

地区計画案に対する意見書要旨

都市計画は、都市の将来の姿を決定するもので、対象地域の住民だけではなく、周辺住民や対象地域の施設等を利用する者など広く影響を及ぼすことになる。そのため都市計画法第17条では、「住民及び利害関係人は、都市計画の案について意見書を提出することができる。」と規定している。都市計画の決定にあたりその意見を反映させるため、都市計画法第19条に基づき、都市計画審議会に要旨を提出する。

意見書の要旨と区の見解は、以下のとおりである。

意見書の要旨	大田区の見解
<p>【賛成意見に関するもの】 355 通 (353 人)</p> <p>①地域の環境を守るため地区計画をかけてほしい。(116 通)</p> <p>②防災上の問題があるので早く地区計画をかけて、共同化による建替えを促進してほしい。(78 通)</p> <p>③市街地再開発は時間がかかる。アンケート結果を踏まえ、早期に地区計画をかけて共同化の建替えを促進してほしい。(46 通)</p> <p>④高齢者であり、また、老朽建物の維持経費がかかりすぎるので早く地区計画を活用して建替えがしたい。(33 通)</p> <p>⑤綺麗で明るく賑わいのある街並みを形成して、地域を発展させるために地区計画をかけてほしい。(24 通)</p> <p>⑥地区計画案に賛成する。容積率、道路斜線の制限を緩和してほしい。(16 通)</p> <p>⑦地域内に地区計画がかかっている所と無い所がある。条件の不公平をなくすために地区計画を拡大してほしい。(42 通)</p>	<p>【賛成意見に関するもの】</p> <p>①～⑥この地域は大田区の中心拠点、中心商業市街地に位置付けられていますが、土地の有効利用が不十分であり、また、今回拡大する区域の建築基準法における新耐震基準の建物が約29%と低い状況です。</p> <p>区は、地区計画を活用して早期に老朽建物の建替えを促進し防災性を向上して、安全で快適なまちづくりを進めます。また、あすと商店街の軸を守り、賑わいのある商店街と商・住の調和がとれた快適な街並みの形成を図ります。</p> <p>⑦地区計画の既決定区域である蒲田4丁目1番、4丁目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完成し、防災性が向上しました。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ます。</p>

【反対意見に関するもの】

694 通 (691 人、1 団体)

<個人 (693 通) >

- ①中心市街地、国際都市おおたにふさわしく、都市計画マスタープランに合う再開発をしてほしい。建替えるだけでは、蒲田の街の良さが出てこない。(288 通)
- ②高度利用地区に指定し、公平で支援策に恵まれた法定再開発により大街区でまちづくりをしてほしい。子供、高齢者福祉関係の公共施設、ホテル、レストラン等の施設がほしい。(231 通)
- ③大きな開発で駅前とあすと商店街を整備して便利で魅力ある街にしてほしい。(101 通)
- ④小さな開発ではまちなみが凸凹になり、ペンシルビルも建てやすくなる。また、地区計画で建てられたビルでは、道路の後退部分に商品や自転車が並んでいる。(13 通)
- ⑤地区計画を定めて他の手法がとれるのか。都市計画は簡単には変更できない。(2 通)
- ⑥住民の話し合いが足りないのではないかと。また、アンケートが誘導的である。(32 通)
- ⑦景観を考慮したまちづくりをしてほしい。(3 通)
- ⑧風俗店の禁止は建替えをする所にだけ適用されるのでは意味がない。また、現在営業しているスナックなどの店を追い出すのか。(2 通)
- ⑨・開発の種地を不適切に使われてしまう。(6 通)
- ・共同化の建替えのための 100%合意は難しく、また、民間同士ではうまくいかない。民間の利益になるだけである。(5 通)
 - ・既に地区計画がかかっている商店街でわいせつな DVDを販売している。(4 通)
 - ・蒲蒲線に見合っていない。(4 通)
 - ・行政は信念と誇りを持ってまちづくりを推奨してほしい。(2 通)

【反対意見に関するもの】

①～⑤都市計画マスタープランの実現に向けて、市街地を更新し、まちづくりを進めるといふ方向性は地区計画の目標と同じであると考えます。

区は、早期に防災性の向上を図るため、地区計画を定めることで地権者の自発的な建替えを促進したいと考えています。既に、対象区域では、4つのブロックで地権者組織が設立され、共同建替えについて検討が始まっています。

今後、地権者が選択した事業手法が区の方針と合致し、法定再開発等になった場合でも、都市計画変更の手続きを行うことで地区計画の変更は可能です。

⑥区は、これまで説明会、個別相談会等を通じて意見交換を行ってきました。また、意向調査は前回同様の設問にしておき、その結果が誘導的であるとは考えていません。

⑦地区計画では、建築物等の形態、色彩等について景観に十分配慮するよう定めています。

⑧地区計画では、あすと商店街通りに面する建築物に新たに性風俗関連特殊営業をすることができないよう定めています。

⑨地区計画案とは関係のない意見です。

<団体（1通）>

①対象区域には、建物の老朽化、道路幅員など課題がある。課題を解決し国際都市おおたにふさわしい公共、住宅、商業等施設の機能を持った街全体の適正化には、大街区化の事業手法が適している。地区計画は部分的な建替えを促進するだけである。

②地権者が市街地再開発事業を選んだ場合、地区計画を変更することは容易ではない。

③地区計画の既決定区域では、一部が共同建替えから取り残されており、地区計画を拡大すると新たに取り残される所ができる。

④共同化で廃道が必要な街区があるが、関係権利者全員の同意を要するため困難である。

⑤地区計画を駅前と同じ市街地再開発事業の手続きと誤解している地権者がいる。

【その他の意見】 ※案の賛否の記載なし

9通（9人）

①支援策に恵まれた駅前と同じ再開発を希望する。

（6通）

②国際都市にふさわしいまちづくりを希望する。

（2通）

③ペンシルビルばかりになる。（1通）

①②都市計画マスタープランの実現に向けて、市街地を更新し、まちづくりを進めるという方向性は地区計画の目標と同じであると考えます。

区は、早期に防災性の向上を図るため、地区計画を定めることで地権者の自発的な建替えを促進したいと考えています。既に、対象区域では、4つのブロックで地権者組織が設立され、共同建替えについて検討が始まっています。

今後、地権者が選択した事業手法が区の方針と合致し、法定再開発等になった場合でも、都市計画変更の手続きを行うことで地区計画の変更は可能です。

③今回、地区計画の区域を拡大することにより、建替えが促進されると思います。

④沿道関係者の同意と区議会の承認を得て、区が定める手続きにより道路の付替えは可能です。

⑤区は、これまで縦覧等法定手続のほかに説明会、個別相談会、意向調査等を丁寧に実施し、地権者の理解を深めてきました。