

**「建築物の高さの最高限度についての方針(案)」に対する**

**区民意見提出手続(パブリック・コメント手続)の実施結果**

**都市整備部街づくり調整課**

## 1 実施期間

平成 24 年 10 月 5 日（金）～平成 24 年 11 月 5 日（月）

## 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除く 7 か所） 計 19 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 提出された意見

意見提出者 4 人 意見数 8 件

## 4 提出された意見の内訳

項目	意見数
建築物の高さの最高限度を定める方針（案）に関する意見	6
区に対する意見	2

## 5 備考

「意見の概要」欄については、提出された意見の要点をまとめ表記しました。

## 6 提出された意見と特別委員会<sup>※1</sup>の検討結果及び区の考え方

3 ページからの記載のとおり

※1 葛飾区都市計画審議会運営規則第 10 条に基づき、葛飾区都市計画審議会に設置した組織です。「建築物の高さの最高限度についての方針」にかかる調査検討を行いました。

## 7 実施結果の公表

区ホームページに掲載します。

## 建築物の高さの最高限度を定める方針（案）に関する意見と検討結果

	意見の概要	特別委員会の検討結果
1	利便性の高い地区は上に伸ばし、多くの人を吸収した方が、その街の発展に寄与できるのではないかと思う。	パブリックコメントでは、両案に対しご意見をいただきました。両案とも、都市計画マスタープランの土地利用の方針の実現を図るための考え方を示したものです。いただいたご意見や葛飾区におけるまちづくりの現状などを踏まえ検討した結果、現時点においては、特例制度における開発意欲の抑制効果などを懸念し、駅周辺の面的な商業地域に「絶対高さを定める高度地区」を導入しない案1を採用することが妥当と考えます。
2	区全ての地区に低中層を主体とした「かつしか」らしさを求めるべきか。鉄道駅周辺にはその立地や特色を生かした方法を考えるべきではないか。	
3	歩道状空地や敷地内緑化などは、駅周辺の立地や特色を生かした方法によって、案2 <sup>※3</sup> より案1 <sup>※2</sup> の方がより広く確保できるのではないかと思う。	
4	案2は、まちづくりを志向する者にとって、足かせになるように感じる。	
5	案2に同意します。	
6	高層マンション建設については、絶対高さを定める高度地区の特例として、低層部には店舗・事務所や駐車場、倉庫のみの用途とし、入居者以外の地域住民も通行できるよう公開空地を設け、地域社会への還元を条件として建築を認める方法もあると思う。	方針（案）に示した緩和基準は、地域の防災性、潤い、ゆとりの向上に配慮し、検討したものです。 「絶対高さを定める高度地区」の特例において、建築物の低層部分の用途を限定することは制度上困難ですが、公開空地や緑地等を設けることにより、周辺環境に配慮した建築物については、高さの緩和を考えております。 今後は、区において、いただいたご意見を踏まえ、詳細に検討して行く必要があります。

※2 商業・業務等の拠点形成を誘導する鉄道駅（金町、亀有、綾瀬、高砂、青戸、立石、新小岩の各駅）周辺の面的な商業地域に「絶対高さを定める高度地区」を導入しない。

※3 区全体に「絶対高さを定める高度地区」を導入する。

## 区に対する意見と区の考え方

	意見の概要	区の考え方
7	建築物の高さに関する検討に取り掛かるのが遅い。	「絶対高さを定める高度地区」は、平成23年7月に改定した都市計画マスタープランのアンケート調査（平成21年3月）において、「中高層マンション建設について、日照などの住環境への影響が大きい。」という意見や、地域別勉強会（平成21年7月～平成22年5月）で、「高さ規制を強化する必要がある。」という意見があったことなどを踏まえ、平成23年度から検討を始めました。
8	建築物の高さを規制することにより、低所得者を中心とした住宅難問題が発生しないか懸念される。	今回の「絶対高さを定める高度地区」の導入は、都市計画マスタープランに掲げる将来像の実現を図るための1つの方策です。また、都市計画マスタープランは、「多様な世代・世帯が長く住み続けられるよう、多様なニーズに対応した住宅・住環境の選択が可能な環境づくりを進めるとともに、低所得者等自力では適切な住宅の確保が困難な者に対する住宅セーフティネットの充実を図る。」ことを目標とした葛飾区住宅基本計画との整合が図られています。