

特別委員会の検討資料

公表用資料として一部編集しています。

平成 26 年 1 月

目 次

I. 本区の高さに関する現状及び課題	1
1. 本区の建物高さの実態	1
(1) 現況データ整理における前提条件	1
(2) 対象とする用途地域	7
(3) 各用途地域における建物分類別棟数	8
(4) 用途地域別容積率別の建物高さ分布状況	9
(5) 葛飾区内における大規模敷地の状況	33
(6) まとめ	37
2. 現行制度の概要と本区での適用状況	51
(1) 現行の高さ規制の制度	51
(2) 各制度の概要と葛飾区での適用状況の整理	55
3. 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）	63
(1) 検討の目的	63
(2) 絶対高さ型高度地区事例ヒアリング結果の概要	65
(3) 類似都市における特例項目の事例の整理	71
(4) 都区部における高度地区の運用状況	77
4. 現行制度による高さ規制の課題	83
II. 新たな建物高さ誘導手法導入の目的	85
1. 新たな建物高さ誘導手法導入の目的	85
(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と配慮すべき点 （都市計画マスタープラン等に基づく）	85
(2) 景観的観点から配慮すべき点	87
(3) 葛飾らしい住環境づくりの観点から配慮すべき点	89
(4) 防災的観点から配慮すべき点	91
2. 新たな建物高さ誘導手法導入の目的	93
III. 新たな建物高さ誘導手法導入の基本的考え方	95
1. 新たな建物高さ誘導の手法	95
2. 導入する範囲	97
(1) 絶対高さ誘導の鉄道駅周辺の面的な商業地域への導入検討にあたっての基本的条件	97
(2) 商業地域における導入のケースとその比較	99
(3) 最低限高度地区に指定されている幹線道路沿道の絶対高さ誘導の導入について	102
(4) その他、現在高度地区が指定されていない地区における扱いについて	103
3. 導入する高さ誘導区分	104
4. 絶対高さ指定値の考え方	105

IV. 絶対高さを定める高度地区の指定値の算出	107
1. 高さ指定値の設定	107
(1) 高さ指定値の設定の基本的な考え方	107
(2) 高さ指定値の算定式	107
(3) 標準階高の検討	107
(4) 設計許容値の検討	112
(5) 絶対高さ指定値の算出	120
2. 高さ指定値の指定種別	125
3. 既存不適格建築物の高さの検証	129
(1) 使用データ	129
(2) 対象範囲	129
(3) 検証方法	129
(4) 検証結果	131
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	153
(1) 目的	153
(2) 使用データ	153
(3) 検証対象	153
(4) 検証方法	153
(5) 検証結果	154
(6) まとめ	155
5. まとめ	156
V. 特例の運用についての基本的考え方	157
1. 基本的考え方	157
2. 特例項目	159
(1) 既存不適格建築物の特例	160
(2) 大規模敷地の特例	164
(3) 地区計画等による都市計画で高さが指定された区域での特例	182
(4) 周辺環境への配慮等による優良な建築物、団地の特例	182
(5) 公益上やむを得ないと認められる建築物等の特例	184
(6) 水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例	185
3. 絶対高さ導入に伴う関連する課題の整理	186
(1) 鉄道敷の上部の都市開発に対する誘導の必要性	186
(2) 景観面での高さの基準づくりの必要性	186
(3) 水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例の基準づくりの必要性	186

I. 本区の高さに関する現状及び課題

1. 本区の建物高さの実態

(1) 現況データ整理における前提条件

1) 分析に使用するデータ

- ①葛飾区GISデータ（平成18年）
- ②全国マンション市場動向（2006～2009）
- ③葛飾区における再開発完了地区情報

建物の現況調査は、「葛飾区GISデータ」をもとに、分析を行うこととするが、現GISデータの年次が平成18年の為、「全国マンション市場動向（不動産経済研究所）」や「再開発完了地区情報（区資料）」等を用いて可能な範囲で時点修正を行う。

表I-1-1に示す「全国マンション市場動向（2006～2009）」及び「葛飾区より提供を受けた再開発完了地区」の情報を「葛飾区GIS（平成18年）」に追加する。

表 I-1-1 追加するマンション情報

階数	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域		商業地域		準工業地域		工業地域		棟数計
	200	200	300	400	400	500	200	400	200	400	
39						1					1
19								1			1
15		1				2	1	2			6
14					2	1	1				4
13						1					1
11						1		1		1	3
9			1				1		3		5
8		1	1	1			3				6
7	2						5		2		9
6	1	7			1		3				11
5		1									1
棟数計	3	10	2	1	3	6	14	3	5	1	48

2) 建物高さの分類

①高さ分類

現況分析では、建物高さを下記に示す5種類に便宜的に分類し、集計を行う。

表 I-1-2 高さ分類

分 類		階 数
低層	低層建築物	1階～2階
中層	中層A建築物	3階～5階
	中層B建築物	6階～10階
高層	高層建築物	11階～19階
超高層	超高層建築物	20階以上

②法令等を参考とした建物高さの分類目安

表 I-1-2 における分類は、「都市計画法施行令」「建築基準法」「消防法」「長寿社会対応住宅設計指針」「東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」を参考に、本調査で独自に設定した。

表 I-1-3 法令等を参考とした建物高さの分類目安

分類	低層	中層A	中層B	高層	超高層	
階層	1階～2階	3階～5階	6階～10階	11階～19階	20階以上	
参考高さ	9m未満	9m～ 20m未満	20m～ 31m未満	31m～ 60m未満	60m	
法律・ 条例等	建築基準法	—		13m又は軒高が9mを超えるもの		60mを超える 建築物
		—		4階以上、20mを超える建築物		
		—		31m以下の建築物※	31mを超える 建築物※	
	消防法	—	—	—	31mを超える 建築物	—
	長寿社会対応 住宅設計指針	—	3～5階の 中層住宅	6階以上の高層住宅		—
東京都中高層 建築物の建築 に係る紛争の 予防と調整に 関する条例	—	10mを超える建築物 第一種、第二種低層住居専用地域にあつて は、軒高7mを超える又は地階を除く階数 が3以上の建築物			—	

※建築基準法施行令第81条による

ア) 都市計画法施行令

(都市施設について都市計画に定める事項)

第六条 法第十一条第二項の政令で定める事項は、次の各号に掲げる施設について、それぞれ当該各号に定めるものとする。

- 一 道路 種別及び車線の数（車線のない道路である場合を除く。）その他の構造
 - 二 駐車場 面積及び構造
 - 三 自動車ターミナル又は公園 種別及び面積
 - 四 都市高速鉄道又は法第十一条第一項第四号に掲げる都市施設 構造
 - 五 空港、緑地、広場、運動場、墓園、汚物処理場、ごみ焼却場、ごみ処理場又は法第十一条第一項第五号から第七号までに掲げる都市施設 面積
 - 六 下水道 排水区域
 - 七 一団地の住宅施設 面積、建築物の建ぺい率の限度、建築物の容積率の限度、住宅の低層、中層又は高層別の予定戸数並びに公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針
 - 八 一団地の官公庁施設 面積、建築物の建ぺい率の限度、建築物の容積率の限度並びに公共施設、公益的施設及び建築物の配置の方針
- 2 前項の種別及び構造の細目は、国土交通省令で定める。

イ) 建築基準法

(構造耐力)

第二十条 建築物は、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して安全な構造のものとして、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準に適合するものでなければならない。

- 一 高さが六十メートルを超える建築物 当該建築物の安全上必要な構造方法に関して政令で定める技術的基準に適合するものであること。この場合において、その構造方法は、荷重及び外力によつて建築物の各部分に連続的に生ずる力及び変形を把握することその他の政令で定める基準に従つた構造計算によつて安全性が確かめられたものとして国土交通大臣の認定を受けたものであること。
- 二 高さが六十メートル以下の建築物のうち、第六条第一項第二号に掲げる建築物（高さが十三メートル又は軒の高さが九メートルを超えるものに限る。）又は同項第三号に掲げる建築物（地階を除く階数が四以上である鉄骨造の建築物、高さが二十メートルを超える鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物その他これらの建築物に準ずるものとして政令で定める建築物に限る。） 次に掲げる基準のいずれかに適合するものであること。
 - イ 当該建築物の安全上必要な構造方法に関して政令で定める技術的基準に適合すること。この場合において、その構造方法は、地震力によつて建築物の地上部分の各階に生ずる水平方向の変形を把握することその他の政令で定める基準に従つた構造計算で、国土交通大臣が定めた方法によるもの又は国土交通大臣の認定を受けたプログラムによるものによつて確かめられる安全性を有すること。
 - ロ 前号に定める基準に適合すること。

- 三 高さが六十メートル以下の建築物のうち、第六条第一項第二号又は第三号に掲げる建築物その他その主要構造部（床、屋根及び階段を除く。）を石造、れんが造、コンクリートブロック造、無筋コンクリート造その他これらに類する構造とした建築物で高さが十三メートル又は軒の高さが九メートルを超えるもの（前号に掲げる建築物を除く。） 次に掲げる基準のいずれかに適合するものであること。
 - イ 当該建築物の安全上必要な構造方法に関して政令で定める技術的基準に適合すること。この場合において、その構造方法は、構造耐力上主要な部分ごとに応力度が許容応力度を超えないことを確かめることその他の政令で定める基準に従った構造計算で、国土交通大臣が定めた方法によるもの又は国土交通大臣の認定を受けたプログラムによるものによつて確かめられる安全性を有すること。
 - ロ 前二号に定める基準のいずれかに適合すること。
- 四 前三号に掲げる建築物以外の建築物 次に掲げる基準のいずれかに適合するものであること。
 - イ 当該建築物の安全上必要な構造方法に関して政令で定める技術的基準に適合すること。
 - ロ 前三号に定める基準のいずれかに適合すること。

ウ) 建築基準法施行令

(第八節 構造計算 第一款 総則)

第八十一条 法第二十条第一号 の政令で定める基準は、次のとおりとする。

- 一 荷重及び外力によつて建築物の各部分に連続的に生ずる力及び変形を把握すること。
 - 二 前号の規定により把握した力及び変形が当該建築物の各部分の耐力及び変形限度を超えないことを確かめること。
 - 三 屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁が、風圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して構造耐力上安全であることを確かめること。
 - 四 前三号に掲げるもののほか、建築物が構造耐力上安全であることを確かめるために必要なものとして国土交通大臣が定める基準に適合すること。
- 2 法第二十条第二号イの政令で定める基準は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める構造計算によるものであることとする。
- 一 高さが三十一メートルを超える建築物 次のイ又はロのいずれかに該当する構造計算
 - イ 保有水平耐力計算又はこれと同等以上に安全性を確かめることができるものとして国土交通大臣が定める基準に従った構造計算
 - ロ 限界耐力計算又はこれと同等以上に安全性を確かめることができるものとして国土交通大臣が定める基準に従った構造計算
 - 二 高さが三十一メートル以下の建築物 次のイ又はロのいずれかに該当する構造計算
 - イ 許容応力度等計算又はこれと同等以上に安全性を確かめることができるものとして国土交通大臣が定める基準に従った構造計算

ロ 前号に定める構造計算

- 3 法第二十条第三号 イの政令で定める基準は、次条各号及び第八十二条の四に定めるところによる構造計算又はこれと同等以上に安全性を確かめることができるものとして国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によるものであることとする。
- 4 二以上の部分がエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法のみで接している建築物の当該建築物の部分は、前三項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

エ) 消防法

第八条の二 高層建築物（高さ三十一メートルを超える建築物をいう。第八条の三第一項において同じ。） その他政令で定める防火対象物で、その管理について権原が分かれているもの又は地下街（地下の工作物内に設けられた店舗、事務所その他これらに類する施設で、連続して地下道に面して設けられたものと当該地下道とを合わせたものをいう。以下同じ。）でその管理について権原が分かれているもののうち消防長若しくは消防署長が指定するものの管理について権原を有する者は、これらの防火対象物について、消防計画の作成その他の防火管理上必要な業務に関する事項で総務省令で定めるものを、協議して、定めておかなければならない。

- 2 前項の権原を有する者は、同項の総務省令で定める事項を定めたときは、遅滞なく、その旨を所轄消防長又は消防署長に届け出なければならない。当該事項を変更したときも、同様とする。
- 3 消防長又は消防署長は、第一項の総務省令で定める事項が定められていないと認める場合には、同項の権原を有する者に対し、同項の規定により当該事項を定めるべきことを命ずることができる。
- 4 第五条第三項及び第四項の規定は、前項の規定による命令について準用する。

オ) 長寿社会対応住宅設計指針

第3 集合住宅の屋外空間及び共用部分の設計指針

5 エレベーター

- (1) 6階以上の高層住宅にはエレベーターを設置するとともに、できる限り3～5階の中層住宅等にもエレベーターを設ける。
- (2) 住棟出入口からエレベーターホールへの通路、エレベーターホール及びエレベーターのかごは、車いす利用に配慮した形状、寸法等とする。

カ) 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例

(定義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 中高層建築物 高さが十メートルを超える建築物(第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第八条第一項第一号に掲げる第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域をいう。))にあつては、軒の高さが七メートルを超える建築物又は地階を除く階数が三以上の建築物をいう。
- 二 紛争 中高層建築物の建築に伴つて生ずる日照、通風及び採光の阻害、風害、電波障害等並びに工事中の騒音、振動等の周辺的生活環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民と建築主との間の紛争をいう。
- 三 建築主 中高層建築物に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- 四 近隣関係住民 次のイ又はロに掲げる者をいう。
 - イ 中高層建築物の敷地境界線からその高さの二倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者
 - ロ 中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者

(2) 対象とする用途地域

葛飾区では、既に「第一種低層住居専用地域」及び「第二種低層住居専用地域」において、建築基準法で絶対高さ制限が指定されているため、今回の集計からは除外し、下記の用途地域を集計の対象とする。

表 I-1-4 対象とする用途地域

用途地域名		該当容積率
住居系	第一種中高層住居専用地域	150%、200%
	第一種住居地域	200%、300%、(最低限高度地区有)
	第二種住居地域	200%、300%
商業系	近隣商業地域	200%、300%、400%、(最低限高度地区有)
	商業地域	400%、500%、600%、(最低限高度地区有)
工業系	準工業地域	200%、300%、400%、(最低限高度地区有)
	工業地域	200%、300%、400%、(最低限高度地区有)

なお、建物の現況調査は、「葛飾区 GIS データ」をもとに、用途地域別容積率別に下記項目について分析を行う。

【項目】

建物階数、建物高さ（階高3mで高さを計算）、建物用途

※集計単位は棟数とする。

(3) 各用途地域における建物分類別棟数

建物階層分類ごとに建物棟数（表 I-1-5）を整理すると、第一種、第二種低層住居専用地域を除く葛飾区内の建物の約 99%（90,583 棟／91,610 棟）は低層・中層 A 建築物（5 階建て以下）である。

用途地域別に建物階層分類ごとの建物棟数（表 I-1-5）を整理すると、第一種住居地域、準工業地域に、低層・中層 A 建築物の約 64%（57,745 棟／90,583 棟）が立地している。

表 I-1-5 葛飾区における用途地域別建物階層分類総括表（建物棟数）

分類	用途階数	住居系				商業系			工業系			合計
		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	住居系小計	近隣商業地域	商業地域	商業系小計	準工業地域	工業地域	工業系小計	
超高層	39	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1
	27	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1
	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	23	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1
	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
超高層計		0	0	0	0	0	2	2	0	1	1	3
高層	19	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1
	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	15	2	1	1	4	0	6	6	8	0	8	18
	14	4	6	0	10	2	17	19	14	3	17	46
	13	0	0	0	0	4	7	11	9	4	13	24
	12	2	1	2	5	2	6	8	10	0	10	23
11	3	4	1	8	2	9	11	22	7	29	48	
高層計		11	12	4	27	10	45	55	64	14	78	160
中層B	10	4	1	0	5	7	27	34	30	3	33	72
	9	5	5	0	10	3	27	30	19	12	31	71
	8	17	15	0	32	11	32	43	33	18	51	126
	7	24	27	1	52	27	70	97	57	40	97	246
	6	50	48	2	100	30	107	137	89	23	112	349
中層B計		100	96	3	199	78	263	341	228	96	324	864
中層A	5	174	161	14	349	61	202	263	177	71	248	860
	4	185	378	42	605	185	463	648	376	153	529	1,782
	3	2,164	4,882	91	7,137	1,213	1,226	2,439	4,768	1,456	6,224	15,800
中層A計		2,523	5,421	147	8,091	1,459	1,891	3,350	5,321	1,680	7,001	18,442
低層	2	8,671	20,830	193	29,694	3,223	2,603	5,826	17,227	4,654	21,881	57,401
	1	2,956	4,583	159	7,698	598	508	1,106	4,363	1,573	5,936	14,740
低層計		11,627	25,413	352	37,392	3,821	3,111	6,932	21,590	6,227	27,817	72,141
棟数合計		14,261	30,942	506	45,709	5,368	5,312	10,680	27,203	8,018	35,221	91,610
割合(%)		31.2	67.7	1.1	100.0	50.3	49.7	100.0	77.2	22.8	100.0	
用途地域面積計(ha)		441.7	692.5	49.2	1,183.4	116.8	135.5	252.3	750.4	242.3	992.7	2,428.4
面積割合(%)		37.3	58.5	4.2	100.0	46.3	53.7	100.0	75.6	24.4	100.0	

(4) 用途地域別容積率別の建物高さ分布状況

1) 住居系用途地域の現状 (表 I-1-6)

- ・住居系用途地域は、面積が 1,183.4ha あり、第一種中高層住居専用地域が 37.3% (441.7ha)、第一種住居地域が 58.5% (692.5ha)、第二種住居地域が 4.2% (49.2ha) の面積割合となっている。
- ・建物棟数では、第一種中高層住居専用地域に 14,261 棟 (31.2%)、第一種住居地域に 30,942 棟 (67.7%)、第二種住居地域に 506 棟 (1.1%) の建築物が建っている。
- ・階層別では、1～2階建ての低層建築物が 81.8% (37,392 棟) を占め、3～5階建ての中層A建築物が 17.7% (8,091 棟)、6～10階建ての中層B建築物が 0.4% (199 棟)、11階建て以上の高層建築物は 0.1% (27 棟) の割合で立地しており、99.9% (45,682 棟) は 10階建て以下の建物で占めている。
- ・この地域には、16階以上の建築物はなく、15階建ての4棟が最高階数の建築物である。

①第一種中高層住居専用地域 (表 I-1-6、表 I-1-7)

- ・当該用途地域の全棟数は、14,261 棟である。
- ・階層別の分類では、1～2階建ての低層建築物が 81.5% (11,627 棟)、3～5階建ての中層A建築物が 17.7% (2,523 棟) を占めている。
- ・当該用途地域別容積率別の面積割合は、200%エリアが 93.1% (411.1ha)、150%エリアが 6.9% (30.6ha) となっている。
- ・容積率別エリア内の建築物は、200%エリア内に 12,901 棟 (90.5%)、150%エリア内に 1,360 棟 (9.5%) の建築物が建っている。
- ・200%エリアでは、11階建て以上の高層建築物が 11 棟建っており、最高階数は 15階建ての2棟である。
- ・150%エリアでは、6階建て以上の建築物はなく、1～2階建ての低層建築物が 79.6% (1,082 棟) を占めている。

②第一種住居地域 (表 I-1-6、表 I-1-8)

- ・当該用途地域の全棟数は、30,942 棟である。
- ・階層別の分類では、1～2階建ての低層建築物が 82.1% (25,413 棟)、3～5階建ての中層A建築物が 17.5% (5,421 棟) を占めている。
- ・当該用途地域別容積率別の面積割合は、300%エリアが 6.9% (47.7ha)、200%エリアが 93.1% (644.8ha) となっている。
- ・容積率別エリア内の建築物は、300%エリア内に 1,753 棟 (5.7%)、200%エリア内に 29,189 棟 (94.3%) の建築物が建っている。
- ・300%エリアでは、11階建て以上の高層建築物が 4 棟建っており、最高階数は 14階建ての4棟である。
- ・200%エリアでは、11階建て以上の高層建築物が 8 棟建っており、最高階数は 15階建ての1棟である。また、エリア内の1～2階建ての低層建築物は 82.7% (24,133 棟) を占めている。

③第二種住居地域（表 I-1-6、表 I-1-9）

- ・当該用途地域の全棟数は、506 棟である。
- ・階層別の分類では、1～2 階建ての低層建築物が 69.6%（352 棟）、3～5 階建ての中層 A 建築物が 29.0%（147 棟）を占めている。
- ・当該用途地域別容積率別の面積割合は、300%エリアが 22.0%（10.8ha）、200%エリアが 78.0%（38.4ha）となっている。
- ・容積率別エリア内の建築物は、300%エリア内に 210 棟（41.5%）、200%エリアに 296 棟（58.5%）の建築物が建っている。
- ・300%エリアでは、11 階建て以上の高層建築物が 3 棟建っており、最高階数は 15 階建ての 1 棟である。
- ・200%エリアでは、11 階建て以上の高層建築物は、12 階建ての 1 棟だけである。また、エリア内の 1～2 階建ての低層建築物は 72.3%（214 棟）を占めている。

表 I-1-6 住居系用途地域別容積率別建物棟数

分類	用途 階数	住居系									
		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		
		容積率			容積率		(参考) ⇒最低限 高度地区 (7m)		容積率		
		200%	150%		300%	200%			300%	200%	
超高層	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
超高層計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
高層	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	15	2	2	0	1	0	1	0	1	1	0
	14	4	4	0	6	4	2	0	0	0	0
	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	12	2	2	0	1	0	1	0	2	1	1
11	3	3	0	4	0	4	0	1	1	0	
高層計		11	11	0	12	4	8	0	4	3	1
中層B	10	4	4	0	1	0	1	0	0	0	0
	9	5	5	0	5	1	4	1	0	0	0
	8	17	17	0	15	3	12	0	0	0	0
	7	24	24	0	27	2	25	0	1	0	1
	6	50	50	0	48	6	42	0	2	2	0
中層B計		100	100	0	96	12	84	1	3	2	1
中層A	5	174	172	2	161	14	147	0	14	2	12
	4	185	176	9	378	60	318	0	42	13	29
	3	2,164	1,897	267	4,882	383	4,499	2	91	52	39
中層A計		2,523	2,245	278	5,421	457	4,964	2	147	67	80
低層	2	8,671	7,757	914	20,830	1,064	19,766	6	193	85	108
	1	2,956	2,788	168	4,583	216	4,367	2	159	53	106
低層計		11,627	10,545	1,082	25,413	1,280	24,133	8	352	138	214
棟数合計		14,261	12,901	1,360	30,942	1,753	29,189	11	506	210	296
棟数割合(%)		100.0	90.5	9.5	100.0	5.7	94.3	0.0	100.0	41.5	58.5
用途地域面積計(ha)		441.7	411.1	30.6	692.5	47.7	644.8	0.6	49.2	10.8	38.4
面積割合(%)		100.0	93.1	6.9	100.0	6.9	93.1	0.1	100.0	22.0	78.0

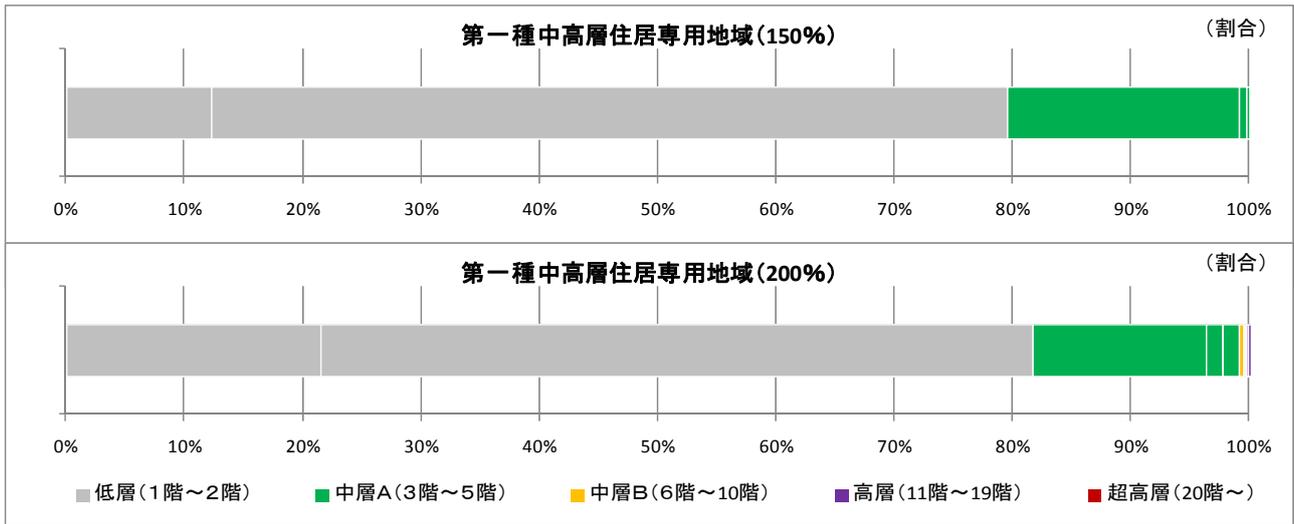


図 I -1-1 第一種中高層住居専用地域容積率別階層別建物棟数割合

表 I -1-7 第一種中高層住居専用地域建物階層分類別割合

容積率	低層(1階～2階)	中層A(3階～5階)	中層B(6階～10階)	高層(11階～19階)	超高層(20階～)	合計
150%	1,082棟 79.6%	278棟 20.4%	0棟 0.0%	0棟 0.0%	0棟 0.0%	1,360棟 100.0%
200%	10,545棟 81.7%	2,245棟 17.4%	100棟 0.8%	11棟 0.1%	0棟 0.0%	12,901棟 100.0%
合計	11,627棟 81.5%	2,523棟 17.7%	100棟 0.7%	11棟 0.1%	0棟 0.0%	14,261棟 100.0%

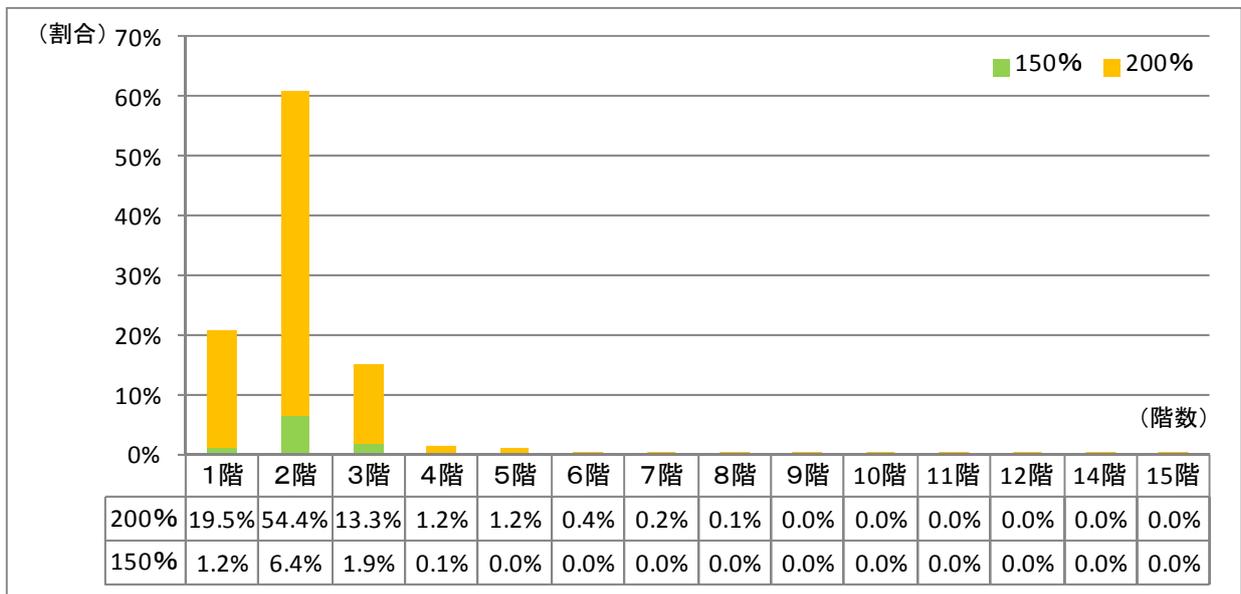


図 I -1-2 第一種中高層住居専用地域容積率別建物階数割合

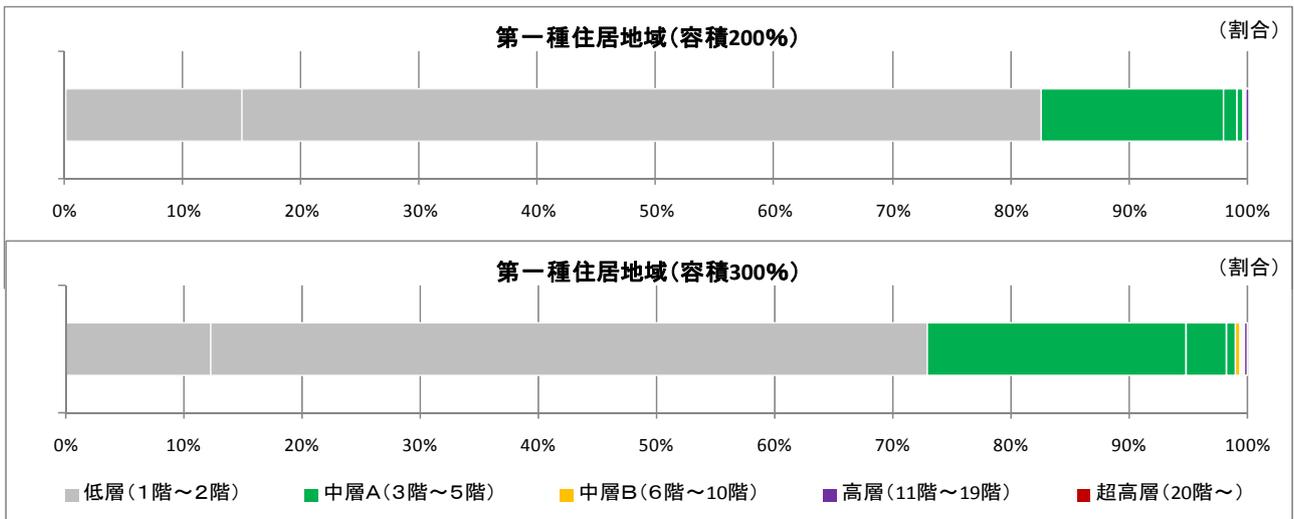


図 I-1-3 第一種住居地域容積率別階層別建物棟数割合

表 I-1-8 第一種住居地域建物階層分類別割合

容積率	低層(1階～2階)		中層A(3階～5階)		中層B(6階～10階)		高層(11階～19階)		超高層(20階～)		合計	
200%	24,133棟	82.7%	4,964棟	17.0%	84棟	0.3%	8棟	0.0%	0棟	0.0%	29,189棟	100.0%
300%	1,280棟	73.0%	457棟	26.1%	12棟	0.7%	4棟	0.2%	0棟	0.0%	1,753棟	100.0%
合計	25,413棟	82.1%	5,421棟	17.5%	96棟	0.4%	12棟	0.0%	0棟	0.0%	30,942棟	100.0%

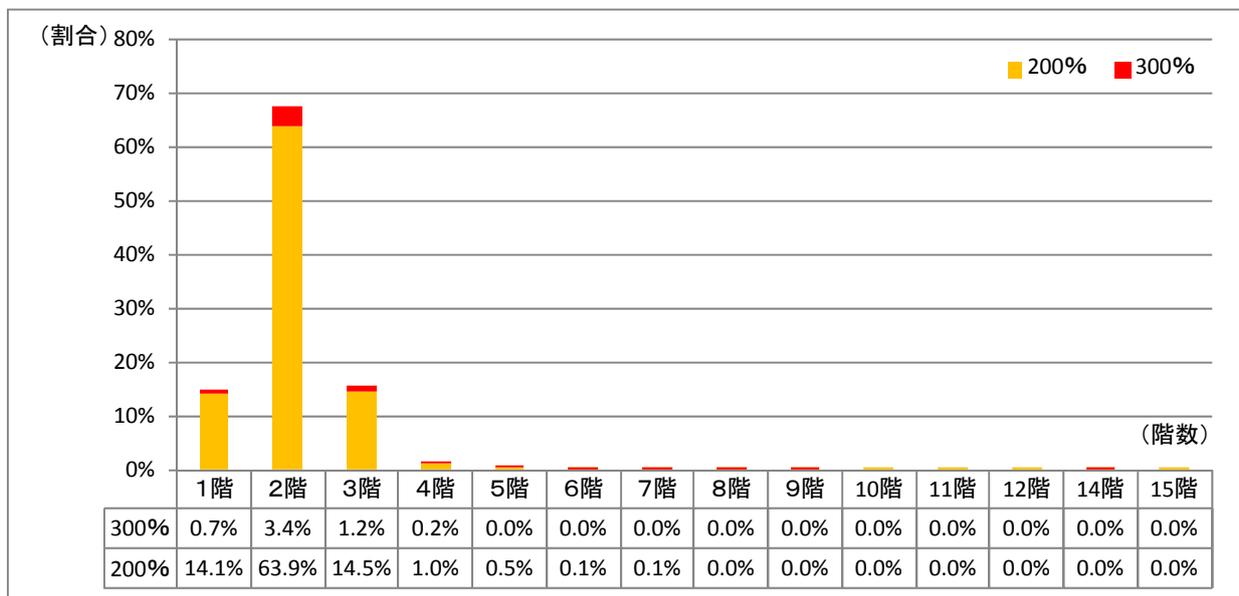


図 I-1-4 第一種住居地域容積率別建物階数割合

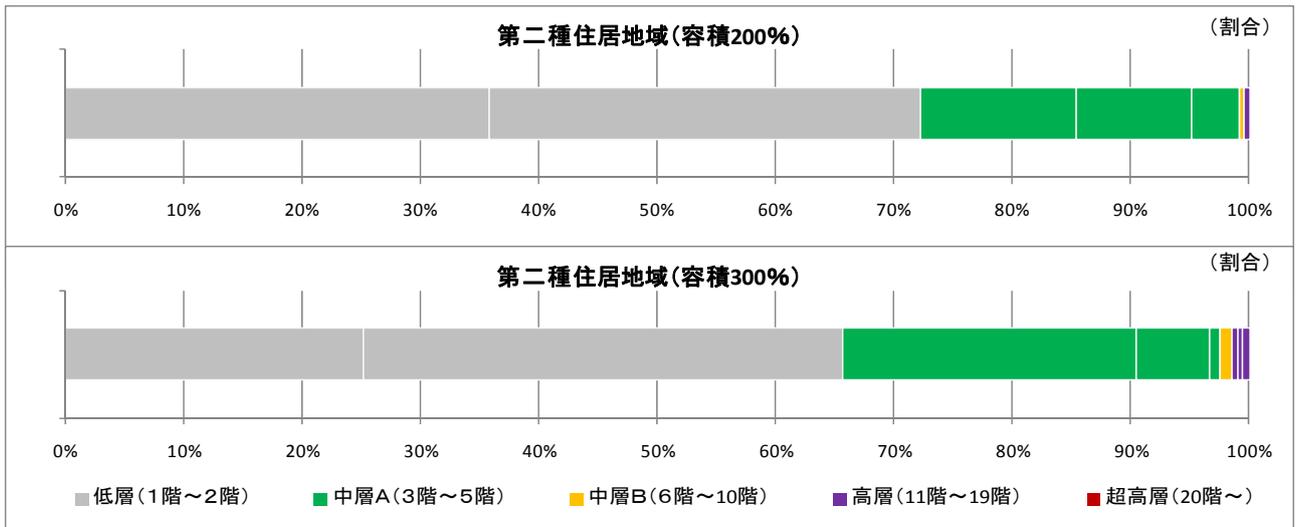


図 I-1-5 第二種住居地域容積率別階層別建物棟数割合

表 I-1-9 第二種住居地域建物階層分類別割合

容積率	低層(1階~2階)	中層A(3階~5階)	中層B(6階~10階)	高層(11階~19階)	超高層(20階~)	合計
200%	214棟 72.3%	80棟 27.1%	1棟 0.3%	1棟 0.3%	0棟 0.0%	296棟 100.0%
300%	138棟 65.7%	67棟 31.9%	2棟 1.0%	3棟 1.4%	0棟 0.0%	210棟 100.0%
合計	352棟 69.6%	147棟 29.0%	3棟 0.6%	4棟 0.8%	0棟 0.0%	506棟 100.0%

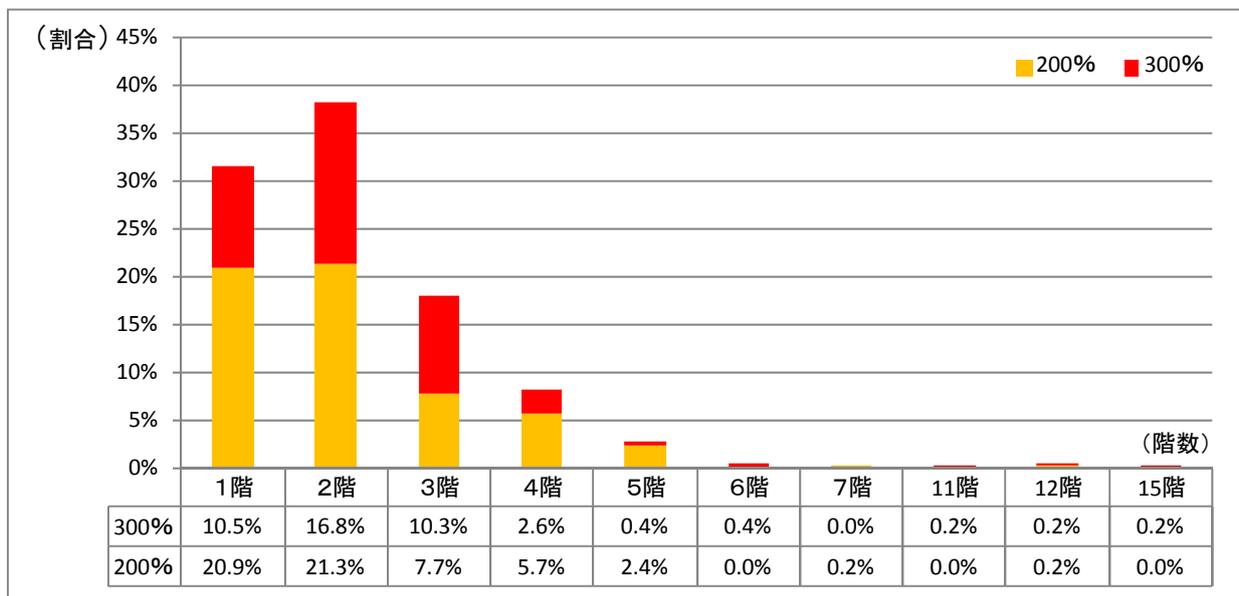


図 I-1-6 第二種住居地域容積率別建物階数割合

2) 商業系用途地域の現状 (表 I-1-10)

- ・商業系用途地域は、面積が 252.3ha あり、近隣商業地域が 46.3% (116.8ha)、商業地域が 53.7% (135.5ha) の面積割合となっている。
- ・建物棟数では、近隣商業地域に 5,368 棟 (50.3%)、商業地域に 5,312 棟 (49.7%) の建築物が建っている。
- ・階層別では、1～2 階建ての低層建築物が 64.9% (6,932 棟) を占め、3～5 階建ての中層 A 建築物が 31.4% (3,350 棟)、6～10 階建ての中層 B 建築物が 3.2% (341 棟)、11～19 階建ての高層建築物は 0.5% (55 棟)、20 階建て以上の超高層建築物は 0.0% (2 棟) の割合で立地しており、99.5% (10,623 棟) は 10 階建て以下の建物で占めている。
- ・この地域には、39 階建ての 1 棟が最高階数の建築物である。

①近隣商業地域 (表 I-1-10、表 I-1-11)

- ・当該用途地域の全棟数は、5,368 棟である。
- ・階層別の分類では、1～2 階建ての低層建築物が 71.2% (3,821 棟)、3～5 階建ての中層 A 建築物が 27.2% (1,459 棟)、6～10 階の中層 B 建築物が 1.4% (78 棟)、11 階建て以上の高層建築物が 0.2% (10 棟) を占めている。
- ・当該用途地域別容積率別の面積割合は、400%エリアが 16.6% (19.4ha)、300%エリアが 80.5% (94.0ha)、200%エリアが 2.9% (3.4ha) となっている。
- ・容積率別エリア内の建築物は、400%エリア内に 569 棟 (10.6%)、300%エリアに 4,783 棟 (89.1%)、200%エリアに 16 棟 (0.3%) の建築物が建っている。
- ・400%エリアでは、11 階建て以上の高層建築物が 10 棟建っており、最高階数は 14 階建ての 2 棟である。
- ・300%エリアでは、11 階建て以上の高層建築物はなく、1～2 階建ての低層建築物が 71.6% (3,423 棟) を占めている。
- ・200%エリアでは、1～2 階建ての低層建築物が 100% (16 棟) を占めている。

②商業地域 (表 I-1-10、表 I-1-12)

- ・当該用途地域の全棟数は、5,312 棟である。
- ・階層別の分類では、1～2 階建ての低層建築物が 58.6% (3,111 棟)、3～5 階建ての中層 A 建築物が 35.6% (1,891 棟)、6～10 階の中層 B 建築物が 5.0% (263 棟)、11～19 階建て以上の高層建築物が 0.8% (45 棟)、20 階建て以上の超高層建築物が 0.0% (2 棟) を占めている。
- ・当該用途地域別容積率別の面積割合は、600%エリアが 3.5% (4.7ha)、500%エリアが 43.2% (58.6ha)、400%エリアが 53.3% (72.2ha) となっている。
- ・容積率別エリア内の建築物は、600%エリア内に 55 棟 (1.0%)、500%エリアに 2,147 棟 (40.5%)、400%エリア内に 3,110 棟 (58.5%) の建築物が建っている。
- ・600%エリアでは、11 階建て以上の高層建築物が 3 棟建っており、最高階数は 14 階建ての 2 棟である。

- ・500%エリアでは、11階建て以上の高層・超高層建築物が26棟建てっており、最高階数は39階建ての1棟である。
- ・400%エリアでは、11階建て以上の高層・超高層建築物が18棟建てっており、最高階数は23階建ての1棟である。

表 I -1-10 商業系用途地域別容積率別建物棟数

分類	用途 階数	商業系									
		近隣商業地域					商業地域				
		容積率			(参考) ⇒最低限 高度地区 (7m)	容積率			(参考) ⇒最低限 高度地区 (7m)		
400%	300%	200%	600%	500%		400%					
超高層	39	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0
	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	23	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0
	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
超高層計		0	0	0	0	0	2	0	1	1	0
高層	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	15	0	0	0	0	0	6	0	3	3	1
	14	2	2	0	0	2	17	2	8	7	8
	13	4	4	0	0	4	7	1	3	3	3
	12	2	2	0	0	2	6	0	5	1	2
	11	2	2	0	0	2	9	0	6	3	2
高層計		10	10	0	0	10	45	3	25	17	16
中層B	10	7	5	2	0	5	27	0	15	12	9
	9	3	1	2	0	0	27	4	18	5	5
	8	11	4	7	0	5	32	1	23	8	5
	7	27	7	20	0	7	70	7	36	27	6
	6	30	8	22	0	8	107	1	60	46	12
中層B計		78	25	53	0	25	263	13	152	98	37
中層A	5	61	11	50	0	10	202	4	96	102	24
	4	185	21	164	0	20	463	5	193	265	53
	3	1,213	120	1,093	0	148	1,226	7	539	680	183
中層A計		1,459	152	1,307	0	178	1,891	16	828	1,047	260
低層	2	3,223	285	2,932	6	350	2,603	15	942	1,646	526
	1	598	97	491	10	132	508	8	199	301	107
低層計		3,821	382	3,423	16	482	3,111	23	1,141	1,947	633
棟数合計		5,368	569	4,783	16	695	5,312	55	2,147	3,110	946
棟数割合(%)		100.0	10.6	89.1	0.3	12.9	100.0	1.0	40.5	58.5	17.8
用途地域 面積計(ha)		116.8	19.4	94.0	3.4	19.8	135.5	4.7	58.6	72.2	25.4
面積割合(%)		100.0	16.6	80.5	2.9	17.0	100.0	3.5	43.2	53.3	18.7

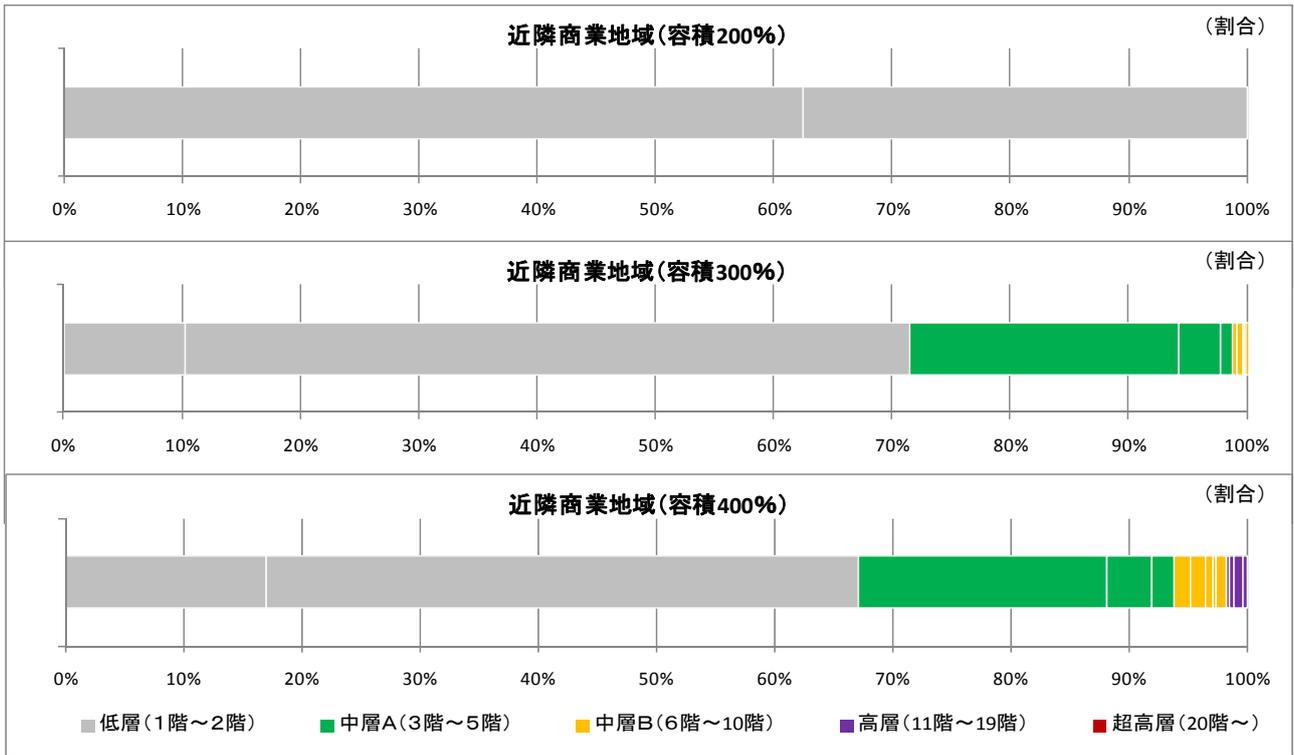


図 I-1-7 近隣商業地域容積率別階層別建物棟数割合

表 I-1-11 近隣商業地域建物階層分類別割合

容積率	低層(1階~2階)		中層A(3階~5階)		中層B(6階~10階)		高層(11階~19階)		超高層(20階~)		合計	
200%	16棟	100.0%	0棟	0.0%	0棟	0.0%	0棟	0.0%	0棟	0.0%	16棟	100.0%
300%	3,423棟	71.6%	1,307棟	27.3%	53棟	1.1%	0棟	0.0%	0棟	0.0%	4,783棟	100.0%
400%	382棟	67.1%	152棟	26.7%	25棟	4.4%	10棟	1.8%	0棟	0.0%	569棟	100.0%
合計	3,821棟	71.2%	1,459棟	27.2%	78棟	1.4%	10棟	0.2%	0棟	0.0%	5,368棟	100.0%

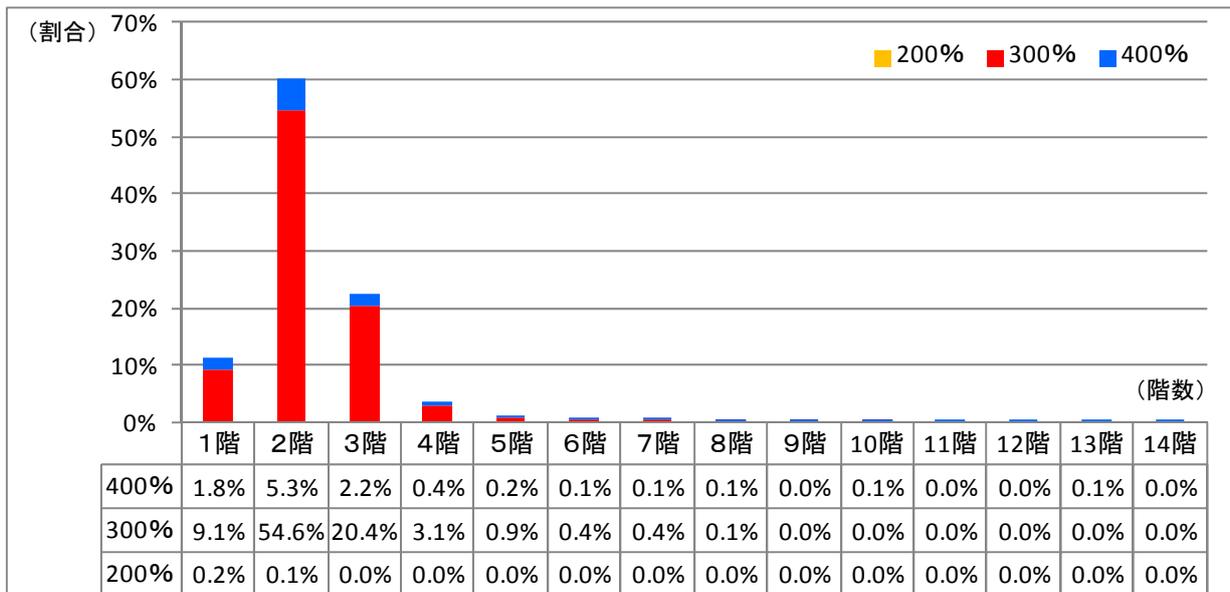


図 I-1-8 近隣商業地域容積率別建物階数割合

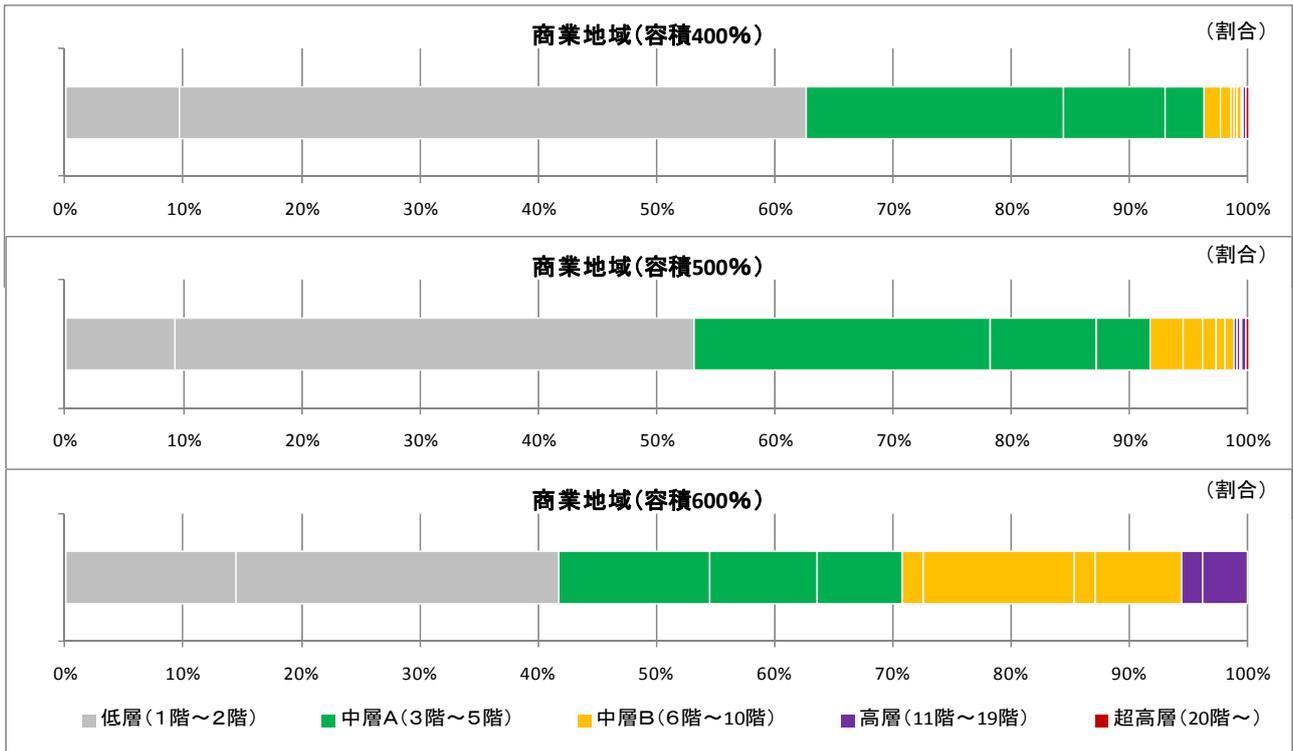


図 I-1-9 商業地域容積率別階層別建物棟数割合

表 I-1-12 商業地域建物階層分類別割合

容積率	低層(1階~2階)		中層A(3階~5階)		中層B(6階~10階)		高層(11階~19階)		超高層(20階~)		合計	
400%	1,947棟	62.6%	1,047棟	33.7%	98棟	3.2%	17棟	0.5%	1棟	0.0%	3,110棟	100.0%
500%	1,141棟	53.1%	828棟	38.6%	152棟	7.1%	25棟	1.2%	1棟	0.0%	2,147棟	100.0%
600%	23棟	41.8%	16棟	29.1%	13棟	23.6%	3棟	5.5%	0棟	0.0%	55棟	100.0%
合計	3,111棟	58.6%	1,891棟	35.6%	263棟	5.0%	45棟	0.8%	2棟	0.0%	5,312棟	100.0%

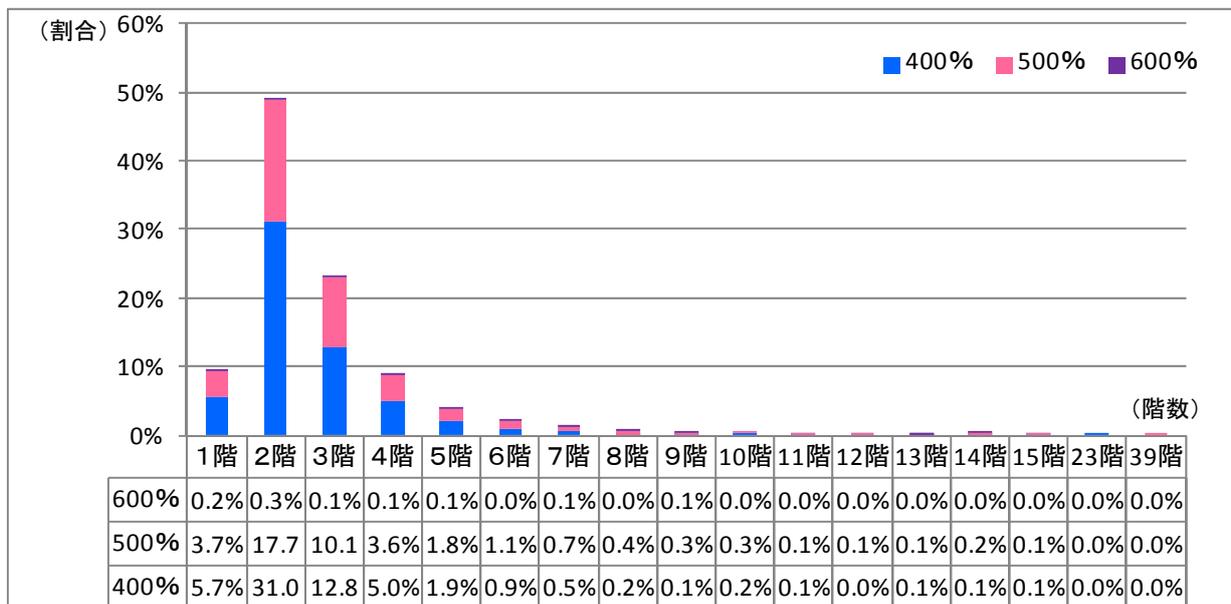


図 I-1-10 商業地域容積率別建物階数割合

3) 工業系用途地域の現状 (表 I-1-13)

- ・工業系用途地域は、面積が 992.7ha あり、準工業地域が 75.6% (750.4ha)、工業地域が 24.4% (242.3ha) の面積割合となっている。
- ・建物棟数では、準工業地域に 27,203 棟 (77.2%)、工業地域に 8,018 棟 (22.8%) の建築物が建っている。
- ・階層別では、1～2 階建ての低層建築物が 79.0% (27,817 棟) を占め、3～5 階建ての中層 A 建築物が 19.9% (7,001 棟)、6～10 階建ての中層 B 建築物が 0.9% (324 棟)、11～19 階建ての高層建築物は 0.2% (78 棟)、20 階建て以上の超高層建築物は 0.0% (1 棟) の割合で立地しており、99.8% (35,142 棟) は 10 階建て以下の建物で占めている。
- ・この地域には、27 階建ての 1 棟が最高階数の建築物である。

①準工業地域 (表 I-1-13、I-1-14)

- ・当該用途地域の全棟数は、27,203 棟である。
- ・階層別の分類では、1～2 階建ての低層建築物が 79.4% (21,590 棟)、3～5 階建ての中層 A 建築物が 19.6% (5,321 棟)、6～10 階の中層 B 建築物が 0.8% (228 棟)、11 階建て以上の高層建築物が 0.2% (64 棟) を占めている。
- ・当該用途地域別容積率別の面積割合は、400%エリアが 15.7% (117.9ha)、300%エリアが 1.0% (7.6ha)、200%エリアが 83.3% (624.9ha) となっている。
- ・容積率別エリア内の建築物は、400%エリア内に 2,478 棟 (9.1%)、300%エリアに 342 棟 (1.3%)、200%エリアに 24,383 棟 (89.6%) の建築物が建っている。
- ・400%エリアでは、11 階建て以上の高層建築物が 44 棟建っており、最高階数は 15 階建ての 4 棟である。
- ・300%エリアでは、11 階建て以上の高層建築物が建っておらず、最高階数は 10 階建ての 1 棟である。
- ・200%エリアでは、11 階建て以上の高層建築物が 20 棟建っており、最高階数は 19 階建ての 1 棟である。

②工業地域 (表 I-1-13、表 I-1-15)

- ・当該用途地域の全棟数は、8,018 棟である。
- ・階層別の分類では、1～2 階建ての低層建築物が 77.7% (6,227 棟)、3～5 階建ての中層 A 建築物が 20.9% (1,680 棟)、6～10 階の中層 B 建築物が 1.2% (96 棟)、11～19 階建て以上の高層建築物が 0.2% (14 棟)、20 階建て以上の超高層建築物が 0.0% (1 棟) を占めている。
- ・当該用途地域別容積率別の面積割合は、400%エリアが 3.6% (8.6ha)、300%エリアが 1.3% (3.2ha)、200%エリアが 95.1% (230.5ha) となっている。
- ・容積率別エリア内の建築物は、400%エリア内に 227 棟 (2.8%)、300%エリアに 96 棟 (1.2%)、200%エリア内に 7,695 棟 (96.0%) の建築物が建っている。

- 400%エリアでは、11 階建て以上の高層・超高層建築物が 7 棟建っており、最高階数は 13 階建ての 3 棟である。
- 300%エリアでは、11 階建て以上の高層建築物が 1 棟建っており、最高階数は 14 階建ての 1 棟である。
- 200%エリアでは、11 階建て以上の高層・超高層建築物が 7 棟建っており、最高階数は 27 階建ての 1 棟である。

表 I-1-13 工業系用途地域別容積率別建物棟数

分類	用途 階数	工業系 準工業地域					工業地域				
		容積率			(参考) ⇒最低限 高度地区 (7m)		容積率			(参考) ⇒最低限 高度地区 (7m)	
		400%	300%	200%			400%	300%	200%		
超高層	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	27	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0
	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
超高層計		0	0	0	0	0	1	0	0	1	0
高層	19	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	15	8	4	0	4	4	0	0	0	0	0
	14	14	6	0	8	5	3	0	1	2	1
	13	9	8	0	1	8	4	3	0	1	3
	12	10	10	0	0	10	0	0	0	0	0
	11	22	15	0	6	15	7	4	0	3	4
高層計		64	43	0	20	42	14	7	1	6	8
中層B	10	30	15	1	14	13	3	2	0	1	2
	9	19	11	0	8	8	12	3	0	9	3
	8	33	15	1	17	14	18	2	1	15	3
	7	57	19	0	38	19	40	2	0	38	2
	6	89	17	3	69	17	23	5	0	18	5
中層B計		228	77	5	146	71	96	14	1	81	15
中層A	5	177	37	4	136	35	71	5	0	66	5
	4	376	82	7	287	79	153	8	2	143	10
	3	4,768	407	83	4,278	428	1,456	28	12	1,416	40
中層A計		5,321	526	94	4,701	542	1,680	41	14	1,625	55
低層	2	17,227	1,231	182	15,814	1,266	4,654	111	46	4,497	157
	1	4,363	600	61	3,702	570	1,573	54	34	1,485	88
低層計		21,590	1,831	243	19,516	1,836	6,227	165	80	5,982	245
棟数合計		27,203	2,477	342	24,383	2,491	8,018	227	96	7,695	323
棟数割合(%)		100.0	9.1	1.3	89.6	9.2	100.0	2.8	1.2	96.0	4.0
用途地域面積計(ha)		750.4	117.9	7.6	624.9	112.2	242.3	8.6	3.2	230.5	13.9
面積割合(%)		100.0	15.7	1.0	83.3	15.0	100.0	3.6	1.3	95.1	5.7

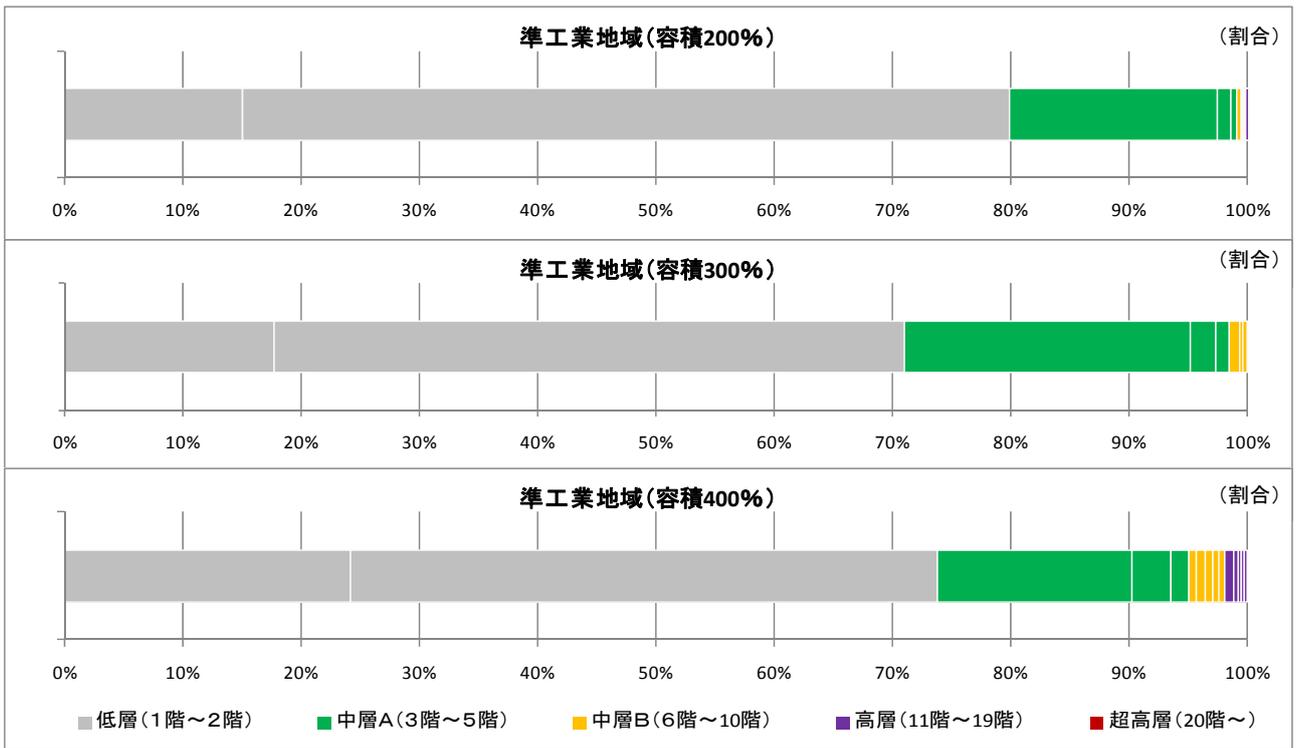


図 I-1-11 準工業地域容積率別階層別建物棟数割合

表 I-1-14 準工業地域建物階層分類別割合

容積率	低層(1階~2階)		中層A(3階~5階)		中層B(6階~10階)		高層(11階~19階)		超高層(20階~)		合計	
200%	19,516棟	80.0%	4,701棟	19.3%	146棟	0.6%	20棟	0.1%	0棟	0.0%	24,383棟	100.0%
300%	243棟	71.0%	94棟	27.5%	5棟	1.5%	0棟	0.0%	0棟	0.0%	342棟	100.0%
400%	1,831棟	73.9%	526棟	21.2%	77棟	3.1%	44棟	1.7%	0棟	0.0%	2,478棟	100.0%
合計	21,590棟	79.4%	5,321棟	19.6%	228棟	0.8%	64棟	0.2%	0棟	0.0%	27,203棟	100.0%

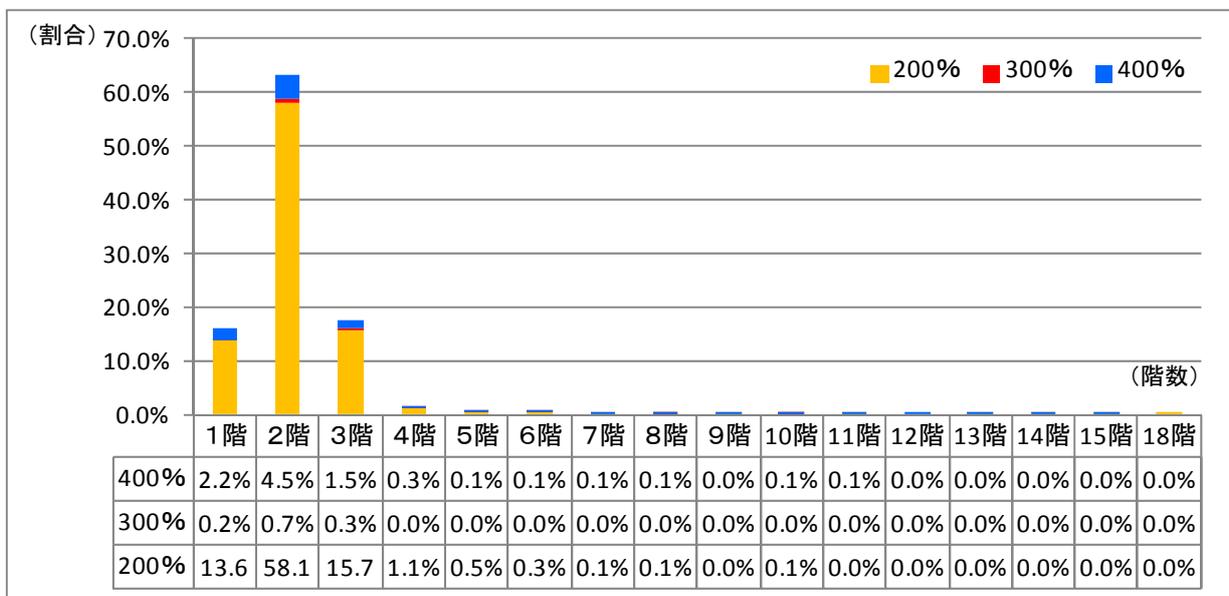


図 I-1-12 準工業地域容積率別建物階数割合

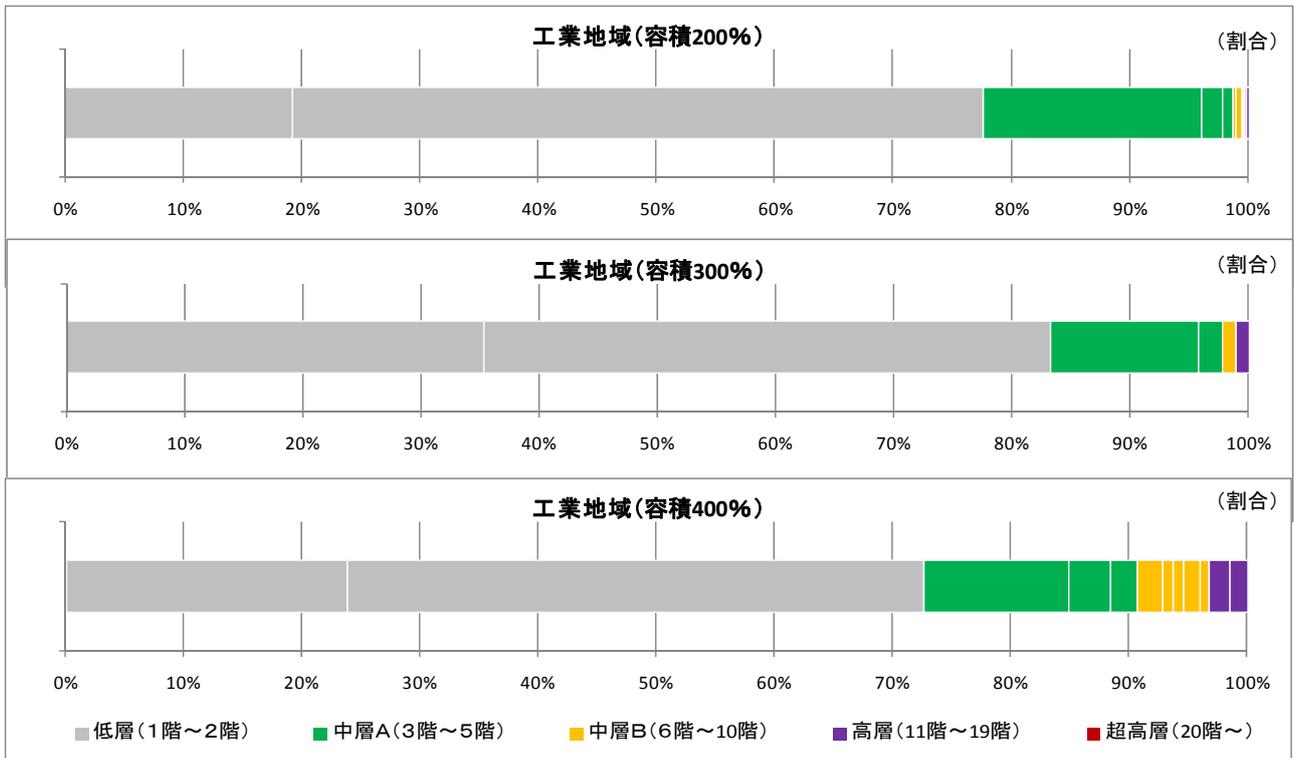


図 I-1-13 工業地域容積率別階層別建物棟数割合

表 I-1-15 工業地域建物階層分類別割合

容積率	低層(1階～2階)		中層A(3階～5階)		中層B(6階～10階)		高層(11階～19階)		超高層(20階～)		合計	
200%	5,982棟	77.7%	1,625棟	21.1%	81棟	1.1%	6棟	0.1%	1棟	0.0%	7,695棟	100.0%
300%	80棟	83.4%	14棟	14.6%	1棟	1.0%	1棟	1.0%	0棟	0.0%	96棟	100.0%
400%	165棟	72.7%	41棟	18.0%	14棟	6.2%	7棟	3.1%	0棟	0.0%	227棟	100.0%
合計	6,227棟	77.7%	1,680棟	20.9%	96棟	1.2%	14棟	0.2%	1棟	0.0%	8,018棟	100.0%

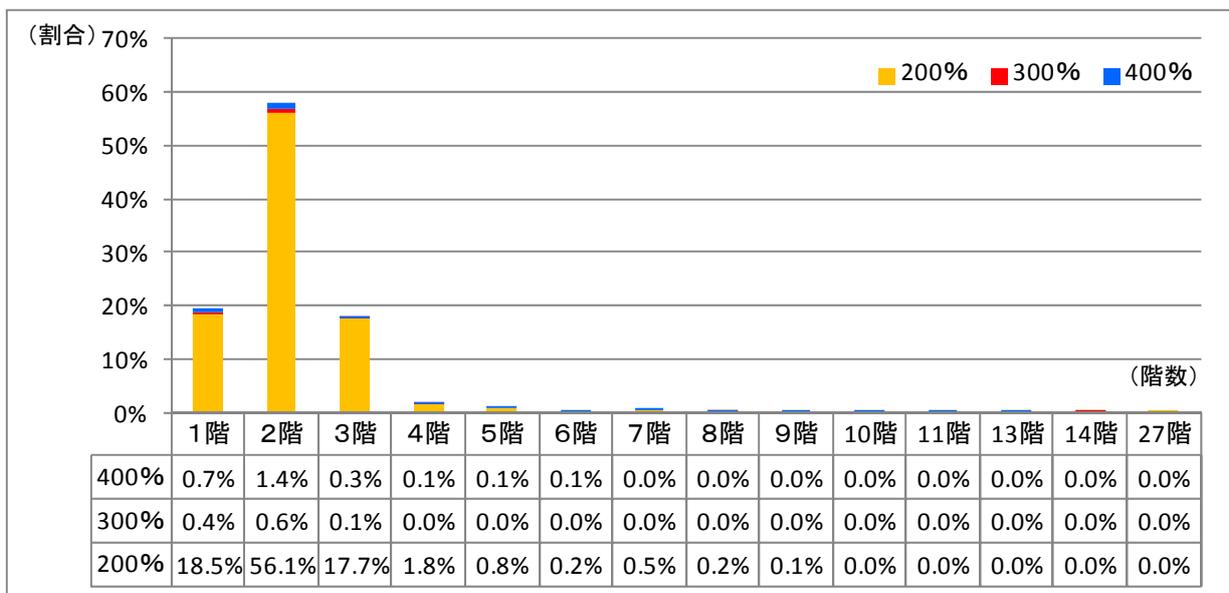


図 I-1-14 工業地域容積率別建物階数割合

水元地域

図 I-1-15 用途地域別建物高さ分布図
(水元地域)

金町・新宿地域

図 I-1-16 用途地域別建物高さ分布図
(金町・新宿地域)

柴又・高砂地域

図 I -1-17 用途地域別建物高さ分布図
(柴又・高砂地域)

亀有・青戸地域

図 I-1-18 用途地域別建物高さ分布図
(亀有・青戸地域)

南綾瀬・お花茶屋・堀切地域

図 I -1-19 用途地域別建物高さ分布図
(南綾瀬・お花茶屋・堀切地域)

立石・四つ木地域

図 I-1-20 用途地域別建物高さ分布図
(立石・四つ木地域)

奥戸・新小岩地域

図 I-1-21 用途地域別建物高さ分布図
(奥戸・新小岩地域)

(5) 葛飾区内における大規模敷地の状況

- ・比較的面積が広い大規模敷地においては、現行の高度地区の北側斜線制限をクリアする事が容易であり、高層の建築物の建築が可能となる可能性が高い。
- ・そこで、葛飾区内の面積 3,000 m² 以上の大規模敷地分布の状況を GIS データより試算する。
- ・葛飾区内の面積 3,000 m² 以上の大規模敷地分布は、図 I-1-22 に示すとおりであり、それぞれの敷地規模は表 I-1-16 に示すとおりである。
- ・面積 3,000 m² 以上の敷地は、準工業地域（容積率 200%）で 151 敷地と最も多く、次いで、第一種中高層住居専用地域（容積率 200%）、第一種住居地域（容積率 200%）の 136 敷地と続く。
- ・また、敷地規模からみると、面積 3,000 m²～5,000 m² の準工業地域（容積率 200%）の 84 敷地が最も多く、第一種中高層住居専用地域（容積率 200%）の 76 敷地と続く。
- ・容積率別でみると、150%の敷地が 2 敷地、200%の敷地が 512 敷地、300%の敷地が 20 敷地、400%の敷地が 19 敷地、500%の敷地が 4 敷地、600%の敷地が 2 敷地と容積率 200%の敷地が最も多い。
- ・なお、具体的な土地利用をみると、表 I-1-17 に示すとおりである。
- ・今後、開発が行われる可能性のある、工業用地（工場跡地）、空地系（公園等除く）は、全部で 67 敷地で、全体の約 12%に値する。

表 I-1-16 用途地域毎の面積 3,000 m² 以上の敷地規模

用途地域・容積率		規模規模	敷地 数計	10ha 以上	5~ 10ha	3~ 5ha	1~ 3ha	0.5~ 1ha	0.3~ 0.5ha
住居系	第一種中高層 住居専用地域	150%	2	0	0	0	0	1	1
		200%	136	0	0	3	22	35	76
	第一種住居地域	200%	136	0	0	2	18	45	71
		300%	12	0	0	1	2	5	4
	第二種住居地域	200%	16	1	0	1	6	4	4
		300%	5	0	0	0	1	3	1
	住居系 小計			307	1	0	7	49	93
商業系	近隣商業地域	200%	4	0	0	0	0	1	3
		300%	2	0	0	1	0	0	1
		400%	1	0	0	0	0	0	1
	商業地域	400%	8	0	0	0	1	1	6
		500%	4	0	0	0	0	2	2
		600%	2	0	0	0	0	0	2
	商業系 小計			21	0	0	1	1	4
工業系	準工業地域	200%	151	1	3	2	16	45	84
		300%	0	0	0	0	0	0	0
		400%	10	0	0	0	0	1	9
	工業地域	200%	69	1	2	0	8	24	34
		300%	1	0	0	0	0	1	0
		400%	0	0	0	0	0	0	0
工業系 小計			231	2	5	2	24	71	127
合 計			559	3	5	10	74	168	299

表 I-1-17 用途地域毎の面積 3,000 m²以上の土地利用

土地利用 用途地域・容積率			公共用地				商業用地				住宅用地		工業用地		空地系			農地系他		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	宿泊・遊興施設	スポーツ・興業施設	専用独立住宅	集合住宅	専用工場、作業所	倉庫、運輸関係施設	青空駐車場等	公園、運動場、墓地等	未利用地等	畑	原野	
住居系	第一種中高層住居専用地域	150%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	2
		200%	1	25	2	0	0	0	0	2	18	65	0	0	3	15	1	3	1	136
	第一種住居地域	200%	0	42	3	2	0	0	0	0	36	32	2	1	0	8	0	2	8	136
		300%	0	3	0	0	0	0	0	0	1	5	0	0	2	1	0	0	0	12
	第二種住居地域	200%	4	1	1	0	0	1	0	2	0	3	0	0	0	2	0	0	2	16
		300%	0	1	0	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	1	0	0	0	5
住居系 小計			5	72	6	2	0	2	0	4	55	107	2	2	5	27	1	5	12	307
商業系	近隣商業地域	200%	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2	0	0	0	0	4
		300%	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
		400%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	商業地域	400%	0	1	0	0	0	2	1	0	1	2	0	1	0	0	0	0	0	8
		500%	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0	0	4
		600%	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2
商業系 小計			0	2	0	0	0	6	1	1	1	3	0	3	3	0	1	0	0	21
工業系	準工業地域	200%	2	23	5	10	4	5	0	1	13	40	12	4	5	8	8	0	11	151
		300%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		400%	2	1	0	1	0	2	0	0	1	2	0	0	1	0	0	0	0	10
	工業地域	200%	0	12	1	2	2	1	0	0	7	22	11	2	2	3	4	0	0	69
		300%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
		400%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
工業系 小計			4	36	6	13	6	8	0	1	21	64	23	7	8	11	12	0	11	231
合 計			9	110	12	15	6	16	1	6	77	174	25	12	16	38	14	5	23	559
			146				29				251		37		68			28		



図 I-1-22 面積 3,000 m²以上の敷地分布図（土地利用別に着色）

(6) まとめ

1) 中・高層建築物等の現状

- ・第一種、第二種低層住居専用地域を除く葛飾区内の建築物の約 99% (90, 583 棟/91, 610 棟) は、5 階建て以下 (低層・中層 A 建築物) であり、6 階建て以上 (中層 B・高層・超高層建築物) の建築物は約 1% (1, 027 棟/91, 610 棟) である。
- ・20 階以上の超高層建築物は、図 I-1-24 に示すように、金町・新宿地域、立石・四つ木地域、奥戸・新小岩地域の 3 棟がみられる。
- ・また、11 階～19 階建ての高層建築物は、主要な幹線道路沿道と、新小岩駅、金町駅周辺に多く立地している。
- ・これらの 11 階建て以上 (高層・超高層建築物) は、用途地域別でみると、商業地域、準工業地域での立地が多い。

表 I-1-18 葛飾区における用途地域別建物階層分類総括表：建物棟数

分類	用途階数	住居系				商業系			工業系			合計
		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	住居系小計	近隣商業地域	商業地域	商業系小計	準工業地域	工業地域	工業系小計	
超高層	39	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1
	27	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1
	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	23	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1
	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
超高層計		0	0	0	0	0	2	2	0	1	1	3
高層	19	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1
	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	15	2	1	1	4	0	6	6	8	0	8	18
	14	4	6	0	10	2	17	19	14	3	17	46
	13	0	0	0	0	4	7	11	9	4	13	24
	12	2	1	2	5	2	6	8	10	0	10	23
11	3	4	1	8	2	9	11	22	7	29	48	
高層計		11	12	4	27	10	45	55	64	14	78	160
中層B	10	4	1	0	5	7	27	34	30	3	33	72
	9	5	5	0	10	3	27	30	19	12	31	71
	8	17	15	0	32	11	32	43	33	18	51	126
	7	24	27	1	52	27	70	97	57	40	97	246
	6	50	48	2	100	30	107	137	89	23	112	349
中層B計		100	96	3	199	78	263	341	228	96	324	864
中層A	5	174	161	14	349	61	202	263	177	71	248	860
	4	185	378	42	605	185	463	648	376	153	529	1,782
	3	2,164	4,882	91	7,137	1,213	1,226	2,439	4,768	1,456	6,224	15,800
中層A計		2,523	5,421	147	8,091	1,459	1,891	3,350	5,321	1,680	7,001	18,442
低層	2	8,671	20,830	193	29,694	3,223	2,603	5,826	17,227	4,654	21,881	57,401
	1	2,956	4,583	159	7,698	598	508	1,106	4,363	1,573	5,936	14,740
低層計		11,627	25,413	352	37,392	3,821	3,111	6,932	21,590	6,227	27,817	72,141
棟数合計		14,261	30,942	506	45,709	5,368	5,312	10,680	27,203	8,018	35,221	91,610

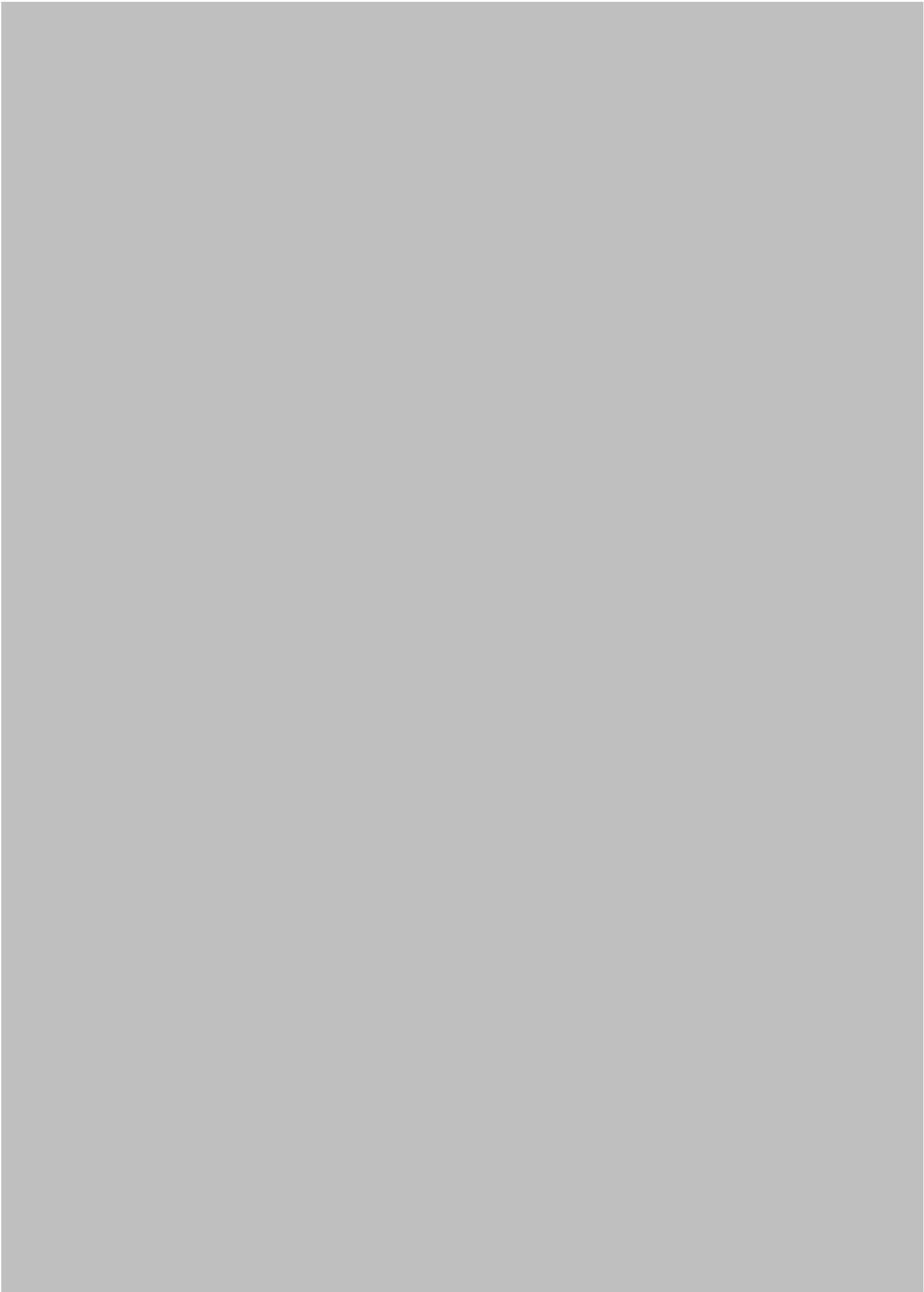


図 I -1-24 葛飾区における6階以上（中層B・高層・超高層建築物）の分布図

2) 区内建築物の整理

- ・建物階層分類毎に建物棟数（表 I-1-18）を整理すると、葛飾区内の建築物の約 99%は 5 階建て以下（低層・中層 A 建築物）であるのが、葛飾区の特徴となっている。
- ・6 階建て以上（中層 B・高層・超高層建築物）の建築物は約 1%（1,029 棟）であり、区内全域に分布しているが、特に新中川以西かつ、中川以北に多い。（図 I-1-24 参照）
- ・用途地域別（表 I-1-18）から、6 階建て以上（中層 B・高層・超高層建築物）の建築物は、商業地域（310 棟）、準工業地域（292 棟）に多く立地している。
- ・11 階建て以上の高層建築物は、主要な幹線道路沿道、新小岩駅、金町駅周辺に多く立地している。（図 I-1-24 参照）
- ・葛飾区内における建物階層別棟数の推移（表 I-1-19）をみると、各年、全体に占める中・高層建築物の割合は低いものの、年々中・高層建築物の建築が増加しており、平成 13 年から 8 年間で約 27%の増加がみられ、葛飾区内でも建築物の高層化が進んでいる。

表 I-1-19 建物階層分類棟数の推移（一低層、二低層も含む）

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	86,872	86,803
中層 A 建築物	3～5 階	17,124	20,264	20,250
低・中層建築物 小計		103,894	107,136	107,053
中層 B 建築物	6～10 階	719	833	866
高層・超高層建築物	11 階以上	94	149	163
中・高層建築物 小計		813	982	1,029
合 計		104,707	108,118	108,082
平成 13 年ベースの 中高層建築物の増加率		—	21%	27%

出典：平成 19 年度葛飾の土地利用（平成 13 年、平成 18 年データ）、本調査データ（平成 21 年データ）

3) 区全体の建物階数分布

- 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。
- 一方、市街地のほぼ1/4を占める準工業地域においては、6階建て以上の中高層建築物の40%が立地している（高度地区が指定されていない商業地域を除く）とともに建築紛争相談件数も最も多く（沿道用途を含む。平成18年度～22年度の累計）、準工業地域における住環境保全方策が課題となっている。（表I-1-5、表I-4-1、表I-1-23参照）
- 主要な幹線道路沿道には、最低限度高度地区が指定されているがその大半は低中層建築物が占めているのが現状である。また一方で、北側斜線型の高度地区が指定されていないことから高層建築物も沿道に立地しているため、統一性のない街並みを形成している。

4) 敷地面積別建物階数の分布

- 6階建て以上の建物における敷地面積別の建物階数別の棟数分布をみると（図I-1-25）、中高層の建築物といえども100㎡～500㎡程度の中小規模な土地にも立地していることがわかる。これらのうち高度地区の規制がない商業地域に立地しているものが多いものの、準工業地域や住居系用途にもみられ、比較的敷地面積が小さくとも中高層の建築物が建つ可能性が高いことが推測される。（図I-1-26参照）

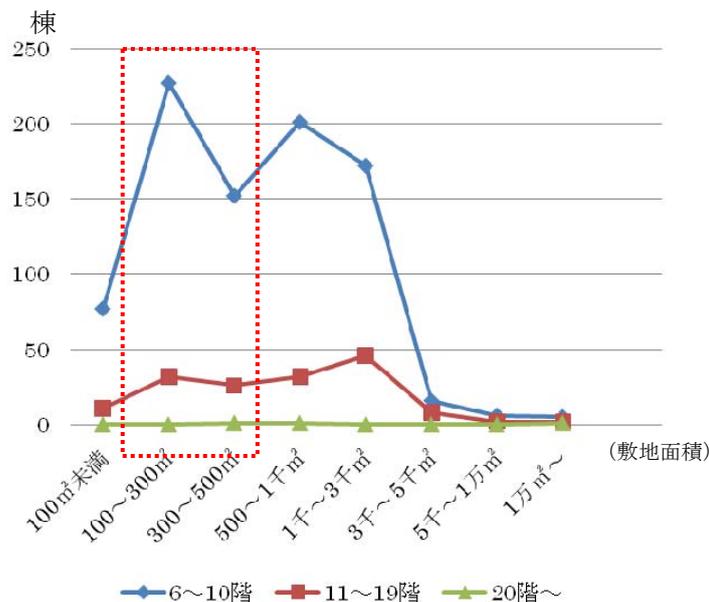


図 I -1-25 敷地面積別 6 階建て以上建物階数の分布

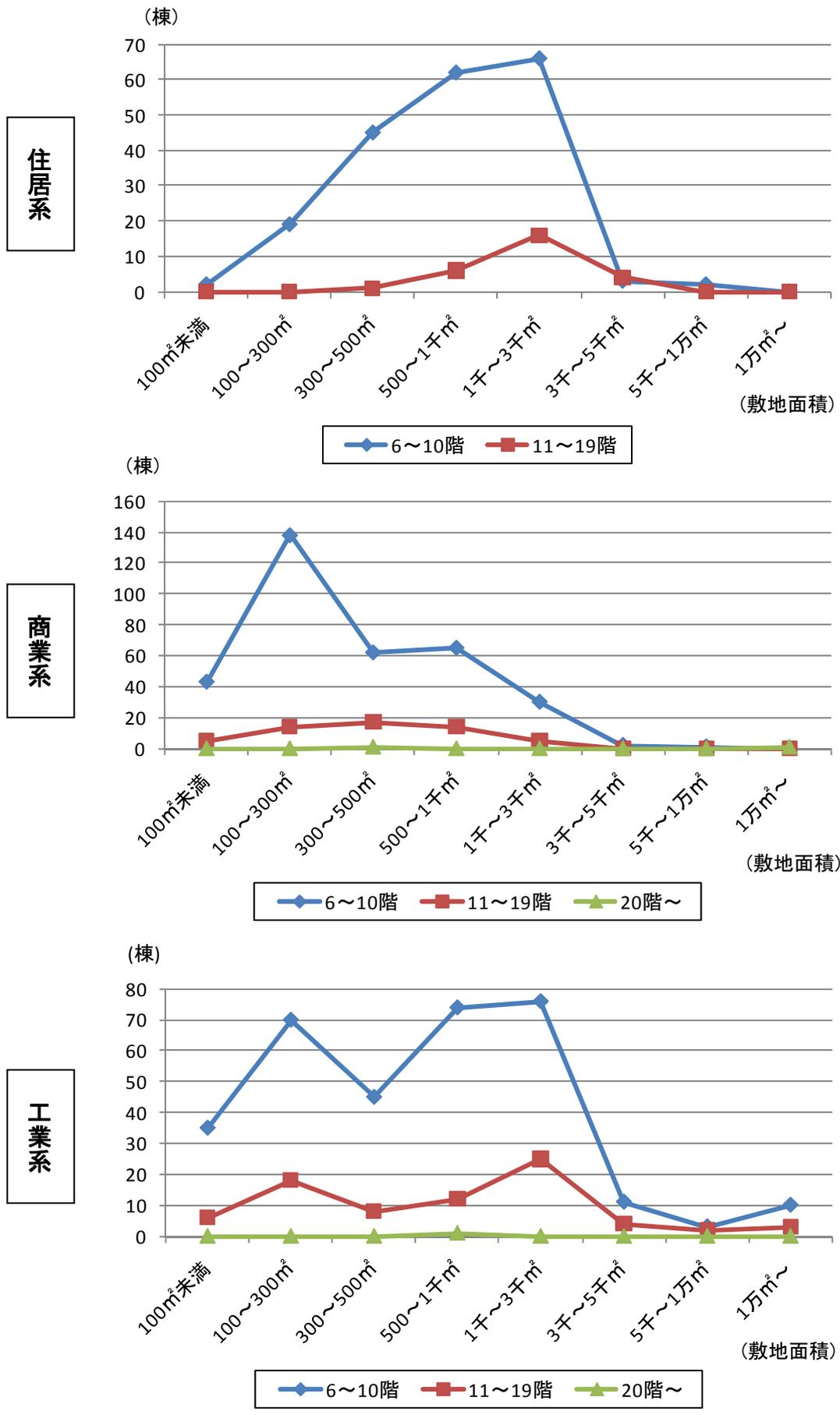
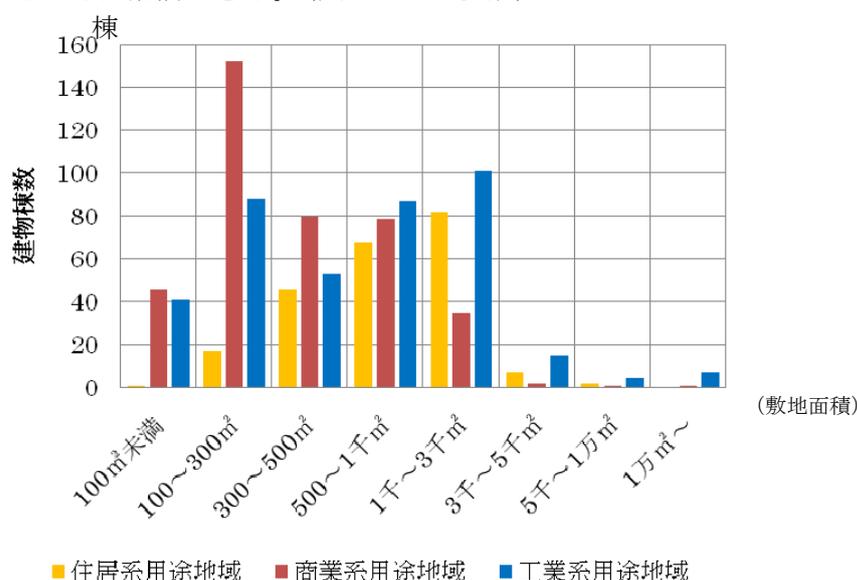


図 I-1-26 敷地面積別用途地域別6階建て以上建物階数の分布

- 一方、用途地域別に6階建て以上の中高層建築物の敷地面積別棟数分布をみると、住居系用途地域では500㎡以上の中・大規模な敷地、商業系用途地域では100㎡～300㎡の中小規模敷地、工業系用途地域では1千㎡を超える大規模敷地での中高層建築物の立地が多いことがそれぞれ指摘できる。(図I-1-27参照)



図I-1-27 敷地面積別用途地域別6階建て以上の建物棟数の分布

5) 容積の充足率

- 葛飾区全体の容積充足率は52.1%であり、ほぼ指定容積の半分の充当に止まっているが、全体として戸建て住宅が相当数あることからこれが容積充当率を全体的に引き下げているものと推測される。(表I-1-20参照)
- また、区内における平成18年から20年の最近3カ年の建築確認申請物件のうち、4階建て以上の新規着工建築物の容積充足率をみると、特に6階建て以上の中高層建築物については指定容積率をほぼ満たして建築物が建てられている。現況建築物としての容積充足率52.1%と異なり、新規着工建築物でみると特に中高層の新規着工建築物は、容積率を最大限使った高い建物が建てられている。(図I-1-28、図I-1-29、表I-1-21参照)
- 用途地域別の特徴的な点としては、新小岩駅南口、亀有駅南口の駅前広場を囲む商業地域600%の街区の消化率が最高の76.4%であるが、商業系用途地域全体としては区平均に満たない46.7%に止まっている。(表I-1-20参照) これは、商店街等における低層の店舗併用型住宅の存在、基盤整備が未整備であることで前面道路による容積制限を受けていることなどによるものと推測される。
- また、中川の両側に広がる住工混在地区としての準工業地域200%及び工業地域200%の区域の容積充当率は60%近くあり比較的消化されている。(表I-1-20参照) これは中低層市街地の中に工場跡地等を活用した中高層建築物が建てられているものと推測される。
- 一方、最低限高度地区に指定されている路線型準工業地域400%での消化率が34.6%と低いことが特徴的であるが、これは最低限度高度地区の指定にかかわらず低層建築物が相当残っており、景観上不揃いな街並みを形成していることが伺える。(表I-1-20参照)

表 I-1-20 葛飾区における容積充足率（概算）

面積単位：m²

用途地域		容積	現況延床面積		最大延床面積		容積充足率	
			全体	抜き	全体	抜き	全体	抜き
住居系	第一種中高層 住居専用地域	150	209,193	208,842	357,379	339,934	58.5%	61.4%
		200	3,091,044	3,084,593	6,489,228	5,721,277	47.6%	53.9%
	第一種住居地域	200	4,863,372	4,856,849	9,928,665	9,286,827	49.0%	52.3%
		300	472,016	471,158	1,157,487	958,704	40.8%	49.1%
	第二種住居地域	200	335,923	335,869	699,631	565,453	48.0%	59.4%
		300	140,193	139,119	240,736	207,936	58.2%	66.9%
	小計			9,111,741	9,096,430	18,873,126	17,080,131	48.3%
商業系	近隣商業地域	200	6,119	6,119	35,442	35,442	17.3%	17.3%
		300	982,440	982,056	2,085,062	2,022,935	47.1%	48.5%
		400	186,175	186,119	450,738	436,275	41.3%	42.7%
	商業地域	400	884,719	883,598	1,973,668	1,902,504	44.8%	46.4%
		500	777,001	769,061	1,849,529	1,745,955	42.0%	44.0%
		600	106,372	106,131	155,507	138,873	68.4%	76.4%
	小計			2,942,826	2,933,084	6,549,946	6,281,984	44.9%
工業系	準工業地域	200	5,048,010	5,043,219	9,833,489	8,960,222	51.3%	56.3%
		300	61,798	61,722	149,887	144,156	41.2%	42.8%
		400	912,142	911,169	2,829,988	2,632,721	32.2%	34.6%
	工業地域	200	1,899,797	1,899,003	3,805,406	3,164,269	49.9%	60.0%
		300	34,188	34,188	74,802	74,158	45.7%	46.1%
		400	154,051	154,043	274,524	268,361	56.1%	57.4%
	小計			8,109,986	8,103,344	16,968,096	15,243,887	47.8%
合計			20,164,553	20,132,858	42,391,168	38,606,002	47.6%	52.1%

※GIS データから試算（実際の敷地形状と土地利用形状には差異があり、正確な値ではないため、あくまでも目安として参照）

※抜きは、公園、運動場、墓地等施設、交通系施設、農用・自然的用地施設を除いたもの

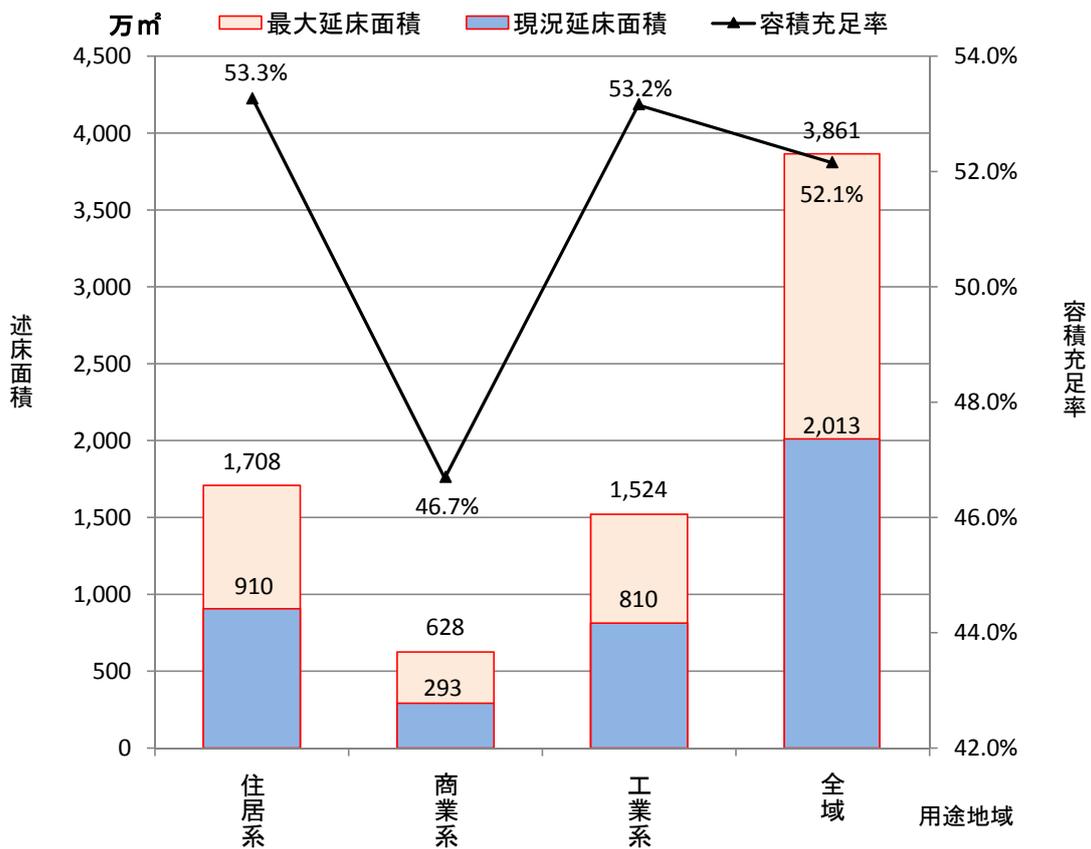


図 I-1-28 用途地域別（住居・商業・工業）の容積充足率（現況建築物）

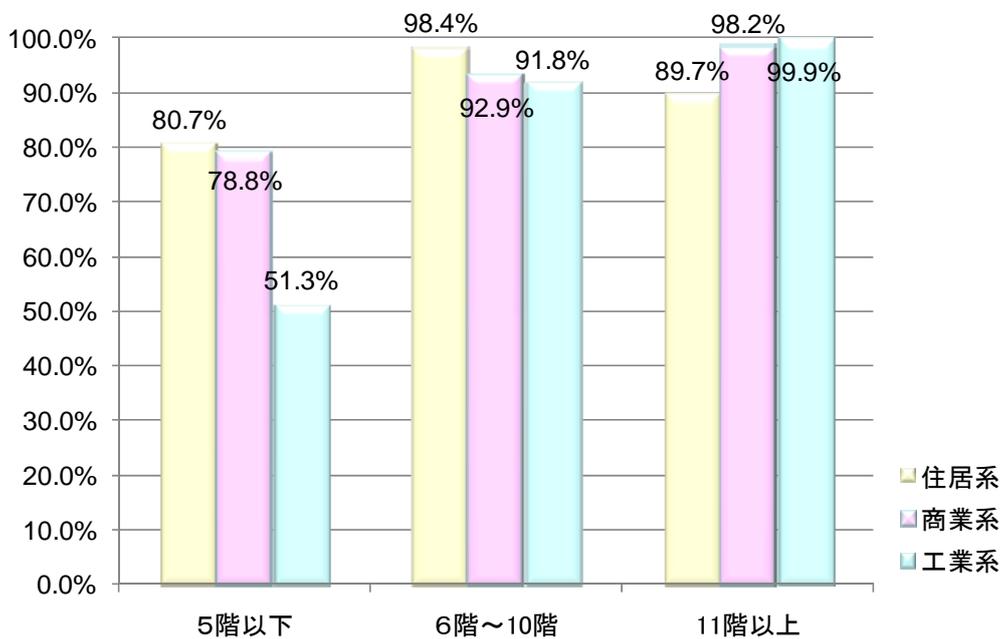


図 I-1-29 近年（H18～H20）の建築確認における容積充足率（新規着工建築物）

表 I-1-21 近年（H18～H20）の建築確認における容積充足率（新規着工建築物）

	5階以下	6階～10階	11階以上
住居系	80.7%	98.4%	89.7%
商業系	78.8%	92.9%	98.2%
工業系	51.3%	91.8%	99.9%

6) 準工業地域の整理

- ・用途地域別に建物階層分類毎の建物棟数（表 I-1-22）を整理すると、第一種住居地域（30,942 棟）、準工業地域（27,203 棟）、第一種中高層住居専用地域（14,261 棟）の順に建物棟数が多い。（用途地域面積の大きさ順は、準工業地域（750.4ha）、第一種住居地域（692.5ha）、第一種中高層住居専用地域（441.7ha）である。）
- ・準工業地域の内、主要な幹線道路沿道に立地している全建物棟数は、約 9%（2,491 棟）と少数であるが、6階建て以上（中層 B・高層・超高層建築物）の建物棟数を比較すると、約 39%（113 棟）となり、準工業地域内の 6階建て以上（中層 B・高層・超高層建築物）は、比較的主要な幹線道路沿道に立地していることがいえる。
- ・準工業地域に立地している 6階建て以上（中層 B・高層・超高層建築物）の建築物は 292 棟であり、高度地区指定のない商業地域の 310 棟とあまり変わらない立地状況である。
- ・葛飾区内の建築紛争相談件数は、準工業地域が最も多く発生（約 30%＝35 件/115 件）しており、ここ数年増加している。（表 I-1-25 参照）

表 I-1-22 葛飾区における用途地域別建物階層分類別建物棟数

分類	住居系				商業系			工業系			計
	一中高	一住	二住	小計	近商	商業	小計	準工	工業	小計	
低層	11,627	25,413	352	37,392	3,821	3,111	6,932	21,590	6,227	27,817	72,141
中層A	2,523	5,421	147	8,091	1,459	1,891	3,350	5,321	1,680	7,001	18,442
低・中層小計	14,150	30,834	499	45,483	5,280	5,002	10,282	26,911	7,907	34,818	90,583
中層B	100	96	3	199	78	263	341	228	96	324	864
高層	11	12	4	27	10	45	55	64	14	78	160
超高層	0	0	0	0	0	2	2	0	1	1	3
中・高層小計	111	108	7	226	88	310	398	292	111	403	1,027
合計	14,261	30,942	506	45,709	5,368	5,312	10,680	27,203	8,018	35,221	91,610
割合 (%)	15.57	33.77	0.55	49.89	5.86	5.80	11.66	29.70	8.75	38.45	100.00

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

7) 主要な幹線道路沿道の整理

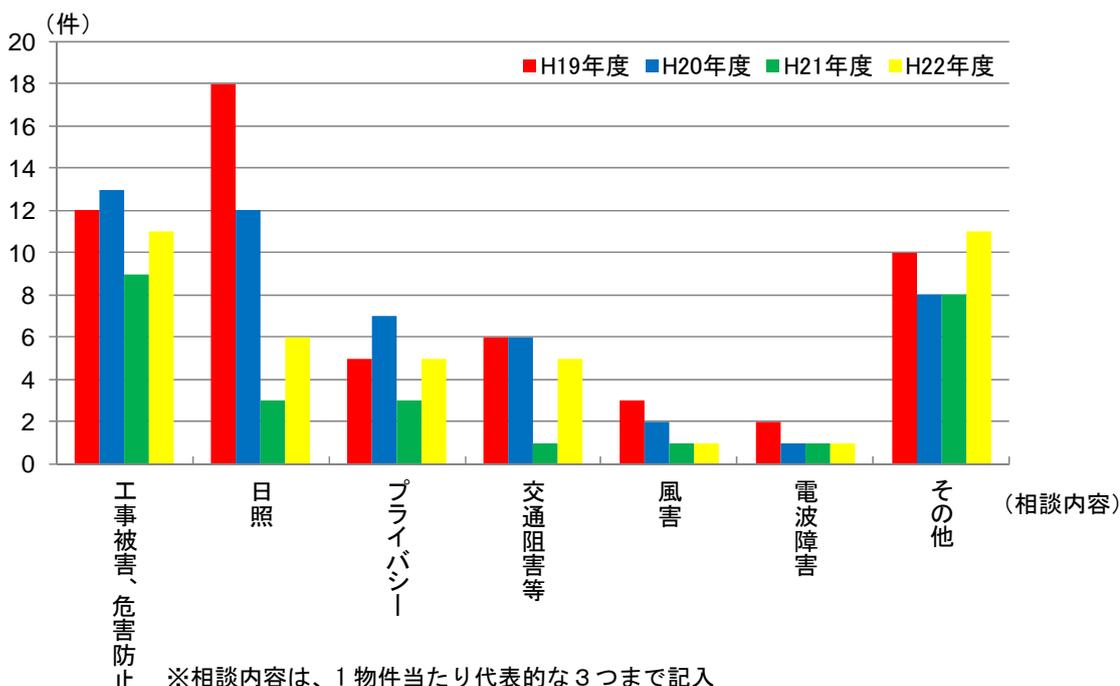
- ・主要な幹線道路沿道（水戸街道、環状7号線、平和橋通り、奥戸街道）は、現在、最低限高度地区（7m）として指定されている。
- ・主要な幹線道路沿道の建築物（4,466棟）のうち71.7%（3,204棟）は低層建築物であり、最低限度高度地区としての高さを満たしていない建物が多く、本来沿道に求められている防災機能を満たしていない。
- ・主要な幹線道路沿道の、主な用途地域は準工業地域である。
- ・主要な幹線道路沿道の建築物のうち、6階建て以上（中層B・高層・超高層建築物）の建築物は225棟であり、半数の113棟は準工業地域に立地している。
- ・主要な幹線道路沿道では、1・2階建の低層建築物が71.7%（3,204棟）と大半を占める中、6階建て以上の建築物が5.1%（225棟）立地していることもあり、沿道景観の面で統一性を欠いている。

表 I-1-23 幹線道路沿道（最低限高度地区）における用途地域別建物階層分類別建物棟数

分類	住居系	商業系			工業系			計
	一住	近商	商業	小計	準工	工業	小計	
低層	8	482	633	1,115	1,836	245	2,081	3,204
中層A	2	178	260	438	542	55	597	1,037
低・中層小計	10	660	893	1,553	2,378	300	2,678	4,241
中層B	1	25	37	62	71	15	86	149
高層	0	10	16	26	42	8	50	76
超高層	0	0	0	0	0	0	0	0
中・高層小計	1	35	53	88	113	23	136	225
合計	11	695	946	1,641	2,491	323	2,814	4,466
割合 (%)	0.2	15.6	21.2	36.7	55.8	7.2	63.0	100.0

8) 建築紛争の実情

- ・他都市における高さ規制強化のきっかけは建築紛争の多発化によるものが多い。
- ・葛飾区においては、平成 18 年度から 22 年度までの 5 年間で 115 件の建築紛争に関わる相談があり、階数別では 6～9 階、14 階の建築物に対するものが多く、また立地する用途地域別では準工業地域が多い。(表 I-1-25 参照) また、紛争相談の内容をみると、工事被害、危険防止に次いで、日照に関する内容のものが多い。(図 I-1-30、表 I-1-24 参照)
- ・このことは、高層や超高層でなく、ごく普通の高さの建築物においても建築紛争が起こることを意味している。



※相談内容は、1 物件当たり代表的な 3 つまで記入

※H18 年度については、建築紛争相談内容の保管期間が過ぎており、データの入手が出来ない。

出典：葛飾区における建築紛争相談内容

図 I-1-30 建築紛争相談の主な内容

表 I-1-24 建築紛争相談の主な内容

相談内容 \ 年度	H19 年度	H20 年度	H21 年度	H22 年度
工事被害、危害防止	12	13	9	11
日照	18	12	3	6
プライバシー	5	7	3	5
交通阻害等	6	6	1	5
風害	3	2	1	1
電波障害	2	1	1	1
その他	10	8	8	11
建築紛争相談があった建物数	29	25	14	21

※相談内容は、1 物件当たり代表的な 3 つまで記入

※H18 年度については、建築紛争相談内容の保管期間が過ぎており、データの入手が出来ない。

出典：葛飾区における建築紛争相談内容

表 I-1-25 建築紛争相談の地域と建物階数、用途地域

地域名	階数														小計	用途地域						
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		1中高	1住	2住	近商	商業	準工	工業
青戸	2	1				4		1				3			11		4		2		5	
奥戸							2								2						2	
お花茶屋				2											2		2					
金町				1						1					2				1	1		
鎌倉												1			1			1				
亀有	1	1	1	3	1		1	1		3	2	4	3	2	23		4		1	18		
小菅	1						1					1			3	1		1		1		
柴又						2									2						2	
白鳥							1			1			1		3						1 (1)	2
新小岩	1		2		2		1				1				7					7		
高砂				1					2						3		1		2			
宝町															0							
立石	1			1	1	2		1	2	1	1		3		13	2	1			2	8 (5)	
新宿									1	1					2						2 (2)	
西亀有															0							
西新小岩			1		1	1									3			1		2		
東金町		1				1	1	1	1						5	1			3	1 (1)		
東新小岩	1	3		1	2	2						3	1		13	3	1		2	1	6 (1)	
東立石					1				1						2						1	1
東堀切					1	1									2		2					
東四つ木									1						1							1
細田			1												1		1					
堀切				1	2										3	1	1		1			
水元						3									3	1	2					
南水元					1	3									4	4						
四つ木		1			1						2				4						4 (3)	
小計	7	7	5	10	13	19	7	6	6	7	6	12	8	2	115	13	19	1	10	33	35 (13)	4
建築確認 件数(累計)	3769	50	29	25	23	24	10	11	11	9	7	10	3	1	3982							

赤枠は、建築紛争相談件数が最も多い階数、地域、用途地域

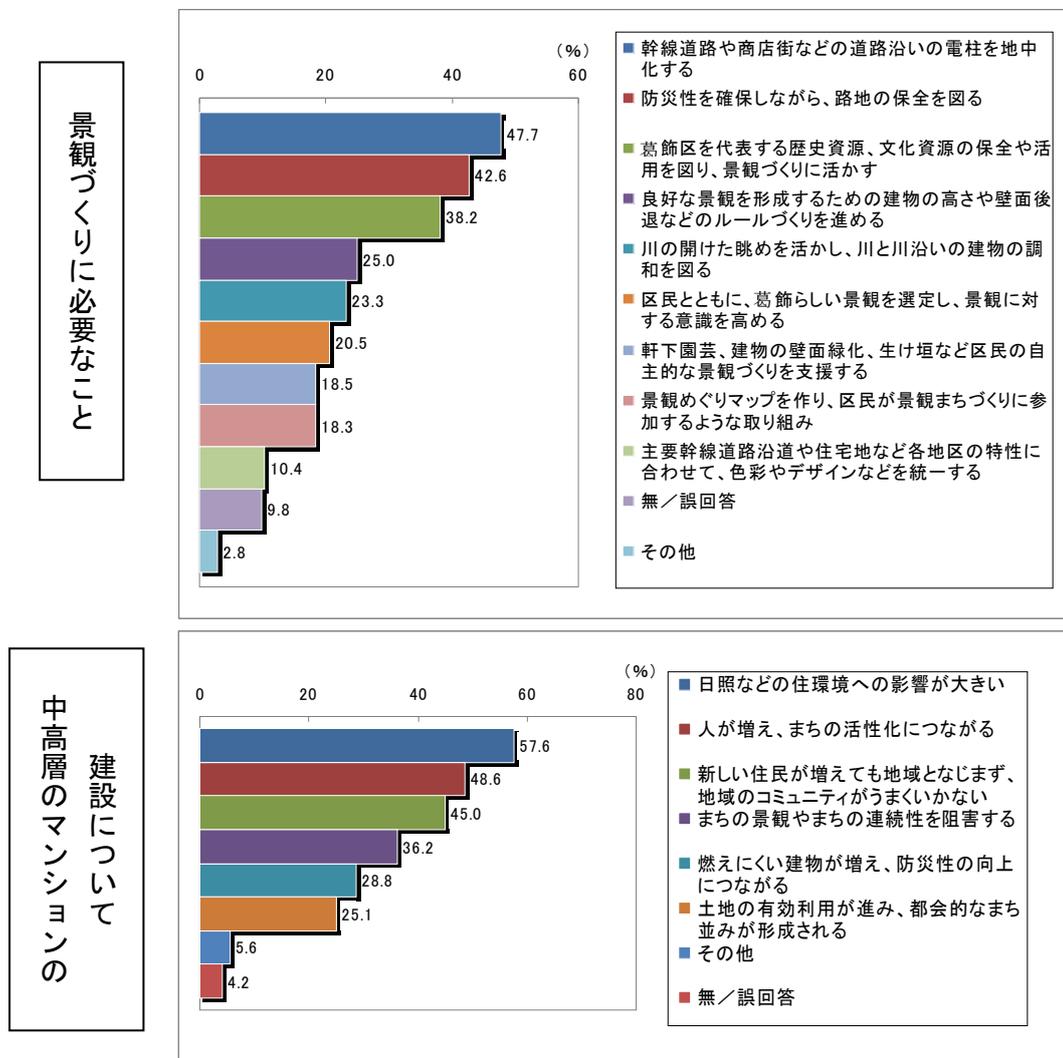
※建築紛争相談件数は、1件の建物に対し複数の相談があった場合でも、1年間に1件とカウントしている。また、相談年度が複数年ある場合は1年につき1件（1棟の建物で2年間続いた場合、2件）でカウントしていることに注意。

出典：葛飾区における建築紛争相談件数
(平成18年度～22年度の累計)

※()は沿道用途地域

9) 良好な景観形成のための建築物の高さへのルールづくりや中高層マンションに対する住環境への影響懸念などの区民ニーズ

- ・改定した都市計画マスタープランにおいては区民意識アンケート調査（平成 20 年）を実施しているが、その中で、＜景観づくりに必要なこと＞の問に対して、「良好な景観を形成するための建物の高さや壁面後退などのルールを作る」とする意見が 4 番目に高い 25% となっている。また、＜中高層のマンションの建設について＞の問に対して、「日照などの住環境への影響が大きい」とする意見が 57.6% で第 1 位であった。（図 I-1-31 参照）
- ・また、改定した都市計画マスタープランにおいては、地域住民参加のもとに地域別勉強会が開催され、その中の住民意見として高さ規制を強化する必要があるという意見が各地域で出された。



出典：都市計画マスタープラン策定調査 アンケート調査結果（H21. 3）

図 I-1-31 区民意識アンケート調査結果（景観づくり、中高層のマンションの建設の意向）