

第3回大田区立地適正化計画策定協議会 議事要旨

1 日時：令和8年6月10日（水）午後2時00分から4時00分

2 場所：大田区役所本庁舎11階 第5委員会室

3 出席者

委員長：中西正彦氏 横浜市立大学大学院教授

委員：谷口 守氏 筑波大学大学院名誉教授

野澤千絵氏 明治大学大学院教授

神山忠行氏 大田区自治会連合会 会長

相川英昭氏 大田区商店街連合会 会長

峯 滋氏 一般社団法人大田工業連合会 副会長

宮本大志氏 公益社団法人東京青年会議所 大田区委員会 直前委員長

事務局：まちづくり推進部長、都市計画課長、公共交通・臨海部担当課長、防災まちづくり課長、
拠点整備第一担当課長、都市計画課、株式会社オリエンタルコンサルタンツ

4 議事

（1）開会

（2）挨拶

（3）開会宣言

委員7名全員出席であり、定足数に達していることから、本協議会は成立した。また、傍聴申込は2名であった。委員長が開会を宣言した。

（4）傍聴者入室

（5）情報共有

事務局から「参考資料1 第2回策定協議会の振り返り」について説明を行った。

（6）議題

事務局から「資料1 大田区における立地適正化に関する基本的な方針」「資料2 目指すべき都市構造(拠点)」「資料3 課題解決のための施策・誘導の方針」「資料4 誘導区域の検討」について説明を行った。

（7）質疑応答

【委員】本日の議題は立地適正化計画の全般的な内容である。論点整理は後ほど行うとして、まずは全体的な内容について意見をいただきたい。

【委員】資料1について、検討が不足している箇所がいくつか見受けられる。「(5) 防災分野の課題」に関しては、大田区には崖や擁壁が多いことも踏まえ、浸水、地震以外の災害の観点からも検

討する必要がある。「(6) 都市基盤・公共施設分野の課題」に関しては、大田区公共施設等総合管理計画との連携を検討する必要がある。すでにアクションプランが策定され、土地利用の変化が見込まれる場合は、複合化や多機能化などと併せて都市機能として誘導する手法が検討できるのではないかと。また、現在の 7 分野にない視点として、「大田区ならではの産業分野の課題」の追加を検討しても良いのではないかと。都市再生特別措置法の改正により業務系施設や集客施設を立地適正化計画に位置付けることが可能となったため、大田区の特色である様々な地場産業を立地適正化計画でどのように捉えていくか、という新たな取組があっても良いと感じた。それを踏まえて資料 1 p. 4「(3) 日常生活を支え、暮らしの質を高める身近な拠点形成」で検討している「日常生活に必要な都市機能」には、医療・福祉・商業・行政サービス等に加え、産業や業務機能を組み込むことも考えられる。

同じく資料 1 p. 4「3 立地適正化の基本的な方針」で、(1)に「若者・子育て世帯」とあるが、「多様な世代が」という表記で良いと考える。近年、隣接する世田谷区をはじめ、多くの自治体で子育て世帯に着目した施策を打ち出しているが、必要以上に若者・子育て世帯のみを強調する必要はないと感じる。

資料 4 p. 2「居住誘導区域の検討」について、市街化調整区域においては、想定最大浸水深 3m 以上の区域では開発許可を原則しないこととなっている。大田区はほぼ全域が市街化区域であり対象ではないが、ハザードマップを確認すると、浸水深が 3m 以上かつ、浸水継続期間が 2 週間以上の地域も存在する。このような中で、浸水想定区域の取扱いについては、防災指針でどのように位置付けるかの検討と併せて居住誘導区域に含めるか否かの議論が必要であると考え。そのため、災害リスクが高いので居住誘導区域に含めないというよりも、災害時に安全を確保できる施設が既に存在するのか、あるいは防災指針に位置付けることで整備を進めていくのかという見込みを立てる必要がある。併せて、都市部は内水氾濫の危険性が高く、大田区のハザードマップを確認すると呑川周辺等に該当地域は存在する。『立地適正化計画の手引き』（国土交通省都市局）には内水氾濫に関する記載はないが、内水氾濫であっても浸水した場合に生活に大きな影響を及ぼすことから、長期的な視点に立ち、防災指針において位置付けたうえで居住誘導をどのように考えるかの議論が必要になると考える。

資料 4 p. 4「居住誘導区域の要否の検討」で、工業地域と準工業地域の扱いについて、産業に関する上位計画との関係を精査した上での検討が必要になる。これらの地域は住工混在となっている実態があるが、立地適正化計画で産業に関しても検討するのであれば、大田区として、どのような産業をどのようなエリアで重点的に支援するのかという点を考える必要がある。そのため、実態に合わせるという視点のみでは検討が不足していると考え。

【事務局】資料 1 について、委員の意見をしっかりと反映していきたい。資料 4 について、大田区では区内全域のうち約 6 割が浸水想定区域であるという現状を踏まえると、当該区域を一律に居住誘導区域から除外することは難しいため、浸水継続時間等も考慮しながら検討する必要があると考える。その上で、今後のまちづくりの中で取り組む対策を盛り込んだ立地適正化計画にしていきたい。浸水想定区域内にある建物については、地盤の嵩上げと合わせて高さ制限の緩和を認める等の施策の議論もしていきたいと考えている。産業に関しては、先だって庁内の関係部局の課長級で実施した検討部会の際に、産業経済課長から同様の指摘を受けている。課長レベルでのすり合わせであるが、産業のことも立地適正化計画でしっかりと打ち出していきたいということであったため、現在改定中である産業に関する計画ともしっかりと連携していくことを話している。

【委員】浸水対策に関しての補足で、浸水被害や内水氾濫の対策に関しては、床高を上げることで容積率の上限を緩和すること以外にも、周辺住民の垂直避難が可能となるような一時的な避難空間の整備、止水板等の設置等により、高度利用を可能にするといった手段が検討される。このような手段を併用することを視野に入れながら、立地適正化計画で居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定することが重要であると考え。

【委員】資料 1 p.3「2 立地適正化計画の役割」に関連して、立地適正化計画のそもそも論を指摘しておきたい。第 1 回協議会において、立地適正化計画は都市計画マスタープランの高度化版ではないと指摘した。都市計画マスタープランは夢を語っても良いものであるが、立地適正化計画は秩序を定めるものであるため、両者はあくまで別物であり、「都市計画マスタープランで書いていないことも立地適正化計画には書くことができる」という解釈も可能である。特に拠点については、都市計画マスタープランで定められている箇所をそのまま引用することは可能であるが、その是非については検討する必要がある。委員の指摘にもあったように誘導施設に追加された産業系施設や、国土交通省都市局「令和の都市リノベーション全国推進運動」など、様々なメニューの存在を勘案しながら、秩序立てて大田区の課題を解決していくにはどうしたら良いのかという意味では、再度、立ち戻って検討する余地がある。

また、資料 2 の p.28 および p.29 の説明にあったように、立地適正化計画の制度が東京 23 区に向いていない。都市機能誘導区域に商業施設を誘導するからといって他の地域から施設を無くすべきではないからである。制度自体に意見をすることも検討したうえで、大田区がもっと自由に立地適正化計画を作成できることが望ましい。

資料 4 p.4「(3) 居住誘導区域の要否の検討」について、大田区は工業専用地域と準工業地域が隣接しており、連続的な土地利用がされてきたという背景がある。しかし現在は、準工業地域にあった多くの町工場がマンションに建て替えられており、工業専用地域にマンションが隣接する地域が出てきてしまっている。その結果、立地していることに何ら問題のない工場に対しても騒音、匂い等のクレームが入ってしまっている。このような背景を踏まえると、準工業地域に居住を誘導するという表現には注意が必要である。その上で、工業専用地域と準工業地域のあるべき状態が検討されていることが望ましい。

資料 4「(5) 政策テーマ型居住誘導区域の検討」の「3) (仮称) 大田区らしい職住近接型居住誘導区域」に関連して、第 2 回協議会では、蒲田駅周辺については夜間人口の方が多いいことから働く場を増やし、昼間人口の増加につなげたほうが良いのではないかという議論があった。羽田空港に近接していることから、市民の移動が多重構造となっている可能性も踏まえ、労働者がどこからどこへ移動しているのか、といった移動の詳細を分析する必要がある。結果として、駅前にタワーマンションが建設されたものの、部屋の価格が高く子育て世帯が住めない、といった状態の発生を懸念している。

【事務局】資料 1 について、現状の案においても実態を確認しながら拠点として設定しているが、都市計画マスタープランで定められている拠点ありきの検討で思考停止になってはいないかという指摘と受け止めている。産業系の新たな拠点の追加も含め、都市計画マスタープランありきの議論にならないように努める。資料 4 について、工業専用地域と準工業地域の成り立ちを含め、現在および将来に起こりうる問題を視野に入れながら、大田区独特の土地利用の成り立ちも勘案して検討を進めていきたい。

資料 4 p.15「3) (仮称) 大田区らしい職住近接型居住誘導区域」については、区東部の準工業地域を中心に世帯数が減少する傾向にあることから、既存ストックを活用するという点で準工業地域ならではの住宅を誘導することを念頭に置いて検討を進めている。一方で、「①目的」の箇所では区全体の傾向を参照しているため、委員の指摘にあった通り、小地域をベースとした調査など、より詳細に分析を行うことによって検討の精度を高めていきたい。いずれにせよ、準工業地域の取扱いについては、居住誘導区域の表現や、委員からの指摘のあった産業の視点を取り入れながら、事務局内で議論を進め、次回の協議会にて提示したい。

【委員】資料 2 p.23「13) 穴守稲荷駅周辺」については、現在、開発が遅れている。京急空港線の穴守稲荷駅では、駅の拡張が進まないうちに死亡事故が発生した。この事故を契機に少しずつ状況が改善されており、令和 8 年 5 月には駅のプラットホームが拡張された。その一方で、穴守稲荷駅は

京急空港線で唯一の地上駅であることから、新空港線第二期を見据え、行政が京急と連携を取りながら穴守稲荷駅周辺の開発を進めてもらいたい。

また、資料 4「政策テーマ型居住誘導区域の検討 1」（仮称）生活利便性向上型居住誘導区域」の「②区域設定の考え方」で、「今後、高齢化が進行することが見込まれるエリア」とあるが、大田区では、すでに高齢化は進行していると考ええる。京浜急行バスとも協議中ではあるが、大田区は羽田空港に近接しているという点も踏まえて、バスの運行本数を中心とした交通不便地域の改善には力を入れてほしい。併せて、令和 8 年 7 月頃に着工が予定されている（仮称）羽田空港公園については、3.3ha と面積が大きいことも踏まえ、大田区の顔となるようなものとしてほしい。その点についても、何かあった際には連絡をいただきたいと思います。

【事務局】路線バスについては、運転手不足が深刻化している。大田区では廃線となった路線はないが、地方部では廃線が生じており、運転手不足の解消に向け、東京都では今年度から対策のための予算を組んでいる状況である。そのため、区としても東京都およびバス事業者とも連携を図りながら、バス路線を維持および確保していきたいと考えている。そのためにも、地域にはバス運転手の確保という点でご協力いただきたい。

穴守稲荷駅については、プラットホームの拡幅が完了し、今年度中にはホームドアの整備も進める計画となっている。目下の目標として利用者の安全性を確保し、その後に京急電鉄とも連携してまちづくりを進めていきたい。

【委員】京急バスは運転手不足とのことだが、東急バスは減便等がなく運行できているのはどうしてなのか。

【事務局】京急バスは横須賀をはじめとする地方部の赤字路線を抱えている。一方で東急バスは都心部や人口密度が高いエリアでの運行が主であり、運転手の待遇についても「業界最高水準」と銘打つほど良いことが理由として挙げられる。

【委員】準工業地域の居住の誘導については、委員の指摘に同意する。準工業地域に新しい建物が建つ際には、匂いや音、資材や製品の搬出入に関するクレームが多く、土地の価格も高いことから、新たに大田区に工場を新設しようという事業者はかなり少ない。そのため、大田区の工場を維持していくためには、工場アパート等の更なる整備も検討していく必要があるのではないか。また、老朽化した工場の建て替えが困難である点に関しても、工場アパートが解決に寄与すると考える。

資料 3 p.4「空き家や高齢年マンションの建替え促進」について、特にマンションに関しては、所有者や地権者の状況や、国土交通省「マンション標準管理規約」との関係などがあり、区だけでは対応が難しいと思料する。

【事務局】本日の議論、および委員の意見を踏まえて、準工業地域は居住誘導区域から外してしまう、というような大胆な考えも頭には浮かんでいる。委員からの指摘にもあったとおり、今回の大田区の立地適正化計画の策定については、制度や方針に関して、国の想定を超えるものが散見されると感じている。この点は事務局としても当初から想定しており、必要に応じて、区としても国に対して意見をしていきたいと考えている。その際には、ぜひとも先生方にお力添えいただきたい。

【委員】全体の感想として、立地適正化計画が東京 23 区に合っていないという委員の指摘に同意する。拠点が 1 か所～数か所であることを想定している地方に対し、拠点になりうるような駅がいくつも存在することが前提となる大都市では、都市機能誘導区域や居住誘導区域という単純な区域設定だけで良いのかというそもそも論がある。そのため、東京 23 区に位置しており、居住者も多く、様々な性質が重なっている点を踏まえ、大田区独自の類型の設定を視野に入れて、検討できると良いと考える。資料 4p.14 の政策テーマ型居住誘導区域の検討の設定は面白く、大田区独自の工夫を伝えるという点からも、実装できたら良いと感じる。拠点の設定については、委員からの指摘にも

あったように、都市計画マスタープランで定められたものをそのまま使う必要はないという点に同意する。一方、都市計画マスタープランを策定した際にも拠点が有する階層性については議論になったと記憶しているため、都市計画マスタープランにおける拠点も、議論の出発点としては位置付けてほしいと考える。その上で、立地適正化計画の議論が都市計画マスタープランにフィードバックされるというような、相互の関係性を構築しながら、検討を進めてもらいたい。また、都市計画マスタープランで拠点として位置付けられているものの住居が多い地域にある拠点は、再度検討する必要があると考える。具体的には資料 2 p. 15 にある大岡山駅周辺について、大学が立地しているからといって、スタートアップやインキュベーション施設を誘導する必要があるのかについては疑問が残る。一方で、都市機能誘導区域に関して区内で一律に誘導機能を設定するのも大田区の現状にはそぐわないと考えており、拠点の数や性質、誘導する機能は丁寧に精査していく必要がある。場合によっては、都市計画マスタープランでは拠点として位置付けられていても、立地適正化計画では都市機能誘導区域を設定しないということも考えられる。資料 4 p. 14 の政策テーマ型居住誘導区域の検討は良いと思うが、案として「1）（仮称）生活利便性向上型居住誘導区域」と「2）（仮称）移動利便性向上型居住誘導区域」は両方とも必要な地域が存在すると考えられるため、相反する関係性ではなく、重複する地域があるのではないかと考える。

【事務局】重複する地域もあると考えている。

【委員】重ねるといっているのであれば、良いと思う。産業系の機能の取扱いについて、マンションができると操業環境が悪化するという指摘は昔からあるため、立地適正化計画とは別建ての手段でコントロールするように検討してほしい。一方で、従業員の通勤の観点から考えると、一概に住居を排除しても良いのかというのは悩ましい問題である。大田区として、どのような環境が現存する産業や地場産業にとって有益なのかという点から検討してほしい。

【委員】資料 2「都市計画マスタープランの都市構造図」に関して、新空港線（蒲蒲線）の動きも見据えると、田園調布から蒲田までつながるといったような、より大きな広域連携軸の形成の可能性や、それによって、大森と蒲田をつなぐ既存の連携機能へのアクセスがより容易になるなど、今後の都市軸については、もう少し大胆に検討することが可能であると考えられる。具体的には、広域連携軸というより、大田区としての都市軸、あるいは都市機能誘導区域を考えるための新たな都市軸が検討できる。その上で、都市機能誘導区域を考える際にクロスポイントとなる蒲田については、高次の、より広域型の都市機能誘導施設だけを限定して誘導するという手法も考えられるのではないかと考える。また、立地適正化計画と新空港線（蒲蒲線）の関連を見据えた軸設定がされたうえで、高次の都市機能を誘導したい拠点だけを都市機能誘導区域とし、拠点の数自体も絞っていくというような整理の仕方もあると考える。誘導施設としての病院についても、再開発で床が動いたときの使い方として、大岡山駅にある病院の事例のように、駅に近いからこそ絶対に来てほしい機能として誘導するという手段も考えられる。

資料 4「政策テーマ型の居住誘導区域の検討」は、新たな取組として非常に面白く思う一方で、「2）（仮称）移動利便性向上型居住誘導区域」は全域でやるべき施策であって、地域を指定して実施するようなものではなく、「1）（仮称）生活利便性向上型居住誘導区域」に吸収されるような施策ではないかと考える。一方で、「4）（仮称）居住環境改善型居住誘導区域」は、具体的に何をするのかが問われてくると考える。1）と 4）で何が違うのかという差別化の点からも、場合によっては、施策から逆算することも必要である。「5）（仮称）浸水対応促進型居住誘導区域」は垂直避難のための高度利用という点から設定の意図がわかりやすい。その上で、1）と 4）は出口戦略として何をするのかという点から、具体化が必要である。

【事務局】新たな都市軸の発想は持っていなかったため、現在のまちづくりの状況を鑑みて検討していきたい。都市計画マスタープランで拠点として位置付けられている田園調布駅や多摩川駅に関して、立地適正化計画においても拠点として良いのかという議論はこれまでもあったが、いきなり拠

点から外すのには躊躇があった。検討の結果として、資料2 p.27「拠点分類図」では色分けをしているが、除外し切れていないというのが実情である。また、工業的な視点からは、京浜島や城南島も拠点として位置付ける必要があるのではないかという思いがある。ここは本日の意見を踏まえ、しっかりと踏み込んで検討することで、次の議論につなげていきたい。

【委員】立地適正化計画と都市計画マスタープランでは、やはり拠点の位置付けが異なる。実際の施策を打ってまで誘導すべき拠点かという点と、精神性や地域の人が集まりやすい拠点というところで、必ずしも両者を合致させなくて良いかもしれない。その点も含めて検討頂いたものを、今後は議論していきたい。

【委員】政策テーマ型居住誘導区域の検討に関して、委員から、「2）（仮称）移動利便性向上型居住誘導区域」は全域で取り組むべき施策とあったが、区の意向として、特に指定したい地域があるのであれば、場所を指定して取り組むことも検討して良いのではないかと考える。立地適正化計画は策定後も更新していく必要があるため、テーマ型居住誘導区域の指定には、次の見直しの際の検討も含め、時間軸も想定しながら設定すると実効性の高いものになると考える。資料2 p.26「誘導する都市機能の検討」において、糀谷、大鳥居、穴守稲荷で維持・強化の方向性として業務拠点機能が共通しており、維持・強化する都市機能としてコワーキングスペースやシェアオフィスが位置付けられているが、コロナ禍を終えた現在においても需要があるのか疑問である。特にシェアオフィスの立地は、山手線内部と限定的である点も踏まえ、ニーズをしっかりと調査する必要がある。また、p.29「【参考】大都市の立地適正化計画における誘導施設の事例」の横浜市の項目で、「良質なオフィス」とあるが、「良質な」の定義については、横浜市に問い合わせることも視野に入れ、具体化する必要がある。良質なインキュベーション施設を選別、誘導する仕組みは、どの自治体も望んでいる内容であるため、誘導施設の質を高めるための手法も併せて考えながら、誘導施設を定めていく必要があると考える。

【委員】今後の検討に向けて、聞いておきたいことはあるか。

【事務局】都市計画マスタープランと立地適正化計画の拠点の整理について、事務局としても悩んでいたところであるため、本日頂いた意見を踏まえて、再整理していきたい。誘導施設についても、拠点の設定で整理している箇所もあるため、再度、検討したい。委員の指摘にもあったように、誘導施設の質をどう定義していくかについては、横浜市への問い合わせも含めて、どのような工夫ができそうかというチャレンジをしていきたい。

【委員】現状として、都市計画マスタープランは策定されているのに、大田区に適していないとされる立地適正化計画を策定しようとしている。立地適正化計画を策定することについて異論はないが、もし裏側に実現したいと思っている施策、あるいは優先順位の高い施策があるのであれば伺いたい。

【事務局】まず、裏はない。都市計画マスタープランで描いた夢を具現化するために立地適正化計画を策定したいと考えている。都市計画マスタープランを策定したのが令和4年3月で、策定から時間が経過しているところもあり、現在までに区に寄せられている開発等の相談の内容も踏まえ、今後のまちづくりにつながるような計画を策定していきたいと考えている。

【委員】一般論として、立地適正化計画等でまちづくりの指針を決めておかないと、補助金を取りにくくなるという事情もある。

【委員】事務局の話にもあったように、大田区としてのメッセージ性が強いものが作れると良い計画になると考える。優先順位付けという視点も踏まえて、重点施策があると我々も検討がしやすくなると感じた。

【委員】今回の協議会では、情報量が多いこともあり、議論が前に進んだように感じる。今後の議論では、意見の欲しい箇所について最初にリクエストがあると、議論が進めやすくなるため、その点を意識して作業を進めてほしい。また、今後のスケジュールが決まっているのであれば共有頂きたい。

【事務局】今年度末までにこの計画を策定したいと考えている。前回の協議会までは議論を広げていく方向で進めてきたが、今回からは、議論を収束する方向に向けた資料となっている。そのため、次回の協議会で用いる資料については、完全に新しい資料を出す方向ではなく、既存の資料に肉付けされたものをイメージしている。計画の素案については9月末までに作成し、第4回策定協議会を8月後半に実施する予定である。第5回策定協議会については、素案ができたあとの10月頃を予定し、その後、年内にパブリックコメントを実施し、様々な事務手続きや議会での説明等を行いながら、3月末の完成を目指していきたい。非常にタイトなスケジュールで、無理な相談を言うこともあるかと思うが、その際はぜひともご協力頂きたい。

（８）連絡事項

【事務局】第4回の策定協議会は令和8年8月24日（月）14時を予定している。

（９）閉会