

## Ⅱ. 新たな建物高さ誘導手法導入の目的

### 1. 新たな建物高さ誘導手法導入の目的

#### (1) 葛飾区における高さ構成を中心とする空間形成の考え方と配慮すべき点(都市計画マスタープラン等に基づく)

具体的な高さのあり方を検討する前提条件として、葛飾区都市計画マスタープラン（H23.7策定）等に基づき、葛飾区が目標とする高さを中心とする空間形成の方針と配慮すべき点を整理する。

#### 1) 面的な高さ構成の基本的考え方

##### ①基本的方針

都市計画マスタープランの「土地利用の方針」から、区における面的な高さ構成の方針は次の通りである。

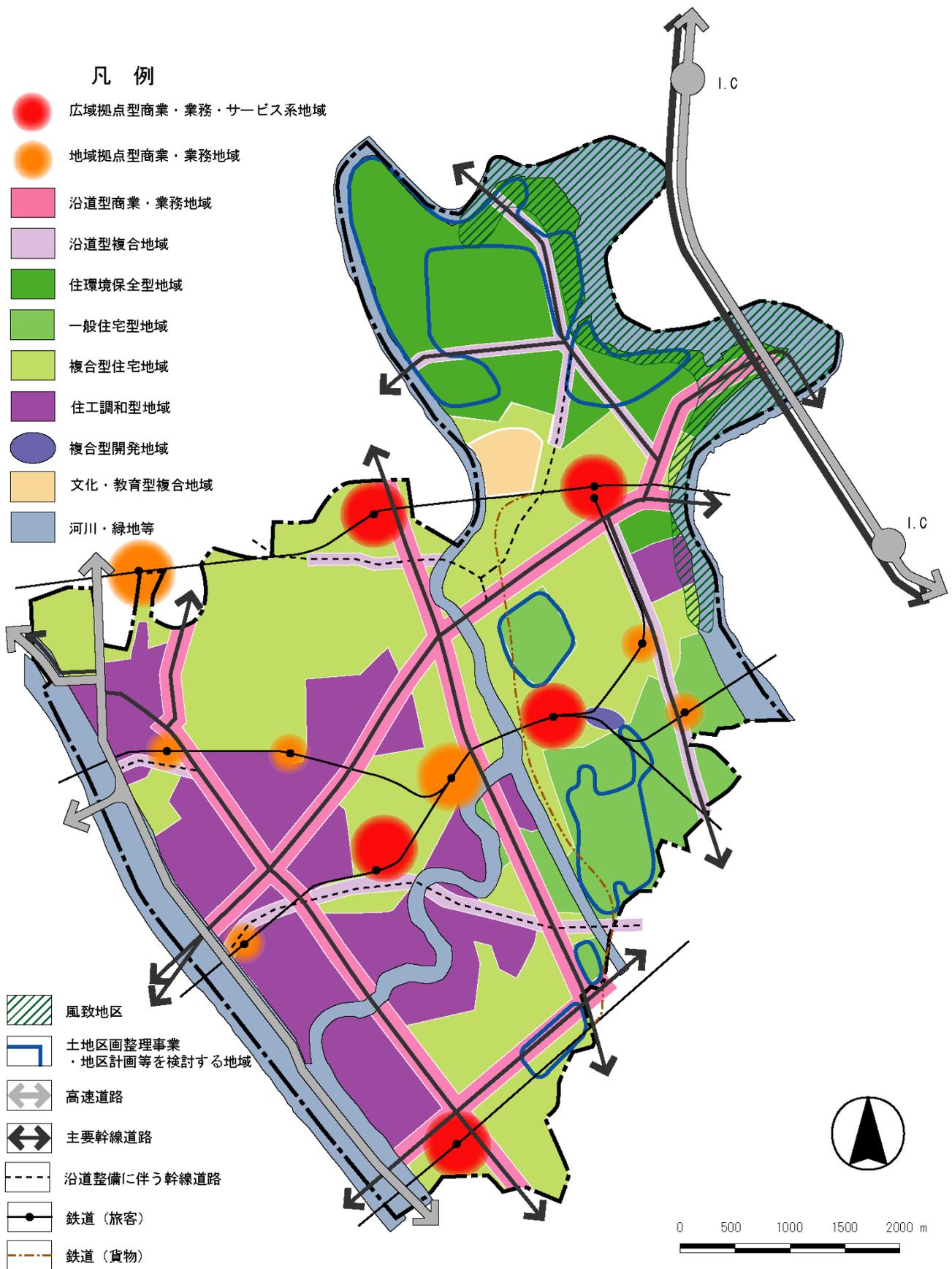
土地の有効・高度利用を図る地区と、ゆとりのある土地利用を図る地区とのメリハリをつけた市街地形成を図る

##### ②土地利用区分ごとの高さ構成の方針

表Ⅱ-1-1のように、大きく3つのゾーンで高さ構成の方針を示している。

表Ⅱ-1-1 土地利用区分ごとの高さに係わる方針

土地利用区分		高さ構成に関わる方針	対象地区	高さ誘導の考え方
商業業務系	広域拠点型商業・業務・サービス系地域	駅周辺の土地の有効・高度利用の推進	新小岩・金町・亀有・高砂・立石駅周辺地区	
	地域拠点型商業・業務地域	都市基盤の整備状況や敷地条件に合わせて高層又は中層の建物を誘導	上記以外の駅前地区	
	沿道型商業・業務地域	中高層建物を主体に商業・業務等産業施設の立地を誘導	放射・環状及び広域交通路線の都道の沿道地区（奥戸街道を除く最低限高度地区導入路線）	
	沿道型複合地域	中低層建物を主体に誘導	上記以外の幹線道路沿道地区	
住宅地	住環境保全型地域	低層市街地の形成を誘導 集合住宅は戸建て住宅と調和した街並み形成	水元地域の1・2低層、1中高の地域	低層利用を主として保全
	一般住宅型地域	専ら低層（低中層）の住宅による良好な市街地の形成を誘導	柴又5.6丁目、高砂4丁目、細田、鎌倉の1・2低層地域	
	複合型住宅地域	中低層の住宅と商業・業務等施設が調和した市街地の形成	上記以外の住居系用途地域（一部工業系用途）	中低層で調和した市街地への誘導
	住工調和型地域	工場の操業環境と周辺の居住環境が調和した市街地の形成	工業系用途（準工・工業）	



図Ⅱ-1-1 土地利用方針図

出典：葛飾区都市計画マスタープラン

## (2) 景観的観点から配慮すべき点

都市計画マスタープランの「景観まちづくりの方針」においては都市の骨格となる景観としての「景観軸」と賑わい形成等による本区の顔となる「景観拠点」を位置づけている。

表Ⅱ-1-2の「景観軸」及び「景観拠点」においては、建築物の高さのみならず、建築物の色、デザイン、緑など、より一層景観的要素が強い誘導のあり方が求められている。

表Ⅱ-1-2 景観軸、景観拠点ごとの景観形成に係わる方針

景観軸、景観拠点		景観形成の方針	対象区域
景観軸	水と緑の景観軸	河川環境と調和した水と緑豊かな市街地整備の推進	荒川、江戸川、新中川、綾瀬川、大場川
	旧街道を生かした歴史景観軸	歴史性を生かした景観保全・修景整備の検討	旧水戸街道、旧佐倉街道、古代東海道、旧岩槻街道
	シンボルとなる道路景観軸	<幹線道路> 美しい街並みの形成、形態・色彩・デザインの調和	水戸街道、環七、蔵前通り、平和橋通り
<緑を基軸とした街並み誘導> 沿道の美しい街並み形成の誘導		補助276号線沿い、曳舟川親水公園沿い	
景観拠点	水と緑の拠点	自然環境に調和した景観の保全	水元公園周辺及び江戸川沿い風致地区
	都市のシンボル、ランドマークとなる駅周辺景観	土地の有効・高度利用に合わせて、周辺の環境に配慮した本区のシンボルやランドマークの形成	新小岩・金町・亀有・高砂・立石駅周辺地区、新宿3丁目
	親しみのある駅周辺景観	周辺の住環境と調和した親しみのある景観の形成	綾瀬、お花茶屋、青砥、新柴又、四ツ木駅周辺
	歴史的観光拠点での景観形成	「葛飾の顔」として賑わいと楽しみのある景観形成	柴又帝釈天、矢切の渡し、堀切菖蒲園



図Ⅱ-1-2 景観まちづくりの方針図

出典：葛飾区都市計画マスタープラン

### (3) 葛飾らしい住環境づくりの観点から配慮すべき点

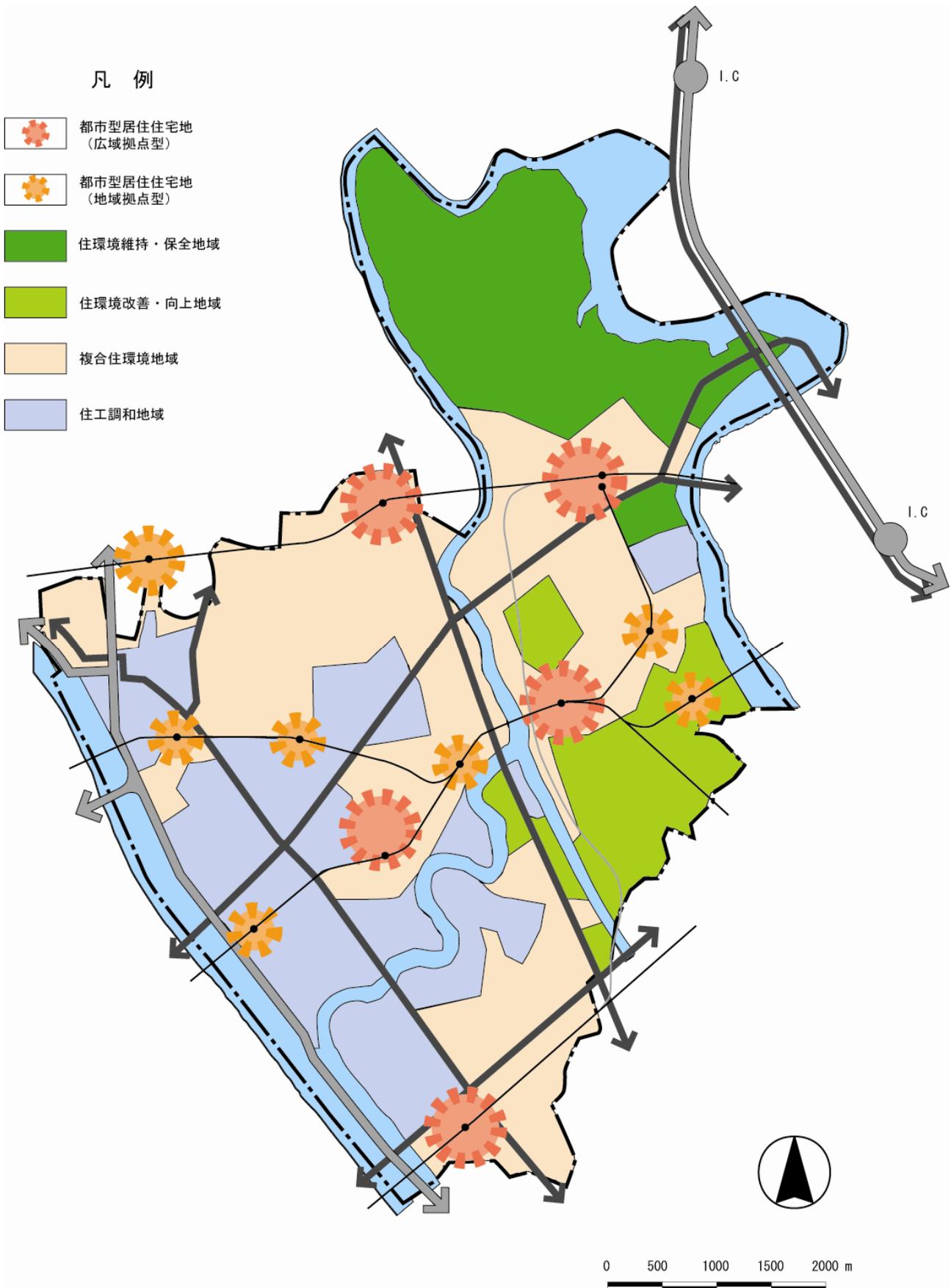
平成23年3月に改定された葛飾区住宅基本計画では、「地域特性を踏まえた住環境の形成」を掲げ、魅力ある良好な住環境の確保・向上のために、住環境の視点から区分設定した、地域別の住環境形成方針を示している。(表Ⅱ-1-3、図Ⅱ-1-3 参照)

なお、この方針を踏まえて、以下の取り組みを進めるなかで、建築物の高さのあり方については、「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、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検討を行う」としている。

- 1) 駅周辺での都市型住宅の供給の誘導
- 2) 地区計画などまちづくりのルールづくりによる良好な低層住宅地の形成
- 3) 住環境の改善を通じた良好な低層住宅地の形成
- 4) 細街路の拡幅整備や建物の不燃化・耐震化の誘導等による密集市街地の改善
- 5) 土地利用の特性に応じた建築物の高さのあり方の検討
- 6) 景観法に基づく景観計画の策定や景観条例の制定の検討

表Ⅱ-1-3 地域別の住環境形成方針

地域区分	地域別の住環境形成方針
都市型居住住宅地 (広域拠点型)	広域複合拠点（金町駅・新小岩駅）及び広域生活拠点（亀有駅・高砂駅）、広域行政拠点（立石駅）の駅周辺は、土地の有効・高度利用を促進しながら、都市型居住住宅地の形成を誘導します。
都市型居住住宅地 (地域拠点型)	地域生活拠点の駅周辺（広域拠点型以外の駅周辺）では、都市基盤の整備状況や敷地条件に合わせて、高層又は中層の都市型居住住宅地の形成を誘導します。
住環境維持・保全地域	戸建て住宅中心の良好な住宅地では、地区計画などまちづくりのルールを定め、宅地内の緑・農地の保全や敷地の細分化の防止など、現在の緑豊かな住環境の維持・保全を誘導します。
住環境改善・向上地域	空地が点在する用途混在の地域では、空地の有効活用とオープンスペースの確保などを図りながら、住環境の改善・向上を誘導します。
複合住環境地域	集合住宅が比較的多く立地する市街地や都市基盤が不十分な密集市街地では、共同化、協調建て替えの誘導等による老朽建物の建て替え促進、細街路の拡幅整備、身近な緑・オープンスペースの創出に努めながら異なる用途が調和した住環境の形成を誘導します。
住工調和地域	住工が混在する地域では、建物の建て替え促進、道路等の基盤整備、防災広場の確保などにより、市街地環境の改善、防災性の向上を図りながら、工場の操業環境と周辺の住環境の調和を誘導します。



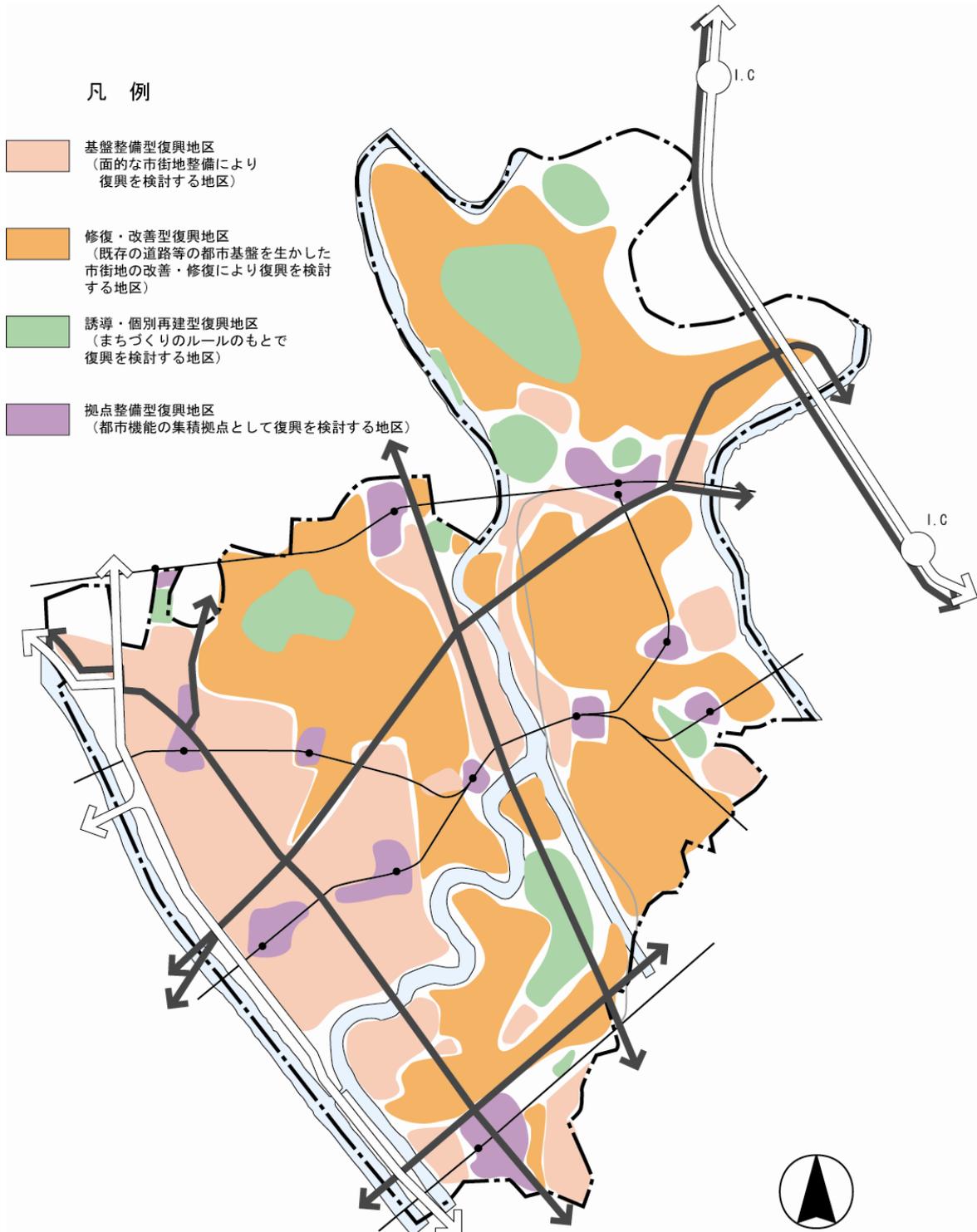
図Ⅱ-1-3 住宅・住環境整備の方針図

出典：葛飾区住宅基本計画

#### (4) 防災的観点から配慮すべき点

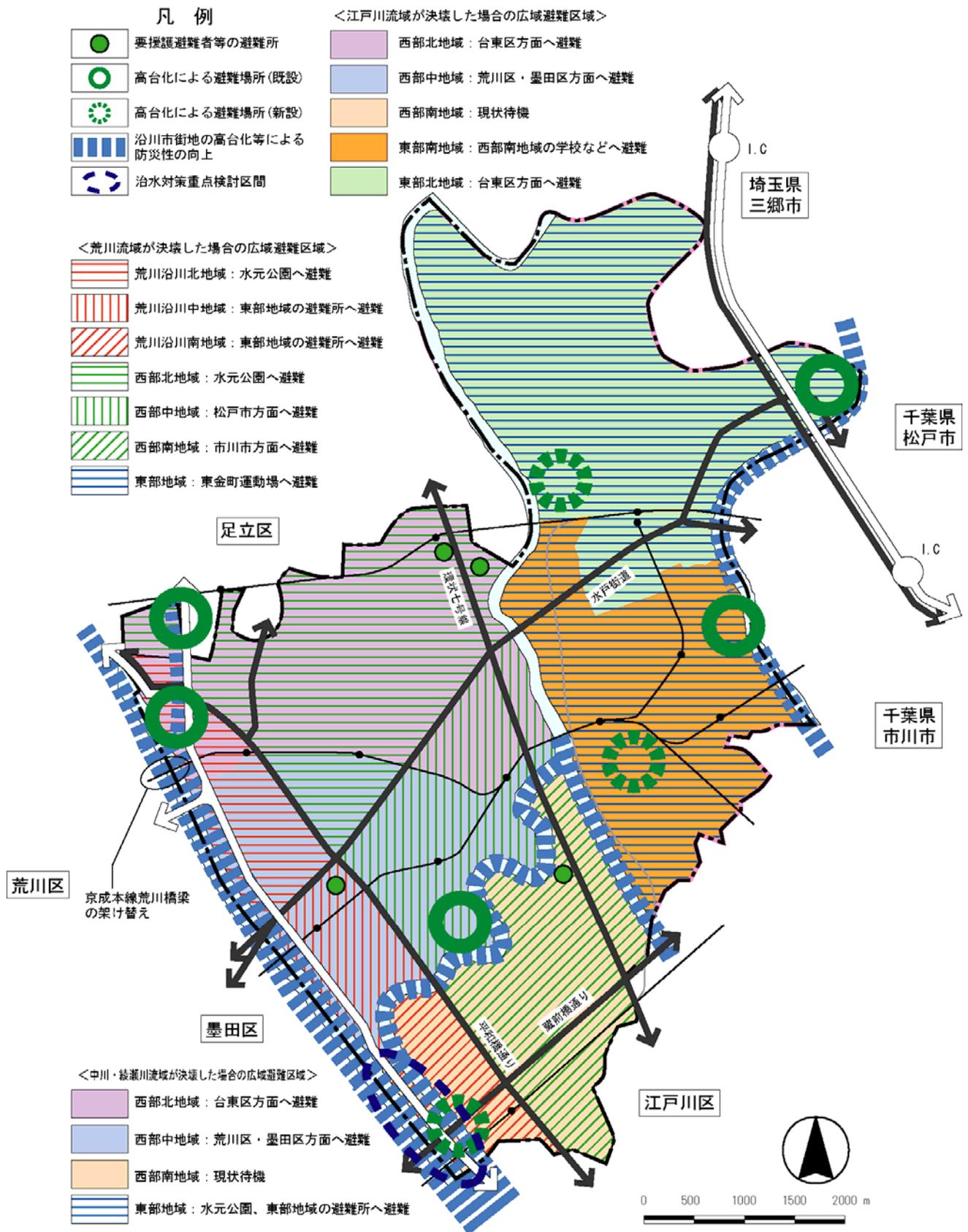
葛飾区は木造密集地域を多く抱えるとともに、ゼロメートル地帯が広がり水害への危険性が高いことから、「都市計画マスタープラン」において「安全まちづくりの方針」及び「震災復興まちづくりの方針」を策定している。このなかで、現在の市街地整備状況及び建物現況を踏まえて震災復興のまちづくりの手法を示しており、木造密集地域については面的な市街地整備により復興を検討する地区としている。

このため、絶対高さ誘導の運用を検討するにあたっては、このような地区の位置づけを踏まえることが求められる。



図Ⅱ-1-4 震災復興まちづくりの方針図

出典：葛飾区都市計画マスタープラン



図Ⅱ-1-5 安全まちづくり方針図（水害）

出典：葛飾区都市計画マスタープラン

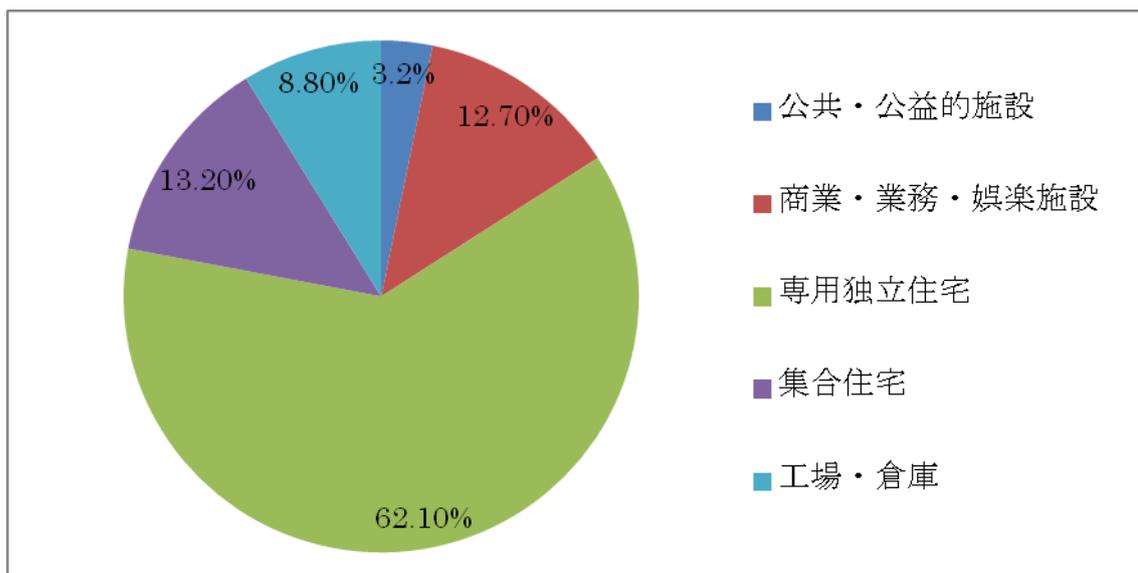
## 2. 新たな建物高さ誘導手法導入の目的

葛飾区の市街地形成の特性及び都市計画マスタープランにおける将来像等を踏まえ、新たな建物高さ誘導手法を導入する目的を整理すれば、次のとおりである。

このうち、目的の3番目に挙げた点は、住環境の保全等のために高さを誘導するという目的だけでなく、まちづくりに寄与する優良な開発を適切に誘導し、葛飾区の課題である防災水準や駅周辺地区の賑わいの向上を図るものである。

### ●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

- ・葛飾区の建物用途別の棟数比は、専用独立住宅と集合住宅の住宅専用用途で75.3%を有し、そのうち専用独立住宅が82.4%（全体の棟数比では62.1%）を占めており、低層の戸建て住宅が多いことが特徴である。（図Ⅱ-2-1 参照）
- ・一方、近年の建築動向を見ると6階建て以上の中高層建築物が増加しつつあり、また都市計画マスタープラン策定時の区民アンケートにおいても中高層マンションの建設に対して日照等により住環境への影響が大きいとする意見が第1位となっており、中高層建築物による住環境への影響が増加することが懸念される。
- ・また、平成23年に改定した都市計画マスタープランにおいては「住宅系地域では、低層もしくは低中層の住宅を主体とする土地利用を図るもの」としている。
- ・ただし、現状の斜線制限や日影規制だけでは中高層建築物の建設に対して良好な居住環境を確保することは十分でないのが現状である。
- ・そこで、低層な戸建て住宅が主体である葛飾区において、「かつしか」らしい良好な住環境の保全を図るため、新たな建物高さ誘導手法を導入するものである。



図Ⅱ-2-1 葛飾区における建物用途別棟数割合

（平成19年度葛飾区土地利用現況調査集計・解析委託GISデータより）

### ●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

- ・長い歴史をもつ葛飾区の市街地空間は、長年にわたってそのまちに住んだ人々などによって培われた固有の歴史や文化に基づくまちのたたずまいを持っているものと考えられる。
- ・こうした固有のまちのたたずまいを持つ都市空間において、突然脈絡のない突然変異型の高層建築物が出現することは、これまで培われてきたまちのたたずまいの調和や自然発生的に育まれてきた空間の規律を乱し、人々の中にあるまちの記憶を消してしまうことになる。
- ・このため、新たな高さ誘導手法を導入することにより、いたずらにまちのたたずまいを激変させるような開発を抑制し、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。

### ●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

- ・葛飾区においては、ゼロメートル地帯や木造密集地域が広く分布することから、かねてから防災性の向上が求められている。特に、東日本大震災における未曾有の被害を目の当たりにし、近い将来に発生すると予想されている首都直下地震等の大規模自然災害に備え、新たな高さ誘導手法を適切に運用することで、より災害に強いまちづくりを誘導していくことが必要である。
- ・また、平成 23 年に改定した都市計画マスタープランでは、土地利用の方針において「土地の有効・高度利用を図る地区と、ゆとりの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」ものとし、特に鉄道駅周辺地区においては土地の有効・高度利用を促進するものとしている。しかし、鉄道駅周辺における個別建て替えを放置しておくことでオープンスペースのない過密でゆとりのない市街地が形成される恐れがある。まちの顔である駅前地区においては、このような小規模敷地における個別ビル化を抑制し人々が集える公開空地や歩道状空地等の公共的用地や緑化の創出等を適切に誘導していくことが求められている。
- ・このため、新たな高さ誘導手法を導入することと併せて、大規模敷地等の特例の運用を適切に図ることにより、過密した市街地の防災性や潤い等の向上及び鉄道駅周辺の魅力や賑わいが増進するようなより良いまちづくりに貢献する優良な開発を誘導していくものとする。