

第 1 部 第 2 章

都市整備に関する基本的な計画

第1節 都市づくりのグランドデザイン

[都市づくり政策部 広域調整課]

1 都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月策定）

東京は、今後、世界のどの都市も経験したことのない少子高齢・人口減少社会を迎えることになる。

また、社会経済情勢の大きな変化、幅広い分野の技術革新が見込まれるほか、交通・物流機能の改善により、人やモノの流れがより広域化することや、ライフスタイルの一層の多様化も想定されている。

こうした大きな社会変化に対応できる都市として、東京が持続的に発展していくためには、長期的な視点を持ち、都市づくりを進めていく必要がある。

将来を見据え、目指すべき都市像と実現方策を示すため、平成29（2017）年9月に「都市づくりのグランドデザイン」を策定・公表した。

(1) グランドデザインの役割

平成28（2016）年9月に東京都都市計画審議会から示された答申「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」を踏まえ、2040年代を目標年次とし、目指すべき東京の都市の姿とその実現に向けた、都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示している。

(2) 2040年代の社会状況や都民の活動イメージ

2040年代の社会状況に的確に対応し、活力を持ち続けている明るい未来を展望して、多様化するライフスタイルや価値観に合わせたライフ・ワーク・バランスが実現するなどの社会の変化や、自動運転、エネルギー・環境、人工知能（AI）など、様々な技術革新、インフラ整備の進展などを想定している。

その上で、ビジネスや研究など、様々な分野でグローバルな市場を相手に活躍でき、豊かな生活を実感している様子など、2040年代に東京に住み、働き、訪れる人の活動をイメージしている。

(3) 東京が果たすべき役割

【世界における役割】 都市課題の先駆的な解決モデルを構築・発信する、伝統と先進を融合させ、新たな価値を創出するという役割を示している。

【日本における役割】 日本の首都として経済活動の推進力を発揮する、様々な地域と連携し一層魅力的な日本を創造・発信するという役割を示している。

(4) 目指すべき新しい都市像

ア 都市づくりの目標 「活力とゆとりのある高度成熟都市」～東京の未来を創ろう～

東京が、新たな価値を生み続ける舞台として世界中の人々から選択されるとともに、個々人が、様々な地域で住まい方、働き方、憩い方を選択できることを目指し、高度に成熟した都市として、ESG（環境Environment、社会Social、ガバナンスGovernance）の概念も取り入れた都市づくりを進め、ゼロエミッション東京を目指し、地球環境と調和を図り持続的な発展を実現していく。

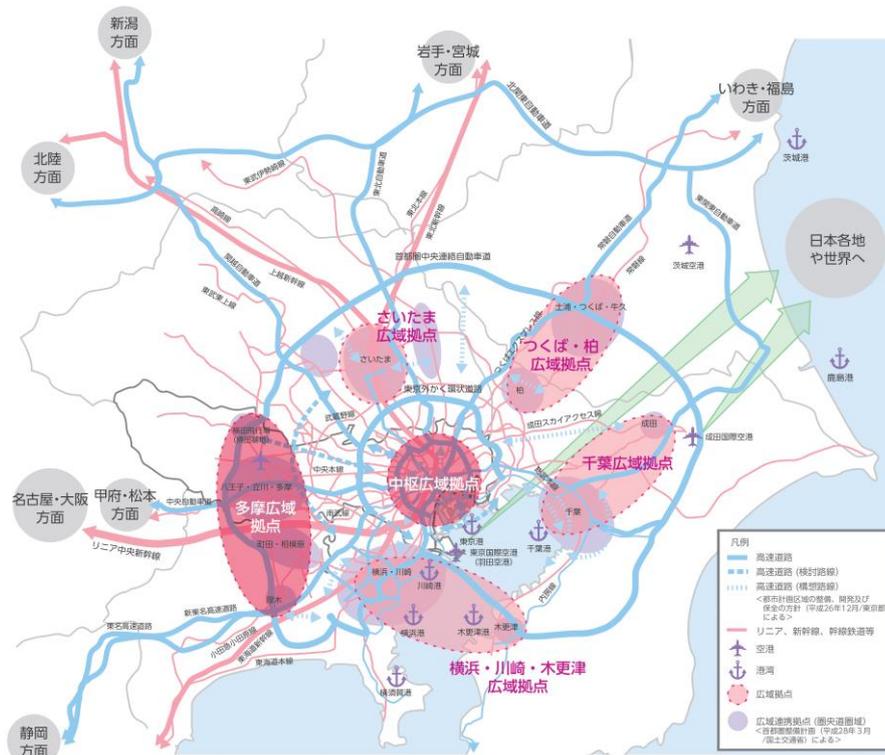
その上で、急激な社会変化を見据え、広域レベルと地域レベルの二層の都市構造を示すことにより、都市活力の維持・向上と快適でゆとりのある都市生活を両立していく。

イ 目指すべき都市構造

【広域的なレベルの地域構造】

概成する環状メガロポリス構造を更に進化させ、道路ネットワークを更に強化・活用するとともに、鉄道ネットワークの充実・活用や、空港・港湾機能の一層の強化により、国内外の広い圏域も視野に入れ、産業や観光など、様々な分野における「交流・連携・挑戦」を促進していく。

図表 1-2-1 交流・連携・挑戦の都市構造



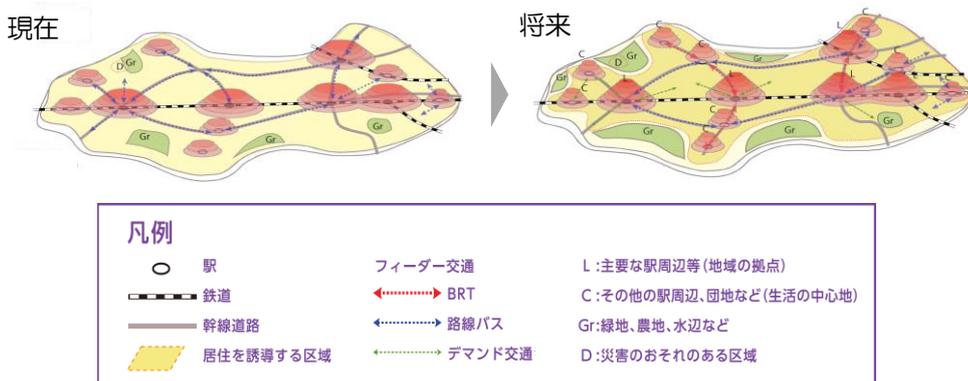
【地域的なレベルの地域構造】

高齢化等を見据え身近な地域で誰もが活動でき快適に暮らせる「集約型の地域構造」へ再編していく。都市機能の集積する主要駅周辺を「地域の拠点」、人々の活動・交流の場を「生活の中心地」とした。

【「個性」に着目した地域づくり】

交通結節性の高い拠点や際立った個性を有する地域等のポテンシャルを最大限発揮するため、「個性」に着目した拠点形成や地域づくりを推進するとともに、拠点間をつなぐ「地域軸」を形成していく。

図表 1-2-2 集約型の地域構造のイメージ

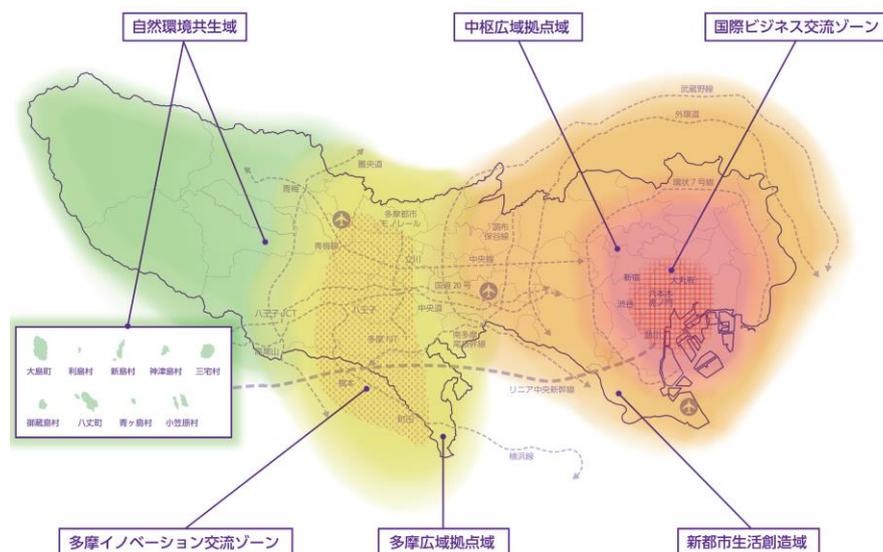


ウ 新たな地域区分

特色のある地域が面的に広がりを持っているという東京の特色を生かした将来の姿を描き、可能性を引き出していくため、広域的な一定の圏域ごとの将来イメージを地域区分とし、都域を「中枢広域拠点域」、「新都市生活創造域」、「多摩広域拠点域」、「自然環境共生域」の四つに再編した。

新たな地域区分のうち、「中枢広域拠点域」及び「多摩広域拠点域」には、それぞれのエンジンとなるゾーンとして「国際ビジネス交流ゾーン」及び「多摩イノベーション交流ゾーン」を設定した。

図表 1-2-3 新たな地域区分（四つの地域区分と二つのゾーン）



(5) 都市づくりの戦略と具体的な取組

目指すべき新しい都市像の実現に向け、分野横断的な都市づくりの戦略と具体的な取組を示した。

○戦略1 持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成

環境への配慮や誰もが活躍できる社会を実現しながら、国際的なビジネス活動をダイナミックに展開するとともに、多様なイノベーションを創出し、日本の活力をリードしていく。

○戦略2 人・モノ・情報の自由自在な交流を実現

地域の特性に応じて多様な交通モードと最先端技術を組み合わせ、世界一使いやすい総合的な道路・交通ネットワークを構築し、人・モノ・情報の自由自在な移動と活発な交流を実現する。

○戦略3 災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築

長期的な視点に立った災害対策やCO₂フリー社会の実現に向けた都市づくりを加速し、世界最先端の安全・安心と、東京ならではの良好な街並みとを両立させ、スマート都市としての魅力を高める。

○戦略4 あらゆる人々の暮らしの場の提供

高齢者や子育て世代、障害を持つ人など、あらゆる人が暮らしやすい場を提供するとともに、ライフスタイルや価値観の多様化に応じて、住み、働き、憩う場が選択できる都市を目指す。

○戦略5 利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出

身近な暮らしを支え合うコミュニティを基礎とした集約型の地域づくりを進め、少子高齢・人口減少社会においても、快適な都市生活と活発な都市活動を両立する。

○戦略6 四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築

「東京の緑を、総量としてこれ以上減らさない。」を大きな原則として農地などを守るとともに、あらゆる機会を捉え新しい緑を生み出し、四季折々の美しい風景が感じられるまちづくりを進める。

○戦略7 芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出

成熟した社会において一層重要な役割を担う芸術・文化の力や健康だけでなく、にぎわいや観光の大きな要素にもなり得るスポーツの力を都市づくりに活用し、東京の魅力を向上する。

(6) 個別の拠点や地域の将来像

都市像の実現に当たっては、広域的な視点から、それぞれの拠点や地域が果たすべき役割を明確にするとともに、その個性を生かしながら、区市町村や民間事業者、都民などの様々な主体が連携して魅力的なまちづくりを進めることで、東京全体の活力を向上させていく必要がある。

そのため、経済などの中枢機能が集積する拠点、人々の生活や交流の中心となる拠点、芸術・文化の施設を有する地域、緑地や農地の広がる地域など、個別の拠点や地域の将来像の一端を示している。

(7) 将来像の実現に向けて

目指すべき将来像とその実現に向けた方策について、都民や事業者、区市町村など、幅広い関係者と共有するとともに、各関係者の緊密な連携により、将来に向けた都市づくりを進めていく。

また、七つの戦略に沿った取組の具体化に向けて必要となる個別の計画や各種方針等の策定・改定を早期に進め、政策誘導による都市づくりを推進するとともに、重点的に進めるべき取組について、プロジェクト型の都市づくりとして、様々な主体と連携し、検討を深度化することで、様々な地域での取組を誘発し、都城全体での展開に結び付けていく。

【参考】東京の都市づくりビジョン（平成21年7月改定）

都は、都市づくりの方向性を示すため、平成13年に、世界をリードする魅力とにぎわいのある国際都市東京を創造するための道筋を明確にした「東京の新しい都市づくりビジョン」を策定した。その後、環境や景観への配慮や、緑の充実など、都民の新たなニーズや時代の要請に対応していくため、平成21年に、都市づくりビジョンを改定した。現行の都市づくりビジョンでは、東京の都市づくりの基本理念を「世界の範となる魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京の創造」とし、令和7年を目標時期とした、目指すべき都市像やその実現に向けた施策の展開を示してきた。

2 首都圏問題に関する広域連携施策の推進

「九都県市首脳会議」は、昭和54年に、各都県市が共有する膨大な地域活力をいかし、共同して広域的課題に積極的に取り組むことを目的として設立（設立時は六都県市で構成）されており、現在、九都県市の知事及び市長によって構成され、年2回開催されている。その下部組織の一つとして「首都機能部会」が設置されており、首都機能に関する諸問題や東京湾域に関する諸問題についての検討を所管している。

また、国土形成計画法で定める首都圏広域地方計画や社会資本整備重点計画法で定める関東ブロックにおける社会資本重点計画等を踏まえ、関係する都県市で会議体を設置するなどして首都圏問題に関する広域連携を図っている（巻末資料I-1参照）。

第2節 都市計画のマスタープラン

[都市づくり政策部 広域調整課]

都市計画法に基づき、各都道府県は、全ての都市計画区域ごとに、都市計画の基本的な方針として「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）と「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」を定めている。

1 都市計画区域マスタープラン

(1) 都市計画区域マスタープラン

都市計画区域マスタープランは、都市の発展の動向、人口や産業の現状及び将来の見通し等を踏まえ、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けた道筋を明らかにする、都市計画の基本的な方向性を定めるものである。これは、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」とも整合を図ることとなっている。

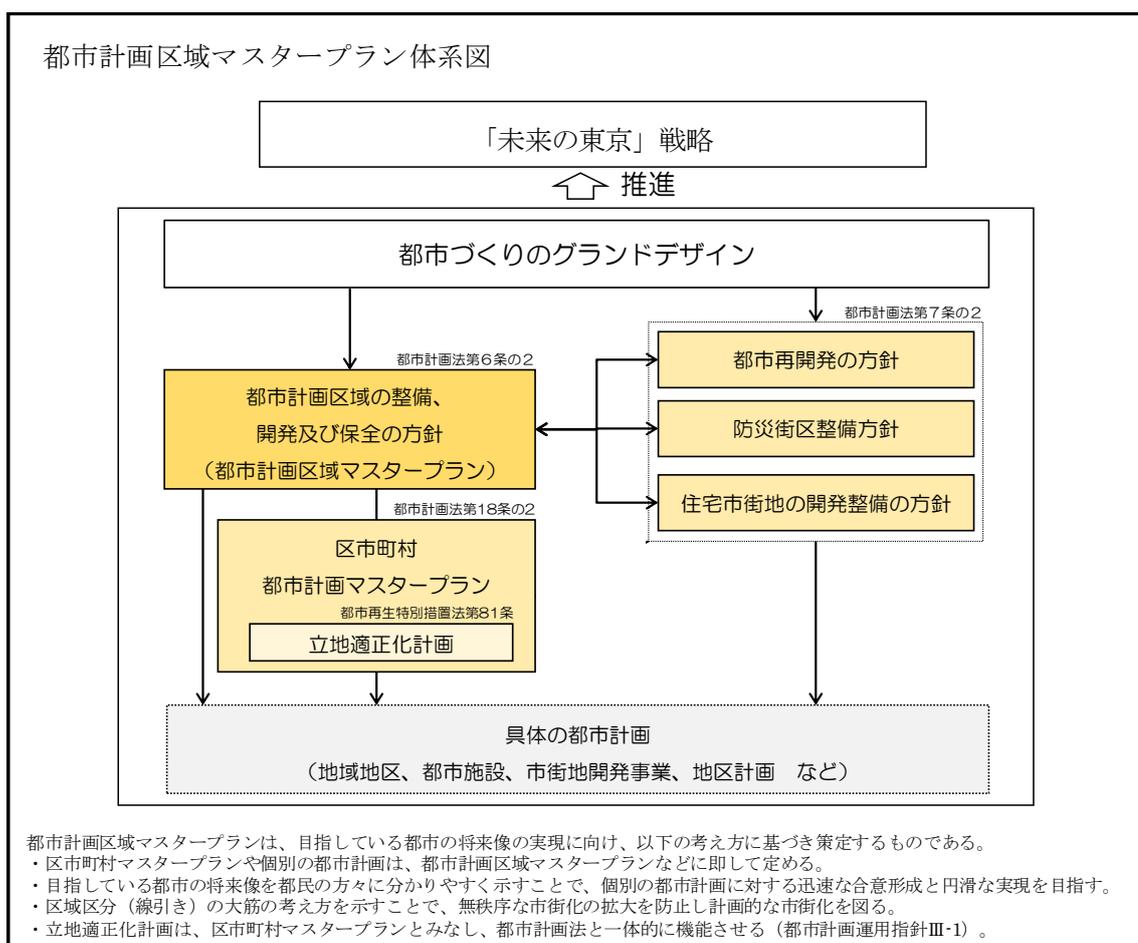
また、地域に根ざした都市計画の方向性については、都市計画区域マスタープランに即して区市町村が自治体ごとにマスタープランを定めることとなっており、都は、こうした地域の自主性も尊重しつつ、東京としての一体性を確保するため、広域的な視点に立って、都市計画区域マスタープランを定めている。

都や区市町村が定める都市計画や、民間による都市計画提案など、具体の都市計画は、この都市計画区域マスタープランに即して決定される。

令和3年3月に改定した都市計画区域マスタープランは、平成29年に策定した都市づくりのグランドデザインや令和3年3月に策定された「『未来の東京』戦略」で示した方向性を踏まえるとともに、新型コロナウイルス危機を契機とした都市づくりの方向性にも係る社会情勢の変化や国の動きなどを反映しつつ策定したものである。

都市の持つ集積のメリットは生かしつつも、三密を回避し、感染症の拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しい日常にも対応する、サステナブル・リカバリーの考え方に立脚し、包摂的社会の形成や多様な住まい方、働き方、憩い方の実現にもつながる、これからの都市づくりの基本的な考え方を盛り込んでいく。

図表 1-2-4 都市計画区域マスタープラン体系図

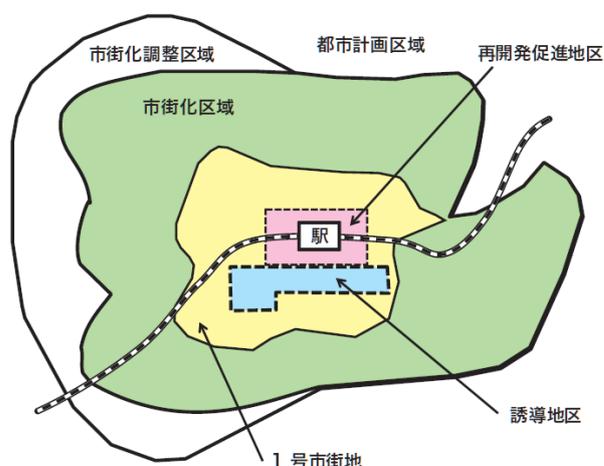


2 都市再開開発の方針

〔市街地整備部 企画課〕

都市再開開発の方針は、市街地における再開開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランであり、再開開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的に定めている。昭和55年の都市再開開発法の改正により制度化されたもので、市街化区域において計画的な再開開発が必要な市街地（1号市街地）と1号市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開開発を促進すべき相当規模の地区（再開開発促進地区（東京及び立川の都市計画区域では2号地区、東京のその他の都市計画区域では2項地区））がある。さらに、都では独自に、1号市街地の中で再開開発促進地区として定めるには至らないものの再開開発を行うことが望ましい地区（誘導地区）を定めている。

図表 1-2-5 地区指定のイメージ



令和6年4月1日現在、東京都市計画及び多摩部の17都市計画区域で本方針を定めており、1号市街地は約86,200ha、再開開発促進地区は364地区・約15,500ha、誘導地区は241地区を指定している。

3 防災街区整備方針

〔市街地整備部 防災都市づくり課〕

防災街区整備方針は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律及び都市計画法に基づき、木造住宅密集地域において、延焼防止機能及び避難機能が確保された街区を整備するためのマスタープランである。

防災上特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区を「防災再開発促進地区」、延焼防止機能及び避難機能を確保するために整備すべき道路・公園等を「防災公共施設」として指定し、整備に関する計画の概要等を示している。

防災再開発促進地区では、延焼等危険建築物の除却勧告や建替計画の認定による共同建替補助が可能となる。また、都市施設として整備すべき防災公共施設については、当該施設に関する都市計画に施行予定者、事業着手予定日等を定めることにより早期整備を図ることができる。

令和6年4月現在、東京都市計画区域で本方針を定めており、防災再開発促進地区は99地区・約6,191ha、防災公共施設は355か所が指定されている。

【参考】住宅市街地の開発整備の方針

〔住宅政策本部〕

住宅市街地の開発整備の方針は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づき、良好な住宅市街地の開発整備を図るため、都市計画として定めるものである。

都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の開発整備の方針を定め、そのうち一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を開発整備すべき地区を「重点地区」として指定している。

なお、重点地区の選定に当たっては、住生活基本法に基づく「東京都住宅マスタープラン」において定められた「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点供給地域）」と整合を図ることとされている。

都は、令和3年3月の都市計画区域マスタープランの変更及び令和4年3月の東京都住宅マスタープランの改定を踏まえ、令和4年10月に都市計画変更を行い、令和6年4月現在、23区及び26市2町で本方針を定め、重点地区を428地区・約18,988ha指定している。

第3節 土地利用に関する基本的な計画

〔都市づくり政策部 土地利用計画課〕

都市における様々な活動が、一体として有効に機能し得るようになるためには、道路や鉄道、公園などの都市施設を十分整備するとともに、土地の利用が合理的になされるようにしていく必要がある。限りある土地に対する各種の需要に対応して、最も合理的な土地利用の在り方を定め、快適で機能的な都市空間を確保するための計画が土地利用計画である。

我が国の土地利用計画は、それぞれの根拠法に基づき、全国レベル、地方ブロックレベル、都道府県レベル、都市レベルなどにおいて重層的に定められており、それらが有機的に機能することにより、土地の適正かつ合理的な利用が図られ、良好な生活環境の保全と機能的な都市活動の確保が可能となる。

1 土地利用計画

(1) 土地利用基本計画等

[都市づくり政策部 土地利用計画課]

ア 都市づくりグランドデザインを踏まえた土地利用の方針

都市づくりのグランドデザインの策定を踏まえ、東京の土地利用について適切に誘導していくため、拠点ネットワークの充実・強化や厚みとつながりのあるみどりの充実、みどりの量的な底上げと質の向上、住宅の量的拡大から質の向上への転換などの都心居住の見直し、集約型の地域構造への再編などを総合的、一体的に推進し、将来の人口減少社会も見据えた安全で魅力や活力の高い都市の創出を図る土地利用へ転換していく。

イ 土地利用基本計画

土地利用基本計画は、国土利用計画法に基づき、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の5地域並びにそれらの間の調整に関する事項を定めている。5地域はそれぞれ都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法及び自然環境保全法という個別の土地利用規制法による地域・区域と直接的に関連している。土地利用基本計画は、これらの個別法に基づく諸計画の上位計画として行政内部の総合調整機能を果たすとともに、土地取引については直接的に、開発行為については個別規制法を通じて間接的に、規制の基準としての役割を果たすものである。

計画策定・変更に当たっては、東京都が、国土利用審議会及び国土交通大臣、区市町村長の意見を聴いた上で定め、その要旨を公表することになっている。

直近では、令和5年8月に青梅市において農業地域の縮小を行った（巻末資料I-2・3参照）。

ウ 土地利用動向調査

土地利用動向調査は、土地利用基本計画が十分その機能と役割を果たすよう、社会・経済情勢の変化等に伴う現実の土地利用の動向を把握し、土地利用基本計画の適切な管理を行うための調査である。

毎年度、人口等に関する動向、土地取引動向、開発動向、交通施設整備状況、基幹的整備開発状況及び地価動向について、調書及び付図を作成している。

(2) 都市計画に関する基礎調査

ア 都市計画法第6条に基づく都市計画に関する基礎調査

都市計画区域について、人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量等、国土交通省令で定める事項について都道府県が行う調査であり、その調査結果は、関係区市町村長に通知しなければならない。

また、都市計画の決定・変更については、都市計画法で、基礎調査の結果に基づくこと（法第13条第1項第19号）、基礎調査の結果により必要に応じて都市計画の変更をするべきこと（法第21条）などが定められている。

また、国が示している「都市計画運用指針」で、都市計画区域マスタープランの変更を行う場合には、基礎調査の結果を踏まえ、おおむねの市街化区域の規模の設定等を行うべきとされている。都では、おおむね5年ごとに調査を実施しており、これまで8回の基礎調査を実施した。

イ 土地利用現況調査

本調査は、上記アの都市計画に関する基礎調査の一部である。都又は区市町村が、土地利用構想、土地利用計画又は各種行政計画を立案する基礎資料とするため、土地利用の現況を調査するものである。

土地・建物の用途分類、建物の階数・構造等の項目について調査を行い、土地利用現況図を作成している。調査結果は、都市計画地理情報システムに入力するとともに、集計分析して報告書としてまとめており、「東京の土地利用」として公表している。

昭和35年からおおむね5年ごとに調査を実施しており、直近では、区部において令和3年に、多摩・島しょ地域において令和4年に調査を実施した。

(3) 「東京の土地」の発行

[都市づくり政策部 広域調整課]

都民への土地に関する情報の提供及び都における様々な都市政策や土地対策を企画・立案する上で必要な基礎的な資料を提供するため、昭和50年以来、毎年発行している。

「東京の土地」は、土地関係資料集として、東京における土地の所有・利用、建物の利用、地価等について課税資料等を基にしたデータを継続的に掲載しており、都市政策を展開するための基礎資料として、庁内各局や民間企業等を含め幅広く利用されている。

2 土地利用に関する主な都市計画

(1) 区域区分の都市計画

[都市づくり政策部 土地利用計画課]

「区域区分」とは、市街化区域と市街化調整区域の区分を定めることであり、「線引き」と呼ばれる。この制度は、都市の健全で秩序ある発展を図るため、昭和43年公布の都市計画法により設けられた。平成12年の法改正後は、同法第6条の2により、区域区分の都市計画は、都市計画区域マスタープランが示す方針に基づき定めることとなった。

都では、昭和45年に「市街地の集約化」と「スプロール防止と緑の保全」を基本とする「市街化区域及び市街化調整区域設定方針」を策定し、これに基づき区域区分を当初決定した。その後、設定方針の改定を行い、これに基づき計4回の一斉見直しを実施している。

そのほか、一斉見直し以外にも、土地区画整理事業等の実施や臨海部の埋立等に係る市街化区域への編入、行政境界の変更等により、随時部分的な見直しを実施している（巻末資料Ⅰ－7参照）。

(2) 地域地区

地域地区は、土地利用に計画性と合理性を与えるために区域等を定めるものであり、建築基準法等により区域内の建築物その他の工作物に関する制限を行い、土地の適正な利用と保全を図ることとしている。

地域地区の種類には、建築物の用途・容積率について規制を行う用途地域や特別用途地区があり、規模・構造について規制を行う防火地域又は準防火地域や高度地区又は高度利用地区があるほか、これら規制の特例として位置付けられる特定街区や都市再生特別地区等がある。これら複数の地域地区を組み合わせることで指定することにより、それぞれの地域特性に応じた土地利用を図っている（巻末資料Ⅰ－7・10・11参照）。

(3) 地区計画等

ア 地区計画

地区計画制度は、マクロな視点からの都市計画法に基づく土地利用規制等と、ミクロな視点からの建築基準法に基づく敷地単位の建築規制を連携させたまちづくりの手法として、昭和56年に施行された。

地区計画は、一定規模以上の区域を対象とし、建築物の形態、公共施設等の配置などから、地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の整備・保全を誘導するため、道路・公園の配置や建築物に関する制限等を定める制度で、その積極的な活用が望まれている。住民の意向を十分に反映させるため、地域の実情に精通している区市町村が都市計画決定し、内容の一部について知事が協議することになっている。

時代の要請を踏まえた数度の法改正により制度の拡充が図られ、用途別容積型、誘導容積型、容積適正配分型、街並み誘導型及び高度利用型の各特例制度が設けられている。

令和6年3月31日現在、区部508地区、多摩部454地区、計962地区で都市計画決定されている（巻末資料Ⅰ－7参照）。

(7) 再開発等促進区を定める地区計画

再開発等促進区を定める地区計画は、工場、鉄道操車場、港湾施設跡地などの低・未利用地などにおいて、道路などの都市基盤と建築物を一体的に整備し、土地利用の転換を図る制度である。

本地区区計画では、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針など、地区計画で定める事項のほか、土地利用に関する基本方針や道路・公園等の主要な公共施設の配置及び規模を定めることとなっている。

また、本地区区計画に適合する建築物等で、容積率、建蔽率、建築物の高さの制限などに関して、特定行政庁が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて認定又は許可したものについては、一般規制を超えることができる。

23区内においては、再開発等促進区（3haを超えるもの）を定める地区計画の都市計画決定について、都が定めることとなっている。

なお、平成15年の都市計画法等の改正により、再開発地区計画と住宅地高度利用地区計画とが統合され、再開発等促進区を定める地区計画となった。

令和6年3月31日現在、区部92地区、多摩部6地区が都市計画決定されている。

イ 防災街区整備地区計画

防災街区整備地区計画は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づく地区計画制度である。

地区の防災機能の確保の観点から主要な道路等の公共施設を地区防災施設として位置付け、これに沿って建築物の耐火構造化を促進すること等によって、道路と建築物が一体となって地区の延焼防止機能を高めるとともに、避難路を確保することを目的としている。

令和6年3月31日現在、区部で19地区が都市計画決定されている。

ウ 沿道地区計画

沿道地区計画は、幹線道路の沿道の整備に関する法律に基づいて定めていた沿道整備計画を、平成8年に改めたものである。区市町村は、知事が指定した交通騒音等による環境悪化や将来的に悪化が予想

される幹線道路（沿道整備道路）の沿道について、沿道地区計画を定めることができる。

沿道整備に関する方針、建築物の構造・用途等に関する事項、緑地その他の緩衝空地の配置等を定め、既存建築物の防音構造を高めながら沿道に面する建築物の高度利用を促し、緩衝建築物帯を形成するとともに、必要に応じて緩衝空地を配することで、遮音型の街並みを誘導しながら道路交通によって発生する騒音による障害を防止することを目的としている。

令和6年3月31日現在、都内では、環状7号線、環状8号線、国道4号線、国道254号線沿道等、合計43地区が都市計画決定されている。

(4) その他

ア 一団地の官公庁施設

一団地の官公庁施設とは、都市計画法第11条に規定されている都市施設の一つであり、官公庁の建物をそれぞれの機能に応じて都市の一定地区に集中的に配置し、これを利用する公衆の利便、官公庁間の連絡の利便及び公務能率の増進を図るとともに、集約化による土地の高度利用を促進しようとするものである。都では、昭和33年に、霞が関の中央官庁街について都市計画決定を行っている。

イ 一団地の住宅施設

一団地の住宅施設とは、都市計画法第11条に規定されている都市施設で、一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。都市の総合的な土地利用計画に基づき、良好な居住環境を有する住宅団地を計画的に造成するためのものであり、住宅の建設と併せて、道路、公園等の公共・公益的施設等の整備を行うものである。区域、面積、建蔽率・容積率の限度、住宅の予定戸数、公共施設・公益的施設及び住宅の配置の方針を都市計画として定めている。

令和6年3月31日現在、区部で30団地、多摩部で45団地、計75団地・約65,000戸の住宅が都市計画決定されている。

3 地籍調査

地籍調査は国土調査法に基づく国土調査の一つである。調査の目的は、同法第1条で「国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するとともに、あわせて地籍の明確化を図るため、国土の実態を科学的且つ総合的に調査すること。」と規定されている。

国土調査は、地籍調査、土地分類調査、水調査の三調査に大別されるが、現在行われているのは、地籍調査のみである。

地籍調査は、一筆ごとの土地の所在、地番、地目及び境界の調査、登記簿に記載された所有者に関する確認並びに境界の測量及び面積を測定して、その結果に基づき地籍図と地籍簿とを作成する調査で、土地の実態調査及び土地に関する戸籍調査という性格を有している。

成果については、国土調査法に基づき国土交通大臣又は知事の認証を受け、地域の管轄登記所に送付し、不動産登記法第14条に定める地図として備え付けられる。

令和5年度末現在の進捗率は約25%であり、全国平均の進捗率約52%を大きく下回っている。都市部では権利関係が複雑な上、土地が細分化されているため調査の困難性が高いことに起因している。このため、都市部における地籍調査は、官民境界等先行調査や街区境界調査という街区単位で行うことが主流になっている。

また、土地区画整理などの事業で行った測量成果の精度等が国土調査と同等以上の場合に、地籍調査の成果と同一の効果があるものとして国土交通大臣等が指定する国土調査法第19条第5項の制度がある。令和5年度末までの指定面積は約27km²程度と少ないが、制度の一層の活用を図っていく(巻末資料I-13参照)。

令和6年度から、権利関係の輻輳化等により地籍調査が進んでいない都市部を対象に、国は調査の円滑化・迅速化を図るモデル事業を実施する。都は区市と連携して国のモデル事業を活用しながら効果的な調査方法を検証し、得られたノウハウを地元自治体に提供することにより、地籍調査の更なる推進を図っていく。

4 土地取引と先買い等

[都市づくり政策部 都市計画課]

(1) 土地取引の規制

国土利用計画法で規定する土地取引に関する規制には、全国で一般的に適用される事後届出制と、地価上昇の程度によって区域・期間を定めて適用される規制区域制度、監視区域制度及び注視区域制度がある。現在、東京都で適用されているのは、事後届出制及び監視区域制度である。

ア 事後届出制

一定規模以上の土地売買等の契約を締結した場合、土地に関する権利の取得者は、契約締結後2週間以内に区市町村長を経由して、土地の利用目的や取引価格等を知事に届け出なければならないこととされている(令和5年度届出615件)。

イ 監視区域制度

知事は、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあり、適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域を、期間と届出対象面積を定めて「監視区域」に指定することができる。

監視区域における土地取引は、契約締結前に土地の価格及び利用目的等について、あらかじめ知事に届け出なければならないこととされている。

現在、都で監視区域に指定しているのは、小笠原村の都市計画区域だけである(令和5年度届出件数3件)。

(2) 土地の先買い制度

地方公共団体等が公共用地等を円滑に取得するため、公有地の拡大の推進に関する法律により土地の先買い制度が設けられている。

届出(一定規模以上の土地を有償で譲渡しようとするとき)及び申出(所有者が地方公共団体等による買取りを希望する場合)のあった土地について、地方公共団体等が買取りを希望する場合には、知事又は区市長が買取協議団体を決定する。届出者又は申出者は、売買契約が成立すると、税法上の優遇措置(譲渡所得の特別控除額1,500万円まで)を受けることができる(令和5年度届出557件、申出48件)。