

## 第2回土地利用調査特別委員会

2018年6月13日(水)

【事務局(陰山都市計画課長)】 ただ今から、第2回土地利用調査特別委員会を開会いたします。私は都市整備局都市づくり政策部、都市計画課長の陰山です。どうぞ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以上ということで、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、青山委員、櫻井委員、堀江委員、横張委員から欠席の旨のご連絡を頂いております。

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とおり、資料1から10、参考資料が3つになります。不足がある場合はお申し付けください。よろしいでしょうか。なお、委員の皆さまには席上に別途2つの資料を配付させて頂いております。お帰りの際には机上に置いてお帰り頂きますよう、お願いいたします。

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、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、委員の皆さまや幹事のご発言の際にはお手元のワイヤレスマイクのほうをご使用ください。同時に2つ以上のマイクのスイッチが入ったままになっておりますと、ハウリングを起こすことがございますので、恐れ入りますが発言が終わりましたらマイクのスイッチをお切り頂きますよう、よろしくお願いいたします。

はじめに、幹事の異動がありましたのでお知らせいたします。幹事につきましては、お手元に配付しております資料2、幹事名簿により紹介に代えさせていただきます。

続いて議事に入ります。報道関係の皆さま、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、進行のほう、よろしくお願いいたします。

【浅見委員長】 それでは、議事を進めてまいります。まず冒頭、事務局よりご説明ありました、委員の席上に別途配付されている資料について、こちら本委員会限りの資料したいと思います。よろしくお願いいたします。

それではまず、第1回の土地利用調査特別委員会の主な意見などの概要等につきまして、ご説明お願いいたします。

【事務局(小川まちづくり専門課長)】 それでは、机上の資料と、またスクリーンの方にも映してございますので、ご参照頂きたいと思います。

では、まず、資料3の1ページをおめくり頂きまして、2ページ目をご参照頂きたいと思います。まず、主な論点ということで、第1回に提示させて頂きました資料につきまして、ご説明をさせていただきます。主な論点といたしまして、「少子高齢・人口減少社会を見据

えたメリハリのある土地利用のあり方」としまして、

- 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、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、の5つの論点を設定させて頂きました。

それでは、資料3の1枚目にお戻り頂きたいと思います。第1回委員会における主な意見についてご説明させて頂きます。まず、全般に関するものとして、「計画のローリングについて」「国際競争力について」「インバウンドについて」「東京へのアクセスについて」「オリンピックのレガシーについて」「容積率緩和と道路・鉄道の関係について」「洪水などの災害対策について」というものでございます。

次に、第1回提示資料、主な論点1から3に関するものとして、「図としての拠点のデザインだけではなく、その周辺の地の部分をどう形成していくか。」「環6と環7の間の用途・容積の割り振りをどのようにするのか。」「今後の都心居住のニーズは増え、高齢化問題もあり、環7内側を中層住宅地として、土地利用を効率化すべき。その際、自治体や住民との調整が課題。」「高齢者を含めた都心居住、高経年マンションの建替えを通じた都心居住に舵を切るべき。その際、後追いで公共投資が無いようなゾーニングを検討すべき。」

第1回提示資料の主な論点4、5に関するものとして、「立地適正化計画において、図（拠点）の誘導方策は制度的にあるが、地（拠点以外）の部分の誘導方策をどうするのか。」「東京の場合は、単に調整区域を増やし市街化区域を減らす縮退といった単純な構造ではない。入れ替えの方針はどうするのか。圏央道沿道の土地利用の動向も踏まえるべき。」といったご意見でございました。

次に、みどりに関する意見として、「集中した残りがみどりという観点になっているが、みどりのネットワークがあって、地の部分が見えてくる。」「みどりは、公園や河川沿いの緑地帯などを、骨格（スケルトン）としての先行的にネットワークとして考えることが重要。インフィルとしてのみどりは、特に大きな役割を占めている農地をどのように保全することができるか。」「都心部でもっとゆとりある空間を誘導する必要がある。再開発の中で、容積緩和により緑地を生み出すことでは足りないのではないか。」というもの

でした。主な意見については、以上でございます。

次に、資料4をご覧ください。第1回委員会の意見に関する補足資料について説明させていただきます。まず、全般に関する意見についての補足資料になります。

ローリングについて、2040年までの20年のターンを考えたときに、計画を立ててそれに沿って20年やりましたというのではなく、ローリングをどうするかというご意見でございました。資料の1ページをご覧ください。委員会の設置の背景と都市計画等の体系についてご説明いたします。昭和57年に、都心への一極集中の是正などを背景に、東京都長期計画を策定、平成13年には、政策誘導型の都市づくりや、東京圏全域で首都機能を担う環状メガロポリス構造への転換など背景に、都市づくりビジョンを策定しております。今回は、これまでどの都市も経験したことがない少子高齢や、人口減少社会、またはグローバル化の進展や、技術革新などを踏まえまして、都市づくりのグランドデザインを策定しております。このように、これまでも社会、経済情勢の変化等に対応して、上位計画の見直しを適時、実施しております。資料のグランドデザインの枠の中段のところですが、都市づくりの7つの戦略に沿って、都市像を実現とございます。都市づくりの挑戦としまして、目指すべき状況というのを明示しております。世界ランキング1位を定位置に。また道路・鉄道のピーク時の混雑を解消する。木造住宅密集地域においては、燃え広がりゼロを目指す。都内の無電柱化については、電柱をなくす。公共交通の空白地帯につきましては解消というような目標を定めまして、グランドデザインで示した都市像の実現のために、都市づくりを進めております。本委員会では、このグランドデザインで示しました都市像の実現のために、土地利用に関する基本的な方針を議論頂き、答申を資料の右側にございますが、マスタープランの策定や用途地域の指定方針の変更、改訂などに反映して、個別の都市計画などによりまちづくりを誘導してまいります。

2ページ目をご覧ください。ただいま申し上げました流れを整理してございます。右側には電線の矢印の横に、5年ごとに都市計画法に基づきまして、土地計画の基礎調査なども実施しておりまして、各種計画の見直しなどにも反映しております。また、右上に用途地域の見直しについて、これまでの簡単な経緯を示してございますが、概ね8年から10年程度の間隔で見直しを実施しており、その際には土地利用調査特別委員会を設置いたしまして、土地利用の方針を策定頂きながら実施しているところでございます。

次に、国際競争力についてでございますが、国際競争力を考えるとき、どのような人たちを東京に来てもらいたいのか、というご意見でございました。資料3ページをご覧ください。平成28年12月に策定しました「都民ファーストでつくる新しい東京2020年に向けた実行プラン」で、金融外資系企業を2020年度までに400社誘致することを目指しております。このため、国家戦略特区による都市開発においても企業誘致につながる計画を誘導しているところでございます。

次に、インバウンドについてでございますが、インバウンドの人たちの目的や動き、どれぐらいの人が来るのか、などのご意見でございました。資料4ページをお開きください。

都は、平成 30 年に「観光産業振興実施プラン」を策定しまして、訪都外国人旅行者数を 2020 年には 2,500 万人にすることを目指しております。土地利用、まちづくりの関連としましては、例えば MICE の機能強化がございます。新橋・虎ノ門地区などでは、都心型 MICE の拠点を整備しているほか、観光部門では、観光案内所やデジタルサイネージなどの整備も進めてございます。5 ページをご覧ください。訪都外国人の実態調査の結果でございます。近年、訪都外国人は、左側の上のグラフ、赤い線の部分になりますが、増加傾向にございます。6 ページをご覧ください。実際に、外国人の方々が訪問した場所を示してございます。新宿、大久保、浅草、銀座となっております、行動としましては、ショッピングが上位で、浅草では伝統建築の見学ということになってございます。

次に、東京へのアクセスはどうなっているのか、というご質問についてでございます。資料の 7 ページをご覧ください。東京港トンネルの道路整備や、鉄道の羽田空港アクセス線や新空港線の実現に向けた検討を進めてございます。資料 8 ページをご覧ください。国土交通省では、羽田空港の機能強化に向けた容量拡大のため、2020 年に向けた飛行経路の見直しを進めてございます。9 ページをご覧ください。道路や鉄道の整備についてです。三環状の整備等を促進するとともに、交通政策審議会答申において示されました 6 路線の検討の深度化を進めてまいります。

続いて、オリンピックのレガシーをどう育てていくのか、というご意見でした。10 ページをご覧ください。「2020 年に向けた東京の取組—大会後のレガシーを見据えて—」を策定いたしまして、東京におきますスポーツ拠点の拡充や、選手村の整備、アクセスの強化、都市づくりの関連では、世界一のビジネス都市の実現や観光都市に向けた取組、またはバリアフリー化などがございます。

次に、浸水対策など災害への対策について、ビジネス・観光の観点から、災害への対策は重要であるというご意見でした。11 ページをご覧ください。高潮による浸水想定区域でございます。12 ページには、こういった予測を基にしまして、「東京湾海岸保全施設整備計画」というものを策定しておりまして、括弧書きの中の整備状況では、高い整備率を示してございます。14 ページ、ご参照ください。洪水ハザードマップです。15 ページにつきましては、スーパー堤防の高規格堤防の整備状況でございます。16 ページにつきましては、降雨に関するデータになりまして、左上に示しています、黄色と赤で示します絵が、時間 50 ミリを超える雨の場合に、環 6 から環 7 の間など、一部地域において偏在して雨が降るという傾向になってございます。17 ページをご覧ください。こういった豪雨に対しまして、東京都のほうで豪雨対策基本方針というものを取りまとめてございます。目標としては、区部では 75 ミリ、多摩部においては 65 ミリの降雨まで、床下浸水や地下浸水被害を防止するというところで、右側の図面のところで、流域対策や河川整備、まちづくり対策など、総合的に展開していくことが位置付けられてございます。次に、19 ページをご覧ください。豪雨によります地下での浸水の関係で、「東京都地下空間対策ガイドライン」を定めまして、これまで 9 カ所の大規模地下街の浸水対策を支援してきてございま

す。20 ページをご覧ください。東京都及び東京都住宅供給公社では、大規模な水害時に都営住宅等に緊急避難することについて、東部の区を中心に9区と協定を締結してございます。次に、21 から 24 ページにつきましては、木造住宅密集地域の整備に関する内容になりますが、のちほど論点の中で説明させていただきます。25 ページをご覧ください。無電中化の推進について、東京都は「東京都無電柱化計画」を本年3月に策定しまして、まちづくりの分野におきましては、都市開発諸制度、右側の下の方ですが、都市開発諸制度を活用しまして、開発区域内はもとより、開発区域外についても無電柱化を促進しております。26 ページをご覧ください。都市開発諸制度におきます防災対策です。東日本大震災の発生を踏まえまして、大規模災害時における自立性の確保に向け、原則として防災備蓄倉庫や自家発電設備などの整備を行うことを条件に、諸制度の適用をしております。また、帰宅困難者の一時滞在施設を整備する開発計画については容積率を割り増すなどの運用をしております。次に、27 ページをご覧ください。都市再生特別地区におきます事業継続計画・BCPの取組の事例でございます。災害時の帰宅困難者対策、自律分散型エネルギーシステムの導入、災害時の復旧活動における大規模空地の活用、防災船着き場の整備など、先進的な取組を実施しております。

次に、机上の方に配付いたしました、こちらの「建物床面積の推移と交通基盤の状況について」ということで、委員会限りの資料をご参照頂きたいと思っております。本資料につきましては作成途中のため、取り扱いを本委員会限りとさせていただきます。まず、1 ページ目をご覧ください。建物の床面積と交通基盤の状況についてまとめています。左下のグラフですが、過去15年で区部の建物床面積は約2割増加していることが分かります。このうち、増加分の内訳を見ますと、右側のグラフになりますが、青い部分が一般の開発になりまして、赤い部分のところが容積緩和を受けた諸制度を活用した床面積になります。これで見ますと、約3割は都市開発諸制度による増加分となっております。2枚目をご覧ください。鉄道混雑率の推移と取組の経緯となっておりますが、1970年代につきましては200%近かったものが、平均ではございますが、2015年には160%ぐらいまで軽減されているという状況となっております。3ページ目をご覧ください。道路混雑率を表しているものでございます。左側の上のグラフですが、2000年に比べまして、2015年には減少傾向にあることが分かります。これらのことから、マクロ的に見ますと、2015年には現状としましては、建物床面積の増加によって、交通インフラの混雑が悪化している状況にはないと考えております。ただし、今後もインフラへの影響を踏まえまして、しっかりとした運用が必要だと考えてございます。

以上で、全般に係るご意見、補足資料の説明を終わらせて頂きます。

**【浅見委員長】** はい、どうもありがとうございました。それでは、ただ今の事務局からのご説明なんですけれども、これは第1回の主な意見及び第1回の意見に関する補足資料ということになりますけれども、何か各委員の皆さまからの補足ですとか、ご質問があり

ましたらお願いします。はい、どうぞ。

【宇田委員】 ご説明どうもありがとうございました。全般的に、これはやっていますということは非常によく分かるんですけども、それが今どこまで進んでいて、十分なのかどうかとか、この2040年に向けてしっかりとしたペースで進んでいるのかどうかというのがよく分からない。特にこの防災、木密だけは分かるんですけども、それ以外はちょっと分からない。その辺の補足を頂けるとありがたいです。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 すみません。資料4をご覧頂きたいと思います。ちょっと全てのものについては進捗状況等が明確になっておりません。申し訳ございません。12ページのところでいきますと、津波等で、東京港の海岸保全施設の整備計画というのがございまして、これで見ますと、防潮堤の整備などはかなり進捗しておりまして、外郭防潮堤では97%、堤外地の防潮堤につきましても70%近く、内部護岸や水門についても記載されているような整備状況になってございます。

それで、次に15ページを見て頂きますと、スーパー堤防の整備の状況につきましても、右側の図の方になりまして、黒い部分が概成地区ということで、赤い部分が事業中、また、緑のところは計画地区ということでございます。

あと、都内の鉄道駅におきます、バリアフリーの状況などにつきましても、エレベーター等の段差解消については92%、だれでもトイレの設置は95%、視覚障害者の誘導ブロックなどについては99%。ただ、ホームドアや可動式ホーム柵につきましても32%という状況になってございます。

【浅見委員長】 豪雨対策についてはいかがでしょうか。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 すみません。今、探しておりまして、見つかりましたらまたご報告したいと思います。

【宇田委員】 この手の、やられているのはよく分かるんですけども、理解しておかなければいけないのは、今どの程度のところまで安全なのか、どこまで目標の中で達成しているのかということについて、他の安全・防災以外のところについても、今日じゃなくて結構ですけども、分かる範囲で示して頂きたい。

【浅見委員長】 ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

【野澤委員】 今のものに関連して、例えば14ページの洪水ハザードマップ、荒川水系を見ますと、例えば荒川区の右上の方ですと、3メートルから5メートル未満の災害・浸水

の深さがあるってということなんですけれども、他の例えば、地方の立地適正化計画とかの策定に関わっていると、例えば浸水想定区域の中でも、3メートルを超えてくると人命に関わってくるので、3メートル未満ですと2階に避難すればなんとかなるんですけれども、3メートルを超えてくるとやはり人命に影響があるということで、例えば、結構、街中であつても居住誘導区域から外すとか、そういう検討が既にされているんですけれども、東京都さんとしてはこういった3メートルを超えるようなエリアに関して、先ほど宇田委員からのご質問があつたと思うんですけれども、スーパー堤防の整備とか、そういった進捗状況を鑑みて、あるいは、事業の計画という中でこういったエリアの土地利用をどうしていくかとか、そういったことも結構、検討しないといけないのかなと。木密のことは結構出ているんですけれども、よくよく見てみると、結構な浸水の深さがあるので、それを悪いって言うのではなくて、きちんとどういう土地利用として今後、長期的にコントロールしていくのかとか、あるいは、減災措置をどういうふうにとっていくのかというのを併せて、その土地利用を考えないといけないかなと思いますので、今日じゃなくていいですけども、進捗状況があつて、それに応じて、どれだけ浸水の深さが減っているのかとか、そういったようなことも併せて教えて頂けると、土地利用を考えやすいのかなと思いました。以上です。

【浅見委員長】 ありがとうございます。何かありますか。

【久保田委員】 最後にご説明頂いた委員会限り資料の件なんですけれども、非常に厳密なデータを付けて頂いてありがとうございます。土地利用を運用するときに常にインフラとのバランスを議論するということをきちんと記録することは必要だと思います。

それで、今日のお話は容積 OK よと、特にインフラは問題ありませんっていうことだったわけなんですけれども、確かに70年台から見ればもの凄いいっぱい鉄道をつくって頂きましたし、道路もつくって頂いたので、その恩恵があつて、今のところ大丈夫だということだと思ふんですけれども、よく見ると、一番最初のページの右側の赤いところですね、諸制度による増加分が増えてきた2010年あたりから見ると、3ページ目、道路の混雑度を見ると、区部の混雑度が上昇しているようにも見えるわけですね。だから、都全体的にこの制度をよく使っている区部、特に都心3区あたりの道路網なり鉄道がこの先、大丈夫なのかっていうチェック、もうちょっとリンク度が高い、あとは期間的にももう少し、2010年以降ぐらいに着眼点を置いて、もう少し検討して頂く必要が、このデータを見るとある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）】 引き続き検討させて頂きたいと考えております。

【浅見委員長】 ありがとうございます。他に何かありますでしょうか。どうぞ。

【八代委員】 今、久保田委員からおっしゃったことと関連するのですが、部分的な混雑度というのはあまり意味がないわけで、今、特に路線によって猛烈に混雑度の差があつて、小田急なんかは複々線ができたのでかなり緩和したわけですが、東急なんかは全くやっつけない。こういうときにそういう事業者任せでいいのかどうかですよね。その辺りをちょっと全体の方針として考える必要があるんじゃないかというのが第一点です。特に田園都市線なんかの混雑はすさまじいものと言われているわけですが、東急は全くやる気がない。そういうわけで東京都として放置するか、あるいは代替線がある程度、誘導するとか、そういうような意味です。

それから、土地利用とインフラというときに、先ほど、建物と床面積の委員会限りの資料なんですけど、これだけ伸びているけど、平均的な混雑度はそれほど上がってないからというんですが、電車なんかの混雑に与える影響というのは、このオフィスが増えるか、住宅が増えるかでかなり違うと思うんですよね。オフィスがどんどん増えれば、そこへの通勤・通学っていうのは増えますが、逆に、都心でマンションが増えれば、郊外の一軒家から移ってくるということ、かなり、交通量の混雑が減るっていう可能性もあるわけで、床面積は住宅用とオフィス用で分けて考えたら、見せて頂ければと思います。

それから、最後に羽田空港の話が出たわけですが、羽田空港のアクセスは確かに良くなっているわけですが、せつかく 24 時間空港なのに 23 時頃を過ぎるとタクシーしかないという、顧客の利便から言うと、もう少しタクシー以外の、飛行機を降りた後の都心へのアクセスを考える必要はないのかとか。昔、舛添知事の時代に交通機関に関して深夜も動かさせている話があったんですが、全面的に動かさせていうのも大変ですけども、少なくとも羽田空港関係であれば、ある程度、顧客の利便性みたいなものを考えないと羽田空港の十分な活用っていうのは難しいのかなという、その3点についてお伺いしたいと思います。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 鉄道事業者に任せていいのかというお話につきましては、6 路線の検討などをこれから進めてまいります。鉄道事業者についても調整をやっていきたいと考えてございます。

事務所と住宅について分けてというのは、少しケーススタディを考えてみたいと思います。

羽田については、バスのアクセスなんかの改良もしてきてはいるんですが、ご指摘の部分も踏まえまして、今後、どのようにするかというのをまた調べましてご報告できるようにしたいと思います。

【浅見委員長】 ありがとうございます。他によろしいでしょうか。それでは次の議題に移らせて頂きます。



次は、第1回の議論を踏まえました論点について議論をしたいと思います。事務局には論点の内容に応じて説明を区切って頂き、委員の皆様から質問や意見をそれぞれ頂きたいと思います。それでは事務局、よろしくお願いします。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 それでは第2回の論点につきまして、資料5をご参照頂きたいと思います。第1回の委員会でのご意見を踏まえまして、前回お示しました5つの論点を更に深掘りするとともに、新たにみどりの観点につきまして、論点を追加しまして、4つの論点を設定させて頂いております。

まず、1番としまして、「環状7号線内側の土地利用のあり方」ということで、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では、道路・交通ネットワークや市街地形成の状況など、地域特性を踏まえた土地利用を誘導するべきではないか。特に、国際ビジネス交流ゾーンでは、ビジネス、観光、交流など、国際競争力強化に向けた機能の一層の導入を促進するため、交通結節機能の更なる強化と合わせた、土地の高度利用を図るべきではないか。また、センター・コア・エリアと環状7号線の間では、交通結節点となる地域の拠点の形成を図るとともに、木密地域における都市基盤の強化と個別建替えによる不燃化の促進、一部では状況に応じた受け皿住宅の整備などにより、地域の再生を図るべきではないか。加えて、都心居住については、ただいま申し上げました土地利用などの整合を図りながら、長期的な人口減少を見据えまして、これまでの量的拡大から質の向上へ転換するため、国際競争力強化に資する居住環境の整備や高経年マンションの更新、木密地域の改善などに向けた取組を推進するべきではないか。

「みどりの保全・創出の考え方」としまして、都市環境の向上、快適な都市生活の実現のため、丘陵地、河川、崖線等の自然地形や、公園、団地等の既存ストックを生かしながら、厚みとつながりのある骨格的なみどりを保全・創出するとともに、その他の一般市街地において、あらゆる開発等の機会を捉えた、きめ細かな取組により、みどりの量的な底上げを図るべきではないか。

3としまして、「集約型の地域構造への再編のあり方」環状7号線外側の地域においては、東京の市街地特性に応じた集約型の地域構造への再編が効果的に進むよう、広域的な視点に立ち、都として、立地適正化計画を策定する自治体に対し、人口動態の見込み、公共交通サービスの提供状況、みどりの保全・創出などの観点を踏まえた留意点や誘導方策を示すべきではないか。

4としまして、「多摩部における区域区分の考え方」多摩部においては、全体として概ね人口の現状維持が見込まれる当面10年～15年程度の間の方針として、その先の将来的な人口減少を見据えた二段構えの取組の考え方を、整理していく必要があるのではないかと。以上の4つの論点を設定させて頂きました。

本日は、主に「環状7号線内側の土地利用のあり方」について、ご議論頂きまして、論点2、3、4につきましては、特にみどり・農地の保全と、集約型や区域区分については、

密接に関連しておりますので、次回の第3回委員会で、具体的なみどり・農地の保全策を併せて説明させて頂き、その中で再度、議論頂きたいと思っております。

それでは、資料6をご覧ください。論点1「環状7号線内側の土地利用のあり方」について、論点を設定した背景と論点に対する都としての考え方を説明させて頂きます。まず、1ページをご覧ください。ランドデザインでは、東京の中核機能を支える範囲が中央環状線を越えて環状7号線付近まで広がり、区部中心部と臨海部との一体化が進展している状況を踏まえまして、中核広域拠点域の区域を環状7号線付近まで位置付けております。また、中核広域拠点域の内側には、国際ビジネス交流ゾーンを設定しまして、国際的な中核業務機能の高度な集積した拠点形成等を図ることとしました。

2ページをご覧ください。環状7号線の内側では高密度な鉄道網が整備されておりまして、駅圏800mを徒歩10分とした場合の面積カバー率が84%となっております。特に、センター・コア・エリアでは地下鉄路線が3路線以上結節している交通利便性の高い駅が集積しております。また、都は、鉄道の羽田空港アクセス線などについて検討を実施しているところでございます。

3ページをご覧ください。都市計画道路の整備状況は、概ね環状6号線と荒川に囲まれた区域を設定しているセンター・コア・エリア内では、13m以上の幅員道路の割合が63%となっております。しかしながら、環状7号線とセンター・コア・エリアの間では、約35%となっており、環状7号線の内側でも、区域によっては道路の整備状況に差があることが分かります。

4ページをご覧ください。左側の図面は、用途地域を示しておりまして、用途地域はセンター・コア・エリアでは商業系や工業系が広く指定され、住居系は中高層住居専用地域以上が広く指定されております。右側の図面を見て頂きますと、容積率は300%以上という容積が広く指定されております。環状7号線からセンター・コア・エリアの間では、低層住居専用地域が広く指定され、容積率は西側は150%から200%程度、東側は200%から300%が広がって指定されております。容積率についても地域特性によりまして、違っていることが分かります。

5ページをご覧ください。センター・コア・エリアでは消化容積率や中高層化率が高くなっておりますが、環状7号線とセンター・コア・エリアの間では100%から150%と低くなっております。

6ページをご覧ください。環状7号線の内側で、西側の部分と北側の部分につきましては、紫色で示している部分ですが、木密地域が広範に分布しております。センター・コア・エリアと環状7号線の間には、中野や三軒茶屋、武蔵小山などの生活拠点がある一方で、それら周辺では先ほどの木密地域や、緑色で示してございます低層住居専用地域が多く指定されております。

7と8ページに現況写真を付けさせて頂いております。7ページは武蔵小山、8ページは立石駅周辺でございます。周辺は木密地域となっておりますが、駅周辺では複数の市街

地再開事業が実施されております。

9 ページと 10 ページをご覧ください。9 ページは、世田谷区の環状 7 号線付近の第一種低層住居専用地域の市街地の状況でございます。10 ページにつきましては、中野区の木密地域の市街地の状況で、両地区とも道路が狭隘となっております。このように、区部中心部とその周辺、またセンター・コア・エリアとその外側では、道路の整備状況や市街地の形成状況も大きく異なることから、地域特性に応じた土地利用の誘導が必要になってございます。

11 ページをご覧ください。都市再生緊急整備地域の日影の状況でございます。都市再生緊急整備地域は、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき区域であります。図面上、赤く斜めに線が入っている部分がございますが、この部分に日影規制がなされております。六本木、虎ノ門周辺には多く、池袋や品川などにおいても一部そういった区域がございます。そういった日影規制によりまして、一部の地域では都市再生事業の進展に影響を及ぼすような状況でもございます。

12 ページをご覧ください。木造住宅密集地域の状況や、その改善に関する取組についてです。木密地域では、道路や公園等の都市基盤が不十分なことに加え、老朽化した木造建築物が多いことなどにより、地域危険度が高く、地震・火災などによって大きな被害が生じることが想定されております。

13 ページをご覧ください。都は区と連携しまして「防災都市づくり推進計画」を策定して、延焼遮断帯の形成や不燃領域率の向上に向け、様々な整備事業を実施しております。

14 ページをご覧ください。木密地域の改善状況について示してございます。骨格防災道路の形成率は、目標値 98%のところ 94%に達してございます。左側のグラフ、整備地域内におきます延焼遮断帯の形成率については、目標率 75%のところ 64%、右側のグラフ、不燃領域率につきましては、70%のところ 62%ということで、どちらも目標値に到達するためには、更に取り組を加速させる必要がございます。

15 ページをご覧ください。木密地域における新たな防火規制について説明させていただきます。平成 16 年から都独自条例を定めまして、新たな防火規制を行ってございます。準耐火建築物等以上の性能を高める区域を指定しており、これにより重点整備地域内の全域、整備区域面積でいきますと 6,900ha のうち、約 8 割において新防火区域の指定がなされております。残り 2 割についても、こういった指定が求められているところでございます。

16 ページをご覧ください。機能更新が進まない商業集積地についての状況でございます。新宿、池袋などは、都内でも有数の商業集積地ではございますが、また専用商業施設が多くなってございます。その建物が旧耐震や容積率の既存不適格による建物が多く、機能更新が進んでいない状況がございます。機能更新による防災性の向上が喫緊の課題となっております。

17 ページをご覧ください。都心居住の推進の実績についてでございます。これまでは、センター・コア・エリアにおいて、都市開発諸制度を活用しまして、容積緩和により、都

心居住を推進してまいりました。全体では、2003年度以降、約5万戸の住宅が供給されておりまして、夜間人口はV字で回復し、昼間人口につきましても1980年頃の水準に改善されております。

18 ページをご覧ください。23区における2003年度から2016年度の住宅整備を行った開発は、全体で222件になります。約10万戸の住宅が供給されております。そのうち、住宅戸数が300戸以上の開発は、98件になってございます。

19 ページをご覧ください。図は町丁目別の高経年マンションの密度分布の状況を示してございます。センター・コア・エリアや鉄道沿線などにおいて、高経年のマンションが多く分布していることが分かります。

20 ページをお開きください。2013年において、着工から40年以上経過した分譲マンションは12.6万戸ありまして、そのうち2.6万戸は50年以上経過しております。また、着工から40年以上の分譲マンションは、2023年に42.8万戸になると予測されております。

21 ページをご覧ください。左側のグラフになります、センター・コア・エリア内の待機児童数の推移でございます。平成23年から平成28年においては、概ね1,200人から1,700人で推移してございます。一方で、右側のオレンジの上の線になりますが、待機児童は横ばいとなっております、約8,000人付近で推移しております。

22 ページをご覧ください。30歳から44歳の住宅取得層と想定されています世帯数が2015年をピークに減少するということが示されております。それに反しまして、65歳以上に高齢者世帯は2035年で243万世帯となり、2010年の167万世帯に比べまして、約1.5倍になると予測されております。

23 ページをご覧ください。都における高経年マンションの建て替えに対する支援策でございます。総合設計制度による容積の緩和、またはマンション再生まちづくり制度によります計画の検討の支援や合意形成の支援などを行ってございます。

24 ページをご覧ください。ただいま、ご説明いたしました背景を踏まえまして、先ほどご説明した論点に対しての環状7号線内側の土地利用のあり方について、方向性の案を示してございます。まず、国際ビジネス交流ゾーンでは、国際ビジネス拠点や文化・芸術、観光、交流など、個性ある多様な拠点の形成を促進するため、駅の顔づくりなど交通結節機能の強化と併せ、更なる高度利用を図る。外国企業の誘致を図るため、外国人向けの医療・教育施設や、サービスアパートメントの整備を促進する。都市再生緊急整備地域では、地域の公益性を踏まえ更なる都市再生の推進を図るため、良好な居住環境を除き日影規制の合理化をする。環状7号線とセンター・コア・エリアの間では、三軒茶屋や中野など駅周辺では、交通結節機能の強化と併せた複合的な地域の拠点の形成するため、高度利用を図る。木造密集地域の改善に合わせた基盤整備や受け皿住宅の整備を促進するとともに、建蔽率の緩和に合わせ新防火地域の指定を拡大することで、個別建て替えを促進する。その他、センター・コア・エリア、国際ビジネスゾーンの北側周辺の辺りになりますが、交通結節性の高い駅周辺では、複合的な個性ある多様な拠点の形成を促進するため、高度利

用を図る。商業集積が高い一方で機能更新が進まない駅周辺では、魅力的な拠点としてにぎわいの維持や増進、防災性の向上を図るため、共同化や個別建替えを促進する。都心居住につきましては、国際ビジネス交流ゾーンにおいては、外国語対応の生活支援施設の整備など、外国人のニーズを踏まえた住宅を供給する。交通便利性の高い主要な駅周辺等で、生活支援施設等の状況も踏まえながら、高齢者向けなど多様な住宅を供給する。木造住宅密集地域の解消に向けた受け皿住宅の整備や高経年マンションの機能更新を図る。無電柱化など防災に資するインフラ整備や、厚みのあるみどり空間を備えた住宅を供給する、としております。「環状7号線内側の土地利用のあり方」についての説明は以上でございます。

【浅見委員長】 ありがとうございます。それでは、ただいまの事務局からのご説明について、質問事項がありましたら質問してください。

ちょっと私の方から、一つお聞きしたいんですけど。24 ページに土地利用のあり方が書いてあるのですが、その中で一番上の国際ビジネス交流ゾーンの3つめのポチですけど、最後の方に「良好な住環境を除き日影規制を合理化する」と書いてありますけど、これ、ちょっと意味が分かりません。これはどういう意味ですか。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 緊急整備地域は、結構、広範に指定してございますので、その中には、大規模な公園とか、低層の住宅地などもございまして、良好な住環境を形成している部分もございまして、そういった部分につきましては周辺の開発の動向も踏まえながら、保全するべく部分は保全するというので、メリハリをつけて緩和をしていきたいという趣旨でございます。

【浅見委員長】 そうするとこれは、良好な住環境を守るべき地域を除いて日影規制を合理化する。そういう意味に取れるのですか。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 はい。

【浅見委員長】 はい、分かりました。いかがでしょうか。何かありませんでしょうか。

【宇田委員】 大切なことなんですけど、主な論点というのは第1回的时候に、1から5まであったわけですね。今回、資料5として、4つの論点が出ていました。そのうちの論点が、一つは今日、今やりましたということですね。そうすると、今ここで議論しているこの論点と、それから第1回の主な論点というのはどういう関係になるのですか。例えば国際ビジネス交流ゾーンにおいてというのは、前回もあるし、今回の論点1の中の最初にも出てくる。これは前回のことをもう1回やることも含めて今やっているのですか。そこを教えてください。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 前は、国際ビジネス交流ゾーンにおいて「国際ビジネス・交流の機能を強化するための土地利用はどうあるべきか」というようなところで、国際ビジネス交流ゾーンのビジネスの部分に焦点を当てた大きな考え方を論点として頂いたのですが、先生方からも拠点だけではなく周辺の、環6、環7の間はどうなるのかとか、横張先生の図と地の話みたいなものもございまして、もう少し全体、中枢広域拠点域、環状7号線での土地利用について、少し深掘りして提示させて頂いております。前回の論点の延長線上の中で、更に深掘りをして詳しく議論して頂きたいという趣旨でございます。住宅供給についても質の向上ということで、具体性もございませんでしたので、どういった質の向上なのかということの内容をお示していくということで、そういう意味では前回のものを更に深掘りしていくということで、お考え頂きたいと思います。

【宇田委員】 前回、ハイレベルの 이슈が5つありました。その中で議論してきたところ、サブ 이슈が出てきましたと。今回、前回のがあつて、サブ 이슈がいくつか出てきて、そのサブ 이슈のこのこと、このこと、ここについて議論をしていますというふうになると、すごく分かりやすいのですけれども、それが見えないと、気持ち悪くてしょうがない。全体の中のサブ 이슈の中の一つのことについて、いま議論していますと、こういう理解でよろしいわけですね。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 はい。

【宇田委員】 そういうことですね。その関係というのは、できれば常にクリアにしなから、あるいは全体のものが少しもう変わりましたということが分かるとうり難い。議論してみたならば、最初の5つというのはこういうふうに変った、それはそれで別に全然構わないのですけれども。よろしくお祈いします。

【浅見委員長】 今後、論点整理するとき、全体の構造を示して、今ここなんだと、網掛けしてここですよというのを示すと、分かりやすくなると思います。よろしくお祈いします。どうぞ。

【田畑委員】 東京商工会議所からも意見を出させて頂いて、先ほどの24ページのところで、やはり木造住宅密集地域を解消するということでは、容積率の緩和であるということも含めなければいけないのですけど、これのときにネックになるのは、日影規制です。国際ビジネス交流ゾーンでは日影規制を合理化すると書いてあるのですけど、この木造住宅密集地域を解消するためには、中層住宅にするとか、あるいは道路幅を広げるために中層住宅にするとかということが考えられるわけのですけど、そのときにせつかく、それをや

ろうとして、今度は日影規制でできないという問題がありますので、併せてご検討頂きたいと思います。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 やり方としましては、道路斜線だとか、高さの制限などもございますので、そういうものと建て替えのときの生活再建を考えて、道路の後退部分を取って頂くということをした場合には、斜線制限を緩和して、高さも緩和する。そのときに、容積緩和も用途地域にふさわしい、いろいろな整備がされることであれば、容積率を見直して日影の規制などについても検討していくことで考えております。

【田畑委員】 それと併せてですけれども、木密地域の低層をやはり中層化するということも併せてご検討頂きたいと思いますが。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 壁面後退で道路空間を供出するようなときに、敷地ではあるんですけど、建坪が小さくなってしまって、そういう場合には2階建てのところを3階建てにするとか、そういうようなことのバリエーションは、そのときに容積率を緩和するとか、高さを緩和するということで、中層というのがどのぐらいかということもあるのですが、そのようなことは考えていきたいと思います。

【田畑委員】 よろしくお願ひします。

【八代委員】 この資料6が今日のメインテーマだと思いますが、東京の中核機能を支える範囲を環7まで広げるといことなんですけど、そうだとするとそれに見合って規制をきちんと考えなければいけないわけで、おっしゃったように24ページに、国際ビジネス交流ゾーンというのが書いてあるのですが、今もありました日影規制について「良好な住環境を除き」というリザーベーションが付いているんですけど、日影規制が良好な住環境を守っているという発想自体がもう世界的にはナンセンスであって、それは郊外の一戸建て住宅を想定しているわけですから、きちんとした中層住宅の中での、その分、緑を大幅に入れて良好な住環境は十分できるのではと、そういう思想にならないと相変わらず六本木の辺りで、第1種住居地域が残っているから、日影規制を合理化するといってもなかなか難しいのではないかと。そういう世界に日本しかない、この日影規制という時代遅れの制度を、少なくともこの国際ビジネス交流ゾーンではなくしていくぐらいの意気込みでないと、こういう例外を付けておくと、なかなか実際は進まないのではないかと、これが一つと。

それから、環7まで広げるということですが、世田谷区とか目黒区はこれにまったく無視して、むしろ規制を強化しているといいますか、そういう話も聞くわけですが、こういう個々の23区のやり方との整合性というのをどういうふうに整理するのか。やはりこれは東京都全体で考えないといけないわけですから、世田谷区などは自分のところは住宅居住

地区だから、逆に今の都の規制に対して上乘せ規制をしている。これを放置しておいたら、とても総合的な計画はできないのではないか、このあたりを何とか都で考えられないのでしょうか、という点です。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 まず、日影規制ですが、やはり規制の緩和につきましては周辺の影響なども加味していかなければいけないことになりますので、もう少し丁寧に現地を即地的に見まして、判断が必要かというふうに考えてございます。おっしゃるとおり、非常に主要な交通結節点の部分とか、幹線道路沿道でもちょっと入った所に日影規制があったりという、不合理な部分は改善していかなければいけないということは、先生がおっしゃるとおりだと考えてございます。

あと、環7まで広げたときに区との調整ということですが、資料6の6ページになります。環6から環7の部分につきましては、先ほども冒頭ご説明しましたが、紫色の所が木密地域で、緑色の所が低層系の住居地域になってございます。それ以外の白抜きの所は容積率も割と高めの住居地域であったり、沿道の商業地域となつてございます。丸い部分が生活拠点ということで、再開発なども行われている所ですので、木密地域などではインフラが十分整理されておりませんので、そこを中層化とか高層化というのは、なかなか現実的ではないところもございまして、この環6、環7の間についても地域性や今の土地利用の状況、また道路の整備状況なども踏まえながら、そういった地域の拠点みたいなもの、または木密の共同化を図るような所とか、そういうところは高層化を進めていくということは、東京都としての考え方を持っておりますので、そういった場合には地元区との調整をしっかりと、そういった土地利用が実現されるように、これまでも調整してきておりますが、引き続きやっていきたいというふうに考えてございます。やはりこのあたりも非常に道路の状況などもありますので、地域特性を踏まえた土地利用が肝要かと考えてございます。

【八代委員】 ですから、従来のやり方も大事ですけども、木密地域というのはまさに危険なわけですね。その危険な地域を放置している23区の区の責任ということを追求して、やはりそこは都がかなり危険な地域はとにかく公共の利益のためにも基本的に言えば、その分は区の権限を取り上げてでも都のイニシアティブでやっていくということをしなないと、なかなか普通の利害調整をやっていたら、難しいのではないかというふうにも思うわけですけども、安全ということは最優先するんだという考え方で是非やって頂ければと思います。ありがとうございます。

【宇田委員】 今のこういうやり取りの中で、地域性を考えてとか、個別にとりか、調整しながらという議論というのは、今ここで議論をしてもですね、ああ、そうですかと、あとはそれぞれ良きに計らってくださいという、こういう話になるんですね。それはここでの



議論と違うのではないかと。要するに、ここは方向性を決めるということと、基本的な筋道を立てるということであって、そのときに。もしも個別にいろいろ議論しなければいけないというようなことがあった場合に、その議論のタイプとか、勘案すべきものというのは例えばですが5つに分かれますと。その5つについては、この3つについては、こういうような方向だけれども、最後のこの一つについては、やはりその場での調整が必要なんですよと。そういう分けでもして頂ければいいけれども、今のこの方針の中の議論で、これは個々に地域ごとの調整をよく慎重に見ながらと言われると、あまりここで議論する意味がないんですよね。ここで議論するのは方向性の案で、基本的な軸はどっちに置くのかということ、それぞれが、今の木密の話もそうですけれども、それは一個一個マイクロに見ていけば、一つ一つ話をしなければいけない。だけど基本的な軸は何なのかということですよ。この基本的な軸で、しっかりと話をするとか、そこの骨格のところの議論をしっかりとっておかないと、それがなくて個別に、いやいや良好な所はこうするんですとか、抽象的なことで全部逃げ道をつくっているように見えて、これでは議論にならないのではないかと思います。今お答え頂くのは、むしろ、こちら側に座っている部長さんとか、それから技監の上野さんとか、こちらの方にお答え頂きたいのですよ。この議論で何か個別に調整しなくてはだめなんですよと、役所的な議論をしても進展がないのではないかと、という気がしましたが、いかがでしょうか。

**【事務局（久保田部長）】** 私ども、専門家の皆さん含めてやっておりますから、是非ここでは基本的な大きな方向を議論して頂いて、それでその方向が皆さん、その方向で合意を頂ければ、それに沿って私どもとしては、個別の施策について考えていきたいというふうに思います。

**【浅見委員長】** よろしいですか。他に何か、ご意見、質問等ありますでしょうか。はい、どうぞ。

**【久保田委員】** 環7とセンター・コア・エリアの間を更新というのがあって、24 ページのところを見ても、これにも出ていますけれども、交通結節機能の強化という問題があります。もちろん、それぞれの駅、乗降客数も多いし鉄道同士、あるいはバスがあるので、その交通結節機能の強化をしなければいけないのは間違いないのですけれども、何となくこのミニ新宿、ミニ池袋のようなイメージのものを、外側にもいっぱいまた同じようにつくっていきますと言っているように見えてしまって、中野とか三軒茶屋とか、非常に個人的なまちがこの地域にはいっぱいあるわけですが、それぞれのまちの良さをどう伸ばしていくのかという議論が、どうもこの3行の中には読み取れないような気がしまして、交通結節機能と高度利用という、それだけだろうかというのが非常に疑問に思います。むしろ、一番上の地域特性を踏まえたという、その引用、一番上に書いてありますけど、そ

この具体化をどうやって、このエリアでやっていけるかというのをここで強調して頂けると良いんじゃないですか。感想になりますけど。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 グランドデザインでも「駅まち一体」ということを打ち出しておりまして、地下鉄駅などで道路に直接、出入口が出てしまっているというような、視認性の悪い出入口などを開発エリアに取り込んで、外部からも視認性がいいし、駅からの人の流れも良くするということとか、あとは地下の歩行者ネットワークを強化することとか、おっしゃるとおり三軒茶屋の駅前の所などは非常にバスが路上で停まり、客だまりがなくて、非常に混雑しているような状況がありますので、そういう所はきちんと、その場所を見て、どういうインフラを整備していくのかということが大切だということは考えてまいりますので、そういう意味で全部、駅前広場をドンとつくってということでは決してございません。ちょっと言葉足らずで申し訳ないのですが、その地域に合ったような交通結節性を高めていくという考え方でございます。もう少し丁寧な表現の仕方のところは工夫したいと思います。今後、第3回目から施策を具体的に、どういうものをやるかということをお示ししたいと考えておりますので、そちらの資料でそういったところも読み取れるような、ご覧頂けるような工夫をしていきたいと思っております。

【浅見委員長】 今のご指摘は、どこも高度利用とか、同じような言葉を使っているけれど、おそらく解はだいぶ違うのではないかと。例えば渋谷などはクリエイティブタウンをつくらうとしていて、もう少し戦略性をいろいろなところで出すと、その地域の特徴をうまく生かして、より都市が成長するような、そういうプランがあるのではないかと。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 グランドデザインの中でも個性ある拠点の形成というのがありまして、場合によっては容積緩和だけではなくて、複合的な利用していくようなものも想定されますし、池袋というお話もあったのですが、西口の方は今、基盤整備を伴うような計画を検討しており、東口の方は先ほども資料でご説明したのですが、非常に商業集積が高くて、たくさんお客さんをお呼べるようなまちになっていますので、そういうものをうまく個別の建て替えが推進できるような、今の良さを残して、それは渋谷の駅周辺も道玄坂辺りもそうですが、新宿西口とか、そういう所を少し、今までは空地を取って共同化というものが結構多かったのですが、そういうものではなくて、地域に必要な歩行者ネットワークの整備とか、この3地区などは歩行者中心のまちに変えていくということも考えていますので、荷さばき駐車とか、共同駐車場の整備などで車の流入を抑えていくような、そういうものと併せて個別の建て替えを進めていくとか、地域の特性に合ったような更新の仕方というようなものを、今後、施策をご説明するときに、そういうことも分かるようなご説明をしていきたいと考えています。

【浅見委員長】 他にいかがでしょうか。どうぞ。

【野澤委員】 私も久保田先生と同じ方向性ですけれども、24ページの環状7号線とセンター・コア・エリアの間のお話ですけれども、「複合的な地域拠点を形成するため高度利用を図る」というふうに書かれていますし、「その他、センター・コア・エリア」も最後に高度利用を図るというふうにしめられていて、いわゆる容積率などの緩和をして、高度利用をしましょうというようなことが書かれていますけれども、基本的に先ほどおっしゃったように、このグランドデザインに基づいて、今回のこの土地利用のあり方というのは検討されているということだと思えるのですけれども、個性に着目した地域づくりと新たな土地利用の展開というふうに、先ほど個性ある多様な拠点をづくり、というお話をされたかと思うのですが、まさにグランドデザインにそのように書かれていまして、久保田先生がおっしゃったように、三軒茶屋とか中野とか、いろんな駅周辺の個性的な状況を踏まえて、かつ個性的な多様な拠点をつくることこそが、この環状7号線とセンター・コア・エリアの間のより良い魅力をつくっていくことになるので、国際ビジネス交流ゾーンと同じような論理で、ついでに言うと同じような開発諸制度の運用ではなくて、ちゃんと個性をきちんと踏まえた拠点をつくれるような形での高度利用に資するような形に持って行って頂きたいなというふうに思います。

もう一点は、日影規制ですけれども、先ほどの11ページにも斜線がかかっているエリアが結構ありまして、やはり私は言っても、住居系の用途地域がかかっているエリアが残っているということなので、かなり慎重に日影規制の合理化はすべきだという立場にはあるのですが、とは言え、都市再生の緊急整備地域にもかかっているわけなので、やはり一個一個細かく見ていかざるを得ない。だから、この場では方針を決めるということだとは思えるのですけれども、こういった規制を緩和するということは、開発側ではなくて開発をされる地域側にとってみると、いろいろと今まであった環境が変わるわけですし、その方々の資産価値とか、そういったことにも関わってくるわけなので、やはりかなりきめ細かく日影規制の合理化は考える必要があるのかなと。ただ、その考える視点が結構難しいだろうと思うので、そのあたりを少し整理をされたほうがいいのかというふうに思いました。

あと最後、都心居住の最後の無電柱化などという形で、結局「住宅を供給する」と書かれていますので、一番上は外国人のニーズを踏まえた住宅供給で、2点目は高齢者向け、3点目は木造密集市街地とか高経年マンションの機能更新を図るということですが、4点目はどういうイメージですか。普通にまた、センター・コア・エリア内だったら、無電柱化したり、防災倉庫とか作ったら、みどりだったら、またタワーマンション建つのですか、みたいな話に取れるのですけれども、そのあたりはどういうふうに。別にタワーマンションが悪いとは思わないですけれども、こういうふうに書かれると、上3つは結構ポリシーというか、考えがすごく分かるのですが、最後の4つ目が若干引っ掛かるのですが、

こ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）】 まず個性のお話ですが、これまでの諸制度は有効空地、オープンスペースを確保することや住宅を供給することで容積が積み上がっていったということになっております。ランドデザインでもお示ししているように、個性を際立たせるということでしたしておりますので、地域特性に合わせて伸ばしていきたいような用途を強化できるような形に変えていきたいというふうに考えています。今までは強化した上のところの用途を割と事業者が選んでやれるという形だったのですが、それを地域ごとに伸ばしていくものについて、導入していったときに容積が緩和されるような、そういう仕組みには変えていきたいというふうに思います。また、それも具体的な施策の中で、ご説明していきたいと思います。

日影規制ですが、この場で、この場所ということは、なかなか申し上げづらいのですが、実際、住居系の指定にはなっているのですけれども、現地に行きますと、割と中高層ぼくなっていて、また枢要な場所であったり、そこがいつまでも住宅地というような土地利用でもないわけでございますので、そういう意味でやはり少し丁寧に見て、ちゃんとロジックを考えていかないと、我々としても対外的にこれから変更とか手続きをしなればいけないので、そこはどのような条件がというところは少し整理をしていきたいと思います。

あと都心居住の4点目ですが、これはこういうことをやれば、また容積緩和ということではなくて、言葉足らずで申し訳ございません。上の3点にも関連するのですが、防災とか環境という観点を、ちゃんと入れ込んでいかなければいけないことの趣旨でございますので、それが分かるように修正させて頂きたいと思います。

【野澤委員】 ありがとうございます。日影規制ですけれども、土地利用現況、用途地域は用途地域であると思いますけれども、もう土地利用現況的に、もう住居系が入っていないとか、ほとんどないとなっているというエリアもきっと含まれているので、やはり現況の土地利用をきちんと踏まえて、用途地域を見直すとか、そういうこともあり得ると思うのですけれども、やはり土地利用現況をきちんと踏まえるのが必要かなというふうに、今回、土地利用現況が出てないので、どういうエリアがこの斜線がかかっているのかが分からないので、そのあたりは見る必要があるのかなと思いました。

それともう1点、最後の24ページで、これからやはり高経年マンションがたくさん問題になってくると思うのですけれども、新しいマンション、住宅を供給する場合には、やはり持続的な維持管理をきちんとやってもらう。東京都さんが昨日か一昨日か、管理費の修繕積立金の報告義務を課すという、結構、画期的なことをされていると思うのですけれども、そういったところと連携して、新しくできる住宅供給については、もう少し長期的な維持管理の体制がきちんとできているか、そういったことも併せて、逆にインセンティブとして入れていくとか、建物とか都市をつくるではなくて、どういうふうに維持管理、マ

ネジメントしていくかという視点もいろんな都市開発諸制度の運用の基準の中に入れ込んでいくとか、新しいタイプのことも入れていかないと、これから高齢者の方がすごく増えるので、そもそも管理組合で高齢者の方々の建物の維持管理というのも大変になってくると思いますので、そのあたりも少し検討されたらいいのではないかと、これは意見です。以上です。

【浅見委員長】 はい、ありがとうございます。他に何か。

【宇田委員】 元に戻って申し訳ないのですけれども、今ここで議論していることというのは、もともと目指すべき都市構造というのがグランドデザインの中にある。グランドデザインの中でいうと 31 ページ、そこで集約型であり、あるいは広域で捉えましょう、集約型にしましょうとか、それから個性というものを大事しましょうという、基本原則みたいなものが謳われているわけですね。そこで謳われている中で、例外はいろいろあるのでしょうけれども、今回ここで議論している今の環状 7 号線内側の土地利用のあり方というのも、基本はそういう思想に沿った形で考えられていくべきものであると、そういう理解です。一応、グランドデザインは是として考えるとすればですね。そうすると、前回の 이슈とすると、個性やポテンシャルをいかに活かすか、こういう質の向上をいかに図るかとか、こういう話になっていました。今ここで議論していることというのは、かなり個別であり、もともとの筋とどう整合性があるか、というあたりというのは若干見えない。個別の議論に入っているからしれませんけれども。先程のように、いろいろ調整があるとか、地域の話があると言うけれども、元に戻ってみれば、この 2000 年から進んできたものが今年度 2018 年から 20 年にかけて、A から B に変わるとしたら、何が一番変わるのだろうかというところの、今までとこれからの何が違うのかというところを見極めた上で、その筋を大きく変えるとか、ジャンプするというのが今回の本筋ではないかと思います。だから、そこを常に忘れないでやっていかないと、個別には、国際ビジネス交流ゾーンだと高度利用とか、個別には日影をどうしますかとか、こういう話がいろいろ出てきますけれども、全体からしてみると、我々が今までとこれからは何が違うのかというところの軸に沿った形になっていないと、大きな方向性を見失ってしまうかなという感じがするんです。そうすると、今のこの方向性というのは、名前を付けるとすると何だろうか。今これからやる土地利用のやり方というのは一体、80 年代から 90 年代、こういういろいろな名前が付いているわけですが、これは何なんだということを考えておく。この議論をするときには ABCD で個別の議論に入るけれども、元を辿ってみると、目指すべきものはこれなんだというところと照らし合わせて議論する形になってないとおかしいですね。それはよろしくお願ひしたい。

【浅見委員長】 はい、ではどうぞ。

【根上委員】 国際ビジネス交流ゾーンの更なる土地利用の高度化を図るべきではないかという部分ですが、具体的にはどんなイメージをすればいいのかというところ、少し議論しようかと思っているのですが、更なる容積緩和を考えるかどうかというところですけども、マンハッタン並みのような容積という要望も従来からあるので、現在の特区と開発諸制度は、地域への貢献とか、国際化などの公共貢献のものを根拠にして容積を寄与するというようなことで運用していますけれども、更なる容積緩和というところまで踏み出すとした場合には、従来とは違うインセンティブを考える必要があるのか、どうなのかというところですね。都心のトッププロジェクトが連担しているような所は、もうそろそろ、貢献も尽きているようなエリアもあるという中で、どんなイメージを持ったらいいいのか、というようにところが見えにくい。それと、多様性のある個性的な拠点を形成するというところで、高度利用をという文脈になっていますけれども、新規の開発の中で育成用途にこういう観光とか、文化とか機能を導入するというのは従来からやっていますけれど、例えば外国人観光客が魅力的だと思って行くような所というのは、必ずしもそういう所ではなくて、既存の商店街、魅力的な商店街だったりするというようなところで、歴史的な街区とか、文化・芸術機能の集積したような市街地ということの魅力を維持して、更に投資していくということを考えた場合には、高度利用という文脈だけではなくて、むしろ今ある機能、ストックを活用して、今ある街並み程度の取り組みの中で更新していくというようなことも必要になるのではないかなと考えていたものですから、この高度利用という文脈の中で全部、コストパフォーマンスで整理してしまうのはどうかなと思います。むしろ容積を使い切らない、でも、開発が成立するというようにしたり、機能を維持するためのコストが賄えるような制度的な仕組みをつくっていくというようなことも、多様で個性的な商店や市街地を維持していくためには必要だと考えております。

あと、都心居住については、先ほど資料の 22 ページのところ、若者という住宅取得層が萎んでいくという話もあったのですが、このデータは東京都全体のデータで、必ずしも都心居住にチェンジした話ではないので、もう少し都心居住の実態が分かるようなデータはないのかなと思いましたので、もし何かあったら、ご紹介頂ければと思います。以上です。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 まず容積緩和の件で、更なる高度利用というところですが、都市再生特別地区で金融拠点の形成とか、渋谷などのクリエイティブコンテンツの産業を支援していくような、そういった機能の導入などを強化して、容積緩和ということをやってきておりますけども、更なるというのは、先ほど資料の中でもご説明しました、東京にまだ欠けている国際競争力を強化するための機能集積するために、都市開発に併せて高度利用していくという考え方でして、要はどういう貢献をするのかと、それが競争力強化にどういうふうに資するのか、というところをちゃんと判断しながら、容積緩和をしていくというのが、まず一つ。大きな方の容積緩和としては、そういうふうと考えて

ございます。諸制度の方は運用基準がございまして、どういう場合には何%までという決まりがございますので、それは今回ゾーンなどが変わりますから、そういうものの見直しをしてまいります。それと育成用途の方は、今までもあったというお話ですが、実はなかなか芸術・文化というものの導入ということは難しく、やはりお金にならないものは事業者は造ってくれないという部分はありますので、そういうことではなくて、その地域に必要なものを個性を高めるための機能を誘導できるような制度には、一般の諸制度も変えていきたいというふうに考えています。それと、商店街とか、魅力的な街並みの再生みたいな、既存ストックの活用というのはおっしゃるとおり、非常に大切なことだと思っております。またそういうものは容積インセンティブだけで解決するものでもありませんし、またそういう所をドンと開発するというとは違うと思っておりますので。今、神楽坂とか、そういった街並みが非常にいいような所ですが、神楽坂なども老朽化が進んでおりまして、どういったふうに更新していかなければいけないかという問題もございます。そういう所はランドデザインの方でも、街並みを生かしながら更新を図っていくという趣旨のことも書かれておりますので、またそういったところの更新の仕方みたいなものも考えておりますので、施策のご説明をさせて頂くときに、そういったところの考え方も示していきたいと考えてございます。

都心居住のデータというのは、もう少しあとで考えてみますが、こういうものということ頂ければ、ご相談させて頂ければ。またそれは考えさせて頂きたいと思っております。

【浅見委員長】: よろしいですか。時間もあるので、次に議題を進めてよろしいでしょうか。それでは、続きまして、次の論点について、事務局お願いいたします。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 それでは、資料の7、8、9、論点の2、3、4につきまして、それぞれ関連する部分でございますので、一括して説明させていただきます。

まず、資料7の論点2になります。資料7の方、ご参照ください。1ページ目をご覧ください。東京のみどりの現況ということで、お示ししてございます。東京のみどりの状況で、右上の推移をご覧ください。都内では10年間で約3,100haのみどりが消失してございます。一番左側の赤い線のグラフのところになります。区部ではおおむね横ばいですが、直近の5年間では公開空地の整備などによりまして、増加に転じてございます。多摩部では、減少傾向が引き続いてございます。公園・緑地は都内全域で着実に増加してございますが、農地は全域で減少が続いている状況でございます。

2ページをご覧ください。農地の分布状況です。図面の方ですが、赤色が生産緑地、青色が宅地化農地、緑色が市街化区域外の農地でございます。図面の方見て頂きますと、青梅街道や五日市街道沿いの両側、また多摩川沿いなどにまとまりのある農地が分布しております。上のグラフをご覧ください。生産緑地は平成5年以降、20年間で面積が約4分の3になりまして、近年では、毎年約50ha程度の減少が続いております。宅地化農地は平成5

年以降、20年間で約3分の1になり、近年も緩やかな減少が続いております。

3ページ目をご覧ください。みどりの保全・創出に取り組むべき区域を示してございます。広域的には、開発などにより蚕食されております状況もございますが、山地、丘陵地、崖線、河川などの自然地形が都市の骨格を形成しております。また、街路樹を有する道路も、みどりの骨格となっております。都営住宅やUR都市機構、東京都住宅供給公社などの団地のみどりは、地域の賑わいや潤いを与え、みどりの核として重要な役割を担ってございます。まとまりのある農地は、農産物の生産場であることに加え、地域の特色ある風景を形成しております。将来に引き継ぐべき対象として重要であると考えております。

4ページをご覧ください。ただいま説明いたしました、みどりや農地の状況を踏まえ、みどりの保全・創出の考え方、方向性案としましては、厚みのある骨格的なみどりを保全・創出し、重点的に取り組むべき対象地域やその方策、地域特性を踏まえたみどりの量的な底上げの考え方を、都の区域マスタープラン等に明示しまして、みどりの保全・創出を推進する、としております。先ほど図面でご説明しましたが、丘陵地や崖線、河川などの自然地形や、公園、街路樹などのみどりと、民有地であります団地などの建て替えに合わせたみどりの創出と、そういうものを合わせまして、骨格としてみどりを保全・創出していくということを打ち出してまいりたいと考えています。そういったものを都のマスタープランに位置付けることで、区市のマスタープランや、後ほどご説明しますが、立地適正化計画などに反映して頂き、みどりの保全・創出というものを体系的に推進していきたいと考えてございます。

次に、下の骨格の部分になります。例えば都心部では、都心部では大規模な開発における大きな都市公園などもございます。また、南北崖線などもございまして、こういった大きな核となります公園や崖線と連携するような形で、都市開発において緑化の促進や保全を推進していく。また、環状7号線から武蔵野線の間では、骨格となる都市公園、光が丘公園とか、石神井川の石神井川緑地とか、妙正寺川とか、河川沿いの緑地、または街路樹など、骨格となるものもございまして、その周辺には薄くオレンジ色で丸で示してございますが、大規模な団地などもございまして、こういった所を緑化していく。また、清瀬市の辺りのまとまりのあるような農地などもございます。こういう所が田園住居地域に指定されることができたら、そういったもので厚みとつながりのあるような緑化空間の形成を進めていきたいと思っております。武蔵野線以西につきましては、立地適正化計画の活用によりまして、集約型の地域構造へ再編する際に、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、一体的な厚みをもたせるみどりを創出することに取り組んでいきたい。今、申し上げました丘陵等につきましては、農地やみどりがたくさんございまして、また、そういったところで人口減少もこれから進んでいくということが想定されておりますので、そういった所のみどりの保全を図ることによりまして、厚みのあるみどりを形成していきたいと考えてございます。

また、立地適正化計画等の運用の状況を踏まえまして、将来的に人口が減少していくと



いうことも長期的な視点としまして、そういった場所につきましては、将来的には市街化調整区域への編入などについても検討して、農地や緑地の保全などを検討してまいりたいと考えています。

また、地のみどりとしましては、骨格以外の部分になりますが、例えば地域特性を踏まえました都内全域の緑化地域の指定、田園住居地域や緑化率を定める地区計画を活用しました屋敷林や社寺林、農地の保全・活用、先ほど申し上げた団地や木造住宅密集市街地の機能更新を捉えました緑化の推進など、また、空き家・空き地などもたくさんございますので、そういったものの活用など、あらゆる機会を捉えまして、民間の敷地なども活用し、みどりの量的な底上げを図っていくことの骨格の形成と骨格以外の2つの方向性を出していきたいと考えてございます。みどりにつきましては、以上でございます。

次に、論点3「集約型の地域構造への再編のあり方」について、資料8で説明させていただきます。1ページをご覧ください。2010年と2040年の人口密度の推移を表してございます。環状7号線内側や環状7号線から武蔵野線の間地域では、将来の人口密度が大きな低下が見られませんが、武蔵野線の西側におきましては、人口密度の低下が見込まれます。黄色の点々と示してございます所が、ha当たり40人を切っていくような場所になりまして、やはり外縁部の丘陵地の狭間の所で、人口減少が将来的に予測される状況になっております。

2ページをご覧ください。公共交通サービスの提供の状況を見ますと、環7の内側や環7から武蔵野線の間は、鉄道やバスの公共交通が充実していますが、やはり武蔵野線の西側の地域におきましては、空白地域なども存在してございます。

3ページをご覧ください。都内では、都市計画道路の整備方針、4次の事業化計画に基づきまして、幹線道路の整備が進められてございます。

4ページをご覧ください。業務施設の集積状況でございます。環7内側につきましては、区の中心部と主要駅周辺等で集積が進んでおりまして、また5ページの方では商業施設の集積も示してございますが、同様に区の中心部や主要駅周辺で集積が高くなってございます。

6ページ、8ページをご覧ください。医療施設や子育て支援施設、高齢者福祉施設などは、概ね全域において立地しておりますが、やはり特に駅周辺に集積していることが分かります。

9ページをご覧ください。これは先ほどの緑化の再掲になります。10年間で緑化が減少しているというところで、その内容でございます。

10ページをご覧ください。ただいまの説明の状況を踏まえまして、集約型の地域構造への再編のあり方について方向性を示しております。方向性の案としましては、東京の市街地に応じた居住誘導区域の設定をするときの留意点ということで、立地適正化計画については、区市が作成することになりますので、東京都としては広域的な観点から、設定に当たっての留意事項などを示していくということで考えてございます。将来、概ね20年後の

人口密度が、ここは空白になっておりますが、**ha** 当たり何十人ぐらいかというようなことを今後、検討してまいりまして、一定のものをお示ししながら、人口減少が進まないような所については、居住誘導区域に設定していきたいと考えています。将来的に、人口密度が一定の量を下回ることが見込まれる区域については、みどりの保全や創出を図る観点から、原則として居住誘導区域に含まないということを考えてございます。ただし、人口密度が下回ることが見込まれる区域であっても、既に住宅の供給が一定程度進み、地域のコミュニティが形成されていると認められるような場合については、地域の実情によって居住誘導区域などに設定することを可能であると考えてございます。

次に、都市機能誘導区域の設定の留意点としまして、商業、医療、福祉施設等の集積状況や公共交通等の状況を踏まえまして、主要な駅周辺、ランドデザインでは「地域の拠点」と呼んでおりますが、その他の駅周辺、団地等、生活の中心地などを都市機能誘導区域に設定することを考えております。都市機能誘導区域の範囲の設定に当たっては、区市町村の行政界を越えて市街地が連担しているという、東京の特性を踏まえまして、関係する自治体との間での連携を図りながら進めていく必要があると考えております。

誘導方策ですが、居住誘導区域と都市機能誘導区域が共通するところがあるので、一括してご説明させていただきますが、都市機能誘導区域では、都市開発諸制度や地区計画、特定用途誘導地区等を活用しまして、多様な機能の導入を図っていくと。居住誘導区域等では、空き家・空き地等の低未利用地について様々な対策により有効活用を進めていく。居住誘導区域の外側の公共交通の空白地帯では、デマンド交通の充実や地域包括ケアシステム等の福祉施策との連携により、地域の生活サービスの維持を図ってまいります。居住誘導区域の外側等では丘陵地など骨格となる、みどりに厚みやつながりを充実させる観点から、営農意欲が高くまとまりのある農地などにおいて、田園住居地域などを指定しまして、また空き家・空き地などの低未利用地の活用等により、みどり空間の形成を推進してまいります。

参考資料としまして、机上配付でお願いしております資料がございます。こちらは、日野市が今、立地適正化計画の策定の検討を進めておりまして、その概要版のようなものがございます。ただいま説明しましたような考え方と同様の考え方で、作成を今しているところでございます。今日は参考までに、机上の方に配付させて頂いております。集約型の地域構造への再編については、以上でございます。

最後に、論点4「多摩部における区域区分の考え方」について、ご説明させていただきます。資料9の1ページをご覧ください。左側の折れ線グラフは、2000年から2040年までの多摩部の市街化区域毎の人口密度の推移を示してございます。真ん中に紺色の線で80の横ぐらいいから横にいつている線がございますが、多摩部の市街化区域の平均人口密度は2010年にピークに達し、2020年までは横ばいで推移、その後、減少傾向となる見込みです。2040年の人口密度は2000年の水準程度となることが想定されまして、当面10年から15年については、多摩部全体の平均で見ると概ね人口の現状が維持されるものと見込まれています。

2 ページをご覧ください。2010 年と 2040 年の多摩部における区域区分の境界付近の人口密度の状況を示しております。先ほども少しご説明しましたが、多摩部全体の平均としましては、当面、概ね人口の現状維持が見込まれるものの、2040 年代には右側の図面で黄色く着色されていますメッシュの部分は、人口密度が都市計画法の施行規則に基づきます、既成市街地の基準である 40 人/ha 未満となるということが見込まれておりまして、区域区分の境界付近に多く分布することが見込まれております。

3 ページをご覧ください。多摩部における市街化区域面積の推移について説明いたします。平成 16 年以降、多摩部の市街化区域の面積は、約 0.6%増加しております。主なものは、八王子市川口地区におけます、圏央道八王子西インターチェンジ周辺の産業物流拠点の形成に向けた、市街化区域への編入でございます。

4 ページをご覧ください。都や市の上位計画に基づきまして、圏央道インターチェンジ周辺においては、広域産業拠点の形成を目指すこととなっております。例えば、青梅インターチェンジの北側では、流通業務施設の整備に向けて土地区画整理事業が検討されており、こうした計画的な市街地整備に対して適切に対応していく必要がございます。

5 ページをご覧ください。都市計画区域マスタープランにおいて、市街化区域への編入が検討されている地区が圏央道インターチェンジ周辺等に分布しております。これらの地区では物流や産業拠点の形成など、市街地整備等が検討されております。

6 ページをご覧ください。八王子市川町地区における市街化区域への編入の事例でございます。

7 ページをご覧ください。こちらは、良好なみどりや農地が残されている事例でございます。八王子市大谷町地区という所になりますが、NPO 法人が、当地区内の「とうきょう元気農場」という所で、野菜等を生産したり、市と協働して「はちおうじ農業塾」などの農地活用の取組を実施しております。市のマスタープランにおいても、自然緑地・農地として位置付けられている地区でもあります。

8 ページをご覧ください。ただいまご説明しました状況等を踏まえまして、多摩部における区域区分の考え方、方向性の案を示しております。当面 15 年の間は、概ね人口規模が維持されることや圏央道周辺の市街地整備への適切な対応が求められることから、当面の考え方としましては、現在の市街化区域及び市街化調整区域の設定方針・設定基準に基づきまして、原則として現状の区域区分を維持していく。市街地の無秩序な拡大を抑制していくことを考えております。しかしながら圏央道沿道など、物流拠点の整備につきましては、計画的な対応を検討してまいります。なお、参考として現行の設定方針をここに記載させて頂いております。併せまして、将来的な人口減少への備えといたしまして、長期的に取組についても二段構えで検討していく必要がございますので、当面の間の考え方に加え、立地適正化計画等の運用の状況を踏まえながら、今後の人口動態などの推移を勘案して、長期的な取組の方向性として、みどり空間としていくべき区域については、将来的に市街化調整区域への編入も検討していく、としてございます。

論点2、3、4についての説明は以上でございます。なお、次回、第3回委員会では、みどりと集約型と区域区分につきましては、みどりや農地の具体的な保全策と非常に密接に関わりますので、具体的な保全策を示しながら、もう少し深掘りした議論をさせて頂きたいと考えてございます。説明は以上でございます。

【浅見委員長】 ありがとうございます。今回は少し深掘りした議論ができそうなので、むしろ次回に向けて、こういうことをやっておいてほしいという要望があれば、是非お出し頂きたいと思います。

【宇田委員】 確認が1点と要望が一つです。この集約型の地域構造への再編というのは環7の外側に限られる話という理解でよろしいんですか。というのは、グランドデザインの方では集約型というのは全体の話として議論されているわけですよね。でも、この議論として環7の外側ですと、こういう区分にされたということなんですね。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 資料8の1ページの人口密度の推移を見ますと、これだけだとあれなんですけど、区部の人口の推移を考えますと、環7から外側について居住誘導区域などの考え方とかというのを示していきたいと考えてございます。

【宇田委員】 そうすると、そこはグランドデザインから一つ考えを地域ごとに分けて考えるという風に、その土地利用については分けて考えるのですと。そういうことが前提になっていると、こういうことでよろしいでしょうか。

それから、もう1点は要望ですけれども、みどりのことですけれども、先ほど、みどりの話の中で、あらゆる開発などの機会をとらえたきめ細かな取組をしているという、量的な底上げを図るべきではないかとこれに書いてあるんですけれども、その目的がみどりの量的な底上げっていうのがあるにしろ、一方でそれがどこの地域なのかと。要するに、多摩部であればちょっとしたところですがごく現状は変わると。ところが23区でやるとすると、相当いろんなことをやらないと変わらない、全く違うという考え方ですね。この辺りをどう考えるのかということ。

それから、開発の機会を捉えてみどりをつくりましょうという考え方でいいのかというのが前回の話だったと思うんですよ。もともとそのESGだって、こういう話がトップダウンから来ているんですね。このみどりはそもそもどうあるべきなのかっていうところの中で、23区の中ではどうあるべきなのか、それから、それ以外の環7の内側と外側でもいいですよ。その中で農地はどうなのか。それから、農地以外のところはどうか。こういう形で議論をして頂いた方がよろしいのではないかと。イシューがかなり違うのではないかと。そこを分けて議論して頂きたいというのが要望です。

【浅見委員長】 ありがとうございます。他はいかがでしょうか。どうぞ。

【八代委員】 三多摩の方を考えると、今の過疎地域であるコンパクトシティの問題に触れざるを得ないと思います、東京都の方も、そういう視点も含めて整理をして頂ければと思います。コンパクトシティと言っても、何も全部東京の都心部に持ってくるっていう意味ではなくて、それぞれの拠点都市、例えば八王子であるとか、立川であるとか、あるいは、他にもそういう今人口が増えている地域があるかと思いますが、そういうものを育てていくというか、意図的といいますか、ほっといたら東京もこういうところが過疎地域、どんどん限界集落みたいなものになってくるので、今のうちからきちんとオーダーな撤退作戦と言いますか、そういうことを言うとまたあれになりますけれども、いかにスムーズにそれぞれの地域の中核都市の方に人口を移していくかということも踏まえて考えないと焦点がぼけるのかなと思います。

【浅見委員長】 ありがとうございます。他はいかがでしょうか。どうぞ。

【野澤委員】 資料7の方なんですけれども、ちょっと分からないのが、地方分権の中で都ができることと、市町村、特に国分寺市とか三鷹市ですとか、市部がやれることって言うか、権限が違うと思うんですけれども、みどりの関係で都ができることっていうのはどういうことなのかっていう、区域マスで方針とか、こうしましょうっていうのは書けるとしても、結局、やれるのは市町村だと思うんですけれども、その辺りがちょっと分かりにくい。みどりの保全・再生を進めるってなっているけど、都じゃなくて市町村じゃないかって私の中では思うんですけれども、その辺りの整理を少しして頂けるといいかなと思います。

あともう1点、物流のところですね、市街化編入と区域区分の考え方、資料9なんですけれど、東京都さんは多分、区画整理をして市街化調整区域を市街化編入しているんですよね。市街化調整区域に区画整理を入れて、産業系だと市街化編入をするというのが基本なんですよ。そうすると結構時間がかかったりすると思うんですけれど、最近の物流とかいろんな産業の流れの中で見ると、かなり機動的に、来たいというときにパッとやれるような機動性みたいなものも他の道府県だとすごく言われるんですけれども、その辺りは特に留意しなくても、こういう市街化編入という流れの中でやっていくという、当面、これまでと同じということでの方針なのか。それとも、もう一歩進んで、進んでと言うか、少し工夫をして、区域マスできちんと位置付けた方針に基づくのであれば、もう少し機動的な手法を考えると、市街化調整区域の地区計画とか、そういったものも含めて、産業が出たいというときにきちんと早めに対応できるようなことを手当てしていくのか。だから、その辺を少し多摩とか、あの辺りの地域を維持していくっていう意味では雇用とか産業っていうのが非常に大事だと思うので、ちょっとその辺は逆に、緩和と言うか、機動的

と言いますか、そういうことを考えられてもいいのではないかなと思いました。以上です。

【浅見委員長】 次回に向けてのご要望ということでよろしいでしょうか。

【野澤委員】 そうです。

【浅見委員長】 他はいかがでしょうか。大体よろしいですか。どうもありがとうございました。それでは、あと、全体として何かありますでしょうか。よろしいですか。

それでは、本日の議事はこれで終わりにしたいと思いますけれども、もし補足点がおありでしたら別途、事務局に6月20日までにご連絡を頂きたいと思います。委員の皆さまのご意見を踏まえまして、次回は論点に加えて施策の具体的な方向性を併せてお示しして、議論していくこととしたいと思います。

なお、本日の議事録には、運営規則に基づいて私のほうから別の委員の方にもご署名頂くことになっておりまして、今回は宇田委員、よろしいでしょうか。では、どうぞよろしくをお願いします。

それでは、最後に事務局から連絡事項などはありますでしょうか。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 資料10で今後のスケジュールを示させて頂いております。13日、第2回の後は6月の末に第3回を予定しております。これにつきましては、また別途詳細な連絡をさせて頂きたいと考えてございます。第4回は日程が近く7月の末ということで少しタイトなスケジュールになってございますが、以降は今までご説明させて頂いたスケジュールで変更はございません。

【事務局（名取土地利用計画課長）】 すみません、一点。途中で宇田委員のほうからいろいろ目標に対して今の段階でどこまでできているのかとのことで、例えば豪雨対策とかがありました。ちょっと今、手元に用意があるものでは、例えば2016年度末に資料を出してございます。次回、今回関係することを含めて整理しまして、また最新の情報が分かる整理されたものがあれば、本委員会の方でご報告させて頂きたいと思いますので、今回はご容赦ください。

【浅見委員長】 それでは、本日の議事はすべて終了しました。以上で第2回の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。