

「東京における土地利用に関する基本方針について
(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) 中間報告」に対する意見

2018年10月5日

東京商工会議所

東京都より昨年9月に公表された「都市づくりのグランドデザイン」は、2040年代という概ね四半世紀先の未来の社会状況や都民の活動イメージを描き、より良い都市の実現に向けた都市計画であり、この計画は経済界にとっても、将来に向けた羅針盤としての性格を有する重要なビジョンである。そのビジョンを具体化する「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)」が9月5日に公表されたが、これは、東京が安心・安全で持続可能な都市であり続けるとともに、多種多様な交流拠点の創出・充実に向けて重要な基盤となる都市計画が、柔軟かつスピード感をもって進められるために重要な方針であると認識している。他方で、法人・建物基本調査(平成25年時点、以降に建替えが行われない場合の数値)によると、東京都区部では、2030年に建築後の経過年数が40年～50年を迎えるオフィス、店舗、工場が6割以上となる可能性があることから、種々の施策のスピードアップが重要である。

これらの認識を踏まえ、東京商工会議所として本中間報告について重要であると考え、意見を下記のとおり、申し上げる。

1 東京が安心・安全で持続可能な国際都市であり続けるための土地利用

(1) 国際競争力強化やライフスタイルの多様化への対応

- ①東京において、ビジネスはもとより、居住・医療・教育や宿泊施設等が包括された拠点がさらに充実されるよう、都心(国際交流ビジネスゾーン)や多摩イノベーション交流ゾーン、主要駅、地域拠点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。
- ②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。
- ③立体道路制度の活用等、更なる立体的な都市創造の推進と、緑地や公共広場の確保が両立したメリハリのある土地利用が重要。
- ④都市機能の複合化・高度化、都市環境や公共利益の向上に資する優良な都市再生事業を推進するため、都市再生緊急整備地域およびその隣接する地域における日影規制の柔軟な運用が必要。

(2) 建築物の老朽化及び災害リスク(首都直下型地震や大規模な風水害等)への対応

- ①世界から見て「安心・安全で持続可能な都市」と感じてもらうことが重要であり、木造住宅密集地域、無電柱化、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化などを更に推進する必要があることから、日影規制の柔軟化や容積率・高さ制限の緩和、容積率の別敷地評価など、種々の政策を強力に進めることが重要。例えば、民間活力の利用促進に向けた誘導策の推進、オープンスペースの確保、既存不適格建築物の建替や、別敷地を利用した建替等の推進により、合意形成のスピードアップ等を期待。
- ②首都直下地震のみならず、近年の大規模な風水害(台風、集中豪雨、高潮等)を踏まえ、道路や治水等について、関係機関との連携深化により、ハード・ソフトの両面から対策を強力に推進すべき。

(3) 交通・物流の観点に立った回遊や人流・物流の充実

① 首都圏広域の対流促進や近未来技術の実装の視点に立った交通結節点及びネットワーク網の充実が不可欠。特に、国際ゲートウェイである羽田空港、東京港と各地域との結節や、空港周辺の拠点拡充も重要。

② みどりの充実と合わせ、舟運をはじめとした水辺空間の活用の推進が重要。

2 地域の個性を引き伸ばすとともに、環境変化に柔軟かつ迅速に対応できる土地利用

(1) それぞれの街の魅力を発揮させるべく、地域(地域企業・自治体等)による柔軟な土地利用を促進

① 国際的な産業・人材が集積した街、ものづくり・アニメ等により世界をリードする街、歴史・文化の再生を通じ魅力あふれる街などの形成に向け、複合用途型の利用促進や、容積率の柔軟な移転、都市計画の手続き、合意形成のスピードアップ等を通じ、柔軟かつ迅速な土地利用を推進すべき。

② コミュニティの再生の観点も踏まえ、エリアマネジメントの活性化に向けた交通管理者との連携や、地元合意に関する簡素化、公共施設の利用に関する、より一層の官民連携が必要。

(2) 地域に密着した事業主が時代に対応した事業継続や設備更新を可能とする環境整備

① 用途規制上の既存不適格等の工場においては事業拡大や設備更新が困難であるという声があることも踏まえ、既存事業主にとっては、技術革新などの環境変化に対応するための建替えや設備更新が重要であることから、地元事業主が周辺住民と共存に向けた取組を行いやすくする環境整備等、柔軟な対応が必要。

3 地域区分(拠点及びゾーン)等の考え方について

(1) 中間報告に掲げられた拠点やゾーニングの考え方では、街の個性を発揮するために、これらを設けつつも実態を踏まえ柔軟に対応している。産業の競争力をはじめとした地域の個性や魅力は、環境変化により新たに発生し移り変わるものであることや、「都心回帰・職住近接」、「ゆとりのある住宅」等、ライフスタイルの多様化を踏まえ、実態に応じた柔軟な対応や運用が重要である。加えて、中核的な拠点等においては、全ての拠点に育成用途が義務付けられるとされており、用途の複合化が期待される場所であるが、都市開発の後押しの観点からも過度の規制とならないように配慮されたい。

(2) また、環状7号線外側の都区部などの拠点以外の地域についても、環境変化や地域特性を踏まえ、国際競争力強化、街の個性発揮に向け、必要な都市環境が構築されるよう、不公平感のないよう、柔軟な対応を配慮されたい。

(3) 東京の交通ネットワークは高密度であり、鉄道駅等が地域の拠点であることを踏まえても、引き続き、拠点の充実に向けた誘導が必要である。また、駅拠点と地域の商業施設等をつなぐソフト面の施策(例:ポイント共通化)や、沿線毎の特性を活かした鉄道沿線からのまちづくりなどは、集約型の都市構造への再編の観点からも重要であり、これらを効果的に推進するためには、東京都と区市町村や、区市町村相互の連携を深めることが重要である。

4 中枢広域拠点域における住宅の量的拡大から質の向上への転換について

- (1) 国籍や障がいに関わらない住みやすい都市の追求は、高齢化への対応のみならず、コミュニティの再生の観点からも重要であることから、商業施設等と組み合わせた、国際人材にも対応する複合用途型の住宅の充実などが重要である。また、エリアマネジメントの活性化やコミュニティの再生に向けたソフト面の支援策も不可欠である。
- (2) 他方、既存産業の維持発展の視点も必要であり、「産業と住宅」の両立も必要である。世帯構成やライフスタイル、人々の価値観の変化に伴い住宅に関するニーズが多様化するとともに、働き方改革やワークライフバランス実現の観点から「職住近接」に対するニーズが高まっている。こうしたニーズに対応する良好な住宅ストックの形成が重要である。
- (3) 加えて、既存住宅における省エネ性能や耐震性能を含めた居住環境の更新が求められており、一定数の新築ストックの供給は必要である。たとえば、老朽化建築物の建替促進等は防災力向上の観点からも特に必要であり、既存不適格建築物の対応等について、前述の日影規制や容積率・高さ制限の緩和、容積率の別敷地評価などを通じて施策を強力に推進することが重要である。

以上