

第1回土地利用調査特別委員会

2018年3月30日（金）

【事務局（宮島都市計画課長）】 それでは定刻より多少早いですが、皆さんお揃いですので、ただいまから、第1回土地利用調査特別委員会を開会させていただきます。

私は、都市整備局都市づくり政策部都市計画課長の宮島でございます。本特別委員会の委員長が選出されるまで、司会進行を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

はじめに、委員の出席状況につきましては、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ご報告いたします。

では、資料の確認をさせていただきます。お手元の次第に記載の通り、資料1～9、参考資料が2つ、その他机上配布資料として、「都市づくりのグランドデザイン」、現行の「用途地域に関する指定方針及び指定基準」及び平成14年3月に頂きました答申を配布してございます。不足がある場合はお申し出ください。よろしいでしょうか。

まず、本特別委員会ですが、2月6日に開催されました東京都都市計画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」の諮問があり、この諮問事項について、専門的な見地から集中的に調査・検討を行うて頂くために、設置されたものでございます。

本特別委員会の委員及び臨時委員につきましては、都市計画審議会会長から、指名させていただきます。

本特別委員会は、東京都都市計画審議会運営規則第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。

議事録につきましても、同規則第12条第3項に基づきまして、原則として公開となります。併せてご了承願います。

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、お手元に配布しております「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。

なお、本日は委員や幹事のみなさまのご発言の際には、マイクのボタンを押してONにしてからご発言を頂きますようお願いいたします。また、発言が終わりましたら、再度同じボタンを押して、マイクをOFFにして頂くようお願い申し上げます。

それでは、はじめに委員の皆様方をご紹介させていただきます。お手元の資料1「委員名簿」をご覧ください。

まず、東京都農業会議会長 青山侑委員です。

【青山委員】 青山です。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局（宮島都市計画課長）】 ビジネス・ブレイクスルー大学副学長・経営学部長教授
宇田左近委員です。

【宇田委員】 宇田でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局（宮島都市計画課長）】 埼玉大学大学院理工学研究科教授 久保田尚委員です。

【久保田委員】 久保田です。よろしくお願いいたします。

【事務局（宮島都市計画課長）】 東京商工会議所常議員 田畑日出男委員です。

【田畑委員】 田畑でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局（宮島都市計画課長）】 佛教大学社会学部准教授 堀江典子委員です。

【堀江委員】 堀江です。よろしくお願いいたします。

【事務局（宮島都市計画課長）】 東京大学大学院工学系研究科教授 浅見泰司委員です。

【浅見委員】 浅見です。よろしくお願いいたします。

【事務局（宮島都市計画課長）】 学習院大学法学部法学科教授 櫻井敬子委員です。本日はご欠席です。

日本大学理工学部建築学科教授 根上彰生委員です。本日はご欠席です。

東洋大学理工学部建築学科教授 野澤千絵委員です。

【野澤委員】 野澤です。よろしくお願いいたします。

【事務局（宮島都市計画課長）】 昭和女子大学グローバルビジネス学部特命教授 八代尚宏委員です。

【八代委員】 八代です。よろしくお願いいたします。

【事務局（宮島都市計画課長）】 東京大学大学院工学系研究科教授 横張真委員です。

【横張委員】 横張でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局（宮島都市計画課長）】 以上となります。よろしくお願いいたします。
続きまして、幹事の紹介をさせていただきます。都市整備局 上野技監です。

【上野幹事】 上野でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局（宮島都市計画課長）】 久保田都市づくり政策部長です。

【久保田幹事】 久保田です。よろしくお願いいたします。

【事務局（宮島都市計画課長）】 五嶋都市づくりグランドデザイン担当部長です。

【五嶋幹事】 五嶋です。よろしくお願いいたします。

【事務局（宮島都市計画課長）】 その他の幹事につきましては、お手元に配布しております資料 2「幹事名簿」により、紹介にかえさせていただきます。

ここで、都市整備局次長の小泉より、ご挨拶をさせていただきます。

【小泉次長】 土地利用調査特別委員会の発足に当たりまして、ご挨拶をさせていただきます。
委員の皆様方におかれましては、当特別委員会の委員をお引き受け頂き、誠にありがと

うございます。また本日、年度末の大変ご多忙な中での開催となり、恐縮でございますけれども、ご出席頂き、重ねて御礼を申し上げます。

さて東京都は、昨年9月、都市づくりのグランドデザインを作成いたしました。持続的に発展する高度成熟都市を目指し、2040年代の目指すべき東京の都市像などを示したところでございます。このグランドデザインを踏まえまして、世界をリードする国際ビジネス拠点の育成、燃えない・倒れない街づくりの加速化、美しい緑と水に彩られた都市空間の創出、多様なライフスタイルに応じた暮らしの場の提供等、都市づくりの推進に向け、東京の土地利用について適切に誘導していくために、用途地域等の指定方針など見直す必要があると認識しております。このために、先ほども話がありました2月6日、都市計画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」という諮問をさせて頂きました。専門的な見地から調査・検討を行って頂き、議論を取り上げて頂く目的で、当特別委員会が設置されたというところでございます。都市計画審議会では、来年2月答申を頂けるようお願いをしております。その後、答申に示されました内容に基づきまして、用途地域等に関する指定方針及び指定基準等改定をまいります。

土地利用について新たな基本方針をお示し頂くに当たりましては、これからの少子高齢・人口減少社会を見据え、長期的視点から、東京の市街地をメリハリのあるものに再編し、東京の国際競争力を高め、また都民の生活や働く場を、より豊かで快適にしていくという必要があると考えております。また、いかにして緑を守り増やすのか、木密地域の不燃化をどうやって促進していくのか、新たなライフスタイルを支える土地利用の複合化をどう実現するのか等、グランドデザインで掲げました施策の方向を、土地利用の面から肉付けしていく必要があると考えております。

委員の皆様方には、それぞれのご専門の立場から、こうした課題に対応しながら、グランドデザインで示しました都市像の実現に向けた土地利用につきまして、ぜひ大所・高所からご議論をお願いしたいと思います。取りまとめをして頂けますよう、重ねてお願いいたします。

以上、大変簡単ではございますが、冒頭の挨拶とさせて頂きます。どうぞよろしく願いいたします。

【事務局（宮島都市計画課長）】 なお、小泉次長につきましては、公務のためここで退席をさせて頂きます。

続きまして、次第の3、議事に入ります。

議事の1といたしまして、特別委員会委員長の選出を行います。委員長の選出につきましては、都市計画審議会運営規則第14条に基づき、特別委員会の委員の互選ということになってございます。ご意見、ご提案等ございましたら、お願いいたします。

【青山委員】 提案をさせて頂きたいと思います。互選ということですが、私の方から推薦をさせて頂きたいと思います。私としては、浅見委員を推薦したいと思います。都市計画の実務経験が豊富ですし、それから空間情報解析とか、地理情報システムですとか、今回のテーマである土地利用ということについて大変お詳しいし、それから各種の行政関係の委員会、審議会等にも多く参加されておまして、委員長とか会長として取りまとめをなさっていた姿を拝見したことも多くございます。今回のこの特別委員会の委員長として最適ではないかと考えますので、推薦させて頂きたいと思います。

【事務局（宮島都市計画課長）】 ありがとうございます。ただいま青山委員から、浅見委員を委員長にご推薦するというご提案がございましたが、ほかにご意見ございますでしょうか。

ほかに意見ございませんでしたら、浅見委員に委員長をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

異議なし。（一同）

【事務局（宮島都市計画課長）】 それでは、浅見委員には大変ご苦勞をおかけいたしますが、委員長への就任をお願いいたします。

委員長が決定いたしましたので、今後の当特別委員会の運営を、浅見委員長にお願いしたいと思います。これをもちまして、進行を交代させて頂きます。浅見委員長、委員長席にご移動をお願いいたします。どうもありがとうございました。

【浅見委員長】 ただいま、ご推挙頂きました浅見です。微力ながらこの運営に尽くしていきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、まずはじめに委員長の職務代理についてですが、私としてはできれば青山委

員、それから宇田委員にお願いしたいと思います。順位につきましては、青山委員を一番、宇田委員を二番とさせて頂きたいと思いますが、よろしいでしょうか。

異議なし。(一同)

【浅見委員長】 はい、ありがとうございます。それではよろしく願いいたします。

続きまして、資料 3-1、資料 3-2 をご覧ください。都市計画審議会運営規則第 11 条第 2 項及び第 14 条第 10 項に基づきまして、本特別委員会の会議の公開に必要な事項は、委員長が特別委員会に諮って定めることとなります。つきましては、本特別委員会の会議の公開に必要な事項は、資料 3-2「東京都都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱」に準じることとしたいと思いますが、ご異議ありませんでしょうか。

異議なし。(一同)

【浅見委員長】 はい、ありがとうございます。それでは異議がございませんでしたので、本特別委員会の会議の公開に関しては、都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱に準じることとしたいと思います。よろしく願いいたします。

報道関係の皆様、カメラによる撮影はここまでとさせて頂きたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

それでは続きまして、本委員会のスケジュールにつきまして、事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局(名取土地利用計画課長)】 土地利用計画課長の名取と申します。ささやかですが、手伝わさせて頂きたいと思います。よろしく願いいたします。事務局から、資料 4 土地利用調査特別委員会スケジュール(案)について説明したいと思います。

3月30日、本日です、第1回土地利用調査特別委員会を開催いたしました。ここでご議論いただき、引き続きまして、第2回・第3回と5月・6月頃に、内容については事務局での案ですけれども、目指すべき都市像の実現に向けた取組を、その1、その2と引き続き集中的にご審議いただきまして、8月頃の第4回土地利用調査特別委員会を予定しております。この時点で中間まとめ(案)を提示いただければと思っております。

その結果を、9月に都市計画審議会がごさいますので、そちらの方で中間報告をして頂ければと思っております。その後、パブリックコメント、区市町村に意見照会をさせて頂いた後に、11月頃、第5回土地利用調査特別委員会を予定していきまして、こちらでパブリックコメント、結果を受けて、答申の素案をつくって頂ければと思っております。

その後、最終的に1月頃に第6回土地利用調査特別委員会を開いて頂きまして、答申案をつくって頂ければと思っております。そのまとまったものを、31年2月に都市計画審議会がごさいますので、そちらで答申(案)を報告して頂ければと思っております。以上、スケジュールの案でごさいます。

【浅見委員長】 はい、ありがとうございます。この検討のスケジュールにつきまして、何かご意見等ありますでしょうか。よろしいですか。

それでは、特にご意見ないようですので、このスケジュールに沿いまして、約1年間進めていきたいと思っております。

続きまして、議事の2ですが、報告事項、「東京の土地利用計画の変遷等について」のご説明を、また事務局からお願いいたします。

【事務局(名取土地利用計画課長)】 はい。引き続き説明させていただきます。

資料5になります。「東京の土地利用計画の変遷」とごさいます。めくって頂きまして、右肩の上に1となっております。「戦後から高度経済成長期の土地利用計画」となっております。左側で昭和39年に環状6号・荒川に囲まれた区域における都市計画道路が改定され、これに伴い容積地区を指定しております。右側に当時の容積地区の指定状況を示しております。

お手元ですと下のページでの右肩2となっております。こちらは「都心一点集中型から多心型都市構造への転換」として、昭和57年に東京都長期計画において職住のバランスがとれた都市へと再編する多心型都市構造を示してごさいます。

めくって頂きまして3ページ目になります。平成12年「東京構想2000」におきまして、多機能集約型の都市構造である環状メガロポリス構造を示しております。

次のページの4ページですが、「都市づくりビジョン」を、平成13年に策定いたしまして、環状メガロポリス構造の骨格を基本に、都全域を5つのゾーンに区分いたしております。

めくって頂きまして、この「都市づくりビジョン」というものは、東京都の都市計画審議会の答申のもとに策定されました行政計画でございまして、これに従いまして、法定計画である都市計画区域マスタープランや、区市町村マスタープランが位置付けられています。

次のページですが、「平成 13 年の土地利用調査特別委員会」、直前のものでありますけれども、そのときの「主な論点と答申の内容」ですが、一つ目は、中核拠点や生活拠点の育成・整備のあり方。二つ目は、ゾーンごとに示されためざすべき地域像を実現するための、それぞれの規制・誘導のあり方。三つ目ですが、良好な都市環境の創出を図るための規制・誘導のあり方。四つ目で、後段の方にある政策的に誘導を図るしくみとその活用のあり方等を論点として頂きました。答申の内容としては、一つ目で、土地利用の基本的方向や、二つ目で、めざすべき都市像の実現に向けた取組、三つ目で、市街化調整区域及び非線引き都市計画区域の方針、というものを議論いただきまして答申いただきました。

次をめくって頂きまして、ここから参考資料ですが、これまでの規制・誘導の仕組みとしまして、昔の 4 つの用途地域から、昭和 43 年に 8 つになって、平成 4 年に 12 個になったというのを、参考資料に付けております。

めくって頂いて、参考 2 でございますけれども、8 ページになります。これまでの都市計画の変遷でありまして、右側の方に参考で、経緯と書いてあります。昭和 48 年に当初指定して、昭和 56 年・平成元年に一斉見直し、平成 8 年第 3 回一斉見直し、平成 16 年第 4 回一斉見直しとなっております。これが最後の一斉見直しでございまして、平成 16 年以降は、地区計画の策定等を条件として、随時、用途地域を変更してまいりました。参考に書いてありますが、用途地域の決定権者ですが、平成 24 年以降は、区部は都ですが、多摩部は市町になっております。

次のページは参考 3 ですが、直前の平成 16 年の一斉見直しですが、代表的なところで左下の都心部で 1,300%に見直したこと。右側の都心居住の方は、住居系の高容積率の指定を行ったこと。

次のページへいって、敷地面積の最低限度を指定しました。10 ページの右側に、地区計画と合わせた用途地域の見直しとなっております。

次のページの参考 5 に書いてあります「用途地域の一斉見直し」がありますが、赤いと言いますか茶色と言いますか、この色のところが敷地面積の最低限度を定めたところが大部分となっておりますが、こういった部分を変更しましたという参考でございます。

次のページの参考 6 は、昭和 39 年の指定状況を参考に載せてあります。各拠点の最初の指定状況を参考に、掲載させて頂いております。

続きまして資料 6 をご覧ください。タイトルは「東京の土地利用の概要」となっております。こちらの方は資料ですけれども、都は土地利用現況調査というものを概ね 5 年おきに行っております。グランドデザインで再編した区域において、土地利用の変化等を目次の方に書いてありますけれども、①の方で、それぞれの項目についてまとめてあります。②の方で、「東京の土地利用計画の概要」と書いてあります。こちらの方は目次の方で真ん中下の方に書いてあります、例えば生産緑地の指定状況や、その下の方で指定容積率別の容積利用状況や用途地域別の容積利用状況等、その下の方は各実績や、今後法改正が予定されているものなどをまとめてあります。後ほどご覧いただければと思います。

次に、「都市づくりのグランドデザインで示した土地利用の方向性について」といった資料 7 になります。

1 枚めくって頂きまして、これはさきほど説明があったと思いますが、昨年 9 月に「都市づくりのグランドデザイン」を策定しました。この中から、ここに記載されている土地利用の方向性に関する内容を、今回抜粋させて頂きまして、まとめてございます。1 ページ目の一番下に、2040 年代を目標時期として設定されております。

2 ページ目、東京の人口予測でございます。左側、都市づくりビジョンで、そのときの東京の人口予測ですが、そのときは 2010 年でマックスだと。今回のグランドデザインですと、2025 年をピークに減少局面に入ると予測されております。

めくって頂きまして、「東京の高齢化予測」としまして、2040 年代は約 3 人に 1 人が高齢者になると予測されております。

次の 4 ページですが、「2040 年代の社会状況」としまして、インフラの状況はどういうイメージかということでもあります。リニアの中央新幹線ですと大阪開業で、自動運転ですと定着しているんじゃないかというものをイメージしております。

めくって頂きまして、次の 5 ページは「技術革新の見込み」ですけど、イメージについて抜粋しております。

6 ページ「東京が果たすべき役割」としましては、こちらに書いてあるとおりグランドデザインに記載されております。

めくって 7 ページですが、こちらは「都市づくりの目標」としては「活力とゆとりのある高度成熟都市～東京の未来を創ろう～」という目標を掲げております。

次の 8 ページですが、「目指すべき新しい都市像」としまして「広域的なレベルの都市構造」、この下に書いてあります環状メガポリス構造を更に進化させた、「交流・連携・挑戦の都市構造」の実現を目指すとしております。

続きまして 9 ページ、同じく「目指すべき新しい都市像」としまして「地域的なレベルの都市構造」でございます。グランドデザインでは駅周辺、右側の図面ですけれども、これは左側の都市づくりビジョンで示したのですが、今回のグランドデザインでは、右側の駅周辺を地域の拠点又は生活の中心地として位置付けまして、フィーダー交通等によりネットワーク化を図るとともに、地域の拠点等から離れた場所では、長期的な観点から新たな宅地化を抑制し、公園や緑地、農地などが広がる緑豊かな良質な環境を保全・形成することとしました。

次のページへ行きまして、「都市構造を構成する拠点など」ということで、新たな拠点の考え方を示しております。青で書かせてもらっておりますけれども、都心、副都心という考え方から脱却して、「業務機能を重視した受け皿の育成」の視点から脱却し、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。中核的な拠点としましては、高度な都市機能が集積する拠点を「中核的な拠点」として新たに位置付けると。地域の拠点では、都市機能の集積状況を踏まえ、主要な駅周辺を「地域の拠点」として位置付けていくと。生活の中心地では、人々の活動や交流の場となる「生活の中心地」と位置付けていくということが書かれております。

次のページ「拠点の再編の考え方」ですけれども、具体的な拠点については都市計画区域マスタープラン等を改定しまして、新たに今後位置付けていくこととなりますが、左の方の表では現行の都市計画区域マスタープランにおける拠点を位置付けてございます。これを今後グランドデザインでは、中核的な拠点、地域の拠点に位置付けていくことをうたっておりますので、今後これを位置付けていく形になるかと思えます。

続きまして「新たな地域区分」ですけれども、これまでは左側の都市づくりビジョンの 5 つのゾーン区分でしたが、右側のグランドデザインでは新たに 4 つの地域区分、2 つのゾーンを設定しております。

めくって頂きまして、各区域ですけれども、中枢広域拠点域、おおむね環状 7 号線までを設定しております。その中で、国際ビジネス交流ゾーンを位置付けていまして、国際的な中枢業務機能が高度に集積した中核的な拠点を育成していきます。

次のページへ行きまして、多摩広域拠点域、おおむね武蔵野線からのゾーンで、この中

に多摩イノベーション交流ゾーンを位置付けております。大学や企業、研究機関などが集積しておりまして、リニア中央新幹線、多摩モノレール、圏央道などを生かして域内外の交流の活発化を、今後進めていきたいと思いますということになっております。

続きまして 15 ページ、新都市生活創造域ですが、おおむね環状 7 号線から武蔵野線まで、東側は都県境までとしております。駅中心に拠点を形成しております。また、ゆとりある住環境が再生・創出されるとともに、農空間や公園などが確保され、身近な緑の空間として活用していきます。

最後の自然環境共生域ですね。こちらの方はおおむね圏央道の外側および島しょ部を想定しております。自然環境や温泉、地酒といった地域資源を最大限活用していくということで位置付けております。

次の 17 ページですが、「都市づくりの戦略と具体的な取組」としまして、ここに書いてあります 7 つの戦略と戦略ごとに政策方針を掲げ、取り組みを示しております。

次の 18 ページですが、戦略 1 のところで、こちらは「世界をリードする国際ビジネス都市であり続ける」という政策方針になりまして、特定都市再生緊急整備地域等、特に高度利用を図るべき地域につきましては、日影規制や高度地区などの高さ制限の合理化を図っていくなどがあります。

次の 19 ページで、戦略 1 の政策方針 3 ですけれども、「個性」に着目した地域づくりを進めていくなどがあります。

次のページに、戦略 2 の中で、政策方針 8 と書いてありますが、地下鉄駅を中心としてまちの顔をつくっていきます。

めくって頂きまして、21 ページですが、戦略 3 のところで、「災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築」で、政策方針 11 ですが、木造住宅密集地域を、安全安心で東京ならではの街並みに変えるとあります。

続きまして、22 ページの戦略 4 の「あらゆる人々の暮らしの場の提供」の政策方針 17、多様なライフスタイルに応じた暮らしの場を提供すると、区部中心部の居住環境の質を高めていくとあり、一つ目で、生活の利便性・快適性の向上や国際競争力の一層の強化など、地域特性に応じた居住環境の質の向上にも資する機能を誘導していきます。三つ目に、国際ビジネス交流ゾーン内では、国際水準の住宅やサービスアパートメント、外国語対応の医療、教育、子育て施設などの整備を誘導し、外国人の居住環境の向上を図っていきます。二つ目の●では、区部周辺部や多摩地域の住宅市街地の魅力を向上していきましよう。

三つ目の●では、山間部や島しょ部に多様な暮らしの場を生み出すとあります。更に下の政策方針 19 では、良質な住宅ストックを長く大事に使うとしまして、住宅ストックの形成をしていきたいと思います。

続きまして 23 ページですが、戦略 5、政策方針 21 では、メリハリある市街地を形成する。広域的な観点から、目指すべき地域構造の在り方や支援策などを示した地域づくりの指針を策定し、区市町村による立地適正化計画等、将来に向けた地域づくりの計画策定を促進します。また、一つ飛んで、区市町村による立地適正化計画や災害対策、自然環境の保全・活用の計画などを踏まえて、区域区分等の都市計画の在り方を検討していきます。

次の 24 ページで、戦略 5 の多様なコミュニティの創出で、政策方針 22 ところで、複合的な土地利用でにぎわいと交流を創出していきます。

次の 25 ページです、戦略 6、政策方針 24 で、あらゆる場所で緑を感じられる都市をつくる。一つ目は貴重な緑を守っていくこと。二つ目はあらゆる場所に新たな緑を創出していくということ。

次の 26 ページで、戦略 6 の政策方針 25 で、産業の一翼を担い活力を生み出す都市農業を育成するとし、農地を保全し、次世代に引き継ぐ。政策方針 26 では、水辺に顔を向けたまちづくりを推進していくと。

そして 27 ページになりますけど、戦略 7、政策方針 27 の、都市の歴史に支えられた伝統・文化が新たな魅力を生み出すとしまして、地域の歴史や伝統、文化をまちづくりに生かしていく。文化・芸術やにぎわいの場を都市の中に生み出していくということでございます。

最後 28 ページは、個別の拠点や地域の将来像などを示しております。

以上、グランドデザインで示されているところの土地利用の方向性について、抜粋してご紹介させていただきました。

続きまして、資料 8 は 1 枚の紙になってございます。主な論点として、これは僭越ですが、このような内容でご検討いただければということで、事務局でご用意させていただきます。主な論点でございます。

読み上げさせていただきますと、大きな方向性といたしましては、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あり方。

1 国際ビジネス交流ゾーンにおいて、高密度な道路・交通ネットワークを生かしながら、国際ビジネス・交流機能を強化するための土地利用はどうあるべきか。

2 区部中心部における住宅の量的拡大から質の向上への転換を図り、居住環境の質を高めるための方策やその対象範囲はどうあるべきか。

3 業務機能の受け皿としての都心、副都心の考え方から脱却し、地域の個性やポテンシャルを最大限に発揮していくため、どのような地域を中核的な拠点等として位置付け、育成していくべきか。

4 長期的な人口減少を見据えた、市街化区域の計画的な縮退を図るための方策はどうあるべきか。

5 市街地が連担している東京の特性を踏まえた集約型の地域構造への再編に向け、都としてどのような方針を示し、各自治体による立地適正化計画の策定を誘導すべきか。

欄外に少し書いてございますけれども、グランドデザインについて、先ほどご説明させてもらいましたが、戦略の中にある取組につきましては、例えばみどりを守る、増やす、木密地域の不燃化促進、新たなライフスタイルを支える土地利用の複合化につきましては、第2回目以降の委員会で議論して頂ければと思ひまして、今回は主な論点としておりません。

この内容ですが、事務局でお示しさせて頂いておりますので、基本的な認識として不足などしている部分があるかと思ひます。この点につきましては、委員の方々に後ほど議論をして頂きまして、整理して頂ければと思ひます。

続きまして、このお示しした論点について議論して頂くために、土地利用の課題として資料9の方でまとめておりますので、ご説明させて頂きたいと思ひます。

資料9の、「東京の土地利用の課題」でございます。

めくって頂きまして1ページ目、こちらは、東京の国際競争力を向上させて更なる成長へと導くため、アジアヘッドクォーター特区というものを指定させて頂いております。こちらの図面の場所でございます。

こちらの2ページで、アジアヘッドクォーター特区域内ビジョンという中でうたわれておりますが、この中でも外国企業の減少を課題に挙げております。この右側の上の方に、外国企業の進出が減少傾向であるということを書いております。

次のページへ行きまして3ページの左の図ですが、本社機能、本社を東京に位置させる外資系企業が70%ありまして、右側のグラフは事務所です。事務所につきましては、東京以外に位置する企業もやはり多くなっております。中長期的に見れば地方の拠点づくりという二次投資につながっております。

4 ページ目ですが、「国際金融都市・東京」構想です。国際金融都市・東京の実現に向けて、官・民の連携の下、取組を推進していくとして、このような構想を策定しております。

その次の 5 ページになりますが、国際金融センターインデックスというものがありまして、左の方の表で、東京は香港、シンガポールに次いで 5 番目になっております。下のグラフですと、東京はずっと遅れを取っている状況が分かるかと思えます。

6 ページですが、これは森記念財団が出しております「世界の都市総合力ランキング」から抜粋しておりますが、2016 年に初めて東京が 3 位になりましたという状況ですが、左のスコアで見て頂きますと、東京は文化・交流のスコアが低いというのが見受けられるかと思えます。

7 ページへ行って頂きますと、これは文化・交流に関してですが、左上の方に、文化・交流のランキングですが、赤いのが東京です。文化・交流の順位、それから右側にありますランキングの指数でも、長年東京は下の方になっているというのが分かるかと思えます。また左下の劇場・コンサートの数の指数としては東京はランクが低い。

8 ページです。東京の競争力を高める MICE 機能についてですが、下の左側の都市別の国際会議の開催件数及び順位が表になっております。こちらを見て頂くと、回数及び順位ですが、パリ、ウィーンに次いで 6 番目で、東京は 225 回となっております。また、右側の 2 番に書いてありますように、課題としましては具体的な MICE 施設の不足、展示規模の不足などがうたわれております。

9 ページです。東京都を訪れる外国人が求める都市機能としてまとめてあります。左上のグラフですと、訪都外国人は、赤で書いてありますが、どんどん伸びております。訪都の目的、左下の方を見ますと、観光が 7 割となっております。右下の方で、訪都外国人旅行者が考える東京の魅力としまして、赤線引いてありますけど、ビジネス環境が整っているというのが非常に少ないパーセンテージでして、これが浮き彫りになっているかと思えます。

10 ページですが、東京の外国企業の集積状況を示しております。左下の外国銀行の数ですが、シンガポールよりまだ少ないという状況になっております。

11 ページですが、外資系企業のニーズなどでビジネス環境についてですが、日本で事業展開する上で阻害要因として考えられるのは、一番上にあるコストの高さですが、その下の方で、地震や津波などの自然災害に対する不安というものも見逃せないかなと。

12 ページですが、ビジネスパーソンニーズの居住環境でございます。これは右のグラフで、右の方が重要度が高くて、改善が求められる項目として、11 番の都心部の外国人学校の新設や入学枠拡大、12 番の医療サービスの多言語対応であるとか、13 番の生活全般の情報提供と相談サポート、こういったものの改善が求められるというふうになっております。

13 ページですが、こちらは都市開発の誘導についてですが、用途地域や市街地開発事業と併せて都市開発諸制度というもので誘導しておりますが、平成 14 年の都市再生特別措置法については、国際競争力強化を図る都市再生をこれに基づいて行っているところでございます。

14 ページですが、これはこれまでの拠点の位置付けの変遷をまとめております。

15 ページですけど、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」における拠点の形成の誘導ですが、色付けをしている部分につきまして、各拠点ごとに割増容積率の上限を決めまして、また地域特性に応じた多様な機能の誘導を図る育成用途というものを設定しております。

16 ページの方で書いております、容積緩和の評価対象・育成用途、これらの位置づけをしまして、都市開発を誘導しております。

17 ページ、都市開発における用途の制限についてですけど、一番左端に青いところに二つ書いてございますけど、これは特区で、こういった表現を用途の制限に掲げております。二つ目の、再開発等促進区ですけど、昔は、平成 10 年頃までは、できるものはこういうものですよと掲げていましたが、近年、逆にしてはならないものを、駄目なものの規定を書くようになってきました。というのも、右端に書いてありますプロジェクトが、期間が決定から竣工まで長いという形がありますので、例えばこういったプロジェクトはこれくらいかかるということを書かせて頂いています。平成 29 年 11 月ですね、国交省の方から技術的助言という形で、用途の大括り化、包括的な用途として記載することを推奨しますということが出ております。

18 ページですが、「拠点への都市機能の集積状況」です。区部の中核拠点ですが、中核拠点の集積状況には差がありまして、新宿、都心、臨海の方は、池袋などと少し集積状況に差があるのではないかと。

19 ページです。区部の中核拠点以外のところですけども、見て頂きますと、六本木、虎ノ門、また赤坂とかの集積状況が分かるかと思えます。豊洲の方は住宅、緑が住宅系で

すので、豊洲の集積状況の増加が分かるかと思えます。

20 ページですが、多摩地域の中核拠点ですが、こちらの方は、八王子、立川、多摩ニュータウンもそうですが、赤いのは商業でして、集積の変化が分かると思えます。

21 ページですが、区部の生活拠点のところでございます。こちらの方は、中野、青いのは業務ですが、そういった集積が増加しているのがお分かりかと思えます。下の方に、武蔵小山、大井町、右上の方で、京成金町といった、緑ですから住宅ですが、こういった変化が見受けられると思えます。

22 ページですが、多摩地域の生活拠点の方ですが、真ん中のところで、府中、住宅が増えているのが分かります。三鷹、ここも住宅ですね。こういった変化が分かるかと思えます。

23 ページですが、業務・商業機能の集積を重ねまして表現しております。

24 ページですが、業務・商業の集積と駅、鉄道駅の乗車人員、あと観光スポットなどを着色しておりますが、その重ね合わせをして現状が分かるようにしています。

25 ページですが、「文化資源の集積状況」です。これは多摩も含めまして、ホールや美術館や、芸術大学等の学部などの集積状況を表現しました。

26 ページですが、これも都市開発諸制度や特区などによって集積を伴い、導入実績についてまとめました。件数による割合でございますけど、上の表が都市開発諸制度と呼ばれているものでして、文化交流、生活支援、産業支援の方はあまり多くないのですが、下の方の特区の方では、文化交流、生活支援、産業支援の方の割合が多くなっているのがお分かりだと思います。

27 ページですが、「都心居住推進施策の実績」ですが、センター・コア・エリアにつきましては、特段に容積率を割り増し、都心居住を推進してきたこともありまして、右上の方ですが、2003年から2016年の後半に約5万戸の住宅が供給されております。右下のグラフで、夜間人口が元に戻ってきておりまして、昼夜間人口比も落ちついてきたのが分かるかと思えます。

28 ページですが、都心居住に関する課題としまして、センター・コア・エリアの待機児童数の推移を書かせてもらっています。右の方も、保育所の定員と待機児童の数を、グラフで示しております。

29 ページですが、区市町にアンケートをした結果です。民間事業者に求める取組としてどのようなものがありますかという形で、円グラフのピンクの9というのがありますが、

これは子育て支援施設を求めたいという回答となっております。

30 ページですが、区における住宅附置制度というのをこれまで各区でやっておりましたが、現状では、ここに千代田区、中央区とあります。台東区は継続中ですが、基本的には廃止等が見受けられます。

31 ページです。年齢構成別の世帯数の推計を示しております。住宅取得層と想定される30～44歳の世帯主が、2015年がピークとなっております、そこから2035年ですと減っているのが分かると思います。それに対して65歳以上のところでは、2035年につきましては約1.5倍になるという予測がございます。

32 ページですが、住宅ストックの増加と消費者ニーズの変化を書かせて頂いております。左側がストックです。右側、中古の需要ですが、持家に住み替えた場合、中古住宅が黒の上の凡例ですね、だいぶ増えてきているのではないかとということを示しています。

33 ページですが、住宅のリノベーションとして、いろいろ取り組んでいる例を参考に挙げてございます。

34 ページは、オフィスの方のリノベーションという形で、大手町にあるのを参考に記載しております。

35 ページですが、オフィスのリノベーションが個別レンタルオフィスの場合を掲げさせて頂きました。

36 ページは、鉄道網と駅圏の状況でございます。おおむね環状7号線の内側のエリアにおいて、駅圏を800メートル（徒歩10分圏内）とした場合の面積カバー率は約84%でございます。また、赤い点がありますが、これは地下鉄路線が3路線以上結集しているところを表現しております。この集積が分かるかと思えます。

37 ページですが、用途地域、指定容積率の状況でございます。左側が用途地域の状況で、右側の方は指定容積率の状況が分かるかと思えます。特にセンター・コア・エリア内では、300%以上が多いかなと。

38 ページですが、消化容積率、中高層化率の状況です。左側の消化容積率のところ、環状7号線付近まで消化容積率が150を超える濃い紫、それがセンター・コア・エリアの外側までいっているのが少し分かるかなと。右側では4階建て以上を中高層化としていますが、中高層化率についてはセンター・コア・エリアの内側においては、かなり高いレベルになっているのが分かるかと思えます。

39 ページですが、こちらの方は、拠点と木密地域と低層住居専用地域の重ね合わせでござ

ざいます。青い線が環状7号線です。中野、下北沢、三軒茶屋、武蔵小山、こういったものが入ってくるかと思えます。

40 ページですが、多摩地域における道路、交通ネットワークの状況ですが、多摩地域の都市計画道路は約60%が整備されており、また、2027年にはリニア中央新幹線が整備予定ということになっています。

41 ページですが、大規模な物流施設の分布状況でございます。年代が少し古いのですが、赤い点が2000年以降に、青い点々が1999年以前に開設された物流施設が書いてあります。高速道路を表示しておりますが、やはり集中しておりますのは臨海部や圏央道がある高速道路沿いというのが分かるかと思えます。

42 ページですが、圏央道インターチェンジ周辺についてです。都内では八王子西インターが、12月に都市計画審議会に諮らせて頂いたものですが、平成30年2月に、区域区分などを含めて決定を告示しております。八王子西インターチェンジの、区域マスタープラン、都市計画マスタープラン、方向的な位置づけの部分を抜粋しております。

43 ページですが、農用地の状況を記載しております。左側の青いのが生産緑地の推移、赤いのが宅地化農地の推移でございます。右側の図面は分布でございますけれども、橙が生産緑地で、濃い緑が生産緑地以外の農地でございます。

ここまでが、論点としまして、資料8の1つ目、2つ目、3つ目の部分を想定して用意しております。

この次の44ページからは、長期的な人口推移を見据えました市街化区域の縮退を想定してつくらせて頂いた資料でございます。

44 ページですが、市街地の拡大の状況でございます。DIDの拡大の経緯でございますが、1960年のものがこういった状況です。それに対して2010年、約3倍に広がっているのが分かるかと思えます。

45 ページですが、市街化区域と市街化調整区域を含めて、都市計画区域の現状でございます。赤いのが市街化区域です。青いのが市街化調整区域です。あと島しょ部を入れております。

46 ページですが、都市計画区域とDIDの状況を示しております。黄緑の部分がDIDの部分でございます。

47 ページですが、人口の現状と将来見通しとしまして、人口密度を、2010年と2040年を比較して出しております。右が人口増減率の見通しです。2010年に対して2040年が

どれくらい増減するかの見通しでございます。

48 ページで、高齢化の現状と将来見通しでございます。左側、高齢化率の現状 2010 年と、見通し 2040 年の高齢化率がどうなっているか。右側、高齢者人口の密度でございます。2010 年と 2040 年、濃い方が密度が高いということになっております。

49 ページですが、将来の市街化区域の状況でございます。東京都市計画区域は一番上の青いのになっていますが、それに対して多摩部 19 都市計画区域は 84 と端に書いてある部分でございますが、1 ヘクタール当たり 80 人を切る状況が 2040 年には想定されております。

50 ページですが、集約型の地域構造として、資料 8 の論点の最後の部分を想定して資料を用意してございます。ランドデザインに示した集約型の地域構造への再編の考え方としまして、下のような図を示しておりますが、都市機能を適正に配置しまして、誰もが活動しやすく快適に暮らすことのできるような環境を実現していく、地域の魅力の中心となる場をつくり、交流を創出していくことを目指しています。右側で、凡例の説明をしていますが、地域の拠点としまして、こうした都市機能を集積していきましょう。一番下の緑の部分ですが、こちらにも説明が書いてありますように、新たな宅地化を抑制して、緑豊かな良質な環境を保全・形成していきましょうと。

51 ページですが、立地適正化計画について、平成 26 年に立地適正化計画制度が創設されました。都市機能誘導区域、居住誘導区域といったようなものを検討していく形になるかと思いますが、一番下で都内ではどういう状況になっているか、区市町村の検討状況として、多摩地域では 4 市で、いま検討が進んでいるということです。

52 ページですが、高齢化率の増減の将来見通しでございます。10 年ごとの高齢化率の増減につきまして、示してございます。2010 年から 2020 年に対してどれくらい高齢化率が変化・増減しているか。20 年から 30 年、30 年から 40 年と同様です。全体的には、高齢化率は増加することになっているのが分かるかと思います。

53 ページですが、空き家等の状況でございます。都内の空き家率は約 11%ございまして、平成 10 年からほぼ横ばいになっておりますが、空家数は 5 年前と比べ、約 7 万戸増加し、約 82 万戸あるのではないかと。こちらの空き家の推移、それと下の図に示してあります区市町村別の空き家の率、右側の方の図では高齢世帯数ですね、単身・高齢夫婦のみの世帯数の全世帯数に対する割合を示しています。

54 ページですが、世帯数の推移と予測としまして、世帯数ですが、左のグラフでありま

すが、2040年くらいから世帯数が減っていくのが分かるかと思います。右側は地域別一般世帯数の増減率を示しております。

55 ページですが、就業者数の推移と予測でございます。こちらの状況が分かるかと思えます。

56 ページですが、地域危険度でございます。こちらの方は、荒川付近以外にも、中野や杉並の方にもあるのが分かるかと思えます。

57 ページですが、土砂災害警戒区域でございます。都内で約 15,000 か所とされておりますが、現在指定されているのは、多摩部が多いのが分かるかと思えます。それ以外はまだ基礎調査が終わってない部分もあるかと思えますが、いまの現状でございます。

58 ページですが、浸水想定区域を示しております。左上の方が荒川水系です。左下が多摩川水系です。あと地盤高の平面図も付けておりますが、こういった状況が分かるかと思えます。

59 ページですが、駅勢圏、バスも含めまして、ピンクの部分が、公共交通空白地域と呼んでおりますが、多摩地域の方では、公共交通空白地域が少し多く見られるかなというのが分かるかと思えます。

60 ページですが、鉄道駅の乗車人員についてですけれども、乗車人員が多く拠点性の高い駅の分布が分かるかと思えます。

61 ページですが、自動運転システムに係るロードマップですが、国のほうに出されているものを、参考に載せてあります。

資料は以上でございます。

また、参考資料 1、参考資料 2 と、最後に付いていると思えます。参考資料 1 は、あくまでも参考ですが、最終答申の構成イメージを、事務局のたたき台として作成させて頂いたものでして、1 番はグランドデザインを踏まえた方針、2 番は土地利用の基本的方向、3 番は実現に向けた取組み、4 番は市街化調整区域及び非線引き都市計画区域の方針、といった大きな 4 つにまとめられるのではないかと思ひまして、参考に添付させて頂いております。

参考資料 2 は、2 月に都市計画審議会に諮問させて頂いた諮問文のコピーでございます。

説明は以上でございます。委員長、よろしくお願ひいたします。

【浅見委員長】 ありがとうございます。ただいま事務局のほうより、資料5から9の説明がありました。特に資料8に主な論点が提示されています。できればこれを中心に議論をお願いしたいと思います。もちろん違った論点でもいいかと思えます。ご質問・ご意見いかがでしょうか。

【八代委員】 こういう会議は新参者ですので、全体の考え方でこういうことを考えていいのかというのを、ちょっとお聞きしたいと思います。こういう大都市の土地をどう利用するかというときの考え方として、とかく、特に基礎自治体の23区の区長さんたちは、やっぱりいま住んでいる現住民の人の利益を最大限にする。逆に現住民の人が駄目だといえれば駄目だという考え方で、それは当然、自治体の長としては一つの考え方ではありますが、東京都で考えるときにはそれだけでは駄目で、新住民といえますか、潜在的なその地域に住みたい人の希望といえますか、そういうものを併せて考えないといけないのではないかと。そうしないとなかなか活性化ができない。これは経済学でいういわゆる参入障壁というものをごとまで認めるのかということに近いと思えます。

それでいただいた資料8の論点のうちで、上のほうの1、2、3あたりは、今でもオフィス機能などはかなり高度利用ができていて、やはり問題は住宅ではないかと思えます。これからもっと都心居住のニーズは当然増えてくるわけですし、それは高齢化という問題もあるし、共働きが増えるということで、従来の専業主婦世帯であれば、奥さんと子どもが郊外の日当たりの良い一軒家に住んで、夫だけが通勤地獄に遭えばいいのですが、今後の共働きであれば、そんなライフスタイルは難しいわけで、やはり都心部の高層住宅に住むという。そうすると、もっと土地利用を効率的にする。単にオフィスの需要だけではなく住宅においても。そういうことは当然考えられていると思えますが、そのときに基礎自治体との利害の対立をどう調整するかということです。

それから、先ほども環七というのが一つのポイントになっていて、環七の内側と外側である程度土地利用を変えるというお考えなのですが、問題は、杉並区とか世田谷区はその間にまたがっているわけですね。ですから、特に世田谷区のように大きな区では、環七の内側をかなり高度利用しようというときに対して、当然区長は世田谷区全体で考えますから、住環境が悪化するのは困ると。現に世田谷区なども、国や都の規制にさらに上乗せして、住宅環境を守ろうとしているわけで、区と都の調整というのをどういうふうにやっていくのかと。それが無いといろいろなビジョンを描いても絵に描いた餅になるので、そう

いう点について議論をするというのが正しいかどうかということをお聞きしたいと思いません。

【浅見委員長】 はい。東京都のほうで何か、この点についていかがでしょうか。

【事務局（名取土地利用計画課長）】 まさにそういう点はあるかと思えます。今回いろいろそういった面も含めて、先生方のどういった議論をやるべきかといった方向性を頂ければ、また、今回答申を頂いたあとの調整にも反映できる部分についてはしたいと思えますので、今までにない考え方も必要かと思えますので、その辺のご議論をまとめて頂いて、今後の参考にできるものはしていきたいと思えます。

【浅見委員長】 はい。よろしいでしょうか。ほかはいかがでしょうか。

【宇田委員】 今、いろいろな事実関係等々をご説明頂いたのですが、問題は、課題をどう捉えているかというところが、あまたファクトはあるけれども、課題は何なのかというと、一応資料8にまとめているかもしれませんが、この少子高齢人口減少社会を見据えた都市型の土地利用のあり方というのは一つの大きな問題ではあるんだけど、東京のこれからの、例えば競争力はどうするのかとか、どういう都市と比べて、あるいは何と比較をして、ここを今後どうしていきたいのかを考えたときに、ここに書かれていることは、都市型でシュリンクして、ある部分に集中して、年寄りでも住めるような町にしましようということしか見えてこないという感じもするので、イシューとしてはもう少し一回広げて議論をしてから、そこで課題の絞り込みというのをやるといいのではないかと思います。ちょっと叩き台がやや誘導されているような感じがして、誘導しているわけではないと思いますが、その辺りが。

というのは、例えば競争力ということで考えてみると、先ほどもちょっと話がありましたが、結局どういう人たちがここに来てもらいたいのかと。減ってきますねといっているだけではなくて、これは日本全体で考えているわけではなく、東京で考えているわけですね。日本全国の解決策は大変難しいかもしれませんが、今は東京を主語で考えているので、東京として今後どうしていきたいのかということ俯瞰的に見ると。それから別の観点から見えていくと、2020のオリンピックパラリンピックがある中で、その以降、わ

れわれはレガシーというものを、そのあとの 20 年間どう育てていくのかということも、実は高齢化ということに鑑みて、あるかもしれないということもありますね。

それから、ちょっと話はズレますが、外から来るとなると、東京へのアクセスという問題も出てくると。調布飛行場をどうしますかという話はなかなか難しいでしょうが、外から来てみると、果たして東京というのはコンパクトなのかということについてももう一回見てみるのも、新たな、今後をどうするのかということについては、むしろバスの通っている、通っていないところを見るのもそうだろうけれども、東京というところに来るのかと。

また、緑をとというのは、この図を見てみると、集中化した残りが緑という観点なんです。私はもうその考え方というのは古いといえば古い。要するにこれは緑のネットワークというのが先にあって、地の部分というか、そちら側をどうデザインするかということによって、その他の建物のところが見えてくるという考え方もあるのではないかと思います。必ずこれは開発の建物のほうが先にあり、残りが緑と。緑というのはどうも余ったところと。公園なども含めて。その考え方でいいのかということも、イシューとしては少し議論をしてもいいのではないかと。要するに緑を増やしましょうといっても、建物がなくなって集中したところを緑にしていきましょうという考え方でやっている限りにおいては、大した都市にはならないということではないかと思います。

最後の一点は、10 年、20 年を考えるときに、東京都としてこれをどうコントロールしていくのかと。答申を出して、規制をかけたりしていると、自然発生的に変わってきますということなのか。それとも、ある方向に向かって覚悟を決めて、体制も何かをつくって変えていくような、これからの開発に対する取り組みがあるのかないのかという辺りも、この中には入ってくるのではないかと。一回広げますけど、そんな感じはしました。

【浅見委員長】 ありがとうございます。重要な論点を 5 つほど頂いたと思います。ほかいかがでしょうか。

【横張委員】 今のご発言と関連するかと思いますが、私は資料の 8 番と参考資料 1 を見比べていて、その主な論点として指摘されていることと、答申の構成イメージというものが、どうもいま一つしっくり対応しないと拝見しておりました。なぜこの 2 つがあまり対応したように見えないのだろうと原因を考えてみたときに、答申の構成イメージのほうは、

どちらかという従来型の都市計画の延長線上の発想に基づいていると。すなわち、都市機能あるいは都市施設等の集積をどう図るべきかと、地と図という観点でいうならば、図の部分はどう描き込んでいくかということに基本的な発想がある中において、答申の構成イメージというものができ上がっているのではないか。それに対して、資料8のほうで指摘されている論点の、特に4番、5番を中心に、あるいは2番もそうかと思いますが、これらというのは、いわば図としての拠点はどうデザインするかという中だけでは答えが出てこないことばかりだと思うのです。むしろその地の部分をどのようにデザインしていくのか、形成していくのか。そのイメージがつけられていかないと、おそらくこの4番、5番、さらには2番辺りというのは、解が見えてこないことだと思うんですね。

実際、私個人もいくつかの首都圏の自治体で立地適正化計画のお手伝いをしている中で、必ず指摘されるのが、図としての誘導方策ということは、それなりに即効的にもあるいは制度的にも語られるけれども、地の部分に関しての誘導方策がない以上、立地適正化計画はある一定限界以上、進まないのだということを必ず指摘されていっしょいます。言い方を変えると、その地の部分のデザインないしは地の部分を担保していく制度というのが今後充実していかなければ、おそらく絵に描いた餅に終わってしまうといった指摘がよくなされています。ですので、今回、もしこの資料8にあるような論点を詰めていくのだとすれば、単に拠点、都市性質等の集積を前提とした拠点だけではなく、地の部分をどのように形成していくのかという点についても、十分な議論ないしは答申に向けた議論が必要なのではないかと私は思います。以上です。

【浅見委員長】 ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。

【久保田委員】 埼玉大学の久保田と申します。よろしくお願いいいたします。私は比較的交通の面からのことを考えることが多いので、その点から2つほど申し上げたいと思います。一つは、資料の何カ所かに自動運転の話が出ていまして、2040年代にはもう自動運転が実現という前提の資料が出ているような気がするのですが、もしそれが本当なら、割と土地利用のことですごく楽な話になってきまして、どこに住んでいてもエネルギー問題さえ解決すれば、運転できない人でも、どこにでも住めるという話になってしまうのですが、交通の面から考えて、自動運転、いわゆるレベル5のところですね。つまり運転席も何もない、誰でもボタンを押せばあとは寝ていていいという。そういう乗り物が、いつ

たい何年後に本当に実現し、特に東京のような過密な都市で実現できるのかということについては、相当慎重な見方が必要でありまして、ついこの間も事故がありました。アメリカですらまだまだ技術開発の途中であるのに、狭い歩道もないところに人や車や自転車やいろいろなものがひしめき合っている道路を、そんな乗り物が動けるはずがないです。いつかはできるのでしょうか、この 2040 年を前提にそういう話をするのは夢物語のような話で、それはちょっとやめたほうがいいと私は断言させていただきます。

もう一つは、容積というものをどう考えるかということですが、今日のいろいろな資料を拝見すると、容積率というのは緩和の対象だという前提になっているように思います。確かにいろいろなことのボーナスで跳躍するために容積を上げていくということを今までやってこられたのだと思いますが、私の勉強してきた範囲での理解では、容積率というのはやはりボリュームを社会基盤に合わせる、その範囲に納めるための規制だと私は理解しているわけなんです。だから、この先もとにかく緩和、緩和一辺倒でいいのだろうか。今出ている主な論点の一番は、とにかく道路はもう大丈夫だから、もっとビジネス機能を上げていくということばかりのように見えてしまうのですが、本来は、都心も含めた交通基盤の観点から、どこまでそういうことができるかというチェックはどうしても必要だと思うんです。

これまではもちろん個々の開発に関しては、大規模マニュアルによる交通計画の検討や商業施設であれば、大店立地法などいろいろな法制度はあるので、それぞれの検討は十分にされてきたと私は理解しているのですが、これだけ各地区でそういう開発が連坦してきたときに、トータルとして、道路あるいは鉄道といった交通ネットワークがちゃんと機能するだろうか。あるいは埼玉から東京に来る、千葉、神奈川、多摩から来るときに、容量というのはどの辺まで可能なかといった検討を、そろそろ考えなければいけないのではないかと思います。ですからこれは主な論点の 1 番にぜひそういう観点も加えて頂きたいと思いました。

【浅見委員長】 ありがとうございます。なかなか土地利用計画は、伝統的にというと非常に怒られるかもしれませんが、交通計画というのはなかなかうまく連動しにくい、マニュアル化が難しいところですね。特に、道路はまだしも、鉄道は都のコントロールできるようなものではなくて、難しいとは思いますが、おっしゃるとおり、確かにフロアが増えれば、それだけ容量が必要になってくることは確かだと思いますので、もう少し考える

必要があるかと思えます。ほか、いかがでしょうか。

【堀江委員】 人口減少化社会ということで、それを前提に話が進んでいくわけですが、一方で、インバウンドも含めて、諸外国からの大会社、それから国内から移動してくる人もたくさんいるわけで、昼間人口について、だいぶ収まってきたという話があったのですが、今後どのぐらいの人が、居住というのではなく、来る人がどれぐらいいるかといったデータが何かあるのかということが知りたいと思えます。どのぐらい見込めるのか、あるいはどのぐらいまで誘導したいと考えているのか。そこら辺も含めて、土地利用のあり方を考えていかなければいけないと思っています。吸引力のあるエリアにするにはどうしたらいいのか。また、来た人の受け皿をどういうふうと考えていくのかということですね。

もう一つ、新技術に関しては、自動運転にしる、ドローンとかいろいろなものの発達にしる、空間的にゆとりがないとどうしようもないわけで、都心部でもっと空間的なゆとりを生み出していくような、誘導していくような形にしないといけないと思っています。かなり都心部の再開発の中で、容積率をアップすることで、緑地も含めた空間を生み出すということをぼちぼちやられてはいるんですけども、それでは何か足りないのではないかという気がしてまして、先ほどももっと緑を確保するということをまず出したらどうかということを宇田委員からありましたが、まさにそう考えるところで、シンガポールなどは緑を戦略にすることで、観光客もビジネスも呼び込んでいる。そのくらいのことは東京でもできるのではないかと思えます。以上です。

【浅見委員長】 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

【野澤委員】 今回 2040 年という非常に長期的な視点の中での土地利用を考えるということですが、土地利用というのは、要するにそれぞれの地域の特徴を生かしながら、人口や産業などの、緑地とかゆとり空間といったものの配置をしていくという捉え方を私の中ではしているんですけども、主な論点の 2 番目の都心居住の話ですが、住宅の量的拡大から質の向上への転換を図り、居住環境の質を高めるための方策と書かれているのですが、実際いま、都心居住をすすめていらっしゃるし、それ自体を否定することはありません

んが、やはり一部の地域で居住環境の質が本当にいいのかと。相変わらず後追的に小学校をつくったり、というような公共投資をずっと積み重ねていくという状況に陥ってしまって、住んでいる人が本当にそれで魅力的な生活ができているのか。あるいは今後、そうした人たち、2040年になったときに、その町が持続的な状況になっているのかということまで見据えながら考えていかなければいけないと思っております、今回資料9の15ページの、センター・コア・エリアの中に、都心等拠点地区と複合市街地ゾーンとゾーニングをしているわけですが、やはりこういった中心というような、面的に塗ってしまうような発想というのは、ちょっとこれからは馴染まないのではないかと考えています。というのは、同じ資料の最後のほうの48ページに、高齢者人口密度の現状と見込みということで、右下の2040年の高齢者の人口密度を今日初めて見て、すごくびっくりしたのですが、非常に中心部からちょっと外れた、つまりセンター・コア・エリアの中の複合市街地ゾーンなども含めて、非常に高齢者の方の人口密度が上がるということが分かるわけですね。そうすると、今のような都心居住、つまりファミリー層とか職住近接という人たちの都心居住ではなく、むしろ高齢者の方も含めた、そういった都心居住の推進に舵を切っていくと、この高齢者の方の密度を見たときに、対応しきれないのではないかと思うわけです。

そういう中でいうと、このゾーニングをもう少しきめ細かく見る。その視点として、提案なのですが、例えば、すでに今ある小学校などの生活インフラがきちんとあるようなエリア、かつ今後一番問題なのは、東京は高経年、老いたマンションの建替えというのが非常に重要になってくるわけですので、そうした高経年マンションの建替えを通じた都心居住の推進というところに、舵を切る必要があるのではないかと考えているわけです。

ですので、高経年マンションをプロットして、かつ高齢者が増えるようなエリアに対して、そこが更新をしていくという、その中で都心居住の推進、かつ後追的な公共投資があまり要らないようなエリアというところに、重点的に都心居住の推進をしていくといったことで、もう少しきめ細かくゾーニングなどを考えていく必要があるのではないかと考えていました。

その中で、今回、観光や国際的なビジネス拠点は大事なのですが、来られる方は災害への対応は大丈夫なのだろうかというところが非常に不安だといったアンケート結果も出ているように、災害対応をきちんとするという都心に変えていくということを考えたときに、先日ちらっとお話を聞いたのですが、今、都心部の病院に勤務されているお医者さんとか、

要するに災害対応しなければいけない方々が都心に住めなくて、結構郊外にまで行って、何か緊急事態が発生したら、なかなか来られないという状況になっているということなので、資料8の主な論点の1にもあるように、国際ビジネス交流的な機能を増やしたり、観光的な意味合いを増やすという意味でいうと、災害対応する担い手の方のアフォーダブルな賃貸住宅を入れていくとか、高齢者向けの賃貸住宅を入れていくとか。あるいは、ファミリー層でも何でもいいのですが、そのマンション自体区分所有をするということだと、将来の合意形成が大変になってくるので、持続的に維持管理して頂けるような賃貸住宅、賃貸のマンションを増やしていくとか、そういったことを施策として盛り込む、要するに土地利用として考えていく必要があるのではないかと思います。以上です。

【浅見委員長】 ありがとうございます。ある意味では即応都市というのですか。すぐに構造化できるような基盤を持った都市を設計していくというのも、重要ではないかということですね。ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。

【青山委員】 資料8に主な論点が表示されて、今まで出たご意見にあったように、これに捉われないで、もっと広げて議論すべきだという意見に乗じて、ちょっと意見を言わせて頂きたいのですが、例えば今も指摘のあった2番の住宅の問題ですけども、資料の中にもあったように、都心周辺の各区はいずれも方針を転換して、住宅の優遇政策をやめてきているわけですね。でも、実際に8区か9区の都心部分の住宅の供給が減って、人々がそこに住もうとする志向が減るのかといいますと、現実には現在の東京の鉄道混雑率というのは、例えば1位は199%ですから、東西線の門仲・新木場間ですけれども、ある意味空前の混雑率を示していて、人口が減ってきたから鉄道はつくらなくていい、あるいは改善しなくていいのかというと、その種の問題点というのは次々時代によってシフトしていくので、それから人々の住まい方も、オフィスの存在も働き方も変わっていくので、15年単位でこの土地利用計画は考えているのだと思いますけど、15年単位で考えると、やはり相当そういった点は変わってきているというのがあり、これからも変わっていくことになるので、一概に都心の各区がもう住宅は優遇しないといったからといって、簡単にそうはたぶんならないのではないかと思いますという意見もあり得ると思うんですね。

このあたりはやはり、今までと違った形でまた住宅政策というのは考えなければいけないので、議論はきちんとしたほうがいいのではないかと。もちろん、東京都は昨日決まった

予算の中で、鉄道建設の基金を設置したので、しかもどの鉄道を優先するのかという検討を本格的に始めると宣言したので、したがってそれは頭に入れなければいけないのですが、たぶんこの 15 年以内にそれらが機能して、変わってくるとは思えないので、やはり、そう簡単に都心部の各区が住宅優遇政策をやめたからといって、その種の傾向がなくなるともいい切れません。これはそうしたほうがいいという意見があれば、またそれも一つの意見だと思いますけど、このへんは、この論点で示された 2 番でもやはり議論が必要なのではないかと思います。

それから、この論点の 3、4、5 を通じた話ですが、一つはグランドデザインとの関係があると思います。資料の 5 番の最初に説明された 6 ページに、前回の土地利用調査特別委員会の答申内容の項目が示してありますが、このときは、東京都が都市づくりビジョンを決めて、それにしたがって、土地利用調査特別委員会が答申を出したのがこの 6 ページに載っている内容だと思いますが、今回はグランドデザインを東京都が決めたので、これに基づいて参考資料 1 で示されたような、このとおりでなくていいと思いますけど、答申を出すということだとすると、6 ページにあるような 15 年前の答申内容とは違う論点が、今回は出てきていたと思うんですよね。例えば、街区再編プログラムとか、中核拠点を中心とした都市づくりビジョンが策定されて、こういったことをしたのだと思うんですけど、今回は全く違ったものがグランドデザインでも出てきているので、それにしたがって、これらの論点を広げて考えていくということになるのだと思います。

そういう意味でいうと、この論点の 3、4、5 を通じてですが、例えばグランドデザインは、中枢広域拠点域を、環六内側だったものを環七内側というふうに広げました。これはある意味、政策として強い意志をもってそうしていくというよりも、事実上、いわゆる都心周辺部のような地域が、環六内側から環七内側に広がってきているということをグランドデザインとして決めたということだと思うんですけど、そうするとやはりその中での機能の割り振りとか、用途の割り振りとか、容積率や建蔽率の割り振りをどうするのかというものは一つの論点になるのではないかと思います。

この資料 8 の論点の 4 番は縮退と決めていますけど、土地利用調査特別委員会の一つの結論を出さなければいけない問題としての、市街化区域と市街化調整区域との線引きの問題について言うと、東京の場合は単に市街化調整区域を増やして市街化区域を減らすという縮退といった単純な都市構造ではないので、全体としては減らすということはある程度いいと思いますが、入れ替えのような基本方針をどうするのか、あるいは、今後 10 年間も

線引きはいじらないのかというのは、一つの論点だと思います。

具体的にいうと資料の中にもあったように、圏央道の沿道では非常に流通センターが増えている。これはもうすぐ関東平野で圏央道が9割完成になるので、したがって、物流的に言うと周辺部に流通センターができるという数十年の計画が、ようやく実現に近づいたわけですが、それにしたがって土地利用はどうなるのかということ、やはり圏央道インター周辺では市街化すべき地域が増えているというのも、容易に想像できるところで、だからそうしろといっているのではありませんが、その種の変更というのはやはり論点になるのだと思います。

それから、もう一つ、地区計画というのはかなり用途にしろ、容積率にしろ、建物高さにしろ、いわゆる住民参加方式で都市計画に大きな影響を与えてきているわけですが、その地区計画が、私が昔の都庁の都市計画局の課長をやっていた頃には、地区計画が環七内側には一個もないというので都議会でよく怒られていたのですけれど、いわゆる多摩地域にしかない、周辺部にしかないという時代が結構あったのですが、今では夢みたいに都心でもみんな地区計画を決めるという時代が変わって、かなり地区計画で相当のことが決められているという状況なのですが、ここまで地区計画が進化してきて、いわゆる全体の土地利用計画との関係がどうなのかと。というのも一つ、ここで議論しないとまた15年これですから、地区計画のあり方というのも一つの論点としては、そういう形で問題を立てなくてもいいですけど、それは一つ意識しておくべきことだと思います。

それから、緑の話がありましたが、これはまさにネットワークという話がありましたが、そういう捉え方が、やはりこの土地利用計画としては必要になってくると思います。それから関連していうと、都市農業についての法制度が、この3年ぐらい国会で次々と都市計画を含めて改正されて、新しい制度ができてきました。その中で用途地域としても具体的に田園住居地域のような、今まで長い間住居と商業と工業しかなかったのが、そういう制度が新設されて、それをどうするのかということがやはり東京都にも問われているのだと思います。

ある意味、東京の農業、緑も農業だと考えた場合には、都市計画法の建前は、市街化区域は農地をなくして、市街化調整区域は農地を残してもいいという線引きだったわけですが、実際には生産緑地法とそれともなう相続税猶予や、固定資産税減免のおかげもあってか、むしろ市街化区域の農業のほうが残って、市街化調整区域の、特に本来、農業振興地域として指定された地域の農業が衰退しているというのがさっきの資料に出たとおりだ

と思います。市街化区域の農地も減ってはいるので、都市計画区域外あるいは市街化調整区域の農業に比べて減り方は少なくとも、市街化区域の農地が減っているのです、では衰退しているのかというと、これを農業販売額で見ると、逆に東京の市街化区域の場合はここ10年、15年は伸びている。というのがあって、生産性は上がっているということだと思いますけど、そうした問題をどう捉えていくのかというのは、従来の観念に捉われないで、時代のベクトルがいろいろな面で変わっているので、そういう前提で、思い切って変えるところは変えていくという議論もあっていいのではないかと私は思います。

【浅見委員長】 ありがとうございます。特に最後の話は、新しい用途地域ができたので、それをどうするかということですね。ほかはいかがですか。

【田畑委員】 もうほとんどご意見が出ておりますので、そのとおりだと思っているのですが、2番のところ、これは居住環境になるのか分かりませんが、東京都が心配しているのは、30年以内に70%の確率で首都直下型地震があるといわれて検討してきているわけですね。そういう観点からいう土地利用といいますか、安全安心な東京といいますか、そういう観点からいいますと、やはり道路を広げるとか、電柱の地中埋設をすとか、あるいは首都直下型地震だけではなく、災害に対して、道路を広げるとか、そういう施策もあるのではないかと思います。

それから、もう一つ、荒川の地域ですか。浸水地域がかなり広がっているという。これは気候変動もともなって、やはり今後大きな集中豪雨があるということも考えなければいけないので、そういう災害対策という意味から居住環境であるとか、あるいはインバウンドの人を安心して東京に呼び込めるとか、そういう観点もちょっと織り込んで頂いたらいいのではないかと思います。

【浅見委員長】 ありがとうございます。どうぞ。

【堀江委員】 今のご意見に補足するのですが、今年も桜が1週間も早いということで、この夏はどうなるだろうと皆さん心配していらっしやると思うんですけども、やはり年々暑くなっていて、その暑さで死ぬような人が出てくるような都市になっているというのは大問題だと思うんですね。やはり命を守るような、都市の気象を緩和できるような、

そういうまちづくり、土地利用というものを真剣に考えて頂きたいと思います。その意味でも緑や水辺といったオープンスペースはとても貴重ですので、これをしっかり軸に据えて頂けたらいいと思います。以上です。

【浅見委員長】 ありがとうございます。直近ではオリンピックは大丈夫かなと。おそらくそういう問題もあります。はい、どうぞ。

【八代委員】 今おっしゃった点の、安全とか緑というのは極めて重要だと思いますが、先ほど交通量の話があって、この事務局の案は、そのやたら容積率を上げるようなイメージですが、そんなことをしたら、今でさえ通勤ラッシュが大変なのにどうするのか。これはすごく重要な点だと思います。

ただ、これから上げる容積率というのは、必ずしもオフィスを増やすのではなく、やはり住宅に中心を置いた容積率であって、逆にいえば埼玉から通っている人がもっと都心の近くに居住することになれば、逆に交通への圧力というのは緩和する面もあるのではないかと。そのときにタワーマンションばかりつくるのではなくて、私の描いている一つのイメージは、パリ、ロンドンなのですが、5、6階建ての中層住宅が、少なくとも環七の内側はそれが原則になる。パリでも一戸建てはありますが、すごいお金持ちの人が、ごく一部の地区で一戸建て住宅に住んでいるので、普通の市民は中古住宅で住むのが当たり前で、それがかなり頑丈につくってあるので、いざというときにも一戸建てよりは確実に安全に命を守れると。

それを一つのイメージにしたときに、それでは嫌だと、日照権を守って欲しいとかという形で、環七の内側であるにもかかわらず、一戸建て住宅に住みたいという人との利害調整をどうするか。これはやはりきちんとした補償を払って考え方を変えてもらわないと、いつまでもできないのではないかと。そういうことをどう考えるかというのが大事だと思います。

それから、もう一つは外国人にも住みやすい、先ほどどういう人に来てもらいたいかというご意見があったかと思いますが、やはりそれは、東京に住みたい人が基本的に国籍などを問わず住めるような街にしていく。そうしないととても活性化はできないわけで、その場合は住宅だけではなく、例えばインターナショナルスクールなども必要なわけで、あとは外国人対応の病院も必要です。そのときに文科省はいつまで経ってもこのインターナ

ショナルスクールを学校とは認めない。そういう意味で、例えば企業とみなして法人税を取っているわけですね。そういうことに対して東京都が国よりも一歩先に行って、例えば都税の分だけでもやはり優遇するような形で、文科省よりも先に進んだ国際化、グローバル政策をとっていくようなことも必要ではないかと思えます。

【浅見委員長】 ありがとうございます。どうぞ。

【横張委員】 先ほど、だいぶ緑の話をご指摘になられている方が多くおりますので、一応緑を専門としている人間としてコメントをさせて頂きたいと思えます。緑に関しましては、大きく私はスケルトンとインフィルというふうに分けて考えるのがいいのではないかと常々申し上げているのですが、スケルトンとしての緑というのは、いわゆる大規模な緑地帯であったり公園であったり、さらには河川沿いの緑地帯であったり、こうしたまさに骨格をなす、図を成すタイプの緑のことをスケルトンと申し上げておまして、この緑の計画のあり方を考えていく際には、先ほどご指摘もありましたけれども、いわゆる残余空間を適当に緑で埋めておくということではなく、都市施設として先行的にそのあり方というものを、特にネットワーク等に配慮しながら考えるということが、非常に大事であると思えます。

いま暑熱環境のことがご指摘にありましたけれども、もしも緑や水に暑熱環境に関する緩和ということを期待するのであれば、相当に大面積があり、かつまたそれがつながっていないと、まず期待はできません。例えばクーリングエフェクトのしみ出し効果を考えると、どんなに大きな緑だとしてもだいたい縁辺部で150メートルぐらいしか、しみ出しの効果は及びませんので、本当に緩和を考えるのであれば、これは相当にネットワークそしてまた大規模であるということ、先行的に計画することが必要になってきます。

一方、インフィルとしての緑というものがありまして、これは要するに地をなす部分の緑です。これについては、特に先ほどもご指摘がありましたように、東京都の場合には、市街化区域も含めた農地というのが、実は非常に大きな割合を占めると。ご存じだと思いますが、東京の公園面積と農地面積は、いまだに東京都全体としては、農地面積がやや上回る面積を占めていると。一人当たりの公園緑地面積は国交省が定める一人当たり10平米という基準からしますと、東京都はその半分ぐらいしかないのですが、農地面積を加えるとその10平米をほぼ満たすというぐらいに、農地というのがいまだにインフィル部分

の緑としては非常に大きな割合を占めています。

これをどういうふうに計画していくのかというのは、いわゆるネットワークの議論とはまたちょっと違いまして、特に農地の場合は、先ほどご指摘がありましたように、農業としてどれだけの生産力を持たし得るのか。それから、当然これはすべて民地が前提になりますので、民の側がそうした緑をどのように保全していくことができるのか。そこら辺の議論が主たる観点になってくるかと思えます。ですので、緑は論点の一つとしても挙げて頂いていますので、ぜひ議論をとと思えますけれども、その際には今申し上げた点を、一つには判断基準として考えていくことが必要なのではないかと思います。以上です。

【浅見委員長】 ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。

【野澤委員】 先ほど環七の内側をパリのように中高層にというお話がありましたが、とはいえ資料 9 の 31 ページに世帯数の推計が出ているように、住宅というのは世帯と関係してくるわけですが、これまでの高度経済成長のような、若いファミリー層、つまり住宅の一次取得層の 30~44 歳の世帯数というのはすでに減ってきていて、今後 20 年間で、区部だけでも 48 万世帯も減るんですね。すごいです。23 区が 22 区とか 21 区になるぐらい若い人が減るといって推計が出ているわけです。つまり、高齢者の方は 1.5 倍に増えるわけですが、若い人は相当減ってくるという、これまでとは違う状況をきちんと住宅ということで考えていかなければいけないのではないかと思います。

その中で、例えば環七の内側でも、戸建てを収用してでも中高層にというお話も、密集市街地だとあるかもしれないですけども、一方で、そういったところは、すでに戸建ての、第一種低層住居専用地域とか、そういうエリアというのは生活インフラとしてもそれに合った、適合させているような現状があるわけですね。そうすると、高齢者がどんどん増えていく中で、今の生活インフラをきちんと見たうえで、環七の内側全部というのではなく、それぞれの特徴に合わせて居住を誘導するのか、あるいはむしろ緑地を増やして魅力のある、ゆとりのある空間にするほうが、全体としては非常に魅力が上がるのかといったことを、もう少しきめ細かく議論する必要があるのではないかと思います。

【八代委員】 今の野澤委員のお話は、住宅を買うのは若い人だという前提があると思うんですが、これからは高齢者の住宅需要というのは、当然増えると思います。何と

も介護ということを考えてときに、一戸建てよりも中高層マンションに高齢者が集まっていれば、介護の生産性は非常に高まるわけですし、高齢者もそのほうが安全だし、当然環七の内側に高齢者がどんどん入ってくるという可能性はあると思いますし、その心配は要らないと思います。

それからもう一つは、今でも環七の内側に一戸建てでいい環境がある。それは、そうだと思いますが、問題はこの環七の内側の公共性ということはどう考えるかであって、やはり大勢の人が住みたいと思っている東京の特に環七の内側のときに、今まで住んでいた人の既得権をどこまで考えるかということが、私が先ほどから繰り返しているわけで、それははっきりいえば私は固定資産税で考えてもいいのではないかな。つまり、ゾーニングというのであまりきめ細かくやると、それはもう計画経済になってしまうので、基本的にいえば、今の固定資産税というものを環七の内側をもっと上げると。だから逆にいうと、中高層住宅に住まなければ払えない、一戸建ての住宅でそれを払おうとしたらすごい額になるというぐらいの価格メカニズムを使っていくのが一つのやり方ではないかと思うわけです。だから、固定資産税というのは一種の都市空間の公共性ということを反映した都市居住の価格であるといった形になるというのが、経済学の一つのイメージなわけです。

【浅見委員長】 はい。ありがとうございます。地方税制については議論して大丈夫ということですか。なかなか都市計画の限界がそこに結構あるのですが。

【事務局（名取土地利用計画課長）】 おっしゃるとおり、確かに税制については都市計画審議会でも直接は関与していませんので、それ以外になるかと思います。

【浅見委員長】 希望として述べることはありますよね。

【事務局（名取土地利用計画課長）】 意見としてはありがたいと思います。

【浅見委員長】 なかなか直接的には急にはあれかもしれませんが、間接的に。

【八代委員】 いや、だから、固定資産税を直接配分しろというのではなくて、固定資産税を一つのシャドープライスといいますか、ゾーニングをするときの材料に使うことはで

きるのではないかと思います。

【浅見委員長】 はい、ありがとうございます。

【宇田委員】 一つ、そういうことで、これは地区計画とか、あるいは都市計画という観点で、議論をするのですが、実際には、先ほどのようにこれからの都市の戦略であり、そこで例えば在宅はどうなるかとか、インバウンドで来た人たちがどうなるかとか、その人の動き方とか、その人たちの、何を目的にするか何を要求するのかということ、ある程度理解をしておかないと、その都市のあり方というのを議論するときも、どうも今までの都市計画のあり方から今後どうしようかといったときに、刺身のツマのように、人口が減りますとか、その程度のレベルのお題目をいくつか書いておいて、だからこうですねといったことでは、なかなかうまくいかないのではないかという感じがすると。

だから、そうしてくると、例えばイベントみたいなものがこれから増えてきますよといったときに、MICEが必要だとか、ホテルがもっと必要になるのではないかと、ハード思考にどうしても行ってしまうと。そうではなく、そのあり方というのはいったいどうなるのかといったことを少し考えてみないことには、どうも都市の議論に落とし込むときに、すごくハードであり、自分たちの持っている分野だけのことで解決ができないのかという議論になりがちであると。

だから、私は 이슈を上げてというときには、少し、都市の戦略から始まって、今後の高齢化の人たちが高齢化するからどうのこうのというのではなく、その人たちがどういう活動をするようになるから、どうなのかということですね。

それから、今の段階ですべてそれを固定して考えることはなかなか難しいので、その部分というのは、かなり自由度を持った形で、フレキシビリティといったものをどう持つていくのかということが大事なのではないかと。今ここで、高齢者はこういう動き方をすべきだといっても、なかなかそういうふうにはいかないわけです。そういうところも少し、先ほどちょっと申し上げましたが、20年のターンで考えたときに、何かワンショットで計画を立てておいて、はい、それにそって20年やりましたと、もう企業でもそんなことをやっているところは全くないですから。

例えばそれを、ローリングをどう考えるのか、そういうことも含めて、都市だから多少はもっと長い軸でもいいですけども、そういう感じがしました。ですから、主な論点の

ところをもっと広げるという意味は、動き方とかも考えたいので、それが都市にどんな意味合いがあるのかという議論の中から、そこであり方というのを議論するというフレームがあるといいのではないかと。その材料というのは、都の中にはほとんど全部持っているわけで、医療福祉もあれば、産業もあるし、全部あるわけですね。だからそういう部分をよく理解したうえで、考えていくことが大事なような気がしました。

【浅見委員長】 確かに、ローリングみたいなものはここに載っていないので、それも少し入れたほうがいいのかもわからないですね。ほか、いかがでしょうか。だいたいよろしいですか、今日のところは。

それでは、今日いろいろご意見を頂きましたが、もしも補足意見がありましたら、別途事務局に、4月13日までにご連絡頂ければと思います。委員の皆様のご意見を伺いまして、次回以降は特別委員会で論点に対する基本的な考え方、あるいは具体的な取り組みの内容について議論していくことをしたいと思います。

なお、本日の議事録には都市計画審議会の運営規則に基づきまして、私のほか別の委員の方にもご署名頂くことになっておりまして、今回は青山委員にご署名をお願いしたいと思っております。よろしく願いいたします。

それでは最後に事務局から連絡事項等ありましたらお願いします。

【事務局（名取土地利用計画課長）】 長時間、先生方ありがとうございます。事務局から最後に次回の特別委員会の日程でございますが、事前に事務局から日程の調整をお願いしております通り、5月頃に開催したいと考えておりますので、詳細の日時また場所については別途調整させて頂きたいと思っております。以上でございます。

【浅見委員長】 はい、ありがとうございます。それでは本日の議事はすべて終了いたしました。以上で、本日の土地利用調査特別委員会を終了いたします。どうもありがとうございました。