

**第3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10月29日(火)10時00分～11時45分

○ **主な意見**

＜建築物の最高高さの検討（資料1）について＞

【理論値算出の表現について】

・初めて見た人でも作業が迎えられるよう、データの定義等の説明を丁寧に表現すること

【地下の取扱いについて】

・理論値の算出の中で、地下部分をどのように扱っているか説明できるようにすること。
・延べ床面積、地下階数、地下を含む建築物の割合など、サンプル調査等により傾向を把握すること。

【設計許容値について】

・設計許容値が容積不算入部分の補正を意味しているのであれば、その旨を記載すること。

【基礎部分の高さについて】

・パラペット高さに合わせて、基礎部分の高さも考慮すること。

【平均階高と設計許容値の算出における集合住宅の取扱いについて】

・商業系・工業系用途地域において、平均階高の算出では集合住宅を除いているが、設計許容値の算出では含んでいるように見えるので、統一するか、算出の結果であればその旨を記載すること。

【4階以上の独立専用住宅について】

・平均階高について、独立専用住宅を含めて4階以上の建築物から算出しているのであれば、その旨を記載すること。

【理論値から指定値（案）への補正について】

・どの検証の視点が反映されているか明記すること。
・地域特性に応じた補正については、今回の作業ではなく、後の作業で一括で行うこと。

【工業地域について】

・同じ工業地域でも、住宅地化する場所と引き続き工業が継続する場所があり、それぞれの区分が必要かどうか検討すること。

【幹線道路沿道における後背地とのギャップについて】

・幹線道路沿道において後背地に低層住居専用地域があるような場所は、後背地を踏まえた調整を行うこと。

【中高層化の進行状況による検証について】

・同じ容積率であっても、中高層化の進行状況に応じて、緩和か抑制か検証すること。

<高度地区指定における絶対高さ制限の特例的な運用（資料2）について>

【特例相互の関連について】

・特例の基本的な考え方や方針など、4つの特例の相互の関連性を整理すること。

【既存不適格建築物の建替え特例について】

・既存不適格の建替え特例については、「やむを得ない場合に限る」という取扱いが望ましい。

・対象を分譲マンションのような合意形成が困難な場合に限定する等、用途に応じた取扱いを検討すること。

・特例を利用できない場合等に建替えないというような「凍結効果」についても、把握しておくこと。

・財産権についてはあまり重視し過ぎず、公共の福祉、区の政策及び都市計画の観点から検討を進めること。

【敷地の規模に応じた特例について】

・発生を想定している既存不適格建築物について、敷地規模を把握し、特例の要件を満たすものがどの程度あるか、確認すること。

【地区計画の読み替え規定について】

・「地元の合意に基づく高さ制限のルールを優先」とあるが、「個別の地区において詳細に検討され、都市計画決定手続きを経て定められた」等の表現に改めること。