

絶対高さ制限における特例措置について

【特例的な運用の必要性】

- ・絶対高さを定める高度地区の指定により、原則として突出した建築物の建設を抑え、建築物の高さは一定に制限され、良好な住環境やまちなみを保全します。
- ・この制限を越えることとなる既存不適格建築物が発生します。
- ・従来の床面積を確保できなくなるといった権利上の問題の発生も懸念されます。
- ・一定規模以上の敷地においては、周辺環境への影響に配慮した建築物を建築する場合などに対する、一定の特例的な運用が必要となっています。
- ・先進自治体による運用状況を参考としながら、大田区においても、絶対高さ制限について、次のような特例的な運用を検討していきます。

【1】指定方針

基本的には、絶対高さ制限を定める高度地区の指定により生じる既存不適格建築物の建替えや、別途都市計画に定めた内容に適合する建築計画、周辺環境と調和した土地利用の誘導が可能な一定規模以上の敷地における建築計画、その他区長の許可による建築物に対しては、一定の基準等に適合する場合に、絶対高さ制限についての特例を適用します。

指定方針	
①	既存不適格建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・絶対高さ制限を定める高度地区の導入により既存不適格建築物となった建築物の建替えについて、既存不適格建築物の建替えに係る一定の基準を満たすものは、1回に限り、現在の高さを上限として建替えを認めるものとする。
②	地区計画等の区域内の特例 <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画等、他の都市計画に建築物の高さに関する最高限度が定められている場合、または、今後、新たに建築物の高さの最高限度が定められた場合には、その高さの最高限度を絶対高さの制限の値として読み替える。
③	優良な建築計画に対する特例 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に緑地の整備や建築物の壁面後退など、周辺の市街地環境の向上に貢献する建築計画について、一定の条件を満たす場合には絶対高さ制限を緩和することを認める。
④	区長の許可による特例 <ul style="list-style-type: none"> ・公益上やむを得ないと認め、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物で、区長が許可したものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定を適用しないことができるものとする。 なお、区長の許可に際して、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

【2】各種基準等

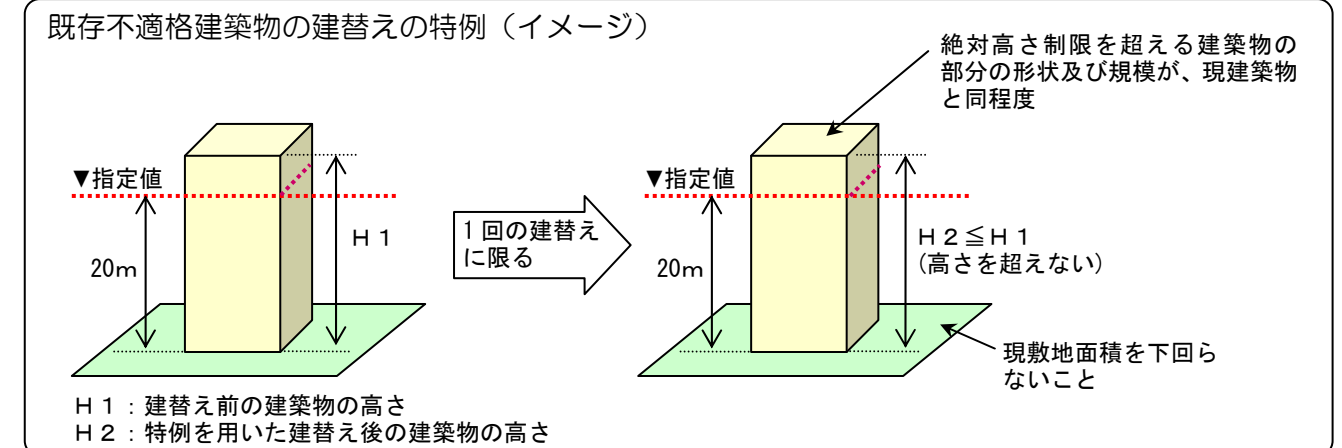
① 既存不適格建築物

絶対高さの規制による高度地区の指定は、長期的には、建築物の高さは絶対高さ以下に誘導していくためのものです。しかし、既存の建築物については、一定の配慮が必要です。

⇒既存不適格建築物（絶対高さ制限の高度地区の都市計画の施行日に、現に存在する建築物または、工事中の建築物で不適格建築物となるもの）については、一定の要件を満たす場合には、**1回の建替えに限り絶対高さ制限は適用しません。**

【要件】

- ・建て替え後の建築物の敷地面積が、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共事業の施行等により変更が生じた場合は、この限りでない。
- ・建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模が、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。
- ・建替え後の建築物の高さが、現に存する建築物の高さを超えないこと。



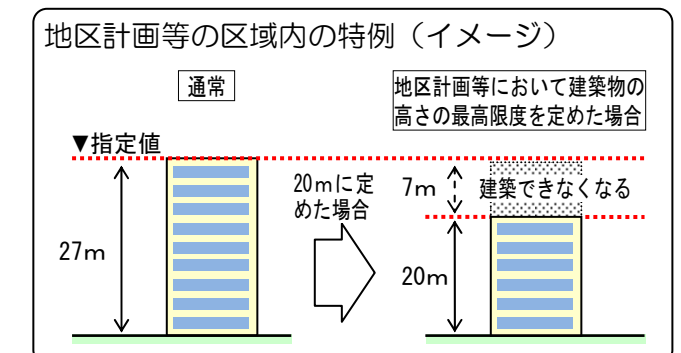
② 地区計画等の区域内の特例

地区計画は、個別の地区において詳細に検討され、都市計画決定手続きを経て定められるものです。この地区計画で定める高さ制限のルールを優先するため、絶対高さ規制について特例を設けていきます。

⇒地区計画等において建築物の高さの最高限度を定めた区域内では、地区に適した建築物の高さの最高限度が定められているため、当該建築物の高さの最高限度を絶対高さを定める高度地区に**読み替えて**適用します。

【要件】

- ・告示の日に既に定められた地区計画等により建築物の高さの最高限度を定めている区域内においても、同様とする。



③ 優良な建築計画に対する特例

一定規模以上を有する敷地において、敷地内に緑地の整備や建築物の壁面後退など、周辺の市街地環境の向上に貢献する建築計画については、特例的な運用により絶対高さを緩和することが必要と考えます。

⇒空地の確保や壁面の後退などに配慮した建築物であり、敷地が一定規模以上(表-1)ある建築物については、表-2に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限を算定することができる。

【要件】

表-1 緩和する敷地規模の値

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

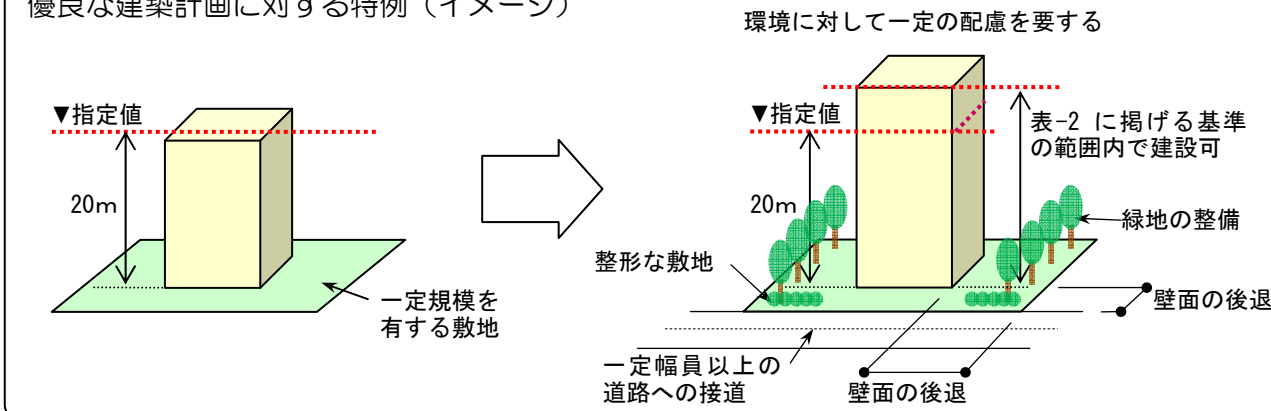
周辺の市街地環境に対して以下の要件が満たされていること。

項目	要件	備考(参考条例、要綱等)
整形な敷地	原則として、四角形又はそれと近似する形状とするなど、整形なものがあること。	大田区総合設計許可要綱
一定幅員以上の道路への接道	幅員8m以上(商業系・工業地域)、6m以上(その他)敷地周長のおおむね6分の1が接道していること	大田区総合設計許可要綱
緑地の整備	大田区みどりの条例に基づく地上部の緑化係数を0.4とする。 例: 緑化基準面積=敷地面積×(100-建ぺい率×1/100)×緑化係数 敷地面積=3,000㎡・建ぺい率=80%の場合: 緑化基準面積=240㎡以上	大田区みどりの条例
壁面の後退	隣地境界線からの離隔 ⇒建築物の高さの平方根の2分の1に2mを加えた距離以上 例: 高さ25mの場合、隣地境界線からの距離=4.5m (=√25÷2+2) 道路境界線からの離隔 ⇒建築物の高さの平方根の2分の1に3mを加えた距離以上 例: 高さ25mの場合、道路境界線からの距離=5.5m (=√25÷2+3)	大田区総合設計許可要綱

表-2 建築物の絶対高さ制限の範囲

敷地規模の値	絶対高さ制限の範囲
2,000㎡以上～3,000㎡未満	絶対高さ制限の「1.2倍」に相当する高さ
3,000㎡以上～5,000㎡未満	絶対高さ制限の「1.5倍」に相当する高さ
5,000㎡以上～10,000㎡未満	絶対高さ制限の「1.7倍」に相当する高さ
10,000㎡以上	絶対高さ制限の「2.0倍」に相当する高さ

優良な建築計画に対する特例(イメージ)



過去10年間(H14～H23)の建築確認受付台帳より、絶対高さ(初期値)を指定した場合に既存不適格となる建築物について、優良な建築計画に対する特例によって、現状の高さまで再建築が可能かどうか検討を行いました。

表-3 優良な建築計画の活用棟数

用途地域	容積率	初期値	指定値を超える棟数	左列のうち敷地面積別棟数 ()内は再建築可					再建築できる棟数
				～2,000㎡	2,000～3,000 [1.2倍]	3,000～5,000 [1.5倍]	5,000～10,000 [1.7倍]	10,000㎡～ [2.0倍]	
1中	150%	16m	2	2(0)					0(0.0%)
	200%	20m	12	6(0)	1(0)	5(5)			5(41.6%)
2中	200%	20m	1		1(0)				0(0.0%)
	1住	200%	20m	20	12(0)	4(0)	4(3)		3(15.0%)
2住	300%	27m	1	1(0)					0(0.0%)
	300%	27m	3	2(0)			1(1)		1(33.3%)
準住	300%	27m	10	9(0)	1(0)				0(0.0%)
近商	300%	29m	10	8(0)			1(1)	1(1)	2(20.0%)
	400%	38m	15	14(0)		1(0)			0(0.0%)
商業	400%	38m	5	3(0)	1(1)		1(1)		2(40.0%)
	500%	42m	19	18(0)	1(0)				0(0.0%)
準工	200%	25m	29	12(0)	7(0)	4(3)	6(6)		9(31.0%)
	300%	38m	3	2(0)			1(1)		1(33.3%)
工業	200%	34m	25	16(0)	2(0)	4(0)	1(0)	2(2)	2(8.0%)
合計			156	106(0)	18(1)	18(11)	11(10)	3(3)	25(16.0%)

全体で156棟が初期値を超えており、特例要件の敷地規模を満たす棟数(表中白ぬき箇所)は30棟(19.2%)であり、さらに25棟(16.0%)が現況の高さまで再建築が可能となっています。なお、再建築可能な建築物うち20棟(80.0%)は共同住宅となっています。131棟(84.0%)は既存不適格の特例を活用した建替えとなります。

④ 区長の許可による特例

次に該当する建築物(絶対高さ制限を超えない建築物は除く。)で区長が許可したものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定を適用しないことができることとします。

【要件】

公益上やむを得ないと認め、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物。

※区長は、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。