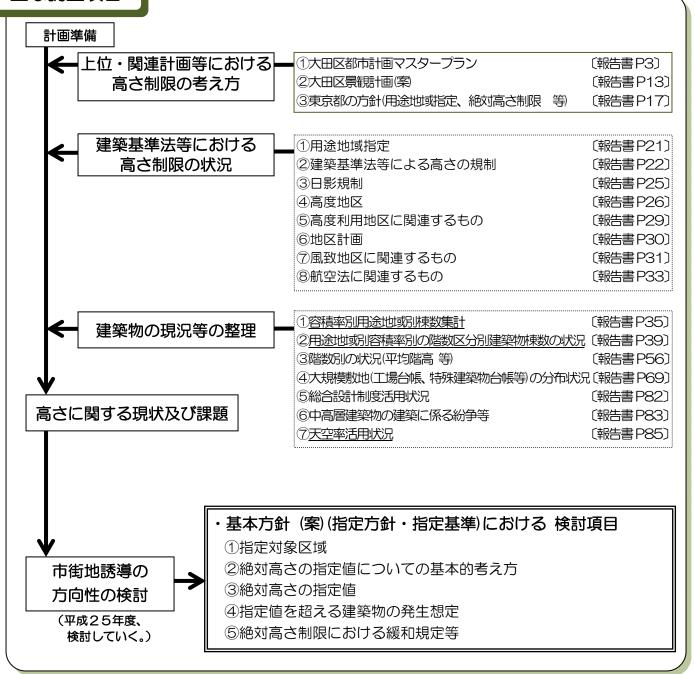
平成 24 年度基礎調査の目的

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除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。

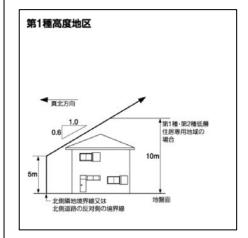
大田区ではこのような状況等を踏まえ、建物の高さのルールづくりに向けた調査・研究の一環として、建築物の高さ制限に関する現行の法制度等の状況、区内における建築物の現況など、高さのルールづくりの検討に向けて必要となる基本情報を得ることを目的として基礎調査を実施した。

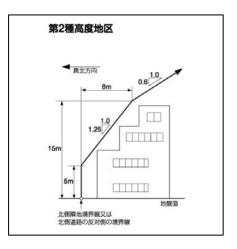
主な調査項目

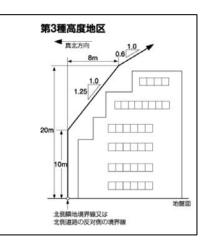


高度地区指定状况

〔報告書P26〕

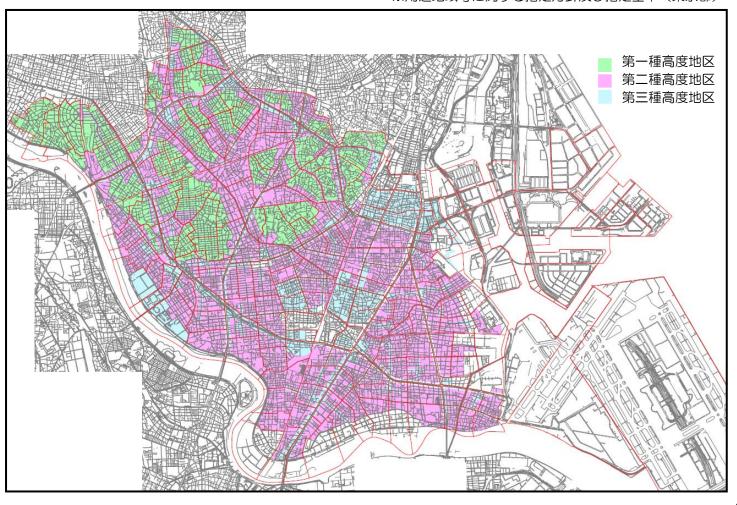






	高度地区指定状况			都指定基準(原則)※
第一種高度地区	約772.5ha	(24.2%)	14.0%	第一、二種低層住居専用地域
第二種高度地区	約 1,764.1ha	(55.3%)	31.9%	容積率 200%以下の地区
第三種高度地区	約 654.1ha	(20.5%)	11.8%	容積率300%の地区
計	約 3,190.7ha	(100.0%)	57.7%	
高度地区指定なし	約 2,338.3	42.3%		
指定用途地域面積	約 5,529.0h	100.0%		

※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 (報告書P35)

・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。

: 122,799 棟 (93.3%) 低層建築物(1~3階) 中層建築物(4~7階) : 7,611棟(5.8%)

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。

超高層建築物(20 階以上): 14 棟 (O.O%)

※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。

: 1,203 棟 (**0.9%**)

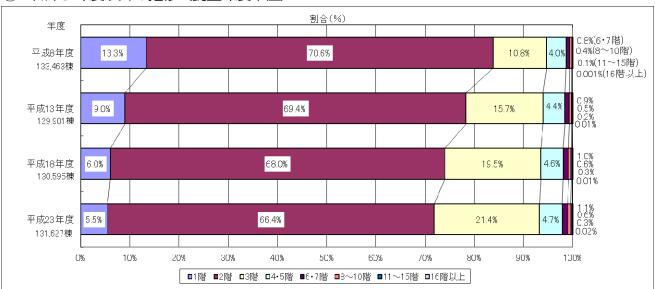
【総合設計制度の活用状況】

高層建築物(8~19階)

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】(報告書P56)

① 平成8年度以降の推移(調査年度単位)



年度別階数別棟数

階数		低層	雷	合計					
年度	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 23 年度) (増 減) (平成 13 年度)

: 129,901 棟 131,627棟 (+1,726 棟、+1.3%) 建築物の総数 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 (+8,864 棟、+31.5%) 36,963 棟 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%)

【用途地域別階数区分別の状況】 (報告書P36)

・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。

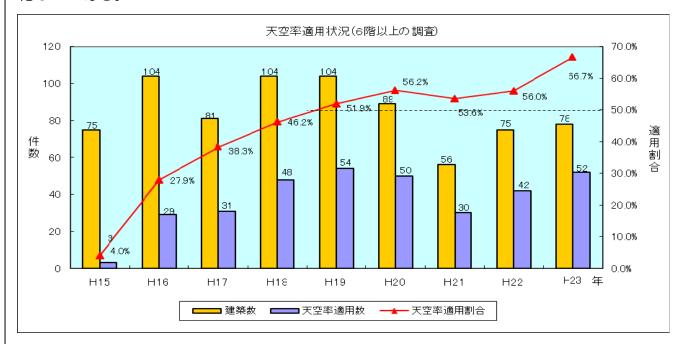
用途地域別階数区分別棟数(区全体)

7.00													
用途				住居系			1,987.8ha	商業系	576.7ha		工業系	2,964.5ha	合計
地域	一低 二低 一		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.ha	5,529.ha
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
						76,777	(58.3%)	18,658	(14.2%)		36,192	(27.5%)	131,027

1本 双 司 口													
用途				住居系			36.0%	商業系	10.4%		工業系	53.6%	合計
地域	一低	二低	- 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%		0.2%	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%
	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】 (報告書P85)

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(一往・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。

©/11.	階数		層建築		1,22.7	が裸致の 中層延			17112220	,-20,717 ₁₁	2007 J 1100 J	177		高層頭	車筑 쏎									抱宣	所層建築	.н. <i>/</i> л				
容積		1	·盾廷采· 2	3	4	1	主案 70 6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21 2	22	23	24	25	26	27	28	合計
80	一低	63	1,359	137	4		1	-																Г				かる高度:		1,564
%	79.2ha	4.03%	86.89%	8.76%	0.26%		0.06%																					のの同及。 回)H25.(100.00%
100	一低	1,023	19,377	1,935	85		3	3																	11490		~37.1 資料 2 −2		. 20	22,433
%	597.5ha 二低	4.56%	86.38% 51	8.63%	0.38%	0.03%	0.01%	0.01%																L						100.00% 62
	1.4ha	4.84%	82.26%	12.90%																										100.00%
	小計	1,026	19,428	1,943	85	7	3	3																						22,495
		4.56%		8.64%	0.38%	0.03%	0.01%	0.01%																						100.00%
150	一低	40	1,395	177	5	3	1	1			1																			1,623
%	37.4ha 一中	2.46%	85.95%	10.91% 315	0.31%		0.06%	0.06%	1		0.06%																			100.00% 1,535
	— Г 44.3ha	64 4.17%	1,122 73.09%	20.52%	23 1.50%		0.07%	0.07%	0.07%																					100.00%
	小計	104	2,517	492	28		2	2	1		1																			3,158
		3.29%	79.70%	15.58%	0.89%	0.35%	0.06%	0.06%	0.03%		0.03%																			100.00%
200	二低	3	31	12		1																								47
%	2.1ha	6.38%			207	2.13%	40	00	10	7	-	2			4	2														100.00%
	一中 330.2ha	541 4.31%	8,335 66.48%	3,013 24.03%	397 3.17%		42 0.33%	28 0.22%	12 0.10%	0.06%	0.04%	0.02%			0.01%	0.02%														12,538 100.00%
	二中	33	281	171	27	15	4	4	0.10%	1	0.0 170	0.02%	1		0.0170	0.0270								Г	T + Z 4	00				537
	18.6ha	6.15%	52.33%	31.84%	5.03%		0.74%	0.74%		0.19%			0.19%												下丸子4- パークハウス	-26 多摩川				100.00%
	一住	1,544	19,911	6,283	593	204	60	37	13	7	7	6	4	3	9			1	1					1 ((75. 4m)	914711				28,684
	645.2ha	5.38%	69.42%	21.90%	2.07%	0.71%	0.21%		0.05%	0.02%	0.02%	0.02%	0.01%	0.01%	0.03%			0.00%	0.00%					0.00%		-				100.00%
	二住 5.9ha	2 1.68%	70 58.82%	23 19.33%	9 7.56%	7.56%	2 1.68%	2.52%			0.84%														多摩	JI 2-24				119 100.00%
	近商	30	903	445	7.30%		1.00%	7		2	0.04/0														トミンタ	7-			_	1,483
	30.ha	2.02%	60.89%	30.01%	5.19%		0.27%	0.47%		0.13%													子2-12		(76.		下丸子2			100.00%
	準工	1,990	18,314	7,793	828	391	152	90	40	21	31	10	11	2	9	1						(70.		ンリヒ゛エルタワ・		I	ジェルス カ (79.9m)	ーテ゛ンエルタワー		29,684
	2,044.2ha	6.70%	61.70%	26.25%	2.79%		0.51%	0.30%	0.13%	0.07%	0.10%	0.03%	0.04%	0.01%	0.03%	0.00%						[(70.	72III)			0.00%	(70. 511)			100.00%
	工業	296	1,376 50.89%	717 26.52%	116	45	38	0.63%	17 0.63%	16 0.59%	10 0.37%	18 0.67%	0.15%	0.33%	0.30%	10 0.37%			0.04%	0.04%			1 0.04%			0.04%	下丸子	4-21	0.11%	2,704 100.00%
	176.2ha 工専	10.95% 242	546	186	4.29%	1.66% 24	1.41%		0.03%	0.59%	0.37%	0.67%	0.15%	0.33%	0.30%	0.37%			0.04%	0.04%			J.U4%			0.04%	サ゛リハ゛	-プレイス	0.11%	1,074
	302.9ha	22.53%		17.32%	5.77%		0.93%			0.09%	0.19%																(94. 8m	1)		100.00%
	小計	4,681	49,767	18,643	2,109	857	312	187	82	55	56	36	20	14	27	13		1	2	1			1	1		2			3	76,870
	12	6.09%	64.74%	24.25%	2.74%		0.41%		0.11%	0.07%	0.07%	0.05%	0.03%	0.02%	0.04%	0.02%		0.00%	0.00%	0.00%		(0.00%	0.00%		0.00%			0.00%	100.00%
300	一住	238	3,372 62.83%	1,436 26.76%	195 3.63%	1 1 2 9	35 0.65%		7	3	0.06%	0.02%	0.02%																	5,367 100.00%
70	128.2ha 二住	4.43%	155		3.03%	1.12%	0.00%	0.30%	0.13% 2	0.06%	0.00%	0.02%	0.02%																	287
	12.5ha	4.53%			3.14%		0.35%	0.70%	0.70%	0.35%		0.35%																		100.00%
	準住	133	1,022	391	148	96			29	16	11	10	1				1													1,981
	85.3ha	6.71%							1.46%	0.81%	0.56%	0.50%	0.05%				0.05%													100.00%
	近商	512		3,501	971	383	156		47	25	12	4	6	1		1														12,419
	298.9ha 準工	4.12% 245	53.90% 1,423	28.19% 627	7.82% 124	3.08%	1.26% 58		0.38% 24	0.20%	0.10%	0.03%	0.05%	0.01%	7	0.01%														100.00% 2,686
	∓- ⊥ 377.1ha	9.12%			4.62%		2.16%		0.89%	0.45%	0.37%	0.30%		0.11%	0.26%	0.04%														100.00%
	工業	1	2			1																								4
	2.ha	25.00%	50.00%			25.00%																								100.00%
	工専	7	17.05%	11 70%	11.70%	8	3		1	2.049/																				34
	58.1ha 小計	20.59% 1,149	17.65% 12,674	11.76% 6,051	11.76% 1,451	23.53%	8.82% 325		2.94%	2.94%	36	24	Q	1	7	2	1													100.00% 22,778
	11,01	5.04%		26.57%	6.37%		1.43%		0.48%	0.25%	0.16%	0.11%	0.04%	0.02%	0.03%	0.01%	0.00%													100.00%
400	近商	76	439	225	111	65	39	31	23	16	15	13	9	2	4	5					1	蒲田3-19								1,074
%	46.6ha	7.08%	40.88%	20.95%		6.05%	3.63%		2.14%	1.49%	1.40%	1.21%	0.84%	0.19%	0.37%	0.47%					0.09%	ル・サンクアイリスタ	7-							100.00%
	商業	36	339	120	57	22	13	9	7	1.00%	1 20%	2	1 0 10%	2	1							(64. 94m)					大森北海	2-13		625
	56.6ha 準工	5.76%	54.24%	19.20%	9.12%	3.52%	2.08%	1.44%	1.12%	1.28%	1.28%	0.32%	0.16%	0.32%	0.16%											1	大森プロ	コストシティ		100.00%
	华土 4.ha	16.67%					16.67%			33.33%					16.67%											16.67%	(78.9m)			100.00%
	小計	113	778	345	168	87	53	40	30	26	23	15	10	4	6	5					1		,			1				1,705
		6.63%	45.63%	20.23%	9.85%		3.11%		1.76%	1.52%	1.35%	0.88%	0.59%	0.23%		0.29%					0.06%	西蒲田5-23				0.06%	NI			100.00%
500	商業	111	752	453	308	221	123		102	61	80	50	27	33	27	10		1	1		. (工学院大学 (87.0m)			1		大森北			2,473
600	112.7ha 商 業	4.49%	30.41% 49	18.32% 22	12.45% 15		4.97% 13		4.12%	2.47% 15	3.23%	2.02%	1.09%	1.33%	1.09%	0.40%		0.04%	0.04%		0.04%	\ · •/	J	, , ,	0.04%	0.08%	↑ ヷェリスシティ 1 (88. 15r	(大森タワー n)		100.00% 197
%	商業 11.5ha	2.54%			7.61%		6.60%		9.64%	7.61%	3.05%	3.55%	0.51%	1.02%	0.51%							蒲田4-23			蒲田4-19		(66. 15i			100.00%
700	商業	11	77	49	55		24		24	18	11	7	7	5	3	4	1		1	1	1 <	東京蒲田スク (58.5m)	エアタワー		ハ <i>゙ーケ</i> タワー፤ (78. Om)	東京刀汁	東京マスタ	タープ・レイス		387
%	20.4ha	2.84%	19.90%		14.21%	15.25%	6.20%	7.49%	6.20%	4.65%	2.84%	1.81%	1.81%	1.29%	0.78%	1.03%	0.26%		0.26%	0.26%	0.26%	(50. 511)		J L	(70. UIII)		(74. 81r	n)		100.00%
合計	棟数			28,135	4,223	1,938	856		368	233	213	139	73	62	71	34	2	2	4	2	3		1	1	1	5			3	131,627
	5,529.ha	5.52%	b6.40%	21.37%	3.21%	1.47%	0.65%	0.45%	0.28%	0.18%	0.16%	0.11%	0.06%	0.05%	0.05%	0.03%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			0.00%	100.00%

	~ 階数		は日本のの自然とカが建業が保護の代別に各領学が用途地域が自然が認行な(系計)」 「他層建築物」 「中層建築物」 「中層建物」 「中層建築物」 「中層建築物」 「中層建築物」 「中層建築物」 「中層・中層・中層・中層・中層・中層・中層・中層・中層・中層・中層・中層・中層・中																		‡Z	高層建築	i th/m						
容積		1	·眉廷宋1 2	3	4	1 中海 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	5 来 7 列	7	8	9	10	11	12	同眉姓 13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	同度连来 24	25	26	27	28
80	一低	1,564	1,501	142	5	J	1	,	0	J	10		12	10	17	10	10	17	10	10	20	21		20	27	20	20	21	20
%	79.2ha	100.00%		9.08%	0.32%		0.06%																						
100	一低	22,433	21,410	2,033	98	13	6	3																					
%	597.5ha	100.00%	95.44%	9.06%	0.44%	0.06%	0.03%	0.01%																					
	二低	62	59	8																									
	1.4ha	100.00%		12.90%	0.0	4.0	0	0																					
	小計	22,495		2,041	98		0.03%	3																					
150	一低	1,623	95.44% 1,583	9.07%	0.44%	0.06%	0.03%	0.01%			1																		
130	37.4ha	100.00%		11.58%	0.68%	0.37%	0.18%				0.06%																		
,,	一 中	1,535	1,471	349	34	11	3	2	1		0.0070																		
	44.3ha	100.00%		22.74%	2.21%	0.72%	0.20%	0.13%	0.07%																				
	小計	3,158		537	45	17	6	4	2		1																		
		100.00%	96.71%	17.00%	1.42%	0.54%	0.19%	0.13%	0.06%		0.03%																		
200	二低	47	44	13		1																							
%	2.1ha	100.00%		27.66%	0.40	2.13%	00		00	17	10	-			0	0													
	一中 220.2ha	12,538 100.00%		3,662 29.21%	649 5.18%	252	99 0.79%	57 0.45%	29 0.23%	17 0.14%	10 0.08%	0.04%			0.02%	0.02%													
	330.2ha 二中	537	504	29.21%	5.16%	2.01% 25	10	6	0.23/0	2.14/0	0.00/0	0.04/0	1		0.02/0	U.UZ/0													
	— ⊤ 18.6ha	100.00%		41.53%	9.68%	4.66%	1.86%	1.12%		0.37%			0.19%																
	一住	28,684		7,229	946	353	149	89	52	39	32	25	19	15	12			3	2					1					
	645.2ha	100.00%		25.20%	3.30%	1.23%	0.52%	0.31%	0.18%	0.14%	0.11%	0.09%	0.07%	0.05%	0.04%			0.01%	0.01%					0.003%					
	二住	119	117	47	24	15	6	4			1																		
	5.9ha	100.00%		39.50%	20.17%	12.61%	5.04%	3.36%			0.84%																		
	近商	1,483	1,453 97.98%	550	105 7.08%	28	13	0.61%		0.139/																			
	30.ha 準工	100.00% 29,684	27,694	37.09% 9,380	1,587	1.89% 759	0.88%	0.61% 216	126	0.13% 86	65	34	24	13	11	2										1			
	∓- エ 2,044.2ha	100.00%		31.60%	5.35%	2.56%	1.24%	0.73%	0.42%	0.29%	0.22%	0.11%	0.08%	0.04%	0.04%	0.01%										0.003%			
	工業	2,704		1,032	315	199	154	116	99	82	66	56	38	34	25	17			7	6			5			4			3
	176.2ha	100.00%		38.17%	11.65%	7.36%	5.70%	4.29%	3.66%	3.03%	2.44%	2.07%	1.41%	1.26%	0.92%	0.63%			0.26%	0.22%			0.18%			0.15%			0.11%
	工専	1,074	832	286	100	38	14	4		3	2																		
	302.9ha	100.00%		26.63%	9.31%	3.54%	1.30%	0.37%		0.28%	0.19%																		
	小計	76,870	72,189	22,422	3,779	1,670	813	501	314	232	177	121	85	65	51	24		11	10	8			7	6		5			3
200	/)	100.00%	93.91%	29.17%	4.92%	2.17%	1.06%	0.65%	0.41%	0.30%	0.23%	0.16%	0.11%	0.08%	0.07%	0.03%		0.01%	0.01%	0.01%			0.01%	0.01%		0.01%			0.004%
300	<u>一住</u> 128.2ha	5,367 100.00%	5,129 95.57%	1,757 32.74%	321 5.98%	126 2.35%	66 1.23%	31 0.58%	15 0.28%	0.15%	0.09%	0.04%	0.02%																
/0	二住	287	274	119	27	18	7.20%	6	4	2	0.0076	1	0.02/0																
			95.47%		9.41%		2.44%	2.09%	1.39%	0.70%		0.35%																	
	準住	1,981	1,848	826	435	287	191	119	68	39	23	12	2				1												
	85.3ha						9.64%		3.43%	1.97%	1.16%						0.05%												
	近商		11,907	5,213		741	358	202	96	49	24	12	8	2		1													
	298.9ha •≇ ⊤			41.98%		5.97%	2.88%	1.63%	0.77%	0.39%	0.19%	0.10%	0.06%	0.02%	0	0.01%													
	準工 377 1ha	2,686 100,00%	2,441 90.88%	1,018 37.90%	391 14 56%	267 9.94%	156 5.81%	98 3.65%	65 2.42%	41 1.53%	29 1.08%	19 0.71%		11 0.41%	0.30%	0.04%													
	工業	4	3	37.30/0	. 1.00/0	1	0.0170	5.55/6	12/0		1.00/0	3.7 170		J. 1170	0.00/0	J.J T/0													
		100.00%	75.00%			25.00%																							
	工専	34		21	17		5		2	1																			
	58.1ha			61.76%					5.88%	2.94%																			
	小計		21,629	8,955		1,453	783		250	140	82	46	22	14	10	3	1												
400	近商	1,074		39.31% 559	12.75% 334	6.38%		2.01%	1.10%	0.61% 65	0.36%	0.20%	0.10%	0.06%	0.04%	0.01%	0.00%				1								
400 %		100.00%		52.05%					8.19%	6.05%	4.56%	3.17%		1.12%	0.93%	0.56%					0.09%								
	商業	625		250	130	73	51	38	29	22	14	6	4	3	1	2.00/0					5.50%								
	56.6ha					11.68%			4.64%	3.52%	2.24%	0.96%	0.64%	0.48%	0.16%														
	準工	6					5			4					2											1			
	4.ha						83.33%			66.67%					33.33%											16.67%			
	小計	1,705		814		301	214	161	121	91	65	42	27	17	13	7					2					1			
500	杂 樂	100.00%		47.74%		17.65%	12.55%	9.44%	7.10%	5.34%	3.81%	2.46%	1.58%	1.00%	0.76%	0.41%			E		0.12%				0	0.06%			
500 %	商業 112.7ha	2,473 100.00%		1,610 65.10%		849 34.33%	628 25.39%	505 20.42%	396 16.01%	294 11.89%	233 9.42%	153 6.19%	103 4.16%	76 3.07%	43 1.74%	16 0.65%		6 0.24%	_		0.16%				0.12%				
600	商業	197		143	121	106	80		51	32	17	11	4.10%	3.07%	1.7-7/0	5.00/0		0.27/0	0.20/0		5.10/0				0.12/0	3.00/0			
%		100.00%		72.59%		53.81%			25.89%	16.24%	8.63%	5.58%	2.03%	1.52%	0.51%														
700	商業	387	376	299	250	195	136	112	83	59	41	30	23	16	11	8	4		3										
%					64.60%					15.25%		7.75%		4.13%	2.84%	2.07%	1.03%		0.78%										
合計		131,627		36,963	8,828	4,605			1,217	849	616	403	264	191	129	58	24						11						3
	5,529.ha	100.00%	94.48%	28.08%	6.71%	3.50%	2.03%	1.38%	0.92%	0.65%	0.47%	0.31%	0.20%	0.15%	0.10%	0.04%	0.02%	0.02%	0.02%	0.01%	0.01%		0.01%	0.01%	0.01%	0.01%			0.002%

