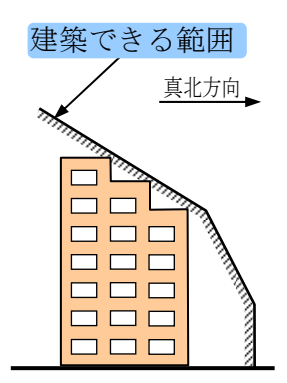
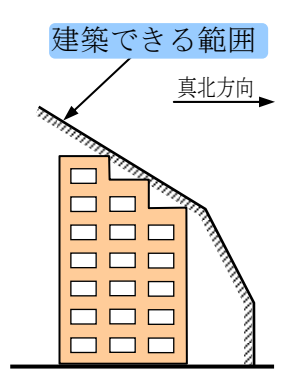
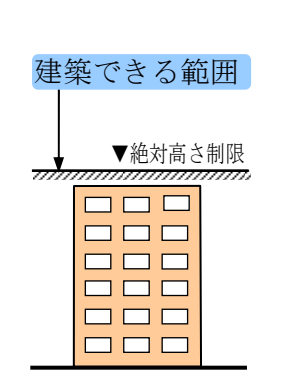
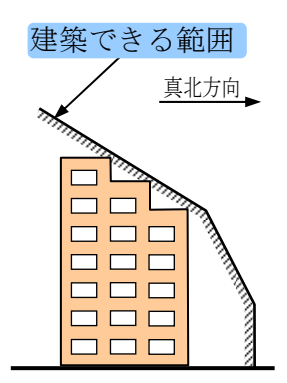
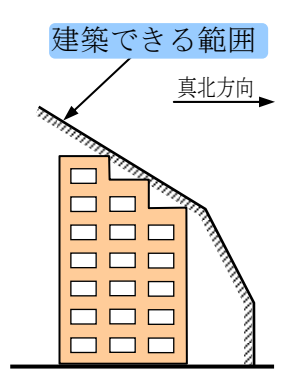
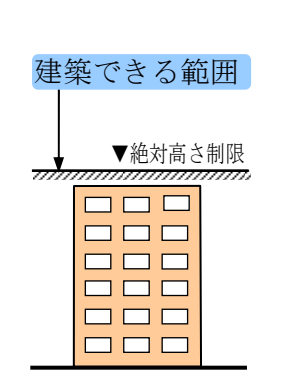

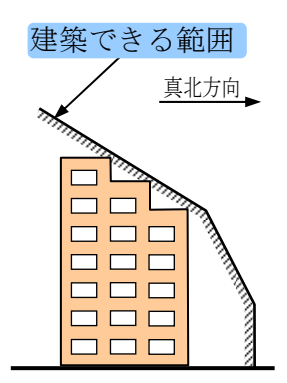
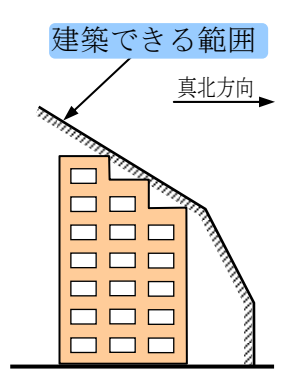
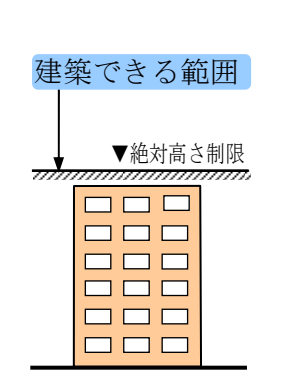


東京都市計画高度地区の変更（大田区決定）に係る第一次素案について

<p>1</p> <p>導入する背景</p>	<p>1. 建築物の中高層化の進展 産業構造の変化や土地利用の多様化、建築基準法の改正等により、これまで以上に中高層建築物が増加し、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. 地区計画制度による絶対高さ制限の課題 これまで大田区の絶対高さ制限は、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なっています。</p> <p>3. 都市計画マスタープラン等における位置付け 「大田区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のルールづくりに向けた調査・研究の方針が示され、具体的な取り組みが求められています。</p>	<p>3</p> <p>基本的な考え方</p> <p>(1)指定対象区域【表-1】 原則として区内全域とします。ただし、上位計画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は指定対象区域から除外します。</p> <p>(2)絶対高さ制限に係る指定値【表-2】 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、用途地域や指定容積率の指定区分ごとに「初期値」を算出します。【用途地域別初期値一覧参照】さらに「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踏まえ、補正を行って「指定値」を求めます。</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（絶対高さ制限）を導入します。</p>																																																							
<p>3</p> <p>基本的な考え方</p>	<p style="text-align: center;">高度地区導入イメージ</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th style="width: 50%;">導入前</th> <th style="width: 50%;">導入後</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  <p>①斜線制限型高度地区</p> </td> <td style="text-align: center;">  <p>②絶対高さ制限を定める高度地区</p> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  <p>③絶対高さ・斜線制限併用型高度地区</p> </td> <td></td> </tr> </table>		導入前	導入後	 <p>①斜線制限型高度地区</p>	 <p>②絶対高さ制限を定める高度地区</p>	 <p>③絶対高さ・斜線制限併用型高度地区</p>		<p>【用途地域別初期値一覧】</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th>用途</th> <th>一中高</th> <th>一中高</th> <th>二中高</th> <th>一住</th> <th>二住</th> <th>近商</th> <th>準工</th> <th>工業</th> <th>一住</th> <th>二住</th> <th>準住</th> <th>近商</th> <th>準工</th> <th>近商</th> <th>商業</th> <th>商業</th> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>150%</td> <td colspan="6">200%</td> <td colspan="4">300%</td> <td>400%</td> <td>500%</td> </tr> <tr> <td>初期値</td> <td>16m</td> <td colspan="6">20m</td> <td>25m</td> <td>34m</td> <td colspan="2">27m</td> <td>29m</td> <td>38m</td> <td>38m</td> <td>42m</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">  補正 上位計画等の位置づけや用途地域の指定状況等を勘案【P4】 </p> <p>「指定値」（案）の設定（用途地域及び指定容積率の区分毎に設定）【P2】</p> <p>4 特例措置 高度地区の導入により、当該区域内において建築物を建築する際、建築物の高さは、高度地区において定める「指定値」以下の高さに制限されます。ただし、土地利用の状況等によっては、一律に高さ制限を導入することが適切でない場合も想定されるため、(1)既存不適格建築物の建替え、(2)地区計画等の区域内の建築物、(3)優良な建築計画、(4)区長の許可に対して、一定の要件を満たす場合には、絶対高さ制限を定める高度地区の指定値は適用しないなど、弾力的な運用について定めます。</p> <p>5 その他（地区計画による高さ制限） 大田区では、原則として区内全域を対象として絶対高さを定める高度地区を導入します。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。</p>	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	容積率	150%	200%						300%				400%	500%	初期値	16m	20m						25m	34m	27m		29m	38m	38m	42m
導入前	導入後																																																							
 <p>①斜線制限型高度地区</p>	 <p>②絶対高さ制限を定める高度地区</p>																																																							
 <p>③絶対高さ・斜線制限併用型高度地区</p>																																																								
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																																								
容積率	150%	200%						300%				400%	500%																																											
初期値	16m	20m						25m	34m	27m		29m	38m	38m	42m																																									
<p>6</p> <p>スケジュール</p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 50%;">平成25年度</th> <th style="width: 30%;">平成26年度（都市計画素案の作成）</th> <th style="width: 20%;">平成27年度（決定・告示）</th> </tr> <tr> <td> <p>6/25 第1回 有識者委員会</p> <p>7/3 第151回 都市計画審議会（報告）</p> <p>8/28 第2回 有識者委員会</p> <p>10/29 第3回 有識者委員会</p> <p>11/12 第152回 都市計画審議会（報告）</p> <p>12/1～12/20 説明会・パブコメ</p> <p>1/17 第4回 有識者委員会</p> <p>2/13 第153回 都市計画審議会（諮問）</p> <p>2/20 基本的な方針の決定</p> </td> <td> <p>7/2 第5回 有識者委員会</p> <p>7/23 第6回 有識者委員会</p> <p>第一次素案の作成</p> <p>8/26 第154回 都市計画審議会（諮問）</p> <p>説明会・パブコメ</p> <p>第二次素案の作成</p> <p>都市計画審議会</p> </td> <td> <p>説明会・パブコメ</p> <p>都市計画審議会</p> <p>決定・告示</p> </td> </tr> </table>		平成25年度	平成26年度（都市計画素案の作成）	平成27年度（決定・告示）	<p>6/25 第1回 有識者委員会</p> <p>7/3 第151回 都市計画審議会（報告）</p> <p>8/28 第2回 有識者委員会</p> <p>10/29 第3回 有識者委員会</p> <p>11/12 第152回 都市計画審議会（報告）</p> <p>12/1～12/20 説明会・パブコメ</p> <p>1/17 第4回 有識者委員会</p> <p>2/13 第153回 都市計画審議会（諮問）</p> <p>2/20 基本的な方針の決定</p>	<p>7/2 第5回 有識者委員会</p> <p>7/23 第6回 有識者委員会</p> <p>第一次素案の作成</p> <p>8/26 第154回 都市計画審議会（諮問）</p> <p>説明会・パブコメ</p> <p>第二次素案の作成</p> <p>都市計画審議会</p>	<p>説明会・パブコメ</p> <p>都市計画審議会</p> <p>決定・告示</p>																																																
平成25年度	平成26年度（都市計画素案の作成）	平成27年度（決定・告示）																																																						
<p>6/25 第1回 有識者委員会</p> <p>7/3 第151回 都市計画審議会（報告）</p> <p>8/28 第2回 有識者委員会</p> <p>10/29 第3回 有識者委員会</p> <p>11/12 第152回 都市計画審議会（報告）</p> <p>12/1～12/20 説明会・パブコメ</p> <p>1/17 第4回 有識者委員会</p> <p>2/13 第153回 都市計画審議会（諮問）</p> <p>2/20 基本的な方針の決定</p>	<p>7/2 第5回 有識者委員会</p> <p>7/23 第6回 有識者委員会</p> <p>第一次素案の作成</p> <p>8/26 第154回 都市計画審議会（諮問）</p> <p>説明会・パブコメ</p> <p>第二次素案の作成</p> <p>都市計画審議会</p>	<p>説明会・パブコメ</p> <p>都市計画審議会</p> <p>決定・告示</p>																																																						

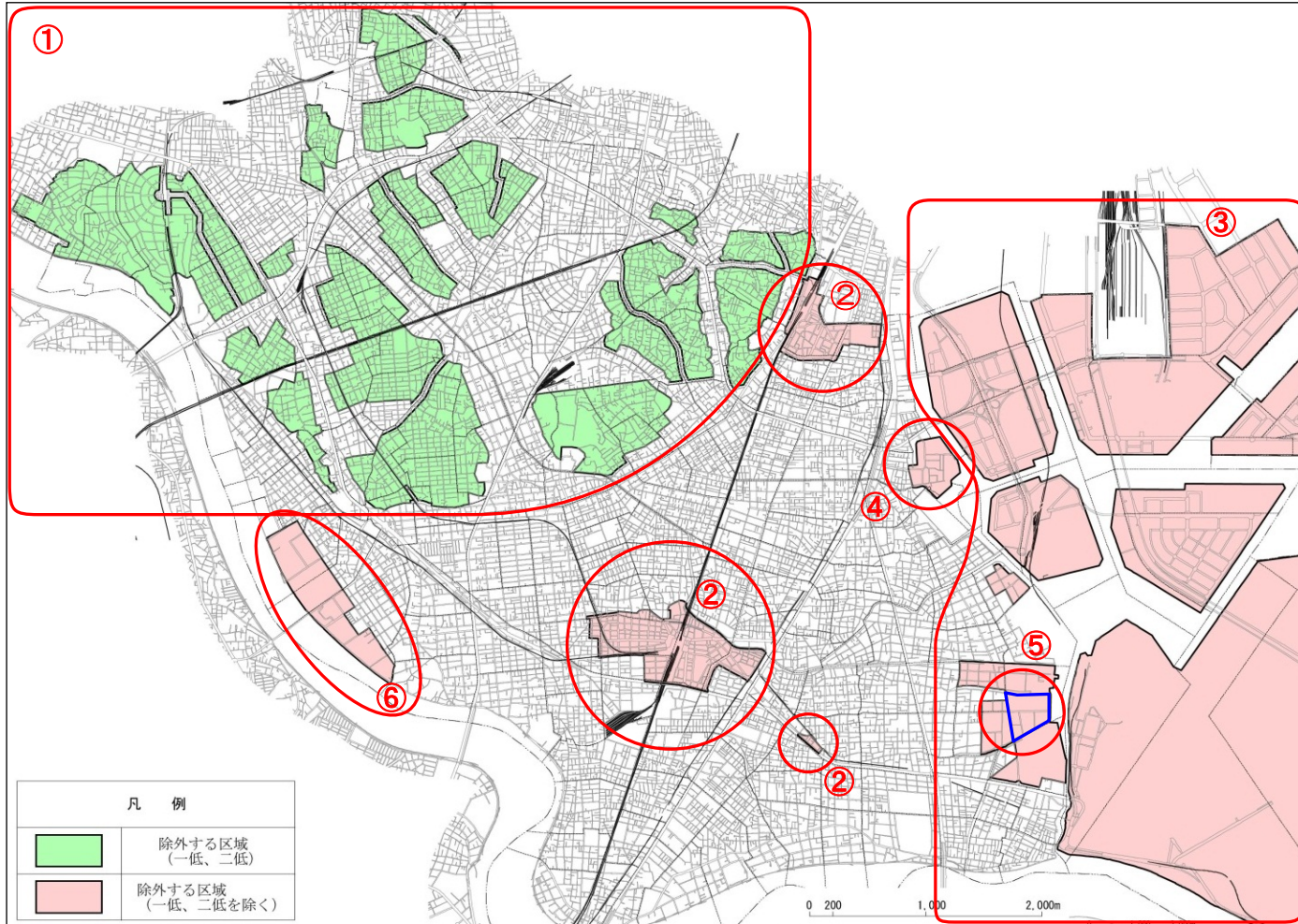
※スケジュールについては現時点のものであり、検討状況等により変更する場合があります。

1. 指定対象区域

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。

指定対象区域(白)及び除外する区域(黄緑・桃)の位置図



除外する区域(表-1) 【詳細な区域図は3ページ参照】

対応番号	除外する区域	備考
①	第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域	上記の用途地域全域
②	「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及び高度利用地区	蒲田駅周辺及び大森駅周辺の商業地域等
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
④	第一種住居地域及び準工業地域のうち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
⑤	準工業地域のうち高度地区の指定が無い区域	東糀谷6丁目の一部
⑥	工業地域	多摩川沿いの下丸子2丁目、3丁目、4丁目各々の一部

2. 絶対高さ制限に係る指定値

用途地域等の区分による絶対高さ指定値(案)(表-2)

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(参考)	指定面積(ha) 計2683.6ha		
1	第一種中高層住居専用地域	60	150	第1種	16	= 16	5階	44.3 (1.65%)		
2						⇒ 16	5階	8.0 (0.30%)		
3		60	200	第1種	20	⇒ 20	6~7階	2.2 (0.08%)		
4						= 20	6~7階	320.0 (11.92%)		
5	第二種中高層住居専用地域	60	200	第2種	20	= 20	6~7階	18.6 (0.69%)		
6	第一種住居地域	60	200	第2種	20	⇒ 16	5階	16.0 (0.60%)		
7						⇒ 20	6~7階	613.2 (22.85%)		
8		60	300	第3種	27	⇒ 27	8~9階	127.0 (4.73%)		
9	⇒ 30					9~10階	1.2 (0.04%)			
10	第二種住居地域	60	200	第2種	20	= 20	6~7階	5.9 (0.22%)		
11		60	300	第3種	27	= 27	8~9階	12.5 (0.47%)		
12	準住居地域	60	300	第2種	27	⇒ 30	9~10階	0.2 (0.01%)		
13						⇒ 27	8~9階	7.2 (0.27%)		
14						⇒ 30	9~10階	77.9 (2.90%)		
15	近隣商業地域	80	200	第2種	20	⇒ 16	5階	8.7 (0.32%)		
16						⇒ 20	6~7階	21.3 (0.79%)		
17		80	300	第2種	29	⇒ 25	8階	1.3 (0.05%)		
18						⇒ 27	8~9階	0.2 (0.01%)		
19						第3種	29	⇒ 25	8階	4.1 (0.15%)
20								⇒ 27	8~9階	6.6 (0.25%)
21	80	400	—	38	⇒ 30	9~10階	286.7 (10.68%)			
22					= 38	12~13階	45.3 (1.69%)			
23	商業地域※1	80	400	第3種	38	= 38	12~13階	3.5 (0.13%)		
24		80	500	—	42	= 42	14階	54.7 (2.04%)		
25		60	200	第2種	25	= 25	8階	756.0 (28.17%)		
26	準工業地域※2	60	300	第2種	38	⇒ 30	9~10階	3.3 (0.12%)		
27						⇒ 30	9~10階	84.5 (3.15%)		
28		60	200	—	34	= 34	11~12階	132.9 (4.95%)		
29	工業地域	60	200	—	34	= 34	11~12階	132.9 (4.95%)		

※：表中の絶対高さ指定値欄の赤帯部分は補正を行った結果、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の。

検討事項

※1：池上通り沿道の商業地域(容積率400%) 指定値：38m

当該地域は沿道の一部が第一種低層住居専用地域に接しており、用途地域間で高さの較差が28mと大きいことから、住環境の影響を精査したうえで判断します。

※2：特別工業地区(準工業地域の一部を指定)(容積率200%) 指定値：25m

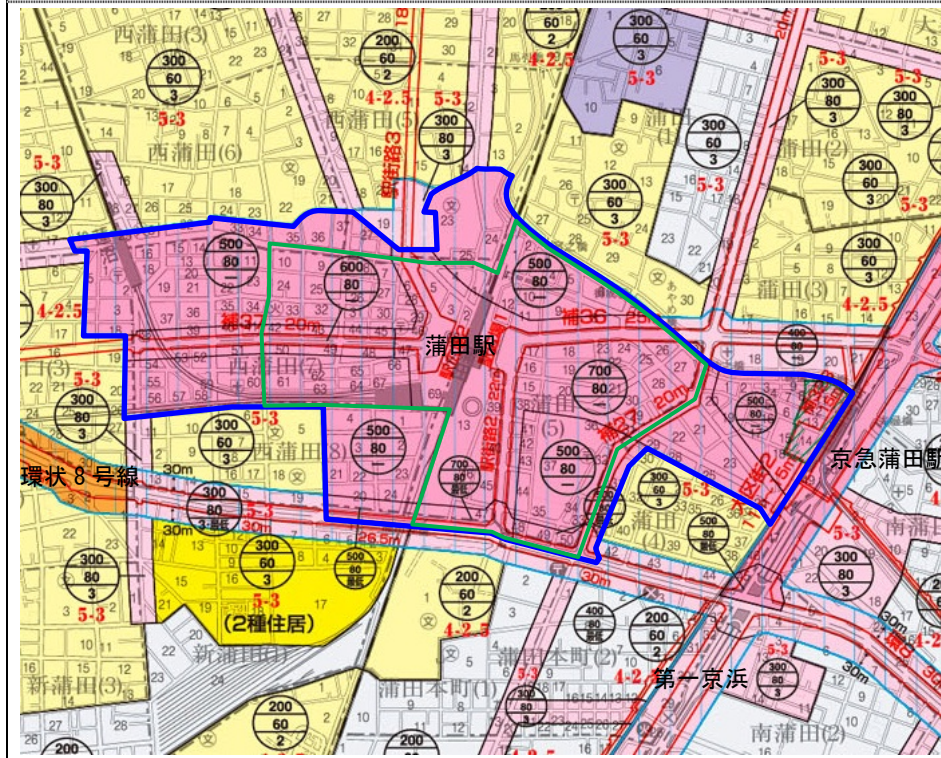
特別工業地区に指定されている地域については、住工調和及び土地利用の状況を踏まえて判断します。

指定対象区域から除外する区域 (表-3)

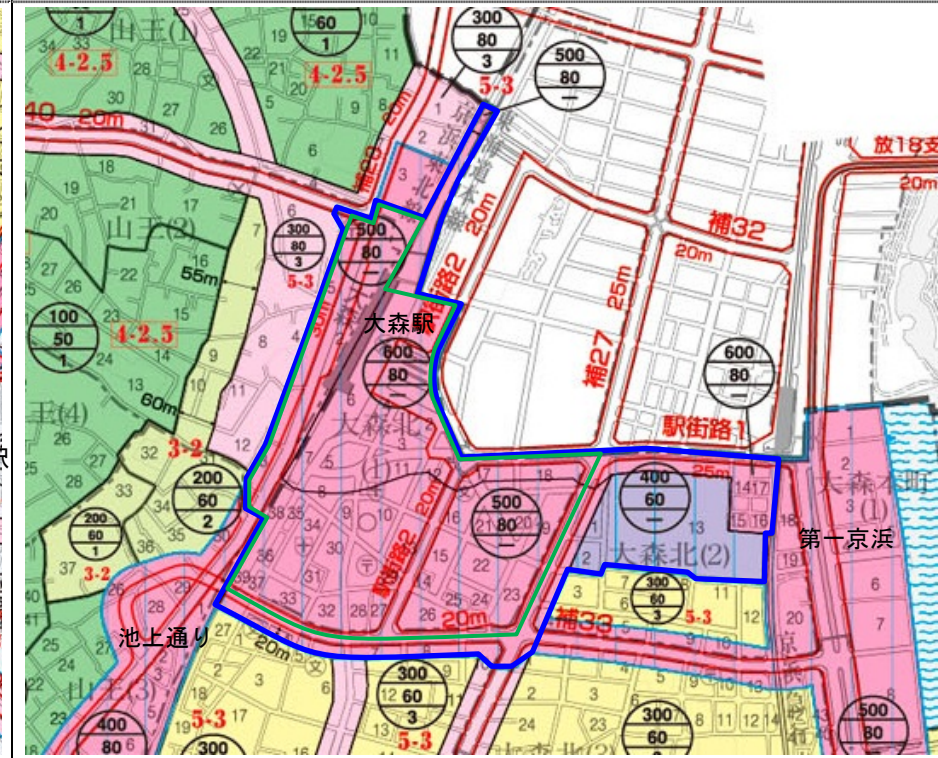
除外する区域を示す。 一般拠点地区を示す。

②「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及び高度利用地区

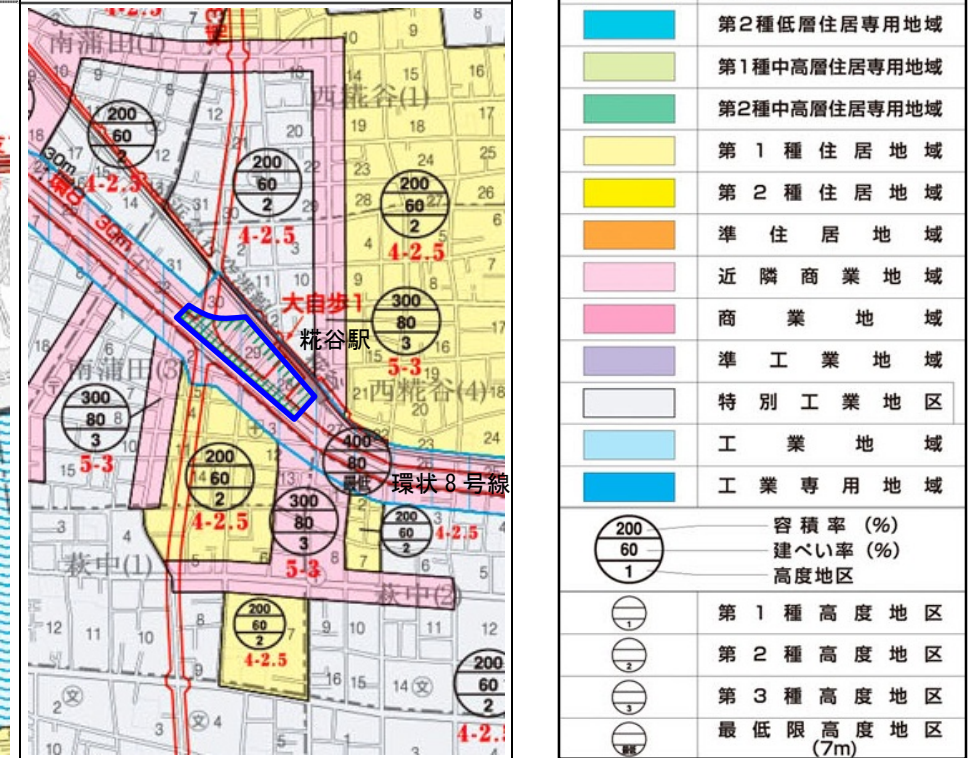
蒲田駅周辺地区



大森駅周辺地区



糞谷駅周辺地区



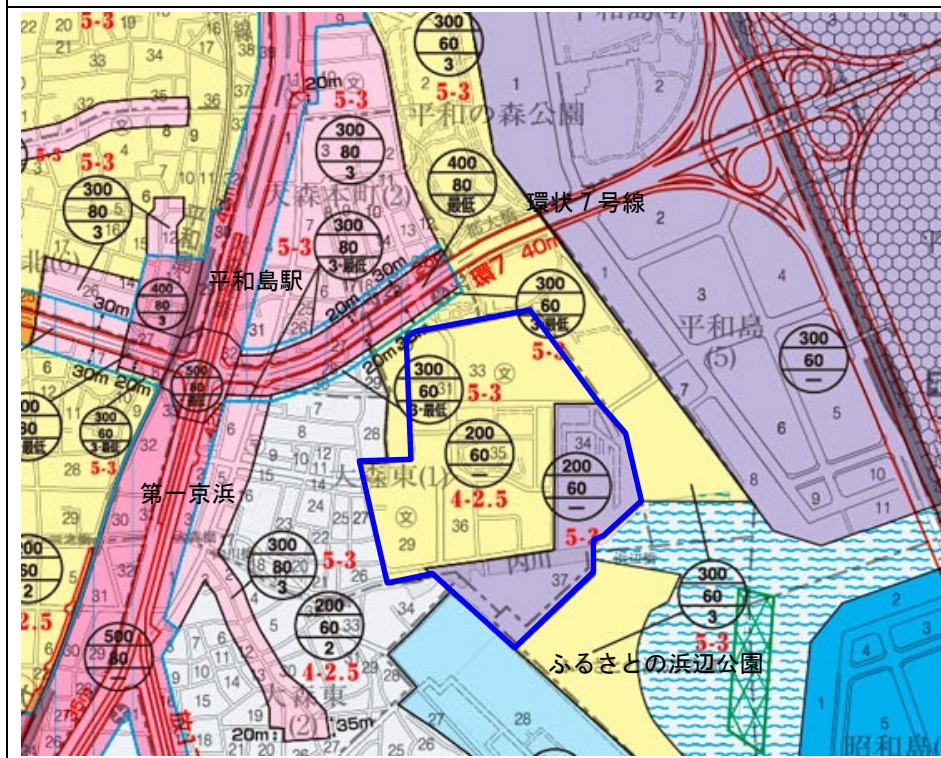
凡例

	第1種低層住居専用地域
	第2種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2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
	特別工業地区
	工業地域
	工業専用地域
	容積率 (%) 建ぺい率 (%) 高度地区
	第1種高度地区
	第2種高度地区
	第3種高度地区
	最低限高度地区 (7m)

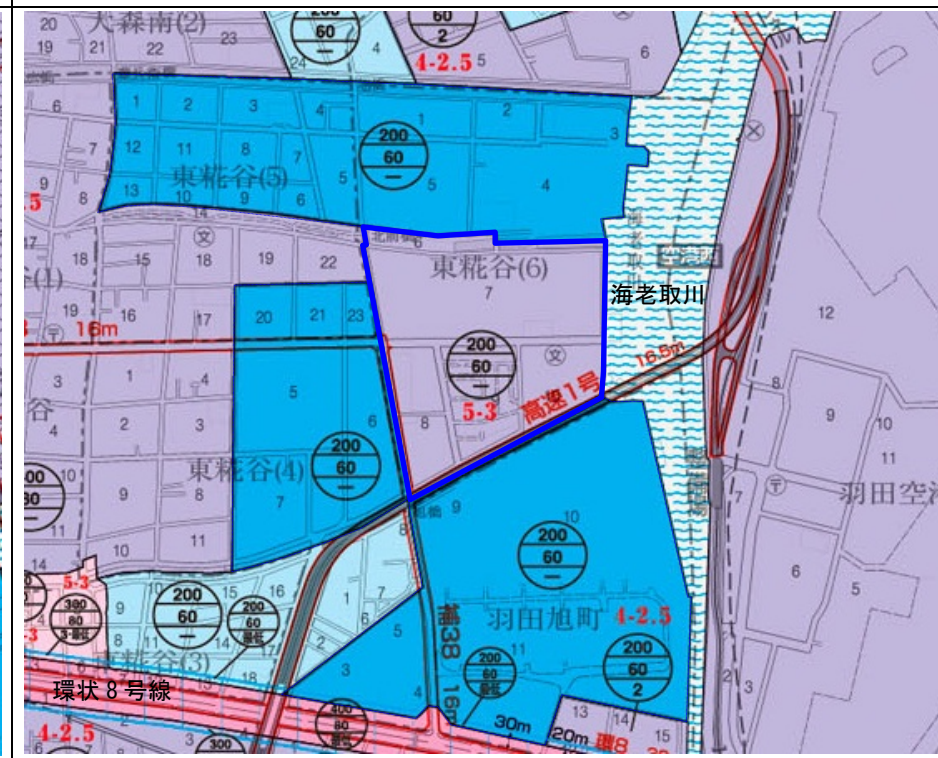
大田区における主要な鉄道駅であるJR 蒲田駅及び大森駅周辺の商業地域については、「大田区都市計画マスタープラン」等において『中心拠点』に位置付けられている。当該拠点として交通の主要な結節機能を有し、商業業務や情報など都市の多様なサービス機能の維持・集積を図る地域として、高層利用を主体とした賑わいのある土地利用への誘導が求められているため。

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。

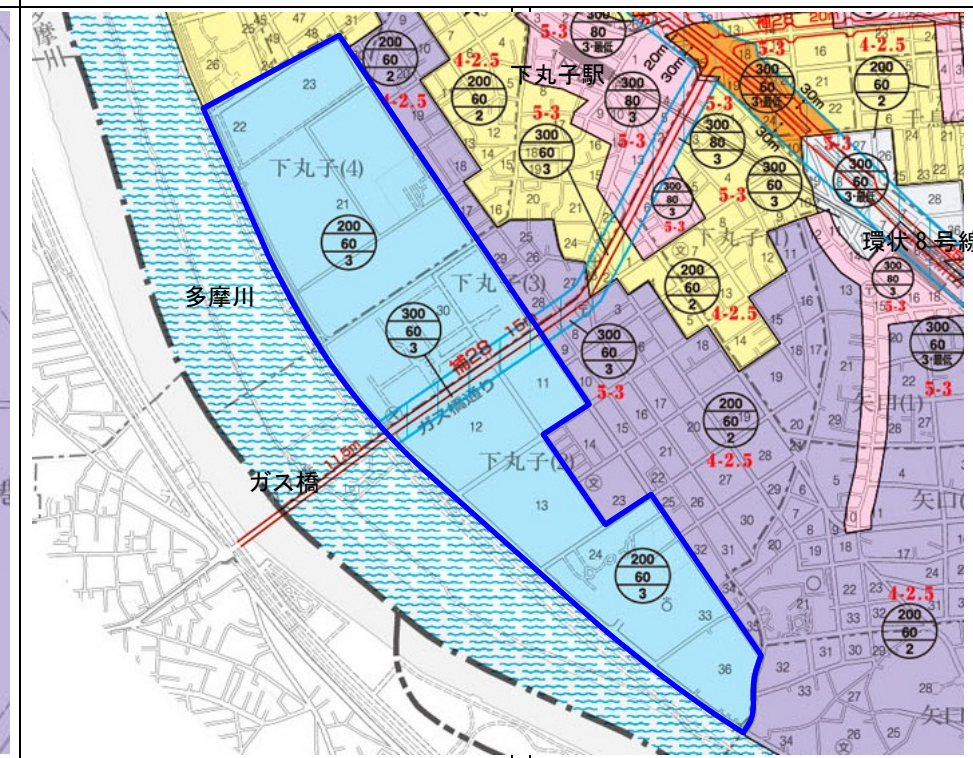
④第一種住居地域及び準工業地域のうち現在高度地区の指定が無い区域



⑤準工業地域のうち現在高度地区の指定が無い区域



⑥工業地域



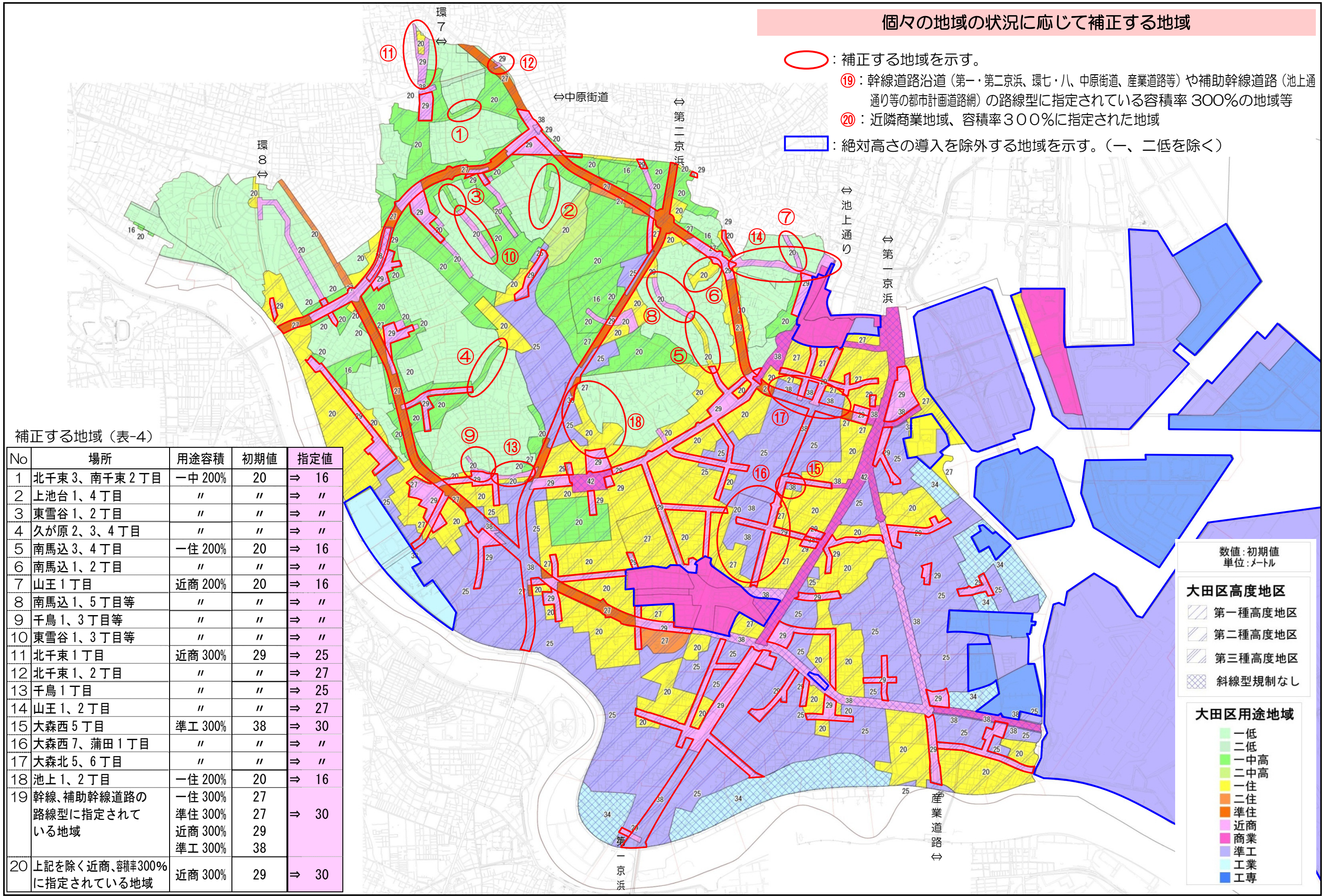
当該区域は、工場跡地において周辺の住環境に配慮して学校、都営住宅、公園などの一定規模以上の公共系建築物が計画的に配置された区域である。また、西側の住環境に対する配慮を要する市街地は、隣接して小学校、公園の敷地となっており、当該小学校の建替えに伴う建築物の高さによる周辺の影響は少ないものと考えられるため。

当該区域は、学校、都営住宅、ポンプ所など、一定規模以上の敷地から成る既成開発区域である。また、周辺は河川や高度地区の指定がない工業専用地域であり、住環境に対する配慮が求められる住居系用途地域とは接していないため。

当該区域は、多摩川スーパー堤防整備事業や大規模工場の移転などを契機として、平成 15 年前後に相次いで高層の大規模集合住宅の建設が進んだエリアであり、かつ、用途地域の指定状況に基づき絶対高さ制限を導入した場合、過半の物件が指定値を超える。また、既に第 3 種高度が指定され、隣接する北側エリアに対する一定の配慮も行われているため。

個々の地域の状況に応じて補正する地域

- ：補正する地域を示す。
- ①⑨：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
- ②⑩：近隣商業地域、容積率300%に指定された地域
- ：絶対高さの導入を除外する地域を示す。（一、二低を除く）



補正する地域（表-4）

No	場所	用途容積	初期値	指定値
1	北千束3、南千束2丁目	一中200%	20	⇒ 16
2	上池台1、4丁目	〃	〃	⇒ 〃
3	東雪谷1、2丁目	〃	〃	⇒ 〃
4	久が原2、3、4丁目	〃	〃	⇒ 〃
5	南馬込3、4丁目	一住200%	20	⇒ 16
6	南馬込1、2丁目	〃	〃	⇒ 〃
7	山王1丁目	近商200%	20	⇒ 16
8	南馬込1、5丁目等	〃	〃	⇒ 〃
9	千鳥1、3丁目等	〃	〃	⇒ 〃
10	東雪谷1、3丁目等	〃	〃	⇒ 〃
11	北千束1丁目	近商300%	29	⇒ 25
12	北千束1、2丁目	〃	〃	⇒ 27
13	千鳥1丁目	〃	〃	⇒ 25
14	山王1、2丁目	〃	〃	⇒ 27
15	大森西5丁目	準工300%	38	⇒ 30
16	大森西7、蒲田1丁目	〃	〃	⇒ 〃
17	大森北5、6丁目	〃	〃	⇒ 〃
18	池上1、2丁目	一住200%	20	⇒ 16
19	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%	27 27 29 38	⇒ 30
20	上記を除く近商、容積率300% に指定されている地域	近商300%	29	⇒ 30

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

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-5)

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 	【斜線+絶対高さ10m】 真北方向
	一中	【斜線】 真北方向 	【斜線+絶対高さ16m、20m】 真北方向
	一住 二住 近商 二中 一住 二住 近商 準工	【斜線】 真北方向 	【斜線+絶対高さ16m、20m、25m、27m、30m】 真北方向
200%	近商 準工	【斜線】 真北方向 	【斜線+絶対高さ16m、20m、25m、27m、30m】 真北方向
300%	一住 二住 準住 近商 準工	【斜線】 真北方向 	【斜線+絶対高さ25m、27m、30m、38m】 真北方向
400%	商業	指定無し	【絶対高さ34m、38m、42m】 真北方向
200%	工業	指定無し	指定無し
400%	近商 商業	指定無し	指定無し
500%	一住 商業 準工 工業 工専	指定無し	指定無し

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-6)

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
施行年度	H18	H26	H22		H20	H16	H20	H20		
絶対高さ指定値	14m	○								4階
	16m						○		○	5階
	17m		○	○		○		○		6階
	20m	○				○		○	○	
	22m		○	○						7階
	23m									
	24m		○							8階
	25m							○	○	
	27m								○	
	28m			○						9階
	30m	○				○	○	○	○	10階
	31m		○							
	34m								○	11階
	35m		○	○						
	38m								○	12階
	39m		○							
	40m	○				○		○		13階
42m								○		
45m		○							14階	
46m		○								
50m	○				○		○		15階	
60m	○	○			○		○			
70m		○							16階	
種別数計	5種	11種	4種	3種	6種	2種	6種	5種	8種	23階

(大田区と接する地域に指定なし)

特例措置

【特例的な運用の必要性】

絶対高さを定める高度地区が指定された区域内では、建築物の高さは原則として指定値の範囲内に制限されることにより、地域において突出した高さの建築物は抑制され住環境の悪化を防止します。

しかしながら、土地利用の状況等によっては、高度地区により建築物の高さを一律に規制することは適切でない場合も想定されます。

高度地区の指定により既存不適格となる建築物に関しては、これまでの床面積を確保できなくなり、建替えの支障となる場合もあります。

一方、大規模な敷地において十分な隣棟間隔や空地が確保された集団住宅など、周辺の市街地環境の向上に資する建築物については、ある程度高さを緩和することも考えられます。

また、地区計画等において、建築物の高さの最高限度が定められている区域または新たに建築物の最高限度を定めた区域については、地域のまちづくりルールである地区計画等において定める高さを優先することが適切といえます。

その他、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等についても、個別の検討が必要と考えています。

【1】指定方針

次の①から④に掲げる事由に該当する場合、絶対高さ制限を定める高度地区の指定値は適用せず、それぞれ当該事由に定めるところによるものとします。

指定方針
① 既存不適格建築物 <ul style="list-style-type: none"> 絶対高さ制限を定める高度地区の導入により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、その建替えに係る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する。
② 地区計画等の区域内の特例 <ul style="list-style-type: none"> 地区計画、特定街区等、特定地区を対象とした詳細型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おり、又は新たに定められた場合には、その高さの最高限度を絶対高さの制限の値として読み替える。
③ 優良な建築計画に対する特例 <ul style="list-style-type: none"> 敷地内に緑地の整備や建築物の壁面後退など一定の条件を満たすことにより、周辺の市街地環境の向上に貢献する建築計画について、絶対高さ制限を緩和することを認める。
④ 区長の許可による特例 <ul style="list-style-type: none"> 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、区長が特に許可したもののについては、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限り、この規定を適用しないことができるものとする。

検討事項

※特例措置による認定又は許可は裁量を伴うことから、具体的な要件や手続き、第三者機関等の関与については、さらに検討していきます。

【2】各種基準等

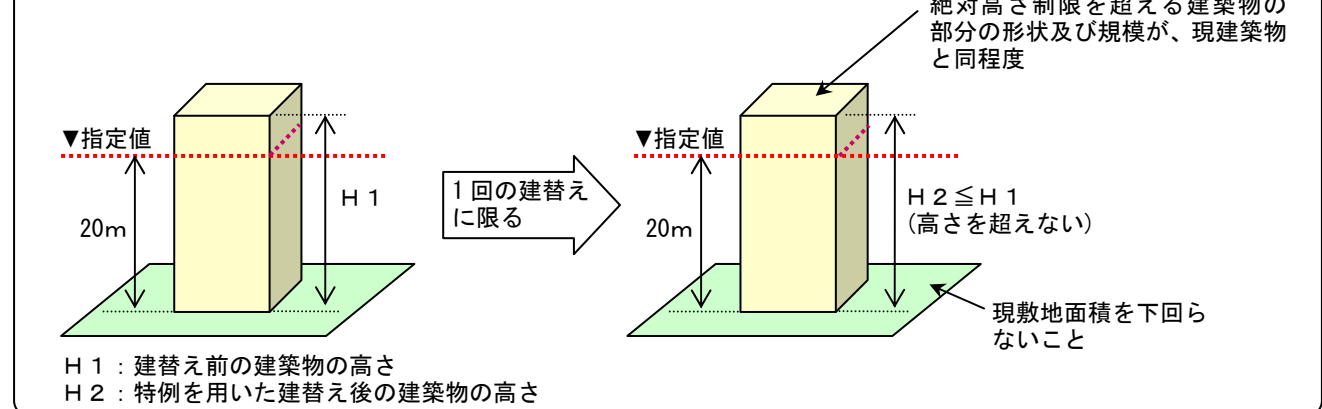
① 既存不適格建築物

絶対高さの規制による高度地区の指定は、長期的には、建築物の高さは絶対高さに以下に誘導していくためのものです。しかし、建替え時に住民間の合意形成が困難である分譲共同住宅を中心とした既存の建築物については、一定の配慮が必要です。

【要件】

- ・ 建て替え後の建築物の敷地面積が、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共事業の施行等により変更が生じた場合は、この限りでない。
- ・ 建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模が、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。
- ・ 建て替え後の建築物の高さが、現に存する建築物の高さを超えないこと。

既存不適格建築物の建替えの特例（イメージ）

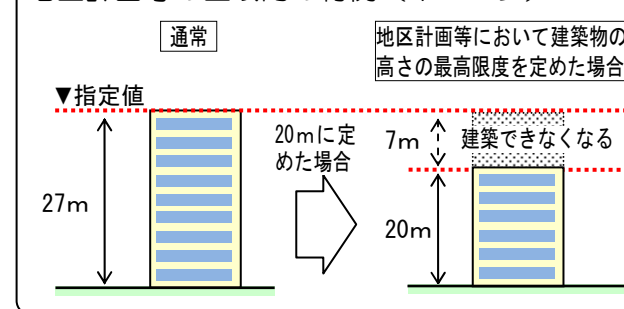


② 地区計画等の区域内の特例

地区計画は、個別の地区において詳細に検討され、都市計画決定手続きを経て定められるものです。この地区計画で定める高さ制限のルールを優先するため、絶対高さ規制について特例を設けていきます。

- ・ 地区計画等により建築物の高さの最高限度が定められている区域（または、今後新たに定める区域）については、絶対高さを定める高度地区の指定値と読み替えて適用するものとします。

地区計画等の区域内の特例（イメージ）



③ 優良な建築計画に対する特例

一定規模以上を有する敷地において、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内容を含む建築計画については、特例的な運用により絶対高さを緩和することが必要と考えます。

【要件】

表-9 緩和する敷地規模の値

用途地域	敷地規模の値	
住居系用途地域	3,000 m ² 以上	
商業系用途地域	2,000 m ² 以上	
工業系用途地域	準工業地域	3,000 m ² 以上
	工業地域	5,000 m ² 以上

周辺の市街地環境に対して以下の要件がすべて満たされており、かつ、総合的に見て支障がないこと。

項目	要件	備考(参考条例、要綱等)
上位関連計画との整合	上位関連計画と整合する建築計画であること。	都市計画マスタープラン 大田区景観計画
整形な敷地	原則として、四角形又はそれと近似する形状とするなど、整形なものであること。	大田区総合設計 許可要綱
一定幅員以上の道路への接道	幅員 8m以上(商業系・工業地域)、6m以上(その他) 敷地周長のおおむね 6分の1が接道していること	大田区総合設計 許可要綱
緑地の整備	大田区みどりの条例に基づく地上部の緑化係数を 0.4 とする。 例: 緑化基準面積=敷地面積×(100-建ぺい率)×1/100×緑化係数 敷地面積=3,000 m ² ・建ぺい率=80%の場合 : 緑化基準面積=240 m ² 以上	大田区みどりの条例
壁面の後退	隣地境界線からの離隔 ⇒建築物の高さの平方根の2分の1に2mを加えた距離以上 例: 高さ 25m の場合、隣地境界線からの距離=4.5m(= $\sqrt{25} \div 2 + 2$) 道路境界線からの離隔 ⇒建築物の高さの平方根の2分の1に3mを加えた距離以上 例: 高さ 25m の場合、道路境界線からの距離=5.5m(= $\sqrt{25} \div 2 + 3$)	大田区総合設計 許可要綱

表-10 建築物の絶対高さ制限の範囲

敷地規模の値	絶対高さ制限の範囲
2,000 m ² 以上～3,000 m ² 未満	絶対高さ制限の「1.2倍」に相当する高さ
3,000 m ² 以上～5,000 m ² 未満	絶対高さ制限の「1.5倍」に相当する高さ
5,000 m ² 以上～10,000 m ² 未満	絶対高さ制限の「1.7倍」に相当する高さ
10,000 m ² 以上	絶対高さ制限の「2.0倍」に相当する高さ

④ 区長の許可による特例

次に該当する建築物（絶対高さ制限を超えない建築物は除く。）で区長が特に許可したものについては、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。

【要件】

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。

優良な建築計画に対する特例（イメージ）

