

京急蒲田駅西口地区 まちづくりのルール

～街並み誘導型地区計画～

当地区は、京急蒲田駅西口からJR蒲田駅に連なる大田区を中心拠点として発展してきましたが、“老朽化した建物が多く災害に弱い”“土地の有効利用や高度利用が不十分である”など様々な課題を抱えています。

大田区では、この課題の解決に向けて地元の皆様と共に検討を重ねた結果、まちづくりのルールとして平成17年11月に街並み誘導型地区計画を策定しました。

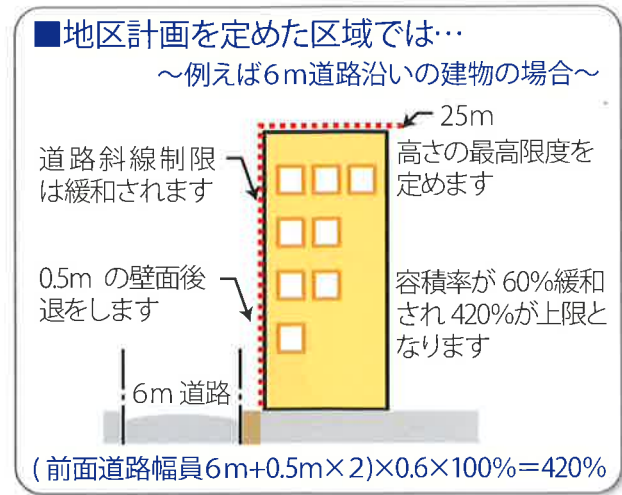
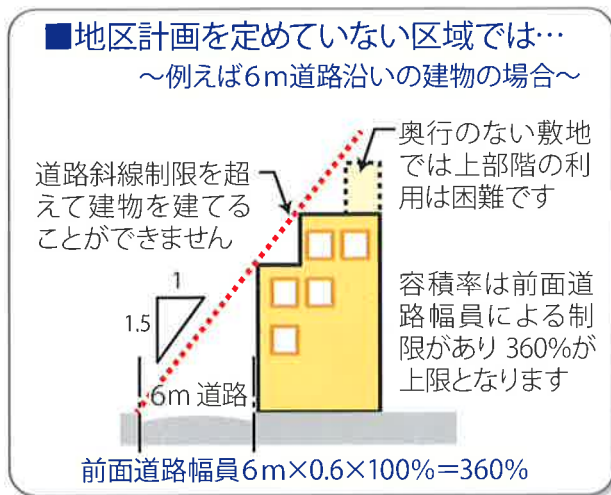
その後、平成27年3月にその区域を拡大し、平成29年12月に容積率の最高限度の一部変更を行いました。

この街並み誘導型地区計画を活用して、老朽建物の建替えが促進されることにより防災性が向上し、賑わいのある商業と住宅の調和がとれた快適な街並みの形成を目指します。

大田区

街並み誘導型地区計画とは…

街並み誘導型地区計画とは、道路斜線制限や前面道路幅員による容積率制限を緩和する代わりに、建物の高さや道路からの壁面の位置を定めることで、良好な街並みを誘導しつつ、まちの更新を推進する制度です。

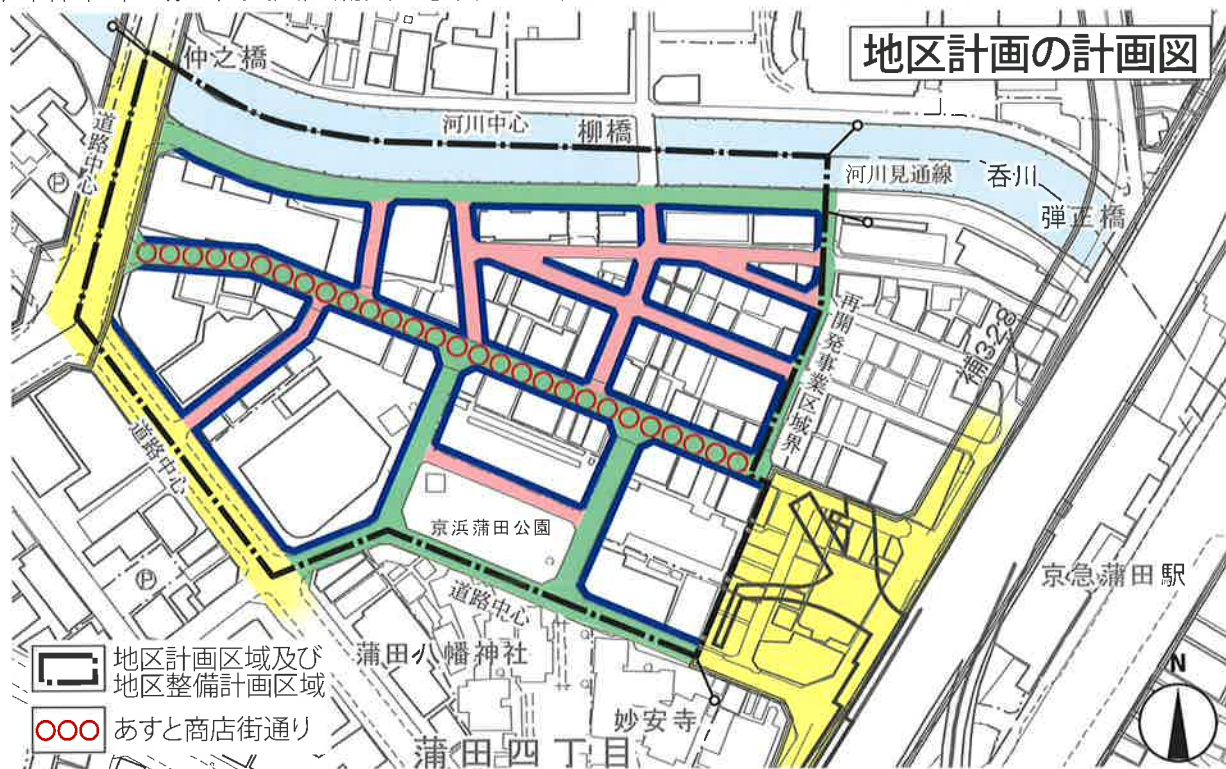


※壁面の位置の制限を定めない敷地や一定規模以上の共同化の場合一部例外があります。

※容積率制限及び斜線制限の緩和を受ける場合は、別途、建築基準法第 68 条の5の5に基づき認定申請が必要になります。

地区計画の区域

地区計画の区域は、大田区蒲田四丁目1～9番、15番の一部、16、17、19、20番です。



この道路に面して建築する時には、道路境界から0.5m以上下がって建築します

壁面の位置の制限 (道路境界から0.5m以上)

建物の高さの最高限度は、前面道路の幅員に応じて決められています

幅員11m以上の道路

幅員5m以上11m未満の道路

幅員4m以上5m未満の道路

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 28都市基街都第306号、平成28年2月28日、(承認番号) 28都市交測第155号、平成29年3月17日」

これから新しく建物を建てる時のルール

本地区計画では、以下の7つのルールが定められています。

*印の項目については「京急蒲田駅西口地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に定められています。



1 建物の用途の制限 *

商業地、都心型住宅地にふさわしい市街地を実現していくために、建物の用途を次のように定めます。

- ①あすと商店街に面した建物では、性風俗関連特殊営業の利用は禁止します。
- ②あすと商店街に面する建築物の1階部分は店舗や事務所等として利用します。ただし、階段やエレベーターなど、建物の上部階への移動に必要なものは除きます。



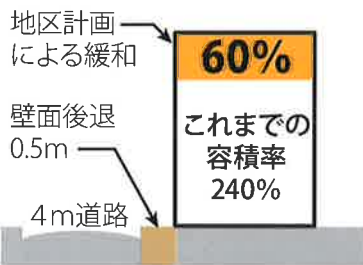
2 容積率の最高限度

都市計画で定められている容積率 500%(一部 700%) を上限として、道路からの壁面後退に応じた容積率の最高限度を次のように定めます。

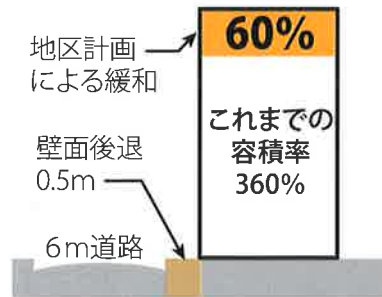
※総合設計及びマンション建替え法に基づく容積率の特例の許可を受けた建築物は、許可を受けた容積率が最高限度となります。

■道路境界から 0.5mの壁面後退を行うことで容積率を 60%緩和します

4m道路に面する場合最高限度は 300%



6m道路に面する場合最高限度は 420%

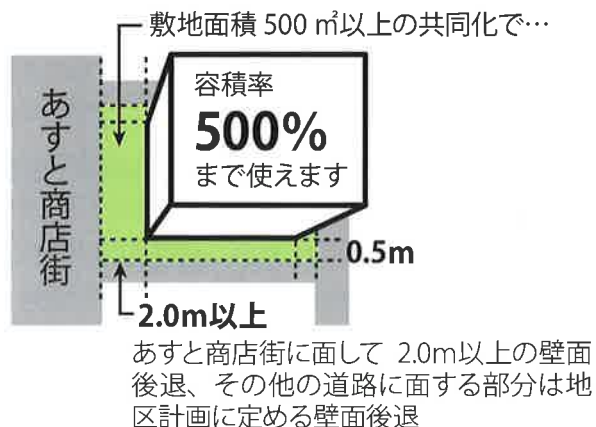


※壁面の位置を定めない敷地など一部例外があります。
※容積率制限の緩和を受ける場合は、別途、認定申請が必要となります。

■あすと商店街に面した敷地 (面積 500 m²以上) で行う共同建替えの場合

あすと商店街に面した 500 m²以上の敷地において2以上の地権者による共同建替えの場合は、あすと商店街に面して 2.0m 以上の壁面後退を行うことで、容積率の限度を指定容積率 (500%、一部 700%) とします。

壁面後退した部分は、道路と一体的な歩行者空間として整備していただきます。



ルール 3

敷地面積の最低限度 *

敷地が細分化されないように、建物の敷地面積は 50 m²以上とします。

※原則として、50 m²未満の敷地では建築できません。

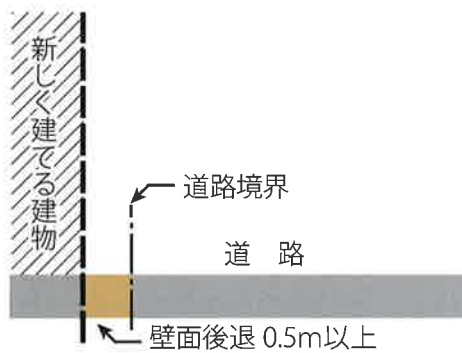
※地区計画の決定若しくは変更の告示時点において、既に 50 m²未満の建築物の敷地については、そのまま建築ができます。

ルール 4

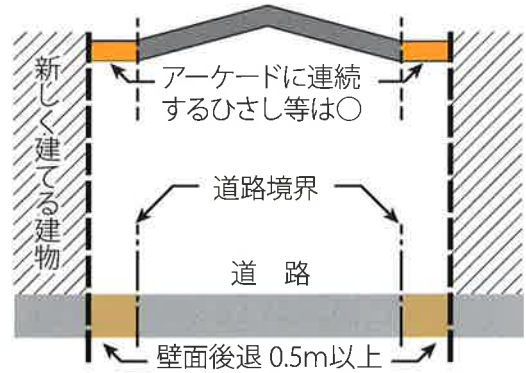
壁面の位置の制限 *

新しく建築する際、道路境界からの壁面後退を次のように定めます。

①壁面の位置の制限を定めた道路に面する敷地では、道路境界から 0.5m以上の壁面後退をして建物を建てていただきます。



②あすと商店街に面する部分では、今のアーケードに連続する「ひさし」等を建物側から掛けることができます。



※後退部分の土地の所有については、そのまま変わりません。

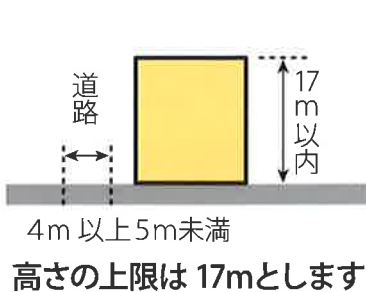
※後退部分は建築基準法の容積率を算出する際の敷地面積に算入されます。

ルール 5

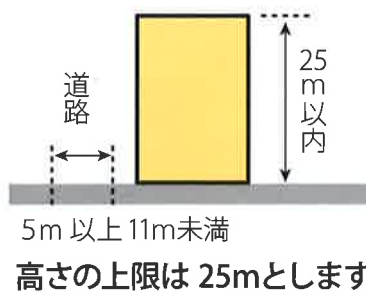
建築物等の高さの最高限度 *

調和のとれた街並みを形成していくために、道路幅員に応じて建築物等の高さの最高限度を定めます。

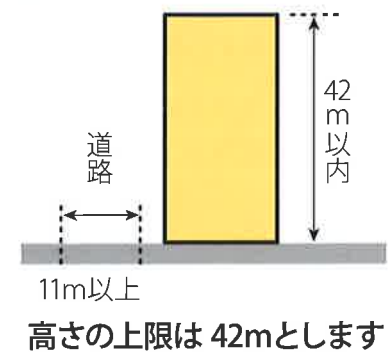
■ 4m以上5m未満の道路沿いの建物



■ 5m以上11m未満の道路沿いの建物



■ 11m以上の道路沿いの建物



※敷地の面積が 500 m²以上となる共同化事業による建物や、敷地の面積が 1,000 m²以上の建物については、建築物等の高さの最高限度は 80mを上限とします（別途航空法による高さの制限があります）。

6

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物等の外壁の色や看板などは次のように定めます。

- 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にならなければなりません。目立ちすぎる原色や蛍光色は使わないようにします。
- 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します。

7

壁面後退部分の工作物の設置の制限

壁面後退した部分は、道路と一体的な空間として歩行者が通れるようにするため、次のように定めます。

- ①壁面後退した部分は、堀、柵、門、広告物、看板等の工作物は設置できません。
(あすと商店街のアーケードに連続する「ひさし」等は除く)

※斜線制限の緩和を受ける場合は、認定条件について相談窓口にてご確認ください。

京急蒲田駅西口地区地区計画

安全で快適なまち、賑わいのある便利なまちをめざして、地区計画の目標や区域の整備・開発及び保全に関する方針を定めます。また地区計画の目標に掲げるまちづくりを実現するため、建物を建てる時の具体的なルールを地区整備計画として定めます。

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。

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、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。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	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。
	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（「計画図」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。

地区整備に関する計画	位置※	大田区蒲田四丁目地内
	面積※	約 2.5 ha
	建築物等の用途制限※	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 工場 (2) 倉庫 (3) 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿等の用途に供するもの
	容積率の最高限度※	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。 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。 <ol style="list-style-type: none"> (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 (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

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つては、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、 ^{ひし} 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（「計画図」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（「計画図」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（「計画図」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。

届出のご案内

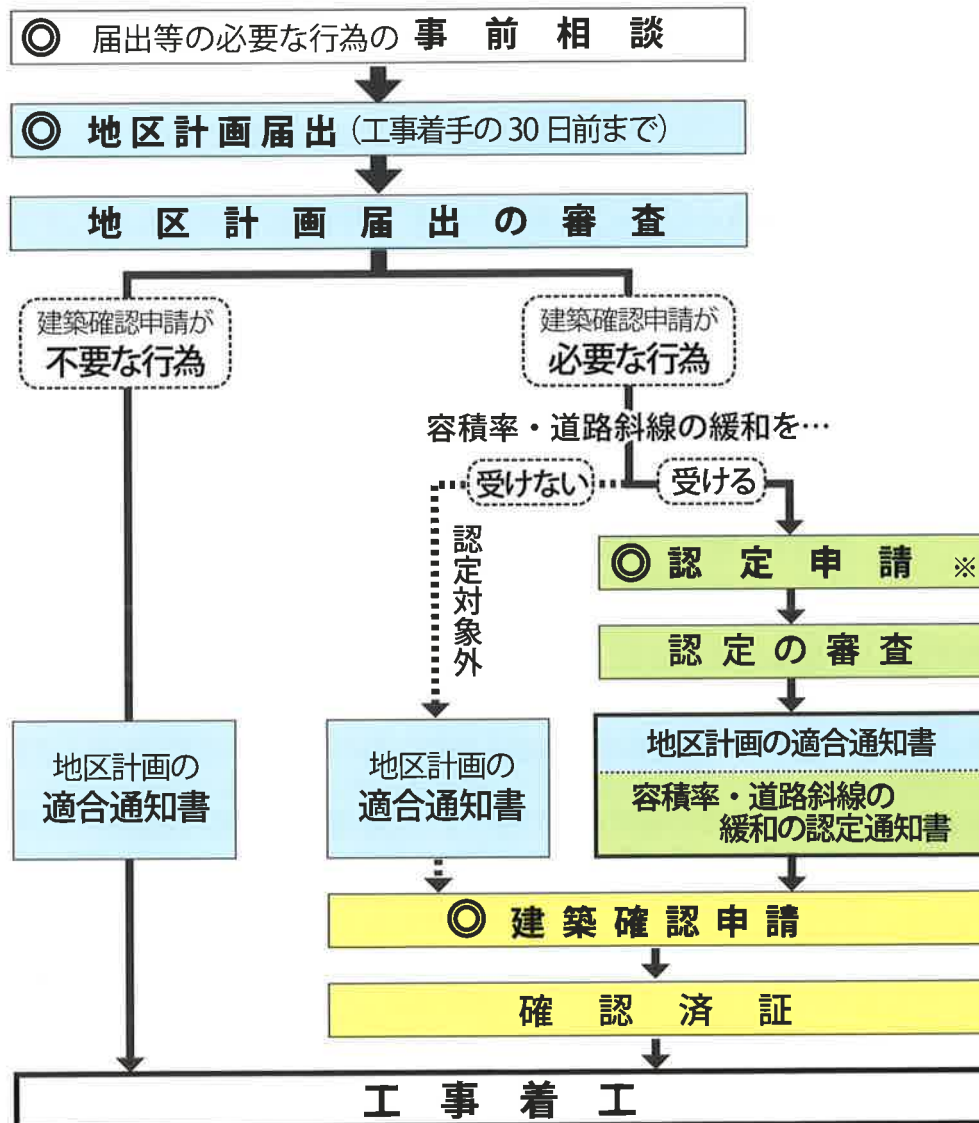
地区計画の区域内では、地区計画の内容に則したまちづくりを進めるために、建築計画等を事前に区へ「届出」をしていただきます。

届出の必要な行為は次のとおりです

- ① 建築物の建築（新築、増築、改築、移転）
- ② 建築物等の用途、形態又は意匠の変更
- ③ 工作物の建設（よう壁の築造など）
- ④ 土地の区画形質の変更

届出等の流れ

◎：届出・申請者に行っていただく手続き等です



※関係する他の条例等の定めによる期間を経過した後でないと申請できない場合があります。詳しくは下記の認定相談窓口にお問い合わせください。

認定に関するご相談

大田区 まちづくり推進部 建築審査課 許可担当
TEL：03-5744-1392

地区計画の届出及び地区計画に関するお問合せ先

大田区 まちづくり推進部 都市計画課 都市計画担当

〒144-8621 東京都大田区蒲田五丁目13番14号
TEL：03-5744-1333 FAX：03-5744-1530