

# 葛飾区都市計画審議会 特別委員会 中間報告

平成24年7月9日



# 葛飾区都市計画審議会 特別委員会 中間報告

## 検討フロー

- 1 本区における高さに関連する現状及び課題
- 2 新たな建物高さ誘導手法導入の目的と基本的考え方
- 3 高度地区の指定
- 4 特例の運用についての基本的考え方と特例項目
- 5 絶対高さ誘導導入に伴う関連する課題の整理

## 検討フロー

第38回都市計画審議会  
で報告

計画の前提条件の整理・分析、高さに関する現況分析  
先進事例の分析

建築物の高さに関する課題の抽出、必要性の検証

建築物の高さに関する新たな誘導手法の基本方針

建築物の高さの最高限度指定の考え方を整理

中間報告と関係団体への意見収集

建築物の絶対高さの誘導方針(案)の作成

都市計画審議会への中間報告(本日)



# **1 本区における高さに関連する現状及び課題**

# 1 本区における高さに関連する現状及び課題

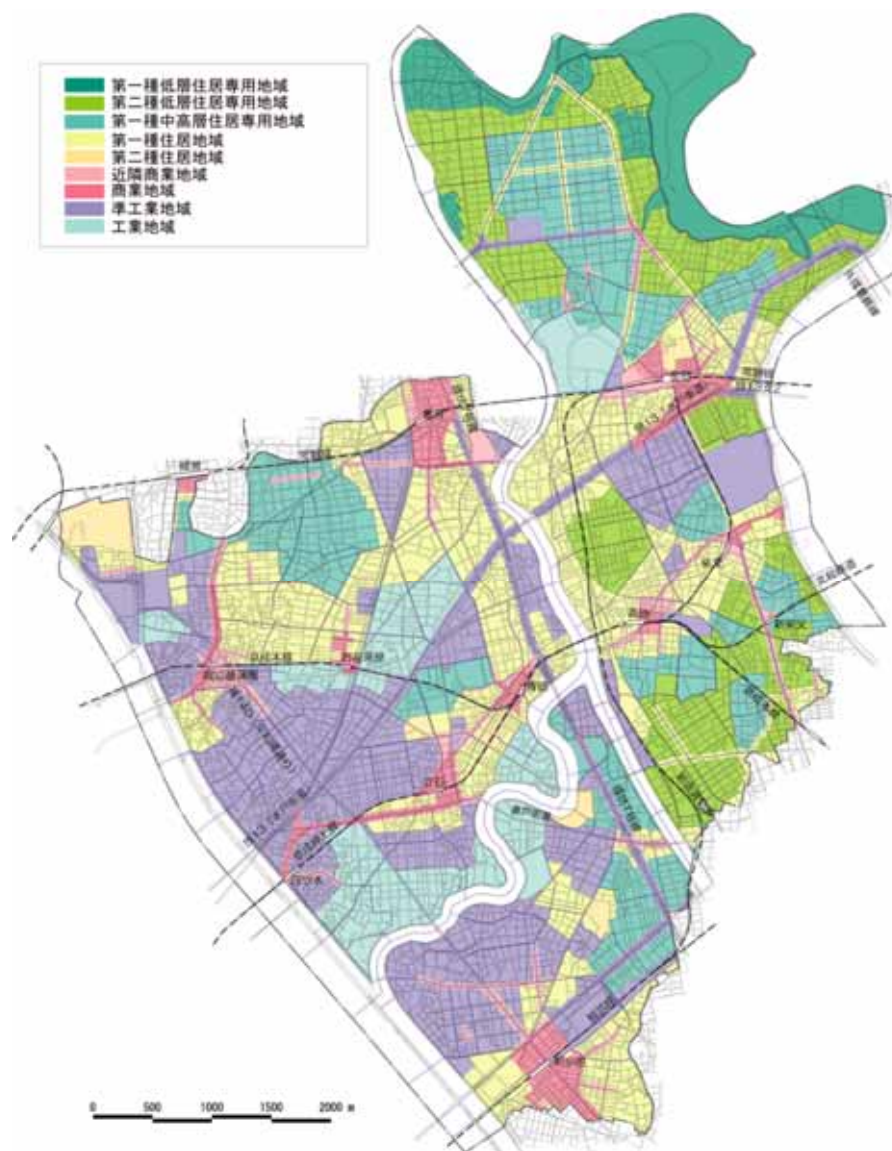
## (1) 高さに関連する制度の現状

### 用途地域・日影規制に関連するもの

一中高、一住、二住、近商、準工業地域では、日影規制と併せて北側斜線型高度地区が主に適用されているが絶対高さの規制がないため、6階建て以上の建築物も敷地条件により建築可能。

商業、工業地域では、日影規制等の高さ制限が適用されない。

日影規制を満たしてもなお、建築紛争相談が寄せられている。



# 1 本区における高さに関連する現状及び課題

## 個別の都市計画に関連するもの

第一種低層住居専用地域では10m、第二種低層住居専用地域では12mの高さの最高限度が定められている。

柴又地区では、10m第二種高度地区、10m絶対高度地区、16m絶対高度地区が指定されている。

幹線道路沿道には、最低限度高度地区が指定されている。

地区計画で建物の高さの最高限度を適用している区域が5地区あり、土地利用の目的に応じた高さが定められている。

風致地区は、江戸川沿岸に指定され高さ15m以下の規制がある。

特定街区で建物高さの最高限度等の指定をしている区域が、1街区あり、ゆとりのある空間が創出されている。



# 1 本区における高さに関連する現状及び課題

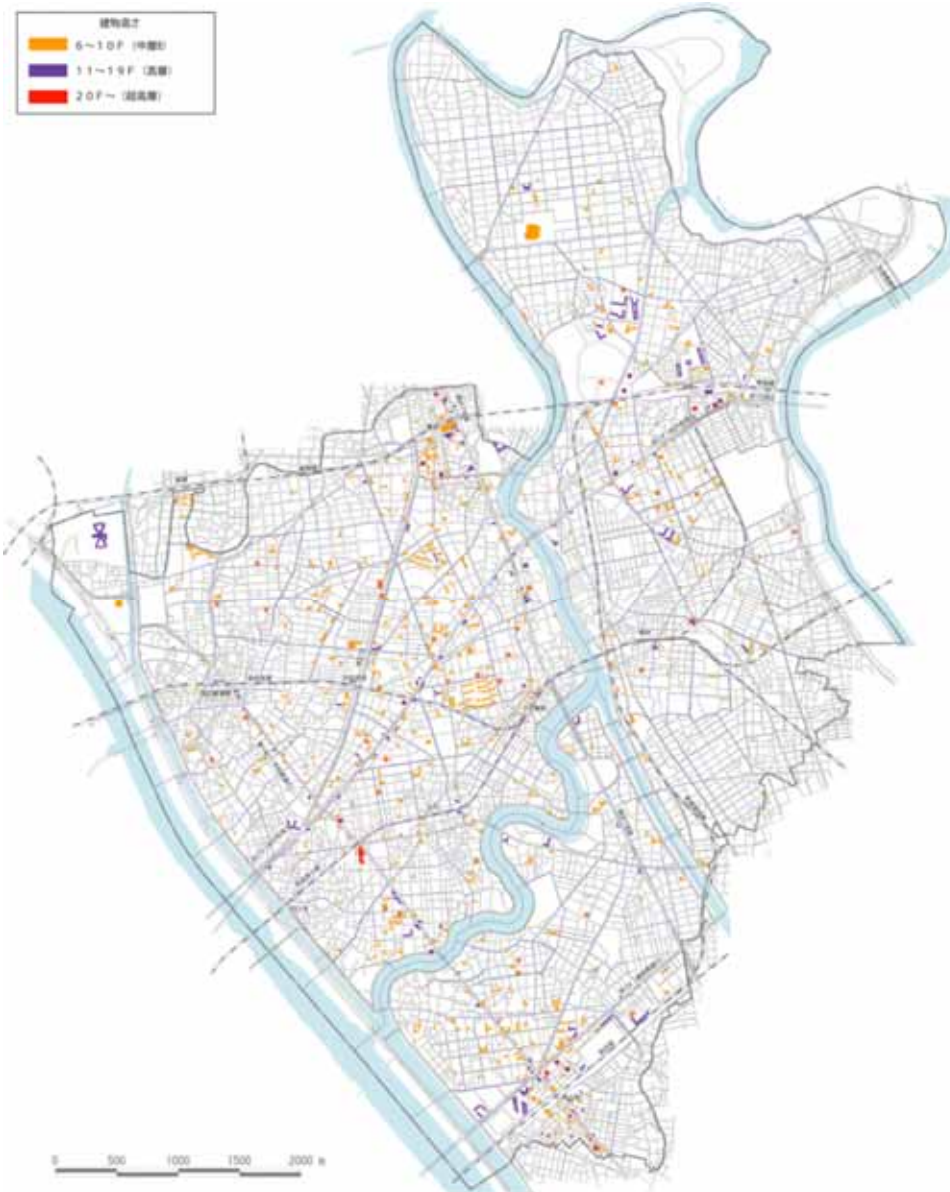
## (2) 本区における建物高さの実態

### 中高層建築物の現状

区内の建築物の約99%  
が5階建て以下

市街地のほぼ1/4を占める  
準工業地域においては、  
6階建て以上の中高層建  
築物の40%が立地してい  
る。

主要な幹線道路沿道には、  
最低限度高度地区が指定  
されているがその大半は低  
中層建築物が占めている。



## 1 本区における高さに関連する現状及び課題

### 区内建築物の整理

区内における建物階層別棟数の推移をみると、年々中・高層建築物の建築が増加しており、建築物の高層化が進んでいる。平成13年度から平成18年度までで約20%中高層建築物が増加。

分類	階数	平成13年	平成18年	平成21年
中層建築物	6～10階	719	828	866
高層・超高層建築物	11階以上	94	147	163
中・高層建築物	小計	813	975	1,029
合計		104,707	98,982	108,082
平成13年ベースの 中高層建築物の増加率		-	20%	27%



# 1 本区における高さに関連する現状及び課題

## 区民ニーズ

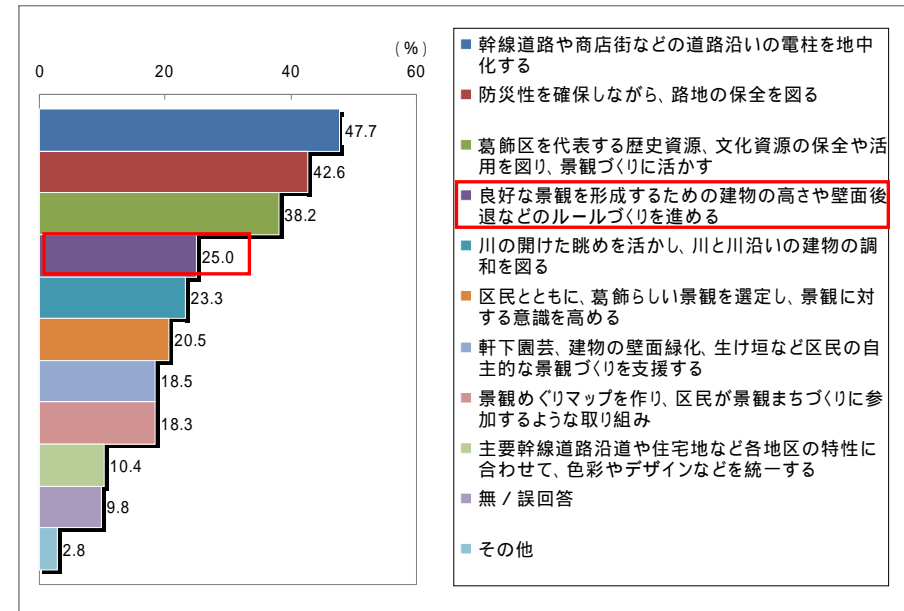
都市計画マスタープラン改定時の区民意識アンケートでのご意見

- ・良好な景観を形成するための建物の高さや壁面後退などのルールを作る。
- ・日照などの住環境 への影響が大きい

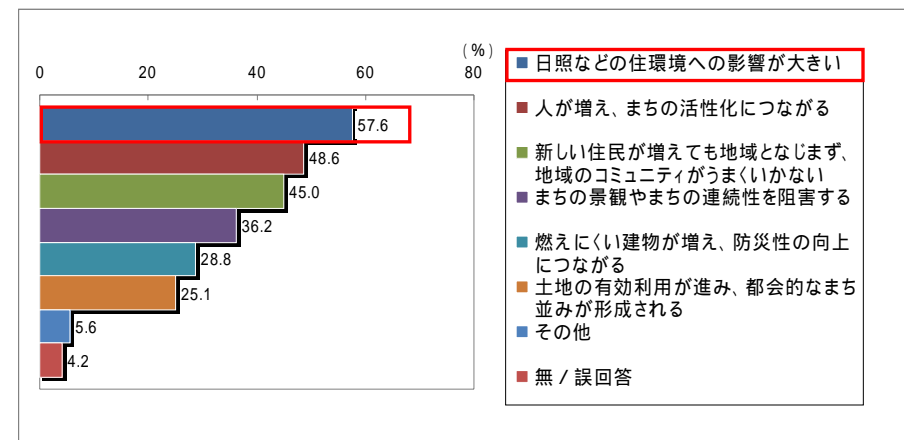
都市計画マスタープランの地域別勉強会でのご意見

- ・各地域で高さ規制を強化する必要がある。

## 景観づくりに必要なこと



## 中高層のマンションの建設について

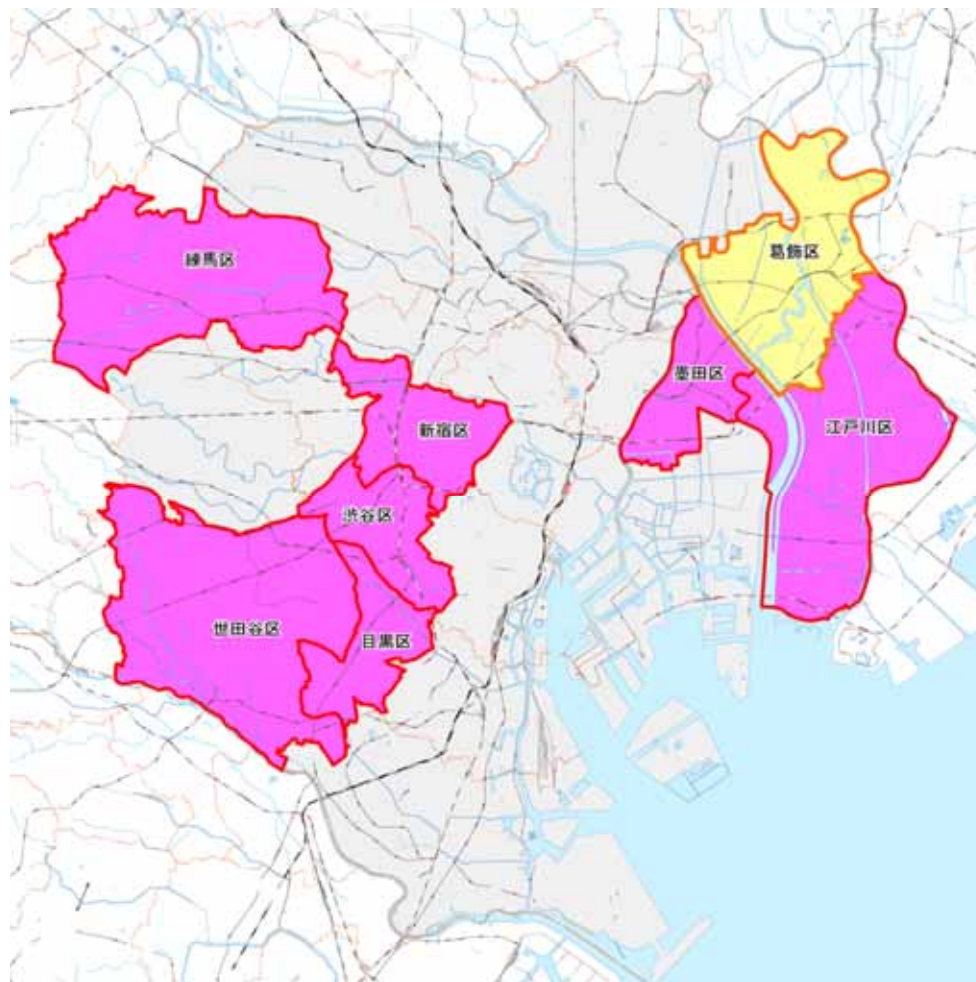


## 1 本区における高さに関連する現状及び課題

### 区部における絶対高さ高度地区導入状況

東京都区部では、かねてより北側斜線型高度地区が指定。

近年、高層マンション建設の増加等を受け、新宿区、墨田区、目黒区、世田谷区、渋谷区、練馬区、江戸川区が、地域の実状に合った絶対高さ高度地区を導入。



## 1 本区における高さに関連する現状及び課題

### (3) 高さ規制の課題

#### 区における建築物の高さ分布の特性や動向を踏まえた検討が必要

- ・低中層建築物が99%を占めることを本区の都市景観の特性ととらえ、葛飾らしい都市景観の保全を図る。
- ・近年では、本区においても高層化が進みつつあり、建築紛争を予防し、住環境を保全する方策が必要。

#### 現行の高さ規制の状況を踏まえた検討が必要

- ・本区の多くの区域には北側斜線型高度地区を導入し、一定の効果が得られているが、敷地条件によっては高層の建築物の建築が可能。
- ・北側斜線型高度地区が指定されていない区域(商業地域・主な幹線道路沿道)に、6階以上の建築物が区全体の建物棟数の5割立地している。

## 1 本区における高さに関連する現状及び課題

### (3) 高さ規制の課題

#### 都市計画マスタープランの指針を踏まえた検討が必要

- ・土地の有効・高度利用を図る地区と、ゆとりある土地利用を図る地区とのメリハリをつけた市街地形成を図る。
- ・木造密集市街地の改善や良好な住環境の保全などの諸課題に対応する。

#### 東京都区部における高さに関する動向を踏まえた検討が必要

- ・近年、都内では、7区において、地域の実状や特性に合わせた絶対高さ高度地区が導入されている。これら先行地域の事例分析を踏まえ、本区の特性に適合した高さ規制の検討を行う。



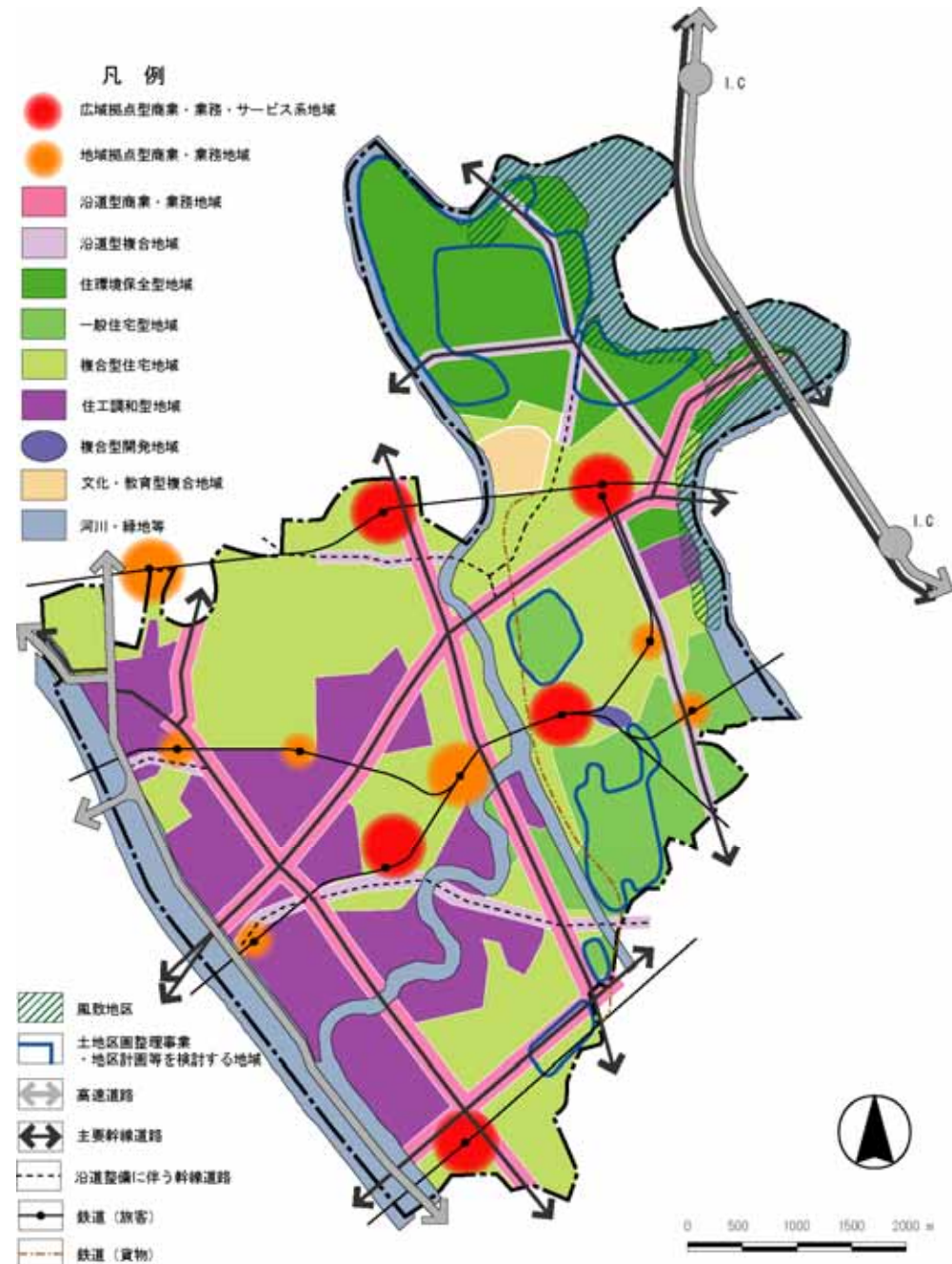
## 2 新たな建物高さ誘導手法導入の 目的と基本的考え方

## 2 新たな建物高さ誘導手法導入の目的と基本的考え方

### (1) 都市計画マスタープランにおける配慮すべき点

面的な高さ構成の基本的考え方

メリハリをつけた市街地形成をはかる。



## 2 新たな建物高さ誘導手法導入の目的と基本的考え方

### 景観的観点から配慮すべき点

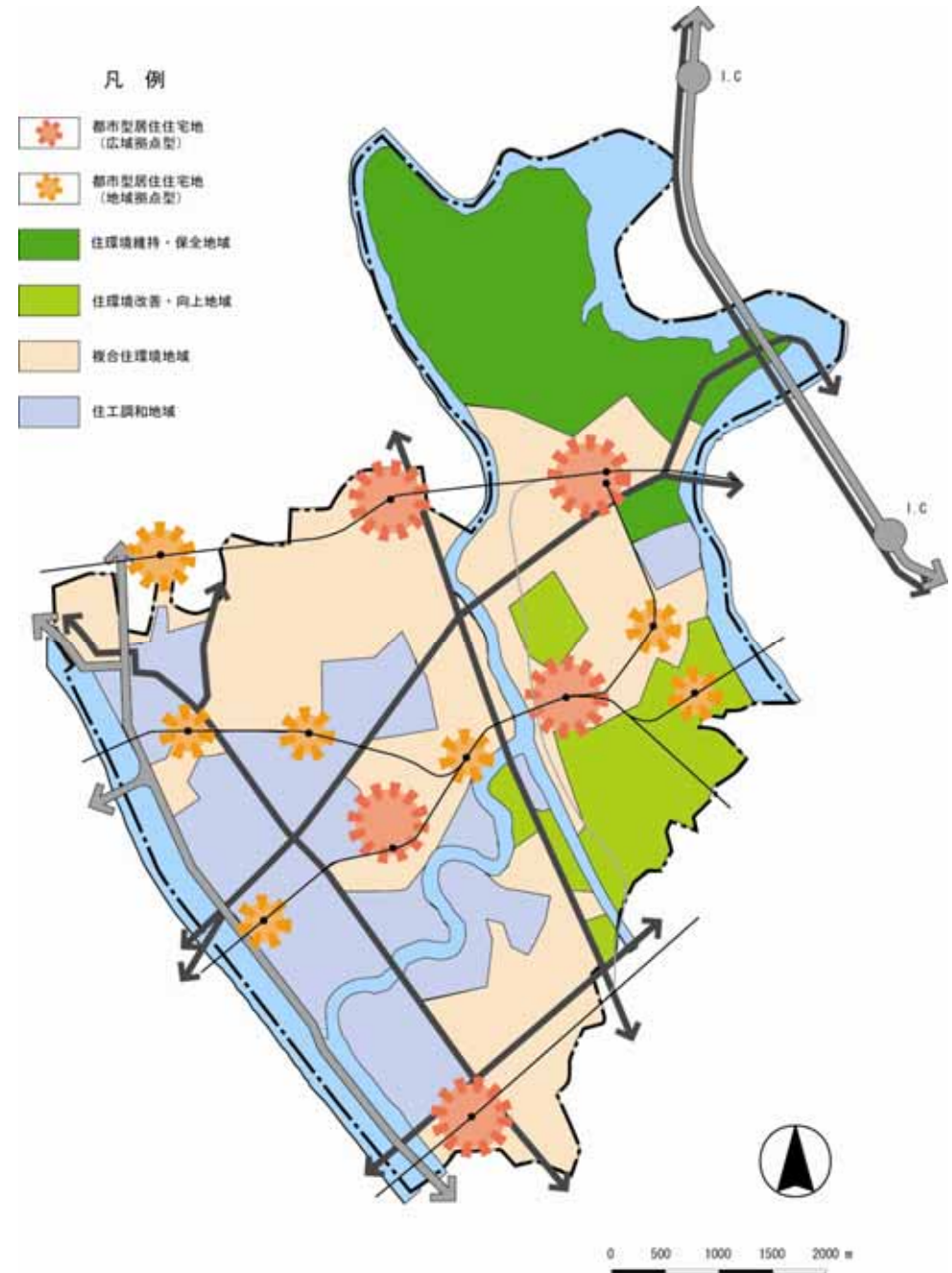
多様な地区特性を生かした  
良好な街並み形成を図り、  
水辺や緑などとの調和のと  
れた景観を創出する。



## 2 新たな建物高さ誘導手法導入の目的と基本的考え方

### 葛飾らしい住環境づくりの 観点から配慮すべき点

良好な住環境の確保や秩序ある市街地の形成、景観への配慮の観点から、建築物の高さについて検討を進める。

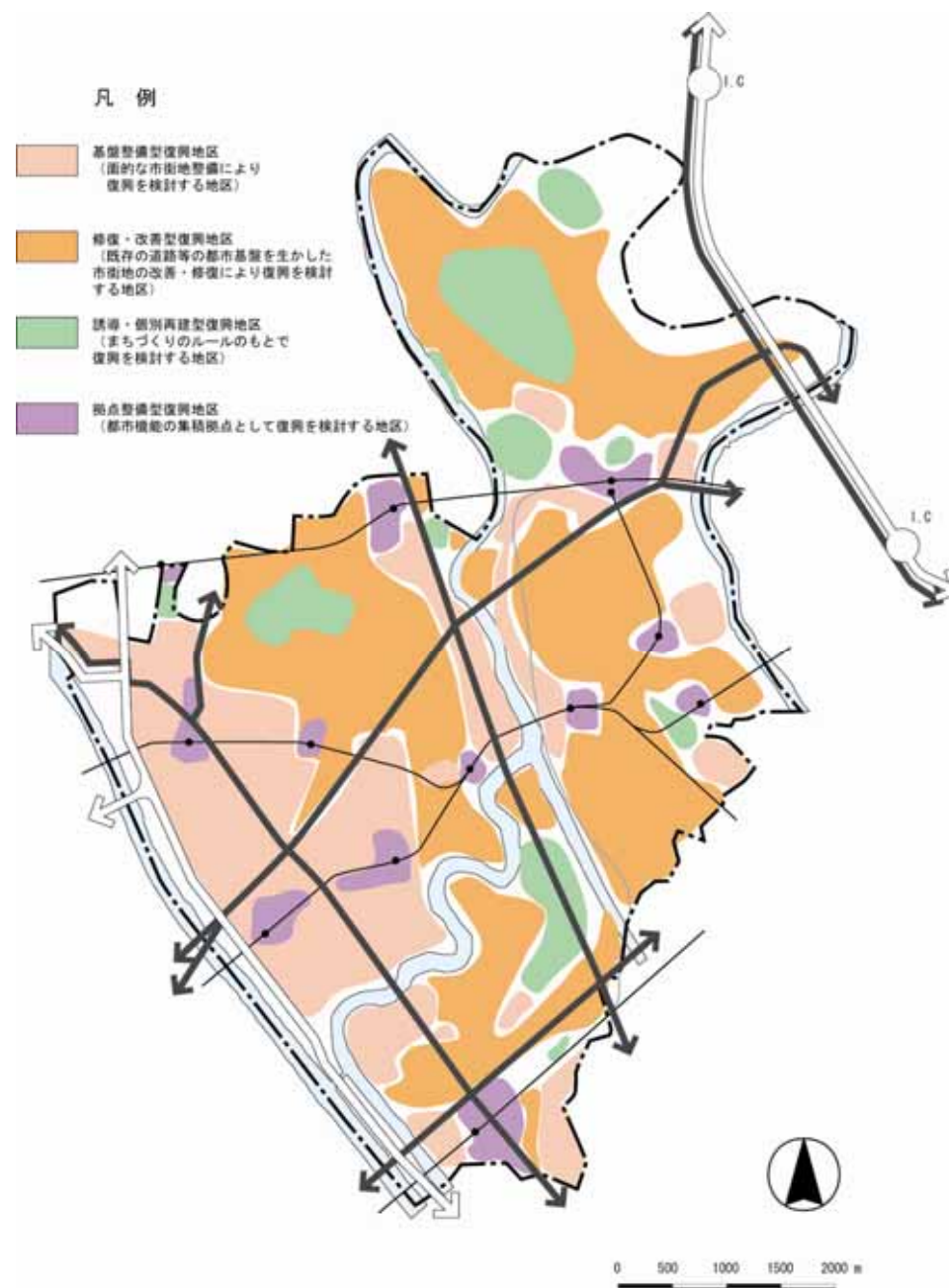




## 2 新たな建物高さ誘導手法導入の目的と基本的考え方

### 防災的の観点から配慮すべき点

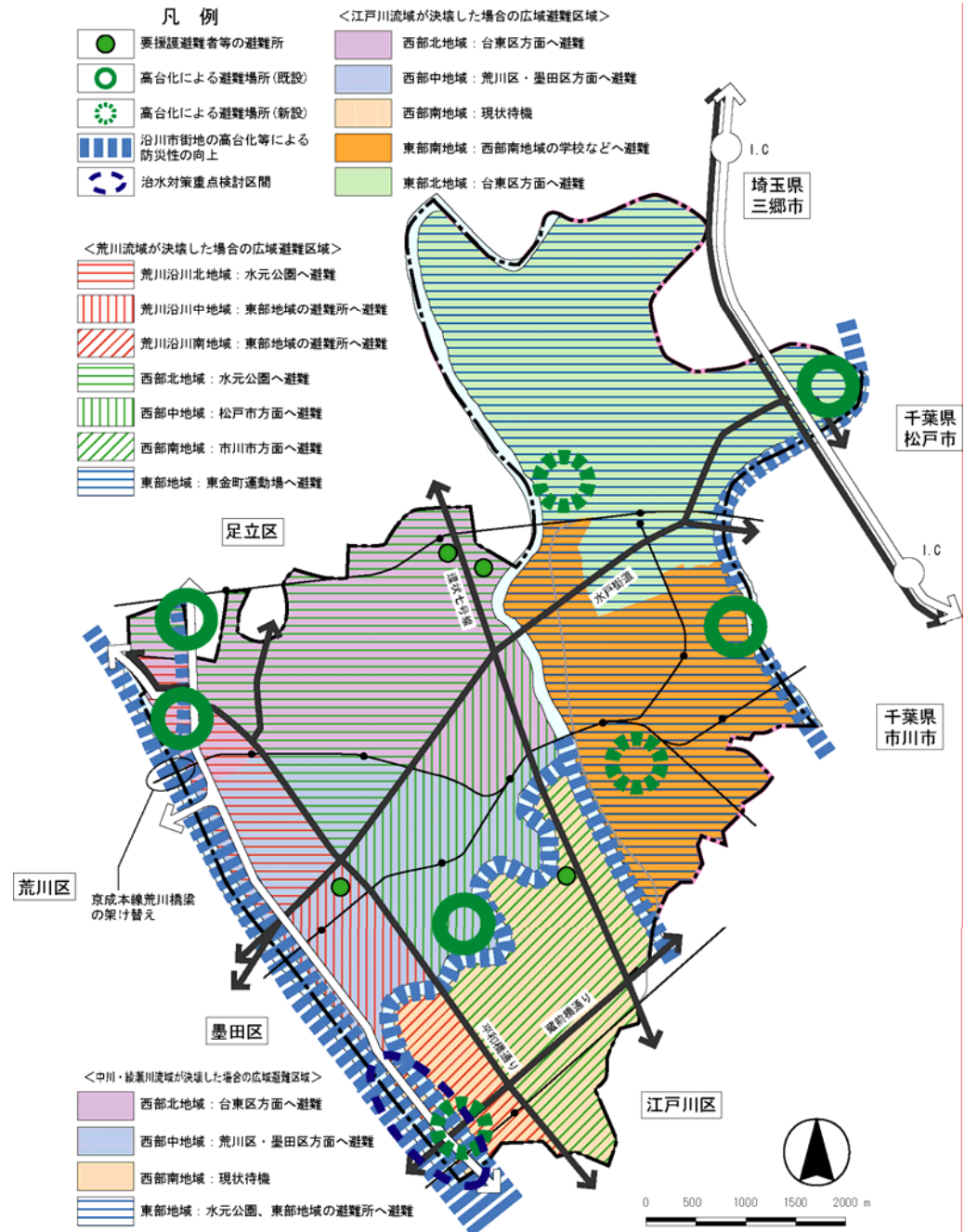
「震災復興まちづくり方針」において、木造密集地域については、面的な市街地整備により復興を検討する地区としている。



## 2 新たな建物高さ誘導手法導入の目的と基本的考え方

### 防災的の観点から配慮すべき点

「安全まちづくりの方針」において、大規模な水害が発生した場合の避難体制の充実を図るとともに、近隣での安全な避難空間の確保対策や地下空間等での被害軽減対策を進める。



## 2 新たな建物高さ誘導手法導入の目的と基本的考え方

### (2) 新たな高さ誘導手法導入の目的

低中層の建物を主体とした「かつしか」らしい  
良好な住環境の保全

地域の歴史・文化に培われたまちのたたずまい  
に配慮した、良好なまちなみ景観を誘導

まちづくりに貢献する開発を適切に誘導し、安全  
で活力や賑わいのあるまちを形成

## 2 新たな建物高さ誘導手法導入の目的と基本的考え方

### (3) 導入の基本的考え方

#### 基本的考え方(前提条件)

#### 導入範囲

#### 高さ誘導の区分

#### 絶対高さ指定値の考え方

##### 基本的考え方(前提条件)

全区的に高度地区の指定による絶対高さ規制の導入を図る。  
今後、必要に応じて地区計画を導入し、地区特性に応じた高さ誘導を柔軟に行う。  
今後、景観的要素の強い誘導は、景観面でのルール化(景観法等)を検討する。

## 2 新たな建物高さ誘導手法導入の目的と基本的考え方

### 導入範囲

第一種及び第二種低層住居専用地域、高度利用地区は、絶対高さ誘導を導入しない。

北側斜線型高度地区が適用されている区域は、北側斜線を適用しつつ、新たに絶対高さ誘導を導入する。

商業地域は、現時点で2つの案を考えている。

案1：高度地区の絶対高さ誘導を、鉄道駅周辺の面的な商業地域については導入しない。

案2：高度地区の絶対高さ誘導を、鉄道駅周辺の面的な商業地域も含め区全体に導入する。

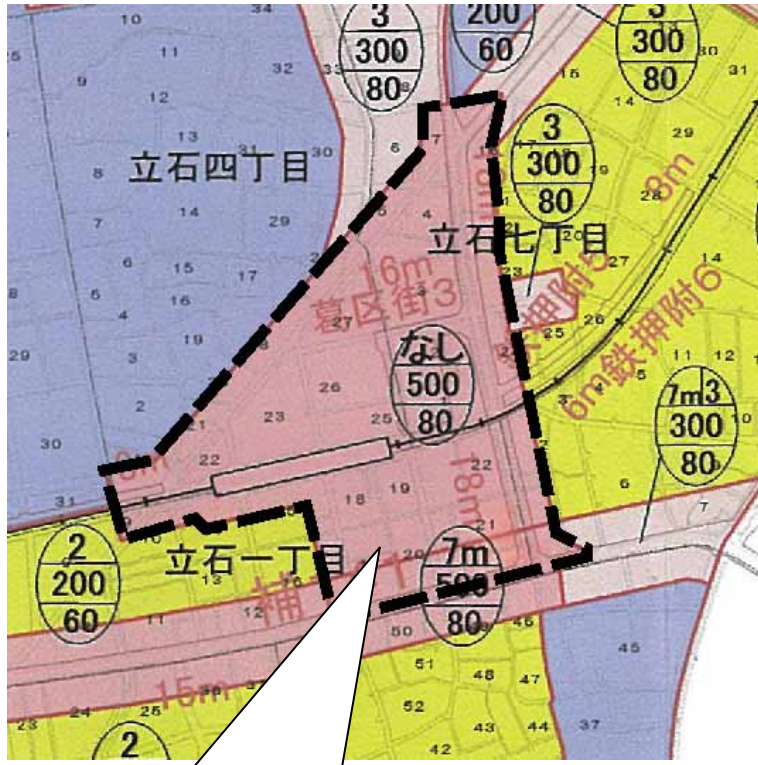
最低限高度地区が適用されている主な幹線道路沿道区域は、最低限高度地区を適用しつつ、新たに絶対高さ誘導を導入する。

商業地域及び主な幹線道路沿道区域以外で、高度地区が指定されていない区域は、絶対高さ誘導のみを導入する。

## 2 新たな建物高さ誘導手法導入の目的と基本的考え方

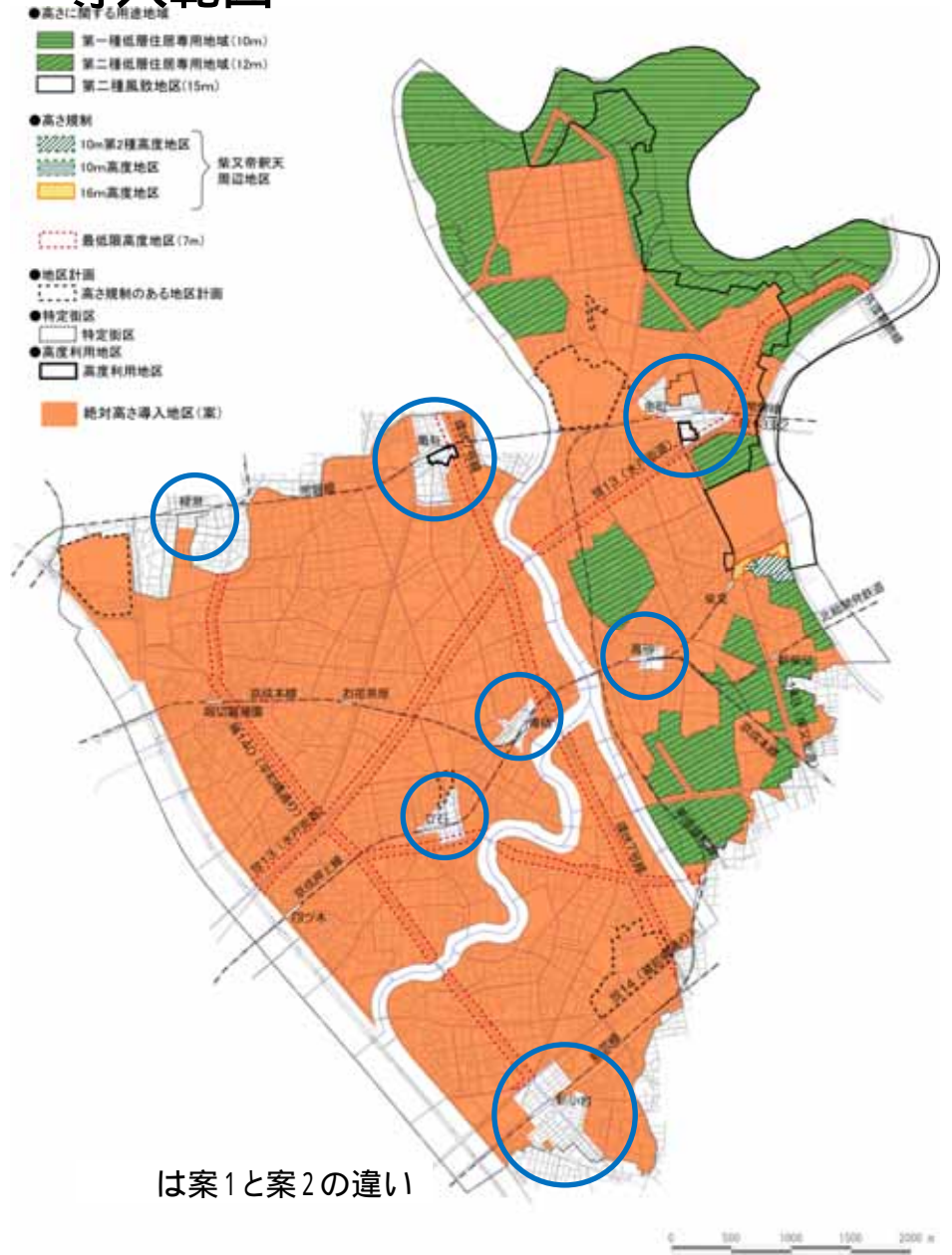
### 導入範囲

#### 面的な商業地域の例



例えば、立石駅では、左図の破線内が「面的な商業地域」とする

### 導入範囲



は案1と案2の違い

## 2 新たな建物高さ誘導手法導入の目的と基本的考え方

### 《案1、案2の比較(メリット面について)》

	案1 絶対高さ誘導を鉄道駅周辺の面的な商業地域に適用しない	案2 絶対高さ誘導を面的な商業地域も含め全区全体に適用
両案における誘導のポイント	駅周辺の面的な商業地域においては、 <u>現状の都市計画のままとし、絶対高さの規制を導入しない</u>	駅周辺の面的な商業地域においても指定する絶対高さの範囲内での開発が原則である。ただし、 <u>周辺市街地環境の改善に資する開発の場合は高度地区の運用(特例)により絶対高さ指定値の緩和が認められる</u>
まちづくり的側面	駅周辺では、都市機能の強化や防災性の向上、駅前の賑わい形成などが求められており、高度地区を導入しない方が、より自由な市街地の更新につながる可能性を持つ	絶対高さ誘導に伴う特例の適切な運用を図ることにより、駅前地区のまちづくりの各側面において寄与する可能性を持つ。 歩道状空地や敷地内緑化等による潤いやゆとりの向上 水害に強いまちづくりに貢献する建築物の誘導等により防災性が強化
経済的側面	経済情勢が低迷し、今後の先行きが不透明である中では、高度地区を導入しない方が、特例の適用を求めることなく建築計画をたてることのできる	特例の適切な運用により、優良な民間開発の誘導が可能となり、長期的な視点から質の高い街として、駅前地区の経済的な価値を高める可能性を持つ

## 2 新たな建物高さ誘導手法導入の目的と基本的考え方

### 高さ誘導の区分

現在定められている用途地域別、容積率別で区分する。

### 絶対高さ指定値の考え方

標準的な建築計画において、指定容積率が活用できる高さとする。

#### 《高さ指定値の算定式》

高さ指定値

$$= (\text{容積率} \div \text{建ぺい率} \times \text{標準階高}^1) \times \text{設計許容値}^2$$

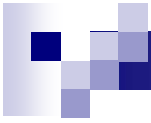
1: 建築確認申請データを  
を基に、用途地域及  
び主な建築用途別に  
算出した平均的な階  
高

用途地域	標準階高
住居系用途地域	3.2m
工業系用途地域	1階:3.9m 2階以上:3.2m
近隣商業地域	3.4m
商業地域	路線型:3.4m 面的型:4.0m

2: 設計許容値について

住居系及び工業系用途地域:1.25 商業系用途地域:1.60





### **3 高度地区の指定**

### 3 高度地区の指定

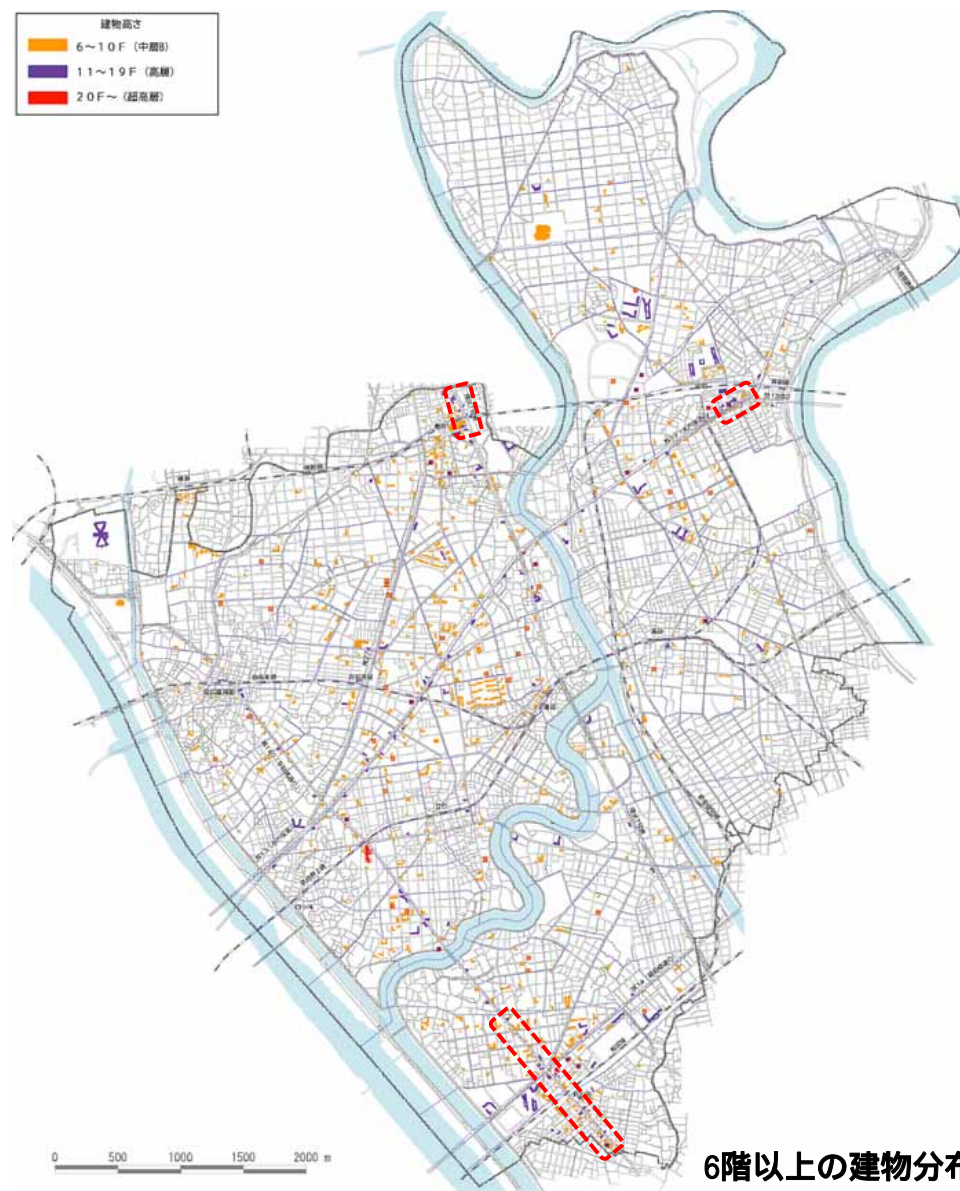
#### (1) 絶対高さ指定値の算出 算定結果に基づく高さ指定値

容積率	用途地域	建ペイ率	算定結果	算定による高さ指定値	摘要
150%	一中高	50%	12.0m	17m	
		60%	12.0m	17m	
200%	一中高	60%	16.0m	17m	
	一住	60%	16.0m	17m	
	二住	60%	16.0m	17m	
	準工	60%	16.9m	17m	
	工業	60%	16.9m	17m	
	近商	80%	16.4m	17m	
300%	一住	60%	20.0m	23m	
	二住	60%	20.0m	23m	
	準工	60%	20.9m	23m	
	工業	60%	20.9m	23m	
	近商	80%	21.8m	23m	
400%	準工	60%	28.9m	30m	
	工業	60%	28.9m	30m	
	近商	80%	27.2m	30m	
	商業	80%	階高3.4m:27.2m 階高4.0m:32.0m	30m 40m	路線型商業地域 面的な商業地域
500%	商業	80%	階高3.4m:38.1m	40m	路線型商業地域
			階高4.0m:44.8m	50m	面的な商業地域
600%	商業	80%	階高3.4m:43.6m	50m	路線型商業地域
			階高4.0m:51.2m	60m	面的な商業地域

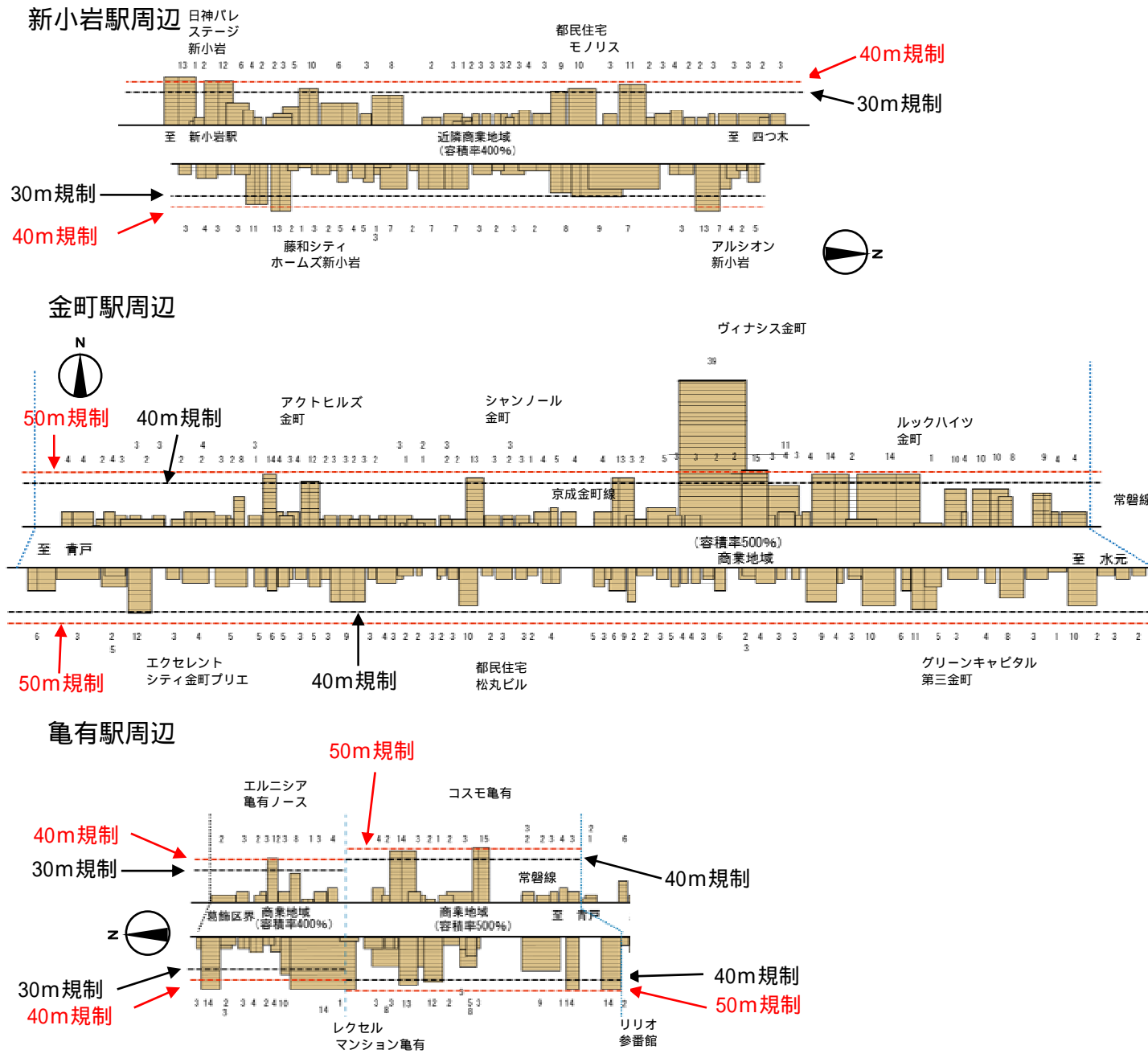
### 3 高度地区の指定

広域拠点商業・業務・サービス系地域と一体となっている地域(特に指定する沿道地区)の絶対高さ指定値

広域拠点商業・業務・サービス系地域と一体となって既にある程度の高い建物が建ち並んでいる金町(水戸街道沿道)、新小岩(平和橋通り沿道)及び亀有(環七沿道)を1ランク高い高さに指定する。









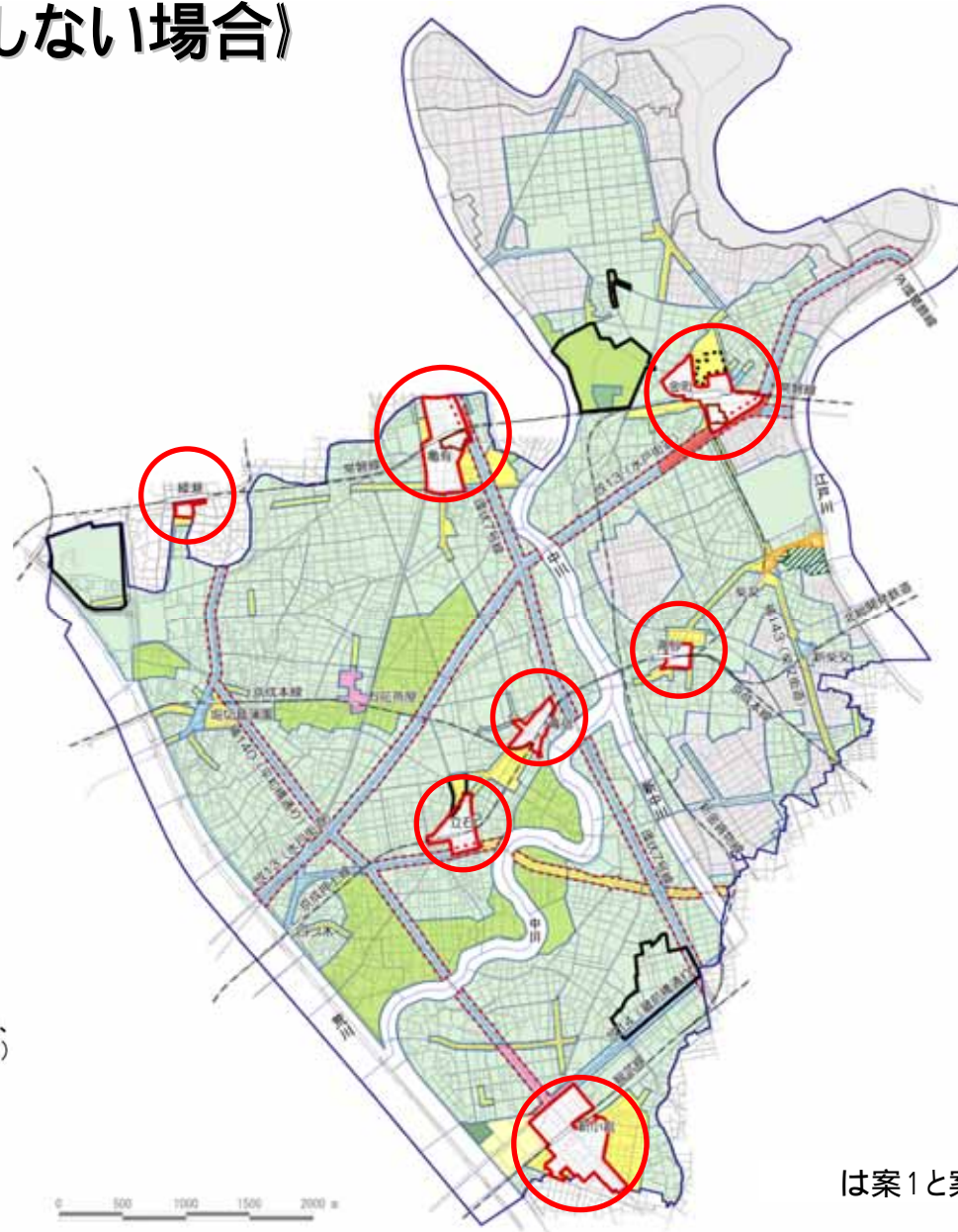
### 3 高度地区の指定



### 3 高度地区の指定

《案1：高度地区の絶対高さ誘導を、鉄道駅周辺の面的な商業地域については導入しない場合》

- 絶対高さ誘導を定める区域
  -  10m第2種高度地区
  -  10m高度地区
  -  16m高度地区
  -  17m高度地区
  -  17m第2種高度地区
  -  17m第3種高度地区
  -  23m高度地区
  -  23m第3種高度地区
  -  30m高度地区
  -  40m高度地区
  -  50m高度地区
  -  最低限高度地区(7m)
- 絶対高さ高度地区の特例により、都市計画で定められた高さを優先する区域
  -  高さ規制のある地区計画
  -  特定街区
- 絶対高さ誘導を定めない区域
  -  第一種低層住居専用地域(既に10m規制あり)
  -  第二種低層住居専用地域(既に12m規制あり)
  -  高度利用地区
  -  駅周辺の面的商業地域

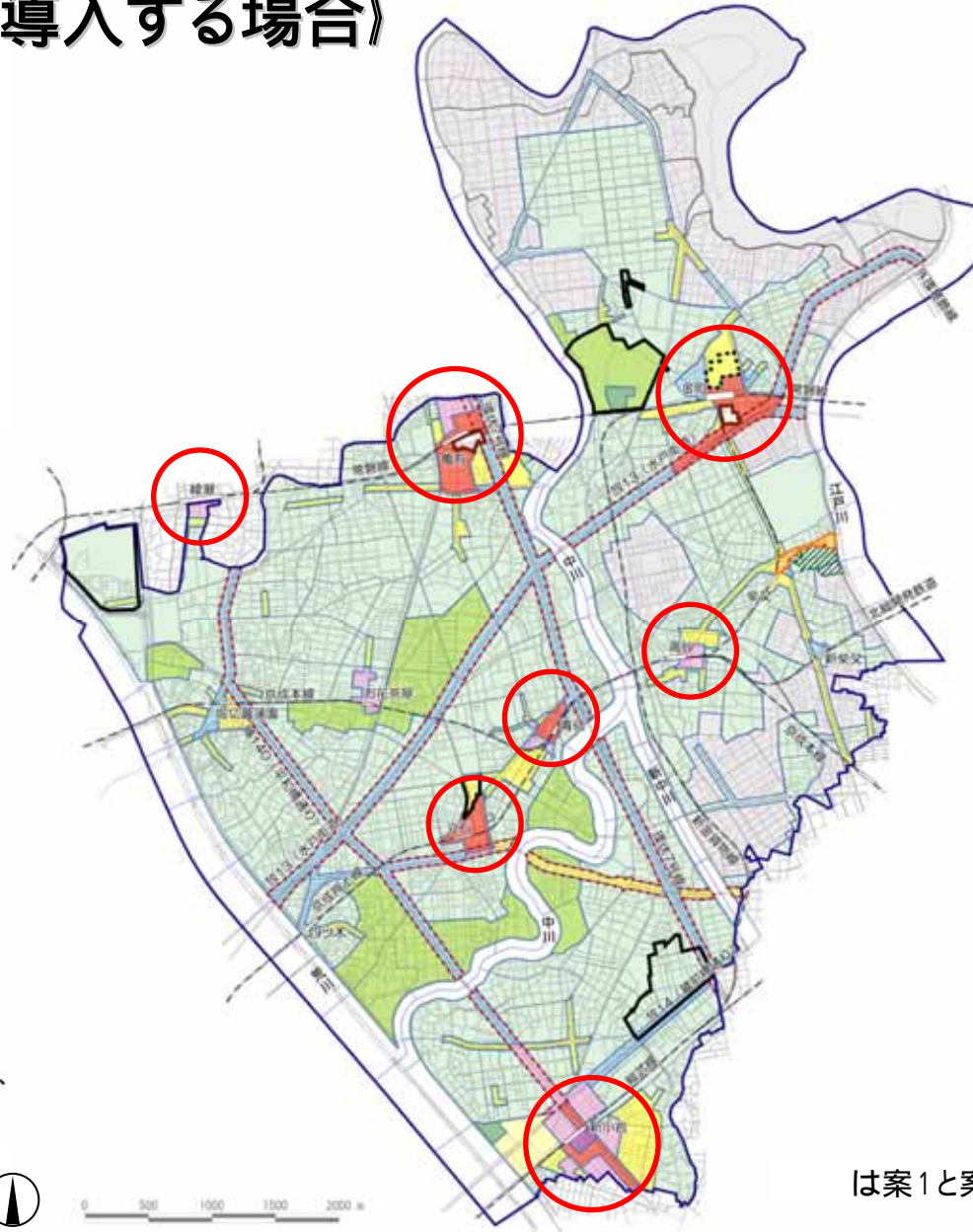


は案1と案2の違い

### 3 高度地区の指定

《案2：高度地区の絶対高さ誘導を、鉄道駅周辺の面的な商業地域も含め区全体に導入する場合》

- 絶対高さ誘導を定める区域
    - 10m第2種高度地区
    - 10m高度地区
    - 16m高度地区
    - 17m高度地区
    - 17m第2種高度地区
    - 17m第3種高度地区
    - 23m高度地区
    - 23m第3種高度地区
    - 30m高度地区
    - 40m高度地区
    - 50m高度地区
    - 60m高度地区
    - 最低限高度地区(7m)
  - 絶対高さ高度地区の特例により、都市計画で定められた高さを優先する区域
    - 高さ規制のある地区計画
    - 特定街区
  - 絶対高さ誘導を定めない区域
    - 第一種低層住居専用地域(既に10m規制あり)、第二種低層住居専用地域(既に12m規制あり)
    - 高度利用地区
- 柴又帝釈天  
周辺地区



は案1と案2の違い



## **4 特例の運用についての 基本的考え方と特例項目**

## 4 特例の運用についての基本的考え方と特例項目

### (1) 特例の基本的考え方

#### 節度を持った特例とする

特例による緩和の幅が大きすぎると目的を逸脱する恐れがある。  
特例を受けるものと受けないものとが整合性や公正性を欠くこととなる。

#### 2段階の方式とする

##### 定量的な基準

事前明示性のある基準によりそれを満たすものを許可。

##### 定性的な基準

定量的基準に加え、第三者機関による、まちづくりの観点から定性的・総合的評価を行う。

#### まちづくりに貢献する優良な開発を誘導できる特例とする

まちづくりや環境に貢献する一定の条件を満たす建築物については特例の運用により絶対高さを緩和する。

まちづくりに貢献する優良な開発を適切に誘導し、安全で活力や賑わいのあるまちとなるよう考える。



## 4 特例の運用についての基本的考え方と特例項目

### 地区計画などの既決定の都市計画を考慮する

地区計画など個別に地区の特性に基づき定める都市計画において、高さ規制のある地区はそれを優先する。

### 集合住宅の建て替えには配慮する

分譲型マンション等の建て替えは、絶対高さの導入により、現在の床面積が確保できなくなる恐れがある。

所有者等の合意形成が困難になることが想定される。

特例により絶対高さの緩和を考える。

### 特例を適切に活用し、防災まちづくりを促進する

葛飾区は木造密集地域やゼロメートル地帯が広がっている。

防災まちづくりを推進していくため、一定条件を有する建築物に対し特例を適切に運用して絶対高さの緩和を行うことを考える。

## 4 特例の運用についての基本的考え方と特例項目

### (2) 特例項目

#### 既存不適格建築物

既存不適格建築物の建て替えは一回限りとする。

#### 主な用途が分譲集合住宅である場合の建て替えの特例

- ・主な用途が分譲集合住宅(区分所有の分譲マンション)の建て替えは、一定の条件を満たす場合、現在の高さを上限として建て替えを認める。

《一定の条件とは》

建て替え後の建築物の主な用途が集合住宅であること

制限を超える部分の形状、規模が同程度であること など

#### 主な用途が分譲集合住宅以外である場合の建て替えの特例

- ・主な用途が分譲集合住宅以外である場合の建て替えは、次のように2段階の特例を設ける。

< 第1段階 >

- ・指定した高さの範囲内での建替えが困難であると特定行政庁(もしくは区長)が認め、かつ一定の条件を満たす場合、現在の高さを上限として、定められた絶対高さ指定値の1ランク上の高さまで建て替えを認める。

《一定の条件とは》

現建築物の敷地面積を下回らない

制限を超える部分の形状、規模が同程度 など

## 4 特例の運用についての基本的考え方と特例項目

### 第1段階の緩和における指定値

指定されている絶対高さ指定値	緩和する指定値
17m	23m
23m	30m
30m	40m
40m	50m
50m	60m
60m	70m

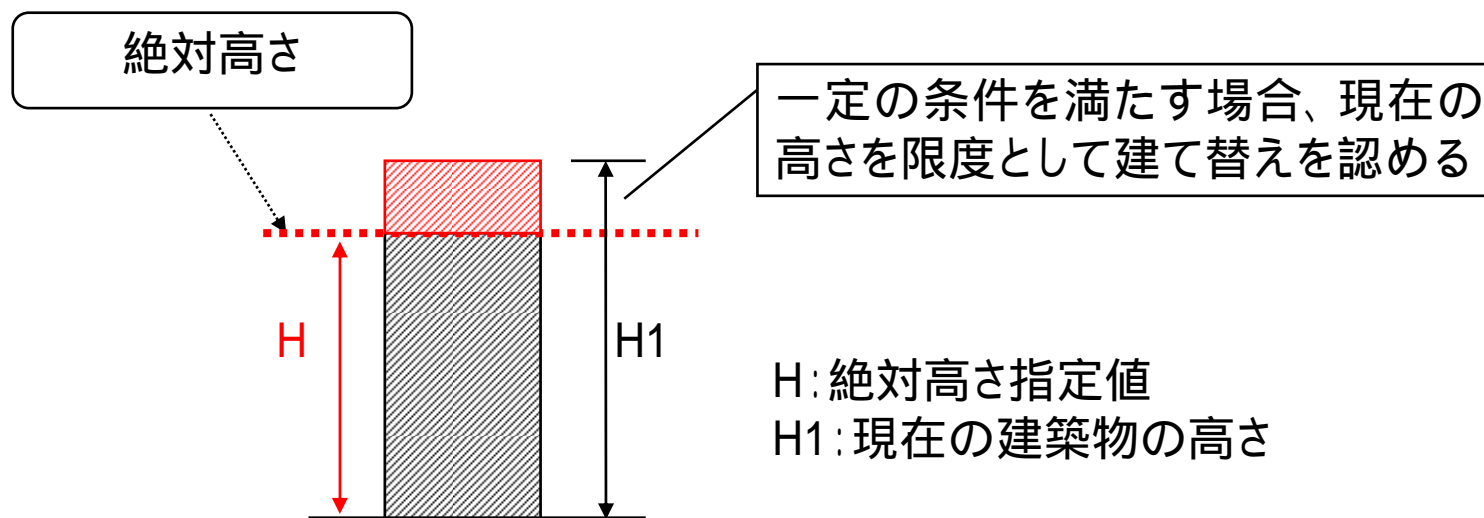
### <第2段階>

- 第1段階の基準に加え、専門家による第三者機関が周辺環境に一定の配慮があると認めた場合は、現在の高さを上限として建て替えを認める。

《一定の配慮とは》

圧迫感の軽減

有効な開放空地の確保 など



## 4 特例の運用についての基本的考え方と特例項目

### 大規模敷地

#### 2段階の評価方式で行う

- ・緩和幅の小さい第1段階の事前明示する定量的基準と緩和幅の大きい第2段階の第三者機関による定性的な総合評価による2段階の特例を設ける。

##### < 第1段階 >

- ・周辺市街地環境改善への貢献を具体的に示した技術的基準(数値基準)を満たす建築物を建築する場合、定められた絶対高さ指定値の1ランク上の高さまで緩和する。

《技術的基準(数値基準)案》

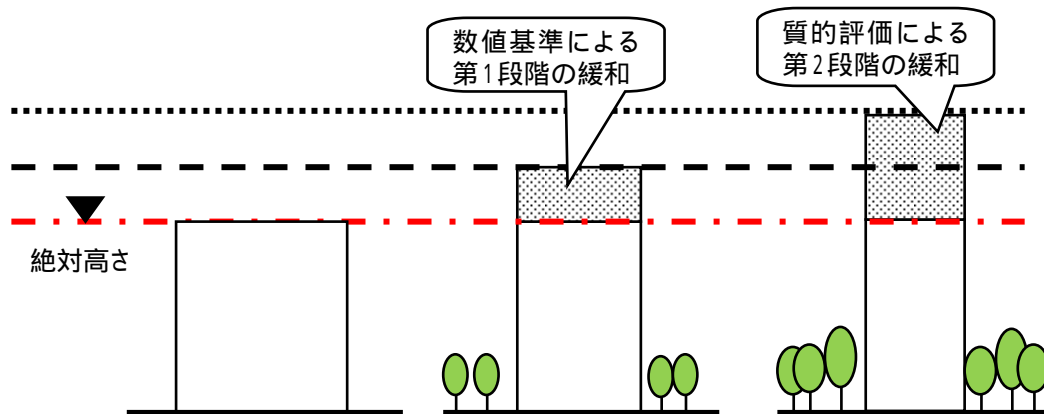
6m以上の道路に接すること  
道路境界に沿って、歩道上空地を幅員  
2m以上設けること など

##### < 第2段階 >

- ・第1段階の基準に加え、専門家による第三者機関がより市街地環境の改善に資するかを質的に評価し認められた建築物を建築する場合、定められた指定値の2ランク上の高さまで緩和する。

《質的評価基準案》

第1段階の定量的評価を全て満たす  
圧迫感の軽減  
有効な開放空地の確保 など



## 4 特例の運用についての基本的考え方と特例項目

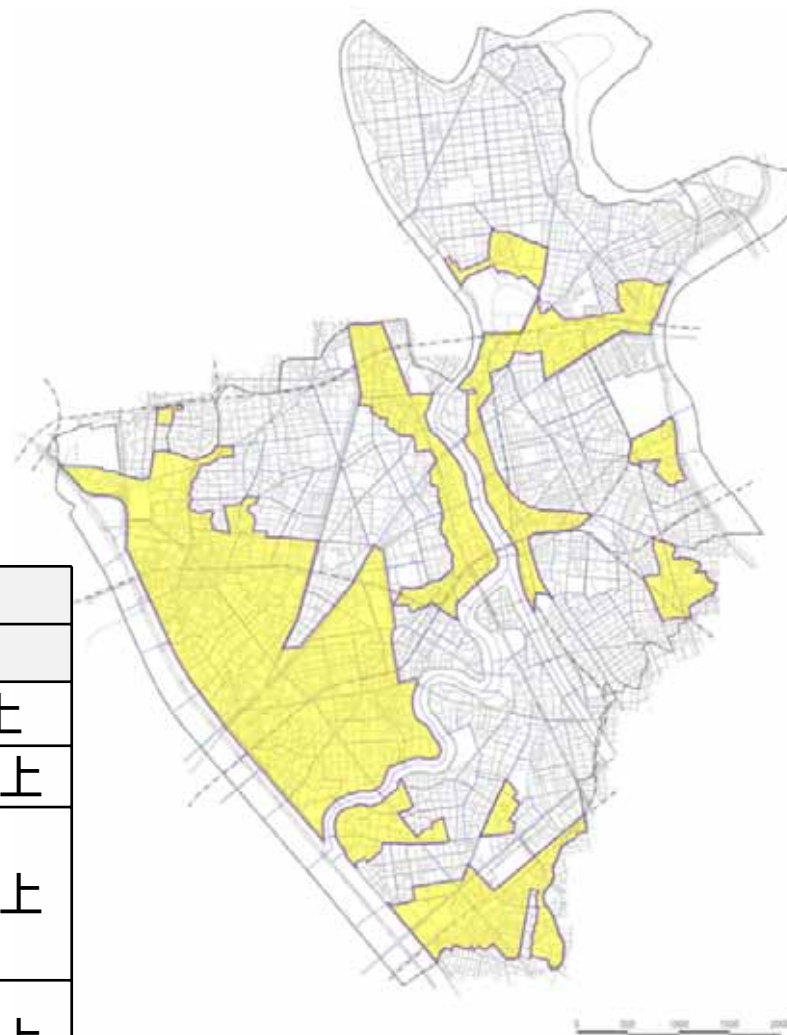
### 緩和の幅と敷地規模

#### 〈緩和の幅〉

指定されている 絶対高さ指定値	第1段階	第2段階
17m	23m	30m
23m	30m	40m
30m	40m	50m
40m	50m	60m
50m	60m	70m
60m	70m	80m

#### 〈敷地規模〉

用途地域等	敷地面積	
	第1段階	第2段階
商業地域	500㎡以上	500㎡以上
木造密集地域	1,000㎡以上	1,000㎡以上
近隣商業地域 木造密集地域 以外 の工業系用途地域	1,500㎡以上	1,500㎡以上
木造密集地域 以外 の住居系用途地域		2,000㎡以上



：都市計画マスタープラン「復興まちづくり方針」において、〈基盤整備型復興地区〉、〈拠点整備型復興地区〉として位置づけた地区(右図)

## 4 特例の運用についての基本的考え方と特例項目

### 地区計画等による都市計画で高さが指定された区域での特例

- ・都市計画において絶対高さの指定がある場合は、その値を優先する。

### 周辺環境への配慮等による優良な建築物、団地の特例

- ・「総合設計制度」による建築物は、市街地環境の改善に資するものであると認められることから、周辺住民の意見を聴くことを条件に、絶対高さ指定値を適用しない。

### 公益上又は土地利用上やむを得ない建築物の特例

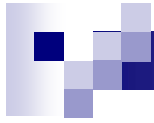
- ・公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認め又は土地利用上支障がないと認められる建築物は絶対高さ誘導の適用除外とする。

### 水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例

- ・建築物の中高層部において近隣住民の避難スペースを確保し、かつ水害による浸水等においてもライフラインが確保できる設備を有する建築物は、指定されている絶対高さ指定値の1ランク上に相当する高さまで緩和する。

緩和における指定値

指定されている絶対高さ指定値	緩和する指定値
17m	23m
23m	30m
30m	40m
40m	50m
50m	60m
60m	70m



## **5 絶対高さ誘導導入に伴う 関連する課題の整理**

## 5 絶対高さ誘導導入に伴う関連する課題の整理

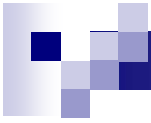
### (1) 鉄道敷の上部の都市開発に対する誘導の必要性

今後、鉄道事業者による鉄道敷上部の開発(駅ビル開発等)が予測される。鉄道敷上部の都市開発にあたっては、駅周辺のまちづくりに大きな影響を与えることから、東京都「鉄道駅構内等開発計画に関する指導基準」に準じて指導するとともに、地区計画等により駅周辺のまちづくりに貢献できるように誘導していくことが必要である。

### (2) 景観面での高さの基準づくりの必要性

都市計画マスタープランに示すように、景観法に基づく景観計画の策定や景観条例の制定などを今後引き続き推し進め、絶対高さ誘導ではカバー出来なかった景観軸等の高さ誘導の基準づくりを景観計画の策定を通じて、段階的に実現していくことが求められる。





終