

絶対高さ制限の基本的な考え方

1 指定対象区域

原則として、区内全域を対象として定めます。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最高限度（絶対高さ）が10mに指定されている地域など、上位計画または関連計画、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定められている場合には、指定対象区域から除外しました。

2 建築物の絶対高さ制限（指定値）

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、上位計画等における位置づけや土地利用の実情等を踏まえて、用途地域等の区分ごとに絶対高さ制限（指定値）を設定しました。

建築物の絶対高さ制限（指定値）

用途地域、指定容積率ごとに求めた指定値の一覧表

用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	斜線型高度地区	指定値 (m)
第一種中高層住居専用地域	60	150	第一種	16
				20
		200	第二種	20
第二種中高層住居専用地域	60	200	第二種	20
第一種住居地域	60	200	第二種	16
				20
		300	第三種	27 30
第二種住居地域	60	200	第二種	20
		300	第三種	27
準住居地域	60	300	第二種	30
			第三種	27 30
			—	—
近隣商業地域	80	200	第二種	16
				20
				25
		300	第三種	27
				25
				30
400	—	38		
商業地域	80	400	第三種	38
			—	38
			500	—
準工業地域 (特別工業地区)	60	200	第二種	25
				30
		300	第三種	30 38
工業地域	60	200	—	34

具体的な地域ごとの指定値は、2面（地図）のとおり

絶対高さ制限における特例措置

絶対高さ制限が導入された区域内では、建築物の高さは「指定値」以下の高さに制限されます。

高度地区の指定により、既存の建築物で「指定値」を超えるものは、建替えの際に支障となる場合があります。

一方、一定規模以上の面積を有する敷地で、周辺の市街地環境の向上に貢献する建築計画については、高さ制限を緩和していくことも必要と考えます。

このように既存の建築物や土地利用の状況等に応じて「指定値」を適用しない取扱い（特例措置）を定めます。

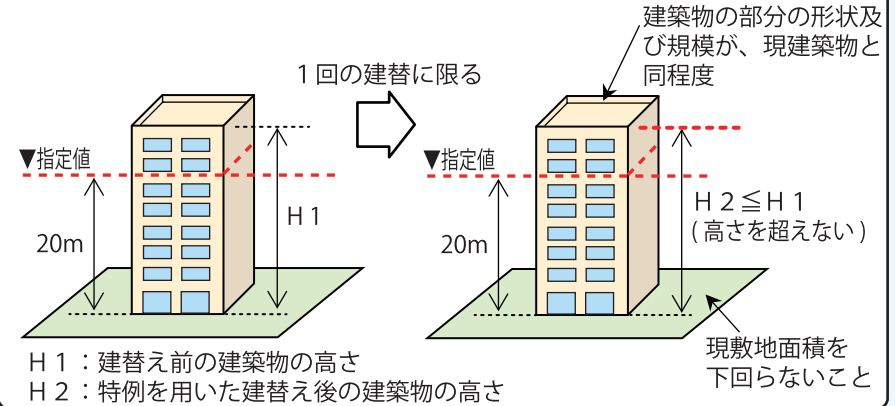
① 既存不適格建築物*

既存不適格建築物となった分譲共同住宅等の建替えについては、一定の要件（下図参照）を満たす場合には、1回の建替えに限り絶対高さ制限は適用しません。

※既存不適格建築物とは

絶対高さ制限を定める高度地区の施行日に、現に存在する建築物または、工事中の建築物で不適格建築物となるもの。

既存不適格建築物の建替えの特例（イメージ）



② 地区計画*

地区計画等において建築物の高さの最高限度を定められている区域または今後新たに定める区域では、当該地区計画等で定める高さを優先します。

※地区計画とは

地区計画は都市計画法に基づくまちづくりの手法で、建物の用途・高さなどのルールを法律の範囲内で定めることができます。地区計画が都市計画に定められると、その区域内で行う建築や開発行為などは地区計画の内容に適合するよう制限されます。

③ 優良な建築計画

一定規模以上の敷地（表-1 参照）を有し、緑地の整備や建築物の壁面の後退など、周辺の市街地環境の向上に貢献する建築計画については、敷地の規模（表-2 参照）に応じて、建築物の絶対高さ制限を緩和します。

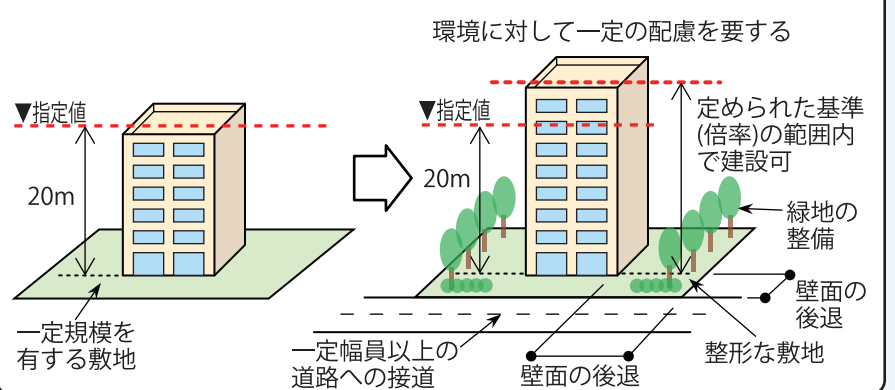
表-1

用途地域	敷地の規模	
住居系用途地域	3,000㎡以上	
商業系用途地域	2,000㎡以上	
工業系用途地域	準工業地域	3,000㎡以上
	工業地域	5,000㎡以上

表-2

敷地の規模	絶対高さ制限の範囲
2,000㎡以上～3,000㎡未満	指定値の「1.2倍」に相当する高さ
3,000㎡以上～5,000㎡未満	指定値の「1.5倍」に相当する高さ
5,000㎡以上～10,000㎡未満	指定値の「1.7倍」に相当する高さ
10,000㎡以上	指定値の「2.0倍」に相当する高さ

優良な建築計画に対する特例（イメージ）



④ 区長の許可

公益上やむを得ないと認め、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物で、区長が許可したものについては、指定値を適用しません。

問い合わせ先

まちづくり管理課都市計画担当
〒144-8621 蒲田5-13-14 大田区役所7階
電話 5744-1333（直通） FAX 5744-1530