

第 4 回都市づくり調査特別委員会での主な意見

□日時 平成 28 年 1 月 26 日（火）9：30～11：30

□場所 第一本庁舎 42 階 特別会議室 A

■プレゼンテーション

<村木委員（プレゼンテーション）>

- ・ ロンドンの都市開発の特徴は、明確な目標設定、申請料を伴った開発許可のワンストップ化などにある。
- ・ エネルギーの分野では、低炭素に係る全体計画と方向性が明確に規定され、コジェネの導入に必要な情報提供（ヒートマップ）と表裏一体で進めている。
- ・ ロンドンの都市づくりからの示唆には、グランドデザインの重要性、都市計画手続のワンストップ化、様々な目標を一度に解決し、地域の価値向上を図る取組みがある。
- ・ 東京でも今後、開発の可能性が大きい臨海部に対し、交通アクセスなどの課題を解決し、どのような価値を付加するのか、グランドデザインとして示すことが重要。

<保井委員（プレゼンテーション）>

- ・ 2040 年代に向けたエリアマネジメントにあたって、「対流型都市への進化」、「魅力的な街のパブリックを生み出す公民連携の取組みと、それを支える組織づくり」が重要。
- ・ 官がインフラをつくり、民が敷地レベルで開発を行う構造を打破するには、個々のインフラや開発をつなぐ「間」である広場や公園といったパブリックな空間が鍵。
- ・ 「間」をきっかけに、地域を経営できる仕掛けづくりが必要だが、現状の地権者主導型や起業家主導型の取組では、まちづくり組織の位置づけなどに課題や限界がある。
- ・ その課題を解決した上で、ニューヨークやロンドンに見られるような「協議による意思決定」と「事業実施」を分離し、相互に責任を持って役割を果たす仕組みづくりが必要。
- ・ 行政が全サービスを提供するのではなく、平等・公平であるべきものをシビルミニマムとして提供し、プラスアルファを市民社会がどんどん提供できる仕組みづくりを目指すべき。

<専門委員のプレゼンテーションに関する意見交換>

- ・ 海外の BID の運営組織は負担者と切り離された形で法人化され、一定の裁量の中で事業を動かせる。日本では公開空地や道路を用いた収益活動に対する課税や、組織の公共性などが課題だが、各地域で多様な取組みを進め、少しずつステップアップすることが必要。
- ・ 海外でも、都市づくりの計画における調整には時間がかかる。ロンドンの低炭素型都市づくりでも、計画を作ってから進むまで7年以上かかっている。調整を丁寧に手厚く行えるかが重要。
- ・ 都市開発やエリアマネジメントを上手く行っていくには、フリーライダーを出さない仕組みづくりも重要。
- ・ エリアマネジメントの展開には、元気な高齢者や専門家など、東京の豊富な人材の活用も視点に入れてはどうか。

■意見交換

<地域区分について>

- ・ 都心域（仮）は、首都高中央環状線の内側ぐらいの範囲とすると、都市構造ともイメージは整合。しかし、都心連携域（仮）、都市環境共生域（区部）（仮）は、都市構造論的な区分が明確ではない。これらを踏まえ、都心域と周辺住宅地域と郊外と多摩という大きな分けの中で、都市像や地域像で求められる点を読めるようにする方法もあるのではないか。
- ・ 都心から外環ぐらいまでの範囲では、地域区分に際して、いろいろな考え方が成立するが、それを越えたところでは、首都圏全体での位置づけと一定程度整合性を持たないと、計画の必然性や、説得力が伴わない。
- ・ 様々な用途が複合的に組み合わさって価値が生まれるという観点を実現するには、単一のゾーニングではなく、複層的になっていることが許容されてもよい。
- ・ 同心円状にゾーン区分をするより、地域の個性が見えるように、水辺や農、緑といった要素を入れた形を検討すべき。これまでは道路で分けてきたかと思うが、コンパクト&ネットワークの考え方で、公共交通を軸にした地域区分は検討できないか。
- ・ 地域区分を示すことは、東京をどう考えるかのメッセージとなるが、境界が重複していてもメッセージは示せるので、境界を明確にすることにとらわれすぎなくともよい。
- ・ 環境共生域という呼称は、都心には環境共生が無いという誤解を生む可能性があり、名称はさらに検討が必要ではないか。
- ・ 地域区分は絶対に必要なのか。区分した端部は両方のイメージを持っている。地域区分として複数に分けずに、レイヤーで重ねて検討ができるということを示し、都市構造だけで説明することもあるのではないか。

<土地利用の方向性について>

- ・ 住商工のミクストユースが増えるとしても、宅地の総量の方向性提示は必要。また、公園や河川の土地利用の総量が増加することや、芸術文化、スポーツに用いられる土地や床の総量が増加することも盛り込むべき。
- ・ 公園、緑地、河川、農地については量的な問題に加えて、人々が楽しめる空間としてどう強化していくかの視点も必要。

<都市像の実現に向けた取組みについて>

- ・ 空間に関する計画を表現する要素は、地図上では面、点、線が考えられる。面は地域区分、線は道路や鉄道といったインフラの検討が主体となるが、点の検討が問題。ランドデザインにおいて拠点強化等の対象をピンポイントで示すことは難しいが、概念的にある程度の範囲を示すことは重要。
- ・ 臨海部はオリンピックを契機に水辺空間の取組みを実現すべき。1つできた後は、それがずっとつながって、2040年代までには全部がつながっているという絵が描けるとよい。
- ・ 「分野横断的な取組み」や「民の力の活用」は、どこでもそれほどやられているわけではなく、都という大きな行政体がどうやってやるかを示すことが非常に重要。
- ・ 仕組みや制度については、場所を特定した取組みとするのか、ある程度どこでも検討すべきこととするのか整理が必要ではないか。

<中間まとめに向けて>

- ・ 「都市像を実現するための都市づくり（案）」のうち、都市基盤について、空港や港湾などがスタンドアロンであるように見えるので、主なテーマで示した、どういう都市像を目指していくのかというところをもう少し書き込めるとよい。土地利用についても、健康面や安全面などで目指すべきところも不足している。
- ・ 中間まとめでは、方向性を示すこと、夢をちゃんとメッセージとして伝えること、ネガティブな課題も把握し、その対応もしっかりと検討していることをまとめられればよい。