

建築物の高さのルールに関する基本的な方針(案) 説明資料

1 導入する背景

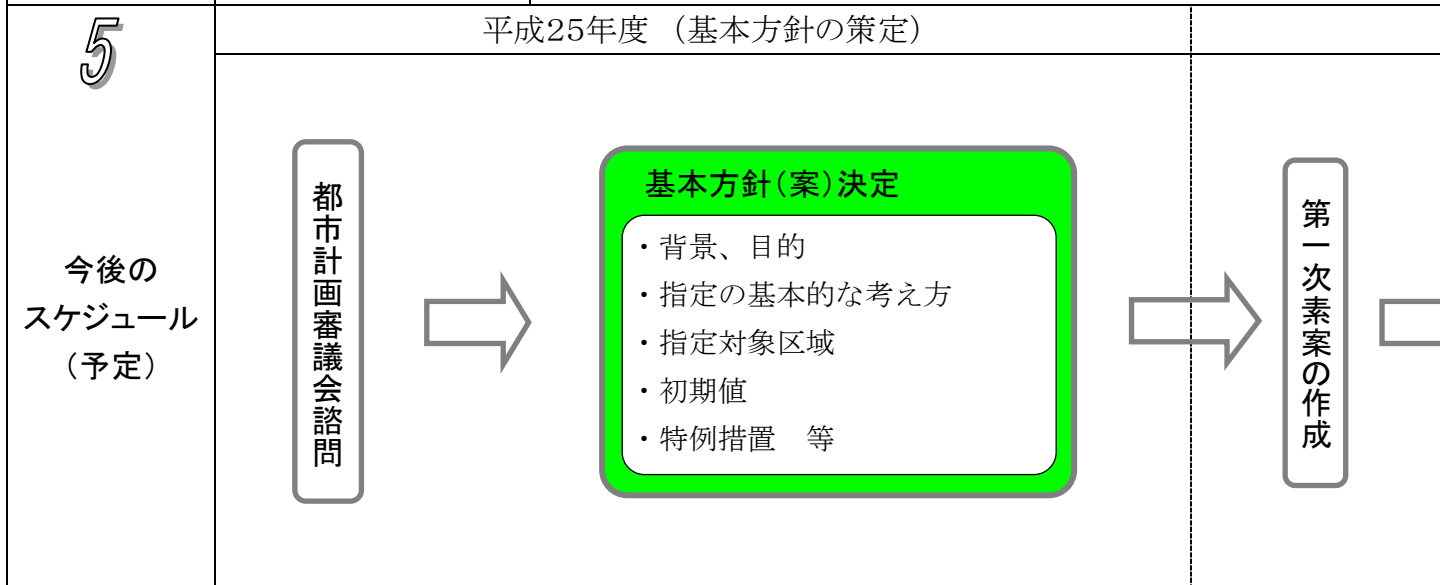
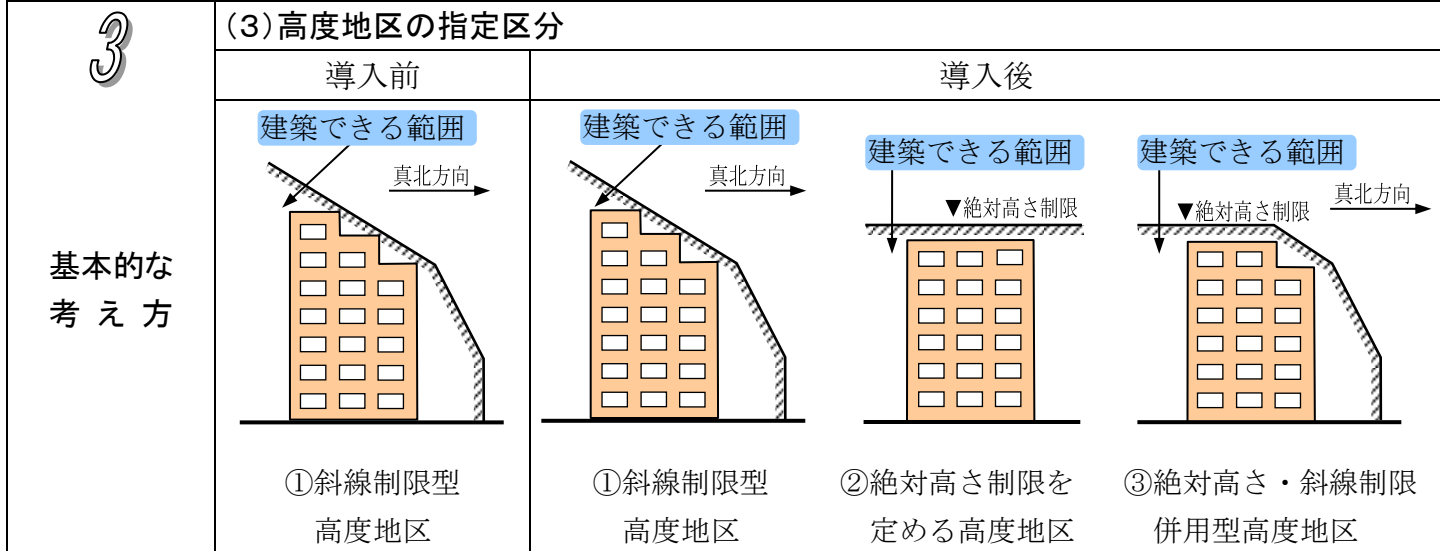
1. 建築物の中高層化の進展
産業構造の変化や土地利用の多様化、建築基準法の改正等により、これまで以上に中高層建築物が増加し、区内の良好な街並みも変貌を余儀なくされつつあります。

2. 地区計画制度による絶対高さ制限の課題
これまで大田区の絶対高さ制限は、地区計画を基本として対応してきましたが、街区単位での土地利用計画を前提とした「地区計画」では広域を対象として市街地の環境を維持していくことは困難となっています。

3. 都市計画マスタープラン等における位置付け
「大田区都市計画マスタープラン」(平成23年3月改訂)において、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、具体的な取り組みが求められています。

2 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)を導入します。



3 基本的な考え方

(1) 指定対象区域
原則として区内全域を対象とします。ただし、上位計画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は指定対象区域から除外します。

(2) 高さ制限の方向性
上位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新たに定めます。【別紙1】

(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。)を算出します。さらに「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踏まえ、必要な補正を行って「指定値」を求めます。

「初期値」の算出 【別紙2】

↓

「初期値」= (指定容積率 ÷ 中高層建築物の標準的建ぺい率) × 中高層建築物の標準的階高 × 容積不算入床補正率 + 基礎・パラペット高さ

↓

上位計画及び実情を踏まえ補正 ※補正の視点を踏まえ、今後さらに検証します。

↓

[補正の視点]
上位計画、関連計画における位置づけ
用途地域の指定状況(面的な指定か路線型の指定か、隣接用途地域の状況等)
土地利用の現況(中高層化の進展状況等)
既存不適格建築物の状況

↓

指定値(案)の設定 (用途地域及び容積率の区分に応じて設定します。)

4 特例措置

高度地区の導入により、区内の建築物は原則として一律に高さ制限が課されます。しかしながら、一律に高さ制限を導入することが適切でない場合も想定されるため、(1)既存不適格建築物の建替え、(2)地区計画等の区域内の建築物、(3)優良な建築計画等に対して、一定の条件を満たす場合には、絶対高さ制限を定める高度地区の指定値は適用しないものとします。

【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です。

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ます。

表-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		高さ制限に関する方向性(案)	主な用途地域	[参考]大田区都市計画マスタープラン 土地利用方針図
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。 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	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 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。 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	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	
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らおいがある景観づくり	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 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。 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	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)	
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。 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	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 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 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	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 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

「初期値」の算出

「初期値」は、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算出します。

$$\text{絶対高さの「初期値」} = \frac{\text{指定容積率} \div \text{中高層建築物の標準的建ぺい率}^{\text{①}}}{\text{(A)}} \times \text{中高層建築物の標準的階高}^{\text{②}}(\text{m}) \times \text{容積不算入床補正率}^{\text{③}} + \text{基礎・パラペット高さ}^{\text{④}}(\text{m})$$

(A) (B) → 階数を算出 (D) (E) (1.0)

① 中高層建築物の標準的建ぺい率 (表-2:B)	各用途地域別に建築物の延べ床面積を階数で除して得た値を平均して求めました。 = (延べ床面積 ÷ 地上階数) ÷ 敷地面積 × 100 の平均
② 中高層建築物の標準的階高 (表-2:D)	下記の参照建物区分ごとに、建物(4階以上)の最高高さを地上部分の階数で除して、平均階高(加重平均)を求めました。
	住居系用途地域=3.04m 【参照建物】: 独立専用住宅、集合住宅、住商併用建物 商業系用途地域=4.04m 【参照建物】: 事務所建築物、専用商業施設(商業施設、公衆浴場等)、宿泊・遊興施設(宿泊施設、遊興施設)、スポーツ・興行施設(スポーツ施設、興行施設) 工業系用途地域=4.40m 【参照建物】: 専用工場、住居併用工場、倉庫運輸施設(運輸施設等、倉庫施設等)
③ 容積不算入床補正率 (表-2:E)	実際の建築計画は、容積率算定の際に容積に算入されない床面積(共用の廊下、階段、駐車場など)が含まれており、当該面積が建築物の高さに影響を与えています。このため当該影響の割合を建物の高さに反映するため、参照建物用途別にその割合を求めました。
④ 基礎・パラペット高さ	基礎及び屋上のパラペット等の高さを考慮して1.0mを加えて算出しました。 ※パラペット: 建築物の屋上やバルコニーなどの周りに壁を立ち上げて造られた低い手すり壁

※①～③の数値は過去10年間(H14～H23)の建築確認受付台帳から求めました。

用途地域毎に使用する上記①から③の数値は次の通りです。

	一中高	二中高	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	
① 中高層建築物の標準的建ぺい率	44.97	44.99	44.91	44.96	49.33	53.15	55.50	42.50	30.42	
② 中高層建築物の標準的階高	3.04(住居系)					4.04(商業系)		4.40(工業系)		
③ 容積不算入床補正率	1.19(住居系)					1.12(商業系)		1.05(工業系)		

これら数値により求めた「初期値」の算出値は次の通りです。

表-2 用途容積別絶対高さの「初期値」

(単位: 階、m)

用途	一中高	一中高	二中高	一住	二住	近商	準工	工業	一住	二住	準住	近商	準工	近商	商業	商業
指定容積率 A	150%		200%					300%			400%		500%			
標準的建ぺい率(実態値) B	44.97	44.97	44.99	44.91	44.96	53.15	42.50	30.42	44.91	44.96	49.33	53.15	42.50	53.15	55.50	55.50
階数(計算値)※ C=A÷B	4	5	5	5	5	4	5	7	7	7	7	6	8	8	8	9
標準的階高(実態値) D	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	4.04	4.40	4.40	3.04	3.04	3.04	4.04	4.40	4.04	4.04	4.04
容積不算入床補正率(実態値) E	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.12	1.05	1.05	1.19	1.19	1.19	1.12	1.05	1.12	1.12	1.12
初期値※ F=(A÷B)×D×E+1.0	16m		20m					25m	34m	27m			29m	38m	38m	42m

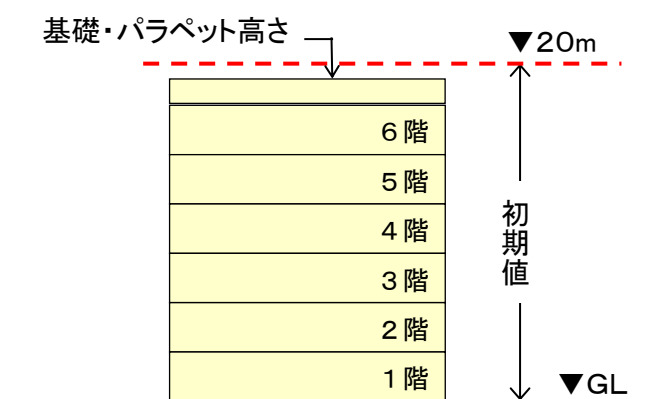
※算出にあたり、小数点以下の端数は切り上げとしています。

「初期値」のイメージ

【事例】
第一種住居地域
指定建ぺい率60%、容積率200%の場合

【使用する値】
①標準的建ぺい率 : 44.91%
②標準的階高 : 3.04m
③容積不算入床補正率 : 1.19

【初期値】
= (200% ÷ 44.91%) × 3.04m × 1.19 + 1.0m
= 20m
※計算途中の階数算定時と最終的な計算結果に対して小数点以下の端数を切り上げています。



【参考】 初期値を超える建築物の発生状況

高度地区の導入を予定しているエリアについて、中高層建築物の棟数分布状況を指定容積率及び用途地域の区分に応じて表-3 のとおり分類しました。

なお、表中に掲げる棟数は累計値であり、当該階以上の建築物も含まれています。

【例】150%・一中の4階欄に 34 棟とあるのは、4階以上の建築物は 34 棟あり、4階の建築物は 23 棟 (=34-11)となります。

表-3 を参考として、絶対高さの初期値を超える建築物の状況を把握するため、「初期値」に対応した階数を赤線として表示するとともに、表の欄外には建築物の高さを目安として表示しました。

赤字部分に示す通り、初期値を超える建築物は、導入を予定している全区域で発生しています。発生棟数を分析すると、割合は概ね 5%未満となっています。

また、発生している建築物の建物用途については、右表(表-4)に示すように、そのほとんどが集合住宅(92.6%)となっています。

表-4 初期値を超える建築物の建物用途別状況

建物用途	棟数	割合
教育文化施設	8	3.3%
厚生医療施設	3	1.2%
事務所建築物	5	2.1%
住商併用建物	1	0.4%
宿泊・遊興施設	1	0.4%
集合住宅	225	92.6%
専用工場	0	0.0%
合計	243	100.0%

第一種、第二種低層住居専用地域を除く

表-3 指定容積率別用途地域別の初期値を超える建築物棟数の状況(累計)【中層以上】

(単位:棟、%)

容積率	用途	中層建築物					高層建築物										超高層建築物										
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
150%	一中	34	11	3	2	1																					
	44.3ha	100.00%	32.35%	8.82%	5.88%	2.94%																					
200%	一中	649	252	99	57	29	17	10	5			3	2														
	330.2ha	100.00%	38.83%	15.25%	8.78%	4.47%	2.62%	1.54%	0.77%			0.46%	0.31%														
	二中	52	25	10	6																						
	18.6ha	100.00%	48.08%	19.23%	11.54%																						
	一住	937	345	141	81	44	31	24	19	17	15	12															
	629.2ha	100.00%	36.82%	15.05%	8.64%	4.70%	3.31%	2.56%	2.03%	1.81%	1.60%	1.28%															
	二住	24	15	6	4																						
	5.9ha	100.00%	62.50%	25.00%	16.67%																						
近商	105	28	13	9																							
30.0ha	100.00%	26.67%	12.38%	8.57%																							
準工	1,535	720	341	197	116	79	60	30	20	12	10																
756.0ha	100.00%	46.91%	22.21%	12.83%	7.56%	5.15%	3.91%	1.95%	1.30%	0.78%	0.65%																
工業	274	163	122	87	71	56	41	31	14	10	5																
132.9ha	100.00%	59.49%	44.53%	31.75%	25.91%	20.44%	14.96%	11.31%	5.11%	3.65%	1.82%																
300%	一住	321	126	66	31	15	8																				
	128.2ha	100.00%	39.25%	20.56%	9.66%	4.67%	2.49%																				
	二住	27	18	7	6	4	2																				
	12.5ha	100.00%	66.67%	25.93%	22.22%	14.81%	7.41%																				
	準住	435	287	191	119	68	39																				
	85.3ha	100.00%	65.98%	43.91%	27.36%	15.63%	8.97%																				
近商	1,712	741	358	202	96	49																					
298.9ha	100.00%	43.28%	20.91%	11.80%	5.61%	2.86%																					
(面) 準工	85	45	24	18	15	8																					
29.4ha	100.00%	52.94%	28.24%	21.18%	17.65%	9.41%																					
(沿道) 準工	169	108	69	50	34	22																					
59.8ha	100.00%	63.91%	40.83%	29.59%	20.12%	13.02%																					
400%	近商	332	222	157	119	88	65	49	34	21	12																
	45.3ha	100.00%	66.87%	47.29%	35.84%	26.51%	19.58%	14.76%	10.24%	6.33%	3.61%																
商業	128	71	49	36	28	22																					
21.6ha	100.00%	55.47%	38.28%	28.13%	21.88%	17.19%																					
500%	商業	414	321	256	232	195	156	129	95	66	51																
58.5ha	100.00%	77.54%	61.84%	56.04%	47.10%	37.68%																					
合計	棟数	7,233	3,498	1,912	1,256	809	559	406	265	168	120	79	26	9	8	6	5	4	3	3	3	2	2	0	0	0	
	2,686.6ha	100.00%	48.36%	26.43%	17.36%	11.18%	7.73%	5.61%	3.66%	2.32%	1.66%	1.09%	0.36%	0.12%	0.11%	0.08%	0.07%	0.06%	0.04%	0.04%	0.04%	0.03%	0.03%	0.000%	0.000%	0.000%	

高さの換算値⇒ 16m 19m 22m 25m 28m 31m 33m 36m 40m 42m