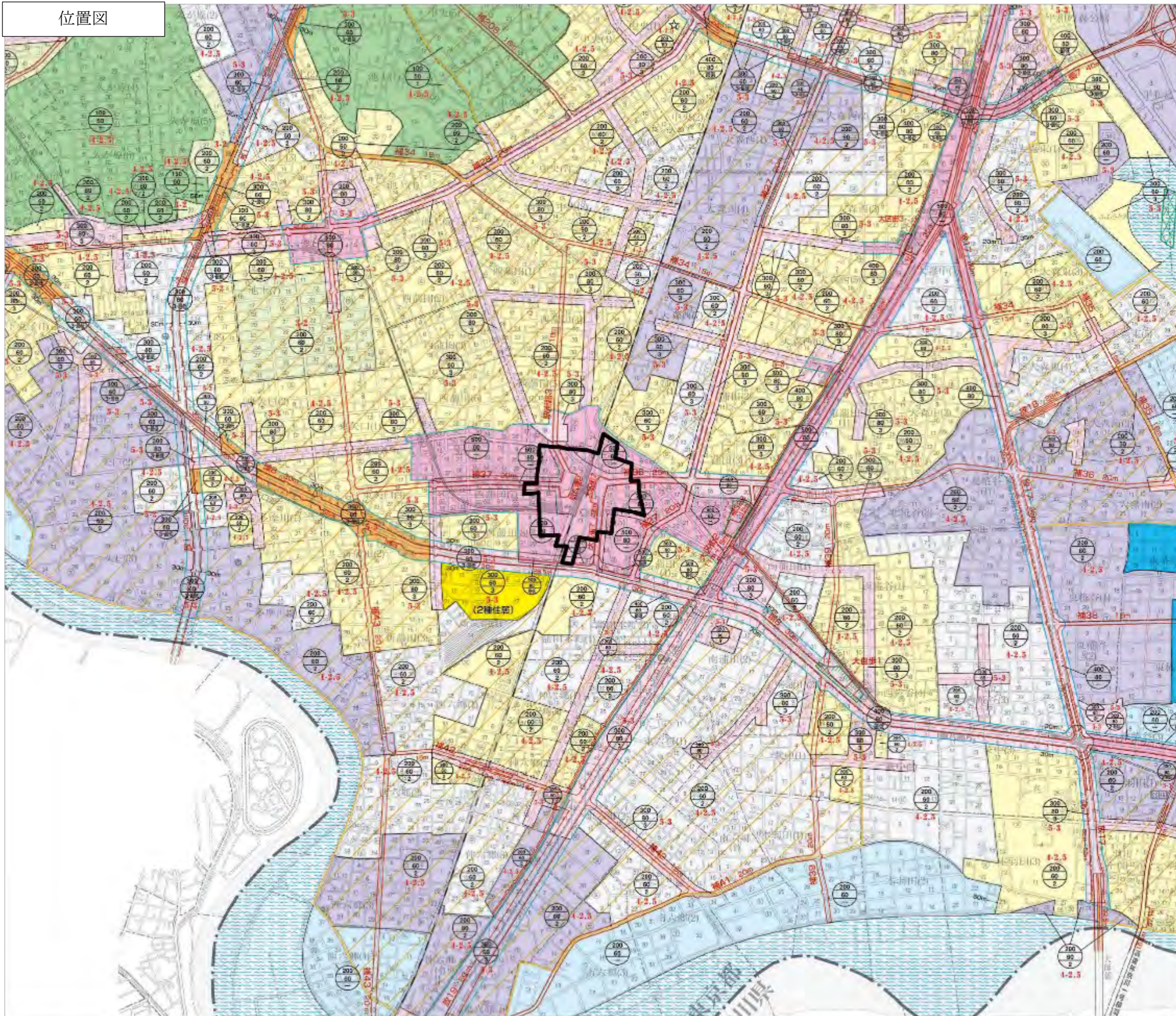


# 地 区 再 生 計 画 書

整備地区の名称	蒲田駅周辺地区	
整備地区の位置	位置図表示の通り	
整備地区の区域	区域図表示の通り（蒲田5丁目1～3, 9～13, 15～20, 38～42、 西蒲田7丁目1～7, 27～30, 45～48, 66～67、西蒲田8丁目1～2）	
整備地区の面積	約16.8 ha	
整備地区の整備の基本方針	<p>蒲田駅周辺は、東京都の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、地域特性に応じた都市機能の集積を図る重要な地域の拠点に位置付けられており、大田区都市計画マスタープランにおいては、大森駅周辺、羽田空港周辺とともに、大田区を中心拠点として位置付けられ、東西自由通路、駅舎・駅ビルや駅前広場など、JR・東急蒲田駅周辺の基盤施設を一体的に捉えた拠点性を高めるまちづくりが求められている。</p> <p>一方で、本地区は、戦災復興土地地区画整理事業により形成され、建物の多くは老朽化し、敷地の細分化や歩行者空間の不足等の課題を抱えている。</p> <p>こうした状況を踏まえ、本地区では、建替え・共同化・再開発等による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り、区を中心拠点としてふさわしい安全・安心で、にぎわいのあるまちづくりを推進していく。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 駅周辺にふさわしい土地利用の推進             <p>街区単位の共同化や老朽建築物の建替えを促進し、商業・業務機能のほか宿泊など蒲田駅周辺の地域特性や立地特性を活かした土地利用を誘導する。</p> </li> <li>2 都市基盤施設の整備             <p>都市骨格軸を中心に歩行者に配慮した車両の誘導や歩行者空間の拡充、などにより、歩行者の安全性及び回遊性、利便性の向上を図る。</p> </li> <li>3 防災性の向上             <p>防災活動拠点の整備や建築物の不燃化・耐震化の促進、細街路の解消など、災害に強い都市づくりを推進する。</p> </li> <li>4 環境都市づくりの推進             <p>再生可能エネルギーの活用や省エネ設備の積極的な利用など、環境性能に優れた建築物を誘導し、脱炭素社会に寄与する都市づくりを推進する。</p> </li> </ol>	
整備地区の土地利用に関する方針	<p>(従前)</p> <p>道 路 約 39,580㎡ (23.6%)</p> <p>駅前広場 約 11,300㎡ (6.7%)</p> <p>建築敷地 約 98,980 ㎡ (58.9%)</p> <p>業務系 約 24,710 ㎡ (14.7%)</p> <p>商業系 約 39,720 ㎡ (23.6%)</p> <p>商業・住居系 約 17,880 ㎡ (10.6%)</p> <p>住居系 約 8,360 ㎡ (5.0%)</p> <p>工業系 約 80 ㎡ (0.05%)</p> <p>供給・処理系 約 20 ㎡ (0.01%)</p> <p>その他 約 8,210㎡ (4.9%)</p>	<p>(従後)</p> <p>道 路 約 39,580 ㎡ (23.6%)</p> <p>駅前広場 約 11,300 ㎡ (6.7%)</p> <p>建築敷地 約 98,980 ㎡ (58.9%)</p> <p>公園緑地 約 420 ㎡ (0.3%)</p> <p>都市機能集積ゾーン 約 78,640 ㎡ (46.8%)</p> <p>新価値創造ゾーン 約 19,920 ㎡ (11.6%)</p> <p>その他 約18,140㎡ (10.8%) (鉄道用地 等)</p>

	その他 約 18,140 m <sup>2</sup> (10.8%) (鉄道用地等)				
	合計 約168,000m <sup>2</sup> (100.0%)		合計 約168,000m <sup>2</sup> (100.0%)		
主要な公共施設 の整備に 関する事項	駅前広場等	名称	面積	延長	幅員
		大田区画街路第7号線	約5,900m <sup>2</sup> (交通広場面積)	160m	22m
市街地再開発 事業等に関する事項	19.20番街区再開発準備組合の設立：H28.11月 15.16番街区（17番街区も一部含む）再開発準備組合の設立：R2.3月				

位置図



凡 例

用途地域	凡 例
第1種低層住居専用地域	
第2種低層住居専用地域	
第1種中高層住居専用地域	
第2種中高層住居専用地域	
第1種住居地域	
第2種住居地域	
準住居地域	
商業地域	
準工業地域	
特別工業地区	
工業地域	
工業専用地域	
容積率・建ぺい率	
高度地区	
防火関係	
特別業務地区	
臨海地区	
特別緑地	
高層業務地区	
生産緑地地区	
高度利用地区	
市街化調整区域	
東京都計画道路	

**日影規制時間**

3-2	4-2.5	(第1種・第2種低層住居専用地域内)は測定面の高さ1.5m、	
5-3	3-2	4-2.5	他は4.0m

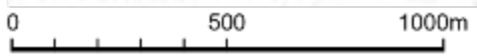
注) 1. 第1種・第2種低層住居専用地域内の建築物の高さの限度は、10mです。  
 2. 地域地区の指定が路線式の場合は、特に記載のあるものを除き、原則として道路(計画道路がある場合は計画道路)境界から20mです。

**路線式図**

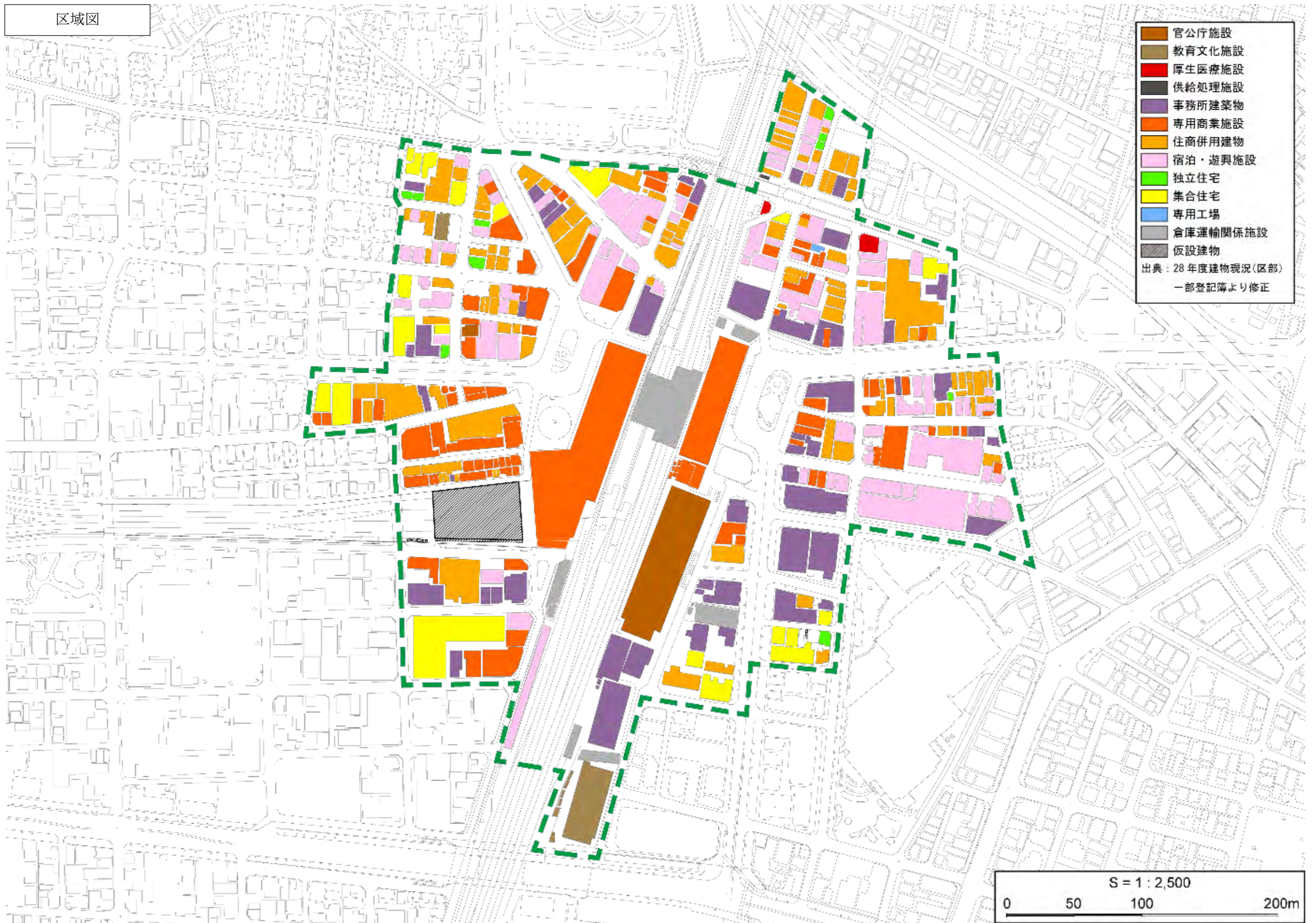
	計画線
	計画線
	計画線

都市計画道路のない場合    都市計画道路のある場合

\*本図は概略図です。都市計画道路の詳細については、各担当部署にお問い合わせ下さい。

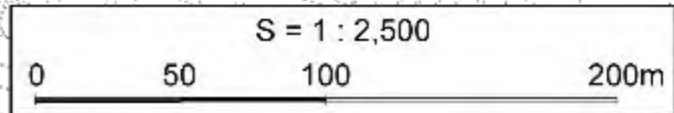
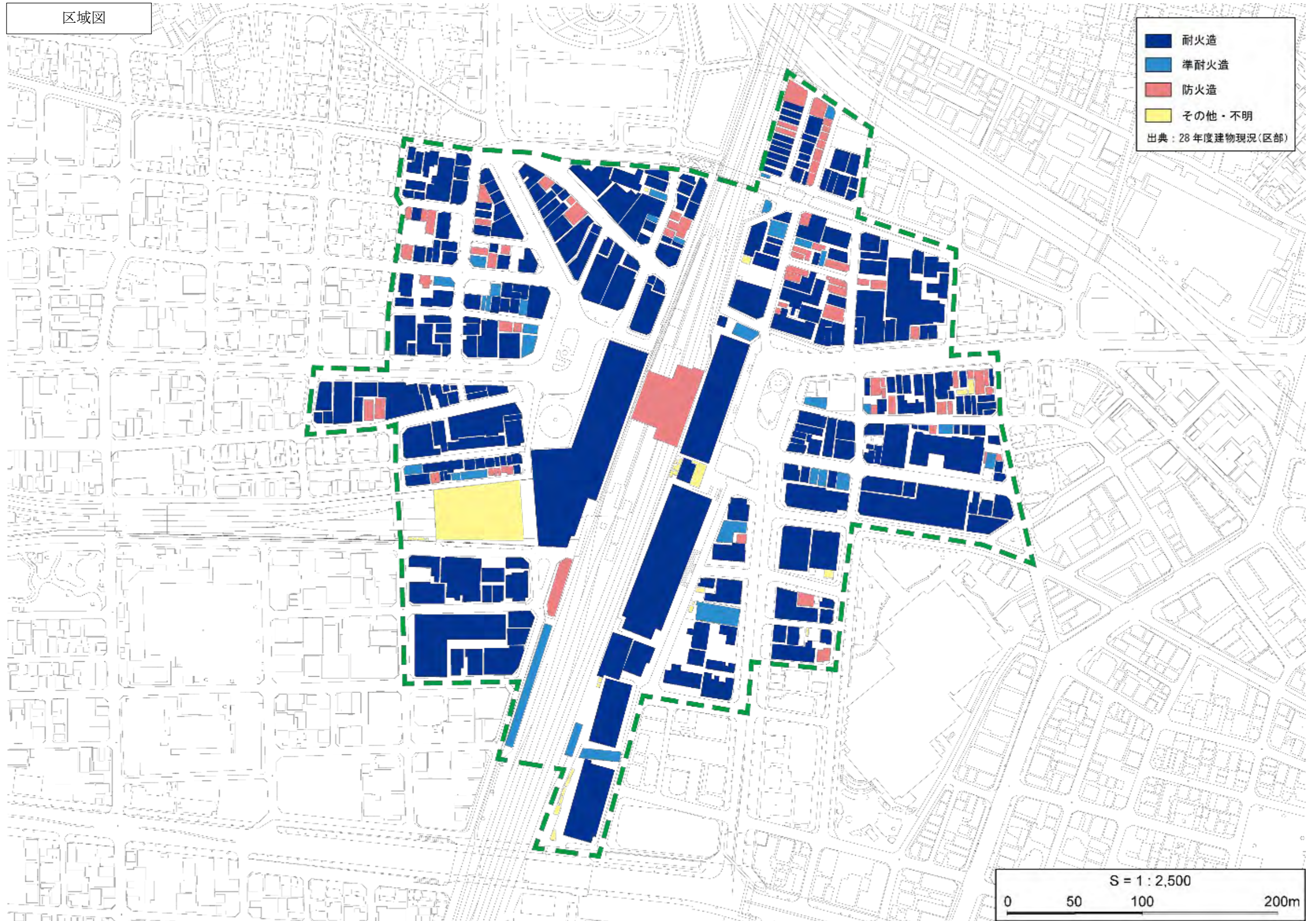


区域図



区域図

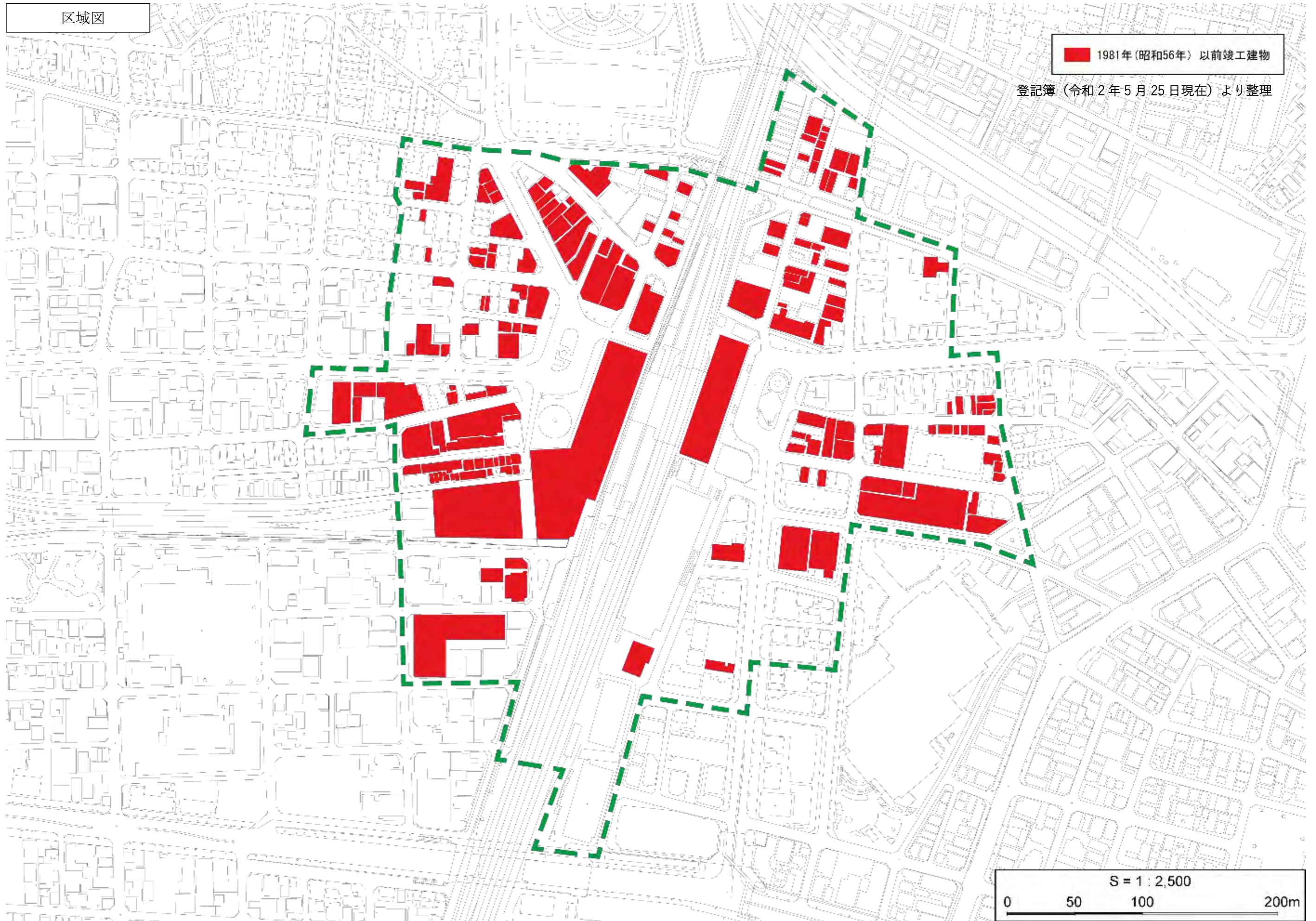
- 耐火造
  - 準耐火造
  - 防火造
  - その他・不明
- 出典：28年度建物現況(区部)



区域図

■ 1981年(昭和56年)以前竣工建物

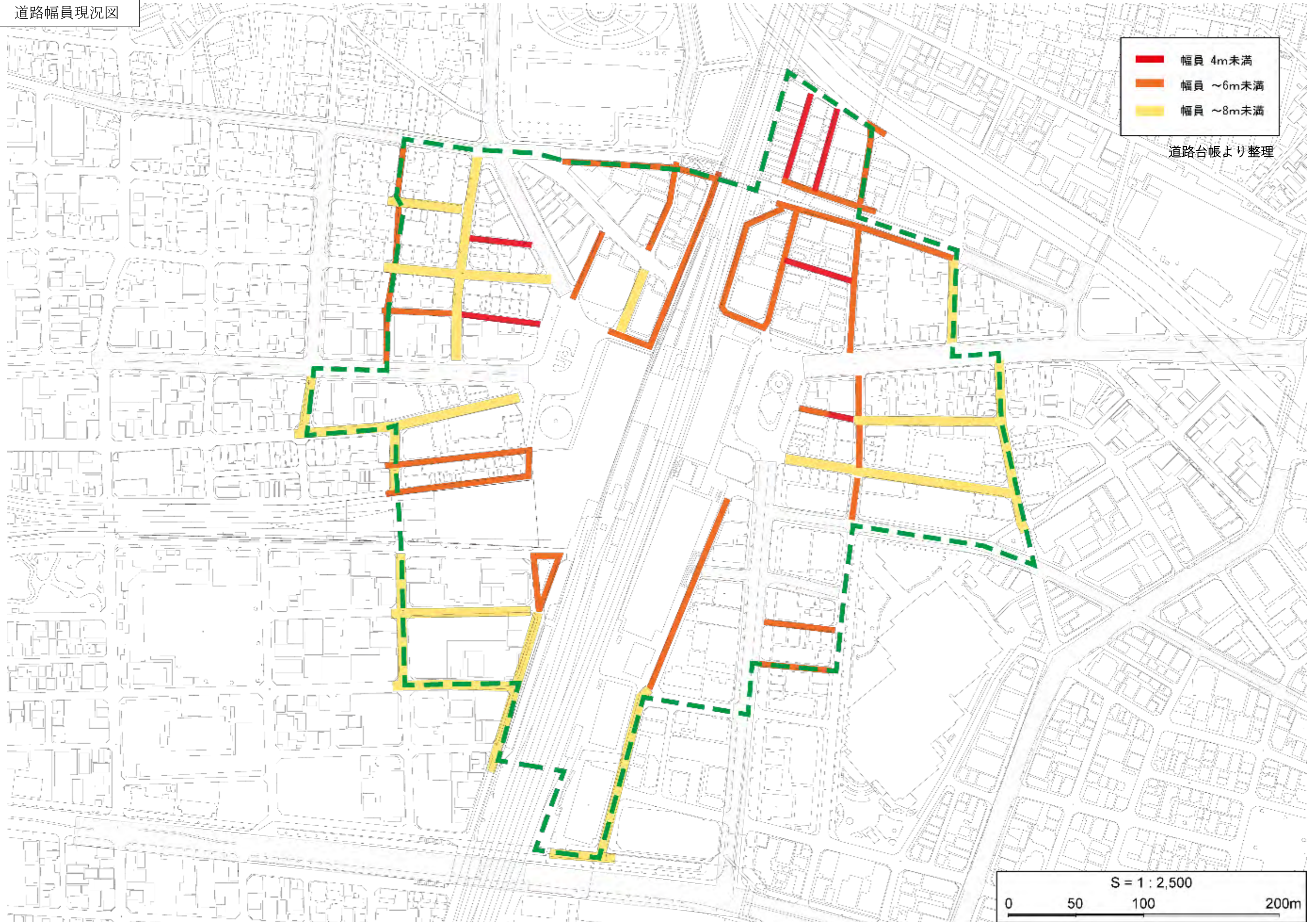
登記簿(令和2年5月25日現在)より整理



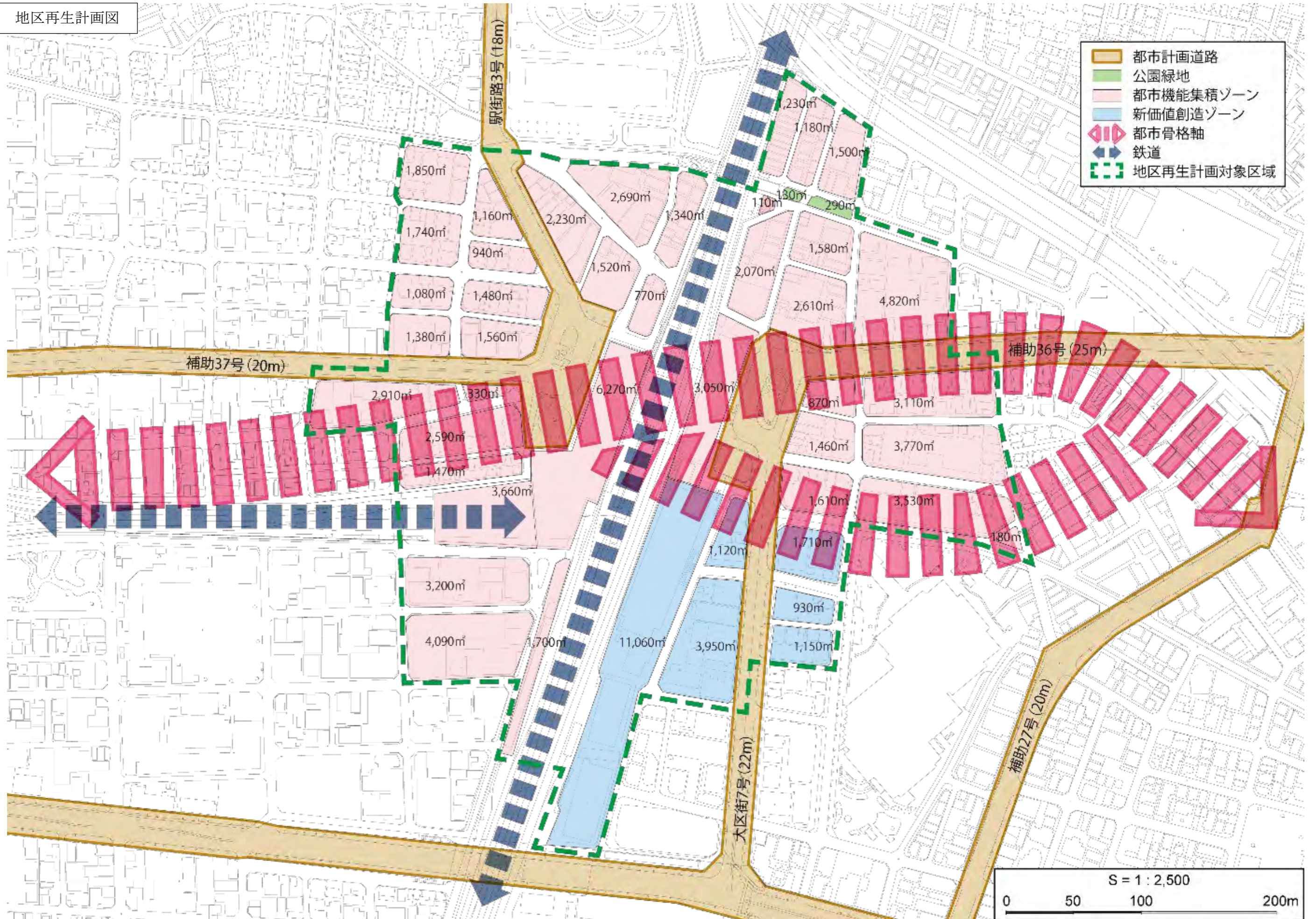
S = 1 : 2,500

0 50 100 200m

道路幅員現況図



地区再生計画図





# 計 画 区 域 現 況 書

(令和 2 年 5 月 25 日現在)

(A) 人口及び世帯 人口：1,827人、世帯数：1,282世帯（令和2年8月住民基本台帳） 蒲田 5 丁目1～3, 9～13, 15～20, 38～42、 西蒲田 7 丁目1～7, 27～30, 45～48, 66～67、 西蒲田 8 丁目1～2					
(B) 土地利用現況	区 分		地 積	構成比	
	公共施設	道 路	約39,580㎡	23.6%	
		駅 前 広 場	11,300㎡	.7%	
		水 路	—	—	
		公 園 及 び 緑 地	—	—	
		そ の 他	約 18,140㎡（鉄道用地等）	10.8%	
	宅 地	建築敷地	国有地	約100㎡	0.1%
			都有地	約6,600㎡	3.9%
			区有地	—	—
			民有地	約92,280㎡	54.9%
		そ の 他	国有地	—	—
			都有地	—	—
			区有地	—	—
			民有地	—	—
	合 計		約168,000㎡	100%	
(C) 地価	最高	3,260 千円/㎡	(D) 権利者	土地所有者	593名
	最低	550 千円/㎡		借地権者	不詳
	平均（加重平均）	—		使用賃借による建物所有者等	不詳
	備考：令和2年路線価 （最高地点：西蒲田7-68 JR蒲田西口駅前広場）  （最低地点：蒲田5-12 東口呑川沿い付近）			借家権者	不詳
			計	593名	

(E) 地域地区	内 容			決定年月日	備考	
	用途地域	容積率 (%)	面積 (ha)			
	用途地域	商 業	700	約10.6 h a	S48. 11. 20 " "	
		商 業	600	約 0.4 h a		
		商 業	500	約5.8 h a		
高度利用地区	容積率の最低限度	—	— — — — —			
	容積率の最高限度	—				
	建ぺい率の最高限度	—				
	建築面積の最低限度	—				
	壁面線指定の有無	—				
その他の地域地区	防火地域 16.8 ha (全範囲)					

建築物用途現況	戸数	構成比	床面積	構成比	建築面積	構成比	
	(戸)	(%)	(㎡)	(%)	(㎡)	(%)	
	官公庁施設	2	0.5%	30,510.2	7.7%	3,517.6	4.8%
	教育文化施設	8	2.0%	14,519.4	3.7%	1,576.9	2.2%
	厚生医療施設	2	0.5%	726.9	0.2%	218.6	0.3%
	供給処理施設	1	0.2%	16.4	0.004%	16.4	0.02%
	事務所建築物	53	13.1%	71,519.6	18.0%	11,735.5	16.2%
	専用商業施設	94	23.2%	93,085.7	23.5%	16,828.1	23.2%
	住商併用建物	117	28.8%	57,454.0	14.5%	12,950.4	17.8%
	宿泊・遊興施設	81	20.0%	74,762.4	18.9%	13,796.7	19.0%
	独立住宅	10	2.5%	1,139.0	0.3%	491.7	0.7%
	集合住宅	20	4.9%	46,105.4	11.6%	5,575.8	7.7%
	専用工場	1	0.2%	77.0	0.0%	38.5	0.1%
	倉庫運輸関係施設	10	2.5%	6,676.1	1.7%	3,175.7	4.4%
仮設建物	7	1.7%	0.0	0.0%	2,641.9	3.6%	
合計	406	100.0%	396,592.0	100.0%	72,563.8	100.0%	

摘 要	<p>1.平均容積率 400.7% (床面積÷建築敷地)</p> <p>2.平均建ぺい率 73.3% (建築面積÷建築敷地)</p> <p style="text-align: right;">※共に建築敷地 98,984 m<sup>2</sup>に対する値</p>
-----	--

建築物構造別現況	構造	戸数 (戸)	構成比 (%)	床面積 (m <sup>2</sup> )	構成比 (%)
	防火造	75	18.5%	12,480	3.1%
	準耐火造	34	8.4%	7,800	2.0%
	耐火構造	266	65.5%	376,310	94.9%
	その他	31	7.6%	0	0.0%
	合計	406	100%	396,590	100%