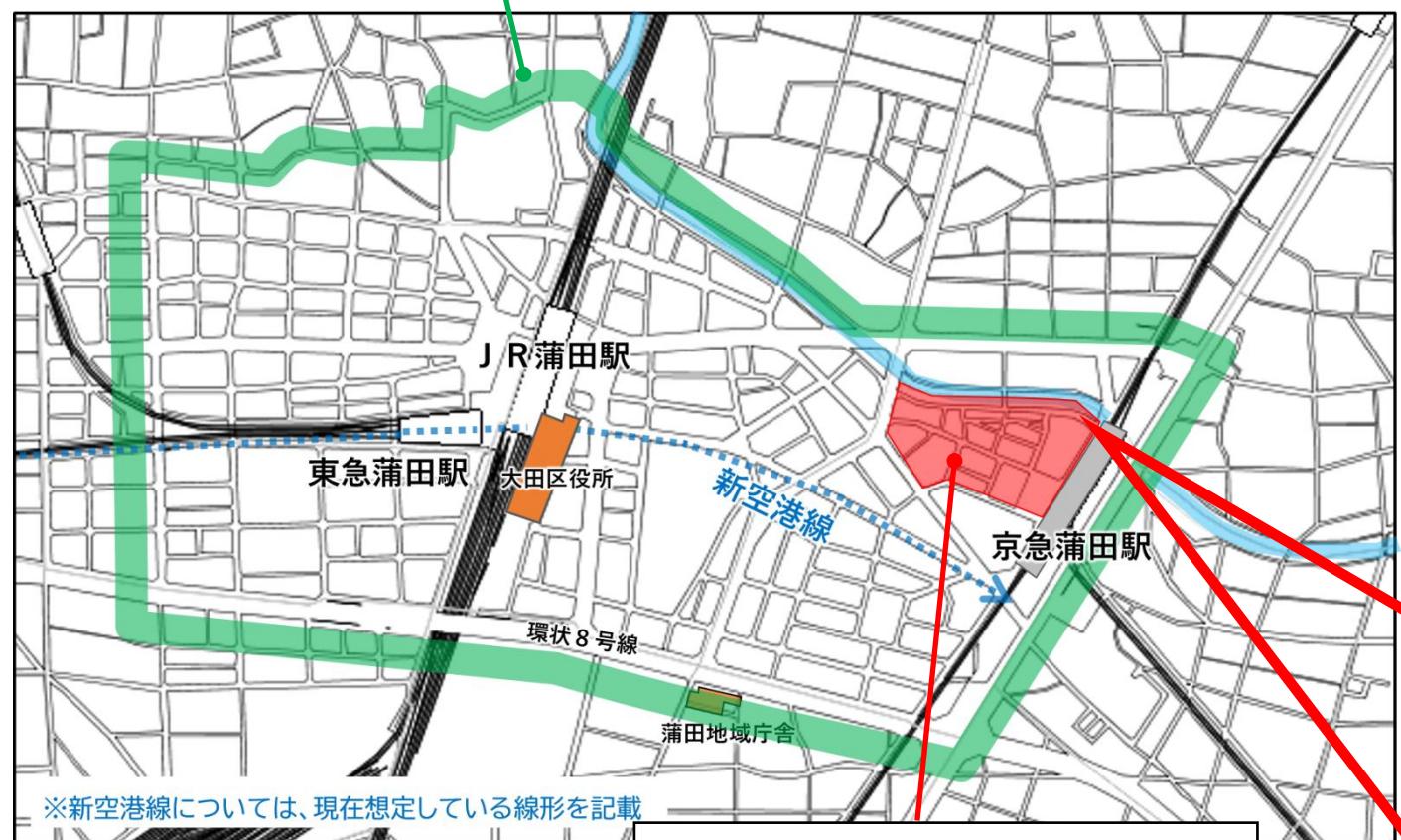


京急蒲田センターエリア北地区のまちづくりの状況について

まちづくり環境委員会
令和6年12月2・3日
鉄道・都市づくり部 資料7番
所管 鉄道・都市づくり課

1. 京急蒲田センターエリア北地区の位置

「蒲田駅周辺地区グランドデザイン」の対象区域



「京急蒲田駅西口地区」

「京急蒲田駅西口地区」は、町会、商店街、飲食店街等の代表によって構成される地元まちづくり団体「京急蒲田西口地区まちづくり研究会」が主体となって、一体的なまちづくりに取り組んでいる地区。(約3.4ha)

北地区



「街並み誘導型地区計画」区域 (駅前地区を除く)



2. 京急蒲田駅西口地区のまちづくりの状況



<凡例>

- 黄背景** 「京急蒲田西口駅前地区 第一種市街地再開発事業」区域
- 赤実線** 「街並み誘導型地区計画」区域
- 青点線** 「センターエリア」区域

まちづくりの経緯

- 平成11年 2月 「京急蒲田西口地区まちづくり研究会」発足
- 平成11年 3月 「京浜急行線連続立体交差事業」都市計画決定
- 平成17年 11月 「街並み誘導型地区計画」策定
- 平成19年 11月 「4-2地区」共同建替え完了 (都心共同住宅供給事業)
- 平成25年 3月 「4-1地区」共同建替え完了 (都心共同住宅供給事業)
- 平成27年 3月 「街並み誘導型地区計画」改正 (区域拡大)
- 平成27年12月 「駅前地区」共同建替え完了 (第一種市街地再開発事業)
- 平成29年12月 「街並み誘導型地区計画」改正 (容積率の最高限度の一部変更)
- 令和 2年 11月 「北地区」再開発準備組合設立
- 令和 4年 3月 「南第二地区」共同建替え完了

「センターエリア」の共同化状況

- 南第一地区** 合意形成中
- 南第二地区** 共同建替え完了(令和4年3月)
- 南第三地区** 合意形成中
- 北地区** 再開発準備組合設立(令和2年11月)



3. 北地区周辺の共同化状況

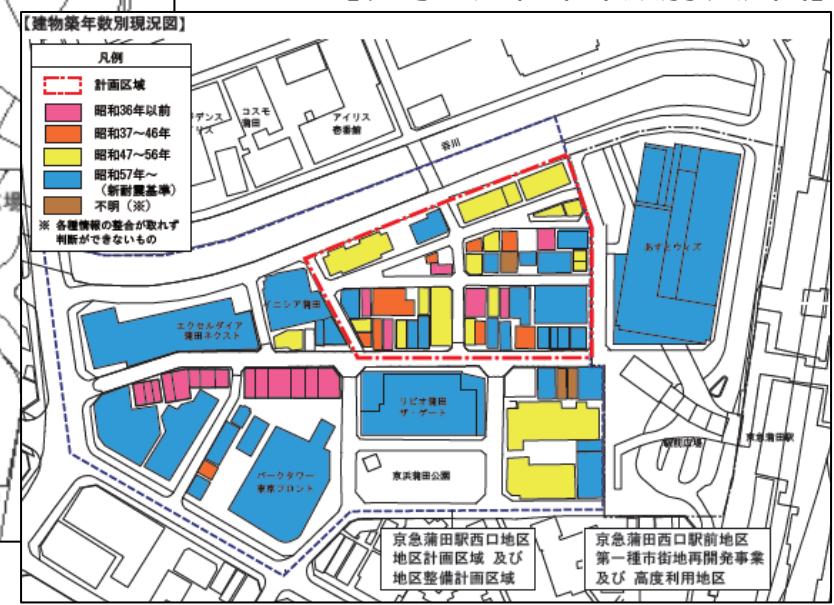
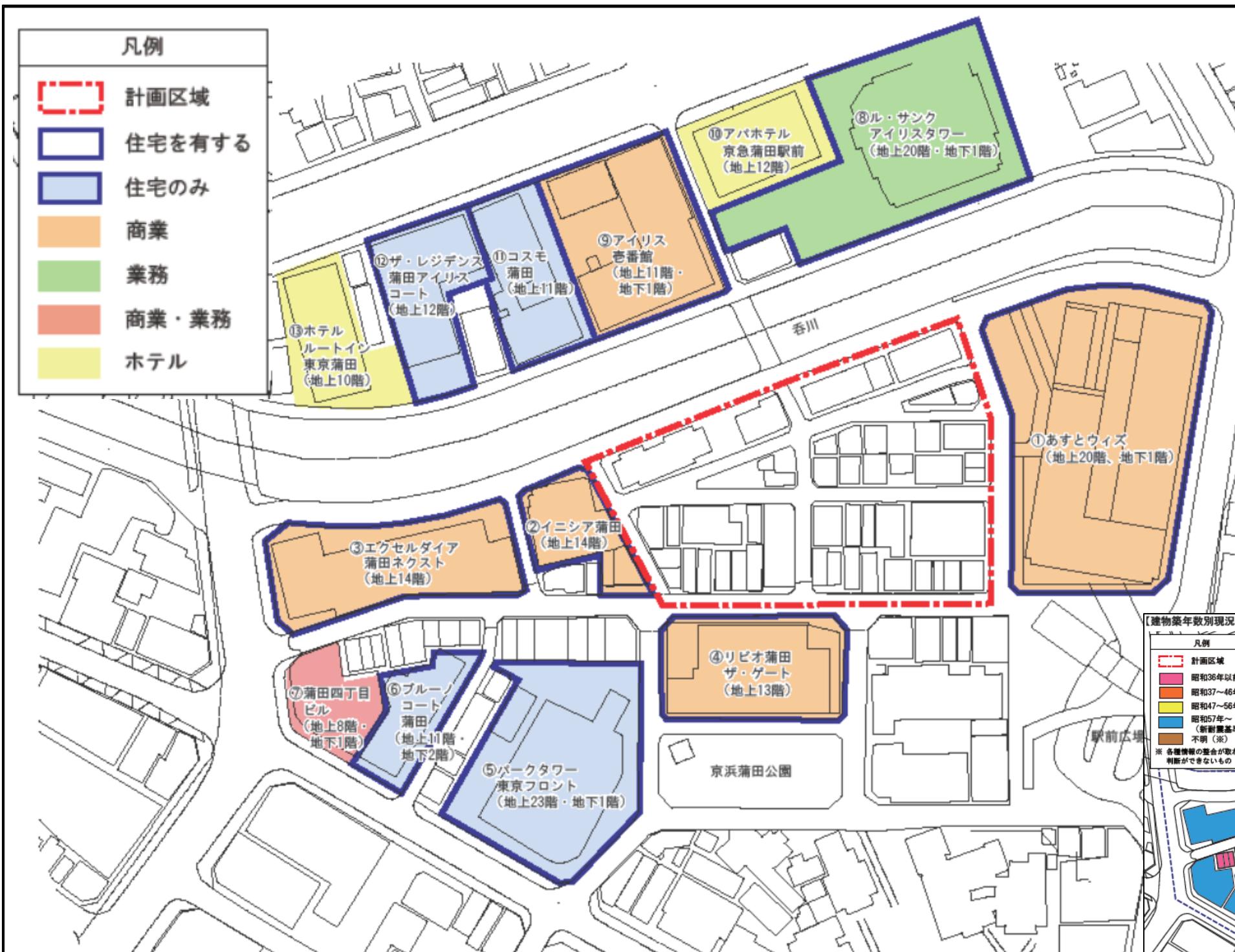
※「京急蒲田センターエリア北地区再開発準備組合」提供資料(一部抜粋)

●北地区の周辺では、建物の共同化やホテルの開発が進んでいる。

●共同化が完成している建物のうち、平成17年度～平成24年度にかけて3棟が都心共同住宅供給事業で、平成27年度にはあすとウィズが市街地再開発事業により共同化している。

●北地区から見て呑川を挟んだ北側には、2棟のホテルが完成している。

【参考：建物築年数別現況図】



4. センターエリア北地区のまちづくりについて

京急蒲田センターエリア北地区では、京浜急行線連続立体交差事業を契機として、これまで長年にわたってまちづくりについて協議・検討が行われてきた。

北第一地区と北第二地区に分かれて別々に共同建替えを検討していた時期もあったが、調整に難航し計画が進まなかったため、平成30年に両地区が統合し、大街区化による共同建替えについて検討されてきた。そして、令和2年2月には「北地区まちづくり構想」を策定した。

令和2年11月に再開発準備組合が設立され、令和6年10月には再開発準備組合から区に対して、市街地再開発事業における基本計画素案が提出された。

<経緯>

平成 11年 3月	「京浜急行線連続立体交差事業」都市計画決定 (本線：平和島駅～六郷土手駅/空港線：京急蒲田駅～大鳥居駅)
平成 17年 11月	「京急蒲田駅西口地区地区計画（街並み誘導型地区計画）」策定 ※「平成27年3月」「平成29年12月」に一部改正
令和 2年 11月	北地区において再開発準備組合が設立
令和 6年 10月	北地区再開発準備組合から区へ基本計画素案の提出

京急蒲田センターエリア北地区のまちづくりの状況について

まちづくり環境委員会
令和6年12月2・3日
鉄道・都市づくり部 資料7番
所管 鉄道・都市づくり課

5. 計画概要

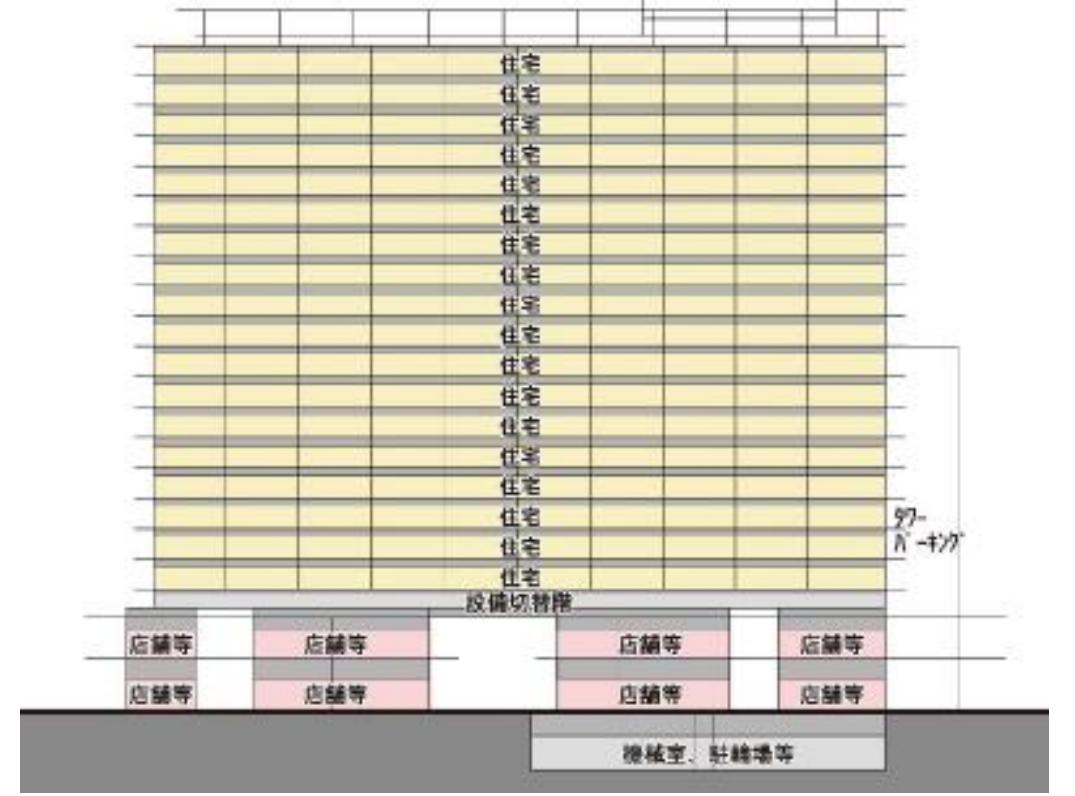
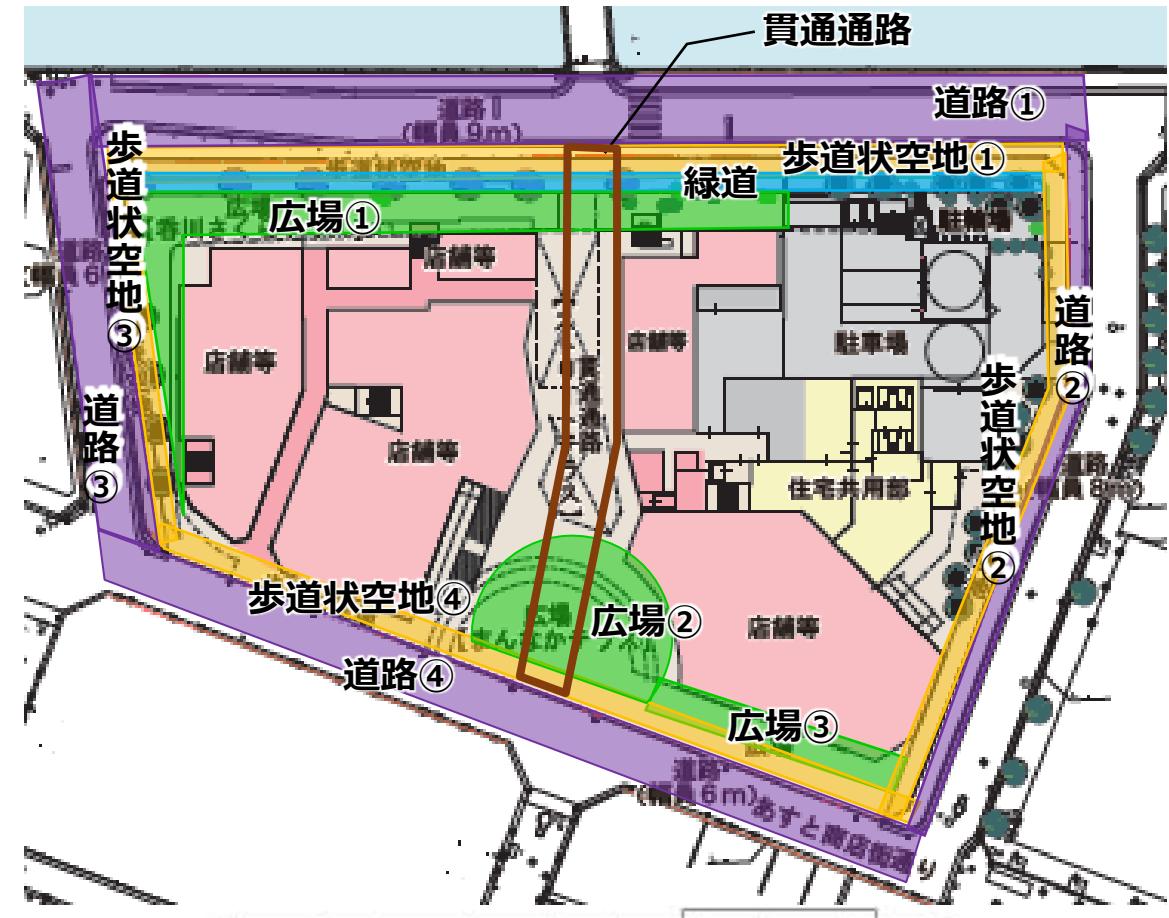
【施設計画】

位置	蒲田四丁目3～9番街区 「街並み誘導型地区計画」区域内
計画区域面積	約6,160㎡
敷地面積	約5,130㎡
延べ床面積	約46,180㎡
容積率	約683%
高さ	約75m
階数・用途	地下1階：駐輪場、集会室 等 1～2階：商業 3階：防災備蓄倉庫 等 4～21階：住宅 約480戸

【今後のスケジュール(予定)】

令和7年	都市計画決定
令和8年	組合設立認可
令和9年	権利変換計画認可
令和10年	工事着手
令和14年	工事完了

【地区施設】



※駐車場は機械式

京急蒲田センターエリア北地区のまちづくりの状況について

まちづくり環境委員会
令和6年12月2・3日
鉄道・都市づくり部 資料7番
所管 鉄道・都市づくり課

【完成イメージ】

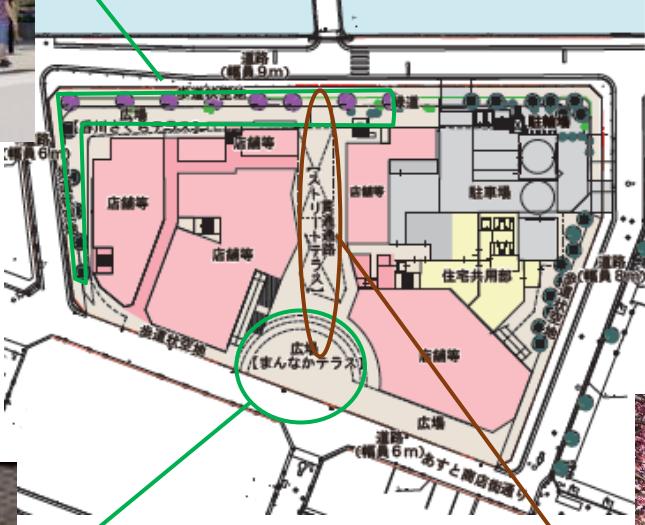
＜呑川沿い広場＞



＜全体像(呑川から)＞



＜まんなか広場＞



＜貫通通路＞



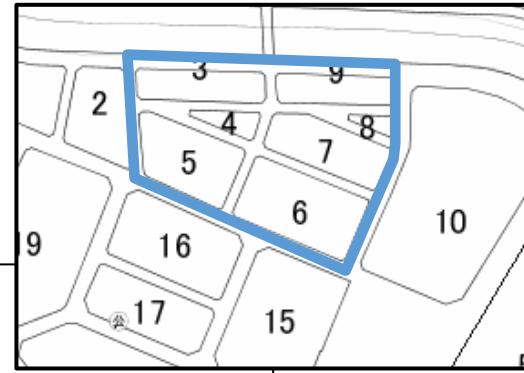
※図はイメージであり、今後の検討・協議により変更となる可能性があります。

6. 大田区の上位計画と北地区での課題、取組

【大田区の上位計画】

- 大田区都市計画マスタープラン ●蒲田駅周辺地区グランドデザイン

「災害に強いまちづくり」 「公共空間を活用したにぎわいづくり」
 「回遊性に配慮した歩行者空間の創出」 「水辺空間を生かした良好な景観創出」
 「呑川の親水空間整備」 「まちの活性化」 「商店街の持続的発展」 など



【北地区での課題、取組】

現状の課題		北地区での取組	期待される効果
項目	内容		
①防災	細街路が多く、老朽化した建築物や小規模な建築物の建替えが進まない	<ul style="list-style-type: none"> ・大街区化に伴う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 	地域一帯で防災性の向上・防災機能の強化
②土地利用	土地利用の細分化や十分な公共空間がないことなどにより都市機能が低下している	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	建物の共同化や新たな公共的空間の創出などによる都市機能の更新
③都市環境	国内外からの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	<ul style="list-style-type: none"> ・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空間・歩行者空間の創出 ・呑川を生かした緑化空間の形成 	水と緑が感じられる景観形成など来街者を迎える都市空間の形成
④にぎわい及び回遊性	歩行者空間や溜まることのできる空間が不足している	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街と連携したにぎわいの形成 	にぎわいの創出、回遊性の向上

7. 市街地再開発事業における貢献のポイント

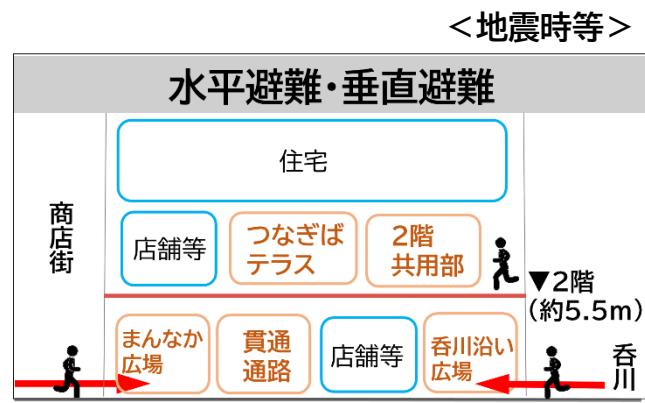
① 大街区化による公共的空間の創出

大街区化と公共施設の再編を一体的に行うことで、公共施設(道路)は減少するものの、新たに創出される空間を**地区施設に位置付ける**ことで、**誰もが利用**できる公共的空間は増加する。それにより、防災、交通(特に人流)、緑地・空間等の機能が向上し、**駅前拠点として良好な都市環境を形成**できる。



② 一時的な滞留空間の創出による防災力強化

災害時に、帰宅困難者受入れ施設が開設するまでの間、人々が避難できる「**一時的な滞留空間**」を**確保**する。さらに、エリアマネジメント団体と連携した防災訓練等を実施することで、地域の防災意識の向上や自助共助による防災対応力の強化を図る。



③ エリアマネジメントによる商店街やまちの活性化、地域の価値向上

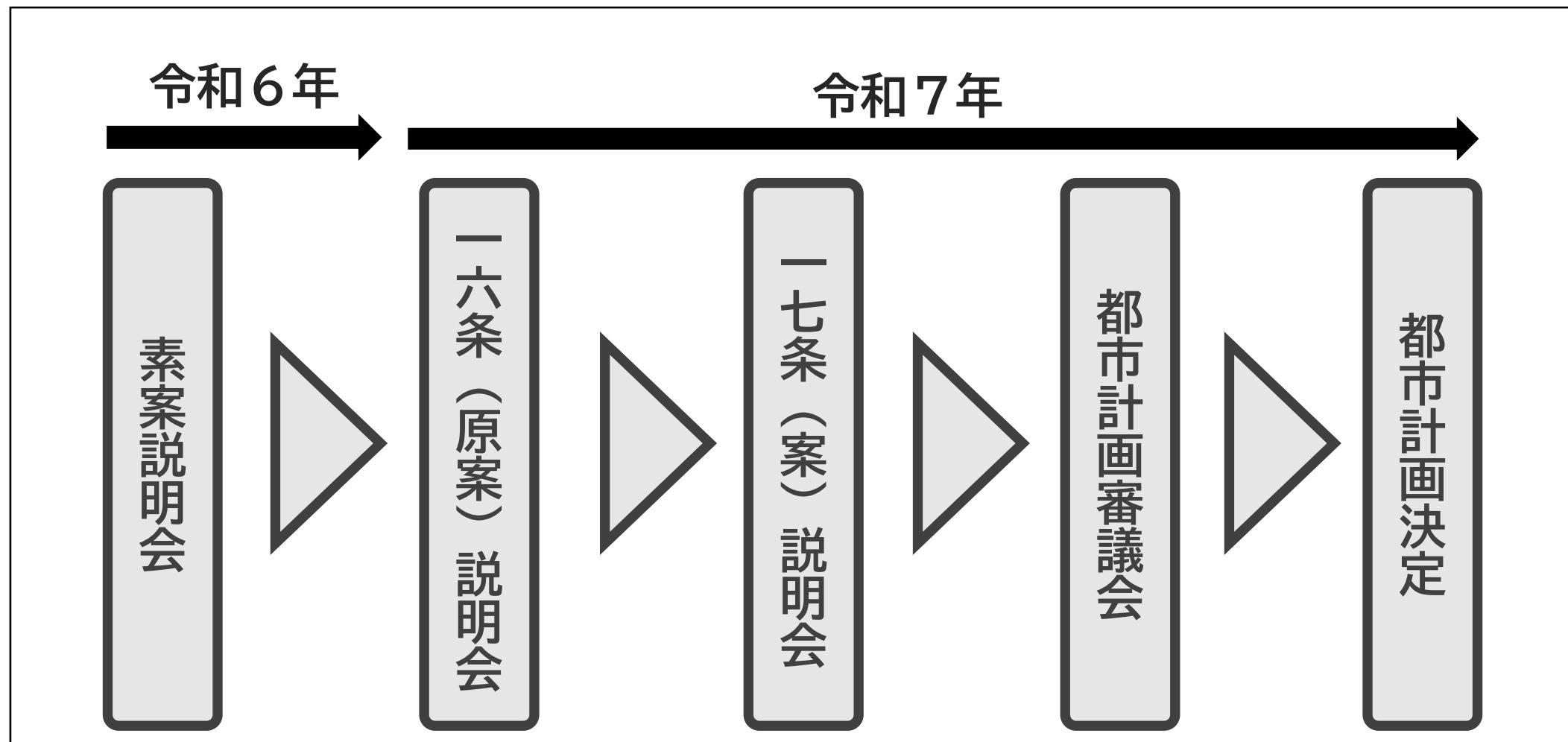
商店街やまちの課題を解決するエリアマネジメント団体を発足し、「あすと商店街」や「地域団体」等との**連携**を図り、地域との基盤を形成することで、**イベントや地域活動等の継続的な活動**が可能となり、商店街やまちの活性化、地域の価値向上につながる。



8. 区の方針

京急蒲田センターエリア北地区再開発準備組合から提出のあった基本計画素案については、当該地区の課題や大田区の上位計画で掲げる目標について達成できる計画であると考え、今後は法定手続きを進めていく。

9. スケジュール(予定)



※ここでの十六条・十七条説明会は、都市計画法に基づく説明会になります。