

東京都市計画地区計画（京急蒲田駅西口地区地区計画） の変更（大田区決定）原案の決定について【説明資料】		
1 趣旨及び経緯	<p>平成17年度、一部木造家屋が密集し老朽建物が多き区域である〔蒲田四丁目1番～5番、19番、20番（約1.5ha）〕において、土地を有効かつ高度利用することにより、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ことを目的に、街並み誘導型地区計画を決定した。これにより、蒲田四丁目1番・2番の各街区において、都心共同住宅供給事業を活用した共同建替え事業が実施された。</p> <p>平成27年には、当初の地区計画区域に隣接し、同様に防災上の課題があった〔四丁目6番～9番、15番～17番（約1.0ha）〕について、地区計画区域を拡大する都市計画の変更決定を行っている。</p> <p>本案件は、当地区計画の全区域（約2.5ha）において、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）を受けた建築物及び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）を受けた建築物について、容積率の最高限度の規定を除外することにより、建替え時における事業手法の選択肢を増やし、土地の合理的かつ健全な高度利用のより一層の促進を図るものである。</p> <p>当地区計画の変更に係る原案を作成するにあたっては、都市計画法第16条及び地域力を生かした大田区まちづくり条例第17条に基づき、地域住民に対する説明会及び個別相談会を行うとともに、縦覧及び意見書の受付を行った。</p> <p>なお、当地区計画の変更については、町会、商店街等の地元団体から要望書が提出されており、平成29年2月には当該地区のまちづくり活動団体である「京急蒲田西口地区まちづくり研究会」主催で、総合設計制度等の概要について勉強会が開催された。</p>	<p>○用途地域等について</p> <p>市街化区域</p> <p>商業地域 容積率 500% 建ぺい率 80% 防火地域</p> <p>商業地域 容積率 700% 建ぺい率 80% 防火地域</p>
2 位置	<p>京急蒲田駅西口に位置し、JR蒲田駅に連なる大田区を中心商業地として発展してきた。</p>	
3 都市計画の内容	<p>位置：大田区蒲田四丁目地内 面積：約 2.5 ha 建築物等：①建築物等の用途の制限に関する ②容積率の最高限度 ③建築物の敷地面積の最低限度 ④壁面の位置の制限 ⑤建築物等の高さの最高限度 ⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ⑦壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	
4 説明会の概要	<p>【説明会】 第1回：平成29年3月23日午後2時 参加者 39名 第2回：平成29年3月23日午後7時 参加者 35名 場所：蒲田地域庁舎5階大会議室 意見シート提出：36通</p> <p>【個別相談会】 第1回：平成29年3月23日午後2時40分 参加者 2名 第2回：平成29年3月23日午後7時40分 参加者 1名 場所：蒲田地域庁舎5階小会議室</p>	

<p>5 公告・縦覧</p>	<p>【主な意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総合設計制度の容積率緩和で土地の有効活用を促進するために、地区計画を変更してほしい。 ・京急蒲田駅西口地区では、街区別にまちづくりを検討している。総合設計制度は、まちづくりを進めるために有効な制度なので、地区計画の変更を早く進めてほしい。 ・全体の街区のことを考えて、まちづくりを進めてほしい。 <p>【公告】 平成 29 年 5 月 10 日 その他、大田区報及び大田区ホームページにより広報した。</p> <p>【縦覧】 期 間：平成 29 年 5 月 10 日（水）～5 月 24 日（水） 場 所：大田区まちづくり推進部都市開発課 縦覧者：6 名</p> <p>【意見の提出】 受付期間：平成 29 年 5 月 10 日（水）～5 月 31 日（水） 意見書数：68 通（うち登記簿に記載されている土地所有者等：37 通） [賛成：68 通 反対：0 通]</p> <p>【主な意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災性の向上と商店街活性化のため、共同建替え事業を促進してほしい。 ・共同建替え事業で土地の有効活用を図るため、総合設計制度等を活用したい。 ・地権者には高齢者が多く、早期に老朽建物を建替えできるようにしてほしい。 	
----------------	--	--