

第62回葛飾区都市計画審議会会議録

1 日 時 令和3年8月2日（月） 午後3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	柳 沢 厚	元日本都市計画家協会常務理事、C-まち計画室代表
		出	○佐 野 克 彦	元 東 京 都 建 設 局 長
		出	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	出	筒 井 たかひさ	葛 飾 区 議 会 議 員
		出	黒 柳 じょうじ	〃
		出	米 山 真 吾	〃
		出	中 江 秀 夫	〃
	機 関 関 係 職 行 員 政	出	相 川 延 洋	警 視 庁 葛 飾 警 察 署 長
		出	大木島 実	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 情野都市整備部長 杉本交通・都市施設担当部長 小林街づくり担当部長
福島政策企画課長 石合調整課長 目黒都市計画課長 川崎新小岩街づくり担当課長
渡井建築課長 伊藤高砂・鉄道立体担当課長

4 議 題

・付議事項

議案第147号 東京都市計画地区計画高砂四丁目地区地区計画の変更について（葛飾区決定）

議案第148号 東京都市計画第一種市街地再開発事業新小岩駅南口地区第一種
市街地再開発事業の決定について（葛飾区決定）

議案第149号 東京都市計画地区計画新小岩駅南口地区地区計画の変更について（葛飾区決定）

報告事項第95号 用途地域等の変更について

会長： まだ定刻に1分ほど早いですが、皆さんおそろいですので開会したいと思いますが、よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、定刻近くになりましたので、開催したいと思います。

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： 初めに、このたび、宇佐美委員が辞職することとなりました。これによりまして新たに後任の方が委員に就任することとなりましたので、ご紹介いたします。

学識経験者選出で、一般社団法人東京都建築士事務所協会葛飾支部長、中村靖雄委員でございます。

委員： よろしく申し上げます。

事務局： ありがとうございます。

続きまして、前回、コロナ禍の影響が続く状況を踏まえまして、試験的にWe bを併用した会議を、郷田委員にご協力いただきまして実施させていただきました。郷田委員、ありがとうございます。

前回開催した結果、オンラインでの会議につきましては、特に大きな支障なく実施できたことから、引き続き、We bを併用した会議とさせていただき、今回は画面の共有なども行ってまいりたいと考えております。

今回のオンラインでの会議の状況を踏まえまして、次回以降の都市計画審議会は、会長を除き、We bでの参加を希望する委員が参加できるよう調整を図っていきたいと考えております。

それでは、前方のスクリーンをご覧ください。今回は柳沢委員にWe bでご参加いただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

We b併用による会議の開催に当たりまして、注意事項がございます。

初めに、会場にお越しいただいている委員の方につきましては、お手元にご覧いただく「会議の注意事項」をご覧ください。We bでの参加者にも聞こえるよう、マイクを使用して、ゆっくり、はっきり発言をしてください。

また、We b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、2点ございます。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つ目ですが、発言の際は「手を挙げる」ボタンを押し、カメラに向かって実際に手を挙げてください。

本日の審議会でございますが、出席委員13名全員ご参加いただいております。

なお、本日傍聴希望者が7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： 本審議会は、運営規則第8条により公開するとなっておりますので、7名の傍聴者につきまして入場させたいと思いますが、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、傍聴者を入場させてください。

(傍聴者入場)

会長： 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いたします。

それでは、最初に、区長よりご挨拶をいただきたいと思います。よろしく申し上げます。

区長： 皆さん、こんにちは。本日は第62回の葛飾区都市計画審議会でございます。皆様方には、大変お忙しい中をご出席いただきました。本当にありがとうございます。また、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、感謝申し上げます。

そして、このところ、熱海等々、日本全国いろいろなところで災害が発生しております。水害、そして崖崩れ等々あるわけでありませけれども、葛飾区も水害には課題の多い都市でございます。安全で安心なまちづくりを進めていかなければいけないと考えております。

こうしたことを踏まえ、昨日、日曜日ですけれども、朝8時半から夕方まで区役所で総合防災訓練を実施させていただきました。区の職員が500名、そのほかに、消防、警察、自衛隊、国土交通省、東京都、それぞれから職員にも出ていただいて、葛飾区の水害対策、地震も想定いたしましたけれども、そういったことについて訓練をさせていただきました。ぜひこれからもそうした安全で安心なまちをつくるために取り組んでいきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

区民の皆さんも、安全で安心なまち、安心して暮らせるまち、これは大きな願いでございますので、そうした点でも都市計画は大変重要だと考えております。今回の案件ですけれども、高砂四丁目地区の地区計画の変更、新小岩駅南口地区第一種市街地再開発事業の決定、新小岩駅南口地区地区計画の変更、そして用途地域等の変更がございます。いずれの案件も区民が安心して住めるまちづくりに大変重要な案件でございますので、ぜひご審議をお願い申し上げまして、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： ありがとうございます。

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承願いたします。

(区長退席)

会長： それでは、これより本日の議題につきまして、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62回葛飾区都市計画審議会次第をご覧ください。

3の「議題」でございます。本日の付議事項は、議案第147号「東京都市計画地区計画高砂四丁目地区地区計画の変更について（葛飾区決定）」、議案第148号「東京都市計画第一種市街地再開発事業新小岩駅南口地区第一種市街地再開発事業の決定について（葛飾区決定）」、議案第149号「東京都市計画地区計画新小岩駅南口地区地区計画の変更について（葛飾区決定）」、報告事項第95号「用途地域等の変更について」でございます。

続いて、4「配布資料」でございますが、既に皆様に配付させていただいておりますものが、1)「第62回葛飾区都市計画審議会資料」、2)資料1「東京都市計画地区計画高砂四丁目地区地区計画の変更について」、3)資料2-1「新小岩駅南口地区に係る都市計画案について」、資料2-2「新小岩駅南口地区再開発計画の概要」、資料2-3「東京都市計画第一種市街地再開発事業 新小岩駅南口地区第一種市街地再開発事業」、「東京都市計画地区計画 新小岩駅南口地区地区計画」に係わる（案）についてのご意見」、資料2-4「第61回都市計画審議会における主な意見について」、4)報告事項第95号「用途地域等の変更について」でございます。また、5)「葛飾区都市計画審議会委員名簿」を机上配付させていただいております。

以上でございます。

会長： ありがとうございます。ただいま事務局より朗読がありましたとおりです。本日も審議をお願いいたしますのは、付議事項で、議案第147号「東京都市計画地区計画高砂四丁目地区地区計画の変更について」、議案第148号「東京都市計画第一種市街地再開発事業新小岩駅南口地区第一種市街地再開発事業の決定について」、議案第149号「東京都市計画地区計画新小岩駅南口地区地区計画の変更について」、報告事項第95号「用途地域等の変更について」でございます。議案第148号、149号につきましては、関連案件のため、併せて説明させていただいた後に質疑に移りたいと思います。

それでは、まず、議案第147号「東京都市計画地区計画高砂四丁目地区地区計画の変更について」を伊藤高砂・鉄道立体担当課長よりご説明をお願いいたします。

伊藤高砂・
鉄道立体
担当課長： それでは、議案第147号、高砂四丁目地区地区計画の変更についてご説明させていただきます。

A4横長の審議会資料を1枚おめくりいただき、1ページ目からが高砂四丁目の資

料でございます。資料の構成としましては、1ページ～3ページが変更案の計画書、4ページ、5ページが新旧対照表、6ページ～8ページが変更案の計画図、9ページが方針付図、最後に10ページが変更手続の経過と今後の予定でございます。

それでは、変更案の概要につきまして、パワーポイントにてご説明させていただきます。同じ内容のものを資料1としてお手元にも配付しておりますので、見づらいうなことがありましたら、お手元の資料をご覧ください。

まず、本地区の概要でございます。資料では下段の2ページをご覧ください。

今回変更する高砂四丁目地区は、京成高砂駅の南東約400m～約800mの距離に位置した地区でございます。従前は地区全体に都営住宅が建っており、一団地の住宅施設として都市計画決定がされていましたが、平成20年に一団地の住宅施設を廃止し、地区計画に変更しているものでございます。こうした決定の際には、地区全体に地区整備計画を策定し、一団地の住宅施設を廃止するのが一般的でございますが、当地区については、高砂駅周辺における大きな課題である京成本線の連続立体交差事業を進めるために必要となる鉄道車庫の移転用地として、高砂団地の建替えによる創出用地を活用する検討がなされていたことから、段階的に地区整備計画を作成し、都営住宅の建替えを進めている状況でございます。

なお、現在の鉄道車庫は高砂駅の東側約300mに位置しておりますが、この位置関係では、高砂駅を立体化した場合に、駅と鉄道車庫との高低差の関係で、既定の勾配で車庫にすりつけることができなくなるため、一定程度離れた位置に車庫を移転させる必要があるとの整理がなされております。そのため、高砂団地の建替えの具体化に合わせて、建替えによる創出用地が鉄道車庫の移転候補地として位置づけられるようになったものでございます。

続いて、地区計画の変更経緯でございます。資料の3ページをご覧ください。

まず、一団地の住宅施設の都市計画決定は昭和38年3月でございます。当時、良好な居住環境を有する住宅団地を計画的に造成するため、一団地の住宅施設が都市計画決定されましたが、その後、社会情勢の変化などから、国や都の指針により、地区計画に移行することで一団地の住宅施設を廃止する方針が示されております。

そうした流れの中、高砂四丁目地区についても、平成20年8月に一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を定める都市計画変更が行われたところでございます。

その後、記載のとおり建替え事業が進められ、現在、第3-1期まで建設が進んでいる状況となります。

一方、地区計画の変更については、鉄道車庫の移転や創出用地の活用などを含めた全体の土地利用の計画を明らかにした上で行う方針としており、これまでに都市計画

マスタープランなどにおいて車庫移転の考え方を示すとともに、令和2年8月には、より具体的な土地利用の方針などを示した高砂駅周辺地区まちづくりガイドプランを策定したところでございます。

5ページをご覧ください。こちらは葛飾区都市計画マスタープランにおける当該地区の位置づけとなります。本地区を含む高砂駅周辺地区は、平成23年の改定において、地区の位置づけを地域生活拠点から広域生活拠点に引き上げており、都営高砂団地の建替えや鉄道車庫の再生を契機として、広域的な商業・業務機能の誘導や観光拠点との連携によるにぎわいの創出を図る地区と位置づけております。

6ページについては、昨年8月に策定した高砂駅周辺地区まちづくりガイドプランに示した土地利用の方針図でございます。このガイドプランの中で、高砂団地周辺については、高砂駅周辺における3つの拠点エリアの一つとして位置づけ、高砂団地の建替えを適切に誘導し、良質な住宅の供給を行うとともに、建替えにより創出される用地に新たな都市機能を導入すること、また、鉄道車庫の移転に合わせた公園の再編や周辺住環境への配慮を図るなどの方針を示しております。おおむねの配置としては、地区の東側、緑の破線で囲まれた部分が鉄道車庫の移転予定地、西側上段の薄茶色の破線の部分が生活利便施設や福祉施設などを誘導する創出用地地区、中ほどの薄い黄色の部分を、都営住宅の建替えを進める地区と位置づけております。

次に、高砂団地の建替えの経緯でございます。7ページをご覧ください。高砂団地の建替えについては、平成20年度に決定した高砂四丁目地区地区計画の方針に従い事業が進められ、これまでに合計8棟、1,011戸の住宅が完成しており、現在、残る1棟、約110戸の住宅の建設に向け準備が進んでいる状況となります。区では、まちづくりガイドプランにおいて高砂四丁目地区についての土地利用の方針を示したことから、今回の建替えに合わせて当該事業地区を住宅団地地区に含める都市計画変更を行いたいと考えているところでございます。

8ページ以降は変更案の説明となります。

今回の変更箇所を10ページにまとめております。赤字で表記している部分が変更箇所となります。各項目の内容については次ページ以降でご説明させていただきます。

11ページをご覧ください。地区計画の名称・位置・面積となりますが、こちらにつきましても、今回変更はございません。

12ページは、地区計画の目標の変更箇所となります。こちらは、当初の地区計画の決定がなされた平成20年以降、葛飾区都市計画マスタープランの改定や高砂駅周辺地区まちづくりガイドプランの策定などを進めてきたことから、これら上位計画との整合を踏まえて記述を変更したものでございます。

13ページの「土地利用の方針」につきましては、地元におけるまちづくりの検討などを踏まえて明確化してきた内容として、住宅団地地区以外における記述を「地域の活性化に資する生活利便施設や福祉施設、住宅などの誘導を図る」というように、より具体的な表現に変更しております。

また、地区の整備、開発及び保全に関する方針では、その他の事項として、「うるおいとゆとりのある住宅市街地の形成を図るため、緑豊かな公園の整備を誘導する」ことを追加しております。

次に、地区施設の整備の方針につきましては、14ページにお示ししているとおり、歩道状空地为新たな地区施設として追加しております。

次ページ以降は、地区整備計画に関する変更箇所でございます。

15ページは区域の変更箇所となります。今回の変更では、都営住宅の建替え計画に合わせて、既決定の住宅団地地区を北側に約1.7ha拡張し、全体で約6.1haとする計画でございます。

地区施設の配置としましては、今回拡張する区域の西側に区画道路3号を、北側に区画道路4号を定めております。また、区画道路4号の南側には公園2号を、区画道路3号に接しては歩道状空地1号を、その他、既設である区画道路2号の北側には緑地5号と6号を配置する計画としております。

17ページは建築物等の整備の方針となります。住宅団地地区では建築物等に関する事項として5つの項目を定めております。各項目の内容については今回変更はありませんが、3の「壁面の位置」については、18ページにお示ししているとおり、区画道路3号に接して2号壁面線を設定しておりますので、この部分に関しましては、道路境界から2.5mの範囲に壁面の位置の制限が加わるということとなります。

19ページにつきましては、手続の経過と今後の予定でございます。本地区計画の変更につきましては、記載のとおり、変更原案の説明会、公告・縦覧などを行っており、令和3年4月14日から28日にかけては都市計画案の縦覧を行ったところでございます。

なお、都市計画案に関しまして意見書の提出はなかったことから、変更案のとおり、本審議会に付議させていただいているものでございます。

最後に補足でございますが、今回、地区整備計画を定めていない鉄道車庫の移転予定地や創出用地地区については、連続立体交差事業との関連が大きいことから、今回の変更では地区整備計画を定めず、連続立体交差事業の都市計画決定の手続に合わせて、改めて変更を行わせていただく予定としております。

なお、京成本線の連続立体交差事業については、現在、事業主体となる東京都が事

業化に向けた調査、検討を実施しており、区としましては、今後5年～10年の間に都市計画決定がなされると想定しているところでございます。

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、ただいまの説明に関しまして審議をお願いしたいと思います。ご質問、ご意見等ございましたら承りたいと思います。いかがでしょうか。

委員： ご説明ありがとうございました。

地区計画の今回の変更箇所は、スライド16ページの地区施設等の配置の図があって、赤字の部分というふうにご説明をいただきました。主に従前の住宅団地地区の南側の部分より北側の1.7haの新たに含まれた部分のところのいろいろな変更というか、新しく計画がされたということだと思っておりますが、先ほどご説明がありました東側の鉄道の用地との関係で、この地図を見ますと、左側のあたりが一切記載されていないというか、計画は特に想定されていないというふうに見えます。これは確認なのですけれども、今後この東側がいろいろ計画されていくに当たって、今計画している部分もそれに合わせて変わってくる可能性があるというふうに解釈してよろしいのでしょうか。

伊藤高砂・
鉄道立体
担当課長： 今ご指摘の左側の部分につきましては、鉄道車庫の移転の検討をしているというところでございまして、方針としましては、横長の審議会資料の9ページに方針付図等をつけているのですけれども、おおむねこういった形で鉄道の車庫が移転してくるといような想定はしているというところでございますが、車庫の移転を伴う京成本線の鉄道の連続立体交差事業のほうが今、事業主体である東京都のほうで検討を進めているところでございますが、今、どういった形の車庫、どこまでの範囲を使うということまでがまだはっきりと決まっていないということで、区のほうもそこまで説明を受けていないという状況ではございますが、おおむねこういった形で車庫として入ってくるというところでございますので、車庫の部分と、その脇に道路を整備したり、それから環境等への配慮ということで緑地帯みたいなものをできれば整備したいというふうな方針で示しているという状況でございます。今後またそういったところが東京都のほうで検討が進んできて、情報が入れば、そういったところをいろいろ計画として具体化して、最終的には地区計画の変更という形でやるのか、もしくは、やり方としては都市高速鉄道の都市計画のほうに入って、地区計画を切り離すということもないわけではないかとは思っておりますが、いずれにしましても、鉄道の連続立体の検討の深度化に合わせてそちらのほうの方針をきちんと定めていくということをやりたいと考えてございます。

委員： ありがとうございます。多分この地区にとりまして、この鉄道車庫がここの東側全体に入ってくるというのは大きな流れだと思しますので、それに合わせて、その接点部分をきちんと計画していくということがこのまちづくりにおいてとても重要なことかなと思ひまして、確認させていただいた次第です。

会長： ありがとうございます。

確認なのですが、今、画面に出ている図面で見ると、車庫線というのが南北に真っすぐ来るのですよね。ところが、今回、地区整備計画区域として設定するのは、車庫側の線が段ズレになるのですよね。この違いというのは、結局最終的に車庫がどの範囲にどういうふうに設定するかが分からないので、もしさっきの方針図のようになった場合には、現在の地区整備計画区域も一部削って車庫側に入れて、北側の今回の整備区域に入っていないところを整備区域に入れる、というような変更が今後あり得るというふうに理解してください、ということよろしいのでしょうか。

伊藤高砂・
鉄道立体
担当課長： おっしゃるとおりでございます。車庫の計画が少し具体的になったところで現在の住宅団地地区にもう少しかかってくるというところがあれば、またその辺も含めて全体的な変更をかけたいということでございます。

会長： ということのようです。公園その他になっておりますので、建て替えた建物が引っかかることはないし、今後追加する北側のブロックについても建物が引っかかることはないというふうに考えておいてよろしいのですよね。

伊藤高砂・
鉄道立体
担当課長： おっしゃるとおりでございます。

会長： ほかによろしいでしょうか。

これまでも何度か報告いただいて、審議をしてきたところでございますので、まだこの地区計画自体が今後も成長していくというか、変更しながら、最終的には全体に地区整備計画がかかるような形になるのが一番理想かなとは思っております。

もしほかに質疑がないようであれば、この辺でお諮りさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。——ありがとうございます。

それでは、お諮りさせていただきます。

議案第147号「東京都市計画地区計画高砂四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)

全員賛成と認めます。

それでは、議案第147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。ありがとうございました。

それでは次に、議案第148号「東京都市計画第一種市街地再開発事業新小岩駅南
口地区第一種市街地再開発事業の決定について」及び議案第149号「東京都市計画
地区計画新小岩駅南口地区地区計画の変更について」、この2案を併せて川崎新小岩
街づくり担当課長よりご説明をお願いいたします。

川崎新小
岩街づく
り担当
課長：

それでは、議案第148号「東京都市計画第一種市街地再開発事業新小岩駅南口地
区第一種市街地再開発事業の決定について」及び議案第149号「東京都市計画地区
計画新小岩駅南口地区地区計画の変更について」を続けてご説明いたします。

恐れ入りますが、第62回都市計画審議会資料の11ページをご覧ください。こち
らの資料が議案第148号の市街地再開発事業の都市計画の案でございます。次の
ページ以降に図面、16ページにはスケジュールをつけてございます。

続きまして、17ページ目からが議案第149号の地区計画の変更の案でございます。
21ページ目から変更の新旧対照表、26ページ目から図面、最後の30ページにス
ケジュールをつけてございます。なお、説明は別添の都計審資料2-1というA4縦
のカラー刷りに概要を整理しておりますので、前方のスクリーンでご説明いたします。
別添の都計審資料2-2としてA3判の折り込みのカラー刷りのものをご用意してお
りますが、こちらには再開発計画の概要を整理しておりますので、併せてご確認をお
願いいたします。

また、前回の第61回都市計画審議会において、本議案の都市計画原案の概要をご
報告させていただきましたが、本日の都市計画の案については、原案から内容の変更
はございません。

それでは、前方のスクリーンをご覧ください。

初めに、計画区域内の都市計画の現状でございます。新小岩駅南口地区は、JR総
武本線新小岩駅の南口駅前に位置する、図面の青い一点鎖線で囲まれたA地区（46
番街区）とB地区（48番街区）の2つの街区と南口駅前広場を合わせた約1.5h
aの区域でございます。新小岩駅周辺では、地域の回遊性の向上を図るため、現在、
南北自由通路を整備中でございます。この南北自由通路は、鉄道の高架下に立体道路
制度を活用し道路空間を確保しており、将来的に鉄道交差部上空への建築を担保す
るため、平成24年に図面の赤い線の区域で地区計画の方針区域が都市計画決定されて
ございます。今回は、その地区計画の方針区域内に再開発事業が計画されているため、
再開発等促進区を定める地区計画と市街地再開発事業の都市計画を定める予定でござ
います。

地区内の現状の都市計画としては、用途地域は商業地域で、容積率はA地区で60%、B地区は駅前広場側が600%で、南側は500%となっております。

計画区域内の経緯といたしましては、平成26年2月に、地区内の権利者で組織する新小岩駅南口地区まちづくり検討会にて新小岩駅南口地区街づくり計画を策定し、それ以降、再開発の検討を深め、平成31年4月に新小岩駅南口地区再開発準備組合が発足しております。このたび、準備組合が再開発計画を取りまとめたため、都市計画の手続に着手するものでございます。

計画区域内の現状課題といたしましては、駅前広場とそこに接続する末広通りの目違いによる交通課題をはじめ、環境・景観面、土地利用、防災上の課題などが挙げられます。

東京都の主な上位計画といたしましては、都市再開発の方針においては2号地区に、住宅市街地の開発整備の方針においては重点地区に、都市開発諸制度活用方針においては活力とにぎわいの拠点地区にそれぞれ位置づけられてございます。

同様に、葛飾区の主な上位計画といたしましては、基本構想、基本計画のほか、都市計画マスタープランにおいて広域複合拠点に位置づけられており、複合的な都市機能が融合する広域的な拠点形成を進めることとされております。

続きまして、再開発計画の概要でございます。

再開発等の目標につきましては、「南口の交通環境及び防災性向上の実現に貢献し、商店街の賑わいと調和が図られた多様な機能の集積による新小岩駅前にふさわしい複合市街地の形成」を目指すこととしております。

整備方針につきましては、「駅前・浸水想定エリアにおける防災の拠点づくり」、「交通結節機能強化に資する基盤整備の実現」、「多様な世代の居住促進を図りつつ「新しい生活様式」に対応した質の高い住宅整備」、「賑わいのある良好な景観形成」の4つの方針を掲げてございます。

施設建築物の計画概要といたしましては、A地区は2棟建てで9階と12階、主要用途は商業・業務となっております。B地区は39階建て、主要用途は商業・業務、住宅としており、住戸数は約580戸を予定してございます。

こちらは完成イメージパースでございます。駅に近いA地区は商業・業務ビル、B地区は低層部に商業・業務、高層部に住宅となっております。

再開発の想定スケジュールといたしましては、本年度の都市計画決定以降、令和4年度に組合設立・事業認可、令和5年度に権利変換計画認可、令和6年度に本体工事に着工し、令和10年度の竣工を予定してございます。

続きまして、議案第148号、市街地再開発事業の都市計画案についてご説明いた

します。名称は「新小岩駅南口地区第一種市街地再開発事業」で、施行区域面積は約1.5haとなり、公共施設の配置及び規模につきましては、幹線街路としては既設の補助線街路第140号線の平和橋通りと南口駅前広場、区画道路としては駅前広場を拡張するB街区北側の区画道路1号とB街区南側の区画道路2号を拡幅整備するほか、既設のルミエール商店街の区画道路3号がございます。

建築物・建築敷地の整備につきましては、A街区は敷地面積約1,190㎡、延べ面積約8,110㎡、高さの限度50mの建物を予定しており、B街区は敷地面積約4,410㎡、延べ面積約69,000㎡、高さの限度160mの建物を予定しております。

また、壁面の位置の制限として、それぞれ1号～5号の壁面後退線を設定してございます。

議案第148号、市街地再開発事業の都市計画案の説明は以上です。

続きまして、議案第149号、地区計画の変更の都市計画案についてご説明いたします。

地区計画の変更範囲につきましては、既定の青枠の地区計画区域約4.5haの区域内に新たに赤枠の区域約1.5haの再開発等促進区及び地区整備計画の区域を定めるものでございます。

地区計画の目標につきましては、既定の地区計画の目標から変更してございません。公共施設等の整備の方針につきましては、今回追加した箇所を赤字で示してまいります。詳細は次ページ以降でご説明いたします。

まずは、A地区及びB地区の敷地外周部のオレンジ色の場所に都市計画道路及び区画道路と一体的な歩行者通路を設け、安全で快適な歩行者空間の形成を図ります。

次に、B地区北側の緑色の場所に既存の駅広場1と一体的な広場を設けることで、交通課題の解消と駅前交通結節機能の強化を図るとともに、人々が日常的に憩うことができるアメニティ性の高い空間を創出いたします。

次に、C地区の駅前広場については、駅利用者等の利便性・安全性の向上など、交通結節機能の強化に資する整備を行います。

建築物等の整備の方針につきましても、今回追加した箇所を赤字で示してまいります。A地区及びB地区については、容積率及び高さの最高限度を定め、かつ、容積の適正配分を行うことにより周辺の街並みとの調和や立地特性に配慮し、駅前にふさわしい良質な景観の形成や周辺の交通環境の改善に寄与した計画を行います。また、用途の適正配置により、駅との近接性やまとまりのある敷地形状を生かした土地利用を行うことで、広域複合拠点にふさわしい計画とします。A地区の駐車場施設について

は、駅前広場及び主要幹線道路の自動車交通の負荷軽減を図るとともに、歩行者ネットワークの連続性、歩行者の安全性の向上を図るため、一部の駐車場施設をB地区に集約配置いたします。

続いて、再開発等促進区の土地利用に関する基本方針につきましては、A地区は、駅近接の立地環境にふさわしい、駅利用者の利便性向上及び駅前の活力を高める商業・業務・サービス機能の導入を図るとともに、周辺環境や街並みと調和した一体的な建物計画を行います。

B地区は、広域複合拠点にふさわしい複合的な都市機能の導入を図り、ルミエール商店街や南口駅前広場に面する低層部には建物内外の一体性に配慮したにぎわい形成に資する商業・業務・サービス機能の導入を行い、高層部には用途の適正配置により良質な住環境形成に資する居住機能を集約して整備いたします。

また、A地区及びB地区では、浸水が想定される区域であるため、水害時における建築物の自立性の確保等に努めます。

再開発等促進区の主要な公共施設の配置及び規模につきましては、B地区北側に約1,400㎡の広場を新設します。このうち、道路部分約400㎡を含みます。

地区整備計画の地区施設の配置及び規模につきましては、道路として、B地区南側に幅員約5m、延長約70mの区画道路を拡幅整備いたします。

また、その他の公共空地として、図面のオレンジ色の場所に幅員2m～2.5m、延長約20m～約50mの歩行者通路を新設いたします。

地区整備計画の建築物等に関する事項につきましては、建築物等の用途の制限として、1階部分の居室のうち、住宅等の用途に供するものと風営法に係るものは建築できないこととしております。また、容積率の最高限度として、容積の適正配分及び用途の適正配置を行うことにより、A地区で620%、B地区で1,100%としております。ただし、B地区は共同住宅の用途に供する部分の容積率を848%以上としなければならないとしております。

建築物の容積率の最低限度は600%とし、建ぺい率の最高限度は60%、ただし、耐火建築物の場合は80%としております。敷地面積の最低限度は、A地区で200㎡、B地区で1,000㎡、建築面積の最低限度は、A地区で150㎡、B地区で500㎡としております。

壁面の位置の制限につきましては、先ほどの市街地再開発事業の都市計画で定める内容と同じ内容で定めてございます。

壁面後退線につきましても、市街地再開発事業の都市計画と同様に、それぞれ1号～5号の壁面後退線を設定してございます。

建築物等の高さの最高限度につきましては、A地区で50m、B地区で160mとしております。建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限につきましては、原色を避け、周辺環境に配慮した色彩とすることや、屋外広告物は、建築物と一体的なもの又は歩行者空間と調和のとれたものとしております。

議案第149号、地区計画の変更の都市計画案の説明は以上です。

続きまして、都市計画手続の予定をご説明いたします。令和3年4月22日に都市計画法第16条に基づく説明会を実施し、翌日の4月23日から地区計画の都市計画原案の縦覧及び意見書の受付を行い、その結果の概要は前回の本審議会にてご報告させていただいたとおりでございます。その後、6月11日より6月25日まで、本日付議いたしました都市計画案の縦覧及び意見書の受付を行い、5通の意見書が提出されてございます。意見書の内容は後ほどご説明いたします。それらを踏まえ、本日ご審議いただいた上で都市計画決定及び都市計画変更の告示をさせていただきたいと存じます。

スライドの説明は以上となります。

続きまして、都市計画案を縦覧に供した際に提出のあった意見書の要旨と区の見解についてご説明いたします。恐れ入りますが、別添の都計審資料2-3、A4横の白黒のものでございます。こちらをご覧ください。こちらは、6月11日から6月25日までの期間において計5通の意見書をいただいたものでございます。恐れ入りますが、1枚おめくりいただき、表紙の裏面をお開きください。表の左側に意見書の要旨、右側に区の見解を整理してございます。

まずは、賛成意見に関するものとしていただいた4通のうち、「1 都市計画に関する意見」でございます。

(1)の「商業・業務・サービス機能や良質な住宅を整備することにより、地域の更なる活性化に資する」という意見に対しまして、区の見解は、「本地区は、葛飾区都市計画マスタープランなどの上位計画に拠点形成を図る地区として位置づけられており、上位計画に基づき街づくりを推進していく。」としてございます。

(2)の「賑わいのある持続的な発展に寄与する。」という意見に対しまして、区の見解は、「本都市計画案は、東京都や葛飾区の上位計画に基づき定めたものであり、今後も上位計画を踏まえ、本地区の持続可能な街づくりを着実に推進していく。」としてございます。

(3)の「水害対策に寄与する。」という意見に対しまして、区の見解は、「本地区は、葛飾区荒川洪水ハザードマップにおいて、3m以上5m未満の浸水区域に指定されており、また、有事の際には新小岩駅に多くの帰宅困難者の発生が想定されるため、

本地区の安心・安全な街づくりを着実に推進し、水害対策と併せて駅前の防災拠点づくりを推進していく。」としてございます。

続きまして、2枚目の「2 事業施行に関する意見」でございます。

(1)の「南口地区の早期の整備を図り、新小岩公園、荒川水辺公園や公共施設整備と併せ、新小岩の魅力づくりを進め、「住みたい街」として発展できる。」並びに

(2)の「再開発事業を推進する。」という意見に対しまして、区の見解は、「本都市計画案は、東京都や葛飾区の上位計画に基づき定めたものであり、今後も上位計画を踏まえ、本地区の早期整備を着実に推進していく。」としてございます。

「3 その他の意見」の「(1) 新小岩駅南口を周辺の都市に負けないような、より良い街になる。」という意見に対しまして、区の見解は、「本都市計画案は、東京都や葛飾区の上位計画に基づき定めたものであり、今後も上位計画を踏まえ、本地区の街づくりを着実に推進していく。」としてございます。

恐れ入りますが、2枚目の裏面をご覧ください。

都市計画案に賛成、反対とも明確な記載のなかったご意見をその他の意見として1通いただいております。

「1 都市計画に関する意見」の「新小岩駅の北口にあるパチンコスロット店の異常に大きい看板が嫌でも目に入る。看板も含め、住民が愛着を持てる街にすべく、景観にもっと配慮すべきと思うが、いかがか。訪れた方が好印象を持つように、全体の調和に配慮してほしい。」という意見に対しまして、区の見解は、「葛飾区都市計画マスタープランにおいて、景観に配慮した街並み形成を図るとしており、本都市計画案において、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を設けることで、周辺環境に配慮した景観を適切に誘導していく。」としてございます。

「2 事業施行に関する意見」の「いつ頃、どんな建物が建つのか、誰が見ても分かりやすい計画書の提示をお願いしたい。」という意見に対しまして、区の見解は、「詳細の計画やスケジュール等については、今後の進捗に応じて、区や準備組合のホームページへの掲載や工事着工時点における現地への掲載等で周知を図っていく予定」としてございます。

「3 その他の意見」の「南口の公衆トイレは、なぜ人通りの最も多い場所に造ったのか。」という意見に対しまして、区の見解は、「令和元年11月に南口駅前広場に本区が整備した公衆便所については、地元のまちづくり団体等と意見交換を重ね、防犯上の観点や女性が利用しやすいよう視線の見え方等に配慮して、現在の位置に整備したもの」としてございます。

最後になりますが、別添の都計審資料2-4として、A3判の折り込みで、本年5

月24日開催の第61回葛飾区都市計画審議会におきまして、今回の付議に先立ち、新小岩駅南口地区の案件をご報告させていただいた際にいただきましたご質問と区の方の考え方についてまとめてございますので、併せてご確認をお願いいたします。大変長くなりましたが、私からの説明は以上です。ご審議のほど、よろしくお願いたします。

会長： 説明ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見等を承りたいと思います。いかがでしょうか。

委員： 幾つかお伺いしたいのですけれども、高さ160mのビルができるということで、日照や風害などはどのような影響が出るのか、調査などがありましたらお示しいたければと思います。

それと、地権者は何件いらっしゃるって、土地所有者だけの方もいるとは思いますが、けれども、ご商売されている方はどのくらいいらっしゃるのか、そして、開発後にまた商売を再開するという方はどのくらいいらっしゃるのか、併せてお示しいただければと思います。

川崎新小岩街づくり担当課長： 1点目のご質問で、高さ160mのビルに伴って、日照ですとか、あるいは風の環境がどのように変わるのかということ調査しているのかというようなご質問につきまして、準備組合のほうで事前に、こういった160mの建物が建つ場合の日影の規制にちゃんと合致しているのか、あと風環境ということでシミュレーションを行って、風の影響を受ける地点がないかといったことを事前に調査してございます。結果、日照については当然、規制の範囲内に収まる建物の計画としてございます。風環境につきましては、若干、風の影響がこのビルが建つことによって上がる地点というのがシミュレーション上出てまいりましたので、防風対策として防風植栽をしたり、あるいは建物の低層部、1階から4階ぐらいまでの間に庇といいたいでしょうか、そういったものを出すことで防風対策を行えば、通りの歩く方への影響が軽減されるということが分かってまいりましたので、そういった対策を行う方向で今、調整をしているというふう聞いてございます。

2点目の地権者数でございますが、この地区の地権者、いわゆる土地所有者と借地権者は、合わせて48件でございます。うち、ご商売をされている方が何人という情報は、私どものほうでそこまで正確に今、把握はしてございませんが、例えば自分の物件で自営されている方はかなり少ないというふうには聞いてございます。その方々が例えば開発後も再開ビルに残りたいかどうかという意向は、概略の意向は準備組合のほうで聞いていますというふうには聞いておりますが、まだ具体的な計画はこれから

でございますので、今後、計画の深度化に合わせて地権者さんのほうにしかるべき情報をお伝えした上で、皆様にご判断いただくものかと考えてございます。

以上でございます。

委員： ありがとうございます。風の影響というのはよく耳にするのですけれども、当初のシミュレーションと比べて結構風の影響が出たなどという状況もあちこちで見受けられます。そんなこともぜひご配慮いただければと思います。

 もう一つ、資料2-4で、先ほどご紹介いただきましたけれども、高さ160mというのは、総武線沿線で錦糸町駅と市川駅周辺に160mの建物があるからと示されております。私、7月25日付の広報かつしか見開きでこういう記事があったのを見ました。「安全・安心でかつしかの魅力あふれるまちを創出します」として、金町、立石、新小岩の再開発が出ているのですけれども、みんなタワーマンションで、どこが違うか分からない、こういう状況じゃないかなと思うのですけれども、中に出ている「安全・安心」は本当にそのとおりだと思うのですけれども、「かつしかの魅力」というふうに打っているのですけれども、これは何を意味されているのか、どういうことなのかを教えていただければと思います。

川崎新小
岩街づく
り担当
課長： 今回、街づくりの特集記事を、広報かつしかでご案内させていただきました。区の中
の駅周辺の拠点形成を図るということで、金町駅周辺、立石駅周辺、それと今回の
新小岩駅周辺について、それぞれ、葛飾区の駅周辺、それぞれの地区特性を生かした、
それぞれのよさがあるということがございますので、そういったものを今後の街づく
りにつなげていくという意味で、それぞれの魅力といったものをきちんと開発ですと
か街づくりの中でつなげていきたいという思いで、そういった表現をさせていただい
てございます。

委員： 以前に私は述べたこともあるのですけれども、本区の都市計画マスタープラン、
ネーミングが「川の手・人情都市かつしか」となっています。私、すごく好きなんです。
そういうネーミングから考えたときに、どこの開発を見ても同じ。遠目で見たら、
どこがどこか、みんな同じに見えてしまうんですね。そういう点では、今回の新小岩
も、そういうまちづくりというのが、本区の「川の手・人情都市かつしか」というイ
メージからすると、そういうものというふうには感じ難いということだけ述べておき
たいと思います。以上です。

会長： 小倉委員、どうぞ。

委員： 今の話とのつながりでいくと、結局、葛飾らしさをいかに出せるのかというのは、
建物の形状ではどうにもならないのかなという感じがしていて、それは力学的な問題
もあるし、デザイン的に特殊な建物はなかなか造りにくいので、そこは難しいのかな

と思うのですが、中に商業施設を入れるときにどんなテナントを入れるのかという部分では葛飾らしさというのは本来出せる話なのかなと。ハードウェアの話ではなくてソフトウェアの話なのかなという感じがしているのですが、それを考えてみると、金町の新しいビルのテナントを見ていると、あまり葛飾らしさというものが見えてこなかった。どこにでもあるような、名の通ったテナントが入っているだけで、葛飾を拠点とする企業等が入っているわけではないし、葛飾らしい商品、飲食物を提供しているところが入っているわけではないというふうに見えてきている。このままだときくと、新小岩のこの建物ができて、商業部分にいろいろなテナントが入ってくるときに、やはり同じように全国に名の通ったところが入ってきて、葛飾らしいところは入ってこないのかなという危惧感を持っていて、そこは開発組合と協議した上で、テナントを入れるときに、どうやって葛飾らしいところを入れるのかということと協議したほうがいいのかと思いました。これは一つの意見です。

質問の部分でいくと、「建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境に配慮した色彩とする」ということが書かれていて、これが柴又地区であれば、周辺地区に配慮したものというのはどんなものなのかなというのはある程度想像ができるのですが、新小岩地区にそんなものがあるのかと言われると、新小岩はもともと雑居したビルがたくさん建ち並んでいて、様々な商業施設がある部分ですし、そういうところで「周辺環境に配慮した色彩」というのがあり得るのかどうか。とりわけこれは全国チェーン店でやっているようなコンビニとかケンタッキーフライドチキンとかマクドナルドとかが通常抵触する要件なので、彼らに対して「地味な色使いにしてください」ということを本気で要求する気があるのかという点はお伺いしたいところなのだけれども、その辺はいかがでしょうか。

川崎新小
岩街づく
り担当
課長：

いわゆる周辺環境と調和という意味合いでございますが、そういう意味では、本当に景観的な、今の柴又のお話ですとか、例えば電柱の色から看板の色まで茶色に統一している街並みとか、いろいろな地区がございますが、新小岩駅周辺はご案内のとおり、駅前の商業地域でございますので、そこまで厳密な色彩のデザインコードなどをやって規制・誘導していくという、そこまでは想定してございません。ただ、こういった開発で、あまり派手といいたいまいしょうか、目に余るようなものが少なくとも無い、そういう意味では落ち着いた色合いのものという趣旨での「周辺環境に配慮した色彩」といったことで記載してございます。

委員：

結構、葛飾だけに限らず、こういう新しい計画を立てると、この要件が何となく加えられることが多いのですが、本気でやる気がないのだったら加えないほうがいいのかといつも思っていて、柴又地区であれば本気でやる気があるので、例えばコンビ

ニが出てくるときも看板は通常の色でなくて地味な茶色っぽい色にせよという指示を本気でするのだと思うのですが、そうでない場合にこれを入れられると、何をしたらよくて、何をしたらいけないのかというのがいまいち分からないし、じゃあ配慮って何をしたらいいのかというのが分からないので、特に計画なしに入れるというのがどうなのかなというのはいつも思っているところです。それは意見として言うだけで、回答は結構です。

会長： 意見ということですので、ご検討ください。

ほかにはいかがでしょうか。——よろしいでしょうか。

今日お諮りするのですけれども、非常に重要なポイントに今後なっていくのではないかなという点をご指摘いただいたのかなと思います。「葛飾らしさ」って何なのということであったり、「新小岩らしさ」というのは何なのということでもあると思うのですが、今、委員からお話があったように、建物のデザインが特別変わるわけでもないということとの関連でいうと、多分、タウンマネジメントというか、まちをどんなまちにしようとするのかという思いが「新小岩らしさ」であったり、「葛飾らしいまち」というのにつながっていくのではないかなと思うのです。特にこういう再開発事業をやった後に、地権者さんというか、床主さんとテナントとして入られる方がどういうふうに関連してタウンマネジメントを進めていくかということが、「葛飾らしさ」であったり、「新小岩らしさ」につながっていく。特に新小岩の場合には幾つか新小岩ならではのイベントをこれまでやってきていますから、そうしたことをきちんと継承していく、そういうまちとしての舞台を新しく創るんですという発想が非常に大事になっていくんじゃないかなと思っています。都市計画としてはハードの決定ですので、都市計画審議会としては意見としてしか言いようがないのですけれども、こういう舞台をより葛飾らしく使う、あるいは新小岩らしく使っていくための今後のまちづくりの在り方、運動の仕方、展開の仕方、そうした点を、事業のための再開発準備組合あるいは再開発組合で、事業が終わったら解散して終わりではなくて、この事業をいかにうまく使っていくかというタウンマネジメントの展開に是非つないでいただくことで、新しく「葛飾らしさ」がつけられたり、「新小岩らしさ」がさらに発展的に展開されていくのではないかなと考えます。そういう意味で見ると、ビルそのものよりも、駅前広場を含めた外周りの空間をいかにしつらえていくのか、かつ、それは誰の責任で、どういうふうに関連・運営していくのか、そうしたことが今後非常に大事になっていくのだと思うのです。

したがって、これからお諮りする計画としては、例えば資料の28ページ、29ページで見ると、C地区に面してB地区に、28ページの図ですと四角い形で「広

場」と書いてあるのです。ところが、右側で見ると、壁面線というのが全然広場の形と関係ない形で入っていて、具体的にどういう広場ができて、この壁面線はどういうふうに応用されるのかというあたりがちょっとこの絵だけ見ていると分からないということがあって、そういう意味で、最終的には1つの駅広場ができてきて、場合によっては、広場のある部分は敷地で、ある部分は道路用地に入っている。それらを一体的に運用してイベントをしていく。そうしたことがきちんと展開できるように今後このまちを使い回していく、タウンマネジメントしていく、そういう組織が本当に大事になっていくのではないかなと思いますので、お二人の委員のご意見も含めて、ぜひとも今後この事業を進め、まちが出来上がっていくのに合わせて、よりよいまちとしての活動が展開されるような方向を誘導していく、あるいは区と一緒に取り組んでいただく、そんなことができたらと思います。これも私としての意見であり、希望ということでございますが、本日の審議会の議事録に残っていくと思いますので、今後よろしくお計らいいただければと思います。

委員： よろしいでしょうか。

会長： 柳沢委員、どうぞ。

委員： 会長がまとめていただいたので基本的に全くそのとおりと思うのですが、少し蛇足で申し上げたいのは、今の、完成後のマネジメントは非常に重要だ、全くそのとおりだと思います。そのマネジメント組織に関して、よく皆さんもご存じかもしれませんが、UDCというのが今日本のいろいろな都市でチャレンジされています。Urban Design Center というやつですね。これが、地元組織だけではなくて大学も入るところが非常に重要な意味があって、大学がマンネリ化を打破してくれる。そういう意味では非常にいい取組だと思いますので、新小岩もぜひ完成後は「UDC新小岩」というのをやっていただきたいというのが希望です。

それから、もう1点だけ。高さに関して最初のほうに少しお話がありまして、なぜ160mなんだということがありました。これは意外と難しく、結局、再開発事業というのは非常に難しい事業なので、出来上がること自体が非常に大事というか、努力の結果だという側面があるので、なかなか注文をつけにくいというのが大きな背景にありますけれども、ただ、容積率の緩和を積み上げていって、結果として160mなければ事業が成立しない、そういうことで高さが決まっている面がかなり強いので、初期の場合はそれでしょうがないのですけれども、そういうのが積み重なってまちができていくということだけでは問題があると私は思っていますので、そう急がなくていいと思いますが、今後、大きな建物の高さについてはどういう考え方で目安を考えるかという、高さについての考え方をぜひトータルにご検討いただきたいと思います。

以上です。

会長： ありがとうございます。

建物の高さというのは、実は具体的にはこの計画に内容としては入っていないのですよね。ですから、今後、今、柳沢委員からお話があったとおり、どういう事業計画で、どういうふうにしていくか、工事費がどれくらいになるのかを含めて、かなり変更し得る可能性のあるところで、オリンピックも終わって建築業界の状況も大分変わってくると、いろいろなことが変わってくるかと思いますが、そのときにきちんとそういう話の中で、無理やりということではなく、かつ、今後、人口減少社会に向かっていく日本の中でどういうのがまさにサステナブルなのか、空き家をつくらない開発につなげていけるのかというようなことも含めてご検討くださいというご意見だと思いますので、ぜひとも今後、事業者任せだけではなく、区としてもきちんとした対応をお願いできればということをお願いしたいと思います。

ほかによろしいでしょうか。

ここは水害の浸水で3～5mというかなり深い浸水も起こり得る場所ということでありまして、そういう水対策、それから首都直下地震の揺れに対する対策、それらを併せて、地震にも強く、水害にも強い、そんな新小岩を新しく創っていくのだという発想も含めて、今後どんなまちにしていくか、どんなまちを維持していくか、運営していくかということについて、平時のみならず災害時の運用も含めてマネジメントとして考えていただければと思います。

それでは、ほかにご意見、ご質問がないということでしたら、この辺でお諮りさせていただきます。

それでは、お諮りさせていただきます。

議案第148号「東京都市計画第一種市街地再開発事業新小岩駅南口第一種市街地再開発事業の決定について」に賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

賛成多数と認めます。

議案第149号「東京都市計画地区計画新小岩駅南口地区地区計画の変更について」に賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

賛成多数と認めます。

それでは、議案第148号及び第149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。

先ほど来の議論につきましては附帯意見としてつけることはいたしません、審議

会の議事録にとどめさせていただきますので、今後ぜひ継続的にお取り計らいいただければと思います。

それでは、最後になりますけれども、報告事項がございます。報告事項第95号「用途地域等の変更について」でございます。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、用途地域等の変更についてご報告いたします。恐れ入りますが、報告事項第95号をご覧ください。

「1 経緯」でございます。用途地域等の変更につきましては、変更に係る都市計画素案の説明会におけるご意見等を今年5月の本審議会にご報告したところでございます。

このたび、用途地域等の変更に係る都市計画原案及び、これに伴い変更される東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例（以下、「日影条例」という。）第4条の規定による図書の原案について取りまとめたので、ご報告するものでございます。

「2 都市計画等原案について」でございます。資料1をご覧ください。こちらは東京都へ提出するA0判の図面をA3判に縮小したものと、変更概要を示します帳票や新旧対照表をとじたものでございます。

まず1ページ目が用途地域の総括図で、赤い丸で囲われている部分が変更箇所となります。

次に、2ページ～11ページが変更箇所の詳細を10の図郭に分けて示しております。

続いて、ページを進みまして、12ページが市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の帳票になっております。

続いて、13ページが用途地域の種類ごとに面積を示した帳票。

次に、14ページが用途地域の種類ごとの新旧対照面積表となっております。

次に、15ページ～18ページが用途地域等の変更概要。

続いて、19ページ～23ページが、用途地域の変更に伴い変更を行います高度地区の計画書及び新旧対照表。

24、25ページが防火地域及び準防火地域、特別工業地区の計画書及び変更概要となっております。

高度地区、防火地域及び準防火地域、特別工業地区につきましては区決定の都市計画でございますので、今後、区において用途地域の都市計画変更と同時に変更をかけていくものでございますが、用途地域と整合を図る必要があるということから、参考

として都のほうにその原案を提出するものでございます。

続きまして、26ページが日影規制の総括図でございます。日影規制は、日影条例によりまして用途地域と容積率と高度地区の組合せにより規制値及び測定面高さが決められ、これを標準的な規制としておりますが、場所によっては標準的な規制を強化または緩和する区域を定めることができ、この場合、その場所を示した図書、図面を作り、縦覧しなければならないとされております。その図書を作成している箇所が、総括図における①～⑳となります。そして、㉑～が今回の変更箇所となっております。

さらに、27ページから30ページまでが日影規制の変更箇所の詳細を示しております。こちらの図の見方でございますが、例えば27ページで申しますと、変更箇所は図の右端の中央、㉑と書かれた箇所、中川橋の西側の橋詰付近の一部でございます。変更内容を、引出し線で結んでおります表の中において、現行と変更後を2段書きで示しております。

それでは、恐れ入りますが、資料の表紙にお戻りください。

「3 今後のスケジュール（予定）」でございます。今後は、9月に東京都へ用途地域等の変更原案を提出いたします。その後は、令和4年4月から東京都において都市計画案及び日影条例案を作成し、都市計画手続を経て、令和4年度末～令和5年度前半に都市計画決定・告示及び日影条例改正の予定でございます。

説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

会長： 東京都が決定する都市計画の変更ということで、もう何度かご説明いただいていたかと思いますが、この間の都市計画事業、街路整備事業、その他の動向に伴って、都市計画の用途地域等、地域区分の境界線がズレたり、不一致が発生している、そこを訂正というか、正しい線に合わせていくというのが全体に変更の趣旨でございます。変更と言っているのですけれども、ポジティブに、こうしたいからこう変更するというよりも、こうなったから、それにきちっと合わせて線を引き直す、そういう変更であるということでございます。したがって、今説明いただきましたように、最初のカラーの図で見ると、非常に細部な変更がたくさん指摘されているということでございます。

もしご質問等ありましたらお伺いしたいと思います、よろしいでしょうか。

こういう形で変更を整えまして、東京都に提出して、東京都の都市計画審議会で用途地域の変更を決定した後に、先ほどの高度地区とか準防火地区については、この区審議会に戻ってきて、ここで変更を決定するという手続になっていきます。来年度にかけての変更手続ということになるというのが今後のスケジュールの趣旨でございます。

よろしいでしょうか。——ありがとうございます。

それでは、報告事項ということですので、最終的にこういう変更にとまりましたということをご報告させていただきましたので、都のほうにこれを原案として提出させていただきます。もし何か都との間で調整があれば、事務局のほうで進めていただければと思います。どうもありがとうございました。

本日は、諮問事項が2件と報告事項が1件ということでございました。貴重なご意見をたくさんいただきまして、ありがとうございました。

それでは、本日予定しておりました議案は以上でございます。

最後に、事務局、何か連絡事項はございますでしょうか。

事務局： 本日は貴重なご意見、ありがとうございました。

次回の都市計画審議会のご連絡でございます。次回は10月15日午後3時を予定しております。また正式には皆様へ開催のご案内をさせていただきたいと考えております。会場は本日と同様に男女平等推進センター多目的ホールになります。

以上でございます。

会長： ありがとうございます。次回は10月15日午後3時から、この男女平等推進センター多目的ホールということでございます。日にちが違いますが、時間も場所も全く同じということでございますので、よろしくお願ひしたいと思います。

それでは、以上で第62回葛飾区都市計画審議会を閉会したいと思います。本日は貴重な時間を割き、また慎重にご審議、かつ熱心にご議論いただきまして、誠にありがとうございました。

それでは、以上にさせていただきます。お疲れさまでした。