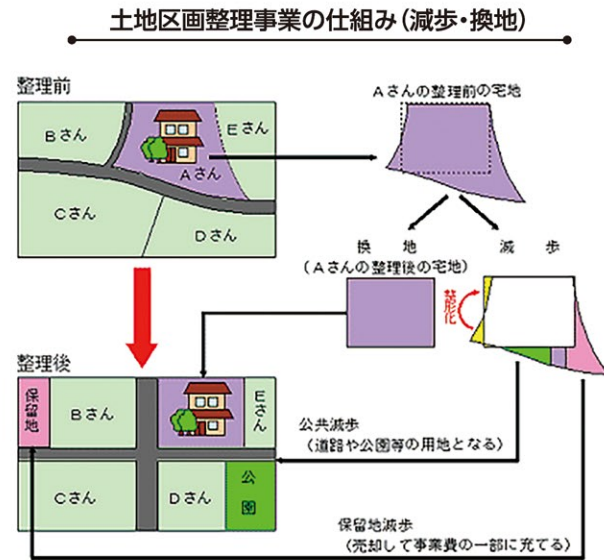


# 土地区画整理事業

## 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は、道路・公園などの公共施設の整備・改善、宅地の利用増進を図り、安全で快適なまちを実現するための事業です。

土地所有者から少しずつ土地を提供してもらい(減歩)、道路公園などの公共用地に充当することや、整備された街区に宅地が再配置される(換地)という特徴があります。



出典:国土交通省HP

## ● 事業実施状況

東京都の土地区画整理事業は、関東大震災の復興を契機として本格的に始まり、第二次世界大戦の戦災復興、昭和29年の土地区画整理法制定を経て今日に至るまで、地域のまちづくりに大きく寄与してきました。

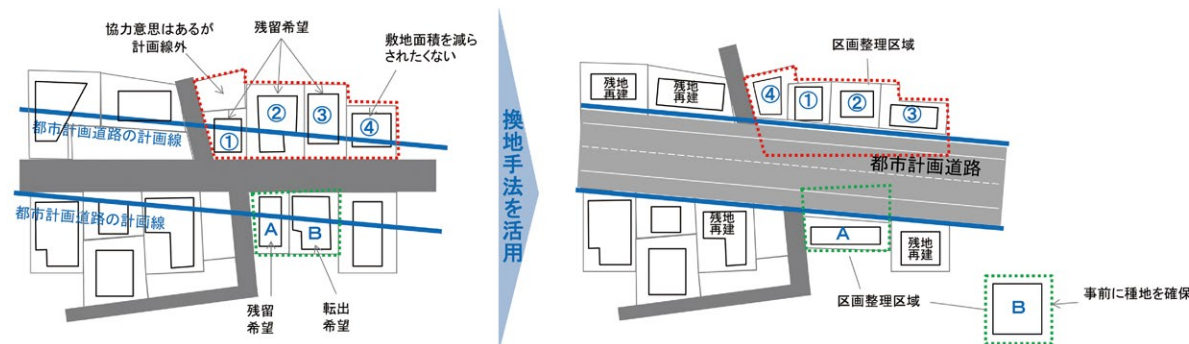
施行者	合計		施行中		完了	
	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)
個人	80	295.6	9	43.0	71	252.6
組合	208	4,540.6	8	353.1	200	4,187.5
東京都	29	1,855.9	2	79.1	27	1,776.8
市町村	87	3,926.1	23	703.8	64	3,222.3
機構・公社	22	1,950.2	6	58.5	16	1,891.7
合計	426	12,568.4	48	1,237.5	378	11,330.9

令和3年12月末現在

## 区画整理の換地手法等を活用した道路整備

道路などの用地取得においては、金銭補償による地区外移転への不満や、地域コミュニティ維持への希望など、権利者のニーズが多様化しており、整備が迅速に進まない場合があります。そこで東京都は、権利者の意向を確認しながら、新たに換地手法等を活用し道路など重要な都市基盤の整備を推進していきます。

### 換地手法を活用した道路整備のイメージ



## 大規模跡地土地区画整理事業の事業例

### 区画整理事業による活力・にぎわいの創出 ～秋葉原駅付近土地区画整理事業～

神田市場移転跡地や旧国鉄跡地などの大規模跡地を中心に、IT産業の世界的拠点を目指して、土地利用の転換と都市機能の更新を図りました。

都内の重要な交通結節点としての機能を担っており、新たにつくばエクスプレスの導入空間の整備を行いました【事業期間:1997年～2012年】。



### 整備効果

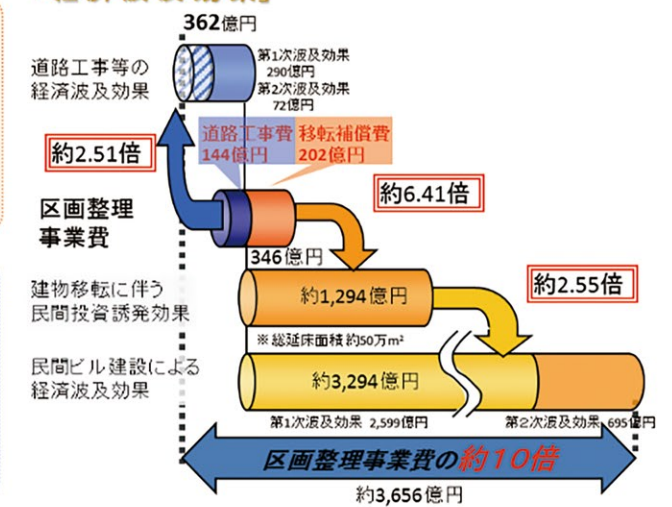
#### 「利便性」の向上



#### 「活力・にぎわいのある秋葉原」



#### 「経済波及効果」



#### 「快適・環境に配慮した街づくり」



#### 「安心・安全」の向上



## 拠点再整備土地区画整理事業の事業例

### 新宿グランドターミナルの再編 ～新宿駅直近地区土地区画整理事業～

新宿駅直近地区では、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ります。

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理を行いながら、東西デッキ新設、西口及び東口駅前広場の人中心への再構成などにより、「新宿グランドターミナル」として再編していきます【事業期間:2021年～2047年(予定)】。

### 将来イメージ



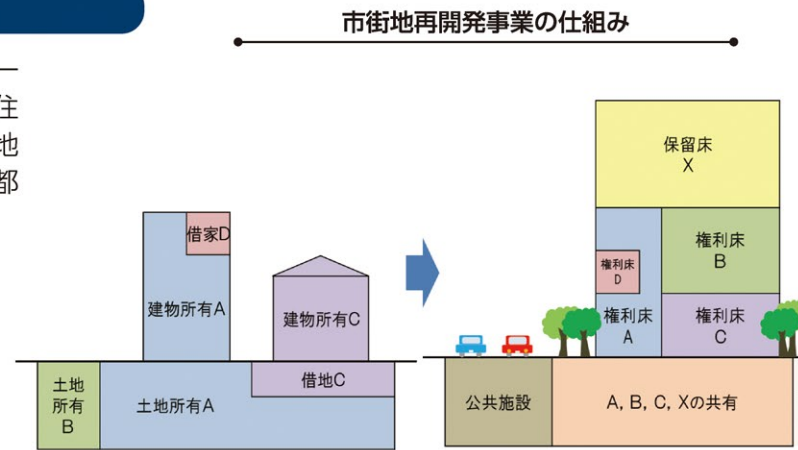
新宿グランドターミナルの再編イメージ



# 市街地再開発事業

## 市街地再開発事業とは

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ます。



## ● 事業実施状況

東京都では、震災時などにおいて避難場所となる広域避難広場や都市の骨格を形成する幹線道路を整備するため、都施行による市街地再開発事業を実施しています。これにより、公共施設の整備が推進されるとともに、土地の高度利用によって、新たなオープンスペースが創出され、緑豊かで潤いと安らぎのある都市空間が実現されます。

施行者	合計		施行中		完了	
	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)
個人	28	54.1	5	25.4	23	28.7
会社	2	4.6	1	0.3	1	4.3
組合	191	277.89	38	69.05	153	208.84
東京都	11	201.5	2	97.1	9	104.4
市	5	8.9	0	0	5	8.9
機構	20	46	0	0	20	46
合計	257	592.99	46	191.85	211	401.14

令和3年12月末現在

## 晴海五丁目西地区(選手村)のまちづくり

都は、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業に平成28年4月に着手し、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会(以下、「大会」という。)の選手村の整備と、大会のレガシーとなるまちづくりに取り組み、選手村の整備は完了しました。

大会のレガシーとなるまちづくりに向けて、都心から近く海に開かれた立地特性を生かして、子育てファミリー、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ていきます。加えて、水素をまちのエネルギー利用として先導的に導入するなど、環境先進都市のモデルとなるまちの実現に向けた取組を推進していきます。



## 防災関連市街地再開発事業

### 完成した防災拠点・安全と快適のまち空間

～白鬚西地区市街地再開発事業～

災害時における避難広場の確保、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実施しました【事業期間：1987年～2010年】。



### 様々なまちづくりの効果が発現・拡大

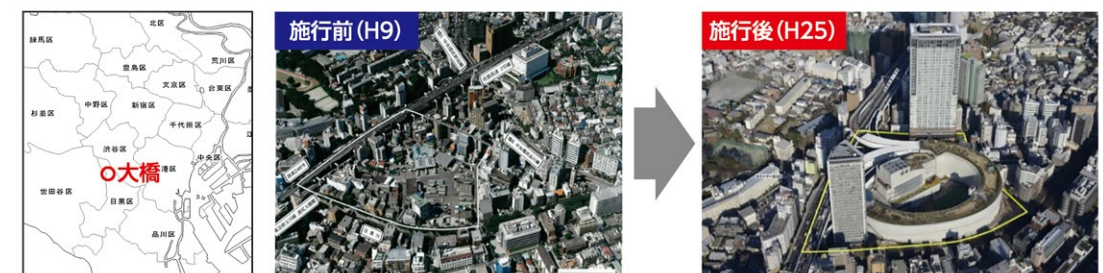
- **安心・快適な住環境整備** 学校、保育所、警察・消防施設、病院の整備 等
- **防災性の向上** 広域避難広場の整備、木造建物の耐火建築物への更新、狭あい道路の解消 等  
・災害時に約12万人が収容可能、応急給水施設(10万t)、応急仮設トイレ  
・不燃化率が5%から100%に向上
- **賑わい・交流づくり** 墨田川スーパー堤防と一体化による親水性の向上
- **町会が紡ぐコミュニティ** 防災施設を活用した防災訓練、巡回 等

## 都市施設整備市街地再開発事業

### 再開発事業と高速道路の協働まちづくり

～大橋地区市街地再開発事業～

大橋ジャンクションとその周辺を含めた区域を再開発事業の施行地区とし、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て事業を実施しました【事業期間：2004年～2012年】。



### 様々なまちづくりの効果が発現・拡大

- **安心・快適な住環境整備** 区画道路拡幅、バリアフリー住宅の整備 等
- **防災性の向上** 木造建物の耐火建築物への更新、狭あい道路の解消 等  
・不燃化率棟数ベースが33%から100%に向上
- **賑わい・交流づくり** ジャンクション屋上公園、公益施設集約化 等
- **景観・アメニティの向上** 目黒川沿いの緑地新設、電線類の地中化 等
- **環境への貢献** 公園等の緑によるCO<sub>2</sub>吸収、住宅等の省エネルギー化 等  
・約13,600㎡の緑を創出し、みどり率が約36%に向上  
※公園や公益施設(図書館等)の整備については、まちづくり交付金を活用して、目黒区が実施



# 災害に強いまちづくりの推進

## 木造住宅密集地域の整備

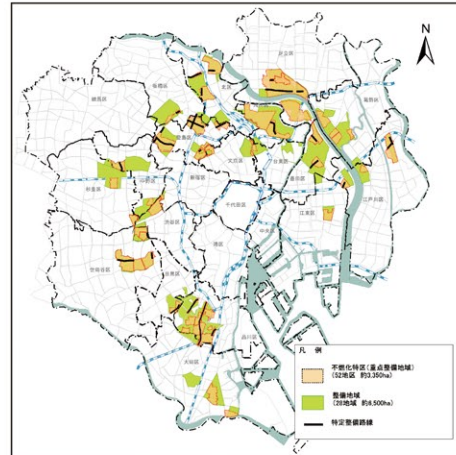
木造住宅密集地域は、道路や公園等の都市基盤が不十分なことに加え、老朽化した木造建築物が多いことなどから、地震火災など、大きな被害が想定されています。

東京都は、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（以下「推進計画」という。）」を策定し、また首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、木造住宅密集地域の改善を一段と加速させるため、平成24年1月に、「木密地域不燃化10年プロジェクト」を立ち上げ、重点的・集中的な取組を実施してきました。

令和2年3月に「推進計画」の基本方針を、令和3年3月に整備プログラムをそれぞれ改定し、震災時に特に甚大な被害が想定される地域を整備地域として指定し、木造住宅密集地域整備事業や、防災街区整備地区計画などの規制・誘導策により、緊急車両の通行や円滑な消火・救援、安全な避難を可能とする防災生活道路の整備および無電柱化、公園等の基盤整備、老朽木造住宅の不燃化・耐震化や共同建替えの促進を図っています。

また10年間の重点的・集中的な取組として実施してきた、不燃化特区制度の活用や特定整備路線の整備の取組を5年間延長し、不燃化を強力に推進することとしました。

さらに、木密地域の改善に併せて、地域の特性に応じた創意工夫による魅力的な街並みの住宅地への再生を促進していきます。



整備地域・重点整備地域・特定整備路線



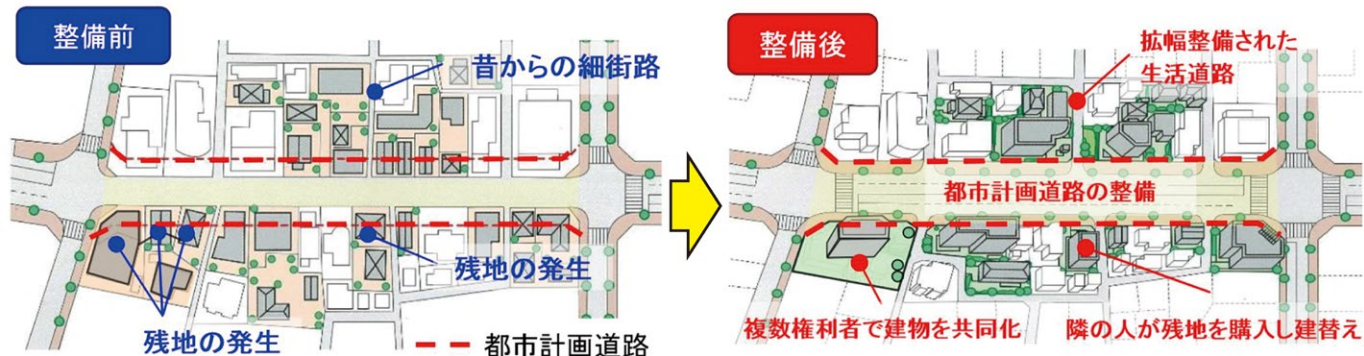
防災生活道路の整備例

## 沿道のまちづくりを併せて行う道路事業

震災時に特に甚大な被害が想定される地域などにおいては、延焼を遮断し、避難・救援活動の空間となる都市計画道路の整備に併せて、建物の共同化や効率的な土地利用を進め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ていきます。

現在、都市整備局では、「豊島区東池袋地区 補助第81号線」及び「墨田区鐘ヶ淵地区 補助第120号線Ⅰ期」については平成17年（2005年）度に、「北区十条地区 補助第83号線（旧岩槻街道）」及び「目黒区目黒本町地区 補助第46号線」については平成21年（2009年）度に、「墨田区鐘ヶ淵地区 補助第120号線Ⅱ期」については平成25年（2013年）度に、板橋区大山中央地区 補助第26号線、「目黒区原町・洗足地区 補助第46号線」、「品川区戸越公園駅周辺地区 補助第29号線」及び「北区志茂地区 補助第86号線」については平成26年（2014年）度に、それぞれ都市計画事業認可を取得し、整備を推進しています。このうち、補助第120号線Ⅱ期、補助第46号線、補助第26号線、補助第29号線、補助第86号線は特定整備路線です。

整備イメージ



## まちづくりの機会を捉えた無電柱化の推進

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にあります。東京都では、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、宅地開発無電柱化推進事業（旧パイロット事業）により民間宅地開発における無電柱化への財政的支援を行い、区市町村道の無電柱化を推進しています。さらに、「無電柱化加速化戦略」に基づき、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ています。



防災生活道路での整備事例  
荒川区荒川二丁目



区画道路の無電柱化の事例  
稲城市 東長沼 南山東部地区



民間宅地開発における無電柱化の事例

## 災害対策としての高台まちづくりの推進

国とともに設置している災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議において、幅広く検討を重ね、令和2年12月に区画整理と高規格堤防による高台づくりや再開発事業による避難スペースの確保などの方策を盛り込んだ「災害に強い首都「東京」形成ビジョン」をとりまとめました。国や関係自治体と、より一層連絡を図りながら、災害の脅威から都民を守る強靱な東京の実現に向けて取り組んでいきます。

高台まちづくりのイメージ

### 建築物等（建物群）による高台まちづくり

〔平常時〕賑わいのある駅前空間  
〔浸水時〕避難スペース等を有する建築物とペDESTリアンデッキ等をつないだ建物群により命の安全・最低限の避難生活水準を確保



### 高台公園を中心とした高台まちづくり

〔平常時〕河川沿いの高台公園  
〔浸水時〕緊急な避難場所や救出救助等の活動拠点として機能。道路や建築物等を通じて浸水区域外への移動も可能



### 高規格堤防の上面を活用した高台まちづくり

〔平常時〕良好な都市空間・住環境を形成  
〔浸水時〕緊急な避難場所や救出救助等の活動拠点として機能。浸水しない連続盛土等を通じて浸水区域外への移動も可能

