

まちづくり環境委員会 案件一覧

(令和5年12月15日開催分)

○所管事務報告 6件

部局	報告順	件名	資料番号	説明者（所管課長名等）
まちづくり推進部	1	特定空家等に対する行政代執行の終了について	33	石原 建築調整課長
鉄道・都市づくり部	2	平和島駅周辺地区の動向について	10	濱田 拠点整備第一担当課長
都市基盤整備部	3	平和島公園屋外プール有効活用社会実験の結果について	19	小泉 公園課長
	4	蒲田駅東口駅前暫定広場に関するアンケートの実施結果について	20	谷田川 建設工事課長
	5	大田第9号蒲田駅東口地下自転車駐車場工事説明会のお知らせについて	21	谷田川 建設工事課長
	6	橋梁点検における空中ドローンの適用検討について	22	谷田川 建設工事課長

特定空家等に対する行政代執行の終了について

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第3項に基づく命令を実施した特定空家等第6号（大田区南蒲田一丁目3番13号）に対し、区民の安全を守るため、行政代執行法第3条第3項に基づき実施した緊急の代執行が終了したので下記のとおり報告する。

記

1 実施内容

令和5年12月8日（金） 行政代執行終了宣言

2 行政代執行の経過

令和5年9月7日 庇の一部が道路に落下の恐れがあったため、緊急安全措置により撤去
令和5年9月15日 外壁仕上げ材等の落下の危険性を確認したため、外壁調査実施
令和5年10月17日 行政代執行執行宣言、足場・養生シート設置、アスベスト調査開始
令和5年11月13日 追加の足場・養生シート設置、ガス管等撤去
令和5年11月14・15日 アスベスト除去
令和5年11月20～29日 建物の解体作業

3 今後の予定

行政代執行の費用確定後、速やかに所有者等に費用請求を行う。

4 情報公開

大田区情報公開条例第9条第2項の規定に基づき、空家等の所有者等に係る情報の開示は行わない。



まちづくり環境委員会

令和5年12月15日

鉄道・都市づくり部 資料10番

所管 鉄道・都市づくり課

平和島駅周辺地区の動向について

区は現在、新空港線とともに発展を遂げる沿線の各駅周辺のまちの将来像やその実現に向けた道筋を示す「大田区鉄道沿線まちづくり構想」の策定に取り組んでいるところです。また、重要拠点の一つである平和島駅周辺地区におきましては、地域住民や関係事業者と連携し、まちづくりに取り組むための指針となる「平和島駅周辺地区グランドデザイン」の令和6年度の策定に向けて検討を進めております。

このことに関連して、京浜急行電鉄株式会社より、以下のとおり、情報提供がありましたのでお知らせいたします。

1 京浜急行電鉄株式会社提供資料

別紙 「(仮称) 平和島駅前複合施設開発に伴う今後の対応について」のとおりに

2023年11月28日

(仮称) 平和島駅前複合施設開発に伴う今後の対応について

1. 大田区大規模小売店舗の出店に伴う生活環境保全のための要綱に係る地元説明会の開催について

(1) 目的

大田区大規模小売店舗の出店に伴う生活環境保全のための要綱に基づき、2023年12月末、大田区に対して出店計画の届出をいたします。つきましては、同要綱6条に基づき、地元の皆様に計画の概要並びに届出内容を説明させていただくため、次項の日程にて地元説明会を開催する予定です。

(2) 日時

2024年2月7日(水) 19時00分から(予定)

(3) 場所

TKPスター貸会議室 大森(予定)

所在地: 大田区大森北1-12-5 井門大森北ビル4階

(4) 対象

出店予定地を中心とした半径200メートル以内の街区内の地域の区民及び当社と大田区との協議により定められた範囲の住民等

(5) 内容

イ. 計画の概要(敷地面積・建築面積・延床面積・規模構造等)

ロ. 届出する内容(新設日・店舗面積・店舗施設の配置等)

2. 大田区中高層建築物の紛争の予防と調整制度に係る近隣住民の対応について

(1) 目的

大田区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に基づき、近隣住民に建築の計画を周知させるため、2024年2月に標識を設置いたします。また、近隣住民に対して個別に建築の計画等について説明する予定です。

(2) 時期

標識の設置後(2024年2月予定)

(3) 対象

イ. 中高層建築物の敷地境界線から10メートルの範囲の敷地内にある建築物を所有する者及び当該建築物に居住する者

ロ. 中高層建築物の敷地境界線からその高さの2倍の範囲で、かつ、冬至日において真太陽時の午前9時から午後3時までの間に当該建築物の日影が及び範囲の敷地内にある建築物を所有する者及び当該建築物に居住する者

(4) 内容

イ. 中高層建築物の敷地の形態及び規模、敷地内における中高層建築物の位置並びに付近の建築物の位置の概要

ロ. 中高層建築物の規模、構造及び用途

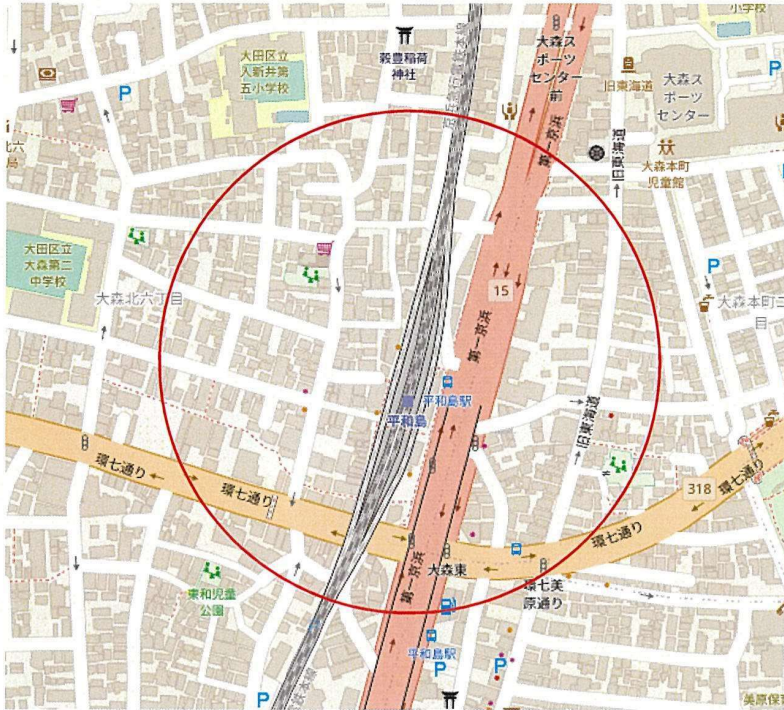
ハ. 中高層建築物の工期及び工法等

以上

[参考資料]

1. 大田区大規模小売店舗の出店に伴う生活環境保全のための要綱に係る地元説明会について

(1) 対象者の範囲について



※対象予定の範囲となります。(未確定)

※新聞折込みチラシを配布いたします。配布先は対象予定の範囲より広がる予定です。

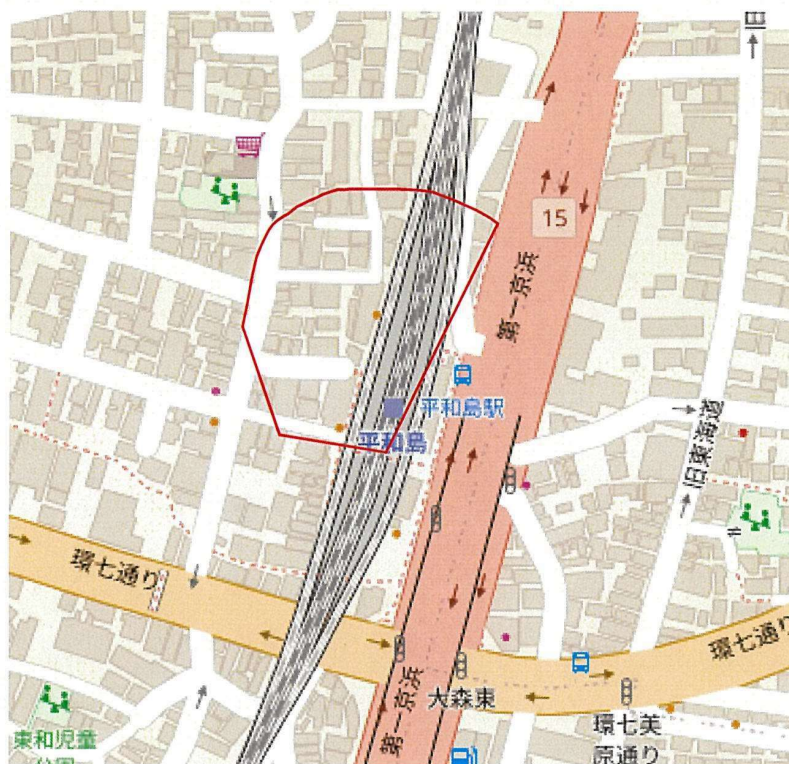
(2) 開催場所について



**TKPスター貸会議室
大森**
東京都大田区大森北 1-12-5
井門大森北ビル 4 階

2. 大田区中高層建築物の紛争の予防と調整制度に係る近隣住民の対応について

(1) 対象者の範囲について



※対象予定の範囲となります。(未確定)

2026年に商業住宅一体の複合施設が誕生・新しい改札口も設置 平和島駅周辺の開発計画が始動 地域交流拠点「COCOONひろば平和島」の設置期間を延長

京浜急行電鉄株式会社（本社：横浜市西区，社長：川俣 幸宏，以下 京急電鉄）は，平和島駅高架下と隣接社有地を活用して，商業住宅一体の複合施設を開発いたします。また，駅施設北側に改札口を新設し，新しい歩行者動線を整備することで，利便性と回遊性を向上させ，駅周辺に更なる賑わいを創出します。本計画では，「駅から変わる，もっと便利で住みたいまちへ」をコンセプトに，まちの中心としてのシンボル性を意識した，駅前中心拠点にふさわしい複合施設の開発を行います。開業は2026年を予定しています。

また，本計画敷地の一部を暫定利用して開設している地域交流拠点「COCOONひろば平和島」は，「まちづくりに対する効果」が確認できたことから，開発スケジュールに合わせて設置期間を2024年4月末(予定)まで延長いたします。今後も「COCOONひろば平和島」での地域連携を通じ，周辺エリアに必要な機能の実証する活動を推進していきます。

平和島駅は，品川・横浜方面に至近であるほか羽田空港にも近く，平和の森公園や大森ふるさとの浜辺公園など魅力あるスポットが点在しています。さらに，2022年11月のダイヤ改正によって乗車機会が増え利便性が向上したことで，今後さらなる居住者・来街者の増加が期待できるエリアです。

京急電鉄では，2022年12月に大田区と「公民連携によるまちづくり推進に関する基本協定」を締結し，魅力ある拠点とコミュニティづくりを推進してまいりました。今後も沿線活性化と不動産事業のさらなる推進に向け，エリアマネジメント活動「おおたCOCOON」や本計画を通じ，地域と連携して大田区エリアの価値を高めていくとともに，変化の大きい時代における「新しいまちづくり」に取り組んでまいります。

詳細は別紙のとおりです。



商業住宅一体の複合施設イメージ

別紙

1. (仮称) 平和島駅前複合施設について

(1) 計画概要

所 在 : 大田区大森北6丁目90番2号ほか

敷地面積 : 約6,150㎡ (約1,860坪)

構造規模 : 鉄筋コンクリート造5階建 (一部鉄骨造平屋建) 1棟
鉄骨造平屋建1棟

延床面積 : 約4,900㎡ (約1,480坪)

用 途 : 店舗「ウイングキッチン平和島 (仮称)」(1~2階・約15区画)
賃貸住宅(3~5階・約30戸)

着工予定 : 2024年5月

開業予定 : 2026年上期

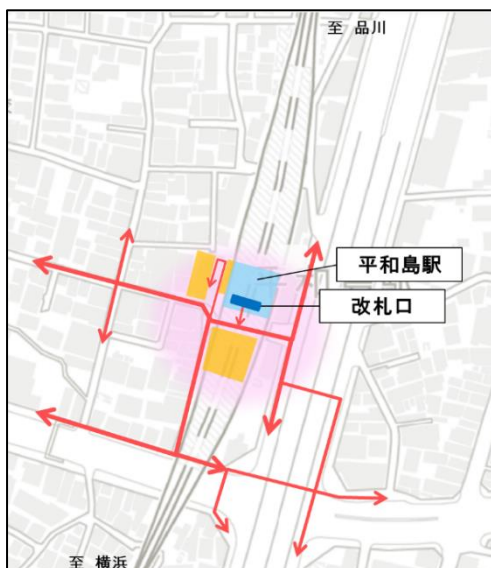
<計画地>



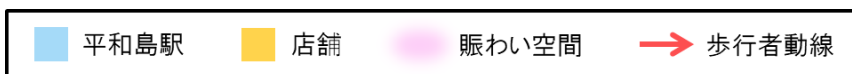
(2) 建物概念図

駅施設北側に改札口を新設し、新しい歩行者動線を整備することで、駅周辺の利便性と回遊性を向上させ、品川方に賑わいを創出します。

<現況>



<開業後>



平和島公園屋外プール有効活用社会実験の結果について

1 目的

夏季期間のみの利用となっている屋外プールを有効活用する社会実験を実施し、公園の魅力向上を図ることを目的とする。

2 実施期間

日程：令和5年9月14日（木）から令和5年10月13日（金）まで
時間：午前9時30分から午後5時まで（設営・撤去時間を除く）

3 実施項目

屋外プール内にスケートボード、インラインスケート、BMX、屋内プール建物横にポッチャを体験できるエリアを開設した。

4 社会実験実施の様子

■アーバンスポーツを体験している様子



■ポッチャを体験している様子



5 利用者数

期間中のアーバンスポーツ（スケートボード、BMX、インラインスケート）の利用者は375人、ボッチャの利用者は88人であった。内訳は下表のとおりである。

アーバンスポーツ利用者数

年齢層	(単位:人)			
	平日・休日	平日	休日	合計
大人		65	109	174
高校生		3	10	13
中学生		32	42	74
小学生以下		19	95	114
合計		119	256	375
1日平均		6.6	32.0	14.4

ボッチャ利用者数

年齢層	(単位:人)		
	平日	休日	合計
大人	3	36	39
高校生	0	1	1
中学生	2	5	7
小学生以下	3	38	41
合計	8	80	88
1日平均	0.4	10.0	3.3

※平日18日、休日8日（休場日は除く）。

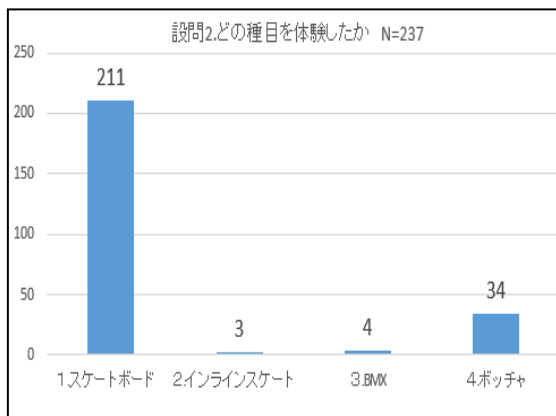
6 アンケート結果

社会実験体験者を対象にアンケート調査を実施し、合計で241人から回答を得た。

社会実験において体験した種目について237人（見学者、無回答は除く。）から回答があった。211人がスケートボード利用と最も多く、次いで34人がボッチャ利用であった。

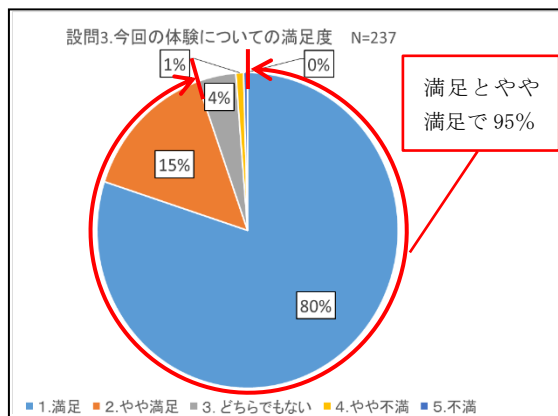
満足度については約95%の方が満足している（満足とやや満足の合計）という結果であった。

今後も事業を継続させていくことについては、採算性の確保に課題があることから、公民連携制度の活用などによる可能性について、調査・研究する。



※1：見学のみ（N=2）、無回答（N=2）は含めていない。

※2：設問2は複数回答可能とした設問であるため、回答者数と回答数の合計は必ずしも一致しない。



※無回答（N=4）は含めていない。

蒲田駅東口駅前暫定広場に関するアンケートの実施結果について

蒲田駅東口駅前暫定広場は、蒲田駅東口で進行中の初動期整備の先行工事として、令和4年度に整備を実施し、一般に開放している。地下自転車駐車場工事に着手するまでの期間、暫定広場の使われ方を観測、評価し、工事後に整備予定の駅前広場設計に活用していく予定である。今回、この駅前広場がより一層、地域に親しまれ魅力のある空間としていくことを目指し、これからの整備計画の参考にしていくため、区民や広場利用者へのアンケートを実施した。

1 実施期間

令和5年10月1日から10月31日まで（1か月間）

2 実施方法

- (1) インターネットによるアンケート調査
- (2) インターネットを利用できない方向けに広場で紙面アンケートを実施

3 周知方法

- (1) 大田区ホームページ
- (2) 区公式LINE、区公式X等のSNS
- (3) はねぴょん健康アプリ
- (4) 駅前広場内にポスター掲示

4 回答結果

(1) 回答数	インターネットによる回答	1,995 件
	紙面による回答	19 件
	合計	2,014 件

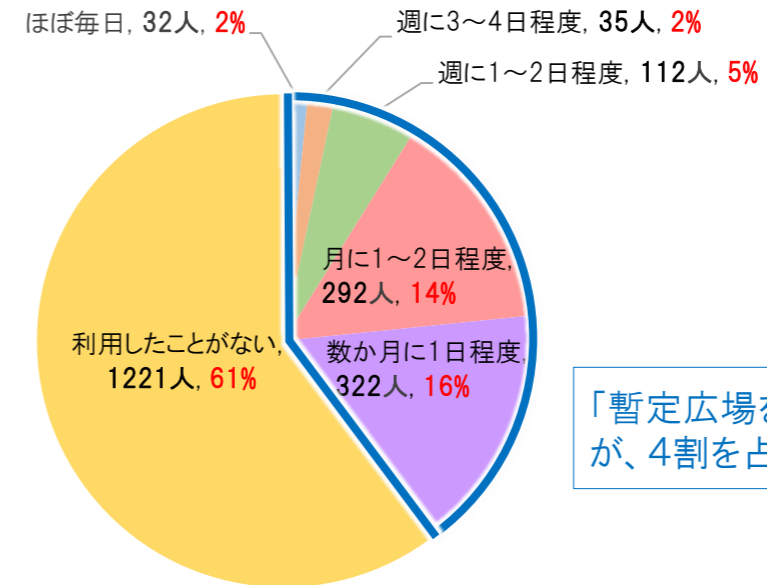
- (2) 結果詳細は別紙のとおり。

1. アンケート実施概要

調査目的	<ul style="list-style-type: none"> 蒲田駅東口駅前暫定広場「Green Square」は、蒲田駅東口で進行中の初動期整備（駅前の地下自転車駐車場整備工事）の先行工事として、令和4年度に整備を実施し、一般に開放している。 自転車駐車場工事に着手するまでの期間、利活用実験の場として開放し、<u>広場の使い方</u>の観測や意見を参考に、<u>蒲田駅東口地下自転車駐車場の工事後に、整備予定の駅前広場設計の検討に活用していく。</u> 本アンケートは、上述の利用者意見の把握を目的としている。
整備内容	面積：約280㎡、人工芝舗装：約190㎡、ゴムチップ舗装：約70㎡、ベンチ&スツール：12基
設問の概要	<ul style="list-style-type: none"> 回答者属性 暫定広場の利用状況や評価 将来、駅前広場（歩行者広場）拡張時の要望等
配布・回収方法	Web（区HP及び、はねぴよん健康ポイントアプリによる告知）、対面（暫定広場内ヒアリング）
調査期間	1ヶ月間：R5.10.01～R5.10.31
回答数	Web：1,995人、対面：19人 →合計：2,014人



設問5 あなたの暫定広場の利用有無、頻度を教えてください。（1つ選択）

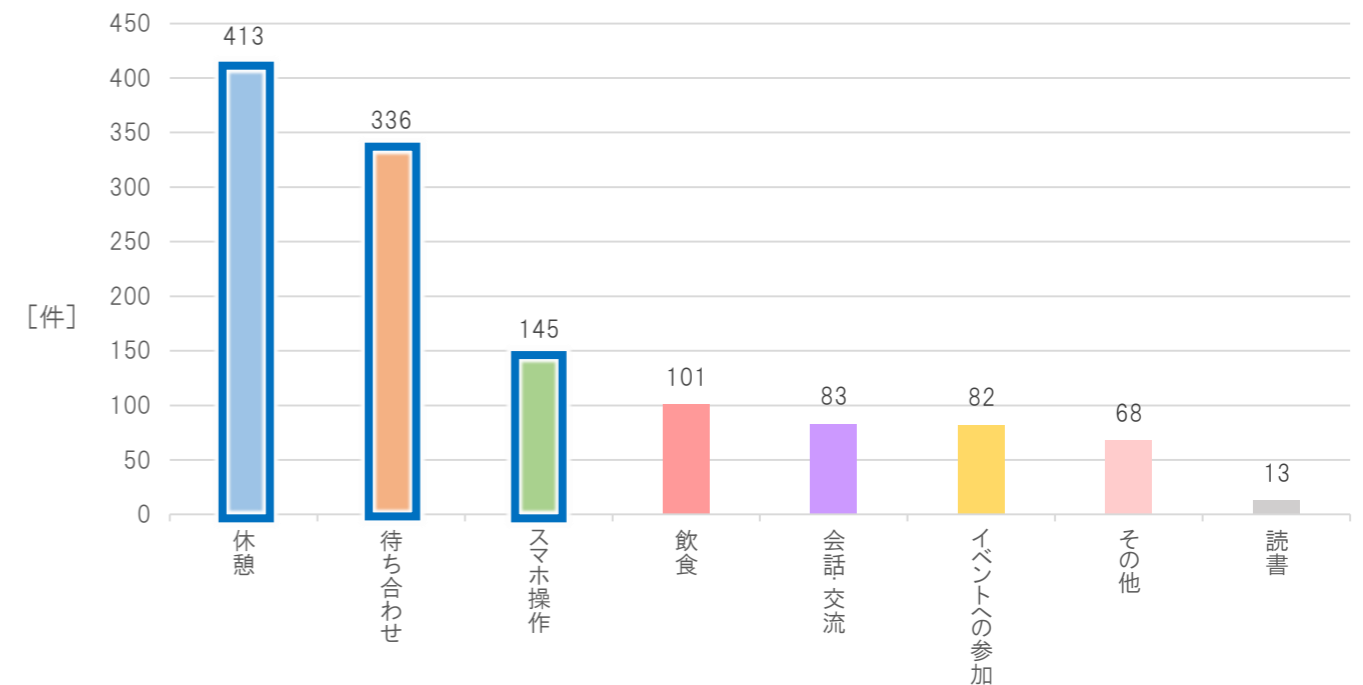


「暫定広場を利用したことがある」という回答が、4割を占めている。

※黒字：回答数[人]、赤字：割合を示す。

2-2. 暫定広場の利用状況

設問6 暫定広場での主な過ごし方、使い方を教えてください。（複数選択可）



「休憩」、「待ち合わせ」、「スマホ操作」といった回答が多い。
※なお、年代別の回答状況を確認しても、概ね同様の回答傾向である。

2. アンケート結果

2-1. 回答者属性

設問1 あなたのお住まいを教えてください。（1つ選択）

大田区：1,910人、品川区：11人、東京都（大田区・品川区を除く23区内）：38人、東京都（23区外）：6人、川崎市：13人、その他：36人

設問2 大田区内にお住まいの方は、お住まいの地域を教えてください。（1つ選択）

蒲田地域：773人、大森地域：510人、糀谷・羽田地域：196人、調布地域：425人、無記入：6人

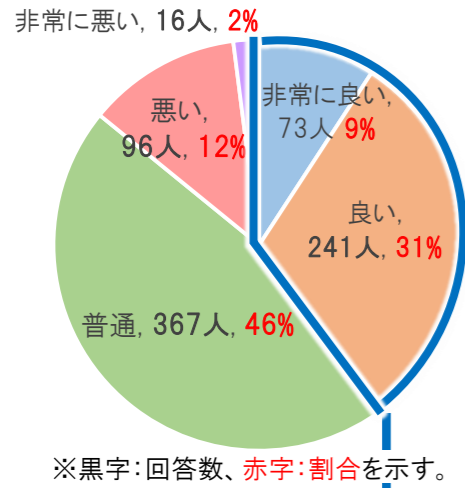
設問3 あなたの年齢について教えてください。（1つ選択）

～10代：38人、20代：124人、30代：311人、40代：403人、50代：484人、60代：400人、70代～：254人

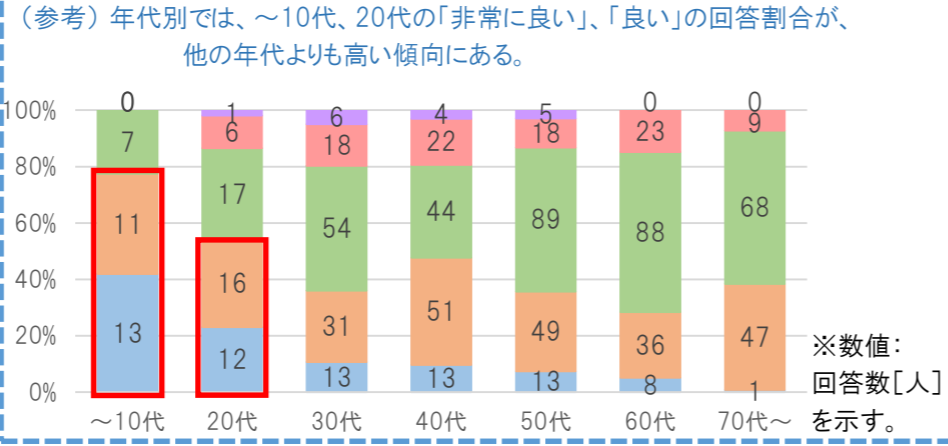
設問4 あなたの性別を教えてください。（1つ選択）

男性：715人、女性：1,269人、その他：18人、無記入：12人

設問7 暫定広場の居心地はどうか。(1つ選択)



「非常に良い」、「良い」という回答が、約4割を占めている。

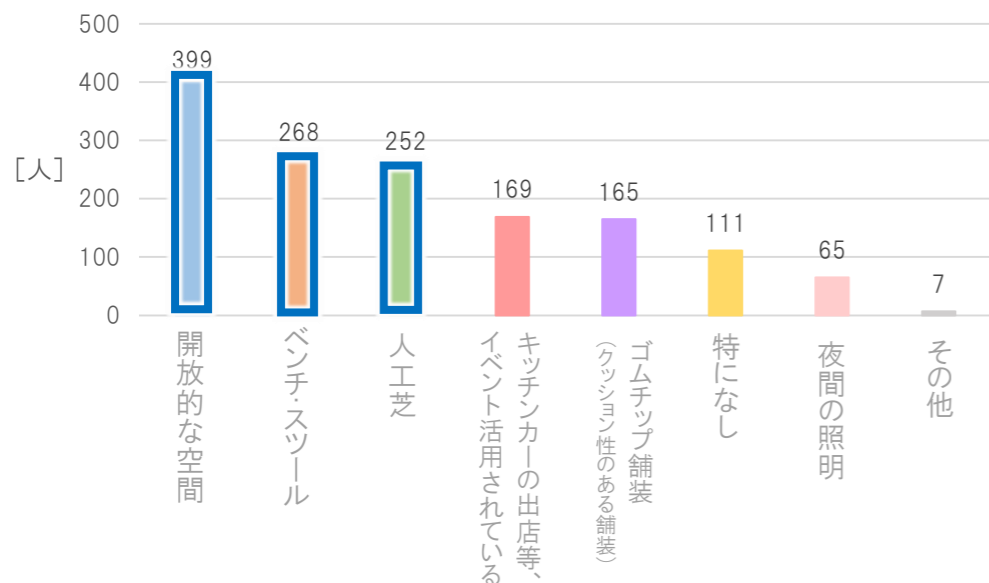


設問8 設問7の回答理由を教えてください。(自由記述)

分類	回答率	主な回答
設問8で居心地が「良い」と回答した人の回答理由	開放感	約28% <ul style="list-style-type: none"> 広さに余裕があり、落ち着いて休める。 人通りが多く、狭く、雑多な駅前エリアにおいて、この広場があるおかげで開放感とゆとりを感じ安らいだ。
	休憩施設	約17% <ul style="list-style-type: none"> ちょっと座れる場所があると一息つける。 座れる場所があるのが良い。
	清潔さ	約13% <ul style="list-style-type: none"> 以前より綺麗で清潔になった。
設問8で居心地が「悪い」と回答した人の回答理由	かいざつ 猥雑感	約33% <ul style="list-style-type: none"> 道路に挟まれた空間で落ち着かない。 人通りが多く、周辺環境も悪い。
	日陰・雨除け	約19% <ul style="list-style-type: none"> 夏の炎天下で、日差しを遮るものがない。
	タバコ	約18% <ul style="list-style-type: none"> 風向きにより、タバコの臭いが感じられる時がある。

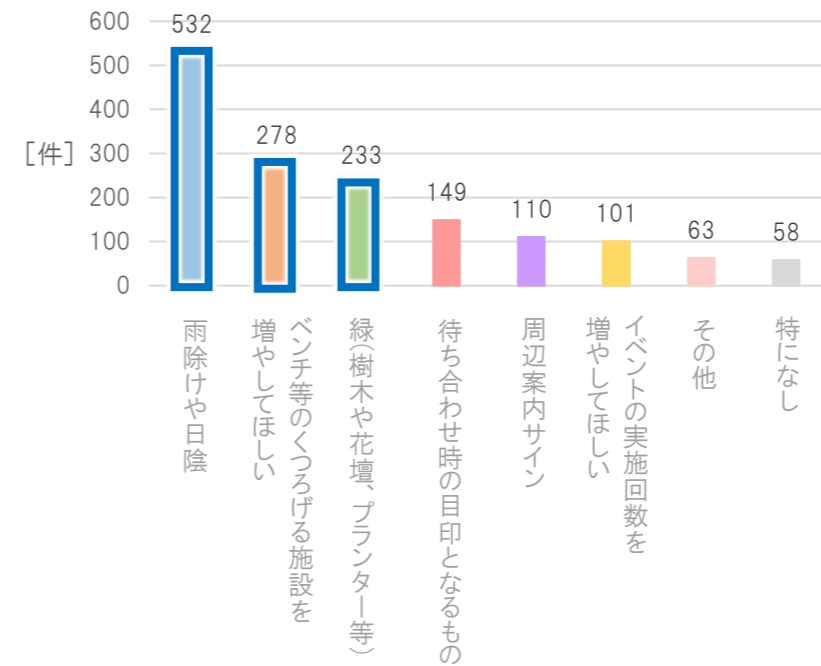
※自由記述のため、複数回答の回答者もあり、合計値は100になりません。

設問9 暫定広場の気に入っている点を教えてください。(複数選択可)



「開放的な空間」の回答が最も多く、次に「ベンチ・スツール」、「人工芝」の回答が多い。
 ※なお、年代別の回答状況を確認しても、概ね同様の回答傾向である。

設問10 他に整備してほしい施設(整備されたら、より良い駅前広場につながると思う施設)や、改善してほしいところ等があれば教えてください。(複数選択可)



「雨除けや日陰」の回答が最も多く、次に「ベンチ等のくつろげる施設を増やしてほしい」、「緑(樹木や花壇、プランター等)」の回答が多い。
 ※なお、年代別の回答状況を確認しても、概ね同様の回答傾向である。

設問11 将来、駅前広場(歩行者広場)が拡張した場合、整備してほしい施設や、このように使ってみたい等の要望がございましたらご記入ください。(自由記述)

分類	主な回答
子供の遊び場	<ul style="list-style-type: none"> 子供が安全に遊べるスペースがほしい。 子供がちょっとした時に休憩したり、みんなとお話できる安らぎの場がほしい。
休憩施設等	<ul style="list-style-type: none"> ベンチ等を増やして休憩できるスペースを増やしてほしい。 ちょっと休憩出来るスペースがほしい。決して長居する場所にはしない様にしてほしい。
日陰・雨除け	<ul style="list-style-type: none"> 屋根付きの施設があると良い。 雨の日でも傘がなくても過ごせるようにしてほしい。
イベント	<ul style="list-style-type: none"> イベント広場が出来ると良い。 キッチンカーや定期的なイベント開催を増やしてほしい。
歩行者、自転車	<ul style="list-style-type: none"> 車椅子やベビーカーでも安心して歩けるような動線やゆとりがほしい。 自転車通行空間と歩行者通行空間を分けてほしい。

設問12 その他、ご意見や暫定広場をこのように使ってみたい等の要望がございましたらご記入ください。(自由記述)

主な回答
<ul style="list-style-type: none"> 年齢等に関係なく、利用出来る場所であってほしい。 またここに来てみたいという場所になってほしい。 蒲田の自慢として発信できる場所にしてほしい。 駅前がゴミゴミして使いにくい。 蒲田と聞くとネガティブな反応されることが多いため、ポジティブなイメージを持ってもらえるような街にしてほしい。 クリーンな場所にしてほしい。蒲田はどうしても治安のイメージが良くない。綺麗に維持してほしい。 喫煙所と広場を隣接させないでほしい。 緑、植物を増やしてほしい。

大田第9号蒲田駅東口地下自転車駐車場工事説明会 のお知らせについて

大田区ではこの度、JR 蒲田駅東口駅前広場において地下自転車駐車場整備工事を実施することとなりました。令和6年に開始する予定の本格的な工事に先駆けて、自転車駐車場整備工事に関する内容や今後の予定等に関し、次のとおり工事説明会を開催いたします。

1 日時

令和6年1月14日（日） 午後2時半～午後3時半

令和6年1月16日（火） 午後7時～午後8時

※2日間とも説明内容は同様。受付開始は各回30分前。

2 会場

消費者生活センター2階大集会室（蒲田五丁目13-26-101）



3 申込方法

事前申込は不要。当日会場へお越しください。（各回先着50名）

4 周知方法

(1) 大田区報（令和5年12月21日号）

(2) 区ホームページ

(3) 区公式LINE、区公式X等のSNS

橋梁点検における空中ドローンの適用検討について

まちづくり環境委員会
令和5年12月15日

都市基盤整備部 資料22番
所管 建設工事課

1 社会インフラの現状と区の対応策

社会インフラの現状

社会インフラの取り巻く環境として、財政の制約、就業者の高齢化、担い手不足等が課題として挙げられ、これまで以上に維持管理コストの縮減、安全性の確保、生産性の向上等が急務となっている。



区の対応策

区では令和4年12月に橋梁長寿命化修繕計画の一部改定を行い、先の課題に対する対応策の一つとして新技術の導入を検討し、その効果が得られる場合にはこれを実装することとしている。

→ 橋梁点検では橋梁点検車を使用しており、空中ドローンの導入により先の課題が解決できる可能性がある。このため、今年度実橋梁にて適用を検討することとした。

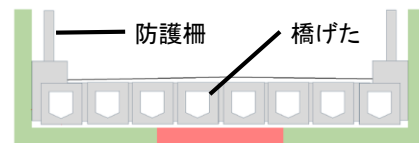
2 都市部での適用条件

無人航空機の飛行レベル

橋梁点検では、橋の下を飛行する際には一時的に目視外飛行となるため、レベル3、レベル4での運用となる。

レベル4: 型式認証、一等操縦ライセンス
レベル3: 型式認証、二等操縦ライセンス

	目視内		目視外(補助者無)
無人地帯	レベル1	レベル2	レベル3
有人地帯			レベル4



目視内範囲 目視外範囲 目視内範囲



大田区での適用

区の橋梁の多くが河川に架かるため、飛行の多くは無人地帯(航路は除く)であるが、離発着するときは側道となるため、有人地帯となる。

→ 離発着の際は、一時的に立入制限措置(道路使用許可)を実施することで、レベル3による飛行が可能となる。

3 対象橋梁

対象橋梁

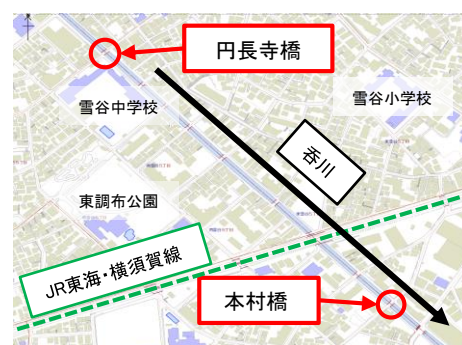
過去の定期点検結果より健全性が良く、橋の構造が単純な橋梁を選定した。(コンクリート橋から1橋、鋼橋から1橋)

令和5年.11月13日に実施

円長寺橋



本村橋

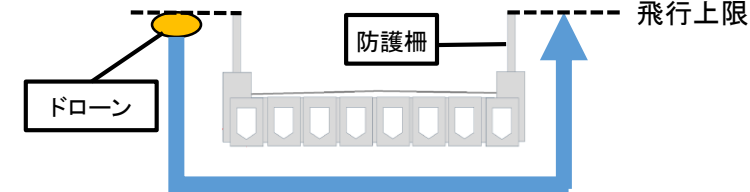


4 橋梁点検への適用検討

安全対策

離発着時には自走制御をオフにするため、一時的に風が強まると機体が不安定となり、これによって事故が発生している事例がある。

→ 確実な立入り制限措置を行い、防護柵より高い位置で飛行しないようにする。



点検結果の精度

空中ドローンによる写真撮影では、橋げたとの衝突を防止する機能が働くため、構造物に近接できる範囲には限界があった。このため、コンクリート表面にコケやカビが繁殖している場合、**下方からの撮影となり、鉄筋露出までは確認することができなかった。**

H31 目視点検結果



鉄筋露出が確認できる

R5 ドローン点検結果



鉄筋露出が確認できない

→ 今回の検討に用いたカメラの解像度は最低レベルの1200万画素とした。このため、カメラの解像度を2000万画素以上の仕様を規定することで確認することができる。

5 今後の方針

橋梁長寿命化修繕計画に基づき、橋梁点検における空中ドローンの適用検討を行った結果、実務的に適用できることが判明し、維持管理コストの縮減や安全性の確保等の課題を解決できる。また、本検討によって適用する際のカメラに対する仕様も明確にすることができた。

→ 今後は、適用に際して橋の劣化による第三者被害の可能性と橋の健全性の関係により、適用する橋梁の選定を進める。

第三者被害の可能性
有
無

ドローン	近接目視 ドローン	近接目視	近接目視
ドローン	ドローン	近接目視 ドローン	近接目視

I II III IV
良い ← 健全性 → 悪い