

建築物の最高高さの検討 検討フロー

1. 上位・関連計画等における高さ制限の基本的な考え方

住環境の悪化及び高さに伴う建築紛争を未然に防ぐため、それぞれの区域において突出した高さの建築物を抑制することを目的として、高さ制限（建物の最高高さ）を導入します。

建築物の最高高さは、原則として、一部区域を除いた区内全域を対象として定めます。

検討に際して、大田区都市計画マスタープランや大田区景観計画等における高さに関する方針等を基に、高さ制限に関する方向性を定めます。

なお、現行の斜線制限型高度地区の指定については、そのまま併用していくこととします。

大田区都市計画マスタープラン

大田区景観計画

高さ制限に関する方向性

2. 建築物の最高高さ（指定値）の検討

建築物の最高高さは、現行の用途地域指定状況の中で、標準的な建築計画において、指定された容積率が十分活用できるよう、基準階の建ぺい率や平均階高など、大田区の実態を踏まえて算出します。

次に、上位・関連計画等を踏まえて定めた「高さ制限に関する方向性」を基本とし、【検証の視点】により指定値（案）を求めました。

図-1 指定値(案)の検討フロー

「理論的な値」の算出

・「理論的な値」＝（指定容積率÷基準階の建ぺい率）×平均階高×設計許容値＋パラペット高さ

【基準階の建ぺい率】：各用途地域別の平均的な基準階の建ぺい率

【平均階高】：各建物用途別の平均的な階高

【設計許容値】：実際の設計許容値から設定

※過去10年間(H14～H23)の建築確認受付台帳より

実情を踏まえた検証

【検証の視点】

上位計画、関連計画における高さに関する制限の考え方との整合
用途地域の指定状況(面的な指定か沿道型の指定か)
既存不適格建築物の発生棟数

土地利用の状況を踏まえた調整(検討中)

指定値(案)については、地区の実情や特性に応じた調整を行います。

指定値(案)の設定

3. 絶対高さ制限における緩和規定の検討

既存不適格建築物の建替え、地区計画等の区域内における建築物、敷地規模に応じた建築物の特例等について、検討を行います。

1. 上位・関連計画等における高さ制限の基本的な考え方

大田区都市計画マスタープラン等に基づく高さ制限に関する方向性

「大田区都市計画マスタープラン」において市街地ごとに定める「土地利用の方針」及び「大田区景観計画」に定める景観形成基準の目標は下表のとおりです。

なお、「大田区景観計画」では、高さに関する景観形成基準を「高さは周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。」とし、定性的な基準としています。

大田区ではこれらの方針等に基づき、高さ制限に関する方向性を整理しました。

表-1 土地利用方針別の高さ制限に関する方向性

大田区都市計画マスタープラン		高さ制限に関する方向性	主な用途地域	容積率	想定する上限階数※
主な市街地	土地利用の方針 (参考)景観計画における景観形成の目標				
住環境保全型市街地	緑豊かで敷地規模が比較的ゆったりとした良好な住宅市街地となっており、現在の住環境の保全を図ります。 崖線と水辺、緑道、緑地等の自然環境と歴史文化資産の魅力を活かした、住宅が主体の緑豊かな景観づくり	良好な住環境を保護する低中層の住宅にふさわしい市街地の形成	第1・2種低層住居専用地域		低層(～3階程度)
			第1種中高層住居専用地域	150	中層(～5階程度)
	第1・2種中高層住居専用地域		200	中層(～7階程度)	
	近隣商業地域		200	中層(～7階程度)	
環境維持向上型市街地	現在の市街地環境を維持しつつ、道路等の公共施設の整備などによる住環境の向上を図ります。 旧道や河川、社寺、路地など、地域ごとの魅力を活かし、住宅が主体の安全で落ち着いた景観づくり	現在の市街地環境を維持する中高層の住宅地にふさわしい市街地の形成	第1・2種住居地域	200	中層(～7階程度)
				300	高層(～8階程度)
住工調和型市街地	住宅と工場が混在して立地する地区であり、それぞれの地区の実情に応じて、住宅と工場の環境の調和した市街地形成を図ります。 産業活動や人々の活気が感じられ、工場と住宅が主体の水と緑のうるおいがある景観づくり	産業と住宅が共存する中高層の市街地の形成	準工業地域	200	中層(～7階程度)
				300	高層(～8階程度)
工業地域			工業地域	200	高層(～10階程度)
中心商業業務市街地	商業業務機能の中核として、羽田空港の再拡張・国際化の進展を見据えながら地域特性を活かした都市機能の強化を図り、地域の活性化に寄与するまちづくりを誘導します。 区の顔となるべき地区として、商業が主体の活気やにぎわいを感じさせる景観づくり	中心拠点として都市機能の強化を図り、にぎわいのある高層利用を踏まえた市街地の形成	商業地域 (蒲田・大森駅周辺)	-	高度指定なし
幹線道路沿い市街地	交通の利便性を活かした産業系施設の立地、幹線道路の騒音や振動に配慮した環境づくり、災害時の避難路の確保や延焼遮断帯の形成など、幹線道路沿いにふさわしい市街地の形成を図ります。 整った街並みと街路樹の緑が調和する沿道の景観づくり	幹線道路の沿道として高層利用を踏まえた市街地の形成	準住居地域	300	高層(～10階程度)
			準工業地域	300	高層(～10階程度)
	近隣商業地域		300	高層(～10階程度)	
			400	高層(～13階程度)	
商業地域	400	高層(～13階程度)			
	500	高層(～16階程度)			
地域のまちづくり拠点※2 地区の生活拠点※3	地域の特性に応じた拠点づくりが求められる地区	身近な地域の拠点としてにぎわいのある高層利用を踏まえた市街地の形成	近隣商業地域	300	高層(～10階程度)
				400	高層(～13階程度)
	商業地域		400	高層(～13階程度)	
			500	高層(～15階程度)	

※想定する上限階数に定める階層の目安は、低層:1～3階、中層:4～7階、高層:8階以上としました。

※2 大岡山駅、雪谷大塚駅、池上駅、雑色駅及び糞谷駅周辺

※3 ※2以外の駅周辺や商店街の形成されている地区

2. 建築物の最高高さ（指定値）の検討

「理論的な値」の算出

「理論的な値」は、標準的な建築計画において、指定された容積率が十分活用できるよう、次の算式に基づき、高さの検討を行いました。

$$\text{絶対高さの「理論的な値」} = (\text{指定容積率} \div \text{基準階の建ぺい率}^{\text{①}}) \times \text{平均階高}^{\text{②}}(\text{m}) \times \text{設計許容値}^{\text{③}} + \text{パラペット高さ}^{\text{④}}(\text{m})$$

(A) (B) (D) (E) (1.0)

① 基準階の建ぺい率（表-2:B）	各用途地域別に建築物の延べ床面積を階数で除して得た値を平均して求めました。
② 平均階高（表-2:D）	下記の区分による用途別の階高を加重平均して求めました。 住居系=3.04m : 独立専用住宅、集合住宅、住商併用建物 商業系=4.04m : 事務所建築物、専用商業施設(商業施設、公衆浴場等)、宿泊・遊興施設(宿泊施設、遊興施設)、スポーツ・興行施設(スポーツ施設、興行施設) 工業系=4.40m : 専用工場、住居併用工場、倉庫運輸施設(運輸施設等、倉庫施設等)
③ 設計許容値（表-2:E）	実際の建築計画は、容積率算定の際に容積率対象床面積とならない床面積(共用の廊下、階段、駐車場など)を含んでいるため、建築物の高さへの影響を考慮して、容積率対象とならない床面積に相当する増加分の割合を設計許容値として設定しました。 ※算出にあたり、道路幅員により算出された容積率が指定容積率を下回っている物件は除外している。
④ パラペット高さ	屋上のパラペット等最上階より上に出ている部分についても高さの規制となるため、この高さ(1.0m)を加えて算出しました。 ※パラペット: 建築物の屋上やバルコニーなどの周りに壁を立ち上げて造られた低い手すり壁

※上記平均階高、基準階の建ぺい率、設計許容値は過去10年間(H14~H23)の建築確認受付台帳から求めました。

これら数値により求めた「理論的な値」の算出値は次の通りです。

表-2 用途容積別絶対高さの「理論的な値」

(単位: 階、m)

用途	一中高	一中高	二中高	一住	二住	近商	準工	工業	一住	二住	準住	近商	準工	近商	商業	商業
指定容積率 A	150%	200%							300%				400%		500%	
基準階の建ぺい率(実態値) B	44.1	44.1	44.7	44.8	47.8	53.6	42.8	32.8	44.8	47.8	49.1	53.6	42.8	53.6	56.2	56.2
階数(計算値) C=A÷B	4	5	5	5	5	4	5	6	7	7	7	6	7	8	8	9
平均階高(実態値) D	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	4.04	4.40	4.40	3.04	3.04	3.04	4.04	4.40	4.04	4.04	4.04
設計許容値(実態値) E	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
理論的な値 F=(A÷B)×D×E+1.0	16m	20m				21m	28m	33m	27m			31m	38m	40m		45m

※算出にあたり、小数点以下の端数は切り上げとしています。

「理論的な値」の検証

上記の結果では、同じ容積率における理論的な値を比較した場合、特に工業系用途地域における高さの値が高い結果となっています。これは、工業系用途地域で用いた平均階高が他の用途地域よりも高いことが要因の一つと考えられます。

実情を踏まえた検証

理論的な値を基に、絶対高さの指定値(案)の設定にあたっては、次に掲げる実情を踏まえた【検証の視点】に基づき行いました。

■検証の視点としては

- ・上位計画、関連計画における高さに関する制限の考え方との整合
- ・用途地域の指定状況(面的な指定か沿道型の指定か)
- ・既存不適格建築物の発生棟数

〔検証の視点に基づく理論的な値の調整〕

容積率:200% <指定されている用途地域> 一中、二中、一住、二住、近商

理論値 :20m~21m ⇒ **指定値(案) :22m**

理論値を採用した場合、6階程度の建築物※が可能となりますが、既存不適格建築物の割合を勘案し、7階までの建築物が可能となる22mを指定値として設定します。

容積率:300% <指定されている用途地域> 一住、二住

理論値 :27m ⇒ **指定値(案) :25m**

理論値を採用した場合、8階程度の建築物※が可能となります。既存不適格建築物の割合を勘案し、区内建築物における8階の平均高さ25mを指定値として設定します。

容積率:300% <指定されている用途地域> 準住【主要な幹線道路沿いに指定されている地域】

理論値 :27m ⇒ **指定値(案) :31m**

主要幹線道路沿道としての高層利用を踏まえ、31mを指定値として設定します。

容積率:200% <指定されている用途地域> 工業

理論値 :33m ⇒ 参考値 :27m ⇒ **指定値(案) :31m**

理論値を採用した場合、11階程度の建築物※が可能となりますが、地域内における共同住宅の割合や既存不適格建築物の割合を勘案し、10階までの建築物が可能となる31mを指定値として設定します。

容積率:200% <指定されている用途地域> 準工

理論値 :28m ⇒ 参考値 :20m ⇒ **指定値(案) :22m**

同容積率の住居系用途地域との整合を踏まえ、22mを指定値として設定します。

容積率:300% <指定されている用途地域> 準工【面的に指定されている地域】

理論値 :38m ⇒ 参考値 :27m ⇒ **指定値(案) :25m**

同容積率の住居系用途地域との整合を踏まえ、25mを指定値として設定します。

容積率:300% <指定されている用途地域> 準工【主要な幹線道路沿いに指定されている地域】

理論値 :38m ⇒ 参考値 :27m ⇒ **指定値(案) :31m**

同様の指定状況にある準住居地域等との連続性の観点から、31mを指定値として設定します。

※理論値を採用した場合における建築物の階数は、区内建築物の各階平均高さ(表-3)を基にしています。

【区内建築物の各階平均高さ】

過去10年間(H14~H23)の建築確認受付台帳より、各階の平均高さを算出しました。

表-3 区内建築物の各階平均高さ

階数	全棟数	共同住宅棟数	平均高さ
5階	389棟	324棟(83%)	15.51m ⇒ 16.00m
6階	219棟	194棟(88%)	18.76m ⇒ 19.00m
7階	163棟	145棟(88%)	22.09m ⇒ 22.00m
8階	138棟	122棟(88%)	24.95m ⇒ 25.00m
9階	81棟	72棟(88%)	27.85m ⇒ 28.00m
10階	76棟	73棟(96%)	30.83m ⇒ 31.00m
11階	44棟	42棟(95%)	32.55m ⇒ 33.00m
12階	35棟	31棟(88%)	35.81m ⇒ 36.00m
13階	29棟	26棟(89%)	39.58m ⇒ 40.00m
14階	36棟	35棟(97%)	42.13m ⇒ 42.00m
15階	20棟	20棟(100%)	44.64m ⇒ 45.00m
16階	3棟	2棟(66%)	50.17m ⇒ 50.00m

【工業系用途地域における土地利用の状況を踏まえた高さの算定】

工業系用途地域においては、共同住宅が多く分布していることから、理論値算出の際に用いる基準階の建ぺい率や平均階高について、共同住宅についての実態値を採用した検証を行いました。

表-4 工業系用途地域の検証結果(参考) (単位:階、m)

用途	準工	工業	準工
指定容積率 A	200%		300%
基準階での建ぺい率(実態値) B (共同住宅)	42.5	32.7	42.5
平均階高(実態値) C	3.04	3.04	3.04
階数(計算値) D=A÷B	5	7	7
設計許容値 E	1.2	1.2	1.2
理論的な値(参考値) F=C×D×E+1.0	20m	27m	27m

指定値(案)の設定

表-5 用途容積別絶対高さの指定値(案)

用途	一中高	一中高	二中高	一住	二住	近商	準工	工業	一住	二住	準住	近商	準工	近商	商業	商業
指定容積率 A	150%	200%						300%						400%	500%	
理論的な値 F	16m	20m						21m	28m	33m	27m		31m	38m	40m	45m
指定値(案) G	16m	22m						25m	31m	25m	31m	25m	31m	40m	45m	
(参考)							(沿道)				(面)	(沿道)				
第2回有識者委員会時の指定値(案)	16m	22m						25m	22m	31m	25m	31m	25m	31m	40m	50m

既存の斜線規制型高度地区と絶対高さの指定値(案)との組み合わせは、次の通りとなります。

用途地域	現行	指定値(案)との組み合わせ(イメヅ)
<p>一低 二低</p>	<p>【斜線+絶対高さ10m】 ← 真北方向 5m 0.6 1 (絶対高さ) 10m ▲ 敷地境界線</p>	<p>【斜線+絶対高さ10m】 ← 真北方向 5m 0.6 1 (絶対高さ) 10m ▲ 敷地境界線</p> <p>→ 継続</p>
<p>一中</p>	<p>【斜線】 ← 真北方向 5m 0.6 1 ▲ 敷地境界線</p>	<p>絶対高さの追加 →</p> <p>【斜線+絶対高さ16m、22m】 ← 真北方向 5m 0.6 1 (絶対高さ) 16m 22m ▲ 敷地境界線</p> <p>絶対高さの追加 →</p>
<p>二中 一住 二住 準工 準住 近商</p>	<p>【斜線】 ← 真北方向 8m 0.6 1 10m 1.25 5m ▲ 敷地境界線</p>	<p>絶対高さの追加 →</p> <p>【斜線+絶対高さ22m、31m】 ← 真北方向 8m 0.6 1 (絶対高さ) 22m 31m 10m 1.25 5m ▲ 敷地境界線</p> <p>絶対高さの追加 →</p>
<p>一住 二住 準工(面) 準住 近商 準工(沿)</p>	<p>【斜線】 ← 真北方向 8m 0.6 1 10m 1.25 10m ▲ 敷地境界線</p>	<p>絶対高さの追加 →</p> <p>【斜線+絶対高さ25m、31m、40m】 ← 真北方向 8m 0.6 1 (絶対高さ) 25m 31m 40m 10m 1.25 10m ▲ 敷地境界線</p> <p>絶対高さの追加 →</p>
<p>準住 近商 商業 工業</p>	<p>指定無し</p>	<p>新規 →</p> <p>【絶対高さ31m、40m、45m】 ← 真北方向 (絶対高さ) 31m 40m 45m</p>
<p>近商 商業</p>	<p>指定無し</p>	<p>新規 →</p> <p>指定無し</p>
<p>工専 一住 準工</p>	<p>指定無し</p>	<p>新規 →</p> <p>指定無し</p> <p>→ 継続</p>

指定値(案)を超える建築物の発生状況

絶対高さの指定値(案)を超える建築物の状況を、簡易的に建築物の階数によって検討しました。設定した絶対高さの指定値(案)を階数に置き換え、既存データとの照合によって、上記基準値を上回る建築物の棟数を算出したものです。

下表(表-6)の赤字部分に示す通り、絶対高さの導入する区域の用途地域別で見ると、指定値(案)を超える建築物は、導入する全区域で発生しています。発生棟数を分析すると、割合は概ね1%未満となっていますが、全体棟数(母数)の少ない工業地域(200%)や準工業地域(300%の沿道)では1%を超える結果となり、棟数では、準工業地域(200%)が116棟と一番高い値になっています。結果として、突出した建築物を抑制する効果が期待できる指定値と考えます。

また、発生している建築物の建物用途については、右表(表-7)に示すように、そのほとんどが集合住宅(92.9%)となっています。

表-7 指定値(案)を超える建築物の建物用途別状況

建物用途	棟数	割合
教育文化施設	9	3.1%
厚生医療施設	3	1.0%
事務所建築物	5	1.7%
住商併用建物	3	1.0%
宿泊・遊興施設	1	0.3%
集合住宅	274	92.9%
専用工場	0	0.0%
合計	295	100.0%

第一種、第二種低層住居専用地域を除く

表-6 指定容積率別用途地域別の指定値(案)を超える建築物棟数の状況(累計)

(単位:棟、%)

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					
150%	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%																									
200%	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	28,649	27,123	7,219	937	345	141	81	44	31	24	19	17	15	12																			
	645.2ha	100.00%	94.67%	25.20%	3.27%	1.20%	0.49%	0.28%	0.15%	0.11%	0.08%	0.07%	0.06%	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																										
	30ha	100.00%	97.98%	37.09%	7.08%	1.89%	0.88%	0.61%																										
準工	29,366	27,523	9,299	1,535	720	341	197	116	79	60	30	20	12	10																				
2,044.2ha	100.00%	93.72%	31.67%	5.23%	2.45%	1.16%	0.67%	0.40%	0.27%	0.20%	0.10%	0.07%	0.04%	0.03%																				
工業	2,613	2,330	975	274	163	122	87	71	56	41	31	14	10	5																				
132.9ha	100.00%	89.17%	37.31%	10.49%	6.24%	4.67%	3.33%	2.72%	2.14%	1.57%	1.19%	0.54%	0.38%	0.19%																				
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																				
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%																					
(面) 準工	1,332	1,267	450	85	45	24	18	15	8	6	5																							
29.4ha	100.00%	95.12%	33.78%	6.38%	3.38%	1.80%	1.35%	1.13%	0.60%	0.45%	0.38%																							
(沿道) 準工	1,013	930	403	169	108	69	50	34	22	18	12																							
59.8ha	100.00%	91.81%	39.78%	16.68%	10.66%	6.81%	4.94%	3.36%	2.17%	1.78%	1.18%																							
400%	近商	1,007	939	544	332	222	157	119	88	65	49	34	21	12																				
	46.6ha	100.00%	93.25%	54.02%	32.97%	22.05%	15.59%	11.82%	8.74%	6.45%	4.87%	3.38%	2.09%	1.19%																				
商業	611	579	245	128	71	49	36	28	22	14	6	4	3																					
56.6ha	100.00%	94.76%	40.10%	20.95%	11.62%	8.02%	5.89%	4.58%	3.60%	2.29%	0.98%	0.65%	0.49%																					
500%	商業	931	866	595	414	321	256	232	195	156	129	95	66	51																				
	112.7ha	100.00%	93.02%	63.91%	44.47%	34.48%	27.50%	24.92%	20.95%	16.76%	13.86%	10.20%	7.09%	5.48%																				
合計	棟数	101,788	96,257	32,476	7,233	3,498	1,912	1,256	809	559	406	265	168	120	79	26	9	8	6	5	4	3	3	3	2	2	0	0	0	0	0	0	0	
	5,197.77ha	100.00%	94.57%	31.91%	7.11%	3.44%	1.88%	1.23%	0.79%	0.55%	0.40%	0.26%	0.17%	0.12%	0.08%	0.03%	0.01%	0.01%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		

高さの換算値⇒ 16m 22m 25m 31m 40m 45m

表-8 指定容積率別用途地域別の指定値(案)を超える建築物棟数の状況(累計)【中層以上】

(単位:棟、%)

容積率	階数 用途	中層建築物				高層建築物														超高層建築物							
		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	
150%	一中 44.3ha	34 100.00%	11 32.35%	3 8.82%	2 5.88%	1 2.94%																					
	200%	一中 330.2ha	649 100.00%	252 38.83%	99 15.25%	57 8.78%	29 4.47%	17 2.62%	10 1.54%	5 0.77%		3 0.46%	2 0.31%														
(面) (沿道)	二中 18.6ha	52 100.00%	25 48.08%	10 19.23%	6 11.54%		2 3.85%			1 1.92%																	
	一住 645.2ha	937 100.00%	345 36.82%	141 15.05%	81 8.64%	44 4.70%	31 3.31%	24 2.56%	19 2.03%	17 1.81%	15 1.60%	12 1.28%		3 0.32%	2 0.21%					1 0.107%							
	二住 5.9ha	24 100.00%	15 62.50%	6 25.00%	4 16.67%				1 4.17%																		
	近商 30.3ha	105 100.00%	28 26.67%	13 12.38%	9 8.57%		2 1.90%																				
	準工 2,044.2ha	1,535 100.00%	720 46.91%	341 22.21%	197 12.83%	116 7.56%	79 5.15%	60 3.91%	30 1.95%	20 1.30%	12 0.78%	10 0.65%											1 0.065%				
	工業 132.9ha	274 100.00%	163 59.49%	122 44.53%	87 31.75%	71 25.91%	56 20.44%	41 14.96%	31 11.31%	14 5.11%	10 3.65%	5 1.82%												1 0.36%			
	一住 128.2ha	321 100.00%	126 39.25%	66 20.56%	31 9.66%	15 4.67%	8 2.49%	5 1.56%	2 0.62%	1 0.31%																	
	二住 12.5ha	27 100.00%	18 66.67%	7 25.93%	6 22.22%	4 14.81%	2 7.41%	1 3.70%																			
	準住 85.3ha	435 100.00%	287 65.98%	191 43.91%	119 27.36%	68 15.63%	39 8.97%	23 5.29%	12 2.76%	2 0.46%					1 0.23%												
	近商 298.9ha	1,712 100.00%	741 43.28%	358 20.91%	202 11.80%	96 5.61%	49 2.86%	24 1.40%	12 0.70%	8 0.47%	2 0.12%			1 0.06%													
準工 29.4ha	85 100.00%	45 52.94%	24 28.24%	18 21.18%	15 17.65%	8 9.41%	6 7.06%	5 5.88%				3 3.53%															
準工 (沿道) 59.8ha	169 100.00%	108 63.91%	69 40.83%	50 29.59%	34 20.12%	22 13.02%	18 10.65%	12 7.10%		8 4.73%	5 2.96%	1 0.59%															
400%	近商 46.6ha	332 100.00%	222 66.87%	157 47.29%	119 35.84%	88 26.51%	65 19.58%	49 14.76%	34 10.24%	21 6.33%	12 3.61%	10 3.01%	6 1.81%							1 0.30%							
	商業 56.6ha	128 100.00%	71 55.47%	49 38.28%	36 28.13%	28 21.88%	22 17.19%	14 10.94%	6 4.69%	4 3.13%	3 2.34%	1 0.78%															
500%	商業 112.7ha	414 100.00%	321 77.54%	256 61.84%	232 56.04%	195 47.10%	156 37.68%	129 31.16%	95 22.95%	66 15.94%	51 12.32%	28 6.76%	10 2.42%		2 0.48%								1 0.24%				
合計	棟数 5,197.77ha	7,233 100.00%	3,498 48.36%	1,912 26.43%	1,256 17.36%	809 11.18%	559 7.73%	406 5.61%	265 3.66%	168 2.32%	120 1.66%	79 1.09%	26 0.36%	9 0.12%	8 0.11%	6 0.08%	5 0.07%	4 0.06%	3 0.04%	3 0.04%	3 0.04%	2 0.03%	2 0.03%	0 0.000%	0 0.000%	0 0.000%	

高さの換算値⇒ 16m 22m 25m 31m 40m 45m

理論的な値
の高さ区分

再検証値で
の高さ区分

指定値(案)
の高さ区分

図-2 指定値(案)を超える建築物の分布

