

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 (374.6)	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。	産業と住宅が共存する原則として中高層の市街地の形成に向けて、ものづくり産業の振興における工業系用途地域の一体的な土地利用の誘導を基本とし、区域内の土地利用等の現状及び既存不適格建築物の発生状況に配慮して指定値は第一次素案で示した25mとします。	頁3,4,5 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。	中心拠点として都市機能の強化を図り、にぎわいのある高層利用を踏まえた市街地形成に向けて、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6,7,8 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。	第7回有識者委員会で確認済み
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、総合設計制度に準ずる建築物に対する特例							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。	「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、「優良な建築計画」に定める敷地規模の基準を満たさない場合でも、総合設計制度に準ずる建築計画について区長が許可したときは、指定値を超えて建築することができるものとします。	頁9参照
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、耐震性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及び絶対高さ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9参照

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。	第7回有識者委員会で確認済み
7	北千束1、2丁目環状7号線内側(目黒区界、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。	第7回有識者委員会で確認済み

※赤字部分は見直した説明を補足した箇所です。
網掛けは前回確認済みです。

高さの最高限度を定める高度地区
有識者委員会（第8回）H27.6.3
資料1

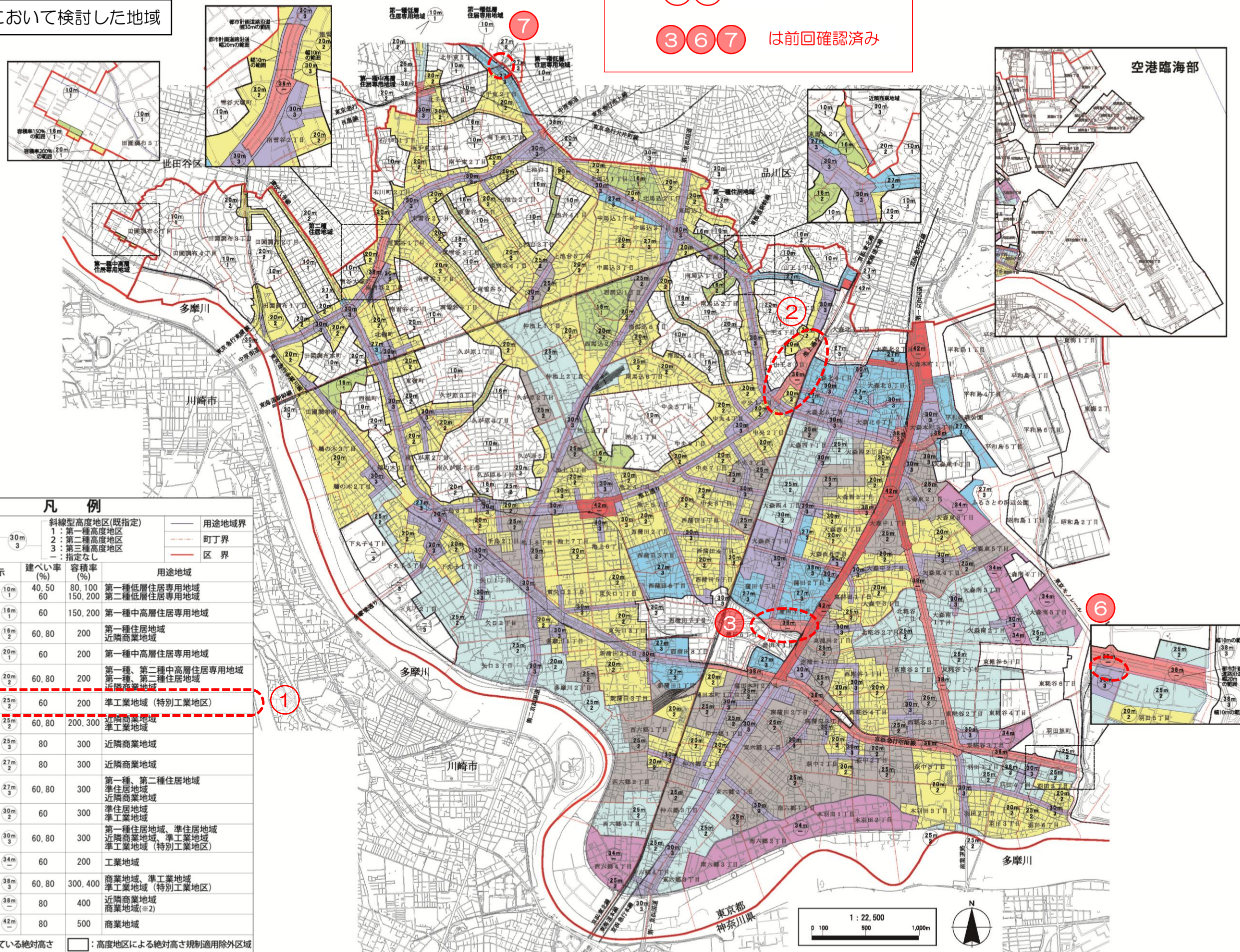
第二次素案において検討した地域

①② は検証箇所

③⑥⑦ は前回確認済み

凡例			
建築物の絶対高さ	30m 3	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
変更後の高度地区	表示	建ぺい率 (%)	用途地域
10m第一種高度地区	10m 1	40, 50 60	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域
16m第一種高度地区	16m 1	60	第一種中高層住居専用地域
16m第二種高度地区	16m 2	60, 80	第一種住居地域 近隣商業地域
20m第一種高度地区	20m 1	60	第一種中高層住居専用地域
20m第二種高度地区	20m 2	60, 80	第一種、第二種中高層住居専用地域 第一種、第二種住居地域 近隣商業地域
25m第二種高度地区	25m 2	60	準工業地域 (特別工業地区)
25m第二種高度地区	25m 2	60, 80	近隣商業地域 準工業地域
25m第三種高度地区	25m 3	80	近隣商業地域
27m第二種高度地区	27m 2	80	近隣商業地域
27m第三種高度地区	27m 3	60, 80	第一種、第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域
30m第二種高度地区	30m 2	60	準住居地域 準工業地域
30m第三種高度地区	30m 3	60, 80	第一種住居地域、準住居地域 近隣商業地域、準工業地域 準工業地域 (特別工業地区)
34m高度地区	34m 3	60	工業地域
38m第三種高度地区	38m 3	60, 80	商業地域、準工業地域 準工業地域 (特別工業地区)
38m高度地区	38m 3	80	近隣商業地域 商業地域(※2)
42m高度地区	42m 3	80	商業地域

*: 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。

【建築物の高さのルールに関する基本的な方針】（平成 26 年 2 月 20 日決定）

住工調和型市街地：産業と住宅が共存する原則として中高層の市街地の形成

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。

【ものづくり産業の振興における特別工業地区の基本的な位置づけ】

上位関連計画では、主に住工の環境調和のまちづくりという基本的な考え方の下、各種施策が設けられています。

「特別工業地区」は、ものづくり産業の振興において、準工業地域及びその他の工業系用途地域と一体的に誘導を図るものとして位置づけています。

※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、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として準工業地域の一部を指定しています。

2. 区域内の土地利用等の現状

表-1 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%
(参考)住居系用途地域	20	42,839	85.8%	7.3%	4.3%	2.6%

⇒工業系用途の建築物は、「準工」23.6%、「特工」12.7%と、住居系用途地域の約3倍から5倍

表-2 土地利用割合の比較（※その他は道路、公園、鉄道敷き及び公共施設）（P4,5に資料追加）

用途地域等	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%
(参考)住居系用途地域	20	1010.6	52.9%	4.8%	2.9%	39.4%

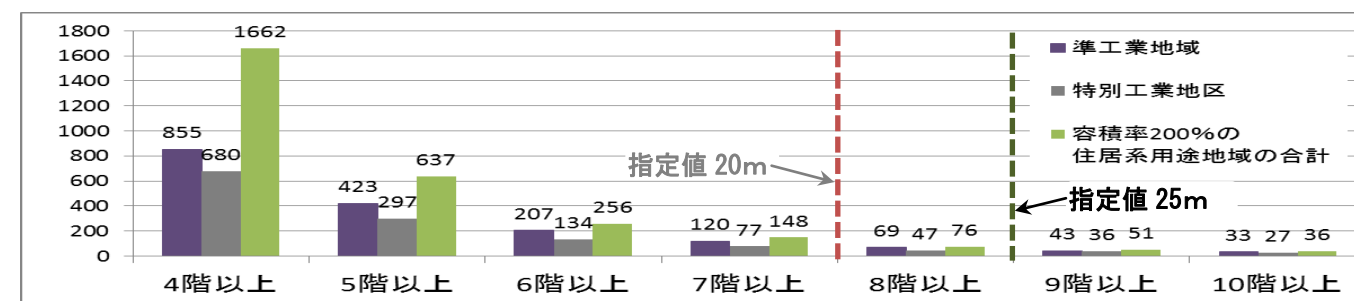
⇒工業系用途の土地利用割合は、「準工」18.6%、「特工」10.8%と、住居系用途地域の約4倍から6倍

3. 既存不適格建築物の発生状況（指定除外区域の建築物は除く）

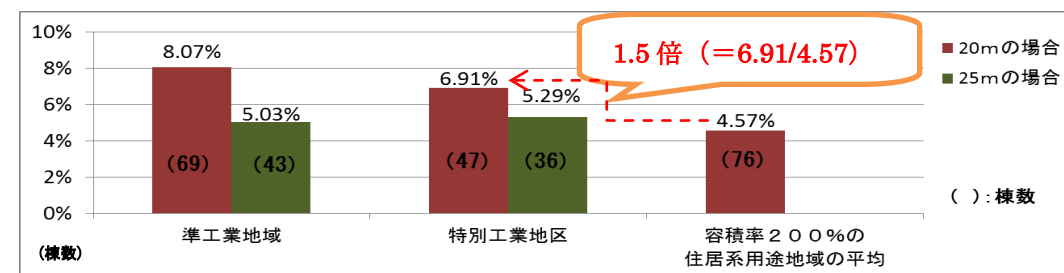
(1) 中高層建築物の階数別分布状況と指定値との関係（4階以上）

用途地域	合計	4階	5階	6階	7階	8階	9階	10階以上
準工業地域	855	432	216	87	51	26	10	33
特別工業地区	680	383	163	57	30	11	9	27
住居系用途地域(200%)	1662	1025	381	108	72	25	15	36

中高層建築物の階数別分布状況(累計)と指定値との関係



(2) 各指定値における既存不適格建築物の発生率（4階以上）

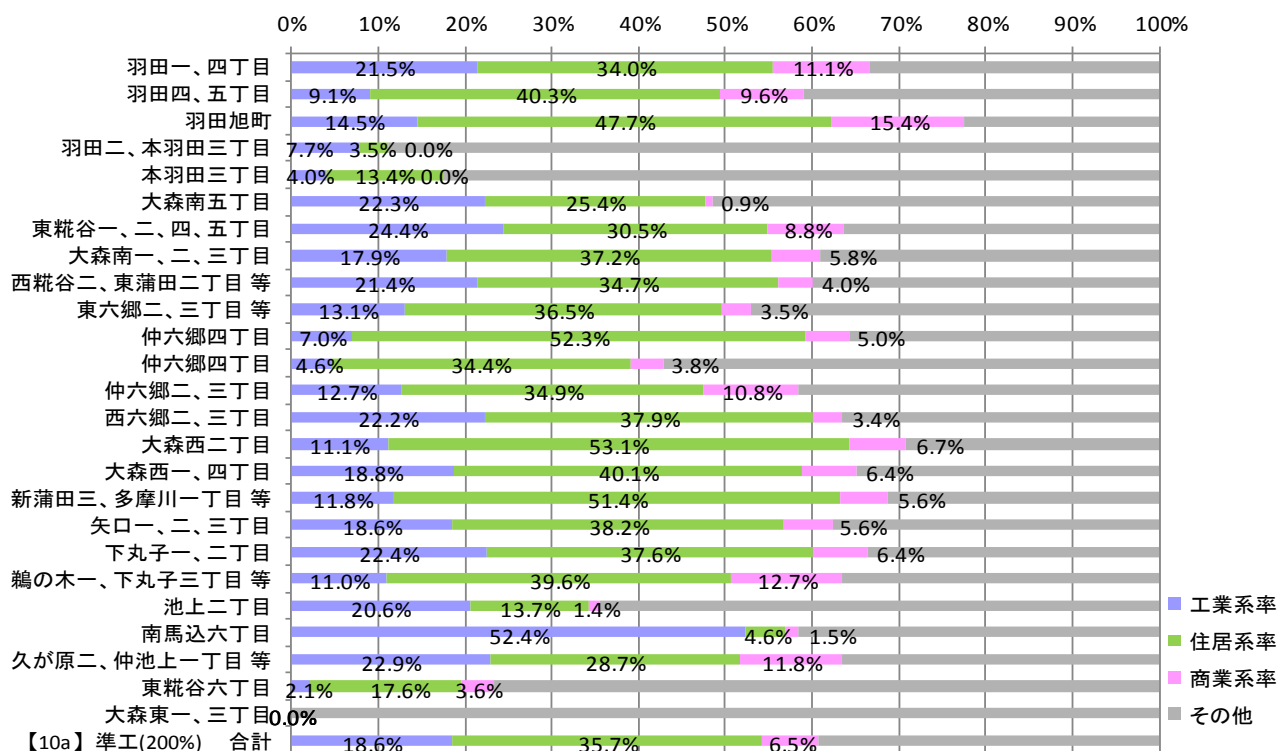


⇒特別工業地区と容積率 200%住居系用途地域の平均の既存不適格建築物の割合を比較すると、指定値 25m で約 1.2 倍、指定値を 20m に引き下げると約 1.5 倍と較差が大きくなります。

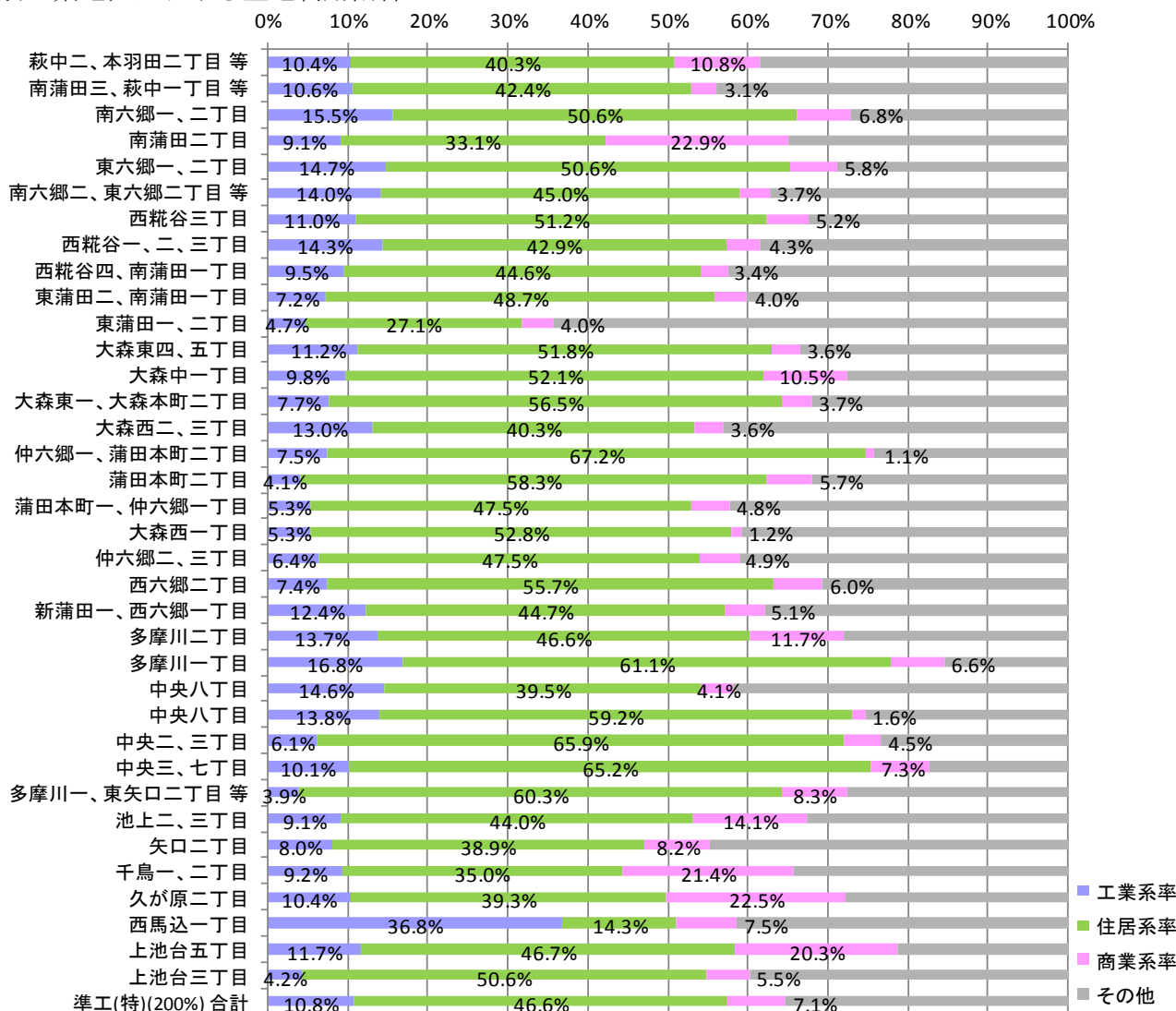
4. 方針

産業と住宅が共存する原則として中高層の市街地の形成に向けて、ものづくり産業の振興における工業系用途地域の一体的な土地利用の誘導を基本とし、区域内の土地利用等の現状及び既存不適格建築物の発生状況に配慮して指定値は第一次素案で示した 25m とします。

準工業地域における土地利用割合



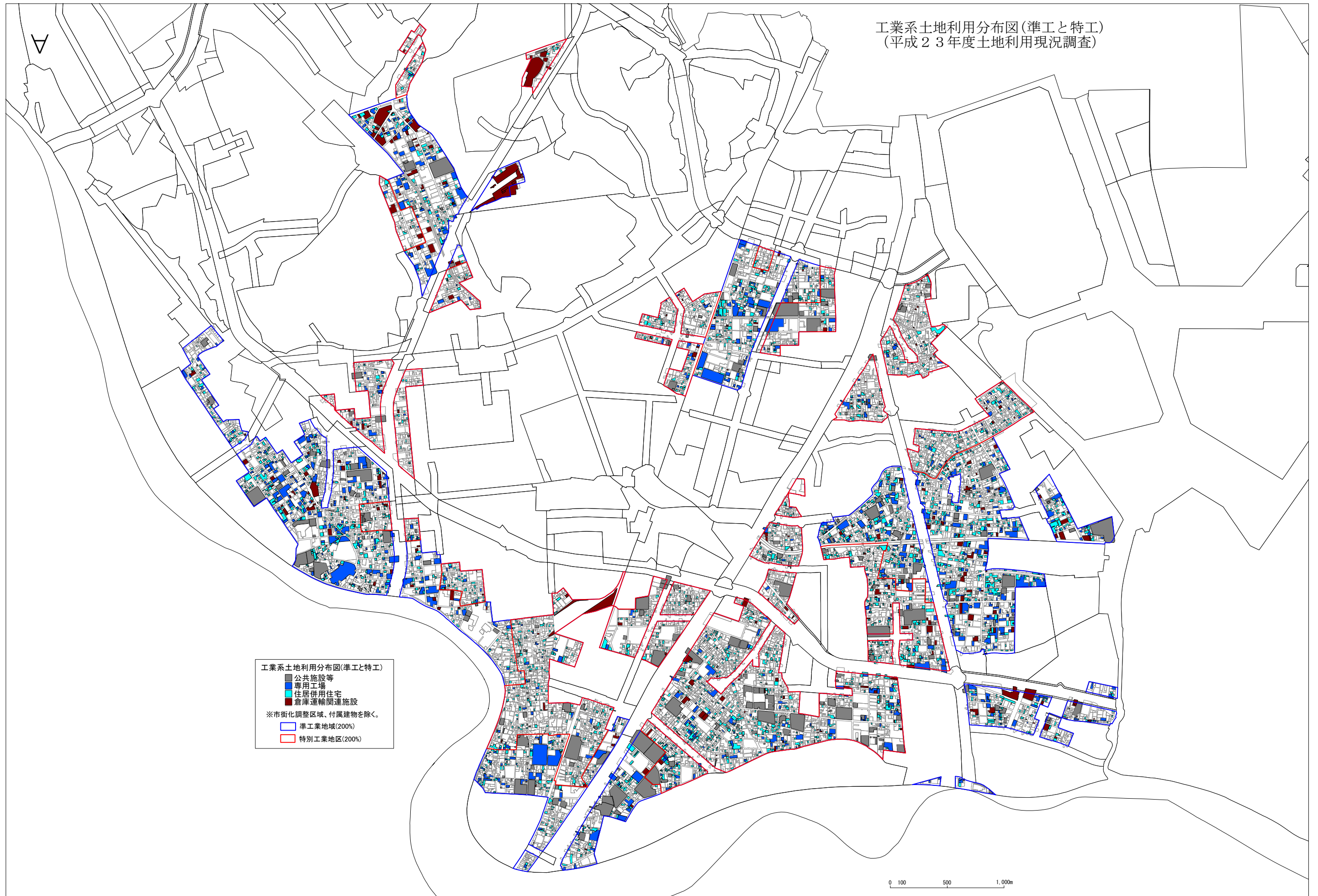
特別工業地区における土地利用割合



工業系土地利用分布図(準工と特工)

※追加資料

工業系土地利用分布図(準工と特工)
(平成23年度土地利用現況調査)



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。

【建築物の高さのルールに関する基本的な方針】（平成26年2月20日決定）

中心商業業務市街地：中心拠点として都市機能の強化を図り、にぎわいのある高層利用を踏まえた市街地の形成

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

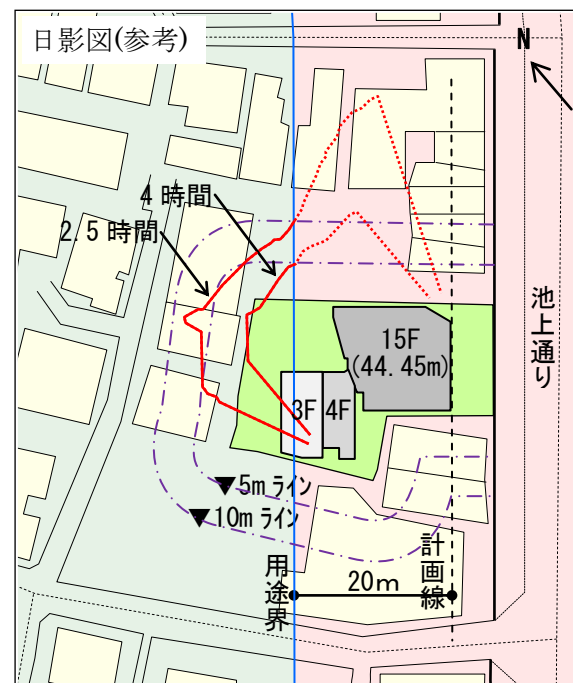
敷地規模：中高層建築物が建設されている敷地は平均271.68㎡

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

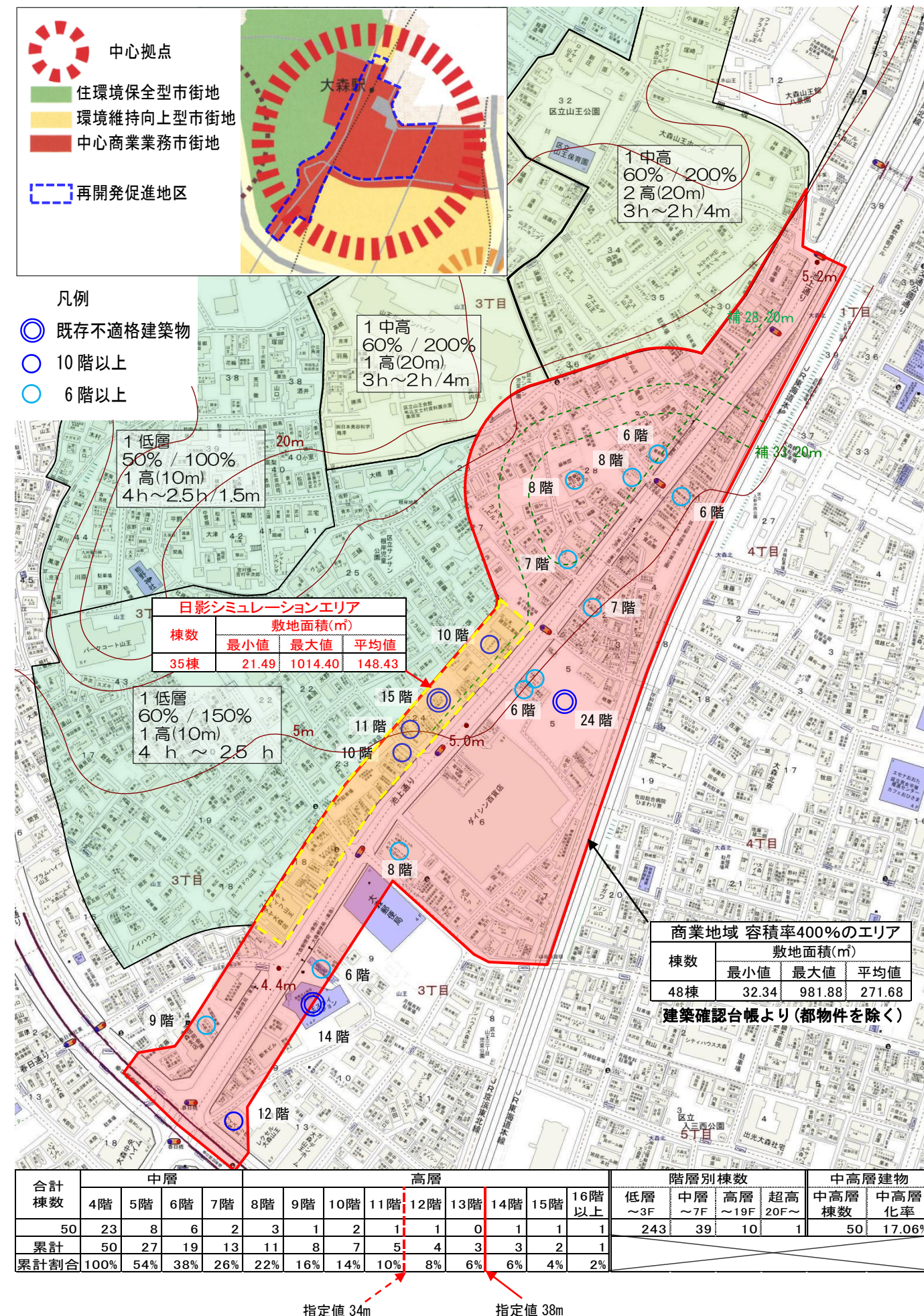
商業地域は、日影の対象区域ではありませんが、商業地域内の建築物のうち、高さ10mを超える建築物で日影規制の対象区域に日影が及ぶ場合には日影規制の適用を受けます。このため、山王3丁目の商業地域内に高層建築物を建築する場合、隣接する第一種低層住居専用地域（以下、「一低層」という）への日影規制による影響を考慮して（＝一低層の住環境に一定の配慮をして）建築物の高さ等を計画する必要があります。

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。

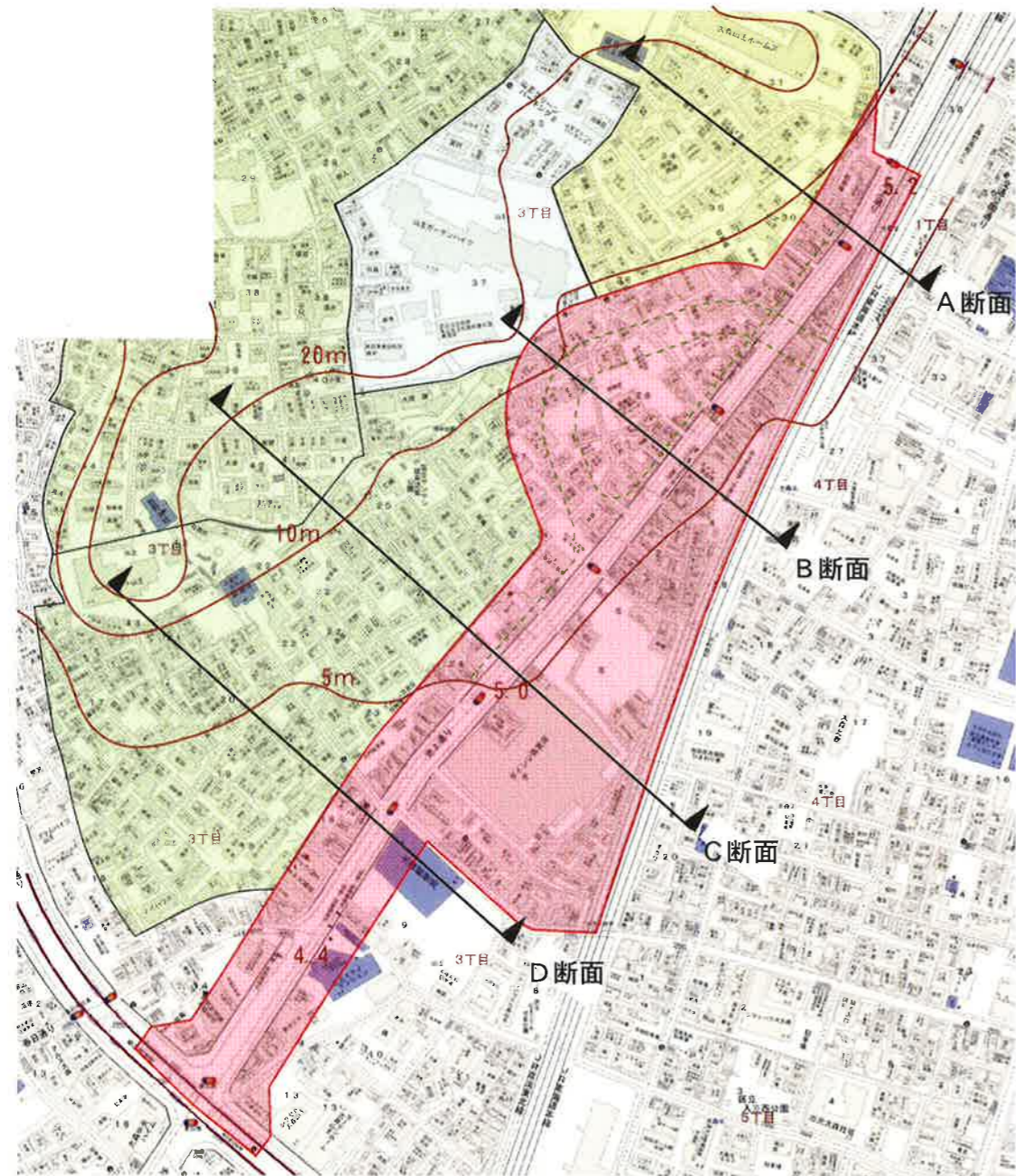


3. 方針

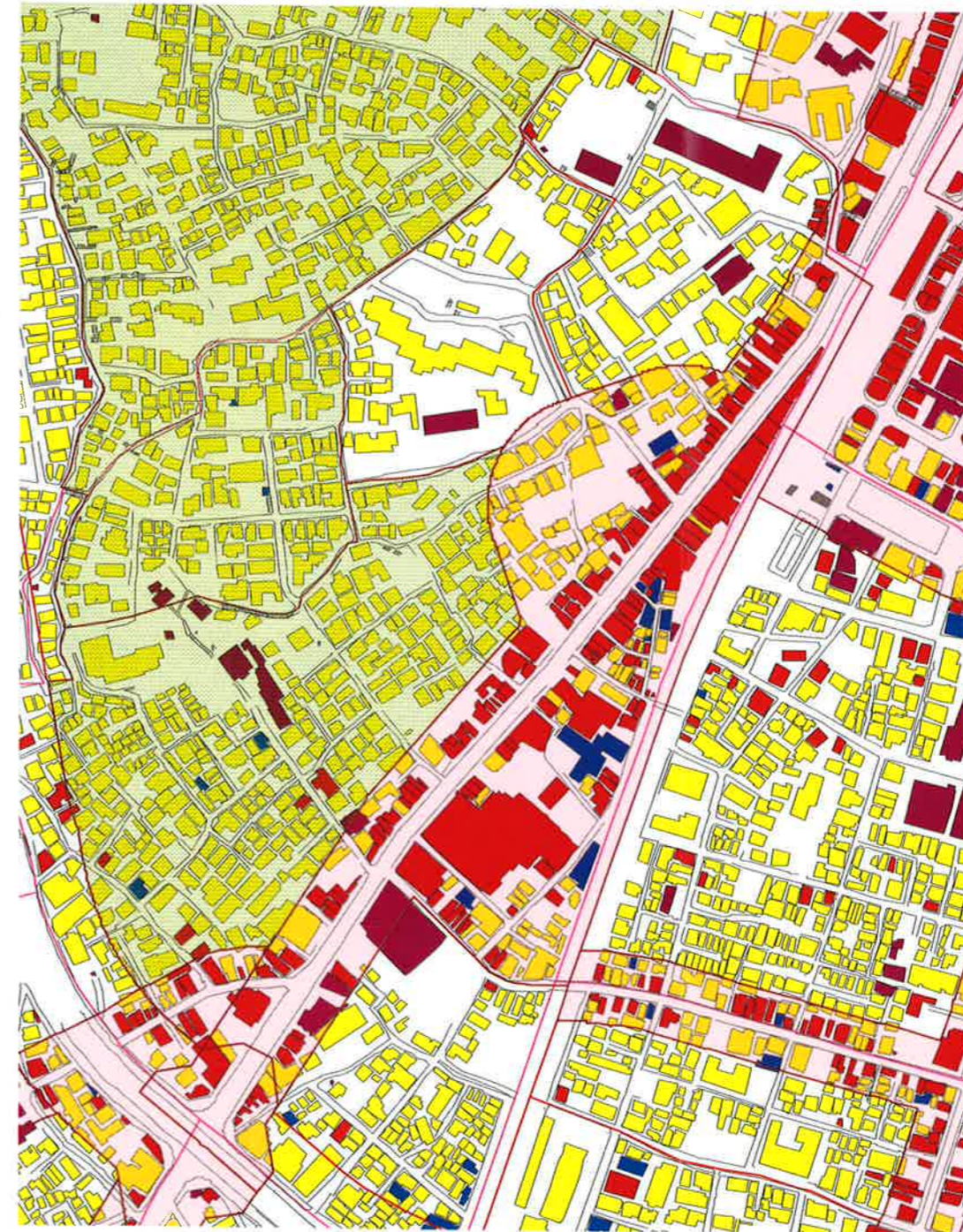
中心拠点として都市機能の強化を図り、にぎわいのある高層利用を踏まえた市街地の形成に向けて、当該地域におけるまちづくりの基本的な考え方、土地利用の現状及び住環境への影響を総合的に勘案し、当該地域の指定値は第一次素案で示した38mとします。



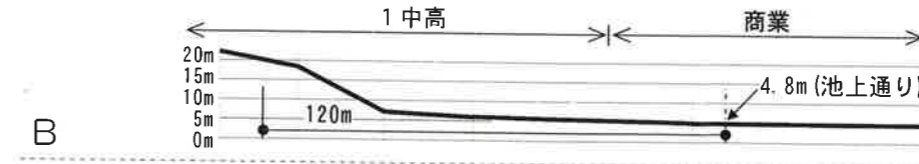
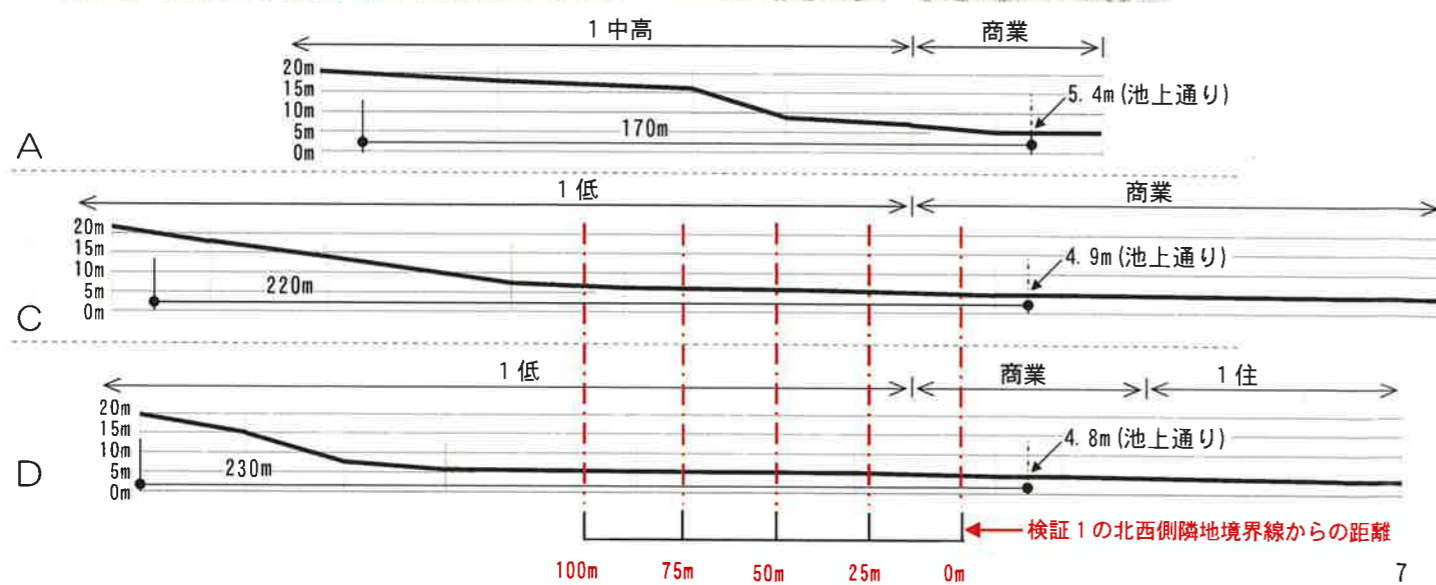
標高記載図



建物用途

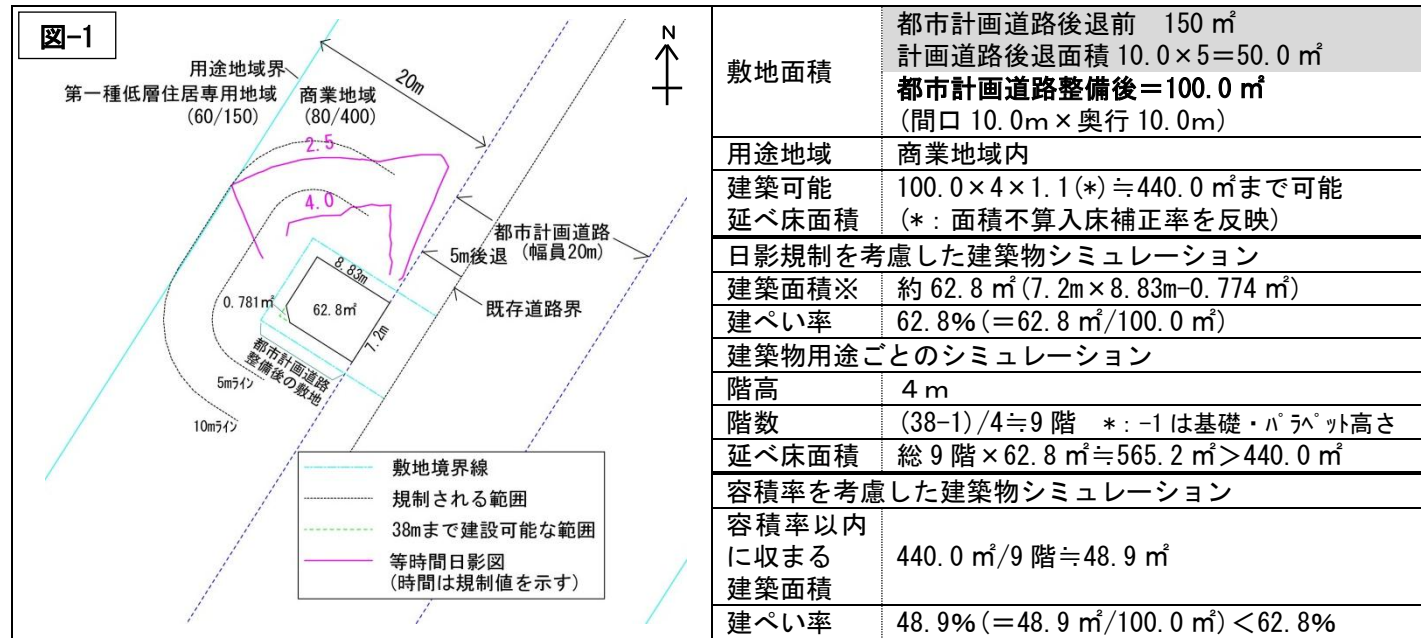


- 公共系
- 商業系
- 住居系
- 工業系
- 農業



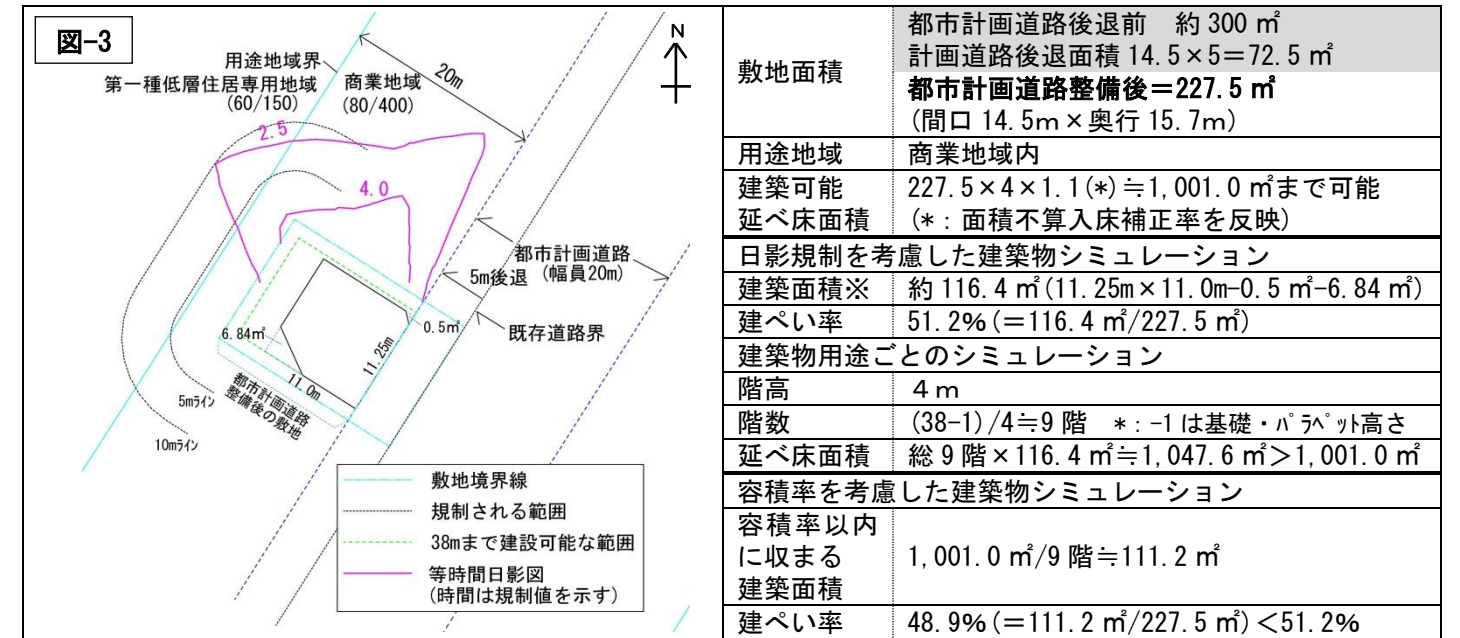
当該商業地域内における敷地において建築物を第一次素案の指定値(38m)で建築する場合、都市計画道路の拡幅及び日影規制を踏まえたケーススタディを行いました。

【検証1】 シミュレーションエリア内の平均的な敷地(150㎡)における都市計画道路整備後の敷地の場合(図-1)



※日影規制から求めた建築可能範囲(面積)

【検証2】 当該地域内における平均的な敷地を2件合わせた敷地(約300㎡)における都市計画道路後退後の敷地の場合(図-3)



※日影規制から求めた建築可能範囲(面積)

上記で検証した建物が3棟並んで立地した場合、高さの違いによる等時間日影の変化についてシミュレーションを行いました。(図-2)

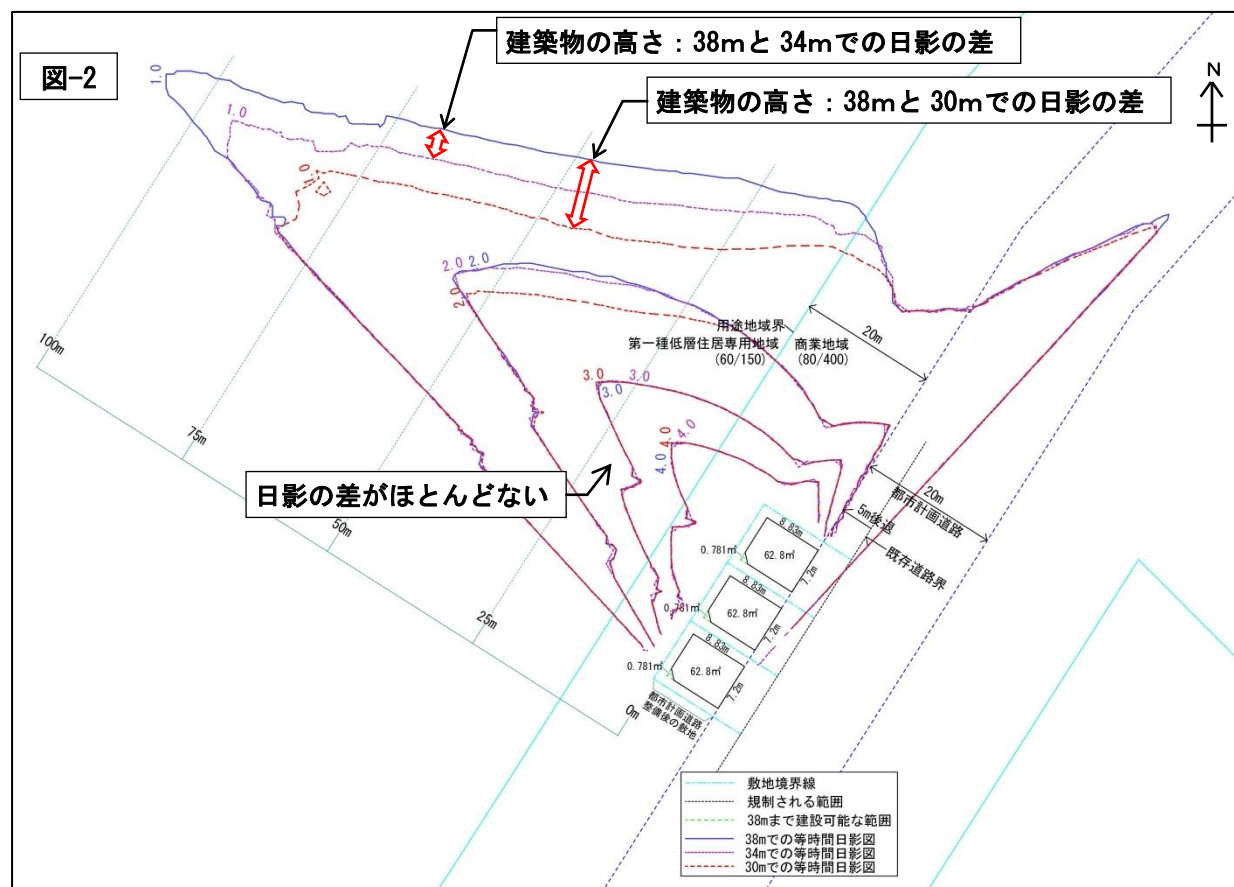
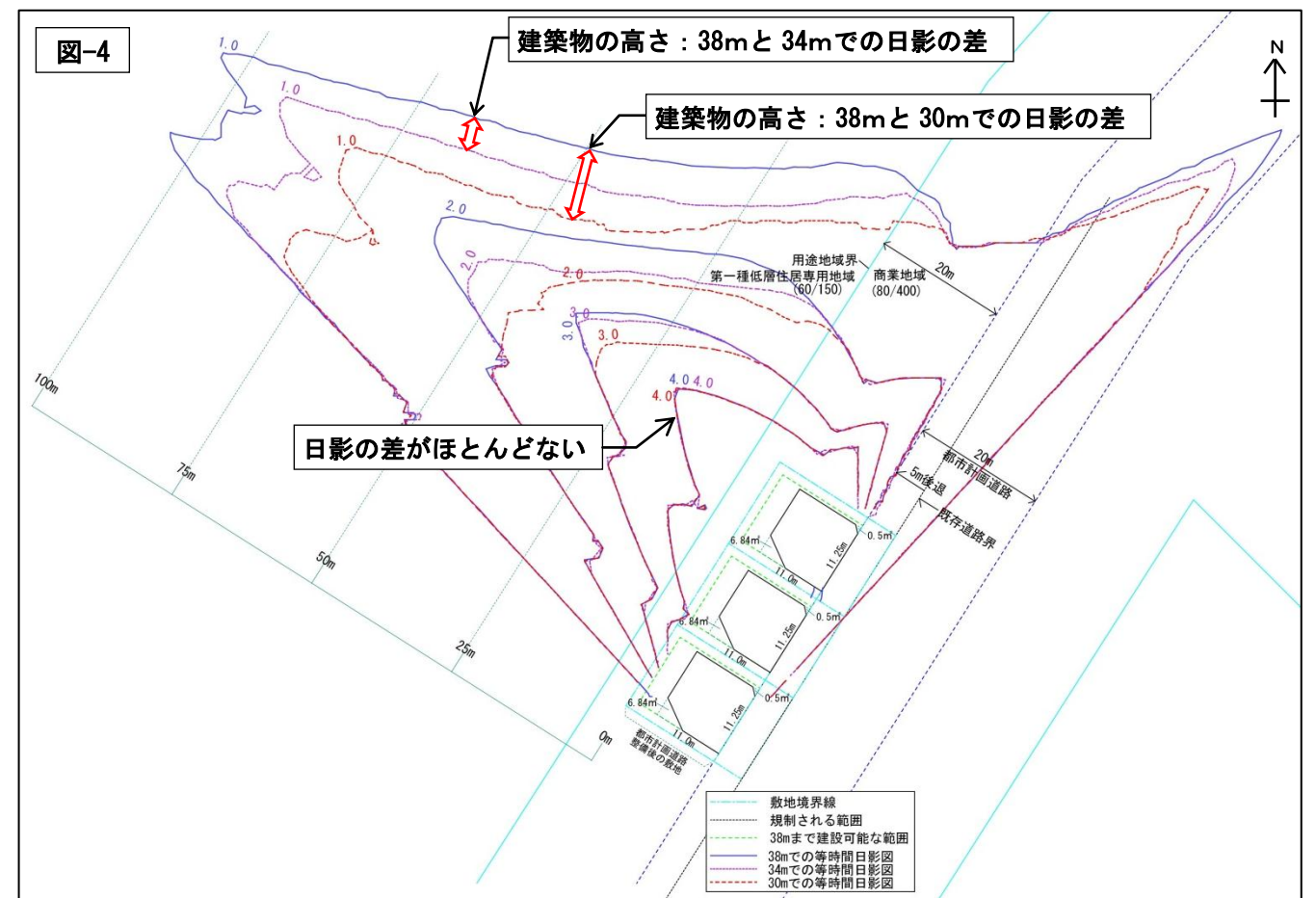


図2と同様に建物が3棟並んで立地した場合のシミュレーションを行いました。(図-4)



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として新たに③及び④（下線部分）を追加します。

なお、③については、一定規模以上の敷地を対象とする点において「優良な建築計画」と同様の制度となりますが、下表のとおり対象地域、敷地規模及び緩和の取扱いなどが異なるため、「区長の許可」の特例の一つとして位置付けるものとします。

【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」の位置付けのある商業系用途地域において、総合設計制度に準ずる建築物で、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの
- 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で、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの

区長の許可による特例④について

【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

【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。

「区長の許可」による特例③と「優良な建築計画」に対する特例 比較表

特例	対象とする建築計画	対象地域	敷地規模	緩和の取扱い	緩和の高さ	行政行為
優良な建築計画	一定規模以上の敷地を有し 周辺の市街地環境に貢献する 建築計画	高度地区対象地域全域	2,000 m ² 以上	緩和の条件を計画書や認定基準 などに定め、定量的な条件を明示 する	敷地規模に応じて段階的に緩和	「認定」
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」の位置付けのある商業系用途地域において、総合設計制度に準ずる建築物で、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの	総合設計制度に準じる条件 を満たす建築計画 (建築基準法施行令第136条)	地域限定	1,000 m ² 以上	緩和について定量的な条件を明 示せず、個々のケースに応じて総 合的に判断する	個別判断 (総合設計制度に準じる)	「区長の許可」