

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〕

第5回有識者委員会資料抜粋

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) <sup>※1</sup>	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 <sup>※2</sup>	既存不適格発生状況(4階以上) <sup>※1</sup>
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 環境維持向上型市街地	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 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	面的一部沿道	20	6~7階	29棟 4.47%
	第二種中高層	52棟						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						79棟 5.15%
	工業	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%
			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				
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 地域のまちづくり拠点	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 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	面的一部沿道	42	14階	10棟 2.42%

※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。

