

建築物の高さのルールに関する基本的な方針

1 絶対高さ制限を定める高度地区を導入する背景

大田区では、昭和 48 年の用途地域等の一斉見直しを契機として、日照、通風、採光など、周辺との良好な環境を保持するため、敷地の北側隣地境界線又は前面道路の反対側の境界線から一定の高さと傾きを持った斜線により、建築物の高さを斜線制限以下に規制する斜線制限型高度地区の導入を図り、建築物の高さ制限を行ってきたところである。

しかしながら、近年における産業構造の変化や土地利用の多様化により、大規模な工場跡地等にマンション建設が進むなど、区内では高層の建築物が増加し、これまでの良好なまちなみも変貌を余儀なくされつつある。

また、平成 14 年には建築基準法が一部改正され、天空率の導入に伴い、採光や通風など一定の基準を満たす場合には、建築物の高さについて従来の道路や隣地境界線（斜線型高度地区は除く。）からの制限にかかわらず、建築物を建築することが可能となり、本制度の浸透が建築物の高層化の一因にもなっている。

これまで大田区は、建築物の絶対高さ制限に関して、地区計画を基本として対応してきたところである。地区計画では地域ごとの特性に応じてきめ細かく良好な街区を整備し、保全することが可能であるが、街区単位の土地利用を基本としているため、広域を対象として市街地環境を維持していくことは困難となっている。

このような状況下、平成 23 年 3 月に「大田区都市計画マスタープラン」が改定され、良好な街並みの保全や市街地環境の改善を図るため、地域特性を踏まえた建築物の高さのルールづくりに向けた調査・研究の方針が示された。

現在、大田区ではこれらの背景を踏まえ、絶対高さ制限を定める高度地区の導入に向けて、具体的な検討を進めているところである。

2 絶対高さ制限を定める高度地区を導入する目的

住環境の悪化及び高さに伴う建築紛争を未然に防ぐため、それぞれの区域において突出した高さの建築物を抑制することを目的として、高さ制限（絶対高さ制限）を導入する。

3 絶対高さ制限を定める高度地区の導入に係る基本的な考え方

(1)指定対象区域

絶対高さ制限を定める高度地区の指定対象区域は、原則として区内全域とする。ただし、土地の高度利用が必要な地域や、既に建築物の高さの限度（絶対高さ）が 10m に指定されている低層住居専用地域など、上位計画又は関連計画、関係法令等において建築物の高さに関する方針や基準等が定められている場合には、原則として指定対象区域から除外する。

(2)高さ制限の方向性

上位計画又は関連計画等における高さ制限に関する方針を踏まえ、「大田区都市計画マスタープラン」の土地利用方針に定める市街地類型の区分に応じて「高さ制限に関する方向性」を定め、この方向性を目安として高さ制限に係る指定値を定める。

【別紙1 大田区都市計画マスタープラン等に基づく高さ制限に関する方向性】

(3)高度地区の指定区分(指定対象区域内に限る)

「斜線制限型高度地区」が指定されている地区は、原則として斜線制限と絶対高さを併用する「絶対高さ・斜線制限併用型高度地区」を指定する。

高度地区が指定されていない地区は、原則として絶対高さ制限のみを定める「絶対高さ制限型高度地区」を指定する。

(4)絶対高さ制限に係る指定値

標準的な建築計画において、高さ制限によって指定容積率が実現できないという事態が生じないことを目安として、用途地域や指定容積率の指定区分ごとに基本的な値(以下「初期値」という。)を算出するとともに、「初期値」に対して上位計画や関連計画、地域の実情などを踏まえ、必要な補正を行い「指定値」を求める。

【別紙2 用途地域等の区分による絶対高さ初期値】

4 絶対高さ制限における特例措置

次の(1)から(4)に掲げる事由に該当する場合、絶対高さ制限を定める高度地区の指定値は適用せず、それぞれ当該事由に定めるところによるものとする。

(1) 既存不適格建築物

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

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

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

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。

5 留意事項

- (1) 土地利用に関するその他の都市計画の決定等にあたり、本方針を踏まえて行うものとする。
- (2) 本方針は、大田区全域を対象として統一的な運用を図るものとするが、本方針により難しいと認める特段の事情がある場合は、特段の運用ができるものとする。
- (3) 法律等の改正が行われた場合など、社会情勢の変化を踏まえ、政策誘導の視点から本方針の内容を再検討し、必要に応じて変更するものとする。