

**「建築物の高さの最高限度についての方針(案)」に関する**

**区民説明会等の実施結果**

**都市整備部街づくり調整課**

## 1 区民説明会

開催期間：平成24年10月14日（日）～平成24年10月28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、南水元集い交流館、亀有北集い交流館、水元学び交流館、男女平等推進センター 計9会場 14回開催

参加者数：延46人参加

意見数：71件

## 2 業界団体との意見交換会

開催日：平成24年10月15日（月）、18日（木）、23日（火）、24日（水）、25日（木）

業界団体：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：5団体延42人参加

意見数：34件

## 3 その他電話・窓口での問合わせ

期間：平成24年10月5日（金）～平成24年11月5日（月）

意見者数：9人

意見数：11件

## 4 いただいた意見と特別委員会<sup>※1</sup>の検討結果及び区の考え方

4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。

## 5 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○件)」と表記しています。

## 6 実施結果の公表

区ホームページに掲載します。

## 目 次

(1) 建築物の高さの最高限度を定める方針（案）に関する意見と特別委員会の検討結果	
1) 区民説明会などで出た意見と特別委員会の検討結果 .....	4
2) 業界団体との意見交換会で出た意見と特別委員会の検討結果 .....	14
(2) 区に対する意見と区の考え方	
1) 建築物の高さに関する意見と区の考え方	
①区民説明会などで出た意見と区の考え方 .....	18
②業界団体との意見交換会で出た意見と区の考え方 .....	21
2) その他の意見と区の考え方	
①区民説明会などで出た意見と区の考え方 .....	23
②業界団体との意見交換会で出た意見と区の考え方 .....	28

(1) 建築物の高さの最高限度を定める方針(案)に関する意見と特別委員会の検討結果

1) 区民説明会などで出た意見と特別委員会の検討結果

	意見の概要	特別委員会の検討結果
1	<p>新小岩駅周辺を含め利便性の高い地区は、基本的に規制をかける案1の方が、その立地や特色を生かした方法により質の高い街づくりができ、街の発展に寄与すると思う。 (同様の意見が他に1件)</p>	<p>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。</p>
2	<p>隣地境界線から建物までの距離を民法上の50cmという規制ぎりぎりまで建てている状況があり、日影規制がない商業地域であれば、なおさら規制を入れることが必要ではないか。</p>	
3	<p>特例の第二段階の基準にある一定の配慮の中に、「圧迫感の軽減」という項目があるが、感覚的なことをどう評価するのか。</p>	<p>道路に面して配置する公開空地の幅や規模、建築物の壁面位置の後退距離など、事業者が提案する貢献項目を評価していくことを考えております。</p>
4	<p>案1と案2の比較の表で、案2の場合「まちづくり的側面」に書かれている内容の効果が出てくるのだろうか。また、案1でも案2でも経済的側面の内容は同じになると思う。</p>	<p>「絶対高さを定める高度地区」を鉄道駅周辺の面的な商業地域に導入する案2では、一定の高さを指定し、特例の適切な運用を図ることにより、優良な開発を誘導することが可能と考えます。 また、経済的側面においては、「絶対高さを定める高度地区」を鉄道駅周辺の面的な商業地域に導入しない案1は現行の都市計画の規制の中で建築計画をたてることにはなりますが、案2は現行の都市計画の規制に加えて「絶対高さを定める高度地区」が適用され、特例の適切な運用により優良な開発を誘導することが可能であり、長期的な視点から質の高い街として、駅前地区の経済的な価値を高める可能性を持つと考えます。</p>
5	<p>17mとは、どの程度の建物を想定しているのか。金町二丁目でも6階建てを計画している。17mだと階高が厳しい。</p>	<p>17mは、5階建てを相当を想定しています。 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優良な開発の誘導を目指し、「絶対高さを定める高度地区」の導入の検討をしています。 敷地条件などにより、指定値より高く計画しなければ指定容積率が活用できないような場合は、特例の活用や設計の工夫によって、建築できる可能性があると考えます。</p>

	意見の概要	特別委員会の検討結果
6	<p>案1、案2ともそうだが、緩和措置がざる的で、規制でも何でもない気がする。</p>	<p>鉄道駅周辺の面的な商業地域に「絶対高さを定める高度地区」を導入しないか、するかについて、区民の皆様のご意見を伺うため、案1と案2を示しました。</p> <p>緩和項目については、マンション居住者の生活や周辺環境への配慮（防災性、潤い、ゆとりの向上）し、検討したものです。</p> <p>なお、緩和項目や数値等は、今後、区においてさらに詳細な検討を行う必要があります。</p>
7	<p>大規模敷地の緩和について、高さ指定値の緩和幅が第一段階、第二段階と大雑把であり、緩和により後背地の建物との差がさらに大きくなってしまう。 (同様の意見が他に1件)</p>	<p>方針（案）における「絶対高さを定める高度地区」の特例の緩和幅は、一つの基準として示したものです。</p> <p>特例の緩和幅については、モデル的な敷地と建物を設定したシミュレーションにより検討するなど、今後、区において、頂いたご意見を踏まえ詳細に検討を行う必要があります。</p>
8	<p>既存不適格建築物の特例で緩和を1回限り認める事について、当面、想定する高さにあった街並みができないということか。また、この特例により既にマンションを所有している人とこれから建てようとしている人との間に不公平が発生すると思う。 (同様の意見が他に1件)</p>	<p>既存不適格建築物に関しては、マンション居住者の生活などに配慮し、その建て替えに特例を設けています。</p> <p>また、1度特例を適用した建築物は適法に建築されたものとなり、既存不適格建築物ではなくなるため、次の建て替え時には、「絶対高さを定める高度地区」の指定値が適用されます。</p> <p>このような個々の建築物の更新により、将来的には、絶対高さ制限内の建築計画になることを誘導し、良好なまちなみ景観を形成したいと考えております。</p>
9	<p>マンション建て替え費用のために、床面積を増やして建て替える手法が一般的だが、人口減少時代においてそのような建て替えの手法に加え、1階部分に店舗を誘致してその費用を建て替え費用に充てることも今後考えられる。</p>	<p>既存不適格建築物の建て替えにおける「主な用途が分譲集合住宅である場合の建て替えの特例」が適用できる建築物において、床面積を増して店舗等の用途とした場合、これを「主な用途が分譲集合住宅である場合の建て替えの特例」として扱えるかどうかについては、今後、さらに検討を進めていきます。</p>

	意見の概要	特別委員会の検討結果
10	敷地面積の大きさだけで高い建物が建てられては、道路が狭く、不整形地が多い当地区では支障をきたす。	<p>建築物の高さは、現行制度では、道路斜線制限や隣地斜線制限、北側斜線型高度地区、日影規制によって制限されています。</p> <p>今回の「絶対高さを定める高度地区」は、こういった現行制度に加えて導入しようというものであり、高層建築物をさらに誘導していくものではありません。また、特例の適切な運用を図ることにより、道路境界に沿って歩道状空地を設けるなど、まちづくりに貢献する優良な開発の誘導を目指します。</p>
11	絶対高さを定める高度地区の指定値まで建築物の高さを誘導するものなのか。住み良いまちをつくるという目的から、かけ離れていかないだろうか。 (同様の意見が他に2件)	<p>「絶対高さを定める高度地区」の指定値は、その高さまで建築物を誘導するものではなく、敷地条件によって高く建られる場合においても、この高さ以下に抑えることにより突出した建築物の出現を防ぐというものです。</p> <p>指定値は、原則として標準的な建築計画において指定容積率の活用ができる高さとして、それぞれの地域で現在定められている容積率、建ぺい率などから算定した数値を基に指定しており、現行の都市計画と整合を図った数値です。</p>
12	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除く区内の建築物の約96%が3階建て以下となっているのだから、17mとしている地域は、9～10m（3階建て）程度に再考する余地があるのではないか。	<p>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よう、それぞれの用途地域で指定されている容積率・建ぺい率などを基に定めています。</p> <p>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除く区内の建築物の約96%が3階建て以下ですが、指定値を9～10m（3階建て程度）にすると、標準的な建築計画において容積率が活用できなくなるため、17mとしています。</p>
13	新小岩駅前には10階建ての建築物、商業地のアーケードの中だと4・5階建ての建築物がある。新小岩駅周辺に高さの規制を入れることより、どのくらいの人に影響が出るのか。	<p>駅周辺の面的な商業地域も含めた区全体に「絶対高さを定める高度地区」を導入する「案2」において、JR新小岩駅南口のアーケードがある周辺の商業地域での指定値は、容積率400%の地域は40m、容積率500%の地域は50m、容積率600%の地域は60mとしています。</p> <p>「絶対高さを定める高度地区」導入による影響については、個々の建築物ごとに条件が異なるためはっきりとした判断はできませんが、10階建てや4～5階建ての現況建築物は、指定値を超える規模とは考えられず、これを同規模で建て替えることについても影響はないと考えられます。</p>

	意見の概要	特別委員会の検討結果
14	水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例の主旨が分からない。	本区は、ゼロメートル地帯が多く分布していることから、今回の「絶対高さを定める高度地区」の導入にあたり、特例として中高層部に近隣住民の避難スペースを確保することや、ライフラインに関する施設を上層階に設置することなど対策を講じた建物に対し、高さの緩和をすることで、水害に強いまちづくりに貢献する建築物の建築を誘導していこうと考えています。
15	水害の特例で、マンションに集会所やオープンスペースを設置してもらい、それを区が借り上げて、普段は住民が何かの形で使えば、つくった側も無駄なく財政的にメリットがあるのではないか。	今回の「絶対高さを定める高度地区」では、一定の高さを指定し、特例で事業者自らが一定の基準を満たすことにより高さを緩和することで、水害に強いまちづくりに貢献する建築物など優良な開発の誘導を考えております。
16	絶対高さを定める高度地区の高さ指定値を検討するにあたっては、地元が希望するまちになるよう、その地区の特性を反映したものにしてもらいたい。 (同様の意見が他に2件)	「絶対高さを定める高度地区」は、区の都市計画マスタープランの土地利用の方針に基づき、地域の特性を生かした建築物の絶対高さの計画です。 また、よりきめ細かく地域の特性を生かしたまちづくりの計画である地区計画などで高さが指定された区域では、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ます。駅周辺などで高度利用を図ることを目的に高度利用地区を指定し市街地再開発事業を実施する場合は、高度利用地区の指定により「絶対高さを定める高度地区」の対象外とします。
17	現在地区計画を検討している地区があるが、絶対高さを定める高度地区が先に都市計画決定してしまうと、地元で検討してきたまちづくりが実現できなくなるのか。絶対高さを定める高度地区の都市計画決定後に策定された地区計画において建築物の高さの最高限度を定めた場合は、どのように扱われるのか。 (同様の意見が他に2件)	地区計画により、建築物の高さの最高限度が定められた区域では、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ます。この取り扱い、現在定められている地区計画はもとより、「絶対高さを定める高度地区」の決定後定められる地区計画も同様です。

	意見の概要	特別委員会の検討結果
18	<p>都市計画マスタープランでは、金町駅周辺は、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。これと今回の高さ規制とは何か関係があるのか。</p>	<p>広域拠点型商業・業務・サービス系地域は、都市計画マスタープランの土地利用の方針において、土地の有効・高度利用を図りながら、商業・業務機能の集積を誘導するとともに、駅周辺の特性に応じた拠点機能を充実させ、魅力と賑わいのある広域的な拠点形成を図ることとしています。</p> <p>この方針を実現するため今回の方針（案）では、このような地域を「鉄道駅周辺の面的な商業地域」と位置づけ「絶対高さを定める高度地区」を導入しない案1、導入する案2を示しています。</p>
19	<p>10m程度の3階建てが一般的に多く建築されている中で、なぜ5階建てを想定しているのか。</p>	<p>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よう、それぞれの地域で現在定められている容積率・建ぺい率などを基に定めています。</p> <p>近年は、3階建ての住宅などが一般的に建築されておりますが、指定値を9～10m（3階建て程度）にすると、標準的な建築計画において容積率が活用できなくなってしまうため、17mとします。</p>
20	<p>建築物を建てる側からすれば、建築物の高さ10m超に達しなければ日影規制の対象外ということであろうが、建てられる住民（個人）の権利からすれば、10m超に達しなければ対象外ということでは無いと思う。法には抵触していないが、絶対高さを定める高度地区の導入の目的1（低中層の建築物の主体とした「かつしか」らしい良好な住環境を保全します）には抵触していると思う。</p>	<p>日影規制は、住居系地域の日照を確保するため、商業地域及び工業地域を除く用途地域に導入されています。このうち第一種・第二種低層住居専用地域を除く用途地域内で制限の対象となる建築物は、高さが10mを超えるものと規定されております。</p> <p>今回の方針（案）は、概ね17m（5階建て相当）の建築物を対象としています。</p>
21	<p>総合設計による特例の市街地環境の改善や、公益上又は土地利用上やむを得ない建築物の特例は、具体的には何を示すのか。</p>	<p>総合設計による建築物は、一定規模以上の敷地面積を有し一定割合以上の空地や緑地を整備することにより市街地環境の改善に貢献するもので、総合設計制度の判断基準に沿って判断することを検討しております。</p> <p>また、公益上又は土地利用上やむを得ない建築物は、病院や福祉施設などその地域に必要な建築物と考えております。</p>

	意見の概要	特別委員会の検討結果
22	<p>総合設計で建築した建物の建て替えは、既存不適格建築物の建て替えの特例を使えるのか。</p>	<p>総合設計制度を活用した建築物は、建築基準法第59条の2の規定に基づき、一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地を有する建築計画に対して許可を受け建築されたものです。このため、高度地区による既存不適格建築物の建て替えの特例は適用できません。</p>
23	<p>木造密集市街地の解消にあたり、大規模敷地の特例が適用できず、高さだけが制限されることはないか。</p>	<p>木造密集市街地については、老朽建築物の建て替えや共同化などを推進するため、大規模敷地の特例の対象となる敷地面積要件を一般の地域より小さく設定しています。また、その特例の基準では、道路に沿って歩道状空地を設けることや有効な開放空地を設けることなどを検討しています。</p>
24	<p>第三者機関について、専門家だけでなく、住民を一人、二人入れることや、建築する側と周辺の住民側の双方が意見を述べられる場を設けるなどして、地域の意見を吸い上げることが必要だと思う。 (同様の意見が他に1件)</p>	<p>分譲集合住宅以外の既存不適格建築物の建て替えの特例や大規模敷地の特例の第二段階で、建築物を質的に評価する第三者機関は、特例適用の判断を公平に審査する機関と考えています。 近隣住民と開発事業者との調整は、「葛飾区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」に基づき進められるべきものです。</p>
25	<p>道路の幅員が狭く、整形地でないところに高い建物が建つとなると、近隣の昔からの風情ある景観が損なわれる状態になるので、考慮して頂きたい。</p>	<p>建築物の高さは、現行制度では、道路斜線制限や隣地斜線制限、北側斜線型高度地区、日影規制によって制限されています。 今回の「絶対高さを定める高度地区」は、こういった現行制度に加えて導入しようというものであり、高層建築物をさらに誘導していくものではありません。 「絶対高さを定める高度地区」の指定値は、その高さまで建築物を誘導するものではなく、敷地条件によって高く建られる場合においても、この高さ以下に抑えることで突出した建築物の出現を防ぎ、良好な住環境やまちなみ景観を保全しようものです。また、特例の適切な運用により、道路境界に沿って歩道状空地を設けるなど、まちづくりに貢献する優良な開発の誘導を目指します。</p>

	意見の概要	特別委員会の検討結果
26	<p>京成電鉄とJRとでは、同じ鉄道駅周辺でも集客力に差があるが、鉄道駅周辺の面的な商業地域7地域を定めたはっきりとした基準はあるのか。</p> <p>(同様の意見が他に1件)</p>	<p>今回の「建築物の高さの最高限度についての方針(案)」は、低中層の建築物を主体とした良好な住環境を保全し、葛飾区都市計画マスタープランに示す将来像を実現するため検討を進めてきたものです。</p> <p>都市計画マスタープランの土地利用の方針では、京成電鉄の立石駅・高砂駅とJRの金町駅・亀有駅・新小岩駅は、広域拠点型商業・業務・サービス系地域と位置づけられております。このため、方針(案)においても同じ取り扱いをしております。また、地域生活型商業・業務地域に位置づけられております綾瀬駅は隣接区とのバランスを考慮し、青砥駅は立石駅と連携して広域的な拠点性の向上を図っていくため、広域拠点型商業・業務・サービス系地域と同様の取り扱いをしております。</p>
27	<p>よく新小岩駅を使うのだが、駅周辺は、何とかしないとイケないと思う。この規制によってどのように良くなるのか。</p>	<p>「絶対高さを定める高度地区」を鉄道駅周辺の面的な商業地域に導入しない案1は、現状の都市計画のままであるため、特例の適用を求めることなく、自由な市街地の更新につながる可能性を持ちます。</p> <p>「絶対高さを定める高度地区」を鉄道駅周辺の面的な商業地域に導入する案2では、一定の高さを指定し、特例の適切な運用を図ることにより、優良な開発を誘導することが可能と考えます。</p>
28	<p>東京理科大学ができることで、絶対高さの指定値が変わったり、他に何か変わったりするのか。</p>	<p>東京理科大学が建設されることで、絶対高さの指定値が変わることはありません。</p> <p>新宿六丁目地区には、現在、地区計画が定められており、このうち、東京理科大学が立地する地区には、建築物の高さの最高限度が定められています。今回の「絶対高さを定める高度地区」は、地域の特性に応じて建築物の高さのルールを都市計画で指定した地区については、その高さを「絶対高さを定める高度地区」の指定値として読み替えることとしております。</p>

	意見の概要	特別委員会の検討結果
29	<p>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。</p>	<p>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。</p> <p>「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、周辺環境へ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。</p> <p>今後は、区において、頂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。</p>
30	<p>特例が明文化されていないので良くわからない。</p>	<p>特例項目や数値等は、今後さらに詳細に検討していきます。「建築物の高さの最高限度についての方針」の策定後、区において、頂いたご意見を踏まえ検討を深め、特例の内容、運用基準、手続き基準等を明確にしてきます。</p>
31	<p>絶対高さを定める高度地区の導入の背景と目的はいいイメージを感じるが、特例による緩和があると、高さ制限をしてもしなくても同じに思える。それでは、都市計画マスタープランで位置づけているメリハリのあるまちづくりが活きてこない。 (同様の意見が他に1件)</p>	<p>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おり、この都市計画マスタープランに示す将来像を実現するための1つの手法として、「絶対高さを定める高度地区」の導入を検討しています。</p> <p>特例は、一定の高さを指定し、特例の適切な運用を図ることにより、優良な開発の誘導を目指すというもので、特例の基準を満たすことにより、周辺市街地環境の改善につながる開発となり、まちづくりに寄与する建築物を誘導できると考えます。</p>
32	<p>第三者機関の構成員や区長が代わったら判断が変わらないよう、10年、20年後であっても、同じ基準で判断を行えるよう、誰でも納得する特例の内容にしてもらいたい。 (同様の意見が他に3件)</p>	<p>特例項目や数値等は、今後さらに詳細に検討していきます。「建築物の高さの最高限度についての方針」の策定後、区において、頂いたご意見を踏まえ検討を深め、特例の内容、運用基準、手続き基準等を明確にしてきます。</p>

	意見の概要	特別委員会の検討結果
33	<p>導入の目的としては、住環境に影響を与える恐れがあるとか、日照の問題があると思うが、資料の中からは圧迫感の軽減についてしか読みとれない。</p>	<p>今回の「絶対高さを定める高度地区」は、日照等を直接的に確保する制限ではありません。</p> <p>「絶対高さを定める高度地区」の導入目的は、低中層の建物を主体とした良好な住環境の保全、良好なまちなみ景観の誘導、まちづくりに貢献する優良な開発の適切な誘導による安全で活力や賑わいのあるまちの形成としています。</p>
34	<p>日照の問題ということもフレーズとして入れた方がよい。</p>	<p>隣地に対する日照、採光、通風等住環境の保全に関する制限については、建築基準法等により一定程度確保されています。今回の「絶対高さを定める高度地区」の導入については、低層の戸建て住宅を主体とした低中層のまちなみが形成されている地域において、突然突出した高さの建築物が出現することを未然に防ぎ、良好な住環境を保全していくことなどを目的としています。</p>
35	<p>立石など下町風情を残す街へ 50m60mの指定値を適用することは街の魅力をなくすだけだと思う。</p>	<p>「絶対高さを定める高度地区」は、本区の都市計画マスタープランの将来像を実現するための1つの手法です。</p> <p>立石駅は、葛飾区都市計画マスタープランにおいて、広域拠点型商業・業務・サービス系地域と位置づけられており、駅周辺の特性に応じた拠点機能を充実させ、魅力と賑わいのある拠点形成を図ることとしています。</p> <p>「絶対高さを定める高度地区」の指定値は、原則として標準的な建築計画において指定容積率の活用ができる高さとして、それぞれの地域で現在の都市計画で定められている容積率、建ぺい率などから算定した数値を基に指定おります。</p> <p>また、「絶対高さを定める高度地区」の指定により、周辺市街地環境の向上に貢献する優良な開発の誘導を図ることを目的の一つとしています。</p>

	意見の概要	特別委員会の検討結果
36	<p>マンションの建て替えは、従前の延床面積より大きくし、その床を売却する費用を建て替えの資金にまわしているのが現状であり、今回のような高さ規制はマンションの建て替えの支障要件となりかねない。</p>	<p>床面積を増やすために従前の建築物より高い建築物を建てることによって指定値を超えてしまう場合においても、一定の条件を満たすことで、特例により指定値が緩和されるよう配慮しております。</p> <p>また、区内の建築物の現状を調査した結果、分譲マンションであることが把握できた建物のうち、指定値以下で容積率の活用状況が判明したものは100棟でした。このうち92棟は容積率を概ね活用しておりました。このことから、従前の床面積を増やして建て替えをすることは現状において既に困難であると考えます。また、容積率を十分に活用していないと思われる分譲マンション8棟についてさらに調査したところ、その原因は「道路斜線制限」などの現行の規定によるものではないかと推測されます。</p> <p>しかしながら、容積率を十分に活用する上で、「絶対高さを定める高度地区」の導入による影響が全くないとは言い切れませんが、紛争を未然に防ぐといった観点や、住環境やまちなみ景観の保全のためには必要であるものと考えます。</p>

## 2) 業界団体との意見交換会で出た意見と特別委員会の検討結果

	意見の概要	特別委員会の検討結果
1	<p>高さを促進して良い街並みをつくり、街がメジャーになるとい い人が多く集まるようになるから、拠点については高くする（開 発すべきところは開発する）ことに賛成である。 （同様の意見が他に1件）</p>	<p>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。</p>
2	<p>特例の緩和基準の「圧迫感の軽減」について、天空率の考え方 と同じように、前面道路から10mほど離れて建築すると圧迫感 が軽減されるという考え方でよいか。</p>	<p>道路に面して配置する公開空地の幅や規模、建築物の壁面位置の後退距離 など、事業者が提案する貢献項目を評価していくことを考えております。</p>
3	<p>案1と案2のどちらにせよ、建築基準法や道路斜線の影響で、 建築できるかどうか決まるため、案1でも案2でも大きな変化は ないかと思う。</p>	<p>「絶対高さを定める高度地区」の導入により、敷地条件によって建築物を 高く建てられる場合においても、指定した高さ以下に制限することで突出し た建築物の出現を規制することができます。 案1と案2は、この「絶対高さを定める高度地区」を鉄道駅周辺の面的な 商業地域に導入するか、しないかの違いとなります。</p>
4	<p>昔の建物の階高は3m程度であったが、今では4m、5mとい う建物が普通である。床下の配管、天井上のスペースをとるには、 階高4mは必要である。今、建物を建築すれば、50年、100年は 存続するようになるので、将来のことを考慮して規制値の検討を してほしい。</p>	<p>指定値設定における建築物の階高は、平成6年から平成22年の建築確認申 請データから用途地域別建物用途別に平均的な階高を算出し、これを基に設 定しています。 データから算出した商業地域の平均階高は、3.39mですが、これに将来の 機能更新を加味し、近年のオフィスビルの階高を考慮するとともに、他区の 事例を参考にして、面的商業地域の階高を4.0mとしております。</p>
5	<p>特例の緩和として高さが1ランク上になることで事業採算上 十分なのかどうかを吟味する必要がある。</p>	<p>今回の「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し、それぞれの地域で現在定められて いる容積率や建ぺい率などを基に定めています。また、特例の緩和は、高さ の緩和であり容積率の緩和ではないため、事業採算性については、敷地条件 等の個別具体的な検討が必要であると考えられるため、都市計画制度として、 吟味することは困難であると考えます。</p>

	意見の概要	特別委員会の検討結果
6	<p>水害のことを考えると、1～2階が使えないので、絶対高さ制限17mの第1段階の緩和23mで妥当なのか。あと1層乗せて24m（8階）にすれば、低層階で使えない床を代替できる。</p>	<p>今回の「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し、それぞれの地域で現在定められている容積率や建ぺい率などを基に定めています。また、特例の緩和は、高さの緩和で容積率を緩和するものではないため、指定されている容積率以上に床面積を増やすことはできません。</p> <p>なお、特例の緩和幅については、モデル的な敷地と建物を設定したシミュレーションにより検討するなど、今後、区において、詳細に検討し明確にしていきます。</p>
7	<p>既存不適格建築物の特例は1回だけ適用とのことだが、建物所有者が変わった場合はどのようにするのか。</p>	<p>「絶対高さを定める高度地区」については、建築物にかかる規定であるため、所有者の変更が影響するものではありません。</p>
8	<p>建て替えは1回だけ認めるとするのは、おかしくないか。</p>	<p>1度特例を適用した建築物は、既存不適格建築物ではなくなるため、次の建て替え時には、「絶対高さを定める高度地区」の指定値が適用されます。</p>
9	<p>案1と案2の比較表のまちづくり的側面の案2のコメントで、高さ規制を導入することで、水害に強いまちづくりに貢献する建築物の誘導等により防災性が強化するといっている。水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例では、高さを1ランク緩和しようとしている。これらに矛盾がないか。</p>	<p>「絶対高さを定める高度地区」を鉄道駅周辺の面的な商業地域に導入する案2のまちづくり的側面の主旨は、一定の高さを指定し、水害に強いまちづくりに貢献する建築物を建築することにより高さを緩和し、まちの防災性を強化する優良な開発を誘導するというものです。水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例は、この誘導方法を具体的に基準として示したものです。</p>
10	<p>区は地盤が低いので、防災上建物の1～2階を駐車場などに用いて居住空間を高いところにおく必要がある。このため、水害に強いまちづくりの特例は意味がある。また、居住空間に用いない低層階の部分を容積率に算入しない緩和方策も必要である。</p>	<p>本区は、ゼロメートル地帯が多く分布していることから、今回の「絶対高さを定める高度地区」の導入にあたり、特例として中高層部に近隣住民の避難スペースを確保することや、ライフラインに関する施設を上層階に設置することなど対策を講じた建物に対し高さの緩和をすることで、水害に強いまちづくりに貢献する建築物の建築を誘導していこうと考えています。</p> <p>なお、「絶対高さを定める高度地区」では制度上容積率の緩和はできませんが、建築基準法に基づいた容積率算定における駐車場の床面積の緩和等を活用できます。</p>
11	<p>水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例のライフラインで、下水（汚水）についてはどこまで考えているのか。</p>	<p>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ライフラインは、主として電気施設を想定しております。汚水への対応は、区において、別途水害対策について検討を進めていますが、妙案が今のところ出てきていない状況ですが、継続して検討を進めていきます。</p>

	意見の概要	特別委員会の検討結果
12	<p>本区の場合、スカイツリーの眺望などを考えた建築物に対して高さの緩和をするような条件も検討してはどうか。</p>	<p>今回の「絶対高さを定める高度地区」は、原則として区内全域を対象とし、良好な住環境やまちなみを保全するとともに、防災性の向上や空地・緑化の確保などで周辺環境への影響に配慮した建築物を建築することにより、まちづくりに貢献する優良な開発の誘導を目指すものです。</p> <p>スカイツリーの眺望は、建築物の立地によって条件が異なるものであり、また、それ自体は、周辺環境へ配慮するものではないため緩和の条件とするのは困難であると考えます。</p>
13	<p>木造密集地域ほど大規模敷地の特例の敷地面積基準を緩め、土地の集約化をしてもらい、燃えない10階建て程度のマンションに建て替えてもらうことを促進していただきたい。</p>	<p>木造密集市街地については、老朽建築物の建て替えや共同化などを推進するため、方針（案）において、既に、大規模敷地の特例の対象となる敷地面積要件を一般の地域より小さく設定しています。</p> <p>敷地面積が小さい場合、敷地条件によっては、北側斜線型高度地区等の制限を受けて、「絶対高さを定める高度地区」の指定値未満の高さとなってしまう、特例を適用できないこともあります。</p> <p>今後は、区において、頂いたご意見を踏まえ詳細に検討し、大規模敷地の面積要件を明確にしていきます。</p>
14	<p>水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例で、住宅地において北側斜線を緩和し、低層部はあまり重要でない駐車場等にし、上層部に住まいが作れるようにする工夫があっても良いのではないか。</p>	<p>現在定められております北側斜線型高度地区は、住環境の保全に一定の役割を果たしてきているため、「絶対高さを定める高度地区」の導入では、北側斜線型高度地区については現行のままとします。</p>

	意見の概要	特別委員会の検討結果
15	<p>マンションの再建築時は、たいてい床面積を上積みすることで建て替え費用に充てており、それが絶対高さを定める高度地区によりできないとなれば建て替えることが難しいと思われる。もう少し検討してみてはどうか。</p>	<p>床面積を増やすために従前の建築物より高い建築物を建てることによって指定値を超えてしまう場合においても、一定の条件を満たすことで、特例により指定値が緩和されるよう配慮しております。</p> <p>また、区内の建築物の現状を調査した結果、分譲マンションであることが把握できた建物のうち、指定値以下で容積率の活用状況が判明したものは100棟でした。このうち92棟は容積率を概ね活用しておりました。このことから、従前の床面積を増やして建て替えをすることは現状において既に困難であると考えます。また、容積率を十分に活用していないと思われる分譲マンション8棟についてさらに調査したところ、その原因は「道路斜線制限」などの現行の規定によるものではないかと推測されます。</p> <p>しかしながら、容積率を十分に活用する上で、「絶対高さを定める高度地区」の導入による影響が全くないとは言い切れませんが、紛争を未然に防ぐといった観点や、住環境やまちなみ景観の保全のためには必要であるものと考えます。</p>

(2) 区に対する意見と区の考え方

1) 建築物の高さに関する意見と区の考え方

①区民説明会などで出た意見と区の考え方

	意見の概要	区の考え方
1	絶対高さを定める高度地区の都市計画決定まであと1年程度と検討のスピードが早急であるため、もっと時間をかけて検討をしたほうが良いと思う。 (同様の意見が他に1件)	平成25年度での高度地区変更の都市計画決定・告示は、順調にスケジュールが進んだ場合の予定です。今後、パブリックコメントや説明会等でのご意見を踏まえさらに検討を深めていきます。 都市計画の手続きの日程等につきましては、あらゆる機会に周知を図って参ります。
2	絶対高さを定める高度地区の導入は、街の活性化の歯止めにつながらないだろうか。 (同様の意見が他に1件)	「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を一定に抑制し、良好な住環境やまちなみを保全します。さらに、高度地区の特例の適切な運用により、防災性の向上、人々が集える公開空地や緑化の確保など安全で活力や賑わいのあるまちづくりに貢献する優良な開発の誘導を目指します。
3	商業地域にも人が住んでおり、住環境として北側斜線の導入や、通風の観点から隣地境界線からある程度の距離をおいて建築物を建築することなどを考えた方が良いのではないかと。 (同様の意見が他に1件)	用途地域の都市計画における商業地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域ですが、住宅の建設が進んでいる地域もあります。商業地域の住環境としての北側斜線型高度地区の導入については、「用途地域等の指定方針及び指定基準」に準拠し、容積率に応じて葛飾区が指定しており、容積率400%以上の地域は、原則として斜線型高度地区を指定しないものとしております。 また、隣地境界線からの後退距離を、今回の「絶対高さを定める高度地区」の指定値とともに定めることは制度上困難ですが、緩和の特例基準として検討していきたいと考えております。
4	絶対高さを定める高度地区の特例における防災まちづくりの取り組みについて、区はどのようなことを想定しているのか。	「絶対高さを定める高度地区」の特例の適切な運用により、地域の防災性の強化を図っていくことを検討しております。例えば、大規模敷地の特例では、道路境界に沿って歩道状空地を設けることや有効な開放空地を設けることによって防災性が向上していくことが想定できます。

	意見の概要	区の考え方
5	日照権によるトラブルが訴訟問題に発展した場合、区としてはどのような対応を考えているのか。	<p>今回の「絶対高さを定める高度地区」は、日照等を直接的に確保する制限ではありません。また、現在の建築基準法等による日影規制の制限を緩和するものではないため、日照トラブルによる損害賠償問題に発展する可能性は低いと考えます。区が訴訟の当事者となったときには、法に基づき適切に対応していきます。</p> <p>なお、建築紛争については、当事者である事業者と近隣関係住民との間で、誠意をもって根気よく話し合いを行い、自主的に解決される努力が行われる必要があると考えます。</p>
6	高層マンションの立地により、風害が発生している。行政指導のもと、建築物の高さを揃えることで解決すると思う。 (同様の意見が他に1件)	どの程度の規模の建築物で、どの程度の風害が発生し、どのような対策によってそれが支障のない程度に軽減できるかは、個別具体的な建築計画を詳細に検討する必要があります。建築基準法第59条の2の総合設計制度などによる超高層建築物の計画においては、風害に係る環境調査を行い、対策を講ずることを必要とされているものもありますが、これ以外の建築物の建築計画について、区が事業者に指導していくことは、現行制度においては困難な状況です。
7	絶対高さを定める高度地区の図において、同じような色で表示している部分があり分かりにくい。	容易に判別できる色とするよう検討します。
8	新宿六丁目地区には地区計画により建築物の高さの最高限度が定められており、その高さの建築物が建つことになる。住民からすると「絶対高さを定める高度地区」の17m規制により低層の街並みになると思ってしまうので、17m第3種高度地区の色をつけない方がいいのではないかと。	今回の「絶対高さを定める高度地区」は、第一種・第二種低層住居専用地域地及び高度利用地区を除く区内全域を対象に高さ指定値を指定し、地区計画等により建築物の高さの最高限度が定められている場合は、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ため、図のような表記としています。

	意見の概要	区の考え方
9	<p>日照に関する紛争相談件数が年々減っている中で、なぜ、高さ規制をやるのか。</p>	<p>「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において、「中高層の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」という意見が多くあったことや、地域別勉強会において「高さ規制を強化する必要がある」という意見が各地域であったことを踏まえ、検討を始めたものです。</p> <p>突出した建築物の出現を規制し、建築紛争を予防して、将来にわたって良好な住環境やまちなみを保全するため、「絶対高さを定める高度地区」を導入していきたいと考えております。</p>

②業界団体との意見交換会で出た意見と区の方

	意見の概要	区の方
1	絶対高さを定める高度地区の導入により既存不適格建築物となる建築物について、不動産取引などにおいて、物件を低く評価されてしまうことがある。このことに対して配慮が必要ではないか。(同様の意見が他に2件)	法制度の改正により、既存不適格建築物となった建築物については、一般的に不動産の価値が下がる傾向にあると言われておりますが、実際の取引における不動産の価格は、そのことだけによらず、当事者の意向や社会経済情勢の動向など、様々な要素の影響を受け、決定されているのが現状です。
2	絶対高さを定める高度地区の都市計画決定の告示日までに、建築確認がおりていれば、絶対高さを定める高度地区が適用されないのか。(同様の意見が他に2件)	建築確認済証を受けたが、都市計画決定の告示日までに建築工事に着手していない場合、これ以降に建築される建築物については、「絶対高さを定める高度地区」が適用されます。この場合、既存の建築計画では建築できず、計画の変更をしていただくこととなりますが、その取り扱いにつきましては、具体的な変更内容により異なります。
3	なぜ、区は、絶対高さを定める高度地区を導入するのか。どのようなまちづくりを目指していきたいと考えているのか。(同様の意見が他に3件)	「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において、「中高層の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」という意見が多くあったことや、地域別勉強会において「高さ規制を強化する必要がある」という意見が各地域であったことを踏まえ、検討を始めたものです。 突出した建築物の出現を規制し、建築紛争を予防して、将来にわたって良好な住環境やまちなみを保全するため、「絶対高さを定める高度地区」を導入していきたいと考えております。
4	絶対高さを定める高度地区の導入は、街の活性化の歯止めにつながらないだろうか。(同様の意見が他に1件)	「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を一定に抑制し、良好な住環境やまちなみを保全します。さらに、高度地区の特例の適切な運用により、防災性の向上、人々が集える公開空地や緑化の確保など安全で活力や賑わいのあるまちづくりに貢献する優良な開発の誘導を目指します。
5	絶対高さを定める高度地区の都市計画決定まであと1年くらいしかない。期間が短いと思う。(同様の意見が他に1件)	平成25年度での高度地区変更の都市計画決定・告示は、順調にスケジュールが進んだ場合の予定です。今後、パブリックコメントや説明会等のご意見を踏まえ検討していきますが、検討の進捗によっては、予定が延伸することも考えられます。 今後も、都市計画の手続きの日程等につきましては、あらゆる機会に周知を図って参ります。

	意見の概要	区の考え方
6	<p>区は、まちづくりという大義名分で、私有財産に制限をかけることについてどう思っているのか。</p>	<p>「絶対高さを定める高度地区」の導入の主旨は、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優良な開発の誘導を目指し、都市計画法及び建築基準法に基づき指定するものです。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値を設定しております。</p> <p>規制誘導策であるため、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>

## 2) その他の意見と区の方考え方

### ①区民説明会などで出た意見と区の方考え方

	意見の概要	区の方考え方
1	<p>工業地域の中で、住宅地が広がってきている。建築物の高さの最高限度についての方針（案）の検討を機に、現状の土地利用をみて、用途地域及び斜線型高度地区の見直しをお願いしたい。（同様の意見が他に3件）</p>	<p>用途地域の都市計画は、関係区市町村の意見を聞いた上で広域的観点から東京都が決定しています。用途地域は、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき、都市計画事業等の進捗状況に応じ、適時適切に見直すと言われています。また、用途地域等の変更にあたっては、地区計画の原則化が規定されており、地域の特性に応じためざすべき市街地を実現するため、必要事項を原則として地区計画に定めることとしています。</p> <p>高度地区については、「同指定方針及び指定基準」に準拠し、用途地域・容積率に応じ、葛飾区が指定しており、住環境の保全に一定の役割を果たしております。</p> <p>このため、「絶対高さを定める高度地区」の導入にあたっては、指定方針として「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」こととしています。</p> <p>なお、用途地域の都市計画における工業地域は、主として工業の利用を増進するために定める地域ですが、住宅と工場との混在が進んでいる地域も存在します。こうした地域は、都市計画マスタープランの土地利用の方針において、「住工調和型地域」として、「市街地環境の改善、防災性の向上を図りながら、工場の操業環境と周辺住環境とが調和した市街地の形成を誘導する」としています。また、周辺の生活環境に配慮する必要がある工業地域については、危険性の多い業種の工場を禁止することを目的とした「第一種特別工業地区」に指定しています。</p>

	意見の概要	区の考え方
2	定期的に用途地域を見直すような制度・仕組みづくりを区や東京都にお願いしたい。	<p>用途地域の都市計画は、関係区市町村の意見を聞いた上で広域的観点から東京都が決定しており、その見直しは、個別案件ごとに政策誘導的に随時行われております。見直しにあたっては、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」において「用途地域等の変更にあたっては、都市機能の更新、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じためざすべき市街地像を実現するため、必要な事項を原則として地区計画に定める」とされております。</p> <p>このため、用途地域の変更は、地区計画の策定により、都に求めることが可能です。</p>
3	<p>地元の協議会や勉強会などでも説明し、多数の意見を聞くべきと考える。</p> <p>(同様の意見が他に1件)</p>	<p>今回の説明会については、区内の各地域において計14回実施するとともに、不動産関係等の業界各団体とも意見交換を行いました。今後も、あらゆる機会をとらえ、多くの方々に説明を行い、ご意見を伺うとともに、要望があれば説明に伺います。</p>
4	<p>説明会の周知は広報だけでなく、地元の協議会や町会長等を通じて多くの人に参加してもらえるようにしてほしい。</p> <p>(同様の意見が他に1件)</p>	<p>方針(案)のパブリックコメント及びその説明会については、広報かつしか特集号を作成し全戸に配布するとともに、主要な区の施設や駅などに配置し周知を図りました。今後は、多くの方々に参加してもらえるよう、あらゆる機会をとらえ、説明会等の周知を図って参ります。</p>
5	<p>説明は、もっと具体的に分かりやすくしてほしい。</p>	<p>都市計画という専門的な内容であり、理解しにくい部分もあると思いますが、今後もできるだけ丁寧な説明を行ってまいります。</p>
6	<p>案1と案2について、参加者がこの場でどちらが良いと決めることができるのか。</p> <p>(同様の意見が他に1件)</p>	<p>今回のパブリックコメントは、都市計画審議会の特別委員会の検討における参考とするためにご意見を伺うものです。</p> <p>パブリックコメントや説明会等で頂いた意見は取りまとめ、特別委員会に報告し、ご意見を踏まえ、さらに検討を深めてまいります。</p>
7	<p>ホームページ上で、意見を簡単に提出できる仕組みになってない。(同様の意見が他に1件)</p>	<p>今回のパブリックコメントは、東京電子自治体共同運営協議会の共同運営電子申請サービスを利用しているため、手続きに不便をおかけしております。しかし、本システムの活用により、閲覧場所の開館時間にかかわらず、いつでも、どこからでもご意見を提出することをご理解いただきたいと思います。</p>

	意見の概要	区の考え方
8	計画した都市計画道路事業はすぐに認可を取得し進めないと、中々進まない。	道路や公園などの都市施設は、計画を立て、事業認可取得後できるだけ早く整備し、効果を出すことが必要と考えます。現在は、区部における都市計画道路の整備方針の第三次事業化計画に位置づけられた優先整備路線について、事業の進捗を図っていきます。
9	新小岩駅北口にはどのような開発計画があるのか。	<p>新小岩地域では、平成23年7月に新小岩南・北地域まちづくり協議会が中心となり、「新小岩地域まちづくり基本構想」が策定いたしました。</p> <p>その中で、新小岩駅周辺の広域複合拠点の整備方針が示されており、新小岩北口駅前周辺は「商業・業務・教育・文化機能等の誘導を図るため、北口駅前広場の整備とともに、共同化等による土地の高度利用の推進等を関係権利者と検討する。」としております。</p> <p>現在、この基本構想を実現するための「街づくり基本計画」について、新小岩北地域まちづくり協議会北側地区部会や関係権利者と一体となり検討しております。</p> <p>また、基盤整備については、平成23年3月に新小岩東北広場及び北口連絡通路（スカイデッキたつみ）が供用開始となり、さらには、駅周辺の南北の回遊性を高めるため、「新小岩駅南北自由通路整備」を促進しており、平成25年度の工事着工を予定しております。</p>
10	昼の常磐線各駅停車（千代田線直通）は12分間隔であり、これを、松戸止まりにして6分間隔の運行にしてほしいと要望しているがその後どうなっているか。	<p>常磐線各駅停車（千代田線直通）の増便については、適宜、機会を捉えJRに要望しております。現在のところ、JRの回答は、増便については乗客数の推移をみて検討するという状況です。今後、東京理科大学の神楽坂キャンパスや野田キャンパスと金町との行き来の中で、乗客数が実際に増加した際には、これを契機に再度JRに増便の要望をしていこうと考えております。</p> <p>なお、東京メトロには、営団地下鉄当時から要望を行っております。</p>

	意見の概要	区の考え方
11	国道6号沿道は、都市計画的に不燃化の促進が必要。	<p>国道6号線沿道は、防火地域や最低限高度地区（7m）を都市計画で指定するとともに、昭和63年度から平成19年度までの間、不燃化促進事業を実施し、耐火建築物を建築する方に対して建築費の一部を助成し、建築主の経済的負担を軽くすることで、新築や建て替えを促進して参りました。</p> <p>現在、不燃化促進事業はある程度の成果に達したため終了しておりますが、防火地域や最低限高度地区（7m）を引き続き指定することにより、自然更新による不燃化の促進を図っていきます。</p>
12	老朽化した木造建築物や狭あい道路が多い地域の対策が必要。	<p>区内には、密集市街地が分布し、これらの地域を含め、細街路の拡幅整備を推進するとともに、建物の不燃化・耐震化を推進しています。特に、緊急に防災性の向上が求められる密集市街地については、老朽化した建築物の除却や主要区画道路に位置づけた路線の整備を推進しています。</p>

②業界団体との意見交換会で出た意見と区の方考え方

	意見の概要	区の方考え方
1	<p>江戸川区、足立区に隣接する地域について、他区は容積率300%の指定がされているが、本区は200%の指定になっている。5～10年前から、隣接区と同じ容積率にして欲しいと要望しているが、区は要望を受け入れてくれなかった。</p>	<p>容積率は、用途地域に関する都市計画に規定されるものの一つです。用途地域は、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき、地域の特性や道路などの都市基盤の整備状況を考慮の上、東京都が決定しています。</p> <p>用途地域の見直しは、個別案件ごと政策誘導的に随時行っております。見直しにあたっては、「同指定方針及び指定基準」において「用途地域等の変更にあたっては、都市機能の更新、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じためざすべき市街地像を実現するため、必要な事項を原則として地区計画に定める」とされております。</p> <p>このため、用途地域の変更は、地区計画の策定により、都に求めることが可能です。</p>
2	<p>既存不適格建築物という名称をもっとやわらかい表現にはならないのか。</p>	<p>「違反建築物」と同じではないかという印象を与えているかと思いますが、この名称は、建築・不動産用語として一般的に用いられているものです。このため、混乱が生じないように、今後も、この名称を使用していくとともに、「違反建築物」とは根本的に違うものであることを、丁寧に説明して参ります。</p>
3	<p>説明はするが、意見を聞く気はない、計画変更する気はないという風にしか感じない。</p>	<p>パブリックコメントや説明会等で頂いた意見は取りまとめ、特別委員会に報告し、ご意見を踏まえ、さらに検討を深めていきます。</p>