

第2回 特別委員会 議事概要

1 日 時

平成23年9月16日（金）15：10～17：10

2 開催場所

葛飾区役所7階 706会議室

3 出席者

（委員）中林委員長、植竹委員、小倉委員、荒岡委員、真野委員、柳澤永一委員
柳沢厚委員（欠席）、大塚委員（欠席）
（事務局）情野、半田、澤田、和田（街づくり調整課）

4 議 題

- （1）絶対高さ型高度地区事例ヒアリング結果の概要 その1
- （2）建物高さ導入にあたっての検討
- （3）絶対高さ型高度地区事例ヒアリング結果の概要 その2
- （4）その他

5 会議資料

- 資 料 1 第2回特別委員会 説明資料
参考資料1 隣接区市の都市計画決定状況について
参考資料2 葛飾区における建物高さの分布図（3階建を別塗）
参考資料3 第1回特別委員会議事概要
参考資料4 葛飾区都市計画マスタープラン（冊子）

(1) 絶対高さ型高度地区事例ヒアリング結果の概要 その1

事務局より、資料1：1頁～11頁について説明を行った後、質疑を行った。

(委員長)

- ・資料に記載されている窓は、階数ではないが、ほぼこのような高さというイメージで良いか。
- ・容積率の算定基準の変更で、共同住宅の共用部の面積緩和が認められるようになり、共同住宅の建物ボリューム感がアップしたように感じるが、ヒアリング時にそのような話はなかったか。

(事務局)

- ・ボリューム感の話はなかった。紛争問題、景観の話が主であった。
- ・最低敷地制限とセットで運用している所もあるので、ある程度ボリューム感を見込んで設定していることが考えられる。

(委員長)

- ・先進事例は区部では6区だけか。

(事務局)

- ・他に渋谷区がある。また、検討中の区もいくつかある。

(2) - 1 建物高さ導入にあたっての検討（必要性について）

事務局より、資料1：13頁～25頁について説明を行った後、質疑を行った。

(委員長)

- ・24頁の欄外※に書いてある紛争相談件数のカウントの仕方について教えて欲しい。

(事務局)

- ・紛争相談件数の集計は年度単位で行うため、建築計画から工事完成まで2年度以上を要する場合、1棟の建築物であっても複数計上されてしまうので、建築確認申請の件数と数字が一致しない。

(委員長)

- ・15階を例にとれば、建築確認申請の件数「3」に対して、紛争相談件数「8」というのは計画から工事完成まで複数年度を要したと理解すればよいのか。

(事務局)

- ・亀有地域の15階で紛争相談件数が「3」となっているが、実際には相談が3年間続いており、建物棟数としては1棟である。また、紛争相談はあっても確認が無く計画のみの物件もある。

(委員長)

- ・建築確認件数は、紛争が解決して実際に着工に至ったものであるという理解でよろしいか。

(事務局)

・紛争の継続している物件や計画変更で対応している物件もあるので、建築確認件数は実数ではなく目安である。

(委員)

・紛争相談の1件とは、個人、団体のどちらか。

(事務局)

・どちらも1件と計上している。1つの建物に相談のあった件数である。
・例えば、当初個人として紛争相談に来て、後日団体に変わっていくという場合もある。

(委員長)

・では、1年間に色々なところから紛争相談が10件あったとしても、その年のその建物に対する相談件数は1件という取り扱いになるという理解で良いか。

(事務局)

・その通りである。

(委員)

・紛争相談が収束に向かった場合は、相談者などから報告があるのか。

(事務局)

・とくに報告のないものが多く、はっきりとは把握できない。

(委員)

・1つの紛争相談で最も長期化したものはどの位の日数を要したのか。

(事務局)

・最近の紛争相談しか調べていないが、長いもので3年くらいであったかと思う。あまり紛争が長期化すると事業が頓挫してしまうため、事業者も紛争が長引いても費用がペイできる建物でない限り、途中でやめてしまうケースがある。

(委員長)

・葛飾区はまちづくり条例などで「大規模土地取引の事前届出などの仕組み」などはあるのか。

(事務局)

・本区の場合、一定規模以上の建築物に対して計画情報の早期開示を促しているが、土地売買の件は出していない。

(委員長)

・土地取引価格が建物のボリュームを決定するので、取引確定以前に情報を開示する自治体もある。
・24頁の表からは、11階から12階が分かれ目になってくると思う。12階以上になると紛争相談が長期化したり、相談件数が多くなる傾向が読みとれる。

(事務局)

・紛争相談の長期化は、計画内容に加えて工事段階の騒音や安全対策なども加わってくるため、紛争相談件数が増えているという実態もある。

(委員)

・25頁の区民ニーズの反映は、どのような調査によるものなのか。

(事務局)

・都市計画マスタープランを策定する際、平成20年に市民アンケートを実施した。無作為抽

出 5000 人で回答数は 1,225 件であった。まちづくり系のアンケートとして、2 割を超える回答率は高い方であると思う。

- ・また、都市計画マスタープラン策定時には、地元住民を踏まえた勉強会を実施しており、延べ 600 人の参加者からも意見を聞いているが、水害対策と同様に、建物高さに関する意見を多く頂いた。

(2) - 2 建物高さ導入にあたっての検討（基本的な考え方）

事務局より、資料 1：26 頁～35 頁について説明を行った後、質疑を行った。

(委員長)

- ・論点は 4 つあり、まず「新たな高さ規制の手法」については、基本的には全区的に一律に規制を導入し、地区計画によって緩和する地区、厳しくする地区の対応を考えていく提案だと思ふ。
- ・商業地域への導入についてはどう考えていくか。

(事務局)

- ・都市計画マスタープランの中では、商業地域は高度利用を図る地区として記述をしており、全区的に規制を導入し、地区計画で緩和措置を取っていく考え方と最初から商業地域には導入しない考え方のどちらでも問題はないが、よりどちらが理想的な方向か確認いただければと思ふ。

(委員長)

- ・葛飾区の商業地域の容積率はいくらか。

(事務局)

- ・400%以上となっている。(400%、500%、600%)

(委員長)

- ・商業地域の容積率は 400%以上であるので、規制値が 50m 以上になるとか、再開発地区等で緩和措置をとる場合、商業地域に絶対高さ規制を導入する意味合いはなくなってしまうかと思ふ。
- ・また、これから再開発を考えなくてはならない、立石駅周辺、金町駅周辺などは大部分が商業地域に指定しており、このような地域に絶対高さ規制をする意味を明確にしないといけない。
- ・商業地域に高さ制限を導入する意義をどう考えるか。

(事務局)

- ・本日欠席の委員は、商業地域にも絶対高さ規制を導入していくべきだという意向であった。
- ・優良な開発を誘導するのであれば、地区計画の導入と合わせ、高さ制限の緩和を行っていく形の方が、まちづくりへの貢献という観点で良いのではないかというご意見であった。

(委員長)

- ・ということは、若干厳しめに規制を行うということか。
- ・再開発地区計画等で高さを決めていけば、既存不適格にならないし、実際には敷地条件がか

なり細かくあるため、角地を除けばそれ程高い建物は連立しない気がするが、区民に対し高さの説明を行う際には、まちづくりの理念も含めて説明し同意を得なくてはならない。

(委員)

- ・金町駅周辺は、現状のままであれば高い建物は立たないと思う。

(委員長)

- ・絶対高さ規制値の導入する範囲は、考え方2の全域に適用するという事で今後検討を進めていく方向が良いと思う。

(委員)

- ・全体を厳しめに規制し、後で個別にバスターでとなると建設側のコストや事業期間も長くなり、葛飾区に対する投資意欲を減ずることになるのではないか。例えば、金町駅の周辺では、大学以外にも多様な施設誘致が必要だが、手続きに長時間かかることで業者が敬遠するような足かせにならないか不安である。
- ・商業地域での建設を促進するのであれば、行政が関与し規制を行うべきではない。商業地域全部に枠をかけておいて、建設に対し個別の要件を全て満足させる条件はかなり危険である。
- ・工業地域は、区としての方向性が大きく関与するし、準工業地域における中小企業の世代交代による工場の存続問題などで、マンションが立地しだすことが想定されるため、都市計画マスタープランでの区の考え方に合わせていけばよいと思う。

(委員長)

- ・人口減少の中で、駅周辺整備を進め、高齢社会対応の公共インフラ整備を行う必要があるなかで、公共のリーダーシップがどこまで発揮できるのか。
- ・場所や条件にもよるが、10年20年といった時間軸のなかで、都市計画マスタープランの実現に向けた区としての覚悟が必要となる。
- ・商業地域に規制を導入する場合、どのような導入の手法がふさわしいか検討する必要がある。特に綾瀬、新小岩のような駅前のあり方は、隣接区との関係が重要である。
- ・次に、「導入する土地利用区分」は、地域特性などの考え方は分かるが、設定や説明が難しいので基本は用途地域ではないか。ただし、用途地域に従い機械的に割り振るのもどうかと思う。

(委員)

- ・既存不適格という烙印をおされてしまうと抵抗感が強いと思う。

(委員長)

- ・既存不適格は言葉のイメージが良くない。少なくとも、現時点では既存不適格ではない。
- ・既存不適格の表現は、専門的な言い方になるが、あくまでも都市計画の説明のなかでの位置付けであり、烙印が押されるという訳ではない。

(委員)

- ・既存不適格建築物になってしまうと、建て替える段階まで建物を所有するのであればよいが、途中で転売しようとしている人にとっては、マイナスにならないだろうか。

(委員長)

- ・先行事例の世田谷区では、既存不適格を出さないことに力点を置いたことで、紛争が減らずに見直しを考えるとというような状況を生み出している。
- ・一定の規制を導入する際に、既存不適格をどの程度発生させるか検討が必要である。

- ・今日の視察で行った東立石のようなマンションが連続して建つと、マンション自体が近隣紛争のきっかけにつながってしまう。
- ・既存不適格建築物を全く出さないように緩い規制値で行くか、既存不適格建築物をどんどん出してでも厳しい規制値で行くか、両極端なケースになるかと思う。
- ・やはり、全く既存不適格建築物を出さないような規制値では、意味がないように思う。

(委員)

- ・準工業、工業地域でなくずし的に住宅への建て替えが加速したことで、区として高さ規制を考える時に、高い建物にするか、低層にするか、また、東立石地域等のように地盤の問題がある所での高さの変更は考えられるが、基本的には工業系ゾーニングは高さ規制を揃える必要がある。

(委員長)

- ・大規模敷地には、高い建物が立地するので、敷地規模を良く考察する必要がある。
- ・今日見た事例は、工場跡地にマンションが建設されたものであったが、用途指定がなぜ工業地域でなければいけないのかと疑問に思える地域であった。
- ・駅前まちづくり型の商業地域であれば、小さい敷地を集めて、より合理的に大きな建物の建て替えを誘導する傾向で問題がないと思うが、今日見た建物は元工場の大規模敷地への建設なので、敷地に注意していると将来的に建つ建物規模や紛争の傾向が想像つくため、それをどう考慮しながら、区としてどのようなまちづくりを考えていくかポイントになると思う。
- ・5～6階を住居系のスタンダードとして考え、ある一定の条件が揃えば10階建てを認めるなど、敷地規模によっては、一定の条件を与えて、高層化を容認するという考え方もある。
- ・他区では、敷地規模に応じた特例があり、3,000～5,000㎡程度で、周りへの環境配慮等により、高さの許可をしている所もある。

(事務局)

- ・この後、特例の事例を説明しようと思っているが、他区の事例では、特例の中で緩和していく事を考えている。
- ・先に、資料1：12頁を説明してもよろしいか。

(委員長)

- ・先ほどの課題として、用途地域を無視した形のまとまりで線を引くことは難しいと思う。

(事務局)

- ・事務局の打ち合わせにおいても、明確な理由がないと、線を引きエリアを分けたことを地域へ説明するのは難しいのではないかとの意見が多かった。線を引くのであれば、密集事業のエリア内とエリア外であれば、これまでのまちづくりの状況等から地元への説明も可能であるが、その場合でも、都市計画として高さを変えるのか、それとも緩和措置により変えるのかについては意見が分かれた。

(3) 絶対高さ型高度地区事例ヒアリング結果の概要 その2

事務局より、資料1：12頁について説明を行った後、質疑を行った。

(委員長)

- ・条件付きの緩和をすることで、良いまちづくりを誘導していくが、開発行為等とも連動でき

るよう、大規模敷地でのシミュレーションが必要である。

- ・再開発などでも敷地がまとまれば、1.5～2.0倍の高さを認める。
- ・緩和措置でも良いまちづくりを誘導していく事を、第三者に認めてもらえるような新しいまちづくりの仕組みが必要である。練馬区のようなプロセスの透明性確保が必要である。第三者に説明がつくようにする。そうすれば、タイミングをつかまえて、より良いまちづくりが誘導できないか考えていく。
- ・34頁に3つの「規制値の考え方」が示されており、タイプ3は、一律に厳しくすることで誘導するが、緩和とその調整の手法が必要である。また、既存不適格をなるべく出さないのはタイプ1だが、ゆるくて規制を掛けただけになるという懸念もある。

(委員)

- ・世田谷区が、絶対高さの導入をした頃は、まだ、既存不適格建築物を出さないようにという時代背景があったと思う。
- ・現在では、その当時と考え方も変わってきているので、絶対高さの規制値を緩くしてしまうのはどうかと思う。
- ・タイプ3は、柴又地域のようなやり方になるかと思う。まちづくりをどういう風にしていこうかと考えた上で、高さの規制をどうするか決めていくことになるかと思う。
- ・葛飾区では、昔は4～5階の建物の立地がほとんどであったが、近年商業地域では、10～15階の建物がどんどん立地するようになってきている。
- ・このまま、規制をかけないでほっておけば、狭い敷地の商業地域や住居系地域でも15階ランクの建物がどんどん建つことになる可能性もある。それらを未然に防ぐため、計画上どのくらいが好ましいか考えておく必要がある。

(委員長)

- ・3.11の震災で10階以上は特異な揺れを発生させる事が分かっており、高層マンションが売れず業者も高さを見直すようなところもある。
- ・ペンシルビルの林立は首都直下型地震を考えても防災上好ましくない。
- ・今、新しいまちづくりの在り方やシステムを考える必要がある。まちづくりの責任が今まで以上に区に付加されてくる。
- ・絶対高さ規制値の考え方は、タイプ2あたりに落ち着くのではと思う。

(委員)

- ・京都、横浜のような厳しい規制は、規制が厳しくても投資しても良いと思う地域であり、新宿区や世田谷区とも違い、葛飾区はそういう立地ではない。
- ・住居系地域については、区のリーダーシップが必要だが、商業地域については、そうとは言い切れない。投資効率を考えるべきで、商業地域に10階が建って悪いという理由はない。

(委員)

- ・葛飾の商業地はそれほどのポテンシャルはない。

(委員)

- ・JRの駅周辺の商業系用途とそれ以外の商業系用途のポテンシャルは全然違うと思う。

(委員)

- ・亀有、金町、新小岩は特殊で、ポテンシャルがある。

(委員長)

- ・区として基盤整備をどこまで行うのか覚悟が必要である。
- ・ある一定規模のマンションが建ってしまうと、再開発や区画整理はできなくなってしまう。
- ・商業地域も絶対高さ規制の導入エリアにするかどうか、入れるとしたらどのようなようにするか、本日の議論では結論が出ないため、今後データに基づいた詰めをしていただきたい。
- ・住居系地域については、建ぺい率、容積率を基準に考えると共に、敷地規模に応じた緩和措置も考えていく必要がある。
- ・参考資料について事務局から補足説明があればお願いしたい。

(事務局)

- ・参考資料については、前回委員会での指摘を踏まえて修正をしたものである。
- ・第3回委員会は11月4日（金）15時00分～17時00分をお願いしたい。

以 上