

大規模敷地について

大規模敷地において周辺環境に配慮した建築物を建築する場合の特例的な取扱いを設けます。

大田区の大規模敷地の現況を、特殊建築物台帳及び工場台帳から把握し、用途地域別、容積別の出現状況から、特例的な取扱いとする敷地の規模を設定しました。

表-1 特殊建築物台帳等による大規模敷地の状況

容積率 用途地域	150%		200%						300%						400%		500%		合計																
	一中	一中	一中	二中	一住	二住	近商	準工	工業	一住	二住	準住	近商	準工	近商	商業	商業																		
1,000㎡未満	47	79.7%	577	80.0%	35	62.5%	741	82.5%	10	83.3%	81	93.1%	845	72.8%	87	60.0%	189	91.3%	16	59.3%	217	81.9%	1,098	93.8%	141	75.0%	161	89.0%	67	90.5%	591	92.1%	4,903	83.2%	
1,000㎡以上	10	16.9%	102	14.1%	16	28.6%	111	12.4%	2	16.7%	5	5.7%	205	17.7%	39	26.9%	18	8.7%	6	22.2%	42	15.8%	56	4.8%	36	19.1%	17	9.4%	5	6.8%	42	6.5%	712	12.1%	
2,000㎡以上	1	1.7%	18	2.5%	4	7.1%	25	2.8%					62	5.3%	8	5.5%			1	3.7%	4	1.5%	11	0.9%	8	4.3%	2	1.1%	1	1.4%	6	0.9%	151	2.6%	
3,000㎡以上	1	1.7%	15	2.1%	1	1.8%	12	1.3%			1	1.1%	28	2.4%	5	3.4%					1	0.4%	4	0.3%	2	1.1%					1	0.2%	71	1.2%	
5,000㎡以上			6	0.8%			2	0.2%					15	1.3%	1	0.7%			4	14.8%	1	0.4%	1	0.1%	1	0.5%	1	0.6%			2	0.3%	34	0.6%	
10,000㎡以上			3	0.4%			7	0.8%					5	0.4%	5	3.4%														1	1.4%			21	0.4%
合計	59		721		56		898		12		87		1,160		145		207		27		265		1,170		188		181		74		642		5,892	100.0%	

表-2 工場台帳等による大規模敷地の状況

容積率 用途地域	150%		200%						300%						400%		500%		合計															
	一中	一中	一中	二中	一住	二住	近商	準工	工業	一住	二住	準住	近商	準工	近商	商業	商業																	
1,000㎡未満	3	100.0%	73	94.8%	8	100.0%	622	99.0%	1	100.0%	15	100.0%	2,231	93.9%	334	91.3%	76	100.0%	5	100.0%	42	84.0%	326	96.2%	134	79.8%	46	93.9%	10	83.3%	58	95.1%	3,984	94.1%
1,000㎡以上			1	1.3%			3	0.5%					76	3.2%	12	3.3%					6	12.0%	11	3.2%	15	8.9%	3	6.1%	1	8.3%	2	3.3%	130	3.1%
2,000㎡以上							2	0.3%					24	1.0%	9	2.5%					2	4.0%	2	0.6%	7	4.2%			1	8.3%	1	1.6%	48	1.1%
3,000㎡以上			2	2.6%									17	0.7%	2	0.5%									3	1.8%							24	0.6%
5,000㎡以上			1	1.3%			1	0.2%					11	0.5%	4	1.1%									7	4.2%							24	0.6%
10,000㎡以上													16	0.7%	5	1.4%									2	1.2%							23	0.5%
合計	3		77		8		628		1		15		2,375		366		76		5		50		339		168		49		12		61		4,233	100.0%

注：割合の合計値は端数処理の関係で合計と合わない場合があります。

【出現状況】

【特殊建築物台帳等】

容積率 200%以下の住居系用途地域

・2,000㎡以上の大規模な敷地が多く、6%強から8%強の件数が存在しています。3,000㎡台以上については、割合が5%以下と少なくなっています。

容積率 300%の住居系用途地域

・第二種住居地域において、5,000㎡台が4件存在しています。準住居地域については、2,000㎡以上が5%以下と少なくなっています。

工業系用途地域

・3,000㎡以上の大規模な特殊建築物の敷地が200%の工業地域で多く、9.0%が3,000㎡以上であり、5.4%が5,000㎡以上となっています。
・準工業地域では、200%、300%ともに3,000㎡以上の敷地が5%以下と少なくなっています。

商業系用途地域

・2,000㎡を超える特殊建築物の敷地は少なく、各地域において数件から数十件程度となっています。

【工場台帳等】

住居系用途地域

・1,000㎡以上の敷地はほとんど存在していません。容積率300%の住居系用途地域では、準住居地域のみ1,000㎡以上が見られています。

工業系用途地域

・200%の工業系用途地域では、概ね2,000㎡未満の規模であるのに対して、準工業地域300%では、5,000㎡以上の敷地が5%程度見られています。

商業系用途地域

・2,000㎡を超える敷地は、400%以上の商業地域で見られているが、5%を超えているのは、商業地域400%のみとなっています。

以上の規模別の出現状況等を参考としながら、各用途別の規模を次のように設定しました。

表-5 緩和する敷地規模の値の設定

用途地域	敷地規模の値	
住居系用途地域	3,000㎡	
商業系用途地域	2,000㎡	
工業系用途地域	準工業地域	3,000㎡
	工業地域	5,000㎡