

## 「港区建築物高さのルールに関する基本的な方針（修正素案）」に関する意見

### 1. 修正素案 P 1 4 「指定値の設定」

（意見）

共同住宅において、指定値（高さ）は厳しすぎるので、更なる緩和を検討頂きたい。

（理由）

昨今の共同住宅においては、防災／減災・環境・コミュニティ形成等のための共用部の機能強化（防災倉庫・蓄電室・集会室等）や、維持・管理の更新への配慮（長期優良住宅）等による階高のアップが求められております。また、共同住宅用途には他用途にはない居室採光、窓先空地等の規制があり、建築面積が制限されます。

特例において、第 1 段階・第 2 段階により高さの緩和が素案に盛り込まれておりますが、当該共同住宅の機能強化に加え緩和要件が加わると、特に小さな敷地での建築計画は困難と考えます。

容積率 200% 17m は 19m、400% 31m は 34m、500% 40m は 45m 程度に見直しがないと、指定容積率の活用が困難と考えます。

### 2. 修正素案 P 1 4 「指定値の設定」

（意見）

幹線道路沿道において、沿道側と後背地側で異なる指定値となる場合、当該敷地が複数指定値となる建物計画については、沿道の指定値として頂きたい。

（理由）

例えば、緩和を受ける場合には公開空地等、街に開いた計画を行い、街のにぎわいとして空地を幹線道路沿道側に設置することが想定されます。しかしながら、沿道側から建物をセットバックすると異なる指定値による高さ制限が影響し、容積率の活用が困難となります。

### 3. 修正素案 P 1 7 「特例的な運用」について

（意見）

特例によっても救済されない既存不適格建築物に対して、他区（たとえば新宿・文京・渋谷・目黒区）で規定されているような救済措置を用意して頂きたい。

（理由）

特例ルールを適用すれば、ほとんどの建築物が同じ規模で建て替えできるとされている

が、いずれの特例も第一・第二段階で一定の条件が設定されており、救済されない建築物が相当数発生すると考えられる（区の説明会では約 0.3%との説明）。数が少なくとも財産権の問題は避けられないため。

#### 4. 修正素案P 17～「特例的な運用」について

（意見）

特定緊急輸送道路・緊急輸送道路に面する旧耐震建築物の建替えに関しては、緩和の特例を追加して頂きたい。

（理由）

旧耐震基準の建築物が防災上の大きな課題であり、特に合意形成の難しい分譲マンションについて指定値の緩和が認められたところですが、同様に耐震化の促進が求められている特定緊急輸送道路・緊急輸送道路に面する建築物についても緩和の特例の対象として頂くことで、建替による耐震化が促進されるため。

#### 5. 修正素案P 20 「整備基準」

（意見）

空地等の確保における、壁面後退・空地面積については例えばピロティ形式について、柔軟な対応を検討頂きたい。

（理由）

沿道のにぎわいの観点では、十分に寄与すると考えます。

#### 6. 修正素案P 20 「整備基準」

（意見）

第1段階緩和については、整備基準の数値を満たせば緩和となる旨を、運用基準には明記して頂きたい。

また、第2段階緩和についても第1段階緩和よりもハードルの高い整備基準ならびに「市街地環境の向上に寄与しているかどうかを総合的に評価します」という記載のもと、都市計画審議会等の第三者機関の同意を想定しているが、第2段階緩和においても明確な数値基準のみによる緩和として頂きたい。

（理由）

数値基準以外の判断事由によることは、事業の不確実性につながるため。

#### 7. 修正素案P 20、21 「空地率」

（意見）

空地率の算定基準を明示願いたい。また、その際に機械式駐車場（地上型）や平面駐車場を空地として算定して頂きたい。

（理由）

共同住宅の計画・販売において、建設コストは販売価格に大きく影響します。一定の駐車場設置が求められる中で、地下に過大なコストの駐車場を建設することは、消費者の住宅取得が困難な価格となり、港区の推進する定住人口促進においても阻害要因となります。

#### 8. 修正素案P 2 2 「老朽マンションの特例」

（意見）

現場の実情として、旧耐震に限らず新耐震についても対象に加えて頂きたい。

（理由）

新耐震のマンションでも既に33年が経過しており、これから建替えを検討し、実現までには40年を超えることが想定されます。その間、たとえば2007年に構造関係技術基準が改正されるなど建物の安全性も変化（厳格化）しています。建替えの大きな課題である費用負担の問題を図る上で、新耐震についても対象とすることは有効と考えます。

#### 9. 修正素案P 2 6 「継続的に検討されてきた分譲マンションの建替え計画に関する特例」の対象拡大について

（意見）

「分譲マンション建替え」に限定せず、市街地再開発事業の協議会、準備組合等で継続的にまちづくりの検討がなされている区域についても高さ制限の対象から除外して頂きたい。

（理由）

再開発を予定して継続的に検討がなされている協議会や準備組合等についても、「長期に渡り検討されている」「まちづくりの芽を摘まない」という趣旨において分譲マンション建替と同一のものであるため。

#### 10. 修正素案P 2 9 「絶対高さ制限を定める高度地区」の一般的な運用について

（意見）

運用開始時までに確認済証を取得した建築物（着工ではなく）には遡及適用されない旨を明記して頂きたい。

（理由）

素案においては告示後には指定値等の内容が建築基準法の制限となり、適合しない建築物は建築できなくなるとされています。また説明会では告示日までに着工すれば適用されない旨の説明があったと聞いていますが、高さ制限に代表される私権の制限を定める規定

については慎重な判断が求められるべきところ、着工という公的書面による日付の確定が困難な期日により線が引かれることについては混乱を招く恐れがあると考えます。

1 1. 修正素案 P 2 9 「絶対高さ制限を定める高度地区」の特例的な運用（指定値の緩和）について

（意見）

特例的な運用基準の中で敷地面積による制限がありますが、建築基準法第 86 条第 1 項及び第 2 項における敷地面積の取り扱いについて明記して頂きたい。

（理由）

事業計画の根幹となる建物規模の決定に関わるため。

1 2. 修正素案 P 2 9 「絶対高さ制限を定める高度地区」の特例的な運用（指定値の緩和）について

（意見）

高さの緩和に関する建築物等の整備基準に関して、用語の定義や具体的な運用基準を今後お示しいただけるとのことでしたが、素案に対する意見募集と同様に運用基準に関しても意見募集の機会を設けていただくこと、ならびに、緩和の適用可否および程度が明確となるような運用がなされる制度となることを希望します。

（理由）

事業計画の根幹となる建物規模の決定に関わるため。

1 3. 修正素案 P 2 9 「絶対高さ制限を定める高度地区」の特例的な運用（指定値の緩和）について

（意見）

「認定又は許可を行う際には第三者機関の同意を得る」の部分は、「緩和に関する建築物等の整備基準（P 20、21）に適合する建築物については、行政は原則として緩和の認定を行うものとし、認定を行わない場合にはその理由を明示する」としていただきたい。

（理由）

緩和の基準を明確にすることにより、審査にかかる期間の短縮が見込めると共に、手続きの透明性が高まるので、土地利用の検討がし易くなる。その結果、新ルール適用地域内の土地の資産価値下落が緩和されると考えられる。

以上