

午後1時30分開会

【事務局（陰山都市計画課長）】 まだお見えになっていらっしゃらない委員の方もいらっしゃるかもしれませんが、定刻となりましたので、ただ今から第222回東京都都市計画審議会を開催させていただきます。

委員の出席状況につきましては、現在、31名中、委員の2分の1以上という定足数を満たしておりますことを御報告いたします。

では、お手元に第222回東京都都市計画審議会資料一覧をお配りしてございますので、御確認をお願いいたします。

初めに、A4横1枚の「議案一覧表」でございます。

次に、薄茶色表紙の冊子、「議案・資料」

次に、桃色表紙の「議案・資料」別冊「委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿」

最後に、水色の表紙の議第7372号「東京における土地利用に関する基本方針について（都市づくりのランドデザインを踏まえた土地利用のあり方）」の中間報告、これは本編に骨子が挟み込まれてございます。

本日お配りいたしました資料は以上でございます。

なお、水色の中間報告につきましては、大変申し訳ございませんが、事前にお配りしました資料の21ページの記載の一部に誤りがございましたので、本日は修正した資料をお配りしております。おわびして訂正させていただきます。

続きまして、本日の日程についてでございます。恐れ入りますが、議案一覧表を御覧ください。

議事日程は、日程第1から日程第4まで、合計4件ございまして、最後の日程第4につきましては、報告案件、その他は全て議決案件でございます。

それでは、加藤会長、よろしく願いいたします。

【加藤会長】 委員の皆様方には、本日は御多忙のところを御出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

初めに、本日の審議会は、当審議会運営規則第11条に基づきまして、会議を公開で行いますので、傍聴者及び報道関係者の入室を認めております。御了承願います。

次に、傍聴者の皆様に申し上げます。当審議会の会議を傍聴する際は、お手元に配付しております「傍聴にあたっての注意事項」を厳守されるようお願いいたします。

次に、委員の異動につきまして御報告いたします。お手元の桃色の表紙の「議案・資料」別冊「委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿」をお開き願います。

1 ページから 2 ページにかけて委員の異動報告を記載してございます。

新しく委員になられました方を御紹介申し上げます。

議席番号 2 番、財務省関東財務局長、田中琢二委員でございます。

本日は御都合により、代理の方に出席いただいております。

【田中委員代理】 田中でございます。本日は代理で参りました。よろしく願います。

【加藤会長】 議席番号 9 番、新宿区議会議長、佐原たけし委員でございます。

【佐原委員】 よろしく願います。

【加藤会長】 議席番号 13 番、国土交通省関東運輸局長、掛江浩一郎委員でございます。本日は御都合により、代理の方に出席いただいております。

【掛江委員代理】 本日は代理で出席させていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

【加藤会長】 議席番号 16 番、国土交通省関東地方整備局長、石原康弘委員でございます。本日は御都合により、代理の方に出席いただいております。

【石原委員代理】 石原は本日、所用につき欠席で、代理で参りました。どうぞよろしくお願いいたします。

【加藤会長】 議席番号 23 番、東京都議会議員、吉原修委員でございます。

なお、本日は、当審議会が設置いたしました「土地利用調査特別委員会」からの中間報告につきまして、臨時委員の方々にも御出席をいただき、質疑にも加わっていただく予定です。

委員の議席につきましては、当審議会運営規則第 4 条に基づきまして、3 ページから 4 ページに記載しております委員名簿の議席番号のとおりといたしますので、御了承願います。

本審議会におきましては、限られた時間の中で十分に御審議をいただきたいと存じますので、議事の進行等につきまして御協力をお願いいたします。

説明幹事等に申し上げます。各案件の説明及び答弁に当たりましては、簡潔に、かつ要領よく行うようお願いいたします。

委員の皆様方におかれましても、御質問、御意見は付議案件について簡明にさせていただ

きますよう、御協力をお願いいたします。

なお、御発言の際は議席番号をお示しくくださるよう、お願いいたします。

---

【加藤会長】 初めに、日程第1といたしまして、議第7369号を議題に供します。  
久保田幹事の説明を求めます。

【久保田幹事】 議長、久保田幹事

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 日程第1、議第7369号、「世田谷区成城九丁目ほか各地内」における用途地域の変更について、御説明いたします。

資料は、薄茶色表紙「議案・資料」7ページから53ページまでです。「議案・資料」27ページの位置図と併せて、モニター上の位置図を御覧ください。

変更箇所は、世田谷区内の用途地域が指定されている区域のうち、モニター上、赤色の斜線でおしをしをしている第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び準工業地域が指定をされております、約2,277.2ヘクタールの区域です。

世田谷区では、敷地面積の最低限度の制限のない、低層住居専用地域以外の住宅地において、敷地の細分化が進んでいることを踏まえ、「世田谷区都市整備方針」において、良好な住環境を維持し、住みやすい住宅地を形成するため、敷地面積の最低限度など、新たな規制の導入を目指すとしています。

平成29年9月、世田谷区では、商業系用途地域を除く用途地域において、敷地面積の最低限度を導入するなどとした「建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しの基本的考え方」を策定し、これに基づき、敷地面積の最低限度を定めます。

「議案・資料」28ページから53ページまでの計画図と併せて、モニターを御覧ください。

用途地域の変更内容について御説明いたします。

変更の内容といたしましては、現行の指定建蔽率や地域の特性に応じて、60平方メートル、70平方メートル、80平方メートル及び100平方メートルの計4種類を指定いたします。

また、今回の用途地域の変更に合わせて、世田谷区において、高度地区の変更が行われる予定です。

なお、本件につきまして、平成30年6月12日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

日程第1の説明は、以上です。

【加藤会長】 幹事の説明が終了いたしました。

それでは、日程第1につきまして、御質問、御意見がございましたら、お伺いいたします。

御質問、御意見がございませんようでしたら、日程第1、用途地域の案件について、採決いたします。

議第7369号、世田谷区成城九丁目ほか各地内の案件について、賛成の方は挙手を願います。

[ 賛成者挙手 ]

【加藤会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり、決定いたしました。

---

【加藤会長】 次に、日程第2といたしまして、議第7370号を議題に供します。

久保田幹事の説明を求めます。

【久保田幹事】 久保田幹事

日程第2、議第7370号、町田都市計画緑地第2号大戸緑地の変更について、御説明いたします。

資料は、お手元の薄茶色表紙「議案・資料」55ページから59ページまでございます。

「議案・資料」58ページの位置図と併せて、前方モニターを御覧ください。

都市計画大戸緑地は町田市の西端、神奈川県との都県境に位置し、明治の森高尾国定公園の周囲に広がる都立高尾陣場自然公園と多摩丘陵の緑をつなぐ緑のネットワーク上重要な面積約123.9ヘクタールの都市計画緑地です。

現在、その一部約37.2ヘクタールの区域において、町田市が運営する大地沢青少年センターや都立公園として広く都民の利用に供されているところでございます。

「議案・資料」59ページの計画図と併せて、前方モニターを御覧ください。

今回、本緑地南東部の整備を進めていくに当たり、町田都市計画道路第3・4・46号大戸線からのアクセス向上に資する入口機能の確保と、既決定区域に連続する良好な樹林地の一体的な保全を図るため、本緑地の東側において、約1.6ヘクタールの区域を追加

するものでございます。

なお、今回の変更は約1.6ヘクタールの区域を追加する内容ですが、既決定の面積に錯誤があり、これを精査した結果、変更後の計画区域面積は約117.0ヘクタールとなります。

本案件について平成30年6月12日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

日程第2、議第7370号の説明は、以上です。

【加藤会長】 幹事の説明が終了いたしました。

それでは、日程第2につきまして、御質問、御意見がございましたら、お伺いをいたします。

御質問、御意見がございませんようでしたら、日程第2について、採決いたします。

議第7370号、第2号大戸緑地の案件について、賛成の方は、挙手を願います。

[ 賛成者挙手 ]

【加藤会長】 全員賛成と認めます。

よって、本件は原案どおり決定いたしました。

---

【加藤会長】 次に、日程第3といたしまして、議第7371号を議題に供します。

大島町、永田水道環境課長の説明を求めます。

【永田大島町水道環境課長】 大島町、永田でございます。

日程第3、議第7371号、大島都市計画ごみ焼却場第3号大島町北部第二ごみ焼却場の変更について御説明いたします。

本件は、知事同意、大島町決定の案件でございますが、大島町には都市計画審議会が設置されていないため、都市計画法第19条第1項の規定により東京都の都市計画審議会に付議するものでございます。

資料は、お手元の薄茶色表紙の「議案・資料」の63ページから65ページまででございます。

「議案・資料」64ページの「位置図」及び65ページの「計画図」と併せて、モニターの「航空写真」を御覧ください。

今回の変更対象地は、赤色で示す大島の南西部、元町港から都道208号線大島循環線を南へ約4キロメートルの野増字クヅアラ地内でございます。

本焼却場は、昭和62年に都市計画決定し、昭和63年よりごみの焼却を開始しました。

その後、老朽化した焼却施設の再整備を図るため、平成23年に新たに第3号大島町汚物処理場・ごみ焼却場を都市計画決定し、平成26年よりこの新施設でごみの焼却を開始しました。

今回、大島町では、第3号大島町汚物処理場・ごみ焼却場の稼働により、ごみの適正処理が確保されたため、大島町北部第二ごみ焼却場を廃止するものでございます。

なお、本計画案を平成30年7月3日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

議第7371号の説明は、以上でございます。

【加藤会長】 大島町水道環境課長の説明が終了いたしました。

それでは、日程第3につきまして、御質問、御意見がございましたらお伺いいたします。

御質問、御意見がございませんようでしたら、日程第3の案件について、採決いたします。

議第7371号、第3号大島町北部第二ごみ焼却場の案件について、賛成の方は挙手を願います。

[ 賛成者挙手 ]

【加藤会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定いたしました。

---

【加藤会長】 次に、日程第4といたしまして、議第7372号を議題に供します。

本件は、当審議会が設置いたしました土地利用調査特別委員会からの報告案件でございます。

御案内のとおり、本年2月6日に開催されました第220回の当審議会におきまして、知事から、東京における土地利用に関する基本方針について諮問がございました。

これを受けまして、当審議会は、専門的見地から調査・検討を行うため、土地利用調査特別委員会を設置したところでございます。

お手元にお配りしてございます水色表紙の資料別冊、巻末の参考資料に、特別委員会の委員名簿がございますが、当審議会の学識経験委員及びこの案件のために任命されました臨時委員により構成されております。

これまで、浅見委員を委員長として、調査・検討を進めていただきましたが、先頃、特

別委員会として中間報告を取りまとめられたとのことですので、本日、その報告を受けることといたしました。

それでは、特別委員会より御報告をいただきたいと思いますが、本日は、臨時委員の方々もお呼びしておりますので、御出席いただき、質疑にも加わっていただきます。

臨時委員の方々が入室されるまで、しばらくお待ちください。

[ 臨時委員、入室・着席 ]

【加藤会長】 本日御出席されております、臨時委員の方々を御紹介いたします。

まず、櫻井敬子委員でございます。

【櫻井委員】 よろしく願いいたします。

【加藤会長】 次に、根上彰生委員でございます。

【根上委員】 よろしく願いいたします。

【加藤会長】 ここで、臨時委員の方が加わりましたので、事務局には再度、定足数の確認をお願いいたします。

【事務局（陰山都市計画課長）】 現在、議事に関係のある臨時委員6名を加えた委員の合計37名中、2分の1以上という定足数を満たしておりますことを御報告いたします。

【加藤会長】 なお、浅見委員長は、14時頃到着の予定ですので、まず青山委員長代理より、土地利用調査特別委員会の中間報告及び今後のスケジュールにつきまして、概要説明をお願いいたします。

【青山委員】 土地利用調査特別委員会の委員長代理の青山でございます。

土地利用調査特別委員会では、学識経験者を中心とした計11名の委員によって、これまで4回にわたって、専門的かつ総合的な観点から調査・審議を行ってまいりました。

この度、「東京における土地利用に関する基本方針について」の中間の取りまとめを行いましたので、御報告をいたします。

まず、要点を説明し、詳細は、この後、事務局から説明していただきます。

お手元の水色の冊子、「東京における土地利用に関する基本方針について（都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用のあり方）中間報告」に折り込んでおりますA3の資料をお開きください。こちらが、中間報告の骨子となります。

まず、中間報告の構成ですが、諮問について調査・審議すべき事項全般について、5章立てで構成しております。

第1章は、都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用の方針、第2章は、新た

な土地利用の誘導、第3章は、市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等、第4章は、土地利用の基本的方向、最後に第5章は、将来像を実現する土地利用の展開に向けてとしております。

まず、「第1章 都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用の方針」では、将来の人口減少を見据え、東京の魅力や活力を高める土地利用へ転換すべきであり、土地利用の方針や土地利用制度の運用について示す必要があるとしております。

次に、「第2章 新たな土地利用の誘導」です。

「(1) 東京の都市構造」として、拠点ネットワークの充実・強化とみどりの充実を一体的に進め、都市全体としての機能を最大限発揮させ、東京の魅力や活力を向上させることが重要であるとしております。

これを踏まえ、拠点の位置付けや考え方を再編することや、みどりを骨格と地という視点で捉え、骨格のみどりの厚みとつながりの充実、都内全域でみどりの量的な底上げ・質の向上、農地の保全・活用などを取組の方向として示しております。

次に、「(2) 地域区分等の特性に応じた土地利用の誘導」として、都市づくりのグランドデザインで定めた地域区分等の将来像の実現に資するよう、土地利用の誘導を図っていくことが重要であるとしております。

例えば、おおむね環状7号線の内側である①の中核広域拠点域では、高密度な鉄道、道路ネットワークを生かして、中核的な拠点を形成するほか、活力とにぎわいの拠点（仮称）や木密地域など、地域特性を踏まえた土地利用の誘導が必要であるとしております。

特に国際ビジネス交流ゾーンでは、国際競争力の強化に向けた、機能の一層の導入が重要であり、交通結節機能の更なる強化などと合わせ、複合的で高度な土地利用を推進する必要があるとしております。

また、都心居住推進策の見直しとして、人口の推移や住宅ストックの形成状況などを踏まえながら、高齢化や国際化への的確な対応や高経年マンションの連鎖的建替えを推進するため、量的拡大から質の向上へ転換すべきとしております。

②の新都市生活創造域では、主要な駅周辺では地域の拠点の形成や、地域の資源・個性を生かした魅力的な場の形成、③の多摩広域拠点域では、リニア中央新幹線へのアクセスを生かした業務機能の立地誘導や、集約型の地域構造への再編に合わせ、新しいライフスタイルに対応した複合的な土地利用の推進、④の自然環境共生域では、サテライトオフィス等の機能の誘導などにより、持続可能な地域を形成することなどを示しております。

「(3) 集約型の地域構造への再編に向けた誘導」として、おおむね環状7号線の外側の地域において、主要な駅周辺などに生活に必要な機能を集積させ、その徒歩圏へ住宅市街地を誘導すること、区市町村は、関係自治体間で連携・調整して、立地適正化計画を策定すべきとしております。

また、都市機能誘導区域内の開発に合わせ、居住誘導区域内の空き家・空き地を有効利用するなど、集約エリアと非集約エリアを一体的に捉えた取組を推進することを示しております。

次の第3章では、「市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等」として、今後の人口推移予測を踏まえ、当面は現状の市街化調整区域を維持すること、圏央道のインターチェンジ周辺の物流拠点などについては、市街化区域への編入を適切な時期に実施すること、まとまりのあるみどり空間としていくべき区域は、将来的な市街化調整区域への編入を検討すべきとしております。

「第4章 土地利用の基本的方向」ですが、第2章で示した地域区分ごとの土地利用を適切に実現するための用途の配置、密度構成の基本的方向及び土地利用と鉄道や道路など、都市基盤との関係を取りまとめて示しております。

最後に、「第5章 将来像を実現する土地利用の展開に向けて」として、本基本方針を踏まえ、都市計画区域マスタープランや用途地域等に関する指定方針・指定基準を改定すべきことや、幅広い関係者と本基本方針の考え方を共有すべきこと、マネジメントの視点をこれまで以上に重視すべきことを示しております。

中間報告、骨子の説明は以上でございます。

今後のスケジュールとしましては、明日よりパブリックコメントを実施し、広く都民からの意見を頂き、更に特別委員会での議論を深め、来年2月の審議会に向けて答申案を取りまとめてまいります。

以上でございます。

**【加藤会長】** 青山委員長代理の説明が終了いたしました。

それでは、引き続きまして、久保田幹事から御説明をお願いいたします。

**【久保田幹事】** 久保田幹事

続きまして、「中間報告」の本編につきまして、お手元の水色表紙「議案・資料 別冊」に基づき、御説明させていただきます。

まず、1ページをお開きください。

「第1章 都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用の方針」でございます。  
4パラグラフ目でございます。

将来の社会経済情勢などの大きな変化にも的確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、三環状道路の整備や羽田空港、鉄道ネットワークなどの更なる強化とともに、これまでの右肩上がりの経済成長を背景とした土地利用の規制・誘導から、将来の人口減少を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すべきとしております。

2ページを御覧ください。

「第2章 新たな土地利用の誘導」、「(1) 東京の都市構造」でございます。

東京の都市構造は、広域的な観点から見ると、環状メガロポリス構造と重層する、あるいは内包する形で、都市機能が集積する拠点及びそれを支える道路・交通ネットワークから成る拠点ネットワークと、自然地形などに由来するまとまりのある骨格としてのみどりから構成されております。

そのうち、拠点ネットワークについては、拠点間を結ぶ道路・交通ネットワークの充実を勘案するとともに、個性やポテンシャルを生かしながら、都市機能の更なる集積を図る必要があります。

一方、みどりについては、丘陵地や河川・崖線<sup>がい</sup>などの自然地形や公園・緑地など于一体となった厚みとつながりのあるみどりの充実とともに、都内全域でみどりの量的な底上げと質の向上を推進する必要があります。

新たな土地利用の誘導に当たっては、これらを一体的に進め、都市全体としての機能を最大限に発揮させながら、東京の魅力や活力を更に高めていくことが重要であるとしております。

次に、「① 拠点ネットワークの充実・強化」でございます。

その2パラ目を御覧ください。

都市づくりのグランドデザインでは、「成長期における業務機能を重視した受け皿の育成」の視点から脱却して、都心、副都心などの拠点の位置付けや考え方を再編するとともに、「地域の個性やポテンシャルを最大限に発揮し、各地域が競い合いながら新たな価値を創造」していくことが示されております。

このことを踏まえ、以下の考え方に基づき中核的な拠点等を位置付け、地域特性に応じた都市機能の集積を図る必要があるとしております。

「中核的な拠点」でございます。

道路・交通ネットワークの高い結節性を持ち、広域的な観点から、高度な都市機能の集積を図る拠点を「中核的な拠点」として位置付け、東京の魅力を高める都市機能の集積を促進していくとしております。

3 ページをお開きください。

このため、中枢広域拠点域において、これまで中核拠点として位置付けてきた従来の都心、副都心、新拠点に加え、民間開発等により高度な機能集積が進んだ地域として、六本木・虎ノ門を新たに「中核的な拠点」に位置付けることとしております。

「活力とにぎわいの拠点（仮称）」でございます。

中枢広域拠点域において、中野など従来の生活拠点に加え、都市機能の集積状況を踏まえ、これまで位置付けのなかった飯田橋など、鉄道乗車人員の多い駅周辺等を新たに「活力とにぎわいの拠点（仮称）」として位置付けることとしております。

「地域の拠点」でございます。

中枢広域拠点域外において、赤羽など従来の生活拠点に加え、都市機能の集積状況を踏まえ、明大前や西国分寺など鉄道乗車人員の多い駅周辺等を、新たに「地域の拠点」として位置付けることとしております。

「生活の中心地」でございます。

中枢広域拠点域外において、従来の生活中心地である池上など、地域の拠点以外の駅周辺や商店街、大規模団地など人々の活動や交流の中心の場を、「生活の中心地」として位置付けることとしております。

取組の方向として、これらの中核的な拠点等については、都の都市計画区域マスタープラン並びに区市町村の都市計画マスタープランに位置付けるべきであるとしております。

4 ページを御覧ください。

このうち地域の拠点や生活の中心地については、集約型の都市構造への再編に向け、区市町村が作成する立地適正化計画との整合を図ることが重要であるとしております。

中核的な拠点、活力とにぎわいの拠点（仮称）、地域の拠点においては、地域の個性やポテンシャルを最大限に発揮し、競い合いながら新たな価値を創造していけるよう、都市開発諸制度等を活用し、育成用途を適切に設定することで、地域にふさわしい用途の導入や多様な機能集積を促進する必要があるとしております。

6 ページをお開きください。

「② 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」でございます。

東京のみどりの骨格として、面的なみどりの広がりのみどりの軸があります。

面的なみどりの広がりとしては、多摩西部からJR武蔵野線の間では、関東山地、丘陵地などの自然地形やまとまりのある農地、大規模な都市公園などがあり、また、みどりの軸としては、崖線、河川、旧街道沿いに連なる農地、幹線道路沿いの街路樹、軌道緑化のみどりなどがあります。

地のみどりとして、都内全域に、身近な都市公園、社寺林や屋敷林、農地、敷地内のみどりが様々な規模で点在しております。

これらの骨格のみどりと地のみどりは、人々に潤いと安らぎを与えるほか、景観形成、生物多様性の保全、ヒートアイランド現象の緩和、レクリエーション、防災など様々な効果をもたらすものであるとしております。

特に農地は、大消費地に近接する特性を生かして、付加価値の高い農業生産の場として活用されることに加え、環境や防災の機能を持った貴重な緑の空間であるとしております。

7ページをお開きください。

「みどりの保全・創出の方針」でございます。

みどりの充実に向けた取組として、公共と民間が守ってきたみどりの密度の高い地域を、都市計画区域マスタープランにみどりの骨格として重点的に位置付け、公園・緑地の整備推進と合わせ、民間の協力を得て、みどりの拡充や質の向上を促進するとともに、建替えの機会を捉えた地のみどりの量的底上げと質の向上を図るべきであるとしております。

また、都市計画区域マスタープランには、重点的に取り組む対象地のほか、みどりの保全・創出の考え方や施策、公民連携による質の高いみどりの維持・管理、活用の考え方や取組なども定め、みどりの保全・創出を多面的に推進すべきであるとしております。

取組の方向として、骨格のみどりについては、従来の丘陵地や河川、崖線などの保全・再生に加え、まとまりのある農地の保全、大規模団地や公共施設の建替えや機能更新に合わせた緑化、大規模な民間開発による緑化空間や水辺とのつながりの充実などのほか、広域的な観点から一体的に捉えた取組により、みどりの厚みとつながりを強化する必要があるとしております。

地のみどりについては、後ほど、主な取組で御説明いたします。

8ページを御覧ください。

また、市民緑地認定制度の活用に合わせて、Park-PFIにより、民間の緑化空間と都市公園との一体的な管理を促進し、質の向上や良好な維持・管理、地域の活性化を図るとともに、災害時には都市公園と連携した防災空間として民間の公園的空間を活用し、地域の防災性の向上を図るべきであるとしております。

そのため、既存のエリアマネジメント組織の活用や事業者が連携できるプラットフォームの構築、市民緑地認定制度などの活用に加え、エリアマネジメント活動を支援する仕組みを構築していくことが必要であるとしています。

「(2) 地域区分等の特性に応じた土地利用の誘導」でございます。

都市づくりのランドデザインにおいて示した、共通的な地域特性を踏まえた地域区分やゾーンごとの将来像の実現に資するよう、土地利用の誘導を図っていくことが重要であるとしております。

9ページを御覧ください。

「① 中枢広域拠点域」でございます。

おおむね環状7号線内側の区域を「中枢広域拠点域」としております。

中枢広域拠点域では、高密度な鉄道、道路ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務、商業など複合機能を有する中核的な拠点を形成すべきであるとしております。また、芸術・文化・スポーツなどの多様な特色を有する拠点の形成を図るとともに、歴史的資源や風情ある街並みの保全・活用により、それぞれが際立った個性を発揮し、東京の魅力を向上させるべきであるとしております。

10ページを御覧ください。

「国際ビジネス交流ゾーン」でございます。

国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入を促進することが重要であり、交通結節機能の更なる強化などと合わせ、複合的で高度な土地利用を推進する必要があるとしております。

このゾーンは、東京の経済を牽引する極めて公益性の高い地域となっており、地域全体としても、複合的な市街地へ転換を図りながら土地の高度利用を実現すべき地域であるとしております。特に都市再生緊急整備地域は、都市機能の高度化に資する都市再生の進捗に合わせ、複合的な土地利用にふさわしい用途地域の変更及び日影規制の合理化を行うことが、公共利益を実現するために必要であるとしております。

また、飯田橋や市ヶ谷、四ツ谷などでは、交通結節機能の強化と合わせ、高度利用によ

り、業務、商業、文化・交流、医療、教育など複合的で多様な機能が集積した、活力とにぎわいの拠点（仮称）の形成を促進する必要があるとしております。

1 1 ページをお開きください。

神楽坂などでは、地区計画などを活用して、風情ある坂や路地の街並み、個性的な店舗など、独自の文化を発信するまちの魅力を継承し、地域の個性を際立たせるまちづくりを推進することが重要であるとしております。

皇居や明治神宮などの歴史ある大規模なみどりと連携させた質の高い緑化や、南北崖線<sup>がい</sup>の保全・再生を、都市開発諸制度等の活用により促進し、骨格的な厚みとつながりのあるみどりとして拡充させていくべきであるとしております。

「国際ビジネス交流ゾーン」の外側でございます。

池袋の駅周辺では、高い商業集積がある中で、老朽化し機能更新が求められている市街地を街区再編まちづくり制度の活用などにより、共同化や個別建替えを促進して、にぎわいの維持・増進や防災性の向上を図る必要があるとしております。

谷中・根津・千駄木では、上野公園をみどりの核として、霊園や多くの寺社、敷地内のみどりが連携して形成しているみどりのネットワークについて、地区計画や市民緑地認定制度の活用などによる保全や、空き地などの緑化の促進により充実するとともに、個性的な店舗などが調和した文化性の高い観光地として魅力的な地域を形成する必要があるとしております。

最終行の木造住宅密集地域については、後ほど主な取組のところで説明させていただきます。

1 2 ページをお開きください。

「環状第6号線（中央環状線）と環状7号線の間」でございます。

下北沢や代官山などでは、地区計画等の活用により、個性的な商業施設や飲食店、劇場など独特な文化を発信する施設の機能更新を図ることが重要であるとしております。

「都心居住推進策の見直し」でございます。

こちらについては、後ほど主な取組のところで説明させていただきます。

1 4 ページを御覧ください。

「② 新都市生活創造域」でございます。

おおむね環状7号線とJR武蔵野線の間を「新都市生活創造域」としております。

主要な駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生

活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図るべきであるとしております。

地域の拠点以外の駅周辺や、商店街、大規模団地、公共施設周辺など、公共交通の利便性が高い場所に、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図る必要があるとしております。

15ページをお開きください。

「③ 多摩広域拠点域」でございます。

おおむねJR武蔵野線から圏央道までを「多摩広域拠点域」としております。

リニア中央新幹線へのアクセスが強化される南多摩尾根幹線沿道では、沿道に業務機能等の立地を誘導すべきであるとしております。

住宅地では、集約型の地域構造への再編に合わせて、バス路線などの身近な中心地に多様な世代やライフスタイルに対応した複合的な土地利用を誘導することにより、歩いて暮らせる住宅市街地へ再構築する必要があるとしております。

16ページの中段を御覧ください。

みどりの骨格となる都市計画公園や河川沿いの緑地、街路樹等の整備に加え、立地適正化計画の活用による集約型の地域構造への再編に際し、居住誘導区域の外側等において、多摩丘陵や狭山丘陵などにつながるみどりを保全・創出することで、みどりに厚みを持たせる取組を推進するべきであるとしております。

「多摩イノベーション交流ゾーン」でございます。

イノベーションの創出のための機能の集積を強化するとともに、大学周辺などの住宅市街地等においても研究施設等の立地を誘導する必要があるとしております。

17ページをお開きください。

「④ 自然環境共生域」でございます。

おおむね圏央道以西及び島しょ部を「自然環境共生域」としております。

生活の中心地の周辺や、中心地と公共交通で結ばれる拠点的な集落への居住を進めるとともに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口の動態も考慮し、安全な区域への誘導等を進め、日常生活の足が確保され、安心して暮らし続けられる地域の形成を図るべきであるとしております。

豊かな自然環境の中での仕事を指向する人向けのサテライトオフィスやSOHO等を、雇用・産業等の関連施策と連携しながら誘導するとともに、多様なライフスタイルに対応

した二地域居住、地域の活性化や交流を促進し、持続可能な地域の形成を図る必要があるとしております。

「(3) 集約型の地域構造への再編に向けた誘導」でございます。

おおむね環状7号線外側の地域において、主要な駅周辺や身近な中心地に生活に必要な機能を集積させ、その徒歩圏に住宅市街地を誘導し、歩いて暮らせるまちへの再構築を図るとともに、駅の中心地から離れた地域では、みどり豊かで良好な環境を形成するなど、集約型の地域構造への再編を目指す必要があるとしております。

都は、広域的な観点から、居住機能や商業、医療・福祉等の都市機能の配置の在り方、地域の公共交通サービスの提供の在り方などを示した指針を定めるべきであるとしております。

また、集約型の地域構造への再編を進める中で、地域包括ケアシステム等の福祉施策との連携を推進するとともに、フィーダー交通の充実を図る必要があるとしております。

さらに、都市機能誘導区域における開発に合わせ、居住誘導区域内の空き家・空き地の有効活用や地のみどりの保全・創出を図るとともに、特におおむね武蔵野線外側の地域などにおいては、居住誘導区域外の骨格的なみどりの保全・創出を図るなど、集約エリアと非集約エリアとを一体的に捉えた都市づくりを推進する必要があるとしております。

21ページをお開きください。

「(4) 将来像を実現する主な取組」でございます。

「主な取組①都市開発諸制度等の活用によるみどりの保全・創出の取組」として、骨格のみどりの厚みとつながりを強化するため、区部中心部の中核的な拠点における都市再生特別地区を活用して、居住誘導区域外のまとまりのある緑地や農地を保全する。

居住誘導区域内等の空き家・空き地を活用しながら、地域の拠点等における開発プロジェクトについて都市開発諸制度を活用し、小規模な公園・緑地などを創出することとしております。

22ページを御覧ください。

「主な取組②緑化地域の指定によるみどりの量の底上げ」として、東京のみどりをこれ以上減らさないために、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務付ける緑化地域の指定について、区市町村と連携し、市街化区域全域で促進することとしております。

23ページをお開きください。

「主な取組③市民緑地認定制度の活用による、みどりの量的な底上げと質の向上」とし

て、大規模な都市公園等と連携させた民間プロジェクトによる良質な緑化空間の形成と一体的な管理や、空き家・空き地を活用した小規模なみどりの保全・創出、質の高い維持管理を進めるため、市民緑地認定制度の積極的な活用を推進することとしております。

24ページを御覧ください。

「主な取組④田園住居地域の指定などによる都市農地の保全・活用」、「田園住居地域の指定」として、営農意欲や農地活用の機運が高く、市街地の中に農地や屋敷林が特徴ある風景を形成している地域や、住宅と農地が共存し将来にわたって良好な居住環境と営農環境を維持していく地域等を田園住居地域に指定することとしております。

「市街化調整区域の農地の保全」として、市街化調整区域の農地の状況を踏まえ、開発許可制度を活用して、市町村の上位計画と整合する農家レストランや直売所などの立地を推進し、農業経営を安定化・強化させることにより、農地の保全を図っていくこととしております。

25ページをお開きください。

「主な取組⑤都市開発諸制度活用方針の適用エリア・育成用途等の見直し」として、中核広域拠点域の土地利用の考え方や集約型の地域構造への再編の考え方などを踏まえ、都市開発諸制度の適用エリアを見直す。

適用する全ての拠点において、育成用途並びに地区ごとに促進すべき重点育成用途を設定するとともに、用途の複合化を促進し、個性ある多様な拠点を形成していく。

駅と一体となった基盤整備や、水と緑のネットワークの形成などの地区外を含めた基盤整備、木造住宅密集地域の解消、緑地・農地の保全・創出などの地域の課題解決に資する公共貢献を評価できる仕組みを構築することとしております。

25ページの下段の図は、適用エリアのイメージを示しております。

28ページをお開きください。

「主な取組⑥都市開発諸制度における住宅の量的拡大から質の向上への転換」として、多様なニーズやライフスタイルに対応した住宅を供給するため、高齢者のニーズを踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅やバリアフリー住宅、地域における見守りネットワークの構築等に資する施設整備を促進するとともに、国際競争力の強化に向け、外国語対応の生活支援施設等と合わせた、外国人のニーズを踏まえた住宅などの整備を促進することとしております。

また、良質なストック形成を推進するため、高経年マンションの機能更新、木造住宅密

集地域の受け皿となる住宅の整備等を誘導することとしております。

29ページをお開きください。

「主な取組⑦交通結節機能等を強化するための用途地域の指定基準の策定」として、3パラグラフ目でございます。

3路線以上の地下鉄駅が結節するなど乗車人員も多く、ポテンシャルを有する駅周辺については、用途地域の指定基準を見直し、地区計画による交通広場の空間の整備や周辺市街地を含む歩行者ネットワークの形成などが見込まれる場合に、面的に容積率800パーセントの指定を可能とすることとしております。

次に、30ページを御覧ください。

「主な取組⑧街区再編まちづくり制度を活用した主要な駅周辺の老朽化した商業地の機能維持・更新」として、この3パラ目でございます。

街並み再生地区の指定基準を改定し、歩行者ネットワークの充実などに資する一定の敷地面積以上の老朽化した鉄筋コンクリート造などの個別建替えや敷地統合を評価して、駅周辺の機能更新を促進しながら、地上・地下の歩行者ネットワークの形成、共同荷捌きや隔地の駐車場の整備など、地域の課題解決を推進していくこととしております。

31ページをお開きください。

「主な取組⑨街区再編まちづくり制度を活用した連鎖的なマンション再生の推進」として、連鎖的なマンション再生を支援するため、街区再編まちづくり制度において、移転先としての受け皿となる住宅の整備、高経年マンションの取得及び当該地における緑化などの貢献を容積率緩和の対象として、新たに追加することとしております。

32ページを御覧ください。

「主な取組⑩都市再生緊急整備地域における日影規制の見直し」として、この2パラグラフ目でございます。

都市機能の高度化に資する都市再生特別地区等の都市計画提案において、周囲の状況も勘案しながら、質の高いみどり空間の形成など、都市環境の向上に資する優良な計画となっていることが認められる場合、地区計画の策定等によらず用途地域を適切に変更することと合わせて、日影規制を整合させることとしております。

33ページを御覧ください。

「主な取組⑪木造住宅密集地域における更なる不燃化の促進」として、住居専用地域においては、建蔽率の指定上限が60パーセントであるところ、新たな防火規制区域の指定

や住環境を維持する地区計画の策定を行い、合わせて用途地域の変更により建蔽率を緩和することで、不燃化を促進する。

また、地区計画等により、建替え時にブロック塀の生垣などへの改善を誘導する。

また、街区再編まちづくり制度や都市開発諸制度、都市再生特別地区等により、木造住宅密集地域の基盤整備や環境改善、受け皿住宅の整備等の取組を新たに評価し、容積率を緩和するなど、民間活力を生かして整備を促進することとしております。

34ページを御覧ください。

「主な取組⑫個性あるまちづくりの推進」として、にぎわいがあふれ調和のとれた通りの街並みや歴史や風情を感じられる景観、豊かなみどりのある風景など、地域の個性を生かしたまちづくりを、地区計画等の様々な手法を活用して促進していくこととしております。

38ページをお開きください。

「主な取組⑬多摩イノベーション交流ゾーンにおける特別用途地区等の活用」として、大学周辺等を中心として、特別用途地区等の活用により土地利用の複合化を図り、インキュベーション施設や研究施設等の立地を誘導するなど、イノベーションの創出を図る環境を整えることとしております。

39ページを御覧ください。

「主な取組⑭高齢化や新たなライフスタイルに対応した緩和型の特別用途地区等の活用」として、緩和型の特別用途地区の指定や地区計画の策定に合わせた用途地域の変更等により、地域の拠点やバス路線の沿道にある生活の中心地などにおいて、生活利便施設やカフェ、サテライトオフィスやSOHOなどの立地を誘導し、にぎわいや交流、新たな働き方を支える場を創出することで、多様な世代やライフスタイルに対応した誰もが活動しやすく快適に暮らせる住宅市街地を創出することとしております。

40ページを御覧ください。

「主な取組⑮集約エリアと非集約エリアの一体的な開発及び保全」として、都市開発諸制度を活用するに当たり、新たに、都市機能誘導区域に誘導すべき用途を育成用途に位置付けるとともに、居住誘導区域外からの移転者向けの受け皿となる住宅の整備を評価して、容積率を緩和することとしております。

あわせて、居住誘導区域内の空き家・空き地の有効活用や、居住誘導区域外の骨格的なみどりの保全・創出を公共貢献として評価して、容積率を緩和することとしております。

続きまして、41ページをお開きください。

「第3章 市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等」、「(1) 市街化区域及び市街化調整区域の設定方針」でございます。

2パラグラフ目でございます。

当面、10年から15年程度の区域区分の考え方としては、市街地の無秩序な拡大を抑制するため、原則として、現状の市街化調整区域を維持すべきであるとしております。ただし、圏央道インターチェンジ周辺の物流拠点等の整備への対応については、現行の設定方針・設定基準の考え方にに基づき、市街化区域への編入を適切に行っていく必要があるとしております。

あわせて、立地適正化計画等の運用の状況を踏まえ、今後の人口動態の推移などを勘案し、長期的な取組の方向性として、まとまりのあるみどり空間としていくべき区域については、将来的な市街化調整区域への編入を検討していくべきであるとしております。

続きまして、42ページを御覧ください。

「第4章 土地利用の基本的方向」、「(1) 用途の配置と密度構成」でございます。

地域区分による地域特性に応じた土地地用を実現していくため、住宅地、業務・商業地、工業地、複合市街地を適切に配置するとともに、必要に応じ周辺環境との調和を図りつつ、ものづくりや文化・芸術など新たな視点を重ね合わせた複合的な用地の配置や住宅地におけるにぎわいや交流の創出、新たな働き方を支える複合的な用途の配置を誘導すべきであるとしております。

続いて、43ページをお開きください。

「(2) 都市基盤との連携」でございます。

2パラグラフ目でございます。

おおむね過去20年間の推移を見ると、区部中心部における床面積は増加しているものの、鉄道・道路の混雑はマクロ的には改善の傾向にある一方、局所的な混雑区間はなお存在しており、今後も、鉄道輸送力増強や時差Biz・テレワークの促進、優先整備路線の整備などを着実に進めるべきである。容積緩和を伴う都市開発諸制度等については、必要に応じ交通結節機能の更なる強化にも資するよう、交通基盤に与える影響も勘案しながら活用すべきであるとしております。

最後に、44ページを御覧ください。

「第5章 将来像を実現する土地利用の展開に向けて」、「(1) 今後取り組むべき事

項」でございます。

具体的な土地利用を誘導するに当たっては、本基本方針を踏まえ、その主要な考え方を都市計画区域マスタープランに反映するとともに、用途地域等に関する指定方針・指定基準を改定すべきであるとしております。

また、緑確保の総合的な方針など、関連する計画や集約型の地域構造への再編に向けた指針の策定、都市開発諸制度活用方針や、それに関連する諸制度等の運用基準などについて必要な改正を行うべきである。

そして、これらを区市町村の計画などに反映させていくことも重要であるとしております。

「(2) 様々な主体の参画・連携など」でございます。

将来像の実現に向けた取組が着実に進められるよう、都民や民間事業者、区市町村など幅広い関係者と本基本方針の考え方等を共有するとともに、関係者と緊密に連携して、今後の社会状況の変化にも対応しながら、将来に向けた都市づくりを進めていくべきであるとしております。

さらに、公共空間と民間敷地における公的空間との一体性や融合性に注目することがより重要になってくることも鑑み、都市をマネジメントするという視点をこれまで以上に重視し、調査・計画、整備・開発、維持管理・活用、更新という一連のサイクルの各段階において、関係者が主体的にそれぞれの役割を發揮しながら連携を進める必要があるとしております。

「中間報告」の説明は以上でございます。

**【加藤会長】** 久保田幹事からの説明が終了いたしました。

それでは、浅見委員長が到着されましたので、御説明をいただきたいと思っております。

よろしくお願いいたします。

**【浅見委員】** 遅れてきまして、どうも申し訳ございません。

土地利用調査特別委員会委員長の浅見でございます。

ただ今、青山委員長代理及び事務局から、中間報告を説明させていただきましたので、私からは、中間報告に至る委員会での主な議論などについて、説明させていただきます。

委員会では、「少子高齢・人口減少社会を見据えたメリハリある土地利用の在り方」、これを大きな論点として議論を進めてまいりました。

国においては平成29年度に、都市緑地法が改正されまして、都市農地が貴重な緑地と

して、法に位置付けられました。また、都市農地の保全・活用を目的に新たな用途地域として、田園住居地域が創設され、更に、質の高いみどりの維持・管理を促進する市民緑地認定制度の創設などがなされました。

一方、東京のみどりは減少を続けておりまして、国の法改正や長期的な人口減少等も見据え、東京のみどりをどうやって保全・創出していくのか、これが議論なされました。

このような背景を踏まえまして、都心部における大規模開発等に合わせた緑化や崖線<sup>がい</sup>の保全を推進するなど、拠点の形成とみどりの拡充を一体的に進めることや、集約型の地域構造への再編を進める中で、集約エリアと非集約エリアとを一体的に捉えた取組、それから、区部中心部の民間開発と一体となった広域的な観点からの取組によって、骨格的なみどりの保全・創出を推進すべきとの御意見がございました。

さらに、屋敷林、敷地内の緑地など、「地のみどり」を、あらゆる機会を捉えて、量的な底上げを図るとともに、特に区部中心部では、市民緑地認定制度の税制優遇を活用した質の高いみどりの維持・管理や、都市公園と民間の緑地の一体的な維持・管理など、みどりの質の向上を図る新たな取組を検討すべきとの御意見がありました。

こうした「骨格のみどり」と「地のみどり」の保全・創出、質の向上により、東京の魅力を更に向上することで、インバウンドやE S G投資を呼び込むなど、国際競争力の一層の強化を図るべきであるといった、活発な議論がなされました。

次に、都はこれまで、職住近接などを図るため、特段の容積緩和により都心居住を推進し、夜間人口の回復など一定の成果を得てきました。

また、都内の分譲マンションの約2割の36万戸は、旧耐震基準で建築されておりますが、機能更新が進まず、防災上も課題となっております。

さらに、国際競争力強化に向け、海外企業の誘致を進めるには、外国人のニーズに対応した教育・医療・生活支援などの機能を備えた居住環境の整備が求められております。

このような背景を踏まえまして、今後は高齢化や国際化に向けた取組や増加する高経年マンションの再生など、住宅の量的拡大から質の向上へ舵を切るべきとの御意見があり、都心居住推進策の見直しについて、議論がなされました。

このほか、拠点の位置付けや再編の考え方、センター・コア・エリアの概念を環状7号線まで広げた中枢広域拠点域等の土地利用の在り方、個性あるまちづくりの推進、それから、東京ならではの集約型地域構造への再編、水害など大規模災害への対応など、多岐にわたる議論を経て、本日は、中間報告を取りまとめ、報告させていただきました。

今後は、パブリックコメントなどを踏まえ、最終の取りまとめに向け、更に議論を深めてまいります。

報告は以上でございます。

**【加藤会長】** ありがとうございます。

それでは日程第4につきまして、御質問、御意見がございましたらお伺いいたします。

御質問、御意見がございませんようでしたら、本日報告を受けました中間報告についての質疑は、これをもって終了いたします。

土地利用調査特別委員会からの中間報告につきましては、今後寄せられます都民の皆様方からの意見も踏まえまして、特別委員会の皆様には引き続き調査・審議をいただき、第224回の当審議会に向けて、答申案の取りまとめをよろしく願いいたします。

以上をもちまして、日程第4につきましては、終了いたしました。

---

**【加藤会長】** 以上をもちまして、本日の議事は全て終了いたしました。

委員の皆様には、長時間にわたり御審議をいただきまして、誠にありがとうございました。

なお、議事録には、私のほか、堀江委員にも御署名をお願いしたいと存じます。よろしく願いいたします。

これもちまして、本日の審議会を閉会いたします。ありがとうございました。

午後2時32分閉会

※本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。