都市計画の案の理由書

1 種類・名称

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）

2 理由

京急蒲田センターエリア北地区は、都市再開発の方針（令和3年3月改定）における『一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（2号地区／蒲田駅周辺地区）』に含まれ、空港に隣接した地域特性を生かしつつ交通結節点としてターミナル機能を強化し、商業、業務、住宅、文化、娯楽機能と公共施設の整備を進め、人と技術がにぎわいをつくる魅力ある地区中心にふさわしい市街地の形成を図る地区として位置付けられている。更に、防災街区整備方針（令和4年6月変更）における『一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（防災再開発促進地区／蒲田四丁目地区）』に含まれ、市街地密度が高く、基盤整備の遅れている市街地であり、建替えに伴う土地の高度利用や建物の不燃化・共同化及び道路等の基盤整備の促進により、市街地環境を改善し、防災性の向上を図る地区として位置付けられている。

また、蒲田駅周辺地区グランドデザイン（令和4年4月改定）では、『京急蒲田駅前拠点』と位置付けられており、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図ることが示されている。

当地区周辺では、京急線連続立体交差事業を契機として、補助線街

路第328号線(駅前交通広場を含む)や放射19号南蒲田交差点の立体化事業など、都市基盤整備が進められるとともに、羽田空港再拡張・国際化やJR・東急蒲田駅と京急蒲田駅を短絡する『新空港線(蒲蒲線)』の整備構想など広域交通の利便性を高めるべく、事業が検討・実施されてきた。

こうした周辺環境の変化に対応するとともに、地域の課題である防災性の向上やにぎわいの創出等に対応していくため、地権者組織である『京急蒲田センターエリア北地区共同化検討協議会』が平成30年10月に設立された。

その後、市街地再開発事業を活用したまちづくりの検討を目的に、『京急蒲田センターエリア北地区再開発準備組合』が発足し(令和2年11月)、市街地再開発事業に向けた検討の深度化を図るとともに、関係地権者の合意形成等に取り組んできた。

こうしたことから、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計画決定にあわせて、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、区域面積約0.6ヘクタールについて、高度利用地区を変更するものである。