

建築物の高さの最高限度を定める高度地区指定検討について

1 導入する背景等

1. **建築基準法に基づく斜線制限の緩和**
建築基準法の改正（斜線制限の緩和）により、これまで以上に高層建築物の建設が可能となり、区内の良好な街並みも変貌を余儀なくされつつある。

2. **都市計画マスタープラン等における位置付け**
「都市計画マスタープラン」（平成23年3月改訂）において、良好な街並みの保全や市街地環境の改善を図るため、地域特性を踏まえた建物の高さなどのルールづくりに向けた調査・研究の方針が示されたところである。
一方、現在策定中の「景観計画」との連動を図り、良好なまちなみ誘導をするために、絶対高さ規制を定める高度地区の導入が必要と考える。

3. **地区計画制度による絶対高さ規制の課題**
これまで大田区の絶対高さ規制は、地区計画を基本として対応してきたが、街区単位での土地利用計画を前提とした「地区計画」では広域を対象として市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図ることは困難といえる。

2 目的

地域特性を踏まえた建物高さルールを策定することにより、住環境の保全ほか、今後、大田区において策定する「景観計画」と連動し、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。

3 平成25年度作業内容

1. **基礎調査結果の分析**
平成24年度に実施した基礎調査の結果を踏まえ、指定に向けた検討を行う。

2. **指定方針・指定基準（案）の策定**
平成25年度は指定にあたり区の基本方針の策定を庁内検討委員会及び学識経験者による有識者委員会を組織し、専門的見地から指導助言を受け指定地域、高さ制限の規制値や特例等を検討する。検討の結果として基本方針（指定方針・指定基準）を策定する。

4 概要（導入イメージ）

現在指定している①「斜線型高度地区」に加えて、②「絶対高さ制限を定める高度地区」及び③「絶対高さ・斜線制限併用型の高度地区」の導入を検討する。
※現在、斜線型高度地区が指定されていない区域では、絶対高さ制限のみを定める。

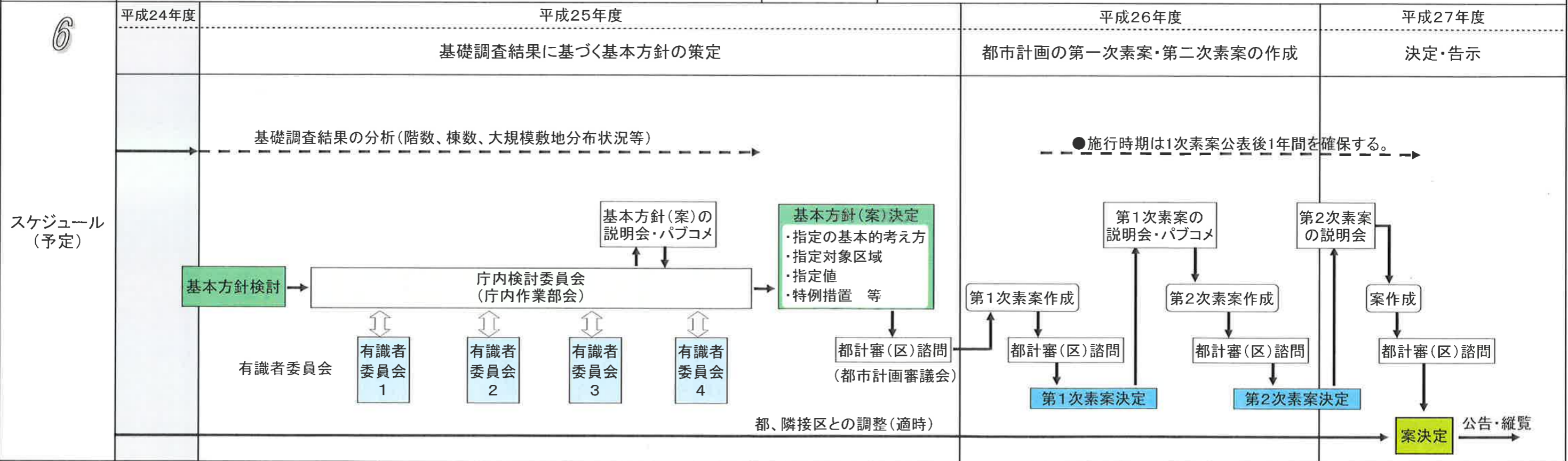
5 他区の指定状況

都区部において、23区中、11区において絶対高さ若しくは、高度地区の斜線型制限と絶対高さ制限の併用（以下「斜線併用」という。）の指定が行われている。

広域指定：7区
スポット：4区（広域へ移行検討中2区）
導入検討：3区

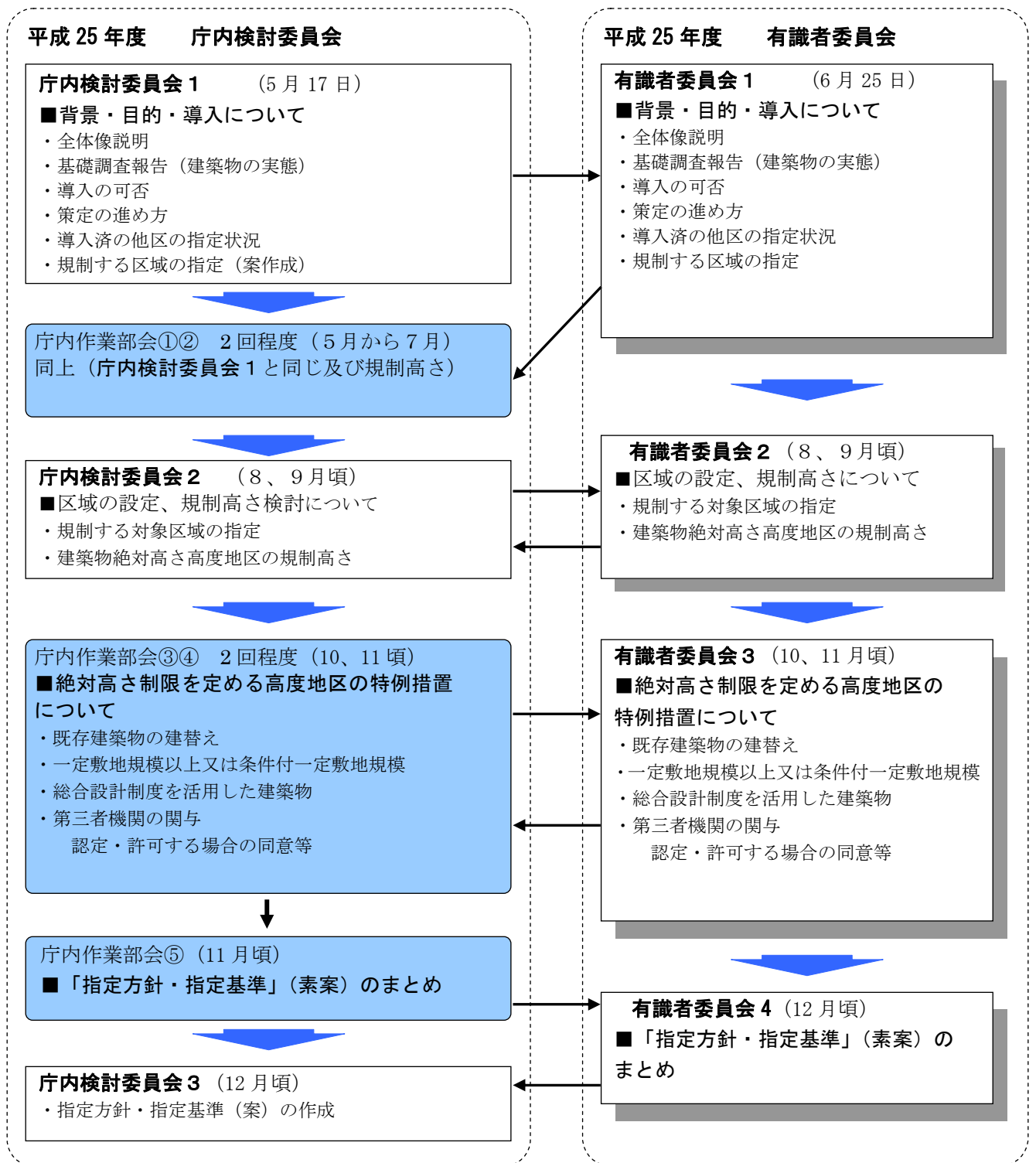
区	タイプ	広域指定	スポット	導入検討
3 港区				○
4 新宿区		○		
5 文京区			○	
7 墨田区		○		
9 品川区			○	
10 目黒区		○		
12 世田谷区		○		
13 渋谷区		○		
17 北区			○	
18 荒川区				○
19 板橋区				○
20 練馬区		○		
22 葛飾区			○	
23 江戸川区		○		

◀ 広域指定への移行を検討中



平成25年度 有識者・庁内委員会 論点及びスケジュール

平成24年度 基礎調査・絶対高さ制限を定める高度地区の新たな指定の考え方（案）



平成25年度 「指定方針・指定基準」（案）決定後、都市計画審議会に諮問し答申を受ける

平成26年度 高度地区変更の**第一次素案**の作成、（都市計画審議会諮問、区民説明会、パブリックコメントの実施）
高度地区変更の**第二次素案**の作成、（都市計画審議会諮問、区民説明会）

平成27年度 決定・告示