

建築物の高さの最高限度についての方針

～良好な住環境とまちなみを目指します～

(答 申)

平成 26 年 1 月

葛飾区都市計画審議会

1 はじめに

葛飾区は、低層の住宅地である第1種及び第2種低層住居専用地域を除く地域でも、5階建て以下の建築物が約99%を占める低中層のまちなみを形成している。

近年は工場跡地のマンション建設などにより、6階建て以上の中高層建築物が増加傾向にあり、住環境やこれまで培われてきたまちなみ景観などに影響を与える恐れがある。

また、「葛飾区都市計画マスタープラン」では、土地の有効・高度利用を図る地区と、ゆとりある土地利用を図る地区とのメリハリをつけた市街地形成を図ることとしている。

このようなことから、平成23年3月、葛飾区長より低中層の建築物を主体とした良好な住環境を保全し、都市計画マスタープランに示す将来像を実現するため、葛飾区における「土地利用の特性に応じた建築物の高さのあり方」について調査、検討するよう葛飾区都市計画審議会に諮問された。都市計画審議会に設置された特別委員会において、平成23年6月から10回にわたり検討を進め、今般、本検討の結果として「建築物の高さの最高限度についての方針」を取りまとめた。

本方針は、高度地区の都市計画により建築物の高さの最高限度を定めるにあたっての考え方について検討したものである。今後は、この方針を踏まえ、葛飾区においてさらに詳細な検討を加え、高度地区の都市計画の変更にあたって、適切に運用されることを期待する。

2 建築物の高さの最高限度を定める高度地区の導入の目的

葛飾区は、5階建て以下の建築物が約99%を占めているが、近年では、工場跡地などへの中高層建築物が増加傾向にあり、住環境などに影響を与える恐れがある。(図-1、図-2参照)

また、「葛飾区都市計画マスタープラン」では、土地の有効・高度利用を図る地区と、ゆとりある土地利用を図る地区とのメリハリをつけた市街地形成を図ることとしている。

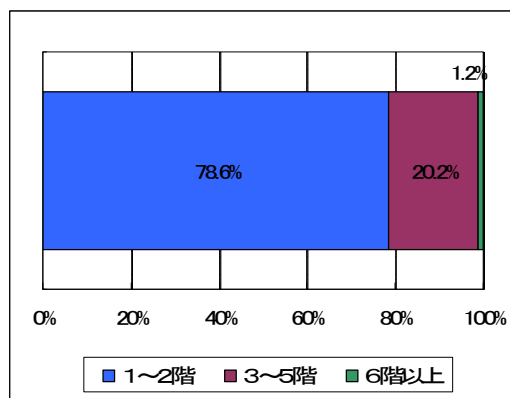


図-1 建築物の階数の構成比
(第1種及び第2種低層住居専用地域を除く)

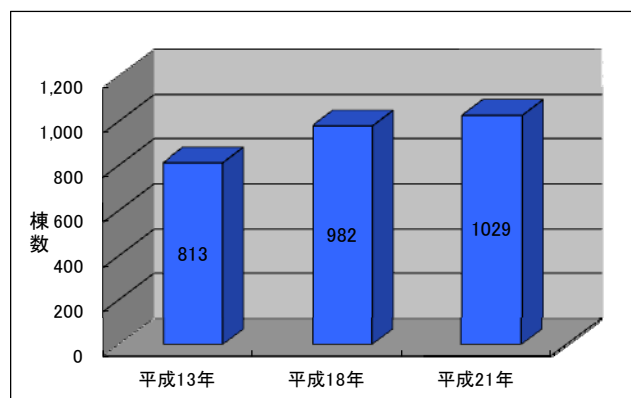


図-2 6階以上の中高層建築物
の棟数の推移

このようなことから、「建築物の高さの最高限度を定める高度地区（以下、「絶対高さを定める高度地区」と言う。）」の導入の目的を、良好な住環境やまちなみを保全するとともに、まちづくりに貢献する良好な開発の誘導を目指し、次の3点に整理した。

① 低中層の建築物を主体とした「かつしか」らしい良好な住環境の保全

本区は、低層の戸建て住宅を主体として低中層のまちなみが形成されていることが特徴である。しかし、近年の建築動向から6階建て以上の中高層建築物が増加しつつあり、住環境への影響の増加が懸念されている。



良好な住環境のイメージ

② 地域の歴史・文化に培われたまちのたたずまいに配慮した、良好なまちなみ景観の誘導

本区の市街地空間は、長年にわたりそのまちに住む人々により培われた固有の歴史や文化に基づくまちのたたずまいを持っている。

こうした市街地空間に、突然高層の建築物が出現することは、これまで培われてきたまちの調和や自然発生的に育まれてきたまちなみの規律を乱し、人々の中にあるまちの記憶を消してしまう恐れがある。

③ まちづくりに貢献する優良な開発を適切に誘導し、安全で活力や賑わいのあるまちの形成

本区は、ゼロメートル地帯や木造密集地域が広く分布していることから、防災性の一層の向上が求められている。

このため、絶対高さを定める高度地区の導入を図るとともに、大規模敷地等の特例の適切な運用により、過密した市街地の防災性の向上及び地域の活力や賑わいの増進など、より良いまちづくりに貢献する優良な開発を誘導していくことが必要である。

3 絶対高さを定める高度地区の対象区域

絶対高さを定める高度地区を指定する対象区域は、原則として、区内全域とする。ただし、次の区域を除く。

<絶対高さを定める高度地区を指定しない区域>

①第1種及び第2種低層住居専用地域

第1種及び第2種低層住居専用地域は、既に都市計画において、10mまたは12mの絶対高さ制限が指定されているため、第1種及び第2種低層住居専用地域には指定しない。

②高度利用地区

都市計画で高度利用を図ることを目的に指定された高度利用地区には、指定しない。

③鉄道駅周辺の面的な商業地域

「葛飾区都市計画マスタープラン」の土地利用の方針では、商業・業務等の拠点形成を誘導する鉄道駅周辺においては、土地の有効・高度利用を促進するものとしている。

このため、次に示す鉄道駅周辺の面的な商業地域は、絶対高さを定める高度地区を指定しないこととする。

亀有、金町、高砂、立石、新小岩駅 周辺地区

- ・都市計画マスタープランの土地利用方針図において、広域拠点型商業・業務・サービス系地域と位置づけられている地区

綾瀬駅周辺地区

- ・隣接区とのバランスを考慮して拠点形成を誘導する地区

青砥駅周辺地区

- ・交通結節点としての利点を活かしつつ、立石駅周辺地区と連携して拠点性の向上を図る地区

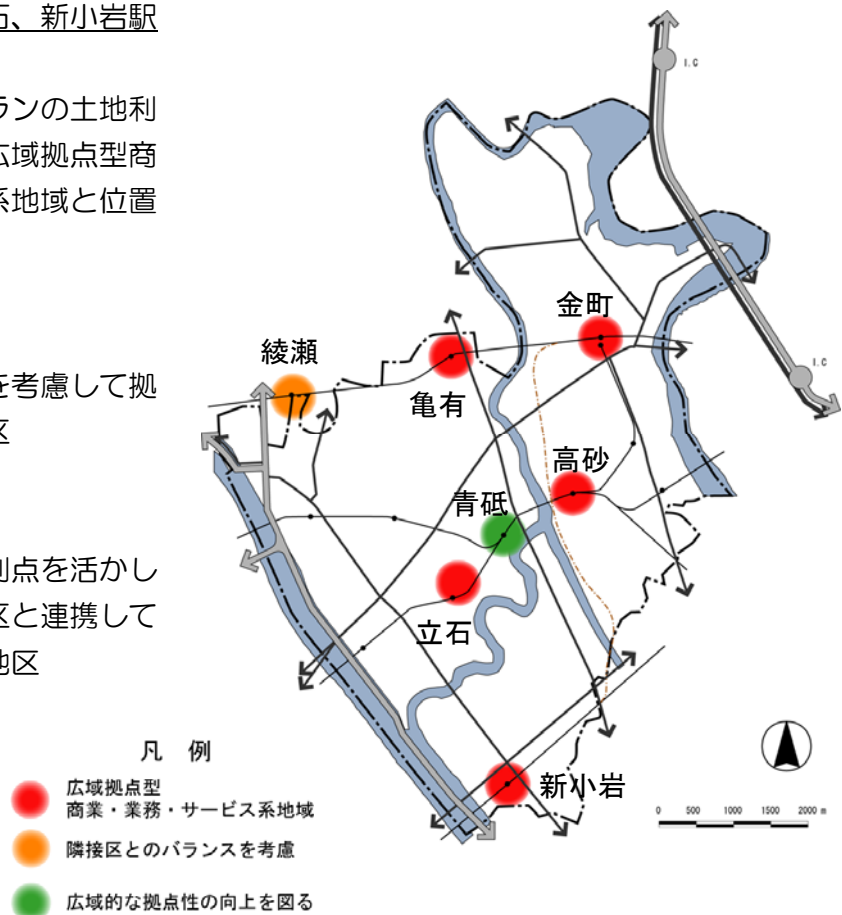


図-3 絶対高さを定める高度地区を指定しない鉄道駅周辺の面的な商業地域

4 絶対高さを定める高度地区の指定方針

絶対高さを定める高度地区の指定方針は次のとおりとする。

- ① 都市計画マスタープランの「土地利用の方針」に位置づけている高さ構成の方針に基づき指定する。
- ② 絶対高さを定める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が活用できる高さとする。
- ③ 既に指定されている北側斜線型高度地区は、絶対高さを定める高度地区と併用する。
- ④ 最低限高度地区が指定されている幹線道路沿道地区は、絶対高さを定める高度地区と最低限高度地区とを併用する。
- ⑤ 現在高度地区が指定されていない地区は、絶対高さを定める高度地区のみを指定する。
- ⑥ 既に絶対高さを定める高度地区が指定されている柴又帝釈天周辺地区は、その指定内容を継続する。
- ⑦ 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築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）については、特に指定する沿道地区として他の幹線道路沿道より高い高さを指定する。

指定値について












- ・それぞれの用途地域で現在定められている容積率・建ぺい率などを基に、標準的な建築計画において指定容積率が活用できるようにしている。

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

5 絶対高さを定める高度地区の指定値

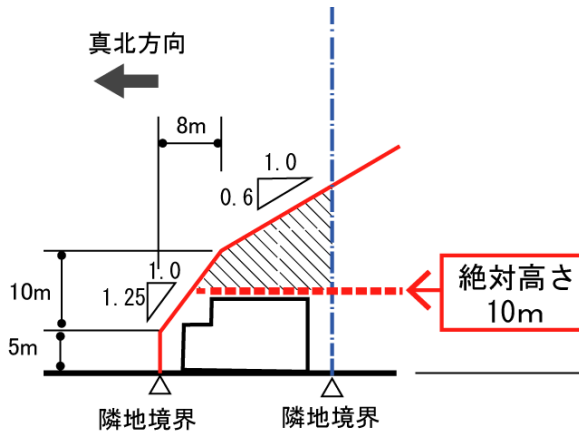
指定方針に基づき、絶対高さを定める高度地区の指定値は表－1に掲げる区分に応じた図－5（7頁 絶対高さを定める高度地区の指定値の指定図 参照）に定める値を目安とする。今後、区において実際に建築されている建築物の高さや階数に基づき、さらに詳細な検証を行い、基準として決定するものとする。

表－1 絶対高さを定める高度地区の指定値（絶対高さを定める高度地区の種類）

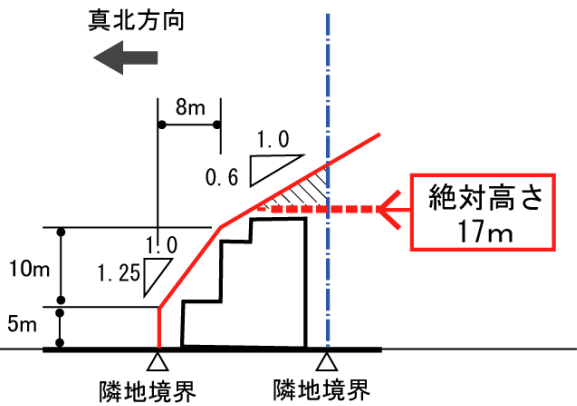
| 絶対高さを定める高度地区の指定値 | | | 備考 | |
|------------------|---|---|------------|----------|
| 北側斜線型高度地区と併用 | ① |  | 10m第2種高度地区 | 現在の指定のまま |
| | ② |  | 17m第2種高度地区 | |
| | ③ |  | 17m第3種高度地区 | |
| | ④ |  | 23m第3種高度地区 | |
| 絶対高さを定める高度地区のみ | ⑤ |  | 10m高度地区 | 現在の指定のまま |
| | ⑥ |  | 16m高度地区 | 現在の指定のまま |
| | ⑦ |  | 17m高度地区 | |
| | ⑧ |  | 23m高度地区 | |
| | ⑨ |  | 30m高度地区 | |
| | ⑩ |  | 40m高度地区 | |
| | ⑪ |  | 50m高度地区 | |

（※注）凡例は、7頁の図面と同様

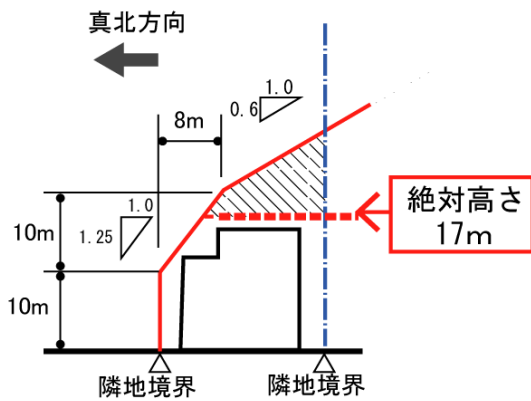
10m第2種高度地区 * (①)



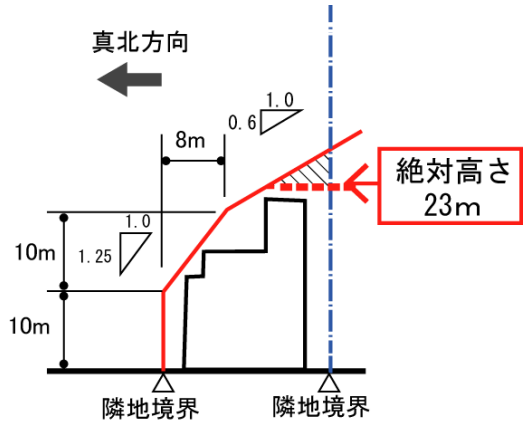
17m第2種高度地区 (②)



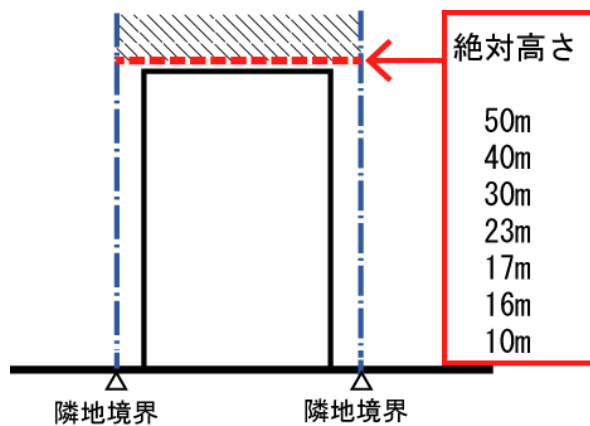
17m第3種高度地区 (③)



23m第3種高度地区 (④)



10m*、16m*、17m、23m、30m、40m、50m高度地区 (⑤~⑪)



(※注1) *印は、現在指定されている絶対高さを定める高度地区の指定値

(※注2) ()内の丸数字は、7頁の図面の凡例と一致

図-4 絶対高さを定める高度地区の指定値(絶対高さを定める高度地区の種類)

●絶対高さを定める高度地区の導入区域

- ① 10m第2種高度地区
- ⑤ 10m高度地区
- ⑥ 16m高度地区
- ⑦ 17m高度地区
- ② 17m第2種高度地区
- ③ 17m第3種高度地区
- ⑧ 23m高度地区
- ④ 23m第3種高度地区
- ⑨ 30m高度地区
- ⑩ 40m高度地区
- ⑪ 50m高度地区
- 最低限高度地区(7m)

柴又帝釈天
周辺地区

●絶対高さを定める高度地区の特例により、
都市計画で定められた高さを優先する区域

- 高さ規制のある地区計画
(地区整備計画が定められた区域に限る)
- 特定街区
- 風致地区

●絶対高さを定める高度地区を導入しない区域

- 第一種低層住居専用地域(既に10m規制あり)、
第二種低層住居専用地域(既に12m規制あり)
- 高度利用地区
- 駅周辺の面的商業地域

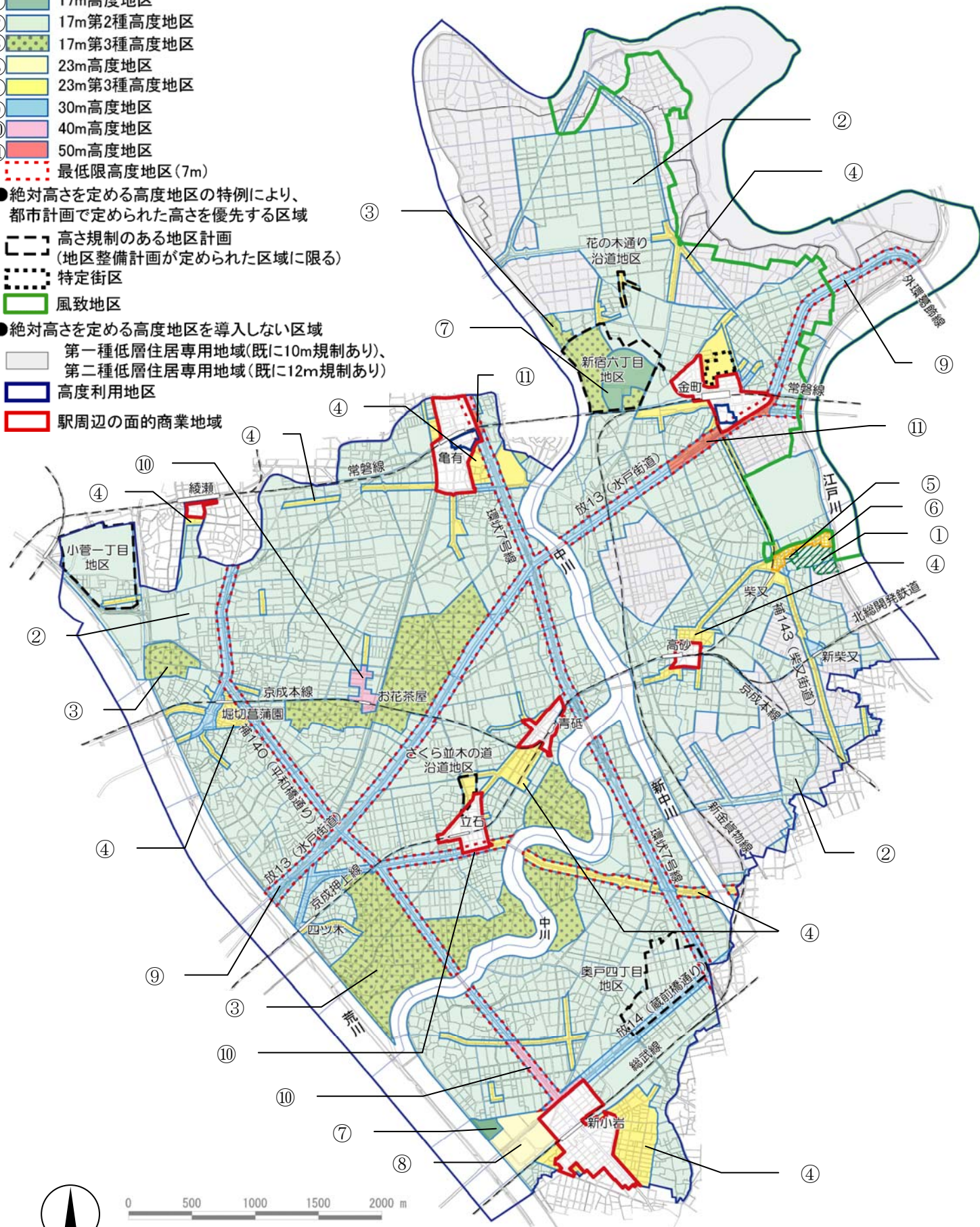


図-5 絶対高さを定める高度地区の指定値の指定図

6 絶対高さを定める高度地区の特例

絶対高さを定める高度地区の指定により、原則として建築物の高さは、一定に制限され、良好な住環境やまちなみの保全に資することとなる。

一方、絶対高さを定める高度地区の特例の適切な運用を図ることにより、防災性の向上、人々が集える公開空地や緑化の確保などまちづくりに貢献する優良な開発を誘導していくことも必要である。

指定値を超える既存建築物（既存不適格建築物）の建て替えや大規模敷地などで周辺環境への影響に配慮した建築物を建築する場合など、一定の条件を満たすことによる制限の緩和について、以下に示す。

なお、特例に示す緩和項目、緩和要件及びこれに係わる数値は一つの目安であり、これらを踏まえて運用や手続き等についても、今後、区において詳細な検討を行い、基準を具体化していくものとする。

（1）既存不適格建築物の建て替えの特例

既存不適格建築物の建て替えは一回限りとする。

● 主な用途が分譲集合住宅である場合の建て替えの特例

主な用途が分譲集合住宅（区分所有の分譲マンション）の建て替えは、一定の条件を満たす場合、現在の高さを上限として建て替えを認めることができる。

《一定の条件とは》

- ・ 建て替え後の主な用途が集合住宅であること
- ・ 制限を超える部分の形状、規模が同程度であること など

● 主な用途が分譲集合住宅以外である場合の建て替えの特例

主な用途が分譲集合住宅以外である場合の建て替えは、次のように2段階の特例を設ける。

<第1段階>

一定の条件を満たす場合、現在の高さを上限として、表-2のとおり、定められた絶対高さの指定値の1ランク上の高さまで建て替えを認めることができる。

《一定の条件とは》

- ・ 現建築物の敷地面積を下回らない
- ・ 制限を超える部分の形状、規模が同程度であること など

表-2 主な用途が分譲集合住宅以外の場合の既存不適格建築物建て替えの特例
第1段階の緩和における上限値

| 絶対高さを定める高度地区の指定値 | 緩和の上限値 |
|------------------|--------|
| 17m | 23m |
| 23m | 30m |
| 30m | 40m |
| 40m | 50m |
| 50m | 60m |

<第2段階>

第1段階の基準に加え、専門家による第三者機関が周辺環境に一定の配慮があると認めた場合は、現在の高さを上限として建て替えを認めることができる。

このため、第1段階の特例に比べ審査に時間を要する。

《一定の条件とは》

- ・ 圧迫感の軽減
- ・ 有効な開放空地の確保 など

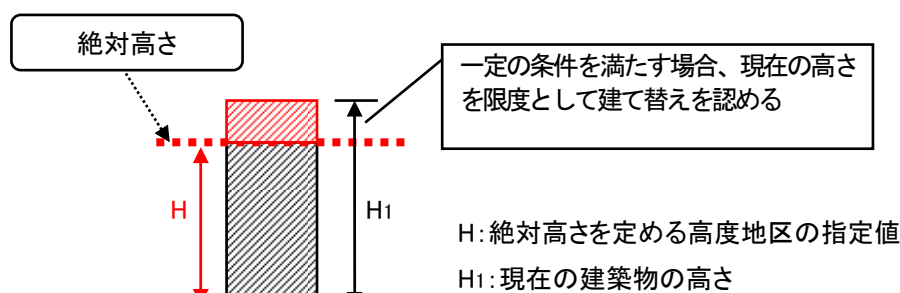


図-6 既存不適格建築物の建て替えの特例

(2) 大規模敷地の特例

敷地面積が一定規模以上ある場合は、建築物を隣地境界線から離して敷地中央に建てることにより、建築物の高さに伴う周辺環境への影響が軽減される可能性がある。

また、壁面後退、敷地内の歩道状空地、開放空地や緑化面積の確保など、周辺市街地環境の改善に貢献する開発を誘導できる。

そこで、敷地面積が一定規模以上で周辺市街地環境の改善に貢献する建築物は、絶対高さを定める高度地区の制限を緩和する。

●大規模敷地の特例の基本的考え方

<第1段階（数値基準による特例）>

周辺市街地環境改善への貢献を具体的にした技術的基準（数値基準）を満たす建築物を建築する場合は、表-3のとおり、定められた絶対高さの指定値の1ランク上の高さを上限として緩和することができる。

《技術的基準（数値基準）案》

- ・ 6m以上の道路に接すること
- ・ 道路境界に沿って、歩道状空地を幅員2m以上設けること など

表-3 大規模敷地特例の第1段階（数値基準による特例）の緩和における上限値

| 絶対高さを定める高度地区の指定値 | 緩和の上限値 |
|------------------|--------|
| 17m | 23m |
| 23m | 30m |
| 30m | 40m |
| 40m | 50m |
| 50m | 60m |

<第2段階（質的評価による特例）>

第1段階の基準に加え、専門家による第三者機関がより市街地環境の改善に資するかを質的に評価し、認められた建築物を建築する場合は、表-4のとおり、定められた絶対高さの指定値の2ランク上の高さを上限として緩和することができる。

このため、第1段階の特例に比べ審査に時間を要する。

《質的評価基準案》

- ・第1段階の定量的評価を全て満たす
- ・圧迫感の軽減
- ・有効な開放空地の確保 など

表-4 大規模敷地特例の第2段階（質的評価による特例）の緩和における上限値

| 絶対高さを定める高度地区の指定値 | 緩和の上限値 |
|------------------|--------|
| 17m | 30m |
| 23m | 40m |
| 30m | 50m |
| 40m | 60m |
| 50m | 70m |

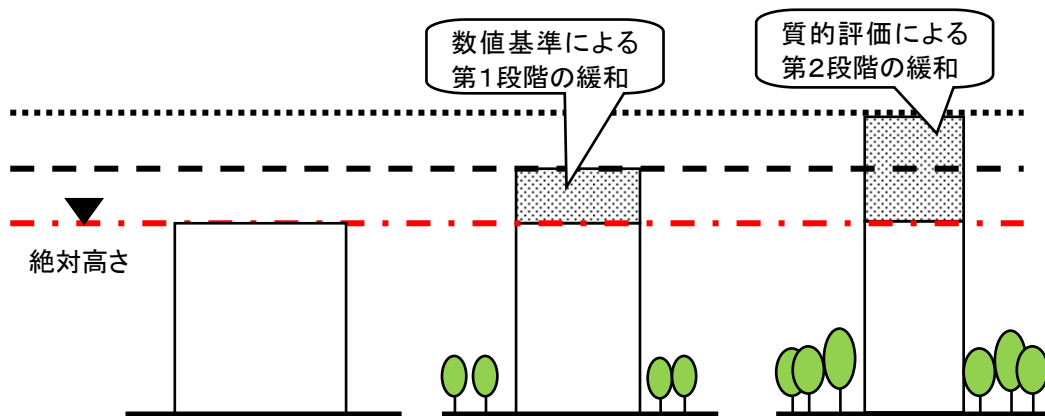


図-7 大規模敷地における2段階の特例

●大規模敷地とは

用途地域ごとの敷地規模の現状、将来の土地利用転換の可能性などから、大規模敷地の特例を受けることができる敷地規模を、表－５のとおりとする。

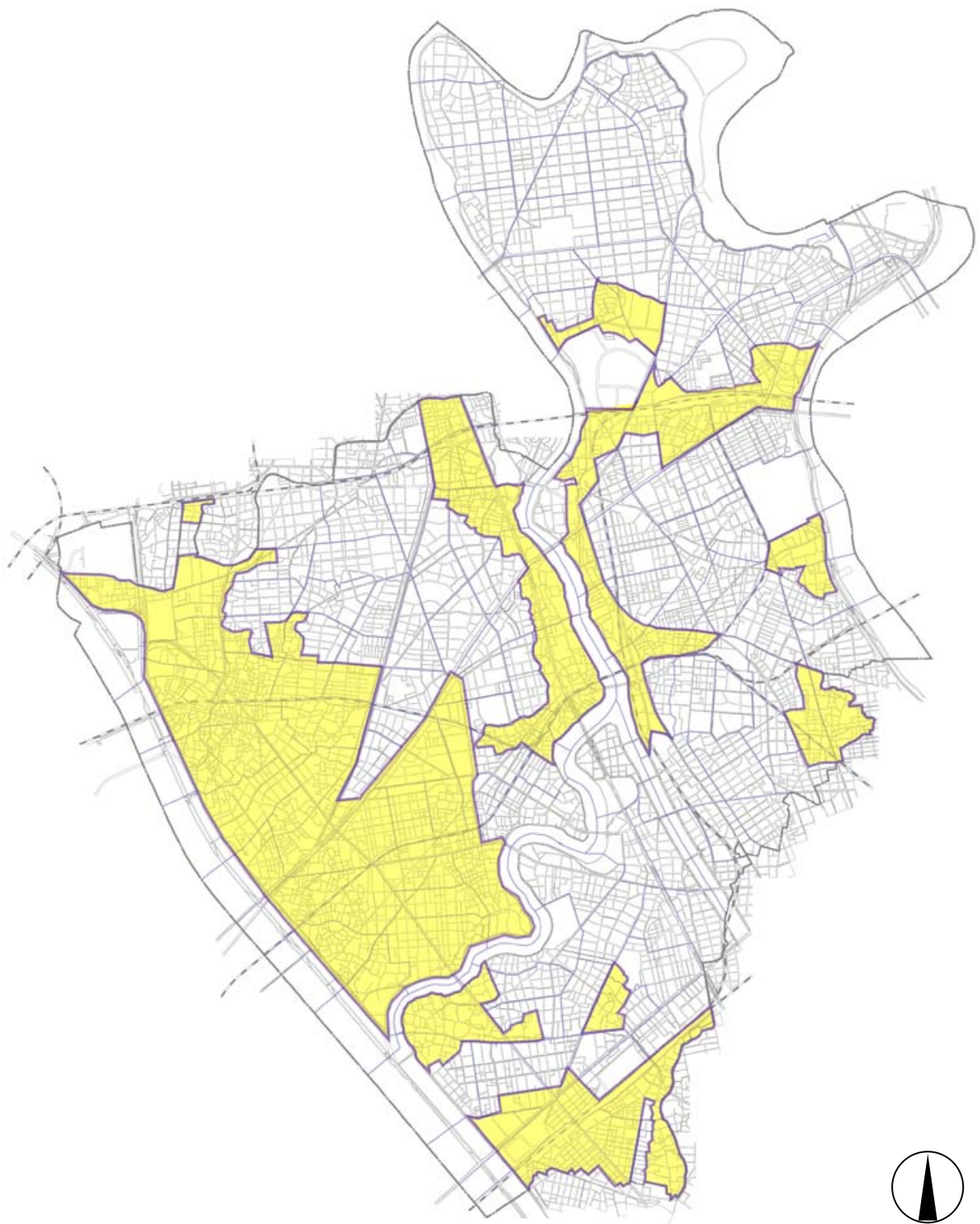
なお、商業地域は小規模な敷地が多いことや市街地環境の改善の機会を多く得ることが必要なことから、敷地規模の基準を小さくする。

また、木造密集地域など都市計画マスタープラン「震災復興まちづくりの方針」において面的又は一体的な市街地整備による復興を検討する地区は、市街地環境の改善を推進する必要があるため、敷地規模の基準を小さくする。

表－５ 大規模敷地特例の第１段階（数値基準による特例）と第２段階（質的評価による特例）の敷地面積規模

| 用途地域等 | 敷地面積 | |
|----------------------------------|----------|----------|
| | 第１段階 | 第２段階 |
| 商業地域 | 500㎡以上 | 500㎡以上 |
| 木造密集地域（※注） | 1,000㎡以上 | 1,000㎡以上 |
| 木造密集地域（※注）以外の 近隣商業地域及び工業系用途地域 | 1,500㎡以上 | 1,500㎡以上 |
| 木造密集地域（※注）以外の 住居系用途地域 | | 2,000㎡以上 |

（※注）都市計画マスタープラン「震災復興まちづくりの方針」において、＜基盤整備型復興地区＞、＜拠点整備型復興地区＞として位置つけた地区（12頁 図-8参照）



基盤整備型復興地区及び拠点整備型復興地区
 (都市計画マスタープラン震災復興まちづくりの方針
 で基盤整備型復興地区と拠点整備型復興地区と位置づけ
 があるエリア)

図-8 都市計画マスタープラン「震災復興まちづくりの方針」における
 「基盤整備型復興地区」及び「拠点整備型復興地区」位置図

(3) 地区計画等における都市計画で高さが指定された区域の特例

地区計画等の都市計画に建築物の高さの最高限度が定められている場合、もしくは今後、新たに建築物の高さの最高限度が定められた場合には、その値を絶対高さを定める高度地区の指定値として読み替える。

(4) 総合設計による特例

建築基準法第59条の2の「総合設計制度」による建築物は、市街地環境の改善に資するものであると認められることから、その制度に基づき、絶対高さの指定値を緩和する。この特例の適用にあたっては、周辺住民への建築計画の十分な周知や意見聴取を行うため、説明会を実施するものとする。

ただし、総合設計の許可の手続きにおいて説明会を実施した場合は、これを「絶対高さを定める高度地区」の説明会とみなすことができるものとする。

(5) 公益上やむを得ないと認められる建築物等の特例

公益上やむを得ないと認め、又は絶対高さを定める高度地区の計画の主旨に鑑みて周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物は、絶対高さの指定値を適用しないものとする。

(6) 水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例

本区はゼロメートル地帯を多く抱えることから、水害に強いまちづくりに貢献する建築物（※注）については、表-6のとおり、定められた絶対高さの指定値の1ランク上の高さを上限として緩和することができる。

表-6 水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例の緩和における上限値

| 絶対高さを定める高度地区の指定値 | 緩和の上限値 |
|------------------|--------|
| 17m | 23m |
| 23m | 30m |
| 30m | 40m |
| 40m | 50m |
| 50m | 60m |

(※注) 水害に強いまちづくりに貢献する建築物

洪水、高潮、津波等に対して、建築物の中高層部において近隣住民の避難スペースの確保や水害時においてもライフラインが確保できる設備を有する建築物。

7 絶対高さを定める高度地区の導入に伴う関連する課題

絶対高さを定める高度地区の導入に伴う課題について以下の3点について整理する。

(1) 鉄道敷の上部の都市開発に対する誘導の必要性

今後、JR や京成線の鉄道事業者による鉄道敷上部の開発（駅ビル開発等）が予測される。

駅周辺の鉄道敷は商業地域が指定されており、現状の都市計画の範囲で相当規模の高さの建築物を建設することが可能となる。

そこで、鉄道敷上部の都市開発にあたっては、駅周辺のまちづくりに大きな影響を与えることから、東京都「鉄道駅構内等開発計画に関する指導基準」に準じて指導するとともに、地区計画やまちづくり方針等の策定により区と事業者が協働してまちづくりを進め、駅周辺のまちづくりに貢献できるように誘導していく必要がある。

(2) 景観面での基準づくりの必要性

都市計画マスタープランで位置づけられている景観軸等において他の地域とは異なる高さ誘導を行うことを検討したが、景観軸のような線的な高さ誘導は景観面からアプローチした方が適切であるものとした。

このため、都市計画マスタープランで示しているように、景観法に基づく景観計画の策定や景観条例の制定などを今後引き続き推し進め、絶対高さを定める高度地区の導入ではカバー出来なかった景観軸等の高さ誘導の基準づくりを、景観計画の策定を通じて段階的に実現していくことが求められる。

(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

水害に強いまちづくりに貢献する建築物に設ける避難スペースについては、他の用途への転用を防ぎ、水害時における避難スペースとして、十分に機能する状態を維持しなければならない。

このように、他の用途に転用される恐れがある施設等については、建築後における維持・管理の方法などを含めた具体的要件を検討し、運用基準等で明確にしていくことが必要である。

