

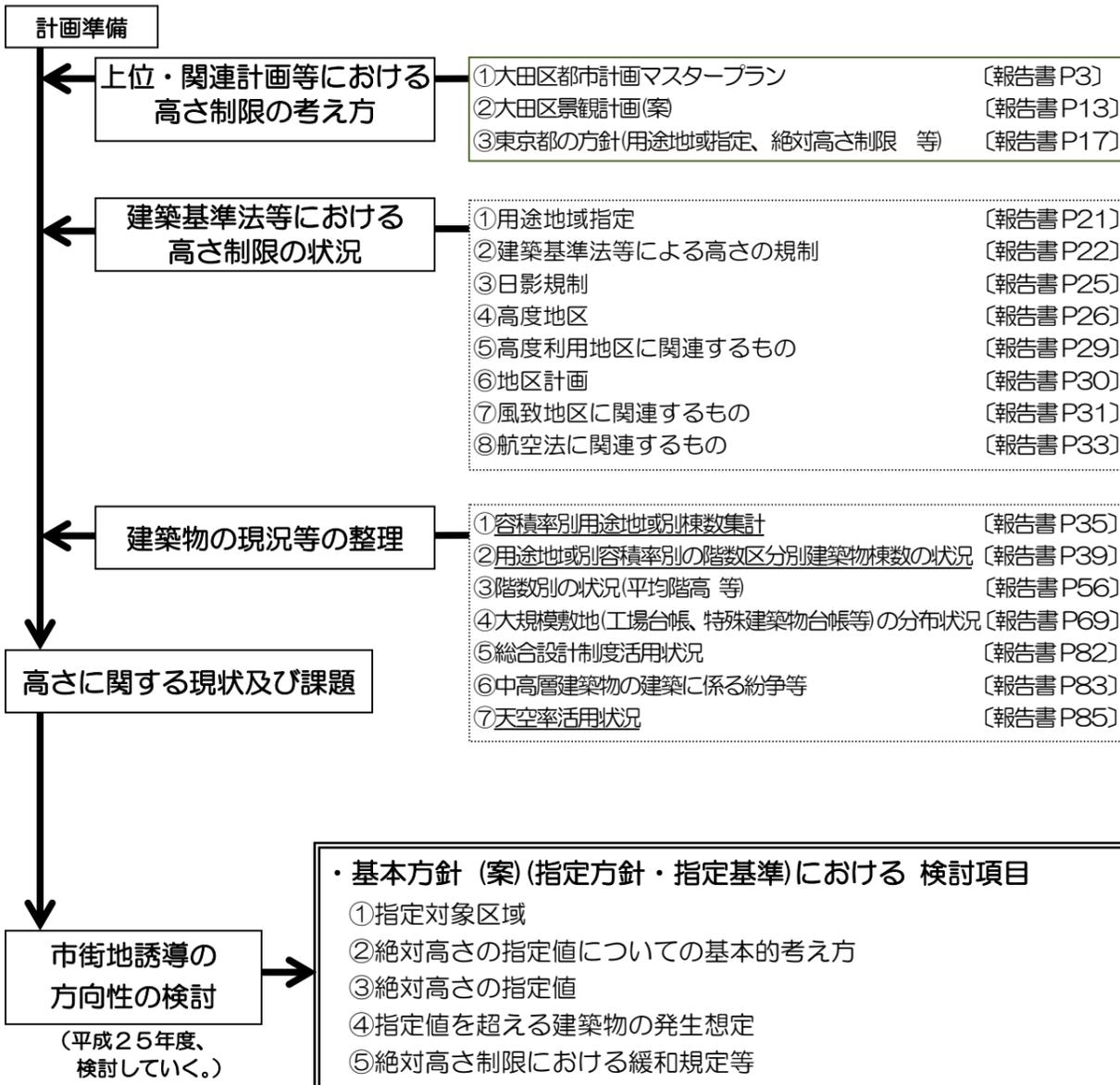
平成 24 年度基礎調査の目的

近年の建築基準法の改正等により、これまで以上に高層建築物の建設が可能となり、建築物の建替え等により区内の良好な街並みも徐々に変貌を余儀なくされつつある。

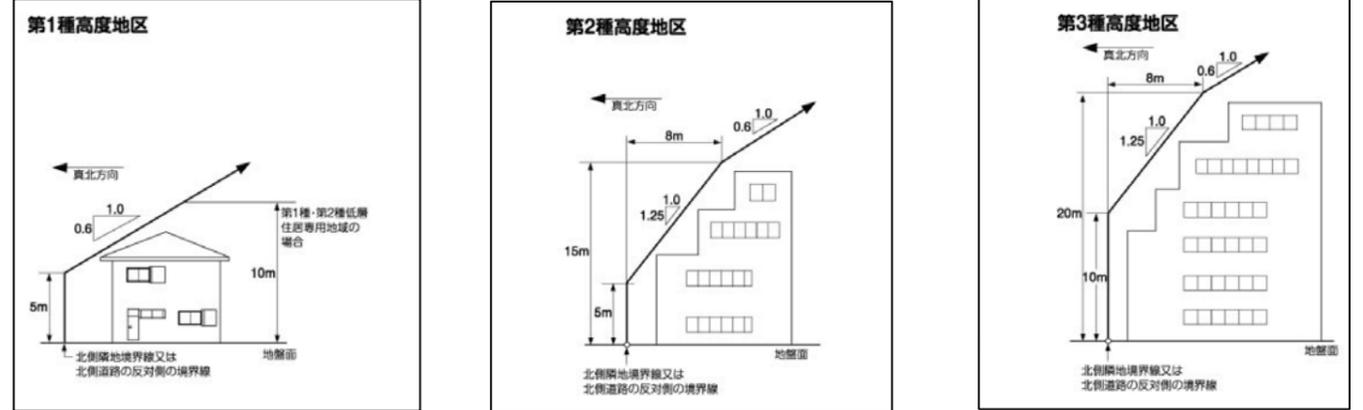
また、平成 23 年 3 月には「大田区都市計画マスタープラン」が改定され、部門別方針（住宅・住環境整備方針）において、良好な街並みの保全や市街地環境の改善を図るため、地域特性を踏まえた建物の高さなどのルールづくりに向けた調査・研究の方針が示された。

大田区ではこのような状況等を踏まえ、建物の高さのルールづくりに向けた調査・研究の一環として、建築物の高さ制限に関する現行の法制度等の状況、区内における建築物の現況など、高さのルールづくりの検討に向けて必要となる基本情報を得ることを目的として基礎調査を実施した。

主な調査項目

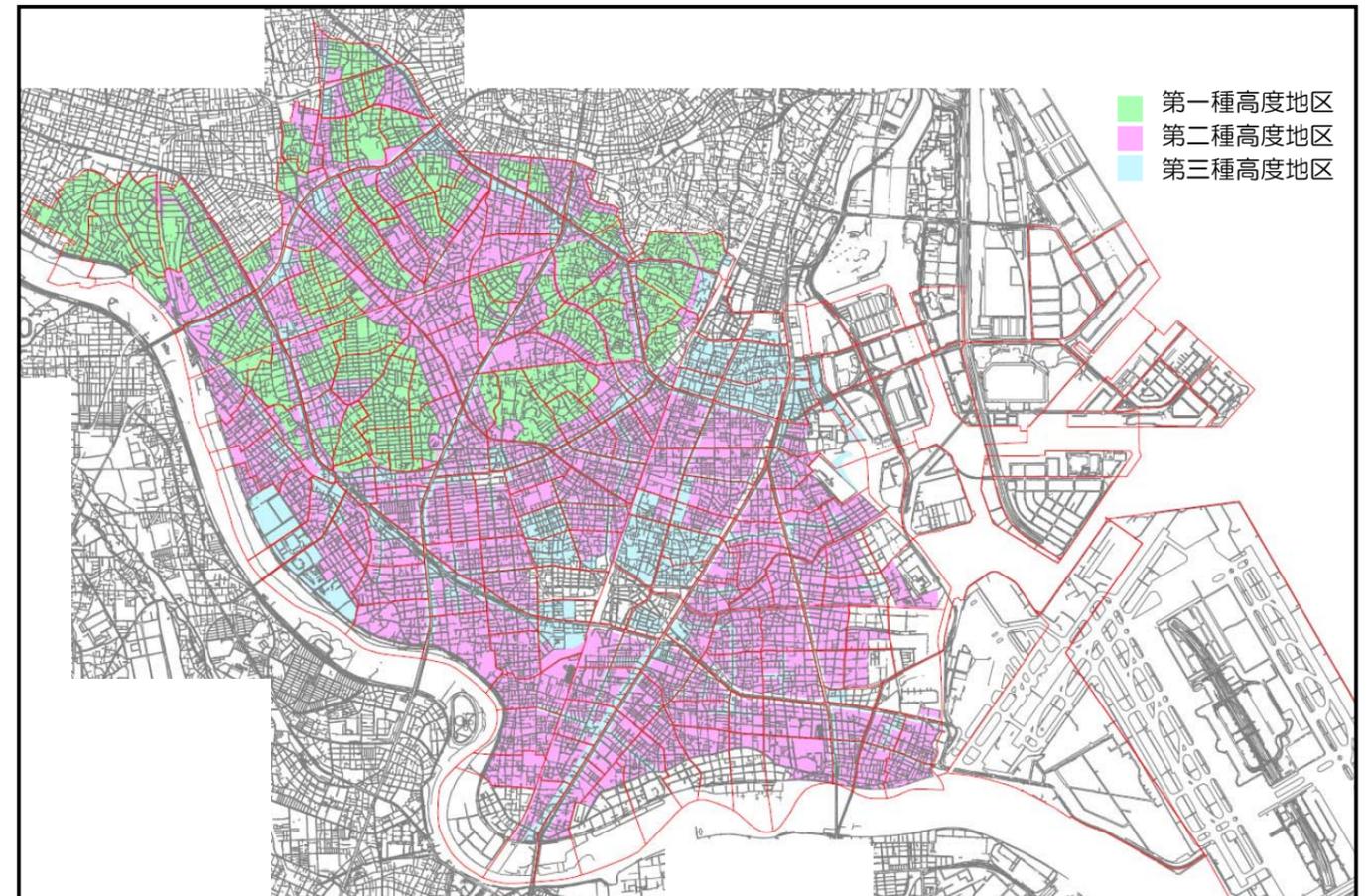


高度地区指定状況 (報告書 P26)



高度地区指定状況			都指定基準 (原則) ※
第一種高度地区	約 772.5ha	(24.2%)	14.0%
第二種高度地区	約 1,764.1ha	(55.3%)	31.9%
第三種高度地区	約 654.1ha	(20.5%)	11.8%
計	約 3,190.7ha	(100.0%)	57.7%
高度地区指定なし	約 2,338.3ha		42.3%
指定用途地域面積	約 5,529.0ha		100.0%

※用途地域等に関する指定方針及び指定基準 (東京都)



建築物の現況等の整理

【階層別の状況（平成23年度）】建築物総数：131,627棟（報告書P35）

・区内の高層・超高層建築物は約1%程度であるが、1,200棟を超えている。

低層建築物(1～3階) : 122,799棟 (93.3%)
 中層建築物(4～7階) : 7,611棟 (5.8%)
 高層建築物(8～19階) : 1,203棟 (0.9%)
 超高層建築物(20階以上) : 14棟 (0.0%)

注：階層区分は、大田区都市計画マスタープランの区分とした。超高層建築物は、建築基準法等における「60mを超える建築物」の定義を採用し、平均階高約3mを目安として20階以上とした。

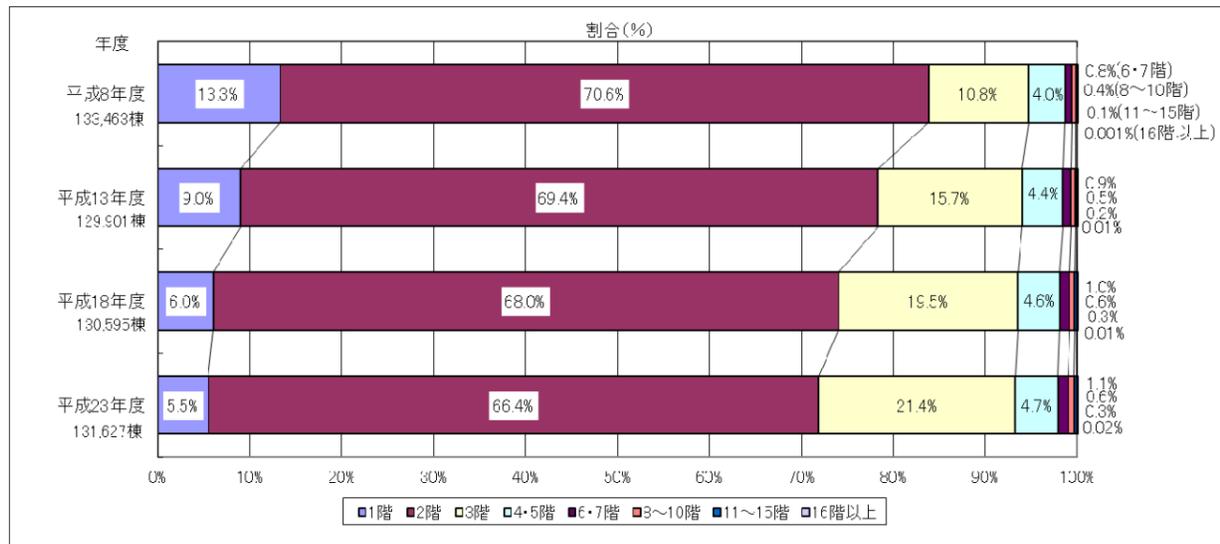
※最高は28階建てで、工業地域(下丸子4丁目)に3棟建築されている。

【総合設計制度の活用状況】

区内で総合設計制度を活用した建築物は12棟あり、内訳は中層建築物1件、高層建築物が6件、超高層建築物が5件となっている。

【経年変化の状況】（報告書P56）

① 平成8年度以降の推移（調査年度単位）



年度	階数	低層			中層		高層・超高層			合計
		1階	2階	3階	4・5階	6・7階	8～10階	11～15階	16階以上	
平成8年度		17,798	94,166	14,474	5,308	1,028	506	181	2	133,463
平成13年度		11,688	90,114	20,384	5,712	1,165	591	236	11	129,901
平成18年度		7,895	88,813	25,488	5,984	1,336	733	328	18	*130,595
平成23年度		7,263	87,401	28,135	6,161	1,450	814	379	24	*131,627

*付属建物は除く

② 平成13年度と平成23年度の対比

・3階以上の建築物が増加、このうち8階以上の高層・超高層建築物の伸び率が顕著

	(平成13年度)	(平成23年度)	(増減)
建築物の総数	129,901棟	131,627棟	(+1,726棟, +1.3%)
1階または2階の建築物	101,802棟	94,664棟	(-7,138棟, -7.0%)
3階以上の建築物	28,099棟	36,963棟	(+8,864棟, +31.5%)
内訳			
3階の低層建築物	20,384棟	28,135棟	(+7,751棟, +38.0%)
中層建築物	6,877棟	7,611棟	(+734棟, +10.7%)
高層・超高層建築物	838棟	1,217棟	(+379棟, +45.2%)

【用途地域別階数区別の状況】（報告書P36）

・住居系用途地域の割合は36%であるが、建築物の約6割が集中している。

用途地域別階数区別棟数(区全体)

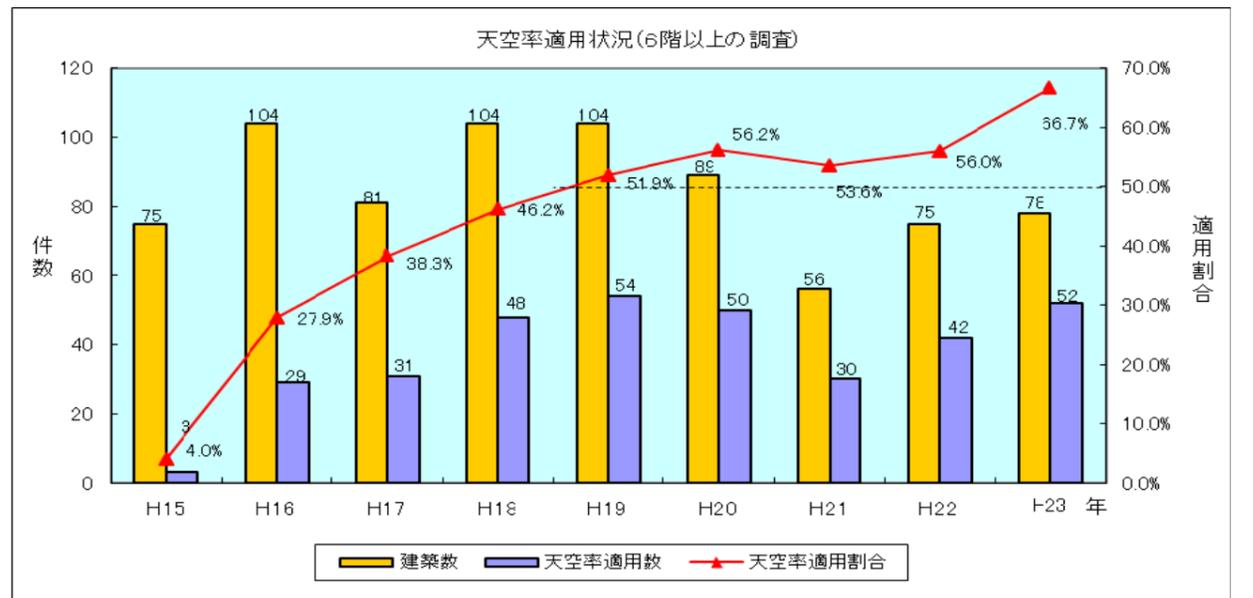
用途地域	住居系 1,987.8ha							商業系 576.7ha		工業系 2,964.5ha			合計
	一低	二低	一中	二中	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工専	
階数	714.1ha	3.5ha	374.5ha	18.6ha	773.4ha	18.4ha	85.3ha	375.5ha	201.2ha	2,425.3ha	178.2ha	361.1ha	5,529.1ha
低層建築物	25,506	108	13,390	485	32,784	355	1,546	12,825	2,024	30,393	2,392	991	122,799
中層建築物	113	1	653	50	1,200	46	367	1,965	1,099	1,788	217	112	7,611
高層建築物	1	0	30	2	66	5	68	185	554	193	94	5	1,203
超高層建築物	0	0	0	0	1	0	0	1	5	2	5	0	14
合計	25,620	109	14,073	537	34,051	406	1,981	14,976	3,682	32,376	2,708	1,108	131,627
	76,777 (58.3%)							18,658 (14.2%)		36,192 (27.5%)			

棟数割合

用途地域	住居系 36.0%							商業系 10.4%		工業系 53.6%			合計
	一低	二低	一中	二中	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工専	
階数	12.9%	0.1%	6.8%	0.3%	14.0%	0.3%	1.5%	6.8%	3.6%	43.9%	3.2%	6.5%	100.0%
低層建築物	99.6%	99.1%	95.1%	90.3%	96.3%	87.4%	78.0%	85.6%	55.0%	93.9%	88.3%	89.4%	93.3%
中層建築物	0.4%	0.9%	4.6%	9.3%	3.5%	11.3%	18.5%	13.1%	29.8%	5.5%	8.0%	10.1%	5.8%
高層建築物	0.0%	0.0%	0.2%	0.4%	0.2%	1.2%	3.4%	1.2%	15.0%	0.6%	3.5%	0.5%	0.9%
超高層建築物	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.2%	0.0%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

【天空率(平成15年施行)の活用状況】（報告書P85）

天空率を活用する物件の割合が、平成19年以降は5割を超え、制度利用することが一般化しつつある。



※天空率適用による建築物の高さへの影響（目安）

(同一敷地の事業計画ではないため単純に比較することはできないが) 同一の用途地域区分で比較した場合、天空率の活用により、住居系用途地域(一住・300%)で3階程度、商業系用途地域(商業・500%)で10階程度、工業系用途地域(工業・200%)で4階程度の階数が高い建築物の建築が行われている傾向が見受けられる。

②用途地域別容積率別の階数区分別建築物棟数の状況 [容積率別用途地域別階数別総括表(累計)]

容積率	用途	低層建築物			中層建築物				高層建築物										超高層建築物										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
80%	一低	1,564	1,501	142	5		1																						
	79.2ha	100.00%	95.97%	9.08%	0.32%		0.06%																						
100%	一低	22,433	21,410	2,033	98	13	6	3																					
	597.5ha	100.00%	95.44%	9.06%	0.44%	0.06%	0.03%	0.01%																					
	二低	62	59	8																									
1.4ha	100.00%	95.16%	12.90%																										
小計	22,495	21,469	2,041	98	13	6	3																						
100.00%	100.00%	95.44%	9.07%	0.44%	0.06%	0.03%	0.01%																						
150%	一低	1,623	1,583	188	11	6	3	2																					
	37.4ha	100.00%	97.54%	11.58%	0.68%	0.37%	0.18%	0.12%																					
	一中	1,535	1,471	349	34	11	3	2	1																				
44.3ha	100.00%	95.83%	22.74%	2.21%	0.72%	0.20%	0.13%	0.07%																					
小計	3,158	3,054	537	45	17	6	4	2																					
100.00%	100.00%	96.71%	17.00%	1.42%	0.54%	0.19%	0.13%	0.06%																					
200%	二低	47	44	13		1																							
	2.1ha	100.00%	93.62%	27.66%		2.13%																							
	一中	12,538	11,997	3,662	649	252	99	57	29	17	10	5																	
	330.2ha	100.00%	95.69%	29.21%	5.18%	2.01%	0.79%	0.45%	0.23%	0.14%	0.08%	0.04%																	
	二中	537	504	223	52	25	10	6																					
	18.6ha	100.00%	93.85%	41.53%	9.68%	4.66%	1.86%	1.12%																					
	一住	28,684	27,140	7,229	946	353	149	89	52	39	32	25	19	15	12														
	645.2ha	100.00%	94.62%	25.20%	3.30%	1.23%	0.52%	0.31%	0.18%	0.14%	0.11%	0.09%	0.07%	0.05%	0.04%														
	二住	119	117	47	24	15	6	4																					
	5.9ha	100.00%	98.32%	39.50%	20.17%	12.61%	5.04%	3.36%																					
近商	1,483	1,453	550	105	28	13	9																						
30.0ha	100.00%	97.98%	37.09%	7.08%	1.89%	0.88%	0.61%																						
準工	29,684	27,694	9,380	1,587	759	368	216	126	86	65	34	24	13	11	2														
2,044.2ha	100.00%	93.30%	31.60%	5.35%	2.56%	1.24%	0.73%	0.42%	0.29%	0.22%	0.11%	0.08%	0.04%	0.04%	0.01%														
工業	2,704	2,408	1,032	315	199	154	116	99	82	66	56	38	34	25	17														
176.2ha	100.00%	89.05%	38.17%	11.65%	7.36%	5.70%	4.29%	3.66%	3.03%	2.44%	2.07%	1.41%	1.26%	0.92%	0.63%														
工専	1,074	832	286	100	38	14	4																						
302.9ha	100.00%	77.47%	26.63%	9.31%	3.54%	1.30%	0.37%																						
小計	76,870	72,189	22,422	3,779	1,670	813	501	314	232	177	121	85	65	51	24														
100.00%	100.00%	93.91%	29.17%	4.92%	2.17%	1.06%	0.65%	0.41%	0.30%	0.23%	0.16%	0.11%	0.08%	0.07%	0.03%														
300%	一住	5,367	5,129	1,757	321	126	66	31	15	8	5	2	1																
	128.2ha	100.00%	95.57%	32.74%	5.98%	2.35%	1.23%	0.58%	0.28%	0.15%	0.09%	0.04%	0.02%																
	二住	287	274	119	27	18	7	6	4	2																			
	12.5ha	100.00%	95.47%	41.46%	9.41%	6.27%	2.44%	2.09%	1.39%	0.70%																			
	準住	1,981	1,848	826	435	287	191	119	68	39	23	12	2																
	85.3ha	100.00%	93.29%	41.70%	21.96%	14.49%	9.64%	6.01%	3.43%	1.97%	1.16%	0.61%	0.10%																
	近商	12,419	11,907	5,213	1,712	741	358	202	96	49	24	12	8	2	1														
	298.9ha	100.00%	95.88%	41.98%	13.79%	5.97%	2.88%	1.63%	0.77%	0.39%	0.19%	0.10%	0.06%	0.02%	0.01%														
準工	2,686	2,441	1,018	391	267	156	98	65	41	29	19	11	8	1															
377.1ha	100.00%	90.88%	37.90%	14.56%	9.94%	5.81%	3.65%	2.42%	1.53%	1.08%	0.71%																		
工業	4	3			1																								
2.0ha	100.00%	75.00%			25.00%																								
工専	34	27	21	17	13	5		2	1																				
58.1ha	100.00%	79.41%	61.76%	50.00%	38.24%	14.71%		5.88%	2.94%																				
小計	22,778	21,629	8,955	2,904	1,453	783	458	250	140	82	46	22	14	10	3	1													
100.00%	100.00%	94.96%	39.31%	12.75%	6.38%	3.44%	2.01%	1.10%	0.61%	0.36%	0.20%	0.10%	0.06%	0.04%	0.01%	0.00%													
400%	近商	1,074	998	559	334	223	158	119	88	65	49	34	21	12	10	6													
	46.6ha	100.00%	92.92%	52.05%	31.10%	20.76%	14.71%	11.08%	8.19%	6.05%	4.56%	3.17%	1.96%	1.12%	0.93%	0.56%													
	商業	625	589	250	130	73	51	38	29	22	14	6	4	3	1														
	56.6ha	100.00%	94.24%	40.00%	20.80%	11.68%	8.16%	6.08%	4.64%	3.52%	2.24%	0.96%	0.64%	0.48%	0.16%														
準工	6					5																							
4.0ha	100.00%					83.33%																							
小計	1,705	1,592	814	469	301	214	161	121	91	65	42	27	17	13	7														
100.00%	100.00%	93.37%	47.74%	27.51%	17.65%	12.55%	9.44%	7.10%	5.34%	3.81%	2.46%	1.58%	1.00%	0.76%	0.41%														
500%	商業	2,473	2,362	1,610	1,157	849	628	505	396	294	233	153	103	76	43	16													
	112.7ha	100.00%	95.51%	65.10%	46.79%	34.33%	2																						



建物階数凡例

地上	4・5階	(6,161件、69.8%)
地上	6・7階	(1,450件、16.4%)
地上	8～10階	(814件、9.2%)
地上	11～15階	(379件、4.3%)
地上	16階以上	(24件、0.3%)

※4階以上の建物(8,829件)を母数とする。
※市街化調整区域、付属建物を除く。

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
資料2-3

