

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設置要綱

平成 25 年 4 月 23 日
25 まま発第 10118 号
区 長 決 定

（設置）

第1条 大田区における建築物の高さの最高限度（絶対高さ制限）を定める高度地区の指定に向けて、新たな高さ制限のあり方を検討することを目的とし、学識経験者の専門的かつ幅広い見地からの指導及び助言を踏まえて建築物の高さ制限指定に向けた指定方針等を策定するため、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（以下「有識者委員会」という。）を設置する。

（所掌事項）

第2条 有識者委員会は、委員がそれぞれの専門的見地から建築物の高さ制限に関する事項について調査・研究し、区長に対し指導及び助言を行うものとする。

（構成）

第3条 有識者委員会は、区長が委嘱した有識者4名程度で構成する。

2 有識者委員会に委員長を置く。委員長は、委員の互選により定める。

3 委員長に事故があるときは、あらかじめ委員長の指定する委員がその職務を代理する。

（任期）

第4条 委員の任期は、第2条の規定による指導及び助言を終了した日までとする。

（会議）

第5条 有識者委員会は、委員長が招集する。

2 有識者委員会の議事は、委員長が行う。

3 有識者委員会は、委員の半数以上の出席がなければ、開催することができない。

4 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を有識者委員会に出席させて意見を述べさせ、又は資料の提出を求めることができる。

（謝礼）

第6条 有識者委員会に出席した委員には、謝礼を支払うものとする。

（庶務）

第7条 有識者委員会の庶務は、まちづくり推進部まちづくり管理課において処理する。

（委任）

第8条 この要綱に定めるもののほか、有識者委員会の運営に関し必要な事項は、まちづくり推進部長が別に定める。

付 則

この要綱は、平成25年4月23日より施行する。

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名簿

	氏名	職 域	選任分野	備 考
1	ヤナギサワ アツシ 柳沢 厚	C-まち計画室 代表	都市計画	<ul style="list-style-type: none"> ・旧建設省在籍（1992年6月退官） ・足立区都市計画審議会委員 ・武蔵野市都市計画審議会委員 ・葛飾区都市計画審議会委員（専門委員） ・都市計画家協会 理事
2	オオサワ アキヒロ 大澤 昭彦	東京工業大学助教 総合理工学研究科 人間環境システム専攻	都市計画	区景観計画策定委員
3	ヤマナカ セイイチロウ 山中 誠一郎	東京建築士会大田支部 支部長	業界代表	区景観計画策定委員
4	イマイ カツジ 今井 克治	今井法律事務所 弁護士	法律	区建築審査会委員

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庁内検討会委員名簿

委員（庁内検討会3回程度：①立ち上げ②中間報告③決定及び有識者委員会4回出席）

	所 属	氏名	備考
1	まちづくり推進部長	川野 正博	
2	まちづくり推進部再開発担当部長	八嶋 吉人	
3	まちづくり推進部まちづくり管理課長	黒澤 明	
4	まちづくり推進部都市計画担当課長	西山 正人	
5	まちづくり推進部建築調整課長	外崎 光生	
6	まちづくり推進部建築審査課長	河原田 光	
7	まちづくり推進部建築審査担当課長（建築主事）	津田 正明	
8	まちづくり推進部都市開発課長（蒲田再開発担当課長）	齋藤 浩一	
9	まちづくり推進部大森再開発担当課長	大木 康宏	
10	計画財政部施設管理課長	中村 勝一	
11	計画財政部施設整備担当課長	中山 順博	

作業部会：（適宜開催）上記作業部会出席委員に加え下記各課係長職の職員他

	所 属	氏名	備考
1	まちづくり管理課都市計画担当係長	古屋 秀樹	
2	まちづくり管理課開発担当指導係長	長谷川 孝司	
3	建築調整課建築調整担当係長	森本 敏博	
4	建築審査課建築審査担当（許可・認定）係長	石原 正之	
5	建築審査課建築審査担当係長	安井 豊文	
6	計画財政部施設管理課計画調整係長	尾崎 久美	

※状況により適宜その他必要がある場合は他の関係課へ情報提供する。

事務局（庶務） Tel 5 7 4 4 - 1 3 3 3 内線 3 2 2 1			
	まちづくり推進部都市計画担当課長	西山 正人	
	まちづくり管理課都市計画担当	古屋、須貝、桑原、細井	

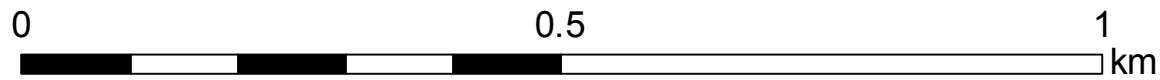
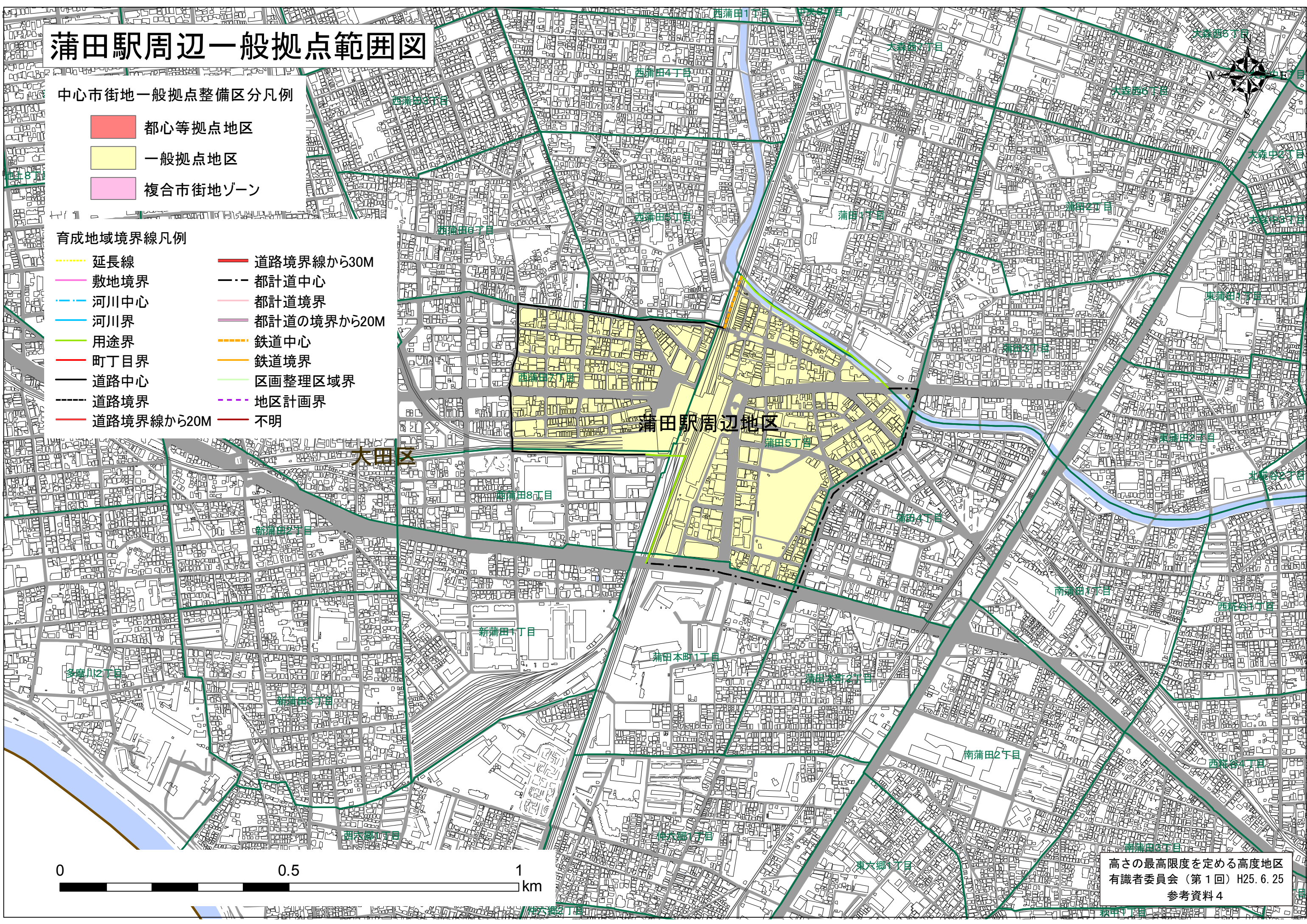
蒲田駅周辺一般拠点範囲図

中心市街地一般拠点整備区分凡例

- 都心等拠点地区
- 一般拠点地区
- 複合市街地ゾーン

育成地域境界線凡例

- | | |
|--|--|
| ---- 延長線 | —— 道路境界線から30M |
| ---- 敷地境界 | - - - 都計道中心 |
| ---- 河川中心 | ---- 都計道境界 |
| —— 河川界 | ---- 都計道の境界から20M |
| —— 用途界 | ---- 鉄道中心 |
| —— 町丁目界 | —— 鉄道境界 |
| —— 道路中心 | ---- 区画整理区域界 |
| - - - 道路境界 | - - - 地区計画界 |
| —— 道路境界線から20M | —— 不明 |



高さの最高限度を定める高度地区
有識者委員会（第1回）H25.6.25
参考資料4

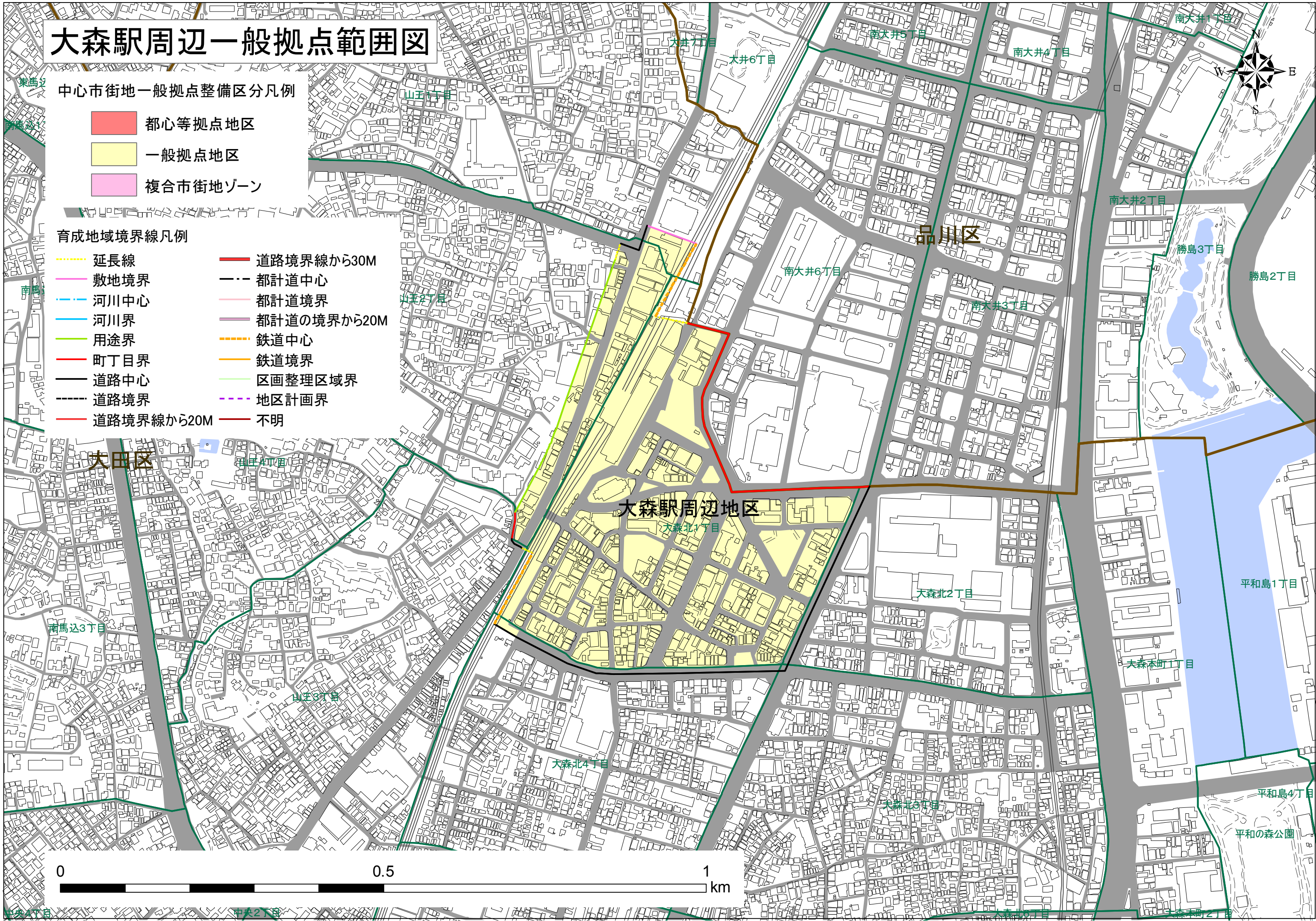
大森駅周辺一般拠点範囲図

中心市街地一般拠点整備区分凡例

- 都心等拠点地区
- 一般拠点地区
- 複合市街地ゾーン

育成地域境界線凡例

- | | |
|--|--|
| ---- 延長線 | —— 道路境界線から30M |
| ---- 敷地境界 | --- 都計道中心 |
| ---- 河川中心 | --- 都計道境界 |
| ---- 河川界 | --- 都計道の境界から20M |
| ---- 用途界 | ---- 鉄道中心 |
| ---- 町丁目界 | ---- 鉄道境界 |
| ---- 道路中心 | ---- 区画整理区域界 |
| ---- 道路境界 | ---- 地区計画界 |
| ---- 道路境界線から20M | ---- 不明 |



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
庁内検討委員会等 意見要旨

○開催日：第1回庁内検討委員会 平成25年5月17日（金）
第1作業部会 平成25年6月4日（火）

○意見要旨

【規制の方針】

- ・用途地域・容積率ごとに規制値を定めることに加え、地域特性に応じた細かい調整が必要である。
- ・高層化したい場所としたくない場所など規制のコンセプトを明確にすべき。

【商業地域の検討】

- ・商業地域は容積率活用が前提なので、導入する際は理由を整理すべき。
- ・大森北2丁目・3丁目間の路線式の商業地域500%を「一般拠点地区及びそれに準ずる商業地域」として指定から除外しているが、「準ずる商業地域」は大森北1丁目側の面だけで良いのではないか。指定も含めて検討したほうがよい。

【工業地域の検討】

- ・東京都の方針により工業地域は原則指定しないとのことだが、一律ではなく地域特性を踏まえてエリア別に検討する必要があるのではないか。
- ・工業地域に高さ制限を指定しないことにより、結果として高層マンション誘導となることについて、そうしたいのかどうか。用途地域の本来のあり方や区の工業振興の視点も含めて方針を整理したほうがよい。

【斜線制限型高度地区の指定が無い地域の検討】

- ・第1種住居地域及び準工業地域のうち現在高度地区の指定が無い地域は除外とあるが、斜線制限がかかっていないことが除外する理由となるのか。指定も含めて検討しておく必要がある。

【既存不適格について】

- ・既存不適格建築物の発生は財産権侵害が懸念されるので考慮が必要である。

【その他】

- ・有識者委員会の会議内容の公開については、十分配慮したほうがよい。
- ・高層化のメリットとして公開空地の活用があるが、デメリットとしては老朽化したときの権利関係の複雑さによる建替え困難という問題がある。良い面、悪い面を整理しておく必要がある。
- ・高さを抑えることにより建ぺい率が広がることが予想されるが、それが良いのかどうか整理しておく必要がある。