

平成30年度第2回高度地区評価・景観部会における主な意見と区の考え方

| 記号 | 内容 |
|----|---------------------------------|
| ○ | 基準等に対応できる項目がある。または運用をもって適用できるもの |
| □ | 意見の趣旨を踏まえ、基準等の改正により対応するもの |
| — | 直接的な意見の反映・実施は困難なもの |

| 意見 | 区の考え方 | 対応 |
|--|---|----|
| 1 基準の在り方について | | |
| 計画建築物の規模だけで規制の区域分けを行うのではなく、計画建築物の用途も考慮して規制内容が変わるような基準にできないか。 | 「計画建築物または計画敷地の形態、周辺環境、地域特性等を勘案し・・・区長が必要と認めた場合は、満たすべき要件を付加し、もしくは緩和し、または許可をしないとすることができる」規定を適用し、運用を図る。 | ○ |
| 事業者にとって使いやすく、設計者にとって魅力（メリット）がある基準にできないか。 | 高さの緩和を受けられることがメリットであり、あくまで特例許可であることから、積極的に活用していくものではないと考える。 | — |
| 周辺住民等への個別意見聴取は範囲が広大になるので、労力の要るものになる。また、ただ個別に意見を聞くだけになってしまい、計画に反映されないことも考えられる。 | 大規模な建築物は周知の徹底を図ることが大切と考えるので、個別の意見聴取は有効であると考えます。 | — |
| まちづくりセンターの活用も含め、周辺住民がまちづくりに参加できるようなワークショップ等の仕組みを考えられないか。初期段階で行政や周辺住民とやり取りができれば、事業者にとっては手戻りがなくなる。 | 区長が助言・指導する規定を追加する。 | □ |
| 基準の目標（理想）を明確にするような表現の仕方はできないか。 | 計画書に記載されている周辺環境への影響負荷の低減、市街地環境の質的向上が目的であり、基準についても同様と考える。 | ○ |

| 意見 | 区の方考え方 | 対応 |
|---|--|----|
| 2 数値基準について | | |
| 数値基準の数値は、公平性のある、事業者が納得できる根拠を示せるものにしてほしい。他の基準の数値を横引きするだけでは、根拠を説明できず、事業者に納得してもらえない。具体的にシミュレーションを行って数値を検討した方がよい。 | 現在検討している数値を前2事例に当てはめた結果、開放空地の面積は満たせているが、外壁後退は一部当たってしまう部分がある。しかし、他行政庁の基準と比較しても突出して厳しい数値ではない。また、地域貢献や空地の配置についても指導することで、より環境の向上に寄与する空地づくりを誘導する。 | — |
| 公開空地は面積だけを規定するのではなく、日当たりや使いやすさ等も考慮して配置を調整できるような基準にした方がよい。 | 基準の用語の定義に配置等についての文言を追加する。 | □ |
| 3 地域貢献等について | | |
| 区の方施策とマッチするように地域貢献を求めるのはよいことだが、なぜ地域貢献施設等を求めるのか説明できるようにしてほしい。 | 区または周辺市街地における課題解決に資するものである旨、基準等に記載し、その都度説明を行う。 | □ |
| 資料別紙1（基準改正概要）に記載されている5項目以外にも考えられるので、幅を持たせた表現にした方がよい。「その他」という項目を設けてはどうか。 | 地域貢献等に関して、「その他」項目を追加する。 | □ |
| 区長との協議によるもの以外に、事業者から自主的に提案があった場合の評価をどうするか、考えた方がよい。 | | |
| 例えば「地下駐車場は近隣の方に貸し出してもよいのか。」「防災トイレは公開空地内に設けてもよいのか。また、その部分は公開空地の面積にカウントすることができるのか。」といったことを決めておいた方がよい。 | 開放空地と地域貢献で求められる施設との関係や維持・管理について記載する。 | □ |
| 4 比較衡量について | | |
| 比較の基準となる適合建築物は、事業者が考えるのか。また、内部設計は別にして、ボリュームだけで考えるということでしょうか。 | 周辺市街地への影響の比較が目的のため、事業者が考えた最大限建築可能である適合建築物と、計画建築物をボリュームで比較し、評価することは有効と考える。 | — |
| 5 その他 | | |
| 資料別紙1（基準改正概要）の左上に「許可要件を付加」とあるが、規制強化の印象を受けるので、別の表現を考えた方がよい。 | 該当部分の趣旨は、計画建築物または計画敷地の形態、周辺環境、地域特性等を勘案し、区長の裁量権の中で、要件の付加、緩和、または不許可の判断ができるとしたものであるため、規制強化もあり得るものとする。 | — |