

## 2. 現行制度の概要と本区での適用状況

### (1) 現行の高さ規制の制度

高さの規制に係る、現行制度の状況は表 I-2-1、表 I-2-2、表 I-2-3 のとおりである。

#### 1) 道路斜線制限・隣地斜線

表 I-2-1 道路斜線・隣地斜線

用途地域	道路斜線		隣地斜線	
	適用距離	斜線勾配 <sup>※1</sup>	立上高さ <sup>※2</sup>	斜線勾配
第一種低層 第二種低層 第一種中高層 第一種住居 第二種住居	20m (容積率 200%以下)	1.25	20m	水平距離×1.25
	25m (容積率 300%以下)	1.25		
近隣商業 商業	20m (容積率 400%以下)	1.50	31m	水平距離×2.5
	25m (容積率 600%以下)			
準工業 工業	20m (容積率 200%以下)	1.50	31m	水平距離×2.5
	25m (容積率 300%以下)			
	30m (容積率 400%以下)			

※1 前面道路の路面の中心高さから算定

※2 地盤面からの高さ

#### 2) 日影規制

表 I-2-2 日影規制

用途地域	区域	敷地境界線より 5mを超え10m以内	敷地境界線より 10mを超える部分	対象建築物	測定面 の高さ <sup>※3</sup>		
第一種低層 第二種低層	(一)	3時間	2時間	軒高7mを超え るもの又は 地上3階以上	1.5m		
	(二)	4時間	2.5時間				
	(三)	5時間	3時間				
第一種中高層	(一)	3時間	2時間	高さ10mを 超えるもの	4.0m		
	(二)	4時間	2.5時間				
第一種住居 第二種住居	(一)	4時間	2.5時間				
	(二)	5時間	3時間				
近隣商業 準工業	(一)	4時間	2.5時間				
	(二)	5時間	3時間				
商工業		規制なし					

※3 平均地盤面からの高さ

3) 高度地区・地区計画・風致地区・特定街区

表 I-2-3 高度地区・地区計画・風致地区・特定街区

制度種別	区分		規制内容	備考
高度地区	最高限 高度地区	北側の隣地境界線からの北側斜線制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第一種高度地区</li> <li>・第二種高度地区</li> <li>・第三種高度地区</li> </ul>	商業地域と主要幹線道路沿道は指定なし
		柴又帝釈天周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・10m第二種高度地区</li> <li>・10m絶対高度地区</li> <li>・16m絶対高度地区</li> </ul>	
	最低限高度地区		<ul style="list-style-type: none"> <li>・7m以上</li> </ul> (水戸街道、環状七号線、奥戸街道、平和橋通り沿道)	
地区計画	建築物の高さの最高限度		<ul style="list-style-type: none"> <li>・新宿六丁目地区：30m、45m、138m</li> <li>・奥戸四丁目地区：16m</li> <li>・さくら並木の道沿道地区：20m</li> <li>・花の木通り沿道地区：13m</li> <li>・小菅一丁目地区：12m</li> </ul>	
風致地区	第二種風致地区		<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の高さ15m以下（江戸川）</li> </ul>	
特定街区	建築物の高さの最高限度		<ul style="list-style-type: none"> <li>・高層部：54m、39m</li> <li>・中層部：16m、13m</li> <li>・低層部：9m、7m、3m</li> </ul> (東金町一丁目特定街区)	TP+2mからの高さ

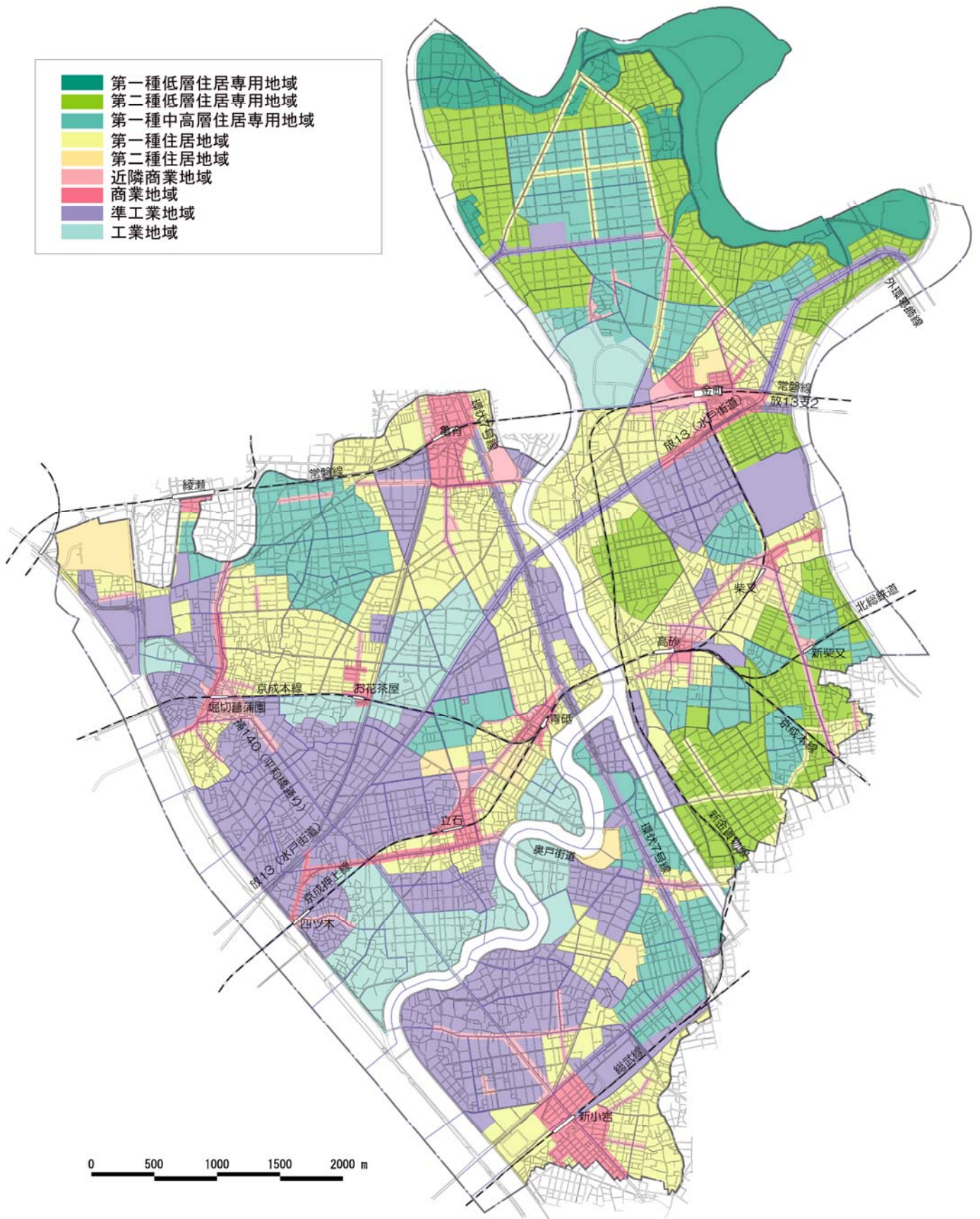


图 I-2-1 用途地域图 (再掲)

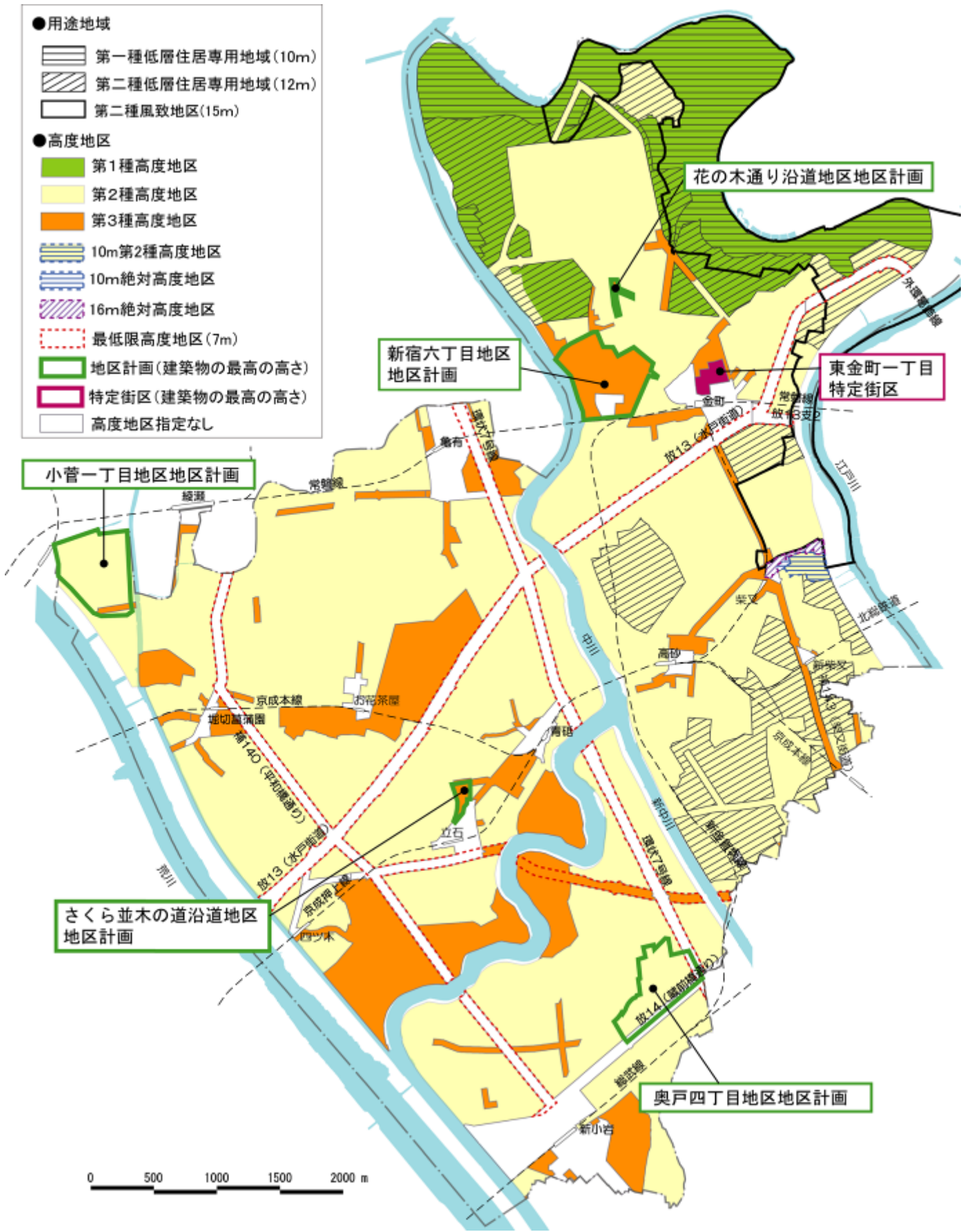


図 I-2-2 高度地区・地区計画・風致地区・特定街区の指定状況

(2) 各制度の概要と葛飾区での適用状況の整理

1) 高度地区

表 I-2-4 高度地区における規制内容

項 目	内 容
主 旨	用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区（都市計画法第9条）
規 制 内 容	建築物の高さの最高限度又は最低限度
基 準 指 定	都市計画決定
運 用 方 法	建築確認
根 拠 法 令	都市計画法、建築基準法
区内における適用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第1種高度地区（低層住宅地）</li> <li>● 第2種・第3種高度地区（中層住宅地区及び商業地、工業地の一部）</li> <li>● 最低限高度地区：7m以上（水戸街道、環状七号線、奥戸街道及び平和橋通り沿道）</li> </ul> <p>※高さ制限は道路斜線、隣地斜線、高度地区（真北方向の高さの制限）の各規定がそれぞれ適用されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 10m第2種高度地区、10m絶対高度地区、16m絶対高度地区（柴又帝釈天周辺地区）</li> </ul>

2) 地区計画（地区整備計画）

表 I-2-5 地区計画における規制内容

項 目	内 容
主 旨	建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画（都市計画法第12条の5）
規 制 内 容	地区整備計画での規制内容 建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの
基 準 指 定	都市計画決定および条例
運 用 方 法	届出・勧告、条例該当部分は建築確認
根 拠 法 令	都市計画法、建築基準法
区内における 適用状況	<p>13 地区中 5 地区で高さ制限を位置づけている</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新宿六丁目地区：東京都決定（30m、45m、138m）</li> <li>・奥戸四丁目地区（16m）</li> <li>・さくら並木の道沿道地区（20m）</li> <li>・花の木通り沿道地区（13m）</li> <li>・小菅一丁目地区（12m）</li> </ul>  <p style="text-align: right;">地区計画策定区域分布</p>

3) 風致地区

表 I-2-6 風致地区における規制内容

項 目	内 容
主 旨	都市の風致を維持するため定める地区（都市計画法第9条）
規 制 内 容	建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採、その他の行為
基 準 指 定	都市計画決定および条例
運 用 方 法	条例制定者の許可
根 拠 法 令	都市計画法風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令
区内における適用状況	第二種風致地区の指定あり。（江戸川） 【建築制限】 ・ 建ぺい率 40%以下 ・ 壁面後退は道路から 2 m、その他から 1.5 m ・ 建築物の高さは 15m以下

4) 特定街区

表 I-2-7 特定街区における規制内容

項 目	内 容
主 旨	市街地の整備改善を図るため、街区の整備、または造成が行われる地区を対象に、容積率、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める街区（都市計画法第8条）
規 制 内 容	建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合、建築物の高さの最高限度
基 準 指 定	都市計画決定
運 用 方 法	都市計画決定された内容に基づき、建築基準法の確認申請で運用を図る
根 拠 法 令	都市計画法、建築基準法
区内における適用状況	（東金町一丁目特定街区） ・ 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合 23/10 ・ 建築物の高さの最高限度 高層部：54m、39m 中層部：16m、13m 低層部：9 m、7 m、3 m

5) 建築協定

表 I-2-8 建築協定における規制内容

項 目	内 容
主 旨	住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める場合において、土地の所有者及び借地権を有する者が当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準（建築基準法第 69 条）
規 制 内 容	建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備
基 準 指 定	協定に同意した土地所有者の土地を特定行政庁が認可
運 用 方 法	運営委員会（通常協定書に定める）による管理、訴訟
根 拠 法 令	建築基準法
区内における適用状況	（葛飾区建築協定条例を制定）

6) その他

①景観計画・景観地区

表 I-2-9 景観地区における規制内容

項 目	内 容
主 旨	市街地の良好な景観形成を図るための地区 （景観法第 61 条、都市計画法第 8 条）
規 制 内 容	建築物の形態意匠の制限、建築物の高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度
基 準 指 定	都市計画決定および条例
運 用 方 法	建築確認（高さについて）
根 拠 法 令	都市計画法、景観法、建築基準法
区内における適用状況	東京都景観計画により、「一般地域」に指定されている 【指定の趣旨】 ・広域的な景観に大きな影響を与える景観について、景観への配慮を求める 【届け出対象】 ・高さが 60m、延べ床面積 30,000 平方メートル以上の建築物 ・40 ヘクタール以上の開発行為 【景観形成基準】 ・壁面の位置の連続性 ・適切な隣棟間隔の確保 ・色彩基準への適合 ・周辺の緑との連続性の確保 ・周辺の建築物群のスカイラインとの調和 ※葛飾区としての景観計画は未策定である



②日影規制（建築基準法）

表 I-2-10 日影規制（建築基準法）における規制内容

項目	内 容				
主 旨	指定高さ以上の建築物を対象に、敷地境界線からの水平距離 5 m 及び 10 m 以上の隣地に、冬至日の 8～16 時の間に生じる日影の時間を規制（建築基準法第 56 条の 2）				
規 制 内 容	建築物の高さの制限（但し、一定高さでの規制とはならない）				
基 準 指 定	測定面上での日影時間を建築基準法別表第 4 から条例で定める				
運 用 方 法	建築確認				
根 拠 法 令	建築基準法				
区内における適用状況	<p>・商業地域、工業地域を除く地域で適用されている</p>				
地域	区域	敷地境界線より 5mを超え 10m以内	敷地境界線より 10mを超える部分	対象建築物	測定面の 高さ※
一低層 二低層	(一)	3 時間	2 時間	軒高 7 m を超えるもの又は地上 3 階以上	1.5 m
	(二)	4 時間	2.5 時間		
	(三)	5 時間	3 時間		
一中高層	(一)	3 時間	2 時間	高さ 10 m を超えるもの	4.0 m
	(二)	4 時間	2.5 時間		
一住居 二住居	(一)	4 時間	2.5 時間		
	(二)	5 時間	3 時間		
近隣商業 準工業	(一)	4 時間	2.5 時間		
	(二)	5 時間	3 時間		

※平均地盤面からの高さ

日影による中高層の建築物の制限（凡例）						
対 象 区 域	地 域	敷地境界より		色	制限を受ける 建築物	測定面 の高さ
		5mを超え 10m以内	10mを超え える部分			
第一種低層 住居専用地域	(一)	3時間	2時間	■	軒高7mを 超えるもの 又は 地上3階以上	1.5m
	(二)	4時間	2.5時間	■		
	(三)	5時間	3時間	■		
第一種中高層 住居専用地域	(一)	3時間	2時間	■	高さ10mを 超えるもの	4m
	(二)	4時間	2.5時間	■		
第一種住居地域	(一)	4時間	2.5時間	■		
	(二)	5時間	3時間	■		
近隣商業地域	(一)	4時間	2.5時間	■		
準工業地域	(二)	5時間	3時間	■		

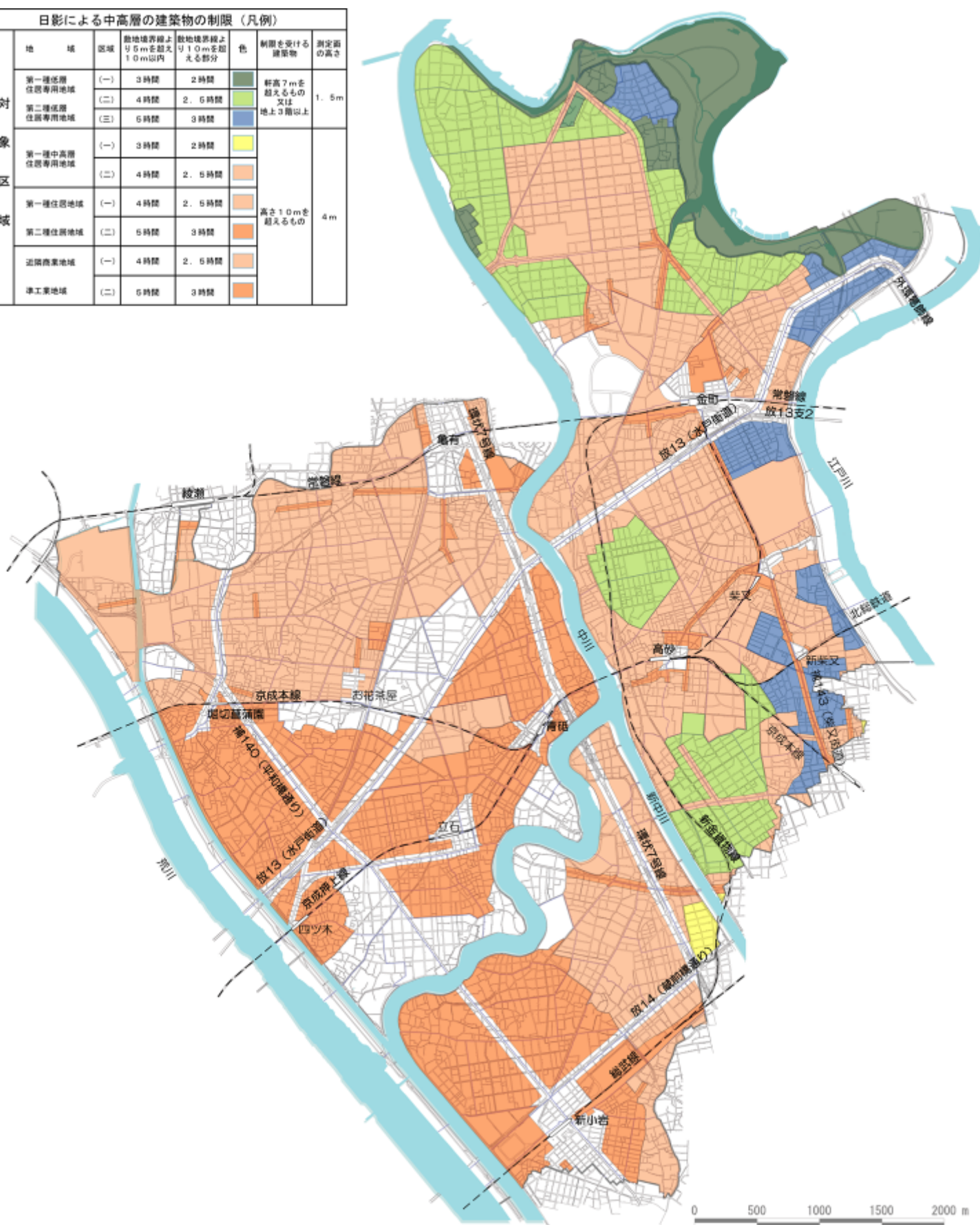


図 I-2-3 日影規制の指定状況

### (3) まとめ

#### 1) 用途地域に関連するもの

- ①第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域では、建物の絶対高さの規制が適用されており、突出した高さの建築物は計画できない。
- ②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、近隣商業地域、準工業地域では、道路斜線、隣地斜線、日影規制と併せて、第二種、第三種の斜線型高度地区が主に適用されているが、絶対高さの規制がないため、6階建て以上の建築物も敷地条件により建築可能な状況にある。この状況を反映して、特に、準工業地域において、中高層建築物の立地が増加傾向にあり、これに伴う建築紛争相談がみられる。
- ③商業地域、工業地域には、日影規制等の高さ制限が適用されない。商業地域では、開発需要を反映した高度利用がなされている。(商業地域では、高度地区が指定されていない。)
- ④主要な幹線道路の沿道には、第一種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域が指定されているが、最低限高度地区(7m以上)が指定され、高層建築の多くが沿道に立地している一方で、低中層利用の宅地も混在している。

#### 2) 日影規制に関連するもの

- ①日影規制を満たしてもなお、建築紛争相談が増加傾向にあることを考えると、現行の日影規制では高さの規制として十分な効果を発揮できていないと考えられる。
- ②日影規制の日影測定ラインの高さは、平均地盤面からの高さで規定され、低層住居系で1.5m、その他で4.0mとなっている。葛飾区の用途地域の指定状況では、約68%が4.0mの区域であり、これらの地域では、1階での日照は確保されないことから、日影規制による高さの規制では、環境面での効果は少ない。

#### 3) 高度地区に関連するもの

- ①葛飾区で絶対高さを指定されているのは、前述の第一種低層住居専用地域(10m)、第二種低層住居専用地域(12m)が主な適用区域であり、それ以外では、柴又地区において10m第二種高度地区、10m絶対高度地区、16m絶対高度地区がある。前者は、環境を主眼に定められ、後者は景観を主眼に定められており、一定の効果を発揮している。
- ②第二種高度地区、第三種高度地区は、もっとも適用面積が多い。これらの区域では、敷地規模の増大に伴い、高さ規制の効果は薄れ、容積率の指定状況によっては、かなり高層の建物が建築可能な状況であり、斜線型高度地区の制度上の制約がみてとれる。
- ③また、幹線道路沿道には、最低限度の高さ規制は適用されているが、絶対高さの規制はないため、高層建築物の立地しやすい状況にある。

#### 4) 地区計画に関連するもの

- ①地区整備計画で建物の最高高さの制限を適用している区域では、突出した高さの建築は建てられないが、その周辺地域では建設可能であるため、広がりをもった高さ規制にはなっていない。

## 5) 風致地区に関連するもの

- ①江戸川沿岸に指定された風致地区には、高さ 15m 以下の規制がある。地区内には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域など、風致地区の基準値よりも厳しい高さ規制を行っている部分もあり、環境に配慮した低層建築を主体とした市街地が形成されている。

## 6) 特定街区に関連するもの

- ①壁面線の指定、有効空地の確保により周囲の都市環境に比較してゆとりのある空間が創出されている。