

**第2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25年8月28日(水)14時00分～15時50分

○ **主な意見**

【中高層建築物に関する紛争について】

- ・情報管理に留意しながらも、階数別の建物現況図に位置を示すなどして把握すること。

【工業地域への高度地区の導入について】

- ・導入の考え方を整理しておくこと。
- ・住宅は抑えるが工業は緩和するなど、建物用途に応じた適用方法もあるので、その必要性も含めて見極めていくこと。

【商業地域における後背地とのギャップについて】

- ・適用しないこととした商業地域について、後背地の住居系用途地域とのギャップが生じると考えられる。住居系用途地域の環境保全の観点から、商業地域からの配慮が必要ではないか。

【規制値を超える件数について】

- ・準工業地域と工業地域において、規制値を超える件数の割合が多いが、この取り扱いについて検討すること。

【指定値の検討について】

- ・理論的な数値の根拠をしっかりと固め、その上で地域特性を反映して加味すること。  
(理論的な数値について)
- ・通常の建て方であれば容積率を活用できる程度の高さにするという考え方は妥当。
- ・どのようなものが「通常の建方」かは、建ぺい率(場合によっては基準階の建ぺい率)や階高等についての大田区の実態を把握して捉える必要がある。他区で使っている「設計許容値」はそういう実態を反映したものと考えて良い。  
(地域特性について)
- ・地域特性の反映による数値の増減について、根拠を明確にすること。
- ・周辺の中高層化率、用途境のギャップが生じる地域かどうか、既存不適格の発生状況などが地域特性を反映する上で目安となる。

【高さ制限に関する方向性(案)について】

- ・例えば同じ『住工調和型市街地』であっても、町工場や戸建て住宅のエリアと大規模工場や集合住宅のエリアでは方向性が変わってくる。都市計画マスタープランでの方向性と、現実の市街地の高さの趨勢を加味することにより、高さ規制の根拠となる。

#### 【制度趣旨について】

- ・ 現実に合わせていこうとすること自体は合理性があるが、どの程度で歯止めをかけるかがこの制度の趣旨だと思う。

#### 【考慮すべき要素について】

- ・ こちらのエリアは緩和してあちらのエリアは厳しくするなど、都市計画観点からの誘導的な、未来に向けた発想も必要である。
- ・ 町工場の1階部分の高い階高も考慮したほうがよい。
- ・ 敷地規模によって建築物の高さは様々に変化するので、検討する要素に取り込むこと。
- ・ 敷地規模については、大きいものをどこまで許容するか議論が必要である。

#### 【景観計画との関係について】

- ・ 景観形成重点地区について、景観の観点における高さ制限を今のうちから念頭に置いて検討する必要がある。
- ・ 今後景観計画を運用する中で、必要に応じて高度地区の変更や地区計画の活用を考えてもよい。
- ・ 議論が立ち消えとならないよう、長期的な戦略や展望を検討しておくこと。