

絶対高さ高度地区に関する都市計画変更(原案)についての

区民説明会等の実施結果

都市整備部街づくり調整課

1 実施期間

平成 27 年 8 月 24 日（月）～平成 27 年 9 月 30 日（水）

2 閲覧場所

区政情報コーナー、街づくり調整課、区民事務所（6 か所）、区民サービスコーナー（4 か所）、図書館（地区図書館、新宿図書センターを含む 12 か所）
計 24 か所

また、区ホームページにも掲載し、閲覧できるようにしました。

3 区民説明会

開催年月日：平成 27 年 8 月 24 日（月）、25 日（火）、27 日（木）、30 日（日）、31 日（月）、

平成 27 年 9 月 13 日（日）、17 日（木）、18 日（金）、24 日（木）、26 日（土）、27 日（日）

開催場所：高砂地区センター、新小岩北地区センター、堀切地区センター、亀有地区センター、金町地区センター、水元学び交流館、
ウィメンズパル 計 7 会場 14 回開催

参加者数：延 32 人参加

意見数：84 件

4 電子申請

募集期間：平成 27 年 8 月 24 日（月）～平成 27 年 9 月 30 日（水）

意見者数：1 人

意見数：11 件

5 電話でのお問い合わせ

期間：平成 27 年 8 月 24 日（月）～平成 27 年 9 月 30 日（水）

意見者数：5 人

意見数：5 件

6 関係団体との意見交換会

開催年月日：平成 27 年 9 月 3 日（木）、7 日（月）、8 日（火）、24 日（木）

関係団体：全日本不動産協会、東京都宅地建物取引業協会、東京土地家屋調査士会、東京都建築士事務所協会、東京商工会議所

参加者数：5 団体延 29 人参加

意見数：81 件

7 いただいた意見と区の考え方

5ページからの記載のとおり

8 備考

「意見の概要」の欄については、いただいた意見の要点をまとめ表記しました。

同様の趣旨の意見が複数ある場合は、意見を一つに集約し「(同様の意見が他に〇件)」と表記しています。

9 実施結果の公表

区ホームページに掲載します。

目次

(1) 区民説明会でいただいたご意見と区の考え方	
1) 絶対高さ高度地区の導入について	5
2) 絶対高さ高度地区に指定の方針について	10
3) 絶対高さ高度地区の指定値について	12
4) 絶対高さ高度地区の特例について	13
5) 絶対高さ高度地区の都市計画決定スケジュールについて	19
6) 絶対高さ高度地区の導入の進め方について	20
7) 区民説明会の説明方法について	22
8) 区民説明会の周知について	23
9) その他	24
(2) 電子申請でいただいたご意見と区の考え方	
1) 絶対高さ高度地区の導入について	27
2) 絶対高さ高度地区の特例について	28
3) その他	29
(3) 電話でいただいたご意見と区の考え方	
1) 絶対高さ高度地区の指定の方針について	30
2) 絶対高さ高度地区の特例について	31
(4) 関係団体との意見交換会でいただいたご意見と区の考え方	
1) 絶対高さ高度地区の導入について	32
2) 絶対高さ高度地区の指定の方針について	34
3) 絶対高さ高度地区の指定値について	34
4) 絶対高さ高度地区の特例について	35
5) 絶対高さ高度地区の導入の進め方について	44
6) 説明方法について	44
7) その他	45

(1) 区民説明会でいただいたご意見と区の考え方

1) 絶対高さ高度地区の導入について

	意見の概要	区の考え方
1	<p>低層建築物ばかりでは水害に対して脆弱なままである。商店も減少しており、区全体の活気が失われている。このため、高さ制限を緩和して低層部に商業施設や医療施設を入れ、別途低層住宅地を設ける等の方針が良いのではないかと。</p>	<p>本区は、大規模水害に弱い地勢であることから、絶対高さ高度地区の特例により、建築物の中高層部に、水害時、近隣住民の方々が一時的に避難できるスペースを確保すること等により高さを緩和し、水害に強いまちづくりに貢献する建築物の誘導を図っていきたいと考えております。</p> <p>また、絶対高さ高度地区の特例において、低層部の用途を商業施設等と限定して建物高さを緩和し、別途低層住宅地を設けることは制度上困難ですが、魅力と賑わいのある広域的な拠点の形成を図るため、鉄道駅周辺の面的な商業地域については、絶対高さ高度地区の対象としない区域としております。</p>
2	<p>絶対高さ高度地区の導入は、住民に良いことがあるのか。導入により、今までより建物の高さを低くすることとなり、また、特例の手続きが面倒なうえ、区長の権限が強くなる。更に、既存不適格建築物は特例により緩和され、意味のない規制と感じる。</p> <p>(同様の意見が他に1件)</p>	<p>絶対高さ高度地区の導入は、低中層の建築物を主体とした良好な住環境や街並みを保全するとともに、特例を適切に運用することにより、密集市街地の改善や水害への対応等まちづくりの課題を解決する優良な開発を誘導することができると考えております。</p> <p>また、絶対高さ高度地区の導入によって、既存不適格となる建築物については、建て替えが滞り、老朽化した状態で地域内に残り、周辺市街地の住環境や景観、安全等に影響を与える恐れがあります。このため、市街地の更新を進めていけるよう、既存不適格建築物の建て替えの特例を設けております。</p> <p>なお、特例の運用にあたっては、運用基準の公表や事前協議の実施等、手続きが円滑に進むよう対応していきたいと考えております。</p>

	意見の概要	区の方考え方
3	<p>現行の北側斜線型高度地区に、絶対高さ高度地区を重ねて導入することは、便益を無くし、住民のためにならない。良好な景観を目的とするのであれば、北側斜線型高度地区を撤廃し絶対高さ高度地区を導入した方が、建物のスカイラインは綺麗にできる。</p>	<p>北側斜線型高度地区は、北側隣地の日照、採光、通風などを保護するために、北側の隣地境界線からの距離に応じて建築物の高さを制限するものです。一方、絶対高さ高度地区は、低中層の建築物を主体とした良好な住環境や街並みを保全するため建築物の高さの最高限度を定めるものです。それぞれの高度地区を地域の特性に応じて適用し、よりよいまちの形成を目指していきたいと考えております。</p>
4	<p>葛飾区は将来どのような街を目指しているのか。工業地域では、日影規制や高さ規制が緩いため大型マンションが建築されており、将来は工業地域ではなくなると思われる。</p>	<p>工業地域が指定された当時、工場が立地していたものの、その後、様々な事情により工場が移転し、その跡地に高い建築物が建ち周辺住宅との調和が図れなくなることがあります。絶対高さ高度地区の導入は、突出した建築物の出現を制限し、周辺の住環境と調和した建築物の建築を誘導していきたいと考えております。</p>
5	<p>絶対高さ高度地区を導入しても、特例により緩和されてしまうのではないかと。 (同様の意見が他に1件)</p>	<p>絶対高さ高度地区の緩和が受けられる建築物は、狭隘な道路の解消や水害対策等、既存の市街地環境を改善し、地域に貢献する対策を講じたものとなります。 なお、絶対高さ高度地区の導入により、既存不適格となる建築物については、建て替えが滞り、老朽化した状態で地域内に残り、周辺市街地の住環境や景観、安全等に影響を与える恐れがあります。このため、市街地の更新を進めていけるよう、既存不適格建築物の建て替えの特例を設けております。</p>
6	<p>絶対高さ高度地区の導入に賛成である。人口減少時代を迎えるにあたり、高さや容積を緩和して大きな建物を増やしていくことは賢明ではない。良い方向で都市計画を考えていただけていると考える。</p>	<p>少子高齢化や人口減少社会の中でも、本区が将来にわたり持続的に発展していくために、誰もが住みやすく住み続けたいと思う住環境を整えていきたいと考えております。</p>

	意見の概要	区の考え方
7	<p>メリハリをつけた市街地形成を図るには、従来の北側斜線型高度地区等の制限だけでは難しかったのか。</p>	<p>区では、都市計画マスタープランに基づき、拠点となる鉄道駅周辺は商業・業務の都市機能等を集積させて高度な土地利用を進め、その周辺地域は低中層の建築物が建ち並ぶ住みやすい住環境が保たれるよう建物高さを抑え、メリハリをつけた市街地形成を目指しております。こうしたまちづくりの実現には、従来からの北側斜線型高度地区等の制限に加え、絶対高さ高度地区の導入が必要と考えております。</p>
8	<p>絶対高さ高度地区の導入の目的は、特定の地域を除き、5階以上の建築物を建てられないようにすることなのか。</p>	<p>拠点となる鉄道駅周辺は、商業・業務の都市機能等を集積させて高度な土地利用を進め、その周辺の住宅地は土地利用や周囲の街なみと調和した建築物が建ち並ぶ住みやすい住環境が保たれるよう建物高さを抑え、メリハリをつけた市街地形成を目指し、絶対高さ高度地区の導入を進めております。</p> <p>一方、区内では老朽木造住宅が密集した密集市街地が分布するとともに、大規模水害時に広大な地域での浸水が想定されております。このため、絶対高さ高度地区の特例を適切に運用し、密集市街地の改善や水害対策等、市街地環境の改善に資する建築物を誘導していきたいと考えております。</p>

	意見の概要	区の考え方
9	<p>絶対高さ高度地区の導入の目的が非常に薄い感じがする。区は、まちづくりの方向性を明確にし、強い主張をしていただきたい。 (同様の意見が他に2件)</p>	<p>区におけるまちづくりの主要課題には、少子高齢化や人口減少社会の到来、地球温暖化への対応、安心・快適なまちづくりの推進等が挙げられます。こうした課題に対応し、本区が将来にわたり持続的に発展していくためには、誰もが住みやすく住み続けたいと思う住環境を整えていくことが重要です。</p> <p>このため、区では、都市計画マスタープランに基づき、拠点となる鉄道駅周辺は高度な土地利用を進め、その周辺地域は低中層の建築物が建ち並ぶ住みやすい住環境が保たれるよう建物高さを抑え、メリハリをつけた市街地形成を推進するため、絶対高さ高度地区の導入を進めております。また、区内では老朽木造住宅が密集した密集市街地が分布するとともに、大規模水害時に広大な地域で浸水が想定されており、こうしたまちづくりの課題を解決していくための一つの手法として絶対高さ高度地区の特例を活用し、優良な開発を適切に誘導していきたいと考えております。</p> <p>まちづくりを行うときには、その方向性を明確にすることが重要です。今後もまちづくりの方向性や理念が明確に伝わるように努力してまいります。</p>
10	<p>絶対高さ高度地区の導入により、容積率に余裕があるが高く建築できないケースや広い土地で隣地境界線等から後退することにより高く建てられるはずが建てられなくなるケースが考えられ、地価が下がると思われる。 (同様の意見が他に3件)</p>	<p>絶対高さ高度地区導入により、敷地の大小に関わらず、原則として建築物の高さが一定に制限されますが、高さ指定値は、設計許容値で補正する等して、標準的な建築計画において指定容積率を消化できる値を設定しております。設計の工夫が必要となることもありますが、導入の主旨をご理解のうえ、ご協力をお願いいたします。</p> <p>また、絶対高さ高度地区が既に導入されている近隣区の地価の傾向を分析しましたが、絶対高さ高度地区の導入が直接的に影響を与えていると確認はできませんでした。実際の取引における不動産の価格は、規制の導入だけによらず、社会経済情勢の動向や当事者の意向など、様々な要素の影響を受けているものと思われまます。</p>

	意見の概要	区の方考え方
11	絶対高さ高度地区は、必ず指定しなければいけないものなのか。	<p>必ず、指定しなければならないという規定はありませんが、低中層の建築物を主体とした良好な住環境や街並みを保全するとともに、特例を運用し優良な開発を適切に誘導するため、絶対高さ高度地区を導入していきたいと考えております。</p> <p>区民の皆様には導入の主旨をご理解のうえ、ご協力いただきたいと考えております。</p>

2) 絶対高さ高度地区の指定の方針について

	意見の概要	区の方針
12	<p>北側斜線型高度地区を絶対高さ高度地区に切り替える地域はあるのか。日影規制や道路斜線、隣地斜線により不揃いになった街並みを綺麗にする考えはないのか。また、大規模開発については、特例を設け緩和するとうが、手続きが面倒なうえ、計画どおりに建築物が建てられず、うまくいかないと考える。</p> <p>(同様の意見が他に2件)</p>	<p>北側斜線型高度地区を廃止し、絶対高さ高度地区のみに切り替える地域はございません。</p> <p>道路斜線制限や隣地斜線制限、日影規制は、敷地周囲の採光や通風等の確保、住環境の保護の観点から必要な建築物のルールです。</p> <p>今回の絶対高さ高度地区は、低中層の建築物を主体とした良好な住環境や街並みを保全するとともに、特例を適切に運用することにより、密集市街地の改善や水害への対応等まちづくりの課題を解決する優良な開発を誘導することを目的に導入するものです。また、高さ指定値は、標準的な建築計画において指定容積率が消化できる値を設定しております。</p> <p>特例の手続きは、導入の目的に照らし、高さを緩和するに相応しい建築計画かを審査するために必要なものです。特例の適用にあたっては、運用基準の公表や事前協議の実施等、手続きが円滑に進むよう対応していきたいと考えております。</p> <p>今回の高さルールの導入によって、一定の制限は生じますが、導入の主旨をご理解のうえ、ご協力いただきたいと考えております。</p>
13	<p>絶対高さ高度地区の導入により、容積率や日影規制、斜線制限等が変更(緩和)されたり、なくなったりするのか。</p> <p>(同様の意見が他に2件)</p>	<p>今回の絶対高さ高度地区は、基本的に、現行の法規制は変更せず、これに追加して導入するものです。ただし、日影規制が適用されなくなる地域が一部あります。</p>
14	<p>一般住民に対して絶対高さ高度地区の導入のメリットがでるよう、第3種高度地区を廃止して、23m高度地区のみにする考えはないのか。第3種高度地区は、日影規制の制限の方が厳しいためあまり意味がない。</p>	<p>第3種高度地区の多くを占める工業地域は日影規制の対象外のため、第3種高度地区を廃止して、23m高度地区のみとした場合、北側隣地に対する配慮がなくなってしまいます。このため、第3種高度地区は廃止しません。</p>

	意見の概要	区の考え方
15	<p>一般の人は、規制をかけても生活のために平気で規制を破り建築物を建築しており、区はそれを行政代執行により取り壊すこともしない。現状を追認して規制ばかりしてもまちは変わらないと考える。</p>	<p>建築物を建築する際には、建築基準法を遵守して建築することが、一般に浸透してきており、それに従い違反建築物を建てる人は減っていると思います。</p> <p>また、区民の方々からの情報提供やパトロールにより違反建築物を発見したときには、その所有者に対して法に基づく指導を行っております。</p> <p>区としましては、区民の皆様と協力して、より良いまちづくりに取り組んでいきたいと考えておりますので、是非とも、導入の主旨をご理解のうえ、ご協力いただきたいと考えております。</p>
16	<p>絶対高さ高度地区の導入にあたり日照時間の基準はあるのか。</p>	<p>絶対高さ高度地区の導入にあたり、特別に日照時間を規制する基準はありません。日照時間の基準に関しては、住宅地の日照を確保するために、隣地境界線から一定の範囲の日影時間を規制する制度として、既に導入されている日影規制があります。</p>
17	<p>鉄道駅周辺の面的な商業地域は、絶対高さ高度地区が導入されないという理解で良いか。 (同様の意見が他に1件)</p>	<p>本区の鉄道駅のうち、都市計画マスタープランにおいて、商業・業務等の拠点形成を誘導していくこととしている鉄道駅周辺の面的な商業地域は、絶対高さ高度地区の対象としません。しかし、建築基準法等の現行法に基づく他の高さ規制は、引き続き適用されます。</p>

3) 絶対高さ高度地区の指定値について

	意見の概要	区の考え方
18	絶対高さ高度地区の計画図を閲覧したい。	絶対高さ高度地区に関する都市計画変更（原案）の計画図は、街づくり調整課において閲覧することができます。
19	絶対高さ高度地区における高さは建築基準法の高さと同義か。	絶対高さ高度地区における高さの定義は、建築基準法施行令に記載されている高さと同じです。

4) 絶対高さ高度地区の特例について

	意見の概要	区の考え方
20	<p>特例を適用できるのは、日影規制等に余裕がある広い土地の建築物くらいと考える。密集地域では土地が広くても制限がかかってしまう。</p>	<p>絶対高さ高度地区における特例は、歩道状空地や有効な開放空地の確保など、市街地環境の改善や地域に貢献する対策を講じた建築物について高さを緩和するというものです。</p> <p>なお、密集地域については、特例を適用し市街地環境を改善する共同化等を推進できるよう、敷地規模に応じた特例における敷地規模の要件を一般的な地域より小さく設定しております。</p>
21	<p>特例の詳細な要件は本計画案が都市計画決定された後でないとわからないのか。また、運用基準案について、現段階ではあくまで案であるので、この案に基づいて建築物の計画設計をしても、都市計画決定後の運用の際に特例の要件に合わないこともありえるのか。</p> <p>(同様の意見が他に1件)</p>	<p>特例の詳細な要件は、運用基準(案)として作成し、区のホームページに掲載しております。ただし、現段階の運用基準は案であり、今後変更となる可能性もあります。</p>
22	<p>マンション建て替えの際、新たに階数を増やしたいと考えた場合、「既存不適格建築物の建て替えの特例」と「敷地規模に応じた特例」とを重複して適用し、階数を増やすことは可能か。</p>	<p>基本的に、特例の要件と緩和の上限値は、特例毎に独立させており、それぞれの特例を重複して適用することとしておりません。特例項目のうちのいずれか一つを選択していただくことで考えております。</p>

	意見の概要	区の考え方
23	<p>絶対高さ高度地区の指定値を超える分譲集合住宅を数十年後に建て替える場合、総合設計を適用しないと建て替えられないのか。 (同様の意見が他に2件)</p>	<p>高さ指定値を超える既存不適格建築物の分譲集合住宅の建て替えて、既存不適格建築物の建て替えの特例の要件を充たす場合は、1回に限り建て替え前の建築物の高さを上限に建て替えができます。</p> <p>また、既存不適格建築物の建て替えの特例や総合設計制度以外にも指定値を緩和する特例項目がございます。敷地面積や建築物の規模、特例の要件等を勘案し、建築計画に適した特例項目を選択し、適用を検討していただくこととなります。</p>
24	<p>絶対高さ高度地区の指定値を超える分譲集合住宅に住んでいる方は、1回目の建て替えの後どうなるのか問題になる可能性がある。ある程度シミュレーションしておいた方が良いのではないか。</p>	<p>高さ指定値を超える既存不適格建築物の建て替えの特例は、1回限りの適用となります。2回目以降の建て替えは、絶対高さ高度地区の指定値内で建築物を建築していただくか、または、他の特例項目を適用して建築していただくこととなります。</p> <p>絶対高さ高度地区は、低中層の建築物を主体とした良好な住環境や街並みを保全するとともに、特例を適切に運用することにより、密集市街地の改善や水害への対応等まちづくりの課題を解決する優良な開発を誘導することを目的に導入するものです。また、高さ指定値は、標準的な建築計画において指定容積率が消化できる高さとしております。</p> <p>今回の高さルールの導入によって、一定の制限が生じますが、導入の主旨をご理解のうえ、ご協力いただきたいと思いますと考えております。</p>
25	<p>木造密集を解消するため狭い土地の所有者が集まって大規模なマンションを建築しようとする動きがある。絶対高さ高度地区の導入はそうした動きに水を差すのではないか。また、高さ制限の適用外となる方法等はあるのか。</p>	<p>敷地規模に応じた特例は、一般的に1,500㎡以上の敷地面積を有する建築物が対象となりますが、密集地域では面積要件を小さく設定し1,000㎡以上にして、特例を適用し市街地環境を改善する共同化等を推進できるようにしております。</p> <p>また、絶対高さ高度地区の適用外となる方法として、建築基準法の総合設計制度及びマンション建替等の特例に関する法律に基づく容積率緩和制度があります。これらは、市街地環境の改善に資する開発を誘導する制度であるため、その制度を適用した建築物は、今回導入する絶対高さ高度地区を適用しないこととしております。</p>

	意見の概要	区の考え方
26	緩和要件の中に「歩道状空地の設置」という項目があるが、木造密集地域の狭隘な道路を解消するために大規模なマンションへの建て替えを計画しているのに、通常の歩道に加え更に広い歩道を要求するのは難しいのではないか。	歩道状空地は、緩和を受けたい建築物の高さにより、2 m又は3 m以上の幅員が求められますが、歩道が整備されている道路境界線沿いに歩道状空地を設置する場合、歩道と歩道状空地の幅員の合計が2 m又は3 m以上あればさらに確保する必要はありません。
27	外壁の後退とはどういうものか。	外壁の後退は、隣地や道路境界線から建築物の外壁（壁面）を後退させるというものです。敷地規模に応じた特例の要件では、隣地境界線から2 m以上、道路境界線から3 m以上、外壁を後退させることとなります。ただし、商業地域内で敷地面積1,000 m ² 未満の建築物は、隣地境界線からの外壁の後退距離の要件を適用せず、道路境界線からの後退距離を2 m以上としています。
28	戸建住宅が密集している地域では、高さ制限をしても関係がない建物が多。それよりも道路整備や、敷地境界が曖昧な時代に建てられた建築物の建て替えの推進、空き家の土地を集約し幅4 m以上の公道を確保する場合には高さを緩和する等、まちづくりとあわせて規制を計画していかないと本当の都市計画にならないと思う。	17m以下（概ね5階建て以下）となる戸建住宅等の建築物は、絶対高さ高度地区の規制の影響を受けることはありません。絶対高さ高度地区は、こうした戸建住宅等の街並みの中に突出した建築物の建築を規制しているというものです。 一方、密集市街地の改善については、特例を適切に運用し、防災性の向上等まちづくりに貢献する優良な開発を誘導していくこととしております。具体的には、市街地環境を改善する共同化等を推進できるよう、敷地規模に応じた特例における敷地規模の要件を一般的な地域より小さく設定するとともに、歩道状空地の設置等を特例の要件とし、歩道空間を確保することとしています。
29	絶対高さ高度地区の導入後に、地区計画が策定された場合はどちらが優先されるのか。	絶対高さ高度地区では、地区計画の区域内等の特例を設けており、地区計画で建築物の高さの最高限度を定めた区域内においては、絶対高さ高度地区よりも地区計画の高さの最高限度を優先させることとしております。この規定は、絶対高さ高度地区導入後に定められた地区計画であっても同様に適用されます。

	意見の概要	区の考え方
30	絶対高さ高度地区の計画と「まちづくり協議会」の活動とは、どのような関わりを持っているのか。 (同様の意見が他に1件)	協議会の活動が進むと、一般的に、その地域独自のまちづくりのルールとして地区計画を策定していくことになります。地区計画の中で建築物の高さの最高限度を定めた場合には、特例で、絶対高さ高度地区の指定値よりも地区計画の内容を優先していくこととしております。
31	白鳥2丁目の浸水深はどの程度か。	本区では洪水ハザードマップを作成しており、白鳥2丁目の浸水深は2～3m程度となっています。
32	防災備蓄倉庫の整備や機械室を浸水深以上に設置する場合、区から資金援助はあるのか。	水害に強いまちづくりに貢献する建築物の要件である「防災備蓄倉庫の整備」や「機械室を浸水深以上に設置すること」に対する補助金等の資金援助は考えておりません。これらの要件を取り入れてくださる貢献に対して建築物の高さの緩和が受けられることになります。 なお、洪水緊急避難建物となった場合には、区において、必要に応じて一時的に避難された方々のための簡易トイレやアルミブランケットを用意させていただきます。
33	水害に強い建築物を増やすためにも、戸建住宅の高床式や盛土等を緩和の対象とすることも検討されてはいかがか。また、ピロティを設置して2階以上に住むなどした場合の特例などがあっても良いのではないか。	指定値を超える建築物で、ご提案のように浸水位より高い位置に、洪水避難建物の要件にあります一時避難可能なスペースを設けることができれば、高さの緩和対象になると考えております。 なお、洪水緊急避難建物の主な要件としては、区防災課と協定を締結していただくこと、防災備蓄倉庫を整備していただくこと、敷地内の見やすい場所に標識を設置していただくこと等が挙げられます。

	意見の概要	区の考え方
34	<p>平屋の戸建住宅を可能な限りなくし、建て替えの際に最低でも2階建てにして避難できるような住宅の建設を推進した方が良いのではないかと。水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例の適用では、区防災課と協定を結んだ場合のみしか水害対策が進まない。</p>	<p>戸建住宅は、一般的に2階建てや3階建てで建築されていることが多いかと思えます。</p> <p>大規模水害が発生した場合、区ではまず、浸水しない地域に避難誘導いたします。これは、ひとたび浸水すると2週間以上は水が引かないといわれており、浸水した街にとどまることで孤立し、食料や衛生上の問題など危険な状態が想定されるからです。しかしながら何かしらの理由で逃げ遅れた方の生命を助けるために、一時的に避難できる建物として学校をはじめ区の公共施設を洪水緊急避難建物として指定しているところですが、地域における取組みを支援するため、自治町会が主体となって、集合住宅の管理組合等と水害時の一時避難に関する協定を結ぶためのガイドラインを作成しています。</p> <p>今回の絶対高さ高度地区における水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例は、こうした一時避難施設の確保の取組みを後押しするものです。</p>
35	<p>葛飾区は川に囲まれているので、水害に強いまちづくりを推進してほしい。</p>	<p>本区は、荒川、江戸川、中川等の河川に囲まれた低地に位置し、堤防が破堤すると広大な地域での浸水被害が想定される等、水害に弱い地勢です。</p> <p>このため、水害に強いまちづくりの一助となるよう、絶対高さ高度地区の特例を設け、これを適切に運用し、水害に強いまちづくりに貢献する建築物を誘導していきたいと考えております。</p>
36	<p>「公益上やむを得ないと認められる建築物の特例」とはどのようなものか。</p>	<p>病院、学校、清掃工場等、公益性のある建築物で、その機能や建築計画絶対高さ高度地区の指定値をやむを得ず超え、周囲の状況等も勘案し環境上支障がないものについて、この特例を適用していきたいと考えております。</p>

	意見の概要	区の方考え方
37	<p>建築確認申請までの手続きフローについて、「建築課」「街づくり調整課」と窓口が変わると分かりにくい。ワンストップ化する等、簡略化した方が申請はスムーズに進むのではないかと。</p>	<p>基本的に、建築課と街づくり調整課とで話を伺う体制をとっていきたいと考えております。「水害に強いまちづくりに貢献する建築物」等建築課だけでは判断できない特例の内容については、手続きが円滑に進むよう、街づくり調整課が調整役となって関係各課との調整を行いたいと考えております。</p>

5) 絶対高さ高度地区の都市計画決定スケジュールについて

	意見の概要	区の考え方
38	<p>平成 24 年 10 月の広報かつしか特集号のスケジュールでは、平成 25 年度には最終的な都市計画決定を行うとなっていたが、本説明会では、平成 28 年 3 月に都市計画決定ということになっている。当初のスケジュールより 2 年遅れた理由は何か。</p>	<p>平成 24 年度の広報特集号発行の後に行ったパブリックコメントや説明会で得たご意見に対する検討に時間を要しました。</p> <p>また、平成 26 年 12 月に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が改正施行され、耐震性の低いマンションについては、容積率を緩和して建て替えを円滑に進めることになりました。容積率が緩和されれば高さも高くなることが想定され、この法律との整合を図るための検討に時間を要しました。</p> <p>これらのことから、当初お示ししたスケジュールから遅れてしまいました。</p>
39	<p>今後のスケジュールについて、平成 28 年 3 月に都市計画決定という予定は遅れる可能性はあるか。</p>	<p>区民の方々のご意見を伺いながら進めていきたいと考えておりますので、さらに遅れる可能性はございます。</p>
40	<p>今後のスケジュールについて、平成 28 年 3 月に都市計画の決定・告示との予定だが、施行はいつからか。</p>	<p>都市計画は告示をすると効力が発生いたします。具体的な日付は決まっていますが、告示と同時に施行となります。</p>
41	<p>規制の適用について、現時点で建築確認がおりている建築物や、3 月までに建築確認申請を行っている建築物に対してはどのような扱いとなるのか。</p>	<p>告示前までに建築工事に着工している場合は、現行の規制に基づいた工事が可能となります。</p> <p>告示前に建築確認申請中や建築確認済証の交付を受けたのみで、告示前に着工していない場合は、新しい規制（絶対高さ高度地区）に基づき建築していただくこととなります。</p> <p>なお、着工の定義等に関しては、建築基準法による運用となるため、具体的な内容は区建築課にご相談ください。</p>

6) 絶対高さ高度地区の導入の進め方について

	意見の概要	区の考え方
42	<p>平成 24 年の「建築物の高さの最高限度についての方針（案）」には複数の案があったと記憶している。今回の高度地区の変更（原案）の変更とは、何に対する変更か。平成 24 年の「建築物の高さの最高限度についての方針（案）」からの変更という理解で良いのか。</p> <p>（同様の意見が他に 1 件）</p>	<p>平成 24 年度の「建築物の高さの最高限度についての方針（案）」は、本区の鉄道駅のうち、拠点形成を誘導していくこととして都市計画マスタープランで掲げている鉄道駅周辺の面的な商業地域に絶対高さ高度地区を導入する案と導入しない案の 2 案を作成し、区民の皆様にご意見を伺ったものです。いただいたご意見を踏まえ、平成 25 年度に導入しない案を基に方針を策定いたしました。今回の原案は、平成 25 年度に策定した方針に基づき作成しております。</p> <p>以前からございます現行の東京都市計画高度地区には、第 2 種、第 3 種といった高度地区が定められています。これに「絶対高さ高度地区」を追加するため、高度地区の変更となったものです。</p>
43	<p>都市計画審議会制度全体を決めたうえで、地域に説明を行うのではなく、各地域の高さ指定値の根拠をホームページ等で示し区民が情報を集められるようにするとともに、各地域に協議会を設け望む高さを決議したうえで、全体をまとめるものであると思う。また、区・住民双方が資料を持ち寄って議論できる場として都市計画審議会を活用するため、条例を変更して議決権をもつ区民を半数程度入れていただきたい。</p> <p>（同様の意見が他に 3 件）</p>	<p>絶対高さ高度地区は、区全域に共通した建築物の高さのルールを決めるもので、区民の方々からのご意見を踏まえ決定していかなければならないと考えております。</p> <p>絶対高さ高度地区については、初めに学識経験者や行政により区全域の土地利用の特性に応じた建築物の高さのルール案を検討し、区民の皆様に 2 つの案をご提示してご意見を伺い、更に検討を進め、この度、都市計画（原案）として取りまとめたことから、改めてご意見を伺うこととしました。</p> <p>区民の皆様には、いずれも、区ホームページや区政情報コーナー、区民事務所、図書館等での閲覧や説明会で案をご提示し、現在も引き続き、区ホームページや窓口で閲覧や説明を実施しております。また、ご意見は、電子申請や FAX、窓口、説明会等でお伺いさせていただきました。</p> <p>なお、都市計画審議会の委員の構成については、区条例に定められております。他区では、一般の区民を委員に加えている例もありますので、今後の参考とさせていただきます。</p>

	意見の概要	区の考え方
44	<p>住民の反対が多ければ、絶対高さ高度地区の導入が見送られる事もあるということか。</p>	<p>絶対高さ高度地区は、区民の方々からのご意見を踏まえ決定していかなければならないと考えております。</p> <p>もし、多くの区民の方々から反対を受ける状況であれば、更に意見交換等を継続し、絶対高さ高度地区の導入の時期を延ばす可能性もあります。</p> <p>区としては、絶対高さ高度地区は、低中層の建築物を主体とした良好な住環境や街並みを保全するとともに、特例を適切に運用し、まちづくりの課題を解決する優良な開発を誘導することができる制度であると考えておりますので、引き続き導入の主旨をご説明させていただき、ご理解・ご協力をいただきたいと思いますと考えております。</p>

7) 区民説明会の説明方法について

	意見の概要	区の考え方
45	<p>説明全般にあった建築物の高さについて、メートル表記だけでは分かり辛い。何階相当にあたるのか例示していただきたい。</p> <p>また、説明資料が文章ばかりで具体的なイメージが掴みづらい。 (同様の意見が他に2件)</p>	<p>ご意見を受け、早速、高さ指定値に応じた建物階数のイメージや建物高さに関するルールを図示した追加資料を作成し、9月に実施した説明会で配布させていただきました。また、8月に実施した説明会参加者の皆様には、追加資料を郵送送付させていただきました。</p>
46	<p>今回の説明内容は、建築関係の仕事をしている人でないと理解が難しいのではないかと。最終的な決定段階で広報などにより周知する際、「導入の目的」をもう少し噛み砕いて強調し、特例の詳細等は、興味を持った区民や業者などが見られる冊子を作成するなどして周知しても良いのではないかと。 (同様の意見が他に1件)</p>	<p>絶対高さ高度地区の説明につきましては、専門的な用語等が多く、難しいとのご意見をいただいております。説明会では、追加資料を作成する等、説明を工夫させていただきましたが、今後も引き続き、絶対高さ高度地区の導入の目的や主旨について、区民の皆様のご理解・ご協力を得ていくため、区ホームページや窓口において説明していきます。また、特例の詳細を示した運用基準(案)も同様に、説明を行ってまいります。</p> <p>都市計画決定後も、区民や事業者の方々からのご理解・ご協力が得られるよう、広報や区ホームページ、窓口において説明してまいります。</p>
47	<p>今回の反対意見はどう集約していくのか。</p>	<p>皆様からいただいたご意見については、とりまとめを行い、区の考え方を示して、10月以降に区ホームページで公表をしていきます。</p>

8) 区民説明会の周知について

	意見の概要	区の考え方
48	「まちづくり協議会」への情報提供の方法は、一般区民への情報提供と変わらないのか。	各地域でまちづくりに関する活動や検討を実施している「まちづくり協議会」の皆さんへは、一般の区民の方々と同様に広報による説明会の開催案内に加えて、説明会開催チラシの配付により情報提供しました。

9) その他

	意見の概要	区の考え方
49	<p>水害対策として、川底を浚渫する等、ヘドロや堆積物を除去することについて、国や都へ働きかけていただきたい。</p>	<p>川底を定期的にさらい、堆積物を取り除くことは、水害対策としても大切なことであり、河川管理者である国や都でも認識しております。様々な取り組みを行い安全性を確保していると聞いています。</p>
50	<p>現行の高度地区が分かる地図はどこで閲覧できるか。また、その内容は、都市計画マスタープランの内容と違う部分があるのか。</p>	<p>現行の高度地区が分かる地図として、葛飾区都市計画図（用途地域等指定図）があります。葛飾区都市計画図（用途地域等指定図）は、街づくり調整課や区ホームページで閲覧できます。</p> <p>また、現行の高度地区は、都市計画マスタープランの内容と整合するよう指定されています。</p>
51	<p>説明会の資料4（追加資料）の日影規制図の現在と導入後に関して、導入後の方が4.0時間の日影の範囲が増えているように見えるがそれではないのか。</p>	<p>資料4（追加資料）の日影規制図に掲げる建築物の例では、導入前に比べ導入後の4.0時間の日影の範囲は北側に伸び、隣地に落ちる影の量が大きくなっています。このケースにおいても、規制の範囲内に日影が収まっていますので、基準を満たしていることとなります。</p>
52	<p>自宅の地域の高さ規制は、12m規制である。今回の絶対高さ高度地区の導入により17mの高さ規制になると思うが、12mから17mに変更した理由を説明していただきたい。</p>	<p>既に12mの高さ規制が適用されている地域は、第二種低層住居専用地域であると思われます。第二種低層住居専用地域の場合は、今回の絶対高さ高度地区の導入対象外の区域となり、現行の高さ規制が継続されます。</p>
53	<p>第2種・第3種高度地区と言われてもわからない。それぞれの高さの限度は具体的に何mか。</p>	<p>第2種、第3種高度地区等の北側斜線型高度地区は、最高何mまでという一定の高さの限度ではなく、北側の隣地境界線からの距離に応じて高さを規制するものです。</p> <p>例えば、第2種高度地区は北側隣地境界線から5m立ち上がり、斜線制限として1:1.25の勾配で制限がかかります。さらに北側隣地境界線から8m離れたところからは1:0.6の勾配で制限がかかります。北側隣地境界線から8m離れたところでは建築物の高さの上限が15mとなります。第1種・第3種高度地区も、制限の数値は変わりますがこのような斜線勾配によって高さが制限されます。</p>

	意見の概要	区の考え方
54	都市計画審議会はどういうメンバーか。	都市計画審議会の委員の構成は、大学教授・弁護士・建築や不動産の団体代表等の学識経験者、区議会議員、消防署長、警察署長です。
55	亀有のメインストリートでも、マンションの一階部分が住宅になっており、規制すべきではないかと考える。他区では特別用途地区によって低層部に商業・業務施設を誘導している。 (同様の意見が他に1件)	区内には、商業系の用途地域で1階に住宅系の施設を制限する地区計画を定めている地域があります。この地区計画は、商業、業務系の施設の誘導を図り、地域中心核の形成を図ることを目的に土地所有者等との協議のうえ定めたものですが、現時点において商業、業務系施設がそれ程建設されていない状況があります。 また、商業系用途地域において商業・業務施設が建設されない要因は、採算性や後継者問題等様々あると考えております。 こうした状況を踏まえ、住宅を中心とした市街地が形成されている本区においては、商業・業務系の施設が建てられる用途地域内で、それを減少させないために住宅を規制することは容易ではないと考えております。
56	昨今、国内外からたくさんの観光客が来るが葛飾区にはホテルがない。駅近くや廃校となった学校における市街地再開発事業を活用したホテル建設を考えてはどうか。	国内外から来る観光客に楽しんでいただくために、宿泊施設の確保は重要であると考えております。廃校となった学校の活用については、駅から離れていることや、廃校後も地域で様々な用途での活用の要望が多いことから、難しいのではないかと考えます。
57	観光産業を育成することは重要であり、水上遊覧船の導入を図ってはいかがか。	国内外から多くの観光客に来ていただき区の活力を高めていくためにも、観光産業の育成は重要であると考えます。ご意見として承り、今後の参考とさせていただきます。
58	地下鉄半蔵門線延伸計画は、常磐線のラッシュを緩和すると思うので早く進めてほしい。	地下鉄半蔵門線の延伸については、適宜、機会を捉え、鉄道事業者に要望しており、今後も引き続き、取り組んでまいります。
59	柴又地域は観光地として脚光を浴びている。京都の伝統木造のような観光地化を進めていってはどうか。	柴又地区は国内外からの観光客が多く、区としても全国有数の観光地であると考えております。区では、観光地として中心となる帝釈天とその参道部分の風情を後世に残していくために、現在検討を行っています。

	意見の概要	区の考え方
60	<p>金町は東京理科大学の移転を契機に人口が増えている。金町駅南口は絶対高さ高度地区を導入しない区域になっているが、将来像としてこの周辺の都市計画をどのように考えているのか。</p>	<p>金町駅周辺については、都市計画マスタープランの中で、再開発等まちづくりの推進により、魅力ある商業拠点を形成することとしております。区を牽引する賑わいの拠点となるまちづくりを地域の方々と共に進めていきたいと考えております。</p>

(2) 電子申請でいただいたご意見と区の考え方

1) 絶対高さ高度地区の導入について

	意見の概要	区の考え方
1	<p>高さ制限は、地域の活性化に繋がらず衰退の原因になることや、特例はあるものの防災上の危険が増す可能性があることから、制度の妥当性が感じられず、基本的には反対の立場である。</p> <p>(同様の意見が他に1件)</p>	<p>少子高齢化や人口減少社会の到来、安全・快適なまちづくりの推進等の課題に対応し、本区が将来にわたり持続的に発展していくためには、誰もが住みやすく住み続けたいと思う住環境を整えていくことが重要です。</p> <p>このため、区では、都市計画マスタープランに基づき、拠点となる鉄道駅周辺は商業・業務等の都市の機能等を集積させて高度な土地利用を進め、その周辺地域は低中層の建築物が建ち並ぶ住みやすい住環境が保たれるよう建物高さを抑えるメリハリをつけた市街地形成を推進するため、絶対高さ高度地区の導入を進めております。また、区内では密集市街地が分布するとともに、大規模水害時に広大な地域での浸水が想定されており、こうしたまちづくりの課題を解決していくための一つの手法として絶対高さ高度地区の特例を活用し、優良な開発を適切に誘導していきたいと考えております。</p> <p>今回の高さルールの導入によって、一定の制限は生じますが、導入の主旨をご理解のうえ、ご協力いただきたいと思いますと考えております。</p>
2	<p>高層建築物が望ましいのは、低層階に商業施設や医療施設など利便性向上を図れる施設を誘致する規制や特例により、賑わいと雇用の創出を可能とし、低層階の居住者が減ることから日照権の問題も同時に解決できる。また、中高層階に住宅を誘導することにより人口の増加や、浸水深以上に位置する住宅の供給が図れる。更に、構造によっては、防火壁や防音壁の役割を果たすとともに、避難場所を増やすメリットもある。</p> <p>(同様の意見が他に2件)</p>	<p>区内には、商業系施設を誘導するため、商業系の用途地域で1階に住宅系の施設を制限する地区計画を定めている地域があります。ただ、現時点において商業系施設がそれ程建設されていない状況です。住宅を中心とした市街地が形成されている地域が多い本区においては、低層階に商業施設等を誘導する規制や特例は難しいのではないかと考えております。</p> <p>なお、水害対策に関しては、今回の絶対高さ高度地区の特例において洪水緊急避難建物への誘導を図るとともに、防火壁や防音壁の役割を果たす高層建築物については、幹線道路沿道の最低限高度地区、防火地域の指定や環状七号線沿道の沿道地区計画により誘導を図っております。</p>

2) 絶対高さ高度地区の特例について

	意見の概要	区の考え方
3	<p>商店の立地が困難な地域においては、高齢者向け住宅や保育園の立地により、多世代交流が期待され、高齢者の安全な住宅への住み替えを促進するとともに、一定規模以上の耐火建築物を増やし、空き家や行き止まりを解消するため、サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム等や認可保育園を誘致した場合や、狭小住宅や逃げ道のない路地状敷地を解消する建て替えや洪水避難施設・防火水槽付きの複合型共同住宅を建設する場合には、高さ緩和の特例が適用できるようにしていただきたい。</p>	<p>絶対高さ高度地区の敷地の規模に応じた特例では、一定規模以上の敷地面積が確保できれば高さ指定値の緩和の対象となることから、この特例の活用が進めば狭小住宅の敷地を統合する建て替え等が増えるのではないかと考えております。また、同様に、水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例の活用が進めば、近隣住民等が一時的に避難できるスペースや防災備蓄倉庫を備えた建築物が増加すると考えております。</p> <p>なお、子育て支援施設や高齢者福祉施設の整備促進に関しては、既に、東京都の制度の中で総合設計や高度利用地区等を活用した建築物について容積率を割増す制度が設けられております。</p>
4	<p>一定規模・間隔以上の道路沿道には、洪水避難・防火帯・防音帯を兼ねた多面性のある防災住宅団地を建設する場合も高さ制限の緩和対象にしていきたい。</p>	<p>防火壁や防音壁の役割を果たす建築物の整備については、幹線道路沿道の最低限高度地区、防火地域の指定や環状七号線沿道の沿道地区計画により誘導を図っております。絶対高さ高度地区の水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例は、地域や敷地規模に関わらず、緩和要件を充たす全ての建築物が対象となりますので、幹線道路沿道等でこの特例の活用が進めば、多面性のある防災住宅団地が建設されるのではないかと考えております。</p>
5	<p>賑わい・雇用の創出のみならず、路地状敷地の木造戸建てや狭小住宅の減少による災害に強い共同住宅の建設を促進するとともに、再利用困難な空き家の発生を防止できるので、高さ制限の緩和を拡大していただきたい。</p>	<p>災害に強いまちづくりの推進や空き家対策は、本区において重要な課題であると考えております。</p> <p>このため、絶対高さ高度地区の特例を適切に運用し、狭小住宅の敷地を統合した災害に強い建築物への建て替え等、市街地環境の改善に資する優良な開発を誘導していきたいと考えております。</p> <p>また、空き家対策については、平成27年5月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、助言、指導等の適切な措置を行ってまいります。</p>

	意見の概要	区の考え方
6	<p>高さ制限の緩和はいずれも許可ではなく、認定としていただきたい。 また、緩和は併用できるものとして、17m高度地区の場合は30mまで緩和できるようにしていただきたい。</p>	<p>認定と許可の具体的効果は、どちらも制限を解除・緩和するという点で本質的には変わりません。認定は区長の裁量権が小さく、定量的な緩和要件により簡易な手続きで指定値が緩和されます。許可は、区長の裁量権が大きく、定量的な緩和要件に加え定性的な地域貢献を第三者機関の意見を踏まえ評価し、認定による上限値を超えて指定値を緩和するものです。このため、全ての特例を認定にすることはできないと考えています。</p> <p>また、基本的に、特例の要件と緩和の上限値は、重複して適用することを前提に設定しておらず、特例項目のうちいずれか一つを選択し、適用していただくことで考えております。</p>

3) その他

	意見の概要	区の考え方
7	<p>高さ制限よりも敷地の細分化を優先的に規制すべきと考える。最近、土地を細分化した上に逃げ道のない路地状敷地を発生させた建売戸建が乱立している。土地を無駄に消費するため、公共施設や商店が立たず、空き家が発生・放置しかねない荒廃化が進行している。</p>	<p>敷地の細分化を防止する敷地面積の最低限度の規制は、各地域の特性やまちづくりの課題を踏まえ、地域の方々と合意形成を図り、きめ細かくまちづくりのルールを定めることができる地区計画により導入していきたいと考えております。現時点において、絶対高さ高度地区のように区内全域を対象に共通したルールを導入することは考えておりませんが、良好な市街地を形成するための貴重なご意見として承り、参考とさせていただきます。</p>
8	<p>開発業者の敷地外・公道上のカラーコーンや広告を放置する迷惑行為が野放しになっている。</p>	<p>屋外広告物の掲出には、原則として許可が必要となります。違反広告物がある場合は、詳しい場所と状況をご連絡くだされば、速やかに関係する部署へお伝えさせていただきます。</p>

(3) 電話でいただいたご意見と区の考え方

1) 絶対高さ高度地区の指定の方針について

	意見の概要	区の考え方
1	絶対高さ高度地区の17mの指定値をより高くしていただきたい。	絶対高さ高度地区の指定値は、地域毎に指定された容積率と建ぺい率から求めた「階数」に、確認申請データから用途地域及び主な建築用途別に算出した1階あたりの平均的な階高「標準階高」を乗じて建築の高さを算出し、こうした計算と標準的な建築計画を比較し設計許容値を割増し補正して求めており、標準的な建築計画において指定容積率が消化できる指定値であると考えております。しかしながら、設計の工夫等が必要となることもあると思いますが、絶対高さ高度地区の導入の主旨をご理解のうえ、ご協力いただきたいと思いますと考えております。

2) 絶対高さ高度地区の特例について

	意見の概要	区の方考え方
2	敷地規模に応じた特例における敷地規模 1,500 m ² 以上を 1,000 m ² 以上としていただきたい。	敷地規模に応じた特例の基準となる敷地規模は、隣接敷地への日影の影響や緩和の効果が発揮できる敷地規模をシミュレーションし、総合設計制度等他の制度の面積要件を参考に基本的には、1,500 m ² 以上が妥当であると判断いたしました。
3	水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例における、一時避難施設を容積率の対象外としていただきたい。	水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例の要件を備えた洪水緊急避難建物は、高さ制限を緩和することとしております。 なお、備蓄倉庫の床面積は、建築基準法施行令において、一定の範囲内で容積率算定の基礎となる延べ面積に算入しないことと規定されております。防災備蓄倉庫を設置した場合には、この規定に基づき容積率を算定することとなります。
4	水害に強いまちづくりに貢献する建築物への補助（助成）があれば良いと考える。	水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例は、洪水緊急避難建物とすることに対して、建築物の高さを緩和する（メリット）という制度構成となっており、建築物に関する資金助成は設けておりません。
5	水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例について、一時避難可能なスペースとして集会室等を上階に設置するのは、収支採算性から難しいと考える。	水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例における一時避難可能なスペースは、屋内に加え、屋外にも設置することが可能です。平常時の集会室や会議室に加え、屋上も利用できます。

(4) 関係団体との意見交換会でいただいたご意見と区の考え方

1) 絶対高さ高度地区の導入について

	意見の概要	区の考え方
1	<p>区は、何故、絶対高さ高度地区を導入しようと考えたのか。 (同様の意見が他に2件)</p>	<p>区におけるまちづくりの主要課題には、少子高齢化や人口減少社会の到来、地球温暖化への対応、安心・快適なまちづくりの推進等が挙げられます。こうした課題に対応し、本区が将来にわたり持続的に発展していくためには、誰もが住みやすく住み続けたいと思う住環境を整えていくことが重要です。</p> <p>このため、区では、都市計画マスタープランに基づき、拠点となる鉄道駅周辺は商業・業務等の都市機能を配置し高度な土地利用を進め、その周辺地域は低中層の建築物が建ち並ぶ住みやすい住環境が保たれるよう建物高さを抑えるメリハリをつけた市街地形成を推進するため、絶対高さ高度地区の導入を進めております。また、区内では老朽木造住宅が密集した密集市街地が分布するとともに、大規模水害時に広大な地域で浸水が想定されており、こうしたまちづくりの課題を解決していくための一つの手法として絶対高さ高度地区の特例を活用し、優良な開発を適切に誘導していきたいと考えております。</p>
2	<p>「かつしか」らしい良好な住環境とは、どのようなまちを想定しているのか。建築基準法により厳しく建物高さが抑えられている中で、更に高さを制限する主旨が分からない。絶対高さ高度地区の導入はやめていただきたい。 (同様の意見が他に2件)</p>	<p>本区は、5階建て以下の建築物が約99%を占め、戸建住宅や集合住宅を主体とした市街地を形成しております。こうした環境は、四季や自然を空の景色や眺望等で肌で感じることができる「かつしか」らしい魅力ある住環境であると考えております。</p> <p>一方、現行の高さ規制では、敷地条件によっては高い建築物の建築が可能であり、周辺市街地と調和しない突出した高い建築物が建ち並び周辺環境に影響を与える恐れが懸念されます。このため、絶対高さ高度地区の導入を進め、魅力ある住環境を保全していきたいと考えております。</p> <p>なお、絶対高さ高度地区の指定値は、標準的な建築計画において指定容積率を消化できる値を設定しております。今回の高さルールを導入によって、一定の制限は生じますが、導入の主旨をご理解のうえ、ご協力いただきたいと考えております。</p>

	意見の概要	区の考え方
3	<p>絶対高さ高度地区の導入により、土地の評価が下がると思われる。いくら高さ制限の緩和の特例があるとしても、土地の有効活用を考えると、東京は全域的に高さを緩和していくべきであると考え。</p> <p>(同様の意見が他に3件)</p>	<p>絶対高さ高度地区が既に導入されている近隣区の地価の傾向を分析しましたが、絶対高さ高度地区の導入が直接的に影響を与えていることを確認することはできませんでした。実際の取引における不動産の価格は、規制の導入だけによらず、社会経済情勢の動向や当事者の意向など、様々な要素の影響を受けているものと考えております。</p> <p>今回の高さルールの導入によって、一定の制限は生じますが、高さ指定値は、標準的な建築計画において指定容積率を消化できる値を設定しております。導入の主旨をご理解のうえ、ご協力いただきたいと思いますと考えております。</p>
4	<p>高層建築物の建設に反対する意見があるとのことだが、高層建築物の建設により周囲の住環境が改善され、そこから少し離れた住民の中には地価が上がったという人もいる。</p>	<p>絶対高さ高度地区が既に導入されている近隣区の地価の傾向を分析しましたが、絶対高さ高度地区の導入が直接的に影響を与えていることを確認することはできませんでした。実際の取引における不動産の価格は、規制の導入だけによらず、社会経済情勢の動向や当事者の意向など、様々な要素の影響を受けているものと考えております。</p>
5	<p>絶対高さ高度地区に関する都市計画は、5年程度での見直しや長期的なスパンでの計画の変更もあるのか。</p>	<p>現時点では、5年程度の短期的な見直しは考えにくいですが、導入後の状況を見ながら都市計画の内容を変更することは考えられます。</p>

2) 絶対高さ高度地区の指定の方針について

	意見の概要	区の考え方
6	絶対高さ高度地区の対象としない地域はどこか。	絶対高さ高度地区の対象としない区域は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、高度利用地区、拠点となる鉄道駅周辺（金町駅、亀有駅、綾瀬駅、京成高砂駅、青砥駅、京成立石駅、新小岩駅）の面的な商業地域です。
7	路線型商業地域は、この計画の変更によりどのように変わるか。	路線型商業地域については、現行の高さの規制に絶対高さ高度地区による制限が加わることになります。

3) 絶対高さ高度地区の指定値について

	意見の概要	区の考え方
8	例えば、絶対高さ高度地区 17mの地域の 11 階建てのマンションは、建て替え後、半分以下の階数・世帯になり価格も下がると思う。 高さ指定値の設定にあたり、個々の建築物について、指定容積率が消化できるかシミュレーション等を行っているのか。	高さ指定値は、標準的な建築計画の中で指定容積率が消化できるようモデルスタディを行い算定しています。 また、絶対高さ高度地区の導入により、既存不適格となる建築物の建て替えが滞ってしまうことがないように、市街地の更新を進めていくために、既存不適格建築物の建て替えの特例を設けております。
9	現行の規制により 17mを超える高さの建築物が建たない地域に、絶対高さ高度地区で 17mの制限をすることに意味があるのか。	現行の高さ規制では、敷地条件によっては高い建築物の建築が可能であり、周辺市街地と調和しない突出した高い建築物が建ち並び周辺環境に影響を与える恐れが懸念されます。このため、絶対高さ高度地区を導入し、住環境を保全していきたいと考えております。

4) 絶対高さ高度地区の特例について

	意見の概要	区の考え方
10	区内には、建築物が密集した地域がある。現行法により高い建築物を建築することが厳しい中で、さらに高さが規制されては、建築物が密集した地域で建て替えをする所有者がいなくなってしまう。	絶対高さ高度地区の導入により、敷地の大小に関わらず、原則として建築物の高さが一定に制限されますが、高さ指定値は、標準的な建築計画であれば、指定容積率を消化できる値を設定しております。 また、密集地域で、敷地規模に応じた特例を活用して建築する場合、敷地規模の要件を一般的な地域より小さく設定し、市街地環境を改善する共同化等を推進できるようにしています。
11	適用できる特例がなければ、絶対高さ高度地区で指定された高さが上限になるのか。	ご意見のとおり、適用できる特例がなければ、絶対高さ高度地区で指定された高さを上限に建築することになります。
12	高層マンションが建築されると、敷地内に空間が生まれるとともに、固い建築物になり、災害に強い環境になる。密集市街地を抱える葛飾区としては良いことではないか。 (同様の意見が他に1件)	不燃化、耐震化された高層マンション等は、災害に強い建築物であると考えます。また、こうした高層建築物を建てる場合、日影規制や北側斜線型高度地区に抵触しないよう、敷地の南側に建築物を寄せ北側に空間をあけることが一般的ですが、その空地は建物関係者のみで使用できる状態かと思えます。 絶対高さ高度地区の特例では、敷地の一部を公衆のために開放する歩道状空地や開放空地が求められます。これにより、ゆとりのある住環境を誘導し、密集市街地においては、緊急車両の通行や避難路の拡幅等につながり、減災効果が期待できると考えております。
13	既存不適格建築物は、区内に何棟あるのか。	現在、約 850 棟と把握しております。
14	既存不適格建築物の建て替えの期限はあるのか。	既存不適格建築物の建て替え期限は、ありません。
15	既存不適格建築物の建て替えの特例は、1回のみ現状の高さまで認めるとのことだが、分譲集合住宅の場合は、全ての住人に権利があり、2回目以降の建て替えが現状の高さまで建てられないと権利を放棄する人が出てしまい、建て替えが難しくなるのではないか。	既存不適格建築物の特例を適用して建て替えた分譲集合住宅は、適格建築物であり、2回目の建て替えの際はこの特例を適用できなくなるため、結果として1回のみ建て替えとなります。2回目以降の建て替え時には、本特例以外の特例を適用することも考えられます。 高さ指定値は、標準的な建築計画において指定容積率が消化できる高さとしております。今回の高さルールの導入によって、一定の制限は生じますが、導入の主旨をご理解のうえ、ご協力いただきたいと考えています。

	意見の概要	区の考え方
16	<p>既存不適格建築物の建て替えの要件を充足させることにより、建て替え後の建築物が建て替え前より床面積が小さくなることもあるのか。</p>	<p>既存不適格建築物の建て替えの特例は、現状と同等の床面積の建築物が建築できることを検討したうえで要件を設定しており、基本的に、建築物の床面積が小さくなることはないと考えております。</p>
17	<p>都市計画審議会において、隣地を統合して敷地面積を大きくした建て替えを既存不適格建築物の特例で認めることは、隣地に既存不適格建築物を持つ人が、その建て替えの際に得をすることになり不公平ではないかとの意見があったが検討したのか。</p> <p>また、こうした隣地を統合した建て替えを既存不適格建築物の特例で認めていく場合は、要件はどのようになるのか。</p> <p>(同様の意見が他に4件)</p>	<p>既存不適格建築物の建て替えの特例は、絶対高さ高度地区が指定されている状況においても、市街地の更新を進め、良好な住環境や景観、安全等を確保することを目的に、建て替え前の建築物の高さを上限に建て替えを認めるものです。</p> <p>都市計画審議会のご意見も踏まえ、隣地を統合し敷地面積を大きくした場合の既存不適格建築物の建て替えについて、特例を認めていくか検討を行っております。現時点においては、特例の目的に照らし、例えば、建て替え後の建築物の絶対高さ高度地区の指定値を超える部分の規模が、建て替え前を超えない場合は、隣地を統合した既存不適格建築物の建て替えを認めることも必要ではないかと考えております。</p> <p>今後も、検討を進めていくとともに、特例で認めていく場合はその要件を運用基準に明確に示していきます。</p>
18	<p>既存不適格建築物の建て替えの特例は、1度しか適用できないのか。</p>	<p>2回目の建て替えの際はこの特例を適用できなくなります。次の建て替えのとき、1回のみ適用となります。</p>
19	<p>既存不適格建築物の建て替えにおいて、隣接する敷地を統合した建て替えでは、不必要に凸凹した建築物の建築を避けられるということか。</p>	<p>現時点において、既存不適格建築物の建て替えの特例の目的に照らし、例えば、建て替え後の建築物の絶対高さ高度地区の指定値を超える部分の規模（ボリューム）が建て替え前を超えない場合は、隣地を統合した既存不適格建築物の建て替えを認めることも必要ではないかと考えております。この場合、建て替え前後の、絶対高さ高度地区の指定値を超える部分の規模（ボリューム）を比較検討することとなるため、建て替え後の建築物は不必要に凸凹した形状を避けることができるものと考えております。</p>

	意見の概要	区の方考え方
20	既存不適格建築物の建て替えの特例で、日影についての要件はあるか。	主な用途が分譲集合住宅以外の建て替えの特例の第二段階において、建て替え後の建築物の日影面積が建て替え前の日影面積を超えないこととしております。
21	既存不適格建築物（主な用途が分譲集合住宅以外）の建て替えの特例第二段階における、建て替え前後の日影面積の大きさをどのように計算し、比較するのか。同じ規模の建築物でも東西方向に伸びる建築物の方が日影面積は大きくなる。 (同様の意見が他に2件)	既存不適格建築物（主な用途が分譲集合住宅以外）の建て替えの特例第二段階の日影の要件は、建築敷地以外の土地への日影の影響を軽減するため設けるものです。具体的には、建て替え前後の建築物の建築敷地以外の土地に落ちる日影面積を比較し、建て替え後の建築物の日影面積が建て替え前を超えないことを確認します。 なお、日影面積は、建築基準法による高さ10mを超える建築物を対象とする冬至日の8時～16時まで生じる日影（等時間日影）の面積となります。 今後は、こうした内容を特例の運用基準に明確に示していきます。
22	敷地規模に応じた特例において外壁の後退は、現状の建築物が隣地境界線から1.5m後退しているならば、更に0.5mずらせば良いということか。	敷地規模に応じた特例の第一段階では、外壁を隣地境界線から2m以上後退することとしております。 隣地境界線より1.5m後退している建築物を、この特例を適用して新たに建築する場合、現状の位置より更に0.5m後退させることとなります。 なお、隣地境界線からの外壁の後退距離の要件は、商業地域で敷地面積1,000㎡未満の建築物には適用しません。
23	敷地規模に応じた特例の敷地面積は何で決まるのか。建築基準法で算入されない土地の面積はどうか。	敷地面積は、建築基準法施行令に基づく敷地面積です。従って、建築基準法第42条第2項等の規定によって道路とされる部分は敷地面積には算入されません。
24	運用基準（案）に「木造密集地域」の図が添付されているが、これは何のためのものか。	敷地規模に応じた特例では、図の「木造密集地域」の中で示された地域とこれ以外の地域で適用となる敷地規模が異なるため、「木造密集地域」の範囲を示した図面を運用基準（案）に添付しております。

	意見の概要	区の考え方
25	高さ規制をすることは、水害時に一時的に避難する高い建築物をなくすのではないか。	絶対高さ高度地区は、17mを超える建築物の建築を規制するものです。区洪水ハザードマップでは、区内には5mを超える浸水深は想定されていませんので、高さ規制が直接的に避難用の建築物の減少につながることはないと考えております。 なお、今回の絶対高さ高度地区では、一時避難施設の確保の取組みを後押しするため、水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例を設けております。
26	洪水緊急避難建物に指定されるための規模要件はあるのか。 (同様の意見が他に1件)	水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例において、洪水緊急避難建物の指定を受ける際の避難スペースは、概ね100人程度の避難を想定し、200㎡以上としております。 また、一時的に避難された方々の備蓄品を納める防災備蓄倉庫の面積は、避難スペースの0.015倍以上(200㎡の避難スペースであれば、3㎡以上)としております。
27	水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例において、一時避難可能なスペースの要件の200㎡以上は規模が大きく、達成が難しいのではないか。 (同様の意見が他に1件)	一時避難可能なスペースは、屋内に加え屋外にも設置することが可能ですので、集会室や会議室、屋上を利用することができます。ただし、地上に通ずる直通階段、避難階段、特別避難階段及び避難経路となる廊下等の防火上必要な経路は算入できませんのでご相談ください。

	意見の概要	区の考え方
28	<p>現状では集会室を1階に設置するケースが多いが、水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例があれば、2階以上に集会室を設置することを検討すると思う。</p>	<p>大規模水害が発生した場合、区ではまず、浸水しない地域に避難誘導いたします。これは、ひとたび浸水すると2週間以上は水が引かないといわれており、浸水した街にとどまることで孤立し、食料や衛生上の問題など危険な状態が想定されるからです。しかしながら何かしらの理由で逃げ遅れた方の生命を助けるために、一時的に避難できる建物として学校をはじめ区の公共施設を洪水緊急避難建物として指定しているところです。また、地域における取組みを支援するため、自治町会が主体となって、集合住宅の管理組合等と水害時の一時避難に関する協定を結ぶためのガイドラインを作成しています。</p> <p>今回の絶対高さ高度地区における水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例は、こうした一時避難施設の確保の取組みを後押しするものです。特例の主旨をご理解のうえ、ご検討いただきたいと思います。</p>
29	<p>水害が発生した際、洪水緊急避難建物としてオートロックマンションに近隣の人が逃げ込むことが可能なのか。また、マンションの屋上を開放する場合、足元まで水がきている中で、屋上まで逃げ切れる余裕があるだろうか。</p> <p>(同様の意見が他に2件)</p>	<p>オートロックの建築物を洪水緊急避難建物にして高さの緩和を受ける場合、浸水被害が発生した際に速やかにロックを解除でき、近隣住民等の方々を受け入れる体制が確保されていなければなりません。</p> <p>このため、建築物の用途や管理の仕方に応じて、一時避難可能なスペースの位置や緊急時の鍵の開錠等について、あらかじめ、区防災課と協定を締結し、明確にさせていただくこととなります。</p> <p>また、区洪水ハザードマップでは、区内には5mを超える浸水深は想定されておりませんので、大規模水害の際、建築物の概ね3階以上の場所に避難できれば人命を守ることができると考えております。屋上等の一時避難施設は、避難した方々が一時的に滞在する場所と考えております。</p>

	意見の概要	区の考え方
30	東日本大震災の際は、20～30mの津波が襲ってきて水没した建築物がほとんどであった。葛飾区、足立区、江戸川区は平坦な土地が多いため、避難できる高層の施設はないと思われる。	<p>東京都の「首都直下地震等による東京の被害想定」（平成 24 年 4 月 18 日）では、元禄型関東地震及び東京湾北部地震の津波浸水を想定しておりますが、両方の地震において区内で浸水は発生しないと予測されております。また、河川施設の被災による浸水を防ぐため、国や都において各河川の地震・耐震対策を実施しております。</p> <p>このような状況から、絶対高さ高度地区の水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例は、東日本大震災のような津波被害を想定して設けてはおりません。</p>
31	洪水緊急避難建物の対象は商業ビルのみか。また、今までに協定を締結した事例はあるか。	<p>水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例は、要件を充たせば、用途を問わず、適用できます。</p> <p>現在は、絶対高さ高度地区は導入されていませんので、この特例の適用事例ではありませんが、区内には都営住宅や UR 都市機構の建築物などで、覚書や協定を締結し、洪水緊急避難建物として指定している事例があります。</p>
32	水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例の一時避難可能なスペースとなる集会室等は、常に開放しておく必要があるのか。また、一時避難可能なスペースは、普段倉庫として利用できないということか。 (同様の意見が他に 1 件)	<p>一時避難可能なスペースとなる集会室等に関して常時開放するという要件は定めておりませんが、建築物の用途や管理の仕方に応じて緊急時の鍵の開錠等について、あらかじめ、区防災課と協定を締結し、明確にさせていただくこととなります。</p> <p>また、一時避難可能なスペースは、浸水時に近隣住民等の方々が避難できるよう機能を備えておく必要があるため、普段倉庫として利用するスペースが一時避難可能なスペースとなり得るか、具体的に判断することになると考えます。</p>

	意見の概要	区の考え方
33	<p>水害に強いまちづくりに貢献する建築物に対する助成や一時避難スペースの床面積相当分の緩和があってもよい。集合住宅等の建て替えにおいて洪水緊急避難建物として新たに施設を設けると部屋数を減らさねばならず、建て替え前の床面積が確保できなくなる問題がある。</p> <p>(同様の意見が他に3件)</p>	<p>水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例は、洪水緊急避難建物とすることに対して、建築物の高さを緩和する(メリット)という制度構成となっており、建築に関する資金助成や一時避難可能なスペースの床面積の緩和は設けておりません。</p> <p>また、同特例における一時避難スペースは、屋内に加え、屋外にも設置することが可能ですので、平常時の集会室や会議室に加え、屋上も利用できます。</p>
34	<p>水害に強いまちづくりに貢献する建築物の防災備蓄倉庫の床面積は、容積率に含まれることになるのか。</p>	<p>備蓄倉庫の床面積は、建築基準法施行令において、一定の範囲内で容積率算定の基礎となる延べ面積に算入しないことと規定されております。防災備蓄倉庫を設置した場合には、この規定に基づき容積率を算定することとなります。</p>
35	<p>水害に強いまちづくりに貢献する建築物の防災備蓄倉庫の位置は、目処としてどのくらいの高さを設定しているか。</p> <p>(同様の意見が他に1件)</p>	<p>防災備蓄倉庫を設置する位置は、洪水ハザードマップによる浸水水位以上で、できるだけ一時避難スペースに近い場所が望ましいです。</p>
36	<p>水害に強いまちづくりに貢献する建築物の防災備蓄倉庫の備品は誰が用意するのか。また、防災備蓄倉庫の鍵はマンション・区の双方で持ち合うのか。</p> <p>(同様の意見が他に1件)</p>	<p>防災備蓄倉庫の備品は、基本的には建築物の所有者に提供していただくことを考えていますが、洪水緊急避難建物に指定された場合は、区防災課において簡易トイレ及びアルミブランケットを用意させていただきます。</p> <p>また、防災備蓄倉庫の鍵の取扱いについては、建築物の用途や管理の仕方に応じてあらかじめ、区防災課と協定を締結し、明確にさせていただくこととなります。</p>
37	<p>緊急時、洪水緊急避難建物において近隣住民を受け入れるか否かの検討を長い時間するのであれば、24時間入れる公園に2階建て以上のジャンクルームのようなものを作って、自由に逃げ込めるようにした方が良いと思われる。</p>	<p>洪水緊急避難建物は、大規模な水害の際、遠方に避難する時間的余裕がない場合に、生命を守るため緊急的・一時的に近隣住民等の方々が避難することを前提に指定するものです。</p> <p>また、近隣住民が避難できる施設を公園に建設する、とのご意見ですが、水害に強いまちづくりを検討する意見として受け承り、関係する部署へお伝えさせていただきます。</p>

	意見の概要	区の考え方
38	3階程度の建築物では、水害が発生したら流されてしまう。くいを打った固い建築物（高層マンション）を増やしていくほうが安全だと思う。	高層マンション等規模の大きい建築物は、通常、建築基準法に基づき杭等を用い安全対策を講じているかと思えます。しかし、こうした建築物が増加しても、水害時一時的に近隣住民等の方々が避難できる洪水緊急避難建物が増えるとは限りません。このため、絶対高さ高度地区の特例を適切に運用し、水害発生時に一人でも多くの命を緊急的に救う洪水緊急避難建物とすることを誘導していきたいと考えております。
39	地球温暖化への配慮は、設備費用が高くなり、取り組む物件は少ないと思われる。 (同様の意見が他に1件)	地球温暖化への配慮の緩和要件である「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく低炭素建築物の認定を受けることについて、低炭素建築物の認定状況調査や行政庁の審査に先立って技術的審査を行う登録住宅性能評価機関等への聞き取りを実施しました。その結果、共同住宅等は建築物全体で認定を受けるケースは少なく、建設コストや計算・評価の手間がかかり過ぎるため認定を断念しているケースもあり、他の緩和要件に比べ要件のハードルが高いことを確認しております。 ご意見を受け、低炭素建築物の認定を受けた場合に限って緩和するのではなく、充足した認定要件の数に応じて段階的に高さ制限を緩和する方法等も検討し、運用基準に示していきたいと考えております。
40	公益上やむを得ないと認められる建築物等の特例の具体例は何か。	公益上やむを得ないと認められる建築物等の特例が適用できる例としては、学校や病院等で、用途や機能から高い階高を必要とし、やむを得ず指定値を超えてしまう建築物で、他の特例要件を充足することができない場合、また、充足できても緩和の上限値を超えてしまう場合等に適用するものと考えています。
41	公益上やむを得ないと認められる建築物の説明で、「公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況に等により環境上支障がないと認められる建築物」とあるが、「又は」だと、公益上やむを得ない建築物と、周囲の状況等により環境上支障がない建築物との2つの意味に読み取れる。	公益上やむを得ない建築物であっても、周囲の環境に配慮し支障のないように建築しなければならないと考えております。 今後は、ご意見の主旨を踏まえ計画書の記載を検討してまいりたいと考えております。

	意見の概要	区の考え方
42	<p>絶対高さ高度地区の特例の認定や許可は、どの程度期間がかかるのか。 許可や認定がおきるまでの目安はあるのか。 (同様の意見が他に2件)</p>	<p>絶対高さ高度地区における認定や許可の処理期間(確認申請までの手続き期間)については、現時点で明確な日数は決定しておりません。目安として「認定」であれば、事前協議申請から事前協議完了まで1カ月程度、その後、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に基づく標識設置期間を経たうえで、認定申請から認定まで1カ月程度は必要と考えております。</p> <p>今後は、手続きに係る期間を検討し、運用基準に示していきたいと考えております。</p>

5) 絶対高さ高度地区の導入の進め方について

	意見の概要	区の考え方
43	意見交換会での意見を考慮したうえで、今後の検討につなげていただきたい。 (同様の意見が他に1件)	区民説明会及び関係団体の皆様との意見交換会で頂いたご意見については、今後の絶対高さ高度地区に関する都市計画(案)の検討に活かしてまいります。

6) 説明方法について

	意見の概要	区の考え方
44	資料を単に読み上げているだけの説明の仕方だと、参加している区民は理解できないと思う。スライドに写している絵を指しながら説明すべきと思う。 (同様の意見が他1件)	同様のご指摘を区民説明会でもいただいております。区といたしましても、追加資料の作成やスライドの絵を指し示す等説明の仕方を工夫させていただきました。
45	意見交換会の配付資料は区民説明会のものと同様か。	意見交換会の資料は、基本的に区民説明会と同様の資料を配布しております。なお、詳細な規定を示した特例の運用基準(案)は、区民説明会では希望者のみとし、建物階数のイメージや絶対高さ高度地区の導入について図等を用いた資料は、区民説明会のみ配付としています。 なお、全ての配付資料は、現在、区のホームページ上で閲覧することができます。

7) その他

	意見の概要	区の考え方
46	<p>高さ規制とともに、建築時における道路の接道要件の検討はしないのか。密集市街地が多い他の区では、建築基準法の位置付けのない1.8m程度の道に接する敷地で、その道の中心から2mセットバックした場合は、建築基準法の接道要件を充たしていないが建築を認めることを検討している。</p>	<p>密集市街地の改善に関しては、敷地規模に応じた特例において市街地環境を改善する共同化等を推進できるよう、敷地面積の要件を一般的な地域より小さく設定するとともに、歩道状の空間を確保するため、特例の要件として歩道状空地を設置することとしています。また、木造密集地域が多い本区において、この特例を適用した建築物が建築されれば、これに倣い敷地の一部を歩道状空地とする建築物が増えていくことも考えられます。</p> <p>また、建築基準法の位置付けのない道に接した敷地における建築物の建築については、本区においても一定の基準を設けているところですが、ご指摘のような基準の検討について、ご意見として受け承り、関係する部署へお伝えさせていただきます。</p>
47	<p>東京都の資料によれば、葛飾区の多くは、液状化の可能性が高い地域になっている。水害よりも液状化に強い基礎がしっかりし壊れない建築物を促進すべきではないか。地盤改良に対する助成等も含めて考えられないか。</p>	<p>東京都の液状化予測では、本区は液状化の可能性のある地域が広がっております。液状化に耐える建築物の促進に関しては、区建築課において、パンフレットや区ホームページなどで液状化対策の呼びかけを行うとともに、平成26年度より説明会を各地域において開催しております。現在、地盤改良に対する助成はございませんが、引き続き液状化とその対策についてお知らせしていきたいと考えます。</p>
48	<p>地上部緑化や開放空地をどう利用するかが今後の課題となると考える。敷地面積が大きくなると公園を設けるといったことも有り得るのか。</p>	<p>絶対高さ高度地区の特例の適用に伴い、整備された地上部緑化や開放空地については、建物所有者や管理者において維持管理を行うこととなります。</p> <p>また、建築物の建築を目的とする道路の新設や廃止等を行う開発行為で事業区域の面積が3,000㎡以上の場合には、葛飾区宅地開発指導要綱に基づき、事業区域面積の5%以上の公園を設けることが求められます。</p>

	意見の概要	区の考え方
49	現在、区内に大きな工場は少ないのではないかと。	平成 24 年度「葛飾の土地利用」によれば、平成 13 年から平成 23 年までの 10 年間で工業用地は減少しており、大規模な工場は減少していると思われます。
50	他区における絶対高さ高度地区の導入状況はどうか。また、導入による地価の変動はどうか。 (同様の意見が他に 1 件)	絶対高さ高度地区は、現時点において、港区、新宿区、文京区、墨田区、目黒区、世田谷区、渋谷区、板橋区、練馬区、江戸川区で広域的に導入しています。 このうち、新宿区、文京区、墨田区、目黒区、渋谷区、練馬区、江戸川区における地価の動向を分析しましたが、絶対高さ高度地区の導入が直接的に影響を与えていることを確認することはできませんでした。
51	絶対高さ高度地区導入に賛成している団体はあるのか。	絶対高さ高度地区導入に関して賛成か、反対かといった問いかけは行っていないため、承知してございません。