

大田区都市計画審議会（第 1 8 7 回）

目 的	1. 東京都市計画第一種市街地再開発事業 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の決定（大田区決定）について 2. 東京都市計画高度利用地区（京急蒲田センターエリア北地区）の変更（大田区決定）について 3. 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）について
日 時	令和 7 年 7 月 3 1 日（木） 開会 1 4 時 0 0 分 閉会 1 5 時 0 0 分
場 所	大森スポーツセンター地下 2 階 健康体育室 B ・ C
委 員	○ 中西正彦 ○ 谷口守 欠 三浦詩乃 欠 水野泰孝 ○ 山中誠一郎 ○ 佐谷和江 ○ 高瀬三徳 ○ えびさわ圭介 ○ 田島和雄 ○ 末安広明 ○ 伊藤つばさ ○ 平野春望 ○ 神山忠行 ○ 相川英昭 欠 峯滋 ○ 荻野稔 ○ 高谷博文（代理）清水予防課長 ○ 藤田義徳（代理）山口警務課長 ○印出席者
出 席 幹 事	副区長（川野） まちづくり推進部長（西山） 鉄道・都市づくり部長（池田） まちづくり推進部参事（杉山） 都市計画課長（深川） 拠点整備第二担当課長（藏方）

傍聴者 5 名

議 事	事前協議 ・東京都市計画第一種市街地再開発事業 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の決定（大田区決定）について ・東京都市計画高度利用地区（京急蒲田センターエリア北地区）の変更（大田区決定）について ・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）について										
議決事項 なし											
提出資料 <table> <tr> <td>事前協議 1</td><td>・東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（大田区決定）（案）</td></tr> <tr> <td>事前協議 2</td><td>・東京都市計画高度利用地区の変更（大田区決定）（案）</td></tr> <tr> <td>事前協議 3</td><td>・東京都市計画地区計画の変更（大田区決定）（案）</td></tr> <tr> <td>事前協議 1 ～ 3</td><td>・説明資料</td></tr> <tr> <td>事前協議 1 ～ 3</td><td>・意見書の要旨</td></tr> </table>		事前協議 1	・東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（大田区決定）（案）	事前協議 2	・東京都市計画高度利用地区の変更（大田区決定）（案）	事前協議 3	・東京都市計画地区計画の変更（大田区決定）（案）	事前協議 1 ～ 3	・説明資料	事前協議 1 ～ 3	・意見書の要旨
事前協議 1	・東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（大田区決定）（案）										
事前協議 2	・東京都市計画高度利用地区の変更（大田区決定）（案）										
事前協議 3	・東京都市計画地区計画の変更（大田区決定）（案）										
事前協議 1 ～ 3	・説明資料										
事前協議 1 ～ 3	・意見書の要旨										

午後 2 時 00 分開会

深 川 幹 事 皆様、大変お待たせいたしました。本日は大変お忙しい中、都市計画審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は、本日司会を務めさせていただきます大田区まちづくり推進部都市計画課長の深川です。どうぞよろしくお願いいたします。

では、座って失礼いたします。

まず審議に入る前に、本審議会の委員に交代がありましたので、ご案内させていただきます。

区議会議員の委員、区民または東京都もしくは関係行政機関の職員の委員に交代がございましたので、紹介させていただきます。

お手元の資料の中に大田区都市計画審議会委員名簿がございますので、ご覧いただけますでしょうか。新任委員の皆様につきましては、名簿備考欄に「新任」と表示をさせていただいております。

それでは、副区長の川野より新任委員の皆様のご紹介をさせていただきます。恐れ入りますが、お名前をお呼びいたしますので、ご起立いただけたらと思います。よろしくお願いいたします。

川 野 幹 事 それでは名簿に従いまして、区議会議員の委員様からご紹介をさせていただきます。

最初に、田島和雄委員様でございます。

田 島 委 員 どうぞよろしくお願いいたします。

川 野 幹 事 続きまして、末安広明委員様でございます。

末 安 委 員 末安でございます。よろしくお願いいたします。

川 野 幹 事 続きまして、平野春望委員様でございます。

平 野 委 員 平野春望です。よろしくお願いいたします。

川 野 幹 事 よろしく申し上げます。

続きまして、区民または東京都もしくは関係行政機関の職員の委員をご紹介させていただきます。

神山忠行委員様は少し遅れて参りますので、後ほどご紹介をさせていただきます。

相川英昭委員様でございます。

相 川 委 員 よろしく申し上げます。

川 野 幹 事 よろしく申し上げます。

また、本日出席の幹事につきましては、ご案内いただいております委員名簿の裏面のとおりでございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

深 川 幹 事 続きまして、本日の資料を確認させていただきます。

まず、本日の次第が記載されておりますA4の資料をご覧くださいませうでしょうか。次第、座席表、委員名簿、幹事名簿を印刷してございます。

次に案件の資料でございます。ページの右上に協議番号を記載しております。協議中はそちらをご覧くださいませうか、お手元のタブレットをご覧くださいませうかと思ひます。

また、本日のまち歩きルートと書かせていただひている紙が1枚、またmoreNOTEと言ひましてこのタブレットのソフト、こちらのマニュアル、ラミネートしたものを1枚、置かせていただひております。

資料は以上となつてござひます。過不足等ござひませうでしょうか。

協議会の進行中、お手元のタブレットの画面が変わらなかつたり不具合等がござひましたら、遠慮なくお近くの事務局の職員にお申しつけください。対応させていただきます。

それでは、ここからの議事につきましては、会長に進行をお願いしたいと思ひます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

中 西 会 長 皆様、今回もよろしくお願いいたします。

それでは、開会に先立ち本日の審議会の成立及び傍聴につきまして、事務局よりご報告をお願いいたします。

深 川 幹 事 それでは本審議会の成立につきまして、報告いたします。審議会の成立要件につきましては、大田区都市計画審議会条例第5条第2項において、審議会は、委員及び議事に関係のある臨時委員の2分の1以上が出席しなければならないとござひます。

また、大田区都市計画審議会運営規則第3条において「会議への出席とは、開催場所に参加することのほか、ウェブ会議システムに接続することをいう」と規定してござひます。

なお、本日は、大田区都市計画審議会運営規則第5条第1項及び

第2項、代理出席の規定によりまして、蒲田消防署長、藤田委員の代理で山口警務課長様、蒲田消防署、高谷委員の代理で清水予防課長様にご出席されてございます。

本日の委員の皆様の出席状況でございますが、委員18名のうち、出席が15名、欠席3名、定足数を満たしております。また本日の傍聴申込みは、現時点で5名となっております。

それでは、会長、よろしくお願いします。

中西会長 ありがとうございます。ただいま事務局から報告がありましたように、定足数を満たしておりますので。

深川幹事 すみません、今神山委員が到着されましたのでご紹介させていただきます。

川野幹事 すみません、区民または東京都もしくは関係行政機関の職員の委員として、神山忠行委員様でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

神山委員 よろしく申し上げます。遅くなりまして申し訳ございません。

川野幹事 ありがとうございます。よろしくお願いします。

中西会長 それでは仕切り直したいと思います。

それでは、先ほど事務局からご報告ありましたように、定足数を満たしておりますので、本審議会は成立となります。

ここで第187回大田区都市計画審議会の開会を宣言いたします。

審議に先立ち、本日の審議会の議事録署名委員は高瀬委員にお願いできますか。

高瀬委員 はい。

中西会長 ありがとうございます。それでは、高瀬委員にお願いしたいと思います。

ここで、傍聴者の入室を許可します。少し時間かかるそうです。お待ちください。後ろから入りそうですね。

(傍聴者入室)

中西会長 皆様、入られましたよね。大丈夫ですか。

それでは再開します。

それでは、本日の議題につきまして事務局より報告をお願いします。

深 川 幹 事 本日は、事前協議 3 件となっております。どうぞよろしくお願い
します。

中 西 会 長 それでは、事前協議 1 から事前協議 3 について、相互に関連があ
るということですので、一括してご説明をお願いすることになりま
す。

事前協議 1、東京都市計画第一種市街地再開発事業 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の決定（大田区決定）
について。

事前協議 2、東京都市計画高度利用地区（京急蒲田センターエリ
ア北地区）の変更（大田区決定）について。

事前協議 3、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）についてとなります。よろしくお願いま
す。

池 田 幹 事 大田区の鉄道・都市づくり部長の池田でございます。本日はよろ
しくお願いいたします。

それでは、私からは京急蒲田センターエリア北地区につきまして
ご説明させていただきます。

まず、京急蒲田西地区に位置しておりますこの地区ですが、木造
密集地域や狭い生活道路が多いといったかなり防災上問題がある、
課題があるような地域でございます。

また、平成11年に都市計画決定されました京浜急行の連続立体交
差事業を契機といたしまして、地元が主体となっておりますまちづ
くりが行われてまいりました。大田区といたしましても、にぎわい
のある商業ですとか、住宅との調和の取れた快適な街並みの形成で
すとか地域の回遊性、防災上の向上を図るため、蒲田駅周辺のグラ
ンドデザインに基づきまして、駅前にふさわしい多様な機能の集積
を目指しまして、地区計画によります共同化などを支援してまいっ
たという経緯がございます。

駅前地区につきましては、市街地再開発事業によりまして、平成
27年に整備が完了しておりまして、周辺地区につきましても建物の
共同化、組織の更新等が進んできているところでございます。

当京急蒲田センターエリア北地区の市街地再開発事業につきまし

ては、この京浜蒲田西口地区のまちづくりの集大成となってくるところでもございます。

それでは、詳細な内容につきましては担当の課長のほうからご説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

蔵 方 幹 事 鉄道・都市づくり部拠点整備第二担当課長の蔵方でございます。本日、事前協議 3 件というところで、一括してご説明をいたします。まとめてご説明のほうをさせていただきます。着座にて失礼いたします。

まず、資料の確認でございますけれども、本日右肩に事前協議 1、2、3 と書かれている資料があるかと思います。

事前協議 1 と書かれたもの、原案と書かれたものに関しましては、市街地再開発事業に関する都市計画の資料でございます。

事前協議 2 につきましては、高度利用地区に関する都市計画の資料になります。

事前協議 3 につきましては、地区計画に関する都市計画の場所になります。

これに加えて、本日、事前協議の説明資料としまして、ホチキスどめの資料、1 枚目に都市計画決定までの流れと書いた資料をつけさせていただいております。

その次が事前協議 1 から 3、意見書の要旨、原案に対する意見書の要旨をまとめた A 4 横の資料をつけさせていただいております。

本日のご説明のほうは、まずこちらの事前協議 1 から 3、説明資料、1 枚目に都市計画決定の流れをつけさせていただいております。こちらの資料に沿いまして、ご説明のほうをさせていただければなと思います。よろしくお願いいたします。

今回は、事前協議 1 から 3 の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に関しまして、今回都市計画決定までの流れという部分で、都市計画審議会のほうに事前協議をさせていただくものでございます。都市計画案の説明会の後に、今度は諮問という形で、次回以降こちらはまた審議会のほうでご説明を、諮問をさせていただく案件となります。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、1枚おめくりいただきまして、事前協議資料の1枚目からご説明のほうに入らせていただければと思います。

まず左上、京急蒲田センターエリア北地区の位置及び周辺開発の状況についてでございます。

北地区に関しましては、左上にあります地図の部分のところでございますけれども、その部分に位置しております。京急蒲田西口に関しましては、黒い枠で囲われた範囲に関しまして、京急蒲田西口地区まちづくり研究会が平成11年に発足しまして、地域のまちづくりを検討してきているところでございます。

そちらの研究会で主体となったまちづくりの調査・検討が行われてきているところでございまして、そのところに赤い実線で囲われた範囲に街並み誘導型地区計画を活用したまちづくりのほうが行われているところでございます。既に建て替え等が完了している部分に関しましては、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が既に建て替えが完了してきているところでございます。

現在区では、青点線で囲まれておりますセンターエリア、こちらの部分の未完了の北地区、南第一地区、南第三地区の共同建て替えを支援しているというところでございます。

続きましてこれまでの経緯、下の部分のところになりますけれども、これまでの経過という部分でございます。

今回のセンターエリア北地区に関しましては、北第一地区、第二地区に分かれて共同化の検討は行われてきたという部分でございますけれども、年表にありますとおり、平成30年に北地区共同化検討協議会が発足をしまして、北地区全体での共同化の検討が行われてきたというところでございます。

令和2年には北地区のまちづくり構想が策定され、同年の11月に北地区の再開発準備組合が設立されてきているところでございます。

令和6年10月に準備組合のほうから、市街地再開発事業による基本計画素案が区へ提出されてきているところでございます。

続きまして下、上位計画でございますけれども、東京都の上位計画、大田区の上位計画を整理させていただいております。こちらの

位置づけのほうをご覧いただければと思います。

右側のほうに行きます。地区の課題を整理させていただいております。

北地区の課題でございますけれども、先ほど説明もさせていただきましたとおり、当該地区におきましては防災、土地利用、都市環境、にぎわい／回遊性において課題があります。

まず1点目、防災に関して、旧耐震の基準で建てられた建物が多く、狭い道路が多くて緊急車両の通行が困難といった課題がございます。

また、土地利用につきましては、小さな街区割、狭小な敷地が多く、土地利用の細分化がされております。それに伴って公共空間も不足しているという課題がございます。

都市環境につきましては、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ございます。

にぎわい／回遊性につきましては、歩行者やとどまることができる空間が不足しているといった課題がございます。

北地区の課題に対する取組と効果という部分を、その下のところでまとめさせていただいております。課題に対する取組みという部分でございますけれども、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ることによって、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により、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することができると考えています。

続きまして、今回の都市計画の種類でございますけれども、まず一つ目が、第一種市街地再開発事業を新たに定めることでございます。それに加えて、高度利用地区と地区計画を変更するものでございます。

下に移り、今回の施設計画の概要でございますけれども、区域の面積は約0.6ヘクタール、敷地面積は約5,130平米でございます。1、2階が商業施設、4階から21階がファミリータイプを中心とした住宅となる予定でございます。住戸数は約480戸の予定でございます。

す。イメージパースは呑川の下流から見た施設建築物の全景となります。

1枚おめくりいただけますでしょうか。裏面に移りまして、ここから各都市計画の概要について、ご説明のほうをさせていただきます。

まず一つ目、第一種市街地再開発事業についてでございます。都市計画の名称に関しましては、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でございます。

施工区域に関しましては約0.6ヘクタール、当事業で整備する公共施設といたしましては、地区外周の区画道路を整備していく予定でございます。

北側、呑川側でございますけれども、区画道路1号に関しましては、現状の道路幅員から3.5メートル拡幅をいたしまして、幅員9メートルの道路に整備してまいります。

地区の東側、京急蒲田駅側でございますけれども、区画道路2号、こちらに関しましては現状の道路幅員から2メートル拡幅をしまして、8メートルの道路に整備していくものでございます。

西側、JRの蒲田駅側でございますけれども、区画道路の3号、こちらに関しましては、現状の道路幅員から2メートル拡幅をしまして6メートルに整備してまいります。

南側、あすと商店街側でございますけれども、こちらは現状の道路幅員と同じ幅員6メートルでございます。

次に、整備する建築物でございますけれども5,130平米の建築敷地に、建築面積約3,570平米、延床面積4万6,180平米の建築物を1棟計画しております。建築物の主用途に関しましては、住宅、商業施設、駐車場等でございます。高さの最高限度は80メートル、戸数、住宅建設の目標が480戸、面積に関しまして3万6,000平米となっております。

次に2番目、高度利用地区でございます。現在大田区では、高度利用地区を定めている地区が2地区ございます。市街地再開発事業完了済みの糀谷駅前地区、京急蒲田西口駅前地区になります。今回は、センターエリア北地区をこちらの地区に追加するものでござい

ます。

高度利用地区の内容でございますけれども、容積率の最高限度を683%といたします。こちらは現在の都市計画で容積率500%と指定されておりますけれども、本計画で空地と住宅を確保することで計200%の容積の緩和を受けますが、敷地南側の道路幅員が12メートル未満のため、最高限度を683%としております。

容積率の最高限度は250%、建蔽率の最高限度は50%、建築面積の最低限度は200平米でございます。

壁面の位置の制限は、2メートルから3.5メートルでございます。

次に、地区計画の変更についてでございます。今回は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、北地区の地区計画の内容を一部変更する必要があるがございます。そのため、現在の地区計画の区域をA地区とB地区に分割をし、A地区に関しましては現在の地区計画の内容を保持した計画、B地区に関しましては、市街地再開発事業を行うに当たり、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まいります。

地区施設の施設、地区施設の配置及び規模についてでございますが、まず地区の一番外側を囲っている、図面上で行くと青色で塗っておりますけれども、青色の部分が先ほどもご説明した区画道路になります。

北側が区画道路1号、幅員9メートルの道路を拡幅整備するものでございます。

東側、こちらが区画道路2号でございまして、幅員8メートルに拡幅していくものでございます。

区画道路の3号、こちらが西側でございます。6メートルの道路を整備するものでございます。

南側が区画道路の4号、こちらを整備していくものでございます。

区画道路の内側に水色の部分でございますけれども、歩道上空地を取ります。地域の回遊性や歩行者の安全に配慮した、安全で快適な歩行空間を整備することを目的としております。幅員2メートルの歩行空間を整備していくものでございます。

北側に関しましては、その緑色の部分、緑道を整備いたします。

呑川沿いの環境を生かして、潤いある街並みを形成していくために、歩道上空地に沿って幅員1.5メートルの緑道を整備してまいります。

次に、今度オレンジの部分、こちらは広場になります。広場に関しましては三つ定めてまいります。

まず一つ目が北側、呑川沿いのところに、面積約345平方メートルの広場1号を整備いたします。

南側、あすと商店街通りに面する位置に半円状の広場、こちらは170平米の広場2号を整備します。

南側、京急蒲田の駅前側に面する位置になりますけれども、面積80平米の広場3号を整備いたします。

こういった広場を整備することによって、あすと商店街へ人を導き、にぎわいの創出を図り、イベントなどに活用できるようなにぎわいの形成を図ってまいりたいと考えております。

今度、最後に地区の真ん中をピンク色のものが貫通していると思いますけれども、こちらは貫通通路になります。あすと商店街と呑川をつなぐ貫通通路になりまして、幅員4メートルの貫通通路を整備してまいります。

資料を1ページおめくりいただきまして、今度は説明会の開催状況のほうをご説明させていただきます。説明資料の3ページ目をご覧ください。

まず、これまでの説明会の開催状況でございますけれども、都市計画素案説明会、こちらを令和7年1月31日、2月2日、2日間開催し、合計155名の方にご参加いただいております。

その次に、都市計画原案の説明会、こちらを5月9日、5月11日、2日間開催しまして、97名の方にご参加いただいております。

その下、説明会でいただいた主な質問・意見でございますけれども、素案説明会では22名の方から40件、説明会後に6名の方から12件のご意見をいただいております。

都市計画原案の説明会では、18名の方から38件のご質問をいただいております。

資料の下のところにご質問・ご意見をいただいたものの主なものを記載させていただきます。

まず、都市計画素案の説明会では、都市環境に関しまして都市計画の高さ制限に関するご質問をいただいております。

資料の右上のほうに移りますけれども、環境に関しましては風の影響に関するご質問もいただいております。

防災に関しましては、地区全体の防災性の強化に関するご質問をいただいております。

続きまして、都市計画原案の説明会では、都市環境に関しましては、建築物の高さに関するご質問並びに周辺の住環境に関するご質問のほうをいただいております。

また、防災に関しましては、具体的な防災対応に関するご質問をいただいております。また、その他といたしまして、スケジュールに関するご質問をいただいております。

以上が、説明会でいただいた主なご質問・ご意見でございます。

続きまして、都市計画原案の縦覧と意見書についてでございます。都市計画原案の縦覧に関しましては、令和7年5月2日から16日まで2週間を行い、意見書の提出は3週間、5月23日までといたしました。

意見書に関しましては、7通の提出がございました。詳細につきましては、もう一つの意見書の要旨、A4横のものでございますけれども、意見書の要旨という形でまとめさせていただきましたので、こちらに沿ってご説明のほうをさせていただきます。

それでは意見書の要旨のほうをご覧ください。今回は都市計画、市街地再開発事業、高度利用地区、地区計画に関するものであるため、まとめて記載のほうをさせていただきます。

意見書に関しましては、7通の提出がございました。その内訳に関しましては、賛成2通、反対ゼロ、その他5通になります。

ではまず、賛成意見に関するものですが、内容に関しましては、都市計画に関する意見が2件でございます。

まず1件目が、再開発を機ににぎわいを取り戻し、安全・安心なまちとしてほしいというご意見をいただいております。区の回答としましては、共同建て替え事業により、都市基盤整備並びに商業機能や都市型居住機能の集積を図ることで、防災性の高い市街

地の更新を目指していきたいと、区の見解として書かせていただいております。

２点目、快適な歩行空間を形成し、地域の発展につながるよう望んでいるというようなご意見をいただいております。区の見解といたしましては、区のマスタープランで掲げる商店街周辺のウォークアブルなまちづくりを目指して、あすと商店街と柳橋の間に歩行者の通行機能を継承するような貫通通路を整備することで、東西方向だけではなく南北方向にも歩行者の回遊性を向上させていきたいという考えを書かせていただいております。

次に、反対意見はなかったため、その他の意見に関するものをまとめさせていただいております。その他の意見は５通になります。主なご意見でございますけれども、都市計画決定された場合の賃貸物件等の退去スケジュールを知りたいというものでございます。また退去の場合、引っ越しなどに対する補償金はあるのかというようなご意見もいただいております。

また、その他の意見といたしまして柳橋の勾配、この部分に關しまして、あすと商店街から貫通通路を見た景観が気になる、景観形成をしていってほしいというようなご意見をいただいております。

（５）番目は、京急蒲田のエリアの魅力という部分が、飲食店の多さという部分でございますので、再開発事業において個人店や小規模店舗が入ってこれるような施策を考えていただきたいというようなご意見をいただいております。

その他の意見という部分で、地区施設の活用に関して、ルールを定めていく必要があるのではないかというご意見をいただいております。また、地区施設の活用に当たっては、エリアマネジメントを発足して、地域住民並びに地域の団体との連携を図ってほしいというご意見をいただいております。

（３）番目になりますけど、地域の活性化に向けて保留床の活用を考えてほしいというご意見、並びに裏面に移りますけれども、

（４）番目、再開発事業と併せて北側に呑川がありますので、周辺環境の調和、周辺環境の整備にも積極的に取り組んでいただきたい

というご意見、並びに最後の（５）番目になりますが、再開発事業等において、適切な補助金の交付を要望するというようなご意見をいただいております。

なお、事前協議の１から３、各種都市計画の資料の概要につきましては補足資料を基にご説明させていただきましたので、詳細につきましては、各資料のほうをご覧くださいければと思います。

本日ご協議いただいた内容を踏まえながら、都市計画の案を地域の皆様にお示しをさせていただき、縦覧意見書の受付を行いまして、次回以降の都市計画審議会のほうでご審議をいただきたいと考えております。

説明のほうは以上になります。

中 西 会 長 ご説明ありがとうございました。

それでは、ただいまの三つの案件につきまして、皆様からご質問やご意見があればいただきたいと思います。本日は事前協議ということで、特段何かを決めるということではなくて、質問とか今後の審議に向けて、不明な点を極力なくしていくという位置づけだと思いますので、何かありましたらよろしくお願いします。いかがでしょうか。

先に山中委員、お願いします。

山 中 委 員 山中と申します。今のお話の中で、今の様々な意見書の内容の最後のほうに呑川の活用というか、呑川との関連というのをもう少し重視したらいかがかというご意見があったのですが、私も全くの同感で、大田区の真ん中を走っている、蒲田のまちを横断している呑川という川、これの利活用をもう少し積極的に計画に取り込めないかどうか、ぜひとも検討していただきたいなという、これは要望です、すみません。

京浜急行を超えて海側に行くと、たくさんの船が係留されていて、その先には羽田空港。羽田空港と蒲田を一番結びつける交通という、交通手段にはなっていないんですが、可能性を持ったルートではないかと思ってちょっと見詰めておりました。ぜひご検討をよろしくお願いしたいと思います。

以上です。

中 西 会 長 ただいまのは質問というか意見ということではありますが、何かもし検討中のこととかあるいはご意向というのがあれば、答えていただければと思いますが、何かございますか。

藏 方 幹 事 ご意見のほうありがとうございます。

呑川自身の活用という部分ではございませんけれども、今回の再開発事業における計画においては、やはり呑川に隣接をするというところが大きなポテンシャルのある事業だと私たちも考えております。呑川の北、当該計画エリアの北側に呑川が位置するというところがございますので、呑川の景観、周辺の緑化と相まってこの再開発事業のエリア内も緑、そういった呑川の景観を生かした緑づくりというところを十二分に配慮した環境計画にしていきたいと思います。私たちのほうも考えております。

そういった部分において、今回地区計画の中で地区施設に位置づけていくという部分においても、呑川のほうに地区の建築物の建物の顔を向けていくということを配慮しながら、北側にも広場であったりとか緑道であったり、そういった部分の緑化空間を設けながら、周辺環境と調和の取れた計画にしていきたいと思います。と考えております。

中 西 会 長 多分今の山中委員のご意見は、例えば水面利用とか、そういったもっと積極的なものも含まれているように思いますが、今後の課題かもしれませんので、よりご検討いただくことがいいかなと思います。ありがとうございます。

では谷口委員、よろしいですか。

谷 口 委 員 谷口です。どうもご説明ありがとうございました。あとは、これは前回現地を見せていただいたので、今日のお話と連動して非常によく分かりました。そこも含めてありがとうございます。

ちょっと基本的なことを教えていただきたいと思うのですが、この一番大きなマップですね。これを見たときに、赤で囲われているというか黒で囲われているところの中で、大体プランは考えられているんですけど、この南第三地区の裏側のピンクのままのところというのは、エリアに入っているけれども特にプランはないんでしょうかということと、あと4-1、4-2、駅前地区で既に完成しているところの入居状況とかはどうなっているんでしょうかとか、

あとついでにもう一つお尋ねすると、この3の裏のほうですよ。裏のほうで区画道路、何メートル、何メートルという図があったのですが、広場も計画されているんですが、この広場3号とか広場2号とかというのは、いわゆる長期的な先になるかも分かりませんが、蒲蒲線のターミナルとか、その辺りとの関連をどう考えておられるのかなとか、その辺りのことをちょっと補足でご説明いただけるとありがたいかなと思いました。

以上です。

蔵 方 幹 事 ご質問のほうありがとうございます。

まず1点目の地図のところにある南第三地区の南側で、特に色の塗られていない部分はこういったところになっているのかというようなご質問だったかなと思いますけれども、そちらについては地区計画の範囲内ではありますけれども、既に建て替え等が行われている、マンション等が建てられて共同化が行われているエリアになっております。

谷 口 委 員 完了しているという理解でいいですね。

蔵 方 幹 事 そうですね、建て替えが完了しているエリアになります。

4-1、4-2街区などの入居状況のお話、ご質問があったかと思いますが、民間の建物になりますので細かな入居、どれくらいの入居率になっているのかというそこまでの数字のほうは持ち合わせておりません。

池 田 幹 事 それとあと、広場の蒲蒲線との話があったと思うんですけど、ちょっとこの絵だと切れちゃうんですけど、蒲蒲線の導入空間がもっと南側なんですね。なので、直接的にこの広場がこの蒲蒲線に関係あるかというわけではないという状況でございます。

谷 口 委 員 お答えありがとうございます。今度新しくできるのが非常に建物も高く480戸の数があるので、当然それだけ需要があるのか、ないのかというのは当然議論になるかと思うので、今このエリアがどういう入居状況なのかというのはやはりある程度議論できるようにしておいたほうがいいのではないかなということと、あと蒲蒲線ができたときのインパクトはやはりかなりあると思うので、このエリアの範囲だけではなくてもうちょっと広めに見たときに、このエリ

ア自体の設計がこれでいいのかどうかみたいなことも、考えておられるとは思いますが、展開等を適宜教えていただければありがたいと思います。

以上です。

中 西 会 長 よろしいですか。ありがとうございます。

では、佐谷委員からお願いします。次に平野委員、お願いします。

佐 谷 委 員 ご説明ありがとうございます。

この地区計画の、事前協議3の地区計画地利用の方針の辺りに、京急蒲田駅前の拠点となるB地区がそういうところであるので、「生活支援機能、文化交流機能等を導入し」ということが書かれていまして、私もここはやはりまちの顔となる今回開発だと思っておりまして、ぜひ文化施設的なものですか、あと新しく480戸ですかね、新住民の方が入ってくるといってもありますので、そういう交流機能というのを建物の中に何らかに入れていただくといいかなと思っているのが一つですね。

例えばミニホールみたいなものとか、あるいはものづくり工房みたいな、やはり蒲田と言えどというものとか、あとアートスペースみたいなものとかがこの中に入ってくるといいのかなと思います。

あと交流機能で言うと、中だけではなくてオープンスペースもいいかと思うんですけど、今地区施設で見るとやはり広場とかが狭い感じが多くなっている。ちょっとしたお祭りの的なものをやるにはちょっと狭いのかなと思いますが、その辺の使い方とかはどういう想定をされているのかなというのを、中の施設のこととそれから外の広場の使い方みたいなことについて、補足あればぜひ説明をしていただければと思います。

藏 方 幹 事 ご質問のほうありがとうございます。

当該施設に関しましては、1、2階が商業機能等を入れていくような部分になってまいりますということを計画しているというような状況になっております。そういった部分において、特に2階の部分とかに関して、今こちらの地区計画でも書いているように、その中にこういった地域の方々、またはこのところの地区にお住まいの方々、京急蒲田の範囲にお住まいの方々、地域の方々が交流で

きるような空間、ホールというあれではないですけども、今はそこまでは考えてはないところでありますけれども、そういったような地域住民の方々が少し交流できるような機能的な空間ができていけるといいかなとは考えているところでございます。

もう一つ、屋外空間の部分の広場という部分に関しましては、今回このあすと商店街に面する部分に、半円形の広場を作っていくというような形になってきます。計画しているところでございます。あすと商店街では、いろんな季節に応じた催事とかが行われていたりとか、夏ですと夏祭りがあったりとか、そういった部分もありますけれども、そういった地域のお祭りとかの、そういった部分と連携しながら、広場空間を活用していけるような。どうしても商店街というのが一つのストリート、真っすぐな東西を貫くだけのストリートという形になっていますので、そういった部分の商店街に沿った少し滞留できるような空間として、そういったイベント時にも空間を使いながらお祭りのにぎやかさ、にぎやかさを波及させていくような、そういう使い方をできるような形の広場設計にしていきたいなと考えております。

佐 谷 委 員 そうするとアーケード下とこの広場2号の170平米というのが一体となって、それなりに交流とかイベント的なものを行っていければと考えられているということですね。

藏 方 幹 事 そうですね。そういうようなことを想定して、今配置計画を考えております。

佐 谷 委 員 分かりました。そうですね、狭いと言えば狭いんですけど、いろいろ一緒になればそれなりにというところですかね。ありがとうございます。

中 西 会 長 よろしいですか。もともとかいわい性も重要な場所なので、広さとある種の狭さをどう両立させるかというのもポイントなのかなという気がしています。ありがとうございました。

では、平野委員お願いします。

平 野 委 員 ありがとうございます。先ほどご質問あった呑川のことについてなんですが、こういった一体で周辺環境を調整してみたいな話があったのですが、やはり今の呑川沿いに桜の木とかがあるので、ああ

いうものは残しながらあるといいかなと思っているんですけど、そういうのを残しながらとか、もう少しグレードアップして桜が見えるように寄与するみたいなというのをしていただけるのかというのをちょっと聞きたいのと、あと呑川の会の方だとか地域の自治会の方とかも多分ご意見があると思うので、そういった方たちのご意見を取り入れて、広場空間みたいなものとか呑川沿いの環境が整備されるのかというのをちょっとお聞きしたいのですが。

蔵 方 幹 事 ご質問のほうありがとうございます。確かに今おっしゃるとおりで、地域の呑川沿いに既存で呑川沿いの桜があるというのは我々も承知しております。そういった桜並木の空間と、今回再開発のエリアがうまく調和して桜の花、緑が連続していけるような、そういった空間にしていきたいなと考えております。

そういった部分で再開発に伴って呑川沿いの桜、できる限りうまく保全活用していけるような取組をしていきたいと考えております。

また、もう一つのご意見でありました呑川沿いの空間づくりと言うんですかね、そういった部分に関しまして、いろんなご意見、どのような緑づくりができていけるかという部分に関しましては詳細な設計、具体的な設計というところはこれからの部分になってまいりますので、地域の皆様方の声をどのように受け止めてやっていけるかという部分に関しまして、我々行政側とすると準備組合のほうに働きかけながら、地域の皆さんにとっても憩いと潤いのある空間づくりにしてまいりたいなと考えております。

平 野 委 員 もう一点なんですけど、ちょっと細かい質問かもしれないんですけど、ちょっと僕も初めてなので聞きたいなと思っていまして、3ページなのかな、歩道上空地というところの1号から4号と書いてあるので、建物をぐるっと囲むように幅員2メートルの場所ができると思うんですけど、これはこの建物の高度利用とかをしている幅員の大きさが最大値なのか、どれぐらいを取るのが普通なのかということと、ここは先ほどちょっとご質問あったんですが、例えばイベント利用とかというのもここはできるようなものなののでしょうか。

蔵 方 幹 事 ありがとうございます。そうですね、歩道上空地と呼ばれるところになってきますので、いわゆる歩道的な利用、人がうまく通行で

きるような空間というところで、物が置けないような空間であったりとかそういう部分で、道路と一体となった敷地の活用をしていくというような部分になります。

ですので、日常的にその空間を活用していくという部分ではないのかなと思います。例えば非日常のイベント時とかに何らかの活用をしていくということは考えられるのかなと思いますが、基本的な歩道上空地の性質から行きますと、道路と一体となった歩道的な空間というような位置づけになってまいりますので、そういった部分で物を置くことを地区計画上では規制していく、物が置けないような空間になってまいりますので、そういった部分の活用の仕方になってくるかなとは思っています。

中 西 会 長 では、伊藤委員、お願いします。

伊 藤 委 員 委員の伊藤でございます。私からは意見書の要旨のところ、その他の意見の（５）番のところにあります京急蒲田エリアの魅力は、個性豊かな個人店の飲食店が多いということが魅力であるが、こういった施設があるということによって、チェーン店ばかりになってしまうのではないかというご懸念が示されているわけですが、私もここが結構気になっているところでして、今のテナントの坪単価と、もしこれができたときの入居テナントの坪単価のテナント料というのは、シミュレーションとかはされているのでしょうか。

藏 方 幹 事 ご質問のほう、ありがとうございます。その部分のこれからいわゆる建物計画、それからその後にどのようなリーシングをしていくのかという部分になりますので、現時点でいわゆる建てられる建築物の坪単価、商業施設の坪単価は幾らぐらいになってくるのかという部分に関しまして、具体的なシミュレーションは今後という部分になってくるかなと思います。

ただ、一般的な場合は、やはり再開発事業に伴ってきれいに物件が整備されてくるような形になってまいりますので、従前従後と比べると、やはり上がってくるパターンのほうが多くなってくるのかなとは思っています。

伊 藤 委 員 ご説明ありがとうございます。シミュレーションはこれからということと、価格的には一般的には上がっていく構成だということは

理解しました。

区側の見解としては、準備組合に対して、地域の方のご意見を伺いながらテナント選定をするように求めていくということなんですけど、それ以外の方法というか、やはりそこは価格で入居できる方、入居できるテナントというのに限られてくるとは思うんですけども、区側の支援というかできることとしては求めていくということしかできないのですか。

蔵 方 幹 事 今回市街地再開発事業という、今回の第一種市街地再開発事業というスキームのときに、やはり組合施行という形になってまいりますので、そういった部分においてはやはりその何ていうんですかね、そういった部分のテナントの形成の仕方という部分に関しましては、やはり民間サイドという部分になってきますので、区側から、我々から働きかける部分に関しましては、こういった部分のやはり京急蒲田ならではの、そういった部分の多様な商業構成、いわゆる画一的な商業構成にならないような取組というのはできないだろうかということの働きかけという部分になってくるかなと考えております。

伊 藤 委 員 そうですね、現実的にどういうものができるのかというのをちょっと私もアイデアがないんですけども、やはり蒲田エリアの魅力というのが安くておいしい飲食店とかが気軽に入れるようなところが多いということがやはり魅力だと思うので、なるべくそういったテナントが戻ってくれるように、同じようなテナントが入居したときに、やはり賃料が上がってしまったらそれだけ価格にも影響してくると思うので、ぜひその辺りも考慮しながら今後の再開発の計画もそうですけれども、このエリアに関して何かできるような案を、対策をお願いしたいなと思っています。

中 西 会 長 今のはリクエストということでよろしいですか。

では田島委員、お願いします。

田 島 委 員 ちょっと教えていただきたいのですが、この広場から貫通路というのがありまして、貫通路がちょっと左に曲がるというカーブしている形に見えるのですが、この広場から貫通路を通して、呑川というのは見えるような状態になる予定なんではないでしょうか。

藏 方 幹 事 ご質問のほうありがとうございます。一直線というよりかは、少しスラロームというのですかね、今の配置計画上ですけれども、少し曲げるような形で、にぎわいの移り変わりというのが下の商業店舗とかが入ってきますので、そういったにぎわいの移り変わりというのを楽しめるような、そういった部分の配置計画の部分になるのかなと考えております。

もう一つ、呑川が見えるかということ、うまく貫通通路と呑川とアクセスしていくような形になりますので、呑川の緑であったりとかそういった部分が見えてくるような形になってまいります。

田 島 委 員 もし、先ほどのお話の中だと、桜の木を尊重してというお話もありましたので、多分広場から見たときに桜の木が特に春に見えると、恐らく人の流れが呑川のほうに自然と商店街のほうから行くのかなと思いますので、その流れというものを意識した作りにしたらいいかなというのと、あとは呑川の魅力をやはりちょっと上げていかないと、今現在呑川の横の道というのは、ほとんど人が歩いていないところも見受けられたりとかしますので、今のコンクリートで囲まれている護岸というか、そういうのも含めて何とかしないと、今の状態だと人が寄りつかないというか、せっかく回遊性、回遊性となっていくのですけれども、人が回遊できなくなってしまうのかなというのが、魅力がないと来ないのかなと思いますので、当然護岸とかは東京都とかになるかと思うのですけれども、その辺りはそろそろ東京都とか何か手だてというのは考えていらっしゃるのでしょうか。

藏 方 幹 事 ありがとうございます。やはり今、呑川沿いのところにある桜というのが、地域の皆様にとって春の時期にはやはり、京急蒲田西口のエリアのランドマークになるように皆様方に親しまれている一つのアイコンみたいな形になっているかなと思います。そういった部分含めて、やはり護岸の部分とかそういった部分の、呑川の護岸整備になってまいりますと東京都であったりとかほかの関係行政機関との部分になってまいりますので、関係行政機関と協議・調整させていただきながら、うまく地域の魅力がアップしていけるように、今回ここで再開発を行っていくという部分もございますので、そう

いった部分と連動していけるように働きかけとかをして、協議・調整してまいりたいなと考えております。

田 島 委 員 裏道という感じなので、それは先ほどのような説明だと表にしていく
というか、呑川沿いの道を表側にしていきたいというお話があります
ので、ぜひちょっとその辺りはお願いしたいなと思っております。

中 西 会 長 よろしいですね。

ほか、いかがでしょうか。大体ご質問は出尽くしましたでしょうか。

それでは、皆様のほうからもう手が挙がらなくなりましたので、
今回のところにつきましては事前協議ということなので以上で終了
といたしますが、よろしいですね。ありがとうございました。

それでは本日、お忙しい中ご出席いただき、貴重なご意見をいただき
ありがとうございます。

それでは、案件は以上ですので、司会を事務局にお戻しいたします。

深 川 幹 事 委員の皆様、本日は大変貴重なご意見をありがとうございました。
事務局より連絡がございます。

まず1点目ですけれども、この後の見学についてです。せっかく
の機会ですので、大変暑いですが今後も今後審議を計画しております
東京都市計画公園の中から平和の森公園周辺で、少し足を延ばして
ふるさとの浜辺公園の近辺まで参りたいと思います。お手元に地図
のほうを置かせていただいております。ご都合のつく方はぜひご
参加いただきたいんですけれども、またぜひ、暑い中ですので体調
とかを見ていただきながら、決して無理なさらず、また歩いている
途中でも解散できるようにしております。どうぞよろしくお願いし
ます。

2点目としましては、次回の都市計画審議会の日程です。次回、
第188回の都市計画審議会は、令和7年10月24日、もう一度繰り返
します。令和7年10月24日、金曜日に、HANEDA×PIOで10
時から開催させていただきたいと思います。天空橋の駅から直結し
ておりますHANEDA×PIOという会場で行いたいと思います。
今回は午前中の開催となりますので、ご注意のほうよろしくお願い

いたします。

それでは改めましてですが、大変お忙しい中本日も出席のほうをいただきまして、誠にありがとうございます。

以上をもちまして、第187回大田区都市計画審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。

午後 3 時00分閉会