

8. 市街地整備に関する諸制度

豊島区の街づくりは、豊島区都市づくりビジョンをはじめ、各種の条例や要綱により実施していますが、この他に、直接法令を根拠に実施している市街地整備に関する制度により、良好な都市環境を創出しています。以下、これらの諸制度の概要を紹介します。

(1) 開発許可制度

開発許可は、優先的かつ計画的に市街化を図るべき市街化区域と、原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域とに区域区分した制度の実効性を担保する手段として、一定規模を超える開発行為を許可制とすることにより、公共施設整備を義務づけ、機能的な都市環境を確保しようとするものです(都市計画法第29条)。

ここでいう開発行為とは、主として建築物の建築、又はコンクリートプラントやゴルフコースなどの特定工作物を建設する目的で、道路等による「土地区画の変更」や切土、盛土等による「土地形質の変更」をすることをいいます(同法第4条第12項、同法施行令第1条)。また、許可を要する開発行為の規模は、従前は1,000㎡以上でしたが、平成5年より特別区の存する区域では500㎡以上となっています(同法施行令第19条)。

豊島区では、開発行為が都市環境に及ぼす影響を勘案し、よりきめ細かな制度の運用を図るために、平成16年3月、「豊島区都市計画法開発許可基準」を制定し、同年4月より施行しています。

豊島区における開発行為の許可状況は、次のとおりです。

図表 2-1-22 開発行為の許可一覧（令和3年3月）

許可年度	件数	面積(㎡)	所在(住居表示)	面積(㎡)	主要用途等
昭和48年度～ 平成29年度	118件	336,859.05	-	-	-
平成30年度	1件	522.45	長崎五丁目31	522.45	戸建住宅
令和元年度	2件	2,445.34	東池袋二丁目36 ※	1,826.56	共同住宅
			長崎三丁目30	618.78	戸建住宅
令和2年度	4件	4,318.01	目白四丁目30	850.71	共同住宅
			西池袋五丁目27 ※	1,679.69	共同住宅
			目白二丁目20 ※	842.29	戸建住宅
			南大塚一丁目48 ※	945.32	共同住宅
累計	125件	344,144.85	-	-	-

注：所在欄の「※」印のあるものは事業中または工事中、他は完了公告済

(2) 総合設計制度

総合設計制度は、一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地率を有する建築計画について、その容積及び形態の制限を緩和する統一的な基準を設けることにより、建築敷地の共同化及び大規模化による敷地の有効かつ合理的な利用の促進と公共的な空地空間の確保することで市街地環境の整備を図るものです(建築基準法第59条の2)。

豊島区では、東京都と整合性を保ち「豊島区総合設計許可要綱」を定めて運用を行っています。

豊島区内における総合設計の許可は、次のとおりです。

図表 2-1-23 豊島区内の総合設計許可一覧(適用条文 59条の2)

許可年月		建築主	敷地	建築物用途
S57.	都	ホテルメトロポリタン	西池袋 1-6	ホテル
60.5.	都	ホテルメトロポリタン	西池袋 1-6	屋外広告物
60.10.	区	東池袋ハイツ壱番館・貳番館	東池袋 3-3277	共同住宅
60.12.	都	大塚第一生命ビル	東池袋 2-2477-6	事務所
62.11.	都	池袋青柳ビル	池袋 2-900-1 他 4	事務所
63.10.	都	東京西池袋ビル	西池袋 1-7	事務所・店舗
63.12.	都	セイコーサンシャインビル 12	東池袋 1-30-6	事務所
H元.1.	都	MSB21 南大塚ビル	南大塚 2-37-5	事務所・店舗・共同住宅
4.1.	都	安田生命高田馬場第二ビル	高田 3-735-1 他	事務所
4.8.	区	豊島区生活産業プラザ	東池袋 1-20-7	集会所・事務所
8.11.	都	南池袋二丁目共同ビル	南池袋 2-33-1 他 12	事務所・店舗・共同住宅
9.12.	都	ホテルメトロポリタン	西池袋 1-6	ホテル
10.1.	都	北大塚二丁目共同ビル	北大塚 2-24-3 他	事務所・店舗・共同住宅
10.4.	都	(株)ヒューマックス	東池袋 1-22-18 他	映画館・飲食店・遊技場
10.9.	都	ライオンズタワー池袋	東池袋 3-3277-87 他	共同住宅
12.6.	都	西池袋プロジェクト	西池袋 5-1109-1 他	事務所・店舗・共同住宅
13.5.	都	豊島区東池袋 2-38 計画	東池袋 2-2475-1 他	共同住宅
15.8.	都	東池袋三丁目プロジェクト	東池袋 3-3277 他	共同住宅・店舗
16.5.	都	(仮称)グローリー巣鴨プロジェクト	巣鴨 4-257-5 他	共同住宅
16.10.	都	藤和不動産(株)	西池袋 3-21-2	共同住宅・店舗
16.12.	都	(仮称)目白プロジェクト	高田 3-593-2	共同住宅
17.3.	都	(株)メトロポリタン	西池袋 1-6-1	ホテル
18.2.	都	三井不動産(株)	東池袋 3-3277-2	共同住宅・店舗
20.12.	都	中央商事(株)他 4 社	北大塚 1-13-1	共同住宅
21.10.	都	日本生命保険相互会社他 1 社	東池袋 1-24-1 他	事務所
27.4.	都	西武鉄道池袋ビル建替計画	南池袋 1-21-23	事務所・物販店舗・自動車車庫
28.10	都	(仮称)豊島プロジェクト	豊島区東池袋 1-18-1 外	事務所、映画館、集会場、店舗等

(3) 国土利用計画法(国土法)に基づく土地売買等の届出

土地は、現在から将来までの国民全体のための限られた資源であり生活の基盤です。このため、土地は地域全体の住みやすさや自然環境との調和などを考えて、適正に利用することが求められています。

国土法は乱開発や無秩序な土地利用を防止するために、一定の面積以上の大規模な土地を取引したときに、都道府県などにその利用目的などを届け出ることとしています。

平成10年9月1日に国土法の一部を改正する法律が施行され、土地売買等の届出制度が変更されました。この変更によって、事前の届出制度(「事前確認制度」も)は原則として廃止され、譲受人の事後報告となりました。また、審査の対象から契約価格等がはずされ、土地の利用目的だけとなりました。豊島区(市街化区域)の届出対象面積は、2,000㎡以上となっています。

国土法では、地価の上昇が著しい場合などには、都道府県知事が「監視区域」「注視区域」を指定して、事前の届出制度が適用されることがあります。

豊島区における届出の実績は図表2-1-24のとおりです。また、監視区域指定の経緯は図表2-1-25のとおりです。

図表 2-1-24 豊島区における届出の実績

	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度
届出者	8件	11件	8件	4件	0件	1件	13件	8件	9件	15件

(過去10年)

図表 2-1-25 豊島区における監視区域(指定区域)指定の経緯

施行年月日	届出面積	指定期間	備考
昭和62年1月1日	500㎡以上		東京都条例による
昭和62年7月1日	300㎡以上		同上
昭和62年8月1日	300㎡以上	平成2年7月31日まで	
昭和62年11月1日	100㎡以上	同上	
平成2年8月1日	100㎡以上	平成7年7月31日まで	期間満了による再指定
平成6年1月1日	300㎡以上	同上	
平成7年1月1日	2,000㎡以上	指定解除	

(4) 地価公示価格

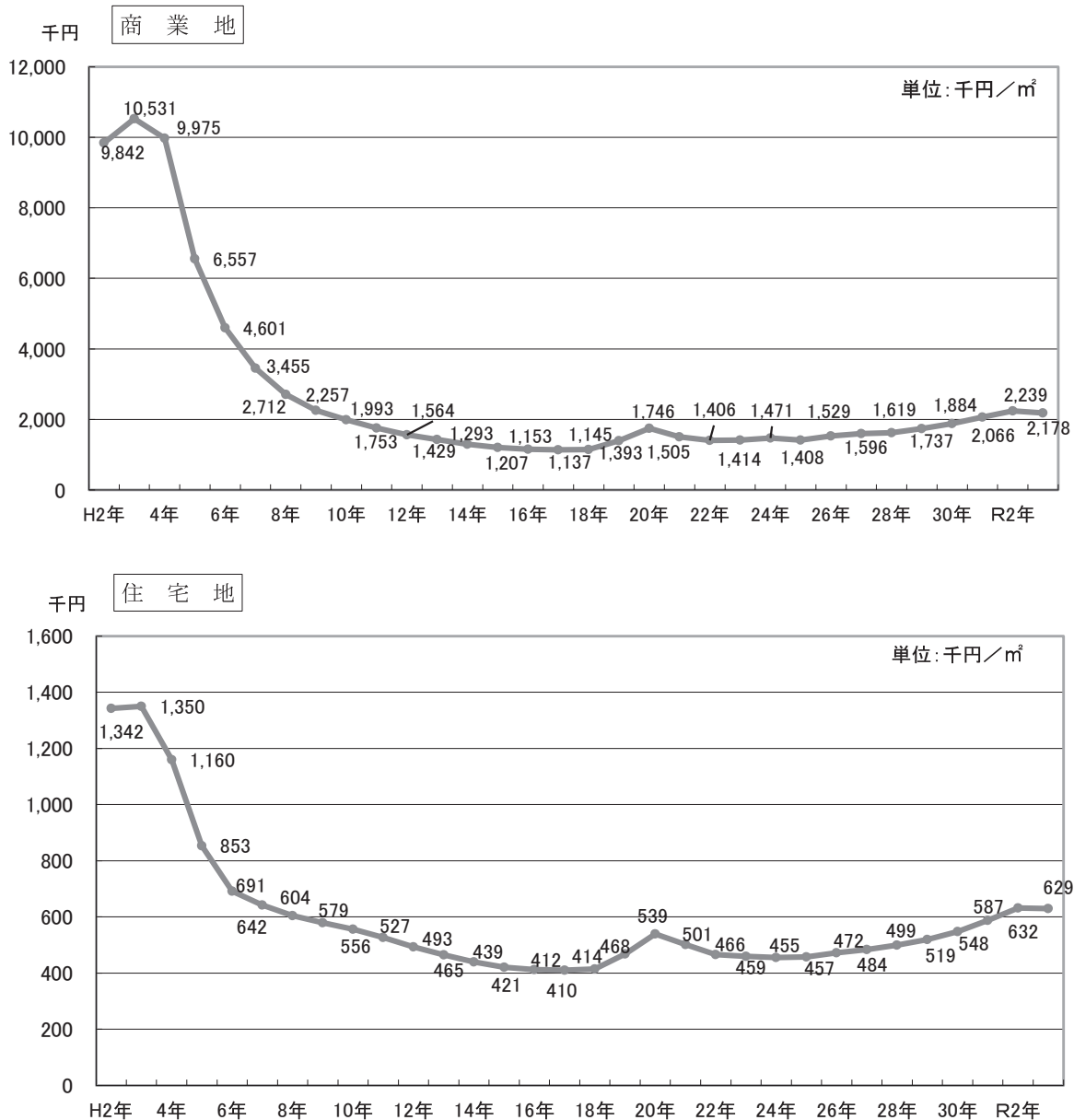
一般の人が土地取引や資産評価をするに当たって、土地の適正な価格を判断するには客観的な目安が必要です。地価公示はその客観的な目安として活用されます。

地価の状況は、地価公示法に基づいて国土交通省に設置された土地鑑定委員会が、全国3万1千余の地点で毎年1月1日現在の地価を調査して公表する「公示価格」と、国土法施行令に基づいて、都道府県が毎年7月1日現在の地価を調査して公表する「基準地価格」によって、その傾向を把握することができます。

この他に地価の相場を知る目安となるものに、路線価と固定資産税評価額とがあります。路線価は相続税や贈与税などの、固定資産税評価額は固定資産税や都市計画税などの基準となるもので、前者は平成4年から公示価格の8割程度に、後者は平成6年から公示価格の7割程度に評価されています。

豊島区における公示価格の推移は下記のとおりです。

図表 2-1-26 豊島区における公示価格の推移



(5) 公有地の拡大の推進に関する法律(公有地法)に基づく土地の先買い制度

公有地の拡大の推進に関する法律は、地方公共団体等が公共の目的のために必要な土地を少しでも取得しやすくするための一つの手法として届出制度と申出制度を設けています。

届出制度は、都市計画施設等の区域内などにある一定規模以上の土地や大規模な土地を有償で譲渡しようとする場合に、土地の所在する区市長に(町村にあっては町村長を経由して知事に)届出が必要です。

豊島区における届出対象面積は、都市計画施設等の区域内に所在する土地や道路法により決定された道路区域、都市公園法により決定された都市公園を設置すべき区域等については200㎡以上、その他の区域にあっては5,000㎡以上とされています。

また、申出制度は、自己の所有する土地について地方公共団体等に買い取りを希望する場合に、土地の所在する区市長に(町村にあっては町村長を経由して知事に)申し出を行うことができます。

申出対象面積は100㎡以上の土地とされています。ただし、「防災再開発促進地区」(P10参照)に指定された地区については、50㎡以上とされています。

届出又は申出があった土地について、買い取りを希望する地方公共団体等がある場合には、土地所有者は当該団体と買い取りに関する協議をすることになります。

なお、買い取りに関する協議は、当該団体に対して売却を強制するものではありません。

豊島区における届出及び申出の件数は、次のとおりです。

図表 2-1-27 公有地法に基づく届出及び申出件数

(令和3年3月31日現在)

年 度	届 出	申 出
平成18	8	3
平成19	5	0
平成20	6	2
平成21	4	0
平成22	8	1
平成23	11	2
平成24	5	3
平成25	2	1
平成26	2	1
平成27	6	5
平成28	2	10
平成29	5	2
平成30	7	7
令和元	5	6
令和2	1	6