

目指すべき都市構造(拠点)

1 都市構造とは

- ・都市構造とは、今後の都市づくりの方針の前提となる都市空間の骨格（都市の形のコンセプト）であり、「拠点」と「都市軸」で構成。
- ・大田区では、都市計画マスタープランにおいて、将来都市構造が示されており、立地適正化計画では、これを踏まえて都市機能誘導区域の検討につなげる。

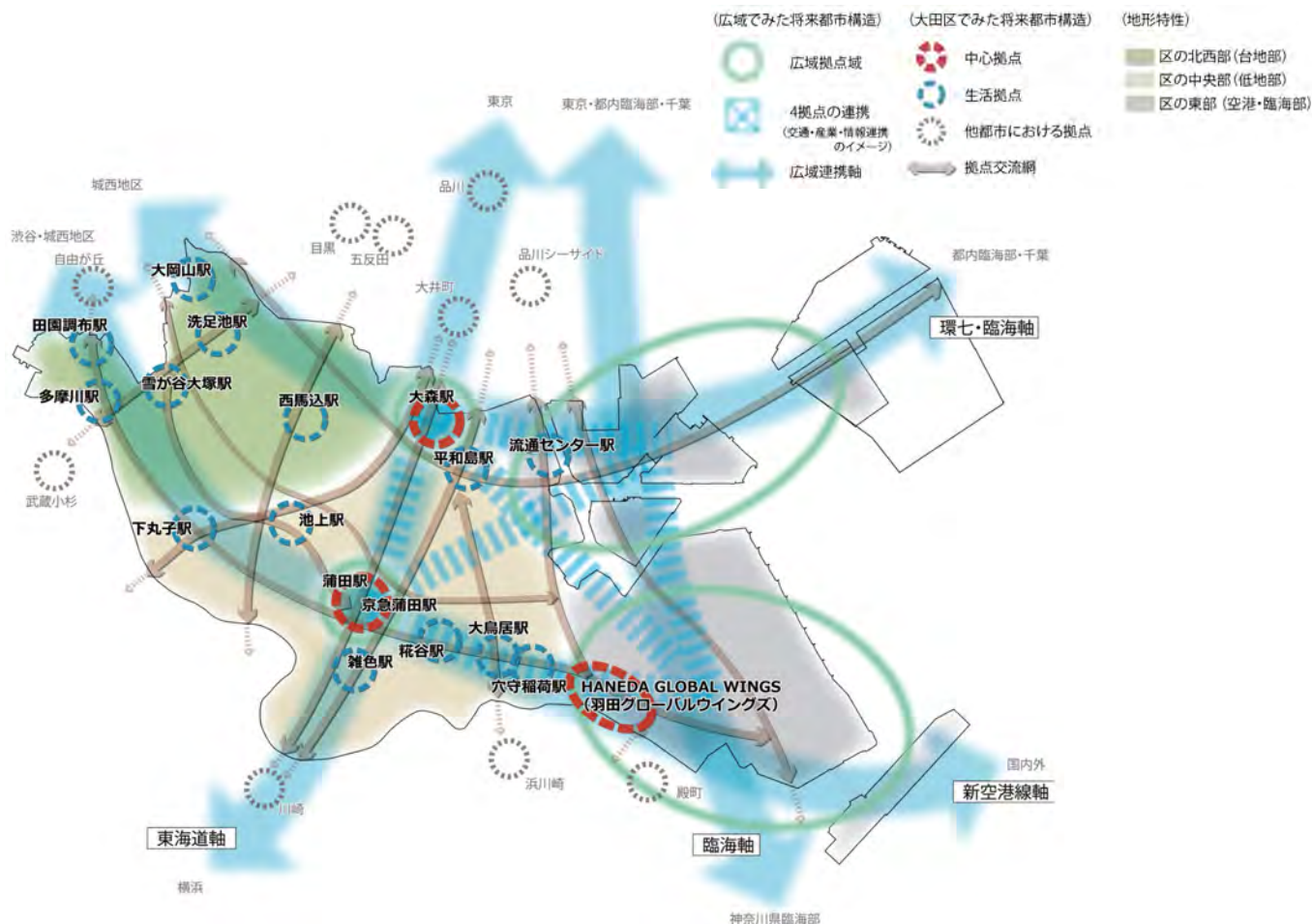
■都市構造(拠点)について

将来都市構造の構成要素	
拠点	主要な都市機能や多様な生活関連施設が集まり、地域特性を活かした都市づくりの強化・活性化を図る地域の概ねの範囲
都市軸	区内における人やモノの交流促進に資する地域交通ネットワークで、鉄道及び主要道路等で構成

立地適正化計画で定める都市機能誘導区域と関係してくる

都市計画マスタープランにおける拠点	立地適正化計画における都市機能誘導区域
・地域の概ねの範囲を示す（概念的に示す） ・拠点が備える機能の考え方を示す	・地域の範囲を具体的に示す（線を引く） ・区域に誘導する施設の種別を具体的に定義

■都市計画マスタープランにおける都市構造～中心拠点と生活拠点の配置



■拠点の考え方

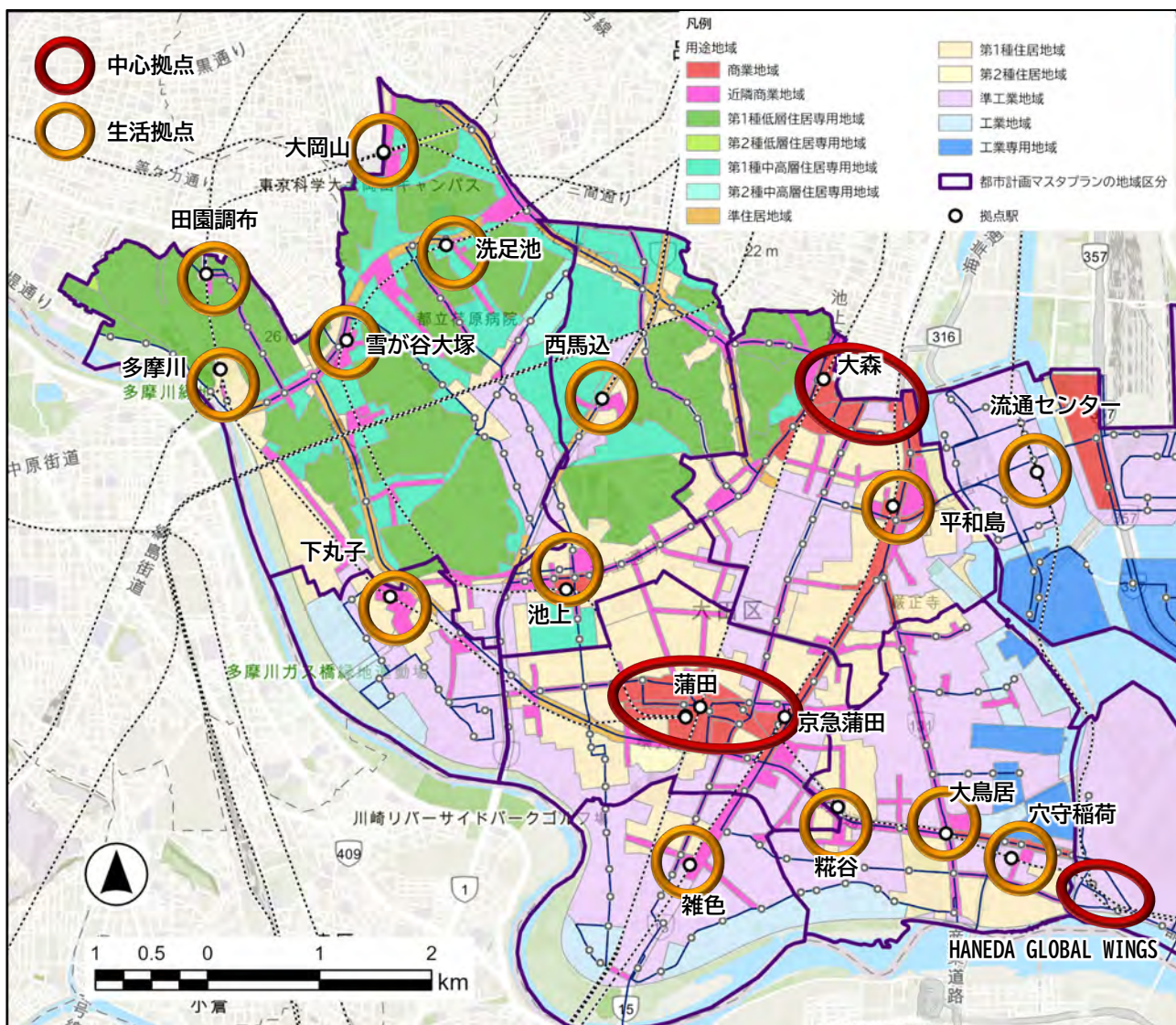
分類	考え方	拠点
中心拠点 	商業・業務・公共など主要な都市機能、鉄道・バスなど主要交通の重要な結節機能などが集中して立地する地区。区内全域及び周辺区市との連携・交流の拠点となる。都市機能や生活関連施設などのさらなる集積を図り、広域連携・交流の役割を担う拠点として、都市づくりを強化していく。	大森駅周辺、蒲田・京急蒲田駅周辺、HANEDA GLOBAL WINGS（羽田グローバルウイングズ）
生活拠点 	暮らす・働くなどの生活を支える多様な機能を有する、若しくは今後機能向上を図る地区。身近な地域同士など区内交流の拠点となる。 地区ごとの生活関連施設の集積を進めるなど、地域特性を活かしながら、生活の中心となる拠点として維持・強化・活性化を行っていく。 臨海部の玄関口としての立地特性を活かしながら、働く人の生活を支える拠点として、交通結節機能などを強化していく。	多摩川駅周辺、池上駅周辺、下丸子駅周辺、平和島駅周辺、雑色駅周辺、田園調布駅周辺、大岡山駅周辺、西馬込駅周辺、雪が谷大塚駅周辺、洗足池駅周辺、荻谷駅周辺、大鳥居駅周辺、穴守稲荷駅周辺 流通センター駅周辺

2 都市計画マスタープランにおける拠点の分類

(1)都市計画マスタープランにおける拠点配置

- ・都市計画マスタープラン（以下「都市マス」）では、中心拠点と生活拠点が位置付けられている。
- ・中心拠点は、商業地域が面的に広がる蒲田駅・京急蒲田駅周辺、大森駅周辺、及び特定都市再生緊急整備地域に指定されているHANEDA GLOBAL WINGSである。
- ・生活拠点は、近隣商業地域が指定され、駅前に商店街等が形成されている14拠点が位置付けられており、住専系の用途地域が中心の区西部においては、日常生活を支える商業等の立地を可能とするエリアである。
- ・また、区東部では、近隣商業地域の周辺において、第一種住居地域や準工業地域等の住宅と他の用途が共存する市街地が形成されている。

■都市計画マスタープランにおける拠点配置



(2) 拠点におけるまちづくりの動向

1) 中心拠点

- ・蒲田駅・京急蒲田駅周辺ではランドデザインに基づくまちづくりが進められ、まちの機能更新と都市基盤の整備の一体的な整備が計画されている。
- ・大森駅周辺地区では、ランドデザインに基づくまちづくりのほか、駅西口での補助第28号線（池上通り）及び（仮称）大森駅西口広場の整備が進められている。
- ・HANEDA GLOBAL WINGSは、特定都市再生緊急整備地域に指定され、官民連携により「新産業の創造・発信拠点」の形成が進められている。

2) 生活拠点

- ・下丸子駅周辺では、新空港線とあわせた駅改築のほか、駅前広場などの交通結節機能の整備をはじめとするまちづくりが計画されている。
- ・洗足池駅及び池上地区では、緑と歴史を活かしたまちづくりが、平和島駅周辺では、大規模公園やスポーツ施設等の地区資源を活かしたまちづくりが計画されている。
- ・馬込地区（馬込駅及び西馬込駅周辺）では、公共施設の効果的・効率的な配置を契機としたまちづくりが検討されている。

■ 拠点に係る個別のまちづくり計画の策定状況



(3) 拠点駅における用途別の建物床面積(集積)の比較

- ・拠点駅の800m圏域（徒歩圏を想定）における用途別の建物床面積を比較する。なお、商業地域が連担する蒲田駅・京急蒲田駅周辺は、両駅を併せた圏域としている。

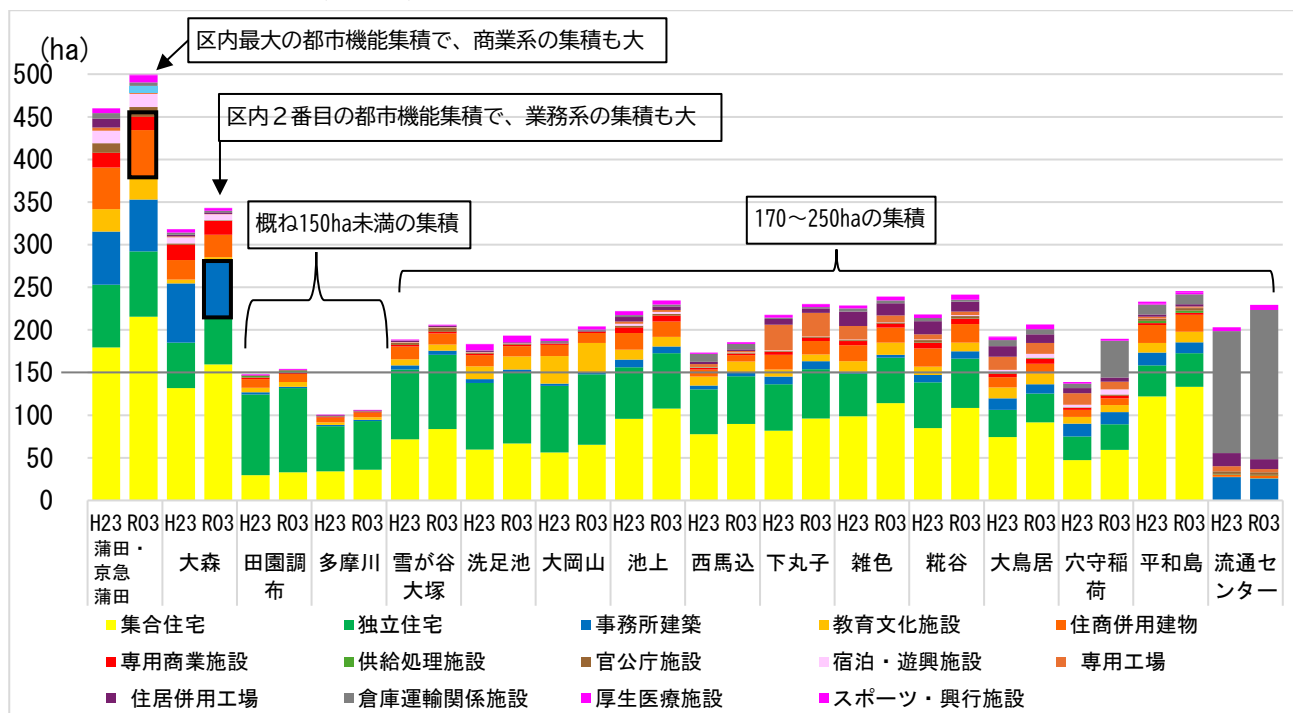
1) 中心拠点

- ・蒲田駅・京急蒲田駅周辺は、建物床面積の集積が区内で最大である。用途別に見ると商業系の床面積が区内でも多い、広域的な商店街等の商業集積を背景として、住商併用建物が多く、専用商業施設も区内では最大である。なお、商業系の床面積は、平成23年～令和3年において増加傾向で推移している。その内訳を見ると、専用商業施設が減少、住商併用建物が増加である。
- ・大森駅周辺は、蒲田駅・京急蒲田駅周辺に次ぐ、建物床面積の集積がある。用途別に見ると、事務所建築物の割合が多く、また、事務所建築物の床面積は蒲田駅・京急蒲田駅周辺よりも多い。業務機能の集積は蒲田駅・京急蒲田駅周辺と異なる大森駅周辺の特徴である。

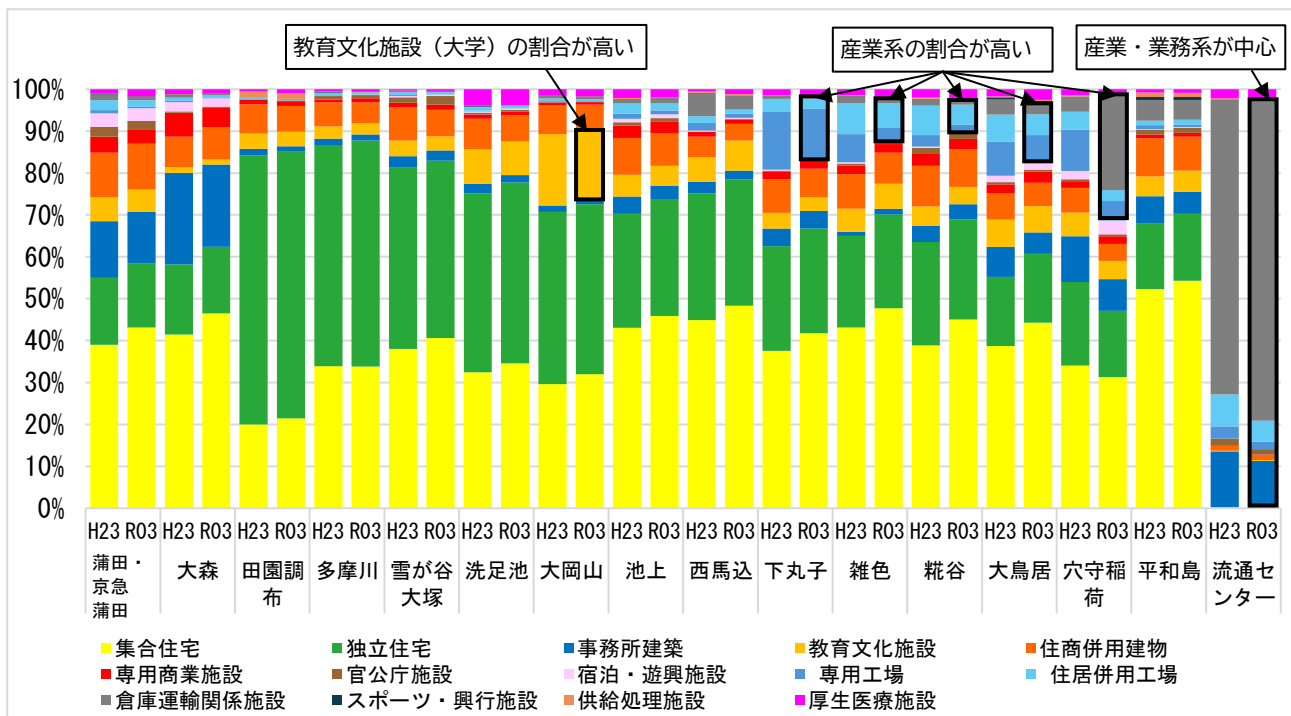
2) 生活拠点

- ・床面積の合計（令和3年）に着目すると、田園調布駅及び多摩川駅周辺が概ね150ha未満、その他の生活拠点駅は170～250haとなっており、田園調布駅及び多摩川駅周辺は専ら低層住宅利用であることが背景にあると考えられる。
- ・商業系用途の床面積は、多摩川駅と流通センター駅を除き、概ね10ha以上の集積を持っている。
- ・下丸子駅、雑色駅、大鳥居駅、穴守稲荷駅は、生活拠点の中でも産業系の用途の割合が高いことが特徴であり、また、流通センター駅は産業系用途が大部分を占めている。
- ・大岡山駅は教育文化施設の割合が高く、東京科学大学の立地によるものと考えられる。

■用途別の建物床面積(集積)の比較(平成23年・令和3年)

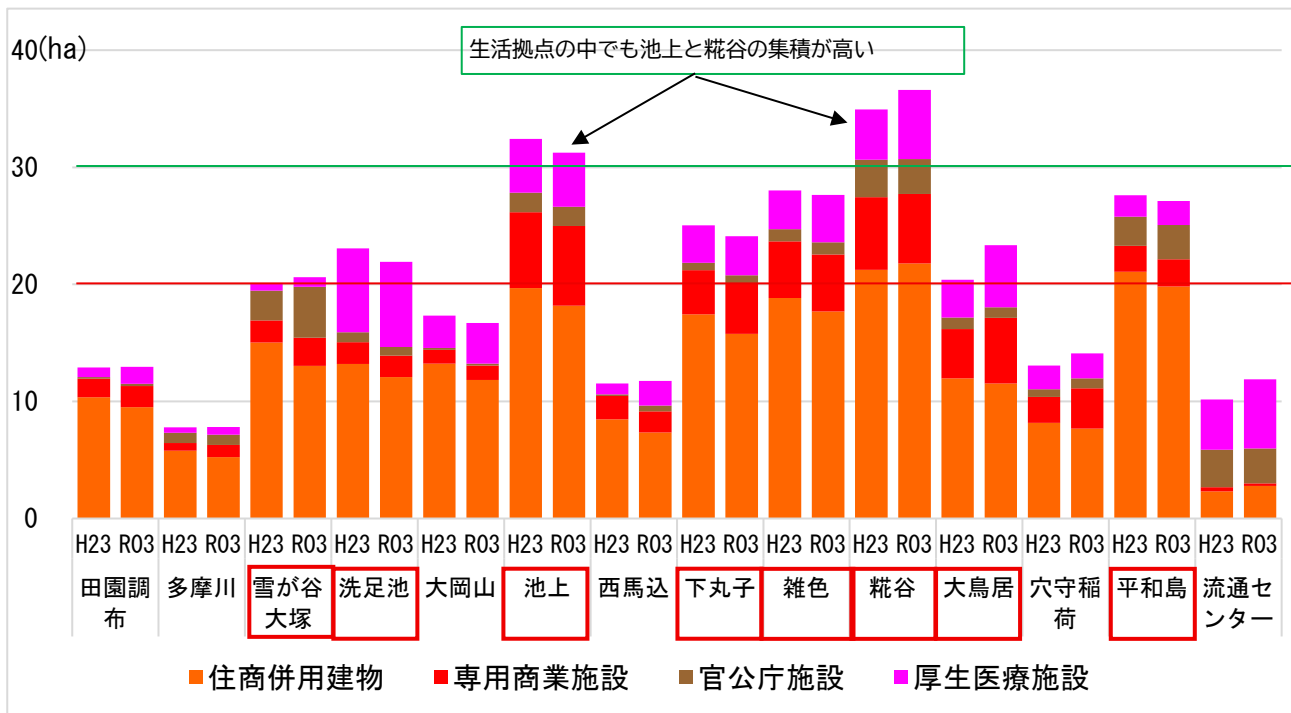


■用途別の建物床面積（構成比）の比較（平成23年・令和3年）



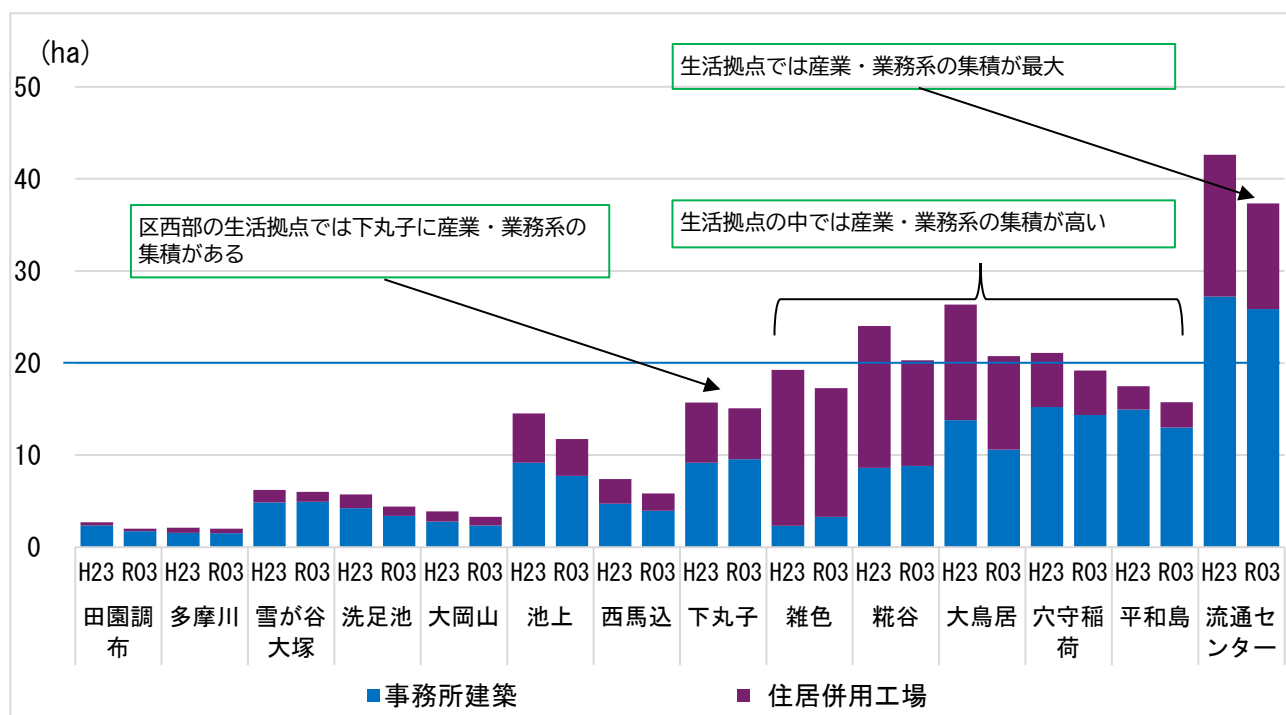
出典：東京都「土地利用現況調査」

■生活拠点における生活サービス系用途の床面積の比較（平成23年・令和3年）



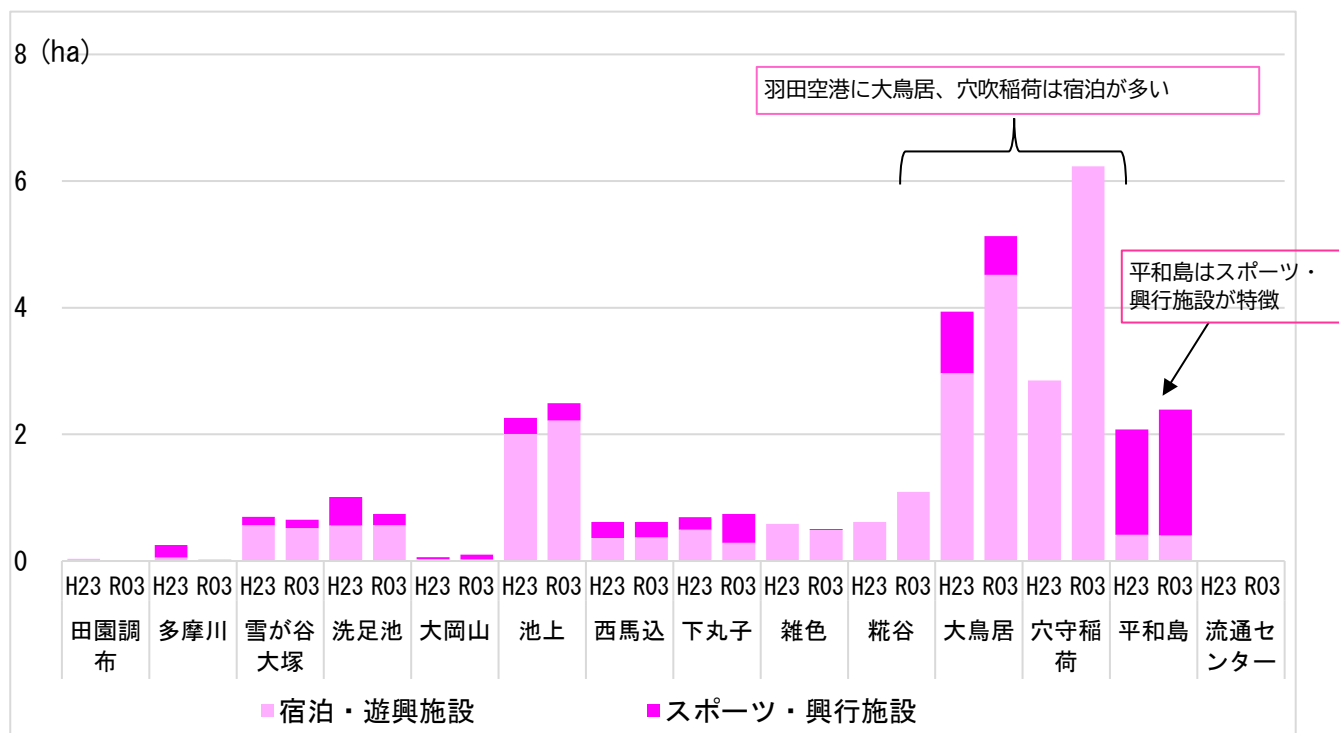
出典：東京都「土地利用現況調査」

■生活拠点における事務所及び住居併用工場の床面積の比較(平成23年・令和3年)



出典：東京都「土地利用現況調査」

■生活拠点における宿泊・遊興施設及びスポーツ・興行施設の床面積の比較(平成23年・令和3年)



(4) 都市計画マスタープラン等における都市機能の維持・強化の方向性

1) 蒲田・京急蒲田駅周辺

特性・ポテンシャル	都市マスにおける都市機能関連の方針
・羽田空港に近接した広域的な拠点であり、空港機能と一体となった広域的な都市機能の展開が可能な立地条件を備えている。 ・JR 線および東急線に加え京急線との結節強化が図られる交通結節点として高い交通利便性を有している。 ・大学等高等教育機関が立地（東京工科大学）	【蒲田駅周辺】 ・飲食や物販などの商業機能や業務機能、観光機能などが集積した、多様な表情を持つ利便性の高いまちの構築を目指す。 【京急蒲田駅周辺】 ・共同建替え事業により、広場や道路などの都市基盤整備と商業機能や都市型居住機能の集積を図ることで、防災性の高い市街地へ更新。
拠点における都市機能の維持・強化の方向性	
・蒲田・京急蒲田駅周辺では、「蒲田駅周辺地区グランドデザイン」が改定（令和４年４月）されており、立地適正化計画では当該計画における都市機能の集積や誘導の方針との整合を図る。 【都市機能集積エリア】 ・個性ある商店を中心に、業務・生活便利・娯楽施設等、地域住民だけではなく来街者やビジネスパーソンなど人々のニーズに対応した多様な機能の集積 【新価値創造エリア】 ・業務機能やビジネスパーソンを支える機能の集積 ・先端技術等に関する MICE の誘致や企業間交流を支える機能の誘導 ・歴史等を学び・交流が生まれ、蒲田に対する愛着が育まれる多面的な機能を誘導 【多機能複合エリア】 ・商業や業務をはじめ、医療・教育・子育て等の生活支援機能の誘導 ・観光客やビジネスパーソンを支える滞在施設（中長期滞在型を含む）やワーキングスペース等の誘導 【生活交流エリア】 ・人々の支えあいを育む交流機会の充実と参加促進	



中心拠点として維持・強化する都市機能（広域的な商業・娯楽・交流拠点）			
中心拠点機能	地域生活拠点機能	業務拠点機能	集客拠点機能
・広域的商業（商店街） ・高次、総合医療 ・人材育成（大学・専門）※	—	・オフィス ・コンベンション、会議室 ・コワーキング	・ホール、劇場 ・ホテル等宿泊 ・サービスアパートメント ・博物館等教育文化

都市機能の文字の着色は、上位・関連計画との対応関係を示している。

※は上位・関連計画に記載はないが、既に立地している都市機能であり、蒲田・京急蒲田駅周辺の広域拠点性を高める上で重要と考えた都市機能である。

2)大森駅周辺

特性・ポテンシャル	都市マスにおける都市機能関連の方針
・都心および羽田空港の中間に位置し、JR 線と京急線の利用により広域的なアクセス性を有する。 ・業務機能の集積と良好な居住環境を有する住宅地が近接して形成されている。 ・品川、高輪ゲートウェイ、大井町の大規模再開発の圧力が波及する可能性	・駅周辺の再開発などに合わせた、質の高い生活を支える居住機能や生活支援機能、産業ビジネス機能を強化するとともに、文化・歴史的な要素と緑に囲まれた山王地区の環境を活かした都市づくりを進める。
拠点における都市機能の維持・強化の方向性	
・大森駅周辺では、「大森駅周辺地区グランドデザイン」が策定（平成 23 年 3 月）されており、立地適正化計画では当該計画における都市機能の集積や誘導の方針との整合を図る。ただし、策定から 15 年を経過していることから、都市マスにおける方針も踏まえ、適宜追加も検討する。	
【駅東側】 ・臨海部との連携による集客増加も見据えた、来訪者が楽しめるまち ・居住者や来訪者のニーズに応える元気な商店街づくり	
【駅西側】 ・個性のある商店づくり ・住民の健康や暮らしを支える身近なサービス	

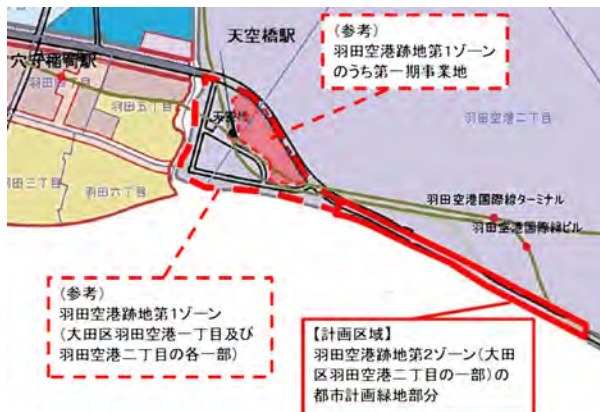


中心拠点として維持・強化する都市機能（広域的な産業・ビジネス拠点）			
中心拠点機能	地域生活拠点機能	業務拠点機能	集客拠点機能
・人材育成（専門等）	・商業・サービス（商店街）	・オフィス ・インキュベーション ・スタートアップ支援 ・コンベンション、会議室 ・オープンラボ（まちなカラボ）	・ホテル等宿泊

都市機能の文字の着色は、上位・関連計画との対応関係を示している。

3) HANEDA GLOBAL WINGS

特性・ポテンシャル	都市マスにおける都市機能関連の方針
都市再生緊急整備地域として、国際的な拠点空港である羽田空港に隣接するとともに、多摩川、海老取川の豊かな水域空間を有しており、周辺環境との共生を目指した潤いと安らぎのある空間を形成しつつ、人・モノ・情報の活発な交流を促進し、羽田空港機能を強化する成長戦略拠点として位置付けられている。	特定都市再生緊急整備地域である HANEDA GLOBAL WINGS（羽田グローバルウイングズ）では、区内企業の海外への発信機能や具体的なビジネス展開につながる交流機能などとともに、様々な活動主体が文化的な交流の場としても活用できる、多用途な機能を発揮する交流拠点を形成
拠点における都市機能の維持・強化の方向性	
・HANEDA GLOBAL WINGS は、特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針との整合を図る。 【羽田空港南地区】 - モノづくり企業が集積する地域産業と国内及びアジアを中心とする海外との広域的な交流拠点機能の集積を図る。 - 国際線旅客等の利便性の向上に資する宿泊機能の集積を図る。 - 航空・空港関連、観光関連、国際交流関連など、国際線地区に隣接したエリアにふさわしい複合業務機能の集積を図る。	



拠点において維持・強化する都市機能（国際的な業務・産業・交流拠点）			
中心拠点機能	地域生活拠点機能	業務拠点機能	集客拠点機能
—	—	- 研究開発 - オフィス - インキュベーション - コンベンション、会議室 - コワーキング等業務支援	ホテル等宿泊

都市機能の文字の着色は、上位・関連計画との対応関係を示している。

(2)生活拠点において維持・強化が考えられる都市機能

1)田園調布駅周辺

特性・ポテンシャル	都市マスにおける都市機能関連の方針
・駅前に一住、近商が、六間通り（田園調布通り）に近商が指定され、スーパー、コンビニ、病院、診療所など商業・生活サービス機能が立地している。 ・商店街は駅東側の歴史的商業地区を中心としながら、店舗は駅周辺に点在しており、日常サービスに加え、文化・趣味系店舗が共存している。 ・駅前以外は一低専であり、低層住宅地を形成している。	・新空港線の整備により羽田空港へのアクセス性の強化や区内の東西方向の公共交通ネットワークの向上を捉え、市街地と一体となった交流拠点の形成を進める。

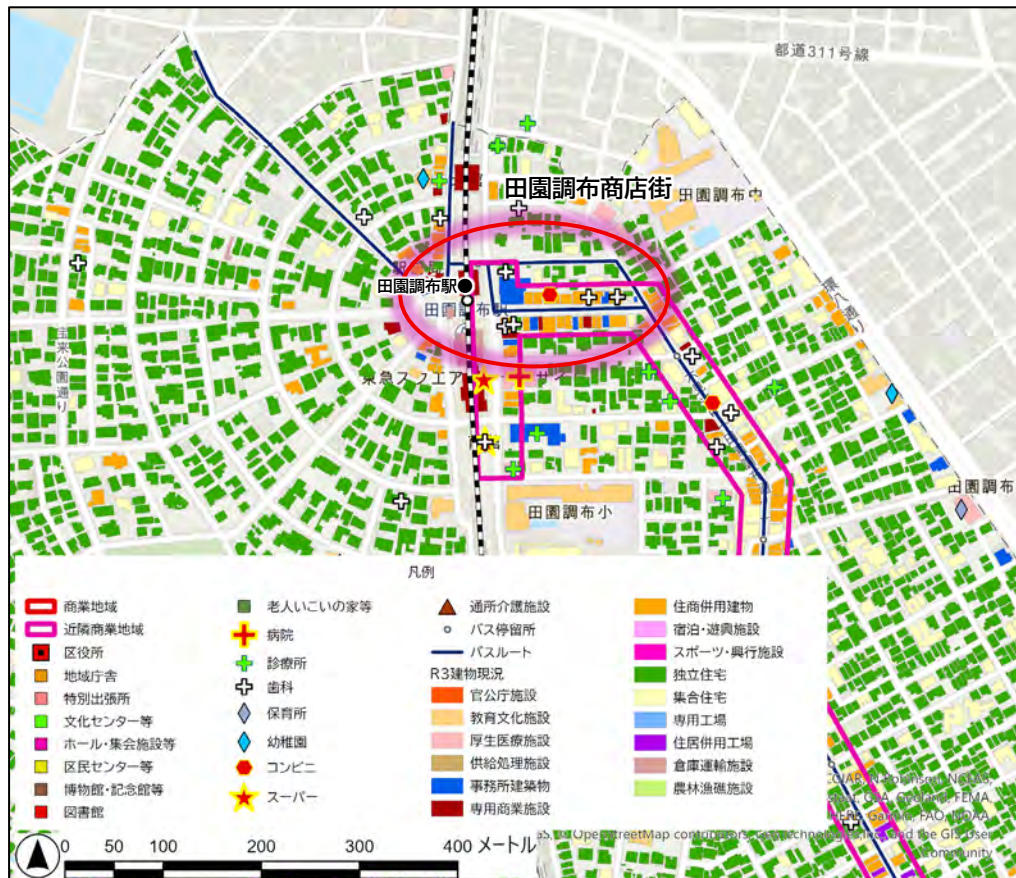
拠点における都市機能の維持・強化の方向性

【駅前機能の維持・充実】

・用途地域が一低専を主体とする田園調布駅周辺では、駅前の商店街を中心とした商業空間が日常生活を支える拠点となっており、高齢化の進展への対応及び若い子育て世帯等の転入・定着を図る上でも身近な商業・サービス機能の維持・充実を図る。

【駅前機能の補完】

・一低専のエリアにおいて、買物等へのアクセスが徒歩圏外にある場合は、用途規制の緩和を検討する。



生活拠点として維持・強化する都市機能（基礎的な生活拠点）

中心拠点機能	地域生活拠点機能	業務拠点機能	集客拠点機能
—	・商業・サービス（商店街） ・介護福祉※ ・地域医療※ ・子育て支援※	—	—

都市機能の文字の着色は、上位・関連計画との対応関係を示している。

※は上位・関連計画に記載はないが、田園調布駅周辺の生活拠点性を高める上で重要と考えた都市機能である。

2)多摩川駅周辺

特性・ポテンシャル	都市マスにおける都市機能関連の方針
・駅南側の東急多摩川線に沿って、近商が指定され、近隣型の商店街が形成されているが、スーパーやコンビニは立地していない。 ・駅周辺の用途地域は一住が主体で、駅東側には田園調布せせらぎ公園が整備され、公園内に地域交流施設（田園調布せせらぎ館）が立地しているほか、更に東側には田園調布特別出張所が立地している。 ・周辺で老朽化している公共施設として、シニアステーション田園調布西、田園調布二丁目児童館がある。 ・一住の外側は一低専で、低層住宅地を形成しているほか、多摩川台公園内には亀甲山古墳及び古墳展示室等の歴史資源がある。	・空港線の整備により羽田空港へのアクセス性の強化や区内の東西方向の公共交通ネットワークの向上を捉え、市街地と一体となった交流拠点の形成を進める ・公共施設の移転や文化施設の利活用、生活関連施設の集積を進め、豊かな緑に囲まれた住み心地の良い生活拠点の形成を目指す。

拠点における都市機能の維持・強化の方向性

【駅前機能の維持・充実】

・用途地域が一低専を主体とする多摩川駅周辺では、高齢化の進展への対応及び若い子育て世帯等の転入・定着を図る上でも、駅周辺の地域住民の日常生活を支える拠点として、公共施設の更新・再編の機会と併せて**身近な商業・サービス機能**の導入を図る。

【駅前機能の補完】

・一低専のエリアにおいて、買物等へのアクセスが徒歩圏外にある場合は、用途規制の緩和を検討する。

【多摩川台公園の利活用】

・多摩川台公園において、古墳展示室の機能強化も含め、新しい公民連携の取組の導入を検討する（パークPFI等）。



生活拠点として維持・強化する都市機能（基礎的な生活拠点）

中心拠点機能	地域生活拠点機能	業務拠点機能	集客拠点機能
—	・商業・サービス（商店街） ・介護福祉 ・地域医療 ・子育て支援 ・地域交流	—	—

都市機能の文字の着色は、上位・関連計画との対応関係を示している。

3)雪が谷大塚駅周辺

特性・ポテンシャル	都市マスにおける都市機能関連の方針
・駅周辺の近商が指定され、東口に近隣型の商店街が形成されており、スーパー、コンビニ、診療所など商業・生活サービス機能が立地している。 ・駅の北側の中原街道には、調布地域庁舎が立地している。 ・近商の周辺は、一中高や一低専の住専系の用途であり、良好な住宅地が広がっている。	・駅利用者の利便性・快適性の向上とともに、生活支援施設などをより集約することで生活利便性を高め、生活拠点の育成を推進する。
拠点における都市機能の維持・強化の方向性	

【駅前機能の維持・充実】

・用途地域が住専系を主体とする周辺では、駅前の商店街を中心とした商業空間が日常生活を支える拠点となっており、高齢化の進展への対応及び若い子育て世帯等の転入・定着を図る上でも**身近な商業・サービス機能**の維持・充実を図る。

【駅前機能の補完】

・一低専のエリアにおいて、買物等へのアクセスが徒歩圏外にある場合は、用途規制の緩和を検討する。



生活拠点として維持・強化する都市機能（生活サービス集積拠点）			
中心拠点機能	地域生活拠点機能	業務拠点機能	集客拠点機能
—	・商業・サービス（商店街） ・介護福祉 ・地域医療 ・子育て支援	—	—

都市機能の文字の着色は、上位・関連計画との対応関係を示している。

4) 洗足池駅周辺

特性・ポテンシャル	都市マスにおける都市機能関連の方針
・駅から南東方向の通りに沿って近商が指定され、近隣型の商店街が形成されており、スーパー、コンビニ、診療所など商業・生活サービス機能が立地している。 ・駅北側は洗足池公園であり、公園内には図書館が立地している。 ・近商の周辺は、一中高や一低専の住専系の用途であり、良好な住宅地が広がっている。 ・洗足池公園を中心に歴史文化的背景を持つ水辺と一体となった都市環境が形成され、区立勝海舟記念館が隣接している。	・駅利用者の利便性・快適性の向上とともに、生活支援施設などをより集約することで生活利便性を高め、生活拠点の育成を推進する。

拠点における都市機能の維持・強化の方向性

・洗足池駅周辺では、「洗足池駅周辺地区まちづくり方針」が策定（令和2年3月）されており、立地適正化計画では当該計画における都市機能の集積や誘導の方針との整合を図る。 【洗足池駅周辺の機能強化】 ・用途地域が住専系を主体とする洗足池駅周辺では、駅前の商店街を中心とした商業空間が日常生活を支える拠点となっており、高齢化の進展への対応及び若い子育て世帯等の転入・定着を図る上でも身近な商業・サービス機能の維持・充実を図る。 ・一低専のエリアにおいて、買物等へのアクセスが徒歩圏外にある場合は、用途規制の緩和を検討する。 【洗足池公園の機能強化】 ・勝海舟記念館や神社仏閣等の歴史・文化資源の保全と積極的な活用 ・洗足池のさらなる魅力向上のための民間活力を活用した集客機能の導入検討 【公共施設の機能強化や環境改善】 ・多くの住民が利用する図書館や洗足区民センター等の公共施設の機能強化や環境改善	
--	--

生活拠点として維持・強化する都市機能（生活サービス集積拠点＋集客交流拠点）			
中心拠点機能	地域生活拠点機能	業務拠点機能	集客拠点機能
—	・商業・サービス（商店街） ・介護福祉 ・地域医療 ・子育て支援 ・教育文化（公共施設再編）	—	・広域公園（パークPFIによる民間集客機能含む）※

都市機能の文字の着色は、上位・関連計画との対応関係を示している。

※は上位・関連計画に記載はないが洗足池駅周辺の生活拠点性を高める上で重要と考えた都市機能である。

5)大岡山駅周辺

特性・ポテンシャル	都市マスにおける都市機能関連の方針
- 駅の北口、南口には南北方向の通りに沿って近商が指定され、スーパー、コンビニ、診療所など商業・生活サービス機能が立地し、東京科学大学の学生等も利用する近隣型の商店街が形成されている。 - 東京科学大学は、スタートアップ支援部門であるイノベーションデザイン機構を設置している。 - 近商の周辺は、一中高や一低専の住専系の用途であり、良好な住宅地が広がっている。	公共施設や生活支援施設などの集積を促し、商店街の持続的な発展を図るとともに、東京科学大学などとの連携による官民連携のまちづくりプロジェクトを進める。

拠点における都市機能の維持・強化の方向性

【駅前機能の維持・充実】

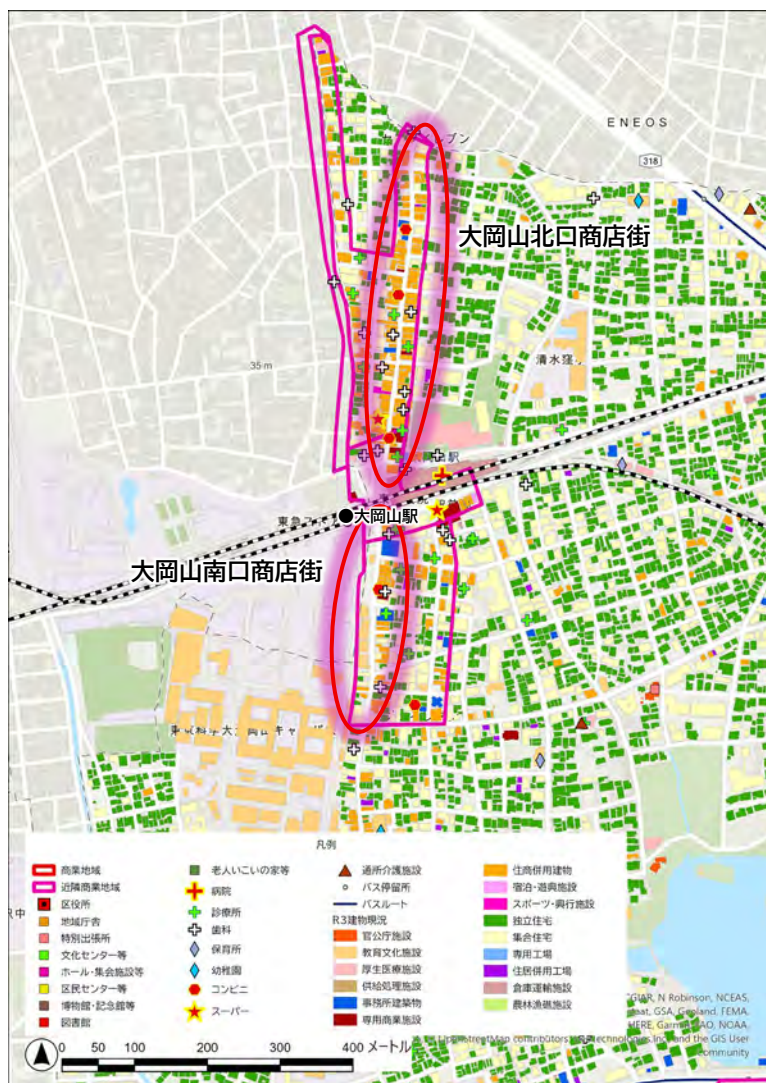
・用途地域が住専系を主体とする大岡山駅周辺では、駅前の商店街を中心とした商業空間が日常生活を支える拠点となっており、高齢化の進展への対応及び若い子育て世帯等の転入・定着、大学のある街としての魅力の向上を図る上でも身近な商業・サービス機能の維持・充実を図る。

【駅前機能の補完】

・一低専のエリアにおいて、買物等へのアクセスが徒歩圏外にある場合は、用途規制の緩和を検討する。

【産業支援機能の充実】

・大学等高等教育機関などとの連携による創業やイノベーション等の機能立地を誘導する。



生活拠点として維持・強化する都市機能（生活サービス集積拠点+産業支援拠点）			
中心拠点機能	地域生活拠点機能	業務拠点機能	集客拠点機能
—	- 商業・サービス（商店街） - 介護福祉 - 地域医療 - 子育て支援	- スタートアップ支援 - インキュベーション	—

都市機能の文字の着色は、上位・関連計画との対応関係を示している。

特性・ポテンシャル	都市マスにおける都市機能関連の方針
・商業、近商が指定され、本門寺通りに一部池上本門寺の参詣需要にも対応した近隣型の商店街が形成され、スーパー、コンビニ、病院、診療所など商業・生活サービス機能が立地している一方、池上本通りは商業施設の連続性はなく住宅系の利用が中心である。 ・駅南側は池上本通りに近商が指定されているが、商業施設の連続性はなく住宅系の利用が中心である。 ・池上会館、池上文化センター、池上図書館などの公共施設があり、池上図書館は老朽化が進んでいたため、池上駅ビルに移転済である。	・駅利用者の利便性・快適性の向上とともに、生活支援施設などを集約することで生活利便性の向上を目指し、生活拠点の育成を推進する。

・池上駅周辺では、「池上地区まちづくりグランドデザイン」が策定（平成 31 年 3 月）されており、立地適正化計画では当該計画における都市機能の集積や誘導の方針との整合を図る。

・用途地域が住専系を主体とする池上駅周辺では、駅前の商店街を中心とした商業空間が日常生活を支える拠点となっており、高齢化の進展への対応及び若い子育て世帯等の転入・定着を図る上でも身近な**商業・サービス機能**の維持・充実を図る。

- ・一低専のエリアにおいて、買物等へのアクセスが徒歩圏外にある場合は、用途規制の緩和を検討する。
- ・移転後の池上図書館跡地は、周辺の公共施設を含めた有効活用を検討する（公共施設の移転更新・再編）。
- ・本門寺等の歴史観光資源との連携を図るための空家・空店舗等を活用したリノベーション※を誘導する（集客機能等の立地誘導）。

- ・本門寺公園のさらなる魅力向上のため、パークマネジメントの導入※など新たな取り組みも視野に入れ、民間活力を活用した集客機能の導入を検討する。
- ・一低専のエリアにおいて、池上本門寺及び本門寺公園と連携した小規模な飲食、宿泊、物販機能※の誘導を可能とする用途制限の緩和を検討する。



生活拠点として維持・強化する都市機能（生活サービス集積拠点＋集客交流拠点）			
中心拠点機能	地域生活拠点機能	業務拠点機能	集客拠点機能
—	・商業・サービス（商店街） ・介護福祉 ・地域医療 ・子育て支援	—	・広域公園（パーク PFI による民間集客機能含む）※ ・小規模な宿泊※ ・体験施設等観光※

※は上位・関連計画に記載はないが池上駅周辺の生活拠点性を高める上で重要と考えた都市機能である。

7)西馬込駅周辺

特性・ポテンシャル	都市マスにおける都市機能関連の方針
- 駅の西口、東口には東西方向の通りに沿って近商が指定され、商店街が形成されており、コンビニ、診療所など商業・生活サービス機能が立地している。 - 駅の西側は一中高が、東側は一低専と一中高の住専系の用途であり、良質な住宅地が広がっている。 - 西馬込文士村が歴史文化的な背景となっている。 - 馬込地区は、18 特別出張所管内の中で、公共施設の老朽化度合いが高い地区である。	駅利用者の利便性・快適性の向上とともに、生活支援施設などを集約することで生活利便性の向上を目指し、生活拠点の育成を推進する。
拠点における都市機能の維持・強化の方向性	
- 西馬込駅周辺を含む「馬込地区公共施設整備に係る基本構想（案）」が公表（令和7年3月）されており、立地適正化計画では当該計画における都市機能の集積や誘導の方針との整合を図る。 【駅前機能の維持・充実】 - 用途地域が住専系を主体とする西馬込駅周辺では、駅前の商店街を中心とした商業空間が日常生活を支える拠点となっており、高齢化の進展への対応及び若い子育て世帯等の転入・定着を図る上でも身近な商業・サービス機能の維持・充実を図る。 - 一低専のエリアにおいて、買物等へのアクセスが徒歩圏外にある場合は、用途規制の緩和を検討する。 【公共施設の再編】 - 馬込区民センター、南馬込四丁目児童館、みなみまごめ保育園などからなる「新・複合施設」の整備検討 - 西馬込文士村を活かしたまちづくりのための郷土博物館の改修検討 「上池台障害福祉会館馬込分場」の上池台障害者福祉会館（本館）への機能統合検討 - 図書の閲覧スペースと図書館等資料貸出窓口を備える小規模なスペース（サテライト図書館）の整備検討 【その他】 「馬込地区公共施設整備に係る基本構想（案）」では、馬込駅周辺でも公共施設の再編検討が位置付けられていることから、西馬込・馬込駅を一体として、公共施設再編型の拠点設定を行うことが考えられる。	

生活拠点として維持・強化する都市機能（生活サービス集積拠点）			
中心拠点機能	地域生活拠点機能	業務拠点機能	集客拠点機能
—	・商業・サービス（商店街） ・介護福祉 ・地域医療 ・子育て支援 ・行政窓口（公共施設再編） ・教育文化（公共施設再編）	—	—

都市機能の文字の着色は、上位・関連計画との対応関係を示している。

8) 下丸子駅周辺

特性・ポテンシャル	都市マスにおける都市機能関連の方針
- 駅の南北に面的に近商が指定され、駅南側に2つの商店街が広がり、スーパー、コンビニ、診療所など商業・生活サービス機能が立地している。 - 駅北側は大田区民プラザ、事務所建築物、専用商業施設、集合住宅が混在しているとともに、一団の平面駐車場の利用も見られる。 - 駅南側は日本を代表する大手企業と高い技術力を持った町工場の集積地が形成されているほか、産業支援施設である大田区下丸子テンポラリー工場が立地している。 - 近隣の周辺は一住が指定されている。	新空港線や踏切除却などの鉄道事業の進展に伴った基盤整備による産業ビジネス機能や生活支援機能の集約化を図るとともに、ものづくりの資源を活かした生活拠点の形成を目指す
拠点における都市機能の維持・強化の方向性	
下丸子駅周辺では「下丸子駅周辺地区グランドデザイン」が策定（令和8年3月）されており、立地適正化計画では当該計画における都市機能の集積や誘導の方針との整合を図る。	
【駅前拠点ゾーン】	
- 商業施設や公共サービスなど生活利便機能を誘導する。 - 商店街で新規出店者の参入を促進する。 - シェアオフィス、コワーキングスペース及びインキュベーション施設などのオフィス機能の設置を支援する。 - 空家や空室を活用した事業者の参入や、チャレンジショップの出店などを促進する。 - 鉄道立体化に伴う創出用地を活用した工場体験・情報発信のショーケースの設置を促進する。	下丸子駅周辺地区の将来都市構造図(概念図)
【生活交流ゾーン】	
- 商店街で新規出店者の参入を促進する。 - 空家や空室を活用した事業者の参入や、チャレンジショップの出店などを促進する。	
【住工共生ゾーン】	
- 空家や空室を活用した事業者の参入や、チャレンジショップの出店などを促進する。 - 地区内の空き店舗を活用した工場体験・情報発信のショーケースの設置を促進する。	■凡例 【ゾーン】 - 駅前拠点ゾーン - 生活交流ゾーン - 住工共生ゾーン 【機能】 - 拠点機能の集積 (交通結節機能、生活機能等) - 広場・公園・河川敷 【ネットワーク】 ○鉄道関連 - 東急多摩川線 - 鉄道立体交差化検討範囲 - 対策が必要な法指定踏切 - 法指定踏切(対策済み) ○歩行者ネットワーク - 駅と多摩川を結ぶアクセスルート - 歩行者ネットワーク - 鉄道を南北迂回ネットワーク ○自転車ネットワーク - 自転車ネットワーク - 自動車ネットワーク - 幹線道路 - 補助幹線道路

生活拠点として維持・強化する都市機能（生活サービス集積拠点＋産業支援拠点）			
中心拠点機能	地域生活拠点機能	業務拠点機能	集客拠点機能
—	・商業・サービス（商店街） ・介護福祉 ・地域医療 ・子育て支援 ・公共施設再編	・スタートアップ支援 ・インキュベーション ・コワーキング等業務支援 ・まちなかラボ ・工場・工房（工場アパート含む）	—

都市機能の文字の着色は、上位・関連計画との対応関係を示している。

9)平和島駅周辺

特性・ポテンシャル	都市マスにおける都市機能関連の方針
・駅前商業で、その周辺に近商が指定されており、西口に商店街が形成され、スーパー、コンビニ、診療所など商業・生活サービス機能が立地している。 ・駅西側の旧東海道（美原通り）は、歴史を感じる商店街となっている。 ・周辺に流通・物流施設や臨海部の産業集積が広がっている。 ・平和の森公園や平和島公園、運河等の緑・水辺空間に近接している。	・平和島駅周辺は、臨海部との交通結節点として強化を図るとともに歩行者環境や自転車走行環境の整備を進め、歴史的資産（旧東海道）を活かした拠点形成を目指す。
拠点における都市機能の維持・強化の方向性	
平和島駅周辺では「平和島駅周辺地区グランドデザイン」が策定（令和7年3月）されており、立地適正化計画では当該計画における都市機能の集積や誘導の方針との整合を図る。	
【駅前機能の維持・充実】	
・駅周辺における生活利便性の向上やにぎわいを創出する（駅ビル等の建替えや機能更新）。	
・土地の高度利用の促進による、子育て世代に配慮した機能などの集積を図る。	
【にぎわいの創出】	
・商店街の商業機能を維持する（担い手の育成等）。	
・平和島公園を始めとする大規模公園において新しい公民連携の取組について導入を検討する（パークPFI）。	
取組のイメージ 【取組の分類】 ● 駅前機能の充実 ● にぎわいの創出 ● 回遊性の向上 ● 安全・安心の確保 ● 住み続けられるまちづくり 取組のイメージ ● 1-①円滑な移動を支える駅前空間の創出 ● 1-②交通モード間の連携利便性・快適性の増進 ● 1-③駅周辺における利便性・にぎわいの向上 ● 1-④ゆとりある空間とにぎわいの創出 ● 1-⑤限定的駅前空間の活用による魅力の向上 ● 3-③需要に応じた駐輪環境の創出 ● 2-④多様なライフスタイルを支える商業の活性化 ● 3-④シームレスな移動を支える交通サービスの導入 エリア全体に関わる取組 ● 2-⑥プロモーションの強化・充実 ● 5-①環境負荷低減・脱炭素化の推進 ● 5-②ユニバーサルデザインのまちづくり ● 5-③先端技術を駆使した環境の構築 ● 5-④誰もが笑顔でいきいき暮らす環境の創出 ● 2-⑤公園やスポーツ施設等の活用促進 ● 2-①歴史と文化を活かしたまちの形成 ● 2-②人々が集い多様な活動を支えるまちなかの形成 ● 2-③公民連携による地域の活性化 ● 3-②自転車活用環境の充実 ● 3-①誰もが移動しやすい交通モードの充実 安心・安全に関わる取組 ● 4-①災害に強靱な市街地の形成 ● 4-②風水害に強い市街地の形成 ● 4-③地域力を活かした防災力の向上 ● 4-④地域力を活かした防災力の向上	

生活拠点として維持・強化する都市機能（生活サービス集積拠点＋集客交流拠点）			
中心拠点機能	地域生活拠点機能	業務拠点機能	集客拠点機能
—	・商業・サービス（商店街） ・介護福祉 ・地域医療 ・子育て支援	—	・広域公園（パークPFIによる民間集客機能含む）

都市機能の文字の着色は、上位・関連計画との対応関係を示している。

10) 雑色駅周辺

特性・ポテンシャル	都市マスにおける都市機能関連の方針
・駅周辺に近商が指定されており、駅を中心に東西に連なる商店街が形成され、コンビニ、診療所など商業・生活サービス機能が立地している。 ・駅の北側は一住、南側は準工が指定され、工場と住宅が混在した市街地となっており、高い工業技術が評価される町工場が立地している。	・新しいものと馴染みのものが融合した、来街者も楽しめる駅前商店街を形成するなど、魅力ある生活拠点の形成を目指す。
拠点における都市機能の維持・強化の方向性	
・雑色駅周辺地区では、地権者で構成される「雑色駅周辺まちづくり研究会」が主体となり、京急線の連続立体交差事業及び駅前広場の都市計画決定に対応したまちづくりに取り組んでおり、市街地再開発素案の検討及び事業化推進に向けた合意形成を目指した活動が行われていることから、こうした動きとの整合を図る。 【駅前機能の維持・充実】 ・商店街を核とした地域住民の日常生活を支える身近な商業・サービス機能の維持・強化を図る。 【産業支援機能の充実】 ・土地の高度利用と併せて、中小企業活性化に寄与する機能の強化※を図る。	

生活拠点として維持・強化する都市機能（生活サービス集積拠点+産業支援拠点）			
中心拠点機能	地域生活拠点機能	業務拠点機能	集客拠点機能
—	・商業・サービス（商店街） ・介護福祉 ・地域医療 ・子育て支援	・シェアオフィス※ ・シェア工房※ ・レンタルラボ※ ・ワーキングスペース※	—

都市機能の文字の着色は、上位・関連計画との対応関係を示している。

※は上位・関連計画に記載はないが雑色駅周辺の生活拠点性を高める上で重要と考えた都市機能である。

11) 糀谷駅周辺

特性・ポテンシャル	都市マスにおける都市機能関連の方針
・駅周辺は鉄道に沿って近商が指定されており、区内でも規模の大きな商店街が形成され、スーパー、コンビニ、診療所など商業・生活サービス機能が立地している。 ・糀谷駅前地区第一種市街地再開発事業により、駅前広場を始め、住宅（約 330 戸）・店舗・公益施設（子育て支援施設、高齢者支援施設、公共駐輪場、防災倉庫）が入居する再開発ビル（2 棟）が整備された。 ・近商の周辺は一住、準工が指定されている。	・京浜急行線の連続立体交差事業による踏切解消などで向上した地域の回遊性や、駅前広場の整備により強化された交通結節機能を活用し、利便性の高い活気あふれる生活拠点の形成を目指す。

拠点における都市機能の維持・強化の方向性

【駅前機能の維持・充実】

・商店街を核とした地域住民の日常生活を支える身近な**商業・サービス機能**の維持・強化を図る。

【産業支援機能の充実】

・京急線沿線は産業系機能が連なっていることから、大鳥居駅及び穴守稲荷駅周辺と連携し、商業集積地の活性化と併せて、中小企業活性化に寄与する機能の強化※を図る。



生活拠点として維持・強化する都市機能（生活サービス集積拠点＋産業支援拠点）

中心拠点機能	地域生活拠点機能	業務拠点機能	集客拠点機能
—	・商業・サービス（商店街） ・介護福祉 ・地域医療 ・子育て支援	・シェアオフィス※ ・シェア工房※ ・レンタルラボ※ ・コワーキングスペース※	—

都市機能の文字の着色は、上位・関連計画との対応関係を示している。

※は上位・関連計画に記載はないが糀谷駅周辺の生活拠点性を高める上で重要と考えた都市機能である。

12)大鳥居駅周辺

特性・ポテンシャル	都市マスにおける都市機能関連の方針
・駅周辺に近商が指定されており、東口に商店街が形成され、コンビニ、病院、診療所など商業・生活サービス機能が立地している。 ・駅南側には地域庁舎や特別出張所が立地している。 ・近商の周辺は一住、準工、工業が指定されている。	・新空港線整備を見据えた駅の機能強化や駅周辺の動線改善などにより、駅利用者の利便性・快適性を向上させるとともに、駅周辺の商業集積地については、快適に買物ができるよう地区に密着した生活拠点の形成を図る。

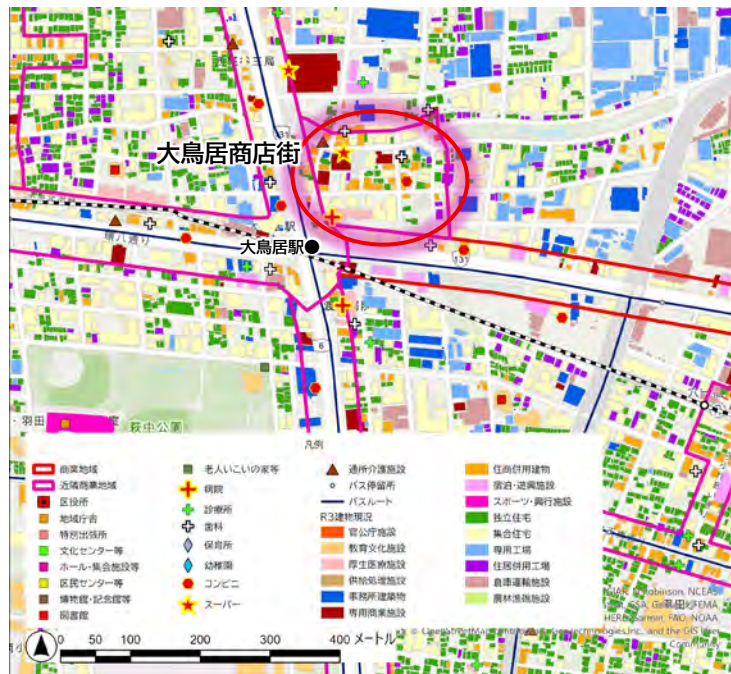
拠点における都市機能の維持・強化の方向性

【駅前機能の維持・充実】

・商店街を核とした地域住民の日常生活を支える身近な**商業・サービス機能**の維持・強化を図る。

【産業支援機能の充実】

・羽田空港に隣接する立地条件を活かし、中小企業活性化に寄与する機能の強化※を図る。



生活拠点として維持・強化する都市機能（生活サービス集積拠点＋産業支援拠点）			
中心拠点機能	地域生活拠点機能	業務拠点機能	集客拠点機能
—	・商業・サービス（商店街） ・介護福祉 ・地域医療 ・子育て支援	・シェアオフィス※ ・シェア工房※ ・レンタルラボ※ ・コワーキングスペース※	—

都市機能の文字の着色は、上位・関連計画との対応関係を示している。

※は上位・関連計画に記載はないが大鳥居駅周辺の生活拠点性を高める上で重要と考えた都市機能である。

13) 穴守稲荷駅周辺

特性・ポテンシャル	都市マスにおける都市機能関連の方針
- 駅周辺に近商が指定されており、西口には穴守稲荷神社の参道と一体となった商店街が形成され、近商周辺の準工のエリアも含めてコンビニ、病院、診療所など商業・生活サービス機能が立地している。 - 産業道路から東側は、高密度な木造住宅が狭あい道路に隣接して集積している。 - 旧羽田旭小学校敷地を活用して、官民連携による「イノベーションファクトリー」の整備が進められている。	新空港線整備を見据えた駅の機能強化や駅周辺の動線改善などにより、駅利用者の利便性・快適性を向上させるとともに、駅周辺の商業集積地については、快適に買物ができるよう地区に密着した生活拠点の形成を図る。

拠点における都市機能の維持・強化の方向性

【駅前機能の維持・充実】

・商店街を核とした地域住民の日常生活を支える身近な**商業・サービス機能**の維持・強化を図る。

【産業支援機能の充実】

・羽田空港に隣接する立地条件を活かし、中小企業活性化に寄与する機能の強化※を図る。



生活拠点として維持・強化する都市機能（生活サービス集積拠点＋産業支援拠点）			
中心拠点機能	地域生活拠点機能	業務拠点機能	集客拠点機能
—	- 商業・サービス（商店街） - 介護福祉 - 地域医療 - 子育て支援	- シェアオフィス※ - シェア工房※ - レンタルラボ※ - コワーキングスペース※	—

都市機能の文字の着色は、上位・関連計画との対応関係を示している。

※は上位・関連計画に記載はないが穴守稲荷駅周辺の生活拠点性を高める上で重要と考えた都市機能である。

14) 流通センター駅周辺

特性・ポテンシャル	都市マスにおける都市機能関連の方針
・用途地域は準工で、南部流通業務地区が指定されていることから、原則として、流通業務施設および流通業務に関連する施設のみが立地できる（流通業務市街地の整備に関する法律）。 ・ただし、周辺の流通系施設には、就業者のためのスーパーやコンビニ、診療所（歯科）が入居しており、これらは「許可」（都知事）により営業が可能になったと考えられる。	・流通センター駅周辺などの臨海部の拠点となる地区では、働く場としての利便性の向上とともに、臨海部へのアクセス性を高めるための交通結節機能の強化を図る

拠点における都市機能の維持・強化の方向性

【就業者のための利便施設の維持】

・流通業務地区としての土地利用が基本ではあるが、流通業務施設の就業者のための必要な**商業・サービス機能**や地域医療機能の維持を図る。



生活拠点として維持・強化する都市機能（基礎的な就業サービス拠点）			
中心拠点機能	地域生活拠点機能	業務拠点機能	集客拠点機能
—	・商業・サービス ・地域医療	—	—

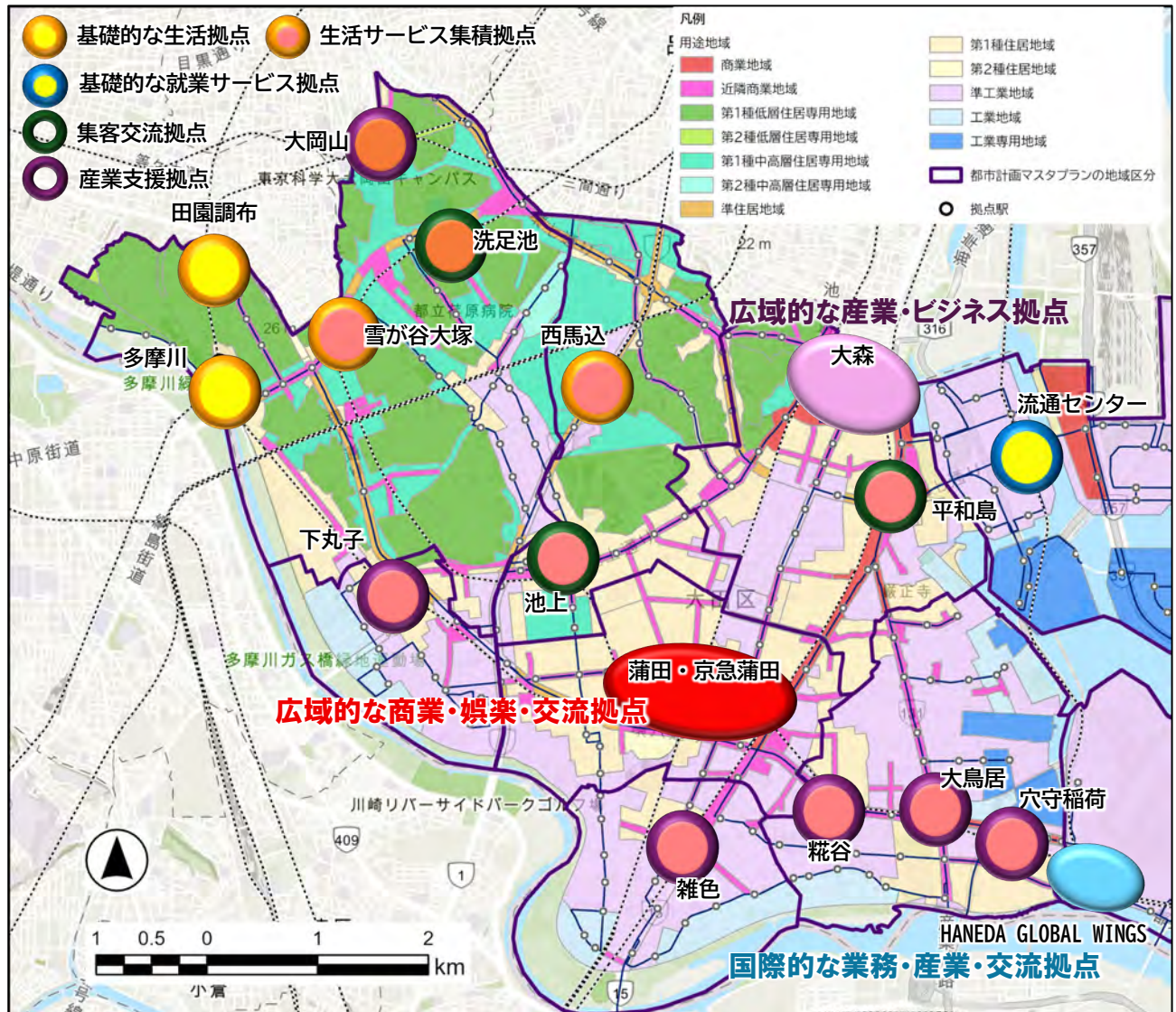
都市機能の文字の着色は、上位・関連計画との対応関係を示している。

(5) 拠点の分類

拠点	地区名	街づくりの 個別計画	用途建物床面積の現状	特性・ポテンシャル	都市計画マスタープラン等上位・関連計画等における 都市機能の維持・強化の方向性（解釈） ※は上位・関連計画に記載がないが、特性等を踏まえ追記した都市機能	拠点の性格
中心	蒲田・京急蒲田駅周辺	●	・建物床面積の集積が区内で最大 ・用途別には商業系の床面積が区内で最大 ・広域的な商店街等の商業集積を背景として、住商併用建物が多く、専用商業施設も区内では最大	・羽田空港に近接した広域的な拠点 ・交通結節点として高い交通利便性 ・大学等高等教育機関が立地（東京工科大学）	【中心拠点機能】 ・広域的商業 ・高次、総合医療 ・人材育成（大学・専門）※ 【業務拠点機能】 ・オフィス ・コンベンション、会議室 ・コワーキング 【集客拠点機能】 ・ホール、劇場 ・ホテル等宿泊 ・サービスアパートメント ・博物館等教育文化	広域的な商業・娯楽・交流拠点
	大森駅周辺（大森海岸駅周辺含む）	●	・蒲田駅・京急蒲田駅周辺に次ぐ、建物床面積の集積 ・用途別には、事務所建築物の床面積が蒲田駅・京急蒲田駅周辺よりも多い	・都心および羽田空港の中間に位置 ・業務機能の集積と良好な居住環境を有する住宅地が近接	【中心拠点機能】 【地域生活拠点機能】 ・人材育成（専門等） ・商業・サービス 【業務拠点機能】 ・オフィス ・インキュベーション ・スタートアップ支援 ・コンベンション、会議室 ・オープンラボ（まちなかラボ） 【集客拠点機能】 ・ホテル等宿泊	広域的な産業・ビジネス拠点
	HANEDA GLOBAL WINGS	●	・先端企業の集積やイベントホールといった先端・文化産業の発信拠点 ・商業施設や天然温泉で構成される複合施設	・都市再生緊急整備地域として、国際的な拠点空港である羽田空港に隣接	【業務拠点機能】 ・研究開発 ・オフィス ・インキュベーション ・コンベンション、会議室 ・コワーキング等業務支援 【集客拠点機能】 ・ホテル等宿泊	国際的な業務・産業・交流拠点
生活	田園調布駅周辺		・低層住宅エリアの拠点であり建物床面積は 150ha 未満（下位） ・生活サービス系用途の床面積は 15ha 未満（下位）	・駅東側の商店街を中心としながら、店舗は駅周辺に点在しており、日常サービスに加え、文化・趣味系店舗が共存	【地域生活拠点機能】 ・商業・サービス（商店街） ・介護福祉※ ・地域医療※ ・子育て支援※	基礎的な生活拠点 ※周辺住宅地の商業、医療等の基礎的な生活サービスを確保する拠点（不足するサービスは他の拠点との連携も想定）
	多摩川駅周辺		・低層住宅エリアの拠点であり建物床面積は 150ha 未満（下位） ・生活サービス系用途の床面積は 10ha 未満（下位）	・地域施設（田園調布せせらぎ館）が立地 ・駅南側の東急多摩川線に沿って、近商が指定され、近隣型の商店街が形成（スーパーやコンビニは未立地）	【地域生活拠点機能】 ・商業・サービス（商店街） ・介護福祉 ・地域医療 ・子育て支援 ・地域交流	基礎的な生活拠点
	雪が谷大塚駅周辺		・建物床面積は 170～250ha ・生活サービス系用途の床面積は 20～30ha	・東口に近隣型の商店街が形成され、駅の北側の中原街道には、調布地域庁舎が立地	【地域生活拠点機能】 ・商業・サービス（商店街） ・介護福祉 ・地域医療 ・子育て支援	生活サービス集積拠点 ※駅周辺等の生活動線において、商業、医療、福祉、子育て支援等の暮らしを支える生活サービスをフルセットで提供する拠点
	洗足池駅周辺	●	・建物床面積は 170～250ha ・生活サービス系用途の床面積は 20～30ha	・近隣型の商店街が形成され、駅北側は洗足池公園であり、公園内に図書館が立地 ・洗足池公園を中心に歴史文化的背景を持つ水辺と一体となった都市環境が形成	【地域生活拠点機能】 ・商業・サービス（商店街） ・介護福祉 ・地域医療 ・子育て支援 ・教育文化 【集客拠点機能】 ・広域公園（パーク PFI による民間集客機能含む）※	生活サービス集積拠点 + 集客交流拠点（洗足池公園の活用） ※駅周辺の地域資源を生かした賑わい創出や交流を生み出す拠点
	大岡山駅周辺		・建物床面積は 170～250ha ・教育文化施設（東京科学大学）の床面積が特化 ・生活サービス系用途の床面積は 20ha 未満（区外に集積あり）	・駅の北口、南口には南北方向の通りに沿って東京科学大学の学生等も利用する近隣型の商店街が形成 ・東京科学大学は、スタートアップ支援部門であるインノベーションデザイン機構を設置	【地域生活拠点機能】 ・商業・サービス（商店街） ・介護福祉 ・地域医療 ・子育て支援 【業務拠点機能】 ・インキュベーション ・スタートアップ支援	生活サービス集積拠点 + 産業支援拠点（東京科学大学との連携） ※地域経済の活性化に資する産業・ビジネス活動が行われる拠点
	池上駅周辺	●	・建物床面積は 170～250ha ・生活サービス系用途の床面積は 30ha 以上（上位）	・池上本門寺の参詣需要にも対応した近隣型の商店街が形成 ・池上会館、池上文化センター、池上図書館などの公共施設	【地域生活拠点機能】 ・商業・サービス（商店街） ・介護福祉 ・地域医療 ・子育て支援 【集客拠点機能】 ・広域公園（パーク PFI による民間集客機能含む）※ ・小規模な宿泊※ ・体験施設等観光※	生活サービス集積拠点 + 集客交流拠点（池上公園の活用）

拠点	地区名	街づくりの 個別計画	用途建物床面積の現状	特性・ポテンシャル	都市計画マスタープラン等上位・関連計画等における 都市機能の維持・強化の方向性（解釈） ※は上位・関連計画に記載がないが、特性等を踏まえ追記した都市機能	拠点の性格	
	西馬込駅周辺	●	・建物床面積は 170～250ha ・生活サービス系用途の床面積は 15ha 未満（下位）	・駅の西口、東口には東西方向の通りに沿って近隣型の商店街が形成 ・馬込地区は、18 特別出張所管内の中で、公共施設の老朽化度合いが高い地区	【地域生活拠点機能】 ・商業・サービス（商店街） ・地域医療 ・行政窓口（公共施設再編） ・介護福祉 ・子育て支援 ・教育文化（公共施設再編） ※馬込駅周辺でも公共施設の再編検討が位置付けられていることから、西馬込・馬込駅を一体として、公共施設再編型の拠点設定を行うことが考えられる。	生活サービス集積拠点	
	下丸子駅周辺	●	・建物床面積は 170～250ha ・生活サービス系用途の床面積は 20～30ha ・産業・業務系の床面積が 15～20ha（生活拠点の中では多い）	・駅南側に 2 つの商店街が広がり、駅北側は大田区民プラザ、事務所建築物、専用商業施設、集合住宅が混在 ・駅南側は日本を代表する大手企業と高い技術力を持った町工場の集積地が形成	【地域生活拠点機能】 ・商業・サービス（商店街） ・地域医療 ・公共施設再編 【業務拠点機能】 ・インキュベーション ・スタートアップ支援 ・コワーキング等業務支援 ・工場・工房（工場アパート含む） ・介護福祉 ・子育て支援	生活サービス集積拠点	+ 産業支援拠点（産業・業務系機能の集積を活用）
	平和島駅周辺	●	・建物床面積は 170～250ha ・スポーツ・興行施設が 2ha 以上（最大）	・西口に商店街が形成され、駅西側の旧東海道（美原通り）は、歴史を感じる商店街 ・平和の森公園や平和島公園、運河等の緑・水辺空間に近接	【地域生活拠点機能】 ・商業・サービス（商店街） ・地域医療 【集客拠点機能】 ・広域公園（パーク PFI による民間集客機能含む） ・介護福祉 ・子育て支援	生活サービス集積拠点	+ 集客交流拠点（平和島公園等の活用）
	雑色駅周辺		・建物床面積は 170～250ha ・生活サービス系用途の床面積は 20～30ha ・産業・業務系の床面積が 15～20ha（生活拠点の中では多い）	・駅を中心に東西に連なる商店街が形成され、南側は工場と住宅が混在した市街地となっており、高い工業技術が評価される町工場が立地	【地域生活拠点機能】 ・商業・サービス（商店街） ・地域医療 【業務拠点機能】 ・シェアオフィス※ ・シェア工房※ ・レンタルラボ※ ・コワーキングスペース※ ・介護福祉 ・子育て支援	生活サービス集積拠点	+ 産業支援拠点（産業・業務系機能の集積を活用）
	糀谷駅周辺		・建物床面積は 170～250ha ・生活サービス系用途の床面積は 30ha 以上（上位） ・産業・業務系の床面積が 20ha 以上（生活拠点の中では多い）	・区内でも規模の大きな商店街が形成され、糀谷駅前地区第一種市街地再開発事業により、駅前広場を始め、住宅（約 330 戸）・店舗・公益施設（子育て支援施設、高齢者支援施設、公共駐輪場、防災倉庫）が入居する再開発ビル（2 棟）が整備	【地域生活拠点機能】 ・商業・サービス（商店街） ・地域医療 【業務拠点機能】 ・シェアオフィス※ ・シェア工房※ ・レンタルラボ※ ・コワーキングスペース※ ・介護福祉 ・子育て支援	生活サービス集積拠点	+ 産業支援拠点（産業・業務系機能の集積を活用）
	大鳥居駅周辺		・建物床面積は 170～250ha ・生活サービス系用途の床面積は 20～30ha ・産業・業務系の床面積が 20ha 以上（生活拠点の中では多い） ・宿泊・遊興施設の床面積が 4ha 以上（生活拠点の中では多い）	・駅東口に商店街が形成され、駅南側には地域庁舎や特別出張所が立地	【地域生活拠点機能】 ・商業・サービス（商店街） ・地域医療 【業務拠点機能】 ・シェアオフィス※ ・シェア工房※ ・レンタルラボ※ ・コワーキングスペース※ ・介護福祉 ・子育て支援	生活サービス集積拠点	+ 産業支援拠点（産業・業務系機能の集積を活用）
	穴守稲荷駅周辺		・建物床面積は 170～250ha ・生活サービス系用途の床面積は 15ha 未満（下位） ・産業・業務系の床面積が 15～20ha（生活拠点の中では多い） ・宿泊・遊興施設の床面積が 6ha 以上（最大）	・西口には穴守稲荷神社の参道と一体となった商店街が形成 ・旧羽田旭小学校敷地を活用して、官民連携による「イノベーションファクトリー」の整備が進行中	【地域生活拠点機能】 ・商業・サービス（商店街） ・地域医療 【業務拠点機能】 ・シェアオフィス※ ・シェア工房※ ・レンタルラボ※ ・コワーキングスペース※ ・介護福祉 ・子育て支援	生活サービス集積拠点	+ 産業支援拠点（産業・業務系機能の集積を活用）
	流通センター駅周辺		・建物床面積は 170～250ha ・生活サービス系用途の床面積は 15ha 未満（下位） ・産業・業務系の床面積が 30ha 以上（最大）	・南部流通業務地区が指定され、原則として、流通業務施設および流通業務に関連する施設のみが立地 ・周辺の流通系施設には、就業者のためのスーパーやコンビニ、診療所（歯科）が入居し、これらは「許可」（都知事）により営業が可能になったと考えられる	【地域生活拠点機能】 ・商業・サービス（商店街） ・地域医療	基礎的な就業サービス拠点 ※産業集積地において、商業、医療等の基礎的な生活サービスを確保する拠点	

■拠点分類図



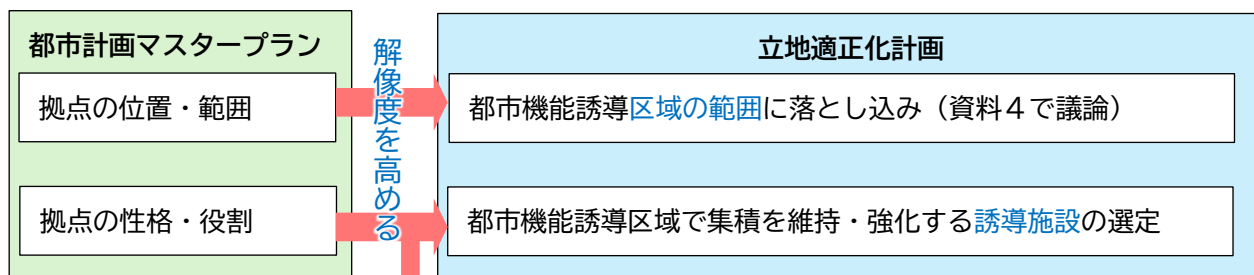
3 都市構造の拠点から立地適正化計画(都市機能誘導区域・誘導施設)への落としこみについて

- 都市機能誘導区域は、都市計画マスタープランの拠点の位置・範囲を出発点として検討。

※拠点＝都市機能誘導区域ではない。拠点に関わる個別の街づくり計画や地域の特性を踏まえて検討。

- 誘導施設は、都市計画の拠点の性格・役割を出発点として検討。まず、拠点において都市機能を維持・充実すべき都市機能を整理し、その中から誘導施設に落としこむ流れで検討。

※誘導施設は、必ずしも都市計画マスタープランで示されている役割等に縛られるものではない（役割の追加はあり得る）。



【今回】

- 都市計画マスタープランの拠点の「性格・役割」から直ちに誘導施設を導くことができない。
- ここでは、拠点の性格・役割や地域の特性、個別に策定されている街づくり計画の内容を踏まえ、どのような拠点において都市機能を維持・充実すべきかを検討（誘導施設の候補）

【次回に向けて】

- 維持・充実すべき都市機能を誘導施設の候補とし、その中から都市機能誘導区域に集積（区域外の立地ではなく、区域内に集積）すべき都市機能を誘導施設として設定

【誘導施設として設定する際の留意事項】

- 誘導施設は、都市機能誘導区域での集約・立地を目指す都市機能であり、ある都市機能を誘導施設として定めると、区域外での立地は「推奨しない」という意味となる。
- 立地適正化計画の制度では、区域外において誘導施設が立地する場合、当該誘導施設の事業主体は、自治体への届出が義務付けられる。

【例】コンビニエンスストアや診療所、介護福祉施設を仮に誘導施設に位置付けた場合、都市機能誘導区域外に立地する事業者すべてに、大田区への届出義務が発生

【誘導施設として選定する際の視点】

- 大田区では区全域に住宅地が広がっているため、小規模な商業施設や病院など、身近な都市機能は区全域にあることが望ましい（誘導施設には選定しない）。
- 駅周辺の特性を活かす視点では、区全域にあってもよい施設ではなく、地域特性を活かした都市機能や産業・ビジネスなど拠点性を高める都市機能、広域的な集客・交流が期待される都市機能等を基本とすることが考えられる。
- 公共施設については、今後、駅周辺で移転更新や複合化・多機能化が求められる都市機能を政策的に誘導施設とすることが考えられる。

【参考】大都市の立地適正化計画における誘導施設の事例

自治体名	誘導施設
千葉市	・大規模商業施設(1,000㎡以上) ・市役所 / 区役所 / 保健所 / 保健福祉センター ・高齢者交流施設 ・子育て支援館 / 子育てリラックス館
さいたま市	・大規模商業施設(10,000㎡以上) ・業務施設(本社・支社等オフィス、コワーキング、シェアオフィス、インキュベーション) ・宿泊施設 ・コンベンション施設、展示場 ・ホール、エンターテインメント施設(映画館、eスポーツ施設等) ・多世代交流・こども遊戯施設 ・観光施設 ・大学、専門学校
川崎市	・大規模商業施設(10,000㎡以上) ・ホール、劇場 ・映画館 ・コンベンション施設
横浜市 (素案)	・良質なオフィス / 研究所 ・外国語対応の教育施設・医療施設・保育施設 ・MICE施設 / 博物館・美術館 / 図書館 / スポーツ拠点施設 / 多目的ホール / 劇場・映画館・観覧場・演芸場 / 区民文化センター / 公会堂 ・良質な宿泊施設 / 地域魅力発信施設 ・拠点的な社会福祉施設等(老人福祉センター、地域子育て支援拠点施設 など) ・病院 / 診療所 ・災害時の一時滞留スペース / 防災広場 ・市役所・区役所