

# 建築物の高さの最高限度を定める高度地区指定検討について

**1 導入する背景等**

**1. 建築基準法に基づく斜線制限の緩和**  
 建築基準法の改正（斜線制限の緩和）により、これまで以上に高層建築物の建設が可能となり、区内の良好な街並みも変貌を余儀なくされつつある。

**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たところである。  
 一方、現在策定中の「景観計画」との連動を図り、良好なまちなみ誘導をするために、絶対高さ規制を定める高度地区の導入が必要と考える。

**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、又は土地利用の増進を図ることは困難といえる。

**2 目的**

地域特性を踏まえた建物高さルールを策定することにより、住環境の保全ほか、今後、大田区において策定する「景観計画」と連動し、景観にも配慮した大田区らしい多様な地域特性を活かした良好な街並み形成を図る。

**3 平成25年度作業内容**

**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う。

**2. 指定方針・指定基準（案）の策定**  
 平成25年度は指定にあたり区の基本方針の策定を区内検討委員会及び学識経験者による有識者委員会を組織し、専門的見地から指導助言を受け指定地域、高さ制限の規制値や特例等を検討する。検討の結果として基本方針（指定方針・指定基準）を策定する。

**4 概要（導入イメージ）**

現在指定している①「斜線型高度地区」に加えて、②「絶対高さ制限を定める高度地区」及び③「絶対高さ・斜線制限併用型の高度地区」の導入を検討する。  
 ※現在、斜線型高度地区が指定されていない区域では、絶対高さ制限のみを定める。

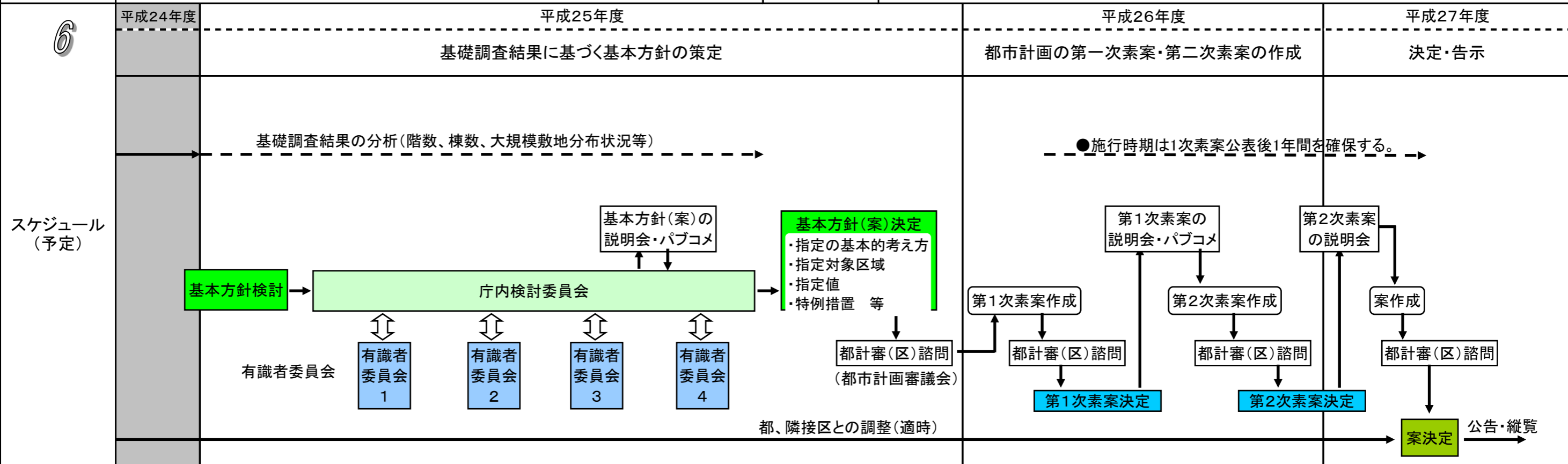
**5 他区の指定状況**

都区部において、23区中、11区において絶対高さ若しくは、高度地区の斜線型制限と絶対高さ制限の併用（以下「斜線併用」という。）の指定が行われている。

広域指定：7区  
 スポット：4区（広域へ移行検討中2区）  
 導入検討：3区

区	タイプ	広域指定	スポット	導入検討
3 港区				○
4 新宿区		○		
5 文京区			○	
7 墨田区		○		
9 品川区			○	
10 目黒区		○		
12 世田谷区		○		
13 渋谷区		○		
17 北区			○	
18 荒川区				○
19 板橋区				○
20 練馬区		○		
22 葛飾区			○	
23 江戸川区		○		

広域指定への移行を検討中



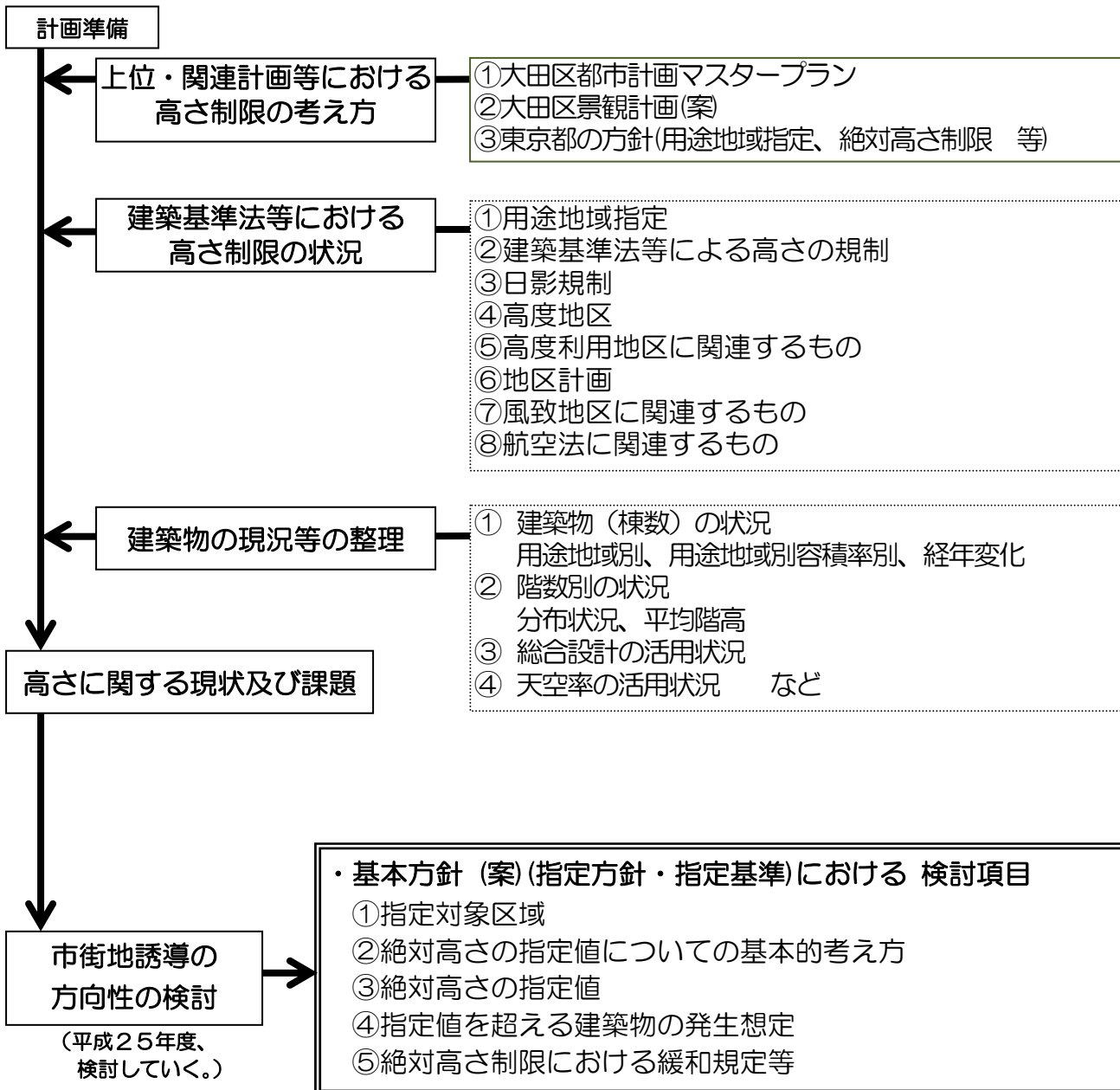
## 平成24年度基礎調査の目的

近年の建築基準法の改正等により、これまで以上に高層建築物の建設が可能となり、建築物の建替え等により区内の良好な街並みも徐々に変貌を余儀なくされつつある。

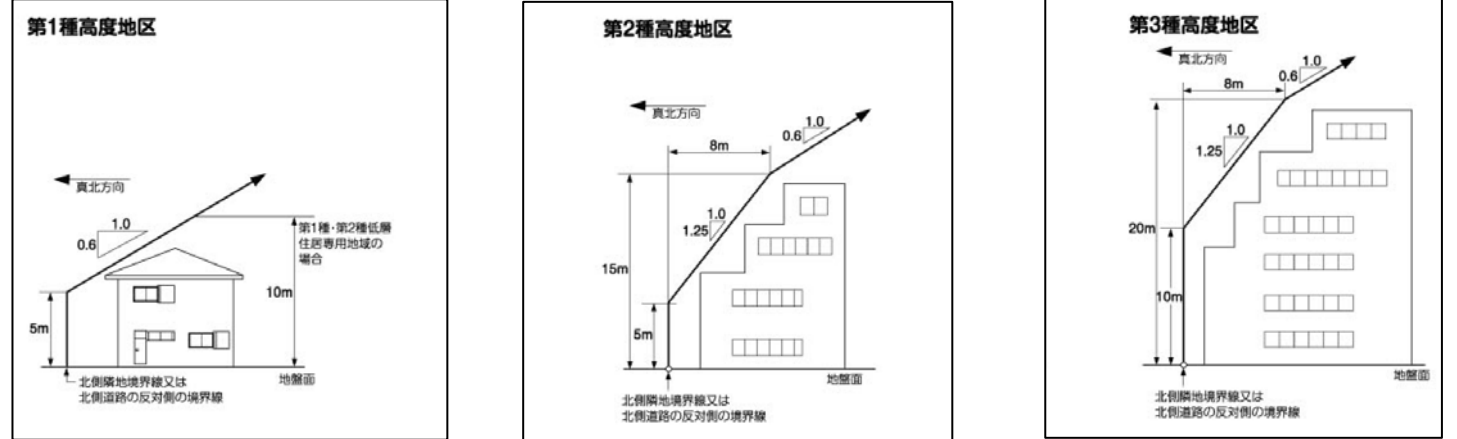
また、平成23年3月には「大田区都市計画マスタープラン」が改定され、部門別方針（住宅・住環境整備方針）において、良好な街並みの保全や市街地環境の改善を図るため、地域特性を踏まえた建物の高さなどのルールづくりに向けた調査・研究の方針が示された。

大田区ではこのような状況等を踏まえ、建物の高さのルールづくりに向けた調査・研究の一環として、建築物の高さ制限に関する現行の法制度等の状況、区内における建築物の現況など、高さのルールづくりの検討に向けて必要となる基本情報を得ることを目的として基礎調査を実施した。

## 主な調査項目

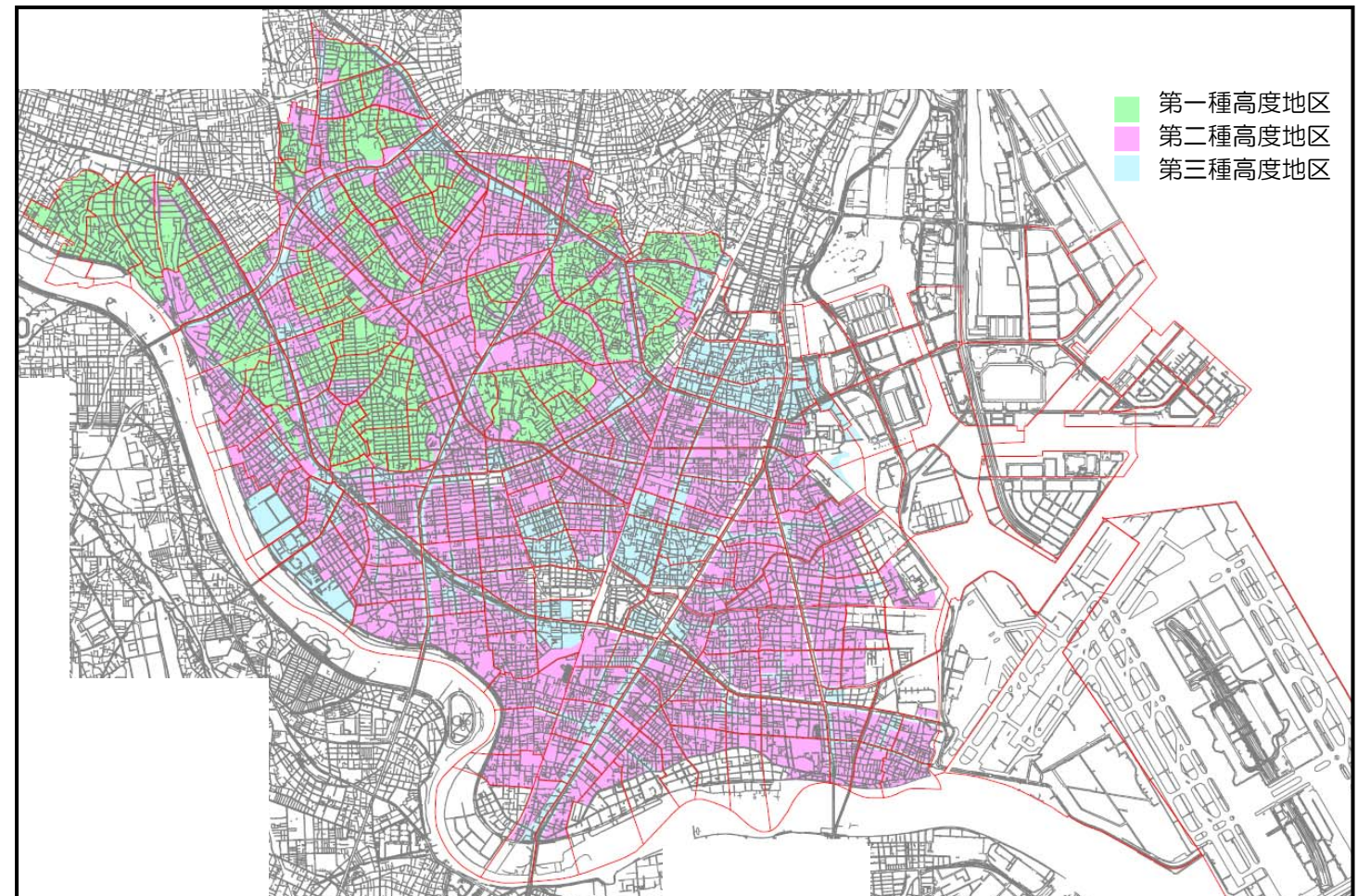


## 高度地区指定状況



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%	第一、二種低層住居専用地域
第二種高度地区	約 1,764.1ha	(55.3%)	31.9%	容積率 200%以下の地区
第三種高度地区	約 654.1ha	(20.5%)	11.8%	容積率 300%の地区
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)



## 建築物の現況等の整理

【階層別の状況（平成23年度）】建築物総数：131,627棟

・区内の高層・超高層建築物は約1%程度であるが、1,200棟を超えている。

低層建築物(1～3階) : 122,799棟 (93.3%)  
 中層建築物(4～7階) : 7,611棟 (5.8%)  
 高層建築物(8～19階) : 1,203棟 (0.9%)  
 超高層建築物(20階以上) : 14棟 (0.0%)

注：階層区分は、大田区都市計画マスタープランの区分とした。超高層建築物は、建築基準法等における「60mを超える建築物」の定義を採用し、平均階高約3mを目安として20階以上とした。

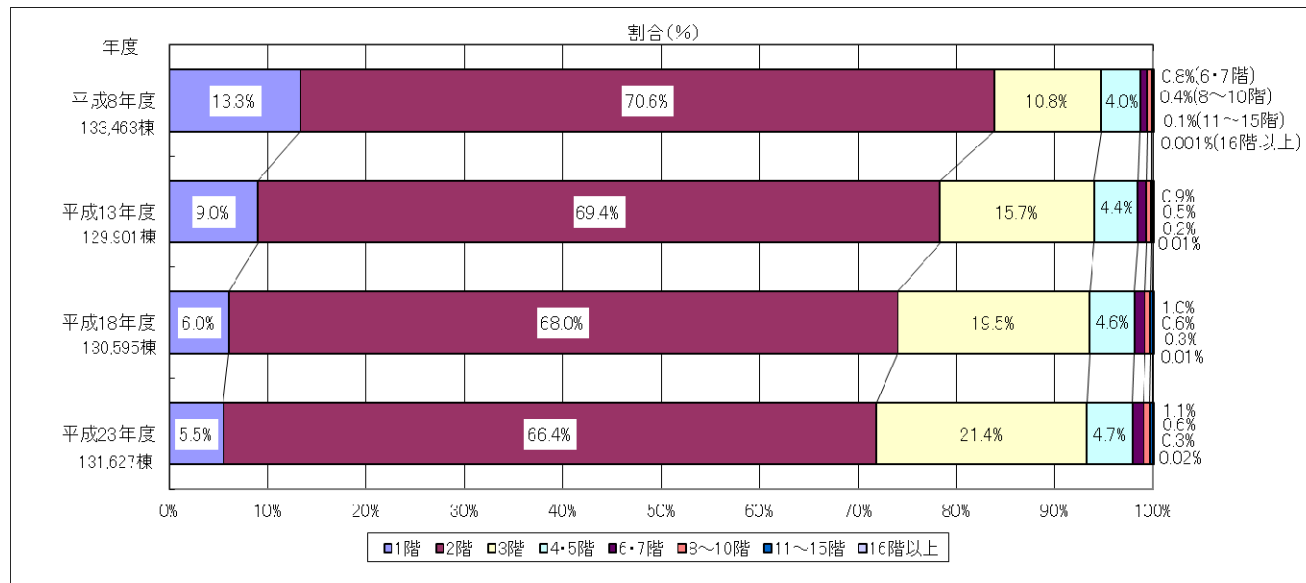
※最高は28階建てで、工業地域(下丸子4丁目)に3棟建築されている。

【総合設計制度の活用状況】

区内で総合設計制度を活用した建築物は12棟あり、内訳は中層建築物1件、高層建築物が6件、超高層建築物が5件となっている。

【経年変化の状況】

① 平成8年度以降の推移（調査年度単位）



年度	低層			中層		高層・超高層			合計
	1階	2階	3階	4・5階	6・7階	8～10階	11～15階	16階以上	
平成8年度	17,798	94,166	14,474	5,308	1,028	506	181	2	133,463
平成13年度	11,688	90,114	20,384	5,712	1,165	591	236	11	129,901
平成18年度	7,895	88,813	25,488	5,984	1,336	733	328	18	*130,595
平成23年度	7,263	87,401	28,135	6,161	1,450	814	379	24	*131,627

\*付属建物は除く

② 平成13年度と平成23年度の対比

・3階以上の建築物が増加、このうち8階以上の高層・超高層建築物の伸び率が顕著

	(平成13年度)	(平成23年度)	(増減)
建築物の総数	129,901棟	131,627棟	(+1,726棟, +1.3%)
1階または2階の建築物	101,802棟	94,664棟	(-7,138棟, -7.0%)
3階以上の建築物	28,099棟	36,963棟	(+8,864棟, +31.5%)
内訳			
3階の低層建築物	20,384棟	28,135棟	(+7,751棟, +38.0%)
中層建築物	6,877棟	7,611棟	(+734棟, +10.7%)
高層・超高層建築物	838棟	1,217棟	(+379棟, +45.2%)

【用途地域別階数区別の状況】

・住居系用途地域の割合は36%であるが、建築物の約6割が集中している。

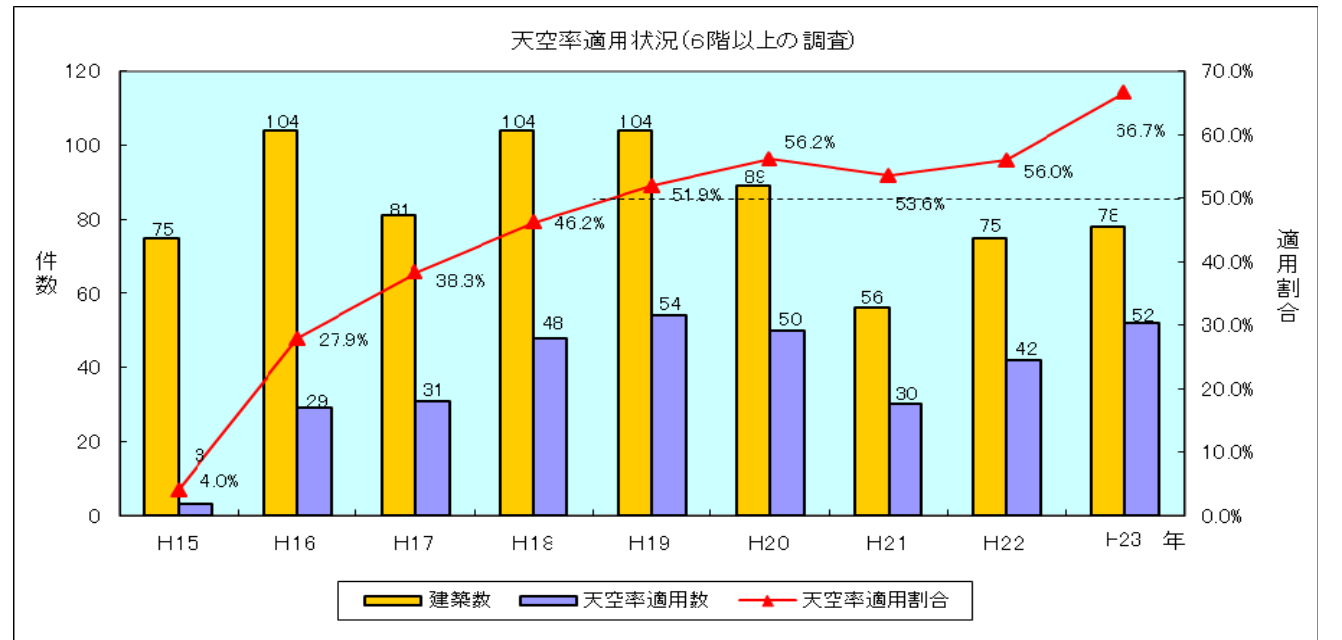
用途地域別階数区別棟数(区全体)

用途地域	住居系 1,987.8ha							商業系 576.7ha		工業系 2,964.5ha			合計
	一低	二低	一中	二中	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工専	
階数	714.1ha	3.5ha	374.5ha	18.6ha	773.4ha	18.4ha	85.3ha	375.5ha	201.2ha	2,425.3ha	178.2ha	361.1ha	5,529.1ha
低層建築物	25,506	108	13,390	485	32,784	355	1,546	12,825	2,024	30,393	2,392	991	122,799
中層建築物	113	1	653	50	1,200	46	367	1,965	1,099	1,788	217	112	7,611
高層建築物	1	0	30	2	66	5	68	185	554	193	94	5	1,203
超高層建築物	0	0	0	0	1	0	0	1	5	2	5	0	14
合計	25,620	109	14,073	537	34,051	406	1,981	14,976	3,682	32,376	2,708	1,108	131,627
棟数割合	76.777 (58.3%)							18,658 (14.2%)		36,192 (27.5%)			

用途地域	住居系 36.0%							商業系 10.4%		工業系 53.6%			合計
	一低	二低	一中	二中	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工専	
階数	12.9%	0.1%	6.8%	0.3%	14.0%	0.3%	1.5%	6.8%	3.6%	43.9%	3.2%	6.5%	100.0%
低層建築物	99.6%	99.1%	95.1%	90.3%	96.3%	87.4%	78.0%	85.6%	55.0%	93.9%	88.3%	89.4%	93.3%
中層建築物	0.4%	0.9%	4.6%	9.3%	3.5%	11.3%	18.5%	13.1%	29.8%	5.5%	8.0%	10.1%	5.8%
高層建築物	0.0%	0.0%	0.2%	0.4%	0.2%	1.2%	3.4%	1.2%	15.0%	0.6%	3.5%	0.5%	0.9%
超高層建築物					0.0%			0.0%	0.1%	0.0%	0.2%		0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

【天空率(平成15年施行)の活用状況】

天空率を活用する物件の割合が、平成19年以降は5割を超え、制度利用することが一般化しつつある。



※天空率適用による建築物の高さへの影響(目安)

(同一敷地の事業計画ではないため単純に比較することはできないが)同一の用途地域区分で比較した場合、天空率の活用により、住居系用途地域(一住・300%)で3階程度、商業系用途地域(商業・500%)で10階程度、工業系用途地域(工業・200%)で4階程度の階数が高い建築物の建築が行われている傾向が見受けられる。