

## 第1回 特別委員会 議事概要

### 1 日 時

平成23年6月30日（木）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、大塚委員、植竹委員、小倉委員、荒岡委員、柳沢厚委員、  
真野委員、柳澤永一委員

（事務局）情野街づくり計画担当課長ほか街づくり調整課職員3名

### 4 議 事

- （1）検討の目的、検討スケジュール
- （2）都市計画マスタープラン（7月公表予定）のレビュー
- （3）用途地域別高さの実態
- （4）高さ規制に係る現行制度の整理
- （5）現行制度による高さ規制の実態
- （6）現行制度による高さ規制の課題

### 5 配付資料

資料 1 委員名簿

資料 2 検討の目的、検討スケジュール（案）

資料 3 第1回特別委員会 説明資料

参考資料 図面集、葛飾区都市計画審議会条例、葛飾区都市計画審議会運営規則

## 議事内容

### 開会

開会后、事務局から次の事項について、報告、説明があった。

- ・議事定数の確認
- ・委員長選出までの議事進行
- ・配付資料の確認
- ・運営規則第10条に基づき、特別委員会が設置され、審議会会長の指名により委員に就任いただいたこと

### 委員の紹介

資料1の「特別委員会委員名簿」により事務局が委員の紹介をした。

### 委員長の選任・職務代理者の指名

別添資料の都市計画審議会運営規則第 10 条第 3 項により、委員長が推挙された。また、委員長が職務代理者を指名し、あいさつを述べた。

## その他

- ・「特別委員会は、第 37 回都市計画審議会特別委員会の設置の議決において、非公開とすることが決定しているため、傍聴はないが、議事概要及び特別委員会資料は公開する」こととなることについて、事務局が説明する。
- ・「議事概要は、公表時には個人名は出さず、特別委員会の承認を得て公開する」ことについて、委員長が説明する。

## 1. 検討の目的、検討スケジュール

事務局が資料 1 の説明した後、質疑を行った。

(委員)

- ・これまでの都市計画マスタープランの策定で議論されていればよいが、この会議で検討する内容は、区民も関心の高い内容であり、区民への説明等は丁寧に行わなければならないが、区民からの意見聴取はどのように考えているか。

(事務局)

- ・今年度は、業界関係へのヒアリングを行い、建築物の高さの最高限度指定方針（素案）をまとめたいと考えている。
- ・来年度、広報で都市計画（高度地区）の素案を公表し、都市計画マスタープランで設定した地域別に素案の説明会を開催して、原案づくりにつなげていき、その後パブリックコメントを実施したいと考えている。

(委員)

- ・来年度は、委員会の開催頻度は少なく、地元対応が中心となり、地元の意見を踏まえた修正案を委員会で再検討する形になるという理解でよいか。

(事務局)

- ・特別委員会は、今年度で終わり、都市計画審議会へ素案を提出していただき終了となる。来年度は、当委員会の委員に専門員として審議会へ参加していただき、審議してもらう形で実施したいと考えている。

(委員)

- ・今後の日程の決定について、検討をお願いします。

(委員)

- ・2回目以降の委員会の開催時間は、何時位を想定しているのか。

(事務局)

- ・現在は、午後を想定している。第2回目は、現地視察を行いたいと考えているため、13時30分から17時位を想定している。

(委員)

- ・第3回目以降も、今日と同じ15時～17時位を原則でお願いしたい。

(委員)

- ・第2回も、15時～17時での開催か。

(事務局)

- ・第2回目は、先程お伝えしたように、現場視察を行いたいと考えているため、13時30分位から開催し、現場視察後に委員会の会議を行いたい。

(委員)

- ・第3回開催日(11月10日)は、予定が既にあるため、参加は難しい。
- ・また、都市計画審議会開催日(12月16日)も、予定が既に入っているため、参加できない。

(委員)

- ・不在委員の予定も今はわからない状況なので、その委員が到着後、改めて日程を確認し、第2回開催日(9月16日)以降の出席が無理のようであれば、別の日に変更したいと思う。

## 2. 都市計画マスタープラン(7月公表予定)のレビュー

事務局が資料3の1頁から2頁について説明した後、質疑を行った。

(委員)

- ・コンパクトなまちづくりの実現とは、どのようなイメージを想定しているか。

(事務局)

- ・都市部のコンパクトなまちづくりは、地方部とは違い、駅周辺での集約的なまちづくりを進めていきたいと考えている。
- ・また、水元地域のような場所は、ゆとりあるまちづくりを進め、駅周辺へのアクセスを強化していく形で進めていき、地区毎の連携を図りたいと考えている。

(委員)

- ・建物高さの問題も、ある意味、空間的なコンパクト化という視点で関わってくると思う。
- ・葛飾区は地形的に西が低く東が高い傾向にあるが、街並み的には西が高く東が低いという特性が見られる。
- ・資料3の2頁に掲載されている土地利用の方針図は、あくまでも目標像を示している。現在、住工入り混じっている地域は、将来的に住工調和型のまちにしていきたいと思う。
- ・先程、区のホームページにアクセスし、都市計画マスタープランを確認したが、まだ、古いものがアップされていた。15日以降には、新しくなっていると思ってよいか。

(事務局)

- ・改定都市計画マスタープランは、7月15日以降、ホームページ等で公表する。

#### 4. 用途地域別高さの実態

事務局が資料3の3頁から45頁について説明した後、質疑を行った。

(委員)

- ・現場では、地元の説明をしていく必要があると思う。地元の説明するためにも、何のために、建物高さの規制を入れるのか説明できるよう、目的を整理する必要がある。
- ・一般的に、用途地域・容積率に合わせて高さ制限を設定していく方向にあるが、用途地域・容積率は、その場所について細かく状況を見た設定ではないため、高さの制限と完全にリンクさせるのは適切でないと思う。建物高さの制限は、各地区がもつ高さの特性に合わせて、制限を検討する事が大切であり、結果として用途地域・容積率の関係と一緒になるとか、制限の微調整のときに合うことでもよいと考えている。

#### 5. 高さ規制に係る現行制度の整理

#### 6. 現行制度による高さ規制の実態

#### 7. 現行制度による高さ規制の課題

事務局が資料3の47頁以降の説明した後、資料3全体について質疑を行った。

(委員)

- ・建築紛争相談件数が、資料3の9頁(表4)で整理されていたが、その内容が重要かと思う。紛争相談の内容について、調べていただきたい。現状の高さ制限では、何が問題なのか把握する必要がある。
- ・委員が言ったように、高さを地区単位で考えることは重要であると思う。河川沿いや水元公園周辺など、区として景観を守っていききたいと思う場所は特出ししてデータ整理をしてみてもどうか。
- ・例えば、水元公園付近の景観を考えると、葛飾区側は低層主体であるが、埼玉県三郷市の方では高層建築物の立地が進んでおり、今回の高さ規制の検討を契機に、水元公園からみた景観という意味で双方調和が取れたなら、高さの議論や規制がより良い方向で地区に貢献できると思う。
- ・今日の資料は、現状データの整理として良くまとまっていると思うが、ソフト面的なデータも追加してもらえるとよいと思う。

(委員)

- ・次回、現場見学に行く際も、建築紛争があったエリアや、高さ規制が問題になりそうなエリアなどを見ることが出来ればと良いと思う。

(事務局)

- ・建築紛争相談の内容については調査して、次回以降、示していく。

(委員)

- ・今回、建物高さのデータを地図に示している、第一種低層住居専用地域の10m絶対高さ制限部分にある3～5階建ての緑色の表現は、たぶん3階建てですね。ここには結構3階が建っている場所もあって、敷地面積的には、かなり逆に狭くなってしまい、高さ密度感で言うと3階建ての建物は、すごい密度感があり、平面的でなく立面的に見ると隣棟間隔もすごく狭い例が多い。
- ・そういう意味では、高さ10m制限の部分をはずすのだけれど、なぜ、これらの地域をはずすのかということも含めて、委員の発言であった、高さ制限を行って何を結局求めるのかということと関連がある。
- ・制限は、都市計画的には非常に難しいですが、まちづくりで見ても決してどんどんやりなさいというスタイルでない気がします。若干その辺議論できればと思う。

(委員)

- ・最低敷地面積の規模と3階建てというのは、関係があるかもしれない。

(委員)

- ・3階建てを分けて表現しないと、中層ばかりに見えて隣棟間隔の密度の実態が分かりにくいかもしれない。
- ・高さ制限を考える際、用途地域や容積率と直結しない方が良いと委員が言っていたが、やはり、建築紛争を調整していく場所と、都市計画で高さを誘導していく場所は分けていくべきである。
- ・単純に一律で高さを切ってしまうのは、容積を使うため密度が高くなってしまいうので、望ましい所とそうでない所がある。特に密集市街地では、高さを考えるより密度を考えた方がよい所もある。地区によって不公平感があるかもしれない。
- ・3階建ての建築物を色分けしたほうが、マンション紛争なのか中低層建築部の調整なのかが見えてくるかと思う。

(事務局)

- ・全体の調整は最後にさせていただきたいが、参考までに3階までを低層建築物とした際、どのようになるかは、次回以降、図示したいと思う。

(委員)

- ・3階を低層建築物（1～3階）に入れてしまうと、3階建ての特色が分からなくなってしまうかもしれない。
- ・沿道地域は、間口を広げる場所もあれば、遮音・延焼遮断という点から隣棟間隔を狭めるような場所もある。なぜ、高さ制限をするのかの理由も、考えておく必要がある。
- ・また、高さ制限を入れた後、制限をどうまちづくりに活かしていくかを検討していくことも必要だと思う。
- ・葛飾区に隣接する、足立区、江戸川区、埼玉県三郷市も拠点隣り合っていることもあるの

で、どのような高さ規制や用途指定になっているか調べる必要がある。

- ・隣接区との高さ規制と整合が取れないと、へんな落差のあるまちになってしまうかもしれない。

(委員)

- ・今までのマンション設計は、手書きで行っていたが、現在はパソコンを使って設計できるようになったせいも、日影の検証も簡単になり、建築紛争が少なくなっていると思う。
- ・よって近年は、細くて高いペンシルビルが多く立地するようになったと思う。
- ・パソコンの進化で、容積率も高さも制限ぎりぎりまで使えるようになり、細く高い建物で低層部が膨らんだものが増えた。そのため、沿道の建物については、高さのあり方を考えて行った方がよいと思う。
- ・住宅地の中において、大きく敷地が空いた所を、マンション若しくは宅地に誘導していくことは大きなポイントになるため、高さ規制との関係を整理する必要がある。
- ・土地所有者は、制限がかかることを嫌うため、高さ規制は慎重にやるべきである。

(委員)

- ・先程のペンシル型で床面積が小さく階層を上げている物件は、ファミリータイプなのか。

(委員)

- ・最近出してくる人は、要綱を守っているファミリータイプのようなのである。

(委員)

- ・最近ワンルームでもファミリーでもない、コンパクトマンション（専有面積 40～50 m<sup>2</sup>）といったものが、近年は多く立地している。

(委員)

- ・今まで、集合住宅と言えば、ファミリータイプを運用してきたが、今後は、現在の社会状況に対応した、単身の高齢者や学生にも対応できるようなマンションに運用替えしていく必要があるかもしれない。
- ・駐車場の確保についても、今まで厳しく指導してきたが、最近駅周辺の高齢者等が入居するマンションであれば、必ずしも自動車を使うわけでもないので、駐車場の確保が必要でない場合もあると思う。

(委員)

- ・ペンシルビルを葛飾区でも、一戸建てで販売しているケースが多数あり、必ずしもマンションとは限らない。
- ・一戸建てが多い地域、マンションが多い地域によって、高さ規制を決めればよいと思う。
- ・新宿地域は、大学が進出してくることもあるが、あの周辺に学生が住むかどうかで、うまく高さ規制を誘導していけばよいと思う。
- ・高層化のポテンシャルがあるのは、立石地域、新小岩地域、亀有地域などである。

(委員)

- ・ペンシルビルは、地震の際かなり揺れると思う。

(委員)

- ・ペンシルビルは、確かに揺れるかもしれないが、津波には強いと思う。

(委員)

- ・住宅地に大きな敷地が空いた場合、高さの高いマンションが出来るかもしれないという心配があった。
- ・たしかに、住宅地の中に異様な形でマンションが建っているところが最近あり、うまく高さ規制をかけられればと思う。
- ・沿道においても、高さがバラバラであり、調和が図れていないのが現状である。これを直すのは無理でも、なるべくうまくできるような街づくりが必要と感じた。

(委員)

- ・これから建つものが高さ規制の対象となるが、今後 100 年間同じ規制を維持するのかという意見もある。
- ・今後、人口が増えない事を思うと、容積率の消化（使用割合）がポイントになると思う。葛飾区は多くの地域で、半分くらいしか消化していないと思う。
- ・今の容積率を担保して、高さ制限をするのは難しいが、美しい街並みを形成していくのであれば、高さ制限を緩和する等、うまく誘導していく場所を指定しても良いと思う。
- ・作業が簡易で、膨大にならないようであれば、容積率の消化状況を見たいと思う。
- ・高い建物で容積を使い切っており、制度による緩和を受けたい場所がある一方で、全体としては容積があまっている所に、ある特定の業者が容積いっぱい建ててしまうものがあるため、そのギャップにより紛争が起きてしまう。違法で建てているものはないので、今後の公平感という意味でも、将来的にダウンゾーニングを考えていかななくてはならないと思う。

(委員)

- ・検討の目的案の中で、景観への配慮などいろいろ議論されているが、都市計画の中では、ほとんどの用途地域は決まっている。区境付近の用途地域や建ぺい率等の問題もあるが、区内人口の流出抑制や人口増加のためには、高さをうまく活用していくべきだと思う。
- ・都市計画自体がすでに決まっている所に、幹線道路の沿道部分や駅周辺は高さ制限が緩和されているとのことだが、駅周辺の商業地域でも道路状況が悪く、そもそも高い建物が建たない状況の所もある。
- ・地域と一体となったまちづくりを考えて道路を広げないと、いつまでたっても商業地域でも 2 階から 3 階建ての建物しかたたない状況が続くと思う。
- ・葛飾区の人口を増やすことを視野に入れた高さ規制をぜひ考えてほしい。
- ・江東区では、マンションが乱立して公共施設、医療施設が足りなくなって困ったようだが、結果として人口は増えている。
- ・水戸街道沿道の墨田区と葛飾区では、建物高さ、状況に大きな違いはあるが、地域に合わせた高さ制限をしてくれれば良い。また、高さ制限など、厳しくすれば、いい景観、いい街並みは作れると思いますが、人口が増えるように考えほしい。

(委員)

- ・葛飾区は東京湾の津波の心配はないと聞いているが、津波に対しての対策を行った場合、高さの緩和をする等の考え方が必要かもしれない。
- ・緩和の話では、水元地域は、耕地整理が行われていることもあり、道路が基盤の目に入っているので、建物の配置を考えて、南側に空間や緑を増やすように同じ方向に作れば、空間的にも良くなるし、ロフトの高さ制限をうまく緩和すれば、質の高い街並みが出来ると思うので、誘導していくことも考えてよいと思う。

(委員)

- ・基盤整備がされているところとされていないところでは、同じ用途地域・容積率の指定であっても、状況は変わってくる。
- ・今回は、一律の高さ規制を入れようとしているので、基盤整備と合わせた高さ制限を考えなくてはいけないかもしれない。
- ・まさに、都市計画マスタープランで位置づけた復興まちづくりの考え方につながると思う。
- ・こういう開発をすると、こうなるといったシミュレーションができるとうい。
- ・最近、屋根にのせたソーラーパネルに影が落ち、発電が出来ないという紛争も出始めているので、今後このような視点で高さの紛争が起こるかもしれない。

(委員)

- ・時間も一杯となったので、最後に委員の今後の予定を確認させてください。
- ・第2回委員会を9月16日、第3回委員会を11月10日、都市計画審議会を12月16日、第4回委員会を1月20日、第5回委員会を2月24日、いずれも15時～17時で考えているが、いかがですか。また、他の委員の再確認もお願いしたい。

(委員)

- ・9月16日、1月20日については、事務所に戻って確認しないとわからないが、その他は問題ないです。

(委員)

- ・11月10日、12月16日、2月24日については、予定が入っていますが進めてください。

(委員)

- ・委員の予定を確認次第、問題がなければ本日の案通り開催させていただきたい。

(事務局)

- ・次回の委員会は、9月16日(金)に開催させていただきます。なお、討議の前に、現地視察を行うので、13時30分からとさせていただきます。
- ・集合場所等については、追って連絡する。
- ・また、次回委員会終了後、都市計画審議会に諮る案件について、ご説明したい。

以 上