

高さに関する現状及び課題

〔報告書P93〕

【現状】

①中高層建築物の増加

低層を主体（93.3%）とする大田区の建物現況の中でも、中高層建築物が増加している。特に幹線道路の沿道地域における中高層化や、産業構造の変化により工業系土地利用からマンション等の住居系土地利用への変化が見られる住工調和型市街地（準工業・工業）においても低層の住宅や工場と中高層マンションが混在した街並みが形成されつつある。

②現行の高さに関する制度上の問題

〔建築基準法〕

斜線制限型高度地区や建築基準法上の斜線制限、日影規制等により、居住環境の保全はある程度図られているが、これらの制限は敷地の規模、道路幅員や真北の向きによっては高層の建築物の建設が可能であるため、建築物の建設時に近隣住民との紛争が発生することがある。

また、天空率が導入されたこと等により、今まで以上に街並みから突出した建築物が建設されつつある。

〔景観計画〕

「大田区景観計画案」に定める景観形成基準では、高さは「周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る」など、定性的な基準を基本としている。

個々の建築物に対して具体的な高さ規制を行う場合には、「景観計画」とは別に定量的な基準を設ける必要がある。

〔地区計画〕

多様な土地利用が展開されている大田区では、比較的小規模な地区を対象として建築物の高さを含む良好な市街地環境を形成し保全するために「地区計画」により対応してきたところである。

しかしながら、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観点から高さ規制を行うためには、街区単位での土地利用計画を前提とした「地区計画」では、街区を越えた広域の土地利用を調整する機能はないため、これまで同様に「地区計画」において高さ規制を行うのは困難といえる。

【課題】

- ・ 良好な住環境の改善や形成
- ・ 調和の取れた街並みへの誘導と近隣紛争の予防
- ・ 広域的指定ができる新たな建物高さのルールの検討



絶対高さ制限を定める高度地区の導入