

第66回葛飾区都市計画審議会会議録

1 日 時 令和4年12月19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	中 西 正 彦	横浜市立大学大学院 都市社会文化研究科 国際教養学部 都市学系 教授
		出	○佐 野 克 彦	元 東 京 都 建 設 局 長
		欠	中 村 靖 雄	一般社団法人東京都建築士事務所協会葛飾区支部長
		欠	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	〃
		出	中 村 しんご	〃
	機 関 関 係 職 行 員 政	出	岡 部 誠 幸	警 視 庁 亀 有 警 察 署 長
		欠	清 武 直 志	東 京 消 防 庁 本 田 消 防 署 長

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

4 議 題

・付議事項

議案第154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）

議案第155号 東京都市計画区域区分の変更について（意見照会）

議案第156号 東京都市計画用途地域の変更について（意見照会）

報告事項第105号 東京都市計画公園柴又公園の変更について

報告事項第106号 立石駅北口地区第一種市街地再開発事業 葛飾区画街路
第3号線（交通広場）地下公共駐輪場について

会 長： それでは、定刻となりましたので、開催したいと思います。

事務局より最初に連絡事項がありましたら、お願いいたします。

事務局： 本日の審議会でございますが、小倉委員と本田消防署長の清武委員、建築士事務所協会の中村委員より欠席のご連絡を頂いております。

また、今回は、郷田委員と中西委員がW e bでの参加となります。

中西委員は今回初めてとなりますので、ご紹介いたします。学識経験者選出で横浜市立大学大学院都市社会文化研究科国際教養学部都市学系教授の中西正彦委員でございます。

委 員： 前回から委員に就任させていただいておりましたが、都合が合わず欠席で恐縮です。今回もオンラインとなりましたが、以降なるべく参加するように努めますので、今後ともよろしく申し上げます。

事務局： ありがとうございます。

それでは、お手元でございます会議の注意事項をご覧いただきたいと思います。

まず、会場にお越しいただいている委員の方につきましては、W e b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。

また、W e 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は、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。

また、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。

本日の出席委員は10名となりますが、定数13名の半数以上のご出席がございますので、議事定数に達しております。

なお、本日の傍聴希望者はなしということでお知らせいたします。

会 長： 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が、本日は傍聴希望者はおられないということですが、審議会は公開で進めさせていただきます。それは議事録を全文公開するという意味でございますけれども、よろしいでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

会 長： ありがとうございます。それでは、公開でこのまま進めさせていただきたいと思っております。

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： 本日は大変お忙しい中、第66回葛飾区都市計画審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。皆様方には日頃から本区の都市計画行政にご尽力いた

いております。厚く御礼を申し上げます。

初めに、本区のまちづくりの状況についてご報告させていただきたいと思っております。

立石駅北口地区でございますけれども、再開発組合において、権利者の生活再建に向けた合意形成の取組が進められておりまして、あわせて、事業計画の変更について今月2日付で東京都より認可がなされてございます。来年2月頃には権利変換計画についての認可申請を行いまして、5月くらいには認可される見込みということでございまして、また大きな一歩が踏み出されるというような状況になってございます。

一方、立石駅南口西地区でございますけれども、来年夏頃の都市計画決定を目標に、年明け早々には都市計画法に基づく16条説明会の開催を予定しているという状況でございます。

このほか、金町駅周辺地区では、北口の東金町一丁目西地区が今年の10月に工事に既に着手しておりまして、さらには、新小岩駅南口地区では先月、再開発組合が発足したという状況でございます。今後も都市計画に基づくまちづくりを着実に進めてまいりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

次に、本日ご審議いただきます内容についてでございます。議案といたしまして、「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」、また、東京都からの意見照会としまして、「東京都市計画区域区分の変更について」、「東京都市計画用途地域の変更について」、また、報告事項といたしまして、「東京都市計画公園柴又公園の変更について」、さらに「立石駅北口地区第一種市街地再開発事業葛飾区画街路第3号（交通広場）地下公共駐輪場について」ということでございます。

新小岩駅南口地区地区計画の変更につきましては、東京都の容積率の許可に関する取扱基準が改正されたことに伴いまして、これを適用させるために地区計画を変更するというものでございます。

区域区分、また用途地域の変更につきましては、このたびの用途地域などの一括変更に係る東京都からの意見照会がございましたので、ご意見をお伺いするというものでございます。

都市計画公園柴又公園の変更につきましては、来年2月の本審議会への付議に向けまして、現時点の状況と今後の予定についてご報告させていただきたいと思っております。

最後に、立石駅北口地区第一種市街地再開発事業の葛飾区画街路第3号（交通広場）の地下公共駐輪場についてでございますけれども、交通広場地下への駐輪場整備の見直しを予定しておりますので、ご報告させていただくというものでございます。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。私からのご挨拶とさせていただきます。

本日はどうぞよろしくお願ひ申し上げます。

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

(副区長退席)

会 長： それでは、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66回葛飾区都市計画審議会次第をご覧ください。3「議題」でございます。付議事項は、議案第154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）」、議案第155号「東京都市計画区域区分の変更について（意見照会）」、議案第156号「東京都市計画用途地域の変更について（意見照会）」、報告事項第105号「東京都市計画公園柴又公園の変更について」、報告事項第106号「立石駅北口地区第一種市街地再開発事業 葛飾区画街路第3号線（交通広場）地下公共駐輪場について」でございます。

次に、4「配布資料」でございますが、既に皆様に配布させていただいておりますものが、1)「第66回葛飾区都市計画審議会資料」、2)資料1-1「新小岩駅南口地区に係る都市計画変更案について」、3)資料1-2「変更概要」、4)資料1-3「新小岩駅南口地区に係る都市計画変更手続きにおける縦覧結果等について」、5)資料3「葛飾区都市計画図」、6)報告事項第105号「柴又公園（第8・3・21号）都市計画変更について」、7)報告事項第106号「立石駅北口地区第一種市街地再開発事業 葛飾区画街路第3号線（交通広場）地下公共駐輪場について」でございます。最後に、8)東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業及び立石駅北口地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定内容と事業計画の対照表を机上に配布しております。

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、本日も審議をお願いいたしますのは、付議事項で、議案第154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」、次に東京都からの意見照会でございますが、議案第155号「東京都市計画区域区分の変更について」、議案第156号「東京都市計画用途地域の変更について」でございます。議案第155号と議案第156号につきましては、関連案件のため、説明は合わせて行わせていただき、その後に質疑に入り、最後に議決をさせていただきたいと思っております。その後、最後に報告事項として、報告事項第105号「東京都市計画公園柴又公園の変更について」と報告事項第106号「立石駅北口地区第一種市街地再開発事業 葛飾区画街路第3号線（交通広場）地下公共駐輪場

について」の報告がございます。

それでは、早速ですが、議案第154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」、本件について川崎新小岩街づくり担当課長より説明をお願いいたします。

川崎新小岩街 新小岩街づくり担当課長の川崎でございます。それでは、議案第154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」、ご説明いたします。

長： 恐れ入りますが、第66回葛飾区都市計画審議会資料の1ページをご覧ください。こちらの資料が、議案第154号の地区計画の変更の案でございます。このページから4ページに計画書を、5ページから7ページに計画図をつけてございます。なお、説明は、別添の都計審資料1-1に概要を整理しておりますので、都計審資料1-1のほうでご説明させていただきます。

それでは、資料1-1の1ページをご覧ください。初めに、今回の地区計画変更の位置図でございます。図面の赤枠は新小岩駅南口地区地区計画区域で、そのうちの青い一点鎖線で囲まれた区域が今回変更の対象となる地区整備計画区域であり、市街地再開発事業の都市計画決定区域でございます。

恐れ入りますが、1枚おめくりいただき、2ページをご覧ください。

今回、都市計画変更をする経緯といたしましては、令和3年8月に都市計画決定した新小岩駅南口地区地区計画書の内容のうち、「建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準」が令和3年10月に東京都により改定されたことから、地区計画書との整合を図るため、都市計画変更を行うものでございます。

改定により追加された内容といたしましては、「受変電設備等が設置される電気室について、浸水時の機能維持を考慮して、浸水リスクの低い一定の高さ以上の地上階に設けられた場合は、容積率の対象面積から除く。」というものでございます。この追加された内容は、東京都の取扱基準におけるⅡの3の(4)に該当するものでございます。

恐れ入りますが、1枚おめくりいただき、3ページをご覧ください。こちらは現在の地区計画書の該当ページの抜粋でございます。地区整備計画の表の欄外の2行目に、東京都の取扱基準に記載されたⅡの3の(1)、(2)、(3)の用途に供する部分を除くことができるとしてございます。

恐れ入りますが、1枚おめくりいただき、4ページをご覧ください。こちらは変更後の地区計画書の案でございます。先ほどの地区整備計画の表の欄外2行目のⅡの3の(1)、(2)、(3)の後ろに二重下線で(4)を追加してございます。同様に、

下の理由欄に二重下線で変更理由を記載してございます。

恐れ入りますが、1枚おめくりいただき、5ページをご覧ください。こちらは今回の都市計画変更に伴い容積緩和の対象となる電気室の概要でございます。記載の図面は、現在、再開発組合が計画中のB地区の5階平面図でございます。図面の赤枠の部分が、今回の変更に伴い容積緩和の対象となる見込みの住宅用電気室及び東電借室で、現時点の面積は160㎡でございます。

恐れ入りますが、1枚おめくりいただき、6ページをご覧ください。こちらは同様にB地区の断面図でございます。当該エリアの想定浸水深は3m以上5m未満となっており、住宅用電気室は地上から約2.2mの高さがある5階に計画されているため、容積緩和の対象となる見込みでございます。

恐れ入りますが、1枚おめくりいただき、7ページをご覧ください。都市計画変更手続の予定でございます。今回の都市計画変更原案の縦覧及び意見書提出は今年の9月に実施し、その後、都市計画変更案の縦覧及び意見書提出を10月～11月に実施してございます。本日ご審議いただいた上で、年明けに都市計画変更告示、それを受けて年度内には建築条例の改正を予定してございます。

資料1-1のご説明は以上となります。

続きまして、別添の都計審資料1-2をご覧ください。こちらは今回の変更に係る前後対照表でございます。

恐れ入りますが、裏面をご覧ください。表の一番下に先ほどご説明した(4)を追加することとしてございます。

資料1-2のご説明は以上となります。

続きまして、別添の都計審資料1-3をご覧ください。こちらは今回の都市計画変更手続における縦覧結果等でございます。都市計画変更原案の縦覧及び意見書提出、都市計画変更案の縦覧及び意見書提出におきましては、縦覧者数、意見書提出ともに全て0件でございました。

私からの説明は以上です。ご審議のほど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。

本件につきましてご審議をお願いしたいと思います。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。——特によろしいでしょうか。

水害にも備えるということでの地区計画等の運用が変わったことに対応した取組ということで、葛飾区の立石地区の洪水ハザードマップで見ると、かなりの水害の可能性、危険性があるということですから、時宜にかなった変更かなと思っております。

それでは、特にご質問、ご意見等ないようでしたら、お諮りさせていただきたいと

思います。

議案第154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」、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154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、続きまして、議案第155号「東京都市計画区域区分の変更について」及び議案第156号「東京都市計画用途地域の変更について」の説明を目黒都市計画課長をお願いいたします。

目黒都市
計画課長： それでは、議案第155号「東京都市計画区域区分の変更について」及び議案第156号「東京都市計画用途地域の変更について」に係る東京都からの意見照会について、一括してご説明いたします。

まず、これまでの経過を少し説明させていただきたいと思います。道路整備等による地形・地物の変更に伴います用途地域等の一括変更につきましては、令和2年1月に東京都から区へ用途地域等の変更に関する原案作成依頼を受けまして、区において作成作業を進め、令和3年2月には素案に関する地元説明会を実施し、同年9月には原案を取りまとめ、東京都へ提出いたしました。その後、東京都において都市計画案の作成が進められてきたところでございます。

恐れ入りますが、審議会資料の35ページ及び67ページをご覧ください。このたび、11月10日付で区域区分及び用途地域の変更案につきまして、都市計画法第18条に基づき葛飾区に東京都知事から意見照会がございました。区では、本審議会のご意見を踏まえまして、東京都に回答するため、本日付議させていただくものでございます。

東京都は、区への意見照会を行った後、来年2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なっております。

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8、9ページをご覧ください。こちらが区域区分の変更でございます。10ページの変更概要のとおり、葛飾区に関わります変更はございません。

なお、11ページから34ページまでが区域区分の計画図となっており、図の見方といたしましては、例えば16ページをご覧くださいますと、オレンジ色の太い線の内側が市街化区域で、「」と記されてございます。また、オレンジ色の太い線の外側

が市街化調整区域で、「」と記されております。

続きまして、審議会資料の37ページ～66ページが用途地域の変更に関する資料でございます。総括図、計画書、新旧対照表、変更概要、変更図の順で構成しております。

また、変更部分をまとめましたものが資料3でございます。恐れ入りますが、資料3をご覧くださいと思います。

資料3の1ページ目が総括図でございます。赤い丸及び楕円で囲まれた部分が変更箇所となっております。

2ページ目以降が変更箇所の詳細でございます。例えば2ページ目の図の丸番号の用途地域の変更前後を下の表にまとめております。いずれの用途地域の変更も、昨年9月に区から東京都に提出した内容と整合が取れておりますので、支障はないと考えてございます。

説明は以上でございます。

会 長： ありがとうございます。

それでは、ただいま説明いただきました「東京都市計画区域区分の変更について」及び「東京都市計画用途地域の変更について」、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。——特によろしいでしょうか。

それでは、特にご意見、ご質問は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。

議案が2件でございますので、1件ずつお諮りしたいと思います。

議案第155号「東京都市計画区域区分の変更について」、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

ありがとうございます。全員賛成と認めます。

議案第156号「東京都市計画用途地域の変更について」です。賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

全員賛成と認めます。

それでは、議案第155号及び議案第156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東京都に答申することにいたします。ありがとうございます。

本日の議決案件は以上でございます。

これより報告事項に移りたいと思います。

報告事項第105号「東京都市計画公園柴又公園の変更について」でございます。

それでは、中村公園課長よりご説明をお願いいたします。

中村公園
課長：

それでは、報告させていただきたいと思います。資料につきましては、A3カラー刷りの表裏1枚になります「柴又公園（第8・3・21号）都市計画変更について」という資料をご覧いただきたいと思います。

それでは、説明させていただきます。

柴又公園でございますが、地域の特色ある景観の保全と活用を図ることを目的として、資料の左下の表に記載がございますが、平成4年3月に都市計画決定がされ、平成10年4月に全面開園した都市計画公園（歴史公園）でございます。

図を見ていただきたいと思いますが、柴又地域は古くから柴又帝釈天の参拝客でにぎわう江戸の行楽地としての風情があり、広大な水面空間の広がる江戸川の眺望を楽しめるなど、歴史、下町人情、江戸川などといった地域特性があります。

写真でございます公園内の山本亭は、大正から昭和の時代にかけての建築物、庭園であり、旧山本亭を将来に引き継ぐ貴重な財産として、その保全とともに、区民開放による活用を図っております。

また、江戸川・矢切の渡しや、かつての桜堤など、柴又のイメージを大切にした整備や、一部スーパー堤防構造を生かして江戸川・矢切の渡し対岸の下総台地への眺望が図れるよう整備しております。

柴又公園は、こうした地域の特色ある景観の保全と活用を図ることを目的として計画、整備されました。

今回の都市計画変更につきましては、図の黄緑色の堤内地にある都市計画公園（約1.0ha）に、図の濃い緑色枠で示される、「川甚跡地」と書いてございますが、この敷地、面積約0.4haを追加するものでございます。

この川甚跡地につきましては、黄緑色の柴又公園の北側至近にありまして、また、水色の江戸川緑地と近接してございます。この川甚跡地周辺と江戸川河川敷の公園との間は、日常利用はもちろん、河川敷の花火大会などのイベント時に多くの人の往来があります。区は、この川甚跡地を、本区都市計画マスタープランにおける柴又地域の整備方針を踏まえて、令和3年1月に閉店した同地を柴又公園拡張用地として取得しました。

現在、既決定の黄緑色の都市計画公園区域（約1ha）と水色の都市計画緑地区域（約4.2ha）、合わせて5.2haを含めて区立柴又公園として整備されております。

今回、川甚跡地を都市計画公園区域に加え、新たな公園緑地や文化的・歴史的景観

の確保を図ることにより、公園来訪者の回遊性や公園全体の一体性を高めることができるものでございます。

ここで、資料の裏面を見ていただきたいと思います。閉店した川甚の建物のあった東側の敷地と元駐車場として活用されました西側の敷地を合わせて公園拡張部として計画します。川甚新館のある東側敷地には——向かって右側になりますが——元料亭庭園があり、かつての川甚の生業を物語る生簀や石造物、植栽などの既存資源を残しておりまして、これらを修景施設として活用し、柴又の風情や歴史を感じる和風庭園の整備などを予定しております。また、こうした修景施設を眺められる芝生広場などの整備を計画しております。この東側敷地に残る川甚新館につきましては、柴又地域の歴史・文化の紹介・展示などに活用される予定でございます。西側の敷地では、イベント利用や休憩に対応した多目的広場、周辺には風情を感じる植栽、また、景観に配慮したトイレを整備する計画でございます。

もう一度表面に戻っていただきたいと思います。現在、堤内地側の寅さん記念館の上部にある、堤防につながる公園部分には芝生広場がございますが、規模は小さく、今回、拡張部に今ご説明しました芝生広場や多目的広場を整備することで、憩いや交流などの公園機能を相互に補完できることとなります。

また、堤内地側の山本亭敷地内の日本庭園に加え、今回の拡張部に時代背景や趣向を異にする庭園の整備により、修景、教養など公園機能の連携が図られます。そして、現在、来園者の移動ルートは、主に堤内地側の山本亭、寅さん記念館、その上部の公園から江戸川河川敷の公園、矢切の渡し辺りまでの往復の経路でございますが、拡張部の公園整備により、新たに山本亭周辺と拡張部の人の往来が生まれ、また、河川敷公園と拡張部の移動が生まれ、回遊性が高まります。こうして拡張部と既存公園部の機能の連携、相互補完がなされ、回遊性が向上し、公園全体として一体性を高めることができます。

また、柴又公園の周辺地域は、平成30年2月に都内初の国の重要文化的景観に選定されました。公園内の山本亭や寅さん記念館、矢切の渡し等は、文化的景観の本質的な価値を示す重要な構成要素として特定されております。今回、拡張部の整備により、これら公園内の重要文化的景観の構成要素と相まって、柴又地域の歴史・文化に触れ、楽しみ、学び、伝える場となることが期待できます。

以上より、川甚跡地を追加することで、地域の特色ある景観の保全と活用がより一層図られるため、柴又公園の区域を拡張する都市計画変更を行うものでございます。

最後に、今後の予定になりますが、12月20日、明日から年が明けて1月13日まで都市計画案の公告・縦覧を行います。そして、2月13日、都市計画審議会への

付議を予定しております。

報告は以上でございます。よろしくお願いいたします。

会 長： 報告事項105号につきまして、以上でございます。ご質問、ご意見等を承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

委 員： 皆さんもご存じかと思うのですが、今から7～8年前に柴又帝釈天の参道、また周辺の建物について、文化的景観に即さないということで、実は川甚さんだけは除外されていたのですよね。なぜかと申しますと、川甚の新館は文化的景観の建物にはちょっとそぐわないということで外れたわけです。ですから、川甚の新館をそのまま残していいものか。もしくは、残すとしても多少改修工事をして文化的景観にそぐうような建物に多少手を加えるということは考えられないのでしょうか。以上、質問でございます。

会 長： いかがでしょうか。

中村公園
課長： 今のご質問でございますが、確かに委員お話しのとおり、川甚の建物、今、新館が残っておりますが、こちらの建物も文化的景観、重要な構成要素としては位置づけされていないと。向かって右側の、東側の敷地の形状については重要な文化的景観構成要素として特定されております。そういう状況でございます。

この建物でございますが、今後の利用の仕方としては、1階から3階までございますが、歴史・文化を紹介する体験展示施設、あるいは1階は休憩所があるわけですが、やはり歴史・文化の紹介スペースを1階にも設けて、3階は多目的スペースという形で、この都市公園の中で様々な機能がございまして、その中で教養施設として機能を発揮させるものと考えておりますので、この建物自体は文化的景観にそぐわないというお話もあるかもしれないですが、機能としては都市計画公園の機能として、教養施設としての役割を果たしていくということで考えてございますので、そのような意味でこの建物を活用していくということでございます。

以上です。

会 長： いかがでしょうか。

委 員： 活用するというので理解できます。ですけれども、やはりいかに外から観光客とかそういう人たちが全て含め、いい環境だなと思えるような改修工事をするのでしょうか、やっていただければと思います。

会 長： ありがとうございます。

この建物はどの程度の改修とか改装でしょうか。かつての川甚さんの間取りとか部屋の区切りというのをかなり外して、大きなホールのなものとしての活用をされるということなののでしょうか。

中村公園
課長：

今のご質問でございますが、建物の外観を変えるというのは、今のところこれまでの話にはございませんが、現在こちらの建物につきましては、観光部門、産業観光部のほうで今進めておりますが、今までこの建物の、あるいは川甚跡地活用におけるプランというものをまとめてきてございます。それを踏まえた形で、この活用における管理・運営内容ですとか観光コンテンツ開発とか、そういったものをこれから検討していくと。その中でどういうこの中のつくりをしていくのかということを検討していくものと考えておまして、これからその事業、管理・運営に係る検討を行っていくというものでございます。

会 長： 多分、委員のご意見というかご質問の中には、今後、今お話しになったような機能、観光機能の拠点として活用していくとするならば、柴又に来た方に全員ここまで足を運んでほしいということだと思いますので、予算その他はこれからだと思いますが、外観も含めてリノベーションでいろいろなことができるはずなので、葛飾らしい観光センターとして外観も内装も可能な限り努力していただいたほうがいいのではないか、というご提案だと思いますので、よろしくご検討ください。

ほかにいかがでしょうか。

委 員： 今のお話と近いかもしれませんが、公園の拡張と、この辺りの一帯の回遊性がそれで確保できるというような今回の計画は大変すばらしいものではないかなと思っております。今まで山本亭なんていうのはすばらしい歴史的な財産なわけですが、ちょっと裏手にあって何となく隠れていたものが、今度はこういうふうに拡張されると、そのほぼ中心くらいに位置することになりますし、非常にいい、効果的な敷地取りになっているのではないかと思います。それは意見でございます。

そういう意味では、基本的にはここは公園の拡張かもしれませんが、やはり全体的に広い場所はたくさんあって、どちらかというと観光客とか周辺地域の方とか、そういう人たちが来て、よりどころとなるような施設というか室内空間、そういうものが多分少しまだないと思いますので、それに今のこの建物を積極的に使っていただくというか、それを考えるということがとても重要なことなのではないかなと思いました。決して新しいものをつくらなくても、今、既存ストックの活用という意味では、非常に外観も内観も一新するというか、そのまま改修でうまくつくる例はたくさんございますので、ぜひそういうものを葛飾に実現していただいて、せっかく古いものがたくさん周りにあるようなところですから、そういうものを生かしているというのも少しメッセージになるのではないかなと思いました。それは意見です。

もう1点意見を申し上げるとすれば、この公園側の回遊性は非常にこれで図られるかとは思いますが、一方で柴又駅からの回遊性みたいなものをここにつなげ

るということも併せて重要なのではないかと思います、こういう計画とともに、柴又駅からのつながりみたいなこともご検討いただくといいのではないかなと思います。両者とも意見です。

会 長： ありがとうございます。

今の〇〇委員の後半のご意見は、ある意味では非常に大事で、今日の資料の1ページ目で見ると、矢印が江戸川の河川敷広場を通してぐるっと寅さん記念館と山本亭と今度の川甚さん跡地のセンター部分と、それから江戸川の河川敷で回遊と書いてあるのですけれども、お客さんが船で来るわけではないし、河川敷の駐車場からだけではないので、駅から帝釈天参道があって、帝釈天さんがあって、そして川甚があつたり、あるいは寅さん記念館等があると。その大きな人の流れを全体としてどういうふうに整備するか。

今回は、公園の拡張ということですが、その間には民間のマンション等々、民間の土地が歴然としてあって、それをいかに違和感を持たないで離れた公園がうまくつながって、あるいは歴史的な空間がつながって気持ちよく回遊ができるか、そういう全体の回遊性を含めて、道路の在り方等を含めた整備も、区としては公園事業として拡張するのですけれども、それを活用するアプローチというのでしょうか、そういう動線をぜひ整備してはどうですかというご意見です。私もそれは深く感じるころでして、ぜひとも区としてご尽力いただければなと思います。ですから、これは公園課長の担当ではなく、まちづくり部隊と連携してやらないとできないという話なので、ぜひそういうプロジェクトとして進めていただければなと思います。

中村公園
課長： 今、委員、それから会長からお話いただきました拡張部のデザインのお話、それからアプローチ、人の流れのお話、そういったお話を、まさにこの柴又公園、それから川甚跡地を含めるとかなり広いエリアになります。そういったところを、来園者が、皆さんが気持ちよく——案内板とか、そういったサインをしっかりと整備して、まさに楽しんでもらうと。どこに何があるのかよく分からなくて、無駄な動きをしてしまって疲れてしまう、そういうことで帰らないように、よく、どこに何があるのか、そして楽しんでもらえるようにしっかりと案内、サインを出して、使いやすい公園にしたいと考えておりますし、駅からのアプローチ、動線の中では、関係部門と協力して、そのような円滑なアクセスというのですか、分かりやすいサイン、誘導、そういったものを考えていきたいと思っております。よろしくお願いします。

会 長： ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。

委 員： 今のやり取りに少し関連する部分です。頂いた資料の河川敷広場との関係で連携、

相互補完するということで、アミューズメントといいますか、魅力的な空間が隣り合っていますので、それが、人が回遊するようになるのはとてもよい方向性を打ち出されているとは思っております。

ただ、私はここに1度行ったことがあるくらいなのですがけれども、おぼろげな記憶とグーグルの地図なんかで見た感じで言いますと、意外と河川敷との、隣り合っているのだけれども、車道を越えなければいけないとか、必ずしも接続性はよくなかったように思います。そういう意味では、ちゃんと連携するのであれば、行きやすさといいますか、今のサインのこともそうですし、行きやすいようなルートの整備なんかも必要になるかもしれないなと思いますので、今のお話の中にそういったことも含まれるのかなとは思いますが、その際、車が通る道を越えなければいけないというのがありますので、安全性とか、あるいはこの公園が整備された後に本当に人がたくさん来た場合に、予想しない人の流れの発生みたいなものも起こり得るかと思っておりますので、そういった安全面と魅力的なルートの整備、そういったことを心がけていただければと感じたところです。

会 長： ありがとうございます。

サインという看板だけではなくて、歩道のペーブを変えて、看板を見なくても、そのペーブをたどっていくとしかるべきところへ巡回していくとか、いろいろな空間づくりで人の誘導というのか、サインを示すことができると思いますし、将来を考えると、ここは駅と帝釈天との間に都市計画道路の計画路線がたしか通っているのですよね。それができたときに大きな分断要素になりかねないところもあって、それらも少し念頭に置いた上で、どういうふうな人の動線で歩いてもらうのかということもぜひ検討しておいていただければなと思います。

中村公園
課長： 今の、実際に整備された後、多くの人利用されるようになる、その際の安全性の確保ということだと思います。その中で、今回は川甚跡地の拡張部分に、整備イメージの中でも、来園者用あるいは来館者用の駐車場というものは、身障者用のものを除いて基本的には造らないという形で、基本的には現在利用していただいている河川敷内の駐車場を利用していただくということで考えております。ただ、観光地ということで、この図面の絵にもありますけれども、大型バス等、人が乗降できるというようなスペースは検討してまいりたいとは考えているところでございます。

いずれにしても、ここのこういった拡張部が整備されることによって、この前面の、北側になりますけれども、いわゆる川甚通りと言われていた通りの交通量が一時的に増えるような、そういう事態があると。近くに幼稚園なんかもありまして、子供さんたちが遊ぶということで、そうすると、この北側の道路の歩道はガードパ

イプで歩車道が分離されている状態ではありますが、歩道が狭い状況でございます。
したがって、この公園を整備するに当たっては、歩道と公園の空間を生かして、歩行者が歩くのに広い空間となるような工夫をして、安全な歩行環境をつくりたいとは考えてございます。

以上です。よろしく申し上げます。

会 長： 今、資料の裏面のイメージ図のちょうど江戸川にかかる堤防のところ、右上のところ「芝生（法面）」と書いてあって、これは少し土盛りをして堤防の高さまで、階段ではなく、歩いていけるような丘みみたいな感じの法面、斜面を造るとい、これは新しく造るということですか。それとも、現在こうなっているということですか。

中村公園
課長： 会長のお話については、ちょうどこの芝生（法面）の広場の東側、向かって右側になりますが、ここには区道がありまして、この区道の高さを変えたりというのは考えてございませんので、この法面というのは、北側と東側の道路に向けてすり付ける部分があって、そこから高くなって西のほうに下がっていくというような、要は道路の高さとかを変えろということは考えてございませんので、現状の高さにすり付けろという考えでございます。

会 長： そうすると、この道路から河川広場へ行くにはどういうルートになるのですか。道路が何本もあるのですよね。

中村公園
課長： 現在のこの資料の表側の資料には、その辺の現状の人の交通環境はどうなっているのかというのがこれでは分かりませんので、実は川甚の敷地の東北の角の部分、北側と東側の角の部分から堤防に向かって横断歩道があります。そして、横断歩道を通って小段に走っている都道にアクセスできる、北と南両方アクセスできるような形になってございますが、ここの図面では分かりませんので、そうした資料を今度の2月の都市計画審議会のときには説明させていただきたいと思っております。

会 長： ありがとうございます。

今日は報告ですから採決するわけではないのですが、0.4haを買って公園を拡張することに反対する人は多分いなくて、それをせっかくするのだから、よりよく使えて、いいものにしてほしいということでのご意見がたくさん出ていますので、ぜひ次回には全域的な回遊性というようなことを含めてご説明いただければありがたいなと思っております。

ほかにご質問とかご意見、よろしいでしょうか。——ありがとうございます。

それでは、柴又公園につきましては以上にさせていただこうと思っております。

では、最後ですけれども、報告事項第106号「立石駅北口地区第一種市街地再

開発事業 葛飾区画街路第3号線（交通広場）地下公共駐輪場について」に移りたいと思います。本件につきまして、和田立石駅北街づくり担当課長より説明をお願いいたします。

和田立石駅北街づくり担当課長： 立石駅北街づくり担当課長でございます。報告事項第106号「立石駅北口地区第一種市街地再開発事業 葛飾区画街路第3号線（交通広場）地下公共駐輪場について」、ご説明いたします。資料をご覧ください。

立石駅北口地区市街地再開発事業により整備する交通広場の地下に計画しております公共駐輪場につきましては、京成押上線の連続立体交差事業が進展する中で、この見直しを行いまして、連続立体交差事業で創出される高架下空間に確保することといたしました。恐れ入りますが、資料を1ページお送りいただきまして、計画書をご覧ください。このようなことから、備考の「公共駐輪場（約600台）を地下に設置する。」との記載につきましては、事業完了までに削除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、ただいまの説明について、ご質問、ご意見等を承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

この地区計画の中身の別添資料1の太括弧で囲んだ「公共駐輪場（約600台）を地下に設置する。」を削除する。これに代わるものと言うとあれなのですが、600台の駐輪場というのはどこか別途になるのですか。

和田立石駅北街づくり担当課長： 立石駅北街づくり担当課長でございます。現在、京成押上線の四ツ木～青砥間で連続立体交差事業を行ってございまして、これを高架化した後に、その高架下空間に駐輪場を整備する予定でございまして、具体的な位置ですとか運営の主体ですとか、そういったことは今後、鉄道事業者であります京成電鉄と協議をしておりますけれども、これまでも京成電鉄さんとは高架下空間に駐輪場を整備するということについては協議をしております、一定のご理解を頂いているということで、具体的には今後協議、検討してまいりたいと考えてございます。

会長： 分かりました。いずれにしても有料駐輪場を考えておられたので、今回の再開発区域以外に駐輪場を確保するというので、再開発事業からは外す、そういうふう理解すればよろしいのですか。

和田立石駅北街づくり担当課長： 立石駅北街づくり担当課長です。そのとおりでございます。

会 長： ということのようですが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

委 員： 今、将来的に整備するということで、地下にいろいろ埋設的にこういうのを造るのは大変だといいますか、もろもろ問題がある。それから、地下のものはなかなか利用されないということもありますので、削除という大きな方向性は理解するところではあるのですが、手続論としては、外に確保するのでこちらは削除しますというほうが本来かなという気はしております。そうはいつても、高架事業はこれからということなので、それを待つわけにもいかないということで、今回の削除の方向に反対するわけではないのですけれども、必要なこととして、なるべく、高架下に整備しても、遠いところだと使われなとか、そういったことがありますので、ちゃんと使われる駐輪場の整備を、しっかり事業者さんと連携して造ってもらいたいということが必要ではないかなと思っております。そこに担保性がないのが少し問題だとは思っておりますけれども、必ずといいますか、整備されるということを前提にということをお願いいただければと思います。コメントということで結構です。

会 長： ありがとうございます。

資料の5ページというところの平面図の地図で見ると、京成立石駅の左右に少し出っ張った線路下があって、駅も全部高架化するので、駅の高架の下をどう使うのか。駅舎は下から駅舎の部分として——線路は上に上がるのだけれども——使うとすると、西と東になるのですかね、片側に寄せるのか、両側で駅近のほうに造って、入り口、どっちからでも入れるような形で活用するのか、その辺を含めて、今、中西委員からのお話で、利用勝手のいいというか、使い勝手のいい。せっかく高架下へ入るのなら、そのまま駅の改札まで行けるように。傘を差すときにはあまり自転車を利用されないかもしれないかもしれませんけれども、大きい道路をクロスしてこなくても駅にアプローチできるような便利さがあると多分利用者側にはいいのだらうということですので、今後の協議ということになると思うのですが、南口側の再開発も事業として動いておりますので、それと併せて、どれくらいの台数をどういうふうに設置するかというのは、事業でいうと今高架化がかなり本格的に稼働し始めていますので、工事が着工されていますので、高架化のほうが一歩進んだらちょっと先になるかもしれないですね。ということは、その工事の設計が完成する前に話をつけておかないと駄目だと思うので、ちょっと急いでやっていただくというプログラムが大事かなと思いますので、ぜひ時期を失すことなく、よりよいものが整備されるようにしていただければと思います。

和田立石駅北 立石駅北街づくり担当課長です。実際の高架下の活用についてなのですが、街づくり担当も、連立事業自体は令和12年度末が事業完了予定となっております。現在、課長： 東京都と鉄道事業者である京成電鉄とも逐次工事については協議等を進めておりまして、その中で具体的な事業のめどが立った段階で協議会等を設立して、実際の施設の配置ですとか利用勝手については検討しようということになってございます。会長がおっしゃられたように、そこを待っていても時期を失するという事になってしまいますので、これからも少し都ですとか京成とも話を進めて、先ほどお話がありましたように、利用者さんにとってあまり不便にならないように。とはいいいながらも、駅前空間についての利用勝手だとか、いろいろとまちづくりについても検討しなくてはならない部分とかもございますので、そういったことも含めて、今後、連立事業者、鉄道事業者と協議等を進めてまいりたいと考えてございます。

会 長： よろしくお願いたします。

ほかにはいかがでしょうか。

委 員： 今のお話の続きになりますが、そうしますと、高架下を約600台分の公共駐輪場として使うということについて、事業の関係者たちで一定の合意に達しているということによろしいのでしょうか。東京都とか京成電鉄、そういうところが、高架下を公共駐輪場で将来的に使う、現在、交通広場の地下に計画していたものをそちらのほうに移すということに関係者一同ある程度の一定の合意が既になされたという理解でよろしいでしょうか。

和田立石駅北 立石駅北街づくり担当課長です。連立事業者である建設局さんのほうとは、高架下の利用についての具体的な話についてはまだ少し早いだろうというお話なのですが、高架下に駐輪場を持っていくということについては、それは駄目だということではないというふうには聞いております。また、再開発を所管しております都市整備局のほうからは、事業計画を変更する中で都市計画の中身を変更して高架下へ持っていくということについてはご理解を頂いているという状況でございます。実際に敷地の持ち主になる京成電鉄さんとは、具体的に誰が設置するのか、どのようにするのかということはこれからなのですが、高架下に設置していくということについてはおおむねの理解を頂いているという状況ですので、高架下に整備していきたいと区としては考えてございます。ですが、その主体については、これから京成さんと具体的には検討、協議をしたいと考えているところでございます。

会 長： よろしいですか。

委員： はい。

会長： はい、どうぞ。

委員： 高架下の利用は、自治体が15%で、鉄道事業者が85%を使用できるということになっていますので、僕は極力京成電鉄が責任を持って駐輪場を設置することを求めたいのと、区がやっている一時貸しは1回100円、月貸しは、場所によりますけれども千何百円で利用できますけれども、京成電鉄の自転車置場は一律に一時置きで150円と、負担が増えるわけです。ですから、京成電鉄に15%の枠は住民のために区が提供してほしいと思っていますので、15%は最大限自治体として区民に開放する。自転車置場についてはきちんと鉄道事業者としての京成の責任を果たしていただいて、区がやっているように安価な駐輪場として利用できるようにしていただくことを希望しておきます。

和田立石駅北街づくり担当課長： 立石駅北街づくり担当課長です。ありがとうございます。委員におっしゃっていただいたように、公共利用できる部分と、あとは鉄道事業者が活用する部分ということで、おっしゃっていただいたように15%と85%というのがございます。私どもとしまして、その辺のところを、現状の状況ですとか、そういったこと、例えば誰が設置して、料金を幾らにして、どのようなシステムにしてということは、現在の状況等、あとは進捗した状況等を鑑みながら中身については検討していきたいと考えてございます。

会長： ぜひお願いします。

この地区計画で地下に600台の駐輪場を造るという計画内容で決定したそのときのイメージが、今回それを削るのですよね。だから、600台分の駐輪場がある意味で確実に担保するものがないと、削りはしたが、結局うまく鉄道会社との話合いがいかなくて、とんでもない場所にしか造られなくて、とても区民の利用勝手が悪い、そういうことにならないようにしなきゃいけない。その担保性をどこで取るかということだと思っております。今の利用経費の問題も、ある意味では、600台分をこの再開発事業の中で設置したときに、どれくらいの料金設定で、どのようなサービスができるのかというイメージがもし区としてあったとしたら、それを高架下の空間でいかに担保するかということも含めての担保性を確保していただきたいということだと思っておりますので、やはりなるべく早くどんどんと話を付けていっていただいておりますので、おいたほうがいいかなと思います。

それから、先ほど言いましたように、北口だけの問題ではなくて、南口の再開発その他との関連性も含めて、将来、南口側の再開発も進んだ場合に、同じ場所を両方から使うようなことで、駐輪場の設置をどうするかが南口の事業の中でも多分

出てきて、高架下ということになるのであれば、600よりも実はもうちょっと広くないといけないのかもしれないですし、その辺も含めた少しランドデザイン的に、どれくらいの人が自転車をを使うのか。自転車はSDGsにかなう乗り物ですし、平らな葛飾としては自転車利用者は非常に多い区ですから、それをあふれさせることなく、きちんと駐輪し、みんなが安心して使える、そういう駐輪場をぜひ造っていただきたい。そんな思いが皆さんのご意見の背景にあると思いますので、ぜひ今後いろいろな意味での担保性を含めて事前の検討を進めていただければと思います。

よろしいでしょうか。ほかに。

それでは、今日の報告は以上です。立石駅の北口の葛飾区画街路第3号線（交通広場）の地下駐輪場の件について、重要な意見を委員から頂きましたので、ぜひそれも踏まえて今後検討し、また、都市計画の変更ですので、そうした手続にも入っていただければと思います。

本日本日予定していたのは以上ですが、机上配付されていた資料について、目黒課長からお願いします。

目黒都市
計画課長： 最後、その他といたしまして、本日机上に配付しております、また、Web参加の方にはメールにて送付いたしました東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業及び立石駅北口地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定内容と事業計画の対照表についてご説明させていただきたいと思います。

この件につきましては、前回の第65回の本審議会におきまして、市街地再開発事業等の事業計画が都市計画決定内容と整合しない場合の運用についてご報告した際に、都市計画変更を不要とする変更基準に収まっているかをしっかりとフォローアップすべきだというお話であったり、また、都市計画審議会にも報告をしてほしいとのご意見を踏まえまして、ご報告をするものでございます。今年10月末時点におきます事業計画の内容と都市計画決定内容を比較してご説明いたします。

恐れ入りますが、「東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業 都市計画決定内容と事業計画の対照表」をご覧ください。資料の構成でございますが、1ページが第一種市街地再開発事業、2ページが高度利用地区、3ページが地区計画となっております。それぞれ、都市計画決定内容が左から2列目の網かけ、その隣の隣の網かけの列が最新の事業計画内容、その隣が都市計画内容との比較となっております。

まず1ページ目の第一種市街地再開発事業では、中段の建築面積、延べ面積、

容積対象面積ともに都市計画で定められた数値の1割以内の増減となっております。

また、一番下の「住宅建設の目標」、戸数、面積につきましては、いずれも都市計画で定められた数値以上となっております。

次に2ページ目をご覧ください。高度利用地区では、上段の「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」、容積率の最高限度及び、その2つ下の「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」、建蔽率の最高限度ともに最高限度内に収まっております。

最後に、3ページ目の地区計画につきましては、広場1号の面積が約10㎡減となっております。

続きまして、「立石駅北口地区第一種市街地再開発事業 都市計画決定内容と事業計画の対照表」をご覧ください。資料の構成は東金町と同様でございます。

1ページ目の第一種市街地再開発事業では、上段の、先ほどの報告事項106号でもご説明のございました葛飾区画街路第3号線下の公共駐輪場の削除とともに、駐車場が8台減となっております。また、中段の建築面積、延べ面積、容積対象面積ともに都市計画で定められた数値の1割以内の増減となっております。また、一番下の「住宅建設の目標」、戸数、面積は、いずれも都市計画で定められた数値以上となっております。

2ページ目の高度利用地区及び3ページ目の地区計画では、定められた限度内に収まっているとともに、数値の増減はございません。

説明は以上でございます。

会長： この案件は、前回の審議会に、東京都から再開発事業に関連して、床面積の増減あるいは住宅戸数の増減に関して、一定程度のものは計画変更しなくてもいいですよという趣旨の通達があつて、それに関して、では葛飾はどうなのと状況を確認してもらったのですが、それに対して今日2つ資料が出たということです。結論的には、立石駅北口と東金町一丁目西地区の1ページ目の一番下の2行のところの増減なのですが、判断としては、この程度であれば計画変更の手続なしでいけるという判断をした、ということによろしいのですか。

目黒都市
計画課長： 住宅建設の目標戸数と面積につきましては、前回、運用の基準の中で、住宅建設の目標面積・戸数は、定められた数値を著しく下回るもの以外については都市計画決定の変更を不要とするというふうにしておりますので、こちらのほうは数値としては上回る増となっておりますので、問題ないと考えております。

会 長： 両方ともですよ。

目黒都市 はい。

計画課長：

会 長： ということでした。立石と東金町とでは戸数の増え方にちょっと差がありますけれども、この程度ならいいよということ。いいよというよりも、増えるのはいいよだったのですよね。減ると少し問題であると。つまり、補助金をもらっておきながら戸数を減らすのかみたいな話が多分前提にあった通達だったのではないかと思うので、今動いている案件でいうとこういう形で、前回の審議会に出た東京都の通達でいくと、都計審として地区計画等々の変更はする必要はないという報告でした。

中西先生は多分前回の話を聞いていないと思いますが、そういう経緯での報告でした。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

ただいまの報告にご質問等がありますか。よろしいですか。

それでは、本日の審議会としての議案は以上でございますので、審議会としては以上にさせていただきます。

では、事務局にお返ししますので、連絡事項等ありましたらよろしく願います。

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。

次回の都市計画審議会は、年明けの2月13日午前10時を予定しております。

会場は本日と同様に男女平等推進センターの多目的ホールになります。

以上でございます。

会長： 次回が2月13日午前10時ということでございます。月曜日のように。

それでは、以上で都市計画審議会を閉会したいと思います。本日、審議案件3件と報告案件2件ということでございました。熱心にご議論いただきまして、重要なサジェスションも頂きまして、ありがとうございます。

それでは、本日の審議会は以上で終了といたします。ありがとうございました。