

1. 建築物の絶対高さ制限について

指定対象区域

基本的な考え方

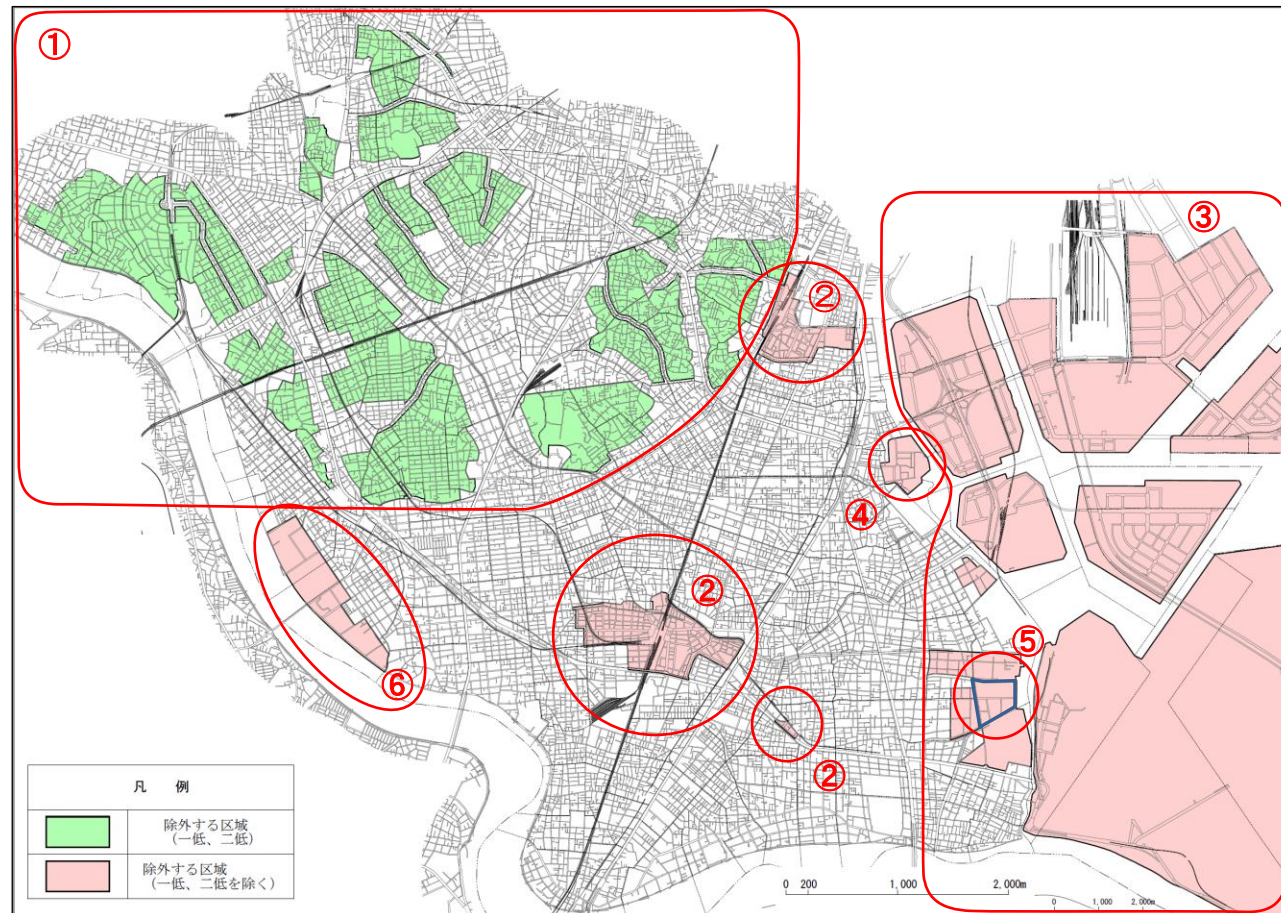
絶対高さ制限を定める高度地区の指定対象区域は、原則として区内全域とする。ただし、土地の高度利用が必要な地域や、既に建築物の高さの限度（絶対高さ）が10mに指定されている低層住居専用地域など、上位計画又は関連計画、関連法令等において建築物の高さに関する方針や基準等が示されている場合には、原則として指定対象区域から除外する。

具体的な除外区域とその理由について



『指定対象区域』と『除外する区域』の位置関係について

指定対象区域（白）及び除外する区域（黄緑・桃）の位置図



『指定対象区域』内に『絶対高さ制限』を導入する

除外する区域とその理由

左図での対応番号	除外する区域	区域の詳細	除外する理由
①	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	左記の用途地域全域	現に都市計画において建築物の高さの限度（10m）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区域＝高度利用地区	京急蒲田西口駅前地区 糀谷駅前地区	市街地再開発事業の事業決定を受け、土地の高度利用に向けて都市機能の更新が予定されている地域であるため。
	「大田区都市計画マスタープラン（平成23年3月）」等で『中心拠点』としての位置付けのある区域	蒲田駅周辺の商業地域及び大森駅周辺の商業地域等	大田区における主要な鉄道駅である JR 蒲田駅及び大森駅周辺の商業地域については、「大田区都市計画マスタープラン」等において『中心拠点』に位置付けられている。 当該拠点として交通の主要な結節機能を有し、商業業務や情報など都市の多様なサービス機能の維持・集積を図る地域として、高層利用を主体とした賑わいのある土地利用への誘導が求められているため。
③	空港臨海部（埋立島部）及び工業専用地域	平和島、昭和島、東海、京浜島、城南島及び羽田旭町、東糀谷4丁目～6丁目、大森南4丁目各々の一部、羽田空港	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。 また、工業専用地域は工業の利便を増進するために定める地域であり、当該用途地域内には住宅が立地しておらず、住環境に対する影響が少ないため。
④	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丁目の各々の一部	当該区域は学校、都営住宅等の公的団地を含む一定規模以上の計画的に市街地整備された区域であり、また当該区域に隣接する公園が緩衝帯として広がっており、周辺地域への住環境に及ぼす影響が少ないため。
⑤	準工業地域のうち現在高度地区の指定が無い区域	東糀谷6丁目の一部	当該区域は公的団地を含む一定規模以上の計画的な開発区域となっている。 また、当該区域周辺は工業専用地域で囲まれており、住環境に配慮を要する住居系用途地域とは接していないため。
⑥	工業地域の一部	多摩川沿いの下丸子2丁目、3丁目、4丁目各々の一部	当該区域は多摩川沿いに面する大規模工場跡地に、一定規模以上の敷地から成る街区により形成された区域であり、概ね工業地域全体の街区に歩道状空地の整備や各建物間の空地も一定程度確保されている。 また、都市計画公園を含め複数の公園も配置され周辺の住環境に対して影響が少ないため。

2. 建築物の絶対高さ制限（初期値）について〔基本的な方針にて決定済〕

高さ制限の方向性

「大田区都市計画マスタープラン」の土地利用方針に定める市街地類型の区分に応じて新たに「高さ制限に関する方向性」を定めました。（表-1）

容積率 (%)	指定されている用途地域	地域内建物棟数(4階以上) ^{※1}	上位計画位置づけ	高さ制限に関する方向性	用途地域指定状況	初期値 (m)	想定される階数 ^{※2}	既存不適格発生状況(4階以上) ^{※1}		
150	第一種中高層	34棟	住環境保全型市街地	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	面的	16	5階	3棟 8.82%		
200	第一種中高層	649棟	住環境保全型市街地	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	面的一部沿道	20	6~7階	29棟 4.47%		
	第二種中高層	52棟						環境維持向上型市街地	現在の市街地環境を維持する原則として中高層の住宅地にふさわしい市街地の形成	2棟 3.85%
	近隣商業	105棟						2棟 1.90%		
	第一種住居	937棟	住工調和型市街地	産業と住宅が共存する原則として中高層の市街地の形成	面的	25	8階	44棟 4.70%		
	第二種住居	24棟						1棟 4.17%		
	準工業	1,535棟	274棟	34	11~12階	10棟 3.65%				
300	第一種住居	321棟	環境維持向上型市街地	現在の市街地環境を維持する原則として中高層の住宅地にふさわしい市街地の形成	面的	27	8~9階	5棟 1.56%		
	第二種住居	27棟						1棟 3.70%		
	準住居	435棟	幹線道路沿い市街地	幹線道路の沿道にふさわしい原則として高層利用を踏まえた市街地の形成	沿道	29	9~10階	23棟 5.29%		
	近隣商業	1,712棟	幹線道路沿い市街地	幹線道路の沿道にふさわしい原則として高層利用を踏まえた市街地の形成	面的一部沿道			12棟 0.70%		
	準工業	254棟	住工調和型市街地	産業と住宅が共存する原則として中高層の市街地の形成	面的一部沿道	38	12~13階	8棟 3.14%		
幹線道路沿い市街地			幹線道路の沿道にふさわしい原則として高層利用を踏まえた市街地の形成							
400	近隣商業	332棟	幹線道路沿い市街地	幹線道路の沿道にふさわしい原則として高層利用を踏まえた市街地の形成	面的一部沿道	38	12~13階	10棟 3.01%		
	商業	128棟	地域のまちづくり・地区の生活拠点	身近な地域の拠点にふさわしいにぎわいのある原則として高層利用を踏まえた市街地の形成				1棟 0.78%		
500	商業	414棟	幹線道路沿い市街地	幹線道路の沿道にふさわしい原則として高層利用を踏まえた市街地の形成	面的一部沿道	42	14階	10棟 2.42%		
			地域のまちづくり拠点	身近な地域の拠点にふさわしいにぎわいのある原則として高層利用を踏まえた市街地の形成						

※1: 棟数及び割合は4階以上の棟数を基にしています。 ※2: 想定される階数は、初期値に対する区内建築物の各階平均高さ(表-9)を目安として掲載しています。

絶対高さ制限に係る指定値（「初期値」の算出）

「初期値」は、標準的な建築計画において、高さ制限によって指定容積率が実現できないという事態が生じないことを目安として以下の算定式に基づき、用途地域及び指定容積率の区分毎に算出します。 初期値に対する現状を整理すると次の通りです。

$$\text{絶対高さの「初期値」} = \frac{\text{指定容積率}}{\text{(A)}} \div \frac{\text{中高層建築物の標準的建ぺい率}}{\text{(B)}} \times \frac{\text{中高層建築物の標準的階高}}{\text{(D)}} \times \frac{\text{容積不算入床補正率}}{\text{(E)}} + \text{基礎・パラペット高さ} \text{(1.0)} \text{(m)}$$

- ① 中高層建築物の標準的建ぺい率(B) : 各用途地域別に敷地面積に対する平均延べ床面積（延べ床面積÷地上階数）の割合を標準建ぺい率として算出しました。
- ② 中高層建築物の標準的階高(D) : 建物(4階以上)の最高高さを地上部分の階数で除して、平均階高を求め、建物用途区分に従って、加重平均により平均階高を求めました。
- ③ 容積不算入床補正率(E) : 容積率算定の際に容積に算入されない床面積による高さへの影響を反映するため、建物用途別に当該面積に相当する割合を容積率不算入床補正率として採用しました。
- ④ 基礎・パラペット高さ : 基礎及び屋上のパラペット等の高さを考慮して1.0mを加えて算出しました。

これらの数値により求めた「初期値」の算出値は次の通りです。

用途容積別絶対高さの「初期値」(表-2)

(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%			
標準的建ぺい率(実態値)	B	44.97	44.97	44.99	44.91	44.96	53.15	42.50	30.42	44.91	44.96	49.33	53.15	42.50	53.15	55.50	55.56
階数(計算値)※	C=A÷B	4	5	5	5	5	4	5	7	7	7	7	6	8	8	8	9
標準的階高(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
容積不算入床補正率(実態値)	E	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.12	1.05	1.05	1.19	1.19	1.19	1.12	1.05	1.12	1.12	1.12
初期値※	F=(A÷B)×D×E+1.0	16m	20m						25m	34m	27m			29m	38m	38m	42m

※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。

3. 建築物の絶対高さ制限（指定値（案））について〔追加検討資料〕

絶対高さ制限に係る指定値（上位計画及び実情を踏まえた補正）

標準的な建築計画において、高さ制限によって指定容積率が実現できないという事態が生じないことを目安として算出された「初期値」を基本とし、地域の実情などを踏まえ一部の地域について補正を行います。

ステップ1(抽出):原則として指定対象除外区域を除く区内全域を対象に用途地域の指定状況や土地利用の状況など、一定の条件に基づき初期値について検討を要する地域を抽出します。

ステップ2(選定):上位関連計画における位置づけや中高層化の進展状況について検証を行い、総合的に判断のうえ補正する候補地域を選定します。

ステップ3(補正):ステップ2により補正する候補地域とされたそれぞれの地域について、個々の地域の状況に応じて、指定値(案)を決定します。

補正のフロー

初期値

■基本的な考え方

- ・標準的な建築計画において、高さ制限によって指定容積率が実現できないという事態が生じないことを目安として算出された「初期値」を基本とします。
- ・都市計画の一体性及び土地利用の公平性の観点から、原則として同一用途地域で、かつ同一容積率の場合には同じ指定値とします。

ステップ1

一定の配慮が必要であるか検討を要する地域の抽出

■抽出に際し考慮する視点(表-3)

抽出の視点	抽出の基本的な考え方	具体的な検討事項 (事例)	参考とする計画等
用途地域の指定状況	・第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域に接する地域(A)	低層住居専用地域に対する影響に配慮した検討 例) 第一種低層住居専用地域に接する近隣商業地域 等	大田区地域地区図 (用途地域、容積率等)
	・隣接する用途地域間における初期値に乖離がある地域(B)	隣接する初期値が低い地域に対する影響に配慮した検討 例) 初期値から想定される階数が7階(20m)と13階(38m)の地域が接する 等	
土地利用の現況	・用途地域区分(住居系、商業系、工業系)と既存建築物用途との相違が大きい地域(C)	土地利用の現状を踏まえた検討 例) 工業系用途地域において住居系用途の建物が多い地域 等	平成23年度土地利用現況調査[東京都] 過去10年間の建築確認受付台帳

ステップ2

各視点に基づき、補正する候補地域の選定

■上記視点に加え、選定に際し考慮する視点(表-4)

選定の視点	選定の基本的な考え方	具体的な検討事項 (事例)	参考とする計画等
上位計画、関連計画における位置づけ	・同じ用途地域容積率において上位関連計画の他、個別の計画等により異なる位置づけがされている地域(D)	複数の位置づけ(市街地)を持つ用途地域について、同じ用途地域容積率であっても各位置づけに対応した検討 例) 近隣商業地域における地域のまちづくり拠点としての位置づけの有無 等	大田区都市計画マスタープラン 大田区景観計画 その他関連計画(※1)
土地利用の現況	・中高層化の進展状況と初期値との間に乖離がある地域(E)	既存建築物群の高さと初期値との間に乖離がある場合は現状に則した検討 例) 初期値から想定される階数が7階(20m)であるが、現状では3階までの建物しかない又は8階以上の建物が多い地域 等	平成23年度土地利用現況調査[東京都] 過去10年間の建築確認受付台帳

※上記までの地域選定手順において抽出されなかった地域についても、個々の事情がある場合には補正の対象とします。(資料5ページ No.44・45)

※1 蒲田駅周辺地区グランドデザイン
大森駅周辺地区グランドデザイン
空港臨海部グランドビジョン2030 等

補正する地域

その他の地域

ステップ3

個々の地域の状況に応じた指定値の設定

■補正する地域の考え方

- ・補正の対象となった地域について、個々の地域の状況(上記視点等)に応じて指定値を設定します。

■その他の地域の考え方

- ・「初期値」を「指定値」として設定します。

各地域における「指定値」の設定

【きめ細かな高さ制限によるまちづくり】

大田区では、全区的な視点で建築物の絶対高さ制限に関するルールを定めることを考えています。

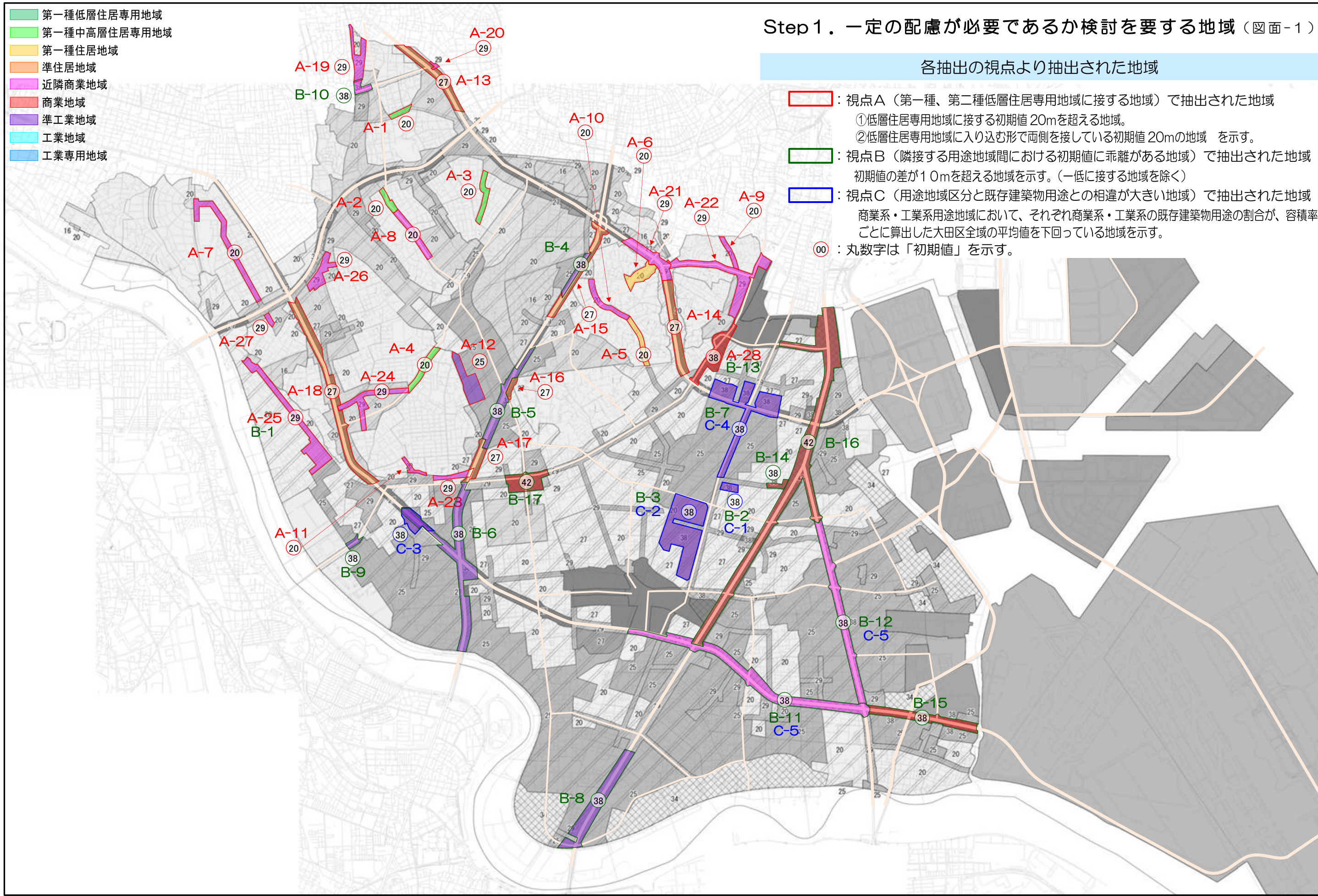
一方、都市計画マスタープランなどの上位計画と整合したまちづくりルールとして「地区計画」を定めることにより、建築物の絶対高さ制限(指定値)によらず、建築物の高さを定めることもできます。

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

Step 1. 一定の配慮が必要であるか検討を要する地域 (図面-1)

各抽出の視点より抽出された地域

- : 視点A (第一種、第二種低層住居専用地域に接する地域) で抽出された地域
 - ①低層住居専用地域に接する初期値 20mを超える地域。
 - ②低層住居専用地域に入り込む形で両側を接している初期値 20mの地域 を示す。
- : 視点B (隣接する用途地域間における初期値に乖離がある地域) で抽出された地域
初期値の差が 10mを超える地域を示す。(一低に接する地域を除く)
- : 視点C (用途地域区分と既存建築物用途との相違が大きい地域) で抽出された地域
商業系・工業系用途地域において、それぞれ商業系・工業系の既存建築物用途の割合が、容積率ごとに算出した大田区全域の平均値を下回っている地域を示す。
- : 丸数字は「初期値」を示す。



Step 2.各視点に基づき補正する候補地域の選定

Step1 により抽出された地域について、上位関連計画における位置づけや中高層化の進展状況について検証を行い、総合的に判断のうえ補正する候補地域を選定します。

抽出の視点 (A)：第一種、第二種低層住居専用地域に接する地域、(B)：隣接する用途地域間における初期値に乖離がある地域、(C)：用途地域区分と既存建築物用途との相違が大きい地域

選定の視点 (D)：同じ用途地域容積率において上位関連計画の他、個別の計画等により異なる位置づけがされている地域、(E)：中高層化の進展状況と初期値との間に乖離がある地域

各視点に基づき補正する地域(補正の有無欄に○表示) (表-5)

選定の指定(D)における凡例
 都計道：都市計画道路
 沿道：幹線道路等沿道市街地(都市マス)
 拠点(中心)：中心拠点
 拠点(まち)：地域のまちづくり拠点
 拠点(生活)：地区の生活拠点
 GD(蒲田)：蒲田駅周辺グランドデザイン
 空港：空港臨海部グランドビジョン

No	抽出の視点番号			場所	用途容積	選定の視点		初期値	補正の有無	指定値	参考図面	備考
	(A)	(B)	(C)			位置付け(D)	中高層化(E)					
1	A-1			北千束3、南千束2丁目	一中 200%			20	○	⇒ 16	2(P12)	
2	A-2			東雪谷1、2丁目	〃	都計道		〃				
3	A-3			上池台1、4丁目	〃			〃	○	⇒ 16	2(P12)	
4	A-4			久が原2、3、4丁目	〃	都計道		〃				
5	A-5			南馬込3、4丁目	一住 200%			20	○	⇒ 16	2(P12)	
6	A-6			南馬込1、2丁目	〃	都計道		〃				
7	A-7			田園調布1、2丁目	近商 200%	拠点(生活)		20				
8	A-8			東雪谷1、3、4、5丁目	〃	都計道		〃				
9	A-9			山王1丁目	〃	GD(大森)		〃	○	⇒ 16	2(P12)	
10	A-10			南馬込1、5丁目等	〃			〃	○	⇒ 16	2(P12)	
11	A-11			千鳥1、3丁目等	〃	拠点(生活)		〃	○	⇒ 16	2(P12)	
12	A-12			久が原2丁目	準工 200%			25				
13	A-13			環七沿道	準住 300%	沿道		27				
14	A-14			環七沿道	〃	沿道		〃	○	⇒ 30	3(P13)	幹線道路等沿道については、高さ制限に関する方向性に「原則として高層利用を踏まえた市街地」と位置付けたことから、No45による統一的な補正の必要があるため。
18	A-18			環八沿道 の一部			土地 利用 図 による 判断	〃	○	⇒ 30	3(P13)	
19	A-19			北千束1丁目	近商 300%	拠点(まち)		29	○	⇒ 25	2(P12)	
20	A-20			環七沿道(北千束1、2丁目)	〃	沿道		〃	○	⇒ 27	2(P12)	
21	A-21			環七沿道(南馬込1、2丁目等)	〃	沿道		〃	○	⇒ 30	3(P13)	幹線道路等沿道については、高さ制限に関する方向性に「原則として高層利用を踏まえた市街地」と位置付けたことから、No45による統一的な補正の必要があるため。
22	A-22			ジャーマン、池上通り沿道(山王1、2丁目)				〃	○	⇒ 30	3(P13)	
23	A-23			千鳥1丁目	〃			〃	○	⇒ 25	2(P12)	
24	A-24			南久が原2、3丁目等	〃	拠点(生活)		〃				初期値を基本とする。ただし、別途調整を行う。 (14 ページ参照)
25	A-25	B-1		多摩堤通り沿道等(田園調布本町等)	〃	拠点(生活)		〃	○	⇒ 30		
26	A-26			南雪谷2丁目等	〃	拠点(まち)		〃				
27	A-27			田園調布本町	〃			〃				
28		B-2	C-1	大森西5丁目	準工 300%			38	○	⇒ 30	2(P12)	
29		B-3	C-2	大森西7、蒲田1丁目	〃			〃	○	⇒ 30	2(P12)	
30		B-4	C-3	第一京浜、第二京浜沿道	〃	沿道		〃				幹線道路等沿道については、高さ制限に関する方向性に「原則として高層利用を踏まえた市街地」と位置付けたことから、No45による統一的な補正の必要があるため。
35		B-9	C-4	環七、環八沿道 ガス橋通り沿道 等の一部				〃	○	⇒ 30	3(P13)	
36		B-10		北千束1、3丁目	近商 400%	拠点(まち)		38				
37		B-11	C-5	環八沿道(南蒲田1、萩中1丁目等)	〃	沿道		〃				
38		B-12	C-5	産業道路沿道(北糞谷1、東糞谷1丁目等)	〃	沿道・空港		〃				
39	A-28	B-13		山王3丁目	商業 400%	拠点(中心)・GD(大森)		38				
40		B-14		大森西3、5丁目	〃	拠点(生活)		〃				
41		B-15		環八沿道(東糞谷3、羽田1丁目等)	〃	拠点(中心)・沿道・空港		〃				
42		B-16		第一京浜沿道(大森本町1、大森中1丁目等)	商業 500%	拠点・沿道・空港・GD		42				
43		B-17		池上6丁目等	〃	拠点(まち)		〃				
44*				池上1、2丁目	一住 200%	景観		20	○	⇒ 16	2(P12)	
45*				抽出された地域を含む 幹線、補助幹線道路の路線型に指定され ている地域	一住 300% 準住 300% 近商 300% 準工 300%	沿道・都計道		27 27 29 38	○	⇒ 30	3(P13)	幹線道路等沿道については、高さ制限に関する方向性に「原則として高層利用を踏まえた市街地」と位置付けたことから、統一的な補正の必要があるため。

※個々の地域の状況に応じて選定(資料3 ページ表-4 欄外参照)

Step3. 個々の地域の状況に応じた指定値の設定

補正の対象となった地域について、個々の地域の状況に応じて、指定値を設定します。(表-6a)

整理番号(抽出番号)	1 (A-1)	2 (A-2)	3 (A-3)	4 (A-4)																		
用途地域/容積率	第一種中高層住居専用地域 / 200%																					
初期値(斜線型高度地区)	20m (第一種高度地区)																					
町丁目 (都市マスにおける主な市街地)	北千束2・3、南千束2丁目 (住環境保全型市街地)	東雪谷1、2丁目 (住環境保全型市街地)	上池台1、4丁目 (住環境保全型市街地)	久が原2、3、4丁目 (住環境保全型市街地)																		
補正を要する地域 (地図)																						
-凡例-	<p>□: 検討する地域 00m: 検討する初期値 00m: 周辺の初期値 -建物階数を示す-</p> <table border="0"> <tr><td>4F</td><td>13F</td></tr> <tr><td>5F</td><td>14F</td></tr> <tr><td>6F</td><td>15F</td></tr> <tr><td>7F</td><td>16F</td></tr> <tr><td>8F</td><td>17F</td></tr> <tr><td>9F</td><td>18F</td></tr> <tr><td>10F</td><td>19F</td></tr> <tr><td>11F</td><td>20F以上</td></tr> <tr><td>12F</td><td></td></tr> </table>				4F	13F	5F	14F	6F	15F	7F	16F	8F	17F	9F	18F	10F	19F	11F	20F以上	12F	
4F	13F																					
5F	14F																					
6F	15F																					
7F	16F																					
8F	17F																					
9F	18F																					
10F	19F																					
11F	20F以上																					
12F																						
補正の考え方	第一種高度地区の指定であり、沿道をはさんで両側には1低が面的に指定されている。現状の建物群は初期値以下となっていることもあり、現在の住環境の保全に向けて初期値を低減する。	第一種高度地区の指定であり、沿道をはさんで両側には1低が面的に指定されている。都市計画道路の位置付けがあり、基盤整備と併せた土地利用の将来性を考慮する必要があることから初期値を採用する。	第一種高度地区の指定であり、沿道をはさんで両側には1低が面的に指定されている。現状の建物群は初期値以下となっていることもあり、現在の住環境の保全に向けて初期値を低減する。	第一種高度地区の指定であり、沿道をはさんで両側には1低が面的に指定されている。都市計画道路の位置付けがあり、基盤整備と併せた土地利用の将来性を考慮する必要があることから初期値を採用する。																		
補正による指定値(案)	初期値 20m ⇒ 16m (5階相当)	初期値採用 20m	初期値 20m ⇒ 16m (5階相当)	初期値採用 20m																		
整理番号(抽出番号)	5 (A-5)	6 (A-6)	7 (A-7)	8 (A-8)																		
用途地域/容積率	第一種住居地域 / 200%		近隣商業地域 / 200%																			
初期値(斜線型高度地区)	20m (第二種高度地区)		20m (第二種高度地区)																			
町丁目 (都市マスにおける主な市街地)	南馬込3、4丁目 (住環境保全型市街地)	南馬込1、2丁目 (住環境保全型市街地)	田園調布1、2丁目 (住環境保全型市街地・拠点(生活))	東雪谷1、3、4、5丁目 (住環境保全型市街地)																		
補正を要する地域 (地図)																						
-凡例-	<p>□: 補正する地域 00m: 補正する初期値 00m: 周辺の初期値 -建物階数を示す-</p> <table border="0"> <tr><td>4F</td><td>13F</td></tr> <tr><td>5F</td><td>14F</td></tr> <tr><td>6F</td><td>15F</td></tr> <tr><td>7F</td><td>16F</td></tr> <tr><td>8F</td><td>17F</td></tr> <tr><td>9F</td><td>18F</td></tr> <tr><td>10F</td><td>19F</td></tr> <tr><td>11F</td><td>20F以上</td></tr> <tr><td>12F</td><td></td></tr> </table>				4F	13F	5F	14F	6F	15F	7F	16F	8F	17F	9F	18F	10F	19F	11F	20F以上	12F	
4F	13F																					
5F	14F																					
6F	15F																					
7F	16F																					
8F	17F																					
9F	18F																					
10F	19F																					
11F	20F以上																					
12F																						
補正の考え方	第二種高度地区の指定であり、沿道をはさんで両側には1低が面的に指定されている。現状の建物群は初期値以下となっていることもあり、現在の住環境の保全に向けて初期値を低減する。	第二種高度地区の指定であり、沿道をはさんで両側には1低が面的に指定されている。都市計画道路の位置付けがあり、基盤整備と併せた土地利用の将来性を考慮する必要があることから初期値を採用する。	第二種高度地区の指定であり、沿道をはさんで両側には1低が面的に指定されている。田園調布駅周辺は地区の生活拠点としての位置付けがあり、他の近商 200%エリアと比較して中高層化が進展していることから初期値を採用する。	第二種高度地区の指定であり、沿道をはさんで両側には1低が面的に指定されている。都市計画道路の位置付けがあり、基盤整備と併せた土地利用の将来性を考慮する必要があることから初期値を採用する。																		
補正による指定値(案)	初期値 20m ⇒ 16m (5階相当)	初期値採用 20m	初期値採用 20m	初期値採用 20m																		

補正の対象となった地域について、個々の地域の状況に応じて、指定値を設定します。(表-6b)

整理番号(抽出番号)	9 (A-9)	10 (A-10)	11 (A-11)	12 (A-12)																		
用途地域/容積率		近隣商業地域 / 200%		準工業地域(特工) / 200%																		
初期値(斜線型高度地区)		20m (第二種高度地区)		25m (第二種高度地区)																		
町丁目 (都市マスにおける主な市街地)	山王1丁目 (住環境保全型市街地・GD(大森))	南馬込1、5丁目等 (住環境保全型市街地)	千鳥1、3丁目等 (住環境保全型市街地・拠点(生活))	久が原2丁目 (住工調和型市街地)																		
補正を要する地域 (地図)																						
-凡例-	<p>□: 補正する地域 00m: 補正する初期値 00m: 周辺の初期値</p> <p>-建物階数を示す-</p> <table border="0"> <tr><td>4F</td><td>13F</td></tr> <tr><td>5F</td><td>14F</td></tr> <tr><td>6F</td><td>15F</td></tr> <tr><td>7F</td><td>16F</td></tr> <tr><td>8F</td><td>17F</td></tr> <tr><td>9F</td><td>18F</td></tr> <tr><td>10F</td><td>19F</td></tr> <tr><td>11F</td><td>20F以上</td></tr> <tr><td>12F</td><td></td></tr> </table>				4F	13F	5F	14F	6F	15F	7F	16F	8F	17F	9F	18F	10F	19F	11F	20F以上	12F	
4F	13F																					
5F	14F																					
6F	15F																					
7F	16F																					
8F	17F																					
9F	18F																					
10F	19F																					
11F	20F以上																					
12F																						
補正の考え方	第二種高度地区の指定であり、沿道をはさんで両側には1低が面的に指定されている。現状の建物群は初期値以下となっていることもあり、現在の住環境の保全に向けて初期値を低減する。	第二種高度地区の指定であり、沿道をはさんで両側には1低が面的に指定されている。現状の建物群は初期値以下となっていることもあり、現在の住環境の保全に向けて初期値を低減する。	第二種高度地区の指定であり、沿道をはさんで両側には1低が面的に指定されている。現状の建物群は初期値以下となっていることもあり、現在の住環境の保全に向けて初期値を低減する。	南西側が一低に接している。方位との関係から日影の影響が少ないものと考えられ、現状で初期値と同等以上の高さを有する建物が相当数建設されていることから、初期値を採用する。																		
補正による指定値(案)	初期値 20m ⇒ 16m (5階相当)	初期値 20m ⇒ 16m (5階相当)	初期値 20m ⇒ 16m (5階相当)	初期値採用 25m																		
整理番号(抽出番号)	13 (A-13)	14 (A-14)	15 (A-15)	16 (A-16)																		
用途地域/容積率		準住居地域 / 300%																				
初期値(斜線型高度地区)		27m (第三種高度地区)																				
町丁目 (都市マスにおける主な市街地)	北千束1、2丁目 (幹線道路沿い市街地)	山王4、南馬込3丁目等 (幹線道路沿い市街地)	南馬込5、西馬込1丁目等 (幹線道路沿い市街地)	池上2丁目 (幹線道路沿い市街地)																		
補正を要する地域 (地図)																						
-凡例-	<p>□: 補正する地域 00m: 補正する初期値 00m: 周辺の初期値</p> <p>-建物階数を示す-</p> <table border="0"> <tr><td>4F</td><td>13F</td></tr> <tr><td>5F</td><td>14F</td></tr> <tr><td>6F</td><td>15F</td></tr> <tr><td>7F</td><td>16F</td></tr> <tr><td>8F</td><td>17F</td></tr> <tr><td>9F</td><td>18F</td></tr> <tr><td>10F</td><td>19F</td></tr> <tr><td>11F</td><td>20F以上</td></tr> <tr><td>12F</td><td></td></tr> </table>				4F	13F	5F	14F	6F	15F	7F	16F	8F	17F	9F	18F	10F	19F	11F	20F以上	12F	
4F	13F																					
5F	14F																					
6F	15F																					
7F	16F																					
8F	17F																					
9F	18F																					
10F	19F																					
11F	20F以上																					
12F																						
補正の考え方	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が求められる地域である。しかし、当該地については両側を一低に接していることから補正を行わずに初期値を採用する。	各地域において一部が一低に接しているが、接する範囲が少なく、方位との関係から日影の影響が少ないものと考えられる。現状で初期値と同等の高さを有する建物が相当数建設されていることなどから、幹線道路等沿道としての統一した補正を行う。																				
補正による指定値(案)	初期値採用 27m	初期値 27m ⇒ 30m (No.45による)																				

補正の対象となった地域について、個々の地域の状況に応じて、指定値を設定します。(表-6c)

整理番号(抽出番号)	17 (A-17)	18 (A-18)	19 (A-19)	20 (A-20)																		
用途地域/容積率	準住居地域 / 300%		近隣商業地域 / 300%																			
初期値(斜線型高度地区)	27m (第三種高度地区・一部、第二種高度地区)		29m (第三種高度地区・一部、第二種高度地区)																			
町丁目 (都市マスにおける主な市街地)	池上3、久が原5丁目等 (幹線道路沿い市街地)	田園調布本町、北嶺町等 (幹線道路沿い市街地)	北千束1丁目 (住環境保全型市街地・拠点(まち))	北千束1、2丁目 (幹線道路沿い市街地)																		
補正を要する地域 (地図)																						
-凡例-	<p>□: 補正する地域 00m: 補正する初期値 00m: 周辺の初期値 -建物階数を示す-</p> <table border="0"> <tr><td>4F</td><td>13F</td></tr> <tr><td>5F</td><td>14F</td></tr> <tr><td>6F</td><td>15F</td></tr> <tr><td>7F</td><td>16F</td></tr> <tr><td>8F</td><td>17F</td></tr> <tr><td>9F</td><td>18F</td></tr> <tr><td>10F</td><td>19F</td></tr> <tr><td>11F</td><td>20F以上</td></tr> <tr><td>12F</td><td></td></tr> </table>				4F	13F	5F	14F	6F	15F	7F	16F	8F	17F	9F	18F	10F	19F	11F	20F以上	12F	
4F	13F																					
5F	14F																					
6F	15F																					
7F	16F																					
8F	17F																					
9F	18F																					
10F	19F																					
11F	20F以上																					
12F																						
補正の考え方	西側の一部が一低に接しているが、接する地域は第二種高度地区が指定され一定の配慮がされている。現状で初期値と同等以上の高さを有する建物が相当数建設されていることから、幹線道路等沿道としての統一した補正を行う。	西側のごく一部が一低に接しているが、大半は一低との間に一中高の緩衝地帯(20m)を有している地域であり、現状で初期値と同等の高さを有する建物が相当数建設されていることから、幹線道路等沿道としての統一した補正を行う。	1低に接し、かつ当該地域にはさみ込まれている1住と共に低い建物が多い為、隣接する目黒区の絶対高さが20mで指定されていることを考慮し低減する。	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が求められる地域である。しかし、当該地については両側を一低に接していることかNo.13 同様の指定値を採用する。																		
補正による指定値(案)	初期値27m⇒ 30m (No.45による)		初期値29m⇒ 25m (8階相当)	初期値29m⇒ 27m (8~9階相当)																		
整理番号(抽出番号)	21 (A-21)	22 (A-22)	23 (A-23)	24 (A-24)																		
用途地域/容積率	近隣商業地域 / 300%																					
初期値(斜線型高度地区)	29m (第三種高度地区)		29m (第二種高度地区)	29m (第三種高度地区)																		
町丁目 (都市マスにおける主な市街地)	東馬込2、南馬込1丁目等 (幹線道路沿い市街地)	山王1、2丁目 (住環境保全型、環境維持向上型市街地・拠点(中心))	千鳥1丁目 (環境維持向上型市街地・拠点(生活))	久が原3、南久が原2丁目等 (住環境保全型市街地・拠点(生活))																		
補正を要する地域 (地図)																						
-凡例-	<p>□: 補正する地域 00m: 補正する初期値 00m: 周辺の初期値 -建物階数を示す-</p> <table border="0"> <tr><td>4F</td><td>13F</td></tr> <tr><td>5F</td><td>14F</td></tr> <tr><td>6F</td><td>15F</td></tr> <tr><td>7F</td><td>16F</td></tr> <tr><td>8F</td><td>17F</td></tr> <tr><td>9F</td><td>18F</td></tr> <tr><td>10F</td><td>19F</td></tr> <tr><td>11F</td><td>20F以上</td></tr> <tr><td>12F</td><td></td></tr> </table>				4F	13F	5F	14F	6F	15F	7F	16F	8F	17F	9F	18F	10F	19F	11F	20F以上	12F	
4F	13F																					
5F	14F																					
6F	15F																					
7F	16F																					
8F	17F																					
9F	18F																					
10F	19F																					
11F	20F以上																					
12F																						
補正の考え方	南側のごく一部が一低に接しているが、大半は一低との間に一住等の緩衝地帯(20m)を有している地域であり、現状で初期値と同等の高さを有する建物が相当数建設されていることから、幹線道路等沿道としての統一した補正を行う。	ジャーマン通り沿道では南北を一低に接しているが、上位関連計画における位置づけがあり、現状で初期値と同等の高さを有する建物が相当数建設されていることから、幹線道路等沿道としての統一した補正を行う。	第二種高度地区の指定であり、北側に1低が接している状況である。後背地の1低に配慮し低減する。	南側のごく一部が一低に接しているが、大半は一低との間に一中高の緩衝地帯(20m)を有している地域であり、地区の生活拠点であることから、初期値を基本とする。ただし、別途調整を行う。(14ページ参照)																		
補正による指定値(案)	初期値29m⇒ 30m (No.45による)		初期値29m⇒ 25m (8階相当)	初期値29m⇒ 30m (9階相当)																		

補正の対象となった地域について、個々の地域の状況に応じて、指定値を設定します。(表-6d)

整理番号(抽出番号)	25 (A-25、B-1)	26 (A-26)	27 (A-27)	
用途地域/容積率	近隣商業地域 / 300%	近隣商業地域 / 300%	近隣商業地域 / 300%	
初期値(斜線型高度地区)	29m (第三種高度地区)	29m (第三種高度地区)	29m (第三種高度地区)	
町丁目 (都市マスにおける主な市街地)	田園調布本町、田園調布南等 (環境維持向上型市街地・拠点(生活))	南雪谷2丁目等 (住環境保全型市街地・拠点(まち))	田園調布本町 (住環境保全型市街地)	
補正を要する地域 (地図)				
補正の考え方	<p>各地域において一部が一低や初期値に乖離がある地域に接しているが、接する範囲が少なく、方位との関係から日影の影響が少ないものと考えられる。No.25、26 は駅周辺の拠点として位置づけがあることや、現状で初期値と同等の高さを有する建物が相当数建設されていることから、初期値を基本とする。ただし、別途調整を行う。(14 ページ参照)</p>			
補正による指定値(案)	初期値 29m ⇒ 30m (9階相当)			
整理番号(抽出番号)	28 (B-2、C-1)	29 (B-3、C-2)	30 (B-4)	31 (B-5)
用途地域/容積率		準工業地域 / 300%		
初期値(斜線型高度地区)	38m (第二、三種高度地区)		38m (第三種高度地区)	
町丁目 (都市マスにおける主な市街地)	大森西5丁目 (環境維持向上型市街地)	大森西7、蒲田1丁目 (住工調和型市街地)	西馬込1丁目 (幹線道路沿い市街地)	仲池上2、南馬込6丁目等 (幹線道路沿い市街地)
補正を要する地域 (地図)				
補正の考え方	<p>初期値について、同容積率の住居系用途地域(27m)または商業系用途地域(29m)と比較して突出している。住宅と工場の環境の調和した市街地形成が求められる地域であり、住居系用途の建物も相当数あることから、住居系の標準的建ぺい率等を用いて算出した値(30m)を指定値として採用する。</p>		<p>沿道に指定されている他の用途地域と比較しても初期値が高い為、後背地と初期値の乖離が生じている。現状で初期値と同等の高さを有する建物が相当数建設されているが、初期値の乖離を極力抑えるためにも幹線道路等沿道としての統一的な補正を行う。</p>	
補正による指定値(案)	初期値 38m ⇒ 30m (9階相当)		初期値 38m ⇒ 30m (No.45による)	

Step3. 個々の地域の状況に応じた指定値の設定

補正の対象となった地域について、個々の地域の状況に応じて、指定値を設定します。(表-6e)

整理番号(抽出番号)	32 (B-6、C-3)	33 (B-7、C-4)	34 (B-8)	35 (B-9)																		
用途地域/容積率	準工業地域 / 300%																					
初期値(斜線型高度地区)	38m (第三種高度地区)																					
町丁目 (都市マスにおける主な市街地)	千鳥2、矢口3丁目等 (幹線道路沿い市街地)	大森北5、大森西1丁目等 (幹線道路沿い市街地等)	仲六郷3、東六郷3丁目等 (幹線道路沿い市街地)	下丸子2、3丁目 (幹線道路沿い市街地)																		
補正を要する地域 (地図)																						
-凡例-	<p>□: 補正する地域 00m: 補正する初期値 00m: 周辺の初期値 -建物階数を示す-</p> <table border="0"> <tr><td>4F</td><td>13F</td></tr> <tr><td>5F</td><td>14F</td></tr> <tr><td>6F</td><td>15F</td></tr> <tr><td>7F</td><td>16F</td></tr> <tr><td>8F</td><td>17F</td></tr> <tr><td>9F</td><td>18F</td></tr> <tr><td>10F</td><td>19F</td></tr> <tr><td>11F</td><td>20F以上</td></tr> <tr><td>12F</td><td></td></tr> </table>				4F	13F	5F	14F	6F	15F	7F	16F	8F	17F	9F	18F	10F	19F	11F	20F以上	12F	
4F	13F																					
5F	14F																					
6F	15F																					
7F	16F																					
8F	17F																					
9F	18F																					
10F	19F																					
11F	20F以上																					
12F																						
補正の考え方	沿道に指定されている他の用途地域と比較しても初期値が高い為、後背地と初期値の乖離が生じている。現状で初期値と同等の高さを有する建物が相当数建設されているが、初期値の乖離を極力抑えるためにも幹線道路等沿道としての統一した補正を行う。																					
補正による指定値(案)	初期値38m⇒ 30m (No.45による)																					
整理番号(抽出番号)	36 (B-10)	37 (B-11、C-5)	38 (B-12、C-5)																			
用途地域/容積率	近隣商業地域 / 400%	近隣商業地域 / 400%																				
初期値(斜線型高度地区)	38m (-)	38m (-)																				
町丁目 (都市マスにおける主な市街地)	北千束1、3丁目 (住環境保全型市街地・拠点(まち))	蒲田本町1、西糀谷3丁目等 (幹線道路沿い市街地)	大森中2、東糀谷3丁目等 (幹線道路沿い市街地)																			
補正を要する地域 (地図)																						
-凡例-	<p>□: 補正する地域 00m: 補正する初期値 00m: 周辺の初期値 -建物階数を示す-</p> <table border="0"> <tr><td>4F</td><td>13F</td></tr> <tr><td>5F</td><td>14F</td></tr> <tr><td>6F</td><td>15F</td></tr> <tr><td>7F</td><td>16F</td></tr> <tr><td>8F</td><td>17F</td></tr> <tr><td>9F</td><td>18F</td></tr> <tr><td>10F</td><td>19F</td></tr> <tr><td>11F</td><td>20F以上</td></tr> <tr><td>12F</td><td></td></tr> </table>				4F	13F	5F	14F	6F	15F	7F	16F	8F	17F	9F	18F	10F	19F	11F	20F以上	12F	
4F	13F																					
5F	14F																					
6F	15F																					
7F	16F																					
8F	17F																					
9F	18F																					
10F	19F																					
11F	20F以上																					
12F																						
補正の考え方	初期値より低い建物が多いが、地域のまちづくり拠点の位置付けがあることから初期値を採用する。	蒲田駅周辺の中心拠点や糀谷駅及び大鳥居駅周辺の拠点を通り、糀谷駅の高度利用地区を内包する沿道の指定状況である。北側は線路(高架)があり住居との距離があることや、現状で初期値と同等の高さを有する建物が相当数建設されていることから初期値を採用する。	第一京浜から枝分かれし、南は大鳥居駅周辺の拠点に繋がっている産業道路沿道沿道の地域であり、現状で初期値と同等の高さを有する建物が相当数建設されていることから初期値を採用する。																			
補正による指定値(案)	初期値採用 38m	初期値採用 38m	初期値採用 38m																			

Step3. 個々の地域の状況に応じた指定値の設定

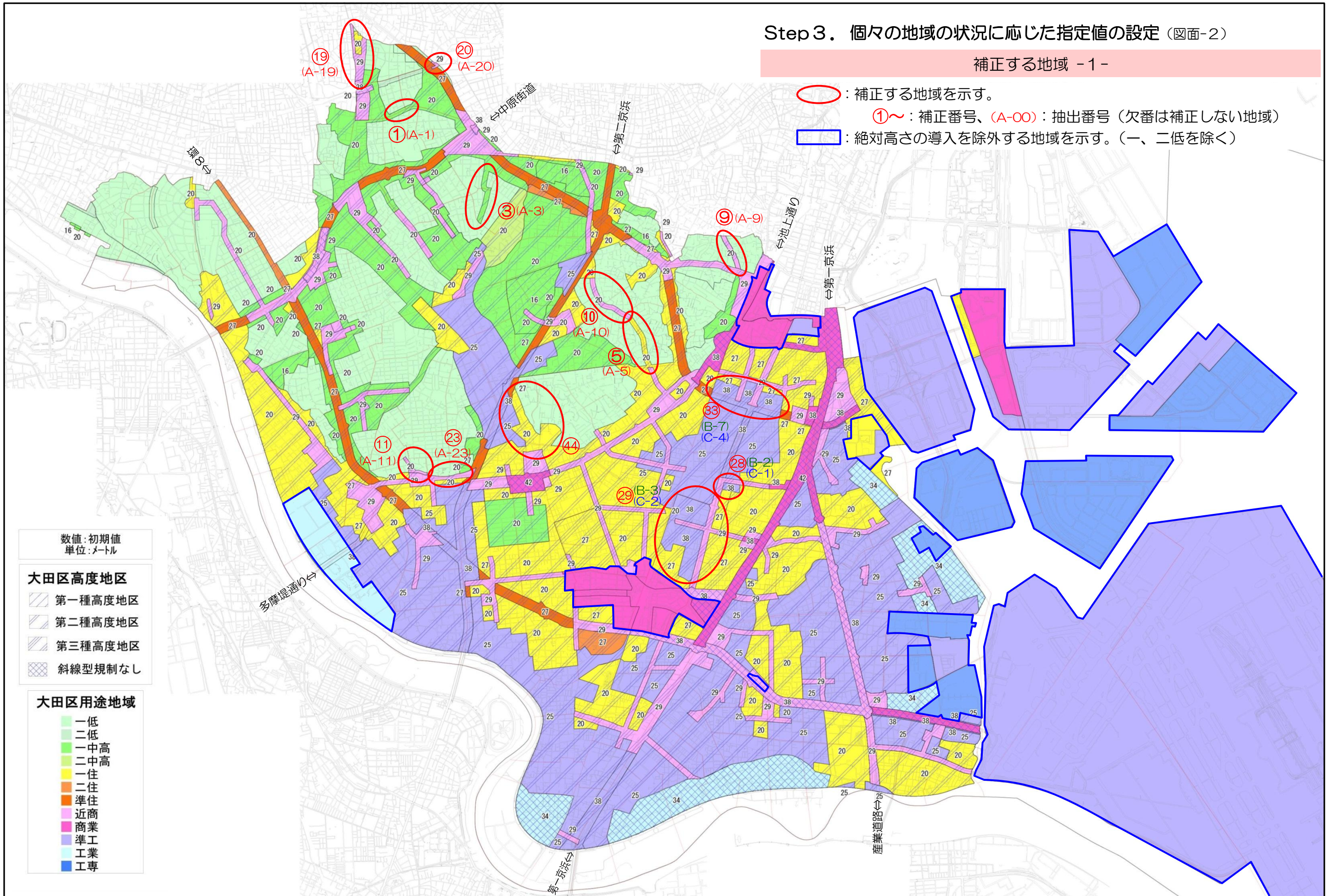
補正の対象となった地域について、個々の地域の状況に応じて、指定値を設定します。(表-6f)

整理番号(抽出番号)	39 (A-28、B-13)	40 (B-14)	41 (B-15)	42 (B-16)
用途地域/容積率		商業地域 / 400%		商業地域 / 500%
初期値(斜線型高度地区)		38m (-)		42m (-)
町丁目 (都市マスにおける主な市街地)	山王3丁目 (中心商業業務市街地・拠点(中心))	大森西3、5丁目 (環境維持向上型市街地・拠点(生活))	東糀谷3、羽田5丁目等 (幹線道路沿い市街地)	大森本町1、南蒲田1丁目等 (幹線道路沿い市街地)
補正を要する地域 (地図)				
補正の考え方	主として各用途の業務の利便を増進するため定められた地域である。高さに関する方向性に「原則として高層利用を踏まえた市街地の形成」と位置付けている用途地域であり、拠点の位置付けがあることや、中高層化が進展していることから初期値を採用する。			
補正による指定値(案)	初期値採用 38m			
整理番号(抽出番号)	43 (B-17)	44 (-)	45 (-)	
用途地域/容積率	商業地域 / 500%	第一種住居地域 / 200%	第一種住居、準住居、近隣商業、準工業地域 / 300%	
初期値(斜線型高度地区)	42m (-)	20m (第二種高度地区)	27m、27m、29m、38m	
町丁目 (都市マスにおける主な市街地)	池上6丁目等 (環境維持向上型市街地・拠点(まち))	池上1、2丁目 (環境維持向上型市街地)	幹線道路沿道や補助幹線道路の路線型に指定されている地域等 (主要幹線道路沿い:幹線道路沿い、その他:各市街地)	
補正を要する地域 (地図)				
補正の考え方	主として各用途の業務の利便を増進するため定められた地域である。高さに関する方向性に「原則として高層利用を踏まえた市街地の形成」と位置付けている用途地域であり、拠点の位置付けがあることや、中高層化が進展していることから初期値を採用する。	大田区景観計画において景観資源として位置づけられた「池上本門寺」及び「呑川」に囲まれたエリアであるとともに、歴史的景観への配慮を要する地域であることから低減する。	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が求められる地域である。現状の土地利用状況や同容積率かつ沿道型の指定状況については建物の高さにおける連続性を図るとともに、建築基準法第56条に定める隣地斜線制限の数値等を勘案し、30mを指定値とする。	
補正による指定値(案)	初期値採用 42m	初期値20m⇒ 16m (5階相当)	各初期値⇒ 30m (9階相当)	
				初期値採用 42m

Step 3. 個々の地域の状況に応じた指定値の設定 (図面-2)

補正する地域 - 1 -

- : 補正する地域を示す。
- ①~ : 補正番号、(A-00) : 抽出番号 (欠番は補正しない地域)
- : 絶対高さの導入を除外する地域を示す。(一、二低を除く)



数値: 初期値
単位: メートル

大田区高度地区

- 第一種高度地区
- 第二種高度地区
- 第三種高度地区
- 斜線型規制なし

大田区用途地域

- 一低
- 二低
- 一中高
- 二中高
- 一住
- 二住
- 準住
- 近商業
- 商業
- 準工業
- 工業
- 工専

Step 3. 個々の地域の状況に応じた指定値の設定 (図面-3)

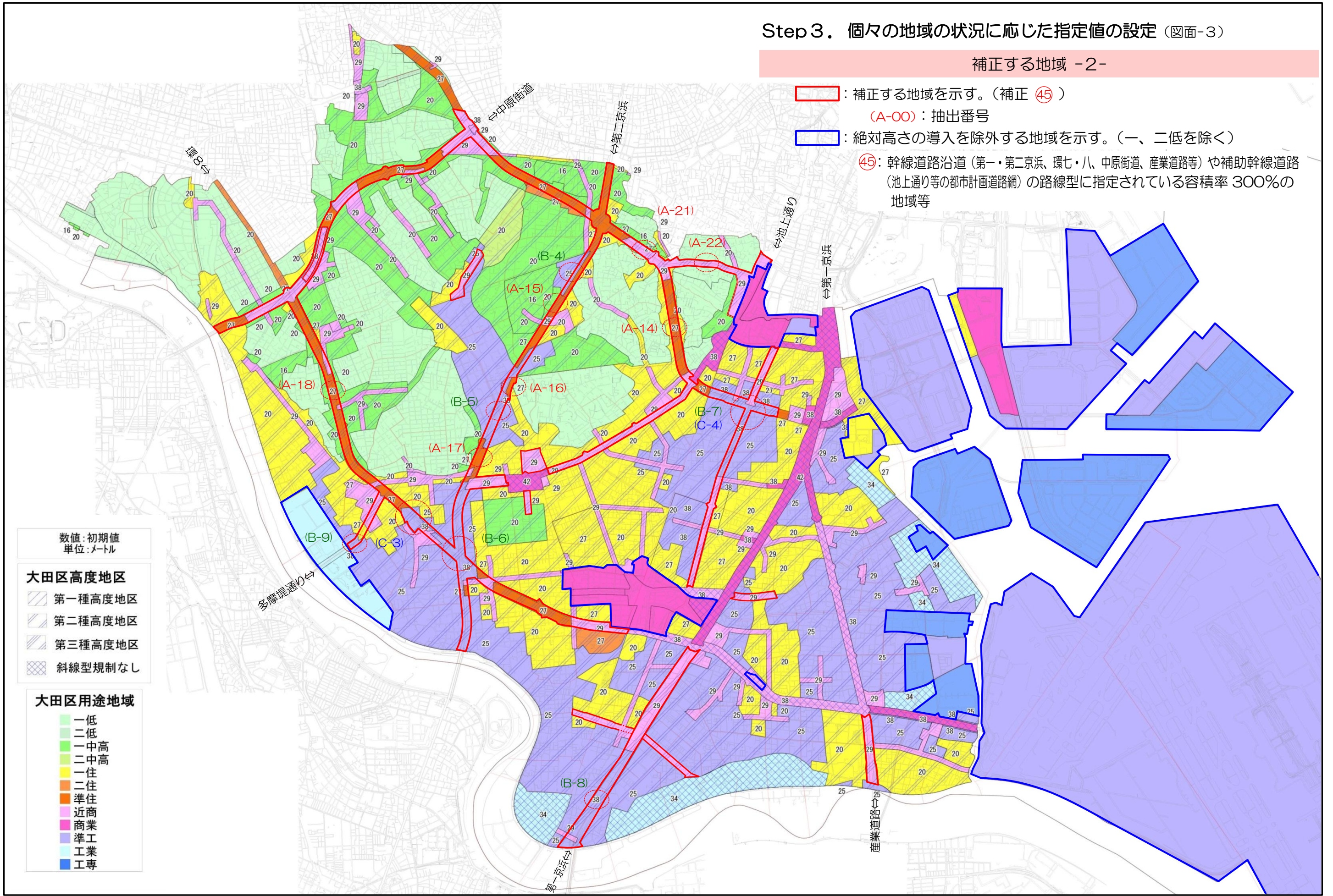
補正する地域 -2-

 : 補正する地域を示す。(補正 ④5)

(A-00) : 抽出番号

 : 絶対高さの導入を除外する地域を示す。(一、二低を除く)

④5: 幹線道路沿道(第一・第二京浜、環七・八、中原街道、産業道路等)や補助幹線道路(池上通り等の都市計画道路網)の路線型に指定されている容積率300%の地域等



数値: 初期値
単位: メートル

大田区高度地区

- 第一種高度地区
- 第二種高度地区
- 第三種高度地区
- 斜線型規制なし

大田区用途地域

- 一低
- 二低
- 一中高
- 二中高
- 一住
- 二住
- 準住
- 近商業
- 商業
- 準工業
- 工業
- 工専

各地域における「指定値」の設定

一部地域については、初期値に対して前手順に基づき必要な補正を行うこととし、別の指定値を設定しました。用途地域容積率ごとの指定値は下記の通りとなります。

また、近隣商業地域の容積率 300%の地域は初期値29mが算出されていますが、その他の地域における指定値30mとの差が1mという近似値になっていることや、幹線道路・補助幹線道路沿道に連なる沿道の指定状況及び複数の駅周辺における地域・地区の拠点としての位置付けがあることから、初期値29mを30mに別途調整を行います。

用途地域等の区分による絶対高さ指定値(表-7)

No.	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	斜線型高度地区	絶対高さ初期値 (m)	絶対高さ指定値 (m)	想定される階数(表-5より)	補正する地域の番号	備考
1	第一種中高層住居専用地域	60	150	第1種	16	= 16	5階		
2		60	200	第1種	20	⇒ 16	5階	1、3	
3				第2種	20	= 20	6~7階		
4				第2種	20	= 20	6~7階		
5	第二種中高層住居専用地域	60	200	第2種	20	= 20	6~7階		
6	第一種住居地域	60	200	第2種	20	⇒ 16	5階	5、44	
7		60	300	第2種	20	⇒ 20	6~7階		
8				第3種	27	⇒ 27	8~9階		
9				第3種	27	⇒ 30	9~10階	45	沿道
10	第二種住居地域	60	200	第2種	20	= 20	6~7階		
11		60	300	第3種	27	= 27	8~9階		
12	準住居地域	60	300	第2種	27	⇒ 30	9~10階	45	沿道
13				第3種	27	⇒ 27	8~9階		沿道
14				第3種	27	⇒ 30	9~10階	45	沿道
15	近隣商業地域	80	200	第2種	20	⇒ 16	5階	9、10、11	
16				第2種	20	⇒ 20	6~7階		
17		80	300	第2種	29	⇒ 25	8階	23	一部沿道
18				第2種	29	⇒ 27	8~9階	20	沿道
19				第3種	29	⇒ 25	8階	19	
20				第3種	29	⇒ 27	8~9階	20	沿道
21		第3種	29	⇒ 30	9~10階	45	一部沿道		
22		80	400	—	38	= 38	12~13階		
23	商業地域	80	400	第3種	38	= 38	12~13階		
24				—	38	= 38	12~13階		
25		80	500	—	42	= 42	14階		
26	準工業地域	60	200	第2種	25	= 25	8階		
27		60	300	第2種	38	⇒ 30	9~10階	28、29	
28				第2種	38	⇒ 30	9~10階	28、29、45	一部沿道
29				第3種	38	⇒ 38	12~13階		沿道
30	工業地域	60	200	—	34	= 34	11~12階		

凡例: ⇒ OO 補正を行った結果、一部地域において初期値と異なる指定値を採用したものを。

【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、大田区における各階数を有する建築物の平均高さを算出しました。

区内建築物の各階平均高さ(表-8)

階数	全棟数	共同住宅棟数	平均高さ	
			算出値	指定値
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

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。(表-9)

容積率	用途地域	現行	指定値(案)との組み合わせ(イメージ)
150%	一低 二低	【斜線+絶対高さ10m】 真北方向 ▲敷地境界線	【斜線+絶対高さ10m】 真北方向 ▲敷地境界線
200%	一中 二中 一住 二住 近商 準工	【斜線】 真北方向 ▲敷地境界線	【斜線+絶対高さ16m、20m】 真北方向 ▲敷地境界線
300%	二中 一住 二住 近商 準工	【斜線】 真北方向 ▲敷地境界線	【斜線+絶対高さ16m、20m、25m、27m、31m】 真北方向 ▲敷地境界線
400%	一住 二住 準住 近商 商業	【斜線】 真北方向 ▲敷地境界線	【斜線+絶対高さ27m、31m、38m】 真北方向 ▲敷地境界線
500%	工業 商業 近商 一住 準工 工業 工専	指定無し	【絶対高さ34m、38m、42m】 真北方向 ▲敷地境界線

工業地域(下丸子)は第三種高度地区の指定

【参考】大田区における絶対高さの指定値種別と他区との比較(表-10)

区名	新宿区	文京区	墨田区	品川区	目黒区	世田谷区	渋谷区	練馬区	大田区	想定階数 (表-5より)
施行年度	H18	H26	H22		H20	H16	H16	H20		
絶対高さ指定値	14m	○								4階
	16m						○		○	5階
	17m	○	○		○			○		6階
	20m	○			○		○	○	○	7階
	22m		○							
	23m									
	24m		○							
	25m							○	○	8階
	27m								○	
	28m			○						9階
	30m	○			○	○	○	○	○	10階
	31m		○							11階
	34m								○	12階
	35m		○	○				○		
	38m								○	
	39m		○							
	40m	○			○		○			13階
	42m								○	14階
	45m		○					○		15階
	46m		○							
	50m	○			○		○			16階
	60m	○	○		○		○			19階
	70m		○							23階
種別数計	5種	11種	4種	3種	6種	2種	6種	5種	8種	

スポット指定
10m
12m
13m
(大田区と接する地域に指定なし)

高度地区の導入を予定しているエリアについて、中高層建築物の棟数分布状況を指定容積率及び用途地域の区分に応じて表-11 のとおり分類しました。

なお、表中に掲げる棟数は累計値であり、当該階以上の建築物も含んでいます。

【例】150%・一中の4階欄に 34 棟とあるのは、4階以上の建築物は 34 棟あり、4階の建築物は 23 棟(=34-11)となります。

絶対高さの指定値を超える建築物の状況を把握するため、「指定値」に対応した階数を赤線、一部地域については補正を行うこととし青線として表示するとともに、表の欄外には表-8 を参考とした建築物の高さを目安として表示しました。

赤字部分に示す通り、指定値を超える建築物は、導入を予定してい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 5%未満となっています。

また、発生している建築物の建物用途については、右表(表-12)に示すように、そのほとんどが集合住宅(93.3%)となっています。

表-12 指定値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	8	3.3%
厚生医療施設	3	1.3%
事務所建築物	4	1.7%
住商併用建物	0	0.0%
宿泊・遊興施設	1	0.4%
集合住宅	224	93.3%
専用工場	0	0.0%
合計	240	100.0%

第一種、第二種低層住居専用地域を除く

表-11 指定容積率別用途地域別の指定値を超える建築物棟数の状況(累計)【中層以上】

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	34	11	3	2	1																					
	44.3ha	100.00%	32.35%	8.82%	5.88%	2.94%																					
200%	一中	640	249	99	57	29	17	10	5																		
	326.5ha	100.00%	38.91%	15.47%	8.91%	4.53%	2.66%	1.56%	0.78%								0.47%	0.31%									
	一中(補)	9	3																								
	3.7ha	100.00%	33.33%																								
	二中	52	25	10	6				2							1											
	18.6ha	100.00%	48.08%	19.23%	11.54%				3.85%						1.92%												
	一住	916	336	140	81	44	31	24	19	17	15	12															
	616.8ha	100.00%	36.68%	15.28%	8.84%	4.80%	3.38%	2.62%	2.07%	1.86%	1.64%	1.31%														1	
	一住(補)	21	9	1																							
	12.4ha	100.00%	42.86%	4.76%																							
	二住	24	15	6	4																						
	5.9ha	100.00%	62.50%	25.00%	16.67%																						
	近商	98	25	13	8																						
	24.7ha	100.00%	25.51%	13.27%	8.16%																						
	近商(補)	7	3		1																						
	5.3ha	100.00%	42.86%		14.29%																						
	準工	1,535	720	341	197	116	79	60	30	20	12	10														1	
	756.0ha	100.00%	46.91%	22.21%	12.83%	7.56%	5.15%	3.91%	1.95%	1.30%	0.78%	0.65%														0.065%	
	工業	274	163	122	87	71	56	41	31	14	10	5															
	132.9ha	100.00%	59.49%	44.53%	31.75%	25.91%	20.44%	14.96%	11.31%	5.11%	3.65%	1.82%														1	
300%	一住	316	124	65	31	15	8	5	2	1																	
	127.0ha	100.00%	39.24%	20.57%	9.81%	4.75%	2.53%	1.58%	0.63%	0.32%																	
	一住(補)	5	2	1																							
	1.2ha	100.00%	40.00%	20.00%																							
	二住	27	18	7	6	4	2	2	1																		
	12.5ha	100.00%	66.67%	25.93%	22.22%	14.81%	7.41%	3.70%																			
	準住	47	33	19	12	6	2	1																			
	7.2ha	100.00%	70.21%	40.43%	25.53%	12.77%	4.26%	2.13%																			
	準住(補)	388	254	172	107	62	37	23	11	2																1	
	78.1ha	100.00%	65.46%	44.33%	27.58%	15.98%	9.54%	5.93%	2.84%	0.52%																0.26%	
	近商(補)	1,660	730	354	199	94	49	24	12	8	2																
	293.5ha	100.00%	43.98%	21.33%	11.99%	5.66%	2.95%	1.45%	0.72%	0.48%	0.12%																1
	近商(補)	52	11	4	3	2																					
	5.4ha	100.00%	21.15%	7.69%	5.77%	3.85%																					
(面)	準工(補)	82	42	22	18	15	8	6	5	3																	
	29.4ha	100.00%	51.22%	26.83%	21.95%	18.29%	9.76%	7.32%	6.10%																		
(沿道)	準工(補)	166	105	66	48	32	21	18	12	8																	
	53.9ha	100.00%	63.25%	39.76%	28.92%	19.28%	12.65%	10.84%	7.23%																		
(沿道)	準工	6	6	5	2	2	1																				
	5.3ha	100.00%	100.00%	83.33%	33.33%	33.33%	16.67%																				
400%	近商	332	222	157	119	88	65	49	34	21	12	10	6														1
	45.3ha	100.00%	66.87%	47.29%	35.84%	26.51%	19.58%	14.76%	10.24%	6.33%	3.61%	3.01%	1.81%														0.30%
	商業	128	71	49	36	28	22	14	6	4	3	1															
	22.4ha	100.00%	55.47%	38.28%	28.13%	21.88%	17.19%	10.94%	4.69%	3.13%	2.34%	0.78%															
500%	商業	414	321	256	232	195	156	129	95	66	51	28	10														1
	58.5ha	100.00%	77.54%	61.84%	56.04%	47.10%	37.68%	31.16%	22.95%	15.94%	12.32%	6.76%	2.42%														0.24%
合計	棟数	7,233	3,498	1,912	1,256	809	559	406	265	168	120	79	26	9	8	6	5	4	3	3	3	3	2	2			
	2,686.8ha	100.00%	48.36%	26.43%	17.36%	11.18%	7.73%	5.61%	3.66%	2.32%	1.66%	1.09%	0.36%	0.12%	0.11%	0.08%	0.07%	0.06%	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%	0.03%	0.03%			

高さの換算値⇒ 16m 19m 20m 22m 25m 27m 30m 31m 33m 34m 36m 38m 40m 42m

※地区内最高階数、中高層化率は平成23年度土地利用現況調査を基にしています。