

第5回土地利用調査特別委員会

2018年11月5日(月)

【事務局(陰山都市計画課長)】 まだお見えになっていない先生もいらっしゃいますけども、ただ今から、第5回土地利用調査特別委員会を開会します。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。なお、田畑委員におかれましては少し遅れられる旨のご連絡を、堀江委員、野澤委員からはご欠席の旨のご連絡を、それぞれ頂いております。

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1～7、参考資料が3つになります。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。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、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。本日は、委員や幹事の皆様のご発言の際には、お手元のワイヤレスマイクをご使用ください。また、同時に2つ以上のマイクがONになっていると、ハウリングを起こすことがございますので、ご発言後は、マイクをOFFにしてください。よろしくお願いいたします。

はじめに、委員の異動がありましたのでお知らせします。資料1をご覧ください。10月末をもちまして、堀江委員が都市計画審議会委員としての任期を終えられました。堀江委員には、都市計画審議会の臨時委員として、引き続き本特別委員会の調査・審議に御協力頂くこととなりましたので、ご報告いたします。

続きまして、議事に入ります。報道関係の皆様、カメラによる撮影はこれまでとさせていただきます。よろしくお願いいたします。それでは、浅見委員長、進行をお願いいたします。

【浅見委員長】 それでは、議事に入ります。本日の議事は、パブリックコメントの結果等について、及び答申素案について、の2つになります。事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局(小川まちづくり専門課長)】 それでは、お手元の資料でご説明させていただきます。資料4をご参照ください。「パブリックコメントの結果について」ということで、平成30年9月6日(木)から10月5日(金)までの30日間、パブリックコメントを開催いたしました。寄せられた意見の総数284件170通になります。

それでは、主な意見と、今回の意見につきましては調査特別委員会の方に提出されたということになりますので、意見に対して調査特別委員会の見解と対応という形で資料をまとめてあります。

拠点ということで、1番をご覧ください。上から4行目「都市が新たな文化やイノベーションを起こす、インキュベーションの場である国際的な潮流に乗り遅れている。世界的な都市づくりで最も重視されているイノベーションのキーワードは多摩でしか出てこない。

東京には多くのイノベーションを生み出す「まち」が広がっている。世界の動向を見ても新しい文化やイノベーションは、容積率を上げて巨大オフィス開発や大規模商業施設を誘導するような従来の画一的駅前拠点開発からは生まれない。住むことを中心として、人の関係性＝エコシステムを醸成していくような「まち」をつくっていくことが必要である。新たな都市文化やイノベーションの観点から見た東京の姿を吟味し、新しい都市像を示していくことを望む。」というご意見でございます。

これに対しての委員会の見解としましては、「都市づくりのグランドデザインでは、「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ました。これを踏まえ中間報告では、「拠点等を位置付け、地域の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、イノベーション創出もその都市機能の一つと考えます。頂いたご意見も参考に、「地域区分等の特性に応じた土地利用の誘導」について8ページ、9ページに関する記述を充実しております。

修正箇所につきましては、後ほど資料6で一括して説明させていただきます。

それでは2ページをお開きください。2番は「蒲田は中核的な拠点と比較しても高い乗降客数があることなどから「中核的な拠点」に位置づけるべき。池上や下丸子を地域の拠点に追加する必要がある。」、3番は「中核的な拠点への新規指定は、「六本木・虎ノ門」のみか。中核的な拠点へ選定した理由、他のエリアを選定しなかった理由を説明してほしい。」というご意見でございます。

これに対しての委員会の見解としましては、「中間報告では、「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」として位置付ける。」こととしております。また、中枢広域拠点域においては、基盤の整備状況、国際ビジネス、業務・商業、芸術・文化、観光、居住など、多様な都市機能の集積状況等を踏まえ、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、都心や副都心に匹敵する、六本木・虎ノ門を、「中核的な拠点」に位置付ける。こととしております。多摩広域拠点域においては、基盤の整備状況、業務・商業・産業機能、大学・研究機関、居住などの都市機能の集積状況等を踏まえ、従来の核都市を「中核的な拠点」に位置付ける。こととしております。なお、個別の拠点の位置付けについては、都と区市町村において適切に検討頂きたいと考えます。」

3ページの7番をご覧ください。「東京の国際競争力強化に向け、世界的な観光都市の実現のため、外国人旅行者を対象とした国際水準の宿泊機能の整備方針、インセンティブ等を示すことが必要ではないか。」というご意見でございます。

これに対しての委員会の見解としましては、「頂いたご意見も参考に「中枢広域拠点域の誘導の方向」に関する記述を充実いたします。なお、都においては、平成28年6月に都市開発諸制度活用方針を改定し、宿泊施設の整備を評価し、容積率を割り増すこととしております。」

8番をご覧ください。「国際ビジネス交流ゾーン内の従来の「職住近接ゾーン」、スクリ

ーンの方に示しております黄緑色の部分になりますが、「職住近接ゾーン」は住居系の用途地域の多い地域であり、従来の都市開発諸制度活用方針では、業務地化を抑制して居住機能を育成する考え方に立っていたが、中間報告では、従来の複合市街地ゾーンと同様な土地利用に変えようとする案になっていると思われる。これまで住宅地として形成されてきた地域特性を踏まえ、居住機能に重きを置いた市街地を目指すべきではないか。」というご意見でございます。

これに対しての委員会の見解としましては、「中間報告では、中枢広域拠点域の誘導の方向として、「中心部には、日本経済の中枢機能を担う国際ビジネス交流ゾーン、その周辺には中核的な拠点である池袋や多様な機能を有する複数の活力とにぎわいの拠点（仮称）、木造住宅密集地域、低層な住宅市街地などがあり、それぞれの地域特性を踏まえた土地利用を誘導する必要がある。としております。頂いたご意見も参考に、「国際ビジネス交流ゾーン」に関する記述を充実いたします。」

次に4ページの10番をご覧ください。「大手町・丸の内・有楽町地区では、国際競争力強化に向け、フィンテックのような先端産業も重要であり、国内外のベンチャーや大企業、研究機関などが連携・協働する環境・仕組みある「イノベーションエコシステム」の形成の場として位置付けてほしい。また、東京国際フォーラムを核とする会議場や、宿泊施設等の集積による都心型 MICE 拠点としての位置付けも検討してほしい。」というご意見でございます。これについても記述を充実しております。

11番をご覧ください。11番と12番につきましては新宿と渋谷についてのまちづくりの方向性を記述の充実のご意見でございます。これについても後ほどご説明させていただきます。

14番をご覧ください。「高質な公共公益施設の整備や個々の敷地を超えた効率的な整備が可能となるなど、魅力的なまちづくりを進めるため、複数の民間開発による計画的な公共公益施設等の整備促進について、都の取組の方向性などを示してほしい。」というご意見でございます。これについても、後ほど記述を充実させた箇所についてご説明させていただきます。

次に5ページをお開きください。「みどりについて」ということで7件頂いておりまして、まず1番、「農地を残すことを重要な施策と捉えるならば、主に相続に際して農地が減少していることを直視して、市区町村が農地を買い取るための財政的措置を検討願いたい。」

これに対しての委員会の見解としましては、「頂いたご意見は、都などにおいて適切に検討頂きたいと考えます。」としております。

2番は、「「農のあるまちづくり」の実現のためには、地域の農業者や住民との合意形成が必要であり、地域に住む方々でまちづくりを図れるよう推進を願う。地域の農業者が営農を継続し、農地保全が図られるよう、市街化調整区域内における開発許可制度を活用した農業経営の多角化などを、関係部署と連携しながらの農業改革のますますの拡充は、いうまでもない要望である。」

これに対しての委員会の見解としましては、「頂いたご意見は、都と区市町村が連携して

適切に対応頂きたいと考えます。中間報告では、市街化調整区域内における農地については、「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。」

3番をご覧ください。「市民緑地認定制度の活用により、大手町・丸の内・有楽町地区として、より良好なみどりを創出できることは官民連携した有意義なまちづくりであり、公開空地等のみどりについても言及してほしい。」というご意見でございます。記述について充実しております。

5番をご覧ください。「市民緑地認定制度は、緑化地域、緑化重点地区の指定等地域を限定せずに活用できることが望ましい。」というご意見でございます。

これにつきまして、「中間報告では、市民緑地認定制度の早期活用に向けた取組として、「緑の基本計画に、地域全体の緑化を効果的・総合的に推進するために講じる施策を即地的に定めるべき「緑化重点地区」の指定を、市街化区域全域における緑化地域の指定に先行して進める。こととしています。」

次に6ページの下段、「日影規制の合理化について」をご覧くださいと思います。今回の中間報告では、緊急整備地域内の日影の合理化というのを提示しておりますが、1番は「同地域の隣接地域における日影規制についても弾力的な運用を検討願いたい。」というご意見でございます。2番は「木造住宅密集地域、無電柱化、緊急輸送道路沿道の耐震化などの推進、既存不適格建築物の対応等から、日影規制の柔軟化が重要である。」というご意見でございます。3番は、「高経年マンションの一部で、長年の都市計画の用途変更に伴い、日影などの既存不適格状態になり、再生できない状況に陥っているため、都市開発諸制度による緩和措置が望まれる。」というご意見でございます。次に6番でございます。用途地域の変更の際に日影の合理化については地区計画によらず用途地域を変更するとの提案の内容となっておりますが、これに対し「用途地域変更の際に、地区計画の策定とセットで行うこととしたのは、従来とは異なる土地利用を目指すために、将来の市街地像を明確にして、それにふさわしい用途地域の指定を行なうことが、計画的合理性を持ったまちづくりを進めるうえで不可欠だからである。今回の事業者提案による地区計画の策定によらない用途地域変更を可能とする案は、地区の将来市街地像をどうするかという議論が抜け落ちた形で進められることになりかねず、都市計画のあり方が問われることになるのではないか。」

これに対しての委員会の見解としましては、「中間報告では、都市再生緊急整備地域において、「複合機能の導入を推進する都市再生事業の進展や、地域全体としての今後の土地利用転換の方向性を踏まえ、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、周辺の状態も勘案しながら、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に合わせて、日影規制を整合させることとしております。具体

的な取組については、都などにおいて適切に検討頂きたいと考えます。

なお、都においては、地区の特性や将来像を踏まえながら、再開発等促進区を定める地区計画の活用や、地区計画の決定に合わせた用途地域の変更などにより、日影規制の見直しを行っております。」

8ページをご覧ください。「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など」ということで、191件の意見を頂いております。冒頭申し上げました170通の内、130通超が千代田区の番町の日本テレビの開発に関連する高さの緩和や容積について、反対のご主旨の意見が寄せられております。今、スクリーンに映っている上側が市ヶ谷駅、下側が麴町駅、中間が日本テレビです。今、千代田区が沿道のまちづくりの構想を作って地元の説明している段階でございます。その中で、日本テレビの開発の計画も示している中で、高さを150mという計画概要を示しております、それに対するご意見がたくさん寄せられております。

資料4に戻って頂きまして、8ページの2番をご覧くださいと思います。「市ヶ谷駅、四ツ谷駅に隣接する番町・麴町地区は、歴史ある住宅、文教地区で、学校が多くあり、優先順位は住宅や学校で、住民の望みは活力やにぎわいの拠点でなく、上質な住環境であり、容積を上げることで住環境が悪化する。市ヶ谷駅周辺、番町・麴町、飯田橋、四ツ谷を活力とにぎわいの拠点に入れたいほしい。」というご意見でございます。4番は、「市ヶ谷駅や四ツ谷駅の容積率800%緩和に反対である。番町は、江戸時代から高級住宅地で、町ごとに高さ制限がある。高層ビルが建つと閑静な住環境が悪化する。」というご意見でございます。

これに対しての委員会の見解としましては、「中間報告では「今後の成熟期において、東京が一段と質の高い成長が遂げられるよう、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ため、商業、文化、交流などの地域の活力やにぎわいを生み出す多様な都市機能の集積を図る「活力とにぎわいの拠点（仮称）」を中枢広域拠点域内に定める。」こととし、「従来の生活拠点、鉄道乗車人員の多い駅周辺、まちづくりの取組熟度が高い拠点的な地区を位置付ける。」こととしております。中間報告では、主な取組⑦として、にぎわい等の創出と誰もが使いやすい交通結節点の形成を推進するため、「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、地区計画による広場的空間の整備などが見込まれる場合に、面的に容積率800%の指定を可能とし、適切な基盤に支えられた商業集積や回遊性のある土地利用を実現」することとしており、この取組については、用途地域等に関する指定方針・指定基準に係ることであり、答申を踏まえ、都において適切に検討頂きたいと考えます。また、拠点の範囲の設定などについては、答申を踏まえ、周辺市街地の状況なども考慮し、都などにおいて適切に検討頂きたいと考えます。なお、日本テレビ通りにおける開発計画の内容等に関する事項については、地元区において適切に検討頂きたいと考えます。」

それでは20ページをお開きください。53番をご覧くださいと思います。「3路線以上の

地下鉄が結節する」の基準が、駅の結節「数」で判断されるように感じる。「歩行者中心の街づくりが進んでいる場合に高い容積率の指定を可能」としてほしい。」としています。55番は「「3路線以上の地下鉄駅が結節する等の駅周辺」と駅数で限定するのではなく、「地下鉄2路線+JR 駅又は私鉄」のような、場所ごとの地域特性を踏まえた用途地域の指定基準の見直し、容積率の指定変更とできないか。」

これに対しての委員会の見解としましては、「中間報告では「3路線以上の地下鉄駅が結節するなど」ということで一例を示しておりますので、これにつきましては、頂いたご意見は、用途地域等に関する指定方針・指定基準に係ることであり、答申を踏まえ、都において適切に検討頂きたいと考えます。」としています。

21 ページをご覧ください。「都市開発諸制度について」のご意見になります。2番では「大丸有地区は、JR や地下鉄が集積し交通結節機能が充実しており、より駅と一体となったまちづくりなどが重要であり、地域により地下埋設の状況が異なり、物理的な制約が異なることが考えられるため、地域特性に応じた評価を検討願いたい。」というご意見でございます。また3番としては「持続的なエリアマネジメントが実現できるよう運用することや、活動基盤となる公開空地等の整備促進は有意義だと考えるが、活動基盤となる質の高い空地整備については、より高い評価となるよう検討願いたい。」というご意見でございます。

これについても、「都市開発諸制度の活用方針などに係ることであり、答申を踏まえ、都において適切に検討頂きたいと考えます。」としています。

22 ページをご覧ください。7番は、「主な取組⑥ 住宅の質向上への転換はまちづくりにおいて有意義だと考える。高齢者向けや外国人のニーズを踏まえた住宅の導入に際しては、誘導しやすい方策を検討願いたい。高齢者向け住宅の対象を老人ホーム、シニア向け住宅など、幅広く検討願いたい。」というご意見でございます。また、9番をご覧ください。「虎ノ門エリアでは、「官庁街近接の立地」であり、官民連携・交流を促進する機能を重点育成用途に追加するよう検討願いたい。加えて、虎ノ門駅・新虎ノ門駅等による交通結節機能強化の誘導を検討願いたい。」というご意見でございます。11番は「「大手町・丸の内・有楽町地区」では、他のエリアの規制緩和が進む中、より国際競争力強化を誘導するインセンティブを働かせるべきではないか。」というご意見でございます。

これらも「頂いたご意見は、都市開発諸制度の活用方針に係ることであり、答申を踏まえ、都において適切に検討頂きたいと考えます。」としています。

24 ページをお開きください。下段、「区域区分について」ということで、「圏央道青梅インターに直結し、大企業が所在するため関連製造業の集積もみられるが、進出や拡張の用地が不足し、移転を危惧する状況である。こうしたことから土地利用にあたっては、農用地区域のバランスも然る事ながら、戦略展開の可能性も見据えた、区域区分の変更と適切な用途地域の変更を行って頂きたい。」というご意見でございます。

これに対しての委員会の見解としましては、「中間報告では「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。この他、都市計画区域マスタープランに位置付けられた地区で、土地区画整理事業の区域決定等計画的整備が明らかな区域などについては、事業の見通しを踏まえ、適切な時期に市街化区域への編入を検討していく。」こととしております。用途地域の変更については、区域編入とあわせて、都と町において適切に検討頂きたいと考えます。」としています。

次に 25 ページをお開きください。「全般について」ということで 1 番をご覧頂きたいと思います。「容積緩和、ゾーニング、木造戸建て、車道優先等を前提とした基本方針のままでは、大規模火災やヒートアイランド、近隣窮乏化といった東京の抱える深刻な外部不経済を一層増長する。さらに、一連の施策は、一部の地権者や業者に独占的な利益をもたらすもので公正性を欠く。」というご意見でございます。

これに対しての委員会の見解としましては、「中間報告では、都市づくりのグランドデザインで示した目指すべき都市像の実現に向け、将来の社会経済情勢などの大きな変化に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、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である。」としております。具体的には、「個性やポテンシャルを最大限に発揮する都市機能の適正配置、国際競争力の強化、都心居住の見直し、集約型の地域構造への再編、都市づくりのあらゆる機会を捉え減少する緑地や農地を守り、増やすための取組、災害に強い都市の実現等を総合的、一体的に推進する必要がある。」としております。なお、答申は、広域的な観点から、東京の今後の土地利用制度をどのように運用していくかを示したものであり、「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。」

26 ページの 2 番をご覧ください。「国際ビジネス交流ゾーンや多摩イノベーション交流ゾーン、主要駅等における複合用途型の利用促進や大街区化の推進が重要。都市計画の手続きの簡素化・柔軟化などを通じた民間投資の後押しが不可欠。立体道路制度の活用等、更なる立体的な都市創造の推進」また、「都市再生緊急整備地域及びその隣接する地域における日影規制の柔軟な運用」や「木密地域、無電柱化、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化など」また、「道路や治水等について、関係機関との連携深化」「みどりの充実と合わせ、舟運等水辺空間の活用の推進」など、多岐にわたる意見を頂いています。

これにつきましても、「具体的な取組については、答申を踏まえるなどにより、都などにおいて適切に検討頂きたいと考えます。」としています。

28 ページをご覧ください。3 番は、「駅周辺でも住宅地に利用されているところも多くあり、これ以上容積を緩和すれば住居としてはかなり環境に無理が出てくる。容積緩和で都心に住宅が供給され、都心の外はどんどん空き家が増えていく。」という意見でございます。

これに対しての委員会の見解としましては、「中間報告では、これまで職住近接などを図るため、都心居住を推進してきましたが、その結果夜間人口が回復するなど一定の成果を

得たことなどを踏まえ、「高齢化や国際化等に対応するため、量的拡大から質の向上へ住宅施策を転換するべきである。」としております。また、「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、駅や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。」

4番をご覧ください。「中央区の高層マンション、日本橋の再開発など、まちづくりが成功しているかに見えるが、住民の増加に学校等のインフラが対応できていない。今後は、人口減少を前提に居住に配慮した都市計画の規制が必要ではないか。」「歴史・文化を守りつつ発展する成熟した都市の実現に向けて、都市の景観を考えるべきではないか。」というご意見でございます。

これに対しての委員会の見解としましては、「中間報告では「高齢化やライフスタイルの多様化に対応しながら、特色ある複合的な土地利用などの誘導を図り、利便性や快適性を向上させるとともに、歴史的な資源など地域の個性やポテンシャルを生かしながら、良好な景観や街並みの形成を図りつつ、個性ある多様な拠点や地域を育成し、東京の都市としての魅力を更に向き上げて行くべきである。」としております。主な取組としては、「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」や、「個性あるまちづくりの推進」などを示すとともに、「公共交通機関の強化などにより、交通容量とバランスの取れた土地利用を誘導すべきである。」としております。」

29ページの5番をご覧ください。「中間報告では、高齢化などを踏まえた市部の南北・東西等を結ぶ公共機関の言及がない。従来の放射状の線で結ばれた移動を相変わらず念頭においており、激変する今後に向け、23区及び各市町村がどのように結びつき、各地域の力を活かした経済、生活の利便性の向上の観点が見られない。」というご意見でございます。

これに対しての委員会の見解としましては、「都市づくりのグランドデザインでは、「目指すべき都市像として、広域的には、概成する環状メガロポリス構造を更に進化させ、「交流・挑戦の都市構造」の実現を目指すとともに、地域的には「集約型の地域構造」への再編などを図り、活力とゆとりある高度成熟都市を創造する。」こととしており、中間報告は、この将来像を実現するための土地利用の基本方針を示しております。なお、中間報告では、「集約型の地域構造への再編を進める中で、フィーダー交通の充実を図る必要がある。」としており、具体的な内容は、答申を踏まえ、都や区市町村において適切に検討頂きたいと考えます。」としています。

29ページの後段、「要望・質問事項」としまして、1番は、「将来的な人口減少を想定すると、容積率の見直しや割増容積メニューの増加などだけでは、増加した分の容積消化を必要としない状況が考えられる。老朽化建物の積極的な更新のため、大規模な固定資産税、新築の不動産取得税等の減税メニューの拡充が必要ではないか。」というご意見でございます。

見解ですが、「中間報告では、「効果的に取組を推進できるよう、分野横断的な考えに基づいて関係者で連携し、都市づくりを進めていくべきである。」としており、都などにおいて適切に検討頂きたいと考えます。」としています。

30 ページの中段、7 番、8 番、9 番をご覧ください。「各区都市計画マスタープランへの本方針の反映が、遅滞なく齟齬なく反映されるよう、都から各区への指導など支援願いたい。」「区市町村のマスタープランに位置づけるべきとあるが、区市によっては、マスタープランの改定が何年も行われていない場合があり、「速やかに位置づけるべき」または、改定に時間がかかる場合は、「まちづくりガイドラインを作成し位置づけを行う」といった記載にしてほしい。」「用途地域の指定基準、都市開発諸制度活用方針、区マス等への反映のスケジュールは、タイムラグを極力短くするように願います。」というご意見でございます。

これに対しての委員会の見解としましては、「頂いたご意見は、答申を踏まえ、都などにおいて適切に検討頂きたいと考えます。」としています。

32 ページをご覧ください。中段 22 番は、「連鎖型マンション再生は、問題を高度化・複雑化して先送りにすることになるだけであり、将来を見据えてすべきことは、権利関係に期限を設け、区分所有関係を解消する仕組みではないか。」、24 番では「中間報告では住民の安全性への配慮が欠落している。前面道路の幅員が十分でない建物の高さについては、従来よりも厳しめに制限をかけることで安全に配慮することを検討願いたい。」というご意見でございます。

見解としては、「頂いたご意見は、都などにおいて適切に検討頂きたいと考えます。」としています。

以上で、資料 4 のパブリックコメントの結果についての説明を終了いたします。次に資料 5 「区市町村からの意見について」をご参照ください。東京都から区市町村に対して、パブリックコメントと同期間において意見照会をしております。その中の主な意見を説明させていただきます。あわせてスクリーンをご覧ください。

まず、「拠点等について」でございます。「地域の拠点の位置付けを一律に設定するのではなく、区市のマスタープランとの整合性も踏まえ、拠点の位置づけ区分を設定すべきである。」

次に、「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」について、区部からは「都市開発諸制度等において、他地域への公共貢献を評価することは、評価と行為、効果が分離され、区市町村マスタープランに関係なく容積が割り増されることになり、区市町村の都市計画の決定権が実質的に失われるので再考すべき。」という意見でございます。市町村部ですが、「一団の樹林地で保全すべきエリアを居住誘導区域から除外を予定しているため、その樹林地を都市全体で守ることができるよう連携したい。」というご意見でございます。

2 ページをご覧ください。「主な取組② 緑化地域の指定によるみどりの底上げ」につい

てでございます。今回の提案では、市街化区域全体に緑化地域の指定を推進していくとしております。区部からは「既存の緑化計画書制度との整合を図るため、対象敷地面積や緑化率等の基準は、各自治体の実情に応じて設定できる余地を残すべき。」「条例による緑化基準があるなか、敷地面積 300 m²以上が対象となる緑化地域の指定の効果には疑問がある。」というご意見。市町村部からは「緑化地域の指定は、市街化区域全体でなく市街地の状況にあわせて指定すべき。」「緑化地域や立地適正化計画など市に決定権限のある事項について、都が区域マスタープランでコントロールすることに疑問を感じる。」というご意見でございます。

続きまして、「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」についてですが、市町村部から「生産緑地地区を活用できるので、田園住居地域の活用は現実的でない。買取強化などの法律の有効活用が必要。」「市街化調整区域内の農地の耕作放棄地は年々増え続けており、農業振興地域などの土地利用規制では農地は保全できても農業は保全できているとは言い難い。現在の土地利用規制を見直し、農地・農業のあり方と都市的土地利用とのバランスについて柔軟な方針とすべき。」とのご意見を頂いています。

「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」について、区部から「拠点整備を中心とする開発の誘導だけでなく、様々な地区での活用ができるようにしてほしい。」「育成用途の設定には区の意見を聞いてほしい。」というご意見でございます。

3 ページをご覧ください。「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」につきまして、区部では「対象駅には、地下鉄だけでなく地上駅も含めてほしい。」というご意見でございます。

「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」について、区部から「地域の課題として、基盤整備だけでなく導入用途も追加してほしい。」というご意見でございます。

「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」について、区部から「区部中心部以外にも高経年マンションは存在するので対象は区部全域とすべき。」というご意見でございます。

次に、「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」に対して、区部から「区としては、「現状の土地利用や将来の土地利用の方向性と現在の規制のあり方に不整合が生じている地域」は、存在しないと考えており容認できない。」というご意見でございます。

「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」について、区部で「民間活力を活用した木造住宅密集地域の整備に賛同する。本区では、木密地域と拠点的地域が併存しており、活用ができると考えられる。」「都市開発諸制度等において、他地域への公共貢献を評価することは、評価と行為、効果が分離され、区市町村マスタープランに係らず容積が割り増されることになり、区市町村の都市計画の決定権が実質的に失われる

ので再考すべき。」、また「建蔽率の緩和は、新たな密集化や住環境の悪化を招くことも考えられる。当区では、不燃化の促進とともに住環境の改善にも取り組んできたので、こうしたこれまでの取組等を踏まえた柔軟な対応とすべき。」といったご意見を頂いております。市町村部からは「区部の整備地域ほど緊急性は高くない地区における改善手法を検討する必要がある。」というご意見でございます。

最後に4ページをご覧ください。「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」について、市町村部から「居住集約による移転元の跡地利用について、みどり空間とするほか、利活用の方法を示してほしい。」というご意見でございます。

最後に、「立地適正化計画の策定について」でございます。区部・市町村部から「立地適正化計画の策定の必要性については、柔軟な対応とすべき。」「立地適正化計画がなくても、都市計画マスタープランに基づき、都市開発諸制度が活用できるようにしてほしい。」「立地適正化計画において駅周辺を都市機能誘導区域と位置付けた上で、地域の生活基盤を支えるサービス機能を配置し交通結節機能を充実させるべく、今後重点的にまちづくりを進めたい。」といったご意見を頂いております。

以上で区市町村の意見についての説明を終わります。

こうしたパブリックコメントや区市町村の意見を踏まえて、中間報告の記述を修正して、答申の素案を机上に配布させて頂いております。資料6をご覧ください。まず5ページをご覧ください。中核的な拠点等のイメージでございます。小さくて少々見づらい図面ですので、机上にA3版で資料をご用意しておりますので、合わせてご覧ください。

先ほど区市から「地域の拠点の位置付けを一律に設定するのではなく、区市のマスタープランとの整合性も踏まえ、拠点の位置づけ区分を設定すべきである。」との意見がありましたが、これについては環七の外側、青く示している地域の拠点を中間報告で提示させて頂きました。地域の拠点は、乗車人員1,000万人以上の多いところを選定しています。環7内側のオレンジ色で表示している「活力と賑わいの拠点（仮称）」につきましては1,600万人以上の駅を選定しております。図面の右下のあたり、例えば、蒲田と大森を見て頂くと、大田区のマスタープランでは蒲田と大森は同等の位置づけとなっておりますが、今回の中間報告では、大森が「活力とにぎわいの拠点（仮称）」で、蒲田が地域の拠点となっております。区からは乗車人員などを考えて、もう一度区分について再検討してもらえないかとの話がありました。

そういった意味で、もう一度、地域の拠点について再検討いたしまして、1,000万人という数字をかけているところを「活力と賑わいの拠点（仮称）」と同様に1,600万人かつ区のマスタープランに重点的な位置づけがあるものに関しましては、新たに、青の二重丸になっている「枢要な地域の拠点（仮称）」を今回設定したいと考えています。蒲田から、自由ヶ丘、二子玉川、荻窪、吉祥寺、三鷹、武蔵境、武蔵小金井など。東側については赤羽、金町、小岩といったものを「枢要な地域の拠点（仮称）」として今回設定したいと考えています。ただし、諸制度の活用につきましては、5ページの地図下の方に「都市開発諸制度

については、都市計画マスタープランの位置付けなどを踏まえて適用する」と記載しております。この修正にあわせまして、資料6の3ページをご覧ください。地域の拠点の後段に、なお書きとしまして、「枢要な地域の拠点（仮称）」についての記述を追加しています。

次の修正箇所ですが、8ページをご覧ください。「地域区分等の特性に応じた土地利用の誘導」ということで、全体の土地利用の大項目が記載されている部分ですが、パブコメの意見で「イノベーション」について、記述の追加というものがありません。大きな捉え方としては「芸術・文化、産業、商業の集積など多様な地域特性」ということで産業ということに記載しています。さらに具体化したのが9ページの中段、中枢広域拠点域の誘導の方向について、「芸術・文化・スポーツや、イノベーションを創出する産業、交流機能など、多様な特色を有する拠点や地域」として、地域という言葉も補って修正しています。また、同ページ上段で「面的エネルギーによる事業継続性の確保」というご意見がございましたので、9ページ上段を修正しています。

次に10ページをご覧ください。中段に「国際的な観光都市の実現」ということで、宿泊機能の追加などの記述ということ、インバウンドを呼び込む交流機能や宿泊機能の誘導などについて追加しております。また、10ページの後段では新宿や渋谷についての拠点的な開発の部分について加筆しております。

次に11ページをご覧ください。パブリックコメントでの「職住近接ゾーンにおいて居住機能に重きを置いた市街地を目指すべきではないか」とのご意見に対して、中段において「さらに、緑化地域の指定などにより、都心の貴重なみどり空間の形成に資する良好な住環境の保全・創出などに取り組むことや」ということで、まとまった緑の創出などに寄与する住環境の保全について追記しています。

13ページをお開き頂きたいと思っております。パブリックコメントにありました、「複数の民間事業者による公共公益施設の協働貢献」について記載しております。これらの修正をもちまして、答申の素案とさせていただきます。

なお、区市町村の意見につきましては、拠点の位置づけなど素案に反映した以外の事項につきましては、現在、区市町村と個別に意見交換等の調整を進めております。今後、区域マスタープランや都市開発諸制度の活用方針を改定していくことを考えております。その中で、区市町村の意見については対応していきたいと考えています。

以上で、説明を終了いたします。

【浅見委員長】 ありがとうございます。それでは、事務局からの説明について、質問や意見がありましたらお願いいたします。

【八代委員】 感想ですけれども、さきほどのパブリックコメントの中で、日本テレビの跡地のあたりで、住宅街として貴重な場所に高層化は望ましくないという意見が非常にたくさん出た訳ですが、それについては単に公益性という言い方がこれまでなされているの

ですが、より分かりやすいかはわかりませんが、経済学的な考え方であれば、土地利用というのは今住んでいる住民だけの利益ではなくて、そこを潜在的に活用したい住民の利益もバランスを取って考える必要がある。単に昔から住んでいた住民の意見だけを尊重するとバラバラの都市になってしまうので、その地域を最も効率的に活用する人達の意見も入れる。もちろん全体的な調和というのも大事でありますけれども。だから、異なる住民の利益を調整して、例えば環7の内側だとより公益的な利益を重視する。しかし、環7の外側では既に住んでいる住民の利益を尊重する。そういう説明できないだろうかという風に前から考えているんですけれども。これは、資料にある公益性という観点をより明確にしたものであります。そうしないと、大都市の中心部におけるスペースは極めて公益性を持っているわけで、それが中心部ではない周辺の住宅地と同じようにそこに住んでおられる方々の意見を反映しなければ何もできないのはおかしいわけで、憲法でも、個人の私有財産を守るけども、それは公益性に従うと書いてあることを、より具体的に考えるものではないかと思います。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 資料4の8ページにも、そういった住民だけではなく、活力の賑わいの拠点というのはポテンシャルの高い、また国際競争力を高めていく上で形成していかなくてはいけないという基本的な考え方を整理した上で、答申素案を作成させて頂いております。経済的なというのは直接的な表現はありませんが、趣旨的にはやはりポテンシャルのある場所できちんとまちづくりをしていくという趣旨については言及させて頂いていると考えています。

【八代委員】 もちろんそれでいいのですが、なぜそういう意見が出てくるのかということ、一つはこの委員会の範疇を外れるかもしれませんが、固定資産税が安すぎるんですよ。もし、固定資産税がきちっと各地域の価値を反映していれば、例えば、パリやロンドンのように市の中心部に戸建ての家を持っている人はよほどの大金持ちで、普通の人は集合住宅に住んでいるというような形ができる訳ですが、いろんな事情で、特に住宅の固定資産税が低い故に、不効率な使い方をしてそれが可能になる。従って、都市の中心部の公益性の高さが、なかなかそこに住んでいる方々の考えに反映できないということで、本来であれば固定資産税が資源配分機能を強化するような形で活用できれば、より明確になるかなと思う。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 税金のことはご意見として頂戴したいと思います。答申素案の中で、枢要な場所では拠点性を高めていくとしっかり記述させて頂いております。

【宇田委員】 今の意見と若干関係するかもしれませんが、パブリックコメントあるいは区市町村からの意見が、基本方針としてこう考えるべきだという意見よりも、基本方針に

対して、個別にこのような対処、自由度が欲しいなどの意見が多い。基本方針だけでも、個別論としては自由に全部やらせてくれというような言い方のコメントが結構多いと思いました。その時の回答として、適切に検討頂きたいと思えますというようなものになると、一体どうなるのかと。基本方針として守るべきもの、それにしても個別の考え方、基準が一定量守られていかないと、何のためにやったのかと風にも思うので、そのあたり、どのようにお考えなのか。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 前段には基本方針の考え方をきちっと述べた上で、個々は今後検討していきます用途地域の指定方針とか都市開発諸制度の活用方針にかかるような評価の部分とか用途の指定については、個別に東京都の方で適切に検討していかないといけないと考えておりますので、そのような記述とさせていただきます。

ご指摘頂いた通りでありますので、個別具体の対応についてはこれからきちんと対応していきたいと考えています。

【浅見委員長】 はい、よろしいでしょうか。どうぞ。

【青山委員】 区市町村から意見の資料の2ページの「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」のところで、市町村部からの意見の2点目「生産緑地地区を活用できるので、田園住居地域の活用は現実的でない。買取強化などの法律の有効活用が必要。」とあるが、これは省略してあるのでポイントだけ書いて頂いたと思うが、やや制度に対する理解が足りないのではないかと思うので、これから区市町村とは議論することなので、是非熟度の高い議論をして頂ければと思います。具体的に言うと、田園住居地域というのは生産緑地が市街化区域にある場合に、そこで営農を継続できるように農家レストランや農家カフェ、直売所とかを設置できるようにするとともに、大規模な開発を制限して農地を守ると言う趣旨なので現実的では無いのではなく、現実的だと思うのですが。

もう一つは、買取強化で良いように書いてありますが、買い取っても農業を営む人がいないと、農地はあるいは農業は守っていけないので、買取制度はあるんですけど生産緑地については、それは、自治体がただ買い取ればいいということではなくて、もちろん買い取った場合に体験農園とか市民農園とかにしていくこともできますけれど、それが無限にできるわけではない。基本的には農家が農業を営むというスタイルが維持されないと東京の農業は守れないので、買取強化すれば良いということにはならないと思います。もちろん、買取という制度はあるので、ただ、今は資金がないので、普通は買い取ってないということだと思いますので、その資金の手当が必要というのはその通りとは思いますが。

もう一つは、買い取って成功した例も無いではなくて、例えば周辺の農業者が、水田を都市公園の網掛けを生産緑地だとできるので、網掛けしてあった場合には、春は公園とし

て、夏は水田として周辺の農業者が協力して耕すとか、そういった形で農地を守るといった、買い取って守った例もないわけではないが、基本的な流れとしては、田園住居地域という新しい制度も活用して、生産緑地を維持していく。農家が農業を営めるような条件を都市計画の中でも作っていくというのが、今回の都市計画法改正の趣旨であったと思いますので、是非その辺も良く理解してもらえよう議論して頂ければと思う。これはお願いでございます。よろしくお願いいたします。

【浅見委員長】 はい、ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【久保田委員】 資料4のパブリックコメントの29ページの5番のところで、若干コメントに対する回答が少し十分ではない気がしたので一言申し上げます。5番のご意見は、公共交通網をもうちょっと充実させなさい、というご意見だと思うが、これを見ると23区及び各市町村の結びつきとあるので、幹線系のことを意識されていると思います。ところが、この回答を見るとフィーダー交通の記述があるということになっているので、フィーダーはあくまでフィーダーなので、ここの対応ではないのではないかと。内容については全然問題ないと思うが、5番のご意見への対応としては、例えば資料6でいうと43ページの「都市基盤の連携」などで、まだまだ必要なことをやっていきますという一言で十分ではないかと思えます。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 ありがとうございます。フィーダー交通につきましては、東西方向で交通の空白地なども出てくるということもありまして、少し触れておいた方がいいと思ったのですが、ご意見頂いた内容を踏まえていきたいと思えます。

【浅見委員長】 はい、ありがとうございました。ほかいかがでしょうか。どうぞ。

【櫻井委員】 最後のほうになって参加出来るようになったものですから、内容に踏み込むことではないのですが、パブコメは、どういうつもりでやっておられるのかがちょっと分からない。主語は誰なのでしょう、審議会なのですか。回答を見ると、あたかも人ごとのように「都などにおいて適切に検討頂きたい」というフレーズがあるかと思うと、自分がやります、このように考えております、というような記載があったり、結構混在しているように思いますが、どのような方針があつてこのような書きぶりになっているのでしょうか。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 パブコメについては、中間報告に対する、調査特別委員会に対するご意見ということですので、委員会として見解と対応を述べて頂くというふうにとまめています。「都において」という部分は、今後、基準等を具体化していくも

のにつきまして、都において適切に対応して下さいという、委員会から東京都に向かって言うて頂く部分となっています。また、「考えております」という部分は既存の考え方が既に整理されているもので、方向性が出ているものに対してそういった書き方をしておりますので、個々に書き方は整理しています。

【櫻井委員】 そういうやり方で、慣例になっているということですね。国のパブコメのときに「国などにおいて適切に対応頂きたい」とは言わないと思うんですが、普通は部局とか、省庁があるから省庁とかを書くのかもしれませんが、東京都の場合も都と言っても大きいですから、少しおかしいのではという気もするので、もう少し限定した方が良いかと思います。責任の所在がはっきりしないとぼやっとしてしまうので、コメントした側としてはどのような対応を取ってくれるのか当然見たいと思いますので、関心をお持ちだと思うので。そのあたりはいかがでしょうか。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 内容につきましては、都が対応するものと、「都など」ということで、都と区市町村と連携するようなものなどもありますので、そのように書かせて頂いています。都の内部につきましては、この委員会の幹事局が各局入ってございまして、この場で情報を共有してございますので、具体的な内容につきましては、幹事局と連携して対応していきたいというふうに考えてございます。そのようなことで「都において」ということで、関連部局に伝えてまいります。

【櫻井委員】 それは内部の事情なので、外側の人間から見たときに、これはどういうことなのか、という点についてどのようなご対応を考えていますか。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 いろいろ税制の問題など、なかなか難しい部分もありますので、今後の対応については検討させて頂きたいと思います。

【浅見委員長】 例えば土地利用だったら、土地利用計画課などある程度つながりはあるのかなと思いますが、比較的土地利用のことが多かったと思うので、交通はまた違うのかとは思いますが。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 できるだけ明確にできるところは、明確にするようにいたします。

【櫻井委員】 先ほど八代委員のお話の中で、固定資産税の話がありましたが、そうはいつでも重要なテーマなわけですが、あっさりとはそれは除きましてとレスポンスされていましたが、一般市民からするとおかしい話で、縦割りですか、うちは関係ありませんという

そういう言い方になるので、この辺ももう少し柔軟に対応した方がいいし、また「連携してまいります」というのは内容がありませんので、何をどう連携するのか、その次までは非言及されてお答えにならないと、形だけパブリックコメントをやっても意味がないので、それなりに相手の反応が出てくるように対応されるというのが好ましいのではないかと思います。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 含めて他局に係わることなので、対応を相談して考えさせていただきます。

【浅見委員長】 今回の件、例えば国土交通省などでは昔は税に関する話は御法度だったんですね。ただ、場合によっては委員の要望という形で報告書に書くという書き方もあると思います。それでもなかなか、実際進まないのも現状ではありますが、都民としては都という一つの団体の中でのセクションの話なので、税や土地利用の話も都であるといえ都であるので、少し工夫してもいいのかなと思います。なかなか書きづらいという事情は分かっていますが、今後に向けて検討頂ければと思います。

はい、他いかがでしょうか。特に、よろしいでしょうか。それでは、概ねご意見を頂きましたので、今後の進め方についてご相談させて頂きたいと思います。

事務局において、本日欠席の野澤、堀江両委員に、本日の委員会の状況も含め説明して、答申素案等について確認頂きたいと思います。そこでご相談ですが、お二人の意向も特に問題がなければ、本日頂いた意見を踏まえても、答申案については、答申素案から大きな変更はないと思われます。その場合は、事務局から各委員にお二人の意向も伝えて頂きまして、問題がなければ、第6回の特別委員会の開催の必要性を含め、答申案の取りまとめを私にご一任頂けますでしょうか。

異議なし。（一同）

【浅見委員長】 ありがとうございます。また、事務局より、答申案に副題とかキャッチフレーズを付けたいとの話が事前にありました。つきましては、事務局はこれについて検討の上、各委員への報告の際に、あわせて副題についてもご意見を確認して、私に報告をお願いいたします。これにつきましても答申案の取りまとめ等とあわせて、私にご一任頂けますでしょうか。

異議なし。（一同）

【浅見委員長】 ありがとうございます。それではそのように進めていきたいと思います。次に本日の議事録につきまして、運営規則に基づきまして、私の他、別の委員の方から

のご署名も頂くことになっています。今回は、青山委員、ご署名をお願いします。

それでは先ほど、取りまとめをご一任頂きましたので、事務局から今後のスケジュールについて整理して頂けますか。

【事務局（名取土地利用計画課長）】 土地利用計画課長の名取です。本日はありがとうございました。今後のスケジュールについてでございますが、資料7に今後のスケジュールを記載しておりましたが、先ほど委員長からのご発言を受けまして、野澤委員、堀江委員のご意向を確認させて頂きまして、12月中に各委員にご確認頂きまして、浅見委員長にご報告いたします。事務局からは以上でございます。

【浅見委員長】 ありがとうございました。それでは、少し早いですが、本日の議事は全て終了しました。以上で、第5回土地利用調査特別委員会を終了します。どうもありがとうございました。