

都市計画素案へのご質問・ご意見に対する区の回答及び見解一覧

別紙 1

①「都市計画素案説明会でのご質問・ご意見」に対する区の回答

No.	分類	質問・意見の要旨	大田区の回答要旨
1	都市環境	北地区再開発事業が完成すれば、高層建築物が立ち並ぶことになるので、プライバシーに配慮してもらいたい。	計画は、施設の高層部分について、周囲の建築物との距離を確保し、周辺への圧迫感の軽減等を図ることができるよう検討を進めております。今後、都市計画決定後には詳細設計を行ってまいります。できる限りプライバシーに配慮した計画となるよう、準備組合に対して検討を求めてまいります。
2	都市環境	北側道路は幅員 9 m となっているが、西側に進むに連れて、交差点辺りで幅員が狭くなっている。カーブミラーも含めて西側の交差点での安全性の確保をお願いしたい。	北側道路は、計画地の西側・東側で共同建替えにあたり整備された道路にすり付くよう計画しております。今後の道路設計において、ドライバーのスピード抑制効果あるいは駐車禁止対策として、道路管理者と協議しながら交通安全対策を講じてまいります。
3	都市環境	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。	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。
4	都市環境	現在も風の影響が強いが、貫通通路を設けることで更なる風の影響が懸念される。しっかりと対策をしてもらいたい。	

No.	分類	質問・意見の要旨	大田区の回答要旨
5	都市環境	呑川沿いには高層建築物が立ち並んでいるが、加重による呑川への影響は問題ないのか。	<p>一般的な高層建築物と同様に、本地区でも敷地内の地盤調査に基づき、建築物が安定して自立できるように地盤補強の工法等を検討してまいります。これにより、呑川護岸の擁壁に対して許容を超えた土圧はかからず、呑川に影響が生じないものとなります。</p> <p>また、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等に基づき、呑川や周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮した計画となるよう、準備組合に対して近隣への丁寧な説明の実施等を求めてまいります。</p>
6	都市環境	緑や植栽についてどう考えているのか。	<p>呑川沿いにおいては、「大田区緑の基本計画グリーンプランおおた」で緑道整備を行うなど、積極的な緑化を図るよう方針が示されています。計画では、敷地内の緑化を進めていくとともに、現在植樹されている桜や緑が今後も継続して保全できる計画となるよう検討してまいります。</p>
7	都市環境	北側に多く緑を設けるとのことであるが、落ち葉等の管理はどう考えているのか。	<p>本地区は、落葉樹や常緑樹の高木や低木等の植樹を検討しております。施設の供用開始後に落ち葉等により、通行の支障や道路側溝を塞ぐことがないように、外廻りの落ち葉等の定期清掃について、施設管理者に適切な管理を求めてまいります。</p>
8	都市環境	呑川はきれいさや臭いに問題があるが、再開発事業で対応していく計画はあるのか。	<p>呑川の水質は、下水道整備の進展に伴い大幅に改善されましたが、降雨初期時に汚水混じりの雨水が流入し、臭いが発生しています。</p> <p>引き続き区の所管部署において、高濃度酸素水浄化施設、スラム発生抑制装置などの水質浄化施設の稼働や貯留施設の整備により、降雨初期の特に汚れた水が呑川へ流入することを抑制する「合流改善事業」を進めてまいります。</p>

No.	分類	質問・意見の要旨	大田区の回答要旨
9	都市環境	地区計画では、あすと商店街に面した建物では性風俗関連特殊営業を禁止することとなっているが、貫通通路沿いや地区北側にできる店舗もこれに含まれるのか。	変更後の京急蒲田駅西口地区地区計画の区域内に本地区も含まれております。本地区の施設は、あすと商店街通りに面しているため、性風俗関連特殊営業の用途に供するものは建築ができません。
10	都市環境	あすと商店街のアーケードは今後どうなるのか。	計画では、あすと商店街のアーケードを存置するように検討を進めております。
11	都市環境	貫通通路には屋根ができるのか。また、貫通通路とあすと商店街のアーケードは屋根で繋がるのか。	貫通通路について、雨が当たらない空間と、屋根が連続しない空間が混在する計画となっております。なお、屋根に関しては、独立した構造で屋根を設置する方向で検討しております。
12	都市環境	あすと商店街と駅前のペDESTリアンデッキについて、一部屋根が繋がっていない部分があり非常に不便なので、駅から北地区まで屋根で繋がるようにしてほしい。	京急蒲田駅のペDESTリアンデッキ屋根とあすと商店街のアーケード屋根を接続するためには、施工の可能性の検証はもちろん関係機関との調整が必要となります。貴重なご意見として承ります。
13	都市環境	柳橋付近の急勾配について、再開発事業で対応していくのか。	北側道路の拡幅整備と併せて柳橋橋詰部の勾配を緩和し、誰もが安全に通行できるように整備してまいります。
14	都市環境	北側の日照が気になるので、決まったら公表してほしい。	東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等に基づき、日照の阻害・電波障害等の影響について、準備組合に対して近隣への丁寧な説明の実施等を求めてまいります。

No.	分類	質問・意見の要旨	大田区の回答要旨
15	都市環境 土地利用	周辺住民の住環境が悪くなってはならない。駅前でもないのに、高さを80mまで上げる必要はあるのか。	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て替えにより老朽建物の建替えを促進してまいりました。
16		令和5年に開催された準備組合主催の説明会では、法律的に問題がないため、21階建てで進めたい、との説明があった。大田区は高層住宅を認めているのか。	こうした取り組みの中で、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。
17		周辺は駅前を除き、もっと低くしているのので、北地区も高さ制限を80mとせず、低層の建物にして、周辺に影響が出ないような計画にしてもらいたい。	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。
18		ディベロッパーの利益が優先されて、周辺住民の住環境が悪くなってはならない。	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。
19		今再開発(高度利用地区)が進められる前提をしっかりと説明してもらいたい。	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。
20	土地利用	地下の利用についてどう考えているのか。	地下については、集会室・機械室・バイク置き場・駐輪場・ゴミ庫等の施設の運用上、必要となる室等の配置を計画しております。

No.	分類	質問・意見の要旨	大田区の回答要旨
21	防災	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。	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。
22	防災	水害対策はできているのか。	
23	防災	帰宅困難者等の受入れについて大田区と協定を結んでいくのか。	計画では、防災機能を備えた施設として、一時的な滞留空間の確保や防災備蓄倉庫を設置するなど、防災性の強化を図る計画としております。 帰宅困難者等の対策については、区も重要な課題であると認識しており、施設管理者と受入れ体制に関する協議を進めてまいります。
24	にぎわい/回遊性	京急蒲田西口地区がにぎわいのあるまちとなるよう進めてもらいたい。	京急蒲田西口地区は、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ます。安全で快適な歩行者空間を整備し、一時的に滞留できる空間を確保することで、京急蒲田のにぎわい・交流の核となるとともに、周辺地域のにぎわいを波及させる駅前拠点の形成を目指してまいります。 なお、本地区では、周辺の地域団体等と連携したエリアマネジメント団体を発足し、広場等を活用したイベント等の実施を検討しております。また、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まいります。
25	にぎわい/回遊性	これから店が増えることになると思うが、シャッター街とならないよう対策は考えているのか。商店街が栄えるようにしてもらいたい。	

No.	分類	質問・意見の要旨	大田区の回答要旨
26	にぎわい/回遊性	廃道するということは、公共の敷地がなくなることになるが、廃道部分を公共施設にする計画はあるのか。	市街地再開発事業による大街区化に伴い、細街路の廃道は生じますが、歩道状空地・緑道・広場・貫通通路など、新たな公共的空間を創出してまいります。
27	にぎわい/回遊性	店舗だけでなく、子供や高齢者、誰もが利用できる公共施設を入れてほしい。	計画では、広場などの公共的空間を創出するとともに、施設内については、商業機能に加え、生活支援機能、文化・交流機能等を導入し、誰もが利用できるコミュニティ空間を創出することで、人と人との新たなつながりを生み出す空間づくりを目指してまいります。
28	にぎわい/回遊性	呑川の桜並木がきれいなため、呑川沿いにテナントが入れば、目黒川のように地域が盛り上がる。そのため、呑川沿いにもテナントが入るようにした方がよい。	計画地北側では、歩道状空地や緑道、広場等を設けながら、店舗が呑川沿いに面するように施設計画を検討していると、準備組合から聞いております。
29	その他	説明に専門用語が多く分かりにくいので、資料に用語解説があると助かる。	今後、分かりやすい資料や説明となるよう努めてまいります。
30	その他	貫通通路は幅員4mという説明であったが、説明資料で他の場所と比べてみるともっと広く感じるが、実際どうなのか。	貫通通路沿いの店舗前に1.5m程度の空間を設け、貫通通路内のテラス席や商品の陳列などを配置し、にぎわいを感じられるスペースを確保するように計画しております。資料において貫通通路が見た目よりも広く感じられた理由としては、商業店舗前の空間も併せて貫通通路(幅員4m)としてご認識されたためと考えます。

No.	分類	質問・意見の要旨	大田区の回答要旨
31	その他	具体的なスケジュールを教えてください。(2件)	<p>都市計画決定を行うことで、事業の概ねの枠組みが法に位置付けられます。その後、都知事の認可を受け、法に基づいた市街地再開発組合を設立します。そして、組合の中で、個々の権利の条件や補償等についても決定し、工事着工となります。引越し代や仮設店舗などは組合で補償され、古い建物を取り壊し、新しい建物を建てていくこととなります。</p> <p>関係者等との協議状況によっては、事業スケジュールは変動しますが、都市計画決定以降から工事完了までは、概ね7～10年程度の期間を要すると想定されます。</p>
32	その他	権利者の同意状況を教えてください。(2件)	<p>都市再開発法では、地権者の方の2/3以上の同意がなければ、組合設立の認可が下りないという規定がありますが、現在は、組合設立の認可が可能な約7割の方の同意を得ていると、準備組合から聞いております。残りの地権者の方に対しても、ご理解・ご協力を得られるよう丁寧に進めてまいります。</p>
33	その他	京急蒲田駅前地区の再開発事業の工事の際、周辺がかなり暗かったので、商売に困ったという経緯がある。今回の再開発ではそうならないようにしてもらいたい。	<p>工事に関しまして、照明の関係、材料の搬入や車両の関係等で周辺の方々にはご迷惑をおかけすることになると思いますが、丁寧に説明をさせていただきながら、進めてまいります。</p>
34	その他	都市環境について、「来街者を迎え入れる」としているが、この来街者のコンセプトはあるのか。	<p>通勤や買い物などで日常的に利用する方や、海外や区外から観光等で京急蒲田駅を訪れる方が、京急蒲田駅前のにぎわいに集い、地域との交流を図りながら、安心して継続的に過ごせるまちなにしていくことを目指しております。</p>
35	その他	資料で出てくる敷地面積とは、道路拡幅した後の面積なのか。	<p>敷地面積は、道路拡幅後に建築物が建つ土地の面積となります。よって、道路拡幅部分は、敷地面積に算入しておりません。</p>

No.	分類	質問・意見の要旨	大田区の回答要旨
36	その他	蒲田四丁目ビル(メガネドラッグが入っているビル)について、今後建替えの計画はあるのか。	現時点で蒲田四丁目ビルの建替えに関する情報については、把握しておりません。
37	その他	南第三地区で店を出しているが、今後立退きの予定はあるのか。	京急蒲田センターエリア南第三地区は、地権者間での調整を行いながら、今後の方向性について検討を進めております。現時点でそれ以上の情報は把握しておりません。
38	その他	開発事業者の選定についてはどのようなになっているのか。	都市計画決定後に再開発組合を設立した段階において、開発事業者等が選定されます。現時点では開発事業者は未定であると、準備組合から聞いております。

②「電子申請でのご意見」に対する区の見解

別紙 1

No.	分類	意見の要旨	大田区の見解
1	都市環境	南第一地区も開発しないと、街の玄関口としての魅力が全くない。	<p>区としては、京急蒲田駅前拠点として人々をまちに呼び込む魅力的なまちづくりの実現は、重要な課題であると捉えています。</p> <p>京急蒲田センターエリア南第一地区については、地権者間で調整を行いながら、今後の方向性について検討しており、引き続き、蒲田駅周辺地区グランドデザインで掲げる京急蒲田駅前拠点として、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目指してまいります。</p>
2	都市環境	今でも路上駐車が多いので、再開発で店や人が増えると路上駐車が更に増えることが想定される。駐車をたくさん作ったり、ポールを置いたりして、路上駐車対策をしっかりとしてもらいたい。	<p>本地区では、東京都駐車場条例等に基づき、住宅専用の駐車場だけでなく、来訪する車両が施設内に収容できる商業専用の駐車場等も計画しております。</p> <p>併せて、警察等関係機関と協議を行い、交通渋滞や歩行者等への通行妨害が生じないように総合的な路上駐車対策を検討してまいります。</p>
3	都市環境	計画では北地区の貫通通路が南北しかない。東西の貫通通路を計画しないと駅に向かう道が商店街のアーケードだけになってしまい、不便であり、混雑することが想定される。京急蒲田駅に向かってスーツケースを持った人の往来が多いので、人の流れを分散することは必要だと思う。	<p>本地区では、建築敷地の外周部に幅員2.0mの歩道状空地を設けて広場等と一体的に通行できる空間を整備することで、駅周辺の安全で快適な歩行者空間の形成を図ってまいります。</p>

No.	分類	意見の要旨	大田区の見解
4	都市環境	北地区に高い建物ができると、街が狭く感じてしまう。また、今後、人口は減少していくため、密集した街を作るのはいい加減やめてはどうか。	<p>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。</p> <p>今回の計画に取り組むことで、建替えによる街区全体の防災性の強化、駅前における防災活動が可能な広場等の充実、エリアマネジメント活動による周辺の商店街の継続的なにぎわいの創出等を図ることができると考えます。</p> <p>これにより、京急蒲田駅前拠点にふさわしい都市環境や都市景観を創出し、防災機能を備えた施設となり、区の上位計画で掲げる目標の実現が可能となります。</p> <p>引き続き、地域住民や来街者でにぎわうまちを創出し、商業で生まれる活力を未来に継承していくまちづくりを目指してまいります。</p>
5	都市環境	京急蒲田で働いているが、商店街沿いに留まることができるスペースが無く、京急蒲田駅と蒲田駅の乗換動線になってしまっていることが残念である。今回の計画では、広場が作られるということなので、仕事の休憩中などに気持ちよく過ごすことができる良い空間を作ってもらいたい。	<p>大田区都市計画マスタープランでは、蒲田駅と京急蒲田駅の駅間を結ぶ動線において、にぎわいの創出に向け、公共空間を活用した回遊性の向上を図り、一体的なまちづくりを進めることを方針としています。</p> <p>また、京急蒲田西口地区は、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ます。</p> <p>本地区では、安全で快適な歩行者空間を整備し、一時的に滞留できる空間を確保することで、京急蒲田のにぎわい・交流の核となるとともに、周辺地域のにぎわいを波及させる駅前拠点の形成を目指してまいります。</p>

No.	分類	意見の要旨	大田区の見解
6	都市環境	北地区は、老朽化したマンションや狭小敷地が多く、たくさんの権利者がいるため、地区計画を活用して個別に建て替えを進めて行くことは、極めて難しいと考える。	<p>蒲田駅周辺地区グランドデザインでは、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と公共施設や街区の再編によるまちの更新を目指しています。</p> <p>計画は、地権者の方で協議・検討した結果、市街地再開発という事業手法を選択したもので、これは大田区の上位計画で掲げる目標を達成できるものであると考えるため、区としては都市計画における法定手続きを進めてまいります。</p> <p>なお、地権者及び区民の皆様のご理解が得られるよう、説明会等を丁寧に行ってまいります。</p>
7	都市環境	現在の北地区は、夜は飲み屋街となっており、夜になると店舗近くに自転車が集まってきて、路上喫煙をする人達がいる。そして、朝方になればタバコの吸い殻や酒の空き缶などが周辺に捨てられている。子供にも悪影響で、住みたいとは思わない。しかし、計画にある広場などが出来れば、雰囲気も変わり、京急蒲田に住みたい人も多くなるのではないかと。整備済みの駅前地区と併せて北地区も整備されれば、京急蒲田駅も大田区内の魅力のある駅の一つになる。	<p>蒲田駅周辺地区グランドデザインにおいてまちづくりの目標の一つとして、安心して快適に過ごせる環境の向上を掲げています。</p> <p>本地区では、広場等の開かれたオープンスペースの整備を行うとともに、子育てニーズに対応した環境づくりや街区全体の防災性の強化等の検討を進めております。</p> <p>豊かな環境が人々に快適さや安心感を与えるまちとなるよう、京急蒲田駅前拠点として、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の実現を目指してまいります。</p>
8	防災	高齢の方が多き再開発準備組合の意見ではなく、若者や外国人の意見も取り入れた方が良好。同時に、災害時の拠点となる施設として開放できるようにしてもらいたいので、スピード感をもって進めてほしい。	<p>区としては、区の課題である防災性の向上も含め、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まいります。</p>

No.	分類	意見の要旨	大田区の見解
9	にぎわい/回遊性	大きな複合施設がないと賑わいは期待できず、ここに来ないとできないイベントや食事等がなければ、素通りをされてしまう。	にぎわいの創出については、本地区の課題のひとつと認識しております。 本地区では、にぎわいの創出を図るため、周辺の地域団体等と連携したエリアマネジメント団体を設立し、広場等を活用したイベント等の実施を検討しております。この市街地再開発事業により、多様な人々を迎え入れ、国内外からの来街者や地域住民の双方がにぎわうまちづくりを目指してまいります。
10	にぎわい/回遊性	再開発事業により、イベント広場や憩える環境、防災機能を備えた空間等ができるため、無秩序な利用を防ぐことができるよう、一定のルールを定めておく必要がある。	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、準備組合等と新たに創出される公共的空間の利用に関するガイドラインの策定等を検討してまいります。
11	にぎわい/回遊性	都市型住宅を整備することは、新たな住民が居住し、街に活気を与えることにもつながる。大田区においては、公共施設を検討して、更なる地域の活性化を図ってほしい。	計画では、広場などの公共的空間を創出するとともに、施設内については、商業機能に加え、生活支援機能、文化・交流機能等を導入し、誰もが利用できるコミュニティ空間を創出することで、人と人との新たなつながりを生み出す空間づくりを目指してまいります。
12	その他	一日も早く都市計画決定を行い、事業を進めてほしい。	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まいります。