクルなどの導入を支援するとともに、水辺の立地を生かし、バリアフリーにも配慮した船着場を一体的に整備するなど、多様な交通手段を提供している。

さらに、本地区では、環境先進都市のモデルとなるまちを目指して、平成 29 年３月に「選手村地区エネルギー整備計画」を策定し、低炭素化・省エネルギー化・都市のレジリエンス強化の実現を図っている。このうち水素の活用については、地区内に整備した国内最大級の水素ステーションが令和６年３月に開所し、燃料電池バスなど車両への水素供給に加えて、実用段階では日本初となるパイプラインによる街区への水素供給が開始され、純水素型燃料電池で発電した電力を住宅棟の共用部などで活用している（159～160 ページ参照）。

**図表 2-2-40　事業完了を迎えた晴海五丁目西地区**

## 第５節　地域が主役のまちづくりの推進

### 1　東京のしゃれた街並みづくり推進条例

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

東京のしゃれた街並みづくり推進条例は、地域の意欲的なまちづくりの取組を促進し、東京に個性豊かで魅力のある街並みを増やしていくことを目的としている。同条例では以下の三つの制度が規定されている。

#### (1) 街区再編まちづくり制度

街区再編まちづくり制度は、敷地が細分化した密集市街地、小規模老朽ビルや木造住宅などが混在する市街地など、まちづくりの様々な課題を抱える地域において、細分化された敷地の統合や細街路の付替えなどを行うことにより、土地の有効利用を図りながら共同化などを促進し、街区単位で魅力ある街並み形成を進めることを目的としている。

### ア　街並み再生地区の指定・街並み再生方針の決定

都は、市街地の再編整備を進める必要性が特に高い地区を「街並み再生地区」に指定し、併せてまちづくりのガイドラインとなる「街並み再生方針」を定め、地域貢献度に応じた規制緩和のアウトラインを明らかにすることにより、土地所有者等の開発意欲を高め、事業化検討と合意形成の促進を図るものとしている。

なお、街並み再生地区の類型としては、小規模再開発型と、低未利用地活用型、駅周辺機能更新型の三つのタイプがある。

#### (ｱ) 小規模再開発型

細分化された敷地や不整形な敷地の統合・整序、行き止まり道路の付替え、細街路の拡幅などを行うことにより、土地の有効利用を図りながら、共同化等の再編整備を進めるタイプ。平成21年４月から面積要件を緩和し、原則として１ha以上を対象としている。

#### (ｲ) 低未利用地活用型

幹線道路に面していないなど、接道の状況が良くないため、単独では有効利用が困難な低未利用地とその周辺市街地との一体的な開発を行うことによって、街区全体の効用を高めるタイプ。

#### (ｳ) 駅周辺機能更新型

主要な駅周辺の業務・商業地等において、歩行者ネットワークの拡充やにぎわい施設の導入等を行うことにより、老朽建築物の個別建替えや敷地統合による機能更新を促進し、商業や交流機能の維持・増進や防災性の向上などを図るタイプ（平成31年４月に新設）。

**図表2-2-41　指定済みの街並み再生地区**　（令和８年４月１日時点）

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①武蔵小山駅東地区 | 平成16年９月指定 | ⑧武蔵小山賑わい軸地区 | 令和元年12月指定 |
| ②南池袋二丁目地区 | 平成16年12月指定 | ⑨自由が丘駅前西及び北地区 | 令和元年12月指定 |
| ③新宿六丁目西北地区 | 平成19年３月指定 | ⑩外神田一丁目南部地区 | 令和２年11月指定 |
| ④ひばりヶ丘駅北口地区 | 平成22年８月指定 | ⑪神南一丁目北地区 | 令和４年６月指定 |
| ⑤環状二号線沿道新橋地区 | 平成25年３月指定 | ⑫渋谷三丁目地区 | 令和４年６月指定 |
| ⑥虎ノ門駅南地区 | 平成26年８月指定 | ⑬道玄坂二丁目地区 | 令和５年６月指定 |
| ⑦新宿駅東口地区 | 令和元年５月指定 | ⑭池袋駅東口地区 | 令和７年11月指定 |

※①④⑤⑥⑩：小規模再開発型、②③：低未利用地活用型　⑦⑧⑨⑪⑫⑬⑭：駅周辺機能更新型

### イ　再開発等促進区を定める地区計画等

街並み再生地区において、まちづくりの機運に応じ、再開発等促進区を定める地区計画等を都市計画に定め、地域貢献に応じた容積率や斜線制限などの緩和を行うことにより、道路用地などの空間を確保しながら共同建替え等を推進することとしている。

また、権利関係が複雑な密集市街地の特性に鑑み、合意形成の調った地区から、逐次、段階的な整備に着手できるよう、土地所有者等による小さな単位の都市計画（地区整備計画）の提案等を可能としている。

地区整備計画に適合した建築物については、東京都建築安全条例に定める建築敷地の接道条件を緩和することが可能となっている。

### ⑵ 街並み景観づくり制度

〔都市づくり政策部　緑地景観課〕

街並み景観づくり制度は、歴史的・文化的な特色を継承している地区、道路整備に併せて沿道の建替えが進む地区、特定街区・再開発等促進区を定める地区計画など、地域の景観に大きな影響を及ぼす大規模プロジェクトが行われる地区などを街並み景観重点地区として指定し、地域の主体性に基づき、一体的な街並み景観づくりを進めることを目的としている。

地区内で結成された街並み景観準備協議会は、景観づくりの専門家である街並みデザイナーの支援を受け、街並み景観ガイドラインを作成する。その後、協議会は、街並み景観づくりを行うまちづくり団体として都に登録するとともに、ガイドラインが景観づくりの地域ルールとして承認された場合には、ガイドラインに基づき、地区の街並み景観づくりのコントロールを自主的に行うことができる。

なお、地区内で建築行為等の事業を行おうとする者は、協議会との協議合意をもって、景観法及び東京都景観条例に基づく知事への届出の適用が除外される。

令和８年４月１日現在、街並み景観重点地区として指定されている地区は以下のとおりである。

また、街並みデザイナー候補者として、個人６人・法人９社を名簿登載している。

**図表2-2-42　街並み景観重点地区**

| | |
|---|---|
| 常盤台一・二丁目地区※ | 豊洲二・三丁目地区 |
| 赤坂九丁目地区※ | 豊洲五丁目地区 |
| 柴又帝釈天周辺地区※ | 豊洲六丁目地区 |
| 汐留西地区※ | 大手町・丸の内・有楽町地区 |
| 日本橋室町・日本橋本石町・日本橋本町周辺地区※ | 大橋一丁目周辺地区 |
| 日本橋川沿い地区※ | 内幸町地区※ |

（注）※の７地区は、街並み景観ガイドライン承認地区である。

### ⑶ まちづくり団体の登録制度

〔都市づくり政策部　土地利用計画課・緑地景観課〕

まちづくり団体の登録制度は、地域の特性を生かし魅力を高めるまちづくり活動（地域まちづくり活動）を主体的に行う団体を登録し、その活動を促進することによって、民間の力を活用しながら、東京の魅力の向上に資することを目的としている。

地域まちづくり活動の類型としては、本条例に定める「街並み景観づくり活動」のほか、「公開空地等の活用により地域のにぎわい向上を図る活動」を施行規則に定めている。まちづくり団体として登録する際には、活動の永続性や透明な機関運営を確保する観点から、特定非営利活動法人、一般社団・財団法人、株式会社等の法人格を備えた団体であることを条件としている。

なお、令和５年４月に、更なるまちのにぎわいの創出に向け、登録に際し、都市開発プロジェクトの区域面積要件を1.0ヘクタール以上から0.5ヘクタール以上に緩和する規則改正などを行ったほか、令和７年度よりまちづくり団体の活動状況報告書のオープンデータ化を実施している。。

令和８年４月１日現在、街並み景観づくり活動に関して７団体を、公開空地等の活用に関して142団体を登録している。

## 2　人にやさしいまちづくり

〔都市基盤部　交通企画課〕
〔市街地建築部　建築企画課〕

本格的な高齢社会の到来と障害者の社会進出の現状を踏まえ、誰もが円滑かつ安全に建築物や道路・公園等を利用できるよう、ユニバーサルデザインの考え方を基本にバリアフリーのまちづくりを推進する必要がある。東京 2020 大会を機に進展したまちのバリアフリーを、都市のレガシーとして発展させるため、建築物、道路、公園、駅舎等の交通施設のバリアフリー化を加速するとともに、それらの施設相互を有効に連続させるネットワークづくりにより、面的なバリアフリー化を展開していく。

平成 18 年、高齢者、障害者等の円滑な移動及び建築物等の施設の円滑な利用の確保に関する施策を総合的に推進するため、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」が施行された。この法律では、①主務大臣による基本方針並びに旅客施設、建築物等の構造及び設備の基準の策定、②市町村が定める重点整備地区において、旅客施設、建築物等及びこれらの間の経路の一体的な整備を推進するための措置等が定められている。

### (1) 基本構想や移動等円滑化促進方針（マスタープラン）の策定による事業の重点的かつ一体的な実施

〔都市基盤部　交通企画課〕

平成30年のバリアフリー法の改正（平成30年11月施行）により、基本構想※1に加え、移動等円滑化促進方針（マスタープラン）※2の作成、定期的な評価・見直しが区市町村の努力義務とされた。

面的なバリアフリー化の拡大には、区市町村が基本構想やマスタープランを作成し、これに沿って、関係する事業者（交通事業者や道路管理者等）、施設設置管理者（建築主等）及び公安委員会が、それぞれ具体的な事業計画を作成し、事業を実施することが重要である。

このため、都は、区市町村が基本構想やマスタープランを作成するに当たり、作成費の一部を国とともに助成している（基本構想は平成20年度からの事業、マスタープランは令和２年度からの事業）。

令和８年３月現在、21区10市（112地区）で基本構想が、６区４市でマスタープランが策定されている。

※１　基本構想：重点整備地区において、公共交通機関、建築物、道路、路外駐車場、都市公園、信号機等のバリアフリー化を重点的かつ一体的に推進するために区市町村が作成するもの

※２　移動等円滑化促進方針（マスタープラン）：旅客施設を中心とした地区や、高齢者、障害者等が利用する施設が集まった移動等円滑化促進地区において、面的・一体的なバリアフリー化の方針を区市町村が示すもので、広くバリアフリーについて考え方を共有し、具体の事業計画であるバリアフリー基本構想の作成につなげていくことを狙いとしたもの

### (2) バリアフリー法に基づく建築物の計画の認定

〔市街地建築部　建築企画課〕

バリアフリー法に基づき、病院、劇場、店舗、事務所などの多数の者が利用する建築物が、義務基準である建築物移動等円滑化基準より高い水準の建築物移動等円滑化誘導基準に適合する場合、所管行政庁の認定を受けることができる。認定を受けた建築物は、バリアフリー化のために通常より広くなった廊下やトイレ等の部分について、容積率の算定に際して延べ面積に不算入とすることができる。

### ⑶ 条例による建築物のバリアフリー化の推進

#### ア　建築物バリアフリー条例

都の「高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（建築物バリアフリー条例）」では、建築物のバリアフリー化を一層推進するため、バリアフリー法が対象とする建築物の用途に学校、保育所、共同住宅等を追加するとともに、法が対象床面積 2,000 ㎡以上としているのに対し、建築物の用途に応じて全ての規模を対象にするなど対象建築物を拡大している。

また、廊下や階段等の幅員や傾斜路の勾配などについてバリアフリー法で定める基準を強化するとともに、子育て支援環境の整備を図るため、建築物の用途及び規模に応じて、ベビーチェアやベビーベッド等の設置を義務付けている。

さらに、東京 2020 大会と今後の超高齢社会の進展等を見据え、障害者や高齢者をはじめ、多くの人が利用しやすい宿泊環境を整えるため、平成 31 年３月に条例を改正し、宿泊施設の車椅子使用者用客室以外の各客室、いわゆる一般客室について、段差の解消や出入口の幅等に最低限の基準を設けた。本基準については、更なる宿泊施設のバリアフリー化の推進に向けて、令和５年３月に浴室前の通路幅の基準を加えるなどの改正を行った。このほか、高齢者や障害者のみならず、全ての利用者がより使いやすい劇場等の客席の整備促進に向け、令和８年３月に条例を改正し、劇場等の客席に係る基準を新設した。

#### イ　東京都福祉のまちづくり条例

東京都福祉のまちづくり条例（福祉局所管）では、建築物バリアフリー条例の対象とならない建築物のうち、多数の者が利用する建築物で一定規模以上の建築物の新設又は改修に際して、着工の 30 日前までに区市町村への整備基準適合の届出を義務付けている。

### ⑷ 鉄道駅等のバリアフリー化の推進

〔都市基盤部　交通企画課〕

都は、バリアフリーのまちづくりに向け、公共交通の要である駅における利用者の円滑な移動や安全性の向上を図るため、区市町と連携し、鉄道事業者への補助を通じて、エレベーター、ホームドア、内方線付き点状ブロック及び障害者用誘導ブロック、バリアフリートイレ等の整備促進に取り組んでいる。

令和２年度には、「鉄道駅バリアフリーに関する優先整備の考え方」（令和元年９月公表）に基づき、エレベーターやホームドア整備に対する補助を拡大し、取組の加速化を図っている。

ホームドアの整備に当たっては、財政、技術、施工面など様々な課題が複合的に関係している。令和４年度には、技術的な課題について、事業者と共に検討を進め、課題への対応事例を取りまとめた。

令和６年度には、鉄道事業者及び関係行政機関からなる「ホームドアの整備加速に関する協議会」を立ち上げ、鉄道事業者と「令和10（2028）年度末までに、都内のＪＲ及び私鉄駅の全体で約６割のホームにホームドアを設置する」ことを宣言し、令和７年度から鉄道事業者へ直接補助する取組を開始した。なお、令和７（2025）年度末時点のホームドア整備率は43.6％である。

また、令和７年に東京で開催された世界陸上とデフリンピックを、国籍や障害にかかわらず、誰もが円滑にコミュニケーションができるデジタルの技術を社会に実装する契機とし、令和６年度から鉄道駅ユニバーサルコミュニケーションシステム整備事業を開始し、音声を文字化して表示する機器等について、鉄道駅への導入支援を行っている。

## ３　都市再生整備計画事業等

### ⑴　都市再生整備計画事業

〔市街地整備部　企画課〕

地域の歴史・文化・自然環境等の特性を生かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的として、区市町村の作成する都市再生整備計画に基づき、事業が実施されている（**巻末資料Ⅲ－６参照**）。

### ⑵　都市構造再編集中支援事業

「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靭な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業である。

### ⑶　都市再生総合整備事業

大都市圏等の大規模工場跡地等低未利用地において、都市再生をうながす地区への都市基盤施設等の集中的な整備を実施するとともに、都市拠点の形成に資する民間都市開発事業等を促進することにより、円滑な土地利用転換を公民協働で推進することを目的とする事業である。

### ⑷　暮らし・にぎわい再生事業

中心市街地の再生を図るため、中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区について、都市機能のまちなか立地、空きビル再生、多目的広場等の整備等を総合的に支援することにより、まちなかに公共公益施設等の導入を図ることを目的として国が地方公共団体等を支援する事業である。

### ⑸　住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）

〔市街地整備部　防災都市づくり課〕

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等を図るため、住宅、公共施設の整備等を総合的に行う地方公共団体等に対し、国が必要な助成を行う事業である。

本事業は、地方公共団体が作成する住宅市街地整備計画に従って、住宅を中心とした拠点的開発等が期待できる工場跡地の整備や、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を行うものである。住宅建設や公共空間、道路、公園、スーパー堤防、下水道の整備等が助成の対象となり、令和８年４月現在 13 地区で実施している。

### ⑹　住宅市街地基盤整備事業

住宅宅地供給を促進することが必要な三大都市圏の重点供給地域等における住宅宅地事業及び住宅ストック改善事業の推進を図るため、これに関連する道路、都市公園、下水道、河川等の公共施設等の整備を行う地方公共団体等に対し、国が必要な助成を行う事業である。

本事業は、市街化区域内農地等又は工場跡地等の低未利用地を活用した住宅宅地事業の推進を図る「土地有効活用タイプ」、既存住宅市街地の住環境水準の向上を図り、既存住宅の建替等を含めた良好な住宅又は宅地の供給を促進する「居住環境整備タイプ」及び計画的に開発された良質な住宅団地におけ

る良好な居住環境の形成を推進する「団地再生タイプ」の３タイプがある。

## 第６節　所有者不明土地の利用の円滑化

### １　地域福利増進事業の裁定等

〔都市づくり政策部　都市計画課〕

所有者不明土地の全国的な増加を背景とした、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法が令和元年６月に全面的に施行された。同法において、土地収用法の特例と地域福利増進事業等が創設され、当局は、地域福利増進事業を所管している（土地収用法の特例の所管は財務局）。地域福利増進事業は、地域住民などの共同の福祉又は利便の増進を図るための事業を実施しようとする者からの申請に対し、都道府県知事が裁定することによって、最長 20 年の土地の使用権を設定できる制度であり、当局は、裁定及び土地所有者情報の利用・提供に係る制度構築や申請窓口等の事務を行っている。

また、所有者不明土地の発生を防ぐため、令和６年４月から施行された相続登記の義務化について、関係団体の協力も得ながら周知に努めている。

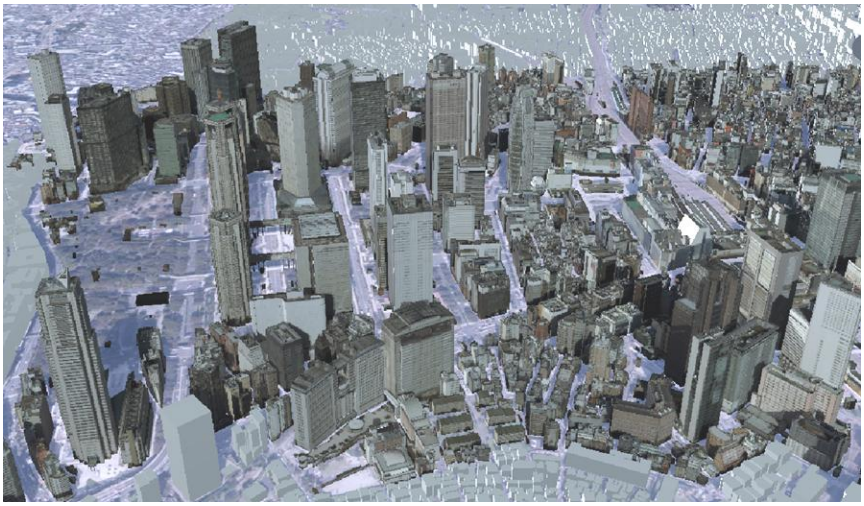
## 第７節　スマート東京の実現に向けた取組

〔都市づくり政策部　広域調整課・開発企画課〕
〔多摩まちづくり政策部　多摩ニュータウン課〕

都は、「2050 東京戦略」（令和７年（2025 年）３月）等において、デジタルの力で東京のポテンシャルを引き出し、都民が質の高い生活を送る「スマート東京」の実現を目指しています。

「スマート東京」の実現に向けて、西新宿地区においては、令和５年３月に策定した「西新宿地区再整備方針」に基づき、デジタルサービス局や地元まちづくり団体等とともに連携し、スマートシティの実現に向けた取組を推進していく。また、南大沢地区においては、令和７年３月に策定した「多摩のまちづくり戦略」や同年４月に策定した「多摩ニュータウンの新たな再生方針」に基づき、地元市、都立大学及び地元企業と共に、引き続き先端技術の社会実装に取り組む。さらに、都市の３Ｄデジタルマップ化では、スマート東京実現を支えるデジタルツインの推進のため、令和５年度に整備した区部・多摩部に加え、令和６年度に伊豆諸島、令和７年度に小笠原諸島の３Ｄデジタルマップを作成したことにより、都内全域の作成が完了した。引き続き、スマート東京実現を支えるデジタルツインの推進に取り組んでいく。

図表 2-2-43　都市の３Ｄデジタルマップ（西新宿）



図表 2-2-44　都市の３Ｄデジタルマップ（南大沢）

### １　ガイドラインに基づくまちと調和したデータセンターの整備促進

〔総務部　企画技術課〕

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

都は、デジタル都市を支える社会の基幹インフラであるデータセンターについて、電力需要や脱炭素、まちづくりとの整合を図りつつ、その整備促進を後押ししている。

事業者と住民が対話を円滑に進めるためのポイントや、事業者と地域住民や自治体が調整を図る際の目安となるような好事例などを取りまとめた「まちと調和したデータセンターに向けたガイドライン」（令和８年３月）を策定し、区市町村と連携してガイドラインを活用することにより、地域における理解と調整が円滑に図られるよう環境整備に取り組んでいく。