

東京都市計画地区計画の変更（大田区決定）（案）
都市計画京急蒲田駅西口地区地区計画を次のように変更する。

		名 称	京急蒲田駅西口地区地区計画
		位 置 ※	大田区蒲田四丁目地内
		面 積 ※	約 2.5ha
		地区計画の目標	本地区は、京急蒲田駅西口に位置し、ＪＲ蒲田駅に連なる大田区の中心商業地として発展してきた。大田区都市計画マスタープラン（令和４年３月改定）では中心拠点かつ中心商業業務市街地、蒲田駅周辺地区グランドデザイン（令和４年４月改定）では駅前拠点として位置付けられており、駅周辺街区の機能更新や都市基盤施設の整備、交通利便性の向上などが求められている。また、大田区鉄道沿線まちづくり構想（令和６年３月策定）では、大街区化による街区再編など多様なまちづくり手法を活用することで、防災性の高い市街地に更新し、安全で快適な歩行者空間を形成することが求められている。大田区緑の基本計画グリーンプランおおた（令和５年３月改定）においては、呑川の緑道整備による景観づくりを進めることでみどりの街並みを形成し、都市開発や大規模建築物の建設など、駅周辺の都市機能に合わせたみどりの創出を進めている。 そこで、良好な都市景観と調和のとれた街並みを誘導しつつ、道路と一体となった安全で快適な歩行者空間の形成を図るため、街並み誘導型地区計画を活用して建物の更新を促進し、地域の回遊性、防災性の向上を目指す。また、魅力ある商業・業務機能と快適で利便性の高い都市居住機能を備えた複合市街地の形成のため、土地の有効かつ高度な利用を図るとともに地域の緑化にも配慮し、国内外からの来街者を迎え入れる玄関口にふさわしい、魅力的な都市環境の創出を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	良好な都市景観と調和のとれた良好な街並みを形成するため、共同建替えを誘導しつつ、市街地の更新を促進することにより、防災性の向上を図るとともに、商業・業務機能と快適な都市居住機能を備えた安全でにぎわいのある複合市街地の形成を図る。また、商業機能の導入に際しては、既存商店街とのにぎわいの連続性に配慮する。 Ａ地区（別添「計画図１」に示すとおり。以下同じ。）においては、共同建替えを誘導し、道路と一体となった安全で快適な歩行者空間を確保することで、地域の回遊性、防災性の向上を図る。 Ｂ地区（別添「計画図１」に示すとおり。以下同じ。）においては、立地特性を踏まえ、市街地再開発事業により、街区の統合や共同化を図り、土地の高度利用を促進することで、駅前にふさわしい都市環境や都市景観、防災機能を備えた地区整備を図る。さらに、既存商店街との連続性に配慮した商業機能に加え、生活支援機能、文化・交流機能等を導入し、京急蒲田駅前の拠点となる地区の形成を図る。併せて、公共的空間を創出し、区民の利便性の更なる向上を図る。	
	地区施設の整備の方針	Ｂ地区においては、地区施設を効果的に配置することで、地区内の歩行者ネットワークを向上させ、京急蒲田駅や蒲田八幡神社、呑川以北の地域等をつなぐ人の流れを促し、地域の回遊性の向上を図るとともに、地域のにぎわいの場や交流の場、憩いの場となる空間を創出する。また、災害時には一時的な滞留空間や避難路となることで防災性の向上に貢献する。 １ 区画道路 安全な沿道空間を創出するため、道路の拡幅整備に伴い歩道を整備する。 ２ 緑道 呑川沿いの環境を活かし、潤いある街並みを形成するため、東西の既存の街路樹と連続する樹木を配し、隣接する歩道状空地と一体となった緑道空間を整備する。 ３ 広場 あすと商店街に人を導き、にぎわいの創出を図るため、イベント等に活用可能なにぎわい形成につながる広場を整備する。	

		また、地域の憩いの場となるとともに災害時の防災性の向上を図るため、防災関連施設を備えた広場を整備する。					
		4 貫通通路 あすと商店街と呑川をつなぎ、周辺地域との回遊性の向上を図るとともに、人の流れを誘引する空間を創出するため、貫通通路を整備する。					
		5 歩道状空地 地域の回遊性や歩行者の安全に配慮した安全で快適な歩行者空間を整備する。					
区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	1 道路に面する壁面の位置を制限することにより創出される空間を歩道状に整備することで、安全で快適な歩行者空間を確保する。					
		2 あすと商店街通り（別添「計画図1」に示すとおり。）に面する建築物は、商店街通りの歩行者空間の充実を図ることでにぎわいを向上させるため、主たる用途を制限するとともに、壁面の位置の制限を設定することにより、健全な商業環境の形成を図る。					
		3 共同建替えを推進し、オープンスペース等の整備と緑化を進めるとともに、にぎわいや特徴のある市街地の形成を図る。					
		4 A地区においては、建築物等の高さの最高限度を定めるとともに、壁面の位置の制限が定められた道路に面する敷地の道路斜線制限及び前面道路幅員による容積率の制限を緩和することにより、良好な街並みの形成を図る。					
		5 B地区においては、建築物等の高さの最高限度を定めるとともに、壁面の位置の制限を定めることで公共的空間を創出し、土地の高度利用の促進及び周辺地域も含めた回遊性や防災性の向上を図る。低層部は、商店街と連続した店舗の配置等や建築物とオープンスペースの一体的な計画により、にぎわいの感じられる空間・景観を形成する。また、地区施設の他に建物内にも一時的な滞留空間等を確保し、災害時に地域の防災拠点となり得る施設整備を行うことで、防災性の向上を図る。					
	地区施設の配置および規模	種 類	名 称	幅 員 （ ）地区外も 含めた幅員	延 長	面 積	備 考
		道 路	区画道路1号	9.0m	約105m	—	拡 幅
			区画道路2号	2.0m（8.0m）	約80m	—	拡 幅
			区画道路3号	6.0m	約45m	—	拡 幅
			区画道路4号	6.0m	約80m	—	既 設
		その他の 公共空地	緑 道	1.5m	約95m	—	新 設
			広場1号	—	—	約345㎡	新 設
			広場2号	—	—	約170㎡	新 設
			広場3号	—	—	約80㎡	新 設
			貫通通路	4.0m	約55m	—	新 設
歩道状空地1号			2.0m	約100m	—	新 設	
歩道状空地2号			2.0m	約65m	—	新 設	
歩道状空地3号			2.0m	約35m	—	新 設	
歩道状空地4号			2.0m	約80m	—	新 設	

地区整備計画	位 置		大田区蒲田四丁目地内	
	地区の区分	名 称	A地区	B地区
		面 積	約 1.7ha	約 0.8ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	1 あすと商店街通りに面する建築物は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 5 項に掲げる性風俗関連特殊営業の用途に供してはならない。 2 あすと商店街通りに面する建築物の 1 階部分は、次に掲げる用途を主たるものとしてはならない。ただし、区長がやむを得ないと認めた建築物においてはこの限りでない。 （1）工場 （2）倉庫 （3）住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿等の用途に供するもの	
		容積率の最高限度 ※	1 壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）の最高限度は、用途地域に関する都市計画により定められた容積率（以下「指定容積率」という。）を上限とし、前面道路（前面道路が 2 以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下同じ。）の幅員に 10 分の 6 を乗じた数値（以下「基準容積率」という。）に 10 分の 6 を加えた数値とする。 2 2 以上の敷地又は敷地以外の一団の土地（以下「敷地等」という。）について所有権等を有する 2 以上の者、又はこれらの者の同意を得た者が、当該権利の目標となっている 500 m²以上の敷地で一の構えをなす建築物（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条第 1 項の規定により同一敷地内にあるものとみなされる 2 以上の構えをなす建築物を含む。以下同じ。）を建築する場合の容積率の最高限度は、あすと商店街通りに面する建築物の外壁又はそれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離が 2.0m 以上の場合には、指定容積率とする。ただし、あすと商店街通りに面するアーケードと連続する上屋、庇その他これらに類する建築物の部分については、外壁等に含まないものとする。 3 壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長がやむを得ないと認め壁面の位置の制限を適用しない敷地においては、容積率の最高限度は指定容積率と基準容積率のうち小さい数値とする。 4 次に掲げる建築物にあつては、前項の規定は適用しない。 （1）建築基準法第 59 条の 2 第 1 項の規定に基づき特定行政庁の許可（総合設計）を受けた建築物 （2）マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条第 1 項に基づき特定行政庁の許可（容積率の特例）を受けた建築物	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	50 m² ただし、この地区計画の決定告示日（変更の告示によって追加された地区計画の区域にあっては、当該変更の告示日）において、現に建築物の敷地として使用されている 50 m²未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する 50 m²未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。	—
		壁面の位置の制限	1 計画図 3 に示す壁面の位置の制限 1 号が定められている部分における建築物の外壁等の後退距離は 0.5m 以上とする。ただし、あすと商店街通りに面するアーケードと連続する上屋、庇その他これらに類する建築物の部分についてはこの限りでない。 2 前項について、区長が敷地の形態上、土地の利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りでない。	1 計画図 3 に示す壁面の位置の制限 2 号が定められている部分における建築物の外壁等の後退距離は 2.0m 以上とする。ただし、あすと商店街通りに面するアーケードと連続する上屋、庇その他これらに類する建築物の部分についてはこの限りでない。 2 計画図 3 に示す壁面の位置の制限 3 号が定められている部分における建築物の外壁等の後退距離は 3.5m 以上とする。
		建築物等の高さの最高限度	1 建築物等の高さの最高限度は次のとおりとする。 （1）幅員 4 m 以上 5 m 未満の道路（別添「計画図 4」に示すとおり。）に面する敷地における建築物等の高さの最高限度は 17m とする。 （2）幅員 5 m 以上 11m 未満の道路（別添「計画図 4」に示すとおり。）に面する敷地における建築物等の高さの最高限度は 25m とする。 （3）幅員 11m 以上の道路（別添「計画図 4」に示すとおり。）に面する敷地における建築物等の高さの最高限度は 42m とする。 2 2 以上の敷地等について所有権等を有する 2 以上の者又はこれらの者の同意を得た者が当該権利者の目的となっている 500 m²以上の敷地で一の構えをなす建築物を建築する場合、又は 1,000 m²以上の敷地で一の構えをなす建築物を建築する場合には、前項の規定によらず、高さの最高限度は 80 m とする。	80m
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の形態、意匠、色彩等については、地域の緑化や周辺環境、都市景観等に十分配慮したものとする。 2 広告物や看板等は、美観、風致を損なうおそれのないものとする。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域については、塀、柵、門、広告物、看板等、交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、区長がやむを得ないと認めた場合においてはこの限りではない。	

※は知事協議事項

「区域及び壁面の位置は、計画図に表すとおり。」

理由：市街地再開発事業の実施により、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、商業、業務、居住の複合的な都市機能を更新し、防災性の向上と良好な街並みの形成を図るため、地区計画を変更する。