

制限すべき建築物の最高高さの検討

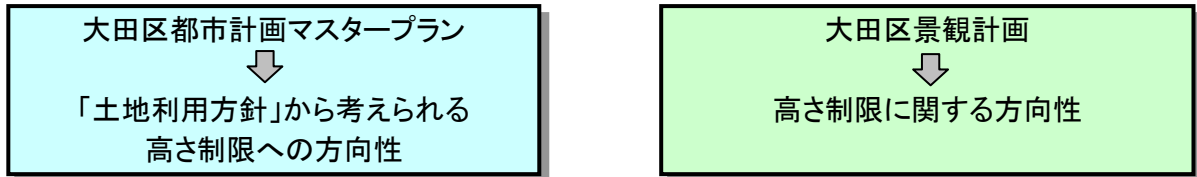
検討の基本的な流れ

1. 上位・関連計画等における高さ制限の考え方

制限すべき建築物の最高高さは、原則として、一部区域を除いた区内全域を対象として絶対高さの指定値を定めることとします。

検討の前提として、大田区都市計画マスタープランや大田区景観計画等における高さに関する方針を基に、限度となる高さを求めていくこととします。

なお、現行の斜線制限型高度地区の指定については、そのまま併用していくこととします。



2. 建築物の最高高さの指定値の検討

制限すべき建築物の最高高さの検討に当たっては、現行の用途地域指定状況の中で、標準的な建築計画において、指定された容積率が十分活用できるよう、先ず、平均階高や階数等から求めた「理論的な値」に基づき検証しました。

次に、既存建築物の建設状況を勘案した平均階高と階数から求めた「基準的な値」について検証等を行い、高さの指定値(案)を決定しました。

STEP-1

「理論的な値」の検討
【平均階高】 ・建築確認受付台帳から標準的な階高
【階数】 ・指定容積率 ÷ 指定建ぺい率
【設計許容値】 ・都内他区の事例数値

+

値の検証①

STEP-2

「基準的な値」の検討
【平均階高】 ・建築確認受付台帳から標準的な階高
【平均階数】 ・容積用途別階数別棟数集計から、5階以上の平均階数

→

値の検証②

STEP-3

指定値(案)の決定

↕

検証等
既存不適格の発生状況

3. 絶対高さ制限における緩和規定の検討

既存不適格建築物の建替え、地区計画等の区域内における建築物、大規模敷地を有する建築物の特例等について、以下の事項について、検討を行います。

- ・特例1: 既存不適格建築物の建替えの特例
- ・特例2: 地区計画等の区域内の適用の除外
- ・特例3: 大規模敷地の特例
- ・特例4: 総合設計制度等による特例
- ・特例5: 区長等の許可による特例

1. 上位・関連計画等における高さ制限の考え方

大田区都市計画マスタープランの「土地利用方針」から考えられる高さ制限への方向性

大田区都市計画マスタープランにおいて、各市街地についての主な整備方針を下表左欄に示しました。絶対高さ高度地区の検討においては、この主な整備方針を踏まえ、地域ごとの高さ制限に関して目指すべき方向性を下表右欄に整理しました。

表-1 土地利用方針別の高さ制限に関する方向性

市街地	主な整備方針 〈主な用途地域〉	高さ制限に関する方向性(案)
住環境保全型市街地	緑豊かな低層住宅地の優れた住環境を維持・保全 建物の高さ制限や敷地規模、敷地内緑化などのルールづくり	⇒ 〈1低層など〉 低層利用を主とした市街地の保全
	〈第1・2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域〉	⇒ 〈1中高など〉 低中層利用を主とした市街地の保全、誘導
環境維持向上型市街地	現在の市街地環境を維持しつつ、道路等の公共施設の整備による住環境の向上	⇒ 低中層や中高層利用への市街地への誘導
	〈第1・2種住居地域、近隣商業地域〉	
住工調和型市街地	建物の更新時にあわせて、工場と住宅との相互の敷地利用の工夫、共同建替えなどの誘導や緑化などにより、住工が共存・調和した市街地の形成	⇒ 中高層利用中心の住工共存の市街地への誘導
	〈準工業地域、工業地域〉	
中心商業業務市街地	商業業務機能の集積を活かした中心商業業務市街地の形成 都市基盤の整備と連携して複合的土地利用と、土地の高度利用を図るために、再開発や建物の共同化等による街区の再構築を図る	⇒ 中心拠点として、高層利用を主体としたにぎわいのある高度利用の市街地への誘導
	〈商業地域〉	
幹線道路沿い市街地	道路の騒音や後背地の住環境に配慮するとともに、災害時の避難路や延焼遮断帯の確保などを進め、幹線道路沿いにふさわしい市街地の形成	⇒ 〈準住居など〉 背後の低中層利用と調和した中高層中心の市街地への誘導 〈商業など〉 高層利用を主体とした市街地への誘導
	〈準住居地域、商業地域〉	

低層、中層、高層：建築物の概ねの高さを示し、低層は1～3、中層は4～7、高層は8階以上の建築物をいいます。

大田区景観計画における高さ制限に関する方向性

大田区景観計画において、高さ制限に関する方向性は、次のようになっています。

景観形成基準は、「周辺建物群のスカイラインとの調和を図る」というような、周辺への配慮を主眼とした内容を基本としています。

表-2 大田区景観計画による高さ制限に関する方向性

区 域	方 針	景観形成基準 (高さ)
住環境保全市街地	・第1・2種低層住居専用地域、第1・2種中高層住居専用地域が指定されている区域 住宅が主体の緑豊かな景観づくり ・歴史を感じさせる街並み景観づくりを進めます。	周辺の主要な眺望点(道路、河川、公園、橋、鉄道など)からの見え方を検討し、高さは、周辺の自然環境や周辺建物のスカイラインとの調和を図る。
住環境向上市街地	・第1・2種住居地域が指定されている区域 住宅が主体の安全で落ち着いた景観づくり ・ 低層の建物と中高層の建物が調和した景観づくりを進めます。 ・由緒ある社寺と一体になった歴史的な街並みを活かします。	
住工調和型市街地	・準工業地域、工業地域(埋立地を除く)が指定されている区域 工場と住宅が主体の水と緑のうらおいがある景観づくり ・ 大規模施設の建設や土地利用転換において、周辺環境の向上を図ります。 ・水辺に近い場所では、水辺のうらおいを感じさせる環境づくりを進めます。 ・社寺の集積を活かし、社寺と周辺の建築物が調和した景観づくりを図ります。	
拠点商業市街地	・大森・蒲田駅周辺の商業地域が指定されている区域 商業が主体の活気やにぎわいを感じさせる景観づくり ・ 低層の街並みと近接する場合は、低層の街並みとの調和を図ります。	
地域商業市街地	・近隣商業地域、商業地域(大森・蒲田駅周辺の商業地域及び埋立地を除く)が指定されている区域 商店が主体の親しみやすい景観づくり ・ 低層の街並みと近接する場合は、低層の街並みとの調和を図ります。	
幹線道路沿道市街地	・第一・第二京浜国道、産業道路、環状7・8号線、中原街道の地域地区境界(道路境界から20m又は30mなどで都市計画に定める地域)が指定されている区域 整った街並みと街路樹の緑が調和する沿道の景観づくり ・幅員の広い道路と街路樹が調和した、開放感のある景観づくりを進めます。 ・沿道と一体となった快適な空間づくりを進めます。 ・ 幹線道路の後背地にも配慮した景観づくりを進めます。	

2. 建築物の最高高さの指定値の検討

検討にあたっての考え方

制限すべき建築物の最高高さの検討を行うにあたり、他区における指定値の算出方法を整理しました。

表-3 特別区における高さの検討に関する考え方

区名	考え方及び数式 等
新宿区	(想定容積率／標準建ぺい率×標準階高+1m(パラペット))×1.5(設計自由度)で算定した値について、10m未満を切り上げたもの ・想定容積率:160%、240%、360% ・標準階高:住居系は3m、商業系は4m
算出根拠タイプ ①	例)商業地域、80%、500% ⇒ (500%／80%=6.25→7)×4m+1m×1.5=43.5 ⇒切上⇒ 50m
目黒区	(指定容積率／指定建ぺい率×標準階高+1m(パラペット))×設計許容値で算定した数値について、10m未満を切り上げたもの ・標準階高:住居系は3m、商業系は4m ・設計許容値:住居系・工業系は1.2、商業系は1.5 ・住居系の低中層市街地の規制値については、17mに設定(1階×4m(階高)+4階×3m(階高)+1m(パラペット)=17m)
算出根拠タイプ ①	例)商業地域、80%、500% ⇒ (500%／80%=6.25→7)×4m+1m×1.5=43.5 ⇒切上⇒ 50m
墨田区	・目黒区の考え方を参考として17mを基本とした基準の設定(改定時に追加) ・向島地区(容積率400%)では、隅田川の花火が見えるようにするため、H16年に22mに設定 ・幹線道路沿道等の地域では、沿道と後背地との建築物の高さの格差に配慮しつつ、街並みのスカイラインを整えるため、絶対高さを制限する高度地区を指定 ・歴史と文化を活かした街並みを形成するために、歴史的景観を保全、継承すべき地域では、地域の特性を考慮した高度地区を指定
算出根拠タイプ ②	
練馬区	・容積率200%の地域を20mの制限とし、これを基本として、その他の地域の基準を5m刻みで設定 ・後背地が低層住宅地の場合、17mに設定
算出根拠タイプ ②	・同じ用途地域内で事なる高さ基準を指定する場合は、道路境界や道路沿道からの距離を境界として設定
世田谷区	・既存建築物に考慮して不適合を発生させない規制値30m又は45mに設定 ・30mは、はしご車による消防活動の限界を準用 ・45mは、建築基準法における特別避難階段の規定を準用
算出根拠タイプ ②	

高さの算出根拠については、

①用途地域の容積率・建ぺい率を基に数式から指定値を求める場合、②一定の高さを基準とし地域の実情に応じて指定値を算定する場合があります。

大田区においては、①及び②の両方の試算を行うとともに、土地利用現況調査の結果を参考として、絶対高さの指定値(案)の検討を行いました。

STEP-1 「理論的な値」の検討

「理論的な値」の検討においては、次の算式に基づき、高さの検討を行いました。

$$\text{絶対高さの「理論的な算定値」} = \text{平均階高(m)} \times \text{階数} \times \text{設計許容値}^*1 + \text{パラペット高さ(m)}^*2$$

- *1: 共同住宅における共用廊下や駐車場など容積率に算入されない為、これらによって求めた階数よりも、実際は高くなる可能性があるため、この点を考慮した倍率を設定しました。
- *2: 屋上等のパラペット等最上階より上に出ている部分の高さ(1.0m)を考慮しました。

① 平均階高	建築確認受付台帳及び中高層建築物台帳から実態を把握し、住居系、商業系、工業系それぞれの系統における高さを求めました。 求めるにあたっては、住居系、商業系、工業系の各用途地域について、下記の区分による用途別の施設階高を加重平均して階高を求めました。
住居系=3.04m	: 独立専用住宅、集合住宅、住商併用建物
商業系=4.04m	: 事務所建築物、専用商業施設(商業施設、公衆浴場等)、宿泊・遊興施設(宿泊施設、遊興施設)、スポーツ・興行施設(スポーツ施設、興行施設)
工業系=4.40m	: 専用工場、住居併用工場、倉庫運輸施設(運輸施設等、倉庫施設等)
② 階数	(指定容積率÷指定建ぺい率)として求めました。基本的に次の通りです。
・150/60=2.5(階) ・200/60=3.34(階) ・200/80=2.5(階) ・300/60=5.0(階) ・300/80=3.75(階)	
・400/80=5.0(階) ・500/80=6.25(階) ・600/80=7.50(階) ・700/80=8.75(階)	
③ 設計許容値(他区例)	容積率への不算入部分を考慮して容積率の割り増しによる高さに関する係数となっており、ここでは、他区の事例から数値を設定しました。
他区的事例	住居系=1.2~1.3 工業系=1.2~1.3 商業系=1.5~1.6

これら数値により求めた「理論的な値」は次の通りです。

表-4 「理論的な値」による用途容積別絶対高さ(算定値) (単位:階、m)

容積率	150%		200%					
	一中高	一中高	二中高	一住	二住	近商	準工	工業
平均階高	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	4.04	4.40	4.40
階数	2.50	3.33	3.33	3.33	3.33	2.50	3.33	3.33
設計許容値(他区例)	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.60	1.30	1.30
高さ制限算定値	10.88	14.17	14.17	14.17	14.17	17.16	20.05	20.05
理論的な値	11	15		18	21	21		

容積率	300%			400%		500%	
	一住	二住	準住	近商	準工	近商	商業
平均階高	3.04	3.04	3.04	4.04	4.40	4.04	4.04
階数	5.00	5.00	5.00	3.75	5.00	5.00	6.25
設計許容値(他区例)	1.30	1.30	1.30	1.60	1.30	1.60	1.60
高さ制限算定値	20.76	20.76	20.76	25.24	29.60	33.32	41.40
理論的な値	21		26	30	34		42

値の検証①

「理論的な値」では、容積率と建ぺい率による階数が重要な要素となり、この数値によって算定値が左右されるとともに、以下の理由から更に STEP-2 の検討を行います。

- ・第一種中高層住居専用地域(150%)の理論的な値が 11m となり、3階建て程度の規制となる。
- ・工業系用途(200%)と住居系(300%)を比較すると、容積率が 1.5 倍であるにもかかわらず理論的な値が同じ 21m になる。

STEP-2 「基準的な値」の検討

「理論的な値」では、容積率と高さの逆転や地域の実情とのかい離が生じるため、次に「基準的な値」を算定しました。

$$\text{絶対高さの「基準的な算定値」} = \text{平均階高(m)} \times \text{平均階数(5階以上の平均階数)} + \text{パラペット高さ(m)}$$

① 平均階高	平均階高については、「理論的な値」の場合と同様に、建築確認受付台帳及び中高層建築物台帳から求めました。
住居系=3.04m	: 独立専用住宅、集合住宅、住商併用建物
商業系=4.04m	: 事務所建築物、専用商業施設(商業施設、公衆浴場等)、宿泊・遊興施設(宿泊施設、遊興施設)、スポーツ・興行施設(スポーツ施設、興行施設)
工業系=4.40m	: 準工業・工業地域における中高層以上の建築物は共同住宅が多数を占めているため住居系の平均階高 3.04 を採用する。
② 平均階数(5階以上の平均階数)	階数については、実際の5階以上の建築物の平均階数を適用することとしました。 5階以上とした理由は、次の通りです。
	・低層建築物(1~3階)については、絶対高さの規制の対象外となること
	・他の特別区の状況をみると、最低でも規制値の高さが 16~17m となっており、おおむね5階以上の建築物についての規制を行っていること
	設定値は、次表の「5F 以上の平均階数」に示します。

これら数値により求めた「基準的な値」は次の通りです。

表-5 「基準的な値」の場合による用途容積別絶対高さ(算定値) (単位:階、m)

容積率	150%		200%					
	一中高	一中高	二中高	一住	二住	近商	準工	工業
平均階高	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	4.04	* 3.04	* 3.04
5F 以上の平均階数	5.55	5.91	5.92	6.32	5.87	5.93	6.26	8.77
高さ制限算定値	17.872	18.967	18.997	20.213	18.845	24.958	20.031	27.661
基準的な値	18	21		25	21	28		

容積率	300%			400%		500%	
	一住	二住	準住	近商	準工	近商	商業
平均階高	3.04	3.04	3.04	4.04	* 3.04	4.04	4.04
5F 以上の平均階数	6.02	6.17	6.60	6.02	6.65	7.55	7.31
高さ制限算定値	19.301	19.757	21.064	25.321	21.216	31.502	30.533
基準的な値	22		26	22	32		34

値の検証②

既存建築物の建設状況を勘案した値として算出したが、一部地域では容積率を活用できる「理論的な値」より低い結果となった。STEP-1 及び STEP-2 の結果を更に STEP-3 で地域の高さの方向性や実情の各階平均高さ等を考慮して検討を行います。

STEP-3 絶対高さの指定値(案)の算定

絶対高さの指定値(案)の算定にあたっては、次に掲げる検証の視点に基づき行いました。

検証の視点としては、

- ・上位計画、関連計画における高さに関する制限において配慮すべき事項
- ・用途地域の指定状況(面的な指定か沿道型の指定か)
- ・各地区における土地利用の状況
- ・既存不適格建築物の発生棟数

値の検証③

表-6 「基準的な値」による絶対高さの算定値の検証

① 第一種中高層住居専用地域(150%)	基準的な値=18m ⇒ 16m
<p>・現在、第一種高度地区が指定されていますが、低層住居専用地域ではないので、絶対高さ10mの制限はありません。</p> <p>⇒低層住居専用地域における10m制限や上位計画等における土地利用の方向性を考慮して、中層建築物(4~7階)の間である5階(16m)程度の指定値を設定します。</p>	
② 200%の住居系用途地域	基準的な値=21m ⇒ 22m
<p>・用途地域としては、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域があり、おおむね第二種高度地区が指定されています。</p> <p>⇒「大田区都市計画マスタープランの土地利用方針」では、主に「住環境保全型市街地」や「環境維持向上型市街地」に位置づけられ、低中層中心の市街地への誘導が考えられます。現状において、7階建てまでは多くなっていますが、8階以上の建築物はあまり見られていない状況から、7階建てまでを想定できる22m前後の指定値を設定します。</p>	
③ 近隣商業地域(200%)	基準的な値=25m = 25m
<p>・「大田区都市計画マスタープランの土地利用方針」の「地区の生活拠点」から住宅地に連続する、おおむね道路幅員10m未満の道路沿道において、線的に指定されている近隣商業地域で、第二種高度地区が指定されています。</p> <p>⇒上位計画等における土地利用の方向性を考慮すると、中高層と低層の調和のとれた市街地への誘導が考えられます。200%の住居系用途地域とのバランスを考慮しても、STEP-2で得た基準的な値が適当であり、8階までの建築が可能な25m前後の指定値を設定します。</p>	
④ 準工業地域(200%)	基準的な値=21m ⇒ 22m
<p>・準工業地域(特別工業地域含む)では、第二種高度地区が指定されています。基本的に現在、斜線型高度地区が指定されていない地区については、規制の対象外と考えています。</p> <p>⇒「大田区都市計画マスタープランの土地利用方針」では、「住工調和型市街地」の方向性として、中高層利用中心の住工共存の市街地への誘導が考えられ、200%の住居系用途地域と同様に中層建築物の7階まで建築可能な高さ制限である22m前後の指定値を設定します。</p>	

⑤ 300%の住居系用途地域	基準的な値=22m ⇒ 25m(面的)、31m(沿道)
<p>・第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域があり、全て第三種高度地区が指定されています。用途地域の指定状況が、沿道型と面的な広がりを持った形状に分かれており、主要な幹線道路沿いでは、おおむね準住居地域が指定されています。</p> <p>⇒【面的に指定されている地区】「大田区都市計画マスタープランの土地利用方針」からは、地域の状況に応じて、低中層または中高層利用への誘導が考えられ、200%の住居系用途地域よりは高い制限を考慮していく必要があります。現状においては、9階以上の建築物が第一種住居地域で8棟、第二種住居地域で2棟(計10棟)となっており、総数(5,654棟)に比べて少なくなっています(8階以上は19棟)。この状況から、8階建ての建築物(共同住宅)を想定して、25m前後の指定値を設定します。</p> <p>⇒【主要な幹線道路沿いに指定されている地区】準住居地域については、「大田区都市計画マスタープランの土地利用方針」から、「幹線道路沿い市街地」として、中高層中心で背後の低中層利用と調和した市街地への誘導が考えられ、背後の住宅地市街地(7から8階程度を想定)との調和を図りながら、これよりも2層分程度高い高さを想定して、10階程度の建築物の建設が可能な、31m前後の指定値を設定します。</p>	
⑥ 近隣商業地域(300%)	基準的な値=26m ⇒ 31m
<p>・準住居地域(300%)と同様に、主要な幹線道路沿道等において指定されています。</p> <p>⇒背後の住宅地市街地(7階から8階程度を想定)との調和を図りながら、これよりも2層分程度高い高さを想定して、10階程度の建築物の建設が可能な、31m前後の指定値を設定します。</p>	
⑦ 準工業地域(300%)	基準的な値=22m ⇒ 25m(面的)、31m(沿道)
<p>・準住居地域(300%)と同様に、主要な幹線道路沿道等において指定されています。</p> <p>⇒【面的に指定されている地区】周辺の地区計画(高さの最高限度31m)に配慮し、2層分程度低い8階程度の建築物の建設が可能な、25m前後の指定値を設定します。</p> <p>⇒【主要な幹線道路沿いに指定されている地区】背後の住宅地市街地との調和を図りながら、10階程度の建築物の建設が可能な、31m前後の指定値が適当と考えられます。</p>	
⑧ 400%の商業系用途地域	基準的な値=32m ⇒ 40m
<p>・主要な幹線道路及び補助線街路沿いに指定が多くなっています。</p> <p>⇒容積率500%以上の高さ住居系用途地域の高さ(7から8階程度)との段階的な高さ調整の方向性と幹線道路沿いは延焼遮断効果及び騒音に対する遮音効果が期待できる高層利用を主体とした高度利用の市街地への誘導が考えられ、低層部の階高が高くなることも考慮して、300%の商業系用途地域より10m程度高い、40m前後の指定値を設定します。</p>	
⑨ 商業地域(500%)	基準的な値=34m ⇒ 50m
<p>・面的及び主要な幹線道路沿いの商業地域として指定されています。</p> <p>⇒高層利用を主体とした市街地への誘導等が考えられます。大田区において一定の条件を満たした総合設計を活用した事例の平均的な建ぺい率は約50%となり、理論値の検討方法で算出すると、$(500\% \div 50\%) \times 4m \times 1.2(\text{住居系}) + 1.0m = 49.0m$という計算結果が得られます。この値が、目標となる最高限度の高さと考えられ、50m前後の指定値を設定します。</p>	
⑩ 工業地域(200%)	基準的な値=28m ⇒ 31m
<p>・面的な工業地域として指定されています。</p> <p>⇒「大田区都市計画マスタープランの土地利用方針」では、「住工調和型市街地」の方向性として、中高層利用中心の住工共存の市街地への誘導等が考えられ、既存の中高層集合住宅等の立地を考慮して、高層建築物の10階までの高さ制限による、31m前後の指定値を設定します。</p>	

基準的な値を基にした指定値(案)の設定は、次のような考え方に基づいています。

図-2 基準的な値と指定値の関係

基準的な値の検討 (STEP-2)

- 平均階数に平均階高を乗じて得た数値にパラペット等の高さを加えて基準値を算出

【平均階高】
建築確認受付台帳及び中高層建築物台帳から求めた数値
住居系=3.04m、商業系=4.04m、工業系=4.40m

【平均階数】
用途地域容積率毎の5階以上の建築物における平均階数を算出した数値

基準値 = 平均階数 × 平均階高 + パラペット等の高さ (1.0m)

＜基準値のイメージ＞
事例：第一種住居地域
建ぺい率 60%、容積率 200%

基準値 = 3.04 (平均階高) × 6.32 (平均階数) + 1.0 = 20.21m ∴ 21m とする



絶対高さの指定値(案)の選定 (STEP-3)

- 基準値を基に、地域の実情等を加味し設定

検証作業

- 上位計画、関連計画における高さに関する制限において配慮すべき事項
- 用途地域の指定状況(面的な指定か沿道型の指定か)
- 各地区における土地利用の状況
- 既存不適格建築物の発生棟数等の視点に基づき検証をする

＜指定値のイメージ＞

現状においても8階以上の建築物があまり見られていない状況から、7階建てまでを想定
⇒ 22m前後の指定値が適当

以上の検証結果から、用途容積別の絶対高さの指定値(案)を、次の通りと設定します。

表-7 用途容積別の絶対高さ指定値(案)

容積率	150%	200%						
	用途	一中高	二中高	一住	二住	近商	準工	工業
絶対高さの指定値(案)	16m	22m						
容積率	300%				400%		500%	
	用途	一住	二住	準住	近商	準工	近商	商業
絶対高さの指定値(案)	25m、31m				31m	25m、31m	40m	50m

・主要な幹線道路沿いに指定されている準住居地域・準工業地域については、一部地域の絶対高さを31mと設定しています。

絶対高さの指定値(案)と近年に申請された建築物の最高高さとの比較

過去10年間(H14~H23)の建築確認概要書より、各階の平均高さを算出し、指定値(案)と比較しました。最大の差は0.5m程度であり、実情の各階平均高さとなきな差が無いという結果となっています。

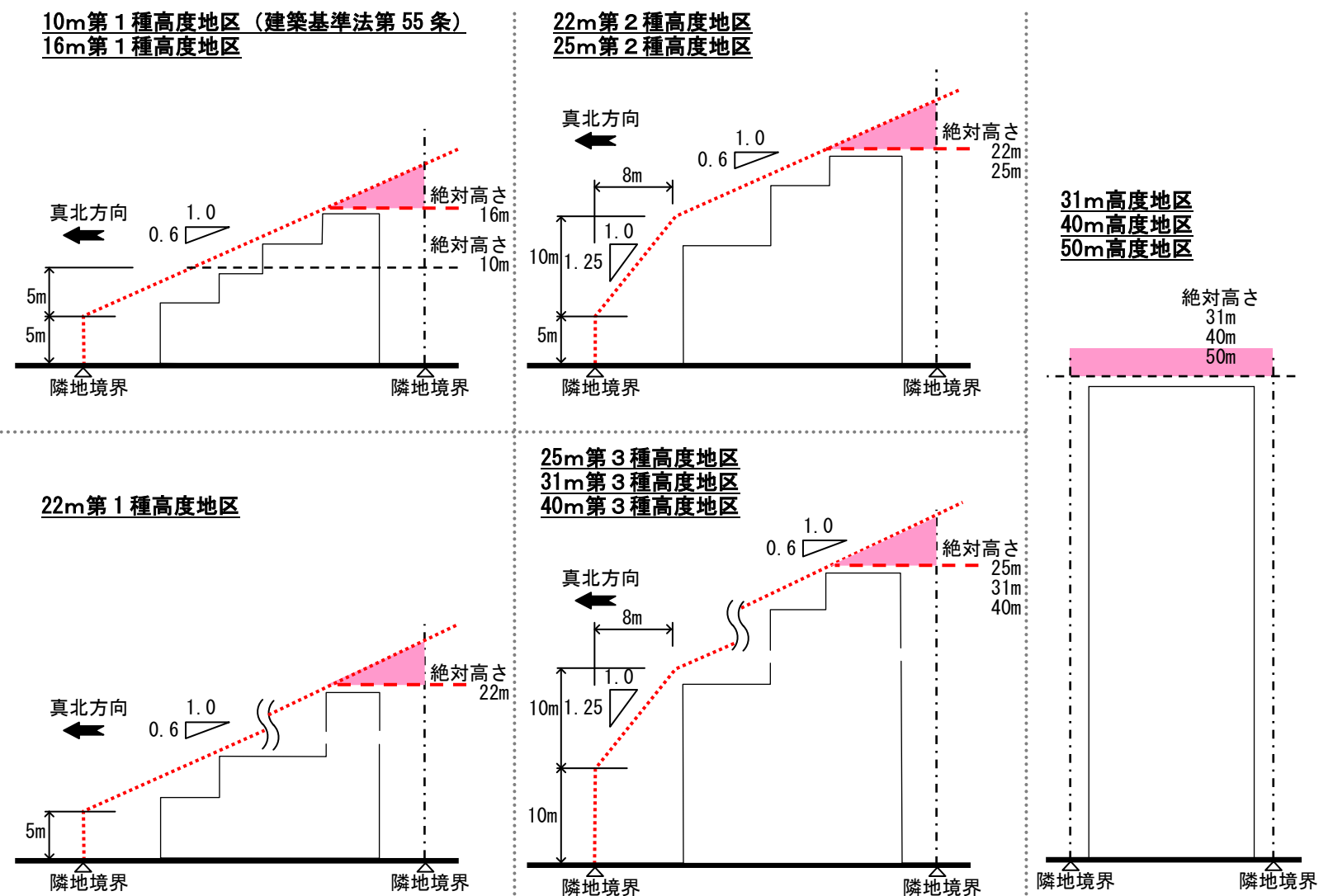
表-8 指定値(案)と実情の最高高さとの比較

階数	全棟数	共同住宅棟数	平均高さ	指定値(案)	最低高さ(参考)	最高高さ(参考)
5階	389棟	324棟(83%)	15.51m	⇔ 16.00m	12.80m	26.46m(学校)
6階	219棟	194棟(88%)	18.76m		14.51m	37.16m(店舗)
7階	163棟	145棟(88%)	22.09m	⇔ 22.00m	18.23m	35.99m(学校)
8階	138棟	122棟(88%)	24.95m	⇔ 25.00m	21.37m	39.16m(事務所)
9階	81棟	72棟(88%)	27.85m		20.40m	40.59m(事務所)
10階	76棟	73棟(96%)	30.83m	⇔ 31.00m	27.10m	34.75m(共住)
11階	44棟	42棟(95%)	32.55m		30.91m	39.90m(ホテル)
12階	35棟	31棟(88%)	35.81m		33.39m	41.55m(ホテル)
13階	29棟	26棟(89%)	39.58m	⇔ 40.00m	37.08m	44.23m(共住)
14階	36棟	35棟(97%)	42.13m		38.58m	48.65m(共住)
15階	20棟	20棟(100%)	44.64m		43.04m	46.64m(共住)
16階	3棟	2棟(66%)	50.17m	⇔ 50.00m	47.40m	55.52m(ホテル)

※共住：共同住宅を示す

既存の斜線規制型の高度地区と絶対高さの指定値(案)との組み合わせは、次の通りとなっています。

図-3 既存の斜線規制型の高度地区と絶対高さの指定値(案)との組み合わせ



指定値(案)を超える建築物の発生状況

絶対高さの指定値(案)を超える建築物の状況を、簡易的に建築物の階数によって検討しました。設定した絶対高さの指定値(案)を階数に置き換え、既存データとの照合によって、上記基準値を上回る建築物の棟数を算出したものです。

下表(表-9)の赤字部分に示す通り、絶対高さの導入する区域の用途地域別で見ると、指定値(案)を超える建築物は、導入する全区域で発生しています。発生棟数を分析すると、割合は概ね1%未満となっていますが、全体棟数(母数)の少ない工業地域(200%)や準工業地域(300%の沿道)では1%を超える結果となり、棟数では、準工業地域(200%)が116棟と一番高い値になっています。結果として、導入区域において大幅に突出した建築物を抑制する効果が期待できる指定値と考えます。

また、発生している建築物の建物用途については、右表(表-10)に示すように、そのほとんどが集合住宅(92.8%)となっています。

指定値(案)を越える建築物については、財産権や防災性向上を図るための建替えが困難になる等の問題が発生するため、一定の配慮が必要と考えます。また、環境に配慮する建築計画やまちづくりに貢献する優良な開発を適切に誘導するためにも、特例の検討を行います。

表-10 指定値(案)を超える建築物の建物用途別状況

建物用途	棟数	割合
教育文化施設	10	3.3%
厚生医療施設	3	1.0%
事務所建築物	5	1.6%
住商併用建物	3	1.0%
宿泊・遊興施設	1	0.3%
集合住宅	285	92.8%
専用工場	0	0.0%
合計	307	100.0%

第一種、第二種低層住居専用地域を除く

表-9 指定容積率別用途地域別の指定値(案)を超える建築物棟数の状況(累計)

(単位:棟、%)

容積率	用途	低層建築物			中層建築物				高層建築物										超高層建築物													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28			
150%	一中	1,535	1,471	349	34	11	3	2	1																							
	44.3ha	100.00%	95.83%	22.74%	2.21%	0.72%	0.20%	0.13%	0.07%																							
200%	一中	12,538	11,997	3,662	649	252	99	57	29	17	10	5			3	2																
	330.2ha	100.00%	95.69%	29.21%	5.18%	2.01%	0.79%	0.45%	0.23%	0.14%	0.08%	0.04%		0.02%	0.02%																	
	二中	537	504	223	52	25	10	6		2			1																			
	18.6ha	100.00%	93.85%	41.53%	9.68%	4.66%	1.86%	1.12%		0.37%			0.19%																			
	一住	28,684	27,140	7,229	946	353	149	89	52	39	32	25	19	15	12				3	2									1			
	645.2ha	100.00%	94.62%	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%												
	二住	119	117	47	24	15	6	4					1																			
5.9ha	100.00%	98.32%	39.50%	20.17%	12.61%	5.04%	3.36%					0.84%																				
近商	1,483	1,453	550	105	28	13	9		2																							
30.0ha	100.00%	97.98%	37.09%	7.08%	1.89%	0.88%	0.61%		0.13%																							
準工	29,674	27,684	9,370	1,577	749	358	206	116	79	60	30	20	12	10	1														1			
2,044.2ha	100.00%	93.29%	31.58%	5.31%	2.52%	1.21%	0.69%	0.39%	0.27%	0.20%	0.10%	0.07%	0.04%	0.03%	0.00%																	
工業	2,613	2,330	975	274	163	122	87	71	56	41	31	14	10	5	1					1	1											
132.9ha	100.00%	89.17%	37.31%	10.49%	6.24%	4.67%	3.33%	2.72%	2.14%	1.57%	1.19%	0.54%	0.38%	0.19%	0.04%				0.04%	0.04%												
300%	一住	5,367	5,129	1,757	321	126	66	31	15	8	5	2	1																			
	128.2ha	100.00%	95.57%	32.74%	5.98%	2.35%	1.23%	0.58%	0.28%	0.15%	0.09%	0.04%	0.02%																			
	二住	287	274	119	27	18	7	6	4	2			1																			
	12.5ha	100.00%	95.47%	41.46%	9.41%	6.27%	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	100.00%	93.29%	41.70%	21.96%	14.49%	9.64%	6.01%	3.43%	1.97%	1.16%	0.61%	0.10%					0.05%														
	近商	12,419	11,907	5,213	1,712	741	358	202	96	49	24	12	8	2																		
298.9ha	100.00%	95.88%	41.98%	13.79%	5.97%	2.88%	1.63%	0.77%	0.39%	0.19%	0.10%	0.06%	0.02%				0.01%															
(面) 準工	1,332	1,267	450	85	45	24	18	15	8	6	5			3																		
29.4ha	100.00%	95.12%	33.78%	6.38%	3.38%	1.80%	1.35%	1.13%	0.60%	0.45%	0.38%			0.23%																		
(沿道) 準工	1,013	930	403	169	108	69	50	34	22	18	12			8	5	1																
59.8ha	100.00%	91.81%	39.78%	16.68%	10.66%	6.81%	4.94%	3.36%	2.17%	1.78%	1.18%			0.79%	0.49%	0.10%																
400%	近商	1,074	998	559	334	223	158	119	88	65	49	34	21	12	10	6																
	46.6ha	100.00%	92.92%	52.05%	31.10%	20.76%	14.71%	11.08%	8.19%	6.05%	4.56%	3.17%	1.96%	1.12%	0.93%	0.56%																
商業	625	589	250	130	73	51	38	29	22	14	6	4	3	1																		
56.6ha	100.00%	94.24%	40.00%	20.80%	11.68%	8.16%	6.08%	4.64%	3.52%	2.24%	0.96%	0.64%	0.48%	0.16%																		
500%	商業	2,540	2,427	1,664	1,199	879	651	528	412	305	242	158	104	76	43	16																
	112.7ha	100.00%	95.55%	65.51%	47.20%	34.61%	25.63%	20.79%	16.22%	12.01%	9.53%	6.22%	4.09%	2.99%	1.69%	0.63%				0.24%	0.20%											
合計	棟数	103,821	98,065	33,646	8,073	4,096	2,335	1,571	1,035	716	527	334	208	145	94	32	13	12	10	8	7	5	5	5	4	3	0	0	0			
	5,197.77ha	100.00%	94.46%	32.41%	7.78%	3.95%	2.25%	1.51%	1.00%	0.69%	0.51%	0.32%	0.20%	0.14%	0.09%	0.03%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		

高さの換算値⇒ 16m 22m 25m 31m 40m 50m

表-11 指定容積率別用途地域別の指定値(案)を超える建築物棟数の状況(累計)【中層以上】

(単位: 棟、%)

容積	階数 用途	中層建築物				高層建築物														超高層建築物							
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
150 %	一中 44.3ha	34 100.00%	11 32.35%	3 8.82%	2 5.88%	1 2.94%																					
	200 %	649 330.2ha	252 100.00%	99 38.83%	57 15.25%	29 8.78%	17 4.47%	10 2.62%	5 1.54%			3 0.46%	2 0.31%														
	二中 18.6ha	52 100.00%	25 48.08%	10 19.23%	6 11.54%		2 3.85%			1 1.92%																	
	一住 645.2ha	946 100.00%	353 37.32%	149 15.75%	89 9.41%	52 5.50%	39 4.12%	32 3.38%	25 2.64%	19 2.01%	15 1.59%	12 1.27%			3 0.32%	2 0.21%					1 0.106%						
	二住 5.9ha	24 100.00%	15 62.50%	6 25.00%	4 16.67%				1 4.17%																		
	近商 30.0ha	105 100.00%	28 26.67%	13 12.38%	9 8.57%		2 1.90%																				
	準工 2,044.2ha	1,577 100.00%	749 47.50%	358 22.70%	206 13.06%	116 7.36%	79 5.01%	60 3.80%	30 1.90%	20 1.27%	12 0.76%	10 0.63%	1 0.06%											1 0.063%			
	工業 132.9ha	274 100.00%	163 59.49%	122 44.53%	87 31.75%	71 25.91%	56 20.44%	41 14.96%	31 11.31%	14 5.11%	10 3.65%	5 1.82%	1 0.36%			1 0.36%	1 0.36%										
300 %	一住 128.2ha	321 100.00%	126 39.25%	66 20.56%	31 9.66%	15 4.67%	8 2.49%	5 1.56%	2 0.62%	1 0.31%																	
	二住 12.5ha	27 100.00%	18 66.67%	7 25.93%	6 22.22%	4 14.81%	2 7.41%		1 3.70%																		
	準住 85.3ha	435 100.00%	287 65.98%	191 43.91%	119 27.36%	68 15.63%	39 8.97%	23 5.29%	12 2.76%	2 0.46%				1 0.23%													
	近商 298.9ha	1,712 100.00%	741 43.28%	358 20.91%	202 11.80%	96 5.61%	49 2.86%	24 1.40%	12 0.70%	8 0.47%	2 0.12%		1 0.06%														
(面) (沿道)	準工 29.4ha	85 100.00%	45 52.94%	24 28.24%	18 21.18%	15 17.65%	8 9.41%	6 7.06%	5 5.88%			3 3.53%															
	準工 59.8ha	169 100.00%	108 63.91%	69 40.83%	50 29.59%	34 20.12%	22 13.02%	18 10.65%	12 7.10%		8 4.73%	5 2.96%	1 0.59%														
400 %	近商 46.6ha	334 100.00%	223 66.77%	158 47.31%	119 35.63%	88 26.35%	65 19.46%	49 14.67%	34 10.18%	21 6.29%	12 3.59%	10 2.99%	6 1.80%					1 0.30%									
	商業 56.6ha	130 100.00%	73 56.15%	51 39.23%	38 29.23%	29 22.31%	22 16.92%	14 10.77%	6 4.62%	4 3.08%	3 2.31%	1 0.77%															
500 %	商業 112.7ha	1,199 100.00%	879 73.31%	651 54.30%	528 44.04%	412 34.36%	305 25.44%	242 20.18%	158 13.18%	104 8.67%	76 6.34%	43 3.59%	16 1.33%		6 0.50%	5 0.42%		4 0.33%				3 0.25%	2 0.17%				
合計	棟数 5,197.77ha	8,073 100.00%	4,096 50.74%	2,335 28.92%	1,571 19.46%	1,035 12.82%	716 8.87%	527 6.53%	334 4.14%	208 2.58%	145 1.80%	94 1.16%	32 0.40%	13 0.16%	12 0.15%	10 0.12%	8 0.10%	7 0.09%	5 0.06%	5 0.06%	5 0.06%	4 0.05%	3 0.04%	0	0	0	

高さの換算値⇒ 16m 22m 25m 31m 40m 50m

図-4 指定値(案)を超える建築物の分布

