

第68回葛飾区都市計画審議会会議録

1 日時 令和5年6月12日（月） 午前10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
		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	〃
		出	中 村 しんご	〃
	機関関係職員	出	三 谷 貞 博	警 視 庁 亀 有 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 泉山街づくり担当部長 今井交通・都市施設担当部長
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
大塚立石駅南街づくり担当課長

4 議題

・付議事項

議案第166号 東京都市計画地区計画立石駅南口西地区地区計画の決定について（葛飾区決定）

議案第167号 東京都市計画高度利用地区の変更について（葛飾区決定）

議案第168号 東京都市計画第一種市街地再開発事業立石駅南口西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）

報告事項第112号 葛飾区都市計画マスタープランの改定について

会 長： それでは、定刻となりましたので、第68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、事前に配付をしております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。

関係行政機関選出の亀有警察署長が人事異動に伴いまして変更となりました。三谷貞博委員でございます。

委 員： 亀有警察署長の三谷でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局： 本日の出席委員につきましては13名となりますので、定数の半数以上のご出席でござい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条により公開となっておりますので、傍聴者の入場を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、傍聴者の入場をお願いいたします。

(傍聴者入場)

会 長： それでは、傍聴者の皆様に一言申し上げます。会議の傍聴に当たりましては、会議の公開に関する要綱に基づき、会議の妨げにならないよう静粛をお願いいたします。

それでは最初に、副区長よりご挨拶を頂きたいと思います。

副区長： おはようございます。本日は大変お忙しい中、第68回葛飾区都市計画審議会にご出席を頂きまして、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大変ご尽力を頂いております。厚く御礼を申し上げます。おかげさまで本区のまちづくりは着実に進捗をしております。初めにそのまちづくりの状況についてご報告をさせていただきたいと思います。

立石駅北口地区でございますけれども、再開発組合による権利変換計画の認可申請が3月15日付でなされまして、間もなく都知事から認可がされる見通しとなっております。今後は8月末までに地区内の土地や建物の明け渡し、その後、9月から解体工事、令和6年6月には本体工事に着手をしたいという予定でございます。一方、立石駅南口西地区でございますけれども、前回の審議会でご報告申し上げた都市計画案につきまして、都市計画法第17条に基づく縦覧を4月に2週間にわたって行い、意見書を受領しているところでございます。本日この都市計画案についてご審議を頂きたいと思います。

次に、金町駅周辺地域の東金町一丁目西地区でございますけれども、昨年10月に工事着手をいたしまして、現在掘削工事を行っている状況で、年度内には基礎工事、躯体工事等を実施する予定となっております。また、新小岩駅南口地区でございますけれども、引き続き再開発組合において権利変換計画認可に向けた協議を進めている状況でございます。今後も都市計画に基づくまちづくりを積極的に推進してまいります。

次に、本日ご審議を頂きます内容でございます。議案の立石駅南口西地区地区計画の決定、高度利用地区の変更、立石駅南口西地区第一種市街地再開発事業の決定は、先ほど申し上げました都市計画法第17条に基づく意見書の内容も踏まえまして都市計画案のご審議をお願いいたします。

報告事項の葛飾区都市計画マスタープランの改定でございますけれども、検討を重ねました都市計画マスタープランの改定素案につきましてパブリックコメントを実施いたしますので、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極めて重要な事項でございます。ご審議のほどよろしくお願いを申し上げまして、私からのご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いを申し上げます。

会 長： ありがとうございます。

それでは、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いただきたいと思います。

(副区長退席)

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、お手元にお配りをしております第68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166号「東京都市計画地区計画立石駅南口西地区地区計画の決定について（葛飾区決定）」、議案第167号「東京都市計画高度利用地区の変更について（葛飾区決定）」、議案第168号「東京都市計画第一種市街地再開発事業立石駅南口西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）」、報告事項第112号「葛飾区都市計画マスタープランの改定について」でございます。

次に、4「配布資料」でございます。既に皆様に配付させていただいておりますものが、1)「第68回葛飾区都市計画審議会資料」、2)資料1-1「立石駅南口西地区に係る都市計画案について（スライド資料）」、3)資料1-2「立石駅南口西地区再開発計画の概要」、4)資料1-3「第67回都市計画審議会における主な意見について」、5)資料1-4「立石駅南口西地区に係る都市計画手続きにおける意

見書の要旨について」、6) 報告事項第112号「葛飾区都市計画マスタープランの改定について」でございます。また、本日机上に配付させていただいておりますものが、7) 「葛飾区都市計画審議会運営規則の改正について」、8) 「用途地域等の一括変更告示文書(参考資料)」でございます。

なお、葛飾区都市計画審議会運営規則の改正につきまして、この場をお借りしましてご報告させていただきたいと思っております。議決を行う議事につきまして、直接的な利害関係を有する委員につきましては、都市計画審議会委員としての義務を果たすことが難しくなることが想定され、また、審議会としての信頼を損なうおそれがあるため、規則を改正し、委員等の除斥の規定を設けることといたしました。

「規則の改正について」の表紙をおめくりいただきまして、新旧対照表をご覧ください。第8条に委員等の除斥の規定を設けております。このほか、第8条が加わったことによる条ずれの調整等を行い、今月8日からの施行としております。

議題と配付資料の確認、規則の改正についてのご報告は以上でございます。

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、本日ご審議をお願いいたしますのは、付議事項として、議案第166号「東京都市計画地区計画立石駅南口西地区地区計画の決定について(葛飾区決定)」、議案第167号「東京都市計画高度利用地区の変更について(葛飾区決定)」、議案第168号「東京都市計画第一種市街地再開発事業立石駅南口西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)」でございます。以上につきましては、関連案件のために併せて説明を受けた後に質疑に移りたいと思っております。その後、最後に報告事項といたしまして、報告事項第112号「葛飾区都市計画マスタープランの改定について」の報告を受けたいと思っております。

それでは、議案第166号～議案第168号につきまして、大塚立石駅南街づくり担当課長より説明をお願いしたいと思います。

——〇〇委員より挙手がありました。〇〇委員、どうぞ。

委 員： 私が常務理事を務めております前田建設工業株式会社は、立石駅南口の事業協力者として事業に携わっております。その部署と私の所属している部署は支店も異なりまして、私自身、先ほどの改正された規則第8条の規定のような直接の利害関係はないと考えてはおりますけれども、審議会の専門性・公正性に万全を期すため、本件の議案の審議につきましては退席させていただきたく存じます。会長、いかがでしょうか。

会 長： ただいま〇〇委員から以上のようなご説明を受けました。今日の付議事項につきまして審議に関わることを辞退したいという旨のご発言だったかと思っております。

それでは、〇〇委員自身が熟慮をされた上のこととは思いますが、皆さん、いかが

でしょうか。——よろしいでしょうか。

委員： ○○委員がこの都市計画審議会に参画をされたのはいつからのことですか。

委員： 正確な日付はちょっと記憶にありません。数年前からです。ちょっと事務局のほうに確認していただきたいと思います。

委員： 正確な日付が分からなければ質疑が続けられません。

会長： 事務局のほうで○○委員の都市計画審議会に委員として関わった年度、それから現在の所属になった年度等が分かりましたらお知らせいただけますか。

事務局： 申し訳ありません、今、正確な日にち、何年というところが出てこないのですけれども、もう2期ほど務めていただいておりますので、4年前、5年前ぐらいと記憶をさせていただきます。

会長： ○○委員は葛飾区の都市計画審議会の委員になられたときに、先ほどお話があった前田建設工業株式会社の常務理事を務められたのですか。

委員： 私はこの審議会の委員になったときは東京都の公園協会の理事長を務めておりました。その後、一旦東京ガス株式会社の上席アドバイザーという職に就いておりましたけれども、現在の前田建設工業東京土木支店という支店ですけれども、そちらに勤めるようになったのは去年の7月からでございます。いずれにしましても、都庁出身の学識経験委員という趣旨で今回葛飾区の都市計画審議会に参画させていただくことになったわけですけれども、公園協会の理事長のときはまず東京都の外郭団体という立場でするので問題ないと思うのですけれども、その後、東京ガス株式会社、それから前田建設工業株式会社、それぞれに就職する際には、その都度都市計画審議会の委員を続けさせていただくことについて問題がないかどうか、それは確認をさせていただきます。

委員： 以前の経歴というのは関係ないのですよ。私が問題にしているのは、立石南口の再開発に係る前田建設に関わったのが、大体事務局から4年前か5年前だと、正確な数字が分からないこと自体、極めて大問題だと思います。なぜなら、もう4年前、5年前には既に立石南口の再開発について準備組合が作られて再開発の事業に区は邁進していたわけですよ。立石南口の再開発の事業に区が邁進をしていたにもかかわらず、関連する業者がこの都市計画審議会に参画していたということ自体が私は大問題だと考えます。いかがでしょうか。

事務局： 会長、すみません、まず先ほどのいつからかということですが、今確認をいたしまして、平成29年の2月から委員に就任いただいております。○○委員につきましては、こちらの名簿にもございますとおり、元東京都建設局長ということで、審議会の委員の学識経験者ということで、元建設局長ということで、こちら、東京都

におきまして都市計画に関して広く優れた経験を有しているということを鑑みまして委員に就任いただいているところでございます。今回の審議につきましては委員熟考の上ということで直接的な利害はないと考えておりますが、今回の審議についてはご辞退するというお話でございます。

会 長： 先ほど資料説明の中で葛飾区都市計画審議会運営規則についてご説明いただきました。これまでのものについてはこの表の左側のものです。今回、日付で言うと、令和5年6月8日付で変更するというので、葛飾区区长名で運営規則の変更を付け加えていただきました。それが新しい第8条でして、「委員等の除斥」ということで、「委員等は、直接の利害関係にある事項については、その議事に加わることができない。ただし、審議会の同意があったときは、会議に出席し、発言することができる」という規定を設けました。つまり、6月8日以前のこの審議会を運営する規則については今取り上げている事項についての対応規則は全くなかったということだけご承知の上でお願いいたします。

委 員： 私が申し上げているのは会長が今申し上げていることとは全く別問題なのです。葛飾区は既に平成29年から立石駅南口の再開発について推進することを進めていたわけですよ。だから、そもそも立石南口の再開発を積極的に進めようとしている葛飾区が今回の審議会にずっと参加をさせてきたということ自体が大問題だと私は申し上げているのです。ただし、〇〇委員が潔く今回の審議から外れるということをおっしゃっていらっしゃるんで、そのことについて異議を申し立てるつもりはありません。それについては私は当然のことだと思いますけれども、そもそも葛飾区の態度が立石駅の南口の再開発を強引に進めるために同委員を都市計画審議会の委員にしていたということが大問題だということを指摘しておきたいと思います。だから、今回の申し出については私は当然のことだと考えます。

会 長： 分かりました。

事務局のほうから何か意見があればうかがいますが。

事務局： 先ほどのお話の繰り返しになってしまう部分もございますけれども、先ほど申しましたとおり、〇〇委員自身、元建設局長ということで、今までの経験だとかをこちらの都市計画審議会のほうで生かしていただきたいと、そういったことで任命しておりますので、前田建設工業だとかそういったところに全く関係ないというところはお話ししておきたいと思います。

会 長： 都市計画審議会の構成については、むしろこれまでも都と区の連携ということを含めて、全ての区・市がそういう形でのまさに学識プラス経験者を委員として入れて、それぞれ経験の立場からいろいろとアドバイスを頂くような審議会の運営をしてきま

した。今回こういうことになったということを正直に申し上げますと、事前の打合せの中で〇〇委員からの申入れがあるということを伺って、さて、どうするかですけれども、現在の運営規則、我々は運営規則に基づいてこの組織を運営しています。したがって、運営規則にないことについてはその都度お諮りをしなければいけない。でも、今回のことについては今回お諮りしたのですけれども、それで済ますことではないだろうということで、運営規則の改定が必要であれば、それについても執行部として検討してくださいとお願いをした結果、区のほうで6月8日付で先ほどの第8条というのを付け加えていただきました。

したがいまして、今後は利害関係があると認められた場合に最初から出ないでくださいと言えるのですが、もしどうしても出ていただく必要があると認めたときに、この条文にありますように、皆さんにまずお諮りをして、「いや、それは出ていただいて、よりよい意見を出していただき、よりよい事業計画あるいは都市計画を実現するために必要な委員の参加である」と認めていただければ参加していただきますが、そうでなければ、その関連する議案については退席していただくと、それを今回条文化しましたということです。それに従ってというよりも、今回そういう話が事前にあったことがあって、まさに去年の7月に前田建設に〇〇委員が移籍されたということで、逆に言うと、これまでの〇〇委員のキャリアを生かすことがかなわなくなったのかなということで、今回の辞退でこの審議について退席したいという申し出を頂いたということです。それについては〇〇委員は納得されたということですが、これまでの執行部の態度ということについては、私は執行部ではないですけれども、少なくとも都市計画審議会を預かっている会長として申し上げるとすれば、我々がどういう運営をするかは私が勝手にやるのではなく、委員の皆さんが勝手にやるのでもなく、まさに葛飾区が決定した葛飾区都市計画審議会運営規則に基づいて公平公正に運営をしてきたつもりでありますので、そこだけは誤解ないように〇〇委員にお願いしておきたいと思います。

委員： 会長、いいですか。この運営規則の改正についてなのですけれども、運営規則の改正はどのような手続があって改正されるのですか。今、区長からそういう旨があって規則が改正されたというお話があったのですけれども、改正する手続というか、委員会は一切決を取るとかということなく、これはどこからこの規則を改正するという事で改正できてしまう内容なのでしょうか。

事務局： 今回の改正につきましては、先ほど会長のほうからもお話がありましたけれども、もともと〇〇委員からのお問合せがきっかけになったというところがございます。事務局のほうでほかの自治体、ほかの区の規則なども調べさせていただきまして、その

中で委員等の除斥という条文が入っている規則も何区かございました。あとはほかの区に電話などのヒアリングなども行いまして、やはりこの委員等の除斥については、将来こういうこともあるだろうということで、事務局としてもこういった条文を入れておくことが望ましいと考えまして、こちらのほうは区の中の決裁になりますけれども、区長まで決裁を取りまして規則の改定を行ったところでございます。

委員：　ということは、区側が変えようとなれば、ルールはいかようにでも変更できるのだということで、要は審議会にこれを改正することについて諮らなくても、役所側というか、理事者側の裁決というか、採択でこれを変えることはできるということによろしいですか。

事務局：　はい、そのとおりでございます。ただ、内容の妥当性は当然葛飾区の中でも検討させていただきたいと思っております。

委員：　ありがとうございます。

委員：　一言よろしいでしょうか。取りあえず〇〇委員については去年の7月から前田建設との関係を持ったということなので、この立石の計画が始まった当初はそういう関係はなかったということなので、当初からそういうことを考えて〇〇委員をつけたとかという話にはならないということは1つ確認しておかなければいけないのかなと思います。あと、再開発計画自体と前田建設が結びつくというのはもう少し後の話になると思いますので、それ以前について前田建設がやるということが決まっていたわけではないと思いますので、そこも全然違う話だと考えておいたほうがいいのかと思います。

その上で、今回の審議会運営規則改正までは、むしろそういう利害関係があったということが分かって退く権限が〇〇委員にはなかった。では、委員に就いている間、学識経験者は葛飾区と何らかの事業関係を持つところと契約をしてはいけないのかと言われると、それは我々民間で生きている人間としては、そういう話があったときに、この審議会をやっているから一切駄目だという話で仕事をお断りするというのはなかなか難しい話なので、事後的にそういう関係が結ばれることはほかの委員についてもあるかもしれない。私も弁護士として動いていますから、ひょっとしたら将来的に葛飾区の公共事業と関係のあるところからお仕事を頼まれることもあるかもしれない。そのときに委員を辞めるか、仕事を断るか、二者択一を迫られると、民間で生きている人間としては非常に辛い話です。今回この運営規則が変わることによって、そういうことがあったとしても、その関係がある議題のときだけ退席すればよくなった。それは非常に我々民間にいる人間としてはありがたい話です。そういうことを踏まえた上で今回の話を考えていただけるといいのかなと思います。

会 長： どうぞ。

委 員： こうやって議論すれば議論するほどやぶ蛇になっていくのですよね。そもそも自立すべき都市計画審議会、わざわざ副区長が退席されたのですよ。自立すべき都市計画審議会にたまたま今回前田建設に関係をする委員が発生をしたと。それは数か月前だとおっしゃっているのですけれども、しかし、この計画は先ほども言われたように葛飾区が平成29年から血道を上げて続けてきた事業なのです。そのことを会長もご存じのはずですよ。これが放置されてきたということが1つの大問題。

それと、この自立すべき委員会が区長の鶴の一声でその運営の規則を勝手に変えられるということ自体が問題なのではないですか。この審議会の会則の重大な部分を変えるのはまさに我々都市計画審議会の委員に委ねられるべき問題なのではないのですか。私はそう思いますけれども。

委 員： 会長、よろしいですか。規則制定権の話なので、委員会運営に関する規則を委員が決めるというのは一般的ではないのかなと思います。条例で決める事項になっていれば区議会が決めるということになりますし、条例の運営に関して細則を決めるということであれば、運営を任されている側、ここでいえば葛飾区役所の長である区長が決めるというのは在り方としては一般的なのかなと思ひまして、それについて委員が例えば多数決を取って運営規則を決めるということをやっているところは手続論的にいうとほぼないのかなと思います。

先ほども申し上げましたとおり、〇〇委員が前田建設と関係を持ったのは去年の7月からということなので、そのことを予測して平成29年から前田建設の便宜を図って発言をしていたということはちょっと考えにくいので、そこを問題視するのはかえって名誉棄損の問題も出てくるのかなという感じはします。〇〇委員が前田建設と関係を持ったのは昨年7月からだという話をはっきり出ていますので、そのことを無視した発言をされるというのはどうかなと思います。その上で、それまでそういう退くという手続がなかった以上は何も言いようがなかったのかなと思いますので、そこを責めるのは間違いなのかなと思います。

委 員： 私は〇〇委員を責めているわけではないのですよ。区の姿勢を責めているのです。区の姿勢を責めているのであって、〇〇委員を責めているものではないということを明確に申し上げておきたいと思ひます。

それと、弁護士の先生からのご意見ですから、こういう規則の変更をどこに委ねるべきなのかという問題については、私は区議会議員ですから議会に委ねるべきだと思います。したがって、事務局に問いたいのですけれども、この規則変更を潔く取り払って、都市計画審議会のこうした規則の切替えを区議会に議案としてきちんと提案

をして、再度この委員会を招集することを求め、今日の都市計画審議会は直ちに散会するというを私は求めたいと思います。

会 長： ただいま〇〇委員からそういう動議がありましたが、事務局が決めることではなくて、まさに都市計画審議会の委員の皆さんの意向としてお決めすることだと思えます。葛飾区にはたくさん区が条例等に基づいて運営している審議会、委員会等があるかと思えます。そのそれぞれの委員会等を運営するための運営規則というのはまたその数だけあるはずで。過去これまでどのようにそれらを運営してきたのか、今回のことで今回開くのをやめて運営規則を作り変えるということは、今回〇〇委員からの提案というか、ご意見ではありましたけれども、私が会長として預かっているこの都市計画審議会に関して言えば、私たちはこの運営規則に基づいて運営をしてきておりますので、まず皆さんの委員のご意向に沿った形で運営していきたいと、それが大原則だと思っています。

ただいまこの規則を改定したことに、今日の審議会の開催については、無効とおっしゃったかどうかは忘れましたが、散会して次回にすべき、その前に議事に諮って規則を改定するというお話があったのですが、私としては、規則はまさに条例等をいかに運営するかということで、〇〇委員からお話があったとおり、執行部が運営規則を作っているということで、それに基づいて我々がやっているということになるかと思えます。したがって、私としては、本日の審議会については、現在改定された、つまり6月7日付で区長から公布している運営規則に基づいて今日開会し、今後の審議を進めたいと思っていますけれども、反対の委員の方がおられたら挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

会 長： 〇〇委員も手が挙がらないのは……。

委 員： 反対の委員と言ったのは、私の言っていることに反対かということですか。

委 員： いや、会長の意見、今の意見に反対かどうか。

会 長： この審議会を本日はこの運営規則に基づいて継続して進めたいということに反対される委員がおられたら検討いたします。

委 員： 反対です。やめるべきです。これでは区長の独裁です。

会 長： 反対1名です。

ほかの委員の方はこのまま開催するというのでよろしいという意見だと確認いたしましたので、本審議会については次第に従って審議会を運営していきたいと思っております。

では、この件につきましては以上にさせていただきます、議事の付議議案の16

6号、167号、168号につきまして、関連ですので一連の説明をこの後お願いしたいと思います。

では、〇〇委員、退席をお願いいたします。

委員： 失礼いたします。

(〇〇委員退席)

会長： それでは、改めまして議案第166号～議案第168号につきまして、大塚立石南街づくり担当課長よりご説明をお願いいたします。

大塚立石南街づくり担当課長： それでは、議案第166号「東京都市計画地区計画立石駅南口西地区地区計画の決定について（葛飾区決定）」、議案第167号「東京都市計画高度利用地区の変更について（葛飾区決定）」、議案第168号「東京都市計画第一種市街地再開発事業立石駅南口西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）」をご説明させていただきます。

まずはスクリーンを用いて事業の概要と都市計画案の内容について説明いたします。

なお、お手元にお配りした資料1-1につきましてはこのスライドを印刷したものととなりますので、スクリーンが見つらい場合にはこちらをご覧くださいと存じます。

まず初めに、地区の概要と経緯についてご説明します。

こちらは地区の概要です。立石駅南口西地区は立石駅の南側に隣接する赤く塗られた範囲で、約1.3haの区域となります。現行の用途地域はほぼ全てが容積率500%、建蔽率80%の商業地域であり、防火地域に位置づけられています。なお、一部区域西側の少し張り出している部分、黄色く塗られたところにつきましては、容積率200%、建蔽率60%の第一種住居地域となっており、こちらは準防火地域に位置づけられています。

次に、経緯です。平成11年に南口地区再開発勉強会が発足し、平成27年に南口西地区まちづくり協議会が設立、その2年後の平成29年に現在の南口西地区市街地再開発準備組合が設立されました。

続きまして、地区の課題です。地区内は私道や水路跡など狭隘な道路が多く、緊急車両の進入が困難な箇所が多い状況となっています。また、老朽化した建物も多く密集していることから防災上の課題を抱えています。一方で商業機能においてはさらなる賑わいの創出が望まれている地区でもあります。

こちらは東京都、葛飾区、それぞれの上位計画における当地区の位置づけをまとめたものです。東京都の上位計画では、駅周辺の再開発による防災性の向上、居住環境の改善などが方針として定められています。また、葛飾区の上位計画である都市計画

マスタープランでは、再開発による防災性の向上、地域に根差した生活サービス機能の充実を図ることを位置づけられています。

続いて、再開発事業の概要をご説明します。

まずは開発目標です。大きく4つ目標を掲げ、防災性の向上、多世代居住の推進、賑わいの創出、持続可能な街づくりの4つを大目標として再開発事業を進めております。

こちらは立石駅上空から地区を臨んだイメージパースとなります。高層部分が住宅施設、低層部分が商業施設になっております。

次に、地区整備の方針です。図の上側、青い太線で囲んだ箇所は駅の南口に接する駅前空間となり、駅への出入口を考慮したまちのエントランスとして憩いの場やイベント会場として活用できる空間となるよう整備します。また、災害時には帰宅困難者の受け入れやマンホールトイレなども導入する予定です。

続きまして、図の右側、太い紫色の線で南北に囲んだ箇所につきましては、まちのメイン舞台となるような駅通りを中心としたオープンな商店街空間と、通りから1本中に入った裏空間で横丁的空間の創出を目指します。図の上側、太い赤線で囲む駅側店舗エリアでは、まちの新たな魅力となる施設を配置し、大規模店舗として、1階には食品スーパー、2階～4階はコンセプトエリアを想定しております。最後に住宅施設ですが、子育て世代から高齢者まで、住み続けられる、住みたくなる多様な住環境の整備を目指します。

こちらは立石駅周辺で実施されている再開発事業の概要をまとめたもので、各地区の1階店舗と広場の配置イメージを示したものです。駅通りを挟んで東西一体で活用できるよう広場を設けるとともに、北口地区との往来を見据え、高架下に動線が確保できる計画となっております。この図につきましては、ご参考までにお手元の資料1-2の3ページに添付しています。

次に、計画概要です。こちらは配置図になります。地区西側の中央通りを挟む形で東側の大きいほうの敷地がA敷地、西側の小さいほうの敷地がB敷地となります。

こちらは断面図となります。低層部は4階まで商業施設となっており、そこから高層部が全て住宅となっております。

計画諸元につきましては表のとおりとなっております。A敷地の高層棟については高さ約125m、地上34階建てで、約700戸の住戸を計画しております。なお、B敷地につきましては主にA敷地の隔地駐輪場としての活用を予定しており、附置義務台数の一部をこちらに整備します。

続きまして、3つの都市計画案のうち、まずは立石駅南口西地区地区計画の概要に

ついて説明します。地区計画の区域は、こちらの図にお示しする施行区域全体で約1.3haの区域となります。

次に、地区の区分です。赤色で示しました商業・住宅複合A地区と青色で示しました商業・住宅複合B地区の2地区に区域を分けてそれぞれで方針を定めてまいります。

次に、地区計画の目標です。こちらは当地区の目標の抜粋となります。区の中心部にふさわしい街並みと賑わい軸を形成するため、土地の有効・高度利用を促進し、良好な居住環境の形成を図るとともに、浸水時等の一時避難に対応するなど防災性の向上に寄与すること、立石駅周辺のまちづくりと連携し、商業を中心としたサービス機能の充実及び交流機能の強化を図り、立石駅南口地区の歴史や文化を継承した活気みなぎる安全安心な市街地環境の形成を目指すことを目標としております。

次に、区域の整備・開発及び保全に関する方針についてご説明します。こちらは土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針の3つに分かれております。

まず土地利用の方針についてです。こちらは将来的な土地利用の方向性や考え方を定めるものとなります。地区全体の方針として、区画道路、広場状空地の整備により防災性の向上及び商業・居住環境の改善を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進すると決めました。また、図に赤色でお示ししました商業・住宅複合A地区につきましては、低層部には、立石駅南口東地区と連携し、隣接した駅通りを賑わいの軸として人々の交流を促す商業・生活サービス機能、高層部には良質な居住機能を誘導し、駅前立地を生かした賑わいの形成を図るとしてまいります。

図に青色で示しました商業・住宅複合B地区につきましては、商業・住宅複合A地区内の商業施設に必要となる駐輪場の一部を担うとともに、人々が休憩・交流する機能を設けることで隣接する住宅地との調和を図るとしました。

次に、地区施設の整備の方針について、次のスライドから順にご説明いたします。1つ目は道路についての考え方です。

本計画においては、快適な歩行者ネットワークを形成するため、周辺道路と連絡する区画道路を整備し、ゆとりある歩行空間を創出する。また、区画道路3号は、歩行者を優先とした安全で快適な道路として整備するとしました。2つ目は歩道状空地についての考え方です。本計画においては、歩行者の利便性・安全性の向上を図り、快適な歩行空間を確保するため、商業・住宅複合A地区外周及び商業・住宅複合B地区接道部に連続的に歩道状空地を整備するとしました。3つ目は敷地内に設ける広場についての考え方です。本計画においては、広場1号は賑わいと交流を生み出す場、災害時にも活用できる機能を有した広場として、広場2号は地域住民の憩いの場として、

広場3号は歩行者ネットワークを補完する広場として整備するとしました。以上3つの地区施設の整備の方針に基づき、地区整備計画において地区施設の配置及び規模を定めます。

地区施設の道路としては、地区西側、幅員10mの区画道路1号、地区東側、葛48号(駅通り)の隅切りを整備する区画道路2号、地区北側、幅員6mの区画道路3号の3つを位置づけております。地区施設の広場については、約815㎡の広場1号を地区北東に、約665㎡の広場2号を地区南側に、約70㎡の広場3号を地区西側に位置づけております。その他の公共施設として、商業・住宅複合A地区の外周に幅員2mの歩道状空地2号を、商業・住宅複合B地区の道路沿いには幅員1mの歩道状空地1号をそれぞれ位置づけています。

次に、建築物等の整備の方針をご説明します。当地区の整備の方針では、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態または色彩、その他の意匠の制限を定め、敷地内及び屋上の緑化の推進に努めることに加えて、防災性の向上に寄与するため、商業・住宅複合A地区の建築物については、浸水時において緊急的に垂直避難ができるスペース及び建築物の自立性を確保することを定めています。

次に、建築物等の整備の方針に基づいて、地区整備計画に定める建築物等に関する事項についてご説明いたします。

建築物等の用途の制限については、A地区、B地区ともに2つの制限を設けます。1つ目は、性風俗関連特殊営業の用途に供する建築物を建築してはならない規定、2つ目は、管理のための居室を除いた1階部分の居室のうち、住宅、共同住宅、寄宿舍、または下宿等の用途に供する建築物を建築してはならない規定となります。また、建築物の敷地面積の最低限度として、A地区は250㎡、B地区は150㎡と定めました。なお、巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊、バス停留所の上屋、その他それらに類する建築物で公益上必要なものについてはこの制限の対象外となります。

壁面の位置の制限については次のスライドに示す位置とします。

なお、こちらに記載されている公共用歩廊などの公益上必要なもの、歩行者の安全性・快適性を確保するために必要な上屋、ひさしなど、環境向上に貢献するパーゴラなど、交通の妨げとならない広告物や看板などについてはこの制限の対象外となります。

こちらが壁面の位置の制限を示した図となります。A地区については道路境界線より2mの位置、B地区については道路境界線より1mの位置にそれぞれ壁面線を設定し、原則として建築物の外壁などがこの壁面線を越えて建築することは認められませ

ん。

建築物等の高さの最高限度については、A地区は12.5m、B地区は15mとしました。また、建築物等の形態または色彩その他意匠の制限として、建築物の外壁また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調とすること、屋外広告物は、歩行者空間に配慮するとともに、周辺の都市景観と調和の取れたものにするものと定めております。

次に、高度利用地区についてご説明します。高度利用地区に指定する区域については地区計画と同様に地区全体となります。また、名称が異なりますが、Aゾーン、Bゾーンとして地区計画と同様に2つの区域に分けております。

次のスライドから区域ごとの制限内容についてご説明します。

まずは図に赤色で示したAゾーンについてです。こちらは容積率の緩和を受けるため、建蔽率の最高限度は60%、容積率の最高限度は650%、容積率の最低限度は200%、建築面積の最低限度は200㎡となります。

次に、図に青色で示したBゾーンについてです。こちらは容積率の緩和を受けないため、原則は現行どおりとなっております。そのため、容積率の最高限度は330%、建蔽率の最高限度は69%、容積率の最低限度については110%、建築面積の最低限度は100㎡となります。壁面の位置の制限については、地区計画と同様に、Aゾーンは道路境界線より2mの位置、Bゾーンは道路境界線より1mの位置にそれぞれ壁面線を定めています。

次に、市街地再開発事業についてご説明します。名称は立石駅南口西地区第一種市街地再開発事業で、組合施行を予定しております。施行区域は地区計画、高度利用地区と同様となります。公共施設の配置及び規模については、先ほど地区計画の地区施設としてご説明した区画道路に加えて、整備済みの都市計画道路である補助線街路第141号線、通称奥戸街道と呼ばれておりますが、こちらを幹線道路として位置づけております。

建築物の整備、建築敷地の整備については次のスライドでご説明します。

住宅建設の目標については、当地区を含む立石駅周辺地区が東京都の上位計画である住宅市街地の開発整備の方針において重点地区に位置づけられていることから、約700戸の整備を予定しております。

建築物の整備及び建築敷地の整備について、図中、大きいほうの敷地、オレンジで示している1街区は、敷地面積が約1万270㎡、建築面積が約8,000㎡、延べ面積が9万1,700㎡で、主要用途は住宅、店舗、事務所、駐車場、駐輪場と決めました。小さいほうの敷地、緑で示している2街区は、敷地面積が約210㎡、建築

面積が約110㎡、延べ面積が約250㎡で、主要用途は駐輪場、事務所と決めました。また、高さの限度及び壁面の位置の制限も定めておりますが、こちらの内容は地区計画、高度利用地区と同様となります。

最後に、都市計画手続の経過についてご説明いたします。令和5年1月17日に都市計画法第16条に基づく説明会を実施し、その翌日から、都市計画の原案のうち、地区計画の原案の縦覧とそれに対する意見書の受付を行いました。その結果の概要については前回の審議会にてご報告いたしました。その後、4月5日～4月19日まで、本日付議いたしました3つの都市計画の案について都市計画法第17条に基づく縦覧及び意見書の受付を行い、11通の意見書が提出されております。意見書の内容については後ほどご説明いたします。それらを踏まえ、本日ご審議いただければと存じます。

事業概要と都市計画案の内容についての説明は以上となります。スライドによる説明は以上となります。

恐れ入ります。お手元に配付の資料1-2は本再開発計画の概要をまとめたものでございます。ご参考にご覧いただければと存じます。

次に、資料1-3をご覧ください。こちらは、2月13日開催の第67回葛飾区都市計画審議会におきまして、今回の付議に先立ってご報告した際に頂いたご意見と区としての考え方をまとめた資料となっております。

1つ目、再開発により商業的な賑わいが失われてしまうのでは、安全安心と賑わいのどちらを選択するのか、地域の人に説明が必要ではといった意見についてですが、区といたしましては、本再開発事業計画は、地元説明会や個別訪問などで意見を集約し、作成したものであります。このような経緯から、安全安心と商業的な賑わいについて、どちらか一方ではなく、両方に力を注ぎ事業を進めていきたいという地域住民の思いが込められていると考えております。区といたしましても両輪で実現すべく事業を支援してまいります。

2つ目の現在の立石の人気となっている昭和レトロ感や仲見世のような雑然とした雰囲気新しいビルの中に残すなどの工夫が必要という意見、及び3つ目の有名チェーン店ばかりの商業施設となれば、ほかと変わらないものになってしまうという意見について区の考え方を申します。現在、参加組合員予定者は、商業計画について、遠方からの来客も見込めるような施設や各商店街に代わる施設等の検討を進めている状況であります。その取組において現在見られる雰囲気などをどのように残すべきか、また、新たな立石らしさについて準備組合と検討しながら連携して賑わいのあるまちづくりを進めてまいります。

4つ目、立石駅周辺の3地区とも工事中となる期間に地域の商業機能を維持できるような対応を考えておく必要があるのではといった意見につきましては、区としては、3地区の事業が進む中でどのようにして地域の皆様の生活への影響を最小限に抑えるかなど、今後、準備組合やほか2地区の組合などと連携・協力してこの課題に取り組んでまいります。

最後に資料1-4をご覧ください。地区計画案の縦覧期間中に頂いた意見書の要旨とそれに対する葛飾区の見解をご説明いたします。

表の左側に意見書の要旨、右側に区の見解を整理しております。

まずは、意見書総数11通のうち、10通の賛成意見を頂きましたので、そちらを一部抜粋して説明いたします。

「耐震性や免震性の高い建物の建設により、安全・安心なまちをつかってほしい」という意見について区の見解は、「今後、準備組合は、本組合設立のための事業計画策定に向け、施設建築物の設計などを行う中で建築構造についても検討していくこととなるが、建物の安全性にも十分な留意を求めていく」としてございます。また、「夢や希望を実現し、明るい社会が形成され、住んでいる人々が誇りを持てる街となることを期待している」という意見については、「準備組合は、まちづくりの目標として、『夢があり安全・安心に住み続けられるまち、営み続けられるまちづくり』を掲げています。また、地区計画の目標では、『立石駅南口地区の歴史や文化を継承した活みなぎる安全・安心な市街地環境の形成を目指す』とあり、区としてもこうした目標をふまえ、準備組合と連携してまちづくりを進めていく」としてございます。

続いて、「回遊性のある商店街の検討に際し、周辺地区である北口地区、南口東地区との連携はもとより、京成立石駅高架下の店舗形態等についても検討して欲しい」というご意見につきましては、「立石駅周辺3地区の再開発事業と鉄道事業者である京成電鉄が連携してまちづくりを進めていくよう、区としても働きかけを行っていく」としてございます。

次に、反対意見に関するものですが、こちらに関する意見はございませんでした。

最後に、都市計画案に対して賛成・反対等明確な記載のなかったご意見をその他意見として1通頂いております。「商業施設などが入り、区民も利用できるような便利な施設となることを期待する」という意見及び「子育て支援の観点から、大人だけでなく子供も利用できる施設となることを要望する」という意見について区の見解は、「具体的な商業テナントの誘致などについては、今後、準備組合が計画を検討することとなるが、生活の利便性が高く、子育て支援や地域の賑わい創出等に資するものとなるよう、区としても働きかけを行っていく」としてございます。

また、「太陽光発電を利用するなど、環境課題に配慮した省エネルギーな建物となることを要望する」という意見について区の見解は、「本地区においては、東京都が定める都市開発諸制度に基づき、建築物の環境性能を一定レベル以上満たすとともに、環境負荷の低減に寄与することで、カーボンマイナスに向けた効果の高い取り組みを行うこととしている」としてございます。

最後に、「ビル風などの風害を懸念しており、設計段階から住民説明の場を設けることを要望する。また、区からも可能な限りホームページ等を用いて情報発信してほしい」という意見について区の見解ですが、「風環境を始めとした周辺への影響については、これまでも準備組合主催の説明会等で報告を行ってきたところであり、今後事業が進み、施設計画が具体化していく中では、施行者が条例等に基づいて適宜説明を行うこととなるが、区としても、事業の進捗に合わせて適切に情報発信を行うよう準備組合を指導していく」としてございます。

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いたします。

会 長： ただいま議案166号～168号及び附属の資料に関してご説明を頂きました。

ご審議をお願いいたします。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が、いかがでしょうか。

〇〇委員、どうぞ。

委 員： 資料の中で、資料1-1の20ページに住宅建設の目標で戸数が700戸とあります。ほかの前のページで駐車場の計画がA敷地で260台とあったのですが、これは居住者用に供する駐車スペースも含まれているということでしょうか。

大塚立碯： 260台の内訳でございますが、住宅のほうは約190台、店舗のほうは約70台街づくり という計画になってございます。

担当課長

委 員： ありがとうございます。これは商業施設の規模が分からないのですが、店舗用の駐車スペース70台で足りるという想定をされているのでしょうか。

大塚立碯： 附置義務に対して賄えているという形で計画しております。これくらいの商業施設街づくり に対してこれくらいの台数を整備しましょうという基準みたいなものがあるのですが、それに対して賄っているという形で計画しています。

委 員： ありがとうございます。というご質問をさせていただいたのも、こういう大規模な開発で敷地内の様々な計画はいろいろ検討されると思うのですが、出来上がった後に周辺の交通状況がすごく混雑したりということがかなりの確率であるのかなというちょっと心配がありまして、というのも、私は金町に住んでいて、金町の駅前も亀有

のアリオ周辺も休日の本当にゴールデンタイムになると、もう近づけないぐらい車が駐車場から水戸街道とかまで連なってしまうという状況があって、それを解消するには、やはり敷地内とか駐車場に入る動線の信号の在り方とか歩行者との動線がかぶらないようにするとかということが非常に大事なと思うので、その辺の想定もぜひ厳しめの想定をして、今回奥戸街道から左曲がりでないといけないともお伺いしたのですが、これは下手すると、平和橋通りには京成の開かずの踏切もありますので、水戸街道から平和橋通りに入って奥戸街道に入ろうとする車の渋滞がずっと連なるということがないようにぜひ検討いただければと思います。

大塚立石： ご意見ありがとうございます。最後のご意見の平和橋通りの渋滞の話だと思うので街づくりすけれども、高架化されると、かなりそこも低減されるのかなという考えに基づいて担当課長 おります。あと地区の西側に区画道路を設けます。A3の資料1-2の3ページ目をご覧くださいなのですが、これの今の西地区の一番左側、西側に道路を配置していますが、こちらから、これは北に向かう一方通行なのですけれども、車が建物にインするときはこちらから入るしかない。今度出るときは奥戸街道を左折アウトということの基本を考えてございます。一般的なお話になってしまいますが、交通渋滞は一応起こらないという交通解析の結果になってございますので、今後も十分考えていながら計画を進めていこうと思っております。

委員： ありがとうございます。

会長： 交通の問題は今後高齢社会でどのようになっていくのか分かりませんが、車が多分あまり減らないのかもしれないなど考えると、今、資料1-2の3ページというご指示がありましたけれども、まさにこれに今回の南口西地区と南口東地区と、それから北側ですけれども、北口地区東西、こういう形が将来の形ですので、それぞれの駐車場が全部はつながることはないと思うのですけれども、4つのビルに4つの出口と入り口がある駐車場になるのかなと思いますので、それらがうまく連携というか、ネットワークして路上での駐車待ちみたいなのが絶対起きないように、出入口の配置の問題と同時に、それぞれの駐車場の混み具合とか空き具合とかそういう情報提供を含めて、この3つの再開発事業がまさにタウンマネジメントとして運用する、運営するという発想で取り組んでいただかないと、今の問題を含めて、駐輪の問題も含めて、どこに止めた駐車場のサービス券はどのお店しか駄目なのか、できれば全部で負担し合って、どこに止めてもどのお店にも行けるとか、店舗に行けるとか、そういう立石駅周辺一体的なまちの運営ということもぜひお考えになって、それぞれ事業体は違ってもかもしれませんが、建設後の運営をどうするかという問題は建設の問題ではなくて、まさに再開発事業を今後運用する側の問題ですので、そういう3つの再開発をうまく

運用するタウンマネジメントという発想でぜひご検討いただければなと思っております。せっかくの機会ですので、今、〇〇委員から車の話が出たわけですが、自動車問題以外にも歩行の問題、駐輪の問題等を含めて、ぜひ全部が力を合わせてよりよい新しいまちになるように展開していただける必要があるかなと思いますので、一言議事録にとどめる意見として申し述べておきたいと思います。ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。

どうぞ〇〇委員。

委員： スライド資料の9ページ、今回の地区計画の目標が定められておまして、非常に有意義な目標だと思うのですが、特に赤字に書かれているような「浸水時等の一時避難に対応するなど防災性の向上に寄与する」、とてもいい目標で重要な目標だと思うのですが、こちらが地区計画において、これ自体地区計画の目標に定められておりますけれども、具体的にはどういうところに落とし込まれているのかというところを、地区計画自体に記載されているところがあれば教えていただきたいのと、記載されていないところでも構いませんので、どんなことが具体的に想定されているのかというのを少しご教示いただければと思います。

大塚立碑： ご意見ありがとうございます。浸水時等の一時避難に対応するというところでございしますが、地区計画の文面には直接的なここにどうという話は今書かれてございません。一方で、東京都との協議で連絡調整会議というのを行いましたが、そちらの中では、そちらの資料になりますけれども、すみません、お手元になくて恐縮なのですが、A敷地の建築物の2階・3階デッキを一時避難のスペースとして開放しますというところで事業者のほうを書いてございます。また、防災備蓄倉庫なども2階以上に設けるということになってございまして、ちなみになのですが、一時避難スペースとして開放するには大体400㎡ぐらいを今想定してございますが、それについては240人ほど一時避難できるかなというところで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。地区計画に書けるような詳細のお話ではないという理解だとは思いますが、やはりこの場でそういうことを少しどこまでどのように考えられているのかというのをぜひ伺いたかったので質問をさせていただいた次第です。地域に寄与する再開発という意味で、現行の容積は多分500%で、それが650%、そういう開発の下で地域にこれだけ貢献できるのだ、特に地域の安全性に貢献できるのだということは非常に重要なことだと思いますので、ぜひ最後までそのことがちゃんと残るように計画していただきたいなと思いました。

会 長： ありがとうございます。

どうぞ。

委 員： ○○です。ご説明ありがとうございます。本日は実際に決定をする・しないという場ですのでこのような説明になったと理解はしておりますが、私も会長のご意見に原則的に同じ方向性の意見を持っておりまして、資料1-2の3ページで全体の再開発の概要が載っています。今日は南口の西地区の計画の決定ということの議論ですので、どうしてもそこに閉じた図ばかり見ているわけですけれども、特に立石地区の場合には、全体がどうなるかということの中で個別の事業、個別の計画が全体をちゃんと配慮して決まっているよということを確認しながら審議しなくてはならないと思っております。その意味では少し1-1の資料なども、仕方ないとは思いつつも地区の中の話に閉じている部分がどうしてもありまして、これは少し資料の手厚さということも込みですが、例えばほかの地区の進み具合、地区計画の状況とかそういったものを、これまでも恐らく前の会のほうでそういった議論はあるとは理解しておりますけれども、審議の場でもそういった確認をした上で、なのでこの決定がふさわしいということを確認して審議したいなと思っておりますので、資料の作り方として今後ご検討いただければと思います。

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： 今の委員のご意見とつながるお話かと思うのですが、1点細かいお話なのですが、周辺の状況を確認しないと、これ自体を審議するというのはなかなか難しいかなと思った中で、一番気になったのは、スライド資料の19ページにあります周辺の道路、幹線道路と区画道路が掲げられていて、今回の南口西地区の外周部の地区内の計画についてはよく分かるのですが、東地区との間に通っている、要するに駅通りというのですかね、南口メインストリートという書き方をされていますが、ここの部分、隣の敷地であることはもちろん分かるのですが、具体的に都市開発において、この場で審議したことなのなのですが、改めてどういう位置づけになっているのか教えていただけますでしょうか。

会 長： それは道路としての位置づけと使い方とかですか。

委 員： そうですね。道路としての。

会 長： 区道かどうか？

委 員： はい、地区計画です。地区計画として。多分、歩道状空地かな。

会 長： 東地区の地区計画の中での位置づけ？

委 員： そうですね。接する部分の。

会 長： 今日の西地区のほうは歩道しかないのですよね。

委 員： そうですね。歩道が1 m。その隣がどうなっているかというのを一応確認させてください。

大塚立碕： 駅通りについてですけれども、こちらは区道になってございまして、基本的には微街づくり 妙に拡幅して幅員は8 mになるという形になってございます。プラス両地区で両側に担当課長 歩道状空地ができてきますので、基本的には広い道路っぽい感じにはなろうかと思えます。一方、歩行者系の道路というのですか、歩行者優先の道路にしたいということで、こちらは一般車両は入らないような形で今計画を進めているというところになってございます。説明は以上です。

会 長： よろしいですか。

委 員： はい、結構だと思います。

会 長： ほかにいかがでしょうか。

どうぞ〇〇委員。

委 員： 現在この辺りの地区に入っている商業店舗というか、食べ物屋さんとかをどうするのかという話の中で、もうこれでやめてしまうという人たちと新しい建物の中で続けたいという人たちと、そういう業態を続けたいのだけれども、ここではできないから別のところに移りたいという人たちがいると思うのですが、その辺をちゃんと把握しているのかという話と、新しい店舗で、ビルでやりたいという人たちについては建築が終わるまでをどうする話になっているのか。恐らく一定期間休業せざるを得なくなりますし、その間食っていかないわけにはいかないのか、補償の話も出てくるのかなという感じがしますけれども、その辺どうなっているのか、ちゃんと意思確認をどこまでやっているのかということをお聞かせ願えればと思います。

会 長： 立石地区としては大事な問題かと思えます。事務局、いかがでしょうか。

大塚立碕： ご意見ありがとうございます。商業検討についてでございます。準備組合は今ま街づくり に商業コンサルタントを入れて具体的なお話を権利者の方と直接していかなければい担当課長 けないという段階に来ております。今回の都市計画が無事に定まったという形になりますと、その辺の動きも加速化するのかなと。一方、工事中に関して何店舗ぐらい仮設が必要なのかということも、申し訳ないですけれども、これからの議論になろうかなと思っております。残られてご商売される方、やはり転出だとかもうやっていけないかもしれないみたいなお話もこれから把握していくことになろうかと思えます。

委 員： その際に、この地域ではもうやっていかれなくなるけれども、ほかの地域があるのであれば同様の店舗を継続したいという人たちがいるのであれば、葛飾区内の別の地域、例えば金町だとか小岩とかいろいろありますので、そういうところで十分活用さ

れていない店舗等のあっせんをすとかという話もあっていいのかなとは思いますが、新たにできた建物に入りたいという店舗についても、新しい店舗で家賃ががばっと上がるようだと恐らく入れなくなってしまうので、その辺のあっせんをどうするのか、従前より地域で営業していた店舗については安めの家賃を設定するのかということも含めて準備組合というか、組合と話をしていかないと、結局商業施設がなくなって安全安心だけが実現されるという話になるのかなという感じがします。記録に残るので意見としてとどめておきます。

会 長： ありがとうございます。意見としてということで。

先ほどの説明資料1－3に意見が幾つかあった中でも、地元のお店をどうするのかというか、有名チェーン店ばかりの商業施設になってしまったらあまり面白みはないのではないかというお話があったことに大いに関係する課題かと思しますので、ここには準備組合と検討しながら連携、賑わいのまちづくりを区としてやれることはやっていきますと、書いてはいないのですが、そのように読み取れる文面で進めていくと書いてありますので、ぜひ、この地域にとどまる・とどまらないにかかわらず、この事業に伴って発生する課題については、なるべくよりよい方向で解決していけるように区として取り組んでいただければと思います。

ほかにはいかがでしょうか。

どうぞ。

委 員： 前回の67回の都市計画審議会の主な意見についてというペーパーがありますけれども、私はここで今の〇〇弁護士、〇〇先生の質問に対して「地権者の」ということでお答えしたのですね。私は地権者ではなくて借家人がどうなるのかということをお伺いしたのですよ。「借家人が何人いるのか」と聞いたら、「現段階の都市計画決定を進める上で借家人は法律上意見を聞く必要がない。言う権利もない」という回答を頂いて、このペーパーにはもうバツサリ何も書かれていないのです。なぜそうなったのですか。

大塚立確： まず資料1－3にまとめております主な意見ということですが、こちらについては都市計画原案の概要についてご意見を頂いたものについてまとめてございます。

担当課長 前回、〇〇委員が今おっしゃられたようなご意見につきまして借家人というお話だったので、それは再開発の仕組みそのもののご意見かなというところでこちらには意見が載っていないということでございます。

委 員： それで、いまだに借家人の数を把握されていないのですか。

大塚立確： はい、借家人についてはまだ把握してございません。

街づくり

担当課長

委員： 今進行中の立石北口再開発が、先ほど帰られた副区長がさも順調に進んでいるかのようにお話しして帰られましたけれども、今この借家人が生活再建をすることができない、営業することができない、そうした相談を私は今山ほど抱えているのですよ。立石北口は約2.1haの大きな再開発ですから、地権者だけで245人、借家人は200人余りを数えるのです。この借家人の中で再開発ビルにお金があつて残る人は皆無です。出て行かざるを得ないのです。そうした再開発が今現在進行中であるのに、こうした借家人の問題について全く無関心でいられるということに私はもう信じられないのですよ。だから、前回の都計審でも借家人の問題はどうなっているのですかということの問題提起したのですよ。問題提起したにもかかわらず、一切無視して、いまだにその借家人の数を数えようという努力もしていないということに私は驚愕を覚えます。今日これを決定しようとしている再開発のエリアでどれだけの借家人がこの地域でなりわいを続け、立石のまちの賑わいを支えてきたのか、私は、そうした借家人には権利がないからこれは関係ないんだと言わんばかりに敬意も払わずこうした会議に臨んでくるあなた方の態度は、私は感覚的に信じられない。そのように思います。

したがって、恐らく様々な法律上耐え得る形態を持ってこういう報告書を持ってきたのでしょけれども、今現在進行中の立石北口の再開発で解決できていない問題を放置したままこのような決定をするというのは時期尚早、絶対にやってはならない問題だということを指摘しておきます。

会長： 質問ではなくてご意見ということでよろしいでしょうか。

分かりました。

委員： 今の点、よろしいでしょうか。もう北口のほうは大分進んでいるという話を伺ったのですが、借家人の人たちとしては、決定であろうと何であろうと、賃貸借契約解除で立ち退きを命じる判決が下りない限りは出て行く必要がないので、もし出て行きたくないという人たちが多ければ、それは裁判事になるのかなとは理解しているのですが、現状借家人の中で任意には出て行かないと言っている人たちは北口等ではどのぐらいいるのですか。

泉山： ご意見ありがとうございます。今、北口のお話が出ましたので少しお話をさせてい
街づくり いただきます。人数的なところはちょっと今手元にないのですけれども、権利変換認可、
担当部長 事業に対してこういう内容で進めていきますよという同意については、我々は最近のところもウオッチしてしまして、借家人さんにつきましては北口では約97%の方がご同意いただいているという状況になっています。

先ほど〇〇先生からもご質問がありましたし、ご心配いただきました、借家人さん

については、西についてはまだこの段階ですので一軒一軒把握しているという状況ではございませんけれども、当然事業が進んでいく中で借家人さんの生活をどうしていくのかというのは組合のほうでもきっちり考えて、例えば北口では周辺に仮店舗をやる場所がないだろうかというのは不動産も当たったりしてもらったり組合のほうでもしていますし、補償についてもお話し合いをしながら進めていると聞いています。その結果、先ほど申し上げたこの時点で97%の同意が得られているかなと思っており、我々区としても、施行者は組合になりますけれども、北口と同じように、そういった生活再建、借家人さんだけに限りませんけれども、そういった視点で支援・指導みたいなことは継続してやっていきたいと思っています。

委員： では、今の点でもう1つ。まだ97%だから3%残っているという話であって、その人たちが退去しなければ全体的な建物は建たないという話になるかと思うのですが、そうすると、任意に説得ができなければ裁判を起さざるを得ないということになると思うのですけれども、その辺、現在出ていっていない3%の人は、条件が悪いからということで出て行っていないのか、そもそも残りたい、もう裁判は辞さないという覚悟でやっているのか、その辺はどうなのでしょう。

泉山： 今のお話でございますけれども、あまり個々の詳しい中身はあれなのですけれども、街づくり 今聞いているところでは、基本的には移転先がまだ見つからないとか、あるいは補償担当部長 の額がまだすり合わないとか、そういうところが主な話だと聞いております。

委員： ○○委員がご心配されているとは思いますが、恐らくこれは裁判で立ち退き請求するということになれば、仮に準備委員会側が勝つとしても、確定までに数年かかる話であって、立ち退き請求の場合は仮執行宣言がつかないですから、確定しなければ恐らく無理やり出されることはない。その中で条件交渉というのはあるのかなという感じはするのですけれども、意見として今の点は残しておきます。

会長： ありがとうございます。

○○委員、どうぞ。

委員： 泉山部長の発言に誤解を与えるといけないと思いますので申し上げておきますけれども、残された3%というのは抵抗している人。ただ、地権者の数字はまた別の数字ですから。あと、3%の方は抵抗しているということなのだけれども、それ以外に生活再建が成り立っていないという人がたくさんいらっしゃるのですよ。商売を続けたくても続けられない。行くところがない。だけれども、出ていけと言われて取りあえず移転するしかない。そういう人たちがたくさんいるのだということなのです。生活再建ができていないというわけではないのです。3%が問題ではないのです。そんなことも考えないで今日この場で新たな再開発を本当に決めてもいいのかどうかというこ

とを私は問題提起をしているのです。もちろん反対しますけれどもね。

会 長： ただいまの意見に関して事務局から何かございますか。——よろしいですか。

大塚立石 補： この段階で都市計画決定をと今お話がありましたけれども、先ほどの繰り返しにな
街づくり りますけれども、当然地権者さんも含めて生活再建、補償については組合のほうもし
担当課長 っかりやっていく前提でこの事業は進めていますし、西地区についても同じように進
めていくと考えています。区としても同じ姿勢で臨んでいきたいと思っておりますの
で、そのことだけは申し上げておきます。

会 長： 分かりました。

ほかにはいかがでしょうか。

先ほど大きな目標の中に浸水等に対する安全で一部避難スペースの確保という話があ
ったのですが、改めて資料1-2の3ページの将来の姿として、3つの再開発事業、
4つの大きなビルが線路を挟んで——線路も高架になりますけれども——建つと。今、
葛飾区は高台のまちづくりということでいろいろなところで事業報告もされ、学会等
でも評価されたりしてきているわけですが、ぜひとも水害に対して、これらが
駅も高架になって、全て地上に下りないと隣のビルとか駅へ行けないというまちを作
らざるを得ないのかなというのがあれですね。現行それぞれ地区計画で順番に決めて
きましたからできなかったことかなというのが私の残念な思いの1つなのです。

今後お金もかかるから、出来上がった後にどうするかはなかなか難しい問題ではあ
らうかと思えますけれども、荒川がもし大事な事態になったときには、再開発ビルが
泥水の中にそれぞれが浮かんでいるという形の駅前ではなくて、それぞれ4階その他
のフロアに滞留者のためのスペースを作るわけですが、そういうものが横につ
なげられるような、駅のホームで降ろされた方も駅にとどまるのではなく、こうした
施設まで移動できるとかそのようなことを、今回都市計画決定の範囲内では決めかね
ることではあるのですけれども、将来で考えると、この太い矢印が路面だけではなく
ていろいろな形で3つのプロジェクトをつないで一体となる、災害時も水害時も地震
時も平時もそういうまちとしてぜひ作り上げていくということを、それぞれ3つ別々
に都市計画決定したのですが、まちづくりとしてはそれで終わりではなくて、それら
がどんなまちを実際のまちとして作り出していくのか、そこは区がしっかりと監督し、
リードしてまちづくりの仕上げまでお願いしたいなと思います。その中で、この地区
に残った人だけの問題ではなく、そのプロセスの中で関わった区民の皆さん、地域の
皆さんへのケアも、今日お話がありました、今後とも継続してそれぞれの方が最も
よい方法で継続した生活になれるようにリードしていただきたい、支援していただき
たいなという思いを持ちながら今日委員の皆さんからの意見も伺わせていただきまし

た。

今後に向けての方向というか、やるべき課題として、ただ単に都市計画で決定することがこの審議会の最大の義務であり権利であるわけですが、それをよりよいまちにしていくための方策を今後ぜひ続けていただきたいということを会長としてはコメントさせていただいて、もしよろしければ、付議事項でございますので今日お諮りしたいと思うのですが、ほかにご質問・ご意見等はよろしいでしょうか。

それでは、もう時間も大分過ぎてしまったのですが、伺いたいと思います。議案第166号「東京都市計画地区計画立石駅南口西地区地区計画の決定について（葛飾区決定）」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）

賛成多数と認めます。

それでは、議案第166号「東京都市計画地区計画立石駅南口西地区地区計画の決定について（葛飾区決定）」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いたします。

次に、議案第167号「東京都市計画高度利用地区の変更について（葛飾区決定）」です。こ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）

賛成多数と認めます。

それでは、議案第167号「東京都市計画高度利用地区の変更について（葛飾区決定）」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。

次に、議案第168号「東京都市計画第一種市街地再開発事業立石駅南口西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）」です。

賛成の委員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168号「東京都市計画第一種市街地再開発事業立石駅南口西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）」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。

委員： 会長、反対者がいたということを記録にとどめておいてください。

会長： はい。賛成多数ということでございます。本日の出席委員の名前は全部出ます。それから、議決に当たって審議に〇〇委員が退席されたことも記録に残します。そして、全員ではなくて、賛成多数で議決した旨、記録に残します。よろしいでしょうか。

委員： はい。

会長： それでは、議案第166号～168号につきまして審議が終了いたしましたので、
〇〇委員には自席にお戻りくださるようご報告をお願いします。

(〇〇委員再入室)

会長： ちょっと時間が15分不足になってしまったのですが、今後のスケジュール
もありますので、ぜひ報告事項第112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・ご審議いただきたいと思います。

それでは、目黒都市計画課長より説明をお願いいたします。

目黒都市： それでは、葛飾区都市計画マスタープランの改定についてご報告いたします。

計画課長 恐れ入りますが、報告事項第112号をご覧ください。

1、経緯でございます。葛飾区都市計画マスタープラン——以下「都市マス」と略
させていただきます——の改定につきましては、経過や検討中の案などにつきまして
今年2月の本審議会にご報告したところでございます。その後、庁内及び東京都への
意見照会結果なども踏まえまして検討を重ね、都市計画マスタープラン改定素案（以
下「都市マス素案」）を取りまとめました。このたび広く区民等に対しまして都市マ
ス素案を公表し、ご意見を伺うために、パブリックコメント（区民意見提出手続）を
実施するためご報告するものでございます。

2、検討経過と今後の予定についてでございます。恐れ入りますが、資料1をご覧
ください。都市マス改定における検討につきましては、中段の黄色い枠にございませ
うとおり、昨年7月に全体構想等素案及び地域別構想素案について幅広い世代からの意
見収集を実施いたしました。その後、意見収集結果や庁内、東京都への意見照会結果
などを踏まえまして検討を進め、都市マス素案を取りまとめ、このたび、下段のオレ
ンジの枠にございませうとおり、パブリックコメントを実施いたします。今後はパブ
リックコメントの結果を踏まえまして、都市マス案を取りまとめ、今年12月頃の策
定を目指しております。

続きまして、都市マス素案でございます。資料2と資料3をご覧ください。資料3
が都市マス素案の本編となっております。改定のポイントをまとめました資料2にお
いて説明をさせていただきたいと思います。

資料2の1ページをご覧ください。左側は序章「基本構想の実現に向けて」として
計画の位置づけや目標年次などを整理しております。右側は第1章「葛飾区のまちづ
くりを取り巻く状況」として、まちづくりに関わる潮流などを整理しており、潮流に
はライフスタイルの変化や激甚化・頻発する様々な災害などを挙げております。

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2章「都市計画マスター

プランの基本方針」として、上段では基本構想でうたう将来像の実現に向け、都市計画分野で受け持つ役割を踏まえ、基本理念を設定しております。中段からは、基本理念に基づく5つのまちづくりの目標と目標が実現された様子を含め、計画期間20年にとらわれない理想のまちのイメージを理想像として描写をしております。

3ページから第3章「全体構想」となります。理想像を見据え、計画期間20年で目指す将来の都市像と実現に向けた分野別のまちづくりの方針を設定しております。3ページでは、左側の図のとおり、広域的には区内各地の都市機能集積拠点を道路や公共交通ネットワークで結びつける多核連携型の都市構造を形成していくこと、また、右側の図のとおり、地域的には身近な生活圏域に日常生活に必要な機能を配置し、複数の生活圏が重なり合いながら連続することで隣接する生活圏が不足する施設等の機能を補完し合う地域構造を形成していくこととしております。

恐れ入りますが、1枚おめくりいただきまして4ページをご覧ください。防災まちづくりの方針では、官民施設の浸水対応化や住宅浸水対応化を促進し、親水性の高い浸水対応型市街地を形成することとしております。

5ページ、土地利用の方針では、それぞれの地域特性を生かした土地利用を誘導し、区全体として安全、便利で快適なまちを形成することとし、左側の図が4つの地域分類と鉄道駅などを中心とした拠点形成による土地利用の誘導を、右側の図が将来に向けた集約型の地域構造のイメージを示しております。

1ページおめくりいただきまして6ページをご覧ください。市街地整備の方針では、エリアマネジメントなど地域住民等が主体の地域活動を促進することとし、左の市街地整備方針図には、広域拠点周辺にはエリアマネジメントを促進する主なエリアを、河川沿いや規模の大きな公園等には公共空間等を活用した地域活動を促進する主なエリアを示しております。

7ページ、交通体系整備の方針では、公共交通等の利便性向上に向け、新金線旅客化やバスネットワークの充実、様々な交通手段を活用することとしております。

8ページをご覧ください。緑と水辺の整備、景観形成の方針では、緑とオープンスペース基本計画を改定し、保全・整備の目標や方向性を更新していくことや魅力ある川への整備を促進すること、また、風致地区の在り方の検討などを示しております。

9ページ、復興まちづくりの方針では、優先的に復興まちづくりを検討すべき地域を想定しておくため、地域危険度等を踏まえた震災復興まちづくり方針図や江東5区大規模水害ハザードマップから被害の大小を想定し、水害復興まちづくり方針図を新たに作成しております。

続いて、10ページからは第4章「地域別構想」となっております。地形地物、鉄

道駅・買い物利用圏などを踏まえ、区内を5つの地域に区分をしております。右側は水元・金町・新宿地域で、地域の将来像とイメージ図、まちづくりの方針を示しております。

11ページには、柴又・高砂地域、亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域、12ページには青戸・立石・四つ木地域、奥戸・新小岩地域の地域の将来像とイメージ図、まちづくりの基本方針を示しております。

13ページをご覧ください。第5章「都市計画マスタープランの実現化方策」をご覧ください。パートナーシップ型のまちづくりを継承するとともに、幅広い世代に向けた都市マスのPRやモニタリング指標を設定し、計画のフォローアップをしていくこととしております。

最後に、資料4「区民意見提出手続」をご覧ください。葛飾区区民意見提出手続実施要綱・要領に基づきまして、今月16日～来月18日の約1か月間予定をしております。提出方法は、区ホームページからの電子申請、FAX、窓口や郵送での提出とし、また、パブリックコメント期間中はオープンハウス形式での説明会を開催いたします。

1枚おめくりいただきまして2ページをご覧ください。パブコメ実施に当たりましては、昨年の幅広い世代からの意見収集の結果を踏まえまして3つのポイントを整理しております。具体的には、図の矢印の下に記載のとおり、周知方法については様々な媒体等を活用すること、説明動画については簡潔で分かりやすいものとする、オープンハウス形式での説明会については人が集まる場所で開催することとしてございます。

3ページをご覧ください。様々な媒体等を活用した周知では、左側にございますとおり、昨年の意見収集時にも実施をいたしました周知の取組に加えて右側の取組を新たに追加いたします。具体的には、区立小中学校にチラシを配布すること、公共施設に資料を設置すること、人の集まる場所で説明会を開催することとございます。

1枚おめくりいただきまして4ページをご覧ください。簡潔で分かりやすい動画としては、右側の表の内容の15分程度の説明動画に加えまして、都市マスに興味を持ってもらえる仕掛けとして、左側の表の内容で数分程度のプロモーション動画を作成することとしております。

5ページをご覧ください。人の集まる場所での説明会といたしましては、多くの人々が往来する民間の商業施設や駅前の公共空間での説明会開催を予定しております。具体的には、奥戸・新小岩地域を除く区内全域から広く集客している亀有地域の商業施設と奥戸・新小岩地域が地域の鉄道駅利用圏となる新小岩駅駅前広場で開催する予

定でございます。

最後に6ページをご覧ください。区ホームページにおける意見提出フォームでは、意見提出の対象項目を明確化するとともに、意見提出者の傾向を把握するアンケート設問を設定することとしております。

ご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： 説明は以上ということですが、ちょうど時間が12時ちょっと前なのですが、申し訳ありませんが、もし必要なら10分、15分ぐらい時間を延長させていただいて進めたいと思います。

1つは、スケジュール的には6月16日～7月18日の予定でパブコメを行うということで、その原案が今回まとめていただいた全体像になるのかなと思います。パブコメの意見を伺って修正すべき等々があれば最終的な原案に修正していくという、最後の段階とは言えますが、時間的余裕が、そういう状況があるということ。それから、委員の皆様にご意見を伺う、これだけを取り上げた審議会を本当は1回やらないととても無理だろうといつも思っているのですけれども、なかなかそうはいかないので今日も時間が足りなくなりました。パブコメで意見を出していただく、あるいは前は委員の皆さんに意見を書く用紙というのか、デジタルのフォーマットなり送っていただいて、ご意見をお持ちの委員の方にはどうぞご意見を提出してくださいということをお願いはしてきたかと思います。その2つをまず決めてから内容について伺いたいと思うのですが、1つはこのスケジュールでパブコメを進めるということでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

会 長： ありがとうございます。

それから、この後の時間から言うと、あまり細かくここでオープンで議論する時間が今日はないのですけれども、どうしても必要なことについてはこの後10分ぐらい延長してお伺いしますが、それ以外の意見については、取りあえず都市計画審議会委員としてのご意見ということで、前回と同じように、意見を書く用紙あるいはファイルを送っていただいて、ご意見がある方はそれに書いて提出していただくということで補足させていただくという運営でご容赦いただけますでしょうか。

(「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、パブコメを予定どおりさせていただくということと、意見については、今日は時間に限りがありますので別途の機会も設けさせていただくことにさせていただきます。

では、その上でご質問・ご意見等があれば伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。

委員： すみません、中身というよりは進め方の話です。資料4の4ページ、動画でというところはSNSと動画を使ってというところがようやく今風になってきたなと思ってるところなのですが、せっかく動画を作るのですけれども、これはパブコメの間だけの公開というイメージなのでしょうか。というのは、せっかく作るので、情報の鮮度の話はあるにせよ、しばらく公開して使うというのもいいのではないかなと思っていうという個人的意見です。

それからもう1点は作った後の話なのですけれども、都市マスをしつくり見ようとか存在を勉強しようという方はそんなにいらっしゃらないのですけれども、ホームページのところでむしろ動画で見るほうが若い世代なんかには届けやすくなるなと思っているので、せっかく動画を作るというのを策定時に始めたのであれば、今後のプランの説明なんかにもうまくそういったものを活用されてはどうかと思っております。ちょっとそこまで考えていらっしゃらないのではないかなと思いますけれども、これも個人的意見ということでお伝えしておきます。動画をどう使うかだけ伺いたいのと、あと、私なんかは区外の者なので、始めたら、ぜひこの動画の情報を頂ければなと思いました。これもリクエストということでお願いします。

会長： ありがとうございます。

今の件、事務局、いかがでしょうか。

目黒都市： ありがとうございます。動画につきましては、委員のおっしゃるとおり、パブコメ計画課長 期間中だけでなく、まず案として今事務局で考えているのは、最後のところはパブリックコメントに併せて意見を下さいという形になっているのですけれども、パブリックコメントが終わった後、後ろの部分の編集を少しさせてもらった後、その内容についてまた動画をアップして都市マスを説明するようなものになっていけばいいかなと思っています。策定後もそれを活用してホームページ上で動画を見ながら、都市マスはどういうものかなというのが分かるような形にさせてもらいたいな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。今のお答えで十分だと思います。私なんかは大学で教えているので、こういったものがあると授業で資料を提供しやすくなりますもので、そういった観点のリクエストです。ありがとうございました。

会長： ありがとうございます。後ろだけ取り替えるということは変更しないと言っているような気もするので、必要なところはやはり差し替えて、アニメその他の原画をなるべく活用して経費を安く完成版を作るということで了解させていただきます。

目黒都市： ありがとうございます。

計画課長

会 長： ほかにはいかがでしょうか。

せっかくなので、このやり方、3ページのところに「小中学校にチラシを配布」とあるのですが、家族にも持って帰っていただくということで、生徒さんに2枚渡して、「これをお父さん、お母さんに見せて」とするのかどうか分かりませんが、これは紙ベースですね。

目黒都市： はい、そのとおりです。

計画課長

会 長： それはそれでいいのですが、せっかく小中学生に配るのだと、例えば中学生全員というのは大変なのだけれども、何らかの形でそれを見た意見とか感想とか、それぐらいのことをリアクションで少しお返ししてもらおうというか、応答してもらおうぐらいのことはできそうですか。教育委員会との関係があってそう簡単にはいかないのかもしれないのですが、ご検討をもしできるのであればしていただいて、20年先を目指しているので、中学生がちょうど子育て世代になっているのですよね。あるいは子供もかなり大きくなっているんで、そういう人たちが葛飾をどんなまちにしたいのかという思いは、私は20年先を考えるとという意味では本当に大事なのではないかなと思っていて、ぜひ中学生の方には何か意見を出していただけるのであれば出していただく、そんなことを併せてこのチラシの配布をしていただけるといいかなと思いました。

目黒都市： ありがとうございます。前回の幅広い世代からの意見収集を昨年7月に行ったときも中学生にアンケートさせていただきましたので、同様に教育委員会にお話をして検討していければと考えております。ありがとうございます。

会 長： では、検討いただくということで。

そのほかにはいかがでしょうか。

私がもう1つちょっと気になっていたのが、20年先をどう見るかなのですけれども、例えば概要版、資料2の7ページの交通体系、ここだけではないのですが、何か所かに赤線書いてありますけれども、新金線の旅客化という話が初めてこういう形で区から出す将来構想に具体的に出たのですが、出ている図と出ていない図が入り混じっていて、新金線の載せ方の意味づけというのはどうなのかなというのが、例えば3ページ目は載っているのですよね。3ページの全体構想の右側の図には地域構造のところに出てきている。それから、全部のあれを見ていないのですが、7ページにも出てきているということなのですが、それ以外には特には出てこないのですけれども、その位置づけは何か微妙な位置づけがあるのでしょうか。

目黒都市： 新金線につきましては都市マスの20年の期間の中で実現をしていきたい路線と考
計画課長 えておりまして、新金線については、本編の資料3の40ページにネットワークの中
での地域間ネットワークというものに位置づけさせてもらっております。このため、
その次の41ページ、42ページになりますけれども、都市構造図、地域構造図のほ
うには地域間ネットワークということで新金線についてはオレンジの色で示させても
らっているところがございます。そのほか、分野別の方針については、一番関連の深
い交通体系の整備の方針の分野別のところに新金線を表示しているという整理をさせ
てもらっております。

会 長： これ以上の載せ方はちょっとまだ具体的に示すことが難しいので、これぐらいで区
民の皆さんにも新金線の活用について話題を盛り上げてください、そんな思いで今回
の原案は作られていると理解してよろしいですか。

目黒都市： そうですね。まだこれ以上具体的なところは当然示すことはできないのですけれど
計画課長 も、こういったものを区民の方々と共有して一緒になって実現に向けて進めていけれ
ばと考えております。

会 長： 分かりました。どこかにちゃんとそのことを書いておかないといけないのでしょ
うね。だから、載ったり載ってなかったりしているのだけれども、より具体化して、
次の10年後に見直すときにはもうちょっとちゃんとしたものが載せられるのであれば、
そういう方向で進めたいということがほのかに伝わるといいかなと思いました。

委 員： よろしいですか。今の点に関しまして、マスタープランは20年後を想定するとい
う話ですけれども、20年後を固定的に考えるのが難しいというのがこれまで経験的
に分かってきたプランの問題点かなと思っています。その意味では10年に1回と決
めずにプランを機動的にしっかり見直せるということも大事なのではないかなと私自
身は思っているところです。今の特に新金線のようなネットワークの変化は土地利用
にも実は結構影響するはずですし、その他にも影響を及ぼすので、折衷案的に言うと、
そういうものを適宜見直すというのを、固定的な目標だけれども、適宜見直しもして
いくし、時代に合わせていくものだということを書きぶりとして、最初のほうとか、
あるいはお尻のほうにちゃんと入れておくというのが現時点では妥当な話かなと思っ
ております。

コメントということで以上です。

会 長： ありがとうございます。

私のほうからは以上なのですが。

目黒都市： 会長、すみません、今の件で1点だけ。今の〇〇委員のお話のところですが、
計画課長 本編の157ページに検証サイクルというのを載せさせてもらっておりまして、今、

委員がおっしゃっているとおり、20年というのは大変長い期間でございますので、5年程度の検証をやっていって、当然そこでまたずれが生じたり合わなくなったところについては改定をしていくということも考えていかなければいけないかなと考えております。

委員： 分かりました。

会長： 分かりました。これにどのようにコンテンツを書くかというところが一番難しいのだけれども、10年後にもうちょっと進まないで20年後はないぞという話も含めて、この検証サイクルを機械的にやることに意味があるのではなくて、よりちゃんと検証しながら実現に向かっていく課題は何かということをお区民と共有して進めていただくことにぜひしていただきたいという思いだということだけ、私もそうですが、多分〇〇委員も同じだと思いますので申し述べておきます。

ほかにはよろしいでしょうか。

すみません、私の運営がいつもうまくなくて、最後の大事な議題に時間が足らなくなるような運営をしております、誠に申し訳ございません。

本日2時間という予定で10分ほど時間を延長させていただきました。今後の進め方として、この報告事項の都市マスについては6月～7月にパブリックコメントをしますので、いろいろな方にそのパブコメで意見を出してくださいと。

パブコメは区民に限らず出せるのですか。

目黒都市： はい、「区民等」となっておりますので、お住まいでなくても、在学・在住、あと計画課長 在勤、様々区民というところの定義であります。

会長： そういうことで、もし何か話題のきっかけがあれば、「今パブコメをやっているから、意見を出したら？」と。特に若い方にお勧めいただくとありがたいなと思います。

それでは、本日の審議会については以上にさせていただきたいと思います。

事務局より最後に連絡事項がありましたらお願いいたします。

事務局： 最後に、本日机上配付させていただきました「用途地域等の一括変更告示文書（参考資料）」についてご報告だけさせていただきたいと思います。

令和2年度から作業を進めておりました用途地域等の一括変更につきまして、4月28日付で告示されました。参考資料の1ページ～6ページまでが地域地区及び用途地域、7、8ページが高度地区、9、10ページが防火地域及び準防火地域、11ページが特別工業地区、12ページ～16ページが地区計画等となっております。これを受けまして、現在、かつしか電子まっぷや窓口支援システム等の更新作業を行っております。年内中に電子まっぷ等への反映を完了する予定でございます。以上

でございます。

会 長： 用途地域が東京都のほうでまとめて決定をして、今、告示方法が頂いたような形で変更になりますということでした。ありがとうございました。

それでは、以上で本日の第68回都市計画審議会を閉会したいと思います。本日も貴重な時間を割き、また、慎重に、あるいは熱心にご審議いただき、誠にありがとうございました。

では、以上で閉会とさせていただきます。ありがとうございました。