

第1号議案

事前資料 1-1

東京都市計画地区計画の変更 (大田区決定)

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。

都市計画決定告示日 平成17年11月1日

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 2.5 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、京急蒲田駅西口に位置し、J R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。おおた未来プラン10年では中心拠点、大田区都市計画マスタープランでは中心拠点かつ中心商業業務市街地、中心市街地活性化基本計画では中心市街地としてそれぞれ位置づけられている。しかし、地区の一部には、木造家屋の密集した区域や建て替え時期を迎える老朽建物があり、中心核・中心市街地として、土地の有効かつ高度な利用が不十分な状況にある。</p> <p>そこで、街並み誘導型地区計画を活用して建物の更新を促進することにより、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り、地域の回遊性、防災性の向上を目指す。また、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、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を目指す。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>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、共同建て替えを誘導しつつ、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賑わいのある複合市街地の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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 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。 3 あすと商店街通り（別添「計画図1」に示すとおり。以下同じ。）に面した建築物の主たる用途を制限することにより、健全な商業環境の形成を図る。 4 共同建て替えを推進し、オープンスペース等の整備と緑化を進めるとともに、賑わいや特徴のある市街地の形成を図る。

第1号議案

事前資料 1-1

地区整備計画	位置 ※	大田区蒲田四丁目地内
	面積 ※	約 2.5 ha
	建築物等の用途の制限 ※	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 工場</p> <p>(2) 倉庫</p> <p>(3) 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿等の用途に供するもの</p>
容積率の最高限度 ※	<p>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。</p> <p>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㎡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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>4 次に掲げる建築物にあつては、前各項の規定は適用しない。</u></p> <p><u>(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</u></p> <p><u>(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</u></p>	

第1号議案

事前資料 1-1

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㎡ 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㎡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㎡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 壁面の位置の制限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。
		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4m以上5m未満の道路（別添「計画図3」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5m以上11m未満の道路（別添「計画図3」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3」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㎡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㎡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80mとする。
		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：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。

変更概要（新旧対照表）

※_____は、変更又は追加箇所を示す

名称		京急蒲田駅西口地区地区計画			
項目		旧	新	摘要	
地区整備計画	建築物等に関する事項	容積率の最高限度 ※	<p>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。</p> <p>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㎡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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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㎡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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 次に掲げる建築物にあつては、前各項の規定は適用しない。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	容積率の最高限度の規定を追加