

平成21年5月25日

大田区議会議長
永井敬臣様

開発・観光対策特別委員長
松原茂登樹

開発・観光対策特別委員会中間報告書

本委員会に付託された調査事件につき、現在までの調査状況を下記のとおり報告する。

記

- 1 調査事件 (1) 中心核及び地域核の整備・開発について
(2) 観光のまち大田づくりについて
(3) 水と緑のネットワーク整備について

2 中間報告

大田区では、中心核としての大森、蒲田、未来核としての羽田空港周辺をはじめ、それぞれの地域において特性を活かしたまちづくりが進められている。また、多摩川をはじめとした区内を流れる河川や臨海部では、水辺環境や緑地を含めた景観整備が進められており、区民をはじめ来訪者が憩える場の創出に大きく貢献している。

本委員会は、地域特性を活かしたまちづくりが観光政策と融合し、大田の魅力をいかにして引き出せるかを重要な視点と捉え、調査研究することを目的とし、設置されたものである。

ここに、これまでの調査結果を報告する。

(1) 蒲田駅周辺のまちづくり

蒲田駅周辺は、国際化・再拡張が予定されている羽田空港へはもちろん、区の外に向けた交通の主要な結節機能を有している。

また、古くから京浜工業地帯に働く方々の繁華街としても、活力ある商店街が形成されてきた。そのため、商業業務等多様なサービス機能の維持、集積を図っていく大田区の中心拠点に位置づけられている。

しかし、現在の交通ターミナル機能としては不足している駅前広場や更新の時期を迎えている建物などが数多くあり、区の中心拠点としての魅力を向上するための

課題は多い状況となっている。大田区では、未来に躍動する国際都市を目指し、新たな基本構想を策定した。蒲田駅周辺を、未来に亘って、より魅力あるまちへと継承していくためには、将来のあるべき姿を描いた、グランドデザインをつくることも大切である。

大田区では、平成19年度に蒲田駅前東西交通広場の再整備を目的とした基礎調査を行った。これは東西の駅前広場整備のあり方や駅周辺のまちづくりについて多角的な視点から検討し、街の将来像を確立するための基礎資料である。

当委員会では、基礎調査の説明を受け、それを基に蒲田駅周辺のまちづくりについて、さまざまな視点から議論を行った。

①広域的な視点から見た蒲田駅周辺地域の位置づけ

蒲田駅周辺は、大田区を中心拠点として、今後とも位置づけていくことの確認と、広域的に見た場合の役割とについて検討する必要がある。

具体的には、区民の日常的な生活を支えるまちとしての機能を持たせるのか、あるいは、飲食・物販など幅広い商業を維持するとともに、羽田空港のポテンシャルを享受できる交通結節機能の向上や都市基盤の再整備などに取り組み、区の中心的な繁華街として発展させていくべきか、再確認することも大切である。

蒲田駅周辺地域は、広域的な視点から見た場合、羽田空港への交通結節点であること、区役所の本庁舎が位置していることなどから、多くの人々が行き交うにぎわいの拠点となっている。また、国際化が進む中、多くの外国人観光客が訪れることも予想され、多文化交流の拠点につながるまちづくりの推進が求められている。

②駅周辺の商業（産業）や観光政策から見た蒲田駅周辺のあり方

まちづくりは、単に、道路や公園などの都市基盤や建築物の機能更新のあり方について、検討するだけでは足りない。

地域の持つ歴史、特性、産業のあり方、また、大田区においては観光政策のあり方を前提にしておく必要がある。

特に、蒲田は、大田区における商業の中心的存在である。どのような商業（産業）を誘致・継承することが、地域にとって好ましいか、産業政策の視点から方向性を検討する必要がある。

インバウンドの観光政策を考える前に、区民が気軽に行ける商業スポットとして考えることも必要である。観光客を呼ぶ蒲田である前に、大田区民の蒲田であるといった位置づけも重要な要素であり、わが地域に誇りを持つことで、観光客に対するおもてなしの心が醸成されるものである。

委員の意見としては、蒲田にはラーメン、餃子などのB級グルメの店舗が多く、中国を中心とするアジア系の飲食店などの食文化を活かしたまちづくりによる活性化を唱える意見が出された。一方では、風俗関係の店が建ち並ぶ一角があり、ここを蒲田の風情として捉えるのか、若しくは違った形でのまちづくりを推進するのか

については意見が分かれたところである。

また、羽田空港の国際化による来訪者の増加を見込んで、民間業者によるホテルの建設が増えている。まちづくりを推進するうえでは、こういった情報は的確に捉え、また、民間事業者とのタイアップも重要な課題であるとの指摘もなされた。

観光政策としての街の景観についても意見が出された。呑川については、決してきれいであるとは言い難く、憩えるような親水機能を持った護岸整備が必要である。また、企業における広告看板が、まちの景観の妨げになっていることも否めず、地区景観条例の整備の必要性が意見として出された。

また、公共施設への案内も含め、サインが充実していないとの指摘もあった。区民はもちろん、観光客や視覚障害者、聴覚障害者の方にもわかりやすい表記の充実など、今後、検討されるサイン整備計画に期待するものである。

③土地利用、都市基盤整備のあり方、公共交通のあり方

蒲田は戦災復興の形で区画整理がなされ、すでに40年以上が経過し建物の更新時期となっている。駅周辺のまちづくりを進めるにあたっては、地権者の協力が不可欠である。また西口では、日本工学院専門学校による再開発が手掛けられており、数年後には、学園都市としての変貌を遂げることになる。

公共施設においても建物の老朽化が進んでおり、蒲田駅周辺においては、大田区民センターや蒲田西特別出張所など築年数がかかなり経っている建物が少なくない。改築にあたっては、仮移転地の確保が必要であり、まちづくりの種地としての活用も見据え、積極的な土地取得が望まれる。

また、駅周辺の駐輪場の確保も課題の一つである。土地の有効活用の視点からも、駐輪場の地下化の可能性など、今後、策定される自転車総合計画において検討すべきである。電線類の地中化についての意見も出された。電柱の撤去は歩道空間を有効に活用でき、架線の撤去は、良好な地区景観を形成することができる。さらには、災害時においても電柱が倒れる危険を回避できるなど安全面への寄与も期待できる。是非、駅周辺のみならず、大田区全域において可能な箇所については、電線類の地中化実現を図りたいものである。

地下道の整備やJRと連携した東西口の動線を確保し、回遊性を高める施策の推進を図る必要がある。また、駅前広場の有効活用策として、ペDESTリアンデッキの構築も選択肢の一つに挙げられる。

大田区は、今年度から蒲田を皮切りに大森のグランドデザイン策定に着手するが、地域住民の要望を反映し、中心拠点としての顔となるようなデザインの構築を期待するものである。

(2) (仮称) 大森北一丁目開発 (以下「北一開発」)

北一開発は、蒲田と並んで大田区の中心拠点である大森駅周辺の一翼を担ってお

り、より一層のまちの賑わいが期待されている。

①事業契約の締結

昨年12月に事業契約を締結したとの報告を受けた。

事業契約の目的は、昨年5月に締結した基本協定書の趣旨を踏まえ、区と事業者が連携して一層の地域活性化・賑わいへの寄与を図ることを明記している。

また、地域貢献の項目においては、事業者が周辺住民、商店会等、関係団体との良好な関係の構築、さらには関係団体が実施する事業への積極的な参加や応分の負担などが盛り込まれている。

元々の提案事業の内容は、地域密着型のテナントをバランスよく誘致し、地域共生と活性化を具現化できるテナント構成を目指すということだが、賑わいというものかどのように担保されるのかは明確ではない。飲食・物販については、ある程度業種が想像できるものの、民間活用部分であるサービス業種については、未だに示されていない。

近隣には、公共施設の置き込みはないものの、サービス業種を擁したビルが存在する。是非とも、他にはない独自性がある複合ビルを期待するものである。

②基本設計

公共施設としての出張所、図書館、さらには駐輪場の置き込みを示す基本設計が説明された。

1階部分には出張所と飲食物販の店舗、4階には図書館と地域開放型集会室が配置され、地下1階には、原付自転車40台を含め全体で940台の自転車駐車場、自動車についてはターンテーブルによる機械式駐車場で収容台数は96台である。

これに対し、図書館内のトイレの位置や地下駐輪場の出入り口、地域開放スペースが狭いことなどに関する意見が出された。特に地下駐輪場の出入り口に関しては、地域貢献の観点からも駅側だけではなく、商店街側にも設けるべきであり、これでは賑わいの回遊性にはつながらないものであるという意見が出された。

また、駐輪台数についても建物の付置義務台数と合わせたものだが、これにより大森駅周辺の不法駐輪の解消にはつながらず、駅周辺の抜本的な駐輪対策を施す必要がある。

③事業スキーム

この北一開発の事業スキームは、丸紅コミュニティが50年間に及ぶ全体の責任を持ち、建物と借地権が信託銀行に信託され、その信託受益権が特定目的会社（TMK）とユナイテッド・アーバン不動産投資法人に譲渡される予定である。事業契約においては、譲渡する場合に、資金調達が可能であることを明らかにする資料の提出を規定しているが、アメリカのサブプライムローンの破綻を契機に金融危機や不動産の不況が続いている現状において、資金調達がうまくなされるのかどうか不明確である。スキーム自体は、事業者である丸紅が考えることではあるものの、区

側としても賑わいの確保とともに事業スキームについても注視すべき課題と言える。

今後は、7月の定期借地権契約、平成22年度末の完成に向けビルの建築工事が着工される。図書館の再開や本来の主旨であるまちの賑わいの確保、地域との連携、共生による地域活性化の醸成など早期の完成が待ち望まれている。

(3) 観光のまち大田づくりについて

大田区では、間近に控えた羽田空港の国際化により、来訪者の増加が見込まれている。この機を捉え、地域の魅力を発掘し、アピールすることでの賑わいの創出が求められ、また、区の持つブランドイメージを高めるシティーセールスとしての観光にも積極的に取り組む必要がある。こうした中、大田区は本格的に観光行政の取り組みを行う端緒として、観光行政の方針となる「大田区観光振興プラン」を策定した。

これは、区民の公募委員や学識経験者、さらには観光・産業関係者などから構成される検討委員会を設置し、その報告書をベースに策定されたもので、今後10年の取り組みを示すものである。「知る人ぞ知る魅力」を大切にする世界とつながる生活(住)観光都市をキーワードとし、七つの基本戦略を掲げ、Ⅰ. 大田区ならではの特色ある資源を見出す Ⅱ. 大田物語として編集し、観光大田をブランドへと導く Ⅲ. にぎわい・都市観光の核をつくる Ⅳ. 五感と移ろいで楽しめる仕掛けをつくる Ⅴ. 来訪者を迎え入れる情報を発信する Ⅵ. 快適回遊と交通ネットワークを整える Ⅶ. まちづくりと連携した観光の人材と組織化を図る、というものである。このプランが具現化され、観光大田の実現に向けた一層の努力を期待するものである。

昨年10月、大田区産業プラザに於いて、「おおた商い観光展が2008」が二日間にわたって開催された。出展者数は100を越え、おおたの逸品商品の発表や商店街10選の発表の他、さまざまな商いに関する企画などが催され、熱気に溢れた盛況ぶりであった。今回の開催が第一回目だが、定期的な開催が望ましいものである。

今後においても、地域の魅力や資源の発掘など、観光に直結するような話題を提供する術として、大田観光ニュースを活用し、PRの更なる充実を図っていただきたい。

この他、羽田空港の国際化に向けたイベントの開催を求める意見も出された。

(4) 行政視察

当委員会では、委員会審議の参考とするため、種々の視察を行ってきた。

①江戸川区視察(駐輪対策)

昨年オープンした機械式、自走式併せて9,400台を収容できる葛西駅地下駐輪場と船堀駅近くに設置されている機械式タワー型駐輪場を視察した。

②豊橋市、犬山市

まちづくり交付金制度を活用した2市の視察を行った。

豊橋駅前整備は、駅前広場整備事業の一環として路面電車を150m延伸し広場内に導入したほか、自動車の動線と歩行者の動線を上下に分離するため、ペDESTリアンデッキを設置しており、この事業とともに駅ビルの再開発や自由通路の新設を行い路面電車利用者や駅利用者が増加しているとのことであった。

犬山市では、都市計画決定がなされていた道路の拡幅について、歴史的資産の保全の観点から沿線住民と一体となった検討会を立ち上げ、計画を変更するに至っていた。

③品川駅港南口ペDESTリアンデッキ

品川駅東口では、公共駐車場と駐輪場が併設された駅前広場が整備され、駅からの歩行者動線はペDESTリアンデッキにより、駅前広場との融合化や歩行者と自動車の分離化が図られていた。

④元町商店街

この商店街は地区計画検討委員会を立ち上げ、電線の地中化やファサード重視など、調和のとれた魅力と活力ある街づくりを進め、そのため協定も発効させていた。

(5) 一年を振り返って

大田区は、新たな基本構想を掲げ、これを実現するための具体的な施策を体系的にまとめた基本計画「おおた未来プラン10年」を策定した。大田の未来像を見据え、それを具現化するための施策を実行すべく期待するものである。これまで、委員会の活動報告について縷々述べてきたが、当委員会においては、蒲田のグランドデザインをはじめ、観光振興プランの推移や水と緑のネットワーク整備の推進など調査研究すべき課題が山積しており、継続した議論が必要である。まちづくりと観光政策の融合が、区民福祉の向上に寄与されることを切望し、以上、中間報告とする。