

葛飾区都市計画審議会 特別委員会 中間報告

平成23年12月16日

0. 検討フロー

計画の前提条件の整理・分析、高さに関する現況分析
先進事例の分析

建築物の高さに関する課題の抽出、必要性の検証

建築物の高さに関する新たな誘導手法の基本方針

建築物の高さの最高限度指定の考え方を整理

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指定方針素案の作成

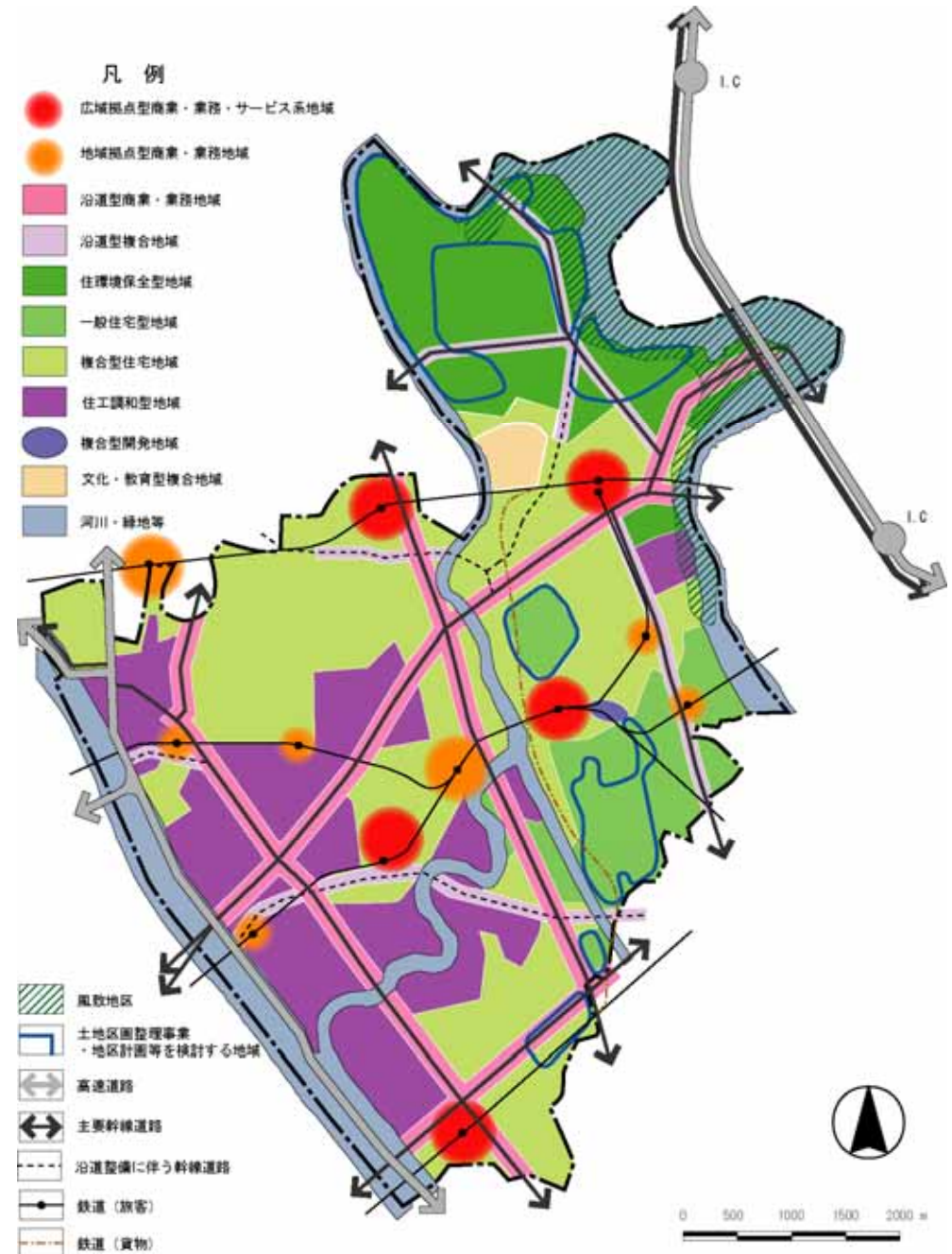
都市計画審議会への答申

1. 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
(都市計画マスタープランに基づく)

1) 面的な高さ構成の 基本的考え方

土地の有効・高度利用を図る地区と、ゆとり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はかる。



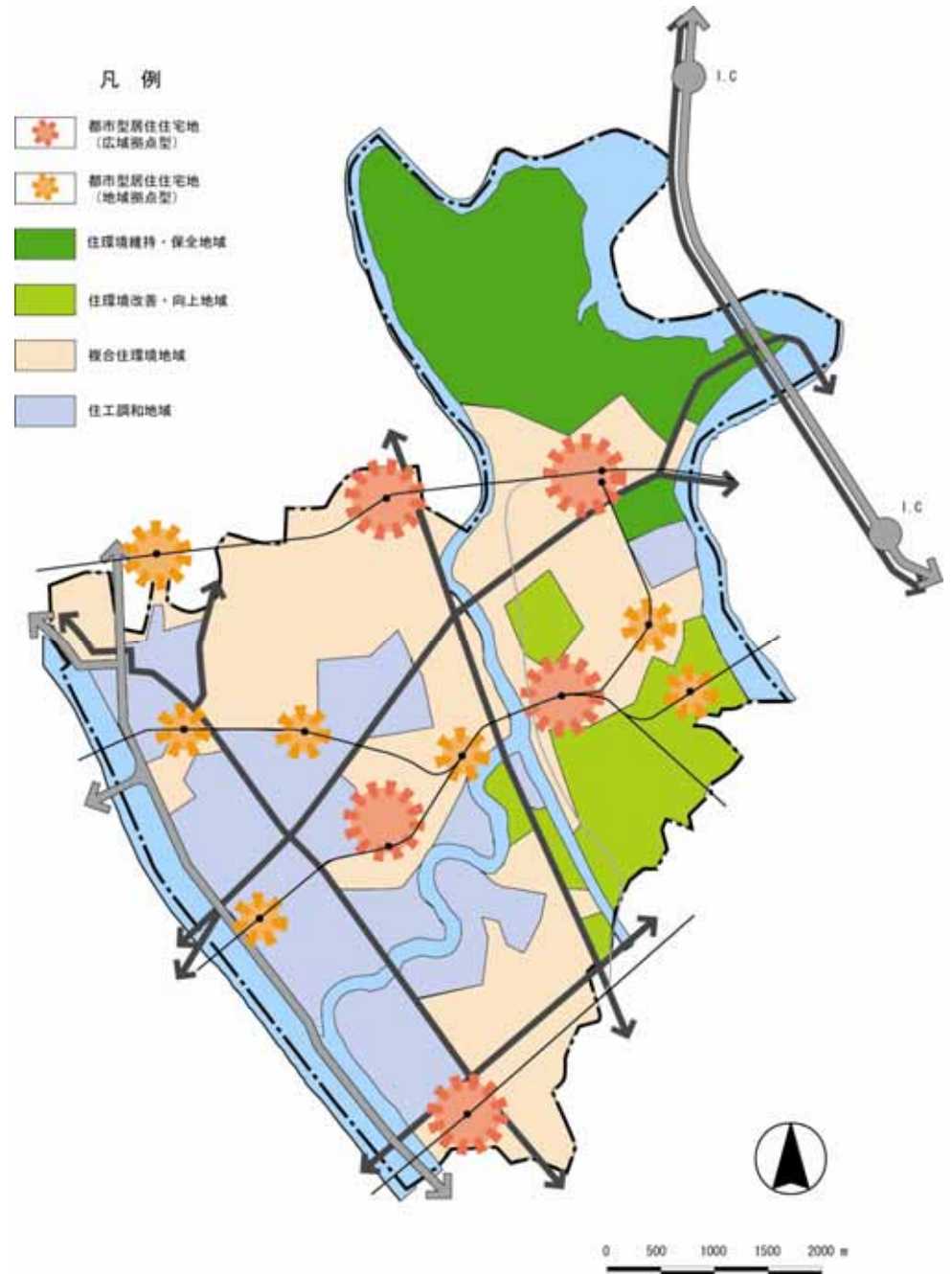
2) 景観的観点から配慮すべき点

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、多様な地区特性を生かした良好な街並み形成を図り、水辺や緑などとの調和のとれた景観を創出する。



3) 葛飾らしい住環境づくりの観点から配慮すべき点

葛飾区住宅基本計画では、葛飾らしい魅力ある住環境づくりに向け、地域別の住環境整備の方針を示すとともに、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、建築物の高さについて検討を進める。



改定した都市計画マスタープランの実現に向け、
土地利用の特性に応じた建築物の高さのあり
方の検討(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)
景観まちづくりのルールづくり(地域の実情に合わせた
良好な景観を保全・整備するため)



(2) 新たな高さ誘導手法導入の目的

「かつしか」らしい良好な住環境の保全

市街地のたたずまいの激変を緩和する

**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**

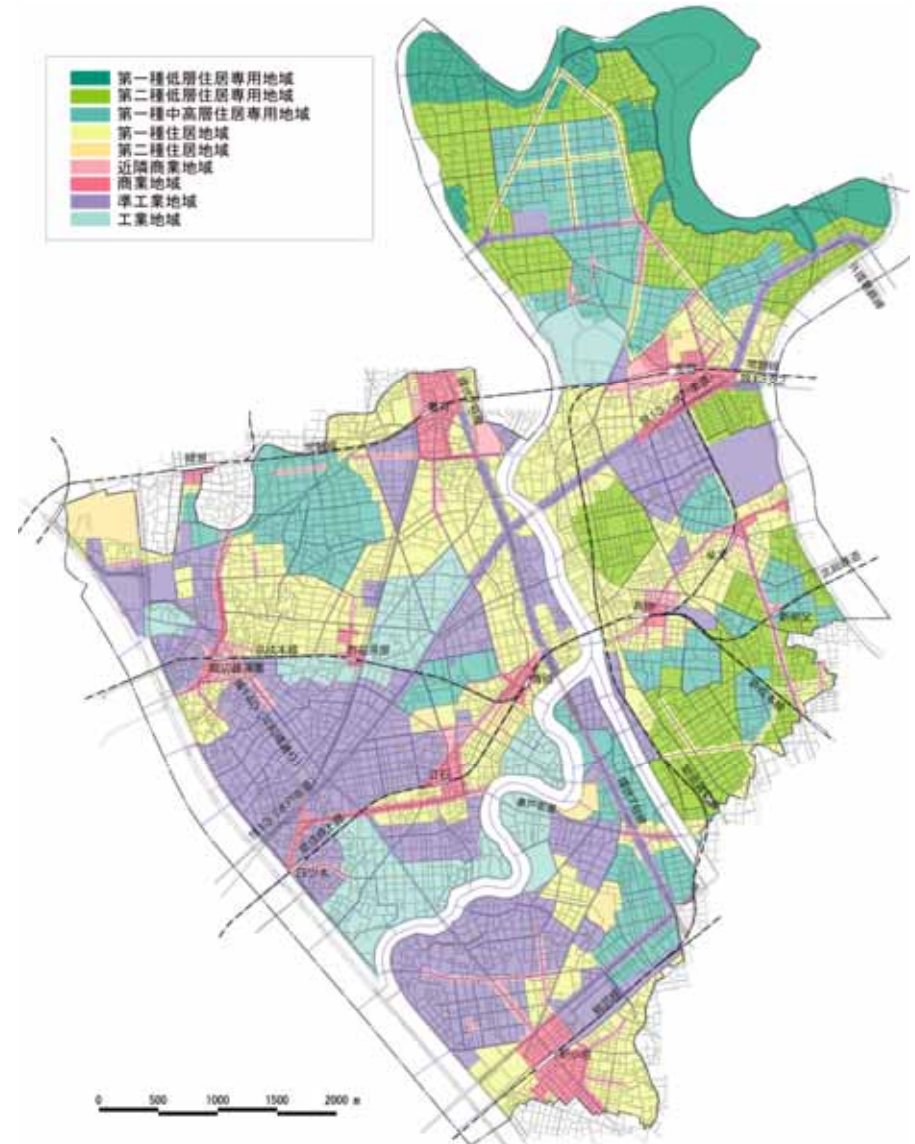
2. 本区における高さに関連する制度の現状

(1) 用途地域に関連するもの

一中高、一住、二住、近商、準工業地域では、道路斜線、隣地斜線、日影規制と併せて、第二種、第三種の斜線型高度地区が主に適用されているが、絶対高さの規制がないため、6階建て以上の建築物も敷地条件により建築可能

商業、工業地域では、日影規制等の高さ制限が適用されない

主要な幹線道路の沿道には、一住、近商、商業、準工、工業が指定されているが、最低限高度地区(7m)が指定され、高層建築の多くが沿道に立地している一方、低中層利用の宅地も混在

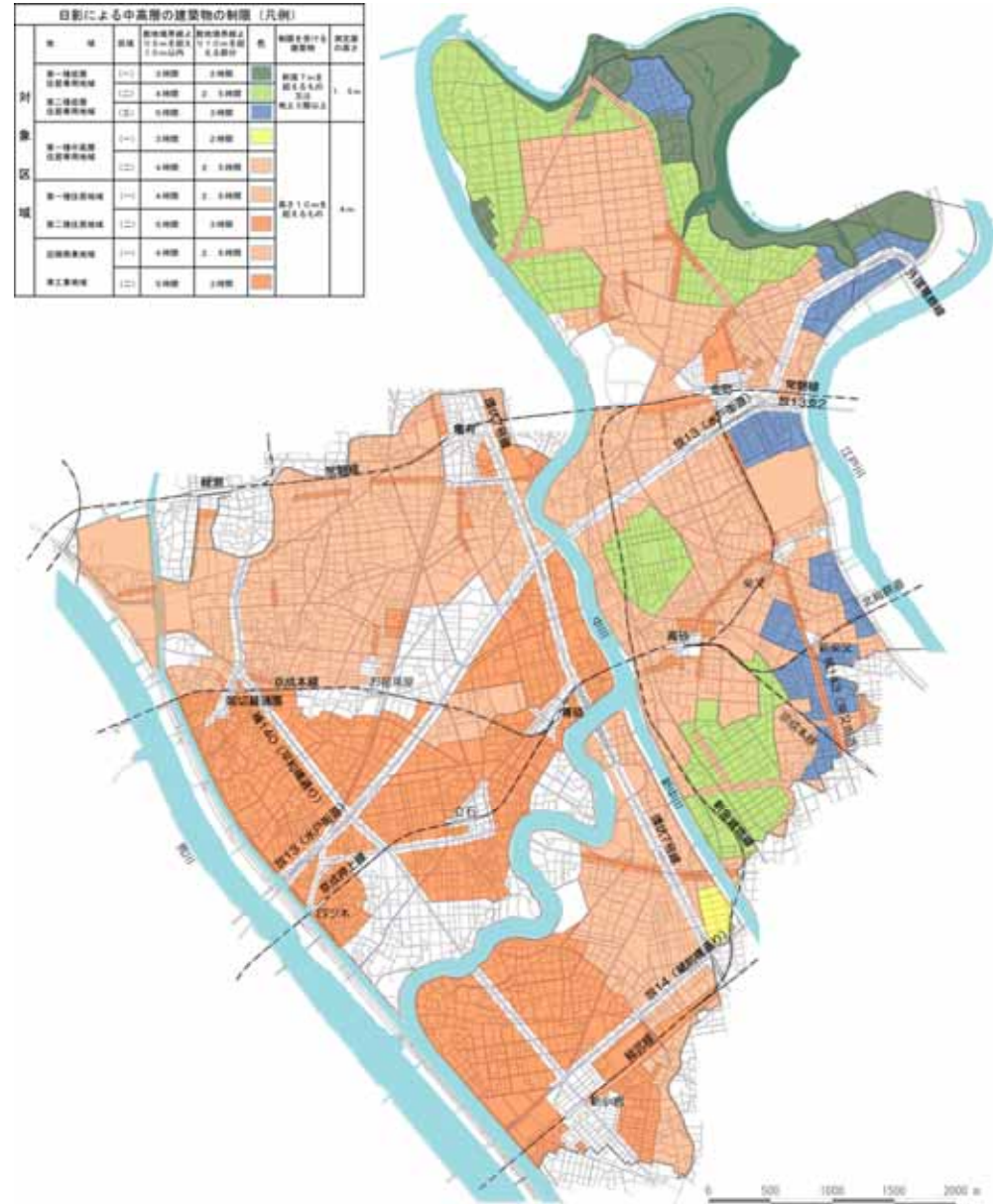


(2) 日影規制に関連するもの

日影規制を満たしてもなお、建築紛争相談が増加傾向にあることを考えると、現行の日影規制では高さの規制として十分な効果を発揮できていない。

区内の用途指定状況では、約7割が日影測定ラインの高さが4.0mの区域であり、1階での日照は確保されないことから、日影規制による高さの規制では環境面での効果は少ない。

| 用途 | 制限 | 制限高さ（m） | 制限高さ（m） | 制限高さ（m） | 制限高さ（m） | 制限高さ（m） | 制限高さ（m） |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 第一種住居地域 | 第一種住居地域 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 |
| | 第一種住居地域 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 |
| 第二種住居地域 | 第二種住居地域 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 |
| | 第二種住居地域 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 |
| 第三種住居地域 | 第三種住居地域 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 |
| | 第三種住居地域 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 |
| 商業地域 | 商業地域 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 |
| | 商業地域 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 |
| 工業地域 | 工業地域 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 |
| | 工業地域 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 | 2階 |



(3) 高度地区に関連するもの

第一種低層住居専用地域では10m、第二種低層住居専用地域では12mの高さの最高限度が定められており、それ以外では、柴又地区において10m第二種高度地区、10m絶対高度地区、16m絶対高度地区が指定されている。

第二種、第三種高度地区は、もっとも適用面積が多く、これらの区域では、敷地規模の増大に伴い、高さ規制の効果は薄れ、容積率の指定状況によっては、かなり高層の建物が建築可能な状況であり、斜線型高度地区の制度上の制約がみえる。

幹線道路沿道には、最低限度の高さ規制は適用されているが、絶対高さの規制はないため、高層建築物の立地しやすい状況にある。



(4) 地区計画に関連するもの

地区整備計画で建物の最高高さの制限を適用している区域では、突出した高さの建築は建てられないが、その周辺地域では建設可能とあるため、広がりをもった高さ規制にはなっていない

(5) 風致地区に関連するもの

江戸川沿岸に指定された風致地区には、高さ15m以下の規制がある。地区内にはより厳しい高さ規制の一低層、二低層もあり、環境に配慮した低層の市街地を形成

(6) 特定街区に関連するもの

高さの最高限度の指定や壁面線の指定、有効空地の確保により周囲の都市環境に比較してゆとりのある空間が創出



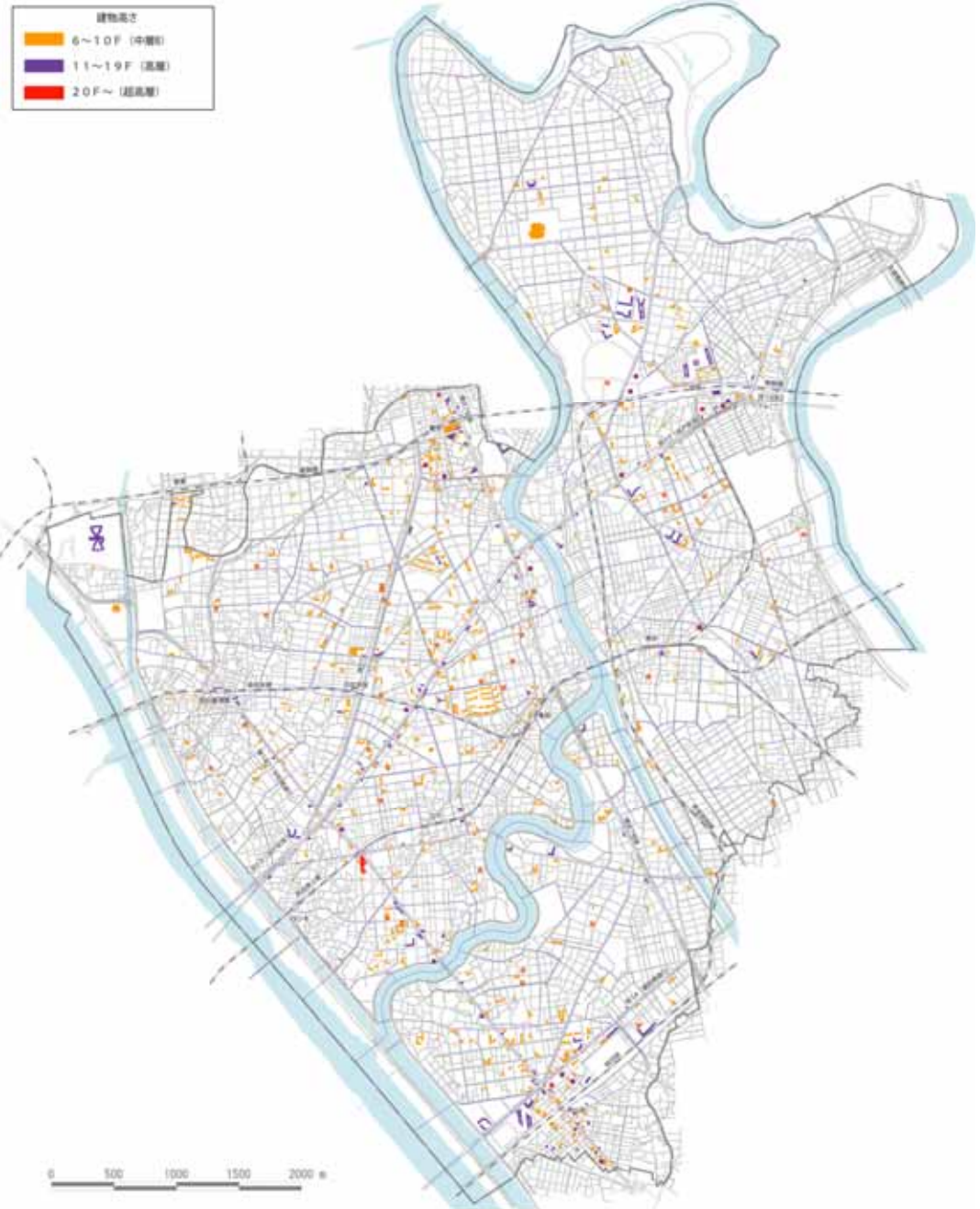
3. 本区における建物高さの実態

中高層建築物の現状

区内の建築物の約99%
が5階建て以下

6階建て以上の建築物
は1,029棟あり、その内
3棟が20階以上の超高
層建築物

11階建て以上の高層建
築物は、主要な幹線道
路沿道と、新小岩駅、金
町駅周辺に立地



区内建築物の整理

区内における建物階層別棟数の推移をみると、年々中・高層建築物の建築が増加しており、建築物の高層化が進んでいる

| 分類 | 階数 | 平成13年 | 平成18年 | 平成21年 |
|-------------------------|-------|---------|--------|---------|
| 低層建築物 | 1～2階 | 86,770 | 77,760 | 86,803 |
| 中層A建築物 | 3～5階 | 17,124 | 20,247 | 20,250 |
| 低・中層建築物 | 小計 | 103,894 | 98,007 | 107,053 |
| 中層B建築物 | 6～10階 | 719 | 828 | 866 |
| 高層・超高層建築物 | 11階以上 | 94 | 147 | 163 |
| 中・高層建築物 | 小計 | 813 | 975 | 1,029 |
| 合計 | | 104,707 | 98,982 | 108,082 |
| 平成13年ベースの 中高層建築物の増加率 | | - | 20% | 27% |

準工業地域の整理

準工業地域の内、6階建て以上の建築物は、主要な幹線道路沿道に立地

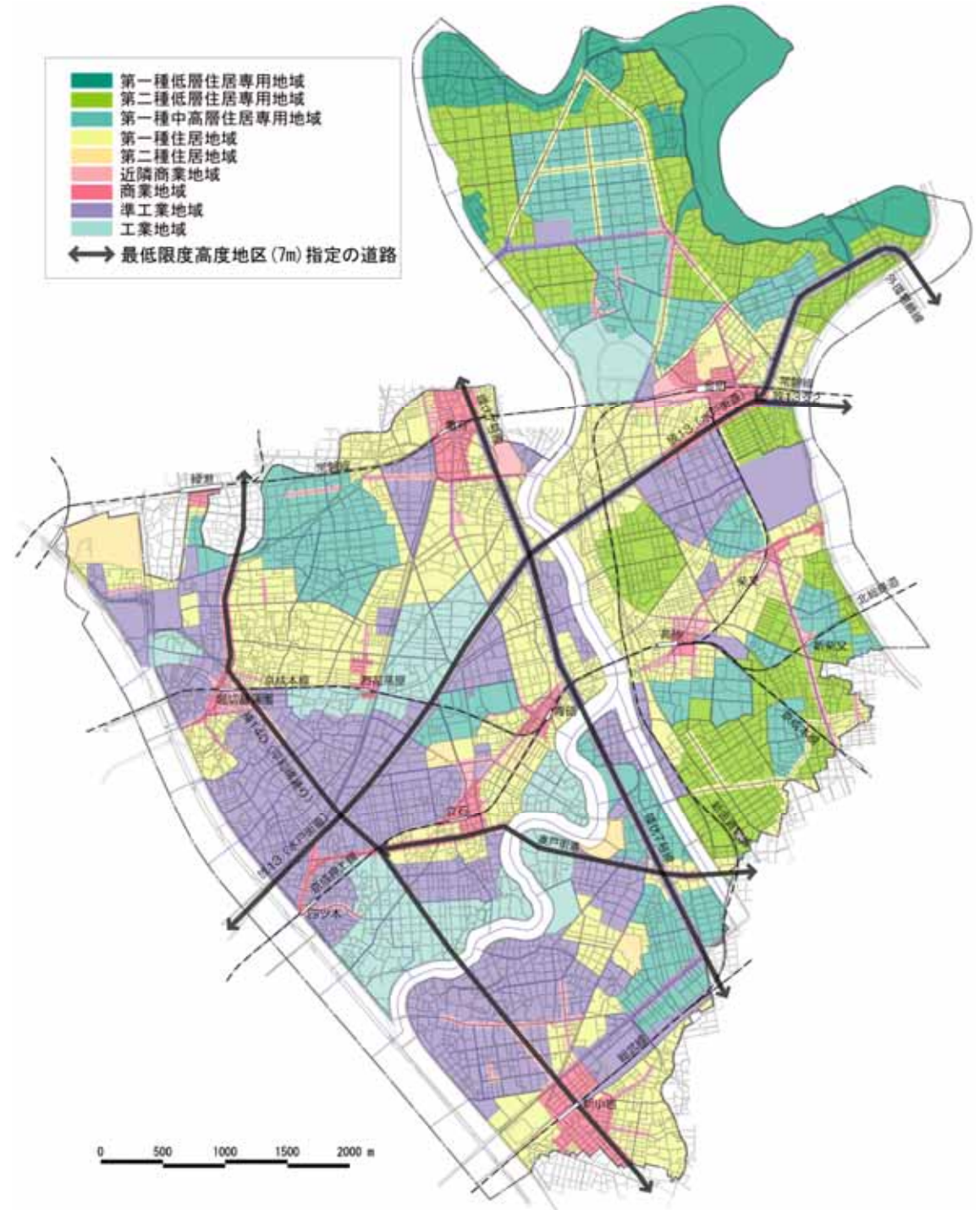
また、高度地区指定の無い商業地域とほぼ同数(商業地域: 310棟)が6階建て以上の建築物

| 分類 | 準工業地域 | | |
|--------|-------|--------|--------|
| | 沿道地域 | それ以外 | 小計 |
| 低層 | 1,836 | 19,754 | 21,590 |
| 中層A | 542 | 4,779 | 5,321 |
| 低・中層小計 | 2,378 | 24,533 | 26,911 |
| 中層B | 71 | 157 | 228 |
| 高層 | 42 | 22 | 64 |
| 超高層 | 0 | 0 | 0 |
| 中・高層小計 | 113 | 179 | 292 |
| 合計 | 2,491 | 24,712 | 27,203 |
| 割合(%) | 9.16 | 90.84 | 100.00 |

主要な幹線道路沿道の整理

主要な幹線道路沿道は、最低限高度地区(7m)として、高度地区が指定

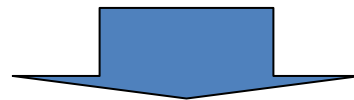
主要な幹線道路沿道の建築物の約7割は低層建築物であり、最低限高度地区としての高さを満たしていない建物が多い



4. 現行制度による高さ規制の課題

低中層が主体である都市景観特性と高層化の動き

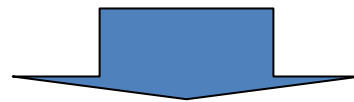
- 葛飾区は第一種、第二種低層住居専用地域以外の地域でも、5階建て以下の低中層建築物が約99%を占めていることから、このことを葛飾区の都市景観上の特性としてとらえ、葛飾区らしい都市景観の保全を図る必要があると考えられる。
- 葛飾区は準工業地域の占める面積が最も多く(24.8%)、6階建て以上の中高層建築物の40%が準工業地域に立地している(高度地区が指定されていない商業地域を除く)。また、建築紛争相談件数も最も多く(沿道用途を含む。平成18年～20年の累計)、住環境保全としての準工業地域における高さ規制が重要な課題と考える。
- 一方、建築物の高さ階層別棟数の推移を見ると、6階建て以上の中高層建築物の増加傾向が見られ、6階建て以下が殆どである葛飾区においても高層化が進みつつある。



区における建築物の高さ分布の特性や動向を踏まえた検討が必要

斜線型高度地区規制の制度上の制約、北側斜線型高度地区が指定されていない地区における考え方

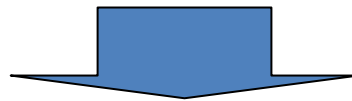
- 葛飾区は、現状として区域の多くに斜線型高度地区を導入しており、一定の効果が見られるが、工場跡地等の敷地面積が大きい場合及び北側が広幅員の道路に面している場合など、敷地条件によっては高度地区規制である北側斜線の影響を受けずに高層の建築物の建築が可能となり、第二種高度地区の指定が多数されている準工業地域においても11階以上の高層建築物が64棟立地している。
- 商業地域に高度地区が指定されていない。また主な幹線道路沿道は最低限高度地区が指定されているものの北側斜線型の高さ規制が指定されていない状況である。これらの北側斜線型の高さ規制のない地区には、6階以上の建築物が482棟(全体の46.9%)、うち11階以上の高層建築物は全体の65.6%を占める107棟が立地している。また、商業地域の建築紛争相談件数は準工業地域と同様に多い。



現行の高さ規制の状況を踏まえた検討が必要

「分節型・多核連携型都市構造」を実現する新たな都市計画制度の導入検討

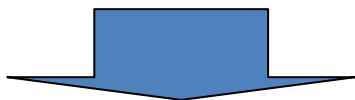
- 葛飾区都市計画マスタープランにおいては、その将来都市構造を「並立する各拠点とそれらをネットワークで結び、有機的に連携させる」という基本的な考え方にに基づき、「分節型・多核連携型の都市構造」としている。
- これを受けた土地利用の方針では、「コンパクトなまちづくりの実現」を図るとして、「土地の有効・高度利用を図る地区と、ゆとりある土地利用を図る地区とのメリハリをつけた市街地形成を図る」とし、**広域拠点型商業・業務・サービス系地域**では「土地の有効・高度利用を図りながら、広域的な商業・業務機能の集積を誘導する…」、**地域拠点型商業・業務地域**では「都市基盤の整備状況や敷地条件に合わせて、高層又は中層の建物を誘導します」とする一方で、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。



改定した都市計画マスタープランの指針を踏まえた検討が必要

高度地区絶対高さ制限導入の動き

- ・ 東京都区部においては、かねてより北側斜線型高度地区(第1種、第2種、第3種)を導入しており、現在葛飾区においても同様の指定を行っている。
- ・ 近年、東京都では、高層マンション建設による近隣紛争の多発化等を受け、平成16年度の都市計画の見直しにおいて、絶対高さ制限による高度地区の見直しが行われた。
- ・ これを受けて、新宿区、墨田区、目黒区、世田谷区、渋谷区、練馬区、江戸川区において順次、地域の実状や特性に合った高度地区絶対高さ制限が導入されている。



東京都区部における高さに関する動向を踏まえた検討が必要

6. 建物高さ誘導手法導入案の検討

(1) 導入の基本的考え方

1) 新たな高さ誘導の手法

全区的に高度地区の指定による絶対高さ規制の導入を図る。
併せて、部分的に地区計画を導入し、地区特性に応じた高さ誘導を柔軟に行う。
景観的要素の強い誘導は、景観面でのルール化(景観法等)を検討する。

2) 導入する範囲

考え方1: 高度地区の絶対高さ規制を商業地域を除く区域に適用する。
考え方2: 高度地区の絶対高さ規制を全域に適用する。

3) 導入する高さ規制区分

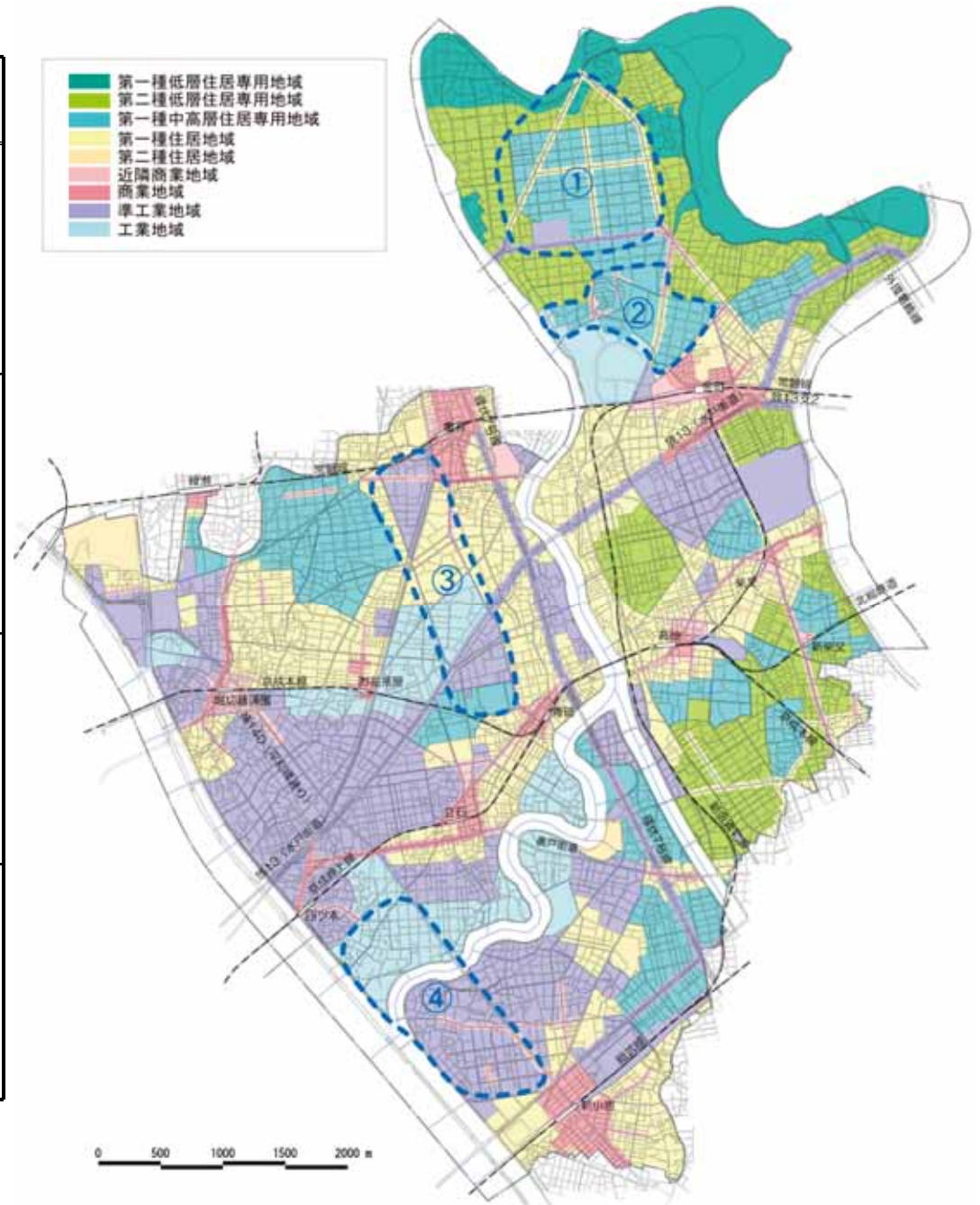
ケース1: 都市計画の用途容積の区分で考える。
ケース2: 用途容積を基本にしつつ、土地利用の現状と将来方向を踏まえ、
同質とされる区域をくくり区分とする。

4) 絶対高さ規制値の考え方

原則として指定容積率が充足し、無理のない建築計画が可能な規制値を指定する考え方とする。

参考: 3) 導入する高さ規制区分(ケース2)について

| No | 主たる用途 地域と容積 率等 | 建物用途 高さの傾 向 | 都市マスの 位置付け | 開発ポテ ンシャル | 検討の方向 性 |
|----|----------------------|--|--|---|--|
| | 一中高 など 200 | 3階以下 の独立住 宅が多く 一部に6 階以上の 集合住宅 が立地 | 住環境保 全として 隣接する 低層系住 居地域と 一体とな った土地 利用 | 敷地規模 が比較的 大きく、 高層建物 が建設さ れる可能 性がある | 低層系住 居地域と 調和した 高さ設定 |
| | 一中高 など 200 | 5階以上 の集合住 宅が多く 一部に10 階以上の 集合住宅 が立地 | 複合型住 宅地域と して位置 付けられ ている | 広域拠点 であるJR 金町駅へ の近接し る利便性 も良く開 発ポテン シャルが 高い | 現状と今 後のポテ ンシャル を踏まえ つつある 程度の高 さの建物 を許容で きる高さ 設定 |
| | 一住居 など 200 | 5階以上 の集合住 宅が多く 一部に10 階以上の 集合住宅 が立地 | 複合型住 宅地域、 住工調和 型地域と して位置 付けられ ている | 亀有、青 砥の両駅 に近く、 利便性も 良く、開 発ポテン シャルが 高い | 現状を踏 まえつつ ある程度 の高さの 建物を許 容できる 高さ設定 |
| | 準工 工業 200 | 10階以上 の集合住 宅、低層 の工場が 立地 | 住工調和 型地域と して位置 付けられ ている | 工場など 敷地規模 が比較的 大きく高 層建物が 建設され る可能性 がある | 現状を踏 まえつつ ある程度 の高さの 建物を許 容できる 高さ設定 |



(2) 高さ規制値の設定

高さ規制値の設定の基本的な考え方

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。

具体的には、地区に指定されている用途地域と容積率・建ぺい率をもとに、次に示す算定式から導きだされた値を高さ制限値とすることを基本にする。

葛飾区内の建築物の約99%は5階建て以下であることや、第一種低層住居専用地域(10m)、第二種低層住居専用地域(12m)での制限を勘案した高さ設定とする。

高さ規制値の算定

高さ規制値

$$= (\text{容積率} \div \text{建ぺい率} \times \text{標準階高}^1 + 1) \times \text{設計許容値}^2$$

1: 標準階高について

| 用途地域 | 類似都市階高設定型 | 葛飾区階高現況型 |
|---------|------------------------|----------|
| 住居系用途地域 | 3 m | 3.2m |
| 工業系用途地域 | 3 m | 3.2m |
| 近隣商業地域 | 1・2階: 4 m 3階以上: 3 m | 4 m |
| 商業地域 | 4 m | 4 m |

2: 設計許容値について

住居系及び工業系用途地域、近隣商業地域: 1.2倍

商業地域: 1.5倍

参考：過去5年の建築確認申請データによる葛飾区内の階高の検証

《用途地域別カテゴリー別の建築確認件数(棟)》

| 用途地域 \ カテゴリー | 住居系 | 商業系 | 工業系 | 併用系 | | 福祉公系 | 総計 |
|--------------|-----|-----|-----|-----|----|------|-----|
| | | | | 住併 | 併 | | |
| 商業地域 | 58 | 17 | 0 | 12 | 30 | 7 | 124 |
| 近隣商業地域 | 24 | 1 | 0 | 5 | 7 | 1 | 38 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 24 | 2 | 0 | 1 | 0 | 2 | 29 |
| 第一種住居地域 | 72 | 6 | 0 | 2 | 10 | 7 | 97 |
| 第二種住居地域 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 準工業地域 | 80 | 5 | 5 | 7 | 10 | 11 | 118 |
| 工業地域 | 24 | 3 | 2 | 1 | 0 | 3 | 33 |
| 総計 | 283 | 34 | 7 | 28 | 57 | 31 | 440 |

《用途地域別カテゴリー別の平均階高(m)》

| 用途地域 \ カテゴリー | 住居系 | 商業系 | 工業系 | 併用系 | | 福祉公系 | 総計 |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | | | 住併 | 併 | | |
| 商業地域 | 3.07 | 3.86 | - | 3.47 | 3.14 | 3.37 | 3.19 |
| 近隣商業地域 | 3.04 | 2.48 | - | 3.33 | 3.34 | 4.59 | 3.12 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 2.99 | 4.50 | - | 3.79 | - | 3.29 | 3.06 |
| 第一種住居地域 | 3.09 | 4.16 | - | 3.38 | 3.08 | 3.89 | 3.17 |
| 第二種住居地域 | 3.16 | - | - | - | - | - | 3.16 |
| 準工業地域 | 3.07 | 3.54 | 3.89 | 3.45 | 3.11 | 3.77 | 3.15 |
| 工業地域 | 3.14 | 4.45 | 4.91 | 3.97 | - | 3.76 | 3.34 |
| 総計 | 3.07 | 3.88 | 4.26 | 3.46 | 3.14 | 3.67 | 3.17 |

高さ規制値の算出(類似都市階高設定型)

| 容積率 | 用途地域 | 建ぺい率 | 算定結果 | 高さ規制値(m) |
|------|------|------|-------|----------|
| 150% | 一中高 | 50% | 12.0m | 17m規制 |
| | | 60% | 12.0m | 17m規制 |
| 200% | 一中高 | 60% | 15.6m | 17m規制 |
| | 一住 | 60% | 15.6m | 17m規制 |
| | 二住 | 60% | 15.6m | 17m規制 |
| | 近商 | 80% | 14.4m | 17m規制 |
| | 準工 | 60% | 15.6m | 17m規制 |
| | 工業 | 60% | 15.6m | 17m規制 |
| 300% | 一住 | 60% | 19.2m | 20m規制 |
| | 二住 | 60% | 19.2m | 20m規制 |
| | 近商 | 80% | 18.0m | 20m規制 |
| | 準工 | 60% | 19.2m | 20m規制 |
| | 工業 | 60% | 19.2m | 20m規制 |
| 400% | 近商 | 80% | 21.6m | 30m規制 |
| | 商業 | 80% | 31.5m | 40m規制 |
| | 準工 | 60% | 26.4m | 30m規制 |
| | 工業 | 60% | 26.4m | 30m規制 |
| 500% | 商業 | 80% | 43.5m | 50m規制 |
| 600% | 商業 | 80% | 49.5m | 50m規制 |

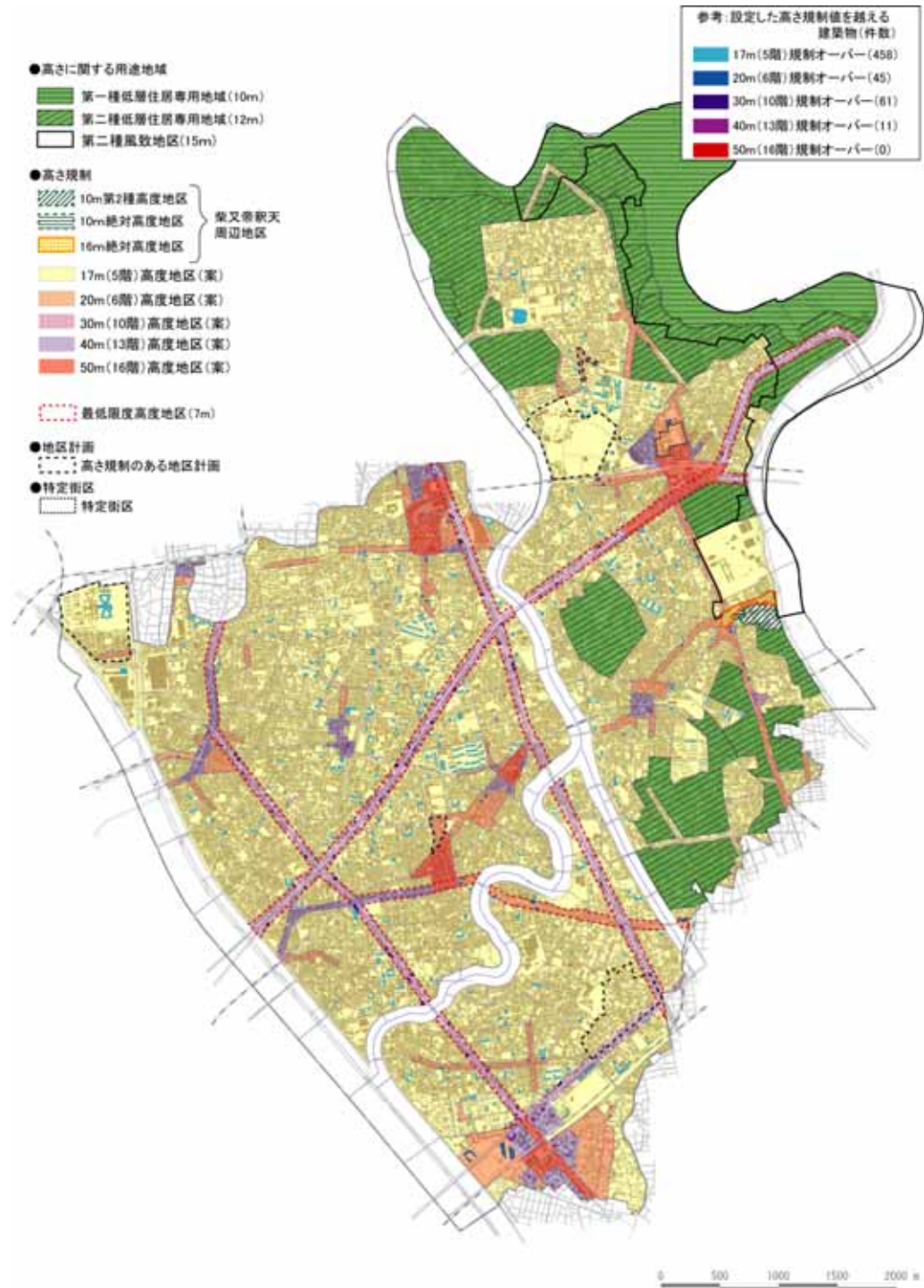
(3) 導入する範囲の考え方によるケース設定

導入の基本的考え方に基づき、都市計画の用途容積の区分を基本に下記3ケースについて高さ規制導入にあたっての検討を行う。

| | 導入する範囲 |
|------|---|
| ケースA | ・ヒアリングを実施した類似都市における絶対高さ値設定の考え方に沿って 商業地域を除く全域 に高さ規制値を設定する |
| ケースB | ・ヒアリングを実施した類似都市における絶対高さ値設定の考え方に沿って、 区内全域 に高さ規制値を設定する |
| ケースC | ・ヒアリングを実施した類似都市における絶対高さ値設定の考え方に沿って 一部商業地域を除く全域 に高さ規制値を設定する 《対象としない商業地域》 ・都市計画マスタープランで広域拠点型商業・業務・サービス系地域と位置づけた亀有駅、金町駅、立石駅、高砂駅、新小岩駅周辺の商業地域 |

例：ケースBにおける
高さ制限値分布
及び設定した高さ
規制値を超える
建築物分布図
(商業含)

類似都市階高設定型



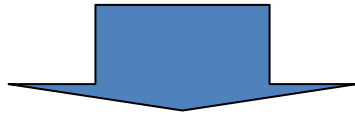
例: ケースBにおいて設定した高さ規制値を超える建築物 類似都市階高設定型

| 用途地域 | 容積率 | 建物棟数 | 設定した高さ規制値を超える建築物 | |
|------------------|-------------|--------------|------------------|--------------|
| | | | 棟数 | 割合 |
| 第一種 中高層住居専用地域 | 150% | 1,360 | 0 | 0.00% |
| | 200% | 12,901 | 111 | 0.86% |
| 第一種住居地域 | 200% | 29,189 | 92 | 0.32% |
| | 300% | 1,753 | 7 | 0.40% |
| 第二種住居地域 | 200% | 296 | 2 | 0.68% |
| | 300% | 210 | 3 | 1.43% |
| 近隣商業地域 | 200% | 16 | 0 | 0.00% |
| | 300% | 4,783 | 31 | 0.65% |
| | 400% | 569 | 10 | 1.76% |
| 準工業地域 | 200% | 24,383 | 166 | 0.68% |
| | 300% | 342 | 2 | 0.58% |
| | 400% | 2,478 | 44 | 1.78% |
| 工業地域 | 200% | 7,695 | 87 | 1.13% |
| | 300% | 96 | 2 | 2.08% |
| | 400% | 227 | 7 | 3.08% |
| 商業地域 | 400% | 3,110 | 11 | 0.35% |
| | 500% | 2,147 | 0 | 0.00% |
| | 600% | 55 | 0 | 0.00% |
| 全体 | | 91,610 | 575 | 0.63% |

設定した高さ規制値を超える建築物の算定は、階高3mで便宜的に行っている。
また、商業地域の現況建築物の階高についても、便宜的に階高3mとして試算している。

(4)まとめ

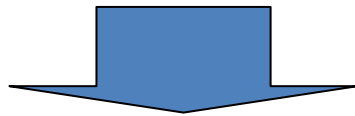
類似都市を参考にシミュレーションしたものでは、容積率150%及び200%の全ての区域を5階建て(17m)以下の絶対高さ制限値が導き出された。



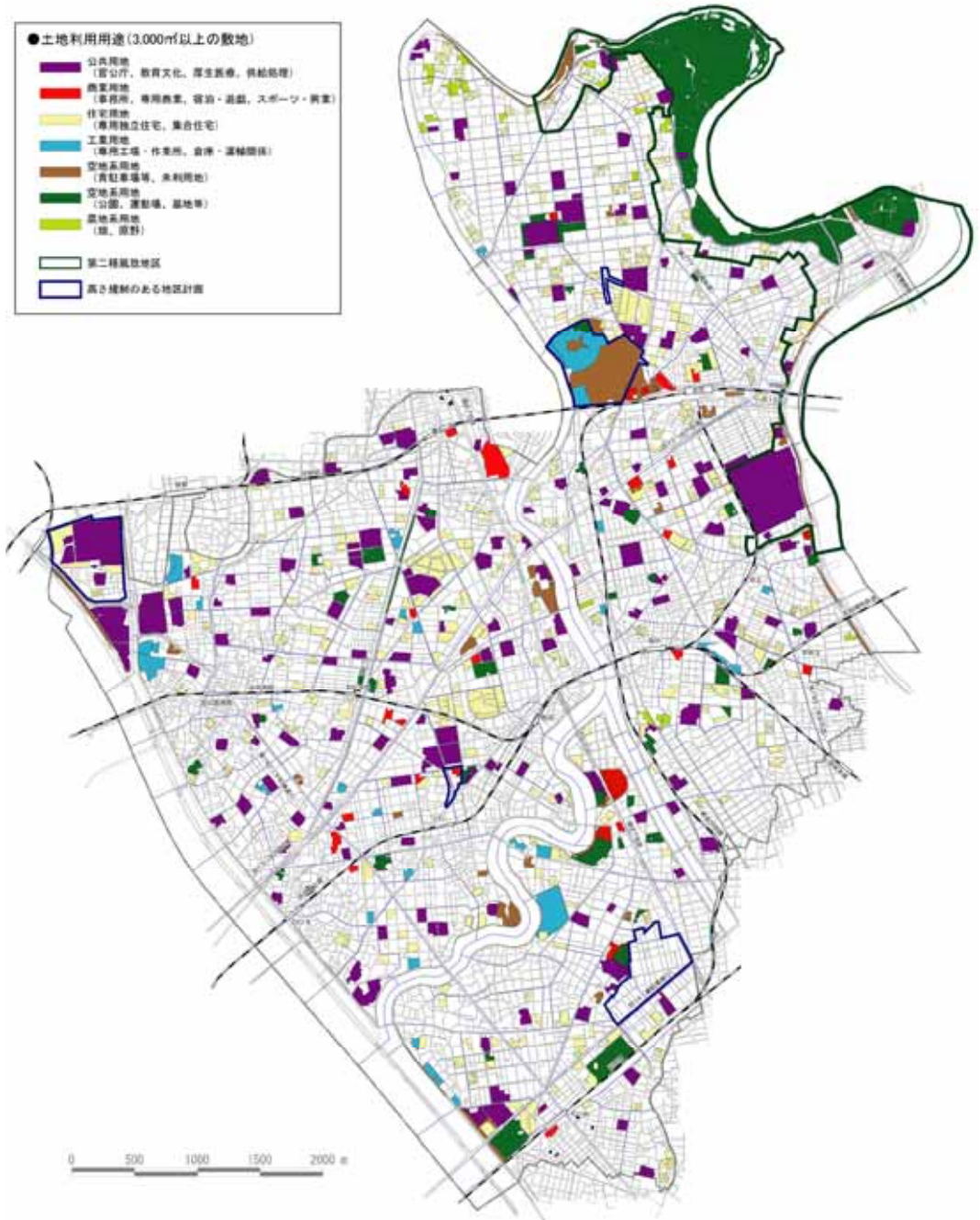
これは、第一種及び第二種低層住居専用地域を除く用途地域面積の81.3%(第一種及び第二種低層住居専用地域を含めた5階以下の面積では85.0%)を占めている。葛飾区の景観を形づくるものとなる。このことは、現状として葛飾区の建物の99%が5階建て以下であることから、現在の区の景観を今後とも保全するものといえる。



今後開発される可能性のある土地として捉えられる敷地面積3,000㎡以上の工業用地と空地(公園、運動場、墓地を除く)は、葛飾区内で67敷地存在するが、そのうち、本検討で設定した17m規制に位置する敷地が83.6%を占め、その大半が工業系用途地域に存在する。



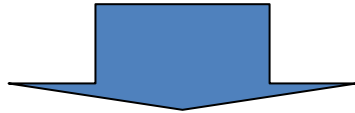
これらの敷地のいくつかは今後マンション等へ開発されるものと予想されることから、今後実施する関連業界ヒアリングや大規模敷地における特例の検討などから、その対応方策(大規模敷地における優良な開発に対する緩和方策など)について、よりきめの細かな検討が必要とされる。



設定した高さ規制値を越える建築物は、階高設定のケース及び商業地域への適用の違いによる検討により数値はまちまちだが、類似都市階高設定型で最大575棟、最少564棟、葛飾区階高現況型で最大553棟、最少542棟となる。

この値は先行する都区部の事例と比較すると、やや多いもののほぼ同程度である(目黒区692棟、墨田区575棟、練馬区395棟、新宿区260棟、江戸川区36棟、世田谷区3棟)。

設定した高さ規制値を越える建築物の数が最も多い用途地域は準工業地域である(類似都市階高設定型166棟、葛飾区階高現況型166棟)。



設定した高さ規制値を越える建築物の取り扱いについては、合意形成を円滑に図る上で重要なポイントであり、特例のあり方など議論を深める必要がある。



商業地域への適用のケース比較

- ・ ケースA、ケースB、ケースCの3ケースをシミュレーションしたが、どのケースも、設定した高さ規制値を超える建築物の状況からは、大きな差異ない結果となった。

| | ケースA (商業地域を除く地域 に適用) | ケースB (区内全域に摘要) | ケースC (一部商業地域を除く 地域に適用) |
|--------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------------|
| 設定した高さ 規制値を越え る建築物 | 564棟 / 86,298棟 (0.65%) | 575棟 / 91,610棟 (0.63%) | 565棟 / 89,766棟 (0.63%) |

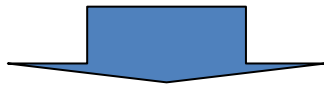
類似都市階高設定型



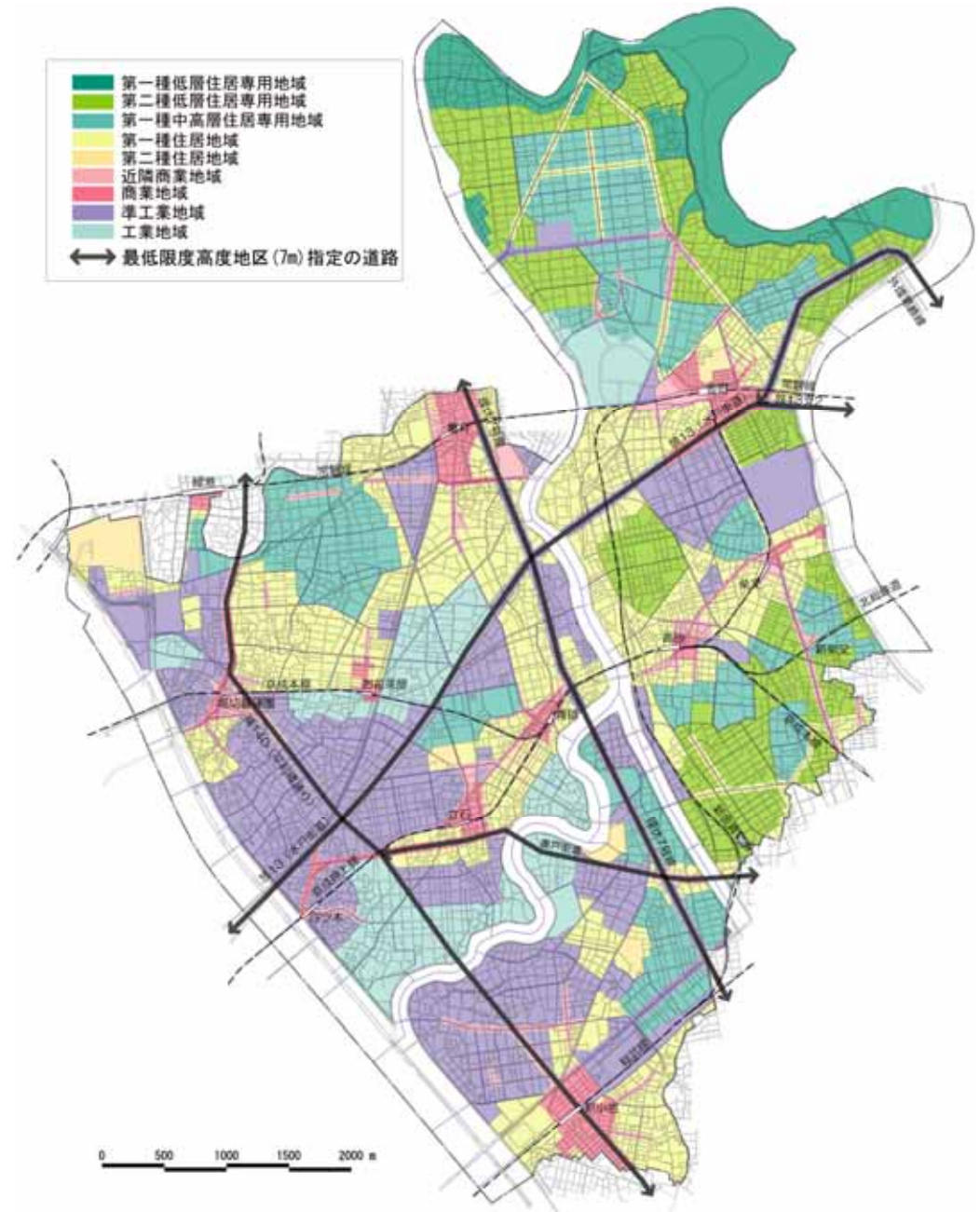
- ・ 商業地域に高さ規制をかける意義・必要性について、さらに議論を深める必要がある。

最低限高度地区に指定されている幹線道路沿道への導入について

- ・設定した高さ規制値を越える建築物は類似都市階高設定ケースで約60棟と見込まれ、全体の約1割弱となる。

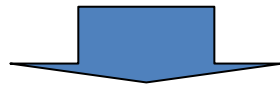


- ・引き続き検討を進める予定である景観法に基づく、景観計画策定等に繋がる方向性で整理する必要がある。

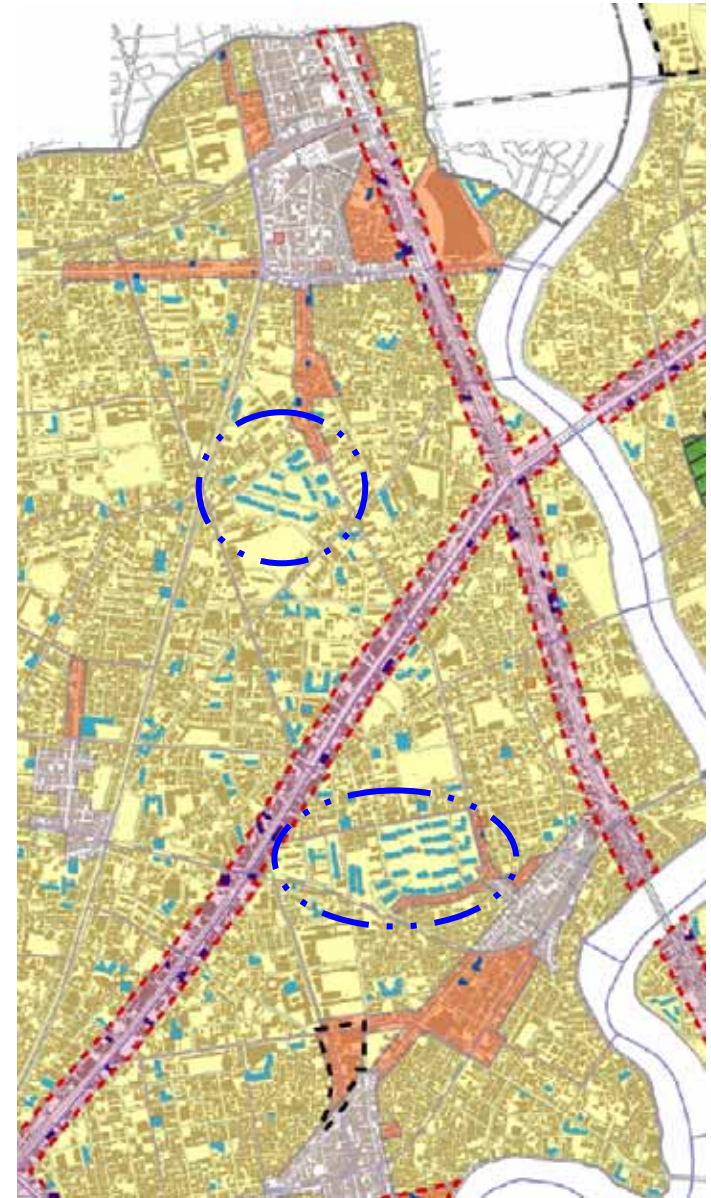


「一団地の住宅施設」等の取り扱いについて

- ・本検討において設定した高さ規制値を越える建築物として抽出されている建築物のうち、都市計画法第11条に基づく「一団地の住宅施設」及び建築基準法86条1項「総合的設計による一団地の建築物」の多くが設定した規制値を超えることとなる。
- ・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示されている。
(高砂四丁目地区において地区計画の都市計画画決定済)



- ・良好な居住環境やゆとりあるまちづくりを図ることを目的とした制度であり、これらの制度により整備された地域は、適用を除外することを検討する。



7. 都区部における高度地区運用の現状整理 (他区ヒアリング報告)

(1) 類似都市における特例項目の事例

既存不適格建築物の建て替えに関する特例

- ・ヒアリングを行った類似都市のうち、新宿区、目黒区、墨田区、練馬区においては、ほぼ共通に以下の条件での建て替えを認めている。
- ・なお、江戸川区においては、建て替えの制限を定めていない。

新しい建築物の敷地面積は既存の建築物の敷地面積を下回らない

新しい建築物の高さは既存の建築物の高さ以下

新しい建築物の絶対高さ制限を超える部分は既存の建築物の形状及び規模と同程度

事例：練馬区のケース（既存不適格建築物）

- ・練馬区については既存不適格となった建築物についても、原則として指定した高さの範囲内で建て替えるものとしている。
- ・ただし、高さを低くすることで、著しく建て替えが困難となる性質の建築物に限り、周辺環境への影響や高さを改善する方向で検討する事を前提に、現況の規模の範囲内で建て替えを認めている。
(区長の許可による特例)



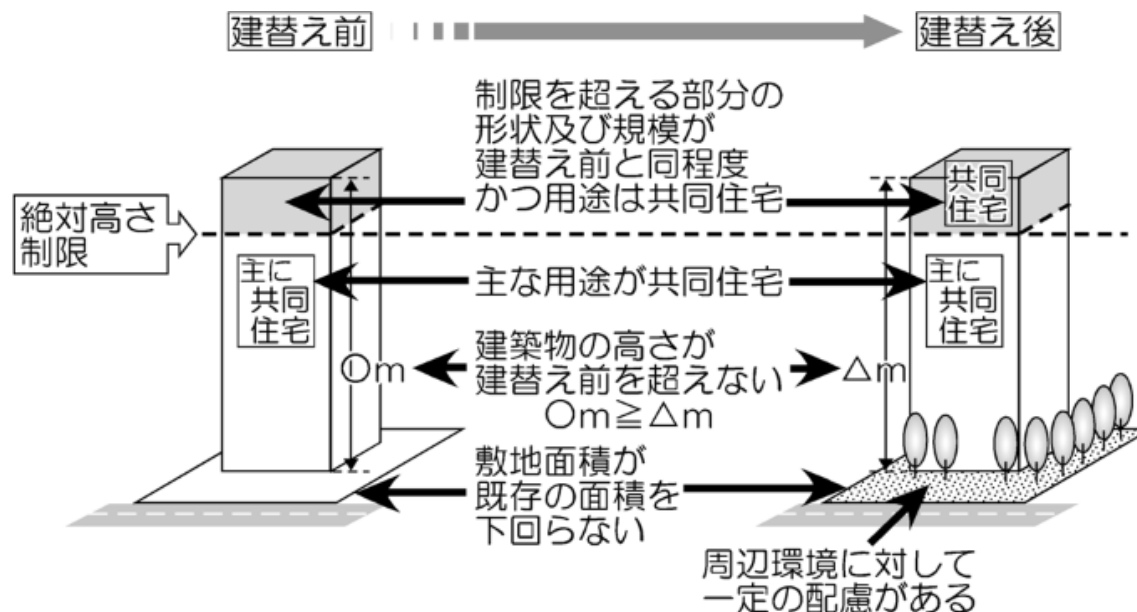
常設の
審査会を設置

事例：墨田区のケース（既存不適格建築物）

- ・墨田区については前頁の条件に加え、下表の「緩和する絶対高さ制限値」の範囲内での高さ緩和で建築物の立て直しとなる。

| 高度地区の種類 | 緩和する絶対高さの制限値 |
|----------------------|--------------|
| 17m高度地区または17m第3種高度地区 | 22m |
| 22m高度地区または22m第3種高度地区 | 28m |
| 28m高度地区または28m第3種高度地区 | 36m |
| 35m高度地区 | 45m |

- ・また、建築物の主な用途が共同住宅となる場合は、「周辺環境に対して一定の配慮が図られていること」を条件として、建替え前と同程度かつ用途は共同住宅であれば、区長の許可による建て替えを認めている。



大規模敷地における特例

- ・練馬区、新宿区、墨田区、目黒区においては大規模敷地に関する特例が設けられている。
- ・具体的には、緩和する絶対高さの制限値として、敷地の規模に応じて絶対高さ制限値の倍率を定め運用しているケースが多い。
- ・特例の許可に際しては、都市計画審議会等第三者機関の意見を聴き、区長が許可を行う。

事例：墨田区のケース（大規模敷地）

- ・墨田区では、3,000㎡以上の規模を有する敷地において建築する際、下記のすべてに該当すると区長が認定するときは、下表の高さの限度の範囲内での緩和を認めている。

〈条件〉

- ・建築物の外壁または柱の外表面から、隣地境界線および道路境界線までの水平距離を3m以上確保すること
- ・周辺環境に対して一定の配慮が図られていること

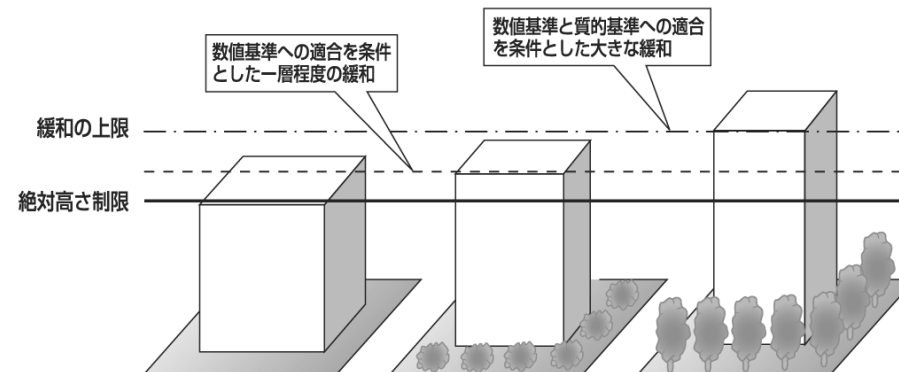
| 高度地区の種類 | 緩和する絶対高さの制限値 |
|----------------------|--------------|
| 17m高度地区または17m第3種高度地区 | 22m |
| 22m高度地区または22m第3種高度地区 | 28m |
| 28m高度地区または28m第3種高度地区 | 36m |
| 35m高度地区 | 45m |

事例：練馬区のケース（大規模敷地）

- 練馬区では、大規模敷地における建築物のうち、「周辺環境との調和が図れており市街地環境の整備向上に貢献している計画について」、高さ制限の特例（緩和）を認めている。
（区長の許可による特例）

| | 一層程度の緩和 | 緩和の程度が大きいもの |
|------|---|---|
| 敷地規模 | 17m、20m、25m：2,000㎡以上 30m：1,000㎡以上 35m：500㎡以上 | 17m、20m、25m：5,000㎡以上 30m：2,000㎡以上 35m：1,000㎡以上 |
| 緩和上限 | 指定した高さの1.2倍まで | 指定した高さの1.5倍まで |
| 接道条件 | 幅員6m以上の道路に敷地周囲の1/6以上が接すること | |
| 緩和条件 | 日影規制の軽減、敷地境界線からの壁面後退、歩道上空地等の確保、緑地スペースの確保などの数値基準を満たすこと | 左記数値基準を満たし、かつ、指定した高さの範囲で計画したものと比較して周辺環境への影響負荷の低減と公共空間の質的向上に資するものと判断したもの |

●市街地環境の整備向上に資する特例のイメージ



地区計画等による特例

- ・各都市とも、地区計画及び景観計画に基づいて、建築物の高さの最高限度を定めている場合、今後制定される建築物の最高限度は、地区計画等による最高限度と読み替えて適用するものとしている。

公益上やむを得ない施設

- ・公益上若しくは土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物、又は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については、北側斜線制限の緩和が受けられる。

総合設計制度による特例

(斜線制限の緩和、一部絶対高さの緩和が受けられる)

- ・建築基準法の規定に基づき、建築審査会の同意を得て、下記の緩和が受けられる。

ア：道路斜線制限及び隣地斜線制限

イ：北側斜線制限

ウ：第一種、第二種低層住居専用地域における絶対高さ制限
(全用途地域が対象になっているわけではない)

エ：容積率制限

都市計画法第11条に基づく一団の住宅施設による特例

(斜線制限の緩和が受けられる)

- ・都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるものは、北側斜線制限の緩和が受けられる。

その他

- ・練馬区では勾配屋根の特例(2mを加えた高さを緩和の上限とする。)がある。

8. 今後の予定

都市計画審議会への答申(平成24年春)

高度地区変更素案の作成

広報「かつしか」特集号による素案の周知

素案説明会の開催、パブリックコメントの実施

高度地区変更原案の作成

原案の公告及び縦覧、原案説明会の開催

都市計画決定(25年度)