

京急蒲田センターエリア北地区 第一種市街地再開発事業等 に関する都市計画原案について

大田区

ただ今から、京急蒲田センターエリア北地区の第一種市街地再開発事業等に関する都市計画原案について、ご説明いたします。

…説明の流れ

01 京急蒲田駅西口地区のまちづくりの経過

…「京急蒲田駅西口地区」のまちづくりの経過についてご説明します

02 京急蒲田センターエリア北地区

…「京急蒲田センターエリア北地区」の課題等についてご説明します

03 都市計画の原案(第一種市街地再開発事業、地区計画、高度利用地区)

…都市計画の原案についてご説明します

04 今後のスケジュール

…都市計画決定までの流れをご説明します

05 【参考】準備組合施設計画案

…準備組合が検討している施設計画案についてご説明します

まず、説明の流れです。

京急蒲田駅西口地区のまちづくりの経過及び、京急蒲田センターエリア北地区の課題等を説明させていただいた後、都市計画原案の内容についてご説明いたします。

続いて、都市計画のスケジュールについて説明し、最後に参考としまして、準備組合が検討している施設計画案についてご説明いたします。

また、「京急蒲田センターエリア北地区」という名称につきまして、以後「北地区」と読み替えさせていただきます。

…説明の流れ

01 京急蒲田駅西口地区のまちづくりの経過

…「京急蒲田駅西口地区」のまちづくりの経過についてご説明します

02 京急蒲田センターエリア北地区

…「京急蒲田センターエリア北地区」の課題等についてご説明します

03 都市計画の原案（第一種市街地再開発事業、地区計画、高度利用地区）

…都市計画の原案についてご説明します

04 今後のスケジュール

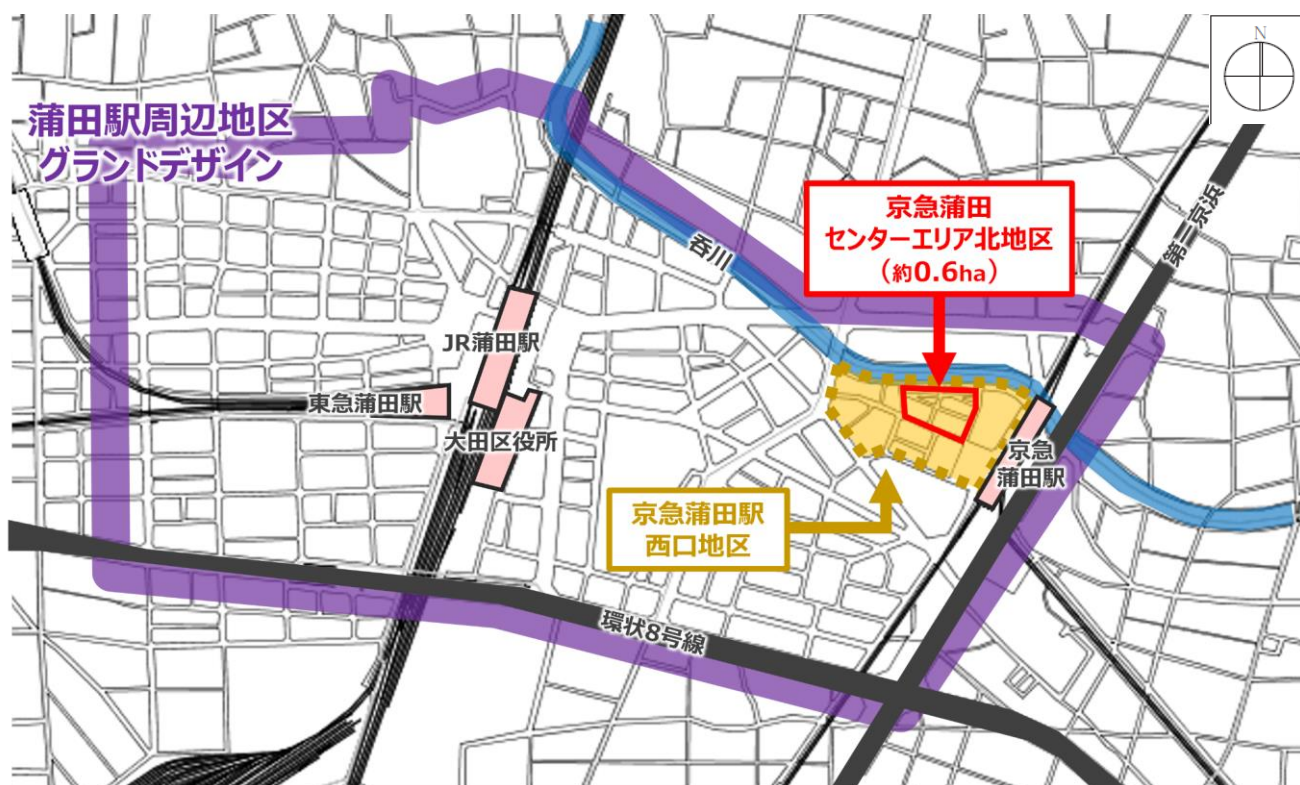
…都市計画決定までの流れをご説明します

05 【参考】準備組合施設計画案

…準備組合が検討している施設計画案についてご説明します

はじめに、京急蒲田駅西口地区のまちづくりの経過についてご説明いたします。

…位置図



「京急蒲田駅西口地区」の位置ですが、紫枠で囲われている『蒲田駅周辺地区グランドデザイン』の対象区域内の黄土色背景の部分になります。

「北地区」は、「京急蒲田駅西口地区」内に位置する赤枠で囲われている地区で、区域面積は約0.6haになります。

…京浜急行線連続立体交差事業

平成11年3月：都市計画決定

事業前



事業後



京急蒲田駅西口地区では、密集した木造建築物や狭い生活道路が多いといった防災上の課題があり、平成11年に都市計画決定された京浜急行線連続立体交差事業を契機として、地元主体によるまちづくりが行われてきました。

…京急蒲田西口地区まちづくり研究会

平成11年2月：「京急蒲田西口地区まちづくり研究会」発足



平成11年2月、町会や商店街を中心とした「京急蒲田西口地区まちづくり研究会」が発足しました。スライドに示す地区を活動区域として、当研究会が主体となってまちづくりの調査・検討が行われてきました。

…まちづくりの現況



< 凡例 >

黄背景	「京急蒲田西口駅前地区 第一種市街地再開発事業」区域
赤実線	「街並み誘導型地区計画」区域
青点線	「センターエリア」区域

■まちづくりの経緯

平成11年 2月	「京急蒲田西口地区まちづくり研究会」発足
平成11年 3月	「京浜急行線連続立体交差事業」 都市計画決定
平成17年 11月	「街並み誘導型地区計画」策定
平成19年 11月	「4-2地区」共同建替え完了 (都心共同住宅供給事業)
平成25年 3月	「4-1地区」共同建替え完了 (都心共同住宅供給事業)
平成27年 3月	「街並み誘導型地区計画」改正 (区域拡大)
平成27年12月	「駅前地区」共同建替え完了 (第一種市街地再開発事業)
平成29年12月	「街並み誘導型地区計画」改正 (容積率の最高限度の一部変更)
令和 2年 11月	「北地区」再開発準備組合設立
令和 4年 3月	「南第二地区」共同建替え完了

続きまして、まちづくりの現況です。

赤い実線は「まちなみ誘導型地区計画」の区域となっております。地区計画を活用して、老朽建物の建替えの促進を図ることで防災性が向上し、にぎ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ています。

既に、建替えが完了しているのは、黄色背景の「駅前地区」、緑背景の「4-1街区」「4-2街区」、青背景の「南第二地区」になります。

現在、区は、青点線で囲まれた「センターエリア」のうち、未完了の「北地区」「南第一地区」「南第三地区」の共同建替えを支援しています。

…周辺の開発状況

「京急蒲田センターエリア北地区再開発準備組合」提供資料



続きまして、周辺の開発状況です。

中央赤線で囲われている部分が北地区になります。
着色部分が共同化が完了した地区で、呑川を挟んだ北側でも共同化が進んでいます。

…説明の流れ

01 京急蒲田駅西口地区のまちづくりの経過

…「京急蒲田駅西口地区」のまちづくりの経過についてご説明します

02 京急蒲田センターエリア北地区

…「京急蒲田センターエリア北地区」の課題等についてご説明します

03 都市計画の原案（第一種市街地再開発事業、地区計画、高度利用地区）

…都市計画の原案についてご説明します

04 今後のスケジュール

…都市計画決定までの流れをご説明します

05 【参考】準備組合施設計画案

…準備組合が検討している施設計画案についてご説明します

次に、北地区についてご説明いたします。

…地元まちづくりの経緯

平成11年02月

⋮

「京急蒲田西口地区まちづくり研究会」発足

…地元主体によるまちづくりの調査・検討が開始される

平成25年10月

「北第二地区協議会」発足

平成26年06月

「北第一地区協議会」発足

平成30年10月

「北地区共同化検討協議会」発足

…北第一地区と北第二地区が統合

令和02年02月

「北地区まちづくり構想」策定

令和02年11月

「京急蒲田センターエリア北地区再開発準備組合」発足

令和06年10月

「基本計画素案」を区に提出

北地区のまちづくりの経緯です。

北地区について、以前は北第一地区・北第二地区に分かれて共同化を検討していましたが、平成30年に両地区が統合し、北地区共同化検討協議会が発足され、北地区全体での共同化の検討に着手し、令和2年2月には「北地区まちづくり構想」を策定しました。そして、令和2年11月、京急蒲田センターエリア北地区再開発準備組合が発足されました。

令和5年7月と11月には、同準備組合により、近隣住民に向けた基本計画等の説明会が実施されています。

そして、令和6年10月、同準備組合より、市街地再開発事業による基本計画素案が区へ提出されました。

…都市計画の指定状況



用途地域

商業地域

容積率

500%

建ぺい率

80%

防火地域の指定

防火地域

地区計画(緑色部分)

京急蒲田駅西口地区地区計画
(街並み誘導型地区計画)

続きまして、北地区の現在の都市計画の指定状況です。

赤枠で囲われている部分が北地区になります。

用途地域は商業地域で、容積率は500%、建ぺい率は80%の防火地域となっております。また、緑色部分の京急蒲田駅西口地区地区計画の区域内に位置しています。

…上位計画による位置付け(東京都)

■ 都市づくりのグランドデザイン

位置付け：新都市生活創造域

■ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

位置付け：枢要な地域の拠点

■ 都市再開発の方針

位置付け：2号地区(※)

(※)都市再開発法第2条の3第1項第2号に基づく、再開発促進地区のこと

■ 防災街区整備方針

位置付け：防災再開発促進地区

続きまして、北地区の上位計画による位置付けです。

東京都においては、「都市づくりのグランドデザイン」「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」「都市再開発の方針」「防災街区整備方針」等の上位計画において、ご覧の位置付けがされております。

…上位計画による位置付け(大田区)

■ 大田区都市計画マスタープラン

位置付け：中心拠点

■ 蒲田駅周辺地区グランドデザイン

位置付け：京急蒲田駅前拠点

■ 大田区緑の基本計画グリーンプランおおた

位置付け：水と緑の環境軸

■ 大田区鉄道沿線まちづくり構想

位置付け：蒲田駅周辺

次に、大田区においては、「大田区都市計画マスタープラン」「蒲田駅周辺地区グランドデザイン」「大田区緑の基本計画グリーンプランおおた」「大田区鉄道沿線まちづくり構想」等の上位計画において、ご覧の位置付けがされております。

…地区の課題

Ⅰ 防災

- 旧耐震建物が多い
- 狭い道路が多く、緊急車両の通行が困難

Ⅱ 土地利用

- 土地利用の細分化
- 公共空間が不足

Ⅲ 都市環境

- 来街者を迎え入れる玄関口にふさわしい都市空間が形成されていない

Ⅳ にぎわい / 回遊性

- 歩行者空間や溜まることができる空間が不足



続きまして、北地区の課題です。

①防災について、「旧耐震建物(旧耐震基準で建てられた建物)が多い」「狭い道路が多く、緊急車両の通行が困難」といった課題があります。

②土地利用について、「小さい街区割りや狭小な敷地が多く、土地利用が細分化されている」「公共空間が不足している」といった課題があります。

③都市環境について、「来街者を迎え入れる玄関口にふさわしい都市空間が形成されていない」といった課題があります。

④にぎわい/回遊性について、「歩行者空間や溜まることができる空間が不足している」といった課題があります。

● 45棟のうち27棟が旧耐震建物(60.0% / 100%)

建物築年数別現況図(北地区)計45棟



北地区について、現状で45棟ある建物のうち、27棟(60.0%)が旧耐震建物となっています。

…課題に対する取組と効果

地区の課題	課題に対する取組
防災	● 敷地の一体的利用と公共施設の再編による土地の高度利用 ● 建物の共同化(不燃化・耐震化) ● 無電柱化 ● 防災設備や防災備蓄倉庫の整備 ● 一時的な滞留空間の確保 ● 地区外周の道路整備 ● 商店街や周辺市街地との連続性に配慮した広場、歩行者空間の創出 ● 呑川を生かした緑化空間の形成 ● 商店街と連携したにぎわいの形成 等
土地利用	
都市環境	
にぎわい / 回遊性	

■ 取組による効果

- ① 地域一帯で防災性の向上・防災機能の強化
- ② 建物の共同化や新たな公共空間の創出などによる都市機能の更新
- ③ 水と緑が感じられる景観形成など来街者を迎え入れる都市空間の形成
- ④ にぎわいの創出、回遊性の向上



続きまして、北地区の課題に対する取組と効果についてです。

北地区は防災、土地利用、都市環境、にぎわい及び回遊性の視点において課題があります。

課題に対する取組について、細分化された複数の街区を集約し、敷地の一体的な利用や公共施設の再編など土地の高度利用を図り、建物の共同化、災害時の一時的な滞留空間の確保、広場や歩行者空間など公共的空間の創出などを行うことで、防災性の向上、都市機能の更新、にぎわいの創出・回遊性の向上など、区の上位計画で掲げる目標を達成できると考えております。

…説明の流れ

01 京急蒲田駅西口地区のまちづくりの経過

…「京急蒲田駅西口地区」のまちづくりの経過についてご説明します

02 京急蒲田センターエリア北地区

…「京急蒲田センターエリア北地区」の課題等についてご説明します

03 都市計画の原案(第一種市街地再開発事業、地区計画、高度利用地区)

… 都市計画の原案についてご説明します

04 今後のスケジュール

… 都市計画決定までの流れをご説明します

05 【参考】準備組合施設計画案

… 準備組合が検討している施設計画案についてご説明します

ここからは、都市計画の原案についてご説明いたします。

…都市計画による解決策

都市計画を新たに定めるもの

市街地再開発事業

都市計画を変更するもの

地区計画

高度利用地区

これまで挙げてきた北地区の課題解決に向けて、市街地再開発事業を新たに都市計画として定めるとともに、地区計画、高度利用地区について、都市計画変更を行います。

…市街地再開発事業

都市計画を**新たに定めるもの**

市街地再開発事業

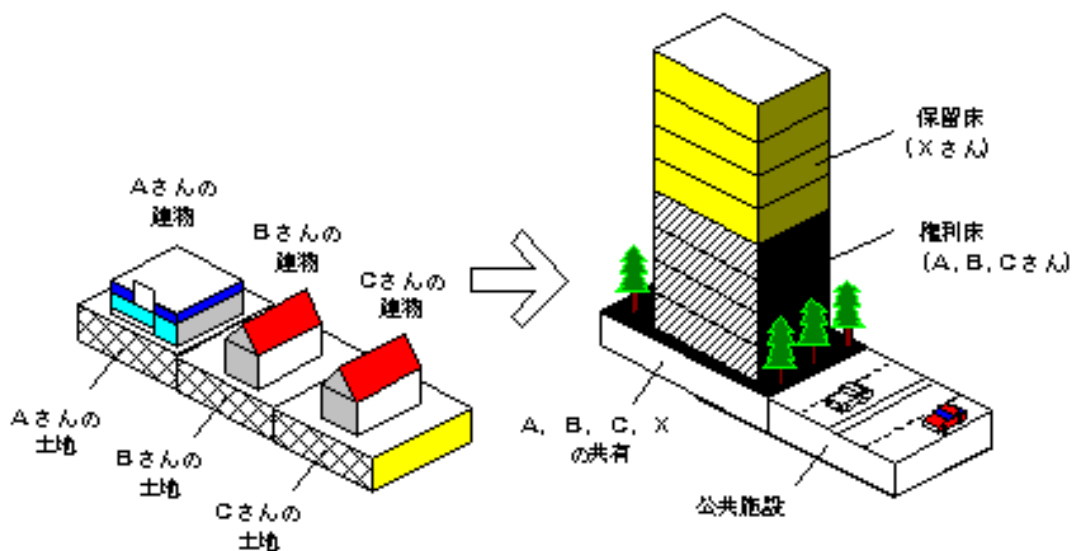
都市計画を変更するもの

地区計画

高度利用地区

まずは、市街地再開発事業についてご説明いたします。

…市街地再開発事業とは



出典：国土交通省ウェブサイト

https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000060.html

土地・建物から建物への権利変換による共同化

市街地再開発事業とは、都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行う事業のことです。

事業の仕組みとしては、土地・建物から建物への権利変換による共同化を行います。

…計画図(施行区域図)



続きまして、市街地再開発事業の区域です。

区域の境界は、南側を現況の道路中心、西側を現況の道路境界、北側を都市施設である河川区域、東側を市街地再開発事業区域としています。

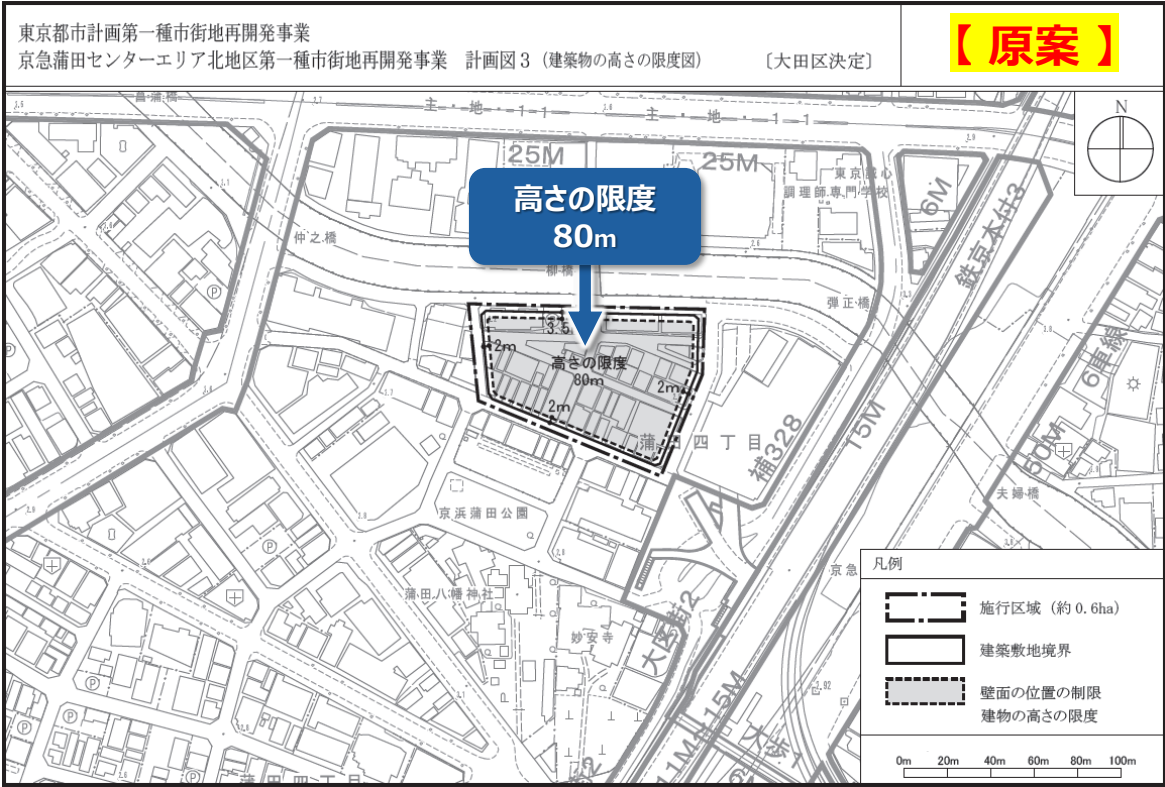
…計画図(公共施設の配置及び規模)



続きまして、公共施設の配置及び規模です。

市街地再開発事業において、地区の外周に区画道路を整備します。
北側の区画道路1号は、現状の道路幅員から3.5m拡幅し幅員9.0mに整備します。
東側の区画道路2号は、現状の道路幅員から2.0m拡幅し幅員8.0mに整備します。
西側の区画道路3号は、現状の道路幅員から2.0m拡幅し幅員6.0mに整備します。
南側の区画道路4号は、現状の道路幅員から拡幅せず幅員6.0mとして整備します。

…計画図(建築物の高さの限度図)



続きまして、建築物の高さの限度です。

北地区においては、航空法の高さ制限があり、高さの限度については駅前再開発地区と同じ80mと定めます。

・・・建築物の整備 / 建築敷地の整備 / 住宅建設の目標

■ 建築面積

約3,570㎡

■ 建築物の高さの限度

80m

■ 延べ面積

約46,180㎡

■ 建築敷地面積

約5,130㎡

■ 主要用途

住宅、商業施設、駐車場 等

■ 住宅建設の目標

約480戸

続きまして、建築物の整備 / 建築敷地の整備 / 住宅建設の目標です。

主要用途については、住宅、商業施設、駐車場 等です。

住宅建設の目標については、約480戸です。

…地区計画

都市計画を新たに定めるもの

市街地再開発事業

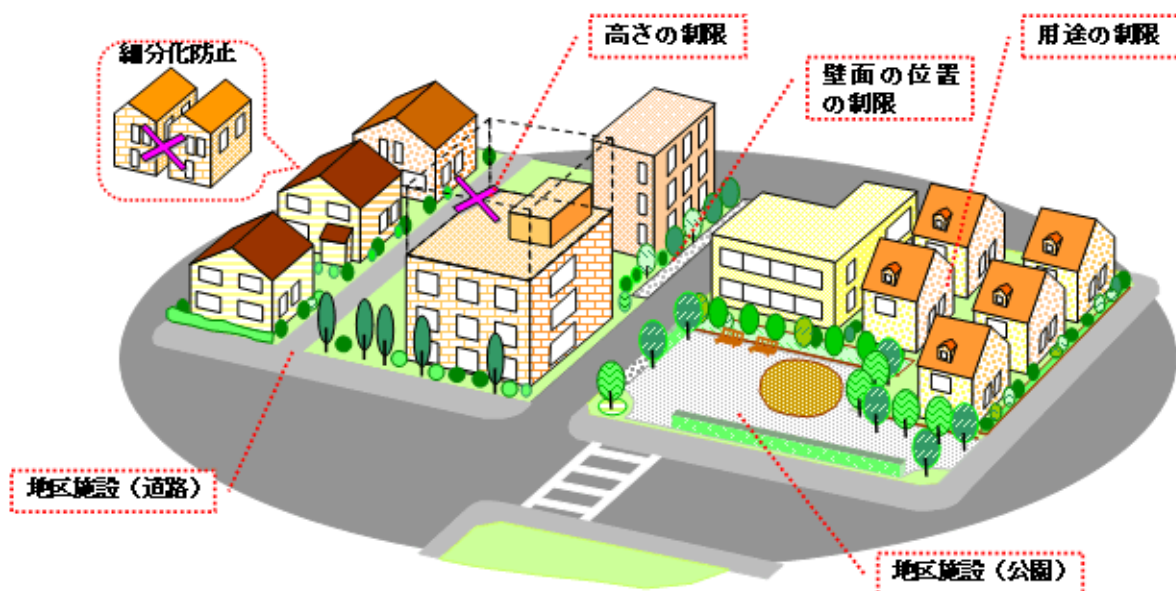
都市計画を**変更**するもの

地区計画

高度利用地区

次に、地区計画についてご説明いたします。

…地区計画とは



出典：東京都都市整備局ウェブサイト

<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/chiku/index.html>

※ 壁面の位置の制限：街並みをそろえることによって景観など環境の向上を図るため、街区内の建築物の位置を整えるもので、この線を越える壁・柱・門などの建築はできない。

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市区町村が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向け都市計画に位置付けて「まちづくり」を進めていく手法です。

地区計画では、主に目標、方針、建物を建てる際のルールなどを定めます。建物を建てる際のルールでは、『高さの制限』『壁面の位置の制限』『用途の制限』『地区施設』などを決めていく事になります。

なお、資料にもあります「壁面の位置の制限」についてですが、街並みを揃えることによって景観など環境の向上を図るため、建築物の位置を整えるもので、この線を越える壁・柱・門などの建築はできない、という制限になります。

…現在の地区計画



27

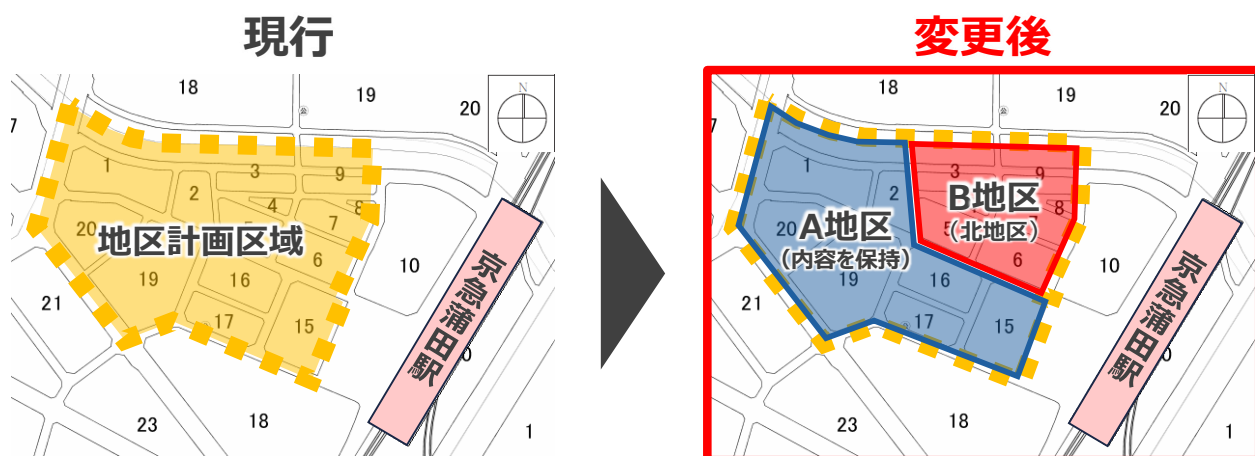
続きまして、現在の地区計画です。

現在の地区計画は、京急蒲田駅西口地区地区計画という街並み誘導型の地区計画になります。

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。

当地区計画の変更経過ですが、平成17年11月に策定し、平成27年3月には区域拡大、平成29年12月には容積率の最高限度の一部変更の改正を行っております。

…地区計画の変更



A地区

…現在の内容を保持

B地区(北地区)

…大街区化を前提とした内容に変更(一部併用)

続きまして、地区計画の変更です。

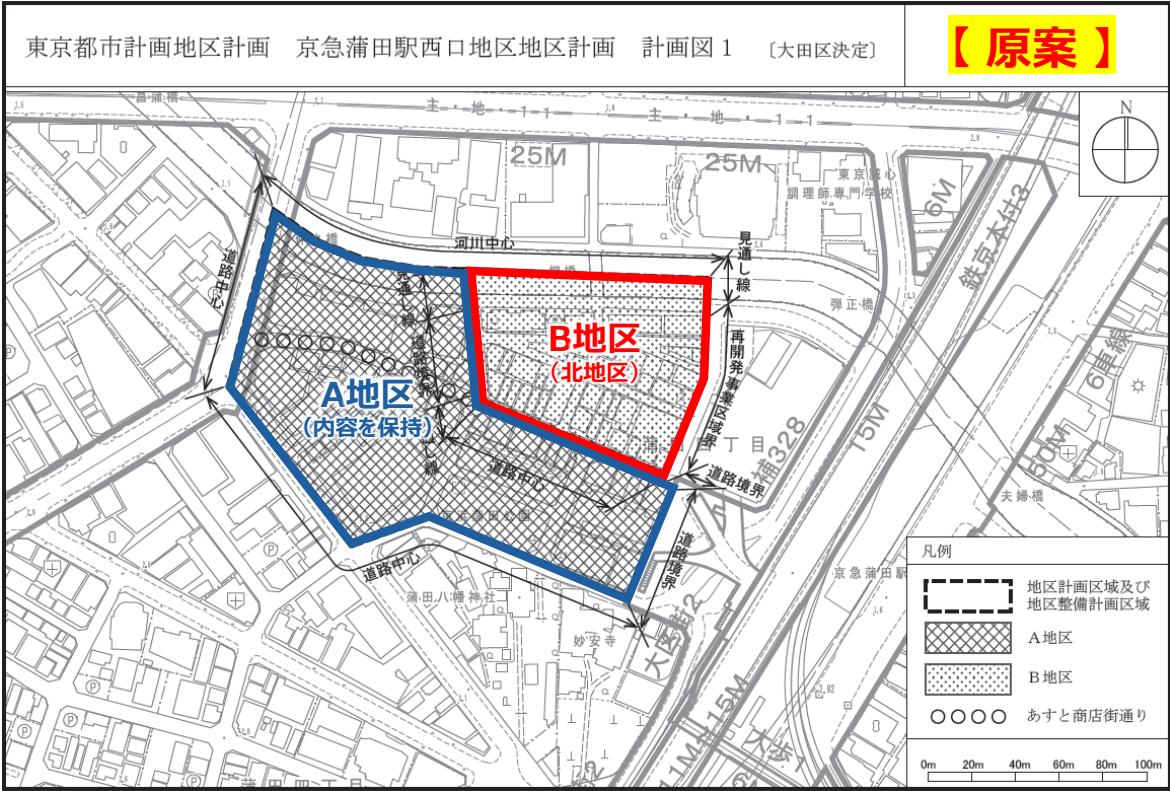
現在の地区計画は、個別または街区単位の共同建替えを前提としています。街区の統合を伴う市街地再開発事業を行っていくためには、北地区の地区計画の内容を一部変更する必要があります。

そのため、現在の地区計画の区域をA地区とB地区に分割し、

A地区を現在の地区計画の内容を保持した計画、

B地区【北地区】を市街地再開発事業を行うにあたり、高度利用地区を適用し、現在の地区計画の一部を併用する計画にしていきます。

…計画図(地区計画の変更)



続きまして、A地区とB地区を示した計画図です。

前ページでご説明した内容を踏まえた区域の図になります。

…地区計画の目標

地区計画の構成

①地区計画の目標 > ②区域の整備・開発及び保全に関する方針 > ③地区整備計画



I 共通事項

- 街並み誘導型地区計画を活用して建物の更新を促進し、地域の回遊性、防災性の向上を目指す。
- 土地の有効かつ高度な利用を図るとともに、緑化に配慮する。
- 国内外からの来街者を迎え入れる玄関口にふさわしい魅力的な都市環境の創出を図る。

続きまして、地区計画の目標です。

現行の地区計画に、「国内外からの来街者を迎え入れる玄関口にふさわしい魅力的な都市環境の創出を図る」ことを新たに追加しております。

…土地利用の方針

地区計画の構成

①地区計画の目標 > ②区域の整備・開発及び保全に関する方針 > ③地区整備計画



I 共通事項

- 共同建替えを誘導し、市街地の更新を促進することで、防災性の向上を図る。
- 商業と快適な都市居住機能を備えた複合市街地の形成を図る。
- 商業機能の導入に際しては、既存商店街とのにぎわいの連続性に配慮する。

続きまして、土地利用の方針で、A地区とB地区の共通事項になります。

現行の地区計画に「商業機能の導入に際しては、既存商店街とのにぎわいの連続性に配慮する」ことを新たに追加しました。

…土地利用の方針

地区計画の構成

①地区計画の目標 > ②区域の整備・開発及び保全に関する方針 > ③地区整備計画



Ⅰ A地区(内容を保持する地区) ※**現行の地区計画のとおり**

- 共同建替えを誘導し、道路と一帯となった安全で快適な歩行者空間を確保することで、回遊性、防災性の向上を図る。

Ⅰ B地区(北地区)

- 市街地再開発事業により、土地の高度利用を促進し、駅前にふさわしい都市環境や都市景観、防災機能を備えた地区整備を図る。
- 公共的空間を創出することで、区民の更なる利便性の向上を図る。

A地区とB地区、それぞれの土地利用の方針です。

A地区につきましては、現行の地区計画のとおりです。

B地区につきましては、市街地再開発事業により、土地の高度利用を促進し、駅前にふさわしい都市環境や都市景観、防災機能を備えた地区整備を図ることや、京急蒲田駅前拠点となる地区の形成を図るとともに、公共的空間を創出することで、区民の更なる利便性の向上を図ることを方針としています。

…建築物等の整備の方針

地区計画の構成

①地区計画の目標 > ②区域の整備・開発及び保全に関する方針 > ③地区整備計画



■ 共通事項 ※**現行の地区計画のとおり**

- 1 壁面の位置を制限することで、安全で快適な歩行者空間を確保する。
- 2 あすと商店街通りに面する建築物は、主たる用途を制限するとともに、壁面の位置の制限を設定することで、健全な商業環境の形成を図る。
- 3 共同建替えを推進し、オープンスペース等の整備と緑化を進め、にぎわいや特徴のある市街地の形成を図る。

続きまして、建築物等の整備の方針です。

A地区とB地区の共通事項については、現行の地区計画のとおりです。

…建築物等の整備の方針

地区計画の構成

①地区計画の目標 > ②区域の整備・開発及び保全に関する方針 > ③地区整備計画



I A地区(内容を保持する地区) ※**現行の地区計画のとおり**

- 建築物等の高さの最高限度を定めるとともに、壁面の位置の制限を定めることで、容積率を緩和し、良好な街並みを形成する。

I B地区(北地区)

- 建築物等の高さの最高限度を定めるとともに、壁面の位置の制限を定めることで公共的な空間を創出し、回遊性や防災性の向上を図る。
- 低層部は商店街と連続した店舗の配置等にぎわいを感じられる空間を形成する。
- 一時的な滞留空間を確保し、災害時に地域の防災拠点となり得る施設整備を行う。

34

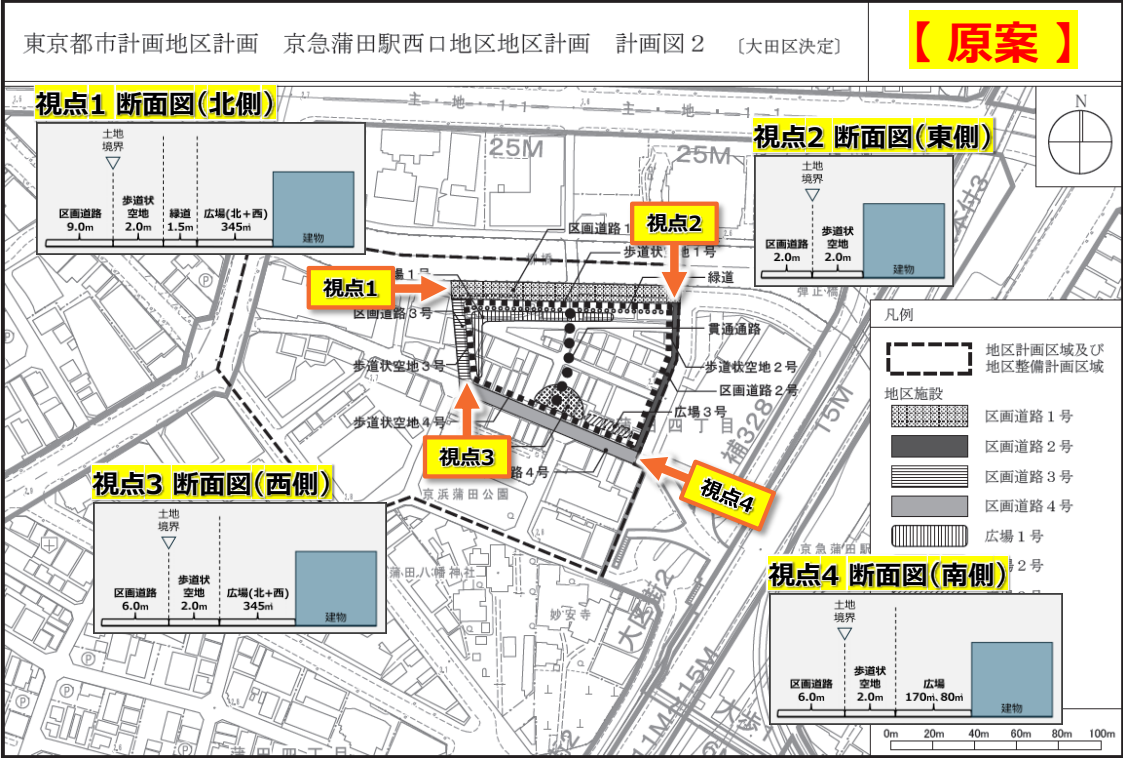
A地区とB地区、それぞれの建築物等の整備の方針です。

A地区につきましては、現行の地区計画のとおりです。

B地区につきましては、建築物等の高さの最高限度を定めるとともに、壁面の位置の制限を定めることで公共的な空間を創出し、回遊性や防災性の向上を図ります。低層部は商店街と連続した店舗の配置等にぎわいを感じられる空間を形成します。また、建物内に一時的な滞留空間を確保し、災害時に地域の防災拠点となり得る施設整備を行うことで、防災性の向上を図ります。

…地区施設の指定と断面図

【地区施設の指定】区画道路 / 歩道状空地 / 緑道 / 広場 / 貫通通路



続きまして、地区施設の指定と断面図です。

地区施設とは、主として地区内の居住者等に利用される道路や広場などのことを意味しますが、B地区(北地区)に「地区施設」を定め、「区画道路」「歩道状空地」「緑道」「広場」「貫通通路」を整備します。

スライド上には、定める地区施設について地区の東西南北別に断面図を示しております。

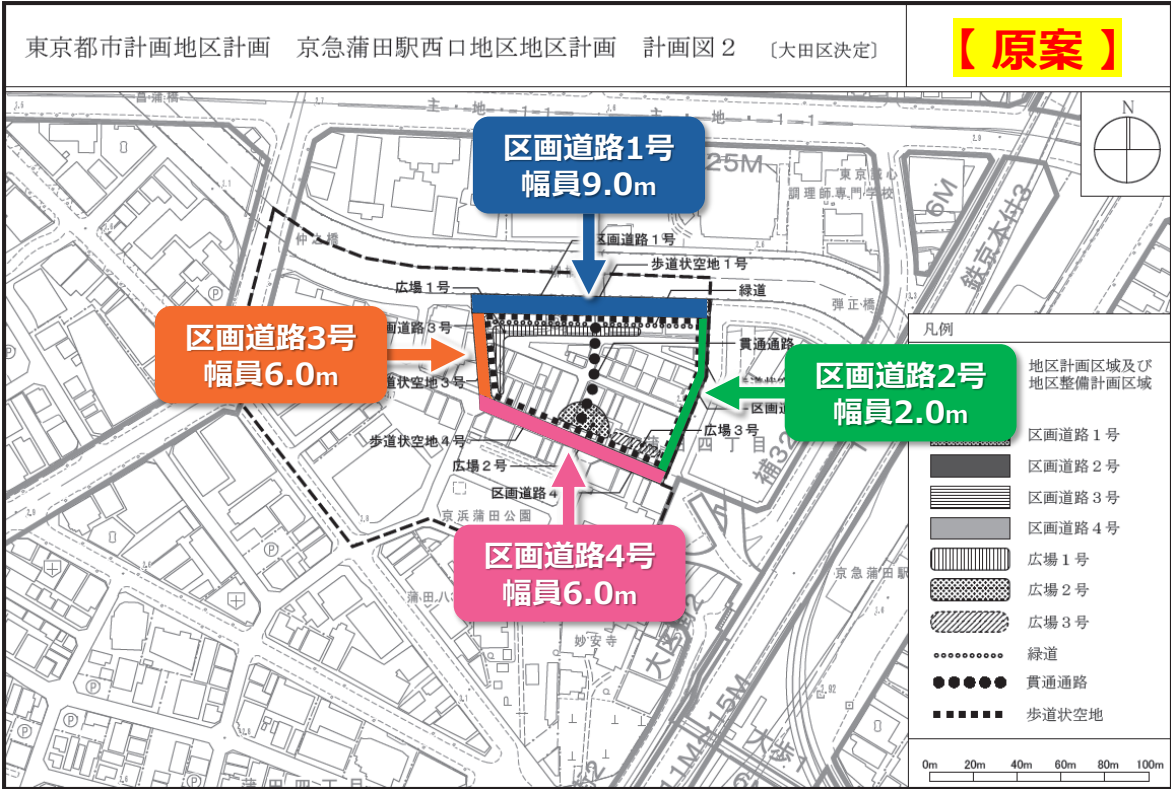
【視点①：北側】については、地区外側から、区画道路、歩道状空地、緑道、広場、になります。

【視点②：東側】については、地区外側から、区画道路、歩道状空地、になります。

【視点③：西側】については、地区外側から、区画道路、歩道状空地、広場、になります。

【視点④：南側】については、地区外側から、区画道路、歩道状空地、広場、になります。

…地区施設の配置及び規模(区画道路)



続きまして、地区施設の配置及び規模です。

まずは、区画道路についてです。

安全な沿道空間を創出するため、道路の拡幅整備に伴い歩道を整備します。

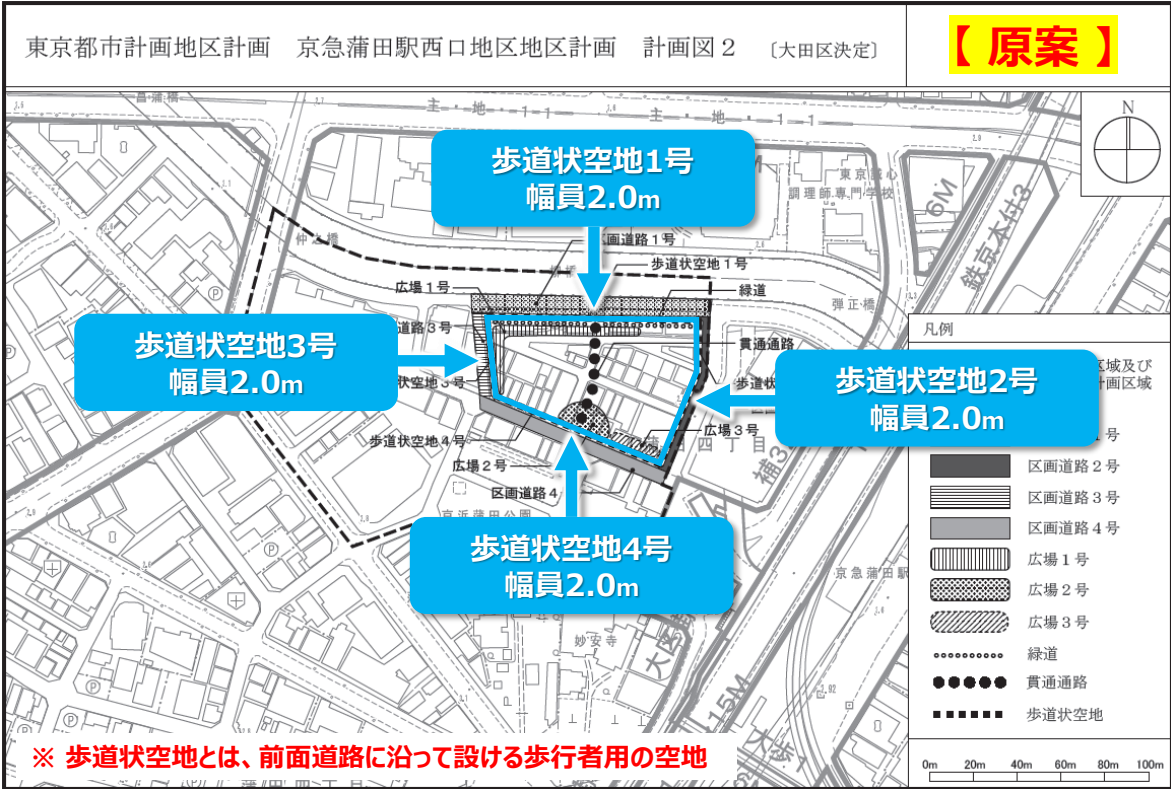
北側に、区画道路1号として、幅員9.0mの道路を拡幅整備します。

東側に、区画道路2号として、幅員2.0mの歩道を整備し、道路幅員としては8.0mに拡幅整備します。

西側に、区画道路3号として、幅員6.0mの道路を拡幅整備します。

南側に、区画道路4号として、整備します。

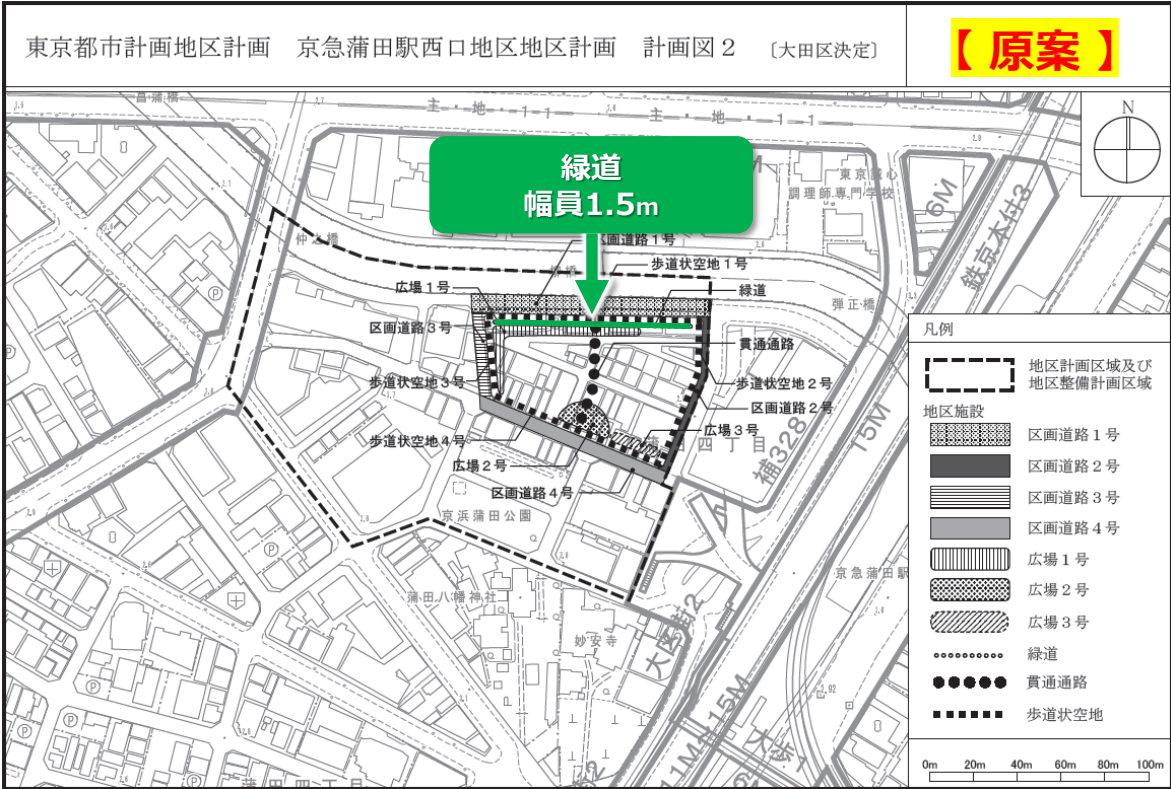
…地区施設の配置及び規模(歩道状空地)



続きまして、歩道状空地です。
地域の回遊性や歩行者の安全に配慮した安全で快適な歩行者空間を整備します。

地区の外周部(東西南北)に、道路に沿って幅員2.0mの歩行空間を整備します。

…地区施設の配置及び規模(緑道)

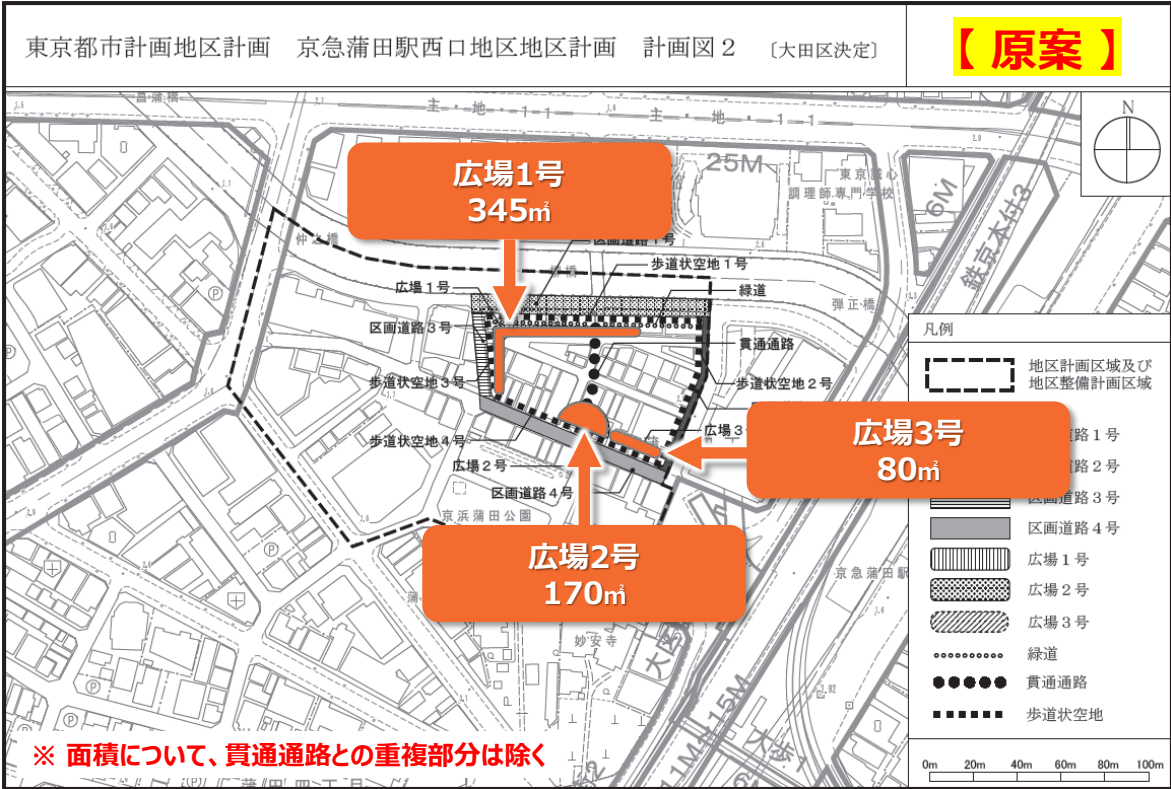


続きまして、緑道です。

呑川沿いの環境を活かし、潤いある街並みを形成するため、東西の既存の街路樹と連続する樹木を配し、隣接する歩道状空地と一体となった緑道空間を整備します。

北側に、歩道状空地に沿って幅員1.5mの緑道を整備します。

…地区施設の配置及び規模(広場)



続きまして、広場です。

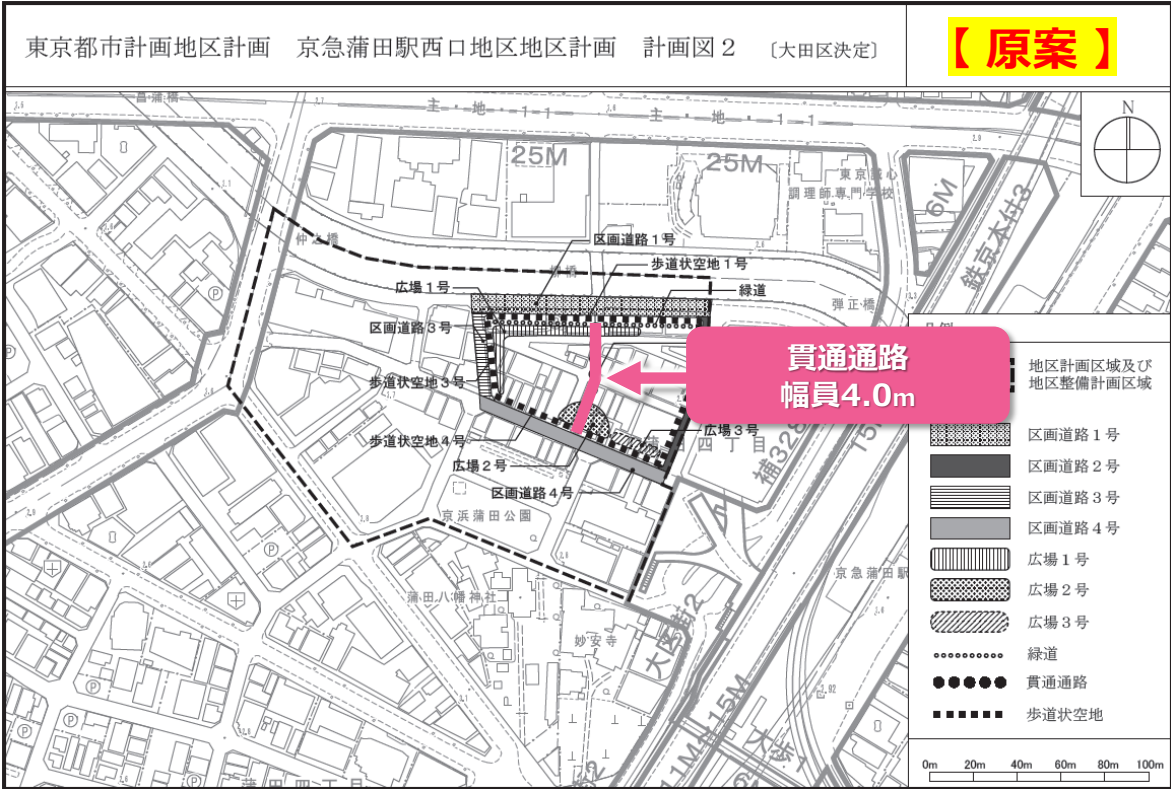
あすと商店街に人を導き、にぎわいの創出を図るため、イベント等に活用可能なにぎわい形成につながる広場を整備します。また、地域の憩いの場となるとともに災害時の防災性の向上を図るため、防災関連施設を備えた広場を整備します。

北側、呑川沿いの位置に、面積約345㎡の広場1号を整備します。

南側、あすと商店街通りに面する位置に、半円状の広場・面積約170㎡の広場2号を整備します。

南側、駅前に面する位置に、面積約80㎡の広場3号を整備します。

…地区施設の配置及び規模(貫通通路)



続きまして、貫通通路です。

あすと商店街と呑川をつなぎ、周辺地域との回遊性の向上を図るとともに、人の流れを誘引する空間を創出するため、貫通通路を整備します。

地区の中央に、あすと商店街通りと呑川をつなぐ幅員4.0mの貫通通路を整備します。

…建築物等の用途の制限

地区計画の構成

①地区計画の目標 > ②区域の整備・開発及び保全に関する方針 > ③地区整備計画



■ 共通事項 ※**現行の地区計画のとおり**

- 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を禁止する。
- 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する。
※ 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く

続きまして、建築物等の用途の制限です。

A地区B地区ともに現行の地区計画のとおりです。

…容積率の最高限度

地区計画の構成

①地区計画の目標 > ②区域の整備・開発及び保全に関する方針 > ③地区整備計画



Ⅰ A地区(内容を保持する地区) ※**現行の地区計画のとおり**

- 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
4.0m道路に面する場合 ▶ 300%
6.0m道路に面する場合 ▶ 420%
- あすと商店街に面した敷地(面積500㎡以上)で行う共同建替えの場合
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%)とする。

Ⅰ B地区(北地区)

- **683%** **【高度利用地区の適用による】**

続きまして、容積率の最高限度です。

A地区につきましては、現行の地区計画のとおりです。

B地区につきましては、高度利用地区の適用を受けるため、683%とします。

高度利用地区については、後程ご説明いたします。

…建築物の敷地面積の最低限度

地区計画の構成

①地区計画の目標 > ②区域の整備・開発及び保全に関する方針 > ③地区整備計画



■ A地区(内容を保持する地区) ※現行の地区計画のとおり

- 50㎡

■ B地区(北地区)

- 定めなし (※)

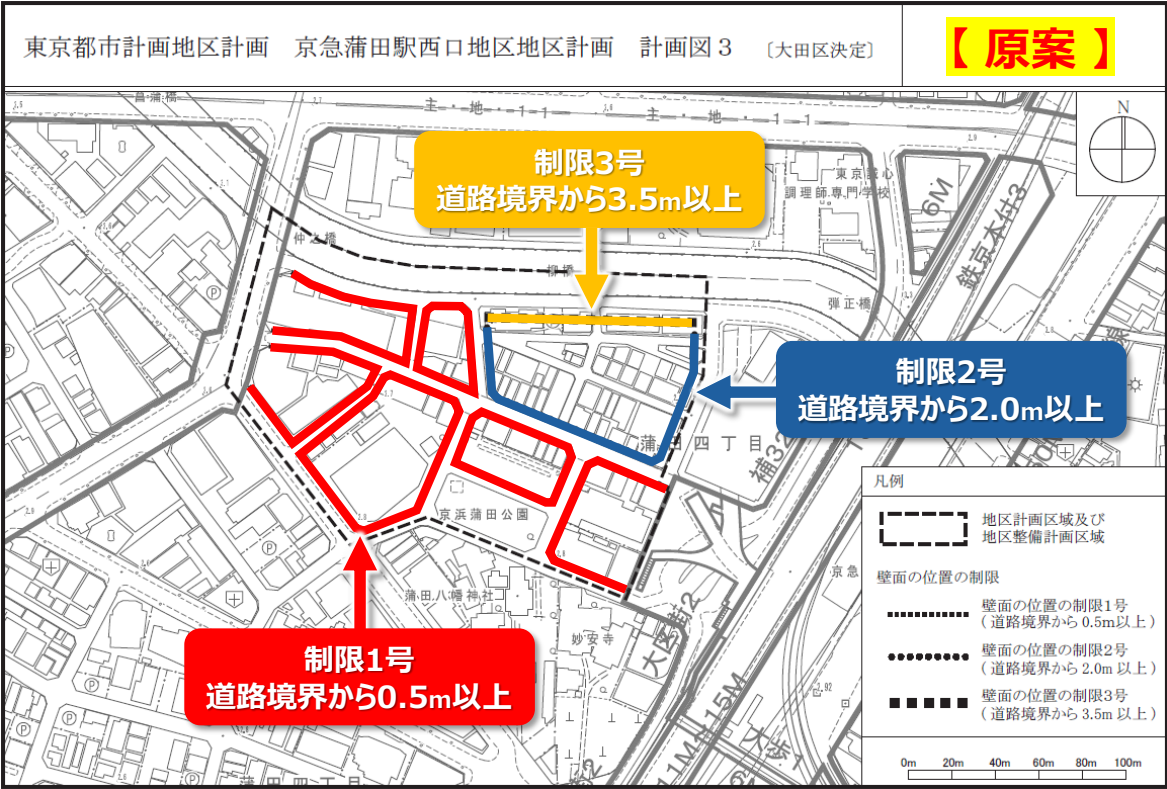
(※)ただし、B地区(北地区)においては、高度利用地区を定めるため、「建築物の敷地面積の規模による限度」に関する特例の低減の適用を受けない敷地面積(1,000㎡以上)となる。

続きまして、建築物の敷地面積の最低限度です。

A地区につきましては、現行の地区計画のとおりです。

B地区につきましては、定めはありません。

…計画図(壁面の位置の制限)



続きまして、壁面の位置の制限です。
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。

A地区につきましては、赤色ラインですが、現行の地区計画のとおりです。

B地区につきましては、青色ラインの制限2号は壁面の後退距離は2.0m以上、黄土色ラインの制限3号は壁面の後退距離は3.5m以上です。

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(うわや)、庇(ひさし)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はありません。

…建築物等の高さの最高限度

地区計画の構成

①地区計画の目標 > ②区域の整備・開発及び保全に関する方針 > ③地区整備計画



■ A地区(内容を保持する地区) ※現行の地区計画のとおり

- 4.0m以上5.0m未満の道路沿いの建物 ▶ 17m
- 5.0m以上11m未満の道路沿いの建物 ▶ 25m
- 11m以上の道路沿いの建物 ▶ 42m

※敷地面積が500㎡以上となる共同化事業
敷地面積が1000㎡以上の建物 } 80m(別途航空法による制限あり)

■ B地区(北地区)

- 80m(別途航空法による制限あり)

続きまして、建築物等の高さの最高限度です。

A地区につきましては、現行の地区計画のとおりです。

B地区につきましては、駅前再開発地区や現行の地区計画の最高限度を踏まえ、80mとします。

・・・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

地区計画の構成

①地区計画の目標 > ②区域の整備・開発及び保全に関する方針 > ③地区整備計画



Ⅰ 共通事項 ※**現行の地区計画のとおり**

- 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でなければならない。
- 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。

続きまして、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限です。

A地区B地区ともに現行の地区計画のとおりです。

…壁面後退区域における工作物の設置の制限

地区計画の構成

①地区計画の目標 > ②区域の整備・開発及び保全に関する方針 > ③地区整備計画



■ 共通事項 ※**現行の地区計画のとおり**

- 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ない。
※あすと商店街のアーケードに連続する「ひさし」等は除く

続きまして、壁面後退区域における工作物の設置の制限です。

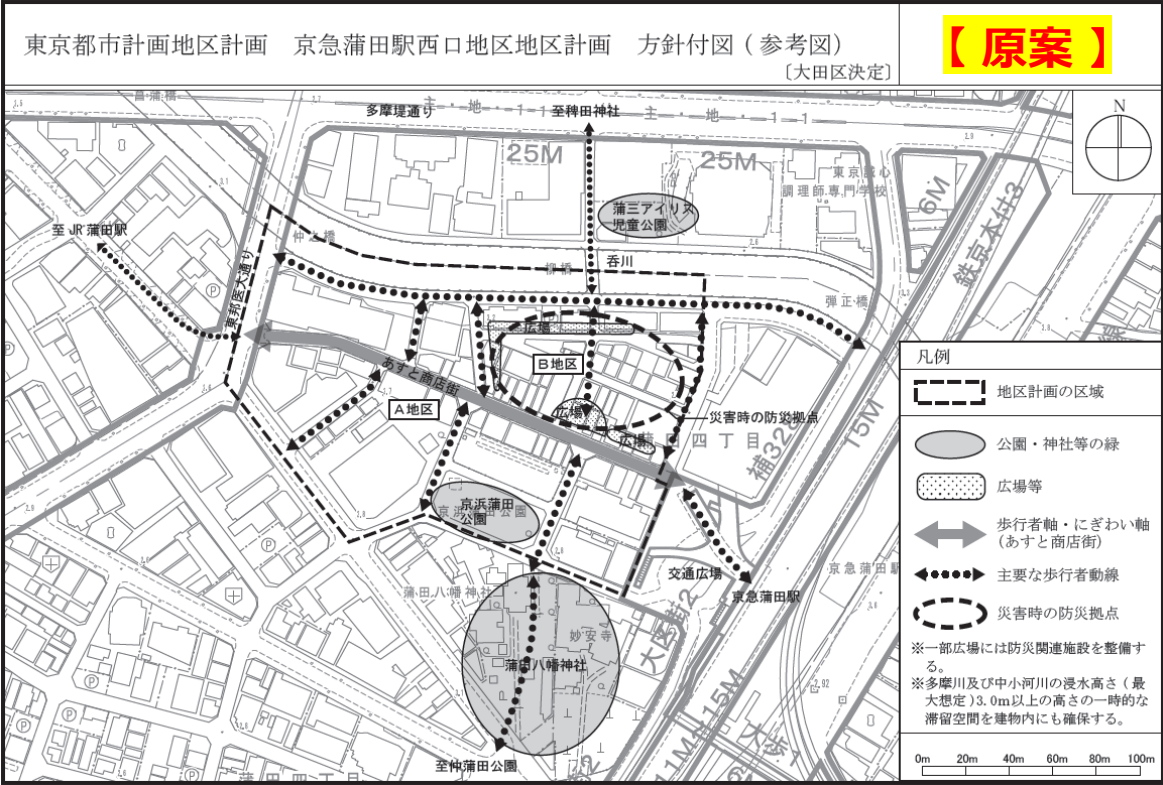
A地区B地区ともに現行の地区計画のとおりです。



再開発事業を踏まえた道路幅員を示しております。

03 都市計画の原案(地区計画)

…方針付図(参考図)



続きまして、方針付図(参考図)です。

地区計画の参考として、防災対策や歩行者動線などについて示しています。

…高度利用地区

都市計画を新たに定めるもの

市街地再開発事業

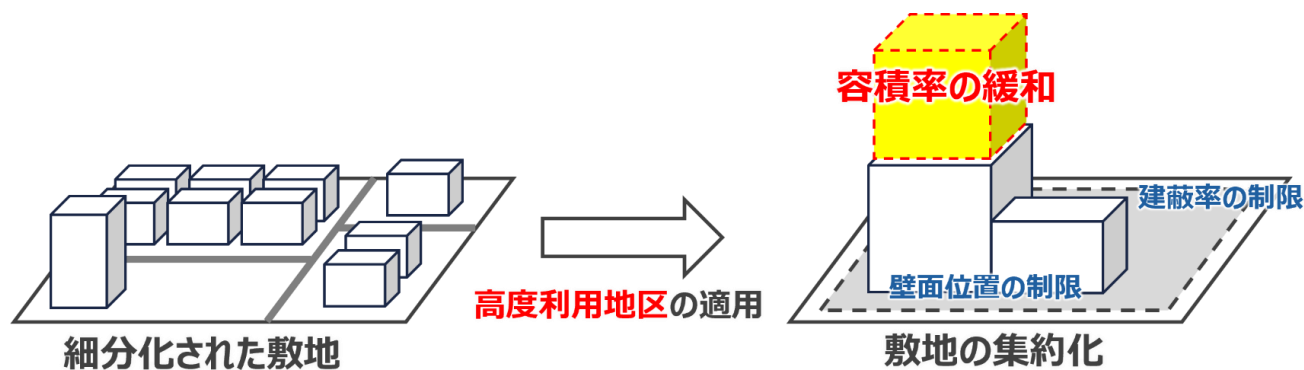
都市計画を**変更**するもの

地区計画

高度利用地区

次に、高度利用地区についてご説明いたします。

…高度利用地区とは



51

高度利用地区とは、市街地において細分化した敷地等の統合を促進し、防災性の向上と合理的かつ健全な高度利用を図ることを目的として指定される地区になります。具体的には、壁面の位置の制限、建ぺい率の低減や住宅の確保などを行うことで、容積率が緩和されます。

高度利用地区では、次のものを定めます。

- ①建築物の容積率の最高限度及び最低限度
- ②建築物の建ぺい率の最高限度
- ③建築物の建築面積の最低限度
- ④壁面の位置の制限

また、高度利用地区は、第一種市街地再開発事業の施行要件となっています。

…高度利用地区の変更

■ 現在

地区名	面積	位置
糀谷駅前地区	約1.3ha	大田区西糀谷四丁目地内
京急蒲田西口駅前地区	約1.0ha	大田区蒲田四丁目地内
合計	約2.3ha	

■ 変更後

地区名	面積	位置
糀谷駅前地区	約1.3ha	大田区西糀谷四丁目地内
京急蒲田西口駅前地区	約1.0ha	大田区蒲田四丁目地内
京急蒲田センターエリア北地区	約0.6ha	大田区蒲田四丁目地内
合計	約2.9ha	

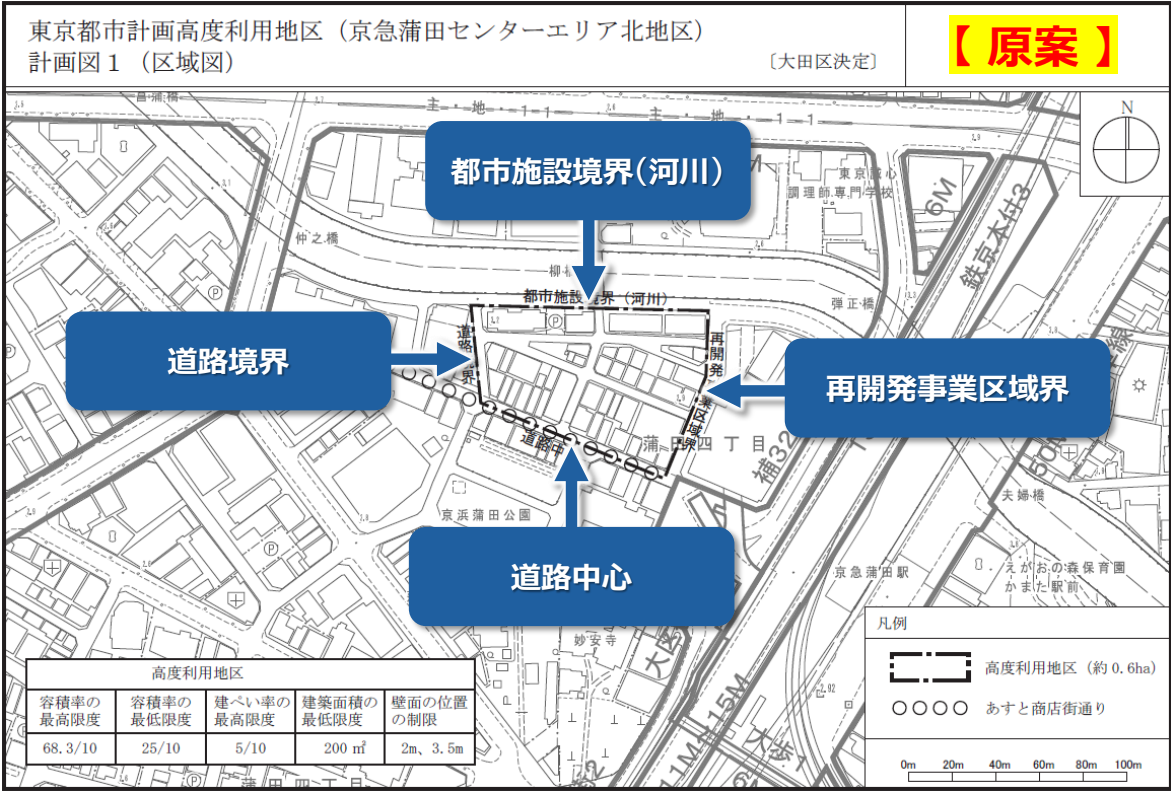
続きまして、高度利用地区の変更です。

大田区で現在、高度利用地区を定めているのは2地区で、市街地再開発事業完了済の「糀谷駅前地区：約1.3ha」「京急蒲田西口駅前地区：約1.0ha」になります。

今回は、「北地区：約0.6ha」を追加する変更になります。

03 都市計画の原案(高度利用地区)

…計画図(区域図)



続きまして、高度利用地区の区域です。

市街地再開発事業の区域と同様です。

区域境界を、南側を道路中心、西側を現況の道路境界、北側を都市施設である河川区域、東側を市街地再開発事業区域としています。

…高度利用地区の内容

容積率の 最高限度	683% (500%)
容積率の 最低限度	250% (制限なし)
建ぺい率の 最高限度	50% (80%)
建築面積の 最低限度	200㎡ (50㎡)
壁面の位置の 制限	2.0m / 3.5m (0.5m)

()は現状の制限を表す

続きまして、高度利用地区の内容です。

容積率の最高限度は、683%とします。

現在の都市計画では、容積率500%と指定されているところ、本計画で空地と住宅を確保することで計200%の容積率の緩和を受けますが、地区南側の道路幅員が12m未満のため、683%としております。

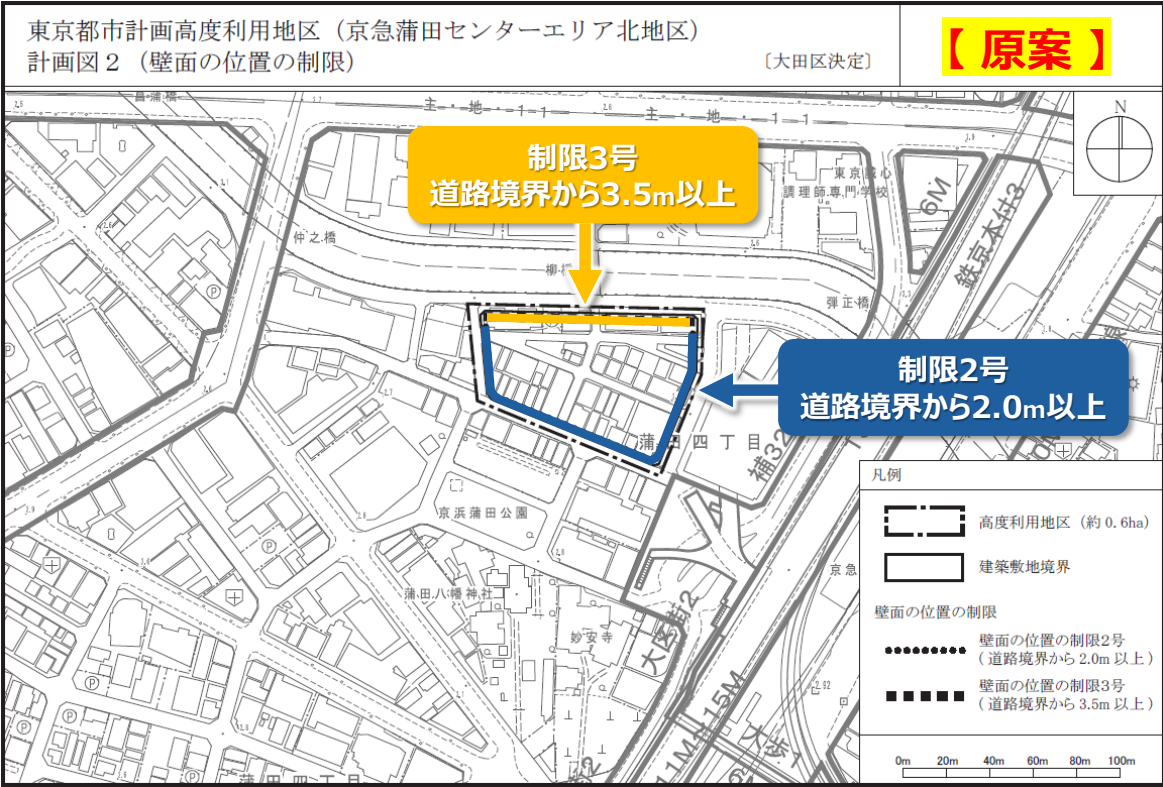
容積率の最低限度は、250%です。

建ぺい率の最高限度は、50%です。

建築面積の最低限度は、200㎡です。

壁面の位置の制限は、2.0m/3.5mです。

…計画図(壁面の位置の制限)



続きまして、壁面の位置の制限です。

先ほどご説明したとおりです。

…説明の流れ

01 京急蒲田駅西口地区のまちづくりの経過

…「京急蒲田駅西口地区」のまちづくりの経過についてご説明します

02 京急蒲田センターエリア北地区

…「京急蒲田センターエリア北地区」の課題等についてご説明します

03 都市計画の原案（第一種市街地再開発事業、地区計画、高度利用地区）

…都市計画の原案についてご説明します

04 今後のスケジュール

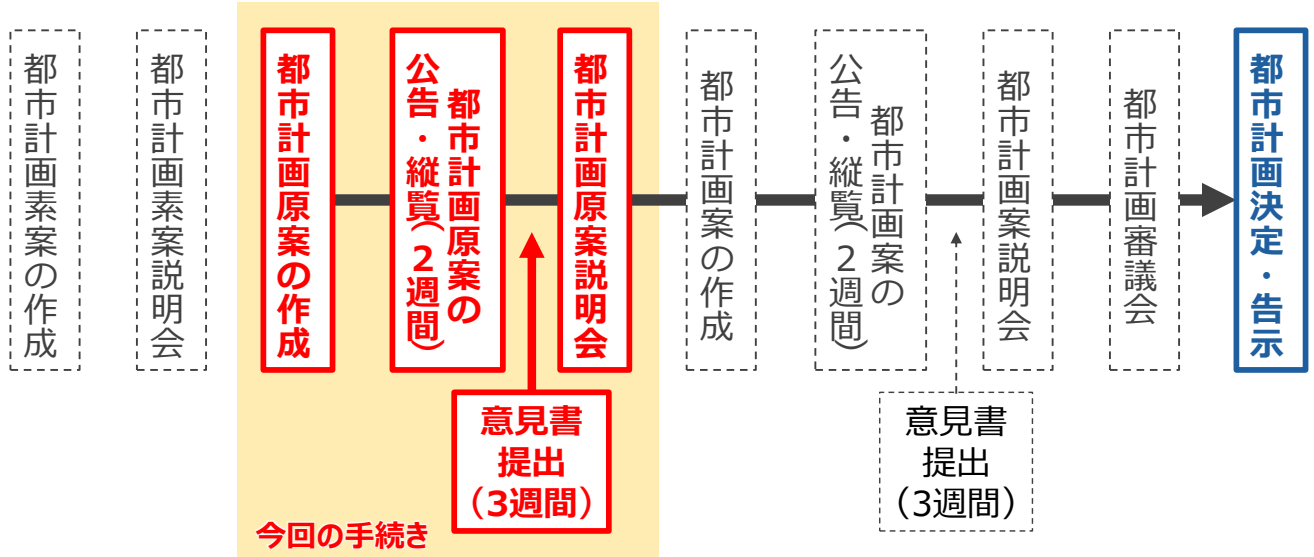
…都市計画決定までの流れをご説明します

05 【参考】準備組合施設計画案

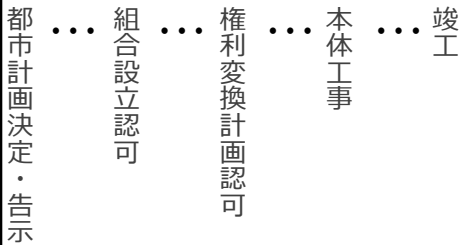
…準備組合が検討している施設計画案についてご説明します

次に、今後のスケジュールについてご説明いたします。

…都市計画決定までの流れ



【参考】都市計画決定以降の流れ



今回の説明会は、都市計画原案の説明会になります。

本年1月31日・2月2日に開催した都市計画素案説明会で地域の皆様からいただいたご質問やご意見を参考とさせていただきながら、都市計画原案を作成いたしました。なお、都市計画の内容に関しては、都市計画素案から都市計画原案で変わったところはありません。

都市計画原案につきまして、大田区役所において5月16日まで縦覧を行っておりますので、ご意見がある方は、意見書をご提出いただけますと幸いです。

今回皆様からいただいたご意見を参考にして、今後、都市計画案を作成します。都市計画案の作成後、公告し、大田区役所において都市計画案を縦覧します。今回同様、縦覧期間中には、都市計画案の説明会を開催します。その際、ご意見がある方は、都市計画案に対する意見書を提出することができます。

その後、都市計画審議会において審議され、その議決を経て、都市計画の決定・告示となります。

…都市計画原案の縦覧と意見書の提出

Ⅰ 縦覧

種類	第一種市街地再開発事業 / 地区計画 / 高度利用地区
期間	令和7年5月2日(金)から令和7年5月16日(金)まで 平日8時30分から17時まで(土日・祝日を除く)
場所	大田区役所7階28番窓口 鉄道・都市づくり部 鉄道・都市づくり課 ※ 縦覧期間中は大田区ホームページでもご覧いただけます

Ⅰ 意見書

対象者	大田区にお住まいの方、利害関係者※ ※ 区域内の土地所有者、建物所有者など
期間	令和7年5月2日(金)から令和7年5月23日(金)まで
提出先	大田区役所7階28番窓口 鉄道・都市づくり部 鉄道・都市づくり課
提出方法	窓口へ持参 / 郵送(消印有効) / FAX / 電子申請

続きまして、都市計画原案の縦覧と意見書の提出のご案内です。

都市計画原案の縦覧につきましては、5月16日(金)まで、平日8時30分から17時の間で、大田区役所7階 鉄道・都市づくり課で行っております。なお、大田区ホームページからでもご覧いただけますので、是非ご利用ください。

意見書につきましては、5月23日まで受け付けており、窓口へ持参 / 郵送(消印有効) / FAX / 電子申請でご提出いただけます。

…都市計画原案の縦覧と意見書の提出

■ 縦覧場所・意見書提出先

〒144-8621 東京都大田区蒲田五丁目13番14号

大田区役所7階28番窓口 鉄道・都市づくり部 鉄道・都市づくり課

電話：03(5744)1356 FAX：03(5744)1526

■ 大田区ホームページ(意見書の電子申請はこちらから)



京急蒲田センターエリア北地区のまちづくりに関する情報
をご覧ください。説明会当日の資料や縦覧図書等
もホームページに公開いたします。

こちらは、都市計画原案の縦覧場所と意見書の提出先のご案内です。

…説明の流れ

01 京急蒲田駅西口地区のまちづくりの経過

…「京急蒲田駅西口地区」のまちづくりの経過についてご説明します

02 京急蒲田センターエリア北地区

…「京急蒲田センターエリア北地区」の課題等についてご説明します

03 都市計画の原案（第一種市街地再開発事業、地区計画、高度利用地区）

…都市計画の原案についてご説明します

04 今後のスケジュール

…都市計画決定までの流れをご説明します

05 【参考】準備組合施設計画案

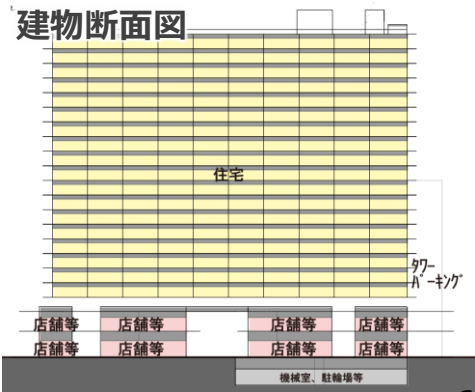
…準備組合が検討している施設計画案についてご説明します

最後に、参考としまして、当準備組合の施設計画案についてご説明いたします。

資料につきまして、現段階における計画案であり、今後、詳細な設計を行っていくにあたり、変更となる可能性がございます。また、資料の白地図ですが、現況と異なる部分もございますので、併せてご留意願います。

…施設計画案

位 置	蒲田四丁目3番～9番街区
敷地面積	約5,130㎡
建築面積	約3,570㎡
延べ面積	約46,180㎡
容積率	約683%
住宅戸数	約480戸
高さ	約75m
階数・用途	地下1階：駐輪場、集会室 等 1～2階：商業 等 3階：防災備蓄倉庫 等 4～21階：住宅
その他	駐車場：約130台 駐輪場：約930台(バイク置き場含む)



施設計画の概要についてですが、1～2階は商業施設等、4階～21階がファミリータイプを中心とした住宅となり、住戸数は約480戸の予定です。

右上のイメージパースは、呑川下流から施設建築物の全景です。

…施設計画案



地区南側、あすと商店街通りに面する半円状の広場のイメージです。
イベントの実施や人々の交流などによるにぎわいの創出を図ります。

…施設計画案



地区北側、呑川沿いに面する広場のイメージです。

マンホールトイレ、かまどベンチ等防災設備を整備し、災害時には災害における様々な対応ができる空間の創出を図ります。また、呑川を生かした沿道緑化等により水と緑が感じられる景観の形成を図ります。

更には、敷地内に広場状空地を設け、一階の商業施設からテイクアウト商品を食べられるようなくつろぎ憩える空間の創出を図ります。

…施設計画案



続きまして、貫通通路です。

地区中央、あすと商店街通りと呑川をつなぐ貫通通路のイメージです。

地域の回遊性の向上を図るため、歩行者通行機能を継承する歩行者専用の通路を整備し、更には、緊急車両の進入ができるよう整備し、地域の安全性・防災性の向上を図ります。

…地域貢献案

①大街区化による駅前にふさわしい都市環境の創出と防災性の向上

- ・ まちの快適性を高める駅前の公共的空間の充実
- ・ 街区全体の防災性の強化
- ・ 防災機能を備えた建物整備 等

【地震時等】



【水害時】



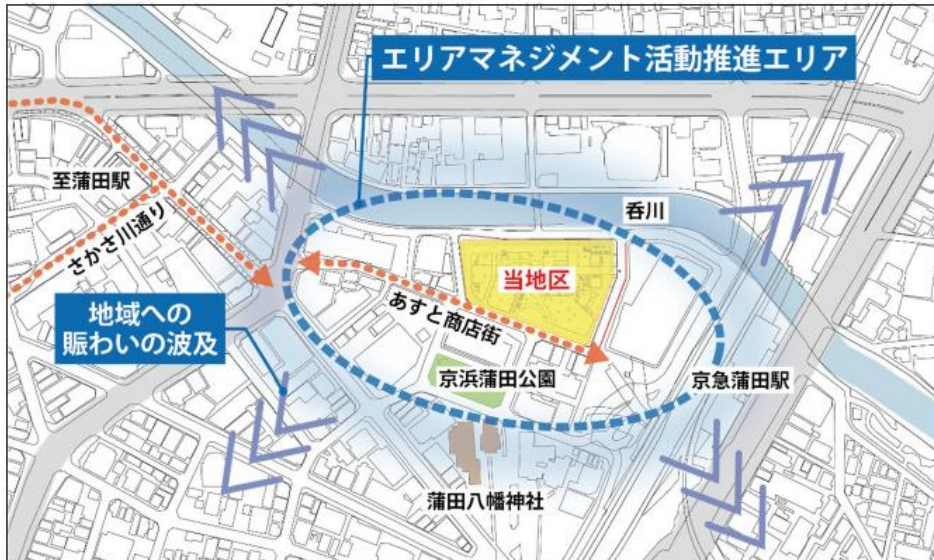
続きまして、準備組合において考える地域貢献案です。
大きく3点ございます。

1点目が「大街区化による駅前にふさわしい都市環境の創出と防災性の向上」です。大街区化と公共施設の再編を一体的に行うことにより、道路が減少するものの、広場や歩道状空地、貫通通路等の整備により、新たに公共的空間が創出されます。そして、それらの公共的空間が一時的な滞留空間となることで、街区全体の防災性の強化に繋がります。なお、呑川に面する立地特性を踏まえ垂直避難ができるよう、2階レベルにも災害時に一時的に滞留できる空間を創出します。

…地域貢献案

②多様なオープンスペースによるにぎわい・交流空間の形成

- ・ 地域特性を活かした多様なオープンスペースの整備
- ・ 外へとにぎわいが参み出すオープンモール型の商業施設により、歩いて楽しい空間の創出
- ・ 継続的なにぎわい形成に寄与するエリアマネジメント組織の育成 等



66

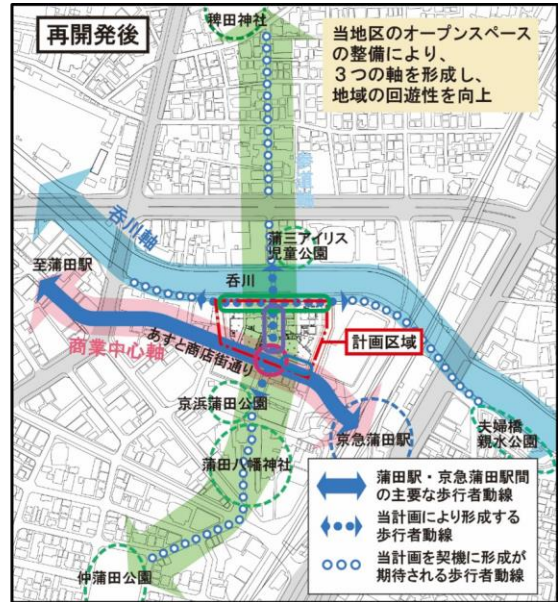
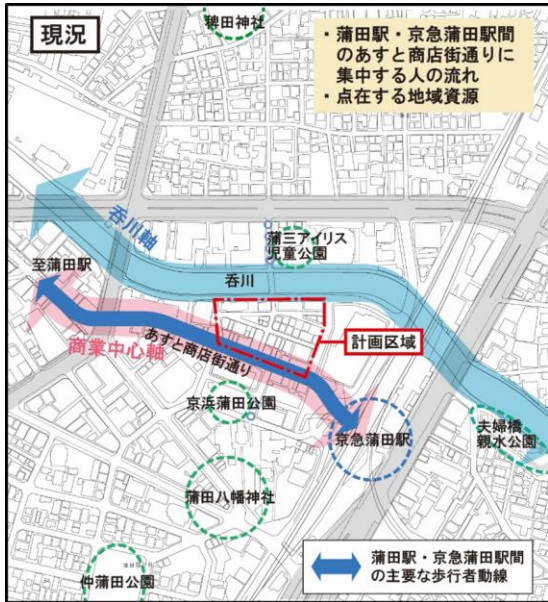
続きまして、地域貢献案の2点目です。

「多様なオープンスペースによるにぎわい・交流空間の形成」です。公共的空間を創出することで、誰もが利用できるオープンスペースが確保できます。様々なオープンスペースを整備することで、にぎわいの創出を図ります。更に、本再開発の事業協力者が事務局となったエリアマネジメント組織を組成し、再開発エリア内にとどまらず、あすと商店街を中心とした京急蒲田西口エリアを活動エリアとし、商店街等地域団体と連携して、地域のにぎわいづくり・魅力の発信に取り組み、商店街やまちの活性化、地域の価値向上を目指します。

…地域貢献案

③ 3つの軸を形成し、周囲とのネットワーク強化

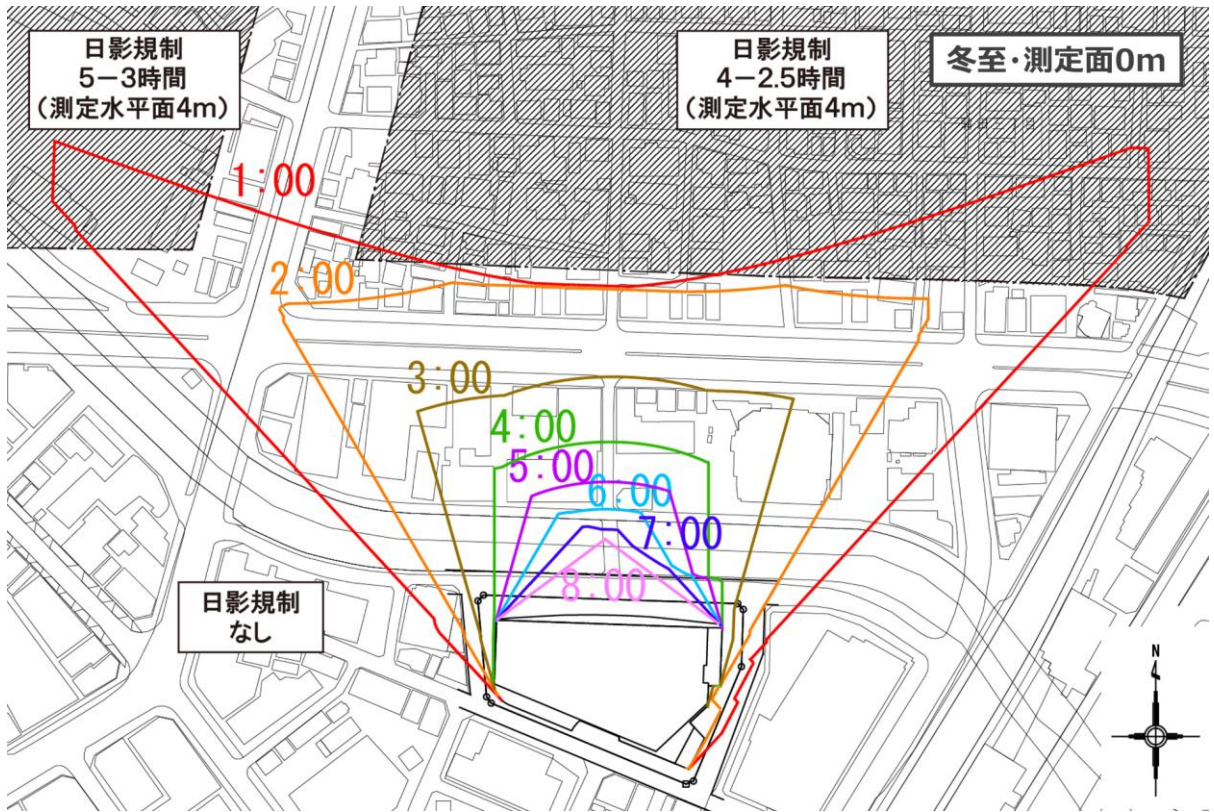
- ・ 呑川沿いの緑道空間の整備や川沿いの環境を活かした街並み景観の創出による「呑川軸」の形成
- ・ 呑川と商店街をつなぎ、蒲田八幡神社の北参道となる貫通通路の整備による「参道軸」の形成
- ・ 商店街沿いの店舗の連続によるにぎわい景観の創出による「商業中心軸」の形成 等



続きまして、地域貢献案の3点目です。

東西に「呑川軸」「商業中心軸」、南北に「参道軸」の3つの軸を形成し、周囲とのネットワークを強化します。快適な歩行者空間を形成することで、地域の回遊性の向上を図ります。

…日影の影響



68

続きまして、環境影響の検討になります。

なお、環境影響の検討につきましては、法令等に基づくものではなく、任意に行ったものになります。

まず、日影の影響についてです。

計画建物が周辺地域へ及ぼす日影の影響について、日影が最も長くなる冬至日(8~16時)において日影図により確認を行いました。図でカラー色でお示ししている数字は、冬至日に連続して発生する日影の時間で、1時から8時間を示しています。

結果、計画区域北側(多摩堤通りから少し北側)に日影規制の対象区域がありますが、規制時間内の計画となっており、日影規制に適合しております。

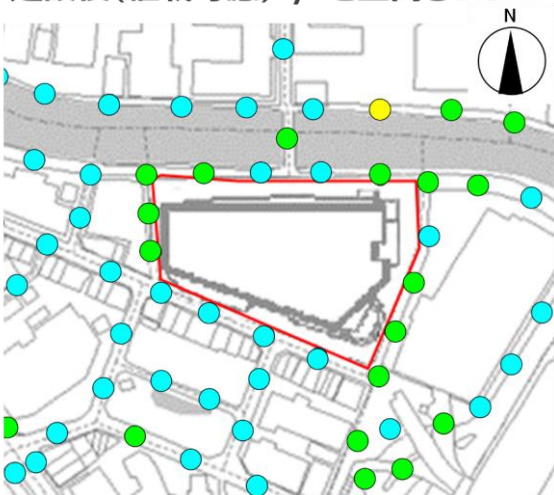
風の影響

※強風の出現頻度に基づく風環境評価尺度(村上方式)

建設前 / 地上高さ1.5m



建設後(植栽考慮) / 地上高さ1.5m



日最大瞬間風速10m/sの頻度 (最大瞬間風速10m/s : ごみが舞い上がる。干し物が飛ぶ。)

- ランク1 : 年間37日以内まで
- ランク2 : 年間80日以内まで
- ランク3 : 年間128日以内まで
- ランク4 : ランク3を超える風環境

続きまして、風の影響についてです。

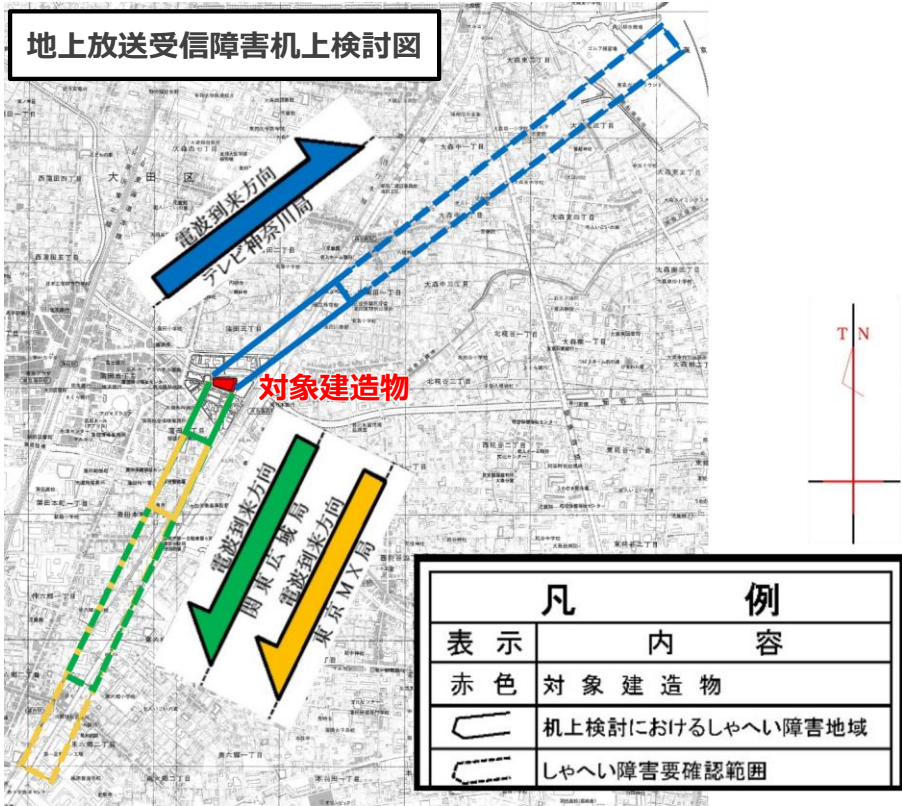
計画建物が周辺地域へ及ぼす風環境の影響について、コンピューターによる風シミュレーションの解析を行いました。解析について、最大瞬間風速が10m/sの強風が発生する頻度をランク1～4に分けて表記したもので、ランク4が強風が多く、ランク1が強風が少ないことを示しております。なお、最大瞬間風速が10m/sは、ごみが舞い上がる程度の風の強さになります。

図の左側、現況ですが、計画区域の周囲は、ランク1、ランク2が多く、計画建物の南東角でランク4がみられます。

図の右側、建設後ですが、植栽等の対応を行うことで、計画区域の周囲では、計画建物の南東角のランク4の部分は、ランク2に改善しています。また、呑川対岸のランク3の部分もランク1、ランク2に改善しています。

計画建物周辺は、どの地点でも住宅街に吹く程度の風環境となっておりますが、今後、詳細な設計を行っていく段階においても、引き続き、風環境対策を検討してまいります。

…電波(地上放送)の影響

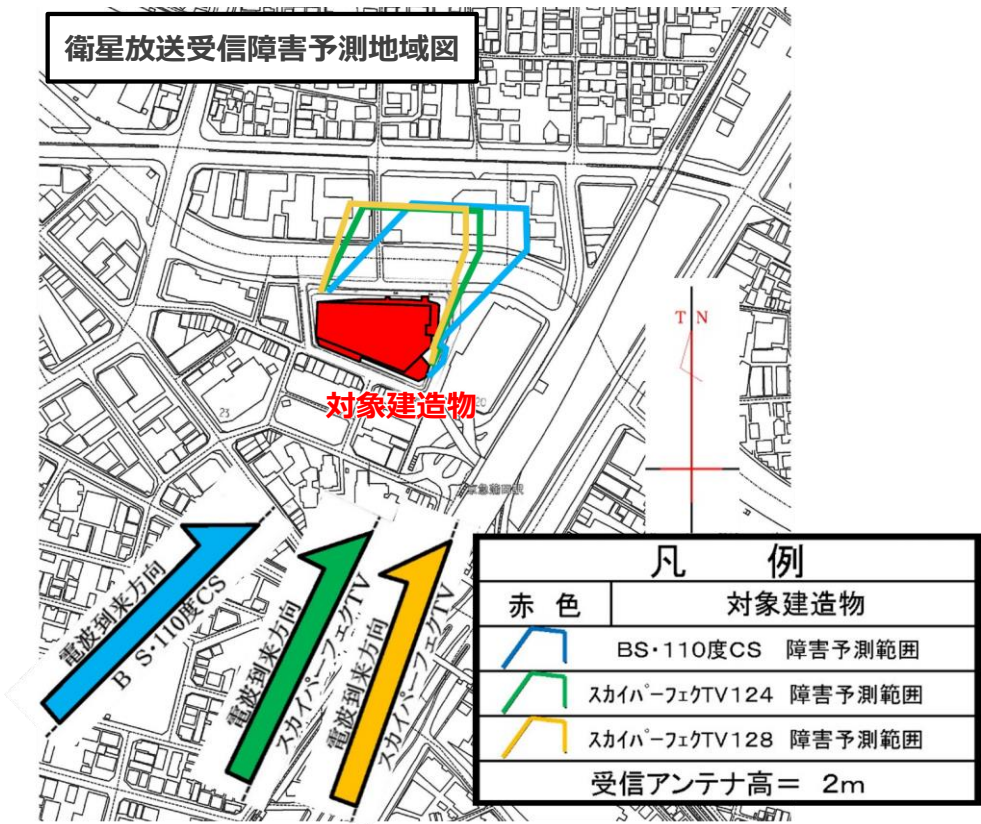


続きまして、電波(地上放送)の影響についてです。

計画建物が周辺地域へ及ぼす電波障害の影響について、地上放送と衛星放送における机上予測を行いました。赤色で示す部分が計画建物です。

地上放送について、計画建物の北東方面の一部において神奈川局の地上放送、南西方面の一部においては、東京局の地上放送の電波障害が予想されます。今後、計画建物に起因する障害が確認され、対策が必要となる場合は、電波障害による影響を解消する対応を行ってまいります。

…電波(衛星放送)の影響

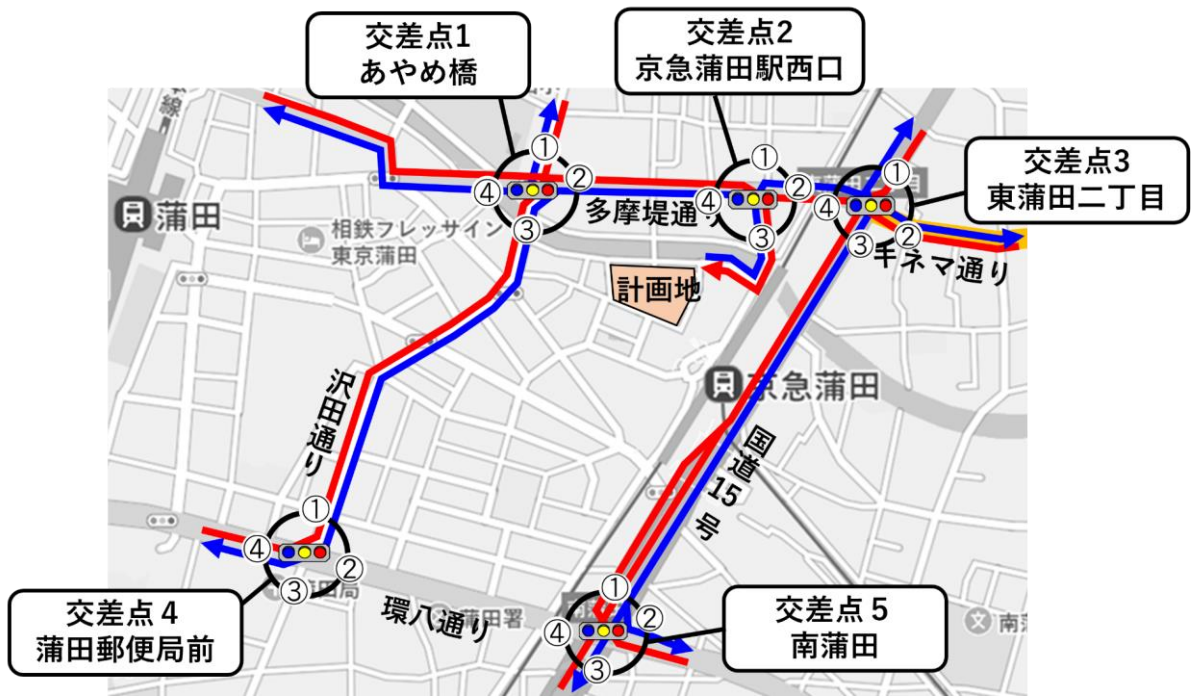


こちらは、電波(衛星放送)の影響についてです。

衛星放送について、計画建物の北側方面の一部においてBSやスカイパーフェクトTVの電波障害が予想されます。今後、計画建物に起因する障害が確認され、対策が必要となる場合は、電波障害による影響を解消する対応を行ってまいります。

…交通(自動車)の影響

- ・当計画における入出庫経路上にある5つの交差点が対象
- ・ピーク時間帯における**交差点需要率**、**車線別混雑度**、**右折滞留長**により評価



続きまして、交通(自動車)の影響についてです。

当計画によって発生する交通量が周辺地域に及ぼす影響を予測したものです。

計画地周辺の5つの交差点を対象として、ピーク時間帯における影響を評価したところ、渋滞が発生するような大きな変化はございません。

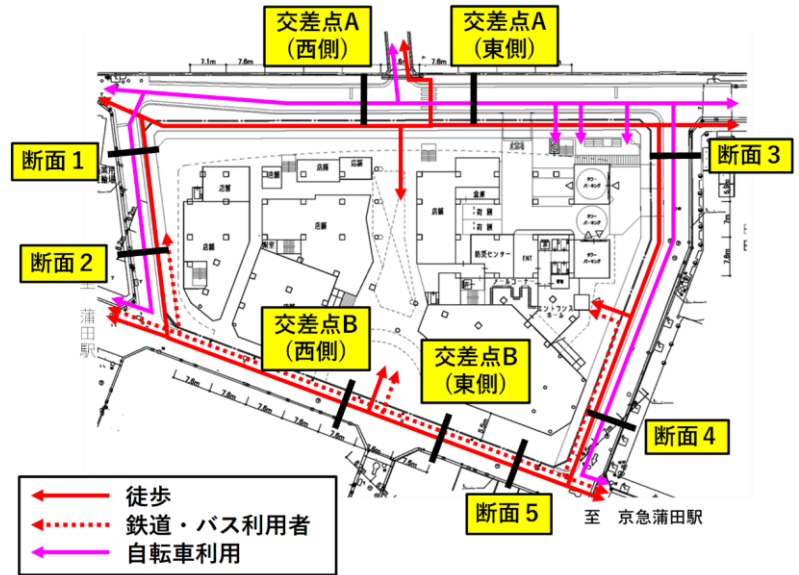
…交通(歩行者)の影響

【歩行者：サービス水準】

- 歩行者経路となる周辺道路の歩道等（歩道状空地を含む）について、自由歩行が可能な「サービス水準A」が確保が可能かを確認

参考：サービス水準（数値は流動係数）

A：自由歩行	～27 人/分・m
B：やや制約	27～51 人/分・m
C：やや困難	51～71 人/分・m
D：困難	71～87 人/分・m
E：ほとんど不可能	27～51 人/分・m



続きまして、交通(歩行者)の影響についてです。

図に示す位置の断面において、大規模交通マニュアルに基づきピーク時間帯のサービス水準で評価したところ、自由な歩行が可能な「サービス水準A」であることを確認しました。

…お問い合わせ先

■ お問い合わせ先

〒144-8621 東京都大田区蒲田五丁目13番14号

大田区役所7階28番窓口 鉄道・都市づくり部 鉄道・都市づくり課

電話：03(5744)1356 FAX：03(5744)1526

■ 大田区ホームページ



京急蒲田センターエリア北地区のまちづくりに関する情報
をご覧ください。説明会当日の資料や縦覧図書等
もホームページに公開いたします。

最後にお問い合わせ先についてですが、鉄道・都市づくり部鉄道・都市づくり課までお問い合わせください。
なお、縦覧図書につきまして既に大田区ホームページで公開させていただいておりますが、本日の説明会資料につきましても、大田区ホームページで公開させていただきますので、是非、ご覧いただければと思います。

以上で、京急蒲田センターエリア北地区の第一種市街地再開発事業等に関する都市計画原案についての説明を終了いたします。