

区内の建築物の高さに関する紛争について

高さの最高限度を定める高度地区
有識者委員会（第2回）H25.8.28
資料2-2

1. 過去11年の審査請求（高さ）の状況

大田区内の審査請求件数（総数）のうち高さに関して争点となった事例を整理しました。

過去11年（H14～H24）で9件の高さに関する審査請求があったが、中層以上の建築物に限ると6件となっています。

資料2-1の過去10年（H14～H23）の中高層建築件数（1,780件）と照らし合わせると割合は0.33%となっています。

対象物件：大田区内審査請求（平成14～24年度 過去11年間）

※全国建築審査会協議会報告データを基に集計

過去11年の審査請求（高さ）の状況

年度	審査請求 受付件数	裁決件数 高さ／総数	審査請求内容の争点	用途地域	高度地区	階数	建築物 の用途
14	0	0/0	—	—	—	—	—
15	4	0/2	—	—	—	—	—
16	1	1/2	平均地盤面算定誤りによる日影と高度地区の制限違反している	準工業地域	二、三種高度 最低限高度	10（高層）	共同住宅
17	5	1/2	平均地盤面を意図的に上げて地階を設け、高さ制限から逃れている	第一種中高住居専用地域	第二種高度	5（中層）	共同住宅
18	7	2/5	意図的な地盤面設定で高度地区の制限と日影規制を逃れている	第一種低層住居専用地域	第一種高度	3（低層）	共同住宅
			日影図での測定線は日影規制に違反している	第一種中高住居専用地域	第二種高度	6（中層）	共同住宅
19	3	1/4	盛土による平均地盤面設定に問題があり高さ制限違反している	第一種低層住居専用地域	第一種高度	3（低層）	共同住宅
20	2	0/1	—	—	—	—	—
21	0	0/0	—	—	—	—	—
22	5	0/1	—	—	—	—	—
23	2	1/4	北側隣地との高低差に誤りがあり、日影規制緩和に違反している	第一種低層住居専用地域	第一種高度	3（低層）	長屋
24	9	3/3	平均地盤面設定の違反	第二種中高住居専用地域	第二種高度	4（中層）	共同住宅
			中高層条例上の近隣説明時の日影図と建築確認との相違	近隣商業地域	第三種高度	5（中層）	共同住宅 物販店舗
			天空率の制度の乱用	近隣商業地域	第三種高度	8（高層）	共同住宅

合計 38件 9件/24件

※受付件数と裁決件数が一致しないのは、年度中に裁決がなされない案件（繰越）や取り下げが生じている

※『—』は該当が無いことを示す

2. 近年の建築紛争（高さ）の状況

大田区内の高さに関する紛争の事例を整理しました。

高さに関する紛争相談以外の内容を見ると、日照及び景観に関する内容のものが多くなっています。

際立った高さの（超高層）建築物だけでなく、中層建築物においても建築紛争が起きています。

近年の建築紛争（高さ）の状況

番号	用途地域	指定容積率	指定建ぺい率	周辺の中高層化率(%)	敷地面積(m ²)	建築用途	種別	建築面積(m ²)	延床面積(m ²)	階数(階)	地下(階)	構造	最高の高さ(m)	確認年月日	天空率		
															道路	隣地	
1	概要	商業	500	80	70~80	1,861.37	共同住宅	新築	837.82	18,368.24	25	1	RC	88.15	H18.6	●	●
	紛争内容	圧迫感や風害に悩まされている 敷地状況 周辺(100m以内)に用途境:[南]一住60/300 建築前の土地利用: 公共施設															
2	概要	1住	300	60	10~20	469.00	共同住宅	新築	255.34	1,189.53	6	0	RC	17.81	H23.5	●	-
	紛争内容	軟弱地盤であり、周辺住居の地盤沈下の不安 周辺住居の高さを無視した6階建てによる圧迫感と日影。風通しの変化 日影時間、隣接地との空間距離など規制基準値にギリギリ使っているため、近隣生活者への悪影響大 敷地状況 周辺(100m以内)に用途境:無し 建築前の土地利用: 駐車場															
3	概要	商業	500	80	70~80	2,394.55	共同住宅	新築	876.09	16,460.37	22	1	RC	81.86	H23.12		
	紛争内容	従来、高さが守られ、家並みが揃い、落ち着いた景観は新しい高さのマンション建設により崩れた マンション北側の住居は日影、圧迫感など、住環境が大きく変化した 敷地状況 周辺(100m以内)に用途境:[北]近商80/300、[北西]一低60/150 建築前の土地利用: ホテル															
4	概要	商業	400	80	70~80	3,296.00	共同住宅	新築	1,250.00	17,950.00	24	0	RC	79.00	H23.6		
	紛争内容	無制限な土地利用をするのではなく、周辺環境に配慮した高さに 商店街に配慮した計画、車の動線計画 敷地状況 周辺に用途境:[西]一低60/150 建築前の土地利用: 駐車場															
5	概要	準工	200	60	30~40	962.57	共同住宅	新築	249.48	1,999.84	13	0	RC	39.48	H24.2	-	-
	紛争内容	景観や街並みから逸脱する建築物 敷地状況 周辺に用途境:[北西]一住60/200、[西]準工60/200 建築前の土地利用: 事務所(研究所)															
6	概要	1住	200	60	10~20	494.58	共同住宅	新築	211.07	1,073.77	7	0	RC	20.32	H24.12	-	-
	紛争内容	歴史的景観と環境をこれ以上損なわないように 地盤の弱い地域。通学路の確保。風害へのしっかりした調査。冬季には一切の日照が奪われる 敷地状況 周辺に用途境:[北]一低50/100 建築前の土地利用: 駐車場															
7	概要	1住	200	60	10~20	513.91	共同住宅	新築	294.95	1,155.68	6	0	RC	17.16	H25.6	●	-
	紛争内容	配置の変更。目隠しの設置等 敷地状況 周辺に用途境:[北]近商80/300、[東]商業80/500 建築前の土地利用: 住宅															