

**第8回大田区建築物の高さの最高限度を定める高度地区指定に係る  
有識者委員会 主な意見**

○ 開催日：平成27年6月3日(水)10時00分～11時30分

○ 主な意見

**【特例措置】**

- ・「中心商業業務市街地」の商業系用途地域に限定した特例措置は、建築物の優良性に基づいた点において「優良な建築計画」と同様な制度であり、行政行為に応じて異なる取扱いとする必要がないと思われることを意見として申し述べる。
- ・中心商業業務市街地について、敷地規模が小さくても特例措置の適用を認めていきたいということであれば、「優良な建築計画」の中でその旨を記載しておけば問題ないのではないか。

**【特別工業地区(容積率200%)】**

- ・特別工業地区は、準工業地域である一方、住工の混在を前提として工業の利便と住居の環境の保護との調和を図る地区として都市計画上位置づけられている。

土地利用の状況において、25mを超える高さの建築物が共同住宅ということであれば、工業系用途の建築物の立地を前提として25mとする根拠は乏しく、その他の住居系用途地域と同様に20mでよい。

ただし、特別工業地区を含む工業系用途地域に対する大田区としての考え方も大切にすべきであり、工業系用途を一部有する建築物の高さは別扱いとするのが合理的ではないかと考える。

**【山王3丁目池上通り沿いに指定されている商業地域】**

- ・商業地域における大田区のまちづくり方針は理解できる。一方、日影の影響から後背地の住環境に対してどこまで配慮して指定値を下げるかは非常に難しい問題である。

商業地域において一定の条件の下に日影規制が適用されることも勘案すると、38mでやむを得ないとする。その他、既存制度を活用するなど、個別案件ごとに調整の可能性を追求してもらいたい。