

地区再生計画  
平成 26 年 3 月 26 日

# 地区再生計画図書

## [大森駅周辺地区]

1.	計画書	1
2.	位置図	3
3.	区域図	4
4.	地区再生計画図	5
5.	計画区域現況書	6

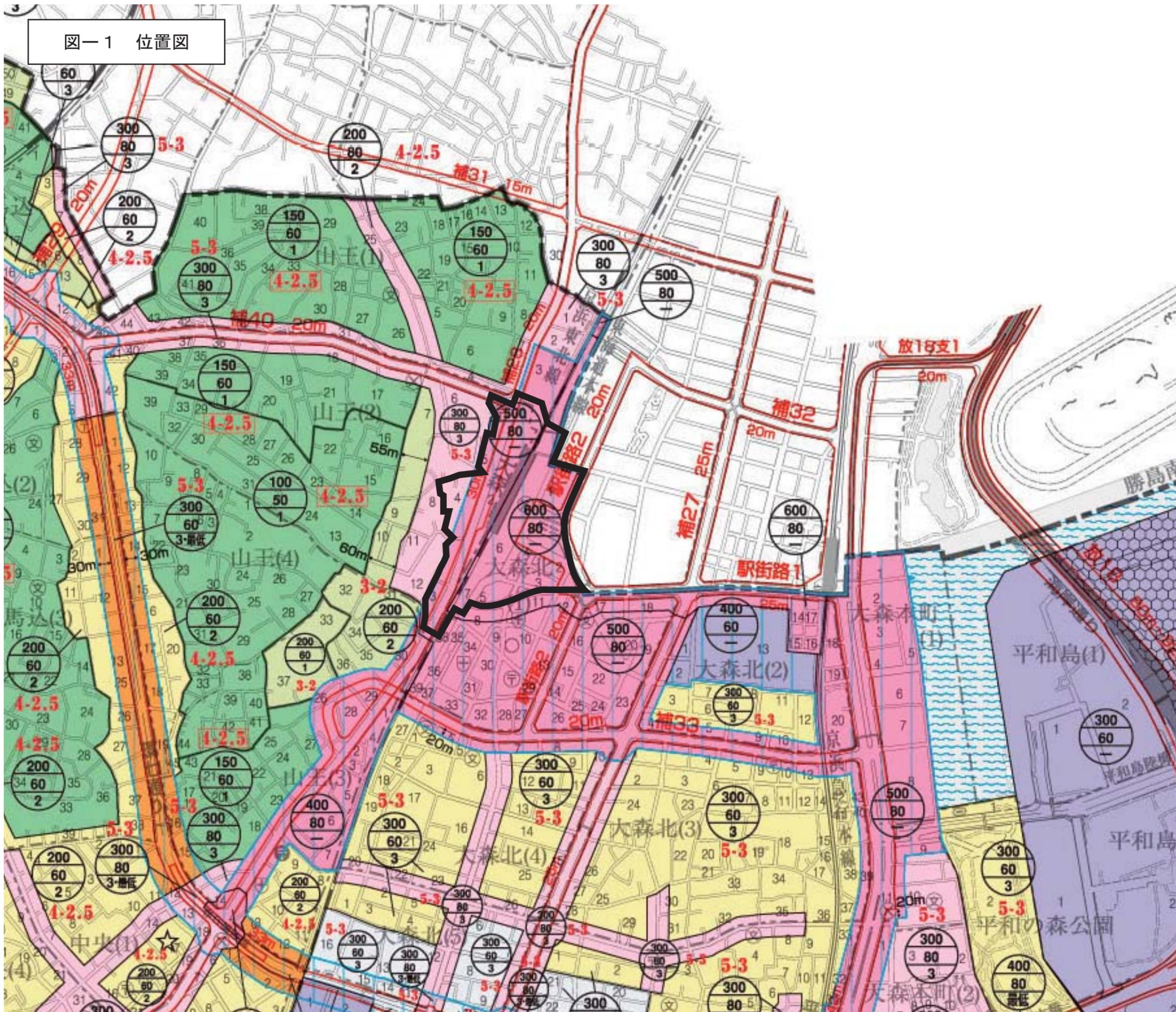
# 地 区 再 生 計 画 書

整備地区の名称	大森駅周辺地区
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（山王二丁目、大森北一丁目の各一部）
整備地区の面積	約9.2ha
整備地区の整備の基本方針	<p>大田区都市計画マスタープランにおいて、大田区の中心拠点のひとつに位置付けている『大森駅周辺地区』では、平成23年3月に『大森駅周辺地区グランドデザイン』を策定し、地域住民との協働による地区再生に取り組んでいる。</p> <p>大森駅周辺は、駅東口側は戦災復興土地区画整理事業等により駅前交通広場や区画街路等の基盤整備が行われている。一方、駅西口側は、現道（都道421号東品川下丸子線、通称名：池上通り）を拡幅する都市計画道路補助線街路第28号線が未整備のままであり、地元からも駅前交通結節点機能や歩行者空間の改善が望まれている。また、東口駅前広場直近街区の細分化した敷地では建物の老朽化が進んでおり、西口側の建築制限を受けている建物の老朽化している。これら諸事情を解消し、地域の防災性向上が求められている。</p> <p>こうした状況を踏まえ、大森駅を中心とした駅周辺街区の再整備し、区の中心拠点にふさわしい魅力・活力のあるまちづくりを推進していく。</p> <p>1. 都市基盤施設の整備</p> <p>西口側では補助線街路第28号線の整備により、交通結節点機能を向上し渋滞を解消する。また、老朽化した沿道建物の建替えを促進しつつ、歩行者空間の確保と回遊性のある駅前空間の整備を図る。</p> <p>東口側では、交通広場の施設再配置を検討するとともに、周辺街区での老朽建物の建替え促進を図り、拠点駅にふさわしい駅前空間の形成を目指す。</p> <p>2. 東西連絡動線の整備</p> <p>歩行者の東西連絡動線となっている中央改札及び北口改札コンコースについては、将来的な駅ビル改築・建替えを視野に入れた連絡動線の再整備、バリアフリー動線の確保を図る。</p> <p>また、駅直近で唯一、車両の東西連絡動線となっている『新井道ガード』における、車両と歩行者・自転車等の錯綜を解消し、利用者の安全性・利便性の向上を図る。</p> <p>3. 中心拠点にふさわしい商業環境の再形成</p> <p>駅前空間や補助線街路の整備を契機に、周辺街区及び沿道建物における建替え・共同化等を促進し、大田区の中心拠点にふさわしい駅前商業環境の再形成を誘導するとともに、周辺の既存商店街との連携を図り、相乗効果によるにぎわい創出を目指す。</p> <p>また、駅や商店街に集まる自転車利用者に向けた、自転車駐車場の増設・再配置を行い、放置自転車の解消と自転車利用者の利便性向上を図る。</p>

整備地区の土地利用に関する方針	(従前)			(従後)		
	道路	約 22,100 m <sup>2</sup>	(24.1%)	道路	約 26,500 m <sup>2</sup>	(28.9%)
	駅前広場	約 6,750 m <sup>2</sup>	(7.4%)	駅前広場	約 6,750 m <sup>2</sup>	(7.4%)
	公園緑地	約 440 m <sup>2</sup>	(0.5%)	公園緑地	約 2,400 m <sup>2</sup>	(2.6%)
	建築敷地	約 46,520 m <sup>2</sup>	(50.7%)	建築敷地	約 40,150 m <sup>2</sup>	(43.8%)
	商業系	約 19,070 m <sup>2</sup>	(20.8%)	商業業務ゾーン	約 37,150 m <sup>2</sup>	(40.5%)
	商業住居系	約 5,100 m <sup>2</sup>	(5.6%)	近隣商業ゾーン	約 3,000 m <sup>2</sup>	(3.3%)
	住居系	約 3,440 m <sup>2</sup>	(3.7%)			
	業務系	約 15,920 m <sup>2</sup>	(17.4%)			
	工業系	約 120 m <sup>2</sup>	(0.1%)			
	その他	約 2,870 m <sup>2</sup>	(3.1%)			
	その他 (鉄道用地等)	約 15,890 m <sup>2</sup>	(17.3%)	その他 (鉄道用地等)	約 15,900 m <sup>2</sup>	(17.3%)
	合計	約 91,700 m <sup>2</sup>	(100.0%)	合計	約 91,700 m <sup>2</sup>	(100.0%)
主要な公共施設の整備に関する事項	道路	名称	幅員(注)	延長	面積	
		補助線街路28号	(約15m) 20~30m	地区内 約500m	(約7,600 m <sup>2</sup> ) 約12,000 m <sup>2</sup>	
		大森駅付近街路2号	20m 【S34.8.4完了】	地区内 約250m	約2,500 m <sup>2</sup>	
	駅前広場等	名称	面積	備考		
		大森駅付近広場1号	6,750m 【S34.8.4完了】	大森駅付近街路2号を含め、戦災復興土地区画整理事業により完了		
その他必要な事項	推進組織の活動状況	(区の推進組織) 駅西側駅周辺まちづくりの醸成のため、地元地権者組織の設立、運営の支援を実施(まちづくり推進部都市開発課) (地元推進組織) 23年10月 大森駅西側駅周辺まちづくり準備会の発足 24年7月 大森八景坂地区まちづくり協議会の発足				

注：幅員、面積については、それぞれ現況幅員、現況面積を上段（ ）書きで記入。

図-1 位置図



凡 例

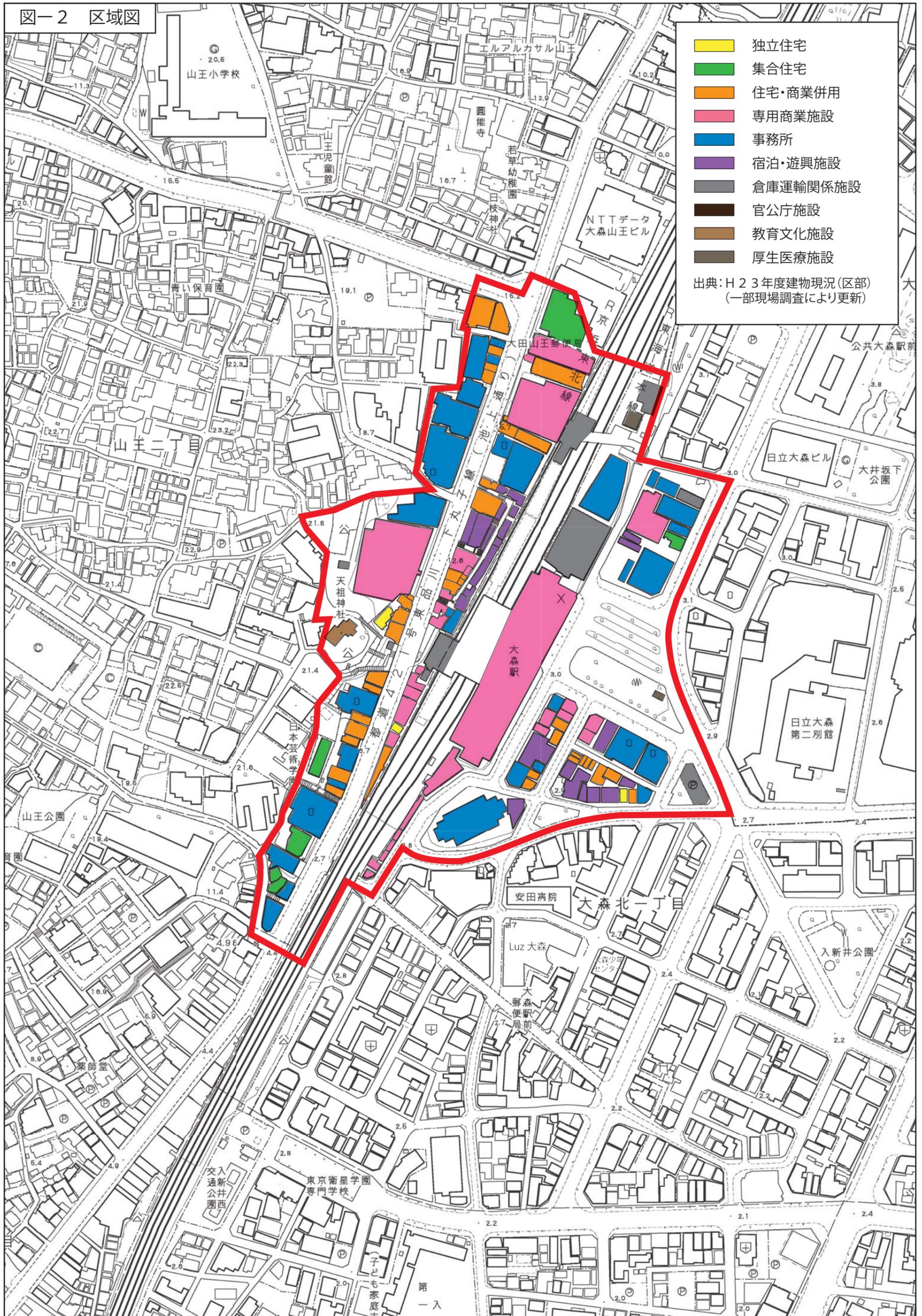
用途地域		第1種低層住居専用地域
		第2種低層住居専用地域
		第1種中高層住居専用地域
		第2種中高層住居専用地域
		第1種住居地域
		第2種住居地域
		準住居地域
		近隣商業地域
		商業地域
		準工業地域
容積率・建ぺい率		容積率(%) 建ぺい率(%) 高度地区
		容積率(%) 建ぺい率(%) 高度地区
		容積率(%) 建ぺい率(%) 高度地区
		容積率(%) 建ぺい率(%) 高度地区
高度地区		第1種高度地区
		第2種高度地区
		第3種高度地区
		最低限高度地区 (7m)
防火関係		防火地域
		準防火地域 (市街化区域で防火地域以外はすべて準防火地域)
特別業務地区		特別業務地区
臨港地区		東京臨港地区
保全地区		大森ふるさとの浜辺 特別緑地保全地区
		南馬込二丁目 特別緑地保全地区
流通業務地区		南部流通業務地区
生産緑地地区		生産緑地地区
高度利用地区		高度利用地区
		市街化調整区域 この表示区域以外は、市街化区域です。
		東京都計画道路

日影規制時間	
3-2	4-2.5
5-3	4-2.5
3-2	4-2.5
5-3	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、他は4.0m

- 注) 1. 本図に示す地域地区等の境界は、その概略を示すものです。  
詳細については、東京都都市整備局又は大田区まちづくり推進部まちづくり管理課に備え置く指定図を縦覧願います。
2. 東京都計画道路は正確を期し難いので参考程度にして下さい。詳細については、各担当部署にお問い合わせ下さい。
3. 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。
4. 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。

図-2 区域図



- 独立住宅
  - 集合住宅
  - 住宅・商業併用
  - 専用商業施設
  - 事務所
  - 宿泊・遊興施設
  - 倉庫運輸関係施設
  - 官公庁施設
  - 教育文化施設
  - 厚生医療施設
- 出典：H23年度建物現況(区部)  
(一部現場調査により更新)

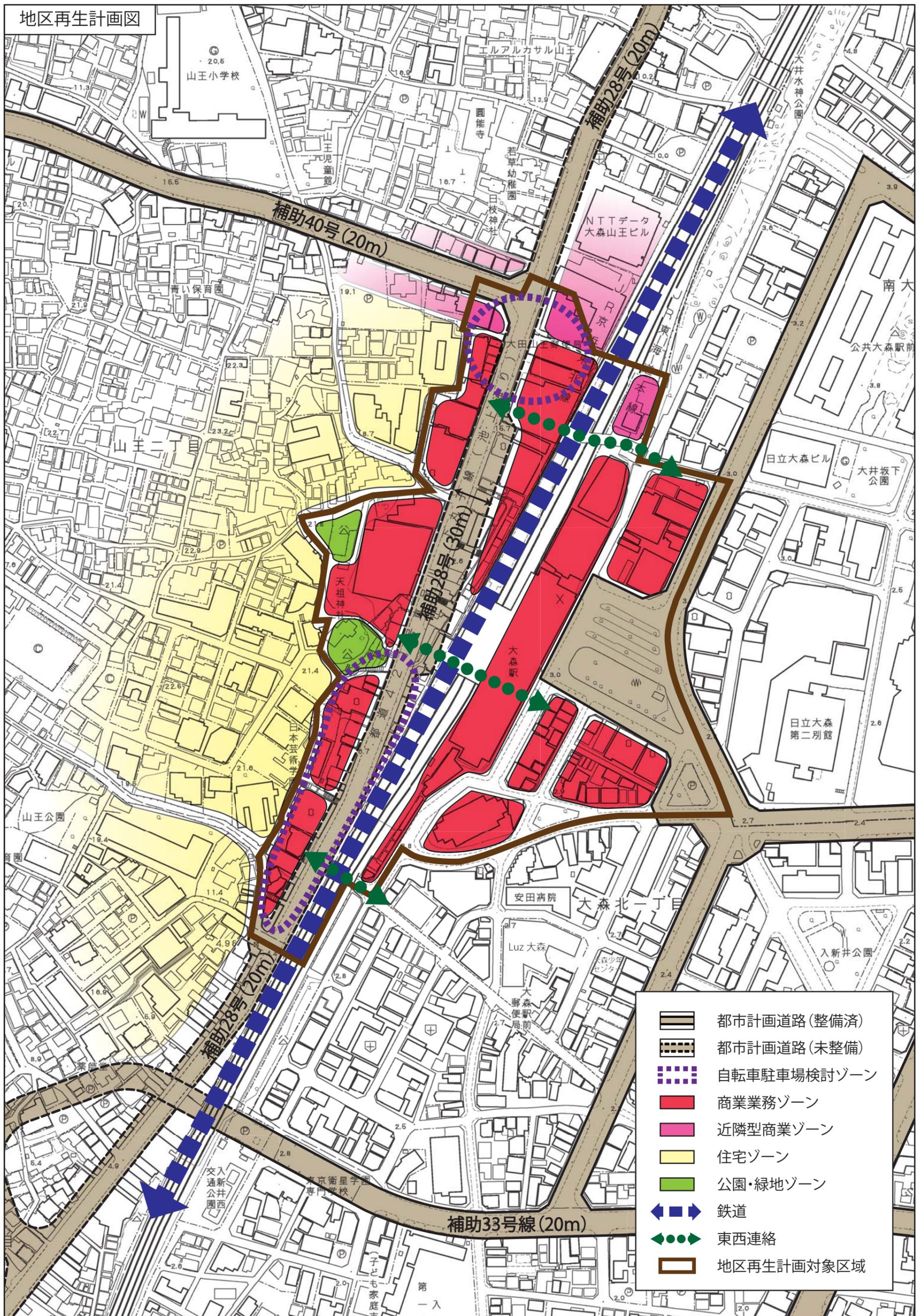
S=1:2,500

0m

100m

250m

地区再生計画図



- 都市計画道路(整備済)
- 都市計画道路(未整備)
- 自転車駐車場検討ゾーン
- 商業業務ゾーン
- 近隣型商業ゾーン
- 住宅ゾーン
- 公園・緑地ゾーン
- 鉄道
- 東西連絡
- 地区再生計画対象区域

S=1:2,500



# 計 画 区 域 現 況 書

(平成 25 年 5 月 24 日現在)

(A) 人口及び世帯 人口：約 430 人、世帯数：約 300 世帯 (平成 25 年 5 月住民基本台帳)					
(山王 2 丁目 1～5、大森北 1 丁目 1～7)					
(B) 土 地 利 用 現 況	区 分		地 積	構 成 比	
	公 共 施 設	道 路		約 22,100 m <sup>2</sup>	24.10%
		駅 前 広 場		約 6,750 m <sup>2</sup>	7.36%
		水 路		—	—
		公 園 及 び 緑 地		約 440 m <sup>2</sup>	0.48%
		そ の 他		約 15,890 m <sup>2</sup> (鉄道用地 等)	17.33%
	宅 地	建 築 敷 地	国 有 地	—	—
			都 有 地	約 20 m <sup>2</sup>	0.02%
			区 有 地	—	—
			民 有 地	約 46,500 m <sup>2</sup>	50.71%
		そ の 他	国 有 地	—	—
			都 有 地	—	—
			区 有 地	—	—
			民 有 地	—	—
合 計			約 91,700 m <sup>2</sup>	100%	
(C) 地 価	最高	1,850 千円/m <sup>2</sup>		(D) 権 利 者	
	最低	350 千円/m <sup>2</sup>			
	平均 (加重平均)	—			
	備考 平成 24 年路線価 (最高地点：大森北 1-2 東口駅前広場南面) (最低地点：山王 2-3 三菱東京 UFJ 銀行裏)				
		土地所有者	487 名		
		借地権者	93 名		
		使用賃借による建物所有者等	不 詳		
		借家権者	不 詳		
		計	580 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	600	約 4.5 h a	S48.11.20	
		商 業	500	約 3.5 h a	〃	
		近 商	300	約 1.2 h a	H元.10.11	
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 8.0 ha 準防火地域 1.2 ha					

(F) 建築物用途現況		戸数 (戸)	構成比 (%)	床面積 (㎡)	構成比 (%)	建築面積 (㎡)	構成比 (%)
	官公庁施設	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	教育文化施設	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	厚生医療施設	4	2.7%	588	0.3%	209	0.6%
	事務所建築物	32	21.8%	63,887	36.0%	10,685	31.9%
	専用商業施設	25	17.0%	62,523	35.2%	11,454	34.2%
	住商併用建物	41	27.9%	18,014	10.1%	3,694	11.0%
	宿泊・遊興施設	27	18.4%	8,434	4.7%	2,356	7.1%
	独立住宅	3	2.0%	517	0.3%	210	0.6%
	集合住宅	6	4.1%	14,579	8.2%	1,490	4.5%
	住居併用工場	1	0.7%	155	0.1%	77	0.2%
	倉庫運輸関係施設	8	5.4%	9,043	5.1%	3,293	9.9%
合計	147	100.0%	177,740	100.0%	33,468	100.0%	
<p>1. 平均容積率 382.1% (床面積÷建築敷地)</p> <p>2. 平均建ぺい率 71.9% (建築面積÷建築敷地)</p> <p>※共に建築敷地 46,520 ㎡に対する値</p>							

(G) 別現況建築物構造	構造	戸数 (戸)	構成比 (%)	建築面積 (㎡)	構成比 (%)
	木 造	2	1.4	167	0.5
	防 火 造	45	30.6	2,692	8.0
	準 耐 火 造	27	18.4	3,431	10.3
	耐 火 造	73	49.6	27,178	81.2
	合 計	147	100.0	33,468	100.0
摘要					