事　業　概　要

令和８年版

東京都都市整備局

都 市 整 備 局　組 織 図

〔総務部　総務課〕

１ 本 庁

都 市 整 備 局
- 次　　長
- 技　　監
- 技　　監
- 理事(航空政策・交通基盤整備・交通政策担当)

総　　務　　部
- 総合調整担当部長
- 企画担当部長

総　務　課
- 総合調整担当課長
- 人事担当課長
- 広報担当課長

経　理　課
- 契約調整担当課長

企画技術課

都市づくり政策部
- 築地まちづくり推進担当部長
- 緑のまちづくり推進担当部長

広域調整課
- まちづくり調整専門課長

都市計画課

土地利用計画課
- まちづくり推進担当課長
- 築地まちづくり推進担当課長
- まちづくり専門課長
- まちづくり推進専門課長

開発企画課

緑地景観課
- 景観担当課長

都市基盤部
- 航空政策担当部長
- 交通政策担当部長
- 外かく環状道路担当部長

調　整　課
- 調整担当課長
- 施設計画担当課長

交通企画課
- 航空政策担当課長
- 交通プロジェクト担当課長
- 地域公共交通担当課長
- 都市基盤事業調整専門課長

モビリティ政策課
- 交通計画調整担当課長
- 都市基盤先端技術専門課長

街路計画課
- 外かく環状道路担当課長
- 街路計画調整担当課長
- 都市基盤事業推進専門課長
- 都市基盤道路交通専門課長

市街地整備部
- 防災都市づくり担当部長

市街地整備事務所(2)

管　理　課

企　画　課
- 拠点整備事業専門課長

防災都市づくり課
- 防災都市づくり調整担当課長

区画整理課
- 開発指導・盛土対策担当課長
- 換地計画専門課長
- 防災まちづくり専門課長

再 開 発 課
- 公共再開発担当課長
- 権利変換専門課長

市街地建築部

多摩建築指導事務所

調　整　課

建築企画課
- 建築行政専門課長
- 建築行政調整専門課長

建築指導課
- 建築構造専門課長

建 設 業 課

多摩まちづくり政策部
- 多摩まちづくり担当部長
- 多摩ニュータウン事業担当部長

多摩ニュータウン整備事務所

多摩まちづくり推進課
- 多摩まちづくり戦略担当課長

多摩ニュータウン課
- 事業推進担当課長
- 事業調整担当課長

基地対策部
- 横田基地共用化推進担当部長

基地対策担当課長
- 横田基地共用化推進担当課長

（続く）

（令和８年４月１日現在）
（東京都組織一覧より作成）

（庶務、秘書、文書、人事、研修、調査、給与福利、広報広聴、調整、IT推進）

（計理調整、計理③、出納、財産、契約）

（企画総括、企画②、先端技術調整、デジタル化推進、デジタルシフト推進、調整、土木技術、検収）

（管理、経理、広域計画総括、都市政策総括、都市政策、土地調査、水資源総括、水資源、
外濠の水辺再生、日本橋水辺再生、建設副産物総括、建設副産物）
（計画監理、計画調査、地理情報、都市計画相談、土地調整）
（基本計画総括、基本計画、リノベーション推進、土地利用、用途地域②、地区計画、再開発等促進区、
まちづくり推進、調整、まちづくりプロジェクト、築地まちづくり調整⑤、地籍調査）

（開発調整、計画調整④、都市再生事業）
（公園緑地②、公園計画、民設公園計画、緑地計画、街並み景観、屋外広告物②、歴史的景観）

（管理、経理、指導、施設計画総括、施設計画③）

（事業調整、交通計画調整、企画④、交通施設、交通施設調整、駅まち②、調査②、交通戦略
航空総括、航空、交通プロジェクト②、地域公共交通総括、地域公共交通）

（モビリティ政策②、自動運転、自動車政策、交通計画調整）

（区部街路計画総括、区部街路計画②、道路環境、街路認可、訟務、多摩街路計画、外かく環状道路、高速道路②、
街路計画調整総括、街路計画調整）

（管理、公社指導、開発審査、経理、企業会計、財産調査、訟務、用地、区画整理補償、再開発補償、収用）

（企画調整、企画調査、復興計画、復興企画、防災調整②、まちづくりエネルギー、事業推進、事業企画総括、
事業企画、沿道企画、補助総括、補助）
（事業調整、防災事業、防災都市づくり企画調整、不燃化特区②、防災計画、防災調査、密集地域整備、
密集地域整備指導、住宅市街地整備、街路沿道整備総括、街路沿道整備、街路工事）
（事業調整、事業推進④、工事、新宿駅直近地区整備②、換地、移転、臨海部計画、臨海部換地、民間区画整理総括、
民間区画整理、開発指導、盛土対策、基礎調査、監察、宅地開発無電柱化、公共区画整理）

（民間再開発総括、民間再開発②、事業調整②、都市施設、管理処分、公共再開発指導、保留床・敷地処分、建築、設

（管理、経理、審査、建築審査、紛争調整、工事紛争調整、建築紛争調整）
（調査、市街地、やさしいまちづくり推進、建築、建築安全、設備、建築士、建築物省エネ、耐震化推進、事業、指導）

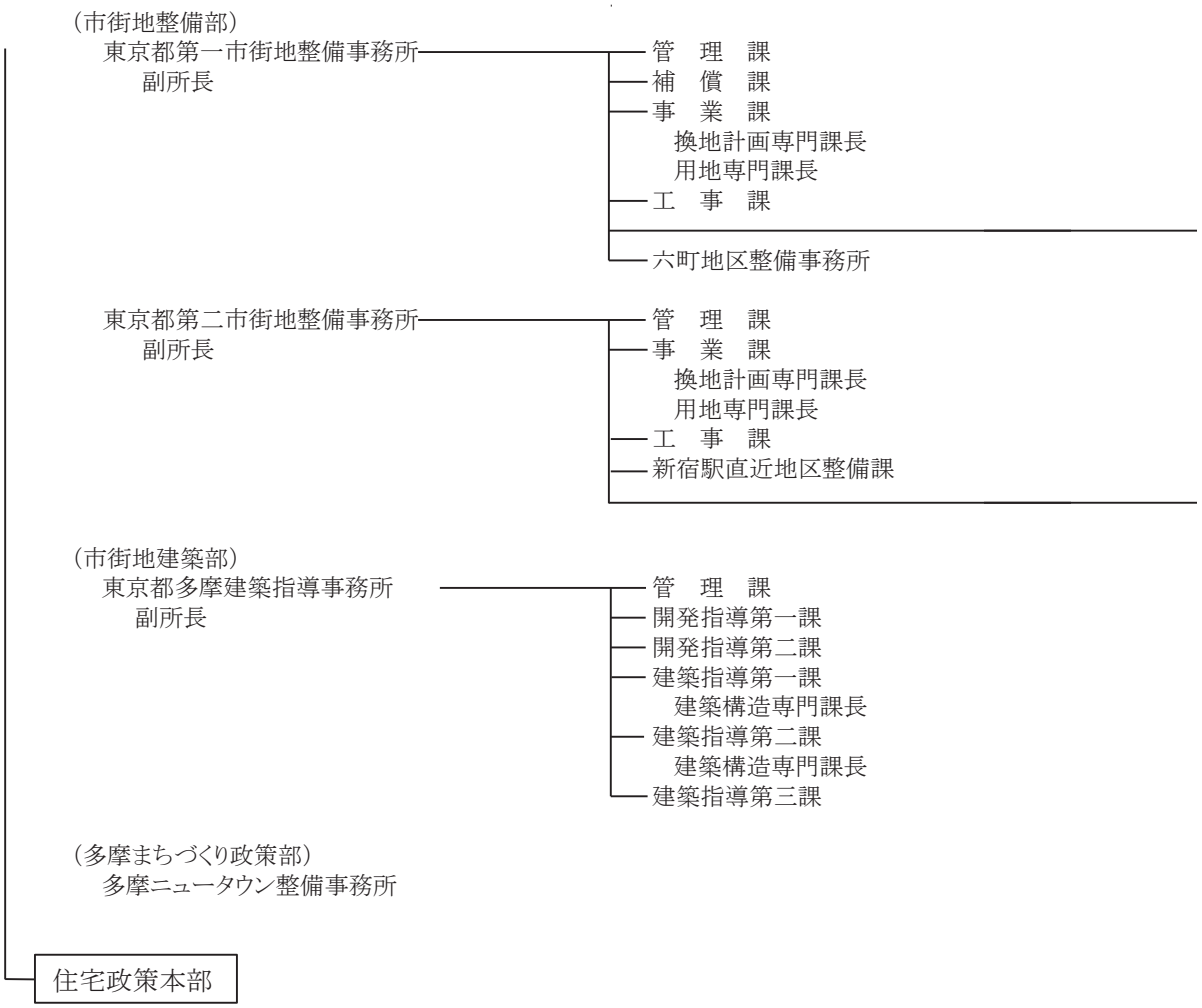
（事務、指導総括、指導、検査総括、検査、構造設備、設備、建築計画、規制、電子申請化推進）

（事務、審査、法令審査、建設業指導）

（管理、経理、多摩まちづくり総括、多摩まちづくり戦略、プロジェクト推進、多摩モノレール延伸部まちづくり推進、
多摩ニュータウン再生）
（再生推進、拠点整備）

（続き）

2 事務所


（市街地整備部）
東京都第一市街地整備事務所
副所長
管　理　課
補　償　課
事　業　課
換地計画専門課長
用地専門課長
工　事　課
六町地区整備事務所
東京都第二市街地整備事務所
副所長
管　理　課
事　業　課
換地計画専門課長
用地専門課長
工　事　課
新宿駅直近地区整備課
（市街地建築部）
東京都多摩建築指導事務所
副所長
管　理　課
開発指導第一課
開発指導第二課
建築指導第一課
建築構造専門課長
建築指導第二課
建築構造専門課長
建築指導第三課
（多摩まちづくり政策部）
多摩ニュータウン整備事務所
住宅政策本部

（管理、経理、調査清算）
（補償総括、補償②、移転総括、移転）
（計画、環四高輪地区、環四高輪地区用地補償②、中十条地区、中十条地区用地補償、臨海部事業、六町換地、
まちづくり推進総括、まちづくり推進②、まちづくり用地⑥）

（工務、築地地区、設計総括、設計③、工事②）
（臨海部地区、環四高輪地区、有明北地区）
（工務、設計、工事、渉外）

（管理、経理、調査清算、事業財産）
（計画、上石神井駅周辺地区、事業計画、泉岳寺駅地区、管理処分、上石神井駅周辺地区用地補償②、
再開発補償、新宿駅直近地区、神代公園地区、まちづくり推進総括、まちづくり推進②、まちづくり用地⑦）

（工務、設計総括、設計、工事総括、工事、施設建築、設備）
（工務、設計②、工事、維持補修）
（泉岳寺駅地区）

（管理、経理、調査）
（事務、検査②、監察、開発第一、開発第二）
（事務、検査②、開発第一、開発第二）
（事務、監察②、指導第一、指導第二、日影規制・紛争調整、長期優良住宅、構造設備②）

（事務、監察、指導第一、指導第二、日影規制・紛争調整、構造設備②）

（事務、監察②、指導第一、指導第二、日影規制・紛争調整、構造設備）

（管理、調整）

目　　次

第１部　総論

第１章　都市整備局の概要

第１節　序説

１　都市整備局の役割 …… 5
２　都市整備局の沿革 …… 6
３　都市整備局沿革図 …… 8

第２節　組織・人員

１　組織の概要 …… 10
２　職員定数 …… 12

第３節　予算・決算

１　令和８年度予算の概要 …… 14
２　一般会計予算 …… 15
３　特別会計予算 …… 17
４　公営企業会計予算 …… 17
５　令和７年度決算（見込み）の概要 …… 18

第４節　関係機関

１　東京都政策連携団体 …… 19
２　事業協力団体 …… 19
３　附属機関 …… 19

第５節　広報・広聴　等

１　広報・広聴 …… 20
２　国際交流・都市の魅力発信 …… 21
３　都市計画地理情報システム …… 21
４　東京都縮尺 1/2,500 地形図 …… 21
５　「シン・トセイ」・ＡＸの推進 …… 22
６　まちづくり人材の確保に向けた支援制度の構築 …… 22

第２章　都市整備に関する基本的な計画

第１節　都市づくりのグランドデザイン

１　都市づくりのグランドデザイン（平成 29 年９月策定） …… 25
２　首都圏問題に関する広域連携施策の推進 …… 29

第２節　都市計画のマスタープラン

１　都市計画区域マスタープラン …… 29
２　都市再開発の方針 …… 30
３　防災街区整備方針 …… 31

第３節　土地利用に関する基本的な計画

1　土地利用計画 …… 32
2　土地利用に関する主な都市計画 …… 33
3　地籍調査 …… 35
4　土地取引と先買い等 …… 36

第２部　局事業の概要

第１章　都市の強靭化

第１節　木造住宅密集地域等の改善等

1　地域危険度 …… 41
2　防災都市づくり推進計画 …… 41
3　新たな防火規制区域の指定促進 …… 43
4　木密地域の改善 …… 44
5　ホームページによる普及啓発 …… 47

第２節　建築物の耐震化の推進

1　東京都耐震改修促進計画 …… 47
2　緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進 …… 48
3　住宅の耐震化促進 …… 50
4　耐震化に関する普及啓発 …… 51
5　耐震改修促進法に基づく認定 …… 52
6　ブロック塀等の安全対策の促進 …… 52

第３節　建築物等の安全性の向上

1　既存建築物の安全性の向上 …… 53
2　道路・交通施設の安全化 …… 54
3　建築物における液状化対策 …… 55
4　面的液状化対策 …… 55
5　超高層建築物等における長周期地震動対策 …… 56

第４節　避難場所・避難道路の指定

1　避難場所・地区内残留地区・避難道路の指定 …… 56
2　津波避難施設整備事業 …… 56

第５節　復旧・復興対策の推進

1　首都直下地震に備えた都市の事前復興の取組 …… 56
2　危険度判定実施体制の整備 …… 58
3　特殊地下壕の対策 …… 59
4　被災地に対する積極的支援 …… 60
5　関東大震災 100 年を契機とした取組 …… 60

第６節　総合的な治水対策の推進
1　これまでの治水対策の経緯 …… 61
2　地下街等の浸水対策 …… 63
3　特定都市河川浸水被害対策法 …… 63
4　流域対策等強化・推進事業補助 …… 63

第７節　都市開発の機会を捉えた防災都市づくりの推進
1　都市開発諸制度における防災都市づくりの推進 …… 64
2　エネルギーの面的利用に対する支援 …… 64
3　まちづくりの機会を捉えた無電柱化の推進 …… 64
4　災害に強い首都「東京」の形成に向けた検討（高台まちづくりの推進について） …… 65

第８節　ＴＯＫＹＯ強靭化プロジェクト …… 65

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 …… 69
2　拠点の整備 …… 72
3　拠点等の整備における都市機能の誘導 …… 80

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 …… 81
2　多摩ニュータウン …… 82

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 …… 85

第４節　都主体の市街地整備事業の推進
1　土地区画整理事業 …… 94
2　市街地再開発事業 …… 97
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 …… 99
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） …… 103

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 …… 104
2　人にやさしいまちづくり …… 107
3　都市再生整備計画事業等 …… 109

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 …… 110

第７節　スマート東京の実現に向けた取組の推進
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方針 …… 111

第３章　人・モノの交流ネットワークの機能強化

第１節　道路網の整備

1　区部及び多摩地域の都市計画道路 …… 115
2　都市計画道路現況調査 …… 116
3　高速道路 …… 116
4　都市計画道路の事業認可他 …… 119

第２節　鉄道・新交通システムの整備

1　交通政策審議会の答申 …… 119
2　答申に位置付けられた路線の状況 …… 119
3　地下鉄等への補助 …… 120
4　既設鉄道の複々線化 …… 122
5　第３セクター等により整備した鉄道・新交通システム …… 122
6　東京ＢＲＴ …… 123
7　踏切対策の推進 …… 123
8　連続立体交差事業 …… 124
9　オフピーク通勤の促進 …… 124
10　東京の鉄道における持続可能な運行に関する検討 …… 125

第３節　交通政策の推進等

1　総合都市交通体系調査 …… 125
2　地域公共交通ネットワークの形成の促進 …… 125
3　バス運転士不足の解消に向けた取組 …… 126
4　駅とその周辺の一体的な整備 …… 126
5　ターミナル駅における乗換え案内等の充実に向けた取組 …… 127
6　自動運転技術を活用した都市づくりへの展開 …… 127
7　歩行者中心の道路空間の活用 …… 128
8　自転車活用の推進 …… 128
9　舟運の活性化 …… 128
10　駐車対策の推進 …… 129
11　物流対策の推進 …… 130
12　バス・トラック事業の整備改善（運輸事業振興助成交付金） …… 130
13　物流拠点の整備支援 …… 131
14　市場、ごみ処理施設等の都市計画 …… 131

第４節　航空政策の推進

1　航空政策基本方針 …… 132
2　羽田空港の機能強化と国際化の推進 …… 132
3　横田空域の返還 …… 135
4　空飛ぶクルマの社会実装に向けた検討 …… 136

第４章　快適な都市環境の形成

第１節　緑豊かな都市環境の形成

1　豊かな都市環境を形成する緑 …… 139

２　都市計画公園・緑地等による緑の創出 …… 139
３　民間活力を生かした公園づくり …… 140
４　民有地の緑の保全・創出 …… 142
５　民間事業者の緑化推進 …… 145
６　都市空間における新たな緑の創出 …… 147

第２節　望ましい水循環の形成
１　水循環の形成 …… 147
２　河川及び上下水道の整備 …… 147
３　外濠の水辺再生 …… 149

第３節　水資源の開発
１　都の水資源開発 …… 150
２　雑用水利用の促進 …… 152

第４節　良好な景観の形成
１　東京都景観計画 …… 153
２　屋外広告物の許可・規制誘導 …… 156

第５節　脱炭素等に配慮した都市づくり
１　脱炭素に配慮した都市づくり …… 157
２　地域冷暖房施設の普及 …… 160
３　建設副産物対策の推進 …… 160

第６節　東京 2020 大会のレガシーを生かした都市づくり
１　競技施設等を生かしたまちづくり …… 161
２　臨海地域における交通ネットワークの充実 …… 162
３　スムーズビズの定着 …… 162
４　ユニバーサルデザインのまちづくり …… 162

第５章　建築行政と開発規制

第１節　建築行政の概要
１　建築指導事務の所管区分 …… 165
２　建築基準法等の動向 …… 165
３　東京都建築安全マネジメント計画 …… 166
４　東京都建築安全条例 …… 166
５　建築行政におけるデジタルトランスフォーメーション（ＤＸ）の推進 …… 166
６　建築審査会の開催等 …… 167

第２節　建築物の確認、許可、指導等
１　建築物の確認、許可、指導等 …… 167
２　建築物・防火設備・建築設備・昇降機に関する定期調査・検査報告 …… 170
３　建築動態統計調査 …… 171
４　関係法令等による指導 …… 171

5　中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整 …… 172

第３節　建設業者・建築士の指導等

1　建設業者の指導等 …… 172
2　建築士の指導等 …… 174

第４節　宅地開発に対する規制等

1　盛土対策（盛土規制法の運用） …… 175
2　土砂災害防止法に基づく規制 …… 175
3　都市計画法に基づく開発行為の許可 …… 176
4　開発許可等及び盛土規制事務の委任並びに開発審査会 …… 176
5　優良宅地及び優良住宅の認定 …… 177
6　宅地開発無電柱化推進事業 …… 177

第６章　米軍基地対策

第１節　米軍基地問題への対応

1　都の基本姿勢 …… 181
2　米軍基地の整理・縮小・返還 …… 181
3　国や米軍への要請活動等 …… 181
4　関係機関との連携 …… 182

第２節　在日米軍との連携

1　災害時の米軍との連携 …… 183
2　救急患者搬送のためのヘリポート使用協定 …… 183

第３節　横田基地の軍民共用化の推進

1　軍民共用化の意義 …… 184
2　軍民共用化の推進に向けた取組 …… 185

巻　末　資　料

Ⅰ　都市整備に関する基本的な計画 …… 191
Ⅱ　都市の強靭化 …… 210
Ⅲ　国際競争力の強化等に資する都市の再生 …… 216
Ⅳ　人・モノの交流ネットワークの機能強化 …… 228
Ⅴ　快適な都市環境の形成 …… 229
Ⅵ　建築行政と開発規制 …… 231
Ⅶ　関係機関等 …… 236

パンフレット類リスト …… 244

索　　引 …… 247

第１部　　総　　論

第１部　第１章

都市整備局の概要

第１節　序　　説

１　都市整備局の役割

〔総務部　企画技術課〕

都市整備局は、都市づくり全般に関わる政策の立案、道路や鉄道などの都市基盤整備、土地区画整理事業や都市再開発事業などによる市街地の整備、宅地開発や建築物に関わる指導、米軍基地対策など、都民生活や企業活動に広く関わる業務を担っている。

都市整備の計画から事業実施まで幅広い領域を所管する局の特性を生かし、現場感覚と新たな発想で事業を着実に推進し、東京 2020 大会のレガシーを生かしつつ、「2050 東京戦略」や「都市づくりのグランドデザイン」で示した将来像の実現に向け、都市づくりを展開する。

都市の強靭化
木造住宅密集地域の改善、建築物の耐震化の促進、避難場所・避難道路の確保、豪雨対策の推進など、地震や水害等の災害に強い都市づくりを推進する。
➡ 第２部第１章（ 39 ページ～）

国際競争力の強化等に資する都市の再生
都市再生の様々な仕組みの活用や民間の力の最大限の誘導、都有地を生かした事業を戦略的に展開していくこと等により、都市機能の更新と質の高いまちづくりを推進する。
➡ 第２部第２章（ 67 ページ～）

人・モノの交流ネットワークの機能強化
空港、道路、鉄道などのインフラ整備や老朽化対策等の都市交通施策に取り組むとともに、交通結節機能の強化や舟運の活性化を推進する。
➡ 第２部第３章（113 ページ～）

快適な都市環境の形成
豊かな緑の保全・創出、美しい都市景観の誘導・形成、エネルギーの有効利用など、美しく風格のある都市の実現や低炭素都市の創出に向けた取組を推進する。
➡ 第２部第４章（137 ページ～）

建築行政と開発規制
建築基準法等の法令の基準・規制や東京都独自の規制に基づき、適正な建築の実現及び開発の誘導により、秩序ある都市の形成を推進する。
➡ 第２部第５章（163 ページ～）

米軍基地対策
米軍基地の整理・縮小・返還の促進や、航空機騒音等の基地問題への対応などにより、都民生活の安全を守り地域のまちづくりを推進するとともに、横田基地の軍民共用化の早期実現を目指す。
➡ 第２部第６章（179 ページ～）

2　都市整備局の沿革

〔総務部　総務課〕

都市整備局は、平成16年４月に、都市計画局、住宅局及び建設局の市街地整備部門（市街地整備部及び多摩ニュータウン事業部）を再編統合し、現場の感覚を反映した迅速な都市づくりを進める組織として設置された。

局設置当初の本庁組織は、①総務部、②都市づくり政策部、③住宅政策推進部、④都市基盤部、⑤市街地整備部、⑥市街地建築部及び⑦都営住宅経営部の７部体制である。その後、平成26年７月に、知事本局が政策企画局に再編されたことに伴い、知事本局から⑧基地対策部が移管された。

また、平成31年４月に、老朽マンションや空き家対策をはじめとした喫緊の課題への対応など、都の住宅施策を一層加速し、機動的に展開していくため、都市整備局に住宅政策本部を設置し、住宅政策部門が移管された。

令和６年４月には、局内に散在していた多摩関連部門を再編統合し、多摩全体をふかんした政策を立案・実行することにより、複雑化・多様化する政策課題にスピード感を持って的確に対応していくため、多摩まちづくり政策部を設置した。

これにより、現在の都市整備局の本庁組織は、①総務部、②都市づくり政策部、③都市基盤部、④市街地整備部、⑤市街地建築部、⑥多摩まちづくり政策部及び⑦基地対策部の７部体制となっている。

なお、平成16年３月以前の都市整備局の母体となった都市計画局、住宅局及び建設局の市街地整備部門の沿革は、次のとおりである。

(1) 都市計画局

昭和35年７月、急激な都市化に対処し増大する首都圏整備事業を効果的に推進するとともに、昭和39(1964)年のオリンピック東京大会に向けて関連都市施設の整備を効果的に推進するため、首都整備局を設置した。これは、各局に分散していた首都整備計画諸部門を統合するとともに、顕在化し始めた公害問題を首都建設の過程において解決していくため公害対策部門を集約したものである。その組織は、①総務部、②都市計画部、③建築指導部及び④都市公害部の４部体制であった。

その後、住宅局からの建設業者等の指導監督事務の移管（昭和39年12月）、地方自治法の改正による建築指導行政の特別区への移管（昭和40年４月）を経て、昭和45年10月、公害部門を独立させ公害局（現在の環境局）を設置した。さらに、多摩５地方事務所の廃止に伴う多摩東部及び多摩西部建築指導事務所の設置（昭和46年12月）、国土利用計画法の施行などに対応した組織改正(昭和49年)、都市計画法、建築基準法改正による特別区への事務移管（昭和50年４月）などを行った。

昭和51年８月、主として都市防災の観点に立って都市計画機能の強化と防災関連機能の再編整備を行うため、首都整備局を都市計画局に改組した。

その後、都市構造に関する計画機能や企画調整機能の強化、江東地区再開発事業の見直しに係る組織改正を経て、臨海副都心等の開発計画、鉄道新線計画、航空政策、外かく環状道路整備など、直面する重要課題に対応した組織改正を行ってきた。

平成13年10月の「東京の新しい都市づくりビジョン」の中で示された、目指すべき都市像を明らかにし、その実現に向け戦略的な都市づくりを進める「政策誘導型都市づくり」を実現するため、平成14年４月、①総務部、②都市づくり政策部、③都市基盤部、④都市防災部及び⑤市街地建築部の５部体制（及び多摩の２建築指導事務所の再編統合による多摩建築指導事務所）に組織改正を行った。

⑵ 住宅局

昭和23年７月に国において建設省が設置されたことに伴い、都においても、昭和23年９月に建設局の住宅行政及び建築指導行政部門を分離・再編し建築局を設置して、住宅行政部門の強化を図った。昭和35年７月、建築局が所管してきた建築指導部門と住宅関係部門のうち、住宅関係部門を主体に、民生局の福祉住宅及び引揚者住宅の関連部門を統合して住宅局を設置し、都の住宅行政の一体化を図った。その組織は、①総務部、②計画部、③建設部、④管理部及び⑤庁舎営繕部（後に財務局に移管となる。）の５部体制であった。

昭和30年代から昭和40年代にかけて、住宅戸数確保のため都営住宅建設を進め、大規模団地建設に合わせた本庁組織や住宅建設事務所設置などの組織改正を行った。

また、昭和41年12月に、新住宅市街地開発事業（多摩ニュータウン事業）施行のため、南多摩新都市開発本部（本部長は局長級）を設置した。

昭和45年12月設立の財団法人都営住宅サービス公社（平成元年４月に東京都住宅供給公社と統合）への都営住宅管理業務の委託（昭和47年７月から）により、昭和46年６月、五つの都営住宅管理事務所を廃止した。

その後、社会の成熟化に伴い、都の住宅政策は、戸数を中心とする政策から多様な都民のニーズに応える政策に転換し、民間住宅市場を通じた良質な住宅供給や老朽マンションの建替え等を支援する施策や、住環境整備の立場から木造住宅密集地域の整備を推進する施策に対応する組織改正を行ってきた。

平成14年４月に、民間住宅施策の新たな形成・展開、都営住宅制度の抜本的な見直しなど、住宅政策の改革を推進するため、①総務部、②地域住宅部、③民間住宅部及び④住宅経営部の４部体制（及び３住宅建設事務所）に組織改正を行った。

⑶ 建設局（市街地整備部門）

昭和35年７月の首都整備局の設置に伴う組織再編で、建設局は、道路、河川、公園及び区画整理事業を所管する局となり、昭和39年のオリンピック東京大会開催に向けて関連事業を実施した後、市街地改造事業の促進を図ることとした。

昭和40年代半ばからは、都市改造計画の整備、都市防災対策の整備を図るための組織改正を行い、昭和46年６月に、都市防災本部（本部長は局長級）を設置した。

以降、区画整理事業及び再開発事業の動向に対応した組織改正を行い、平成13年４月に、区画整理部及び再開発部を廃止し市街地整備部に組織改正するとともに、第三区画整理事務所及び第一・第二の両再開発事務所の廃止と再開発事務所の設置を行った。

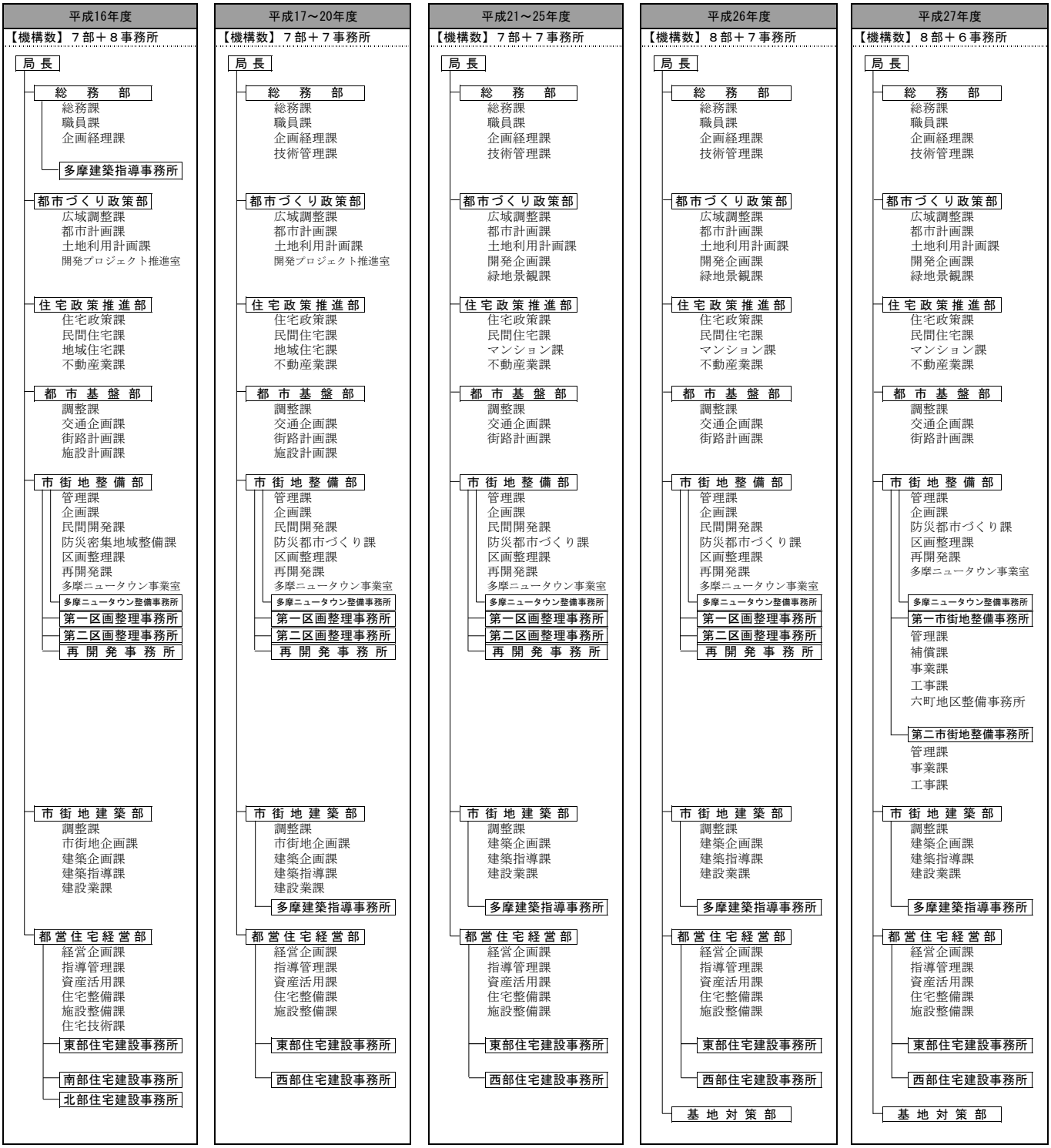
なお、昭和41年12月１日に住宅局から分離して設置した南多摩新都市開発本部については、昭和45年７月に多摩ニュータウンの位置付けが住宅都市から自立的な都市へと変革したことに伴い、高度な企画調整機能の再編強化と実施機能の強化を図るための組織改正を行った。

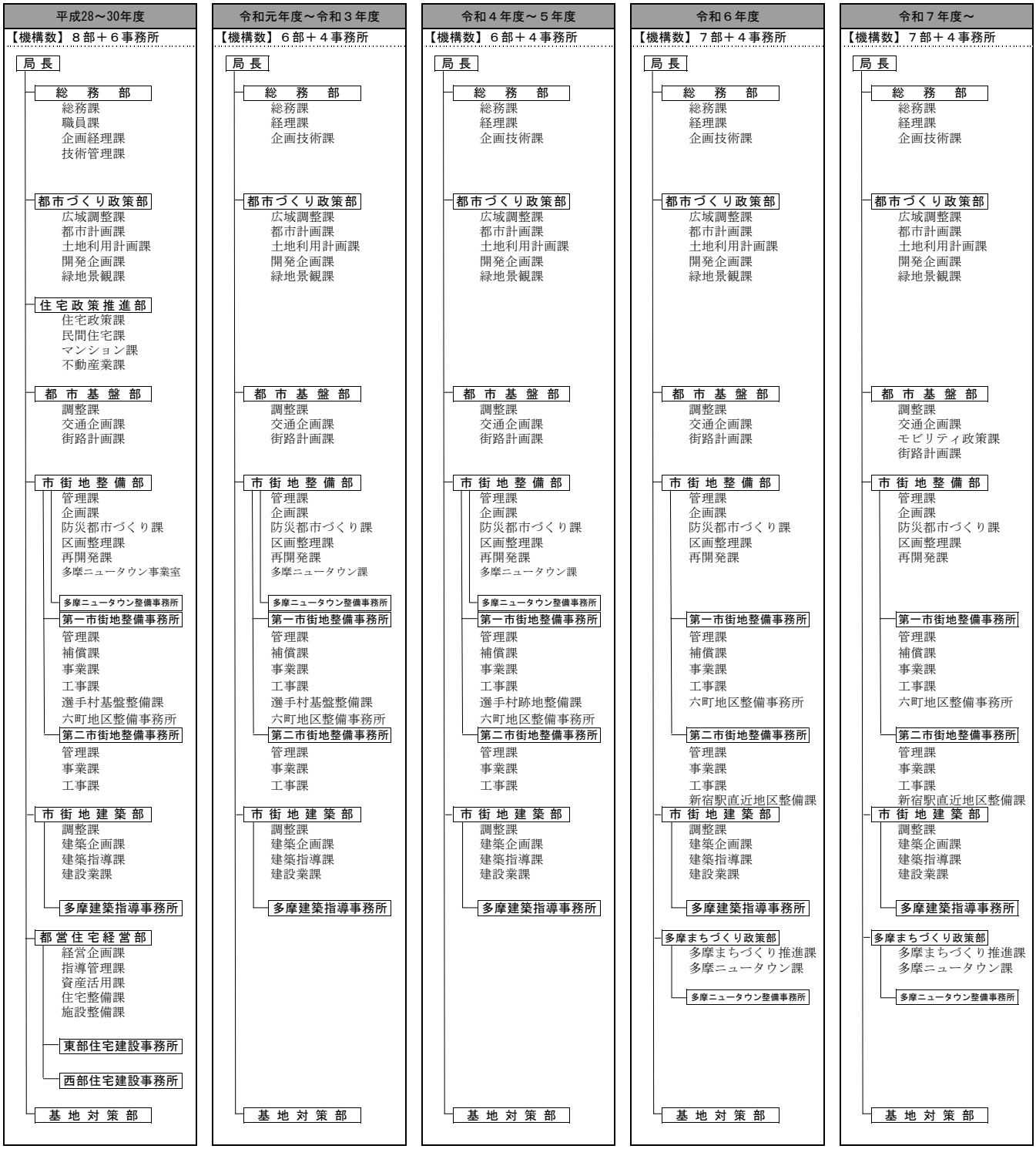
平成元年４月、多摩地域の事業執行体制の強化のため、個別プロジェクトを所掌する機能を付与するとともに、小規模組織の大くくり化を行い、平成２年８月に多摩都市整備本部と改称した。

その後、多摩ニュータウン事業も概成段階を迎え、都施行の新住宅市街地開発事業の終了が視野に入ってきたことから、平成14年４月、多摩都市整備本部を廃止し、建設局多摩ニュータウン事業部（及び多摩ニュータウン整備事務所）として組織改正した。

3　都市整備局沿革図

〔総務部　総務課〕




平成28～30年度
【機構数】８部＋６事務所
局長
総務部
総務課
職員課
企画経理課
技術管理課
都市づくり政策部
広域調整課
都市計画課
土地利用計画課
開発企画課
緑地景観課
住宅政策推進部
住宅政策課
民間住宅課
マンション課
不動産業課
都市基盤部
調整課
交通企画課
街路計画課
市街地整備部
管理課
企画課
防災都市づくり課
区画整理課
再開発課
多摩ニュータウン事業室
多摩ニュータウン整備事務所
第一市街地整備事務所
管理課
補償課
事業課
工事課
選手村基盤整備課
六町地区整備事務所
第二市街地整備事務所
管理課
事業課
工事課
市街地建築部
調整課
建築企画課
建築指導課
建設業課
多摩建築指導事務所
都営住宅経営部
経営企画課
指導管理課
資産活用課
住宅整備課
施設整備課
東部住宅建設事務所
西部住宅建設事務所
基地対策部
令和元年度～令和３年度
【機構数】６部＋４事務所
局長
総務部
総務課
経理課
企画技術課
都市づくり政策部
広域調整課
都市計画課
土地利用計画課
開発企画課
緑地景観課
都市基盤部
調整課
交通企画課
街路計画課
市街地整備部
管理課
企画課
防災都市づくり課
区画整理課
再開発課
多摩ニュータウン課
多摩ニュータウン整備事務所
第一市街地整備事務所
管理課
補償課
事業課
工事課
選手村基盤整備課
六町地区整備事務所
第二市街地整備事務所
管理課
事業課
工事課
市街地建築部
調整課
建築企画課
建築指導課
建設業課
多摩建築指導事務所
基地対策部
令和４年度～５年度
【機構数】６部＋４事務所
局長
総務部
総務課
経理課
企画技術課
都市づくり政策部
広域調整課
都市計画課
土地利用計画課
開発企画課
緑地景観課
都市基盤部
調整課
交通企画課
街路計画課
市街地整備部
管理課
企画課
防災都市づくり課
区画整理課
再開発課
多摩ニュータウン課
多摩ニュータウン整備事務所
第一市街地整備事務所
管理課
補償課
事業課
工事課
選手村跡地整備課
六町地区整備事務所
第二市街地整備事務所
管理課
事業課
工事課
市街地建築部
調整課
建築企画課
建築指導課
建設業課
多摩建築指導事務所
基地対策部
令和６年度
【機構数】７部＋４事務所
局長
総務部
総務課
経理課
企画技術課
都市づくり政策部
広域調整課
都市計画課
土地利用計画課
開発企画課
緑地景観課
都市基盤部
調整課
交通企画課
街路計画課
市街地整備部
管理課
企画課
防災都市づくり課
区画整理課
再開発課
第一市街地整備事務所
管理課
補償課
事業課
工事課
六町地区整備事務所
第二市街地整備事務所
管理課
事業課
工事課
新宿駅直近地区整備課
市街地建築部
調整課
建築企画課
建築指導課
建設業課
多摩建築指導事務所
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
多摩ニュータウン整備事務所
基地対策部
令和７年度～
【機構数】７部＋４事務所
局長
総務部
総務課
経理課
企画技術課
都市づくり政策部
広域調整課
都市計画課
土地利用計画課
開発企画課
緑地景観課
都市基盤部
調整課
交通企画課
モビリティ政策課
街路計画課
市街地整備部
管理課
企画課
防災都市づくり課
区画整理課
再開発課
第一市街地整備事務所
管理課
補償課
事業課
工事課
六町地区整備事務所
第二市街地整備事務所
管理課
事業課
工事課
新宿駅直近地区整備課
市街地建築部
調整課
建築企画課
建築指導課
建設業課
多摩建築指導事務所
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
多摩ニュータウン整備事務所
基地対策部

第２節 組 織 ・ 人 員

１ 組織の概要

〔総務部 総務課〕

(1) 本　庁

部課名		主な分掌事務	電話番号（ダイヤルイン）	フロア（第二本庁舎）
総務部	総務課	組織・定数、人事、給与、福利厚生、研修、法規調査、広報広聴、情報公開、デジタル関連施策、住宅政策本部との連絡等に関すること。	03-5388-3206	12階 南・中央フリーアドレス
	経理課	予算、決算、契約、財産・物品の管理等に関すること。	03-5388-3210	
	企画技術課	局事務事業の総合的な企画調整、DX推進、進行管理、行政評価、技術管理、技術の調査・研究・開発・指導に関すること。局建設事業に係る技術の標準化、調整、新材料・新工法の導入、施工管理、建設コスト管理、工事施行の適正化、契約に係る検査等に関すること。	03-5388-3268	
都市づくり政策部	広域調整課	都市づくり政策に関する企画・調整等、広域的計画、土地の調査、都市計画区域マスタープラン、水資源開発、建設副産物対策等に関すること。	03-5388-3223	12階 北・中央フリーアドレス
	都市計画課	東京都都市計画審議会、都市計画相談、土地取引の規制、国土利用計画法に基づく届出、所有者不明土地の利用の円滑化等に関すること。	03-5388-3225	
	土地利用計画課	国土調査、用途地域、地区計画等の計画、地域整備に関する計画の企画、調査、調整及び都市計画等に関すること。	03-5388-3261	
	開発企画課	地域整備に関する計画の企画・調整等に関すること。	03-5388-3243	
	緑地景観課	公園等に関する計画の基本構想・調整、都市景観形成及び歴史的景観保全に係る企画・調整、屋外広告物対策等に関すること。	03-5388-3264	
都市基盤部	調整課	都市高速鉄道事業・バス事業の助成、河川及び上下水道等の施設計画・調整、総合治水対策等に関すること。	03-5388-3273	11階 南フリーアドレス
	交通企画課	都市交通政策に係る企画・調整等に関すること。	03-5388-3282	
	モビリティ政策課	社会実装段階にあるモビリティに係る政策の企画・調整等に関すること。	03-5388-3385	
	街路計画課	都市計画道路・都市高速道路の計画・調整等に関すること。	03-5388-3291	
市街地整備部	管理課	減価補償金の交付、清算金の徴収・交付、東京都開発審査会、都施行整備事業に係る用地の取得、土地等の評価、損失補償額算定等に関すること。	03-5320-5105	11階 北・中央フリーアドレス
	企画課	部所管事業に係る総合調整、都市の震災復興対策、都有地の活用によるまちづくりプロジェクトの推進、市街地再開発事業・土地区画整理事業・沿道一体整備型街路事業等の企画・調査・調整等に関すること。	03-5320-5121	
	防災都市づくり課	防災都市づくりに関する企画・調査・調整、木造住宅密集地域の不燃化特区に関する企画・調整、都市防災不燃化促進事業、沿道街路整備事業等に伴う工事の実施・調整・工程、木造住宅密集地域の整備促進等に関すること。	03-5320-5142	
	区画整理課	区市町村施行土地区画整理事業の認可・許可・指導及び監督、都施行土地区画整理事業の事業計画・実施計画・進行管理、保留地の管理・処分、換地計画の決定・処分、個人・組合・会社・都市再生機構等施行の土地区画整理事業の認可・許可・指導及び監督、開発行為等の規制、都施行土地区画整理事業・街路整備事業に伴う工事の実施・調整・工程等に関すること。	03-5320-5441	
	再開発課	区市施行市街地再開発事業の認可・指導及び監督、都施行市街地再開発事業の事業計画・実施計画変更・進行管理、工事の実施・調整、保留床等の処分、権利変換計画・管理処分計画の決定、個人・組合・会社・都市再生機構等施行の市街地再開発事業の認可・許可・指導及び監督等に関すること。	03-5320-5131	
市街地建築部	調整課	東京都建築審査会、建築紛争の予防・調整等に関すること。	03-5388-3332	3階 南・中央フリーアドレス
	建築企画課	建築行政に関する企画・調査・調整、建築士の登録、建築物の耐震性の向上等に関すること。	03-5388-3341	
	建築指導課	建築確認及び違反建築物の取締り等に関すること。	03-5388-3371	
	建設業課	建設業者の許可等に関すること。	03-5388-3351	
多摩まちづくり政策部	多摩まちづくり推進課	多摩地域における市街地の開発、整備等に関する企画、調査及び調整、地域整備に関する計画の企画、調査及び調整、基地跡地、政府機関移転跡地等の利用計画、多摩ニュータウン地区の街づくりに関する計画等の企画、調査及び調整等に関すること。	03-5320-5473	11階 中央フリーアドレス
	多摩ニュータウン課	多摩ニュータウン地区における宅地販売事業の推進、新住宅市街地開発事業に係る調整、課所管事業に係る事業用地等の処分、管理、有効活用の促進、評価、宅地整備等の計画、実施、多摩ニュータウン地区のまちづくりに関する計画等に基づく事業推進等に関すること。	03-5320-5472	
基地対策部	基地対策担当	米軍基地対策の企画・調整、関係機関との連絡調整に関すること。	03-5388-2146	12階 北フリーアドレス
	横田基地共用化推進担当	横田基地共用化推進に係る企画・調整、関係機関との連絡調整に関すること。	03-5388-2146	

(2) 事 務 所

所課名		主な分掌事務	電話番号（ダイヤルイン）	所在地
第一市街地整備事務所	管理課	所所属職員の人事、所の予算・決算、土地区画整理審議会、清算金の徴収、清算金・減価補償金の交付等に関すること。	03-3534-3402	中央区勝どき一丁目7番3号
	補償課	土地区画整理事業に伴う土地・建築物等の管理・取得・借入れ、建築物の移転・損失補償、移転等に要する資金の貸付け、土地区画整理事業に関連する街路整備事業に係る用地の取得等に関すること。	03-3534-3407	同上
	事業課	事業計画、仮換地の指定、換地計画・換地処分、権利変換計画・管理処分、沿道一体整備型街路事業等の用地の取得等に関すること。	03-3534-3419	中央区勝どき一丁目7番3号
	工事課	事業に伴う諸工事の調査、測量、設計並びにこれらの工事の施行及び監督、上下水道・ガス管・電柱等の整理・損失補償等に関すること。	03-3534-3442	同上
	臨海部地区（豊洲）	地区内の測量及び調査並びに工事の施工及び監督、事業用地並びに事業に関する土地及び建物の監視等に関すること。	03-3532-1477	江東区豊洲5丁目1番
	環四高輪地区	同上	03-5793-3125	港区高輪3丁目10番3号 サンクレメンテ高輪4階
	臨海部地区（有明北）	同上	03-3528-4881	江東区有明1丁目2番
	六町地区整備事務所	六町地区及び花畑北部地区の土地区画整理事業の施行に関すること。	03-5851-2032	足立区六町3丁目4番36号
	所管事業/地区名	既成市街地再整備土地区画整理事業 / 瑞江駅西部地区、篠崎駅東部地区、花畑北部地区、六町地区 臨海部開発土地区画整理事業、臨海部街路事業 / 晴海四丁目地区、豊洲地区、有明北地区 沿道一体整備型街路事業 / 鐘ヶ淵地区、目黒本町地区、戸越公園駅周辺地区、原町・洗足地区 まちづくり手法を活用した道路整備事業 / 環四高輪地区		
第二市街地整備事務所	管理課	所所属職員の人事、所の予算・決算、土地区画整理審議会、市街地再開発審議会、清算金の徴収、清算金・減価補償金の交付等に関すること。	03-5389-5151	中野区中野1丁目2番5号
	事業課	事業計画、仮換地の指定、換地計画・換地処分、権利変換計画・管理処分、沿道一体整備型街路事業等の用地の取得等に関すること。 土地区画整理事業に伴う土地・建築物等の管理・取得・借入れ、建築物の移転・損失補償、移転等に要する資金の貸付け、土地区画整理事業に関連する街路整備事業に係る用地の取得等に関すること。	03-5389-5162	同上
	工事課	事業に伴う諸工事の調査、測量、設計並びにこれらの工事の施行及び監督、上下水道・ガス管・電柱等の整理・損失補償等に関すること。	03-5389-8222	同上
	新宿駅直近地区整備課	事業に伴う諸工事の調査、測量及び設計並びにこれらの工事の施行及び監督、工事の清算、上下水道、軌道、ガス管、電らん、電柱等の整理・損失補償、公共施設の引継ぎ並びに引継ぎ前の公共施設の維持及び修繕等に関すること。	03-6302-0843	新宿区西新宿1丁目6番1号 新宿エルタワー24階
	泉岳寺駅地区	地区の事業に係る広報、住民意向調査及び生活再建対策、土地等の測量及び調査並びに工事の監督に関すること。	03-3280-2350	港区高輪2丁目16番5号 東武高輪第2ビル4階
	所管事業/地区名	大規模跡地開発土地区画整理事業 / 汐留地区 拠点再整備土地区画整理事業 / 新宿駅直近地区 沿道一体整備型街路事業 / 十条地区、志茂地区、東池袋地区、大山中央地区 防災関連市街地再開発事業 / 亀戸・大島・小松川地区 都市施設整備再開発事業 / 泉岳寺駅地区 住宅市街地総合整備事業 / 国領地区 まちづくり手法を活用した道路整備事業 / 上石神井駅周辺地区		
多摩建築指導事務所	管理課	所所属職員の人事、所の予算・決算、建築動態統計、特定建築物等の定期報告の受付、建築協定の認可、屋外広告物の許可・違反取締り等に関すること。	042-548-2025	立川市錦町4丁目6番3号
	開発指導第一課	開発行為・宅地造成工事等の許可・技術的指導・監督、道路位置指定、私道の廃止制限、住宅金融支援機構の委託に係る土地の造成工事等の審査等に関するこ	042-548-2037	同上
	開発指導第二課	同上	042-364-2396	府中市宮西町1丁目26番
	建築指導第一課	建築の確認・許可・認定・技術的指導、違反建築物等の取締り、建築物の建築に係る紛争の予防・調整・相談、建築構造等の審査等に関すること。	042-548-2044	立川市錦町4丁目6番3号
	建築指導第二課	同上	042-306-2348	東村山市本町1丁目23番9号
	建築指導第三課	同上	0428-23-3423	青梅市河辺町6丁目4番1号
	所管事業/区域名	建築に関する事務、開発行為及び宅地造成等の規制に関する事務並びに屋外広告物に関する事務 / 多摩地域		
多摩ニュータウン整備事務所		多摩ニュータウン事業に係る宅地造成・諸施設建設、再生支援、土地区画整理法の施行等に関すること。	042-389-2228	多摩市諏訪2丁目12番地 アクロスビル1階
	所管事業/区域名	都有地の維持管理、都営団地建替え支援、多摩ニュータウン地域の再生支援、都施行の土地区画整理事業の換地図閲覧 / 多摩市、八王子市、町田市、稲城市		

２　職員定数　（令和８年４月１日現在）

〔総務部総務課〕

※（　）は管理職で内書

組　　織	合計	事務	土木	建築	機械	電気	造園
局計	844 (103)	284 (32)	323 (47)	208 (22)	13	4	12 (2)
局長、次長、技監、理事	3 (3)	1 (1)	1 (1)	1 (1)			
総務部	60 (10)	52 (8)	7 (2)	1			
部長	3 (3)	2 (2)	1 (1)				
総務課	25 (4)	25 (4)					
経理課	21 (2)	21 (2)					
企画技術課	11 (1)	4	6 (1)	1			
都市づくり政策部	105 (13)	37 (3)	20 (1)	36 (7)			12 (2)
部長	3 (3)		1 (1)	1 (1)			1 (1)
広域調整課	24 (1)	14 (1)	6	4			
都市計画課	13 (1)	11 (1)	2				
土地利用計画課	35 (5)	5 (1)	7	22 (4)			1
開発企画課	10 (1)	2	4	4 (1)			
緑地景観課	20 (2)	5		5 (1)			10 (1)
都市基盤部	103 (20)	19 (3)	81 (17)	3			
部長	4 (4)		4 (4)				
調整課	21 (3)	11 (2)	8 (1)	2			
交通企画課	38 (5)	3	34 (5)	1			
モビリティ政策課	11 (3)	4 (1)	7 (2)				
街路計画課	29 (5)	1	28 (5)				
市街地整備部	155 (13)	45 (1)	70 (11)	39 (1)	1		
部長	2 (2)		2 (2)				
管理課	27 (1)	25 (1)		2			
企画課	25 (2)	3	16 (2)	6			
防災都市づくり課	31 (2)	6	13 (1)	12 (1)			
区画整理課	47 (3)	8	32 (3)	7			
再開発課	23 (3)	3	7 (3)	12	1		
市街地建築部	85 (8)	34 (2)		45 (6)	5	1	
部長	1 (1)			1 (1)			
調整課	13 (1)	13 (1)					
建築企画課	31 (3)	2		27 (3)	2		
建築指導課	24 (2)	4		16 (2)	3	1	
建設業課	16 (1)	15 (1)		1			
多摩まちづくり政策部	21 (7)	8 (4)	7 (2)	6 (1)			
部長	3 (3)	2 (2)	1 (1)				
多摩まちづくり推進課	13 (2)	5 (1)	4	4 (1)			
多摩ﾆｭｰﾀｳﾝ課	5 (2)	1 (1)	2 (1)	2			
基地対策部	4 (4)	4 (4)					
部長	2 (2)	2 (2)					
課長	2 (2)	2 (2)					

組　　織	合計	事務	土木	建築	機械	電気	造園
第一市街地整備事務所	**119 (8)**	**33 (3)**	**70 (5)**	**16**			
所長	1 (1)		1 (1)				
管理課	11 (1)	11 (1)					
補償課	20 (1)	8 (1)	4	8			
事業課	43 (3)	13 (1)	22 (2)	8			
工事課	25 (1)	1	24 (1)				
地区事務所	6		6				
六町地区整備事務所	13 (1)		13 (1)				
第二市街地整備事務所	**94 (7)**	**28 (2)**	**45 (5)**	**16**	**3**	**2**	
所長	1 (1)		1 (1)				
管理課	12 (1)	12 (1)					
事業課	42 (3)	14 (1)	17 (2)	11			
工事課	22 (1)	1	15 (1)	3	2	1	
新宿駅直近地区整備課	15 (1)	1	10 (1)	2	1	1	
地区事務所	2		2				
多摩建築指導事務所	**91 (9)**	**22 (1)**	**19 (2)**	**45 (6)**	**4**	**1**	
所長	1 (1)			1 (1)			
管理課	11 (1)	9 (1)		2			
開発指導第一課	15 (1)	2	10 (1)	3			
開発指導第二課	13 (1)	2	9 (1)	2			
建築指導第一課	19 (2)	3		14 (2)	1	1	
建築指導第二課	17 (2)	3		12 (2)	2		
建築指導第三課	15 (1)	3		11 (1)	1		
多摩ﾆｭｰﾀｳﾝ整備事務所	4 (1)	1	3 (1)				

第３節　予　算　・　決　算

〔総務部　経理課〕

１　令和８年度予算の概要

(1) 総論

ア　予算編成方針

令和８年度の東京都予算は、「『2050東京戦略』の迅速かつ確実な実行に向け、大都市東京の強みを遺憾なく発揮し、明るい未来を実現する予算」と位置付け、次の点を基本に編成されている。

(ｱ) 将来にわたり東京が世界の成長をけん引し続けられるよう、「人」が輝き、活力にあふれ、安全・安心な東京へと更に進化させるための施策を、時代の変化を捉えた新たな視点で、スピード感を持って積極的に展開すること。

(ｲ) ＡＩの徹底的な利活用などにより、都民が真に「実感」する行政サービスの向上を図るとともに、より成果重視の視点から、社会の変化への的確な対応と施策の効率性・実効性の向上に向けて、事業の見直しを徹底し、強靱で持続可能な財政基盤を堅持すること。

このような方針の下に編成された東京都の一般会計の予算規模は、前年度に比べて5.4%増の９兆6,530億円で、都税は前年度に比べて6.6%増の７兆3,856億円となっている。

また、政策的経費である一般歳出は、前年度に比べて5.4%増の７兆2,678億円となっている。

「人」が輝き、活力にあふれ、安全・安心な東京へと更に進化させるための取組に、重点的に財源を振り向けている。

イ　都市整備局予算の概要

令和８年度予算は、局事業を以下の４つの分野に分けて編成されている。

(ｱ)　都市計画・調査　：　47,963百万円

(ｲ)　都市基盤整備(道路網の整備、鉄道等公共交通の整備、航空政策、総合治水対策等)　：　35,711百万円

(ｳ)　市街地整備(木密地域の整備、土地区画整理、市街地再開発、都市改造等)　：　56,640百万円

(ｴ)　建築行政(耐震改修促進事業、建築指導事務等)　：　8,254百万円

(2)　予算規模

(単位：千円,%)

区分	令和8年度	令和7年度	増(△)減	増減率
合計	148,568,000	98,618,000	49,950,000	50.6
一般会計(都市整備局分)	137,128,000	88,528,000	48,600,000	54.9
特別会計	4,155,000	4,206,000	△ 51,000	△ 1.2
都市開発資金会計	3,352,000	2,984,000	368,000	12.3
臨海都市基盤整備事業会計	803,000	1,222,000	△ 419,000	△ 34.3
公営企業会計	7,285,000	5,884,000	1,401,000	23.8
都市再開発事業会計	7,285,000	5,884,000	1,401,000	23.8

2　一般会計予算

(1) 第１項　都市整備管理費

都市整備局の管理事務等に要する経費のほか、東京都都市計画審議会の運営経費、既存ビルのリノベーションによるまちづくりや都市計画基礎調査などの総合計画に関する調査費、建設副産物再利用促進事業としての東京都建設発生土再利用センターの運営に要する経費等を計上している。

加えて、米軍基地対策を総合的に推進するための関係機関との連絡調整、横田基地の軍民共用化推進に係る調査検討等に要する経費を計上している。

また、都市の緑の保全・創出に向けた調査検討や助成、外濠の水辺再生に係る調査検討や国土調査を実施する経費等を計上している。

（単位：千円，％）

区分	令和８年度	令和７年度	増(△)減	増減率
都市整備管理費	47,963,000	12,428,000	35,535,000	285.9
管理費	3,028,354	2,560,161	468,193	18.3
企画調査費	43,719,932	8,874,824	34,845,108	392.6
水資源対策費	575,751	401,746	174,005	43.3
土地調整費	638,963	591,269	47,694	8.1

(2) 第２項　都市基盤整備費

都市基盤施設整備に向けた調査、都市基盤施設整備に係る補助事業等に要する経費を計上している。

都市計画道路網や高速道路ネットワークの計画検討、外環に係るまちづくりに関する調査、都心と臨海地域とを結ぶＢＲＴ（Bus Rapid Transit）整備事業、鉄道ネットワークに関する調査・整備促進等、舟運活性化に関する検討調査、地域公共交通の充実・強化に向けた支援等、物流政策に関する調査等、総合治水対策事業として東京都豪雨対策基本方針に基づく雨水貯留施設・グリーンインフラの設置等への支援などに要する経費を計上している。

また、道路や鉄道等の交通対策の充実・強化を図るため、地下高速鉄道の整備や鉄道施設の耐震対策など、公共交通に対する助成に要する経費を計上している。これらに加え、鉄道駅における移動の円滑化と安全対策を進めるため、ホームドアの整備等に対する補助などに要する経費を計上している。

（単位：千円，％）

区分	令和８年度	令和７年度	増(△)減	増減率
都市基盤整備費	35,711,000	21,956,000	13,755,000	62.6
管理費	961,066	962,420	△ 1,354	△ 0.1
都市基盤調査費	4,961,795	3,453,548	1,508,247	43.7
都市基盤施設等助成費	29,788,139	17,540,032	12,248,107	69.8

(3) 第３項　市街地整備費

災害に強く住みよいまちづくりを目指し、木造住宅密集市街地の解消・整備やまちづくりの機会を捉えた無電柱化の推進等の首都直下地震への対応、大規模水害リスクに備えた高台まちづくりの推進や盛土等に伴う災害防止に向けた取組、面的液状化対策などに要する経費を計上している。

また、実効性のある市街地整備を推進する観点から、面整備事業のうち、公共団体施行・組合施行等による土地区画整理事業や市街地再開発事業に対する助成に要する経費を計上するほか、都施行の土地区画整理事業、沿道一体整備事業、多摩ニュータウンのまちづくり等に要する経費を計上している。

（単位：千円, %）

区分	令和8年度	令和7年度	増(△)減	増減率
市街地整備費	45,200,000	47,639,000	△ 2,439,000	△ 5.1
管理費	6,212,865	5,777,238	435,627	7.5
都市防災施設整備事業費	6,035,492	6,901,996	△ 866,504	△ 12.6
土地区画整理助成費	3,733,838	4,887,479	△ 1,153,641	△ 23.6
市街地再開発事業助成費	1,256,181	2,060,811	△ 804,630	△ 39.0
臨海都市基盤関連街路整備費	984,900	984,900	0	0.0
都市改造費	26,525,581	26,419,499	106,082	0.4
ニュータウン事業費	451,143	607,077	△ 155,934	△ 25.7

(4) 第４項　建築行政費

建築基準法及び関係法令に基づく建築物の規制や民間建築物等におけるブロック塀等の安全対策、建設業者・建築士の指導、建築確認等の電子申請化、建築物における液状化対策の推進、脱炭素等に配慮した取組等、建築行政に要する経費を計上している。

また、災害に強い都市の実現に向けて、緊急輸送道路沿道建築物及び住宅の耐震診断や耐震改修等への助成のほか、耐震化総合相談窓口の設置や、耐震改修工法の紹介など、耐震化に向けた普及啓発に要する経費を計上している。

（単位：千円, %）

区分	令和8年度	令和7年度	増(△)減	増減率
建築行政費	8,254,000	6,505,000	1,749,000	26.9
管理費	3,128,767	1,449,571	1,679,196	115.8
建築指導費	4,832,657	4,770,473	62,184	1.3
建設業指導費	292,576	284,956	7,620	2.7

（参考）一般会計歳入歳出総括表

（単位：千円, %）

区分	令和8年度	令和7年度	増(△)減	増減率
歳入	137,128,000	88,528,000	48,600,000	54.9
分担金及負担金	8,980,950	7,938,605	1,042,345	13.1
使用料及手数料	1,054,103	1,049,810	4,293	0.4
国庫支出金	5,590,780	5,539,973	50,807	0.9
財産収入	10,259,433	11,879,070	△ 1,619,637	△ 13.6
繰入金	54,164,004	17,010,536	37,153,468	218.4
諸収入	29,364,594	32,287,010	△ 2,922,416	△ 9.1
都債	198,000	108,000	90,000	83.3
一般財源	27,516,136	12,714,996	14,801,140	116.4
歳出	137,128,000	88,528,000	48,600,000	54.9
都市整備管理費	47,963,000	12,428,000	35,535,000	285.9
都市基盤整備費	35,711,000	21,956,000	13,755,000	62.6
市街地整備費	45,200,000	47,639,000	△ 2,439,000	△ 5.1
建築行政費	8,254,000	6,505,000	1,749,000	26.9

3　特別会計予算

(1) 都市開発資金会計

都市開発資金の貸付けに関する法律（昭和41年法律第20号）に基づき、国から資金を借り受け、主要な道路・公園等の都市計画施設の用地等の先行買収に要する経費を計上している。

（単位：千円, %）

区分	令和8年度	令和7年度	増(△)減	増減率
都市開発資金会計	3,352,000	2,984,000	368,000	12.3
用地買収費	1,003,083	1,003,083	0	0.0
一般会計繰出金	2,328,667	1,969,667	359,000	18.2
公債費会計繰出金	20,250	11,250	9,000	80.0

(2) 臨海都市基盤整備事業会計

臨海都市基盤整備事業の経理を明確にするため、平成３年度に設置した。臨海都市基盤整備は、有明北地区及び晴海街路において土地区画整理事業等により、広域的な都市基盤を整備するものである。

（単位：千円, %）

区分	令和8年度	令和7年度	増(△)減	増減率
臨海都市基盤整備事業会計	803,000	1,222,000	△ 419,000	△ 34.3
管理費	110,451	111,817	△ 1,366	△ 1.2
開発費	692,549	1,110,183	△ 417,634	△ 37.6

4　公営企業会計予算

(1) 都市再開発事業会計

市街地再開発事業の経理をより明確にするため、平成14年度に設置した。泉岳寺駅地区の整備等に要する経費を計上している（**97ページ参照**）。

（単位：千円, %）

区分	令和8年度	令和7年度	増(△)減	増減率
収益的収支(損益勘定)				
収入	311,668	48,731	262,937	539.6
支出	10,000	10,000	0	0.0
資本的収支(資本勘定)				
収入	7,274,997	5,500,639	1,774,358	32.3
支出	7,275,000	5,874,000	1,401,000	23.9

5　令和７年度決算（見込み）の概要

(1) 一般会計

ア　歳入

（単位：千円）

区分	当初予算額	補正予算額	繰越財源充当額	予算現額	収入済額
都市整備局合計	88,528,000	2,196,785	5,930,092	96,654,877	80,414,935
分担金及負担金	7,938,605	△ 668,802	1,617,359	8,887,162	7,984,261
使用料及手数料	1,049,810	0	0	1,049,810	1,138,118
国庫支出金	5,539,973	△ 1,021,169	213,724	4,732,528	2,515,049
財産収入	11,879,070	3,924,524	0	15,803,594	14,001,129
繰入金	17,010,536	4,078,765	0	21,089,301	16,987,720
諸収入	32,287,010	0	0	32,287,010	32,633,191
都債	108,000	0	0	108,000	15,000
繰越金	0	0	4,099,009	4,099,009	3,576,766
一般財源	12,714,996	△ 4,116,533	0	8,598,463	1,563,701

イ　歳出

（単位：千円）

区分	当初予算額	補正予算額繰越額・流用増減	予算現額	支出済額	翌年度繰越額	不用額
都市整備費	88,528,000	8,126,877	96,654,877	80,414,935	5,353,974	10,885,968
都市整備管理費	12,428,000	4,632,604	17,060,604	14,940,181	0	2,120,423
都市基盤整備費	21,956,000	7,260,705	29,216,705	24,252,820	2,928,444	2,035,441
市街地整備費	47,639,000	△ 2,801,456	44,837,544	36,205,305	2,425,530	6,206,709
建築行政費	6,505,000	△ 964,976	5,540,024	5,016,629	0	523,395
諸支出金	0	14,226	14,226	14,226	0	0
諸費	0	14,226	14,226	14,226	0	0

(2) 特別会計

ア　歳入

（単位：千円）

区分	当初予算額	補正予算額	繰越財源充当額	予算現額	収入済額
都市開発資金会計	2,984,000	0	0	2,984,000	21,379
臨海都市基盤整備事業会計	2,474,185	0	69,283	2,543,468	2,119,870

イ　歳出

（単位：千円）

区分	当初予算額	補正予算額繰越額流用増減	予算現額	支出済額	翌年度繰越額	不用額
都市開発資金会計	2,984,000	0	2,984,000	21,379	0	2,962,621
臨海都市基盤整備事業会計	1,222,000	69,283	1,291,283	580,478	149,345	561,460

(3) 公営企業会計

（単位：千円）

区分	予算現額	決算額	差額
収益的収支(損益勘定)			
収入	48,731	295,922	247,191
支出	10,000	0	△ 10,000
資本的収支(資本勘定)			
収入	5,500,639	5,064,648	△ 435,991
支出	5,874,000	5,323,231	△ 550,769

第４節　関係機関

１　東京都政策連携団体

〔総務部　総務課〕

東京都政策連携団体とは、事業協力団体（後述）のうち、都と協働して事業等を執行し、又は提案し、都と政策実現に向け連携するなど、特に都政との関連性が高い団体で、全庁的に指導監督を行う必要がある団体である。

都市整備局は４団体を所管しており、各団体を都政の一体的運営を担う都庁グループの一員として戦略的に活用するとともに、各団体の適正かつ効率的な運営を確保し、自律的経営及び改革を促進するため、支援及び指導を行っている（**巻末資料Ⅷ－１参照**）。

	団　体　名	担　当　部　課
1	多摩都市モノレール株式会社	都市基盤部　調整課
2	東京臨海高速鉄道株式会社	都市基盤部　調整課
3	公益財団法人東京都都市づくり公社	市街地整備部　管理課
4	株式会社多摩ニュータウン開発センター	多摩まちづくり政策部　多摩まちづくり推進課

２　事業協力団体

〔総務部　総務課〕

事業協力団体とは、事業活動範囲が主に都内であるもの又は事業活動目的が主に都内の発展に寄与するものであり、かつ、都が展開する政策の一端を担うなど、主体的に都と事業協力を行う団体であって、「東京都政策連携団体の指導監督等に関する基準」（平成31年３月19日付知事決定）において定める要件を満たす団体である。

※ただし、地方独立行政法人法（平成15年法律第118号）に規定する地方独立行政法人その他個別の法令により、適正かつ効率的な運営を行うための仕組みが担保されている団体を除く。

都市整備局は５団体を所管しており、その運営状況について報告を行わせるほか、当該団体との協力強化に向け、法令その他の規定に定めるところにより、必要な関与を行っている（**巻末資料Ⅷ－２参照**）。

３　附属機関

〔総務部　総務課〕

附属機関とは、地方自治法第138条の４第３項の規定に基づいて、法律又は条例により執行機関に設けられる審議会、審査会等であり、執行機関の行政執行の前提として必要な調停、審査、審議、調査等を行っている。

都市整備局は12の附属機関を所管している（**巻末資料Ⅷ－３参照**）。

第５節　広報・広聴 等

1　広報・広聴

〔総務部　総務課〕

(1) 広報・広聴

局事業の実施に当たっては、都民等に届く広報を推進するため、目的、ターゲット、訴求内容などを明確にし、効果的な広報を行っている。

また、ホームページ等を活用し、情報提供や都民からの意見の受付を行うとともに、来庁者に対しては、担当窓口の案内を実施している。

このほか、都民や団体等からの苦情・要望への対応など、広聴に関する連絡調整を行っている。

(2) 公文書の開示等

東京都情報公開条例に基づき、局情報コーナーとして、情報公開についての相談窓口を開設している。なお、個人情報の保護に関する法律に係る事項についても、同様に局の窓口として相談に応じている。

(3) まちづくり月間

国土交通省は、住民の積極的な参加による豊かで潤いのあるまちづくりの推進を図るため、昭和 58 年度から毎年６月を「まちづくり月間」と定めている。都では、昭和 59 年度から毎年度、「まちづくり月間」の期間中に行事を実施しており、令和７年度は、都におけるまちづくりに功労のあった５団体の「東京都まちづくり功労者」に対し知事感謝状を贈呈した。

(4) 都市計画相談

〔都市づくり政策部　都市計画課〕

ア　都市計画の縦覧制度

都市計画は都市の将来の姿を決定するものであり、土地利用制限等を伴うなど、住民に及ぼす影響が大きい。このため、広くその内容を周知する必要があることから、都市計画決定に先立ち、都市計画の案及び理由書を公告の日から２週間、公衆の縦覧に供している。

また、都市計画決定後は、決定された都市計画の図書の写しを縦覧に供している。

イ　都市計画に関する相談

都市計画決定に伴い生じた土地利用制限などの相談に幅広く応じるため、専任の職員による相談窓口を設置するとともに、電話照会にも対応している。

相談の対応に当たっては、東京都縮尺 1/2,500 地形図等により、具体的な個々の土地に対する道路計画、公園計画、用途地域、市街地開発事業等の都市計画について、説明を行っている（**図表 1-1-1 参照**）。

図表 1-1-1　都市計画相談件数

（単位:件）

区分＼年度		2	3	4	5	6	7
来庁	A 建物の新増改築のため	2,152	2,086	2,040	1,869	1,731	1,563
	B 土地家屋の売買又は鑑定のため	4,252	4,570	4,533	4,194	4,326	3,295
	C そ の 他	937	776	878	802	769	1,481
	小　　計	7,341	7,432	7,451	6,865	6,826	6,339
電　話　照　会		4,957	5,642	6,052	5,444	5,215	5,364
合　　計		12,298	13,074	13,503	12,309	12,041	11,703

(5) 区部都市計画道路の位置の説明

建築計画や土地取引等の事前相談を受ける際、事業未着手の区部都市計画道路の位置を縮尺 1/500 のデジタル実測図等を用いて説明している。

また、都市計画法第 53 条に伴う各区からの都市計画道路の位置照会に対しても回答している。

道路の位置を説明する図面は、都市計画変更を反映させるため、適宜更新を行っている。

図表 1-1-2　都市計画道路の位置確認相談等

事　　項	元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度
事前相談	8,460件	7,107件	7,215件	7,291件	6,672件	6,729件	6,242件
区からの照会	15件	13件	13件	4件	5件	6件	11件
都市計画道路現況平面図作成	約8.4Km	※	約9.7Km	約10.9Km	約7.6Km	約11.7Km	約6.4Km

※令和２年度は、新型コロナウイルス感染拡大により委託を実施していない。

2　国際交流・都市の魅力発信

〔総務部　企画技術課〕

〔都市づくり政策部　広域調整課〕

平成 27 年度から、東京都都市外交戦略（平成 26 年 12 月）の取組事業として、都市づくりについての先進的な取組を行う海外諸都市の実務者と情報共有を行い、大都市に共通する課題解決に取り組んでいる。

また、東京の都市づくりに関する情報発信及び都市の魅力の発信を促進していく。

3　都市計画地理情報システム

〔都市づくり政策部　都市計画課〕

東京都都市計画地理情報システム（ＧＩＳ）は、当局における位置情報を伴う資料作成業務や政策決定の高度化を図るとともに、都市計画情報を都民や公共団体等に広く提供することを目的としており、平成３年に運用を開始した。東京都縮尺 1/2,500 地形図を基図として都市計画決定内容等のＧＩＳデータを整備し、局内外の利用に供している。

本システムでは、この地形図から抽出した地形データや行政界（町丁目界）等を背景図として用いるほか、土地利用現況調査結果の土地利用現況データ及び建物現況データ並びに様々な部署で作成された各種データを備えている。これらのデータを組み合わせて表示し、職員自らが各自の目的に適した図面の作成ができるほか、データベース機能により集計等の解析作業が可能となっている。

都市計画に関する一部のＧＩＳデータは、他の公共団体、関係機関等に貸与され活用されているほか、外部のＡＳＰサービス（インターネットを通じて顧客にビジネス用アプリケーションをレンタルするサービス）を用いた都市計画情報等インターネット提供サービスを通じて、広く都民への情報提供を行っている。

4　東京都縮尺 1/2,500地形図

〔都市基盤部　交通企画課〕

都市計画法第６条に基づく都市計画に関する基礎調査及び同法第14条に基づく都市計画の計画図作成のための基本図面として、縮尺1/2,500地形図の作成・更新を行っている。

縮尺1/2,500地形図は、昭和45年度から作成を開始し、平成８年度からデジタル化している。

事業コストの削減と効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るため、平成14年度からは民間事業者と著作権を共有する官民共同事業を開始し、５か年ごとにデジタル地形図を更新している。令和４年度から更新事業を実施中であり、令和８年度に完了予定である。

５　「シン・トセイ」・ＡＸの推進

〔総務部　企画技術課〕

当局では、都民・事業者が、真に「実感」できるようＱＯＳ（クオリティ・オブ・サービス）の向上や、都民、事業者及び職員の「手取り時間」の増加を目指し、行政手続の質の継続的な改善やＡＩといったデジタル技術を活用した業務の効率化等「シン・トセイ」の取組を進めている。

令和７年度は、これまでの事業所ＤＸの成果を踏まえ、現場業務のデジタル化の加速事業を進めるとともに、ＤＸの普及・浸透等を担う「ＤＸアンバサダー」と連携し、当局の全ての所管が自律的にＤＸを推進できるよう支援する。また、当局の行政手続について、デジタル三原則（デジタルファースト、ワンスオンリー及びコネクテッド・ワンストップ）の実現に向けて、法人登記情報などの申請者情報等のベース・レジストリやポータルサイトの構築に向けた検討を進める。

※「シン・トセイＸ」では、これまでの都政改革や「シン・トセイ」の取組を、全庁的な改革推進の核となるコア・プロジェクトを中心に継承・発展させつつ、組織や分野を越えた「政策ＤＸ」を強力に推進し、都民が「実感」できるサービスの質の向上を実現させることとしている。

また、東京都では、「東京都ＡＩ戦略」（令和７年７月）に基づき、ＡＩを都政のあらゆる分野において活用し、都民サービスの質向上及び業務の生産性向上を推進し、ＡＩの導入・利活用の徹底に加え、データ連携やＡＩを前提とした業務改革を進めることにより、行政サービスや職員の働き方のみならず社会構造そのものを変革するＡＸ（ＡＩトランスフォーメーション）を推進することとしている。

当局では、各事業分野においてＡＩを利活用するとともに、生成ＡＩプラットフォーム「Ａ１（えいいち）」やCopilotを活用した資料作成、調査・分析等の業務への活用を推進している。

令和８年度は、ＡＩ利活用に関する先進事例の収集、共有等を行うとともに、各事業への支援や成果の横展開を通じて更なる局内のＡＸを推進する。

６　まちづくり人材の確保に向けた支援制度の構築

〔総務部　企画技術課〕

〔市街地整備部　企画課〕

利便性の高い都市活動を継続するとともに、地域の特色を生かしたまちづくりを進めるには、技術人材の確保が不可欠だが、近年、経験豊富な人材の退職や若手職員の採用難等により、基礎的自治体のまちづくりに係る執行体制の維持が危ぶまれている。このため、公益財団法人東京都都市づくり公社に人材バンクを設置し、専門的な知見や経験を有するまちづくり専門人材を基礎的自治体が確保できるよう支援する。

第１部　　第２章

都市整備に関する基本的な計画

第1節　都市づくりのグランドデザイン

〔都市づくり政策部　広域調整課〕

1　都市づくりのグランドデザイン（平成29年９月策定）

東京は、今後、世界のどの都市も経験したことのない少子高齢・人口減少社会を迎えることになる。

また、社会経済情勢の大きな変化、幅広い分野の技術革新が見込まれるほか、交通・物流機能の改善により、人やモノの流れがより広域化することや、ライフスタイルの一層の多様化も想定されている。

こうした大きな社会変化に対応できる都市として、東京が持続的に発展していくためには、長期的な視点を持ち、都市づくりを進めていく必要がある。

将来を見据え、目指すべき都市像と実現方策を示すため、平成29（2017）年９月に「都市づくりのグランドデザイン」を策定・公表した。

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。

⑴ グランドデザインの役割

平成28（2016）年９月に東京都都市計画審議会から示された答申「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」を踏まえ、2040年代を目標年次とし、目指すべき東京の都市の姿とその実現に向けた、都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示している。

⑵ 2040年代の社会状況や都民の活動イメージ

2040年代の社会状況に的確に対応し、活力を持ち続けている明るい未来を展望して、多様化するライフスタイルや価値観に合わせたライフ・ワーク・バランスが実現するなどの社会の変化や、自動運転、エネルギー・環境、人工知能（ＡＩ）など、様々な技術革新、インフラ整備の進展などを想定している。

その上で、ビジネスや研究など、様々な分野でグローバルな市場を相手に活躍でき、豊かな生活を実感している様子など、2040年代に東京に住み、働き、訪れる人の活動をイメージしている。

⑶ 東京が果たすべき役割

【世界における役割】都市課題の先駆的な解決モデルを構築・発信する、伝統と先進を融合させ、新たな価値を創出するという役割を示している。

【日本における役割】日本の首都として経済活動の推進力を発揮する、様々な地域と連携し一層魅力的な日本を創造・発信するという役割を示している。

⑷ 目指すべき新しい都市像

ア　都市づくりの目標　　「活力とゆとりのある高度成熟都市」～東京の未来を創ろう～

東京が、新たな価値を生み続ける舞台として世界中の人々から選択されるとともに、個々人が、様々

な地域で住まい方、働き方、憩い方を選択できることを目指し、高度に成熟した都市として、ＥＳＧ（環境Environment、社会Social、ガバナンスGovernance）の概念も取り入れた都市づくりを進め、ゼロエミッション東京を目指し、地球環境と調和を図り持続的な発展を実現していく。

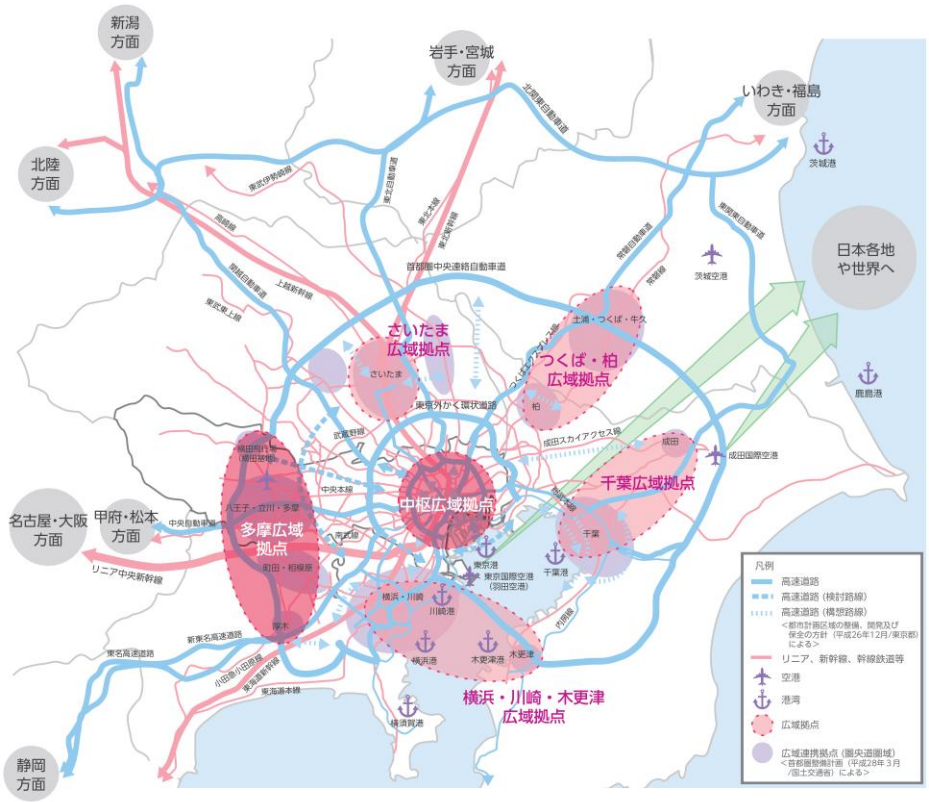
その上で、急激な社会変化を見据え、広域レベルと地域レベルの二層の都市構造を示すことにより、都市活力の維持・向上と快適でゆとりのある都市生活を両立していく。

イ　目指すべき都市構造

【広域的なレベルの地域構造】

概成する環状メガロポリス構造を更に進化させ、道路ネットワークを更に強化・活用するとともに、鉄道ネットワークの充実・活用や、空港・港湾機能の一層の強化により、国内外の広い圏域も視野に入れ、産業や観光など、様々な分野における「交流・連携・挑戦」を促進していく。

図表1-2-1　交流・連携・挑戦の都市構造



【地域的なレベルの地域構造】

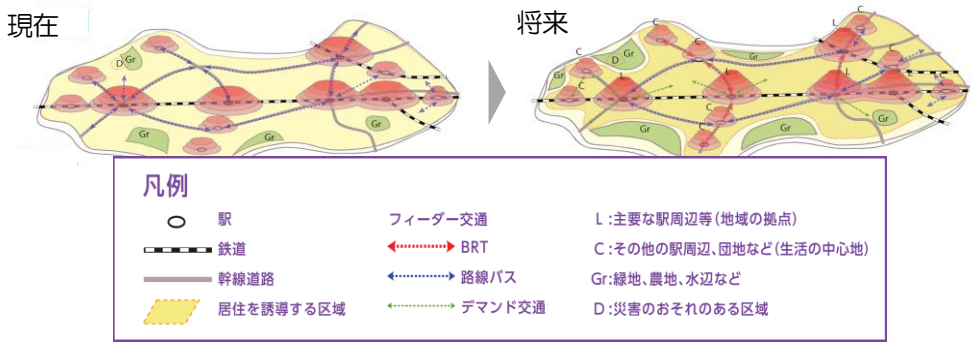
高齢化等を見据え身近な地域で誰もが活動でき快適に暮らせる「集約型の地域構造」へ再編していく。

都市機能の集積する主要駅周辺を「地域の拠点」、人々の活動・交流の場を「生活の中心地」とした。

【「個性」に着目した地域づくり】

交通結節性の高い拠点や際立った個性を有する地域等のポテンシャルを最大限発揮するため、「個性」に着目した拠点形成や地域づくりを推進するとともに、拠点間をつなぐ「地域軸」を形成していく。

図表1-2-2　集約型の地域構造のイメージ

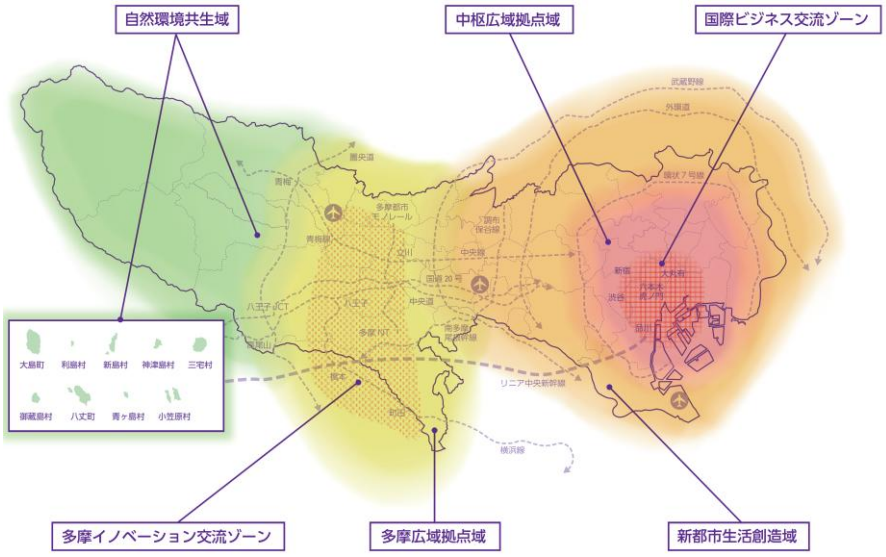


ウ　新たな地域区分

特色のある地域が面的に広がりを持っているという東京の特色を生かした将来の姿を描き、可能性を引き出していくため、広域的な一定の圏域ごとの将来イメージを地域区分とし、都域を「中枢広域拠点域」、「新都市生活創造域」、「多摩広域拠点域」、「自然環境共生域」の四つに再編した。

新たな地域区分のうち、「中枢広域拠点域」及び「多摩広域拠点域」には、それぞれのエンジンとなるゾーンとして「国際ビジネス交流ゾーン」及び「多摩イノベーション交流ゾーン」を設定した。

図表1-2-3　新たな地域区分（四つの地域区分と二つのゾーン）



(5) 都市づくりの戦略と具体的な取組

目指すべき新しい都市像の実現に向け、分野横断的な都市づくりの戦略と具体的な取組を示した。

○戦略１　持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成

環境への配慮や誰もが活躍できる社会を実現しながら、国際的なビジネス活動をダイナミックに展開するとともに、多様なイノベーションを創出し、日本の活力をリードしていく。

○戦略２　人・モノ・情報の自由自在な交流を実現

地域の特性に応じて多様な交通モードと最先端技術を組み合わせ、世界一使いやすい総合的な道路・交通ネットワークを構築し、人・モノ・情報の自由自在な移動と活発な交流を実現する。

○戦略３　災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築

長期的な視点に立った災害対策やCO_2フリー社会の実現に向けた都市づくりを加速し、世界最先端の安全・安心と、東京ならではの良好な街並みとを両立させ、スマート都市としての魅力を高める。

○戦略４　あらゆる人々の暮らしの場の提供

高齢者や子育て世代、障害を持つ人など、あらゆる人が暮らしやすい場を提供するとともに、ライフスタイルや価値観の多様化に応じて、住み、働き、憩う場が選択できる都市を目指す。

○戦略５　利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出

身近な暮らしを支え合うコミュニティを基礎とした集約型の地域づくりを進め、少子高齢・人口減少社会においても、快適な都市生活と活発な都市活動を両立する。

○戦略６　四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築

「東京の緑を、総量としてこれ以上減らさない。」を大きな原則として農地などを守るとともに、あらゆる機会を捉え新しい緑を生み出し、四季折々の美しい風景が感じられるまちづくりを進める。

○戦略７　芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出

成熟した社会において一層重要な役割を担う芸術・文化の力や健康だけでなく、にぎわいや観光の大きな要素にもなり得るスポーツの力を都市づくりに活用し、東京の魅力を向上する。

(6) 個別の拠点や地域の将来像

都市像の実現に当たっては、広域的な視点から、それぞれの拠点や地域が果たすべき役割を明確にするとともに、その個性を生かしながら、区市町村や民間事業者、都民などの様々な主体が連携して魅力的なまちづくりを進めることで、東京全体の活力を向上させていく必要がある。

そのため、経済などの中枢機能が集積する拠点、人々の生活や交流の中心となる拠点、芸術・文化の施設を有する地域、緑地や農地の広がる地域など、個別の拠点や地域の将来像の一端を示している。

(7) 将来像の実現に向けて

目指すべき将来像とその実現に向けた方策について、都民や事業者、区市町村など、幅広い関係者と共有するとともに、各関係者の緊密な連携により、将来に向けた都市づくりを進めていく。

また、七つの戦略に沿った取組の具体化に向けて必要となる個別の計画や各種方針等の策定・改定を早期に進め、政策誘導による都市づくりを推進するとともに、重点的に進めるべき取組について、プロジェクト型の都市づくりとして、様々な主体と連携し、検討を深度化することで、様々な地域での取組を誘発し、都域全体での展開に結び付けていく。

【参考】東京の都市づくりビジョン（平成21年７月改定）

都は、都市づくりの方向性を示すため、平成13年に、世界をリードする魅力とにぎわいのある国際都市東京を創造するための道筋を明確にした「東京の新しい都市づくりビジョン」を策定した。その後、環境や景観への配慮や、緑の充実など、都民の新たなニーズや時代の要請に対応していくため、平成21年に、都市づくりビジョンを改定した。現行の都市づくりビジョンでは、東京の都市づくりの基本理念を「世界の範となる魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京の創造」とし、令和７年を目標時期とした、目指すべき都市像やその実現に向けた施策の展開を示してきた。

２　首都圏問題に関する広域連携施策の推進

〔総務部　総務課〕

〔都市づくり政策部　広域調整課〕

「九都県市首脳会議」は、昭和54年に、各都県市が共有する膨大な地域活力をいかし、共同して広域的課題に積極的に取り組むことを目的として設立（設立時は六都県市で構成）されており、現在、九都県市の知事及び市長によって構成され、年２回開催されている。その下部組織の一つとして「首都機能部会」が設置されており、首都機能に関する諸問題や東京湾域に関する諸問題についての検討を所管している。

また、国土形成計画法で定める首都圏広域地方計画や社会資本整備重点計画法で定める関東ブロックにおける社会資本重点計画等を踏まえ、関係する都県市で会議体を設置するなどして首都圏問題に関する広域連携を図っている（**巻末資料Ⅰ－１参照**）。

第２節　都市計画のマスタープラン

〔都市づくり政策部　広域調整課〕

都市計画法に基づき、各都道府県は、全ての都市計画区域ごとに、都市計画の基本的な方針として「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）と「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」を定めている。

１　都市計画区域マスタープラン

(1) 都市計画区域マスタープラン

都市計画区域マスタープランは、都市の発展の動向、人口や産業の現状及び将来の見通し等を踏まえ、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けた道筋を明らかにする、都市計画の基本的な方向性を定めるものである。これは、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」とも整合を図ることとなっている。

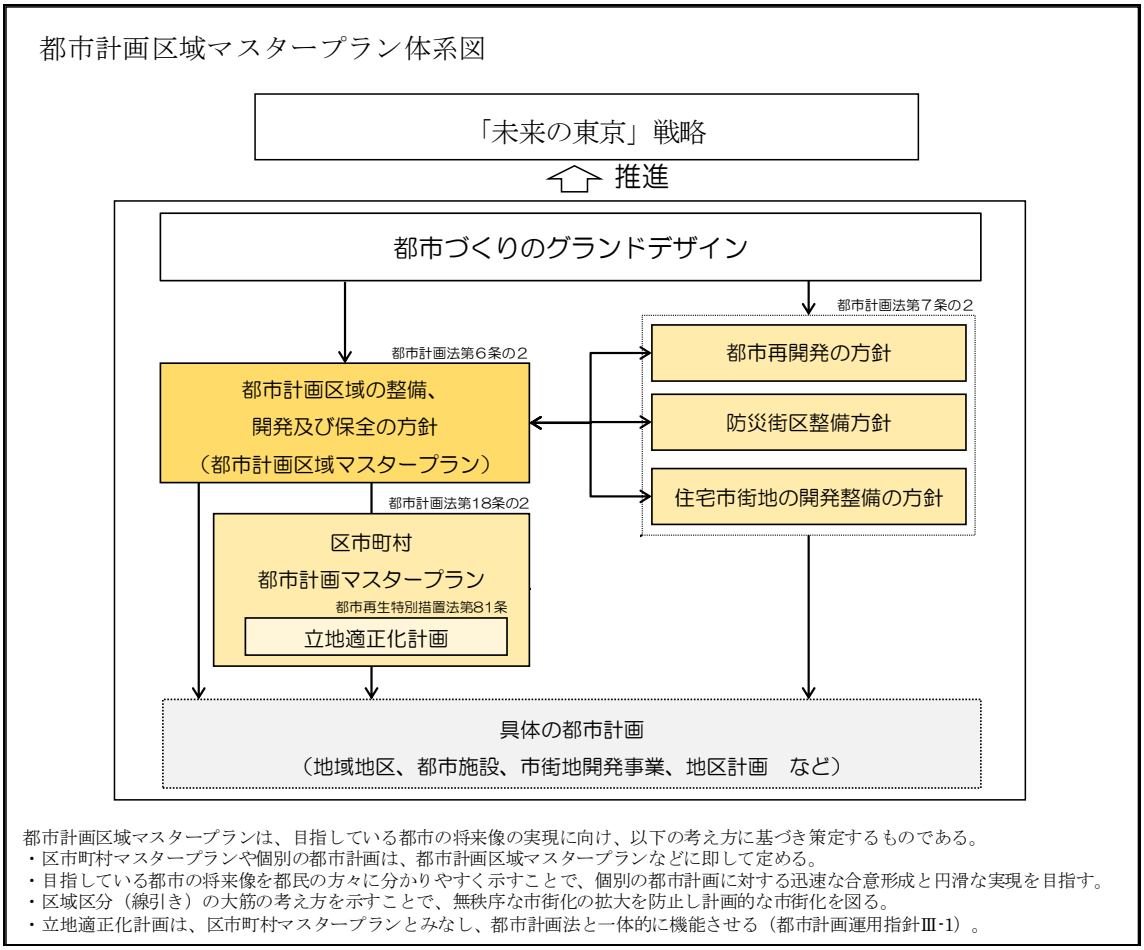
また、地域に根ざした都市計画の方向性については、都市計画区域マスタープランに即して区市町村が自治体ごとにマスタープランを定めることとなっており、都は、こうした地域の自主性も尊重しつつ、東京としての一体性を確保するため、広域的な視点に立って、都市計画区域マスタープランを定めている。

都や区市町村が定める都市計画や、民間による都市計画提案など、具体の都市計画は、この都市計画区域マスタープランに即して決定される。

令和３年３月に改定した都市計画区域マスタープランは、平成29年に策定した都市づくりのグランドデザインや令和３年３月に策定された「『未来の東京』戦略」で示した方向性を踏まえるとともに、新型コロナ危機を契機とした都市づくりの方向性にも係る社会情勢の変化や国の動きなどを反映しつつ策定したものである。

都市の持つ集積のメリットは生かしつつも、三密を回避し、感染症の拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しい日常にも対応する、サステナブル・リカバリーの考え方に立脚し、包摂的社会の形成や多様な住まい方、働き方、憩い方の実現にもつながる、これからの都市づくりの基本的な考え方を盛り込んでいる。

図表1-2-4　都市計画区域マスタープラン体系図



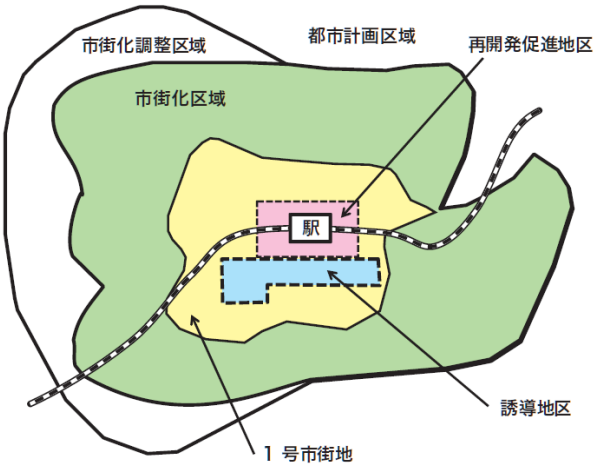
都市計画区域マスタープランは、目指している都市の将来像の実現に向け、以下の考え方に基づき策定するものである。
・区市町村マスタープランや個別の都市計画は、都市計画区域マスタープランなどに即して定める。
・目指している都市の将来像を都民の方々に分かりやすく示すことで、個別の都市計画に対する迅速な合意形成と円滑な実現を目指す。
・区域区分（線引き）の大筋の考え方を示すことで、無秩序な市街化の拡大を防止し計画的な市街化を図る。
・立地適正化計画は、区市町村マスタープランとみなし、都市計画法と一体的に機能させる（都市計画運用指針Ⅲ-1）。

２　都市再開発の方針

〔市街地整備部　企画課〕

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、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的に定めている。昭和55年の都市再開発法の改正により制度化されたもので、市街化区域において計画的な再開発が必要な市街地（１号市街地）と１号市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（再開発促進地区（東京及び立川の都市計画区域では２号地区、東京のその他の都市計画区域では２項地区））がある。さらに、都では独自に、１号市街地の中で再開発促進地区として定めるには至らないものの再開発を行うことが望ましい地区（誘導地区）を定めている。

図表 1-2-5　地区指定のイメージ



令和８年４月１日現在、東京都市計画及び多摩部の17都市計画区域で本方針を定めており、１号市街地は約86,200ha、再開発促進地区は364地区・約15,500ha、誘導地区は241地区を指定している。

３　防災街区整備方針

〔市街地整備部　防災都市づくり課〕

防災街区整備方針は、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及び都市計画法に基づき、木造住宅密集地域において、延焼防止機能及び避難機能が確保された街区を整備するためのマスタープランである。

防災上特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区を「防災再開発促進地区」、延焼防止機能及び避難機能を確保するために整備すべき道路・公園等を「防災公共施設」として指定し、整備に関する計画の概要等を示している。

防災再開発促進地区では、延焼等危険建築物の除却勧告や建替計画の認定による共同建替補助が可能となる。また、都市施設として整備すべき防災公共施設については、当該施設に関する都市計画に施行予定者、事業着手予定日等を定めることにより早期整備を図ることができる。

令和８年４月現在、東京都市計画区域で本方針を定めており、防災再開発促進地区は99地区・約6,191ha、防災公共施設は355か所が指定されている。

【参考】住宅市街地の開発整備の方針

〔住宅政策本部〕

住宅市街地の開発整備の方針は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づき、良好な住宅市街地の開発整備を図るため、都市計画として定めるものである。

都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の開発整備の方針を定め、そのうち一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を開発整備すべき地区を「重点地区」として指定している。

なお、重点地区の選定に当たっては、住生活基本法に基づく「東京都住宅マスタープラン」において定められた「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点供給地域）」と整合を図ることとされている。

都は、令和３年３月の都市計画区域マスタープランの変更及び令和４年３月の東京都住宅マスタープランの改定を踏まえ、令和４年10月に都市計画変更を行い、令和６年４月現在、23区及び26市２町で本方針を定め、重点地区を428地区・約18,988ha指定している。

第３節　土地利用に関する基本的な計画

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

都市における様々な活動が、一体として有効に機能し得るようにするためには、道路や鉄道、公園などの都市施設を十分整備するとともに、土地の利用が合理的になされるようにしていく必要がある。限りある土地に対する各種の需要に対応して、最も合理的な土地利用の在り方を定め、快適で機能的な都市空間を確保するための計画が土地利用計画である。

我が国の土地利用計画は、それぞれの根拠法に基づき、全国レベル、地方ブロックレベル、都道府県レベル、都市レベルなどにおいて重層的に定められており、それらが有機的に機能することにより、土地の適正かつ合理的な利用が図られ、良好な生活環境の保全と機能的な都市活動の確保が可能となる。

1　土地利用計画

(1) 土地利用基本計画等

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

ア　都市づくりグランドデザインを踏まえた土地利用の方針

都市づくりのグランドデザインの策定を踏まえ、東京の土地利用について適切に誘導していくため、拠点ネットワークの充実・強化や厚みとつながりのあるみどりの充実、みどりの量的な底上げと質の向上、住宅の量的拡大から質の向上への転換などの都心居住の見直し、集約型の地域構造への再編などを総合的、一体的に推進し、将来の人口減少社会も見据えた安全で魅力や活力の高い都市の創出を図る土地利用へ転換していく。

イ　土地利用基本計画

土地利用基本計画は、国土利用計画法に基づき、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の５地域並びにそれらの間の調整に関する事項を定めている。５地域はそれぞれ都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法及び自然環境保全法という個別の土地利用規制法による地域・区域と直接的に関連している。土地利用基本計画は、これらの個別法に基づく諸計画の上位計画として行政内部の総合調整機能を果たすとともに、土地取引については直接的に、開発行為については個別規制法を通じて間接的に、規制の基準としての役割を果たすものである。

計画策定・変更に当たっては、東京都が、国土利用審議会及び国土交通大臣、区市町村長の意見を聴いた上で定め、その要旨を公表することになっている。

直近では、令和５年８月に青梅市において農業地域の縮小を行った（**巻末資料Ⅰ－２・３参照**）。

ウ　土地利用動向調査

土地利用動向調査は、土地利用基本計画が十分その機能と役割を果たすよう、社会・経済情勢の変化等に伴う現実の土地利用の動向を把握し、土地利用基本計画の適切な管理を行うための調査である。

毎年度、人口等に関する動向、土地取引動向、開発動向、交通施設整備状況、基幹的整備開発状況及び地価動向について、調書及び付図を作成している。

(2) 都市計画に関する基礎調査

ア　都市計画法第６条に基づく都市計画に関する基礎調査

都市計画区域について、人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量等、国土交通省令で定める事項について都道府県が行う調査であり、その調査結果は、関係区市町村長に通知しなければならない。

また、都市計画の決定・変更については、都市計画法で、基礎調査の結果に基づくこと（法第13条第１項第19号）、基礎調査の結果により必要に応じて都市計画の変更をするべきこと（法第21条）などが定められている。

また、国が示している「都市計画運用指針」で、都市計画区域マスタープランの変更を行う場合には、基礎調査の結果を踏まえ、おおむねの市街化区域の規模の設定等を行うべきとされている。都では、おおむね５年ごとに調査を実施しており、これまで９回の基礎調査を実施した。

イ　土地利用現況調査

本調査は、上記アの都市計画に関する基礎調査の一部である。都又は区市町村が、土地利用構想、土地利用計画又は各種行政計画を立案する基礎資料とするため、土地利用の現況を調査するものである。

土地・建物の用途分類、建物の階数・構造等の項目について調査を行い、土地利用現況図を作成している。調査結果は、都市計画地理情報システムに入力するとともに、集計分析して報告書としてまとめており、「東京の土地利用」として公表している。

昭和35年からおおむね５年ごとに調査を実施しており、直近では、区部において令和３年に、多摩・島しょ地域において令和４年に調査を実施した。

(3)「東京の土地」の発行

〔都市づくり政策部　広域調整課〕

都民への土地に関する情報の提供及び都における様々な都市政策や土地対策を企画・立案する上で必要な基礎的な資料を提供するため、昭和50年以来、毎年発行している。

「東京の土地」は、土地関係資料集として、東京における土地の所有・利用、建物の利用、地価等について課税資料等を基にしたデータを継続的に掲載しており、都市政策を展開するための基礎資料として、庁内各局や民間企業等を含め幅広く利用されている。

2　土地利用に関する主な都市計画

(1) 区域区分の都市計画

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

「区域区分」とは、市街化区域と市街化調整区域の区分を定めることであり、「線引き」と呼ばれる。この制度は、都市の健全で秩序ある発展を図るため、昭和43年公布の都市計画法により設けられた。平成12年の法改正後は、同法第６条の２により、区域区分の都市計画は、都市計画区域マスタープランが示す方針に基づき定めることとなった。

都では、昭和45年に「市街地の集約化」と「スプロール防止と緑の保全」を基本とする「市街化区域及び市街化調整区域設定方針」を策定し、これに基づき区域区分を当初決定した。その後、設定方針の改定を行い、これに基づき計５回の一斉見直しを実施している。

そのほか、一斉見直し以外にも、土地区画整理事業等の実施や臨海部の埋立等に係る市街化区域への編入、行政境界の変更等により、随時部分的な見直しを実施している（**巻末資料Ⅰ－７参照**）。

(2) 地域地区

地域地区は、土地利用に計画性と合理性を与えるために区域等を定めるものであり、建築基準法等により区域内の建築物その他の工作物に関する制限を行い、土地の適正な利用と保全を図ることとしている。

地域地区の種類には、建築物の用途・容積率について規制を行う用途地域や特別用途地区があり、規模・構造について規制を行う防火地域又は準防火地域や高度地区があるほか、これら規制の特例として位置付けられる高度利用地区や特定街区、都市再生特別地区等がある。これら複数の地域地区を組み合わせて指定することにより、それぞれの地域特性に応じた土地利用を図っている（**巻末資料Ⅰ－７・10・11参照**）。

(3) 地区計画等

ア　地区計画

地区計画制度は、マクロな視点からの都市計画法に基づく土地利用規制等と、ミクロな視点からの建築基準法に基づく敷地単位の建築規制を連携させたまちづくりの手法として、昭和56年に施行された。

地区計画は、一定規模以上の区域を対象とし、建築物の形態、公共施設等の配置などから、地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の整備・保全を誘導するため、道路・公園の配置や建築物に関する制限等を定める制度で、その積極的な活用が望まれている。住民の意向を十分に反映させるため、地域の実情に精通している区市町村が都市計画決定し、内容の一部について知事が協議することになっている。

時代の要請を踏まえた数度の法改正により制度の拡充が図られ、用途別容積型、誘導容積型、容積適正配分型、街並み誘導型及び高度利用型の各特例制度が設けられている。

令和８年３月31日現在、区部516地区、多摩部466地区、計982地区で都市計画決定されている（**巻末資料Ⅰ－７参照**）。

(ｱ) 再開発等促進区を定める地区計画

再開発等促進区を定める地区計画は、工場、鉄道操車場、港湾施設跡地などの低・未利用地などにおいて、道路などの都市基盤と建築物を一体的に整備し、土地利用の転換を図る制度である。

本地区計画では、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針など、地区計画で定める事項のほか、土地利用に関する基本方針や道路・公園等の主要な公共施設の配置及び規模を定めることとなっている。

また、本地区計画に適合する建築物等で、容積率、建蔽率、建築物の高さの制限などに関して、特定行政庁が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて認定又は許可したものについては、一般規制を超えることができる。

23区内においては、再開発等促進区（３haを超えるもの）を定める地区計画の都市計画決定について、都が定めることとなっている。

なお、平成15年の都市計画法等の改正により、再開発地区計画と住宅地高度利用地区計画とが統合され、再開発等促進区を定める地区計画となった。

令和８年３月31日現在、区部94地区、多摩部４地区が都市計画決定されている。

イ　防災街区整備地区計画

防災街区整備地区計画は、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に基づく地区計画制度である。

地区の防災機能の確保の観点から主要な道路等の公共施設を地区防災施設として位置付け、これに沿って建築物の耐火構造化を促進すること等によって、道路と建築物が一体となって地区の延焼防止機能を高めるとともに、避難路を確保することを目的としている。

令和８年３月31日現在、区部で21地区が都市計画決定されている。

ウ　沿道地区計画

沿道地区計画は、幹線道路の沿道の整備に関する法律に基づいて定めていた沿道整備計画を、平成８年に改めたものである。区市町村は、知事が指定した交通騒音等による環境悪化や将来的に悪化が予想される幹線道路（沿道整備道路）の沿道について、沿道地区計画を定めることができる。

沿道整備に関する方針、建築物の構造・用途等に関する事項、緑地その他の緩衝空地の配置等を定め、既存建築物の防音構造を高めながら沿道に面する建築物の高度利用を促し、緩衝建築物帯を形成するとともに、必要に応じて緩衝空地を配することで、遮音型の街並みを誘導しながら道路交通によって発生する騒音による障害を防止することを目的としている。

令和８年３月31日現在、都内では、環状７号線、環状８号線、国道４号線、国道254号線沿道等、合計43地区が都市計画決定されている。

(4) その他

ア　一団地の官公庁施設

一団地の官公庁施設とは、都市計画法第11条に規定されている都市施設の一つであり、官公庁の建物をそれぞれの機能に応じて都市の一定地区に集中的に配置し、これを利用する公衆の利便、官公庁間の連絡の利便及び公務能率の増進を図るとともに、集約化による土地の高度利用を促進しようとするものである。都では、昭和33年に、霞が関の中央官庁街について都市計画決定を行っている。

イ　一団地の住宅施設

一団地の住宅施設とは、都市計画法第11条に規定されている都市施設で、一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。都市の総合的な土地利用計画に基づき、良好な居住環境を有する住宅団地を計画的に造成するためのものであり、住宅の建設と併せて、道路、公園等の公共・公益的施設等の整備を行うものである。区域、面積、建蔽率・容積率の限度、住宅の予定戸数、公共施設・公益的施設及び住宅の配置の方針を都市計画として定めている。

令和８年３月31日現在、区部で28団地、多摩部で45団地、計73団地・約64,000戸の住宅が都市計画決定されている。

3　地籍調査

地籍調査は国土調査法に基づく国土調査の一つである。調査の目的は、同法第１条で「国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するとともに、あわせて地籍の明確化を図るため、国土の実態を科学的且つ総合的に調査すること。」と規定されている。

国土調査は、地籍調査、土地分類調査、水調査の三調査に大別されるが、現在行われているのは、地籍調査のみである。

地籍調査は、一筆ごとの土地の所在、地番、地目及び境界の調査、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及び面積を測定して、その結果に基づき地籍図と地籍簿とを作成する調査で、土地の実態調査及び土地に関する戸籍調査という性格を有している。

成果については、国土調査法に基づき国土交通大臣又は知事の認証を受け、地域の管轄登記所に送付し、不動産登記法第14条に定める地図として備え付けられる。

令和６年度末現在の進捗率は約25％であり、全国平均の進捗率約53％を大きく下回っている。都市部では権利関係が複雑な上、土地が細分化されているため調査の困難性が高いことに起因している。このため、都市部における地籍調査は、官民境界等先行調査や街区境界調査という街区単位で行うことが主流になっている。

また、土地区画整理などの事業で行った測量成果の精度等が国土調査と同等以上の場合に、地籍調査の成

果と同一の効果があるものとして国土交通大臣等が指定する国土調査法第19条第５項の制度がある。令和６年度末までの指定面積は約27km²程度と少ないが、制度の一層の活用を図っていく（**巻末資料Ⅰ－13参照**）。

令和６年度、権利関係の輻輳化等により地籍調査が進んでいない都市部を対象に、国は調査の円滑化・迅速化を図るモデル事業を実施した。都は区市町村と連携し、国のモデル事業の成果から得られたノウハウを区市町村に提供することにより、地籍調査の更なる推進を図っていく。

４　土地取引と先買い等

〔都市づくり政策部　都市計画課〕

(1) 土地取引の規制

国土利用計画法で規定する土地取引に関する規制には、全国で一般的に適用される事後届出制と、地価上昇の程度によって区域・期間を定めて適用される規制区域制度、監視区域制度及び注視区域制度がある。現在、東京都で適用されているのは、事後届出制及び監視区域制度である。

ア　事後届出制

一定規模以上の土地売買等の契約を締結した場合、土地に関する権利の取得者は、契約締結後２週間以内に区市町村長を経由して、土地の利用目的や取引価格等を知事に届け出なければならないこととされている（令和７年度届出621件）。

イ　監視区域制度

知事は、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあり、適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域を、期間と届出対象面積を定めて「監視区域」に指定することができる。

監視区域における土地取引は、契約締結前に土地の価格及び利用目的等について、あらかじめ知事に届け出なければならないこととされている。

現在、都で監視区域に指定しているのは、小笠原村の都市計画区域だけである（令和６年度届出件数１件）。

(2) 土地の先買い制度

地方公共団体等が公共用地等を円滑に取得するため、公有地の拡大の推進に関する法律により土地の先買い制度が設けられている。

届出（一定規模以上の土地を有償で譲渡しようとするとき）及び申出（所有者が地方公共団体等による買取りを希望する場合）のあった土地について、地方公共団体等が買取りを希望する場合には、知事又は区市長が買取協議団体を決定する。届出者又は申出者は、売買契約が成立すると、税法上の優遇措置（譲渡所得の特別控除額1,500万円まで）を受けることができる（令和７年度届出622件、申出47件）。

第２部　局事業の概要

第２部　　第１章

都市の強靭化

第１節　木造住宅密集地域等の改善等

〔市街地整備部　防災都市づくり課〕

木造住宅密集地域（木密地域）は、戦後の復興期から高度経済成長期に東京へ人口や産業が集中する中、都市基盤施設が十分整備されないまま、市街化及び高密化が進行したことなどにより、ＪＲ山手線外周部を中心に広範に形成された。

いつ発生してもおかしくない大地震から、都民や首都機能を守るため、地域危険度が高く、かつ、老朽化した木造建築物が特に集積するなど、震災時に特に甚大な被害が想定される地域を中心に、防災対策を推進するとともに、適切な規制誘導により、木密地域等の安全で良質な市街地の形成を促進している。

図表 2-1-1　木密地域のイメージ

（事業前の新宿若葉地区）



（東池袋四･五丁目地区）



１　地域危険度

都は、東京都震災対策条例第12条第１項及び同条例施行規則第５条に基づき、次の目的で、おおむね５年ごとに地震に関する地域の危険度を科学的に測定調査及び研究し、その結果を都民に公表している。

(1)　地震災害に対する都民の認識を深め、防災意識の高揚に役立てる。

(2)　震災対策事業を実施する地域を選択する際に活用する。

調査では、市街化区域を対象に、その地域の地震に対する危険性を、地盤、建物、出火、延焼などの面から測定し、町丁目ごとの危険性の度合い（被害の受けやすさ）を１（低い）から５（高い）までの５段階のランクに分けて相対的に評価している。

第９回の調査(調査期間：平成29年度から令和４年度まで。公表：令和４年９月)では、都内5,192町丁目について、「建物倒壊危険度」、「火災危険度」に加えて、「災害時活動困難係数」を加味し、「総合危険度」を公表している（**巻末資料Ⅱ－３・４参照**）。

２　防災都市づくり推進計画

都は、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、「防災都市づくり推進計画」を平成７年度に策定し、市街地の防災性向上に取り組んできた。その後の首都直下地震発生の切迫性の指摘、地域危険度測定調査の最新の調査結果等を踏まえ、災害に強い東京の早期実現を目指し、計画を改定している（平成15年度、平成21年度、平成27年度、令和２年度及び令和７年度改定）。その間、平成23年の東日本大震

災の発生を踏まえ、平成24年には「木密地域不燃化10年プロジェクト」を立ち上げ、特別な支援により不燃化を推進する不燃化特区制度の取組と、市街地の延焼を遮断し避難路や緊急車両の通行路となるなど防災性向上に大きな効果が見込まれる特定整備路線の整備など、一体的な市街地の防災性向上に取り組むこととした。

計画は、東京都震災対策条例第13条の規定に基づき、震災を予防し、震災時の被害拡大を防ぐため、主に、延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路の機能確保、安全で良質な市街地の形成及び避難場所の確保など、都市構造の改善に関する諸施策を推進することを目的として定める。その内容は、施策の基本的な方向や整備地域等を定めた「基本方針」と、具体的な整備計画等を定めた「整備プログラム」で構成されている。

令和７年度に改定した計画では、基本方針の計画期間は、令和８年度から令和17年度までの10年間、整備プログラムの計画期間は、令和８年度から令和12年度までの５年間となっており、防災都市づくりの基本的な考え方は、以下のとおりである。

⑴ 防災都市づくりの地域指定

・効率的・効果的に市街地の防災性向上を図るため、施策の対象区域を地域特性などに応じて分け、市街地の状況等に合わせて段階的に、効果的な施策を展開

⑵ 延焼遮断帯の形成

・震災時の大規模な市街地火災や都市機能の低下を防ぐとともに、震災時における救急・救命活動や緊急支援物資の輸送を可能とするため、広域的な観点から都市の防災上のネットワークを形成

⑶ 緊急輸送道路の機能確保

・震災時の救急・救命活動や緊急支援物資の輸送などの大動脈となる緊急輸送道路の機能確保に向け、拡幅整備や無電柱化を推進し、広域的な道路ネットワークを確保

⑷ 安全で良質な市街地の形成

・防災生活道路・公園等の都市基盤整備、建築物の不燃化・耐震化、防災活動拠点の整備、計画的な土地利用などにより、市街地の状況に応じ防災性を向上
・施策の対象区域を市街地の震災に対する危険性に応じて分け、地域の特性に応じて事業や規制・誘導策を効果的に組み合わせて展開

⑸ 避難場所等の確保

・安全性を向上し、避難距離の短縮化を図るため、避難場所の新規・拡大指定を促進
・避難場所周辺等の建築物の不燃化等により、避難場所の安全性を向上

図表2-1-2　防災都市づくりのイメージ



計画における防災都市づくりの地域指定では、市街地火災の延焼を防止する延焼遮断帯を、防災上の重要度から「骨格防災軸」、「主要延焼遮断帯」及び「一般延焼遮断帯」に区分し、メッシュ状に配置している。

また、効率的・効果的に市街地の防災性向上を図るため、整備地域、重点整備地域及び防災環境向上地区を指定した上で、区市の取組を支援している。整備地域は、地域危険度が高く、かつ、老朽化した木造建築物が特に集積するなど、震災時に特に甚大な被害が想定される地域として、28地域・約6,000haを指定している。重点整備地域は、防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施する地域として、48地区・約3,170haを指定している。防災環境向上地区は、令和６年１月の能登半島地震において発生した大規模な火災の教訓を踏まえ、新たに局所的に対策が必要な地区として、39地区・約1,300haを指定している。

計画における目標は、以下のとおり定めている。

・令和12年度までに、全ての整備地域及び全ての重点整備地域の不燃領域率70%以上

・令和17年度までに、全ての防災環境向上地区の不燃領域率70%以上

・令和12年度までに、特定整備路線を全線整備

目標達成に向け、区市と連携し、木密地域の不燃化を加速していく（巻末資料Ⅱ－１参照）。

３　新たな防火規制区域の指定促進

〔市街地建築部　建築企画課〕

都は、密集市街地において、建築物の不燃化を促進することで木密地域の再生産を防止し、災害時の安全性を確保するため、平成15年に東京都建築安全条例を改正し、建築物の耐火性能を強化する新たな防火規制を創設した。

規制する区域は、整備地域等のうち、「特に震災時に発生する火災等による危険性が高い」として知事が指定する区域内の準防火地域である。規制の内容は、全ての建築物を原則として準耐火建築物等以上とし、そのうち延べ面積が500㎡を超えるものは耐火建築物等とするものである。

令和７年３月に防災都市づくり推進計画の基本方針の一部が改定され、整備地域外の木造住宅密集地域等のうち、局所的に対策が必要な地区が「防災環境向上地区」と位置付けられた。このことを受け、同年３月に区域指定に関する要綱を改正し、当該地区を新たな防火規制区域の指定要件として追

加した。

令和８年４月１日現在、都内19区１市で合計約7,460haが指定されている。

今後とも市街地の安全性の向上を図るために、地元区市の意見を踏まえ、指定の促進を図っていく。

４　木密地域の改善

〔市街地整備部　防災都市づくり課〕

(1) 不燃化特区制度

本制度は、整備地域において、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区を、区からの申請により不燃化特区として指定し、都と区とが連携して不燃化を強力に推進するものであり、平成 25 年に創設した。

不燃化特区は、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制などを導入済みの地域で、不燃領域率 70%未満の整備地域又は特定整備路線の沿道を区域の目安としている。また、地域の不燃化を連鎖させる契機となるコア事業を行うものとしており、令和８年４月現在、17 区・44 地区（巻末資料Ⅱ－２参照）で事業を実施している。

都は、指定した不燃化特区において、高齢者世帯への建替え加算助成支援や無接道敷地等解消促進支援を令和８年度から拡充し、引き続き、老朽建築物の除却や建替え促進に向けた助成、固定資産税・都市計画税の減免措置などを実施するとともに、体制強化のための仕組みづくり、専門家派遣、ノウハウ提供などにより区の取組を支援し、市街地の不燃化を強力に推進している。

なお、令和３年度末の整備地域における不燃領域率は正式値で 65.5%となっている。

(2) 特定整備路線

特定整備路線は、震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域の防災性の向上を図る都施行の都市計画道路である。平成24年度に28区間（**巻末資料Ⅱ－２参照**）を選定し、平成26年度までに全区間で事業に着手した。整備に当たっては、相談窓口の設置に加え、公的住宅等を活用した移転先の確保など、関係権利者の生活再建をきめ細かに支援することで、丁寧な対応をしながら用地取得を進めるとともに、用地が確保できた箇所から順次工事を実施し、整備を推進する。

図表 2-1-3　特定整備路線（都市整備局所管、５区間・６か所（**99～101 ページ**参照））

路線名	箇所（地区名）
補助第 29号線	品川区戸越五丁目から六丁目まで（戸越公園駅周辺地区）
補助第 46号線	目黒区目黒本町五丁目付近（目黒本町地区）
	目黒区目黒本町五丁目から洗足一丁目まで（原町・洗足地区）
補助第 26号線	板橋区大山町付近（大山中央地区）
補助第 86号線	北区志茂一丁目付近（志茂地区）
補助第120号線（Ⅱ期）	墨田区墨田二丁目から三丁目まで（鐘ヶ淵地区）

特定整備路線の整備を加速するため、公的住宅等を移転先として活用するなど、権利者等が安心して住める移転先の確保に向けた複合的な取組を推進する。

(3) 防災密集地域総合整備事業

都は、都市の防災性の向上のため、区が行う防災密集地域総合整備事業に対し費用の一部を助成している。

この事業は、以下のとおり構成される。

木造住宅密集地域整備事業は、老朽化した木造住宅が密集し、かつ、公共施設等の未整備により居住環境の改善が必要な地域において、老朽建築物の除却・建替えを促進するとともに、生活道路や防災公園など、地域の防災性向上に寄与する公共施設を整備する事業であり、「防災都市づくり推進計画」に位置付けられた重点整備地域及び整備地域を対象に、令和８年４月現在、53 地区で実施している。

都市防災不燃化促進事業は、避難者の安全性の確保や延焼の拡大防止のため、地域防災計画等に定められた避難路・避難地等の周辺地域において、耐火建築物又は準耐火建築物の建築費用等の一部を除却費用に加え補助するものであり、令和８年４月現在、34 地区で実施している。

平成 28 年４月から、整備地域内の緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難を可能とする道路整備並びに沿道の不燃化建替えを促進する防災生活道路等整備促進事業並びに新たな木密地域拡大の未然防止を図るための地区計画導入に向けた取組を支援する地区計画策定等支援事業を実施している。

また、平成30年６月に起きた大阪北部地震の教訓を踏まえ、震災時のブロック塀等の倒壊による道路閉塞を防ぎ、避難時の安全性確保や緊急車両の通行機能を維持していくため、ブロック塀などの撤去や防災生活道路の無電柱化の整備による道路閉塞の防止に資する取組として、防災生活道路機能維持事業を実施している。

(4) 整備地域等不燃化集中促進事業

本事業は、震災時の大規模な市街地火災や都市機能の低下を防ぐため、整備地域、重点整備地域（不燃化特区制度活用地区を除く。）及び防災環境向上地区において、局所的に不燃化が進まない区域の不燃化を集中して実施するため、事業主体となる区市に対して、都が費用の一部を助成している。

東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制などを導入済みの地域又は導入に向けた手続が行われることを要件に、老朽建築物の除却や建築設計費等の助成を実施するとともに、専門家派遣などにより区市の取組を支援し、市街地の不燃化を強力に推進している。令和８年４月現在、18地区で事業を実施している。

(5) 住宅地区改良事業等

住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業は、建築物の構造や設備が著しく不良であり、さらに、密集して建っている一団の地区を整備改良し、住宅の集団的建設促進を目的として行われるもので、当該地区を健全な住宅地とするための道路、下水等の基盤整備を実施するとともに、跡地等に従前居住者向けの低家賃の賃貸住宅（改良住宅）の建設を実施するものである。

また、小規模住宅地区改良事業は、不良住宅が集合すること等により生活環境の整備が遅れている地区において、住環境の整備改善又は災害の防止のために、従前居住者向けの賃貸住宅の建設（小規模改良住宅）、敷地の整備等を行う事業である。

都は、住宅地区改良法制定以来、昭和60年度までに、125地区・163.5haの改良地区の指定を受け、

改良住宅14,839戸の建設、13.2haの都市計画公園の整備及び余剰地に公営住宅14,011戸の建設を行った。

区市では、これまでに武蔵野市、品川区及び板橋区が、それぞれ１地区の改良地区の指定を受け事業を完了している。

(6) 防災街区整備事業

防災街区整備事業は、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が平成 15 年度に改正されて創設された事業である。

この事業は、密集市街地の防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、建築物への権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行うものである。

本事業は、個人、事業組合、事業会社、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社が施行することができる。

令和８年４月現在、都内ではこれまで 18 地区が都市計画決定され、そのうち、10 地区で事業完了、６地区で施行中、２地区で事業化の予定がある。今後も本事業を活用して木密地域の整備･改善の促進を図っていく。

図表 2-1-4　防災街区整備事業施行地区　（令和８年４月１日現在）

地区名	施行者	事業認可年	事業完了年
板橋三丁目地区	事業組合	平成 19 年	平成 23 年
関原一丁目中央地区	個人	平成 22 年	平成 25 年
京島三丁目地区	都市再生機構	平成 22 年	平成 25 年
荏原町駅前地区	事業組合	平成 25 年	平成 28 年
目黒本町五丁目 24 番地区	事業組合	平成 27 年	平成 29 年
中延二丁目旧同潤会地区	事業組合	平成 28 年	平成 31 年
西新宿五丁目北地区	事業組合	平成 28 年	令和７年
志茂三丁目 9 番地区	事業組合	平成 31 年	令和３年
上十条一丁目 4 番地区	事業組合	令和２年	令和５年
原町一丁目７番・８番地区	事業組合	令和２年	事業中
池袋本町三丁目 20・21 番南地区	事業組合	令和２年	令和５年
東中延一丁目 11 番街区地区	事業組合	令和４年	事業中
東向島二丁目 22 番地区	事業組合	令和５年	事業中
弥生町二丁目 19 番地区	事業組合	令和６年	事業中
池袋本町四丁目１・２番地区	事業組合	令和７年	事業中
原町一丁目３番地区	事業組合	令和７年	事業中
戸越六丁目 18・20 番東地区	事業組合 予定	令和８年（予定）	－
京島一丁目東地区	都市再生機構予定	令和９年（予定）	－

(7) 街なみ環境整備事業

街なみ環境整備事業は、住宅が密集し、生活道路が未整備で、公園等が不足しており、景観形成を図ることを要する地区において、小公園や緑地などの地区施設、住宅、集会所や街なみ形成のための拠点となる施設などの生活環境施設の整備等、住環境の整備改善を行う地方公共団体、土地所有者等に対して必要な助成を行い、ゆとりと潤いのある住宅地区の形成を進めるものである。

令和５年度までに６地区の事業が完了しており、令和８年４月現在、品川区、台東区及び調布市の３地区で事業中である。

５　ホームページによる普及啓発

令和５年度から、デジタル技術等を活用した地域の防災力向上を目的として、GISの活用やマルチデバイス対応の「東京都不燃化ポータルサイト」の構築により、都民に不燃化に関する分かりやすい情報を発信している。

第２節　建築物の耐震化の推進

１　東京都耐震改修促進計画

〔市街地建築部　建築企画課〕

都は、建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき、平成 19 年３月に耐震改修促進計画を策定し、その後、おおむね３年を目途に定期的な検証を行い、必要に応じて改定を行っている。

令和８年３月の改定では、建築物の耐震化の現状を明らかにするとともに、東京の防災対応力を更に強化するため、2050 東京戦略やＴＯＫＹＯ強靭化プロジェクト等を踏まえ、「大地震があっても『倒れない』世界で最も強靭な都市へ」を基本理念に、令和８年度から令和 17 年度までを計画期間として、新たな目標と施策を提示している。

緊急輸送道路沿道建築物に対する主な施策としては、道路ネットワークを有効に活用して、震災時の通行機能を早期に確保するため、特定緊急輸送道路に「重点区間」、一般緊急輸送道路に「ネットワーク強化区間」を指定し、集中的な取組を行うこととしている。住宅に対する主な施策としては、木造住宅の耐震化を加速するため、安価で工期の短い耐震改修工法である低コスト工法について、区市町村と連携して活用を促進することとしている。

図表 2-1-5　耐震化の目標（特定緊急輸送道路沿道建築物）

建築物の種類	現状	現行計画で定める目標	
		令和 12 年度末	令和 17 年度末
特定緊急輸送道路沿道建築物	総合到達率 94.1% （令和７年 12 月末）	総合到達率 99%かつ 区間到達率 95%未満の解消	総合到達率 100%

図表 2-1-6　耐震化の目標（住宅等）

建築物の種類	現状	現行計画で定める目標	
住宅	91.3% （令和７年３月末推計値） （2000 年基準）	令和 12 年度末	耐震化率 95%（2000 年基準）
		令和 17 年度末	耐震性が不十分な住宅を おおむね解消
特定建築物（物販店、ホテル、事務所、飲食店等）	92.9% （令和７年３月末推計値）	令和 12 年度末	耐震化率 95%
		令和 17 年度末	耐震性が不十分な建築物を おおむね解消
防災上重要な公共建築物（消防署、学校等）	99.2% （令和７年３月末推計値）	できるだけ早期に耐震化率 100%	

※ 木造住宅は2000年基準、非木造住宅は新耐震基準を満たす耐震化率（３(2)参照：平成12年以前に建築された新耐震基準の木造住宅等の耐震化について）

２　緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進

震災時の被害を最小化し、早期復旧を図るためには、防災拠点や他県等と連絡し、避難や救急・消火活動、緊急物資輸送の大動脈となる緊急輸送道路の機能確保が必要であることから、その沿道建築物の耐震化を進め、建物の倒壊による道路閉塞を防止することが重要である。

そのため都は、平成20年度から、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた事業を実施し、平成23年には東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例を施行し、特に重要な道路の沿道建築物を対象に耐震診断を義務付けた。あわせて、助成制度などの支援策も充実させ、耐震化に取り組んでいる。（令和７年度末までの都の補助実績：8,937件・約385億円）。

平成25年には、建築物の耐震改修の促進に関する法律が改正され、条例に加えて法律においても沿道建築物の耐震診断を義務付けることとなった。

平成27年及び平成29年には、条例に規定された診断実施期限（平成27年３月31日）を超えても耐震診断が実施されていない建築物等について、その旨を公表した（実施日：平成29年３月28日　公表件数：121件）。現在は、当該建築物のうち都が所管する建築物について、法律に基づき耐震診断を実施するよう命令し、その旨を公表しているとともに、全ての所管行政庁で実施するよう働きかけている。

平成30年３月には、法律に基づき耐震診断結果の公表を行い、建築物ごとの耐震性などを周知することにより、建築物の所有者による取組を促している。

これらの取組により、令和７年 12 月末時点で、特定緊急輸送道路全体の通行機能を評価する指標である総合到達率は 94.1%となっている。

また、耐震診断が義務付けられている旧耐震基準の建築物（4,829 棟）に対する耐震診断実施率は 98.6%、特定緊急輸送道路沿道の高さ要件に該当する建築物（18,282 棟）に対する耐震化率は 89.1%となっている。

(1) 条例の概要

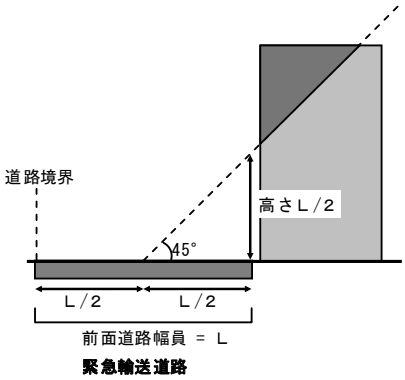
ア　特定緊急輸送道路の指定（平成23年指定、令和５年一部変更）

緊急輸送道路（延長約2,000km）のうち、特に沿道の建築物の耐震化を推進する必要のある道路を特定緊急輸送道路に指定した（延長約1,000km）。

イ　耐震化状況の報告義務

次のいずれにも該当する建築物（特定沿道建築物）の所有者等に、耐震診断や耐震改修の実施状況等についての報告義務を課している。

・敷地が特定緊急輸送道路に接する建築物
・昭和56年５月以前に新築された建築物（旧耐震基準）
・道路幅員のおおむね２分の１以上の高さの建築物（右図）



ウ　耐震診断の実施義務

(ｱ) 特定沿道建築物の所有者に耐震診断の実施義務を課している。

(ｲ) 耐震診断実施義務の履行を確保するため、特定沿道建築物の所有者に対して命令をすることができる規定を定めている。

エ　耐震改修等の実施努力義務

(ｱ) 耐震性能が不十分な特定沿道建築物の所有者に耐震改修等の実施努力義務を課している。

(ｲ) 耐震改修等の実施を促進するため、特定沿道建築物の所有者に指導、指示等をすることができる規定を定めている。

オ　占有者等の努力義務（令和元年改正により追加）

(ｱ) 沿道建築物の占有者に、所有者が行う耐震化の実現に向けて協力する努力義務を課している。

(ｲ) 耐震性を満たさない特定沿道建築物の所有者に、占有者に対して耐震性を満たさない旨の通知等をする努力義務を課している。

(ｳ) 特定沿道建築物の占有者に対し、耐震改修等の実現に向けた協力についての指導及び助言をすることができる規定を定めている。

(2) 緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成制度

耐震診断・耐震改修等に要する費用について、助成事業（特定沿道建築物の耐震設計では最大全額助成、耐震改修では最大９割助成（占有者がいる場合、更なる加算あり））を実施する区市町村に対し、以下の要件等を満たす場合に補助を行っている。

ア　一般緊急輸送道路沿道建築物

(ｱ) 耐震アドバイザー派遣、耐震診断・補強設計助成

・国の社会資本整備総合交付金を活用していること。
・昭和 56 年５月以前に新築された建築物で緊急輸送道路沿道にあること。
・建築物の高さが前面道路の幅員の２分の１以上であること。

(ｲ) 耐震改修・建替え・除却助成

・(ｱ)の要件を全て満たすこと。

・耐震診断の結果、Is（構造耐震指標）の値が0.6未満相当であること。

・耐震改修後にIsの値が0.6相当以上となるよう計画された事業であること又は令和18年３月31日までにIsの値が0.6相当以上となる耐震改修工事に着手する事業であること。

イ　特定緊急輸送道路沿道建築物

(ｱ) 耐震アドバイザー派遣、補強設計助成、耐震改修・建替え・除却助成

・ア(ｱ)及びア(ｲ)の要件をそれぞれ全て満たすこと。

・建築物の敷地が特定緊急輸送道路に接するものであること。

(ｲ) 耐震化準備事業

通行機能の早期確保を図るため、耐震改修の一部を実施する場合に要する費用について、２回目以降の工事が未定の場合でも、以下の要件に該当することを条件に、令和２年度から助成を実施している。

・耐震診断の結果、Is の値が 0.3 未満相当であること。

・令和 13 年３月 31 日までに Is の値が 0.3 相当以上となるよう計画されたものであること。

(3) 改修計画作成の支援等のためのアドバイザー派遣

緊急輸送道路沿道建築物を対象に、建物所有者の自己負担なしで、建築の専門家をアドバイザーとして派遣し、補強に係る費用や工事の影響などを比較・検討して設計に結び付けるための改修計画の作成を支援している。

令和５年度から、耐震化の推進に意欲的な民間事業者が所有者の取組を主導し、検討の初動期から耐震改修工事等の完了まで一貫して合意形成や事務的作業に対応できるよう、都が承認した民間事業者を派遣するアドバイザー制度の拡充を行っている。

(4) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修等支援融資制度

耐震化に係る負担を軽減するため、建築物の所有者に対し、金融機関と連携し耐震改修工事資金等の低利融資を実施している。

３　住宅の耐震化促進

(1) 住宅全般の耐震化促進

住宅の耐震化を進めていくためには、自助・共助・公助の原則を踏まえ、住宅の所有者自らが主体的に耐震化に取り組む必要がある。このため、区市町村や関係団体等と連携し、所有者の耐震化の取組を支援している。

なお、マンションの耐震化促進については、住宅政策本部が所管している。

(2) 戸建住宅等の耐震化促進

阪神・淡路大震災では、総死者数のうち約９割が家屋や家具類等の倒壊によるもので、多くの旧耐震基準の建築物で被害がみられた。また、平成 28 年に発生した熊本地震では、平成 12 年以前に

建築された新耐震基準の木造建築物の一部においても被害がみられたことから、旧耐震基準の住宅のみならず、平成 12 年以前に建築された新耐震基準の木造住宅等についても耐震化が重要な課題である。

このため、都は区市町村と連携し、財政的支援の拡充等を図りながら、木造住宅を含む戸建住宅等の耐震化を促進している。

ア　戸建住宅等の耐震化助成制度

平成18年度から、防災都市づくり推進計画に定める整備地域を対象として旧耐震基準の住宅に対する助成を開始し、平成30年度からは、所有者への積極的な働きかけ等を行う区市町村を対象として整備地域外にも助成を拡充した。

令和５年度から、平成12年以前に建築された新耐震基準の木造住宅も助成対象とした。

令和６年度から、耐震改修等の補助限度額を引き上げた。

令和７年度から、障害者や要介護者等が居住する世帯を対象に助成を拡充した。これらに加え、応急的な対策として耐震シェルター等に関する助成も実施している。

令和８年度から、耐震診断の補助限度額を引き上げた。低コスト工法を助成対象に加えた。

イ　普及啓発に対する助成

令和３年度から、住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定する区市町村の普及啓発に対する補助を拡充している。

ウ　アドバイザー派遣

戸建住宅等を対象に、建物所有者の自己負担なしで、建築や法律、税や資金の専門家をアドバイザーとして派遣し、耐震診断や耐震改修等に関する相談に対応している。

令和６年度から、耐震化に合わせて省エネ・バリアフリー等のリフォームについて総合的に助言し、住宅の防災性、環境性及び快適性を向上するよう制度を拡充している。

エ　木造住宅耐震診断事務所登録制度

都民が安心して木造住宅の耐震診断及び耐震改修に取り組むことができる環境を整備するため「木造住宅耐震診断事務所登録制度」を構築し、一定水準の技術があると認められる建築士事務所を登録し、公表することで、木造住宅の耐震化促進を図っている。

4　耐震化に関する普及啓発

〔市街地建築部　建築企画課〕

(1) ホームページ等による普及啓発

都民が耐震化により取り組みやすい環境を整えていくため、令和７年度に東京都耐震ポータルサイトをスマートフォンでも分かりやすく見やすいレイアウトにするなど、大幅にリニューアルした。

また、耐震化総合相談窓口を通じた情報提供等を行っており、窓口では、無料で耐震診断・改修に関する技術的相談、建築士事務所等の紹介等を実施している。令和７年度の相談件数は668件である。

あわせて、民間と行政が一体となって耐震化に取り組むため、平成20年に約50の関係団体とともに耐震化推進都民会議を立ち上げた。参加団体と連携して、耐震キャンペーン等を実施し、耐震化に関する普及啓発及び社会的気運の醸成に努めている。

(2) 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及や低コスト工法等の活用を促進

木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置を普及するため、リーフレットや東京都耐震ポータルサイトで周知を行うなど、情報提供に努めている。

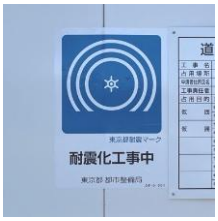
また、木造建築に関わる低コスト工法の普及及び設計等を担う技術者を育成するため、民間団体と連携し、講習会を開催するとともに、対応可能な事業者を東京都耐震ポータルサイト等で公表していく。

(3) 耐震マーク表示制度

建築物の耐震性に関する情報が広く提供され、都民が安心して建築物を利用できることを目的とし、新耐震適合、耐震診断済、耐震改修済の区分により、耐震マークの交付を行っている。

図表 2-1-7　耐震マーク





注）平成 27 年度からは、耐震改修工事現場への掲示も実施

5　耐震改修促進法に基づく認定

建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき、都は、ホテル、百貨店等の民間建築物や学校等の公共建築物の耐震改修計画の認定（法第 17 条）、安全性に係る認定（法第 22 条）を行っている。令和８年３月 31 日時点の認定件数は、市街地建築部所管分は 154 件、多摩建築指導事務所所管分は 105 件である。

6　ブロック塀等の安全対策の促進

(1) 全般

大阪北部地震によるブロック塀の倒壊被害を踏まえ、都は、民間のブロック塀等の除却、新設等に助成を行っている区市町村に対する補助を平成 30 年度から実施している。令和２年度からは、区市町村が行う普及啓発活動に対しても補助を実施している。

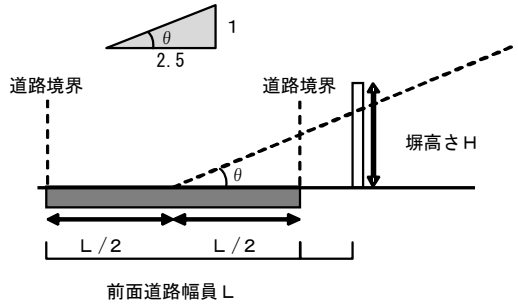
あわせて、国産木材を使用した木塀に建て替えた場合、当該木塀設置に伴う追加費用に対して、区市町村が助成する額を全額補助することとしている。

また、区市町村との連絡会や、東京都耐震ポータルサイトにおいて情報提供等を行い、ブロック塀等の安全対策の促進を図っている。

(2) 特定緊急輸送道路に接する建物に附属するブロック塀等

建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令等の改正が平成 31 年１月に施行された。これを踏まえ、都は、耐震改修促進計画を令和２年３月に一部改定し、特定緊急輸送道路に接する建物に附属する組積造の塀のうち、次の全てに該当する塀の耐震診断を義務付けた。耐震診断を義務付けたものについて、塀の所有者への働きかけ、耐震診断結果・報告命令の公表を行っている。

・新耐震基準導入より前に建築された塀
・長さが８ｍを超える塀
・高さが塀から道路中心線までの距離を 2.5 で除して得た数値を超える塀



第３節　建築物等の安全性の向上

1　既存建築物の安全性の向上

〔市街地建築部　建築企画課〕

既存建築物の安全性の向上を図っていくため、東京都建築安全マネジメント計画（**166ページ参照**）に基づき、区市や関係団体等と連携し、建物所有者・管理者への普及啓発を行うとともに、報告及び指導等を行っている。

(1) エレベーターの安全性向上

エレベーターは、都民の日常生活に必要不可欠な設備である。近年の昇降機等の事故を契機として、平成20年の建築基準法施行令改正により、新たに設置するエレベーターについて、地震時管制運転装置と戸開走行保護装置等の安全装置の設置が義務付けられた。

東日本大震災後、平成25年には建築基準法施行令が改正され、エレベーターの主要な支持部分の構造の強化やエスカレーターの脱落防止対策等が盛り込まれた。

都は、既設エレベーターの安全対策について局のホームページに掲載するなど、エレベーターの一層の安全性向上に向けた普及啓発に取り組んでいる。

(2) 天井等の落下防止対策

東日本大震災では都内でも天井落下による被害が生じた。さらに、外壁タイルや広告板等の落下事故も相次いで発生するなど、既存建築物における非構造部材の落下防止対策が重要となっている。

こうした事故を未然に防ぐため、特定建築物の定期調査報告等を通じて、タイルや広告板支持部の劣化状況等を把握し、是正が必要とされた建築物の所有者等に対し、改善指導等を行っている。

また、外壁タイルや広告板等の劣化状況等を点検する際のチェックポイントを示したリーフレットや、天井脱落対策に係る技術基準を紹介したリーフレットなどにより、対策の重要性を広く周知し、建築物所有者等に天井等の落下防止対策を促している。

(3) アスベスト対策

平成17年にアスベスト製品製造工場周辺における住民等の健康被害が明らかになったことなどから、平成18年の建築基準法改正により吹付けアスベスト等の使用が規制されるとともに、平成19年４月以降は、定期調査報告において吹付けアスベスト等の劣化状況や飛散防止対策実施の有無等について報告が義務付けられた。

都は、民間建築物の所有者への働きかけや定期調査報告の活用等により、吹付けアスベスト等が使用されている建築物の実態把握及び台帳の整備を進めるとともに、アスベストに関する情報や吹付けアスベストの除去等の事例を紹介したリーフレットなどにより、対策の重要性を広く周知し、アスベスト対策を促している。令和４年度からは、吹付けアスベスト等が施工されている民間建築物における除去等工事に助成する区市町村に対し、補助を行っている。

また、令和２年６月の大気汚染防止法改正を踏まえ、同法によるアスベスト調査の届出内容の検証等に資するよう、令和３年度から、アスベスト含有建材使用可能性のある建築物（アスベスト含有建材の使用が全面的に禁止された平成18年以前の建築物）の情報を東京消防庁とも連携し、環境局に提供するなど、関係部署と一体となり、アスベストの飛散防止対策に取り組んでいる。

(4) 土砂災害対策

近年、大型の台風や記録的な大雨による大規模な土砂災害が発生しており、がけ地崩壊等の危険から建築物等の安全性を確保することが重要となっている。このため、土砂災害特別警戒区域内の土砂災害に対する構造耐力上の安全性を有していない既存建築物に対して、改修、移転等の費用を助成する区市町村に令和５年度から補助を行っている。

2　道路・交通施設の安全化

(1) 高速道路の耐震対策

〔都市基盤部　街路計画課〕

阪神・淡路大震災以降、高速道路の道路橋りょうについては、同等の地震動を受けても倒壊・落橋しないよう耐震補強が行われている。

首都高速道路では、全ての橋脚で耐震対策を完了し、落橋防止装置の設置、支承の取替えなどによる対策を行っている。

(2) 鉄道施設の耐震対策（鉄道施設安全対策事業）

〔都市基盤部　交通企画課〕

阪神・淡路大震災では、ＪＲ東海道線、山陽新幹線等の高架橋の崩壊、橋脚の損傷を始め、これまで地震に対する被害が比較的少なかった開削トンネルの中柱の損傷等、大きな被害を受けた。

今後発生が予想される大規模地震に備え、耐震補強の緊急的実施を図るため、都は平成18年度から国と連携して、鉄道事業者が実施する主要な鉄道駅の耐震工事への補助を行っている。平成25年度からは、主要駅に加え、利用者の多い駅間の構造物も補助対象とした。また、平成28年４月の熊本地震や令和４年３月の福島県沖を震源とする地震による被害を踏まえ、ロッキング橋脚を有する橋りょうやＰＣ桁を支えるラーメン橋台の耐震対策を補助対象とするとともに、輸送量の多い路線の早期復旧の重要性等から、首都圏の利用者の多い区間における高架橋等の柱の曲げ対策を補助対

象とし、鉄道施設に係る耐震補強の促進に努めている。

3　建築物における液状化対策

〔市街地建築部　建築企画課・建築指導課〕

東日本大震災では、震源から遠く離れた都内でも液状化が発生し、埋立地だけではなく、内陸部でも木造住宅が傾くなどの被害が生じた。

建築物の所有者や建築主が建物の安全性を確保することができるように、液状化の可能性や具体的な対策についての情報を広く都民に提供していくことが必要である。

このため、「東京都　建物における液状化対策ポータルサイト」を開設し、手引や地形図、柱状図などを含む資料等のデータをホームページ上で閲覧できるようにしているほか、リーフレット（手引の概要）を作成している。

また、都民からの相談に対応するため東京都液状化対策アドバイザー制度を設けており、令和５年度からアドバイザーの派遣費用を無償化した。

図表 2-1-8　「東京都建物における液状化対策ポータルサイト」トップページ



図表 2-1-9　リーフレット



令和６年度からは、戸建住宅等の液状化対策に必要な液状化判定調査や対策工事を対象として、区市町村に対する補助を開始しており、令和７年度からは、区市町村が補助制度を設けていない場合においても、液状化判定調査を対象に都が建物所有者等に直接補助を行っている。

既存住宅については、工事スペースや施工方法に制約があることから、有効な工法を確立することが重要である。このため、令和６年度から、液状化対策工法の第三者機関の認定取得に係る費用への助成を開始し、令和７年度は制度拡充を図っている。

液状化対策を推進するため、令和６年11月に、ハウスメーカー、地盤調査会社、金融機関等と「建築物液状化対策促進東京コンソーシアム」を設立し、コンソーシアムを通じた液状化対策の機運醸成等の取組の推進を図っている。

引き続き、液状化被害に備える取組等を充実させていく。

4　面的液状化対策

〔市街地整備部　区画整理課〕

首都直下地震等における被害想定では、東部低地帯など、広範囲で液状化の被害が示されており、能登半島地震を踏まえ、開発等において整備される道路や広場、宅地等の一体的な液状化対策（面的液状化対策）の推進が重要である。

令和６年度は、有識者会議での検討により、自治体や開発事業者が面的対策の必要性を認識するための周知・啓発が必要、工期・コスト等具体的な工法を示すための事例創出が必要等の課題が示された。

令和７年度からは、開発事業などによる土地利用の転換を契機とした、効率的な面的液状化対策を支援し、ノウハウを集積するパイロット事業等を進めていく。

５　超高層建築物等における長周期地震動対策

〔市街地建築部　建築指導課〕

東日本大震災では、東北地方のみならず、都内の超高層建築物等においても長時間の揺れが観測された。この現象は、長周期地震動がその原因の一つであるとして注目されている。

国土交通省では、内閣府における長周期地震動に関する報告を勘案し、平成28年６月に「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動対策について（技術的助言）」を示した。

また、引き続き、内閣府においては、相模トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動の検討が進められている。

都は、国と連携し、建物の所有者等が必要な対策を講じることができるように、リーフレット等を活用し普及啓発を図るなど、区市等とも協力して、超高層建築物等の安全性の確保に向け積極的に取り組んでいく。

第４節　避難場所・避難道路の指定

１　避難場所・地区内残留地区・避難道路の指定

〔市街地整備部　防災都市づくり課〕

都は、震災時に拡大する火災から都民の生命を守るため、広域的な避難を確保する見地から、東京都震災対策条例第47条第１項に基づき、区部において避難場所の指定を行っている。その指定に当たっては、各避難場所に避難する区域をあらかじめ設定しており、これを「地区割当」という。

震災時に火災の拡大するおそれがなく、広域的な避難を要しない地区については、避難場所を指定せず地区内残留地区として指定している。

また、地区割当の最遠地から避難場所までの距離が３㎞を超える避難場所、火災危険度の高い場所を通過して避難せざるを得ない避難場所を対象に、同条例第48条に基づき避難道路を指定している。

避難場所・地区内残留地区・避難道路の指定は、市街地状況の変化、人口の増減等を考慮し、おおむね５年ごとに見直しを行っている。現行のものは、第９回指定見直しとして令和４年７月に改定したものである（**巻末資料Ⅱ－５・６参照**）。

２　津波避難施設整備事業

〔市街地整備部　防災都市づくり課〕

「南海トラフ巨大地震等による東京の被害想定（平成25年　東京都）」に基づき、津波からの避難者の安全を確保するため、津波避難タワー、津波避難階段、津波避難誘導標識等の整備を行う島しょの町村に対し、整備費の一部を補助する事業である。

平成28年度から新島村で実施していた（令和２年度まで）。

第５節　復旧・復興対策の推進

〔総務部　企画技術課〕

〔市街地整備部　企画課〕

都は、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、「防災都市づくり推進計画」を策定するほか、「東京都地域

防災計画」の見直しを行い、その中に、被災後に策定する「復興計画」を位置付けた。

被災後の迅速かつ計画的な都市復興を図るためには、都市復興の在り方や手順、執行体制をあらかじめ検討し、行政と都民で共有を図る取組（いわゆる「都市の事前復興」の取組）が重要である。

1　首都直下地震に備えた都市の事前復興の取組

首都直下を震源とするマグニチュード７クラスの地震が 30 年以内に起きる確率は 70%程度と推定されている。

大規模な地震に被災して大被害を受けた場合には、被災を繰り返さないようにするため、被災後の都市をほぼ従前の状態に回復する「復旧」にとどまらず、被災前の水準を超えた新しい価値や質が付加された都市空間を生み出すための措置である「都市復興」の取組も必要となることがある。

迅速かつ計画的な都市復興を進めるためには、災害発生前から準備しておくことが重要である。都が「都市の事前復興」として行っている主な取組は、以下のとおりである。

(1) 都市復興の理念、目標及び基本方針

都は、あらかじめ都民と行政が震災復興時の都市づくりの在り方を共有しておくため、平成13年度に「震災復興グランドデザイン」を策定し、その中で「復興時の理念、目標及び基本方針」を示した。

その後、全国各地で発生した大災害の教訓、平成29年度に策定した「都市づくりのグランドデザイン」や、学識経験者、都民、区市町村からの意見を踏まえ、令和元年６月に、改めて「都市復興の理念、目標及び基本方針」を策定し、公表した。

(2) 東京都震災復興マニュアル

都は、被災から復興までの行動指針として「東京都都市復興マニュアル」（平成９年）と「東京都生活復興マニュアル」（平成10年）を策定した。平成15年には、それらを「東京都震災復興マニュアル」として統合し、行政職員向けの「復興施策編」及び都民一般向けの「復興プロセス編」の２部構成とした。

なお、マニュアルの統合時に、「震災復興グランドデザイン（平成13年度）」の考え方を取り入れている。マニュアルについては、東日本大震災による関連法令の制定や改正等を踏まえ、平成28年３月に修正を行った。さらに、令和４年度の首都直下地震等の新たな被害想定や令和５年度の地域防災計画（震災編）の改定を受け、令和６年度に「復興施策編」を修正した。

(3) 都市復興訓練（都市復興に係る計画作成等の図上訓練）

東京都震災復興マニュアルの検証と復興プロセスの習熟を目的として、学識経験者による指導・助言の下、区市町村職員を対象に「都市復興訓練」を平成 10 年度から毎年実施している。また、平成 28 年度からは都の職員を対象とした「広域都市復興訓練」も実施している。

都市復興訓練については、習熟度別に「基礎編」、「実践編」に分けて実施するなど、より一層職員の習熟度を高める内容で訓練を行っていく。

(4) 家屋被害調査訓練

令和３年３月の東京都震災復興マニュアルの修正を踏まえ、令和４年度から、災害発生時に国から提供される航空写真等を活用し、被害状況を迅速に把握する「家屋被害調査訓練」を実施している。具体的には、都職員を対象とした「航空写真から家屋等の被害状況を判別し、ＧＩＳ（地理情報システム）へ入力する訓練」及び区市町村職員を対象とした「現地で被害状況を確認し、写真判読された被害状況をＧＩＳ内で修正する訓練」を行う。今後は、総務局等と連携し、より一層迅速な被害状況の把握に努めていく。

(5) 都民への意識啓発

都民及び行政職員を対象に、都市復興に関する意識啓発と一層の理解を図るため「都市の事前復興シンポジウム」を平成12年度から毎年適したテーマを設定し実施している。

また、都、区市、各防災機関における災害対応の連携強化を目指して実施される総合防災訓練に合わせて、都市の事前復興に係る展示を行うとともに、令和５年度からは、関東大震災１００年を契機とした普及啓発の一環として、小学生を対象とした復興訓練を実施し、次世代を担う子供や親世代向けのまちづくりや地域活動への興味・関心を高め、自助・共助意識を醸成している。

(6) 区市町村の事前復興の取組支援

震災後の復興を推進するためには、事前に区市町村が市街地復興整備条例を制定し、市街地の復興に際し市街地の計画的な整備について必要な事項を定めて住民に周知しておくことや、区市町村独自の震災復興マニュアルを策定し内容の習熟を図ることが重要である。

都は、区市町村向けの市街地復興整備条例のための標準条例(平成11年度)と区市町村震災復興標準マニュアル(平成20年度)を作成し、区市町村が地域特性を反映した実効性のある市街地復興整備条例や震災復興マニュアルを作成するための指導・助言を行っている。なお、区市町村震災復興標準マニュアルについては令和７年度に改定した。

平成26年度に、地域レベルの復興まちづくり計画の事前検討や訓練の実施等、区市町村の事前復興対策を推進することにより、迅速な都市復興に向けた取組の強化を目的として「市街地の事前復興の手引」を作成した。平成27年度に区市町村職員に対して、同手引の講習会を行い、事前復興の普及啓発を行った。同手引は令和７年度に修正を行い、区市町村に周知した。また、平成28年度から、地域レベルの復興まちづくりを支援できる区市町村職員の育成を目的として、「震災復興まちづくり実務者養成訓練」を実施している。

２　危険度判定実施体制の整備

(1) 被災建築物応急危険度判定体制の整備

〔市街地建築部　建築企画課〕

地震による災害発生時には、余震等による二次災害の防止のため、被災建築物の危険度の判定（応急危険度判定）を行い、必要な措置を講じることが求められる。

大規模地震が発生した場合、被災建築物は膨大な数に及ぶと考えられ、応急危険度判定を迅速に行うためには、公共機関及び関係団体はもとより、民間の建築技術者の協力が不可欠である。

このため、都は、平成７年から都内に在勤又は在住の民間の建築士等を対象に応急危険度判定員

の養成を行ってきた。判定員の増員に向けて、令和６年度からは要件を拡充し、建築施工管理技士も対象としており、令和８年３月31日現在で、12,354名の応急危険度判定員を登録している。

また、「全国被災建築物応急危険度判定協議会」及び「10都県被災建築物応急危険度判定協議会」では、全国規模及び地域ブロック内の相互応援体制の整備について協議している。

近年、他県で発生した地震の際に都・区市町村職員を派遣・判定した実績は、以下のとおりである。

図表2-1-10　職員派遣・判定実績

・新潟県中越地震	（平成16年10月23日発生）	65名派遣	1,069棟
・新潟県中越沖地震	（平成19年７月16日発生）	62名派遣	1,320棟
・東日本大震災	（平成23年３月11日発生）	13名派遣	193棟
・熊本地震	（平成28年４月14日発生）	101名派遣	2,621棟

令和７年度からは、応急危険度判定業務の効率化・迅速化に向けたＡＩ技術等の活用方策に係る調査方法を検討している。

(2) 被災宅地危険度判定体制の整備

〔市街地整備部　区画整理課〕

被災宅地危険度判定制度は、地震又は豪雨等の災害により宅地が大規模かつ広範囲に被災した場合に、被災宅地危険度判定士（宅地判定士）が宅地の被災状況を調査し、危険度を分類することで、二次災害を軽減・防止し、住民の安全の確保を図る制度である。

宅地判定士は、被災地で地元の区市町村又は都道府県の要請により判定を行う技術者であり、その資格は、一定の条件を満たした人が都道府県の行う講習会を受講することで得られる。

広域的な災害に対し円滑に判定を実施するため、平常時から宅地判定士を養成・登録し、被災時に速やかに宅地判定士を派遣する体制を整えていくことが必要となる。

都では、令和８年２月に、宅地判定士養成のための講習会(養成講習会)を実施し、319名の宅地判定士を登録した（東京都全体2,230名)。

3　特殊地下壕の対策

〔市街地整備部　防災都市づくり課〕

(1) 特殊地下壕の実態

戦時中に築造された防空壕等は今なお各地に残っており、直近の調査でも、小笠原村の国有林内を除き、都内で55か所に存在し、うち９か所は危険又は将来的に危険であると判定されている（令和４年度国調査)。

(2) 特殊地下壕等対策事業

特殊地下壕等対策事業では、戦時中に旧軍又は地方公共団体等が築造した防空壕等の特殊地下壕の埋戻し工事に係る費用を国が補助している。昭和49年度から昭和56年度まで及び平成10年度から令和８年度までの期間において埋戻し等の対策事業を実施していく。

なお、この補助は、令和８年度までの時限措置となっている。

4　被災地に対する積極的支援

〔総務部　総務課〕

平成 23 年３月 11 日に発災した東日本大震災について、被災地が必要としている支援を的確に把握し、被災地の一日も早い復興支援に局を挙げて最大限取り組んでいる。

(1) 被災地の復旧・復興支援

被災した宅地・建築物の二次災害防止、復興のための土地区画整理事業、道路・河川等の復旧や災害公営住宅整備等での職員派遣など、引き続き、必要となる被災地への支援を行う。

（主な取組）

ア　被災地のニーズに応じて技術職員等を随時派遣

イ　都市計画・土地区画整理事業など、都のノウハウを提供

図表 2-1-11　当局の主な復旧・復興支援派遣状況（累計）　（令和８年４月１日現在）（単位：人）

支　援　内　容	派遣人数	支　援　内　容	派遣人数
仮設住宅建設協力等職員の派遣	103※	震災復興マニュアル技術支援	3
被災宅地危険度判定士の職員派遣	3	道路・河川等の災害復旧支援職員の派遣	33
学校施設等の危険度調査等支援	6	公共建築物の災害復旧支援職員の派遣	4
被災建築物応急危険度判定支援	5	被災地派遣（全庁支援対応）	34※
都市計画・土地区画整理事業	11※	災害公営住宅の設計、工事監督等に関する業務	8
震災復興に係る市営住宅関係業務	2	復興土地区画整理事業支援業務	14
震災復興・被災者支援業務	3	震災復興に係る用地関係業務	3
被災地中小企業等支援業務	2		

※延べ人数で表示している。

5　関東大震災100年を契機とした取組

〔総務部　企画技術課〕
〔市街地整備部　企画課〕

令和５年（2023 年）から、都民や事業者等に対して自らを守る取組等を積極的に促すため、「ＴＯＫＹＯ強靭化プロジェクト」の一環として、関東大震災の発生から 100 年を契機としたムーブメントを国や区市町村等とも連携し、展開してきた。

引き続き、防災まちづくりの理解促進に係る取組として、関東大震災の被災から 100 年間の東京の歩みを写真等で確認できる復興デジタルアーカイブや復興まちづくり動画などのコンテンツを活用していく。

さらに、震災の焼失区域において、地域コミュニティの中心や地域の防災拠点等として東京市が整備した復興小公園について、再整備費の助成制度の活用を関係区に促すことで、今日的な公園として再生し、地域の防災機能を高めていく。

図表 2-1-12　復興デジタルアーカイブ



図表 2-1-13　震災復興当時の復興小公園（江東区元加賀公園）



出典：東京都復興記念館所蔵

第６節　総合的な治水対策の推進

〔都市基盤部　調整課〕

1　これまでの治水対策の経緯

(1) 総合的な治水対策

都市化の進展に伴う土地の保水能力の低下により、短時間に雨水の流出が集中して発生する都市型水害の頻発を受け、都は、昭和 61 年に都市計画局、建設局、下水道局及び関係区市で構成する「東京都区部中小河川流域総合治水対策協議会（平成５年に「東京都総合治水対策協議会」に拡大改組）」を発足させ、平成７年度までの間に神田川等８河川流域において、河川施設・下水道施設の整備、雨水流出抑制対策などについて定めた「総合的な治水対策暫定計画」を策定し、総合的な治水対策を進めてきた（現在は、流域別豪雨対策計画の策定に伴い廃止）。

(2) 豪雨対策に関する取組

平成 17 年９月の杉並区・中野区を中心とした時間 100 ミリを超える豪雨を受け、平成 19 年に「東京都豪雨対策基本方針」を策定し、河川整備、下水道整備及び流域対策を推進してきたが、都内では従来の目標治水水準である時間 50 ミリを超える集中豪雨が一部地域で頻発するなど、治水対策を進める上での前提が大きく変化していた。

こうした現状を踏まえ、平成 26 年には、降雨特性や浸水被害に対応するため、「東京都豪雨対策基本方針」を改定し、目標とする降雨を年超過確率 20 分の１規模の降雨に設定した。また、甚大な浸水被害が発生している地域について対策強化流域（神田川、渋谷川・古川、石神井川、目黒川、呑川、野川、白子川、谷沢川・丸子川及び境川）を設定し、対策を強化することとした。

(3) 気候変動等を踏まえた今後の豪雨対策

令和元年 10 月に発生した台風第 19 号（令和元年東日本台風）では、都内でも記録的な降雨に見舞われたが、これまで整備してきた施設が浸水被害の軽減に一定の効果を発揮した。しかし、近年、全国各地で豪雨災害が発生している状況を踏まえると、施設整備を着実に推進するとともに、豪雨対策の更なる加速・強化が急務であった。

そのため、令和２年１月におおむね５年間の行動計画として「東京都豪雨対策アクションプラン」を策定し、「東京都豪雨対策基本方針」に基づく令和２年以降の取組について、これまでの取組を加速するとともに、対策強化エリアの拡大の検討などの新たな取組や、樋門等の施設改良等の取組を実施してきた。

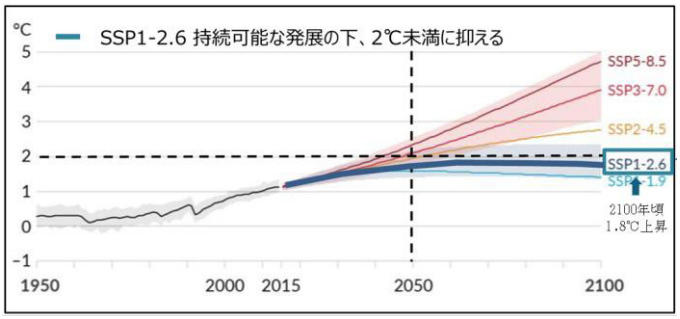
令和３年４月には、近年の浸水被害の発生等を踏まえ、柳瀬川流域を対策強化流域に追加し、豪雨対策を強化するエリアを拡大した。

一方で、将来的な気候変動による水災害リスクの増大に備え、流域全体で協働し水害を軽減させる治水対策である「流域治水」への転換を進めるため、ハード・ソフト一体の事前防災対策を加速させる「流域治水プロジェクト」を令和２年から開始した。一級水系においては、国や流域自治体等からなる流域治水協議会にて議論を進め、二級水系においては、東京都及び流域自治体からなる「城南地区河川外３河川流域治水協議会」にて取組をまとめた。

その後都は、令和４年 12 月に、「ＴＯＫＹＯ強靭化プロジェクト」を立ち上げ、気候変動に伴う対策としてハード・ソフトの両面からの施策を推進することを示した。さらに、令和５年 12 月には、その道筋を確かなものとするため、同プロジェクトをアップグレードするとともに、気候変動による気温上昇に伴い降雨量が 1.1 倍に増加する可能性を踏まえ、「東京都豪雨対策基本方針」を改定した。これにより、豪雨対策の目標降雨を都内全域で 10 ミリ引き上げるとともに、五つの施策（「河川整備」「下水道整備」「流域対策」「家づくり・まちづくり対策」「避難方策」）を強化・加速し、人々の生命を守り社会経済の礎となる強靭な都市を築き上げていく。今後、対策強化流域の全 10 流域において、流域別豪雨対策計画を策定・改定していく。

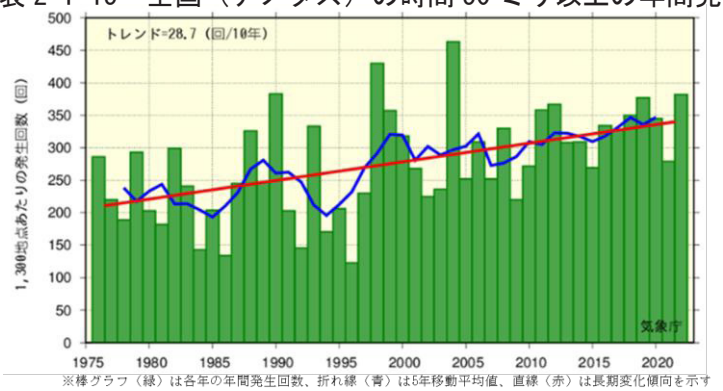
なお、雨水流出抑制に資するグリーンインフラの導入については、都立公園への試験導入や民間施設への導入拡大に向けた事業協力者の公募を実施し、都内における導入事例の拡大を図っている。また、導入拡大に向けた取組の方向性を検討するため、令和６年度にあまみずグリーンインフラ検討委員会を設置し、検討を進めている。

図表 2-1-14　　IPCC による将来の気温上昇シミュレーション



出典：IPCC「第６次評価報告書 統合報告書」（令和５年３月）を基に作成

図表 2-1-15　全国（アメダス）の時間 50 ミリ以上の年間発生回数



※棒グラフ（緑）は各年の年間発生回数、折れ線（青）は5年移動平均値、直線（赤）は長期変化傾向を示す
出典：気象庁HP「大雨や猛暑日など（極端現象）のこれまでの変化」

2　地下街等の浸水対策

大規模地下街等（大手町地区、丸の内地区、有楽町地区、八重洲地区、銀座地区、新橋地区、新宿西地区、新宿東地区、上野・御徒町地区、浅草地区、渋谷地区及び池袋地区）の浸水対策については、地下街に接続するビル等の管理者、地下鉄など交通事業者や地元区を加えた協議会が平成 21 年に発足し、地下街等浸水対策計画を策定した。

また、情報伝達訓練のほか、各地区の避難経路を精査し、利用者を交えた避難訓練や浸水防止の訓練を実施するとともに、地下街等の浸水リスクや避難行動を広く利用者へ周知している。

令和５年３月には、東京都地下街安全対策事業費補助金を創設し、国の補助金である地下街防災推進事業費補助金と協調しながら、地下街等の防災性向上に資する取組に対し、財政的な支援をしている。

令和５年 12 月に「東京都豪雨対策基本方針」が改定されたことも踏まえ、「東京都地下空間浸水対策ガイドライン」を令和７年９月に改定した。改定に当たっては、ＩＣＴやＡＩ等の技術を活用した防災力強化の取組も含めた内容とし、地下室、地下駐車場を有する中小ビルや個人住宅の所有者、大規模地下街等の管理者等が、安全な地下空間を確保するための指針として活用することで、地下空間の浸水対策を一層進めている。

3　特定都市河川浸水被害対策法

平成 16 年に特定都市河川浸水被害対策法が施行され、平成 17 年には全国で初めて、町田市と稲城市を流域とする鶴見川が「特定都市河川」に指定された。また、平成 26 年６月に境川流域が、令和６年３月に中川・綾瀬川流域が「特定都市河川」に指定された。

特定都市河川の指定により、河川管理者、流域自治体の長及び下水道管理者による流域水害対策計画の策定（同法第４条）、雨水の流出抑制のための規制等として、雨水浸透阻害行為の許可等（同法第 30 条から第 43 条まで）、保全調整池に係る行為の届出（同法第 44 条から第 47 条まで）等が義務付けられた。

これに伴い、鶴見川流域においては、宅地造成など、1,000 ㎡以上の雨水の浸透を阻害する行為に対し浸透施設等の設置を義務付けるとともに、100 ㎥以上の容量を持つ既存防災調整池を「保全調整池」に指定してその保全を図っている。これまでに 58 箇所の池を保全調整池に指定した。

また、境川流域においても、雨水浸透阻害行為等の手続が適用されているほか、中川・綾瀬川流域については、令和７年７月から同手続が適用されており、関係自治体と連携しながら、流域における浸水被害の防止・軽減に向けた取組を進めている。

4　流域対策等強化・推進事業補助

都は、平成 19 年度から雨水流出抑制事業を実施する対策強化流域の地元自治体に対して、浸透ますや浸透トレンチ等の整備費の補助を行ってきた。

令和６年度からは、補助対象区域を都内全区市町村（島しょを除く。）に拡大し、補助上限額を引き上げるとととともに、レインガーデン等の雨水流出抑制に資するグリーンインフラ施設並びにグリーンインフラを含めた流域対策に関する気運醸成及び先進的な取組も補助対象とした。

令和７年度には、補助対象項目に止水板設置事業を追加し、止水板設置の助成制度を有する区市町村の取組を支援することとした。

第７節　都市開発の機会を捉えた防災都市づくりの推進

１　都市開発諸制度における防災都市づくりの推進

〔都市づくり政策部　広域調整課〕

都市開発諸制度を活用する大規模な都市開発は、首都直下型地震等の大規模な地震や水害時における建築物の自立性を確保するほか、都市の安全性の向上に取り組むなど、防災都市づくりの先導的な役割を果たす必要がある。

このため、都市開発諸制度の適用に当たっては、原則として防災備蓄倉庫及び一定レベル以上の自家発電設備を計画することを条件とし災害時の自立性を確保するとともに、拠点等における災害時の帰宅困難者のための一時滞在施設や東部低地帯における水害時の一時避難施設を容積率割増の評価対象とし、整備を誘導している。

また、道路の無電柱化を促進するため、開発区域内の道路の無電柱化を義務付けるとともに、開発区域外の道路の無電柱化を容積率割増の評価対象とし、開発の機会を捉えた無電柱化を促進している。

さらに、木造住宅密集地域の不燃化や、東部低地帯での高台まちづくりの促進に向け、木造住宅密集地域内でのポケットパークや防災生活道路の整備、東部低地帯での避難に資するデッキや高台公園の整備など、開発区域外での取組についても公共的な貢献として容積率割増の評価対象とし、整備を誘導している。

２　エネルギーの面的利用に対する支援

〔市街地整備部　企画課〕

災害時における帰宅困難者の安全確保や業務機能・行政機能継続に必要なエネルギーの安定供給の確保に資するエネルギーのネットワーク化により、都市の防災性向上及び東京の国際競争力強化を図ることを目的として、平成 29 年度から国と共に事業者を支援する災害時業務継続施設整備事業を実施している。これまで７地区が完了し、今年度は、八重洲一丁目北地区及び大手町二丁目常盤橋地区において実施している。

３　まちづくりの機会を捉えた無電柱化の推進

〔市街地整備部　企画課・区画整理課・再開発課・防災都市づくり課〕

昨今、台風などの自然災害がもたらす電柱倒壊により、道路閉塞や長期にわたる大規模停電が発生するなど、無電柱化の防災上の重要性が更に高まっている状況である。

このため、「無電柱化加速化戦略」及び「東京都無電柱化計画」（５か年の整備計画含む）に基づき、土地区画整理事業や木密地域における防災生活道路の整備や宅地開発無電柱化推進事業への財政的支援を行うなど、まちづくりにおける無電柱化を推進している（177 ページ参照）。

さらに、まちづくりにおける無電柱化が標準仕様になることを目指し、都が補助する市街地整備事業において無電柱化を原則義務化するとともに、宅地開発においては、令和８年３月に「東京における宅地開発の無電柱化の推進に関する条例」を制定し、本年 10 月末の施行を予定するなど、大規模開発から宅地開発まであらゆる機会を捉えて取組を推進している。木密地域では、震災時における避難や消火救援活動をより効果的に進めるためには、特に区道等に連なる私道等の無電柱化を推進する必要があることから、整備地域、重点整備地域、防災環境向上地区及び防災再開発促進地区において、

区市及び私道等の土地所有者に対し支援を行うとともに、スマホで電柱画像と電柱点群データを取得し、道路空間の３D モデルを生成する電柱を消して見せるアプリを活用し、整備後のイメージを分かりやすく伝えるなど、土地所有者の合意形成の推進に取り組んでいる。

４　災害に強い首都「東京」の形成に向けた検討（高台まちづくりの推進について）

〔市街地整備部　企画課〕

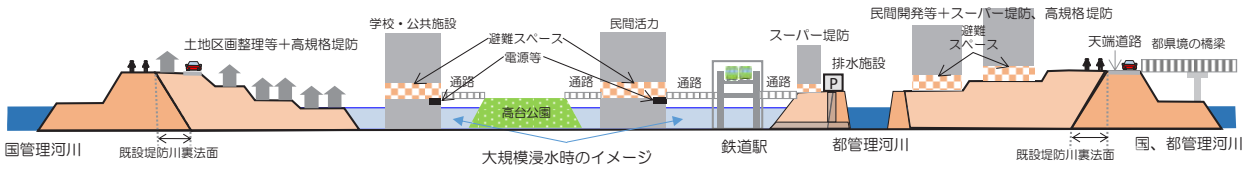
首都「東京」において大規模洪水や首都直下地震等による壊滅的な被害を回避できるよう、国と東京都がハード・ソフト両面から連携し、防災まちづくりを強力に推進していくため、令和２年１月に「災害に強い首都『東京』の形成に向けた連絡会議」を設置した。

連絡会議の下、同年 12 月に公表した「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」（以下「ビジョン」という。）では、大規模水害発生時に、早い段階からの避難ができなかった場合でも、命の安全を可能な限り確保する緊急安全確保先や最低限の避難生活水準を確保できる避難場所、緊急救助・災害復旧拠点となる「高台まちづくり」を位置付けるとともに、土地区画整理事業と高規格堤防整備による高台づくりや、再開発事業による避難スペースを上部階に確保した建築物の整備などの高台まちづくり（高台・建物群）の推進に向けた具体の方策などを取りまとめた。

近年の社会情勢の変化や能登半島地震の教訓等を踏まえ、これまでの取組を強化・推進していくための議論を重ね、新たに７地区をモデル地区に追加し全 15 地区としたほか、段階的整備目標の設定、新規補助の創設を盛り込み、令和８年６月にビジョンを改定した。

また、「ＴＯＫＹＯ強靭化プロジェクト upgrade Ⅰ」（令和５年 12 月）のもと、短中期的には、公園などの公共施設を活用した高台確保に向けた検討を行うとともに、中長期的には、水害激甚化への備えが必要な荒川、江戸川及び多摩川で、救援救助等の拠点的機能を担う高台を確保できるよう、高規格堤防整備を都市計画に位置付ける等の実効力のある仕組みを導入し、高台まちづくりを推進する。

図表 2-1-16　大規模水害時のイメージ（災害に強い首都「東京」形成ビジョン　概要版）（令和２年 12 月）



第８節　ＴＯＫＹＯ強靭化プロジェクト

〔総務部　企画技術課〕

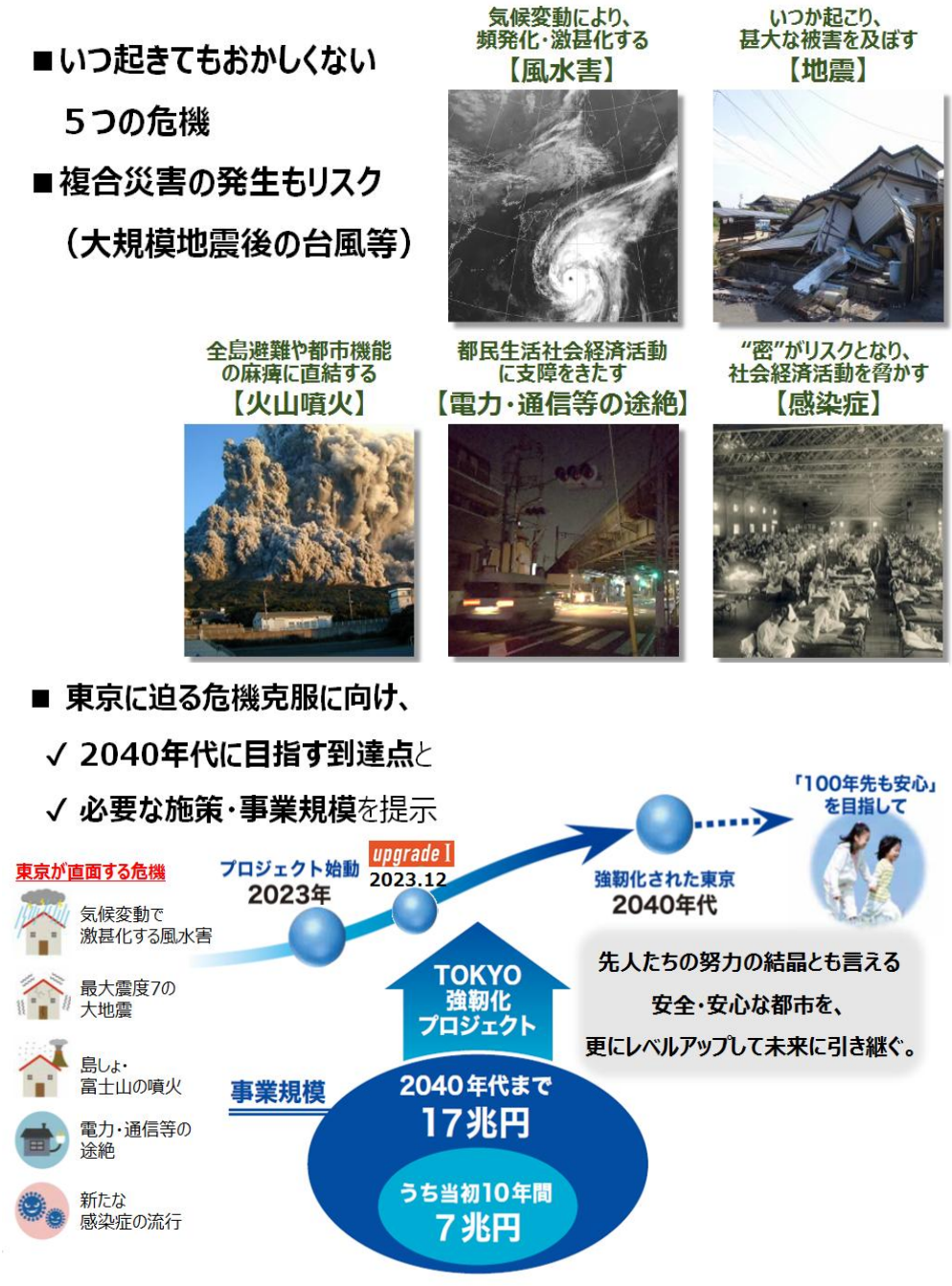
東京は、気候変動の影響により頻発化・激甚化する風水害や、首都直下地震の切迫など、これまで経験したことのない危機に直面する可能性がある。こうした中、風水害、地震、火山噴火、電力・通信等の途絶及び感染症の５つの危機に対して、全庁共通の前提条件のもとで施策のレベルアップを図り、東京の強靭化に向けた目指す到達点と、2040 年代までの施策の全体像を明らかにした「ＴＯＫＹＯ強靭化プロジェクト～『100 年先も安心』を目指して～」を令和４年 12 月に策定した。

令和５年 12 月には、2040 年代の目指すべき姿に向けて、新たに中間目標を定めるとともに、ハード・ソフトの両面から対策を強化・拡充した「ＴＯＫＹＯ強靭化プロジェクト upgrade Ⅰ～『100 年先も安心』を目指して～」を取りまとめた。

令和８年度は、2050 東京戦略の下、取り巻く状況の変化を踏まえながら、都市の強靭化を強力に推進・加速していくため、プロジェクトの更なる充実に取り組む。

あわせて、強靭化された都市・東京の実現に向けて、プロジェクトを着実に推進していくため、国等と連携し、必要な財源の安定的・継続的な確保、必要な制度の拡充や創設、インフラ整備の担い手となる人材の中長期的な確保に向けた取組を進めていく。

図表 2-1-17　東京に迫る５つの危機と複合災害、ＴＯＫＹＯ強靭化プロジェクトの考え方



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**		

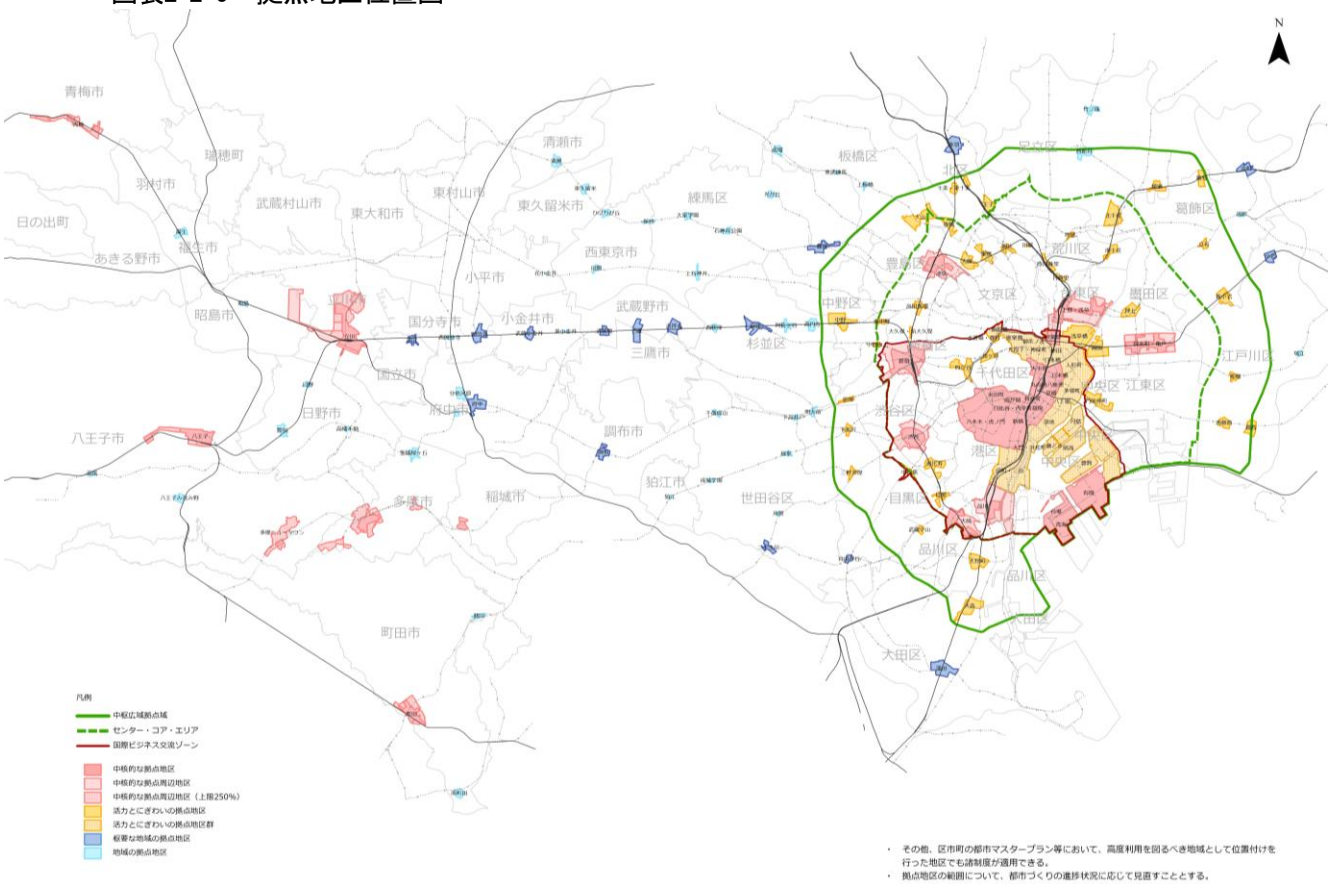
図表2-2-3　整備区分の概要

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 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。

また、駅周辺では、平成 20 年に策定

図表 2-2-9　渋谷駅周辺整備イメージ図



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。

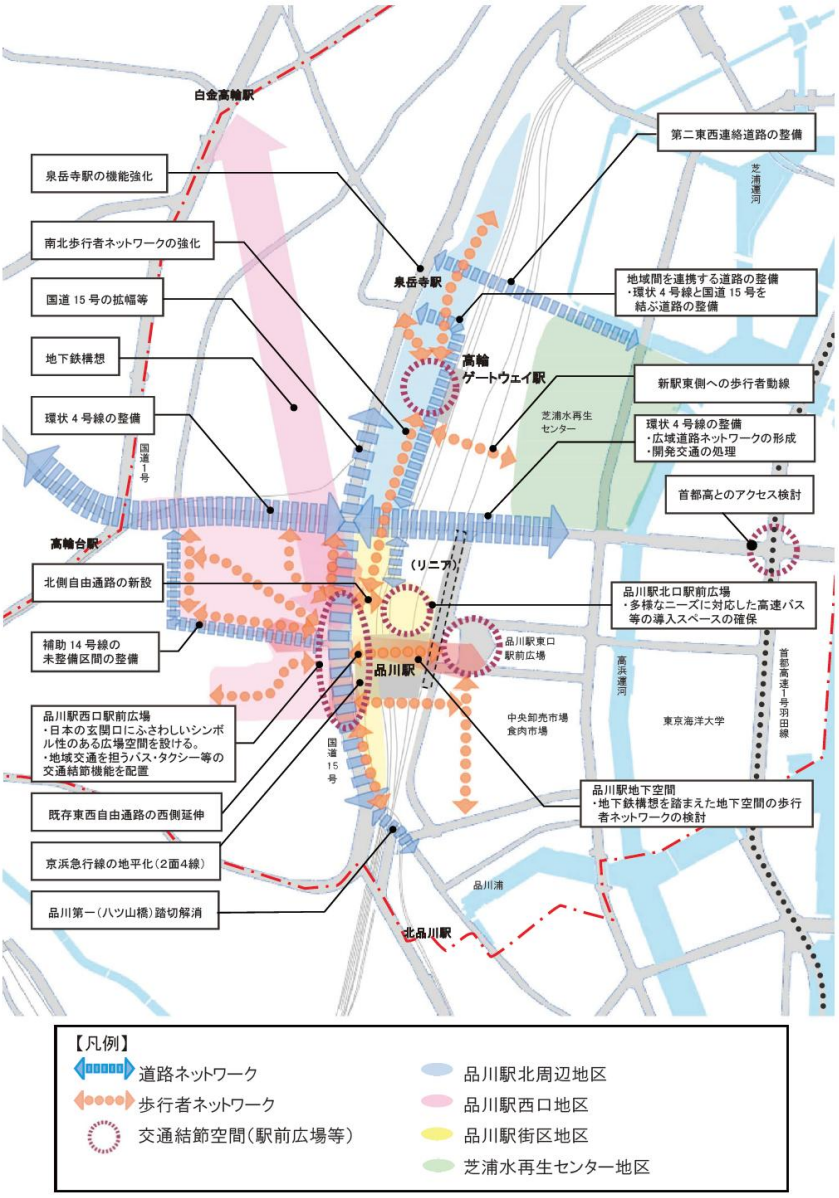
また、国土交通省は、平成31年３月に国道15号・品川駅西口駅前広場の事業計画を策定した。

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

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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。

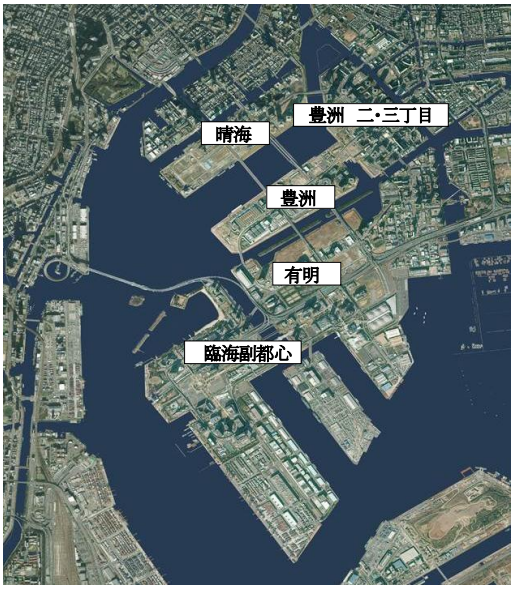
ア　臨海副都心

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

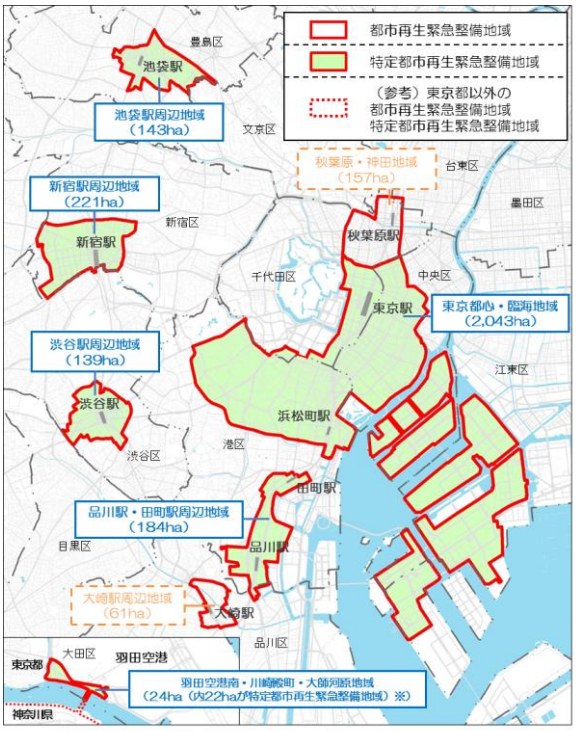
国は、都市の再生に関する施策を迅速かつ重点的に推進するため、都市再生本部を設置し、これまでに13次の都市再生プロジェクトを決定するとともに、民間都市開発投資促進のための緊急措置などを行ってきた。

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。

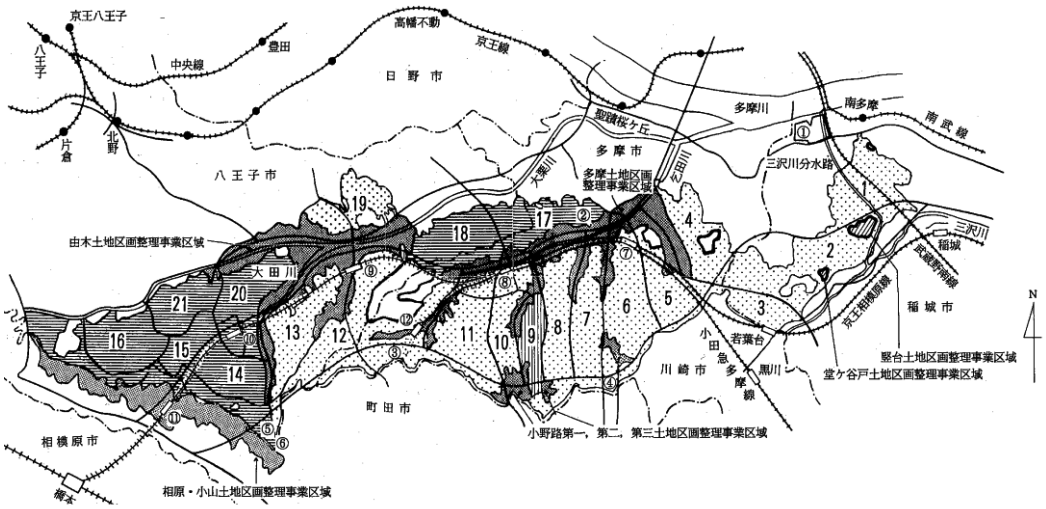
一方、多摩ニュータウンを取り巻く環境は、リニア中央新幹線神奈川県駅（仮称）や南多摩尾根幹線などの交通インフラ整備の進展、さらにコロナ禍を契機としたデジタル化の急速な進展、働き方改革の定着など、大きく変化している。

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） (1)東京都公文書館跡地、(2)東京都計量検定所跡地、 (3)東京都立産業貿易センター跡地 ［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」 ・国際競争力の強化に資するビジネス拠点の形成 ・防災対応力を備えたスマートシティの推進 ・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 （コンテンツ産業と研究開発、交流機能の整備） ・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 ・防災対応力の強化とエネルギーネットワークの整備 ・環境教育の拠点形成と環境負荷低減への取組 ・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 平成25年度：事業予定者決定、基本協定の締結 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） 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）、 民間事業者による工事実施等 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） 業務棟高層部(計量検定所跡地)着工 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 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

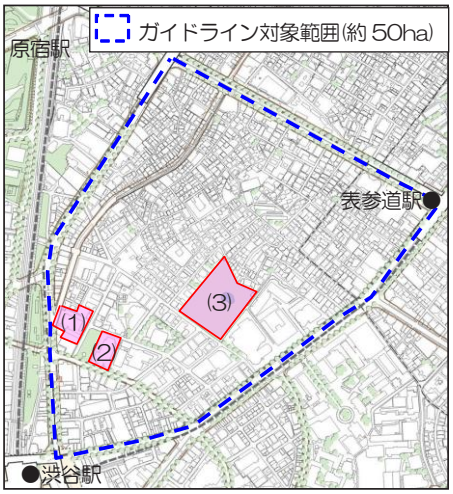


航空写真（竹芝地区）

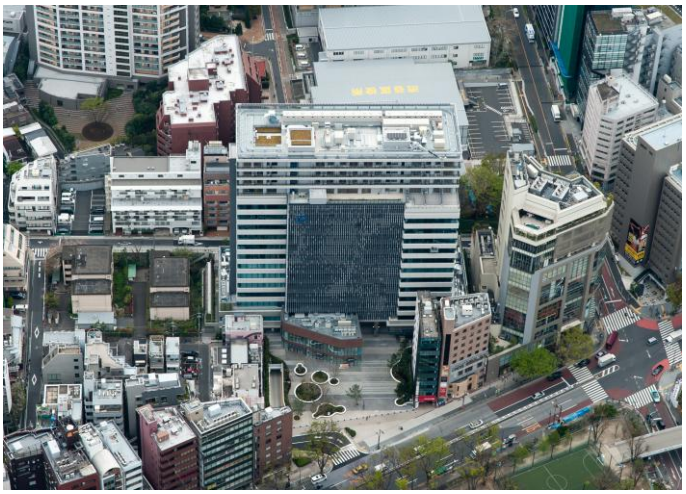


【渋谷地区】のプロジェクト概要	
①事業対象区域	［活用都有地］渋谷区渋谷一丁目 23 番２(地番)ほか　面積：約 2.6ha(赤実線内) (1)宮下町アパート跡地、(2)児童会館跡地※、(3)青山病院跡地 ［ガイドライン対象範囲］　面積：約 50ha（青破線内） （上記都有地を段階的に活用し、開発の効果を周辺部に向けて連鎖させる。） ※児童会館跡地は隣接する渋谷区有地との一体開発を渋谷区と共同で実施
②まちづくりの誘導目標	「渋谷・青山・原宿を結ぶ人の流れを創出し、生活文化やファッション産業等の発信拠点を形成」 ・創造性を刺激する空間を形成 ・多様な都心居住を推進 ・歩いて楽しいまちを形成
③整備内容	(1)宮下町アパート跡地 ・クリエイターの育成・交流・発信の拠点となる施設の整備 ・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 ・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 ・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 ・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） ・創造文化教育に資する施設の整備 ・多様な都心居住を推進する施設の整備 ・歩いて楽しいまちの形成に資する施設の整備 ・緑豊かな憩いの場の整備 ・災害時の安全避難を確保する場の整備 ・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 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 平成 24 年度：基本協定の締結 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 平成 26 年度：定期借地権設定契約締結 平成 27 年度以降：民間事業者による工事実施等 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） 平成 30 年度：渋谷区との都区基本協定締結 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 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 令和　４年度：定期借地権設定契約締結 令和　５年度：民間事業者による工事実施等 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」 ・地域の特徴を生かした美しいまちの形成 ・周辺地域が育んできた魅力ある文化の継承・発展 ・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 ・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 ・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 ・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 ・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 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 平成28年度以降：民間事業者による工事実施等 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

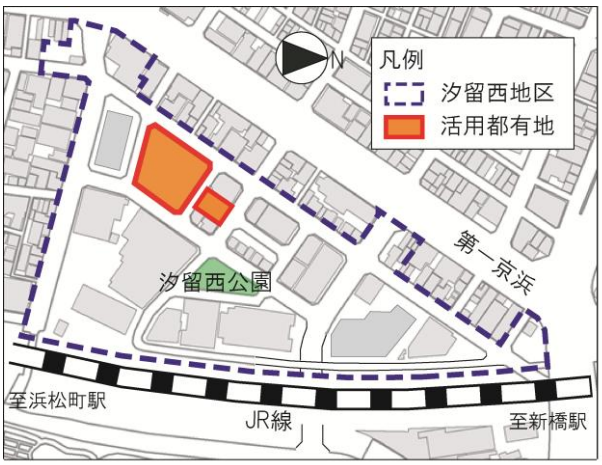
〔市街地整備部　企画課〕

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。

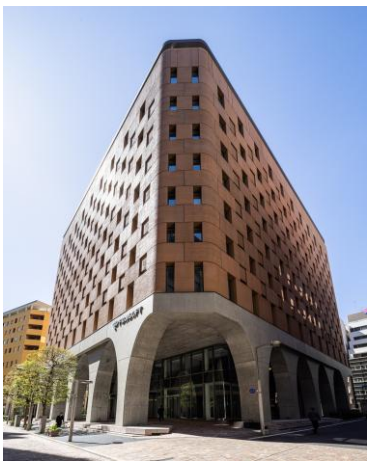
【汐留西地区】のプロジェクト概要	
①活用する都有地	港区東新橋二丁目55番１～６（地番）、港区東新橋二丁目56番２，３（地番） 面積：約2,545㎡及び約476㎡
②まちづくりの誘導目標	「地域が育む魅力的な空間と連携し、継続的なにぎわいのある街を形成」 ・新橋・虎ノ門や浜松町を結ぶ回遊性やにぎわいの創出 ・街の安全・安心と、快適な地域環境の育成 ・地域が育んできた街並みと文化の継承
③事業の進め方	東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき、「街並み景観重点地区」として指定されている汐留西地区において、当地区が取り組んできたまちづくりと連携し、誘導目標を実現する提案を民間事業者から受け、公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 ・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 ・地元まちづくり団体との協議 ・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、 事業予定者決定、基本協定締結、土地売買契約締結 令和元年度以降：民間事業者による工事実施等 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。

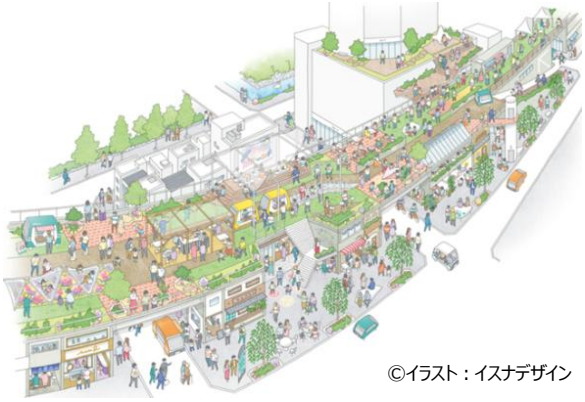
これらの実現に向けて、都と周辺地権者は、令和５年６月、市街地再開発準備組合を設立し、再開発事業に係る検討を進めている。

(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



©イラスト：イスナデザイン

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。

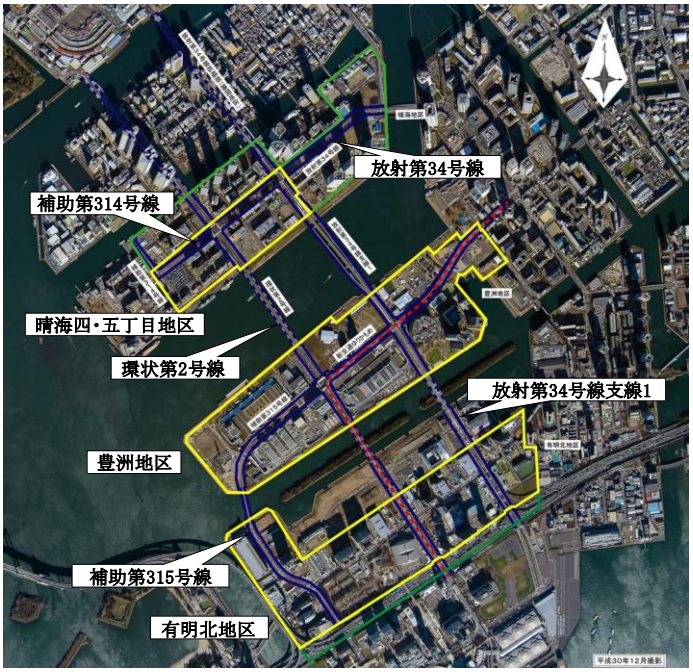
この広大な「すべき区域」では、東京都をはじめ、様々な施行主体による土地区画整理事業が実施されたものの、大半の「すべき区域」では事業未実施のまま市街化が進行し事業の実施が困難となったことや、そもそも「すべき区域」が土地区画整理事業の実施だけを想定したものではなかったことを踏まえ、平成 14 年、都は「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」を策定し、それまでの公共施設整備実績等を踏まえ他の整備手法による整備へ手法転換する道筋を示した。その結果、令和６年４月１日現在で周辺区部における「すべき区域」は、約 6,510ha にまで減少してきている。

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

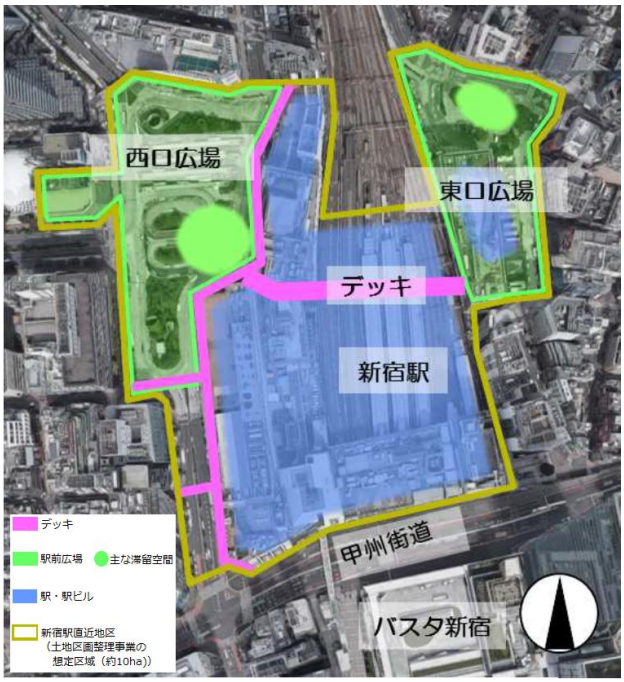
新宿駅直近地区土地区画整理事業は、長期的・広域的な観点から 2040 年代に想定される社会変化の見込みを踏まえ、更新期を迎えた駅ビルの建替えを契機に敷地整序を行い、拠点性を生かした多様な機能の集積や歩行者の回遊性の向上を図ることを目的としている。

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。

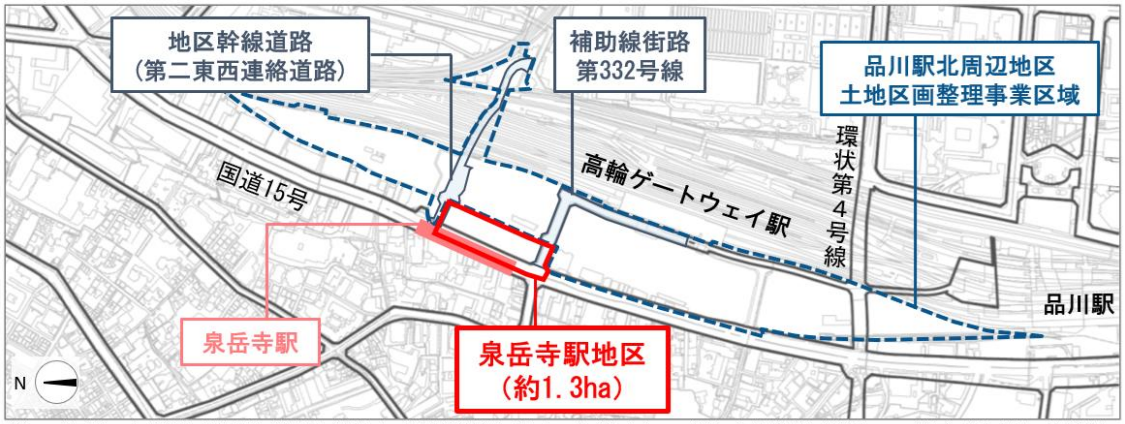
その後、再開発ビルの整備に向け、令和３年６月に特定建築者を決定し、令和５年度に施設建築物の設計を完成させた。現地では、令和６年 10 月に埋蔵文化財調査（現地調査）及び敷地整備工事を完了させ、同年 11 月に建築工事に着手した。

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）

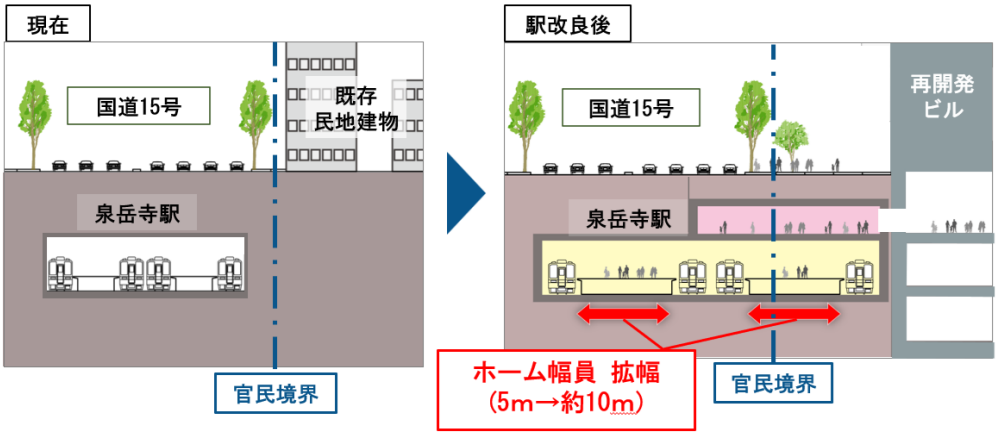


図表 2-2-26　泉岳寺駅地区位置図



※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））。

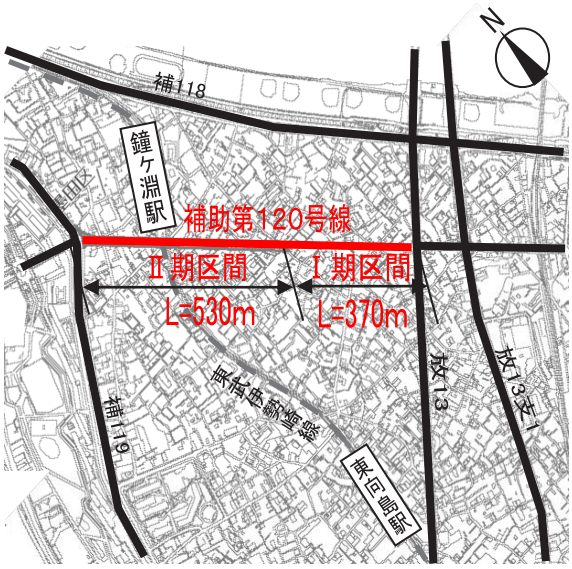
ア　鐘ヶ淵地区〔Ⅱ期区間：特定整備路線〕

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）

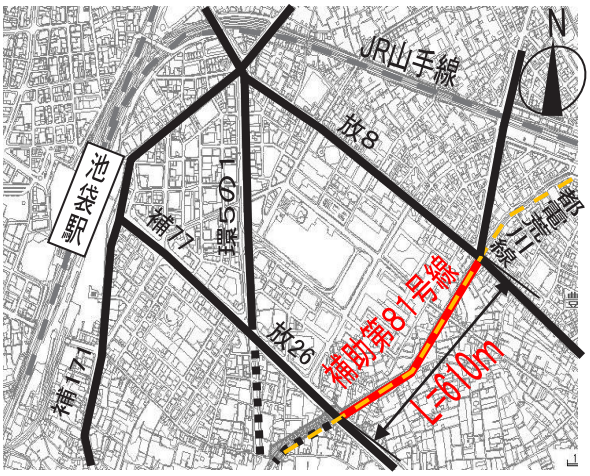


イ　東池袋地区

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）



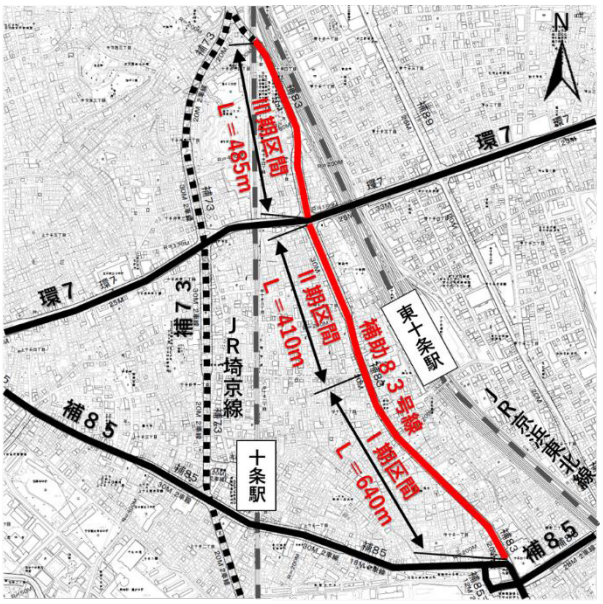
ウ　十条地区

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）

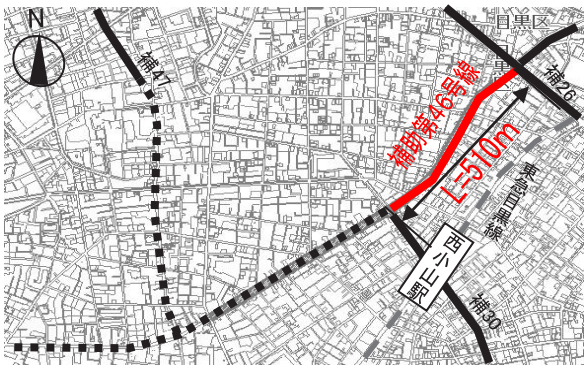


エ　目黒本町地区〔特定整備路線〕

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）

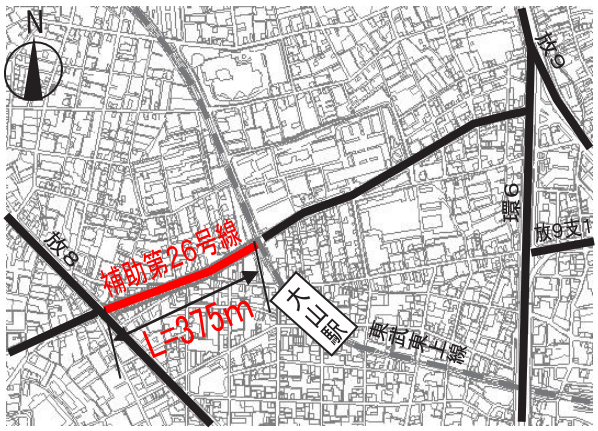


オ　大山中央地区〔特定整備路線〕

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。

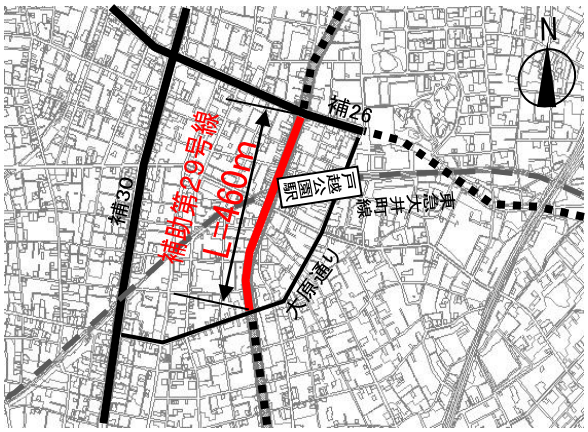
カ　戸越公園駅周辺地区〔特定整備路線〕

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）

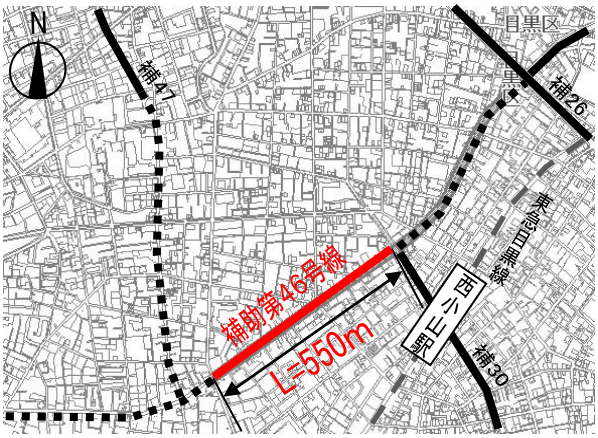


キ　原町・洗足地区〔特定整備路線〕

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）

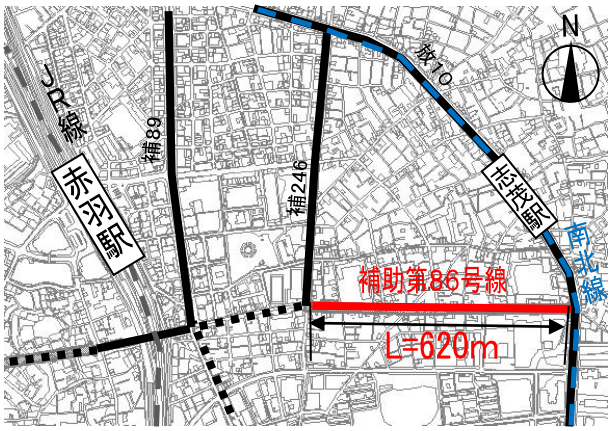


ク　志茂地区〔特定整備路線〕

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）

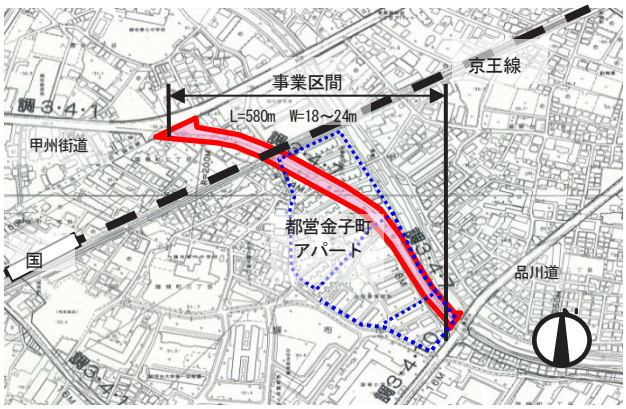


(2) 都営住宅用地を活用した取組（国領東地区）

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。

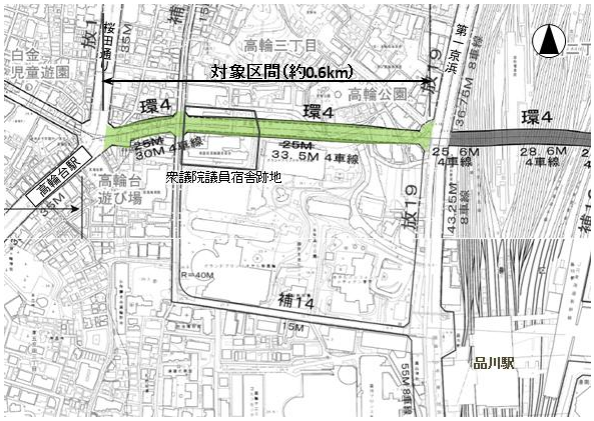
環状第４号線のうち放射１号から放射19号までの区間（高輪区間）については、令和元年７月に街路事業の認可を取得し、同年 10 月には用地補償説明会を開催した。これまで、高輪区間に関しては

「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）

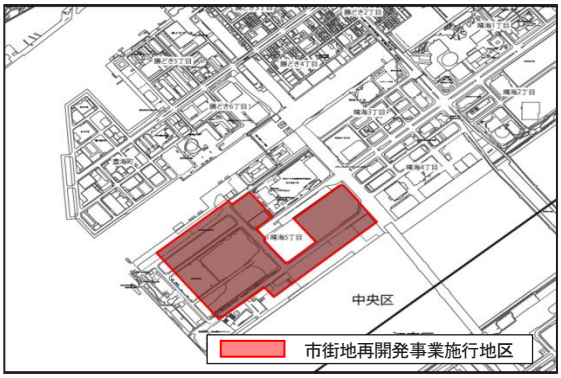
〔市街地整備部　再開発課〕

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。

⑺ 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。

⑴ 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。

⑼ 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

(1) 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**）。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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

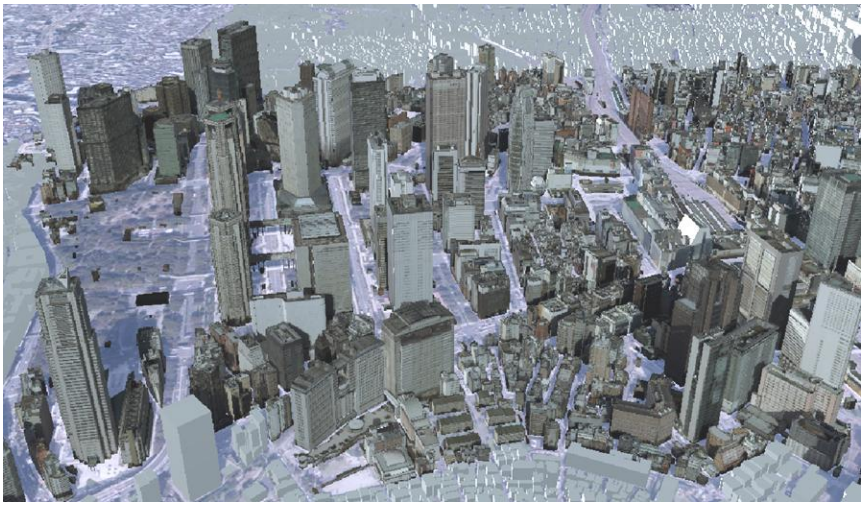
〔都市づくり政策部　広域調整課・開発企画課〕

〔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。

第２部　　第３章

人・モノの交流ネットワークの機能強化

第１節　道路網の整備

〔都市基盤部　街路計画課〕

道路は、都市活動及び都市生活を支える基幹的な都市施設であり、都においては、約3,210㎞の都市計画道路を決定している。一方、その完成率は約66％にとどまっており、おおむね10年ごとに事業化計画を策定し、優先的に整備すべき路線を選定して、計画的、効率的な整備を図っている。

また、高速道路については、自動車専用道路として約250㎞を都市計画決定するなど、首都圏三環状道路などの整備を促進している。

１　区部及び多摩地域の都市計画道路

区部の都市計画道路は、昭和21年に都市計画決定（当初決定）した後、社会経済情勢の変化等により、昭和25年、昭和39年（環６内）、昭和41年（環６外）及び昭和56年（区部全域）に都市計画道路全体の見直し（道路再検討）を行った。

多摩地域の都市計画道路は、昭和５年に八王子都市計画区域内の計画が決定した後、都市計画区域ごとに計画決定されてきたため、多摩地域全体として統一のとれたものではなかった。このため、昭和36年及び昭和37年に多摩地域全体を見据えた都市計画道路の見直しを行い、その後、社会経済情勢の変化等により、平成元年度に都市計画道路網の検証を行った。

整備に当たっては、優先的に整備する路線を選定した事業化計画を過去４回にわたり策定し、計画的・効率的に進めてきた。

令和元年度には、特別区及び26市２町と協働で、優先整備路線等を除く未着手の都市計画道路の検証を行い、「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」を策定した。基本方針では、変更予定路線として概成道路等約12㎞や橋詰などを選定し、令和７年度末までに約10.9㎞・立体交差２か所・橋詰６か所・支線２か所・交差点拡幅部１か所について、都市計画変更の手続を行った。

激化する国際競争、気候危機の深刻化などの社会情勢の変化や、コロナ禍を経て、道路に対するニーズの多様化により、誰もが使いやすいスムーズな道路ネットワーク形成のほかに、人中心の空間の創出なども重要になってきている。こうした中、特別区及び26市２町と連携・協働で、新たな「東京における都市計画道路の整備方針」を令和７年度に策定した。

本方針では、道路整備の基本理念を「都市計画道路ネットワークを形成・充実し、次世代を見据えた円滑な自動車交通と良質な歩行者空間が共存した都市を実現」、基本目標を「都市の強靭化」、「人やモノの自由な移動」、「安全で快適な道路空間の創出」及び「都市環境の向上」と設定している。この基本理念・目標を実現するため、未着手の都市計画道路を対象に必要性の検証を実施した上で、令和22年度までに優先的に整備すべき路線として228区間・約158㎞を「優先整備路線（区間）」に選定した。あわせて、必要性が低い10区間・約３㎞を「廃止候補路線（区間）」、必要性が高いが、都市計画の内容を検討する必要がある路線として21区間・約29㎞を「計画内容再検討路線（区間）」、都市の強靭化、人やモノの自由な移動などを実現するため、新たに都市計画道路が必要となる６か所を「新たな都市計画道路の検討が必要な箇所」として抽出し、これらの路線の検討を進めることとした。

また近年、ポストコロナやインバウンド需要の増加等を背景に、都市機能の集積が進む都心や地域の拠点において、ウォーカブルなまちづくりへのニーズが高まっている。こうした背景を踏まえ、道路空間を再編する取組を、「東京ストリート＋（プラス）」として位置付け、地域にゆとりやにぎわい等の新たな付加価値

を生み出す道路づくりを進めることとし、先導的なモデルケースとなるような路線31区間・約17kmを「リーディング路線」として選定した。

2　都市計画道路現況調査

〔都市基盤部　交通企画課〕

都市計画道路の計画決定・変更、事業状態等を毎年度末に調査している。

図表 2-3-1　都市計画道路事業現況表　（令和７年３月 31 日現在）

	計画延長(km)	完成延長(km)	事業中延長(km)	未着手延長(km)	完成率(%)
区　　部	1,766	1,196	164	404	67.7
多摩地域	1,431	901	148	381	62.9
島しょ部	10	10	0	0	100.0
計	3,208	2,108	313	786	65.7

(注)　・この表は令和７年度に実施した都市計画道路現況調査の結果である。
・都市高速道路及び自動車専用道路は含まれていない。・各項目の合計は、小数以下を切り捨てて集計しているため、一致しないところがある。

3　高速道路

〔都市基盤部　調整課・街路計画課〕

(1) 概要

戦後、都内では、自動車交通の混雑緩和や一般街路からの通過交通の排除等を図るため、一般街路と分離した平面交差のない自動車専用道路が必要となり、昭和34年に８路線２分岐線、延長約71kmを東京都市計画都市高速道路として都市計画決定した。その後、都市間高速道路との接続や環状線の追加等の計画変更を行い、令和８年４月現在、18路線３分岐線、延長約222kmを都市計画決定している。これらの他に、都県境を越えた環状方向の連携強化に資するものとして、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の延長約24kmを都市計画決定している。

また、都は、首都高速道路の新線建設及び既設路線の改築等の促進を図るため、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構に対して出資を行っている。

図表2-3-2　首都高速道路整備事業に対する出資金の推移　（単位：百万円）

	30年度まで	元年度	２年度	３年度	４年度	５年度	６年度	７年度	計
出資金	309,194	920	6	19	2	5	8	8	310,162

(注) １　平成17年９月以前は旧首都高速道路公団に対する出資
２　各欄積算と合計欄の数字は端数処理の関係上、一致しない場合がある。

(2) 高速道路網の整備促進

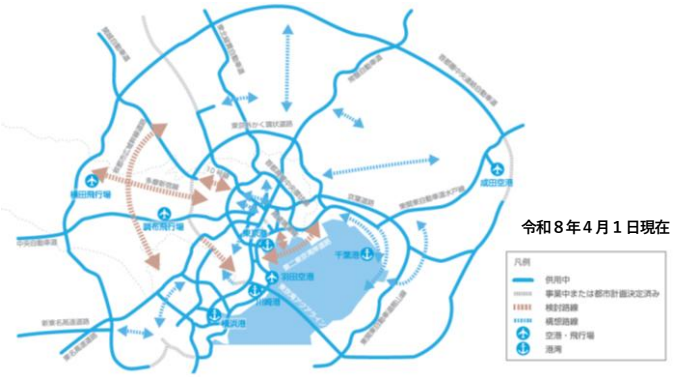
首都圏三環状道路は、首都機能を担う東京圏に不可欠な広域交通基盤であり、首都高速中央環状線の完成、東京外かく環状道路（外環道）や圏央道の整備の進展により、交通分散による渋滞緩和やネットワーク強化による移動時間の短縮、避難・緊急活動ルートの確保、更には物流拠点等の立地を通じた生産性の向上など、高いストック効果を発現してきている（**図表2-3-3参照**）。

外環道は、平成30年６月の三郷南ＩＣ～高谷ＪＣＴ間の開通により、関越道（大泉ＪＣＴ）から東関東

道（高谷ＪＣＴ）までが供用されている。残された区間の内、都内の関越道～東名高速間については、平成19年に都市計画を変更し、平成21年から事業を実施している。調布市で発生した陥没・空洞事象の再発防止対策などを踏まえ、都は、国及び高速道路会社に対して、これまで以上に安全を最優先に整備を進め、コスト縮減、都民に対する丁寧な説明に努めることを求めている。湾岸道路～東名高速間については、計画が未定となっているが、環状道路としての機能を最大限に発揮させるためにも、整備が不可欠な区間である。また、世界と日本をつなぐ羽田空港や東京港へのアクセス強化に資するとともに、物流強化の観点からも重要な路線であり、計画の早期具体化が必要である。このため、平成28年２月に国土交通省、都及び川崎市の３者を構成員とする計画検討協議会が設立されており、協議会を活用しながら計画の検討を進めている。さらに、「国と東京都の実務者協議会」等において、計画の早期具体化を国に働きかけている。

高速晴海線は、都心と臨海部との連携を強化するとともに、臨海部の交通分散や利便性向上に寄与する路線として平成５年に都市計画決定され、これまでに晴海～東雲ＪＣＴ間が開通している。未着手となっている築地～晴海間については、新京橋連結路と連続したネットワークを形成することで、特に交通が集中する江戸橋・箱崎ＪＣＴなどの渋滞ポイントを避けて、都心と高速湾岸線の相互アクセスが可能となる。また、高速晴海線の整備により、災害時には、臨海部に位置する「東京湾臨海部基幹的広域防災拠点（有明の丘地区）」とのアクセス強化が図られるなど、高い整備効果が見込まれる。このため、早期事業化に向けて、高速晴海線延伸部のルートや道路構造等の検討を深度化するほか、広域防災拠点のアクセス強化に向けた高速道路出入口の計画案を具体化するなど、国等と連携した取組を推進していく。また、広域的な交流・連携を促す路線（第二東京湾岸道路等）の計画の具体化に向けて国等に働きかけていく。

図表 2-3-3　高速道路ネットワーク



＜高速都心環状線付近拡大図＞



（出典）都市整備局「都市づくりのグランドデザイン」を基に作成

(3) 高速道路網の有効活用

整備が進む首都圏の高速道路網を最大限に活用するためには、利用者の適切な経路選択を促す合理的

で戦略的な料金体系を確立し、時間的・空間的に偏在する交通流動を最適化する必要がある。平成28年に導入された新たな料金体系では、対距離制を基本に料金水準や車種区分が整理・統一されるとともに、起終点を基本とした継ぎ目のない料金により圏央道などへの迂回が促進された。令和４年４月には、首都高速道路における料金体系の更なる整理・統一と外環千葉区間への迂回促進を図る料金改定が行われた。引き続き、管理主体や経路によらず最短距離を基本に高速道路料金を決定するなど、一体的で利用しやすい料金体系の実現を国等に求めていく。

ＥＴＣ専用化及び本線料金所の撤廃は、交通の円滑化や事故の低減につながるため、早期に実現することが重要である。令和７年１月に首都高速道路ＥＴＣ専用化連絡調整会議が開催され、首都高速道路においては、令和７年度末までに新たに55か所がＥＴＣ専用化として整備されることが示され、首都高速道路における都内区間のＥＴＣ専用化整備率は約８割まで完了した（令和８年３月）。首都高速道路株式会社は、令和８年１月に本線料金所撤廃のモデルケースとして、永福料金所を撤廃する計画を公表しており、こうした状況を踏まえ、料金所のＥＴＣ専用化を着実に進めるとともに、首都高速道路株式会社と連携し永福料金所をはじめとする本線料金所撤廃の早期実現に向けた取組を推進していく。

ボトルネック対策については、中央道の調布付近、小仏トンネル付近等において進められており、三鷹バス停付近における付加車線設置に向けた事業が進められている。また、小仏トンネル付近では、別線トンネルの本掘削工事等が進められている。くわえて、日野バス停付近においては、令和６年３月に付加車線を設置する渋滞対策が事業化されている。引き続き、中央道の渋滞対策を推進するよう国等に求めていく。

⑷ 首都高速道路の老朽化対策

首都高速道路は、我が国の経済活動を支える基幹的なインフラであり、その機能を維持し、良質なストックとして健全に使用し続けるためには、大規模更新などの老朽化対策を計画的に実施していくことが不可欠である。首都高速道路株式会社は、平成26年に大規模更新５箇所約８㎞、大規模修繕約55㎞とする更新計画に加え、令和６年に新たに大規模更新１箇所0.3㎞、大規模修繕約21㎞とする更新計画について、国から事業許可を取得した。現在、都が都市計画の変更や事業認可を行った上で、１号羽田線（東品川桟橋・鮫洲埋立部、高速大師橋）や３号渋谷線（池尻～三軒茶屋）等で工事が進められている。大規模修繕は、橋りょう単位で全体的に補修を行うことにより新たな損傷の発生・進行を抑制しつつ、長期の耐久性を向上させるものであり、４号新宿線などで工事が進められている。

⑸ 都市再生と連携した首都高速道路の大規模更新

都心環状線日本橋区間については、国や首都高速道路株式会社と共同で、日本橋周辺のまちづくりと連携して地下化に向けた取組を進めており、「首都高日本橋地下化検討会」で取りまとめられた計画案をもとに、令和元年に都市計画を変更し令和２年に事業化された。また、地下化に伴い必要となる新たな都心環状ルート（新京橋連結路）については、「首都高都心環状線の交通機能確保に関する検討会」で取りまとめられた計画案を基に、令和５年12月に都市計画を変更し令和６年６月に事業化された。

都心環状線築地川区間については、まちづくりと連携した大規模更新の実現に向け、国等に対し働きかけていく。

⑹ 立川広域防災基地と中央道とのアクセス強化

令和７年３月に公表した「多摩のまちづくり戦略」において、首都東京のレジリエンスを高めるプロジェクトの一つとして、中央道へのアクセス性の向上に向け「関係機関との調整などを踏まえ、スマートインターチェンジなど、防災拠点方面から中央道へのアクセス性を高める取組を検討」の方向性を示した。今後、関係者との調整等を踏まえながら、スマートインターチェンジの実現に向けた取組を進めていく。

４　都市計画道路の事業認可他

〔都市基盤部　街路計画課〕

区市町施行及び特許事業者（首都高速道路株式会社など）の施行する都市計画道路の事業認可を行うとともに、同施行者の事業中路線の早期完成に向け、適切な進捗管理や指導・調整を行い、道路交通ネットワークを構築し、交通の円滑化を実現していく。

都施行の優先整備路線については、地権者から申出があった区域内の用地を事業認可前から取得し、道路ネットワークの早期形成を目指していく。

なお、羽村市から大田区までの多摩川の河川敷等を利用したウォーキングなどが楽しめるコース「たまリバー50キロ」では、関係自治体の協力の下、案内板や距離表示の整備、案内マップの配布などを行っている。

第２節　鉄道・新交通システムの整備

１　交通政策審議会の答申

〔都市基盤部　交通企画課〕

東京圏の鉄道等の整備は、国の審議会の答申を基に進められてきた。これまで、昭和30年の都市交通審議会（後の運輸政策審議会・交通政策審議会）答申第１号以降、社会経済情勢の変化に対応して数度にわたり答申が出されてきた。

平成28年４月に出された交通政策審議会答申第198号では、東京圏の都市鉄道が目指すべき姿として、①国際競争力の強化に資する都市鉄道、②豊かな国民生活に資する都市鉄道、③まちづくりと連携した持続可能な都市鉄道、④駅空間の質的進化、⑤信頼と安心の都市鉄道及び⑥災害対策の強力な推進と取組の「見える化」が設定されている。

そして、この目指すべき姿の実現に向けて具体的なプロジェクトが示され、「(1)国際競争力の強化に資する鉄道ネットワークのプロジェクト」や「(2)地域の成長に応じた鉄道ネットワークの充実に資するプロジェクト」について、その意義と事業化に向けた主な課題を整理している**（図表2-3-5参照）**。

また、令和３年７月に交通政策審議会答申第371号が公表され、今後の地下鉄ネットワークの在り方、東京圏の地下鉄ネットワークにおける東京メトロの役割及び東京メトロの役割を踏まえた株式売却の在り方について、それぞれ今後の方向性及び必要な取組が示された。その中で、東京８号線（有楽町線）の延伸及び都心部・品川地下鉄の新設（南北線の延伸）については「早期の事業化を図るべき」、都心部・臨海地域地下鉄については「事業化に向けて関係者による検討の深度化を図るべき」と改めて位置付けられた。

２　答申に位置付けられた路線の状況

〔都市基盤部　交通企画課〕

都では、交通政策審議会答申第198号及び第371号において「事業化に向けて検討などを進めるべき」とされた路線等について、鉄道事業者をはじめとする関係者との協議・調整を加速し、調整が整った路線から順次事業化に着手することとしている。

東京８号線の延伸及び都心部・品川地下鉄の新設については、令和４年１月に東京メトロが両路線の鉄道事業許可を国へ申請し、令和４年３月に鉄道事業許可を受けた。都は、令和６年６月に都市計画を決定するとともに、2030年代半ばの開業を目指し、東京メトロが行う設計や工事等に対して補助を実施している。なお、都心部・品川地下鉄については、一部区間において大深度地下の使用を予定していることから、「大深度地下の公共的使用に関する特別措置法」に基づき、東京メトロが令和７年11月に事業概要書を東京都に送付し、事前の事業間調整を実施した。

多摩都市モノレールの延伸（箱根ケ崎方面）については、令和４年度から都市計画等の手続を進め、令和７年３月に都市計画を決定し、同年11月に都市計画事業の認可を取得した。また、多摩都市モノレール株式会社において、令和６年７月に軌道法に基づく特許を申請し、令和７年５月に特許を取得した。2030年代半ばの開業に向け、多摩都市モノレール株式会社に対して補助を実施している。

羽田空港アクセス線については、国の答申で示された３ルートのうち東山手ルートは、ＪＲ東日本が令和５年１月に鉄道施設変更認可、３月に工事施行認可を受けており、令和13年度の開業を目指して令和５年６月に本格的な工事に着手している。

新空港線については、事業者が令和７年８月に速達性向上計画を国へ申請し、令和７年10月に認定を受けた。都は、区との合意に基づき、事業に要する費用の地方負担分の一部について、羽田エアポートライン株式会社に対して補助を実施しており、引き続き事業化に向けた取組を支援していく。

都心部・臨海地域地下鉄については、、令和４年11月に事業計画案を取りまとめ、令和６年１月に独立行政法人　鉄道建設・運輸施設整備支援機構と東京臨海高速鉄道株式会社の３者で事業計画の検討を行うことで合意した。2040年までの実現を目指す取組として「東京ベイｅＳＧまちづくり戦略2022」に位置付けており、引き続き、事業計画案の更なる深度化や財源の確保などについて国との連携を図るなど、早期事業化に向けた検討を進めている。

３　地下鉄等への補助

〔都市基盤部　交通企画課・調整課〕

東京都内では、これまでに13路線・延長約368㎞の都市計画を決定している。

都は、都市高速鉄道の整備促進を図るため、都交通局、東京地下鉄株式会社及び羽田エアポートライン株式会社が施行する都市高速鉄道の大規模改良や、鉄道新線（東京８号線の延伸、都心部・品川地下鉄の新設及び新空港線の新設）等の建設費に対して補助を行っている。**（図表2-3-4参照）**

また、多言語対応等、地下鉄のサービス改善・一体化に取り組んでいる。

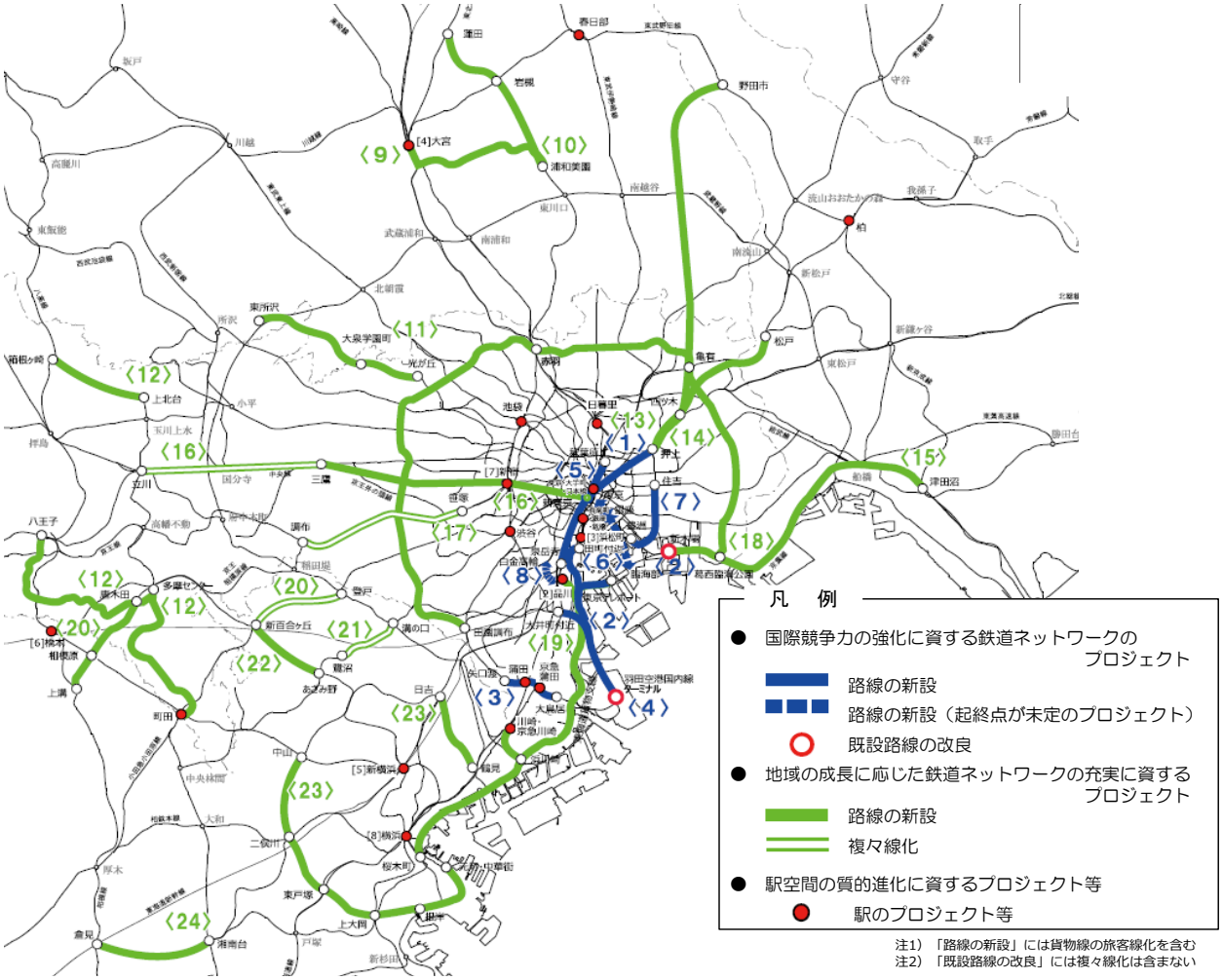
図表 2-3-4　都交通局、東京地下鉄㈱及び羽田エアポートライン㈱に対する補助金の実績推移

（単位：百万円）

	30年度	元年度	２年度	３年度	４年度	５年度	６年度	７年度
都交通局	1,628	1,768	1,167	482	782	1,740	648	1,779
東京地下鉄㈱	1,944	1,117	206	927	1,590	593	949	3,546
羽田ｴｱﾎﾟｰﾄﾗｲﾝ㈱								5
計	3,572	2,885	1,373	1,409	2,372	2,333	1,596	5,330

（注）各欄積算と合計欄の数字は端数処理の関係上、一致しない場合がある

図表 2-3-5　「交通政策審議会諮問第 198 号に対する答申」（平成 28 年４月）における東京圏の鉄道網図



	No.	路線名
国際競争力の強化プロジェクト	〈1〉	都心直結線の新設
	〈2〉	羽田空港アクセス線の新設及び京葉線・りんかい線相互直通運転化
	〈3〉	新空港線の新設　※1
	〈4〉	京急空港線羽田空港国内線ターミナル駅引上線の新設
	〈5〉	常磐新線の延伸
	〈6〉	都心部・臨海地域地下鉄構想の新設及び同構想と常磐新線延伸の一体整備
	〈7〉	東京８号線（有楽町線）の延伸（豊洲～住吉）
	〈8〉	都心部・品川地下鉄構想の新設
地域の成長に応じたプロジェクト	〈9〉	東西交通大宮ルートの新設
	〈10〉	埼玉高速鉄道線の延伸
	〈11〉	東京１２号線（大江戸線）の延伸　※2
	〈12〉	多摩都市モノレールの延伸　※3
	〈13〉	東京８号線の延伸（押上～野田市）
	〈14〉	東京１１号線の延伸
	〈15〉	総武線・京葉線接続新線の新設
	〈16〉	京葉線の中央線方面延伸及び中央線の複々線化
	〈17〉	京王線の複々線化
	〈18〉	区部周辺部環状公共交通の新設
	〈19〉	東海道貨物支線貨客併用化及び川崎アプローチ線の新設
	〈20〉	小田急小田原線の複々線化及び小田急多摩線の延伸
	〈21〉	東急田園都市線の複々線化
	〈22〉	横浜３号線の延伸
	〈23〉	横浜環状鉄道の新設
	〈24〉	いずみ野線の延伸

赤字：事業化に向けて検討などを進めるべきとされた8路線（答申第198号及び第371号）
※1　「新空港線の新設」は、蒲田～京急蒲田
※2　「東京12号線（大江戸線）の延伸」は、光が丘～大泉学園町
※3　「多摩都市モノレールの延伸」は、上北台～箱根ヶ崎及び多摩センター～町田

4　既設鉄道の複々線化

〔都市基盤部　交通企画課〕

既設線の複々線化は、輸送力を大幅に増強し、ラッシュ時の混雑を緩和するために、大都市において進められている鉄道整備事業の一つである。複々線化の方法としては、既設線の横に並行して線路の増設を行う方法や既設線の真下に線路を新設する方法等がある。現在、東京においては京王京王線やＪＲ中央線など５路線について都市計画を決定している。

なお、中央線の複々線化など、整備効果が高いものの、収支採算性等、事業スキームに課題がある路線については、関係機関との調整状況を踏まえて、国や事業者等と一層の連携を図りながら、新しい制度や費用負担の考え方等整備に向けた仕組みづくりを検討するなど、適切に対応していく。

5　第３セクター等により整備した鉄道・新交通システム

(1) つくばエクスプレス（常磐新線）

〔都市基盤部　交通企画課・調整課〕

つくばエクスプレスは、秋葉原駅から茨城県のつくば駅に至る延長約58㎞(都内区間約13㎞)の路線であり、平成17年に全線開業した。事業主体は、首都圏新都市鉄道株式会社である。区部北東部の公共交通網充実の役割を担っている。

(2) 日暮里・舎人ライナー

〔都市基盤部　交通企画課・調整課〕

日暮里・舎人ライナーは、区部北東部の交通不便地域を解消し、沿線地域の発展を図るため、日暮里駅～見沼代親水公園間・約9.7㎞を結ぶ新交通システムとして、平成８年８月に都市計画決定、平成９年12月に工事着手し、平成20年３月に全線開業した。事業主体は、インフラ部は建設局、インフラ外部は東京都地下鉄建設株式会社であり、運営は東京都交通局が行っている。

(3) りんかい線（臨海副都心線）

〔都市基盤部　交通企画課・調整課〕

りんかい線は、新木場駅から大崎駅までの約12㎞の路線であり、平成14年に全線開業した。事業主体は、東京臨海高速鉄道株式会社である。臨海副都心の交通ネットワーク充実等の役割を担っている。

(4) ゆりかもめ（東京臨海新交通臨海線）

〔都市基盤部　交通企画課〕

ゆりかもめは、臨海副都心と都心部とを結ぶ新交通システムであり、臨海副都心及び関連地域の開発を支える重要な公共交通機関である。平成７年11月に新橋～有明間約12㎞を開業し、平成13年３月には新橋駅（本駅）を、平成14年11月には汐留駅を新設し、平成18年３月に有明～豊洲間約2.7㎞を延伸している。事業主体は、インフラ部は建設局・港湾局、インフラ外部は株式会社ゆりかもめである。

(5) 多摩都市モノレール

〔都市基盤部　交通企画課・調整課〕

多摩都市モノレールは、全構想路線約93㎞のうち、多摩センター～上北台間約16㎞を平成12年までに開業している。事業主体は、インフラ部は建設局、インフラ外部は多摩都市モノレール株式会社である。多摩地域南北方向の公共交通網充実等の役割を担っている。

6　東京ＢＲＴ

〔都市基盤部　モビリティ政策課〕

都は、都心と臨海地域とを結ぶ公共交通機関である東京ＢＲＴの事業を運行事業者と連携して進めている。

令和２年 10 月より、プレ運行（一次）として、虎ノ門から新橋を経て晴海に至るルートを開始し、令和５年４月にプレ運行（二次）として、ルートを有明・豊洲方面へ拡大した。

令和６年２月には、選手村ルートの運行を開始し、当初計画した全てのルートがそろうこととなった。

現在、検討路線のうち東京駅方面への延伸について令和８年秋頃予定の運行開始に向けた準備を進めている。

図表 2-3-6　運行ルート及び主な区間の所要時間



区　間	所要時間
勝どきＢＲＴ → 新橋	約４分
ＨＡＲＵＭＩ　ＦＬＡＧ → 新橋	約 11 分
国　際　展　示　場 → 新橋	約 15 分

図表 2-3-7　東京ＢＲＴのデザイン



7　踏切対策の推進

〔都市基盤部　交通企画課〕

都ではこれまで、平成 16 年に策定した踏切対策基本方針に基づき、関係区市町や鉄道事業者と連携しながら踏切対策を進めてきた。一方、都内には、令和８年４月現在でいまだ約 1,040 か所の踏切が残されており、交通渋滞や地域分断など様々な問題が発生している。

また、同方針の策定から約 20 年が経過する中で、鉄道や道路の需要動向や人口動態の変化、まちづくりの進展、安全・安心に対する意識の高まりなど、首都東京を取り巻く社会情勢は大きく変化してきた。

こうした社会情勢の変化等を踏まえ、都では、引き続き踏切対策を着実に推進していくため、令和８年６月に踏切対策基本方針を改定した。

基本方針（改定）では、新たに「まちづくり」、「ユニバーサルデザイン」及び「都市強靭化」の観点を追加し、重点的に対策を検討・実施すべき踏切を「重点踏切（約 380 か所）」として抽出し、その上で「鉄道立体化の検討対象区間（15 区間）」及び「鉄道立体化以外の対策（道路の立体化、踏切道内誘導表示の設置、警報時間の短縮、踏切道の拡幅等）の検討対象区間（130 区間）」を抽出し、総合的かつ計画的に踏切対策を検討・実施していく。

８　連続立体交差事業

〔都市基盤部　交通企画課〕

連続立体交差事業は、市街地において連続して道路と交差している鉄道の一定区間を高架化又は地下化する事業であり、多数の踏切の除却及び新設道路との立体交差を同時に実現するものである。本事業は、道路と鉄道との立体交差化による都市交通の円滑化ばかりでなく、まちづくり及び都市の発展などの面でも、極めて大きな効果が期待できる都市計画事業である。

踏切対策基本方針策定以降、令和５年度に東急電鉄大井町線（戸越公園駅付近）において都市計画決定するなど、過去に都市計画決定を行った区間を含め10区間について都市計画決定した。これらの都市計画に合わせて、必要に応じて地元区市において側道や駅前広場など、地域のまちづくりの都市計画を決定している。

また、都の要望などにより、平成17年度から、これまで都道府県・政令市に限定されていた連続立体交差事業の施行者に、県庁所在都市及びそれに準ずる都市（人口20万人以上の都市及び特別区）が追加された。区施行の連続立体交差事業として、足立区では、平成23年に東武伊勢崎線竹ノ塚駅付近について、墨田区では、平成29年に東武伊勢崎線とうきょうスカイツリー駅付近について、それぞれ事業認可を取得した。東武伊勢崎線竹ノ塚駅付近については、令和３年度に全線高架化し、踏切が除却され、令和５年度に事業が完了した。東武伊勢崎線とうきょうスカイツリー駅付近については、令和４年度に上り線高架化、令和６年度に下り線を高架化し、踏切が除却された。現在事業中であり、事業完了に向け、引き続き工事を進めているところである。東京都は、両区に対し、技術面・財政面の支援を行っている。

東京都内では、これまでに29区間・延長約114.5㎞の都市計画を決定している。

９　オフピーク通勤など鉄道の快適な利用に向けた取組

〔都市基盤部　交通企画課〕

鉄道の混雑緩和は、社会の生産性向上のためにも重要な課題であることから、多くの方々に快適な通勤を体験してもらう取組として、平成29年度から「時差Biz」を実施し、平成31年１月からは、「スムーズビズ」の一環としてテレワークと一体となって取り組んでいる。令和８年４月１日時点で、１万社を超える企業の参加を得ている。

令和６年10月の「東京の都市鉄道における混雑緩和方策に関する提言」を踏まえ、通勤時の利用者の更なる分散等の観点から、鉄道事業者による様々な対策を進めるため、鉄道事業者等と連携しながら、鉄道混雑緩和の施策の導入・拡大の可能性について検討するなど、取組の充実を図っている。

また、オフピーク通勤の定着に向け、推進期間を設定し鉄道事業者等と連携した広報に加え、啓発動画の作成やセミナーを開催している。

図表 2-3-8　「時差 Biz」のロゴ



図表 2-3-9 「スムーズビズ」のロゴ



１０　東京の鉄道における持続可能な運行に関する検討

〔都市基盤部　交通企画課〕

東京の鉄道ネットワークは、都民生活と都市活動に不可欠な社会インフラであるが、鉄道事業についても、他の運輸事業等と同様に、今後技術者不足が深刻化することが懸念されている。
都にとって、都市鉄道の持続可能な運行確保は重要であり、技術者不足に起因して生じる維持管理等に関する課題について、様々な角度から検討を行う必要がある。このため、現状の正確な把握及び取り組むべき課題を明らかにし、解決策について検討を行うことを目的として、「東京の鉄道における持続可能な運行に関する検討会」を鉄道各社などの関係者とともに、令和７年７月に設置した。将来にわたる持続可能な運行確保に向けて、課題を整理し、より効果的な解決策を見出すため、検討を進めていく。

第３節　交通政策の推進等

交通政策については、「『未来の東京』戦略」において、「東京 2020 大会開催とその先を見据え実施してきた取組を発展させ、都市インフラが高度に発展した国際都市を実現」するとしている。

こうした背景を踏まえ、誰もが使いやすい利用者本位の交通体系を実現するため、総合都市交通体系調査、交通インフラの更なる充実、まちづくりと連携した交通結節機能の充実、成熟社会にふさわしい道路空間・水辺空間の利活用、物流対策・駐車対策の推進などの取組を進める。

１　総合都市交通体系調査

〔都市基盤部　交通企画課〕

東京都市圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県南部）では、人や物の動きが都県を越えて広域に及んでおり、人々の多彩な活動や物の流れを支える交通の在り方は、都市圏全体を見据えた広域的な課題として検討していく必要がある。このため、東京都市圏における総合的な都市交通計画の推進に資することを目的として、東京都市圏内の都県・政令市及び関係機関で構成する東京都市圏交通計画協議会が相互に協力・調整し、人の動きを調査するパーソントリップ調査と物の動き及びそれに関連する貨物自動車の動きを調査する物資流動調査を行い、これらの調査結果を都市交通政策の検討に活用している。

東京都市圏交通計画協議会では、物資流動調査について、令和５年度及び令和６年度に第６回調査を実施、令和７年度に調査結果を取りまとめ、公表した。また、パーソントリップ調査については、令和 10 年度に第７回調査を予定していることから、令和８年度に対象範囲や回答方法等、調査内容の企画検討を実施していく。

２　地域公共交通ネットワークの形成の促進

〔都市基盤部　交通企画課〕

「『未来の東京』戦略」（令和３年３月）では、誰もが移動しやすい利便性の高い都市の実現に向け、地域における効率的な公共交通ネットワークの形成の促進を、さらに、「2050 東京戦略」（令和７年３月）では、暮らしを支える地域公共交通の充実・強化を掲げている。

令和４年３月に、地域の将来像、今後の取組の方向性及び具体的な支援策を取りまとめた「東京における地域公共交通の基本方針」を策定した。

少子高齢化やバス運転士不足による減便、廃止が進むなど、基本方針策定後の地域公共交通を取り巻く状況の変化に対応していくため、令和８年度の基本方針改定に向け取り組んでいる。令和８年１月には中間まとめを公表した。

これまで都は、基本方針に基づき、区市町村の主体的な取組や地域課題の解決に資する取組に対して広域的な視点から技術的・財政的に支援してきた。区市町村による地域公共交通計画の策定を技術面等から支援している。また、地域ニーズに応じた移動手段の導入を促進するため、区市町村によるコミュニティバスや、デマンド交通、グリーンスローモビリティの実証運行・導入に係る運行経費や既存路線の見直しに係る調査・検討費用、車両の購入・更新費用、データ整備費用等を財政的に支援している。

令和８年度からは、効率的かつ利便性を確保したネットワークへの再編の取組に対する運行経費の支援期間を延長するとともに、地域住民等が運営するグリーンスローモビリティ等の車両購入費を新たに支援対象とした。また、行政界を跨いだ取組の促進に向け区市町村と連携した検討を進めるとともに、誰もが使いやすい交通結節点の実現に向け、デジタルサイネージ導入等の実証実験を実施するなど、交通結節機能の向上に取り組んでいく。

３　バス運転士不足の解消に向けた取組

〔都市基盤部　モビリティ政策課〕

ポストコロナを迎えて人々の暮らしや働き方が多様化し、地域公共交通へのニーズも複雑化する中、路線バスの減便や廃止による「地域の足」不足が問題となっており、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしている。

その大きな要因の一つはバス運転士不足であり、長時間労働・不規則勤務を要する労働環境などにより、新規人材の発掘・育成が進んでいない。各自治体においても支援策を講じているが、十分なバス運転士の確保に至っておらず、人材の掘り起こしから定着に至るまで総合的に取り組むことが重要である。

令和８年度は、バス事業者等と連携し、若者や女性など新たな人材の採用につながる魅力発信や、定着に向けた居住に係る支援、最新デジタル技術の導入による労働環境の改善など、バス運転士の確保に向けた取組を推進していく。４月には、都立工科高校とバス事業者の団体が連携し、人材育成やバス事業・工科高校双方の魅力向上に向け、課題や取組の方向性について意見交換を行うための「都立工科高校とバス事業者の団体との連携推進協議会」を開催した。

４　駅とその周辺の一体的な整備

〔都市基盤部　交通企画課〕

都内には、重要な交通結節点であるにもかかわらず、駅出入口が分かりにくい地下鉄駅が多く存在している。また、駅を含めた周辺地域では、歩行者動線におけるバリアフリー化の遅れや駅と地域の分断、さらには狭あいな駅前空間といった課題が生じている。

鉄道駅とその周辺は、都民生活や企業活動を支えるまちの拠点であることから、駅とまちが一体となった空間を整備し、都市基盤の強化や地域の活性化につなげていく必要がある。駅周辺の開発機会を捉え、都市開発諸制度等を活用していくことで、駅まち一体開発を誘導していく。

(1) 飯田橋駅周辺の整備

飯田橋駅周辺は鉄道５路線が結節し、幹線道路３路線が交差する交通の要衝であり、地域特性を生かした再開発の機運が高まっている。その一方で、鉄道駅や歩道橋、地下の乗換えコンコースなどの都市基盤は、歩行者にとって混雑していて分かりにくく、混雑が常態化しているほか、バリアフリー動線にも課題がある。加えて、今後見込まれる再開発に伴い、利用者増への対応も必要である。

令和元年度から検討を開始しており、現在、令和５年度に策定した「飯田橋駅周辺基盤整備方針」の実現に向けて、千代田区、新宿区及び文京区の３区や鉄道事業者などで構成する「飯田橋駅周辺基盤整備推進会議」において、令和７年７月に「飯田橋駅周辺基盤整備計画」を策定し、都市基盤整備の具体化を進めている。

(2) 新橋駅周辺の整備

新橋駅周辺は、ゆりかもめも含めた鉄道７路線が結節し、汐留駅と一体となった交通拠点を形成している。また、交通広場では、歩行者と車両の交錯に加え、歩行者滞留空間及びバリアフリー動線の不足などの課題がある中、駅周辺では都市開発が予定されており、都市基盤に影響が及ぶことが見込まれている。

都は、駅東西で開発機運が高まっていることから、港区や鉄道事業者などで構成する「新橋駅周辺基盤整備方針検討会」を設置し、都市基盤の充実及び強化を図るための指針として、令和８年３月に「新橋駅周辺基盤整備方針 Ver. １」を策定した。

引き続き駅周辺のまちづくりと連携し、基盤整備を促進していく。

５　ターミナル駅における乗換え案内等の充実に向けた取組

〔都市基盤部　交通企画課〕

誰もが分かりやすく使いやすいターミナル駅の実現に向け、東京 2020 大会までに、新宿駅等の主要ターミナル９駅において、案内サインの統一や乗り換え経路を対象にしたバリアフリーの整備などを促進した。

令和４年度に作成した「案内サインの基本ルール作成の手引」を活用し、区市による統一的な案内サイン等の検討・整備を促進し、他のターミナル駅に展開していく。

６　自動運転技術を活用した都市づくりへの展開

〔都市基盤部　モビリティ政策課〕

都は、自動運転技術が普及した社会を見据え、社会実装を推進しており、早期にレベル４※の実装が見込まれるエリアを「推進区域」として設定し、行政手続や関係者調整等を効率化させるとともに、社会受容性の向上に資する取組を支援している。令和８年４月現在、ベイエリア、西新宿及び瑞穂町エリアを「推進区域」に設定しており、いずれの地域においても自動運転によるに通年運行を実施している。社会受容性の向上については、令和６年４月より、「社会受容性向上支援事業補助金」を創設し、自動運転の実装を目指す事業者等が行う社会受容性の向上に資する取組（自動運転技術などが都民等の理解を得て受け入れられることを目的に実施する自動運転車両の試乗、展示会などといった、体験・参加・学習型の事業等）を支援している。

また、令和６年３月には、「バスなど公共交通への自動運転サービスの導入に向けたガイドライン」を策定するとともに、同年６月に「自動運転サービスの実現に向けた補助制度」を創設し、サービス導入の主体

となる区市町村及び交通事業者を支援している。

さらに、都内の様々な地域における走行環境整備に関する調査として、令和６年度には、杉並区、多摩市及び瑞穂町、令和７年度には、八王子市及び青梅市において実証走行を実施した。令和８年度には、千代田区における自動運転バスの実証走行に加え、多摩市において普通自動車タイプによるオンデマンド型自動運転サービスの実証走行を実施するなど、今後も自動運転レベル４の実現に向けた取組を加速していく。

※運転主体はシステムで、あらかじめ定めたエリア等の条件において完全自動運転が可能な状態

７　歩行者中心の道路空間の活用

〔都市基盤部　交通企画課〕

新たなまちの魅力向上へ向けた公共空間の活用促進を図り、都市のにぎわいや魅力を創出するための取組として、「パーク・ストリート東京」を令和２年度から実施しており、各地区の先進的な取組について広報活動を実施していく。また、自治体等に対し、「歩行者中心の道路空間の活用マニュアル」（令和３年度策定）の積極的な活用を促すとともに、歩行者を中心とした道路空間の活用に向けた実証実験により、取組を展開するに当たっての課題や、その解決に向けた事例等を整理・共有し、ウォーカブルなまちづくりを推進していく。

８　自転車活用の推進

〔都市基盤部　交通企画課〕

自転車は環境負荷低減や健康増進にも資する身近な交通手段の一つであり、コロナ禍における利用の増加など、直近の動向も踏まえつつ、誰もが快適に安心して自転車を利用できる環境の一層の充実を図るため、都の総合的な自転車活用方策を取りまとめた「東京都自転車活用推進計画」を令和３年度に改定した。本計画に基づき、自転車ネットワークの形成、自転車安全対策の強化、自転車シェアリングの広域利用促進等の施策について積極的に取り組む。

また、令和３年度に設定した「自転車活用推進重点地区」である新宿地区、吉祥寺・三鷹・武蔵境地区及び晴海・豊洲・有明等地区において、地区ごとに策定した整備計画に基づき、国や区市等と連携し、集中的に取組を実施するとともに、重点地区の他地区への展開を図る。

令和８年度は、自転車通行空間や交通規制等、必要な情報を一元化し、都や区市町村等が自転車政策の立案等に際し活用できるオープンデータとして運用する。

９　舟運の活性化

〔都市基盤部　交通企画課〕

舟運を活性化し、水辺空間の魅力を向上させるため、都市整備局、港湾局及び建設局の３局が連携して、新規航路の開拓や認知度・魅力・利便性向上の取組を展開している。

新規航路の開拓では、平成 28 年度から、観光等を目的に羽田・臨海部から都心までを結ぶルートなど、複数の航路で社会実験を実施するとともに、令和元年度と令和４年度に通勤通学等の交通手段として舟運を活用する社会実験「らくらく舟旅通勤」を実施した。また、ＰＲ動画の作成・放映をはじめ、異業種と連携した臨時便の運航や、船着場とその周辺の案内サインの整備などを進めてきた。こうした取組により、需要の把握や一定の認知度向上が図られるとともに、船着場の開放、ポータルサイトや案内サインの整備

等、舟運活性化に向けたインフラ整備を進めている。

これらの取組を踏まえて、新たに通勤等を目的とした新規航路開拓に向けて、令和５年度に運航と船舶整備の補助事業を創設し、令和５年10月に日本橋～豊洲航路、令和６年５月に晴海～日の出航路、令和７年５月に五反田～天王洲航路の運航を開始した。

令和８年度は、新たに環状航路や航路延伸の運航により、舟運ネットワークの構築を目指す。また、関係区などと連携を図りながら、引き続き、舟運が身近な観光・交通手段として定着するよう取り組んでいく。

１０　駐車対策の推進

〔都市基盤部　交通企画課・モビリティ政策課〕

(1) 総合的な駐車対策の推進

人中心のまちづくりに向け、あらゆるモビリティを対象とした「総合的な駐車対策の在り方」（令和３年度策定）を踏まえ、地区特性に応じたマネジメントによる総合的な駐車対策を推進していく。

(2) 観光バス路上駐車対策

観光地や商業地等における観光バスによる路上混雑緩和を図るため、「観光バス駐車対策の考え方」（平成30年度策定）を踏まえ、国や地元区、警視庁等の関係機関と連携し、対策の検討を進める。

(3) 駐車場の整備

ア　駐車場

都市計画法に基づく、区市による駐車場整備地区や都市計画駐車場の都市計画決定等の協議、駐車場法に基づく大規模建築物への駐車施設の附置義務制度等を中心とした諸施策を実施している。

なお、都内における駐車場整備地区は区部10地区及び多摩３地区である。また、都市計画自動車駐車場は合計55か所であり、うち供用中の都市計画駐車場は合計50か所・駐車場台数16,723台である。

イ　駐車施設の附置（東京都駐車場条例）

〔市街地建築部　建築企画課・建築指導課〕

都は、東京都駐車場条例により、都市計画に定める駐車場整備地区、商業地域及び近隣商業地域などで大規模な建築物を建築する場合に、自動車駐車施設の附置を義務付けている。これまで、道路交通の円滑化を一層促進するため、荷さばき駐車施設の附置義務の新設や、地域の特性に応じた附置のルール（地域ルール）の設定を可能とする等の改正を行ってきた。近年、都内において、カーシェアリング市場の拡大や宅配需要の増加など、駐車需要の変化が生じており、こうした状況を踏まえ、過年度に駐車施設の利用実態調査を行うとともに、有識者による東京都駐車場条例検討委員会（以下「委員会」という。）において附置基準等の見直しについて検討を進めてきた。委員会での議論を踏まえ取りまとめた「東京都駐車場条例の見直しの考え方（案）」について、令和８年６月から７月にかけて実施したパブリックコメントでの意見等を踏まえて、今後、東京都駐車場条例の改正を行う予定である。

令和７年度に条例に基づき附置された駐車施設（都確認分）は、市街地建築部所管分が２件・198台分、多摩建築指導事務所所管分が１件・11台分の合計３件・209台分である。

なお、令和８年４月現在、18地区で地域ルールを運用している。

ウ　自転車駐車場

〔都市基盤部　交通企画課〕

駅及び駅周辺の放置自転車は歩行者などの通行の妨げとなる等の問題があり、都市環境の保全と秩序ある自転車利用の促進を図り、併せて都市交通の円滑化に資するため、自転車駐車場の整備が行われている。

昭和 53 年度に、街路事業の一環として自転車駐車場に対する国庫補助制度が発足し、以後、都市計画駐車場としての計画決定、都市計画事業による整備が行われている。

令和８年４月現在、都市計画自転車駐車場の整備状況は、合計 86 か所・収容台数 113,000 台が都市計画決定済みであり、うち 75 か所・収容台数 98,806 台が供用中である。

１１　物流対策の推進

〔都市基盤部　交通企画課〕

人々の生活や産業活動は、物流によって支えられており、社会経済の国際化に伴う競争の激化、人々のライフスタイルの多様化などが進む中、物流におけるコスト削減、サービス向上、環境負荷低減などに取り組むことが必要である。

都は「都市づくりのグランドデザイン」等に物流の重要性を掲げ、広域物流ネットワークの形成や、地域の活力を高めるとともに、快適な暮らしを支える効率的な物流の実現に向けて、物流対策の推進に取り組んでいる。

令和６年４月から働き方改革に関する法律がトラックドライバー等に適用され、これまでの担い手不足に加えて、時間外労働の上限規制が適用されることで輸送力が不足し、物流の停滞が懸念されている。このため、令和６年３月から、都市整備局、産業労働局、港湾局及び環境局の４局が連携し、荷物が工場や生産地から住宅まで運ばれる各々の場面での物流事業者への支援等の取組を「東京物流ビズ」として推進している。

図表 2-3-10 「東京物流ビズ」のロゴ

令和８年度は、消費者への再配達削減の啓発、荷主へ発注等の工夫を促す広報展開、事業者が効率的に荷さばきを行うための駐車スペースを提供する取組等を行っていく。

１２　バス・トラック事業の整備改善（運輸事業振興助成交付金）

〔都市基盤部　調整課〕

東京の交通問題の解決と都民の利便性及び安全性の向上を図るため、一般社団法人東京バス協会、一般社団法人東京都トラック協会等が行う事業に対して交付金を交付している。

交付対象の主な事業は、一般社団法人東京バス協会の事業として、路線・貸切バスＰＲ、停留所上屋、標識柱及び案内板の設置、ノンステップバス等の導入補助、走行環境改善、環境保全対策等、一般社団法人東京都トラック協会の事業として、交通安全対策の推進、経営改善対策事業、環境改善促進機器の導入、グリーン・エコプロジェクト推進活動、トラック業界のＰＲ活動等である。

１３　物流拠点の整備支援

〔都市基盤部　調整課〕

流通業務団地は、流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）に基づく建設省「流通業務施設整備に関する基本方針（昭和41年12月28日付け）」により、集約的に流通業務施設を整備し、首都圏を支える物流拠点として、南部（大田区平和島）、西北部（板橋区高島平）、北部（足立区入谷）及び東部（江戸川区臨海町）の都内区部４か所に整備されている。「流通業務団地に関する基本方針」では上記４地区及び西南部の合計５地区に流通業務市街地を整備するとしているが、西南部には整備されていない（**巻末資料Ⅳ－２参照**）。

東京の物流効率化を図るため、既存の区部４か所の流通業務団地の更新及び西南部での新たな物流拠点の整備について、以下の取組を行っていく。

ア　区部の流通業務団地（４か所）では、近年の物流ニーズの変化に応じた適切な施設・機能の更新を誘導していくため、令和２年に南部（大田区平和島）、令和５年に北部（足立区入谷）、令和７年に西北部（板橋区高島平）、令和８年に東部（江戸川区臨海町）の流通業務団地について、適切な更新を進めるための都市計画変更を行った。

イ　西南部については、平成20年の整備方針を踏まえ、関係各市による拠点整備に向けた取組を支援している。平成30年八王子市川口地区、令和６年青梅市今井地区で、土地区画整理事業による拠点整備に着手した。引続き、多摩地域（東京西南部）での広域的な物流拠点整備を進めるため、関係市の取組を支援していく。

１４　市場、ごみ処理施設等の都市計画

〔都市基盤部　調整課〕

⑴ 市場

令和８年４月１日現在、卸売市場は、区部には大田市場や豊洲市場など９市場及び１食肉市場が都市計画施設として開場されている。多摩地区には「多摩ニュータウン市場」及び地方卸売市場の「東京多摩青果国立市場」の２市場が都市計画施設として開場されている。

⑵ と畜場

区部では、昭和５年に芝浦と畜場が家畜市場と併設して都市計画決定され、現在、東京都立芝浦屠場として、中央卸売市場食肉市場と一体的に運営されている。

島しょ地域では、八丈町と畜場が都市計画決定されている。

⑶ ごみ焼却場等

区部では、多摩川清掃工場などの 21 か所のごみ焼却場及び 16 か所のごみ処理場が都市計画決定されている。

多摩・島しょ地域においては、八王子市の舘清掃工場などの 24 か所のごみ焼却場と 23 か所のごみ処理場及び 12 か所の汚物処理場が都市計画決定されている（重複決定施設５か所含む）。

⑷ 火葬場

区部では、瑞江火葬場など、７か所が都市計画決定されている。

多摩・島しょ地域においては、南多摩火葬場を始めとして 17 か所が都市計画決定されている。

第４節　航空政策の推進

〔都市基盤部　交通企画課〕

１　航空政策基本方針

東京が国際都市として発展していくためには、首都圏の空港機能の充実が必要である。このため、都は、平成 12 年に羽田空港の国際化などの取組方針を示した「航空政策基本方針」を策定し、首都圏の空港機能の充実に取り組んでいる。

２　羽田空港の機能強化と国際化の推進

(1) 羽田空港の機能強化と国際化

都は、羽田空港の再拡張と国際化を国に働き掛け、これを推進するため、従来の自治体の枠組みを超えて国の新しい滑走路整備事業に無利子貸付け（約 1,085 億円）を行うなど、再拡張事業への協力を行った。こうした努力が実を結び、平成 22 年にD滑走路と国際線旅客ターミナルが供用開始され、世界の主要な都市へ就航する本格的な国際空港となった（**図表 2-3-11 参照**）。

再拡張事業により、羽田空港の年間発着枠は 30.3 万回から平成 25 年度末までに 44.7 万回へ順次拡大された。さらに、国は、将来的な航空需要の拡大を見据えた我が国の国際競争力の強化等の観点から令和２年３月 29 日より新飛行経路の運用を開始し（**図表 2-3-12 参照**）、国際線の発着枠を年間約 3.9 万回増やし、羽田空港の年間発着枠を約 48.6 万回に拡大したところである（国際線の就航都市は、**巻末資料Ⅳ-1 参照**）。

都は国に対し、羽田空港の更なる機能強化と国際化を推進するため、空港容量の拡大について可能な限りの方策を総合的に検討すること、令和２年の新飛行経路の運用開始後も、引き続き地元への丁寧な情報提供と、騒音・安全対策等を着実に進めること等について要求している。

また、国で進めている新飛行経路の固定化回避の検討についても、検討会の開催状況に応じて、関係区市等に対して丁寧な情報提供に努めることを要求している。

さらに、令和６年１月の航空機衝突事故を踏まえ、事故防止に向けた空港の安全・安心対策を早期に実施することを求めている。

ビジネスジェットについては、グローバルな企業活動に不可欠なビジネスツールとして欧米を中心に世界で広く利用されており、東京の国際競争力を強化するため、更なる受入体制の強化が必要である。国はその取組の一環として、羽田空港のビジネスジェット用駐機スポットについて、平成 27 年に大型機用を３機分から９機分に増設し、その翌年にはビジネスジェットの日中の発着枠を 16 枠に拡大した。また、平成 30 年 10 月にも新たなスポットを増設、令和３年７月には国際線ビジネスジェット専用ゲートを新設するなど、受入環境の整備を進めている。都としては、一層の受入体制の強化に向け、羽田空港における現状で定められている発着枠や駐機スポットの効果的な活用を図るとともに、将来の需要増加に備えた駐機スポットの増設などを進めるよう、国に働き掛けている。

さらに、震災などの自然災害や不測の事態に対して、航空機発着の定時性の確保や空港の安全の確保に万全を期すため、適切な対策を講じるよう働き掛けている。

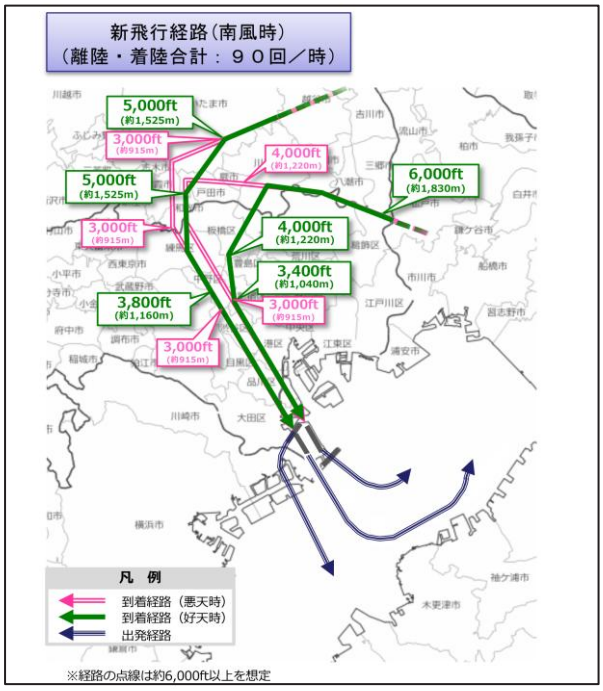
図表 2-3-11　羽田空港の概要



図表 2-3-12　国による羽田空港の機能強化に向けた新飛行経路（令和２年３月 29 日から運用開始）

南風運用の割合　　約４割（年間平均）
南風時新経路の運用時間
１５：００～１９：００
（切替時間を含むため、実質３時間程度の運用）

北風運用の割合　　約６割（年間平均）
北風時新経路の運用時間
７：００～１１：３０及び１５：００～１９：００
（１５時～１９時については、この時間帯のうち実質３時間程度の運用）





出典：国土交通省資料から作成

(2) 空港アクセスの強化

羽田空港は、都心に近く、24 時間利用可能な国際空港であり、機能を最大限発揮するためには、幹線道路や公共交通など、空港アクセスの一層の強化が重要である。このため、空港アクセス道路としても重要な役割を果たす中央環状品川線については、平成 27 年に供用開始されており、現在は、国道 357 号（多摩川トンネル、辰巳・東雲・有明立体）など、広域ネットワークの整備を国が進めている。

外環道の湾岸道路から東名高速までの区間については、国や関係機関とともに、計画の早期具体化に向けて取り組んでいく（116 ページ参照）。

また、国土交通省は、令和８年度予算概要において、引き続き空港アクセス鉄道の基盤施設整備を進めることとしている。今後も交通政策審議会答申第 198 号(平成 28 年４月)に位置付けられた空港アクセスの強化に資する路線の実現に向け、国や鉄道事業者などと連携して、調整・検討の深度化を図っていく（119 ページ参照）。

図表 2-3-13　羽田空港のアクセス強化



加えて、空港構内道路においては、より一層の分かりやすい案内誘導を国等へ働き掛け、空港利用者の利便性向上を図る。

(3) 羽田空港をいかす空港跡地のまちづくり推進

羽田空港の沖合展開事業により生じた空港跡地について、国、東京都及び地元区で構成する羽田空港移転問題協議会（事務局：東京都）は、平成 22 年に「羽田空港跡地まちづくり推進計画」を策定した。

また、平成 23 年には、跡地（第１ゾーン）が国際戦略総合特区「アジアヘッドクォーター特区」に位置付けられ、平成 26 年には、大田区　　等が国家戦略特区に指定された。

第１ゾーンでは、基盤整備について、平成 28 年２月に土地区画整理事業が都市計画決定され、10 月に施行者である独立行政法人都市再生機構が事業認可を取得し、令和２年７月に、まち開きに合わせて駅前交通広場等の供用を開始した。引き続き、令和８年度末の施行完了に向け、事業を進めている。

図表 2-3-14　羽田空港跡地



（出典：大田区及び住友不動産（株）資料より作成）

また、大田区が公民連携で進めている「新産業・創造発信拠点」の一翼を担う大規模複合施設の整備・運営については、平成 30 年５月に公募選定された事業者と事業契約を締結し、平成 30 年 12 月に工事着手、令和２年７月にまち開き（先行開業）、令和５年 11 月に「羽田イノベーションシティ」として全面開業した。さらに、事業区域内の都市計画公園については、令和 10 年度の供用開始を目指し取組を進めている。

第２ゾーンでは、宿泊施設、イベントホール等について、国が平成 28 年６月に整備・運営を行う民間事業者を選定し、平成 30 年４月に工事着手、令和５年１月に「羽田エアポートガーデン」として全面開業した。また、令和６年４月には、大田区が堤防を活用した「ソラムナード羽田緑地」を供用開始した。

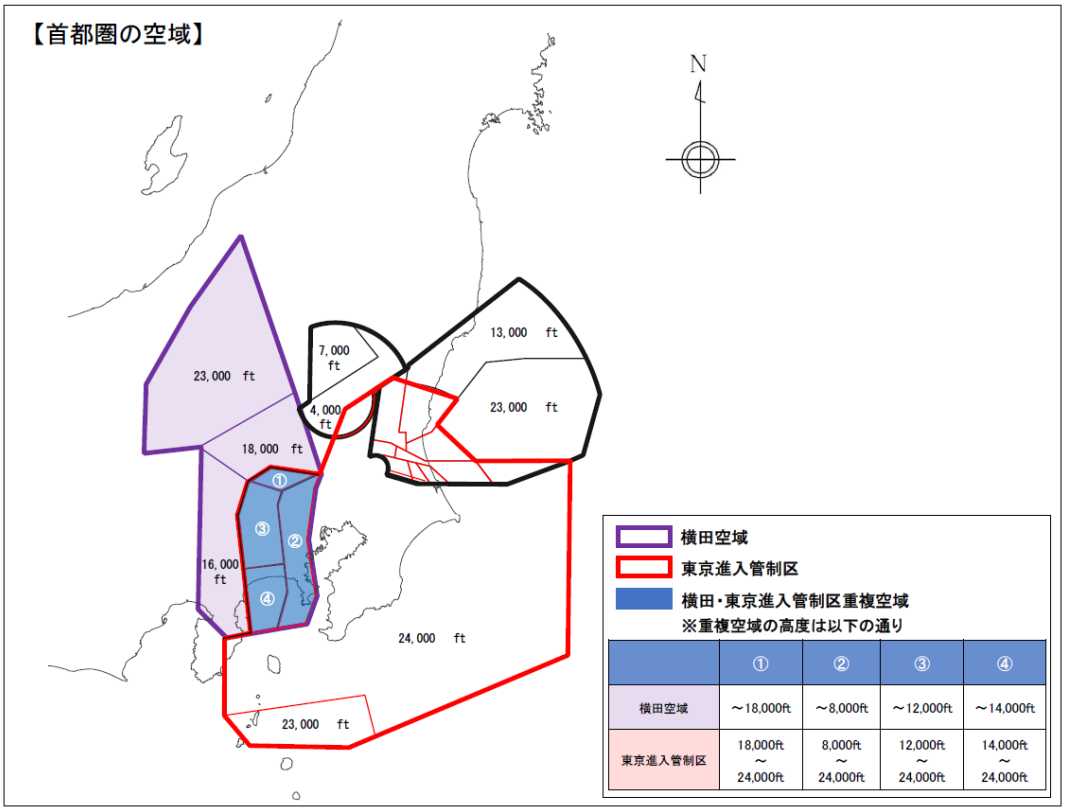
今後とも、推進計画に基づき関係者間の連携の下、基盤整備などを推進していく。

３　横田空域の返還

米軍が管理する横田空域は１都９県にまたがる広大な空域である。首都圏の増大する航空需要に対応し、より安全で効率的かつ騒音影響の少ない航空交通を確保していくためには、横田空域を全面返還させ、首都圏の空域を再編成して、我が国が一体的に管制業務を行うことが不可欠である。

平成 20 年には「再編実施のための日米のロードマップ」に基づき、横田空域の一部返還が実施され羽田空港の容量増加に対応した管制が可能となった。平成 31 年１月には羽田の新飛行経路運用のため横田空域を一時的に通過することについて在日米軍と合意し、令和２年より正式運用が開始されたが、依然、民間航空機の運航の支障となっている。都は、引き続き、横田空域及び管制業務の早期全面返還の実現と、同空域の活用による首都圏空域の効率的な運用を国に働き掛けていく。

図表 2-3-15　首都圏の空域



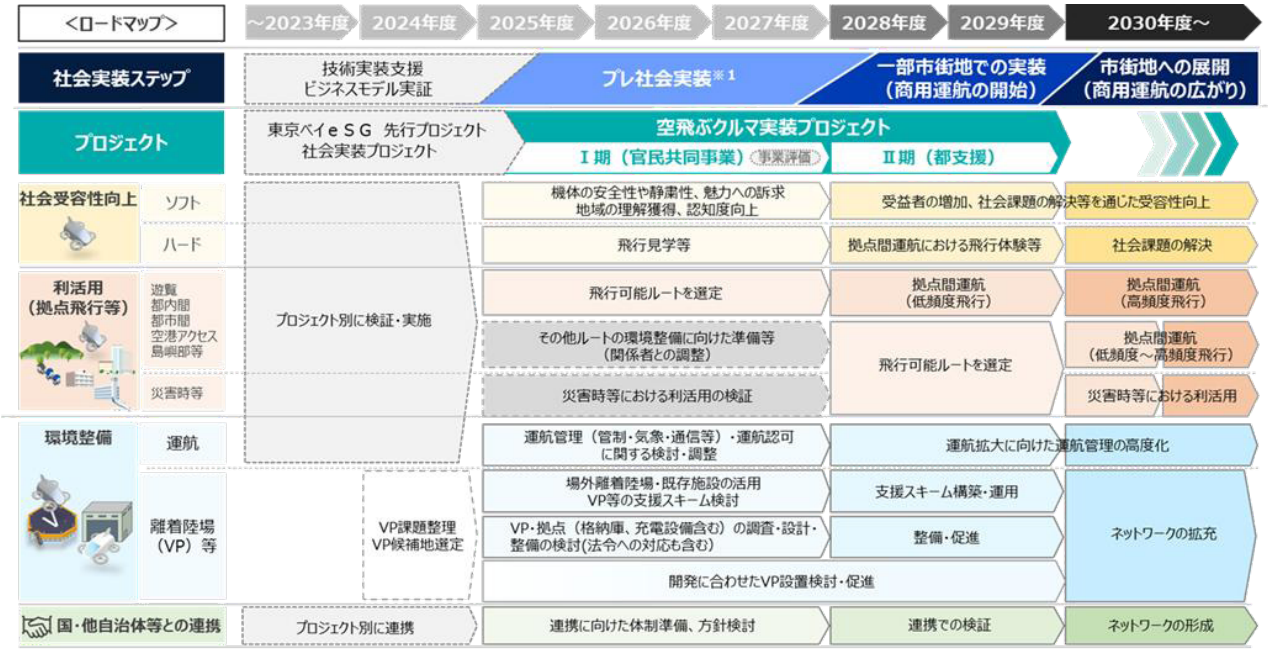
	①	②	③	④
横田空域	～18,000ft	～8,000ft	～12,000ft	～14,000ft
東京進入管制区	18,000ft ～ 24,000ft	8,000ft ～ 24,000ft	12,000ft ～ 24,000ft	14,000ft ～ 24,000ft

４　空飛ぶクルマの社会実装に向けた検討

「空飛ぶクルマ」は、現在、世界各国において開発が進められており、利用しやすく持続可能な次世代の空の移動手段として、新しいサービスの展開や様々な社会課題の解決につながることが期待されている。

都では、2030年代の市街地への展開に向けて、ロードマップを策定し、令和７年から官民連携の実装プロジェクトを立ち上げるなど、取組を推進している。

図表 2-3-16　空飛ぶクルマ実装に向けたロードマップ（「2050 東京戦略」）



「空の移動革命実現に向けた東京都官民協議会」での議論も踏まえとりまとめ（今後の社会情勢、環境変化、技術進展等の状況等に応じ、内容を更新）
※1　プレ社会実装：型式証明を取得した機体、航空運送事業許可を取得し、商用運航につなげる取組
※2　VP（バーティポート）：航空法上の「空港等」にあたり、種類としては、「ヘリポート」のうち空飛ぶクルマ専用のものをいう
※3　空飛ぶクルマ：電動化、自動化といった航空技術や垂直離着陸などの運航形態によって実現される、利用しやすく持続可能な次世代の空の移動手段

第２部　第４章

快適な都市環境の形成

第１節　緑豊かな都市環境の形成

１　豊かな都市環境を形成する緑

〔都市づくり政策部　緑地景観課〕

公園・緑地を始めとする都市の緑は、都市生活に潤いと安らぎを与え、にぎわいの場、魅力ある観光資源、災害時の避難場所や復旧・復興の拠点となるとともに、美しい都市景観を創出し、延焼防止など、防災性の向上、ヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の保全など、都市活動を支える重要な役割を担っている。

令和６年には、気候変動対策、生物多様性の確保、幸福度（Well-being）の向上等の課題解決に向けて、都市において緑地の質・量両面での確保等を推し進めるため、都市緑地法が改正され、国により「緑の基本方針」が示された。これを受けて、都は、2050 年代の東京の緑のあるべき姿と取組の方向性を示す「緑の広域計画」の策定に向けた検討を進め、令和８年７月には中間のまとめを公表し、意見募集を行う。

また、具体的な取組として都は、都市づくりのグランドデザイン（平成 29 年９月）で示す都市像の実現に向け、東京が新たに進めるみどりの取組（平成 31 年５月）を策定し、今ある貴重な緑を守るとともに、あらゆる場所に新たな緑を創出していくこととしている。都は、「2050 東京戦略」（令和７年３月）や、令和５年に始動した 100 年先を見据えた新たな緑のプロジェクトである「東京グリーンビズ」の実現に向け、行政による都市計画公園・緑地等の計画的な整備、民間活力による質の高い緑の創出及び多様な主体との連携による民有地の良好な緑の保全により、緑豊かな都市環境の形成を推進していく。

２　都市計画公園・緑地等による緑の創出

(1) 都市計画公園・緑地の整備方針(改定)に基づく公園・緑地の整備促進

都市計画公園・緑地については、今後 10 年間に優先的に整備する「重点公園・緑地」及び「優先整備区域」を定めた都市計画公園・緑地の整備方針（以下「整備方針」という。）を、平成 18 年に都、特別区、市及び町が合同で策定し、計画的・効率的な整備促進に取り組んでおり、令和２年には、令和 11 年までを計画期間とする改定を行った。

令和２年７月に改定した整備方針において、更なる公園整備の推進を図るため新たな優先整備区域を設定した（**図表 2-4-1、巻末資料Ⅴ－１参照**）。

図表 2-4-1　優先整備区域の設定　（令和２年７月）

事業主体	重点公園・緑地 選定箇所数	優先整備区域設定面積		
			事業促進区域	新規事業化区域
東京都	44 か所	282ha	185ha	98ha
特別区	60 か所	49ha	27ha	22ha
市・町	60 か所	198ha	174ha	24ha
全　体	164 か所	530ha	386ha	144ha

※事業促進区域とは、既に事業認可を取得している区域、新規事業化区域とは新たに事業認可を取得する区域を指す。

(2) 都市計画公園・緑地の整備実績

ア　公園、緑地及び広場

東京都の公園緑地の計画は、明治22年の「東京市区改正設計」以来、幾多の変遷を経て現在に至ってい

る。地方公共団体の整備目標は都市公園に関する条例で定めることとされ、都では都民一人当たりの都市公園面積は10㎡としている。これに対し、都市計画決定されている面積は、令和８年４月１日現在、7.74㎡（公園緑地都市計画現況（**図表2-4-2参照**）を基に算出）である。

図表 2-4-2　公園緑地都市計画現況

（令和8年4月1日現在）

	特別区（東京都市計画）		多摩・島しょ（各都市計画）		都内合計	
	箇所	面積(ha)	箇所	面積(ha)	箇所	面積(ha)
住区基幹公園(街区公園、近隣公園、地区公園)	1,253	676.94	921	663.36	2,174	1,340.30
都市基幹公園(総合公園、運動公園)	55	1,189.91	55	786.04	110	1,975.95
その他(風致公園、特殊公園、広域公園、広場)	59	1,252.62	34	1,232.24	93	2,484.86
緑地	107	2,915.74	174	2,345.93	281	5,261.67
計	1,474	6,035.21	1,184	5,027.57	2,658	11,062.78

イ　墓園(霊園)

令和８年４月１日現在、都市計画墓園は、青山、雑司ケ谷、染井、谷中、八柱（松戸市)、八王子、多磨、小平及び羽村富士見の９か所あり、全体計画は約429ha、そのうち供用している面積は約411haである。

(3) 支援策

ア　生産緑地公園補助制度

平成 30 年度から、区市が都市計画公園・緑地内の生産緑地を買い取る事業に対し、経費の３分の１を上限に補助を行ってきた。令和５年度からは、国庫補助金等その他収入が見込まれない場合は生産緑地等の買取り経費の２分の１を上限に補助するとともに、買い取った生産緑地等の公園緑地としての整備事業に対し、国庫補助金及びその他収入を控除した経費の２分の１を上限に補助している。

令和７年度までの実績は、延べ 56 公園・緑地、を対象とした、約 10.7ha の用地取得と、約 1.1ha の整備の補助である。

3　民間活力を生かした公園づくり

東京のまちづくりの重要な担い手である民間事業者等とも連携し、都市計画公園・緑地の整備を進めるため、公園まちづくり制度や特許事業、民設公園制度を活用した民間事業者による整備等を進めている。

(1) 公園まちづくり制度

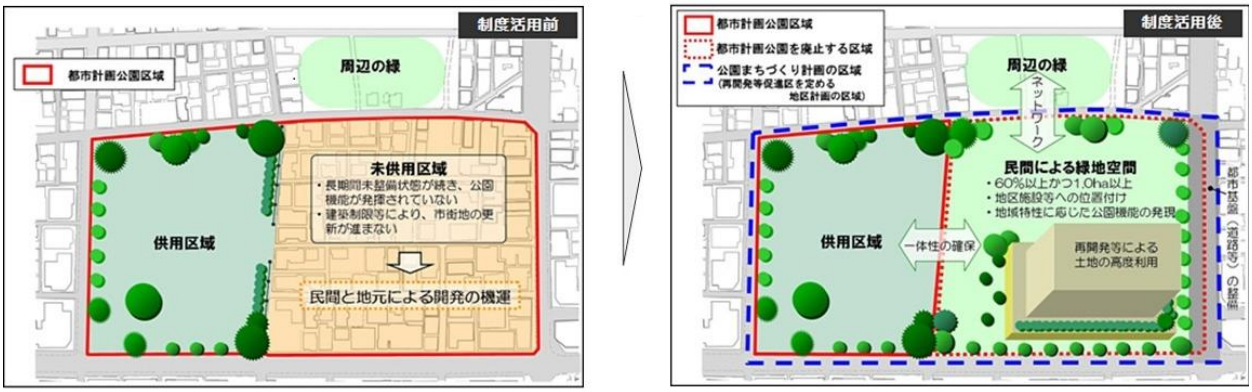
開発ポテンシャルの高いセンター・コア・エリア内の未供用区域を対象に、まちづくりと公園・緑地の整備を両立させる新たな仕組みとなる公園まちづくり制度を平成 25 年に創設した。

公園まちづくり制度は、当初都市計画決定から 50 年以上経過した未供用区域の一定規模以上（１ha 以上かつ民間敷地の６割以上）を地区施設等の緑地として担保することを条件に、都市計画公園・緑地の区域を変更する制度であり、民間都市開発と連携したまちづくりの中で、地域の防災性の向上や緑豊

かな都市空間の形成など、公園機能の早期発現を図っていくものである。

都は、民間事業者から提案された神宮外苑地区公園まちづくり計画について、東京都公園まちづくり制度実施要綱に従い審査し、本制度の適用について令和３年７月に決定の上、法令に基づき、令和４年３月に都市計画変更を行った。また、令和２年に芝公園を核としたまちづくり構想を策定した（**90 ページ参照**）。

図表 2-4-3 「公園まちづくり制度」の適用イメージ



(2) 特許事業

特許事業とは、都市計画法第 59 条第４項の規定に基づき、国の機関、都道府県及び市町村以外の者が、都道府県知事の認可を受けて都市計画事業を行うものである。都は、現在までに都市計画 13 号地公園（船の科学館　※令和７年 12 月 24 日に事業終了）、都市計画後楽園公園（東京ドーム等）及び都市計画芝公園（芝パークタワー）について認可している。民間活力を最大限に活用した公園的空間の整備・充実の観点から、令和４年度に「東京都都市計画公園等整備事業における都市計画法第 59 条第４項の取扱方針」及び「東京都都市計画公園等整備事業における都市計画法第 59 条第４項の整備基準」を改定し、令和６年度には「東京都都市計画公園等整備事業における都市計画法第 59 条第４項の整備基準実施細目」を新たに策定した。

(3) 民設公園制度

民設公園制度は、都独自の仕組みとして平成 18 年に創設した。公園機能の早期発現を目指し、民間事業者が、公園的空間（１ha 以上かつ民間敷地の７割以上）を整備、管理し、最低 35 年分の管理費を一括拠出することを条件として、行政は都市計画施設内の建築制限の緩和（都市計画法第 53 条第１項）及び公園的空間の固定資産税等の減免を実施し、これにより都市計画公園・緑地の区域内での大規模建築物の建築等を可能とする制度である。本制度に基づき、平成 21 年、東村山市の都市計画萩山公園において第１号の民設公園が開園した。

(4) 公開空地等のみどりづくり指針

都は、都市開発諸制度等により創出される公開空地等において、みどりのネットワークの形成に寄与するなど、その価値の一層の向上を図り、安全、快適で美しいまちづくりに資するため、平成 19 年に公開空地等のみどりづくり指針を定め、運用している。

具体的には、開発事業の企画・提案などの段階から、「みどりの計画書」の作成を通じ、①公共や民間のみどりとのネットワークの形成、②ヒューマンスケールにおける快適なみどり空間の創出、③見通し等

が確保された安全な空間の創出、④造園の魅力が引き出された美しい空間の創出、⑤生物多様性の保全に配慮した質の高い公開空地等を創出するよう、開発事業者と協議を行っている。平成 30 年４月及び令和２年 12 月に指針を改定し、生物多様性の保全に関する項目を追加し、より質の高いみどり空間の創出に取り組んでいる。

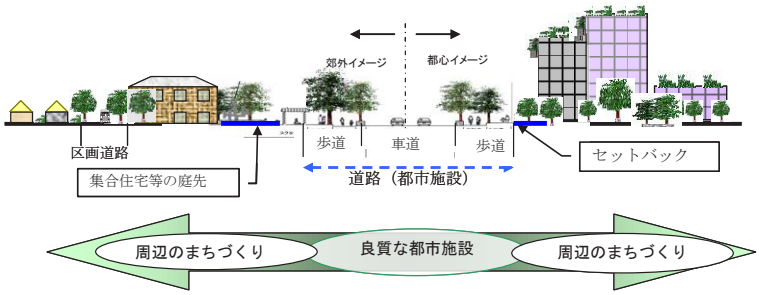
(5) 環境軸の形成

〔都市づくり政策部　緑地景観課〕
〔都市基盤部　街路計画課〕

環境軸は、道路、公園、河川などの都市施設を骨格として、それらの整備等を契機とした周辺のまちづくりの中で一体的に形成するみどり豊かな都市空間のネットワークである。

環境軸形成の推進に向けて、環境軸ガイドライン（平成 19 年）や環境軸推進会議（平成 20 年設置）を活用して、都と区市町とが連携して取り組んでいる。環境軸周辺のエリア（環２・晴海通りエリア）は、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（令和６年３月 29 日改訂）にて緑化推進エリアと位置付け、都市開発諸制度による割増容積率の設定に当たり、緑化の評価を他の地域より高く設定することができるものとしている。

図表 2-4-4　環境軸のイメージ



4　民有地の緑の保全・創出

〔都市づくり政策部　緑地景観課〕

(1) 緑確保の総合的な方針による民有地の緑の保全

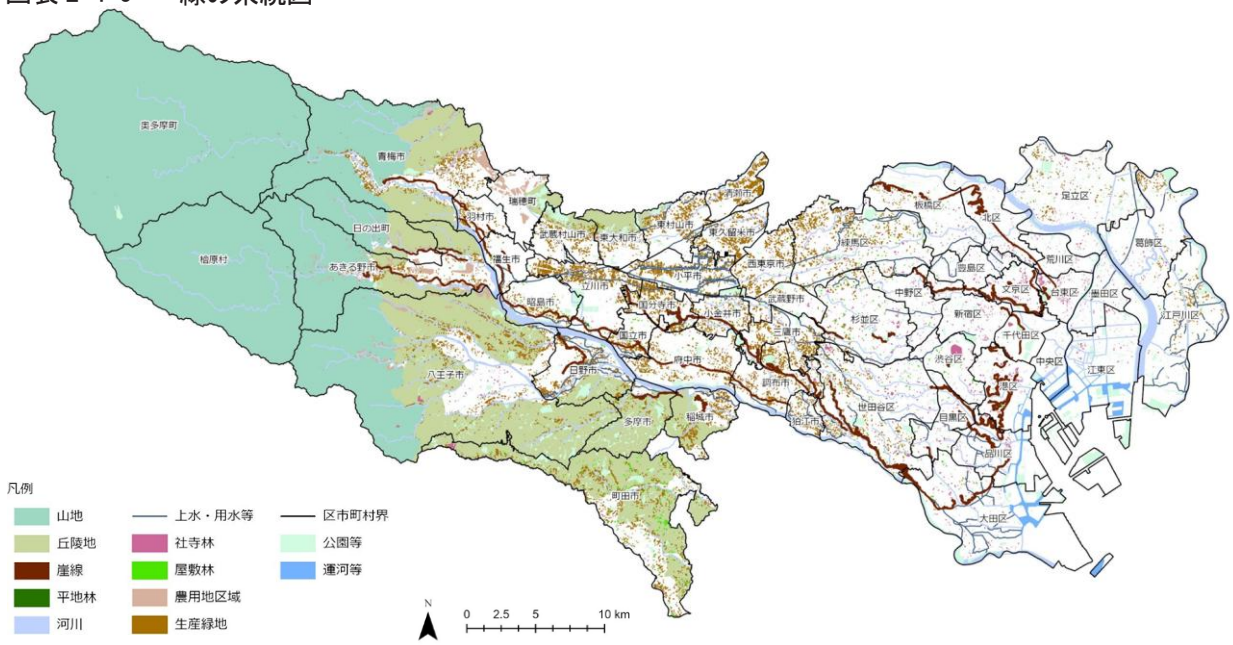
緑確保の総合的な方針は、減少傾向にある民有地の緑の保全やあらゆる都市空間への緑化推進等を、計画的に推進していくことを主な目的として、平成 22 年に都と区市町村（島しょを除く。）が合同で策定（計画期間：平成 22 年度から 10 年間）、平成 28 年に計画期間内に確保することが望ましい緑の確保地を追加する改定を行った。

その後、都市づくりのグランドデザインや東京における土地利用に関する基本方針について（平成 31 年２月答申）、「『未来の東京』戦略ビジョン」で示された東京の緑の将来像を実現するため、令和２年７月に改定（計画期間：令和２年度から 10 年間）し、骨格的な緑の充実、農地の保全・活用、緑の量的底上げと質の向上を目指した新たな確保地の設定及び施策を提示するほか、確保の水準として「特定生産緑地」を新設し、生産緑地を保全すべき農地として明確化した。これまでに、確保地 306ha のうち約 29ha を確保している。

ア　既存の緑を守る方針

緑確保の総合的な方針では、既存の緑を守る方針として、立地などの緑の特性を理解するため、東京の緑を山地、丘陵地、崖線などの系統に分類し、各自治体が確保地を抽出し、所在、水準、面積を示すとともに図面に表示し、公表している。

図表 2-4-5　緑の系統図



イ　先導的な取組

緑確保の総合的な方針では、様々な取組を提案している。

(ｱ) 崖線の緑の保全

崖線の緑は、都市の緑のネットワークや地域の景観形成上、重要な役割を担っており、行政界を越えて、一体的に保全する必要がある。

都は、多摩川由来の崖線をモデルとし、関係市と連携して多摩川由来の崖線の緑を保全する協議会を設置し、平成24年に崖線の緑を保全するためのガイドラインを策定した。ガイドラインに基づき引き続き区市町村と連携し、東京の緑の骨格である崖線の緑の普及啓発や、保全・活用を推進している。

(ｲ) 「緑農住」まちづくり

東京大学の研究者チームからの事業提案を受けて、農地、屋敷林、樹林地などの緑地・農地と市街地が一体となった良質な住環境を再整備する「緑農住」まちづくりを区市と共に推進している。令和４年３月に自治体向けにガイドラインを、都民向けにハンドブックを作成し、ハンドブックの配布、シンポジウムの開催などを行った。ガイドライン等に基づき引き続き「緑農住」まちづくりを推進している。

(ｳ) 農の風景育成地区制度

東京の農地は、食料生産の場だけでなく、潤いのある風景の形成や、災害時の避難の場としても役立つ貴重なオープンスペースであり、多面的な機能を有している。

このため都は、減少しつつある農地をオープンスペースとして保全し、農のある風景を将来に引き継ぐ農の風景育成地区制度を平成23年に創設した。この制度では、農地や屋敷林などが比較的まとまって残る地区を指定し、散在する農地を一体の都市計画公園等として計画決定するなど都市計画制度を積極的に活用することとしている。これまで６区市７箇所を指定した。

平成30年度からは指定に向けた調査等を、令和４年度からは指定後に地域で行う保全・育成の取組等を対象とした区市への補助を行っているほか、令和６年度からは区市等を対象に制度の普及啓発のためのワークショップ等を開催している。さらに令和８年度からは地区ごとの「デジタルイラストマップ」を試行的に運用し、区市と連携して制度周知や地域からの情報発信を図っている。今後も、更なる指定に向けた取組を推進していく。

(2) 地域制緑地

地域制緑地は、都市計画法第８条第１項第７号、第12号及び第14号に掲げる地域地区として計画され、それぞれの根拠法により緑の保全等が行われている。

ア　風致地区

風致地区は、自然的景観を維持するため、都市における風致の特に優れた区域を指定するもので、大正15年に明治神宮内外苑付近風致地区を指定して以来、令和８年４月１日現在、区部では多摩川風致地区など、14か所・2,674ha、多摩地域では霞丘陵風致地区など、14か所・897.52ha、合計28か所・3,571.52haが指定されている。

なお、行為規制の許可については、各区市で所管している。

イ　特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は、都市緑地法に基づく制度で、都市において良好な自然的環境を形成している緑地を指定し、良好な都市環境の形成を図ることを目的に、建築物及び工作物の新増改築、土地の形質の変更、木竹の伐採等について、現状凍結的な制限を課している一方、行為の不許可に対する土地所有者からの土地の買取請求に対して区市町村等に取得義務が生じる制度である。

令和８年４月１日現在、東京都内の特別緑地保全地区は56地区・323.58haとなっている。

なお、行為規制の許可については、各区市で所管している。

ウ　生産緑地地区

三大都市圏の特定市（東京都の場合、23区と26市）の市街化区域内の農地等（農地、採草放牧地、森林及び池沼）を、宅地化の促進を図る農地等（いわゆる宅地化農地）と今後とも保全する農地等とに二分し、後者については、生産緑地法に基づき生産緑地地区に指定し、良好な都市環境の形成を図ることとしている。

生産緑地は、都市計画決定から30年が経過する日（令和４年）以降、所有者が区市町村長に対し、いつでも買取りの申出をすることができるようになることから、都市計画上不安定な担保されていない状態に置かれることとなる。このため、平成29年の生産緑地法改正により特定生産緑地制度が創設され、買取りの申出ができる時期が都市計画決定から30年を経過する日から10年延期され、従来の生産緑地に措置されてきた税制が継続される特定生産緑地として区市町村長による指定が可能となった。

都内の生産緑地の多くが、令和４年には都市計画決定から30年を迎えたことから、区市に対する特定生産緑地の指定の手続に関する技術的支援を行うとともに、区市等と連携し農家に対する制度周知や指定への働きかけを行った。その結果、平成４年度指定の生産緑地地区2,388haのうち、約94%にあたる2,239haを特定生産緑地に指定することができた。また、平成５年度以降に指定された生産緑地地区についても着実に特定生産緑地地区指定を進めている。

令和８年４月１日現在、東京都内の生産緑地地区は、11区26市において10,099か所・2,661haとなっている。

(3) 支援策

ア　緑あふれる公園緑地等整備事業補助制度

令和３年度から、緑あふれる東京基金を活用し、都内の区市町村（島しょ部を除く。）が実施する既存の緑地等における都市計画施設以外の公園緑地等の整備事業に対し、補助を行っている。令和６年度からは、「東京グリーンビズ」の一環として、樹林地等に対する補助率を拡充し、これに伴い経費の４分の１、３分の１（2,500㎡以上の場合など）又は２分の１（確保地（水準１）※の丘陵地、崖線、平地林、社寺林又は屋敷林の緑の系統に含まれているもの）を上限に補助している。令和７年度の実績は、３か所の公園・緑地等、約0.2ha（用地取得）である。※４(1)参照

イ　特別緑地保全地区買取等補助制度

令和６年度から、「東京グリーンビズ」で示した屋敷林等の民有地の緑の保全を実現するため、アの対象地のうち、特別緑地保全地区を対象に新たに補助制度を開始した。緑あふれる東京基金を活用し、都内の区市町村が行う特別緑地保全地区の用地取得、整備等を対象とした。

令和７年度からは、都市緑地法改正に伴う機能維持増進事業も本補助の対象とした。

国庫補助金及びその他収入を控除した経費の２分の１を上限に補助し、特別緑地保全地区の指定を促進していく。令和７年度の実績は、３か所の特別緑地保全地区で約0.99ha（用地取得）である。

５　民間事業者の緑化推進

〔都市づくり政策部　広域調整課・開発企画課・緑地景観課〕

東京都内においては中枢広域拠点域を中心として、大規模建築物の建築や大規模開発が行われているが、環境負荷の低減と緑あふれる質の高い都市環境の形成は重要な課題である。特に、「都市開発諸制度」を活用した大規模な都市開発は、都市機能の更新や都市空間の質の向上を図るだけではなく、東京の都市全体の都市環境の再生に寄与するという観点に立って、緑化の増進に積極的に取り組み、東京の都市づくりの先導的な役割を担うことが求められている。

(1) 都市開発諸制度における緑化の促進

開発区域及び建築敷地内の緑化率の向上を図るため、都市開発諸制度の割増容積率の設定に当たっては、緑の量や質等に応じたメリハリのある評価を行っている（**71ページ参照**）。

また、広域的な観点からの骨格的なみどり（丘陵地などの自然地形やまとまりのある農地などの面的な広がりや崖線・河川などの軸）の強化やそれらに囲まれた地のみどり（身近な都市公園、社寺林、屋敷林、農地など）の充実に向け、民間開発を効果的に誘導するため、開発区域外におけるみどりの保全・創出に

資する取組についても、公共的な貢献として容積率割増の評価対象としている。

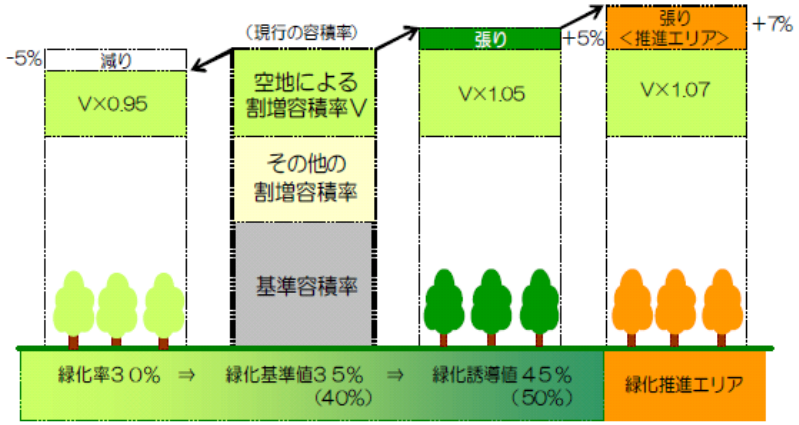
このほか、緑化に当たっては、東京都のツリーバンクの樹木の活用を検討することとしている。

(2) 緑化に関しての評価の仕組み

緑化に対する取組の基準となる緑化率として「緑化基準値」及び誘導すべき緑化率として「緑化誘導値」を設け、建築計画の緑化率が緑化基準値を超える場合は、緑化誘導値までの範囲で割増容積率を増加し、緑化基準値に満たない場合は割増容積率を減少することにより、緑化を誘導している。

また、環境軸推進地区の周辺などの緑化推進エリアでは、割増容積率の上限を一般地域より高く設定し、道路の街路樹等と連続した緑の配置や、熱環境の改善に配慮した緑による被覆などを誘導している（**図表2-4-6参照**）。

図表 2-4-6　メリハリのある評価概念図



緑化率による割増容積率の増減のイメージ

(3) 質の高い緑の創造

都市開発諸制度による大規模な複合的開発では、地上部及び建築物の屋上だけでなく、壁面や工作物などの緑化や広場、駐車場の芝生化など、様々な手法によって、あらゆる空間の緑化に努めることにより緑の量の増加を図っている。

また、緑の配置や良好な維持管理等により景観形成や周辺の緑とのネットワーク化を図るなど、質の高い緑の確保を誘導している。

(4) 立体的な緑化の推進

ア　ベイエリアにおける立体的な緑の誘導

重層的で親しみやすい緑をまちなかの各所に生み出し、水辺と緑を生かしたひとをひきつける魅力ある空間を形成するため、まずは、持続可能な都市・東京を先導するベイエリア（台場、青海、有明、豊洲及び晴海）において、開発誘導により立体的な緑の整備を促進している。

イ　立体的緑化の普及

地上部だけでなく建物の壁面や屋上、テラス、工事用の仮囲など立体的な緑を促し、緑を増やすことを目的として、「公開空地等のみどりづくり指針に関する手引」（令和７年５月）を改定するなど、

立体的な緑化の普及を行っている。

6　都市空間における新たな緑の創出

〔総務部　企画技術課〕
〔都市づくり政策部　緑地景観課〕

これまで緑化されていなかった地下空間等において、新たな緑を創出する。交通結節点から緑の拠点までの間などにおいて、先行的に実施し、効果検証を行っている。

第２節　望ましい水循環の形成

1　水循環の形成

〔都市づくり政策部　広域調整課〕
〔都市基盤部　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）において、水の恵みを享受できる良好な水循環を実現することとしている。

雨水を地面に浸透させることにより、地下水かん涵養、平常時の河川流量確保及び都市型水害軽減を図るとともに、雨水や下水の高度処理水を活用する節水型都市づくりを進めている。

また、大規模建築物等における再生水や雨水の利用施設の設置を求めていくとともに、区市町村と連携しながら、透水性舗装の普及や浸透性の高い公設雨水ますへの転換を図り、宅地内においては雨水浸透ますの普及を促進して、地下水の保全・かん養を図っている。

2　河川及び上下水道の整備

〔都市基盤部　調整課〕

(1) 河川

洪水による水害の危険から都民の生命と暮らしを守るとともに、潤いのある水辺の形成や自然環境の保全・回復を図る目的で、神田川、石神井川、野川など、39河川（延長約326km）が都市計画決定されている。このうち、都市計画事業認可を受けて、事業中のものは神田川、石神井川など、13河川である。河川整備事業は建設局が実施している。

(2) 運河

水運機能の向上を図るため、昭和22年に９運河が都市計画決定された。昭和39年に計画の廃止縮小が行われ、現在、古川運河、小名木川運河など、６運河（延長約 15.3km）が都市計画決定されている。

(3) 防潮施設

江東区などに広がる低地帯を高潮から守るために、海岸堤防２か所、河岸堤防27か所、防潮施設１か所が都市計画決定されている。高潮対策事業は、建設局及び港湾局が実施している。

(4) 上水道の整備

水道事業は、「東京市区改正水道設計」として明治23年に決定されて以来、その後の水需要の増大に対処するため、戦前の第１次拡張計画及び戦後の第２次水道拡張計画（多摩川水系）が都市計画決定された。事業は水道局が実施しており、第１次計画によって村山及び山口貯水池が完成し、第２次計画によって小河内貯水池が完成した。

⑸ 下水道の整備

ア　流域別下水道整備総合計画

流域別下水道整備総合計画は、環境基本法第 16 条に基づく水質環境基準が定められた水域又は海域について、下水道法第２条の２に基づいて策定される当該水域に関わる下水道整備に関する総合的な基本計画であり、個々の下水道計画の上位計画として位置付けられるものである。

都は、昭和55年に「多摩川・荒川等流域別下水道整備総合計画」（以下「流総計画」という。）を策定し、その後、平成９年及び平成21年に変更している。

令和７年３月に、国が改定した「東京湾流域別下水道整備総合計画」（令和４年度）の合意事項等を踏まえ、約15年ぶりに流総計画の見直しを行った。

イ　区部の下水道事業

区部の下水道事業の概要は、令和６年度末現在、計画面積56,591ha、水再生センター13か所、ポンプ所83か所、汚泥処理プラント２か所、幹線と枝線を合わせた16,222㎞の管きょを整備している。区部の下水道事業は下水道局が実施しており、平成６年度末には公共下水道普及率(汚水人口ベース)の100%概成を達成している。

ウ　多摩・島しょ地域の下水道事業

多摩地域の下水道事業は、昭和26年から一部の市で行われていたが、昭和43年に都が策定した三多摩総合排水計画に基づき、都は流域下水道の幹線及び終末処理場の整備、市町村は流域関連公共下水道を整備することとし、本格的に事業を開始した。

流域下水道事業は、水質保全を効果的に行うため、二つ以上の市町村から出る下水を集めて処理する仕組みで、河川流域ごとの一体的な水質保全やスケールメリットによる効率的な事業運営が可能であり、令和６年度末現在、26市３町１村を対象に、計画面積48,962ha、水再生センター７か所、ポンプ所２か所、流域下水道幹線約232㎞を整備している。

このほか、市が単独で下水を処理する単独公共下水道については、流総計画に基づき流域下水道への編入を進めており、平成24年に八王子市を、平成25年に立川市を、単独処理区から流域下水道へ編入する都市計画変更を行い、令和３年１月に八王子市単独処理区の、令和６年３月に立川市単独処理区の編入を実施した。

都市計画区域外では、多摩地域では平成５年度から奥多摩町で、平成11年度から檜原村で事業着手している。また、島しょ部では平成19年度から新島村で供用開始している。

なお、多摩地域における公共下水道普及率（汚水人口ベース）は、令和６年度末現在で約99%である。

(6) 汚水処理の広域化・共同化

「広域化・共同化」とは、複数の処理区の統合や下水汚泥の共同処理、複数事業の管理の全部または一部を一体的に行う等の広域的な連携により事業運営基盤の強化を図るものであり、東京都においては、流域下水道事業、公共下水道事業、農業集落排水事業、漁業集落排水事業、浄化槽事業（以下、汚水処理事業という）を運営している。

東京都の汚水処理事業は、区部と多摩・島しょ地域に分けられる。このうち、区部は、平成６年度に下水道概成 100%を達成しており、都が「市」の立場で公共下水道の事業を実施している。多摩地域では、下水道普及率 99%となっており、都と市町村が協働して事業を実施する流域下水道及び流域関連公共下水道と、市町村が単独で行う単独公共下水道の事業を実施している。島しょ地域では、町村ごとに汚水処理事業を実施している。

一方、国は「人口減少に伴う使用料収入の減少、職員数の減少による執行体制の脆弱化、施設等の老朽化に伴う大量更新期の到来等によりその経営環境は厳しさを増しており、効率的な事業運営が一層求められている」とし、広域化・共同化の取組の推進を全国の地方公共団体に対し要請している。

このため、市町村が良好な事業運営を継続できるよう、東京都と市町村の連携等により、施設の老朽化や技術職員の減少、使用料収入の減少といった様々な課題を解決し、市町村が行う効率的な管理等の取組を促進することを目的に、東京都の汚水処理事業の現状や、これまでの広域化・共同化の取組に、新たな取組を加え今後の対応の方向性を含めてまとめた「東京都の汚水処理に関する広域化・共同化計画」を令和４年 12 月に策定している。

３　外濠の水辺再生

〔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）において、お濠や池などの水辺再生を計画的に進めることとしており、「『未来の東京』戦略」（令和３年３月公表）では、東京の歴史的財産である外濠の水質改善を進め、都心で働く人々に癒しの場を提供するとともに、品格ある景観の形成による地域全体の活性化を図る外濠浄化プロジェクトを提示した。

外濠の水辺再生に向けて、外濠に導水するための水量・水源の確保、導水路の整備方法等の調査・検討を進め、下水再生水と荒川河川水を玉川上水路等を経由して導水する概略ルートなどを定めた基本計画を令和４年５月に策定した。

この計画を踏まえ、2030 年代半ばの整備完了を目指し、導水に必要となる施設の基本設計を行うなど具体的な取組を進め、外濠浄化に向けた実施計画を令和８年３月に策定した。

また、地元の小学生を対象として、外濠の歴史的価値や維持管理の大切さを伝える、子ども向け勉強会を令和４年度から実施するとともに、令和７年度からは、都民向け勉強会も実施している。なお、令和６年度及び令和７年度には、多くの方に興味・関心を持っていただくため、外濠の景観を生かしたプロジェクションマッピングの投影も実施した。

引き続き、関係局や国・地元区とも連携しながら、人々が憩う外濠の水辺再生を着実に進めていく。

第３節　水資源の開発

1　都の水資源開発

〔都市づくり政策部　広域調整課〕

(1) 資源開発の必要性

水道水の主な水源となる河川水は、雨や融雪などによってもたらされるため、河川の流量は、大雨が降る時期や雪が融ける時期など、季節や気候による影響を受ける。このため、一年を通じて安定的に水を利用するために、雨が多い時期や水の使用が少ない時期にダムなどに河川水を貯水している。

都は、国や関係機関との調整を図りつつ、ダムなどの水資源開発を進めてきた結果、現在、日量約 680 万㎥の水源を確保している。

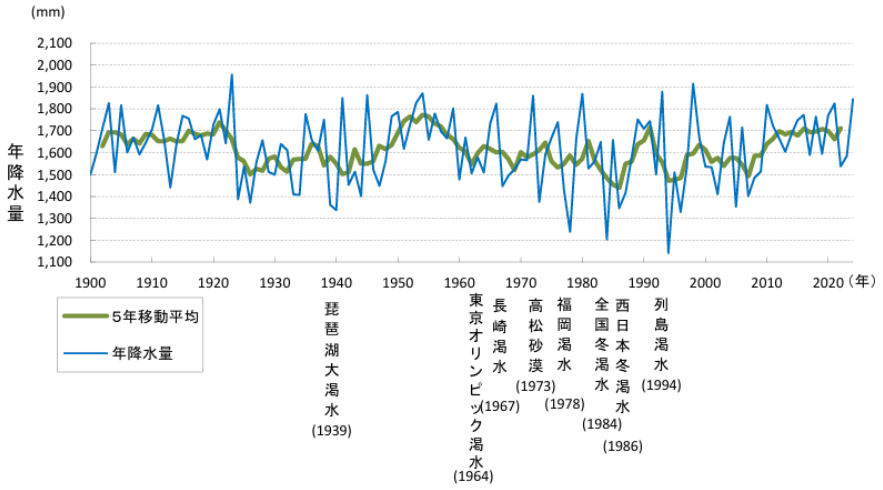
しかし、この中には、取水の安定性を欠く水源が含まれている。また、都の水源の８割を占める利根川水系では、昭和 47 年から平成 30 年までの間（47 年間）に、おおむね３年に１回程度の頻度で取水制限が実施されるなど、近年の降雨の状況から、利根川流域のダム等から安定的に供給できる水量が当初計画よりも低下しており、今後も、気候変動の進行による厳しい渇水の発生が懸念される。

こうしたことから、今後も都民などが安心して水を利用できるよう、着実に水資源開発を進める必要がある。

図表 2-4-7 利根川・荒川水系における取水制限の状況（平成６年以降）

年	取水制限		取水制限率
	期間	日数	（最大値）
平成6（1994）	7月22日から 9月19日まで	60	30%
平成8（1996）	1月12日から 3月27日まで	76	10%
平成8（1996）	8月16日から 9月25日まで	41	30%
平成9（1997）	2月 1日から 3月25日まで	53	10%
平成13（2001）	8月10日から 8月27日まで	18	10%
平成24（2012）	9月11日から 10月 3日まで	23	10%
平成25（2013）	7月24日から 9月18日まで	57	10%
平成28（2016）	6月16日から 9月 2日まで	79	10%
平成29（2017）	7月 5日から 8月25日まで	52	20%

図表 2-4-8 日本の年降水量の経年変化（令和７年版　日本の水資源の現況：国土交通省）



(2) 水資源開発の進め方

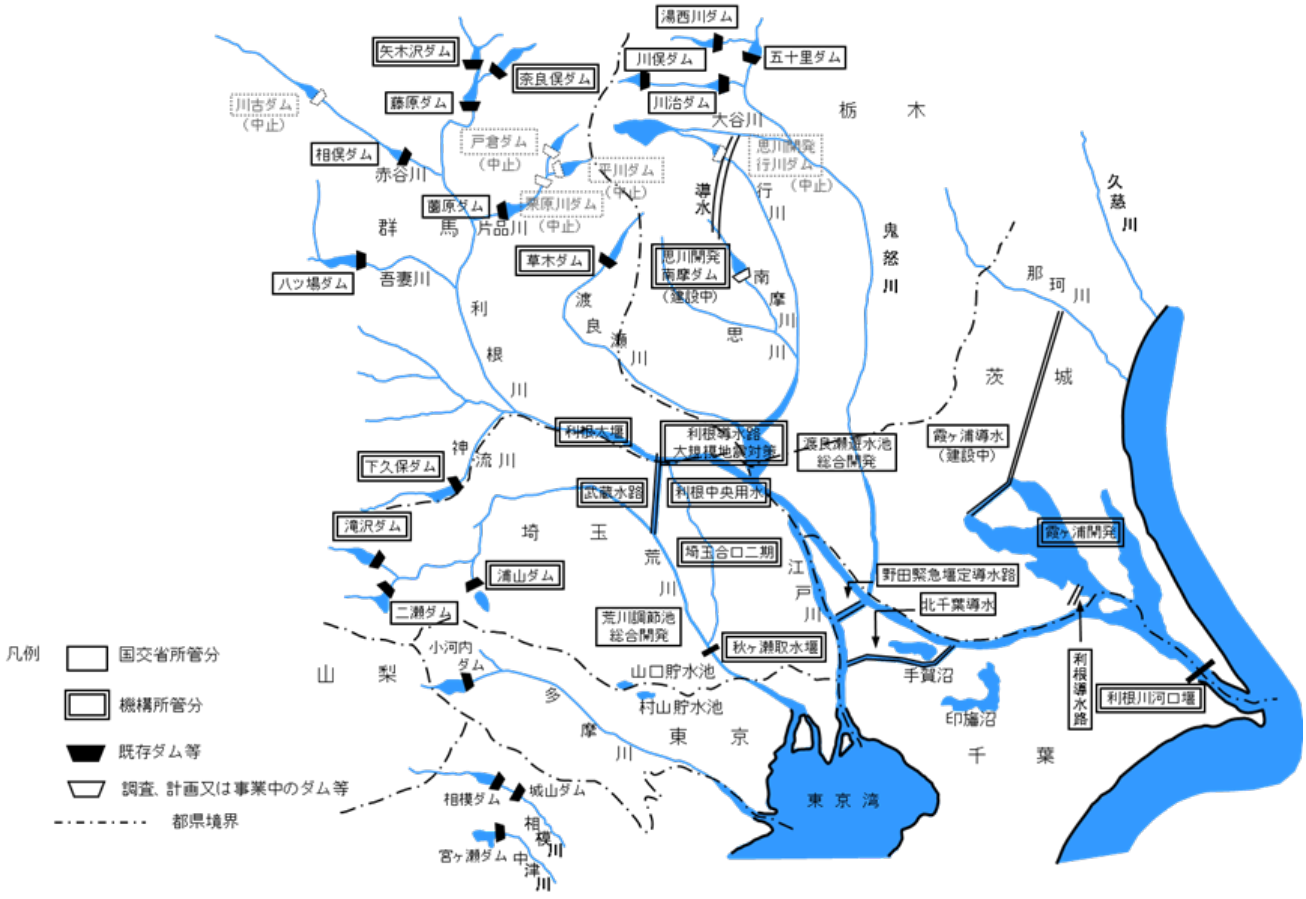
ア　利根川・荒川水系の開発

利根川水系及び荒川水系の開発は、昭和 36 年に制定された水資源開発促進法による開発水系の指定を受けて国が策定する水資源開発基本計画（フルプラン）に基づき行われている。ダム等の水源施設の建設は、特定多目的ダム法、河川法及び水資源機構法により、国・水資源機構等が事業を実施している。ダム等の建設に関する計画策定時には、主務大臣及び機構から都知事に対する意見照会又は協議があり、都の将来水需要に基づく必要水源量の確保など、都の意向の反映に向けた調整を行っている。

イ　水資源開発基本計画（フルプラン）

利根川水系の開発計画は、昭和 37 年に策定された「利根川水系における水資源開発基本計画」（第一次フルプラン）に始まり、「第五次フルプラン」まで策定されている。この間に、矢木沢ダム、利根導水路、利根川河口堰、草木ダム、奈良俣ダム、浦山ダム、滝沢ダムなどが完成し、令和元年度末には八ッ場ダムが完成した。現在の利根川・荒川水系に関わる計画は、令和３年５月に更新されたものである。現在、思川開発南摩ダム、霞ケ浦導水などの事業が実施中である。

図表 2-4-9 水資源開発施設概要図



(3) 水源地域対策

ア　水源地域対策特別措置法

水源地域対策特別措置法は、ダム等の建設による地域への影響に対し、その地域の生活環境、産業基盤等を整備することにより、関係住民の生活の安定と福祉の向上を図り、ダム等の建設を促進することを目的として、昭和49年に制定された。

都の関係する水源施設では、八ッ場ダム等における水源地域整備事業などが実施され、道路や簡易水道、公民館、スポーツ施設等が整備されている。

イ　利根川・荒川水源地域対策基金

前述の特別措置法では必ずしも十分に対処しきれない水没地域住民の生活再建対策などをよりきめ細かく行うため、東京、千葉、埼玉、茨城、栃木及び群馬の１都５県の出えん金と国庫補助金により、昭和51年に「財団法人利根川・荒川水源地域対策基金」が設立された（平成24年に公益財団法人へ移行)。これまで都は、八ッ場ダム等における生活再建対策や地域振興対策などの事業に負担金を支出してきた。

(4) 水資源に関する啓発

ア　水の日及び水の週間

国は、水資源の有限性、水の貴重さ及び水資源開発の重要性に対する国民の関心を高め、理解を深めるために、昭和52年に８月１日を「水の日」とし、同日からの一週間を「水の週間」に制定した。

さらに、水循環基本法の施行（平成26年）に伴い、「水の日」は法律に定められ、令和８年度は「水の日」「水の週間」が第50回の節目を迎える。

都は、関連事業として、国及び関連団体などと共に、毎年「水の週間中央行事（水を考えるつどい、水のワークショップ・展示会)」、「全日本中学生水の作文コンクール」などを実施している。

イ　利根川水系上下流交流事業

平成８年の渇水を機に、平成10年度から、利根川の水源地域である群馬県（上流）と受益地域である東京都（下流）の人々が、水の大切さや水を育む森林の大切さについて意識を高め、相互の理解を深めることを目的とし、水関連施設への訪問などの交流事業を実施している。

2　雑用水利用の促進

都市の貴重な水資源の有効利用を促進し、環境と共生する都市の形成に寄与することを目的として、平成15年に「水の有効利用促進要綱」を策定し、雨水利用を含めた雑用水利用の促進を図っている。

具体的には、大規模建築物（延床面積１万㎡以上）や市街地開発事業（開発面積３千㎡以上）を予定している事業者に、要綱に基づいた計画書の提出を求め、循環利用水、再生水及び雨水による雑用水利用施設や雨水浸透施設の積極的な設置を働きかけている。

雑用水利用施設は年々増加しており、令和７年３月末までの導入施設件数は、個別循環方式、地区循環方式及び広域循環方式では864件、計画循環利用水量144,806㎥／日、雨水利用方式では1,947件となっている。

第４節　良好な景観の形成

〔都市づくり政策部　緑地景観課〕

東京は、都市としての成熟期を迎え、これからの都市づくりにおいて、成熟した都市にふさわしい落ち着きや風格、新しい魅力を創出していく必要がある。美しく風格のある首都東京の実現のため、総合的な観点から良好な景観形成に取り組んでいる。

１　東京都景観計画

都は、景観法の施行及び東京都景観審議会答申（平成 18 年）を踏まえ、美しく風格のある首都東京を実現するため、平成 19 年に東京都景観計画（景観計画）を策定した。景観計画では、平成９年に制定した東京都景観条例に基づくこれまでの取組を更に進め、都全域を対象に良好な景観の形成に関する方針を明示するとともに、都市計画や建築行政、屋外広告物行政とも連動させた施策を体系化している。さらに、平成 30 年 8 月には、東京ならではの夜間景観と良質な光の誘導を図るため、夜間における景観の形成に関する方針を定めている。

景観計画の一部は景観法に基づく景観計画として定めるとともに、都独自の取組として都市計画法等に基づく許認可と連動させた、大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度などを創設している。

⑴ 景観計画の基本理念

東京では、街並みが区市町村の区域を越えて連担しており、また、首都としての景観形成が重要であることから、景観法に定める基本理念に、①都民、事業者等との連携による首都にふさわしい景観の形成、②交流の活発化・新たな産業の創出による東京の更なる発展及び③歴史・文化の継承と新たな魅力の創出による東京の価値の向上の３点を加えたものを、景観計画の基本理念としている。

⑵ 景観計画の対象範囲

東京全体として良好な景観を形成していくため、島しょを含む都全域を景観計画区域としている。

⑶ 景観法活用による取組

ア　景観法に基づく届出制度

景観計画区域内には、東京全体から見て、特に景観構造の主要な骨格となっている地域や、共通の景観特性を持ち、ある一定の広がりを持った地域がある。このため、景観計画区域に地区区分を設定して、地区ごとに個別的な方針や基準を定めるなど、積極的に良好な景観形成を誘導することとしている。地区区分としては、景観基本軸（東京の景観構造上主要な骨格となる地形や自然等）、景観形成特別地区（歴史的・文化的な施設の周辺等）、一般地域（前記以外の地域）がある（**図表 2-4-10 参照**）。

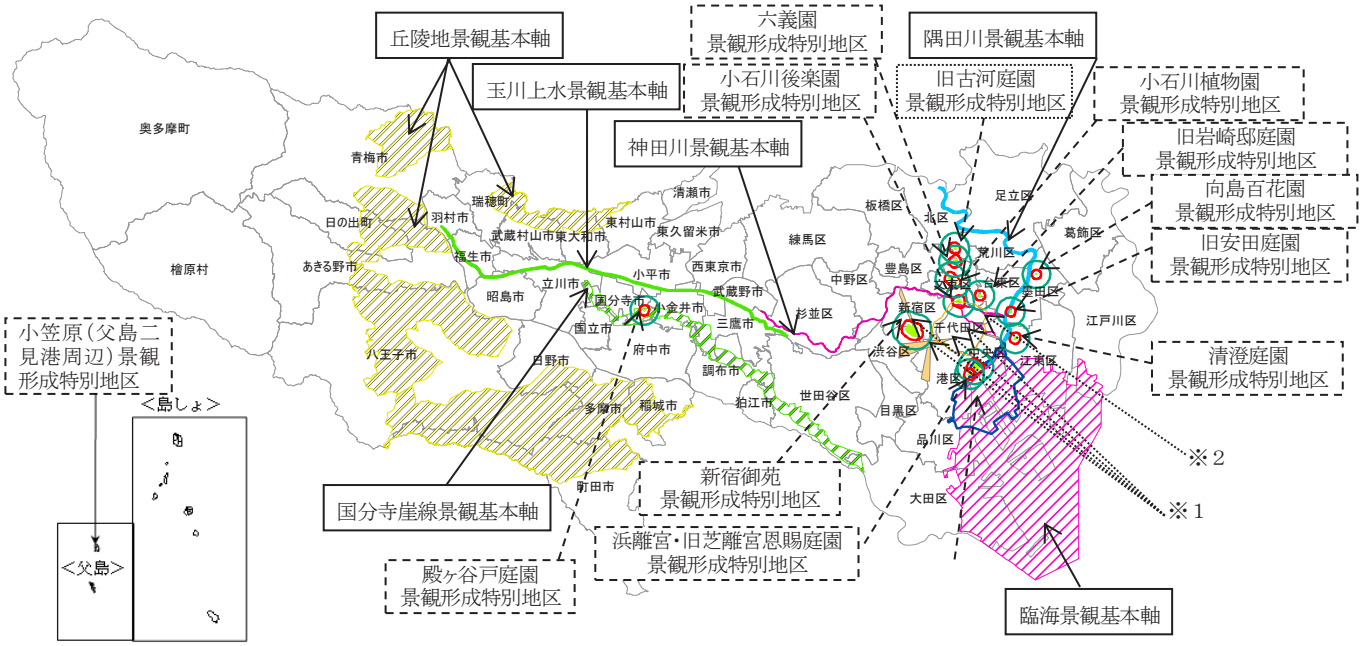
事業者は、一定規模以上の建築行為等を行う場合には、景観法及び東京都景観条例に基づき、あらかじめ知事への届出（国の機関又は地方公共団体が行う場合は通知）を行うことが必要となる。

イ　建築物等における色彩の基準

届出制度における景観形成基準の一つとして、建築物等における色彩の基準を定め、都市全体として落ち着きと視覚的に統一感のある街並みの形成を誘導している。色彩基準は、景観法に基づく変更

命令の対象とし、ＪＩＳ規格に採用されている「マンセル表色系」を用いている。

図表 2-4-10　景観基本軸・景観形成特別地区等位置図



※１　国会議事堂、迎賓館、絵画館及び東京駅の眺望を保全する区域　　※２　皇居周辺地域の景観誘導区域

ウ　屋外広告物の表示等の制限

屋外広告物条例の活用を図り、屋外広告物の規制と建築物等についての景観誘導を一体的に行っていく。そのため、景観計画で定める景観形成特別地区では、屋外広告物条例に定める一般的な基準に加えて、地域特性を踏まえた良好な景観形成のための基準を定めている。

エ　景観重要公共施設

景観計画では、良好な景観の形成に重要な公共施設について、整備に関する事項を定めている。

現在、景観計画に定めている景観重要公共施設は、以下のとおりである。

図表 2-4-11　景観重要公共施設　　（令和８年４月１日現在）

景観重要道路	①行幸通り ②青山通り ③甲州街道
景観重要都市公園	①日比谷公園 ②浜離宮恩賜庭園 ③上野恩賜公園 ④国営昭和記念公園 ⑤井の頭恩賜公園 ⑥小石川後楽園 ⑦旧岩崎邸庭園 ⑧水元公園 ⑨小金井公園
景観重要河川	①隅田川 ②神田川 ③小名木川 ④旧中川 ⑤多摩川
国民公園	①皇居外苑 ②新宿御苑

(4) 都独自の取組

ア　大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度

都市再生特別地区や市街地再開発事業等、都市開発諸制度等を適用する建築物は、大規模で周辺の景観に与える影響が大きいため、事業化に合わせて、良好な景観に資するよう、計画を適切に誘導する必要がある。このため、都市計画決定や建築基準法の許認可等を伴う大規模建築計画等を対象に事前協議制度を導入し、事業の企画・提案などの段階から景観に関する協議を行うこととしている。

都市再生特別地区の事前協議については、事業者の優れたデザイン力を積極的に生かした良質な建築デザインを創出し、周辺開発にも効果を波及させ、都市再生緊急整備地域内の魅力ある景観形成を牽引していくため、専門家の意見を求めることとしている。

イ　国会議事堂等の眺望の保全に関する景観誘導

首都の象徴性を意図して造られた建築物は、その周辺も含め、今日においてもなお風格のある景観を形成している。今後とも、その建築物を中心とする眺望が損なわれることのないよう景観計画に位置付け、周辺で計画される建築物等の規模、色彩等を適切に誘導することとしている。

ウ　文化財庭園等の眺望の保全に関する景観誘導

江戸時代を中心に造られた庭園内からの眺望が保全されるよう景観計画に位置付け、周辺で計画される建築物等の色彩等を適切に誘導することとしている。保全対象庭園として、12庭園が指定されている。

エ　皇居周辺の風格ある景観誘導

皇居周辺地域は、江戸城下の骨格を継承し、我が国の近現代化の過程で首都を象徴する建築物が造られ、二重橋周辺や濠を見通す眺望など、外国の首都と比べても遜色のない見事な景観を備えている。風格ある皇居周辺地域の美しい景観が損なわれることのないよう景観計画に位置付け、建築物のデザイン評価指針に基づく協議などを通じて、地域内の都市づくり活動を適切に誘導することとしている。

オ　歴史的建造物の保存等による景観形成

歴史的景観を特徴付け、地域のイメージの核となる景観上重要な歴史的建造物を選定し、保存を図るとともに、歴史的景観保全の指針を策定し、歴史的景観の保全を推進している。都選定歴史的建造物として111件、特に景観上重要な歴史的建造物等として80件を選定している（令和８年４月１日現在）。

これらの歴史的建造物については、ＤＸを活用して、その魅力に関する情報発信の強化を図り、その効果を所有者の保存意欲の向上や支援に繋げる取組を進めている。

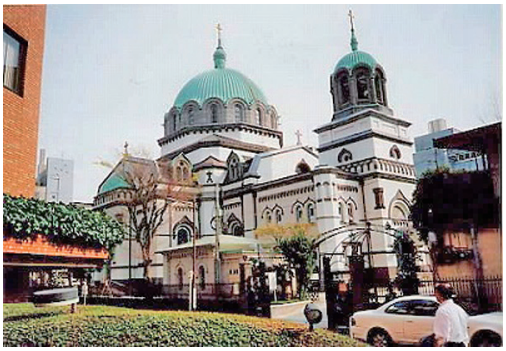
今後さらに、銭湯などの都民に身近な歴史的・文化的価値を有する建造物の保存・活用に向けて、現行の支援制度の見直しを検討する。また、魅力的な歴史的建造物の保存活用を促進するため都選定歴史的建造物の助成制度の見直しを検討する。

景観計画では、都市開発諸制度（69ページ参照）を活用した歴史的建造物の保存や利活用を推進することとしている。

図表2-4-12 都選定歴史的建造物



図表2-4-13　特に景観上重要な歴史的建造物等



2　屋外広告物の許可・規制誘導

看板やネオンサインなどの屋外広告物については、良好な景観の形成、風致の維持と公衆に対する危害の防止を目的として制定された東京都屋外広告物条例により許可・規制を行っている。

(1) 許可や規制に関する事務

屋外広告物法では、屋外広告物の許可や規制に関する事務は都道府県が行うこととしている。都内では、都が条例の制定に係る事務等を行い、区市町(独自に条例を制定した八王子市及び町田市を除く。）が事務処理の特例により許可事務、違反広告物対策等を行うなど、都と区市町で適切な役割分担により、許可や規制に関する事務を行っている。

図表 2-4-14　屋外広告物許可権者別許可実績

	令和7年度			
	区	市町	都	
			多摩建	支庁
広告塔	648	75	190	1
広告板	11,721	3,127	2,325	11
はり紙・はり札	128 (8,557)	0	0	0
立看板	8 (45)	22 (45)	0	0
電柱利用	219 (77,289)	8 (10,746)	5 (39,702)	0
標識利用	113 (3,568)	5 (87)	43 (497)	0
その他	3,276	261	355	0
計	16,113	3,498	2,918	12

(注) 多摩建：多摩建築指導事務所。( )は物件数を示す。

(2) 地域特性を生かした景観形成と屋外広告物の規制

ア　東京都景観計画に基づく規制

東京都景観計画において、文化財庭園等周辺や水辺地区を良好な景観を形成する上で特に重要な地区（景観形成特別地区）に指定し、屋外広告物の表示及び設置について当該地区独自の規制を定めるとともに東京都屋外広告物条例を改正し、条例を根拠にした実効性のある規制とした。

イ　地区計画などを活用した地域独自の屋外広告物の規制

地域の個性や魅力を生かした広告景観を創出することができるよう、広告誘導地区を制度化し、平成20年に江戸川区一之江境川親水公園沿線地区で地域ルールを初めて実施して以降、千代田区、墨田区、足立区、品川区及び文京区でも実施している。

ウ　プロジェクションマッピング活用地区の指定

まちの活性化やにぎわいの創出等に向け、公益イベント等で活用する取組が広がっており、東京の魅力向上につなげていく観点から、地域の特性に応じた活用を図るため、令和元年度に東京都屋外広告物条例を改正し、プロジェクションマッピング活用地区の指定や表示の取扱いに係る規定を設け、令和２年12月に天王洲地区を活用地区として指定した。

(3) 広告宣伝車対策

都内の繁華街を過度な発光などを伴い走行する広告宣伝車は、良好な景観を損ない、交通事故を引き起こす懸念がある。東京都屋外広告物条例では、交通安全上の危険がある広告の表示を禁止し、また、デザイン審査を受けることを求めているが、都内を走行する広告宣伝車の多くが、都条例が適用されない都外ナンバーであることから、令和６年３月に同条例施行規則を改正し、同年６月から、都内を走行する都外ナンバーの広告宣伝車に対しても都条例を適用することとした。また、令和６年５月には九都県市で連携して広告宣伝車規制に関する広報や、「道路運送車両の保安基準」の遵守に関する普及啓発について国に

要望を行うなど、共同の取組を実施した。今後も、都内を走行する都外ナンバーの広告宣伝車への都条例施行規則適用について、ホームページやチラシを用いて普及啓発を行っていく。

⑷ 看板等の飛散防止に向けた点検強化の促進

都は、風水害の頻発化・激甚化に備えるため、「ＴＯＫＹＯ強靭化プロジェクト」において、強風対策として看板等の飛散防止に向けた点検強化を促進することとしている。

都は一定規模以上の看板等の継続等の許可申請時には、安全点検を実施の上、屋外広告物の点検報告書を提出することが義務付けられているが、令和７年３月に東京都屋外広告物条例施行規則を改正し、点検項目を明確化・具体化するなど、点検報告書の様式を変更した。

令和８年４月に同条例改正施行規則が施行され、運用を開始したところであり、今後も、業界団体とも連携しながら、広告主等への周知啓発を行い、点検強化の促進を図っていく。

⑸ 違反対策

違反広告物対策として、東京都屋外広告物条例において許可取消、行政措置命令、命令不服従事実の公表や罰金・過料を課すなどの罰則制度を定めるとともに、許可を受けた広告物に屋外広告物許可済みシール（標識票）の貼付を義務付けるなど、違反広告物の表示・掲出の防止を図っている。

さらに、広告業者に対する指導を的確に行うため、屋外広告業登録制を導入している（令和８年３月31日現在、2,714件登録）。

また、都民の都市景観に対する意識の高揚を図るため、ボランティアを始め、区市、警視庁、道路管理者、業界団体などとともに「捨て看板の共同除却」を東京マラソン開催前等に毎年実施している。

⑹ 屋外広告物の規制と活用に向けた検討

屋外広告物については、社会経済情勢の変化や技術の進歩など、環境の変化に適切に対応していく必要がある。令和８年４月に東京都広告物審議会へ諮問を行い、今後、屋外広告物の規制と活用について検討を進めていく。

第５節　脱炭素等に配慮した都市づくり

１　脱炭素に配慮した都市づくり

〔総務部　企画技術課〕

東京のこれからの都市づくりについては、東京が高度に成熟した都市として、ＡＩやＩｏＴなどの先端技術も活用しながら、ゼロエミッション東京を目指していくために、エネルギー負荷の少ないまちづくりへの誘導、環境負荷の少ない交通体系の形成、CO_2吸収や熱負荷の低減に資するまちづくり、水素エネルギーの社会実装化など、都市全体での環境負荷の低減等に取り組み、「成長」と「成熟」が両立した東京を実現していく必要がある。

【都市開発における脱炭素化の取組】

〔都市づくり政策部　広域調整課・開発企画課〕

大規模な都市開発は、都市機能の更新や都市空間の質の向上を図るだけではなく、ゼロエミッション東京の実現に向けて、東京の都市づくりの先導的な役割を果たす必要がある。

中核的な拠点地区などは、大規模建築物の建築並びに大規模開発による機能更新及び高度利用を図る必要があるエリアであり、今後は個々の建築物における先進的な環境技術や高レベルの省エネルギー仕様の導入が期待されるとともに、地域冷暖房の導入や再生可能エネルギーの活用により、地区・街区でのエネルギー利用の効率化を促進することが重要である。

都市再生特別地区を活用したプロジェクトでは、建築物の断熱性能や設備の省エネルギー性能を一定水準以上確保するとともに、再生可能エネルギー由来の電力利用の積極的な推進、地域冷暖房等による面的な取組によるエネルギーの効率的な活用等、ゼロエミッション東京の実現に向けた取組を誘導している。

また、都市開発諸制度の適用に際しては、建築物の断熱性能や設備の省エネルギー性能、再生可能エネルギーの変換利用、使用する電気の再生可能エネルギー率、エネルギーマネジメント、ＥＶ及びＰＨＥＶ用充電設備の設置が一定水準以上であること、地域冷暖房、コージェネレーションシステムの導入について検討することを適用条件としている（**69ページ参照**）。

【建築物の脱炭素化】

〔市街地建築部　建築企画課〕

2050 年のゼロエミッション東京や 2030 年のカーボンハーフの実現には、あらゆる分野において脱炭素行動を加速させていく必要がある。特に、都内CO_2排出量の約７割が建物関連によるため、都内の建築物のエネルギー消費性能の向上等は、脱炭素化に向け果たす役割は大きい。

国においては、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（以下「建築物省エネ法」という。）及び建築基準法等の改正により、令和５年４月に省エネ改修や再エネ設備設置に係る形態規制の合理化が行われた。令和６年４月、再エネ利用促進区域制度が創設されるとともに、CO_2の固定化に資する木材利用の拡大を見据えた防火規定の合理化が行われた。令和７年４月には全ての建築物において省エネ基準への適合が義務化された。

これらの省エネ化に向けた国の動向と東京の地域特性を踏まえ、建築物における脱炭素化に係る情報発信の強化、省エネ改修や区市町村における再エネ利用促進計画作成の支援、建築物における木材利用の拡大に向けた方策の検討など、都として必要な取組を進めている。

⑴ ホームページによる情報発信

建築物における脱炭素化に係る情報発信の強化を図るため、令和７年度に東京都建築物脱炭素化ポータルサイトを公開し、建築物省エネ法に基づく制度、補助制度、木造・木質建築物の事例等について情報発信を行っている。

⑵ 既存非住宅省エネ改修促進事業

既存非住宅のエネルギー消費性能の向上を促進するために、中小企業者等が実施する既存非住宅の省エネ診断、設計及び改修に対して、区市町村を通じた補助（既存非住宅省エネ改修促進事業補助金）を、令和５年度から実施している。区市町村の実施体制が整うまでの当面の間、都による直接補助を実施する。

(3) 区市町村における再エネ促進計画策定支援事業

再エネ利用促進区域制度を都内において広く活用するため、令和５年度に東京都建築物再生可能エネルギー利用促進計画策定指針を策定した。本指針は区市町村の促進計画に当たっての基本的な考え方などを整理し、取りまとめたものである。

また、再エネ利用促進計画を策定する区市町村に対する補助（区市町村における再エネ促進計画策定支援事業補助金）を令和６年度から開始している。補助事業を活用し、区市町村の促進計画策定の支援を行うことで、再エネ利用設備の設置の促進を図っていく。

(4) 建築物の構造木質化の拡大促進事業

炭素の固定化に向けた木材の利用拡大を促進するため、国産木材にて中・大規模の建築物の構造木質化を図る建築主等に対する補助を令和５年度から実施している。

構造木質化において、防耐火構造の大臣認定が必要となる場合に、その取得費用を補助（構造木質化に係る大臣認定取得費用補助金）する。また、構造木質化で木材を現しで使用するためには内装制限の規定への対応が必要となるが、この規定を適用しないために設置するスプリンクラー設備等の費用を補助（構造木質化の推進に係るスプリンクラー設備等設置補助金）する。

いずれの補助も、補助事業を活用した先行事例の紹介等をすることで、木材の利用拡大の普及啓発を図っていく。

【水素エネルギーのまちづくりへの実装】

〔総務部　企画技術課〕
〔市街地整備部　企画課〕

まち全体の脱炭素化を複合的・重層的に進めるため、選手村地区で得た水素エネルギーに関する知見・ノウハウ、委託調査結果等を活用し、まちづくりにおける脱炭素・水素実装化に向けた関係機関との協議を実施していく。

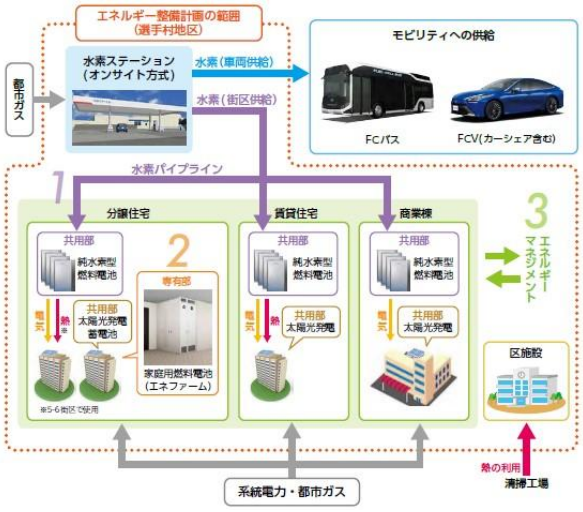
【晴海五丁目西地区（選手村地区）における水素利用等】

〔市街地整備部　企画課〕

晴海五丁目西地区（選手村地区）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、系統電力や都市ガスに加えて水素や熱などを重層的に組み合わせて利用することで、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。

このうち水素エネルギーについては、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。

図表 2-4-15　選手村地区エネルギー整備計画の範囲



また、分譲住宅の全住戸に家庭用燃料電池と蓄電池が設置され、災害などによる停電時にも各住戸が自立して電力を確保するほか、街全体のエネルギーマネジメントによりエネルギーの見える化や分析・需要予測を行い、蓄電池や太陽光発電、純水素型燃料電池などを組み合わせて最適なピークカットを行っている（105～106ページ参照）。

2　地域冷暖房施設の普及

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

地域冷暖房とは、一定地域の建物群に、プラントで製造した冷水、温水、蒸気等の熱媒を導管を通して供給し、冷房、暖房、給湯等を行うシステムをいう。

地域冷暖房施設の普及は、汚染物資の低減による環境の保全、効率的なエネルギー供給による省エネルギー化、熱源設備の一元管理による防災性の向上、個別建物の熱源機器設置スペース削減による省スペース化等の効果がある。

また、近年、地球温暖化防止の観点から、熱源として、下水道等の未利用エネルギーの活用が期待されている。

地域冷暖房施設は、都市計画法第11条において供給処理に係る都市施設として位置付けられており、令和８年３月31日現在、都内では72件が都市計画決定されている。

3　建設副産物対策の推進

〔都市づくり政策部　広域調整課〕

都内では、住宅や社会資本等の整備、更新等に伴い、建設発生土や建設廃棄物などの建設副産物が大量に発生しており、その発生を抑制するとともに、これらを建設資材として有効に活用し、環境に与える負荷の軽減と東京の持続的な発展を図る必要がある。

都は、建設副産物対策を総合的かつ計画的に行うため、「東京都建設リサイクル推進計画」（令和６年４月改定）、「東京都建設リサイクルガイドライン」（令和８年４月改定）等の指針類を策定し、積極的な取組を行っている。

また、「東京都建設副産物対策協議会」及び「東京都・区市町村建設副産物対策連絡協議会」を設置し、建設副産物対策を推進している。

なお、推進計画では建設資源循環を促進するための個別計画を定め、建設副産物の発生抑制、再使用、再資源化・縮減、再生建設資材の利用促進及び建設発生土の有効活用について、計画的かつ組織的に推進していくこととしている。

特に、コンクリート塊については、更なる建設資源循環に向けて、推進計画で目標を設定し実績を確認するとともに、都県をまたがる広域的な視点で検討を行いながら、官民で一層連携し、適切なリサイクルを推進していく。また、その他の建設資材についても、有効な再利用に向けて、利用実態や課題を把握していく。

(1) 建設発生土対策

都における建設発生土対策は、推進計画やガイドラインに基づき、①発生予測量の把握、②発生量の抑制、③再利用・再生利用の促進、④適正処理の確保等の具体的な取組を進めている。

また、都や区市町村などを対象として「公共工事土量調査」を毎年度実施し、その結果を基に、公共工事からの建設発生土、建設泥土等の工事間利用や受入機関の活用等の調整を行っている。

くわえて、資源有効利用促進法省令の改正及びストックヤード運営事業者登録規程（国土交通省）の創設に伴い、令和６年度から、新たな建設発生土対策として、民間施設の活用、建設発生土の搬出先、調達先調査及び調査結果のホームページ公表による国登録ストックヤード運営事業者の利用を推進している。

なお、「東京都建設発生土再利用センター（江東区海の森三丁目4番50号）」では、建設発生土の仮置きや、改良土の生産を行い、それらを都内の公共工事などで活用してきたが、新たな建設発生土対策を踏まえて、同センターは令和８年度末で終了を予定している。

⑵ 建設廃棄物対策

都における建設廃棄物対策は、①発生抑制、②再使用・再生利用の促進、③再資源化施設の活用、④再資源化により得られた物の活用、⑤適正処理の推進等の具体的な取組を進めている。

また、「東京都建設泥土リサイクル指針」など、個別品目に応じたきめ細やかな対策も推進している。

⑶ 建設リサイクル法への対応

平成12年に「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）」が公布された。

一定規模以上の建設工事について、工事の届出、建設資材に係る分別解体、特定建設資材廃棄物の再資源化等が義務付けられている（171ページ参照）。

都では、建設リサイクル法の円滑な運用と適正な実施の確保を目的として、特定行政庁と「東京都・特定行政庁建設リサイクル法に関する連絡協議会」を設置している。

協議会では、庁内の関係各部（所）が役割分担の下、国・特定行政庁等との連絡調整、情報共有、指針の策定、書類作成等に関する手引の作成、届出書の審査、パトロールの実施、ＰＲ活動等を積極的に行っている。引き続き、協議会での連携を密にし、更なる分別解体や再資源化の適正実施、不適切な解体工事の防止に取り組んでいく。

⑷ グリーン購入法への対応

平成12年に「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）」が公布された。都では、東京都建設副産物対策協議会の下に「建設グリーン調達部会」を設置し、都関連の建設工事における再生建設資材などの環境物品等の調達推進に取り組んでいる。主な取組として、「東京都環境物品等調達方針（公共工事）」（令和８年４月改定）を策定するとともに、都が発注した建設工事等を対象に建設グリーン調達実績調査を行い、その結果の公表を行っている。

第6節　東京 2020 大会のレガシーを生かした都市づくり

都市整備局は、東京 2020 大会の確実な成功に向け、ハード・ソフトの両面にわたる取組を実施してきた。今後は、こうした取組を都市のレガシーとして発展させていく。

1　競技施設等を生かしたまちづくり

⑴ ベイエリアのまちづくり（第２部第２章　77 ページ参照）

競技施設の多くが集積したベイエリアにおいて、都心を中心とする内陸部と東京臨海地域とを一体的

に捉えながらまちづくりを進め、東京圏全体の活力を向上させていく。

(2) 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）（第2部第2章　103～104 ページ参照）

選手村として使用された晴海五丁目西地区において、都心に近く海に開かれた立地特性を生かして、子育て世代や高齢者、外国人など多様な人々が交流し、生き生きと生活できるまちづくりを進め、市街地再開発事業は令和７年度末に完了した。

また、水素エネルギーなどの活用による環境先進都市のモデルとなるまちを目指した取組を行っている。

(3) 神宮外苑地区のまちづくり　**（第２部第２章　90 ページ、第２部第４章　140 ページ参照）**

風格のある都市景観と外苑内の樹林による豊かな自然環境を生かしながら、スポーツクラスターと魅力ある複合市街地の実現に向けたまちづくりに取り組む。

２　臨海地域における交通ネットワークの充実（第２部第３章　119～123 ページ参照）

交通需要の増加に速やかに対応し、地域の発展を支える新しい公共交通機関として、都心と臨海地域とを結ぶＢＲＴの導入を進めるとともに、同じく都心部と臨海部を結ぶ基幹的な交通基盤、いわば背骨としての役割を期待する都心部・臨海地域地下鉄等の鉄道ネットワークの充実を図る。

３　スムーズビズの定着（第２部第３章　124 ページ参照）

テレワークや時差 Biz などのスムーズビズの取組を継続して行い、多様化するライフスタイルにも対応しながら、誰もが生き生きと働くことのできる新しいワークスタイルや企業活動の東京モデルを確立する。

４　ユニバーサルデザインのまちづくり

(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**（第２部第２章　107 ページ参照）**

基本構想や移動等円滑化促進方針（マスタープラン）の作成に取り組む区市町村を財政的に支援する。

(2) 鉄道駅等のバリアフリー化の推進　**（第２部第２章 108 ページ参照）**

ホームドア整備により、利用者の安全性の向上を図るとともに、エレベーター等により、ホームから駅出入り口まで段差なく移動できるルートを確保する。

(3) ターミナル駅における乗換え案内等の充実に向けた取組　**（第２部第３章 127 ページ参照）**

新宿駅などの主要ターミナル９駅における案内サインの改善やバリアフリー化を、他のターミナル駅に展開していく。

第２部　第５章

建築行政と開発規制

第１節　建築行政の概要

〔市街地建築部　建築企画課〕

建築行政は、建築基準法及び関係法令に基づき、建築確認や許可等を通じて、個々の建築物について安全、防災、衛生等の面から一定の規制を行うとともに、都市計画で定められた地域・地区等の土地利用計画に即した建築規制を行うことにより、秩序ある都市の形成を目指すものである。

１　建築指導事務の所管区分

特別区の区域において、都は、①延べ面積が10,000㎡を超える大規模建築物、②法令等により知事の許可を要する建築物に係る事務等を行っており、特別区は、①延べ面積が10,000㎡以下の建築物の確認及びこれに係る許可等の事務、②建築協定の認可事務等を行っている。

多摩地域では、八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、小平市、町田市、日野市、国分寺市及び西東京市（以下「建築主事を設置している11市」という。）がそれぞれの市の区域内における建築物に関する事務を行っており、都は、この11市を除いた多摩地域及び島しょ地域における建築物に関する事務を行っている（**巻末資料Ⅵ－２参照**）。

なお、都では人口15万人以上の市を対象に建築行政の事務移管を進めている。

また、都は、広域自治体として、都内における建築行政の一体的かつ効率的な運用を目指し、建築主事を置く区市や国を含めた関係行政機関との連絡調整に努め、建築関係法令等の施行に伴う運用上の手続の改善や、法令解釈の統一化など、公平で透明性の高い建築行政の推進に努めている。

２　建築基準法等の動向

建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的としている。建築物やその他の工作物の建築等に関する基本法として、昭和25年に制定されて以降、災害や事故の発生、社会経済状況の変化等に対応して、幾度となく改正が行われてきた。

近年では、平成25年に東日本大震災において大規模空間を有する建築物の天井が脱落した事案が多数生じたことから、建築物等の更なる安全性を確保するため、天井脱落対策やエスカレーターの脱落防止対策等に関する施行令改正などが行われた（**53ページ参照**）。

平成30年には、最近の大規模火災や防火関連の技術開発をめぐる状況等を踏まえ、建築物・市街地の安全性の確保、既存建築ストックの活用、木造建築物の整備の推進などの社会的要請等に対応するための法改正が行われた。

令和４年には、建築物分野の省エネ対策の徹底、吸収源対策としての木材利用拡大等を通じ、脱炭素社会の実現に寄与するため法改正が行われ、令和５年４月に既存建築物における省エネ改修工事の円滑化が図られるよう形態規制の合理化など一部の規定が施行された。令和６年４月、再エネ利用促進区域制度が創設されるとともに、CO_2の固定化に資する木材利用の拡大を見据えた防火規定の合理化が行われた。令和７年４月には全ての建築物において省エネ基準への適合が義務化されるとともに、建築確認等の審査特例の縮小や木造建築物の壁量基準等の見直しがなされた。

3　東京都建築安全マネジメント計画

都は、建築規制の実効性や建築物の安全性を確保することを目的として、平成23年に「東京都建築安全マネジメント計画」を策定し、建築確認検査等の的確な実施、建築物の適切な維持保全や安全性の向上、事故の未然防止等の施策に取り組んできた。

令和８年３月に、社会状況の変化に伴う新たな課題を踏まえ、令和８年度から令和12年度までを対象期間として計画を改定し、行政運営の効率化及び都民サービスの向上を図りつつ、建築物の安全性の確保に向けた取組を計画的かつ総合的に推進してきた。

4　東京都建築安全条例

建築基準法では、地方の気候・風土の特殊性又は特殊建築物の用途・規模により、法だけでは安全・防火・衛生の目的を達し難いと認める場合等には、地方公共団体が条例で制限を付加することを認めている。

東京都建築安全条例では、敷地と道路の関係、崖、防災構造、特殊建築物（学校、共同住宅、劇場等）等に関する制限を付加している。

直近では令和７年３月に改正し、既存建築物の用途変更の円滑化や建築技術の進展等に対応し、また、近年の建築基準法改正にも対応した。

5　建築行政におけるデジタルトランスフォーメーション（ＤＸ）の推進

〔市街地建築部　建築企画課・建築指導課〕

(1) 建築行政手続のデジタル化

都は、デジタルを活用した効率的で利便性の高い行政サービスを提供するため、デジタルトランスフォーメーションを推進しており、建築行政においても手続のデジタル化を進めている。

建築物の安全性を確保する上で重要な手続である建築確認については、一連の手続全体をオンラインでカバーできる建築確認等電子申請システムを適切に運用するとともに、その周知に努め、電子申請率の向上を図る。また、民間の指定確認検査機関や区市も含めた関係者の統一的な取組を図っていく。さらに、建築確認のデジタル化を契機として、申請図書の保存期間の延長について検討を進める。

令和８年３月に全般運用開始した定期調査・検査報告電子システムについても、登録利用者増加を目指し、リーフレット配布等の普及啓発を図る。

建築計画概要書の閲覧等については、建築計画概要書等電子閲覧システムを適切に運用するとともに、その周知に努め、都民によるオンライン上で建築計画概要書の閲覧、台帳記載事項証明発行申請を促す。

(2) 建築行政における BIM の活用促進

産官学の幅広い関係者（学識経験者、自治体、建築設計・生産者の団体・企業、確認検査機関、国、BIM ソフトウェアベンダー等）による「建築確認における BIM 活用推進協議会」での検討と連携し、国と都の役割分担を明確化した上で、建築行政の立場から、建築物のライフサイクルを通じた BIM の活用促進を図る。

6　建築審査会の開催等

〔市街地建築部　調整課〕

(1) 東京都建築審査会

建築基準法に基づく許可に当たっての同意のほか、特定行政庁や建築主事等の処分又はこれに係る不作為に不服がある場合に提起される審査請求に対する裁決、知事の諮問事項の調査審議及び関係行政機関への建議を行うための知事の附属機関として、建築基準法第78条第１項の規定に基づき、東京都建築審査会を設置している（**巻末資料Ⅵ－３、Ⅶ－３参照**）。

なお、特別区及び建築主事を設置している11市にもそれぞれ建築審査会が設置されている。

(2) 公聴会

知事が用途規制の緩和に係る建築許可をする場合には、建築基準法第48条第15項の規定に基づき、あらかじめ利害関係者の出席を求め、公開による意見の聴取（公聴会）を行わなければならない。令和７年度の公聴会開催回数は７回、取扱件数は14件であった。

第２節　建築物の確認、許可、指導等

1　建築物の確認、許可、指導等

(1) 建築物の確認

〔市街地建築部　建築指導課〕

建築物を建築しようとする場合、建築主は、事前にその建築計画が建築基準法を始めとする建築関係法令に適合しているか否かの審査を受ける必要がある。建築確認を行う権限を持つ者は、知事又は区市町村長から任命された一定の資格を有する職員（建築主事）及び国土交通大臣等の指定を受けた指定確認検査機関である。令和８年４月１日現在、都の区域で業務を行う指定確認検査機関は37である。建築主が国、都道府県等又は建築主事を置く区市町村である場合には、建築主は、工事に着手する前に建築計画を建築主事又は指定確認検査機関に通知（計画通知）しなければならないこととされている。

なお、保有水平耐力計算等の高度な構造計算を行っている建築物は、構造計算の内容が基準に適合しているかを確認申請とは別に指定構造計算適合性判定機関に申請し、判定を受けなければならない。令和８年４月１日現在、都の区域で業務を行う指定構造計算適合性判定機関は13である。

確認申請又は計画通知を審査した結果、その建築計画が適法であれば確認済証を交付し、建築主は工事に着手することができる。

また、一定の規模及び構造の建築物は、当該工事の施工中の中間検査が義務付けられている。

さらに、工事完了後、建築主事又は指定確認検査機関は、建築主からの申請に基づき完了検査を行い、法令等の規定に適合していれば検査済証を交付する。

建築計画に昇降機等が含まれている場合などでは、別に確認申請書を提出するなど、上記と同様の手続が必要である（**巻末資料Ⅵ－４・５参照**）。

一定規模以上の広告塔、擁壁、遊戯施設などの工作物にも建築基準法の手続等が準用され、確認申請等が必要である。

(2) 建築物の許可

［市街地建築部　建築企画課・建築指導課］

建築基準法で原則的に禁止されている事項であっても、法の趣旨に反しないものとして特定行政庁の許可を受けた場合は建築することができる。この許可には、道路と敷地との関係（建築基準法第43条）、道路内の建築物（第44条）、用途規制（第48条）、容積率（第52条）、日影規制（第56条の２）、総合設計（第59条の２）等の規定がある。

特定行政庁が許可を行う場合には、あらかじめ建築審査会の同意を得なければならない。

令和７年度の許可件数は、市街地建築部所管分が116件、多摩建築指導事務所所管分が98件、合計214件である。

ア　用途規制の緩和の許可

建築基準法第48条では、都市計画で定める用途地域及び用途地域の指定のない区域に対し、建築可能な建築物の用途が定められており、原則として、これらの用途以外の建築物を建築することはできない。

しかし、その建築物が公益上やむを得ないもの、その建築物が建築されても周辺の住居の環境を害するおそれがないものなど、一定の条件を満たす場合には、例外的に建築を許可することができる。

令和７年度の許可件数は、市街地建築部所管分が16件、多摩建築指導事務所所管分が７件、合計23件である。

イ　日影による中高層建築物の高さの制限の許可

日照等の良好な住環境の保全を図るため、日影について一定の規制を加えることを目的として、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」を昭和53年から施行している。この条例は、対象区域ごとに日影の規制値及び測定面を定めている。日影規制に適合しない既存不適格建築物における日影の影響の少ない増改築については、建築基準法第56条の２第１項の規定に基づき許可するなど、規制を緩和している。

令和７年度の許可件数は、市街地建築部所管分が３件、多摩建築指導事務所所管分が１件、合計４件である。

ウ　総合設計の許可（総合設計制度）等

総合設計制度は、建築敷地の共同化及び大規模化による土地の有効かつ合理的な利用の促進と公開空地等公共的な空地・空間の確保によって、市街地環境の整備改善を図ることを目的とした許可制度である。一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地を有する建築計画について、その計画が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善に資すると認められる場合に、建築基準法第59条の２第１項又は長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第１項に基づき、容積率、道路斜線等を緩和している。

総合設計には、一般型のほかに、老朽共同住宅の建替え促進を目的とする「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」、長期優良住宅の普及促進を目的とする「長期優良住宅型総合設計」がある。また、マンション再生法容積率等許可制度は、要除却等認定マンションの除却・建替え又は更新を促進し、公開空地の確保や良好な市

街地住宅の供給等により市街地環境の整備改善を図ることを目的とした許可制度である。マンション再生法第163条の59第１項に基づき、総合設計制度と同様に容積率を緩和している。

令和７年度の許可件数は６件である（**69・70・71ページ参照**）。

(3) 建築物の指導等

ア　違反建築物の取締り

〔市街地建築部　建築指導課〕

違反建築物に対しては、①住民からの通報、②建築監視員等担当職員のパトロール、③官公署からの連絡等により摘発・是正指導等の取締りを実施している。違反是正の実効性を上げるためには、違反建築物の早期発見が特に重要であることから、現地調査による違反建築物の早期発見及び早期是正に努めている。

また、毎年10月に違反建築一斉パトロールを実施し、違反建築物の摘発及び是正並びに違反建築防止の啓発を行っている。

令和７年度の違反建築物摘発件数は、市街地建築部所管分が33件、多摩建築指導事務所所管分が21件であり、過年度摘発分を含め令和７年度に是正されたものは、市街地建築部所管分で20件、多摩建築指導事務所所管分で22件である。

イ　建築工事施工計画等の審査及び指導

建築基準法第12条第５項及び東京都建築基準法施行細則第14条に基づき、木造以外の建築物のうち地上３階以上で延べ面積500㎡を超えるものについては、指定確認検査機関における確認分を含め、建築工事施工計画報告書（鉄骨を含む場合は、別に鉄骨工事施工計画報告書）の提出を義務付けている。

この建築工事施工計画報告制度は、建築物の安全性を確保するため、着工前に、鉄骨、コンクリート、鉄筋等の使用する材料ごとに必要な試験・検査及び工事の施工方法について、上記報告書、関連する要領書等の提出を求め、法令及び諸基準に基づき審査し、必要な指導を行うものである。令和７年度の審査件数は、市街地建築部所管分が158件、多摩建築指導事務所所管分が75件、合計233件である。

また、施工管理体制等の提出を求め、適切な品質が確保されるよう別途審査を行っている。

なお、同施行細則第15条の４の規定に基づき、地上３階以上の建築物については、中間検査及び完了検査時に施工結果報告書の添付が義務付けられている。

ウ　試験機関・検査機関の登録制度

〔市街地建築部　建築企画課〕

この制度は、コンクリートの圧縮試験、鉄筋圧接部の引張試験等を行う試験機関（Ａ類は設計基準強度36N/㎟以下、Ｂ類は設計基準強度36N/㎟を超えるコンクリートを扱う機関）並びに鉄骨溶接部の外観検査、超音波探傷検査、鉄筋継手の外観検査、超音波検査等を行う検査機関について、一定の人員・設備を有し、公平性のある機関をあらかじめ審査し、登録することで、建築工事施工結果報告書の審査業務の合理化を図ることを目的とするものである。令和８年４月現在の登録件数は、試験機関（Ａ類）23機関、試験機関（Ｂ類)11機関、鉄骨溶接部検査機関24機関及び鉄筋継手検査機関20機関である。

エ　検査済証交付前の仮使用

〔市街地建築部　建築指導課〕

工事中における建築物の使用は、避難施設等の機能が十分発揮されないこともあるため、災害時の被害が大きくなるなど、問題が多い。こうした被害を未然に防止するため、建築基準法第７条の６及び第18条第38項に基づき、知事又は指定確認検査機関が認定した場合に限り、検査済証交付前の仮使用が認められている。令和７年度の認定件数は、市街地建築部所管分が30件、多摩建築指導事務所所管分が１件、合計31件である。

オ　建築工事現場の危害防止

建築工事現場の危害防止については、工事施工者等を対象に毎年「建築工事現場の危害防止講習会」を行っているほか、チラシを配布することなどにより周知徹底を図っている。

また、各工事現場では必要な個別指導も行っている。

２　建築物・防火設備・建築設備・昇降機に関する定期調査・検査報告

〔市街地建築部　建築企画課〕

(1) 建築物・防火設備に関する定期調査・検査報告

不特定又は多数の人が利用する特殊建築物等（ホテル、デパート、病院、飲食店、共同住宅等）は、構造の老朽化、防火避難施設の不備、建築設備の作動不良などにより、大きな事故や災害を招くおそれがある。こうした事故等を未然に防ぎ建築物等の安全性を確保するため、建築基準法では、特殊建築物等の所有者又は管理者に対して、定期的に専門の技術者がその状況を調査し、その結果を特定行政庁に報告するよう義務付けている。これにより建築物の維持保全状態を把握し、不適切事項があった場合は改善指導等を行っている。

平成 28 年６月からは、随時閉鎖又は作動できる防火設備について、建築物の定期調査から独立し、専門家による詳細な検査を行い、その結果を特定行政庁に報告するよう義務付けている（**巻末資料Ⅵ－６参照**）。

(2) 建築設備・昇降機に関する定期検査報告

建築基準法施行令第 16 条及び東京都建築基準法施行細則第 12 条で定める以下の建築設備・昇降機については、設置後の災害防止と安全確保のため、当該設備の所有者等からの毎年定期の検査結果報告を踏まえ、事故の防止と改善指導に努めている。

・特殊建築物等に設けられた排煙設備、換気設備、非常用の照明装置及び給排水設備（東京都建築基準法施行細則第 12 条関係）
・エレベーター（労働安全衛生法施行令第 12 条第６号に規定するエレベーターを除く。）
・エスカレーター
・小荷物専用昇降機（昇降路の出し入れ口の下端が室の床面より高いものを除く。）
・建築基準法第 88 条第１項で規定する遊戯施設昇降機等

なお、エレベーターなどについては、死亡事故が発生したことなどを受け、平成 21 年の建築基準法改正により、エレベーターの戸開走行保護装置や地震時管制運転装置の設置義務化、機器の耐震性能の強化、定期検査報告制度の規制強化などが盛り込まれた（**巻末資料Ⅵ－６参照**）。

3　建築動態統計調査

建築動態統計調査は、建築物の着工動態を明らかにする建築着工統計調査（統計法に規定する基幹統計）及び建築物の滅失動態を明らかにする建築物滅失統計調査から成っており、建築及び住宅に関する基礎資料を得ることを目的とするものである。

これらの調査は、建築基準法第 15 条第１項に基づく建築工事届、建築物除却届等から、建築物の着工状況（建築主、構造、用途、床面積の合計、工事費予定額等）、住宅の着工状況（資金、建て方、利用関係等）及び建築物の滅失状況（除却原因、損害見積額等）を把握するものである（**巻末資料Ⅵ－７・８参照**）。

4　関係法令等による指導

(1) 建設リサイクル法による登録・届出

〔市街地建築部　建設業課・建築指導課〕

特定建設資材に係る分別解体、特定建設資材廃棄物の再資源化の促進などを図るため、建設リサイクル法が制定されている。都はこの法律に基づき、解体工事業者の登録受付及び対象建設工事の届出（公共工事の場合は通知）受理を行っている。

令和８年３月 31 日現在の登録業者数は 2,331 件であり、登録簿を一般の閲覧に供している。

届出及び通知の対象建設工事は、80 ㎡以上の建築物の解体、500 ㎡以上の建築物の新築・増築、１億円以上の建築物のリフォーム等及び 500 万円以上のその他工作物に関する工事（土木工事等）であり、令和７年度の対象工事の届出及び通知の件数は、市街地建築部所管分が 1,625 件、多摩建築指導事務所所管分が 3,872 件、合計 5,497 件である（**161 ページ参照**）。

(2) 建築物の省エネルギー対策の推進

〔市街地建築部　建築企画課・建築指導課〕

建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（建築物省エネ法）は、社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物の省エネ性能の向上等を図るため、非住宅建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置と、誘導基準に適合した建築物の容積特例等の誘導措置を一体的に講じている。

令和４年６月に公布された「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」に伴う建築物省エネ法、関係省令等の改正により、令和４年 10 月に誘導基準が引き上げられ、令和６年４月からは大規模の非住宅建築物（2,000 ㎡以上）の省エネ基準が引き上げられた。令和７年４月からは原則全ての建築物において省エネ基準への適合が義務化され、令和８年４月からは、中規模の非住宅建築物（300 ㎡以上 2,000 ㎡未満）の省エネ基準が引き上げられた。

(3) 住宅宿泊事業法の運用

〔市街地建築部　建築企画課〕

住宅宿泊事業を営む者の業務の適正な運営を確保するため、平成 30 年６月に住宅宿泊事業法が施行された。都はこの法律に基づき、建築基準法に関する相談対応等を行っている。

5　中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整

〔市街地建築部　調整課〕

建築紛争（中高層建築物の建築に伴い生じた、周辺の生活環境に及ぼす影響に関する紛争）の迅速かつ適正な解決を図るため、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に基づき、中高層建築物の建築計画に関し、標識の設置、近隣関係住民に対する説明会の開催等の指導を行うとともに、発生した建築紛争については、当事者の申出に応じ、あっせん又は東京都建築紛争調停委員会による調停を行っている（**巻末資料Ⅵ－９、Ⅶ－３参照**）。

なお、建築主事を設置している 23 特別区（延べ面積が 10,000 ㎡以下の中高層建築物を対象）及び 11 市は、それぞれ条例等を制定し、建築紛争の解決を独自に図っている。

第３節　建設業者・建築士の指導等

1　建設業者の指導等

建設業を営む者の資質の向上、建設工事の請負契約の適正化、建設工事の発注者の保護等、建設業の健全な発展を図るため、建設業法が制定されている。都は、この法律に基づき、建設業の許可、関係書類の閲覧、経営に関する客観的事項の審査（経営事項審査）、建設工事請負契約に係る紛争調整等の事務を行っている。

(1) 建設業の許可及び関係書類の閲覧

〔市街地建築部　建設業課〕

建設業を営もうとする者は、軽微な建設工事のみを請け負うことを業とする場合を除き、国土交通大臣又は都道府県知事の許可を受ける必要がある。軽微な建設工事とは、工事１件の請負代金の額が、建築一式工事にあっては1,500万円未満の工事又は請負代金の額にかかわらず延べ面積が150㎡未満の木造住宅工事、建築一式工事以外にあっては１件の請負代金が500万円未満の工事である。都は、経営業務の管理責任者、専任技術者、財産的基礎の有無等を審査した上で許可を行っている（**巻末資料Ⅵ－10参照**）。

また、建設業者の事業内容等を調査できるように、都知事許可業者の提出書類を公衆の閲覧に供しており、令和７年度の閲覧件数は72,099件である。

(2) 経営事項審査

〔市街地建築部　建設業課〕

経営事項審査は、公共工事の入札に参加する建設業者の企業力（経営規模、財務内容、技術力等）を審査する制度であり、この審査結果は公共工事発注機関が入札を実施する際の格付等に利用されている。平成７年以降、建設業法第27条の23により、軽微な建設工事や応急の建設工事以外の公共工事を直接請け負う建設業者に対し経営事項審査を義務付けている。

「建設業法第27条の23第３項の経営事項審査の項目及び基準を定める件の一部改正」（令和４年（国土交通省告示第827号）により、監理技術者講習受講者の経審上の加点内容の改正（令和４年８月15日施行）、「ワーク・ライフ・バランスに関する取組状況」の項目新設（令和５年１月１日施行）等の見直しがされた。

令和７年度の審査件数は、6,338件である。

⑶ 建設業許可等に係る窓口業務のデジタル化

〔市街地建築部　建設業課〕

国が構築した建設業許可・経営事項審査電子申請システムについて、令和５年10月から都において導入している。

⑷ 建設工事の請負契約に関する紛争の解決

〔市街地建築部　調整課〕

建設工事の請負契約に関する当事者間の紛争の解決を図るため、当事者の双方又は一方から申請があった場合に、建設業法に基づく東京都建設工事紛争審査会によるあっせん、調停及び仲裁を行っている（**巻末資料Ⅵ－11、Ⅷ－３参照**）。

⑸ 建設業者の指導監督

〔市街地建築部　建設業課〕

建設工事請負契約に関する不誠実な行為、建築基準法違反の建築物の施工など、建設業者が建設業法、建築基準法等の法令に違反する場合に行政指導・処分等を行っている（**巻末資料Ⅵ－12参照**）。

営業の停止又は許可の取消しを行ったときは、その旨を公告し、建設業者監督処分簿を備え付け、公衆の閲覧に供している。さらに、業界団体等を通じ、適正な業務の遂行について指導している。

また、建設業者に起因するトラブルについて、業者に対する指導や相談者に対する助言も行っている。

⑹ 住宅瑕疵担保履行法に基づく届出

〔市街地建築部　建設業課〕

住宅瑕疵担保履行法は、新築住宅の発注者や買主を保護するため、請負人（建設業者）や売主（宅建業者）に資力確保措置（保険への加入又は保証金の供託）を義務付けており、毎年３月31日の基準日から３週間以内に、所管行政庁へ資力確保措置に関する届出を提出することになっている。

なお、売主（宅建業者）からの届出については、住宅政策本部が所管している。

⑺ 浄化槽法による登録等

〔市街地建築部　建設業課〕

浄化槽法では、浄化槽工事業を営む者に知事への登録を義務付け、その登録申請書を閲覧に供している。

なお、既に建設業法に基づく土木工事業、建築工事業又は管工事業の許可を受けている業者は、知事への届出によって足り、浄化槽法による登録の必要はない。

令和７年度における新規・更新登録件数は４件、届出件数は４件である。

⑻ 建設工事従事者の安全及び健康の確保の推進に関する東京都計画

〔市街地建築部　建設業課〕

建設業の果たす役割の重要性や建設業における重大な労働災害の発生状況等を踏まえ、平成28年12月、

建設工事従事者の安全及び健康の確保の推進に関する法律（平成28年法律第111号）が制定された。

都は、同法第９条に基づき、令和２年３月、東京の建設現場の現状と課題、建設工事従事者の安全と健康を確保するための基本的な方針、講ずべき施策や具体的な取組等を掲げた「建設工事従事者の安全及び健康の確保の推進に関する東京都計画」を策定した。計画策定後の建設工事従事者に係る状況変化や、令和５年６月に国の基本計画が変更されたことなどを踏まえ、令和６年９月、東京都計画を変更した。

２　建築士の指導等

〔市街地建築部　建築企画課〕

⑴ 建築士

ア　建築士の試験

都では、指定試験機関である公益財団法人建築技術教育普及センターが二級建築士試験及び木造建築士試験を実施している。都における令和７年度の申込者数は、二級建築士試験は3,122人、木造建築士試験は21人である。

イ　建築士の登録

二級建築士及び木造建築士の登録事務は、一般社団法人東京建築士会が指定登録機関として行っている。令和８年３月31日現在、東京都知事登録の二級建築士は93,416人、木造建築士は647人である。

ウ　建築士の処分

建築士の業務の適正化を図るため、二級建築士及び木造建築士に対し、建築士法の規定に基づき懲戒処分等を行っている。令和７年度は、二級建築士12名を行政指導の文書注意としている。

⑵ 建築士事務所

ア　建築士事務所の登録

都における建築士事務所の登録事務は、一般社団法人東京都建築士事務所協会が指定事務所登録機関として行っている。都における令和８年３月31日現在の登録件数は、一級建築士事務所12,155件、二級建築士事務所1,482件、木造建築士事務所２件、合計は13,639件である。

イ　建築士事務所の処分

都は、建築士事務所の業務の適正化を図るため、建築士事務所の開設者等に対し、建築士法の規定に基づき監督処分等を行っている。令和７年度は、一級建築士事務所１件を行政指導の文書注意としている。

⑶ 東京都建築士審査会の運営

建築士法第28条に基づき、知事の附属機関として東京都建築士審査会を設置している。

この建築士審査会は、建築士及び建築士事務所に対する処分の同意と、二級建築士試験及び木造建築士試験に関する方針の決定などを行っている（**巻末資料Ⅷ－３参照**）。

第４節　宅地開発に対する規制等

民間の宅地造成及び開発に対しては、宅地造成及び特定盛土等規制法、都市計画法に基づいてそれぞれ規制を行っている。

また、優良宅地・優良住宅の認定を行っている。

１　盛土対策（盛土規制法の運用）

〔市街地整備部　区画整理課〕

静岡県熱海市で発生した土石流災害を契機に、宅地造成等規制法が抜本的に改正され、盛土等による災害から国民の生命・身体を守る観点から、盛土等を行う土地の用途（宅地、農地及び森林）や目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）」が令和５年５月に施行された。

都は、中間検査に関する更なる規制の強化等について必要な事項を定める法施行条例を新設するとともに、令和６年７月に新たな規制区域を都内ほぼ全域に指定し、新制度の運用を開始した（**巻末資料Ⅵ－13参照**）。

この規制区域内において一定規模以上の盛土等を行う場合は、あらかじめ知事等（23区、八王子市及び町田市は区長又は市長）の許可を要し、盛土規制法に定める技術的基準に適合した盛土等を確保するため、知事等は必要な指導監督を行うとともに、所有者等に保全の努力義務を課している。

また、盛土規制法に基づく基礎調査（大規模盛土を含めた既存盛土の状況を把握するための調査）を推進しており、これまでに把握した既存盛土のおおむねの位置を既存盛土等分布マップとして公表している（巻末資料Ⅳ－14参照）。

さらに、不適格な宅地擁壁を有するなど危険な盛土等の解消や、地震時に滑動崩落の可能性があるとされた大規模盛土の解消に対する補助制度を適切に運用している。

不適正盛土対策については、警視庁や地元自治体等と連携した合同パトロールをはじめ各種イベント等により、不適正盛土の抑止につなげていく。

都独自の取組として、人目につきにくい山間部における不適正盛土を把握できるよう、令和６年度から、人工衛星データ等を活用した監視の本格運用を開始した。また、盛土等の情報を都民が直接投稿できるツールの活用も令和６年度から運用開始しており、今後、AXの推進に向け、衛星写真の地形改変箇所に対するAIによる自動抽出や、立ち入り困難な箇所等における盛土のドローン測量の試行、車載カメラ映像から盛土等を自動検知する技術検証など、都民の力や民間のデジタル技術等を活用しながら新制度の実効性を確保していく。

２　土砂災害防止法に基づく規制

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止法）は、土砂災害が発生するおそれがある土地の区域を明らかにし、区域ごとの警戒避難体制の整備を図るとともに、著しい土砂災害が発生するおそれがある土地の区域において一定の開発行為を制限し、建築物の構造規制に関する措置を定める等により、土砂災害防止のため対策の推進を図ることを目的としている。

(1) 土砂災害防止法の運用

同法に基づく基礎調査及び区域の指定は建設局が行っており、令和８年３月現在、警戒区域は17区25市５町８村、特別警戒区域は17区24市５町８村で指定されている。

(2) 特定開発行為の制限

特定開発行為とは、「特別警戒区域内で、他人のための住宅並びに災害弱者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設となるべき建築物を建築するために行う土地の区画形質の変更」であり、災害の未然防止の観点から、これらの特定開発行為について許可制により規制をしている。

特定開発許可に基づく規制事務は、各特別区、町田市及び八王子市については、事務処理特例条例により同区市で、その他の市町村（島しょ地域を除く。）については、多摩建築指導事務所が、土砂災害警戒区域等を指定している建設局と協議の下に同事務を処理している。

３　都市計画法に基づく開発行為の許可

開発許可制度とは、無秩序な市街化を防止し計画的に市街化を進めるため、市街化区域と市街化調整区域に区分したいわゆる「線引き」制度を担保し、公共施設の整備や排水設備等の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること及び市街化調整区域における市街化の抑制を目的とした制度で、一定規模以上の開発行為及び市街化調整区域における建築行為を行う場合には知事の許可が必要となっている（34ページ参照）。

規制対象となる開発規模は以下のとおりである。

(1)　市街化区域では500㎡以上

(2)　市街化調整区域では、原則として全ての開発行為（農林漁業用等の建築物を除く。）

(3)　非線引き都市計画区域（島しょ部の各都市計画区域）では3,000㎡以上

(4)　準都市計画区域では3,000㎡以上

(5)　都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域では１ha以上

また、市街化調整区域では建築行為等が制限されているが、都市計画法第34条第１号から第10号までに規定する建築物、同条第12号の規定に基づく「都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例（平成13年10月施行）」に規定する建築物、同法第14号の規定に基づく開発審査会の議を経た建築物等の建築における開発行為又は建築行為は、知事の許可を受ければ建築が可能となっている。

４　開発許可等及び盛土規制事務の委任並びに開発審査会

〔市街地整備部　管理課・区画整理課〕

開発許可等又は盛土規制法に基づく規制事務は、各特別区、町田市及び八王子市については、事務処理特例条例又は中核市への移行により、同区市が処理している。その他の市町村（島しょ地域を除く。）については、多摩建築指導事務所が同事務を処理している。

多摩建築指導事務所では、開発許可区域等のインターネット公開等、都民や関係事業者等の利便性の向上を目的とした情報提供の電子化に向けた取組を行っている。開発登録簿及び盛土規制法調書のインターネット公開並びに開発許可申請のオンライン化については、令和７年２月より運用を開始しており、令和８年３月より、盛土規制法許可申請のオンライン化を開始した。

また、都には、都市計画法に基づき、開発許可制度による許可等に係る審査請求の裁決及び市街化調整

区域の開発や建築制限等の許可申請に関する審議を行うため、知事の附属機関として東京都開発審査会が設置されている（**巻末資料Ⅶ－３参照**）。

なお、中核市である八王子市には、八王子市開発審査会が設置されている。

５　優良宅地及び優良住宅の認定

〔市街地整備部　区画整理課〕
〔市街地建築部　調整課〕

昭和48年の税制改正で、土地の投機的取引を抑制するため、土地譲渡益に対して重課する制度が創設された一方、その運用に当たっては、優良な宅地の供給を阻害しないための適用除外措置や税率低減の特例措置が設けられた。

譲渡に係る宅地造成が優良宅地と認定された場合には、長期譲渡所得課税の特例が適用される。認定は、宅地の所在地が特別区内では区長が、それ以外の区域では知事が行っている。

また、譲渡した土地に優良住宅と認定された住宅を建てた場合には、租税特別措置法によりその重課税に対して一定の軽減措置を受けることができる。認定は各区市町村長が行うが、建築物の所在地が市町村の場合、敷地面積が1,000㎡以上又は一団の住宅に該当する場合は知事が行う。

６　宅地開発無電柱化推進事業

〔市街地整備部　区画整理課〕

東京都無電柱化推進条例の施行や「都市開発諸制度」の改定における民間開発の機会を捉えた無電柱化の促進などの背景もあり、一般の開発行為についても無電柱化を検討する機運が高まっている。

支援策として、令和２年度から宅地開発時における無電柱化への補助制度を創設し、無電柱化に係る設計費及び工事費を補助しており、令和８年度には、開発区域面積が3,000㎡未満の事業に対し、補助上限額をこれまでの1,600万円から2,400万円に引き上げるなど、制度の拡充を図り運用している。

また、担い手の育成として、相談窓口の設置や事業者向けセミナーを開催するとともに、多くの事業者に取組を広げるため、無電柱化を推進する事業者を認定し、連携して普及啓発を行っている。

くわえて、一定の規制区域内で行われる宅地開発において、電柱等の新設を原則禁止とする「東京における宅地開発の無電柱化の推進に関する条例」を令和７年度末に制定し、本年10月末に施行する。

事業者への支援の強化と条例による規制の両輪で取組を進め、電柱のない安全安心な都市の実現に向け、宅地開発における無電柱化をより一層推進していき、2040年代には宅地開発における無電柱化が標準仕様となることを目指していく。

第２部　第６章

米　軍　基　地　対　策

第１節　米軍基地問題への対応

〔基地対策部　基地対策担当〕

１　都の基本姿勢

都内には、現在、７か所の米軍基地（米軍への提供施設及び区域）があり、その存在は、都民生活や地域のまちづくりに様々な影響を与えている。このため、都は、米軍基地の整理・縮小・返還に取り組むとともに、航空機騒音や事件・事故等、基地に起因する諸問題の解決に向け、地元区市町村、国、米軍等の関係機関との連携・調整を図っている。

特に、横田基地については、軍民共用化を目指し、調査検討及び関係機関との連絡調整を行っている。

２　米軍基地の整理・縮小・返還

昭和27年当時、都内には208か所の米軍基地があったが、都や区市町村等の多年にわたる取組を経て、順次、米軍基地の整理・縮小・返還が行われた。現在は、在日米軍司令部が置かれている横田基地（横田飛行場）など、７か所（総面積1,600ha）の米軍基地が所在している。米軍専用施設の面積としては1,318haであり、沖縄県、青森県、神奈川県に次ぎ、全国第４位の規模となっている。

図表2-6-1　都内米軍基地一覧　（令和８年１月現在）

施設名	所在地	用途	面積(ha)	管理
赤坂プレス・センター	港区	事務所、宿舎、ヘリポート	2.7	陸軍
横田飛行場	立川、昭島、福生、武蔵村山、羽村各市、瑞穂町	飛行場、住宅、学校、事務所	713.6 ＊(713.9)	空軍
多摩サービス補助施設	多摩市、稲城市	ゴルフ場、レクリエーション施設等	194.8	空軍
大和田通信所	清瀬市 （及び埼玉県新座市）	通信(通信施設)	24.7 ＊(119.9)	空軍
硫黄島通信所	小笠原村	通信(訓練施設)	663.0	海軍
ニューサンノー米軍センター	港区	宿泊施設	0.7	海軍
羽田郵便管理事務所	大田区	事務所	建物のみ	空軍

＊ 埼玉県域も含む基地全体の面積

３　国や米軍への要請活動等

(1) 国への提案要求

「令和８年度国の予算編成に対する東京都の提案要求」（令和７年11月）及び「令和９年度国の施策及び予算に対する東京都の提案要求」（令和８年６月）においては、都民生活の安全を守り、地域のまちづくりを推進する立場から、都内米軍基地の整理・縮小・返還（特に多摩サービス補助施設、赤坂プレス・センターの速やかな返還）、横田基地の軍民共用化の推進、横田空域及び管制業務の返還、日米地位協定の見直し、基地周辺の航空機騒音の軽減、基地内の環境対策の推進、地元自治体への財政支援、基地の運用に関する地元自治体への情報提供・意見聴取等の事項について、関係省庁に対して提案要求

を行った。

⑵ 横田基地に関する東京都と周辺市町連絡協議会

横田基地に関する諸問題の解決を図るため、東京都と周辺５市１町（立川市、昭島市、福生市、武蔵村山市、羽村市、瑞穂町）が緊密に連携し、協議する場として、「横田基地に関する東京都と周辺市町連絡協議会」（会長　東京都知事）を平成８年に設置した。都及び５市１町の合意の下に、国及び米軍への要請活動等を行っている。

⑶ 渉外関係主要都道府県知事連絡協議会（渉外知事会）

米軍基地の所在する他の道府県とともに「渉外関係主要都道府県知事連絡協議会」（会長　神奈川県知事）を組織し（15都道府県）、基地対策に関する共通の課題について検討し、国に対する要望活動等を行っている。

⑷ 航空機騒音の防止に向けた要請

毎年、横田基地及び厚木基地の周辺において、航空機騒音の実態把握のための調査を実施し（環境局所管）、その結果に基づき、国や米軍に騒音防止対策の推進を要請している。

また、空母艦載機の着陸訓練については、暫定訓練施設である硫黄島で実施されているが、天候等の事情により、横田基地及び厚木基地が代替訓練の候補地となることがある。このため、同訓練を両基地で実施しないよう求める要請を行っている。

⑸ 事件・事故の再発防止に向けた活動

米軍機の部品紛失や米軍関係者による事件等が発生した場合には、その都度、国や米軍に対し、原因究明や再発防止等を求める要請を行っている。

４　関係機関との連携

基地に起因する諸問題の解決に向け、都内関係自治体や庁内各局との連携を図っている。

⑴ 基地対策に係る都区市町村会議

区市町村（２区12市１町１村）及び関係各局が参加する「基地対策に係る都区市町村会議」を開催し、基地に起因する諸問題に関する協議や情報交換を行っている。

⑵ 基地対策連絡調整会議

基地対策全般に関わる庁内調整を図るため、関係局で構成する「基地対策連絡調整会議」を設置している。個別の課題については、各部会（基地関係事業調整部会、横田基地航空燃料漏出対策部会、横田基地軍民共用化検討部会、赤坂プレスセンター・ヘリポート使用調整部会）において検討を行っている。

第２節　在日米軍との連携

〔基地対策部　基地対策担当〕

１　災害時の米軍との連携

⑴ 東京都総合防災訓練

災害時における米軍との連携強化を図るため、東京都総合防災訓練において米軍の協力を得ている。平成13年度から29年度までは横田基地を、平成13年度、16年度から21年度まで及び25年度から28年度までは赤坂プレス・センターを訓練会場として使用した。

平成18年度からは米軍の参加を得て、在日米軍各軍のヘリコプター等による支援物資搬送訓練等を実施している。

また、平成24年度には島しょ総合防災訓練に米軍が初めて参加した。

なお、災害時の米軍の有用性については、東日本大震災における大規模な救援活動（トモダチ作戦）において実証された。横田基地においては、日米統合運用調整所が設置され、各地に展開する米軍の指揮、米政府や自衛隊との連絡が行われたほか、羽田・成田両空港が閉鎖された震災当日には、民間航空機11機の目的地外着陸（ダイバート）を受け入れた。

⑵ 災害時等における基地の使用協定

平成20年、災害時における救援物資等の搬送拠点として赤坂プレス・センターのヘリポートを使用できるよう、在日米陸軍と協定を締結した。これは、自治体による災害対応及びその準備のための在日米軍施設・区域への立入りに関する日米合同委員会合意（平成19年）に基づく、全国初の協定であり、平成25年度及び26年度には当該協定に基づく防災訓練を行っている。

また、平成27年８月、災害準備時（訓練）において横田基地を使用するための協定を横田基地第374空輸航空団との間で締結した。その後、平成30年９月まで当該協定を更新している。

⑶ 消防相互応援協定

昭和40年、横田基地司令官と周辺市町との間で、火災予防及び消火活動に関して、相互に援助し合い、お互いの利益を守ることを目的とした「消防相互応援協定」が結ばれた。その後、消防事務の東京消防庁への委託に伴い、昭和51年、横田基地司令官と東京消防庁との間で「消防相互応援協定」を締結し、火災等の災害に備えている。

２　救急患者搬送のためのヘリポート使用協定

平成19年、島しょ地域の救急患者を都心の病院へ搬送する際の拠点として赤坂プレス・センターのヘリポートを使用できるよう、在日米陸軍と協定を締結し、平成20年に運用を開始した。これにより、搬送時間が平均15分程度短縮された。

第３節　横田基地の軍民共用化の推進

〔基地対策部　横田基地共用化推進担当〕

横田基地の民間航空利用は、空港容量の拡大や首都圏西部地域の航空利便性の向上など、首都圏の空港機能を補完し、多摩の振興はもとより、首都圏ひいては日本経済の発展につながるものである。

横田基地の軍民共用化については、令和７年３月に策定された「2050東京戦略」において、「戦略18【インフラ・交通】５．都市間競争を勝ち抜く空港・港湾の整備」に位置付けられるとともに、「都市づくりのグランドデザイン」（平成29年９月策定）、「多摩振興アクションプラン」（令和７年３月策定）及び「多摩のまちづくり戦略」（令和７年３月策定）にも位置付けられている。

都は、基地周辺地域住民の生活の利便性向上や経済活性化に資する横田基地の軍民共用化の実現に向け、調査検討及び関係機関との連絡調整を行っている。

１　軍民共用化の意義

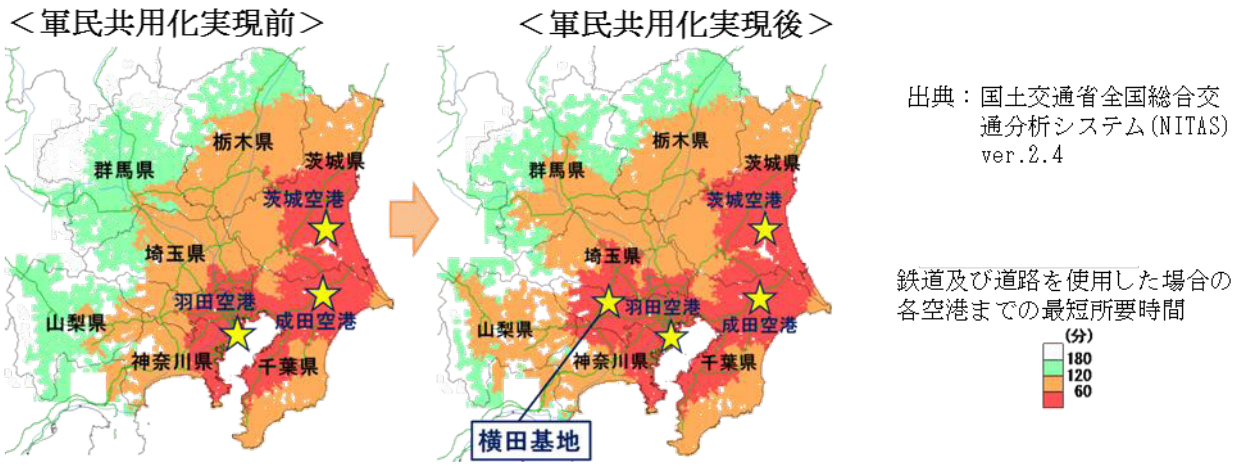
(1) 首都圏の空港容量の拡大

首都圏の空港容量は、羽田空港及び成田空港において段階的な拡大が行われているが、長期的な航空需要の増加に対応するためには、横田基地の軍民共用化も含めた首都圏空港機能強化策が必要である。

(2) 首都圏西部地域の航空利便性の向上

多摩地域及び近接する埼玉県、神奈川県、山梨県等の首都圏西部地域は、人口が多く、企業・事業所も集積している。横田基地の軍民共用化により首都圏西部地域で空港へのアクセス時間が短縮し、航空利便性が大幅に向上する。

図表2-6-2　空港へのアクセス所要時間の改善



⑶ 多様な航空需要への対応

東京の国際競争力を強化するため、グローバルな企業活動に不可欠なビジネスツールとして利用されているビジネスジェットの更なる受入体制の強化が必要である。横田基地の軍民共用化により、ビジネスジェットをはじめ、多様な航空需要への対応が強化される。

2　軍民共用化の推進に向けた取組

⑴ 関係省庁との協議等

横田基地の軍民共用化について、政府関係省庁と東京都の実務的な協議の場として平成15年に設置された「連絡会」において、日米協議の促進に向けて情報の共有化を図るとともに、協議や意見交換等を行ってきた。

⑵ 国の施策及び予算に対する提案要求

「令和８年度国の予算編成に対する東京都の提案要求」（令和７年11月）及び「令和９年度国の施策及び予算に対する東京都の提案要求」（令和８年６月）において、都は国に対して、政府関係省庁と都との「連絡会」を早期に開催し、着実に日米協議を進め、ビジネスジェットの受入れを含めて、横田基地の軍民共用化の早期実現を図ることを、提案要求している。

⑶ その他の取組

横田基地の軍民共用化の早期実現については、首都圏連合フォーラム（平成22年）にて、国において重点的に取り組むよう提言が行われ、九都県市首脳会議（平成25年）及び関東地方知事会（平成28年５月）等において、国への要望が決議された。

また、首都圏整備促進協議会（令和７年９月）において国へ提案・要望を行った。

巻　末　資　料

巻 末 資 料 目 次

Ⅰ　都市整備に関する基本的な計画

1　国土計画の体系 …… 191
2　土地利用基本計画の体系 …… 192
3　土地利用基本計画地域区分別面積 …… 193
4　都市計画の意義 …… 193
5　都市計画区域・市街化区域一覧表 …… 194
6　主な都市計画関係法令 …… 195
7　都市計画の内容 …… 196
8　都市計画の種類及び決定区分一覧表 …… 198
9　都市計画の決定手続 …… 200
10　地域地区等の面積表 …… 205
11　地域地区の種類（主なもの） …… 206
12　用途地域による建築物の用途制限 …… 208
13　東京都地籍調査実施状況 …… 209

Ⅱ　都市の強靭化

1　防災都市づくり推進計画 …… 210
2　不燃化特区制度と特定整備路線の取組 …… 212
3　地域危険度測定調査 …… 214
4　第９回　総合危険度ランク図 …… 215
5　避難場所・地区内残留地区・避難道路図 …… 215
6　避難場所・地区内残留地区・避難道路の指定 …… 215

Ⅲ　国際競争力の強化等に資する都市の再生

1　都市再生特別地区の都市計画決定状況 …… 216
2　土地区画整理事業のあらまし …… 217
3　都内の公共施行土地区画整理事業 …… 221
4　市街地再開発事業の仕組み …… 222
5　都施行市街地再開発事業全体計画表 …… 226
6　都市再生整備計画 …… 227

Ⅳ　人・モノの交流ネットワークの機能強化

1　羽田空港における国際線就航状況 …… 229
2　流通業務市街地整備計画現況表 …… 229

Ⅴ　快適な都市環境の形成

1　設定した優先整備区域による緑の保全・創出のイメージ（令和２年）　・・・・・・・・・・・・・・・・・　230

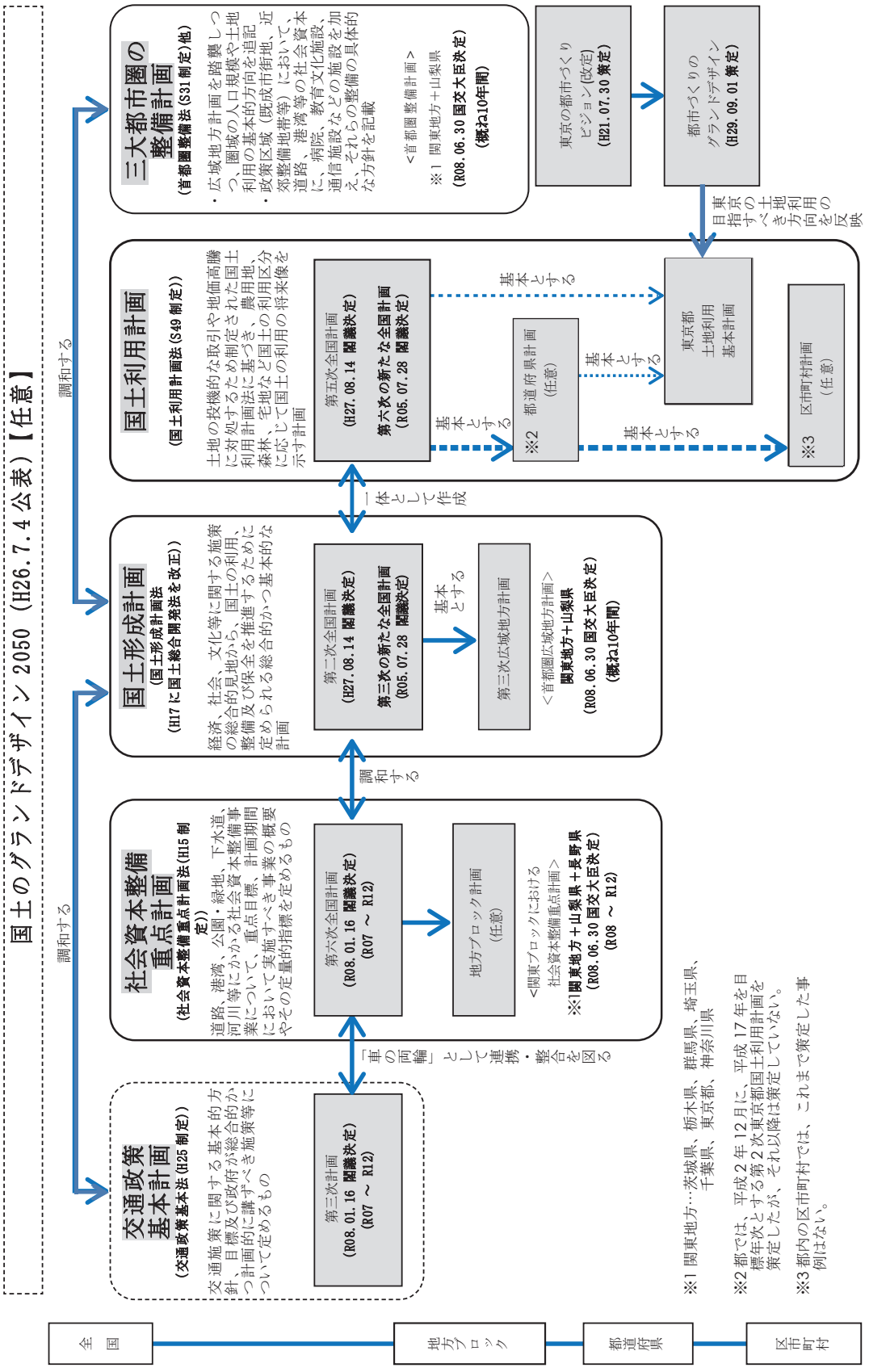
Ⅵ　建築行政と開発規制

1　建築規制（建築基準法関係）の体系　・・・・・・・・・・・・・・・・・

Ⅰ　都市整備に関する基本的な計画

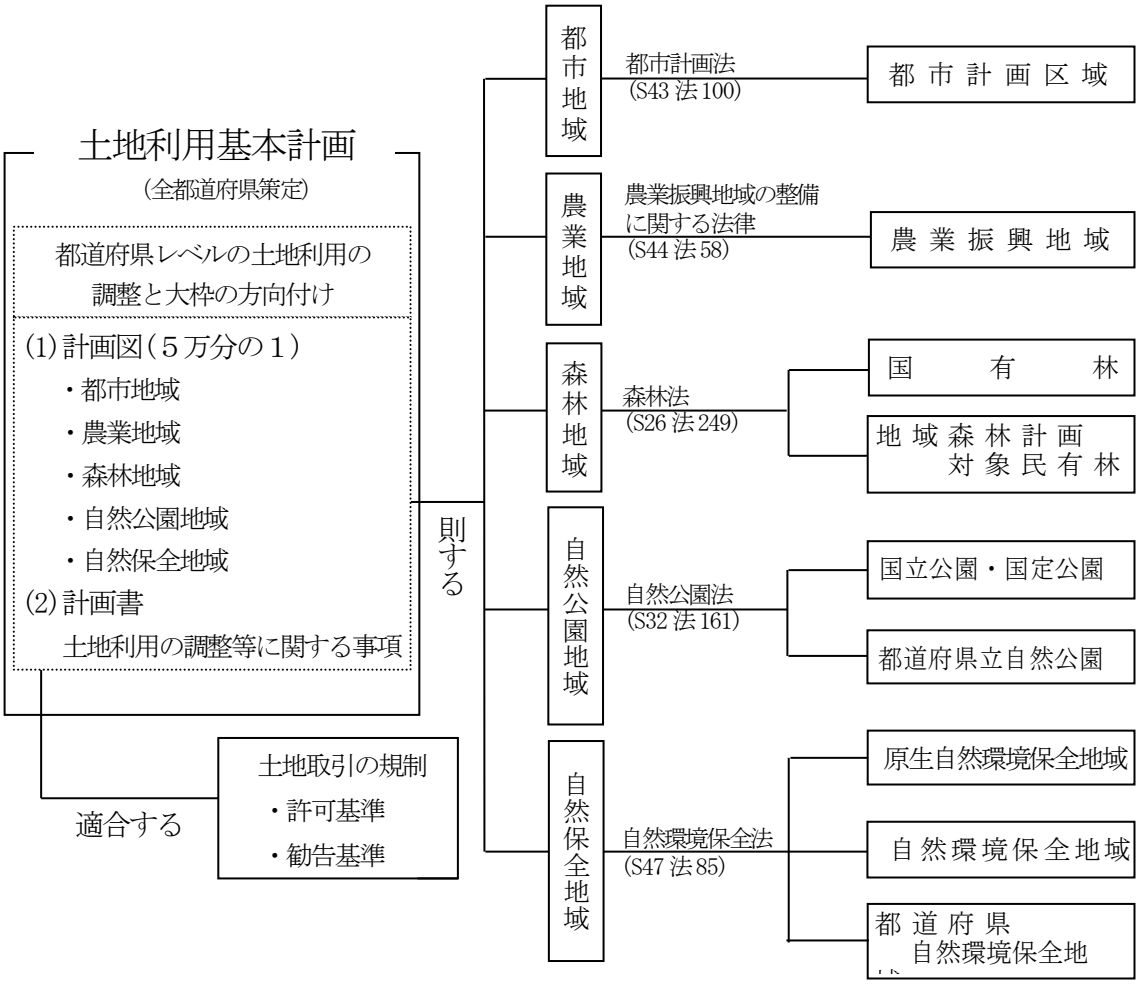
Ⅰ－１　国土計画の体系

〔都市づくり政策部　広域調整課〕



Ⅰ－２　土地利用基本計画の体系

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕



Ⅰ－３　土地利用基本計画地域区分別面積

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

（令和８年４月１日現在）

区　分　（主な土地利用規制法）		面　積（ha）	面　積（%）
五地域	都市地域（都市計画法）	174,541	79.3
	農業地域（農業振興地域の整備に関する法律）	13,874	6.3
	森林地域（森林法）	78,547	35.7
	自然公園地域（自然公園法）	79,886	36.3
	自然保全地域（自然環境保全法）	772	0.4
	計	347,620	――
白地地域		3,634	1.7
合計		**351,254**	**――**
都土地面積		219,994	100.0

（注）１　都土地面積は、令和８年１月現在の国土地理院が公表した資料による。
２　五地域区分の面積は、各個別規制法担当課の資料による。
３　白地地域の面積は、土地利用基本計画図上で計測したものである。
４　五地域は重複する部分があるため、計とは一致しない。
５　面積（%）は、都土地面積中の各地域の割合を示すものである。

Ⅰ－４　都市計画の意義

〔都市づくり政策部　都市計画課〕

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画である。

都市計画法の具体的な役割は、①都市計画のマスタープランに基づく一体的総合的な計画を定め、②区域区分及び開発許可制度により計画的な市街化を図るとともに、地域地区制による住居、商業、工業等の用途の適切な土地への配分や容積率の指定、建築確認等の規制を通して望ましい土地利用の実現を図り、③事業実施に支障を及ぼすような建築行為等の禁止、土地の先買い制度、事業用地の収用等により都市計画事業の円滑な推進を図るというものである。

都市計画は、住民の生活に大きな影響を及ぼすとともに、多くの行政機関と関係を有することから、都市計画法では、都市計画の案の作成において、必要に応じて公聴会、説明会等を開催し、住民及び利害関係人の意見を反映させること、都市計画の案の公告・縦覧を行い、住民及び利害関係人は意見書を提出できること、関係行政機関との協議等を行わなければならないことを定め、さらに、都市計画審議会の議を経ることとしている（**巻末資料Ⅰ－９参照**）。

なお、都市計画決定に定める都市施設及び市街地開発事業のうち一定規模以上のものは、都市計画決定に当たり環境影響評価を実施しなければならない。環境影響評価法及び東京都環境影響評価条例により、①環境影響評価その他の手続は都市計画決定権者が事業者に代わって行い、②都市計画審議会において都市計画案の付議と併せて環境影響評価書の付議を行う、③環境影響評価の準備書の公告と都市計画案の公告及び環境影響評価書の公告と都市計画決定の告示を併せて行うこととされ、これにより環境への配慮を行っている。

Ⅰ－５　都市計画区域・市街化区域一覧表

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

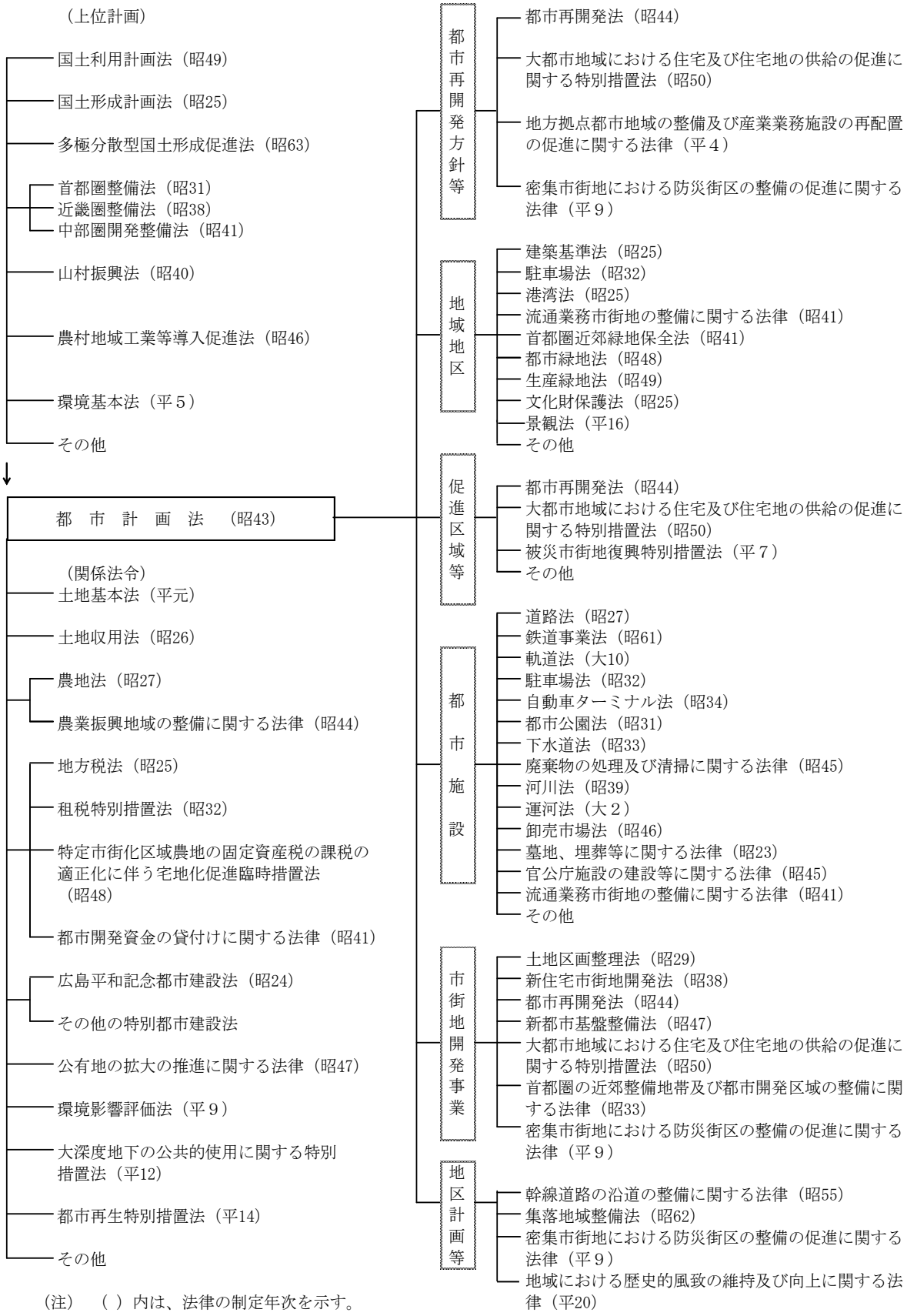
（令和8年4月1日現在）

都市計画区域の名称	区域指定の年月日	最終区域決定年月日	都市計画区域の面積 (ha)	市街化区域の面積 (ha)	適用
東京都市計画	大正11. 4.24	大正11. 4.24	62,240	58,484	千代田区ほか22区
八王子〃	昭和 4. 3.16	平成16. 6.24	18,631	8,150	八王子市
立川〃	昭和14.12.23	昭和48.11.20	5,330	4,243	立川市、東大和市、武蔵村山市
武蔵野〃	昭和14. 1.10	昭和42. 1. 1	1,076	1,076	武蔵野市
三鷹〃	昭和25.11. 3	昭和25.11. 3	1,646	1,646	三鷹市
府中〃	昭和14.12.23	昭和31.12.24	2,930	2,724	府中市
調布〃	昭和14.12.23	昭和14.12.23	2,803	2,640	調布市、狛江市
青梅〃	昭和14.12.23	昭和31.12.24	10,331	2,243	青梅市
昭島〃	昭和29. 5. 1	平成27.12. 1	1,715	1,397	昭島市
町田〃	昭和14. 3.31	令和 2.12. 1	7,159	5,479	町田市
小金井〃	昭和33.10. 1	昭和33.10. 1	1,132	1,132	小金井市
日野〃	昭和36. 8.29	昭和36. 8.29	2,742	2,243	日野市
小平〃	昭和37.10. 1	昭和48.11.20	2,045	2,045	小平市
国分寺〃	昭和39.11. 3	昭和39.11. 3	1,154	1,154	国分寺市
東村山〃	昭和17.12.22	昭和48.11.20	4,016	3,983	東村山市、清瀬市、東久留米市
国立〃	昭和42. 1. 1	昭和42. 1. 1	816	797	国立市
西東京〃	昭和42. 1. 1	平成16. 4.22	1,591	1,591	西東京市
福生〃	昭和32.12.28	平成27.12. 1	3,698	2,200	福生市、瑞穂町、羽村市
多摩〃	昭和38.11. 4	平成15. 1.31	3,904	3,601	多摩市、稲城市
秋多〃	昭和44. 3. 6	平成 2. 3. 9	10,147	1,532	あきる野市、日の出町
大島〃	昭和40. 1.23	令和 2.11.20	9,115	—	大島町
八丈〃	昭和48. 1. 5	令和 2.11.20	6,955	—	八丈島全域
三宅〃	昭和50. 8. 1	令和 2.11.20	5,548	—	三宅島全域
神津〃	昭和50. 8. 1	令和 2.11.20	1,855	—	神津島全域
新島〃	昭和50. 8. 1	令和 2.11.20	2,330	—	新島全域
小笠原〃	昭和49. 4. 1	令和 2.11.20	4,409	—	父島及び母島の各本島
合計			175,318	108,360	

（注）都市計画区域面積は、「全国都道府県区市町村別面積調」（令和８年１月１日国土地理院）及びGISデータを参考に算出

Ⅰ－６　主な都市計画関係法令

〔都市づくり政策部　都市計画課〕



（注）　（ ）内は、法律の制定年次を示す。

Ⅰ－７　都市計画の内容

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

都市計画法の手続に従い定められる法定都市計画は、以下の11種類である。

⑴　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）（法第６条の２）

都市計画区域については、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）を定めることとされており、また、都市計画区域に定められる都市計画は、当該都市計画区域マスタープランに即したものでなければならないとされている。

都市計画区域マスタープランには、①区域区分の決定の有無及び区域区分を定めるときはその方針を定めるものとし、②都市計画の目標並びに③土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針を定めるよう努める。

⑵　区域区分（法第７条）

都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、必要があるときは、市街化区域と市街化調整区域との区分を定める。市街化区域は、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域である。

⑶　都市再開発方針等（法第７条の２）

都市計画区域については、①都市再開発法の規定による都市再開発の方針、②大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法の規定による住宅市街地の開発整備の方針、③地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律の規定による拠点業務市街地の開発整備の方針並びに④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規定による防災街区整備方針で必要なものを都市計画に定めることができる。

また、都市計画区域に定められる都市計画は、都市再開発方針等に即したものでなければならないとされている。

⑷　地域地区（法第８条から第10条まで）

地域地区とは、都市における土地利用の全体像を示すもので、土地を住居地域、商業地域、工業地域など機能的に異なる地域・地区に区分し、建築物の用途、構造等を規制することにより、建築行為を誘導して、土地の合理的な利用を図るための制度である。基本的な地域地区として用途地域（13種類）がある。

⑸　促進区域（法第10条の２）

促進区域は、主として関係権利者による市街地の計画的な整備又は開発を促進する必要がある区域に定めることができる。土地所有者等に開発整備の努力義務を課し、一定期間内に実施されないときに、区市町村等の公的主体が権利者に代わって整備開発を実現する区域である。

促進区域は、市街地再開発促進区域、土地区画整理促進区域、住宅街区整備促進区域及び拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域の４種類がある。

⑹　遊休土地転換利用促進地区（法第10条の３）

遊休土地転換利用促進地区は、市街化区域内のおおむね5,000㎡以上の未利用の状態にある土地について、当該区域及び周辺の地域における計画的な土地利用の増進を図る上で著しい支障となっている場合に指定することができ、当該土地についての効果的な土地利用転換、有効かつ適切な利用を促進するものである。

(7)　**被災市街地復興推進地域**（法第10条の４）

被災市街地復興推進地域は、大規模な火災、震災その他の災害を受けた市街地において、緊急かつ健全な復興を図る必要のある地域について指定することができる。指定地域においては、災害発生の日から起算して２年以内、具体的な復興計画が定められる日までの間、土地の形質の変更又は建築物の建築等が規制される。

(8)　**都市施設**（法第11条）

都市施設とは、道路、公園及び下水道等、円滑な都市活動、都市生活者の利便性向上、良好な都市環境の確保のために必要な施設であり、都市の骨格を成すものである。都市計画法では、都市施設のうち必要なものを都市計画として定めることができるとしている。

都市施設の都市計画は、土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するように定めるとしている。

(9)　**市街地開発事業**（法第12条）

市街地開発事業は、一定の区域について、公共施設と宅地、建築物等を総合的な計画に基づいて一体的に開発し、又は整備を行うものである。

７種類ある市街地開発事業のうち、都においては土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業の４種類を都市計画決定して施行している。

(10)　**市街地開発事業等予定区域**（法第12条の２及び第12条の３）

市街地開発事業等予定区域は、全面買収方式により実施される市街地開発事業等において、事業の施行区域及び施行予定者等の計画の概要が固まった段階で都市計画として定めることができる。予定区域の計画は、大規模な面的開発事業等の適地を早い時期に確保するためのもので、計画が決定されると事業制限と同様の制限がかけられる。

当該予定区域の決定後、３年以内に都市計画決定を行い、さらに、告示後２年以内に事業認可又は承認の申請をしなければならないとされている。

(11)　**地区計画等**（法第12条の４から第12条の13まで）

地区計画等の都市計画は、一定のまとまりを持った地区において、地区施設、建築物の整備及び土地利用計画について、一体的、総合的に計画するものである。

地区計画等には、「地区計画」、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による「防災街区整備地区計画」、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による「歴史的風致維持向上地区計画」、幹線道路の沿道の整備に関する法律による「沿道地区計画」及び集落地域整備法による「集落地区計画」の５種類がある。

地区計画等において定めることができる都市計画は、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針、主として街区内の居住者等の利用に供される細街路や、小公園等の地区施設、用途の制限・建蔽率等の建築物に関する事項及びその他の土地利用の制限に関する事項である。これらは、他の都市計画に定められている内容を前提とし、地区の特性と整備方針に応じてきめ細かい都市計画として、内容をより強化し、又は必要に応じて緩和を図ることによって、良好な市街地の形成又は保全を図るものである。

Ｉ－８　都市計画の種類及び決定区分一覧表

都市計画の種類			東京都決定 ◎は大臣同意を要す		区市町村決定 (知事協議)		
			区部・多摩部	島しょ部		区部のみ都決定	島しょ部
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			◎	◎			
区域区分（市街化区域・市街化調整区域）			◎	◎			
都市再開発方針等	都市再開発の方針		○	○			
	住宅市街地の開発整備の方針		○	○			
	拠点業務市街地の開発整備の方針		○	○			
	防災街区整備方針		○	○			
地域地区	用途地域				○	○	○
	特別用途地区				○		○
	特定用途制限地域				○		○
	特例容積率適用地区				○	○	○
	高層住居誘導地区				○	○	○
	高度地区・高度利用地区				○		○
	特定街区				○	○1ha超	○
	都市再生特別地区		◎	◎			
	居住調整地域				○	○	○
	居住環境向上用途誘導地区				○	○	○
	特定用途誘導地区				○	○	○
	防火地域・準防火地域				○		○
	特定防災街区整備地区				○		○
	景観地区				○		○
	風致地区		○ 10m以上で2以上の区市町村が区域にわたるもの		○		○
	駐車場整備地区				○		○
	臨港地区		◎ 国際海運拠点港湾及び国際拠点港湾 ○ 重要港湾	◎ 国際海運拠点港湾及び国際拠点港湾 ○ 重要港湾	○		○
	歴史的風土特別保存地区		◎	◎			
	第一種・第二種歴史的風土保存地区		◎	◎			
	緑地保全地域		○ 2以上の区市町村が区域にわたるもの		○		○
	特別緑地保全地区		○ 10m以上で2以上の区市町村が区域にわたるもの		○		○
	緑化地域				○		○
	（近郊緑地特別保全地区）		(◎)				
	流通業務地区		○	○			
	生産緑地地区				○		○
	伝統的建造物群保存地区				○		○
	航空機騒音障害防止地区		○	○			
促進区域	市街地再開発促進区域				○		○
	土地区画整理促進区域				○		○
	住宅街区整備促進区域				○		○
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域				○		○
遊休土地転換利用促進地区					○		○
被災市街地復興推進地域					○		○
都市施設	道路	高速自動車国道・一般国道	◎	◎			
		都道府県道	○	○			
		区市町村道・その他			○		○
		首都高速道路	◎	◎			
		その他の自動車専用道路	○	○			
	都市高速鉄道 軌道（都市高速鉄道に該当するものを除く。）		◎	◎	○		○
	駐車場				○		○
	自動車ターミナル	一般自動車ターミナル			○		○
		その他の自動車ターミナル			○		○
	空港	空港法第4条第1項第2号空港	◎	◎			
		空港法第5条第1項に規定する地方管理空港	○	○			
		上記以外の空港			○		○

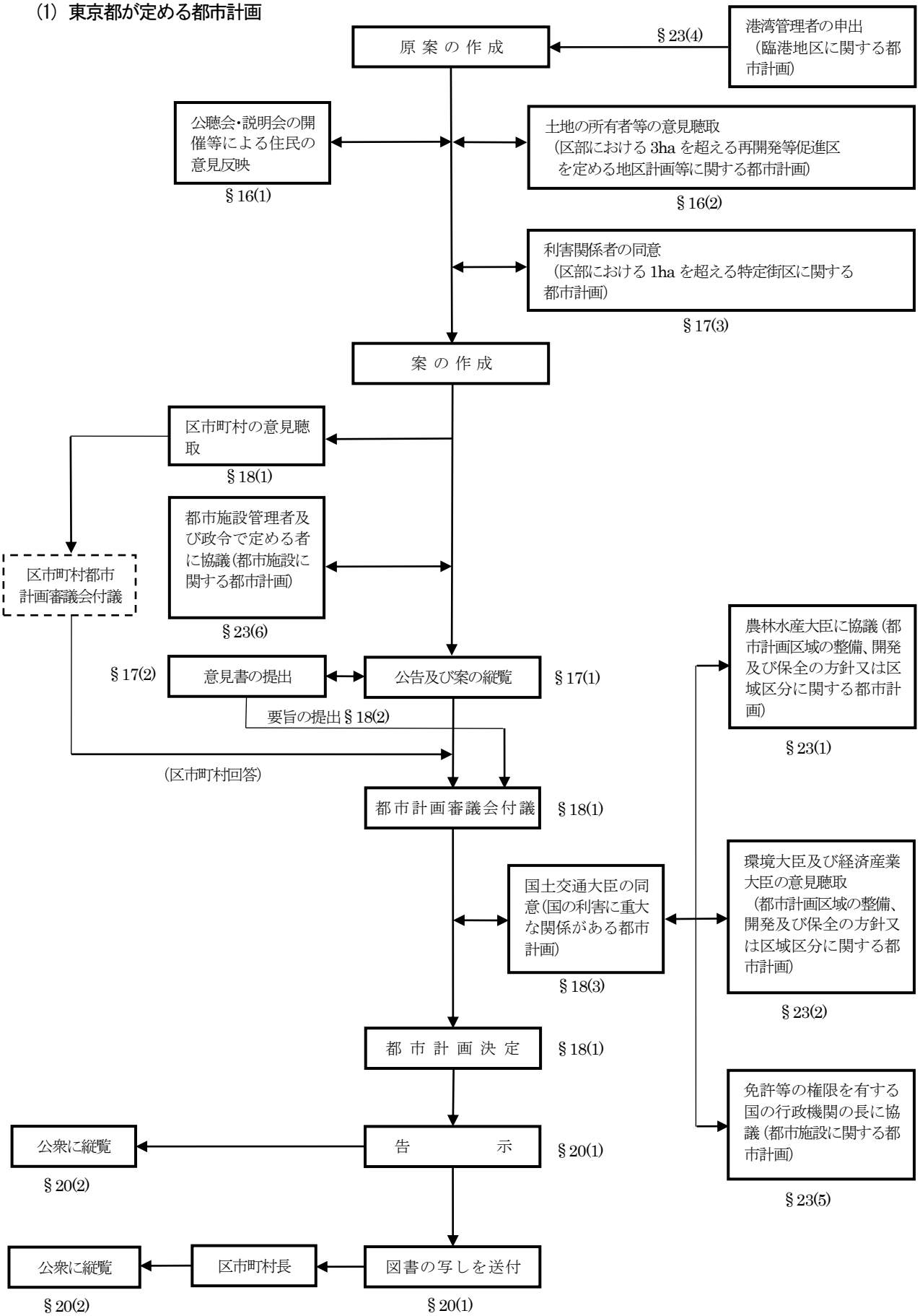
都市計画の種類			東京都決定 ◎は大臣同意を要す		区市町村決定 (知事協議)		
			区部・多摩部	島しょ部		区部のみ都決定	島しょ部
都市施設	公園・緑地		◎ 10ha以上で国が設置 ○ 10ha以上で都道府県が設置	◎ 10ha以上で国が設置 ○ 10ha以上で都道府県が設置	○		○
	広場		○ 10ha以上で国又は都道府県が設置	○ 10ha以上で国又は都道府県が設置	○		○
	墓園		○ 10ha以上で国又は都道府県が設置	○ 10ha以上で国又は都道府県が設置	○		○
	その他の公共空地（運動場等）				○		○
	水道	水道用水供給事業用	○	○			
		上記以外			○	○	○
	電気・ガス供給施設				○	○	○
	下水道	流域下水道	○				
		公共下水道	○2以上の区市町村の区域にまたがるもの		○	○	○
	汚物処理場・ごみ焼却場・ごみ処理場 産業廃棄物処理施設		○	○	○		○
	上記以外の供給施設・処理施設				○		○
	河川	1級河川	◎	◎			
		2級河川・運河	○	○			
		準用河川・水路			○		○
	大学・高等専門学校				○		○
	上記以外の学校				○		○
	図書館・研究施設・教育文化施設				○		○
	病院・保育所・医療施設・社会福祉施設				○		○
	市場・と畜場				○	○	○
	火葬場				○		○
	一団地の住宅施設				○		○
	一団地の官公庁施設		◎	◎			
	一団地の都市安全確保拠点施設				○		○
	流通業務団地		○	○			
	一団地の津波防災拠点市街地形成施設				○		○
	一団地の復興再生拠点市街地形成施設				○		○
	一団地の復興拠点市街地形成施設				○		○
	電気通信施設				○		○
	防風・防火・防水・防雪・防砂施設				○		○
	防潮施設				○		○
市街地開発事業	土地区画整理事業		○50ha超 ○3ha超 国の機関又は都道府県施行	○50ha超 ○3ha超 国の機関又は都道府県施行	○		○
	市街地再開発事業				○		○
	住宅街区整備事業		○20ha超 ○3ha超 国の機関又は都道府県施行	○20ha超 ○3ha超 国の機関又は都道府県施行	○		○
	防災街区整備事業				○		○
	新住宅市街地開発事業		○	○			
	工業団地造成事業		○	○			
	新都市基盤整備事業		○	○			
市街地開発事業等予定区域	新住宅市街地開発事業の予定区域		○	○			
	工業団地造成事業の予定区域		○	○			
	新都市基盤整備事業の予定区域		○	○			
	区域面積20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域				○		○
	一団地の官公庁施設の予定区域		◎	◎			
	流通業務団地の予定区域		○	○			
地区計画等(注)	地区計画				○		○
	（再開発等促進区を定めるもの）				(○)	(○3ha超)	(○)
	（開発整備促進区を定めるもの）				(○)		(○)
	防災街区整備地区計画				○		○
	沿道地区計画				○		○
	（沿道再開発等促進区を定めるもの）				(○)	(○3ha超)	(○)
	歴史的風致維持向上地区計画				○		○
	集落地区計画				○		○

(注) 地区計画等において、知事協議・同意は政令で定める事項に限る（都市計画法第19条第3項、同施行令第13条）。

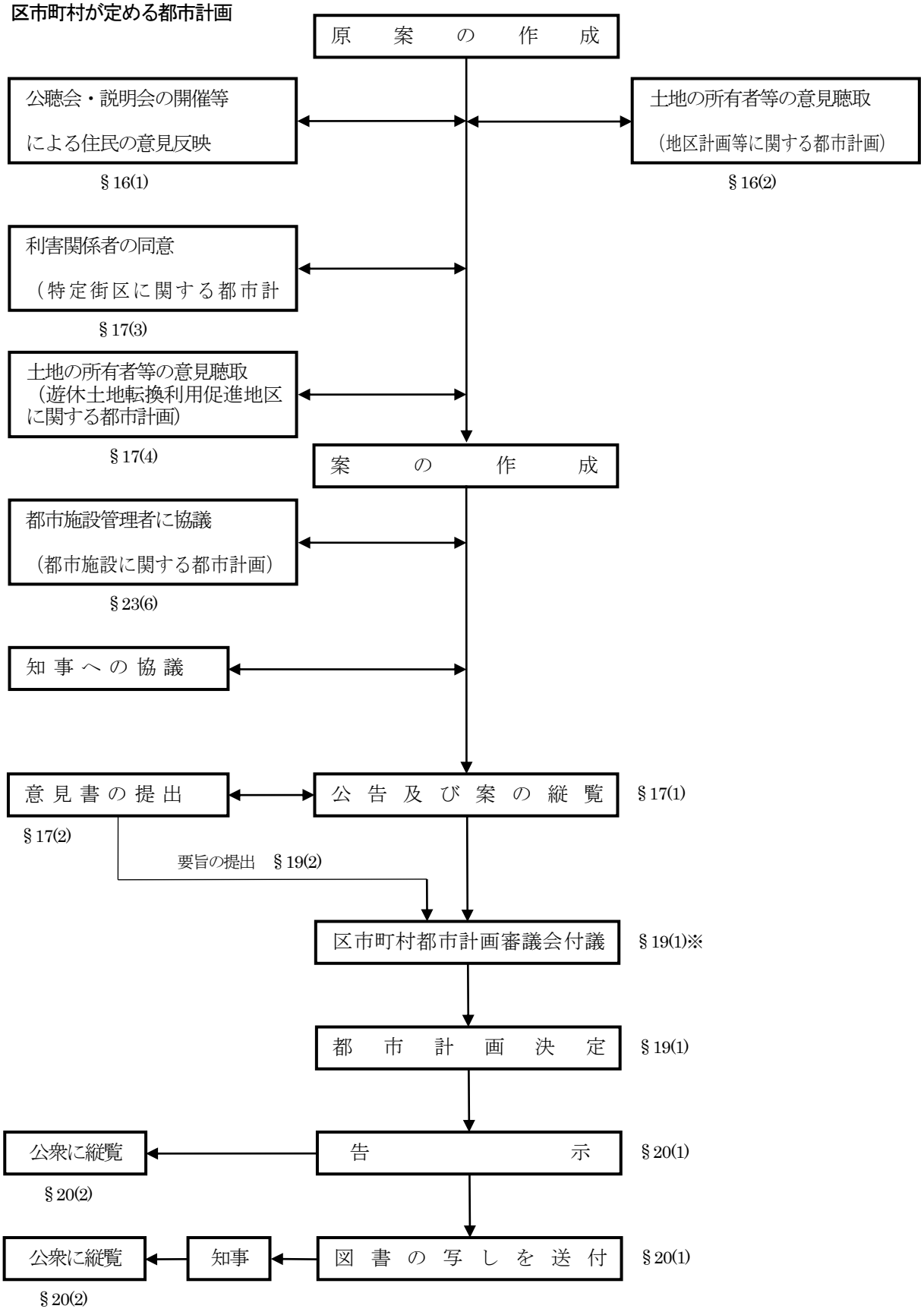
Ⅰ－９　都市計画の決定手続

〔都市づくり政策部　都市計画課〕

(1) 東京都が定める都市計画

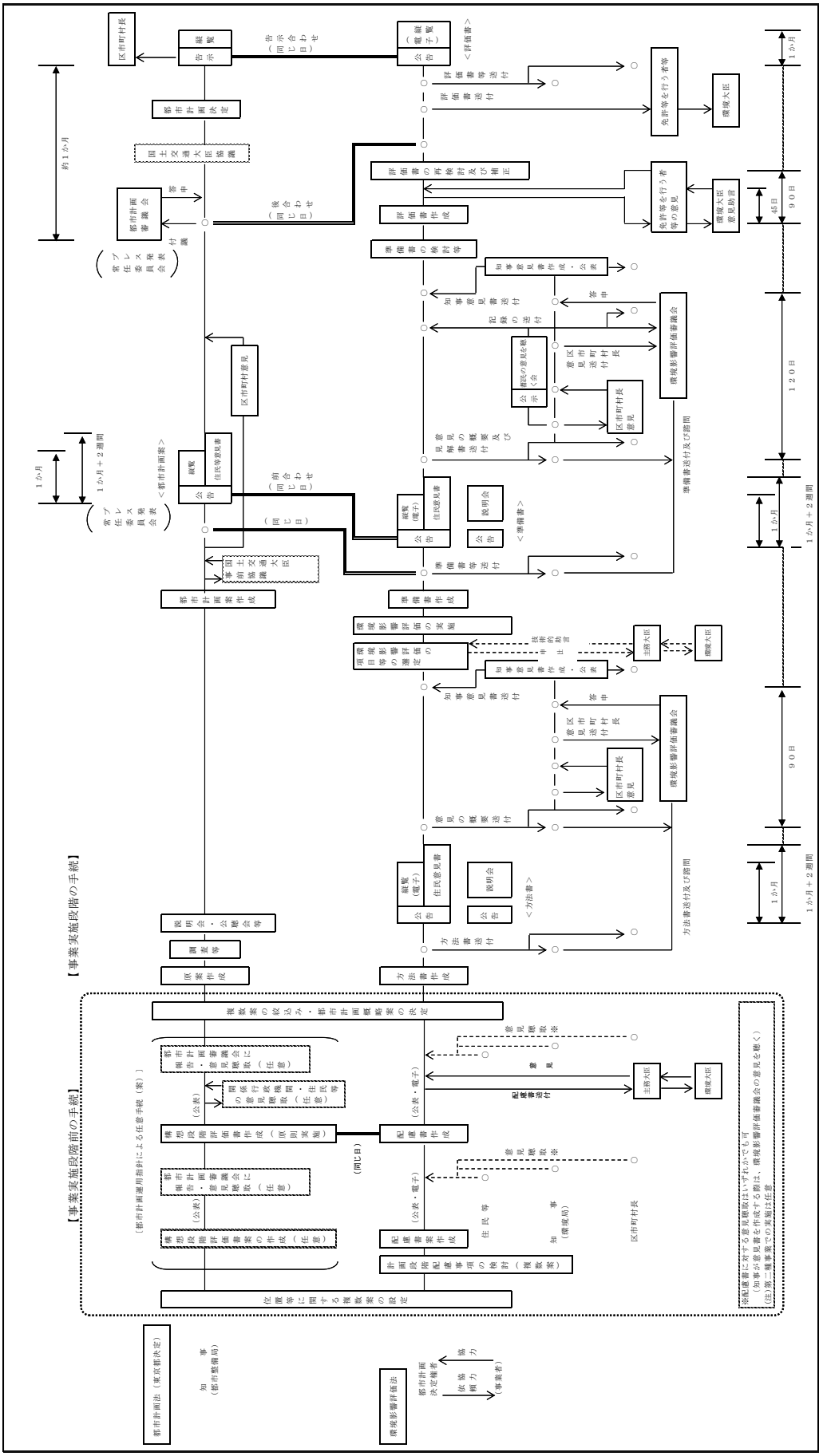


⑵ 区市町村が定める都市計画

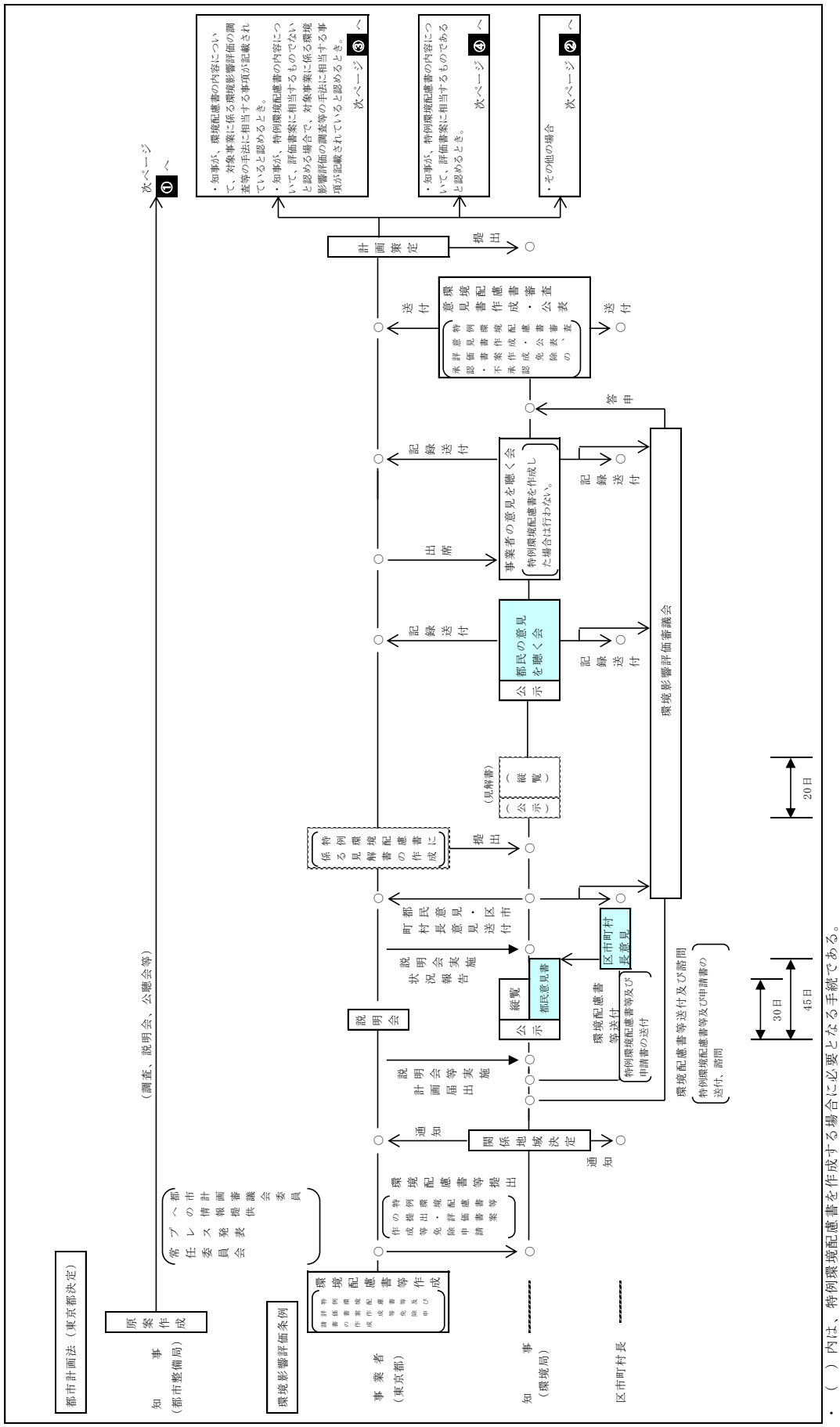


※　都市計画法に基づく都市計画審議会を設置していない区市町村の決定案件については、区市町村が東京都都市計画審議会に付議する（§19(1)）。

(3) 都市計画と環境影響評価手続（環境影響評価法対象）

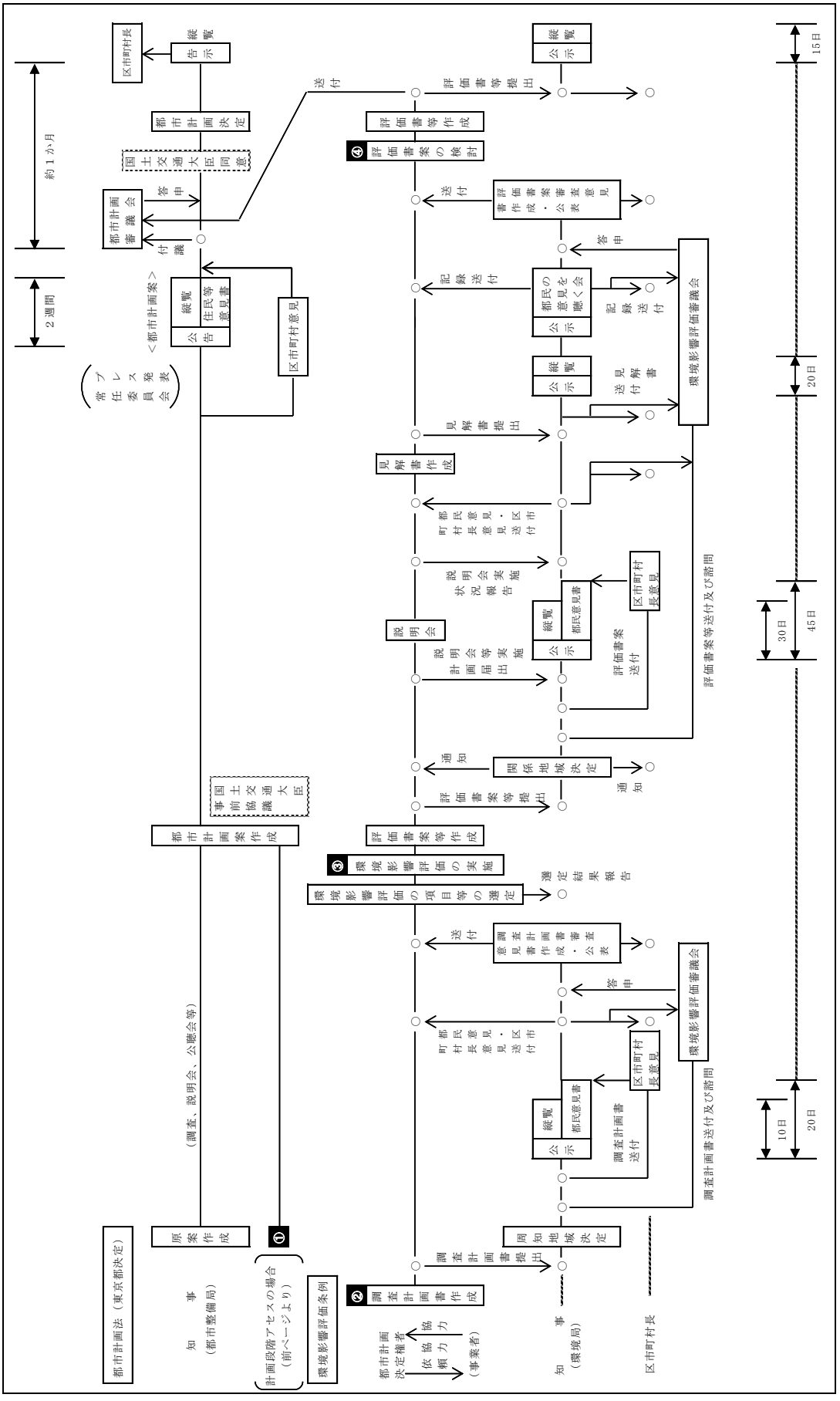


(4)　都市計画と環境影響評価手続（東京都環境影響評価条例対象）　（計画段階アセス手続）



・（　）内は、特例環境配慮書を作成する場合に必要となる手続である。
・　　の意見聴取は、知事に代わり事業者が行うことができる。

(5) 都市計画と環境影響評価手続（東京都環境影響評価条例対象） （事業段階アセス手続）



Ⅰ－10　地域地区等の面積表

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

（令和８年４月１日現在）

地域地区等＼面積			区部	割合	多摩	割合	島しょ	割合	計	割合
都市計画区域			62,239.6	100.0	82,866.8	100.0	30,211.6	100.0	175,318.0	100.0
市街化区域			58,483.6	94.0	49,876.6	60.2	－	－	108,360.2	61.8
市街化調整区域			3,756.0	6.0	32,990.2	39.8	－	－	36,746.2	21.0
用途地域	第１種低層住居専用地域		11,223.8	19.2	29,479.9	55.3	－	－	40,703.7	36.4
	第２種低層住居専用地域		578.9	1.0	211.6	0.4	－	－	790.5	0.7
	第１種中高層住居専用地域		10,357.3	17.7	8,695.0	16.3	－	－	19,052.3	17.0
	第２種中高層住居専用地域		1,101.1	1.9	2,629.0	4.9	－	－	3,730.1	3.3
	第１種住居地域		9,579.0	16.4	2,108.5	4.0	78.4	76.6	11,765.9	10.5
	第２種住居地域		1,176.6	2.0	970.3	1.8	－	－	2,146.9	1.9
	準住居地域		472.2	0.8	1,078.6	2.0	－	－	1,550.8	1.4
	近隣商業地域		4,194.9	7.2	1,759.1	3.3	－	－	5,954.0	5.3
	商業地域		6,471.9	11.1	911.1	1.7	24.0	23.4	7,407.0	6.6
	準工業地域		10,999.3	18.8	3,710.6	7.0	－	－	14,709.9	13.1
	工業地域		1,223.4	2.1	1,429.0	2.7	－	－	2,652.4	2.4
	工業専用地域		1,105.2	1.9	307.5	0.6	－	－	1,412.7	1.3
	計		58,483.6	100.0	53,290.0	100.0	102.4	100.0	111,876.0	100.0
特別用途地区	中高層階住居専用地区	第１種	0.0	0.0	－	－	－	－	0.0	0.0
		第２種	120.2	0.2	－	－	－	－	120.2	0.1
		第３種	87.0	0.1	－	－	－	－	87.0	0.1
		第４種	30.1	0.1	－	－	－	－	30.1	0.0
		第５種	2.6	0.0	－	－	－	－	2.6	0.0
		計	239.9	0.4	－	－	－	－	239.9	0.2
	特別工業地区	特工等	1,749.7	3.0	122.3	0.2	－	－	1,872.0	1.7
		第１種	185.6	0.3	457.9	0.9	－	－	643.5	0.6
		第２種	824.2	1.4	397.0	0.7	－	－	1,221.2	1.1
		第３種	58.7	0.1	－	－	－	－	58.7	0.1
		計	2,818.2	4.8	977.2	1.8	－	－	3,795.4	3.4
	文教地区	第１種	1,440.2	2.5	361.9	0.7	－	－	1,802.1	1.6
		第２種	506.6	0.9	124.5	0.2	－	－	631.1	0.6
		計	1,946.8	3.3	486.4	0.9	－	－	2,433.2	2.2
	特別業務地区		31.1	0.1	21.3	0.0	－	－	52.4	0.0
	娯楽・レクリエーション地区		－	－	104.8	0.2	－	－	104.8	0.1
形態構造上の地域地区	防火地域	防火地域	13,538.7	23.1	1,239.9	2.3	3.8	3.7	14,782.4	13.2
		準防火地域	44,258.7	75.7	27,257.1	51.1	98.6	96.3	71,614.4	64.0
		計	57,797.4	98.8	28,497.0	53.5	102.4	100.0	86,396.8	77.2
	高度地区	最高限 第１種	11,141.9	19.1	31,200.0	58.5	76.8	75.0	42,418.7	37.9
		最高限 第２種	10,872.1	18.6	11,079.4	20.8	21.8	21.3	21,973.3	19.6
		最高限 第３種	9,016.5	15.4	1,071.8	2.0	－	－	10,088.3	9.0
		最高限 斜線併用	11,746.7	20.1	7,319.7	13.7	－	－	19,066.4	17.0
		最高限 絶対高	2,061.4	3.5	390.1	0.7	－	－	2,451.5	2.2
		最高限 計	44,838.6	76.7	51,061.0	95.8	98.6	96.3	95,941.6	85.8
		最低限高度地区	2,290.8	3.9	－	－	－	－	2,290.8	2.0
その他の地域地区	高度利用地区		586.2	1.0	52.2	0.1	－	－	638.4	0.6
	高層住居誘導地区		28.2	0.0	－	－	－	－	28.2	0.0
	特定街区		101.0	0.2	1.2	0.0	－	－	102.2	0.1

(注1)　都市計画区域面積は、「全国都道府県市町村別面積調」（令和８年１月１日 国土地理院）及びＧＩＳデータを参考に算出

(注2)　島しょ部には、市街化区域及び市街化調整区域は指定していない。なお、島しょ部における地域地区指定は大島町のみ

(注3)　区部：１都市計画区域（23区）　　多摩部：19都市計画区域（26市２町）　　島しょ部：６都市計画区域

(注4)　市街化区域及び市街化調整区域の面積の割合は、都市計画区域面積に対する割合を示す。

(注5)　用途地域、特別用途地区、形態構造上の地域地区及びその他の地域地区の面積の割合は、用途地域指定面積に対する割合を示す。

(注6)　各割合の合計は、「計」の数値と一致しない場合がある。

Ⅰ－11　地域地区の種類(主なもの)

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

ア　用途地域

用途地域は、建築物の用途制限（**巻末資料Ⅰ－12**）が建築基準法によって定められているほか、都市計画法によって次の項目が定められている。

(ｱ)　建築物の建蔽率と容積率

建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合）と容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合）を定めることとなっている。

(ｲ)　建築物の高さの限度

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内においては、10m又は12mのいずれかを定めることとなっている。

(ｳ)　外壁の後退距離の制限

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内において必要がある場合には、１m又は1.5mのいずれかを定めることができる。都内では、足立区と町田市の一部に定めている。

(ｴ)　建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による居住環境の悪化のおそれがある等の場合に定めることができる。区部では江戸川区など、８区・約22,000haで55㎡から110㎡が、多摩地域では町田市など、11市・約9,800haで90㎡から120㎡が指定されている。

イ　特別用途地区

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定めるものである。

都内では、特別工業地区、文教地区等が指定されている。

ウ　特例容積率適用地区

特例容積率適用地区は、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、歴史的建造物などの敷地で未利用となっている容積を他の敷地へ移転し、活用を図ることを目的に定めるものである。

都内では、大手町・丸の内・有楽町地区（約116.7ha）を指定している。

エ　高層住居誘導地区

高層住居誘導地区は、職住近接の都市構造を実現することを目的に、一定以上の住宅を確保する建築物に対する容積率緩和や形態制限緩和により、高層住宅の建設を誘導する地区である。

都内では、港区芝浦四丁目地区（約9.3ha）と江東区東雲一丁目地区（約18.9ha）を指定している。

オ　高度地区又は高度利用地区

(ｱ) 高度地区

市街地の土地利用の増進及び都市の環境保持を目的として、建築物の高さの最低限度又は最高限度を指定するものである。

都内では、平成16年６月の用途地域等の見直し以降、従来の斜線規制である第１種から第３種までの高度地区に加え、絶対高さを定める高度地区や、それらを併用する高度地区の指定を行っている。

(ｲ) 高度利用地区

市街地における土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を目的として指定される地区で、容積率の

最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限が定められる。本制度は、東京都高度利用地区指定方針及び指定基準に基づき運用している。

都内では、令和８年４月１日現在、浜松町二丁目地区など214地区が指定されている。

カ　特定街区

特定街区は、街区の整備又は造成が行われる地区について、都市計画的な配慮の下に、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保することなどにより、都市機能の更新と魅力的な都市空間を保全又は形成することで市街地の整備改善を図ることを目的として定めるものである。街区内では、用途地域等の制限とは別に、建築物の容積率、高さの最高限度及び壁面の位置の制限が定められる。特別区内においては、特定街区（１haを超えるもの）の都市計画決定については、都が定めることとなっており、東京都特定街区運用基準に基づき運用している。

都内では、令和８年４月１日現在、日本橋本町二丁目特定街区など60地区が指定されている。

キ　都市再生特別地区

都市再生特別地区は、都市再生緊急整備地域のうち、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域を定めるものである。

都内では、令和８年４月１日現在、大手町地区など65地区が指定されている（**巻末資料Ⅲ－１参照**）。

ク　防火地域又は準防火地域

⑺　防火地域

家屋の密集度が高く、強い防火措置を必要とする地域に指定する。原則として、容積率400%以上の地域に指定するが、さらに、防災上重要である幹線道路沿い、避難道路沿い、避難場所等にも指定している。この地域では、原則として建築物は準耐火建築物又は耐火建築物としなければならない。

⑴　準防火地域

家屋の密集度が比較的高い市街地で、建蔽率50%以上の地域に指定している。この地域では、建築物はその規模に応じて準耐火建築物又は耐火建築物としなければならない。

また、木造建築物は延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。

ケ　臨港地区

臨港地区は、港湾機能の管理運営を効率的に行うために指定する地区であり、臨港地区内で港湾管理者が分区（７種類）を指定している区域には、用途地域による建築物の用途制限が適用されず、東京都臨港地区内の分区における構築物に関する条例により、構築物の用途に制限が加えられる。

Ⅰ－12　用途地域による建築物の用途制限

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

（令和８年４月１日現在）

	用途地域内の建築物の用途制限 ○　建てられる用途 ×　建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備　　考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の２分の１以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	①　日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ２階以下 ②　①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ２階以下 ③　２階以下 ④　物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■　農産物直売所、農家レストラン等のみ２階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの		×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの		×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲２階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館			×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等		×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等		×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等		×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等		×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	図書館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院		×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）		×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲300㎡以下　２階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の１／２以下かつ備考欄に記載の制限		①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	①　600㎡以下１階以下　　③　２階以下 ②　3,000㎡以下２階以下 ※一団地の敷地内について別に制限あり。
	倉庫業倉庫		×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫		×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	①　２階以下かつ1,500㎡以下 ②　3,000㎡以下 ■　農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	畜舎（15㎡を超えるもの）		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。　▲２階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ①　50㎡以下　②　150㎡以下 ■　農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	自動車修理工場		×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。　作業場の床面積 ① 50㎡以下　② 150㎡以下　③ 300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	①　1,500㎡以下　２階以下
		量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	②　3,000㎡以下
		量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	

（注１）本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。
（注２）卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

Ⅰ－13　東京都地籍調査実施状況

〔都市づくり政策部　土地利用計画課〕

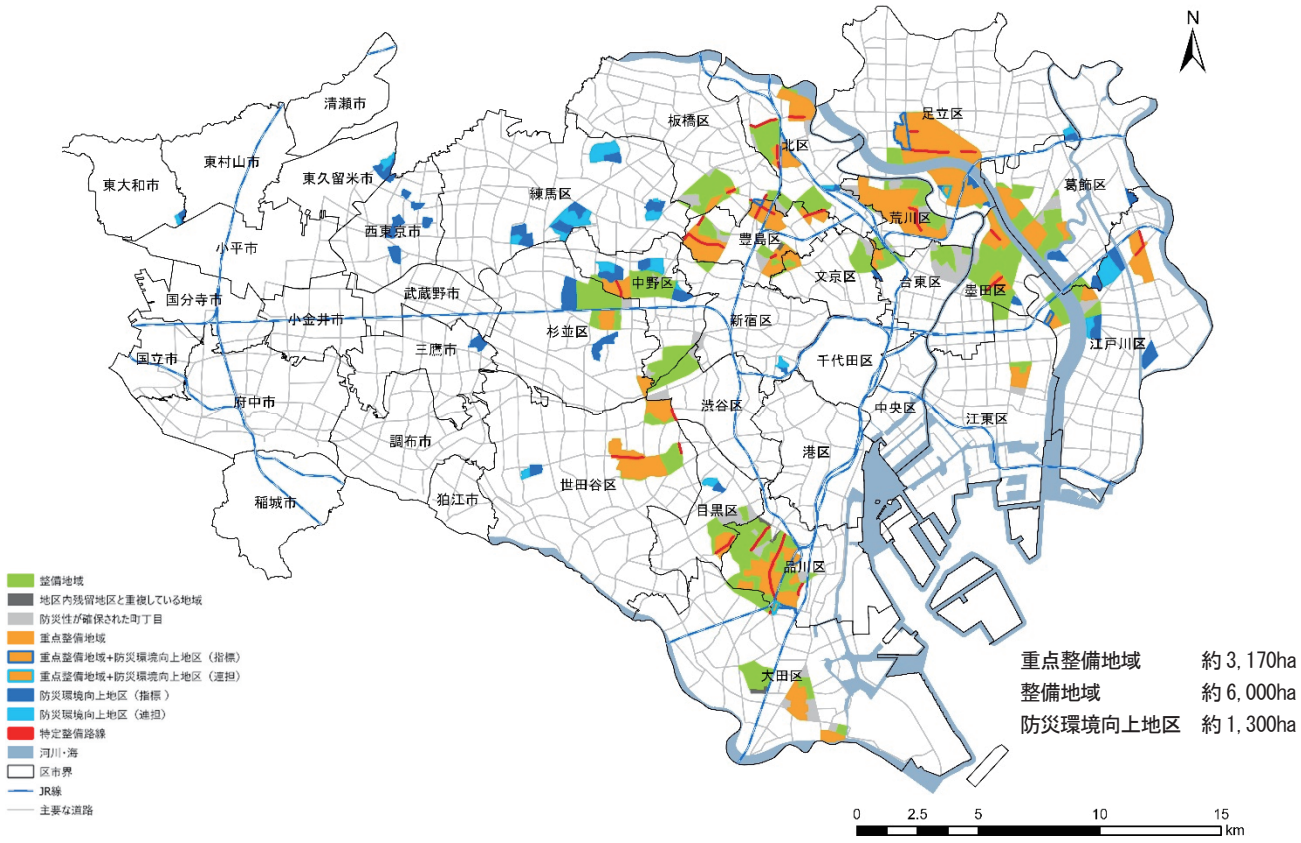
（令和７年４月１日現在）

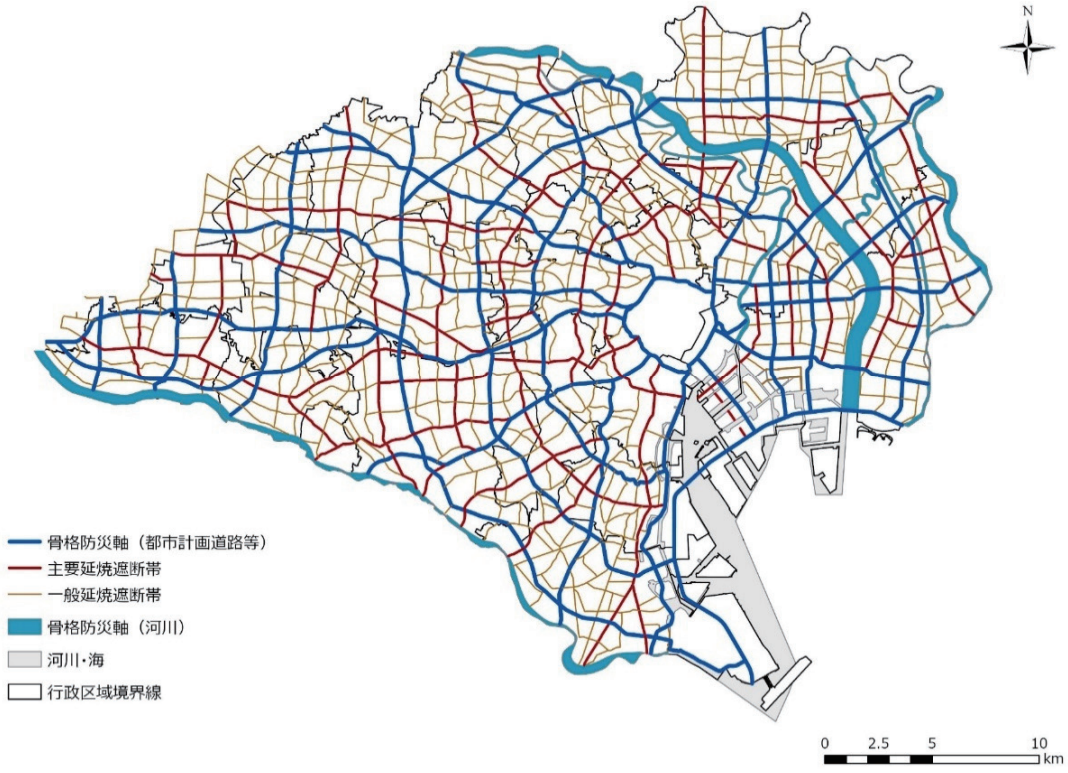
NO.	実施区市町村名	R5まで地籍調査実施面積 (km2)	R6年度地籍調査実施面積 (km2)	小計 A	R5まで19条5項指定面積 (km2)	R6年度19条5項指定面積 (km2)	小計 B	R5まで基本調査実施面積 (km2)	R6年度基本調査実施面積 (km2)	小計 C	合計 D=A+B+C	調査対象面積 E (km2)	進捗率 D/E(%)
	（区部）												
1	千代田区	0.93	0.02	0.95	0.22		0.22			0.00	1.17	9.35	12.5%
2	中央区	0.92	0.02	0.94	0.39		0.39			0.00	1.33	8.26	16.0%
3	港区	0.81	0.09	0.90	0.59		0.59			0.00	1.49	19.94	7.5%
4	新宿区	3.39	0.05	3.44	0.02		0.02			0.00	3.46	18.22	19.0%
5	文京区	0.83		0.83			0.00			0.00	0.83	11.23	7.4%
6	台東区	1.99	0.02	2.01	0.02		0.02			0.00	2.02	10.00	20.2%
7	墨田区	6.03	0.04	6.07	0.06		0.06			0.00	6.13	12.50	49.0%
8	江東区	1.56	0.02	1.58	0.54		0.54			0.00	2.12	39.16	5.4%
9	品川区	2.84	0.07	2.91	0.14		0.14			0.00	3.05	22.71	13.4%
10	目黒区	1.41	0.01	1.42			0.00			0.00	1.42	14.67	9.7%
11	大田区	6.60	0.01	6.61			0.00			0.00	6.61	54.53	12.1%
12	世田谷区	2.52	0.14	2.66	0.47		0.47	19.75		19.75	22.88	56.73	40.3%
13	渋谷区	0.05	0.02	0.07			0.00	0.47		0.47	0.54	15.08	3.6%
14	中野区	2.17	0.06	2.23	0.05		0.05			0.00	2.28	15.50	14.7%
15	杉並区	0.69	0.04	0.73	0.13		0.13	11.64	0.05	11.69	12.55	33.75	37.2%
16	豊島区	0.61	0.01	0.62			0.00			0.00	0.62	13.01	4.8%
17	北区	1.05		1.05	0.15		0.15			0.00	1.20	16.85	7.1%
18	荒川区	0.33	0.02	0.35			0.00			0.00	0.35	9.66	3.6%
19	板橋区	2.93	0.11	3.04	0.01		0.01			0.00	3.05	30.44	10.0%
20	練馬区	3.60	0.36	3.96	0.34		0.34			0.00	4.30	47.87	9.0%
21	足立区	1.49	0.04	1.53	0.25		0.25			0.00	1.78	49.16	3.6%
22	葛飾区	9.74	0.07	9.81	0.35		0.35			0.00	10.16	30.21	33.6%
23	江戸川区	1.47	0.02	1.49	2.18		2.18			0.00	3.67	41.23	8.9%
	小計	53.96	1.25	55.20	5.90	0.00	5.90	31.86	0.05	31.91	93.01	580.06	16.0%
	（多摩地域）												
1	八王子市	1.45	0.06	1.51	6.27		6.27			0.00	7.78	172.30	4.5%
2	立川市	0.00		0.00	1.12		1.12			0.00	1.12	24.24	4.6%
3	武蔵野市	0.00		0.00			0.00			0.00	0.00	10.98	0.0%
4	三鷹市	1.04	0.02	1.05	0.03		0.03	0.05		0.05	1.13	16.27	6.9%
5	青梅市	9.60	0.04	9.64	4.21	0.02	4.23			0.00	13.87	102.17	13.6%
6	府中市	0.29	0.03	0.32	0.20		0.20			0.00	0.52	28.85	1.8%
7	昭島市	0.00		0.00	0.59	0.02	0.61			0.00	0.61	14.83	4.1%
8	調布市	0.52	0.01	0.53	0.06		0.06			0.00	0.59	20.27	2.9%
9	町田市	3.62	0.05	3.67	3.09		3.09			0.00	6.77	71.55	9.5%
10	小金井市	3.22	0.01	3.23	0.01		0.01			0.00	3.24	11.19	28.9%
11	小平市	0.49	0.01	0.50	0.25		0.25	0.60		0.60	1.35	20.51	6.6%
12	日野市	0.69	0.01	0.70	1.81		1.81			0.00	2.51	23.95	10.5%
13	東村山市	5.06	0.01	5.08			0.00			0.00	5.08	17.02	29.8%
14	国分寺市	0.66		0.66	0.23		0.23			0.00	0.89	11.45	7.8%
15	国立市	0.08		0.08	0.34		0.34			0.00	0.42	7.92	5.3%
16	福生市	1.71	0.02	1.73	0.06		0.06			0.00	1.79	9.50	18.8%
17	狛江市	0.00		0.00	0.04		0.04			0.00	0.04	5.82	0.7%
18	東大和市	0.00		0.00	0.20		0.20			0.00	0.20	11.85	1.7%
19	清瀬市	0.00		0.00			0.00			0.00	0.00	9.95	0.0%
20	東久留米市	0.08		0.08	0.12		0.12			0.00	0.20	12.70	1.6%
21	武蔵村山市	8.76	0.02	8.78			0.00			0.00	8.78	15.17	57.9%
22	多摩市	4.75	0.06	4.81	0.92		0.92			0.00	5.73	20.16	28.4%
23	稲城市	0.01		0.01	0.92		0.92			0.00	0.93	16.25	5.7%
24	羽村市	2.30	0.01	2.31	0.19		0.19			0.00	2.50	9.00	27.8%
25	あきる野市	25.61	0.09	25.70	0.27		0.27			0.00	25.97	71.67	36.2%
26	西東京市	0.00		0.00	0.02		0.02			0.00	0.02	15.75	0.1%
27	瑞穂町	11.26		11.26			0.00			0.00	11.26	16.85	66.8%
28	日の出町	17.22		17.22			0.00			0.00	17.22	27.65	62.3%
29	檜原村	0.45	0.00	0.45			0.00			0.00	0.45	104.63	0.4%
30	奥多摩町	2.49	0.04	2.53			0.00			0.00	2.53	214.09	1.2%
	小計	101.36	0.50	101.86	20.95	0.04	20.99	0.65	0.00	0.65	123.50	1,114.54	11.1%
	（島しょ地域）												
1	大島町	90.49		90.49			0.00			0.00	90.49	90.76	99.7%
2	利島村	4.12		4.12			0.00			0.00	4.12	4.12	100.0%
3	新島村	26.86		26.86			0.00			0.00	26.86	27.54	97.5%
4	神津島村	18.41		18.41			0.00			0.00	18.41	18.45	99.8%
5	三宅村	52.42		52.42			0.00			0.00	52.42	52.42	100.0%
6	御蔵島村	20.53		20.53			0.00			0.00	20.53	20.53	100.0%
7	八丈町	67.88		67.88			0.00			0.00	67.88	71.98	94.3%
8	青ヶ島村	3.00		3.00			0.00			0.00	3.00	3.00	100.0%
9	小笠原村	1.69	0.04	1.73	0.07		0.07			0.00	1.80	40.57	4.4%
	小計	285.40	0.04	285.44	0.07	0.00	0.07	0.00	0.00	0.00	285.51	329.37	86.7%
	合計	440.72	1.78	442.50	26.92	0.04	26.95	32.51	0.05	32.56	502.02	2,023.97	24.8%

Ⅱ　都市の強靭化

Ⅱ－1　防災都市づくり推進計画（令和８年３月改正）

〔市街地整備部　防災都市づくり課〕





【目標一覧】

延焼遮断帯の形成

区分	目標	参考
骨格防災軸の形成率 （河川を除く）	99% （2035（令和 17）年度）	96%※1 （2021（令和３）年度）
整備地域内の 延焼遮断帯の形成率	80% （2035（令和 17）年度）	69%※2 （2021（令和３）年度）
特定整備路線	全線整備 （2030（令和 12）年度）	―

※１　2021（令和３）年土地利用現況調査（区部）及び 2022（令和４）年土地利用現況調査（多摩）による沿道の不燃化率並びに 2022（令和４）年３月時点の都市計画道路の整備状況から算出

※２　2021（令和３）年土地利用現況調査（区部）による沿道の不燃化率及び 2022（令和４）年３月時点の都市計画道路の整備状況から算出

市街地の整備（不燃領域率）

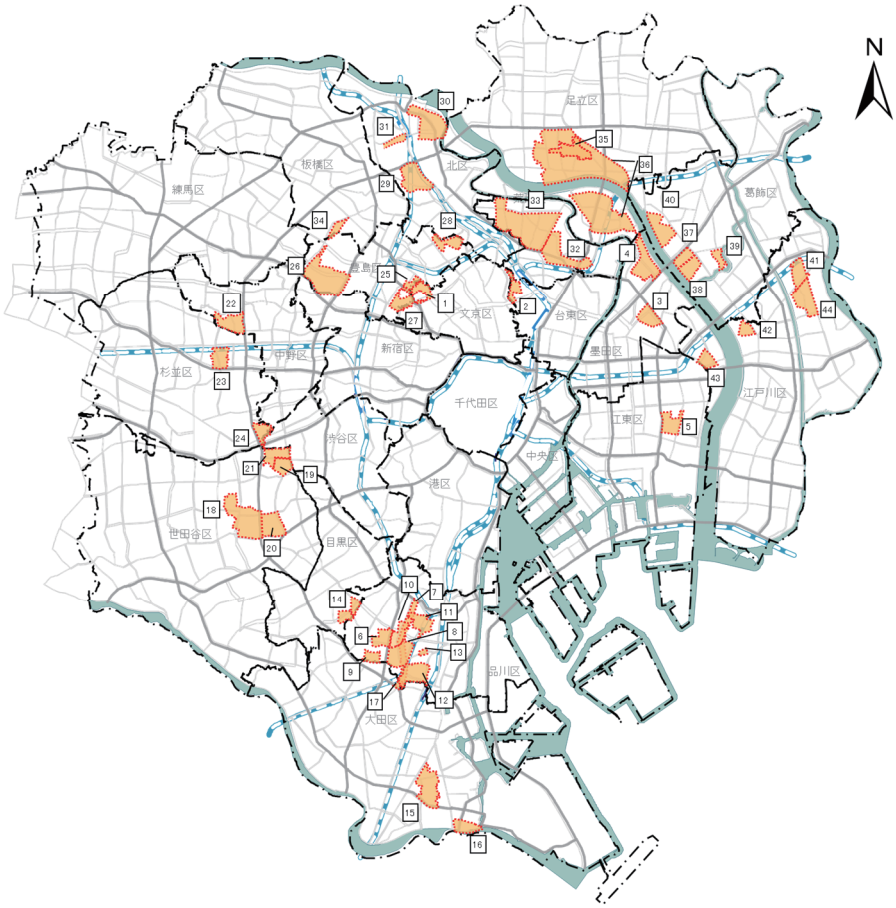
区分	目標	参考
整備地域の 不燃領域率	全ての整備地域で 70%以上 （2030（令和 12）年度）	全地域平均 65.5%※3 （2021（令和３）年度）
重点整備地域の 不燃領域率	全ての重点整備地域で 70%以上 （2030（令和 12）年度）	全地域平均 60.4%※3 （2021（令和３）年度）
防災環境向上地区の 不燃領域率	指定基準に示す指標に 該当する全ての地区で 70%以上 （2035（令和 17）年度）	―

※３　地域全体の不燃領域率（正式値）を示す。

Ⅱ－２　不燃化特区制度と特定整備路線の取組

〔市街地整備部　防災都市づくり課〕

不燃化特区



不燃化特区一覧　　令和8年4月1日現在

1	文京区	大塚五・六丁目地区
2	台東区	谷中二・三・五丁目地区
3	墨田区	京島周辺地区
4		鐘ヶ淵周辺地区
5	江東区	北砂三・四・五丁目地区
6	品川区	東中延一・二丁目、中延二・三丁目及び西中延三丁目地区
7		補助29号線沿道地区（品川区）
8		豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区
9		旗の台四丁目・中延五丁目地区
10		戸越二・四・五・六丁目地区
11		西品川一・二・三丁目地区
12		大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区
13		大井二丁目地区
14	目黒区	目黒本町五・六丁目、原町一丁目、洗足一丁目地区
15	大田区	大森中地区（西糀谷、東蒲田、大森中）
16		羽田二・三・六丁目地区
17		補助29号線沿道地区（大田区）
18	世田谷区	区役所周辺地区
19		北沢三・四丁目地区
20		太子堂・若林地区
21		北沢五丁目・大原一丁目地区
22	中野区	大和町地区
23	杉並区	杉並第六小学校周辺地区
24		方南一丁目地区
25	豊島区	東池袋四・五丁目地区
26		補助26・172号線沿道地区
27		雑司が谷・南池袋地区
28	豊島区・北区	補助81号線沿道地区
29	北区	十条駅周辺地区
30		志茂・岩淵地区
31		赤羽西補助86号線沿道地区
32	荒川区	荒川・南千住地区
33		町屋・尾久地区
34	板橋区	大谷口一丁目周辺地区
35	足立区	西新井駅西口周辺地区
36		足立区中南部一帯地区
37	葛飾区	四つ木一・二丁目地区
38		東四つ木地区
39		東立石四丁目地区
40		堀切二丁目周辺及び四丁目地区
41	江戸川区	南小岩七・八丁目周辺地区
42		松島三丁目地区
43		平井二丁目付近地区
44		南小岩南部・東松本付近地区

特定整備路線

	路線名	箇所	延長(m)	所在区		路線名	箇所	延長(m)	所在区
1	放射第2号線	西五反田七丁目～西中延一丁目	1,255	品川区	15	補助第26号線※1	大山町付近	375	板橋区
2	補助第28号線	大井四丁目付近	520	品川区	16	補助第81号線	豊)巣鴨五丁目～北)西ヶ原三丁目	930	豊島区・北区
3	補助第29号線※1	品)大崎三丁目～大)東馬込二丁目 (内、都市整備局は戸越公園駅周辺)	3,445	品川区・大田区	17	補助第73号線	上十条二丁目～十条仲原二丁目	895	北区
4	補助第46号線※1	目黒本町五丁目付近	510	目黒区	18	補助第86号線	赤羽西五丁目～一丁目	1,150	北区
		目黒本町五丁目～洗足一丁目	550	目黒区	19	補助第86号線※1	志茂一丁目付近	620	北区
5	補助第26号線	三宿二丁目～池尻四丁目	440	世田谷区	20	補助第90号線	荒川一丁目～町屋一丁目	1,230	荒川区
6	補助第52号線	若林五丁目～豪徳寺二丁目	1,310	世田谷区	21	補助第136号線	扇一丁目～梅田三丁目	1,910	足立区
7	補助第26号線	目)駒場四丁目～渋)大山町	550	渋谷区・世田谷区 目黒区	22	補助第138号線	興野一丁目～本木二丁目	350	足立区
8	補助第227号線	大和町一丁目～四丁目	710	中野区	23	補助第136号線	足立一丁目～三丁目	630	足立区
9	補助第26号線	南長崎六丁目～長崎五丁目	320	豊島区	24	放射第32号線	押上三丁目～京島一丁目	860	墨田区
10	補助第26号線	千早四丁目～要町三丁目	460	豊島区	25	補助第120号線※1	墨田二丁目～三丁目	530	墨田区
11	補助第172号線	長崎一丁目～五丁目	1,620	豊島区	26	補助第144号線	平井二丁目付近	490	江戸川区
12	補助第81号線	南池袋二丁目～四丁目	260	豊島区	27	補助第142号線	南小岩四丁目～東小岩四丁目	560	江戸川区
13	補助第73号線	豊)池袋本町二丁目～板)板橋一丁目	1,070	豊島区・板橋区	28	補助第143号線	南小岩八丁目付近	620	江戸川区
14	補助第82号線	豊)上池袋三丁目～板)大山金井町	1,130	豊島区・板橋区					

※1　都市整備局施行区間を表す

令和6年4月1日現在



Ⅱ－３　地域危険度測定調査

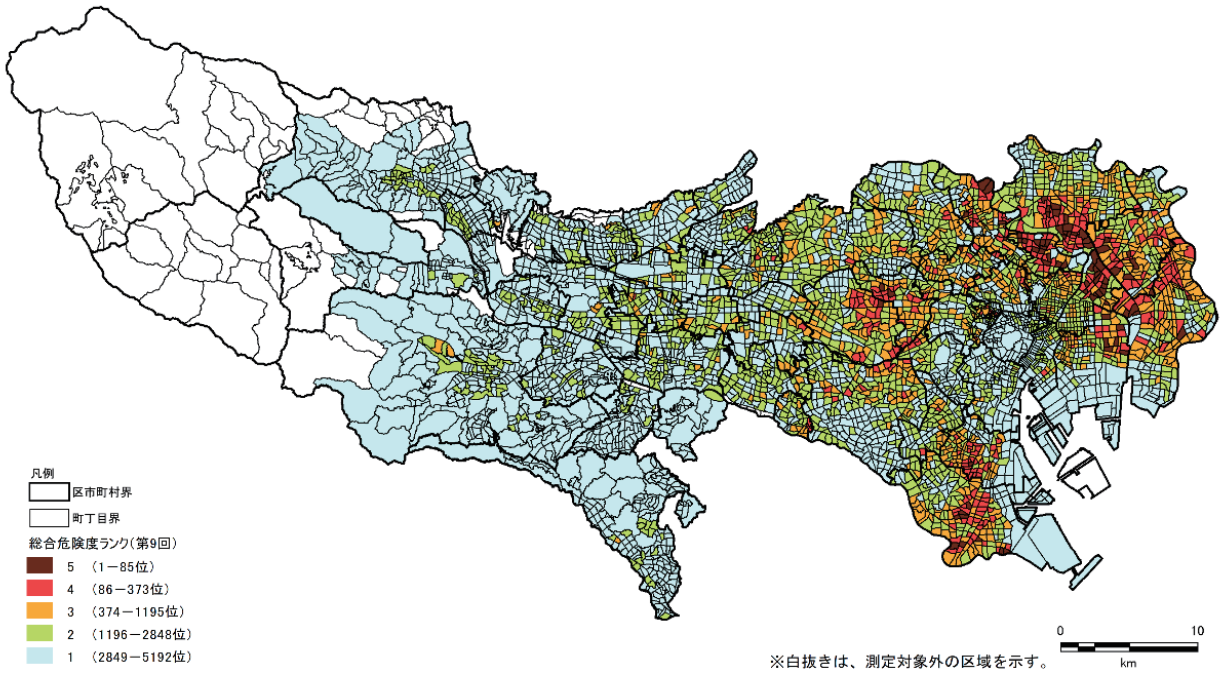
〔市街地整備部　防災都市づくり課〕

調査	地域	調査期間	公表
第１回	区　　部 多摩地域	昭和47～49年度 昭和52～53年度	昭和50年11月 昭和55年７月
第２回	区　　部 多摩地域	昭和56～57年度 昭和59～60年度	昭和59年５月 昭和62年５月
第３回	区部・多摩	平成元～３年度	平成５年１月
第４回	区部・多摩	平成６～９年度	平成10年３月
第５回	区部・多摩	平成11～14年度	平成14年12月
第６回	区部・多摩	平成16～19年度	平成20年２月
第７回	区部・多摩	平成21～24年度	平成25年９月
第８回	区部・多摩	平成26～29年度	平成30年２月
第９回	区部・多摩	平成29～令和４年度	令和４年９月

注　第３回調査までは500ｍメッシュ単位で、第４回調査からは町丁目単位で測定している。

Ⅱ－４　第９回 総合危険度ランク図

〔市街地整備部　防災都市づくり課〕



Ⅱ－５　避難場所・地区内残留地区・避難道路図

〔市街地整備部　防災都市づくり課〕



Ⅱ－６　避難場所・地区内残留地区・避難道路の指定〔市街地整備部　防災都市づくり課〕

	当初指定	第１回指定見直し	第２回指定見直し	第３回指定見直し	第４回指定見直し	第５回指定見直し	第６回指定見直し	第７回指定見直し	第８回指定見直し	第９回指定見直し
指定年月	昭和47年７月（昭和49年４月）	昭和54年４月	昭和60年４月	平成４年５月	平成10年４月	平成14年12月	平成20年２月	平成25年５月	平成30年６月	令和４年７月
避難場所数（箇所）	120	132	135	146	167	170	189	197	213	221
地区内残留地区（箇所）	1	2	2	2	5	18	33	34	37	40
避難道路延長（km）	307	285	241	181	124	102	78	54	54	49

（）：避難道路の当初指定年月

Ⅲ　国際競争力の強化等に資する都市の再生

Ⅲ－１　都市再生特別地区の都市計画決定状況

〔都市づくり政策部　開発企画課〕

1	平成16年 1月	大崎駅西口Ｅ東地区	(約 2.4ha)	完　了	(	H19年)
2	平成17年 3月	大崎駅西口Ａ地区	(約 1.8ha)	完　了	(	H21年)
3	平成17年 6月	丸の内１－１地区	(約 1.2ha)	完　了	(	H20年)
4	平成18年 1月	大手町地区（Aゾーン）	(約 1.5ha)	完　了	(	H21年)
5	平成18年 3月	西新宿一丁目７地区	(約 0.9ha)	完　了	(	H20年)
6	平成18年 8月	丸の内２－１地区	(約 1.7ha)	完　了	(	H21年)
7	平成19年 4月	淡路町二丁目西部地区	(約 2.2ha)	完　了	(	H25年)
8	平成19年 8月	大手町一丁目６地区	(約 1.5ha)	完　了	(	H26年)
9	平成19年 8月	日本橋室町東地区	(約 1.8ha)	完　了	(	H26年)
10	平成19年 8月	北品川五丁目第一地区	(約 3.6ha)	一部完了	(	～H27年) ※
11	平成20年 3月	銀座四丁目６地区	(約 0.9ha)	完　了	(	H22年)
12	平成20年 3月	渋谷二丁目21地区	(約 1.1ha)	完　了	(	H24年)
13	平成20年 6月	神田駿河台三丁目９地区	(約 2.2ha)	完　了	(	H25年)
14	平成20年 6月	京橋二丁目16地区	(約 0.7ha)	完　了	(	H25年)
15	平成21年 3月	大手町地区（Ｂ－１街区）	(約 1.9ha)	完　了	(	H24年)
16	平成21年 3月	丸の内二丁目７地区	(約 1.7ha)	完　了	(	H24年)
17	平成21年 6月	京橋二丁目３地区	(約 1.0ha)	完　了	(	H28年)
18	平成21年 6月	銀座四丁目12地区	(約 1.0ha)	完　了	(	H25年)
19	平成22年 3月	神田駿河台四丁目６地区	(約 1.3ha)	完　了	(	H25年)
20	平成22年 3月	京橋三丁目１地区	(約 1.3ha)	一部完了	(	～H25年) ※
21	平成23年 8月	丸の内一丁目１－12地区	(約 1.3ha)	完　了	(	H27年)
22	平成23年12月	銀座六丁目10地区	(約 1.4ha)	完　了	(	H29年)
23	平成23年12月	日本橋二丁目地区	(約 4.8ha)	一部完了	(	～R３年) ※
24	平成24年 6月	大手町一丁目１地区	(約 2.4ha)	完　了	(	H29年)
25	平成24年12月	大手町地区（Ｂ－２街区）	(約 1.4ha)	一部完了	(	～H28年) ※
26	平成25年 3月	浜松町二丁目４地区	(約 3.2ha)	一部完了	(	～R11年)
27	平成25年 6月	大手町地区（Ｂ－３街区）	(約 2.4ha)	完　了	(	H30年)
28	平成25年 6月	渋谷駅地区	(約 4.9ha)	一部完了	(	～R９年)
29	平成25年 6月	渋谷三丁目21地区	(約 1.0ha)	完　了	(	H30年)
30	平成25年12月	日比谷地区	(約 1.4ha)	完　了	(	H30年)
31	平成26年 6月	虎ノ門二丁目地区	(約 2.9ha)	一部完了	(	～R５年)
32	平成26年 6月	桜丘町１地区	(約 2.6ha)	完　了	(	～R５年)
33	平成26年12月	丸の内三丁目10地区	(約 1.6ha)	完　了	(	～H30年)
34	平成27年 3月	竹芝地区	(約 2.4ha)	完　了	(	～R２年)
35	平成27年 3月	虎ノ門四丁目地区	(約 1.8ha)	完　了	(	R２年)
36	平成27年 7月	虎ノ門一丁目３・17地区	(約 2.2ha)	完　了	(	R２年)
37	平成27年 7月	大手町一丁目２地区	(約 2.8ha)	完　了	(	～R２年) ※
38	平成27年 9月	八重洲一丁目６地区	(約 1.4ha)	工事中	(	～R７年)
39	平成27年 9月	八重洲二丁目１地区	(約 1.7ha)	完　了	(	～R４年) ※
40	平成27年12月	宇田川町15地区	(約 0.7ha)	一部完了	(	～R元年)
41	平成28年 3月	京橋一丁目東地区	(約 1.6ha)	完　了	(	～R６年)
42	平成28年 4月	大手町地区（Ｄ－１街区）	(約 3.5ha)	工事中	(	～R９年)
43	平成29年 9月	八重洲二丁目中地区	(約 2.2ha)	工事中	(R６年	～R11年)
44	平成29年 9月	虎ノ門・麻布台地区	(約 8.1ha)	完　了	(	～R７年)
45	平成30年 3月	日本橋一丁目中地区	(約 3.9ha)	工事中	(	～R７年)
46	平成30年 3月	芝浦一丁目地区	(約 4.7ha)	一部完了	(	～R12年)
47	平成30年 3月	虎ノ門一・二丁目地区	(約 2.4ha)	一部完了	(	～R６年) ※
48	平成30年 6月	赤坂二丁目地区	(約 2.0ha)	一部完了	(	～R７年) ※

49	平成30年 6月	歌舞伎町一丁目地区	(約 0.6ha)	完　了 (	～R５年)
50	平成31年 3月	品川駅北周辺地区	(約 9.5ha)	完　了 (	～R７年) ※
51	令和元年 10月	八重洲一丁目北地区	(約 1.6ha)	工事中 (R７年	～R17年)
52	令和元年 10月	日本橋室町一丁目地区	(約 1.1ha)	未着工 (R７年	～R12年)
53	令和２年 10月	内神田一丁目地区	(約 1.0ha)	工事中 (	～R８年)
54	令和２年 10月	東池袋一丁目地区	(約 1.5ha)	工事中 (R７年	～R10年)
55	令和３年 4月	新宿駅西口地区	(約 1.6ha)	工事中 (	～R11年)
56	令和３年 6月	虎ノ門一丁目東地区	(約 1.1ha)	工事中 (	～R９年)
57	令和３年 11月	赤坂二・六丁目地区	(約 1.7ha)	工事中 (	～R10年)
58	令和４年 3月	渋谷二丁目西地区	(約 2.9ha)	未着工 (R７年	～R11年)
59	令和４年 3月	日本橋一丁目東地区	(約 3.6ha)	未着工 (R８年	～R19年)
60	令和４年 11月	日本橋一丁目１．２番地区	(約 0.8ha)	未着工 (R９年	～R16年)
61	令和４年 11月	新宿駅西南口地区	(約 1.9ha)	未着工 (R７年	～R28年)
62	令和５年 1月	京橋三丁目東地区	(約 0.9ha)	未着工 (R７年	～R11年)
63	令和５年 4月	宮益坂地区	(約 1.4ha)	未着工 (R７年	～R10年)
64	令和６年 4月	品川駅街区地区	(約 3.3ha)	工事中 (R７年	～R18年)
65	令和６年 4月	田町駅西口駅前地区	(約 0.8ha)	工事中 (R７年	～R15年)
66	令和６年 4月	六本木五丁目西地区	(約 10.1ha)	未着工 (R７年	～R12年)
67	令和６年 11月	池袋駅西口地区	(約 6.1ha)	未着工 (R12年	～R25年)
68	令和７年 6月	丸の内仲通り南周辺地区（A街区）	(約 1.4ha)	未着工 (R８年	～R12年)
69	令和７年 12月	田町駅東口地区	(約 2.7ha)	未着工 (R９年	～R13年)

（令和８年４月１日現在、65地区69件）

（注）完了年度は、原則として建築物のしゅん工年を記載している。また、※が付いている地区は、建築物以外の工事が一部未完了となっている地区を示している。

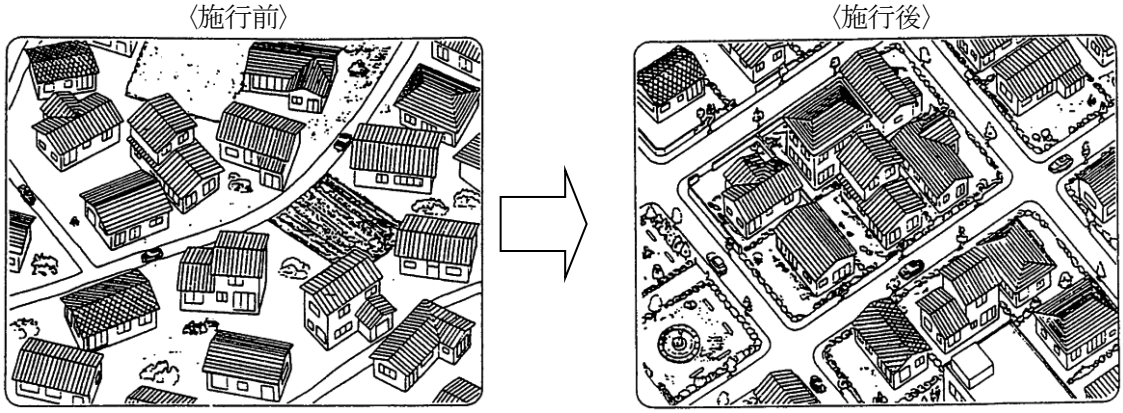
（参考）都内の民間都市再生事業（国土交通大臣認定）　令和８年４月１日現在、84件

Ⅲ－２　土地区画整理事業のあらまし

〔市街地整備部　企画課・区画整理課〕

土地区画整理事業は、地権者が一人（一人施行）で、又は数人（共同施行）で行う、あるいは地権者から事業施行の同意を得た者（同意施行）が行う「個人施行」、７人以上の地権者が土地区画整理組合を設立して行う「組合施行」、都や区市町が行う「地方公共団体施行」のほかに、区画整理会社、国土交通大臣、独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社による施行が可能となっている。

土地区画整理事業イメージ



(1) 土地区画整理事業の流れ

施行者の別等により違いがあるが、ここでは、一般的な従来型の地方公共団体施行を例に説明する。

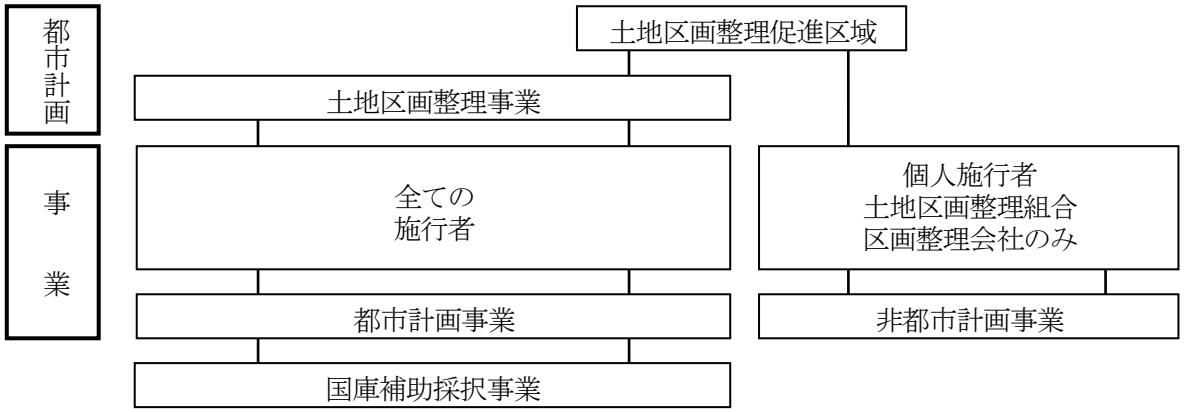
ア　都市計画決定（土地区画整理事業の施行区域等の決定・関連都市計画の決定）

事業施行に先立ち、都市計画上の位置付け、土地の利用状況、地形、権利関係などを調査した上で、土地区画整理事業の都市計画決定により施行区域（土地区画整理事業を都市計画に定める範囲）を確定し、その中で整備する公共施設の配置等を定めるとともに、必要に応じて関連都市計画の都市計画決定・変更の手続を行う（各都市計画決定権者が決定。ただし、用途地域の変更等については通常、換地設計が確定する仮換地指定段階となる。）。

イ　施行規程・事業計画の決定

施行者は、施行規程及び事業計画を定める。施行規程は、事業の名称等の必要事項を条例により定める。事業計画は、施行地区（施行区域内で定める。）、設計の概要、事業施行期間及び資金計画等を定め、公衆の縦覧を経て決定する。その際、意見書の提出があった場合は都の都市計画審議会に付議する。

都市計画と事業の関係



ウ　土地区画整理審議会及び評価員の選任

施行地区内の権利者等による土地区画整理審議会（審議会）を設置する。

また、土地又は建築物の評価について意見を聴くため、評価員を選任する。

エ　換地設計

従前の宅地に代わるべき換地の位置、地積、形状等について審議会の意見を聴き換地設計を定める。

この換地設計について関係権利者から意見書が提出された場合、施行者は、審議会の意見を聴いて審査する。

オ　仮換地の指定

公共施設の新設などのため、仮換地指定を行う。仮換地指定後は、従前の宅地については使用し、又は収益することができなくなり、仮換地において従前の宅地と同様な使用収益を行うことができる。

カ　建築物等の移転

移転は関係権利者自ら行うのが一般的であり、施行者は移転費用等に対して、補償を行う。

キ　工事

仮換地指定、建物移転完了後に、道路、公園などの公共施設の整備、宅地の造成工事などを行う。

ク　換地計画の決定

工事が完了し、換地処分を行うために、換地計画を定める。換地計画は、審議会の意見を聴いて作成し、公衆の縦覧に供する。換地計画に対する意見書が提出された場合、審議会の意見を聴いて審査し、採択すべきであると認めたときは、換地計画に必要な修正を行う。

ケ　換地処分及び登記

換地処分は、清算金等の換地計画において定められた事項を権利者に通知し、公告することによって換地に関する権利を確定するとともに、換地処分の公告を行い換地処分公告日の翌日に従前地の権利を換地における権利に移行する手続である。これは、都施行以外の区市町施行の地方公共団体施行の場合、あらかじめ認可権者から換地計画の認可を得た上で行う。

この換地処分登記を含め、事業に伴う土地及び建物の登記は、施行者が登記所に嘱託して行われる。

コ　清算金

清算金は、換地相互間の不均衡を是正するために施行者が地権者に対して徴収又は交付する金銭である。

(2)　土地区画整理事業に対する補助

国は、補助基本額に対して補助（10分の５など）を行っている。

都は、東京都土地区画整理事業助成規程に基づいて補助を行っている。補助は原則として、都市計画施設に係る移転、工事費等に対して行っている。このほか、都は、公益財団法人東京都都市づくり公社が市町から受託している事業について、交付金を同公社に交付している。

なお、平成30年度から土地区画整理事業における無電柱化を促進するため、東京都土地区画整理事業助成規程の一部を改正し、施行者が行う無電柱化に要する費用（調査設計・工事など）を支援する拡充を行った。

(3)　用地管理

土地区画整理事業関係で管理している事業用地は、先行取得用地・約13,700㎡、その他・約4,900㎡、計・約18,600㎡（令和７年３月末現在）である。

(4) 土地区画整理事業の現況表

(単位:ha) (令和8 年3月末日現在)

施行者		都全体(区部＋多摩部・島しょ)				区部				多摩部・島しょ			
		施行中		完了		施行中		完了		施行中		完了	
		地区数	面積	地区数	面積	地区数	面積	地区数	面積	地区数	面積	地区数	面積
個人	土地区画整理法	16	43.7	80	276.8	12	36.1	52	124.2	4	7.6	28	152.6
	旧都市計画法	1	9.9	27	196.0	1	9.9	17	132.5	0	0.0	10	63.5
	計	**17**	**53.6**	**107**	**472.8**	**13**	**46.0**	**69**	**256.7**	**4**	**7.6**	**38**	**216.1**
組合	土地区画整理法	10	381.5	202	4,220.9	2	2.6	86	2,659.1	8	378.9	116	1,561.8
	旧都市計画法	0	0.0	131	5,767.2	0	0.0	121	5,321.8	0	0.0	10	445.4
	戦災復興	0	0.0	6	158.5	0	0.0	6	158.5	0	0.0	0	0.0
	計	**10**	**381.5**	**339**	**10,146.6**	**2**	**2.6**	**213**	**8,139.4**	**8**	**378.9**	**126**	**2,007.2**
公共団体	都	9	365.5	19	1,439.4	9	365.5	12	789.1	0	0.0	7	650.3
	区市町	21	644.5	64	3,271.6	3	12.9	13	153.7	18	631.6	51	3,117.9
	計	**30**	**1,010.0**	**83**	**4,711.0**	**12**	**378.4**	**25**	**942.8**	**18**	**631.6**	**58**	**3,768.2**
行政庁	土地区画整理法	0	0.0	13	176.0	0	0.0	11	125.4	0	0.0	◆2	◆50.6
	戦災復興	0	0.0	32	1,233.2	0	0.0	29	1,074.6	0	0.0	3	158.6
	震災復興	0	0.0	65	3,116.6	0	0.0	65	3,116.6	0	0.0	0	0.0
	計	**0**	**0.0**	**110**	**4,525.8**	**0**	**0.0**	**105**	**4,316.6**	**0**	**0.0**	**5**	**209.2**
機構・公社	都市再生機構	7	70.4	16	1,891.7	7	70.4	3	434.2	0	0.0	13	1,457.5
	都住宅供給公社	0	0.0	1	19.8	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	19.8
	計	**7**	**70.4**	**17**	**1,911.5**	**7**	**70.4**	**3**	**434.2**	**0**	**0.0**	**14**	**1,477.3**
合計		**64**	**1,515.5**	**656**	**21,767.7**	**34**	**497.4**	**415**	**14,089.7**	**30**	**1,018.1**	**241**	**7,678.0**

注) ① この表は土地区画整理法による事業のほか、旧都市計画法による事業(耕地整理法準用による事業及び超過収用による事業)、震災復興事業、戦災復興事業について載せています。

② 新宿及び浅草馬道の大火復興事業は含んでいません。大島町元町の大火復興事業(◆印、15.9ha)は含みます。

③ 施行中と完了の区分は事業施行期間によりますが、認可事業施行期間内に完了報告があった事業はその時点で完了とします。
(例:かつての湊二丁目東地区)

Ⅲ－３　都内の公共施行土地区画整理事業

(1) 都施行土地区画整理事業地区別一覧表

〔市街地整備部　区画整理課〕

（令和７年４月現在）

事業区分	地区名	位置	全体計画 面積（ｈａ）	全体計画 事業費（百万円）	施行年度	都市計画決定年月日		事業計画決定年月日（当初）
既成市街地再整備土地区画整理事業	花畑北部	足立区花畑二丁目付近	54.44	51,700	Ｈ３～Ｒ９	S44.5.8		H3.5.15
	瑞江駅西部	江戸川区西瑞江二丁目付近	30.38	46,294	Ｈ６～Ｒ12	S44.5.8		H6.7.11
	六町	足立区六町四丁目付近	69.03	131,310	Ｈ９～Ｒ９	S44.5.8		H10.3.30
	小計	**３地区**	**153.85**	**229,304**				
拠点再整備土地区画整理事業	**新宿駅直近**	**新宿区新宿三丁目付近**	**10.13**	**72,800**	Ｒ３～Ｒ28	R1.12.20		R3.7.7
	小計	**１地区**	**10.13**	**72,800**				
臨海部開発土地区画整理事業	晴海４･５丁目	中央区晴海四丁目付近	23.00	10,969	H17～Ｒ７	H5.7.19		H18.3.17
	豊洲	江東区豊洲六丁目付近	91.07	56,635	Ｈ９～Ｒ８	H5.7.19		H9.11.17
	有明北	江東区有明一丁目付近	85.19	38,257	H10～Ｒ９	H5.7.19		H11.3.25
	小計	**３地区**	**199.26**	**105,861**				
沿道整備街路事業事業（個人施行）	**環４高輪**	**港区高輪三丁目付近**	**1.53**	**5,126**	R5～R14		—	R6.2.9
	上石神井	**練馬区上石神井四丁目**	**0.7**	**234**	R5～R9		—	R6.3.18
	小計	**２地区**	**2.23**	**5.360**				
合計		**９地区**	**365.47**	**413,325**				

（注）施行中地区のうち、換地処分済で、工事等が完了している１地区（篠崎駅東部）は除く。

(2) 都内の区市施行土地区画整理事業一覧

〔市街地整備部　区画整理課〕

区市町村施行の区画整理事業に係る事業許可及び国庫補助金の執行について指導監督を行う。

なお、地方負担分の一部を助成している。

区市町名	地区名
江戸川区	南小岩七丁目地区、上篠崎一丁目北部地区、篠崎西部地区
八王子市	宇津木地区、中野西地区、中野中央地区
昭島市	中神（第二工区）地区
町田市	鶴川駅南地区
小金井市	東小金井駅北口地区
日野市	豊田南地区、西平山地区、東町地区、万願寺第二地区
武蔵村山市	武蔵村山都市核地区
稲城市	稲城榎戸地区、稲城南多摩駅周辺地区、稲城稲城長沼駅周辺地区、稲城矢野口駅周辺地区
羽村市	羽村駅西口地区
あきる野市	武蔵引田駅北口地区
瑞穂町	瑞穂町箱根ケ崎駅西地区

（注）施行中地区のうち、換地処分済で、工事等が完了している３地区（佐野六木地区、北小岩一丁目東部地区及び上野第二地区）は除く。

Ⅲ－４　市街地再開発事業の仕組み

〔市街地整備部　企画課・再開発課〕

(1)　市街地再開発事業の流れ

ア　都市計画

市街地再開発事業を施行できる区域は、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(注)の都市計画が定められ、個人施行以外は、更に市街地再開発事業の都市計画が定められている区域内である。

（注）地区計画等において高度利用地区で定めるべき事項を地区整備計画で定め、かつ、条例で制限している区域

イ　事業の施行

市街地再開発事業には、第一種（権利変換方式）と第二種（管理処分方式）があり、第二種については、個人及び組合は施行することができない（**両手法の相違は、別表２を参照**）。

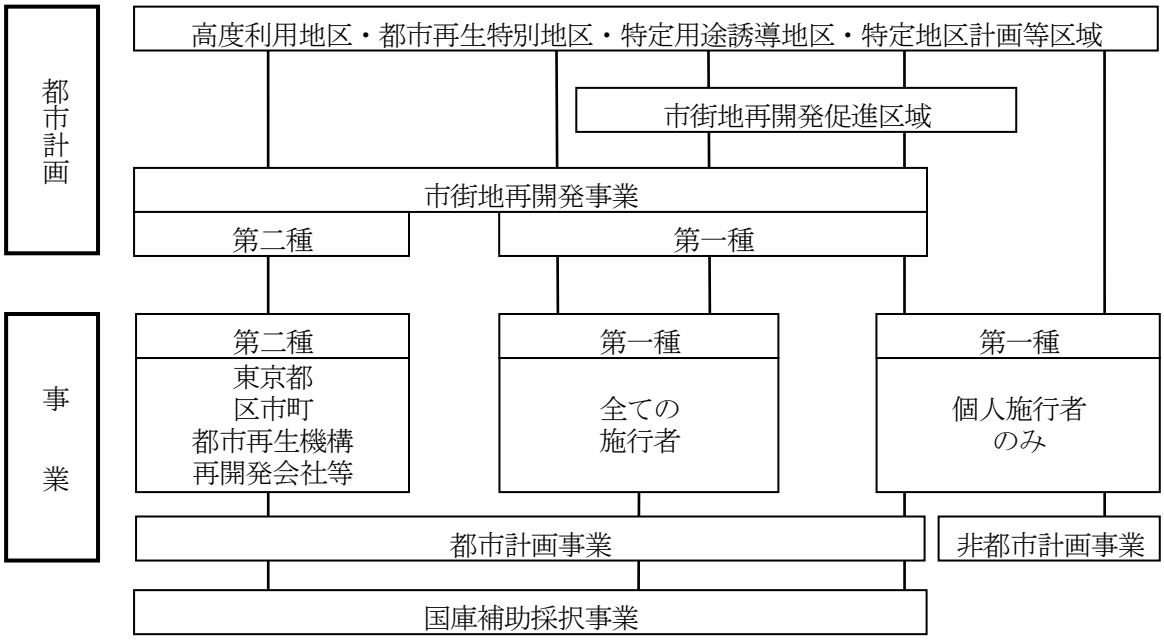
事業の施行は、施行者が事業計画及び権利変換計画（第二種の場合は管理処分計画）について知事（東京都又は独立行政法人都市再生機構等が施行する場合は、国土交通大臣）の認可を受けて実施する。

ウ　権利の変換

市街地再開発事業によって建設する施設建築物（再開発ビル）の床は、権利床と保留床とに分けられる。再開発ビルへの入居を希望する権利者には、その権利者が所有している土地・建物の資産相当額に見合った再開発ビルの一部（権利床）を譲り渡す。

また、権利床以外の余剰となる床（保留床）については、事業者に売却する。

別表１　都市計画と事業の関係



別表２　市街地再開発事業の手法

名　　称	第一種市街地再開発事業	第二種市街地再開発事業
施　行　者	個人、組合、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構及び地方住宅供給公社	地方公共団体、都市再生機構、再開発会社及び地方住宅供給公社
施　行　区　域	(1)市街地再開発促進区域にあること。 又は (2)次の各条件を満たすこと。 イ　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の区域内にあること。 ロ　耐火建築物（地階を除く階数が２以下であるもの、老巧化しているもの等を除く。）の建築面積の合計が全ての建築物の建築面積のおおむね３分の１以下であること又は敷地面積の合計が全ての宅地面積のおおむね３分の１以下であること。 ハ　土地の利用状況が著しく不健全であること。 ニ　当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市機能の更新に貢献すること。	第一種市街地再開発事業の(2)に該当し、かつ、次のいずれかに該当し、さらに、土地の面積が0.5ha（防災再開発促進地区内は0.2ha）以上であること（被災市街地復興推進地域は第一種市街地再開発事業の(2)に該当のみ）。 イ　不良建築物が多いため、災害の発生のおそれが著しく、又は環境が不良であること。 ロ　重要な公共施設の整備と併せて、建築物及び敷地を一体的に整備することが合理的であること。 注：市街地再開発促進区域内では施行できない。
事　業　手　法	権利変換方式（等価交換）	管理処分方式（用地買収）
転出又は入居の希望	地区外転出を希望する者が事業計画決定公告日から30日以内に申し出る。それ以外の者は入居となる。	施設建築物への入居を希望する者が事業計画決定公告日から30日以内に申し出る。それ以外の者は転出となる。
地区外転出者に対する補償金の支　　払	権利変換計画決定公告後、権利変換期日までに支払う。 権利者側からの請求権はない。	事業計画決定公告後であればいつでも契約に基づいて支払う（管理処分計画には基づかない。）。 権利者側から請求できる。
権利者に与えられる権利	権利変換計画により定められる権利床 ・土地の共有持分又は地上権の準共有持分を取得（権利変換期日） ・建築物の取得（権利変換期日） ・従前の権利の削減	管理処分計画により定められる権利床 ・譲受け権の取得（契約・収用時） ・土地の共有持分の取得（工事完了公告の翌日） ・建築物取得（工事完了公告の翌日） ・従前の権利の売買等の契約

⑵　市街地再開発事業の資金計画と民間活力の導入

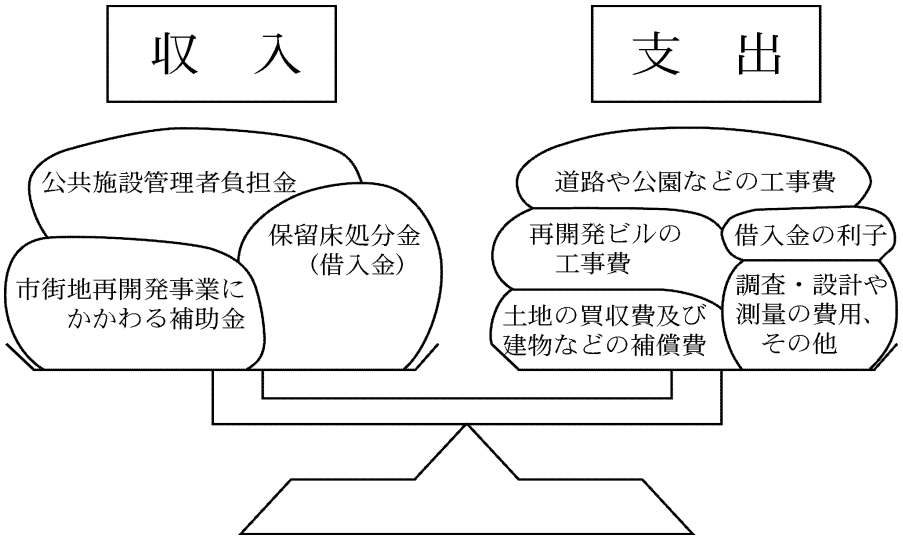
ア　資金計画と補助金

市街地再開発事業を施行する場合には、調査・設計や測量の費用を始め、用地の買収費、従前建築物の補償費及び再開発ビルや公共施設等の工事費がかかる。

これらの費用は、公共施設管理者負担金（国や都などの負担金）、建物の共同施設などの整備に関わる国や都などからの補助金、保留床処分金などで賄うことになる。

なお、補助金の割合については、10分の5.5、３分の１及び２分の１がある。

事業収支イメージ



このように、市街地再開発事業では、事業の中で独立採算を図る必要があることから、東京都は特別会計（市街地再開発事業会計）を設置して、都施行事業の経理を明確にしてきた。さらに、平成14年度からは、北新宿地区及び環状第２号線地区について、財務諸表の作成による収支の一層の明確化、採算性を重視した運営及び都民への説明責任を果たすため、企業会計方式（都市再開発事業会計）を導入し、平成16年度から大橋地区、平成28年度から泉岳寺駅地区も含め当会計で経理している。

なお、平成17年度には、亀戸・大島・小松川地区及び白鬚西地区の公共施設整備がおおむね完了したことにより、市街地再開発事業会計を閉鎖し、平成18年度から一般会計で経理している。

イ　民間活力の導入

⑺　特定建築者制度

都施行の市街地再開発事業では、施行者自らが施設建築物の建築を行うのが原則であるが、その全部を従前権利者が取得することとなる床（権利床）のみから成る施設建築物以外のものについて、施行者に代わって他の者（特定建築者）が建築する制度が特定建築者制度である。

従来は都市基盤整備公団（当時）や都住宅局（当時）を、非公募により特定建築者として決定してきたが、平成11年度からは民間事業者の活力と資金を導入し、創意工夫を生かすため、公募により特定建築者を決定している。

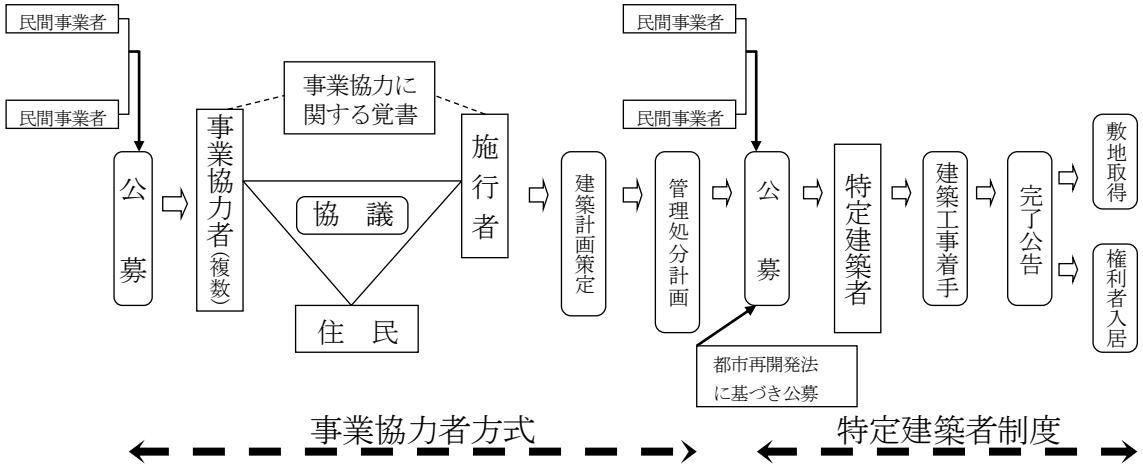
(ｲ)　事業協力者方式

事業の初期段階から、まちづくりに関する豊富な知識とノウハウを持つ民間事業者を施行者と権利者のパートナーとして活用し、事業企画提案や従前権利者の生活再建などについて協力を求めることにより、事業のスピードアップを図る方式である。

都が施行者の事業のうち、環状第二号線地区、大橋地区、晴海五丁目西地区、泉岳寺駅地区で、事業協力者の公募を行い、応募者へのヒアリング、選考委員会の選定等を経て、決定している。

協力内容は、主として建築企画に関する内容及び権利者対応に関する内容となっており、権利者の意向把握や調整業務について、都と一体となって活動を行う。

民間活力導入の流れ



(3)　市街地再開発事業の現況表

(単位:ha)(令和8年4月1日現在)

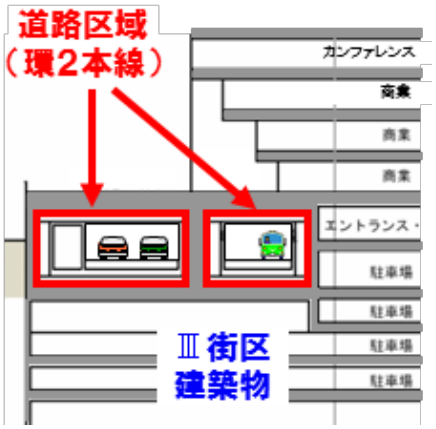
施行者		合計		内訳					
				施行中		予定地区		完了	
		地区数	面積	地区数	面積	地区数	面積	地区数	面積
個人	区部	31	77.6	6	24.6	2	3.9	23	49.1
	多摩部	2	0.5	0	0	0	0	2	0.5
	計	33	78.1	6	24.6	2	3.9	25	49.6
会社施行	区部	2	4.6	0	0	0	0	2	4.6
	多摩部	0	0	0	0	0	0	0	0.0
	計	2	4.6	0	0	0	0	2	4.6
組合	区部	214	342.2	50	80.9	16	26.3	148	235
	多摩部	27	24.9	3	2.3	1	1.5	23	21.1
	計	241	367.1	53	83.2	17	27.8	171	256.1
都	区部	10	201.5	1	1.3	0	0	9	200.2
	多摩部	0	0	0	0	0	0	0	0.0
	計	10	201.5	1	1.3	0	0	9	200.2
市	計	5	8.9	0	0	0	0	5	8.9
都市再生機構	区部	15	36.3	2	3.5	0	0	13	32.8
	多摩部	6	13.2	0	0	0	0	6	13.2
	計	21	49.5	2	3.5	0	0	19	46
合計	区部	272	662.2	59	110.3	18	30.2	195	521.7
	多摩部	40	47.5	3	2.3	1	1.5	36	43.7
	計	312	709.7	62	112.6	19	31.7	231	565.4

注)事業完了地区とは、都市再開発法第100条又は第118条の17に規定する建築工事完了公告のあった地区をいう。

(4) 立体道路制度について

土地利用の合理化を図るための取組の一種で、道路の区域を立体的に定め、道路施設として必要な空間以外の空間の利用を自由にすることで、道路上下に建築物の建設をできるようにした制度である。これにより、民有地内にも道路を整備することが可能となる。

環二地区では、Ⅲ街区（虎ノ門街区）にこの制度を適用し、環２本線の地下トンネルの上下部に建物を重ね、敷地の有効活用を図っている。



Ⅲ－５　都施行市街地再開発事業全体計画表

〔市街地整備部　再開発課〕

（令和８年４月１日現在）

	地区名（施行面積）	施行区域	都市計画決定	事業計画決定	計画の概要
都市機能の更新	泉岳寺駅 （1.3ha）	港区 高輪二丁目	H29.11.30	H31. 2.20（当初） R2.11.27（第1回変更） R4.9.16（第２回変更） R6.10.18（第3回変更）	街路　約 0.5ha 建築敷地　約 0.9ha 住宅戸数　約 380戸

Ⅲ－６　都市再生整備計画

〔市街地整備部　企画課〕

事業地区

採択年度	区市町名	地区名
令和３年度	八王子市	八王子市中心市街地周辺地区
令和４年度	中央区	日本橋一之部地区
	目黒区	祐天寺駅周辺地区
	足立区	綾瀬・北綾瀬地区
	小平市	小川駅前周辺地区
令和５年度	千代田区	大手町・丸の内・有楽町地区
	港区	環状第二号線周辺地区
	渋谷区	渋谷駅周辺地区
	杉並区	荻窪駅周辺地区
	豊島区	池袋地区（第２期）
	荒川区	西尾久地区、南千住西地区
	調布市	調布・布田・国領駅周辺地区
	狛江市	狛江駅周辺地区
令和６年度	台東区	東部地区
	品川区	立会川・勝島地区
令和７年度	港区	六本木・虎ノ門地区
	目黒区	中目黒地区
	荒川区	町屋地区
	板橋区	高島平二・三丁目周辺地区
	足立区	花畑川周辺地区
	国分寺市	恋ヶ窪駅周辺地区
	多摩市	多摩センター駅周辺地区
令和８年度	板橋区	板橋駅西口周辺地区

規制緩和地区（道路占用許可基準の特例制度を活用）

活用開始年度	区市町名	地区名
令和３年度	新宿区	新宿駅周辺地区
令和５年度	府中市	府中駅・府中本町駅周辺地区
	台東区	御徒町駅周辺地区
令和８年度	板橋区	板橋駅西口周辺地区

規制緩和地区（公園占用許可基準の特例制度を活用）

活用開始年度	区市町名	地区名
令和５年度	江東区	江東区コミュニティサイクル推進地区
	調布市	調布市シェアサイクル事業推進地区
	東大和市	東大和市シェアサイクル推進地区
令和６年度	葛飾区	水元公園シェアサイクル推進地区
令和７年度	大田区	大田区コミュニティサイクル推進地区
	荒川区	尾久の原公園シェアサイクル推進地区
		汐入公園シェアサイクル推進地区
	江戸川区	江戸川区コミュニティサイクル推進地区

規制緩和地区（河川敷地占用許可基準の特例制度を活用）

活用開始年度	区市町名	地区名
令和元年度	大田区	羽田空港跡地周辺地区
令和７年度	世田谷区	二子多摩川駅周辺地区

規制緩和地区（その他）

活用開始年度	区市町名	地区名
令和２年度	中野区	中野駅周辺地区
令和６年度	港区	高輪ゲートウェイ駅周辺地区

Ⅳ　人・モノの交流ネットワークの機能強化

Ⅳ－１　羽田空港における国際線就航状況

〔都市基盤部　交通企画課〕

26国・地域 48都市	ロンドン　ミラノ　パリ　フランクフルト　ミュンヘン　ローマ　ヘルシンキ
	コペンハーゲン　イスタンブール　ドバイ　ドーハ　バンクーバー　トロント
	サンフランシスコ　ロサンゼルス　シカゴ　ミネアポリス　ニューヨーク
	シアトル　アトランタ　グアム　デトロイト　ワシントン　ヒューストン
	ニューアーク　ホノルル　ダラス　北京　上海　広州　大連　深セン　青島
	天津　台北　香港　ソウル　シンガポール　バンコク　ジャカルタ　マニラ
	デリー　ハノイ　ホーチミン　クアラルンプール　シドニー　ウィーン
	ストックホルム

※令和６年夏ダイヤ第１週の実績（令和７年３月30日から同年４月５日まで）

※出典：国土交通省ＨＰ（https://www.mlit.go.jp/koku/koku_tk1_000013.html）

Ⅳ－２　流通業務市街地整備計画現況表

〔都市基盤部　調整課〕

（令和８年４月１日現在）

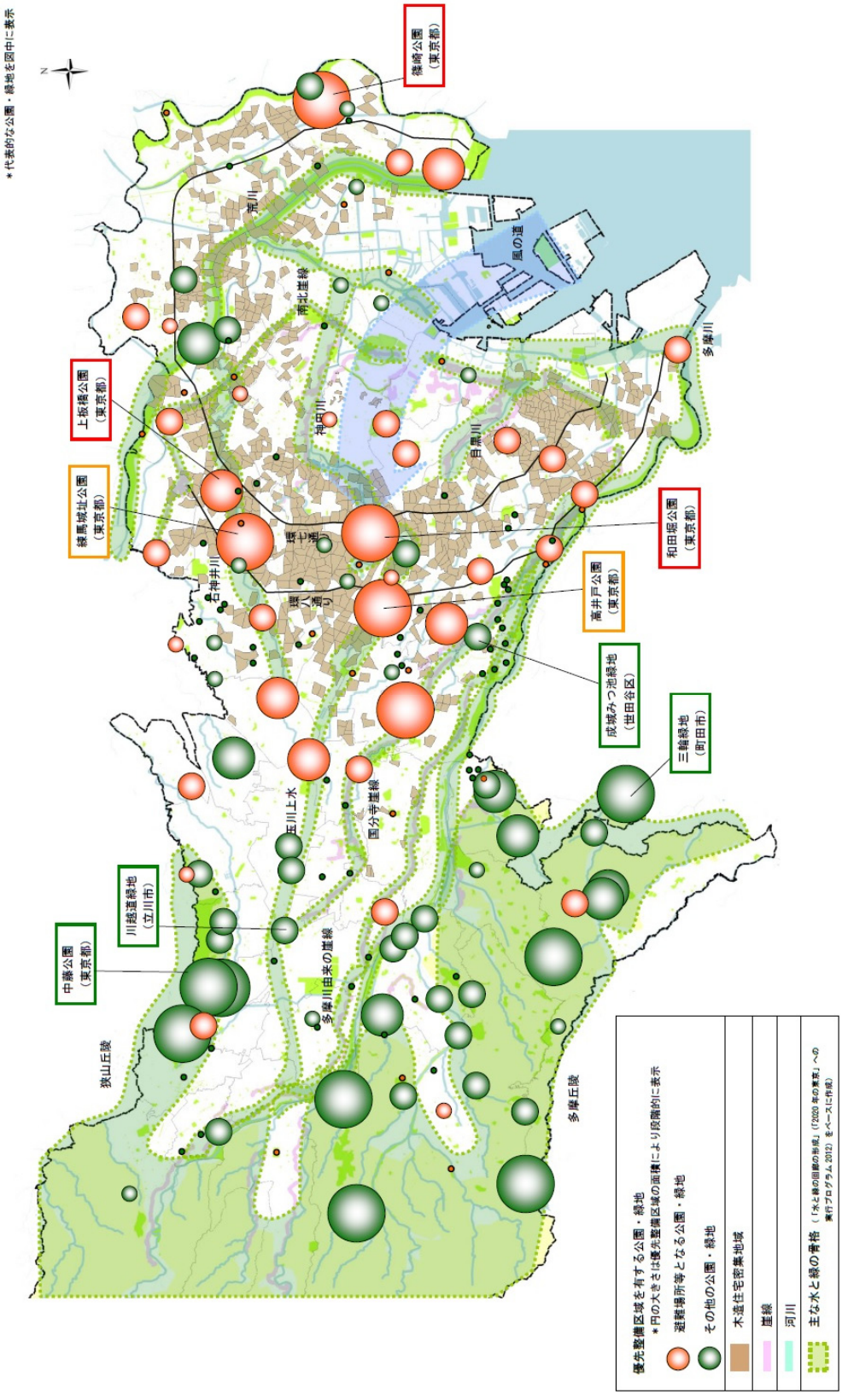
		南部 （大田区平和島）	西北部 （板橋区高島平）	北部 （足立区入谷）	東部 （江戸川区臨海町）
都市計画決定年月日 （変更年月日）		昭和43.3.12 （令和2.3.5）	昭和46.2.8 （令和7.3.6）	昭和44.3.13 （令和5.3.8）	昭和52.3.24 （令和8.3.5）
流通業務地区		約73.7ha	約31.4ha	約33.3ha	約51.7ha
流通業務団地		約64.7ha	約31.4ha	約33.3ha	約49.2ha
主な施設	トラックターミナル	流通業務施設 約51.3ha	流通業務施設 約27.4ha	流通業務施設 約25.7ha	流通業務施設 約47.4ha
	卸売市場				
	倉庫				
	卸売業				
	その他	－			
	道路等公共施設	約13.4ha	約4.0ha	約7.6ha	約1.8ha
整備状況		完成	完成	完成	完成

※南部、西北部、北部及び東部流通業務団地は、都市計画変更により施設ごとの業種区分を変更（廃止）し、「流通業務施設」に統一した。

Ⅴ　快適な都市環境の形成

Ⅴ－１　設定した優先整備区域による緑の保全・創出のイメージ（令和２年）

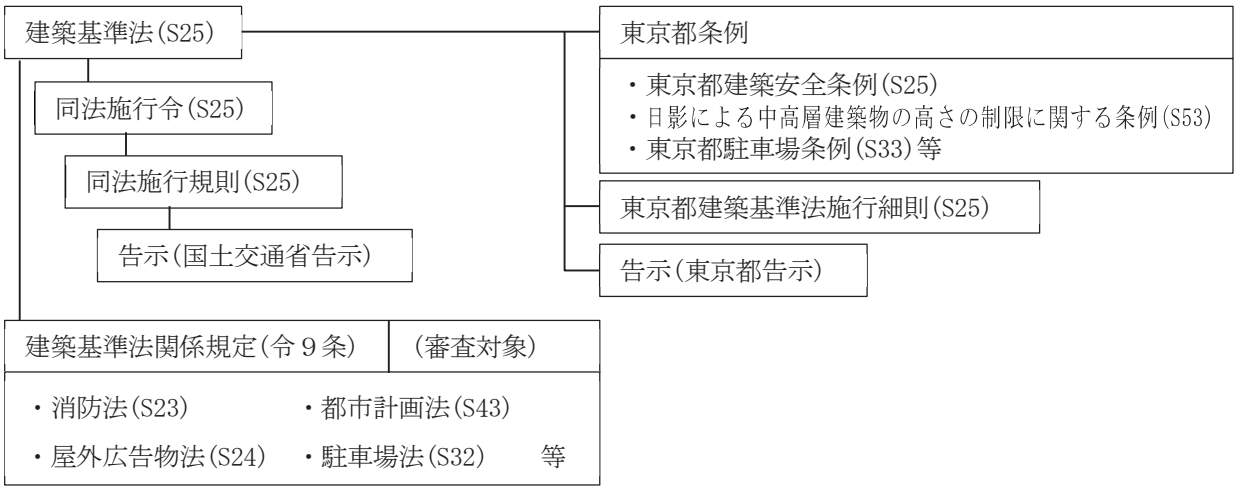
〔都市づくり政策部　緑地景観課〕



Ⅵ　建築行政と開発規制

Ⅵ－１　建築規制（建築基準法関係）の体系

〔市街地建築部　建築企画課〕



Ⅵ－２　建築指導事務の所管範囲の概要

〔市街地建築部　建築企画課〕

（令和７年４月１日現在）

内容＼所管	市街地建築部	多摩建築指導事務所	特別区	建築主事を設置している市
建築確認及び建築物の違反取締り	1　特別区の区域内 ①　延べ面積10,000㎡を超える建築物 ②　建築基準法以外の法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により都知事の許可を必要とする建築物又は工作物 2　多摩地域内（建築主事を設置している市を除く。） 総合設計の許可に係る建築物 3　島しょ地域内の建築物	多摩地域内（建築主事を設置している市を除く。）において、市街地建築部が建築確認を所管する建築物以外の建築物	市街地建築部が建築確認を所管する建築物以外の建築物	全ての建築物
建築基準法の規定による許可・認定等	1　特別区の区域内 市街地建築部が建築確認を所管する建築物 2　多摩地域内（建築主事を設置している市を除く。） 総合設計の許可に係る建築物 3　島しょ地域内の建築物	多摩地域内（建築主事を設置している市を除く。）において、市街地建築部が建築確認を所管する建築物以外の建築物	市街地建築部が建築確認を所管する建築物以外の建築物	全ての建築物
道路の位置の指定	島しょ地域内	多摩地域内（建築主事を設置している市を除く。）	全ての指定	全ての指定
建築協定の認可	島しょ地域内（建築協定条例を制定している町村に限る。）	多摩地域内（建築主事を設置している市を除く。） ただし、建築協定条例を制定している市町村に限る。	全ての認可	全ての認可

注）建築主事を設置している市：八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、町田市、小平市、日野市、国分寺市及び西東京市

Ⅵ－３　東京都建築審査会開催取扱件数

〔市街地建築部　調整課〕

事項		５年度	６年度	７年度
開催回数		12回	12回	12回
同意案件		108件	113件	115件
審査請求	受理	2件	7件	14件
	裁決	5件	0件	3件
	取下げ	0件	0件	2件

Ⅵ－４　建築確認申請件数

〔市街地建築部　建築指導課〕

（単位：件）

所管	年度	確認（計画通知を含む。）							
		木　造	鉄骨鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	鉄　筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	鉄骨造	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造	その他	工作物	計
市街地建築部	5	10	0	30	43	0	1	7	91
	6	13	5	32	38	0	4	4	96
	7	11	3	16	25	0	7	1	63
多摩建築指導事務所	5	62	0	23	12	0	2	5	104
	6	61	10	8	32	2	2	4	119
	7	24	0	6	14	0	2	3	49
計	5	72	0	53	55	0	3	12	195
	6	74	15	40	70	2	6	8	215
	7	35	3	22	39	0	9	4	112

Ⅵ－５　昇降機等の新規設置台数

〔市街地建築部　建築指導課〕

（単位：台数）

所管	年度	エレベーター	小荷物専用昇降機	エスカレーター	遊戯施設	計
市街地建築部	5	68	4	8	0	80
	6	25	1	3	0	29
	7	16	1	1	0	18
多摩建築指導事務所	5	16	1	0	0	17
	6	25	2	0	0	27
	7	12	1	0	0	13
計	5	84	5	8	0	97
	6	50	3	3	0	56
	7	28	2	1	0	31

Ⅵ－６　建築物及び建築設備等の定期報告件数　〔市街地建築部　建築企画課〕

（単位：建築物、防火設備は件数、建築設備は設備数、昇降機等は台数）

所管	年度	建築物	防火設備	建築設備	昇降機等				
					エレベーター	小荷物専用昇降機	エスカレーター	遊戯施設	計
市街地建築部	5	2,286	4,942	16,742	32,718	407	9,040	0	42,165
	6	2,340	4,972	16,704	33,537	415	9,186	0	43,138
	7	2,324	5,087	17,019	33,791	410	9,271	0	43,472
多摩建築指導事務所	5	957	2,038	7,727	7,875	762	735	25	9,397
	6	2,138	2,005	7,656	7,940	744	727	23	9,434
	7	2,303	2,074	7,797	8,019	733	719	25	9,496
計	5	3,243	6,980	24,469	40,593	1,169	9,775	25	51,562
	6	4,478	6,977	24,360	41,477	1,159	9,913	23	52,572
	7	4,627	7,161	24,816	41,810	1,143	9,990	25	52,968

Ⅵ－７　構造別着工建築物（床面積の合計）　〔市街地建築部　建築企画課〕

（単位：千㎡）

事項		５年度	６年度	７年度
総数		13,207	12,327	9,985
内訳	木造	3,622	3,566	3,487
	鉄骨鉄筋コンクリート	429	753	125
	鉄筋コンクリート	4,480	4,768	3,647
	鉄骨造	4,650	3,225	2,712
	コンクリートブロック造	1	0	0
	その他	25	14	14

（注）単位未満は四捨五入。なお、四捨五入のため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

Ⅵ－８　利用関係別着工新設住宅戸数　〔市街地建築部　建築企画課〕

（単位：戸）

事項		５年度	６年度	７年度
総数		124,810	129,571	111,793
内訳	持家	13,289	13,399	12,611
	貸家	67,955	68,676	63,613
	給与住宅	525	557	725
	分譲住宅	43,041	46,939	34,844

Ⅵ－９　建築紛争内容別件数

〔市街地建築部　調整課〕（単位：件）

所管	年度	建築紛争件数	紛争内容別件数							
			日照障害	電波障害	風害	プライバシー圧迫感	工事被害	交通公害	景観・街並みとの調和	その他
市街地建築部	5	5	2	0	0	4	2	0	0	1
	6	3	3	1	1	1	2	1	1	1
	7	2	2	0	0	2	2	0	0	3
多摩建築指導事務所	5	2	0	0	0	0	2	0	0	0
	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計	5	7	2	0	0	4	4	0	0	1
	6	3	3	1	1	1	2	1	1	1
	7	2	2	0	0	2	2	0	0	3

（注）紛争内容は複数あるため、建築紛争件数と紛争内容別件数の合計は一致しない。
　　建築紛争件数は紛争調整の申出件数を計上（多摩建築指導事務所は主な相談のあった件数を含む。）。

Ⅵ－10　建設業許可件数（都知事許可分）

〔市街地建築部　建設業課〕（単位：件）

事項	５年度	６年度	７年度
年度末許可業者数	41,375	41,952	42,035
新　　規	1,855	1,908	2,211
更　　新	4,574	5,378	9,535

Ⅵ－11　建設工事紛争取扱件数

〔市街地建築部　調整課〕

事項	５年度	６年度	７年度
あ　っ　せ　ん	2件	2件	3件
調　　停	11件	12件	17件
仲　　裁	10件	6件	8件
審査会開催回数	延べ42回	延べ46回	延べ45回
工事紛争相談	150件	204件	240件

Ⅵ－12　行政処分等件数

〔市街地建築部　建設業課〕（単位：件）

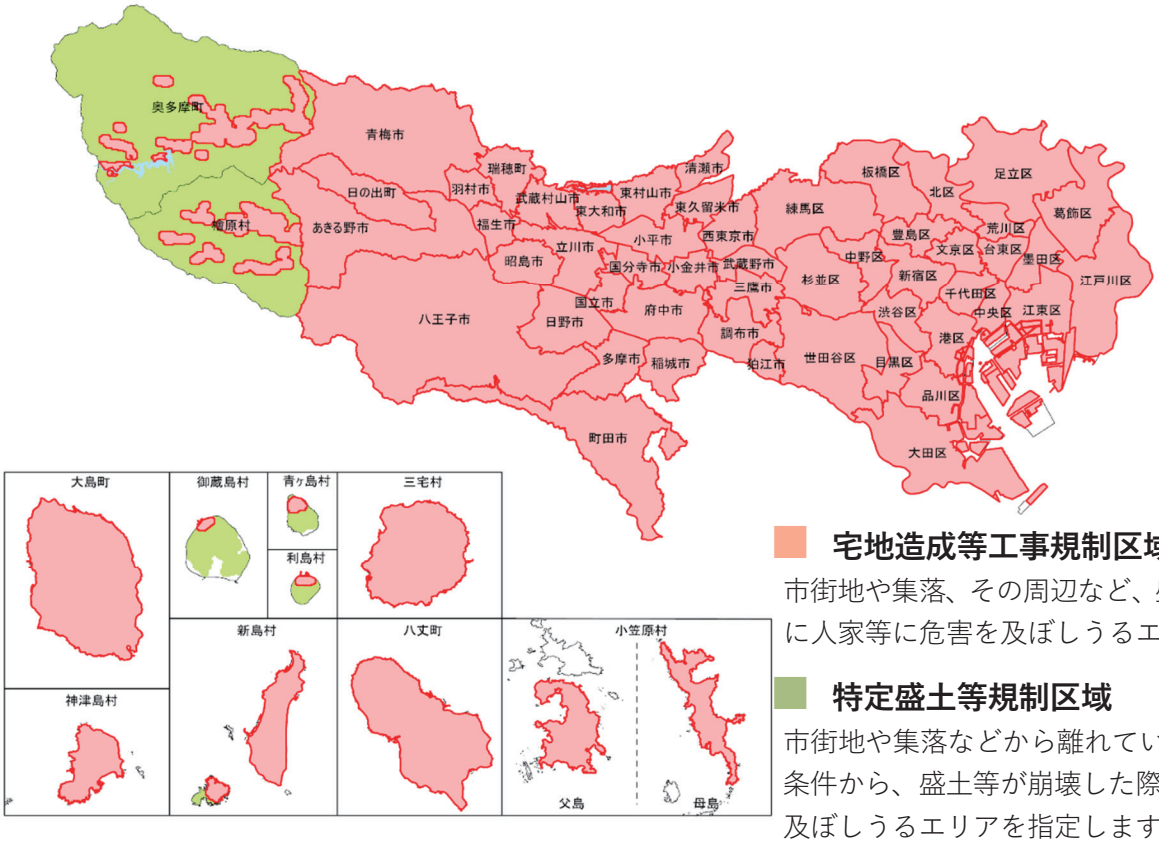
事項		５年度	６年度	７年度
行　政　処　分		11	9	38
相　談	指導	168	219	210
	助言	413	722	1192

（注）相談件数は、初回の相談件数のみである。
　　・指導：相談等により、直接業者に対し指導したケース
　　・助言：相談者に対しアドバイスしたケース

Ⅵ－13　盛土規制法に基づく規制区域

〔市街地整備部　区画整理課〕

（令和８年４月１日現在）



宅地造成等工事規制区域

市街地や集落、その周辺など、盛土等が崩壊した際に人家等に危害を及ぼしうるエリアを指定します

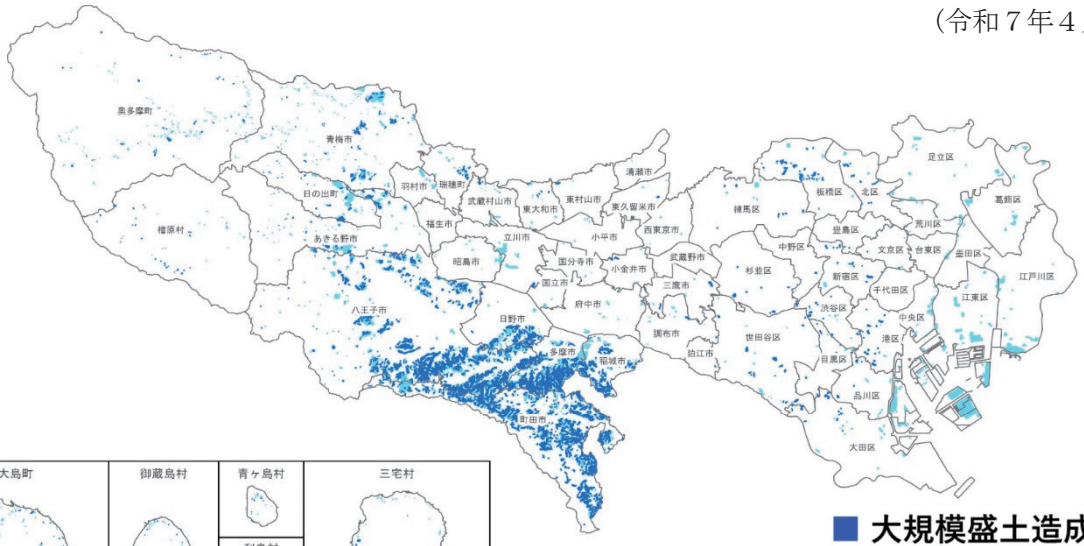
特定盛土等規制区域

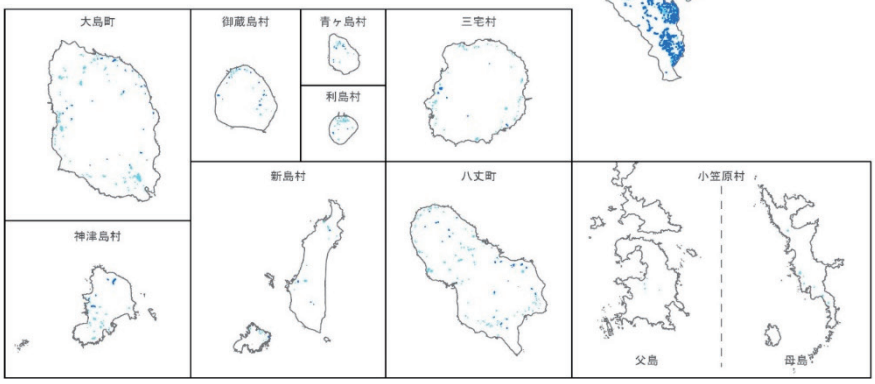
市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、盛土等が崩壊した際に人家等に危害を及ぼしうるエリアを指定します

Ⅵ－14　既存盛土等分布マップ

〔市街地整備部　区画整理課〕

（令和７年４月１日現在）





大規模盛土造成地

既に行われた盛土のうち、以下のいずれかの要件を満たす主に宅地として利用される盛土造成地

谷埋め型：盛土の面積が3,000㎡以上のもの

腹付け型：原地盤面の勾配が20度以上 かつ 盛土の高さが５m以上のもの

その他の既存盛土等

既に行われた盛土等（規制区域内に存在し、許可又は届出を要する規模のもの）のうち、大規模盛土造成地以外のもの

Ⅶ　関係機関等

Ⅶ－１　局所管東京都政策連携団体

（令和８年４月１日現在）

団　体　名	**多 摩 都 市 モ ノ レ ー ル 株 式 会 社**
設立の目的	多摩地域における南北方向の交通の利便を確保するため、東京都と一体となって都市モノレールを建設するとともに、このモノレール事業を経営する。
団体の概要	設立年月日　昭和61年４月８日 資　本　金　100 百万円　（東京都の持株割合 79.87％）
事業の概要	営業路線　　立川北～上北台　　平成10年11月27日開業 立川北～多摩センター　　平成12年１月10日開業（全線開業）
指導・助成	資本金の支出のほか、無利子貸付等を行っている。
担 当 部 課	都市基盤部　調整課

団　体　名	**東 京 臨 海 高 速 鉄 道 株 式 会 社**
設立の目的	東京圏鉄道ネットワークの充実を図るとともに、臨海副都心の開発を促進し、既成市街地と臨海副都心とを結ぶ大量の輸送需要に応えるため、旧京葉貨物線を活用し臨海副都心、大井町、大崎に至る鉄道事業を行うことを目的とする。
団体の概要	設立年月日　平成３年３月12日 資　本　金　124,279百万円（東京都の出資割合 91.32％） 第１期事業　1,235億円 第２期事業　3,175億円
事業の概要	第１期区間　新木場～東京テレポート　　平成８年３月30日開業 第２期区間　東京テレポート～天王洲アイル　平成13年３月31日開業 天王洲アイル～大崎　　平成14年12月１日開業（全線開業）
指導・助成	資本金の支出等を行っている。
担 当 部 課	都市基盤部　調整課

団　体　名	**公益財団法人東京都都市づくり公社**
設立の目的	都市の総合的整備及び地域開発を促進することにより、良好な都市環境の実現を図り、併せて首都東京の秩序ある発展に寄与することを目的とする。
団体の概要	設立年月日　　昭和36年７月20日 出えん団体　　東京都、八王子市、青梅市、町田市、日野市、福生市、羽村市 出えん金　　1,300万円（東京都1,000万円）
事業の概要	土地区画整理事業、下水道事業、 都市機能更新事業、地域支援事業、資源リサイクル事業、都市づくり支援事業等
指導・助成	①　定款や協定等に基づき公社運営の重要事項についての指導・監督 ②　公社が関係市町から受託して施行する土地区画整理事業に対する交付金の交付
担 当 部 課	市街地整備部　管理課

団　体　名	**株式会社多摩ニュータウン開発センター**
設立の目的	東京都が開発する多摩ニュータウン西部地区の拠点である南大沢センター地区において、多摩ニュータウン事業と整合を図りながら、業務・商業施設などを計画的に立地させ、また、それらの施設の管理運営を通じて地域の健全な発展に資する。
団体の概要	設立年月日　　昭和63年７月16日 資　本　金　　8億9700万円　（東京都の出資割合　51.2%） 民事再生法による民事再生手続開始　（平成13年11月認可確定） 民事再生法による民事再生手続終結　（平成16年11月決定）
事業の概要	商業施設の建設・賃貸　「ガレリア・ユギ」（平成４年開業） 「プラザA」（平成９年開業） 複合施設の建設・賃貸　「パオレ」（平成４年開業） 駐車場の管理運営　　立体駐車場　（平成10年開業）　ほか
指導・助成	資本金の支出等を行っている。 民事再生手続開始の申立て　（平成13年３月）
担 当 部 課	多摩まちづくり政策部　多摩まちづくり推進課

Ⅶ－２　事業協力団体

（令和８年４月１日現在）

名　　称	設　立	主な営業内容	所　管　部
株式会社建設資源広域利用センター	平成 14 年4月1日	①　建設発生土等の斡旋、仲介及び受入管理 ②　全国の港湾埋立地等への建設発生土の海上輸送 ③　建設発生土等の利用方法、改良、リサイクル等に関する調査研究	都市づくり政策部広域調整課
首都圏新都市鉄道株式会社	平成3年3月 15 日	つくばエクスプレス（常磐新線）の整備と運営	都市基盤部調整課
東京地下鉄株式会社	平成 16 年4月1日民営化	①　特別区を中心に地下鉄事業を運営 ②　ビル事業、ステーションサービス事業及びメディア事業を運営	
首都高速道路株式会社	平成 17 年 10 月1日民営化	特別区及びその周辺地域における首都高速道路の新設、改築、維持及び修繕	
日本自動車ターミナル株式会社	昭和 40 年7月 28 日	都内4か所のトラックターミナルの運営及びターミナルに附帯する事業	

Ⅶ－３　附属機関

No	機　関　名	設 置 の 目 的	根 拠 法 令	委員の構成・任期
1	東京都国土利用審議会	知事の諮問に応じ、東京都における国土の利用に関する基本的な事項や、土地利用に関する重要な事項等について調査審議するため	国土利用計画法 東京都国土利用審議会条例	(会　長　有田　智一) 学識経験者　10名 特別区及び市町村の長の代表　３名 都議会議員　７名 特別区及び市町村の議会の議長の代表　３名 計　23名 ○任　期：在職中。ただし、学識経験者のみ２年
2	東京都土地利用審査会	土地取引の規制に関する審査等を行うため	国土利用計画法 東京都土地利用審査会条例	(会　長　森本　章倫) 委　員　５名 ○任　期：３年
3	東京都都市計画審議会	都市計画上必要な事項を調査審議するため	都市計画法 東京都都市計画審議会条例	(会　長　樺島　徹) 学識経験者　10名 関係行政機関職員　７名 特別区及び市町村の長の代表　３名 都議会議員　10名 特別区及び市町村の議会の議長の代表　３名 計　33名 ○任　期：在職中。ただし、学識経験者のみ２年
4	東京都景観審議会	景観条例の規定により定められた事項及び知事が諮問する景観づくりに関する重要事項を調査審議するため	東京都景観条例	(会　長　光井　渉) 学識経験者　８名 都民　３名 事業者　２名 特別区及び市町村の長の代表　３名 委員計　16名 ○任　期：２年
5	東京都開発審査会	開発許可、建築制限等の処分又は不作為等に係る審査請求に対する裁決 市街化調整区域における開発許可及び建築許可等に関する審議	都市計画法 東京都開発審査会条例	(会　長　金井　利之) 委　員　７名 ○任　期：２年

（令和８年４月１日現在）

令和７年度審議事項・開催回数	会議等の公開	担 当 部 課
○　審議事項 東京都土地利用基本計画の変更（森林地域の縮小） ○　開催回数　　１回　（第13回　令8. 2. 3）	会　議：公　開 （一部非公開） 会議録：公　開 （一部非公開）	都市づくり政策部 広域調整課
○　開催回数　　１回	会　議：公　開 （一部非公開） 会議録：公　開 （一部非公開）	都市づくり政策部 都市計画課
○　審議・報告等件数　　35件 ○　開催回数　　４回　（第249回　令7. 5.15） （第250回　令7. 10.28） （第251回　令7.12.23） （第252回　令8. 2. 5）	会　議：公　開 （一部非公開） 会議録：公　開 （一部非公開）	都市づくり政策部 都市計画課
○　開催回数 景観審議会　　１回 専門部会　　10 回 ○　審議事項 大規模建築物建築物等の建築等に係る事前協議 東京都選定歴史的建造物の選定	会　議：公　開 （一部非公開） 会議録：公　開 （一部非公開）	都市づくり政策部 緑地景観課
○　開催回数　　６回 ○　許可申請に関わる付議　　２件 ○　審査請求の審査及び裁決 前年度繰越　２件 新　規　　０件 取下げ　　０件　翌年度繰越　　１件	会　議：公　開 （一部非公開） 会議録：公　開 （一部非公開）	市街地整備部 管理課

No	機　関　名	設 置 の 目 的	根 拠 法 令	委員の構成・任期
6	東京都広告物審議会	屋外広告物の規制の適正を図るため	東京都屋外広告物条例	(会　　長　　田中　敬三) 学識経験者　11名 広告主の代表　2名 広告業者の代表　3名 関係行政機関の職員　3名 東京都職員　3名 計　22名 ○任　期：２年。ただし、関係行政機関の職員及び東京都職員は在職中
7	東京都建築審査会	建築指導事務の公正な運営を図るため	建築基準法 東京都建築審査会条例	(会　　長　　杉藤　崇) 建築関係　3名 行政関係　1名 都市計画関係　1名 公衆衛生関係　1名 法律関係　1名 計　7名 ○任　　期：２年
8	東京都建設工事紛争審査会	建設工事の請負契約に関する紛争のあっせん、調停及び仲裁	建設業法 建設業法施行令	(会　　長　　高見　之雄) 委　　員　15名 特別委員　25名 計　40名 ○任　　期：２年
9	東京都建築士審査会	二級・木造建築士試験に関する事務及び建築士・建築士事務所の処分の同意	建築士法 建築士法施行令 東京都建築士法施行細則	(会　　長　　西川　豊宏) 委　　員　8名 ○任　　期：２年
10	東京都建築紛争調停委員会	紛争の予防と調整に関する重要事項について調査審議し、また、紛争調停に対する知事からの求めに応じて意見を述べる。	東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例	(会　　長　　森　倫洋) 委　　員　15名 ○任　　期：２年

令和７年度審議事項・開催回数	会議等の公開	担 当 部 課
○　審議事項 　１　地区計画及び景観計画に基づく屋外広告物の規制について 　２　屋外広告物条例第30条に基づく許可の特例について ○　開催回数 　本審議会　　１回 　小委員会　　６回	会　議：公　開 会議録：公　開 （小委員会は非公開）	都市づくり政策部 緑地景観課
○　審議事項 　１　建築基準法に基づく許可に当たっての同意の審議 　２　建築基準法に基づく処分等に対する審査請求の審議等 ○　開催回数　　12回	会　議：公　開 （一部非公開） 会議録：公　開 （一部非公開）	市街地建築部 調整課
○　審議件数 　あっせん　　３件 　調　　停　　17件 　仲　　裁　　８件 ○　開催回数　委員会　　０回 　全体会議　　１回 　あっせん、調停、仲裁　　45回	会　議：非公開 会議録：非公開	市街地建築部 調整課
○　審議事項 　１　建築士試験の実施計画 　２　建築士試験合格点の内申 ○　開催回数　　２回	会　議：非公開 会議録：非公開	市街地建築部 建築企画課
○　審議件数　　調　停　　０件 ○　開催回数　　委員会　　０回 　小委員会　　０回	会　議：非公開 会議録：非公開	市街地建築部 調整課

No	機　関　名	設 置 の 目 的	根 拠 法 令	委員の構成・任期
11	東京都市計画事業 各地区※の 市街地再開発審査会 ※ ・亀戸・大島・小松川第三地区第六工区 ・環状第二号線新橋・虎ノ門地区 ・泉岳寺駅地区	土地・建物に関する権利関係を大きく変化させる事業であるので、権利変換手続又は管理処分手続が公平・適正に行われるためのチェック機能を確保し、事業の円滑な執行を図ることを目的とする。	都市再開発法 東京都市計画事業各地区の市街地再開発事業施行規程	学識経験者（一号委員） ０名～５名 地権者委員（二号委員） ０名～５名 ○任　期：在職中
12	東京都市計画事業 各地区※の 土地区画整理審議会 ※ ・六町四丁目付近 ・新宿駅直近地区	土地の区画形質の変更により、宅地の利用増進等を図る事業なので、権利者の意見を反映させ、事業が民主的かつ公平に運営されるよう審議会を設置し、事業の適正な執行を図ることを目的とする。	土地区画整理法 土地区画整理法施行令 東京都市計画事業各地区の土地区画整理事業施行規程	各審議会委員 学識経験者　１名～２名 宅地所有者　４名～８名 借地権者　　０名～１名 ○任　期：５年
13	「緑の広域計画（仮称）」有識者検討委員会	都市緑地法（昭和48年法律第72号）に基づく「緑の広域計画（仮称）」を策定するため		学識経験者　１０名

令和７年度審議事項・開催回数	会議等の公開	担 当 部 課
○　審査・報告事項等 ○　開催回数　　０回	会　議：非公開 議事録：非公開	第二市街地整備事務所 管理課
○　審議・報告事項等 換地計画について 換地計画に対する意見書の処理について ほか ○　開催回数　３回	会　議：原則公開 議事録：原則公開	第一市街地整備事務所 管理課 第二市街地整備事務所 管理課
○　所掌事項 広域計画の内容に関する事項 ○　開催回数　３回	会　議：非公開 議事録：公開	都市づくり政策部 緑地景観課

パンフレット類リスト

＜エリア別資料＞

分類	名　称	作成年月	ページ数	担当課	備考
東京都全域	東京の都市づくりビジョン（改定）	平成21年7月	183	都市づくり政策部 広域調整課	有償（¥489）
	CITY　VIEW　TOKYO version2．0	令和4年12月	60	都市づくり政策部 広域調整課	HPのみ公開
	都市づくりのグランドデザイン ―東京の未来を創ろう―	平成29年9月	208	都市づくり政策部 広域調整課	
	東京の都市づくりのあゆみ	令和元年6月	127	都市づくり政策部 広域調整課	HPのみ公開
	The Changing Face of Tokyo:From Edo to Today, and into the Future （東京の都市づくりのあゆみ（英語版））	令和2年3月	127	都市づくり政策部 広域調整課	HPのみ公開
	世界の範となる魅力とにぎわいを備えた「環境先進都市」をめざして	平成22年3月	8	都市づくり政策部 広域調整課	
	東京都豪雨対策基本方針（改定）	令和5年12月	126	都市基盤部 調整課	
	東京都豪雨対策アクションプラン	令和2年1月	33	都市基盤部 調整課	HPのみ公開
都内各地域・地区	大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン2023	令和5年12月	113	都市づくり政策部 開発企画課	
	東京駅丸の内口周辺トータルデザイン概要版	平成19年3月	6	都市づくり政策部 開発企画課	
	品川周辺地域　都市・居住環境整備基本計画	平成18年9月	24	都市づくり政策部 開発企画課	
	品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020	令和2年3月	125	都市づくり政策部 開発企画課	
	亀戸・大島・小松川地区　市街地再開発事業（第一種事業 第一・二地区）（第二種事業 第三・四・五地区）東京都施行	平成21年3月	11	市街地整備部 再開発課	現在HPのみ公開
	環状第二号線新橋・虎ノ門地区　市街地再開発事業（第二種事業）　事業概要2015　東京都施行	平成27年4月	14	市街地整備部 再開発課	現在HPのみ公開
	北新宿地区　市街地再開発事業（第二種事業）東京都施行	平成27年3月	9	市街地整備部 再開発課	現在HPのみ公開
	大橋地区　市街地再開発事業（第二種事業）東京都施行	平成23年3月	12	市街地整備部 再開発課	現在HPのみ公開
	泉岳寺駅地区　第二種市街地再開発事業	令和7年6月	8	市街地整備部 再開発課	
	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）	令和7年3月	14	市街地整備部 再開発課	※HP上で公開
	東京都の公募予定地一覧（平成30年3月現在）	平成30年3月	22	多摩まちづくり政策部 多摩ニュータウン課	

＜都市整備局ガイド類＞

名　称	作成年月	ページ数	担当課	備考
東京の都市整備2026	令和8年3月	46	総務部 総務課	
Urban Development in Tokyo　2025	令和7年2月	46	総務部 総務課	
都市計画のあらまし　令和7年版	令和7年11月	159	総務部 総務課	有償（¥913）
Outline of the City Planning (2023Version)	令和7年3月	160	総務部 総務課	※HP上で公開

＜分野別資料＞

分類	名　称	作成年月	ページ数	担当課	備考
都市計画・土地利用	東京都都市計画地理情報システム	平成25年3月	4	都市づくり政策部 都市計画課	
	東京都の国土調査　令和7年度版	令和8年2月	41	都市づくり政策部 土地利用計画課	
	東京の土地2024	令和7年11月	230	都市づくり政策部 広域調整課	有償（￥2,603.7）
	東京の土地利用　令和3年東京都区部	令和5年3月	58	都市づくり政策部 土地利用計画課	有償（¥2,121.9）
	東京の土地利用　令和4年多摩・島しょ地域	令和6年3月	56	都市づくり政策部 土地利用計画課	有償（¥820.6）
	都市再生特別措置法に基づく都市計画の提案制度	平成15年3月	20	都市づくり政策部 開発企画課	
	用途地域等の見直しを行いました	平成16年6月	4	都市づくり政策部 土地利用計画課	
交通（道路、鉄道等）	東京における都市計画道路の整備方針	令和8年3月	165	都市基盤部 街路計画課	有償（¥1,397）
	東京における都市計画道路の整備方針（概要版）	令和8年3月	38	都市基盤部 街路計画課	
	東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針	令和元年11月	83	都市基盤部 街路計画課	有償（¥177）
	東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針（概要版）	令和元年11月	※	都市基盤部 街路計画課	※観音開き両面計A4版8面（A4版折り畳み）
	たまリバー50キロ　コースマップ	令和6年8月	※	都市基盤部 街路計画課	※変形A2版ミウラ折り（折り込み後のサイズ：A7版）
	踏切対策基本方針	平成16年6月	77	都市基盤部 交通企画課	有償（¥1,410）
	踏切対策基本方針（概要版）	平成16年6月	8	都市基盤部 交通企画課	
	首都圏におけるビジネス航空の受入れ体制強化に向けた取組方針（概要版）	平成23年10月	4	都市基盤部 交通企画課	
	TOKYO BRT	令和2年2月	※	都市基盤部 モビリティ政策課	※観音開き両面計A4版8面（A4版折り畳み）
	東京における地域公共交通の基本方針	令和4年3月	69	都市基盤部 交通企画課	
	東京都自転車活用推進計画	令和3年5月	106	都市基盤部 交通企画課	
	バスなど公共交通への自動運転サービスの導入に向けたガイドライン	令和6年3月	215	都市基盤部 交通企画課	※HP上で公開
まちづくり（区画整理、再開発等）	生まれ変わるまち	平成25年3月	32	市街地整備部 企画課	
	海に臨む東京の新しいまちづくり	平成29年3月	6	市街地整備部 区画整理課	
	街区再編まちづくり制度を活用した既存ビルのリノベーションによる再生まちづくり	令和7年4月	20	都市づくり政策部 土地利用計画課	
	街区再編まちづくり制度	平成15年10月	6	都市づくり政策部 土地利用計画課	
	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	14	都市づくり政策部 土地利用計画課	※HP上で公開
	快適未来まちづくり	令和4年3月	31	市街地整備部 企画課	
	再開発をみんなの手で（市街地再開発事業のあらまし）	平成23年3月	20	市街地整備部 再開発課	
	生産緑地を有効に活用しませんか？ 小さな区画整理のススメ	平成28年5月	4	市街地整備部 企画課	
	東京都における都市再開発の方針	令和3年3月	25	市街地整備部 企画課	
	道路整備と一体的に進める沿道まちづくり	平成23年3月	6	市街地整備部 防災都市づくり課	
	土地の先買い制度のあらまし	平成22年11月	4	都市づくり政策部 都市計画課	
	東京ベイeSGまちづくり戦略2022	令和4年3月	117	都市づくり政策部 開発企画課	有償（¥2,311.1）
	西新宿地区再整備方針	令和5年3月	31	都市づくり政策部 開発企画課	
	都庁周辺の空間再編計画	令和6年3月	42	都市づくり政策部 開発企画課	
防災	防災都市づくり推進計画〈整備プログラム〉～「燃えない」「倒れない」震災に強い安全・安心な都市の実現を目指して～	令和8年3月	701	市街地整備部 防災都市づくり課	※HP上で公開
	防災都市づくり推進計画〈基本方針〉～「燃えない」「倒れない」震災に強い安全・安心な都市の実現を目指して～	令和7年3月 （令和8年3月一部修正）	111	市街地整備部 防災都市づくり課	※HP上で公開
	老朽建築物の解体と火災に強い住宅への建替えを支援しています 不燃化特区制度	令和8年4月	4	市街地整備部 防災都市づくり課	※HP上で公開
	木造住宅密集地域での私道等の無電柱化	令和8年5月	6	市街地整備部 防災都市づくり課	
	あなたのまちの地域危険度～地震に関する地域危険度測定調査（第9回）～	令和4年9月	21	市街地整備部 防災都市づくり課	
	地震に関する地域危険度測定調査報告書（第9回）	令和4年9月	401	市街地整備部 防災都市づくり課	有償（¥911）
	震災時火災における避難場所・地区内残留地区等の指定（区部）	令和4年7月	8	市街地整備部 防災都市づくり課	
	東京都の防災都市づくり～震災に強い都市の実現に向けて～	平成29年4月	※	市街地整備部 防災都市づくり課	※A1刷 （A4版折り畳み）
	東京危険度マップ 23区＋多摩地域　2022年度版	令和4年9月	60	市街地整備部 防災都市づくり課	有償（¥153）
	震災復興グランドデザイン（概要版）	平成13年5月	8	市街地整備部 企画課	
	都市復興の理念、目標及び基本方針	令和元年6月	24	市街地整備部 企画課	※HP上で公開

分類	名　称	作成年月	ページ数	担当課	備考
防災	復興小公園の再生	令和5年8月	16	総務部企画技術課 市街地整備部企画課	※HP上で公開
	木造住宅の安価で信頼できる「耐震改修工法・装置」の事例紹介	令和3年11月	48	市街地建築部 建築企画課	
	ビル・マンションの耐震化読本～ビル・マンションオーナーに役立つ耐震改修事例の紹介～	令和3年4月	48	市街地建築部 建築企画課	
	東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度	令和4年2月	4	市街地建築部 建築企画課	
	大地震から首都東京を守る特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化	令和8年4月	12	市街地建築部 建築企画課	
	一般緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化に御協力ください！	令和8年4月	12	市街地建築部 建築企画課	
	建物を液状化被害から守ろう。	令和4年9月 （令和4年9月一部修正）	14	市街地建築部 建築企画課	
	長周期地震動対策を進めるために	平成30年3月	6	市街地建築部 建築指導課	
都市環境（みどり、リサイクル、景観等）	生かそう資源・進めようリサイクル	平成23年12月	6	都市づくり政策部 広域調整課	
	環境軸ガイドライン	平成19年6月	80	都市基盤部 街路計画課	
	貴重な水資源の有効利用のお願い「水の有効利用促進要綱」	令和5年3月	8	都市づくり政策部 広域調整課	
	水の有効利用のすすめ	令和5年3月	24	都市づくり政策部 広域調整課	
	建設工事の実施にあたっては「分別」と「リサイクル」が必要です。	令和7年1月	8	都市づくり政策部 広域調整課	
	建設リサイクル　持続的な都市の発展のために	平成31年3月	20	都市づくり政策部 広域調整課	
	”都市の建設資源”～コンクリート塊の再利用～	令和7年12月	4	都市づくり政策部 広域調整課	
	都市計画公園・緑地の整備方針(令和2年7月改定)	令和2年7月	65	都市づくり政策部 緑地景観課	有償（¥528）
	緑確保の総合的な方針（改定）	令和2年7月	111	都市づくり政策部 緑地景観課	有償（¥767）
	緑農住まちづくりガイドライン	令和4年3月	172	都市づくり政策部 緑地景観課	
	緑農住まちづくりハンドブック	令和4年3月	20	都市づくり政策部 緑地景観課	
景観	屋外広告物のしおり	令和7年7月	97	都市づくり政策部 緑地景観課	※HP上で公開
	東京都景観計画	平成30年8月	196	都市づくり政策部 緑地景観課	
	東京都景観色彩ガイドライン	平成29年6月	55	都市づくり政策部 緑地景観課	
	良好な夜間景観形成のための建築計画の手引	令和元年8月	38	都市づくり政策部 緑地景観課	
	東京都選定歴史的建造物と特に景観上重要な歴史的建造物等	令和6年3月	49	都市づくり政策部 緑地景観課	
	届出・事前協議制度による東京の景観形成	令和元年10月	10	都市づくり政策部 緑地景観課	
	歴史的景観保全の指針	平成31年3月	25	都市づくり政策部 緑地景観課	
	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27年3月	93	多摩まちづくり政策部 多摩まちづくり推進課	
建築・開発関連	建築基準法改正（令和元年6月25日施行）により200㎡以下の用途変更の手続（確認申請）が不要になりました	令和3年4月	8	市街地建築部 建築企画課	
	所有者・管理者のための建築物のアスベスト対策と事例紹介	令和3年4月	16	市街地建築部 建築企画課	
	経営規模等評価申請・総合評定値請求説明書	令和6年8月	114	市街地建築部 建設業課	
	建設業許可申請・変更の手引	令和6年9月	121	市街地建築部 建設業課	
	住宅瑕疵担保履行法に基づく届出の手引	令和7年3月	20	市街地建築部 建設業課	
	解体工事業者登録申請等の手引	令和5年6月	19	市街地建築部 建設業課	
	建築物の工事における試験及び検査制度	平成22年6月	4	市街地建築部 建築企画課	
	建築紛争の予防と調整のために	令和7年9月	5	市街地建築部 調整課	
	東京都建設工事紛争審査会　－工事紛争処理手続の手引－	令和6年4月	24	市街地建築部 調整課	
	都市計画法による開発許可制度のあらまし	平成27年3月	8	市街地整備部 区画整理課	
	建築物バリアフリーパンフレット	令和7年2月	8	市街地建築部 建築企画課	
	エレベーターの閉じ込め防止対策	平成24年9月	4	市街地建築部 建築企画課	
	エレベーターをより安全にご利用いただくために	平成25年10月	4	市街地建築部 建築企画課	
	安全・安心な天井のすすめ	令和3年4月	6	市街地建築部 建築企画課	
	外壁や天井などの落下事故が多発しています！	令和5年4月	4	市街地建築部 建築企画課	
基地	東京の米軍基地2026	令和8年3月	388	基地対策部 基地対策担当	※HP上で公開

索　引

あ　秋留台地域の整備　93
アスベスト対策　54
新たな防火規制区域の指定促進　43
有明北地区　95
い　池袋周辺地域の整備　75
一団地の官公庁施設　35
一団地の住宅施設　35
一般延焼遮断帯　43
違反建築物の取締り　169
う　運河　147
え　液状化対策（建築物における液状化対策）　55
エネルギーの面的利用　64
エレベーターの安全性向上　53
延焼遮断帯　43
沿道地区計画　34
お　応急危険度判定員　58
大手町・丸の内・有楽町地区　73
大山中央地区　100
小笠原の都市づくり　82
屋外広告物　155
汚水処理の広域化・共同化　149
か　外環道（東京外かく環状道路）　116
街区再編まちづくり制度　104
崖線の緑の保全　143
開発行為の許可　176
開発審査会　176
河川　147
鐘ヶ淵地区　99
上石神井駅周辺地区　102
神代公園　103
か　上石神井駅周辺地区　102
神代公園　103
上目黒一丁目地区　88
仮使用　170
環境軸　142
監視区域（土地取引の規制）　36
き　既成市街地再整備土地区画整理事業　95
既存非住宅省エネ改修促進事業　158
既存ビルのリノベーションによるまちづくり　80
北青山三丁目地区まちづくり　90
九都県市首脳会議　29
業務核都市の育成・整備　78
緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進　48
く　区域区分　33
空港アクセスの強化　134
暮らし・にぎわい再生事業　109
け　景観基本軸　153
景観計画　153
景観形成特別地区　154
景観重要公共施設　154
ＫＫ線（旧東京高速道路）　91
下水道の整備　148
圏央道（首都圏中央連絡自動車道）　116
建設業者の指導監督　172
建設業の許可及び関係書類の閲覧　172
建設工事従事者の安全及び健康の確保の推進に関する法律に基づく東京都計画　173
建設工事の請負契約に関する紛争の解決　172
建設副産物対策　160
建設リサイクルガイドライン　160
建設リサイクル推進計画　160

索　引

け　建設リサイクル法　161
建築安全条例　166
建築安全マネジメント計画　166
建築行政　165
建築工事現場の危害防止　170
建築工事施工計画等の審査及び指導　169
建築士事務所の登録　174
建築士審査会　174
建築審査会　167
建築動態統計調査　171
建築物の構造木質化の拡大促進事業　159
建築物の省エネルギー対策の推進　171
建築物バリアフリー条例　108
こ　豪雨対策アクションプラン　62
公園まちづくり制度　140
公開空地等のみどりづくり指針　141
航空政策基本方針　132
工事期間中のにぎわい創出　80
交通政策審議会の答申　119
高度地区　33
高度利用地区　70
骨格防災軸　43
さ　災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議　65
再開発等促進区を定める地区計画　70
在日米軍との連携　183
坂浜平尾地区土地区画整理事業　85
先買い制度（土地の先買い制度）　36
雑用水利用の促進　152
三環状道路　116
し　ＧＩＳ　21
汐留西地区都有地活用プロジェクト　89
市街化区域　33
市街化調整区域　33
市街地再開発事業　97
事業化計画　115
事業協力団体　19
事後届出制（土地取引の規制）　36
事前協議制度（大規模建築物等の建築に係る事前協議制度）　154
事前復興　57
自転車活用の推進　128
自動運転技術　127
品川駅・田町駅周辺地域　75
渋谷駅周辺地域　74
渋谷地区（都市再生ステップアップ・プロジェクト）　87
志茂地区　101
舟運　128
十条地区　100
住宅瑕疵担保履行法に基づく届出　173
住宅市街地基盤整備事業　109
住宅宿泊事業法の運用　171
住宅地区改良事業　45
重点整備地域　43
縮尺1/2,500地形図　21
主要延焼遮断帯　43
準防火地域　33
浄化槽法による登録等　173
上水道の整備　148
「シン・トセイ」の推進　22
神宮外苑地区のまちづくり　90
神宮前五丁目地区のまちづくり　92

索　引

し　震災復興マニュアル　57
新住宅市街地開発事業　82
新宿駅直近地区　96
神代公園　103
新橋周辺地域の整備　74
す　水源地域対策　152
スマート東京　110
スムーズビズ　124
せ　生産緑地地区　144
整備地域　43
泉岳寺駅地区　97
先行まちづくりプロジェクト　88
線引き　33
そ　総合設計　70
総合的な治水対策　61
促進区域　196
外濠浄化プロジェクト　149
空飛ぶクルマ　136
た　耐震改修促進計画　47
耐震化促進　48
耐震マーク表示制度　52
高輪地区　102
宅地開発無電柱化推進事業　177
宅地造成等規制法　175
竹芝地区（都市再生ステップアップ・プロジェクト）　86
立川基地跡地昭島地区　92
多摩ニュータウン　82
多摩のまちづくり戦略　81
たまリバー50キロ　119
ち　地域危険度　41
ち　地域公共交通ネットワーク　125
地域制緑地　144
地域地区　33
地域福利増進事業の裁定等　110
地域ルール　156
地域冷暖房施設　160
地区計画　34
地区内残留地区　56
地区割当　56
地籍調査　35
中央環状線（首都高速中央環状線）　116
中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整　172
駐車施設の附置　129
駐車対策の推進　125
長周期地震動対策（超高層建築物等における長周期地震動対策）　56
調布基地跡地　92
調布３・４・７号線　102
築地地区のまちづくり　92
つ　津波避難施設整備事業　56
て　定期検査報告（建築設備・昇降機に関する定期検査報告）　170
定期調査・検査報告（建築物・防火設備に関する定期調査・検査報告）　170
天井等の落下防止対策　53
と　東京駅丸の内口周辺の景観整備　73
ＴＯＫＹＯ強靭化プロジェクト　65
東京ストリート＋　115
東京都政策連携団体　19
東京都福祉のまちづくり条例　108
東京における都市計画道路の整備方針　115
東京のしゃれた街並みづくり推進条例　104
東京の土地　33

索　引

と　東京ベイｅＳＧまちづくり戦略2022　77
特殊地下壕の対策　59
特定街区　70
特定行政庁　167
特定緊急輸送道路沿道建築物　47
特定建築者　97
特定整備路線　44
特定都市河川浸水被害対策法　63
特定都市再生緊急整備地域　79
特別用途地区　33
特別緑地保全地区　144
戸越公園駅周辺地区　101
都市開発諸制度　69
都市計画関係法令　195
都市計画区域　29
都市計画区域マスタープラン　29
都市計画公園・緑地の整備方針（改定）　139
都市計画審議会　238
都市計画地理情報システム　21
都市計画と環境影響評価手続　202
都市計画の決定手続　200
都市計画の種類及び決定区分一覧表　198
都市高速道路晴海線　117
都市再開発の方針　30
都市再生緊急整備地域　79
都市再生ステップアップ・プロジェクト　85
都市再生整備計画事業　109
都市再生総合整備事業　109
都市再生特別地区　79
都市施設整備再開発事業　97
と　都市づくりのグランドデザイン　25
都市づくりビジョン　28
都市の３Ｄデジタルマップ化　110
都市復興訓練　57
土砂災害防止法　175
土地区画整理事業　94
と畜場　131
土地利用基本計画　32
土地利用現況調査　33
土地利用動向調査　32
特許事業　141
利根川・荒川水系の開発　151
利根川水系上下流交流事業　152
豊洲地区　95
豊洲二・三丁目地区　78
豊洲・晴海地区　78
な　中野駅周辺　77
に　日産自動車村山工場跡地　93
日本橋・八重洲・京橋等　73
の　農の風景育成地区　143
は　パーソントリップ調査　125
八王子旭町・明神町地区　93
花畑北部地区　95
羽田空港の機能強化と国際化　132
羽田空港をいかす空港跡地のまちづくり推進　134
浜松町・竹芝・虎ノ門周辺　77
原町・洗足地区　101
バリアフリー法　107
晴海五丁目西地区　103
晴海四・五丁目地区　95

索　引

ひ　ＢＲＴ　123
日影による中高層建築物の高さの制限の許可　168
東池袋地区　99
被災宅地危険度判定制度　59
ビジネスジェット　132
避難道路の指定　56
避難場所の指定　56
ふ　風致地区　144
附属機関　19
府中基地跡地　92
物資流動調査　125
不燃化特区制度　45
不燃領域率　43
踏切対策基本方針　123
フルプラン　151
プロジェクションマッピング　156
ブロック塀等の安全対策の促進　52
へ　米軍基地問題への対応　181
ほ　防火規制　43
防火地域　33
防災街区整備事業　46
防災街区整備地区計画　34
防災街区整備方針　31
防災公共施設　31
防災再開発促進地区　31
防災生活道路　45
防災都市づくり推進計画　41
防災密集地域総合整備事業　44
防潮施設　147
墓園（霊園）　140
ほ　ホームドア　108
歩行者中心の道路空間の活用　128
ま　まちづくり月間　20
まちと調和したデータセンターに向けたガイドライン　111
街なみ環境整備事業　47
街並み景観重点地区　106
街並み景観づくり制度　106
街並み再生地区　105
街並み再生方針　105
街並みデザイナー　106
み　瑞江駅・篠崎駅周辺地区　96
水資源開発基本計画　151
水資源の開発　150
水の日及び水の週間　152
緑確保の総合的な方針　142
南大沢地区　110
宮下町アパート跡地　87
民設公園制度　141
む　無電柱化加速化戦略　64
め　目黒本町地区　100
も　木造住宅密集地域整備事業　45
木造住宅密集地域等の改善　41
木密地域　41
木密地域不燃化10年プロジェクト　42
盛土規制法　175
や　八ッ場ダム　151
ゆ　有楽町地区のまちづくり　91
優良住宅の認定　177
よ　用途地域　33
横田基地の軍民共用化の推進　184

索　引

よ　横田空域の返還　135
り　流域別下水道整備総合計画　148
　流通業務団地　131
　臨海部開発土地区画整理事業　95
　臨海副都心　78
れ　歴史的建造物の保存等による景観形成　155
　連鎖型再開発　72
　連続立体交差事業　124
ろ　六町地区　96

令和８年９月発行

登録番号（８）23

令 和 ８ 年 版
事 業 概 要

編集・発行　東京都都市整備局総務部企画技術課
東京都新宿区西新宿二丁目８番１号
電話　03(5388)3268

印　　刷　株式会社アライ印刷

リサイクル適性Ⓐ
この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。

R80
古紙配合率80％再生紙を使用しています
石油系溶剤を含まないインキを使用しています



HTT

電力を
へらす
つくる
ためる

TokyoTokyo