

第64回葛飾区都市計画審議会会議録

1 日 時 令和4年4月15日（金） 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	小 山 たつや	〃
		出	米 山 真 吾	〃
		欠	中 村 しんご	〃
	機 関 関 係 職 行 員 政	出	田 中 幸 則	警 視 庁 葛 飾 警 察 署 長
		出	清 武 直 志	東 京 消 防 庁 本 田 消 防 署 長

事務局出席者 吉本政策経営部長 吉田都市整備部長 杉本交通・都市施設担当部長 泉山街づくり担当部長
今関政策企画課長 石合調整課長 目黒都市計画課長 渡井建築課長 角谷住環境整備課長
飛島街づくり推進担当課長 川端密集地域整備担当課長

4 議 題

・付議事項

議案第151号 東京都市計画防災街区整備方針の変更について（意見照会）

議案第152号 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（意見照会）

報告事項第100号 用途地域等の変更に伴う高度地区等の変更スケジュールについて

会 長： 定刻を1分過ぎましたけれども、ただいまより第64回葛飾区都市計画審議会を開催したいと思います。

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、配付の葛飾区都市計画審議会委員名簿をご確認いただきたいと思います。クリップ留めの資料の一番最後の資料になってございます。

区議会議員の任期満了に伴いまして、これまでの委員に変更がございましたので、お知らせいたします。

これまでの区議会議員の皆様は退任され、新たに区議会議員の委員様が就任されましたので、お一人ずつご紹介いたします。

筒井たかひさ委員でございます。

委 員： よろしく申し上げます。

事務局： 小山たつや委員でございます。

委 員： よろしく申し上げます。

事務局： 米山真吾委員でございます。

委 員： よろしく申し上げます。

事務局： 中村しんご委員がいらっしゃるのですけれども、本日まだ見えていないようでございます。

続きまして、関係行政機関選出の本田消防署長が4月の人事異動に伴いまして変更となりました。清武直志委員でございます。

委 員： 4月1日に着任いたしました本田消防署長の清武でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

事務局： 本日の審議会でございますが、出席委員は半数を超えておりますので、定数に達しております。

前回より希望する全ての委員を対象にWebで参加が可能となっております。今回は郷田委員と小倉委員がWebでの参加となっております。小倉委員につきましては、所用により、15時15分頃からの参加予定となっております。よろしくお願い申し上げます。

また、お手元でございます「会議の注意事項」をご覧ください。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、はっきり発言してください。どうぞよろしくお願い申し上げます。

なお、本日、傍聴希望者が2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。

(「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申し上げます。

それでは、副区長よりご挨拶を頂きたいと思います。

副区長： 副区長の小林でございます。

今日は、第64回葛飾区都市計画審議会にお忙しい中ご出席いただきありがとうございます。また、皆様方には日頃から本区の都市計画行政にご尽力いただき、厚く御礼を申し上げます。

今回は、先ほど事務局からご案内がありましたとおり、区議会議員の任期満了に伴いまして、これまでの委員の方々に変更がございました。新たに小山委員、中村しんご委員のお二人の委員にはぜひよろしくお願ひしたいと思います。

また、4月の人事異動に伴いまして、清武本田消防署長さんにもご就任いただきました。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

初めに、本審議会でご審議いただいていたまいりました本区のまちづくりの進捗についてご報告させていただきたいと思います。

まず、区内の3地域で進めております市街地再開発事業でございます。

金町駅周辺地域でございますけれども、南口の六丁目駅前地区では昨年7月に施設建築物が完成いたしまして、11月にまち開きイベントを開催いたしました。引き続き、東金町一丁目西地区市街地再開発事業をはじめといたします北口のまちづくりについても進めてまいります。

また、立石駅周辺地区でございますけれども、今年度、北口地区におきましては権利変換計画の策定に向けた合意形成を進めておりまして、また、南口東地区でございますけれども、本組合設立に向けて、また、南口西地区では都市計画決定に向けた活動を鋭意行っているところでございます。

さらに、新小岩駅南口地区でございますけれども、本年秋頃の本組合設立に向けて権利者の合意形成を進めているというような状況でございます。

また、高砂駅周辺地域でございますけれども、東京都が国に対しまして京成高砂駅から江戸川駅付近の連続立体交差事業の着工準備に係る補助金を要望いたしまして、今月、新規着工準備箇所として採択されました。事業化に向けて具体的な調査を進める段階ということでございまして、引き続き着実にこうしたまちづくり事業を進めて

まいりたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

次に、本日、審議会にお諮りする内容でございます。ご審議いただきますのは、議案といたしまして、防災街区整備方針の変更について、それから住宅市街地の開発整備の方針の変更についてでございます。このたび東京都から意見照会がございましたので、委員の皆様からのご意見をお伺いするというものでございます。令和3年3月に都市計画決定いたしました都市再開発の方針と併せて「3方針」と言われておりますけれども、「未来の東京」戦略ビジョンで示す方向性や、都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針などの上位関連計画を踏まえて変更するというものでございます。また、報告事項といたしまして、用途地域等の変更に伴う高度地区等の変更スケジュールについてご報告をさせていただきたいと思っております。いずれも本区のまちづくりの推進に当たりまして重要な事項でございますので、ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

私からは以上でございます。

会 長：　ここで、副区長は、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。

(副区長退席)

会 長：　これより、本日の議題の朗読及び配付資料の確認を事務局よりお願いしたいと思います。

事務局：　それでは、お手元に配付しております第64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、議案第151号「東京都市計画防災街区整備方針の変更について（意見照会）」、議案第152号「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（意見照会）」、報告事項第100号「用途地域等の変更に伴う高度地区等の変更スケジュールについて」でございます。

次に、4「配布資料」でございますが、既に皆様に配付させていただいておりますものが、1）「第64回葛飾区都市計画審議会資料」、2）資料1「東京都市計画防災街区整備方針 防災再開発促進地区（新旧位置図）」、3）資料2「東京都市計画防災街区整備方針新旧対照表」、4）資料3「住宅市街地の開発整備の方針 重点地区（新旧位置図）」、5）資料4「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針新旧対照表」、6）報告事項第100号「用途地域等の変更に伴う高度地区等の変更スケジュールについて」でございます。また、第64回葛飾区都市計画審議会資料の101ページに案文を添付しておりました「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」の照会文書が4月8日付で東京都より区へ送付されましたので、机上

に別紙1としてその写しを配付しております。あわせて、住宅市街地の開発整備の方針の変更につきまして、東京都より、東京都住宅マスタープランの記載と再度確認作業の中で整合を図ったため細部の修正が生じたとの連絡が4月11日にありまして、別紙2のとおり、新旧分かる資料をご用意させていただきました。別紙2の左側が4月8日時点、右側が4月11日時点となりまして、修正箇所を下線を引いております。1ページ目の下段は「住生活」という文言の削除、1枚おめくりいただきまして、2ページの上段が目標を表現する言い回しの修正、2ページ下段が中枢広域拠点域の説明を括弧書きで追記しております。いずれも内容に大きな影響を与える修正ではございませんが、大変申し訳ございません、こちらの修正を踏まえましてご審議いただければと存じます。最後に、7)「葛飾区都市計画審議会委員名簿」を机上に配付しております。

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、本日もご審議をお願いいたしますのは、議案第151号「東京都市計画防災街区整備方針の変更について」、議案第152号「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」でございます。どちらも東京都からの意見照会でございます。

次に、報告案件として、報告事項第100号「用途地域等の変更に伴う高度地区等の変更スケジュールについて」でございます。

それでは、早速ですけれども、議案第151号「東京都市計画防災街区整備方針の変更について」につきまして、目黒都市計画課長よりご説明をお願いいたします。

目黒都市

計画課長： それでは、議案第151号「東京都市計画防災街区整備方針の変更について」に係ります東京都からの意見照会についてご説明いたします。

まず、資料の構成でございます。配付しております審議会資料の1ページ～5ページが方針の本文、6ページ、7ページが葛飾区に係る別表1「防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要」、8ページ～11ページが葛飾区に係る別表2「防災公共施設の整備等の概要」、12ページ～17ページが防災再開発促進地区の付図となっております。他区の資料は省略させていただいております。ご了承いただければと存じます。

また、A3カラー刷りのものになりますけれども、資料1は新規の指定や既決定が分かるよう新旧位置図及び一覧表を作成させていただき、資料2が新旧対照表となっております。

初めに、策定の経緯や意見照会についてご説明いたします。

現在の整備方針は平成26年12月に作成されており、これまでもおおむね5年に一回程度改定しております。今回は主に令和元年12月策定の「未来の東京」戦略ビジョンなどを踏まえて、令和3年3月に改定されました東京都防災都市づくり推進計画と整合を図るよう改定をするものでございます。

恐れ入りますが、審議会資料の18、19ページをご覧ください。東京都では、都市計画法第16条に基づきます公聴会を開催する予定で昨年9月に公述申出の受付を行いました。公述の申出がなかったため中止しております。その後、本年2月～3月に都市計画法第17条に基づく縦覧を行っております。このたび、2月1日付で都市計画法第18条に基づく葛飾区に東京都知事から案についての意見照会がございました。区では、本議会を踏まえまして東京都に回答するため、本日付議をさせていただいているものでございます。今後、東京都は、区への意見照会を行った後に、5月に開催いたします東京都都市計画審議会に付議をする予定と聞いてございます。

それでは、資料の説明に入りたいと思います。恐れ入りますが、審議会資料の1ページをご覧ください。

「1 策定の目的」でございます。防災上危険性の高い木造住宅密集地域について、計画的な再開発または開発整備により、延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進し、安全で安心して住め、かつ魅力的な街並みの住宅市街地への再生を図るために策定するものでございます。

1ページおめくりいただきまして、2ページをご覧ください。

法的位置づけにつきましては、3に記載のとおり、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第3条第1項の規定に基づく方針であり、都市計画法第7条の2第1項の規定により都市計画に定めるものでございます。

「本方針を定めるに当たっての考え方」の「1 対象地域」は、防災都市づくり推進計画に定める整備地域等の木造住宅密集地域を中心とした地域でございます。

防災再開発促進地区の指定及び防災公共施設の指定の考え方につきましては、2ページ下段から3ページに記載されたとおりで、これらの方針に照らして指定をしております。

また、防災再開発促進地区や防災公共施設の位置等につきましては、少し資料を先に進んでいただきまして、12～17ページに記載しておりますので、後ほどご確認いただければと存じます。

それでは次に、資料1をご覧ください。23区内の指定箇所及び区域が一覧となっております。今回の23区内の指定箇所につきましては、全体で99地区、面積で6191.1haでございます。現在の整備方針では82地区、面積5135.4h

aでございますので、地区数で17、面積で約1,056ha増えております。このうち、葛飾区内でございますが、今回の案では6地区、270.7haの指定で、現行は5地区、241.7haでございますので、1地区、面積で29haの増となっております。

恐れ入りますが、資料2、新旧対照表の11～14ページをご覧くださいと思います。別表1「防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要」でございます。左側の11ページが変更案、右のページの12ページは既決定という構成になってございます。下線部分が変わり部分となります。葛飾区では、これまで、立石地区、東四つ木地区、四つ木一・二丁目地区、東立石四丁目地区、堀切地区の5地区でございましたが、今回、13ページの表に記載のとおり、新たに西新小岩五丁目地区を指定いたします。

西新小岩五丁目地区につきましては、防災都市づくり推進計画の木造住宅密集地域として抽出されており、令和5年度から密集事業を、令和6年度には防災街区整備地区計画の導入が見込まれることから、指定されるものでございます。また、既存の5地区につきましては、引き続き事業を行う予定であることから、指定をいたします。

このうち、立石地区を除く4地区につきましては、密集事業に加え、平成27年3月以降、地区全体で防災街区整備地区計画による規制誘導を行っていることから、建築物の更新の方針に「防災街区整備地区計画により、地区の防災機能の向上と良好な街並み形成を図る。」を追記しております。

堀切二丁目周辺及び四丁目地区につきましては、地区計画の面積と整合を図り、地区名及び面積を約68.5haに変更しております。

15ページ以降は別表2「防災公共施設の整備等の概要」でございまして、平成27年3月以降、防災街区整備地区計画に地区防災施設等が位置づけられた四つ木一・二丁目地区と堀切二丁目周辺及び四丁目地区を追加したことが主な変更点となっております。

葛飾区に関する主な変更点は以上でございます。なお、この変更案につきましては本区のまちづくりと整合が取れており、特段の支障はないと考えております。

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。

本件につきまして、ただいま説明いただいたとおりです。何か今のご説明に対してご質問あるいはご意見が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。

よろしいでしょうか。新しく西小岩地区が1つ付け加わったというのが一番大きな変更かなと思います。変更というより増設ですね。

東京都よりの意見照会ということではありますが、都市計画審議会としてお諮りをして、一応承認するというをお諮りさせていただいて、東京都に返答したいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

それでは、特に質疑がないということでございますので、お諮りしたいと思います。

議案第151号「東京都市計画防災街区整備方針の変更について」、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。

審議会において原案のとおり決した旨、東京都に答申することとさせていただきます。ありがとうございました。

それでは、次に議案第152号「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」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、続きまして、議案第152号「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」に係る東京都からの意見照会についてご説明いたします。

まず、資料の構成でございます。配付しております審議会資料の20～27ページが方針の本文、28～33ページが葛飾区に係る別表「重点地区の整備又は開発の計画の概要」、34ページ～100ページが重点地区の付図となっており、先ほどと同様に、他区の資料は省略させていただいております。

また、資料3はA3縦長の資料でございますけれども、こちらが新規の指定、廃止等が分かる新旧位置図及び一覧表を作成しております。

資料4が新旧対照表となっております。

初めに、策定の経緯や意見照会についてご説明いたします。

現在の整備方針は平成27年3月に作成されており、今回は主に令和3年3月に策定されました「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）、令和3年度末に改定された東京都住宅マスタープランを踏まえまして変更するものでございます。これまでもおおむね5年に一回程度改定をしております。

恐れ入りますが、審議会資料の102ページをご覧ください。東京都では、今年1月に都市計画法第16条に基づきます公聴会を開催する予定でしたが、公述の申出がなかったため、区部については中止をしております。今後は、本年6月に都市計画法第17条に基づきます縦覧を行う予定で、このたび、机上に配付いたしました照会文書のとおり、4月8日付で都市計画法第18条に基づきます葛飾区に東京都知事から案について意見照会がございました。区では本審議会を踏まえまして東京都に回答す

るため、本日付議させていただいているものでございます。今後、東京都は、区への意見照会を行った後に、9月に開催いたします東京都都市計画審議会に付議する予定と聞いてございます。

それでは、資料の説明に入りたいと思います。本方針につきましては、変更部分が多くあることから、資料4、新旧対照表でご説明させていただきます。

恐れ入りますが、資料4、1ページをご覧ください。左側が変更案、右側が既決定となっております。

「1 策定の目的等」でございます。変更案のほうをご覧ください。良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想について明確な位置づけを行うものでございます。あわせて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業、都市施設等の計画を一体的に進めることにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的として定めるものでございます。

「効果」や「位置付け」、「対象区域」につきましては、1ページから2ページの上段に記載のとおりでございます。

「2 住宅市街地の開発整備の目標」、「(1) 実現すべき住宅市街地の在り方」につきましては、3段落目の、住宅・住宅地の大量供給を目的として、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきた時代から、市場の活用やストックを重視する時代へと移行していることに加えまして、下線部分のとおり、住宅ストックの老朽化や、住生活をめぐる状況が変化しており、自然災害に対する備え、住宅市街地のゼロエミッション化、DX、みどりや水辺空間、農地の保全・創出などの課題に加え、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として「新たな日常」に対応した住宅政策が求められているとしております。

さらに、ライフスタイルや価値観の多様化に応じて、住み、働き、憩う場を選択することができる都市を目指すとし、都市計画区域マスタープランの都市づくりの目標を踏まえたものとなっております。

次に、3ページ下段の「(2) 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標」では、2040年代の姿として、1～10の目標を掲げております。具体的には4ページになりますけれども、4ページでは、住まいの安全性、快適性などを目指す目標1「新たな日常に対応した住まい方の実現」、また、ゼロエネルギー住宅の普及などを目指す目標2「住宅市街地のゼロエミッション化」、また、5ページでは、災害に強い住宅・住宅市街地の形成などを目指す目標6「災害時における安全な居住

の持続」、また、空き家の流通・活用などを旨とする目標7「空き家対策の推進による地域の活性化」、続いて6ページでは、マンション内のコミュニティはもとより、地域との良好な関係を築いていくことを旨とした目標9「安全で良質なマンションストックの形成」などを掲げております。

6ページ下段をご覧ください。「3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針」、
「(1) 住宅市街地における土地利用」は、中枢広域拠点域や新都市生活創造域における住宅地の形成について、都市計画区域マスタープランと整合を図り記載されております。

また、7ページ、「(2) 住宅市街地の整備又は開発の方針」は、中枢広域拠点域や新都市生活創造域における住宅市街地の整備または開発の方針について、住宅マスタープランと整合を図り記載されております。

次に、10ページの下段、「(2) 重点地区」をご覧ください。重点地区は、原則として住宅マスタープランにおける重点供給地域——23区全域になりますけれども——のうち、住宅市街地の計画的な整備または開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものが選定されております。選定に当たっては、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえることとしております。

11ページ以降に葛飾区に係る重点地区の新旧対照表を掲載しております。恐れ入りますが、ここからは、今ご覧いただいている表と併せまして、資料3、新旧位置図及び一覧表をご覧ください。と存じます。

葛飾区内の重点地区でございますが、現在、全体で26地区、面積で833haでございます。これを、今回の案では、新規に1地区、廃止4地区、区域変更8地区、面積変更10地区で、合計23地区、面積843haに変更するものでございます。

資料3の一覧表の左側の番号をご覧ください。この番号でご説明させていただきたいと思っております。1～3番、5番、12番、13番、20番の地区の区域変更につきましては、もともと他地区と重複しているエリアは、どちらか一方の地区の重複エリアを除外しておりましたが、住宅マスタープランの指定ではエリアを重複させているため、これと整合させて面積を変更しております。

次に、4番、16番、24～30番、32番の面積変更につきましては、住宅マスタープランの改定において、東京都がGISを使い地区面積を測定した結果と整合を図って面積を変更しております。

次に、21番の区域変更につきましては、上の図のうち一番上のほうにございます葛. 21というエリアになりますけれども、こちらが既決定の地区はもう少し西水元側、北側のほうに伸びたエリアでございましたが、土地区画整理事業の実施区域及び

南水元一丁目・二丁目地区地区計画に含まれない部分につきましては、特別な位置づけや事業の予定がないため、エリアを縮小し、面積を変更しております。

次に、31番、33～35番につきましては、都営住宅の建替えが終了したために指定を廃止しております。

最後、36番につきましては、住宅マスタープランで指定されているものの、当該方針に指定がないため、新規に指定をしております。

恐れ入りますが、新旧対照表のほうにお戻りください。こうした面積等の変更のほか、11ページの葛.1、新小岩駅周辺につきましては、地区計画の区画道路や歩行者空間の整備、市街地再開発事業等による公共施設及び施設建築物の整備を進めていくことから、その旨を記載しております。

また、12ページ、葛.4、四ツ木駅周辺地区と18ページ、葛.26、堀切菖蒲園駅周辺地区及び21ページ、葛.32、東立石四丁目地区につきましては、密集事業の進捗に合わせて記載を追記しております。

また、14ページ、葛.13、立石駅周辺地区は、地区計画や市街地再開発事業等による基盤整備などについて追記しております。

葛飾区に関連する変更点は以上でございます。なお、こちらの変更案につきましても、本区のまちづくりと整合が取れており、特段の支障はないと考えております。

以上でございます。よろしくお願いいたします。

会 長： 説明は以上でございます。

本件につきまして、ご質問あるいはご意見等が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： ちょっと確認のようなことですが、先ほど説明のあった防災街区整備方針で定められているエリアと、こちら側の住宅市街地の開発整備の方針で定められているエリアが重なっているところと重なっていないところがありますが、考え方としては、防災街区整備をしていくということは新たな住宅市街地の整備につながるもので、むしろ住宅市街地の開発整備の方針には全部入っていてもおかしくないように思いますが、入っていないところもあるのはどういう考え方ですか。

目黒都市

計画課長： 今おっしゃるとおり、防災のほうにつきましては、現在、密集地域の中で、密集の事業であったり防災街区整備地区計画を実施しているところが掲載されておまして、それと住宅のほうのエリアというのはおおむね包含されているような形では入っております。ただ、先ほどの追加になります西新小岩五丁目地区につきましては、具体的な事業であったり地区計画がまだ入っていないという状況なので、まだ

住宅のほうでは入っていないのですけれども、今後、5年に一回の更新の中で、そういう状況を見ながら住宅のほうも入れていく予定というふうに考えております。

会 長： よろしいでしょうか。はい。

ほかによろしいでしょうか。

先ほど副区長のご挨拶の中で「3方針」、再開発の方針と防災街区整備の方針と住宅市街地の開発整備の方針、この3つの方針は、柳沢委員がおっしゃるように、重ねてみると、重なる部分とずれる部分があります。それぞれの法律が違うものですから、それに基づく地域指定をしていく中で、防災上問題もあり、再開発が必要であり、住宅地としての整備も考えましょうという3つ重なる可能性があるわけですね。そんな形で、重なっている部分と重ならない部分が出てきてしまう。ただ、全部重なったら方針1つで済んでしまうのですけれども、それは趣旨が違うということと法律が違うということで、今、3方針をきちんと東京都の都市計画の方針として位置づけ、都区が連携しながら進めましょうということになっていると理解しております。いずれもこれは東京都が決めることでして、こういうふうに地域を増やしたり、あるいは事業が完了して削除というのもございます。今回は、削除も3か所、区域変更もありますしということでございました。

ほかにご質問よろしいでしょうか。

委 員： 今回の資料4の4ページを見ると目標が大分変わっているようなのですが、新たな目標と葛飾区内での具体的な整備、方針と何か関係してくる部分というのはあるのでしょうか。

目黒都市

計画課長： 今回大きく目標が変わっているのが、新しく東京都のほうで住宅マスタープランを改定しております、昨年度末に改定しております。その改定の中では、人口減少であったり住宅ストックの老朽化、こういったことに加えまして、先ほども出てきましたけれども、新型コロナウイルスを契機とした「新しい生活」、そういったところも踏まえて改定した結果、住宅マスタープランでの目標が大きく変わったということで、それを受けて今回の住宅市街地の開発整備の方針の目標も結構変わってきたというところでございます。

委 員： 今回の資料4の4ページ目のところにいろいろ書かれている住宅市街地のゼロエミッション化とかDX化とかについてもそういう計画に含めるのだとすると、葛飾区としてもそういうものに対応するような補助をしなければいけなくなってくるのかなという感じもするのですが、そういうことまで含めている感じでもないのですか。

目黒都市

計画課長： 葛飾区のほうもちょうど同じタイミングで葛飾区の住宅マスタープランも昨年度末に改定しております、その中でも同じような形で、当然都のほうの住宅マスタープランの内容も踏まえた形での改定を進めまして、葛飾区のほうでも同じように、DXであったりゼロエミッション化というようなことを記載させてもらって、施策も進めていきたいと考えております。

会 長： よろしいでしょうか。

委 員： はい。

会 長： もう一つ、今、葛飾区では区の都市計画の基本方針である都市計画マスタープランの改定もしていて、それらにこの3方針の変更に連動する部分で葛飾区でもやるべきことについては書き込みをしていく、そういう連携になっていくと思います。

ほかによろしいでしょうか。

ほかに質疑がないようでしたら、議案第152号についてもお諮りしようと思えます。よろしいでしょうか。

それでは、議案第152号「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」、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。

審議会といたしまして原案のとおり議決した旨、東京都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、次に報告事項に移りたいと思います。

報告事項第100号「用途地域等の変更に伴う高度地区等の変更スケジュールについて」です。目黒都市計画課長よりご報告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伴う高度地区等の変更スケジュール」についてご報告いたします。恐れ入りますが、報告事項第100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、昨年8月の本審議会に報告後、区域区分・用途地域の都市計画変更原案及び、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」といいます——第4条の規定による図書の原案を、同年9月に決定権者となります東京都に提出したところでございます。

今後は、東京都において用途地域等の変更手続が行われ、これに併せて、葛飾区が決定権者となる高度地区・防火地域及び準防火地域・特別用途地区・地区計画等につ

いても変更手続を進めてまいります。

「2 今後のスケジュール（予定）」でございます。今月から東京都においては都市計画案及び日影条例案の作成が進められております。葛飾区においては、7月に用途地域の変更に伴い変更が生じる地区計画等の変更原案について、公告、縦覧、意見書の提出手続を行います。その後、葛飾区及び東京都において、変更案について公告、縦覧、意見書の提出手続を行い、都市計画審議会の審議を経て、令和5年度前半に告示をする予定でございます。

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： ただいまの説明ですが、用途地域等の変更というのは前回ご報告させていただいたかと思えます。それに伴って、高度地区等、葛飾区で決定すべき都市計画についての変更が生じて、そのことをどういうふうに進めていくかということでの今後のスケジュールということでした。

ただいまの説明についてご質問あるいはご意見が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。

スケジュールでいうと秋頃の都市計画審議会ということですかね。そこまで法律に基づく公告、縦覧というのを2回、地区計画と都市計画と両方やって、それで恐らく10月ぐらいに都市計画審議会、ここで諮問させていただくということになるかと思えます。よろしいでしょうか。

これは報告ということでございますので、特に質疑がなければ以上にさせていただきます。

本日の都市計画審議会で議題として準備してきたのは以上の3点でございます。したがって、本日の都市計画審議会は以上で終了となります。ありがとうございました。

それでは、事務局より連絡事項等ありましたら、お願いします。

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した。

なお、次回の都市計画審議会は10月の開催を予定しております。詳細が決まりましたら、その都度連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。

以上です。

会 長： ありがとうございました。10月に次回ということで、日程等はまた調整させていただきます。

以上で第64回葛飾区都市計画審議회를閉会したいと思います。お忙しいところご出席いただきまして、誠にありがとうございました。