

意見書の要旨

事前協議1 ～ 事前協議3

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、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、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に係る都市計画の原案を令和7年5月2日から2週間公衆の縦覧に供したところ、地域力を生かした大田区まちづくり条例第17条第2項の規定により、7通（6名1団体）の意見書の提出があった。意見書の要旨は次のとおりである。

名 称	意 見 書 の 要 旨	大 田 区 の 見 解
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 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) 東京都市計画 地区計画 京急蒲田駅西口 地区地区計画	I 賛成意見に関するもの 2通（2名） 1 都市計画に関する意見 （1） 京急蒲田駅西口地区は、かつてのようになぎわいがなくなっている。また、多くの建物が老朽化しており、地震や豪雨などの水害など、災害時の不安が大きい。一部の建物を建替えただけでは、まちの安全性を確保することは難しいため、再開発により地区全体で安全・安心なまちとすべきと考える。この機を逃さず、まちと行政が協力し、かつてのまちを超えるにぎわいを取り戻すとともに、安全・安心なまちとしてほしい。 （2） 現在の北地区内にある柳通りは、人通りも少なく、柳橋付近の傾斜も大きいため、積極的に通ろうという気持ちにはならない。今回の再開発計画では、南北の動線として貫通通路が整備され、歩きやすい通路となり、通路沿いには	I 賛成意見に関するもの 1 都市計画に関する意見 （1） 当該地区は、大田区都市計画マスタープランにおいて中心拠点に位置付けられており、地区計画をはじめとした多様なまちづくり手法を活用した共同建替え事業により、広場や道路などの都市基盤整備と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めざすことが示されている。また、蒲田駅周辺地区グランドデザインにおいては京急蒲田駅前拠点に位置付けられており、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。 当該再開発事業に伴う建築物の共同化によって、地区全体の防災性の強化を図るとともに、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いく。更には、安全で快適な歩行者空間や広場等を整備することで、京急蒲田のにぎわい・交流の核となるとともに、周辺地域ににぎわいを波及させる駅前拠点の形成を目指していく。 （2） 大田区都市計画マスタープランで掲げる商店街周辺のウォーカブルなまちづくりを目指し、あすと商店街通りと柳橋の間に、歩行者通行機能を継承する快適な歩行者専用の貫通通路を整備することにより、計画地周辺の歩行者動線

	店舗も出店する予定となっているが、このまちの雰囲気が大きく変わると期待している。そして、この貫通通路が呑川以北の蒲田一丁目や蒲田三丁目とを結ぶ快適な歩行者空間となり、地域の発展につながるよう望んでいる。 II 反対意見に関するもの なし III その他の意見 5 通（4 名 1 団体） 1 事業施行に関する意見 （1） 都市計画決定された場合、賃貸物件等退去のスケジュールを知りたい。（2 通） （2） 賃貸物件等の退去の場合、引っ越し等への補償金はあるのか。 （3） 柳橋付近が急勾配になっているが、今回の計画で平らに整備するのか。あすと商店街側から貫通通路を見た時の景観が気になる。	を東西方向だけでなく南北方向にも確保し、歩行者の回遊性を向上させることで、京急蒲田のにぎわい・交流の核となるとともに、周辺地域ににぎわいを波及させる駅前拠点の形成を目指していく。 II 反対意見に関するもの III その他の意見 1 事業施行に関する意見 （1） 都市計画決定以降、市街地再開発組合の設立や権利変換計画について東京都からの認可を受けた後、工事着工となり、工事完了までは、都市計画決定から概ね 7～10 年程度の期間を要すると想定される。 なお、賃貸物件の退去の時期については、市街地再開発組合が定めた明渡し期日までに物件を明渡すことになる。 （2） 本事業は第一種市街地再開発事業を想定しており、権利変換計画に関係権利者の従前の権利に応じた従後の権利が定められる。借家人は、権利変換計画に定められた権利変換期日以降明渡し期日までに明渡しを行うこととなり、明渡しにあたって引っ越し等の通常受ける損失の補償を受けることができる。 （3） 当該地区は蒲田駅周辺地区グランドデザインにおいて京急蒲田駅前拠点に位置付けられており、商店街や呑川沿いなどの道路では、回遊性に配慮した歩行者空間を創出するとともに、歩行者の安全とまちなみの連続性の確保を進め、思わず歩きたくなり楽しめる歩行者にやさしいまちを目指すことが示されている。 柳橋橋詰部の勾配については、地区の北側道路の拡幅整備と併せて勾配をできる限り緩和し、安全で快適な歩行者空間を創出していく。
--	--	--

	(4) 現在の計画では北地区を囲むように2mの歩道状空地が設けられているが、今の境界面から2m距離が離れるくらいでは住居への照度の影響が心もとない上に、プライバシーが保たれない。現在住まわれている方、新しく住まわれる方、すべての方の生活を考慮し、周辺住居への影響がない建物計画としてもらいたい。 (5) 京急蒲田エリアの魅力は、個性豊かな飲食店の多さであり、その多くは、個人や地元密着型の企業による経営であるが、大規模チェーンの店ばかりがテナントとして入居する施設になってしまえば、京急蒲田エリアの魅力は半減してしまう。防災面からも再開発は推進すべきと考えるが、個人店や小規模店が再開発完了後に戻ってこられるような施策を考えてほしい。 2 その他の意見 (1) 地区施設を有効に活用していくためには、多くの方の意見を取り入れながら、一定のルールを定めていく必要がある。 (2) まちのにぎわいの創出や人と人との新たな絆の構築などを図るため、エリアマネジメント団体を発足し、地域団体や住民と連携を図っていくことになるが、エリアマネジメントを具体化していくには、大田区の協力が欠かせない。 (3) 地域の活性化に向け、大田区においては保留床の活用の検討をしていただきたい。	(4) 現時点は、都市計画を決定する段階であるため、施設の詳細については、今後、事業計画を検討していく中で、準備組合において調整していくことになる。 いただいたご意見については、準備組合に伝えていく。 (5) 現時点は、都市計画を決定する段階であるため、施設の詳細については、今後、事業計画を検討していく中で、準備組合において調整していくことになる。 周辺の商店街の持続的な発展を実現していくため、準備組合に対して、地域の方のご意見を伺いながら入居テナントを選定するよう求めている。 2 その他の意見 (1)～(2) 地区計画の変更において、広場や貫通通路等新たに創出される公共的空間を「地区施設」に位置付け、歩行者の自由な通行又は利用など広く一般に開放されるものとしていく。広場や貫通通路等の公共的空間の利用については、区としては、にぎわいの創出を図っていくための一定のルールが必要と考える。今後、再開発事業の進展に合わせて組成されるエリアマネジメント団体が主体的かつ継続的ににぎわいづくりなどの活動を推進し、地域の魅力と価値の向上に取り組むことができるように、区は準備組合等と地区施設の利用に関するガイドラインの策定等を検討していく。 (3) 蒲田駅周辺地区グランドデザインでは、文化・交流・にぎわいを生み出す活動の創出を掲げており、商業の活性化に向けた取組みはもとより、企業等の業務機能やそれを支える機能、暮らしの場として生活を支える機能等の集積を図り、様々な人々が出会い、交流し、活動が活性化する機会の創出を目指している。
--	--	--

	(4) 再開発事業と合わせて周辺環境の整備を進めていくことが地域の発展につながっていく。特に、呑川とその沿道は、大田区の緑道軸として位置付けられているため、桜の植樹や呑川の水質の改善など、周辺環境の整備に積極的に取り組んでもらいたい。 (5) 再開発事業を進めていくためには、公的機関である大田区の支援が必要である。近年の物価上昇による工事費高騰などの影響により、事業の中止・見直しを余儀なくされている地区もあるが、当地区においてはそうならないためにも、適切な補助金の交付を要望する。	いただいたご意見を踏まえ、今回の都市計画原案の内容の実現に務め、地域の活性化を図っていく。 (4) 大田区緑の基本計画グリーンプランおおたでは、呑川の緑道整備による景観づくりを進めることでみどりの街並みを形成し、都市開発や大規模建築物の建設など、駅周辺の都市機能に合わせたみどりの創出を進めることとしている。 そこで、当該地区の北側には呑川が流れていることを踏まえ、地区計画の地区施設として緑道を位置付けるとともに、地区施設の整備の方針において、「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する。」と定めている。 区としては、引き続き、呑川緑道の整備や水質浄化など呑川の環境改善に取り組んでいく。 (5) 都市再開発法において、市街地再開発事業に対する国庫補助に関する規定がある。大田区においても大田区市街地再開発事業補助金交付要綱に基づき、適切に対応していく。
--	--	---