

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い区域である蒲田 4 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。これにより一部街区において都心共同住宅供給事業を活用した共同化による建替えが行われた。</p> <p>本案件は、この地区計画の区域を隣接し同様に防災上の課題がある 4 丁目 6 番～9 番、15 番の一部～17 番（約 1.0ha）に拡大して、面積約 2.5 ha の区域について、地区計画を変更する都市計画決定をしようとするものである。</p> <p>これまで、地元住民に対し勉強会、説明会、個別相談会を行い、平成 26 年 2 月に実施した対象区域（2.5 ha）の地権者に対する意向調査では 8 割以上の同意を得ている。</p> <p>都市計画法第 16 条に基づく説明会、縦覧、意見の受付を経て、原案について平成 26 年 10 月 28 日に開催された第 155 回大田区都市計画審議会へ諮問し、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。そのため、原案を案として、説明会及び都市計画法第 17 条に基づく縦覧、意見書の受付を行った。</p> <p>なお、審議会委員より意見のあった地権者の話し合いの場については、区が調整し 12 月 8 日に話し合いが行われた。</p>	<p>○都市計画の変更に係る都知事協議結果通知 平成 26 年 11 月 21 日付 収受</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の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 説明会の概要	<p>(1)日 時平成 26 年 11 月 25 日（火）午後 7 時 平成 26 年 11 月 26 日（水）午後 2 時 (2)場 所蒲田地域庁舎 5 階大会議室 (3)出席者 58 名 (4)主な意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の老朽化により修繕にかかるコストが大きく、また、地権者に高齢者が増えている。早期に地区計画を活用した共同化による建替えをしたい。 ・同じ地域で地区計画がある所、ない所があるという不公平を早く解消して、同じ条件、基準にしてほしい。 ・風俗営業の出店制限はあすと商店街だけでいいのか。 ・地区計画を活用した建替えでは、一部の建物が取り残される懸念がある。 ・防災性の向上、商店街の活性化のため早く地区計画をかけて建替えを促進してほしい。対象地域の 84.4%が同意している。 	

<p>5 公告・縦覧</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画を活用した建替えでは100%の同意が必要なので建て替えは難しいのではないかと。 ・現在、この地域では、4つのブロック別に共同建替えに向けた話し合いが始まっている。すでに1つのブロックでは、ほぼ100%の地権者が共同建替えに向け協力しているので、早く地区計画を掛けてほしい。 <p>(1) 公 告 平成 26 年 11 月 27 日 その他、対象地区内の地権者に通知するとともに大田区報及び大田区ホームページにより広報した。</p> <p>(2) 縦 覧 期間：平成 26 年 11 月 27 日（木）～12 月 11 日（木） 場所：大田区連続立体事業本部連続立体事業課 縦覧者：2 名</p> <p>(3) 意見書の提出 受付期間：平成 26 年 11 月 27 日（木）～12 月 11 日（木） 1058 通（1053 人 1 団体）</p>	
----------------	--	--