

IV. 絶対高さを定める高度地区の指定値の算出

1. 高さ指定値の設定

(1) 高さ指定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、下記に示す算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。
- ・なお、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をする。

(2) 高さ指定値の算定式

- ・基本的な考え方より、下記の算定式を設定する。

高さ指定値

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

(3) 標準階高の検討

- ・高さ指定値の算定に用いる標準階高は、区の実情を反映させるため、実際の建築確認申請のデータ(平成6年～平成22年の3,483サンプル)を基に設定する。

1) 用途地域、主な建築用途毎の建築確認件数

- ・建築確認件数を用途地域別にみると、準工業地域での建築確認件数の累計が1,070件と最も多く、第一種住居地域が854件と続いており、第二種住居地域が16件と最も少ない。(表IV-1-1参照)
- ・カテゴリー(主な建物用途)別にみると、住居系が2,434件と最も多く、併用系(共同住宅との混合用途)が483件と続いており、工業系が32件と最も少ない。(表IV-1-1参照)

2) 用途地域及び主な建築用途別の平均階高

- ・建築確認申請で把握した建築物全体の平均の階高をみると、3.16mである。(表IV-1-2参照)
- ・用途地域毎にみると、第二種住居地域が3.37mと最も高く、商業地域の3.21mと続き、最も低いのが第一種住居地域の3.11mである。(表IV-1-2参照)
- ・カテゴリー(主な建物用途)別にみると、工業系が3.77mと最も高く、福祉公系の3.56mと続き、住居系が3.10mと最も低い。(表IV-1-2参照)

3) 算定に用いる標準階高の設定

①住居系用途地域(第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域)

- ・住居系建築物の建築確認申請件数が最も多いが、この地域は、都市計画マスタープランにおいて「中低層の住宅と商業・業務等施設と調和した市街地の形成を誘導する」と掲げていることから、ここでは住居系用途地域の平均値である3.2m^{*1}を算定用の標準階

高として設定する。(表IV-1-2 参照)

※1：第二種住居地域の平均階高が3.37mと最も高いが、第一種中高層専用地域、第一種住居地域に比べサンプル数が16棟と少ないため、住居系用途の加重平均値を採用した。具体的には、第一種中高層住居専用地域(279件、平均階高3.12m)、第一種住居地域(854件、平均階高3.11m)、第二種住居地域(16件、平均階高3.37m)の全件数の加重平均値(平均階高3.11m→3.2m)である。

②工業系用途地域(準工業地域、工業地域)

・工業系用途地域における建築確認申請件数が最も多い建物用途は住居系建築物であるが、都市計画マスタープランにおいては当該地域を「工業系施設と住宅が調和した市街地の形成を誘導する」とする<住工調和型地域>としての位置づけがあることから、今後も工業系建築物の立地が可能となることを勘案し、1階部分を工業系用途地域内の工業系建築物の階高を勘案して3.9m^{*2}、2階以上の部分を工業系用途地域の平均値である3.2m^{*3}を算定用の標準階高として設定する。(表IV-1-2 参照)

※2：工業地域の平均階高が4.22mと最も高いが、準工業地域に比べサンプル数が8棟と少ないため、工業系用途の加重平均値を採用した。具体的には、準工業地域(20件、平均階高3.67m)、工業地域(8件、平均階高4.22m)の全件数の加重平均値(平均階高3.84m→3.9m)である。

※3：複合型の建物用途が想定されることから、準工業地域(1,070件、平均階高3.15m)、工業地域(260件、平均階高3.20m)の全件数の加重平均値(平均階高3.16m→3.2m)を採用した。

③商業系用途地域(商業地域、近隣商業地域)

・商業系用途地域における建築確認申請件数が最も多いのは住居系建築物であるが、商業系用途地域は、商業系施設を誘導していく地域であること及び都市計画マスタープランにおいて商業・業務等の中高層建物の高度利用を誘導していくことを掲げていることから、商業地域、近隣商業地域全体の平均値で階高を考えるのではなく、商業系建築物の階高を基本に、商業地域、近隣商業地域とも3.4m^{*4}を算定用の標準階高として設定することを基本とする。(表IV-1-2 参照)

・ただし、商業系用途地域のうち、鉄道駅周辺の面的な商業地域においては、都市の拠点性強化のためより商業・業務系施設や質の高い建築物を誘導していくことが求められることから、建築確認申請データによる商業地域における階高の分布状況(図IV-1-1)及び近年の建築雑誌に掲載されたオフィスの階高の事例(表IV-1-3)等から、標準階高を4.0mとして設定する。

※4：近隣商業地域(16件、平均階高3.26m)、商業地域(79件、平均階高3.39m)、における商業系建物用途の加重平均値(平均階高3.38m→3.4m)を採用した。

表IV-1-1 用途地域別建物用途カテゴリ別の建築確認件数（棟）

用途地域 \ カテゴリ	住居系	商業系	工業系	併用系		福祉 公系	総計
				住併	併		
第一種中高層住居専用地域	240	5	0	24	3	7	279
第一種住居地域	703	20	0	75	26	30	854
第二種住居地域	13	0	0	0	1	2	16
準工業地域	769	47	20	151	50	33	1,070
工業地域	173	17	8	41	12	9	260
商業地域	294	79	0	122	106	16	617
近隣商業地域	242	16	4	70	45	10	387
総計	2,434	184	32	483	243	107	3,483

表IV-1-2 用途地域別建物用途カテゴリ別の平均階高（m）

用途地域 \ カテゴリ	住居系	商業系	工業系	併用系		福祉 公系	総計	採用値
				住併	併			
第一種中高層住居専用地域	3.10	3.29	—	3.25	3.19	3.37	3.12	3.2
第一種住居地域	3.08	3.61		3.20	3.00	3.30	3.11	
第二種住居地域	3.22	—	—	—	3.01	4.44	3.37	
準工業地域	3.10	3.28	3.67	3.22	3.11	3.70	3.15	・ 1F:3.9 ・ 2F~ : 3.2
工業地域	3.07	3.70	4.22	3.32	3.31	3.83	3.20	
商業地域	3.13	3.39	—	3.33	3.19	3.52	3.21	● 近商・路線型商業 : 3.4 ● 面的な商業地域 : 4.0
近隣商業地域	3.13	3.26	3.32	3.26	3.22	3.56	3.18	
総計	3.10	3.40	3.77	3.26	3.17	3.56	3.16	

※建築基準法に基づく高さであるため、パラペット等を含んだ値である。

※入手できた建築確認申請データの高さのデータは、建物の最高の高さ（m）のみであることから、各建物の平均階高は、「平均階高（m）＝建築物の最高の高さ（m）÷階数（地上）」で算定した。

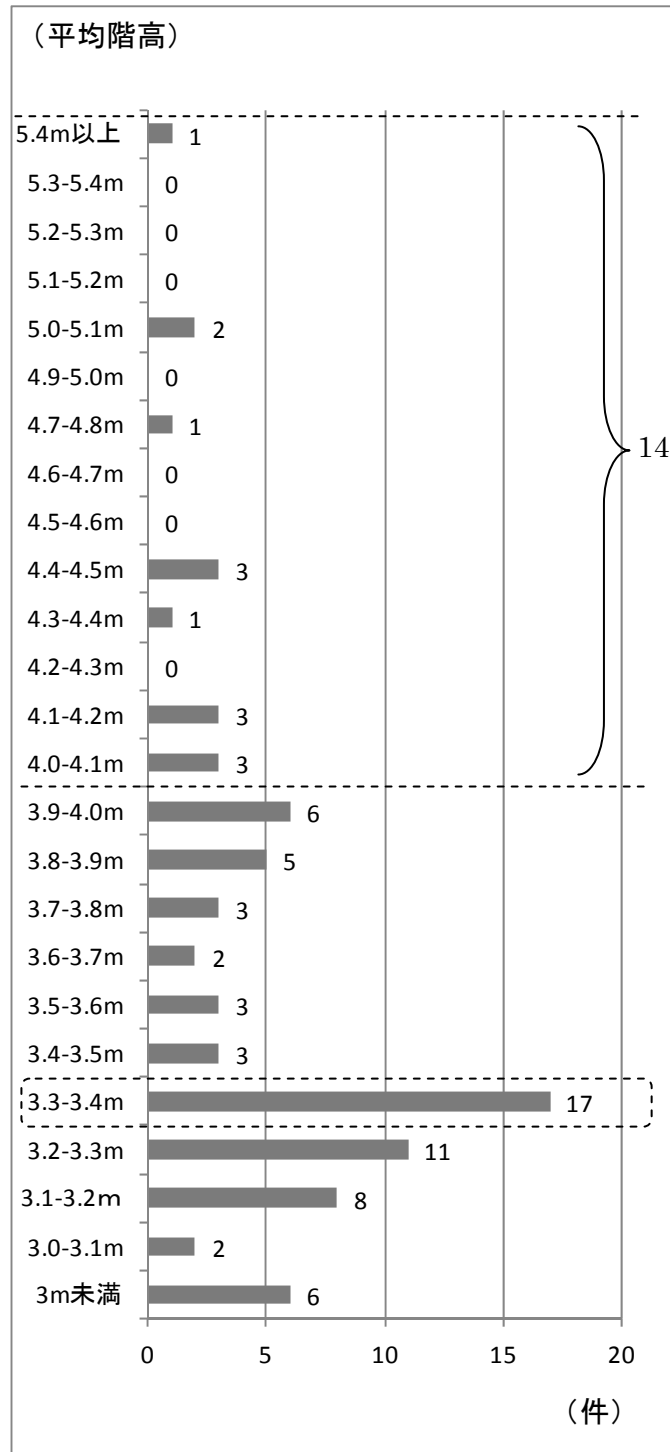
※表中で着色している部分の値を階高算定に使用している。

※建物用途のカテゴリ分け

建築確認申請で把握できる主な建築用途を基に、便宜的に下記のように分類する。

住居系：「戸建住宅」「共同住宅」「長屋住宅」	商業系：「店舗」「ショールーム」
工業系：「工場」「自動車販売店舗」「自動車整備工場」	
併用系「住併」：「住宅、事務所、倉庫等を兼ねるもの」※戸建住宅系	
併用系「併」：「共同住宅・事務所」「共同住宅・店舗」※共同住宅系（マンション等を想定）	
福祉公系：「福祉診療施設」「老人ホーム」「保育所等」「スポーツ施設」「公共施設」	

実際の商業地域の商業系施設の平均階高分布をみると、平均階高 3.3~3.4mのサンプル (17 サンプル) が多いものの、平均階高 4 m以上のサンプルも 14 サンプルみられた。



図IV-1-1 建築確認申請データによる商業地域における階高の分布

表IV-1-3 近年のマンション・オフィスの基準階高

	建物名	所在地	基準階高 (m)	備考
マ ン シ ヨ ン	1 D' グラフォートレイクタウン	埼玉県越谷市	3.01	最上階 8F 4.01
	2 LUZ 白金	東京都港区	2.75	最上階 5F 3.32(2.62+ロフト 0.70)
	3 麻布台パークハウス	東京都港区	3.30	
	4 サザンスカイタワー八王子	東京都八王子市	3.20	1~8F 診療所、事務所等入居 (階高 3.50~6.00)
	5 大阪福島タワー	大阪市福島区	3.26	
	6 エルグレース神戸三宮 タワーステージ	神戸市中央区	下部 3.10 上部 3.20	中央 19F レストラン、ラウンジ 等のスペース(階高不明)
オ フ ィ ス	1 TODA BUILDING 青山	東京都港区	3.75	1F 3.45(駐車場)
	2 SSJ 品川ビル	東京都港区	4.15	1F 5.50(店舗)/2F 5.00(保育 所)
	3 豊洲フロント	東京都江東区	4.30	
	4 豊洲キュービックガーデン	東京都江東区	4.60	1F 7.50(用途不明)+3.20(免 震階)/6F 5.20(用途不明) /14F 6.75(用途不明)
	5 日本 HP 本社 HP Garage Tokyo	東京都江東区	4.35	1F 4.80(ホール)
	6 津 三交ビルディング	三重県津市	3.93	
	7 オリックス本町ビル	大阪市西区	4.10	
	8 本町南ガーデンシティ	大阪市中央区	4.00	1F 5.50/2F 5.00/3F 5.90 (いずれも用途不明)
	9 アーバンネット内本町ビル	大阪市中央区	3.95	

出典：『新建築』2011年4月号～2012年1月号、『近代建築』2011年3月号～2011年12月号

(4) 設計許容値の検討

1) 設計許容値の必要性

- ・建物の絶対高さの指定値は、《平均階高×階数×設計許容値》により算定する。
- ・設計許容値は、《容積率÷建ぺい率で得られた階数》と、《敷地の規模形状、接道条件、各種斜線制限、駐車場や緑地の確保などの制約条件を加味した場合に、標準的な建築計画による容積率の活用が可能な階数》の比である。

$$\text{設計許容値} = \frac{\text{標準的な建築計画による容積率の活用が可能な階数}}{\text{容積率} \div \text{建ぺい率による建物階数}}$$

- ・容積率は建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合、建ぺい率は建築物の建築面積の敷地面積に対する割合で、建ぺい率が高いほど階数は少なくなる。
- ・建ぺい率は建築面積が多いほど高くなるが、集合住宅のように、建築面積に算入されない駐車場や緑地を確保し、住戸規模や採光等を加味した住棟配置により、必ずしも建ぺい率を最大限に活用できるとは限らない。
- ・また、集合住宅の場合は共用の廊下等が容積率に不算入のため、実際に計画される延べ面積は容積対象延べ面積より多くなる。
- ・したがって、標準的な建築計画に対して容積率の活用を可能にするには、建物の絶対高さの指定値を定める際、設計許容値を乗じて《容積率÷建ぺい率で得られた階数》の補正を行う必要がある。
- ・絶対高さを既に導入している東京都区部においても、住居系、工業系の用途地域で1.2（1～2階分）、商業系の用途地域で1.5（4～5階分）程度を設計許容値として適用している。

2) 設計許容値の算定方法

- ・設計許容値は一律の数値ではなく、用途地域《容積率、建ぺい率、斜線制限》、敷地規模、建物用途などの条件により異なる数値になるものと推測される。
- ・このため、本区の市街地の特性を踏まえたモデルケースを設定し、建築計画のモデルスタディを行ったうえで、最も厳しい条件のケースに基づき定める。
- ・工業系、商業系の用途地域におけるモデルスタディでは、下層階以外を建築計画上の制約条件が多い集合住宅として設定し検討を行う。

3) モデルスタディにおける条件設定

①用途容積等からのケース設定

- ・モデル検討の対象とするケースは、各用途地域を大きく住居系、商業系、工業系に区分し、さらに建ぺい率、容積率、高度地区により細区分を行い、区内に存在する用途・容積率・建ぺい率等の組み合わせの全てのケースについて検討を行うことにより、多様な立地要件を勘案した設計許容値の設定を行う。
- ・また、建物の平均階高の違いにより、同じ階数でも建物の高さが異なるため、容積率・建ぺい率が同じケースであっても、平均階高が異なればケースを追加する。
- ・以上を勘案し、次頁表IV-1-4に示すケース設定を行う。

表IV-1-4 モデルスタディにおける用途・容積等のケース

用途区分	平均階高	用途地域	建ぺい率/容積率/高度地区（斜線型・最低限度型）		
住居系	3.2m	1中高	60/200/2種	60/300/3種	60/300/なし
		1住			
		2住			
工業系	1F：3.9m 2F～：3.2m	準工	60/200/2種	60/400/7m	60/300/3種・7m
		工業	60/200/3種		
商業系※5	3.4m (4.0m)	近商	80/300/3種	80/400/7m	80/500/7m 80/600なし
		商業	80/400/なし		

※5：路線型の商業系用途地域（商業地域については、階高3.4mと階高4.0mのケースで検討）

②敷地規模のケース設定

- ・モデルケースの敷地規模は、平成6年～平成22年の確認申請データ（表IV-1-6）における敷地面積規模の分布を考慮し、次の3つのケースを設定する。
 - 小規模敷地：確認申請において最も多い規模である。
 - 中規模敷地：大規模、小規模の中間的規模を中規模敷地として設定する。
 - 大規模敷地：1,500㎡を超えると申請件数が少なくなるため、1,500㎡を大規模敷地の標準的規模として設定する。

表IV-1-5 モデルスタディにおける敷地規模

区分	敷地面積
小規模敷地	100㎡
中規模敷地	800㎡
大規模敷地	1,500㎡

表IV-1-6 確認申請データに基づく敷地規模の分布

用途地域 敷地規模	住居系合計				商業系合計			工業系合計			合計	構成比
	1中高	1住	2住		近商	商業		準工	工業			
100㎡未満	74	247	3	324	165	263	428	321	84	405	1,157	33%
100～200㎡未満	73	355	5	433	114	192	306	344	74	418	1,157	33%
200～400㎡未満	47	123	5	175	58	89	147	182	33	215	537	15%
400～600㎡未満	22	46	1	69	24	32	56	70	13	83	208	6%
600～800㎡未満	11	22	0	33	8	18	26	37	10	47	106	3%
800～1,000㎡未満	10	15	0	25	5	16	21	31	10	41	87	2%
1,000～1,500㎡未満	20	23	0	43	10	5	15	36	19	55	113	3%
1,500～2,000㎡未満	5	9	0	14	1	1	2	25	10	35	51	1%
2,000～3,000㎡未満	4	5	0	9	2	1	3	16	4	20	32	1%
3,000㎡～	13	9	2	24	0	0	0	8	3	11	35	1%
合計	279	854	16	1,149	387	617	1,004	1,070	260	1,330	3,483	100%

③建物高さの設定

- ・表IV-1-2の階高の設定に基づき、表IV-1-7のような建物高さを設定する。

表IV-1-7 モデルスタディにおける建物高さ

	建物用途構成	建物高さの算定式
住居系	1階～上階まで：集合住宅	$H=3.2\text{m} \times \text{階数}$
工業系 ^{※6}	1階：工場 2階以上：集合住宅	$H=3.9\text{m} \times \text{階数} + 3.2\text{m} \times \text{階数}$
商業系 ^{※7}	1階：商業 2階以上：商業と集合住宅の場合を比較	$H=3.4\text{m} \times \text{階数}$ $H=4.0\text{m} \times \text{階数}$ （一部商業地域）

※6：工業系用途地域では、住工調和を目指す本区の市街地整備目標に配慮し、1階を工場、2階以上を集合住宅とした建物モデルにて検討する。

※7：商業系用途地域では、全ての階を商業業務用途にしたケースの他に集合住宅との併用も想定し1階に店舗、2階以上を集合住宅としたモデルも検討する。

④接道条件のケース設定

- ・敷地が接する道路の幅員、位置、数は、区内における用途区分の市街地特性を踏まえ表IV-1-8のようなケースを設定する。

表IV-1-8 道路条件

用途区分	道路幅員	接道の位置と本数	予備的スタディ
住居系	6m ^{※8}	敷地の南側1本 ^{※14}	2面道路と4面道路 ^{※15}
	8m ^{※9}	敷地の南側1本	
工業系	6m ^{※10}	敷地の南側1本	2面道路と4面道路 ^{※15}
	18m ^{※11}	敷地の南側1本	
商業系	8m ^{※12}	敷地の南側1本	2面道路と4面道路 ^{※15}
	18m ^{※13}	敷地の南側1本	

※8：容積率200%の地域で、道路幅員による容積率の低減を受けない数値とする。

※9：容積率300%の地域で、道路幅員による容積率の低減を受けない数値とする。

※10：容積率200%の地域で、道路幅員による容積率の低減を受けない数値とする。

※11：幹線道路（環七、水戸、平和橋、蔵前など）沿道を想定する。

※12：容積率400%の地域で、道路幅員による容積率の低減を受けない数値とする。

※13：幹線道路（環七、水戸、平和橋、蔵前など）沿道を想定する。

※14：敷地が接する道路の位置と数は、形態制限が最も厳しくなる、「南側1面道」を基本に検討する。

※15：本区の市街地の実態から、市街地の街区の奥行きが30m～40mのものが多く敷地規模800㎡、1,500㎡の場合は、2面接道、3面接道となる場合もあるので、予備的にスタディを行い、「南側1面接道」との比較で厳しい方を採用する。

⑤方位の設定

- ・敷地に対する方位の振れ角は、形態制限としては最も厳しくなる敷地の2辺から斜線型高度地区規制を受けるケースを設定する。

⑥法規条件の設定

- ・モデルスタディでは、表IV-1-9の関連法規などに基づき検討を行う。

表IV-1-9 モデルスタディにおける法規条件

区 分	内 容
・ 建築基準法	・ 道路斜線、隣地斜線、斜線型高度地区規制
・ 東京都建築安全条例	・ 窓先空地
・ 葛飾区中高層住宅等建設指導要綱	・ 住戸規模、駐車場台数、緑地の面積

4) モデルスタディのケース設定

- ・ 前述のようなケース設定の方針に基づき、モデルスタディにおけるケースを表IV-1-10のように設定する。

表IV-1-10 モデルスタディにおけるケース設定一覧

用途区分	ケース	用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	建物用途
I 住居系	1	1住	60	200	2種	全階が集合住宅
	2	1住	60	300	3種	
II 工業系	1	準工	60	200	2種	1階が工場、2階以上が集合住宅
	2	工業	60	200	3種	
	3	準工 工業	60	300	3種 7m ^{※16}	
	4	準工 工業	60	400	7m ^{※16}	
III 商業系	1-①	近商	80	300	3種	全階が商業業務
	1-②					1階が商業業務、2階以上が集合住宅
	2-①	近商 商業	80	400	7m ^{※16} なし	全階が商業業務
	2-②					1階が商業業務、2階以上が集合住宅
	3-①	商業	80	500	7m ^{※16}	全階が商業業務
	3-②					1階が商業業務、2階以上が集合住宅
	4-①	商業	80	600	なし	全階が商業業務
	4-②					1階が商業業務、2階以上が集合住宅

※16：最低限高度地区7m以上（幹線道路沿道）

5) モデルスタディの検討概要

- ・モデルスタディは次のような方法で検討している。次頁に参考図を付す。(図IV-1-2参照)
- ①敷地条件に則して道路斜線、隣地斜線、斜線型高度地区、最低限高度地区などを検討し、建築可能な建物高さを求める。斜線型高度地区のチェックは断面図だけでは確認できないので、必要に応じ平面図にチェックポイントを記し高さを検証する。
- ②集合住宅の住戸規模は、75 m²程度を標準的な住戸として計画する。
- ③住戸数の20%以上の駐車場、敷地規模に応じて必要な緑地、東京都建築安全条例による窓先空地(一律4m)を確保したうえで、住棟配置を検討する。
- ④モデルスタディの図にE V、階段は特に明記しないが、住戸面積の中で計上する。
- ⑤床面積の算定は、モデルスタディの図のなかで網掛け部分を対象とし、廊下、バルコニーなど白抜きの部分は算入しない。

6) モデルスタディの結果

- ・モデルスタディの検討結果から表IV-1-11のような数値を得た。
- ・なお、小規模敷地(100 m²)は、敷地規模と斜線制限の関係から容積率を活用できないため、各ケースにおいて許容値の算定対象から除外し、除外した数値には()を付す。

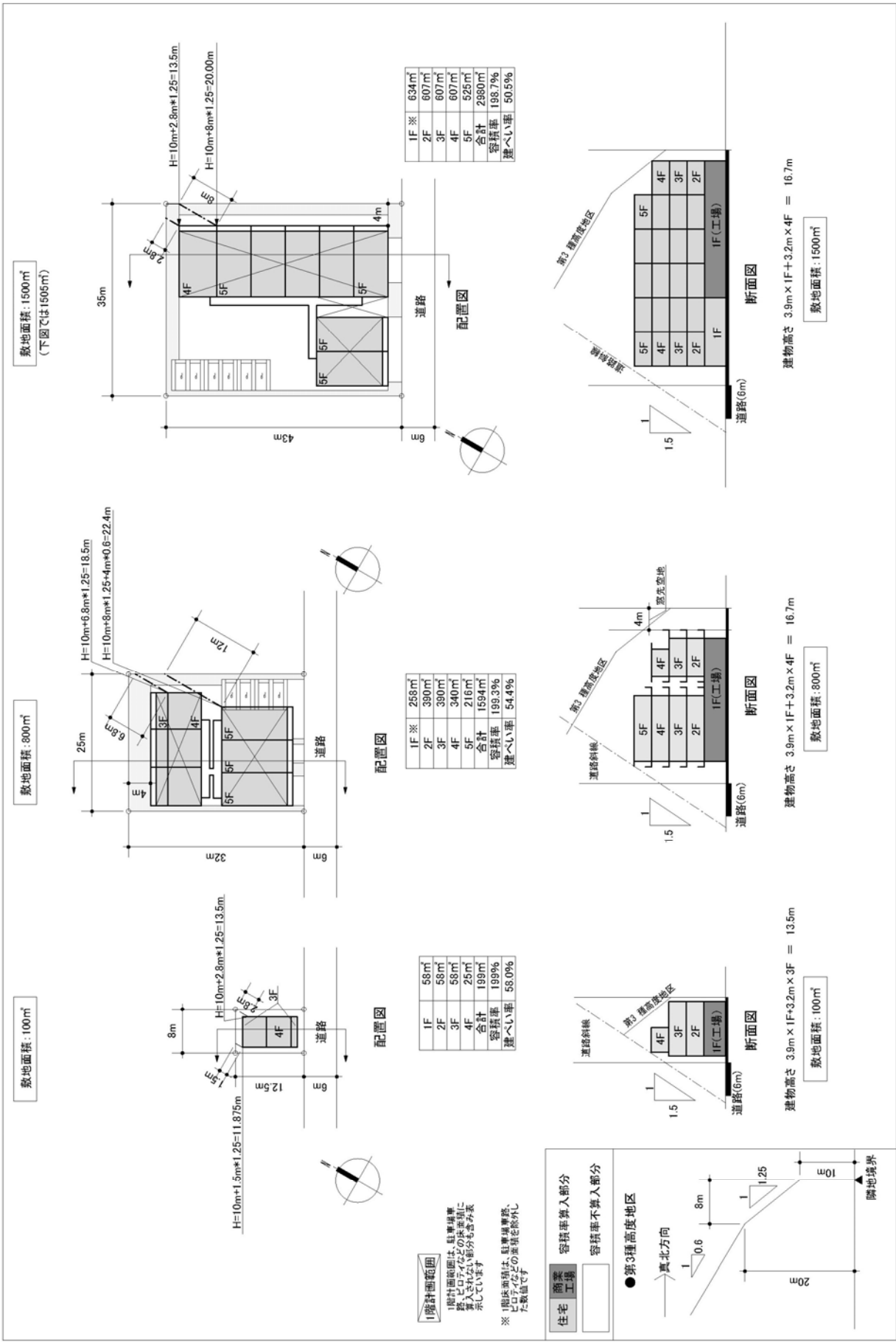
表IV-1-11 モデルスタディの結果

	I		II				III							
	住居系		工業系				商業系							
	1	2	1	2	3	4	1 -①	1 -②	2 -①	2 -②	3 -①	3 -②	4 -①	4 -②
容 積 率	200	300	200	200	300	400	300	300	400	400	500	500	600	600
建 ぺ い 率	60	60	60	60	60	60	80	80	80	80	80	80	80	80
容積率÷建ぺい率による階数(A) ^{※17}	4	5	4	4	5	7	4	4	5	5	7	7	8	8
モデルスタディによる階数(B) ^{※18}	5	6	5	5	6	8	5	6	6	8	8	11	8	12
小規模敷地(100 m ²)	(4)	(4)	(4)	(4)	(5)	8	(4)	(4)	(5)	(5)	8	8	(9)	(9)
中規模敷地(800 m ²)	5	6	5	5	6	8	5	6	6	8	7	11	8	12
大規模敷地(1500 m ²)	5	6	5	5	6	8	5	6	6	8	7	9	8	12
許 容 値 ^{※19}	1.25	1.20	1.25	1.25	1.20	1.14	1.25	1.50	1.20	1.60	1.14	1.57	1.00	1.50

※17：容積率÷建ぺい率が3.3のように割り切れず余りが生じる場合は4階としている。

※18：敷地規模別の階数のうち、最大の数値を採用している。

※19：(B)÷(A)で、小数点以下第二位を切り上げとしている。



図IV-1-2 モデルスタディの内容

7) 設計許容値の設定

- ・モデルスタディにより得られた各ケースの許容値（表IV-1-11）を用途地域区分ごとに比較検討し、様々なケースで指定容積率を活用できる観点から、それぞれ最大となるケースの数値を用途地域区分ごとの設計許容値として設定する。

①住居系用途地域

- ・1中高、1住、2住を対象とする。
- ・スタディの結果、ケースI-1が最大となるため1.25を設計許容値とする。

②工業系用途地域

- ・準工、工業を対象とする。
- ・スタディの結果、ケースII-1、II-2が最大となるため1.25を設計許容値とする。

③商業系用途地域

- ・近商、商業を対象とする。
- ・スタディの結果、ケースIII-2-②が最大となるため1.60を設計許容値とする。

表IV-1-12 設計許容値の設定

用途区分	ケース	用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	許容値	設計許容値	他区の設計許容値 ^{※21}	
I	住居系	1	1 住	60	200	2種	1.25	1.25	1.20
		2	1 住	60	300	3種	1.20		
II	工業系	1	準工	60	200	2種	1.25	1.25	1.20
		2	工業	60	200	3種	1.25		
		3	準工業	60	300	3種 7m ^{※20}	1.20		
		4	準工業	60	400	7m ^{※20}	1.14		
III	商業系	1-①	近商	80	300	3種	1.25	1.60	1.50
		1-②					1.50		
		2-①	近商業	80	400	なし 7m ^{※20}	1.20		
		2-②					1.60		
		3-①	商業	80	500	7m ^{※20}	1.14		
		3-②					1.57		
		4-①	商業	80	600	なし	1.00		
		4-②					1.50		

※20：最低限高度地区7m以上（幹線道路沿道）

※21：絶対高さを導入している先行区（新宿区、目黒区など）での設計許容値を示す。本区と比較すると数値が小さいが、それは建物の平均階高が本区よりも小さい事などによる。

<参考> 建築確認申請データによる用途容積別建物階数の実態

- ・表IV-1-13は、区内の建築確認申請のうち容積率を95%以上消化している申請データに基づき、用途・容積率ごとに申請した建築物の平均階数を示したものである。
- ・これによれば、モデルスタディで設定した用途地域・容積率ごとの階数と比較して、実際に確認が出されている(現実に建っている)建築物の階数が全体として高いことがわかる。
- ・これは、実際に建っている建築物の方が、敷地形状や日影などによって容積率を消化するために建物を高くしているものと推測され、本調査のモデルスタディにおいて設定した階数から導き出した設計許容値が厳しめであるといえる。

表IV-1-13 建築確認申請データによる用途容積別建物階数

(容積消化率95%以上の建築物を対象)

用途・容積		建築確認申請データ			モデルスタディによる設定階数
		サンプル数	平均階数	平均敷地面積 (㎡)	
第一種中高層住居専用地域	200	8	6.3	990.5	5
第一種住居地域	200	14	6.5	998.4	5
近隣商業地域	300	5	6.0		6
	400	1	(14)		8
商業地域	400	9	9.8	404.4	8
	500	15	10.7	440.5	11
	600	1	(8)		12
準工業地域	200	15	7.1	1,654.0	5
	300	1	(15)		6
	400	16	10.8	406.0	8
工業地域	200	3	(8.7)		5
	300	1	(11)		6
	400	1	(12)		8

(5) 絶対高さ指定値の算出

1) 算定結果に基づく高さ指定値

- ・設定した算定式に基づき、標準階高、設計許容値から高さ指定値を表IV-1-14のように設定する。

表IV-1-14 算定結果に基づく高さ指定値

容積率	用途地域	建ぺい率	算定結果 ^{※1}	算定による高さ指定値 (m)	摘要
150%	一中高	50%	12.0m	17m ^{※2}	
		60%	12.0m	17m ^{※2}	
200%	一中高	60%	16.0m	17m ^{※2}	
	一住	60%	16.0m	17m ^{※2}	
	二住	60%	16.0m	17m ^{※2}	
	準工	60%	16.9m	17m ^{※2}	
	工業	60%	16.9m	17m ^{※2}	
	近商	80%	16.4m	17m ^{※2}	
300%	一住	60%	20.0m	23m ^{※3}	
	二住	60%	20.0m	23m ^{※3}	
	準工	60%	20.9m	23m ^{※4}	
	工業	60%	20.9m	23m ^{※4}	
	近商	80%	21.8m	23m ^{※4}	
400%	準工	60%	28.9m	30m ^{※5}	
	工業	60%	28.9m	30m ^{※5}	
	近商	80%	27.2m	30m ^{※5}	
	商業	80%	階高 3.4m : 27.2m	30m ^{※5}	路線型商業地域
			階高 4.0m : 32.0m	40m ^{※5}	面的な商業地域
500%	商業	80%	階高 3.4m : 38.1m	40m ^{※5}	路線型商業地域
			階高 4.0m : 44.8m	50m ^{※5}	面的な商業地域
600%	商業	80%	階高 3.4m : 43.6m	50m ^{※5}	路線型商業地域
			階高 4.0m : 51.2m	60m ^{※5}	面的な商業地域

- ※1：「容積率」÷「建ぺい率」で算定した階数は、全て小数点以下は切り上げとした。また、算定結果は、小数点第2位を切り上げている。
- ※2：容積率150%、200%の地域については、高さ指定値の考え方の中で整理した「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」を踏まえつつ、他都市での事例などを参考に、高さ指定値を17mに設定する。
5階建の建築物の平成6年～平成22年における建築確認申請件数は69件あり、その申請物件全件の平均は、16.01mであり、設定している高さ指定値17m内に収まっている。
- ※3：容積率300%の一住、二住は、算定結果が丁度20.0mであるため、計測値の誤差に配慮して1階分高い数値としている。
- ※4：また、準工業地域、工業地域、近隣商業地域については、小数点の切り上げの関係で21m、22mとなるが、容積率200%の地区より2層分高い指定値として、23mで統一している。
- ※5：類似都市にならい、容積率400%以上の区域については、10m未満を切り上げとした。
- ※6：面的な商業地域が最低限高度地区の沿道にかかる場合はその道路中心線までとする。

2) 広域拠点商業・業務・サービス系地域と一体となっている地域（特に指定する沿道地区）の絶対高さ指定値

広域拠点商業・業務・サービス系地域と一体となって既にある程度の高い建物が建ち並んでいる金町（水戸街道沿道）、新小岩（平和橋通り沿道）及び亀有（環 7 沿道）を 1 ランク高い高さに指定する。

●特に指定する沿道地区における高さ指定値の設定

- ・ 6 階以上の建物が連続して並んでいる沿道を抽出すると、新小岩駅周辺の平和橋通り、金町駅周辺の水戸街道、亀有駅周辺の環状 7 号線などの J R の駅でかつ都市計画マスタープランにおいて広域拠点型商業・業務・サービス系地域に位置づけられている地区であり、ある程度の高さによる沿道景観を既に形作っている地区といえる。（図 IV-1-3、図 IV-1-4、図 IV-1-5 参照）
- ・ また、これらの沿道地区は、前述した面的な広がりのある商業地域と連続して都市機能の集約化を図り拠点形成を図っていくことが政策的にも求められている。
- ・ そこで、新小岩駅周辺の平和橋通り、金町駅周辺の水戸街道、亀有駅周辺の環状 7 号線の沿道の一部については、景観的観点及び駅周辺の面的な商業地域と連続して都市機能の集約化を図ることから、他の沿道地区よりも 1 ランク高い高さ指定値とする。



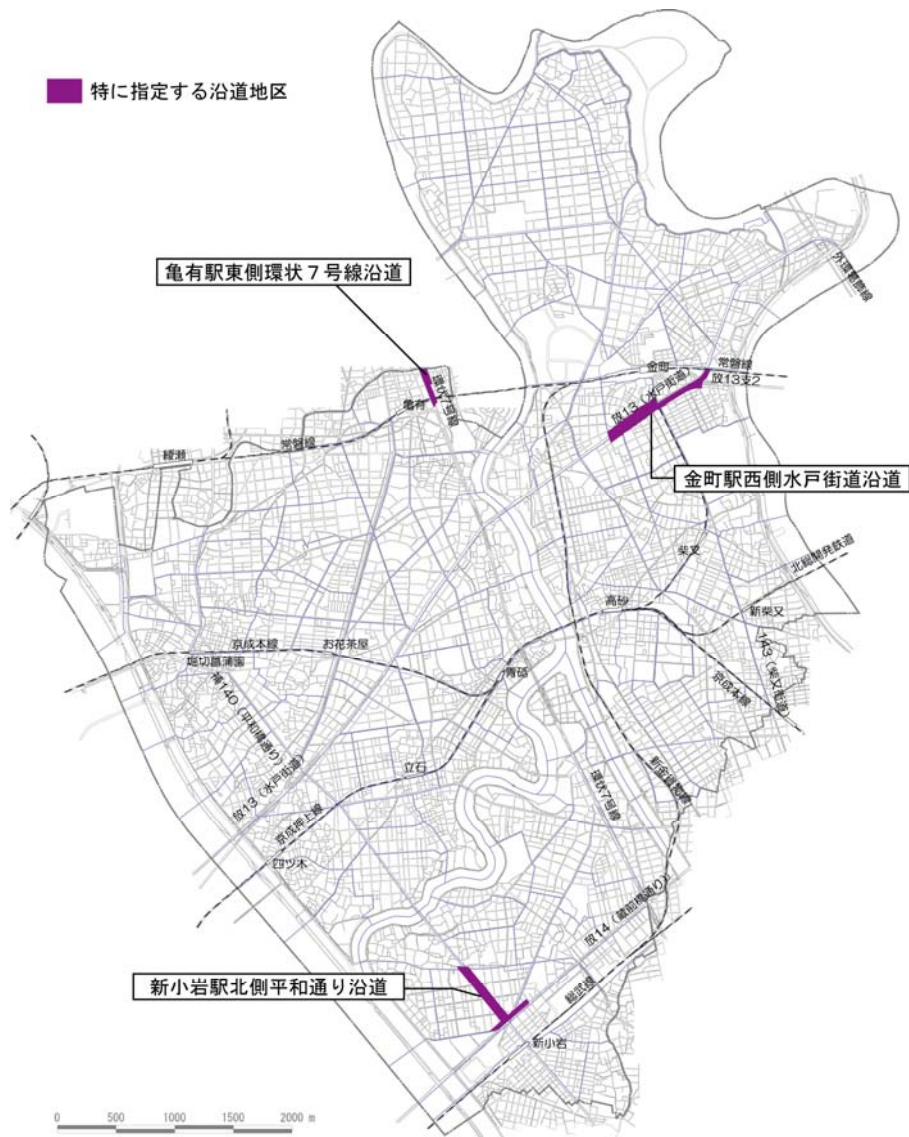
図 IV-1-3 新小岩駅周辺の平和橋通り沿道の建物高さの状況



図 IV-1-4 金町駅周辺の水戸街道沿道の建物高さの状況



図IV-1-5 亀有駅周辺の環状7号線沿道の建物高さの状況



図IV-1-6 特に指定する沿道地区の位置

3) 高さ指定値の設定

以上の検討から、高さ指定値を表IV-1-15、表IV-1-16のように設定する。

表IV-1-15 高さ指定値

容積率	用途地域	建ぺい率	算定結果	算定による 高さ指定値 (m)	高さ指定値 (m)	摘要
150%	一中高	50%	12.0m	17m	17m	
		60%	12.0m	17m	17m	
200%	一中高	60%	16.0m	17m	17m	
	一住	60%	16.0m	17m	17m	
	二住	60%	16.0m	17m	17m	
	準工	60%	16.9m	17m	17m	
	工業	60%	16.9m	17m	17m	
	近商	80%	16.4m	17m	17m	
300%	一住	60%	20.0m	23m	23m	
	二住	60%	20.0m	23m	23m	
	準工	60%	20.9m	23m	23m	
	工業	60%	20.9m	23m	23m	
	近商	80%	21.8m	23m	23m	
400%	準工	60%	28.9m	30m	30m	
	工業	60%	28.9m	30m	30m	
	近商	80%	27.2m	30m	30m 40m	・ 特に指定する沿道
	商業	80%	27.2m	30m	30m	路線型商業地域
			32.0m	40m	40m	・ 面的な商業地域 ・ 特に指定する沿道
500%	商業	80%	38.1m	40m	40m	路線型商業地域
			44.8m	50m	50m	・ 面的な商業地域 ・ 特に指定する沿道
600%	商業	80%	43.6m	50m	50m	路線型商業地域
			51.2m	60m	60m	面的な商業地域

※面的な商業地域は、案2の場合に指定

表IV-1-16 特に指定する沿道地区の高さ指定値（1ランク上の指定値）

地区	用途地域	容積率	高さ指定値 (m)
新小岩駅北側平和橋通り沿道	近隣商業地域	400	40m
金町駅西側水戸街道沿道	商業地域	500	50m
亀有駅東側環状7号線沿道	商業地域	400	40m
		500	50m