

<p>地区計画の勉強会 主催：センターエリア協議会 ※地元地権者組織が主催して、地区計画の基本的な仕組みや効果、現在の地区計画の内容についての勉強会を開催した。【延べ93名参加】</p>	<p>場所：大田区産業プラザ PIO ○第1回 ・平成25年9月26日（木）19：00～【24名参加】 ・平成25年9月28日（土）10：00～【31名参加】 ○第2回 ・平成25年10月10日（木）19：00～【23名参加】 ・平成25年10月12日（土）10：00～【15名参加】</p>
<p>地区計画変更（区域拡大）の説明会① 主催：大田区 ※現在の地区計画の内容、まちづくりの状況、上位計画における地区の位置づけ、地区計画の効果や変更（区域拡大）の手順等について説明し、意見交換を実施した。【延べ73名参加】</p>	<p>場所：大田区消費者生活センター ○第1回 ・平成26年1月26日（日）10：00～【43名参加】 ○第2回 ・平成26年1月28日（火）19：00～【30名参加】</p>
<p>地区計画に関する個別相談会 主催：大田区 ※地区計画に関する疑問等について個別に相談を受け付ける相談会を開催した。【7名参加】</p>	<p>場所：大田区消費者生活センター ○平成26年1月30日（木） 13：00～16：00【7名参加】</p>
<p>地区計画に関するアンケート調査 ※地区計画の対象区域内（約2.5ha）の地権者を対象に意向調査を実施した。</p>	<p>期間：平成26年2月（拡大区域有効回答80.5%） 同意する 84.4% 反対する 15.6% ※8割以上が同意</p>
<p>地区計画変更（区域拡大）の説明会② 主催：大田区 ※アンケート調査結果の報告、地区計画の基本的な考え方、都市計画決定の手順等を説明し、意見交換を実施した。【47名参加】</p>	<p>場所：大田区産業プラザ PIO ○平成26年6月24日（火）19：00～【47名参加】</p>
<p>都市計画法16条及び区条例に基づく説明会 主催：大田区 ※地区計画の原案と決定手続きについて説明し、意見交換を実施した。【述べ47名参加】</p>	<p>場所：大田区蒲田地域庁舎 ○平成26年8月26日（火）14：00～【29名参加】 ○平成26年8月27日（水）19：00～【18名参加】</p>
<p>都市計画法16条及び区条例に基づく縦覧及び意見の受付 ※担当課窓口にて都市計画原案図書を縦覧し、意見を受け付けた。</p>	<p>場所：大田区連続立体事業本部連続立体事業課 ○縦覧【縦覧者：7名】 平成26年8月28日（木）～平成26年9月11日（木） ○意見の受付【意見：544通】 平成26年8月28日（木）～平成26年9月18日（木） 都市計画法16条に規定する対象者 93通 賛成意見 63通（67.7%） 反対意見 30通（32.3%） ※2/3以上が賛成意見</p>

地区計画原案に対する意見要旨

東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画の原案について、平成 26 年 8 月 28 日から平成 26 年 9 月 11 日までの 2 週間公衆の縦覧に供したところ、平成 26 年 8 月 28 日から平成 26 年 9 月 18 日までの意見提出期間内に、都市計画法第 16 条第 2 項に規定する意見を求める者から 93 通（91 名）の意見の提出があった。その意見の要旨と区の見解は、以下のとおりである。

意見の要旨	大田区の見解
<p>【賛成意見に関するもの】</p> <p>63通（61人）</p> <p>(1) 商店街の活性化と防災上の観点から早期の老朽建物の建替え促進と道路拡幅のために地区計画を拡大してほしい。(28 通)</p> <p>(2) 高齢者であることと不動産の減価償却も考慮し、早期の建替えを実現するため早く地区計画を拡大してほしい。(12 通)</p> <p>(3) 風俗店、外装が派手なビルを制限して地域環境を守ってほしい。(5 通)</p> <p>(4) 安全で快適な歩行者空間を確保してほしい。(2 通)</p> <p>(5) 同じ商店街のセンターエリアで地区計画がかかっている所と無い所があるため不公平を解消してほしい。(16 通)</p>	<p>(1) (2) (3) (4) 当該地区は大田区都市計画マスタープランにおいて中心拠点、中心商業業務市街地に位置付けられており、まちの将来像として「周辺商業地間の回遊性の向上」「商業、住宅が調和したまちを形成するため建物の共同化や建替えの促進」「防災対策の必要性・緊急性が高い地区として不燃化、耐震化促進」「清潔で美しい街並みづくりの推進」等を掲げている。</p> <p>また、「おおた未来プラン 10 年」では、大田区内の耐震化率（耐震性を満たす建物数が総数に占める割合）の最新値 79.2%を平成 30 年度までに 90%超にすることを目標としている。当該地区の建築基準法の新耐震基準で建てられた建物の割合は約 29%の状況である。</p> <p>これらのことから大田区としては、当該地域においてスピード感を持って老朽建物の建替えを促進することが必要と考えており、蒲田駅周辺地区ランドデザインにおいても商・住の調和のとれたまちを目標に「街並み誘導型地区計画などの導入による建物更新の促進」をアクションプランの一つとしている。</p> <p>(5) 地区計画の既決定地区である蒲田 4 丁目 1 番、2 番では都心共同住宅供給事業を活用した共同化事業が終了しており、今回地区計画を拡大することにより当該地区においても同じ条件の下、建替えが促進されると考える。</p>

<p>【反対意見に関するもの】</p> <p>30通 (30人)</p> <p>(1)民間のことは民間でやるので地区計画は必要ない。(1通)</p> <p>(2)老朽建物を更新し道路を拡張することができる駅前地区と同じ第一種市街地再開発事業の方が適している。(1通)</p> <p>(3)京急蒲田駅西口再開発第二街区協議会提出分 (28通)</p> <p>※全て同じ文書を複写したものを添付 [原案の内容に関する意見]</p> <p>①新たに形成される街並みが、でこぼこになるため反対である。</p> <p>②容積率緩和、道路斜線制限の緩和等によりペンシルビルの建設が推進される。</p> <p>③狭小土地で二方面から壁面後退を受ける場合、建築が制限される。</p> <p>[その他の意見]</p> <p>④アンケート調査の設問が誘導的である。</p> <p>⑤地区計画を利用した共同化が地権者にとって公平とは思えない。</p> <p>⑥地区計画を導入した経緯が不明である。</p> <p>⑦大田区が京急蒲田駅西口再開発第二街区協議会を認めないことは行政の公平中立の役割を果たしていない。</p>	<p>(1)防災上の観点から早期に老朽建物の建替えを促進するため、行政も協働しながらまちづくりを進めている。</p> <p>(2)具体的な事業手法については、今後、地権者が協議して進めていくものとする。</p> <p>①建替えに応じて、段階的に壁面後退が進むため、徐々に街並みが形成される。</p> <p>②建築物の敷地面積の最低限度を 50㎡に制限している。敷地面積が 50㎡場合、緩和を受けても建築可能な建物は 4m道路沿いで 4階程度、6m道路沿いで 6階程度であり、ペンシルビルの建設が推進されるとは考えていない。</p> <p>③道路斜線及び容積率の緩和により建替えはしやすくなると考えている。</p> <p>④平成 17年に決定した同内容の地区計画の区域を拡大するため、前回と同様の設問にしておき、区としてはこの結果に疑義があるとは考えていない。</p> <p>⑤原案の内容とは関係のない意見である。</p> <p>⑥地区計画導入の経緯については説明会において充分説明している。</p> <p>⑦原案の内容とは関係のない意見である。</p>
--	--