

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）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年度には、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〔蒲田四丁目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変更の決定を行っている。</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>平成29年7月25日に開催された第163回大田区都市計画審議会へ原案を諮問し、「原案のとおり定めることが適当である」との答申を受けた。これにより原案を案として、都市計画法第17条に基づく案の縦覧及び意見書の受付を行った。</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 事項 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 知事協議	<p>都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第3項の規定により東京都知事に協議し、「都として意見はない」との協議結果通知書を受領した。</p> <p>協議書提出：平成29年8月16日 協議結果通知書受領：平成29年8月31日</p>	

<p>5 公告・縦覧</p>	<p>【公告】平成 29 年 9 月 5 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。 また、区域内の住民への周知を徹底するために、地元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」が発行する広報紙にも記事を掲載した。</p> <p>【縦覧】 期 間：平成 29 年 9 月 5 日（火）～9 月 19 日（火） 場 所：大田区まちづくり推進部都市開発課 縦覧者：3 名</p> <p>【意見書の提出】 受付期間：平成 29 年 9 月 5 日（火）～9 月 19 日（火） 意見書数：53 通（うち登記簿に記載されている土地所有者等：43 通） [賛成：49 通 反対：0 通 その他：4 通]</p> <p>【主な意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この地区は、建物が老朽化し、土地の有効利用が不十分である。 ・総合設計制度を活用し、早期に共同建替え事業を実現したい。 ・共同建替え事業により、街の防災性と美観を向上したい。 ・活気のあるまちづくりを進めてほしい。 	
----------------	---	--