

東京都市計画高度利用地区の変更（大田区決定）（案）
都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類 (地区名・区分)	面 積	建築物の容積率 の最高限度	建築物の容積率 の最低限度	建築物の建蔽率 の最高限度	建築物の建築面積 の最低限度	壁面の位置 の制限	備 考
高度利用地区（京急蒲田センターエリア北地区）	約 0.6ha	68.3/10 (注 1)	25/10	5/10 (注 2)	200 m ²	2 m 3.5m (注 3)	京急蒲田センターエ リア北地区第一種市街地 再開発事業施行区域
	(注 1) 建築物の容積率の最高限度の特例 1 建築物の敷地面積の規模による限度 敷地面積が 1,000 m²未満の建築物にあっては、次の数値を減じる。 (1) 500 m²未満の場合 10 分の 10 (2) 500 m²以上の場合 10 分の 5 2 建築物の用途による限度 (1) 育成用途（商業施設、生活支援施設、文化・交流施設）に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が 10 分の 2 未満である建築物にあっては、10 分の 10 を減じる。 (2) 住宅の用に供する部分の床面積の合計の延床面積に対する割合が 2 分の 1 未満である建築物にあっては、次の数値を減じる。 ア 3 分の 1 未満の場合 10 分の 10 イ 3 分の 1 以上 2 分の 1 未満の場合 10 分の 5 3 地上部及び建築物上の緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が 35%未満である建築物にあっては、10 分の 0.4 を減じる。 (注 2) 建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあっては 10 分の 1 を加えた数値とし、いずれにも該当する建築物にあっては 10 分の 2 を加えた数値とする。 (注 3) 建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。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を除く。						

大田区内のその他の既決定地区	面 積	位 置
高度利用地区 (糀谷駅前地区) (京急蒲田西口駅前地区)	約 1.3ha 約 1.0ha	大田区西糀谷四丁目地内 大田区蒲田四丁目地内
合 計	約 2.9ha (約 2.3ha)	

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

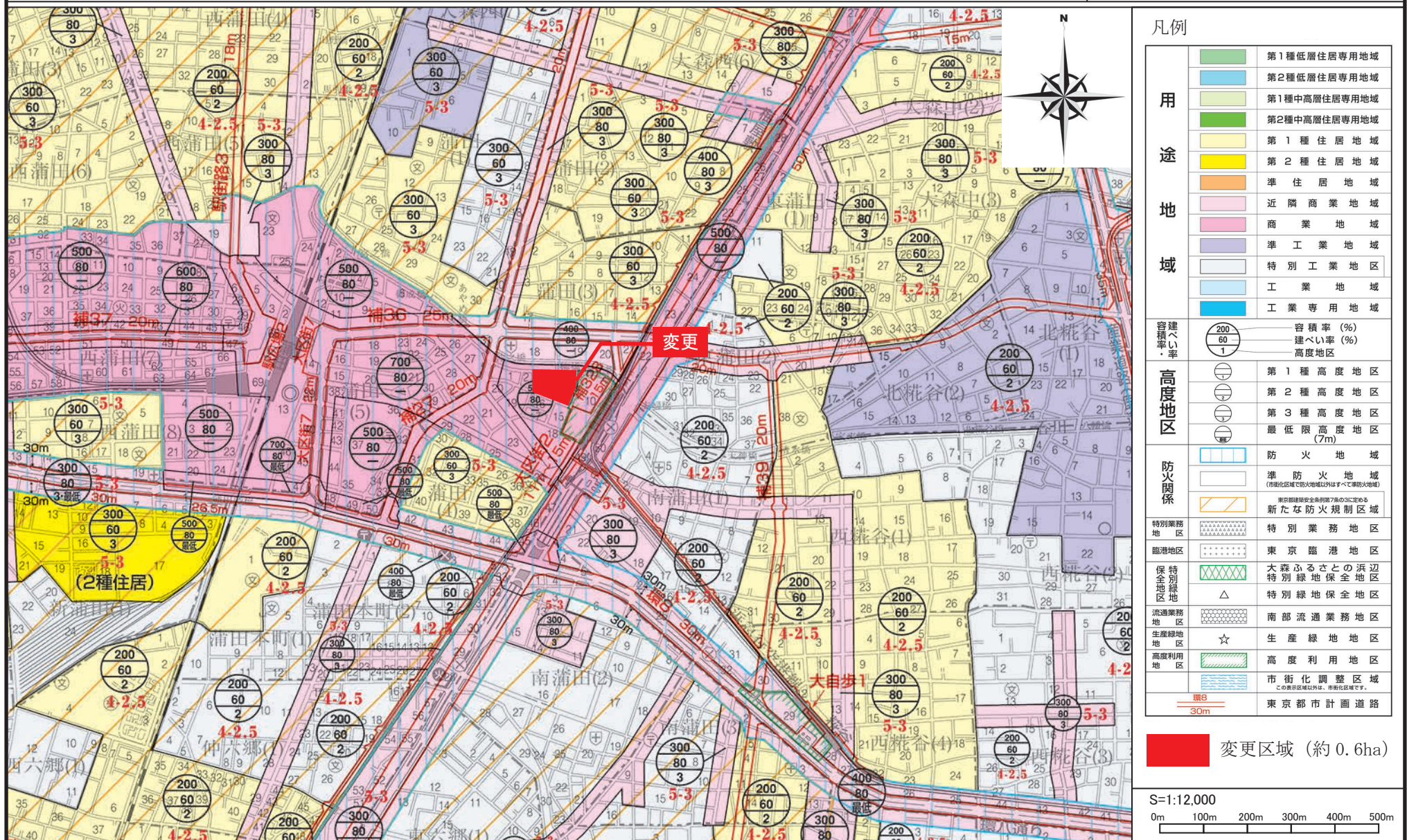
理由：京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

番 号	変更箇所	変更前	変更後	面 積	備 考
1	大田区蒲田四丁目地内	指定なし	高度利用地区 (京急蒲田センターエリア 北地区)	約 0.6ha	

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）

総括図

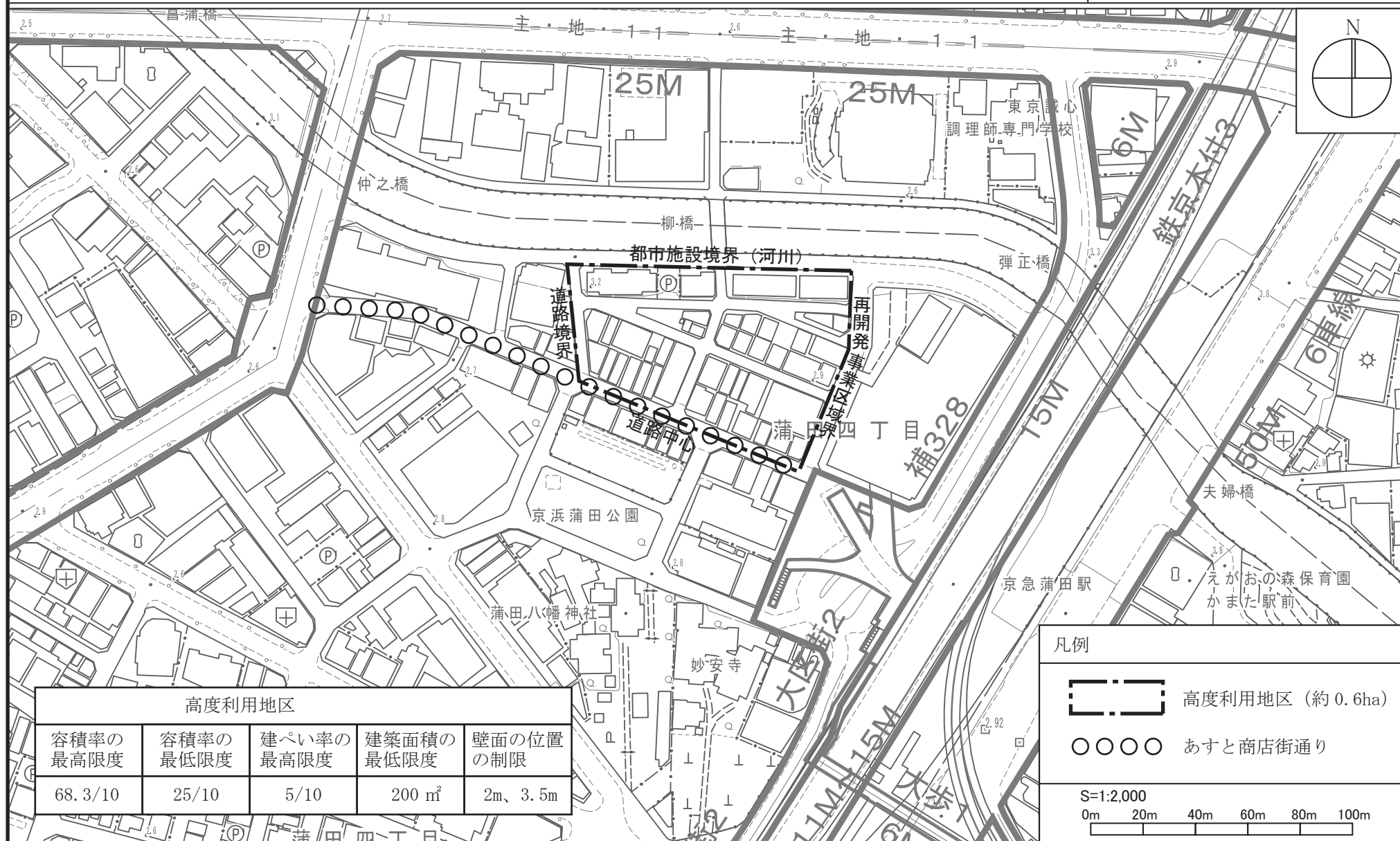
〔大田区決定〕



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）

計画図 1（区域図）

〔大田区決定〕

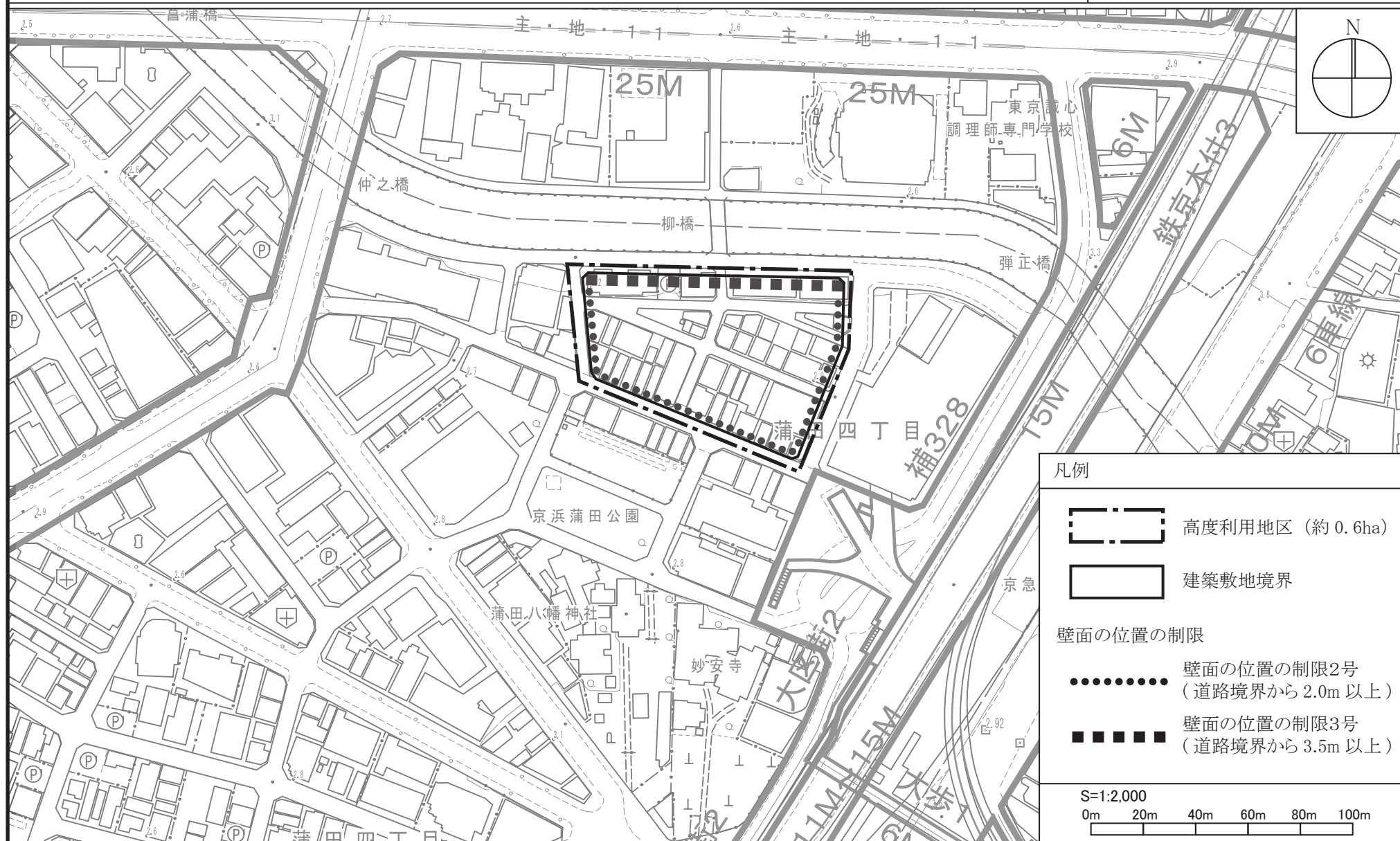


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図及び道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は 1/2,500 都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）（MMT 利許第 06-111 号）、（承認番号）6 都市基街都第 242 号、令和 6 年 12 月 17 日

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）

計画図 2（壁面の位置の制限）

〔大田区決定〕



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 の地形図及び道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は 1/2,500 都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）（MMT 利許第 06-111 号）、（承認番号）6 都市基街都第 242 号、令和 6 年 12 月 17 日

都市計画の案の理由書（原案）

1 種類・名称

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）

2 理由

京急蒲田センターエリア北地区は、都市再開発の方針における『一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（2号地区／蒲田駅周辺地区）』に含まれ、空港に隣接した地域特性を生かしつつ交通結節点としてターミナル機能を強化し、商業、業務、住宅、文化、娯楽機能と公共施設の整備を進め、人と技術がにぎわいをつくる魅力ある地区中心にふさわしい市街地の形成を図る地区として位置づけられている。更に、防災街区整備方針における『一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（防災再開発促進地区／蒲田四丁目地区）』に含まれ、市街地密度が高く、基盤整備の遅れている市街地であり、建替えに伴う土地の高度利用や建物の不燃化・共同化及び道路等の基盤整備の促進により、市街地環境を改善し、防災性の向上を図る地区として位置づけられている。

また、蒲田駅周辺地区グランドデザインでは、『京急蒲田駅前拠点』と位置づけられており、人々をまちに呼び込む、玄関口にふさわしい来街者を魅了する駅前拠点の形成を図ることが示されている。

当地区周辺では、京急線連続立体交差事業を契機として、補助線街路第328号線（駅前交通広場を含む）や放射19号南蒲田交差点の立体化事業など、都市基盤整備が進められるとともに、羽田空港再拡張・国

際化やJR・東急蒲田駅と京急蒲田駅を短絡する『新空港線／蒲蒲線』の整備構想など広域交通の利便性を高めるべく、事業が検討・実施されてきた。

こうした周辺環境の変化に対応するとともに、地域の課題である防災性の向上やにぎわいの創出等に対応していくため、地権者組織である『京急蒲田センターエリア北地区共同化検討協議会』が平成30年10月に設立された。

その後、再開発事業の事業化を目的に、協議会が『京急蒲田センターエリア北地区再開発準備組合』に進化し(令和2年11月)、具体的な事業計画の検討や、関係地権者の合意形成等に取り組んできた。

本計画は、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の計画決定にあわせて、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、区域面積約0.6ヘクタールについて、高度利用地区を変更するものである。