

## 第4回土地利用調査特別委員会

2018年7月24日（火）

【事務局（名取土地利用計画課長）】 では、時間になりましたので開催させて頂きたいと思います。ただいまから、第4回土地利用調査特別委員会を開会致します。私、東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課長の名取でございます。本日は私が司会を務めさせて頂きたいと思います。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、委員の1/2以上という定足数を満たしておりますことをご報告致します。なお、櫻井委員、根上委員、野澤委員、八代委員からは、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頂きたいと思います。お手元の次第に記載の通り、資料1から6までがクリップ留めになっていると思います。さらに、参考資料が1、2、3と後ろについてございます。不足のある方は申し出て頂ければと思います。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。なお、本日は委員や幹事の皆さんのご意見、ご発言の際には、マイクのボタンを押してオンにしてからご発言頂きますよう、お願い致します。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オフに頂ければと思います。よろしくお願いいたします。

では、幹事の異動がありましたのでお知らせします。幹事につきましては、お手元に配布しております資料2の幹事名簿でございます。この資料によりまして、紹介に代えさせて頂きたいと思います。続いて、議事のほうに入ります。報道関係の皆様、カメラの撮影については、これにて終了とさせて頂きたいと思います。よろしくお願いいたします。それでは、浅見委員長、進行をよろしくお願いいたします。

【浅見委員長】 おはようございます。暑い中、どうもありがとうございます。それでは議事に入りたいと思います。本日の議事は、第3回特別委員会の主な意見について、それから中間報告の案、これについてです。内容が関連する部分が多いことから、一括して事務局よりご説明頂きたいと思います。よろしくお願いいたします。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 本日は、第3回特別委員会における主な意見について、「東京における土地利用に関する基本方針について」中間報告（案）を報告させて頂きます。中間報告（案）につきましては、本日の議論を踏まえまして、9月5日開催予定の都市計画審議会に、委員会より報告を予定しております。

それでは、資料を説明させて頂きます。まず、資料3の主な意見につきましては、資料4の第3回委員会でのご意見等に関する補足資料、資料5の中間報告（案）の中で併せて説明させて頂きます。

まず、資料4の1ページをご覧ください。前回、委員会におきまして、ブロック塀について規制はできないかというようなご意見につきまして、まちづくりの観点から、地区計画の垣又は柵の制限によりまして、ブロック塀から生垣への誘導を図っております。また、都のホームページにブロック塀の補修、区市町の助成制度等を紹介しております。

次に、2ページをご覧ください。個性あるまちづくりの主体についてはどうなっているのかというようなご意見につきましては、区市町村が主体となって、地元住民等と調整して進めているものでございます。これにつきましては、その事例を資料としてお示ししてございます。

次に、資料をおめくり頂きまして、7ページをご覧頂きたいと思います。都市開発諸制度の育成用途についてのご意見につきまして、下段の四角い囲みの中に、個性ある多様な拠点の形成で、全ての拠点に育成用途の導入を義務付けるとともに、用途の複合化の促進を記述しております。また、育成用途の変更につきまして、柔軟な対応が必要ではないかというようなご意見ございました。これにつきましては、最後の行に、社会経済状況の変化に対応した育成用途の柔軟対応について記載しております。

8ページをご覧ください。都心居住につきまして、高齢者対応へ舵を切っていくというお話のなかで、高齢者の住まい方の在り方はどういう方向にあるのかというようなご意見につきまして、資料の右側の上の点線の四角の中、高齢者向け住宅の整備の考え方というところで、サービス付高齢者向け住宅の整備等を図ることを記述してございます。また、その下のところに、建築物の維持管理について、長期的な維持管理をきちっとしていけるんじゃないかというようなご意見がございまして、現在、都におきましては、マンションの適正管理促進に関する検討会を設置し、検討しているところでございます。今後は、この検討を踏まえまして、諸制度との連携を図っていききたいというふうに考えてございます。

また、資料の中央のところ、見直しの方向（案）の2段目のところに、住環境の向上に資する取組の拡充というところで、個性あるまちづくりにつきまして、歴史的建造物の保全や復元、または水と緑のネットワークについての記載の追加というご意見がございまして、こちらのほうに追加させて頂いております。

次に、10ページをお開きください。右下のみどりの保全・創出に関する貢献の評価というところをご覧ください。集約型の地域構造について、いろいろなスケールの中で集約と非集約を一体として考える仕組みが必要とのご意見を頂きました。これにつきましては、居住誘導区域内の空き家・空き地の有効活用等を、駅周辺の拠点の開発において公共貢献として評価する仕組みや、居住誘導区域外の骨格のみどりの保全・創出を図る取組を、駅周辺の拠点や、また区部中心部の開発において、公共貢献として評価するなど、居住誘導区域の内外、多摩地域と都心など、いろいろなスケールでの取組の方向性を示しております。左側には、木密解消に向け、同様な考え方による取組を示しております。

12ページをご覧ください。市街化調整区域において、農家レストランの立地が難しいというようなご意見がございました。農家レストランにつきましては、開発許可の対象とな

っておりまして、また農産物の直売所等につきましては、開発許可が不要であったり、関連する駐車場の立地などについても、開発許可については不要になっております。今後につきましては、市町村と連携しまして、農業経営を安定化させることにより農地の保全を図っていくという観点から、農家レストランの立地について推進していきたいというふうに考えております。

資料4の説明は以上です。この他の意見につきましては、資料5の中で説明させていただきます。

それでは、A4縦使いの資料の5のほうをご準備頂きたいと思っております。資料5をご覧ください。これまでの委員会のご議論を踏まえまして、「東京における土地利用に関する基本方針について」中間報告（案）を作成しましたので、説明させていただきます。

表紙をおめくり頂き、目次をご覧くださいと思っております。2で「新たな土地利用の誘導」とございます。今回の土地利用の基本方針の大きなポイントは、東京の都市構造を①の「拠点ネットワークの充実・強化」これと②の「厚みとつながりのあるみどりの充実、みどりの量的な底上げと質の向上」を一体的に推進することにあります。一体的に推進することを前提にしまして、目次の（2）「地域区分等の特性に応じた土地利用の誘導」や（3）「集約型の地域構造への再編に向けた誘導」、3の「市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等」について取りまとめております。

次に2ページをご覧ください。新たな土地利用の誘導になります。東京の都市構造は、広域的な観点からみると、環状メガロポリス構造と重層するあるいは内包する形で、都市機能が集積する拠点とそれを支える道路・交通ネットワークからなる拠点ネットワークと、自然地形などに由来するまとまりのある骨格としてのみどりから構成されております。拠点ネットワークについては、拠点間を結ぶ道路・交通ネットワークの充実を勘案するとともに、個性やポテンシャルを生かしながら、都市機能の更なる集積を図る必要があります。一方、みどりについては、丘陵、崖線などの自然地形や公園などと一体となった厚みとつながりのあるみどりの充実と、都内全域でみどりの量的な底上げと質の向上を推進する必要があります。新たな土地利用の誘導に当たっては、これらを一体的に進め、都市全体としての機能を最大限に発揮させながら、東京の魅力や活力を更に高めていくことが重要であります。

①「拠点ネットワークの充実・強化」における中核的な拠点をご覧ください。ページのほうは、3ページになります。中枢広域拠点域において、これまでの中核的な拠点として位置づけられてきた、従来の都心、副都心、新拠点に加え、民間開発等により高度な機能集積が進んだ六本木・虎ノ門を新たに「中核的な拠点」に位置付け、高次の中枢管理機能のほか、国際ビジネス、業務、商業、芸術・文化など、地域特性に応じた多様な機能の集積を図る必要があります。多摩地域においては、従来の核都市を新たに中核的な拠点として位置づけ、多様なイノベーションの創出や、多摩広域拠点域全体の活力の向上などを図る必要があります。

次に、活力とにぎわいの拠点、仮称でございますが、中枢広域拠点域において、飯田橋など中核的な拠点以外の乗車人員の多い駅周辺等を、新たに活力とにぎわいの拠点（仮称）として位置づけ、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ってまいります。この他、地域の拠点や生活中心地を位置づけ、地域特性に応じた都市機能の誘導を図ります。

次に、下段でございます「都市計画区域マスタープラン等への位置付け」についてでございます。これら中核的な拠点等については、都の都市計画区域マスタープラン、区市町村の都市計画マスタープランに位置付けるほか、地域の拠点や生活の中心地については、区市町村が策定する立地適正化計画との整合を図ることが重要であります。また、都市開発諸制度の活用にあたっては、中核的な拠点等について育成用途の導入を義務付けるなどにより、それぞれの拠点の個性や魅力の向上を図っていくべきであります。

また、風情ある街並みが保全されている、あるいは農などの産業の面から拠点的な地域となっているなど、際立った個性やポテンシャルを有する拠点や地域についても、都市計画マスタープラン等で位置づけを行っていくべきであります。

4ページをご覧ください。4ページ中段にあります「新たな拠点の位置づけ」または「中核的な拠点等のイメージ」ということで、従来の都市計画区域マスタープランの拠点から、ランドデザインで示しました新たな拠点の位置づけを整理してございます。

続きまして、5ページをご覧ください。これまでの委員会で、みどりについてですが、みどりのネットワークを先行的に検討すべきというご意見や、国の新たな制度の活用などにより、都市公園の民間活力を導入した維持管理や民間の緑化空間の維持管理など、さらには、公園や民間の緑化空間の一体的な公園的利用などの発想が必要といったご意見を頂きました。これまでのご意見を踏まえまして、みどりについての方針を整理してございます。

②の「厚みとつながりのあるみどりの充実、みどりの量的な底上げと質の向上」、5ページの中段になります「みどりの保全・創出の方針」をご覧ください。みどりの充実に向けた取組として、国分寺崖線、石神井川、多摩丘陵、青梅街道沿いの農地など、公共と民間が守ってきたみどりの密度の高い地域を、都市計画区域マスタープランにみどりの骨格として重点的に位置付け、公園・緑地の整備推進とあわせ、民間の協力を得て、みどりの拡充や質の向上を推進するとともに、建替えの機会を捉えたみどりの量的な底上げと質の向上を推進すべきであります。また、都市計画区域マスタープランには、重点的に取り組む対象地のほか、みどりの保全・創出の考え方や施策、公民連携による質の高いみどりの維持・管理、活用の考え方や取組などについても位置づけ、みどりの保全・創出を多面的に推進すべきであります。

続きまして、「取組の方向」についてでございます。骨格のみどりについては、従来の丘陵地や河川、崖線などの保全・再生に加えまして、まとまりのある農地の保全、大規模団地や公共施設の建替えや機能更新に合わせた緑化、大規模な民間開発による緑化空間の整

備などのほか、広域的な観点から都内を一体的に捉えた取組により、みどりの厚みとつながりの強化を推進する必要があります。

6ページをご覧ください。地のみどりにつきましては、今後はこれまでの取組に加えまして、建替えの機会を捉えた緑化を義務化する緑化地域の市街化区域全域への指定、田園住居地域や緑化率を高める地区計画の活用、木密地域等では機能更新を捉えた緑化、市民緑地認定制度を活用し、NPOや企業・民間による空き家や空き地の緑化を図り、公園的空間を創出する取組などを促進し、みどりの量的な底上げを図るとともに、質の向上を推進すべきであります。

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

また、農地については、持続的な保全に向け、生産緑地の追加指定、特定生産緑地への移行、生産緑地におきます貸借制度などの活用によりまして、多様な主体の参画を進める必要があります。

7ページをご覧ください。(2)「地域区分等の特性に応じた土地利用の誘導」になります。ランドデザインで示しました、共通的な地域特性を踏まえた地域区分やゾーンごとの将来像の実現に資するよう、土地利用の誘導を図っていくことが重要であります。

この地域区分などは、道路・交通ネットワークと拠点からなる都市構造や、自然地形などによるみどりの骨格等のあり方とも関連しており、都市全体としての機能発揮やみどりの保全・創出に向け、地域特性を踏まえ、土地利用を適切に誘導する必要があります。また、地域レベルにおいては、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、東京の都市の魅力を向上させていく必要があります。

次に、①中枢広域拠点域の誘導の方向についてです。高密度な鉄道、道路ネットワークを生かした土地利用を誘導すべきであります。この域内は、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）、木密地域、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ります。

域内では、大規模開発が活発に行われており、今後、皇居や明治神宮などの歴史ある大規模なみどりと連携させた質の高い緑化や、南北崖線のみどりの保全・再生などを促進し、骨格的な厚みとつながりのあるみどりを拡充させていく必要があります。その際、隅田川や日本橋川、臨海部など、舟運ネットワークの強化も考慮しながら、水と緑の軸の充実にあわせて取り組む必要があります。

また、緑化地域の指定により、施設の更新時に限られた空間を最大限活用し、壁面緑化

や屋上緑化などを推進するとともに、木密地域でも空き家・空き地の活用や共同化等による緑化を進めまして、みどり豊かな魅力ある都市環境を創出していく必要があります。

8ページをご覧ください。国際ビジネス交流ゾーンの土地利用の誘導についてです。国際ビジネス交流ゾーンは、中枢広域拠点域の中でも極めて鉄道網が充実し、高次の中核業務機能のほか、商業、観光、芸術・文化など、多様な都市機能が比較的厚く面的に広がっているゾーンでございます。国際金融やライフサイエンスといったグローバルビジネスの業務統括拠点などが高度に集積した中核的な拠点の充実を図るなど、国際競争力強化に向けた機能の一層の導入を促進することが重要であり、交通結節機能の更なる強化などと合わせて土地の高度利用を推進し、複合的で高度な土地利用を推進する必要があります。

またこのゾーンは、日本の経済を牽引する極めて公益性の高い地域となっており、地域全体としても、複合的な市街地へ転換を図りながら土地の高度利用を実現すべき地域であります。特に、都市再生緊急整備地域では、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域であることから、こうした地域の公益性や市街地整備の緊急性を踏まえ、都市機能の高度化に資する都市再生の進捗にあわせて、複合的な土地利用にふさわしい用途地域への変更並びに日影規制の合理化を行うことが、公共利益を実現するために必要であります。

このほか、大手町・丸の内・有楽町や、新宿、渋谷などの駅周辺、飯田橋や市ヶ谷などの土地利用の方針を示しております。

9ページをご覧ください。9ページの一番上のところですが、神楽坂などでは、風情ある坂や路地の街並み、個性的な店舗など、独自の文化を発信するまちの魅力の継承し、地域の個性を際立たせるまちづくりを推進する必要があります。

臨海地域では、築地、豊洲、有明などの地区ごとの特色や、舟運、水辺の環境などを生かし、地区間で相互に連携を図り、東京の新たな成長を創り出す場所としてふさわしい機能の導入をしていくことが必要であります。

9ページ、「国際ビジネス交流ゾーンの外側」のところの土地利用の誘導になります。池袋では、都市再生特別地区などを活用し、駅改良や交通結節機能の強化と合わせ、多様な商業・業務機能や、国際的な芸術・文化機能など、個性ある機能が集積した中核的な拠点の形成を推進する必要があります。

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

谷中、根津、千駄木では、霊園や多くの寺社のみどりと、落ち着いた居住空間、個性的な店舗などが調和した文化性の高い観光地としても魅力的な地域を形成する必要があります。

木密地域の改善に向け、都市開発諸制度の適用エリアを、センター・コア・エリアから中枢広域拠点域まで拡大し、市街地再開発事業等による共同化を促進する必要があります。また、街区再編まちづくり制度や中核的な拠点等におけます都市再生特別地区等の活用を

しまして、民間の活力を生かした木密地域での基盤整備や、受け皿住宅の整備を推進するとともに、地区計画の活用や新たな防火規制区域の指定の拡大に合わせた、建蔽率の緩和等により、個別建て替えを促進する必要があります。

次に、「環状6号線と環状7号線の間」の土地利用の誘導になります。2段落目の、中野や三軒茶屋、立石など活力とにぎわいの拠点（仮称）においては、都市基盤や交通結節機能の強化とあわせまして、高度利用により商業、業務、文化・交流など、複合的な機能の集積を促進し、個性ある拠点の形成を促進する必要があります。

下北沢や代官山などでは、地区計画の活用により、個性的な商業施設や飲食店、劇場など、独特な文化を発信する施設の機能更新を図る必要があります。

10 ページをご覧ください。「都心居住推進策の見直し」になります。これまで、職住近接などを図るため、センター・コア・エリアにおいて、住宅の整備に対して特段に容積率を割り増し、都心居住を推進してまいりました。その結果、夜間人口が回復するなど一定の成果を得ましたが、長期的な人口減少を見据え、高齢化や国際化に的確に対応するため、これまでの量的拡大から質の向上へ住宅施策を転換する必要があります。

そのため、国際ビジネス交流ゾーンや中核的な拠点等で、高齢者向けの住宅や外国人ニーズ等を踏まえた住宅など、多様なライフスタイルに対応した住宅供給を誘導するとともに、木密地域の再生や高経年マンションの機能更新を図る必要があります。

11 ページをご覧ください。②の「新都市生活創造域」の土地利用の誘導になります。主要な駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る必要があります。

地域の拠点以外の駅周辺や、商店街、大規模団地等、公共交通の利便性が高い場所に、人口規模や構成を踏まえた、食料品店や飲食店等の商業施設、診療所、福祉施設など、地域住民の生活の利便性と地域のコミュニティを支え、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図る必要があります。

また、骨格となる都市公園や河川沿いの緑地、街路樹等の整備に加え、大規模団地の建替えによる緑化や、田園住居地域等を活用した営農意欲の高い農地や屋敷林が特徴ある風景を形成している地域の保全等により、厚みとつながりのあるみどりの空間の形成を推進し、みどりに囲まれたゆとりと潤いのある市街地の形成をする必要があります。

12 ページをご覧ください。多摩広域拠点域の土地利用の誘導になります。多摩広域拠点域では、圏央道やリニア中央新幹線の神奈川県駅（仮称）へのアクセス道路の整備、多摩都市モノレールの延伸の検討が進められるなど、今後、道路・交通ネットワークが充実し、利便性が飛躍的に向上してまいります。

また、圏央道インターチェンジ周辺では、物流拠点の整備の具体化にあわせて、区域区分の変更と連携して適切な用途地域の変更等を行う必要があります。

住宅地では、集約型の地域構造への再編にあわせて、バス路線などの身近な中心地に多

様な世代やライフスタイルに対応した複合的な土地利用を誘導することにより、歩いて暮らせる住宅市街地へ再構築する必要があります。

12 ページの一番下の段落、骨格となる都市計画公園や河川沿いの緑地、街路樹等の整備に加え、立地適正化計画の活用による集約型の地域構造への再編に際し、居住誘導区域の外側等において、多摩丘陵や狭山丘陵などにつながるみどりを保全・創出することで、みどりに厚みを持たせる取組を推進する必要があります。また、営農意欲が高くまとまりのある農地が存在する区域を、田園住居地域の指定や人口動態を考慮して居住誘導区域から外すことなどにより、農地を核としたみどりの空間の形成を推進する必要があります。

また、集約型の地域構造への再編に際し、居住誘導区域外などの農地などの保全について、近傍の地域の拠点や区部中心部の中核的な拠点等の開発において都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用して、環境貢献として評価し容積を緩和するなど、広域的な観点から、計画や事業の一体性を確保しながら、効果的にみどりの保全・創出を推進すべきであります。

さらに、農業経営の基盤を強化しながら、市街化調整区域の農地の保全を図るため、開発許可制度を活用して、農家レストラン等の立地を誘導する取組も積極的に進めるべきであります。

立地適正化計画の運用の状況を踏まえ、今後の人口動態の推移などを勘案し、長期的な取組の方向性として、骨格的なみどりの空間として充実させる区域については、将来的な市街化調整区域への編入も検討してまいります。

13 ページをご覧ください。多摩イノベーション交流ゾーンの土地利用になります。大学、研究機関などが集積する地域であり、リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの道路・交通ネットワークを生かして、域内外との交流を活発化し、積極的に挑戦しやすい環境を整えることにより、様々な主体の交流を促進し、新たなアイデアや創意工夫を引き出しながら多様なイノベーションの創出を図る必要があります。

14 ページをご覧ください。④の「自然環境共生域」になります。奥多摩地域では、豊かな自然や多様な地域資源を活用し、観光やスポーツ、農業・林業等の際立った特色を有する地域の形成を図る必要があります。

島しょ部では、世界に誇る豊かな自然を確実に保全するとともに、津波や土砂災害にも考慮しつつ、地場産業等を活用した観光資源を更に育むなど、島独自の魅力の創出を図る必要があります。

下から3段落目になります。立地適正化計画の活用による集約型の地域構造への再編に際し、居住誘導区域の外側等において、丘陵地につながるみどりを保全・創出することで、みどりに厚みを持たせる取組を推進する必要があります。また、多摩広域拠点域における取組と同様に都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用し、居住誘導区域外の緑地や農地の保全などを推進すべきであります。

さらに、農業経営の基盤を強化しながら、市街化調整区域の農地の保全を図るため、開



発許可制度を活用し、農家レストラン等の立地を誘導する取組も積極的に進めるべきであります。

また、立地適正化計画等の運用の状況を踏まえながら、今後の人口動態の推移などを勘案し、市街化調整区域への編入も検討していく必要があります。

15 ページをご覧ください。「集約型の地域構造への再編に向けた誘導」についてであります。2 段落目、概ね環状 7 号線の外側において、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再構築を図るとともに、駅の中心地から離れた地域では、みどり豊かな良好な環境を形成し、集約型の地域構造への再編を目指すべきであります。

区市町村の行政界を越えて市街地が連担しているなどの東京の特性を踏まえ、都は、地域の拠点等の配置や拠点間のネットワークの形成などを適切に誘導していくため、広域的な観点から、居住機能や都市機能の配置の在り方、地域の公共交通サービスの在り方などを示した指針を定めるべきであります。区市町村は、関係自治体間で連携・調整しながら、居住機能や都市機能を誘導する区域の範囲設定や、誘導すべき施設の立地等を検討し、立地適正化計画を策定する必要があります。

都市機能誘導区域については、商業、医療・福祉等の集積状況や公共交通等の状況を踏まえ、主要な駅周辺等やその他の駅周辺・団地等を中心に設定する必要があります。

居住誘導区域については、国の指針等に基づく各自自治体の分析評価により、将来目指すべき人口密度を設定するとともに、高齢者の増加への対応や空き家・空き地の利用促進、みどりに厚みとつながりを充実させる観点、地域のコミュニティの形成など、地域の実情を考慮する必要があります。

また、集約型の地域構造への再編を進める中で、地域包括ケアシステム等の福祉施策との連携の推進、フィーダー交通の充実を図る必要があります。

さらに、都市機能誘導区域における開発に合わせ、居住誘導区域内の空き家・空き地の有効利用や地のみどりの保全・創出、居住誘導区域外の骨格的なみどりの保全・創出を図るなど、集約エリアと非集約エリアを一体的に捉えた都市づくりを推進する必要があります。

また、居住誘導区域外の骨格的なみどりの保全・創出については、区部中心部の民間開発との一体的な取組も積極的に進めるべきであります。

17 ページから 36 ページにつきましては、ただいまご説明しました土地利用の誘導を実現するための取組になります。取組の内容は、第 3 回委員会においてお示した内容になりますので、本日は説明を省略させていただきます。

1 カ所だけ、20 ページをご覧ください。田園住居地域の指定などによる都市農地の保全・活用についての概要でございます。田園住居地域の指定につきましては、営農意欲や農地活用の機運が高く、市街地の中に農地や屋敷林が特徴ある風景を形成している地域や、住宅と農地が共存し将来にわたって良好な居住環境と営農環境を維持していく地域等を田園

住居地域に指定することになっております。指定区域のイメージとしまして、①、②、③、④と示させて頂いております。①としまして、低層住宅と農地が混在し、両者の調和により良好な居住環境と営農環境を形成する必要がある地域。②としまして、営農意欲や農地活用の機運が高く、市街地の中に農地や屋敷林が特徴ある風景を形成している地域。③居住誘導区域外のまとまりのある農地の地域。④農産物の直売所や農家レストランの立地などを誘導し、農業の利便性の増進を図る地域などを想定しております。また、「指定する際の留意事項」で、①としまして、農産物直売所や農家レストラン、植物工場などの計画については、住宅地の環境保全や、交通処理、駐車場、施設配置、規模など、②農地の保全には、農家の経営の向上を図る必要があります、農業政策との連携が重要であるというふうに考えております。

それでは、資料 37 ページをご覧ください。「市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等」になります。東京の人口は、2025 年をピークに減少に転じていくものの、当面 10 年から 15 年程度は全体として概ね現状の人口が維持されると予測されております。一方で、将来的に人口減少が見込まれる市街地では、長期的な視点から、東京の市街地の特性を踏まえた検討が必要であります。

このため、当面 10 から 15 年程度の区域区分の考え方としては、市街地の無秩序な拡大を抑制するため、原則として、現状の市街化調整区域を維持すべきであります。ただし、圏央道インターチェンジ周辺の物流拠点の整備等への対応については、現行の設定方針・設定基準に基づきまして、市街化区域に編入していく必要があります。

あわせて、立地適正化計画等の運用の状況を踏まえ、今後の人口動態の推移なども勘案しまして、みどり空間としていくべき区域については、将来的な市街化調整区域への編入を検討していく必要があります。

38 ページをご覧ください。「土地利用の基本的方向」として、地域区分の特性に応じた土地利用を適切に実現するため、用途の配置と密度構成の基本的方向及び土地利用と都市基盤との関係を示しております。

(1) の「用途の配置と密度構成」になります。地域区分による地域特性に応じた土地利用を適切に実現するため、住宅地、業務・商業地、工業地、複合市街地を適切に配置するとともに、必要に応じて周辺環境との調和を図りつつ、ものづくりや文化・芸術など新たな視点を重ね合わせた複合的な用途の配置や、住宅地におけるにぎわいや交流の創出、新たな働き方を支える複合的な用途の配置を誘導する必要があります。

概ねの密度構成については、中枢広域拠点域の中核的な拠点では、国際競争力強化を図る都市機能の集積や芸術・文化などの個性ある機能の集積を図るため高密度とし、活力とにぎわいの拠点（仮称）や地域の拠点では、地域特性に応じた機能の集積を図るため、中密度または高密度とすべきであります。

国際ビジネス交流ゾーンと中核的な拠点の周辺、活力とにぎわいの拠点（仮称）の住宅地については、中密度または高密度とし、その他の住宅地は地域特性に応じまして、低密

度または中密度とすべきであります。

39 ページをご覧ください。(2)「都市基盤との連携」になります。この2段落目をご覧ください。区部中心部における床面積は増加している一方、道路・鉄道の混雑率は減少傾向にあります。今後も、鉄道輸送力増強や時差Biz・テレワークの促進、優先整備路線の整備なども進展することが見込まれる中で、容積緩和を伴う都市開発諸制度等については、交通結節機能の更なる強化にも資するように運用するなど、交通基盤に与える影響も勘案しながら活用すべきであります。

優先整備路線以外の未着手の都市計画道路の在り方の検討などの結果、都市計画道路の廃止・幅員縮小・線形変更を行う場合は、沿道市街地の将来像や地域の実情を踏まえまして、都市計画道路沿道の用途地域等の適切な見直しなどを行う必要があります。

40 ページをご覧ください。5の「将来像を実現する土地利用の展開に向けて」になります。(1)「今後取り組むべき事項」として、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、本基本方針に沿った具体的な土地利用の誘導するにあたっては、その主要な考え方を都市計画区域マスタープランに反映するとともに、用途地域等に関する指定方針・指定基準を改定すべきであります。

これらにあわせて、区市町村の都市計画マスタープラン等に反映させていくことも重要であります。

なお、これらの基準等については、社会経済環境の変化も踏まえながら、その後も適時に見直しを行うべきであります。

次に、(2)の「様々な主体の参画・連携など」をご覧ください。将来像の実現に向けた取組が着実に進められるよう、都民と民間事業者、区市町村などの関係者と本基本方針の考え方等を共有するとともに、関係者と緊密に連携して、都市づくりを進めていく必要があります。

さらに、公共空間と民間敷地における公的空間との一体性や融合性に着目することがより重要になってくることも鑑み、都市をマネジメントするという視点をこれまで以上に重視し、調査・計画など、一連のサイクルの各段階において、関係者が主体的にそれぞれの役割を発揮としながら連携を進めるべきであります。

41 ページをご覧ください。参考に本中間報告(案)を策定した前提となります、人口推計をお示ししております。

資料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、この中間報告(案)について、質問ですとか、ご意見ありましたらお願い致します。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。3点ですね、1つは「2 新たな土地利用の誘導」の(1)のところです。ここにみどりというものを②として位置付けて

頂いたのは理解できるんですが、(2) のところの各ゾーンごとに、ご説明を頂かなかった「主な施策」が、例えば10ページにいろいろ並んでいるんですけども、この中にはみどりのことが書かれてない。総論としてはみどりは位置づけたけれども、施策としては特に記述していない。この理由を教えてくださいというのが一つ目です。

それから、ご説明で(1)は一種の目的で、(2)、(3)というのが、それをどうやって実現するかという位置づけだとおっしゃったんで、(1)、(2)、(3)という目次の構成が、それで少しくリアになりました。ただし、4ページの「新たな拠点の位置づけ」ですが、ランドデザインでこうなっていますよというのは分かるんですが、今までと本質的に何が違うのかということですね。今回のこの考え方というのは、どこが一番変わったのかということについて、もう一回ご説明を頂ければと思います。フレームワークはほとんど一緒だけれども、中に入るものが変わったのかということなのか。それとも、考え方、フレームワーク自体が変わったのかということですね。その前提は、鉄道の駅の乗車人員で分けていますので、フレームワーク自体はあまり変えていないか、変わっていないようですが、それでいいのかどうかということですね。フレームワークそのものがよいのかどうかというのが、2つ目です。

それから3つ目として、今回、全体を通して見て、今までのものとどこが一番違うのか。今まであったもの、それに対して新しく導入するものは何なのか、今まで法律・施策としてはあったけれども、活用されていないものを活用するように誘導するということなのか。それとも、何か新しい施策に伴って条例などを導入するのか、この3点をお願いしたいと思います。

**【浅見委員長】** いかがでしょうか、3点について。

**【事務局（小川まちづくり専門課長）】** まずは、10ページの施策、主な施策のところのみどりの内容がないということなんですけど、本文中のところに記載をしております、こちらのほうには記載しておりませんが、ここは記載の仕方を検討させて頂きたいと思います。

みどりににつきましては、17ページ、18ページ、19、20ページ辺りに個別のシートとしても記載しておりますので、その辺りがこちらの主な施策のところでも、きちんと読みとれるようにします。あと、5ページのところが、厚みとつながりのあるみどりの充実、みどりの量的な底上げと質の向上ということで、その下に取組の方向ということで、それぞれ施策を記載しております。この辺、分かりやすくなるように工夫させて頂きます。

**【宇田委員】** 要は、そこに書かれているのはよく分かるんですけども、主な施策として書いてないというのは、みどりを今回はその他残りではなくて、積極的に取り上げるといのが今回の1つのポイントであれば、この施策として、それをどう優先的に置くのかということが、ここに書かれて然るべきではないかと思うので、今、申し上げました。

それから、2カ所、地のみどりというのが出てくるんですけども、今回は図が開発で、地のみどりだという考え方ではなくて、むしろ、みどりを積極的に図として位置付けるということなので、この「地のみどり」という言い方自体が、若干、気になるかなと思いました。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 あとは、4ページの「新たな拠点の位置づけ」というのが、従来から本質的に何が変わったかというところですが、従来は、多心型都市構造ということで、都心に集中します業務機能を副都心などに分散していくということで、業務機能の集積を高めようとしていたわけなんですけど、そういった業務集積の集積度合いが不均衡であったりとか、また拠点に位置づけていない六本木・虎ノ門地区などに、集積が高まっている状況も踏まえまして、もう一度、その都心、副都心の構造、考え方を再構築するというのが今回の考え方で、特に、今後、国際競争力強化などを踏まえまして、個性ある拠点、それぞれの地域特性を生かした拠点の形成ということが大切だという観点で、拠点の再整理をしております。そういった意味で、虎ノ門・六本木などは、従来の拠点の位置づけではございませんでしたが、新しく拠点のほうに位置づけるというようなことではございます。委員のおっしゃるように、乗車人員等の考え方は変わっておりませんので、また、従来の都心、副都心、または新拠点、核都市などにつきましては、中核的な拠点に移行するというので、大きなフレームで見たら変わっていないというところではございます。

もう一点、今までの取組とどこが違うのかという、新しい取組、または従来の取組の延長線かどうかというようなところのお話だったと思いますが、それにつきましては、17ページをご覧頂きたいと思います。まず、みどりの保全の考え方ということで、集約と非集約を一体的に考えていくという発想は新しい考え方になるかと思えます。都心部の開発によって、多摩地域のみどりを一体的に整備していくというような考え方については、新しいと。またそれを、都市開発諸制度でも同一自治体内、または隣接する自治体内ということになります。駅前拠点などで強化していくということは、新しい取組になります。また、20ページを見て頂きますと、田園住居地域、これは法制度が新しく変わりましたので、新規の取組になります。21ページから24ページにつきましては、都市開発諸制度の活用方針の変更ということで、育成用途の考え方や都心居住の考え方といったもの見直しというところは、従来の考え方からの見直しになります。都心居住につきましては、従来の量的拡大から高齢化や国際化、または高経年マンションに対応するというので、積極的に取り組んでいくというところが、新しい部分かと思えます。また、27ページ辺りが街区再編まちづくり制度ということで、今まで主に木密地域を対象にした制度なんですけど、これは高経年マンションや、駅周辺に拡大していくということでございます。28ページにつきましては、緊急整備地域の日影規制ということで、これにつきましては、従来の用途地域の考え方を整理していくという部分ではございますが、日影の規制を見直す部分につ

きましては、新しい考え方。30 ページ以降の個性あるまちづくりにつきましては、従来の手法を活用した取組になります。

あと、途中でお話のありました地のみどりというところなんですけど、地のみどりというのは、考え方としまして、骨格、崖線や河川や丘陵地などの厚みとつながりを拡充していくという骨格のものに対して、都内全域、市街化区域全域で、取り組んでいく取り組みになります。開発だけではなくて、個別の建て替え時に緑化地域の指定などによって、緑化率を定める緑化地域を定めて、一般の敷地においてもみどりの量的底上げを図っていくというものでございます。説明は以上になります。

**【浅見委員長】** 今のご説明は、10 ページの主な施策は、地域別にこの施策を書いたということで、10 ページだけではなくて、実際には、13 ページもある。それ以外にもあるんですけども、そういうことですよ。例えば、10 ページに書けるかもしれないんだったら、南北崖線の話だったらあるので、そういうかたちで、各地域に分けた時にも、分かるようにするといいいんじゃないかというふうに思います。他にいかがでしょうか。はい、どうぞ。

**【横張委員】** 今のご指摘と共通する部分がありますので、3点ほど申し上げたいと思うんですけど、1つは、今のまさにご指摘、10 ページの件と連携するんですけど、拝見致しますと、都心の中核広域拠点域、ここにおけるみどりの整備、保全に関する言及があまりないというのが、非常に気になる点の第一点です。例えば、国際ビジネス交流ゾーンのこの文言を拝見しますと、一切、みどりには言及されていらないし、国際ビジネス交流ゾーンの外側というところに関しても、ほとんど言及されていないということで、要するに10 ページの主な施策の中にみどりが全くないというのは、その前の8 ページから9 ページにかけた軸の中に、まるで無いということと連動しているところがあるのかなというふうに思うんですね。具体的には、例えば、実際に国交省もそうですし、千代田区さんでも検討を始められているというふうに漏れ伺っていますけど、市民緑地認定制度、これが単に郊外部の空き地の活用という使い方だけではなくて、都心の事業所において新たな緑地を創出するための制度の一つとして使えるんじゃないかということで、いろんな検討をして頂いているようなんですね。ですから、こうした制度をうまく使いながら、都心の事業所がみどりというか、公開の緑地の整備を推進していくと。実際、今、都心3区でそうした動きというのは随分と起きていますけども、それを強化していくといったようなそういう観点が必要なんではないかと思うんですね。しかもそれが、昨今の例えばSDGsとか、あるいはESG投資とか、こういったものと非常にリンクして国際競争力を高めることになっていくと。そういった文脈の中でもって、そのみどりに言及していくということが、特にこの都心部の言及の中には欠けているというのが非常に気になった点であります。

それから2点目としましては、全体に通じてなんですけれども、この一体的な整備です

ね。集約・非集約を一体的にということ、そういう中でみどりを保全するということに言及頂いたのは大変に結構だったというふうに私は思うんですが、残念ながら、この点に関しましても、今申し上げた一体的という話が、どちらかというと西部の郊外の方に集中してしまっていて、都心部における開発整備に関しては、その言及があまりないというところが気になります。例えば、先ほど言いましたように、国際ビジネス交流ゾーンにあっても、まさに一体ということで整備を進められるべきでしょうし、それから国際ビジネス交流ゾーンの外側にあっても、例えば、この谷根千に関して言及されていますけど、ここは大きな上野公園という核がありつつ、しかし、その周りに谷中の墓地があったり、それから、今、空き地が発生し始めているところがオープンスペースとして活用されたりということが起きていて、これらを一体的にまさにその集約・非集約をマイクロなスケールでもって、うまく連結させながら、地域全体の魅力を向上させていくと。こういったことが展開できるはずなんですね。ですから、その辺もう少し、言及頂くことが必要なんではないかと。それからさらに、少し外の方に行きまして、新都市生活創造域にあっても、骨格のみどり等を守っていくときに、これも例えば一つの例ですけれども、この国分寺の崖線を民間のデベロッパーとうまく連携しながら、開発を許容しつつも、崖線のみどりを守っていくというようなケースもございますので、こういった一体整備の中でもって起きた話ですから、それなども言及して頂くことは可能なんではないかというふうに思うんですね。文言だけを拾うと、一体という話は、ようやくその多摩広域拠点域の中で出てくるだけでして、その前のほうでは、一体という話がほとんど言及されていない。そこら辺を強化して頂く必要があるんじゃないかというのが2点目でございます。

それから3点目ですけれども、いわゆる市民緑地認定制度にしましても、Park-PFI にしてもそうなんですけど、これは新しい官民の連携の在り方ということを標榜している、そうした制度だと思うんですね。それに象徴されるように、今後、そのみどりに関して特に質的充実を図っていくとすると、従来とは違った官と民の連携の在り方とか、あるいは、それを前提とした新たな仕組みの在り方とか、あるいは、制度の運用の在り方とか、この辺に踏み込んでいく必要があるかと思うんですが、残念ながらその辺の記述があまりなくて、なんとなくハードとしての空間をどう押さえるかということに全体のトーンが終始してしまっているなというところが一つ、残念かなというふうに思います。もう少し、そのハードの裏付けとなる、今申しましたような仕組みの議論とか、あるいは、それを前提とした新たな制度の運用の在り方とか、その辺にももう少し注力する必要があるんじゃないかなというふうに全体を把握して思いました。

最後に田園住居地域で、釈迦に説法ですが、用途地域の一つとして存在していて、決して単に農地、みどりを守るための制度ではないわけですね。要するに、究極的にはそうしたみどりを守ることによって、住宅地としての質、性能が上がるということも、田園住居地域の中には当然込められているわけですし、全体拝見しますと、田園住居地域を使うと、要するに農地を保全するんだというトーンだけで書いていますけど、そうじゃなく

て、田園住居地域を使うことによって、住宅地としての性能が上がって、いわば資産価値も上がるんだといったような、そういったトーンというのがもう少し全体に必要なのではないかというふうに思った次第であります。以上です。

【浅見委員長】 はい、4点ございました。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 まず、国際ビジネス交流ゾーンに、みどりについての記述がないというお話ですが、国際ビジネス交流ゾーンということではなく、7ページ、8ページのところで、中枢広域拠点域という中で、7ページの一番最後の行、「域内では、民間の大規模開発が活発に行われており」というようなところから、みどりについての記述をさせて頂いています。集約というところの観点などはここにはございませんので、ご指摘の部分につきましては、今後、構成を検討させて頂きたいと思います。あと、市民緑地認定制度も、確かに区部において税制優遇など有効に活用されるものですので、そういったところの記述も検討させて頂きたいと思います。あと、そういう意味で、集約と非集約の部分も併せてさせて頂きたいと思います。あと、新都市生活創造域のほうで国分寺崖線の保存などがあるという話も頂きましたので、その辺のところも検討していきます。

あと、今回、市民緑地認定制度だとかの背景としては、新しい官民連携の取り組みということは大切になっていくことですので、ハードだけではなくて、ソフトとか仕組みについての必要性みたいところの記述について、検討させて頂きたいと思います。

最後に、田園住居地域のところが、農地を守るという観点のみになっているということにつきましても、確かに住宅と農地の良好な環境の創出ということで、制度的にも創設されたものですので、そういった記述についても配慮させて頂きたいと思います。

【浅見委員長】 ありがとうございます。他いかがでしょうか。どうぞ。

【堀江委員】 私は、3点ほどあるんですけども、1点目は意見なんですけど、ブロック塀に関してですね。いろいろ制度があるし、その周知にも尽力しているということで理解をしているんですけども、今までもいろんな制度があって、それでも進んでこなかったというのは、分かっている自分からなかなか動けないという人たちが結構いるからじゃないかなと私は思うんですね。特に高齢の方々とか、情報を取ることに含めて、なかなか難しい面もあるんじゃないかなと。やはり、手を差し伸べるような支援の仕組みですか。それが行政によるものなのか、それともNPOなど民間ベースなのか、特に通学路など緊急を要するところに関しては、なんらかの手を差し伸べて、積極的に促すようなそういう仕組みについても、検討して頂けたらありがたいなと思います。

それから2つ目なんですけれども、始めの1ページのところにも災害に強い都市の実現という文言がございます。先の方を見ていきますと、14ページの中ほどに土砂災害、風雨



災害のおそれのある地域においては、安全な区域への誘導等を進めるというふうにあります。でも、今回も西日本のほうで風雨があつて、大規模な洪水とかが起こつて、この洪水に関しては都はどうなっているのかなという、誘導とかそういうことはこの中には入らないのかなというところですね。グランドデザインの中にも、7つの戦略の1つとして、災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築ということがはっきりと書いてあつて、その中には洪水も含めて、事前復興のこともいろいろと取り上げられています。そういったものが、今回のこの中にはどこからどういうふうに取り上げればいいのかというところが疑問に思っているところです。

あと、3点目なんですけれども、先ほどもちょっと話があつた農のことですね。田園住居地域のこの内容というものが、この地域だけの話になっているような気がして、出来れば都市とのつながりというものに関しても盛り込めないのかなと思うんですね。でも、江戸時代というのは、園芸文化が非常に盛んで、そのことが産業、みどりに関する産業も生んだし、国内全域にも波及していったというようなことがあります。もちろん、野菜とか田んぼとか、そういったものについては江戸前の野菜みたいな話があつてもいいと思うんですけれども、園芸文化に関しては、品種の改良とかそれから技術開発、研究機関との連携なども含めて、いろんな可能性があると思うんですね。それに伴って雇用とか、それからみどりのイノベーション、企業とかにつながつて、若い人たちがそういうところに住みたいと思うような、産業とか、経済とか、全般、都市との関係とか、産業観光とかも含めてなんですけれども、大きな枠組みで捉えられないのかなというのがございます。以上です。

【浅見委員長】 はい、3点ございました。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 まず、ブロック塀の件で、これにつきましては、建築の部署とも連携しながら、対応して参りたいと思います。

あと、災害の件につきまして、グランドデザインにも提示されております。第3回の資料の中で、現状の取り組みについて、今モニターのほうで示させて頂いておりますが、ハードな取組と広域避難の実装に向けまして、基本的な考え方を具体化するために、首都圏における大規模水害広域避難検討会というようなものも、都や、国や、自衛隊なども入りまして立ち上がつて、これから検討していくというところがございます。減災や避難の対応なども、こういったところで議論されていくことかと思ひます。今回の記述の中で、確かにそういった全般的な災害についての記述がございませんので、そこについては大きな考え方みたいなところは、触れさせて頂きたいと思ひます。

あと、最後のお話でありました田園住居地域というような話の中で、都市とのつながりというような少し大きな考え方かなと思ひます。今回、田園住居地域等の土地利用の施策だけでは、農地の保全などを図っていくことはなかなか難しいので、おっしゃるように、

やはり産業とか、経済とか、観光とか、いろんな視点から農地について保全していくというようなことは非常に大切だと思いますので、そういった大きな考え方、捉え方みたいなところについては、検討させて頂きたいと思います。

【浅見委員長】 ありがとうございます。他に。どうぞ。

【久保田委員】 39 ページのところで、都市基盤について言及頂いているのですが、2点ほどですけど、まず2段落目ですかね。区部中心部における床面積が増加していて、道路・鉄道の混雑が減少傾向にあります、と表現されていますけれども、毎度申し上げているつもりなんですけど、昭和40年ぐらいから長期的に見て、またマクロ的に見るとこうかもしれないんだけど、これは私以外にもまたおっしゃっているように、特定の路線とか、あるいは最近の状況を見ると、必ずしもこういうことは言えないと思われま。したがって、非常に楽観的な感じがするんだけど、今朝も電車でものすごく混んでいたんですけど、そういう状況を皆さんよく知っているはずなのに、どうしてこういう楽観的な表現になるのかが、ちょっと分からないんだけど。まだまだ、特に国際ビジネス交流ゾーン、そういうところも社会基盤、都市基盤というのはこれからもしっかりと増強していかなくちゃいけないというのを、しっかり書いて頂いたほうがいいんじゃないかと思います。特定のそういう問題は決して解決していないということを、強くここで書いて頂きたいと思います。

それから、3段落目です。いわゆる優先整備路線以外の都市計画道路のあり方検討の話が書いてあるんですけども。これ、タイミングが微妙なのかもしれないんですけども、この3段落目を見ると、優先整備路線以外の都市計画道路のあり方検討があり、そちらがまず先にやって、廃止等の見直しがあった場合に用途地域等の土地利用はこうしますという、そういう矢印なんですけれども、逆もあるはずで、見直しをする際には土地利用の側からこういう要請をするべきだという、一番目の矢印について言及してもよろしいのではないかと。あちらもこちらも今年度の話であるし、こちらが中間報告を出すタイミングでは、あちらも見直しの結果はまだ出ていないわけですので、充分間に合うと思うんですね。つまり、あちらの見直しを検討する際には、例えば将来の土地利用、開発の動向を踏まえた上で、見直しの方法を考えて頂きたいというふうに、こちらから言って頂くというのは、充分ありじゃないかと思います。以上です。

【浅見委員長】 はい、2点ございました。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 交通につきまして、容積率の緩和と鉄道・道路の交通の関係のご意見かと思えます。第3回の委員限りの資料ということでご用意させて頂きまして、鉄道の混雑というようにお話も、今朝も混んでいたというお話もございましたが、今モニターのほうに示させて頂いておるんですが、1999年から2016年を比較しまして、

久保田先生からもこの間お話頂いたんですが、開発は都心3区に集中しているというようになこともありまして、混雑区間を表示してみたんですが、山手線内までは混んでいるという状況はございますが、山手線内の3区については、中の混雑率としまして160%程度ということで、都心の開発そのものがダイレクトに混雑に影響しているということの相関関係は、ちょっと見られないのかなということで資料を整理させて頂いたところでありまして、確かにそうは言いながら、局所的には東西線等は非常に混雑しているというような状況もございますので、都のほうで6路線等についても今後、検討していくということでおりますので、そういったことの検討も踏まえまして、基盤に対しては対応していきたいというふうに考えております。

都市計画道路の変更に合わせて用途地域の関係につきましては、ご説明してなかったですが、今日の資料4の一番最後の14ページのほうに、今回、優先整備路線として選定されなかった路線とか、計画内容を再検討している路線とか、見直し候補路線というような3つについて検討していくということになっておりまして、ご指摘のように、土地利用の状況などもそれぞれに違いますので、この文章の中にも沿道市街地の将来像だとか、地域の実情を踏まえて適切な見直しをやっていくということで、先生の仰っているご主旨としましても、土地利用側から言っていくこともあるというのは確かにその通りだと思いますので、こういったところで表現させて頂いているところでございます。

**【浅見委員長】** 今の最後の点なんですけれども、久保田先生のご主旨というのは、必ずしも沿道だけではなくて、例えば立地適正化計画で誘導区域があると、交通事情はもう少し局所化するわけですよね。その場合は、道路計画のあり方は少し変わるんじゃないかと思うので、そういったことも少し仰りたかったんじゃないかと私は推察するんですけど、いかがですか。

**【久保田委員】** ありがとうございます。その通りで、逆ベクトルの話もちゃんと、この3行を分割して書いて頂きたいということです。

**【事務局（小川まちづくり専門課長）】** 工夫させて頂きます。

**【浅見委員長】** はい、それではどうぞ。

**【青山委員】** 鉄道の混雑率のほうは確かに、今、画面に出ている図は、区部の床面積は増加したけれども、業務だけじゃなくて住宅も増えているので、つまり都心居住もこの特に15年間で進んだので、従って区部の床面積が増加したから、鉄道・道路の混雑率が増加したという現象は都心部では見られないと。これはとても貴重な話でして、今回のこの答申で初めて出てくる表現、新しいデータなので、それはその通りだと思うんですけど、久

保田先生が言ったのはそのことじゃなくて、その説明自体はいいんですけど、ただ道路・鉄道の混雑は減少傾向にあるって言い切っちゃうと、これは実態と違うんじゃないか、この表現は気をつけないといけないんじゃないかと。そういう意味で、私も前回か前々回申し上げたと思うんですけど、そういうふうに検討して頂いたほうがいいかなと、そう思います。

それから、もう一つ。そのこととの関連で、人口の問題なんですけれども、今回、人口のピークは2025年だという表現になっていると思います。15年前のこの答申というか計画では、2010年がピークだと言っていたので、従って15年ピーク時が後にずれてきたという結果になります。実はこれ、ずっと繰り返していて、私も現職のときに2000年がピークだという公的計画を東京都で作った記憶があるんですけども、これはある意味、人口予測というのはそういうものなんで、今、言っている2025年がピークというのは公的な計画ですからいいと思うんですけど、ただその中で、千代田・中央・港の3区というのは、いずれも各区の公式の人口予測で、2025年ピークではなくて2040年ぐらいがピークだということになっているわけですよ。そういう中で、異論はないと思うんですけど、都心居住については量から質への転換と、これは大方の支持も得られる表現だと思うんですけど、とは言え、実際には、まだ都心部は人口が増えていくので、そういう中では、またその様々なジェントリフィケーションというのは、東京の魅力を増して人々が利便性や快適性を増していくためには必要なことなので、そのための手段がいろいろこの取り組みという部分に書かれていて、これはいずれも支持されるものだと思うんですけども。そうすると、その中では今日、議論に出ているような、そういう都心部のみどりのネットワークをどう形成していくのかということと、両方ないといけないので、そういった点は、扱いでもあるいは表現でもいいんですけど、そういった疑問に対する答えが表現としてあったほうがいいかなと、私は思います。

それから、細かいことですが、資料5の20ページの田園住居地域を指定する際の留意事項に、農産物直売所や農家レストラン、植物工場等の計画という表現がありますけれども、推進している人たちは「植物工場」と言っているのでこの表現でいいんですけど、ただ今後も半永久的に植物工場と言われていくかどうかというと、その点は疑問だというのは頭に入れて頂いたほうがいいと思います。なぜかと言いますと、植物工場と言うから、ストリートレベルでの受付窓口とか、権限を持っている人たちがこれは工場用途であるということになって、実際にモーター使っているんですけどね、水耕栽培みたいに。なんですけど、農業的に言うとこれは土耕栽培か水耕栽培かという区別であって、ある意味、農場なんです、植物工場ではなくて。実際に生産緑地だとかその他の農地でも、土耕栽培を基本としながらも水耕栽培を併用している人たちは大勢います。そういう場合は、もう最初から農地として問題なく扱われているので、今後、都心にここの田園住居地域のことを言っているんですが、今、特に昨年末の税制改正で議論になったコンクリートで覆われた場合の生産緑地についての改正がなされましたけれども、段々その種の表現になっ

ていて、コンクリートで覆っていても、あるいは段になっていても水耕栽培であると、これは農業だと、農地だという扱いにしようという議論が、今政府で行われていますよね。しようという言い過ぎかもしれませんが、そういう論があるわけです。そうすると今回の、今後の15年間でいうと、水と緑のネットワークの中で、今、現に都心部のビルの屋上、あるいはビルの中で水耕栽培は結構行われているし、ビルの屋上で、これはある意味、露地ではなくて屋上で田んぼを作っているところもありますけど、その種のもの税が現状でいいのかどうかというのは、今回の全体のトーンとも関連してくることなので、いずれこれは表現が変わることもあるかもしれないというのは、頭に入れたいほうがいいかなと思います。

それから、さっきの全体の人口分布の話に戻ると、やはり東京23区は全てが今後の人口予測を出していますが、3区に限らず都心10区ぐらいで言いますと、いずれも2025年ピークという東京都全体の予測ではなくて、2030年とか2035年ピークという予測を出しています。実際にそうなるだろうと、そういうふうに思います。だとするとやはり、それぞれの取組の中である容積率の割り振りについては、全体として積極的なトーンになっているのはいいんですけども、例えば今まで話題になった都市計画法の用途は、今回の田園住居地域を除くと商業、住宅、工業なんですけども、そういったミックスユースに対する容積率的な評価ですとか、あるいは、やはり話題になりましたエリアマネジメント等に対して、これを容積率で評価していくということはかなり困難だと思いますが、でも話に出たように、エリアマネジメントの中で物的なエリアマネジメントのためのスペースがある場合に、その容積率をどう評価していくか。それから、鉄道3路線という評価がありますが、これを必ず3路線ということではなくて、駅のポテンシャルとか、そういった面から容積率的に評価できるかどうかとか、そういった点での、別にいちいち書き込まなくてもいいですけど、全体の今回の答申のいろいろベクトルが変わってきました。そういう意味で言うと、そういった人口の増減に対する容積率的な配慮という考え方も必要かと思うので、その点は議事録に残しておきたいと思うので、発言しておきたいと思います。

【浅見委員長】 はい、いかがですか。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 第一点としては、都心居住等に関わる部分つきましては、触れさせて頂きたいと思います。

植物工場については、どういった言い方がいいのか、それについても検討させて頂きたいと思います。

最後は、ご意見として賜ります、ありがとうございます。

【浅見委員長】 どうぞ。

【田畑委員】 私から災害の件について、意見を申し上げたいと思いますが、今回の西日本の豪雨災害、避難に課題があったと思うのですが、これは東日本大震災のときもそうだったんですけれども、東京都内で災害時のヘリポートがあって、要請があったら自衛隊が動くんで、それまでの間の初動の人命救助というのも大事だというふうに思っておりますので、例えば東京は河川が非常にたくさんあるんですけれども、給油のできるヘリポートがないというのがネックでして、かつて区とも災害協定を結ぼうということで、災害の時にヘリを飛ばすということになったんですけれども、給油できるヘリポートというのは意外に無いんですね。それから、災害のときには降りられるヘリポートはなかなかないんですね。ビルの屋上は、例えば地震災害のときなど、あるいは豪雨のときなど、風が強い視界が悪いというときは降りられませんので、平地で河川敷などが一番有効なんじゃないかなと思います。そういうところのヘリポート、強度が必要ですから、給油できるようなものを作れば、例えば海外から来る人も非常に安心して、東京に来て豪雨に遭ったりしても、給油体制が整っているというふうな理解が得られるのではないかなというふうに思っております。私は東日本大震災のときに、ヘリを飛ばしたことがあるんですけど、飛び立つ前になって羽田空港が閉鎖されて、東北のほうに行けなかったという悔しい気持ちも致しました。一方で、今、日本におけるヘリポートの数というのは随分増えておりまして、先週もエアバス社に聞きましたら、エアバス社で国だとか自衛隊に納めているヘリの半分ぐらいですけど、民間に納めているヘリというのでも 300 機ぐらいあるそうですが、東京に何機あるか分からないんですが、そういうことも考慮して頂きたい。東京の魅力の一つに私はなるんじゃないかなというふうに思っております。

それから、もう一点は 10 ページにも書かれているんですけども、木密地域の改善とか不燃化という問題ですけども、私もいくつか経験しているんですけども、結局そういうふうに変えたりというところで、日影規制がかかってできないというようなことです。前回の委員会のときも、私、申し上げたんですけど、もう少し用途地域によっては日影規制というのを検討して頂きたいというふうに思います。容積率だとか建蔽率を緩和するだけじゃなくて、日影規制も緩和して頂ければ、木密地域を中層化するときには非常に有効な手段になるんじゃないかなというふうに思っております。私からは以上です。

【事務局（小川まちづくり専門課長）】 ヘリポートの件につきましては、防災部局とも情報交換していきたいと思います。あと、木密地域の日影規制の緩和につきましては、木密地域の道路などの整備の状況等も踏まえまして、地区計画によって用途地域を見直していくといったやり方とか、街並み誘導型地区計画で日影規制を緩和していくというやり方がありますので、地元の合意形成ももちろん必要になりますが、そういった手法も活用しながら更新が進むようなことを検討していきたいと思います。

【田畑委員】 ありがとうございます。

【浅見委員長】 一応、一巡したんですけれども、他にそれ以外も含めて、全体として更にご意見があればお伺いしたいと思います。はいどうぞ。

【宇田委員】 みどりのことをこれだけしっかり通して書いてもらったことは良いと思います。あと、水に関しても部分的にはいろいろはあるんですけれども、舟運もそうだけれども、水辺で特に何かしようすると必ず護岸という話が出てきて、例えば船着場へのアクセスが問題になってくるので、水辺に対してもみどりと同じように積極的に書いて頂けるといい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。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、今後の予定について、少しご説明を致します。本日、ご報告頂きました中間報告（案）ですけれども、皆様からのご意見を反映させた上で、中間報告として9月5日に開催される東京都都市計画審議会へ報告する予定です。本日の議事について、意見がございましたら、別途事務局に7月31日までにご連絡頂ければというふうに思います。中間報告（案）の修正については、皆様からのご意見を踏まえまして、事務局と調整して私が決定したいと思いますので、よろしいでしょうか。

異議なし。（一同）

【浅見委員長】 はい。どうもありがとうございます。都市計画審議会の報告後、パブリックコメントを実施する予定です。広く様々な方のご意見をお伺いしまして、2月の答申に向けて検討を進めていきます。

次に、議事録ですけれども、運営規則に基づき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、宇田委員にご署名をお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。それでは最後に、事務局から連絡事項等あればお願い致します。

【事務局（名取土地利用計画課長）】 ありがとうございます。今、委員長のほうからもありましたけれど、今後のスケジュールについては資料6の1枚になっています。そちらのほうで説明させて頂きたいと思います。今お話にあったように、9月5日の都市計画審議会、中段下のほうにあります、こちらのほうで、東京における土地利用に関する基本方針の中間報告を予定しております。その後、パブリックコメントを行いまして、その結果や答申素案などついて、11月頃に開催を予定しております第5回特別委員会に提示させて頂く予定をしております。第6回の特別委員会につきましては、現在1月頃を予定しております、答申案について提示していきたいと考えております。事務局からは今後、第5回、

第6回の特別委員会の開催日時につきまして、別途日程調整の連絡をさせて頂ければと思いますので、よろしくお願い致します。以上でございます。

【浅見委員長】 そうでしたら、本日の議事は全て終了致しました。以上で、第4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。