

V. 特例の運用についての基本的考え方

1. 基本的考え方

設定した本区における高さ誘導導入案に基づき、先行する東京都区部における特例項目や運用方式を踏まえ、本区における高さ誘導の特例の運用についての基本的考え方を下記の6点設定する。

●節度を持った特例とする

- ・特例により緩和の幅が大きすぎると導入の目的で掲げた『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』及び『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する』を逸脱する恐れがあるとともに、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。
- ・このため、導入の目的を踏まえ、節度を持った特例とすることを基本とする。

●緩和の程度の小さい定量的な基準と緩和の程度が大きい定性的な基準による2タイプの緩和方式を考え、定性的基準は第三者機関による裁量性を導入する

- ・絶対高さの特例による緩和は、周辺環境に面的な影響を与えることからまちづくり的観点による評価が求められる。
- ・このため、緩和の程度が低い緩和方式では事前明示性のある定量的な基準をもってそれを満たすものを許可することとし、緩和の程度が大きい緩和方式では定量的基準に加え、第三者機関を設立し、まちづくりの観点から定性的・総合的評価を行うことを考える（練馬区や横浜市で採用されている方式を参考に検討する）。
- ・第三者機関としては、まちづくり的観点による裁量的判断が求められることから都市計画審議会に評価部会などを設けることを検討する（練馬区は同様の機関を設置している）。この場合、評価部会の結論は、専門的見識からの評価が求められることから、都市計画審議会の議決を経ることなく、独立したものであることが必要である。
- ・この場合、緩和の程度が低い緩和方式の手続きは迅速性を有する民間開発の特性に配慮した方策を検討する。

●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

- ・導入の目的で掲げた『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する』を具現化していくために、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ことを考える。
- ・具体的には、大規模敷地における緩和や既に一定の基準で建てられている団地や建築物に対する緩和などが考えられる。

●地区計画などの個別地区の特性に基づき定める都市計画において高さ誘導のある地区はそれを優先する

- ・本区においては、江戸川沿いの水元地区が第二種風致地区として建物の高さが15m以下とされており、また複数の地区計画において建物の高さの最高限度が定められている。
- ・このため、これらの個別地区の特性に基づき定める都市計画において高さ誘導のある地区はそれを優先するものとする。

●集合住宅の建て替えには配慮する

- ・今後、葛飾区においても分譲マンションの建て替えが進むものと予測される。
- ・分譲マンションの建て替えにあたっては、現在の床面積を最低限確保することが求められ、絶対高さ誘導の導入により床面積が確保できなくなることは合意形成上難しいものと言える。
- ・特に旧耐震基準のマンションの建て替え促進は防災性の向上を図るために不可欠な課題である。
- ・このため、分譲型マンション等の集合住宅の建て替えに関しては、特例により絶対高さの緩和を行うものとする。

●特例を適切に活用し、防災まちづくり、低炭素型まちづくりを促進する

- ・東日本大震災の甚大な被害は改めて日常的な防災性の向上の重要性を認識させられた。また、葛飾区はゼロメートル地帯が広がっており水害対策も重要な課題である。
- ・一方、喫緊の課題である地球温暖化対策においては、削減が進まないオフィスや家庭における温暖化ガス対策の強化が求められている。
- ・このため、防災まちづくり、低炭素型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ついては、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。

2. 特例項目

次の項目についての特例案を検討する。

表 V-2-1 検討する特例項目

項目	
(1) 既存不適格建築物の特例	1) 分譲集合住宅の特例
	2) 分譲集合住宅以外の特例 ● 第1段階の緩和 ● 第2段階の緩和
(2) 大規模敷地の特例	● 第1段階の緩和 事前明示する定量的基準による緩和 ● 第2段階の緩和 第三者機関（都市計画審議会の評価部会）による定性的総合評価による緩和
(3) 地区計画等の特例	
(4) 総合設計制度の特例	
(5) 公益上・土地利用上やむを得ない施設の特例	
(6) 水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例	

(1) 既存不適格建築物の特例

絶対高さ指定値が決定された時点で、既にその高さを超えている建築物の特例を次のように考える。

○建て替えの場合：次に示す1) ないしは2) に基づいた特例を設ける。

○増築の場合：既存建築物の部分は制限の対象としない（増築して指定値を越える部分は制限の対象になる。ただし区長が特に必要と認めた場合は制限の対象外とすることが出来る）。

1) 主な用途が分譲集合住宅の場合

●主な用途が分譲集合住宅（※注1）である既存不適格建築物の建て替えは、次の全てに該当すると区長が認め、許可した場合は絶対高さ誘導を適用外とする。

なお、既存不適格建築物の建て替えは一回限りとする。

- ・建て替え後の建築物の主な用途が集合住宅であること。
- ・現建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合はこの限りでない。
- ・制限を超える部分の形状、規模が同程度であること。
- ・現建築物の高さを超えないこと。
- ・周辺住民への周知。（葛飾区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に基づく対応を行う）
- ・周辺住民への配慮。（葛飾区中高層集合住宅等建築指導要綱の遵守）

※注1）・延べ床面積の2/3以上が分譲集合住宅

- ・絶対高さの制限を超える部分が分譲集合住宅

2) 主な用途が分譲集合住宅以外の場合

<第1段階>

●主な用途が分譲集合住宅以外の既存不適格建築物の建て替えは、指定した高さの範囲内での建て替えが困難である（※注2）と特定行政庁（もしくは区長）が認め、かつ下記の条件の全てに該当すると特定行政庁が認めた場合、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ことが出来る（表V-2-2参照）。

なお、既存不適格建築物の建て替えは一回限りとする。

- ・現建築物の敷地面積を下回らない。ただし、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合はこの限りでない。
- ・現建築物の高さを超えない。
- ・制限を超える部分の形状、規模が同程度。
- ・周辺住民への説明会を開催し、その結果を区に報告すること。

表V-2-2 第1段階において緩和する指定値

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>

- 主な用途が分譲集合住宅以外の既存不適格建築物の建て替えで、上記の条件に加えて、第三者機関が周辺環境に一定の配慮(※注3)があると認めた建て替えの場合は、絶対高さ指定値を適用しない。ただし、周辺住民への説明会を開催する(※注4)。

※注2：「指定した高さの範囲内での建て替えが困難である」とは

- ・都市計画道路等の都市計画事業の施行により敷地面積が減少する場合
- ・指定されている建ぺい率を消化しても、なお、絶対高さ指定値を超えてしまう場合 など

※注3：「周辺環境に一定の配慮」の具体的な配慮事項

主な用途が分譲集合住宅以外の既存不適格建築物の第2段階の緩和における「周辺環境に一定の配慮」とは、第一段階で緩和する建築物と比べ、表V-2-3のような項目について優れているかどうか第三者機関が質的評価を行う。

表V-2-3 「周辺環境に一定の配慮」の具体的な配慮事項

配慮する項目	内容
相隣環境への配慮	○日影の影響の軽減 ○圧迫感の軽減
周辺環境への潤い、ゆとりの提供	○有効な開放空地の確保 ○「葛飾区緑の保護と育成に関する条例」に基づく基準を上回る緑の確保
沿道景観	○「東京都景観計画」の基準に準じること(※1)
周辺地区の防災水準向上への寄与	○狭隘道路における歩道状空地の確保 ○水害に強いまちづくりに対する配慮(※2)
地球温暖化への配慮	○「葛飾区民間建築物環境配慮ガイドライン」に沿った配慮がなされている ※注：床面積5,000㎡以上は、「東京都建築物環境配慮指針」に沿った配慮がなされていること

(※1)：区における景観計画の策定に向けての検討を引き続き行うものとし、その中で景観のガイドラインを策定し基準を明らかにする。

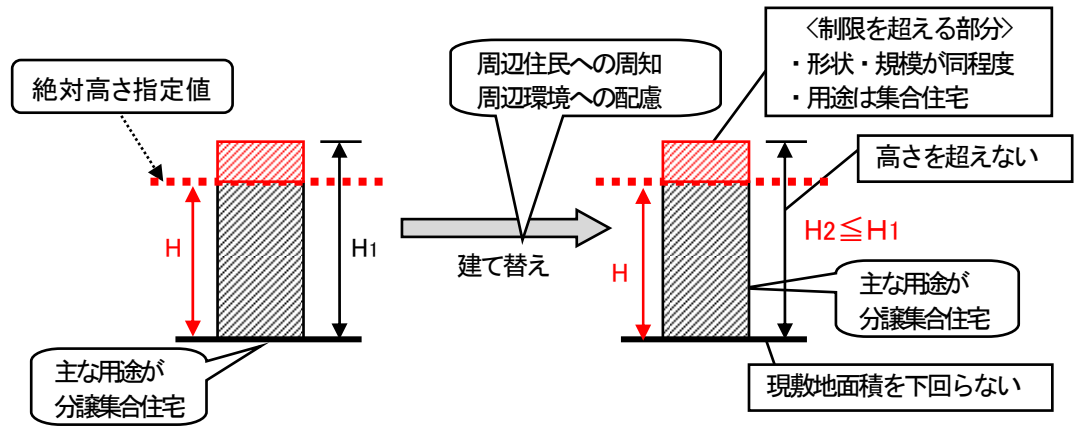
(※2)：洪水、高潮、津波等に対して、建築物の中高層部において近隣住民の避難スペースを確保し、かつ水害による浸水等においてもライフラインが確保できる設備を有する建築物であること。

※注4 周辺住民への説明会

- ・定量的基準及び定性的評価の質的評価基準に基づく配慮事項について周辺住民への説明会を2回程度開催し、住民との意見交換を行い、その結果を区に報告する。
- ・周辺住民の範囲は、「葛飾区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」における「集合住宅の高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者」を参考とする。

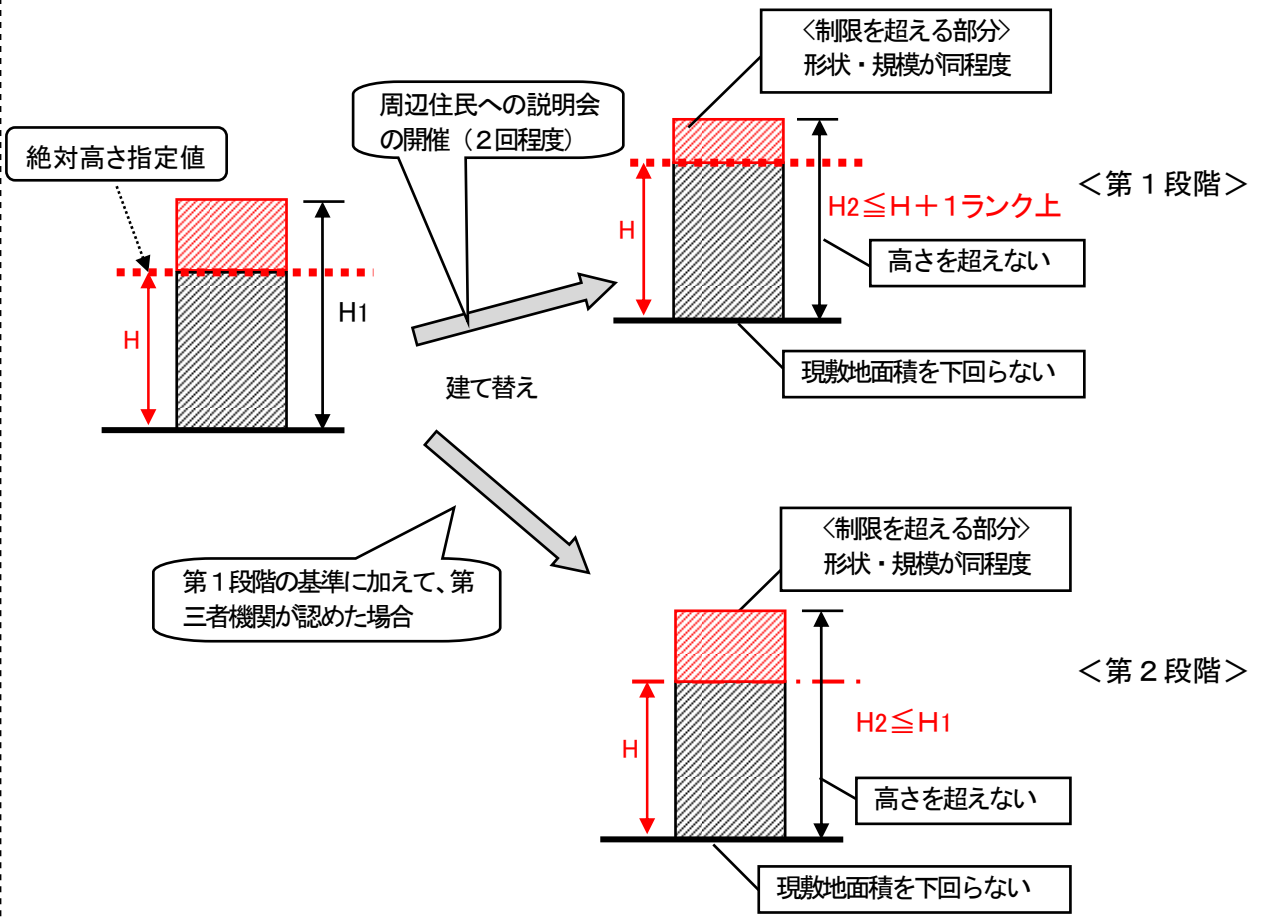
H：絶対高さ指定値（表IV-1-15の値）
 H1：建て替え前の建物の高さ
 H2：特例を用いた建て替え後の建物の高さ

ア) 主な用途が分譲集合住宅の場合



イ) 主な用途が分譲集合住宅以外の場合

※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た場合



図V-2-1 既存不適格建築物建て替えの特例

- ・新宿区、目黒区においては、全ての既存不適格建築物の建て替えを下記のような条件を満たせば適用除外としている（下記は目黒区の条件）。
 - 現建築物の敷地面積を下回らない
 - 現建築物の高さを超えない
 - 制限を超える部分の形状、規模が同程度
 - 制限を超える部分の用途と同じ
- ・しかし、このような特例を本区においても適用すると、既存不適格建築物の建て替え物件と絶対高さ誘導施行後の新築物件との公平性が損なわれるとともに、絶対高さ誘導の効果が不十分となることから、原則的に上記のような特例を設けないものとする。
- ・一方、本区の場合既存不適格建築物の多くが集合住宅であることから、集合住宅の既存不適格建築物の建て替えを絶対高さ誘導に全て当てはめると区分所有である分譲集合住宅の建て替えの合意形成を著しく困難とする（従前の面積で住めなくなる）こととなるため、分譲集合住宅については原則的に建て替え前の規模・用途・形状であれば適用外とすることが適切である。
- ・また、分譲集合住宅以外の建築物の建て替えにおいては、防災上の観点から旧耐震基準建築物の建て替えが求められていることから、その促進を図るためにもある程度の緩和が必要と考えられる。

(2) 大規模敷地の特例

大規模敷地の特例を、区における大規模敷地の状況、都区部の事例、既往制度等を参考に、葛飾区の特性を踏まえて次のように考える。

1) 2段階の評価方式で行う

緩和幅の小さい第1段階の事前明示性を有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段階で考える(練馬区、横浜市と同じ考え方)。

2) 事前明示する第1段階で適用する特例項目と基準案

先行する都区部の事例を参考に、葛飾区の特性を踏まえて次のような項目を適用することを考える(表V-2-4参照)。

表V-2-4の項目ごとに、特例の具体的内容の基準案を整理すると表V-2-5のとおりである。

特定行政庁は表V-2-5に示す数値基準を満たしているかを審査する。ただし、数値基準が僅かに満たさない場合や他の方法により代替できる場合などは、建築審査会の判断を聴くものとする。

表V-2-4 第1段階の事前明示する特例項目

適用項目	適用する理由
敷地形態	整形であることが必要である。
接道	先行区でほとんど適用しており、また総合設計制度の条件でもあり、必要不可欠な要素である。
外壁面等の後退	先行区でほとんど適用しており、市街地環境及び住環境を改善するためには必要な条件である。
緑地の整備	宅地内の緑の確保は、市街地環境の質を高める上で必要な要素である。また、道路からの景観に配慮することが効果的と考える。
日影制限	葛飾区の場合、日影制限にかからない工業地域が多く、また工業地域の土地利用としても住宅が相当存在することから、工業地域における住環境への配慮が必要である。
開放空地 歩道状空地	密集市街地等における沿道環境の改善や防災性の向上から、歩道状空地が有効と考えられる。

3) 第2段階の定性的評価の方法

緩和率の大きい第2段階は、まちづくり的な要素が大きくなるため都市計画審議会等の第三者機関によって、定性的・総合的評価を行うことを考える。

評価の基準は先行区を参考に次の項目による評価を行う。

- 第1段階の定量的評価を全て満たす。
- 以下の質的評価基準の各項目(具体的内容は表V-2-6を参照)について、第1段階の定量的評価基準に比べて明らかに計画建築物が優れているかどうかを総合的に評価する。
 - ・日照 ・眺望 ・圧迫感 ・プライバシー ・開放空地 ・緑化
 - ・沿道景観 ・防災(洪水等に対する近隣住民のための避難スペースの提供など)
 - ・地球温暖化対策

表V-2-5 事前明示する第1段階で適用する基準案

項目	本区での緩和基準案	備考
敷地形態	・ 整った形態	
接道	・ 6m以上の道路に、敷地の外周の長さの1/6以上が原則として一箇所です接する	・ 練馬区を参考 ・ 総合設計制度及び新宿区：商業地域では8m道路
外壁面等の後退	・ 商業系用途以外： ・ 道路境界から3m以上 ・ 隣地境界から4m以上 ・ 商業系用途： ・ 敷地面積千㎡未満：2m以上（注1） ・ 敷地面積千㎡以上：商業系用途以外と同様	・ 新宿区を参考 ・ 東京都建築安全条例による共同住宅の窓先空地設置（延べ床面積に応じた幅員） ○耐火建築物（最大値） ・ 1,000㎡以上：4m ○耐火以外（最大値） ・ 500㎡以上：4m
緑地の整備	・ 「葛飾区緑の保護と育成に関する条例」における緑化面積及び樹木植栽等に関する基準に基づく緑化を行うことを義務づける。 （商業地域は1,000㎡以上を対象）	・ 葛飾区都市計画マスタープラン：緑被率16.3%を維持
日影制限	・ 日影制限の対象地域以外に落ちる影の規制 → 基準法別表第4の3の項の（に）欄（二）に掲げる日影指定値（準工、近商と同様）が定められているものとみなす（測定面は平均地盤面から6.5mとする） ・ ただし、商業地域は除く	・ 墨田区、新宿区（日影制限の対象地域以外に落ちる影の特例のみ）を参考
開放空地 歩道状空地	・ 道路境界に沿って、歩道状空地を幅員2m以上 ・ 河川沿い敷地は歩道状空地を幅員3m以上（商業系用途の敷地面積千㎡未満は除く）	・ 道路に面する歩道状空地の幅は新宿区と同様 ・ 総合設計：3m以上（水辺沿いは4m以上）

（注1）：商業系地域の大規模敷地を他地域より小さい500㎡以上とするため他地域よりも緩和する。

第1段階の定量的評価基準に比べて、以下の項目でより周辺の市街地環境に寄与しているかどうかを総合的に評価する。

表V-2-6 第2段階の定性的評価における質的評価基準

配慮する項目	内容
相隣環境への配慮	○日影の影響の軽減 ○圧迫感の軽減(仰角の低減、デザイン上の工夫) ○プライバシー保護の向上
第1段階の定量的基準を上回る周辺環境への潤い、ゆとりの提供	○周辺環境の向上に有効な開放空地の確保 ○周辺環境の向上に有効な緑の確保(壁面緑化、駐車場緑化等を含む) ○垣、柵の緑化
沿道景観	○「東京都景観計画」の基準に準じること(注2)
周辺地区の防災水準向上への寄与	○狭隘道路における歩道状空地の確保 ○水害に強いまちづくりに対する配慮(注3)
地球温暖化への配慮	○「葛飾区民間建築物環境配慮ガイドライン」に沿った配慮がなされている ※注:5,000㎡以上は、「東京都建築物環境配慮指針」に沿った配慮がなされていること

(注2):区における景観計画の策定に向けての検討を引き続き行うものとし、その中で景観のガイドラインを策定し基準を明らかにする。

(注3):洪水、高潮、津波等に対して、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であること。

4) 大規模敷地の特例の対象とする敷地規模と緩和の幅

大規模敷地の特例の対象とする敷地規模とこれに応じた緩和の幅を、第1段階、第2段階それぞれ次のように設定する。

○事前明示する第1段階 →指定値を1ランクまで緩和する(表V-2-8参照)

表V-2-7 大規模敷地特例の第1段階の敷地面積規模

用途地域等	敷地面積
商業地域	500㎡以上
都市計画マスタープラン「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>と<拠点整備型復興地区>として位置づけた地区(注3)	1,000㎡以上
商業地域以外で上記以外の地域	1,500㎡以上

表V-2-8 第1段階において緩和する指定値

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

○第三者機関による総合評価 →指定値を2ランクまで緩和する（表V-2-10 参照）

表V-2-9 大規模敷地特例の第1段階の敷地面積規模

用途地域等	敷地面積
商業地域	500 m ² 以上
都市計画マスタープラン「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>と<拠点整備型復興地区>として位置づけた地区（注3）	1,000 m ² 以上
近隣商業地域 上記以外の工業系用途地域	1,500 m ² 以上
住居系用途地域	2,000 m ² 以上

表V-2-10 第2段階において緩和する指定値

指定されている絶対高さ指定値	緩和する指定値
17m	30m
23m	40m
30m	50m
40m	60m
50m	70m
60m	80m

（注3）

基盤整備型復興地区：面的な市街地整備により復興を検討する地区

拠点整備型復興地区：都市機能の集積拠点として復興を検討する地区

5) 大規模敷地特例における周辺住民への対応方針

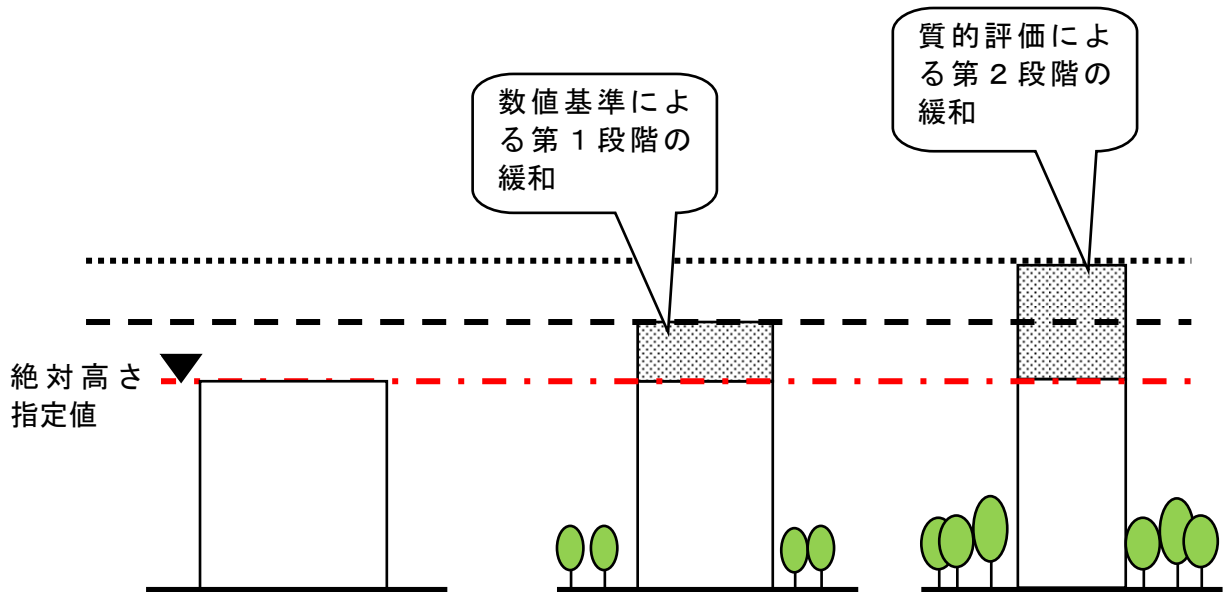
大規模敷地の特例においては、次のような周辺住民への対応を義務づけることを考える。

○第1段階緩和

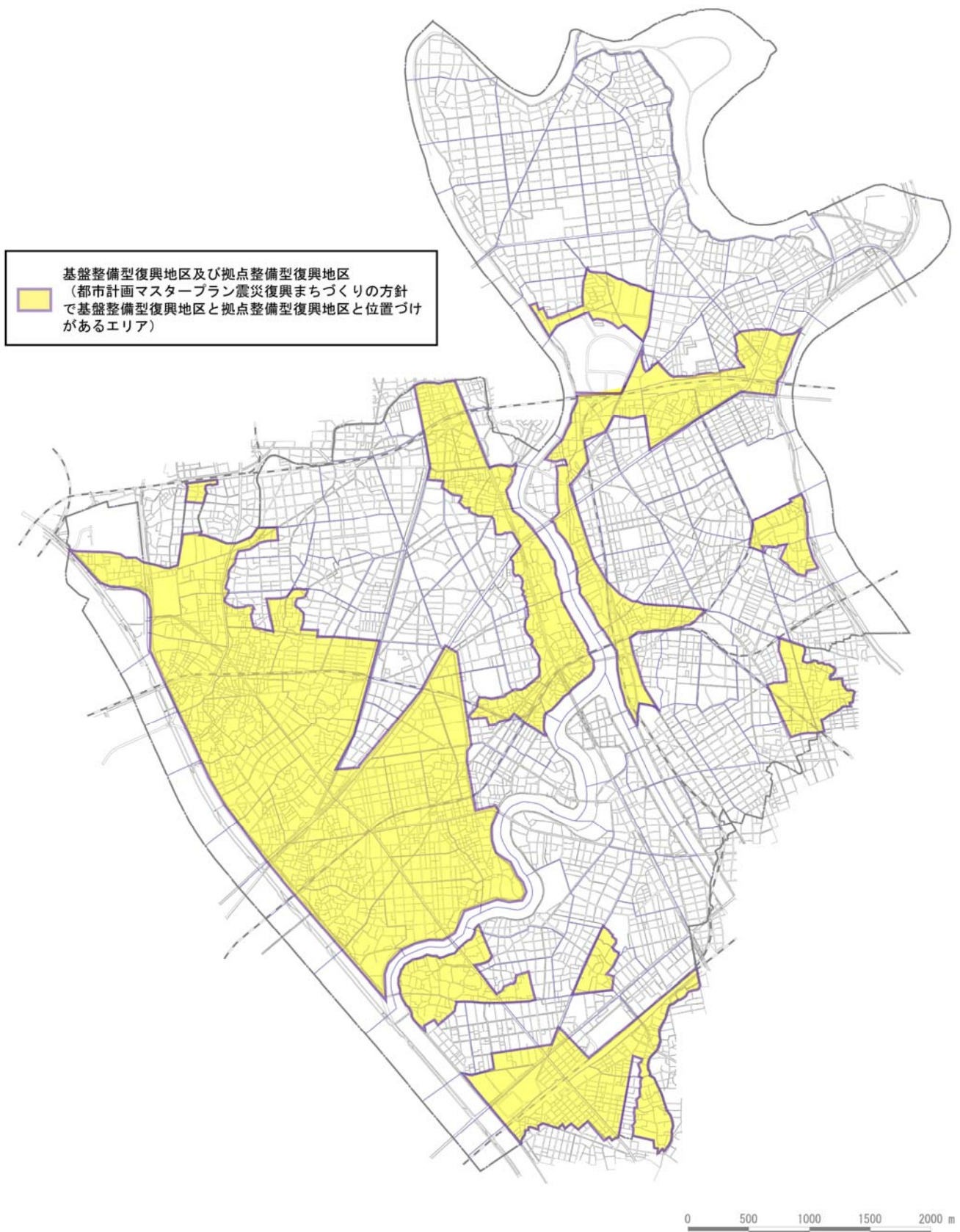
定量的基準に基づく配慮事項について周辺住民への説明会を開催し、その結果を区に報告する。

○第2段階緩和

定量的基準及び定性的評価の質的評価基準に基づく配慮事項について周辺住民への説明会を2回程度開催し、住民との意見交換を行い、その結果を区に報告する。



図V-2-2 大規模敷地における2段階の特例



図V-2-3 葛飾区都市計画マスタープラン「震災復興まちづくりの方針」における
 「基盤整備型復興地区」及び「拠点整備型復興地区」位置図

ア) 区内における敷地規模の現状と特性

- 区内における 500 m²以上の敷地規模を用途地域ごとにみると、全体としては 500 m²～1,000 m²で半分以上を占め、さらに 1,000 m²～2,000 m²加えると 9 割近く (86.2%) となり、3,000 m²までで 94% となりほとんど占めることになる。特に、商業系地域は小規模な敷地が多く、7 割以上が 500 m²～1,000 m²であることが特徴的である。(図 V-2-4 参照) さらに、商業地域内における 500 m²以上の敷地規模の分布をみると、500 m²～1,000 m²が大半を占めており、商業地域内においては小規模な敷地がほとんどであることがわかる。(図 V-2-5 参照)

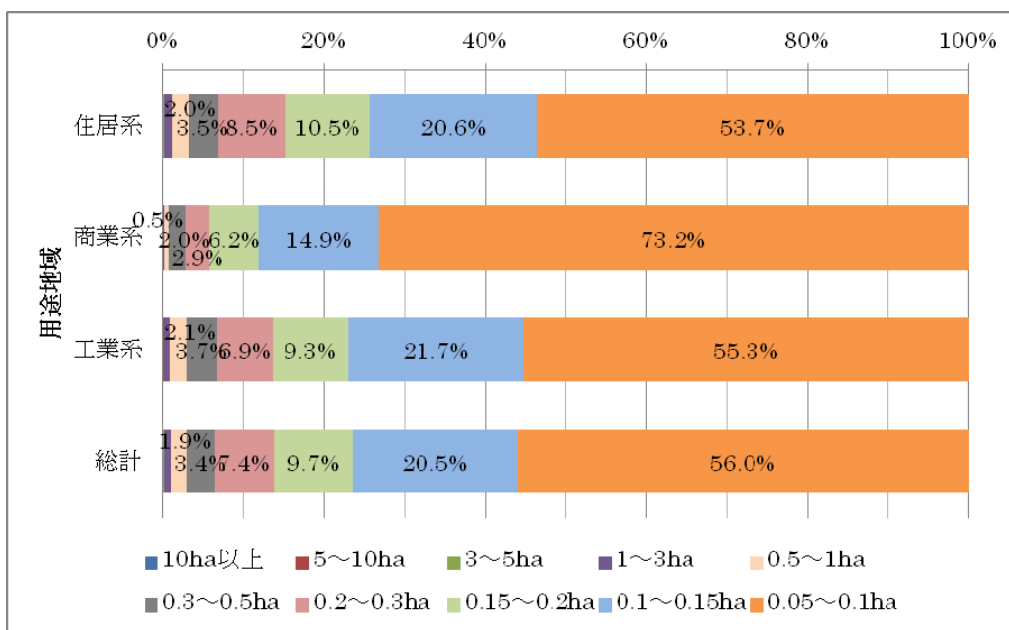


図 V-2-4 500 m²以上の敷地規模別、用途地域別敷地面積の割合 (GIS より計測)

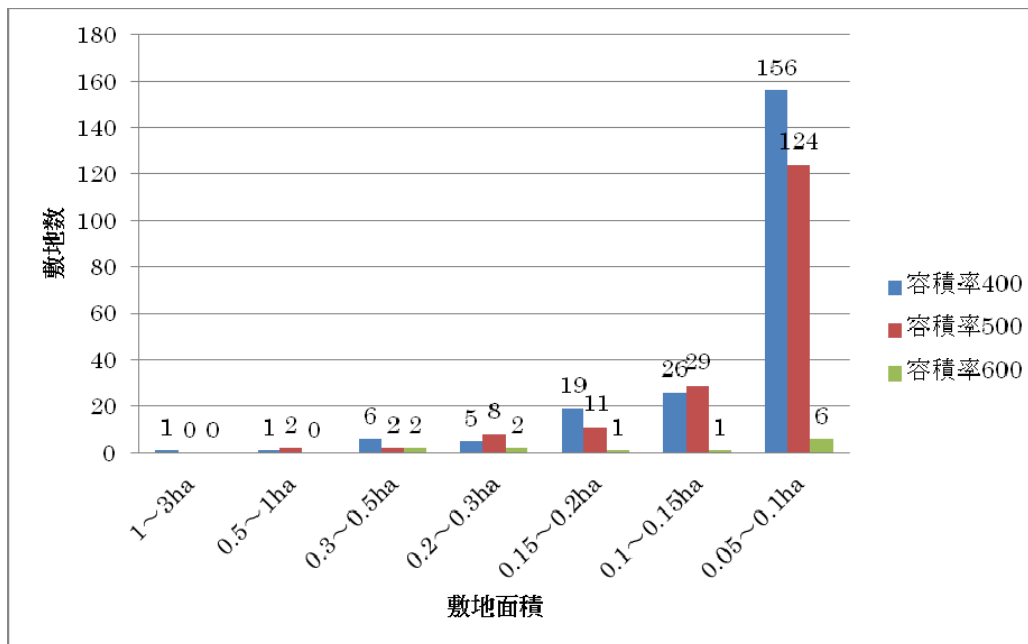
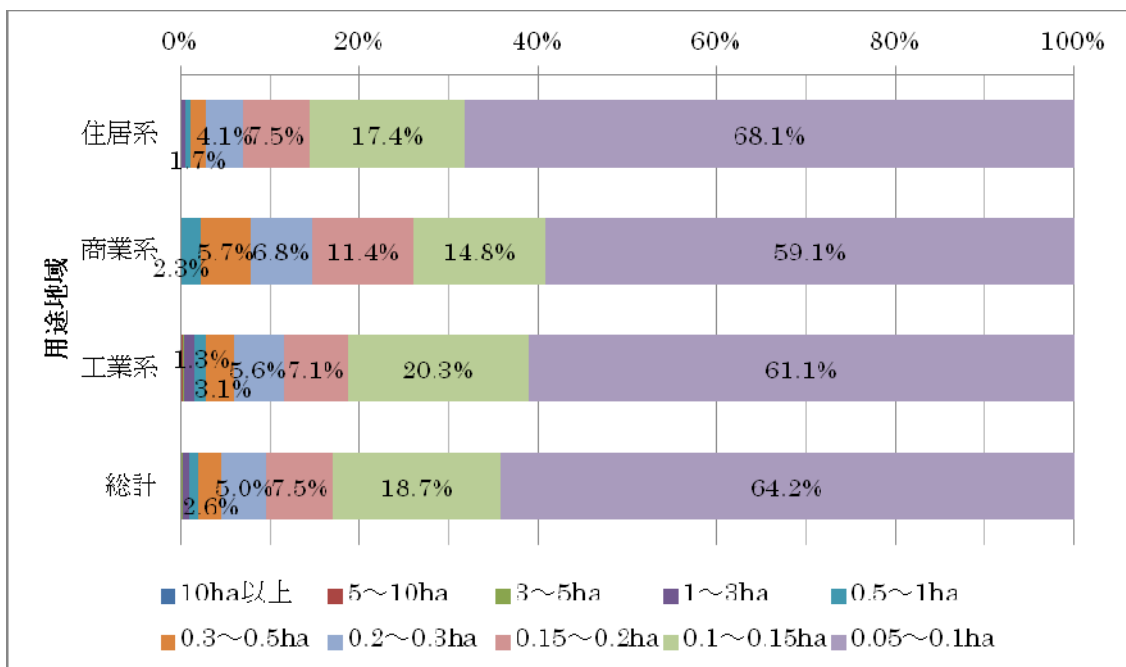


図 V-2-5 商業地域における容積率別 500 m²以上の敷地数の構成比 (単位: 敷地数) (GIS より計測)

- 一方、500 m²以上で今後土地利用を転換し新たな開発の可能性のある土地利用（工業用地、公園・墓地を除く空き地、未利用地、農地等）の敷地は区全体で2,049箇所あり、そのうち工業系用途地域に位置する敷地が半分を占めている。また1,000 m²未満が全体で64.2%あり、比較的小規模であるとともに、2,000 m²未満で9割を占めている。（図V-2-6、表V-2-11参照）



図V-2-6 開発可能性のある土地利用（工業用地、公園・墓地を除く空き地、未利用地、農地等）の敷地規模別構成比 (GISより計測)

表V-2-11 開発可能性のある土地（工業用地、公園・墓地を除く空き地、未利用地、農地等）の敷地規模別分布

用途地域	規模規模	容積	敷地数計	10ha以上	5～10ha	3～5ha	1～3ha	0.5～1ha	0.3～0.5ha	0.2～0.3ha	0.15～0.2ha	0.1～0.15ha	0.05～0.1ha
住居系	第一種中高層住居専用地域	150	64	0	0	0	0	1	1	0	5	18	39
		200	407	0	0	0	1	1	6	15	35	78	271
	第一種住居地域	200	426	0	0	1	3	2	7	20	26	61	306
		300	17	0	0	0	0	1	1	0	0	4	11
	第二種住居地域	200	14	0	0	0	0	1	1	2	3	1	6
		300	4	0	0	0	0	0	0	1	1	0	2
	計		932	0	0	1	4	6	16	38	70	162	635
商業系	近隣商業地域	200	3	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0
		300	27	0	0	0	0	0	0	0	3	5	19
		400	16	0	0	0	0	0	0	0	1	2	13
	商業地域	400	28	0	0	0	0	0	1	1	5	3	18
		500	8	0	0	0	0	1	2	3	0	2	0
		600	6	0	0	0	0	0	1	1	1	1	2
		計		88	0	0	0	2	5	6	10	13	52
工業系	準工業地域	200	620	0	0	1	7	8	24	39	35	126	380
		300	4	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3
		400	140	0	0	0	0	0	1	5	13	33	88
	工業地域	200	246	1	2	0	5	4	7	13	25	48	142
		300	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
		400	16	0	0	0	0	0	0	1	0	1	14
	計		1,028	1	2	1	12	13	32	58	73	209	628
総計			2,049	1	2	2	16	21	53	102	153	384	1,315

イ) 先行区における大規模敷地特例及び総合設計制度等の既往制度における条件の整理

- ・絶対高さ誘導を導入している都区部における大規模敷地の特例の条件を整理すれば、表V-2-12のとおりである。
- ・また、総合設計制度、特定街区など市街地環境に配慮した開発である総合設計、特定街区等の既往制度の適用条件は表V-2-13～表V-2-15のとおりである。

表 V-2-12 先行区における大規模敷地特例の条件

項目	墨田区	渋谷区	目黒区	新宿区 (緑と空地の整備を図る建築物)
敷地形態	整った形態	—	整った形態	整った形態
接道	6m以上の道路に、敷地の外周の長さの1/6以上接する	—	6m以上の道路に、敷地の外周の長さの1/6以上接する	・商業系用途は幅員8m以上の道路に敷地の1/6以上接する ・その他の用途は6m以上道路
外壁面等の後退	—	・1.3倍緩和は3m ・1.5倍緩和は5m	・4m以上(商業地域は20mを超える部分) ・例外規定あり	・商業系地域は2m以上 ・商業系地域以外は4m以上 ・例外規定あり
緑地の整備	・道路に面した天空の場所に10%以上の緑地整備 ・かつ、屋上面積の20%以上の緑地の整備(屋上緑地を確保できない場合は壁面または地上の天空の場所に確保)	樹木を保護し育成する部分の面積合計が敷地面積の21/100以上	—	・樹木による緑化面積は空地面積の30%以上 ・建築物上の緑化面積は屋上利用可能面積の30% ・緑化面積は敷地面積の20%以上(高度利用地区は25%以上)
日影制限	日影制限の対象地域以外に生じさせる日影は当該地域に基準法別表第4の3の項の(に)欄(二)に掲げる指定値が定められているものとみなす	—	—	・基準法別表第4の3の項の(に)欄中の水平距離の読み替え ・日影制限の対象地域以外に生じさせる日影は(に)欄(二)に掲げる指定値が定められているものとみなす
斜線制限	・基準法第56条第2項の道路斜線の緩和は適用しない ・第7項天空率の緩和は適用しない	—	・隣地斜線の隣地境界が後退するとみなす緩和を適用しない ・第7項天空率の緩和は適用しない	—
開放空地 歩道状空地	幅員3m以上の歩道状空地の設置(ただし、歩道と歩道状空地の合計が3m以上あれば必要なし)	—	—	・道路境界に沿って、幅員2m以上の歩道状空地を確保し整備(ただし、歩道と歩道状空地の合計が2m以上あれば必要なし)
建ぺい率	—	・6/10は5/10を超えない ・8/10は7/10を超えない	—	—
その他				

表 V-2-13 総合設計制度

	国の基準		東京都の許可基準	
接道条件	敷地の1/6以上が下記に接道している		同左	
	住居系用途地域	6m以上	同左	
	準工業		同左	
	近商、商業、工業		8m以上	同左
敷地面積の最低限度	1低・2低	3,000㎡以上	1低・2低	1,000㎡以上
	1中高、2中高、1住 2住、準住、準工、工業	2,000㎡以上	上記以外	500㎡
	近商、商業	1,000㎡以上		
空地率	建ぺい率5/10以下	(1-建ぺい率) +0.15	同左	
	建ぺい率5/10を超え 5.5/10以下	0.65	同左	
	建ぺい率5.5/10を超える	(1-建ぺい率) +0.20	同左	
公開空地の要件	幅		4m以上	<ul style="list-style-type: none"> 歩道状空地：3m以上 水辺沿い空地：4m以上 広場状空地：4m以上
	面積	1低、2低	300㎡以上	同左
		1中高、2中高、1住、2住、準住、準工、工業、工専	200㎡以上	同左
		近商・商業	100㎡以上	同左
公開空地の割増し	道路と一体的に利用可能な歩道状公開空地など、周辺市街地環境の改善に特に寄与する公開空地は、その面積の2.5から1倍とする。		同左	
公開空地の低減	道路からの見通しの悪い部分	0.5倍として計算する	同左	
	道路面と高低差のある部分	0.6倍として計算する	同左	
	ピロティ等の部分	0.6倍～0.8倍として計算する	同左	
有効空地	—	—	屋上の開放空間×0.2、歴史的建造物の存知部分×1.2を公開空地に計上できる	
住宅性能	—	—	耐震等級2、免震、耐風等級2、劣化等級3、耐火等級2、高齢者配慮対策等級4以上、維持管理対策等級2以上	
環境性能	—	—	省エネルギー対策等級2以上（住宅） PAL低減率15%以上（住宅以外）	

<参考> 既往制度による優良開発誘導のための基準

表 V-2-14 特定街区

項目	基準	
敷地規模	容積率 300%未満	5,000 m ²
	300%以上 700%未満	4,000 m ²
	700%以上	3,000 m ²
接道条件	容積率 300%未満	8 m
	300%以上 500%未満	12 m
	500%以上 700%未満	16 m
	700%以上 900%未満	22 m
	900%以上	22 m
空地率	200%以上 400%未満	40%
	400%以上 700%未満	35%
	700%以上 900%未満	30%
壁面後退	$h < 10\text{m}$	2 m
	$10\text{m} \leq h < 50\text{m}$	6 m
	$50\text{m} \leq h < 100\text{m}$	8 m
	$100\text{m} \leq h$	10 m

<参考> 既往制度による優良開発誘導のための基準

表 V-2-15 一団地認定・連担建築物設計制度

項目	基準	
敷地規模	500 m ² 以上	
建築物の構造	耐火建築物	
接道条件	敷地 3,000 m ² 未満	幅員 4 m以上に 1/6 以上
	敷地 3,000 m ² 以上	幅員 4 m以上に 1/4 以上

<参考> 既往制度による優良開発誘導のための基準

ウ) 対象とする敷地規模と緩和の幅についての検討

下記に示す点から大規模敷地の特例の対象とする敷地面積規模とこれに応じた緩和の幅を検討する。

○区内における大規模な敷地の分布状況

- ・葛飾区における 500 m²以上の敷地は、用途地域全体で 1,000 m²未満 56.0%、1,000 m²以上 44.0%、1,500 m²以上 23.5%、2,000 m²以上で 13.8%を占めている。(図V-2-4 参照)
このうち、商業系用途地域では 500 m²~1,000 m²が 7割以上を占め、全体的に規模が小さく、住居系用途地域ではやや大きい傾向がある。(図V-2-5 参照)
- ・また、今後土地利用転換し新たな開発の可能性のある土地利用(工業用地、公園・墓地を除く空き地、未利用地、農地等)で 500 m²以上の敷地についてもほぼ同様の傾向にある。(表V-2-10 参照)
- ・大規模敷地の特例を出来るだけ適用して、少しでもまちづくりに寄与していくことが必要であると考えられるため、1,000 m²~2,000 m²以上がひとつの目安といえる。
- ・ただし、商業地域における敷地規模は小規模であり、1,000 m²未満が大半を占めることから、駅周辺の商業地域における集約的機能配置を効果的に誘導するためには 500 m²程度を目安とすることが適切と考えられる。(図V-2-5 参照)

○緩和をした場合の日影への影響をシミュレーションする

- ・商業地域及び工業地域を除く地域において、周辺敷地への日影の影響が大規模敷地の特例により高さ緩和をしたとしても、緩和前の高さ誘導値の場合とほぼ同程度かそれ以下となる敷地規模をシミュレーションした。
- ・これによると、特例によって緩和を行ったとしても日影に影響のない敷地規模の目安は、概ね準工業地域で 1,500 m²以上、住居系用途地域で 2,000 m²以上であるといえる。

○都区部の先行事例

- ・都区部の先行事例では、敷地規模が大きくなるにつれて緩和幅を大きくするタイプや絶対高さ指定値が高くなるにつれて緩和幅を大きくするタイプに分かれる。敷地規模については多くが 1,000 m²以上から 3,000 m²、5,000 m²といった区分があり、最低で 500 m²(練馬区)、最大で 10,000 m²(目黒区)である。
- ・緩和幅の示し方は、指定した絶対高さ指定値の倍数(1.2倍、1.5倍)で示すものと具体的な高さ(メートル)で示すタイプに分かれる。

○木造密集地域等における災害に強い市街地更新の促進

- ・葛飾区においては中川以北において広く木造密集地域が広がっており、整備促進が大きな課題である。
- ・このため、木造密集地域等における災害に強い市街地更新を促進するため、大規模敷地特例の面積要件を他の地域よりも小規模にし、建物の共同化・不燃化の促進や道路空間の確保などを進めていくことが必要である。

以上により、葛飾区における大規模敷地の特例は、事前明示性のある定量的基準を第1段階とし、第三者機関による定性的・総合的評価が第2段階として考えることから、この2つの段階で緩和の幅を変えるとともに、商業地域への効果的適用及び木造密集地域等における整備促進に結びつくような大規模敷地の面積要件を設定することが考えられる。

<参考> 既存不適格建築物の特例、大規模敷地の特例における概略手続きフロー

既存不適格建築物及び大規模敷地の特例における概略的な手続きの流れを、第三者機関の審査を経ない場合と第三者機関の審査を経る場合の2ケースについて整理すると次ページの図V-2-7のとおりである。

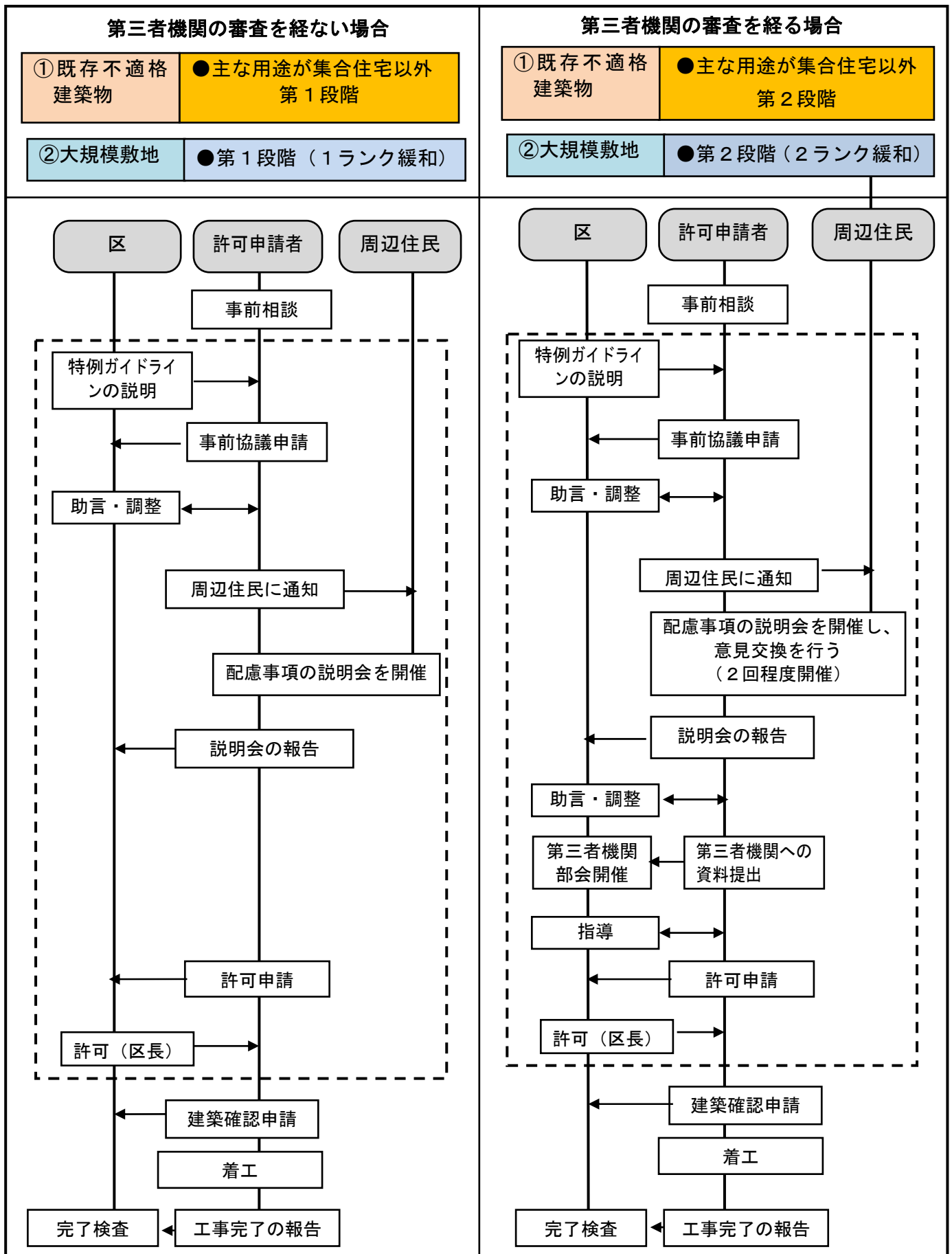


図 V-2-7 <参考> 既存不適格建築物特例及び大規模敷地特例における概略手続きフロー

(3) 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誘導がある場合は、絶対高さ誘導高度地区による高さ指定値よりもその値を優先するものとする。

- ・本区の場合、地区計画5地区、第二種風致地区、特定街区において表V-2-16のように建築物の高さ誘導の都市計画が指定されている。
- ・表V-2-16の高さ指定値はこれを優先するとともに、今後都市計画決定される地区計画等においても同様の扱いを行う。

表V-2-16 高さが指定されている地区計画、風致地区、特定街区

区分	地区	高さ指定値
地区計画	小菅一丁目地区	12m（一般住宅地区）
	新宿六丁目地区	30m、45m、138m
	奥戸四丁目地区	16m（住宅地区）
	さくら並木の道沿道地区	20m
	花の木通り沿道地区	13m
第二種風致地区	江戸川	15m以下
特定街区	東金町一丁目特定街区	高層部 54m 中層部 16m、13m、 低層部：9m、7m、3m

(4) 周辺環境への配慮等による優良な建築物、団地の特例

市街地環境の改善に配慮した法的な基準により開発される下記の建築物、団地の特例を次のように考える。

●建築基準法第59条の2「総合設計制度」による建築物

- ・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、説明会を実施するものとする。
- ・ただし、総合設計の許可の手続きにおいて説明会を実施した場合は、これを「絶対高さを定める高度地区」の説明会とみなすことができるものとする。

- ・公開空地の確保等により周辺環境への配慮やまちづくりに貢献する（貢献している）建築物や団地については、導入の目的のひとつである『より良いまちづくりに貢献する開発を適切に誘導し、魅力ある街を形成する』を具現化するため、特例を設けることを考える。
- ・これらに該当するものは既に制度的に担保されている、都市計画法第11条の「一団地の住宅施設」、建築基準法第59条の2「総合設計制度」、建築基準法第86条1項「総合的設計による一団地の建築物」、などである。
- ・これらについての特例の考え方を整理すると次のとおりである。

1) 都市計画法第 11 条の「一団地の住宅施設」について

- ・今後の「一団地の住宅施設」の建て替えにあたっては、国及び東京都において指針が示されているように「一団地の住宅施設」の都市計画を廃止し、新たに地区計画を活用して良好な居住環境を確保していくことが基本的方向である。
- ・葛飾区における「一団地の住宅施設」は、高砂地区と奥戸地区の 2 団地であり、高砂地区は高砂四丁目地区として地区計画に移行し、都市計画決定済みである。
- ・このため、「一団地の住宅施設」における建て替え等については、地区計画によって周辺環境への配慮がなされるものと判断し、適用しないと考える。

2) 建築基準法第 59 条の 2 「総合設計制度」による建築物について

- ・建築基準法第 59 条の 2 「総合設計制度」では、接道条件、空地率、公開空地の確保、住宅性能、環境性能など様々な条件により良好な市街地環境を確保し併せて土地の有効利用・高度利用を図るものであり、一般的に絶対高さ誘導における大規模敷地特例よりも厳しい条件があるともいえよう。
- ・一方、先行する東京都区部における「総合設計制度」による絶対高さの緩和例は渋谷区及び目黒区で適用されているとともに、現在検討中の文京区においても特例として扱うことを検討している。
- ・渋谷区の場合は住宅用途が延べ面積の 1/3 以上のものに限り絶対高さ指定値の 1.5 倍まで認めている。目黒区の場合は、建築物の最高高さ、真北方向の建築物の後退距離、高さ制限を超える部分の高さ、真北方向から見た敷地及び建築物の最大幅などから数式を作成し、その基準以下であれば大規模敷地の特例を当てはめるとしている。
- ・本区の場合は、導入の目的に優良な開発を積極的に誘導することとしていることから、総合設計制度による建築物は絶対高さ誘導の適用外とすることを基本とするが、容積緩和により突出した高さの建物が出現する恐れがあるので、周辺住民の意見を聴くなど周辺環境に配慮することが必要である。

3) 建築基準法第 86 条 1 項「総合的設計による一団地の建築物」

- ・「総合的設計による一団地の建築物」は、一敷地一建築の原則により、敷地が細分化し環境の悪い市街地を形成してきたことの反省から、良好な市街地環境を確保し、土地の有効利用を図るため創設された制度であり、適用にあたっては周辺環境に配慮するある程度の基準（東京都の認定基準）を満たす必要がある。
- ・ただし、先行する都区部において建築基準法第 86 条 1 項「総合的設計による一団地の建築物」を特例の対象としている地域は存在しない。
- ・葛飾区における「総合的設計による一団地の建築物」であると想定される団地は、表 V-2-17 のとおりであり、敷地面積規模が先に設定した大規模敷地の特例にほとんど当てはまることとなる。
- ・このため、「総合的設計による一団地の建築物」については、そのものでの特例は考えず、大規模敷地の特例を当てはめることが現実的であると考えられる。また、「一団地の住宅施設」のように地区計画により市街地環境を担保する方法も考えられる。

表V-2-17 建築基準法第86条1項「総合的設計による一団地の建築物」

団地名	敷地(㎡)	団地名	敷地(㎡)
白鳥一丁目アパート	9,537	南水元一丁目第2アパート	23,262
高砂アパート	84,780	本田川端町	4,602
新宿二丁目アパート	13,822	金町	12,203
西亀有二丁目第12アパート	3,879	金町駅前	38,466
西亀有二丁目第14アパート	1,069	金町第二	23,940
西亀有二丁目第16アパート	2,185	金町五丁目	8,694
西亀有二丁目第17アパート	4,864	エステート東新小岩	11,783
西亀有二丁目第18アパート	4,429	すまいる亀有	38,885
西亀有二丁目第19アパート	3,159	青戸第一	53,675
西水元五丁目アパート	21,197	アーバンライフ東新小岩	20,229
東堀切二丁目アパート	4,393	金町第一	15,975
東堀切三丁目アパート	10,744	青戸第二	9,195
細田二丁目アパート	3,938		

(5) 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られる建築物等

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は、絶対高さの指定値を適用しないものとする。

- ・学校、病院、福祉施設等の公益上必要でまた誘致的な要素を持つ施設については、周囲の状況等により市街地環境上支障のないものは特別の配慮が必要と考える。
- ・また、土地利用上やむを得ないと認められ、かつ市街地環境の整備改善に資すると認められた建築物も配慮が必要である。
- ・現行の高度地区における緩和には、「土地利用上支障がない」という記述があるが、「周囲の状況等により環境上支障がない」という文言と同様の趣旨であるため記載しないものとする。

(6) 水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例

洪水、高潮、津波等に対して、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ことが出来る。

(表V-2-18 参照)

ただし、本特例は大規模敷地の特例との重複活用は出来ないものとする。

表V-2-18 水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例の緩和する指定値

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

- ・本区は、ゼロメートル地帯を多く抱えることから、水害に強いまちづくりに寄与する建築物には緩和措置を与える。

3. 絶対高さ導入に伴う関連する課題の整理

以上、絶対高さ型高度地区の導入に関わる具体的検討を行ってきたが、ここでは、絶対高さ型高度地区の導入に伴う課題について整理しておく。

(1) 鉄道敷の上部の都市開発に対する誘導の必要性

- ・ 今後、JR や京成線の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。
- ・ 駅周辺の鉄道敷は商業地域が指定されており、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）の場合は、現状の都市計画の範囲で相当規模の高さの建築物を建設することが可能となるとともに、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）においても絶対高さ制限があるものの、指定容積率の範囲で大規模な建築物が可能となる。
- ・ そこで、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

- ・ 特別委員会の議論を通して、都市計画マスタープランで位置づけられている景観軸等において他の地域とは異なる高さ誘導を行うことを検討したが、景観軸のような線的な高さ誘導は景観面からアプローチした方が適切であるものとした。
- ・ このため、都市計画マスタープランにおいて示しているように、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。
- ・ このように、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である。

