

3. 既存不適格建築物の高さの検証

(1) 使用データ

- ・RAMS-e Surface（航空機レーザプロファイラで取得した計測データ：2011年データ）を活用
- ・表層データ、標高データを活用し、建物高さを計算

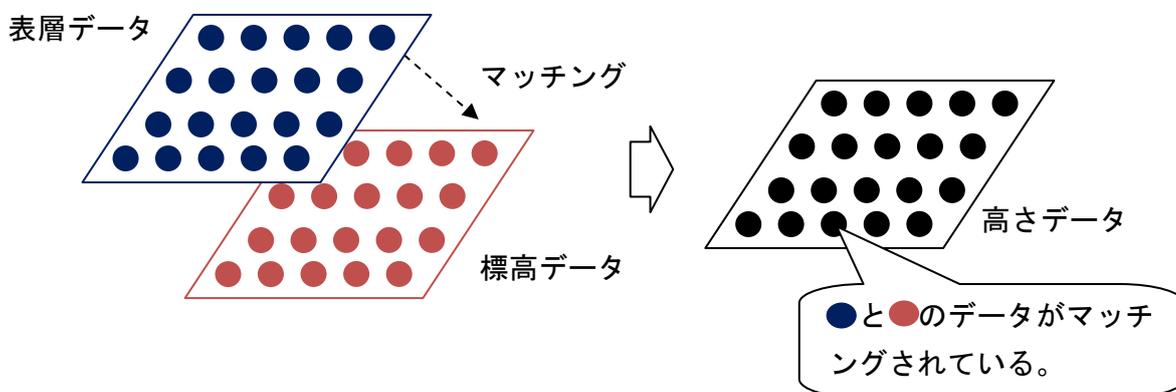
(2) 対象範囲

- ・絶対高さを導入する範囲（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域を除く）

(3) 検証方法

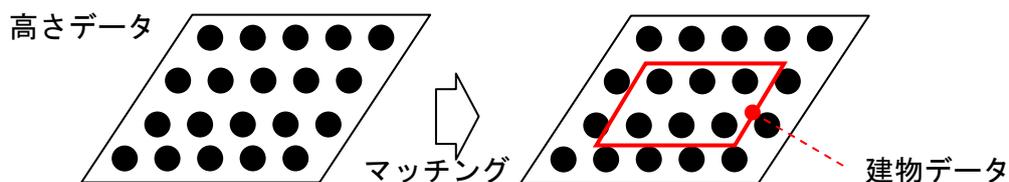
1) 高さデータの作成

- ・表層データ、標高データはそれぞれ1kmメッシュ毎（メッシュ内は2mグリッドでデータが入力されている）に作成されているため、表層データと標高データをマッチングさせる。
- ・表層データと標高データのマッチング後、表層データから標高データを引くことで、建物高さをデータ作成する。



2) 建物データとのマッチング

- ・1)で作成した高さデータを、平成23年度調査まで活用してきた建物データ（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））とマッチングさせ、建物データに高さデータを与える。



- ・新規建築物（平成23年度調査で把握した48棟）については、住宅地図等から住宅の形を把握し、GIS上で重ね合わせることで建物高さデータを把握する。

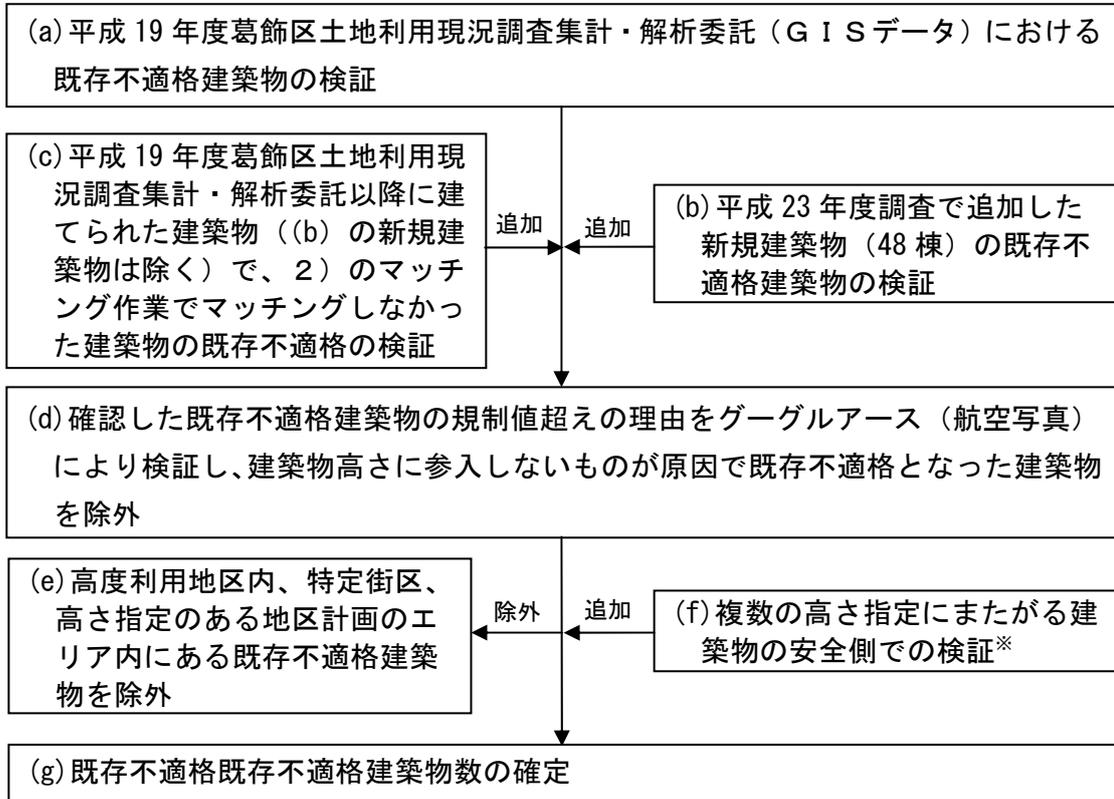
3) 高さデータの検証

- ・2)で作成した高さデータの入った建物データには、建物の形（建築面積部分）に該当する2メートル間隔の高さデータがマッチングされている。
- ・その高さデータから、各建築物の建物高さを算定する必要があり、そのデータを基に既存不適格建築物の検証を行う。

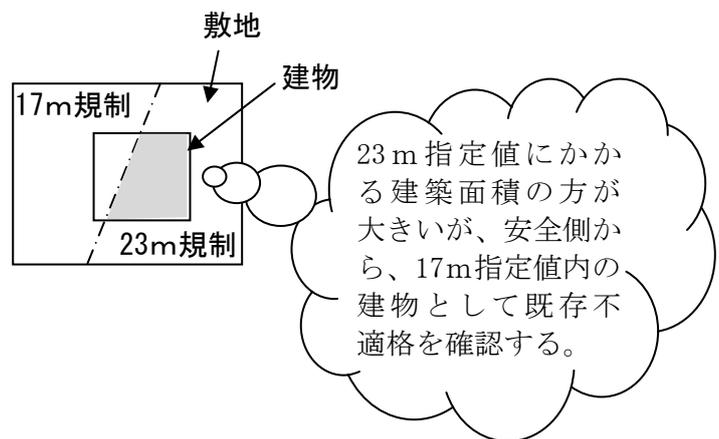
①高さの集計方法

ア) 絶対高さの観点から、建物の形（建築面積部分）に該当する高さデータ（最大建物標高－最小地盤標高）の最高値で集計を行う。

※ただし、最高点のデータをひろってしまうため、既存不適格建築物の検証においては、屋上の広告物や避雷針、貯水槽など建築高さに参入しないものが屋上にある場合は留意する必要がある。



※複数の高さ指定値にまたがる建築物については、安全側からみて高さ指定値の低い方で既存不適格建築物を検証する。



図IV-3-1 既存不適格建築物の検証フロー

(4) 検証結果

1) 既存不適格建築物の検証結果

①地域毎の既存不適格建築物

- ・ 検証フローに基づき検証した結果、今回絶対高さ規制を導入する範囲における既存不適格建築物の棟数は、案1で830棟、案2で842棟となる。(表IV-3-1、表IV-3-2参照)

表IV-3-1 高さ指定値・地域ごとの既存不適格建築物数 (案1)

地域名	17m	23m	30m	40m	50m	60m	合計
水元							
金町・新宿							
柴又・高砂							
亀有・青戸							
南綾瀬・お花茶屋・堀切							
立石・四つ木							
奥戸・新小岩							
合計							830

表IV-3-2 高さ指定値・地域ごとの既存不適格建築物数 (案2)

地域名	17m	23m	30m	40m	50m	60m	合計
水元							
金町・新宿							
柴又・高砂							
亀有・青戸							
南綾瀬・お花茶屋・堀切							
立石・四つ木							
奥戸・新小岩							
合計							842

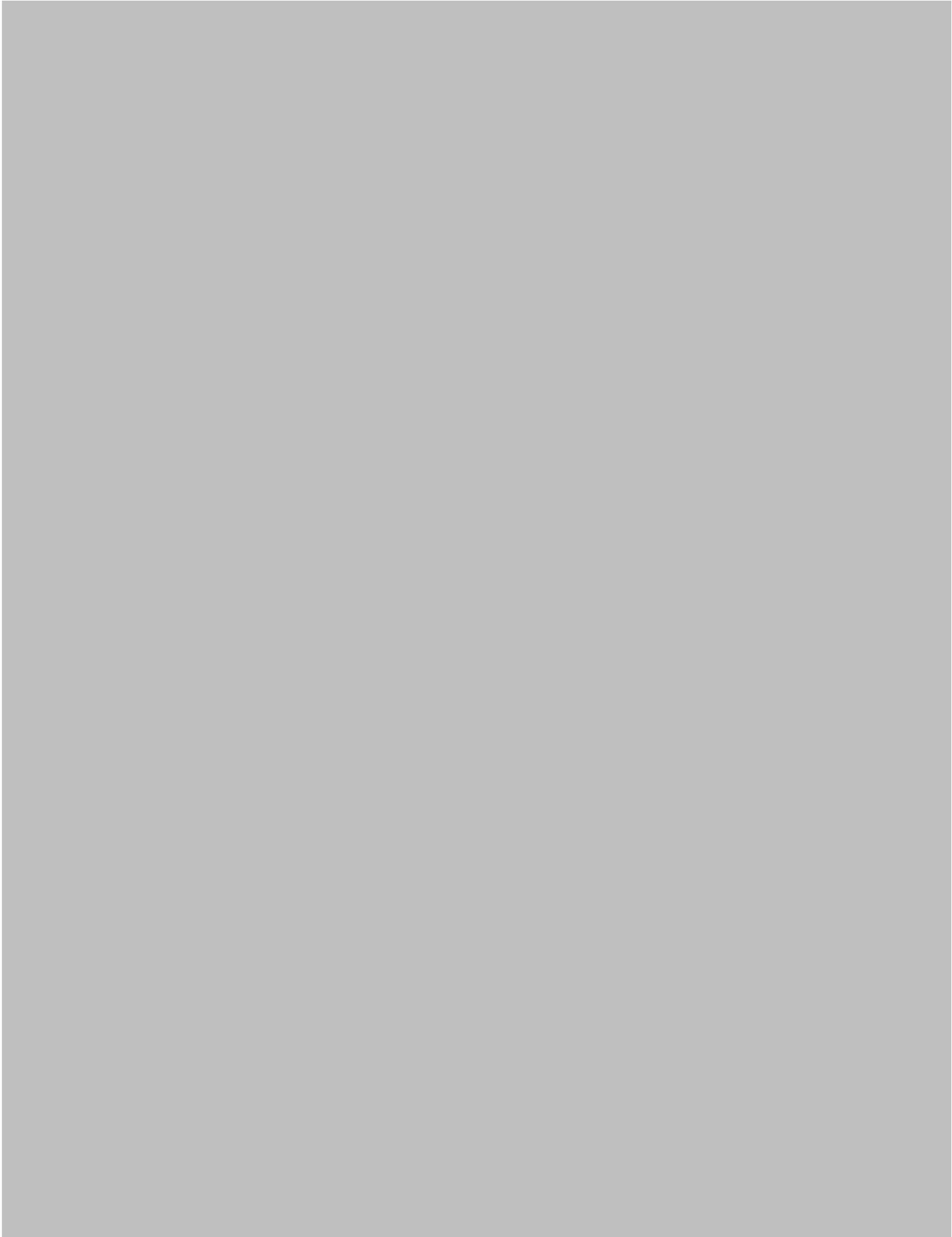
②建物用途毎の既存不適格建築物

表IV-3-3 高さ指定値・建築用途ごとの既存不適格建築物数（案1）

建物用途	17m	23m	30m	40m	50m	60m	合計
官公庁施設							
教育文化施設							
厚生医療施設							
供給処理施設							
事務所建築物							
専用商業施設等							
住商併用建物							
宿泊・遊興施設							
スポーツ・興業施設							
集合住宅							
専用工場、作業所							
住居併用工場、作業場							
倉庫、運輸関係施設							
合計							830

表IV-3-4 高さ指定値・建築用途ごとの既存不適格建築物数（案2）

建物用途	17m	23m	30m	40m	50m	60m	合計
官公庁施設							
教育文化施設							
厚生医療施設							
供給処理施設							
事務所建築物							
専用商業施設等							
住商併用建物							
宿泊・遊興施設							
スポーツ・興業施設							
集合住宅							
専用工場、作業所							
住居併用工場、作業場							
倉庫、運輸関係施設							
合計							842



図IV-3-2 既存不適格建築物の分布（案2）



図IV-3-3 既存不適格建築物の分布（建物用途別：案2）

(c)東京法務局城北出張所に設置されている「マンション簿（マンション対照表）」をもとに、分譲住宅かそれ以外かを判断する。

※マンション簿（マンション対照表）には、分譲マンション（区分所有のマンション）のマンション名、所在・地番、住居表示、階数、敷地権の有無、建物番号等が記載されており、イ)で下調査したリストと照合する事で、分譲マンション（区分所有のマンション）を特定する事が出来る。

※マンション簿（マンション対照表）は7分冊に分かれている

1：青戸、奥戸、お花茶屋、鎌倉

2：金町、亀有、東金町

3：西亀有、小菅、新小岩、白鳥

4：柴又、立石、東立石

5：宝町、高砂、新宿、細田、堀切

6：東堀切、東新小岩、西新小岩

7：南水元、水元、西水元、東水元、四つ木、東四つ木

②既存不適格建築物の建物用途、所有形態による区分

・今回の検証で、案1において既存不適格建築物が830棟、案2において842棟発生することが分かった。これらの既存不適格建築物を、建物用途、所有形態によって分類すると表IV-3-7、表IV-3-8のとおりとなる。

ア) 建物用途が集合住宅のもの ⇒区分所有（分譲）マンション、それ以外のマンション
イ) 建物用途が集合住宅以外のもの ⇒公共・公益施設、民間施設等

表IV-3-7 特性別の既存不適格建築物数（案1）

区分	用途	棟数		
集合住宅	区分所有（分譲）マンション			
	区分所有（分譲）マンション以外	民間マンション		
		都民住宅		
		UR都市機構		
		都営住宅		
		高齢者向け優良賃貸住宅		
	賃貸住宅（東京拘置所）			
集合住宅以外	公共・公益施設*			
	民間施設等*			
合計		830棟		

※土地利用現況調査の建物用途区分で分類

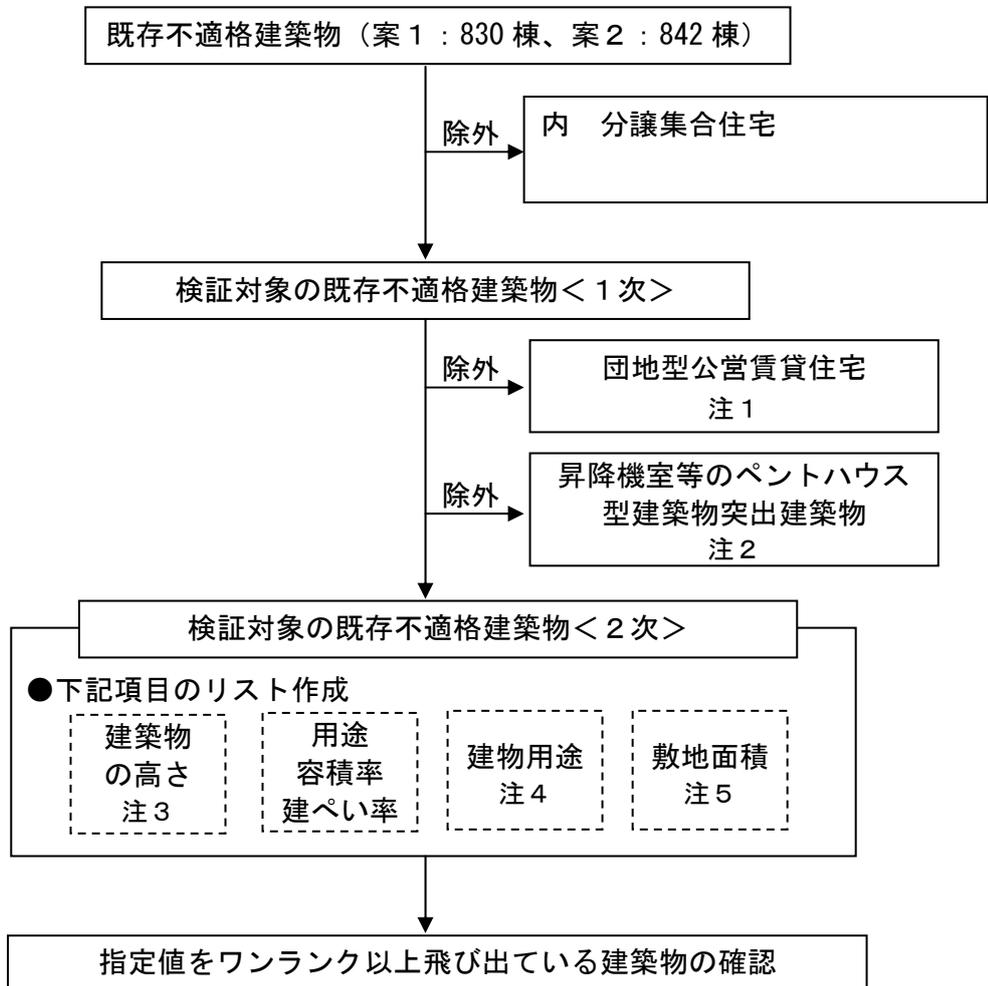
表IV-3-8 特性別の既存不適格建築物数（案2）

区分	用途	棟数		
集合住宅	区分所有（分譲）マンション			
	区分所有（分譲）マンション以外	民間マンション		
		都民住宅		
		UR都市機構		
		都営住宅		
		高齢者向け優良賃貸住宅		
	賃貸住宅（東京拘置所）			
集合住宅以外	公共・公益施設*			
	民間施設等*			
合計		842棟		

※土地利用現況調査の建物用途区分で分類

③既存不適格建築物の特性の詳細検証

- ・既存不適格建築物 830 棟（案 1）、842 棟（案 2）のうち、図IV-3-4のフローに基づき、近年の建築スタイル（昇降機室等が突出するペントハウス型は余り建築されない）や、大規模敷地や公益上又は土地利用上やむを得ない建築物の特例において救える建築物かどうか検証を行い、これらの特例でも救えない建築物について、特に検証を行う。



注 1 : 公営住宅の内、団地型として連なっている公営住宅を抽出

注 2 : (3) 高さの検証の際、グーグルアースを（航空写真）により検証した結果より

注 3 : レーザ計測値

注 4 : 土地利用現況調査の建物用途区分（住宅地図で補正）

注 5 : 住宅地図を基に概算計測（イラストレータ上でCADツールを使って計測）

図IV-3-4 既存不適格建築物の特例の詳細検証

ア) 検証対象の既存不適格建築物<1次>

- ・区分所有（分譲）マンションについては、既存不適格建築物の特例（主な用途が分譲集合住宅の場合）で、建て替えが可能であるため、これを除いた既存不適格建築物について検証する。

《団地型賃貸住宅》

- ・団地型公営住宅は、「大規模敷地」、「一団地の住宅施設」、「総合的設計による一団地の建築物」で建てられている可能性が高いため、大規模敷地の特例で、建て替えが可能となることが考えられる。

《昇降機室等のペントハウス型建築物突出建築物》

- ・高さの検証において、グーグルアースを（航空写真）により検証した結果、昇降機室、ペントハウス型建築物で既存不適格となっているものがある。
- ・近年の集合住宅の建て方では、昇降機室が屋上に飛び出ること、ペントハウス型の建築物はあまりないことから、建て替え時には高さ指定値を超えないと判断し、分析の対象外とする。

イ) 検証対象の既存不適格建築物<2次>

《既存不適格建築物の特例の第一段階で拾える既存不適格建築物》

- ・ 建物用途をみると、表IV-3-9のとおりであった。

表IV-3-9 既存不適格建築物の建物用途

内公共施設

表IV-3-10 既存不適格建築物の建物用途と特例適用の関係

既存不適格建築物	棟
集合住宅	棟
大規模敷地の緩和適用可	棟
大規模敷地の緩和適用不可	棟
集合住宅以外の建物用途	棟
公共施設	棟
民間施設	棟
大規模敷地の緩和適用可	棟
大規模敷地の緩和適用不可	棟

※水色のハッチの建物は、既存不適格建築物の特例以外の特例も適用が可能

《既存不適格建築物の特例の第二段階で対応することになる既存不適格建築物

(2ランク上の高さ指定値内に収まっている建築物)》

- ・建物用途をみると、表IV-3-11 のとおりであった。

表IV-3-11 既存不適格建築物の建物用途

内公共施設

表IV-3-12 既存不適格建築物の建物用途と特例適用の関係

既存不適格建築物	棟
集合住宅	棟
大規模敷地の緩和適用可	棟
大規模敷地の緩和適用不可	棟
集合住宅以外の建物用途	棟
公共施設	棟
民間施設	棟
大規模敷地の緩和適用可	棟
大規模敷地の緩和適用不可	棟

※水色のハッチの建物は、既存不適格建築物の特例以外の特例も適用が可能

《既存不適格建築物の特例の第二段階で対応することになる既存不適格建築物
 (2ランク上の高さ指定値内に収まっていない建築物)》

- ・建物用途をみると、表IV-3-13のとおりであった。

表IV-3-13 既存不適格建築物の建物用途

内公共施設

表IV-3-14 既存不適格建築物の建物用途と特例適用の関係

既存不適格建築物	棟
集合住宅	棟
大規模敷地の緩和適用不可	棟
集合住宅以外の建物用途	棟
公共施設	棟
民間施設	棟
大規模敷地の緩和適用不可	棟

※水色のハッチの建物は、既存不適格建築物の特例以外の特例も適用が可能

表IV-3-18

建築物一覽

