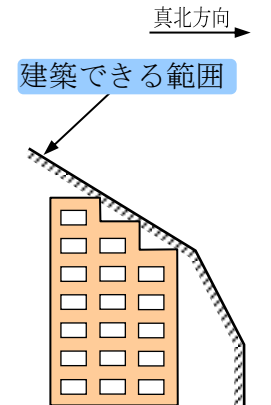
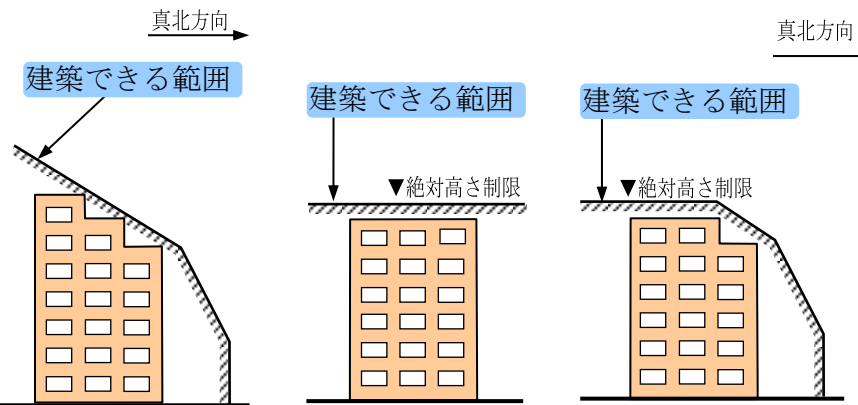
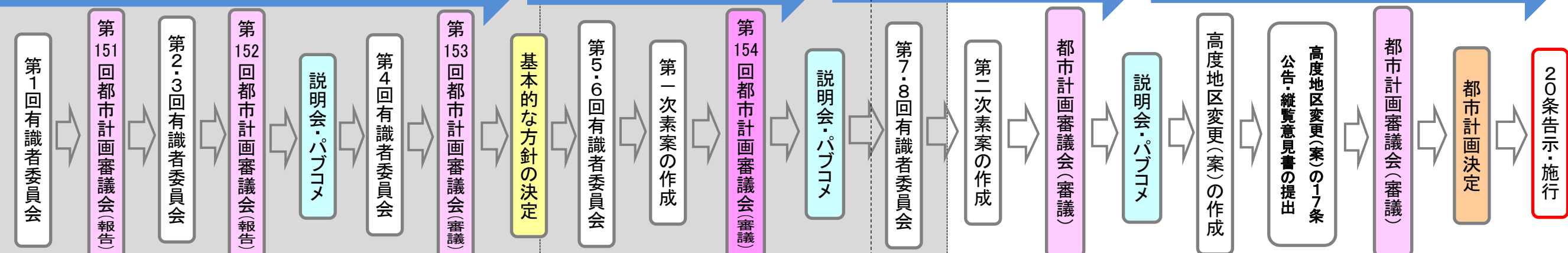


1. 東京都市計画高度地区の変更（大田区決定）に係る第二次素案（原案）について

（説明資料）

<p>1 導入する背景</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		<p>3 指定対象区域等 （事前資料2「東京都都市計画高度地区の変更に係る第二次素案図（原案）」参照）</p>	<p>(1)指定対象区域 原則として、区内全域を対象として定めます。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最高限度（絶対高さ）が10mに指定されている地域など、上位計画または関連計画、関連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、指定対象区域から除外しました。</p> <p>(2)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、上位計画等における位置づけや土地利用の実情等を踏まえて、用途地域等の区分ごとに絶対高さ制限（指定値）を設定しました。</p>
<p>2 目的</p>	<p>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。</p>		<p>4 3. 絶対高さ制限における特例措置について （3～4P 参照）</p>	<p>絶対高さ制限が導入された区域内では、建築物の高さは「指定値」以下の高さに制限されます。高度地区の指定により、既存の建築物で「指定値」を超えるものは、建替えの際に支障となる場合もあります。一方、一定規模以上の面積を有する敷地で、周辺の市街地環境の向上に貢献する建築計画については、高さ制限を緩和していくことも必要と考えます。このように既存の建築物や土地利用の状況等に応じて「指定値」を適用しない取扱い（特例措置）を以下のとおり定めます。</p> <p>(1) 既存不適格建築物の建替えによる特例 (2) 地区計画等の区域内の建築物による特例 (3) 優良な建築計画による特例 (4) 区長の許可による特例</p>
<p>高度地区導入イメージ</p>	<p>導入前</p>  <p>①斜線制限型高度地区</p>	<p>導入後</p>  <p>②絶対高さ制限を定める高度地区 ③絶対高さ・斜線制限併用型高度地区</p>	<p>5 2. 第二次素案において見直した内容について （2P 参照）</p>	<p>(1) 特別工業地区（容積率 200%）：指定値 25m→20m※ ※ただし、共同住宅等以外の用途を有する建築物の指定値は 25mに緩和</p> <p>(2) 特例措置の追加（対象建築物） ① 「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（※）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計画に基づき建設される建築物 ※3P 図 No4 参照 ② 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）により建設される建築物</p> <p>(3) 地域間バランスを考慮して指定値を見直した地域 ① 羽田 4 丁目の近隣商業地域（容積率 300%）：指定値 30m→38m ② 北千束 1, 2 丁目の近隣商業地域（容積率 300%）：指定値 27m→25m</p>
<p>6 スケジュール</p>	<p>平成25年度</p> <p>平成26年度</p> <p>平成27年度</p> <p>基本的な方針の作成・公表</p> <p>第一次素案の作成・公表</p> <p>第二次素案の作成・公表</p> <p>都市計画法に基づく手続き</p>  <p>第1回 有識者委員会 第151回 都市計画審議会（報告） 第2・3回 有識者委員会 第152回 都市計画審議会（報告） 説明会・パブコメ 第4回 有識者委員会 第153回 都市計画審議会（審議） 基本的な方針の決定 第5・6回 有識者委員会 第一次素案の作成 第154回 都市計画審議会（審議） 説明会・パブコメ 第7・8回 有識者委員会 第二次素案の作成 都市計画審議会（審議） 説明会・パブコメ 高度地区変更（案）の作成 公告・縦覧意見書の提出 高度地区変更（案）の17条 都市計画審議会（審議） 都市計画決定 20条告示・施行</p>			

※スケジュールについては現時点のものであり、検討状況等により変更する場合があります。

## 2. 第二次素案において見直した内容について

国の法改正の動向や区民意見公募手続きによる意見を踏まえ、このたび第一次素案の見直しに係る区としての考え方を以下のとおり整理しました。  
 なお、検討の結果、表中のアミカケ部分（No2 及び No3）は第一次素案と同様の取扱いとすることとしました。

### 1. 建築物の高さのルール（第一次素案）からの検討地域

No	対象地域	指定面積 (ha)	現地域地区の指定			絶対高さ(m)		方針	有識者委員会意見（要旨）
			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)	375.4	準工	200	2	25	20	特別工業地区という都市計画上の位置づけ、準工業地域と比較して住居系用途へ土地利用転換が進展している状況などを踏まえ、指定値は20mとします。ただし産業振興の観点から共同住宅等以外の用途を有する建築物の高さは25mに制限を緩和します。	特別工業地区は、住居の混在を前提として工業の利便と住居の環境保護との調和を図る地区として指定している。土地利用の状況において、25mを超える高さの建築物は共同住宅であり、住居系用途の建築物の割合が準工業地域と比較して多いことなどから、工業系用途の建築物を前提として指定値25mとする妥当性は乏しく、その他の住居系用途地域と同様に20mでも支障はない。ただし、産業振興の観点から大田区の関連計画に示されている基本的な考え方も大切にすべきであり、工業系の用途の建築物の高さについては別の取り扱いとすることが合理的ではないかと考える。
2	山王3丁目池上通り沿いに指定されている商業地域 ※3P 図 No2 参照	7.4	商業	400	なし	38	変 更 な し	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て指定値は38mとします。	本地域に建つ建築物は、第一種低層住居専用地域（以下「一低層」という。）に日影を落とす場合、一低層の厳しい日影基準を満たさなければならぬ。なお、複合日影による影響が懸念されることから、一定の仮定のもとに検証したところ、その影響は指定値を30mとしてもほとんど改善されない結果となった。このことから、指定値は38mでやむを得ないが、本地域は個別案件ごとに調整の可能性を追求する必要のある地域であると考えているので、既存制度の充実などの配慮を願いたい。

### 2. 区民意見公募手続きにおいて検討を要するとした事項

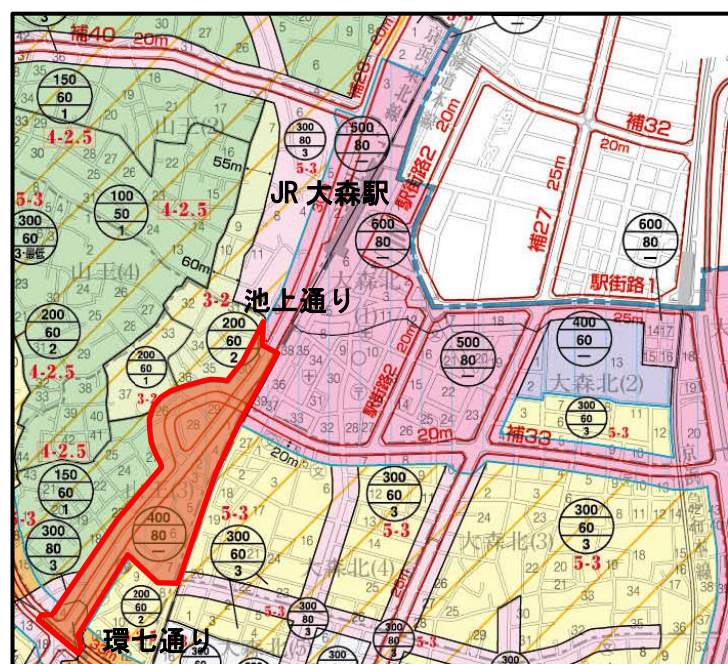
No	対象地域及び建築物	指定面積 (ha)	現地域地区の指定			絶対高さ(m)		方針	備考
			用途地域	容積率 (%)	斜線型高度	第一次素案	第二次素案		
3	蒲田1,3丁目に指定されている近隣商業地域	4.0	近商	400	なし	38	変 更 な し	当該地域におけるまちづくりの基本的な考え方、土地利用の現状を総合的に勘案して指定値は38mとします。	3P 図 No3 参照
4	「大田区都市計画マスタープラン」における中心商業業務市街地（※）の位置付けのある商業系用途地域において総合設計制度に準ずる建築物 ※3P 図 No4 参照						特 例 措 置 追 加	「大田区都市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は、「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。	※「優良な建築計画」に定める敷地規模 住居系用途地域：3,000㎡以上 商業系用途地域：2,000㎡以上 工業系用途地域：3,000㎡以上（準工業地域） 5,000㎡以上（工業地域）
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）により建設される建築物						特 例 措 置 追 加	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（※1）及び絶対高さ（※2）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。	※1：容積率の許可 ：延べ面積10,000㎡を超える場合は東京都知事 ：延べ面積10,000㎡以下の場合は大田区長  ※2：絶対高さの許可：延べ面積にかかわらず全て大田区長

### 3. 地域間バランスを考慮して指定値を見直した地域

No	対象地域	指定面積 (ha)	現地域地区の指定			絶対高さ(m)		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	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。	3P 図 No6 参照
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。	3P 図 No7 参照

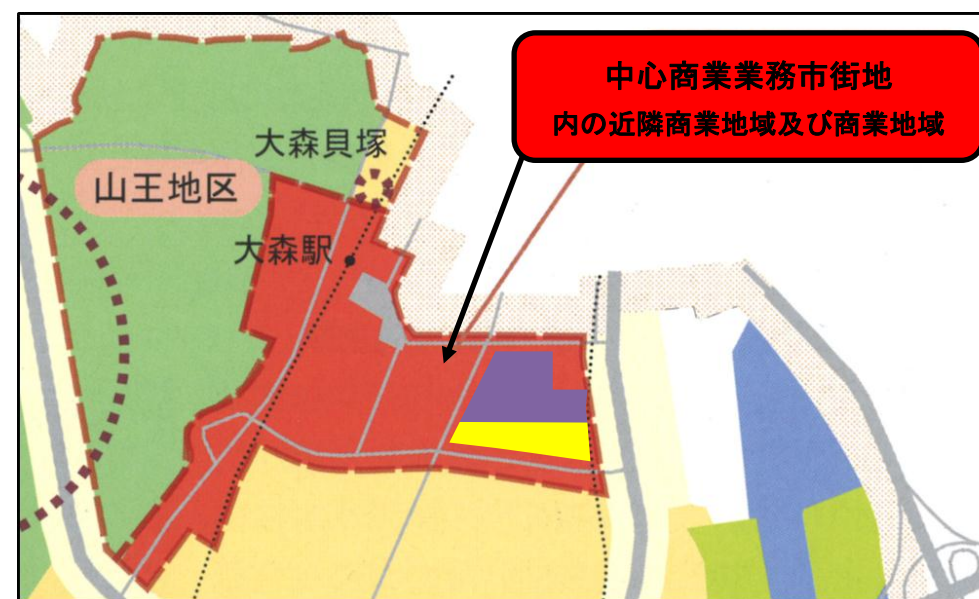


No2. 山王3丁目池上通りに指定されている商業地域  
(赤囲みした橙色の範囲)

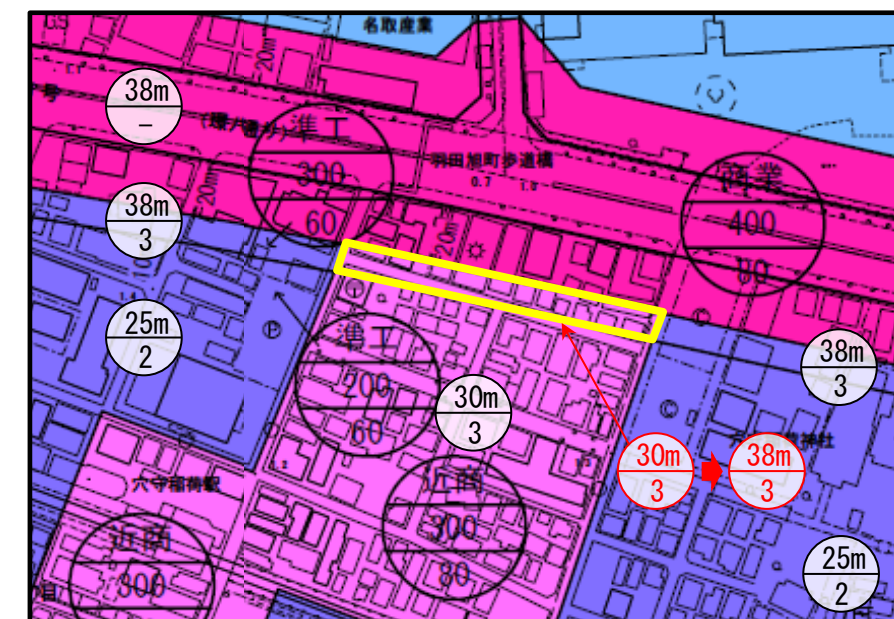


No4. 「区長の許可」による特例措置が追加された地域  
対象地域：中心商業業務市街地内の近隣商業地域及び商業地域  
(赤破線内の赤着色部分)

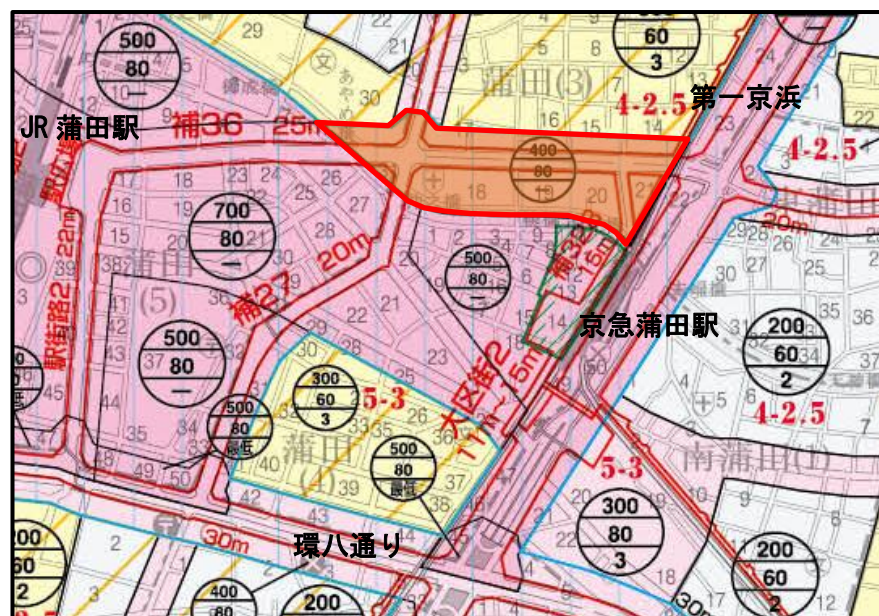
大森地区 (大田区都市計画マスタープラン P71 より抜粋)



No6. 羽田4丁目の環状8号線の南側から20mから30mに指定されている近隣商業地域 (黄色太枠箇所)



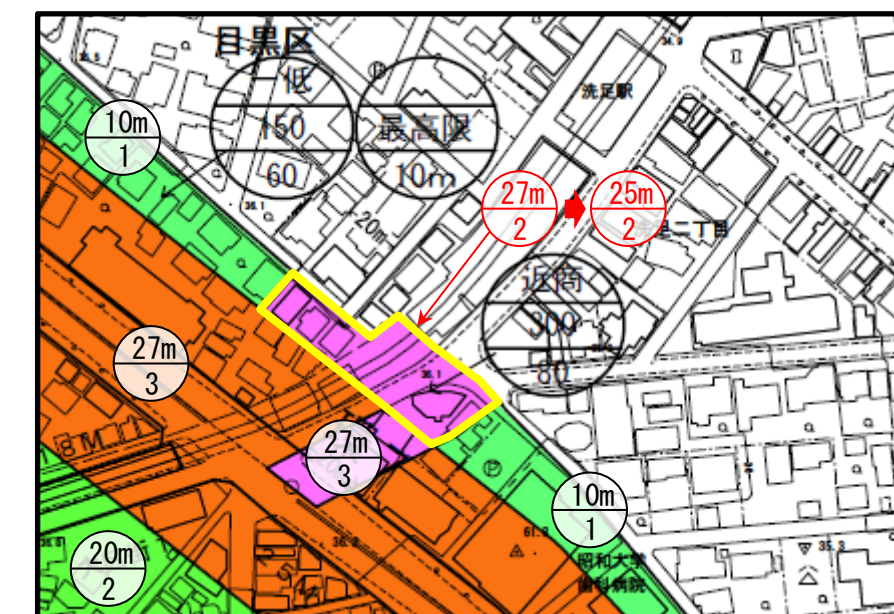
No3. 蒲田1, 3丁目に指定されている近隣商業地域  
(赤囲みした橙色の範囲)



蒲田地区 (大田区都市計画マスタープラン P81 より抜粋)



No7. 北千束1, 2丁目の環状7号線内側に指定されている近隣商業地域 (黄色太枠箇所)





### 3. 絶対高さ制限における特例措置について

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します。

特例措置
<p>① <b>既存不適格建築物</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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分譲共同住宅等の建替えについて、そ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。</li> </ul>
<p>② <b>地区計画等の区域内の特例</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画、特定街区等、特定地区を対象とした詳細型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おり、又は新たに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。</li> </ul>
<p>③ <b>優良な建築計画に対する特例</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内に緑地の整備や建築物の壁面後退など一定の条件を満たすことにより、周辺の市街地環境の向上に貢献する建築計画</li> </ul>
<p>④ <b>区長の許可による特例（※1）</b></p> <p>(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、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</p> <p>(2) 「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（※2）</p> <p>(3) 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（※3）</p>

※1：「④区長の許可による特例」は裁量を伴うことから、あらかじめ「建築審査会の同意」を得るものとします。

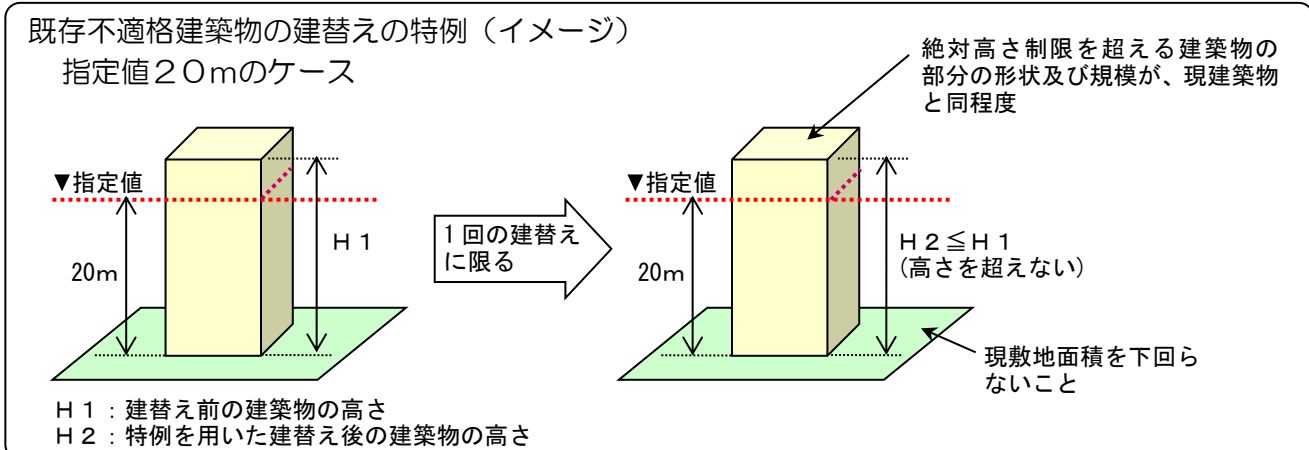
※2,3：④の(2)及び(3)については新たに追加しました。

#### ① 既存不適格建築物

既存不適格建築物（絶対高さ制限の高度地区の都市計画の施行日に、現に存在する建築物または、工事中の建築物で不適格建築物となるもの）については、一定の要件を満たす場合には、1回の建替えに限り絶対高さ制限は適用しません。

##### 【要件】

- 建て替え後の建築物の敷地面積が、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共事業の施行等により変更が生じた場合は、この限りでない。
- 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模が、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。
- 建替え後の建築物の高さが、現に存する建築物の高さを超えないこと。

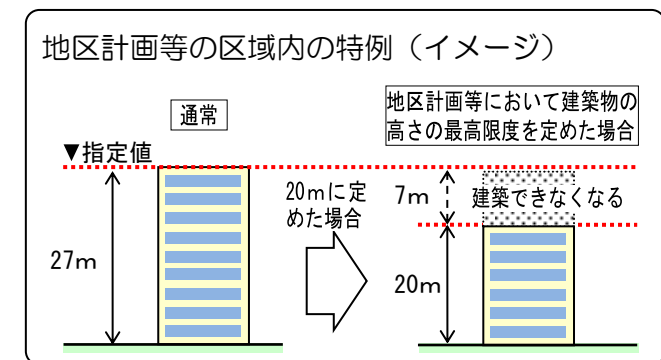


#### ② 地区計画等の区域内の特例

地区計画等において建築物の高さの最高限度を定めた区域（または、今後新たに定める区域）では、地区に適した建築物の高さの最高限度が定められているため、当該建築物の高さの最高限度を絶対高さとする高度地区に読み替えて適用します。

##### 【要件】

- 告示の日に既に定められた地区計画等により建築物の高さの最高限度を定めている区域内においても、同様とする。



### ③ 優良な建築計画に対する特例

一定規模以上を有する敷地において、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内容を含む建築計画については、特例的な運用により絶対高さを緩和することが必要と考えます。

⇒空地の確保や壁面の後退などに配慮した建築物であり、敷地が一定規模以上(表-1)ある建築物については、表-2 に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限を算定することができる。

#### 【要件】

表-1 緩和する敷地規模の値

用途地域	敷地規模の値	
住居系用途地域	3,000 m <sup>2</sup> 以上	
商業系用途地域	2,000 m <sup>2</sup> 以上	
工業系用途地域	準工業地域	3,000 m <sup>2</sup> 以上
	工業地域	5,000 m <sup>2</sup> 以上

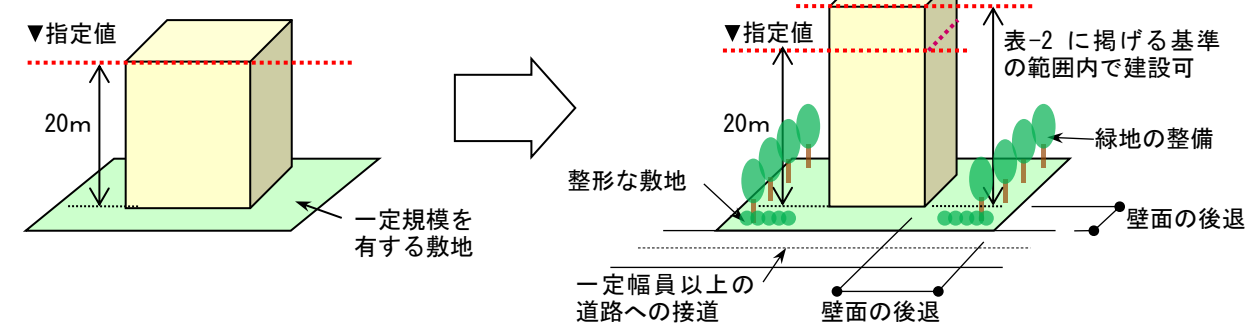
周辺の市街地環境に対して以下の要件が満たされており、かつ、総合的に見て支障がないこと。

項目	要件	備考(参考条例、要綱等)
上位関連計画との整合	上位関連計画と整合する建築計画であること。	都市計画マスタープラン 大田区景観計画
整形な敷地	原則として、四角形又はそれと近似する形状とするなど、整形なものであること。	大田区総合設計 許可要綱
一定幅員以上の道路への接道	幅員 8m以上(商業系・工業地域)、6m以上(その他) 敷地周長のおおむね 6 分の 1 が接道していること	大田区総合設計 許可要綱
緑地の整備	大田区みどりの条例に基づく地上部の緑化係数を 0.4 とする。  例: 緑化基準面積=敷地面積×(100-建ぺい率)×1/100×緑化係数 敷地面積=3,000 m <sup>2</sup> ・建ぺい率=80%の場合: 緑化基準面積=240 m <sup>2</sup> 以上	大田区みどりの条例
壁面の後退	隣地境界線からの離隔 ⇒建築物の高さの平方根の2分の1に2mを加えた距離以上 例: 高さ 25m の場合、隣地境界線からの距離=4.5m (=√25÷2+2)  道路境界線からの離隔 ⇒建築物の高さの平方根の2分の1に3mを加えた距離以上 例: 高さ 25m の場合、道路境界線からの距離=5.5m (=√25÷2+3)	大田区総合設計 許可要綱

表-2 建築物の絶対高さ制限の範囲

敷地規模の値	絶対高さ制限の範囲
2,000 m <sup>2</sup> 以上~3,000 m <sup>2</sup> 未満	絶対高さ制限の「1.2倍」に相当する高さ
3,000 m <sup>2</sup> 以上~5,000 m <sup>2</sup> 未満	絶対高さ制限の「1.5倍」に相当する高さ
5,000 m <sup>2</sup> 以上~10,000 m <sup>2</sup> 未満	絶対高さ制限の「1.7倍」に相当する高さ
10,000 m <sup>2</sup> 以上	絶対高さ制限の「2.0倍」に相当する高さ

#### 優良な建築計画に対する特例 (イメージ) 指定値 20m のケース



### ④ 区長の許可による特例

次に該当する建築物(絶対高さ制限を超えない建築物は除く。)で区長が特に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こととします。

#### 【要件】

- (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、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
- (2) 「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
- (3) 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

#### 区長の許可による特例④-(3)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

**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。

容積率の緩和

区長の許可

(絶対高さの緩和)

#### 【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。