事　業　概　要

令　和　８　年　版

東京都第二市街地整備事務所

ま　え　が　き

第二市街地整備事務所は、主に既成市街地での面整備として、土地区画整理事業及び市街地再開発事業を、まちづくりと連携した道路整備として、道路整備と一体的に進める沿道まちづくり等の事業を所管しています。

○　土地区画整理事業

新宿駅直近地区（新宿区）では、拠点の再整備を図るため、駅ビルの建替えを契機に敷地整序を行いながら、西口及び東口駅前広場の再編、東西デッキの新設などを実施します。令和３年７月に事業計画を決定し、事業に着手しています。

○　市街地再開発事業

泉岳寺駅地区（港区）では、広域的・根幹的な都市施設である鉄道施設（都営地下鉄泉岳寺駅の改良）と幹線道路などの都市基盤整備を一体的に整備し、国際交流拠点としての一翼を担えるよう、市街地再開発事業（平成31年２月事業計画決定）に取り組んでいます。

○　まちづくりと連携した道路整備(街路事業)

【道路整備と一体的に進める沿道まちづくり】

東池袋地区（補助第81号線）（豊島区）及び**十条地区（補助第83号線）**（北区）において、都市計画道路の整備に併せ、地元区と連携しながら、地域との協働による沿道まちづくりを進めています。

【不燃化特区制度の活用と特定整備路線の整備】

志茂地区（補助第86号線）（北区）及び**大山中央地区（補助第26号線）**（板橋区）は、東京の最大の弱点である木密地域の改善を一段と加速させるため、震災時等における市街地の火災の延焼を防ぎ、防災上の効果が高い都施行の都市計画道路として「特定整備路線」に選定されています。

【都営住宅建替えに伴うまちづくりと一体となった道路整備】

国領地区（調布３・４・７号線）（調布市）では、都営住宅用地を活用した街路整備事業に取り組んでいます。

【建設局から執行委任】

田端北地区（補助第92号線）（北区）においても、街路事業に取り組んでいます。

【まちづくり手法を活用した道路整備】

上石神井駅周辺地区（練馬区）では、道路整備に併せた沿道のまちづくりの取組、さらには、外郭環状線の本線などの関連事業や地元区が進める駅周辺のまちづくり等とも連携しながら、南北道路（「外郭環状線の２」新青梅街道から千川通りまでの区間）の整備に向けた事業に取り組んでいます。

当事務所は、地域住民への十分な情報提供や関係権利者との綿密な話し合いに努めるとともに、これまでに培った市街地整備に関する知識や経験を活かし、民間の豊富な経験やノウハウなども活用しながら、東京の市街地整備事業の一層の推進に向けて、積極的に取り組んでいます。

土地区画整理事業

新宿駅直近地区	10.1 ha

市街地再開発事業

泉岳寺駅地区	1.3 ha

まちづくりと連携した道路整備

道路整備と一体的に進める沿道まちづくり

東池袋地区（補助 81）	610 m
十条地区（補助 83）	1,050 m
計	1,660 m

特定整備路線の整備

志茂地区（補助 86）	620 m
大山中央地区（補助 26）	375 m
計	995 m

街路事業 ＜建設局から執行委任＞

田端北地区（補助 92）	130 m

都営住宅建替えに伴うまちづくりと一体となった道路整備

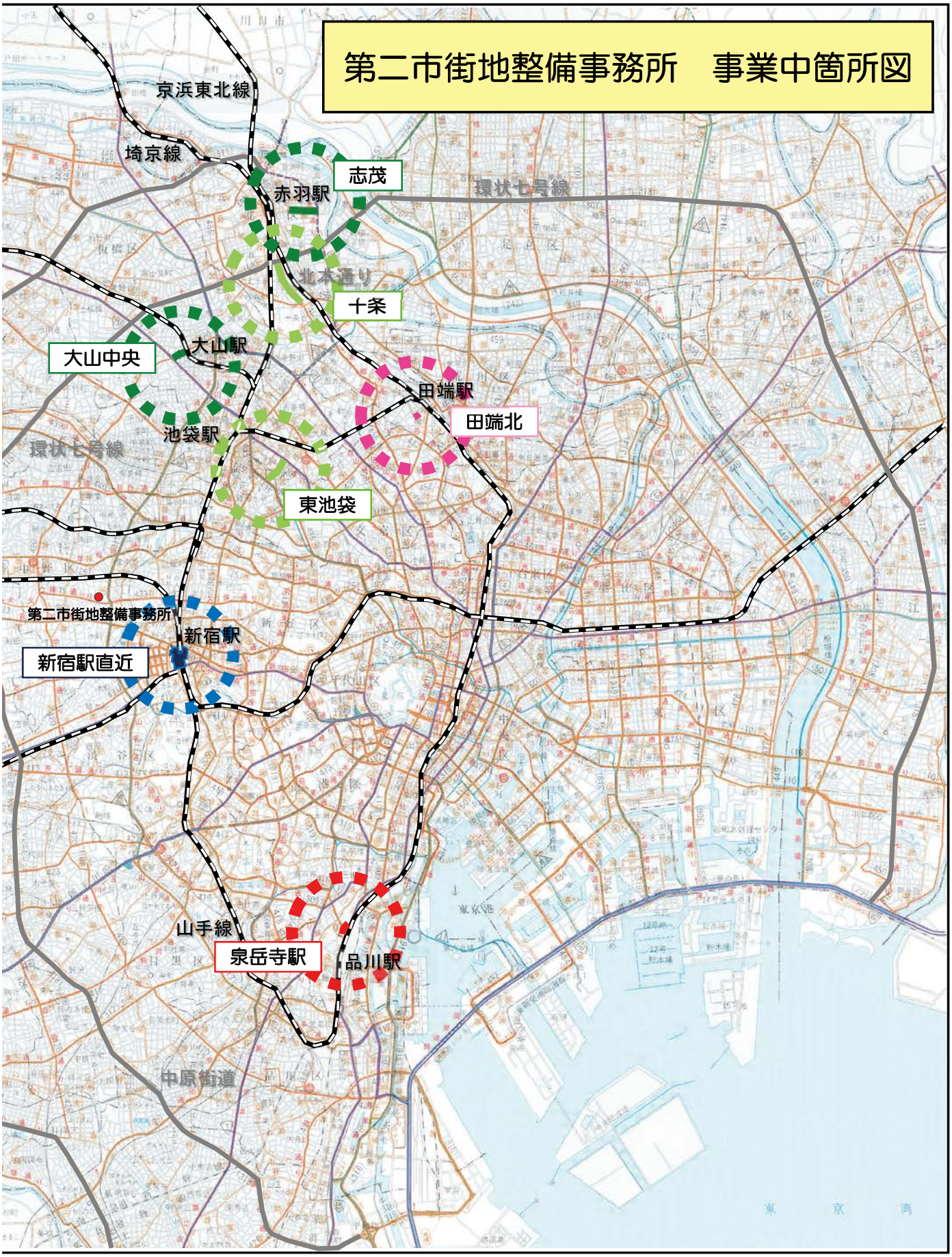
国領地区（調布 3･4･7）	580 m

まちづくり手法を活用した道路整備

上石神井駅周辺地区(外環の 2)	790 m



第二市街地整備事務所　事業中箇所図



目　　次

Ⅰ　事務所の概要

１　沿　　革 …… 3
２　組織及び事務分掌 …… 6
３　職 員 定 数 …… 7
４　予　　算 …… 8

Ⅱ　土地区画整理事業

新宿駅直近地区 …… 13
（１）事業の概要 …… 15
（２）事業の目的 …… 15
（３）事業の経緯 …… 15
（４）事業の現況 …… 15
（５）今後の予定 …… 16
（６）土地の種目別施行前後対照表 …… 16
（７）公共施設別調書 …… 16
（８）土地区画整理法第２条第２項に規定する事業の概要 …… 17
（９）設　計　図 …… 17
(10) 整備概要図 …… 17

Ⅲ　市街地再開発事業

泉岳寺駅地区 …… 21
（１）事業の概要 …… 23
（２）事業の目的 …… 23
（３）事業の経緯 …… 23
（４）事業の現況 …… 24
（５）令和８年度の予定 …… 24

Ⅳ　まちづくりと連携した道路整備（街路事業）

Ⅳ-ｉ　道路整備と一体的に進める沿道まちづくり

１　東池袋地区 …… 31
（１）事業の概要 …… 33
（２）事業の目的 …… 33
（３）事業の経緯 …… 33
（４）事業の現況 …… 34
（５）軌 道 緑 化 …… 35

（６）令和８年度の予定 …… 35
（７）位　置　図 …… 35
（８）事 業 区 域 …… 36

２　十 条 地 区 …… 37
（１）事業の概要 …… 39
（２）事業の目的 …… 39
（３）事業の経緯 …… 39
（４）事業の現況 …… 40
（５）令和８年度の予定 …… 40
（６）位　置　図 …… 41
（７）事 業 区 域 …… 41

Ⅳ-ⅱ　特定整備路線の整備
１　志 茂 地 区 …… 45
（１）事業の概要 …… 47
（２）事業の目的 …… 47
（３）事業の経緯 …… 47
（４）事業の現況 …… 47
（５）令和８年度の予定 …… 48
（６）事 業 区 域 …… 48

２　大山中央地区 …… 49
（１）事業の概要 …… 51
（２）事業の目的 …… 51
（３）事業の経緯 …… 51
（４）事業の現況 …… 52
（５）令和８年度の予定 …… 52
（６）事 業 区 域 …… 52

Ⅳ-ⅲ　街路事業
田端北地区（補助第 92 号線街路事業） …… 55
（１）事業の概要 …… 57
（２）事業の目的 …… 57
（３）事業の経緯 …… 57
（４）事業の現況 …… 57
（５）令和８年度の予定 …… 57
（６）事 業 区 域 …… 57

Ⅳ-ⅳ　都営住宅建替えに伴うまちづくりと一体となった道路整備
国 領 地 区 …… 61
（１）事業の概要 …… 63
（２）事業の目的 …… 63
（３）事業の経緯 …… 63
（４）事業の現況 …… 63
（５）令和８年度の予定 …… 64
（６）関 連 事 業 …… 64
（７）事 業 区 域 …… 64

Ⅳ-ｖ　まちづくり手法を活用した道路整備
上石神井駅周辺地区 …… 67
（１）事業の概要 …… 69
（２）事業の目的 …… 69
（３）事業の経緯 …… 69
（４）事業の現況 …… 70
（５）令和８年度の予定 …… 70
（６）事 業 区 域 …… 70

資　料　編

Ⅰ　施行済地区
１　土地区画整理事業施行済地区…… 75
田 端 地 区 …… 75
（１）事業の概要 …… 75
（２）事業の目的 …… 75
（３）事業の経緯 …… 75
（４）土地の種目別施行前後対照表 …… 76
（５）公共施設別調書 …… 77
（６）設　計　図 …… 77
（７）田端残存区域 …… 77
（８）区　域　図 …… 78

神宮外苑地区 …… 79
（１）事業の概要 …… 79
（２）事業の目的 …… 79
（３）事業の経緯 …… 79
（４）土地の種目別施行前後対照表 …… 80
（５）公共施設別調書 …… 80
（６）設　計　図 …… 81

汐 留 地 区 …… 82
（１）事業の概要 …… 82
（２）事業の目的 …… 82
（３）事業の経緯 …… 83
（４）保留地の処分 …… 83
（５）土地の種目別施行前後対照表 …… 85
（６）公共施設別調書 …… 86
（７）設　計　図 …… 87

２　市街地再開発事業施行済地区 …… 88
白鬚東地区 …… 88
（１）事業の概要 …… 88
（２）事業の目的 …… 88
（３）事業の経緯 …… 88
（４）計　画　図 …… 89
（５）賃貸床の管理 …… 89

飯田橋地区 …… 90
（１）事業の概要 …… 90
（２）事業の目的 …… 90
（３）事業の経緯 …… 90
（４）計　画　図 …… 90

西大久保地区 …… 92
（１）事業の概要 …… 92
（２）事業の目的 …… 92
（３）事業の経緯 …… 92
（４）計　画　図 …… 92
（５）再開発ビルの管理 …… 92

赤羽北地区 …… 94
（１）事業の概要 …… 94
（２）事業の目的 …… 94
（３）事業の経緯 …… 94

白鬚西地区 …… 96
（１）事業の概要 …… 96
（２）事業の目的 …… 96
（３）事業の経緯 …… 96
（４）計　画　図 …… 97

大 橋 地 区 …… 100
（１）事業の概要 …… 100
（２）事業の目的 …… 100
（３）事業の経緯 …… 100
（４）計　画　図 …… 101

北新宿地区 …… 103
（１）事業の概要 …… 103
（２）事業の目的 …… 103
（３）事業の経緯 …… 103
（４）計　画　図 …… 104

環状第二号線新橋・虎ノ門地区 …… 106
（１）事業の概要 …… 106
（２）事業の目的 …… 106
（３）事業の経緯 …… 106

亀戸・大島・小松川地区 …… 109
（１）事業の概要 …… 109
（２）事業の目的 …… 109
（３）事業の経緯 …… 113
（４）資 金 計 画 …… 113
（５）都市計画の内容（三地区・四地区・五地区） …… 114
（６）第一地区及び第二地区の概要 …… 118

３　市街地改造事業施行済地区 …… 119
新橋駅前市街地改造事業 …… 119

４　駅前広場整備済地区 …… 120
荻窪駅付近広場築造事業 …… 120
（１）事業の概要 …… 120
（２）事業の目的 …… 120
（３）事業の経緯 …… 120
（４）事 業 区 域 …… 121
その他の駅前広場整備済地区 …… 121

５　道路整備と一体的に進める沿道まちづくり …… 122
土支田・高松地区 …… 122
（１）事業の概要 …… 122
（２）事業の目的 …… 122

（３）事業の経緯 ····· 122
（４）事 業 区 域 ····· 123

Ⅱ　事業の手法
１　土地区画整理事業の概要 ····· 127
（１）土地区画整理事業 ····· 127
（２）土地区画整理事業の流れ ····· 127

２　市街地再開発事業の概要 ····· 130
（１）市街地再開発事業 ····· 130
（２）事業の特色 ····· 131
（３）特定建築者制度 ····· 132

３　まちづくりと連携した道路整備事業の概要 ····· 134
（１）道路整備と一体的に進める沿道まちづくり ····· 134
（２）特定整備路線の整備 ····· 134
（３）まちづくり手法を活用した道路整備 ····· 134

＜基本用語の説明＞ ····· 135

案　内　図
第二市街地整備事務所案内図 ····· 138
新宿駅直近地区整備課案内図 ····· 139
泉岳寺駅地区事務所案内図 ····· 140

Ⅰ　事 務 所 の 概 要

１ 沿　革

年 月 日	旧第二区画整理事務所	旧第三区画整理事務所	旧第一再開発事務所	旧第二再開発事務所
昭和２３年 １２月１日	第二建設事務所から分かれ、第二復興区画整理事務所が新設された。	第四建設事務所から分かれ、第四復興区画整理事務所が新設された。	第一、第三建設事務所からそれぞれ分かれ、第一、第三復興区画整理事務所が新設された。	
昭和３２年 ４月１５日	第二区画整理事務所と改称	第四区画整理事務所と改称	第一、第三復興区画整理事務所を、それぞれ第一、第三区画整理事務所と改称	
昭和３９年 ８月１日	南部区画整理事務所と改称	北部区画整理事務所と改称。第一区画整理事務所の所管であった第２４地区及び第３２地区が所管となった。	第一区画整理事務所、第三区画整理事務所を、それぞれ市街地改造事務所、西部区画整理事務所と改称	
昭和４６年 ６月１７日			市街地改造事務所が市街地再開発事務所と改称	
昭和４６年 １２月６日				亀戸・大島・小松川地区防災再開発計画推進のため、首都整備局に江東再開発相談所分室を開設
昭和４７年 ４月１日	第二区画整理事務所と改称 （昭和４８年３月３１日まで品川区、昭和４８年４月１日から足立区千住東２丁目１０番１１号へと移転。昭和５１年３月１１日、足立区千住東２丁目１０番１０号に第六建設事務所との合同庁舎が完成し移転）	第三区画整理事務所と改称 北大塚一丁目１２番８号から豊島区池袋一丁目１３番２２号へ事務所移転	市街地再開発事務所を江東再開発事務所と改称 西部区画整理事務所を市街地再開発事務所と改称	
昭和４７年 １０月１日				江東再開発相談所分室を江東南部相談所に改編

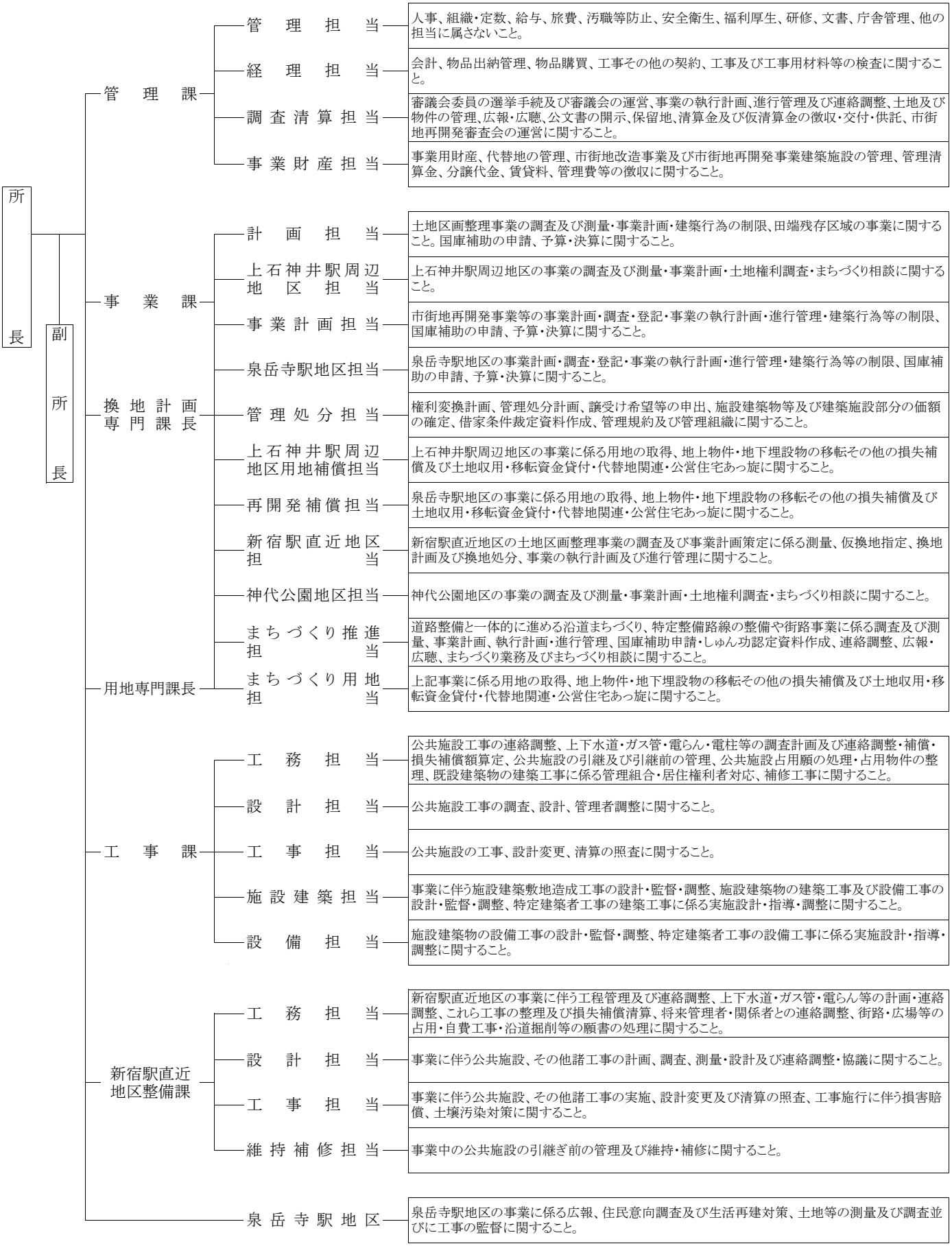
年 月 日	旧第二区画整理事務所	旧第三区画整理事務所	旧第一再開発事務所	旧第二再開発事務所
昭和５０年 １２月１日				亀戸･大島･小松川地区の都市計画決定に伴い、事業を建設局に移管 亀戸･大島･小松川地区事務所を江戸川区小松川二丁目１番に開設
昭和５２年 ７月１１日				亀戸･大島･小松川地区事務所を江東南部再開発事務所に改編 昭和５９年３月３０日、江東区白河三丁目へ事務所移転
昭和６０年 １０月１日		東京都組織規程の改正により、市街地再開発事務所の所管であった第１地区ほか１０地区が所管となった。	江東再開発、市街地再開発両事務所が統合され、第一再開発事務所と改称 （中央区明石町）	江東南部再開発事務所を第二再開発事務所と改称 平成９年４月１日、江東区有明三丁目へ事務所移転
平成２年 ８月１日			事務所移転 （中野区中野一丁目２番５号）	

年 月 日	第二区画整理事務所	再開発事務所
平成１３年 ４月１日	区画整理事務所が組織再編・統合され、これまでの三事務所が二事務所となる。 新第二区画整理事務所は、花畑北部、汐留、秋葉原、田端、六町地区を所管することとなった。	第一再開発事務所、第二再開発事務所が統合され、再開発事務所となる。 地区事務所は、亀戸･大島･小松川地区、白鬚西地区、赤羽北地区、北新宿地区、環二地区の５か所 事務所は、第一再開発事務所の所在地である中野区中野一丁目２番５号に置かれた。
平成１４年 ３月３１日		亀戸･大島･小松川地区事務所を廃止
平成１５年 ３月３１日		赤羽北地区事務所を廃止
平成１５年 ４月１日		大橋地区整備課を新設
平成１６年 ４月１日	都市計画局、住宅局及び建設局の市街地整備部門が再編、統合され、都市整備局が発足 第二区画整理事務所は都市整備局に所属することとなった。	都市計画局､住宅局及び建設局の市街地整備部門が再編、統合され、都市整備局が発足 再開発事務所は都市整備局に所属することとなった。

年 月 日	第二区画整理事務所	再開発事務所
平成１８年 ３月３１日		白鬚西地区事務所を廃止
平成１９年 ２月２８日	秋葉原地区事務所廃止	
平成２５年 ３月３１日	田端地区事務所廃止	大橋地区整備課を廃止
平成２５年 １２月２日		北新宿地区事務所を廃止
平成２６年 ９月３０日	花畑地区事務所廃止	

年 月 日	第二市街地整備事務所
平成２７年 ４月１日	第一区画整理事務所、第二区画整理事務所、再開発事務所が再編整備され、第一市街地整備事務所、第二市街地整備事務所の二事務所体制となる。 第二市街地整備事務所は、土地区画整理事業（田端、汐留)、再開発事業（亀大小、環二)、沿道まちづくり（東池袋、十条)、特定整備路線整備（志茂、大山中央)、街路事業（田端北)、都営住宅建替えに伴う道路整備（国領）などの事業を所管することとなった。 事務所は、旧再開発事務所が所在していた中野区中野一丁目２番５号に置かれた。
平成２９年 ３月３１日	環二地区事務所を廃止
平成２９年 ６月３０日	泉岳寺駅地区事務所を開設
平成３０年 ３月３１日	汐留地区事務所を廃止
令和６年 ４月１日	新宿駅直近地区整備課を新設

2 組織及び事務分掌


所長
副所長
管理課
管理担当
人事、組織・定数、給与、旅費、汚職等防止、安全衛生、福利厚生、研修、文書、庁舎管理、他の担当に属さないこと。
経理担当
会計、物品出納管理、物品購買、工事その他の契約、工事及び工事用材料等の検査に関すること。
調査清算担当
審議会委員の選挙手続及び審議会の運営、事業の執行計画、進行管理及び連絡調整、土地及び物件の管理、広報・広聴、公文書の開示、保留地、清算金及び仮清算金の徴収・交付・供託、市街地再開発審査会の運営に関すること。
事業財産担当
事業用財産、代替地の管理、市街地改造事業及び市街地再開発事業建築施設の管理、管理清算金、分譲代金、賃貸料、管理費等の徴収に関すること。
事業課
計画担当
土地区画整理事業の調査及び測量・事業計画・建築行為の制限、田端残存区域の事業に関すること。国庫補助の申請、予算・決算に関すること。
上石神井駅周辺地区担当
上石神井駅周辺地区の事業の調査及び測量・事業計画・土地権利調査・まちづくり相談に関すること。
事業計画担当
市街地再開発事業等の事業計画・調査・登記・事業の執行計画・進行管理・建築行為等の制限、国庫補助の申請、予算・決算に関すること。
泉岳寺駅地区担当
泉岳寺駅地区の事業計画・調査・登記・事業の執行計画・進行管理・建築行為等の制限、国庫補助の申請、予算・決算に関すること。
換地計画専門課長
管理処分担当
権利変換計画、管理処分計画、譲受け希望等の申出、施設建築物等及び建築施設部分の価額の確定、借家条件裁定資料作成、管理規約及び管理組織に関すること。
上石神井駅周辺地区用地補償担当
上石神井駅周辺地区の事業に係る用地の取得、地上物件・地下埋設物の移転その他の損失補償及び土地収用・移転資金貸付・代替地関連・公営住宅あっ旋に関すること。
再開発補償担当
泉岳寺駅地区の事業に係る用地の取得、地上物件・地下埋設物の移転その他の損失補償及び土地収用・移転資金貸付・代替地関連・公営住宅あっ旋に関すること。
新宿駅直近地区担当
新宿駅直近地区の土地区画整理事業の調査及び事業計画策定に係る測量、仮換地指定、換地計画及び換地処分、事業の執行計画及び進行管理に関すること。
神代公園地区担当
神代公園地区の事業の調査及び測量・事業計画・土地権利調査・まちづくり相談に関すること。
用地専門課長
まちづくり推進担当
道路整備と一体的に進める沿道まちづくり、特定整備路線の整備や街路事業に係る調査及び測量、事業計画、執行計画・進行管理、国庫補助申請・しゅん功認定資料作成、連絡調整、広報・広聴、まちづくり業務及びまちづくり相談に関すること。
まちづくり用地担当
上記事業に係る用地の取得、地上物件・地下埋設物の移転その他の損失補償及び土地収用・移転資金貸付・代替地関連・公営住宅あっ旋に関すること。
工事課
工務担当
公共施設工事の連絡調整、上下水道・ガス管・電らん・電柱等の調査計画及び連絡調整・補償・損失補償額算定、公共施設の引継及び引継前の管理、公共施設占用願の処理・占用物件の整理、既設建築物の建築工事に係る管理組合・居住権利者対応、補修工事に関すること。
設計担当
公共施設工事の調査、設計、管理者調整に関すること。
工事担当
公共施設の工事、設計変更、清算の照査に関すること。
施設建築担当
事業に伴う施設建築敷地造成工事の設計・監督・調整、施設建築物の建築工事及び設備工事の設計・監督・調整、特定建築者工事の建築工事に係る実施設計・指導・調整に関すること。
設備担当
施設建築物の設備工事の設計・監督・調整、特定建築者工事の設備工事に係る実施設計・指導・調整に関すること。
新宿駅直近地区整備課
工務担当
新宿駅直近地区の事業に伴う工程管理及び連絡調整、上下水道・ガス管・電らん等の計画・連絡調整、これら工事の整理及び損失補償清算、将来管理者・関係者との連絡調整、街路・広場等の占用・自費工事・沿道掘削等の願書の処理に関すること。
設計担当
事業に伴う公共施設、その他諸工事の計画、調査、測量・設計及び連絡調整・協議に関すること。
工事担当
事業に伴う公共施設、その他諸工事の実施、設計変更及び清算の照査、工事施行に伴う損害賠償、土壌汚染対策に関すること。
維持補修担当
事業中の公共施設の引継ぎ前の管理及び維持・補修に関すること。
泉岳寺駅地区
泉岳寺駅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。

3 職員定数(令和8年4月1日現在)

※( )は管理職で内書

課名	区分 / 担当名	合計		内訳									
				事務		土木		建築		機械		電気	
管理課	管理担当	6	(2)	5	(1)	1	(1)						
	課長代理(管理担当)	1		1									
	経理担当	3		3									
	課長代理(経理担当)	1		1									
	調査清算担当	2		2									
	課長代理(調査清算担当)	1		1									
	事業財産担当	2		2									
	課長代理(事業財産担当)	1		1									
	管理課計	13	(2)	12	(1)	1	(1)						
事業課	計画担当	21	(3)	5	(1)	11	(2)	5					
	課長代理(計画担当)	1				1							
	課長代理(上石神井駅周辺地区担当)	1				1							
	課長代理(事業計画担当)	1						1					
	課長代理(泉岳寺駅地区担当)	1				1							
	課長代理(管理処分担当)	1				1							
	課長代理(上石神井駅周辺地区用地補償担当)	2		2									
	課長代理(再開発補償担当)	1						1					
	課長代理(新宿駅直近地区担当)	1				1							
	課長代理(神代公園地区担当)	1				1							
	まちづくり推進担当	21		9		6		6					
	課長代理(まちづくり推進総括担当)	1				1							
	課長代理(まちづくり推進担当)	2				2							
	課長代理(まちづくり用地担当)	7		7									
	事業課計	42	(3)	14	(1)	17	(2)	11					
工事課	工務担当	8	(1)	1		4	(1)	2		1			
	課長代理(工務担当)	1				1							
	設計担当	6				6							
	課長代理(設計総括担当)	1				1							
	課長代理(設計担当)	1				1							
	工事担当	5				5							
	課長代理(工事総括担当)	1				1							
	課長代理(工事担当)	1				1							
	施設建築担当	3						1		1		1	
	課長代理(施設建築担当)	1						1					
	課長代理(設備担当)	1								1			
	工事課計	22	(1)	1		15	(1)	3		2		1	
新宿駅直近地区整備課	工務担当	3	(1)	1		2	(1)						
	課長代理(工務担当)	1				1							
	設計担当	6				3		1		1		1	
	課長代理(設計総括担当)	0											
	課長代理(設計担当)	2				1				1			
	工事担当	3				3							
	課長代理(工事担当)	1				1							
	維持補修担当	3				2		1					
	課長代理(維持補修担当)	1				1							
	新宿駅直近地区整備課計	15	(1)	1		10	(1)	2		1		1	
	泉岳寺駅地区	2				2							
	泉岳寺駅地区長	1				1							
	地区計	2				2							
	事務所合計	94	(7)	28	(2)	45	(5)	16		3		2	

4 予　　算

総 事 業 費

（単位：千円）

	今年度事業費	前年度事業費	増　　減	増減率
一　般　会　計	12,500,948	11,868,626	632,322	5.3%
土地区画整理事業	6,581,100	5,354,924	1,226,176	22.9%
沿道一体整備事業等	5,919,848	6,513,702	△ 593,854	△9.1%
都市再開発事業会計	6,766,582	5,405,000	1,361,582	25.2%
合　　計	19,267,530	17,273,626	1,993,904	11.5%

（1）一 般 会 計

ア 土地区画整理事業

（ア）新宿駅直近地区

工　　種	今年度事業費	前年度事業費	増　　減	増減率
用地補償費	113,000	370,000	△ 257,000	△69.5%
築造費	6,085,746	4,640,667	1,445,079	31.1%
換地諸費	21,569	30,470	△ 8,901	△29.2%
工事雑費・事務費	360,785	313,787	46,998	15.0%
合　　計	6,581,100	5,354,924	1,226,176	22.9%

イ 沿道一体整備事業等

工　　種	今年度事業費	前年度事業費	増　　減	増減率
本工事費	4,916,987	5,623,025	△ 706,038	△12.6%
測量及び試験費	691,724	607,640	84,084	13.8%
工事雑費・事務費	311,137	283,037	28,100	9.9%
合　　計	5,919,848	6,513,702	△ 593,854	△9.1%

（ア）東池袋地区

工　　種	今年度事業費	前年度事業費	増　　減	増減率
本工事費	1,481,281	726,943	754,338	103.8%
測量及び試験費	147,878	58,434	89,444	153.1%
工事雑費・事務費	25,971	23,520	2,451	10.4%
合　　計	1,655,130	808,897	846,233	104.6%

（イ）十条地区

工　　種	今年度事業費	前年度事業費	増　　減	増減率
本工事費	607,755	349,272	258,483	74.0%
測量及び試験費	191,696	243,857	△ 52,161	△21.4%
工事雑費・事務費	64,000	49,966	14,034	28.1%
合　　計	863,451	643,095	220,356	34.3%

（ウ）志茂地区

工　　種	今年度事業費	前年度事業費	増　　減	増減率
本工事費	848,601	998,351	△ 149,750	△15.0%
測量及び試験費	119,075	119,471	△ 396	△0.3%
工事雑費・事務費	36,918	22,602	14,316	63.3%
合　　計	1,004,594	1,140,424	△ 135,830	△11.9%

（エ）大山中央地区

工　種	今年度事業費	前年度事業費	増　減	増減率
本工事費	702,044	1,899,085	△ 1,197,041	△63.0%
測量及び試験費	91,971	103,506	△ 11,535	△11.1%
工事雑費・事務費	35,686	72,564	△ 36,878	△50.8%
合　計	829,701	2,075,155	△ 1,245,454	△60.0%

（オ）国領地区（調布３・４・７号線）

工　種	今年度事業費	前年度事業費	増　減	増減率
工事雑費・事務費	42,526	49,017	△ 6,491	△13.2%
合　計	42,526	49,017	△ 6,491	△13.2%

（カ）上石神井駅周辺地区

工　種	今年度事業費	前年度事業費	増　減	増減率
本工事費	1,277,306	1,649,374	△ 372,068	△22.6%
測量及び試験費	77,356	82,372	△ 5,016	△6.1%
工事雑費・事務費	101,001	65,368	35,633	54.5%
合　計	1,455,663	1,797,114	△ 341,451	△19.0%

（キ）神代公園地区

工　種	今年度事業費	前年度事業費	増　減	増減率
測量及び試験費	63,748	0	63,748	皆増
工事雑費・事務費	5,035	0	5,035	皆増
合　計	68,783	0	68,783	皆増

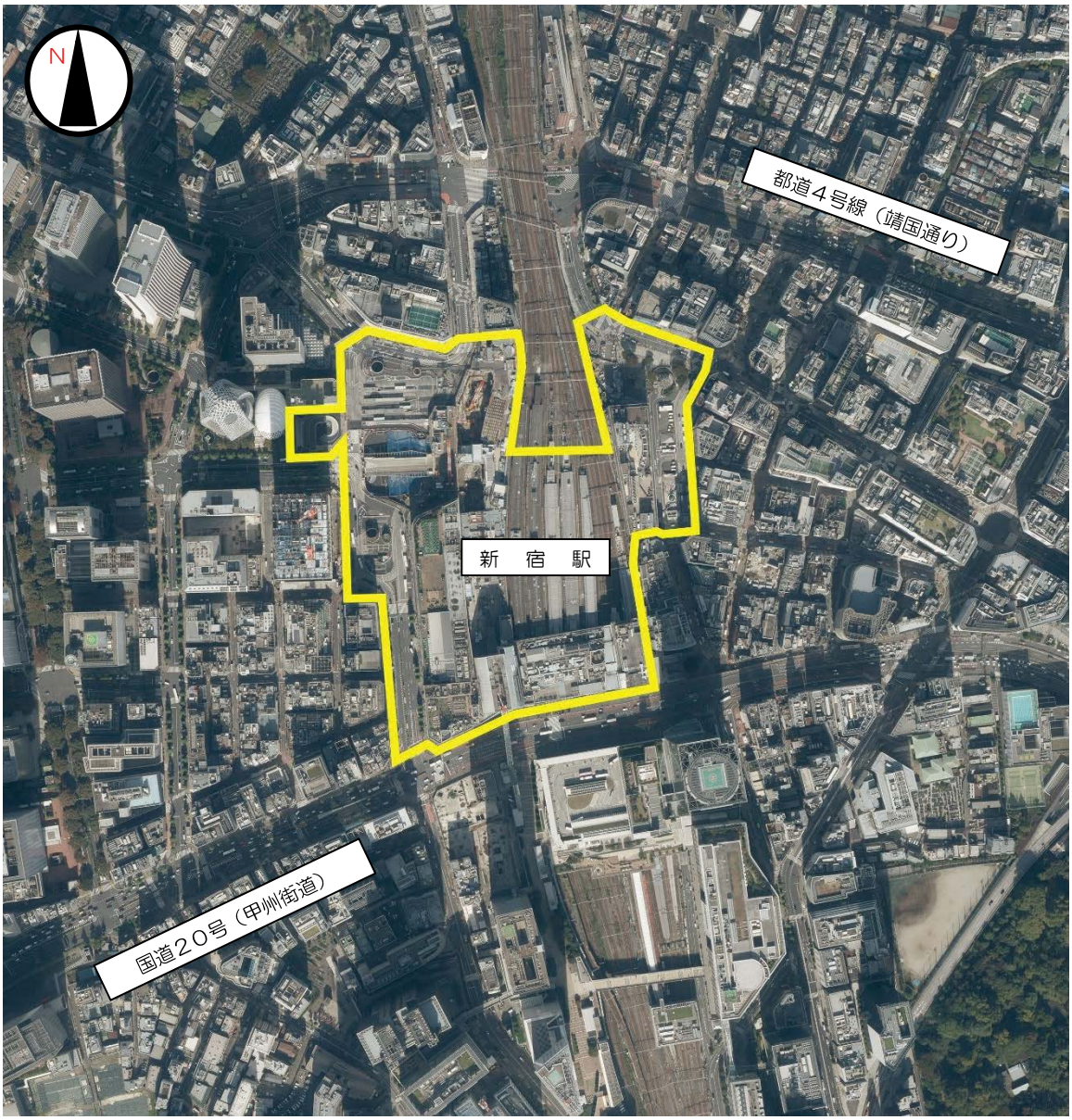
（２）都市再開発事業会計

ア　泉岳寺駅地区

工　種	今年度事業費	前年度事業費	増　減	増減率
公共施設工事費	18,075	18,075	0	0.0%
施設建築物工事費	3,400,291	2,399,251	1,001,040	41.7%
用地及び補償費	3,245,912	2,742,082	503,830	18.4%
権利変換諸費	64,277	208,642	△ 144,365	△69.2%
工事雑費・事務費	38,027	36,950	1,077	2.9%
合　計	6,766,582	5,405,000	1,361,582	25.2%

Ⅱ　土地区画整理事業

新宿駅直近地区



令　和　７　年　１　１　月　撮　影

【新宿駅直近地区基盤整備の概要】

従　　前



整備の方向性



：駅前広場　：主な滞留空間　：新たな歩行者動線（デッキ等）　：駅・駅ビル

新 宿 駅 直 近 地 区

（1）事業の概要

ア　事 業 の 名 称　　東京都市計画事業新宿駅直近地区土地区画整理事業
イ　施　　行　　者　　東京都（地方公共団体施行）
ウ　施　行　地　区　　新宿区新宿三丁目及び同区西新宿一丁目の各一部
エ　施　行　面　積　　約10.1ha
オ　施　行　期　間　　令和３年度～令和28年度
カ　総　事　業　費　　約728億円
キ　減　　歩　　率　　0.0％
ク　整備される主な公共施設

【公共施設等】

・新宿副都心街路第１号線：幅員36m、延長約140m
・新宿副都心街路第４号線（西口駅前広場）
・新宿区画街路第１号線　（東口駅前広場）

【法第２条第２項事業】

・東西・南北デッキ、西口・東口・南口都市計画駐車場車路

（2）事業の目的

新宿駅直近地区においては、東西の移動がしにくいこと、人の滞留空間が不足していること、駅・駅ビルの老朽化が進んでいることなどの課題がある。

都と新宿区が策定した「新宿の拠点再整備方針（平成30年３月）」では、線路上空にデッキを新設することや駅前広場を人中心に再構成すること、駅の改良や駅ビルの機能更新を進めることなどにより、「新宿グランドターミナル」として再編していくこととしている。

このため、都が施行者となる土地区画整理事業により、駅ビルの建替えを契機に敷地整序を行いながら、東西デッキ新設、西口及び東口駅前広場の人中心の再構成などを実施していくこととした。

（3）事業の経緯

令和元年12月	都市計画決定	（令和元年12月20日（新宿区決定））
令和３年７月	事業計画決定	（令和３年７月７日（東京都告示第922号））
令和４年３月	第１回事業計画変更	（令和４年３月１日（東京都告示第229号））
令和４年12月	第１回仮換地指定	（令和４年12月14日）
令和６年12月	第２回仮換地指定	（令和６年12月６日）

（4）事業の現況

令和２年11月30日から12月13日まで、事業計画案の縦覧を行ったところ、同案に対する意見書の提出は無く、令和３年７月に事業計画決定の公告を行った。施行規程は、令和３年３月に都議会で可決され、事業計画決定の公告の日と同日付けで施行された。

令和４年３月には新宿駅西口駅前広場における工事に着手し、12月に第１回仮換地指定を行った。

令和６年12月には第２回仮換地指定を行った。

（５）今後の予定

・令和17年度（2035年度）　東西デッキ・東西駅前広場の一部完成

・令和28年度（2046年度）　事業完了

（６）土地の種目別施行前後対照表

種目			施行前			施行後		備考
			地積(㎡)	%	筆数	地積(㎡)	%	
公共用地	団体所有地 地方公共	道路	38,286.65	37.8	5	38,286.65	37.8	
		計	38,286.65	37.8	5	38,286.65	37.8	
	合計		38,286.65	37.8	5	38,286.65	37.8	
宅地	民有地	宅地	8,939.90	8.8	6	63,034.75	62.2	
		鉄道用地	42,790.27	42.3	19			
		公衆用道路	5,500.00	5.4	2			
		雑種地	5,802.86	5.7	7			
	合計		63,033.03	62.2	34	63,034.75	62.2	
測量増			1.72	0.0	－	－	－	
総計			101,321.40	100.0	39	101,321.40	100.0	

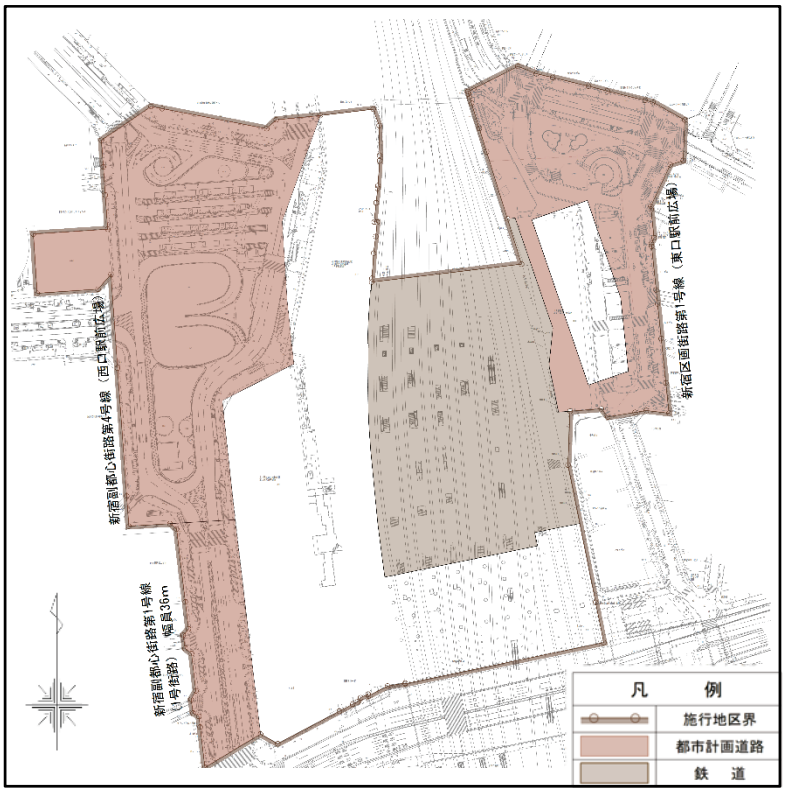
（７）公共施設別調書

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要
		幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)		
道路	新宿副都心街路第１号線	36	140	5,130.65	10.0-16.0-10.0	
	新宿副都心街路第４号線	－	－	24,865.76		西口駅前広場
	小計		140	29,996.41		
	新宿区画街路第１号線		－	13,803.41		東口駅前広場 (民有地5,513.17㎡含む。)
	小計			13,803.41		
合計			140	43,799.82		

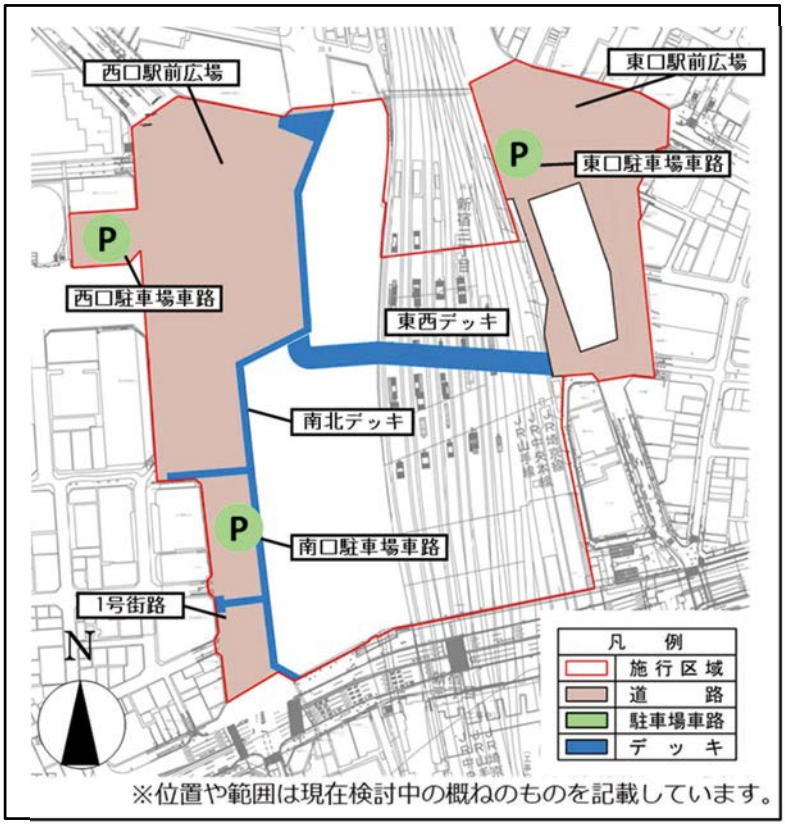
（8）土地区画整理法第２条第２項に規定する事業の概要

東西のまちをつなぐ線路上空の東西デッキ、南北のまちをつなぐデッキ及び東口・西口・南口都市計画駐車場車路を段階的に整備する。

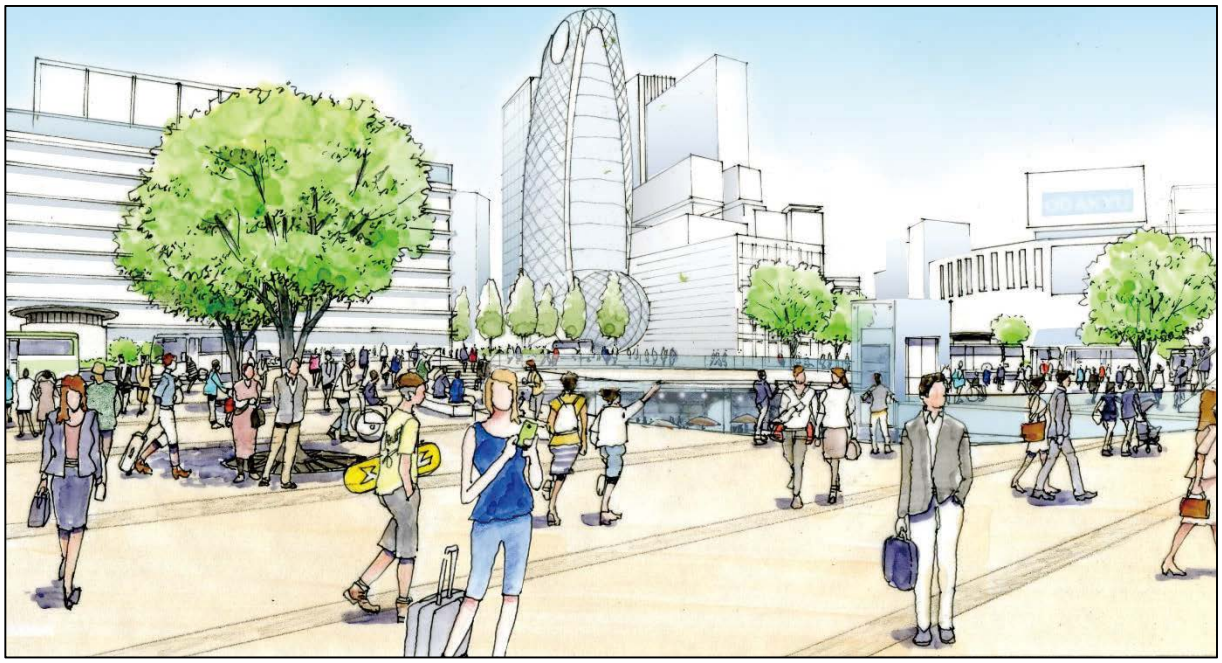
（9）設計図



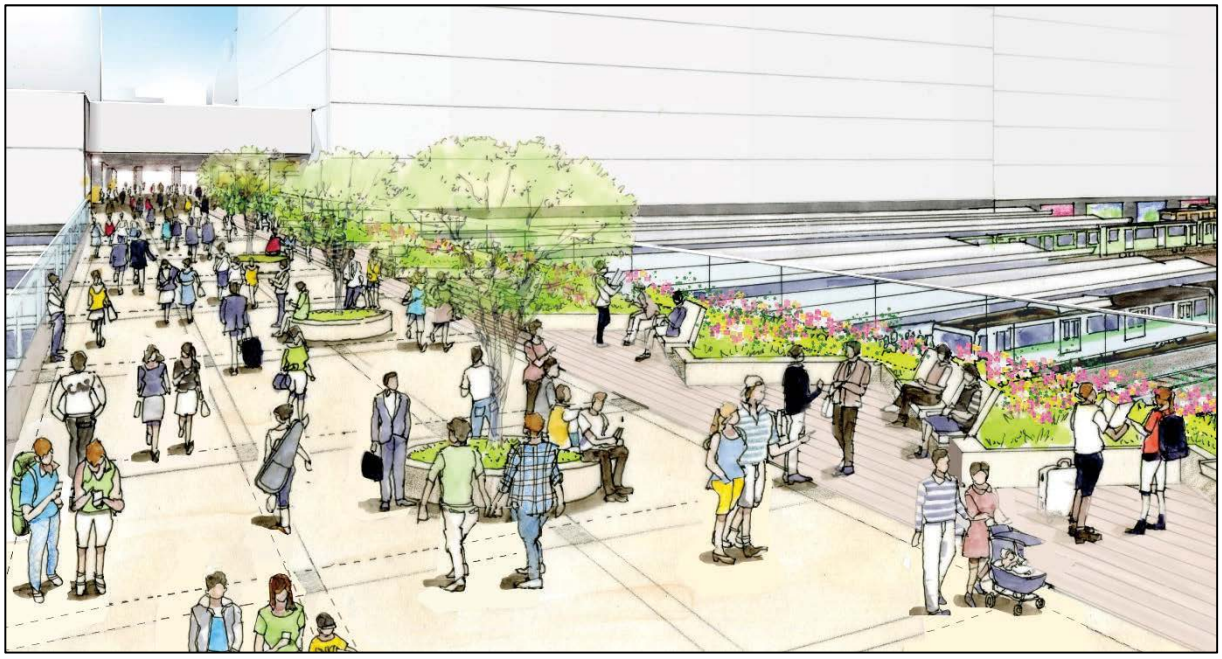
(10) 整備概要図



駅前広場やデッキの将来イメージ



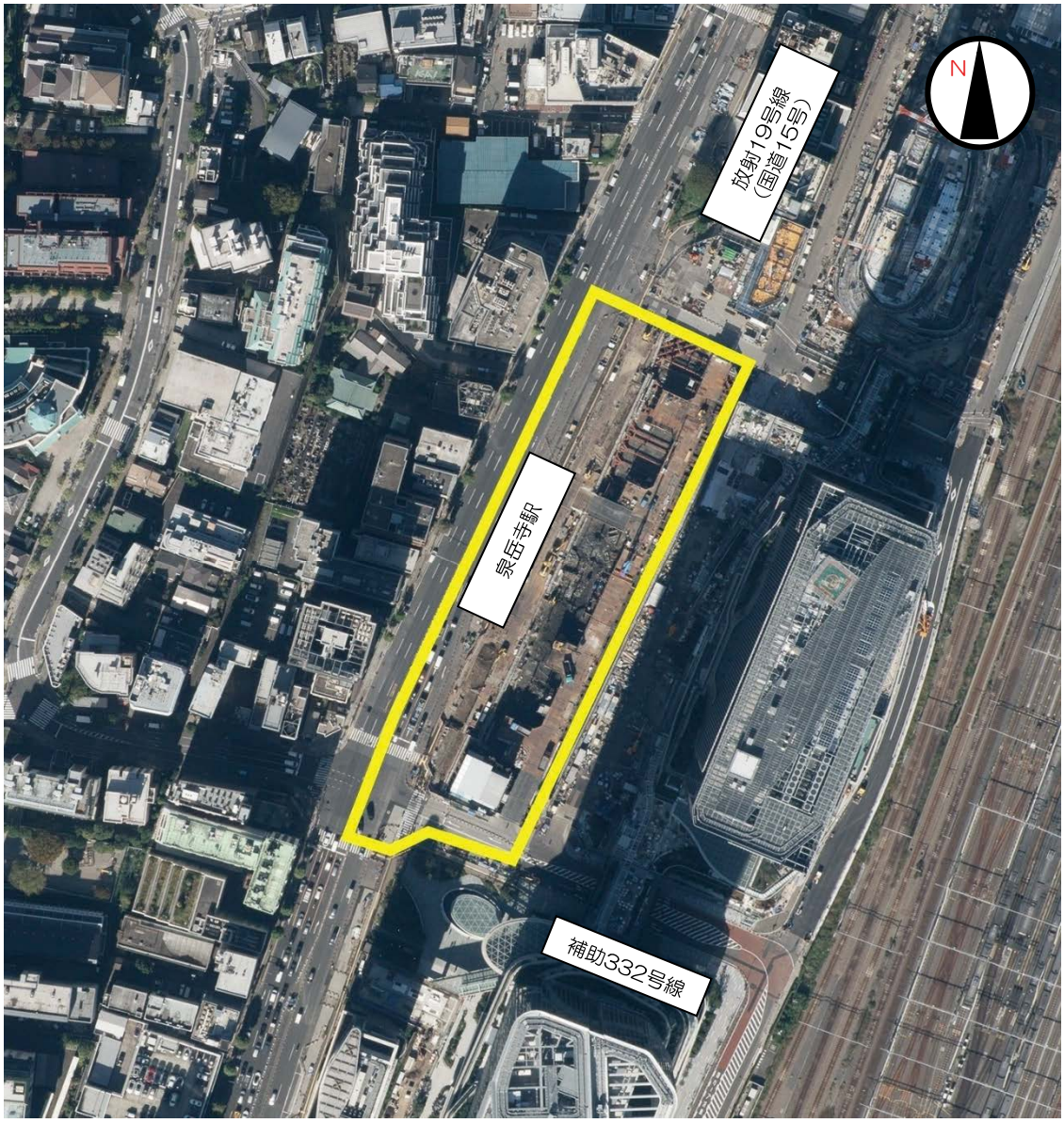
▲ 西口駅前広場（新宿駅西口より西新宿高層ビル街方面を望む）



▲ 東西デッキ（ルミネエストから小田急百貨店方面を望む）

Ⅲ　市街地再開発事業

泉岳寺駅地区



令 和 7 年 1 1 月 撮 影



令和７年 10 月撮影



令和７年 10 月撮影

泉 岳 寺 駅 地 区

（1）事業の概要

ア　事 業 の 名 称　　東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業
イ　施　　行　　者　　東京都
ウ　施 行 地 区　　港区高輪二丁目の一部
エ　施 行 面 積　　約1.3ha
オ　施 行 期 間　　平成31年２月～令和14年度（完了公告予定）
カ　権 利 者 数　　57権利者（別途、借家人10件）

※ 令和８年３月31日現在（東京都を除く。）

キ　整備される主な公共施設

(ｱ) 都市計画道路　　補助線街路第332号線（幅員22m、延長約40m）
(ｲ) 地下駅前広場　　広場１号、広場２号
(ｳ) 区 画 道 路　　地区幹線道路（第二東西連絡道路）
（幅員４m、全幅20m、延長約40m）

（2）事業の目的

泉岳寺駅は、羽田空港にアクセスする京浜急行本線と、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。

また、周辺ではリニア中央新幹線の開業が予定されるなど、世界と日本各地を繋ぐ結節点としての役割が期待されており、日本の成長を牽引する国際交流拠点として、ＪＲ東日本品川車両基地跡地などを中心とした開発が進められている。こうした泉岳寺駅地区周辺の開発に伴い、泉岳寺駅では利用者の増加が見込まれることから、駅機能の強化が不可欠となっている。

併せて、ＪＲ東日本山手線・京浜東北線、品川・田町間において、新駅（高輪ゲートウェイ駅）を開業することから、駅と幹線街路放射第19号線（国道15号）とを結ぶ、補助線街路第332号線の整備が必要となる。

上記のとおり、泉岳寺駅地区は、国際交流拠点としての一翼を担う地区であり、広域的・根幹的な都市施設である鉄道施設の整備とともに、高輪ゲートウェイ駅までのアクセス道路として重要な役割を担う幹線道路などの都市基盤整備とを一体的に進めることを目的として、第二種市街地再開発事業を施行するものである。

（3）事業の経緯

平成29年11月	都市計画決定	（平成29年11月30日（港区決定））
平成31年２月	事業計画決定	（平成31年２月20日（東京都告示第176号））
令和２年１月	管理処分計画決定	（令和２年１月14日）
３月	補助線街路第332号線(港区道)供用開始	（令和２年３月12日）
令和２年８月	管理処分計画変更(第１回)	（令和２年８月19日）
令和２年11月	事業計画変更(第１回)	（令和２年11月27日）
令和３年６月	特定建築者決定	
令和４年９月	事業計画変更(第２回)	（令和４年９月16日）
令和５年２月	管理処分計画変更(第２回)	（令和５年２月20日）

令和６年10月　　事業計画変更(第３回)　　(令和６年10月18日)
令和７年２月　　管理処分計画変更(第３回)　　(令和７年２月20日)
令和８年２月　　管理処分計画変更(第４回)　　(令和８年２月18日)

●土地利用の現況

区　分			面積(㎡)		構成比（%）	
公共用地	道路	国道	約　3,530	約　3,750	26	28
		区道	約　220		2	
宅　地	公有地		約　3,440	約　9,490	26	72
	民有地		約　6,050		46	
合　計			約　13,240		100	

●公共施設の概要

区　分		名　称	形状寸法			構　造	備　考
			幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)		
道路	幹線道路	幹線街路放射第19号線	16.5 (全幅 33)	約 220	約 3,520	ｱｽﾌｧﾙﾄｺﾝｸﾘｰﾄ舗装等	整備済み
		補助線街路第332号線	22	約 40	約 1,040	ｱｽﾌｧﾙﾄｺﾝｸﾘｰﾄ舗装等	新　設
	区画道路	地区幹線道路	4 (全幅 20)	約 40	約 180	ｱｽﾌｧﾙﾄｺﾝｸﾘｰﾄ舗装等	新　設
	合　計				約 4,740		

●施設建築物の設計の概要

構　造	階　数	高さ(m)	敷地面積(㎡)	建築面積(㎡)	延べ面積〔容積対象面積〕(㎡)	建蔽率(%)	容積率(%)
鉄骨造、鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造、鉄骨鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	地上30階 地下３階	約 145	約 8,490	約 5,400	約112,300 〔約 84,900〕	約 65	約 1,000

（４）事業の現況

平成31年２月に事業計画を決定し、その後、再開発ビルに入居することの意思表示となる譲受け希望（入居希望）の申出の受け付けを行った。

令和元年７月には、権利床の位置の希望を受け付け、令和２年１月に管理処分計画を決定した。

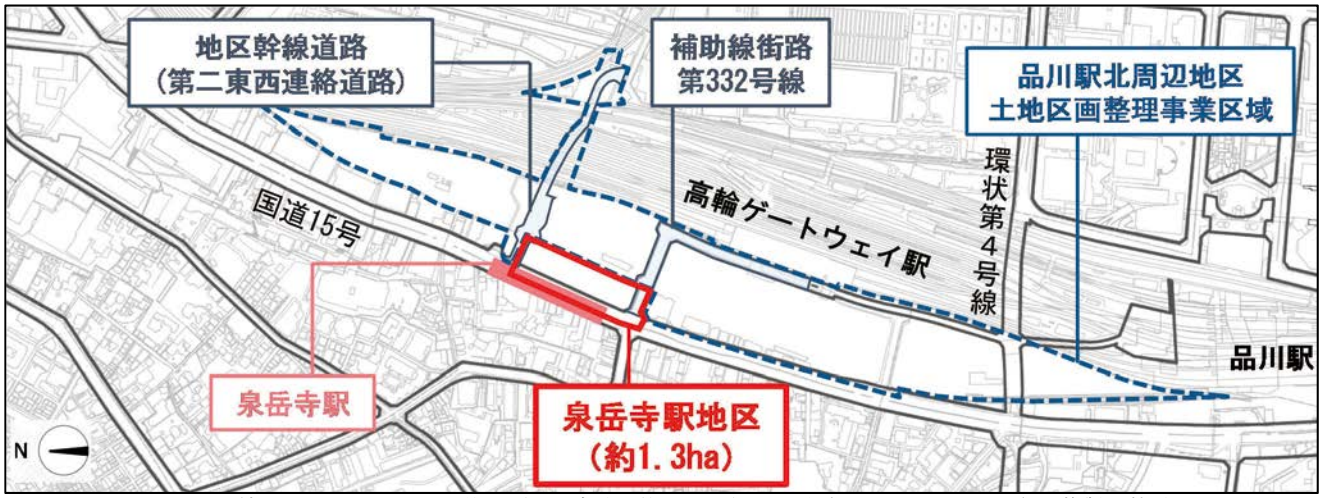
令和２年３月には、高輪ゲートウェイ駅の開業に合わせ、補助線街路第332号線（港区道）の道路開放（供用開始）をした。

令和６年11月には、埋蔵文化財及び敷地整備工事を経て、建築工事に着手した。

（５）令和８年度の予定

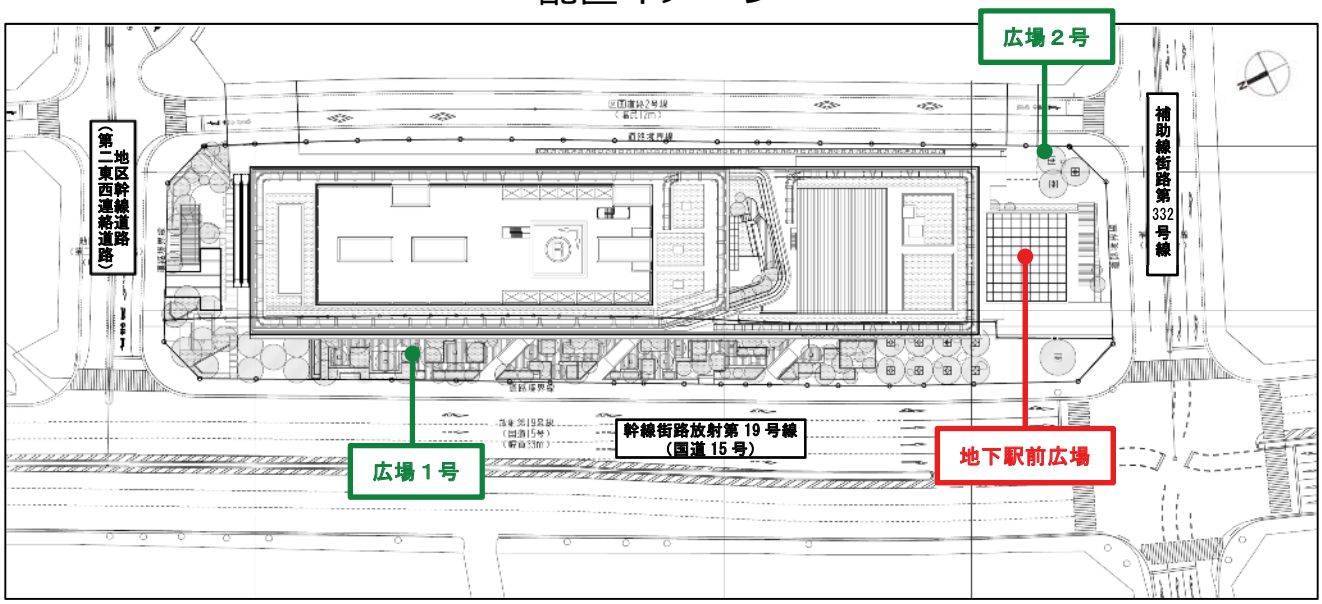
・特定建築者による施設建築物工事
・管理規約作成に向けた検討
・事業計画変更（第４回）
・管理処分計画変更（第５回）

位　置　図

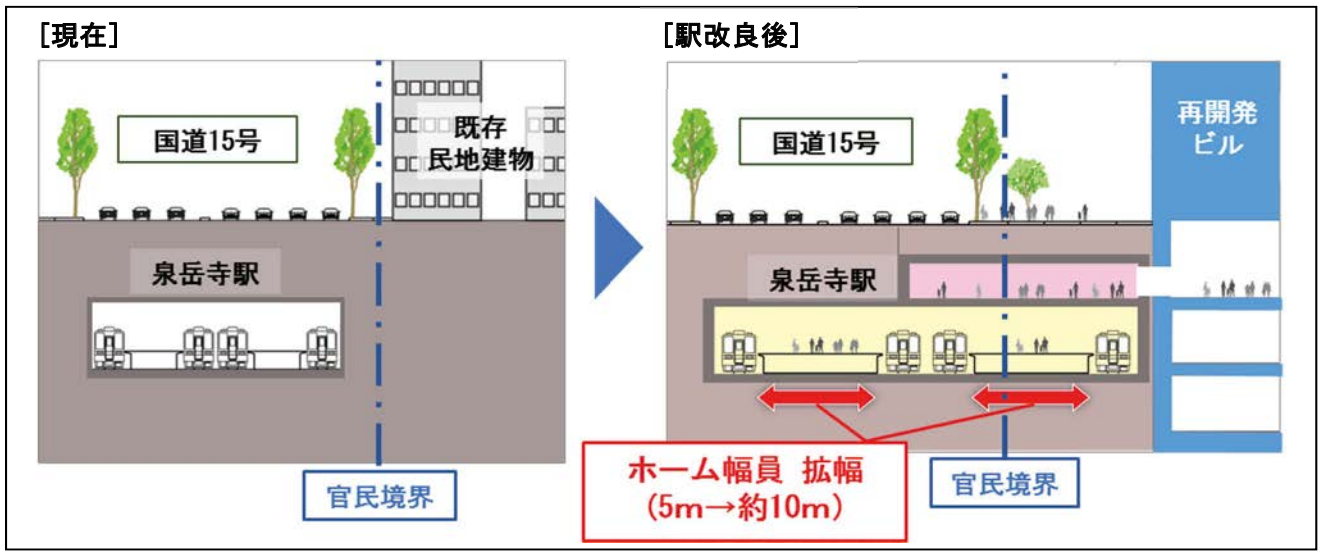


※この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（７都市基交第 492 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）７都市基街都第 75 号、令和７年６月２日。

配置イメージ



駅とまちの一体的な整備のイメージ



再開発ビルのイメージ（特定建築者提案による）



▲建物外観（南西側）



▲建物外観（北西側）



▲地下駅前広場



▲建物外観（地下駅前広場）

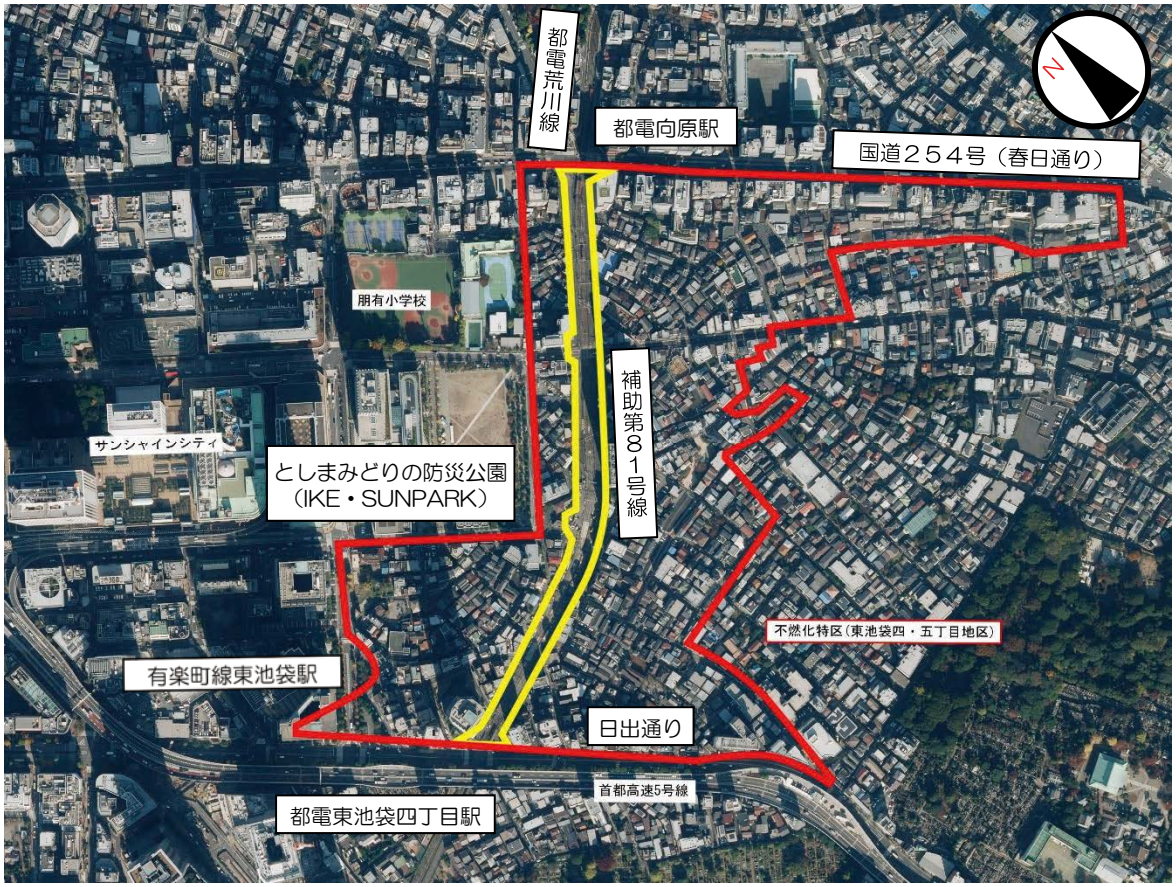
※上記はイメージパースであり、実際とは異なります。また、今後変更となる場合があります。

Ⅳ　まちづくりと連携した道路整備

（街路事業）

Ⅳ－ｉ　道路整備と一体的に進める沿道まちづくり

東池袋地区



※赤線枠内は防災都市づくり推進計画の基本方針
［2025（令和７）年３月（2026（令和８）年３月一部修正）］
に定める重点整備地域「東池袋四・五丁目地区」

令 和 ７ 年 １ １ 月 撮 影



【B街区】



【軌道緑化（坂下通り付近)】　奥にB街区(令和４年３月竣工)を望む

１　東池袋地区（補助第８１号線）

（１）事業の概要

ア　事業の名称　　東京都市計画道路事業補助線街路第81号線

イ　位　　置　　豊島区東池袋四丁目及び五丁目
（補助第81号線及び沿道約30ｍを対象とする約５haの区域）

ウ　道路計画　　幅員25m
延長約610m
※ 放射第26号線（日出通り）～　放射第８号線（春日通り）

エ　施行期間　　平成17年11月～令和12年３月

（２）事業の目的

震災時における延焼遮断帯、避難路の早期確保を目指すとともに、豊島区が実施する木造住宅密集地域整備促進事業などとの連携を図りながら、地区内の老朽木造建築物の不燃化建築物への建替えを促進する等、補助第81号線の整備を進めていくとともに、道路の整備を契機として沿道まちづくりを一体的に推進する。

（３）事業の経緯

平成10年９月　まちづくり計画素案（再開発のたたき台）の提示

平成12年４月　まちづくり状況報告会を開催
（財政再建推進期間中の事業実施が困難な状況を説明）

平成13年12月　都市再生プロジェクトに位置付け（第三次決定）

平成14～15年　補助第81号線整備と沿道まちづくりの検討

平成16年３月　「区部における都市計画道路の整備方針」（第三次事業化計画）の優先整備路線に位置付け
「防災都市づくり推進計画」改定

８月　「地元報告会」において、“道路整備と一体的沿道まちづくり”により整備していくことを表明

10月　現況測量説明会を開催し、現況測量を実施

11月　「東池袋地区まちづくり協議会」を設立

平成17年５月　用地測量説明会を開催し、用地測量を開始

11月　事業認可取得及び用地説明会開催

平成20年６月　「東池袋四・五丁目地区地区計画」等の都市計画決定（豊島区決定）

平成22年１月　「防災都市づくり推進計画」改定

７月　Ｅ街区：財団法人東京都新都市建設公社（現：公益財団法人東京都都市づくり公社）が代替床施設竣工

９月　Ａ街区：「東池袋五丁目地区市街地再開発準備組合」設立

平成23年３月　事業計画の変更認可（事業施行期間：平成28年３月まで）

平成24年８月　「東池袋四・五丁目地区」が「木密地域不燃化10年プロジェクト」の不燃化特区制度の先行実施地区に位置付けられる

10月　Ｂ街区：「東池袋四丁目２番街区市街地再開発準備組合」設立

平成25年４月　「東池袋四・五丁目地区」を不燃化推進特定整備地区に指定

平成26年８月　Ａ街区：第一種市街地再開発事業都市計画決定告示

平成27年３月　事業計画の変更認可（事業施行期間：令和２年３月まで）

６月　Ａ街区：「東池袋五丁目地区市街地再開発組合」設立認可

８月　下水道局再構築工事着手

10月　軌道移設工事（Ⅰ期）着手

平成29年３月　Ｂ街区：第一種市街地再開発事業都市計画決定告示

４月　Ａ街区：建築工事着手

10月　Ｂ街区：「東池袋四丁目２番街区地区市街地再開発組合」設立認可

平成30年３月　軌道移設工事（Ⅰ期）完了

平成31年２月　Ｂ街区：建築工事着手

３月　事業計画の変更認可（事業施行期間：令和７年３月まで）

Ａ街区：竣工

４月　軌道緑化試験着手

令和元年６月　街路暫定整備工事（公益財団法人東京都都市づくり公社）着手

９月　下水道管布設工事着手

10月　軌道移設工事（Ⅱ期）着手

令和２年１月　街路暫定整備工事（公益財団法人東京都都市づくり公社）完了

12月　「東池袋四・五丁目地区」周辺で防災公園（イケ・サンパーク）が開園

令和４年３月　Ｂ街区：竣工

令和６年12月　電線共同溝設置工事着手

令和７年２月　事業計画の変更認可（事業施行期間：令和12年３月まで）

令和８年６月　軌道移設工事（Ⅱ期）完了（Ⅰ期との接続箇所を除く）

（４）事業の現況

東池袋地区は、ＪＲ池袋駅から東に約１㎞に位置しており、地下鉄有楽町線が地区南側に隣接し、都電荒川線が補助第81号線の計画線内を通っている。

本地区は、大正から昭和初期にかけて、都市基盤が未整備なまま、市街化した木造住宅の密集地であり、狭あいな道路が多く、防災面や住環境において様々な問題を抱えている。このため、都が市街地の防災性向上を図るため策定した「防災都市づくり推進計画」（令和８年３月一部修正）において、緊急に整備を図るべき重点整備地域に位置付けられている。

また、地区を縦断する補助第81号線については、平成17年11月に事業認可を取得し、これまで軌道移設工事や周辺まちづくりを進め、現在、下水道工事や電線共同溝設置工事等を実施している。

（５）軌道緑化

補助第81号線は、計画線内に都電荒川線を含んでおり、交通局が都電を計画線の中央部に併用軌道として整備しつつ、当局がその両側に車歩道を整備する計画となっている。その軌道を活用した緑化を行うことで、豊かな自然環境の創出・保全に寄与する緑のネットワークの形成にも資する整備手法を検討するとともに、将来的な維持管理に適した緑化方法の検討を進めてきた。

・平成30年度に交通局が整備を行ったインファンド軌道の一部区間において、試験的に芝生や地被類の植栽を設置。

・令和元年度から軌道緑化に適した植栽を選定するための検証実験を実施。

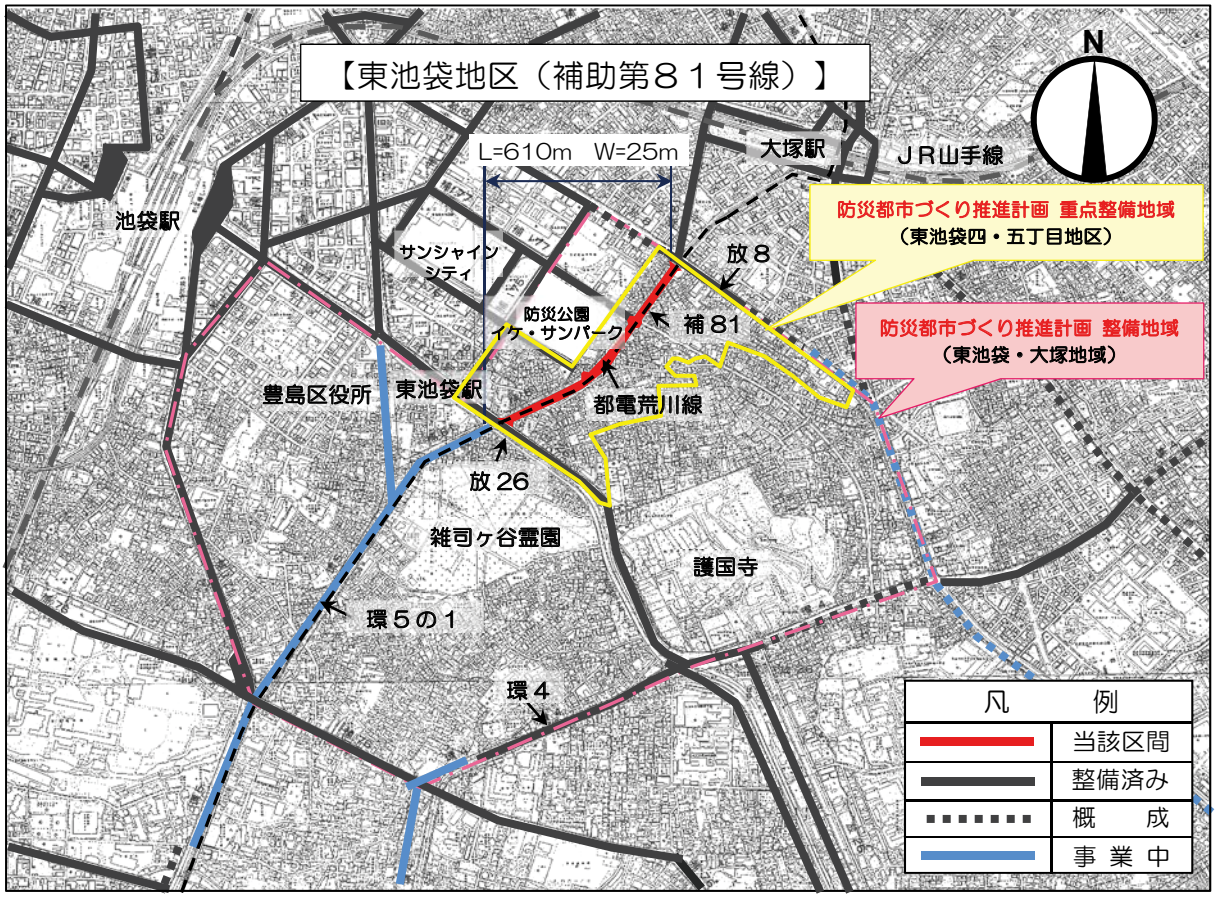
・令和３年度から維持管理の適正化に向けた検証を実施。

・令和６年度に維持管理費用も含め、最適な芝生を選定。

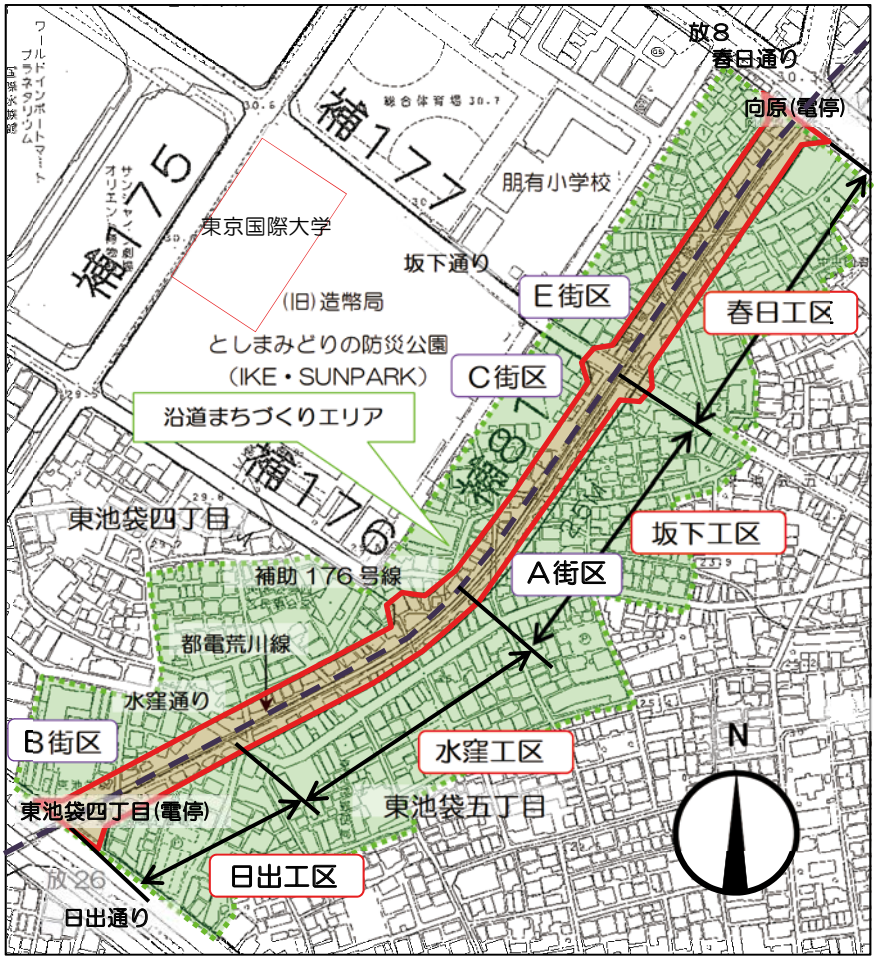
（６）令和８年度の予定

・下水道工事	日出工区・水窪工区
・軌道移設工事（交通局）	日出工区・水窪工区・春日工区
・道路詳細補足設計	全工区
・軌道緑化維持管理委託	坂下工区・春日工区
・電線共同溝設置工事	水窪工区・坂下工区・春日工区

（７）位置図



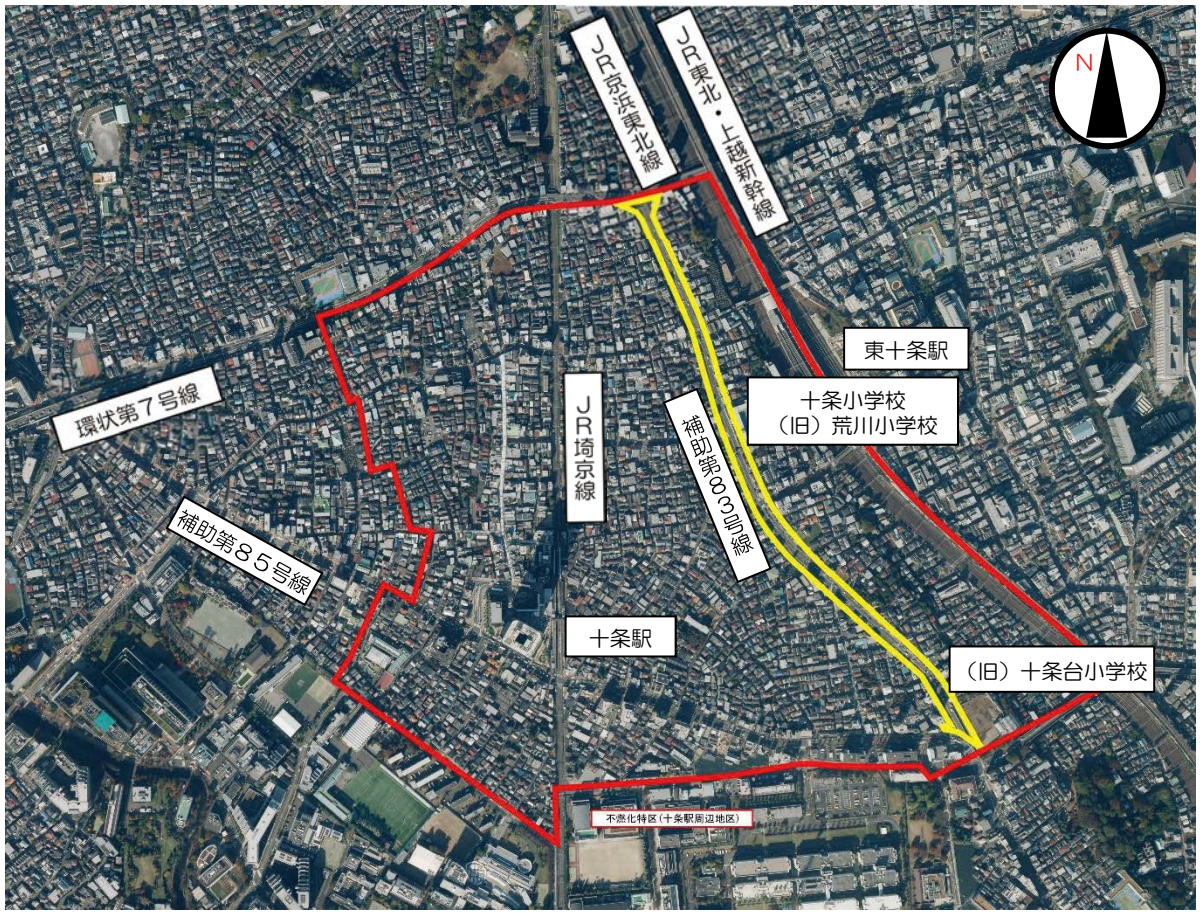
（８）事業区域





【都電荒川線（交通局によるⅡ期工事後）】

十条地区



※赤線枠内は防災都市づくり推進計画の基本方針
［2025（令和７）年３月（2026（令和８）年３月一部修正）］
に定める重点整備地域「十条駅周辺地区」

令 和 ７ 年 １ １ 月 撮 影



【中十条二丁目付近】



【十条冨士塚（再建後）】

２　十 条 地 区（補助第８３号線）

（1） 事業の概要

ア　事 業 の 名 称　　東京都市計画道路事業補助線街路第83号線

イ　位　　置　　北区中十条一丁目、中十条二丁目及び中十条三丁目
（Ⅰ期：中十条一・二・三丁目、Ⅱ期：中十条二・三丁目）

ウ　道　路　計　画　　幅員20～30m（Ⅰ期：20m、Ⅱ期：20～30m）
延長約1,050m（Ⅰ期：640m、Ⅱ期：410m）
Ⅰ期：起点 中十条一丁目（補助第85号線） ～ 終点 中十条三丁目
Ⅱ期：起点 中十条二丁目 ～ 終点 中十条三丁目（環状７号線）

エ　施　行　期　間　　Ⅰ期：平成21年８月～令和９年３月（事業認可延伸予定）
Ⅱ期：平成27年３月～令和10年３月（事業認可延伸予定）

（2）事業の目的

交通の円滑化を図るための道路ネットワークを形成するとともに、道路整備に併せて沿道での建物の不燃化や共同化を促進することにより、安全な避難路の確保など防災性の向上を図る。

（3）事業の経緯

平成16年３月　「区部における都市計画道路の整備方針」（第三次事業化計画）の優先整備路線に位置付け
平成19年８月　「道路事業と沿道まちづくり及び現況測量説明会」開催
平成21年８月　事業認可取得　（Ⅰ期事業区間(約640m)）
9,10月　「用地説明会」開催　（Ⅰ期事業区間）
平成26年８月　「用地測量説明会」開催　（Ⅱ期事業区間）
平成26年度　用地測量　（Ⅱ期事業区間）
平成27年３月　事業認可取得　（Ⅱ期事業区間(約410m)）
平成27年５月　「用地説明会」開催　（Ⅱ期事業区間）
業務の一部を公益財団法人東京都都市づくり公社に委託
平成28年度　まちづくりの検討委託（沿道のまちづくりと一体的に進める本路線の整備）
平成29年度　下水道管布設工事　（Ⅰ期事業区間）着手
「十条駅周辺地区」として「木密地域不燃化特区プロジェクト」の不燃化推進特定整備地区に指定
令和２年度　十条冨士塚の再建に向けた撤去工事
令和３年度　十条冨士塚再建工事着手
電線共同溝設置工事　（Ⅰ期事業区間）着手
令和５年度　十条冨士塚再建完了

（４）事業の現況

本地区は、北区の中央西部に位置し、「防災都市づくり推進計画」（令和８年３月一部修正）の重点整備地域内の環状第７号線、補助第85号線及びＪＲ埼京線、ＪＲ京浜東北線に囲まれている。

地区の中心にある十条冨士塚は、十条地域の人々が江戸時代以来、冨士信仰にもとづいて祭儀を行ってきた場所であり、平成３年11月、東京都北区指定有形民俗文化財に指定されている。

補助第83号線（旧岩槻街道）は、本地区をほぼ南北に縦断する路線であり、地区の北部で環状第７号線、地区の南部で補助第85号線とそれぞれ接続している。

木造住宅密集地域内にある本路線は、道路幅員（７ｍ）が狭く、歩行者の安全性の確保が十分とはいえない上に、沿道の不燃化促進が図られていないため延焼遮断帯が未形成である。

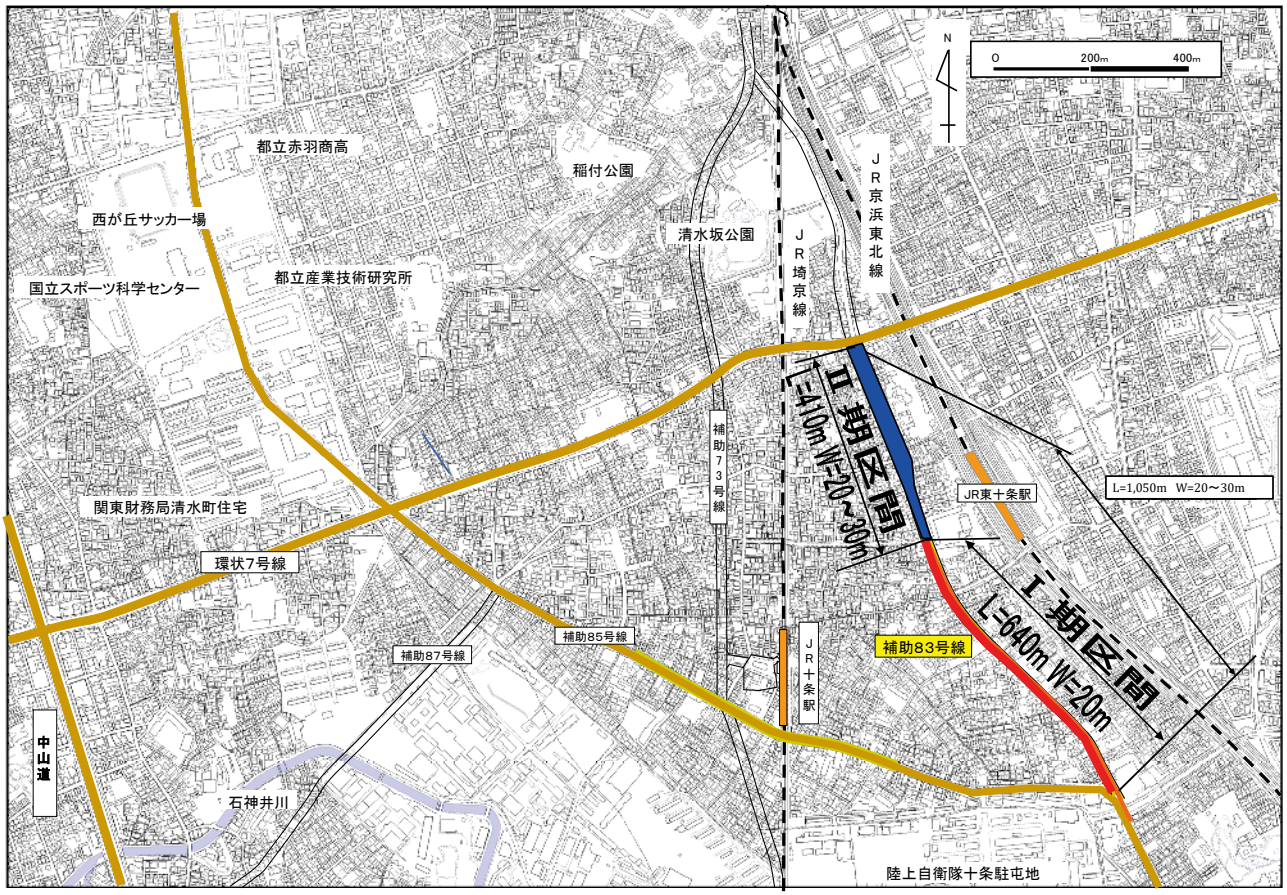
また、補助第83号線に接続する狭小かつ行き止まりの生活道路もあり、消防活動困難区域が広がっている。

（５）令和８年度の予定

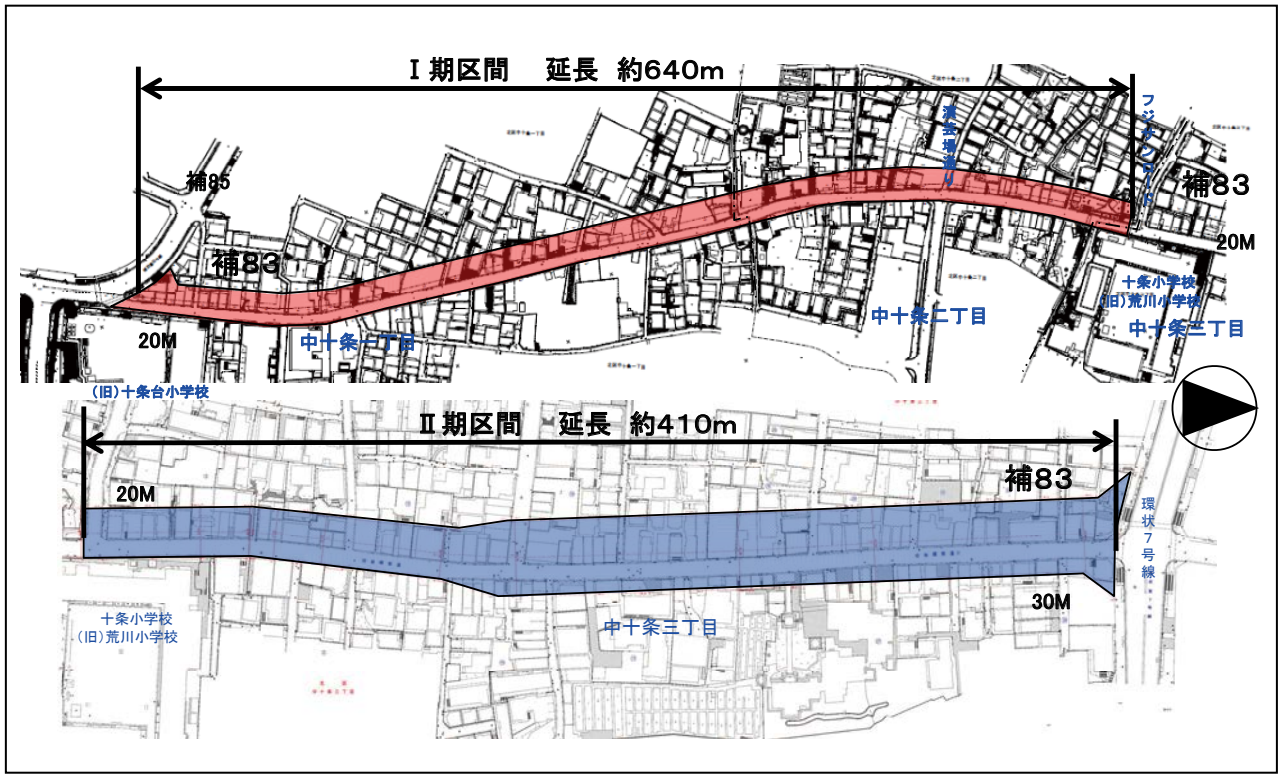
・ Ⅰ期事業区間　　埋設企業者による工事
　　道路及び平面交差点詳細修正設計
　　街路築造工事

・ Ⅱ期事業区間　　用地取得の推進
　　道路及び電線共同溝予備修正設計
　　下水道詳細補足設計
　　下水道管布設工事

（6）位置図

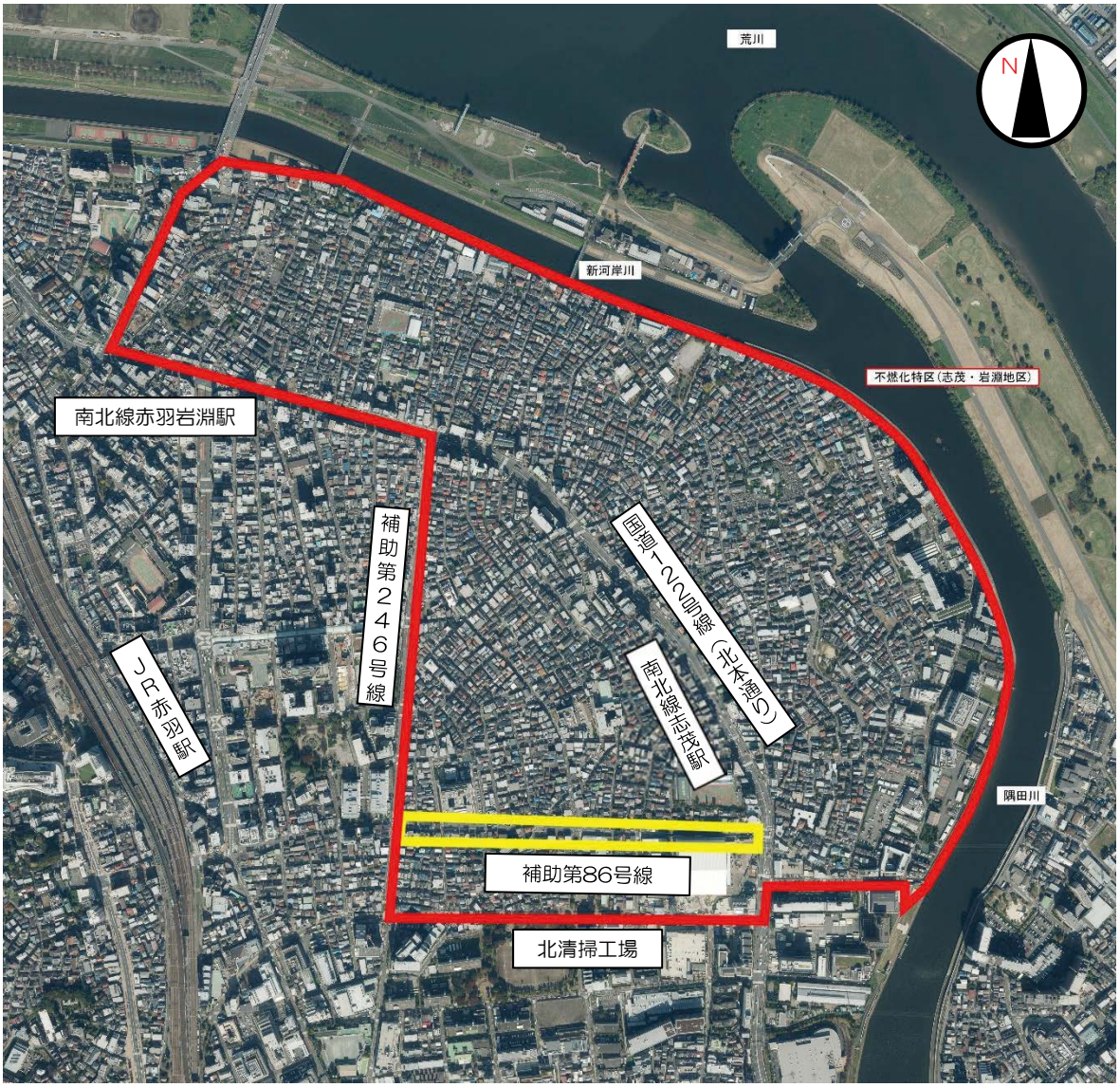

N
0
200m
400m
都立赤羽商高
稲付公園
西が丘サッカー場
清水坂公園
国立スポーツ科学センター
都立産業技術研究所
JR京浜東北線
JR埼京線
補助73号線
関東財務局清水町住宅
環状7号線
補助85号線
補助87号線
JR十条駅
補助83号線
JR東十条駅
Ⅱ期区間 L=410m W=20~30m
Ⅰ期区間 L=640m W=20m
L=1,050m W=20～30m
中山道
石神井川
陸上自衛隊十条駐屯地

（7）事業区域


Ⅰ期区間 延長 約640m
補85
補83
20M
中十条一丁目
中十条二丁目
東急電鉄
フジホンダ
十条小学校
(旧)荒川小学校
中十条三丁目
(旧)十条台小学校
Ⅱ期区間 延長 約410m
補83
20M
30M
環状7号線
十条小学校
(旧)荒川小学校
中十条三丁目

Ⅳ－ⅱ　特定整備路線の整備

志茂地区



※赤線枠内は防災都市づくり推進計画の基本方針
［2025（令和7）年3月（2026（令和8）年3月一部修正）］
に定める重点整備地域「志茂・岩淵地区」

令和７年１１月撮影



【起点：補助第246号交差点】



【終点：北本通り交差点】

１　志 茂 地 区（補助第８６号線）

（1）事業の概要

ア　事 業 の 名 称　　東京都市計画道路事業補助線街路第86号線

イ　位　　置　　北区志茂一丁目

ウ　道　路　計　画　　幅員20m
延長約620m　起点：補助第246号線 ～ 終点：放射第10号線（北本通り）

エ　施　行　期　間　　平成27年２月～令和13年３月

（2）事業の目的

交通の円滑化を図るための道路ネットワークを形成するとともに、道路整備に併せて沿道建物の不燃化や共同化を促進することにより、延焼遮断帯の形成など防災性の向上を図る。

（3）事業の経緯

平成16年３月　「区部における都市計画道路の整備方針」（第三次事業化計画）の優先整備路線に位置付け

平成25年４月　「特定整備路線」に指定

10月　「事業概要及び測量説明会」開催
現況測量に着手

平成26年度　用地測量及び道路予備設計を実施

平成27年２月　事業認可取得

７月　「用地説明会」開催

平成27年度　業務の一部を公益財団法人東京都都市づくり公社に委託
用地取得開始

（4）事業の現況

本地区は、北区の北東部に位置し、隅田川沿いに沿った工場と住宅が広がる地域である。

補助第86号線は、本地区の南側を東西に横断する路線であり、地区西部で補助第246号線、地区東部で放射第10号線（北本通り）とそれぞれ接続している。本路線北側は、「防災都市づくり推進計画」（令和８年３月一部修正）における整備地域に位置付けられており、広域的な防災性の向上を図る必要がある地区である。平成26年４月には本路線を含む地域が、北区により木密地域不燃化プロジェクトにおける不燃化特区に指定された。

東京都では、首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、東京の最大の弱点である、木密地域の改善を一段と加速するため、震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域7,000ヘクタールの防災性向上を図る都施行の都市計画道路を「特定整備路線」として選定し整備することとした。

現状、本路線が未整備のため、延焼遮断帯が未形成であるとともに沿道の不燃化促進が図られていない。あわせて、本地区は細街路が多く道路ネットワークが形成されていないうえに、一つの路線の

上に、老朽化した住宅や店舗・作業所併用住宅、工場等による複数の用途地域から成る密集市街地が形成され、防災上非常に脆弱な市街地となっている。

現在、地元区と連携して沿道の不燃化や円滑な生活再建を進めるための相談窓口を開設し、用地取得を行っている。

（５）令和８年度の予定

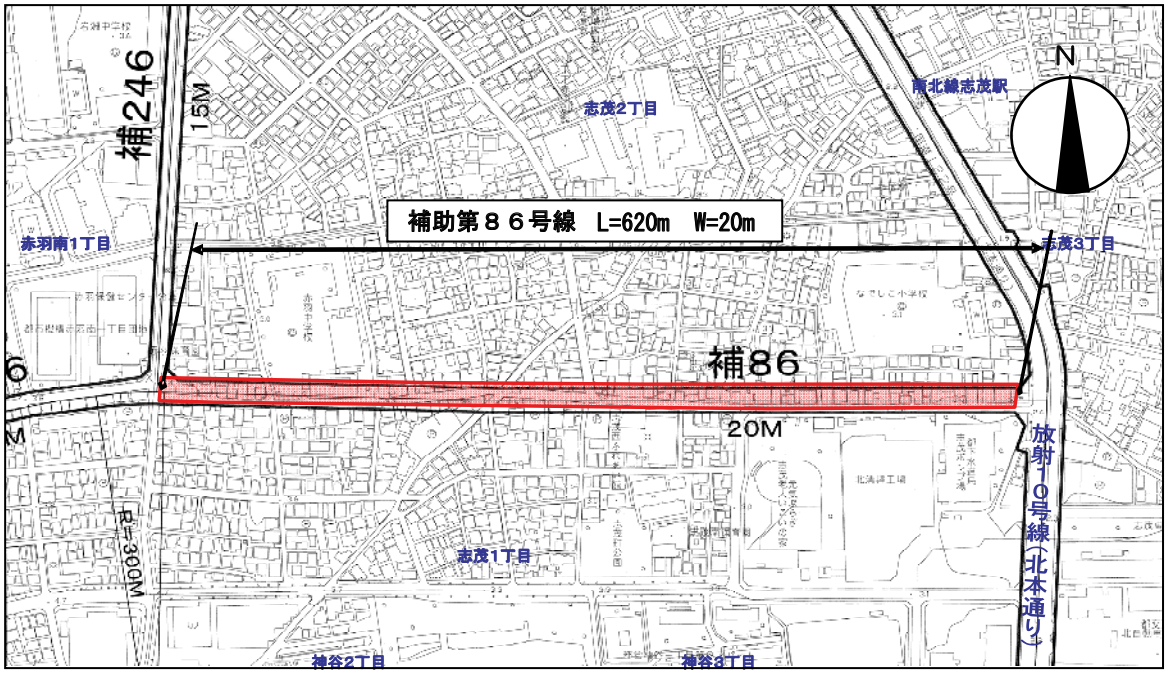
・用地取得の推進

・道路予備修正設計

・地元権利者に向けた相談窓口等を通じた支援の継続

・土壌汚染調査

（６）事業区域



大山中央地区



※赤線枠内は防災都市づくり推進計画の基本方針
[2025（令和7）年3月（2026（令和8）年3月一部修正）]
に定める重点整備地域「大山駅周辺西地区」

令 和 7 年 1 1 月 撮 影



【補助第 26 号線暫定整備と大山町クロスポイント周辺地区】



【川越街道との交差部】

２　大山中央地区（補助第２６号線）

（１）事業の概要

ア　事業の名称　　東京都市計画道路事業補助線街路第26号線
イ　位　　置　　板橋区大山町内
ウ　道路計画　　幅員20m～23m
　　延長375m　※ 放射第８号線（川越街道）～東武東上線
エ　施行期間　　平成27年２月～令和13年３月

（２）事業の目的

延焼遮断等に大きな効果が見込まれる都市計画道路補助第26号線の整備と、組合再開発事業等による沿道まちづくりを、区と連携しながら一体的に進め、地域の防災性向上を図ることを事業の目的とする。

（３）事業の経緯

平成９年３月　「防災都市づくり推進計画〈整備計画〉」策定（大谷口地区は重点地区）
平成16年３月　「区部における都市計画道路の整備方針」（第三次事業化計画）の優先整備路線に位置付け
　「防災都市づくり推進計画」改定（大谷口地区は重点整備地域）
平成22年１月　「防災都市づくり推進計画」改定
平成25年４月　「特定整備路線」に指定
平成25年11月　補助第26号線と沿道まちづくりに関する「事業概要及び現況測量説明会」開催
平成26年３月　「大山まちづくり総合計画」（板橋区）策定
４月　「大山駅周辺西地区」を不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）に指定
５月　「現況測量図面閲覧会」を開催
６月　「用地測量説明会」を開催
平成27年２月　事業認可取得
　「大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発準備組合」設立
４月　「大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発準備組合」設立
６月　用地説明会開催及び相談窓口開設
平成28年２月　用地取得着手
３月　「防災都市づくり推進計画」改定（大山駅周辺西地区は重点整備地域）
平成29年10月　「大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業」都市計画決定
平成30年２月　「東武鉄道東上本線大山駅付近の連続立体交差化計画及び関連する道路計画について」の都市計画素案の説明会を開催
３月　「熊野・大山・氷川トライアングル【KOH-T】ビジョン」を板橋区が発行
12月　「大山駅付近の連続立体交差化計画などの都市計画案等説明会」を開催
令和元年６月　「大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発組合」設立認可
12月　「東武東上線大山駅付近の連続立体交差事業、関連する鉄道付属街路事業及び駅前広場整備事業」都市計画決定
令和２年２月　東京都・板橋区・東武鉄道株式会社による「用地測量等説明会」を開催

令和２年６月　「大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業」権利変換計画認可
令和３年３月　「大山駅西地区地区計画」都市計画決定
「防災都市づくり推進計画」整備プログラムの改定
12月　「東武東上線大山駅付近の連続立体交差事業、関連する鉄道付属街路事業及び駅前広場整備事業」事業認可
令和４年３月　「大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業」都市計画決定
４月　用地取得の一部を公益財団法人東京都都市づくり公社に委託
令和５年９月　「大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発組合」設立認可
令和７年１月　「大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業」建築工事完了

（４）事業の現況

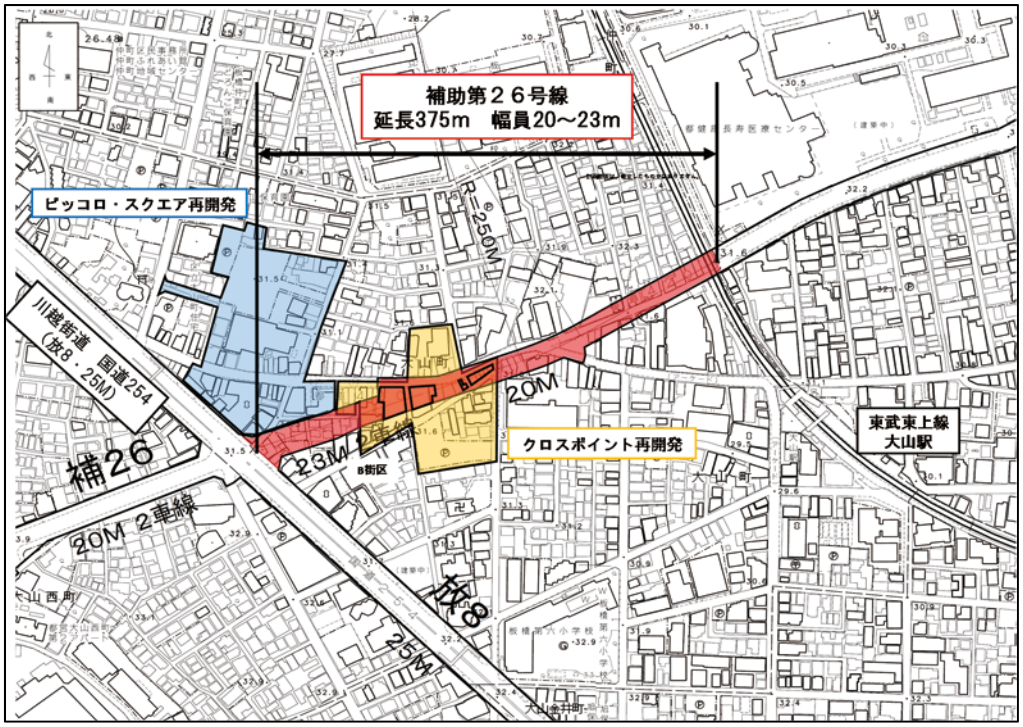
大山中央地区における補助第26号線の整備計画は、放射第８号線（川越街道）から東武東上線までの区間であり、その一部がハッピーロード大山商店街と交差する。

沿道の地域は、「防災都市づくり推進計画」（令和８年３月一部修正）により、「重点整備地域（大山駅周辺西地区）」に指定されている。補助第26号線の整備と沿道のまちづくりとを一体的に進め、地域の防災性向上を図っていくこととしており、補助第26号線を延焼遮断帯の形成に資する主要な都市計画道路として整備するよう、平成27年２月、事業認可を取得し、現在、用地取得等を推進している。

（５）令和８年度の予定

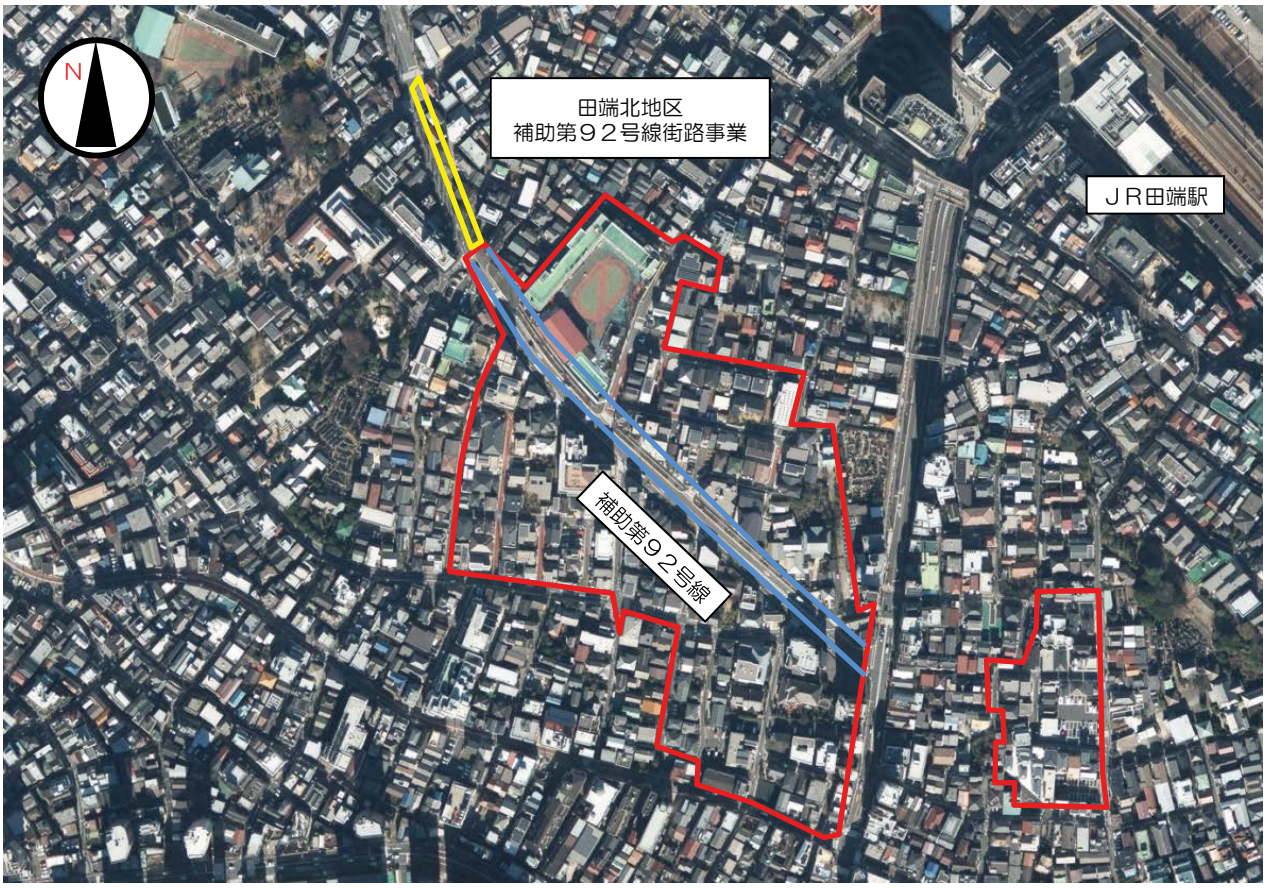
・用地取得の推進
・道路予備修正設計、平面交差点予備修正設計
・地元権利者に向けた相談窓口を通じた支援
・試掘工事
・下水道管布設工事

（６）事業区域



Ⅳ－ⅲ　街　　路　　事　　業

田端北地区
補助第92号線街路事業



※赤線枠内は「東京都市計画事業田端二丁目付近土地区画整理事業」の区域（施行済）

平 成 ２ ７ 年 １ ２ 月 撮 影



【田端小学校付近】



【八幡坂通り付近】

田 端 北 地 区（補助第９２号線街路事業）

（１）事業の概要

ア　事 業 の 名 称　　東京都市計画道路事業補助線街路第92号線

イ　位　　置　　北区田端五丁目及び田端三丁目

ウ　道 路 計 画　　幅員20m
延長約130m　起点：田端五丁目　～　終点：田端三丁目

エ　施 行 期 間　　平成27年３月～令和10年３月

（２）事業の目的

田端二丁目付近土地区画整理事業で整備した補助第92号線と連続した区間である当路線は、建設局から執行委任を受け、街路事業により実施し、交通の円滑化を図るとともに、避難・救援路としての機能を強化して地域の防災性の向上を図る。

（３）事業の経緯

平成27年３月　　事業認可を取得
　　５月　　用地説明会開催
平成30年度　　用地取得完了
令和３年度　　下水道管布設工事着手

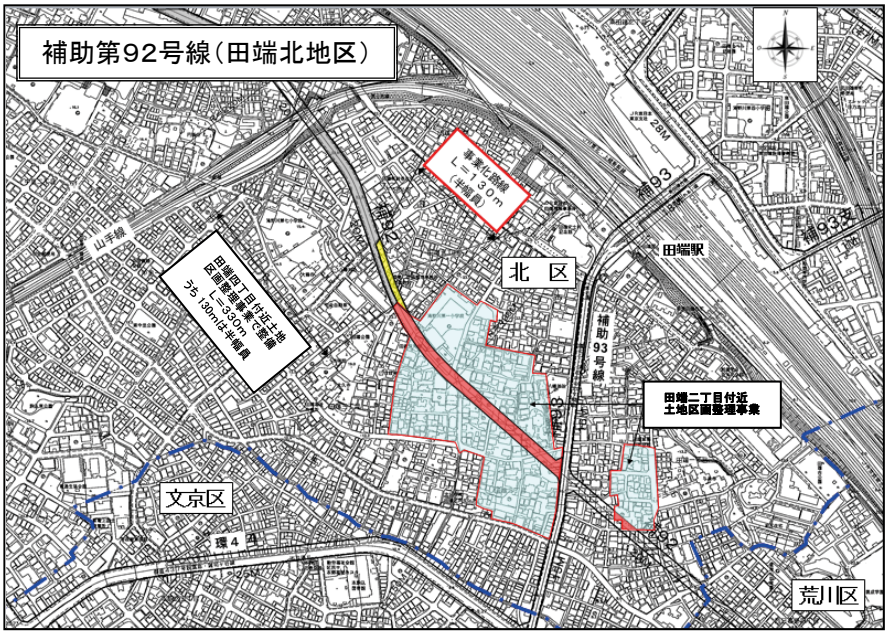
（４）事業の現況

補助第92号線（田端北地区）は、ＪＲ山手線、補助第93号線及び環状第４号線に囲まれた地区をほぼ南北に縦断する路線である。当該区間の前後は、田端四丁目付近土地区画整理事業及び田端二丁目付近土地区画整理事業により整備されている。

（５）令和８年度の予定

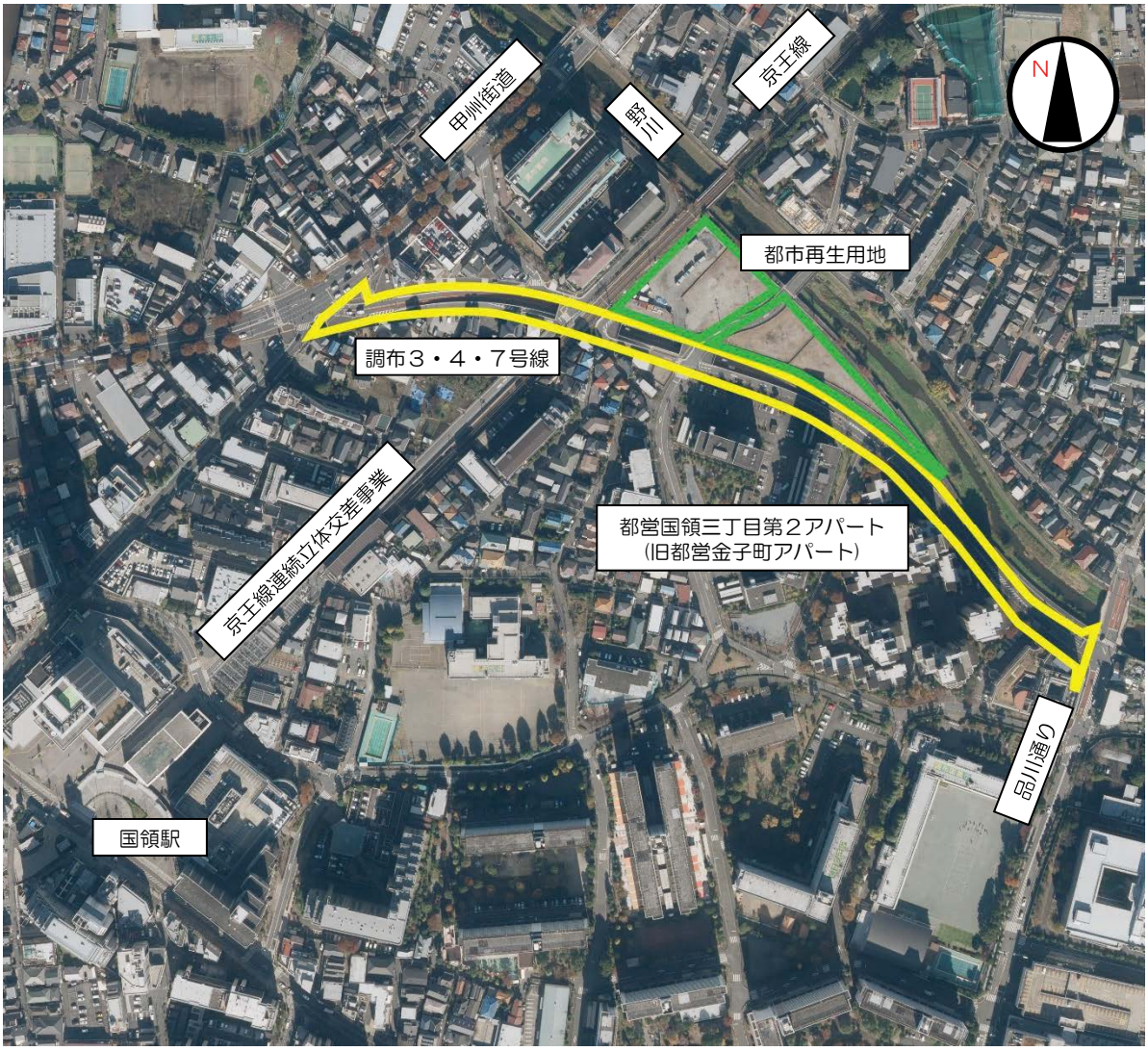
・電線共同溝引込連系管工事
・歩道舗装工事

（６）事業区域



Ⅳ－ⅳ　都営住宅建替えに伴う
まちづくりと一体となった
道路整備

国領地区



令 和 ６ 年 １ １ 月 撮 影



【京王線交差部北側付近】



【ポンプ室】

国 領 地 区（調布都市計画道路３・４・７号線）

（１）事業の概要

ア　事 業 の 名 称　　調布都市計画道路事業３・４・７号喜多見国領線

イ　位　　置　　調布市国領町二丁目、三丁目及び八丁目

ウ　道 路 計 画　　幅員18ｍ～24ｍ
延長約580ｍ　※ 甲州街道（調布3･4･1）～品川通り（調布3･4･10）間

エ　施 行 期 間　　平成19年７月～令和２年３月

（２）事業の目的

本地区は調布市の「国領駅周辺地区のまちづくり」の一部に位置付けられている。

老朽化した都営住宅等の建替えにより、土地の高度利用を図る住宅市街地総合整備事業に合わせて生み出される用地を有効活用し、本地区の南北に計画されている本路線を整備する。京王線の連続立体交差事業と併せて、地域の交通渋滞の解消を図る。

また、地区計画で予定されている区画道路、公園、緑道（国領駅から野川へアクセスする歩行者空間）整備との連携を図ることで、地域のまちづくりに貢献する。

（３）事業の経緯

昭和37年12月　調布都市計画道路３・４・７号線都市計画決定
平成18年３月　国領駅東地区　住宅市街地総合整備事業大臣承認
平成19年７月　調布都市計画道路事業３・４・７号線事業認可
平成22年３月　京王線との交差部付近の工事に着手
平成23年　街路築造工事に着手
平成24年３月　京王線との交差部付近の工事完了
平成25年３月　調布３・４・７号線の事業施行期間延伸（平成29年度末まで）
平成29年３月　調布３・４・７号線の事業施行期間延伸（令和元年度末まで）
平成31年４月　地元説明会開催
令和２年　品川通り交差点及び甲州街道交差点工事に着手
令和４年８月　交通開放

（４）事業の現況

本地区は、都心の西方約20㎞、新宿駅から京王線で約20分の国領・柴崎両駅から約500ｍの立地にあり、調布市の中心部から約２㎞に位置している。

この地域は、当地区の都営住宅等の建設が始まった昭和30年代頃からスプロール的な市街化が急速に進んだ。

地区の京王線より南側の大半は、スーパーブロック（大街区）で構成された中層の集合住宅が占めるが、一部老朽化した低層住宅が密集している。北側は一部農地が見られ、住宅のほか、商業・業務、公益施設等が点在している。

地区周辺では、地区北側の甲州街道、南側の品川通りなど東西方向の道路が整備済みであり、また、京王線の連続立体交差事業が行われ、平成24年８月に調布駅から国領駅の３駅が地下化された。

（５）令和８年度の予定

・引継補修工事

（６）関連事業

①　住宅市街地総合整備事業（平成18年３月大臣承認）

住宅市街地総合整備事業とは、既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業をいう。

国領三丁目第２団地（公営住宅建替事業、都施行、約300戸）

都市再生用地（旧金子町アパート）、（公益施設や住宅などの供給）

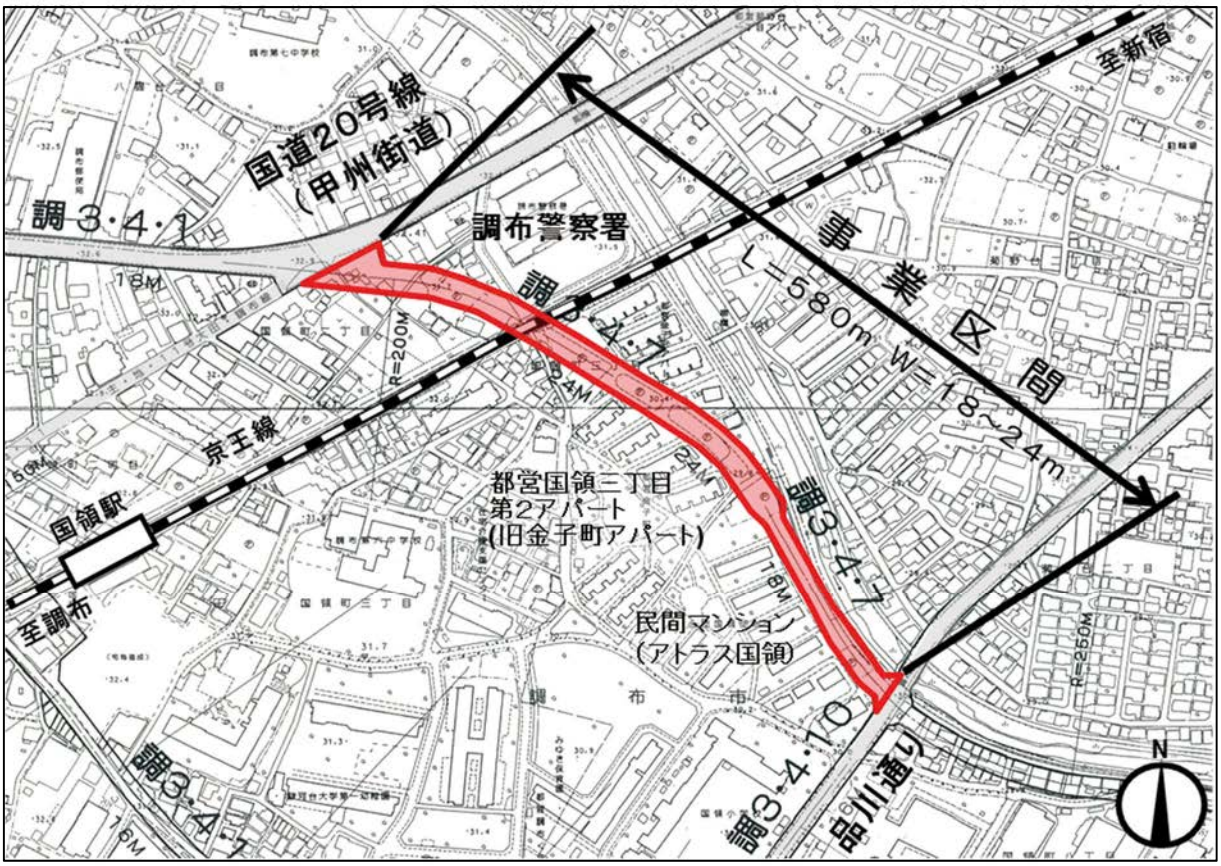
都市機構国領職員住宅（社会福祉施設へ建替え）

国領分譲住宅（マンション建替事業、民間施行、約320戸）

②　京王電鉄京王線連続立体交差事業

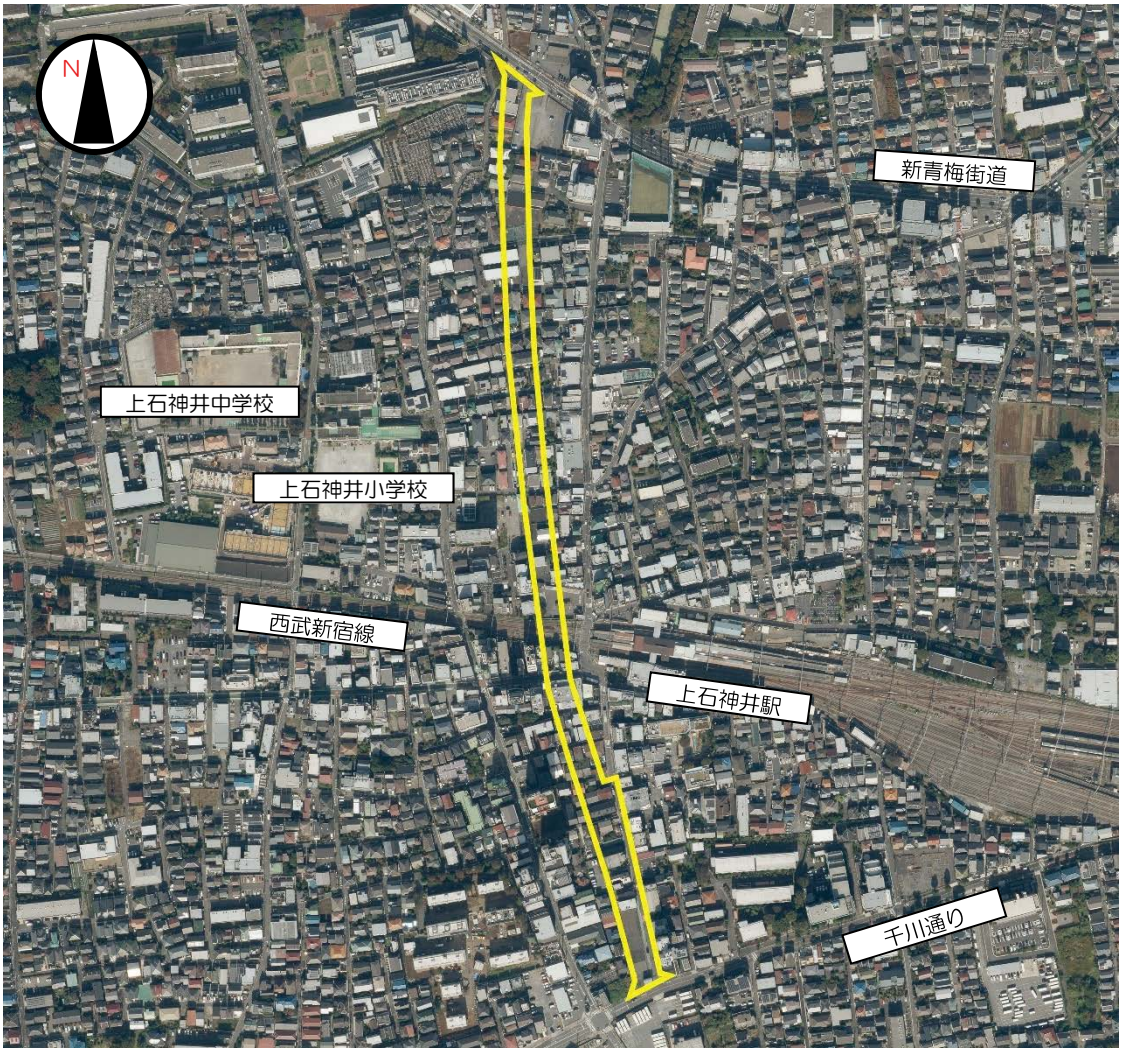
京王線の柴崎駅～西調布駅間の約2.8㎞の区間と、相模原線の調布駅～京王多摩川駅間約0.9㎞の区間を地下化することにより、18箇所の踏切道を解消し、８箇所の都市計画道路を立体化する事業。平成24年８月地下化切り替え済。

（７）事業区域

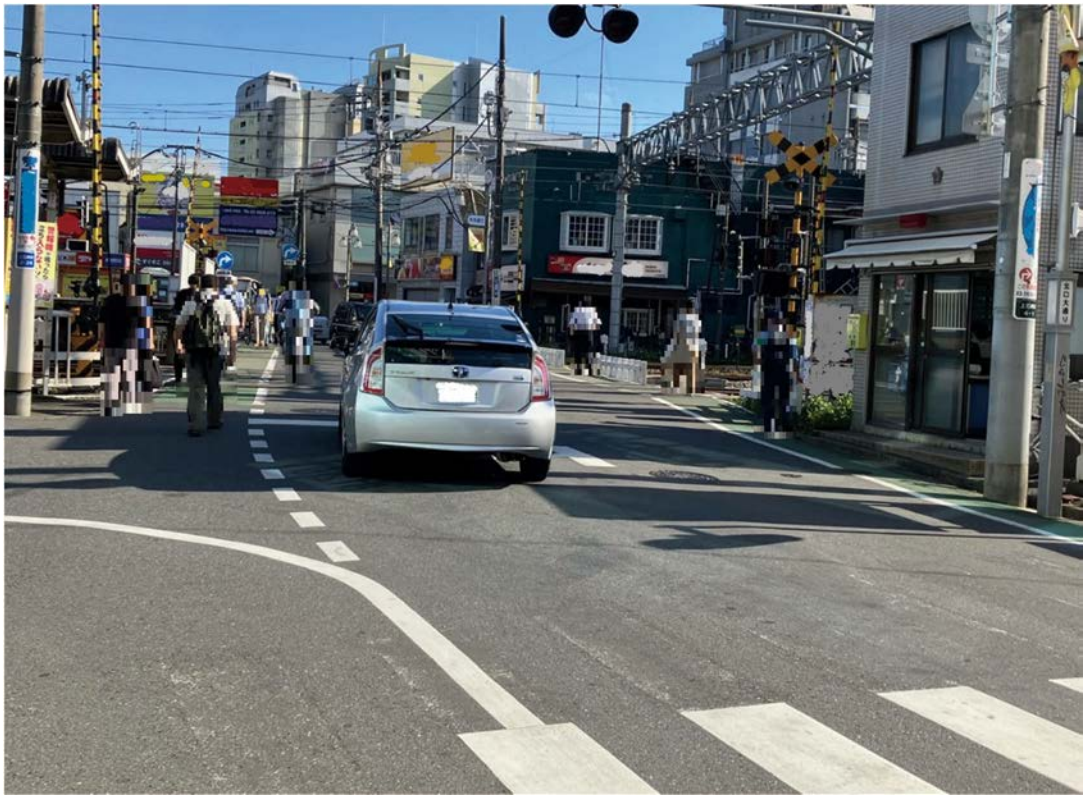


Ⅳ－ｖ　まちづくり手法を活用した道路整備

上石神井駅周辺地区



令 和 7 年 1 1 月 撮 影



【上石神井駅周辺踏切付近】



【上石神井駅南側千川通り付近（暫定歩道設置状況）】

上石神井駅周辺地区（外環の２）

（１）事業の概要

ア　事業の名称　　東京都市計画道路事業幹線街路外郭環状線の２（国土交通省認可）
イ　施行箇所　　練馬区上石神井一丁目及び四丁目の各地内
ウ　延長　　790m
エ　幅員　　22m
オ　施行期間　　平成30年度～令和９年度
カ　事業費　　約156億円

＜参考：交通広場の概要＞

ア　広場名　　外郭環状線の２（交通広場）　（東京都認可）
イ　施行者　　練馬区
ウ　施行箇所　　練馬区上石神井一丁目、二丁目及び四丁目の各地内
エ　面積　　5,164.41㎡
オ　施行期間　　平成30年度～令和21年度
カ　事業費　　約50億円

（２）事業の目的

南北道路（外郭環状線の２）については、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（新青梅街道～千川通り間）について、地元区のまちづくりと連携し、交通広場の確保や商店街の活性化なども目的に含めながら、整備を進めていくものである。

（３）事業の経緯

昭和41年　都市計画決定（標準幅員40m）
平成19年　高速道路の外環の都市計画変更　　地下方式の決定
平成20年　検討の進め方　公表
平成26年　都市計画に関する方針の決定
　　都市計画変更の決定（・幅員の変更（22m）　・交通広場の設置）
平成28年　上石神井駅周辺地区のまちづくりと南北道路（外環の２）に関する説明会開催
　　（事業概要及び現況測量）（２月11,12日）
　　「区部における都市計画道路の整備方針」（第四次事業化計画）の優先整備路線に位置付け（３月）
　　用地測量説明会開催（12月16,17日）
　　用地測量開始
平成30年　事業認可（12月25日）　（・駅周辺南北道路　・交通広場）
平成31年　用地説明会開催（３月１，２日）

（４）事業の現況

上石神井駅周辺地区は、駅を中心に商店街が広がっており、近隣に公共施設や学校、その周囲には、戸建て主体の閑静な住宅地が形成されている。

上石神井駅は、西武新宿線の急行停車駅でもあることから、乗降客は多く、練馬区南西部の拠点となっているものの、駅周辺は、バスやタクシーが停車できる駅前広場がないこと、踏切による交通の頻繁な遮断があること、道路の幅員が狭く歩道が無く、歩行者と自転車が輻輳する状況となっていることなど、都市計画道路の速やかな整備による改善が求められる状況となっている。

これまで、地元区とともに、地元権利者等に向けたオープンハウスやまちづくり相談室等を開催し、道路事業等の概要を周知するとともに、まちづくりに関する意向調査を行ってきている。

また、地元区が主催する、建物の共同化に向けた駅周辺街区の「まちづくり勉強会」等が開催されており、令和元年５月、地元組織が主催する地域全体でのまちづくりのルール策定に向けた「まちづくり計画検討会」が、令和元年８月には、駅周辺街区における深度化した共同化の検討を行う「まちづくり研究会」が組織された。令和３年６月には、「上石神井駅周辺まちづくり構想」が改定され、令和６年３月に、「上石神井駅周辺地区地区計画」が都市計画決定された。

現在は、物件調査及び用地取得を行うとともに、道路整備に合わせた沿道のまちづくり手法（沿道整備街路事業）の活用に向けた取組を推進している。

（５）令和８年度の予定

・物件調査、用地取得
・沿道のまちづくり
・道路及び平面交差点詳細修正設計
・工事用道路等設置工事

（６）事業区域



資　　料　　編

Ⅰ　施行済地区

1　土地区画整理事業施行済地区

田　端　地　区

（1）事業の概要

ア　都市計画決定　　昭和21年４月25日（戦災復興院告示第13号）
イ　事業計画決定　　平成10年２月16日（東京都告示第115号）
ウ　事業の名称　　東京都市計画事業田端二丁目付近土地区画整理事業
エ　施行者　　東京都
オ　施行地区　　北区田端一丁目、二丁目、三丁目及び五丁目の各一部
カ　施行面積　　約7.5ha
キ　施行期間　　平成９年度～令和３年度（清算期間を含む。）
ク　総事業費　　約226億円
ケ　合算減歩率　　19.04％
コ　移転棟数　　301棟
サ　権利者数　　280名
シ　整備された主な公共施設
　(ｱ) 都市計画道路　　補助第92号線（幅員20m　延長約400m）
　(ｲ) 区画街路　　幅員４～８m　延長約2,188m
　(ｳ) 特殊街路　　幅員４m　延長約65m
ス　換地処分公告　　平成27年10月28日

（2）事業の目的

東京都市計画事業田端二丁目付近土地区画整理事業の区域は、事業途中で解散した田端復興土地区画整理組合（旧組合及び新組合）の施行区域の一部にあたる。組合による施行によって、本地区の土地と公図とが一致しないなどの権利関係が不確定な状態に置かれていた。

本事業は、組合施行により権利関係が混乱した箇所を処理する「田端残存処理方針」に基づき、土地の権利関係を確定させ、宅地の利用増進を図るとともに公共施設を整備し、居住環境を改善することを目的とした。

（3）事業の経緯

昭和21年４月　戦災関連区域として都市計画決定（昭和21年４月25日（戦災復興院告示第13号））
昭和23年３月　田端復興土地区画整理組合設立（「旧組合」）
昭和33年２月　組合設立無効判決　（昭和33年１月東京高裁）により組合解散
　　10月　新たに北区田端復興土地区画整理組合（「新組合」）が設立認可
昭和38年11月　残存区域の処理方針（処理三原則）決定（東京都知事決定）
昭和53年３月　新組合設立及び設立認可無効確認の判決
平成元年3～4月　田端地区における土地区画整理事業「計画素案」の説明会開催

平成８年11月	事業計画案の縦覧	（平成８年11月22日～12月５日まで）
平成10年２月	事業計画の決定公告	（平成10年２月16日（東京都告示第115号））
平成17年６月	第１回事業計画変更	（平成17年６月23日（東京都告示第920号））
７月	換地設計（案）の発表	（平成17年７月５日～７月14日）
平成18年６月	第２回事業計画変更	（平成18年６月27日（東京都告示第1051号））
平成22年９月	仮換地指定完了	
平成23年２月	第３回事業計画変更	（平成23年２月28日（東京都告示第233号））
平成23年度	移転補償契約の完了	（棟数 301棟）
平成25年12月	第４回事業計画変更	（平成25年12月20日（東京都告示第1716号））
平成26年９月	第５回事業計画変更	（平成26年９月30日（東京都告示第1325号））
平成27年10月	換地処分公告	（平成27年10月28日）
平成28年１月	換地処分による土地及び建物登記完了の公告（平成28年１月28日）	
３月	第６回事業計画変更	（平成28年３月７日（東京都告示第350号））

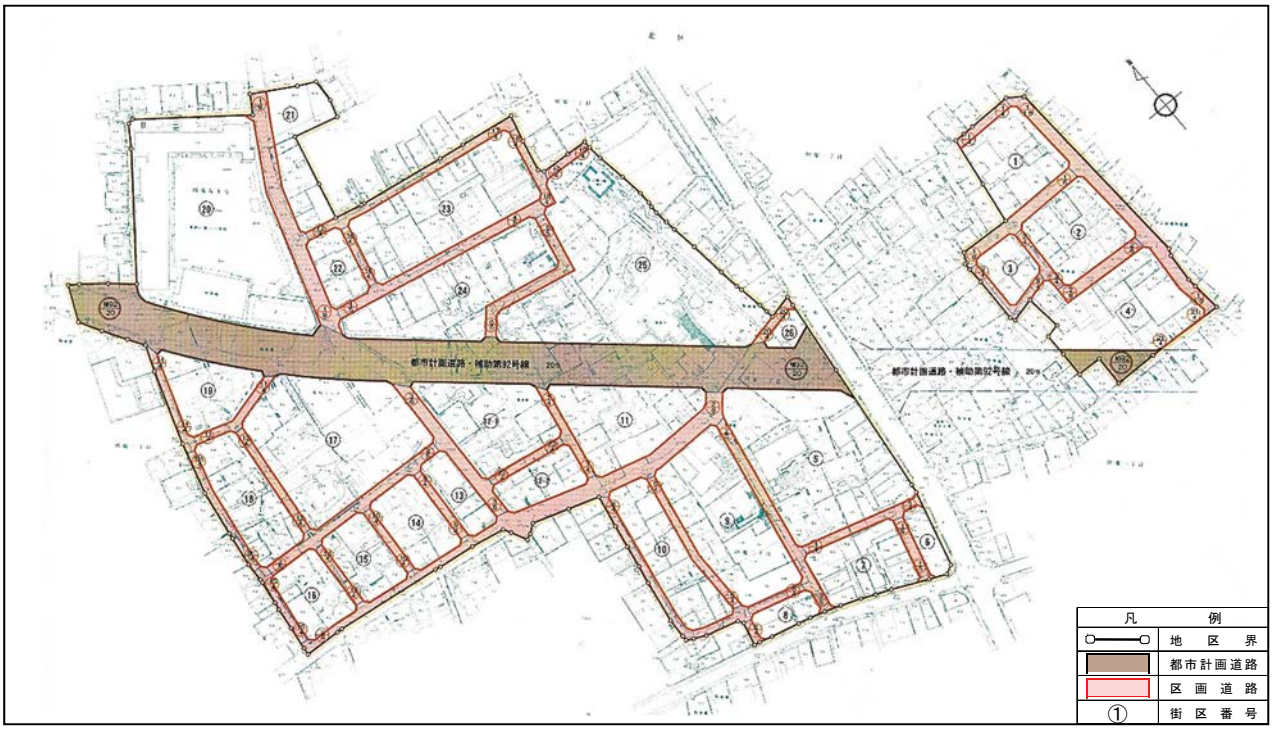
（４）土地の種目別施行前後対照表

種目			施行前			施行後		備考
			地積（㎡）	%	筆数	地積（㎡）	%	
公共用地	国有地	道路	0.00	0.00		0.00	0.00	
		水路	0.00	0.00		0.00	0.00	
		計	0.00	0.00		0.00	0.00	
	地方公共団体所有地	道路	6,220.82	8.26	6	19,707.95	26.15	
		水路	401.91	0.53		0.00	0.00	
		計	6,622.73	8.79	6	19,707.95	26.15	
	合計		6,622.73	8.79	6	19,707.95	26.15	
宅地	民有地	宅地	47,844.33	63.49	236	55,652.68	73.85	
		境内地	5,896.06	7.82	6			
		計	53,740.39	71.31	242			
	国有地	普通財産	2,398.57	3.18	5			学校用地 2,398.57㎡
		計	2,398.57	3.18	5			
	地方公共団体所有地	公用財産	11,462.31	15.21	67			学校用地 20筆 6,233.29㎡
		計	11,462.31	15.21	67			
	合計		67,601.27	89.70	314	55,652.68	73.85	
測量増			1,136.63	1.51	－	－	－	
総計			75,360.63	100.00	320	75,360.63	100.00	

（5）公共施設別調書

区分		名称	形状寸法			整備計画	備考
			幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)		
街路	幹線道路	補助第92号線	20.0	400.5	8,119.79	5.5-9.0-5.5	昭和21年4月25日決定 戦災復興院告示第15号
		小計		400.5	8,119.79		
	区画街路	幅員 8m	8.0	359.2	2,583.33		
		幅員 6m	6.0	331.2	2,096.42		
		幅員 5m	5.0	439.1	2,326.13		
		幅員 4m	4.0	1,058.0	4,322.18		
		小計		2,187.5	11,328.06		
	特殊街路	幅員 4m	4.0	65.0	260.10		
		小計		65.0	260.10		
	合計			2,653.0	19,707.95		

（6）設計図



（7）田端残存区域

旧組合が施行地区としていた約83haの区域のうち、東京都が新組合から引き継いで事業を完了させた約41ha（「田端引継地区」）を除く約42haの区域については、換地予定地の指定（土地区画整理法第98条～第102条）が行われており、仮換地先に移動し減歩されている宅地や建築物等の移転が実施された箇所がある。このような権利関係が混乱している箇所については、東京都が処理することとする旨を「田端残存処理方針」（昭和38年11月）として定めた。

その概要は次のとおりである。

（ア） 既に道路用地として公共の用に供されている宅地部分の買収

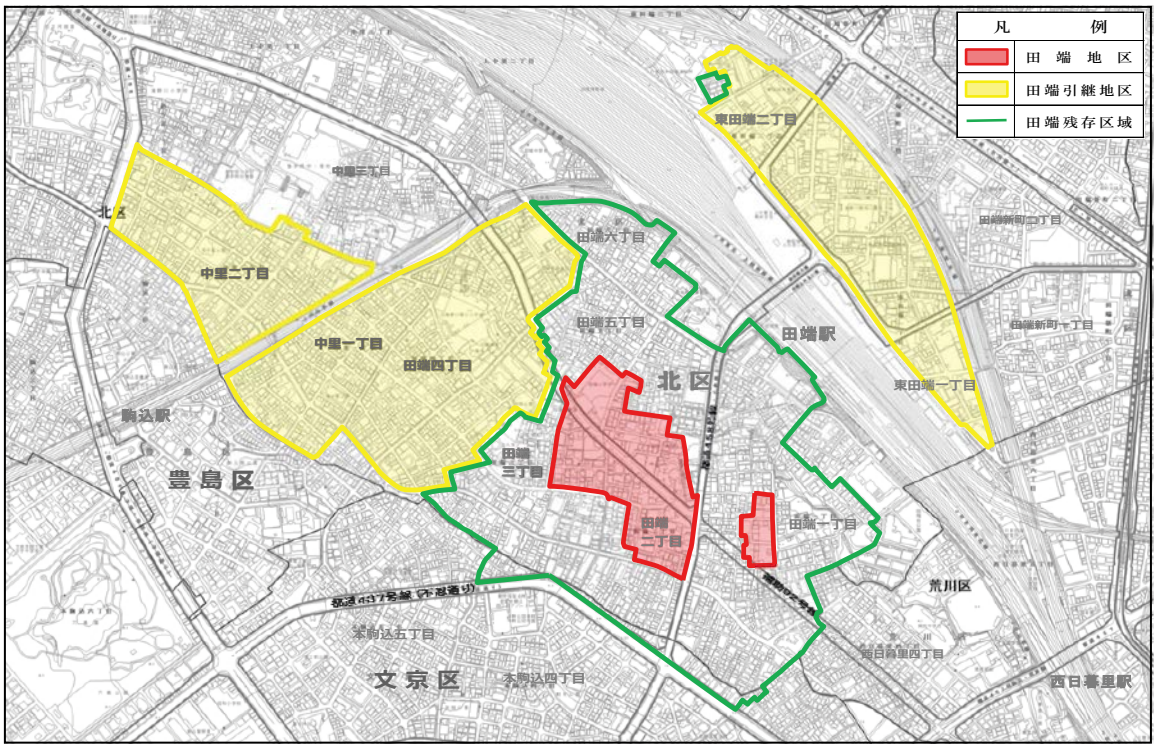
（イ） 従前地への原状回復

（ウ） 一定の区域について、換地予定地への土地の移動が生じている箇所の東京都施行による土地区画整理事業の実施

この方針に基づき、田端地区として事業を行った区域約7.5haを除いた約34.5haについては、田端残存区域として処理を行い、道路用地として買収した面積は5,772㎡、従前地への原状回復は建築物21棟、工作物10件である。

平成６年３月に、組合施行事業が行われる以前の宅地地積の回復を求める請願のあった高台地区については、平成８年度に請願者から個別に事情聴取し、請願箇所を含む約1.7haの現況測量を行った結果、同事業による権利関係の異動はないものと判断し、平成10年９月、都議会において不採択とされた。

（８）区域図





平成 26 年 12 月撮影



補助第 92 号線

神 宮 外 苑 地 区

（1） 事業の概要

ア　事 業 の 名 称　　霞ヶ丘町付近土地区画整理事業

イ　施　　行　　者　　東京都（個人同意施行者）

ウ　施　行　地　区　　新宿区霞ヶ丘町及び渋谷区神宮前二丁目の各一部

エ　施　行　面　積　　約2.8ha

オ　施　行　期　間　　平成28年度～令和２年度

カ　総　事　業　費　　約3.5億円

キ　減　　歩　　率　　5.98％

ク　主な公共施設の概要

(ｱ) 区画道路　　幅員６～12m　延長約170m（区道拡幅）

(ｲ) 都市公園（用地の確保）　面積約1.5ha

（2）事業の目的

本事業は、新国立競技場敷地内に計画されている立体都市公園と一体となる都市公園用地及び神宮外苑地区の再整備により形成される歩行者ネットワークの一環となる空間を確保することを目的とし、土地利用の整序化を図るとともに、公共施設の整備を行うことにより、良好な都市環境の形成を図ることとした。

（3）事業の経緯

平成28年10月　霞ヶ丘町付近土地区画整理事業施行認可

平成29年１月　仮換地指定

12月　道路工事着手

平成30年３月　電線共同溝本体工事完了

平成31年４月　事業計画変更認可

令和元年９月　換地計画認可

12月　換地処分公告　（令和元年12月23日）

令和２年４月　道路(区道)供用開始

９月　道路(都道)供用開始

11月　事業終了認可　（令和２年11月19日）



平成 28 年 12 月撮影

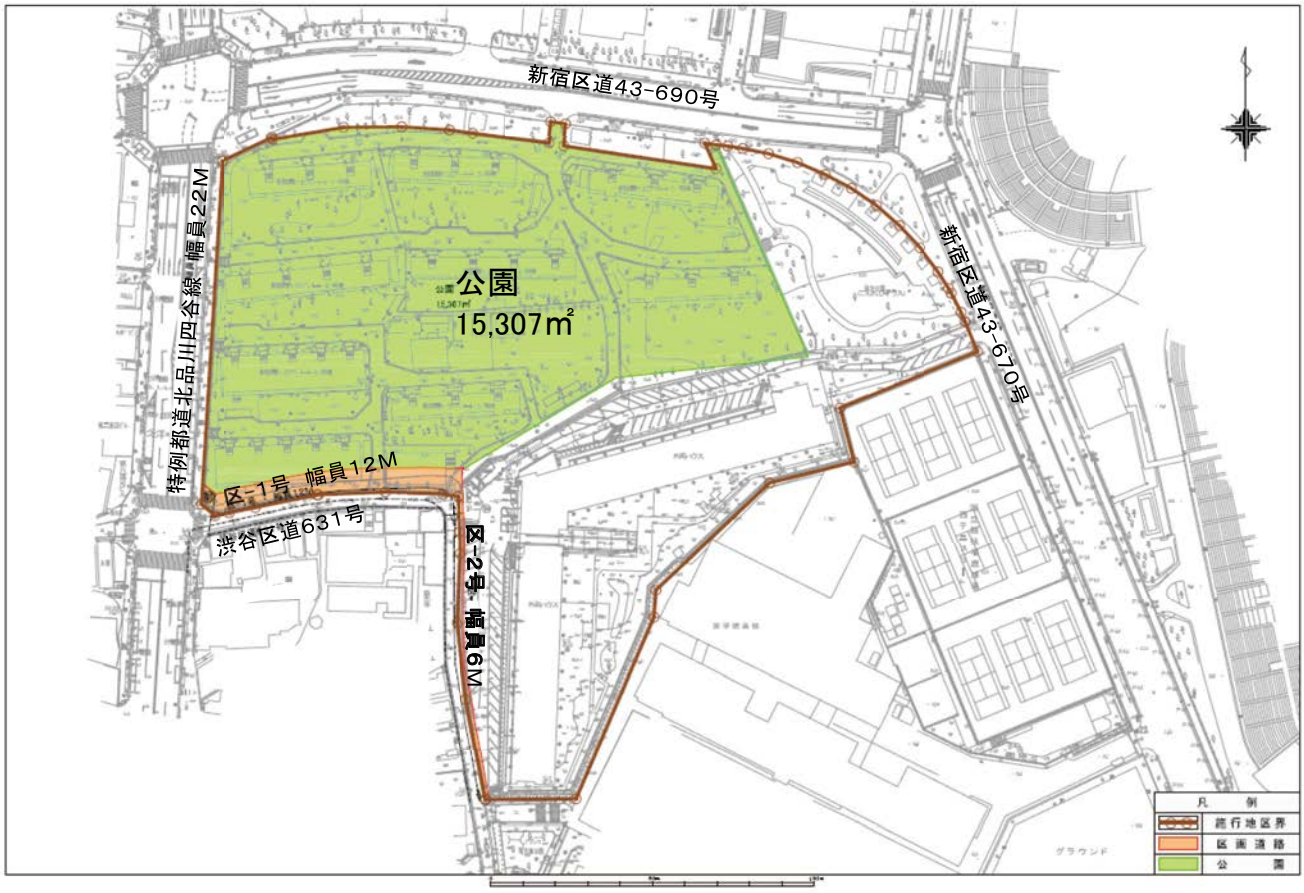
（4）土地の種目別施行前後対照表

種目			施行前			施行後		備考
			地積 ㎡	割合%	筆数	地積 ㎡	割合%	
公共用地	団体所有地 地方公共	道路	0.00	0.00	—	741.05	2.64	
		公園	15,280.12	54.34	8	15,306.55	54.43	
		計	15,280.12	54.34	8	16,047.60	57.07	
	合計		15,280.12	54.34	8	16,047.60	57.07	
宅地	民有地	宅地	12,839.47	45.66	6	12,071.99	42.93	
		計	12,839.47	45.66	6			
	公有地	普通財産	—	—	—			
		計	—	—	—			
	合計		12,839.47	45.66	6	12,071.99	42.93	
保留地			—	—	—	—	—	
測量増減			0.00	0.00		0.00	0.00	
総計			28,119.59	100.00	14	28,119.59	100.00	

（5）公共施設別調書

区分		名称	形状寸法 幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)	整備計画	摘要
道路	幹線道路	特例都道 北品川四谷線	22.0	—	24.04	車道舗装:AS舗装 歩道舗装: 透水性インターロッキング	区画道路拡幅に伴う取付箇所の隅切り部の改良
	区画道路	第１号線	12.0	80.89	588.17	車道舗装:AS舗装 歩道舗装:透水性AS舗装	区道拡幅 (幅員12m 内6.8～8.0m)
		第２号線	6.0	89.46	128.84	AS舗装	区道拡幅 (幅員6m 内0.9～2.0m)
	計		—	170.35	741.05		
公園		明治公園	—	—	15,306.55		第5･7･18号 明治公園の一部
		計	—	—	15,306.55		
合計			—	—	16,047.60		

（6）設計図





平成28年9月撮影



令和２年７月撮影

【区画道路１号線】



令和３年１月撮影

汐　留　地　区

（1）事業の概要

ア　都市計画決定　　平成４年８月19日（東京都告示第968号）
イ　事業計画決定　　平成７年３月７日（東京都告示第224号）
ウ　事業の名称　　東京都市計画事業汐留土地区画整理事業
エ　施行者　　東京都
オ　施行地区　　港区東新橋一丁目、二丁目、浜松町一丁目及び海岸一丁目の各一部
カ　施行面積　　約30.7ha
キ　施行期間　　平成６年度～令和４年度（清算期間を含む。）
ク　総事業費　　約1,463億円
ケ　合算減歩率　　42.26％（公共：30.49％　保留地：11.77％）
コ　移転棟数　　76棟
サ　権利者数　　1,546名
シ　整備された主な公共施設
　(ｱ) 都市計画道路　　環状第２号線ほか８路線（幅員16m～40m　延長約2,170m）
　(ｲ) 交通広場　　約2,522㎡
　(ｳ) 区画道路　　幅員６m～16m　延長約1,703m
　(ｴ) 公園　　２ヵ所　約4,640㎡
ス　換地処分公告　　平成27年10月30日

（2）事業の目的

本地区は、東京都心の南部に位置し、ＪＲ新橋駅に近接する旧国鉄汐留貨物駅跡地からＪＲ浜松町駅付近まで南北に広がる地区であり、東側には広大な浜離宮恩賜庭園が隣接するなど、都心にあっても歴史的景観と自然が残る数少ない地域の一つである。

また、業務及び商業が高度に発展した都心部と、新たな副都心として発展が期待されている臨海地域との中間に位置し、都心部と臨海地域を結ぶ重要な交通結節点でもある。

本地区は、大規模な土地利用の転換を図り、周辺地区と一体となった都市基盤の整備を進め、世界都市東京にふさわしい業務、商業、文化、居住等の施設建設を誘導し、土地の有効利用と都市機能の更新を図ることを目的とした。

また、再開発地区計画を導入し、土地の合理的な高度利用並びに良好な都市環境の形成を図ることも目的とした。

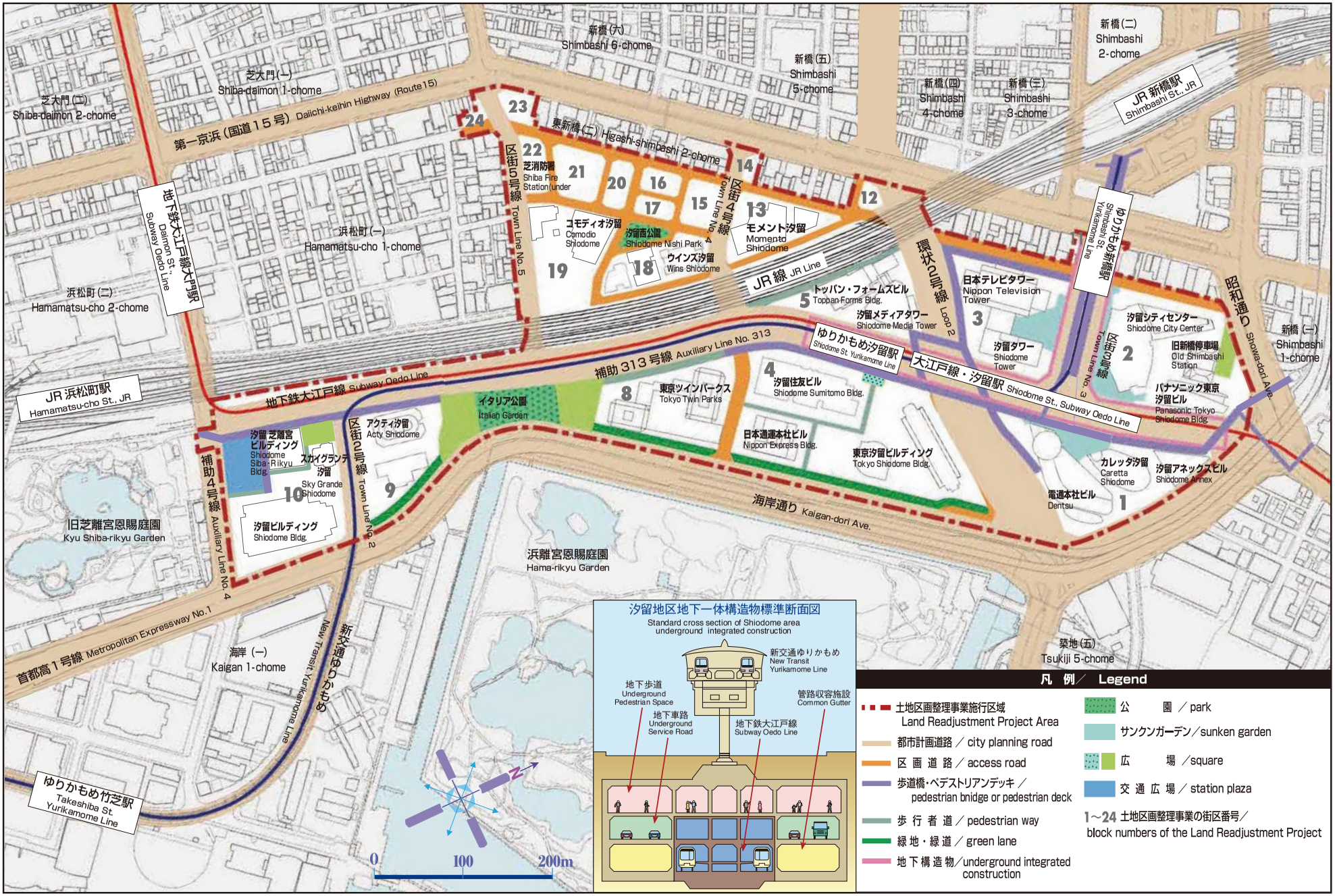
（３）事業の経緯

平成３年７月	土地区画整理事業の計画及び測量に関する説明会
10月	現況測量及び地区界測量着手
平成４年４月	土地区画整理事業の計画、減歩、移転及び補償に関する説明会を開催
８月	都市計画決定　（平成４年８月19日（東京都告示第968号））
平成６年６月	事業計画案の縦覧(意見書８通)
12月	東京都都市計画地方審議会に意見書が付議され不採択
平成７年３月	事業計画決定の公告　（平成７年３月７日（東京都告示第224号））
平成８年３月	第１回仮換地指定　（平成８年３月11日）
平成９年１月	保留地(約32,370㎡)買受申出受付（18件）
10月	第１回事業計画変更　（平成９年10月７日（東京都告示第1106号））
平成10年７月	第２回事業計画変更　（平成10年７月17日（東京都告示第775号））
平成12年11月	第３回事業計画変更　（平成12年11月１日（東京都告示第1280号））
平成14年12月	街づくり協議会が「有限責任中間法人汐留シオサイト・タウンマネージメント」を設立
平成15年３月	東京都と港区、前記中間法人の三者で「汐留区画整理地区内公共施設の維持管理に関する基本協定」を締結
平成16年８月	第15回仮換地指定(最終)（平成16年８月２日）
平成17年度	補償契約による移転完了（棟数 76棟）
平成24年１月	第４回事業計画変更　（平成24年１月13日（東京都告示第27号））
平成26年８月	第５回事業計画変更　（平成26年８月27日（東京都告示第1163号））
平成27年10月	換地処分公告　（平成27年10月30日）
平成28年３月	第６回事業計画変更　（平成28年３月７日（東京都告示第349号））
平成29年10月	保留地売却完了
令和４年２月	第７回事業計画変更　（令和４年２月28日（東京都告示第212号））

（４）保留地の処分

本事業は、事業資金の大部分を保留地処分金で賄うことを基本方針とし、その処分方法を施行規程第８条で定めている。

保留地全体の面積は、平成９年10月の第１回事業計画変更により約32,370㎡となり、施行面積全体の約10.54％を占め、平成８年11月に設置された保留地処分入札参加者等選定委員会により処分方法が決定した。関係権利者から生活再建を容易にするために保留地を優先的に売却してほしいとの要望が出され、検討した結果、要望を受け入れ関係権利者の希望に対しては優先的に売却することとした。平成８年12月に説明会を開催したところ、平成９年１月の受付締切日までに18件の買受申出書が提出され、審査のうえ平成10年４月に売払決定通知書を交付し、平成29年10月をもって、すべての保留地の売却が完了した。



※ 建物の形状は、実際と異なる場合があります。
The shape of buildings are draft, so they may be different from completet ones.

（５）土地の種目別施行前後対照表

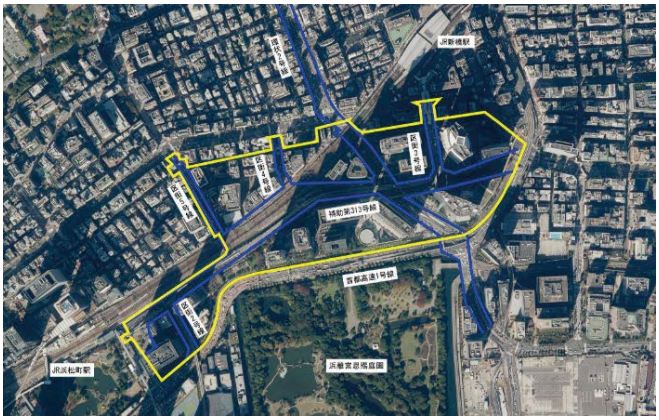
種目			施行前 地積(㎡)	施行前 %	施行前 筆数	施行後 地積(㎡)	施行後 %	備考
公共用地	国有地	道路	966.45	0.31		1,546.17	0.50	
		河川	—	—		—	—	
		水路	—	—		—	—	
		計	966.45	0.31		1,546.17	0.50	
	地方公共団体所有地	道路	28,267.31	9.21		109,730.28	35.73	有地番 34 筆 7,408.35 ㎡
		公園	—	—		4,640.17	1.51	
		水路	2,847.50	0.93		—	—	
		計	31,114.81	10.13		114,370.45	37.24	
	合計		32,081.26	10.45		115,916.62	37.75	
宅地	民有地	宅地	222,563.07	72.48	219	158,798.94	51.71	
		公衆用道路	55.00	0.02	2			
		鉄道用地	20,061.86	6.53	23			
		計	242,679.93	79.03	244			
	公有地	国有地	—	—	—			
		準国有地	23,170.85	7.55	33			旧日本国有鉄道清算事業団用地
		都有地	8,522.22	2.78	24			
		計	31,693.07	10.32	57			
	合計		274,373.00	89.35	301	158,798.94	51.71	
保留地			—	—	—	32,370.00	10.54	
測量増減			631.30	0.21	—	—	—	
総計			307,085.56	100.00	335	307,085.56	100.00	



令和３年 10 月撮影

（6）公共施設別調書

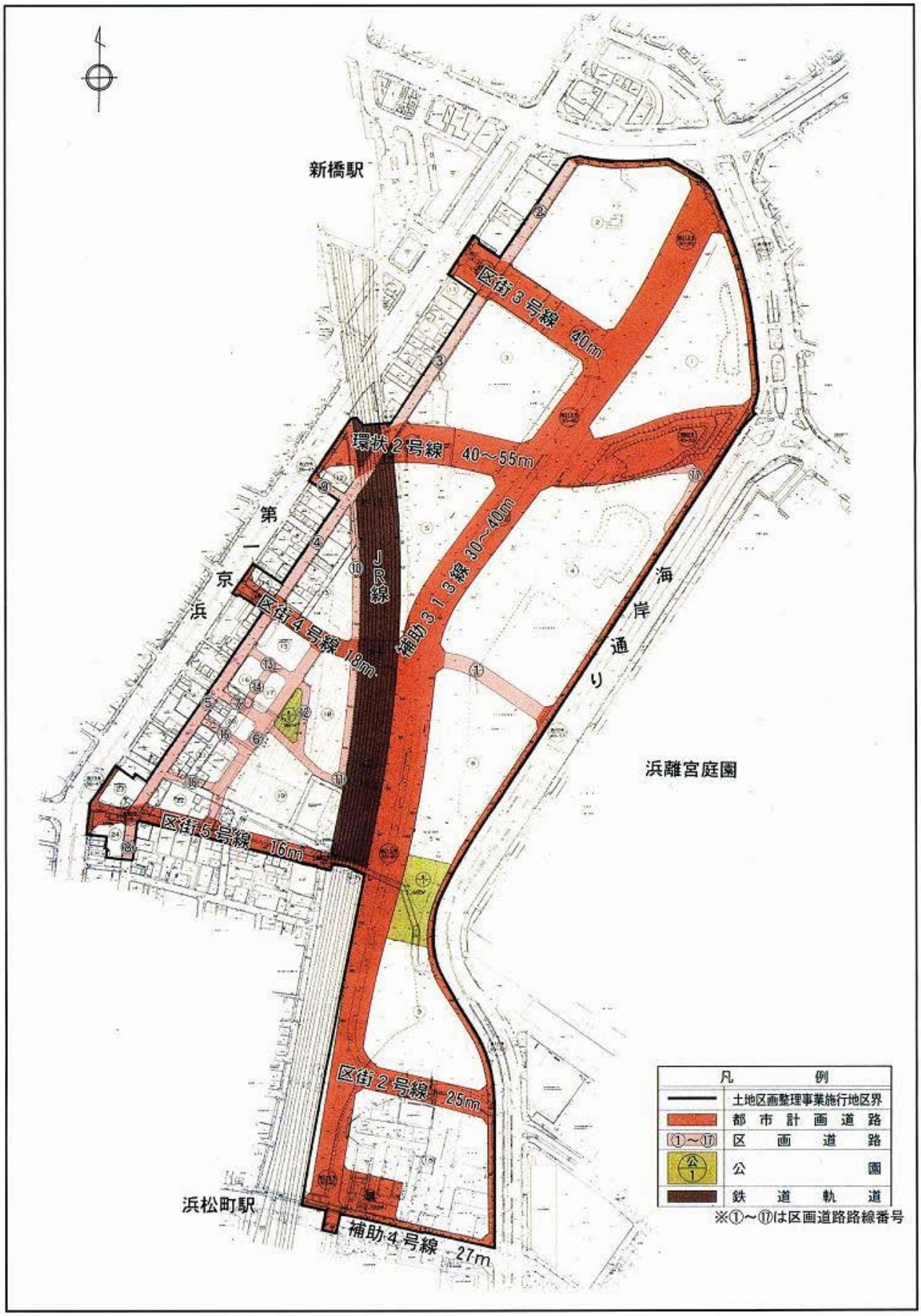
区分		名称	形状寸法 幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)	整備計画	備考
道路	幹線道路	放射第19号線	—	—	1,546.17	歩道整備	昭和21年3月26日決定 戦災復興院告示第3号
		放射第18号線	—	—	8,070.36	歩道整備	昭和21年3月26日決定 戦災復興院告示第3号
		環状第2号線	40	400.1	19,715.98	8.0-7.5-9.0-7.5-8.0 As 舗装、植樹、照明灯設置	平成5年7月19日決定 東京都告示第805号
		補助第313号線	40	1,066.5	41,655.30	6.0-10.5-7.0-10.5-6.0 As 舗装、植樹、照明灯設置	平成2年7月20日決定 東京都告示第852号
		補助第4号線	—	—	1,343.02	歩道整備	昭和21年4月25日決定 戦災復興院告示第15号
		港区街第2号線	25	118.5	3,045.76	5.0-5.5-4.0-5.5-5.0 As 舗装、植樹、照明灯設置	平成9年4月4日決定 東京都告示第454号
		港区街第3号線	40	159.1	6,451.25	10.0-6.0-8.0-6.0-10.0 As 舗装、植樹、照明灯設置	平成2年7月20日決定 東京都告示第852号
		港区街第4号線	18	138.2	2,679.41	4.5-4.5-4.5-4.5 As 舗装、植樹、照明灯設置	平成4年8月19日決定 東京都告示第969号
		港区街第5号線	16	287.8	4,473.45	3.5-4.5-4.5-3.5 As 舗装、植樹、照明灯設置	平成9年4月4日決定 東京都告示第454号
		交通広場	—	—	2,522.14	自然石舗装、植樹、 照明灯設置	平成7年2月10日決定 東京都告示第132号
		小計		2,170.2	91,502.84		
	区画道路	幅員16m	16	116.4	1,863.71	3.5-9.0-3.5 As 舗装	
		幅員12m	12	930.0	11,554.46	2.5-7.0-2.5 As 舗装、自然石舗装	
		幅員11m	11	36.6	402.66	As 舗装	
		幅員8m	8	620.1	5,102.99	自然石舗装	
		幅員6m	6	—	849.79	自然石舗装	
		小計		1,703.1	19,773.61		
	計			3,873.3	111,276.45		
公園	1号街区公園				3,659.72	外柵、植栽、石張り等	
	2号街区公園				980.45	植栽、石張り等	
	計				4,640.17		
合計					115,916.62		





平成７年９月撮影

（７）設計図


新橋駅
区街３号線 40m
環状２号線 40～55m
補助３１３線 30～40m
第一京浜
JR線
区街４号線 18m
海岸通り
浜離宮庭園
区街５号線 16m
区街２号線 25m
浜松町駅
補助４号線 27m
凡例
土地区画整理事業施行地区界
都市計画道路
①～⑰ 区画道路
公1 公園
鉄道軌道
※①～⑰は区画道路路線番号

2　市街地再開発事業施行済地区

白　鬚　東　地　区

（1） 事業の概要

ア　事業の名称　　東京都市計画事業白鬚東地区第一種市街地再開発事業
イ　施　行　者　　東京都
ウ　施行地区　　墨田区堤通二丁目、三丁目の各一部
エ　施行面積　　約27.6ha
オ　住宅戸数　　1,869戸　（うち改良住宅 312戸）
カ　居住人口　　約6,500人
キ　施行期間　　昭和49年度～昭和60年度
ク　事　業　費　　約750億円

地区	施行面積	事業規模	事業費
第一	約 0.8ha	延べ面積　約 28,000㎡ 住　宅　約　230戸	約　64億円
第二	約 0.7ha	延べ面積　約　8,200㎡ 工　場　26区画	約　10億円
第三	約22.8ha	延べ面積　約171,000㎡ 住　宅　約　1,327戸	約 676億円
計	約27.6ha	延べ面積　約207,200㎡ 住　宅　1,557戸 工　場　26区画	約 750億円

※　施行面積の合計には、その他（約3.3ha）を含む。

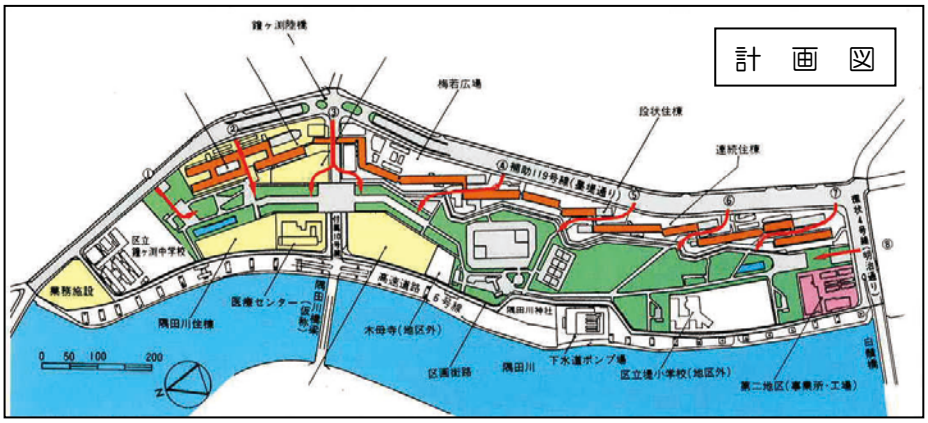
（2） 事業の目的

「江東再開発基本構想」（防災６拠点）に基づく隅田川の東地区の災害時における避難広場の確保と生活環境の整備及び地域特性を配慮した経済基盤の強化を目的とし、第一次施行地区として進められた。

（3） 事業の経緯

昭和44年11月　江東再開発基本構想決定（都市改造会議）
昭和48年１月　白鬚東地区防災再開発協議会発足
昭和50年２月　第一地区事業計画決定
昭和52年３月　第二地区事業計画決定
11月　第二地区権利変換計画の認可公告
昭和53年３月　第一地区施設建築物工事完了公告
４月　第三地区事業計画決定
５月　第二地区施設建築物工事完了公告
昭和54年２月　第三地区権利変換計画の認可公告
昭和57年３月　第三地区施設建築物（Ｂ・Ｃ棟）工事完了公告
６月　第三地区施設建築物（Ｄ・Ｅ・Ｆ棟）工事完了公告
昭和61年６月　東白鬚公園開園

（4）計画図



（5）賃貸床の管理

駐車場について、暫定的に都が管理する賃貸床としてきた。このため、貸付規則を制定の上、管理、貸付及び賃貸料徴収を行ってきている。　　（※第一駐車場は平成31年2月に売却済み）

令和7年度
賃貸床収入額(円)

	第二駐車場	第三駐車場	合　　計
面積(㎡)	2,187.75	2,191.00	4,378.75
台数(台)	64	58	122
収入額	8,995,860	7,733,880	16,729,740

●土地利用の変化

施行前(昭和52年7月現在)			施行後			
区　　分		面積(㎡)	区　　分		面積(㎡)	備　　考
公共用地	道　　路	(18.4%) 50,700	公共用地	都市計画街路 区画街路	(30.1%) 82,984	環状第4号線、補助第119号線 高速道路第6号線、付属第10号線
	公　　園	(6.2%) 17,200		公　　園	(31.9%) 88,005	
	計	(24.6%) 67,900		計	(62.0%) 170,989	
宅地	民有地	(8.7%) 23,800	宅地	第一地区 0.78ha	(38.0%) 104,582	住　居　230戸 保育園 ・その他
	公有地等	(66.7%) 183,900		第二地区 0.70ha		工　場　駐車場 住居 187戸
	計	(75.4%) 207,700		第三地区 5.73ha		住　居　1,327戸 店　舗、駐車場 防災センター 1.1ha
合　　計		(100%) 275,600	合　　計		(100%) 275,571	



白鬚東地区
市街地再開発事業
完成写真

飯　田　橋　地　区

（１） 事業の概要

ア	事業の名称	東京都市計画事業飯田橋地区第一種市街地再開発事業
イ	施行者	東京都
ウ	施行地区	千代田区飯田橋四丁目、新宿区揚場町及び神楽河岸の各一部
エ	施行面積	約2.3ha
オ	施行期間	昭和53年３月～昭和61年３月
カ	事業費	約246億円

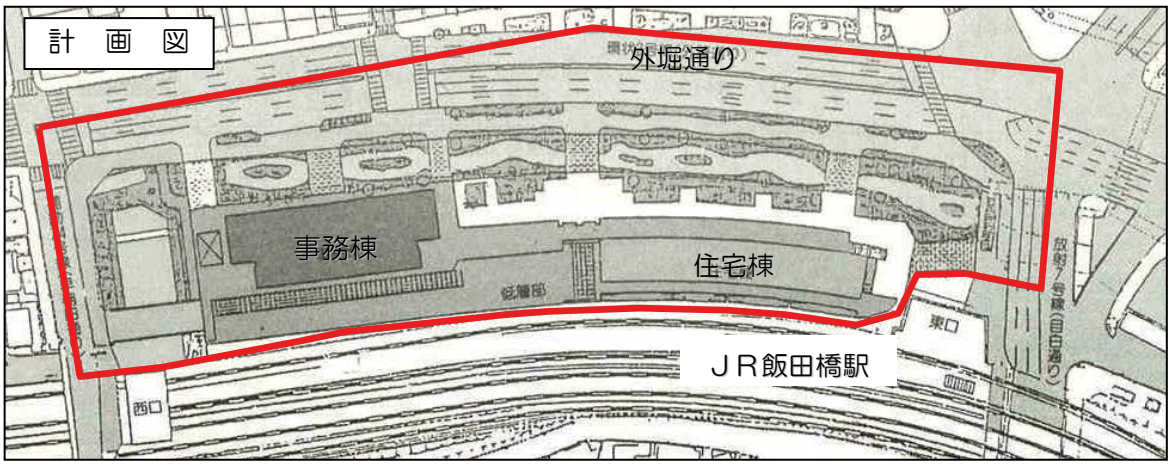
（２） 事業の目的

飯田濠の暗渠化、環状２号線の整備による交通混雑の緩和、地区内の施設建築物整備、及び緑化による生活環境改善を図るとともに、地下鉄とＪＲ飯田橋駅との有機的な連絡により都市機能の更新を図った。

（３） 事業の経緯

昭和47年７月	公有水面埋立免許取得
昭和47年７月	都市計画決定
昭和48年12月	公有水面埋立しゅん功認可
昭和53年３月	事業計画決定の公告
昭和54年３月	権利変換計画の大臣認可
昭和59年３月	工事完了公告
昭和61年３月	事業完了

（４） 計画図



●土地利用の変化

施行前				施行後			
区分		面積（㎡）	備考	区分		面積（㎡）	備考
公共用地	道路	(25.8%) 5,972	公有水面埋立前 8,601 ㎡	公共用地	道路	(40.4%) 9,353	放射第7号線、環状第２号線、補助第２号線
	公有水面	(14.3%) 3,294	公有水面埋立前 230 ㎡		水路	(20.6%) 4,752	暗渠
	堤とう敷	(2.1%) 488			緑地	(1.7%) 377	
	計	(42.2%) 9,754			計	(62.7%) 14,482	
宅地	官公有地	(49.8%) 11,499	埋立地等 5,022 ㎡を含む	宅地	住宅棟	(37.3%) 8,621	
	民有地	(8.0%) 1,850			事務棟		
	計	(57.8%) 13,349			計	(37.3%) 8,621	
合計		(100%) 23,103		合計		(100%) 23,103	

●施設建築物の構造等の概要

	構造	階数	高さ(m)	敷地面積（㎡）	建築面積（㎡）	延べ面積（㎡）	敷地面積に対する割合	
							建築面積割合	延べ面積割合
低層部	鉄骨鉄筋コンクリート造	地下2階～地上2階		8,621	6,020	54,539	70%	577%
高層部住宅棟	鉄骨鉄筋コンクリート造	３～16 階（塔屋２階）	55					
高層部事務棟	鉄骨造	３～20 階（塔屋２階）	82					
合計				8,621	6,020	54,539	70%	577%



飯田橋地区
市街地再開発事業
完成写真

西 大 久 保 地 区

（1）事業の概要

ア	事業の名称	東京都市計画事業西大久保地区第一種市街地再開発事業
イ	施行者	東京都
ウ	施行地区	新宿区大久保三丁目、西大久保四丁目及び高田馬場一丁目の各一部
エ	施行面積	約2.9ha
オ	施行期間	昭和52年９月～昭和57年７月
カ	事業費	約154億円

（2）事業の目的

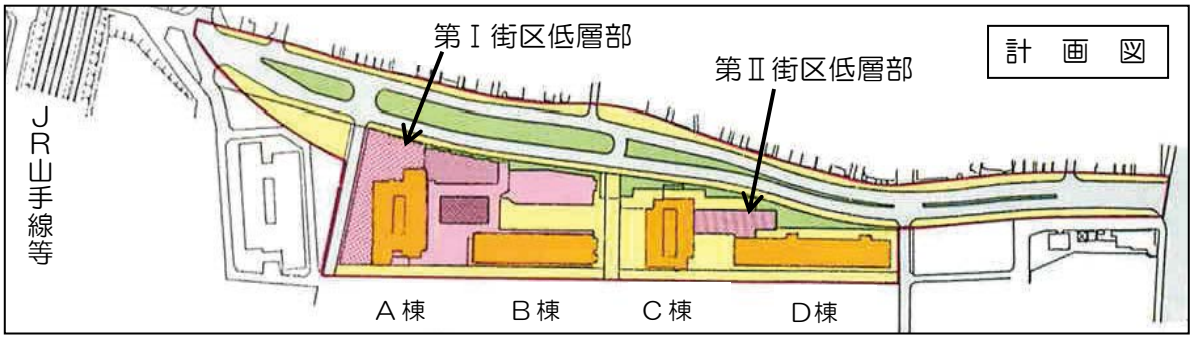
補助第74号線の拡幅による交通緩和、老朽店舗の不燃共同化による商店街の近代化、及び密集住宅の集約による居住環境の改善等を一体的に行った都施行再開発事業の第１号である。

また、隣接する都営住宅の建て替えと戸山公園の造成を合わせて行った。

（3）事業の経緯

昭和47年３月	都市計画決定
昭和52年９月	事業計画決定の公告
昭和53年５月	権利変換計画の大臣認可
昭和56年２月	建築工事完了公告
３月	管理規約の大臣認可
昭和57年７月	事業完了

（4）計画図



（5）再開発ビルの管理

再開発ビルは、区分所有者による管理組合が、管理を総合管理会社に委託している。再開発ビルのうち、従前家主が転出したため、東京都が家主となり賃貸している賃貸床については、管理・貸付及び賃貸料等の徴収を都が行っていた。平成29年９月までに賃貸床をすべて売却したため、当該業務は終了した。

●土地利用の変化

施行前					施行後				
区分			面積(㎡)	割合(%)	区分		面積(㎡)	割合(%)	備考
公共用地	補助74号線	在来道路	3,636	12.7	公共用地	補助74号線	13,006	45.6	
		道路予定地	1,671	5.9		区画街路	443	1.5	
						緑地	646	2.3	
						公園	405	1.4	
	計		5,307	18.6		計	14,500	50.8	戸山公園園路
宅地	都有地	宅地	10,718	37.6	建設敷地	第Ⅰ街区(西側)	8,247	28.9	
		私道	865	3.0					
	民有地	宅地	7,630	26.8		第Ⅱ街区(東側)	5,773	20.3	
		私道	4,000	14.0					
	計		23,213	81.4		計	14,020	49.2	
合計			28,520	100	合計		28,520	100	

●施設建築物の構造等の概要

	構造	階数	高さ(m)	敷地面積(㎡)	建築面積(㎡)	延べ面積(㎡)	備考
第Ⅰ街区低層部	鉄筋コンクリート造	地下1階～地上3階	13	8,247	5,748	約33,942	駐車場 約3,672㎡
A棟	鉄骨鉄筋コンクリート造	地下3階～地上15階	45				
B棟	鉄骨鉄筋コンクリート造	地下2階～地上12・9階	37 29				
第Ⅱ街区低層部	鉄筋コンクリート造	地下1階～地上1階	5	5,773	2,408	約17,129	
C棟	鉄骨鉄筋コンクリート造	地下1階～地上14・12階	42 36				
D棟	鉄筋コンクリート造	地下1階～地上7・5階	21 16				
合計				14,020	8,156	51,071	



西大久保地区
市街地再開発事業
完成写真

赤　羽　北　地　区

（1）事業の概要

ア　事業の名称　　東京都市計画事業赤羽北地区第二種市街地再開発事業
イ　施行者　　東京都
ウ　施行地区　　北区赤羽北二丁目の一部
エ　施行面積　　約3.5ha
オ　施行期間　　平成元年度～平成14年度
カ　事業費　　約533億円

（2）事業の目的

地区周辺一体は、かつては、東京の城北工業地帯の一角として金属加工業などの工場により繁栄していたが、昭和37年、「首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律」が施行されたことに伴い、多くの工場が地区外に転出し、その跡地の住宅建設が急速に進んだ。そのため、住宅・工業・商業が混在した土地利用となっており、その再整備が課題となっていた。

本事業は、昭和60年９月のＪＲ埼京線の開通を契機とし、北赤羽駅の交通広場及び環状第８号線等公共施設の整備と併せ、施設を一体的・総合的に整備し、生活環境の改善と防災性能の向上を図ることを目的として施行した。

（3）事業の経緯

昭和57年度　北区による再開発調査（Ａ調査）
昭和58年10月　東京都による再開発調査（Ｂ調査）
昭和60年１月　都市計画決定（地区内人口520人）
平成元年８月　事業計画決定
平成５年３月　アクトピア北赤羽弐番館（Ｄ棟）建築工事着手
平成７年３月　公募によるまちの愛称『アクトピア北赤羽』に決定
（「新しいまちになって活動的、発展的なニュータウンを目指す」という意味）
８月　アクトピア北赤羽弐番館（Ｄ棟）完成・入居
平成８年３月　アクトピア北赤羽壱番館（ＢＣ棟）建築工事着手
平成９年３月　アクトピア北赤羽参番館（Ｅ棟）建築工事着手
平成10年９月　アクトピア北赤羽五番館（Ｈ棟）建築工事着手
平成11年３月　アクトピア北赤羽六番館（Ａ棟）建築工事着手
10月　アクトピア北赤羽壱番館（ＢＣ棟）完成・入居
平成12年１月　アクトピア北赤羽参番館（Ｅ棟）完成・入居
平成13年６月　アクトピア北赤羽五番館（Ｈ棟）完成・入居
10月　アクトピア北赤羽四番館（ＦＧ棟）建築工事着手
平成14年３月　アクトピア北赤羽六番館（Ａ棟）完成・入居
平成15年２月　アクトピア北赤羽四番館（ＦＧ棟）完成・入居
３月　公共施設工事完了公告

●土地利用の変化

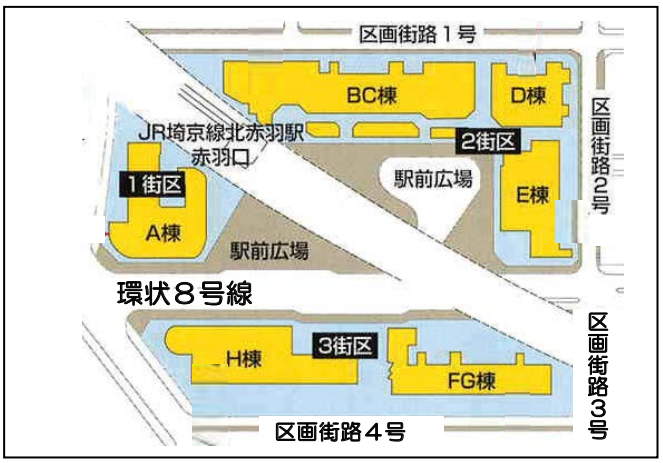
区分			施行前面積	構成比	施行後面積	構成比	備考
公共施設用地	道路	環状第８号線等	2,500 ㎡	7%	5,769 ㎡	17%	環状第８号線には補助第157号線を含む。
		区画街路	6,800 ㎡	20%	5,351 ㎡	15%	
		小計	9,300 ㎡	27%	11,120 ㎡	32%	
	駅前広場		—	—	4,000 ㎡	12%	
	計		9,300 ㎡	27%	15,120 ㎡	44%	
宅地	民有地		25,200 ㎡	73%	19,337 ㎡	56%	
	計		25,200 ㎡	73%	19,337 ㎡	56%	
合計			34,500 ㎡	100%	34,457 ㎡	100%	

●公共施設の配置及び規模の概要

名称	種別	路線名等	備考
道路	幹線街路	環状第８号線（幅員 25～27m、延長約 220m） 交通広場（4,000 ㎡）	都市計画道路
	区画街路	北区画街路第１号（幅員12m、延長約216m） 北区画街路第２号（幅員10～12m、延長約 93m） 北区画街路第３号（幅員７m、延長約 44m） 北区画街路第４号（幅員８m、延長約 174m）	既存道路の拡幅

●施設建築物の配置及び規模の概要

街区	棟	構造	階数	高さ（m）	敷地面積（㎡）	建築面積（㎡）	延べ面積（㎡）	主要用途
1	A	鉄骨鉄筋コンクリート造	地上13階 地下１階	47	2,980	1,474	12,028	住宅 79 戸 公益施設・店舗
2	BC	鉄骨鉄筋コンクリート造	地上14階 地下１階	42	4,703	2,898	20,227	住宅 143 戸 店舗
	D	鉄骨鉄筋コンクリート造	地上７階	24	1,436	854	2,700	住宅 19 戸 事務所・工場・店舗
	E	鉄骨鉄筋コンクリート造	地上13階 地下１階	42	2,424	1,260	10,866	住宅 83 戸 店舗
3	FG	鉄骨鉄筋コンクリート造	地上17階 地下１階	51	3,716	1,549	16,954	住宅 191 戸 店舗
	H	鉄骨鉄筋コンクリート造	地上14階 地下１階	44	4,078	1,826	17,255	住宅 143 戸 店舗





赤羽北地区市街地再開発事業完成写真

白　鬚　西　地　区

（1） 事業の概要

ア	事業の名称	東京都市計画事業白鬚西地区第二種市街地再開発事業
イ	施行者	東京都
ウ	施行地区	荒川区南千住三丁目、四丁目及び八丁目の各一部
エ	施行面積	48.8ha
オ	住宅建設の目標	4,500戸
カ	計画人口	14,700人
キ	施行期間	昭和62年度～平成21年度
ク	全体事業費	約2,936億円　（再開発事業費　約1,943億円）

（2） 事業の目的

白鬚西地区は、荒川区の東端に位置し、昭和60年度に完了した白鬚東地区と隅田川を挟んでその西側にあり、周辺をＪＲ貨物隅田川駅（西側）と隅田川（北側、東側）に囲まれた約48.8ha（南千住三丁目、四丁目及び八丁目の各一部）の地域である。

本地区は住・商・工の混在する密集市街地で、建物は戦災を免れて老朽化が進み、道路も狭く、また、工場移転に伴って人口が大幅に減少し、防災性の向上と地域の活性化が課題となっていた。

このような状況から、本地区は、昭和44年江東デルタ地帯における震災対策・生活環境の改善と経済基盤強化を図ることを目的とした「江東再開発基本構想」において、白鬚東地区とともに６つの防災拠点として位置付けられ、災害時における避難広場（避難人口約12万人）の確保、安全で快適な生活環境の整備、地域特性を配慮した経済基盤の強化等を目的として事業を施行した。

（3） 事業の経緯

昭和44年11月	江東再開発基本構想策定
昭和46年	工場跡地買収に着手
昭和48年12月	計画素案発表
昭和58年３月	都市計画決定
昭和59年６月	都区住民協議会（白鬚西地区防災再開発協議会）発足
昭和60年11月	都市計画変更（汐入地区編入）
昭和62年10月	第一地区事業計画決定（平成４年３月事業完了）
昭和63年４月	第二地区事業計画決定（平成２年12月事業完了）
平成元年１月	都市計画変更（スーパー堤防の導入と公園計画の変更）
７月	第三地区事業計画決定（平成22年３月事業完了）
平成７年４月	都市計画変更（超高層住宅の導入）
平成８年４月	都市計画変更（街路等の変更）

平成11年８月　　都市計画変更（学校等の変更）

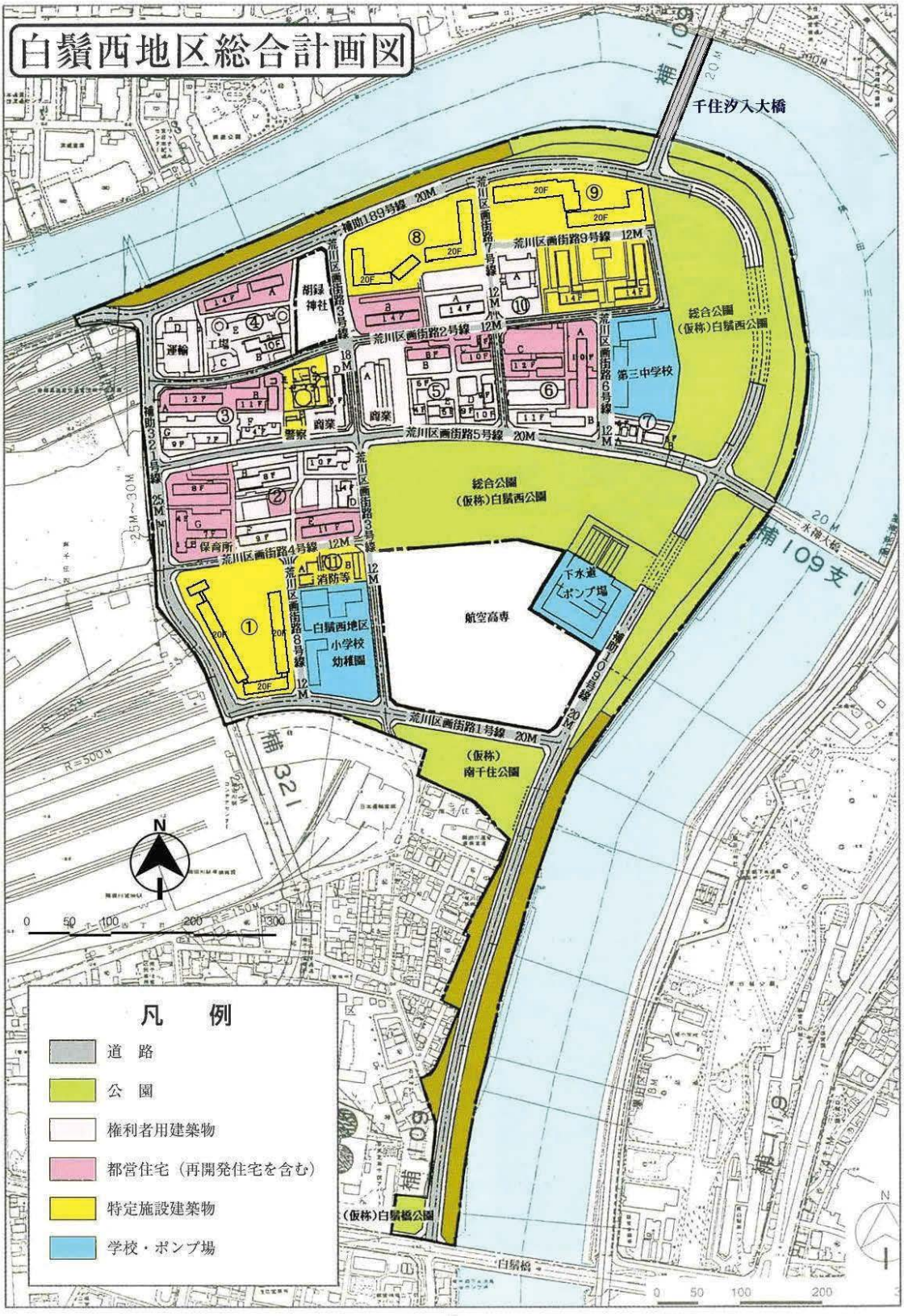
平成18年２月　　防災拠点完成記念式典開催

平成19年４月　　都市計画変更（病院等の変更）

平成22年３月　　公共施設工事完了公告



（４）計画図



●土地利用の変化

区　　分	施行前面積	構成比	計画面積	構成比	参　考
道　　路	4.5ha	7.8%	11.8ha	20.4%	道路率・区域 15.4% 荒川区 14.6%
公園・緑地	1.2ha	2.1%	14.4ha	24.9%	（1 人当たり） 区　部 4.5 ㎡、荒川区 1.5 ㎡ （完成後） 荒川区 2.2 ㎡、地区内 10.8 ㎡
河　　川	2.4ha	4.1%	4.4ha	7.6%	スーパー堤防
宅　　地	19.6ha	33.9%	16.2ha	28.0%	
そ の 他	7.1ha	12.3%	11.1ha	19.2%	学校・神社・下水道・不燃化 促進事業区域など
工場跡地	23.1ha	39.8%			
計	57.9ha	100%	57.9ha	100%	

※都市計画区域外を含む

●都市計画に定めた公共施設の配置及び規模の概要

名　称	種　　別	路　　線　　名　　等	備　　考
道　路	幹線街路	環状第４号線（幅員３m、延長約 60m）　※１ 補助線街路第 109 号線（幅員 20m、延長約 1,520m） 補助線街路第 109 号線支線１（幅員 20m、延長約 70m） 補助線街路第 189 号線（幅員 20m、延長約 740m） 補助線街路第 321 号線（幅員 20～25m、延長約 510m）	※１道路計画 幅員25mのうち 3mのみ地区内
	区画街路	荒川区画街路第１～９号線（幅員 12～20m、延長約 3,390m） 白鬚区画街路第１号線（幅員 12m、延長約 20m）　※２	※2を除き全て 11条施設　**注**
河　川	一級河川	第３号隅田川 （幅員 18.6～49.6m、延長約 2,290m、面積約 50,000 ㎡）	11条施設
公　園 及び 緑　地	総合公園	白鬚西公園（面積約 129,000 ㎡）	11条施設
	近隣公園	南千住公園（面積約 13,000 ㎡）	
	児童公園	白鬚橋公園（面積約 1,600 ㎡）	12条施設
	緑　地	緑地１（面積約 600 ㎡）	
学　校	小学校	荒川第２号白鬚西地区小学校（面積約 12,500 ㎡） 第二白鬚西小学校（面積約 3,200 ㎡）	11条施設 12条施設
	中学校	荒川第３号第三中学校（面積約 10,600 ㎡）	11条施設
下水道	ポンプ場	白鬚西ポンプ場（面積約 13,500 ㎡）	11条施設

注：11条施設とは、都市計画法第11条に定める都市施設

●施設建築物の配置及び規模の概要

街区	棟	構造	階数	高さ（m）	敷地面積（㎡）	建築面積（㎡）	延べ面積（㎡）	主要用途
1		鉄骨鉄筋コンクリート造	地上20階	60	17,193	5,269	55,278	住宅 620 戸
2	A～G	鉄骨鉄筋コンクリート造	地上８～14階 一部地下１階	27～44	26,507	7,503	47,305	住宅 551 戸 店舗･作業所 診療所等
3-1	A	鉄骨鉄筋コンクリート造	地上12階	39	7,021	1,070	8,460	住宅 210 戸
	B		地上11階	36		1,086	7,377	
3-2	C～G	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造	地上３～９階 一部地下１階	12～28	12,690	5,365	21,147	住宅 123 戸 店舗・病院 警察施設
4-1	A	鉄骨鉄筋コンクリート造	地上14階	45	5,235	1,624	15,521	住宅 214 戸
4-2	B～E	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造	地上２～10階	9～34	11,683	4,811	12,581	住宅 53 戸 作業所・倉庫
5	A～E	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造	地上５～10階 一部地下１階	17～33	17,515	6,849	30,425	住宅 262 戸 店舗
6-1	A	鉄骨鉄筋コンクリート造	10階	30	3,600	1,111	7,235	住宅 98 戸
6-2	B	鉄骨鉄筋コンクリート造	地上11階 地下１階	35	5,404	1,386	10,608	住宅 235 戸
	C		地上12階	39	4,840	1,078	8,735	
7	A	鉄筋コンクリート造	地上５階	19	1,657	492	1,965	住宅 43 戸 診療所
	B	鉄骨鉄筋コンクリート造	地上８階	28	1,504	551	3,213	
8	A～D	鉄骨鉄筋コンクリート造	地上14～20階 一部地下１階	43～60	24,252	7,407	78,167	住宅 909 戸 店舗・作業所
9		鉄骨鉄筋コンクリート造	地上20階 地下１階	60	14,167	4,450	56,660	住宅 633 戸
10	A	鉄骨鉄筋コンクリート造	地上14～15階	43	12,780	4,344	29,287	住宅 354 戸
	B			45				
11	A	鉄骨鉄筋コンクリート造	地上６階	22	1,533	662	2,456	消防施設、 ポンプ場
	B		地上２階 地下４階	11	2,041	317	4,173	



白鬚西地区市街地再開発事業完成写真



事業前の白鬚西地区

大　橋　地　区

（1） 事業の概要

ア　事業の名称　　東京都市計画事業大橋地区第二種市街地再開発事業
イ　施行者　　東京都
ウ　施行地区　　目黒区大橋一丁目及び大橋二丁目の各一部
エ　施行面積　　3.8ha
オ　住宅建設の目標　　900戸
カ　施行期間　　平成16年度～令和５年度（清算期間を含む。）
キ　全体事業費　　約 246 億円

（2） 事業の目的

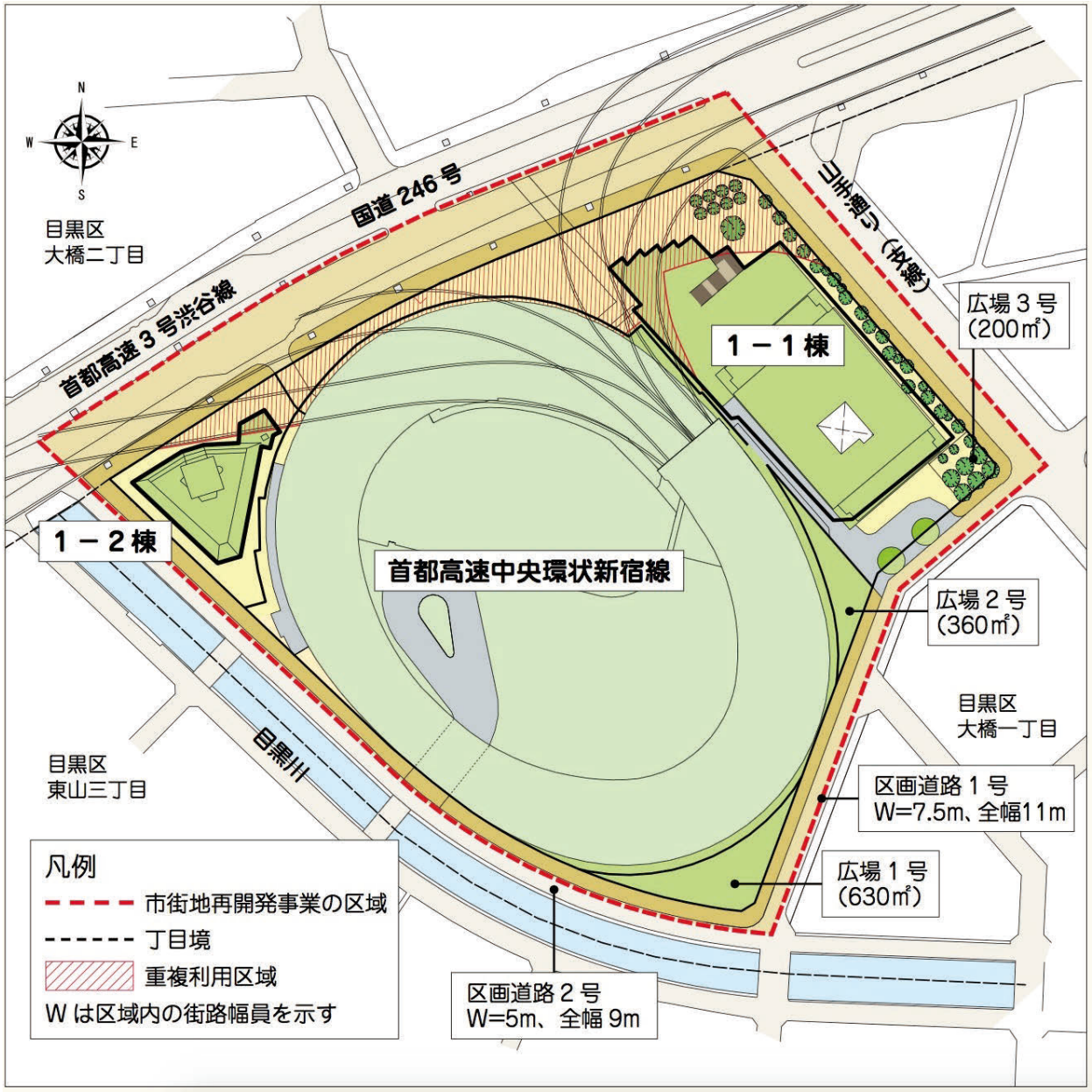
首都高速中央環状新宿線「大橋ジャンクション」整備と一体的にまちづくりを進めるため、ジャンクション部分と周辺を含めた区域を対象とし、周辺市街地との連続性や周辺環境への影響を考慮して、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とした。

（3） 事業の経緯

平成２年８月　中央環状新宿線都市計画決定
平成４年10月　目黒区が大橋一丁目周辺地区整備構想(案)策定
平成７年７月　地元組織「大橋一丁目街づくり研究会」発足
平成11年４月　中央環状新宿線都市計画変更（大橋ジャンクション線形変更）
平成12年１月　地元組織「大橋一丁目地区再開発準備会」発足
２月　地元代表、東京都、目黒区、都市公団、首都公団からなる「大橋一丁目地区まちづくり懇談会」発足
平成14年１月　まちづくり方針の策定
４月　地元組織「大橋一丁目地区再開発協議会」発足
５月　協議会、東京都、目黒区、都市公団、首都公団からなる「大橋一丁目地区まちづくり推進会議」発足
11月　首都公団から都施行による事業実施の要請
平成15年１月　都施行による再開発事業の実施を表明
平成16年１月　都市計画決定
平成17年２月　事業協力者決定
３月　大橋地区第二種市街地再開発事業の事業計画決定
10月　首都高速道路株式会社発足（旧首都高速道路公団）
平成18年２月　管理処分計画決定（第一工区）
８月　１－２棟特定建築者決定
平成19年３月　１－２棟建築工事着手
11月　管理処分計画決定（第二工区）
平成20年４月　１－１棟特定建築者公募開始

平成21年３月　　１－１棟特定建築者予定者の決定
　　管理処分計画変更（第一工区）〔最終第７回〕
　４月　　１－２棟施設建築物（プリズムタワー）の完了公告
　６月　　１－１棟特定建築者の決定
平成22年３月　　中央環状新宿線の公共施設の工事完了公告（新宿線供用開始）
　４月　　１－１棟建築工事着手
平成25年１月　　管理処分計画変更（第二工区）〔最終第12回〕
　　１－１棟施設建築物（クロスエアタワー）の完了公告
　３月　　事業計画の変更〔第７回〕
　３月末　　目黒天空庭園開園
　　「オーパス目黒大橋まちづくりフェスタ」開催
平成30年３月　　事業計画の変更〔第８回〕

（４）計画図



●土地利用の変化

区分			施行前面積（㎡）	構成比（%）	計画面積（㎡）	構成比（%）	参考
公共用地	道路	国道	4,542	12	4,524	12	
		都道	1,314	3	1,321	3	
		区道	2,889	7	2,337	6	区１：1,110㎡ 区２：1,227㎡
		小計	8,727	22	8,182	21	
	広場		0	0	1,010	3	広１：630㎡ 広２：380㎡
	首都高速道路		16,266	43	19,884	52	
	計		24,993	65	29,076	76	
宅地	公有地		8,949	24	0	0	
	民有地		4,054	11	8,920	24	うち重複2,830㎡
	計		13,002	35	8,920	24	
合計			37,996	100	37,996	100	

●公共施設の配置及び規模の概要

名称	種別	路線名等	備考
道路	自動車専用道路	都市高速道路中央環状新宿線	
	幹線街路	放射第４号線 環状第６号線	
	区画街路	区画道路１号（幅員 7.5m、延長約 140m） 区画道路２号（幅員 5.0m、延長約 240m）	全幅員11.0m 全幅員 9.0m
広場	—	広場１号（面積約 630 ㎡） 広場２号（面積約 360 ㎡）	新設

●施設建築物の配置及び規模の概要

棟	構造	階数	高さ（m）	敷地面積（㎡）	建築面積（㎡）	延べ面積（㎡）	主要用途
１－１	鉄骨鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	地上42階 地下２階	155	7,200	3,790	85,590	住宅 690 戸 公益施設・店舗 事務所
１－２	鉄骨鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	地上27階 地下２階	100	1,720	850	18,380	住宅 210 戸 店舗・事務所
計				9,920	4,640	103,970	

北　新　宿　地　区

（1）事業の概要

ア	事業の名称	東京都市計画事業北新宿地区第二種市街地再開発事業
イ	施行者	東京都
ウ	施行地区	新宿区北新宿一丁目、北新宿二丁目及び西新宿八丁目の各一部
エ	施行面積	約4.7ha
オ	住宅建設の目標	約660戸
カ	計画人口	約1,200人
キ	施行期間	平成10年度～平成27年度
ク	全体事業費	約1,382億円　（再開発事業費　約 785億円）

（2）事業の目的

北新宿地区は、新宿副都心の北西部に位置しながら、狭隘な道路が多いうえ、宅地も細分化されていたため、建物の更新も進まず、有効な土地利用が図られていない地区であった。

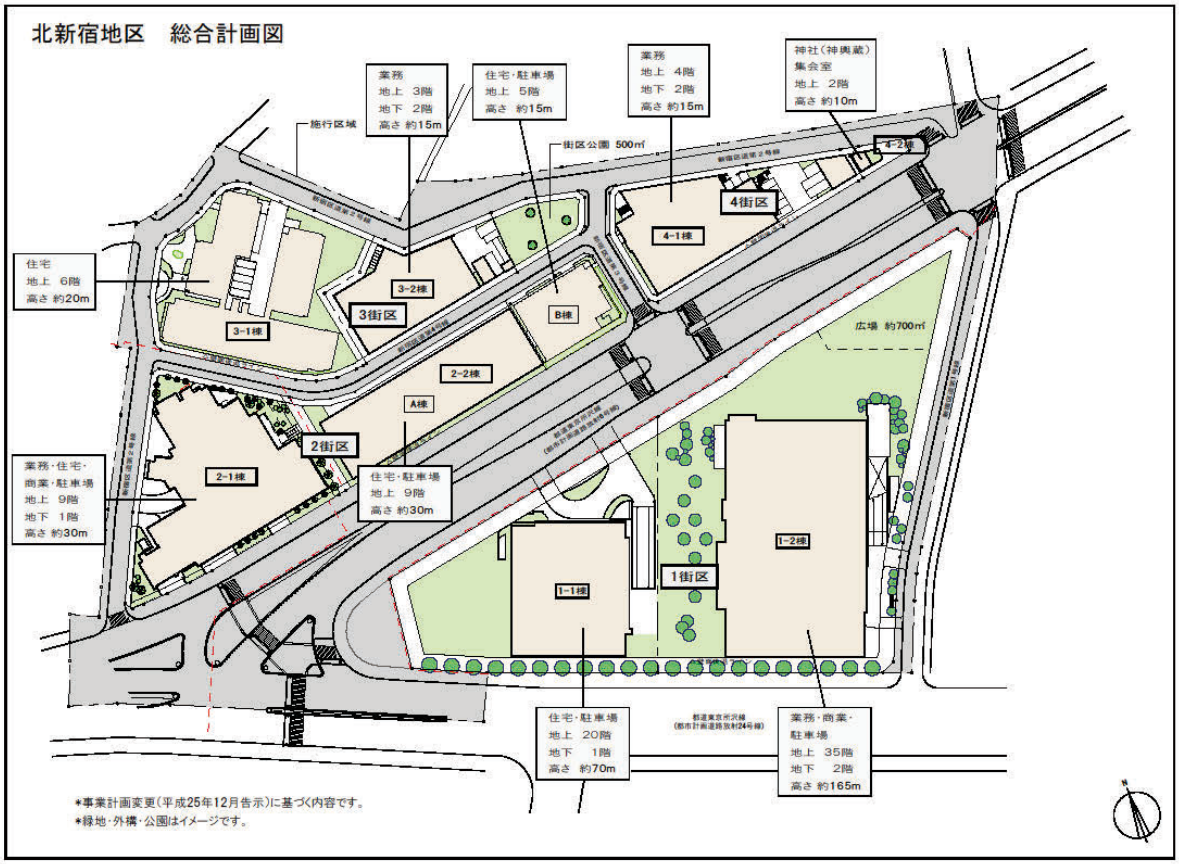
このため、都市計画道路放射第６号線の整備により、新宿副都心の基盤強化を図るとともに、副都心にふさわしい土地利用への転換を図りながら、業務･商業･住宅が調和した市街地整備を行った。

（3）事業の経緯

昭和21年３月	放射第６号線の都市計画決定
昭和61年11月	北新宿地区を再開発促進地区に位置付け
平成元年11月	放射第６号線(約１㎞)の整備方針決定及び再開発事業の説明会等開始
平成６年10月	都市計画決定
平成10年５月	事業計画決定
平成13年12月	事業計画変更(第１回)
平成14年６月	都市計画変更(街区公園の配置、施設建築物の整備内容の変更)
12月	事業計画変更(第２回)
平成16年９月	事業計画変更(第３回)
11月	２－１棟工事完了公告
平成18年１月	事業計画変更(第４回)
６月	放射第６号線暫定２車線開通
９月	２－２Ａ棟工事完了公告
12月	事業計画変更(第５回)
平成19年４月	都市計画変更(３街区の変更)
平成20年１月	事業計画変更(第６回)
10月	事業計画変更(第７回)
平成21年１月	事業計画変更(第８回)
２月	放射第６号線４車線開通
９月	事業計画変更(第９回)
平成22年６月	事業計画変更(第10回)
平成23年４月	事業計画変更(第11回)

平成23年８月　　１－２棟工事完了公告
12月　　３－２棟工事完了公告
平成24年３月　　１－１棟工事完了公告
平成25年５月　　事業計画変更(第12回)
９月　　事業計画変更(第13回)
11月　　４－１棟工事完了公告
平成26年１月　　事業計画変更(第14回)
平成27年１月　　事業計画変更(第15回)
平成28年１月　　事業完了

（４）計画図



●土地利用の変化

区分		施行前面積(㎡)	構成比(%)	計画面積(㎡)	構成比(%)	備考
公共施設用地	放射第６号線	1,211	2.6	12,949	27.4	
	放射第24号線			418	0.9	
	区画街路	3,549	7.5	5,550	11.8	
	公園	337	0.7	501	1.0	
	水路	199	0.4	—	—	
	計	5,296	11.2	19,418	41.1	
宅地	公有地	9,135	19.3	—	—	
	民有地	32,852	69.5	27,865	58.9	
	計	41,987	88.8	27,865	58.9	
合計		47,283	100.0	47,283	100.0	

●公共施設の配置及び規模の概要

名 称	種　　別	路　　線　　名　　等	備　　考
道 路	幹線街路	放射第６号線（幅員 30～32m、延長約 350m） 放射第24号線（幅員16m(全幅員32m)、延長約25m）	新　　設 既存道路の拡幅
	区画街路	新宿区画街路第１号（幅員６m(9～9.5m)、延長約 147m） 新宿区画街路第２号（幅員８m、延長約 387m） 新宿区画街路第３号（幅員８m、延長約　40m） 新宿区画街路第４号（幅員６m、延長約 151m）	既存道路の拡幅 〃 新　　設 〃
公 園	街区公園	新宿区街区公園（面積約 500 ㎡）	新　　設

●施設建築物の配置及び規模の概要

街区	棟	構造	階数	高さ（m）	敷地面積（㎡）	建築面積（㎡）	延べ面積（㎡）	主要用途
1	1-1	鉄骨鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	地上20階 地下１階	約 70	約 4,800	約 1,500	約 30,000	住宅・駐車場
	1-2	鉄骨鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	地上35階 地下２階	約 165	約 9,650	約 3,550	約 94,000	業務44戸・店舗９戸 駐車場
2	2-1	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	地上９階	約 30	約 3,400	約 1,850	約 13,000	住宅109戸・店舗２戸 業務２戸・駐車場
	2-2A	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	地上９階	約 30	約 2,050	約 1,500	約 8,650	住宅120戸・駐車場
	2-2B	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	地上５階	約 15	約 800	約 550	約 2,050	住宅・駐車場
3	3-1	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	地上６階	約 20	約 3,400	約 1,650	約 6,800	住宅
	3-2	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	地上３階 地下２階	約 15	約 1,500	約 970	約 3,270	業務12戸
4	4-1	鉄骨鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	地上４階 地下２階	約 15	約 2,150	約 1,260	約 5,600	業務28戸
	4-2	鉄 骨 造	地上２階	約 10	約 90	約 20	約 50	神社(神輿蔵)・集会室



北新宿地区市街地再開発事業完成写真



平成２年８月撮影

環状第二号線新橋・虎ノ門地区

（1）事業の概要

ア　事業の名称　　東京都市計画事業環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業

イ　施行者　　東京都

ウ　施行地区　　港区新橋四丁目、西新橋二丁目、虎ノ門一、二、三丁目及び愛宕一丁目の各一部

エ　施行面積　　約8.0ha

オ　住宅建設の目標　　約400戸

カ　計画人口　　約1,000人

キ　施行期間　　平成14年度～平成31年度（公共施設は平成28年度）

ク　全体事業費　　約2,545億円　（再開発事業費　約2,340億円）

（2）事業の目的

環状第二号線新橋・虎ノ門地区は、都市の骨格を形成し、東京の都市構造の再編成を誘導する環状第２号線を整備するとともに、立体道路制度を活用し、当該道路の上空及び路面下において建築物等の整備を一体的に行い、防災や景観にも配慮した賑わいと魅力のある複合市街地として形成することを目的とした。

（3）事業の経緯

昭和21年３月　都市計画決定（延長9,240m）
昭和25年３月　幅員の都市計画変更（幅員の変更100m→40m）
平成元年６月　立体道路制度創設
平成10年12月　都市計画決定（市街地再開発事業）
平成12年６月　都市計画変更（市街地再開発事業の区域拡大他）
平成14年10月　事業計画決定
平成16年１月　事業計画（変更）決定（Ⅱ街区の施設計画変更）
平成18年１月　都市計画（変更）決定（Ⅰ街区の施設計画変更）
２月　事業計画（変更）決定（Ⅰ街区の施設計画変更）
平成19年４月　Ⅱ街区（青年館街区）完了公告：グランスイート虎ノ門
平成20年６月　都市計画（変更）決定（Ⅲ街区の施設計画変更、環状二号線の変更等）
12月　事業計画（変更）決定（Ⅰ街区及びⅢ街区の施設計画変更、公共施設等の変更）
平成22年12月　事業計画（変更）決定（Ⅲ街区の施設計画変更）
平成23年４月　Ⅰ街区（新橋街区）完了公告：新橋プラザビル
平成24年５月　事業計画（変更）決定（Ⅲ街区の施設計画変更）
平成26年３月　第一京浜から外堀通りまでの区間を交通開放
５月　Ⅲ街区（虎ノ門街区）完了公告：虎ノ門ヒルズ
平成27年１月　事業計画（変更）決定（事業施行期間の延伸）
平成29年３月　公共施設工事完了公告

●土地利用の変化

区分			面積(㎡)	構成(%)	計画面積(㎡)	構成(%)	参考
公共用地	道路	国道	2,092	3	4,110	5	
		都道	4,740	6	47,225	59	
		区道	22,578	28	7,180	9	
	計		29,410	37	58,515	73	
宅地	公有地		14,127	18	－	－	
	民有地		36,223	45	21,245	27	重複利用区域面積を含む
	計		50,350	63	21,245	27	
合計			79,760	100	79,760	100	

●公共施設の配置及び規模の概要

名称	種別	路線名等	備考
道路	幹線街路	環状第２号線　（幅員40m、延長約1,353m）	新設
		放射第19号線	隅切り部
		放射第21号線　（幅員15m　（全幅員30m）、延長約141m）	拡幅
		補助線街路第２号線（幅員30m、延長約75m）	〃
		駅街路第２号線　（幅員14.5m（全幅員20m）、延長約 16m）	〃
	区画街路	区画道路１号線　（幅員18m、延長約161m）	拡幅
		区画道路２号線　（幅員15m、延長約171m）	整備済み
		区画道路３号線　（幅員８m、延長約 63m）	拡幅
		区画道路４号線　（幅員３m　（全幅員６m）、延長約 25m）	隅切り部
		区画道路５号線　（幅員６m、延長約107m）	拡幅
		区画道路６号線　（幅員5.5m（全幅員11m）、延長約 39m）	整備済み

●建築物の配置及び規模の概要

街区	棟	構造	階数	高さ(m)	敷地面積(㎡)	建築面積(㎡)	延べ面積〔容積対象面積〕(㎡)	敷地面積に対する割合(%) 建築面積の割合	敷地面積に対する割合(%) 延べ面積の割合
Ⅰ	Ⅰ－1	鉄骨鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	地上16階 地下２階	65	2,147	1,206	14,238 [10,693]	56	498
Ⅱ	Ⅱ－1	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	地上21階 地下１階	80	2,029	1,075	14,406 [10,692]	53	527
Ⅲ	Ⅲ－1	鉄骨鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造 鉄骨造	地上52階 地下５階	高層部250 低層部35	17,069	9,391	244,360 [196,215]	55	1,150

全体計画図

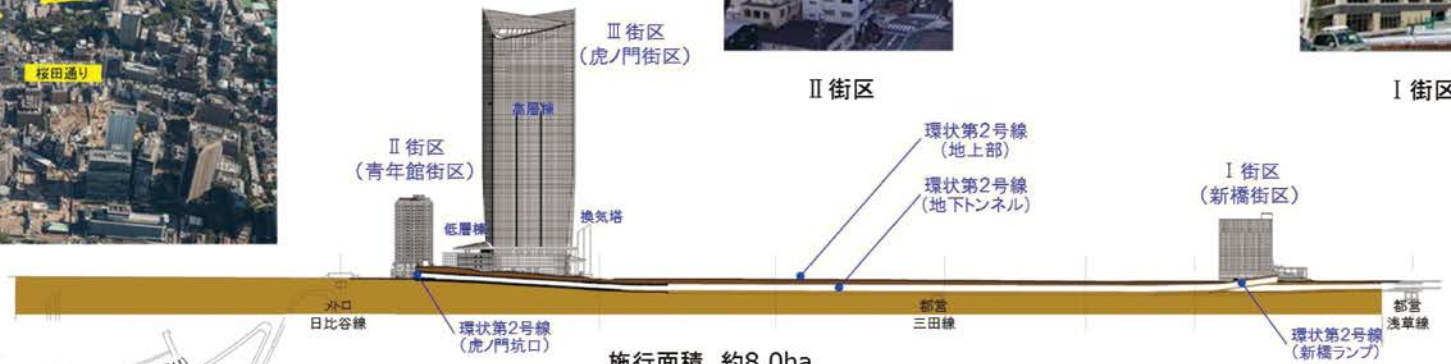




Ⅱ街区



Ⅰ街区



施行面積　約8.0ha



Ⅲ街区



再開発事業の施行区域

※［ ］内の数字は、再開発事業で施行する幅員です。

0　50　100　200 m

亀戸・大島・小松川地区

（1）事業の概要

ア　事業の名称　　東京都市計画事業亀戸・大島・小松川地区第一種市街地再開発事業（第一地区・第二地区）

東京都市計画事業亀戸・大島・小松川地区第二種市街地再開発事業（第三地区・第四地区・第五地区）

イ　施行者　　東京都

ウ　施行地区　　江東区亀戸九丁目、大島七･八･九丁目、東砂二丁目及び江戸川区小松川一・二・三丁目の各一部

エ　施行面積　　98.6ha　（防災拠点外0.2haを含む。）

オ　住宅建設の目標　　8,200戸

カ　計画人口　　26,000人

キ　施行期間　　昭和54年度～令和３年度

ク　全体事業費　　約7,061億円　（再開発事業費　約4,723億円）

市街地再開発事業区域

区　分	面積（ha）	地　区	面積（ha）	事業計画決定
道　路	33.5	第一地区	1.6	昭和55.３.29
公　園	26.7	第二地区	1.2	昭和58.３.30
緑　地	0.6	第三地区	63.0	昭和59.７.11
建築敷地	33.1	第四地区	20.1	昭和60.７.11
学校・下水道	4.7	第五地区	11.5	平成元.７.11
		自主開発分	1.2	―
計	98.6		98.6	

市街地再開発事業の種類と施行期間

地　区	市街地再開発事業の種類	施行期間
第一地区	第一種市街地再開発事業	昭和55年３月29日～昭和58年５月19日
第二地区	第一種市街地再開発事業	昭和58年３月30日～平成５年３月31日
第三地区	第二種市街地再開発事業	昭和59年７月11日～令和４年３月31日
第四地区	第二種市街地再開発事業	昭和60年７月11日～平成21年３月31日
第五地区	第二種市街地再開発事業	平成元年７月11日～平成21年３月31日

（2）事業の目的

亀戸・大島・小松川地区は、荒川、京葉道路（放射第15号線）及び新六ノ橋通り（補助第144号線）に囲まれた約114haの地域である。このうち、約98.6ha（防災拠点外0.2ha含む）を市街地再開発事業の施行区域とし、災害時における避難広場（避難人口約20万人）の確保、安全で快適な生活環境の整備、地域特性を配慮した経済基盤の強化等を目的として施行した。

本地区は、軟弱地質・低地盤地帯で、周辺地区を含めて人口密度が高く、総合的にみて、災害危険度が高い状況にあった。また、住宅・店舗・工場等の混在かつ密集による生活環境の悪化や大工場の転出に伴う消費の減少など、地域における経済基盤の低下などが課題となっていた。

そこで、昭和44年に江東デルタ地帯における震災対策・生活環境の改善と経済基盤の強化を図ることを目的とした「江東再開発基本構想」において、６つの防災拠点の一つに位置付け、市街地再開発事業として整備されることとなった。

都市計画決定時点の地区の概要（昭和 51 年 10 月時点）

人口及び世帯数

人　　口	世　帯　数
9,310 人	3,194 世帯

権利者数

所有者	借地権者	借家権者	計
691 人	824 人	1,396 人	2,911 人

業態別建物利用状況

	商業・業務	工　　場	住　　宅	その他	計
面積　（㎡）	13,919	175,435	103,780	8,462	301,596
構成比（%）	4.6	58.2	34.4	2.8	100

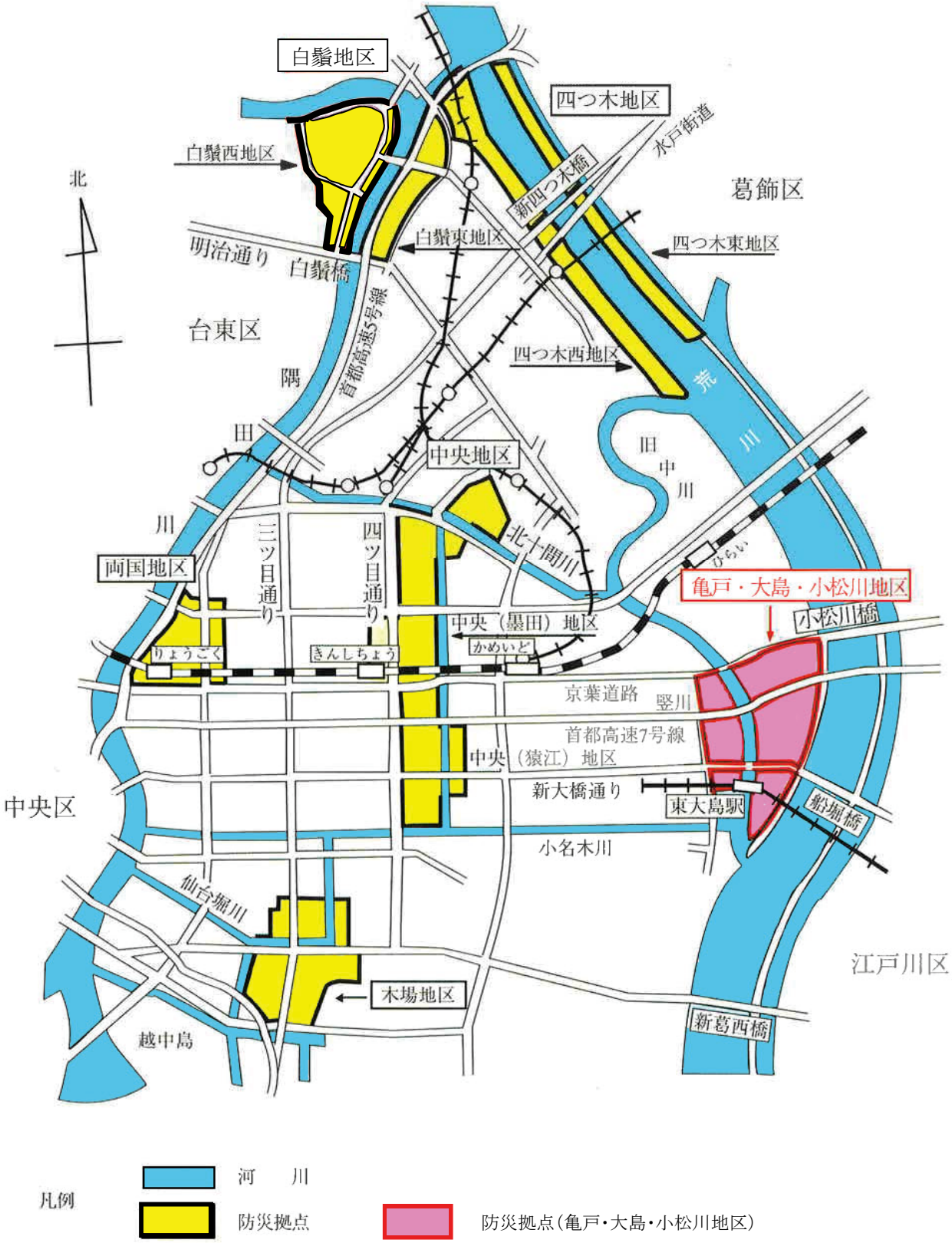
用途別土地利用の変化（防災拠点）

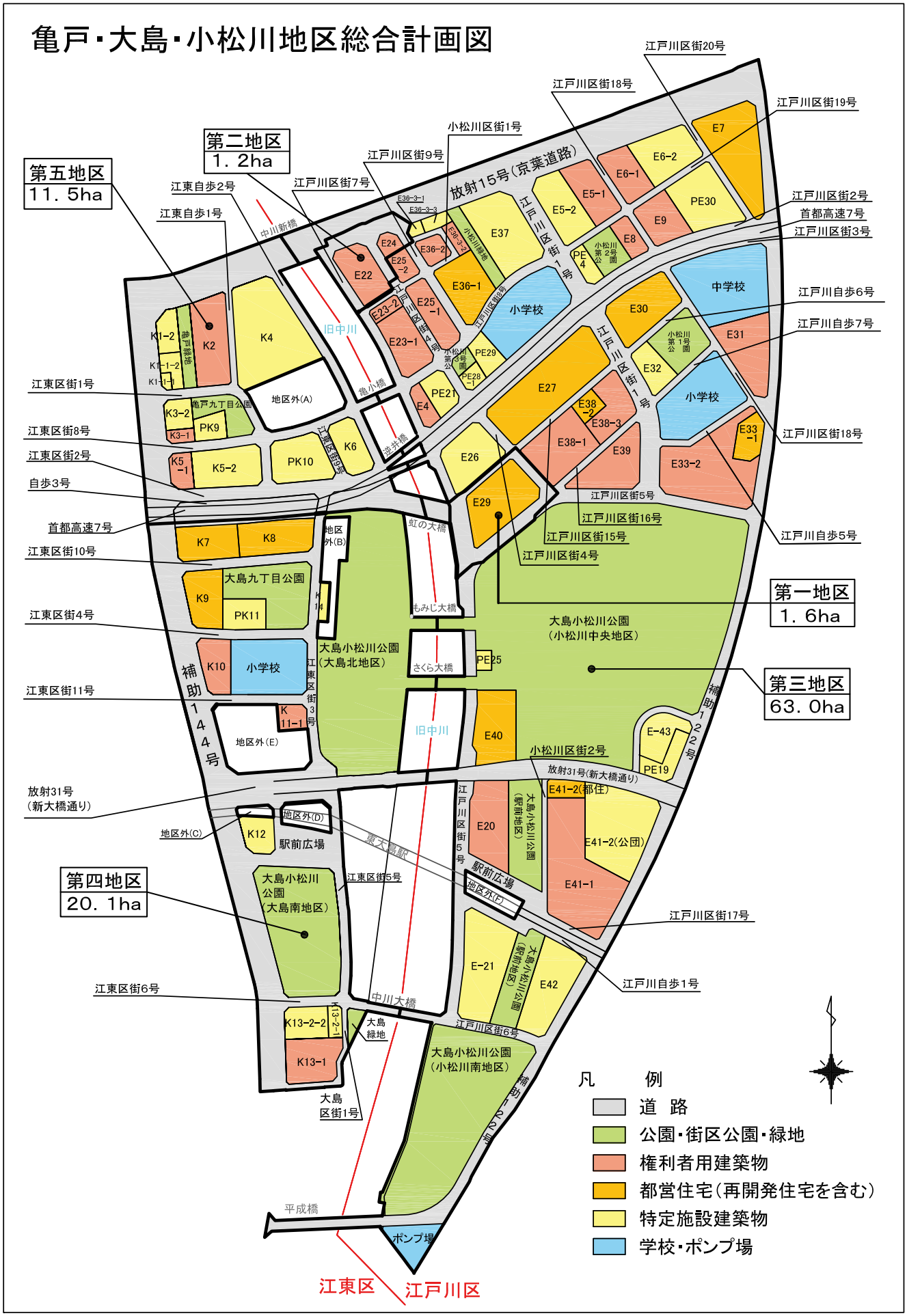
区　　分	施行前面積	構成比	計画面積	構成比	参　　考
道　　路	16.6ha	14.6%	33.3ha	29.2%	補助第122・144号線等 （防災拠点外 0.2ha 除く）
公園・緑地	0.5ha	0.4%	27.3ha	23.9%	大島小松川公園等
学　　校	0.8ha	0.7%	4.3ha	3.8%	東大島小学校等
宅　　地	80.3ha	70.4%	33.1ha	29.0%	建築敷地
そ の 他	15.9ha (河川敷)	13.9%	16.1ha	14.1%	下水道、旧中川、 地下鉄用地等
計	114.1ha	100%	114.1ha	100%	

防災拠点の面積及び市街地再開発事業区域の面積

区　　分		面積（ha）		備　　考
防災拠点外	市街地再開発事業区域	0.2	98.6	補助第122号線の一部
防災拠点内	市街地再開発事業区域	98.4		自主開発（1.2）を含む
	別 途 事 業 区 域	14.4		河川（11.1）、地下鉄用地等（3.3）
	そ の 他 の 区 域	1.3		国土交通省用地（0.3）、 日本化学用地（1.0）
	小　　計	114.1		

「江東再開発基本構想」に基づく江東防災拠点位置図




亀戸・大島・小松川地区総合計画図
第一地区
1．6ha
第二地区
1．2ha
第三地区
63．0ha
第四地区
20．1ha
第五地区
11．5ha
放射15号（京葉道路）
旧中川
亀小橋
中川新橋
中川大橋
平成橋
渋井橋
もみじ大橋
さくら大橋
虹の大橋
東大島駅
駅前広場
小学校
中学校
大島小松川公園
（小松川中央地区）
大島小松川公園
（大島北地区）
大島小松川
公園
（大島南地区）
大島小松川公園
（小松川南地区）
亀戸九丁目公園
大島九丁目公園
大島
緑地
大島
区街1号
江戸川区街1号
江戸川区街2号
江戸川区街3号
江戸川区街4号
江戸川区街5号
江戸川区街6号
江戸川区街7号
江戸川区街9号
江戸川区街15号
江戸川区街16号
江戸川区街17号
江戸川区街18号
江戸川区街19号
江戸川区街20号
小松川区街1号
小松川区街2号
江東区街1号
江東区街2号
江東区街3号
江東区街4号
江東区街5号
江東区街6号
江東区街8号
江東区街10号
江東区街11号
江東自歩1号
江東自歩2号
江戸川自歩1号
江戸川自歩5号
江戸川自歩6号
江戸川自歩7号
首都高速7号
自歩3号
放射31号
（新大橋通り）
補助144号
補助122号
地区外(A)
地区外(B)
地区外(C)
地区外(D)
地区外(E)
地区外(F)
ポンプ場
江東区
江戸川区
凡　例
道　路
公園・街区公園・緑地
権利者用建築物
都営住宅（再開発住宅を含む）
特定施設建築物
学校・ポンプ場

（3）事業の経緯

昭和44年11月　江東再開発基本構想策定
昭和48年12月　計画素案発表
昭和50年８月　都市計画決定(施行区域97.7ha)
昭和54年３月　都市計画変更(第一種)(道路・公園・建築物の整備内容の変更)
昭和55年３月　第一地区事業計画決定(事業完了　昭和58年５月)
昭和57年３月　都市計画変更(第一種)(施行区域98.4ha、道路・公園・緑地・学校・河川・建築物の整備内容の変更)
昭和58年３月　第二地区事業計画決定(事業完了　平成５年３月)
11月　都市計画変更(第一種)(施行区域の変更(施行区域1.2ha)
都市計画決定(第二種)(施行区域95.6ha)
昭和59年７月　第三地区事業計画決定(事業完了　令和４年３月)
昭和60年７月　第四地区事業計画決定(事業完了　平成21年３月)
昭和61年10月　都市計画変更(第一種)(建築物の整備内容の変更)
都市計画変更(第二種)(道路・建築物の整備内容の変更)
平成元年１月　都市計画変更(第二種)(道路・建築物の整備内容の変更)
７月　第五地区事業計画決定(事業完了　平成21年３月)
平成２年３月　都市計画変更(第二種)(施行区域98.6ha、道路・公園・緑地の整備内容の変更)
平成３年８月　都市計画変更(第二種)(道路・公園・河川・建築物の整備内容の変更)
平成４年12月　都市計画変更(第二種)(道路・公園・緑地・学校・建築物の整備内容の変更)
平成７年４月　都市計画変更(第二種)(建築物の整備内容の変更)
平成８年２月　都市計画変更(第二種)(建築物の整備内容の変更)
平成10年２月　都市計画変更(第二種)(下水道・河川・建築物の整備内容の変更)
平成14年３月　都市計画変更(第二種)(建築物の整備内容の変更)
平成16年１月　都市計画変更(第二種)(建築物の整備内容の変更)
平成18年２月　都市計画変更(第二種)(建築物の整備内容の変更)
平成22年３月　都市計画変更(第二種)(建築物の整備内容の変更)


最後の整備街区 PE30
(R4.1.27 建築工事完了)

（4）資金計画

収　入（単位：億円）		支　出（単位：億円）	
補助金（都負担含む）	1,416	公共施設工事費	304
都単独費（純単）	2,175	施設建築物工事費	933
財産収入	1,735	用地及び補償費	3,295
負担金・諸収入	240	権利変換諸費	183
		起債利子	648
		その他	202
計	5,566	計	5,565
都債	1,495	元金償還金	1,496
合計	7,061	合計	7,061

（５）都市計画の内容（三地区・四地区・五地区）

●都市計画に定めた公共施設の配置及び規模の概要（三地区・四地区・五地区）　１／２

名　称	種　別	路　線　名　等	備　考
道　路	自動車専用道路	都市高速道路第７号線　（幅員16.5m、延長約1,090m）	
	幹線街路	幹線街路放射第15号線　（幅員50m、延長約1,000m）	
		幹線街路放射第31号線　（幅員16～50m、延長約680m）	
		幹線街路補助第122号線　（幅員16m、延長約2,070m）	
		幹線街路補助第144号線　（幅員40m、延長約1,210m）	
	区画街路	江東区画街路第１号線　（幅員15m、延長約280m）	
		江東区画街路第２号線　（幅員20m、延長約360m）	
		江東区画街路第３号線　（幅員15m、延長約410m）	
		江東区画街路第４号線　（幅員15m、延長約180m）	
		江東区画街路第５号線　（幅員12～16m、延長約390m）	
		江東区画街路第６号線　（幅員15m、延長約 80m）	
		江東区画街路第８号線　（幅員15m、延長約330m）	
		江東区画街路第９号線　（幅員15m、延長約 90m）	
		江東区画街路第10号線　（幅員15m、延長約200m）	
		江東区画街路第11号線　（幅員15m、延長約150m）	
		江戸川区画街路第１号線（幅員30m、延長約510m）	
		江戸川区画街路第２号線（幅員10m、延長約660m）	
		江戸川区画街路第３号線（幅員10m、延長約660m）	
		江戸川区画街路第４号線（幅員15m、延長約310m）	
		江戸川区画街路第５号線（幅員３～22m、延長約1,100m）	全幅員16～22m
		江戸川区画街路第６号線（幅員12～15m、延長約220m）	
		江戸川区画街路第７号線（幅員15m、延長約240m）	
		江戸川区画街路第８号線（幅員15m、延長約330m）	
		江戸川区画街路第９号線（幅員15m、延長約160m）	
		江戸川区画街路第15号線（幅員2.5～15m、延長約400m）	全幅員10～15m
		江戸川区画街路第16号線（幅員10m、延長約160m）	
		江戸川区画街路第17号線（幅員10m、延長約100m）	
		江戸川区画街路第18号線（幅員10m、延長約470m）	
		江戸川区画街路第19号線（幅員10m、延長約250m）	
		江戸川区画街路第20号線（幅員10m、延長約170m）	
		小松川区画街路第１号線（幅員８m、延長約250m）	
		小松川区画街路第２号線（幅員８m、延長約200m）	
		大島区画街路第１号線　（幅員８m、延長約190m）	
	特殊街路	自転車歩行者道第３号線　（幅員30～39m、延長約440m）	
		江東自転車歩行者道第１号線　（幅員10m、延長約150m）	
		江東自転車歩行者道第２号線　（幅員15m、延長約330m）	
		江戸川自転車歩行者道第１号線（幅員10m、延長約100m）	
		江戸川自転車歩行者道第５号線（幅員10m、延長約160m）	
		江戸川自転車歩行者道第６号線（幅員10m、延長約110m）	
		江戸川自転車歩行者道第７号線（幅員10m、延長約120m）	

●都市計画に定めた公共施設の配置及び規模の概要（三地区・四地区・五地区）　　2／2

名　称	種　　別	路　　線　　名　　等	備　考
公　園 及び 緑　地	総合公園	大島小松川　（面積約247,020㎡）	
	近隣公園	大島九丁目　（面積約　9,610㎡）	
	街区公園	亀戸九丁目　（面積約　3,550㎡） 小松川第１号（面積約　5,060㎡） 小松川第２号（面積約　2,920㎡） 小松川第３号（面積約　　880㎡）	
	緑　　地	亀戸　（面積約 2,500㎡） 大島　（面積約　680㎡） 小松川（面積約 2,700㎡）	
下水道	ポンプ場	小松川第二ポンプ場（面積約 3,500㎡）	
学　校	小 学 校	東大島小学校　　（面積約 10,000㎡） 小松川第二小学校（面積約 10,390㎡） 小松川第三小学校（面積約 10,000㎡）	
	中 学 校	小松川第四中学校（面積約 13,000㎡）	
河　川	旧 中 川	旧中川の両岸に管理用として幅約４ｍの通路を設ける	



令和３年 10 月撮影



【大島小松川公園】自由の広場

●都市計画に定めた建築敷地及び建築物の整備の概要（三地区・四地区・五地区）　1／2

街区番号	建築敷地面積（㎡）	建築物		主要用途
		建築面積（㎡）	延べ面積（㎡）	
K1－1	約 1,800	約 1,100	約 1,700	工場・事業所
K1－2	約 2,000	約 1,400	約 5,700	事業所
K2	約 7,060	約 4,200	約 24,400 [約 21,000]	住宅
K3－1	約 840	約 400	約 700	事業所・駐車場・店舗
K3－2	約 1,890	約 600	約 6,600 [約 5,600]	住宅
K4	約 14,790	約 7,100	約 42,700 [約 39,000]	住宅
K5－1	約 1,800	約 1,200	約 1,500	工場・事業所
K5－2	約 6,030	約 4,000	約 24,400 [約 17,800]	住宅
K6	約 3,640	約 1,200	約 10,000 [約 9,800]	住宅
K7	約 4,810	約 2,200	約 11,700 [約 11,500]	社会施設・住宅
K8	約 5,690	約 1,900	約 15,500 [約 15,300]	住宅
K9	約 4,660	約 1,900	約 11,500	事業所・住宅
K１０	約 3,610	約 1,500	約 9,100	事業所・住宅
K１１	約 13,300	約 6,600	約 50,500	店舗・事業所・住宅
K１２	約 2,600	約 1,200	約 11,500 [約 10,400]	店舗・事業所・住宅・駐車場
K13－1	約 5,300	約 3,100	約 4,700	工場・事業所
K13－2	約 4,120	約 2,400	約 13,700 [約 11,900]	住宅・駐車場・公益施設
K１４	約 850	約 500	約 2,200 [約 1,800]	事業所
PK9	約 1,850	約 300	約 400	神社
PK１０	約 5,760	約 3,400	約 19,000 [約 16,700]	社会施設
PK１１	約 3,000	約 1,800	約 8,700	公益施設
E４	約 1,520	約 900	約 1,700	工場
E５	約 10,200	約 4,700	約 33,200 [約 28,100]	店舗・事業所・住宅・駐車場
E６	約 9,870	約 4,600	約 31,200 [約 28,400]	店舗・事業所・住宅・駐車場
E７	約 10,350	約 2,900	約 22,400 [約 21,600]	住宅・社会施設・駐車場
E８	約 1,900	約 1,000	約 5,500 [約 5,200]	店舗・事業所・診療所・住宅・駐車場
E９	約 4,170	約 2,300	約 14,300 [約 11,900]	店舗・事業所・住宅・駐車場

※[　　]内の数字は容積対象面積

●都市計画に定めた建築敷地及び建築物の整備の概要（三地区・四地区・五地区）　　2／2

街区番号	建築敷地面積（㎡）	建築物		主要用途
		建築面積（㎡）	延べ面積（㎡）	
E20	約 7,300	約 2,700	約 26,500	店舗・住宅・駐車場
E21	約 10,200	約 4,000	約 35,000	社会施設・住宅・駐車場
E23	約 5,920	約 4,100	約 10,900	工場・駐車場
E25−1	約 3,860	約 2,700	約 3,200	工場
E25−2	約 1,520	約 1,000	約 1,400	工場
E26	約 5,880	約 1,300	約 20,400 [約 17,400]	住宅
E27	約 13,860	約 5,500	約 33,300	事業所・社会施設・住宅
E30	約 7,020	約 1,800	約 18,900 [約 18,700]	社会施設・住宅
E31	約 6,910	約 3,500	約 25,600	社会施設・住宅
E32	約 2,850	約 1,200	約 3,100	診療所・住宅
E33	約 15,820	約 6,300	約 31,700	住宅・駐車場
E36−1	約 5,710	約 1,600	約 14,400	住宅
E36−2	約 1,600	約 900	約 1,600	工場・住宅
E36−3	約 2,280	約 1,400	約 3,700	工場・事業所・住宅
E37	約 8,990	約 2,900	約 26,200 [約 24,100]	住宅
E38	約 13,270	約 5,900	約 27,400 [約 26,600]	店舗・事業所・住宅
E39	約 6,180	約 3,100	約 10,300 [約 8,400]	事業所・住宅
E40	約 6,700	約 1,900	約 19,500	住宅
E41	約 29,310	約 13,700	約105,500	店舗・事業所・診療所・住宅・駐車場
E42	約 8,220	約 2,700	約 32,000	社会施設・住宅・駐車場
E43	約 3,710	約 450	約 900	事務所・駐車場
PE4	約 1,500	約 800	約 3,000 [約 3,000]	病院
PE19	約 2,350	約 300	約 900 [約 900]	変電所
PE21	約 2,400	約 400	約 600	神社
PE25	約 700	約 250	約 1,000	防災施設
PE28	約 1,000	約 600	約 1,100	社会施設
PE29	約 2,000	約 1,200	約 5,600 [約 4,900]	社会施設
PE30	約 7,240	約 1,300	約 13,200 [約 11,100]	住宅
計	約317,710	約137,900	約861,400	

住宅建設目標	戸数	面積	
	約8,200戸	約706,000㎡	

※[　　]内の数字は容積対象面積

（6）第一地区及び第二地区の概要

第一地区

●公共施設

名　称	種　別	路　線　名　等	備　考
道　路	区画街路	江戸川区画街路第４号線（幅員15m　延長 72m 面積1,147㎡）	計画幅員15m
		江戸川区画街路第５号線（幅員平均17m 延長196m 面積3,219㎡）	計画幅員21m
	特殊街路	自転車歩行者道第３号線（幅員30m　延長 92m 面積2,733㎡）	計画幅員30m
		江戸川区画街路第15号線（幅員平均７m 延長 92m 面積　664㎡）	計画幅員10m
河　川		旧　中　川　（幅員４m　延長114m 面積　458㎡）	河川管理用通路

●施設建築物

街　区 番　号	建　築　物						主要用途
	棟	建築敷地面積(㎡)	建築面積(㎡)	延べ面積(㎡)	高　さ(m)	構　造	
Ｅ２９	１号棟	約 8,054	約 1,057	約12,904	約 41	ＳＲＣ造	住宅・作業所
	２号棟		約　876	約 8,242	約 41	ＳＲＣ造 一部Ｓ造	住宅・作業所

●権利変換計画

地　区	工　区	街　区	棟　数	建築物の区別	決定の公告	完了公告	備　考
1	1	Ｅ２９	2	保留床 （旧住宅局）	Ｓ55.12.13	Ｓ58. 5.19	再開発住宅　239戸 作業所　7区画

第二地区

●公共施設

名　称	種　別	路　線　名　等	備　考
道　路	幹線街路	放射第15号線　（幅員平均22m　延長135m　面積3,541㎡）	計画幅員50m
		江戸川区画街路第４号線（幅員15m　延長 65m　面積　968㎡）	計画幅員15m
	特殊街路	江戸川区画街路第７号線（幅員15m　延長 94m　面積1,426㎡）	計画幅員15m
		江戸川区画街路第９号線（幅員15m　延長 18m　面積　272㎡）	計画幅員15m
		小松川区画街路第１号線（幅員－m　延長 －m　面積　12㎡）	計画幅員８m
河　川		旧　中　川　（幅員４m　延長114m　面積　454㎡）	河川管理用通路

●施設建築物

街　区 番　号	建　築　物					主要用途
	建築敷地面積(㎡)	建築面積(㎡)	延べ面積(㎡)	高　さ(m)	構　造	
Ｅ２２	約 4,630	約 3,129	約 4,565	約 17.52	ＲＣ造一部Ｓ造	工場・駐車場
Ｅ２４	約 1,004	約　702	約 3,453	約 28.31	ＲＣ造	店舗・事務所・駐車場

●権利変換計画

地　区	工　区	街　区	棟　数	建築物の区別	決定の公告	完了公告	備　考
2	1	Ｅ２２	2	保留床	H元. 5.18	H元. 6. 6	工　場　3区画
	2	Ｅ２４	1	保留床	H 4.11.16	H 5. 2.19	商業施設　9区画 業務施設　6区画

3　市街地改造事業施行済地区

新橋駅前市街地改造事業

計画制限などから本建築ができないため、木造バラックが密集していた本地区は、駅前広場等を整備するとともに防災及び環境衛生などを含めた総合的な整備改善を図るため、「市街地改造法（公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律)」により施行した。

現在、賃貸床の管理、貸付及び賃貸料の徴収を行っている。

事業の概要及び賃貸床の実績（令和７年度分）

市街地改造事業			新橋駅前東口地区		新橋駅前西口地区
事業の概要	地区面積		1.4ha		1.5ha
	道路・広場等	道路（新橋駅付近街路等）	0.3ha		0.6ha
		駅前広場	0.8ha		0.3ha
		敷地	2,823㎡	605㎡	5,730㎡
	建物	ビル名	東口１号ビル	東口２号ビル	ニュー新橋ビル
		延べ面積	33,225㎡	7,218㎡	58,107㎡
		階数	地上９階 地下４階	地上９階 地下３階	地上11階 地下４階
		用途	店舗　事務所 住宅　駐車場	店舗　事務所 駐車場	店舗　事務所 住宅　駐車場
	施設建築物工事完了		昭和41年８月		昭和46年２月
賃貸床	賃貸料収入額		駐車場　1,543.88㎡ 24,648,148円		店舗　21.01㎡ 1,546,336円

４　駅前広場整備済地区

荻窪駅付近広場築造事業

（１）事業の概要

ア　広　場　面　積　　3,460㎡

イ　事　業　年　度　　昭和47年度～平成22年度

ウ　事　　業　　費　　約157億円

（２）事業の目的

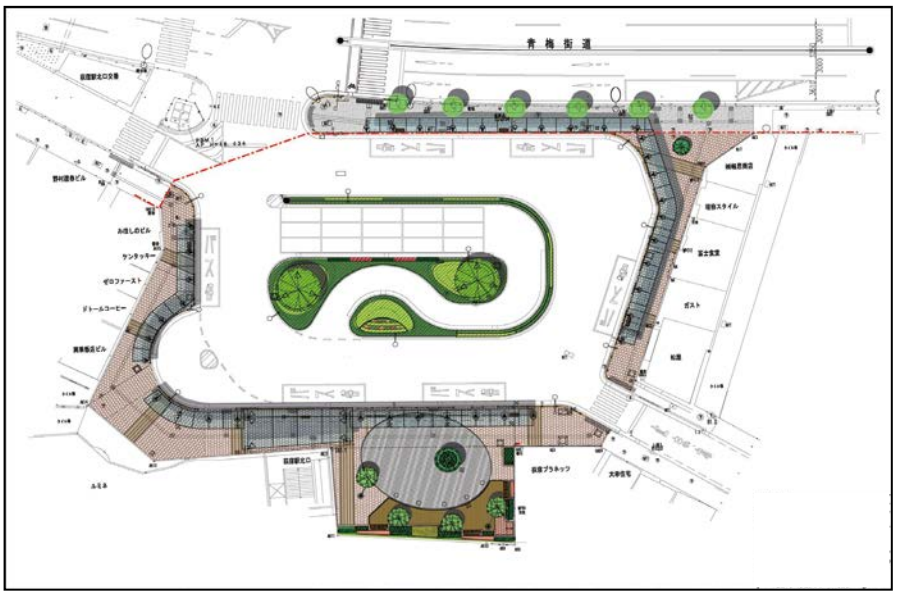
荻窪駅は、ＪＲ中央線のほか地下鉄丸ノ内線が乗り入れているターミナル駅である。

駅北口と青梅街道に囲まれた北口広場について、都市計画道路事業として周辺交通の混雑緩和を図ることを目的として施行した。

（３）事業の経緯

昭和21年	荻窪駅付近広場の計画決定
昭和27年	事業決定
昭和32年	建設局第三建設事務所において用地買収を担当（以後、所管事務所が度々変更）
昭和47年	新都市計画法の実施による事業認可
昭和56年	再開発事業による広場築造について合意が得られず、買収方式による広場築造となる（用地測量、建物調査の作業の了解）
昭和58年	市街地再開発事務所による物件調査開始
昭和62年	「賃貸借等不存在確認請求事件」提訴（原告：国）
平成５年３月	地裁判決で原告（国）勝訴（被告側控訴）
平成５年	暫定整備工事完了
平成12年12月	東京高等裁判所で控訴を棄却
平成16年２月	最高裁判所で上告を棄却　「国勝訴」
平成17年11月	東京法務局から東京地裁へ仮処分申請申立
12月	仮処分執行
平成18年３月	杉並区と「荻窪駅前広場」整備に関する覚書を締結
	事業計画の変更認可（事業期間を平成20年度末まで延伸）
	「建物収去土地明渡等請求事件」提訴（原告：国）
平成20年３月	ＪＲと「荻窪駅前広場の造成に関する覚書」締結
平成21年２月	事業計画の変更認可（事業期間を平成22年度末まで延伸）
６月	「建物収去土地明渡等請求事件」の和解成立
平成23年３月	事業完了

（４）事業区域





平成 23 年４月撮影

その他の駅前広場整備済地区

都市計画決定した駅前広場は、道路事業、土地区画整理事業及び市街地改造事業により整備されてきた。道路事業によるものとして、大井町駅東口など14か所が完了している。

なお、市街地改造事業によるものとしては、前掲の新橋駅東口及び西口が完了している。

道路事業により完成した駅前広場一覧表

広場名	事業完了年度	面積	広場名	事業完了年度	面積
自由が丘	昭和25年度	2,060 ㎡	目黒東	昭和39年度	1,700 ㎡
新小岩南	昭和25年度	5,590 ㎡	成増	昭和41年度	2,620 ㎡
小岩南	昭和26年度	5,750 ㎡	新橋東の一部	昭和40年度	1,304 ㎡
十条西	昭和27年度	4,360 ㎡	新橋西の一部	昭和45年度	190 ㎡
中野南	昭和27年度	3,300 ㎡	中野北	昭和51年度	2,600 ㎡
阿佐谷南	昭和29年度	2,180 ㎡	平井南	昭和52年度	2,674 ㎡
阿佐谷北	昭和38年度	2,500 ㎡	大井町東	平成９年度	3,060 ㎡

5　道路整備と一体的に進める沿道まちづくり

土支田・高松地区（補助第２３０号線）

（1）事業の概要

ア　事業の名称　　東京都市計画道路事業補助線街路第230号線

イ　位置　　練馬区高松六丁目、土支田一、二、三丁目付近
（補助第230号線及び沿道約30ｍを対象とする約５ha の区域）

ウ　道路概要　　幅員18ｍ
延長約560ｍ（区施行区画整理区域内を含め全体では約1,100ｍ）

エ　施行期間　　平成18年８月～平成27年３月

本地区は練馬区北部に位置し、補助第134号線（笹目通り）から土支田通り（都道）の区間の一部である。沿道には、畑、果樹園などの農地がある一方、ミニ開発等の進行も見られた。

本施行区間のほか、練馬区施行の「土支田中央区画整理事業」により整備する区間がある。

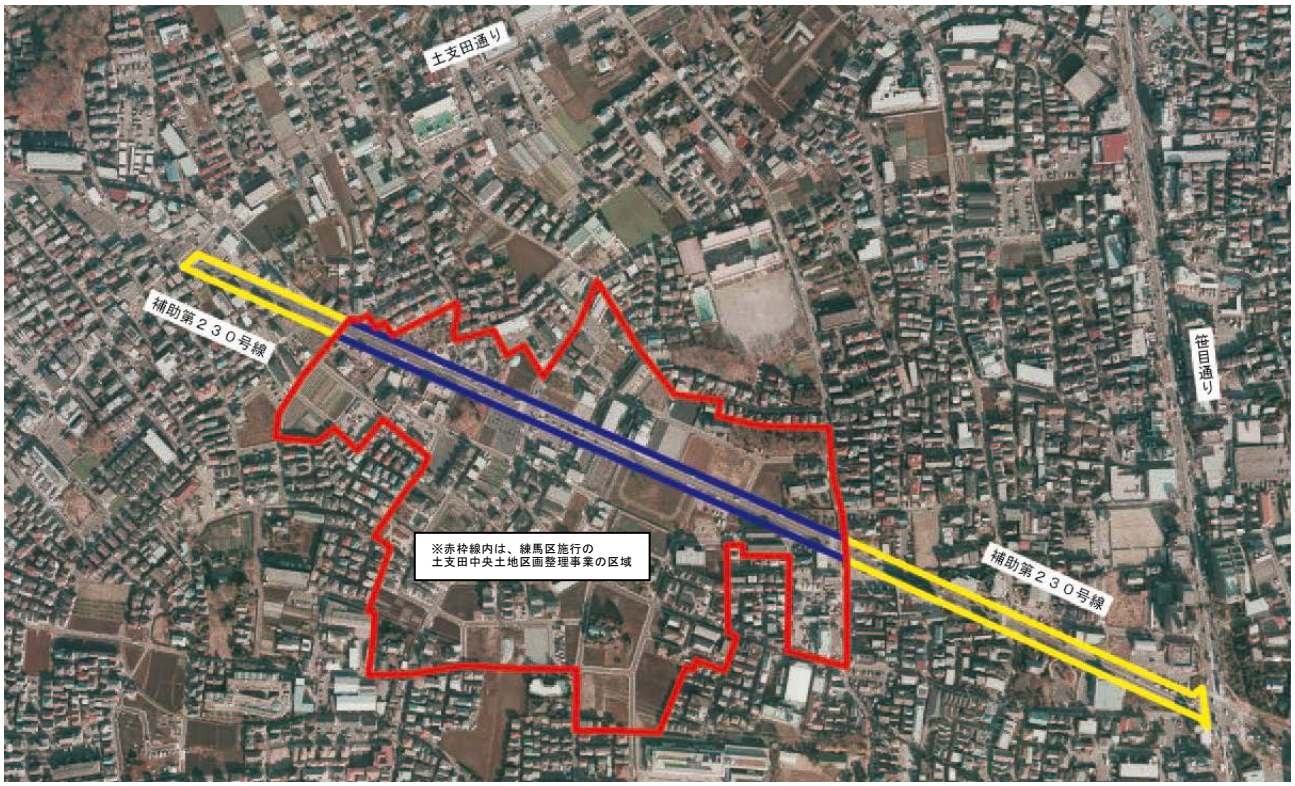
（2）事業の目的

大江戸線延伸構想とともに、道路整備と連動した計画的なまちづくりが不可欠なものとなっていることから、区施行土地区画整理事業と連携し、補助第230号線整備と沿道まちづくりを一体的に推進することを目的とした。

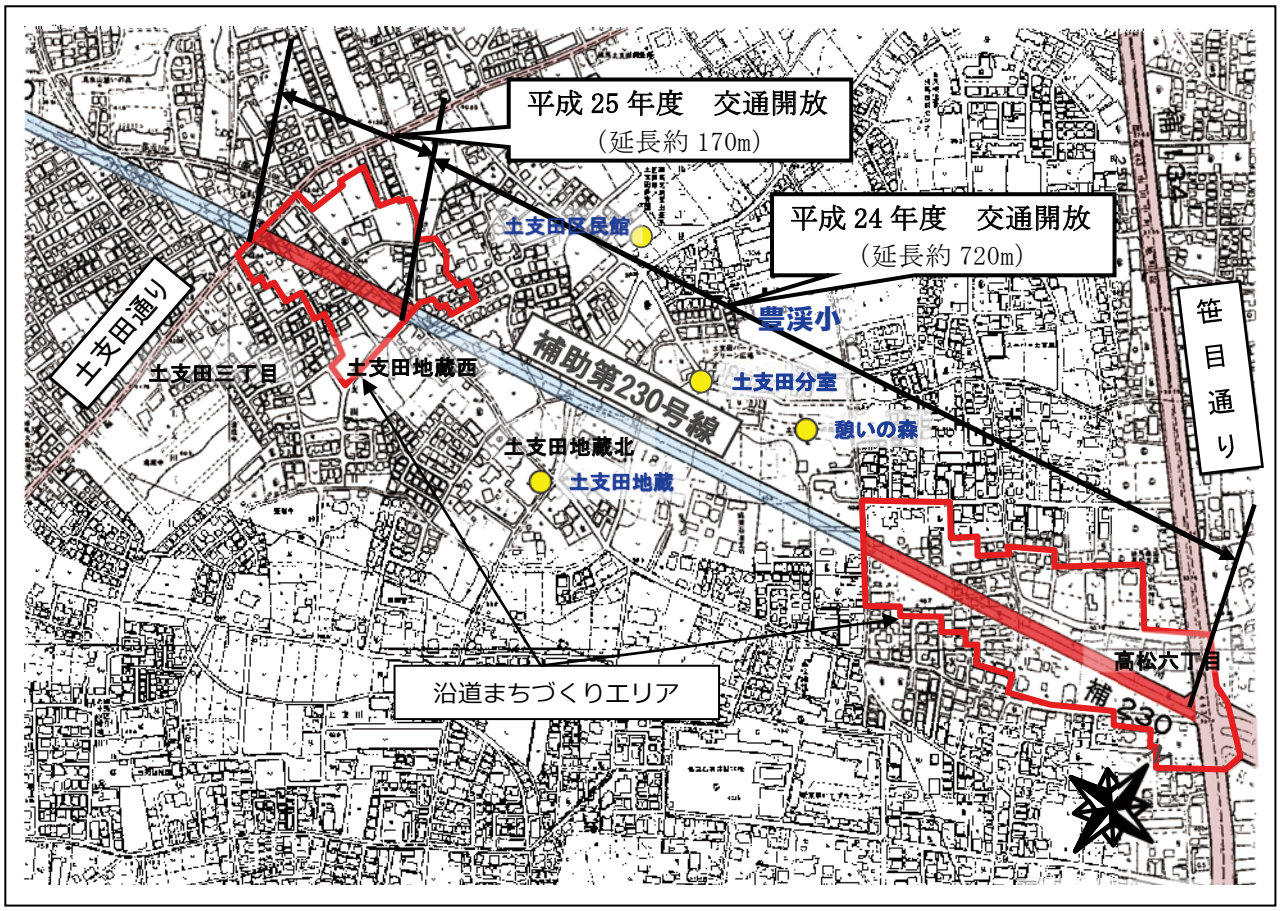
（3）事業の経緯

平成10年３月	土支田地区区画整理28haの提案
平成12年１月	運輸政策審議会第18号答申 地下鉄大江戸線(光が丘～大泉学園町)の延伸 2015年までに整備着手することが適当
平成14年１月	練馬区が区画整理を提案
平成15年２月	練馬区施行区画整理（約15ha）の提示
４月	国庫補助の新規採択（一体開発誘発型街路事業）
12月	都区共同による沿道まちづくり調査開始
平成16年９月	沿道まちづくり懇談会開催
平成18年８月	事業認可取得
平成19年４月	土支田・高松地区 地区計画等の都市計画決定
平成20年12月	街路築造工事着手
平成21年11月	一部歩行者用通路を暫定開放
平成23年５月	区施行区間の一部交通開放
平成24年４月	歩行者用通路の暫定開放区間を拡大
７月	都・区施行区間の一部交通開放（高松六丁目～土支田地蔵北の約720ｍ）
平成25年３月	事業計画の変更認可取得（事業施行期間を３年延伸（平成28年３月まで）
11月	西側区間の交通開放（土支田地蔵西交差点～土支田三丁目の約170ｍ）
平成27年４月	道路管理者（建設局）へ引継ぎ

（４）事業区域



平成 26 年 12 月撮影



Ⅱ　事業の手法

1　土地区画整理事業の概要

（1） 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づき、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う事業であり、健全な市街地の造成を図ることにより、公共の福祉の増進に資することを目的としている。都市計画を実現する手法として、道路、公園等の公共施設の新設又は改善と、宅地の造成などの利用増進を併せて実施できるため、総合的な面整備に取り組むことができるという、他の都市計画事業とは異なる利点がある。

東京都における土地区画整理事業は、東京都区部で約14,582ha が完了又は施行中であり、この面積は東京都区部市街化区域面積全体の約25％に相当する。

（2）土地区画整理事業の流れ

ア 事業計画及び施行規程

東京都が土地区画整理法第３条第４項の規定により、土地区画整理事業を施行する場合は、土地区画整理事業に関する都市計画の決定を行う。

また、事業実施に先立ち、事業計画を決定し、条例で施行規程を定める。事業計画では、施行地区、設計の概要、施行期間、及び資金計画を定めるが、その際、公衆の縦覧に供し、利害関係者が意見書を提出できる機会を設けることとされている。意見書に関する手続が終わった後、設計の概要について国土交通大臣の認可を得、決定する。施行規程では、事業の名称、施行地区、土地区画整理審議会、その他必要事項を定めており、議会の議決により決定する。

イ 土地区画整理審議会及び評価員

土地区画整理事業は、区域内の土地の権利に係る事項が多く、権利者の意向を事業に反映させるため、土地区画整理審議会を設置することが定められている。

この審議会は、土地所有者、借地権者及び学識経験者の委員により構成され、換地計画、仮換地の指定、減価補償金に関する事項について審議する。このうち、特別な換地を定める場合や評価員の選任等に当たっては、土地区画整理審議会の同意が必要とされている。

また、施行者は、換地計画における土地評価、清算金、減価補償金、権利価額等について、知事が選任した評価員の意見を聴かなければならないとされている。

ウ 換地設計

施行前の宅地に代わるべき換地の位置、地積及び形状は、換地設計を行い定める。換地設計案の作成に当たっては、土地区画整理審議会に諮り関係権利者に発表し、関係権利者から意見書が提出された場合は、審議会の意見を聴いた上で採否を決定し、換地設計に必要な修正を行うことにより、地区全体の換地設計を決定する。

エ 仮換地の指定

仮換地の指定は、換地処分を行う前に、土地の区画形質の変更や公共施設の新設・変更に係る工事のために必要がある場合、又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合に、施行前の宅地に代わって仮に使用収益することのできる土地を指定する処分であり、関係権利者に対し、仮換地の位置、地積、仮換地の指定の効力発生の日を通知して行う。

オ 建物等の移転及び補償

建物等の移転は、仮換地の位置、形状、建物の規模等から、移転工法、移転順序などを検討し、合理的な移転計画をたて実施する。移転は、関係権利者が自ら行うのが一般的であるが、施行者が建物等を移転する場合もある。施行者は関係権利者に対し、移転に要する費用やそれに伴って通常生じる損失等について補償をする。

カ 工事施工

事業計画に基づき、道路、公園等の公共施設の整備及び宅地の造成工事などを行う。

また、道路整備に合わせ、水道管、下水道管、ガス管、電線共同溝（CC-BOX）などの地下埋設物や電柱等の路上施設を設置する。公園予定地については、将来管理者に引き継いだ後、管理者が設備、植栽等の工事を行う。

キ 換地計画

換地計画に係る区域の工事が概ね完了した時点で、①換地設計、②各筆換地明細、③各筆各権利別清算金明細、④保留地その他特別の定めをする土地の明細等からなる換地計画を定める。

換地計画を定める際には、作成した換地計画案を土地区画整理審議会に諮り、公衆の縦覧に供するが、その際、利害関係者から意見書が提出された場合は、土地区画整理審議会の意見を聴いた後、採択された意見については換地計画に必要な修正を行う。軽微な修正を除く修正部分については、再度公衆の縦覧に供する必要がある。

ク 換地処分及び登記

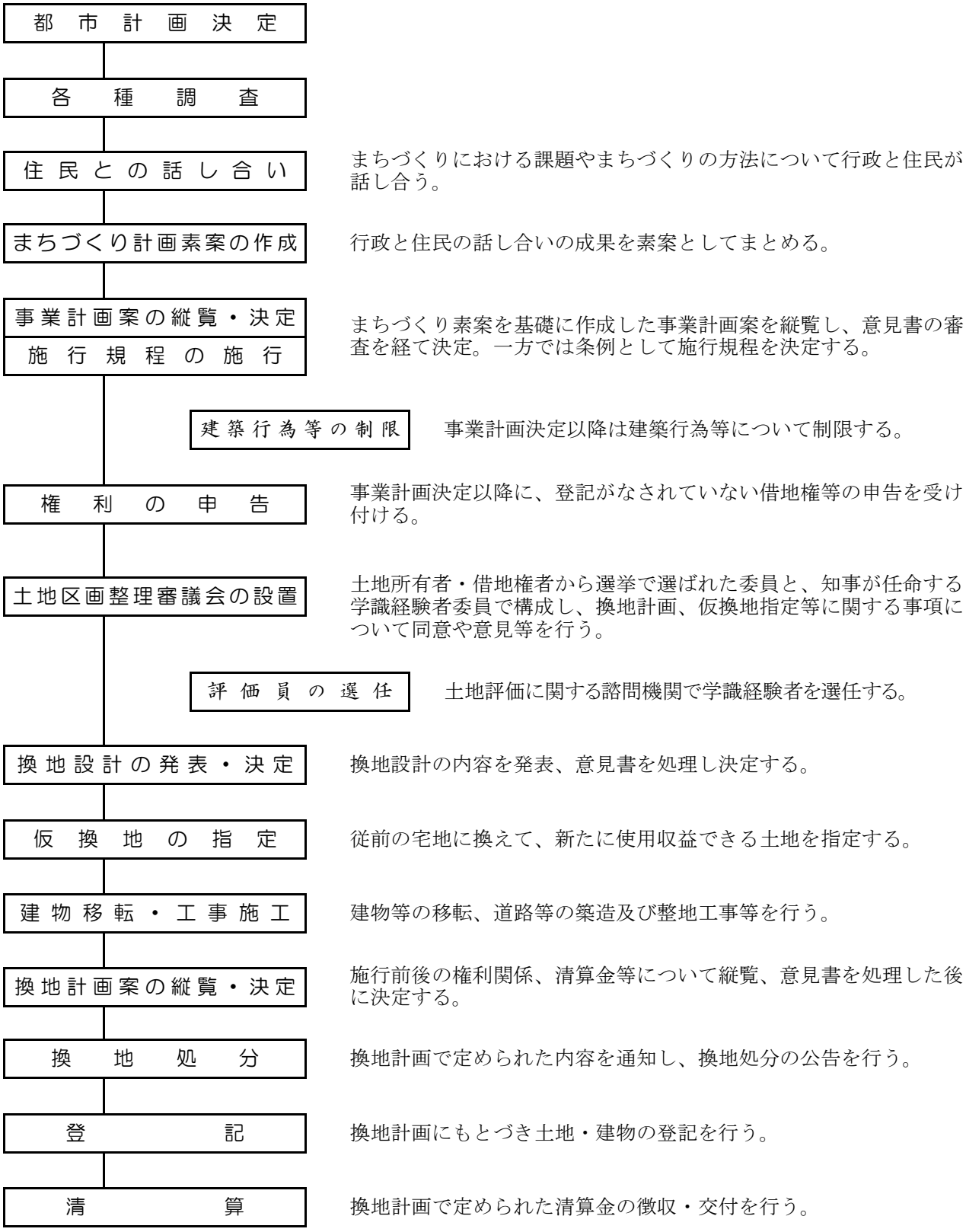
換地処分は、換地計画において定められた関係事項（換地の位置、地積、清算金等）を関係権利者に通知して行う。関係権利者への通知が完了した時点で換地処分があった旨の公告を行い、公告があった日の翌日から、施行前の宅地にあった諸権利は換地計画に定められた土地に移行する。施行者は、施行後の土地・建物の登記を嘱託により行う。

ケ 清算金及び減価補償金

施行前後の宅地及び換地相互間に不均衡が生じた場合は、これを是正するため、清算金の徴収・交付を行う。

また、施行後の宅地の総価額が施行前の宅地の総価額より減少した場合は、差額に相当する金額を減価補償金として、施行前の宅地の権利価額に応じて権利者に交付する。

«土地区画整理事業の手順»



2　市街地再開発事業の概要

（1）市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づいて行われる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事業である。（都市再開発法第１条）

具体的には、木造建築物が密集し、不燃化率が低く、生活環境が悪化した市街地において、細分化された宅地を統合し、不燃化した中高層共同建築物を建築するとともに、公園、緑地、広場、道路などの公共施設を一体的、総合的に整備する事業である。

市街地再開発事業の手法には、第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業の２種類がある。

第一種市街地再開発事業は、個人、市街地再開発組合、再開発会社、機構、公社、地方公共団体等が施行者となることができ、民間施行の再開発事業は、すべてこの第一種事業により施行されている。

これに対し、第二種市街地再開発事業は、昭和50年の都市再開発法改正により創設されたもので、個人、組合以外の施行者に限り施行者となることができる。

ア 第一種市街地再開発事業（権利変換方式）

第一種市街地再開発事業（以下「第一種事業」という。）は、事業区域内において有する従前の権利を、再開発ビルに変換すること(権利変換)を原則とし、従前資産との変換は、権利変換計画において定められた権利変換期日に一挙に変換する手法である。再開発ビル内に権利変換を希望しない権利者は、適正な補償のもと、地区外に転出することができる。

権利変換後の所有形態は、再開発ビルの所有を目的とした地上権設定型の原則型となる。

また、特則型と呼ばれる地上権非設定型（敷地を区分所有者全員で共有する方法）による建物区分所有形態もとることができる。抵当権などの従前の土地・建物に関する権利は、権利者が権利変換計画によって取得した再開発ビルの床と敷地持分の上に移行される。

イ 第二種市街地再開発事業（管理処分方式）

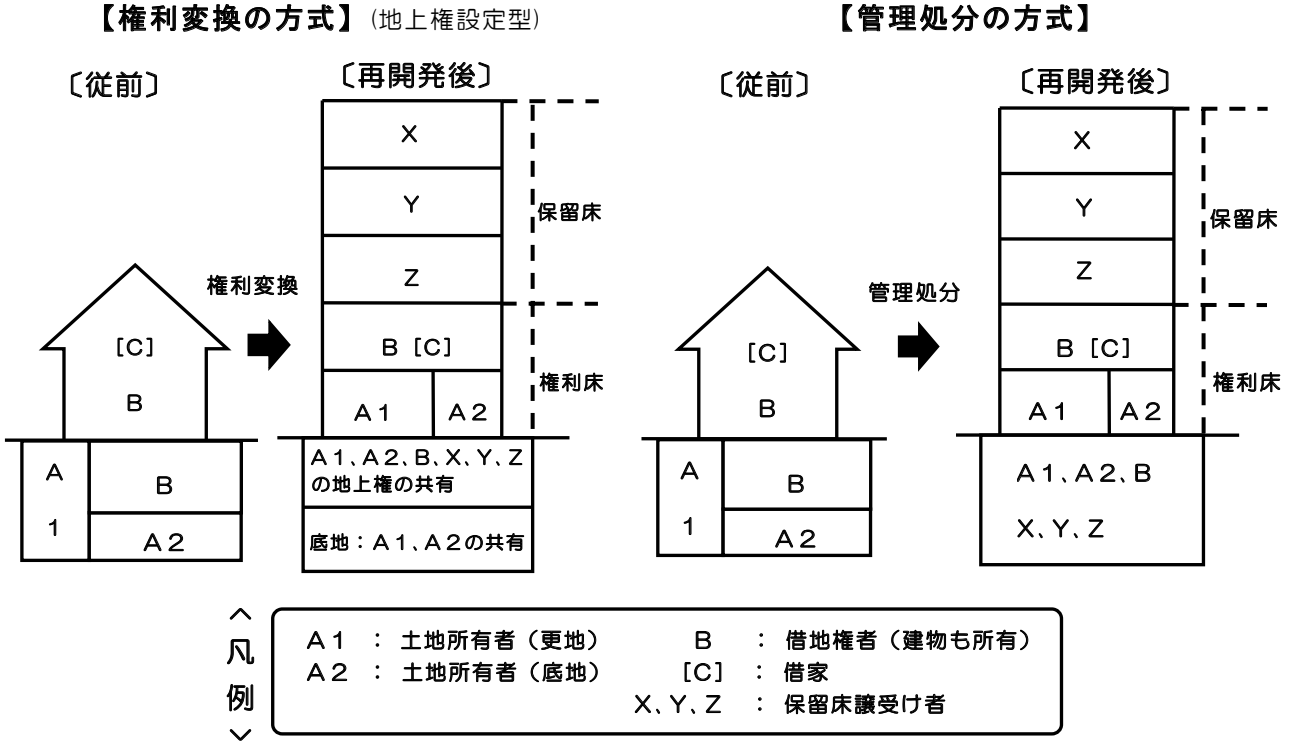
第二種市街地再開発事業（以下「第二種事業」という。）は、公共性のある大規模再開発事業を緊急に実施するため創設されたものである。第一種事業と根本的に異なることは、用地買収方式と呼ばれる管理処分計画に基づく買収契約により入居する手法である。

事業計画決定後の従前資産の取り扱いは、権利者が自ら取得（入居）希望した場合、再開発ビルに権利を移行される。再開発ビルに入居を希望しないものの権利は、地区外への転出扱いとなり、土地・建物等は補償を受けることになる。

管理処分計画後の権利の形態は、第一種事業における地上権非設定型の特則型と同じ形となる。

第二種事業を都計法との適用関係で見ると、第一種事業とは異なり、都計法のうち都市計画事業の認可関係（都計法第60条～64条）のみが適用除外となり、建築行為の制限、土地建物等の先買い、土地の買取請求、土地の収用等の規定は全て適用される。

特に土地収用法の対象事業となったことで、移転補償に関わる租税特別措置法の適用が明確になり、再開発事業の促進に大きく資することになった。



（２）事業の特色

○ 長　所

ア　道路、公園などの公共施設や建築物及び建築敷地を一体的に整備できるため、既成市街地の抱える課題に対して多様に対応できる。

イ　細分化した宅地を統合して共有の土地とし、その上に共同建築物（以下「再開発ビル」という。）を建築することにより、土地の立体的有効利用が図れ、生活環境の改善と良好な住宅の供給が可能となる。

ウ　地権者にとって、整備前の土地や建物に関する権利を再開発ビルの床（権利床）に置き換えるか、地区外へ転出するかの選択が可能となる。

エ　道路等公共施設の計画区域内の地権者も、他へ転出することなく再開発ビルへの入居が可能となる。

オ　余剰床（保留床）や特定施設建築物敷地を分譲または賃貸し、その代金を事業費に充当することができる。

カ　再開発ビルの建築や道路整備による地区内の不燃化が進み、都市の防災構造化が図れる。

キ　公共施設や建築物等の計画的な整備により、都市機能の再編成が可能となる。

○ 短　所

ア　土地や建物を単独所有していた従前権利者でも、事業施行後は土地や建物の単独所有ができない。

イ　地権者や住民の合意形成に時間がかかる。

ウ　事業採算の取りにくいところでは、事業の成立が難しい。

（３）特定建築者制度

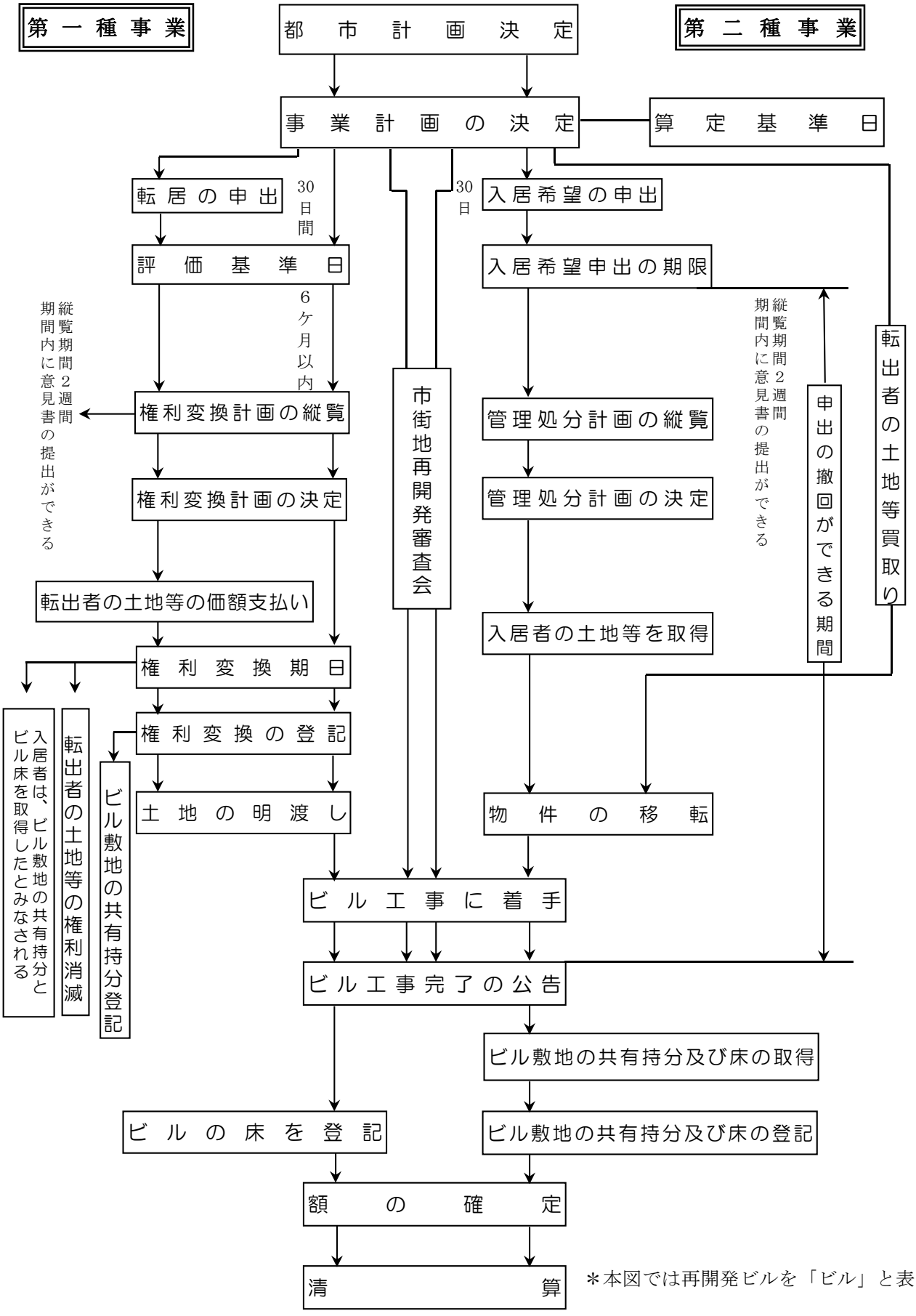
従前権利者の権利の確実な保全を図るという観点から、施設建築物の建築は、施行者自らがその責任において行うことが原則となっている。

特定建築者制度は、昭和55年の都市再開発法改正により、施行者が自ら建築しなければならないとされている施設建築物のうち、すべてが保留床のみからなる施設建築物の建築を施行者に代わって他の者（「特定建築者」という。）に建築させる（この施設建築物を「特定施設建築物」という。）ことができる特例制度として創設された。

その後、施行者の財政負担を軽減し、都として都市再開発法に基づく事業を円滑に推進させるため、民間活力の積極的な活用を図る必要が生じた。都の制度改善要望等により、平成11年度にさらに同法の改正が行われ、権利床を含む施設建築物（すべてが権利床のみからなるものを除く。)についても､特定建築者を活用することができるようになった(改正特定建築者制度)。

この場合、施行者は、当該施設建築物の敷地若しくは敷地の一部を特定建築者に譲渡し、権利床の整備費を特定建築者に支払うこととなる。

«再開発事業の手順»



＊本図では再開発ビルを「ビル」と表現

3　まちづくりと連携した道路整備事業の概要

（1）道路整備と一体的に進める沿道まちづくり

当該事業は、都の都市計画道路の整備とあわせて沿道開発を促進するため、地元のまちづくりの機運を捉え、民間活力を活かしながら、地域住民の意向を反映したまちづくりを区と連携して進めるもので、道路の整備にあわせた沿道の効率的な土地利用が促進できる事業である。

木造住宅密集地域においては、建物の共同化などによる沿道の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成と防災機能の向上を図ることができる。

都では平成16年度から「道路整備と一体的に進める沿道まちづくり」を新たな手法による事業として重点的に取り組んでおり、特に木造住宅密集地域での事業化に向け、地元意向調査を実施し、地元協議会を立ち上げ、地区計画など沿道のまちづくりについて話合いを進めている。

平成17年に東池袋地区、平成18年に土支田・高松地区（平成27年完了）、平成21年に十条地区Ⅰ期、平成27年に十条地区Ⅱ期の事業認可を取得し、事業に着手している。

なお、当該事業の実施にあたっては、街路事業立ち上げ期における、民間活力による沿道開発を誘導するため、平成14年に国土交通省が創設した「一体開発誘発型街路事業」の補助を受け、沿道関係者との調整、合意形成の支援等を進めている。

（2）特定整備路線の整備

市街地の延焼を遮断し、避難や救援活動の空間ともなる、防災上の効果の高い主要な都市計画道路の整備を推進している。そのため、路線を指定し、関係権利者に対して、生活再建等のための特別の支援を行う新たな制度（特定整備路線）を構築することにより、都施行の都市計画道路の整備を加速させている。

平成27年、志茂地区及び大山中央地区の事業認可を取得し、事業に着手した。

（3）まちづくり手法を活用した道路整備

道路整備に併せた沿道のまちづくりの取組、さらには、外郭環状線の本線などの関連事業や地元区が進める駅周辺のまちづくり等とも連携しながら、南北道路（「外郭環状線の２」の上石神井駅付近の計画区間[新青梅街道～千川通り間]）について、沿道整備街路事業の活用に向けた取組を推進している。

>>> 基本用語の説明 <<<

移転通知照会（いてんつうちしょうかい）

建物の移転期限をお知らせし、ご自身で移転されるかどうか尋ねることを移転通知照会といいます。移転通知照会は文書で行います。

延焼遮断帯（えんしょうしゃだんたい）

火災の延焼を防止する役割を担う施設のことで、主に道路等の都市施設を骨格として活用し、必要に応じてその沿道の不燃建築物を組み合わせることにより構築します。

仮換地（かりかんち）

土地区画整理事業を行う前の従前の宅地に換わって、新たに使用し、又は収益することができる宅地を仮換地といいます。

仮換地指定（かりかんちしてい）

仮換地の位置、地積及び仮換地の指定の効力発生の日を権利者に通知することを仮換地指定といいます。

換地（かんち）

土地区画整理事業を行う前の宅地に換えて新しく配置される宅地のことを換地といいます。

換地処分（かんちしょぶん）

換地計画で決定した宅地の権利関係や清算金の額を関係権利者に通知するとともに、その旨を公にするために東京都公報に掲載（公告）することを換地処分といいます。土地区画整理前の宅地に関する権利は、公告の翌日に決定した宅地に移ります。

換地設計（かんちせっけい）

土地区画整理事業の事業計画で定められた道路や公園等の公共施設に沿って、事業前の宅地の状況等に対応して、換地の位置及び形状を定めることを換地設計といいます。

管理処分（かんりしょぶん）

市街地再開発事業において、譲受け希望あるいは賃借り希望の申出をした者の従前の資産を再開発ビルの床に移しかえる一連の手続き行為をいいます。具体的な内容は、管理処分計画に定められます。

クリアランス

建築物等敷地の整地、あるいは、道路や公園及び施設建築物を建設するため、従前の土地・建物・工作物等を取得・除却し、更地化することをいいます。クリアランスは、事業化のスケジュール・予算の規模等により、工区等に分けて段階的、かつ、計画的に行う必要があります。

減価補償金（げんかほしょうきん）

土地区画整理事業後の道路や公園等の公共用地の占める割合が、事業前と比べて非常に高くなり、事業後の宅地の価額の総額が事業前のそれを下回った場合、その下回った金額分を施行者が補償するお金のことです。ただし、一般的には金銭補償は行わずに、施行者が減価補償金に見合った価額分の宅地を先買いし、減歩率を下げることによって、事業後の宅地価額が事業前のそれを下回らないようにします。

減歩（げんぶ）

土地区画整理事業に必要な土地は、施行地区内の地権者が事業による個々の宅地の利用価値の増加に応じて、公平に出し合う仕組みになっており、これによって個々の宅地地積が減少することを減歩といいます。減歩には、道路や公園等の公共施設用地に充てる公共減歩と、保留地を生み出すための保留地減歩等があります。

権利床（けんりしょう）

市街地再開発事業において譲受け希望の申出をした者が、従前資産の対償に代えて取得する再開発ビルの床をいいます。また、権利者が床を取得後、施行者に残る余剰部分の床を保留床といいます。

工区（こうく）

工区とは、事業区域が広く段階的に事業を実施する場合に管理処分計画を定める最小の区域をいいます。管理処分計画では、用途純化又は事業の早期実施等のため、一定の条件のもとに工区間の権利の移動ができます。

実測確認申請（じっそくかくにんしんせい）

土地区画整理事業前の宅地地積が土地登記簿表示の地積と相違するときに、宅地所有者が自ら実測し、施行者に対して地積の更正を申請することをいいます。

集約換地（しゅうやくかんち）

一定の目的を果たすために、特定区域に換地を集めることを集約換地といいます。集約換地には、商業、工業及び住宅など用途別に集めるものや、建物の共同化を促進するためなど、様々な種類があります。なお、換地面積の関係上、希望者全員が集約換地となるとは限りません。

清算金（せいさんきん）

【 土地区画整理事業 】

換地を定めない場合又は換地相互間に不均衡が生じた場合に、この不均衡を金銭の交付及び徴収によって調整するのが清算金です(土地区画整理法第94条に規定)。清算金は交付清算金及び徴収清算金の合計が等しくなるように定めます。

【 市街地再開発事業 】

施設建築敷地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等の価額と、これを与えられた者がこれに対応する権利として有していた施行地区内の宅地、借地権又は建築物の価額とに差額があるときにその差額に相当する金額を徴収又は交付して、調整するものです(都市再開発法第104条に規定)。

再開発事業における清算金は、従前資産と従後資産の価額の差額であることから、必ずしも徴収と交付の金額の合計が等しくなるとは限りません。

宅地（たくち）

土地区画整理事業における宅地とは、道路、公園、河川等の公共施設に用いられる土地以外の土地を指します。例えば、登記簿の地目で田、畑なども宅地といいます。

直接移転（ちょくせついてん）

直接移転とは、土地区画整理事業地内の現住所に住み続けながら、仮換地先に新住居を建て、完成後、そこに直接引越する移転方法です。引越しは１回で済みます。

特定整備路線（とくていせいびろせん）

震災時等における市街地の火災の延焼を防ぎ、避難や救援活動の空間ともなる、防災上効果の高い都施行の都市計画道路を「特定整備路線」に指定し、関係権利者に対して、生活再建等のための特別の支援を行うことで、整備を加速します。

都市施設整備再開発事業（とししせつせいびさいかいはつじぎょう）

東京都が施行する市街地再開発事業のうち、都市施設の整備を主たる目的とした再開発事業です。

都市施設が不足している既成市街地において、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、都市計画道路などの重要な公共施設や地域住民に必要な生活関連施設とあわせて、一体的な市街地の整備を図り、活力とうるおいのある総合的なまちづくりに寄与するものです。

副都心やその周辺地区、交通の結節点などの地区において、事業が行われています。

不燃化特区（ふねんかとっく）

木造住宅密集地域のうち、特に重点的・集中的に改善を図る地区を指定し、都と区が連携して不燃化を強力に推進して「燃え広がらない・燃えない」まちづくりを進める制度です。

保留床（ほりゅうしょう）

再開発事業において、権利床以外の施行者が保有することになる床のことを保留床といいます。

特定建築者制度を活用した場合は、施行者に代わり、特定建築者が保有することになります。

保留地（ほりゅうち）

土地区画整理事業では、施行地区内の宅地全体の利用価値の増加の範囲内で土地を出し合っていただき、換地以外の土地を定めることができます。この土地を保留地といい、売却して事業費に充てられます。

木密地域（もくみつちいき）

木造住宅密集地域の略で、木造住宅の密集度が高い地域のことです。東京には、ＪＲ山手線外周部を中心に広範に分布しており、首都直下地震が発生した場合に地震火災など大きな被害が想定されています。

立体道路制度（りったいどうろせいど）

立体道路制度は、平成元年度に道路法、都市計画法、都市再開発法、建築基準法の４法を以下のとおり一部改正し、道路と建築物等の一体的整備を可能とした新たな整備手法です。

(1) 道路法において、道路の上下空間を基本的に建築物等の自由な利用に供するため道路の区域を立体的に限定することなどにより、適正な道路管理を確保したうえで、道路施設として必要な空間を除いて、私権制限、占有許可などの規定の適用を除外する。

(2) 都市計画法及び都市再開発法において、道路の整備と合わせた良好な市街地整備を図るため、地区計画及び再開発地区計画並びに市街地再開発事業に関する措置を講ずる。

(3) 建築基準法において、道路と一体的に整備される建築物の道路内建築制度の合理化を図る。

Ａ調査（エーちょうさ）

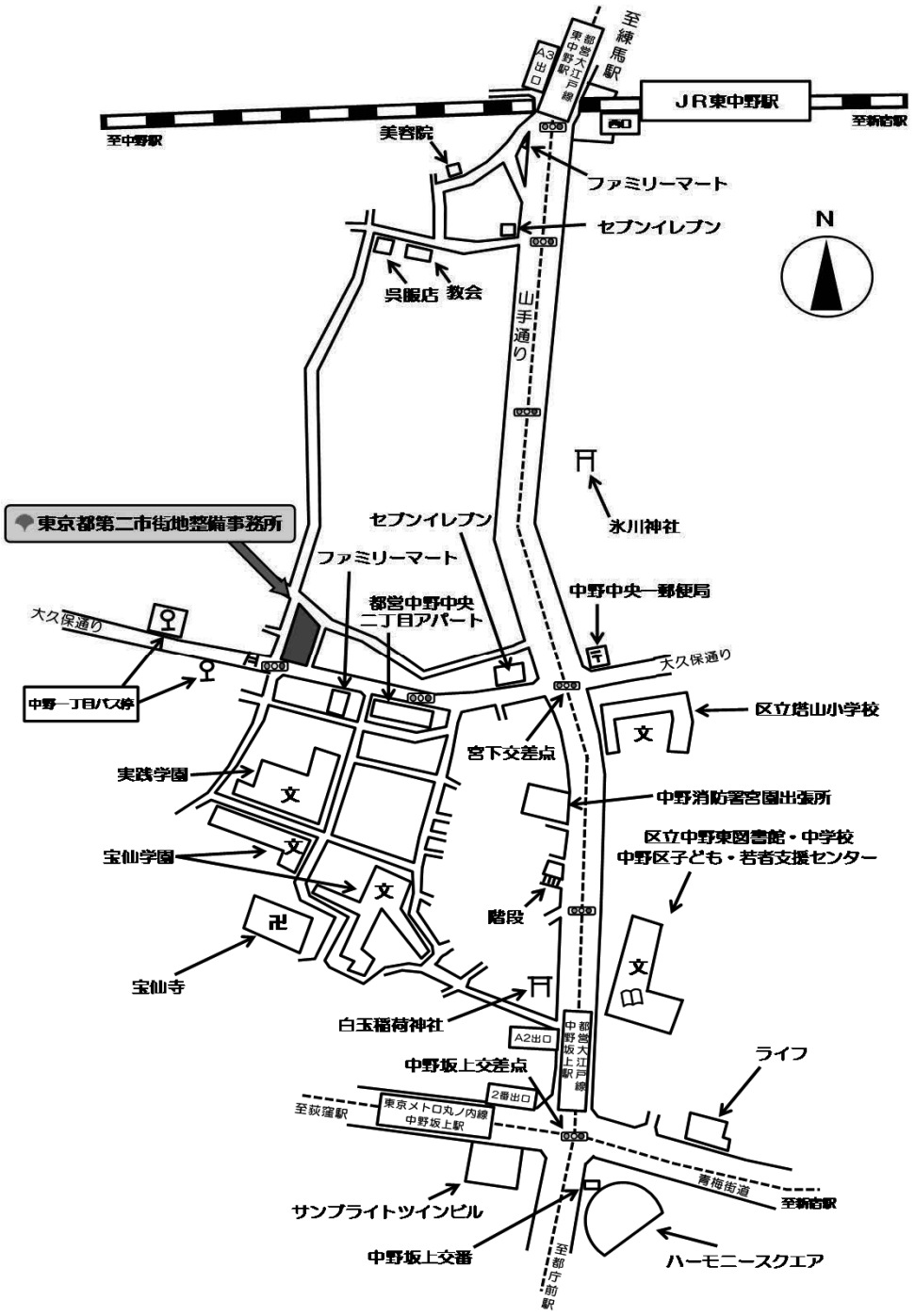
Ａ調査とは、まちづくりが必要な地区において、現況調査、整備手法の検討、事業区域の検討、事業計画のモデル的検討を行うことをいいます。

Ｂ調査（ビーちょうさ）

Ｂ調査とは、Ａ調査の結果を踏まえ、区のまちづくり施策の動向、周辺地域の開発整備状況の動向、社会経済情勢の変化を総合的に勘案しながら、住居意向調査を行い、計画条件の再検討・Ａ調査の見直しを行うことをいいます。

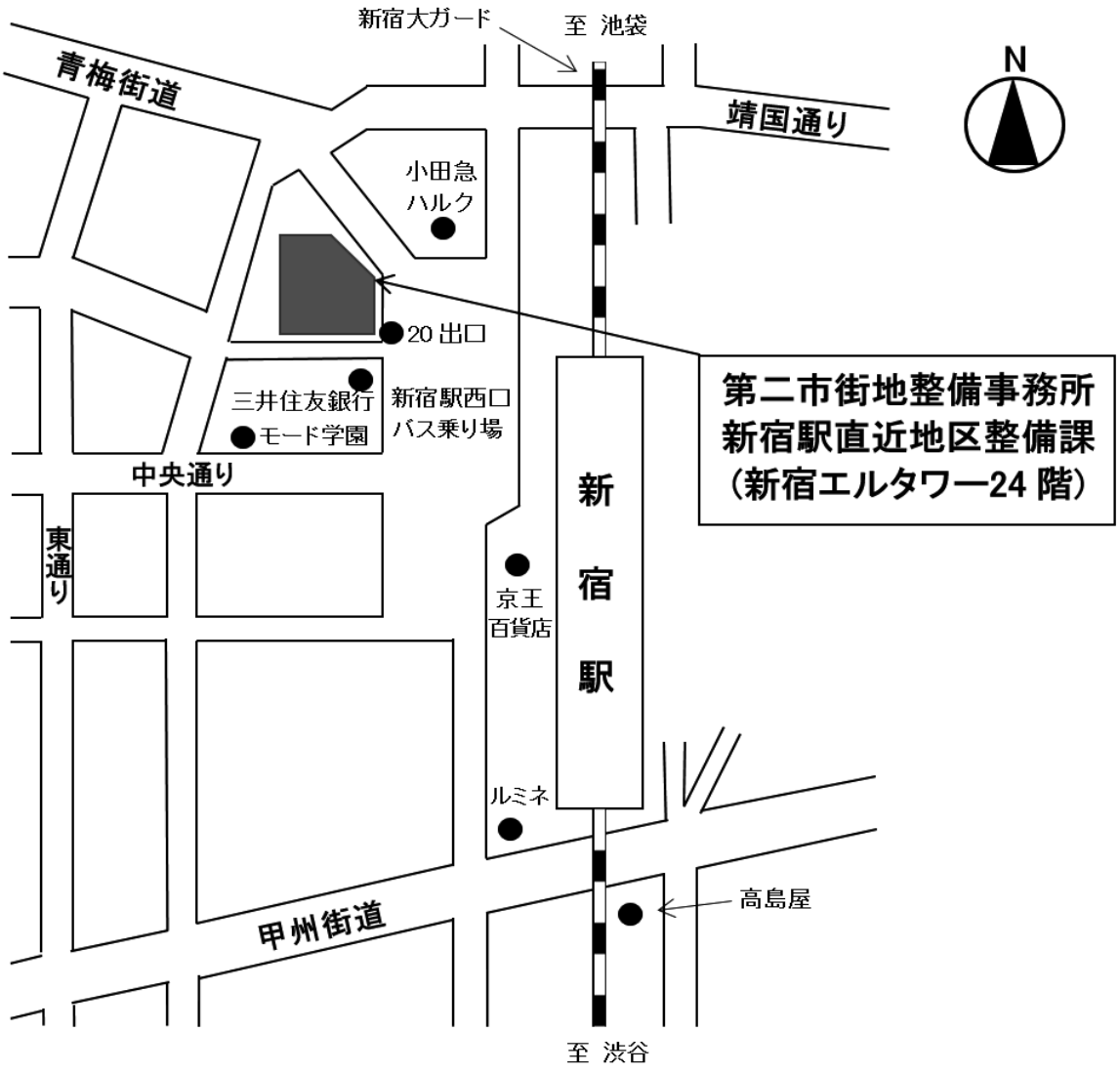
東京都第二市街地整備事務所

所在地	〒164－0001 東京都中野区中野一丁目2番5号		
電話番号 ＦＡＸ	03－5389－5151（管理課管理担当） 03－5389－5155		
交通機関	ＪＲ総武線 都営大江戸線	東中野駅西口 東中野駅Ａ3出口	徒歩10分
	東京メトロ丸ノ内線 都営大江戸線	中野坂上駅Ａ2出口	



新宿駅直近地区整備課

所　在　地	〒１６３－１５２４ 東京都新宿区西新宿一丁目６番１号 新宿エルタワー　２４階		
電話番号 Ｆ　Ａ　Ｘ	０３－６３０２－０８４３（工務担当） ０３－６３０２－０８７５		
交通機関	Ｊ　　Ｒ　　線	新宿駅西改札	徒歩３分 （２０出口）
	小　田　急　線	新宿駅西口地下改札	
	京　　王　　線	新宿駅京王西口改札	
	東京メトロ丸ノ内線	新宿駅西改札	徒歩３分 （Ａ１７出口）
	都営大江戸線	新宿西口駅 JR新宿駅方面改札	徒歩４分 （Ａ１７出口）



泉岳寺駅地区事務所

所 在 地	〒１０８－００７４ 東京都港区高輪二丁目１６番５号 東武高輪第２ビル　４階		
電話番号 Ｆ Ａ Ｘ	０３－３２８０－２３５０ ０３－３２８０－２３５２		
交通機関	都 営 浅 草 線	泉 岳 寺 駅	徒 歩 ２ 分 （Ａ３出口）



東京都第二市街地整備事務所事業概要

令和８年１０月発行

登録番号　（８）１

編集・発行　東京都第二市街地整備事務所管理課
東京都中野区中野一丁目２番５号
電話　０３（５３８９）５１５１

印　刷　所　正和商事株式会社
東京都新宿区中落合一丁目６番８号
電話　０３（３９５２）２１５４

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。

R60
古紙パルプ配合率60%再生紙を使用しています



HTT

電力を
へらす
つくる
ためる

TokyoTokyo