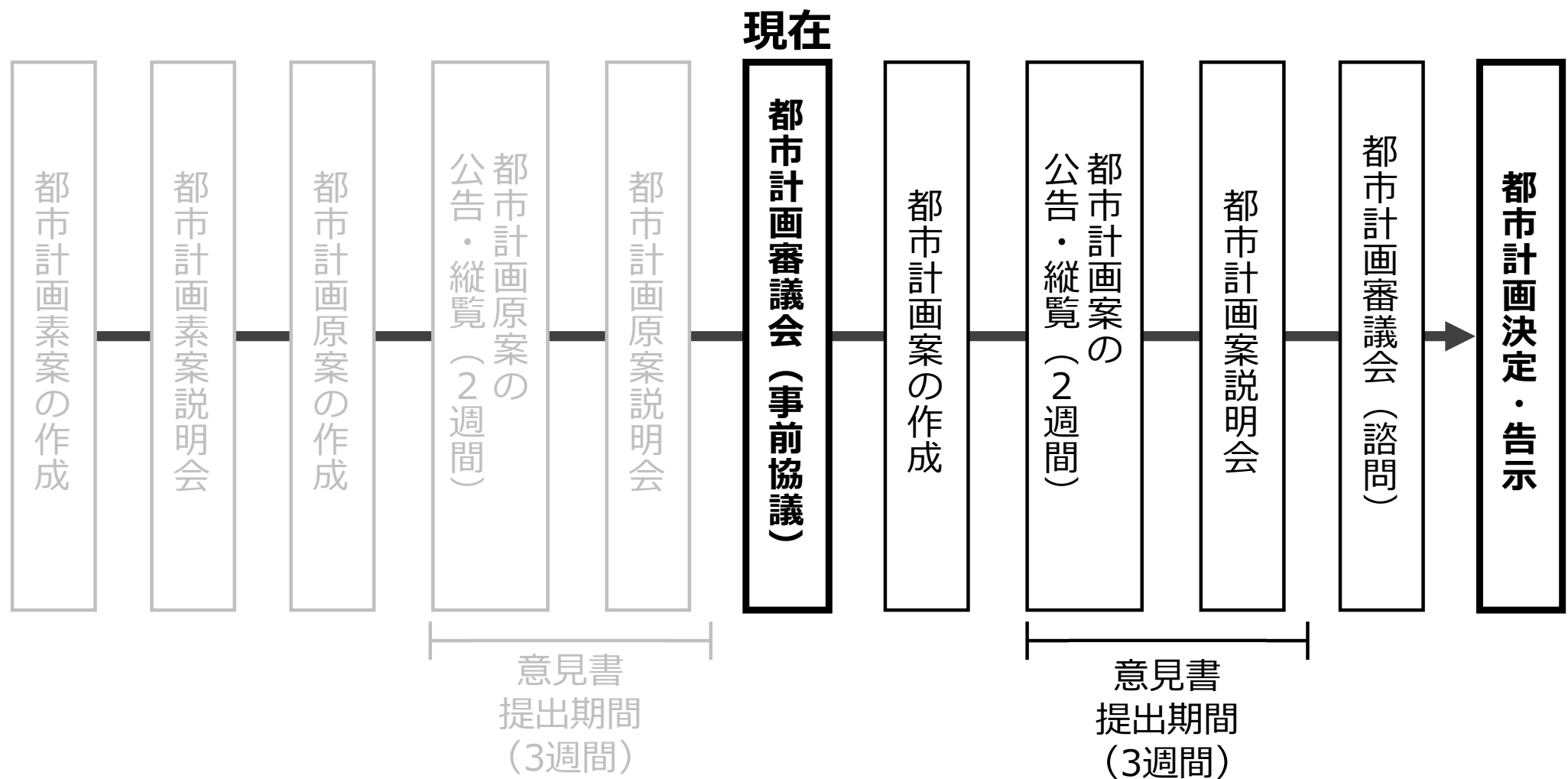
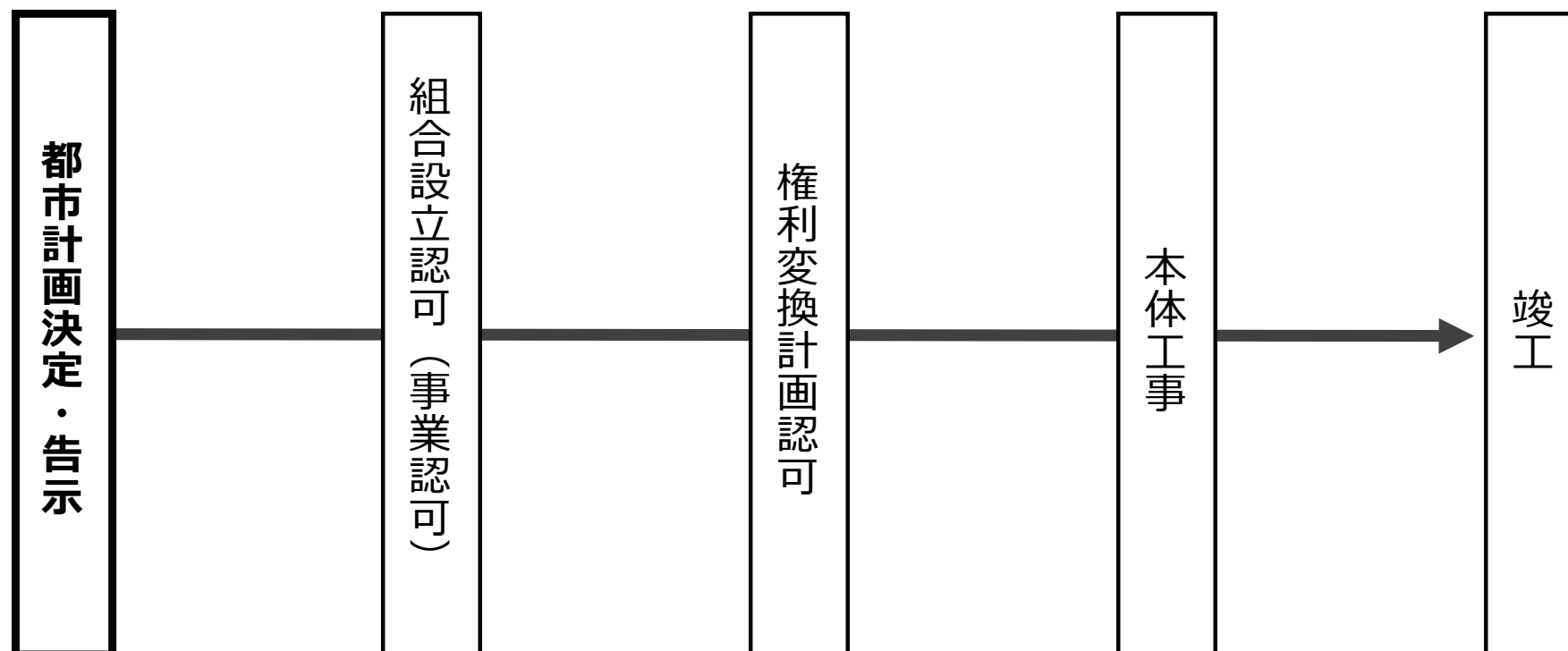


■ 都市計画決定までの流れ



Ⅰ【参考】都市計画決定以降の流れ

都市計画決定から概ね7年～10年程度の期間を要すると想定される



- **組合設立認可(事業認可)**

組合の運営ルールや再開発事業の内容を定め、東京都知事の認可を受ける

- **権利変換計画認可**

現在の権利をどのように置き換えるか定め、東京都知事の認可を受ける

京急蒲田センターエリア北地区の位置と周辺の開発状況



これまでの経緯

- 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」設立
- 令和06年10月 「基本計画素案」を区に提出

上位計画

＜都関係＞

・都市再開発の方針

位置付け：2号地区
（大2 蒲田駅周辺地区）

・防災街区整備方針

位置付け：防災再開発促進地区
（大6 蒲田四丁目地区）

＜区関係＞

・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

地区の課題

＜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

＜土地利用＞

- ・土地利用の細分化
- ・公共空間が不足

＜都市環境＞

- ・来街者を迎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

＜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



課題に対する取組み・効果

＜課題に対する取組み＞

- ・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

＜取組みによる効果＞

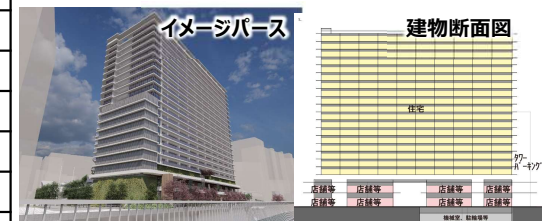
- ① 地域一帯で防災性の向上・防災機能の強化
- ② 建物の共同化や新たな公共空間の創出などによる都市機能の更新
- ③ 水と緑が感じられる景観形成など来街者を迎入れる都市空間の形成
- ④ にぎわいの創出、回遊性の向上

都市計画の種類

- ・市街地再開発事業……………決定【大田区決定】
- ・高度利用地区……………変更【大田区決定】
- ・地区計画……………変更【大田区決定】

施設計画概要

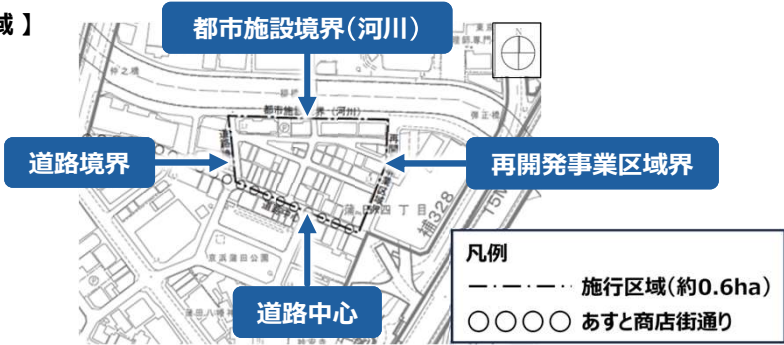
区域面積	約0.6ha
敷地面積	約5,130㎡
延べ面積	約46,180㎡
容積率	約683%
住宅戸数	約480戸
建物高さ・階数	約75m（地上21階 地下1階）
主要用途	住宅、商業施設、駐車場 等



各都市計画の概要

市街地再開発事業

【 施行区域 】



名称	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				
面積	約0.6ha				
公共施設の 配置及び規模	種別	規模			
	区画道路1号(北側)	幅員9.0m、延長約105m(約3.5m拡幅整備)			
	区画道路2号(東側)	幅員8.0m、延長約80m(約2.0m拡幅整備)			
	区画道路3号(西側)	幅員6.0m、延長約45m(約2.0m拡幅整備)			
	区画道路4号(南側)	幅員6.0m、延長約80m(既設)			
建築物の整備に 関する計画	建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	高さの限度
	約5,130㎡	約3,570㎡	約46,180㎡ (約35,020㎡)	住宅、駐車場 商業施設 等	80m
住宅建設の目標	戸数	面積			
	約480戸	約36,000㎡			

高度利用地区

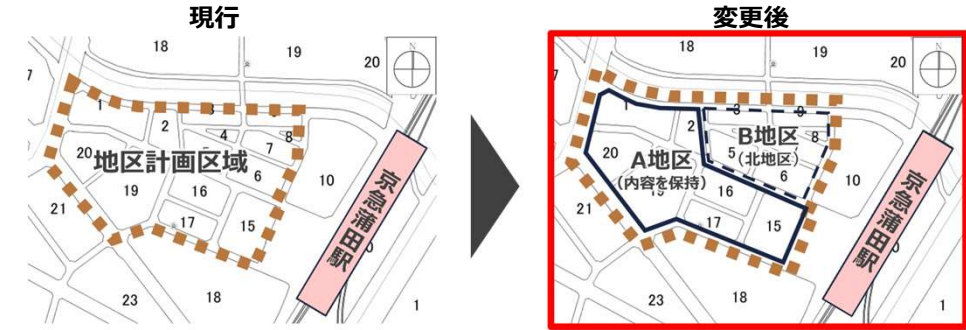
大田区で高度利用地区を定めているのは、市街地再開発事業完了済の「荏谷駅前地区：約1.3ha」「京急蒲田西口駅前地区：約1.0ha」の2地区になります。
今回、「北地区：約0.6ha」を追加する変更になります。()は現状の制限を表す

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

※ 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。

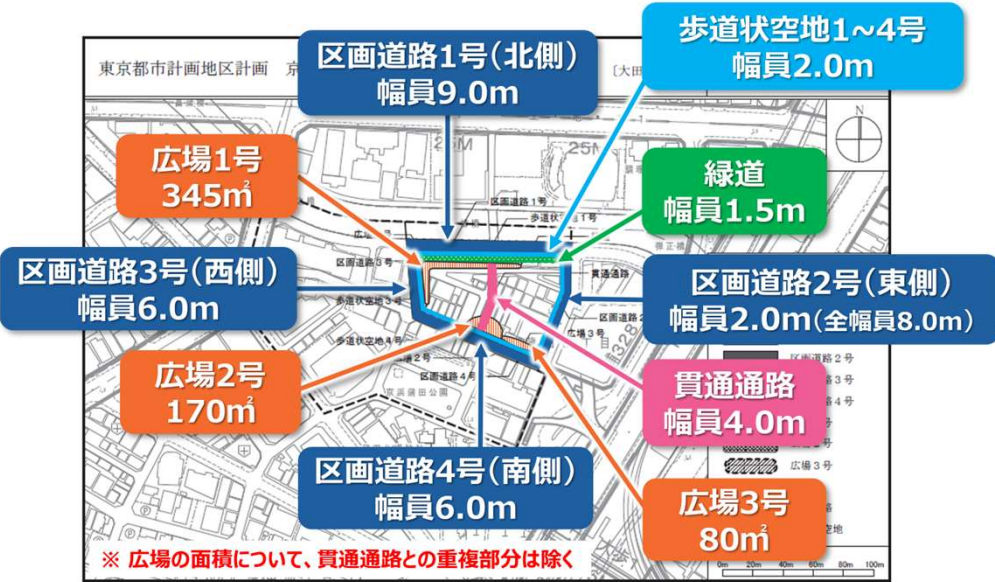
地区計画

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、現在の地区計画の内容を一部併用する計画とします。



【 地区施設 】

B地区(北地区)において、「区画道路」「歩道状空地」「緑道」「広場」「貫通通路」を『地区施設』に位置付けます。誰もが利用できる施設とすることによって、一時的な滞留空間の確保や周辺地域への人の流れを促進するなど、防災性の向上や回遊性の向上、にぎわいの創出などを図ります。



I 説明会の開催状況

※会場は蒲田地域庁舎5階

① 都市計画素案説明会

日時	参加者数
令和7年1月31日(金) 午後7時～午後8時30分	79名
令和7年2月2日(日) 午前10時30分～正午	76名
2日間合計	155名

② 都市計画原案説明会

日時	参加者数
令和7年5月9日(金) 午後7時～午後8時30分	47名
令和7年5月11日(金) 午前10時30分～正午	50名
2日間合計	97名

II 説明会でいただいた主な質問・意見

① 都市計画素案説明会

説明会での質問・意見：22名 40件
電子申請での意見：6名 12件

＜都市環境＞

Q：周辺住民の住環境が悪くってはならない。駅前でもないのに、高さを80mまで上げる必要はあるのか。

A：本地区は、旧耐震建物が全体の6割を占めていることや、幅員が狭い道路が多く緊急車両が通行しにくいなどの防災上の課題や、小さい街区割りなどにより十分な公共空間が不足していることなどのにぎわいの創出が課題となっております。

大田区では、蒲田駅周辺地区グランドデザインにおいて、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を目指すことを掲げるとともに、平成17年に街並み誘導型地区計画を策定し、個別または街区単位の共同建替えにより老朽建築物の建替えを促進してまいりました。

こうした取組みの中で、防災上課題となっている街区を改修するため、当該地区の関係権利者が中心となって、令和2年に再開発準備組合が発足し、市街地再開発事業の検討が行われてきました。そして昨年10月にその検討結果を取りまとめた基本計画素案が区に提出されました。

基本計画素案では、区の上位計画を踏まえ、土地の高度利用を図るとともに建物の共同化や災害時の一時的な滞留空間の確保などにより地区の防災性の向上を図っていくこと、商店街や周辺市街地との連続性に配慮した広場や歩行者空間を整備することによりにぎわいの創出・回遊性の向上を図っていくこと、隣接する呑川沿いの自然環境を生かした緑化空間を形成していく内容となっております。

区の上位計画やまちの課題解決を達成できる計画であることから、区は都市計画手続きに着手しました。

本計画による施設建築物は航空法の高さ制限内で計画されております。区は、引き続き、本事業に伴う周辺住民の住環境にできる限り配慮した計画となるよう、準備組合と協議を続けてまいります。

Q：倒木など現在でも風の影響に困っているが、再開発が進めば更なる風の影響が懸念される。風の発生が抑えられるようにするなどの対策をしてもらいたい。

A：風環境の影響についてはシミュレーションによる解析を行っており、計画地の北東角側及び東側・西側の建築敷地の外周部に沿って植栽を設置するなどの対策を行うことで、周囲に支障をきたさないような風環境を確保していきたいと考えております。

＜防災＞

Q：防災性を高めてもらいたい。近年、線状降水帯のリスクが高まっているので、水害対策も強化してもらいたい。特に、北地区内に大きい雨水貯留槽を完備してもらいたい。

A：本地区は、密集した木造建築物や狭い生活道路が多いなどの防災上の課題があります。建替えにより地区全体の防災性の強化を図り、地上に整備する広場と併せて、2階共用部等にも一時的な滞留空間を確保することで、水害時においては、段階的に垂直避難ができる環境を整備してまいります。また、雨水の流出抑制については、東京都豪雨対策基本方針に基づく考え方等により、敷地内に雨水貯留浸透施設を設けるなど対策を行ってまいります。

なお、電気室・自家用発電設備等は地上4階に設置するなど、水害にも強い施設となるよう検討してまいります。

② 都市計画原案説明会

説明会での質問・意見：18名 38件

＜都市環境＞

Q：北地区周辺の多くの建物は高くても13～14階建てであるが、計画建物を21階建てにする必要はあるのか。

A：北地区は、旧耐震建物が地区の6割を占めており、狭い生活道路が多く緊急車両の通行が困難といった防災上の課題に加え、小さい街区が多く共同化が難しい地区です。そこで、街区の統合が可能な市街地再開発事業を行うことにより、土地を有効的に活用することで空地を確保し防災性の向上を図る計画としたため、21階建てとなっています。

Q：周辺の住環境に与える影響を少なくするよう考えてもらいたい。

A：周辺住民の皆様の住環境にできる限り配慮した計画となるよう検討していきます。

＜防災＞

Q：具体的にどのようなことを行って防災性の向上を図るのか。

A：2階の共用部等に一時的に滞留できる空間を確保し、水害時には垂直避難ができるよう整備していくことに加え、広場にはかまどベンチやマンホールトイレ等防災設備を整備し、地域の防災拠点としての機能を有する地区の形成を目指します。

＜その他＞

Q：具体的なスケジュールを教えてください。

A：都市計画が決定された後、工事の完了までは、7～10年程度の期間を要することが想定されます。

III 都市計画原案の縦覧と意見書

- ・原案の縦覧期間：令和7年5月2日～5月16日 の2週間
- ・意見書の提出期間：令和7年5月2日～5月23日 の3週間
- ・意見書：7通
- ・結果：別添「意見書の要旨」参照