

絶対高さ高度地区に関する都市計画 変更（原案）についての区民説明会

本日の次第

- I 開会
- II 都市計画変更（原案）の内容説明
- III 質疑応答
- IV 閉会

Ⅱ 都市計画変更（原案）の説明

- 1 これまでの検討経過
- 2 絶対高さ高度地区の導入の背景と目的
- 3 絶対高さ高度地区の対象区域と適用除外
- 4 絶対高さ高度地区の指定方針と指定値
- 5 絶対高さ高度地区の特例
- 6 今後のスケジュール



1 これまでの検討経過

■これまでの検討経過

平成23年度

建築物の高さに関する現況調査、方針の検討及び指定の考え方等の整理



平成24年度

建築物の高さの最高限度についての方針(案)の作成

10月～11月

建築物の高さの最高限度についての方針(案)に関する
パブリックコメント及び区民説明会



平成25年度

建築物の高さの最高限度についての方針の公表



平成26年度

絶対高さ高度地区都市計画変更(原案)
及び特例運用基準(案)の作成作業、都等関係機関との調整



平成27年度

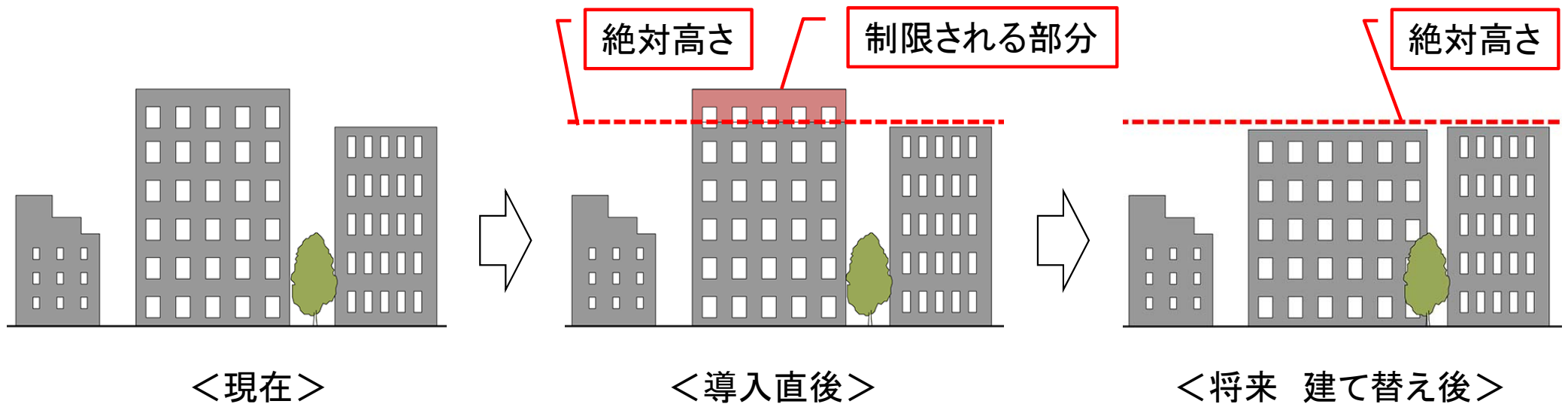
区民説明会(全14回)

《絶対高さ高度地区とは》

- ・区域ごとに建築物の高さの上限を指定するもので、原則として一定の高さ以下に制限
- ・現在も、日照を保護する観点等から、道路や隣地境界線からの一定の高さ制限等があるが、敷地条件によっては、突出した建築物の建築が可能



今回の制限により、突出した建築物の出現を規制



絶対高さ高度地区導入イメージ

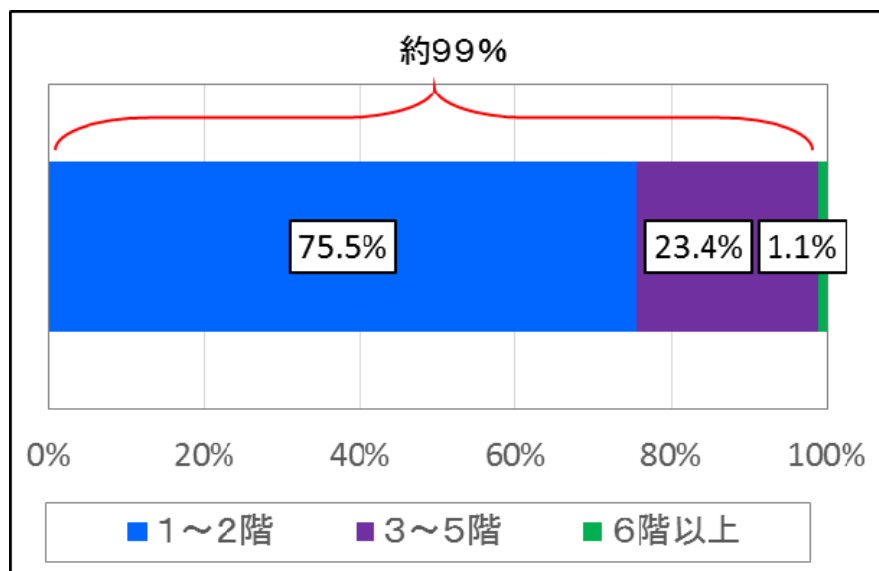


2 絶対高さ高度地区の導入の背景と目的

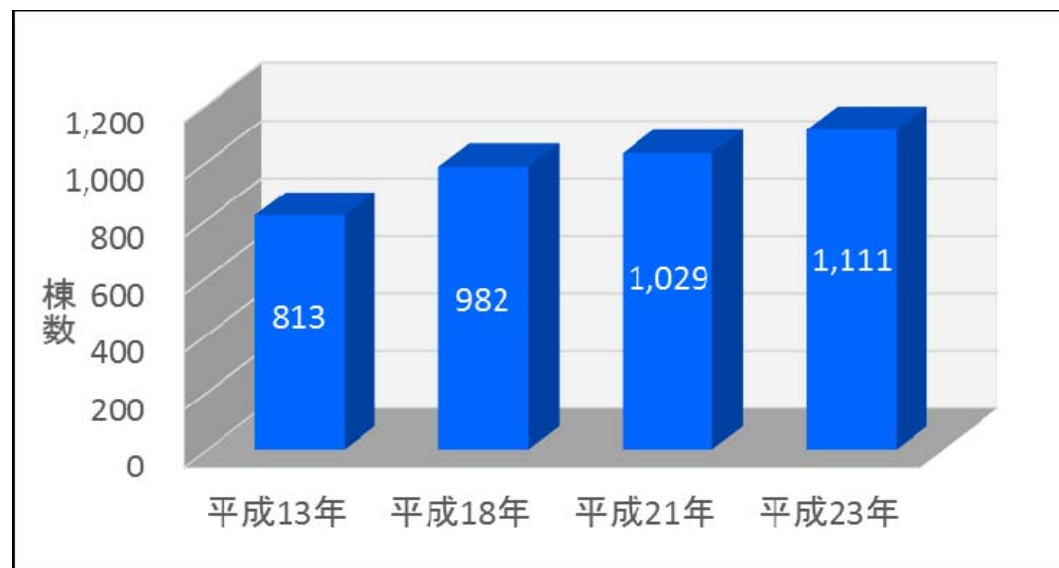
《導入の背景》

■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
- ・近年では、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がある



建築物の階数の構成比
(第一種及び第二種低層住居専用地域を含む)

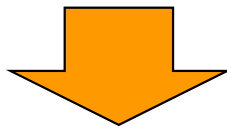


6階以上の中高層建築物の棟数の推移
(第一種及び第二種低層住居専用地域を含む)

葛飾区都市計画マスタープラン

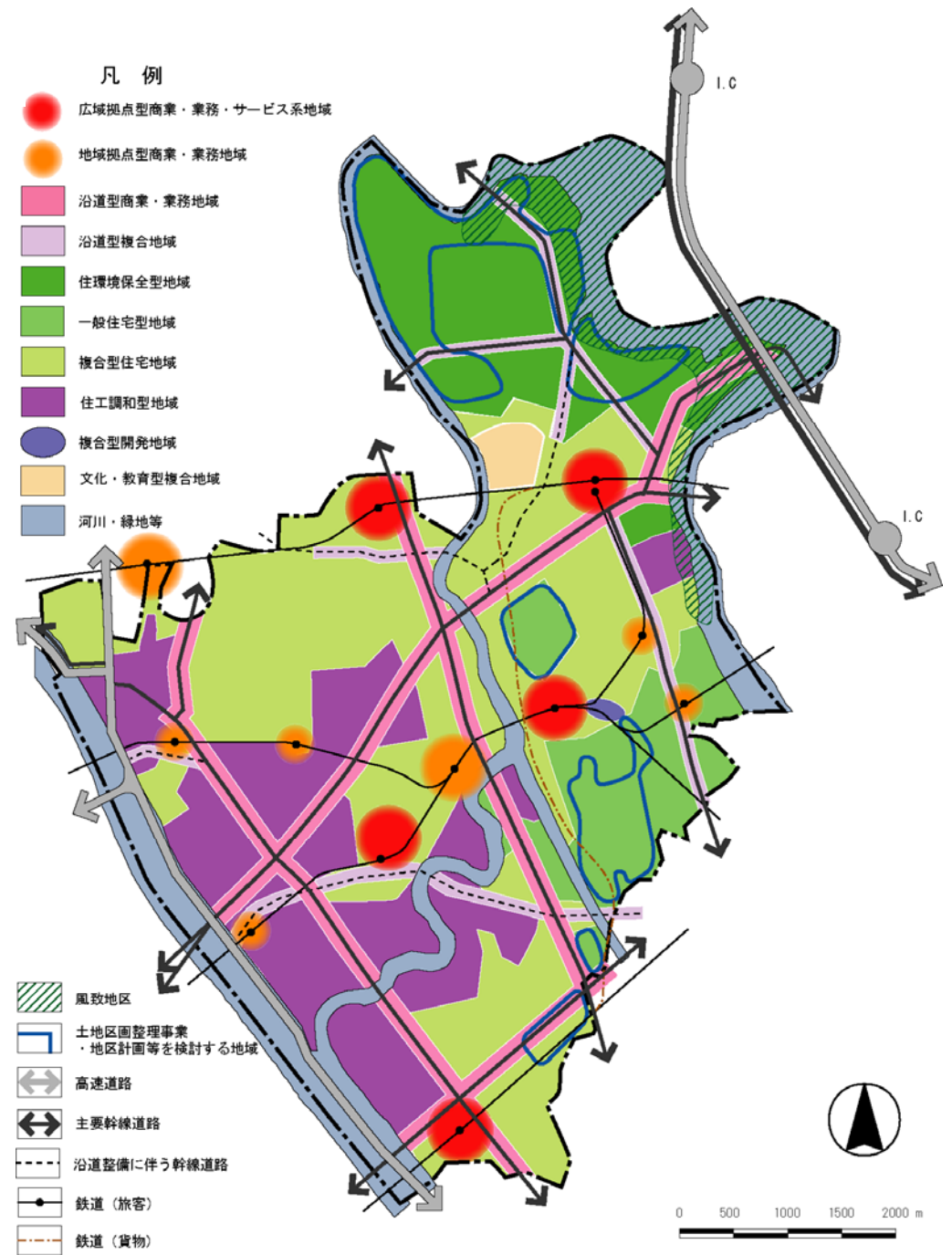
土地の有効、高度利用を図る地区

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
- 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
- 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





3 絶対高さ高度地区の対象区域と適用除外

《対象区域》

・第一種及び第二種低層住居専用地域

・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
の面的な商業地域



を除く

区内の全域を対象

●絶対高さ高度地区の対象としない区域

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

鉄道駅周辺の面的な商業地域

絶対高さ高度地区の対象区域



0 500 1000 1500 2000 m

《適用除外》

- ・建築基準法の総合設計制度による建築物
- ・マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく容積率緩和を適用する建築物



市街地環境の改善に資する



その制度に基づき、絶対高さ高度地区を適用しない

