

大田区における立地適正化に関する基本的な方針

1 都市全体の視点での課題解決の必要性

- ・分野別の課題に共通して、人口構造の変化や都市機能・都市基盤の老朽化を背景に、既存ストックの更新と都市空間の質的向上を同時に進める必要性が高まっている。
- ・一方で、都市づくりに投入できる財源や担い手には制約があることから、拠点形成やネットワーク、公共施設再編等の方向性と整合を図りながら、分野横断的に施策を組み合わせ、重点化・優先順位付けを行いながら進めていくことが必要である。

(1) 土地利用・拠点形成分野の課題

特性
● 台地部の低層住宅地、低地部の住工共存市街地、臨海部の産業・空港機能が共存する成熟した市街地を形成 ● 鉄道結節点を中心に商業・業務・公共サービス機能が集積する拠点が区内各所に形成され、それぞれが性格の異なる拠点として機能 ● 蒲田駅及び大森駅周辺は広域交通と地域交通を接続する広域的な拠点を形成



課題
● 区全体では、2040年まで人口増加で推移する一方、地域別には人口・世帯減少に転じるエリアや高齢化が顕著になるエリアが発生するなど、人口・世帯構造の変化は区全体で一様ではない状況になる見込み ● これまでは、人口増加の中で多様な土地利用・拠点が都市の活力や魅力の源泉となってきたが、人口・世帯構造の変化や都市基盤の老朽化・陳腐化に対応しながら、暮らしやすさ、働きやすさ、都市活力を維持・向上できる土地利用や拠点形成が必要

(2) 交通分野の課題

特性
● JR・私鉄各線による鉄道ネットワークを骨格とし、駅を中心に放射状のバス網を形成 ● 新空港線整備により、区内の東西利便性向上はもとより、区外・都外の各都市とのアクセスが向上 ● 臨海部には羽田空港を擁し、国内外の玄関口としての役割を発揮



課題
● 今後、高齢化が進展する中、地域のモビリティ確保の重要性が高まる一方、運転手不足などによりサービスが低下するおそれ ● ウォーカブルな都市空間づくりが求められる中、駅を中心とした拠点では歩行者と自動車が共存できる都市空間の形成が必要

(3) 水と緑分野の課題

特性
● 臨海部の平和の森公園などは、区民の日常利用だけでなく、羽田空港を起点とした来訪者を受け止めるポテンシャルを有する空間資源 ● 多摩川沿いの広域的な緑地空間や臨海部の水辺空間を基軸としつつ、市街地内には小規模な公園・児童遊園が身近に分散的に存在



課題
● 拠点的公園は、広域的な利用による賑わい創出も視野に入れた利活用の方針の検討が必要 ● 維持管理・施設更新の効率性や財源確保、人口分布の変化の観点から、小規模な公園は、配置や規模のあり方を含め、量的確保と質的向上の両立に向けた再整理が必要

(4) 歴史文化分野の課題

特性
● 池上本門寺を中心とする門前町をはじめとして、地域ごとに異なる個性を有した歴史的風致を現在の市街地環境に継承



課題
● 歴史的風致は個別地区ごとに維持向上が図られていくことが見込まれる一方、都市全体の拠点や回遊ネットワークとの関係性の中での位置づけを明確化し、メリハリのある保全・活用を検討することが必要

(5) 防災分野の課題

特性
● 多摩川沿川及び臨海部の水害リスクをもつ低地があることに加えて、市街地内には木造住宅が密集する市街地が広がるなど、水害と震災の両方の災害リスクを併せ持つ構造



課題
● 1 / 30の降雨規模の高い頻度で浸水被害を受ける可能性のあるエリアでは、被害の反復を回避するとともに、避難対象者に見合った退避空間・避難先の確保が必要 ● 浸水想定区域や木造密集市街地等の災害リスクも抱えるエリアでは、多様な災害リスクが重なっており、防災性の向上と、拠点形成・市街地更新・住環境改善を一体的に進めることが必要 ● 蒲田駅、大森駅周辺などでは、災害時の交通機能停止に伴う帰宅困難者・徒歩帰宅者の発生が懸念

(6) 都市基盤・公共施設分野の課題

特性
● これまで人口増加や市街地拡大の過程に対応しながら、都市基盤が整備されてきたほか、小中学校、区民施設、福祉施設等が配置され、身近な生活圏を支える基盤として整備 ● 区内各地域に一定の公共機能が分散的に立地し、徒歩圏で利用可能な生活環境を形成



課題
● 戦後に形成された市街地・基盤ストックが残っており、一定の整然性はある一方で、現代の都市機能や更新ニーズに対しては性能面で制約 ● 施設の老朽化の進行や区民ニーズの多様化が見込まれる中、今後の駅周辺の拠点形成も視野に入れながら、人口構造の変化や利用の実態に応じた配置や機能の見直しが必要

(7) 住宅・住環境分野の課題

特性
● 駅周辺の中高層住宅地から駅と駅との間の低層住宅地、住工共存地区まで、多様な住環境が共存する構造 ● 住宅地の平均地価は周辺区と比べると相対的に低く、地域特性に応じて価格水準に幅があると想定



課題
● 夫婦と子どもから成る世帯の割合は相対的に低下傾向にあり、学校、子育て支援施設、地域活動の担い手の面で影響が出る可能性 ● 住宅ストックの老朽化の進行に加え、賃貸を中心に空き家数は全国で上位に位置しており、地域特性や拠点性も踏まえた住宅ストックの適正管理・活用が課題 ● 既存住宅地において、防災性の向上や利便性の強化、子育て環境の充実など、関連施策と整合を図りながら住環境の質的向上を進めることが必要

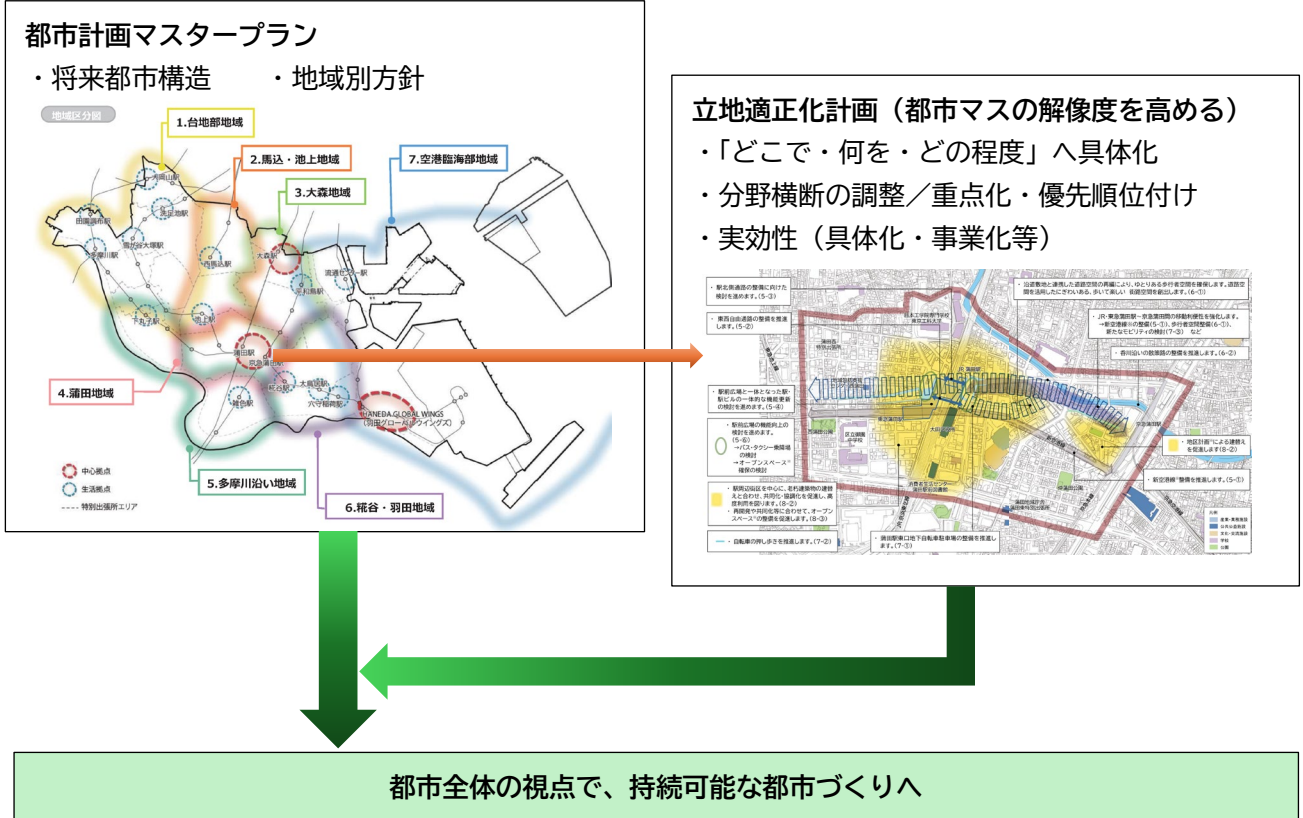
2 立地適正化計画の役割

- ・本計画は、都市づくりに関連する個別分野について、都市全体の視点からの検討を行い、大田区の都市構造の特性を踏まえた独自性の高い計画として策定する。
- ・都市計画マスタープランの将来都市構造や地域別方針の方向性を前提としつつ、人口構造の変化や都市基盤の更新需要、限られた財源等といった状況を踏まえ、都市機能の配置や誘導の考え方をより具体的に示す。
- ・特に、地域別方針で示された居住及び都市機能（業務機能・業務支援機能、交流・集客機能等を含む）に関する方針について、「どこで、何を、どの程度」進めるかという空間的な判断へ落とし込み、分野横断的な調整と施策の優先順位付けを通じて、都市全体の視点から持続可能な都市づくりを推進する。



- ・拠点や生活圏の役割分担を踏まえ、居住に加えて、業務機能・業務支援機能や交流・集客機能等を含む都市機能の配置・誘導の考え方を明確化する。
- ・交通ネットワーク、浸水想定区域や木造密集市街地等の災害リスク、公共施設の再編・更新の方向性などと整合を図りながら、各施策を一体的に組み合わせる。
- ・施策の具体化・事業化の見通しや公共施設・都市基盤等の更新時期も見据え、計画の実効性を高める観点から、重点的に取り組むエリアや施策の方向性を示す。

■都市計画マスタープランと立地適正化計画の関係



3 立地適正化の基本的な方針

(1) 若者・子育て世代が生涯にわたり定着する多様な暮らしの選択肢の充実

- ・駅周辺の利便性の高い居住地から駅間の落ち着いた住宅地、住工共存地区まで、多様な住環境が共存する大田区の特徴を活かし、ライフステージや働き方に応じて住み続けられる住環境の形成を図る。
- ・若者・子育て世代の定着を促進する上では、高齢者も含めて生涯にわたって暮らしやすいと感じられるまちづくりを推進し、身近な公園や公共空間の質的向上を図る。
- ・徒歩、自転車、公共交通など移動環境を充実することにより、子育て支援、教育、身近な商業、医療・福祉、働く場等の都市機能へのアクセス性を高め、暮らしやすさと利便性を兼ね備えた住環境を形成する。
- ・空き家や老朽住宅ストックについては、地域特性や拠点性を踏まえながら、居住機能や地域交流機能等としての活用を進め、持続可能で多様な住環境の形成を図る。



政策テーマ型の居住誘導区域の設定（資料4）や居住誘導施策（次回）につながる

(2) 日本・東京圏の活力をけん引する拠点形成

- ・羽田空港を擁する広域交通の結節性や、蒲田駅・大森駅周辺の広域拠点性を活かすとともに、新空港線整備等による広域アクセス向上も見据え、日本及び東京圏の成長を支える高次都市機能の集積を図る。
- ・拠点形成にあたっては、交通結節機能の強化やウォーカブルな空間形成、防災性向上、公共施設更新等を一体的に進め、民間投資を活かした都市更新を誘導する。
- ・拠点ごとの役割分担を踏まえ、限られた財源や都市基盤更新需要を見据えながら、重点的・戦略的に都市機能の集積を図る。



拠点等都市構造（資料2）や都市機能誘導区域（資料4）、誘導施設及び都市機能誘導施策（次回）につながる

(3) 日常生活を支え、暮らしの質を高める身近な拠点形成

- ・区内各地域に形成されてきた駅周辺拠点を活かし、医療・福祉・商業・行政サービス等日常生活に必要な都市機能を生活動線上で利用しやすいまちづくりを進める。
- ・公共施設の再編・活用と連動しながら、子育て支援、地域交流、健康づくり等を支える複合的な機能の導入を進める。
- ・地域ごとの歴史文化資源や商店街等の地域特性も活かしながら、多様な世代が交流し、地域に愛着を持ちながら暮らせる拠点形成を図る。



拠点等都市構造（資料2）や都市機能誘導区域（資料4）、誘導施設及び都市機能誘導施策（次回）につながる

(4) 複合的な災害リスクに対応した安全・安心なまちづくり

- ・多摩川沿川や臨海部を中心とした浸水リスク、木造住宅密集市街地における震災リスクなど、大田区が有する複合的な災害リスクを踏まえ、防災と都市機能誘導を一体的に進める。
- ・都市機能や居住の誘導にあたっては、浸水想定区域や木造住宅が密集する市街地等のリスク特性を踏まえ、災害リスクの低減や被害最小化に資する土地利用・市街地形成を図る。
- ・水害リスクの高い地域では、建築物の更新機会を捉えた退避空間の確保や、土地・建築物の浸水対策、避難体制強化、雨水流出抑制等を進めるとともに、グリーンインフラの導入を推進する。



政策テーマ型の居住誘導区域の設定（資料4）や防災指針（次回）につながる