

4. 分譲マンション（既存不適格建築物を除く）における容積率の消化状況の検証

（1）目的

- ・「建築物の高さの最高限度についての方針（案）」のパブリックコメント等において、住民・業界団体の方から、「マンションの再建築時は、たいてい床面積を上積みすることで建て替え費用に充てており、それが絶対高さを定める高度地区によりできないとなれば建て替えることが難しいと思われる。もう少し検討してみてはどうか」といったご意見をいただいた。
- ・そこで、分譲マンションのうち、現状では既存不適格建築物となっていないマンションについて、容積消化率がどのようになっているか検証を行う。

（2）使用データ

- ・葛飾区で保管している建築概要書（平成5年以降）

（3）検証対象

- ・既存不適格建築物の高さの検証調査の際、調査した分譲マンションのうち、既存不適格建築物となっていないマンション

（4）検証方法

1) 調査対象マンションリスト作成

- ・既存不適格建築物の高さの検証調査の際、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）」により把握した分譲マンションの中から、既存不適格建築物となっているマンションを除外し、住所・マンション名のリストを作成する。

2) 建築概要書とのマッチング

- ・葛飾区都市整備部建築課に設置されている建築概要書の検索PCを活用し、1)で作成した調査対象マンションを1件、1件検索をかけ、建築概要書の有無を確認する。
- ・建築概要書があるマンションについては、下記情報を調査する。
 - ①指定用途地域、②指定容積率（概要書によっては記載されていない）、③指定建ぺい率（概要書によっては記載されていない）、④敷地面積、⑤敷地に建築可能な延床面積を敷地面積で除した数値（概要書によっては記載されていない）、⑥延べ面積、⑦延べ面積の敷地面積に対する割合（概要書によっては記載されていない）、⑧建築物の最高の高さ、⑨建築物の階数（地上階のみ）

3) 容積消化率の算定

- ・2)で調査した情報から、下記の方法で容積消化率を算定する。
 - ①敷地に建築可能な延床面積を敷地面積で除した数値、延べ面積の敷地面積に対する割合が記載されている建築物
 - ・容積消化率（%）＝延べ面積の敷地面積に対する割合／敷地に建築可能な延床面積を敷地面積で除した数値×100
 - ②敷地に建築可能な延床面積を敷地面積で除した数値、延べ面積の敷地面積に対する割合が記載されていない建築物

- ・都市計画図をもとに指定容積率を調査する。
- ・調査した指定容積率をもとに、利用可能延床面積＝敷地面積×（指定容積率／100）を算定する。
- ・容積消化率（％）＝延べ面積／利用可能延床面積×100

4) 容積消化状況の検証

- ・3) で算定した容積消化率をもとに、既存不適格建築物となっていない分譲マンションの容積消化状況を検証する。

(5) 検証結果

- ・既存不適格でない分譲マンションのうち、建築概要書が入手できた分譲マンションは100棟あった。
- ・入手できた建築概要書のうち、①敷地に建築可能な延床面積を敷地面積で除した数値、延べ面積の敷地面積に対する割合が記載されている建築物は60棟、②敷地に建築可能な延床面積を敷地面積で除した数値、延べ面積の敷地面積に対する割合が記載されていない建築物は40棟であった。

表IV-4-1 対象分譲マンションの建築概要書の保管状況

既存不適格でない分譲マンション			棟
概要書無し			棟
概要書有り		100	棟
使用容積率記載有り		60	棟
使用容積率記載無し		40	棟

- ・容積消化率を算定した結果、概ねのマンションで容積を消化していることが分かった。

表IV-4-2 対象分譲マンションのうち建築概要書が入手できたマンションの容積消化状況

概要書有り	100	棟
容積消化率 90%以上	92	棟
容積消化率 90%未満	8	棟

- ・次に、現在、容積率を使いきっていない分譲マンションとして、容積消化率 90%未満のマンションを抽出すると8棟みられた。
- ・これらの分譲マンションがなぜ、容積を消化できていないか、建築概要書に記載されている配置図を確認したところ、そのほとんどは、前面道路幅員が狭いことなどから「道路斜線制限」「日影規制」によって、建築できないと推測できる。

表Ⅳ-4-3 対象分譲マンションのうち容積消化率 90%未満のマンションが
容積が消化し切れていない理由

(6) まとめ

- ・ 区内の建築物の現状を調査した結果、分譲マンションであることが把握できた建物のうち、指定値以下で容積率の活用状況が判明したものは 100 棟であった。このうち 92 棟は容積率を概ね活用していた。このことから、従前の床面積を増やして建て替えをすることは現状において既に困難であると考えられる。
- ・ また、容積率を十分に活用していないと思われる分譲マンション 8 棟についてさらに調査したところ、その原因は「道路斜線制限」などの現行の規定によるものではないかと推測された。
- ・ しかし、現状で容積率を使い切っていない分譲マンションについては、建て替えの際に建物形状の変更や天空率の活用などにより、床面積を増やして建築することが考えられる。この場合、「絶対高さを定める高度地区」の導入により、そのような建て替えができなくなる可能性がある。また、現状、容積率算定上の床面積の緩和を適用していない建築物であれば、建て替えの際にその緩和を適用させることにより、現建築物より床面積を増やして建築することが考えられる。この場合も「絶対高さを定める高度地区」の導入によりそのような建て替えができなくなる可能性がある。
- ・ このように、マンション建て替えの際に容積率を十分に活用する上で、「絶対高さを定める高度地区」の導入による影響が全くないとは言い切れないが、紛争を未然に防ぐといった観点や、住環境やまちなみ景観の保全のためには必要であるものと考えられる。

5. まとめ

- 5階建て（17m）の絶対高さ指定値として設定した地域は、用途地域面積の81.7%（第一種及び第二種低層住居専用地域を除く）である。
 - ・本検討では、容積率150%及び200%の全ての区域を5階建て（17m）以下の絶対高さ誘導として設定した。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81.7%（第一種及び第二種低層住居専用地域を含めた用途地域面積では85.3%）を占め、これからの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（表I-1-5）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。
- 今後土地利用転換が予想される大規模敷地の多くが工業系用途地域の17m規制の区域に存在する
 - ・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86.6%を占め、その大半が工業系用途地域に存在する。（表I-1-17参照）
 - ・これらの敷地のいくつかは今後マンション等へに開発されるものと予想されることから、本調査で実施した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。
- 設定した高さ指定値を超える建築物は概ね840棟である
 - ・設定した高さ指定値を超える建築物は案1で830棟、案2で842棟である。（表IV-3-1、IV-3-2参照）
 - ・この値は先行する都区部の事例と比較すると、ほぼ同程度である。（表I-3-2参照）
 - ・設定した高さ指定値を超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となるので、特例について検討する必要がある。
- 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
 - ・本検討では、これまで最低限高度地区のみであった主要な幹線道路沿道についても用途・容積率に応じた絶対高さ誘導を導入するものとして検討した。
 - ・主要な幹線道路の沿道は、工業及び準工業地域が大半であり、駅周辺地区から伸びる幹線道路沿道の一部が近隣商業地域、商業地域に指定され、容積率は400%～600%であり、本検討では用途容積によって、案1で30m～50m、案2で30m～60m指定値として設定した。（表IV-1-15参照）
 - ・最低限高度地区に指定されている幹線道路沿道についても、突出した建築物による内側住宅地環境への影響の軽減化、沿道の景観形成のためにも、絶対高さ誘導の導入をしていくことが重要であり、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つながる方向性で整理する必要がある。