

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

第1回有識者委員会 主な意見

○ 開催日：平成25年6月25日(火)14時00分～16時00分

○ 主な意見

【高度地区導入の必要性について】

- ・高度地区は、かなり直接的な制限であり、どのような動機で、どのような目的で高度地区を制限していくのかということと、防ぐべき事柄、持っていくべき方向性等、狙いははっきり持つという意識が重要である。
- ・区民によっては、高さの揃った街並みを形成してくれるものと考えてしまう。実際には、揃った街並みよりも、突出した建築物を抑制するというのではないか。
- ・町工場が工場ではなく、集合住宅に建て替わる状況が多くなっていることについても、議論の対象としてとらえていく。
- ・この制限が、地域の活性化にどれだけ役に立つのか、工場地帯で、できるだけ、痛みを伴わないで、景観の形成を図れるようなことが、どのような方法で可能かどうか検討していきたい。

【有識者会議の進め方について】

- ・都市計画審議会に対して専門的な観点からの意見を出すというのが、この会議の趣旨であり、基本方針(案)決定前に一度、都市計画審議会に中間報告を行い、それを踏まえて少なくとも1回はこの有識者会議で議論する場を設けて欲しい。

【中高層建築物に関する紛争について】

- ・紛争の発生している場所を把握した上で、問題を整理するという作業が必要である。
- ・民間の指定検査機関が導入されたことにより、行政指導ができない状況であり、その結果として紛争が増加しているのではないか。
- ・住民からどういう反発があるかなどといった事例を幾つか把握しておく必要がある。
- ・建築確認の資料から、この10年か15年において、フローがどのように変化しているかについて、傾向を把握しておきたい。

【天空率について】

- ・天空率と中高層建築物の紛争がどのように関係しているのかについて、把握したい。

【既存不適格建築物について】

- ・不適格率は、全ての建築物に対してでは、ゼロコンマ数パーセントとなってしまうが、中層以上に限定すると、数値が1ケタ、2ケタ違ってくる。
- ・不適格建築物は少なくとも建て替えは可能となるよう、別扱いするケースが多い。

【工業地域への集合住宅立地について】

- ・集合住宅の立地を受け入れて、様々な規制を行うのか、工業用地として担保していくのかの判断が必要である。
- ・大きな工場が移転した跡に、単純に住宅を受け入れていってよいのか、見極めていく必要がある。大田区のように工業用地を多く抱えている自治体では、大事な議論である。
- ・住宅の場合には、指定容積の半分しか使えませんといったような制限、マイナスインセンティブを行い、立地させない方向で検討することも必要である。

【大森・蒲田駅周辺の商業地域について】

- ・高さ等に関する緩和を受けるために地域貢献が行われるような設計とすることが前提である。単純に地区全体を規制から除外地区することは、地域貢献が行われない土地利用も可としてしまうこととなる。
- ・高さ制限を低く抑えておいて、一定の地域貢献への条件を満たしたものについて緩和をしていく方向ではどうか。
- ・ある程度敷地規模がないと、高さへの緩和の効果が現れないこととなる。
- ・土地を共同化した場合の高さに関する誘導策が必要であるかもしれない。
- ・ある程度高い建築物を許容する中で、周辺環境に配慮をする手段として、高度地区を活用してもいいと思う。
- ・規制除外の候補地区で、大森・蒲田駅周辺の一般拠点地区や容積率 600%以上の商業地域等については、単純に規制対象から除外するというのではなく、地区の方向性等を踏まえながら考えていく必要がある。

【第一種住居地域及び準工業地域のうち現在高度地区が指定されていない地域について】

- ・規制除外の候補地区で、現在高度地区の指定が無い第一種住居地域や準工業地域については、高度地区を指定していない理由を明確にしていく中で、議論していくこととする。その理由を確認すること。

【景観計画との関連について】

- ・景観計画で、具体的な高さに関する数値を出すのであれば、高度地区の見直しの中で、制限として採用するといった選択肢もあるのではないか。また、重点地区に関する数値を今回出すのは、難しいなら、今回は、その部分を含めて一律に決めておいて、方針が決定したら、そこだけ高度地区を変更していくことも考えられる。
- ・次回までに、景観形成重点地区と高さ制限についての関係についての考え方を整理すること。