

# 第52回葛飾区都市計画審議会会議録

1 日 時 平成29年2月28日(火) 午後3時から

2 会 場 男女平等推進センター 視聴覚室

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	明治大学大学院 政治経済学研究科 特任教授
		出	伊 藤 香 織	東京理科大学 理工学部 建築学科 教授
		出	○長 裕 二	元 東京都 都市計画局長
		出	佐 野 克 彦	元 東京都 建設局長
		出	宇佐美 貴 士	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	出	筒 井 たかひさ	葛 飾 区 議 会 議 員
		出	黒 柳 じょうじ	〃
		出	おりかさ 明実	〃
		出	米 山 真 吾	〃
		出	会 田 浩 貞	〃
	機 関 係 職 行 政	出	湯 浅 誠	警 視 庁 葛 飾 警 察 署 長
		出	守 屋 正 巳	東 京 消 防 庁 本 田 消 防 署 長

事務局出席者 田口政策経営部長 玉川都市整備部長、杉本都市施設担当部長 柳澤立石街づくり担当部長  
小林政策企画課長 関口調整課長 泉山街づくり・交通計画担当課長 吉田街づくり推進課長  
渡井建築課長 小曾根生涯学習課長

## 4 議 題

### 1) 付議事項

議案第122号 東京都市計画景観地区 柴又地域景観地区の決定について (葛飾区決定)

### 2) 報告事項

東京都市計画高度地区の変更について

会長： それでは、定刻となりましたので開催いたしたいと思います。  
事務局より連絡事項についてお願いいたします。

事務局： 初めに、配布の葛飾区都市計画審議会委員名簿をご覧いただきたいと思います。  
今回初めてご出席いただきました、新任の委員をご紹介します。  
まず、学識経験者選出の伊藤香織委員でございます。

伊藤委員： 伊藤です。よろしくお願いいたします。

事務局： 続きまして、学識経験者選出の長塚征司委員が退任され、後任として佐野克彦委員が就任されましたのでご紹介いたします。

佐野委員： どうぞよろしくお願いいたします。

事務局： また、区議会議員選出の上原ゆみえ委員が辞任をされまして、後任に黒柳じょうじ委員がご就任いただくことになりましたのでご紹介いたします。

黒柳委員： 黒柳です。よろしくお願いいたします。

事務局： 最後に、警視庁葛飾警察署長の高橋孝人委員が退任され、湯浅誠委員が就任されましたのでご紹介いたします。

湯浅委員： 昨日着任しました、湯浅です。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局： 本日の審議会でございますけれども、出席委員は14名、定数でございますので議事定数に達してございます。なお、本日傍聴希望者が5名見えておりますのでお知らせいたします。  
以上でございます。

会長： はい、ありがとうございます。  
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いますがよろしいでしょうか。

（「はい」との声あり）

ありがとうございます。

それでは、傍聴者の入場をお願いいたします。

（傍聴者入場）

それでは、傍聴者の皆様に一言申し上げます。

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、静粛をお願い申し上げます。

それでは、区長よりご挨拶をいただきたいと思います。

区長： どうも皆さんこんにちは。  
第52回の葛飾区都市計画審議会にご出席をいただきました。本当にありがとうございます。また、今回から新しく4人の委員が入られたわけですが、よろしくお願いいたします。  
そして、葛飾区ですが、今、例えば高齢者にとって住みやすい街づくりですとか、子育てのしやすい街づくりですとか、そうした街づくりについて、積極的に取り組ませていただいているところでございます。また、合わせて多くのお客様にもおいでいただく観光地としても魅力を

アップしよう、そうした取り組みをさせていただいております。例えば、柴又の寅さんですとか亀有のこち亀。それから、先日は新小岩のモンチッチも。それから、つい先ごろ高砂をテレビ東京で放映していただいたり、いろいろな形で下町の魅力を取り上げていただいておりますし、我々も発信をしていこうというふうに思っています。しかし、いずれにしても街づくりをしっかりとやっていかなければ、都市基盤が整わなければいい街にならないわけでありまして、そうした取り組みを皆様方とともにしっかりと進めていきたいと考えておりますので、よろしくお願いを申し上げます。今回は付議議案が1件と、報告事項です。付議事案ですけれども、東京都市計画景観地区柴又地域景観地区の決定についてということですが、これにつきましては重要文化的景観としてこの柴又を指定していただくということで、平成23年から5、6年間にわたっていろいろな準備をさせていただきました。いよいよ地域でも取りまとめができて、今回ご説明をさせていただきまして、風景の国宝とか言われていますけれども、この東京地区では初めてになるので、ぜひ決定に向けてこれからも努力をしていきたいと思っておりますのでよろしくご意見をいただけたらというふうに思っています。

それからもう1件の、高度地区の変更についてですが、これも前回は出させていただいていろいろご意見をいただきました。それを踏まえて、今回は報告をさせていただきまして、その上でいろいろご意見をいただきたいというふうに思っています。いずれにしても、よい街をつくるということは、いろいろな面で大変な部分もありますけれども、皆様のご意見を踏まえて、より良い街を作るために今後とも努力をまいりますので、よろしくお願いを申し上げまして、挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

会長： それでは、ここで区長は答申を受ける立場でございますので、退席させていただくことをご了承願います。

(区長退席)

それでは、これより本日の議題を事務局より朗読願います。

事務局： お手元にお配りしてございます、第52回葛飾区都市計画審議会次第をご覧いただければと思います。

3の議題1)付議事項、議案第122号東京都市計画景観地区柴又地域景観地区の決定について(葛飾区決定)。2)報告事項、東京都市計画高度地区の変更について、でございます。

なお、配布資料といたしまして既に皆様方には配布させていただいてございますが、1)の第52回葛飾区都市計画審議会資料、2)資料1、東京都市計画景観地区(葛飾区決定)について、3)資料2、葛飾柴又の文化的景観保存計画、こちらについては配布をさせていただいてございます。

また、本日机上にて配布させていただいたものが、4)資料3、魅力ある風景を未来へ(文化的景観の保護制度)、5)資料4、東京都市計画景観地区柴又地域景観地区の決定に係る都市計画の案についてのご意見、6)資料5-1、前回の審議会でのご意見のまとめ、7)資料5-2、前回の審議会論点整理、最後に8)葛飾区都市計画審議会委員名簿でございます。

会長： よろしいでしょうか。それでは、ただいま事務局より朗読がありましたとおり、本日ご審議をお願いいたしますのは、議案第122号、東京都市計画景観地区柴又地域景観地区の決定について

です。次に、前回の都市計画審議会で継続審議となっております、議案第121号東京都市計画高度地区の変更について、葛飾区から報告がございます。

それでは、まず議案第122号につきまして、泉山街づくり・交通計画担当課長よりご説明をお願いいたします。

泉山街づくり・交通  
計画担当課長：

それでは、私のほうから東京都市計画景観地区柴又地域景観地区の決定についてご説明をさせていただきます。スライドを使ってご説明いたしますが、お手元の都市計画審議会資料1が、スライドと同様の資料でお手元がございますので、併せてご覧いただければと思います。

本日もご説明させていただく内容でございますが初めに、1、これまでの検討経過。続いて2番、柴又地域景観地区（案）について。最後に3、今後のスケジュールについて、の順でご説明いたします。

それでは1、これまでの検討経過でございます。柴又地域の文化的景観については歴史性を重視した魅力ある街づくりの推進を目指し、平成23年度より教育委員会において文化的景観の保存調査を実施いたしまして、平成27年3月に葛飾・柴又地域文化的景観調査報告書が取りまとめられてございます。

この調査によりまして、柴又地域の文化的景観としての価値、または魅力、こういったものが再確認されまして、地域の価値や魅力を守り、後世に継承していくことを目的に葛飾区の教育委員会と都市整備部が連携いたしまして、教育委員会側では文化的景観の保存計画を、都市整備部側では都市計画について検討を進めてまいりました。

昨年の6月ごろからになります。文化的景観という制度を知っていただくために、地元の自治会、商店街等の地域の方々に説明を行わせていただくとともに、10月には地域全体を対象とした文化的景観の説明会及び、保存計画（案）、そして都市計画（案）の説明会を開催いたしまして、地域の方々、土地建物をお持ちの方々からご意見を頂戴してございます。

景観地区（案）につきましては、そういったご意見を踏まえ、さらに検討を進めまして、東京都と協議を実施し、景観地区の都市計画（案）として公告・縦覧、意見書の提出手続を実施したところでございます。

一方、参道の沿道地域になります。こちらで導入を検討している地区計画の案につきましては、現在沿道の皆様の合意形成を図っている状況でございます。こちらにつきましては継続して地域の方々との意見交換を図り、さらに検討を深めてまいりたいと考えてございます。

さて、こうした取り組みのきっかけとなった、文化的景観ということでございますが、風土に根差して営まれてきた人々の生活・生業のあり方を示す景観地、これを保護するために新たな文化財の種類として位置づけられたものでございます。魅力ある地域づくりの推進や、地域コミュニティの活性化など、地域の誇り、こういったものを次世代へと継承する新たな制度として期待されているところでございます。文化的景観の中でも、特に重要なものを重要文化的景観として、国が選定し、本区といたしましても、この重要文化的景観の選定を目指しているというところでございます。

こちらが重要文化的景観の国内の選定地域でございます。東京の近く、関東地方におきましては、群馬県板倉町の利根川、渡良瀬川合流域の水場景観の一件のみとなっております。現在都内

には一つもない状況でございます。

教育委員会で策定いただきました、葛飾柴又の文化的景観保存計画におきましては、文化的景観の保存のため、土地利用に関して三つのポイントが挙げられてございます。

まず一つ目ですが、参道や江戸川土手、こちらから見る調和の取れた柴又の風景、街並みの保存。二つ目でございますが、参道の店舗の軒下。こちらで営まれている特徴的な販売形式によるにぎわいの空間、それらの店舗。

それから、軒が連続する独特の街並み。こうした歴史的で情緒ある参道の景観の保存。三つ目、参道・寺社・旧家・道路・用水路・河川など、柴又の地域の歴史を感じさせる調和の取れた街並み景観の保存の三つとなっております。

柴又地域の魅力ある風景、景観を守っていくために新たに行われる開発、建築、こういったものが柴又の魅力を損なわないように、いま申し上げましたポイントを踏まえまして、景観地区、及び地区計画の検討をまいりました。

こちらは、お手元の資料にはございませんが、先ほど申しました江戸川の土手から風景を撮ったものでございます。現在でも、ご当地柴又でございますが、農地、あるいは緑といったものが都内としては残っている。それから、建築物としても際立って目立つものがなくて、形態、色彩の調和が取れた建物が立ち並ぶ、こういうような景観が広がっております。

こちらが、景観地区及び、地区計画の検討範囲でございます。一点鎖線で囲まれた外側の範囲が葛飾柴又の文化的景観保存計画、こちらの対象範囲でございます。これが景観地区の範囲と同等ということになってございます。もう一方進めている地区計画でございますが、その中、赤く塗られた帝釈天参道の沿道の範囲で現在検討しておりまして、沿道の皆様と、いま話し合いを行っており、今後都市計画としてルールを定めていく予定で取り組んでおります。

本日は、このうちの景観地区、こちらについてご審議をお願いいたします。

それでは、2、柴又地域景観地区（案）についてでございます。

景観地区の対象区域は先ほど申し上げました、葛飾柴又の文化的景観保存計画の対象範囲でございます。第1、第2、第3地区から形成されておりまして、制限の対象は建物やこれに付随する門、あるいは塀などとなっております。

それぞれの地域のご説明でございます。まず、第1地区、こちらは地域の核となる参道、それから帝釈天を中心としてございまして、帝釈天題経寺と門前からなる空間として境内の景観形成を図るとともに、伝統的で情緒や雰囲気、こうしたものを継承する参道周辺の街並み景観を推進していくこととしてございます。

続きまして、その外側第2地区でございます。帝釈天題経寺と門前、これを支えたかつての農村部の空間といたしまして、旧家あるいは寺社、門前等の歴史を感じさせる要素と調和した街並み景観の継承に努めるということとしてございます。

それから、さらに外側第3地区でございますが、大都市近郊の低地開発の歴史を伝える空間として、現在も残っている農地、旧家、道、それから用水の跡、それから河川。こういったものを開発の経緯、それから歴史と調和した街並み景観の形成といった観点から保全するように努めることとしてございます。

それでは、ここからルールにつきまして具体的な内容をご説明いたします。

まずは第1地区帝釈天境内の建築物でございます。一つ目のルールといたしまして、帝釈天境内は、邃溪園などの大樹に囲まれた緑豊かで開放的な景観の保全、これを図ることといたします。二つ目に、境内の建築物や、門、それから塀、玉垣、こういったものを改修する際はその配置や形状を生かすなど、現在の風情、それから味わい、こうしたものを壊さないように配慮していただくことといたします。三つ目に、境内の外周は、境内から周囲の建物が見えないように樹木などを積極的に植えていただきまして、剪定を行う際にも、高さ、それから枝ぶり、こういったものにも配慮していただくこととしてございます。四つ目でございます。敷地、こちらが道路に接する部分は、塀などをめぐらせていただきまして、中の建築物が直接道路に面さないようにしていただく、ということにしております。五つ目、境内の動線の工夫。門や建物入口前に適度な空間を確保するなど、地域の住民、それから観光等で訪れていただいた方々にとって柴又地域の核として開かれた空間になるようにご配慮いただくように規定してございます。

続きまして、第1地区のうち参道に面する建築物についてのルールの内容でございます。

まず一つ目に、参道に面する建築物の屋根や外壁などは和風の自然素材や、風合いが感じられる素材を使用するなど、帝釈天の雰囲気と調和の取れたものといたします。例えば、自然素材を使用した例として、左側の図の瓦葺や、和風の風合いが感じられるように窓に格子を設ける、外壁につけ柱を設けるなどの工夫をしていただけることを考えてございます。二つ目に、参道に面する建築物の外観、こちらの色彩は既存の建築物の色彩を尊重していただくとともに、自然素材や自然素材の風合いのある素材を活かしたものを除きまして、表に掲げる色を推奨させていただくことといたします。表の数値は、マンセル表色系という数値で定めてございます。いま申し上げましたマンセル表色系でございますが、こちらの図のように色相、色合いにつきまして10種の基本色と、その度合いを示す、0から10までの数字を組み合わせることで表記をしております。例えば、10R、それから4Y、こういった形で組み合わせをして表記をするということになってございます。

このマンセル表色系でございますが、先ほど申しました色相に明度、それから彩度という尺度を組み合わせることで色を表現してございます。明度は明るさを0から10までの数値で、彩度は鮮やかさを0から14までの数値で表してございます。こちらの数値は大きくなるほど明るく、または鮮やかになるということでございます。このほかに、白、それから黒、グレーといったいわゆる無彩色の色がございますが、こちらの彩度は0になりまして、明度のみの表示ということで規定してございます。

それでは、先ほどのスライドと同じですが参道に面する建築物に推奨する色彩について改めてご説明をさせていただきます。

まず、外壁や建具などで推奨するものはマンセル表の5.0YRから5.0Y。黄赤から黄色の色相で、明度4以上8.5未満の場合は彩度8以下。また、明度8.5以上の場合は彩度3以下。無彩色の色彩の場合には明度4以上の色彩となります。こちらの絵のような建物の外観がこうした推奨色の一例になってございます。ただいま申し上げました具体的な推奨色でございますが、黄赤の色相、それから無彩色を例にお示しをいたしますと、スライドのようになります。画面の青

い実線で囲まれた範囲の色、こちらが推奨色となっております。淡い茶色系の色、それから灰色系の色、こちらを指定してございます。こうした規定に加えまして、建物の各立面の2割部分の場所につきましては、建物のデザインやアクセントといったものを考えまして、少し濃い色を使えるといったルールとしてございます。アクセントとして使える色彩は5.0 Y Rから5.0 Yの色相で彩度8以下。無彩色の色では明度1以上となっております。

先ほどと同様に黄赤の色相と無彩色を例にお示しいたしますと、このような感じになってございます。青い点線のほう、こちらに囲まれた範囲が2割未満の部分でアクセントとして使用していただける推奨色ということで定めてございます。

続きまして、屋根でございます。屋根で推奨する色彩は5.0 Y Rから5.0 Yの色相で明度2以上6以下、彩度2以下。無彩色の場合は明度2以上6以下ということで規定してございます。なお、期間が経ちますと自然な色合いに変化していく銅版葺や瓦葺のものは、こうしたものの対象外というふうに規定してございます。屋根につきまして一例をお示しいたしますと、スライドのような形になります。青い実線で囲まれた範囲が推奨色となっております、同様に茶系、灰色系の落ちついた色を推奨してございます。

続きまして、第1地区から第3地区共通の建築物のルールでございます。

帝釈天境内以外の建築物になります。まず一つ目に、参道から見る調和の取れた街並みを保全するために、参道に面する建築物に加えて、その背景となる建築物も含めて帝釈天と調和のとれた景観形成を図っていただくことといたします。具体的には図のように、参道に面する建築物の背景となる建築物も周辺の景観になじむような形態意匠、高さに努めていただきたいというふうに考えてございます。二つ目に、江戸川土手から見る街並みの保全という観点から、緑化に努めていただき帝釈天の中の緑との調和を図っていただくなど、こうしたことに配慮することといたします。スライドの写真にございますように、参道や住宅地の中では現在も生垣を設置するなどしていただいているお宅がございまして、こうした取り組みを継続していただければと考えております。三つ目でございます。屋根、それから屋上部に設備がある場合には、周囲からの見え方にご配慮いただくということとしてございます。図で示してございますように、屋根や屋上に設備機器などを設置する場合は、ルーバー等で目隠しをしていただくなど、参道あるいは土手からの景観、見え方にご配慮いただければというふうに考えております。四つ目に建築物の外観の色彩でございます。こちらも周辺環境と調和したものとしまして、蛍光色のほかに、次に掲げる色彩を使用しないということとしてございます。まず、外壁建具等で使用できない色彩でございますが、どの色相であっても明度2以下、または彩度12以上のものといたします。スライドの下の絵のように、暗過ぎる色、鮮やか過ぎる色、こうした建物を避けていただきたいと考えてございます。

こちらも赤系の色を少し例としてお示ししてございます。画面の赤い実線で囲まれた範囲の色、ちょうど外側のところになりますけれども、明度が低い色、それから暗過ぎる色、逆に彩度が高く鮮やか過ぎる色は使用できない色として規定してございます。ただ、先ほどと同様にこちらにつきましても、各立面の2割未満の部分につきましてはデザイン、アクセントに配慮いたしまして、基準を超える色を使えるという規定にしてございます。また、先ほどの参道と同様に、外壁

に自然素材や風合いのある素材を使用する場合は、基準の範囲を超えることができるようにして  
ございます。

続きまして、屋根についてでございます。屋根で使用できない色彩は、どの色相でも明度9.0  
以上、彩度14以上としてございます。同様に、先ほどと同じような明る過ぎる色、鮮やか過ぎ  
る色を避けていただきたいと考えてございます。それから、屋根につきましても参道の建物と同  
様に、銅版葺や瓦葺については対象外というふうに考えてございます。

屋根につきまして、使用できない色、これをまた赤系の色を例として示してございます。画面の  
赤い実線で囲まれた外側のところですよ。こちらの範囲の色を使わないでいただきたいというふう  
にしてございます。

第1地区から第3地区の共通のルールとして、あと二つございます。まず一つ目に、ここまでご  
説明したルールに適合しない建築物であっても区と協議していただきまして、その建築物の周り  
の様子、そういったもの、それぞれ個別の事情を考えながら文化的景観への一定の配慮がある、  
つまり通常見て周囲の状況と調和しているように工夫されている、こういった場合につきまして  
は、柔軟に対応していくことも必要ではないかと考えておりまして、地域の方々、区、学識経験  
者から構成する審議会を設置いたしまして、そこでのご意見を踏まえて個別に判断していく特認  
事項を設けようと思っております。二つ目に、葛飾柴又の文化的景観の重要な構成要素に位置  
づけられた建築物は保存計画の保存要件に適合するものといえます。重要な構成要素でござい  
ますが、柴又の景観の特徴を表している旧家、寺社、店舗など、こういったものでございまして、  
保存計画の中で定めてございます。お手元の資料2、葛飾柴又の文化的景観保存計画の18ペー  
ジから45ページに掲載した建築物でございまして合わせてごらんいただければと思います。  
次に、導入後の手続について、少しご説明いたします。景観法に基づきまして建築物の新築、増  
築など外観を変更することとなる色彩の変更等を行う際、区のほうへ申請をしていただきまして、  
区長の認定を受けることとなります。適合審査の結果は、申請から30日以内には交付するとい  
うことで考えてございます。

最後に3、今後のスケジュールについてでございます。柴又地域景観地区についてでございます  
が、本日の審議会の議を経まして3月の都市計画決定告示を予定できればというふうに考えてご  
ざいます。その後、教育委員会の部局におきまして、大体7月ごろになろうかと思っております  
けれども、国に対して重要文化的景観の申請申し入れを行う予定となっております。

スライドの説明は以上でございます。

最後に、都市計画の案についてのご意見、こちらがございましたのでご報告をいたします。お手  
元の資料番号4番の資料をご覧ください。横長のA4判のホチキスとじのものでございますが、  
本年1月16日から1月30日まで意見募集を行いました。HPを通じてのご意見が1通、内  
容としては2件ございました。意見募集の規定の中では提出方法を直接持参か、あるいは郵送と  
してございました関係から、法による意見書に準ずるご意見としてご報告させていただきます。

資料を1枚おめくりください。左側がご意見の要旨となっております。1其他のご意見が1  
通2件ございまして、1其他の意見の(1)無電柱化は、重要文化的景観の保全に必要。セン  
ターコアレベルでの推進をしてほしい、という意見でございます。これに対する本区の見解は右

の欄でございますが、区としても無電柱化は進めておりまして、現在柴又地域で駅周辺の無電柱化に向け基礎調査を行っているところであり、今後もこうした取り組みを推進していく、ととなっております。次に（２）観光客の滞在時間の確保。それから、目玉的なスポットといたしまして、帝釈天付近にスーパー銭湯や銭湯付の宿といったものの建設をお願いしたい、というものでございます。これに対する区の見解でございますが、本区の観光施策の課題の一つとして、おっしゃるように滞在時間の短さといったものがございまして、ご提案の方向は解決方法の一つでございますけれども、こういう開発に当たりましては、やはり柴又地域の情緒ある街並みなどを大切にしながら検討していく必要があるということ、また、こうしたことも含めてハード・ソフト両面から柴又の歴史的な街並みを生かしてまちづくりに取り組んでいくということとしてございます。

柴又地域景観地区についての私からの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： はい、ありがとうございます。説明は以上でございます。本件につきましてご審議をお願いしたいと思います。ご意見、あるいはご質問、最初にご質問があればお伺いしたいと思いますがいかがでしょうか。

はい、どうぞ。〇〇委員。

委員： 今回の景観地区とまた、参道のところに地区計画をかけるというお話ですけれども、それと確認申請との関係を教えてもらってもよいですか。例えば、これをやらなくても確認は出せるから建築できてしまうとか、これに従わない場合の罰則があるのか、もしくは従わずに確認申請を取っていれば先へ進めていっても問題がないのか、そういったところを教えてください。

泉山街づくり・交通  
計画担当課長：

今、お話の確認申請との連動・連携のお話でございますが、景観法で行っているこうした規定と建築基準法の確認申請の手続は連動してございません。ですので、建築確認の申請と、こうしたものをくっつけて、例えばこっちが降りないので建築確認審査が進まないというようなことはないような立てつけになってございます。

それから、もう一つのご質問のこちらのほうの規定の罰則関係でございますけれども、我々のほうの規定で指定していただいた内容に従わない場合には、是正の命令、勧告、こういったものを出せることになってございます。それにまた従わないという場合には、50万円の罰則までが規定として盛り込まれているところでございます。

会長： よろしいでしょうか。

はいどうぞ。

委員： となると、確認申請を取ってやり始めて完成までしてしまっても止めることはできないし、止めるとして50万円の罰金を、例えば最初から払うつもりで高い建物を建ててこられた場合には止めようがない。50万円を払えばできてしまうという形になっちゃうのですかね。

泉山街づくり・交通  
計画担当課長：

法的な解釈といいますか、法的な立てつけから言うと委員がおっしゃるとおりではございますけれども、いろいろな手続で役所といろいろ相談をするという手続がある中で、なるべくそういう形にはならないように建て主さんと相談して、柴又の景観にあったような形で調和したものになるようには誘導という言い方は変ですけれども、そういったご協力を願えるような形では進めていきたいとは思っています。

委員： 地区計画でやられる参道部分に関しては地区計画なので、確認と連動してくるのですかね。例えば、そのエリアと第1地区がずれているじゃないですか、そうすると第1地区は比較的重要なところでありながら、そういった指示に従わなくてもできてしまうような形で、例えば第一地区と地区計画をかける部分と言うか、法的に規制できる部分とうまく重ね合わせるとかということは難しいでしょうか。

泉山街づくり・交通  
計画担当課長： 今、第一地区のほうで検討を進めている地区計画は、図で示しているとおり参道の沿道をターゲットにして進めてございます。そちらにつきましては、今後の取り組みにもよりますけれども、建築確認、こういったものと連動するような形でルールの内容からしてもなっていくのかなというふうには考えてございます。ただ、先ほど申しましたように今回の景観のほうの取り組みとそこを連動させるというのは、法の立てつけ上は難しいかなと思っています。

会長： ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。  
はいどうぞ。

委員： これ、指定されてしまった地域では、屋根にソーラー設備とかをつけることはできるのですか。  
泉山街づくり・交通  
計画担当課長： ソーラー設備とかを屋根につける場合、こういった形状のもの、大きさということが大きく関連してくると思います。通常のソーラー設備でございますと、それほど通常では派手な色のもはないということもございますので、そういった観点から1件1件判断していくことになると思います。

委員： 確かに色は派手ではないのですが、形としては瓦の上にソーラーは目立つじゃないですか。それはどうするのかなというところですね。

泉山街づくり・交通  
計画担当課長： おっしゃるとおりでございます。例えば瓦の屋根の上にそういった機械的なものというのですかね、そういったものが乗るのはいかがかというような観点がございまして、それも建て主さんと相談して、解決できればよいかなとは思っていますけれども、それ次第ということになってくると思います。

委員： あとこれ、重要景観地区に指定されると具体的にどんなよいことがあるのですか。  
泉山街づくり・交通  
計画担当課長： まず、先ほど申しましたように、都内ではまだ一つもない、関東でも一つだけということがありますので、かなりそういう意味では柴又地域をPRする一つの大きなインパクトになるかなというふうには思います。それから、そういう重要文化的景観に選定していただいたということで、やはり地域の皆さんもそういう地域だという、改めて柴又のマインドというか、そういうものを醸成できるかなというふうに思います。

あと、具体的な部分といたしましては、重要文化的景観にかかわって一部、修理とかそういった場合には補助が出るような立てつけにもなってございますので、そういった面でもメリットがあるかと思えます。

委員： あと、区として柴又の観光地区化をどれくらい本気で進める気があるのかということになってくるのですが、この間アド街ック天国を見て、初めて高砂にそういうゲストハウスがあるということを知ったわけですけども、私なんかは、

葛飾区は宿泊所が非常に少ない地域なのかなという感じがあって、宿泊できるところと柴又の連動性をどう捉えているのかということが出てくると、あと、成田から来る人たちにとって柴

玉川都市整備  
部長：

又へ行くのがどういうふうに行くのかというところで、成田から日本に入ってくる外国人の方々にどれだけアピールできているのかなというのがあるんだけど、その辺はいかがでしょうか。お話のとおりですね。本区はやはり滞在時間が短いであるとか、宿泊する施設がない、また、柴又のお食事を召し上がるところで大人数が入れるところがないとか、いろいろな課題がございます。宿泊に関しては以前区的女子寮であったところの改修をして、海外からの方が泊まれるような施設整備をしているということもございます。そういった努力はしていきたいなというふうに考えていたところでございます。

また一方、成田からの途中の下車、我々もいろいろ議論はしているところですけども、旅行者の心情となればどちらかといえば、やはり都心のほうがいろいろなところの足の便がいいということがあってですね、やはり都心部のほうのホテルが非常に多い。ですから、最近ではなく、しばらく前にホテル業界の人間とお話しした経緯では、なかなか葛飾で商業的なホテルの運営は難しいというふうには言われてございます。そんなこともあって、今回女子寮の改修ということもしております。いずれにいたしましても、いろいろなことを区もやっていきたいというふうに考えているところではございます。

会長： ほかはいかがでしょう。

委員： ちょっと色のことで、この中で例えば24ページのところで、5.0Yとか5.0YRで、彩度が8ですかね。明度は8の場合だと8.5とかありますけれど、この載っている表ではわからないんですけど、これ結構鮮やかな色なんですよ。山吹色というか、そういうような色になるので、それも本当に入れちゃっていいのかなとか、色についてはかなり組み合わせでも違く見えるし、そういう点をきちんと細かく規制するというのは非常に難しいんですけど、その辺をどうやって管理するのかというのは、これはやっぱり専門家が常にかかわっていないといけないみたいな話になるんですけど、その辺はどのように考えていますか。

泉山街づくり・交通  
計画担当課長：

色の範囲でございますが、今、おっしゃっていただいたように、確かに、中には少し鮮やかじゃないかというような色もございます。ただ、今、おっしゃっていただいたようにさまざまな組み合わせの中で本当にその周囲の景観あるいは周囲の建物の状況となじんでいるのか、調和しているのかというような観点で我々としても申請を出されたものについては対応していきたいというふうに考えてございます。

委員： あとで意見のほうで述べますけれど、やっぱり細かいところまで、そうやって規制するというのは非常に難しいので、私はそここのところはこういうもので本当に規制しようとしたら、こんな分厚い資料になってしまうので、その規制だけではなくて、違ったやり方を考えていくということが大事だというふうに考えています。それはあとで意見のところでも述べます。

会長： ご質問どうぞ。

委員： 景観というのは基本的に定性的なものなので、なかなか判断するのが難しいかと思うのですが、先ほどご紹介いただいた、色彩は定量的なのでわかりやすいかと思いますが、そのほかに室外機であるとか、素材といったものが、今ご紹介いただいた範囲では判断できるだろうということなんですけど、実際は客観的であり、かつフレキシブルであるということが求められると思うのですが、今、区による適合審査をされるということなんですけど、実際には職員の方がやられると

ということなのか、専門家が入るのか、それからその他のものすごく、ここに載せられない事例というのがたくさん客観的な、事前に挙げられない事例というのがたくさん出てくると思うのですが、その辺の判断というのは現場でどのようにされていく方針なのかというのを、もし今のところあれば教えていただけますか。

泉山街づくり・交通  
計画担当課長：

区に出された申請に対する判断は、今、考えているところでは職員がやろうというふうに考えています。実際には、今、委員がおっしゃっていただいたようにいろいろな場合、いろいろなことが多分あると思っています。いろいろな素材も使われたりすることがあると思います。その中で、我々、場所場所によっても、その素材がいいのか悪いのかというのがやっぱり千差万別だというふうに考えているんですね。ですので、そういったものも全部含めて周辺とどう調和しているのか、少し変えれば調和できるのか、そういったことをやりとりしながらやっていくというふうに考えてございますので、今のところ専門性の、今後必要になるかもしれませんが、あるような方を予定しているということはありません。そういったところでやっていきたいというふうに考えています。

会長：

区には、葛飾区には専門家のアドバイザーみたいな、例えば色彩のアドバイザーとか、景観アドバイザーとか、そういう方を委嘱したりという制度というのは、今まではないということでしょうか。

泉山街づくり・交通  
計画担当課長：

最初に区のほうに出されたときに、そういった方をお願いしてやるというような流れというのは、今のところはない形になっています。ただ、そこから先にいって、いろいろやりとりしてもなかなか判断ができない、そういった場合には先ほど少し申し上げましたけれども、地域の方々、区、それから学識経験者も含めた審議会というものをご用意してございますので、その中で一定程度専門的なお話もできればなというふうには考えてございます。

会長：

質問はよろしいでしょうか。はいどうぞ。

委員：

一つ質問ですが、この資料1の29ページ①のところなんですけど、第1地区から第3地区の共通ルールの内容で、参道に面する建築物に加え、その背景となる建築物も含めて帝釈天と調和のとれた景観形成を図る、ということで、建物の高さについて少し触れているんですけども、著しく突出しているものについて、周辺になじむような形態意匠に努めましょうと書いてあるんですけども、著しく突出しているというところなんですけど、どう判断していったらいいのか、ちょっとわからないので、その辺を教えていただいてもいいですか。

泉山街づくり・交通  
計画担当課長：

事務局です。先ほども申しましたように、どの程度突出しているのかという数字上に明確に示すということは、今回のルールの中では規定はございません。やはり、周辺の状況を見た中で、いわゆる著しく出ているような状況であれば、我々としても配慮いただきたいというような、お願いというか、ご相談というかそういったことをお話するというような形で考えてございます。

委員：

そうすると、手続的な面でちょっとお聞きしたいんですけども、例えば、同じ資料の38ページに手続のルートが書いてあるんですけども、この場合、判断がしづらい場合って言うんですかね。その場合はどういうルートに入っていられるんですか。申請されて適合審査を受けながら、どういったところに入っていくのかが、ちょっとよくわからないんですけども。

泉山街づくり・交通  
計画担当課長：

今、委員のお話がありました場合でございますが、フローチャートで言うと左から2番目の適合

していないが一定の配慮がある。これは審議会から意見聴取というルールになるんですけども、今、申しあげましたように、なかなか判断が難しい場合には、こちらの中でご意見をいただいて、よい、それから適合していない、こういった意見をいただくことになるかと思います。

会長： 質問はよろしいでしょうか。ほかに。

では、ご意見がおありの方はいかがでしょうか。

委員： 今もいろいろ質問でいろんな疑問点が出されましたけれど、2009年でした、武蔵野でいわゆるまことちゃんハウスという、漫画家の方が非常にど派手なおうちを建てられて、それが問題になって裁判にまでなったということがあったんですけども、そういう法律で規制できることもありますけれど、法律とか条例で規制できないことのほうがやはり多いのではないかと思うんですね。こういう条例について、条例というか、こういう景観地区についての指定には私たちも反対しませんけれども、もっと、それをどうやって守るのかというところに焦点を持っていかなきゃいけないと思うしね。それで、これを見るとやはり区が申請を受けて、区が審査するんだみたいな形になっていますけれども、住んでいる人たちの合議で決めていくというか、自分たちが自分たちの街や景観を守っていくんだ、という方向に導いていくということから考えると、これは要件があるからそういう形になるのかもしれないんですけど、やはり住んでいる人たちの意見がどうやって反映されるのか、いろいろな細かい問題が起こってくると思うんですね。それをマニュアルで決めるんじゃなくて、地域の人たちの合議体の中で決めていけるような仕組みづくりと言うのが、すごく私は大事だと思うんですね。私は今朝テレビを見ていたら、世界の街を歩くという番組がやっていたんですけど、イギリスのカンタベリーという地方都市が紹介されていて、そこの大聖堂を取り上げていたんですけど、大聖堂にカメラが入っているんですけど、そこにボランティアの人がいて、私たちはボランティアでこの大聖堂を案内しているんだというようにことを言っていて、パンフレットを配ったり、案内もやっているんですけど、地域の人たちはそういうふうに自分たちが地域の説明や、それから守るということを買って出してくれるようなそういう取り組みごとがなく、こういう形だけで景観を決めるということではうまくいかないのではないかと僕は思うんですね。そういう点で、こういうことになりましてという説明だけではなくて、参加型のもっといろいろな取り組みなり、仕組みなりをつくっていくということが求められているんじゃないのかなというように私は考えますけれども。

会長： はいどうぞ。

委員： いまの〇〇委員の話の関係でいくと、地域の人にその地域にある建物の増改築等を決めさせるということになると、それは地域内の対立を生む話しになりかねないので、その地域の運営ということを考えたら、結構リスクの多い考え方かなという感じがして、これは区が悪者になってくれるからいいようなもので、要するに、これを建ててはいけないということを区が言ってくれるからいいのであって、地域に決めさせたら、恐らく大変なことになるのかなという感じがしています。そういう意味では、区が決めるというのはいいいことなのですが、そうは言っても、先ほど〇〇委員がおっしゃられたように、これは罰則規定が弱い。50万円を払えばいいという話になってしまっていると。

もちろん、国の建てつけにのっかるとそれ以上の話ができないので、しょうがない部分はあるん

ですが、それ以上守らなきゃいけないという気持ちがどうしても強いのであれば、区議さんのほうで頑張ってください、上乘せの罰則をつける条例を実施条例としてつくるしかないのかなという感じがあって、それはここの審議会の範疇を超えるので、我々はそのまでは言いませんけれども、もし区議の皆様の方でぜひとも柴又の景観を守りたいと、アウトサイダーをはねつけないという話であれば実施条例で上乘せの、例えば軽い懲役刑まで上限にくつつくような実施条例をつくるなり、なんなりということを考えていただければなというふうには思います。

会長： 今の件で、部長お願いします。

玉川都市整備  
部長：

ありがとうございます。私どもは、この仕事をしていく上でやはりそういったことをどこまで定量的に規制ができるのであろうか、もしくは実際にやっていくと今はいろいろ問題点をご指摘いただいたとおり、やはり定性的な表現で誘導するという表現になってしまうということにやはりいろいろ苦慮したところでございます。やはり、ひとつはこの柴又の景観を守るというイズムというか考え方が地元の方々に浸透して、皆で守っていこうよという運動をつくることは大事だろうとは思っています。ご記憶の方がいらっしゃると思いますが、柴又の帝釈天は古くは門前まちなみ委員会という門前の商店街の方々が、この街並みを残そうという形で自主的にグループを作られ活動されました。

その後、私どもも少しお手伝いさせていただいて、柴又まちなみ景観ガイドラインというのを平成19年度につくりまして、柴又まちなみ協議会という団体がそのガイドラインにしたがって建物の増改築あるいは新築についての自主コードをつくって運営をしてきてございます。

また一方で、それでもやはりなかなか問題があったんですけれども結果的に自分たちでもいろいろ経費を増やしてこれだけの街並みをつくった。もう一歩進んで、今回この法律に適した形でやろうというということで、地域の方とはいろいろご相談をさせていただいています。もちろんまだまだ実際の運用に当たっては、十分とはいえないかもしれませんが、それを運用していく中で、今ご指摘いただいたことも踏まえてこの街がよくなるような形での働きかけをしていきたいというふうに思っています。

以上でございます。

委員： 景観地区を第1地区、第2地区、第3地区に分けているのはいいんですけれどもね。部長がお話したように地区の方々からこういうふうに参加とかそういう景観をぜひ保存して欲しいというふうに言ってくれる人だけじゃなくて、それ以外の人って意外と無関心なんですね。これが一番問題なんです。とにかく、区のほうは何に関しても、やはり区民のためということで、大前提でつくっているわけですね、全ては。区民のためと。それを、一般市民の方は広報を見ても、広報は区が出しているもので、本当に上手に作っています。ただ、一般の方々は仕事をしているほかに、朝とか、仕事から帰ってから、さっと見る。隅々まで新聞を見るかと言えば、見ないと思うんですね。そういうところが一番の盲点なんです。ですから、このような会議のことで、こういうふうな予定がありますよっていうのを、例えば広報にしてもこういう重要なことは、そこだけ色をちょっと変えて重要なことと。目につきやすいようにやはり視覚に訴えないと、ああ全然知らなかったとなっちゃうと、非常に何のために皆さん立案したのかとなっちゃうので。その辺だけはもっと工夫する必要があると思いますね。

会長：　　そうですね。はい、どうぞ。

委員：　　まさに今ご意見あったように、区民意識の高まりが大事だと思いますので、これが文化的景観に決まりましたら、観光的にPRするというだけではなくて、やはり区民の皆さんに、これが誇りが持てる景観なんだということと、場合によっては勉強会であったりとか、どうしてこれが重要で、こういうふうにしていくといいなっていう、思っていける方をふやしていくような施策をぜひ。これで決まったら終わりではなくて、継続してやっていただきたいなというふうに思います。

会長：　　はい、どうぞ。

委員：　　地元の住民の方の意識によっていろいろな対応が出てくると思うのですが、今までお話聞いているように、地元では意外に、例えば第1地区の参道の商店や何かの人達はみんなこういう意識でいるけど、特に第3地区になりますと、そういう関心は薄いと思うので。

薄くて僕は自然だと思うんですよ。なぜかと言うと、初めからずっとこうだったんじゃないんですよ、柴又地区。

私は柴又小学校の出身ですから、私が子どものころ、柴又小学校へ通ってあの辺で遊んだころとは、もうがらっとかわっているんですよ、状況が。それを今、葛飾区のこの都計審なり、それから今、国の制度が出来たらこういう形でもって保存しようとしているわけですが、時代が変化してもこのまま維持するのが本当にいいのかって疑問も一つ。僕だけじゃなくて、住んでいる人の中にも出てくると思うんですよ。そういうときに、例えば門前の方たちが今まで努力してきたように、門前っていうのは特有の、ほかに見られないあれだからこういう形で少しでも長く残したいっていうのはわかるけど、第3地区に至ってそういうことが本当に必要なのかというのは、僕は今でもちょっと疑問に思うんですね。

突出した、特別な違反行為が出てきた場合はともかくとして、少々のは、むしろ時代の変化とともにそれを許容する場面が区の判断であってもいいんじゃないかとさえ思うので。先ほどから出ている、罰則を強化するとかいろんな問題があるんだけど、もっと柔らかく柔軟に考えて、それぞれに住んでいる人達の意向も忖度したうえで、余りきっちり几帳面に堅く考えない方がいいんじゃないかって気がするんですが、変ですかね。

会長：　　ご意見として。メリハリのきいた街づくりをしていくということだと思うんですね。ただ第3地区の人達が「あなたの住んでいるのどこ」って聞かれると、間違いなく柴又、帝釈天の近くなんだっておっしゃっているんだと思うんですね。だから全く帝釈天があるということを見捨てとか、知らないでここに住んでいることはあり得ないので、そういう意味では一種の、その方が住んでいる場所の誇りとして、帝釈天の近くなんだよって説明していると思いますから。

そうしたところをうまく育てていくということで、まさに柴又としてほどほどのというか、こういう街でありたいって辺りがみんなのルールとしてでき上がってくるといいんであろうと思うんですよ。それを踏まえて、行政のほうは制度としてそれをバックアップするというようなことになっていくと思うんですが。

委員：　　会長のおっしゃるとおりで、それが前提なんですけど、ただ第1地区の人達と第3地区の人達はかなり意識に違いがあるので、その辺は区が、いろんな希望が出てきて、建物を建てるとか、現状に変更を加えるようなときに柔軟に対応していかれるのがいいのではないかと。あんまりきっち

り几帳面に、同じように一律に取り扱わない方がいいんじゃないかなという印象を持っております。

会長： 今回の景観地区ということ、まさに今日決めるのはこれです。これだけ見ると何のことやらとわからないですけども、要は色彩のことがほとんどで、あとは文言で書いてある、定性的なことなんです。ですから、これをどういうふうに運用するかというのが先ほど来のお話で、ある数値でびしっと線を引いてイエスノーを決めるというよりも、いわば1件1件、これが景観地区として定めてきた方針に合っているのかどうかということを見計らっていくと。もし突出していれば、ちょっと協力していただけるように話し合いをしていくと。そこに、先ほどの審議会、この都市計画審議会ではなくて、景観審議会のほうで議論をするということになっているんですね。そこに先ほどのご質問等で出た、少し専門的なアドバイスも必要んじゃないかということも含めた仕組みを考えるですとか、あるいは特に高さのどれが適正でどれが適正じゃないとかいうのは難しいんじゃないかというの、まさにおっしゃるとおりでしょう。まさにそれは第1地区にかかわるところですが、今回はそういう数字で高さを決めるというような計画ではないんですが、もしそれを本当に皆さんが守ろうということルールとしようということであれば、都市計画として地区計画を改めてまた作って、第1地区については高さ何mまでにしましょうとか、今の題経寺の麓とかの高さ等を斟酌しながら、それよりも高いのは第1地区では止めようとか、そういうようなことを具体的に決めていくというのは、これから都市計画としても追加でできてくる。それは先ほど〇〇委員からお話がありました、自主的な条例をつくって規制するというと同時に、法的にもそういう仕組みを使っていくことはできます。高さの規制もできますし、垣根、その他の規制というようなこともできるわけです。そういうさまざまな仕組みをうまくこれから使っていく、いわば本当のスタートが、これまで何となく話し合いでするずると来ていたことを、少しきちっとした形で、計画としてやっていこうということです。それは多分世代を超えて、次の世代に、こういう街づくりを柴又ではしていきましょね、ということを伝えていくことにもなるだろうと思うのですよね。

そのような、今日は第一歩を踏み出す案件であるというふうに考えていただけるといいのではないかと思います。

委員： 〇〇委員からあったので、誤解されているんじゃないかと思って。それで、他から来た人を、地域住民の合議で追い出すようなお話のようにとられているようですけども、私はそうではなくて、コミュニティーとして自分たちの地域を守ろうという意識が大事なので、そういうものを大切にしていくということと、そういう人達の代表が審議会であり、そういうところできちっと参加していく仕組みをつくるべきじゃないのって、そういう意味で申し上げたのでよろしくをお願いします。

会長： 他にはよろしいでしょうか。それでは、いろいろご意見いただきました。それらも踏まえて、特に付帯意見として答申につけるものではないということで、今日の議事録にまとめさせていただきますので、それを付して議事録を参考にしながら答申させていただければと思うわけですが、議案第122号、東京都市計画景観地区柴又地域景観地区の決定について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

全員賛成と認めます。それでは、議案第122号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、区長に答申することといたします。今後の柴又の街づくりというのは、これからが、先ほどお話ししたように本番というか、これからが大事になると思いますので、ぜひともよりふさわしい仕組みをつくり、また区としても運営をしていただければと思います。ありがとうございました。

それでは、次に議案第121号、前回の審議会で継続審議となっております東京都市計画高度地区の変更について、泉山街づくり・交通計画担当課長よりご報告をお願いいたします。

泉山街づくり・交通  
計画担当課長：

それでは、私のほうからご報告いたします。お手元に資料番号5-1、それから5-2といたしまして、それぞれ前回の審議会でのご意見のまとめと、絶対高さ高度地区を導入した場合としない場合のメリット、デメリットの資料をお配りしてございます。

こちらの資料でございますが、前回までのご議論を整理したものでございますが、私のほうから少し資料に添って内容をご説明いたします。まず、前回の審議会でのご意見のまとめについてでございます。表の左側、○の欄が導入した方がいいのではないかとのご意見。それから右側の×のほうは導入に慎重なご意見という形で大きく2つに分けてございます。

また、ご意見の内容によって、例えば制度に関することであるとか、周知に関することといった形で整理してございます。

それでは、中身のほうを少しまとめながら、資料に添ってご説明いたします。

まず絶対高さ高度地区の制度についてのご意見でございます。表の○の欄でございますが、高さ規制は手段であって、目的としてはよい街づくりが目的である。今回の規制が低層建物にお住まいの方、それから高層建物にお住まいの方各々に影響があるということですが、そこを公平に考えることが肝要であるといったご意見。それから、特例措置は周辺の住環境、低層住宅への影響の軽減と共に、高層住宅自体の環境も向上させるということで多く設けてございます。そうした一方で、逆にその特例の多さによって制度がわかりにくくなったのかもしれないという懸念のご意見、ただ一方、それにしても実際には当然建築の専門家の方々が設計などを行うので、対応はできるだろうといったお話もございました。

反対に×のほうの欄のご意見でございますが、今回の絶対高さは基本的に区全域を導入対象に検討してございますが、一部適用していない地区もございまして、これがバランス的におかしいのではないかとのご意見。それから、特例が大規模開発を対象としていて、大企業等に優先的なものではないのかというご意見。それから、先ほどのご意見にも通じますが、制度として中身が複雑すぎるのではないのかといったご意見。さらに今回のルールでは既存不適格建築物の特例として、例えば分譲の場合、分譲集合住宅の場合は1回建て替えを認めているということになってございますが、現実に建物の耐用年数を考えますと、かなり長期の適用になるのではないかとのご意見がございました。

続きましてその下、周知についてのご意見でございます。

まず初めに、○の欄の方をご覧ください。実際にメディアやネット、郵便以外の広報の方法は難しい。条例などを制定するときも、本当にどれだけアピールできているのかということを考えて欲しいということ、それから右側、×の欄でございますが、これはもう実際のこととしてですけ

れども、建築を生業とされている方々、それから地権者、つまり財産をお持ちの方になりますが、こうした方、それから区民の合意形成がまだできていないのではないかというご意見がございました。

さらに、これと同様に、もう一つ下の欄になりますが、既存不適格となる建物の所有者、つまり直接今お持ちの財産に係る方々への周知についてですが、左側のほう、導入後の購入においては既存不適格の説明を受けますから、それを知らないで買うということはないということの一方で、逆に導入によって、今お住まいのところが既存不適格になってしまう場合には、今住んでいる方々への丁寧な説明、それから周知の必要性、それから実際に制度をご理解いただいているのかといった心配のご意見がございました。

次に、1枚おめくりいただきまして2枚目になりますが、既存不適格となった建築物や敷地の価値についてのご意見がございました。こちらは左側の欄でございまして、高い建物が建つ土地の場合は、その敷地の北側とか、周りの土地、建物の価値は下がってしまう、こういうことを考えないといけない。あわせて区全体、地域全体の視点で見たときの損得、こういったものはそういうこととはまた別の問題ではないのかというようなご意見。それから、高さ制限による建物自体の価値の損失なんですけど、これは建物全体で吸収しているのではないのかといったようなご意見。で、最後にいかなる場合でも既存不適格というのは発生するのではないのかという声もございました。

これと反対に、×のほうのご意見でございまして、高層建築の不動産価値を地価でとらえていいのかというご意見がございました。これは、私どものほうで絶対高さの他自治体の事例で、導入前後の地価変動を少し調べたものがあってお話したのですが、それに対するご意見で、高層建築の場合の価値判断はそういったところでとらえて本当にいいのかというようなご懸念のご意見がございました。あと、先ほどの高さ制限による建物の損失、価値の損失について、既存不適格部分にお住まいの方の担保価値が下がり、ローンが組めないのではないのかといった、これも現実的なご意見がございました。

続きまして、高さ規制に関連した建築紛争の状況についてのご意見ですが、これ、○×双方まとめてお話いたしますと、こちらも両方のご意見がございまして、実際、紛争の事例は減っているのではないかというお話と、紛争として顕在化はしていないんですけども、不満自体は実は内在しているのではないかという両方のご意見がございました。

次に導入そのものについてのご意見として、現在の用途地域の規制、斜線型の高度地区を守れば十分で、紛争に対しても課題があるのであれば話合いの義務づけなどで対応すればいいのではないかと。財産に影響を及ぼすような規制を今かける緊急性はあるのかといったお話がございました。

また1枚おめくりください。

時期に関してのご意見として、左側のほう、先延ばしにしてしまうと、どんどん高い建物が建ってしまうというご意見があったのに対しまして、懸念の声が大きく、時期尚早ではないかというお話。それから、いろいろなご心配、ご懸念を解決する見通しを個々のレベルで想定した上で導入すべきではないかというご意見ですとか、現在葛飾区では人口増加、開発、こういったもので

マンション等が多く建っていて、この時期にこういったことを導入するのはいかがなものかというようなご意見がございました。

その下の欄として、さらに関連する用途地域などに関するご意見といたしまして、今回の絶対高さの規制値、実際の値の前提となっている容積率、建ぺい率にそもそも不具合がある。特に隣接区との境で差があったりして、整合していない状況がある。まずはこうしたことを是正するのが先ではないかというお話がございました。

最後にその他のご意見として、規制によって財産価値の問題は短期的には生じるということですが、それでもよい住環境ができれば地価も回復するというふうに思う。スタートをどういうふうに考えていくのかの問題ではないかといったご意見や、あとは今、現実的に工事の発注がなくなったり、不動産関係の動きも建築可能な階数がはっきりしないために停滞しているような状況がある。時間をかけてしまうと、その間、そういったものが一切止まってしまうのではないかという現実的な問題というご意見がございました。さらに、区民の皆さんの理解の上で判断していただきたいし、今申し上げたご意見に関連しますが、先延ばしの良し悪しも考慮していただきたいという様々なご意見がございました。

最後に、審議会として導入の可否、課題、ご懸念、様々な角度から議論していただいたことは審議会としては一定の評価すべきことではないかというようにお話をいただいております。

こうしたご意見を集約いたしまして、導入した場合、しない場合のメリット・デメリットとして少し整理をいたしました。資料5-2のほうになりますので、そちらをご覧ください。

導入したときのメリットとしては、特例の活用によって優良な開発が誘導され、より良い住環境がつけられるということ。デメリットとしては、財産をお持ちの方、それから区民の方々への説明、それからご理解、これが十分ではないので導入後に混乱が起きるのではないかというご心配。それから、既存不適格となる建物や敷地、規制による不動産価値への影響のご心配。最後に、特例の適用がない場合には高い建物が建てられないということになるので、区に対する開発の意欲、こういったものを削いでしまうのではないかといったことがあります。

導入しない場合のメリット・デメリットが下に掲げてございますが、今言った、導入した場合の裏返しとなっております。

私からのご報告は以上でございます。よろしく申し上げます。

会長： はい、ありがとうございました。

これまでも中間報告を含めて何度も議論してきた案件といたしまししょうか、取り組みです。前回、第121号ということで議案として諮問され、継続審議となり、その前回での議論を中心に今、泉山課長から意見のまとめとしてメリット・デメリット等、両論といたしまししょうか、意見が様々なあったということで整理をしていただきました。

前回の議事録からの抜粋ということでございますけれども、ただいまの資料5-1、5-2に関連して、ご質問あるいはご意見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。

はいどうぞ、〇〇委員。

委員： 1つはね、最終的に、継続に今はなっていますけれども、どういう扱いになるのか、その方向性をちょっとまず聞いておきたいんですけども。

玉川都市整備  
部長：

方向性も含めて、本日のご議論をいただいたうえで、そのお話もいろいろ伺わせていただいたうえで、最終的には本日、皆様のご意見を伺ったうえで、またお話をさせていただければというふうに考えております。

委員：

ずっと私、途中からですけれども、かなり議論に参加してきましたけれど、本当に決定する直前まで行ったわけですね。そこで、今回みたいな継続になってしまったというのは、やはり審議会としての責任も私は問われると思うし、特に事務局が現場のお話をきちっと集約することができなかつたのではないかということが、非常に今回、こういうふうな継続になってしまった大きな問題ではないかと思うんですね。

私自身は、今もこの拙速な決定はすべきでないということで、意見として変わりがないんですけども、やはりそのところの責任はね。結構お金も調査にはかけているんじゃないかと思うんですけどね、その辺はどういうふうにか考えるのか、ちょっと事務局には聞いてみたいところなんですけれども。

玉川都市整備  
部長：

もちろん手前どもの責任に関しては、責任が無いと申し上げるつもりは一切ございませんので、私どもに多大な責任があるだろうと思ってございます。ご案内のとおり、平成23年度から検討を開始いたしました。当初、いろいろな現況調査を行い、関係団体からも意見聴取も行ってございます。またそれ以降、平成24年度に方針の案をお出しさせていただいて、パブリックコメントや区民説明会、関係団体との意見交換会も実施してまいりました。また同様に25年・26年も方針を公表し、またその変更の原案を作成してまいりました。これだけ時間がかかった責は事務局にというご意見でございます。もちろんそれも我々、否定するものではございませんけれども、今回、これだけいろいろなご意見が出たということも斟酌しますと、これだけやはり時間がかかる問題で、なかなか難しいものであった。だから我々の責任がないと申し上げるつもりは一切ございませんけれども、やはり非常に苦慮する問題であったと。確かに東京都内の他の自治体等々、いろいろリサーチをしましたけれども、やはり同様な問題で苦慮しているということもあって、今日改めてまた皆さんからいろいろなご意見を伺ったうえで、事務方としての対応については、判断をさせていただきたいというふうに思っているところでございます。

会長：

はい、どうぞ。

委員：

やっぱりね、現場、特に直接関連するような方々の意見をきちっと聞くという点でちょっと弱かつたのではないかというふうに思います。今後いろいろな問題が審議されると思いますけれども、そのことはきちっととどめて、ぜひご提案いただくようお願いをして終わります。

会長：

はい、どうぞ。

委員：

今回の高さ制限に関しては、都市整備部長もお話ししたように平成23年から丸5年、いろいろ審議を重ねてきたという経過があるわけですけれども、実は葛飾区長がお話ししてましたけれども、葛飾の人口は今45万7,000人ですね、約。去年だけで4,000人増えているということを考えると、また若い人たちが随分入ってきたと。そういうことを考えた場合、葛飾として活気ある街にするには、今回の高さ制限をかけてしまうと、どういう現象が起きるかをよく考えてみたらわかると思います。

要は若い人たちは年収が少ない。子どもさんが小さい。それでも葛飾に来るということは、不動

産に関しても、物価も安いし、不動産、例えば都心では1億・2億するものが葛飾に来れば安いものでは2,000万台。高くてもせいぜい、駅前でも6,000万ぐらい。そういうふうに住宅を、居を構えようとする人たちが葛飾に来て、家賃にちょっと毛が生えたぐらいで住めるということで若い人たちが増えると思うんですよね。

これを通してしまうと、当然、商業地域以外は住居系は17mのところとか、20mとか制限されてしまう。そうすると、そこに居を構える人達は、恐らくあんまり来ないと思うんです。私はそう思います。

要は、この間お話したように、都市計画法があるわけですから、それを無理にいじる必要がないのではないかと私は思っております。また、今回5年経ってしまいましたけれど、これはどんなことをしても、一時的に葛飾は人口が増えても、20年、30年先は当然減ってきます。そういうことを考えた場合、今ずばっと網を被せるより、ある程度自然現象に任せて、10年20年経ったときにじゃあもう1回、このときにどうしようかってことで、きっちりそのときに揉んで、区民と一緒に決めてらどうですかと思います、私は。

会長： 誤解のないように今の点だけ。技術的な点だけを喋らせていただくと、高さの制限というのは容積率を制限することではありません。容積率はどれだけのボリュームのマンションをつくるかということを決めています。だから容積率を下げれば小さいものしか建たなくなって単価が高くなるんですけども、高さの制限というのは、容積率が200のところは200まで建てられるということは何の規制もかかってないというか、それを規制する問題ではないので、私は、高さを制限するから小さいものしか建たなくなって、単価が高くなるということでは全くないと思います。そこだけは技術的に誤解のないように伺っておいていただきたいと思います。

どうぞ。

委員： いくつかあるんですが、まず、こういう審議会の議題に乗るということは、それは当然否決されるということも含めて審議会に乗るわけですから、乗せた結果、仮にこれで否決されることになったとしても、それは事務局の責任という話ではなくて、審議にかけた結果、それは過半数の同意が得られなくて否決されたんですねというだけのことで、そこで責任という話は、まず違うのかなというふうには思います。

その上で話をしていくと、前回の反対論の方々のご意見はお伺いしたのですが、都市計画というのは本質的に、全体的なランドデザインのために、いかに私権を制限するのかというのが都市計画ですから、私権を制限するというのは、これは当然の話です。都市計画において私権が制限されるのがけしからんという話は、都市計画をやめたらいい話で、そうではないからこそ、こういう都市計画審議会があつて、都市計画をつくろうという話になっていると思います。そうして、その基準というのは、できるだけ地域の人に決めさせる方がいいからこそ、葛飾区であれば区の単位で決めようという話ですから、その国の決めた基準よりも上乘せの規制があるのはけしからんという、そういう抽象的な話で反対されるのであれば、それはおかしいのかなというふうに思います。もちろん具体的な、今回の案、事務局が用意した案がけしからんという話であれば、それはそれで反対するのが当然の話であつて、そのためにこの審議会があるということなので、だから、そういう意味では、もう少し具体的にここがおかしいという反対案があつて反対ならよ

かったのかなとは思ったのですが、前回そういう話、具体的な話でなくて、むしろこういう上乘せの規制をすること自体がけしからんと、それで困る人が出てくるじゃないかという話が主だったので、そこはちょっと残念な話かなというふうに思っています。

若い人うんぬんの話ですが、若い人は余りお金がないので、むしろタワーマンションのような金がかかるところは多分住めないですよ。特に葛飾区にやってくるような若い人って、そんなにお金があって来ているわけではないので。むしろ低層な住宅に住む方のほうが多いのかなと。

そこにパンと大きな高層住宅が建って、少し富裕な方が来たときに、むしろ今住んでいる方、あるいは新しく住もうとしている方のほうが戸惑うのかなという感じがしています。我々弁護士としては、どんな相談が来るのかといえば、今度近所に高いマンションが建つらしいと。高い建物が建つらしいと。何とかならんのかというのが相談の主ですので、住民にとっては、高い建物が建つのがすごくいいのかというところとそうでもないのかなというふうに思っています。

だからこそ、ある程度の高さ規制は必要なんだろうなということで、それは確かにそういう規制はあったほうが住む人にはいいんだろうなと思ったからです。もちろん、その結果出てきた案に具体的なこういう問題があるから反対だということであれば、それはそれで皆さんの賢明な判断だと思うのでいいのだと思うんですが、抽象的に、私権を制限されて困る人がいる、既存不適格になってしまった人は損をするから反対だということであればどうかというふうには思います。

会長： 以上で。はい、ありがとうございます。

はい、どうぞ。

委員： 細かいところについては前回までにいろいろご意見を伺ったところですので余り触れないと思いますが、ただこの5年間、ずっと議論を重ねてきて、いろいろな議論が出て、いろいろな意見が出たことは非常に重要なことだと思いますし、その意見がいろいろあった上で、前回まで至っておりますので、この会が5年間いろいろな話をしてきたことは大変重要な価値があることだと思っております。ただ、前回の結果というか、否定的なご意見が多く出ていたのも事実ですが、この5年間出てきたいろいろなご意見、メリット・デメリットをいろいろ考えてきたわけですが、ここで否決することになったとしても、ここまでの意見を、今後また人口が減少した場合に、こういったことがまた起こり得るかもしれない。なのでここまでやったことを、ただこれで否決されたら終わりという形で終わってしまうのではなくて、ぜひともこの、今までのご意見を今後活用できるような何か仕組みを作ってください、またこういったことが話に出た場合には、過去にこういったいろいろな意見があったねっていうようなことが見られるような仕組みをぜひとも作ってください。ちょっと今否決される前提で話していますけれども、これは可決すれば可決したで活用すればいいことですし、前回のご意見からすると、ただ、ここまでのせつかくのご意見を決して無にすることなく、ぜひとも今後の活用ができるような形で有効に使っていただきたいというふうには思っております。

私も途中からですが、委員としていろいろご意見もさせていただきましたし、皆さんの、「あ、もっともだ」と思うような意見もございましたので、ぜひともまた、それも重要な資料としてご活用いただければなというふうに思っています。

会長： ほか、いかがでしょうか。

委員： 先ほど、〇〇委員のほうから否決とか可決の話をされまして、まさしく僕もそのとおりで思っています。ここは審議する場所ですから、仮にどういう結果になろうとも、それについて事務局が全て責任を負うということは、ちょっとなじまないだろうなというふうに思いました。〇〇委員と同じ意見です。その上で、先ほどちょっと既存不適格の話が出たので、少し触れさせてもらおうと、やはり僕はこれを導入して既存不適格になる建築物というのは大変多いという中で、当初から違和感があったのは、建築基準法上、例えば改正をして既存不適格になって、全国一律でなるのであれば、それは公平な観点からいえばやむを得ないのかなと思うのですが、葛飾区だけがそういう既存不適格が出てしまうことについて、ちょっと違和感があったんですね。その辺のところが、今回に当たっては、もうちょっと考慮していくべきだったろうし、一応代替案として建替えを1回認めるということも示されていましたけれども、そこがちょっと気になるなど。あと、パブリックコメントをした上で心配される声が非常に多かった。仮にこれを表に出してPRしたときに、どれだけの方の理解が進むかというのが、先ほどの柴又の景観のお話もあったんですけども、どこまで関心を持って理解していただけるかというものについては、非常に疑問を感じるなど。どこまで理解が進むかというのは、難しいところもあるんじゃないかなとか、いろんな課題があるなということがありますので、私はここで一旦立ち止まって、どういうふうにするかということは、決めたほうが良いと思います。また、逆に決めないと、宙ぶらりんになってしまっていると、逆にまたいろんな問題が出てくると思いますので、そういった意味で、この場である程度、委員の皆さんで決められたほうが良いのではないかとこのように思います。

会長： 〇〇さん。

委員： 5年もいろいろ、高さの案が地元にも出ているわけですね。出てしまっているわけで、今回は一応継続という形にはなりましたがけれども、地元の方々は不動産価格に影響があるだろうという恐れがあって、ちょっと待たってお話が大変になるだろうと思うんですね。ただ、ここでいつまでも継続し、時間がかさんでいくと、いわゆる不適格建築物がどんどん増えてしまう、この間。それをなるべく、区の行政の方々にそういうことにならないように、高さの案が出た中でお願いしているんですね。不適格建築物にならないような建築指導をしていただきたいと思います。ということは、逆に言うと、それは余り長引いちゃうと、その辺の交渉がすごくめんどくさくなってしまいます。大変になってきちゃうんですね。だからしばらく様子を見て、私はそれほど不動産価格ががらっと変わってしまうというようなことは、まずないような気がするんですね。だからその辺の様子を見て、せっかく出した案ですから、このまま通してもいいよって時期が来ることを私は期待したいんですけども。その間、それをつなぐ区の建築指導の方々、もちろん相当苦労されると思うんですけども、ぜひ区民の方々のご協力を得ながら、少し様子を見たらどうかということなんです。

会長： ほか、よろしいですか。

はい、部長。

玉川都市整備  
部長：

議論の途中で大変申しわけございません。1つ、私どもからお願いというか、ご提案でございます。今回、絶対高さにつきましては本区の将来の街づくりということで、5年、6年かけていろいろ議論をいただき、私どもとしては、一定の結論を出すという思いを持って、前回付議をさせ

ていただいております。ただ一方で、今先生からもお話のあった、実は現場では毎日のように窓口で都市計画がどうなるんだという対応をしてございまして、現段階ではこういう状況だとご説明をしていますが、やはり事業者の方、あるいは区民の方からなかなか先の見通しが立てられないというようなご意見も伺っているところでございます。

今回、非常に我々としても都市計画の本旨について、本当に熟慮する機会があったというふうに思っておりますが、ご意見のまとめでご説明はさせていただきましたとおり、メリット・デメリット多々ございます。ご覧のとおり、都市計画法の中では、市町村は都市計画審議会の議を経て都市計画を定めるというふうに決まっておりますが、いろいろ条文等を参照すると必ずしも多数決でというふうには、法律上は読めないというふうに考えてございます。我々としては、今回都市計画審議会ですべての意見を次に残すために、将来に生かすためにも、もし差支えなければ両論併記、今回のご意見をきちっと審議会の答申の中にうたわせていただいて、しっかり記録をさせていただいて、区長への答申という形でいただければというふうに思っております。結果的に賛成・反対いろんなご意見ございますが、両論を併記してという形での審議会でのご答申をいただくというわけにはいかないでしょうか。一応それを、もし差支えなければご提案をさせていただきたいと思っております。

会長、よろしく願いいたします。

会長： はい、先ほど冒頭に委員から、どういう方向に持っていくんだというお話があったわけですが、今、部長からこのまま議論を継続するのであれば、いわば両論併記、メリット・デメリットという意味での、賛成・反対というよりメリット・デメリットという両論併記をして答申をします。つまり、都市計画審議会が区長から諮問をされた案件について、決める決めないってイエスノーだけを答申するだけでなくでもいいのではないかと。今後、よりよくそれを生かした葛飾らしい街づくりをするためにはメリットもあり、デメリットもあるんですということを、むしろ区長に答申するというので、今後のより良い葛飾の街づくりに繋げていくような答申というのはあり得ないでしょうかという、ご提案だったと思うのですが、いかがでしょうか。

委員： その答申を経て、区長が判断して、例えば今まで窓口対応でわからない状態ですって言っていたものが、区長の判断でやるやらないの答えを出すというふうに思っております。

会長： 部長、どうぞ。

玉川都市整備部長： 法の定めどおり、最終的には区が都市計画決定をするかしないかを判断すると言った形で進めさせていただければというふうに思っております。当然その結果等については、ご説明させていただきたいというふうに思っております。

会長： よろしいでしょうか。ほかに質疑、あるいはご意見はございますか。よろしければお諮りしてもよろしいでしょうか。

(「はい」との声あり)

はい、それでは議案第121号、継続審議になっておりました東京都計画高度地区の変更について、でございます。これまでの議論を受けて、両論併記で区長に答申することによってさせていただきますと思っておりますが、そのことについて、つまり両論併記ということによって答申すること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、両論併記という形で議案第121号につきましては、本審議会において、これまでの議論の経過を踏まえ、両論併記の形で区長に答申することとさせていただくことにします。この件につきましては、事務局より何か補足ありますでしょうか。

事務局： はい、ただいま皆様から慎重なご議論、ご意見等をいただきありがとうございました。本日いただきましたご意見を反映させまして、答申文のほうを作成させていただきますが、細かい表記等につきましては、会長と事務局のほうに一任させていただきたいと思っておりますけれども、よろしいでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

会長： よろしいでしょうか。それでは、ほかにご意見等ございませんでしょうか。よろしいですか。それでは、ちょっと私のほうからも今回の件に関連しまして、少しお話をさせていただければと思います。提案ということになるかもしれません。今回、絶対高さの高度地区の見直しといいたいまいしょうか、新たな絶対高さの高度地区を決めようということで提案があり、慎重に、かつ熱心にご審議いただきましてありがとうございました。今回、さまざまな観点からご意見を受けて、ただいま両論併記という形で区に対して、区長に対してということは区に対してですけれども、答申をするという形になりました。これまでの審議会を振り返ってみますと、ちょうどこの議論が始まったのが平成23年でした。平成23年というのは、実は東日本大震災の年です。長周期地震動という大きな揺れで高層マンションが大きく揺れて、高層マンションに住まわれている方も非常に怖い思いをしたと。そういうところで実は始まった議論でありました。マンションから多くの方が避難所に来ればもう避難所が全く足りないだろうというようなことが予想された状況の中で、葛飾区の街づくりをどうするかということが実は5年前、6年前の時点で、そんなような状況からだったかと思います。今回、さまざまな観点からご意見をいただき、両論併記という形で答申させていただくことになりましたけれども、この議論というのは、ただ単に高さを規制するというのではなく、やや複雑になりすぎたというのは確かにご指摘のとおりかと思っておりますけれども、例えば建物の周りに空地をとっていただく、道路側に空地をとっていただくことで歩道を少し広げて使えるような街づくりにも寄与するかもしれない。あるいは地震だけではなくて、葛飾区では荒川、中川、江戸川等々、川に囲まれているわけで、そういう大規模水害のときに逃げ遅れた方の一時避難、垂直避難としてこういう高層の建物というのが重要になってくるわけですが、そのときに機械室とか備蓄品倉庫とかが水没しないように、そういう水の来ない高層階に設置をしていただくこと、また誘導といいますか、お願いするようなことができる形でこの高さの問題を街づくりに活用する、安全・安心のまちづくりに活用していく、そんな議論もしてきました。これがもし実現できれば、日本で初めて、そういうような水害を前提にした家づくり、集合住宅づくりというようなことが一歩踏み出せたのかなという思いも実は持っておりました。それから、高層建物の周りには空き地があるわけではありません。たくさんの住宅が存在します。2, 3階建ての木造の低層の住宅がある、あるいは4, 5階建てのマンションもある。そういう

高さがばらばらの市街地の中で、どういう高さが、建物の高さというのがいいのか。高さだけではなく、その建物をどうつくっていただくかによって周辺と調和のとれたまちづくりに寄与する建築というようなことができているか。そんなような議論を積み重ねてきたんだと感じています。絶対高さ高度地区をつくるということをして5年間にわたって部会をつくって議論をし、本審議会で検討を重ね、今日、両論併記という形で答申するということになりました。また今日は、おりしも柴又地区の話もあって、景観づくりの中でも高さの議論というのが、先ほど少し出てきたというようなことであります。そんな点を考えますと、狹隘道路の基盤整備の問題、あるいは震災対策、水害対策というような安心・安全の街づくりの問題、それらのことがさまざまに絡んだ取り組みで、そういう議論を5年かけてさまざまな形でしてきたのですが、まだまだ十分とはいかなかったという反省もございます。ぜひとも今後の街づくりにこうした議論を活かしていただきたいと思いますということ、都市計画として決定するという以外にも、大規模な開発等をどのように展開して、よりよい葛飾らしい街に、あるいは周辺と調和した街づくりができるような仕組みに生かしていただきたいと思いますと思う一方、これまで出てきた議論というのを活かしていただければ、そうした仕組み等も考えていけるのではないかという思いはございます。

今回、この検討を通して明らかになった問題として、実は高さの問題ではなく、同じ用途地域でありながら、かつ隣接してほとんど同じような土地利用でありながら、当初から容積率に格差があったという問題が出てきました。これは直接的に高さの問題ではないのですが、今回提案していた高度地区の問題というのも、用途地域、容積率に連動しますので、容積率が都市計画として変更されれば、高さの制限も当然それに伴って変更されるわけです。ですから、本来的に容積率の問題というのは、今回の高さの問題とは別に、今後の葛飾区の土地利用をどう展開するかという観点からも、今後も議論をし、かつ、街づくりとして取り組みをしなければいけないのですが、ただこれは今日もお話がありました、地域の皆さんがどういう街づくりをするのかという問題であって、そのために、あと容積率を100%上げて欲しいということをお願いして、初めて容積率の変更されるという仕組みになっています。かつては東京都が10年おき、あるいは15年おきに一斉見直しということで、23区全体の用途地域・容積率の見直しをしていたのですが、その制度はもうなくなりました。今は、地区計画という仕組みで、我々の地区はこういう街づくりをするので、今の容積率を変更してもらいたいという提案があって初めて、東京都が用途地域の見直しをするということになっています。従いまして、委員の皆さんも含めて、我々もそういう街づくりを展開することがなければ、この容積率の問題とか、用途地域の問題というのは改善できないということも含めて、いわば街づくりを実践することがこの審議会で決めることと、まさに車の両輪となるのです。ここで決めたから、こういう街になるという時代では全くなくて、こういう街にしたいので、こうしてくださいという話があって、都市計画を決めるという、主役が実は逆転しているんです。ですから、区民の皆さんがそれぞれの街に責任を持って、どんな街づくりをしたいのかということ、どんどん提案していただく中から、今回議論になったような、いろいろな仕組みを活用していけるようにできるのが、これからの時代かなと思います。ですから、そのような方向へ向かって今日、両論併記という形で区長に答申させていただきますけれども、これからの街づくりに向けての取り組み、特に区民のニーズにマッチしていない用途地域の問題

というのがあるということであれば、それらを含めて地区計画の取り組みをより積極的に取り組んでいただいて、初めて用途地域も変わっていくということですので、そのような、区民の皆さんと一緒に街づくりを頑張っていただくことで、今回の両論併記の答申を活用していただければと、そんな思いを込めて答申させていただこうと思います。ちょっと長い話になってしまいましたけれども、これからも本審議会ですまざまにご議論いただくことが多いかと思いますが、よろしくお願ひいたします。そういうことで、ちょっとこれは事務局と提案なんですけれども、協議しなければいけませんけれども、このような課題を含めて提言書という形で、場合によっては答申なんですけれども、提言書のような形で今お話しさせていただいたようなことを取りまとめて答申させていただこうかと考えています。特にご反対なければ、そういう方向でと思ひますがよろしいでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

ありがとうございます。それではそのような形で、提言書のような形をとって区へ提言するという事にさせていただこうと思います。

ありがとうございました。

それでは、以上で今日の審議会の議題は終わりました。次回の審議会までに絶対高さの高度地区の考え方、それから用途地域等の改善に向けての取り組み等々をまとめて提言書という形を作らせていただいて、ご確認いただいた上で正式に都市計画審議会としてお渡しをしたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

(「はい」との声あり)

では、そのような形で進めさせていただこうと思います。

ちょっと1点。先ほど言い忘れたのですが、柴又の問題ですが、重要文化的景観の選定地域としては、先ほど説明のあったように、利根川渡良瀬の水場の遊水地のところ以外は、首都圏には全くないので、今回柴又が第1号になるんですよね。ですから、ぜひとも都庁のプレスクラブに、プレス発表まではしなくていいと思うのですが、東京で初めてだし、首都圏で初めて重要文化的景観地区を都市計画で決めましたよと、プレス発表していただくと一般紙に載ります。一般紙の都民版にしる、そのほうが多分区の広報を待っているより、多くの区民・都民の皆さんに早くて広く伝わると思ひますので、ぜひそれを考えてみていただけますか。

いろいろ都庁もニュースがいっぱいなので載せてくれるかどうかわかりませんが、でもこの23区のエリア版には載せてもらえるのではないかなと。東京都のニュースは今や全国版になっちゃっていますので、ぜひプレス、投げ込みをしていただければと思ひます。

玉川都市整備  
部長：

わかりました、そうします。

会長：

すいません、よろしくお願ひします。それでは、他にございませんようでしたら、本日の都市計画審議会は以上で終了とさせていただこうと思います。

ありがとうございました。

では事務局より連絡事項ありましたらお願ひいたします。

事務局：

本日は貴重なご意見をいただきましてありがとうございました。

次回の都市計画審議会でございますが、5月下旬の開催を予定してございます。日程等、詳しい

ものが決まりましたらその都度ご連絡をさせていただきますので、どうかよろしく願いいたします。

以上でございます。

会長： それではこれで終わりにします。

ありがとうございました。