

7

JR・東急蒲田駅前拠点の施設整備

7-1. 基盤施設の整備に向けて

JR・東急蒲田駅を中心とするエリアは、本地区のまちづくりを推進する上で骨格となる重要な地区内拠点であるため、東西通路、駅舎・駅ビル、駅前広場など基盤施設等に関する整備の考え方について示します。

7-2. 基盤施設が抱える課題

新空港線[※]の整備に向けた検討が進展するなか、拠点を形成している現在の基盤施設及び駅周辺街区は、社会経済、人口、生活等の状況変化に対して適合できなくなりつつあり、様々な問題が顕在化してきています。

(東西連絡機能)

- ・線路や駅により東西の市街地が分断され、現在の東西連絡通路は、歩行者交通量が多いため、快適性や安全性に課題があるとともに、深夜に閉鎖されるため、利便性が不十分
- ・駅北側地下通路は、老朽化が進みバリアフリー未対応で道路幅が狭いため、利用面や安全面に課題

(交通結節機能)

- ・駅前広場は、歩行者、バス・タクシーの運行等に対して空間が狭く、機能上も不十分
- ・駅前広場において、人々が集い・交流し・まちの活力を生み出す公共空間が不足

(拠点機能)

- ・駅ビルは、耐震工事がされたが、躯体の老朽化等により、近い将来には機能更新が必要
- ・駅前広場に近接する街区の建物の多くが老朽化し、更新時期を迎えている
- ・比較的規模の小さい敷地や狭い道路が多く、有効な土地利用が図られていない

(回遊性)

- ・放置自転車により、歩行者や緊急車両の通行を阻害
- ・駅周辺街路は、道路幅員や歩行者空間にゆとりがなく、快適性や安全性に課題

7-3. 課題解決の方向性

基盤施設の課題解決に向け、整備の方向性を示します。

1. 駅東西の連絡性強化

駅東西の分断を解消し、鉄道の乗換えを円滑にする東西自由通路の整備
まちの円滑な移動を支える JR・東急蒲田駅北側通路の整備

2. 駅前広場の機能向上

多様な移動手段や駅とまちを繋ぐ駅前広場の機能向上

3. 駅・駅ビルの機能更新

まちの顔となる駅・駅ビルの一体的な機能更新

4. 駅周辺街区の建替え誘導

老朽建築物の建替えと公共施設や街区の再編によるまちの更新

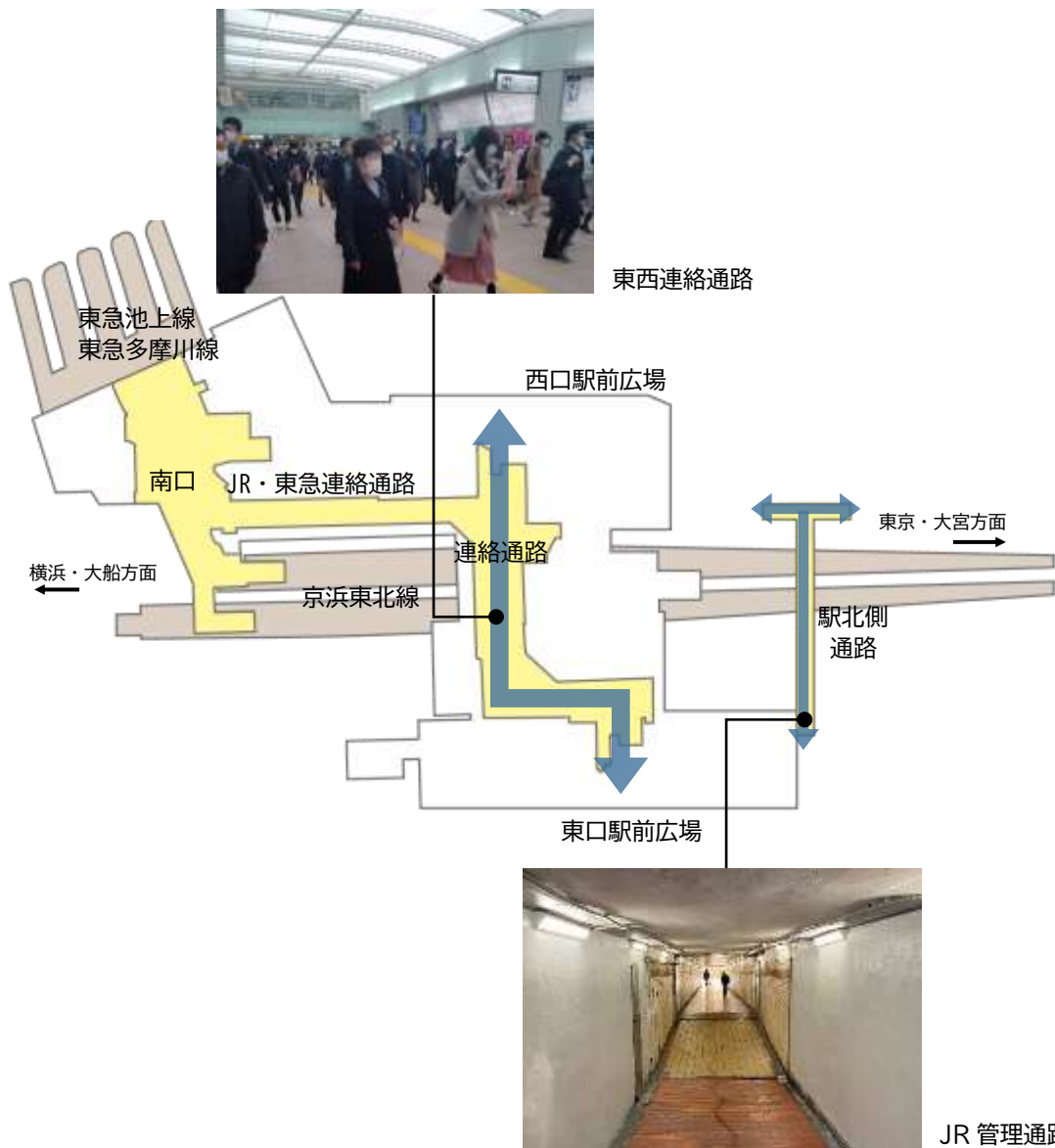
5. 駅周辺の自転車駐車場の確保

地域住民の移動を支え利便性の高い自転車駐車場の整備

7-4. 課題解決の考え方

1) 駅東西の連絡性強化

JR・東急蒲田駅を中心に東口と西口に街区が広がり、それぞれ独自の個性を持ちながら発展してきましたが、東西が駅と線路により分断され、交流が活発ではありません。また、それぞれ特徴のある商業としてのにぎわいはありますが、東西の活力が統合したものとなっていません。今以上に人の回遊性を高め、東西市街地のさらなる発展を図るため、東西の駅ビルや街区を繋ぐ東西通路を整備して一体的なまちとすることが必要です。



現在ある東西連絡通路（上図及び写真）は、東西駅ビルをつなぐコンコースと東口交番脇から西口区営臨時駐輪帯横に抜けるJRの管理通路（地下道）があります。

しかし、このコンコースは、直線での通り抜けが出来ないこともあり、駅利用者と通行者の集中で混雑し、安全性や快適性に大きな課題があります。また、JR管理通路は、空間が狭い上、老朽化し、バリアフリーにも対応していません。

1. グランドデザインの改定にあたって

2. まちの特徴と課題

3. まちの将来像

4. 拠点・軸・エリアのまちづくり

5. まちづくりの目標と分野別方針

6. まちづくりの取組

7. JR・東急蒲田駅前 拠点の施設整備

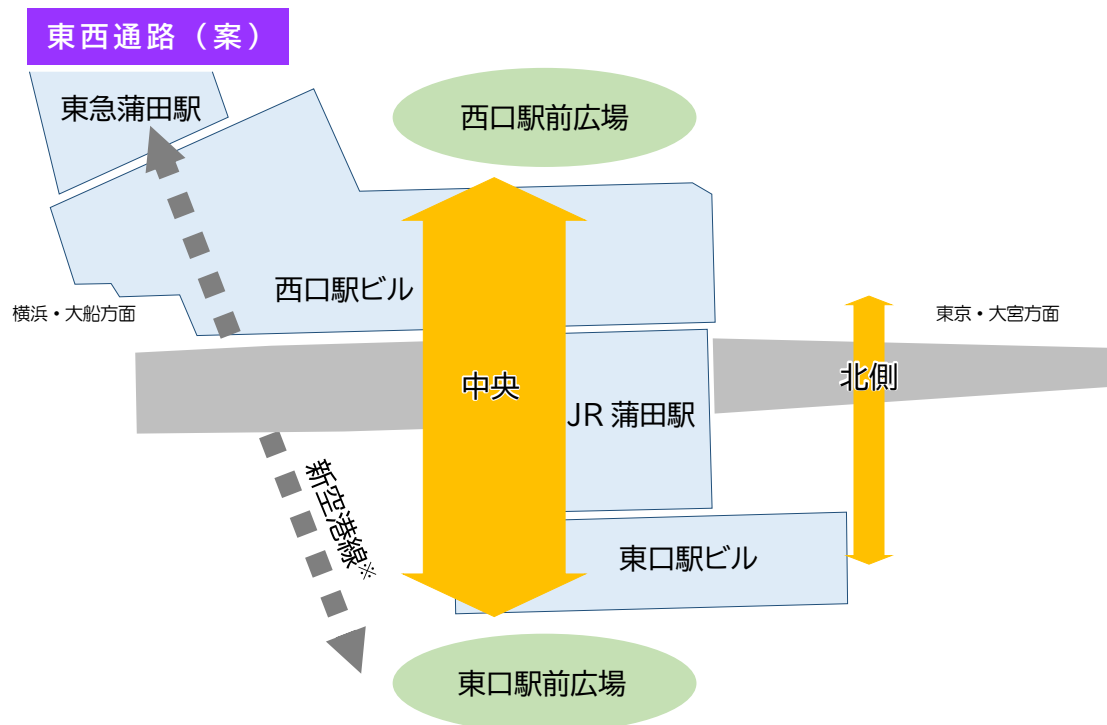
8. グランドデザインの実現に向けて

① 東西通路整備による効果

- ・ 駅東西の円滑な移動による回遊性の向上と人的交流の活発化
- ・ 駅利用者の利便性の向上
- ・ 駅北側における歩行者の安全・快適な東西移動の確保による回遊性の向上

② 東西通路整備に向けた検討

東西通路設置の可能性を検討し、東西街区の分断解消に向けた整備を促進します。実現に向けて、JR・駅ビルなどの関係機関と協議し、具体的な検討を進めていくことが必要です。



中央通路の整備（アクション5-②）

JR・東急蒲田駅東西の分断を解消し、連携を高めるとともに、駅利用者の円滑な乗換えを実現するため、ゆとりある幅員を持つバリアフリーな東西自由通路の整備に向け検討を行います。

【整備に向けて】

- ・ 駅舎・駅ビルの機能更新について事業者（鉄道・駅ビル）と検討
- ・ 整備手法、事業主体等の検討

北側通路の整備（アクション5-③）

JR・東急蒲田駅東西の円滑な回遊を促すため、駅北側通路の整備に向け、関係者と検討を進めます。

【整備に向けて】

- ・ 現在の地下通路に関する調整
- ・ 線路上空使用等に関する鉄道事業者との協議
- ・ 連絡橋東西取付部の検討・調整
- ・ 整備手法、事業主体等の検討

2) 駅前広場の機能向上

駅前広場は、段階的整備として、西口は初動期整備が平成 30 年に完了し、東口は初動期整備を進めていますが、駅前広場として十分な機能を満たすためには、初動期整備の面積では対応できていません。今以上に交通結節機能を高め、ゆとりとにぎわいのある空間とするため、将来的な駅ビルの機能更新、東西自由通路の整備、駅周辺街区の動向を考慮し、駅前広場の立体的利用や面積拡張などの中長期整備に向けた検討を進めていくことが必要です。

【西口駅前広場】



現況面積
約 5,400 m²



望ましい面積
約 7,000 m²



【東口駅前広場】



初動期整備面積
約 5,900 m²



望ましい面積
約 8,800 m²



図は初動期整備以前の形状です。

① 駅前広場整備による効果

- ・ 駅や自由通路とまちを繋ぐ、安全で快適な歩行者空間の確保
- ・ にぎわいの拠点となるイベントスペースの確保による、人的交流の活発化
- ・ バス乗降場の駅前広場への集約による公共交通の利便性の向上
- ・ 駅前広場への一般車の流入抑制による、公共交通の安全性向上と定時運行の確保

② 駅前広場整備に向けた検討

将来必要となる駅前広場の規模や機能の確保は、長期的な取組となります。初動期整備後も暫定的な取組を行いながら、事業プロセスを検討し、着実な事業として進めていくことが重要です。

駅前広場の整備（アクション5-⑥）

様々な交通手段への円滑な乗換えや、駅とまちをスムーズに繋ぐことによる回遊性の向上、人々が集いにぎわうオープンスペース*の整備など、多様な機能が期待される JR・東急蒲田駅前広場の再編整備に向け、立体的利用や面積拡張などの検討を行います。

同時に、人流を考慮した連絡動線の拡幅、鉄道との乗換え利便性を高めるため、バス乗降場を駅前広場内へ設置、イベント等に活用できるゆとりある空間の確保等について検討を行います。

1 歩行者環境と交通結節機能

【整備に向けて】

- ・ 駅・駅ビル、駅前街区などを含めた総合的な対策の検討
- ・ 駅前広場整備に関する鉄道事業者との協議
- ・ 警察等関係機関との協議

2 ゆとりある空間

【整備に向けて】

- ・ 商店街など地元関係者との協議
- ・ 利活用を想定した空間のあり方についての検討

駅前には、様々な機能が集積していることから公共スペースを確保することが困難ですが、駅や自由通路とまちを繋ぐ安全な歩行者空間や滞留空間の確保はまちの活力やにぎわい形成の観点からも重要です。

そこで、ペDESTリアンデッキ*を設置し、立体的利用すること考えられますが、駅ビルや民間ビル取付部のレベルの調整、歩道の階段スペースの確保などの課題があるため、駅・駅ビル、駅前街区の関係者等と幅広く検討を重ねていきます。

3) 駅・駅ビルの機能更新

区はこれまで駅利用者や東西通行者のため、エスカレーターやエレベーターの設置によりバリアフリー化などに取り組んできました。駅ビルのリニューアル工事（耐震工事を含む）は完了していますが、建物そのものは築50年以上が経過しているため、将来を見据えた対応が必要です。蒲田の顔を創出していくためにも、将来的な東西自由通路や駅前広場の整備等に合わせた駅・駅ビルの機能更新が求められています。

① 駅・駅ビルの機能更新による効果

- ・シンボリックなまちの顔づくり
- ・駅や駅前広場と連携した都市機能の強化

② 駅・駅ビルの機能更新に向けた検討

駅・駅ビルの機能更新（アクション5-④）

交通結節点*であるJR・東急蒲田駅・駅ビルの機能強化を図るため、都市計画などの各種制度を活用し、施設間の段差がなく、駅前広場等と一体となった、シンボリックで利便性の高い駅ビル等の整備に向け、関係者と検討を進めます。

【整備に向けて】

- ・駅前広場、東西自由通路や新空港線*の整備を見据えた総合的な検討
- ・ユニバーサルデザイン*に対応した駅舎・駅ビルの一体的な整備

4) 駅周辺街区の建替え誘導

駅前には老朽化した建築物や小規模な建築物が多く、防災性や機能性、効果的な土地利用の面から課題があり、商業の幅広い展開を抑制する要因の一つとなっています。まちの活性化を図るため、さまざまな用途に対応できる、機能性の高い建築物が求められており、また、大規模地震災害などに対して安全・安心を確保するためにも、建替え等による機能更新を誘導していく必要があります。

① 駅周辺街区による効果

- ・駅前に相応しい土地利用
- ・大規模災害などへの備え、まちの防災性の向上

② 駅周辺街区の建替え誘導に向けた検討

駅周辺街区の建替え誘導（アクション8-②）

地区計画*や都市開発諸制度*等を活用し、建築物の建替え、共同化を促進します。また、公共施設や街区の再編も含めた計画的で一体的な整備についても検討を進めます。

【整備に向けて】

- ・民間活力を活かした再開発や共同化等の促進
- ・駅前に相応しい土地利用の実現を図るための都市計画制度などの活用を検討
- ・蒲田のまちづくりへの公共貢献内容の検討・整理

5) 自転車駐車場の整備

人口の増加等に伴い自転車の利用が増えてきました。移動手段としては環境に優しい自転車ですが、歩道や車道などの放置自転車は、歩行者や緊急車両などの通行の妨げになるだけでなく、まちの景観の印象も悪くしています。

東口では第9号蒲田駅東口地下自転車駐車場の整備を進めていますが、地域全体における将来の自転車駐車場整備のあり方や既存自転車駐車場の再編などについて整理する必要があります。



呑川沿いや駅周辺の暫定自転車駐車場

① 自転車駐車場の整備による効果

- ・ 放置自転車の減少に伴う歩行者等の移動環境の確保と景観の向上

② 自転車駐車場の整備に向けた検討

自転車駐車場の整備（アクション7-①）

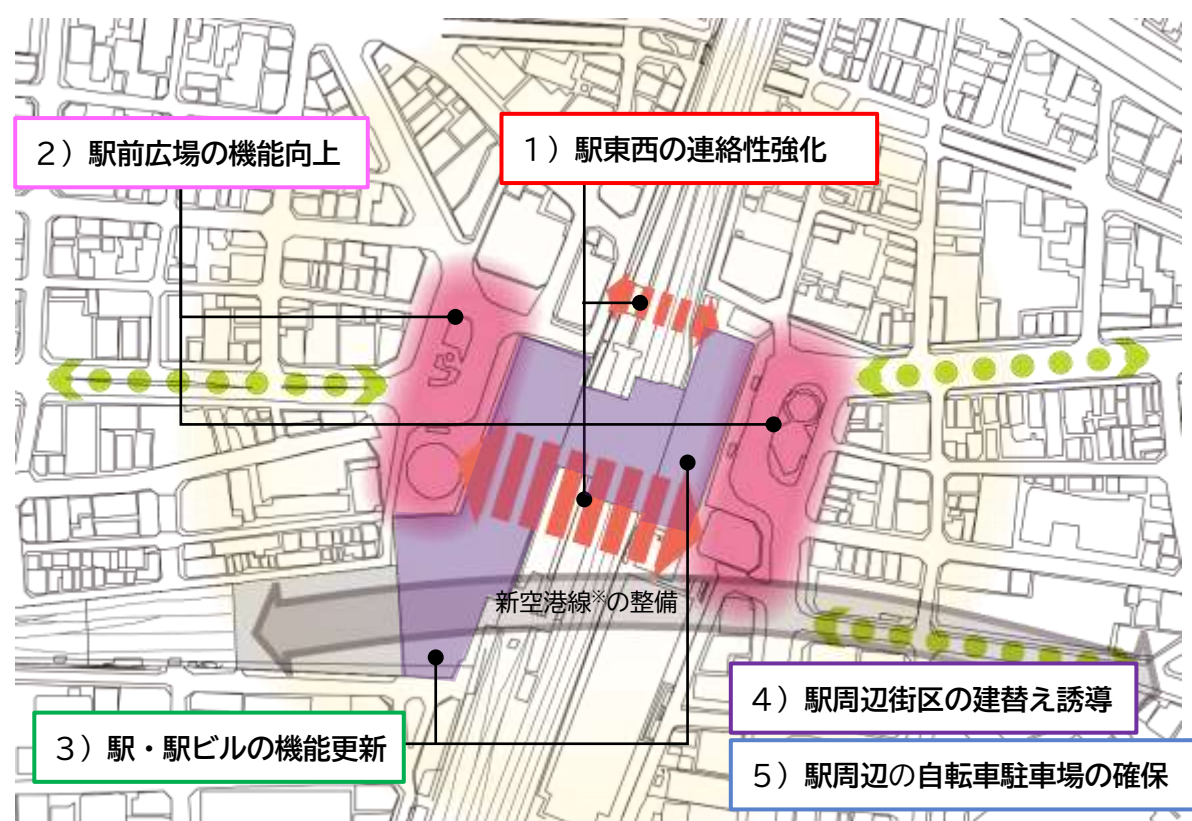
JR・東急蒲田駅東口地下自転車駐車場など大田区自転車等総合計画※に基づき整備を進めるとともに、民間施設に対する整備を促進します。

【整備に向けて】

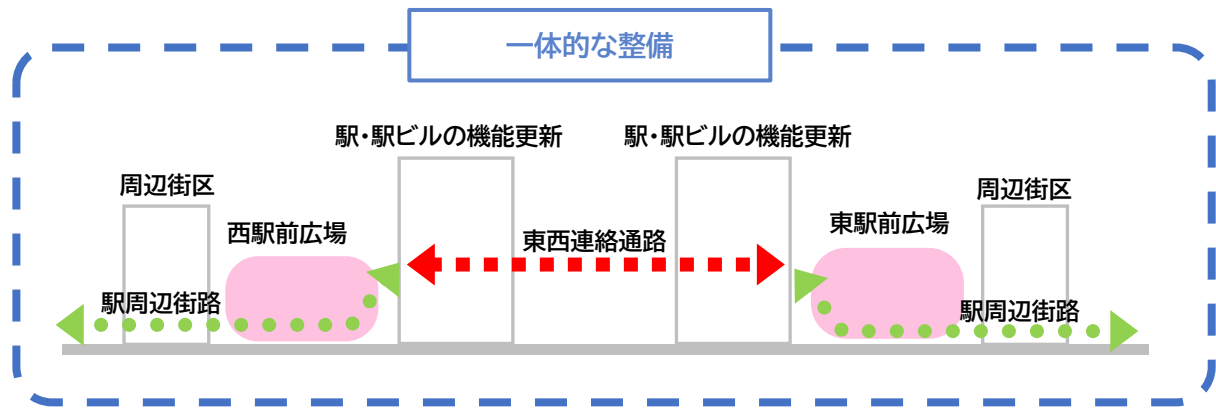
- ・ 第9号蒲田駅東口地下自転車駐車場の整備促進
- ・ 東口暫定駐車場のあり方等の検討
- ・ 老朽化した西口自転車駐車場など既存駐車場の整備と合わせた収容台数確保の検討

7-5. 駅周辺基盤施設の一体的整備

前項で示した通り、各施設は単独で成立するものではなく、他施設と密に関連していることを踏まえ、各基盤施設を総合的・一体的に捉えた整備の検討を、関係者と進めていくことが重要です。



基盤施設の機能強化等を進めるとともに、駅前の活力やにぎわいをまちへと面的に広げ、蒲田駅周辺地区の持続的な発展へと繋げていくためには、**基盤施設の整備と、公共施設の再編、駅・駅ビル・駅前街区の建替え誘導等を一体的に進めていくことが必要**です



＜今後の進め方について＞

JR・東急蒲田駅前の拠点性や交通利便性を最大限に発揮し、将来にわたって地区の持続的な求心力を維持、発展させるため、駅前拠点において整備を進めるべき基盤施設等の具体的な規模や配置などについて、関係者との協議を進めます。駅・駅ビル、駅周辺の再開発や公共施設の再編などを一体的に行うための整備方針を策定します。

8

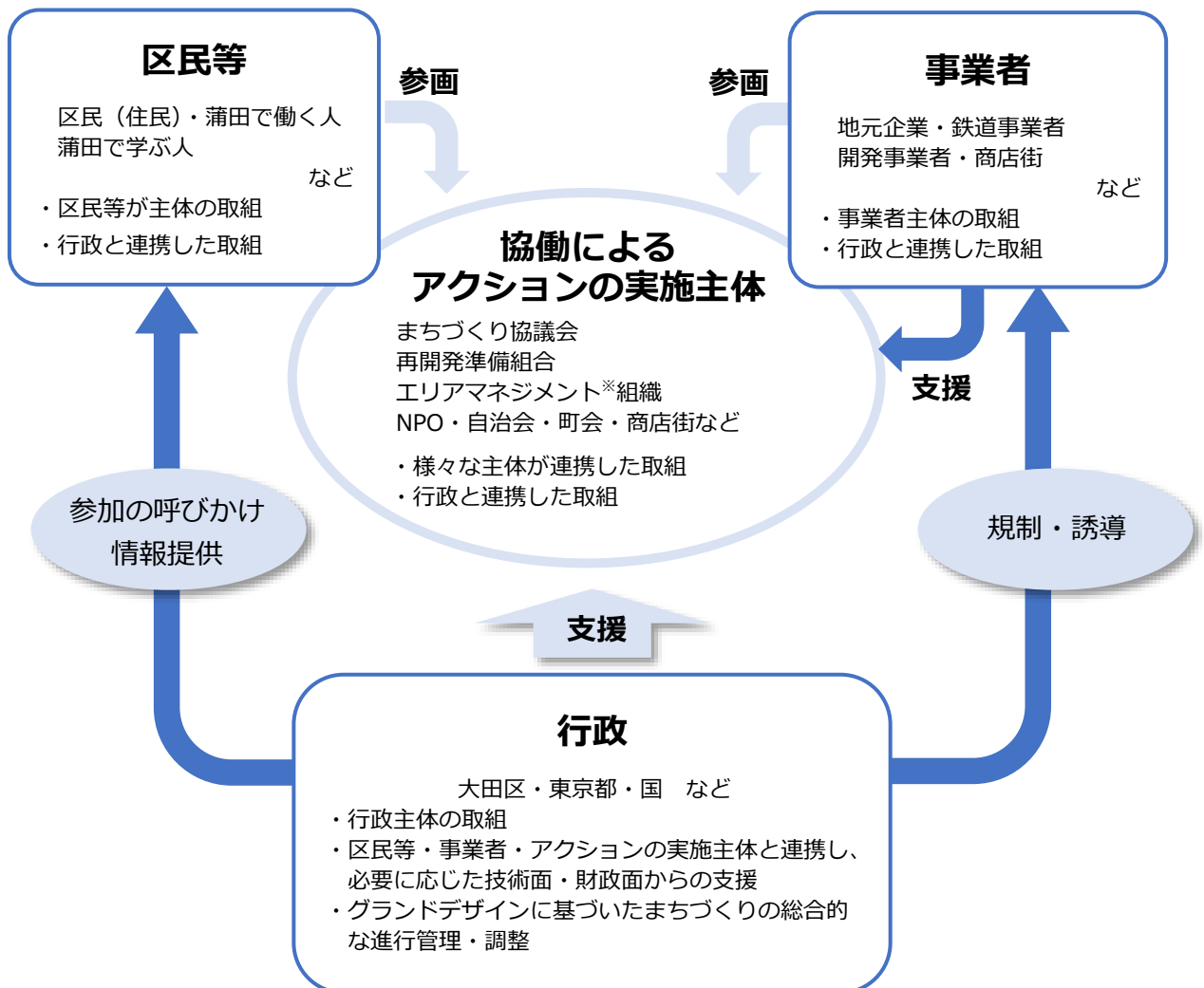
ランドデザインの
実現に向けて

8-1. 協働によるまちづくりの推進

1) アクションの担い手を中心としたまちづくり

「第6章 まちづくりの取組（アクション）」に掲げる取組を実施するにあたり、区民等や事業者が取組の実施主体として積極的に参画し、協働することによる主体的なまちづくりが重要です。

行政や事業者は、様々な手法を活用しながら、自ら、またはアクションの担い手を支援していくことで、公民連携の協働型によるまちづくりを推進します。



2) 協働の体制づくりに関する手法の例



「地域力を生かした大田区まちづくり条例」に基づくまちづくり活動に対する支援等

区民、事業者、区がお互いに協力し、一人一人の力を源とする地域力を生かして、未来にわたって誰もが安心して快適に暮らせるまちづくりを目指し、「地域力を生かしたまちづくり条例」は制定されました。

この条例に基づき大田区は、地区まちづくり協議会を設立しようとする団体の設立準備や、区から認定を受けた地区まちづくり協議会の活動に対する支援、地区計画※素案を策定しようとする団体に対する支援を行っています。



まちづくり協議会のイメージ
(出典：「地域力を生かした大田区まちづくり条例」パンフレット)



エリアマネジメント※

蒲田の活力や快適性を持続的に高めていくために、蒲田の人々（住む人・働く人・学ぶ人など）や、自治会・町会、商店、企業などの多様な主体が連携して、特定のエリアを対象に、ハードとソフトが一体となった取組を展開していく「エリアマネジメント※」を実施することが考えられます。

駅周辺の公共施設整備や民間事業等を契機として、エリアマネジメント※組織を組成して、以下に示すような活動をおこなっていくことが考えられます。エリアマネジメント※は民間が主体的に行う活動ですが、区は主体同士の連携促進や活動場所の確保など、必要な支援を行うことを検討します。



項目	具体的な内容
①地域の将来像の共有化	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり協議会の設置、協議会を中心とした活動の実施 まちづくり方針^{※1}の策定
②地域ルールの策定	<ul style="list-style-type: none"> 景観、環境、緑化、公開空地^{※2}の活用などに関する地域ルール（ガイドライン^{※3}）の策定
③地域ルールの運用体制の構築及び運用	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり方針や地域ルールに基づき開発が適切に行われるよう、まちづくり協議会などで開発計画等をチェックする体制を構築し運用
④公共施設等の維持・管理	<ul style="list-style-type: none"> 道路、公園、駐輪場などの維持・管理
⑤良好な市街地環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> 良好な都市景観や緑化、公開空地などの維持・管理 清掃活動による美化
⑥まちのにぎわいや活力、良好なコミュニティ等の形成	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設や公開空地を活用したイベント等の開催（お祭り、コンサート、イルミネーションなど）
⑦まちの安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> 防災及び防犯活動による安全・安心の確保（防災訓練、防犯パトロールなど）
⑧まちのPR、情報発信	<ul style="list-style-type: none"> ホームページ、広報誌による情報発信
⑨エリアマネジメントの活動資金の確保	<ul style="list-style-type: none"> イベントの開催や広告収入などによるエリアマネジメントの活動資金の確保

エリアマネジメント※の主な内容
(出典：市街地整備におけるエリアマネジメント※の手引き（第2版）平成28年／東京都)

8-2. グランドデザインの運用の考え方

1) 地域の状況に応じたより具体的なルールづくり

グランドデザインでは、蒲田駅周辺地区において、2つの駅前拠点と1つの都市骨格軸、5つのエリアを設定し、それぞれの重点方策や取組などを示しました。まちづくりを進めていくためには、より具体的な地域の課題や特徴を踏まえて、必要となる公共施設や基盤施設の整備、民間による都市開発の誘導などを行っていくことが必要となります。

地域主体のまちづくり協議会などが、本グランドデザインとの整合を図りながら、より具体的な計画を作成し、進めていくことが考えられます。区は、地域主体の計画作成や取組の実施に対して、必要な支援を行います。

また、本地区における都市開発諸制度※などを活用した民間による都市開発事業などは、本グランドデザインや関連上位計画に沿った計画となるように、区などの関係行政機関や関係事業者等との協議・調整を早い段階から行っていくことが重要です。

2) アクションへの参画を促進する普及啓発

グランドデザインに基づくまちづくりを推進していくためには、将来像に対して人々の共感を得ながら、積極的にアクションに参画していただくことが必要です。そのため、「わかりやすく・参画したくなる」ような普及啓発を進めていきます。

3) 新しい制度や先端技術の活用

自然災害・感染症・国際化・デジタル化など、蒲田の人々やまちづくりを取り巻く社会環境は日々変化をしています。そのため、アクションの実施においては、社会環境の変化に柔軟に対応するための新たな制度の活用や、先端技術の活用なども行いながら、より柔軟に・より効率的に・より効果的に進めていきます。

4) まちづくりの進捗にあわせたグランドデザインの更新

駅周辺の整備や新空港線※の整備などまちづくりの具体化・進捗に合わせて、まちづくりの効果や影響などの検証も行いながら、グランドデザインの内容を適宜更新していくことが重要です。

コラム column

新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性

新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大による影響は、日常生活のみならず、経済・社会全体のあり方、さらには人々の行動様式・意識など多方面に波及し、新しい常識(=ニューノーマル)へ移行していくとされています。

一方、人や機能等を集積させ、交流やにぎわいを生み出す都市そのものの重要性に変わりはなく、国際競争力強化やウォークブル※なまちづくり、スマートシティ※の推進は引き続き重要であると論じられています。まちづくりの推進に当たっては、新型コロナ危機を契機として生じた変化に引き続き注視し、柔軟に対応しつつ、将来を見据えた戦略的な取組を展開していく必要があります。

コラム column

持続可能な都市づくりに向けて ～SDGs～

SDGs(持続可能な開発目標:Sustainable Development Goals)とは、2015年9月の国連サミットで採択された、先進国を含む国際社会全体として、2030年までに達成すべき包括的な17の目標です。

SDGsは「誰一人取り残さない」社会の実現を目指し、経済・社会・環境などをめぐる幅広い課題に総合的に取り組むものとされており、民間企業が社会課題の解決に向け行政と連携する機運が高まっています。

蒲田駅周辺地区のまちづくりにおいても、民間企業等との連携をより一層高めて地域力をさらに強化し、持続可能なまちづくりを進めることが重要です。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



