

「高度地区変更素案」に対するご意見等の概要と区の考え方について

「高度地区変更素案」の内容について、広くご意見を募集しましたところ、たくさんの貴重なご意見・ご提案をお寄せいただきました。また、同期間中に開催した説明会におきましても、区民の皆さまから貴重なご意見・ご提案をいただきました。今回いただいたご意見・ご提案の概要並びに、区の考え方を併せて公表するとともに、ご意見・ご提案をいただきました方々のご協力を厚く御礼申し上げます。

1 意見募集の実施内容

区民の皆さまからのご意見の募集は、墨田区のパブリックコメント手続きに係る基準に則って、下記のとおり実施しました。

(1) 公表資料

高度地区変更素案

(2) 意見募集期間

平成21年8月3日(月)から平成21年9月3日(月)まで

(3) 意見募集の周知・公表方法

1) 意見募集の周知

- ・区のお知らせ「高度地区変更素案特集号」(平成21年8月1日号)
- ・区ホームページ

2) 公表資料の閲覧

- ・都市計画課窓口(庁舎9階)
- ・区民情報コーナー(庁舎1階)
- ・区ホームページ

3) 説明会

・区民向け説明会

平成21年8月7日(金)19:00~ 参加者5名
みどりコミュニティセンター

平成21年8月9日(日)14:00~ 参加者21名
曳舟文化センター

平成21年8月10日(月)19:00~ 参加者1名
すみだ中小企業センター

平成21年8月20日(木)19:00~ 参加者19名
すみだ生涯学習センター

・事業者向け説明会

平成21年8月6日(木)19:00~ 参加者15名
区役所131会議室

(4) 意見提出方法

文書を郵送、ファックス、電子メールまたは持参により提出

(5) 意見提出先

都市計画部都市計画課

(6) 意見募集の結果

	意見書数	意見数	意見者数
意見書によるご意見	132	62	136
説明会でのご意見	-	26	13
計	132	88	149

同一内容のご意見は、1件としてカウントしています。

2 「高度地区変更素案」に対する意見と区の方

寄せられたご意見の概要及び意見に対する区の方の考え方は以下のとおりです。

(1) 既存不適格建築物の建替えについて(29件)

意見の概要	区の見解
<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存建築物の建替えができなくなるので、全面的に見直してほしい、又は反対である。(10件) ・ この規制で現状の規模での建替えができなくなる建築物が発生する。現行の合法建築を排除するほどの規制が必要なのか。(1件) ・ この規制により、建替えに際して発生する資産価値の低下、立退き料、代替地、建替え計画案の策定、住民間の調整等について、区で補償及び対応をするのか。(7件) ・ この規制で現在住んでいるマンションの建替えができなくなる。自分が住み続けられなくなる施策のために自分の税金が使われたのでは残念である。(1件) ・ 現状の規模で建替えができなければ、建替えをしない集合住宅が多くなり、老朽マンションを増やす結果にならないか。(3件) ・ 既存不適格建築物の建替えの場合は、現状の高さまで認めるか、適用除外としてほしい。(4件) ・ 既存不適格建築物の建替えの場合は、渋谷区などと同じように、共同住宅に限り、建替え前と同じ高さまで認める内容に修正してほしい。(1件) ・ 当時の規制にあわせて建てた建築物も、今回の高度地区の変更で従前と同じような建替えができなくなるのは、行政としての一貫性がないのではないか。(1件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 素案でお示しした、既存不適格建築物の建替えの特例では、建替え後の建築物の高さを、指定容積率が利用可能となるように、既存建築物の高さ以下かつ制限値の約1.3倍以下の範囲内としていました。しかし、共同住宅では、敷地の形状及び条件等では、特例で定める高さの範囲内で、建替えることが困難なケースが想定されることから、いただいたご意見を踏まえ、一定の条件を満たす共同住宅の建替えについては1回に限り、既存の高さまで認めることとします。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者が行う開発によるものと、耐震性などの問題から居住者がやむを得ず実施したい建替えなどを一律に考えるのではなく、居住者による建替えを促進できる方策を高度地区以外の方法も含めて考えることが必要である。(1件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住者の合意による建替え計画については、墨田区まちづくり条例等を活用していただくことにより、支援していきたいと考えています。

(2) 高度地区の制限値について (2 9 件)

意見の概要	区の見解
<p>具体的な地区に関すること (2 2 件)</p>	
<p>(京島一丁目の一部)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 居住しているマンションの建替えに支障があるため、京島一丁目の一部を特定街区あるいは高度利用地区にしてほしい。(5 件) ・ 京島一丁目の一部は都市計画マスタープラン等の計画に整合させて、絶対高さ制限を指定しない区域とすべきである。(2 件) ・ 京島 1 丁目地区内には飛び地で高度利用地区があるが、もっと大きな範囲で建物を高層化できるように制限を緩和してほしい。(1 件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 墨田区都市計画マスタープランにおいて広域総合拠点、東京東部地域における都市機能の集積を図る地域としているため、絶対高さを制限する高度地区を指定しない区域としています。当該地域は、広域拠点に位置づけられているため、指定されている用途地域や容積率に合わせて絶対高さ制限を指定するものです。また、高度利用地区や特定街区は、一定の広がりのある地区において、周辺のまちづくりを踏まえ、都市計画として指定するものです。なお、用途が共同住宅である既存不適格建築物の建替えについて、一定の条件を満たす場合には、既存の高さまで認めることとします。
<p>(堤通一丁目の一部)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 堤通一丁目は、都市計画マスタープランの内容にあわせて 35m 第 3 種高度地区に指定すべきである。(1 件) ・ 同じ堤通一丁目の墨堤通り沿道において、17m 第 3 種高度地区に指定されているところと指定されていないところがあるのはなぜか。(1 件) ・ 居住しているマンションの建替えに支障があるため、堤通一丁目 1、2 番の制限値を堤通一丁目 3 番以降及び向島五丁目 8 番と同等の 22m としてほしい。(1 件) ・ 堤通一丁目の一部は、建築設計時に区から 35m の高さとするよう指導を受けた経緯がある。このため 35m 高度地区に指定すべきである。(1 件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回の絶対高さの制限値は、墨田区都市計画マスタープランで示している建物の高さの目安や、現在指定されている用途地域や容積率を基本として、指定容積率が利用可能である高さを基本に設定しています。当該地域も指定容積率に合わせて設定していますので、妥当と考えます。また、既存不適格建築物の共同住宅の建替えについては、いただいたご意見を踏まえ、一定の条件を満たす場合は既存の高さまで認めることとします。
<p>(向島三、四丁目の一部：曳舟川通り沿道)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 向島三丁目の曳舟川通り沿道が指定しない区域であるのに対し、向島四丁目の曳舟川通り沿道が指定しない区域とならない理由は何か。街のつくりなどはほぼ同じである。(1 件) ・ 向島四丁目の一部は建替えにより現況と同じ居住性、住環境(戸数)を確保できなくなるため、制限値を 28m から 35m にあげてほしい。(1 件) ・ 向島四丁目の一部は、商業地域であること、計画幅員が 20m であること、高度利用地区と特定街区の間に位置することから将来拠点連絡軸の商業道路として発展する可能性が大きい、曳舟川通りは 35m 高度地区が妥当である。(1 件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 向島三丁目及び四丁目の曳舟川通り沿道の一部は、墨田区都市計画マスタープランにおいて広域総合拠点に位置づけ、東京東部地域における都市機能の集積を図る地域としていますので、絶対高さを制限する高度地区を指定しない区域としています。その他の区域における高さの制限値は、現在指定されている用途地域や容積率を基本として、指定容積率が利用可能である高さを基本として設定していますので、妥当と考えます。また、既存不適格建築物の共同住宅の建替えについては、いただいたご意見を踏まえ、一定の条件を満たす場合は、既存の高さまで認めることとします。

<p>(太平地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 太平一、二丁目では、住環境の変化を避けるべく極端に高い建物が建てられなくなるように、容積率 500%の地域においては 35m高度地区、容積率 300%の地域においては 22m高度地区の指定をしてほしい。(1件) ・ 太平一～四丁目の南側を、高度地区を指定しない区域とする理由は何か。(1件) 	<p>ご指摘の地域は、墨田区都市計画マスタープランにおいて広域総合拠点に位置づけられており、東京東部地域における都市機能の集積を図る地域としているため、絶対高さを制限する高度地区を指定しない区域としています。しかしながら、各地域に相応しい建築物の高さを定めることも必要と考えており、地域住民の合意を得ながら地区計画や景観地区において定めていくことも考えています。なお、太平地区の一部において、容積率 300%の地域については、既に 22m 高度地区が指定されています。</p>
<p>(仮称:新タワー通り沿道)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 太平・錦糸地区の(仮称)新タワー通り沿道は、東京スカイツリーからの眺望、ツリーへの眺望が見苦しくない優れた景観となるように、道路境界から 20mの範囲は、横川、業平地区と同様の 22m高度地区を指定することが望ましい。(2件) 	
<p>(両国三丁目の一部)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 両国三丁目は指定しない区域となっているが、京葉道路沿道以外は低層住宅が並んでいる下町らしいところなので、指定しない区域にはしないで建築物の高さを規制してほしい。(1件) 	
<p>(横川五丁目の一部)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都営横川五丁目第 2 アパートが立地する地区は、高度利用地区で高度地区を指定しない区域となっているが、他の地区と同様に 22メートル高度地区とすべきである。(1件) 	<p>ご指摘の地区は、都市計画において都市型住宅として住環境の改善とともに土地の高度利用を図るべき地域として既に高度利用地区を指定していますので、絶対高さを制限する高度地区を指定しない区域としています。</p>
<p>(区南部地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 浅草通り以南の南部地区の制限値を変更してほしい。 ・ 細かく絶対高さの制限値を定めると、街の景観がバラバラになるので、石原以北と以南の 2 種にすべきである。 ・ 隣接区との高度地区が違っていると、土地の利用価値が低いと判断され、資本の流入が止まるため、江東区・中央区・台東区と隣接する地区は、同じ高度地区とするべきである。(1件) 	<p>中央区や台東区、江東区をはじめ他区と本区とが隣接する部分では、現在、絶対高さを定める高度地区は指定されていませんが、区では住環境保護などのため、絶対高さ制限は必要だと考えています。制限値については、現在指定されている用途地域や容積率を基本として、指定容積率が利用可能な高さとしており妥当と考えています。</p>

全体に関すること (7件)	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 制限値が全体的に厳しいのではないかと。(1件) ・ 絶対高さ制限の考え方には基本的に賛成するが、制限値が厳しすぎる。開発がしにくくなり住みやすい街並みへの更新阻害や空地の確保が難しくなり、近隣への配慮が足りない建築物を多く生み出すことになるのではないかと。(1件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回の制限値は、地域ごとに指定されている用途地域や容積率を基本として、指定容積率が利用可能であるとともに、一定の環境の維持が可能な高さとしています。したがって、周辺から突出した高さの建物は建築できませんが、開発の妨げになることはないと考えます。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共性が高い東京都やURの建物が立地する地区を、高度地区を指定しない区域とするのはなぜかと。(1件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ご指摘の地区は、都市計画において都市型住宅として住環境の改善とともに土地の高度利用を図るべき地域として既に高度利用地区が指定されていますので、絶対高さを制限する高度地区を指定しない区域としています。
<ul style="list-style-type: none"> ・ ハザードマップによると区内のほぼ全域が水害時には1階部分が冠水すると想定されており、敷地内に緑地を確保することなどを踏まえると、駐車場の確保が問題になる。建築物内で駐車場を確保することを考慮して、絶対高さ制限値を素案の1.25倍にしてほしいと。(1件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 想定される水害等については、地区あるいは個別の建築物により条件は異なります。区内全域に指定するには、現在指定されている用途地域や容積率を基本として、指定容積率が利用可能な高さに定めることが妥当であると考えます。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の景観や住環境に影響を与えている高さの突出した建築物の対応は個別にやるべきで、地区一律で規制すべきではない。規制理由をその対象となる建築物ごとに説明すべきである。(1件) ・ 墨田区の特徴として職住近接で様々な用途が混在していると思うので、容積率などにあわせて一律に規制するのではなく、高度地区以外の方法も含めた対応が必要なのではないかと。(1件) ・ 地区計画の策定は非常に大変なので、高度地区のほうを地域に即した緻密な規制としてほしいと。(1件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回の高さ制限については、緊急の課題に迅速に対応するため、現在の用途地域や容積率を基本として、指定容積率の利用可能な高さを指定しています。さらにきめ細かな高さの制限は、今後、地域の特性に応じて、地域の合意による地区計画により、決めていくべきと考えています。なお、地区計画の策定に際しては、墨田区まちづくり条例による支援を行います。

(3) 高度地区の導入について 8件

意見の概要	区の見解
<ul style="list-style-type: none"> ・ 高さ規制を設けずに建築物の高層集約を進めることにより、街の緑化促進、景観創造、防災機能改善を図る未来志向の街づくりを、一部でも良いので取り入れてほしいと。(1件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ご意見のような建築物の高層化は、広域総合拠点において、都市基盤の整備状況に応じて、促進すべきと考えています。

<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本的な考え方にあるようなスカイツリーの建設を契機とした景観形成のために建築物の高さを規制するのはおかしい。景観よりも区民の居住性を重視すべきである。(4件) ・ 容積率や建ぺい率、日影規制などにより、建物の高さは自ずと決まってくるのに、さらに制限しようとする考え方はおかしい。やめるべきである。(1件) ・ 高さを制限するという概念はやめてしまったほうがいい。抜本的に見直してほしい。(1件) ・ 高度地区の変更が必要な主旨がわからない。(1件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回の高度地区は、街並み景観の形成を図るとともに住環境の保護を目的としています。建築基準法の改正に伴う高さ制限の緩和規定などにより、区内では、周辺から突出した高さの建築物が立地し、周辺環境に影響を与えている例が見られるようになりました。これに緊急的に対応するため、絶対高さ制限の指定が必要と考えています。
---	--

(4) 高度地区の特例について(7件)

意見の概要	区の見解
<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存不適格建築物の建替えの特例の条件として敷地面積が建替え前を下回らないこととあるが、公共事業により敷地の一部が買収されたような場合でも、この特例を活用できるようにしてほしい。(1件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ご意見の通りと考えています。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 斜線型高さ制限を、特例の対象外としているのはなぜか。(1件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 斜線型高さ制限は主に北側隣地の日照保護や通風の確保など住環境保護のための規制ですので、今回は変更しません。したがって、既存建築物は原則として、この制限に基づいて建築されており、今後の建替えにおいても、この制限は引き続き守っていただきます。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存不適格建築物の建替えの特例は、要件をすべて満たしていれば無条件で特例を適用できるのか。また、その申請方法、申請可能時期、審査方法はどのようなものか。さらに、この内容を証する書面を交付してもらうことは可能か。(1件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 素案に記載している内容は基本的なものであり、これに即した詳細な条件や手続き等については、現在検討中です。都市計画案の縦覧の際(来年1月予定)には、条件や手続きの概要をお知らせしていきたいと考えています。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存不適格建築物の建替えの特例を設けるのはおかしい。規制値を遵守させるべきである。(3件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回の高度地区の変更により生じる既存不適格建築物については、居住者の生活や財産の保護、建替えについて、一定の配慮を図る必要があると判断し、共同住宅の建替えについては1回に限り、特例措置を設けています。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模敷地の建築物の特例の条件にある、周辺環境に対する一定の配慮とは具体的に何を想定しているのか。(1件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模建築物の特例については、壁面後退のほかに、緑地の確保などを想定していますが、詳細な条件や手続き等については、現在検討中です。

(5) 変更までのスケジュール及び素案の周知方法について (9 件)

意見の概要	区の見解
<ul style="list-style-type: none"> 集合住宅条例または中高層紛争予防条例による計画標識設置、住民への建築計画の周知等を高度地区変更告示日以前に完了したものについては、現行の計画通り建築できるようにすべきである。(1 件) 	<ul style="list-style-type: none"> 告示後に、高度規制の適用除外となる建物は、高度地区変更告示日に既に建築されている建物または既に工事中の建物といたします。
<ul style="list-style-type: none"> 埋蔵文化財調査依頼に基づく試掘調査、地中障害物撤去等、やむを得ない事情により告示日に工事着手ができなかった場合の特例等を考慮してもらうことは可能か。(1 件) 	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、都市計画変更告示以降に工事着手する場合は、新しい高度地区が適用されます。なお、やむを得ない事情により、告示日前に工事着手ができない場合については、事前にご相談ください。
<ul style="list-style-type: none"> 区報には掲載されていたようだが、このような一般住民の利害に関わる重要な案件は、対象となる住民に手紙などで知らせる義務があるのではないか。(1 件) このような重要な案を区民が知らず、関心を持たないうちに進めるようなことはしてほしくない。(1 件) 	<ul style="list-style-type: none"> 今回の高度地区変更素案は、区のホームページに掲載するとともに、区内全域に区のお知らせ特集号を配布いたしました。加えて、説明会を区内各地域で実施してまいりました。
<ul style="list-style-type: none"> 設計から建築物建設までの期間に比べて周知期間があまりに短い。(1 件) 	<ul style="list-style-type: none"> 今回の高度地区指定は、良好な街並み景観の形成を図るとともに、周囲から突出した高さの建築物による周辺の住環境保護を目的としており、早急に制限すべきと判断し、今年度中の告示(都市計画決定)に向けて、取り組んでいるものです。ご理解いただきたいと存じます。
<ul style="list-style-type: none"> このような素案の作成、あるいは変更には、多くの住民の意見を反映させていく必要があると思うので、自由に発言ができる雰囲気にしてほしい。(1 件) 	<ul style="list-style-type: none"> 素案の内容については、区のホームページに加え区内全域に区のお知らせ特集号として配布いたしました。自由なご意見をいただけるように、説明会会場のほか、Eメール等を通じて、ご意見を伺ってまいりました。
<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年 3 月告示(都市計画決定)とあるが、告示日は 3 月末日と考えてよいか。未定の場合スケジュールはいつごろ確定するのか。また、スケジュールの変更の可能性はあるのか。(1 件) 	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年 3 月末日までに告示(都市計画決定)することを目指していますが、詳細な日程は未確定です。確定次第、お知らせしていきます。
<ul style="list-style-type: none"> 今後、この案を詰めていく段階で、説明会参加者を参考人として招聘する予定は無いのか。(1 件) 	<ul style="list-style-type: none"> 説明会及び意見募集で、いただいたご意見を踏まえた都市計画案として、来年 1 月に縦覧いたします。その際、ご意見を意見書として提出していただき、都市計画案に、ご意見を付して、墨田区都市計画審議会で審議となります。
<ul style="list-style-type: none"> 検討委員会における意見集約等、この素案を策定する際の細かな情報開示を求める。(1 件) 	<ul style="list-style-type: none"> 高度地区の変更については、墨田区都市計画審議会における審議となります。都市計画審議会の審議は公開されており、議事録も公開いたします。

(6) その他 (6 件)

意見の概要	区の見解
<ul style="list-style-type: none"> ・ 告示する日に、既に建築中の建築物等を既存不適格建築物とするとあるが、「建築中」は具体的にどのような段階を言うのか。(1 件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本的には杭工事が開始されているものです。杭がない建物の場合は、継続した根切り工事が行われていることとしています。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 「既存不適格建築物」という言葉は使ってほしくない。(1 件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特例の対象となる建築物を明確にご説明するため、使用いたしました。建築基準法や都市計画法等の改正により、現行の規定に適合しなくなった建築物のことで、法律違反ではない建築物を表現するために使用されている用語ですが、説明不足でした。今後は配慮してまいります。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 高度地区だけではなく用途地域(容積率)、日影規制は変更しないのか。(2 件) ・ 街並みスカイラインを整えるため、今回の高度地区の変更と同時に、南部地域にあわせて北部地域でも北側斜線制限と日影規制を廃止すべきである。(1 件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 絶対高さ制限は、良好な街並み景観の形成を図るとともに住環境保護などを目的に緊急的に指定するものです。用途地域等の変更は、土地利用上大きな変更がある場合に行うものであり、今回は、土地利用上の変更はありませんので、用途地域の変更は行いません。なお、区の北部地域は道路などの基盤が未整備な状況であるため、住環境保護のための斜線型高さ制限や日影規制等、現在指定のある規制については変更いたしません。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 狭隘道路が多い北部密集地域において、生活道路等の整備を行う大規模計画に対して、新たに高度地区を指定することにより、計画を妨げることにならないか。(1 件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回の高度地区は、現行の用途地域や容積率に基づき、指定容積率が利用可能である制限値を設定しているため、周辺よりも突出した高さとしなない限り規制されることはなく、大規模計画の促進を妨げるものではないと考えています。また、大規模敷地(3,000 m²以上)における建築物で周辺環境に配慮したものについては、高さの特例を設けています。