>>>　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。

げん　　ぶ
減　　歩

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。

けん　り　しょう
権　利　床

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。

こう　　く
工　　区

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。

じっそくかくにんしんせい
実測確認申請

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。

しゅう　やく　かん　ち
集　約　換　地

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。

せい　さん　きん
清　算　金

【 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。

たく　　ち
宅　　地

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。

ちょく　せつ　い　てん
直　接　移　転

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。

とくていせいびろせん
特定整備路線

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）

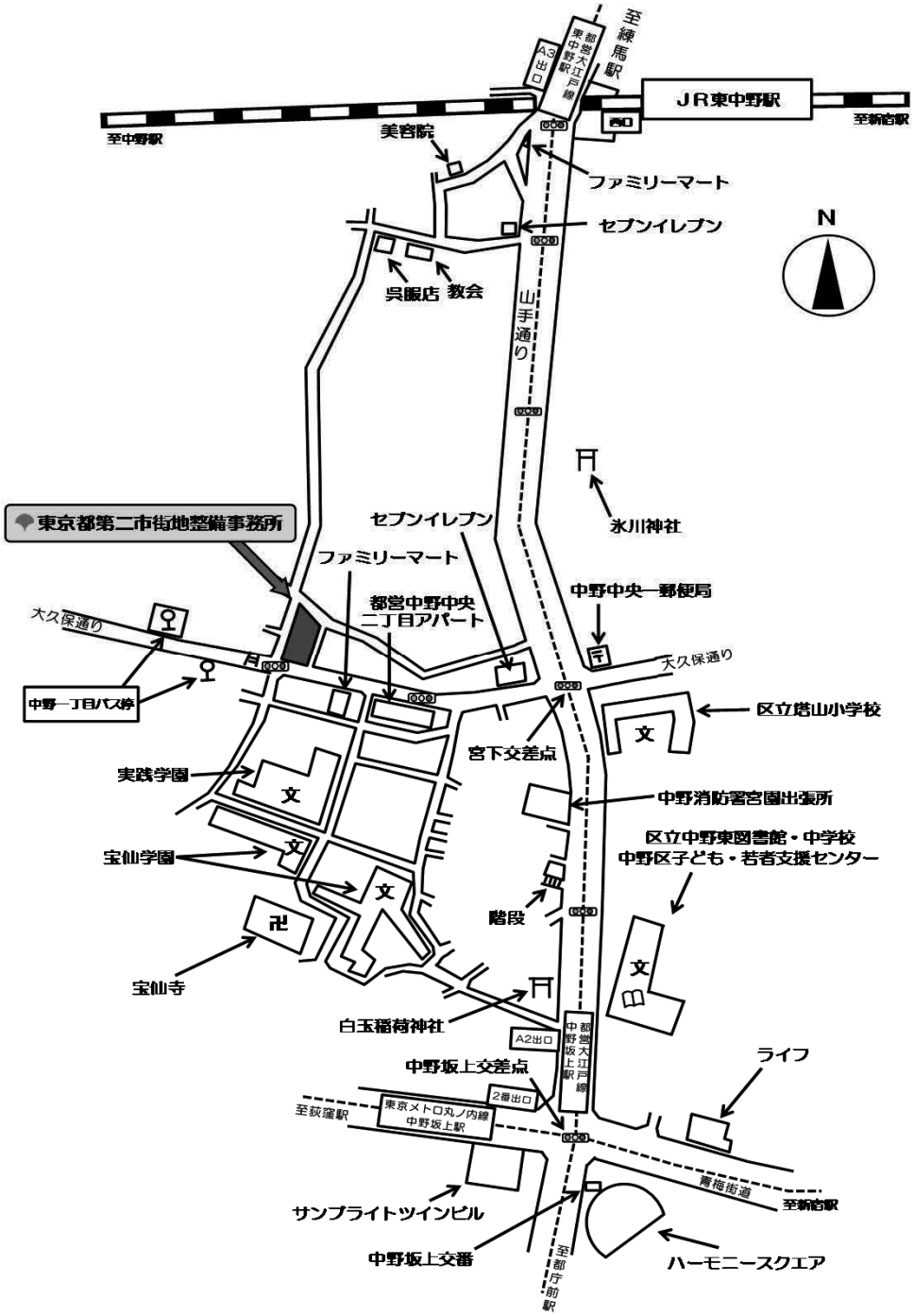
A調査とは、まちづくりが必要な地区において、現況調査、整備手法の検討、事業区域の検討、事業計画のモデル的検討を行うことをいいます。

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。

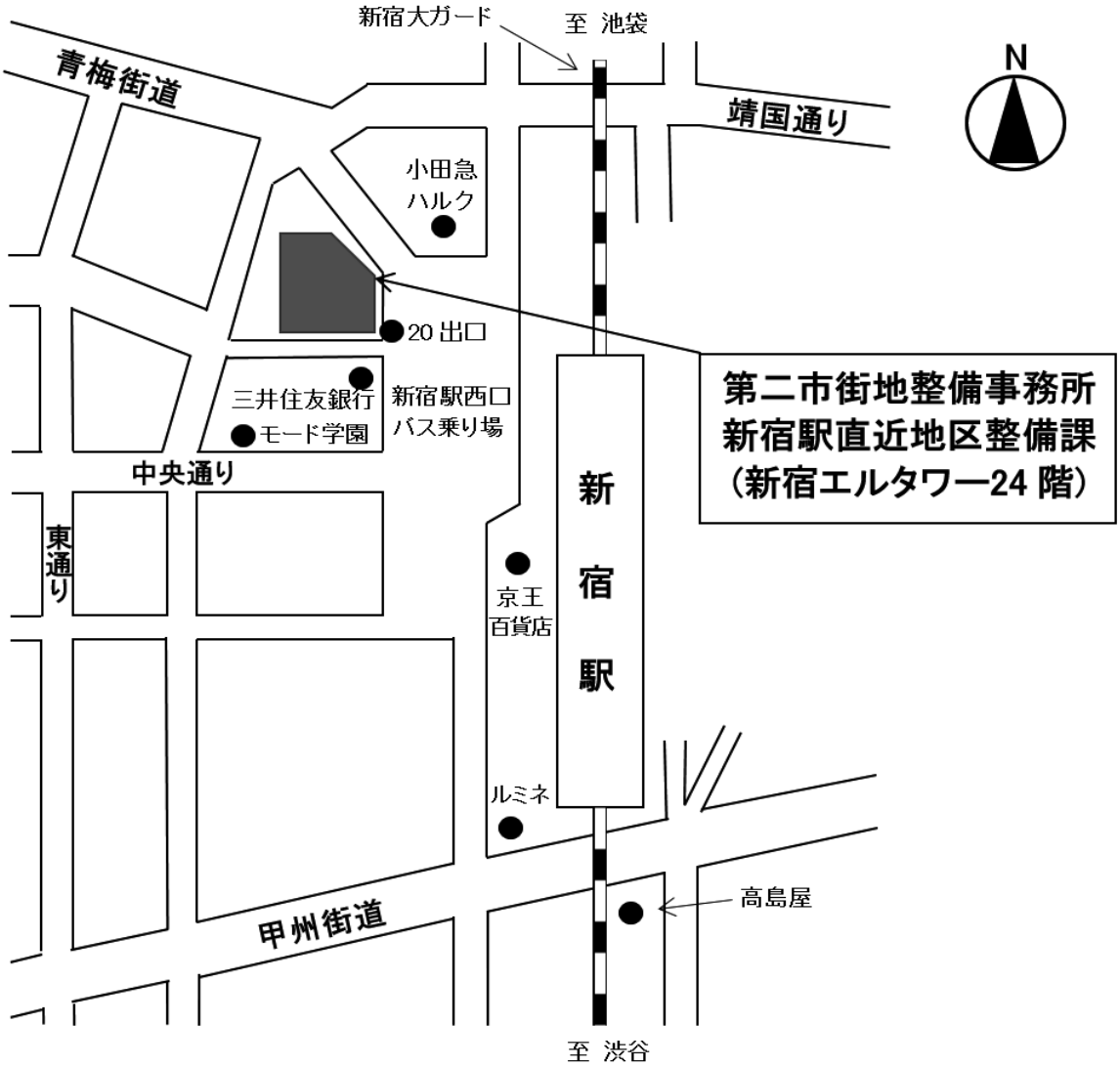
東京都第二市街地整備事務所

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 ＦＡＸ	０３－６３０２－０８４３（工務担当） ０３－６３０２－０８７５		
交通機関	ＪＲ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 ＦＡＸ	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

Tokyo Tokyo