令和２年６月 11 日
令和８年７月 15 日（一部変更）
独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構

都道首都高速９号線（江東区門前仲町区間）高架下等利用計画

１　計画概要

本件は、都道首都高速９号線の江東区門前仲町区間の約 0.9km について、高架下等利用計画を策定するものである。

２　土地の利用の特徴

都道首都高速９号線は、都道首都高速６号線と都道高速湾岸線を結ぶ延長　5.3　kmの路線であり、中央区及び江東区を通過している。当該高速道路は、昭和 55 年２月５日に供用開始した。

当該区間の都市計画用途地域は、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、準工業地域（第二種特別工業地区）、第一種住居地域に指定されており、周辺の土地の利用用途は、店舗、事務所、工場、学校、住宅等となっている。

交通面では、東京メトロ東西線及び都営地下鉄大江戸線 門前仲町駅から東へ直線距離約 0.8 km 以内に位置している。また、当該区間と交差する道路としては、区道江９号線及び区道江 125 号線が整備されている。

３　利用計画

（１）利用部分の選定

利用可能箇所図のとおり

（２）利用用途の決定

別表のとおり

以 上

【別表】

番号	延長（m）	面積（㎡）	用途地域等	周辺土地利用状況	前面道路幅員（舗装道路）	最寄駅	最寄駅直線距離	建ぺい率／容積率	占用主体	利用用途	利用用途設定理由
1	約35m	約200㎡	商業地域 準工業地域（第2種特別工業地区）	店舗、事務所、住宅等	7m	東京メトロ都営地下鉄 門前仲町駅	約50m	80%／600%	入札により定める	自動車駐車場 自動二輪駐車場 自転車駐車場	都市計画の用途地域が商業地域、準工業地域（第二種特別工業地区）であることから、土地利用としては、事務所、店舗、倉庫、住宅、自動車駐車場、自転車駐車場、広場、公園、運動場、露店、商品置場その他これらに類する施設等が考えられる。 今後の周辺土地利用状況等を踏まえ、左記のとおり利用用途を定めるものである。
2	約50m	約160㎡	商業地域	店舗、事務所、住宅等	4m	東京メトロ都営地下鉄 門前仲町駅	約50m	80%／600%	入札により定める	自転車駐車場 運動場 広場 露店、商品置場その他これらに類する施設	都市計画の用途地域が商業地域であることから、土地利用としては、事務所、店舗、倉庫、住宅、自動車駐車場、自転車駐車場、広場、公園、運動場、露店、商品置場その他これらに類する施設等が考えられる。 今後の周辺土地利用状況等を踏まえ、左記のとおり利用用途を定めるものである。
3	約200m	約3400㎡	第一種住居地域 商業地域	店舗、事務所、住宅等	7m	東京メトロ都営地下鉄 門前仲町駅	約50m	80%／400%	国又は地方公共団体	自転車駐車場 通路 事務所	都市計画の用途地域が第一種住居地域及び商業地域であることから、土地利用としては、事務所、店舗、倉庫、住宅、自動車駐車場、自転車駐車場、広場、公園、運動場、露店、商品置場その他これらに類する施設等が考えられる。 なお、当該箇所は、江東区より自転車駐車場、通路及び事務所として利用したいとの要望があり、周辺土地利用状況等を踏まえ、左記のとおり利用用途を定めるものである。
4	約75m	約750㎡	第一種住居地域	店舗、事務所、住宅等	5m	東京メトロ都営地下鉄 門前仲町駅	約300m	60%／300%	国又は地方公共団体	運動場	都市計画の用途地域が第一種住居地域であることから、土地利用としては、事務所、店舗、倉庫、住宅、自動車駐車場、自転車駐車場、広場、公園、運動場、露店、商品置場その他これらに類する施設等が考えられる。 なお、当該箇所は、江東区より運動場として利用したいとの要望があり、周辺土地利用状況等を踏まえ、左記のとおり利用用途を定めるものである。
5	約55m	約1200㎡	近隣商業地域 準工業地域	店舗、事務所、住宅等	9m	東京メトロ都営地下鉄 門前仲町駅	約500m	60%／300% 80%／400%	入札により定める （※高速道路に係る工事が終了後）	自動車駐車場 自転車駐車場 運動場 広場 資材置場	都市計画の用途地域が近隣商業地域及び準工業地域であることから、土地利用としては、事務所、店舗、倉庫、住宅、自動車駐車場、自転車駐車場、広場、公園、運動場、露店、商品置場その他これらに類する施設等が考えられる。 今後の周辺土地利用状況等を踏まえ、左記のとおり利用用途を定めるものである。 だたし、当該箇所における高速道路工事実施中は利用不可。
6	約40m	約900㎡	準工業地域	店舗、事務所、住宅等	8m	東京メトロ都営地下鉄 門前仲町駅	約600m	60%／300%	入札により定める （※高速道路に係る工事が終了後）	自動車駐車場 自転車駐車場 運動場 広場 資材置場	都市計画の用途地域が準工業地域であることから、土地利用としては、事務所、店舗、倉庫、住宅、自動車駐車場、自転車駐車場、広場、公園、運動場、露店、商品置場その他これらに類する施設等が考えられる。 今後の周辺土地利用状況等を踏まえ、左記のとおり利用用途を定めるものである。 だたし、当該箇所における高速道路工事実施中は利用不可。

位置図（江東区門前仲町区間）

都市計画図（江東区門前仲町区間）

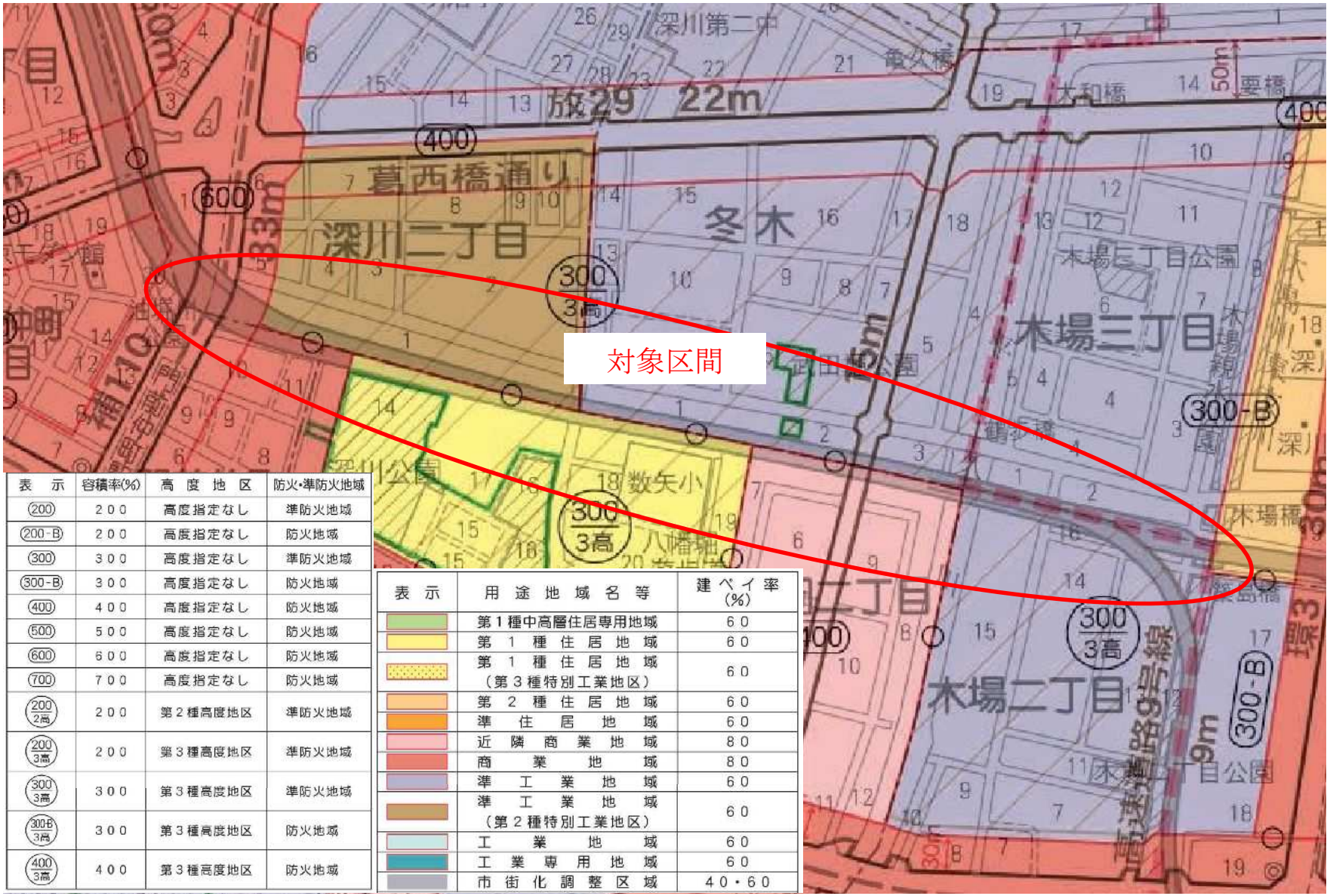
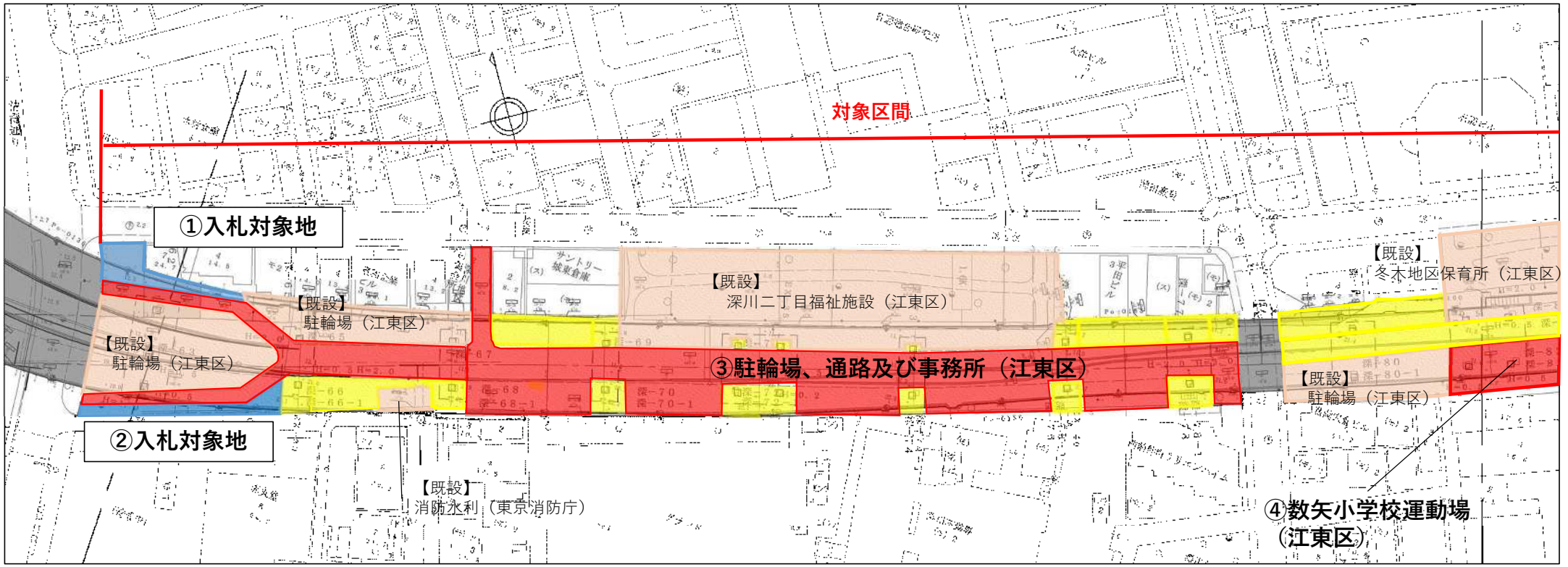


表　示	容積率(%)	高　度　地　区	防火・準防火地域
200	200	高度指定なし	準防火地域
200-B	200	高度指定なし	防火地域
300	300	高度指定なし	準防火地域
300-B	300	高度指定なし	防火地域
400	400	高度指定なし	防火地域
500	500	高度指定なし	防火地域
600	600	高度指定なし	防火地域
700	700	高度指定なし	防火地域
200 2高	200	第２種高度地区	準防火地域
200 3高	200	第３種高度地区	準防火地域
300 3高	300	第３種高度地区	準防火地域
300B 3高	300	第３種高度地区	防火地域
400 3高	400	第３種高度地区	防火地域

表　示	用　途　地　域　名　等	建ペイ率(%)
	第１種中高層住居専用地域	60
	第１種住居地域	60
	第１種住居地域（第３種特別工業地区）	60
	第２種住居地域	60
	準住居地域	60
	近隣商業地域	80
	商業地域	80
	準工業地域	60
	準工業地域（第２種特別工業地区）	60
	工業地域	60
	工業専用地域	60
	市街化調整区域	40・60

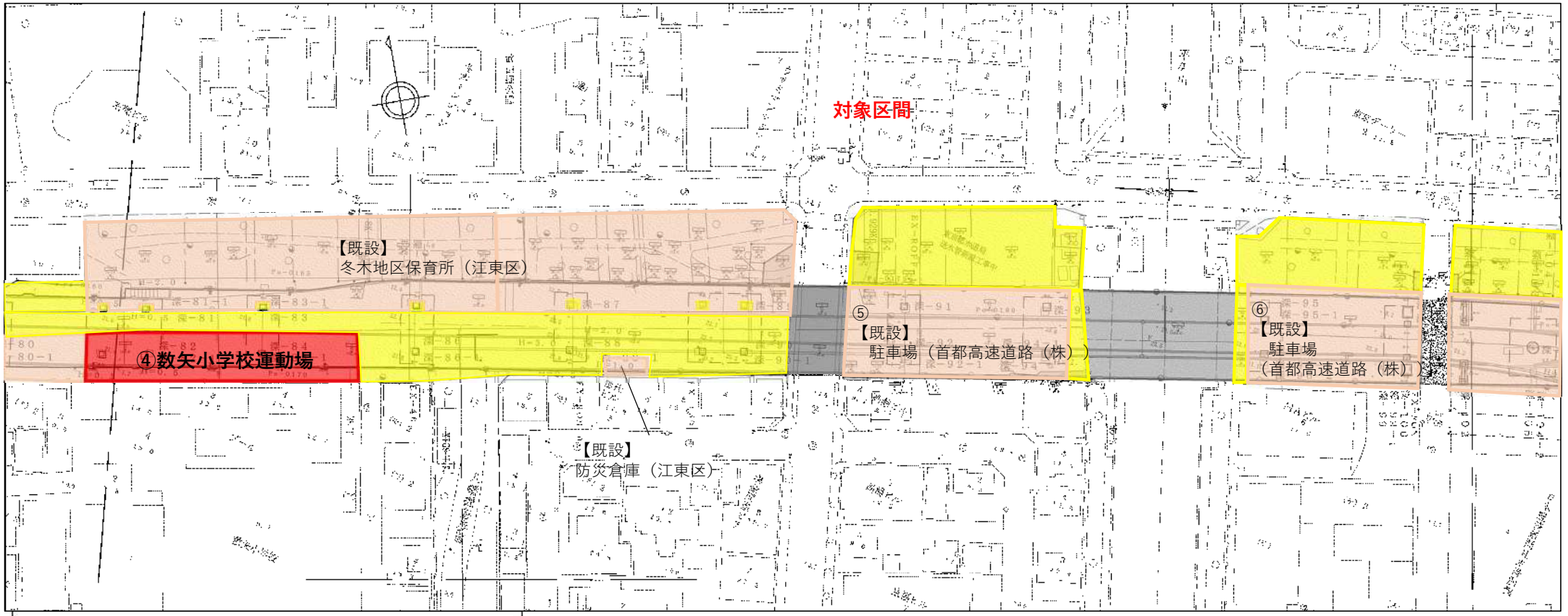
高架下利用可能箇所図【江東区門前仲町区間　１／３】



凡例

- ：国及び地方公共団体による占用
- ：入札により定める
- ：道路管理用施設
- ：占用不可（街路等）
- ：既占用許可

高架下利用可能箇所図【江東区門前仲町区間　２／３】



凡例

- ：国及び地方公共団体による占用
- ：入札により定める
- ：入札により定める（高速道路工事完了後）
- ：道路管理用施設
- ：占用不可（街路等）
- ：既占用許可

高架下利用可能箇所図【江東区門前仲町区間　３／３】

凡例

- ：国及び地方公共団体による占用
- ：入札により定める
- ：入札により定める（高速道路工事完了後）
- ：道路管理用施設
- ：占用不可（街路等）
- ：既占用許可