

**「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
(都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用のあり方)
区市町村からの意見について**

□意見募集の概要

募集期間：平成30年9月6日（木）～10月5日（金）

募集方法：平成30年9月14日 区市町村へ説明を実施・意見を募集

意見総数：42区市町（20区・22市町）

□主な意見の概要

■ 拠点等について（P5）

（区部・市町村部）

- ・ 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。
- ・ 地域区分等の特性に応じた土地利用の誘導において、特定の地域のまちづくりについて記載の追加を要望。

■ 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（P21）

（区部）

- ・ 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。
- ・ 都市開発諸制度等において、他の区市町村の公共貢献を評価する場合は、他区市町村との協議を行った上で、自区の基盤整備等の状況等を加味して評価すべき。

（市町村部）

- ・ 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。
- ・ 区部の開発を支えるために確保されるみどりなので、市への移管や管理を委ねることは禁止を前提とすべき。
- ・ 空き家・空き地の有効活用や保全・創出されるみどりについて、評価する際の担保を記載すべき。

■ 主な取組② 緑化地域の指定によるみどりの量の底上げ (P22)

(区部)

- ・ 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。
- ・ 緑化施設の設置や維持管理には多額の費用がかかるので、対象敷地面積は、設置や維持管理の可能な規模を想定して設定すべき。
- ・ 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。

(市町村部)

- ・ 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。
- ・ 緑化地域の効果を定量的に示す必要がある。
- ・ 多摩と区部で基準に差をつけるべきではなく、都内おしなべて用途地域別に定めるべき。
- ・ 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。

■ 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 (P24)

(市町村部)

- ・ 一定量の農地について具体的な規模を示してほしい。
- ・ 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。

■ 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 (P25)

(区部)

- ・ 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。

■ 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 (P29)
(区部)

- ・ 対象駅には、地下鉄だけでなく地上駅も含めてほしい。

■ 主な取組⑧ 街区再編まちづくり制度を活用した主要な駅周辺の老朽化した商業地の機能維持・更新 (P30)
(区部)

- ・ 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。

■ 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 (P31)
(区部)

- ・ 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。

■ 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 (P32)
(区部)

- ・ 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。

■ 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 (P33)
(区部)

- ・ 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。(再掲)
- ・ 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。

(市町村部)

- ・ 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。

■ 主な取組⑮ 集約エリア（都市機能・居住誘導区域内）と非集約エリア（都市機能・居住誘導区域外）の一体的な開発及び保全（P40）

（市町村部）

- ・ 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。

■ 立地適正化計画の策定について（P19）

（区部・市町村部）

- ・ 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。
- ・ 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。（再掲）