

葛飾区都市計画審議会 特別委員会 報告

～ 土地利用の特性に応じた建築物の高さのあり方について～

平成26年 1月27日

葛飾区

葛飾区都市計画審議会 特別委員会 報告

～ 土地利用の特性に応じた建築物の高さのあり方について～

1 検討フロー

2 建築物の高さの最高限度についての方針(答申)(案)

- 1 絶対高さを定める高度地区の導入の背景と目的
- 2 絶対高さを定める高度地区の対象区域と指定方針
- 3 絶対高さを定める高度地区の指定値
- 4 絶対高さを定める高度地区の特例
- 5 絶対高さを定める高度地区の導入に伴う関連する課題

3 今後の進め方



1 検討フロー

1 検討フロー

H23.6

建物高さに関する現況調査・分析、先進事例の分析、課題の抽出、必要性の検証、方針の検討及び指定の考え方を整理

H23.12

第38回都市計画審議会への中間報告と関係団体への意見収集

建築物の高さの最高限度についての方針(案)の作成

H24.7

第39回都市計画審議会への中間報告

H24.10

パブリックコメント、住民説明会、関係団体との意見交換会の実施

パブリックコメント等の意見を踏まえて方針(案)をさらに検討

H25.10

第42回都市計画審議会への中間報告

建築物の高さの最高限度についての方針(案)最終まとめ

所管委員会へ報告

H26.1

第43回都市計画審議会への報告(本日)

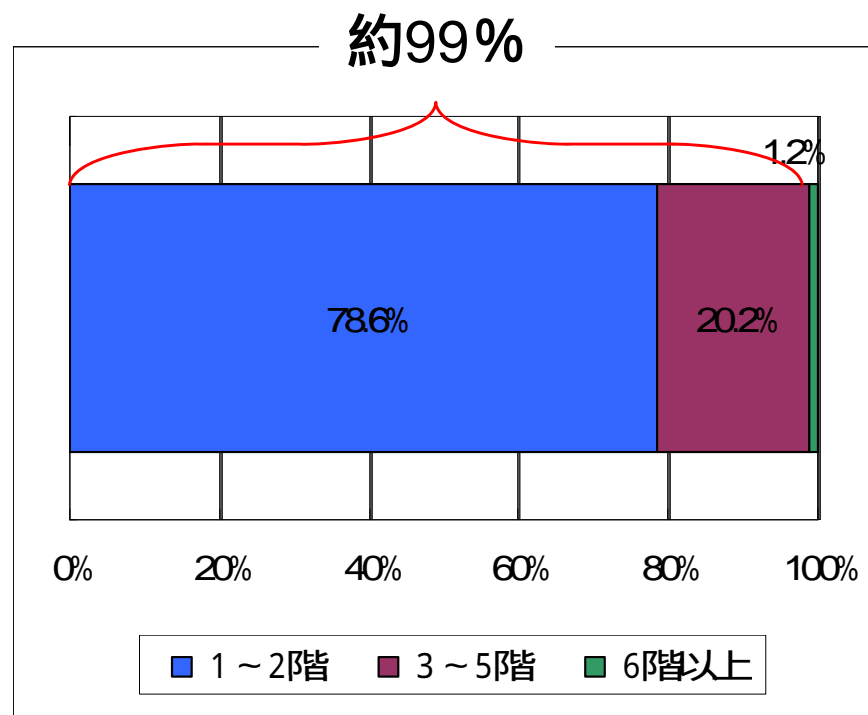


2 建築物の高さの最高限度についての方針(答申)(案)

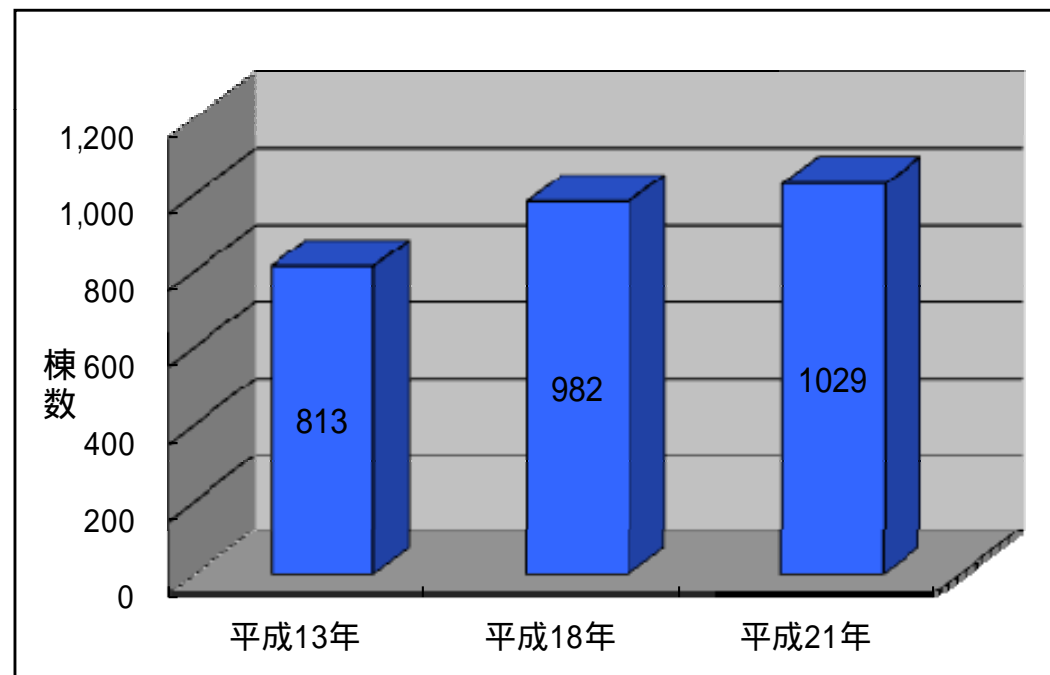
- 1 絶対高さを定める高度地区の導入の背景と目的

《本区の現状》

- ・5階建て以下の建築物が約99%を占める低中層のまちなみを形成
- ・近年は工場跡地への中高層建築物が増加傾向にあり、
住環境などに影響を与える恐れ



建築物の階数の構成比
(第1種及び第2種低層住居専用地域を除く)

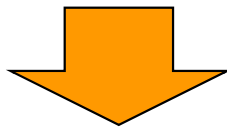


6階以上の中高層建築物の棟数の推移

《葛飾都市計画マスタープラン》

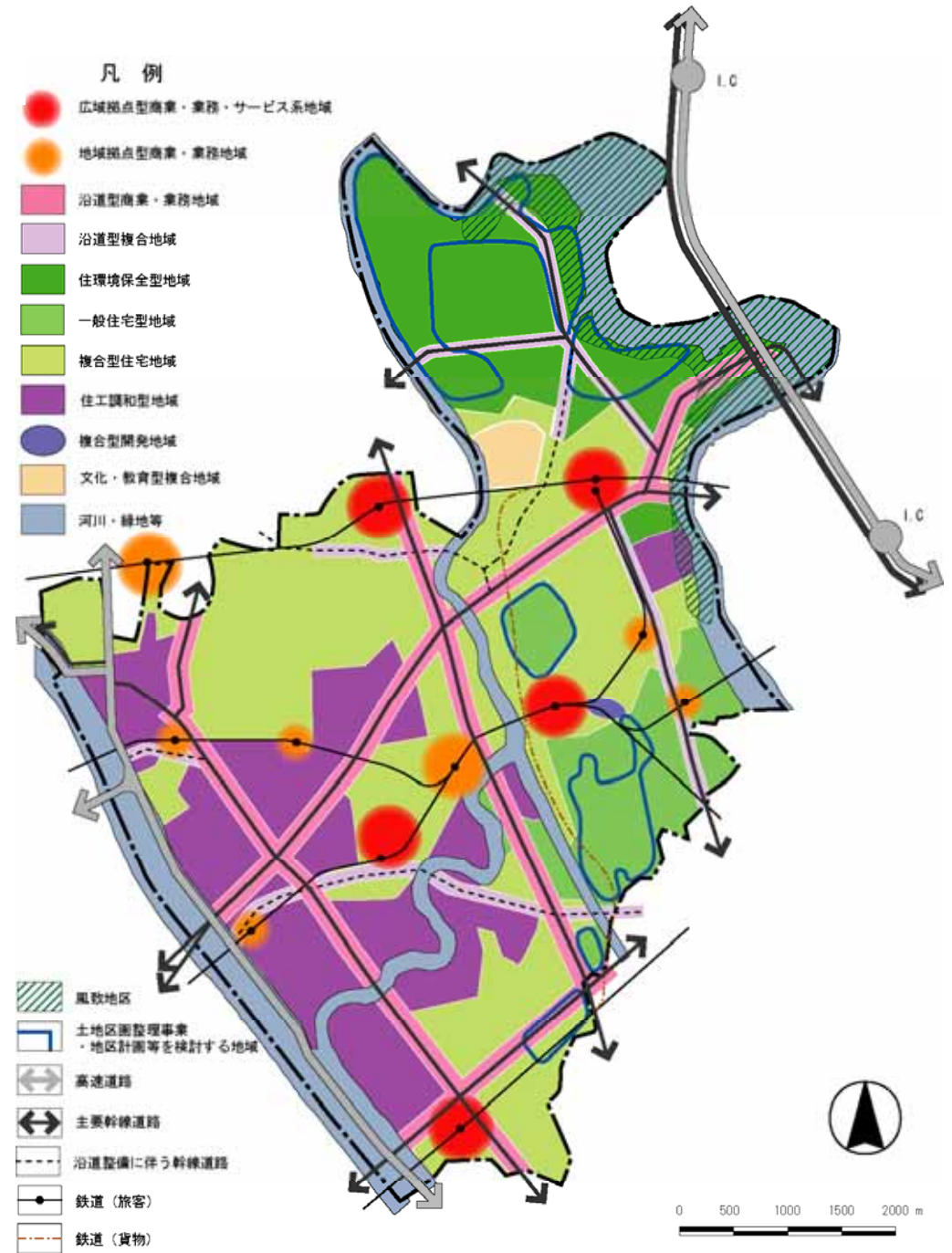
土地の有効、高度利用を図る地区

ゆとりある土地利用を図る地区



メリハリをつけた
市街地形成を図る

都市計画マスタープラン：
土地利用方針図



《導入の目的》

- 1 低中層の建築物を主体とした「かつしか」らしい良好な住環境を保全します
- 2 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します
- 3 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を形成します



2 建築物の高さの最高限度についての方針(答申)(案)

- 2 絶対高さを定める高度地区の対象区域と指定方針

《対象地区》

- ・10mおよび12mの高さ制限のある
第1種および第2種低層住居専用地域
- ・都市計画で高度利用を図ることを
目的に指定される
「高度利用地区」
- ・都市計画マスタープランにおいて
商業・業務等の拠点形成を誘導
していくこととしている鉄道駅周辺
などの面的な商業地域



を除く

区内の全域を対象

●絶対高さを定める高度地区を導入しない区域

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

絶対高さを定める高度地区の
導入区域



導入範囲

《鉄道駅周辺の面的な商業地域について》

都市計画マスタープランの土地利用方針図において、広域拠点型商業・業務・サービス系地域と位置づけられている駅周辺

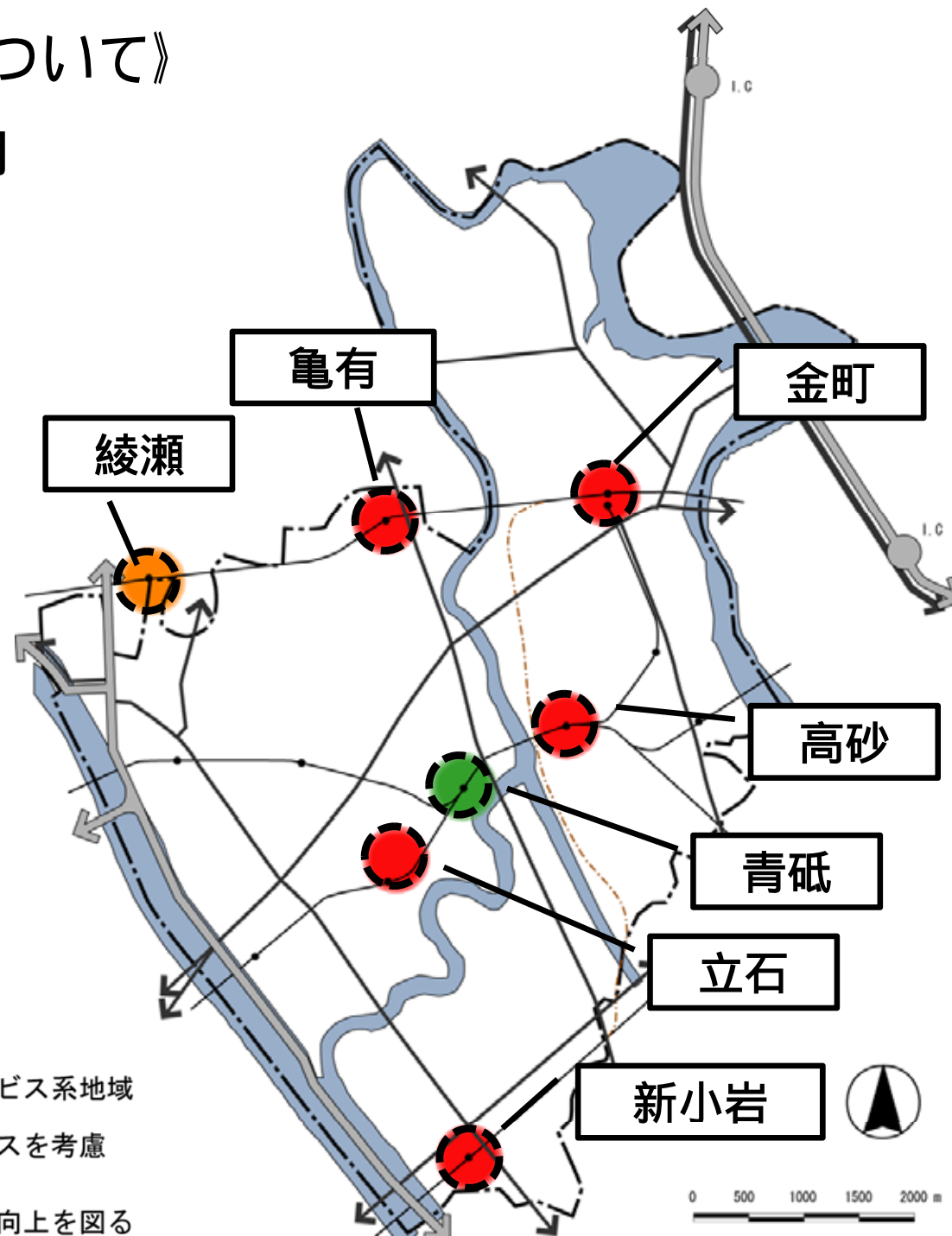
亀有、金町、高砂、立石、新小岩

隣接区とのバランスを考慮

綾瀬駅周辺

広域的な拠点性の向上を図っていく

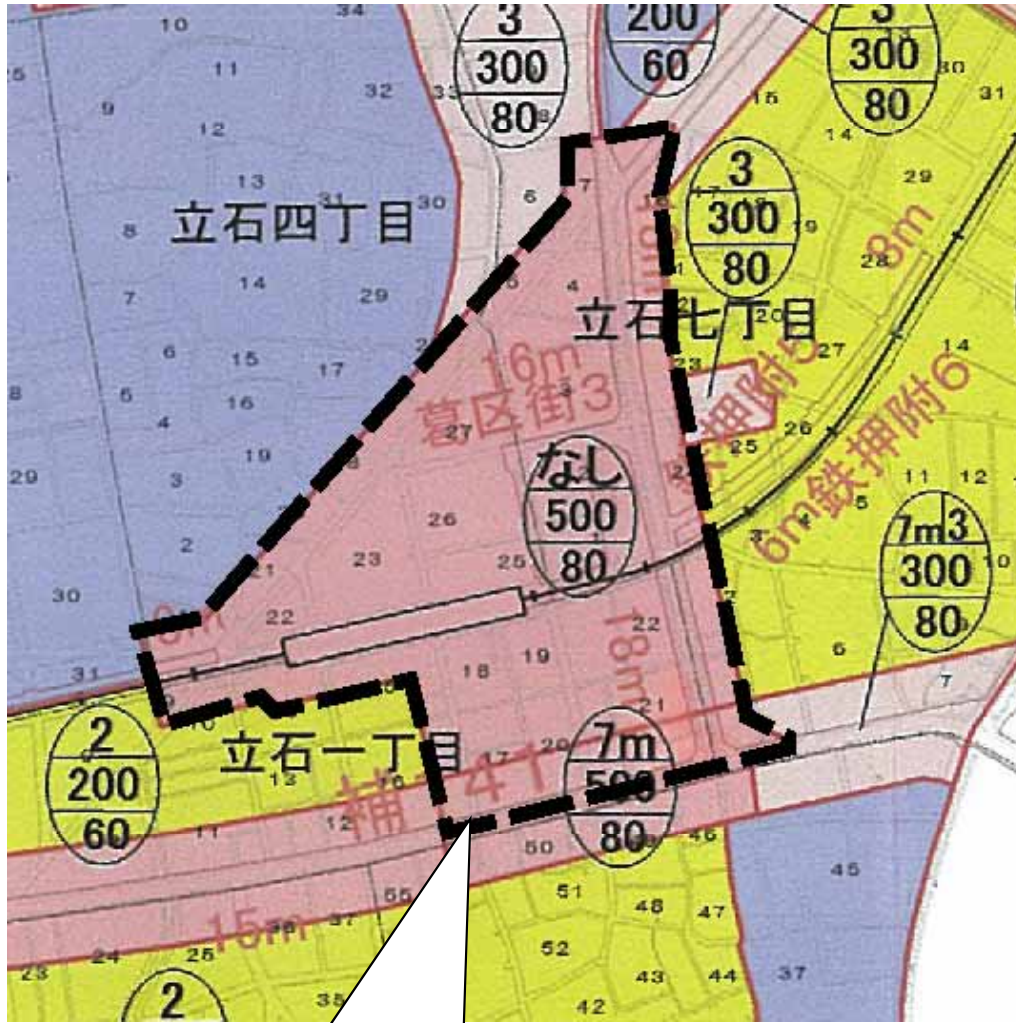
青砥駅周辺



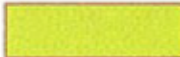



凡 例

- 広域拠点型
商業・業務・サービス系地域
- 隣接区とのバランスを考慮
- 広域的な拠点性の向上を図る

《面的な商業地域とは》



凡 例

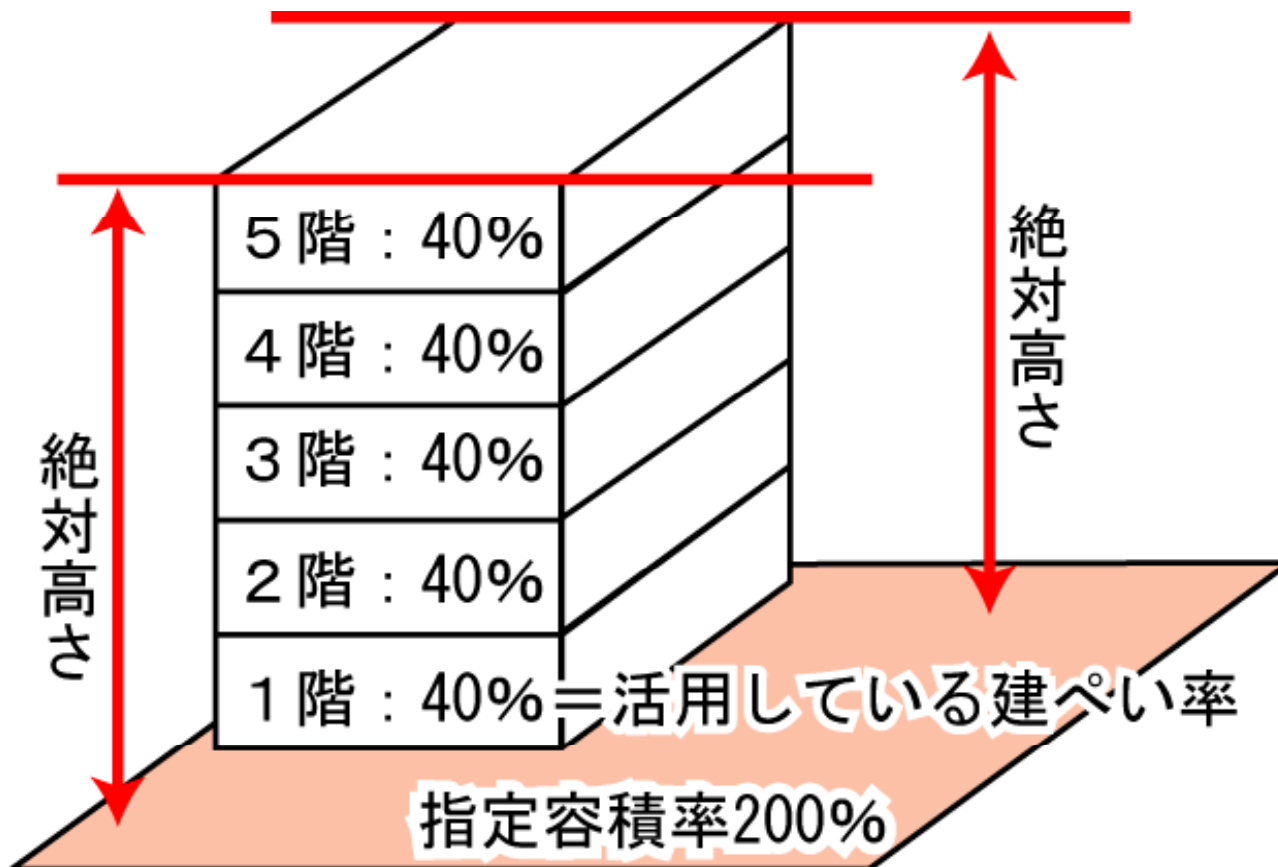
-  第一種住居地域
-  近隣商業地域
-  商業地域
-  準工業地域

例えば、立石駅では、
上図の破線内が
「面的な商業地域」
となります。

《指定方針》

都市計画マスタープランの「土地利用の方針」に位置づけている高さ構成の方針に基づき指定

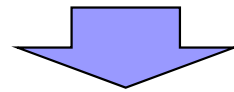
絶対高さを定める高度地区の指定値は、標準的な建築計画において指定容積率が活用できる高さ



指定容積率: 200%
指定建ぺい率: 60%

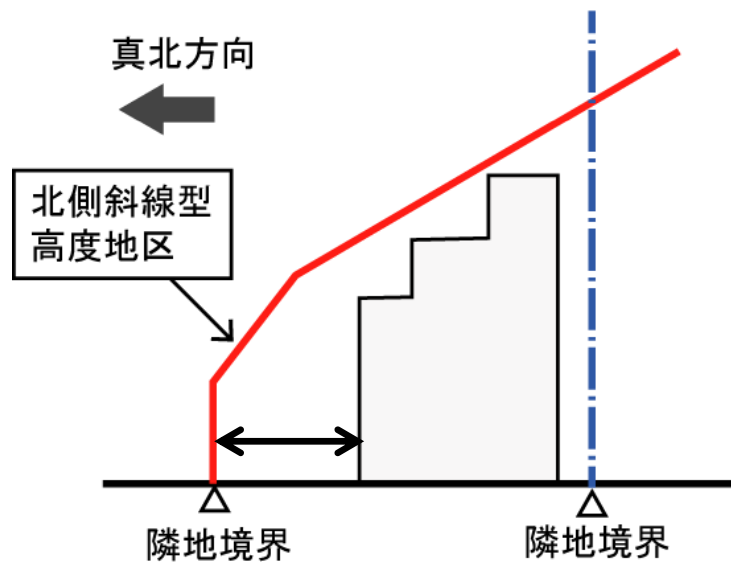
《指定方針》

既に指定されている北側斜線型高度地区

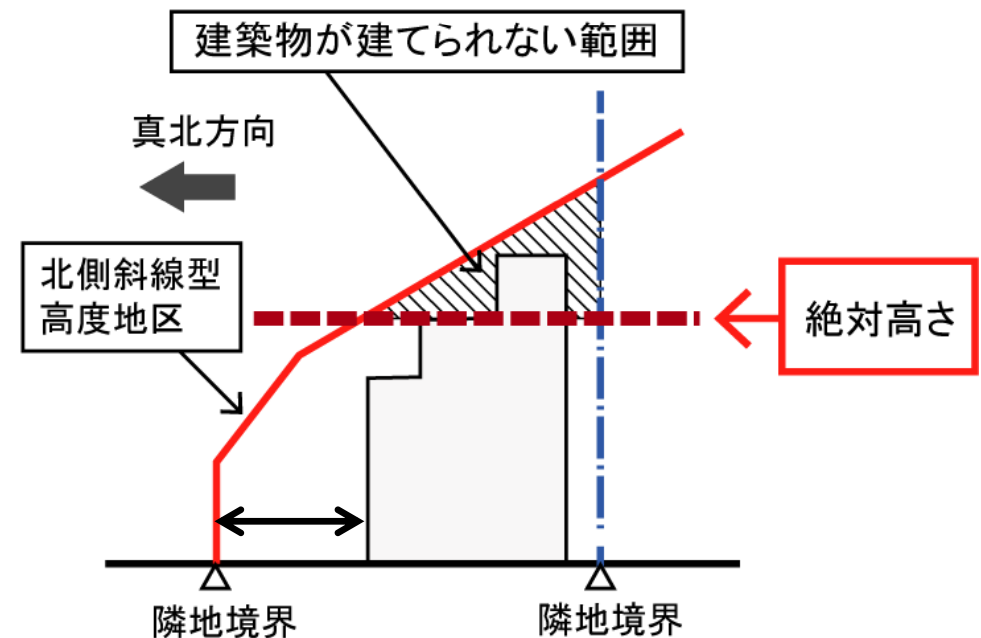


絶対高さを定める高度地区と北側斜線型を併用

<現在>



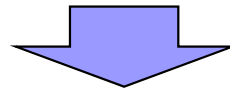
<導入後>



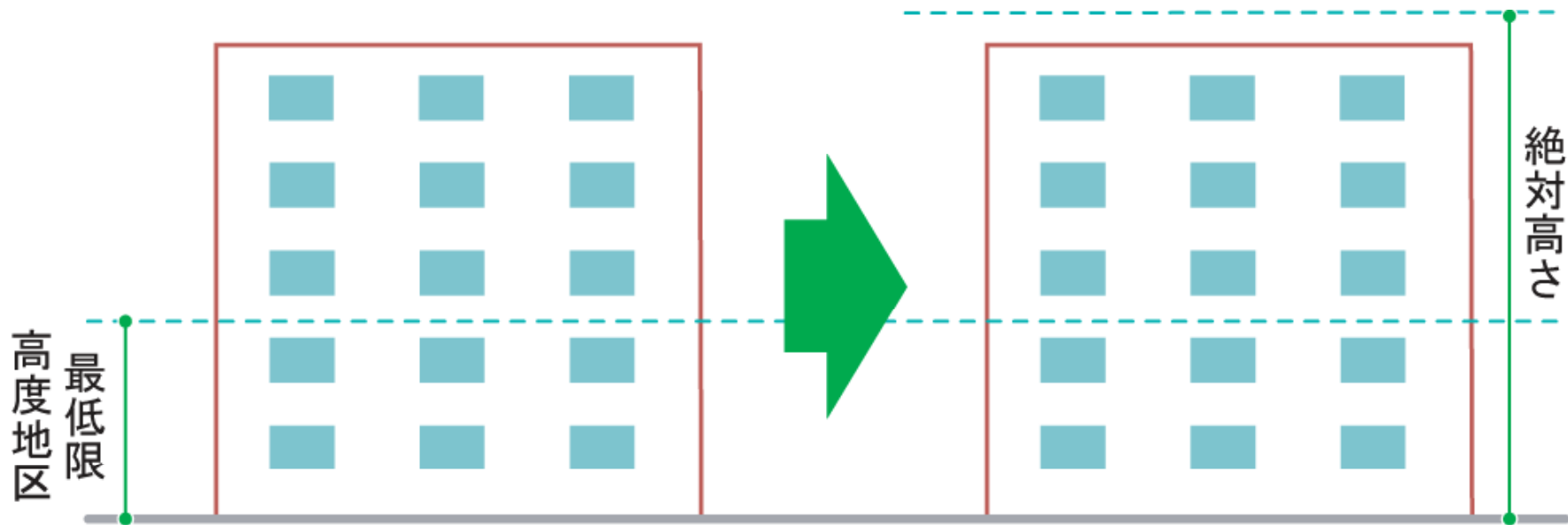
絶対高さを定める高度地区導入イメージ

《指定方針》

最低限高度地区が指定されている幹線道路沿道

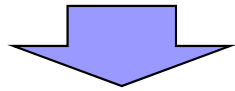


絶対高さを定める高度地区と最低限高度地区を併用



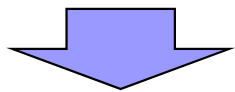
《指定方針》

現在高度地区が指定
されていない地区



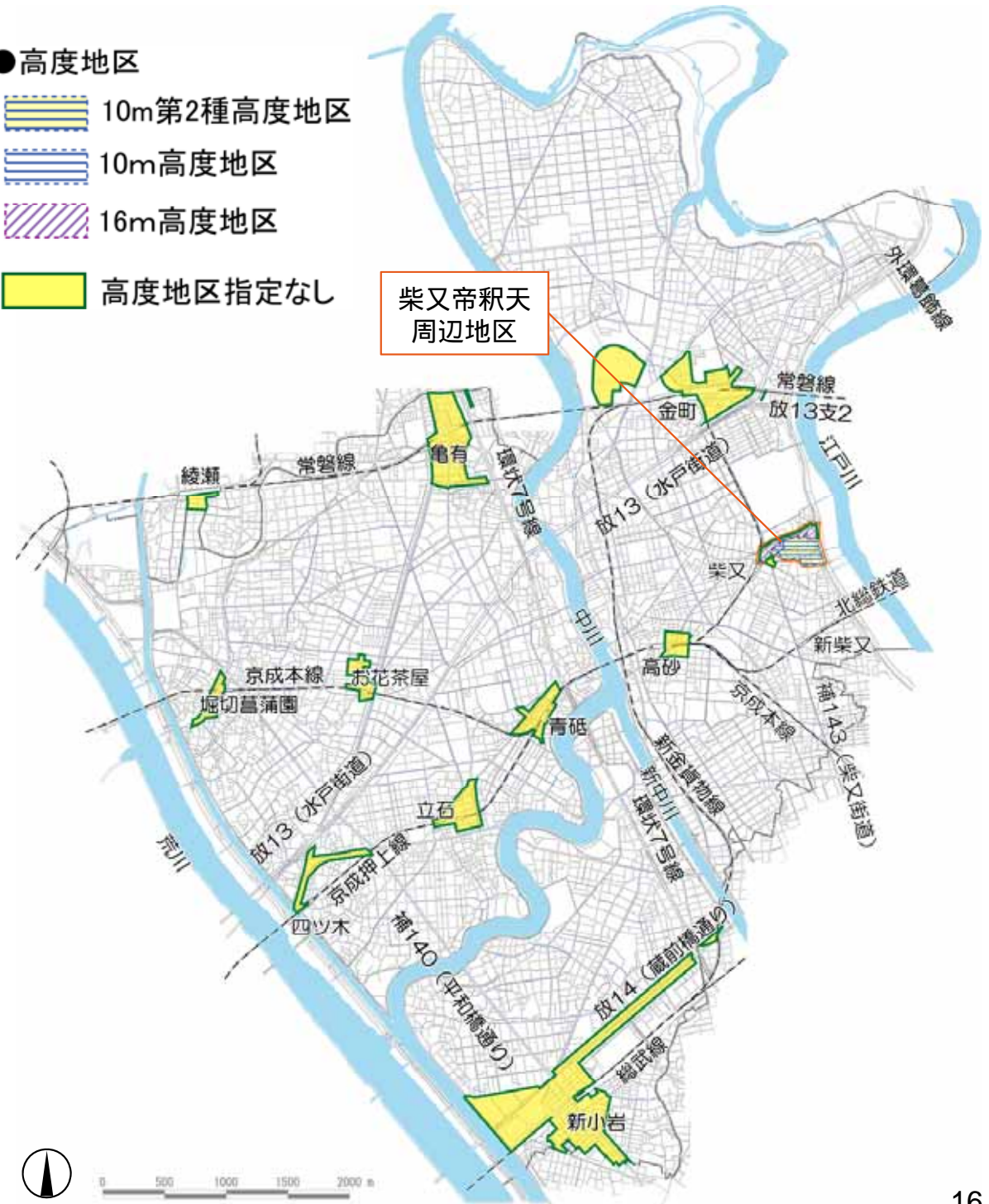
絶対高さを定める
高度地区のみを指定

既に絶対高さを定める
高度地区の指定がある
柴又帝釈天周辺地区



その指定内容を継続

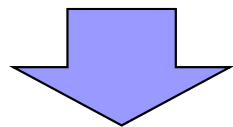
- 高度地区
- ▨ 10m第2種高度地区
- ▨ 10m高度地区
- ▨ 16m高度地区
- 高度地区指定なし



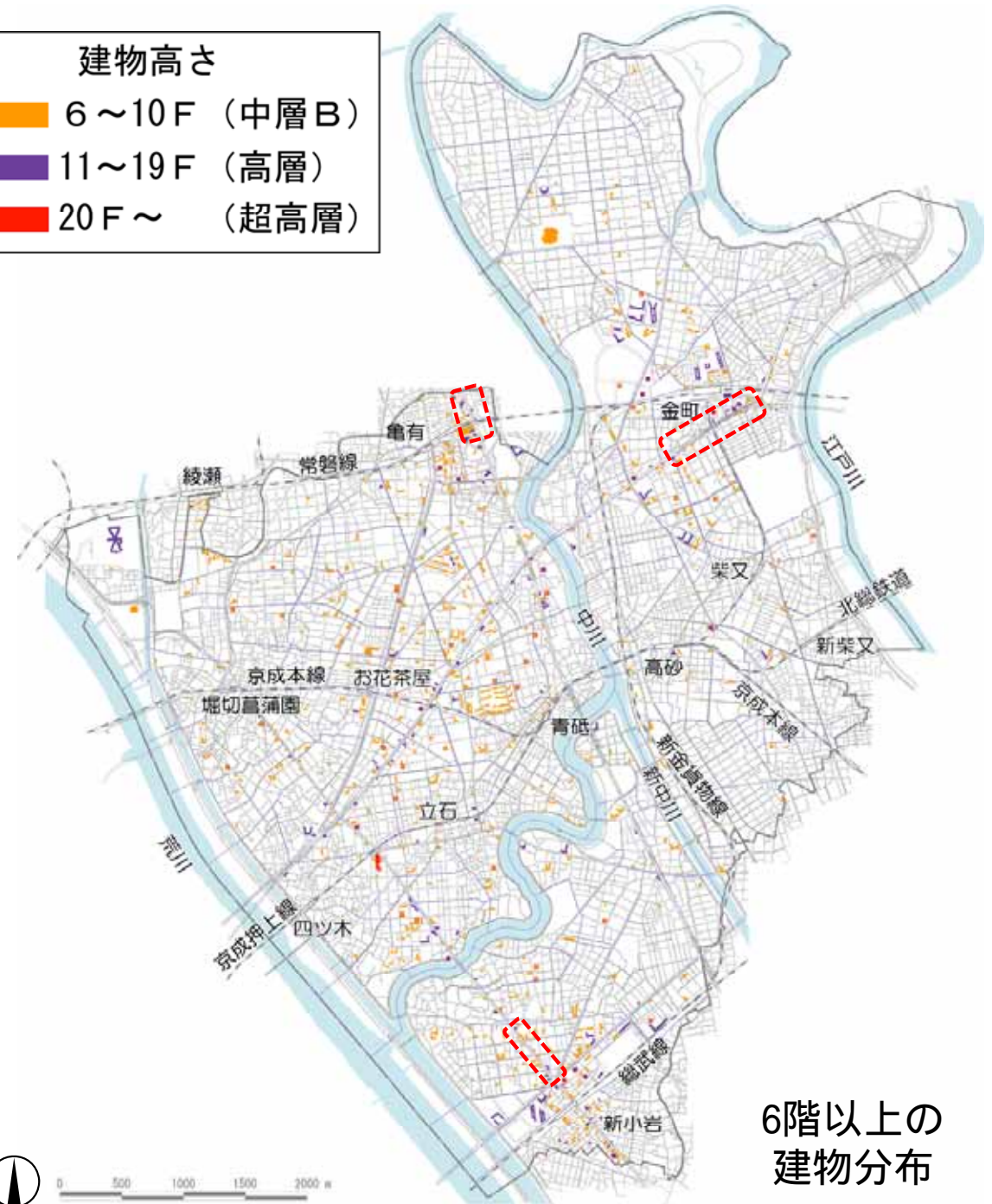
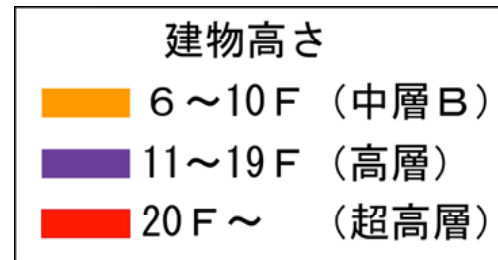
《指定方針》

広域拠点商業・業務・サービス系地域と一体となつて既にある程度の高い建築物が建ち並んでいる沿道

金町(水戸街道沿道)
新小岩(平和橋通り沿道)
亀有(環7沿道)



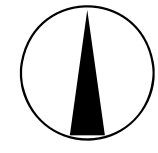
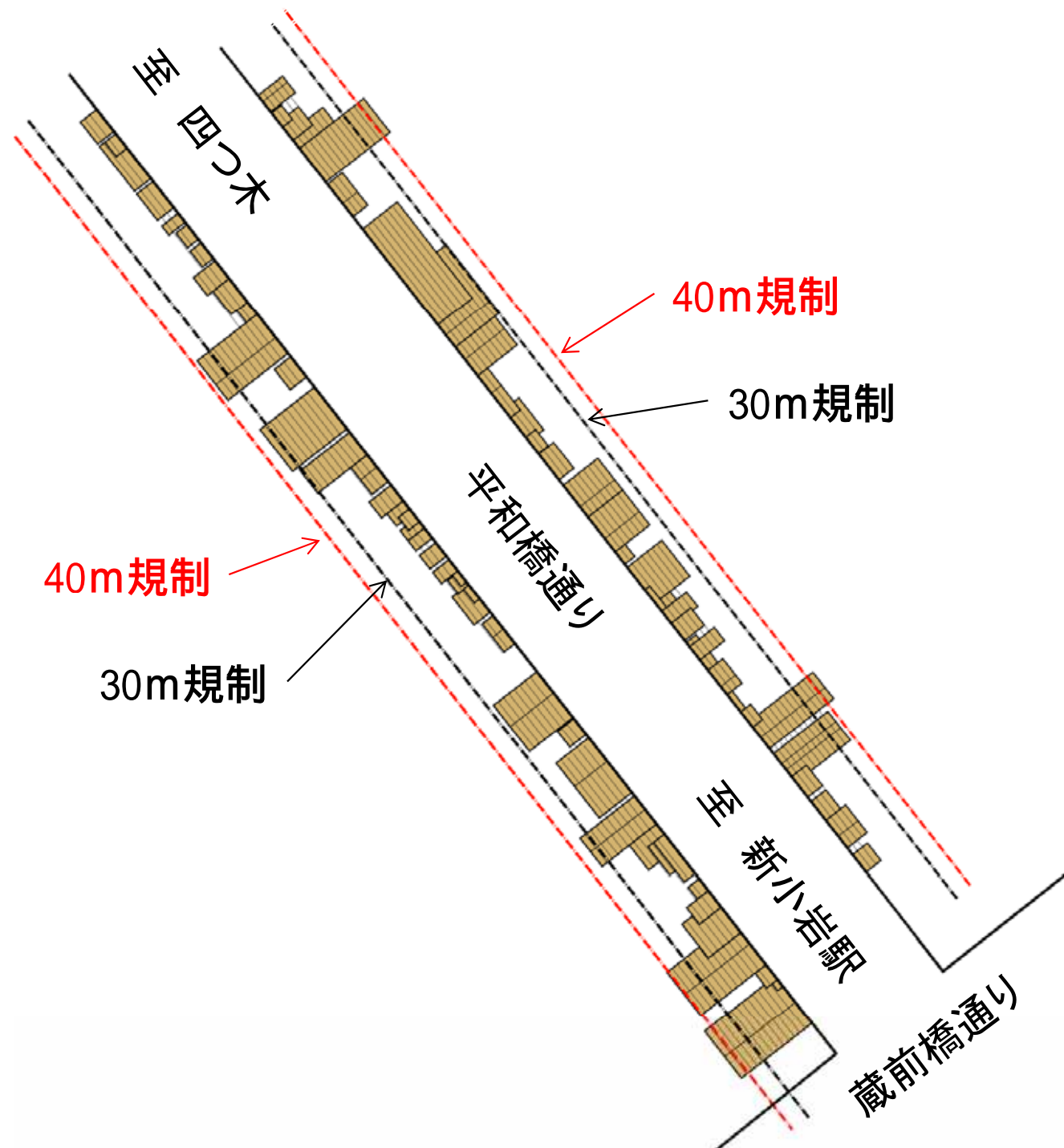
他の幹線道路沿道より
高い高さを指定



6階以上の
建物分布

《指定方針》

新小岩駅周辺



2 建築物の高さの最高限度についての方針(答申)(案)

- 3 絶対高さを定める高度地区の指定値

《高さ指定値の設定》

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

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

《計算結果に基づく高さ指定値》

容積率	用途地域	建ぺい率	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%					
200%	一中高	60%	16.0m				
	一住						
	二住						
	準工						
	工業	16.9m					
	近商	80%	16.4m				
300%	一住	60%	20.0m			23m	
	二住						
	準工						
	工業						
	近商	80%	21.8m				
400%	準工	60%	28.9m	30m			
	工業						
	近商	80%	27.2m			40m	特に指定する沿道
	商業		階高3.4m：27.2m	30m	路線型商業地域		
			階高4.0m：32.0m	40m	特に指定する沿道		
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	特に指定する沿道		


今後、区において実際に建築されている建築物の高さや階数に基づき、さらに詳細な検討を行い、基準として決定するものとする。

《高さ指定値の指定図》


●絶対高さを定める高度地区の導入区域


 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)

柴又帝釈天
周辺地区


●絶対高さを定める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
(地区整備計画が定められた区域に限る)


 特定街区

 風致地区

●絶対高さを定める高度地区を導入しない区域

 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





2 建築物の高さの最高限度についての方針(答申)(案)

- 4 絶対高さを定める高度地区の特例

《特例項目》

項目	
既存不適格建築物の 建て替えの特例	ア) 分譲集合住宅の特例
	イ) 分譲集合住宅以外の特例 第一段階の緩和 第二段階の緩和
大規模敷地の特例	第一段階の緩和 事前明示する定量的基準による緩和 第二段階の緩和 第三者機関による定性的総合評価による緩和
地区計画等における都市計画で高さが指定された区域の特例	
総合設計による特例	
公益上やむを得ないと認められる建築物等の特例	
水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例	

なお、特例に示す緩和項目、緩和要件及びこれに係わる数値はひとつの目安でありこれらを踏まえて運用や手続き等についても、今後、区において詳細な検討を行い、基準を具体化していく。

既存不適格建築物の建て替えの特例

- ・既存不適格建築物の建て替えは一回限りとする

既存不適格建築物とは

- ・既存不適格建築物とは、建築時には適法に建てられた建築物であって、その後、法令の改正などによって現行法に対して不適格な部分が生じた建築物のことをいう

ア) 主な用途が分譲集合住宅(区分所有の分譲マンション)の場合の

建て替えの特例

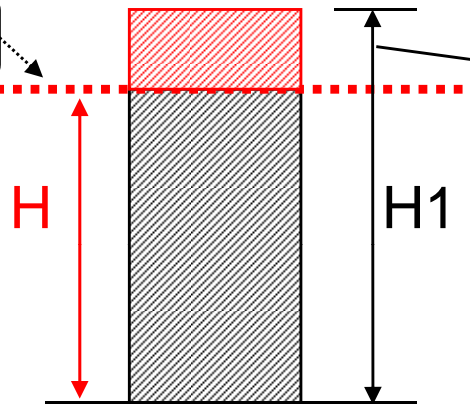
- ・一定の条件を満たす場合

現在の高さを上限として建て替えを認めることができる

《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

絶対高さ



一定の条件を満たす場合、現在の高さを限度として建て替えを認める

H: 絶対高さを定める高度地区の指定値
H1: 現在の建築物の高さ

イ) 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

- ・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て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の指定値の1ランク上の高さまで建て替えを認めることができる

《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、規模が同程度であること など

第1段階の緩和における上限値

絶対高さを定める 高度地区の指定値		緩和の上限値
17m	→	23m
23m	→	30m
30m	→	40m
40m	→	50m
50m	→	60m

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

現在の高さを上限として建て替えを認めることができる

《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

大規模敷地の特例

- ・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の指定値の1ランク上の高さを上限として緩和することができる

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

定められた絶対高さの指定値の2ランク上の高さを上限として緩和することができる

《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、歩道状空地を

幅員2m以上設けること

など

《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

< 敷地規模と緩和の幅 >

《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	500m ² 以上	500m ² 以上
木造密集地域	1,000m ² 以上	1,000m ² 以上
近隣商業地域 木造密集地域 以外の 工業系用途地域	1,500m ² 以上	1,500m ² 以上
木造密集地域 以外の 住居系用途地域		2,000m ² 以上

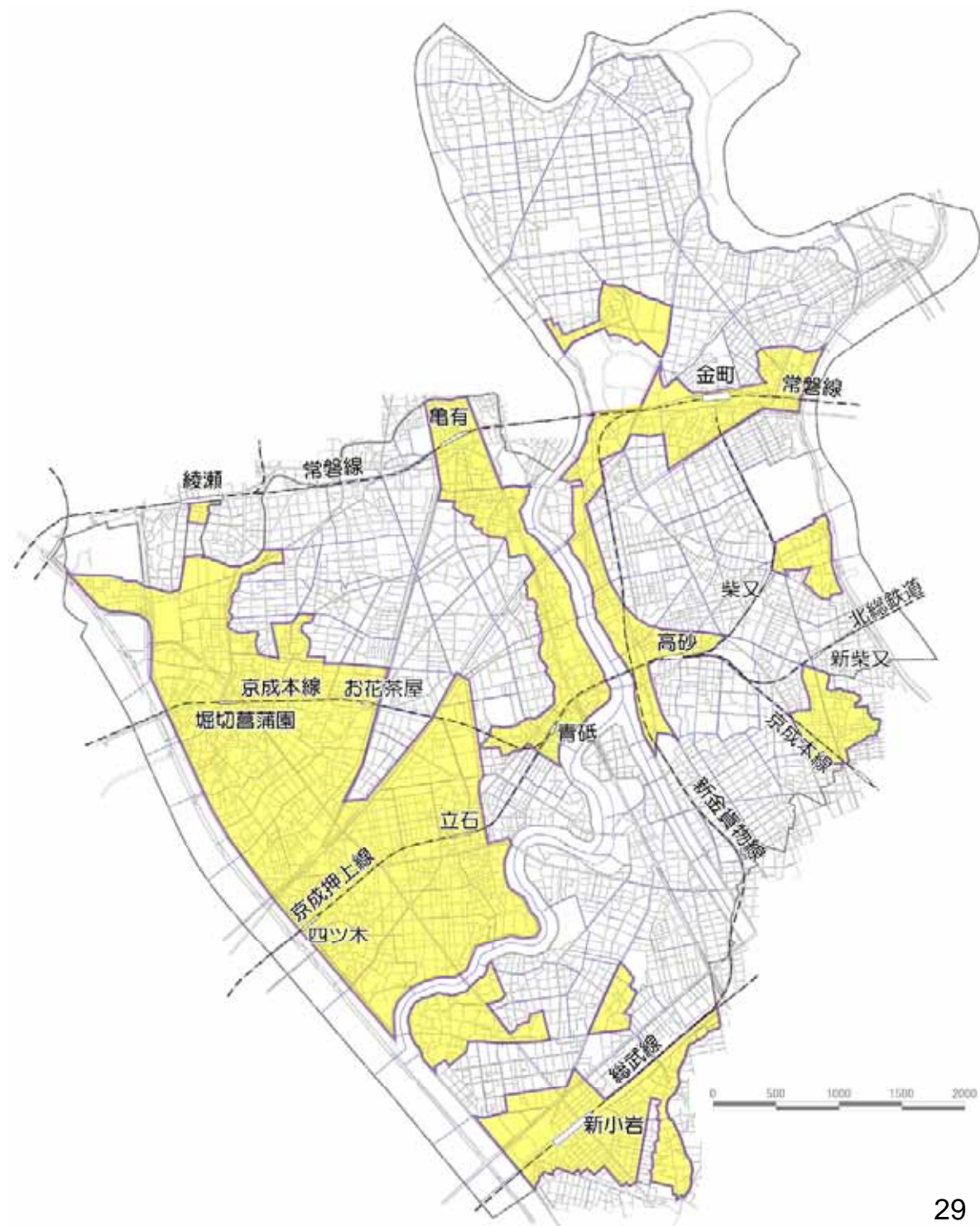
< 敷地規模と緩和の幅 >

木造密集地域とは、
都市計画マスタープランの
「震災復興まちづくりの方針」
において、

< 基盤整備型復興地区 >

< 拠点整備型復興地区 >

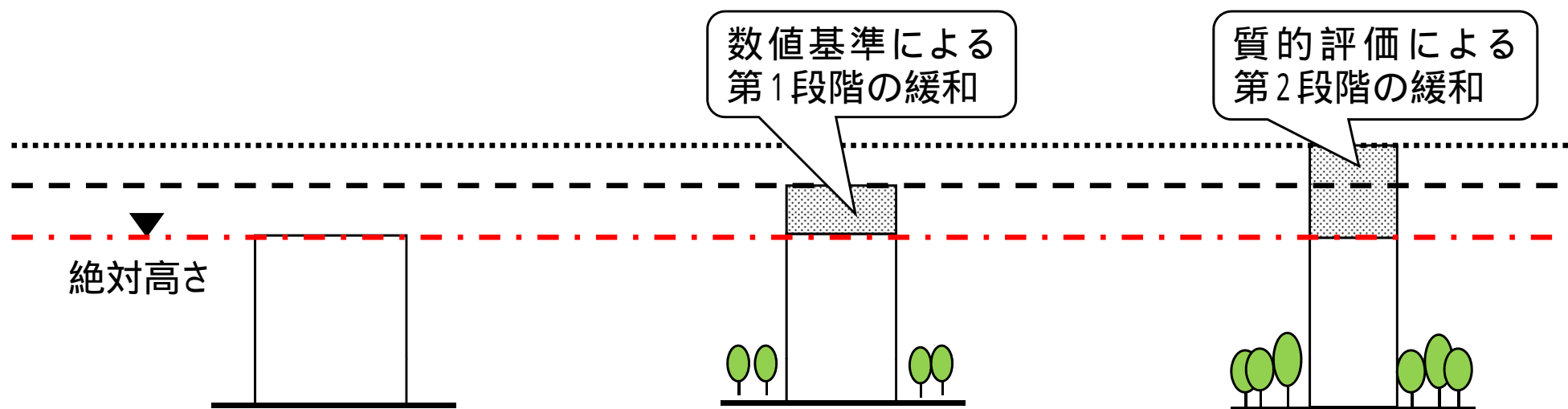
として位置づけた地区



< 敷地規模と緩和の幅 >

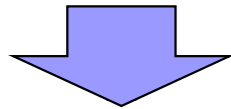
《緩和の幅》

絶対高さを定める 高度地区の指定値	第1段階における 緩和の上限値	第2段階における 緩和の上限値
17m	→ 23m	→ 30m
23m	→ 30m	→ 40m
30m	→ 40m	→ 50m
40m	→ 50m	→ 60m
50m	→ 60m	→ 70m



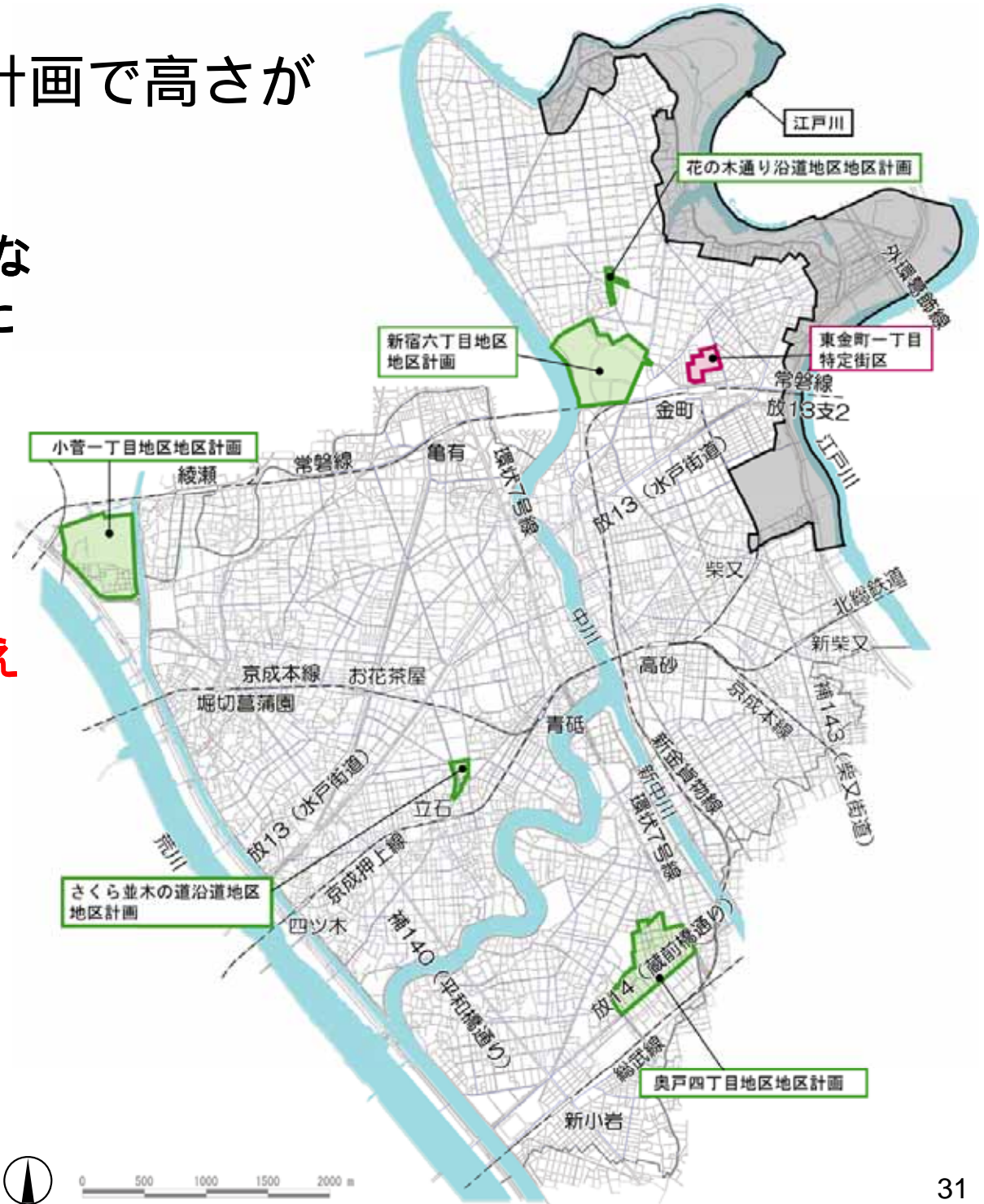
地区計画等における都市計画で高さが指定された区域の特例

地区計画や風致地区、特定街区などの都市計画で高さが指定された区域



その値を絶対高さを定める
高度地区の指定値として読み替え

- 凡例
- 第二種風致地区(15m)
- 地区計画 (建築物の最高の高さ)
- 特定街区 (建築物の最高の高さ)



総合設計による特例

- ・「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、その制度に基づき、**絶対高さの指定値を緩和する**
- ・この特例の適用にあたっては、周辺住民への建築計画の十分な周知や意見聴取を行うため**説明会を実施する**

公益上やむを得ないと認められる建築物等の特例

- ・公益上やむを得ないと認め、又は絶対高さを定める高度地区の計画の主旨に鑑みて周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物
絶対高さの指定値を適用しない

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ける近隣住民の避難スペースの確保や、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
定められた絶対高さの指定値の1ランク上の高さを上限として緩和することができる

絶対高さを定める高度地区の指定値	緩和の上限値
17 m	→ 23 m
23 m	→ 30 m
30 m	→ 40 m
40 m	→ 50 m
50 m	→ 60 m

緩和における上限値

2 建築物の高さの最高限度についての方針(答申)(案)

- 5 絶対高さを定める高度地区の導入に伴う関連する課題

(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。

(3) 水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例の基準づくりの必要性

水害に強いまちづくりに貢献する建築物に設ける避難スペースについては、他の用途への転用を防ぎ、水害時における避難スペースとして、十分に機能する状態を維持しなければならない。他の用途に転用される恐れがある施設等については、建築後における維持・管理の方法などを含めた具体的要件を検討し、運用基準等で明確にしていくことが必要。



3 今後の進め方

《今後の進め方》

【第43回 都市計画審議会：1月27日(本日)】

特別委員会より建築物の高さの最高限度についての方針(答申)(案)を報告
都市計画審議会における審議・承認

都市計画審議会より区長へ答申

方針及びパブリックコメント実施結果等の公表

高度地区変更(原案)及び特例運用基準等の検討・作成(庁内検討)

高度地区変更(原案)説明会の開催

高度地区変更(案)の作成

高度地区変更(案)の公告及び縦覧・意見書の提出

都市計画審議会での審議

都市計画決定・告示

都との協議

終