

## 1. 建築物の高さのルール（第二次素案）について

大田区では、建築物の絶対高さ制限の導入に向けた高度地区の見直しの検討を進めてきました。  
平成26年度には、建築物の高さのルール（第一次素案）を策定するとともに、区民意見公募手続（パブリックコメント）を実施してまいりました。  
このたび、国の法改正の動向や区民意見公募手続による意見などを踏まえて、第一次素案の見直し案を作成しました。見直し案の概要は以下のとおりです。

### 1. 建築物の高さのルール（第一次素案）からの検討事項

第一次素案の公表時において、検討事項とされた対象区域に対する考え方について整理しました。

No	対象地域	指定面積 (ha)	現地域地区の指定			絶対高さ (m)		検討の視点	方針	備考
			用途地域	容積率 (%)	斜線型高度	第一次素案	第二次素案			
1	特別工業地区(容積率200%)に指定されている地域 (準工業地域の一部を指定)	418.7	準工	200	2	25	25	住工調和及び土地利用の状況を踏まえて判断しました。	ものづくり産業の振興における基本的な考え方及び区域内の土地利用の現状を踏まえて、指定値は第一次素案で示した25mとします。	頁3参照
2	山王3丁目池上通り沿いに指定されている商業地域	7.4	商業	400	なし	38	38	当該地区は沿道の一部が第一種低層住居専用地域に接しており、用途地域間で高さの較差が28mと大きいことから、住環境の影響を精査したうえで判断しました。	当該地域におけるまちづくりの基本的な考え方、土地利用の現状及び住環境への影響を総合的に勘案し、当該地域の指定値は第一次素案で示した38mとします。	頁4参照

### 2. 区民意見公募手続において検討を要するとした事項

建築物の高さのルール（第一次素案）に係る区民意見公募においてさらに検討を要するとした事項に対する考え方について整理しました。

No	対象地域(項目)	指定面積 (ha)	現地域地区の指定			絶対高さ (m)		検討の視点	方針	備考
			用途地域	容積率 (%)	斜線型高度	第一次素案	第二次素案			
3	蒲田1、3丁目に指定されている近隣商業地域	4.0	近商	400	なし	38	38	上位関連計画における位置づけや土地利用の状況など、当該地域の特性を踏まえて検討しました。	当該地域におけるまちづくりの基本的な考え方、土地利用の現状を総合的に勘案し、当該地域の指定値は第一次素案で示した38mとします。	頁6参照
4	中心商業業務市街地の位置付けのある商業系用途地域において総合設計制度を活用する建築計画に対する特例								「大田区都市計画マスタープラン」における中心商業業務市街地であり、かつ商業系用途地域において、一定の敷地面積を有し市街地環境の整備、改善に資するものとして区長が許可したときは、指定値を超えて建築できるものとします。	頁7参照
5	旧耐震基準で建築された分譲マンションの建替え特例(マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部改正により創設)により建設された建築物の高さ制限の取扱いについて							震災時における区民の生命や財産保護の観点から、耐震不足のマンションの耐震化や建替えは喫緊の課題であり、国等の法改正の動向を踏まえた対応について検討しました。	耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建設されるマンションで、一定の敷地面積を有し市街地環境の整備、改善に資するものとして特定行政庁が容積率の緩和を許可したときは、特例措置により指定値を超えて建築することができるものとします。	頁7参照

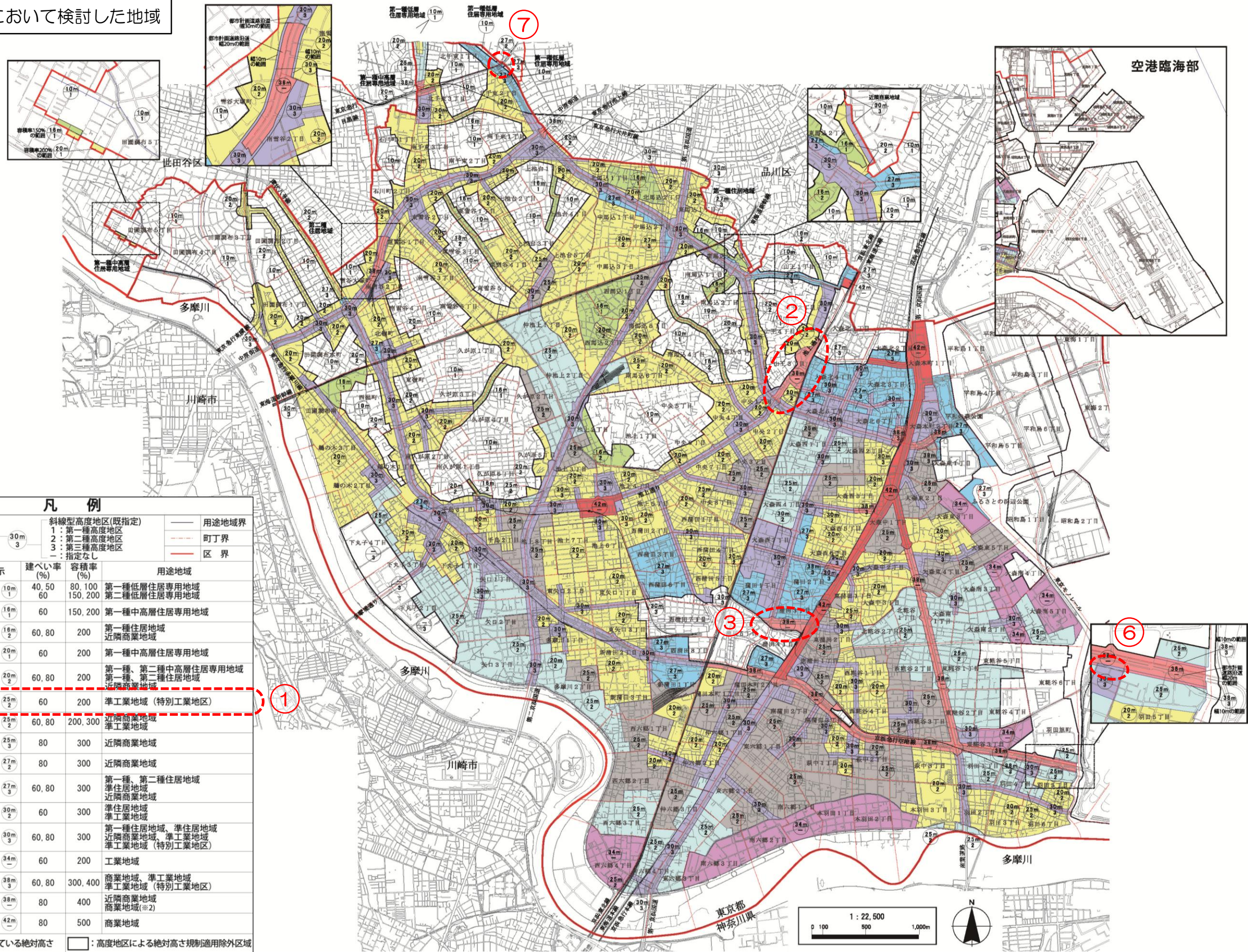
### 3. 地域間バランスの見地から指定値の調整を行う地域

指定値の地域間バランスの見地から調整を行った地域は以下のとおりです。

No	対象地域	指定面積 (ha)	現地域地区の指定			絶対高さ (m)		検討の視点	方針	備考
			用途地域	容積率 (%)	斜線型高度	第一次素案	第二次素案			
6	羽田4丁目(高速1号線から海老取川まで)の環状8号線の南側から幅20から30mに指定されている近隣商業地域	0.1	近商	300	3最低	30	38	第一次素案において示した指定値について、全体的な指定値のバランスを図る観点から見直す地域がないか検討しました。	幹線道路沿道としてのまちなみの統一性を図るため、指定値は38mとします。	頁7参照
7	北千束1、2丁目環状7号線内側(目黒区堺、東急目黒線洗足駅近傍)に指定されている近隣商業地域	0.2	近商	300	2	27	25		隣接する第一種低層住居専用地域の住環境に配慮して、指定値は25mとします。	頁7参照



第二次素案において検討した地域



凡例			
建築物の絶対高さ	表示	建ぺい率 (%)	用途地域
10m	10m	40, 50	第一種低層住居専用地域
16m	16m	60	第一種中高層住居専用地域
16m	16m	60, 80	第一種住居地域
20m	20m	60	第一種中高層住居専用地域
20m	20m	60, 80	第一種、第二種中高層住居専用地域
25m	25m	60	準工業地域 (特別工業地区)
25m	25m	60, 80	準工業地域
25m	25m	80	近隣商業地域
27m	27m	80	近隣商業地域
27m	27m	60, 80	第一種、第二種住居地域
30m	30m	60	準住居地域
30m	30m	60, 80	第一種住居地域、準住居地域
34m	34m	60	工業地域
38m	38m	60, 80	商業地域、準工業地域
38m	38m	80	近隣商業地域
42m	42m	80	商業地域

斜線型高度地区(既指定)  
 1: 第一種高度地区  
 2: 第二種高度地区  
 3: 第三種高度地区  
 -: 指定なし

用途地域界  
 町丁界  
 区界

\*: 既に他の制度で定められている絶対高さ  
 □: 高度地区による絶対高さ規制適用除外区域



## 1. 特別工業地区（容積率 200%）に指定されている地域における指定値の検証について

高度地区第一次素案において「検討事項」とした特別工業地区※（容積率 200%）の指定値 25m に対する考え方は以下のとおりです。

### 1. ものづくり産業の振興における基本的な考え方（上位関連計画における位置付け）

#### (1) 大田区 10 年基本計画（後期）

- ① 中小企業が事業の拡張や高度化のために行う取り組みに対して、経費の一部を助成（ものづくり工場立地助成）することで、工場の立地・操業環境の向上を図ります。
- ② 区内への企業立地を促進させるため、企業誘致活動を推進します。

#### (2) 産業振興基本戦略

- ① 現在の都市計画の用途地域をベースとしつつ、準工業地域は操業環境の維持を図ります。
- ② 操業環境の維持に重点を置き、環境対応・防音などのための改築支援や工業用地の確保と集約を図ります。

#### (3) 大田区企業立地促進基本計画

特別工業地区を含む準工業地域は「推進エリア」と位置付け、操業環境の維持に重点を置き、環境対応のための支援や、必要に応じた工業用地の集約化等についても検討します。

#### (4) 大田区都市計画マスタープラン

- ① 土地利用方針（住工調和型市街地）  
地域の実情に応じて、住宅と工場との環境の調和した市街地形成を図ります。
- ② 住宅・住環境整備の方針  
産業のまちとしての特徴を活かし、生活と産業維持のための環境の調和に努めます。
- ③ 産業のまちづくり方針  
工業の維持発展及び他地域からの企業立地の促進を図るため、計画的な土地利用の誘導や操業環境の整備を進めます。

⇒ 上位関連計画では、主に住工の環境調和の下、各種施策が設けられていますが、特別工業地区は工業系用途地域として一体的なものとして捉えています。

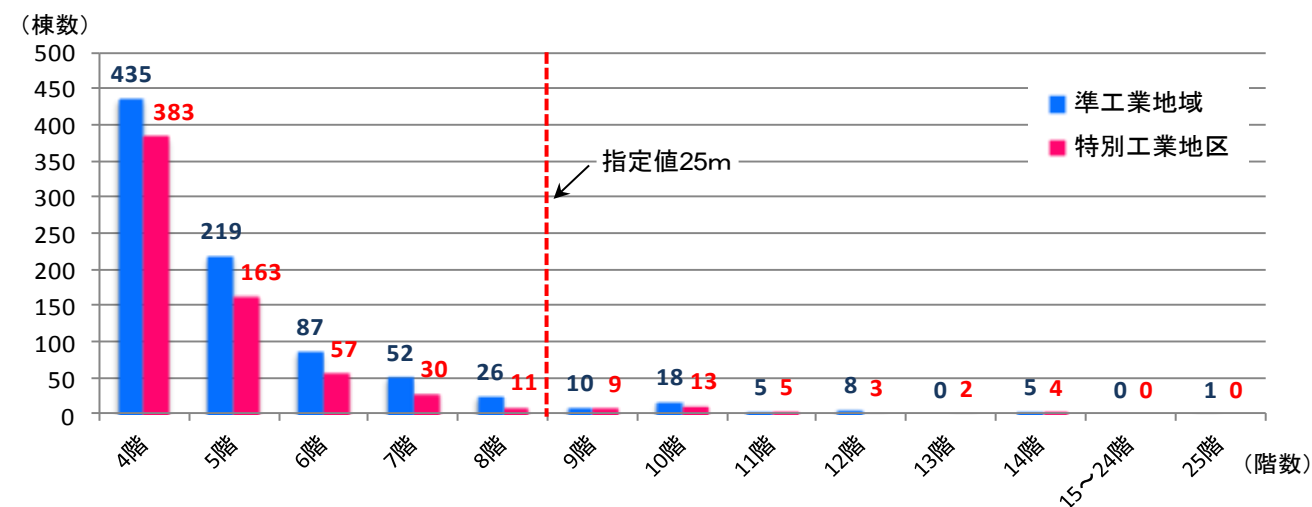
#### ※特別工業地区

都市計画法に基づく特別用途地区の一種。大田区では準工業地区内において、主として地域内の工業の利便と住居の環境の保護との調和を図る地域が指定されています。

## 2. 区域内の土地利用の現状（その他の容積率 200% の用途地域との比較）

### (1) 地域内の建築物の階数について

表-1 準工業地域及び特別工業地区における建築物の階数分布（4階以上）



⇒ 指定値 25m を超えると想定される 9 階以上の建築物は、準工業地域で 47 棟（4 階以上の建築物に占める割合 5.4%）、特別工業地区で 36 棟（同左 5.3%）と同等の割合となっています。

なお、仮に指定値を 20m とした場合、指定値を超えると想定される 8 階以上の建築物は、準工業地域で 73 棟（4 階以上の建築物に占める割合 8.4%）、特別工業地区で 47 棟（同左 6.9%）となり、容積率 200% のその他の用途地域における指定値を超える建築物の割合 3.65% から 4.7% 程度と比較して突出した割合となります。

### (2) 建築物の用途及び土地利用について

表-2 建築物用途割合の比較（※その他は主に公共的な建築物）

用途地域	指定値(m)	総棟数	住居系	商業系	工業系	その他※
準工業地域	25	13,470	65.6%	7.9%	23.6%	2.9%
特別工業地区	25	16,762	77.0%	8.0%	12.7%	2.3%
住居系用途地域	20	42,839	85.8%	7.3%	4.3%	2.6%

表-3 土地利用割合の比較（※その他は主に道路、公園、鉄道敷き及び公共施設の敷地）

用途地域	指定値(m)	面積(ha)	住居系	商業系	工業系	その他※
準工業地域	25	422.3	35.7%	6.5%	18.6%	39.2%
特別工業地区	25	374.6	46.6%	7.1%	10.8%	35.5%
住居系用途地域	20	1,010.6	52.9%	4.8%	2.9%	39.4%

⇒ 主な用途地域における工業系用途の建築物の割合を比較した場合、準工業地域及び特別工業地区ではいずれも 10% を超えており、特に準工業地域では 20% 強となっています。

## 3. 方針

ものづくり産業の振興における基本的な考え方及び区域内の土地利用の現状を踏まえて、指定値は第一次素案で示した 25m とします。



## 2. 山王3丁目池上通り沿いに指定されている商業地域における指定値の検証について

高度地区第一次素案において「検討事項」とした当該地域（商業地域、容積率400%）における指定値38mに対する考え方は以下のとおりです。

### 1. 当該地域におけるまちづくりの基本的な考え方

#### (1) 大田区10か年基本計画【大森駅周辺のまちづくり】

ランドデザインの公共基盤整備の重点としている池上通りの拡幅と、駅西口駅前公共空間の確保に向け、周辺街区も含めた駅西側の整備構想を策定して、実現に向けた取組を進めます。

#### (2) 都市計画マスタープラン【中心拠点・中心商業業務市街地】

大森駅西口駅前周辺では、周辺の低層住宅地の住環境に配慮しながら、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、再開発を進めます。

#### (3) 都市再開発の方針【再開発促進地区（2号地区）】

地域の中心商業地として、商店街の近代化を進め、建築物の不燃化及び共同化を含めて中高層化を図ります。

### 2. 区域内の土地利用の現状及び住環境への影響について

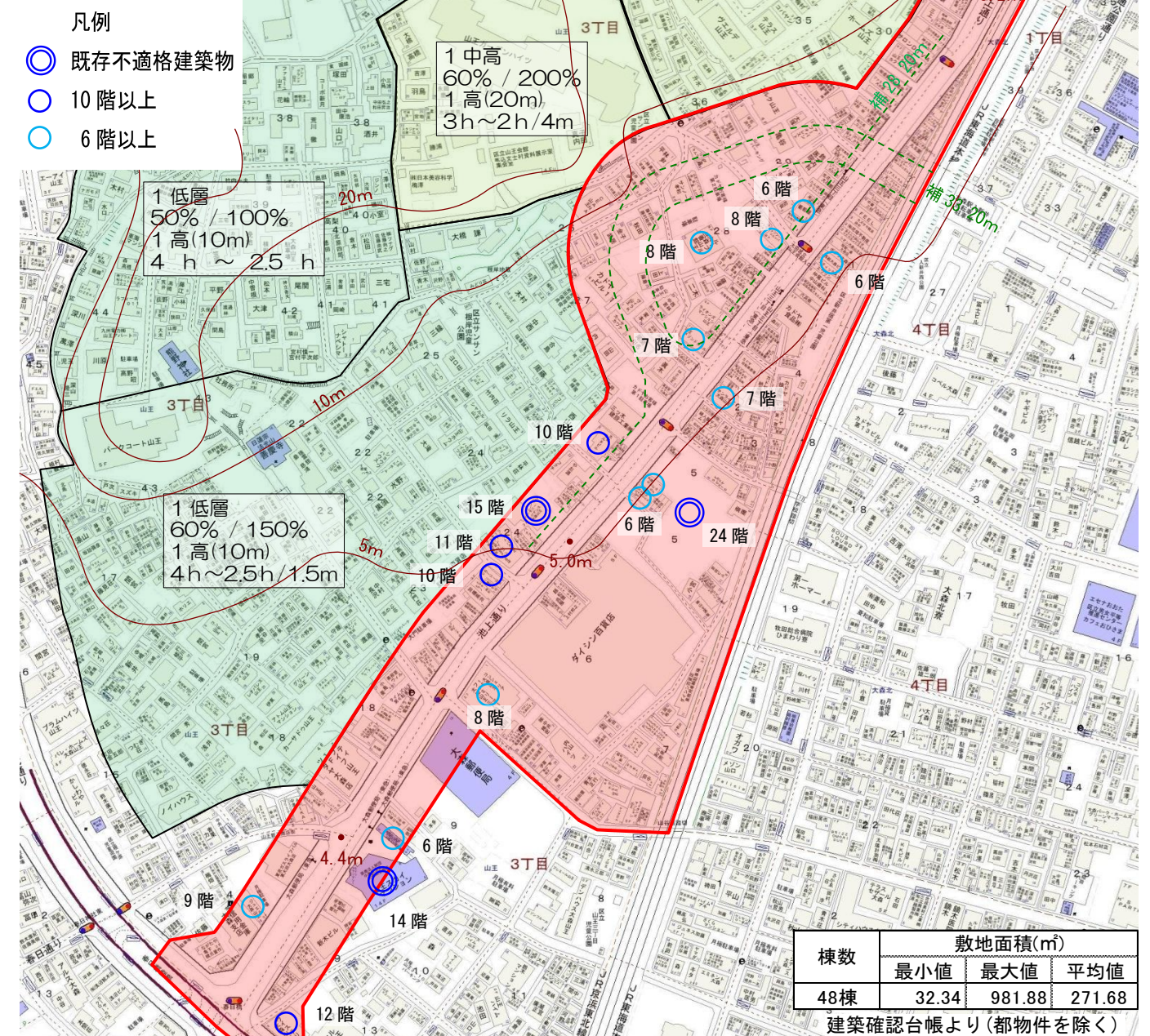
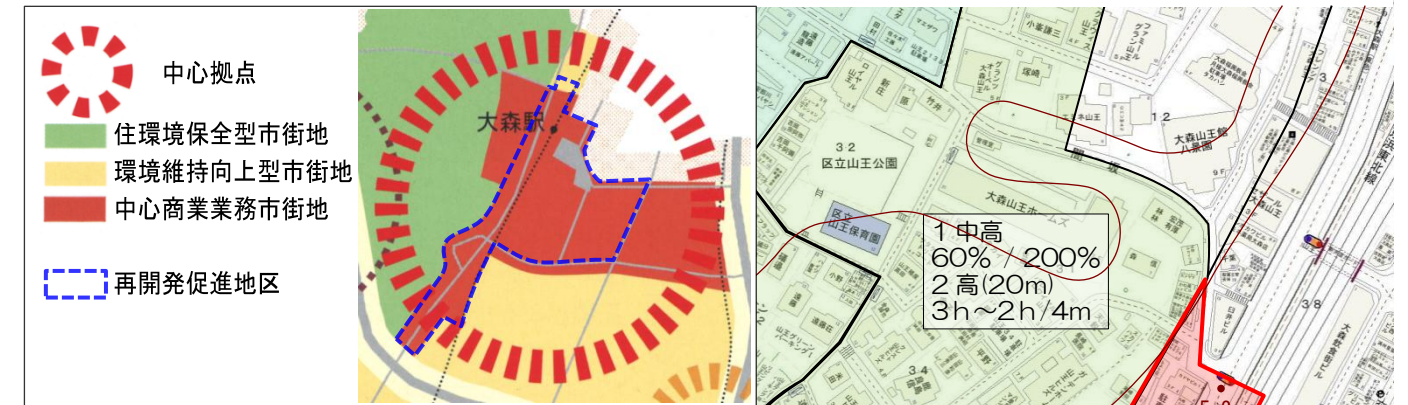
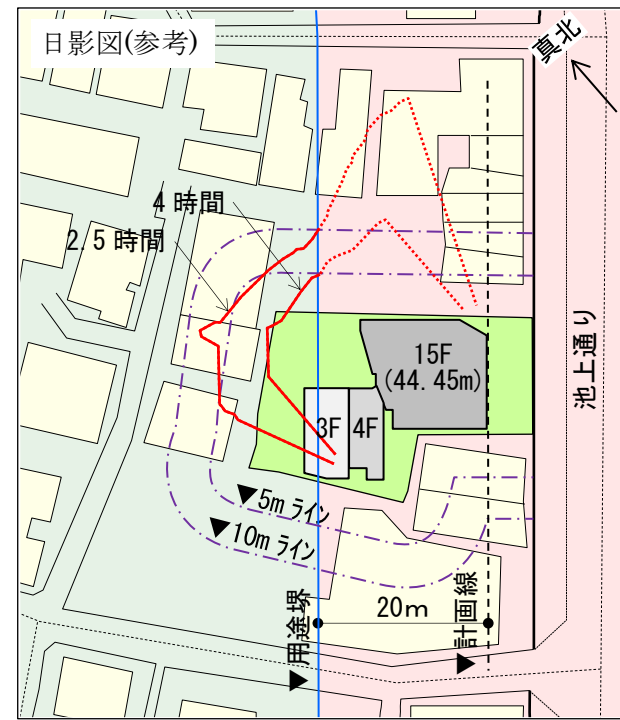
#### (1) 土地利用の現状

- 階数：地域内の4階以上の中高層建築物は50棟（全293棟）建設され、そのうち第一次素案指定値38mを超える既存不適格建築物は3棟
- 敷地規模：中高層建築物が建設されている敷地は平均271.68㎡
- 建物用途：商業系建築物52.5%  
住居系建築物42.3%

#### (2) 日影による周辺住環境への影響

商業地域は、日影の対象区域ではありませんが、商業地域内の建築物のうち、高さ10mを超える建築物で日影規制の対象区域に日影が及ぶ場合には日影規制の適用を受けます。このため、山王3丁目の商業地域内に高層建築物を建築する場合、隣接する第一種低層住居専用地域（以下、「一低層」という）への日影規制による影響を考慮して（＝一低層の住環境に一定の配慮をして）建築物の高さ等を計画する必要があります。

参考までに、当該地域内の池上通り西側に現に建設されている高層建築物の場合、15階建てとなっていますが、一低層に近い部分は日影規制の適用を受けることから、建築物の高さを抑えるとともに、用途地域の界から建物の距離を5mほど離隔して建設されています。



棟数	敷地面積(m <sup>2</sup> )		
	最小値	最大値	平均値
48棟	32.34	981.88	271.68

建築確認台帳より(都物件を除く)

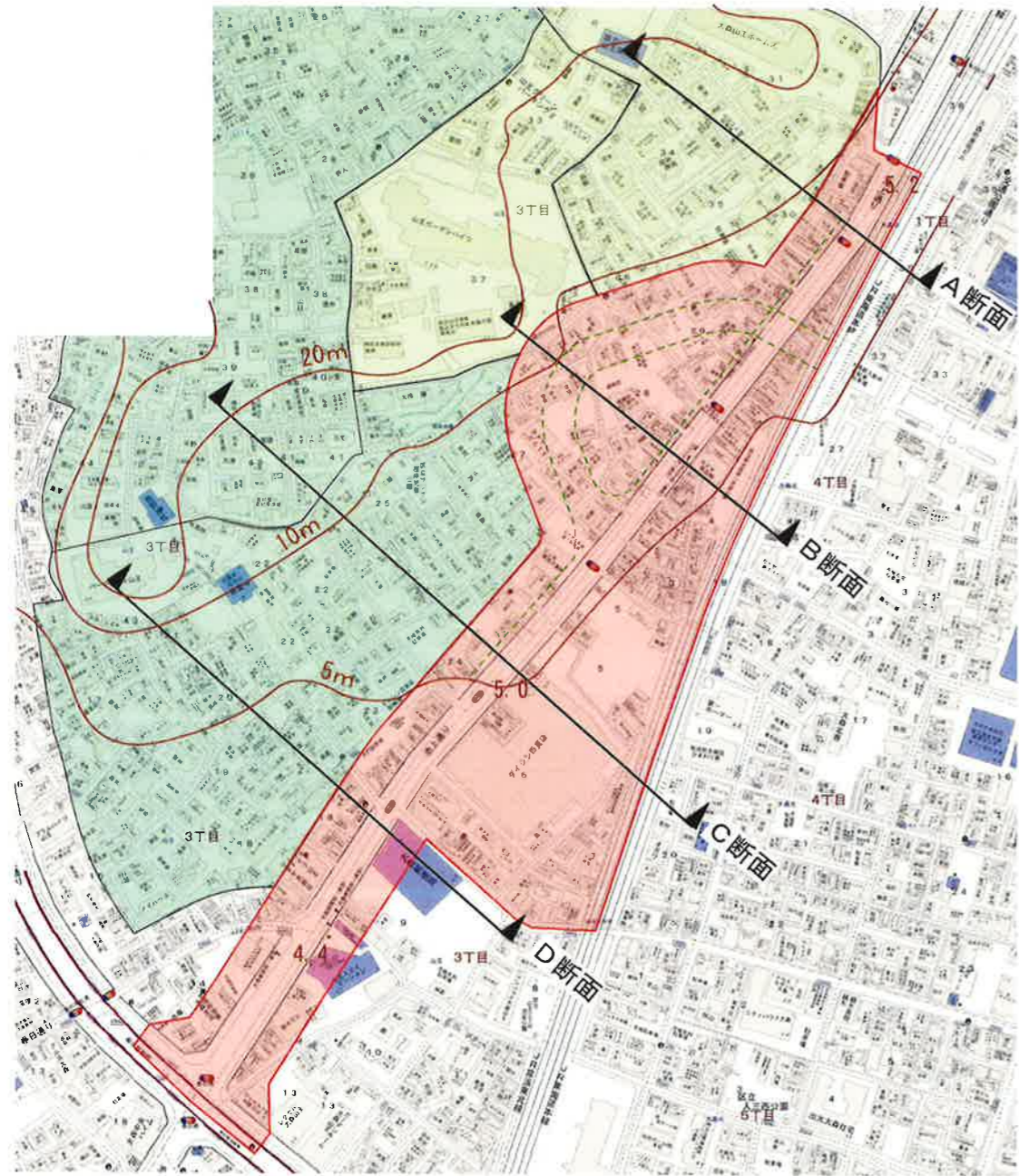
合計棟数	中層					高層								階層別棟数				中高層建物	
	4階	5階	6階	7階	8階	9階	10階	11階	12階	13階	14階	15階	16階以上	低層 ~3F	中層 ~7F	高層 ~19F	超高 20F~	中高層 棟数	中高層 化率
50	23	8	6	2	3	1	2	1	1	0	1	1	1	243	39	10	1	50	17.06%

### 3. 方針

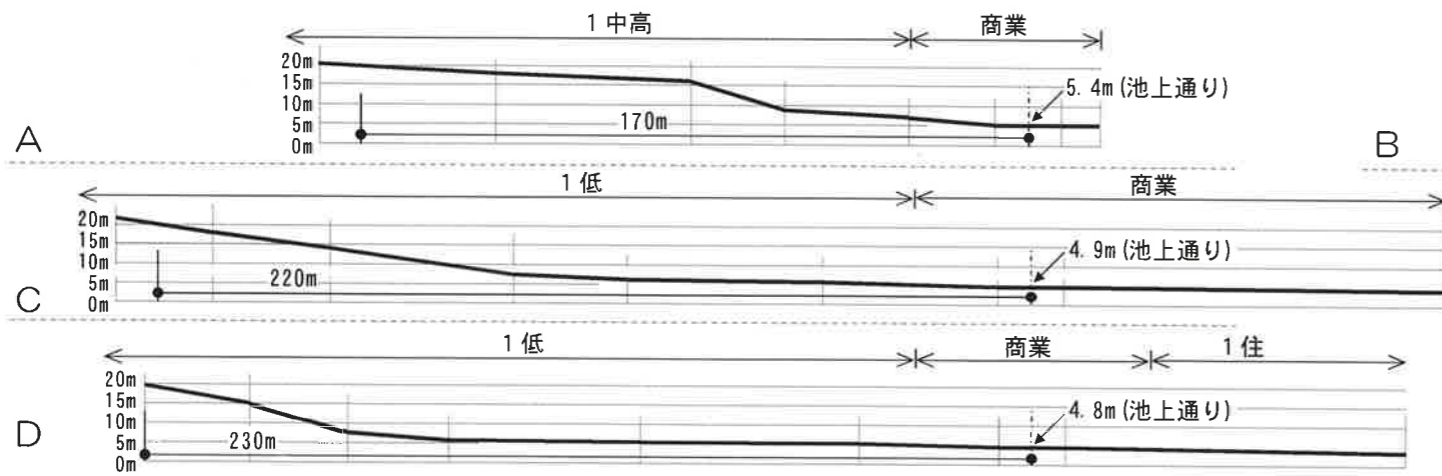
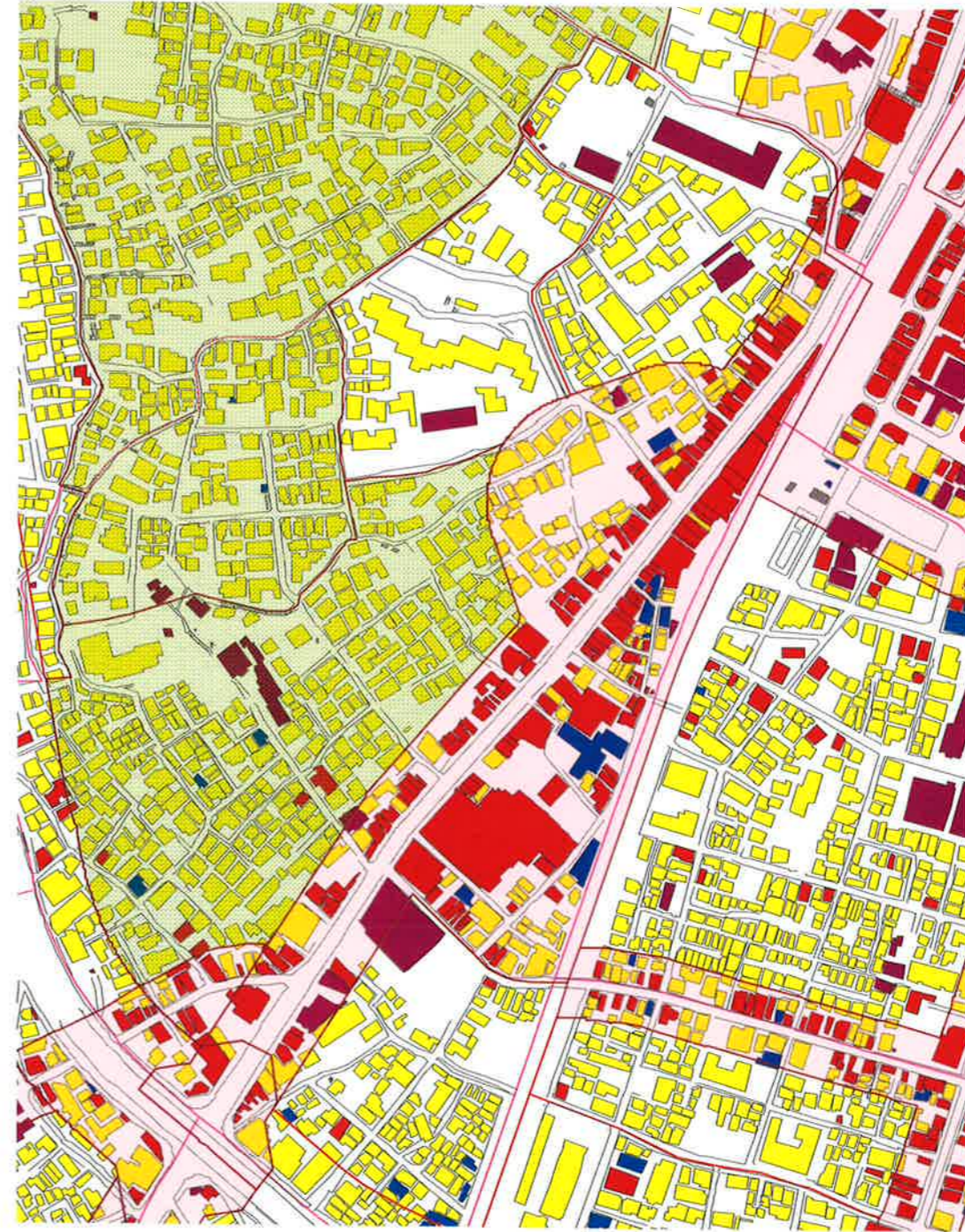
当該地域におけるまちづくりの基本的な考え方、土地利用の現状及び住環境への影響を総合的に勘案し、当該地域の指定値は第一次素案で示した38mとします。



標高記載図



建物用途別分布図





### 3. 蒲田1、3丁目に指定されている近隣商業地域における指定値の検証について

当該地域（近隣商業地域、容積率 400%）の指定値 38m に対する考え方は以下のとおりです。

#### 1. 当該地域におけるまちづくりの基本的な考え方

##### (1) 大田区 10 年基本計画【蒲田駅周辺のまちづくり】

ランドデザインの重点としている「駅を中心とする地区整備」は、「蒲田駅周辺再編プロジェクト」に基づき、公共基盤を再整備するとともに、周辺街区の建物更新を促進しながら、蒲田駅周辺の一体的なまちづくりを進めます。

##### (2) 都市計画マスタープラン【中心拠点・中心商業業務市街地】

商業業務機能と良質な都市型住宅が調和したまちの形成をめざし、建物の共同化や建替えの促進を図ります。

##### (3) 都市再開発の方針【再開発促進地区（2号地区）】

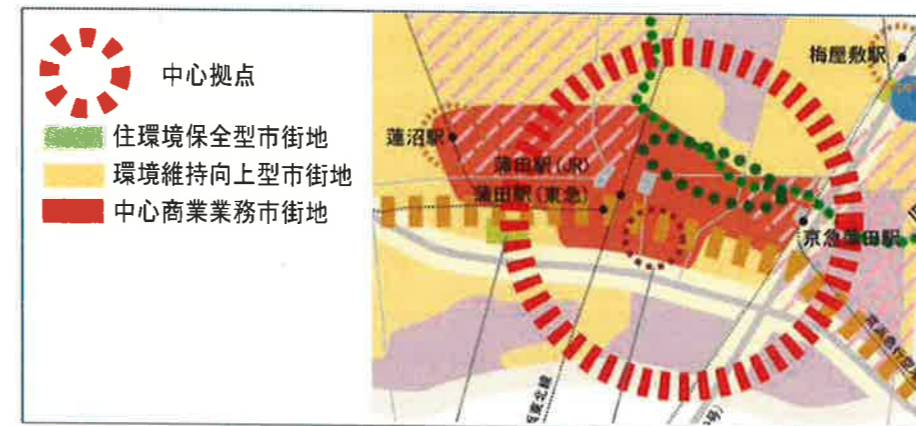
地区の中心商業地として、商店街の近代化を進め、建築物の不燃化及び共同化を含めて中高層化を図ります。また、文化創造拠点・業務拠点づくりを推進します。

#### 2. 区域内の土地利用の現状について

階数：地域内の中高層建築物は 39 棟（全 74 棟）建設され、そのうち第一次素案指定値 38m を超える既存不適格建築物は 2 棟

敷地規模：中高層建築物が建設されている敷地は平均 253.07 m<sup>2</sup>

建物用途：商業系建築物 49.3%、住居系建築物 34.7%



建物用途別分布図



地域内における敷地規模について

棟数	敷地面積(m <sup>2</sup> )		
	最小値	最大値	平均値
33棟	46.27	1175.87	253.07

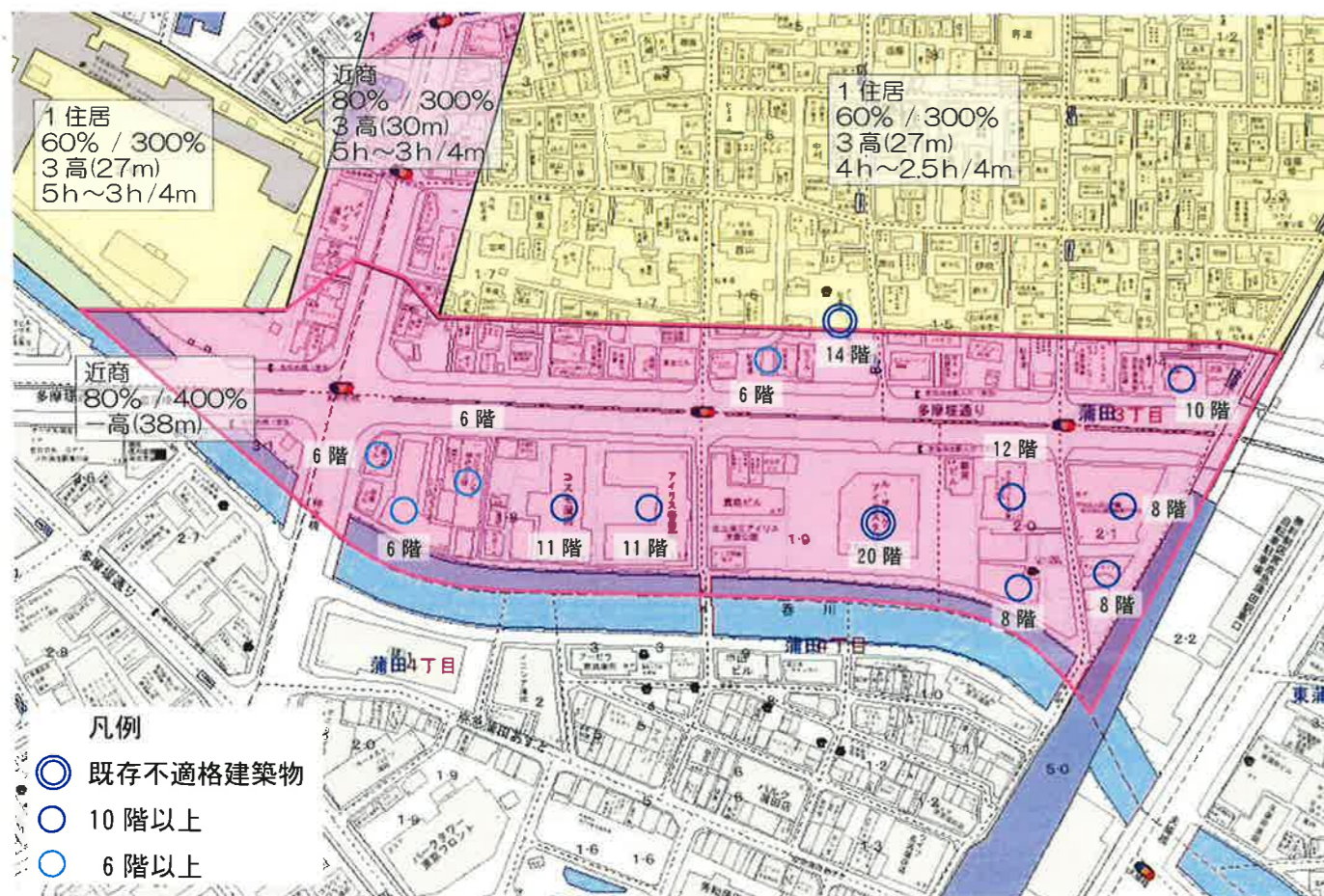
建築確認台帳より(都物件を除く)

地域内における建物の階数について

合計棟数	中層					高層						階層別棟数				中高層建物			
	4階	5階	6階	7階	8階	9階	10階	11階	12階	13階	14階	15階	16階以上	低層 ~3F	中層 ~7F	高層 ~19F	超高 20F~	中高層棟数	中高層化率
39	23	4	3	0	3	0	1	2	1	0	1	0	1	35	30	8	1	39	52.70%

#### 3. 方針

当該地域におけるまちづくりの基本的な考え方、土地利用の現状を総合的に勘案し、当該地域の指定値は第一次素案で示した 38m とします。





#### 4、5. 特例措置について

国の法改正の動向や建築物の高さのルール（第一次素案）に係る区民公募意見などを踏まえて、区長の許可による特例について新たに③及び④（下線部分）を追加します。

##### 【区長の許可による特例】

次の①から④のいずれかに該当するもので、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、この基準を適用しないことができるものとします。  
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します。

- ①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
- ②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
- ③「大田区都市計画マスタープラン」に定める「中心商業業務市街地」であり、かつ商業系用途地域において、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備、改善に資すると認められる建築物
- ④マンション建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条第1項に基づく許可を受けた建築物

##### 【参考1】マンション建替え等の円滑化に関する法律に対する特例

**法改正② 容積率の緩和特例の創設**

耐震性不足のマンションのみ適用可能

除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）を受けたマンションの建替えにより新たに建設されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁が許可した場合には、容積率が緩和されます。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項の許可による建築物の容積率緩和許可制度の創設（平成26年12月24日施行）

##### 【参考2】

- ・都市計画運用指針改正（平成26年8月1日）IV-2-1II）D. 6. 高度地区(3)配慮すべき事項
- 2)地震に対する安全性が確保されていないマンションを建替える場合において特に必要があるときは、地域の実情に応じ、市街地環境の確保に配慮しつつ、建築物の高さの最高限度について弾力的な運用を図ることも考えられる。

#### 6. 羽田4丁目の環状8号線の南側から幅20から30mに指定されている近隣商業地域

用途地域／容積率	近隣商業地域 / 300%
初期値(斜線型高度地区)	30m (第三種高度地区・最低限高度地区) ⇒⇒ 38m
町丁目 (都市マスにおける主な市街地)	羽田4丁目 (幹線道路沿い市街地)
補正を要する地域 (地図)	

#### 7. 北千束1、2丁目環状7号線内側に指定されている近隣商業地域

用途地域／容積率	近隣商業地域 / 300%
初期値(斜線型高度地区)	27m (第二種高度地区) ⇒⇒ 25m
町丁目 (都市マスにおける主な市街地)	北千束1、2丁目 (幹線道路沿い市街地)
補正を要する地域 (地図)	