

# 第61回葛飾区都市計画審議会会議録

1 日 時 令和3年5月24日（月） 午前10時20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
		欠	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	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
		欠	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	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

## 4 議 題

### ・付議事項

報告事項第90号 葛飾区都市計画マスタープランの改定について

報告事項第91号 用途地域等の変更について

報告事項第92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

報告事項第93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

会長： 定刻になりましたので、都市計画審議会を開催したいと思います。

最初に、事務局から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、青木委員より本日欠席の連絡が入っておりますので、ご報告をいたします。また、柳沢委員が少々遅れておりますけれども、出席のご連絡が入っておりますので、後ほどお越しいただく形になるかと思えます。

また今回、コロナ禍の影響が続く状況を踏まえまして、試験的にWebを併用した会議とさせていただいております。前のスクリーンにありますとおり、郷田委員にご協力をいただいております。郷田委員、本日はご協力いただき、ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

委員： よろしくお願いいたします。

事務局： また今回、Web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。お手元がございます「会議の注意事項」をご覧ください。

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、Web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。

次に、Webでご参加いただく委員の方への注意事項としまして、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、出席委員は現在のところ11名ということで、定数13名の半数を超えておりますので、議事定数に達しております。

なお、本日傍聴希望者が3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条により公開となっております。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。

(「異議なし」との声あり)

会長： 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にお願いいたします。

それでは、区長からご挨拶をいただきたいと思います。

区長： 皆さん、おはようございます。第61回の都市計画審議会にお忙しい中参加をい

いただきました。特に、新型コロナウイルスが大変な状況でございますけれども、そうした中にもかかわらずご参加をいただきまして、本当にありがとうございます。

新型コロナウイルスは今、地域ではワクチン接種のことが大変大きな課題であり、また関心事であります。区におきましても当初の予定を一層加速させるべく、医師会の皆さん、それから病院の関係者の皆さんと相談をして、さらにワクチン接種が加速できるように取り組ませていただいております。当初の予定よりははるかに多い形で、5月の5倍ぐらい6月は実施することができるようになってきています。また、それぞれの診療所では、かかりつけの皆さんに接種をするべく日々努力をいただいております。必ず7月までには65歳以上の方が接種できるように取り組んでまいりますので、よろしくお願いいたします。

また今回、都市計画マスタープランをはじめ、用途地域の変更等が議題として、報告として上がっているわけでありまして、これに関わりのある基本構想について2年間の審議を経まして第1回定例会で議決をいただきました。中林先生には委員長を務めていただきましたし、また今日おいでの方の議員の皆様にも審議をいただきました。その中で、特に理念の中で「多様性」、それから「持続可能なまちづくり」、そして「協働」、これを新たな理念として付け加えることになりました。また、その中では、今回の感染症等、新たな社会の変化として少子高齢化等もあります。そうしたことについても議論をした上で議決をいただきました。

そして、その次に基本計画を策定しております。その次には実施計画ということになりますけれども、そうしたものに基づいて、また都市計画の手続等も進めていかなければならないなと思っておりますので、ぜひ皆様にはそうした状況も踏まえた上でご審議をいただけたらと思います。よろしくお願いいたします。

今回の付議事項ですけれども、都市計画マスタープランの改定について、それから先日ご説明をしておりますけれども用途地域等の変更、それから新小岩の南口の再開発事業について、それから新小岩駅南口の地区計画の変更について報告をさせていただきますので、よろしくご審議をいただきますようお願い申し上げます。挨拶とさせていただきます。本日はどうもありがとうございます。

会長：           ありがとうございます。

それでは、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きますことをご了承願います。

(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61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。付議事項は、報告事項第90号「葛飾区都市計画マスタープランの改定について」、報告事項第91号「用途地域等の変更について」、報告事項第92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」、報告事項第93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」でございます。

次に、4「配布資料」でございますが、既に皆様に配付をさせていただいておりますものが、1)「第61回葛飾区都市計画審議会資料」、2)資料1「葛飾区都市計画マスタープランの改定について」、資料1-2「葛飾区のまちづくりに関するアンケート調査報告書」、資料1-3「葛飾区のイメージに関するアンケート調査報告書」、3)資料2「用途地域等の変更について」、別添1「葛飾区用途地域等の変更説明会議事概要」、参考資料「用途地域等の変更に係る都市計画素案の説明会」、4)資料3「新小岩駅南口地区都市計画原案の概要等について(市街地再開発事業・地区計画)」でございます。

また、本日机上に配付をしているものでございますけれども、資料1-1「葛飾区都市計画マスタープランの骨子(案)概要」につきましては、2ページの右下の※印の文章内の資料番号に誤りがございましたので、大変申し訳ございませんが、修正したものを机上配付しております。恐れ入りますが、お手元の資料1-1と差し替えをお願いいたします。

あわせて、別添2「用途地域等の変更(素案)に対するご意見に対する回答」につきましては、区の考え方について分かりやすい説明となるよう言葉を追記させていただきましたので、こちらのほうも修正したものを机上に配付しております。2ページのNo.3のご意見に対する区の考え方の下から4行目に「建築物の用途制限とともに」を追記し、また4ページ目のNo.7のご意見に対する区の考え方の最初に、用途地域の役割に関する文章を追記しております。申し訳ありません、こちらも併せてお手元の別添2と差し替えをお願いいたします。

最後に、別添「新小岩駅南口地区に係る都市計画の案の作成に向けた説明会の開催結果等について」を追加資料として机上に配付させていただいております。

以上でございます。

会長： ただいま事務局より朗読がありましたとおりです。本日ご審議をお願いいたしま

すのは、報告案件でございます。

まず報告事項第90号「葛飾区都市計画マスタープランの改定について」、報告事項第91号「用途地域等の変更について」、報告事項第92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」、報告事項第93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」でございます。

報告事項第92号及び報告事項第93号につきましては、同じ新小岩駅南口地区でございますので、併せて説明をいたします。その後に質疑に移りたいと思います。

それでは、最初に報告事項第90号「葛飾区都市計画マスタープランの改定について」、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、報告事項第90号「葛飾区都市計画マスタープランの改定について」をご報告いたします。恐れ入りますが、資料1をご覧ください。

都市計画マスタープランに関しましては、令和2年4月の第58回本審議会において中間検証結果として、改定の方向性と、これを踏まえた検討の深度化及び区民の意識や意向を確認する大規模なアンケート調査を実施する旨をご報告させていただきました。本報告は、昨年度実施いたしました検討結果についてご報告するものでございます。

「葛飾区都市計画マスタープランの改定について」をご覧ください。1「改定の理由と「葛飾区都市計画マスタープランの骨子（案）」について」でございます。

令和2年度、葛飾区では葛飾区基本構想を、東京都では都市計画区域マスタープランを改定いたしました。これらの上位計画を踏まえるとともに、昨今の大規模災害の頻発やライフスタイルの多様化、金町や立石をはじめとする区内各地域のまちづくりの進展など、本区のまちづくりを取り巻く状況の変化に対応し、都市計画分野の取組を適切に誘導していくため、今年度より葛飾区都市計画マスタープランの改定に着手いたします。このたび、都市計画マスタープラン改定におけるたたき台としまして、葛飾区都市計画マスタープランの骨子（案）をまとめましたので、ご報告するものでございます。

2「骨子（案）の概要」でございます。恐れ入りますが、資料1-1の1ページをご覧ください。

都市計画マスタープラン——これ以降は「都市マス」と略させていただきます——は、区のまちづくりの市街地像を示すとともに、地域の課題に応じた整備方針、

施設の計画等を定め、区が自ら定める都市計画の方針となります。

それでは、現行の都市マスと大きく変わる部分を中心にご説明いたします。

まず第1章の「まちづくりの主要課題」では、まちづくりに関わる潮流や主要課題を提示してまいります。少子高齢・人口減少、昨今のライフスタイル等の変化、激甚化・頻発する様々な災害への備え、エリアマネジメントなどの住民等による主体的な取組の推進、SDGsを踏まえた取組の推進をまちづくりに関わる潮流として捉えております。

次に第2章、基本方針では、まちづくりの基本理念、目標、計画期間にとらわれない理想の将来都市像（仮称「みらい像」）を示してまいります。現行の都市マスでは、計画期間である20年後の将来像とその先を見据えた将来像を一つの図に重ねて将来都市構造図を表現していたため、計画期間内の具体的な取組が分かりづらいものとなっておりました。このため、第2章に計画期間にとらわれない理想の将来像（仮称「みらい像」）を提示し、第3章「全体構想」に計画期間内に実現を目指す将来都市像を示すこととしております。

あわせて、第3章「全体構想」は、現行の都市マスでは11の方針で構成されておりますが、都市計画の方針として明解な構成となるよう、右の図に記載の「土地利用」「市街地整備」「交通体系整備」などの6つの方針に再編したいと考えております。

恐れ入りますが、1枚おめくりいただきまして2ページをご覧ください。第3章の続きでございます。6つの方針の主な項目を挙げております。

「防災まちづくりの方針」では、浸水対応型市街地の形成や堤防の強化など、水害への対応を強化し、「交通体系整備の方針」では、新金線の旅客化検討の取組や、今年度策定予定の自転車活用推進計画の内容を踏まえ公共交通の利便性向上について充実をしてまいりたいと考えております。「緑と水辺の整備、景観形成の方針」では、浸水対応型市街地の形成に合わせた河川沿線の都市空間の創出を目指し、魅力ある水辺空間の整備について充実し、「土地利用の方針」では、現行の都市マスで少し細分化をしている土地利用区分をもう少し単純化し分かりやすくするなど、土地利用区分の見直しを考えております。「市街地整備の方針」では、今年度策定予定の葛飾区住宅基本計画の内容を踏まえまして、良好な住宅市街地、魅力ある市街地の形成について充実してまいりたいと考えております。

次に、第4章の「地域別構想」についてでございます。地域別構想は、地形等の自然的条件、土地利用の状況や日常生活上の交流の範囲を考慮して地域の具体的なまちづくりの取組を示していくものでございます。現行の都市マスの地域別構

想は7つの地域に区分されておりますが、これは平成3年に策定された基本計画における当時の出張所の所管区域などを踏まえた区分を反映したものでございます。これを今回、駅勢圏、生活圏等を考慮し、また既存のまちづくりの範囲や現行の都市マスに位置づけられた5つの広域拠点の配置などを踏まえ、5つの地域区分へ再編を検討しております。主には、水元地域と金町・新宿地域を1つの地域区分にすること、また亀有・青戸地域をおおむね国道6号線を境に亀有／青戸に分け、青戸・立石・四つ木地域と、亀有・南綾瀬・堀切・お花茶屋地域に再編するようになります。今後は、土地利用現況調査や資料1-2「葛飾区のまちづくりに関するアンケート調査報告書」の地域別クロス集計により、各地域の魅力・課題などの特色を把握した上で5つの地域区分の目標・イメージなどを検討してまいります。

恐れ入りますが、1枚おめくりいただきまして3ページをご覧ください。第5章「実現化方策」でございます。

パートナーシップ型まちづくりの推進を継承するとともに、「計画の評価・見直しと進捗管理」としてSDGsの考え方を取り入れ、6つの方針ごとに指標や目標時期を設定し、5年程度の周期で検証していくことを考えております。

恐れ入りますが、資料1の表紙にお戻りください。3「今後の予定」でございます。

今年度より都市マス策定委員会を設置し、検討を進めてまいります。令和4年度は中間報告をさせていただき、令和5年度のパブリックコメントを経て、新たな都市マスを策定していく予定でございます。適宜、議会及び本審議会へ報告させていただき、ご意見を頂きながら進めてまいりたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

表紙の裏面をご覧ください。4「参考資料」でございます。

昨年度、都市マス改定の準備といたしまして、区民のまちづくりに対する認識や意向を確認し、地域区分ごとに特色や意識の違いを抽出して、また区外在住者から見た区のイメージ、魅力、課題等を調査し、これらをまちづくり方針等の再構成に係る基礎データとして活用するため、区民向け及び区外在住者向けアンケート調査を実施いたしましたので、参考資料として添付しております。資料1-2「葛飾区のまちづくりに関するアンケート調査報告書」が区民向けアンケートの調査結果、資料1-3「葛飾区のイメージに関するアンケート調査報告書」が区外在住者向けアンケートの調査結果となります。

それぞれの資料の構成でございますが、資料1-2は2ページから単純集計結果、

25ページからが年齢別クロス集計結果、56ページからが自由記入欄のコメントの抜粋・要約、59ページからがアンケート調査票となっております。なお、地域別クロス集計につきましては、7つの地域区分の集計を5つに再編していくため、今回は添付しておりません。

資料1-3は、2ページからが単純集計結果、10ページからが年齢別クロス集計結果、21ページからが居住地別クロス集計結果、32ページからが来訪経験別クロス集計結果、42ページからがアンケート調査画面となっております。なお、当該アンケート調査につきましては、令和2年10月の第59回本審議会において速報として単純集計結果をご報告させていただきましたので、クロス集計結果を中心にご報告いたします。

それでは、資料1-2の25ページから、年齢別クロス集計について、年齢ごとの特徴が特に出ている項目についてご説明いたします。

27ページをご覧ください。「20～30年後の葛飾区はどのようなまちであってほしいですか？」では、全年齢では「地震や水害に強いまち」が第1位となっておりますが、30歳代は「買い物に便利なまち」が合計より5%以上高く、約22%と。また、60～64歳は「地域の特性を活かした良好な街並みや景観が形成されたまち」が合計より5%以上高く、約24%となっております。

30ページの「葛飾区の魅力」では、全年代で「公園・緑地」が第1位となっておりますが、その中でも30歳代、40歳代、65～69歳、70～74歳は「公園・緑地」が合計より5%以上高く、約70%となっております。一方、15～19歳、20歳代では合計より10%以上低く、約40%となっております。

36ページの「交通体系の整備」では、15～19歳、20歳代は「自転車利用環境の向上」が合計より5～10%以上高く、また20歳代、30歳代は「鉄道新規路線建設への働きかけ」が合計より10%以上高く、一方65～69歳は合計より10%以上低い割合となっております。

続いて、51ページの「エリアマネジメントへの参加」では、20歳代、30歳代、40歳代は「参加したい」の合計が3割を超えております。

以上が資料1-2の概要でございます。

次に、資料1-3の10ページからの年齢別クロス集計について、年齢ごとの特徴が特に出ている項目についてご説明いたします。

11ページの「葛飾区に来訪経験がある方で立ち寄ったことのある地域」では、20歳代～40歳代は「亀有・青戸地域」が、50歳代以上は「柴又・高砂地域」が分析軸内で第1位となっております。



15ページ、「葛飾区への居住意向」では、15歳～40歳代は「住みたい」合計が全体と比較して高い割合となっており、60歳以上は「住みたくない」合計が全体と比較して高い割合となっております。

16ページ、「葛飾区に住みたいと思う理由」では、サンプル数が少ないため参考程度となりますが、20歳代～40歳代は「物価が安いイメージがあるから」が分析軸内の第1位となっております。

続いて、21ページからの居住地別クロス集計について、居住地別の特徴が出ている項目についてご説明いたします。

22ページ、「葛飾区に来訪経験がある方で立ち寄ったことのある地域」では、全ての居住地で「柴又・高砂地域」が分析軸内の第1位、「亀有・青戸地域」が分析軸内の第2位となっておりますが、東京都は「南綾瀬・お花茶屋・堀切地域」、千葉県は「金町・新宿地域」、埼玉県は「水元地域」が全体と比較して高い割合となっております。

次に、32ページからの来訪経験別クロス集計について、来訪経験別の特徴が出ている項目についてご説明いたします。

33ページ、「葛飾区に訪れた回数」としては、過去の来訪時期に関係なく全ての分析軸で「過去に数回程度」が第1位となっております。また、過去1年以内に来訪した方は「毎年数回」が全体と比較して高い割合となっております。

36ページ、「葛飾区への居住意向」では、過去1年以内及び過去1～5年以内に来訪した方は「住みたい」合計が、来訪経験のない方は「住みたくない」合計が全体と比較して高い割合となっております。

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、ただいまの説明に対してご質問等ございましたら承りたいと思います。

郷田先生も、十分ご説明が聞こえたか分かりませんが、何かご質問なりご意見があればよろしくお願いたします。

委員：           了解しました。よく聞こえております。

会長：           手を挙げていただければ見えますので。それでは、いかがでしょうか。

委員：           今回、地域別構想の地域区分を7から5に変えたということですが、このような地域区分にした理由というのはどういうものなのかということをお伺いしたいと思います。もう少し敷衍して説明をすると、水元地域と金町・新宿地域というのはかなりニーズの差が大きいところなので、一緒にされると水元地域が浮いてしまうのかなというところが一つあって、むしろ金町・新宿地域と亀有地域を別区

分にする理由というのが一つ分からないということ。そして、青戸地域と高砂地域を別区分にするというのもよく分からないなというのがあって、むしろ柴又と金町のほうが一体的な経済圏に近いのかなと思いましたが。そして、亀有地域と堀切地域が同じ区分というのもかなりニーズ的には違ってくるのかなと思いましたが、どうしてこういう区分に変えたのかなということをご説明いただければと思います。

目黒都  
市計画

課長： 今のご質問、地域別構想の区分を7つの地域区分から5つに変更した理由でございますけれども、まず地域別構想の地域区分については、都市計画のほうの運用指針によりますと、地形等の自然的な条件であったり、土地利用の状況であったり、幹線道路等の整備状況、また日常生活の交流の範囲、そういったものを考慮してまとまりのある空間を示していきなさいというものが示されてございます。それに基づきまして、今回、都市マスの骨子（案）を作るに当たりまして、平成30年に公共交通利用及び移動に関するアンケートというものを区内全体に取っておるのですが、それを用いまして、その調査の中では、最も頻度の高い利用駅、次に2番目に頻度の高い利用駅、3番目に頻度の高い利用駅ということで、最寄り駅を分析できるものが入っておりましたので、そういったものを活用しまして、まず最寄り駅を分析させていただきました。また、買物利用につきましても、同じアンケートの中で、買物を目的とする移動に限定して買物先となる地区について確認をいたしました。こういった形で、鉄道利用圏であったり生活圏というところを分析して、また既存のまちづくりの範囲が互いの地区にまたがらないような調整であったり、また拠点の配置もその拠点を中心に配置できるようにということで、5つの地域区分をこちらのほうで設定させていただきたいと考えているところでございます。

ただ、今委員がおっしゃったように、例えば水元と金町と新宿は違うのではないかというお話も当然あるかと思えますし、くくりとしてはこういうくくりになるのですが、地域別の勉強会の中では恐らく水元と金町は全然特徴が違ってくると思えますので、その辺のところは特徴を捉えてしっかりと表現をしていきたいと考えているところでございます。

会長： よろしいでしょうか。今回、主要な駅を中心とした駅勢圏というのですか、駅を中心とした生活圏ということで、少し空間的な取り方に重きを置いてみたということです。資料1-1の2ページの「町会・自治会やこれまでの経緯を否定する

ものではありません」というのは、社会的な圏域に対して今回空間でまとめてみましたので、都市計画としては空間で見えますということ述べているのだと思います。

関連してなのですが、最終的にはこの5つの地区別にアンケートの分析というのはなされるのですね。

目黒都  
市計画

課長： 今現在、5つの地域区分にクロス集計を再編しておりますので、そちらのほうは一応、秋頃の都計審にご報告できると思っております。

会長： ありがとうございます。

それでは、それ以外でご質問ございますでしょうか。それでは、中江委員、米山委員の順番で。

委員： まず私自身、本区の都市計画マスタープランの「川の手・人情都市かつしか」というネーミングが非常に気に入っているところです。その上で3点ほどお伺いしたいです。

まずこの都市マスですけれども、2001年に策定されて、10年前の2011年に地球温暖化、少子高齢化、理科大誘致、そして東日本大震災などを踏まえて改定したというふうに私は認識しています。今回は区の基本構想の改定などを踏まえてということですが、その上で、この第1章の中の「潮流」というのを見ますと、何でこの4つなのかということをお教えいただきたいのです。例えばICTなどの新技術ということなどもあるのではないかと私は思いました。あるいは、SDGsが示されていますけれども、先ほどの区長のご挨拶の中でも、基本計画案の策定がされていて現在示されている（案）というのがありまして、政策別にSDGsの番号が振られています。政策13「地域街づくり」の中の施策2「駅周辺拠点の形成」では7番、8番、9番、11番、17番が示されています。今回のこの第5章を見ると11番、17番が示されていますけれども、こうした関係だとか整合性などについてまず教えてください。

目黒都  
市計画

課長： まず、まちづくりの潮流のことですけれども、なぜこの4つなのかというところをご説明します。私どものほうで骨子（案）を作るに当たり様々な調査をしていく中で、葛飾区のまちづくりに関する潮流として、確かにたくさんいろい

ろな潮流があるかとは思いますが、ふさわしいものをここで提示させてもらっております。例えば、少子高齢・人口減少であれば、葛飾区将来人口推計によれば2025年をピークに減少するということがありますし、また外国人の人口が増加していくことも書かれております。あと、最近の人や物、情報ネットワークというものについては、10年前と比べてもかなり違ってきていると思っておりますので、こういったものを踏まえてまちづくりの潮流として捉えているというものでございます。ただ、今後、策定委員会の中でもこの骨子（案）をお示ししていきますので、そこでもっとふさわしいものが出てくるかもしれませんけれども、まずは骨子（案）ということではこの4つを大きな潮流として捉えているというところでございます。

また、SDGsのことにつきましては、資料1-1の3ページのところに2つ、「住み続けられるまちづくり」と「パートナーシップ」ということで挙げさせてもらっておりますが、確かに基本計画のほうでは、都市整備、まちづくりに関するところにはもう少したくさんのアイコンが示されているかと思えます。ただ、今回の都市計画マスタープランはどちらかといいますとハードの整備のまちづくりの方針を示していきたいと思っております。都市マスで直接受け持てるものは何かということで指標とターゲット等を確認しながら、ゴールを2つお示しさせていただいているところでございます。

委員：            ありがとうございます。

あと2点お伺いしたいのですけれども、1つは、この第2章の中で「全駅に駅前広場が整備」と示されています。前回の改定時を前後して、当時、新柴又駅の駅前広場について総括をきちんとしておくべき旨の意見があったと私は記憶しております。どのように評価が総括されているのかをお聞かせいただければと思います。

目黒都  
市計画

課長：            今の仮称「みらい像」のほうの「全駅に駅前広場が整備」ということで、こちらは都市計画マスタープラン20年の計画期間にとらわれず、最終的に葛飾区が目指していきたい都市像というものは何かということでこちらにお示しをさせてもらっているものでございます。まだ骨子（案）でございますので、これが全ていかどうかというところは策定委員会の中でも議論があるかと思えますし、今のお話の新柴又駅前の駅広についても、利便性の向上ということで駅前広場の整備を考えて整備しているかとは思いますが、ただ、実際の利活用であった

り、今の形でいいかどうかというところも含めて、その総括はやはり策定委員会の中でもしていくべきだと考えております。

委員： ありがとうございます。ぜひ新柴又駅の駅前広場についてはご議論いただければと思います。

最後にもう1点ですけれども、2011年の前回の改定の際には、地域別勉強会、地域別素案説明会、ミニシンポジウムの開催、区内中学生へのアンケートの実施などに取り組んだと前回の青木区長の初めの言葉に出ています。広く意見やまちづくりの提案を受けて策定していくということなのですからけれども、今回は既に2つのアンケート調査が行われて、お示しいただきました。幅広く意見を聞くための取組など、どのようにお考えになっているかをお聞かせください。

目黒都  
市計画

課長： 意見をどのように聞いていくかというところでございますけれども、今回アンケートを2つ取りましたが、今私どもで想定している今後の進め方としても、やはり地域別構想の勉強会というものは実際に開催していきたいと考えておりますし、先ほどのミニシンポジウムであったり、中学生等に対するアンケートというところも何かしら——今回の2つのアンケートでもやはり10代、20代の方のご意見が少なかったかなと思っておりますので、そういったところをうまく拾えるような工夫をしていきたいと考えているところでございます。まだ具体的にこれをというのが出ていないのですけれども、必ずそのようなものはやっていきたいと思っております。

会長： よろしいでしょうか。では米山委員、どうぞ。

委員： 1つだけお伺いしたいと思います。まず、このマスタープランの骨子の案、それからアンケート等の作成、お疲れさまでございます。

1つだけお聞きしたいのは新金線の旅客化についてなのですが、今現在の都市計画マスタープランですと長期構想路線に位置づけられております。その進み方はいろいろあると思うのですが、仮にできるということであるとすると、各路線の中で駅ができてくるということにもつながってきます。当然、駅ができると、バス停とは違ってそこにいろいろな営みといいましょうか、住民が集まってきて商業が求められてきたりとか、このまちづくりのハード面についてもいろいろな影響が出てくるのではないかなと感じております。

まず、現段階でこの新金線については、今後マスタープランを作っていく中でどのような位置づけ、考え方で作成されていくのか。その点についてお聞きしたい

と思います。

目黒都  
市計画

課長： 新金線の取組の扱いでございますけれども、資料1-1の1ページ目に第3章「全体構想」の将来都市像がありますけれども、その中にちょうど葛飾区の真ん中、南北を走るような形で地域間ネットワーク構想ということで、そういった形にさせてもらっておりまして、20年間の取組の中で今これを盛り込んでおりますので、20年間で何らか、部分的にでも実現もしくは着手をしていきたい路線ということで葛飾区としては位置づけていければと考えております。

委員： ありがとうございます。20年間の中で位置づけをということでお話がありました。

これは、私も今すぐこういうふうにするべきだという答えがあるわけではないのですが、この地域別構想にも少し影響が出てくるのかなと感じておりますので、このところの記載をどうしていくかというのはこれから精査する必要があるのではないかなということで、意見だけ述べさせていただきます。

会長： ありがとうございます。お二人の委員からいろいろとご質問をいただきました。潮流については、確かに書き出すといろいろな変化が激しい中であるのですが、この資料1-1で整合させると、4つの潮流のうち上2つの「少子高齢・人口減少、ライフスタイル等」——この「等」の中に何が入っているかは分からないのですが、ICTその他、そういう技術革新のことも入っているでしょうし、それからコロナ対応で町の在り方も変わってくるというようなことも入っているのかなと思います。2つ目は、防災あるいは事前復興ということでの災害の取組ということになりますので、方針の1～6でこの潮流の上2つ、社会の変化、災害の変化に対する備えというのが入ってくる。基本的には3章、4章がこの2つの課題に対して具体的に都市計画としてどういう取組をするか。それから下2つの潮流、「住民等による主体的な取り組みの推進」「SDGsを踏まえた取り組みの推進」、これは第5章のまちづくりを具体的にどう進めるかということに対応させていると。そういう全体の構成にはなっているかなと思います。

それから、米山委員のお話も含めてですけれども、2章と3章の関係でよくよく見ると、ここにある図が、左側の2章のほうは「みらい像」ということで、最終的にこんな葛飾になってほしいなということが書かれていて、右側のほうは非常によく似ているのですが、省かれているところがあるのです。例えば地下鉄の新規の線というのが全部省かれている。その中でご指摘があった新金線は残っているという

ことは、20年後からということではなくて、できればこれから取り組んでいかないと生かし切れないだろうということでの位置づけかなと思っています。

この資料ですと、6つの方針に関わる矢印で書かれている言葉が非常に簡単に書かれているので、みらい像に比べると具体的に20年間で何をやるのかなというのがちょっと見えていないのですけれども、今後20年間でどこまでやるのかということの20年後、こんな葛飾にしたいという将来像を3章で描いていただいて、そこには、例えば前期10年でこの辺まで頑張りたい、後期10年でここまで仕上げたいと。10年ごとに見直しを多分またしますから、そういう意味で、今回20年先の将来像を描き直すのですけれども、前期10年、後期10年でこんなことをやりたいというのを最終的にはまとめていただけると、お二人のご質問に対しても答えることができる仕上がりになっていくかなと、そんなふうに考えております。

ほかにはいかがでしょうか。——よろしいでしょうか。郷田先生もよろしいでしょうか。

委員： では、1点だけよろしいですか。

「まちづくりの主要課題」の中の、潮流の3つ目の「住民等による主体的な取り組みの推進」というところが恐らく第5章の実現化方策のところでも今後説明されていくということで、これは新しい課題で、すごく重要な部分だと思うのです。

今回のアンケート調査は非常に労力のかかったすばらしいものだと思うのですが、先ほど簡単にご説明いただいた中では、まちづくりに皆さん関心を持っているという点だけご説明があったのですが、この辺に関して、もしももうちょっと分かっていることがあれば教えていただきたいなと思ったことと、簡単にいうと、このアンケート調査が非常に有効に使われるように考えていくとなると、住民がこのまちづくりに対してどのように考えているのかとか、今までどのように関わってきたかというところがこのアンケート調査の中から見えてくると、次の計画に役立つのではないかなと思ったのですが、その辺のことを少し伺いできますでしょうか。

目黒都  
市計画  
課長：

ありがとうございます。アンケート調査の活用であったり、また今のアンケート調査の分析のことでもございますけれども、確かに、まず資料1-1の3ページのところにもマスタープランの認知度が18.6%ということで、非常に低い状況であるということをおもひのほうも認識をしている上で、今回区民に対するア

ンケートを再度6,000人に対して取った結果、今先生がおっしゃるようなまちづくりに対する取組を少しやっていきたいというふうに思っていたら、むしろ方がどちらかという若い方に多いということがだんだん分かってきております。

今回、このアンケートも皆様にご報告させていただきましたが、今後は、もう少し概要版になるかとは思いますが、特徴があるところは地域別勉強会のほうにもご報告してもらった上で、その地域の皆様のご意見なども伺いながら一緒にまちづくりを考えていくための材料として使っていきたいと考えているところでございます。

委員：            ありがとうございます。よく分かりました。ぜひ活用をしながら次の計画に生かされると、特にこういう点はいいのではないかなと思ったので、ご意見さしあげました。

会長：            ありがとうございます。策定期間がもう少しありますので、今年の秋に、地区別にこのアンケートを集計したものを報告できるだろうということです。それを踏まえて、もう少し具体的に葛飾区の目指すべき方向をアンケートに基づくと区民の方はどういうふうに考えているかが見えてくる。

それから、最初に都市計画マスタープランを作ったときには、地域の人に集まっていたいただいて、説明会ではなくてワークショップでみんなにいろいろな意見を出していただいて、それをまとめるという取組をしました。実は今、そういうこと自体がコロナで全くできる状況ではないので、今年の秋あるいは今年度末、どういう状況かは予想がつかないのですが、少なくとも地区の皆さんへのアンケートではこういうふうにそれぞれの地区について特徴ある回答をいただいていますと。そういうことをお知らせして、再度アンケートに答えていない方にも意見を少し聞くような機会が取ればいいかなと。もし説明会ができるのであれば、5地区で説明会をしていただくと。7よりも5というのは結構やりやすくなっているかなという気もしますので、そういうことをしていただいて、今郷田先生からお話があったように、区民主体でという潮流の3番目を本当に成し遂げるには、まちづくりが区民の皆さんの自分事というか、皆さんが主役ですということを十分に認識していただく必要がありますので、ぜひそうしたことを進めていただければと。都市マスの作り方でこのような住民主体の協働のまちづくりをやってみせないといけないのではないかなと思っていますので、よろしくお願ひしたいと思います。

それでは、よろしいでしょうか。ほかにございますか。

それでは、貴重なご意見ありがとうございました。今日は報告事項ということで



すので、頂いたご意見は全て議事録にまとめて、今後に生かしていただきたいと思っております。

それでは、報告事項の2に移りたいと思っております。報告事項第91号「用途地域等の変更について」です。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：

それでは続きまして、報告事項第91号「用途地域等の変更について」のご報告をいたします。恐れ入りますが、右上に「資料2」と書かれましたクリップ留めの「用途地域等の変更について」をご覧ください。

1、用途地域等の変更につきましては、素案をとりまとめ、説明会の開催等を実施していくことを今年1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、2月に開催いたしました用途地域等の変更（素案）に関する説明会における意見等について取りまとめをいたしましたので、ご報告をするものでございます。

2「用途地域等の変更（素案）に関する説明会における意見等について」でございまして。恐れ入りますが、別添1をご覧ください。こちらは説明会の議事概要でございます。参加者は全4回の合計で31名でございました。

主なご意見、ご質問でございます。2枚おめくりいただきまして、5ページをご覧ください。下から2つ目の「参加者」というところでございますけれども、「敷地が2つの用途地域にまたがる場合、どういう取扱いとなるのか」というご質問につきましては、過半の属する用途地域が適用になりますということをお答えしております。

また、7ページの下から2つ目の「参加者」の、「区内で仕事をしている建築士や不動産業者にもお知らせをしたほうがよい」につきましては、「区民向け説明会の後、建築士事務所協会等の業界団体に向けて周知を行う予定」とお答えしております。関係団体の情報提供を現在進めているところでございます。

続きまして、別添2をご覧ください。こちらは、説明会の質疑応答の中で質問しそびれたことなどを後日提出していただきまして、これに対する回答となっております。

主なご意見・ご質問をご紹介します。1枚おめくりいただきまして、2ページ目のNo.3をご覧ください。

今回の地形地物に伴う用途地域等の一括変更の対象箇所ではありませんが、もともと工業地域に指定されている場所にお住まいの方が、「現在、住宅が多く混在しているため、住居系の用途地域に変更してほしい」というご意見でございます。

これに対しまして区の考えでございますが、「この地域は従前より工場が立地している場所で、昭和20年代には工業地域となっており、昭和48年の新都市計画法制定に伴う指定でも工業地域であり、これ以降変更されておられません。また、都市計画マスタープランでは、こうした住工混在地域では工場の操業環境と周辺の居住環境が調和した市街地の形成を誘導するとしており、その方法の一つとして第1種特別工業地区を指定し、周辺の生活環境に重大な影響を及ぼすおそれのある工場などは建築できないようにしております。あわせて、住居系用途地域に変更した場合は、用途制限とともに斜線制限等の形態制限も強化され、一般住宅を含め既存不適格建築物となる可能性があることから、容易に変更することは困難であると考えております」と回答しております。

次に4ページ、No.7をご覧ください。

こちらは、「今後、用途地域を変更する際には発展を促す方向で検討をしてもらいたい。例えば特別用途地区制度を活用し、杉並区のように店舗併用住宅や低層階に店舗が入居したマンションの誘導を図り、生活利便施設を充実させてほしい。また、高度利用を金町駅のほか、他の地区でも展開してほしい。まちづくりについて観光課や商工振興課とも連携するとともに、タウンマネジメントやエリアマネジメント組織の結成を将来に向けて検討してほしい」とのご意見でございます。

これに対して区の考え方でございますが、「用途地域は都市計画マスタープランなどで示す目指すべき市街地像の実現に向けた都市計画の一つとして運用しております。このため、用途地域等の変更にあたっては、東京都における用途地域等の指定方針において、今回の地形地物の変更に伴う用途地域等の一括変更を除き、原則として都市機能の更新と住環境の保全など、地域の特性に応じた目指すべき市街地像を実現するため、地区計画に定めることが求められております。区内の用途地域等の変更は、この方針に基づき、地域の発展を目指し地区計画を定め、同時に用途地域等を変更しております。特別用途地区等の制限はまちづくり手法の一つであり、こういった手法でまちづくりに取り組むかは地域の方々と町の課題を共有し、地域の実情に合った有効な手法を定めていくべきであり、こうした制限の都市計画の決定はお住まいの方々などに大きな影響を与えるものであるため、慎重に検討していく必要があると考えております。また、高度利用地区の指定については、金町駅周辺のほか、亀有駅南口や立石駅周辺においても指定しております。利便性向上に向けたまちづくりについては、さまざまな視点から検討していく必要があり、今後も関係部署と連携しながら取組を進めていくとともに、広域的な拠点を中心ににぎわいのある持続可能なまちづくりの実現に向けた

仕組みづくりなどを検討し、エリアマネジメントを推進していきます」と回答しております。

それでは、恐れ入りますが、表紙にお戻りください。3「今後のスケジュール」でございます。

本日、都市計画審議会へ報告をさせていただいております。今後は6月～8月に用途地域等の変更（原案）を議会及び都市計画審議会へご報告させていただき、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。東京都へ変更（原案）を提出した後は、令和4年4月から東京都において都市計画（案）を作成し、都市計画手続を経て令和4年度末～5年度前半に都市計画決定、告示をする予定でございます。

最後に、4「参考資料」として、説明会当日に配付いたしました次第及び説明資料、ご意見を記載いただく表を添付しておりますので、ご確認ください。

説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

会長： 用途地域等の変更についての説明でございます。ちょっと時間がたったので、具体的に今回用途地域の変更をどれくらいやるのかということですが、参考資料で配っております資料1——これはパワーポイントの印刷物ですね。その28ページ以降に、今回23地区で都が指定した1番の境界の基準が動いてしまっていると。道路ができたりまちづくりが進んだりしてずれが生じているところの修正と、2番目がそういうまちづくりの事業が進捗したことによるずれの修正。そんなことで、23地区で具体的な微修正なのですよ。ということでございました。それでは、ただいまの説明についてご質問等ございますでしょうか。

まだ用途地域の決定については、特別区である23区に許可権限が下りていないので、東京都が一括して指定をするということになっております。そういう状況下での用途地域の変更ということで。

では、今日の説明でよろしいでしょうか。——ありがとうございます。それでは、本件につきましては以上にさせていただきたいと思っております。

それでは最後になりますが、報告事項第92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」及び報告事項第93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」に移りたいと思っております。

この2つの報告事項につきまして、川崎新小岩街づくり担当課長よりご説明をいただき、その後質疑をしたいと思っております。では、よろしく願いいたします。

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。よろしくお願いいたします。

それでは、報告事項第92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」及び報告事項第93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61回都計審資料の資料3をご覧ください。こちらの資料で報告事項92号と93号を併せてご説明いたします。なお、本日の審議会にて概要をご報告した後、次回の第62回都計審において付議させていただく予定でございますので、よろしくお願いいたします。

初めに、1ページ目の左側の「新小岩駅南口地区の概要」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、図面の赤線で囲まれたA地区（46番街区）とB地区（48番街区）の2つの街区とC地区（南口駅前広場）を合わせた約1.5haの区域でございます。新小岩駅は、JR総武快速線と各駅停車線の2路線の停車駅で、1日平均乗降客数約15万人を有する駅となっております。

新小岩駅周辺では、鉄道や幹線道路で分断された地域の回遊性向上が課題となっており、区ではその課題解消を図るため、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年に図面の青い点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、その地区計画区域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。また、新小岩駅南口には昭和30年代に形成されたアーケード商店街があるルミエール商店街を中心に駅前商業地が広がっており、新小岩駅南口地区内の現行の都市計画としては、下の表に記載のとおり、用途地域は商業地域で、容積率はA地区で600%、B地区は駅前広場側が600%で、南側は500%となっております。

2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、その後、再開発によるまちづくりの検討を深めるために、同年5月に再開発推進協議会が発足され、再開発の事業化を検討してまいりました。その後、再開

発基本構想を取りまとめ、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されてございます。このたび準備組合が再開発計画を取りまとめたため、都市計画の手續に着手するものでございます。

次に、右側のページの、地区の「現状課題及び上位計画」でございます。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や、緑が少ないといった環境・景観面での課題、土地の細分化による低未利用といった土地利用上の課題、一部接道がなく個別建て替えが困難な場所があるといった防災面での課題などが挙げられます。

2の「上位計画」といたしましては、東京都の計画では、都市再開発の方針において2号地区として再開発促進地区に、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。区の計画では、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。

恐れ入りますが、裏面の2ページ目をご覧ください。このページは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の向上の実現に貢献し、商店街のにぎ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」「交通結節機能の強化」「質の高い住宅整備」「にぎわいのある良好な景観形成」の4つの方針を掲げております。左下にレイアウトのイメージ図がございませう。既存のルミエール商店街から南北自由通路への動線をにぎわいの軸、平和橋通りを緑の軸として、駅に近いA地区には商業・業務、B地区には商業・業務のほか住宅機能を導入し、適宜まとまりのある広場や歩行者空間を設ける予定でございませう。また、この再開発事業に併せて、末広通りとの目違いを解消するため、B地区北側に駅前広場を拡張し再整備する予定でございませう。

右側には、計画諸元とイメージパースを掲載してございませう。A地区は2棟建てで9階建てと12階建て、B地区は39階建ての建物を予定してございませう。

恐れ入りますが、1枚おめぐりいただき、3ページ目をお開きください。このページは、報告事項第92号の市街地再開発事業の都市計画原案の概要でございませう。

名称は「新小岩駅南口地区第一種市街地再開発事業」。

施行区域面積は約1.5ha。

公共施設の配置及び規模につきましては、表と計画図2に示すとおり、幹線道路としては既設の補助線街路第140号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、既設の区画道路3号（ルミエール商店街）があります。

建築物の整備につきましては、A街区に延べ面積約8,100㎡、高さの限度50m、B街区に延べ面積約6万9,000㎡、高さの限度160mの建物を予定してございます。

建築敷地の整備としては、計画図3に示すとおり、壁面の位置の制限を指定してございます。

住宅建設の目標は、B街区に約580戸を予定してございます。

恐れ入りますが、裏面の4ページ目をお開きください。このページから報告事項第93号の、地区計画の変更の都市計画原案の概要でございます。

1「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。

2「土地利用に関する基本方針」につきましては、今回計画図1に示すとおり地区区分を設け、A地区は商業・業務・サービス機能、B地区は商業・業務・サービス機能と住機能の集約を図るほか、A地区及びB地区共通で浸水が想定される区域のため、水害時における建築物の自立性の確保に努めることとしてございます。

右側のページの3「公共施設等の整備の方針」につきましては、文章中の赤字の部分が今回の変更で追加した箇所でございます。計画図2に示すとおり、主要な公共施設としてB地区北側に駅前広場と一体的な広場を位置づけております。このうち下の表に示すとおり、駅前広場側の約400㎡が道路の拡幅部分で、約1,000㎡が建築敷地内の広場でございます。地区施設としては、B地区南側の区画道路の拡幅とA地区及びB地区の敷地内に、それぞれ2mと2.5mの歩行者通路を位置づけてございます。

恐れ入りますが、1枚おめくりいただき、5ページ目をお開きください。

4「建築物等の整備の方針」につきましては、今回の変更で追加した文章中の赤字の部分でございますが、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、駅前にふさわしい良質な景観形成や周辺の交通環境の改善に寄与した計画を行うこととしてございます。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するとしてございます。また、A地区の駐車場施設については、駅前広場などの交通負荷軽減を図るため、一部の駐車場施設をB地区に集約配置することとしてございます。

右側のページは、建築物等に関する事項でございます。建築物等の用途の制限として、建物の1階部分を住居の用途に供するものは建築できないとしてございます。また、建築物の容積率の最高限度として、先ほどご説明した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地区が620%、B地区が1,100%。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ございます。このほか、表に記載のとおり、容積率や建蔽率の最低限度、敷地面積や建築面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度等を定めてございます。なお、壁面の位置の制限としては、計画図3に示すとおり、先ほどご説明した市街地再開発事業の都市計画原案と同じ内容を定めてございます。

資料3の説明は以上となりますが、恐れ入りますが、本日追加で机上に配付させていただいた資料3の別添をご確認ください。A4縦で「別添（資料3）」と書かれた資料でございます。こちらは、新小岩駅南口地区に係る都市計画の案の作成に向けた説明会の開催結果等についてご報告させていただくものです。

1 「説明会の開催」につきましては、先月4月22日に松上小学校にて、都市計画法第16条に基づく説明会を開催いたしました。説明会は30名の方にご参加いただき、都市計画決定後の制限などに関する質疑や、「商店街と一体となったにぎわいのある商業床にしてほしい」といったご意見をいただきました。

2 「都市計画原案の公告・縦覧」につきましては、4月23日から5月10日まで縦覧を行い、3名の方が縦覧されました。

3 「意見書の提出」につきましては、4月23日から5月17日まで受付を行い、賛成5件、反対1件、その他2件で、合計8件の意見書が提出されてございます。主な意見の内容といたしましては、賛成意見に関するものは、「都市計画原案は地区の整備を促進し、駅周辺のまちづくりに寄与でき、公共施設整備と併せ、住みたい街として発展できると考える」といったご意見や、「にぎわいのあるまちづくりや水害対策に寄与する」といったご意見がございました。反対意見に関するものは、「現在の建物を使用したいので、再開発計画には賛同できない」といったご意見がございました。

また、その他のご意見として、「計画の延期を希望する」といったご意見や、「説明会で費用負担や休業の補償等の説明がなかった」といったご意見がござい

ました。私からの説明は以上です。よろしくお願いいたします。

会長： 説明は以上ということでございます。残った時間が15分弱ぐらいではありますが、ご質問・ご意見をどうぞ。では、小倉委員、どうぞ。

委員： 大ざっぱに3つぐらい質問させていただきます。時間もないので、一気に話をしてみたいです。

まず、現在この駅前広場には葛飾警察署の交番があると思うのですが、これはどこに行ってしまうのかという点が第1点。

もう1つは、多分にぎわい軸の東側はほぼバスのピックアップで使われるのかなと思うのですが、そうすると一般車両が西側に行くことになる。そうすると、一般車両で、例えば新小岩駅で誰かをピックアップして戻っていかうというときには、にぎわいの軸を2回横断しなければいけないということになるのですが、歩行者も車両もどちらも地上を動くということになると、ここのにぎわいの軸と道路のぶつかるところで結構面倒くさいのかなという感じがするので、その辺の車と人の動線のぶつかり合いをどう処理するのかというのが2点目。

もう1つは、にぎわいの軸の西側のほうは道路以外の部分が空白になっているのですが、この部分をどうする予定があるのかということ。この3点を伺えればと思います。

川崎新小  
岩街づく  
り担当課

長： ありがとうございます。今の小倉委員のご質問は、恐らく資料3の2ページ目、左下の図面の駅前広場の検討図のご質問かと思えます。

まず1点目の、現状の駅前広場にある交番に関しましては、現在うっすら絵が描いてある将来レイアウト、こちらは今警視庁なり関係機関と協議中でございまして、ある程度交通のレイアウトが固まった段階で警視庁さんのほうと将来的にどこにまた配置しましょうかといったことで協議をさせていただいてございます。

それと2点目の、にぎわいの軸の動線と一般車両の動線がぶつかるということに関しましては、ちょうどにぎわいの軸の南北自由通路のところの少し下の水色のハッチがかかっている部分、この水色は上屋を想定してございますが、もともとこちらの駅前広場は、にぎわいの軸の南側のルミエール商店街に出たところにも実は現状で横断歩道がございまして。なので、現状の駅前広場は横断歩道を2か所渡って南北自由通路のほうに行くという状況になってございます。今回再整備をするに当たって、警視庁（交通管理者）と協議している中では、安全性を高める



ためにまず横断歩道を1か所にできないかということで現在協議させていただいているのがこちらの案になります。なので、この駅側の横断歩道1か所で西側に行く場合と戻る場合と2回当然横断歩道を通過しますが、現状でも南側の横断歩道で1回渡って北側の横断歩道で2回渡っておりますので、ここに関しては逆に言うと、集約することで少し歩行者の安全性が図られようということで理解をしてございます。

それと3点目の、西側、ちょうどにぎわいの軸というところの左側の部分の空白地帯でございますが、現状の広場も実は地元の方がイベントをやるスペースを駅前広場の島地内に造ってございます。こういった地元の方向けのイベントができる空間を再整備後も、にぎわいの軸の西側で担保させていただきたいという方向で検討を進めてございます。

以上です。

会長： よろしいでしょうか。

ほかにはいかがでしょうか。どうぞ、中江委員。

委員： 幾つかまとめて伺いたいと思います。

1つは、今ご報告をいただきました「別添（資料3）」で、本日机上に配付していただきましたが、この中で「事業協力者2社が選定」となっていますけれども、これはどこなのかを教えてください。

2つ目が、A地区は事務所系・店舗等、B地区は住宅・店舗・事務所・駐車場等となっていて、先ほどのご説明で5ページの赤字の下の部分ですが、駐車場について記載がありますけれども、A地区・B地区それぞれ何台を計画されているのかを教えてください。

それから、B地区というのは住宅が上の階になろうかと思うのですけれども、何階から住宅になるのでしょうか。あと、建物の中に公共施設は何か計画をされているのでしょうか。そしてもう1つ、今回のB地区ですが、建物の高さが160mと。周辺の建物で一番高いのはどのくらいあるのだらうかと思います。区内でも一番高いと思うのですけれども、例えば現在、東金町1丁目西地区の再開発計画でも当初160mの高さと言っていたのが都市計画決定の際には150mになりました。それ自身高いと思うのですけれども、なぜここが160mなのか、それぞれ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：           ありがとうございます。まず1点目、事業協力者2社でございますが、三井不動産レジデンシャル株式会社、それと一般財団法人首都圏不燃建築公社の2社でございます。

2点目の、駐車場のそれぞれ何台の計画かというご質問でございますが、A地区——駅に近いほうは、附置義務でまず商業用の駐車場が17台、計算上でございます。この17台というのをB地区側に集約するというので今検討を進めてございます。そのほか、A地区の荷さばき駐車場2台、それと身障者用駐車場1台、こちらはA地区の地区内1階部分に計画を進めてございます。それと附置義務の自転車駐車場——駐輪場でございますが、こちらはA地区内に80台、地下のほうで確保する予定でございます。

B地区でございますが、附置義務の住宅用が140台。こちらはB地区南側の道路から建物の地下に入りまして、地下から高層住宅のいわゆる吹き抜けとなる真ん中の部分にタワーパーキングを機械式のもので計画してございます。それと、商業用がB地区分で43台、これにA地区から集約する17台を含めて60台分。こちらも地下1階まで入りまして、そこから機械式の駐車場を地下2階に商業用の駐車場を確保する予定でございます。なので、B地区側の自動車駐車場としては計200台用意してございます。それとB地区の荷さばき3台、身障者用駐車場4台、こちらも地下1階に計画してございます。それと附置義務には当たりませんが、B地区側で住宅用に15台、商業用に10台、計25台のバイク・自動二輪の駐車場を計画してございます。最後に、B地区側の自転車でございますが、住宅用1,160台、商業400台、計1,560台をB地区の地上5階と6階の部分にエレベーターで入って平面に置いていただくという計画をしてございます。駐車場の計画は以上でございます。

3番目の、B地区の住宅が何階から何階までかというご質問でございます。住宅部分は7階から39階までを計画してございます。なお、A地区・B地区に今回公共施設——いわゆる行政施設というのは現時点で入る予定はございません。

それとB地区の160mという高さ、こちらが周辺にどのくらい高いところがあるのかといったご質問があったかと思えます。先ほど委員のおっしゃられた、区内だと現在、東金町1丁目西地区の150m、あとはヴィナシス金町で140mという計画でございますので、今回の新小岩が160mになると区内で一番の高さという形になるかと思えます。なお、総武線沿線で見ますと、隣の錦糸町駅に160mの高さの建物、また江戸川を渡って千葉県在市川駅前にも160mの建物があると。今回の新小岩の計画を進めるに当たって、冒頭に申した都市計画

マスタープランの広域複合拠点に金町と新小岩は位置づけられています。同じ広域複合拠点でございますが、新小岩はより乗降客数も多く、また人口も多く、商業の事業所なども多い中では、要はポテンシャルが高いエリアと考えてございますので、区内の中でも一番の位置づけを図るべきだろうということで、今回160mを計画してございます。

以上でございます。

委員：           ありがとうございます。ちなみに160m、錦糸町に合わせなくてもいいのではないかなと私は思うのですけれども。

                  あともう1点だけですが、この開発で約580戸の住宅ができます。ほかにも現在進められている東南地区の再開発で、聞くところでは370戸、来年度に出来上がるそうです。このほか商業施設も含めて、今後駅ビルもできるということです。この新小岩駅の乗降客数を見ると現在15万人と聞いています。金町の1.5倍。快速電車も止まるので何とか今は対応できているのかと思うのですけれども、今後大丈夫なのかということをお聞きするところなんです。それだけ最後に教えてください。

川崎新小  
岩街づく  
り担当課

長：            ありがとうございます。今回のこちらの開発、いわゆる住宅にお住まいになる方、あるいはこういった商業・業務にいらっしゃる方、こういった開発による発生・集中する交通量といったものを分析しまして、現状の新小岩駅、いわゆる自動改札の中を通り抜ける、そこに影響がないかといったことも検証してございます。その結果、今回のこういった開発が仮に完了した場合も、今の新小岩駅の処理能力からすればまだ全然余裕があるということで、問題ないということを検証した結果を東京都にご報告して、ご了解を頂いております。

                  それと先ほどの質問で、行政施設・公共施設ということに関しましては、現時点では計画はないということで改めてご報告させていただきます。

会長：           ほかにはいかがでしょうか。

                  地下に駐車場とか車を置くということなので、先ほどどこかに、ここは浸水想定区域なので水に対する自立性を高めるということでしたが、1階も含めてビルの中には水を入れないという形がとれるのが一番かなと。地下3階のエレベーターで降ろすところに動けなくなった車が大量に発生すると、その処理だけでもすごく大変になりますので、ぜひ水防ハッチ型の駐車場ですかね、換気

はしないといけないのですけれども、そんなこともぜひご検討いただければな  
と思います。

ほかにはよろしいでしょうか。

こうすることで、実は今日の資料以上に、今課長からご説明いただいたよう  
に、かなり現実的な検討を踏まえた上で、地元の準備組合もそれでいこうとい  
うことで、次回の都市計画審議会は大枠としての計画の決定になります。事業  
計画の決定ではないのですけれども、そういうことで、今日は報告ですが、次  
回は諮問という形で出ると思います。よろしくお願ひしたいと申します。

ほかになければ、よろしいでしょうか。――ありがとうございます。

それでは、本日の報告事項3件ということで、以上でございます。

それでは、今後の予定等、事務局からご説明があればお願ひいたします。

事務局： 本日は貴重なご意見を頂きまして、ありがとうございます。

次回の都市計画審議会は、8月2日の午後3時を予定しております。委員の  
皆様には後日改めて正式に通知をさせていただきますが、ご予約のほどよろし  
くお願ひいたします。会場につきましては、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： 次回が8月2日の午後3時からということでございます。コロナが収まって  
いて対面で全員安心して審議会ができることを祈っていますが、なかなかしぶ  
とい相手なものですから、今日、郷田先生にリモートで参加していただきまし  
た。今後また事務局で検討いたしますけれども、今回のような一部Webでの  
リモートの参加も含めた形で進めることになりそうだなというのが私の予感で  
ございますので、またそういうことで進めるということも少しお含みいただい  
て、8月2日の午後3時からということでよろしくお願ひしたいと申します。

以上で審議会は閉会でございます。本日は貴重な時間を割き、また慎重かつ  
熱心にご審議いただきました。報告事項でございますので、今日頂いた様々な  
ご意見あるいは要望、アイデアといいましょうか、そうしたことも含めて今後  
に生かしていければと思っております。どうもありがとうございました。

それでは、以上で閉会いたしますが、傍聴者の方もお引き取りください。

それでは、これで第61回葛飾区都市計画審議会を閉会いたします。ありが  
とうございました。