

建築物の高さのルールに関する基本的な方針(案)に係る区民説明会の実施結果について

1. 日時及び会場

- | | |
|---------------------------------|-----------------------|
| ①平成25年12月1日(日)午前9時30分から午前11時30分 | 大田区役所本庁舎2階 201・202会議室 |
| ②平成25年12月3日(火)午後6時30分から午後8時30分 | 萩中集会所 第一集会室 |
| ③平成25年12月4日(水)午後6時30分から午後8時30分 | 入新井集会所 大集会室 |
| ④平成25年12月5日(木)午後6時30分から午後8時30分 | 嶺町集会所 大集会室 |
| ⑤平成25年12月6日(金)午後6時30分から午後8時30分 | 大田区役所本庁舎2階 201・202会議室 |

2. 参加者

計40名

3. 主な質問・意見

番号	分類	質問・意見要旨	回答要旨
1	目的	目的について、7月3日の大田区都市計画審議会の報告資料に「景観にも配慮した大田区らしい多様な地域特性を活かした良好なまちなみの形成を図る」とあった記載が抜けている。大事な視点なので、記載してほしい。有識者委員会でも評価されていたように記憶している。	目的につきましては、その後の検討を経て、現在の内容としています。 なお、ご指摘の点は大田区として大切な視点として認識しています。
2		建築物の高層化が防災性の向上や良好な景観・環境の創出などプラスに働くこともあると思う。「目的」にはマイナスのことしか書かれていないが、プラスの表現があってもいい。多様な大田区の土地利用に応じて、メリハリのある検討をしてもらいたい。	ご指摘のとおり、大田区の多様性を踏まえて、検討してまいります。
3	地域特性	川崎では工業地域は住宅のみ高さ制限を適用していると聞いた。工業地域における住宅としての土地利用については、大田区こそ考えるべきではないか。	「大田区都市計画マスタープラン」において、準工業地域・工業地域は「住工調和型市街地」として位置づけ、住宅と工場との環境の調和した市街地形成を目指しています。この視点も含めて、高さ制限の適用方法を検討してまいります。
4	区域	山王1丁目の商業地域について、都市計画マスタープランでは「環境維持向上型市街地」となっているので、商業地域だからといって除外区域としないでほしい。	高度地区の指定区域につきましては、用途地域及び容積率の区分を基本として案を示しました。上位計画等との関連も含めて、今後さらに検証を進めてまいります。
5		山王3丁目側も商業地域だが、除外になっていないではないか。	除外する予定の区域のうち「一般拠点地区およびそれに接する商業地域」とあるのは、大森駅周辺地区では容積率500%以上の区域としています。山王3丁目側は容積率400%であり、高度地区の導入を検討しています。
6		下丸子の高層マンション群が除外区域なのは理解できるが、大森東地区や東糀谷地区の除外区域は特定の地権者に斟酌しており、公平性の観点から問題があるのではないか。	当該地区は現在高度地区の指定が無い区域であり、土地利用の状況等も踏まえて除外区域として考えております。
7	初期値	容積不算入床補正率1.2倍とあるが、建築基準法改正で容積不算入部分が増えたから建築紛争が発生しているのではないか。補正してしまえば目的から外れるのではないか。	実際の建築計画を想定して、補正率を計算式に加えて「初期値」を設定しています。なお、他の自治体においても、「設計許容値」等、高さの算定において一定の加味を行っています。
8		初期値の算出の中で平成14年以降のデータを用いているが、規制緩和以降の10年間ではないか。	将来に向けて制限を導入していくため、「初期値」の算出は直近10年間のデータを活用するのが妥当と判断いたしました。当該データを「標準的な建ぺい率」、「標準的階高」、「容積不算入床補正率」の算出に用いることにより、分析に足る母数は確保できるものと考えます。 なお、「指定値」を定める際、既存不適格建築物の発生状況を考慮するにあたり、区内の既存建築物全棟(約13万棟)のデータも参考としてまいります。
9	指定値	高さ制限の検討が始まりほっとしている。先駆的な取り組みとして、指定値は可能な限り低くしてほしい。	用途地域・容積率の区分を基本として「初期値」を定め、地域特性に応じた補正を検討してまいります。

番号	分類	質問・意見要旨	回答要旨
10	指定値	地権者の権利を重視するあまり、「トラブル回避のためのとりあえずの高さを決める」ように見える。指定値が緩いと高さを容認してしまうのではないか。	絶対高さ制限を定めることで、地域において突出した建築物を抑制するという効果が期待できます。指定値については、地域特性等を踏まえて検討してまいります。
11		既存不適格建築物の建替え特例について、「元通りに建替え可能」ではなく、例えば「高さは1/2まで」などの取扱いがあってもいいのではないか。	建替え特例に関する基準等につきましては、今後さらに検討してまいります。
12	特例	特例措置に記載されている「一定の条件」とは何か。	特例を認めるのは、一定の条件を満たす場合に限定していく考えです。なお、一定の条件につきまして、さらに検討してまいります。
13		建替え特例について、1回も認めない自治体はあるのか。建替え特例について、分譲マンション等の権利関係に配慮して「共同住宅のみ認める」という適用方法が他区の事例にあるが、そのような考え方をするのか。	都内の自治体では概ね1回に限り認めています。大田区として、どのような場合に建替え特例を認めるか、具体的な基準について検討してまいります。
14		自分の住んでいるマンションは3つの用途地域にまたがっている。その場合に都市計画マスタープランではどの市街地に該当するのか。また、こういう敷地について用途地域の変更はしないのか。	都市計画マスタープランでは概ねのエリアを区分しておりますので、当該地は明確にどの市街地というわけではなく、それぞれの特徴を有していると言えます。 なお、絶対高さ制限について敷地が複数の指定値にまたがる場合は、各部分ごとに高さ制限の適用を受けます。
15		山王1丁目について、平成元年の用途地域変更で商業地域にされてしまった。元に戻してほしい。	用途地域は東京都が都市計画決定権限を有し、特別区全体を一つの都市計画区域として広域的な視点から定められております。なお、今回の検討において、用途地域の見直しは考えていません。
16		平成27年度までは大田区景観計画で制限してほしい。	大田区では、事業者からの景観法に基づく届出の審査において、「大田区景観計画」に定める周辺の主要な眺望点からの見え方や、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図ることを事業者に対して求めています。
17		本日のような説明会に住民は参加するけれど、事業者の参加が少ないように思う。事業者にこそ周知をしてほしい。	区内建築関係団体等に資料を送付しています。今後も機会を捉えて情報提供などに努めます。
18	その他	平成27年度までに駆け込み申請があると思う。事業者への対策はあるか。	事業者の駆け込み申請に対して、都市計画決定前に高さ制限を強いることはできませんが、制度の趣旨をご理解いただけるよう周知等に努めてまいります。
19		京急蒲田より東側について、近年高い建築物が増えてきたように思う。羽田空港の近くは航空法による高さ制限があったと思うが、緩和されたのか。	航空法による高さ制限は緩和されていませんので、本制限を超えて建築物を建てることは原則としてできません。区内において、建築物の高層化は進んでいますが、航空法による高さ制限の範囲内の建築物となります。
20		高さや隣棟間隔の問題など、住環境の低下について心配している。住民は区にバックアップしてほしいと願っていることを頭に入れておいてほしい。	住環境の保全は大切な視点と考えております。高度地区の検討も含め、大田区として住環境の保全に努めてまいります。
21		建築基準法等の法令に適合していれば、建築物の確認を与えなければならないと聞いている。今までは高さを抑えてほしいと住民が願っていても、業者に対するお願い事項に過ぎないようであったが、建築紛争を抑えるためには、区が決定権を持つ必要があるのではないか。	建築確認は法令に適合していれば確認しなければならず、行政において裁量の余地はありません。なお、高度地区を導入することにより、建築物を一定の高さに制限することは可能となります。
22		除外する区域について、固定資産税が高くなるという影響があるのではないか。	固定資産税の評価の影響を踏まえて高さ制限を導入するという考えは本制度の趣旨とは異なりますが、参考意見とさせていただきます。