

建築物の高さのルールに関する基本的な方針(案)に係る 区民意見公募手続き(パブリックコメント)の実施結果について

1 意見提出期間

平成25年12月2日(月)から同年12月20日(金)まで

2 意見の提出件数

提出者数(延べ) 30名(連名含まず) 【内訳】郵送 3件 FAX 9件 メール 9件 その他(窓口持参) 9件
提出意見数 87件(意見58件+同趣旨意見29件)

3 提出された意見の要旨と区の考え方

番号	分野	意見の要旨	区の考え方
1	目的	建築基準法改正による住環境悪化や建築紛争に対応するために『建築物の高さのルール』を定めることは大変有意義なことである。	ありがとうございます。大田区として地域の特性を踏まえ、建築物の高さルールの導入に向けて、引き続き検討を進めてまいります。
2		目的については高層化のマイナス部分の回避だけでなく、プラスの観点についても追記してもらいたい。	本方針に掲げる目的につきましては、高度地区を導入する理由を端的に表現することに重きをおいて定めたところです。なお、目的とともに導入する背景を記載し、大田区としての考え方を整理したところです。
3		別の資料で、目的として挙げられていた『良好な住環境の維持・保全』が抜けているがどうしてなのか。	
4		平成25年7月の都市計画審議会の資料に書かれていた『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街並み形成を図る』という文言を入れるべきである。	
5	導入により住環境の悪化や建築紛争がどう防止できるのか。効果は何か明らかにして欲しい。	目的にも掲げたとおり、地域特性を踏まえた建築物の高さルールを定めることにより、突出した建築物の抑制を図ることが効果として期待できます。 また、高度地区を導入する地域ごとに建築物の絶対高さが示されることにより、具体的な高さのイメージが可能となり、住民の不安軽減に寄与するという効果も期待できるものと考えます。	
6	高さ制限の方向性	高さ制限に関する方向性(案)について、中高層の建築物を想定している市街地があるが、低層も含めてもらいたい。	高さ制限に関する方向性は、「大田区都市計画マスタープラン」に定める土地利用の方針等を踏まえ、主な市街地類型ごとに建築物の最高高さ(階層の目安)の考え方を示したものであり、中高層を目安とする市街地の中には低層も包含しています。 なお、高さ制限は、高さ制限に関する方向性を基本としますが、さらに厳しい(緩い)制限を課す場合には、地域の皆様の合意により「地区計画」を導入していくことも考えられます。
7	指定対象区域から除外する予定の区域	高さ制限をかける目的が建築紛争(高層化が原因による日影・風害に関する紛争)を未然に防ぐことならば、建築紛争が起きている地域内(山王一丁目3番)を、絶対高さ制限の区域から除外すべきではない。 【同趣旨意見16件あり】	建築物の高さにつきましては、一部区域を除き区内全域を対象として、用途地域及び指定容積率ごとに一定の高さ制限をかけることを原則としています。 ご指摘の山王一丁目3番の街区につきましては、大田区の中心拠点に位置し、当該拠点として交通の主要な結節機能を有し商業業務や情報など都市の多様なサービス機能の維持・集積を図る地域として位置づけられています。また、東京都の指定する「一般拠点地区」にも一部が含まれ、指定容積率500%の商業地域として用途地域も一体的に指定されていることなどから、総合的に判断して指定対象区域から除外する予定の区域としました。

番号	分野	意見の要旨	区の考え方
8	指定対象区域から除外する予定の区域	大森東地区について、現在高さ制限が不要だからといって、除外予定区域にすべきではない。	高度地区の指定対象区域につきましては、原則として一部区域を除いた区内全域としています。 なお、主な指定対象区域から除外する予定の区域における基本的な考え方は次のとおりです。 ① 蒲田駅周辺地区及び大森駅周辺地区 大田区の中心拠点であり、交通の主要な結節機能を有し、商業業務や情報など都市の多様なサービス機能の維持・集積を図る地域 ② 空港臨海部及び工業専用地域 空港や大規模工場、物流施設が立地し、用途地域も工業系用途地域が指定されるなど、空港及び港湾機能の維持強化やものづくり産業の操業環境の維持・向上を図る地域 ③ 工業地域(下丸子エリア) 一団の工業地域で歩道状空地も整備され、一定の街区形成が図られているなど、環境に対する一定の配慮がされている地域 ④ その他の指定対象区域から除外する区域 一定規模以上の敷地により街区形成が図られており、斜線型制限高度地区が指定されていない地域
9		指定対象除外区域を設けているが、根拠があいまい。指定除外区域とした理由や方針などを明確にすべきである。	
10		将来に亘って現状が保障されるわけではないので、対象除外区域もあるべき姿で、対象区域にすることが区民にとっても理解しやすいのではないかと。	
11		『導入する背景』と『目的』を両方を見ると、あくまでも「良好な街並みの保全のために」高さ制限をすることを考えられるので、これ以上除外区域を増やさないとしたい。	
12	初期値の算出	初期値の計算式で『小数点以下を切り上げ』でも計算結果と一致しないのは何故か。	計算途中の階数を算定する段階と最終的な計算結果に対して小数点以下の端数を切り上げています。
13		計算式の中で指定建ぺい率を使わず、標準的な建ぺい率を使うのはなぜか？ また標準的な建ぺい率を使うのであれば標準的容積率を使うべきである。 【同趣旨意見1件あり】	指定建ぺい率と建築計画において使用される実際の建ぺい率との間に乖離があり、階数にも影響を与えることから、建築確認受付台帳データを参考として標準的な建ぺい率を用いて算定することとしました。
14		10年前の建築基準法改正があり高さ関係の問題が多くなっている背景を考えると、過去10年間の大田区建築確認台帳より算出したデータを使うことは、紛争が絶えない原因が解消されずおかしい。また初期値の高止まりの要因になっているのではないかと。 【同趣旨意見2件あり】	将来に向けて制度導入を図るため、高さの算定においては近年の傾向を把握していくことが必要であり、過去10年の大田区建築確認台帳のデータを採用しました。なお、「指定値」を検討する際、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。
15		建築基準法の斜線制限の緩和以後の建築物高さで計算をしているのは現状を認めており、また規制緩和の容積率不算入を考慮してしまうのであれば、建築紛争の予防にもならず、ただ規制緩和に対してお墨付きを与えるような絶対高さ制限ということなのか。	
16		容積不算入床補正率として1.2を使っているが、実際の実績値はいくつになるのか。	用途地域別(住居系・工業系・商業系)に算出し、それぞれ少数第2位を四捨五入していずれも1.2という結果になっています。
17		共同住宅の容積率緩和に加え、さらに容積不算入床補正率で1.2倍とすることは、過剰なメリットであり、また戸建住宅とのギャップを拡大させるので補正率は不要である。	共同住宅の容積緩和分が建築物の高さに影響を与えることから、当該容積緩和相当分を容積不算入床補正率1.2として建築物の高さ算定に反映させています。ご指摘の容積緩和分に加え容積不算入床補正率を重ねて高さ算定を行ったわけではありません。
18		事業主等に土地有効利用の名のもとに高さを巧みに利用されるおそれがあるので、パラペット分を高さに入れるのは不要ではないかと。	パラペットは建築物の高さに含まれるものであることから、建築物の高さの算定において加味したところです。
19		「指定容積率を実現できないことは原則として適切ではない」という表現は、容積率を使い切ることを奨励しているかのように誤解されやすい。財産権だけに注意を払うのではなく、周辺の住環境に配慮すべきである。	住環境への配慮は、まちづくりにおいて重要な視点であり、建築物の高さのルールづくりにおいても同様であると認識しております。なお、指定容積率を使い切ることを奨励しているものではありませんが、表現等には留意してまいります。

番号	分野	意見の要旨	区の考え方
20	指定値の検討	用途地域ごとの制限ではなく、もっときめ細かく分けて検討してもらいたい。 【同趣旨意見1件あり】	指定値につきましては、建築物の高さのルールに関する基本的な方針を踏まえ、今後さらに検討してまいります。 なお、現時点における指定値の基本的な考え方につきましては、資料にお示したとおりです。
21		現況の地形や土地利用状況を踏まえて、また防災や景観、環境に観点も含めて「大田区らしさ」が残るメリハリのある制度として欲しい。	
22		「住環境の悪化及び高さに伴う建築紛争を未然に防ぐ」ことを目的としているが、制限そのものを少しでも緩くしようとしているとしか思えない。事業者サイドに立つ姿勢を改めるべきである。	
23		高層建築物による日影の影響を考え、高さ制限は厳しく運用してもらいたい。	
24		工業系の用途地域では、工場を想定して高さ制限が緩いが、川崎市のようにマンションに限り高さ制限を厳しくする取り組みをすべき。	
25		大森北3～4丁目の住宅地に9m以上の高さの建築物が建つことに反対である。	
26	用途地域が大きく異なる地域間の取扱い	用途地域と指定容積率により一律高さ制限をかけるのではなく、商業地域に住居地域が隣接する場合など用途地域の境は紛争を招きかねないので、地域の実情を踏まえて制限を検討すべきである。 【同趣旨意見2件あり】	高度地区の指定につきましては、原則として用途地域及び容積率の区分により導入してまいります。 なお、用途地域が大きく異なる地域について、上位計画における位置づけや土地利用の実情等を踏まえた検証を行い、必要に応じて補正を行ってまいります。
27	上位計画及び実情を踏まえ補正	「上位計画及び実情を踏まえ補正」とあるが、地域ごとに初期値に対してどのくらい補正したのかを理由と共に示すべきだ。	補正の基本的な考え方につきましては、建築確認受付台帳のデータに基づき用途地域及び容積率の区分ごとに一律に算定した「初期値」に対して、上位計画における位置づけや土地利用の実情等を勘案して必要な調整を行うことにより、指定値を算定するというものです。 「上位計画及び実情を踏まえ補正」につきましては、今後更に検証を行い、考え方を整理してまいります。
28		補正の視点にある「上位計画における位置付け」を尊重し、大田区らしい地域特性を活かした配慮をしてください。	
29		補正の視点の項目が示されたが、その考え方も示すべきである。	
30		初期値を補正する場合、住居系地域などは安易に緩和方向の補正がされるべきではない。	
31	特例措置(優良な建築計画)	「優良な建築計画」には高さ制限の緩和があるが、一定の条件の中の「壁面後退」は壁面位置の不揃いの可能性もあり、必ずしも優良とは言えないので、制限を緩和して高さ制限をオーバーすることが、なぜ優良になるのか。	「優良な建築計画」に定める基準等につきましては、今後さらに検討を行って考え方を整理してまいります。 なお、壁面後退することにより、一般的に建築物周辺に良好な空間が確保されるとともに、周辺の敷地や道路に対する建築物の高さによる影響を軽減することができるものと考えます。
32	特例措置(敷地の規模)	敷地の大きさによる高さ緩和の考え方を示すべきである。	敷地の規模に応じた高さ制限の緩和措置につきまして、今後さらに考え方を整理してまいります。

番号	分野	意見の要旨	区の考え方
33		既存不適格建築物は1回に限り現在の高さを上限として建て替えを認めているが、第一種低層住居専用地域(建築物の高さの限度10m)内に8階程度の既存マンションがあるが、当該マンションも建替えの特例措置が適用されるのか。	ご指摘のマンションは山王小学校通商店会に面している物件と思われる、用途地域は近隣商業地域と第一種低層住居専用地域が指定されています。近隣商業地域につきましては高さ制限を検討中です。 なお、第一種低層住居専用地域では、既に10mの高さ制限が課されるため、今回の高さ制限で既存不適格になる建築物の1回の建て替え特例は適用されません。
34		既存不適格建築物は1回に限り現在の高さを上限として建て替えを認めていることに反対します。 【同趣旨意見2件あり】	既存不適格建築物に対する特例措置について、どのような場合に特例措置を適用していくのか、今後さらに考え方を整理してまいります。
35	特例措置(既存不適格建築物の取扱い)	『既存不適格建築物は1回に限り現在の高さを上限として建て替えを認める』特例基準の考え方を明確にしてもらいたい。 【同趣旨意見1件あり】	
36		既存不適格建築物は1回に限り現在の高さを上限として建て替えを認めているが、マンション等の耐用年数を考えると、良好な街並みが形成されるまで時間がかかるので、いつまでの建て替えまでを認めるかという期限等もう少し検討してもらいたい。 【同趣旨意見1件あり】	
37		既存不適格建築物は1回に限り現在の高さを上限として建て替えを認める際、一定の基準の中に『近隣住民の合意を得た場合』という条件を付記してもらいたい。	
38		「既存不適格建築物」の建て替え特例で緩和する場合は、建物住民の財産権と近隣住民の環境権の関係から、近隣住民との合意のうえ裁判所による調停に基づいて判断すべきである。	
39		区長の許可は、建築審査会の同意を得ることとしているが、地域から突出する建物等周辺の都市計画の立場から審査するためには、都市計画審議会または下部組織で審査すべきと考える。	区長の許可に係る運用方法につきましては、ご意見等を踏まえ、区の考え方を整理してまいります。
40	特例措置(区長の許可)	「区長の許可」の内容は、あいまいな表現であり、再考しないと何でも認めてしまうおそれがある。	特例措置の適用につきましては、指定方針(案)に記載した①「既存不適格建築物」、②「地区計画」及び③「優良な建築計画」のいずれかを基本として考えています。ただし、①から③のいずれにも該当せず、公益上若しくは土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境形成に資すると認められる建築物、または周囲の状況等により環境上支障がないと認められる場合等には、例外的に「区長の許可」による特例措置の適用を考えています。
41	特例措置(他団体の研究)	高さの緩和要件などは、他の自治体の例(地域住民との合意など)も参考して、(既存不適格建築物の建て替えや住工商等混在地域におけるまちなみの保全や紛争予防)を考えるべきである。	ご意見として承ります。
42	その他(隣接区との調整)	大田区(案)より既に低く高さ制限をしている目黒区側に対して、日影を過度に落とすことにならないように区境は配慮を行うべきである。	隣接区との調整につきましては、土地利用の状況等を踏まえ今後さらに検証してまいります。
43	その他(耐震化)	高い建築物を建ててもいいが、高層化する場合は、大地震でも倒壊ないように地盤補強等をしっかりやってもらいたい。	新築物件については建築基準法で地盤を考慮した耐震設計が求められています。また昭和56年5月31日以降に建築確認を受けた既存建築物について、大田区では耐震診断費用やそれに伴う耐震改修設計・工事費用の助成事業をしております。

番号	分野	意見の要旨	区の考え方
44	その他 (資料)	地区計画制度のある地区について、資料の中に組み込んでもらいたい。	今後作成する資料等につきましては、地区計画のエリア表示等についてわかりやすく掲載してまいります。
45	その他 (税制)	高さ制限が施行されると、土地の固定資産税の評価額がどう変化するのか説明すべきである。 【同趣旨意見1件あり】	都税事務所に確認したところ、容積率は評価額に影響を与えますが、「高さの制限」自体が直接的に評価額に影響を与えることはないとの見解でした。
46		東京都の固定資産税の評価では、『高さの制限』は評価額を上げる位置付けとしているが、現実には住環境が悪化するにもかかわらず、課税額が上がるという矛盾が生じると共に、指定除外区域との大きな不公平さも生じる。	
47	その他 (説明会)	説明会の資料を事前配布すれば、説明会に来た区民の方の理解が進むのではないかと。	説明会でお渡しする資料は、大田区のホームページや窓口等で事前に閲覧することができるように、今後も配慮してまいります。
48		具体的な疑問・要望等が出るので、地域ごとにもう少し分けて詳しく説明会をやってもらいたい。 【同趣旨意見1件あり】	このたび建築物の高さのルールに関する基本的な方針(案)に対するパブリックコメントの実施にあわせて、区内4か所で5回にわたる説明会を開催しました。今後、さらに建築物の高さルールづくりに向けて、詳細な検討を行うとともに、検討結果は素案としてまとめ、改めてパブリックコメント及び区民説明会を実施してまいりたいと考えています。
49		指定対象区域から除外する予定の区域の地域住民と意見交換を実施して、周辺の住環境に考慮したルールとしてもらいたい。 【同趣旨意見1件あり】	
50		建築紛争を経験した人々を交えた話し合いの場を設定していただきたい。	
51	その他	防災(耐震)の観点からも、既存のマンションなどの建て替えがしやすくなるような制限の緩和を期待します。	建築物の高さのルールに関する基本的な方針(案)に関して、上記に掲げのご意見のほか左記に記載した様々なご意見をいただきました。今後の大田区におけるまちづくりの参考意見とさせていただきます。
52		建築物の高層化は、はしご車による消防活動の限界や周辺建築物の太陽光エネルギーの利用といった点で問題があり、関連政策との不一致もあるので整理してもらいたい。	
53		私案として、「100年の街づくり計画」をしてはどうか。(JR京浜東北線の東側から国道15号線までの平坦地を低層住宅中心のエリアとして、その中に公共施設、商店、マンション群エリア等を組み込み、国道沿いの建築物の後背地を緑化するなど、ベッタウンとしての機能を持たせてはどうか。)	
54		幹部職員は、10年、100年先の大田区の都市計画を見据え、有望な職員を養成してください。	
55		建築確認も民間に開放されたと聞いた。行政としても民間確認機関に対してしっかり指導してもらいた。	
56		担当する職員は法律の文面に書かれたことのみに従うのではなく、法律の趣旨に則って指導を行うよう、意識改善を求める。	
57		現状の斜線制限ではあまり効果が出ないので、高層建築物では外壁面に開放部分(風穴)を設けることを義務化して、隣接する敷地等まで採光・通風を確保できるようにしてもらいたい。	
58		大森東地区の高度地区の指定から除外する地域については、海からの見る景観についても考慮して欲しい。	