

大田区立地適正化計画策定の考え方

1 計画策定の目的

近年、我が国の都市は少子高齢化や人口減少の進行に直面しており、都市構造の持続可能性が大きな課題となっています。都市部においても、**人口動態の変化**に加え、**災害リスクの高まり**や**公共施設・インフラの老朽化**、さらには**低炭素社会の実現**に向けた取り組みが求められています。

区を取り巻く状況が大きく変化する中、活力ある持続可能な都市づくりを進めるために、都市計画マスタープランの役割は増していることに加え、都市の抱える課題がより複雑化する中、従来のハード的な都市整備分野のみならず、社会的課題を含めた福祉や健康、子育てなどの**ソフト的な分野との連携が重要**となっています。

大田区の立地適正化計画は、**地域の実情に応じた都市構造の再編**を進めるものであり、**人口減少社会における都市経営**を方向付けるとともに、**区民の安心・安全と利便性を確保**しながら、より**魅力的な持続可能な都市の実現**を目指します。

2 計画の概要

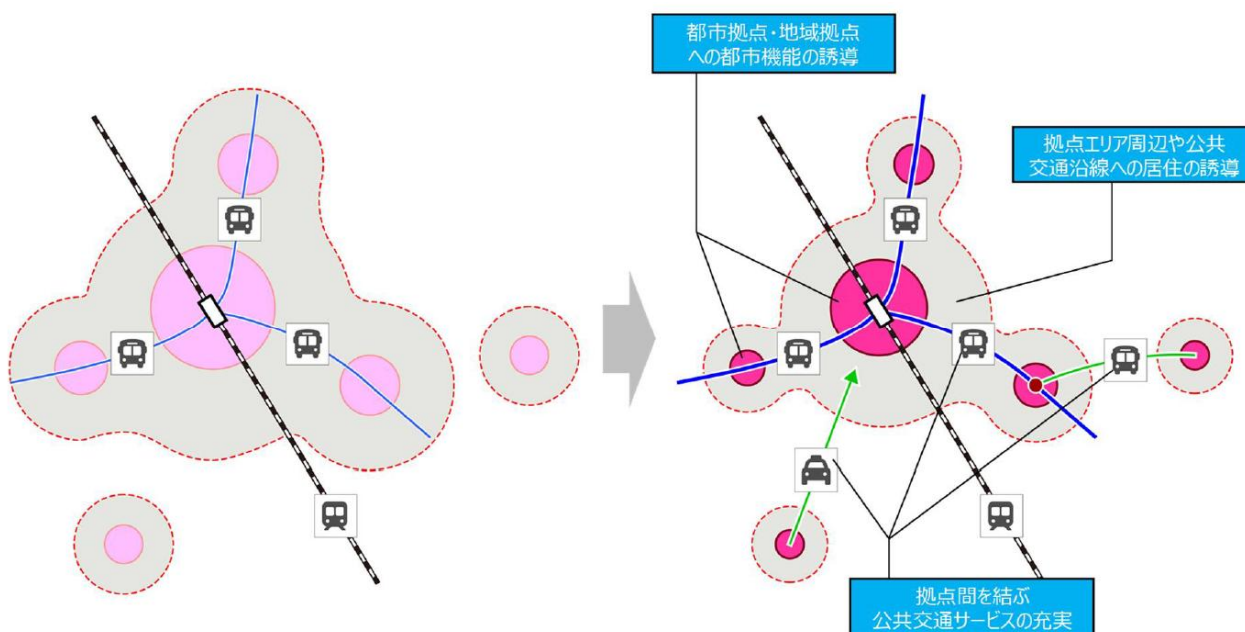
(1)立地適正化計画とは？

1)立地適正化制度の背景

立地適正化計画は、人口減少と市街地の低密化が進む**地方都市を主眼に設計された制度**です。人口が減少する中でも、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導しつつ、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導することで、**生活サービスやコミュニティの持続性が高まる**ことを期待しています。

このような背景から、生活サービス機能や居住の誘導と公共交通ネットワークの形成を連携して取り組む「**コンパクト・プラス・ネットワーク**」という考え方が生まれました。

■コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ



■コンパクト・プラス・ネットワークに期待される効果

項目	内容
サービス産業の生産性向上	サービス産業は、その立地場所における需要（人口密度）が高いほど生産性が高くなる
行政コストの縮減、地価の維持・上昇	コンパクトなまちでは、行政サービスが効率化されコストが縮減される。また、密度の高いまちほど地価が高く、上昇幅も大きい（下落幅が小さい）
健康の増進	都市の人口密度が高いほど、歩行機会が多い。歩く習慣は、生活習慣病の予防、医療費の削減効果もみられる
環境負荷の低減	都市の人口密度が高いほど、一人当たりの自動車交通によるCO2排出量が少なくなる

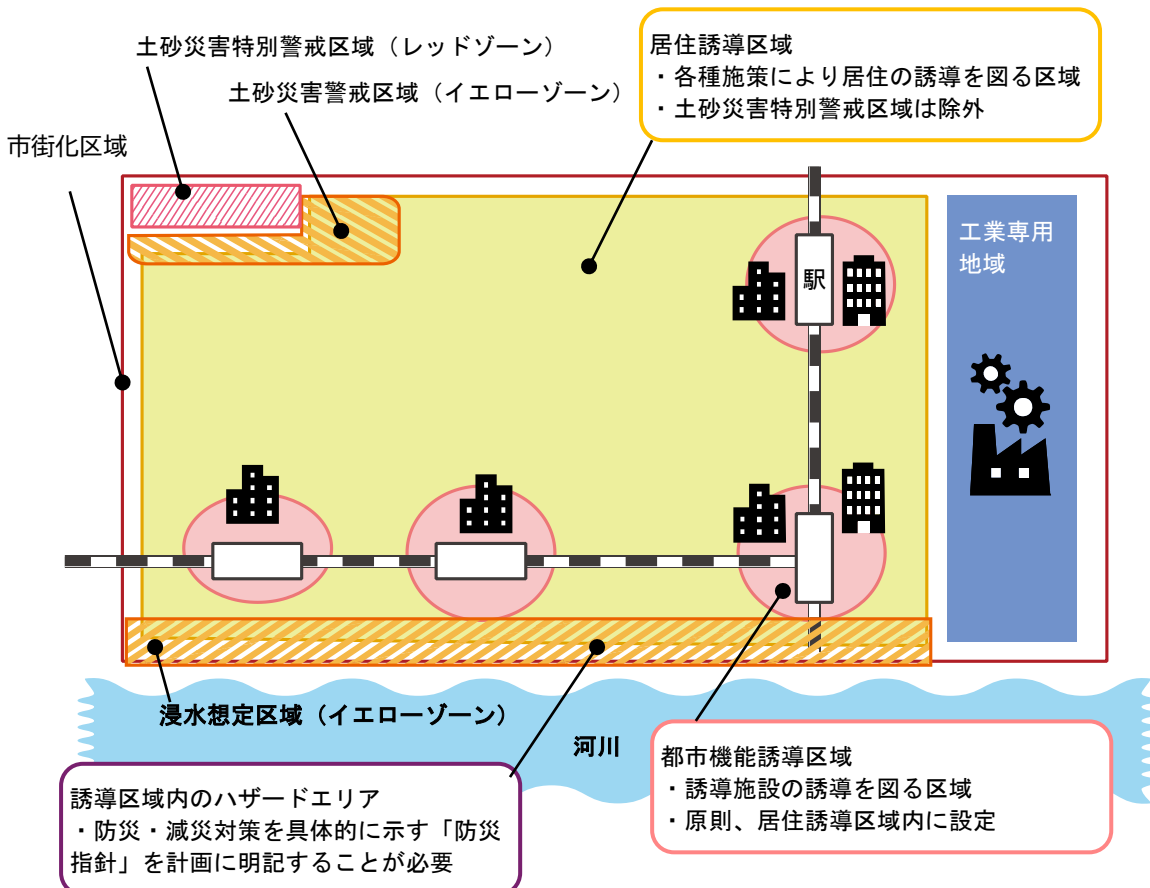
2)大都市における立地適正化計画

立地適正化計画は、**持続可能な都市に向けて中長期的な観点から都市構造の再編**を目指す計画です。この点で言えば、大都市にも課題がないわけではありません。大都市の立地適正化計画の事例としては、例えば、大田区に隣接する川崎市において令和7年に立地適正化計画が策定されています（次ページ参照）。

3)立地適正化計画で定める事項

都市全体を見渡しなが**ら居住や都市機能を誘導する区域**を設定するとともに、誘導の対象とする**具体的な都市機能**、居住や都市機能を**誘導するための施策**等を記載します。また、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる**防災に関する指針**を定めます。

■立地適正化計画における区域等のイメージ



【参考】川崎市の立地適正化計画

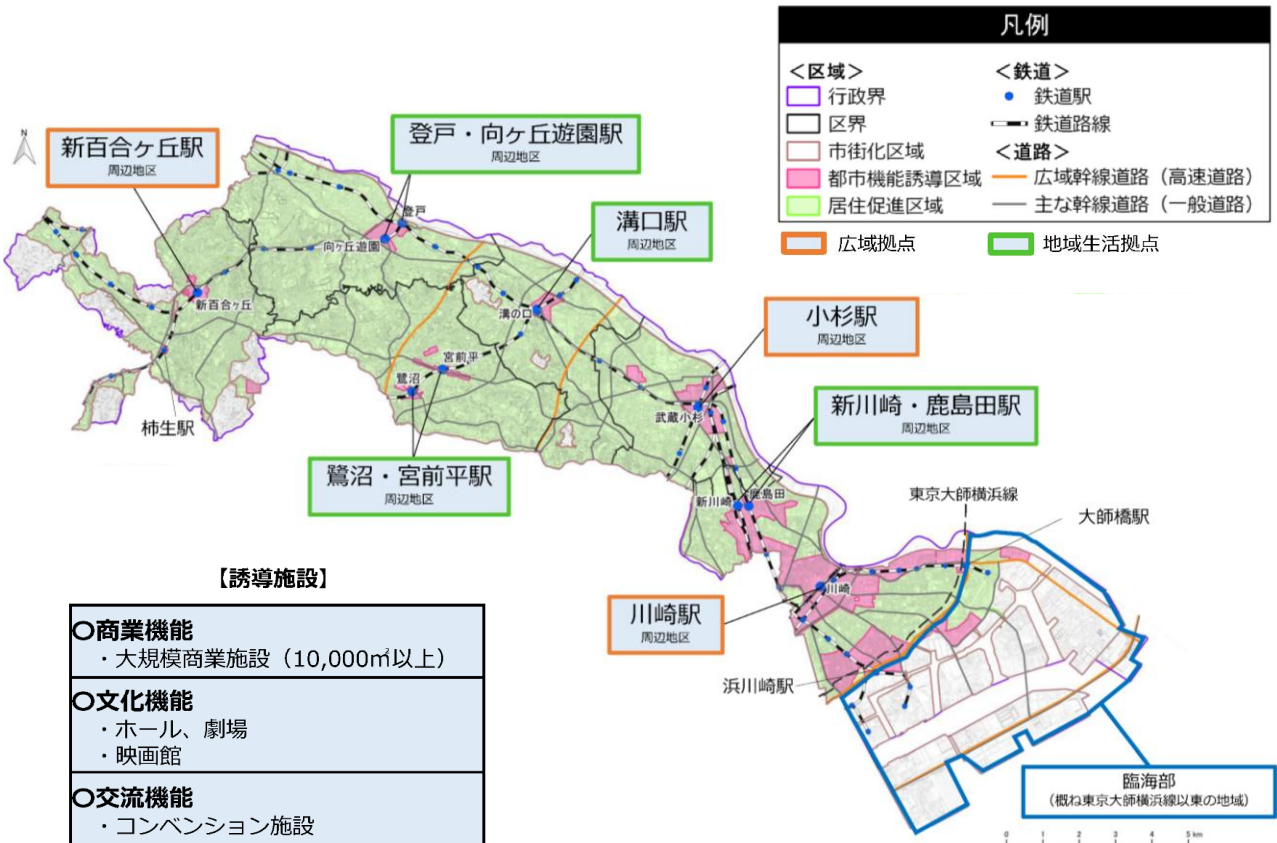
川崎市では、人口減少・少子高齢化の更なる進展等に対応するため、令和7年3月に立地適正化計画を策定しています。

- ▶ 居住誘導区域：市の面積の約72.3%
- ▶ 都市機能誘導区域：市の面積の8.9%
- ▶ 誘導施設：商業機能、文化機能、交流機能

■川崎市の立地適正化計画の基本方針

立地適正化の基本方針	
人口動態や自然災害リスクへの対応を踏まえた魅力的で暮らしやすい持続可能なまちづくり	
まちづくりの方針	施策の方針
【居住促進】 持続可能で、誰もが暮らしやすい住環境の維持・改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日常の暮らしを支える都市機能が立地可能な環境の整備 ・ 地域交通環境の向上やこれらと連携した居住地の維持に向けた取組の促進 ・ 快適に住み続けられる住環境の整備
【都市機能誘導】 地域特性やポテンシャルを活かした、都市の魅力や活力を高めるまちの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高次都市機能の集積や、拠点における防災性向上に資する都市機能の誘導 ・ 歩きやすく居心地の良い駅前空間づくりなど、魅力のあるまちづくりの推進 ・ 首都圏や本市における交通の円滑化や都市機能の向上を図る広域的な交通網の整備の推進
【防災指針】 自然災害の被害の軽減や迅速な復旧復興による安心して暮らせるまちの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ ソフト施策による自然災害リスクの周知など、防災意識向上の推進や、国・県と連携したハード整備による防災対策の推進 ・ 被災後の質の高い都市の復興を迅速かつ適切に進めるための復興事前準備の推進

■川崎市の居住誘導区域、都市機能誘導区域等

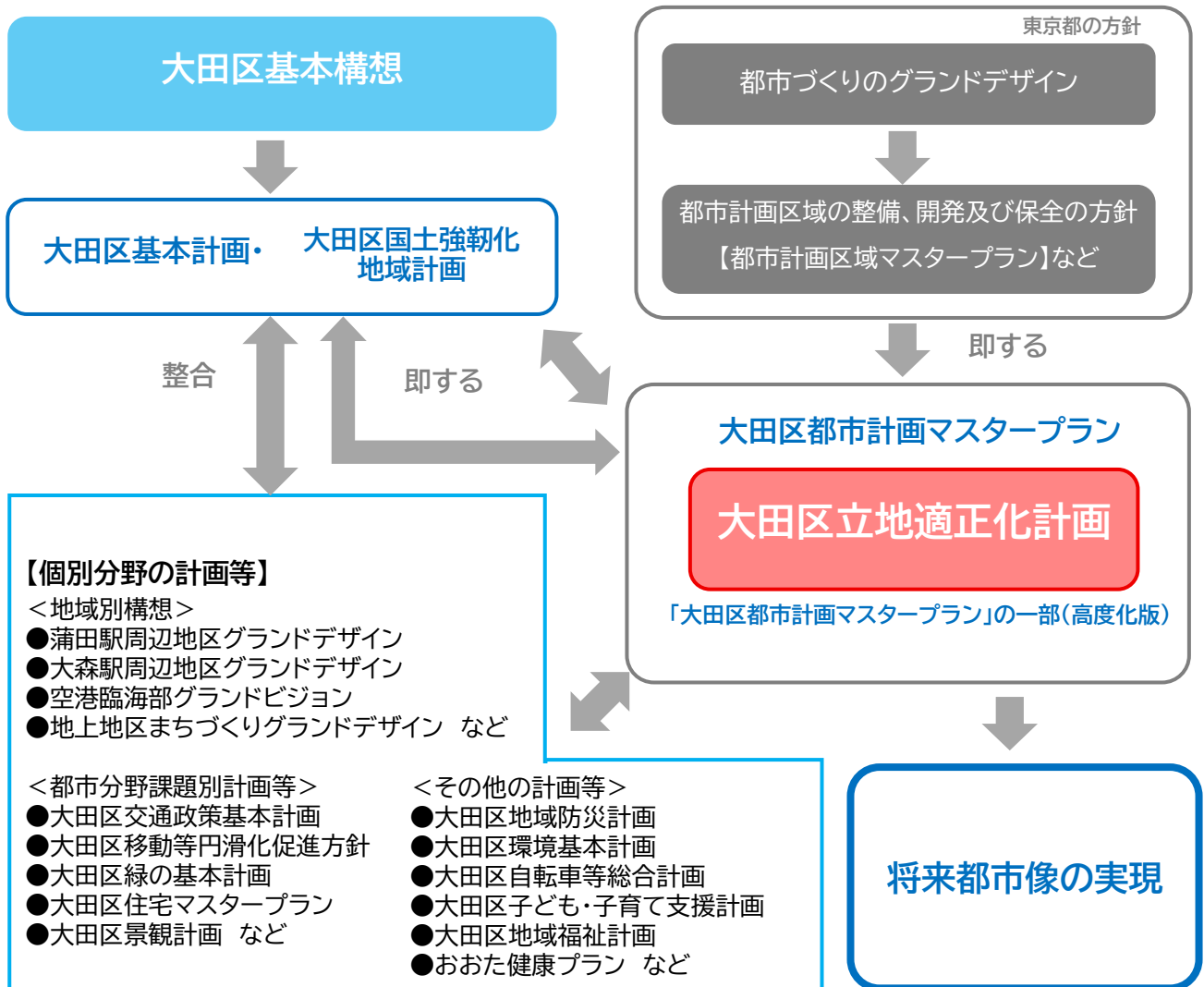


3 計画の位置付け

本計画は、都市計画に関する方針を示す「大田区都市計画マスタープラン」の一部（高度化版）として位置付けられます。

「大田区都市計画マスタープラン」で掲げる都市構造の実現に向け、東京都の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の東京都の計画や、「大田区基本計画」、「大田区交通政策基本計画」等の上位・関連計画と連携しながら、居住及び都市機能の誘導、公共交通の充実に関する方針を定めます。

■計画の体系



4 検討の視点

立地適正化計画は、大田区都市計画マスタープランの高度化版（アクションプラン）としての性格をもつことから、同マスタープランの方針を踏まえて検討するものですが、ここでは人口動向など大田区の都市づくりを取り巻く状況を踏まえ、**立地適正化計画の検討の際に認識しておく事項を「検討の視点」として仮説的に設定**します。今年度は、下記に示す**検討の視点を「たたき台」として**、策定協議会等において、幅広く意見を聴取します。

立地適正化計画策定の視点は、今年度の策定協議会等での議論や基礎調査の結果、上位計画である大田区都市計画マスタープランの方針を踏まえて、**立地適正化に関する基本的な方針として再整理**します。

(1) 都市づくりを取り巻く主な状況と立地適正化計画検討の視点（仮説）

※下記に関するデータは資料4に記載

視点1) 日本、東京の経済活力をけん引する都市づくりへの対応

- ・東京都及び区の都市計画において、蒲田、大森、羽田周辺は広域的な拠点性の役割を果たすことが求められています。また、大田区には、日本の先端産業を支えてきた「モノづくり機能」の集積があります。
- ・現在の立地適正化計画の制度は、広域的な拠点性やモノづくりに関連する都市機能を誘導対象としていませんが、国では、誘導施設の対象の拡充に関する議論が行われています（詳細は資料2）。
- ・大田区立地適正化計画では、**国の制度改正を視野に「業務施設」、「業務支援施設」、「集客施設等」も誘導対象として検討することが重要**です。

視点2) 就業人口の減少時代への対応

- ・大田区の総人口のピーク（国の推計）は、2040年の約77.2万人がピークですが、就業人口は、東京都全体も含めて2030年がピークとなる見込みです。
- ・一人当たりの産業経済、都市活動の生産性が変わらなければ、区の産業経済や都市活動から生まれる価値（生産額等）は縮小する可能性があります。
- ・このため、区部の就業者や民間事業者から**選ばれる業務拠点の充実・強化**が重要です。

視点3) 絶対数が増え続ける高齢者と高齢世帯への対応

- ・大田区は2020～2050年で65歳以上は1.3倍、75歳以上は1.5倍になる見込みで、東京都全体でも高齢世帯が増加する見込みです。
- ・大都市である大田区においても**住み慣れた地域で生活し続けることができる駅中心の日常生活レベルの拠点が重要**です。

視点4) 子育て世帯の減少時代への対応

- ・大田区では、現状の傾向で推移すると、15歳未満人口は2020年がピークとなる見込みです。また、東京都全体の夫婦と子供から成る世帯も2020年がピークとなる見込みです。
- ・子育て世帯から選ばれる都市となるためには、共働き世帯が主流になっていることを踏まえると、**職住近接のための業務拠点の充実・強化や、買物等の生活利便性の向上につながる日常生活レベルの拠点形成が重要**です（増加する高齢者への対応だけでなく、子育て世帯の定着の上でも重要）。
- ・また、車を所有する傾向が強い子育て世帯の減少に加えて、就業人口も減少することで、ピークの駐車需要の減少が考えられ、**駐車場の配置の在り方も検討**することが重要です。

視点5)絶対数が増え続ける空き家への対応

- ・大田区の空き家率は、全国平均以下（令和5年）ですが、空き家数（絶対数）で見ると全国3位となっています。
- ・空き家の内訳は、賃貸用の空き家が77%であり、供給過剰が顕著です。また、賃貸用の空き家数は全国1位です。
- ・大田区では一戸建ての廃屋が増えているわけではありませんが、賃貸用空き室も、長期間放置されれば、外壁の剥がれなどが発生し、建物の老朽化とともに防犯や景観、地域の価値の低下などの課題となります。
- ・居住誘導施策では、区の住宅マスタープランや空家等対策計画を踏まえて、**既存住宅のあり方を検討**することが重要です。

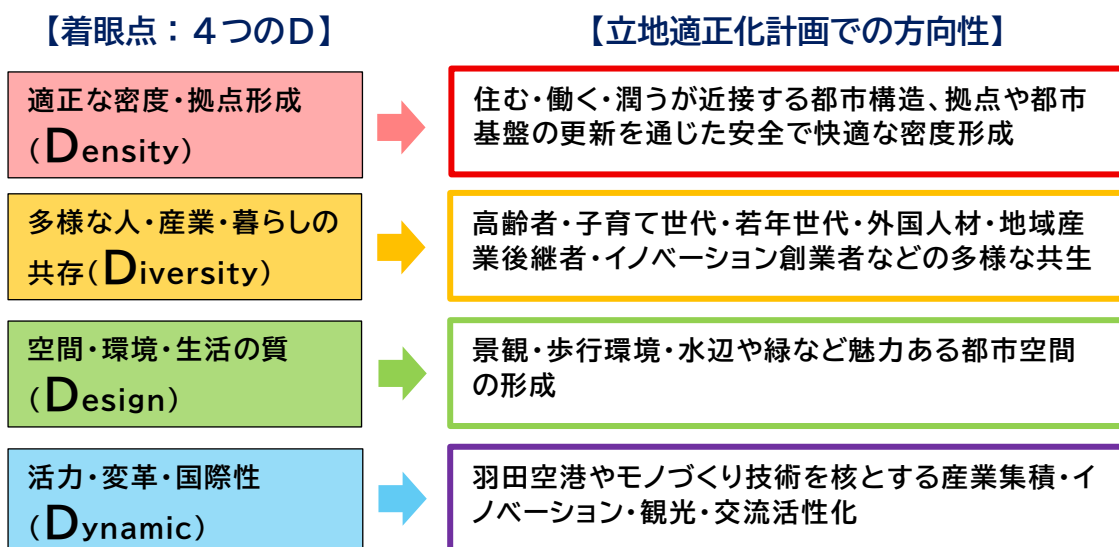
視点6)都市空間の安全性の向上(特に内水氾濫対策)

- ・地震対策としては、大森中地区及び羽田二・三・六丁目地区、補助29号線沿道地区において、不燃化特区制度を活用したまちづくりを推進しています。
- ・水害対策では、大田区高台まちづくり基本方針を策定しているほか、大田区地域防災計画においても水害対策や避難について定めています。
- ・一方、令和7年9月11日の大雨では内水氾濫被害が発生し、内水氾濫対策の重要性が浮き彫りになっています。
- ・立地適正化計画の防災指針では、既定の外水氾濫対策だけでなく、都市づくりの中で**内水氾濫対策について検討**することが重要です。

(2)検討の視点のまとめ～成熟した都市の質的課題への着眼

- ・大田区は人口密度の指標だけを見れば量的にはコンパクト（人口集中地区：121人/ha）ですが、人口構造の内訳（年齢別）や空間の質（老朽化や安全性）を見れば改善すべき課題があります。
- ・大田区が目指す持続可能な都市構造は、密度（Density）以外にも着目し、コミュニティや暮らしの選択肢、産業の多様性（Diversity）、質が高く魅力のある空間・暮らし（Design）、国際的な玄関口である羽田空港を有するなどの活力（Dynamic）の「4つのD」をバランスよく実現することが重要と考えます。
- ・上記の「4つのD」を視点に、大田区の将来課題を分析し、持続可能な都市となるための「立地適正化計画」を検討することが考えられます。

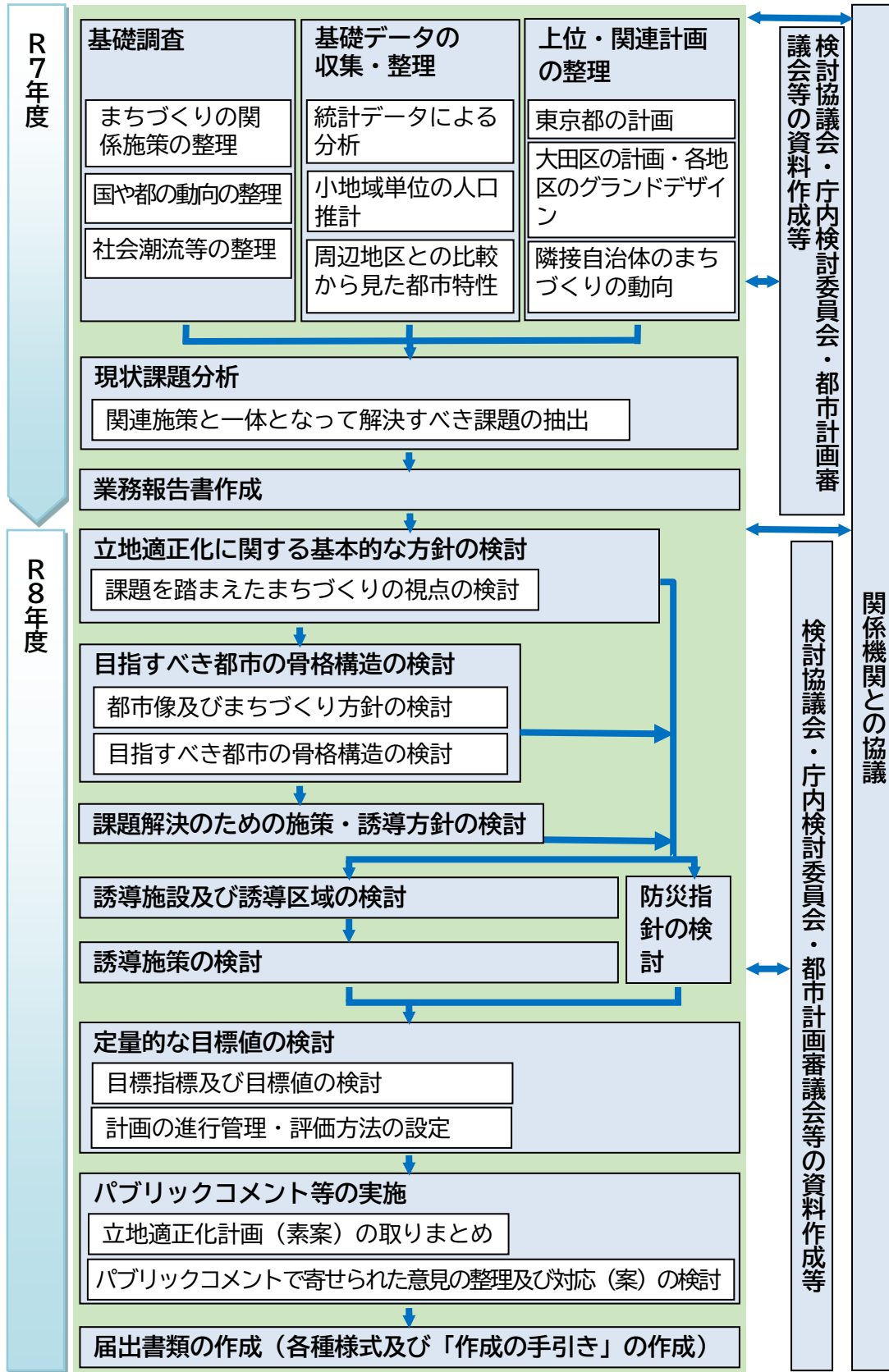
■立地適正化計画検討の着眼点と方向性(仮説)



5 検討の流れ

令和7年度は、基礎調査、基礎データの収集・整理、上位・関連計画の整理を行い、現状課題を分析します。令和8年度は、現況課題分析の結果を基に、立地適正化計画を取りまとめます。

■検討のフロー



6 計画の期間

概ね20年先の都市構造と市街地の姿を見据えた計画とします。本計画は、大田区都市計画マスタープランの一部とみなされることから、大田区都市計画マスタープランの目標年次と合わせて2040年代とします。

また、本計画は定期的に進捗状況进行评估し、計画内容を見直すなど、柔軟な計画として運用します。

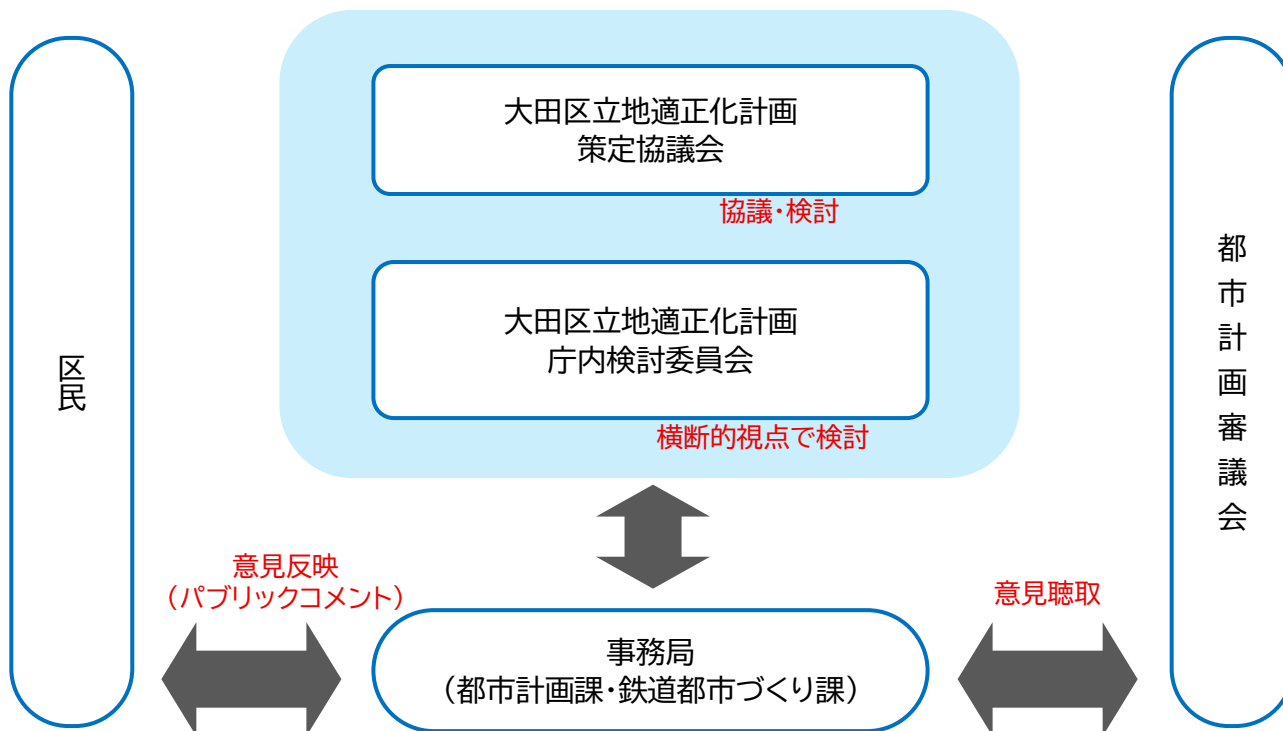
7 策定の体制

学識経験者等で構成する「大田区立地適正化計画策定協議会」を設置し、立地適正化計画の策定に関する必要な事項について、専門的な見地から協議及び検討します。

また、庁内関係部の部長で構成する「大田区立地適正化計画庁内検討委員会」を設置し、関係各部署で横断的な視点で検討します。さらに、効率的な検討を行うため、委員会に關係課の課長で構成する「庁内検討部会」を設置します。

本計画の素案作成時には、区民からの意見を募集するパブリックコメントを行います。

■策定体制のイメージ



8 スケジュール

策定協議会及び庁内検討委員会は、令和7年度に2回、令和8年度に4回開催する予定です。

令和8年度10月を目途に素案をとりまとめ、その後、パブリックコメント（令和8年12月予定）を経て、令和8年度末に策定の予定です。

■策定のスケジュール

	令和7年度				令和8年度											
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
基礎調査	■															
基礎的データの収集・整理	■															
上位・関連計画の整理	■															
現状課題分析			■													
立地適正化に関する基本的な方針の検討					■											
目指すべき都市の骨格構造の検討					■											
課題解決のための施策・誘導方針の検討					■											
誘導施設及び誘導区域の検討						■										
誘導施策の検討							■									
防災指針の検討									■							
定量的な目標値の検討										■						
パブリックコメント													■			
立地適正化計画のとりまとめ（届出書類等含む）												■				
策定協議会	①		②				③		④		⑤			⑥		
庁内検討委員会	①		②				③		④		⑤			⑥		
都市計画審議会		①									②					