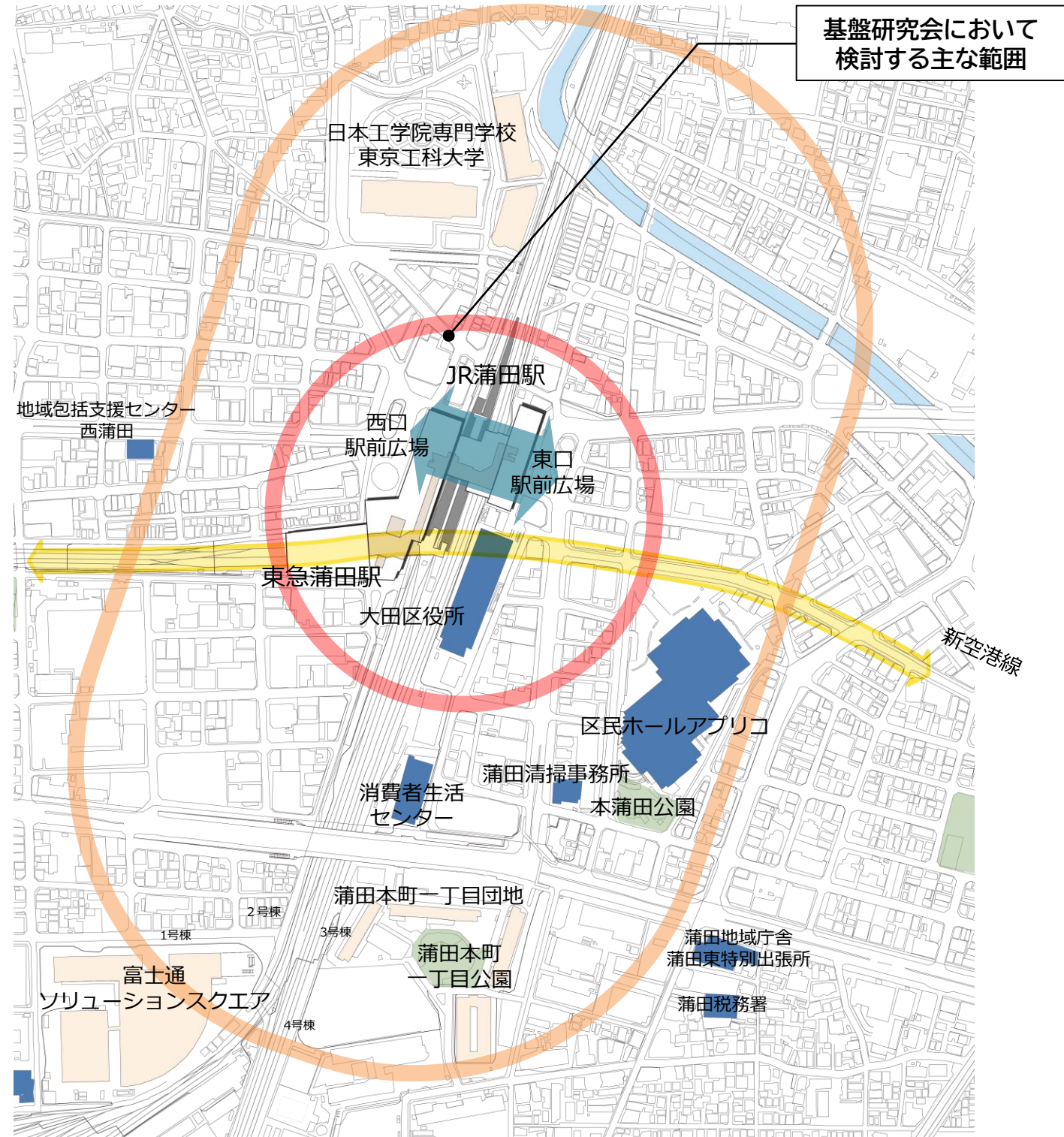


基盤整備方針の検討に向けた、まちづくり的視点について（機能誘導について（案））

- 蒲田GDの将来像実現にあたり、交通結節点の利便性向上等により「重要な地域の拠点」としての役割を担っていくため、一体的に捉えたまちの機能更新に向けた、基盤整備方針の検討を開始した。
- 基盤整備方針の検討にあたっては、基盤施設等、利用環境の整備だけでなく、求められる機能配置等を含む、まちづくり的視点を持った整備計画とする必要がある。
- そこで、駅直近だけでなく、その周辺を含めた必要な機能・配置等の考え方を整理し、既存の産業・住宅・教育・文化・公共といった機能を踏まえながら、広域拠点性と生活拠点性の向上に寄与する産業や生活支援機能を誘導することで、「重要な地域の拠点」としての役割を向上させていく。

◆ 将来を見据えた、蒲田駅周辺エリアにおける必要機能の整理

分類	機能	誘導すべき範囲		
		駅直近	駅周辺	エリアその他
産業・ビジネス	ビジネス育成・交流機能 (コワーキング、シェアオフィスなど)			
	オフィス機能 (企業・オフィス空間など)			
	HANEDA INNOVATION CITY との連携機能 (実証実験施設など)			
商業	商業機能 (商店、飲食店など)			
観光	観光情報発信機能 (情報案内所など)			
	観光施設機能 (観光施設、ご当地名物など)			
	宿泊機能 (シティホテル、中長期滞在ホテルなど)			
暮らし	文化交流機能 (公共空間、文化ホールなど)			
	生活支援機能 (行政サービス、図書館、病院など)			
	自然・環境 (公園、広場など)			
教育	教育施設機能 (大学、専門学校など)			
居住	住宅機能			



まちづくりの方向性の実現に向けて

【現状】

駅を中心とする基盤施設のみならず、数多くの老朽化した建物が存在し、防火構造や耐震不足の建築物などによる防災上の危険もある。

→ それら建物の更新（リノベーション・コンバージョン含む）に合わせ、機能誘導を図る必要がある。

【課題】

- (1) 比較的規模の小さい敷地や街区が多い。
- (2) 道路の幅員にゆとりがない。
- (3) 航空法により、厳しい高さ制限がある。

→ このことから、建物が更新される際に、以下の懸念事項が生じる。

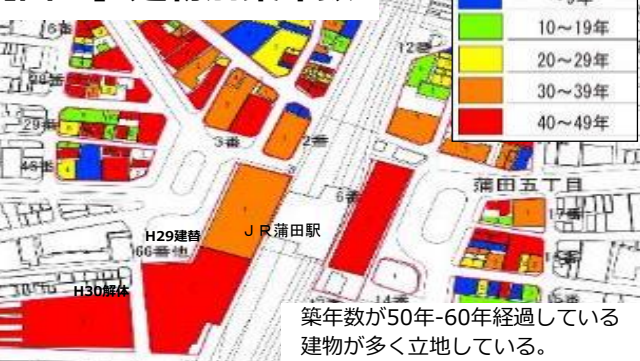
- ① 建築面積の小さい建物が建設される。
- ② 指定容積を消化できない高さの建物が建設される。

【方針】

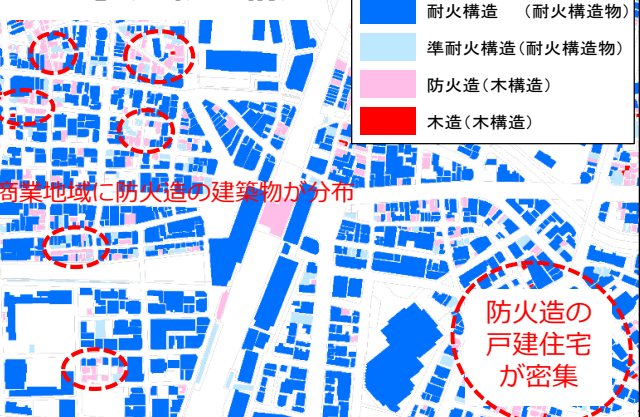
引続き共同化・協調化を推進すると共に、特に駅直近においては、各種手法を用いて、既存の敷地に囚われず一定のまとまった床を確保し、必要な機能を誘導することで、健全な高度利用や合理的な土地利用を図ることが重要であることから、公共施設の再編を含めた柔軟なまちづくりを推進する必要がある。

同時に、にぎわいや活力が将来に渡り維持されるよう、利活用を視野に入れたゆとりある公共空間の創出、交通ネットワークを踏まえた歩行者環境の改善など、さまざまな環境整備を進める。

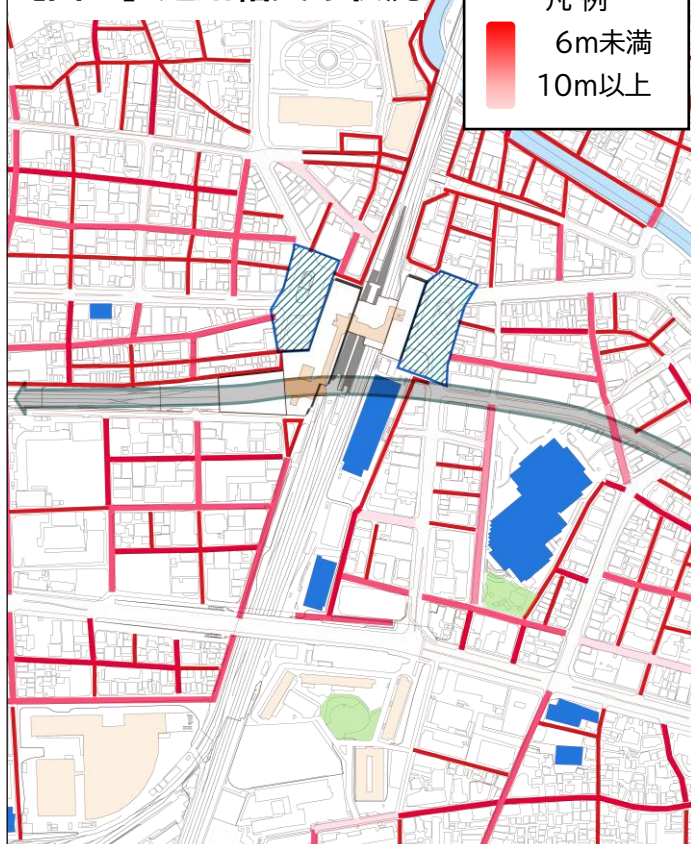
【図2】建物別築年数



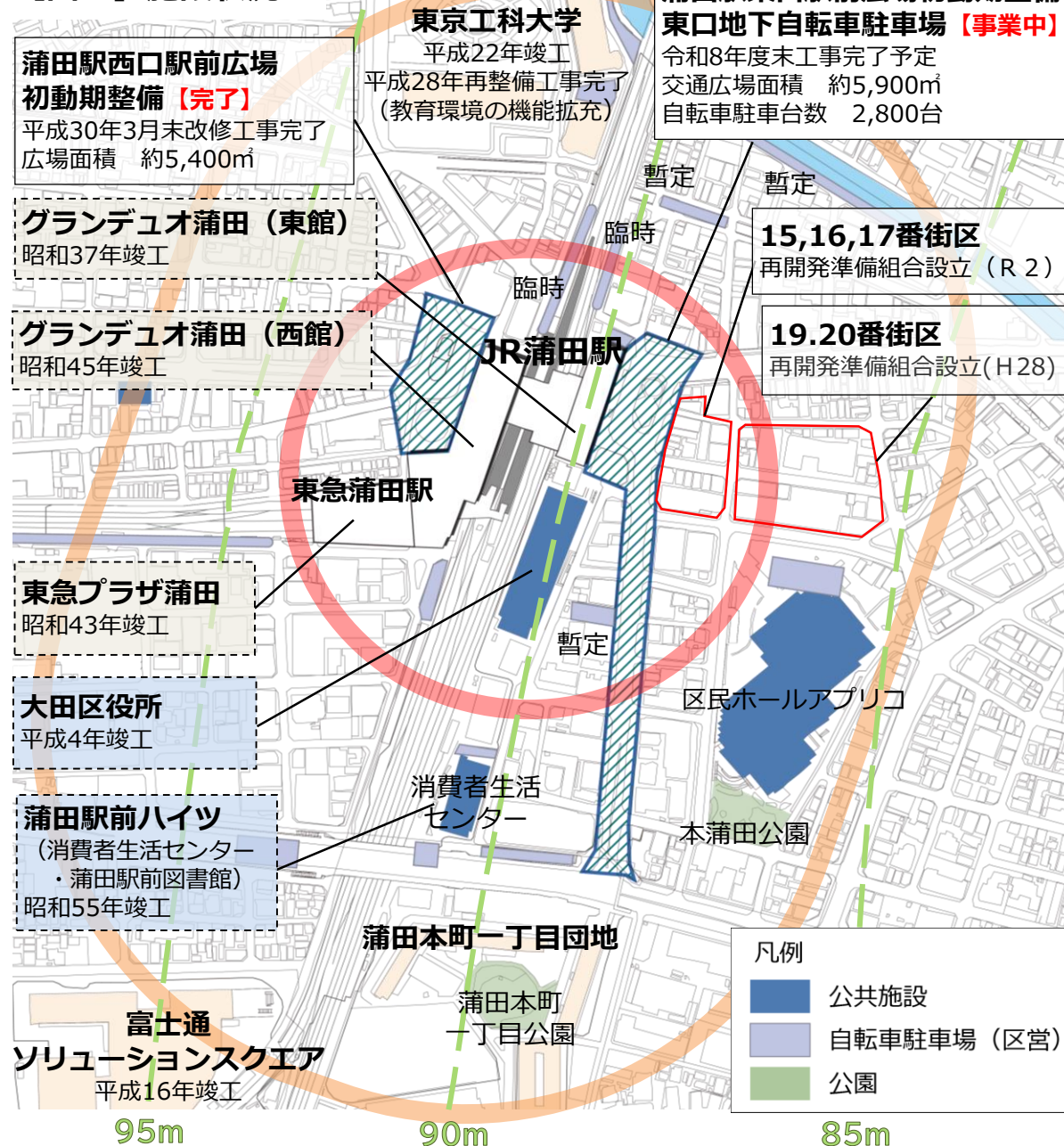
【図3】建物別構造



【図4】道路幅員の状況



【図1】施設状況



【図5】容積消化の状況

