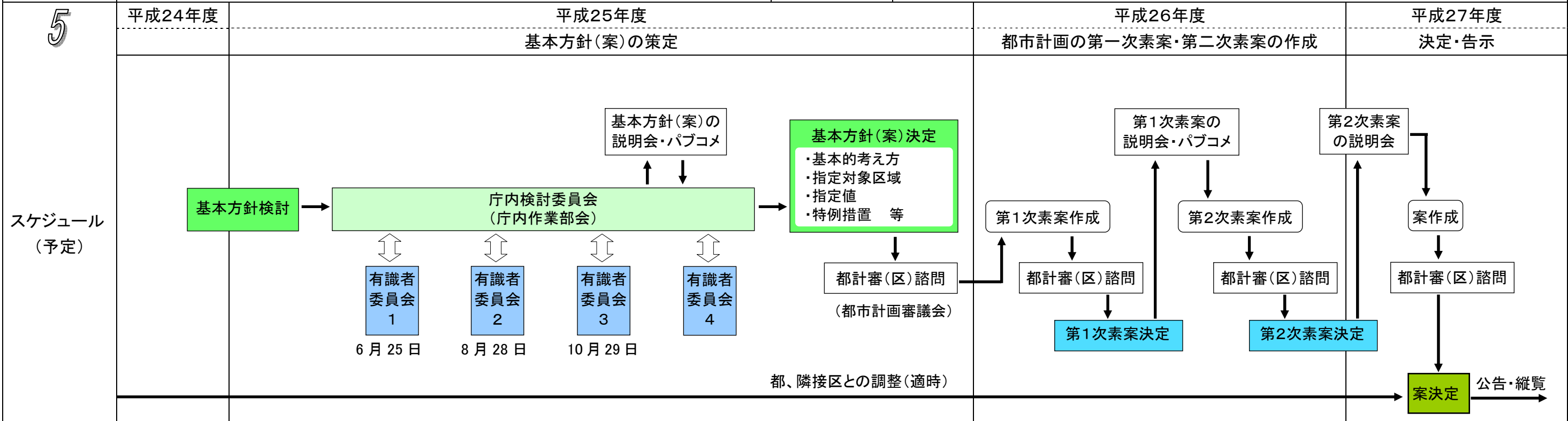


建築物の高さのルールに関する基本的な方針(案) (中間報告)

本方針(案)は現在検討中の内容であり、確定したものではありません。

報告資料

<p>1</p> <p>導入する背景</p>	<p>1. 建築基準法に基づく斜線制限の緩和 平成14年の建築基準法改正(斜線制限の緩和)により、これまで以上に高層建築物の建築が可能となり、区内の良好な街並みも変貌を余儀なくされつつあります。</p> <p>2. 都市計画マスタープラン等における位置付け 「都市計画マスタープラン」(平成23年3月改訂)において、良好な街並みの保全や市街地環境の改善を図るため、地域特性を踏まえた建物の高さなどのルールづくりに向けた調査・研究の方針が示されました。</p> <p>3. 地区計画制度による絶対高さ規制の課題 これまで大田区の絶対高さ規制は、地区計画を基本として対応してきましたが、街区単位での土地利用計画を前提とした「地区計画」では広域を対象として市街地の環境を維持していくことは困難といえます。</p>	<p>4</p> <p>建築物の最高高さの検討フロー</p>	<p>1. 高さ制限導入に当たっての基本的な考え方 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踏まえ、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。</p> <p>2. 建築物の最高高さ(指定値)の検討 本制限は、それぞれの地区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導入するものですが、その制限により各地区に定められている指定容積率が実現できないことになるのは、原則として適切ではないと考えられます。 そこで、標準的な建築計画であれば、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、「初期値」を算出します。この「初期値」に対して、上位計画における位置づけや土地利用の実情等を勘案して、必要な補正を行って指定値(案)を求めます。</p> <p>「初期値」の算出 ↓ 「初期値」= (指定容積率 ÷ 中高層建築物の標準的建ぺい率) × 中高層建築物の標準的階高 × 容積不算入床補正率 + 基礎・パラペット高さ</p> <p>上位計画及び実情を踏まえ補正 ↓ 上位計画、関連計画における位置づけ 用途地域の指定状況(面的な指定か沿道型の指定か、隣接用途地域の状況等) 土地利用の現況(中高層化の進展状況等) 既存不適格建築物の状況</p> <p>指定値(案)の設定</p> <p>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、市街地環境上優れた建築物に対する特例等について、検討を行います。</p>
<p>2</p> <p>目的</p>	<p>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。</p>		
<p>3</p> <p>平成25年度作業内容</p>	<p>1. 基礎調査結果の分析 平成24年度に実施した基礎調査の結果を踏まえ、指定に向けた検討を行います。</p> <p>2. 基本方針(案)の策定 区の基本方針(案)の策定について、庁内検討委員会及び有識者委員会を組織し、専門的見地から検討を加え、指定対象区域、高さ制限の指定値や特例措置等、基本方針(案)を策定します。</p>		

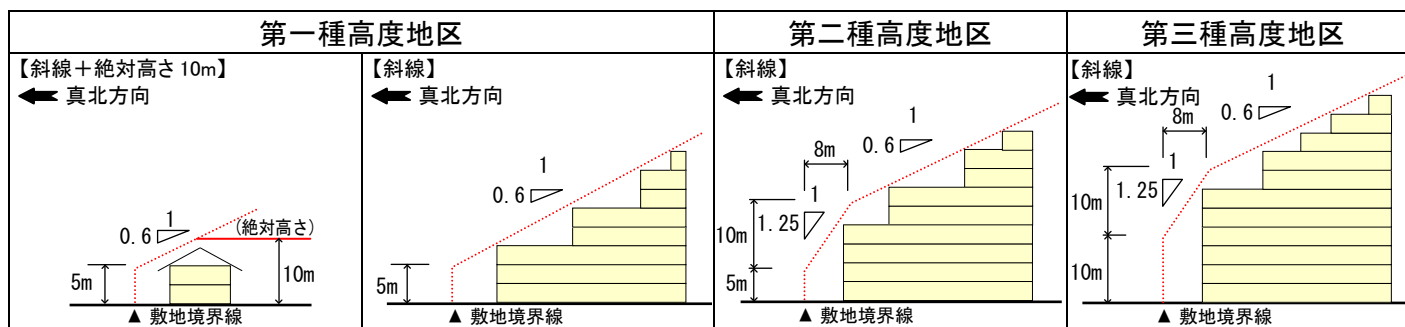
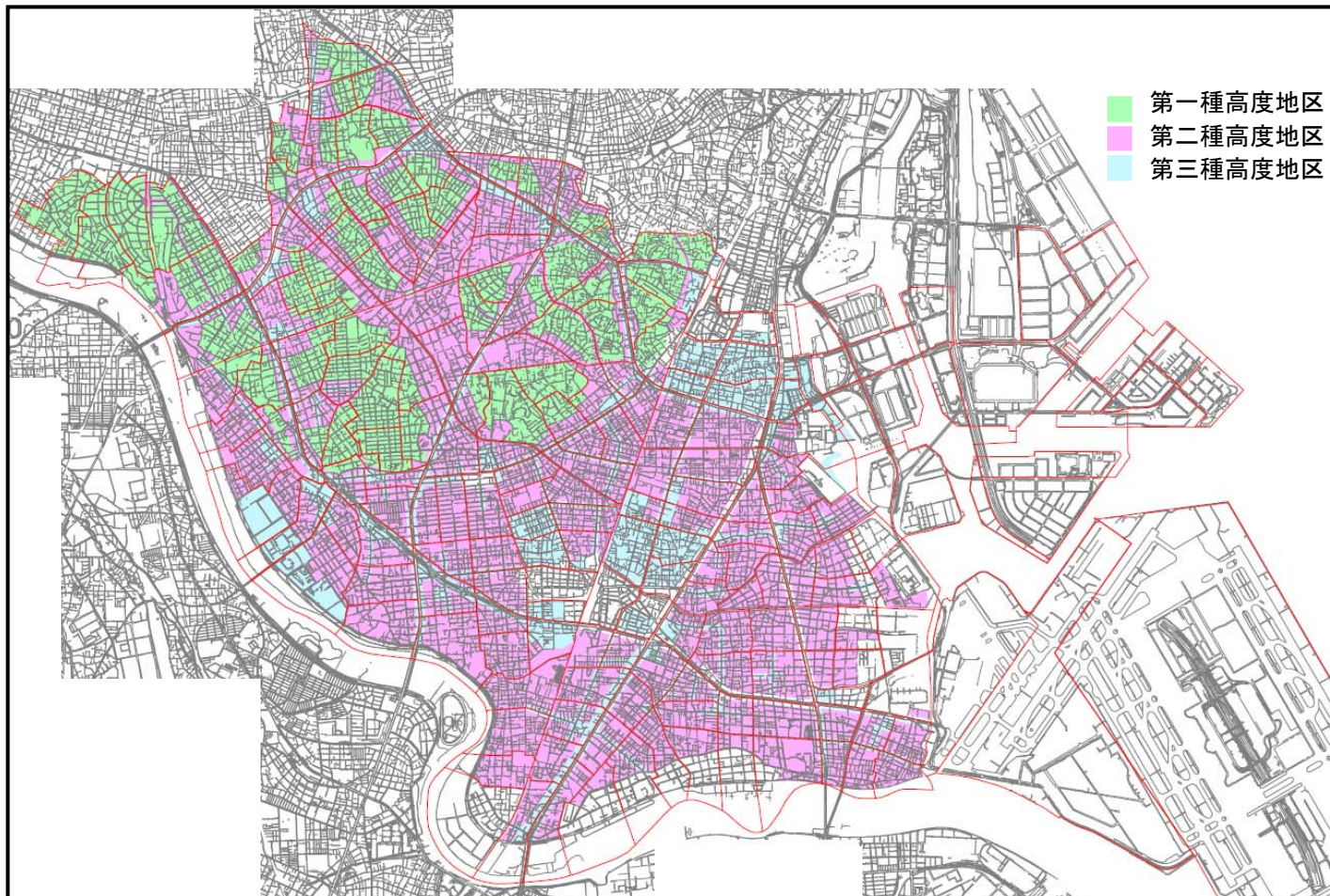


高度地区の指定状況

大田区においては、第一種、第二種及び第三種の斜線制限型高度地区が指定されています。

高度地区指定状況			都指定基準（原則）※
第一種高度地区	約 772.5ha	(24.2%)	14.0%
第二種高度地区	約 1,764.1ha	(55.3%)	31.9%
第三種高度地区	約 654.1ha	(20.5%)	11.8%
計	約 3,190.7ha	(100.0%)	57.7%
高度地区指定なし	約 2,338.3ha		42.3%
指定用途地域面積	約 5,529.0ha		100.0%

※用途地域等に関する指定方針及び指定基準(東京都)



指定対象区域の検討

広域指定を前提とします。ただし、東京都及び大田区の上位計画等において、建築物の高さに関する方針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す。

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少ない地域など地域特性を踏まえて検討します。

【指定対象区域から除外する予定の区域】

下記の区域について除外することを予定していますが、4頁の指定値の検討段階で補正の必要の有無についても検討します。

- ① 絶対高さ 10mに指定されている区域（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域）
- 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）及び『新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針』に定める「一般拠点地区」及びそれに接する商業地域
- ③ 空港臨海部（埋立島部）及び工業専用地域
- 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
- ⑤ 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工業地域
- ⑥ 準工業地域のうち、容積率 400%以上の地域

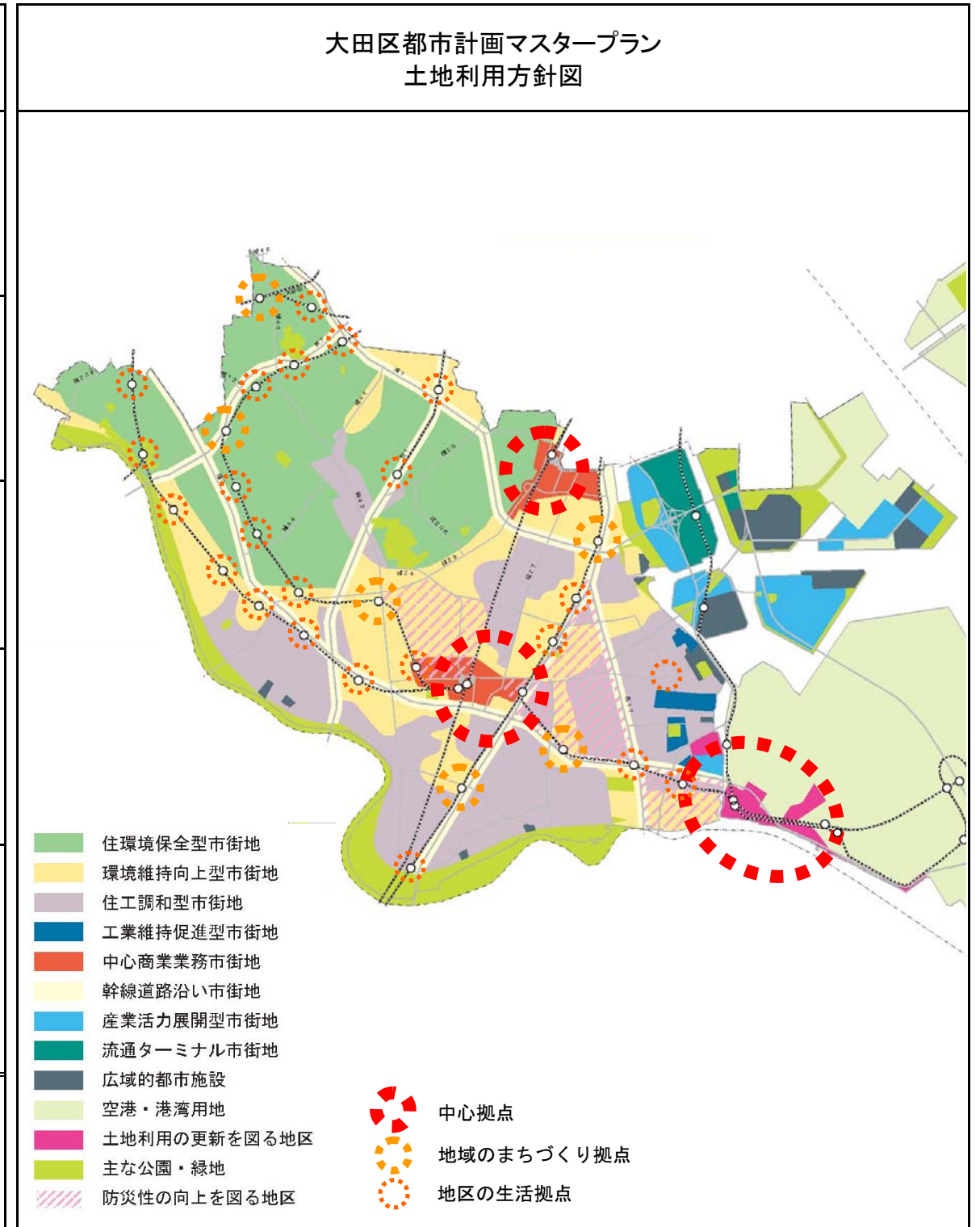


上位・関連計画等における高さ制限の基本的な考え方

「大田区都市計画マスタープラン」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を踏まえ、新たに高さ制限に関する方向性を整理しました。

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(案)	主な用途地域
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 第1・2種中高層住居専用地域 近隣商業地域
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
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ら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 工業地域
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)
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 準工業地域 近隣商業地域 商業地域
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 生活に身近なにぎわいのある、商店が主体の親しみやすい景観づくり	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 商業地域



※ 高さ制限に関する方向性(案)欄に掲げる建築物の階層の目安は、低層:1~3階、中層:4~7階、高層:8階以上とします。

※2 大岡山駅、雪谷大塚駅、池上駅、雑色駅、平和島駅及び靴谷駅周辺

※3 ※2以外の駅周辺や商店街の形成されている地区

建築物の最高高さ（指定値）の検討

「初期値」の算出

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、標準的建ぺい率や標準的階高など、大田区の実態を踏まえて算出します。

$$\text{「初期値」} = \frac{\text{指定容積率} \div \text{中高層建築物の標準的建ぺい率}^{\text{①}}}{\text{容積不算入床補正率}^{\text{③}}} \times \text{中高層建築物の標準的階高}^{\text{②}} + \text{基礎・パラペット高さ}^{\text{④}} \rightarrow \text{階数を算出}$$

①【中高層建築物の標準的建ぺい率】*

$\frac{\text{延べ床面積} \div \text{階数}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$ の平均値を求めます。

②【中高層建築物の標準的階高】*

建物用途別の階高を加重平均して求めます。

③【容積不算入床補正率】*

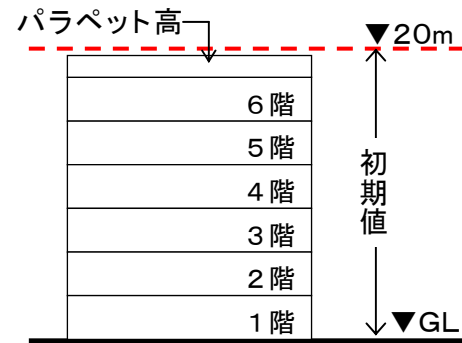
実際の建築計画は、容積率算定の際に容積に算入されない床面積（共用の廊下、階段、駐車場など）を含んでいるため、その部分が建築物の高さに影響します。そこで、容積不算入の床面積を加味するための割合を容積不算入床補正率とします。

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。

※過去 10 年間(H14～H23)の建築確認受付台帳より

＜初期値のイメージ＞



事例：第一種住居地域
建ぺい率 60%、容積率 200%
標準的建ぺい率 44.8%
標準的階高 3.04m

$$\begin{aligned} \text{初期値} &= (200\% \div 44.8\%^{\text{①}}) \times 3.04\text{m}^{\text{②}} \times 1.2^{\text{③}} + 1.0\text{m}^{\text{④}} \\ &= 20\text{m} \end{aligned}$$

〔階数及び初期値の計算結果は、小数点以下切上としています。〕

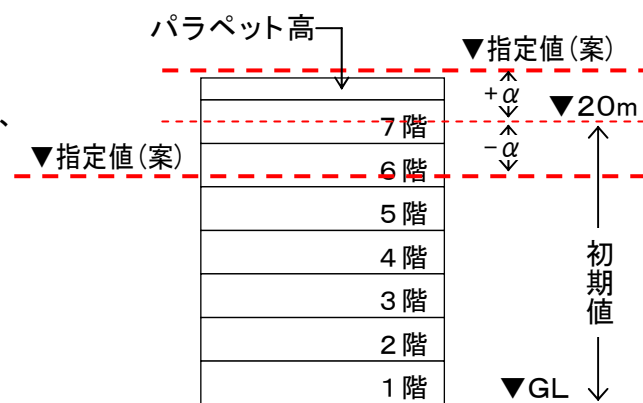
上位計画及び実情を踏まえ補正

「初期値」に対して、上位計画における位置づけや土地利用の実情等を勘案して、必要な補正を行って指定値(案)を求めます。

【検証の視点】

- ・上位計画、関連計画における位置づけ
- ・用途地域の指定状況(面的な指定か沿道型の指定か、隣接用途地域の状況等)
- ・土地利用の現況(中高層化の進展状況等)
- ・既存不適格建築物の状況

＜補正のイメージ＞



指定値(案)の設定

高度地区指定における絶対高さ制限の特例的な運用について

【特例的な運用の必要性】

絶対高さを定める高度地区の指定により、原則として区内の建築物の高さは一定に制限されますが、既存不適格建築物も発生することとなり、建築物の建替えの支障となる恐れもあります。

一方、周辺の市街地環境の向上に貢献する建築物について、一定の条件を満たす場合には絶対高さを緩和することも土地利用の増進を図る観点から検討が必要となります。

大田区では、絶対高さを定める高度地区の指定における特例的な運用にあたり、以下について検討していきます。

指定方針(案)

特例項目	
① 既存不適格建築物	・新たな絶対高さ規制によって既存不適格建築物となった建築物の建替えについて、一定の基準を満たすものは、1回に限り、現在の高さを上限として建替えを認めるものとします。
② 地区計画	・地区計画等の他の都市計画に建築物の高さに関する最高限度が定められている場合、または、今後、新たに建築物の高さの最高限度が定められた場合には、その高さの最高限度を絶対高さ制限の値として読み替えます。
③ 優良な建築計画に対する特例	・敷地内に緑地の整備や建築物の壁面後退など、周辺の市街地環境の向上に貢献する建築計画について、一定の条件を満たす場合には絶対高さを緩和することを認めます。
④ 区長の許可による特例	・区長が許可したものについて、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定を適用しないことができることとします。 ・あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとします。