

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【案】 第1号議案～第3号議案〈説明資料〉

(1) 都市計画案説明会等の結果

■ 説明会の開催状況

都市計画案説明会 (参加者 63 名)	【参考】都市計画原案説明会 (参加者 97 名)	【参考】都市計画素案説明会 (参加者 155 名)
[開催概要] ①令和7年8月30日(土) 午前10時30分から正午／参加者37名 ②令和7年9月1日(月) 午後7時から午後8時30分／参加者26名	[開催概要] ①令和7年5月9日(金) 午後7時から午後8時30分／参加者47名 ②令和7年5月11日(日) 午前10時30分から正午／参加者50名	[開催概要] ①令和7年1月31日(金) 午後7時から午後8時30分／参加者79名 ②令和7年2月2日(日) 午前10時30分から正午／参加者76名
[会場] 蒲田地域庁舎	[会場] 蒲田地域庁舎	[会場] 蒲田地域庁舎
[質問・意見] 説明会／25件(12名)	[質問・意見] 説明会／38件(18名) 意見書／7通(※大田区まちづくり条例第17条)	[質問・意見] 説明会／40件(22名) 意見募集／12通

■ 都市計画案の縦覧と意見書 (※都市計画法第17条)

縦 覧 期 間：令和7年8月20日(水)～9月 3日(水)／ 2週間

意見書の提出期間：令和7年8月20日(水)～9月 10日(水)／ 3週間

提出された意見書：6通 (詳細は「意見書の要旨」を参照)

I 都市計画案説明会等でいただいた主な質問・意見

質問・意見	区の回答
<p>〈防災〉</p> <ul style="list-style-type: none">● 緊急車両が通行できないということがないようにしてもらいたい。	<ul style="list-style-type: none">● 地域の安全性・防災性の向上に資するものとなるよう、消防署等関係機関と協議しながら進めていく。
<p>● 防火管理の面において、道路、商店街のアーケード、新たに創出される広場等の管理者や防火管理者が一体的に対応できるのか心配である。</p>	<ul style="list-style-type: none">● 建物の管理や防火管理等に関して、役割分担も含め、どのように進めていくのかは検討課題の一つと考えている。
<p>〈都市環境〉</p> <ul style="list-style-type: none">● 再開発事業により住宅が増えるため、子どもの人数も増えていくことになるが、保育や教育についてどのような対応をしていくのか。	<ul style="list-style-type: none">● 長期的な事業であるため関係部局と事前に情報共有を行い、社会情勢も注視し、調整しながら進めていく。
<p>〈にぎわい／回遊性〉</p> <ul style="list-style-type: none">● 貫通常路は4mとなっているが、その付近の店舗が看板や商品等を通路に置くと、通路が更に狭くなってしまうのではないか。	<ul style="list-style-type: none">● 貫通常路は歩行者専用の通路として、4m確保している。回遊性の向上に資することはもちろん、災害時における避難路としても想定している。なお貫通常路に面する店舗では、にぎわいの創出のため店舗前にテープル等を置くことも想定されるが、今後詳細な設計を行っていく中で具体的な検討をしていく。
<p>〈その他〉</p> <ul style="list-style-type: none">● 反対者がいる場合どうなるのか。	<ul style="list-style-type: none">● 今回の事業は第一種市街地再開発事業という事業手法を用いており、現在、住まわれている方に対して新しくできる建物に住むことを前提に進めている。しかし希望されない方には、お持ちの従前の土地や建物の資産を評価し、金銭に代えて転出いただくことも可能である。まずは再開発準備組合から丁寧にお話をさせていただき、可能な限りご納得いただいた上で、新しい建物への引越し、もしくは転出のご判断をいただけるよう大田区としても指導していく。
<ul style="list-style-type: none">● 具体的なスケジュールを教えてほしい。	<ul style="list-style-type: none">● 都市計画が決定された後、工事の完了までは、概ね7～10年程度の期間を要することが想定される。

- 立ち退きに際して、引越し等色々発生すると思うが、金銭面等サポートはあるのか。
- 再開発区域内には、防災性に問題のない建物もあるが、そういった建物は区域から外すべき。
- 京急蒲田西口駅前は、再開発をしたのに何もない状況である。今回の再開発も同じようにならないために、民間事業者に一任した方が良いではないか。
- 第一種市街地再開発事業は都市再開発法を根拠としており、同法第97条に土地等の明渡しに伴い、権利者が通常受ける損失の補償に関することが明記されている。つまり、一旦出る場合の引越し代、仮住まいの家賃、その後戻ってくる際の引越し代の相当額等、金銭的な補償が担保されている。また、ご要望を再開発組合の方で伺いながら、物件探し等のサポートをしていく。
- 本都市計画案の内容は、建物の共同化や新たな公共的空間の創出等都市機能の更新、地域一帯での防災性の向上、安全で快適な歩行者空間の形成、水と緑が感じられる景観形成等、来街者を迎える都市空間の形成を図りながら、地域の課題を解決するとともに、区の上位計画で掲げる目標の達成が可能であると考える。
- 当該事業施行者は区ではなく、権利者を中心とした再開発組合(準備組合→組合)が主体となり、民間事業者の協力を得ながら、また行政支援も行いつつ事業を進めることになる。

(2) 意見書の要旨

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案を令和7年8月20日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法[第21条第2項において準用する同法]第17条第2項の規定により、6通（2名3団体）の意見書の提出があった。その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	I 賛成意見に関するもの 3通（3団体） 1 都市計画に関する意見 (1) 京急蒲田駅西口地区は、センターエリア北地区だけ旧耐震建物が多く残っている。加えて、地区内の道路は幅員が狭く、緊急車両の進入が困難で、緊急時・災害時の危険性を危惧している。更に昭和を彷彿とさせる旧態依然とした街並みや店舗を刷新し、新たな時代に即した街の賑わいや活性化が求められている。 そのため、今回の都市計画を早く進めてもらいたい。 (2) 京急蒲田センターエリア北地区は、旧耐震建物が多く災害時の課題を抱えるとともに、公共空間が不足しており、来街者を迎える玄関口にふさわしい都市空間が形成されていない。 京急蒲田駅周辺地区の発展に寄与する市街地再開発事業により、来街者を迎える魅力ある街になると期待している。 (3) 公共施設や広場の整備、未来を見据えた商業環境や都市型住宅の導入により、地域の防災性の向上やこれまでにない賑わいの創出、快適な環境や景観を創出し、活気あふれる街にしていきたい。	I 賛成意見に関するもの 1 都市計画に関する意見 (1)～(3) 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等の防災上の課題があるほか、小さい街区割り等による公共空間の不足、にぎわいの創出等が課題となっている。また蒲田駅周辺地区グランドデザインでは、京急蒲田駅前拠点に位置付けられており、地域の価値を高める空間の充実を図るため、老朽建築物の建替えや、公共施設や街区の再編によるまちの更新が求められている。 本都市計画案は、大田区都市計画マスタープランや蒲田駅周辺地区グランドデザイン等、区の上位計画を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、商業、業務、居住の複合的な都市機能を更新し、防災性の向上と良好な街並みの形成を図るものである。 広く区民の皆様のご意見を伺いながら、法令を遵守して、市街地再開発事業等に関する都市計画手続きを進めていく。
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		

	<p>2 その他の意見</p> <p>(1) 物価高騰による事業採算性の確保や地域団体や住民の方々との連携などについて、公的機関である大田区の支援が必要である。</p> <p>II 反対意見に関するもの</p> <p>3通（2名）</p> <p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1) 京急蒲田駅周辺の再開発は、これ以上進める必要があるのか。現在、古い街並みと新しい建物がバランスよく建っている。あすと商店街の一本裏の路地に入るとワクワクするお店もたくさんある。日本中どこに行っても同じような駅前風景になっているので、古いものが適度に残っている方が風情もあり、外国人観光客は喜ぶのではないか。耐震性に課題があると言うが何百年と建ってる木造建築物もある。あすと商店街も活気があるので、再開発を進めるのではなく、古くなった上下水道や、傷んだ道路を直す方を優先してほしい。</p>	<p>2 その他の意見</p> <p>(1) 本都市計画案の実現に向け、区としても適宜助言や指導等を行うとともに、社会情勢を注視しながら各種支援策等、適切な対応を図っていく。</p> <p>II 反対意見に関するもの</p> <p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1) 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等の防災上の課題があるほか、小さい街区割り等による公共空間の不足、にぎわいの創出等が課題となっている。また蒲田駅周辺地区グランドデザインでは、京急蒲田駅前拠点に位置付けられており、地域の価値を高める空間の充実を図るために、老朽建築物の建替えや、公共施設や街区の再編によるまちの更新が求められている。</p> <p>本都市計画案の内容は、建物の共同化や新たな公共的空间の創出等都市機能の更新、地域一帯での防災性の向上、安全で快適な歩行者空間の形成、水と緑が感じられる景観形成等、来街者を迎える都市空間の形成を図るものである。</p> <p>これらの取組みにより、地域の課題を解決するとともに、区の上位計画で掲げる目標の達成が可能であるため、本地区的立地特性を踏まえ、商店街の連続性に配慮した施設構成、広場・貫通通路等の公共的空間の整備、呑川沿いの緑化促進等、人々をまちに呼び込み、来街者を魅了する駅前拠点の実現を目指していく。</p>
--	--	--

	<p>(2) 所有している土地と建物が京急蒲田北地区の再開発の計画区域に含まれているが、自社の長期計画に沿っていないので、計画区域から外すよう要求する。(2通)</p>	<p>(2) 今回の都市計画案は都市計画法に基づき、再開発準備組合からの計画提案を踏まえて、都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、都市計画案を作成したものである。</p> <p>計画区域一帯で事業を行うことで、建物の共同化や新たな公共的空間の創出等都市機能の更新、地域一帯での防災性の向上、安全で快適な歩行者空間の形成、水と緑が感じられる景観形成等、来街者を迎える都市空間の形成を図りながら、地域の課題を解決するとともに、区の上位計画で掲げる目標の達成が可能であるため、都市計画手続きを進めていく。</p> <p>なお、第一種市街地再開発事業は権利変換方式により権利が守られた事業であり、計画区域に土地や建物に関する権利がある場合は、再開発後の新しい建物の床や敷地に関する権利に変換することができるため、事業を継続することや住み続けることが可能である。また市街地再開発組合により定められた期間に、権利変換を希望しない場合の申出をすることにより、土地や建物に関する権利を金銭（補償）として受け取ることもできる。</p>
--	--	---