

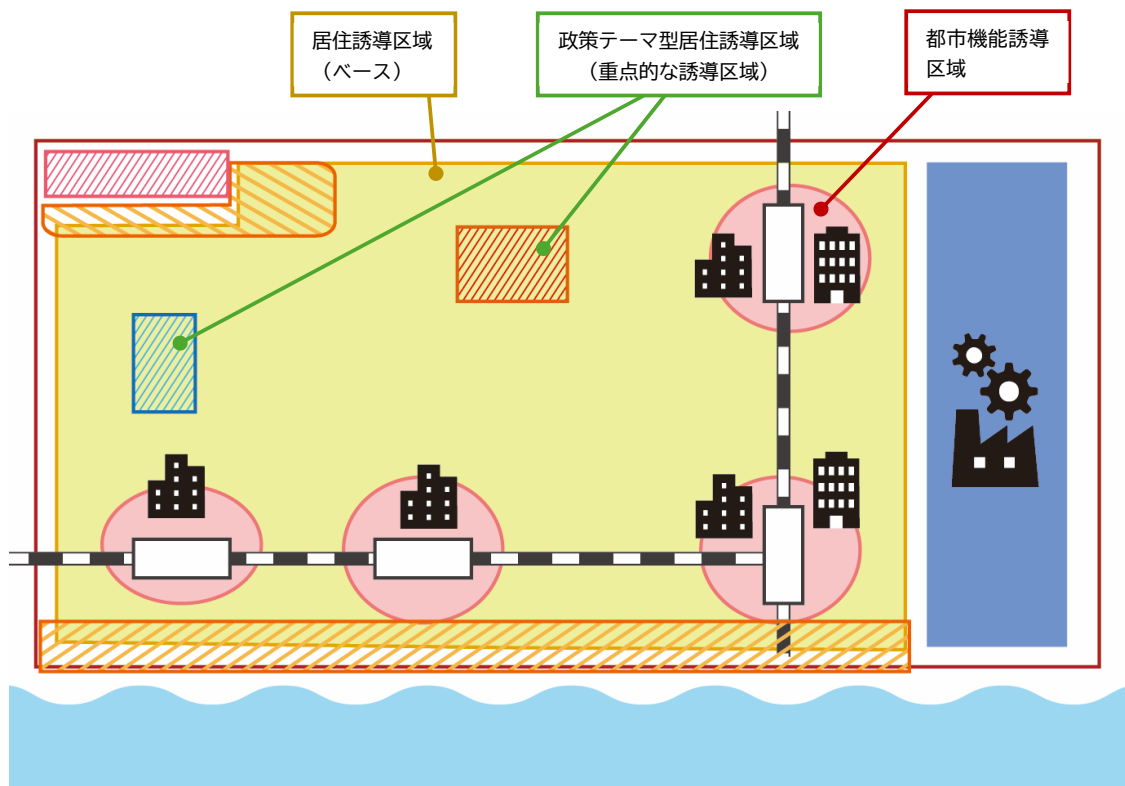
誘導区域の検討

1 誘導区域の設定の流れ

- ・ベースとなる居住誘導区域を設定した上で、政策テーマを設定してテーマに応じた居住を重点的に誘導する区域（政策テーマ型居住誘導区域）を重ねて設定するエリアを検討。
- ・居住誘導区域内で、都市の中心拠点や生活拠点であり都市機能の誘導を図る区域（都市機能誘導区域）を設定。

⇒まずは居住誘導区域（ベースとなる居住誘導区域→政策テーマ型居住誘導区域）から設定し、居住誘導区域の中で都市機能誘導区域に設定するエリアを検討。

■誘導区域の設定イメージ



2 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域設定の論点

1) 居住誘導区域(ベース)の設定

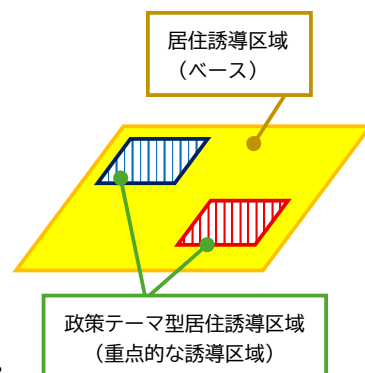
- ・大田区は多摩川を除き、全域が市街化区域かつDID（人口集中地区）であることから、居住誘導区域は市街化区域全域を基本として、居住誘導区域に適さない区域を除外する流れで設定。

⇒居住誘導区域に適さない区域を決めることが必要。

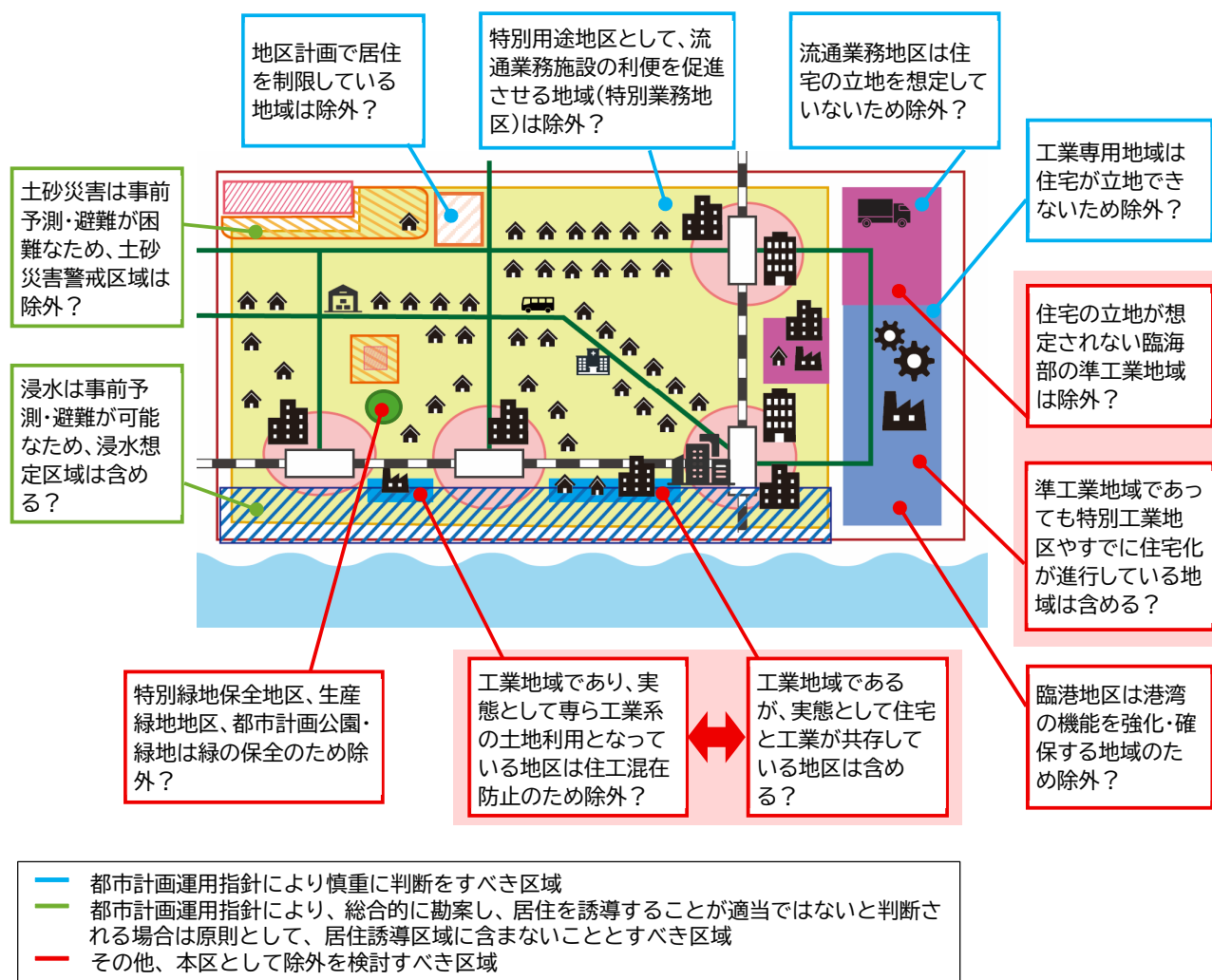
2) 政策テーマ型居住誘導区域(重点的な誘導区域)の設定

- ・一方、メリハリのある都市構造の形成や居住を取り巻く課題解決を図る上では、区内のほぼ全域を居住誘導区域とすると、「誘導」の意味合いが薄れる。

⇒区独自に政策テーマ型の居住誘導区域（例えば、交通利便性の課題解決型の居住誘導区域など）を議論することが必要。

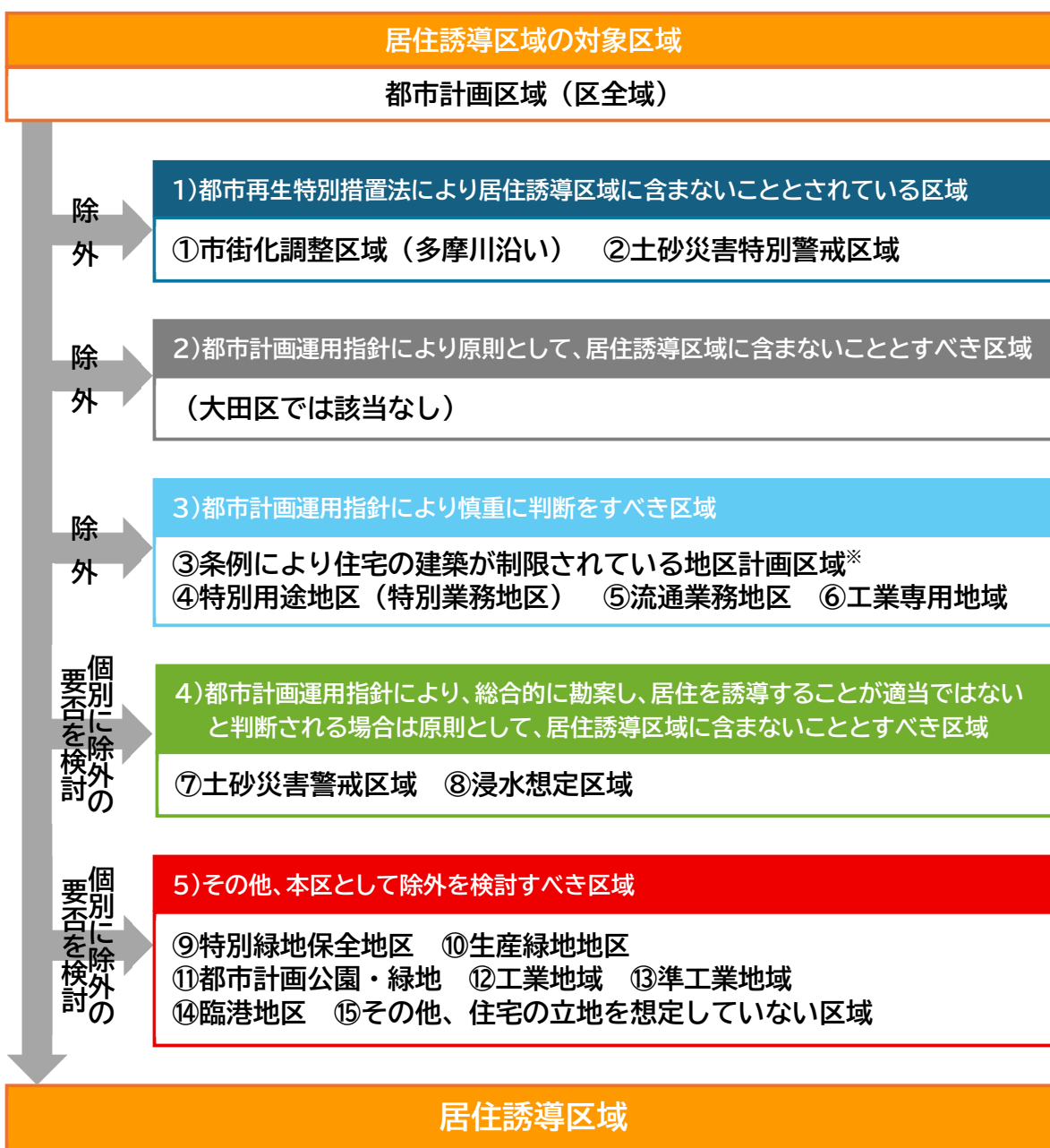


■ベースとなる居住誘導区域設定の論点イメージ



(2) 設定の方針案

居住誘導区域の設定に当たっては、以下の手順で行う。1) から 3) については基本的に居住誘導区域から除外する。4) から 5) については、個別に検討を行う。



※平和島地区（倉庫、自動車庫、事務所、工場、店舗、診療所等流通業務地の機能を妨げるおそれのない建築物及びそれらの附属建築物以外は建築してはならないこととしている）、東海三丁目地区（区長が市場業務環境の利便性を害するおそれがないと認める場合を除き、住宅、共同住宅又は下宿等は建築してはならないこととしている）が該当

(3) 居住誘導区域の要否の検討

(2) 4)、5) 個別に除外の要否を検討する区域について、以下に方針案を示す。

都市計画運用指針により、総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域		
名称	方針案	現状
土砂災害警戒区域	居住誘導区域に含めない ・土砂災害は事前予測、避難が困難なため	・丘陵部や高台、傾斜地周辺を中心に 95 か所存在
浸水想定区域	居住誘導区域に含める ・浸水は事前予測・避難が可能であり、区としてもハード、ソフト両面から災害対策に取り組むため	・多摩川氾濫（想定最大規模）時は区全域の約 37.1%が浸水する想定 ・中小河川・内水氾濫（想定最大規模）時は区全域の約 51.9%が浸水する想定
その他、本区として除外を検討すべき区域		
名称	方針案	現状
特別緑地保全地区	居住誘導区域に含めない ・特別緑地保全地区は、都市における良好な自然的環境となる緑地において、建築行為など一定の行為の制限などにより現状凍結的に保全する地区であり、住宅の立地を想定していないため	・以下の4地区が指定されている -大森ふるさとの浜辺特別緑地保全地区（2.1ha） -南馬込二丁目特別緑地保全地区（0.07ha） -南馬込五丁目特別緑地保全地区（0.09ha） -西嶺町特別緑地保全地区（0.38ha）
生産緑地地区	居住誘導区域に含めない ・生産緑地地区は、建築行為等を許可制により規制し都市農地の計画的な保全を図る地区であり、住宅の立地を想定していないため	・15地区、約 2.04ha が指定されている
都市計画公園・緑地	居住誘導区域に含めない ・都市計画公園・緑地は、都市のオープンスペースとして確保すべき空間であり、未供用の区域についても一定の建築制限をかけているため	・都市基幹公園は 7 か所が計画決定されている -総合公園：4 か所、49.80ha（供用率 52%） -運動公園：3 か所、18.99ha（供用率 95%） ・住区基幹公園は 68 か所が計画決定されている -街区公園：59 か所、11.57ha（供用率 94%） -近隣公園：6 か所、12.03ha（供用率 97%） -地区公園：3 か所、21.70ha（供用率 82%） ・都市計画緑地は 5 か所（多摩川、鶯の木一丁目、南馬込二丁目、中央五丁目、多摩川親水）が指定されている

工業地域	<u>土地利用実態・方針を踏まえて個別に判断</u> ・すでに住宅地化が進行しており、都市マスの市街地形成の方針としても住宅を想定している地域については、居住誘導区域に含める	・区内のすべての工業地域において住宅地化が進行しており、都市計画マスタープランでは、市街地形成の方針において住宅を想定 ※詳細は P. 9～参照
準工業地域	<u>土地利用実態・方針を踏まえて個別に判断</u> ・特別工業地区は居住環境の保全の目的も含まれていることから、居住誘導区域に含める ・特別工業地区以外については、すでに住宅地化が進行しており、都市マスの市街地形成の方針としても住宅を想定している地域については、居住誘導区域に含める	・臨海部を除く準工業地域は住宅地化が進行 ※詳細は P. 9～参照
臨港地区	<u>居住誘導区域に含めない</u> ・臨港地区は、港湾の機能を強化・確保するために指定された地域であり、住宅の立地を想定していないため	・令和島、東海・城南島、京浜島において臨港地区が設定されている
その他、住宅の立地を想定していない区域	・東海の商業地域：都市施設（卸売市場、火葬場等）、大規模施設（スタジアム等）として利用されており、住宅の立地を想定していないことから、居住誘導区域には含めない	—

【参考：他自治体の立地適正化計画における特別緑地保全地区の取扱い】

・以下の自治体では、特別緑地保全地区を居住誘導区域から除外。

自治体名	除外理由等
1. 名古屋市 (愛知県)	・緑地の保全をはかる観点から、特別緑地保全地区を居住誘導区域から除外
2. 豊中市 (大阪府)	・法令により住宅の建築が制限されていることから、特別緑地保全地区を居住誘導区域から除外

【参考：他自治体の立地適正化計画における生産緑地地区の取扱い】

・以下の自治体では、生産緑地地区を居住誘導区域から原則除外。

自治体名	除外理由等
1. ふじみ野市 (埼玉県)	・生産緑地は今後のまちづくりにおいても農地として保全していくことから、居住誘導区域から除外 ・立地適正化計画の運用段階で区域等が随時変更となる可能性があるため、計画書に記載する図面には表現せず、文言の表現で除外
2. 宝塚市 (兵庫県)	・緑の保全の視点から、市の特徴である市街地の緑地、市外地周辺緑地については、今後も保全すべきであることから、生産緑地地区を居住誘導区域から除外 ・計画書に記載する図面には表現せず、文言の表現で除外 ・区域に変更が生じた場合は、併せて居住誘導区域も変更することとしている
3. 枚方市 (大阪府)	・主として居住以外の目的の土地利用が想定されることから、生産緑地地区を居住誘導区域から除外 ・ただし、生産緑地法第 14 条に該当する区域※は居住誘導区域に含める ・計画書に記載する図面には表現せず、文言の表現で除外
4. 豊中市 (大阪府)	・法令により住宅の建築が制限されていることから、生産緑地地区を居住誘導区域から除外 ・ただし、生産緑地法第 14 条に該当する区域は居住誘導区域に含める ・計画書に記載する図面には表現せず、文言の表現で除外

※買取申出後 3 か月以内に所有権の移転が行われず、建築制限などが解除されている区域のこと。

【参考：他自治体の立地適正化計画における都市公園の取扱い】

・以下の自治体では、都市公園を居住誘導区域から全面除外または規模に応じて除外。

自治体名	除外理由等
1. 鎌倉市 (神奈川県)	・まちなかの緑の量の確保・保全の観点から、都市計画公園・緑地、都市公園は、計画地も含めすべて居住誘導区域から除外
2. 宝塚市 (兵庫県)	・緑の保全の視点から、市の特徴である市街地の緑地、市外地周辺緑地については、今後も保全すべきであることから、都市公園を居住誘導区域から除外 ・計画書に記載する図面には表現せず、文言の表現で除外 ・区域に変更が生じた場合は、併せて居住誘導区域も変更することとしている
3. 守谷市 (茨城県)	・土地利用状況から居住に適していると判断される区域に適合しないため、将来にわたって緑地として担保されるべき、都市計画決定されている近隣公園（6 か所）を居住誘導区域から除外

【参考：他自治体の立地適正化計画における工業地域、準工業地域の取扱い】

・以下の自治体では、工業地域及び準工業地域を居住誘導区域に含めるべきか、土地利用の実態を踏まえて個別に判定（詳細は参考資料2を参照）。

自治体名		居住誘導区域の設定方針(工業系) /立地適正化計画から確認	土地利用の実態 /都市計画基礎調査等から確認
1. 三鷹市 (東京都)	工業 地域	- 工業系の土地利用が一団で図られている地域は、居住誘導区域に含めない <u>住宅と工場等が混在している地域</u>は、居住誘導区域に含める	「下連雀五丁目付近」は住宅系用途、商業系用途が大半を占めており、居住誘導区域に設定 ※地区計画（下連雀五丁目第二地区地区計画）で都市型産業等を集積する地区と設定されている地区(B地区)は居住誘導区域から除外
	準工業 地域	同上	「調布飛行場付近」は工業用地が大半を占めるため、居住誘導区域から除外 「JR 三鷹電車車庫付近」「上連雀 6～9 丁目付近」は公共用地、商業用地、住宅用地、工業用地が混在しており、居住誘導区域に設定
2. 野田市 (千葉県)	工業 地域	- 工業地域のうち住居の誘導にふさわしくないと判断される「<u>なみき地区の市街地の北側</u>」を除外 →上記以外の工業地域は居住誘導地域に含む	なみき地区市街地の北側は、土地利用現況が工業用地のみであるため、居住誘導区域から除外
	準工業 地域	居住誘導地域に含む	—
3. 市原市 (千葉県)	工業 地域	居住誘導区域から除外	—
	準工業 地域	- 準工業地域は<u>土地利用現況調査結果を基に、一般住宅の立地が特に少ない区域を居住誘導区域から除外</u> →上記以外の準工業地域は居住誘導地域に含む	臨海部（準工業地域）は土地利用現況が工業用地のみであるため、居住誘導区域から除外
4. 小田原市 (神奈川県)	工業 地域	- 工業地域の中でも工業集積が図られている区域は、居住誘導区域から除外 - 一方、<u>土地利用転換が進み、居住系の土地利用が主体となっている工業地域等は、居住誘導区域に含める</u> - 工場等の産業系施設が立地する<u>工業系の土地利用が7割以上</u>を占める区域は居住誘導区域から除外	「国立印刷局付近」は工業系施設が大半を占めるため、居住誘導区域から除外 「高田・前川付近」は住工混在しているため、居住誘導区域に設定 「酒匂川右岸」は居住誘導区域として設定されている区域と、居住誘導区域から除外されている区域が混在
	準工業 地域	同上	—

(4) 居住誘導区域(ベース)の設定

上記で整理した区域を除外した区域を居住誘導区域（ベース）として設定する。

【下図の説明】市街化区域全域から除外する区域を示している。



【参考】大田区内の工業地域・準工業地域の現況

工業地域については、住工共存が進んでいるため、居住誘導区域に含める。

準工業地域については、平和島、東海・城南島、令和島、羽田空港を除く内陸部では住工共存が進んでいるため、居住誘導区域に含める（詳細は参考資料3を参照）。

※工業系土地利用割合：宅地（商業、住宅、工業、公共系施設に供する土地）のうち、工業系（専用工場、倉庫運輸関係施設、供給処理施設）の土地利用が占める割合

	地区名	現況	都市計画マスタープランの方針	居住誘導区域の適性
工業地域	大森東三丁目の沿岸部	・区域のほとんどが東京ガス大森グラウンドとなっている ・南西側は低層マンションが多く並ぶ ・周辺は第一種住居地域や近隣商業地域であり、住宅地となっている ・工業系土地利用：4%	・環境維持向上型市街地 現在の市街地環境を維持しつつ、道路などの公共施設の整備により住環境を向上	含める
	下丸子の多摩川沿い	・高度成長期に工場が集積した地区 ・現在はキャノン等の事業所が残存するほか、工場跡地では大規模マンション開発が高規格堤防の整備とともに進行している ・周辺は準工業地域や第一種住居地域であり、住宅地となっている ・工業系土地利用：46%	・住工調和型市街地 各地区の実情に応じた建築物の整備の誘導を図るとともに、新たな産業を取り込みながら、多様なライフスタイルに対応する、住宅とものづくり工場などの産業拠点が調和した市街地を形成	含める
	西六郷四丁目	・住宅の割合が高く、特に川沿いは中高層マンション（都営アパートを含む）が立地している ・工業系用途（住宅併用工場や専用工場）が点在している ・周辺は主に準工業地域であり、住宅地となっている ・工業系土地利用：8%	・住工調和型市街地 各地区の実情に応じた建築物の整備の誘導を図るとともに、新たな産業を取り込みながら、多様なライフスタイルに対応する、住宅とものづくり工場などの産業拠点が調和した市街地を形成	含める
	南六郷・本羽田の多摩川沿い	・旧堤防（現・旧堤通り）と現堤防に挟まれた地区で、中高層マンション・団地と小規模な工業系用途が混在している ・工場アパート（本羽田二丁目工場アパート、テクノWING）がある ・周辺は特別工業地区や準工業地域であり、主に住宅地となっている ・工業系土地利用：24%	・住工調和型市街地 各地区の実情に応じた建築物の整備の誘導を図るとともに、新たな産業を取り込みながら、多様なライフスタイルに対応する、住宅とものづくり工場などの産業拠点が調和した市街地を形成	含める

	地区名	現況	都市計画マスタープランの方針	居住誘導区域の適性
工業地域	大森南の海側	・海沿いに森ヶ崎水再生センター、森ヶ崎公園、東京労災病院がある ・住宅と工業系用途が混在している。また、屋外駐車場が比較的多い ・周辺は工業専用地域や準工業地域、商業地域であり、工場や住宅地となっている ・工業系土地利用：55%	・住工調和型市街地 各地区の実情に応じた建築物の整備の誘導を図るとともに、新たな産業を取り込みながら、多様なライフスタイルに対応する、住宅とものづくり工場などの産業拠点が調和した市街地を形成	含める
	東糀谷三丁目・羽田旭町の一部	・集合住宅、工業系施設、事務所等が混在している ・周辺は工業専用地域や準工業地域、商業地域であり、工場や住宅地となっている ・工業系土地利用：22%	・住工調和型市街地 各地区の実情に応じた建築物の整備の誘導を図るとともに、新たな産業を取り込みながら、多様なライフスタイルに対応する、住宅とものづくり工場などの産業拠点が調和した市街地を形成	含める
準工業地域 ※特別工業地区を除く	仲池上地区	・中層マンションを中心に、事務所、工場、物流施設が混在 ・周辺は第一種住居地域や準工業地域等の住宅地となっている ・工業系土地利用：26%	・都市型産業市街地 地区内や隣接する緑豊かな住宅市街地との調和を図りながら、商業やものづくりなどの産業を活性化するため、さらなる都市機能の集積をめざす ・幹線道路沿い市街地 （※第二京浜沿い）交通の利便性を活かした産業系施設の立地、幹線道路の騒音や振動に配慮した環境づくり、災害時の避難路の確保や延焼遮断帯の形成などの観点から、幹線道路沿いにふさわしい市街地を形成	含める
	大森西	・住宅が中心であるが、内川の北側等の一部に工業系用途の集積がみられる ・周辺は特別工業地区が多く、住宅地となっている ・工業系土地利用：11%	・住工調和型市街地 各地区の実情に応じた建築物の整備の誘導を図るとともに、新たな産業を取り込みながら、多様なライフスタイルに対応する、住宅とものづくり工場などの産業拠点が調和した市街地を形成	含める

	地区名	現況	都市計画マスタープランの方針	居住誘導区域の適性
準工業地域 ※特別工業地区を除く	大森北	・イトーヨーカドー、ディスコ本社、高層マンションからなる区画 ・周辺は商業地域や第一種住居地域であり、住宅や事務所ビルが立地している ・工業系土地利用：0%	・環境維持向上型市街地 現在の市街地環境を維持しつつ、道路などの公共施設の整備により住環境を向上	含める
	下丸子・鵜の木 (ガス橋通り以北)	・住宅系用途が中心であるが、住居併用工場も混在している ・周辺は、南西側は工業地域、それ以外は主に第一種住居地域であり、住宅が多い ・工業系土地利用：5%	・住工調和型市街地 各地区の実情に応じた建築物の整備の誘導を図るとともに、新たな産業を取り込みながら、多様なライフスタイルに対応する、住宅とものづくり工場などの産業拠点が調和した市街地を形成	含める
	矢口地区 (第二京浜とガス橋通りの間)	・住宅系用途が中心であり、大規模マンションもある ・専用工場が点在している ・周辺は工業地域や特別工業地区、近隣商業地域、第一種住居地域であり、特に北側は商業系施設も多い ・工業系土地利用：13%	・住工調和型市街地 各地区の実情に応じた建築物の整備の誘導を図るとともに、新たな産業を取り込みながら、多様なライフスタイルに対応する、住宅とものづくり工場などの産業拠点が調和した市街地を形成 ・幹線道路沿い市街地 (※第二京浜沿い) 交通の利便性を活かした産業系施設の立地、幹線道路の騒音や振動に配慮した環境づくり、災害時の避難路の確保や延焼遮断帯の形成などの観点から、幹線道路沿いにふさわしい市街地を形成	含める
	多摩川二丁目周辺	・多摩川児童館以西は中高層マンションが多く立地し、専用工場が点在している ・多摩川児童館より東には独立住宅が多く立地している ・周辺は準工業地域や特別工業地区、第一種住居地域であり、住宅地となっている ・工業系土地利用：9%	・住工調和型市街地 各地区の実情に応じた建築物の整備の誘導を図るとともに、新たな産業を取り込みながら、多様なライフスタイルに対応する、住宅とものづくり工場などの産業拠点が調和した市街地を形成	含める

	地区名	現況	都市計画マスタープランの方針	居住誘導区域の適性
準工業地域 ※特別工業地区を除く	六郷地区	・住宅系用途が多くを占める。学校も多く立地している ・専用工場が点在している ・周辺は特別工場地区、第一種住居地域であり、住宅地となっている ・工業系土地利用：7%	・住工調和型市街地 各地区の実情に応じた建築物の整備の誘導を図るとともに、新たな産業を取り込みながら、多様なライフスタイルに対応する、住宅とものづくり工場などの産業拠点が調和した市街地を形成	含める
	大森南・糺谷	・住宅系用途と工業系用途が混在している ・周辺は工業専用地域や近隣商業地域、第一種住居地域であり、工業専用地域以外は主に住宅地となっている ・工業系土地利用：15%	・住工調和型市街地 各地区の実情に応じた建築物の整備の誘導を図るとともに、新たな産業を取り込みながら、多様なライフスタイルに対応する、住宅とものづくり工場などの産業拠点が調和した市街地を形成	含める
	羽田地区	・住宅系用途が中心であるが、工業系用途も点在している ・周辺は商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域であり、商業施設、住宅等が混在している ・工業系土地利用：17%	・住工調和型市街地 各地区の実情に応じた建築物の整備の誘導を図るとともに、新たな産業を取り込みながら、多様なライフスタイルに対応する、住宅とものづくり工場などの産業拠点が調和した市街地を形成	含める
	羽田第二水門付近 (本羽田・羽田)	・産業道路以東は船着き場と関連施設となっている ・集合住宅が多く立地している ・周辺は近隣商業地域や第一種住居地域であり、住宅地となっている ・工業系土地利用：35%	・住工調和型市街地 各地区の実情に応じた建築物の整備の誘導を図るとともに、新たな産業を取り込みながら、多様なライフスタイルに対応する、住宅とものづくり工場などの産業拠点が調和した市街地を形成	含める
	平和島周辺	・平和島の首都高速羽田線以東は「南部流通業務地区」であり、物流施設が立地している ・平和島の羽田線以西は、物流施設、事務所、ポートレース関連施設、公園となっている ・周辺は海と第一種住居地域の公園に囲まれている ・工業系土地利用：78%	・物流・流通ターミナル市街地 保有する機能の維持強化、広域拠点域の活性化に寄与する都市づくり ・住工調和型市街地 (※大森東ポンプ場周辺のみ)	含めない

	地区名	現況	都市計画マスタープランの方針	居住誘導区域の適性
準工業地域 ※特別工業地区を除く	東海・城南島	・環七通り以北及び城南島側は「東京港臨港地区」となっており、ほとんどが物流施設である ・その他の区域は、大田市場（都市計画施設）、東京港野鳥公園等となっている ・住宅は立地していない ・周辺は、東側は工業専用地域、西側は商業地域である。住宅は周囲においても立地していない ・工業系土地利用：93%	・物流・流通ターミナル市街地 保有する機能の維持強化、広域拠点域の活性化に寄与する都市づくり ・産業活力展開型市街地 （※城南島側）ものづくり産業等の操業環境の維持・向上を図るとともに、北側の港湾・物流機能が集積する市街地と連携しながら、広域拠点域の活性化に寄与する都市づくりをめざす	含めない
	令和島	・中央防波堤に位置し、コンテナ埠頭等として使用されている ・工業系土地利用：100%	・港湾・先端テクノロジー実装エリア 先端テクノロジーを取入れながら、港湾・物流施設の機能強化や就業者の環境改善を図るとともに、中央防波堤埋立地としての一体性確保の観点から、東京都や周辺地域と連携・協調し、「東京ベイ eSG プロジェクト」などの実現に向けた都市づくりをめざす	含めない
	羽田空港	・敷地の大半は羽田空港である ・空港関連施設のほか、羽田イノベーションシティや宿泊施設がある ・工業系土地利用：93%	・中心商業業務市街地 （HANEDA GLOBAL WINGS） さらなる都市機能の強化、羽田空港とともに広域拠点域の活性化に寄与する都市づくり	含めない（都市機能誘導区域には含める方向で検討）

(5)政策テーマ型居住誘導区域の検討

メリハリのある都市構造の形成や居住を取り巻く課題解決を図る観点から、以下の政策テーマ型居住誘導区域を区独自に設定することが考えられる。

1) (仮称)生活利便性向上型居住誘導区域～立地適正化の基本的な方針(1)対応

①目的

- ・区内の台地部には第一種低層住居専用地域（以下、一低専という）が広がっており、用途制限により店舗等の立地ができない。
- ・共働き世帯が多い、子育て世代等の定着を促進する上では身近な場所で買物ができるなど、一定の利便性も重要であるほか、今後、台地部では高齢化の進展が見込まれる。
- ・店舗利用圏を300～500mとした場合、一低専の一部地域は利用圏域から外れている。

・一低専において日常生活の利便性の向上を図るエリアを設定するとともに、店舗等に限って用途制限や容積率を緩和し、日常生活に必要な施設の立地を誘導※するエリアを設定する。

※用途制限や容積率の緩和を行う場合、立地適正化計画において居住環境向上施設として指定しておく必要がある。

【参考：他自治体の立地適正化計画における居住環境向上施設の設定】

・以下の自治体では、立地適正化計画において居住環境向上施設を設定。

自治体名	設定内容
1. 名古屋市 (愛知県)	・以下の用途に供する各施設それぞれの床面積が 500 ㎡未満のもの（ただし、医療施設、子育て・教育・福祉施設については、市長がやむを得ないと認めて指定するものは 500 ㎡以上とすることができる） ・文化・スポーツ施設（集会所、カルチャースクール、スポーツスクールなど） ・医療施設（診療所など） ・子育て・教育・福祉施設（幼稚園、認定こども園、老人デイサービスセンター、地域包括支援センター、児童発達支援指定事業所、放課後等デイサービス指定事業所、放課後児童クラブ、地域子育て支援拠点、子育て応援拠点、保育所、認可外保育施設、子育て・教育・福祉施設で通所を主目的とするもので市長が指定するもの） ・居住者の日常生活に必要な商業施設（日用品店、コンビニ、飲食店、美容院など） ・シェアオフィス・コワーキングスペースのうち市長が指定するもの

②区域設定の考え方

下記の指標等を基に、今後、エリアの抽出を検討。

- ・一低専において、スーパーマーケット等の最寄り商業施設が徒歩圏外のエリア
- ・今後、高齢化が進行することが見込まれるエリア
- ・公共交通の不便地域（バス停の利用圏外又はバス停の利用圏内でも1時間平均で便数が2本以下）

2) (仮称)移動利便性向上型居住誘導区域～立地適正化の基本的な方針(1)対応

①目的

- ・道路勾配を考慮した公共交通不便地域が区内に10地域存在している。
- ・バスの運行頻度を考慮すると、バス停の利用圏内であっても運行本数が少ない地域があり、不便地域の範囲はさらに拡大する。
- ・今後、台地部では高齢化の進展が見込まれることから、高齢者の外出が不便になることが懸念される。
- ・一方、区内では自動運転バス実証運行も実施しており、新たなモビリティの活用による利便性の向上も期待される。

・このため、公共交通等の維持・活性化（自動運転バスやパーソナルモビリティ等の新たな取組も含む）により移動の利便性の向上を図るエリアを設定する。

②区域設定の考え方

下記の指標等を基に、今後、エリアの抽出を検討。

- ・高齢者人口の増加が見込まれ、公共交通不便地域に含まれるエリア
- ・拠点へのアクセス路線であるが、1時間平均で便数が2本以下のバス路線沿道

3) (仮称)大田区らしい職住近接型居住誘導区域～立地適正化の基本的な方針(1)対応

①目的

- ・区内に居住する就業人口は2010年以降一貫して増加しているが、区内に従業する就業人口は増減しており、2020年時点で2010年を下回っていることから、区内に居住しながら区外に通勤する人が増えているか、区外に居住して大田区に通勤する人が減っていると考えられる。
- ・昼夜間人口比率は一貫して低下し、2005年以降は昼間人口が夜間人口を下回る状況。
- ・都内の自治体間での人口移動（日本人）における社会増減（転入者数－転出者数）では、大田区は住宅的な土地利用が多い周辺区（足立区、練馬区）と比較して増加数が低い水準にあり、定住・転入促進が課題。

・大田区の特徴を踏まえた住まいの選択肢を提供する観点から、住工混在等の地域特性を活かして、区内に住んで身近で働ける環境を形成するエリアを設定する。

②区域設定の考え方

下記の指標等を基に、今後、エリアの抽出を検討。

- ・居住誘導区域に含まれる工業地域、準工業地域
- ・住商併用建物、住工併用建物の分布状況
- ・高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯が多く、戸建て住宅が多い（今後、相続が大量に発生すると想定される）エリア
- ・現状で推移すると世帯が減少することにより既存住宅ストックが活用されないエリア

4) (仮称)居住環境改善型居住誘導区域～立地適正化の基本的な方針(4)対応

①目的

- ・区内には、木造住宅密集地域等が存在。
- ・特に、細街路に面して住宅が立地し、行き止まり道路が多数見られるエリアでは、緊急車両の通行や災害発生時の対応活動空間の不足等の課題があることから、日常的な居住環境としての利便性向上が必要。

・このため、住みやすさや安全性、快適性等の確保・向上に向け、今後、低未利用地等を活用したオープンスペースの創出などにより、重点的に居住環境を改善するエリアを設定する。

②区域設定の考え方

下記の指標等を基に、今後、エリアの抽出を検討。

- ・地域危険度（町丁目別）が高いエリア
- ・地区内の道路面積率（250mメッシュ単位）が低いエリア（例えば20%未満）

5) (仮称)浸水対応促進型居住誘導区域～立地適正化の基本的な方針(4)対応

①目的

- ・区内では、多摩川氾濫や中小河川・内水氾濫により、区内の多くの地域で浸水が想定されるとともに、多摩川流域では、1/30規模降雨で0.5m以上浸水するエリアも面的に存在。
- ・また、多摩川沿い地域、荦谷・羽田地域では、多摩川氾濫時、局所的に2週間以上浸水継続が想定される箇所が存在。
- ・矢口、六郷、下丸子沿いなどの多摩川沿いでは、想定最大規模の多摩川氾濫、想定最大規模の高潮、中小河川・内水氾濫が発生した場合に1,000～2,000人以上高台が不足する町丁目が存在しており、避難先を確保することが重要。

・このため、浸水時の避難先の確保に向け、災害時の避難先となる空間を中高層階に備えた建築物の普及等により、重点的に浸水対応を推進するエリアを設定する。

②区域設定の考え方

下記の指標等を基に、今後、エリアの抽出を検討。

- ・1/30年確率で発生する大雨の規模により、浸水深0.5m以上の浸水が想定されるエリア
- ・水害時緊急避難場所の受入人数が不足するエリア

3 都市機能誘導区域

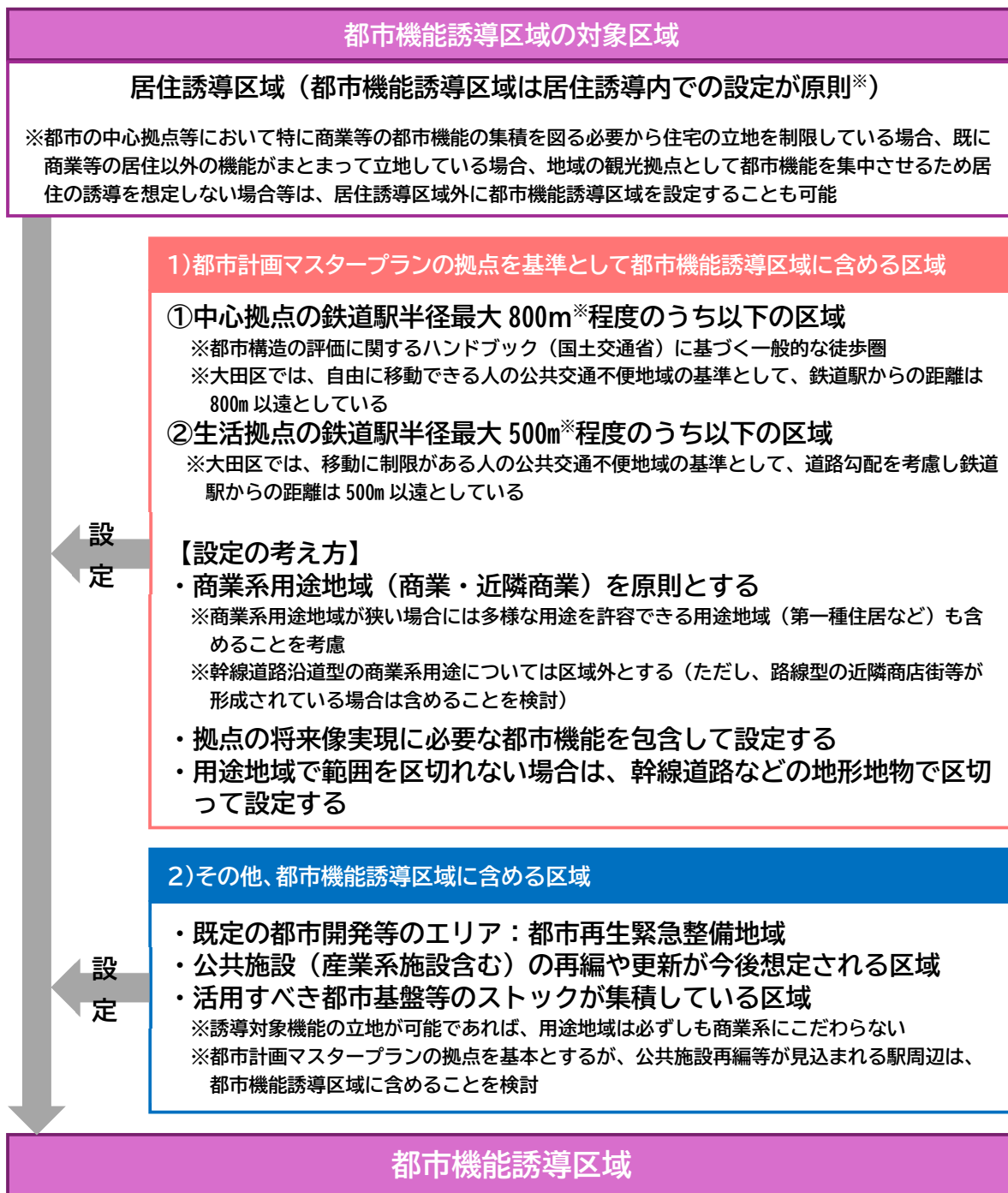
(1) 都市機能誘導区域の設定の流れ

・都市機能誘導区域は、骨格的な都市構造で示した拠点を基本として、その規模（範囲）は、都市機能の集積の現状や徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲、用途地域（都市機能の立地を許容できるかどうか）を考慮して設定

⇒各拠点の将来像の実現に必要な都市機能（誘導施設）を設定することが必要

⇒徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲を定めることが必要

⇒誘導区域の範囲と用途地域の関係を確認することが必要



(2) 区域取りのケーススタディ

1) 区域設定の考え方

① 中心拠点(大森駅周辺)

- ・大森駅から半径800m圏(徒歩圏)を基本とする。
- ・駅東側は、商業地域(多様で規模の大きな都市機能が立地可能)のうち、事務所建築物が集積しているとともに、戦災復興土地区画整理事業により都市基盤が整備されている範囲とする。
→都市基盤を活かして土地の有効・高度利用が可能
- ・駅西側は、商業地域・近隣商業地域のうち、都市計画道路及び駅前広場が整備中で、今後都市機能の更新が期待される範囲とする。

② 生活拠点(下丸子駅周辺)

- ・下丸子駅から半径500m圏(徒歩圏)を基本とする。
- ・駅北側は、近隣商業地域(住商併用建物が連担し、商店街を形成)のうち、地形地物を考慮し環八通りまでの範囲とする。
- ・駅南側は、商店街を中心とする近隣商業地域に加え、鉄道立体化を契機にまちづくりを検討する範囲(住商併用建物が商店街から連担)を含めることとする。
- ・なお、多摩堤通り東側の近隣商業地域のうち矢口西小学校周辺は、商業系施設の連担が少なく住宅中心であることから除外することが考えられる。

(次ページ以降を見開き構成とするため、本ページは空白としています。)

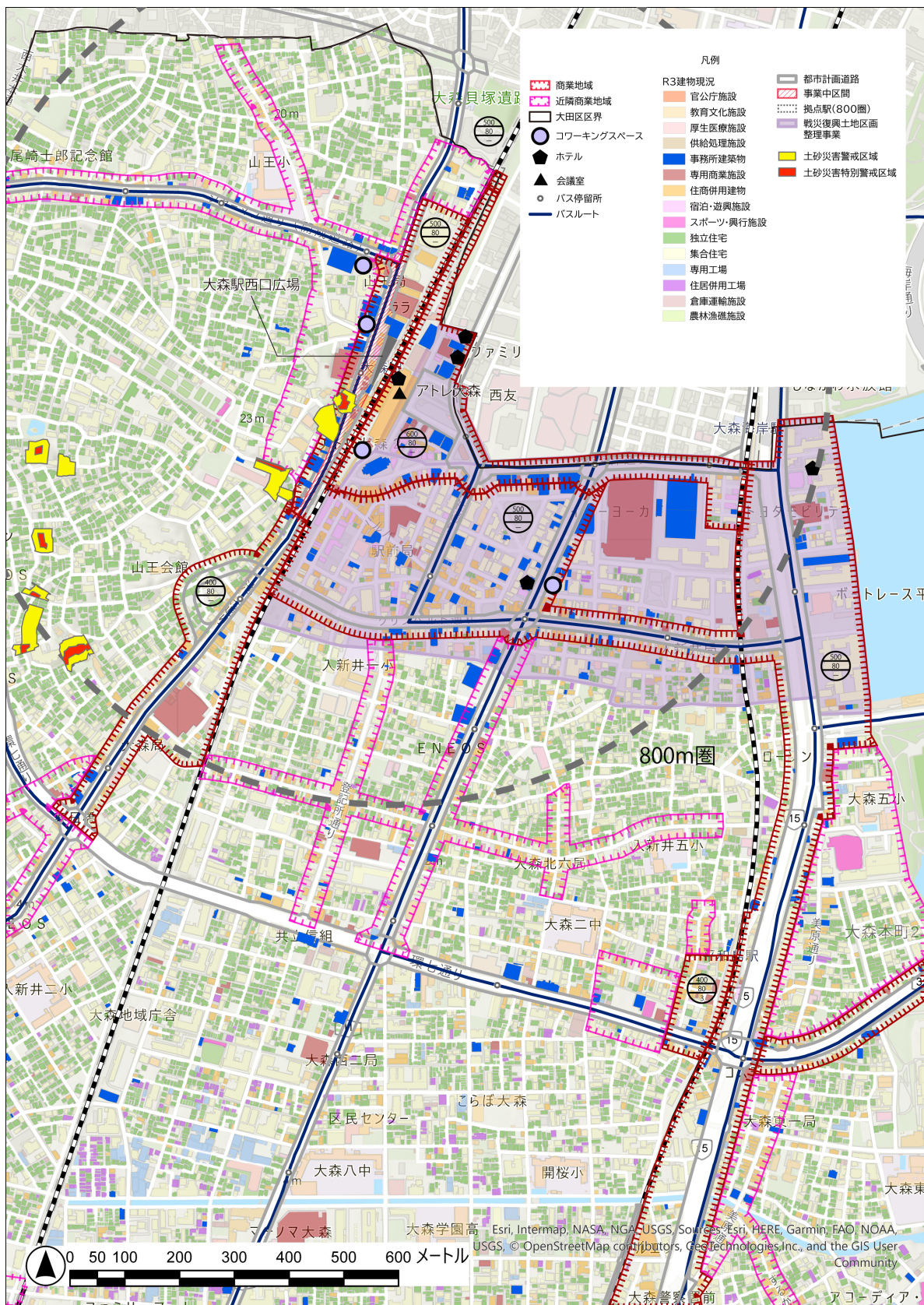
①中心拠点(大森駅周辺)

This map illustrates the urban functional guidance zones in Ohtsu City. It features a color-coded legend identifying different types of land use and infrastructure:

- 商業地域** (Commercial Area): Red outline.
- 近隣商業地域** (Neighborhood Commercial Area): Pink outline.
- 大田区界** (Ohta Ward Boundary): Black dashed line.
- コワーキングスペース** (Coworking Space): Blue circle.
- ホテル** (Hotel): Black pentagon.
- 会議室** (Meeting Room): Black triangle.
- バス停留所** (Bus Stop): White circle with a black dot.
- バスルート** (Bus Route): Blue line.
- R3建物現況** (R3 Building Status): Various colored rectangles representing different building types like government offices, educational facilities, medical facilities, etc.
- 都市計画道路** (City Planning Road): Grey rectangle.
- 事業中区間** (Project Middle Section): Red hatched rectangle.
- 拠点駅(800圏)** (Base Station 800m Circle): Dotted line.
- 戦災復興土地区画整理事業** (War Disaster Reconstruction Land Reclamation Project): Purple rectangle.
- 土砂災害警戒区域** (Landslide Disaster Warning Area): Yellow rectangle.
- 土砂災害特別警戒区域** (Special Landslide Disaster Warning Area): Orange rectangle).

The map shows several key locations and roads, including the Ohtsu River, major highways like National Route 15, and local streets. Landmarks such as the Ohtsu Museum and various schools are labeled. A scale bar at the bottom left indicates distances from 0 to 600 meters.

■都市機能誘導区域（案）の下図



1) に記載の考え方に基づく都市機能誘導区域の範囲を以下に示す。

[illegible]