

# 第67回葛飾区都市計画審議会会議録

- 1 日 時 令和5年2月13日（月） 午前10時00分から  
 2 会 場 男女平等推進センター 多目的ホール  
 3 出席者 (◎会長、○会長職務代理)

		出欠	氏 名	職 名
都 市 計 画 審 議 会 委 員	学 識 経 験 者	出	◎中 林 一 樹	東京都立大学・首都大学東京 名誉教授 工学博士 明治大学 研究・知財戦略機構 研究推進員
		出	郷 田 桃 代	東京理科大学 工学部 建築学科 教授
		出	中 西 正 彦	横浜市立大学大学院 都市社会文化研究科 国際教養学部 都市学系 教授
		出	○佐 野 克 彦	元 東 京 都 建 設 局 長
		欠	中 村 靖 雄	一般社団法人東京都建築士事務所協会葛飾区支部長
		出	小 倉 秀 夫	葛 飾 弁 護 士 俱 楽 部
		出	青 木 堅 治	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会葛飾区支部長
	区 議 会 議 員	欠	筒 井 たかひさ	葛 飾 区 議 会 議 員
		出	小 山 たつや	〃
		出	米 山 真 吾	〃
		出	中 村 しんご	〃
	機 関 関 係 職 行 員 政	出	岡 部 誠 幸	警 視 庁 亀 有 警 察 署 長
		出	清 武 直 志	東 京 消 防 庁 本 田 消 防 署 長

事務局出席者 吉本政策経営部長 吉田都市整備部長 杉本交通・都市施設担当部長 泉山街づくり担当部長  
 今関政策企画課長 石合調整課長 目黒都市計画課長 渡井建築課長 中村公園課長  
 大塚立石駅南街づくり担当課長、川崎新小岩街づくり担当課長

## 4 議 題

### ・付議事項

- 議案第157号 東京都市計画高度地区の変更について（葛飾区決定）  
 議案第158号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（葛飾区決定）  
 議案第159号 東京都市計画特別工業地区の変更について（葛飾区決定）  
 議案第160号 東京都市計画地区計画花の木通り沿道地区地区計画の変更について（葛飾区決定）  
 議案第161号 東京都市計画地区計画亀有駅東地区地区計画の変更について（葛飾区決定）  
 議案第162号 東京都市計画地区計画東新小岩二丁目地区地区計画の変更について（葛飾区決定）  
 議案第163号 東京都市計画防災街区整備地区計画四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画の  
 変更について（葛飾区決定）  
 議案第164号 東京都市計画防災街区整備地区計画堀切二丁目周辺及び四丁目地区防災街区  
 整備地区計画の変更について（葛飾区決定）  
 議案第165号 東京都市計画公園第8・3・21号柴又公園の変更について（葛飾区決定）  
 報告事項第108号 立石駅南口西地区都市計画原案の概要等について  
 報告事項第109号 葛飾区都市計画マスタープランの改定について

会 長： それでは、定刻となりましたので、第67回葛飾区都市計画審議会を開催したいと思いを思います。

最初に、事務局より連絡事項がありましたら、お願いいたします。

事務局： 本日の審議会でございますけれども、筒井委員より欠席の連絡を頂いております。

また、今回、中西委員がWebでの参加となります。

また、小倉委員及び両中村委員は少々遅れているようでございます。

お手元でございます会議の注意事項をご覧ください。

Webの参加者にも聞こえるよう、会場にお越しにいたっている委員の方につきましては、マイクを使用して、ゆっくり・はっきり発言してください。

また、Webでご参加いただく委員の方への注意事項といたしましては、1つ目が、発言するとき以外はマイクをミュートにし、発言するときのみミュートを解除してください。2つ目でございますが、発言の際は「手を挙げる」ボタンを押して、カメラに向かって実際に手を挙げてください。

本日の出席委員につきましては、現時点で10名となりますので、定数13名の半数以上のご出席がありますので、議事定数に達しております。

なお、本日の傍聴希望者は2名見えているのでお知らせいたします。以上でございます。

会 長： 本審議会は、運営規則第8条により、公開となっておりますので、傍聴者を入場させたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

会 長： ありがとうございます。それでは、傍聴者の入場を誘導してください。

(傍聴者入場)

会 長： それでは、傍聴者の皆様一言申し上げます。会議の傍聴に当たりましては、会議の公開に関する要綱に基づき、会議の妨げにならないよう静粛をお願いいたします。

それでは、最初に、副区長よりご挨拶を頂きたいと思いを思います。

副区長： おはようございます。本日は大変お忙しい中、第67回葛飾区都市計画審議会にご出席いただきましてありがとうございます。皆様方には日頃から本区の都市計画行政に大変ご尽力いただいております。厚く御礼を申し上げます。

初めに、本区のまちづくりの状況についてご報告させていただきます。

立石駅北口地区でございますけれども、現在、再開発組合により権利返還の手続が進められておまして、現時点でのスケジュールでは、今月末には東京都に認可申請がなされ、5月頃に認可される見込みとなっております。その後、地区内の土地や建物の明渡し、解体工事を経まして、令和6年6月には本体工事に着手するという予

定でございます。

また、立石駅南口西地区でございますけれども、東京都との連絡調整会議を終えまして、先月、都市計画法第16条に基づく説明会を開催いたしました。現在は地区計画原案の縦覧を行っております、意見書を受領したという段階でございます。今後は6月頃の都市計画決定告示を目標に手続を進めてまいります。

また、新小岩駅南口地区でございますけれども、現在、再開発組合において令和5年度の権利返還計画認可に向けて作業が進められている状況でございます。引き続き、都市計画に基づくまちづくりを着実に進めてまいります。

次に、本日も審議いただきます内容についてでございます。初めに、ご審議いただくものとしたしまして、令和2年度から手続を進めてございます用途地域等の変更についてのうち葛飾区決定となります「高度地区」、「防火地域及び準防火地域」、「特別工業地区」、「花の木通り沿道地区地区計画」、「亀有駅東地区地区計画」、「東新小岩二丁目地区地区計画」、「四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画」、「堀切二丁目周辺及び四丁目地区防災街区整備地区計画」の変更についてでございます。

次に、第8・3・21号柴又公園の変更につきましては、地域の特色ある景観の保全と活用をより一層図るため、柴又公園の区域を拡張する都市計画変更を行うものがございます。

報告事項でございますけれども、立石駅南口西地区都市計画原案の概要等につきましては、都市計画決定に向けて進めております地区計画、高度利用地区、市街地再開発事業の現在の計画内容と16条の公告、縦覧状況についてご報告させていただきます。また、都市計画マスタープランの改定については、これまでの検討経過及び意見収集の結果、現在検討中の全体構想等の案、地域別構想案についてご報告させていただきます。

いずれも本区のまちづくりの推進に当たりまして重要な事項でございますので、ご審議のほどよろしくお願ひ申し上げまして、私からの挨拶とさせていただきます。

本日はどうぞよろしくお願ひ申し上げます。

会 長： それでは、副区長は答申を受ける立場でございますので、ここで退席させていただくことをご了承願ひます。ありがとうございました。

(副区長退席)

会 長： それでは、本日の議題につきまして、改めて事務局より朗読をお願いいたします。

事務局： それでは、お手元にお配りしております第67回葛飾区都市計画審議会次第をご覧ください。3「議題」でございます。付議事項は、議案第157号「東京都市計画高

度地区の変更について（葛飾区決定）」、議案第158号「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（葛飾区決定）」、議案第159号「東京都市計画特別工業地区の変更について（葛飾区決定）」、議案第160号「東京都市計画地区計画花の木通り沿道地区地区計画の変更について（葛飾区決定）」、議案第161号「東京都市計画地区計画亀有駅東地区地区計画の変更について（葛飾区決定）」、議案第162号「東京都市計画地区計画東新小岩二丁目地区地区計画の変更について（葛飾区決定）」、議案第163号「東京都市計画防災街区整備地区計画四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画の変更について（葛飾区決定）」、議案第164号「東京都市計画防災街区整備地区計画堀切二丁目周辺及び四丁目地区防災街区整備地区計画の変更について（葛飾区決定）」、議案第165号「東京都市計画公園第8・3・21号柴又公園の変更について（葛飾区決定）」、報告事項第108号「立石駅南口西地区都市計画原案の概要等について」、報告事項第109号「葛飾区都市計画マスタープランの改定について」でございます。

続きまして、4「配布資料」でございます。既に皆様に配布させていただいておりますものが、1）「第67回葛飾区都市計画審議会資料」、2）資料1「用途地域等変更箇所図」、3）資料2-1「柴又公園（第8・3・21号）都市計画変更説明図」、4）資料2-2「柴又公園（第8・3・21号）都市計画変更説明について」、5）報告事項第108号「立石南口西地区 都市原案の概要等について（地区計画・高度利用地区・市街地再開発事業）」、6）報告事項第109号「葛飾区都市計画マスタープランの改定について」でございます。また、本日、机上に配布させていただいておりますものが、7）立石駅南口西地区地区計画都市計画原案に対する意見の概要等について、8）新小岩駅南口地区第一種市街地再開発事業 都市計画決定内容と事業計画の対照表、9）柴又公園 周辺の現状等でございます。

議題と配布資料の確認は以上でございます。

会 長： よろしいでしょうか。資料はございますか。

それでは、ただいま事務局より朗読がありましたとおり、本日、審議をお願いいたしますのは、付議事項で、議案第157号「東京都市計画高度地区の変更について」、議案第158号「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、議案第159号「東京都市計画特別工業地区の変更について」、議案第160号「東京都市計画地区計画花の木通り沿道地区地区計画の変更について」、議案第161号「東京都市計画地区計画亀有駅東地区地区計画の変更について」、議案第162号「東京都市計画地区計画東新小岩二丁目地区地区計画の変更について」、議案第163号「東京都市計画防災街区整備地区計画四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画の変更につい

て」、議案第164号「東京都市計画防災街区整備地区計画堀切二丁目周辺及び四丁目地区防災街区整備地区計画の変更について」でございます。以上は関連案件のために、合わせて説明を受けた後、質疑に入りたいと思っております。次に、議案第165号「東京都市計画公園第8・3・21号柴又公園の変更について」の説明及び質疑に移りたいと思います。最後に、報告事項として2件、報告事項第108号「立石駅南口西地区都市計画原案の概要等について」、報告事項第109号「葛飾区都市計画マスタープランの改定について」、報告を受けたいと思います。

それでは、まず議案第157号から議案第164号までについて、目黒都市計画課長よりご説明をお願いいたします

目黒都市  
計画課長：

それでは、議案第157号「東京都市計画高度地区の変更について（葛飾区決定）」から議案第164号「東京都市計画防災街区整備地区計画堀切二丁目周辺及び四丁目地区防災街区整備地区計画の変更について（葛飾区決定）」について、一括してご説明いたします。

道路の整備等によります地形・地物の変更に伴う用途地域等の一括変更につきましては、前回、第66回の本審議会におきまして、東京都決定となります区域区分及び用途地域の変更に係る都からの意見照会についてご審議いただきました。今回は、用途地域等の一括変更に伴います葛飾区決定の都市計画の変更について付議させていただいております。

恐れ入りますが、審議会資料をご覧ください。1ページ～30ページまでが議案第157号の高度地区の変更でございまして、構成といたしましては、1ページ目が総括図、2、3ページ目が計画書、4ページ～6ページが新旧対照表、7ページ～29ページが計画図、最後30ページが、これまでの経過と今後の予定となっております。

また、1ページの総括図の赤い丸や楕円で囲ってある箇所が変更箇所となっております。

同様の構成で、31ページ～57ページまでが議案第158号の防火地域及び準防火地域の変更、続いて58ページ～73ページまでが議案第159号の特別工業地区の変更を掲載しております。

続きまして、74～80ページまでが議案第160号の花の木通り沿道地区地区計画の変更で、構成といたしましては、74ページが総括図、75ページ～76ページが計画書、77ページ～79ページが計画図、80ページが、これまでの経過と今後の予定となっております。

同様の構成で、81ページ～88ページまでが議案第161号の亀有駅東地区地区計画の変更、89ページ～97ページまでが東新小岩二丁目地区地区計画の変更、9

8ページ～111ページまでが四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画の変更、112ページ～121ページまでが堀切二丁目周辺及び四丁目地区防災街区整備地区計画の変更を掲載しております。

いずれの都市計画の変更も、昨年12月に都市計画案の公告、縦覧を行いました、縦覧者、意見書ともにゼロでございました。

続きまして、変更部分をまとめました資料1をご覧ください。資料1ですが、1ページ目～10ページ目までが高度地区、防火地域及び準防火地域、特別用途地区の変更箇所の詳細で、例えば1ページの図の丸番号の都市計画の変更前後を、下の表に用途地域とともにまとめております。いずれも地形・地物の変更に伴う用途地域の変更と整合を取ったものとなっております。

また、11ページ～23ページまでが地区計画等の新旧対照表と変更箇所図で、こちらはいずれも、前々回の第65回本審議会で用途地域等の変更に伴います地区計画等の変更案についてご報告した内容と同様でございます。

最後の24ページは、用途地域等の変更に伴います区決定の都市計画の変更、議案第157号～164号までのこれまでの経過と今後の予定をまとめたものとなっております。

ご説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

会 長： ありがとうございます。

本件につきましてご審議をお願いしたいと思います。これまでも途中報告をしていただけてきたことです。用途地域の一括変更ということですが、今回のものは、意図的にまちづくりの目的を持って用途地域の変更をするというよりも、現状が道路その他、地形・地物が変わっているところの整合を図るとというのが原則で、それに伴って地区計画の区域取り等も若干変更が出てくるというようなことが後半の話だと思います。今日、ご審議をお願いするのは、この葛飾区都市計画審議会決定事項ですので、用途地域本体は東京都の都市計画審議会での決定ということになるかと思えます。という状況ですが、ご質問あるいはご意見等ございましたら承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

委 員： 今ご説明していただいた議案のうち、公告、縦覧を行って意見を募ったということでしたけれども、1件も公告、縦覧の申請も意見表明もなかったということについてはどのように評価をしていらっしゃるのか、お伺いいたします。

目黒都市  
計画課長： 今回、意見書もゼロでございましたし、縦覧者もゼロという状況でございますけれども、こちらの用途地域等の変更に伴います今回の都市計画の変更については、既に令和3年に区民の方々に対しまして説明会なども行っております

そういった中で、先ほども会長からもお話がございましたとおり、今回の変更は、政策や意図的な形で変更するものではなく、そもそも道路等、用途地域の基準になっている地形・地物の変更に伴う変更であるものだというところについてご理解いただき、地権者の方々にもご理解いただいたのかなと考えておりますので、今回の結果、意見書及び縦覧者ゼロというのは、ご理解いただいたものだと考えているところでございます。

委員： 議案第163号と164号については、私自身が生活をしているところで、様々なご意見をこれまでも頂いていて、こうした委員会ですから、個々にここをどうしてくれ、こうしてくれということは申し上げられませんが、いろいろ意見があるのだけれども、その意見を直接現場の担当課に持ち込んだり、いろいろなことをしているのだけれども、要望があるのだけれども、なかなか調整がつかないというところがいっぱいあるのですよ。いっぱいあるのです、たくさん。

ただ、こうした公式な委員会の場で、意見書も出ませんでした、何の問題もありませんでしたとなると、そうした声がなかったことになるんじゃないのかという心配があるので、あえて申し上げているのですけれども。そうしたことは耳にはしているのだけれども、正式な公告、縦覧と意見の表明がなかったということであって、こうした都市計画が全て問題なく処理されたということではないんじゃないでしょうか。

目黒都市  
計画課長： 今回、意見を募ったというところについては、都市計画法に基づいて、今回の都市計画について意見をお伺いしたというところでございます。確かに委員がおっしゃるように、地域の方々の中には、都市計画、それ以外のことも含めて様々なご意見があるということは、私ども都市計画マスタープランの改定の中でも、地域別勉強会であるとか、そういう中でいろいろなご意見を頂いております

ただ、今回の変更の案についてご意見を頂いたというところでございます、今後ともハード・ソフトを含めて様々なご意見があるかと思っておりますけれども、その点については区としてもご意見をお聞きしながら、まちづくりを進めていきたいと考えております。

委員： そうしたご答弁も頂きましたので、種々の問題について適切に対応していただきますことを要望しておきます。

以上です。

会長： ありがとうございます。ほかにはいかがでしょうか。——よろしいでしょうか。

それでは、本件につきまして、ご質問あるいはご意見は以上ということにさせていただきます。

それでは、お諮りしたいと思います。申し訳ありませんが、個別に採決させていた

だこうと思ひます。

議案第157号「東京都市計画高度地区の変更について」、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

全員賛成と認めます。

それでは、議案第157号「東京都市計画高度地区の変更について」は、本審議会において原案のとおり議決した旨区長に答申いたします。

次に、議案第158号「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」でございます。賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

全員賛成と認めます。

それでは、議案第158号「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」につきまして、本審議会において原案のとおり議決した旨区長に答申させていただきます。

次に、議案第159号「東京都市計画特別工業地区の変更について」、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

全員賛成と認めます。

それでは、議案第159号「東京都市計画特別工業地区の変更について」につきまして、本審議会において原案のとおり議決した旨区長に答申いたします。

次に、議案第160号「東京都市計画地区計画花の木通り沿道地区地区計画の変更について」、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

全員賛成と認めます。

それでは、議案第160号「東京都市計画地区計画花の木通り沿道地区地区計画の変更について」、本審議会において原案のとおり議決した旨区長に答申いたします。

次に、議案第161号「東京都市計画地区計画亀有駅東地区地区計画の変更について」、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

ありがとうございます。全員賛成と認めます。

議案第161号「東京都市計画地区計画亀有駅東地区地区計画の変更について」につきまして、本審議会において原案のとおり議決した旨区長に答申いたします。

次に、議案第162号「東京都市計画地区計画東新小岩二丁目地区地区計画の変



更について」、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

ありがとうございます。全員賛成と認めます。

それでは、議案第162号「東京都市計画地区計画東新小岩二丁目地区地区計画の変更について」につきまして、本審議会において原案のとおり議決した旨区長に答申いたします。

次に、議案第163号「東京都市計画防災街区整備地区計画四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画の変更について」、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

全員賛成と認めます。

それでは、議案第163号「東京都市計画防災街区整備地区計画四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画の変更について」につきましては、本審議会において原案のとおり議決した旨区長に答申いたします。

次に、議案第164号「東京都市計画防災街区整備地区計画堀切二丁目周辺及び四丁目地区防災街区整備地区計画の変更について」、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

全員賛成と認めます。

それでは、議案第164号「東京都市計画防災街区整備地区計画堀切二丁目周辺及び四丁目地区防災街区整備地区計画の変更について」につきまして、本審議会において原案のとおり議決した旨区長に答申いたします。

以上でございます。ありがとうございました。

では、引き続きまして、議案第165号「東京都市計画公園第8・3・21号柴又公園の変更について」に移ります。中村公園課長よりご説明をお願いいたします。

中村公園  
課長：

それでは、説明させていただきます。議案第165号「東京都市計画公園第8・3・21号柴又公園の変更について」につきましては、昨年12月の都市計画審議会で報告事項として説明させていただいております。資料は審議会付議資料の122ページ～126ページになります。

122ページですが、総括図でございまして、今回、計画変更区域を赤色の枠で示しております。

次に、123ページは計画書で、表のとおり変更するもので、下段に変更理由を記載しております。地域の特色ある景観の保全と活用をより一層図るため、都市計画変更を行うものでございます。

次に、124ページは新旧対照表と変更概要です。125ページの計画図と併せてご覧いただきたいと思いますが、変更概要としましては、名称の番号を第8・3・20号から8・3・21号とする。これは柴又公園と同じ種別区分、同規模の都市計画公園の一連番号について、今回、東京都より調整が図られた結果でございます。

そして、位置、区域は、計画図のとおり赤色部分を追加するもので、面積は1haを1.4haとするものです。

次に、126ページはこれまでの経過と予定ですが、令和4年12月15日に東京都知事から当該都市計画変更協議に係る意見なしの回答を受けております。そして、令和4年12月20日～令和5年1月13日まで都市計画案の公告・縦覧を行いまして、意見書の提出はございませんでした。

そして説明資料でございますが、昨年12月の報告事項の説明の際に委員の皆様から頂きました意見等を踏まえまして、今回、資料を用意しております。事前に配付させていただいておりますA3判資料2-1「都市計画変更説明図」、A4判資料2-2の説明書、そして本日机上配付させていただきました資料として、A3判資料で「柴又公園周辺の現状」、その2枚目にA3判の「柴又地域景観地区の概要（参考）」を用意してございます。

それでは、A4判の資料2-2を1枚おめくりいただきまして、2ページですが、今回の都市計画変更は黄緑色で示します都市計画公園、柴又公園、面積約1haに、桃色で示します川甚人跡地の敷地面積0.4haを追加するものでございます。

3ページ～7ページにつきましては、昨年12月の報告において説明させていただいた内容でございます。

4ページをお開きいただきたいと思っております。改めて、柴又公園は地域の特色ある景観の保全と活用を図ることを目的として計画決定された都市計画公園（歴史公園）でございます。

6ページをお開きください。都市計画変更の効果について、昨年12月の本審議会での報告の際に頂きましたご意見やご質問を踏まえまして、改めてご説明させていただきます。

なお、委員の皆様より頂きましたご意見とそれに対する区の考えについて、8ページ～9ページに整理しております。これらについては説明の中で併せてご紹介させていただきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

それでは、6ページをご覧ください。都市計画変更の効果について、初めに、機能の相互補完です。見出しの括弧書きに丸番号がつけられておりますが、A3判資料2-1「変更説明図」における箇所や写真の番号と対応させておりますので、併せてご

覧ください。寅さん記念館の上部、図の③になります。ここには堤防につながる芝生広場がございますが、規模が小さいことや位置も道路沿いではないことなど、今回拡張部、図の⑩、⑬になりますが、そこに芝生広場や多目的広場を整備することで、多くの人でにぎわう様々なイベント交流の場として公園機能を相互に補完できます。

なお、10ページに川甚跡地の整備イメージを参考に載せてございます。芝生広場や多目的広場の配置を図のとおり想定しております。

次に、6ページの機能の連携です。説明図①の山本亭敷地内の日本庭園に加え、拡張部に作庭の背景や趣向の異なる和風庭園を整備することで、柴又の和の風情や歴史・文化を感じさせる修景・教養機能の連携を図ります。

次に、回遊性の向上です。現状の来園者の移動ルートは、図に示します赤色の小さな点線で示しますとおり、主に①の山本亭、③の寅さん記念館、その上部の芝生広場から江戸川河川敷の公園、⑩の矢切の渡し辺りまでの往復の経路でございます。今回、拡張部の公園整備により、赤色の大きな点線で示しますとおり、拡張部と山本亭や河川敷公園との新たな動線が生まれ、回遊性を向上させ、公園としての一体性を高めま

す。

ここで、机上配付したA3判の資料「柴又公園 周辺の現状図」をご覧くださいと思います。図の左側、柴又駅から帝釈天、そして柴又公園に至る観光的な移動ルートは、現状、灰色の小さな点線のルートとなります。今回、拡張部の公園整備により、帝釈天参道からNの写真に示します拡張部公園の北側歩道を利用する動線——灰色の大きな点線——のルートが生まれ、地域全体の回遊性の向上に寄与いたします。

12月の審議会の際に委員からご指摘頂きました駅から参道、帝釈天、公園とつながるアプローチの向上も必要ではないかのご意見につきましては、説明書8ページのQ&Aに整理しておりますが、現在ある柴又地区の総合案内板や公共サインなどを分かりやすく更新するとともに、既存公園と拡張部を結ぶ道路のデザインの工夫や、駅から公園につながるアクセス道路の景観整備について検討いたします。

A3判資料の周辺の現状図の写真J、K、L、下のほうの写真でございます。J、K、Lは既存公園と拡張部公園をつなぐ道路の状況ですが、現状はアスファルト舗装となっております。

また、写真下段の左側、M、Nのように、駅から帝釈天までは景観に配慮した舗装ですが、その先は通常のアスファルト舗装となっております。

今回の都市計画変更における回遊性の向上について、ご意見を踏まえまして、駅から公園に至る道路のデザインの連続性確保など、人の誘導について関係部署と連携して検討してまいります。

そして、関連して説明書の9ページ、Q&Aの一番上のご意見でございます「新しく公園ができることで、人の往来が増えることから安全への配慮が必要となる」とのご意見を頂きました。

ご意見のとおり、拡張部の公園整備により、A3判現状図のN、拡張部北側の歩道を通り新たな公園に向かう動線、ここで人の往来が増えることが予想されますが、写真のとおり、歩道は幅員2m程度と広くない状況でございます。

また、写真Lの拡張部敷地の間の道路になりますが、現在は車も人も利用は少ない状況ですが、公園の整備により、新たな人の動線が生まれ、人の往来が増えることが予想されます。歩行者への安全対策としましては、新たな人の動線となる歩行空間が、公園拡張部整備により一体的に利用でき、安全な歩行環境となるよう検討いたします。

また、写真Lの拡張部敷地の間の道路に通過交通となる車両が侵入することのないよう、車で来援する方には分かりやすい駐車場への案内、サインを充実させ、安全性を高めてまいります。

また、拡張部公園から河川敷公園への徒歩でのアクセスルートについてご質問を頂きました。昨年の審議会の際には、現状の人の動線や歩行環境について具体的にお示しできませんでしたので、今回ご説明させていただきます。

初めに、資料2-1の変更説明図を見ていただきたいと思います。資料2-1の上段中ほどの写真になります。写真⑩でございますが、現在の拡張部東側の敷地は、北側区道、東側区道と段差が1m程度ございますが、公園整備において、法面芝生広場として堤防に向かって緩やかに盛土造成し、区道に平坦にすりつける形態とすることで、公園利用者は、法面芝生広場から円滑に敷地北東の角の横断歩道に出ることができます。

次に、A3の周辺状況図をご覧いただきたいと思います。図の上段左の写真Aの横断歩道を渡りますと、芝桜が植栽された堤防に沿う赤色の大きな点線のルートを使いまして南北どちらにも行けますが、堤防の小段の都道に出ます。

そして写真Bが北側の都道の横断歩道、資料右側の上段の写真EとFが南側の横断歩道になります。都道は交通量が比較的多いですが、歩行者は信号により安全に横断できます。

そして、さらに階段を上り堤防天端に出て、図の赤色の点線のルートで河川敷公園にアクセスできます。

新たな公園ができることで回遊ルートが広がり、移動距離は増えますが、3月から5月にかけて土手の芝桜や河川敷のチューリップ、桜堤やツツジの大刈込み、また、秋口まで花を楽しめる河川敷の花壇などを観賞しながら移動、回遊を楽しめるものと

考えております。

なお、車椅子利用者は、寅さん記念館やサイクルセンターに設置されているエレベーターと堤防のスロープを利用するアクセスルートで、河川敷公園との間を回遊することができます。

以上、回遊性の向上について説明させていただきました。

次に、説明書7ページをご覧ください。文化的景観の保全について。柴又公園の周辺地域は、都内初の国の重要文化的景観に選定され、公園内の山本亭や寅さん記念館、それから⑦新八水路、⑩矢切の渡しなどが、文化的景観の本質的な価値を示す重要な構成要素に選定されております。

また、川甚跡地に残る新館建物につきまして、前回、都市計画審議会でご意見を頂きました。8ページのQ&A①の上段の「建物の外観は文化的景観にふさわしいものになるのか」との意見につきましては、文化的景観の保存のため決定した景観地区の制限に適合させるとともに、文化的景観になじむような外観を検討してまいります。

11ページをご覧いただきたいと思いますが、参考に川甚新館の整備イメージを載せてございます。整備方針の上段に、柴又の新たな観光拠点となるおもてなしの場にふさわしい空間演出をすることとし、現状のレイアウトにこだわることない内外装のリノベーションを図ることを方針としており、柴又の新たな顔としてふさわしい外観デザインへの改修を検討いたします。

なお、景観地区の制限に適合させることにつきましては、本日机上配付させていただいております「周辺の現状」の図面の2枚目、「柴又地域景観地区の概要」を参考にご用意いたしましたので、ご覧いただきたいと思います。

概要について説明させていただきます。柴又地域景観地区は、「葛飾柴又の文化的景観保存計画」の実効性を高め、重要文化的景観に選定されている範囲の価値や特徴を将来にわたり継承していけるよう、平成29年3月に都市計画決定されました。現在、葛飾区計画地区条例に基づき、景観地区内の建築物及び工作物の制限等について、基準を定めて運用を行っております。

景観地区のルールを守るための手続については、対象地区内における建築物の行為として、新築、増築ほか外観を変更する修繕、模様替えなどについて、区長への申請を必要とするものです。

計画地区条例の適用範囲は図のとおりで、帝釈天や参道を含む第1地区、その外側の川甚の敷地を含む第2地区、さらにその外側の第3地区で構成されております。

工作物に関する主なルールで、3地区に共通のルールとして、事例のとおり、①高輝度かつ激しい点滅をする照明を禁止、②地の色が鮮やか過ぎる色や蛍光色を禁止、

③看板等の屋上への取付けを禁止するものです。

そして右側の上段で、建築物に関する主なルールで、3地区共通のルールとして、周辺環境と調和したものとして、色彩の例のとおり、蛍光色のほか鮮やか過ぎる色、暗過ぎる色を使用しないこと。

また、下段に示す建築物に関する主なルールとして、江戸川土手から見る街並みを保全するため緑化に努め、帝釈天の緑との調和を図る等、景観形成に配慮すること。また、屋根、屋上部に設備等がある場合は、配慮例に示すとおり、周囲からの見え方に配慮するものです。

なお、現状の川甚新館でございますが、A3判の周辺現状をご覧いただきまして、上段の右側、写真Dになりますが、江戸川土手から見た川甚建物でございますが、景観地区条例のルールに適合している状況です。

以上、景観地区の概要についてご説明いたしました。

そして、もう一度、11ページの川甚新館の整備イメージの資料を見ていただきたいと思います。文化的景観の活用に関して、建物の内装のリノベーションとしては、特色あるフロア構成と利用しやすい空間づくりとしておりまして、フロア構成のイメージは、1階のおもてなしフロア、2階の歴史と文化をつなぐフロアにおいて、文化的景観の紹介、川甚や柴又の歴史文化の紹介展示がなされることにより、学習体験を楽しめる都市計画公園の機能、教養施設として新たな活用がなされる予定です。

また、外構は、10ページに川甚跡地の整備イメージを載せてございますが、屋外空間の整備方針として、文化的景観の位置づけを踏まえた歴史文化を感じさせる場づくりとして、料亭川甚の生けすや庭園の石造物を活用した和風庭園等を整備する予定でございます。

このように拡張部の公園整備により、既存の公園内の重要な文化的景観の構成要素と相まって、柴又地域の歴史文化に触れ、楽しみ、学び、伝える場として活用され、文化的景観の保全と活用に寄与することとなります。

以上、文化的景観の保全と活用についてご説明いたしました。

そして、7ページの下段にまとめとして記載しておりますが、以上により、川甚跡地を追加し、地域の特色ある景観の保全と活用をより一層図るため、柴又公園の区域を拡張する都市計画変更を行うものでございます。

説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

会長： ありがとうございます。

ただいまの説明に関して、ご質問あるいはご意見があれば承りたいと思いますが、いかがでしょうか。——よろしいでしょうか。

初めて、今日、周辺現状のDという写真で川側から見たときの新館の姿が見えたわけですが、資料2-2の5ページの写真は、反対に市街地側からの写真ですね。新館の。右手の「川甚」と入っている、金属なのか、よく分からないのですが、何とこののでしょうか、囲い、ルーバーみたいな形で、これが広場側に面しているほうということですか。それで、縦長のガラス窓がずっとつながっているのが道路側と理解すればいいですね。

「川甚」の文字は当然外すのでしょうか、この辺りの壁面に新しい名称で何か入れるのでしょうか。

中村公園  
課長： 今のご質問ですが、今「川甚」という文字が入っていますが、この取扱い等につきましては、今後、検討の中で調整してまいります。

会 長： あと、現状ということで今日はA3の地図を頂きましたが、河川敷公園という先ほどのご説明だったのですが、ここで言う河川敷公園というのは、どういう規定の公園なのですか

中村公園  
課長： 河川敷公園という表現をさせていただきましたが、「周辺の現状」の水色の部分になります。河川敷公園というのは分かりやすく表現させていただいたところですが、基本的には都市計画公園ではなくて都市公園という形で、柴又の都市計画公園と一体として活用している中で、河川敷にレクリエーション機能ですとか修景施設ですとか、観光的な矢切の渡し等があるということをございまして、通常の都市公園でございます。ただ、河川敷ですので河川区域になっておりますのと、都市計画では都市計画緑地、江戸川緑地ということで位置づけがあります。

会 長： 分かりました。土地権利は河川局というか、国のものですね

中村公園  
課長： そのとおりでございます。

会 長： そうすると、ここを公園として整備するときには、一応国の許可を得てやっているということよろしいのでしょうか

中村公園  
課長： そのとおりでございます。

会 長： この地域は、たしか地震時の火災から避難をする避難場所指定をしていたかと思うのですが、今度津波対応で外したかも知れません。江戸川の一部を外したのですが、ここは多分残っていると思うんですね。江戸川区のほうが、津波がちょっと入ることになったものですから、そちらを外して、ここは震災時の避難場所指定が残っていると思います。そこで、これは感想ですが、回遊性を持って道路をちゃんと整備して

いただくことは、日常のみならず、そういう災害時に混乱なく避難場所へ誘導というか移動する、そういうことにも寄与すると思いますので、バリアフリーということでぜひ進めていただければと思います。

委員：今みたいに、非常時のことは非常に重要だと思いますので、非常時のことはもちろんなのですが、やはり日常ですね、せっかくこういうすばらしい公園をこれから整備していくに当たって、愛されるといいますか、快適な、そういうものを目指していただきたいと思ひまして、前回ご意見を申し上げた公園の回遊性だけではなくて、駅からの回遊性とかいうことをご検討いただくのはいいのではないかとということで本日ご回答いただいたというか、ご提案いただいて、公共サインとか、施設と公園を結ぶ道路のデザインの工夫、その道路の景観整備と3つ掲げられていて、非常にいいことだと思いますので、ぜひ積極的に進めていただきたいと思ひました。

今日また現状の写真もありますので、すごく道路の状況とかも分かったのですが、資料の現状のNのルートが新しく駅からのルートで加わってくると思うのですが、ここは整備されているものの、あまり広くはない歩道であるというような状況ですので、この歩道自体を広くするというのももちろんできませんが、敷地に絡んでいる部分に関しては、歩道と敷地との一体的整備というのですかね、そういうことを積極的にやることによって、道路全部ではないですけども、駅のほうにつながる回遊性を確保する道路が意識的に整備されているということになるかと思ひますので、A4の資料の10ページ、川甚跡地の整備イメージのところ、歩道からバツンと切れたような絵になっていますけれども、このところはぜひ歩道と一体的に考えていただくようなことをしていただくのがいいのではないかと思ひました。

それからもう1点は、川甚の新館というのは公園の施設という位置づけだと思いますが、今日は文化的な景観についても丁寧にご説明いただきまして、先ほどのA3判の資料で、景観地区条例の第2地区に該当するというので、こういうルールにはのっとるということをご明示いただいて非常によく分かったのですが、これは最低限のルールなので、できましたら積極的に、区の施設ですので、新たに加わる施設ですが、文化的な景観を担っていくような、ファサードを改修するのでしたら、必要最低限というよりは、より積極的に文化的景観を担うようなファサードの改修をやっていただくのがいいのではないかなと思ひました。

今回のご審議に直接関係あるお話ではないかもしれませんが、こういう機会に、ぜひその辺を力点に入れてやっていただけるといいのではないかなと思ひました。

以上です。すみません、長くなりました

中村公園  
課長：

今ご意見を頂きました。1つは公園と接する部分、2m程度の広くない歩道でござ



いますので、まさに川甚通りのちょうど公園と接する部分、いわゆる歩道状空地的に広い空間として、皆さん利用できるような形で考えたいと思います。

それから、川甚の建物、新館の外装の部分として、10ページの川甚跡地の整備イメージにもちょっとコメントさせていただいておりますが、景観地区の趣旨を踏まえまして、川甚新館のところに引き出ししておりますが、柴又の新たな顔としてふさわしい外観デザインに改修していくということを方向性として持っていきたいと思いますので、よろしくをお願いします。

委員： 柴又の特別景観地区に指定されたのは、はっきり分からないのですが、4～5年前だったような記憶があるのですけれども、その当時から建築物に関するルールとか、その他1から3区の地区に関しては、色とか室外機の問題とか、いろいろ制限があるのですけれども、今まで何年かの中に当然該当する地域の建物もそれぞれ経年劣化してきたりして、修繕、建て直しとか、そういうことをしたときに、ルールに合致したものでやっているのか。また、多少色が違っているというふうなチェック機能というのは、区としては現状どのような状態なのか、ちょっとお聞きしたいのですけれども。

目黒都市 景観地区に関してのご質問でございます

計画課長： 1点目が、まず重要文化的景観にこちらの地域が選定された時期ですけれども、平成30年2月でございます。そのときから景観地区も同時に入っております。景観地区につきましては、先ほど説明の参考資料にもございましたけれども、建築物の新築や増築、また外観を変えるような行為に対しまして、届出を葛飾区にさせていただきまして、その中で、このルールにのっとっているかどうかのチェックをさせていただいているところでございます。

委員： ということは、今までルールに従わなかった対象はなかったと捉えていいのですか

目黒都市 現状、これまで景観地区で様々な物件をお届けいただいておりますけれども、従わないというか、そういった感じではなくて、基本はお話をさせてもらって、このルールの範囲の中で建物の外観を調整いただくという形で収まっております。

計画課長：

委員： それでは、チェックしていただいているということで捉えます。ありがとうございます。

委員： 今回のこの議案については、今日、机上配付されたこういうルールがあると。ある意味で、景観地区に指定されたということで、公権力によってこういう規制をしているということなのですけれども、ところが今回のこの議案では、事前に配付された説明で、現状がこうなっていますと。これから変えると言っているのだけれども、こう変えますという具体的な提案がないのですよね。こういうふうに変えますと言っているのだけれども、だとしたら、順序から言うならば、区の施設をこういうふうに変えて、周りの方

にもこういうふうにしてもらいますというのが順序なのではないかなと思うのですね。

そうだとすると、今回の説明では、前回の指摘からされても不十分な提案だということになるのではないのでしょうか。

中村公園  
課長：

この川甚の新館の外観等についてでございますが、この川甚跡地の資料につけております10ページの川甚跡地の整備イメージ（参考）ということでございますが、これにつきましては柴又観光まちづくりにおける川甚跡地活用プラン（最終報告）ということで、今回、昨年度に最終的に決定しました川甚跡地活用プランの中で取りまとめたものでございまして、そこの中で現状のレイアウトにこだわることのない内外装のリノベーションを行っていくという方向性まで、そこまでは方針として決めてあるというところでございますが、今回の都市計画変更において、今の段階ではここまでの表現ということで考えております

委員： ですから、問題になっているのは外見なのであって、内装がどうのこうのという問題ではなくて、議案として出す場合には、外装の具体的な案が出て変えるというのが筋だと思います。

会長： その件に関しては、今回出ているのは、この川甚の敷地を公園区域に都市計画として編入するという議案です。それに伴って、公園として編入した後に、どういうふうにこれを整備していくかというのが別途の課題としてあるのですが、多分それには都市計画の決定そのものではなくて、柴又地域の景観条例に基づいて、どういう公園になっていくのか。

先ほど説明いただいた景観地区の概要という一枚紙の「景観地区のルールを守る手続について」というところと言うと、今回、川甚の新館が残って、それを下のところに書いてあるように外観を変更することとなる「修繕」または「模様替え」に該当する可能性があるのかないのか、色彩の変更ということの可能性はあるのかないのか、ということだと思うのですね。

ですから、この後お諮りするのには、都市計画区域としてこの2つの敷地を都市計画で決定して、それによって正式に、もう買われているのかもしれないけれども、それを公園として利用するということを決めさせていただきます。その、景観地区としての整備をしていく上で、川甚の新館をどのように活用するのか。内装だけではなくて、むしろ景観地区の制度としては外観が問題ですから多くの委員がおっしゃるとおりだと思うのですね。

先ほど青木委員からも、これまでこの制度ができてから、外観が変わったとか建て替えとかの建物があっただけけれどもどうなのでしょう、というお話がありましたが、届出を受けた後に、それはこの景観地区にとってふさわしいものかどうか、さらにこう

したらもっとふさわしくなるのではないかというアドバイスも含めて、どういう体制で、この景観地区条例を運用されているのか。

自治体によっては、景観アドバイザーという専門家と連携して、そういう専門家に色の問題だとか、一応最低限のルールは決まっているのですけれども、その中でこの向きにはこうしたほうがいいのか、そういうアドバイスを含めてするというようなことをやっている自治体が、かなり増えてきているのではないかなと思うのですね。つまり行政でなかなか言えないところを専門家に言ってもらおうということだと思うのです。葛飾区は条例の運用はどのようなふうにされているのかなということをお聞きしたいのですが

目黒都市  
計画課長：

葛飾区では、こちらについては特にアドバイザーという人間はいないのでありますが、私どものほうで景観地区や情景だとかのルールは決めているのですが、さらにこうしたほうがいいのか、推奨しますよというようなことをガイドラインでまとめておまして、そちらのほうを公表し、また、窓口でもそういったものも見ていただくような形にさせてもらっております。

例えば、今日の参考資料の中でも、瓦ぶきであったり銅板ぶきといったことも、和風を感じられるような素材としていいのではないかというようなことで、推奨するものを挙げさせていただいているものもございます。

会 長： 今日、〇〇委員に参加していただいているのですが、こういう問題について、横浜は随分先進的にいろいろ取組をされているようなところがあるのではないかと思うのですが、東京で初めて歴史景観地域ということでこの柴又地域を指定したのですよね。そういうことを今後どのようなふうに運用して、観光資源としての柴又のクオリティーを上げていくかということに関わる議論になっていますので、本日の都市計画決定後どうするかということでの議論なのですけれども、何かもしアドバイスでもありましたらお願いしたいのですが。

委 員： ちょうど発言させていただこうと思っておりました。〇〇です。

都市計画決定としては、まずはちゃんと位置づけるということが大事ですので、その点については、私としては、これは認めるべきと考えております。

今、会長からのご質問にありましたとおり、その後ですけれども、今回の案件の資料等を拝見したり、ご説明も伺いましたが、何と申しますか、地元の全体の体制というものが、少し見えないのかなと感じておるところです。

この都市計画、川甚の話もそうですし、それから公園の緑地と公園の一体化もそうなのですけれども、それはあくまで地域全体が魅力的な地域として向上していくために、必要な舞台を都市計画として整えるということだと、その上の活動が、ちゃんとそれ

によって進むということが大事だと思うのですね。

都市計画上、あるいは景観条例の仕組みとしては、比較的行政の側としては、いろいろなことをされているなど感じてはおります。ガイドラインを決めるとか、ルールを決めるとかですね。

ただ一方、それを受けて、その地域がもっと楽しくなる、魅力的になる、活気があるというふうにしていくのは、やはり地元で商売を営んでいらっしゃる、住んでいらっしゃる方々ご自身ですが、そのほうの体制というものを今後ゆっくりつくっていく必要があるのかなと思いました。

川甚の話についても、観光まちづくりに関する検討会のようなものがあつたというふうに、ちょっとホームページで拝見したのですが、それがあの地区全体の話というよりは川甚の話だけだつたというのは、私としてはもったいないかなと思っております。

ですので、最近で言うとある種のエリアマネジメント的な発想で、この柴又という葛飾の中では非常に重要なといいますか特徴ある場所を、その地域の愛着を高める、あるいはアイデンティティーとして一層高めるような地元の体制をうまく誘発して行って、その中でこの景観のルールも、何といいますか、ルールはあるのだけれども、そのルールを話しかける相手がいま一つ見えないなというところが心配なのですが、そこを育てていく必要があるのかなと考えております。

横浜市も、市民の側の動きをエンカレッジしていくということに、実は相当初期から腐心していたということが、まちづくりにつながつたなと理解しております、普遍的に市民、区民、そういった方々の意識と連動して行政していくということが大事かなと思っております。

以上です。

会 長： ありがとうございます。そういう地域での皆さんが当事者なのですよという当事者意識をぜひ地域の、帝釈天のお寺さんはもちろんですけども、その商店街の方、参道の方、周りの居住されている方、そういう方にも持ってもらうことが大事なのではないかということと、もう一つ、そこでのまちづくりと行政の立場、それが事に「景観」ということになると、非常に基準で決めがたいところがいっぱいあるので、そこに中間支援的に専門家がアドバイザーみたいな形で常について、相談ができる体制というのをつくっておくということがすごく大事なのかなと思います。

横浜の場合には、伝統的にデザイン室をつくってやってきましたから、そこに専門家がずっと伝統的に育ってきているというところがあると思うのですけれども、できれば今後、特に今回の案件は、この後、この川甚の新館をどう使うかという問題の施主というのは区ですよ。自分を自分でコントロールするというのは、多分「まあまあ」とい

うことになってしまうので、そこには第三者が見て、こうしたほうがいいのではないですかというようなことをアドバイスできるような体制もやったほうがいいのではないかと。

あるいは、改装について発注を受けた建築・設計の方が、いろいろなデザインを持ってきたときに、どれがいいかなというのも外部の目も入れて、もし地域がまちづくりをちゃんとやるということで当事者意識を持っていれば、当然地域の皆さんにも、こういうような改装というものを、どれが柴又にふさわしいかとか、そこにもやはり専門家がアドバイザーでいて議論するとか、今後、東京初のこの条例を運用していく上の体制を今回のことをきっかけに少し整備していただくと、より生きてくるのかなと思いますし、そういう柴又を地域ぐるみでよりよいまちにしていくんだぞということをアピールすることにもつながるとというのが今の中西委員のご意見でもあったかと思っておりますので、ちょっとそういう方向も、今日は意見として委員から出ていますので、検討していただければと思います。

目黒都市  
計画課長： 景観に関しまして専門家の方々が入っていただいた会というところでいきますと、文化的景観のほうの側で、文化的景観の保存活用推進委員会というものがございまして、そちらのほうに学識の先生方であったり、また地域の代表の方であったり、文化的景観に関する様々な議案を、そこで審議するという会になってございます

例えば、今後、建物の外観だとか、そういったものを検討する中で、そういう委員会を活用してもらいまして、そこでいろいろとアドバイスをもらいながら、建物の外観についても検討していくという方法もあるのかなと思われましたので、すみません、発言させていただきました。

会 長： 景観審議会があるのであれば、そこに多分専門家の学識経験の委員がおられると思うので、そういう形きちんとコンタクトを取って、審議会としての諮問に対する検討だけではなく、景観地域の中でのルール運用についてアドバイスが得られるような形で、連携体制をつくっておいていただくということが大事かなと思います。

よりよいものをつくるという方向で、基準を満たしていればいいのではなくて、基準をさらに上回っていいものをつくってもらいたいというところを、どうやって引っ張り出すかということになると思うし、専門家の役割がこの景観問題は絶対要ると思うのですね。設計者のほうは、多分、行政の皆さんよりおれのほうが専門だと思っている。その視点に対して物を言えるのは、やはり専門家でないと言えないと思うので、そういう体制をぜひ検討しておいていただきたいなと思います。すみません。

何かありますか

中村公園  
課長： 今後、都市計画変更して柴又のこの公園を整備していく中で、地域全体としてどのような形で取り組んでいくのかということについて、葛飾区の教育委員会のほうで、

葛飾柴又の文化的景観整備計画を昨年の6月に策定しております。その整備計画の中で、こういった公園の拡張部も含めて、様々な取組というのですか、文化的景観を整備していくということについての保存活用を、今後どういうふうに進めていくかという計画が定められております。

その計画につきましては、区民と行政が一体となった葛飾柴又の文化的景観の保存活用を推進することを目的として、多くの区民が郷土葛飾の歴史文化への理解や愛着が深められるよう整備活用の具体的な施策をまとめていると。この計画をまとめるに当たって、ワークショップとかアンケートとか、そういったものを実施した中で、地域の方々と一緒に、そして学識経験者も入って検討が行われて、まとめられたというものでございます。

その具体的な事業計画というものもございまして、その事業計画の中では、課題、その課題に対する方針、取組というものを示しております。

例えば、文化的景観の重要な構成要素がありますが、そうしたものが点在している中で表示板、説明とか案内板を設置したり、それから、旧道などにおいて回遊性向上を図るための解説・誘導サインの設置、歴史的意味を明示するもの。それから柴又街道と参道の交差点部における参道の連続性、あるいは景観的配慮を行う。そういったことが示されておりまして、その地区全体としてどのような取組を行っていくかという方向性が示されております。

今後ですけれども、教育委員会のこの整備計画がございまして、そうしたものに基づいて庁内関係部署で連携して取り組んでまいりたいと思います。

会 長： その運用、実施体制の中に、ぜひ外部の専門家を入れて、ある意味では、条例に基づいて開発事業、あるいは変更が起きたときに届出が来るわけですね、そこに適切にアドバイスをタイムリーにできるような体制をつくっておかないといけないので、そういう意味でアドバイザーという形でお願いしておいて、その方にまずは相談するというような形の運用体制を、ぜひ検討しておいていただきたいということだと思っております。

景観審議会をいきなり開くというのは、出してから急に開けないと思うのですよね。ですから、そういう意味ではいかにタイムリーに、一般には建設事業というのは時間の問題でやってきますから、届出で事前に話が来るのだから、その事業スケジュールに合う中で、よりよいものに変更していくには、非常に機動的な体制をつくっておかないと無理だと思いますので、ぜひそこをお願いしたいと。

教育委員会とか景観委員会での計画をつくり、方向をつくり、あるいはここが課題だというのが明らかになっているとすれば、まさにその場所で何か起きたときに、タイムリーに対応できる体制をつくっておくことこそ大事なのではないかなという議論だと

思いますので、ぜひご検討ください。

ちょっと時間が過ぎましたけれども、非常に大事なポイントで、川甚の新館をどうするかというのは、実はあの敷地を全面的に今回改装して公園化するので、日本庭園と芝生広場というのがオープンでつながる形で、よく料亭にある日本式庭園というのは、塀で囲って区切って日本式を造るのですけれども、今度は囲いがない中で、どういうふう日本式庭園と芝生庭園をうまくつないでいくかというあたりは、本当にプロに見てもらわないと、なかなかうまくいかないような気もして、その辺も含めて、川甚が庭側からどういうふうに見えるのかということを含めて、ぜひ専門家のアドバイスも得られる形で、せっかくですから事業を進めていただけないかなということなんです。そういう意見が今日出ましたということに、まとめさせていただきます。

何かこだわってしまったのは、実は都市計画審議会としては、公園として決定するところまではできるのですけれども、景観の問題になると、「それは都市計画審議会ではありません。景観審議会です」と言われると、この先、我々は意見を言えないので、今日しっかりと意見を言わせていただいたというふうにご理解ください。すみません。

本番に戻りますが、議案第165号「東京都市計画公園第8・3・21号柴又公園の変更について」、よろしければお諮りしたいと思います、よろしいでしょうか。

それでは、議案第165号「東京都市計画公園第8・3・21号柴又公園の変更について」、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

全員賛成と認めます。

議案第165号「東京都市計画公園第8・3・21号柴又公園の変更について」、本審議会において原案のとおり都市計画変更を決定した旨区長に答申することにいたします。

今後につきましては、今日出た意見も参考にして、ぜひともよい公園にしていただければなと思っております。

それでは、以降2件、報告事項がございます。

最初に、報告事項第108号「立石駅南口西地区都市計画原案の概要等について」です。大塚立石駅南街づくり担当課長よりご説明をお願いいたします。

大塚立石駅  
南街づくり  
担当課長：

それでは、報告事項第108号「立石駅南口西地区都市計画原案の概要等について」、ご説明いたします。お手元A3横組みの資料をご覧ください

まず、1ページ目です。立石駅南口西地区の現況と経緯です。本地区は、紙面左側の位置図、赤く塗った箇所位置し、京成立石駅の南口駅通り商店街のアーケードの西側になります。施行面積は約1.3haであり、広域行政拠点にふさわしい魅力ある

駅前環境を形成するため、地区計画、市街地再開発事業の決定、高度利用地区の変更を予定しています。

次に、経緯でございますが、平成11年3月に立石駅南口地区再開発勉強会が発足し、平成29年2月に立石駅南口西地区市街地再開発準備組合が設立しました。紙面右側の写真、右側が仲見世の図となります。紙面右側の下に本事業の上位計画を記載しております。

1枚おめくりください。2ページ目です。まちづくりの方針・計画概要です。紙面左上に再開発の目標を示しております。

紙面左側の中央のイメージパースをご覧ください。この図は計画地の北東側、上空からの視点となります。パース図手前の白い屋上が見えるところが、駅前に隣接する4階建てで計画する商業施設となります。パース図奥側の区域の南側に住宅棟を計画しています。主な計画緒元は、高層棟が約125m、地上34階建てで、住宅約700戸を計画しております。

紙面右側の平面図をご覧ください。赤い線で囲った範囲が施行区域です。区域の西側の区域界に沿って、既存道路の中央通りを拡幅移設します。

区域の北西部分、左上のところですが、今お話しした中央通りと区域界に挟まれた形の敷地がB敷地となり、中央通りから東側の正形なところがA敷地となります。

また、移設した中央通りの北側、駅部分、今お話ししたB敷地の北側には、現況で地下道がございまして、鉄道が高架化した後も認定道路として整備され、南北地区の歩行者の往来ができることとなります。

この平面図の右側、東側には、南口東地区の再開発エリアが隣接しており、東西地区に挟まれる形で駅通りがございまして。この駅通りは、駅の南北を貫くにぎわいの軸として考えています。

平面図右上の青の点線で囲んだ箇所が、駅前空間として広場を整備する計画です。この広場は、広場機能に加え、災害時に帰宅困難者の受入れスペースやマンホールトイレの設置など防災機能の導入を計画しています。

また、この駅前空間は、駅通りを挟んで東地区で整備する交通広場と隣接することから、将来、オープンスペースとして広がりを持つものとなります。

さらに、高架化された京成線をくぐった北口地区にも、駅前広場と北口東棟前面の広場空間へとつながり、駅前にオープンスペースが南北で広がるものとなります。

さらに1枚おめくりいただいて、3ページ目をご覧ください。地区計画（原案）の概要です。「1. 地区計画の目標」は、紙面左上、青色の箇所に記載のとおりで、「区の中心部にふさわしい街並みとしてにぎわい軸を形成し、浸水時等の一時避難に対応するなど



防災性の向上に寄与する。また、立石駅周辺のまちづくりと連携し、商業を中心としたサービス機能の充実を図っていく」となっております。

次に、「2. 土地利用の方針」です。紙面左側、下段にお示しする計画図1の赤い箇所が、商業・住宅複合A地区で、低層部には、立石駅南口東地区と連携し、隣接した駅通りをにぎわいの軸として人々の交流を促す商業・生活サービスの機能、高層部には良質な居住機能を誘導する方針です。青い箇所は商業・住宅複合B地区でありまして、A地区の商業施設に必要となる自転車駐車場の一部を担うものです。

紙面右側、「3. 地区施設の整備方針」です。中段の計画図2をご覧ください。青色で示す箇所が区画道路で、区画道路3号は歩行者を優先とした道路を整備します。区域左側の区画1号は、先ほどご説明したとおりです。黄色やオレンジの点線で示したところは、快適な歩行空間を確保するための歩道状空地です。緑色の箇所は広場を示しており、右上の広場1号は先ほどご説明した駅前空間で、にぎわいと交流を生み出す場、災害時にも活用できる機能を有した広場として整備します。地区施設の規模については下段の表にお示ししております。

さらに1枚おめくりいただいて、4ページ目をご覧ください。紙面左上、「4. 建築物等の整備の方針」です。1～6までは再開発事業などでよく示されるものですが、7に本事業の特徴がございます。「防災性の向上に寄与するため、商業・住宅複合A地区の建築物については、浸水時等において緊急的に垂直避難ができるスペース及び建築物の自立性を確保する」としております。

計画図3をご覧ください。壁面位置の制限を示しております。青の点線が1号壁面線、道路境界より1m後退。赤の点線が2号壁面線。道路境界より2m後退となります。

紙面右側の表は、建築物等に関する事故で、主な点は表の中段、建築物の敷地面積の最低限度は、A敷地が250㎡、B敷地が150㎡。表の下から2段目、建築物等の高さの最高限度は、A敷地が12.5m、B敷地が15mとなっております。

1枚おめくりいただいて、5ページ目をご覧ください。高度利用地区（原案）の概要です。紙面上の表の主な箇所をご説明します。表の左端の欄は、建築物の容積率の最高限度を示しておりまして、計画図1の赤い部分、Aゾーンは650%、青のBゾーンは330%でございます。

表の真ん中、建築物の建蔽率の最高限度は、Aゾーンが60%としておりますが、ここに計画する施設が耐火建築物であるためプラス20%となり、従前の80%となります。Bゾーンは69%です。

計画図2については、先ほどページ4でご説明した壁面後退のものと同様となります。1枚おめくりいただいて最後のページ、6ページをご覧ください。市街地再開発事業

(原案)の概要になります。こちらにつきましては、本市街地再開発事業の計画案となりまして、これまでご説明してきました道路の規模や配置、建築物の整備計画、建築敷地などについてを示したものとなっております。

続いて、本計画の縦覧・意見書提出などの条件についてご説明させていただきます。お手元の本日机上配付資料A4の資料をご覧ください。「1. 縦覧・意見書提出の実施状況について」でございます。縦覧期間が1月18日～2月1日まで。意見書受付期間が1月18日～2月8日まで。

「3. 縦覧件数」は8件となっております。

「4. 意見書の受付状況」でございます。対象者につきましては、12通の意見書が出てきておりまして、賛成10通となっております。

「5. 対象者の主な意見」につきましては、賛成意見としまして、老朽化した建物が多く、防災面で不安があることから、今回の再開発により防災に強い建物に建て替えてほしい。また、早く再開発を進めてほしい。楽しいまちになることへの期待や立石のにぎやかさを復活させてほしいというご意見がございました。

私からのご説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

会長： ありがとうございます。それでは、ただいまのご報告に対して、ご意見あるいはご質問があれば承りたいと思います。いかがでしょうか。

委員： 意見が幾つか出ているのですけれども、ここの地権者と借家人は、それぞれ何人いらっしゃるのですか

大塚立石駅 権利者数です。土地所有者が67件、借地権者が13件となっております。

南街づくり

担当課長：

委員： 借家人は何人ですか

大塚立石駅

南街づくり 借家人は、今、把握してございません。

担当課長：

委員： 借家人の把握もできてないで都市計画審議会に臨むって、どういうことなのでしょう。

大塚立石駅 借地人の数につきましては、まず都市計画決定をいただきまして、その後、区域の告示をして、それで申請していただくという手続になっていると思っております。

南街づくり

担当課長：

委員： 再開発準備組合が設立されたと言っていますけれども、参加者は何名ですか

大塚立石駅

南街づくり

担当課長：

今、組合加入数が57件となっております。

委員： こういう状況で、賛成意見が10件出て、その他という意見はありますけれども、対象外というのは、当然、今言われたように借家人の場合もいらっしゃるでしょうし、それ以外の場合もあるかもしれませんが、その意見については記載すらない。何ですか。

大塚立石駅

南街づくり

担当課長：

もともと意見を頂くという方が、地区の中で地権者であるということが対象でございますので、このような記載をさせていただいています。

会長： 先ほどの67人と13人という80人が対象ということですか

大塚立石駅

南街づくり

担当課長：

それ以外にも、仕組み上では、その土地に関係する権利を持たれている方、皆さんということですよ。

会長： そうすると、どれぐらいになるのですか。さっきの数より増えるのですか

大塚立石駅

南街づくり

担当課長：

我々が把握している地権者と言っている方々が、今のところ把握している中で80というところで考えております。

会長： 分かりました。

委員： 一言言っておきますけれども、立石北口の再開発については、地権者がおよそ200人、借家人が250人。借家人のほうが多いのですよね、たしか。数では北口のほうが相当多いでしょうけれども、今回のこの程度の意見を聞いた上で、今後計画を進

行するというのは全く時期尚早であり、当審議会での都市計画決定や、また区議会に対する地区計画の条例案の提案など全く時期尚早で、地域をはいずり回って、よく意見を聞いていただきたいということを要望しておきます。

会 長： 今日、報告ですが、時期尚早のほうが報告としては議論ができますので意味があるのです。ということで意見を承りますが。

大塚立石駅 準備組合のほうが今回の都市計画決定に向けた同意というものを、先ほど申しました  
南街づくり 地権者80人の方から頂いた中で、今、同意率がちょうど8割という形になってござ  
担当課長： いますので、今ご説明さしあげております。

委 員： 一応、今出ているものを見ると、安全も商業的なにぎわいもという形で目指されているようなのですが、これを整備すると立石が今人気を持っている昭和レトロ感はなくなるので、商業的なにぎわいはかなり犠牲にせざるを得ないのかなという感じはしていて、それでも安心・安全のほうが住民としては大切なのだということであれば、こういう決定をするということは別にやぶさかではないと思うのですが、これで商業施設も入れたビルを造って、中にどこにでもあるテナントを入れてという話になると、まず外部の人は来なくなるので、この地域の人だけが利用する商業施設ができるという話になると、今のにぎわいはまず復活しない話なので、それは地域の人には、これは安全か商業的なにぎわいか、どちらを選択するのかという説明をしないと、ちょっと欺瞞になってしまうのかなという感じはするのです。

今計画している大型のスーパーを入れるにしたって、大型のスーパーのため 外の人は来ませんので、まず外からの観光客、飲食客は来なくなるのだろうなど。それを維持するためには、今の例えば仲見世のようなわい雑さを新しいビルの中で残すという工夫しなきゃいけないわけですがけれども、それが今頼んでいるディベロッパー等でできるのかどうか。できなければ、商業的なにぎわいはなくて、せいぜいこの地域の住民が利用するレストランとかスーパーが出来上がるだけで終わるのかなと。そこは地域の人に、これでいいのですかと説明をするときに、しっかり説明をしないといけない部分なのかなとは思いました。意見です

大塚立石駅 ご意見ありがとうございます。安全・安心とにぎわいという形のご意見なので  
南街づくり すけれども、当然両輪でやっていきたいということでございます。

担当課長： 当地区は商業地区でございまして、委員が先ほどおっしゃられた仲見世のようなという話だとか、昭和レトロだとかというお話がございしますが、まずそれが今の立石らしさと言っているものを象徴しているかどうかということも、準備組合と十分話し合いながら考えていきたいなと思っています。

また、今、参加組合予定者が商業計画をしている中で、当然遠方からも来客していただけるような計画をしているということでございますので、よろしくお願い致します。

委員： この間の土日も、ちょっと金町に行ってきたのですが、金町の新しいビルのところを見ても、客が並んでいるのはラーメン屋だけなのですね。あそこまで行って、わざわざコマダ珈琲に入りたい人って、外の人ではないので、入ってこないわけですよ。あそこと同じようなテナントリーシングをすると、やはりどこにでもあるような皆が知っているようなチェーン店を入れるという方向に動くのかなという感じがしていて、そうすると客は来ないのだろうなという危惧は持っているわけです。

そうでなくても一気にこの立石地区って、ぼん、ぼんと計画が進みますから、最後に来るこの南地区のテナントリーシングというのはかなり厳しい話になるわけで、ここにうまく持っていくというのはなかなか難しい。建てて、商業地区でテナントのリース料を取って建築費に回そうということになると、勢い大きなところ、高い賃料を払ってくれるところという話になると、どうしても誰もが知っているところになるのかなと。もしそうでない方向で行くのであれば、例えば区のほうで賃料を援助するなり何なりをして、金は出せないけれども、地域の特徴を出せるようなものを持ってこられるのかという話が出てくるのかなという感じはしていて、そこは商業地区といっても、地元の人が来ればいいやというふうに考えるのか、今の立石のように、外から呼べるような施設づくりを目指すのか。そこは分水嶺として考えなきゃいけないし、場合によってはビルに権利を持っている人たちに、多少賃料収入が低くなっても、そういうものを持ってこないといけないよという話ができるのかというところのシビアな話が出てくるのかなという感じがするんですね。

京王沿線とか小田急沿線の駅の周りにある商業ビルのように、どこにでもあるような同じようなテナントが入っていったら地元の人しか来ないので、そこをどうやって避けるのかというのは、うまく区のほうで誘導しないと、ビルのオーナーとか、地権者としては賃料が入ってくればいいわけで、別に外からたくさんの人に来る必要はないわけだから、どうしてもそういう、きれいだけれども、どこにでもあるようなテナントがやってくるという話になる。

新しい商業施設は、ディベロッパーがうまくコントロールしていないところはみんなそうなので、葛飾区もうまくやらないと、ここは同じようになってしまうのかな。そうすると、安全できれいな建物ができて、整備ができて、安全・安心はできたけれども、昔のような立石の外から来るにぎわいというのはなくなるのだろうなという感じがします。

それはそれで、その住民の人が安全・安心のほうがいいのだという話であれば、それは都市計画審議会のほうで拒むべき話ではないから、そういう決定をするなら、それはそれでいいのかなと思うのですが、そこは両立するのは大変だということは、地権者の方にもちゃんと説明をしておかないといけないのかなとは思いました。

会 長： ご意見ということでよろしいですか。今日は南口西地区というところで、順番で言うと3番目の再開発事業なのですが、ある意味では立石駅周辺の役者が出そろったところであって、先ほどのスケジュールで言うと、3年後ぐらいは、実は立石周辺の商店は事業中でなくなっちゃっているんじゃないのと。周りの人が買い物にも困るような状況が起きてくるということも含めて、今から再開発後まで、どういうふうに地域の商業機能をサービスしながら、どういうふうに運営していくのか。まさに開発が災害だと言われかねないところがあって、災害としたらプロセスマネジメントをしっかりとやっていかないと、まちが継続できないよというか、まちが死んじゃうし、もし今の商業機能がほとんど壊滅しちゃうと、今生活している人自体が買い物難民になってしまうということも含めて、災害で言うと「仮設商店街をどうつくって災害復興する」という話にほとんど近いことを考えておかないと、周りの人が本当に困ってしまうのではないかなと思っているのです。

継続したい事業者も、1年も2年も店を畳んで待っているということは絶対できないので、1か月も店を畳むと大変だというのはコロナでよく分かった状況だと思うので、そこをどういうふうにやっていくかということのを改めて、個々のプロジェクトは都市計画で決定はしますが、そこにはこういう事業マネジメントが非常に重要です。まさに再開発事業を通して今のまちをつなぐものとして、あるいはつながらない新しいまちをつくるにしても、今の段階から3つのプロジェクトをどうやってタウンマネジメントしていくのか。結果として、終わったら3つとも同じようになってしまっていたではなくて、やはりそこには3地区の役割分担的なものもあるでしょうし、区役所が移転するというのもも含めて、どんなまちづくりをして5年後なり6年後なりを迎えるのか。そのプログラムというのは今からしっかりと取り組んで、工事中というか、事業中もそれに従って、まちをクローズさせないような取組というのは、私はすごく大事になっていると思っていますので、今日も、報告ですが、そういうことを踏まえてのご意見というふうにお考えいただいて、「この3つのプロジェクトで立石が死んだ」とは言われないように、ぜひ頑張ってくださいたいなと思いますが、よろしいでしょうか。

時間が3分しか残っていないので、もう1件報告事項があるのですけれども、どうしましょうか。ちょっと時間を延長させていただいてよろしいでしょうか。

では、報告事項109号「葛飾区都市計画マスタープランの改定について」です。目黒都市計画課長より説明をお願いいたします。

目黒都市  
計画課長： それでは、「葛飾区都市計画マスタープランの改定について」、ご報告させていただきます。恐れ入りますが、報告事項第109号をご覧ください。

「1 経緯」でございます。葛飾区都市計画マスタープラン——以下、「都市マス」と訳させていただきます——の改定につきましては、改定に向けた組織区体制の構築などにつきまして、令和3年10月の本審議会に報告したところでございます。

今回の報告は、その後の検討経過及び意見収集の結果、現在検討中の全体構想等案・地域別構想案につきましてご報告するものでございます。

「2 検討経過と今後の予定」でございます。恐れ入りますが、資料1をご覧ください。都市マス改定における検討につきましては、全体構想等については策定委員会で、地域別構想につきましては地域別勉強会で、それぞれ検討が進められ、昨年7月に全体構想等素案及び地域別構想素案について、幅広い世代からの意見収集を実施いたしました。

その後、意見収集の結果を踏まえまして検討を進め、昨年9月には地域別勉強会から地域別構想案が発表されるとともに、同年12月に策定委員会において全体構想等案のまとめ及び地域別構想案の報告、検討を行ったところでございます。

今後は、今年2月の第6回策定委員会において、全体構想等案と地域別構想案をセットにして整えた都市マス素案を検討し、令和5年夏頃にパブリックコメントを実施し、同年12月頃の策定を目指しております。

続きまして、資料2をご覧ください。幅広い世代からの意見収集の結果についてでございます。1枚おめくりいただきまして、1ページをご覧ください。意見収集は、こちらの3つの方法で実施し、全体で約2,000人の方々から意見を収集いたしました。

続きまして、4ページをご覧ください。まず、若者・子育て・現役世代アンケートの回答結果でございます。「将来にわたって残したい葛飾らしさ」として、左上のグラフのとおり、「公園・緑地・みどりが豊かなまち」が最も多い結果となっております。

また、右上の表は、方針ごとに特に重要と思う取組について伺った結果を示しております。

次に、5ページをご覧ください。高校生までの子供と同居する子育て世帯につ

いての傾向を整理しております。右下のグラフでは、未就学児のいる子育て世帯では、「駅周辺や公園が不足する地域における、身近な公園や広場等の配置」が特に高い傾向となっております。

7ページをご覧ください。中学生アンケートの回答結果では、左上のグラフ、「将来にわたって残したい葛飾らしさ」としては、赤囲いのおおむね、「公園・緑地・みどりが豊かなまち」が1位となる一方、青囲いの「スポーツ施設」が4位となるなど、先ほどのアンケートとは異なる傾向となっております。

8ページをご覧ください。また、中央のグラフでは、都市計画やまちづくりへの関心の有無について、おおむね7割が「関心がある」とお答えをいただいております。

10ページをご覧ください。オープンハウスの開催状況でございます。一番上のグラフのおおむね、オープンハウス来場者の年齢は50代が多く、10代、80代以上が少ないですが、その他の世代はバランスよく来場されております。

次に、11ページをご覧ください。オープンハウスでは、おおむね、各素案の中に記述済みの意見や、記述を後押しする意見が多く見られました。下の表には、主な自由意見の要旨を抽出しております。

続きまして、12ページをご覧ください。こちらは地域別構想素案に係る主な意見でございます。素案の内容について、好意的な評価が多い状況でございます。中段の表は、若者・子育て・現役世代アンケートにおける各地域の取組の中で、特に重要と思う上位項目を抜粋整理しております。下線を引きました項目は、3割を超える支持を得ております。

続きまして、全体構想等案及び地域別構想案についてでございます。

なお、両案ともに、東京都の令和3年度土地利用現況のデータを使用している箇所につきましては、データの公表が来年度となるため、現時点ではモザイク状に表示しておりますことをご了承いただきたく存じます。

それでは、恐れ入りますが、資料3-1「全体構想等案」をご覧ください。

1枚おめくりいただきまして、右側、目次でございます。全体構想等案は、大きく序章「葛飾区基本構想の実現に向けて」から第3章「全体構想」までと、第5章「都市計画マスタープランの実現化方策」で構成されております。1～4ページ「序章」では、都市マス策定の趣旨・目的、位置づけ、構成等を掲載しております。5ページからは、「第1章 葛飾区のまちづくりを取り巻く状況」として、「1 葛飾区の特徴」、11ページから「2 まちづくりに関わる潮流」、15ページから「3 まちづくりの主要課題」を掲載しております。



27ページをご覧ください。「第2章 都市計画マスタープランの基本方針」でございます。基本構想に掲げる本区の将来像に向け、まちづくりの基本理念、これに基づく5つの目標を掲げ、目標が達成された理想のまちのイメージを理想像として描写しております。

28ページをご覧ください。「1 まちづくりの基本理念」は、下段に記載のとおり、「～人と人がつながり、地域を輝かせるために～みんなでつくる、水と緑豊かな、安全で快適に暮らし続けられる『かつしか』」としております。

29ページからは「2 まちづくりの目標」として、基本理念に基づく5つのまちづくりの目標を定め、そのイメージを掲載しております。例えば31ページ、上段、「(2) 人々が集い、憩える、にぎわいある魅力的なまち」では、にぎわいが創出された駅前空間や人優先の歩行空間などを描いております。

33、34ページをご覧ください。このような5つの目標が実現された様子を含め、計画期間20年に捉われない理想のまちのイメージを理想像として描写しております。

35ページからは「第3章 全体構想」として、理想像を見据え、20年の計画期間内に目指す将来の都市像と、その実現に向けた6つの分野別のまちづくりの方針を定めております。

37ページをご覧ください。本区の「都市構造」は、現行都市マスの考え方を引き継ぎ、広域的には都心の高度な都市機能を往来により享受し、区内では各地の都市機能集積「拠点」を道路や公共交通ネットワークで結びつける多核連携型の都市構造を形成していきます。

また、38ページのとおり、地域的なレベルの都市構造としては、鉄道駅等を中心とした徒歩や自転車で利用できる身近な生活圏域に、日常生活に必要な商業・業務施設、公共公益施設等の機能を配置し、複数の生活圏が重なり合いながら連続することで、隣接する生活圏が不足する施設等の機能を補完し合う都市構造を形成していきます。

具体的には、広域的な都市レベルの都市構造が41ページの都市構造図、地域的なレベルでの都市構造が42ページの地域構造図となっております。

45、46ページには、まちづくりに係る様々な社会情勢やテーマ等の考慮について記載し、次のページから6つの分野別方針となります。ポイントとなる部分をご説明いたします。恐れ入りますが、47ページをご覧ください。

初めに、「分野別方針」の構成について、「3-1. 防災まちづくりの方針」を例にご説明いたします。「(1) 基本的な考え方」では、当該分野の主となる

要点を箇条書きにしております。「(2) 防災まちづくりの方針」では、丸番号で大まかな分類を示し、前提となる具体的な現状を説明した上で、アルファベットの小文字で中分類を示し、取組の方針や個別の施策、具体的な場所などについて言及しております。

具体的に見ていきますと、「防災まちづくりの方針」、「①震災への対応」として、49ページの「c. 延焼遮断帯の形成」では形成に向けた考え方を、その下の「②水害への対応」では、50ページに浸水対策の方向性と、親水や平時の地域力向上など、災害対策以外の視点での方向性を示しております。

55ページでは震災に対する防災まちづくり方針図を、56ページに水害に対する方針図を示しております。

57ページからは、「3-2. 土地利用の方針」でございます。「(2) 土地利用の方針」、「①計画的な土地利用の誘導」では、2つの住居系地域と住工調和型地域、沿道型の4つの地域を土地利用の大きな区分とし、その下のa～dで各地域における方向性を示しております。

また、60ページのe～gには、それぞれの拠点について説明し、その下の②では、大規模な土地利用転換や機能更新に対する考え方を記述するとともに、62ページの土地利用方針図の中にUR金町駅前団地や現在の区役所などの位置を、紫の斜線で土地利用誘導・検討地域として表示しております。

続いて、63ページからは「3-3. 市街地整備の方針」でございます。

「(2) ①持続可能な街づくりを実現する市街地の開発と形成」では、地域特性を踏まえた都市機能や都市基盤整備の誘導や、64ページの市街地開発等におけるエネルギーの有効活用、エリアマネジメントの促進や、まちづくりに係る地域活動の支援などの考え方や方向性を示しております。

69ページ、市街地整備方針図には、広域拠点周辺でエリアマネジメントを促進する主なエリアや、公共空間等を活用した地域活動を促進する主なエリアを位置づけております。

71ページからは、「3-4. 交通体系整備の方針」でございます。

74ページ、「②公共交通等の利便性向上」では、新金線の旅客化や、基幹的なバス路線と、これを補完する移動手段（フィーダー系統）で構成されるバス交通ネットワークの構築を進めること、75ページのシェアサイクルの普及促進、小型モビリティやグリスロの活用検討などについて記載しております。

79ページでは、道路網整備方針図として、金町駅周辺の理科大通り、しょうぶ通りの拡幅、高砂駅周辺の道路整備を計画路線や計画検討路線とし、80ペー

ジ、公共交通網整備方針図には新金線の旅客化を位置づけております。

81ページからは、「3-5. 緑と水辺の整備、景観形成の方針」でございます。「(2) ①緑とオープンスペースの保全・整備の考え方」として、目標実現に向けた今後の方向性を検討し、緑とオープンスペース基本計画を改定する旨を、82ページでは、グリーンインフラとして、市街地内に緑とオープンスペースを保全整備する旨を示しております。

88ページ、「e. 住宅地等における良好な街並み形成の誘導」では、風致地区制度により都市環境の保全を図るとともに、必要に応じて地域の特性に応じた風致の在り方を検討することとし、89ページには、緑と水辺の整備、景観形成方針図を示しております。

91ページからは、「3-6. 復興まちづくりの方針」でございます。「(2) ①復興まちづくりの目標・基本方針」では、万一大きな被害を受けた市街地においては、区民と協働で復興まちづくりに取り組むとしております。

92ページ、「b. 復興まちづくり方針図」では、2つ目の○で、区内全域が大被害時の場合の震災復興まちづくり方針図を、3つ目の○では、大きな被害を受けると想定される地域から優先的に復興に取り組む認識を共有するために、地域危険度等を踏まえた復興まちづくり方針図を示すこととしております。

93ページ、1つ目の○には、水害からの復興に関しては、大規模水害ハザードマップを基に水害復興まちづくり方針図を、2つ目の○には、復興まちづくりの際に都市基盤の充実に向けて検討する構想道路を表示した方針図を示すこととしております。

4つの復興まちづくり方針図につきましては、96～99ページに掲載しております。

104ページ、「第4章 地域別構想について」は、後ほど資料3-2でご説明いたします。

続きまして、105ページからは「第5章 都市計画マスタープラン実現化方策」として、「1 街づくりの推進体制」、「2 実現化に向けた取組の実践」、「3 計画のフォローアップ」を整理しております。

107ページ、「2 (1) 都市計画マスタープランのPR」では、①～④に具体的な取組の方向性を示しております。

108ページ、「(2) 区民、事業者等が主体の取組の支援」として、「①エリアマネジメントの促進」を、109ページ、「②葛飾区区民参加による街づくり推進条例に基づく地域活動の促進」では、メニュー追加や支援機関の見直しな

などを検討することとしております。

111ページ、「3 計画のフォローアップ」では、「(1) K-SDGs 指標の設定による進捗管理」として、SDGs とのターゲットを念頭に指標を設定しております。

続きまして、資料3-2「地域別構想案」をご覧ください。

1枚おめくりいただきまして、右側、目次でございます。地域別構想案は、大きく「1 地域区分」、「2 5つの地域特性」、3-1～3-5までの各地域別の構想で構成されております。1、2ページは、地形・地物などを踏まえ、5つの地域区分の説明と根拠を示しています。

続きまして、3ページ～12ページまでは、面積、人口・世帯、土地利用を地域危険度、区民意識の特色から5つの地域の特性を整理しております。

15ページから5つの地域ごとの構想を整理しております。ポイントになる部分をご説明いたします。

まず、水元・金町・新宿地域を例に構成を説明いたしますと、15ページ、「I. まちづくりの目標」の中で、「(1) 地域の将来像」、「(2) まちづくりの基本方針」、16ページの「(3) 整備方針図」を掲げ、まちづくりの目標の実現に向けた具体的な施策などを、17ページから「II. 地域の整備方針」の中で6つの分野ごとに整理しております。

具体的に抜粋をして見ていきますと、15ページ「(1) 地域の将来像」は、「拠点の形成と自然環境に恵まれ、都市の利便性・快適性を享受できる住み良いまち」とし、(2)①では「賑わいと活力ある拠点の形成」として、金町駅周辺の再開発等を契機に基盤整備を推進することや、新宿での多様な機能の集積を掲げ、これらの拠点を相互に連携させ、魅力や活力を維持するまちづくりを進めることとしております。

また、②では「緑豊かでゆとりと潤いある住環境の形成」を、③では「交通結節点としての機能強化や幹線道路網の整備」を掲げております。

16ページ、「(3) 整備方針図」に具体的な場所と取組を示しております。

17ページ、「II. 地域の整備方針」、「(1) 防災まちづくりの方針」では、③再開発等において、避難空間やオープンスペースの整備を推進することとしております。

19ページ、「(6) 復興まちづくりの方針」では、青帯の復興時に残したい地域の魅力、赤帯の復興時に解決したい課題と解決方策、黄色に地域でできる復興準備の3つに分けて、地域別勉強会で挙げられたご意見を、復興まちづくりを考える

際のきっかけになるものとして掲載しております。

21ページからは、柴又・高砂地域でございます。「(1)地域の将来像」は、「歴史的景観資源と都市機能創出による、賑わいのある多世代が暮らしたくなる水辺のまち」とし、(2)①では、京成本線の連続立体交差事業の早期実現、魅力と活力あふれる高砂駅周辺のまちづくりを掲げ、②では柴又界限を中心とした魅力ある景観まちづくりを、③では快適な住環境の形成と商業環境が調和した、災害に強く親水性の高いまちづくりとして、水辺に親しめる施設整備を関係機関に働きかけるとともに、河川空間を活用した地域活動を促進することとしております。

23ページ、「Ⅱ.地域の整備方針」、「(3)市街地整備の方針」では、③高砂駅周辺の再開発等において、観光拠点への玄関口として、特色ある魅力的な都市機能の集積を図るとともに、都市基盤整備の際に立体的な空間活用方法を検討するほか、高架下空間の活用方法について検討することとしております。

27ページからは、亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域についてでございます。この地域は、もともと「南綾瀬」という名称が地域名に含まれておりましたが、地域別勉強会での南綾瀬という町名はないとのご意見を踏まえまして、南綾瀬に変えて「小菅」の名称を採用しております。

「(1)地域の将来像」は、「広域拠点を中心に人々が集い、自然と歴史を残すふるさとまち」とし、(2)①では、魅力とにぎわいのある拠点の形成として、亀有駅周辺では、地元商店街と大規模店舗が一体となったにぎわいを創出すること。その他の駅周辺では、都市基盤整備を進めるとともに、地元商店街などの活性化を図ることを掲げ、②では「誰もが安心して安全に住み続けられるふるさとづくり」を、③では「回遊性の高い歩行者ネットワークの形成による地域の魅力づくり」を掲げております。

29ページ、「Ⅱ.地域の整備方針」、「(2)土地利用の方針」では、⑥京成本線荒川橋梁の架け替えに伴い生じる現線路用地や高架下などの空間について、活用方法を検討することとしております。

33ページからは、青砥・立石・四ツ木地域でございます。「(1)地域の将来像」は、「活気にあふれ、暮らしとなりわいが共生し、水と緑が身近に感じられるまち」とし、(2)①では、「かつしかの核となる拠点形成」として、立石駅周辺は再開発等を進め、公益サービス・交流・交通機能の充実や駅へのアクセス性向上を図ること、青砥駅周辺では、観光・産業や商店街・文化施設などを生かしたまちづくりに向けて、地元の機運の醸成を図ること、四ツ木駅周辺では、地域の顔となる駅前空間の整備や安全性・防災性向上を図るため都市基盤整備を推進することを

掲げ、②では「防災性を重視した魅力と活力に満ちた住重工共存のまちづくり」を、③では「河川と一体感のある、回遊性の高い連続的な空間づくりと新しい水辺の魅力創出」を掲げております。

35ページ、「Ⅱ. 地域の整備方針」、「(1) 防災まちづくりの方針」では、①密集住宅市街地整備促進事業により、主要生活道路や公園・小広場の整備、細街路の拡幅などを推進し、地区計画による規制・誘導や不燃化特区の助成制度を活用して、住民と行政の協働により、災害に強いまちづくりを進めることとしております。

39ページからは、奥戸・新小岩地域でございます。「(1) 地域の将来像」は、「魅力的な広域拠点形成された災害に強く緑が充実したまち」とし、(2) ①では「魅力的な広域拠点の形成」として、新小岩駅周辺では、商店街のにぎわいと調和を図りながら、多様な都市機能の誘導や住みやすい質の高い住宅整備を進めることなどを掲げ、②では「震災や水害など様々な災害に強いまちづくり」を、③では「川を生かした身近な水辺空間の充実と緑豊かな市街地の形成」を掲げております。

42ページ、「Ⅱ. 地域の整備方針」、「(5) 緑と水辺の整備、景観形成の方針」では、②新小岩公園は、憩い、スポーツ、レクリエーション機能を有し、災害時には避難場所や応急活動拠点となるよう整備を進めるとともに、エリアマネジメント活動との連携を図り、地域住民や民間事業者等が主体のまちづくり活動に活用するなど賑わいづくりを促進することとしております。

ご説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

会長： どうもありがとうございます。もうあまり時間がないのですが、いかがでしょうか。

スケジュールで見ると、今日が2月で、4月に都市マス素案のまとめというのをして、5月、6月に都市計画審議会中間報告で、その後、パブリックコメントをやりたいということで、その素案をまとめる前段階での今の報告ということでした。

議論していると多分ずって行ってしまうのですが、1週間ぐらいの時間を頂いて、その中で、メールでも、あるいはファクスでもご意見を頂くというようなことで進めさせていただくということよろしいでしょうか。

そんな形で進めさせていただくことで事務局もよろしいですか。では、そんなことにさせていただきます。申し訳ありません。ちょっと時間が押すような進行をしまして、ごめんなさい。

それでは、今日、審議事項2件、それから報告事項2件というのは以上でございます。

ます。事務局より連絡事項等ありましたらお願いしたいと思いますが、何かありますか。

目黒都市  
計画課長：

すみません。事務局より、その他の事項として1点、本日、机上配付しております「新小岩駅南口地区第一種市街地再開発事業都市計画決定内容と事業計画の対照表」について、ご説明させていただきたいと思っております。机上配付資料をご用意いただきたいと思っております。A3判のこちらの資料になります。

本件につきましては、第65回の審議会でご報告いたしました「市街地再開発事業の事業経計画が都市計画決定内容と整合しない場合の運用について」に基づきまして、ご報告するものでございます。恐れ入ります。机上配付資料をご覧ください。

まず、資料の構成でございますが、1ページが第一種市街地再開発事業、2ページ目が再開発等促進区を定める地区計画でございます。それぞれ都市計画決定内容が左から2列目の網かけ、その隣の列が最新の事業計画内容、その隣が都市計画内容との比較、値と率となっております。

1ページ目の第一種市街地再開発事業では、中段の建築面積、延べ面積、容積対象面積ともに、都市計画で定められた数値の1割以内の増減となっております。

また、一番下の住宅建設の目標、戸数、面積は、戸数については約5.3%減、面積は都市計画に定められた数値以上となっております。戸数の減につきましては、後ほど新小岩街づくり担当課長よりご説明いたします。

続いて、2ページ目、再開発等促進区を定める地区計画では、中段の建築物の容積率の最高限度から建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度について、いずれも限度内に収まっております。

私からの説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

会長： 今回の件で、一番大きな変更というのが、住宅の戸数が若干減ったということなのですが、3枚目にA4の資料がついているかと思っておりますけれども、戸数が減ったのですが、面積が実は減っていないで、単身者用の小さい住宅からファミリー用の大きな住戸に変わった結果、戸数が減ったということですよ。

前回審議した、どれが大幅な変更で都市計画の決定し直しが必要かという意味では、住戸は減ったのですが、いい方向で減っているの、ある意味ではいいかなということで、都市計画決定の変更を要しない変更であると、事前の事務局との相談では会長として判断したということで、今日、報告させていただいているわけです。

目黒都市  
計画課長：

こちらの資料を、新小岩担当から……。

会長： すみません。先走って言ってしまいました。失礼しました。

川崎新小岩街  
づくり担当課  
長： 新小岩街づくり担当課長の川崎でございます。  
それでは、資料の3ページ目を簡単に補足させていただきます。  
今回の計画戸数の変更概要でございますが、約580戸から549戸ということで、31戸減っております。

変更の理由でございますが、この地区は令和3年8月に都市計画決定以降、長期優良住宅、こちらの補助要件を緩和する旨の制度改正案、それとスケジュールが12月に公表されてございまして、これを受けまして事業計画を精査する中で、住宅の整備水準を見直したためでございます。

参考に、下の表に住戸プランの内訳を記載してございまして、このうちの上の単身層向けの1LDKの戸当たり平均面積、こちらを長期優良住宅の要件である40㎡以上に見直すことによって戸数が減っております。

併せまして、その市場性を考えまして、全体的に戸当たり面積を平均5㎡ほど増やしまして、よりゆとりのある質の高い住宅を多く供給することとしてございます。

この変更による効果でございますが、戸当たり床面積の拡大による良好な居住水準が確保されるとともに、補助金獲得に伴う事業採算性が向上し、さらには、本再開発事業の整備方針の1つである質の高い住宅の整備に寄与すると認識してございます。

以上でございます。

会長： ということで、先ほど申しました都市計画の変更は要しない変更であるということでご報告させていただくということですが、ご了承いただければよろしいのですが、よろしいでしょうか。ありがとうございます。

では、ご了承いただいたということで進めてください。

そのほかに報告はありますか。

事務局： 本日は貴重なご意見をどうもありがとうございました。

なお、次回の都市計画審議会につきましては、6月上旬を予定しております。正式に決まりましたら、ご連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

会長： 会長がちょっと時間を長引かせてしまったような審議会運営になって反省しています。すみませんでした。ありがとうございました。

熱心にこれからの葛飾のまちづくりがどうあるかというべきご意見を多数頂いて、



今後ぜひ事務局でも真摯に検討していただければなと思うところです。  
最後まで熱心にご審議いただきまして、誠にありがとうございます。