

適用地域の再検討について

市街地誘導の方向性の検討

広域指定を前提とし検討する。ただし、東京都及び大田区の上位計画等において建物高さの方針等が定められている場合には、絶対高さの導入する区域から除外するものとする。

除外するにあたり、高度利用を図る区域や住環境の保全や改善に影響のない地域など地域特性※を踏まえて検討する。

※〔地域特性を踏まえて除外する主な区域〕

- ・工業系地域については、ものづくり集積の維持強化のため操業環境への配慮が必要である。
- ・空港臨海部については、将来における土地の高度利用を含めた検討を要する。
- ・大森、蒲田等駅周辺の商業地域については、にぎわいを含めた土地の高度利用が求められている。
- ・多摩川沿いの地域では、既存高層建築物の立地を踏まえた対応が必要である。

除外する主な区域

No	検討地域	検討地域の詳細	現在の絶対高さ	除外する理由(案)	備考
1	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域		10m	建築基準法第55条の規定により建築物の高さの限度が定められているため	
2	市街地再開発事業が都市計画決定されている地域=高度利用地区	京急蒲田西口駅前地区、糞谷駅前地区	無し	「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準(平成21年1月、東京都)」により、「指定しないものとする」とされているため	京急蒲田西口駅前地区：商業地域、容積率500% 糞谷駅前地区：近隣商業地域、容積率400%
3	空港臨海部(埋立島部)	平和島、昭和島、東海、京浜島、城南島	無し	既存のものづくり工場と新たな立地が見込まれる空港・港湾機能との調和を図るために、未利用地等を活用した土地の集約化など、土地利用の再編を進める必要があるため(大田区都市計画マスタープランp101) 住環境に影響が少ないため	
4	羽田空港	羽田空港	無し	空港としての土地利用の特殊性のため 住環境に影響が少ないため	
5	『新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針(平成21年2月、東京都)』に定める「一般拠点地区」及びそれに準ずる商業地域	蒲田駅周辺、大森駅周辺	無し	「絶対高さ制限を定める高度地区指定の運用について(平成21年3月31日、東京都)」により、「原則として指定しないもの」とされているため	No.5及びNo.6は一部重複する区域がある
6	商業地域のうち、容積率600%以上の地域	蒲田駅・大森駅周辺	無し	土地の高度利用を図るため、斜線制限型高度地区と併せて指定しないものとする	
7	準工業地域のうち、容積率400%以上の地域	大森北2丁目の一部	無し	土地の高度利用を図るため、斜線制限型高度地区と併せて指定しないものとする	
8	工業地域		無し	「用途地域等に関する指定方針及び指定基準(平成14年7月、東京都)」により、「原則として指定しないものとする」とされているため 中高層を含む街並みが形成されているため	
9	工業専用地域		無し	「用途地域等に関する指定方針及び指定基準(平成14年7月、東京都)」により、「指定しない」とされているため 住環境に影響が少ないため	
10	第一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区域	大森東1丁目、3丁目の一部、東糞谷6丁目の一部	無し	斜線型高度地区の指定がされていないため	

一部変更

No	地域名	方針	理由
No. 5 No. 6	蒲田駅、大森駅周辺 「一般拠点地区」及びそれに準ずる商業地域 商業地域のうち、容積率600%以上の地域	変更しない (規制しない)	大田区における主要な鉄道駅JR蒲田駅、大森駅周辺の商業地域については、「おおた未来プラン10年」等において中心拠点に位置づけられていて、高層利用を主体としたにぎわいのある高度利用の市街地への誘導が求められている。 東京都においても一般拠点地区は指定しないものと考え方が示されていることから、一般拠点地区に接する一定程度の範囲の商業地域については適用しない。
	大森北2丁目路線指定商業地域容積500%地域	変更する (規制する)	大森北2丁目、3丁目の一部について北側の第一種住居地域等の環境を考慮して規制をかける地域に変更する。
No. 8	工業地域 (別添資料参照)	①~⑤の工業地域 → 変更する (規制する)	東京都指定方針において、工業地域は原則指定しないものとされている。 ただし、区内又は周辺の環境に配慮が必要な場合、指定することができるとされている。 区内には低層の住宅、工場の土地利用がされているが、一方では中高層のマンション群が建設されている地域でもある。また、当エリアは区の方針として、住宅と工場の環境の調和した住工調和型市街地の形成を図ることが求められている。 以上から、一定程度の制限をかけることとする。
	①大森東3丁目(東京ガス) ②大森南2丁目他 ③東糞谷3丁目羽田旭町 ④南六郷本羽田 ⑤西六郷(JR西側)		
	⑥下丸子	変更しない (規制しない)	当該地域の各建築物の隣棟距離もとられており、概ね各建築敷地における歩道状空地の設置等、既に環境に対して一定の配慮がなされていることなど総合的に勘案し、規制しないこととする。
No. 7	準工業地域のうち、容積率400%以上の地域	変更しない (規制しない)	当該地域及び周辺地域においては、住環境の影響が少ないため指定しないものとする。
No. 10	第一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区域	変更しない (規制しない)	高度地区指定とその他の変遷は別紙【参考資料1】参照