

建築物の高さのルールに関する基本的な方針(案)

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。

【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】

「大田区都市計画マスタープラン」において市街地ごとに定める「土地利用の方針」及び「大田区景観計画」に定める景観形成基準の目標は下表のとおり。

大田区ではこれらの方針等に基づき、絶対高さ制限を定める高度地区の導入に際して、主な市街地の区分ごとに「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。

大田区都市計画マスタープラン		高さ制限に関する方向性	主な用途地域
主な市街地	土地利用の方針 (参考)景観計画における景観形成の目標		
住環境保全型市街地	緑豊かで敷地規模が比較的ゆったりとした良好な住宅市街地となっており、現在の住環境の保全を図ります。	良好な住環境を保護する低中層※の住宅にふさわしい市街地の形成	第1・2種低層住居専用地域
	崖線と水辺、緑道、緑地等の自然環境と歴史文化資産の魅力を活かした、住宅が主体の緑豊かな景観づくり		第1・2種中高層住居専用地域 近隣商業地域
環境維持向上型市街地	現在の市街地環境を維持しつつ、道路等の公共施設の整備などによる住環境の向上を図ります。	現在の市街地環境を維持する原則として中高層※の住宅地にふさわしい市街地の形成	第1・2種住居地域
	旧道や河川、社寺、路地など、地域ごとの魅力を活かし、住宅が主体の安全で落ち着いた景観づくり		
住工調和型市街地	住宅と工場が混在して立地する地区であり、それぞれの地区の実情に応じて、住宅と工場の環境の調和した市街地形成を図ります。	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	準工業地域
	産業活動や人々の活気が感じられ、工場と住宅が主体の水と緑のうるおいがある景観づくり		工業地域
中心商業業務市街地	商業業務機能の中核として、羽田空港の再拡張・国際化の進展を見据えながら地域特性を活かした都市機能の強化を図り、地域の活性化に寄与するまちづくりを誘導します。	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	商業地域 (蒲田・大森駅周辺)
	区の顔となるべき地区として、商業が主体の活気やにぎわいを感じさせる景観づくり		
幹線道路沿い市街地	交通の利便性を活かした産業系施設の立地、幹線道路の騒音や振動に配慮した環境づくり、災害時の避難路の確保や延焼遮断帯の形成など、幹線道路沿いにふさわしい市街地の形成を図ります。	幹線道路の沿道にふさわしい原則として高層※利用を踏まえた市街地の形成	準住居地域
	整った街並みと街路樹の緑が調和する沿道の景観づくり		準工業地域 近隣商業地域 商業地域
地域のまちづくり拠点※2 地区の生活拠点※3	地域の特性に応じた拠点づくりが求められる地区	身近な地域の拠点にふさわしいにぎわいのある原則として高層※利用を踏まえた市街地の形成	近隣商業地域
	生活に身近なにぎわいのある、商店が主体の親しみやすい景観づくり		商業地域

※ 高さ制限に関する方向性(案)欄に掲げる建築物の階層の目安は、低層:1~3階、中層:4~7階、高層:8階以上とします。

※2 大岡山駅、雪谷大塚駅、池上駅、雑色駅、平和島駅及び糞谷駅周辺

※3 ※2以外の駅周辺や商店街の形成されている地区

【別紙2 用途地域等の区分による絶対高さ初期値】

No.	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	斜線型 高度地区	※絶対高さ 初期値 (m)	備考
1	第一種中高層住居専用地域	60	150	第1種	16	
2		60	200	第1種	20	
3		60	200	第2種	20	
4	第二種中高層住居専用地域	60	200	第2種	20	
5	第一種住居地域	60	200	第2種	20	
6		60	300	第3種	27	
7	第二種住居地域	60	200	第2種	20	
8		60	300	第3種	27	
9	準住居地域	60	300	第2種	27	沿道
10		60	300	第3種	27	沿道
11	近隣商業地域	80	200	第2種	20	
12		80	300	第2種	29	一部沿道
13		80	300	第3種	29	一部沿道
14		80	400	—	38	
15	商業地域	80	400	第3種	38	
16		80	400	—	38	
17		80	500	—	42	
18	準工業地	60	200	第2種	25	
19		60	300	第2種	38	
20		60	300	第3種	38	
21		60	300	第3種	38	沿道
22	工業地域	60	200	—	34	

※「絶対高さ初期値」に対して、上位計画における位置づけや土地利用の実情等を勘案して、必要な補正を行って指定値（案）を求るものとする。