

第三号議案

事前資料 2

別表－2 2号地区（促進地区）の整備又は開発の計画の概要

| 番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置) | 大. 1 大森駅前地区 約28.1ha (大田区東北部) | 大. 2 蒲田駅周辺地区 約68.5ha (大田区南部) | 大. 3 平和島地区 約25.0ha (大田区東部) |
|---|--|--|--|
| a 地区の再開発、整備等の主たる目標 | 駅前交通広場を軸に、駅前にふさわしい商業、業務、文化機能を充実するとともに、立地特性をいかした居住環境を整備し、地区中心市街地の形成を図る。 | 空港に隣接した地域特性をい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。 | 緑化の推進などにより、現に形成されている良好な流通業務地としての環境を維持、保全し、安全で快適な市街地の形成を図る。 |
| 都市づくりビジョンの位置付け | 都市環境再生ゾーン | 都市環境再生ゾーン | 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン |
| b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要 | 地区幹線道路を整備し、商業、業務、住宅及び文化地区として土地の高度利用を図る。 | 地区幹線道路を整備し、商業、業務、住宅、文化及び娯楽地区として、土地の高度利用を図る。 | 地区計画の定めるところに従い、流通業務地の機能を高め、良好な地域環境の維持、保全を図る。 |
| c 建築物の更新の方針 | 地域の中心商業地として、商店街の近代化を進め、建築物の不燃化及び共同化を含めて中高層化を図る。 | 地区の中心商業地として、商店街の近代化を進め、建築物の不燃化及び共同化を含めて中高層化を図る。 また、文化創造拠点・業務拠点づくりを推進する。 | 地区計画の定めるところに従い、良好な流通業務地として純化を図る。 |
| d 都市施設及び地区施設の整備の方針 | 地区幹線道路の整備及び歩行者空間の拡大を図る。 駅西側に不足している自転車駐車を整備し、自転車利用者の利便性向上を図る。 | 駅前広場の再整備、地下自転車駐車場の整備、東西自由通路の整備等を段階的に実施する。 新空港線（京浜急行電鉄空港線と東京急行電鉄多摩川線を短絡する路線＝「蒲蒲線」）の整備を検討する。 | 道路機能の維持及び保全を図り、通学路には交通安全施設を配置し、安全確保に努める。 |
| e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業（都市計画事業） 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置付け | 1 公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間による共同建替え等を推進する。 4 都市計画道路 補助28号線・33号線 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） | 1 公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間による共同建替えを推進する。 2 市街地再開発事業（事業中） 4 沿道環境整備事業（事業中） 地区計画（一部決定済） 駐車場整備地区（決定済） 沿道地区計画「環8」（決定済） 街路整備事業 補助328号線・大区街2号線・補助328号線交通広場（事業中） 都市計画道路 駅街路3号線 5 都市防災不燃化促進事業（完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 | 1 建築物の整備及び土地利用は、地区計画により整備を促進する。 4 地区計画（決定済） |

| | | |
|---|--|--|
| 番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置) | 大. 4 環状7号線大田地区 約56.5ha (大田区北部) | 大. 7 西蒲田・蒲田地区 約76.3ha (大田区中央部) |
| a 地区の再開発、整備等の主たる目標 | 道路交通騒音による障害防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用を図るため、沿道地区計画に基づく沿道環境整備を進める。 また、大規模な地震等に伴い発生する火災から、住民の生命、身体等を保護し、避難路の防災性を高めるため、沿道の不燃化を促進するとともに、住宅供給を図る。 | 木造住宅等の建替えにより、防災性の向上を図るとともに、住環境の改善を促進する。 |
| 都市づくりビジョンの位置付け | 都市環境再生ゾーン 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン | 都市環境再生ゾーン |
| b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要 | 沿道は、騒音に対する遮音効果及び延焼遮断効果を有する中高層建築物を配置し、不燃化及び共同化を進め、土地の有効利用を促進する。 | 木造老朽住宅等の建替えを促進し、中層の賃貸住宅地を形成する地区、2階以上に住宅を配置した路線型商店街を形成する地区、下層部に、商業、業務施設、上層部に住宅を確保した住商複合地区、住宅と工場の調和を図る地区ごとに整備を進め、防災性の向上を図る。 |
| c 建築物の更新の方針 | 沿道地区計画等により、沿道に面する建築物の防音構造化への改善を図る。 また、都市防災不燃化促進事業により、不燃建築物への更新を促進し、延焼遮断帯の整備を行う。 | 老朽木造建築物の更新を促進し、不燃化及び共同化を図る。 |
| d 都市施設及び地区施設の整備の方針 | 環状7号線沿道の整備を図る。 | 補助27号線及び駅街路の整備、区画道路の拡幅整備並びに公園及びポケットパークの整備を図る。 |
| e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業(その他) 6 他の計画の位置付け | 1 公共施設整備は公共が行い、緩衝建築物及び不燃建築物の整備は、民間が沿道環境整備事業及び都市防災不燃化促進事業を活用することにより整備する。 4 沿道環境整備事業(事業中) 沿道地区計画「環七」(決定済) 街路整備事業 補助27号線(完了)、大区街1号線(事業中) 都市計画道路 放射1号線・補助29・補助44号線、環状7号線 5 住宅市街地総合整備事業<密集型>(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(完了) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針) | 1 行政と民間の連携により、不燃化及び共同化による住宅の建替えを促進する。 また、行政は、避難に有効な道路及び公園の整備を進めるとともに、安全で良好なまちづくりのための支援活動を行う。 4 街路整備事業 補助27号線(完了) 都市計画道路 駅街路3号線 5 住宅市街地総合整備事業<密集型>(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 6 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 |

| | | |
|--------------------------------|--|--|
| 番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置) | 大. 8 蒲田二・三丁目地区 約30.0ha (大田区中央部) | 大. 9 大森中地区 約336.5ha (大田区東部) |
| a 地区の再開発、整備等の主たる目標 | 木造住宅等の建替えにより、防災性の向上を図るとともに、住環境の改善を促進する。 | 老朽住宅の建替えや工場用地の高度利用による良質な住宅供給に併せて地区内の基盤整備を進め、防災性の向上と住環境の向上を推進し、住宅と工場が共存し、調和のとれた災害に強い市街地の整備を図る。 |
| 都市づくりビジョンの位置付け | 都市環境再生ゾーン | 都市環境再生ゾーン 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン |
| b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要 | 四つの街区に細分化した土地利用方針に基づき、商業及び業務施設と調和した中高層都市型住宅の立地を図るよう計画的に誘導し整備する。 | 住宅市街地の不燃化を促進するとともに、地区の特性に応じた土地利用方針に基づき、商業、業務、工場施設と併用した中高層都市型住宅の立地を図るよう計画的に誘導し整備する。 また、駅周辺は、交通広場等の整備により土地の高度利用を図る。 |
| c 建築物の更新の方針 | 住宅市街地総合整備事業<密集型>等により、老朽木造建築物の更新を促進し、不燃化及び共同化を図る。 | 住宅市街地整備促進事業、木造住宅密集地域整備促進事業等により、建築物の更新を促進し不燃化及び共同化を図る。 |
| d 都市施設及び地区施設の整備の方針 | 放射19号線の整備、区画道路の拡幅整備を行うとともに、公園、ポケットパーク、緑道等の整備を図る。 また、京浜急行線連続立体交差化の事業を推進する。 | 放射17号線・18号線・19号線、補助34号線・35号線・36号線の整備、区画道路の拡幅整備並びに公園及びポケットパークの整備を図る。京浜急行線連続立体交差事業の進捗に合わせ、糀谷駅前広場（交通広場）の整備を図る。 また、新空港線（京浜急行電鉄空港線と東京急行電鉄多摩川線を短絡する路線＝「蒲蒲線」）の整備を検討する。 |
| e その他 | | |
| 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 | 1 行政と民間の連携により、不燃化及び共同化による住宅の建替えを促進する。 | 1 主要な公共施設整備は公共が行い、行政と民間の連携により、不燃共同化による住宅の建替え促進、道路及び公園の整備を進めるための支援活動を行う。 |
| 2 市街地開発事業 | また、行政は、避難に有効な道路及び公園の整備を進めるとともに、安全で良好なまちづくりのための支援活動を行う。 | また、糀谷駅周辺地区は、市街地再開発事業により、公共施設及び施設建築物の整備を図る。 |
| 3 都市開発諸制度 | | |
| 4 関連事業（都市計画事業） | 4 街路整備事業 放射19号線・補助328号線・鉄京本付2・3号線（事業中）、補助27号線（完了） | 2 市街地再開発事業（事業中） |
| 5 関連事業（その他） | 都市高速鉄道 京浜急行電鉄本線（連続立体交差事業）（事業中） | 4 街路整備事業 放射17号線・放射19号線・鉄京空付1・2号線・大区街2号線・大田歩行者専用道1号線・放射19号線交通広場・環状8号線交通広場（事業中） |
| 6 他の計画の位置付け | 5 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） | 都市計画道路 放射18号線・補助34・35・36・39号線 都市高速鉄道 京浜急行電鉄本線・空港線（連続立体交差事業）（事業中） |
| | 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 | 防災街区整備地区計画（決定済） 沿道環境整備事業（事業中） 沿道地区計画「環七」・「環8」（決定済） |
| | | 5 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了）、木造住宅密集地域整備事業（完了）、防災生活圏促進事業（完了）、都市防災不燃化促進事業（事業中） |
| | | 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 不燃化推進特定整備地区 |

| 番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置) | 大. 1 1 環状8号線大田地区 約86.4ha (大田区南部) | 大. 1 2 雑色駅周辺地区 約3.3ha (大田区南部) |
|---|---|---|
| a 地区の再開発、整備等の主たる目標 | <p>道路交通騒音による障害防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用を図るため、沿道地区計画に基づく沿道環境整備を進める。</p> <p>また、大規模な地震等に伴い発生する火災から、住民の生命、身体等を保護し、避難路の防災性を高めるため、沿道の不燃化を促進するとともに、住宅供給を図る。</p> | <p>駅を中心として地域核の形成を図るため、京浜急行線連続立体交差化と併せて、駅周辺の再開発を行い、土地の有効利用と商店街の活性化を図るとともに、良好な住環境の整備を進める。</p> |
| 都市づくりビジョンの位置付け | 都市環境再生ゾーン 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン | 都市環境再生ゾーン |
| b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要 | 沿道は、延焼遮断効果及び騒音に対する遮音効果を持たせる中高層建築物を配置するとともに、不燃化及び共同化を進め、土地の有効利用を促進する。 | 駅周辺の再開発により、交通広場及び道路を整備し、商業施設及び住宅を適正に配置して、土地の高度利用を図る。 |
| c 建築物の更新の方針 | <p>都市防災不燃化促進事業により、不燃建築物への更新を促進し、延焼遮断帯の整備を行う。</p> <p>また、沿道地区計画等により、沿道に面する建築物の防音構造化への改善を図る。</p> | 市街地再開発事業により、建築物の不燃化及び共同化を図り、商業施設の充実及び都市型住宅の供給を図る。 |
| d 都市施設及び地区施設の整備の方針 | 環状8号線沿道、京浜急行線連続立体交差化及び糀谷駅前広場（交通広場）の整備並びに新空港線（京浜急行電鉄空港線と東京急行電鉄多摩川線を短絡する路線＝「蒲蒲線」）の整備を検討する。 | 交通広場及び道路の整備を図る。 京浜急行線連続立体交差化の整備を図る。 |
| e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業（都市計画事業） 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置付け | <p>1 公共施設整備は公共が行い、不燃建築物及び緩衝建築物の整備は、民間が都市防災不燃化促進事業及び沿道環境整備事業を活用することにより整備する。</p> <p>また、糀谷駅周辺地区は、市街地再開発事業により、公共施設及び施設建築物の整備を図る。</p> <p>2 市街地再開発事業（事業中）</p> <p>4 沿道環境整備事業（事業中） 都市高速鉄道 京浜急行電鉄本線・空港線（連続立体交差事業）（事業中） 沿道地区計画「環8」（決定済） 街路整備事業 放射19号線・環状8号線交通広場・補助38号線・鉄京本付4号線（事業中）、放射17号線（完了） 都市計画道路 放射1号線、補助28・39・43・44号線</p> <p>5 都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圏促進事業（完了）</p> <p>6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）</p> | <p>1 市街地再開発事業により、公共施設及び施設建築物の整備を図る。</p> <p>2 市街地再開発事業</p> <p>4 都市高速鉄道 京浜急行電鉄本線（連続立体交差事業）（事業中） 街路整備事業 鉄京本付4・5号線（事業中） 都市計画道路 放射19号線・補助42号線・補助42号線交通広場</p> <p>6 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制</p> |

| 番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置) | 大. 1 3 矢口・下丸子地区 約103.7ha (大田区南西部) | 大. 1 4 羽田地区 約73.8ha (大田区南東部) | 大. 1 5 補助29号線沿道地区 約1.4ha (大田区北部) |
|--------------------------------|--|---|--|
| a 地区の再開発、整備等の主たる目標 | 木造住宅や住宅併用工場の共同、協調建替え等を誘導し、土地の有効利用を図りつつ、住環境と生産環境が共に確保された、防災性の高い良好な市街地の形成を図る。 | 地域特性に配慮しつつ、防災性に配慮した市街地環境の形成を図るとともに、市街地環境の改善に併せた魅力ある街並みづくりを進める。 | 広域的な延焼遮断帯及び避難路の形成を図るとともに、周辺の環境にも配慮した街並み形成を図る。 |
| 都市づくりビジョンの位置付け | 都市環境再生ゾーン | 都市環境再生ゾーン 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン | 都市環境再生ゾーン |
| b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要 | 六つの区域に細分化した土地利用方針に基づき、それぞれの用途地区指定及び土地利用状況を踏まえ、全体として安全性と住工の調和に配慮した災害に強いまちづくりを目指す。 | 「住工調和型市街地」「幹線道路沿い市街地」「環境維持向上型市街地」に分け、地域の特徴をいかした市街地の形成を図る。 また、「地震などの被害を最小限に食い止められる、災害に強いまちづくり」「誰もが快適に住み続けられる、安全・安心のまちづくり」「地域と区との協働によるまちづくり」を基本方針として防災性に配慮した市街地環境の形成を図る。 | 周辺の住宅地との調和に配慮しつつ、住宅地では幹線道路沿道にふさわしい住宅を中心とした土地利用を図り、商店街では住商の調和の取れた土地利用を図る。 幹線道路整備と沿道建物の不燃化により、延焼遮断帯を形成するとともに、災害時の避難路として有効な道路空間の確保を図る。 |
| c 建築物の更新の方針 | 老朽木造住宅等の更新を図り、建築物の不燃化及び共同化を推進する。 | 市街地の不燃化を図るため、建築物の構造に関する防火上必要な制限を定めるとともに、建築物の耐震化を促進する。地区内の避難所につながる道路の沿道では、避難空間の確保に必要な建築物等の更新や、良好な街並みの形成に向けた建築物等の更新を図る。 | 市街地の不燃化を図るため、建築物の構造に関する防火上必要な制限を定めるとともに、延焼遮断帯として必要な中層以上の建築物を誘導する。 延焼遮断帯や避難路としての機能確保を早期に図るため、建築物等の更新を促進する。 |
| d 都市施設及び地区施設の整備の方針 | 中規模公園の整備、ポケットパークや広場の拡充、区画道路の整備及び沿道の緑化を図る。 | 災害時の避難を考慮した道路ネットワークの形成を図る。避難上重要な路線については6m以上の幅員を確保するとともに、安全な通行が可能な整備を行う。 災害時にも有効に機能する公園の整備を図る。 | 補助29号線の整備を図るとともに、避難時の機能を損なわない接続道路との交差点整備を図る。 |
| e その他 | | | |
| 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 | 1 公園等の整備は公共が行い、生活道路等については公民の協力により整備するとともに、民間は公共の支援の下で、建築物の不燃化及び共同化を進める。 | 1 民間は規制等を遵守した建替えを行い、公共は民間の建替えを支援・促進するとともに、適切な規制誘導方を導入することで、目標とする市街地の形成を図る。 | 1 民間は規制等を遵守した建替えを行い、公共は民間の建替えを支援・促進するとともに、適切な規制誘導方を導入することで、目標とする市街地の形成を図る。 |
| 2 市街地開発事業 | | | |
| 3 都市開発諸制度 | | | |
| 4 関連事業 (都市計画事業) | 4 都市計画道路 放射1号線 | 4 地区計画 | 4 都市計画道路 補助29号線【特定整備路線】 |
| 5 関連事業(その他) | 5 住宅市街地総合整備事業<密集型>(完了) | 5 住宅市街地総合整備事業<密集型> 木造住宅密集地域整備事業 都市防災不燃化促進事業(予定) | 5 都市防災不燃化促進事業(予定) |
| 6 他の計画の位置付け | 6 木造住宅密集地域整備事業(完了) 6 防災再開発促進地区 | 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針) 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制不燃化推進特定整備地区(予定) | 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針) 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制不燃化推進特定整備地区(予定) |

