

誘導区域等の検討

1 大田区における立地適正化に関する基本的な方針	1
1-1 都市全体の視点での課題解決の必要性	1
1-2 立地適正化計画の役割.....	4
1-3 立地適正化の基本的な方針.....	5
2 目指すべき都市の骨格構造	
2-1 都市の骨格構造とは.....	6
2-2 大田区立地適正化計画における拠点とネットワークの考え方.....	8
2-3 目指すべき都市の骨格構造	9
3 課題解決のための施策・誘導の方針	12
4 誘導区域・誘導施設・誘導施策の検討.....	17
4-1 誘導区域の設定の流れ.....	17
4-2 居住誘導区域	18
4-3 都市機能誘導区域	45
4-4 誘導施設	67
4-5 誘導施策.....	78

1 大田区における立地適正化に関する基本的な方針

1-1 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・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
● 区全体の人口は、2040年まで増加傾向で推移する一方、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・都外の各都市へのアクセスが向上 ● 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 ● ウォークラ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)水とみどり分野の課題

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向性の検討が必要 ● 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には水害リスクをもつ低地が広がる一方、台地部の縁辺等には土砂災害リスクを有する斜面地が点在 ● 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・土砂災害・震災の複合的な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 ● 台地部縁辺等の土砂災害リスクを有する斜面地では、局所的な災害リスクを踏まえた安全性の確保や、避難経路・避難体制の確認が必要 ● 浸水想定区域、土砂災害リスクを有する斜面地、木造密集市街地等の災害リスクを抱えるエリアでは、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) 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

(7) 産業分野の課題

特性
● 内陸部には中小工場等が集積する住工共存市街地が形成され、ものづくり産業が地域の雇用や都市活力を支える基盤を形成 ● 臨海部には産業・物流機能が集積するとともに、羽田空港を擁し、国内外の広域交流・産業活動を支える都市機能が集積 ● 工業、物流、空港関連機能、商業・業務、居住機能が近接・共存するなど、国内外の産業・交流を支える複合的な都市構造を形成



課題
● 住工共存市街地では、住宅地化や建物更新が進む中、ものづくり産業の操業環境の維持、発展と、良好な住環境形成との両立が必要 ● ものづくり産業、空港関連産業、物流、商業・業務など多様な産業を支える人材の確保・定着に向け、働く場と暮らす場が近接する大田区の特性を生かすことが必要

(8) 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環境を形成 ● 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

1-2 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**将来都市構造等を踏まえながらも、持続可能な都市構造の実現の観点から、都市の現状及びこれまでの計画を点検し、都市機能の配置や誘導の考え方をより具体的に示す。**
- ・また、居住及び都市機能、**公共交通に関する方針について、分野横断的な調整と優先順位付けを行いながら、「どこで、何を、どの程度」を進めるかという具体的な施策・事業を推進する。**



- ・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。

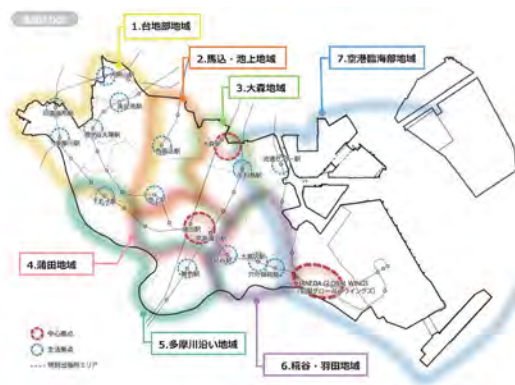
■都市計画マスタープランと立地適正化計画の関係

持続可能な都市構造の実現の観点から、都市の現状及びこれまでの計画の点検



都市計画マスタープラン

- ・将来都市構造
- ・地域別方針



立地適正化計画

(都市計画マスタープランよりも解像度の高い計画)

- ・「どこで・何を・どの程度」へ具体化
- ・分野横断の調整／重点化・優先順位付け



都市全体の視点で、持続可能な都市づくりへ

1-3 立地適正化の基本的な方針

(1) 多様な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性を生かし、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。
- ・身近な公園や公共空間の質的向上を図るとともに、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、暮らしやすさと利便性を兼ね備えた住環境の形成を図る。
- ・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。

(2) 日常生活を支え、暮らしの質を高める市街地環境の形成

- ・区内各地域に形成された駅周辺の拠点を生かしながら、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身近に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を生かしながら、多様な世代が交流し、地域に愛着を持ちながら暮らせる市街地の環境の形成を図る。

(3) 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生かすとともに、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、民間投資を生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。

(4) 多様な産業集積を生かした職住近接型のまちづくり

- ・内陸部の住工共存市街地では、ものづくり産業の操業環境と住環境の調和を図りながら、働く場と暮らす場が近接する大田区らしい市街地環境の維持・形成を図る。
- ・羽田空港周辺では、空港との近接性を生かし、業務、研究開発等の都市機能の集積を図り、新たな産業活動やイノベーションを支える働く場の形成を図る。
- ・臨海部では、工業・物流等の産業機能の集積を維持し、広域的な物流や生産活動を支える土地利用を維持する。

(5) 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、**台地部縁辺等の土砂災害リスク**、木造住宅密集市街地における震災リスクなど、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**土砂災害リスクのある斜面地**、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。

2 目指すべき都市の骨格構造 ※前回協議会資料から見直し・再構成

2-1 都市の骨格構造とは

・都市の骨格構造とは、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。

- ▶立地適正化計画の「拠点」は、都市機能誘導区域の設定へとつながる。
- ▶立地適正化計画の「都市軸」は、コンパクト・プラス・ネットワークの趣旨から、「拠点（都市機能誘導区域）」へアクセスする公共交通が基本となる。

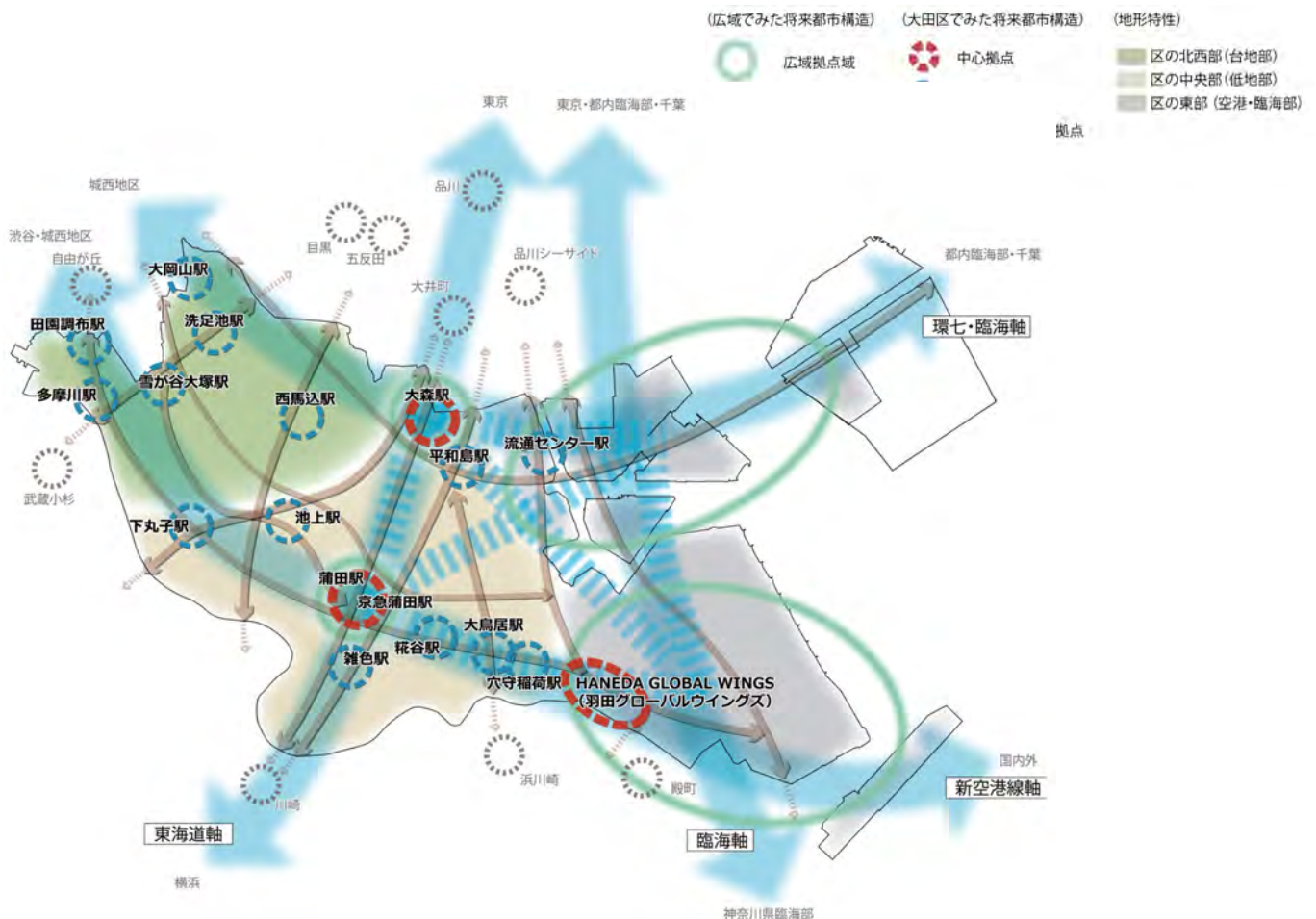
■都市の骨格構造について

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

都市機能誘導区域と関係
都市機能誘導区域へのアクセスと関係

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



■都市計画マスタープランにおける拠点の考え方

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ス）
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、糀谷駅周辺、大鳥居駅周辺、穴守稲荷駅周辺 流通センター駅周辺

2-2 大田区立地適正化計画における拠点とネットワークの考え方

(1) 南北軸と東西軸による骨格的なネットワークの形成

- ・ネットワークについては、JR京浜東北線や京急本線を中心とした南北方向の交通軸を都市構造の骨格として位置付けるとともに、新空港線（蒲蒲線）の整備を見据え、区西部から蒲田・京急蒲田を経て羽田空港方面へ至る東西方向の連携軸を位置付ける。
- ・これにより、広域的な拠点間の連携強化と、東京圏における大田区の拠点性向上を図る。

(2) 広域的な都市機能を担う拠点の設定

- ・大田区は、羽田空港を有するとともに、東京圏の南部における交通結節機能や産業集積を有しており、広域的な都市機能を担う役割を果たしている。
- ・このため、立地適正化計画においては、骨格的なネットワーク（南北軸・東西軸）上に交通結節性や都市機能の集積状況を踏まえ、広域的な役割等をもつ拠点を設定する。

(3) 住工が共存するものづくり集積地の形成

- ・区内の既成市街地内の産業集積地では、住宅地や商業地と近接・混在しながら操業が継続されており、周辺環境との調和を図りつつ、ものづくりが継続的に活動できる操業環境を維持していくことが重要である。
- ・このため、産業機能は都市構造を構成する重要な要素であると捉え、企業間連携や技術継承、試作・研究開発等を支える場の確保と、周辺市街地との共存を図る産業拠点の形成を目指す。

(4) 歴史文化資源を生かした交流・滞在拠点の形成

- ・区内には、由緒ある神社仏閣等が点在し、地域に根差した伝統行事や祭礼も今なお受け継がれており、まちづくりにおいて歴史・文化の視点を強化することで、大田区の魅力向上を図ることが重要である。
- ・このため、歴史・文化をめぐり、訪れたいくるとともに、居心地の良い滞在空間となる交流・滞在拠点の形成を目指す。

(5) 臨海部の水とみどりを生かした集客拠点の形成

- ・臨海部に集積する大規模な公園・緑地や民間のレクリエーション施設は、区民の憩い・交流や区内外からの来訪を支える空間となっている。
- ・このため、駅周辺から臨海部へのアクセス性や回遊性の向上を図るとともに、大規模公園が有する憩い・交流・レクリエーション機能の充実や魅力向上を図り、区民や来訪者を惹きつける集客拠点の形成を目指す。

(6) 公共施設再編を先導的に進める拠点の設定

- ・特別出張所、区民センター、文化センター等の身近な公共施設は、更新の機会と併せて、駅周辺の利便性の高いエリアにおいて、機能の複合化や集約化を図ることが有効である。
- ・一方、公共施設の再編計画は、施設を所管する部署間での調整や地域住民との合意形成などを経ながら、地域ごとに具体化する必要がある。
- ・このため、公共施設の老朽化や機能更新、複合化・集約化などの必要性が高いエリアをモデル的な拠点として設定し、地域に必要な機能の導入や周辺のまちづくりとの連携を先導的に進める。

(7) 生活利便機能は身近な生活圏をベースに充足

- ・大田区では、鉄道駅が高密度に立地するとともに、商業、医療、福祉等の生活関連施設が区内各地に分散して立地している。
- ・身近な生活サービス機能については、特定の拠点への集約を前提とするのではなく、各地域における利便性の確保との両立を図る。

2-3 目指すべき都市の骨格構造

(1) ネットワークの設定方針

1) 基幹鉄道連携軸

- ・東西方向及び南北方向の鉄道は、都市間の連携・交流の促進に資する広域交通ネットワークの役割を果たす基幹鉄道連携軸として位置付ける。

2) 地域鉄道連携軸

- ・基幹鉄道連携軸以外の鉄度は、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の役割を果たす地域鉄道連携軸として位置付ける。

3) 拠点アクセスネットワーク

- ・バス路線等※は、鉄道駅や都市機能が集積する拠点と居住地等を結び、各地域から拠点へのアクセス性の確保に資する地域公共交通ネットワークの役割を果たす拠点アクセスネットワークとして位置付ける。

※等には将来的なデマンド交通など路線バス以外のモビリティも含む

(2) 拠点の設定方針

1) 広域都市機能拠点

- ・商業・業務、交流、交通結節、産業、観光等の高次都市機能が集積し、区内外からの来訪や多様な都市活動を支える拠点として広域都市機能拠点を設定する。
- ・広域都市機能拠点は、南北軸及び東西軸上に配置するものとし、大田区都市計画マスタープランにおける中心拠点を基本として蒲田駅・京急蒲田駅周辺地区、大森駅・大森海岸駅周辺地区、HANEDA GLOBAL WINGSを位置付ける。
- ・また、下丸子駅周辺地区は、新空港線整備や踏切解消と併せたまちづくりにより都市基盤の充実と都市機能の更新・充実が見込まれるほか、周辺の産業系土地利用と連携した機能導入が可能な位置にあることから、将来的なポテンシャルも考慮して広域都市機能拠点として位置付ける。

2) 住工共生型産業拠点

- ・住宅と工場等が近接し、産業活動と日常生活が共存してきた市街地を対象に、操業環境の維持・改善と周辺環境との調和を図りながら、大田区のものづくりを支える産業機能の継続・発展を支える拠点として、住工共生型産業拠点を設定する。
- ・住工共生型産業拠点は、大田区のものづくりを支える産業集積を形成してきた地区であるとともに、大森南、東糀谷の工場アパートや羽田旭町のTechno Square Haneda及び旧羽田小学校敷地活用事業など官民の産業支援機能の集積が進みつつある大森南、東糀谷、羽田旭町の一帯を位置付ける。

3) 歴史文化回遊拠点

- ・歴史文化資源を生かし、駅を起点とした歩行者動線や沿線のつながりを高めることで、区内外からの来訪が重なり合う交流・滞在の拠点として、歴史文化回遊拠点を設定する。
- ・歴史文化回遊拠点は、池上本門寺や洗足池をはじめとする歴史文化資源へのアクセス性や、東急池上線を軸とした回遊性を高める観点から、池上駅周辺地区及び洗足池駅周辺地区を位置付ける。

4)水辺・みどり集客拠点

- ・臨海部に集積する大規模な公園・緑地や民間のレクリエーション施設を生かし、周辺市街地からのアクセス性と回遊性の向上を図る拠点として、水辺・みどり集客拠点を設定する。
- ・水辺・みどり集客拠点は、平和島駅周辺から平和島公園、平和の森公園、大森ふるさとの浜辺公園等の臨海部に集積する大規模な公園・緑地及び民間レクリエーション施設を含むエリアを位置付ける。

5)公共施設再編モデル拠点

- ・公共施設再編の取組成果を段階的に全区へ展開することを視野に、その取組を先導的に進める公共施設再編モデル拠点を設定する。
- ・公共施設再編モデル拠点は、区内でも公共施設の老朽化が進行している馬込地区のうち、馬込駅周辺地区及び西馬込駅周辺地区を位置付ける。

6)身近な生活圈

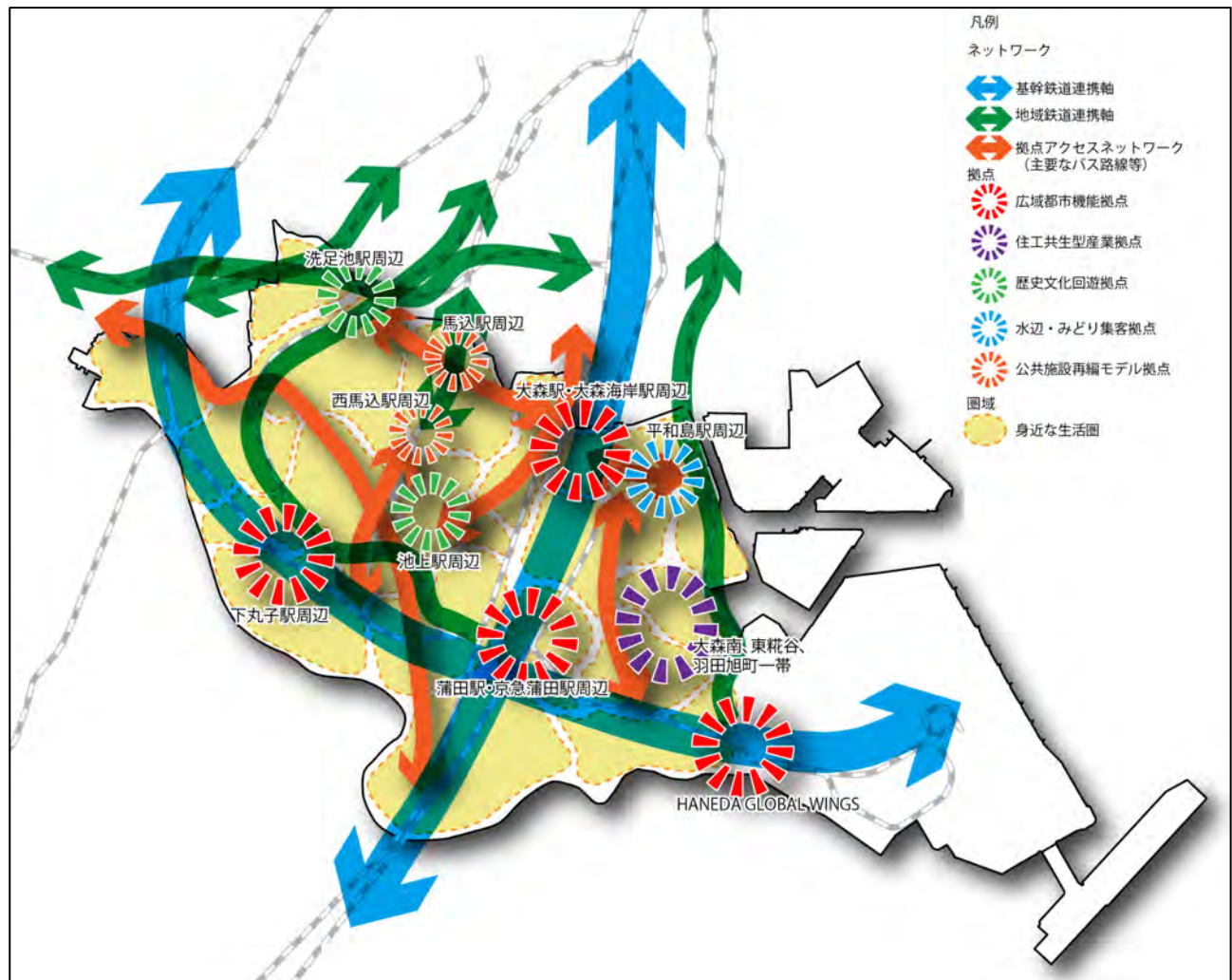
- ・18の地域生活圈を基本に、地域ごとの生活圈において日常生活を支える機能が身近に確保された市街地を形成するため、徒歩や自転車で利用できる日常生活圏に、商業・医療・福祉等の日常生活に必要な都市機能を、地域の土地利用特性や既存の機能集積を踏まえながら、適切に配置・維持する。

■拠点とネットワークの方向性

名称	説明
広域都市機能拠点	商業・業務、交流、交通結節、産業、観光等の高次都市機能が集積し、区内外からの来訪や多様な都市活動を支える拠点
蒲田駅・京急蒲田駅周辺地区	【広域的な商業・娯楽・交流拠点】 個性ある商業機能の集積を核として、業務、宿泊、MICE、娯楽、人材育成など、来街者やビジネスパーソンなどのニーズに対応した機能を集積
大森駅・大森海岸駅周辺地区	【広域的な産業・ビジネス拠点】 業務機能の集積を核として、業務支援、研修・交流、人材育成、宿泊など、広域的なビジネスの拠点性を強化する機能を集積
HANEDA GLOBAL WINGS	【国際的な業務・産業・交流拠点】 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を集積
下丸子駅周辺地区	【国際的な業務・産業・交流拠点】 新空港線や踏切除却などの鉄道事業の進展に併せた基盤整備により、産業支援、産業体験など、産業ビジネスの拠点性を強化する機能を集積
住工共生型産業拠点	操業環境の維持・改善と周辺環境との調和を図りながら、大田区のものづくりを支える産業機能の継続・発展を支える拠点
大森南、東糀谷、羽田旭町の 一帯	ものづくり企業や関連産業の集積を核として、工場アパート、産業支援など、エリア全体で「ものづくりのエコシステム」を形成する機能を集積
歴史文化回遊拠点	歴史文化資源を生かした区内外からの来訪が重なり合う交流・滞在の拠点
池上駅周辺地区	池上本門寺及び本門寺公園と連携し、地域環境と調和した飲食、物販、宿泊、体験、教育文化など、集客性を強化する機能を集積
洗足池駅周辺地区	洗足池公園及び周辺の教育文化施設と連携し、地域環境と調和した飲食、物販、宿泊、体験、教育文化など、集客性を強化する機能を集積

名称	説明
水辺・みどり集客拠点	区民の憩い・交流、レクリエーション活動、区内外からの来訪を支える拠点
平和島駅周辺地区	平和の森公園や平和島公園等と連携して、大規模公園における公民連携の取組や多様な世代が楽しめる施設など、集客性を強化する機能を集積
公共施設再編モデル拠点	公共施設再編の取組を先導的に進める拠点
西馬込駅周辺地区	利便性の高い駅周辺において、身近な区民利用施設や教育文化施設等に移転・集約し、
馬込駅周辺地区	取組成果を段階的に全区へ展開
身近な生活圏	18の地域生活圏を基本に、日常生活を支える機能が身近に確保された市街地を形成

■目指すべき骨格的な都市構造図



3 課題解決のための施策・誘導の方針※前回協議会資料から体裁修正

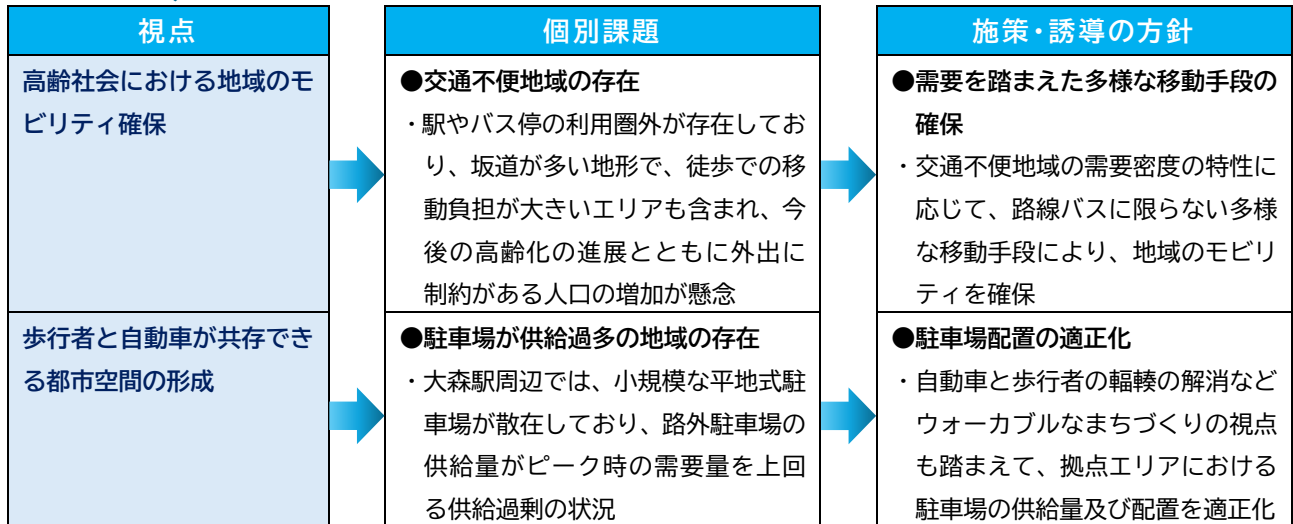
- ・分野別の個別課題を整理するとともに、大田区全体のまちづくりの視点から、立地適正化計画における施策・誘導の方針を整理。

■施策・誘導の方針

【分野課題①】土地利用・拠点形成分野(再掲)		
・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		
視点	個別課題	施策・誘導の方針
誰もが暮らしやすい土地利用	●第一種低層住居専用地域における商業等の生活機能の不足 ・区北部では、第一種低層住居専用地域により良好な住環境が保全されている一方、商業施設の立地が制限され、買物等の生活サービスが不便な地域となっているおそれ	●身近な生活圏における商業等生活機能の確保 ・高齢化の進展や共働き世帯の定着により身近な商業施設に対するニーズが高まることから、商業等の生活サービス機能の立地を許容する手法を導入
人口・世帯構造の変化への対応	●世帯減少が顕著になるエリアでは低未利用地が顕著に進む可能性 ・今後、世帯減少が進行することにより、空き家・空き地が増加し、市街地のスポンジ化が顕著な地区が生じるおそれ	●市街地のスポンジ化の防止 ・低未利用土地をオープンスペースや地域で必要となる施設の用地として活用するなど有効活用できる仕組みづくりを推進
都市活力を維持・向上できる土地利用や拠点形成	●土地の高度利用を図る場合に居住以外の都市機能の立地が弱い ・床需要は居住機能が中心となる傾向があり、拠点エリアにおいて、建物更新と併せた都市機能の更新を図る場合、商業・業務といった駅周辺に相応しい都市機能の誘導が進まない可能性	●駅周辺の拠点に相応しい都市機能の誘導 ・駅周辺での多様な都市機能の立地を誘導するため、開発の公共貢献の度合いに応じて、用途や容積率の緩和など都市計画的なインセンティブを付与
都市基盤の老朽化・陳腐化への対応	●都市基盤の老朽化・陳腐化 ・戦災復興土地区画整理事業の施行地区は、街区形態が整っている一方、街路幅員は12m未満であるなど、土地の有効・高度利用面での課題となっている	●既存ストックを生かした街区再編の推進 ・戦災復興土地区画整理事業の施行地区では、街区単位の再編等と併せた建物更新の誘導や公共的な空間の創出を誘導

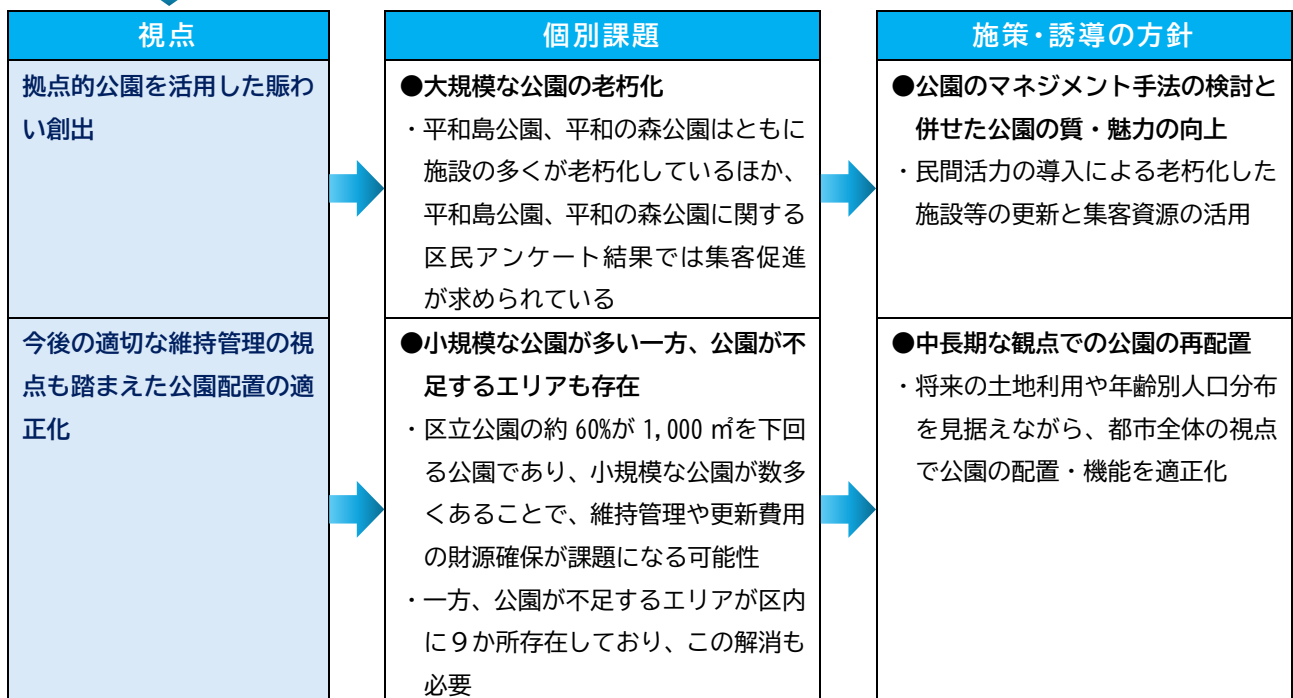
【分野課題②】交通分野（再掲）

- ・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、通勤・通学人口（生産年齢人口）の減少に伴う需要減や運転手不足などにより身近な公共交通手段であるバス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



【分野課題③】水とみどり分野（再掲）

- ・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



【分野課題④】歴史文化分野（再掲）

- ・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

視点	個別課題	施策・誘導の方針
区の個性、区民の誇りとなる歴史文化的環境の形成	●歴史的建造物と周辺環境の不調和 ・公共建築物、道路、河川、公園等の公共施設が、必ずしも歴史的建造物を引き立てる、または調和する形態意匠となるよう工夫されていない	●公共施設の更新・再編と併せた歴史文化環境の向上 ・公共施設の更新、再編の機会を捉えて、歴史的建造物と調和する環境を形成
歴史的風致を活用した交流人口の拡大	●集客に制約のある用途 ・池上本門寺や洗足池等、歴史的風致向上計画の重点区域周辺には第一種低層住居専用地域が含まれ、物販や飲食、宿泊等の用途が制限	●歴史的建造物周辺での集客施設等の立地誘導 ・用途制限緩和により歴史的建造物と調和した集客・交流機能を立地誘導

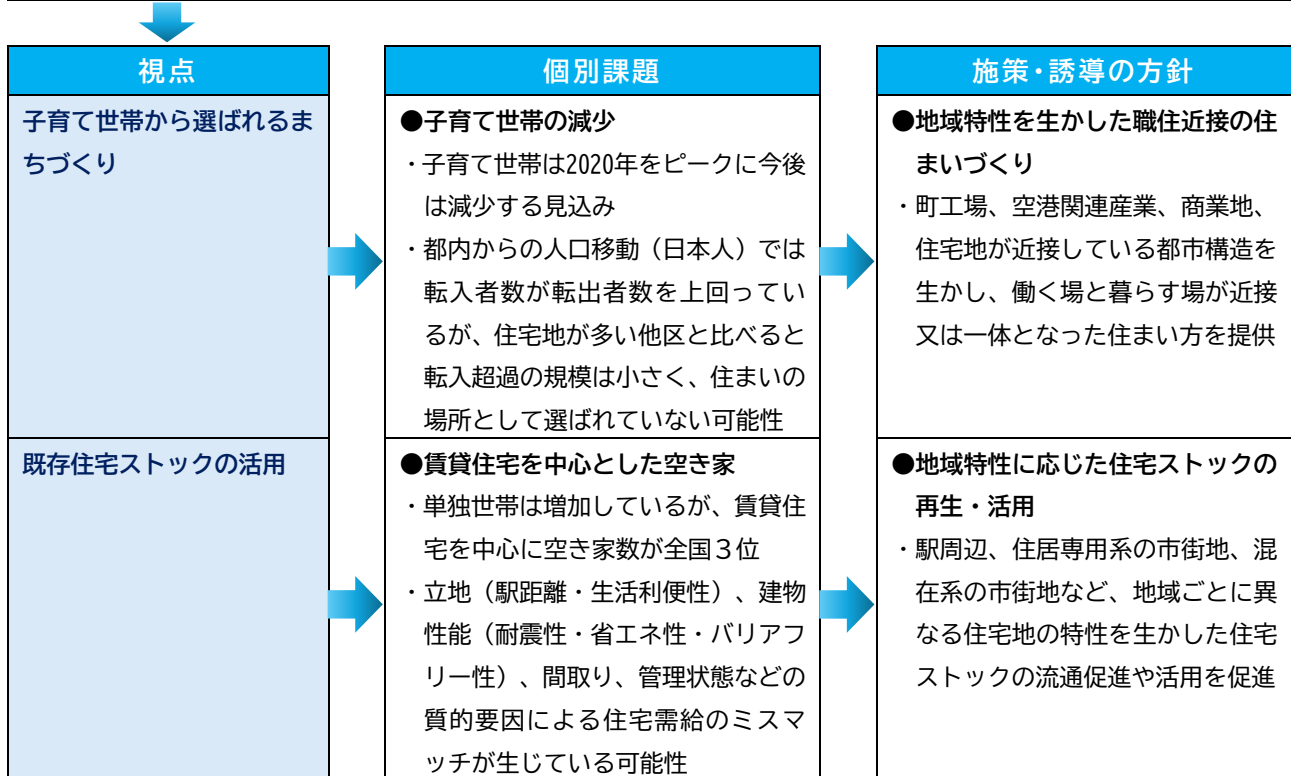
【分野課題⑤】防災分野（再掲）

- ・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

視点	個別課題	施策・誘導の方針
浸水頻度が高いエリアでの水害への備え	●垂直避難可能な空間の不足 ・多摩川沿いは、1/30確率で発生する大雨の規模で浸水するエリアであるほか、想定最大規模では水害時緊急避難場所が不足 ・内陸部でも、中小河川や内水の氾濫により、水害時緊急避難場所が不足する町丁目が点在	●浸水対応型まちづくりの推進 ・床上浸水が想定されるエリアでは、浸水被害を軽減する建物への転換を誘導 ・水害時緊急避難場所の確保は公共施設だけの対応に限界があるため、民間建築物の新築等の機会を捉えて確保
地震と水害の同時発生による複合災害への対応	●氾濫リスクと震災リスクの併存 ・多摩川沿いでは、水害リスクエリアであるとともに、地震時に危険度が高い町丁目が分布	●まちづくりの機会を捉えた高規格堤防の整備 ・木造密集市街地の改善など面的な整備と連携して高規格堤防の整備を推進
災害時の交通結節点における滞留者への対応	●帰宅困難者・徒歩帰宅者の発生 ・大森駅は帰宅困難者対策が重要である一方、一時滞在施設が確保されていない状況	●まちづくりの機会を捉えた一時滞在空間の充実 ・街区再編など土地の有効・高度利用と併せて一時的な滞在空間を確保
木造密集市街地における安全・安心な居住環境の形成	●危険度高いエリアの存在 ・大森中地域や西蒲田地域は、不燃領域率70%に近づいているが、残りの30%の木造住宅などの建物が倒壊し道路を塞ぐリスクは存在	●防災性能・住環境の改善 ・木造密集市街地等では、不燃領域率70%達成後も、引き続き、オープンスペースの充実など住環境の改善を実施

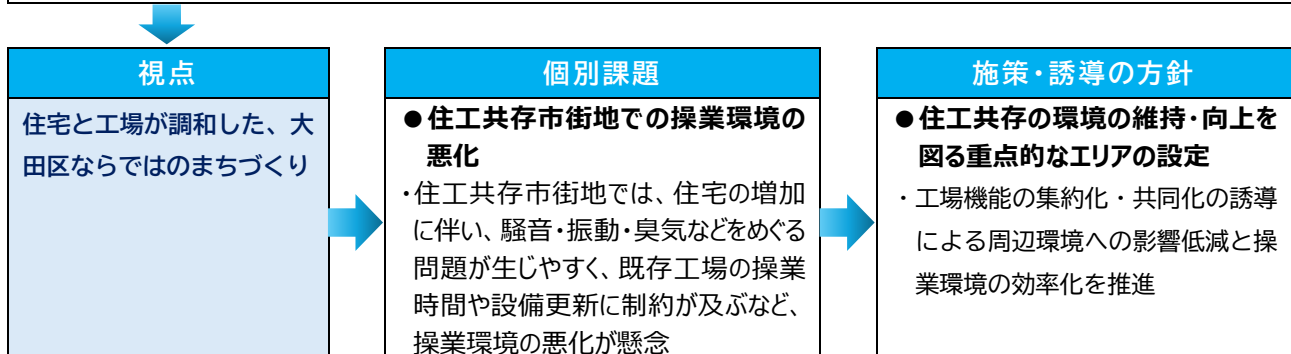
【分野課題⑥】住宅・住環境分野（再掲）

- ・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



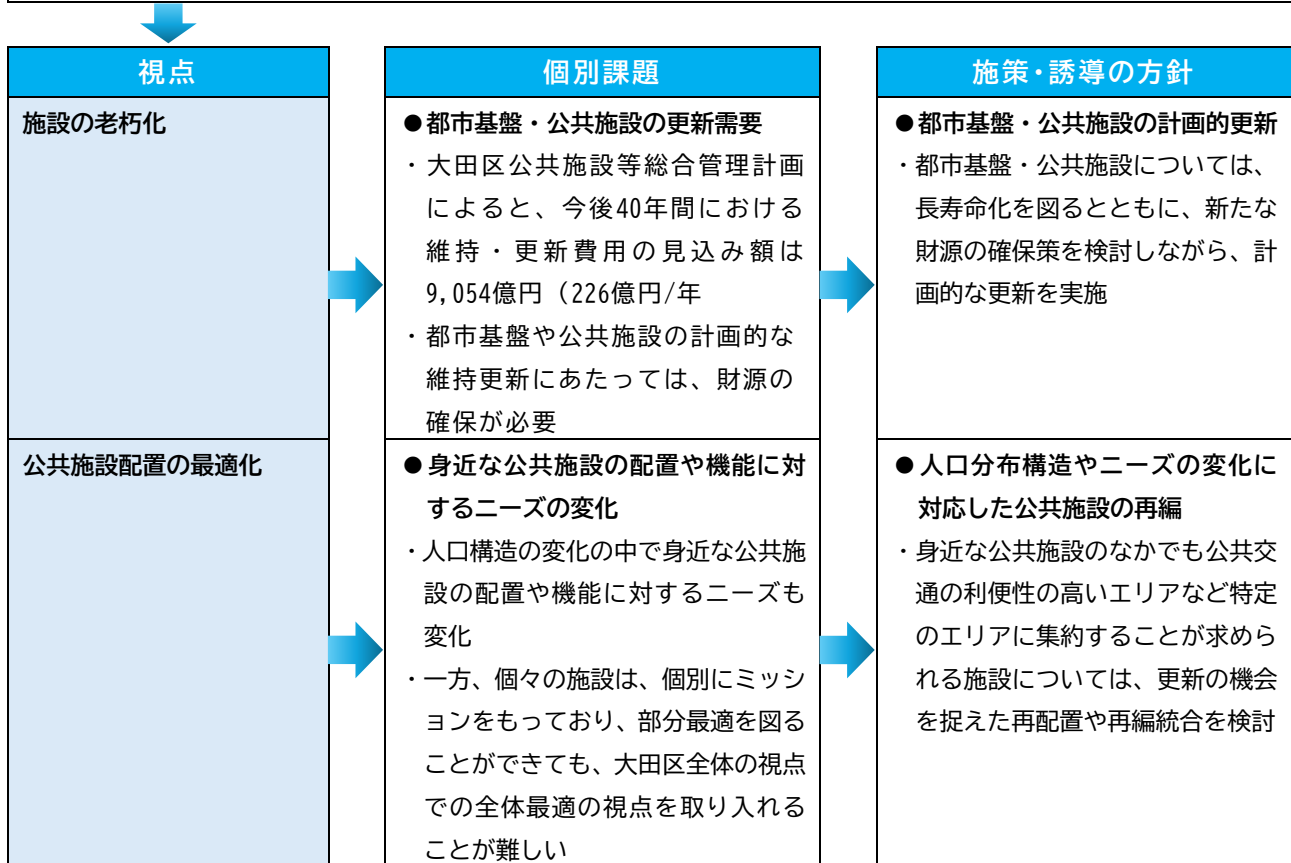
【分野課題⑦】産業分野（再掲）

- ・住工共存市街地では、住宅地化や建物更新が進む中、ものづくり産業の操業環境の維持と、良好な住環境形成との両立が必要
- ・ものづくり産業、空港関連産業、物流、商業・業務など多様な産業を支える人材の確保・定着に向け、働く場と暮らす場が近接する大田区の特性を生かすことが必要



【分野課題⑧】都市基盤・公共施設分野(再掲)

- ・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

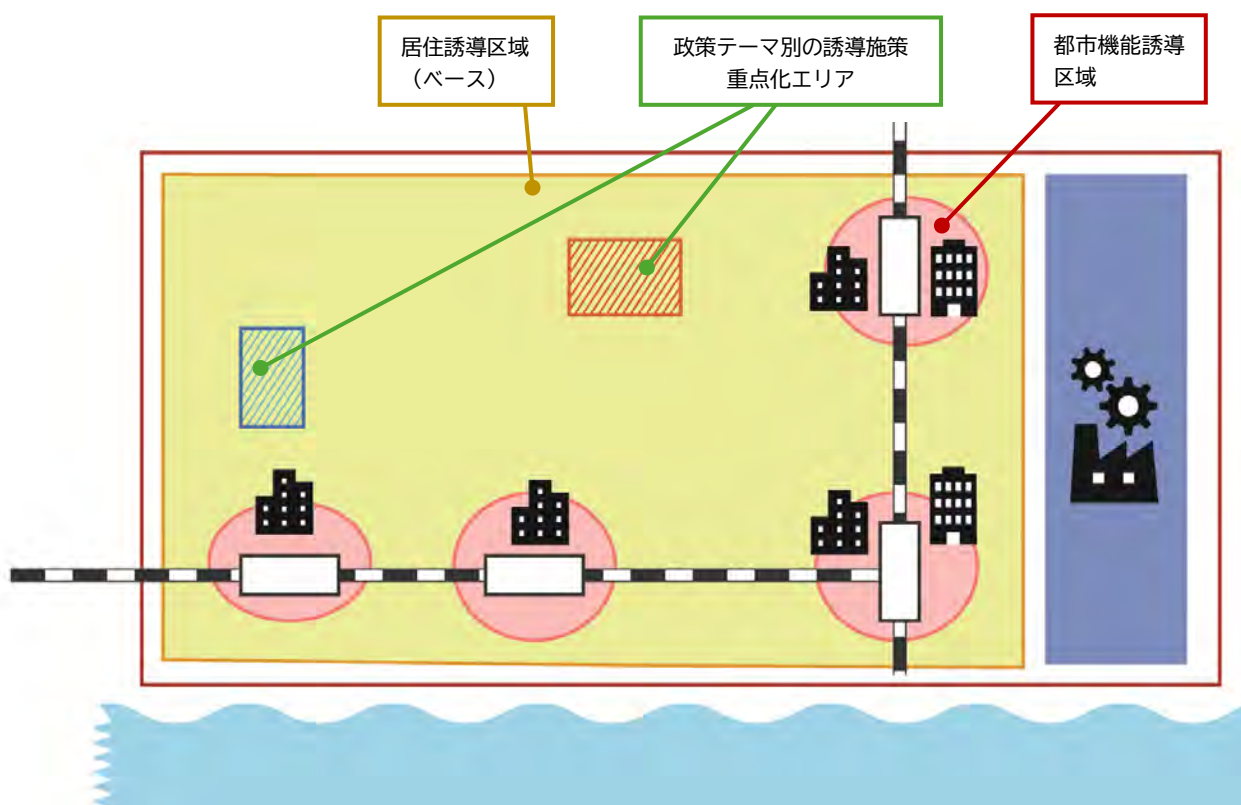


4 誘導区域・誘導施設・誘導施策の検討

4-1 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、政策テーマに応じた居住を重点的に誘導するエリア（政策テーマ別の誘導施策重点化エリア）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→政策テーマ別の誘導施策重点化エリア）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



4-2 居住誘導区域

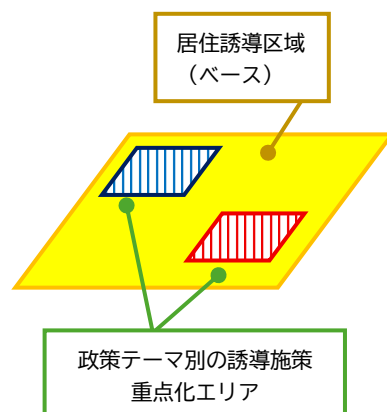
(1) 居住誘導区域設定の論点

1) 居住誘導区域(ベース)の設定

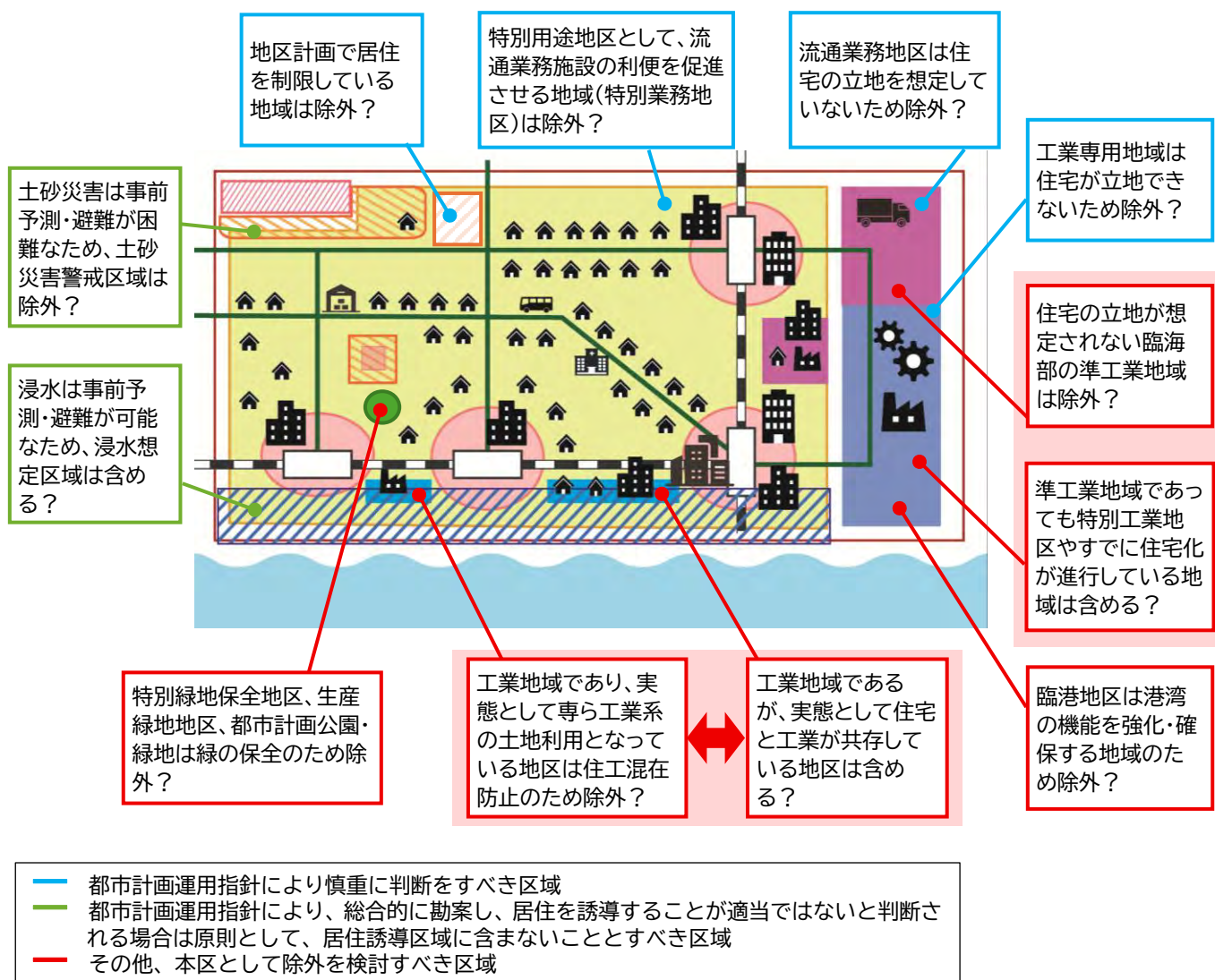
- ・大田区は多摩川を除き、全域が市街化区域かつDID（人口集中地区）であることから、居住誘導区域は市街化区域全域を基本として、居住誘導区域に適さない区域を除外する流れで設定。

2) 政策テーマ別の誘導施策重点化エリアの設定

- ・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」の意味合いが薄いため、区独自に政策テーマ別の誘導施策重点化エリアを設定する。

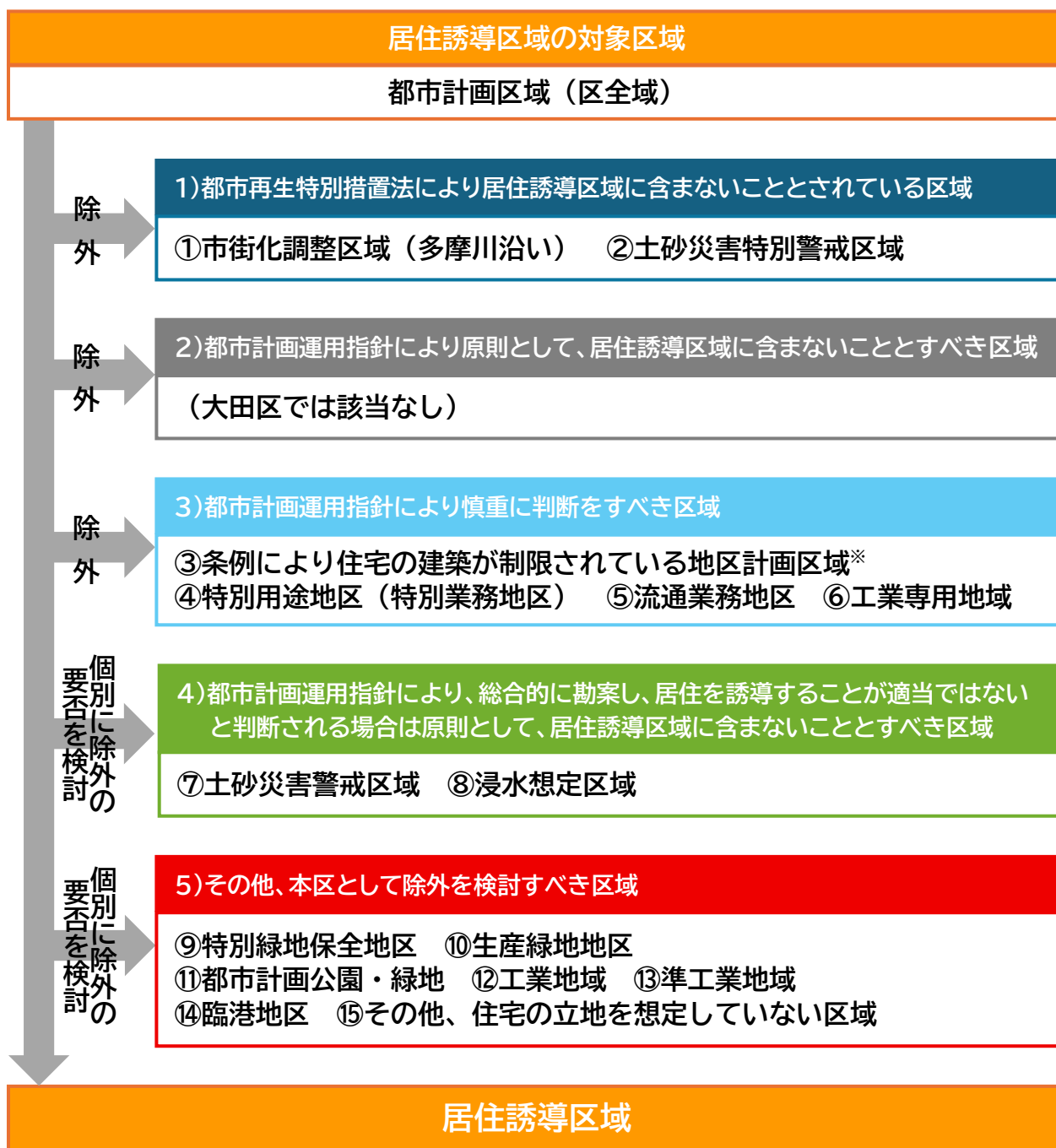


■ベースとなる居住誘導区域設定の論点イメージ



(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) の個別に除外の要否を検討する区域について、以下に方針を示す。

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	<u>居住誘導区域に含まない</u> ・土砂災害は事前予測、避難が困難	・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	<u>居住誘導区域に含める</u> ・浸水は事前予測・避難が可能であり、ハード、ソフト両面から災害対策に取り組むことを前提に含める	・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	<u>居住誘導区域に含まない</u> ・特別緑地保全地区は、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る	・以下の 4 地区が指定 -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	<u>居住誘導区域に含まない</u> ・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る	・15 地区、約 2.04ha が指定
都市計画公園・緑地	<u>居住誘導区域に含まない</u> ・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、未供用の区域も一定の建築制限をかけている	・都市基幹公園：7 か所 -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：68 か所 -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：5 か所 -多摩川、鶴の木一丁目、南馬込二丁目、中央五丁目、多摩川親水
工業地域	<u>土地利用の実態・方針を踏まえて判断</u> ・すでに住宅地化が進行し、都市計画マスタープランでも住宅を想定している地域を居住誘導区域に含める	・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
準工業地域	<u>土地利用の実態・方針を踏まえて判断</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ため、居住誘導区域に含める ・特別工業地区以外は、すでに住宅地化が進行し、都市計画マスタープランでも住宅を想定している地域を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
臨港地区	<u>居住誘導区域に含まない</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	・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	<u>居住誘導区域に含まない</u> ・東海の商業地域：都市施設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	・卸売市場、火葬場等、大規模施設（スタジアム等）として利用されている

【補足】工業地域及び準工業地域における操業環境の維持と居住の調和について

- ・工業地域及び準工業地域における工業系土地利用の割合を町丁目別に見ると、下丸子三丁目（キヤノン）と南馬込六丁目（都営地下鉄車両基地）を除き、工業系の土地利用は4～5割の町丁目が多い。

■工業及び準工業地域における工業系土地利用面積の割合

町丁目	用途	地域特性	割合	備考
仲池上一丁目	準工	台地部	40.6%	新幹線の線路沿い、倉庫が複数あり
南馬込六丁目	準工	台地部	84.3%	ほぼ全域が都営地下鉄の車両基地
大森西七丁目	準工	低地部	41.7%	メリーチョコレート、日本磨料工業、ほかは住宅
大森南三丁目	工業	低地部	39.7%	マンション、倉庫、工場が混在
大森南四丁目	工業	低地部	34.2%	東京労災病院、公園なども
大森南五丁目	準工	低地部	25.3%	南部は工場集積、北部はほぼ住宅
下丸子三丁目	工業	低地部	90.2%	ほぼ全域がキヤノン
新蒲田一丁目	特工	低地部	51.8%	JRの車両基地以外はほぼ住宅
羽田旭町	工業	低地部	46.1%	工業かなり優勢、羽田旭小跡地活用事業
東糀谷五丁目	準工	低地部	32.6%	住居併用工場が多い
本羽田三丁目	工業	低地部	44.6%	倉庫とマンション群
	準工	低地部	41.2%	該当の面積小さい
南六郷三丁目	工業	低地部	42.0%	マンションと住居併用工場が混在

出典：東京都土地利用現況調査（令和3年）を基に作成

- ・都市計画マスタープランでは、内陸部の工業及び準工業地域について、住工調和型市街地として住工の調和を位置付けている。
- ・一方、「令和6年度大田区ものづくり産業等実態調査報告書」によると、「住工混在で操業しにくい」の回答が13.2%（工業・準工は14～15%台）となっており、令和元年度の4.6%と比較して増加傾向にある。
- ・操業環境の維持を重視する観点では、産業系土地利用が住宅に転換することを抑制することが求められる一方、居住と工業の共存を維持することの価値も踏まえると、「居住の非推奨」を軸とするよりも、住宅と工業の双方が調和する「改善」を軸とした施策を展開する。



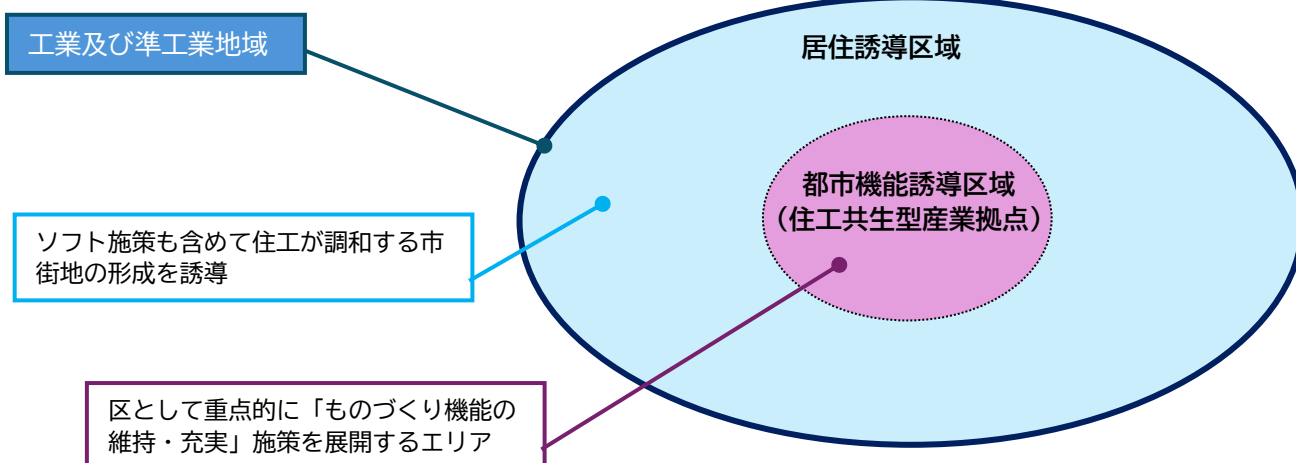
●住宅と産業機能が調和する市街地の形成を重点的に誘導するエリアを都市機能誘導区域として設定

- ・工業及び準工業地域の中から、住宅との調和を図る産業振興エリアを設定し（都市構造における住工共生型産業拠点）、都市機能誘導区域として定め、都市政策と産業政策が連携して重点的な「ものづくり機能の維持・充実」施策を展開。

●上記（都市機能誘導区域）以外では、ソフト施策も含めて住工が調和する市街地の形成を誘導

- ・都市機能誘導区域以外の工業及び準工業地域では、「地域力を生かした大田区のまちづくり条例」を通じた住宅開発の事前協議や事業所等の改修支援を通じて、住工調和を推進

■工業地域及び準工業地域における操業環境の維持と居住の調和のための施策イメージ



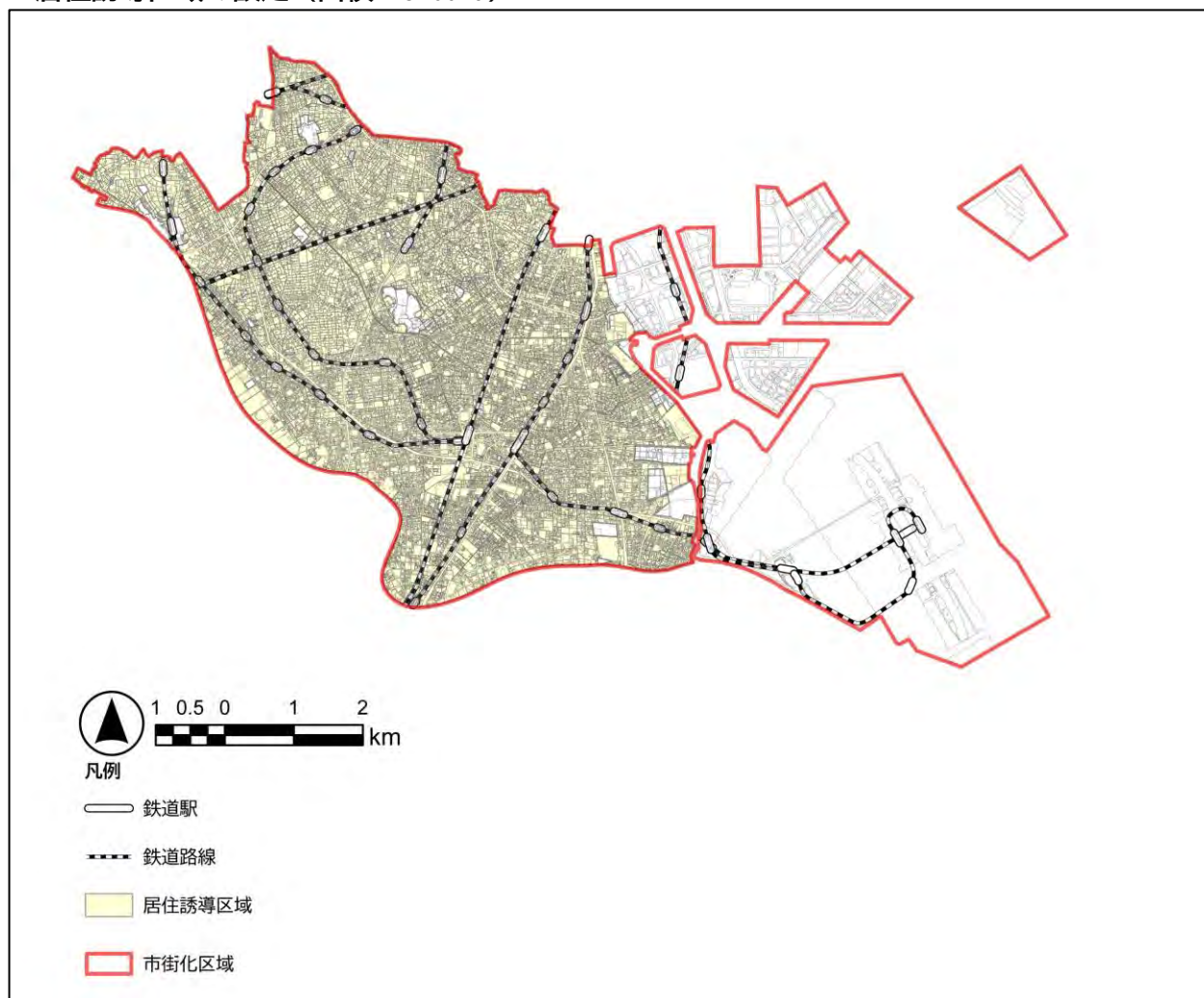
(4) 居住誘導区域の設定

上記で整理した区域を除外した区域を居住誘導区域として設定する。

■ 居住誘導区域から除外する区域の分布



■居住誘導区域の設定（面積：3460ha）



(5) 政策テーマ別の誘導施策重点化エリアの設定

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、以下の政策テーマ別の誘導施策重点化エリアを区独自に設定する。

■ 立地適正化の基本的な方針と政策テーマ別の誘導施策重点化エリアの関係

立地適正化の基本的な方針		政策テーマ別の誘導施策重点化エリア
(1) 誰もが生涯にわたり定着する多様な暮らしの選択肢の充実	→	・生活利便性向上施策重点化エリア
(2) 日常生活を支え、暮らしの質を高める市街地環境の形成		・移動利便性向上施策重点化エリア
(3) 日本・東京圏の活力をけん引する拠点形成		— (都市機能誘導区域で実現)
(4) 多様な産業集積を生かした職住近接型のまちづくり	→	・大田区らしい職住近接施策重点化エリア
(5) 複合的な災害リスクに対応した安全・安心なまちづくり	→	・地震防災施策重点化エリア ・浸水対応促進施策重点化エリア

1) 生活利便性向上施策重点化エリア

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。

- ・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。

② 区域設定の考え方

日常生活に必要な施設の立地を誘導するエリアは下記の条件を考慮して設定する。

■ 日常生活に必要な施設の立地を誘導するエリアを抽出する指標

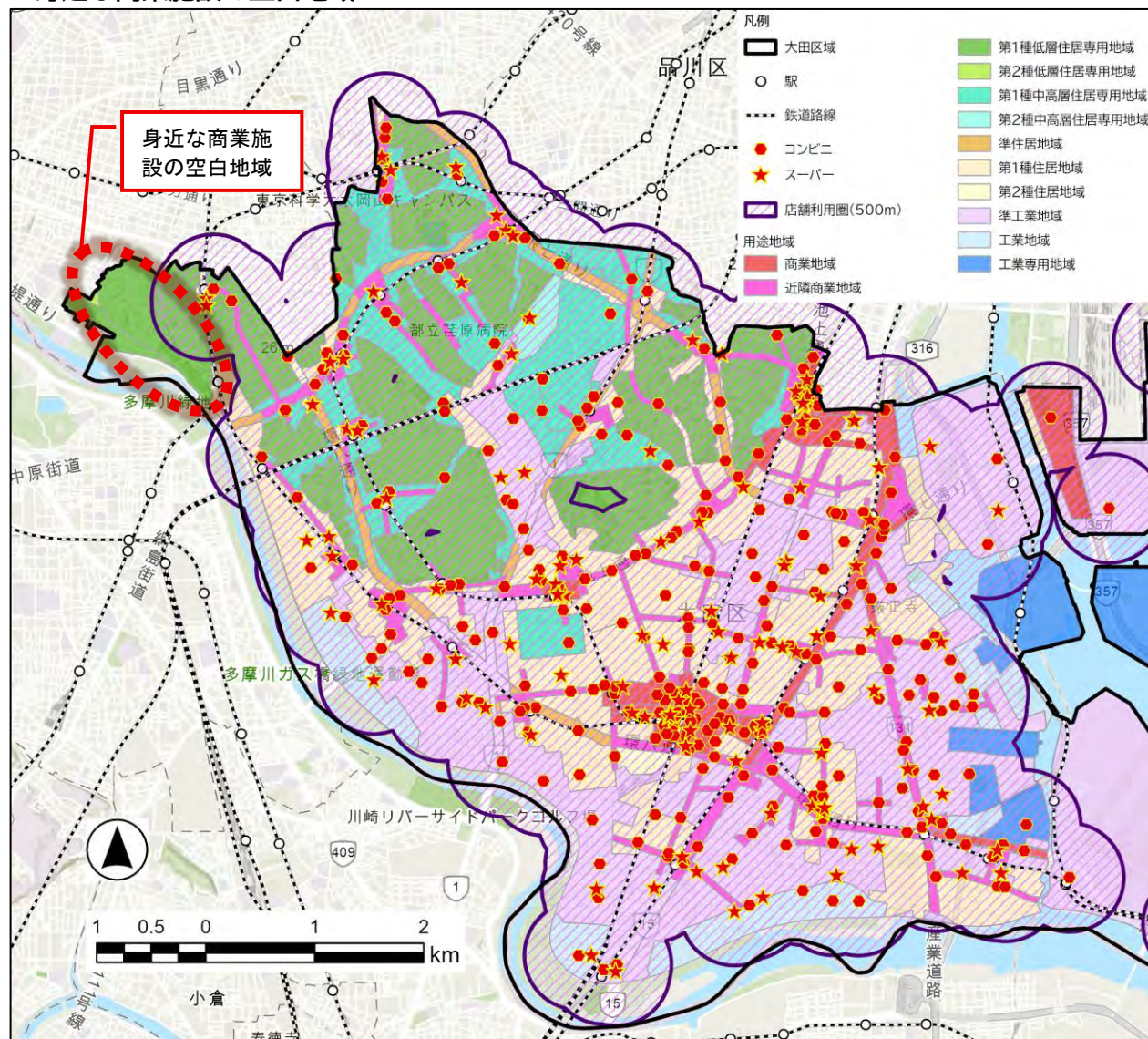
指標	説明
A. 身近な商業施設の空白地域	身近な商業施設であるスーパーマーケットとコンビニエンスストアの利用圏を調査し、一団のまとまりを形成している利用圏外のエリアを候補とする。
B. 将来の 75 歳以上人口割合	今後、75 歳以上の後期高齢者の割合が高まるエリアは、身近な商業施設に対するニーズが高まるものと想定する。

A. 身近な商業施設の空白地域の分布

スーパーマーケットやコンビニエンスストアの利用圏※の分布を見ると、田園調布において商業施設の利用圏域から外れる一団のエリアが存在している。

※身近な商業施設への利用圏は総務省「買物弱者対策に関する実態調査結果報告書」（平成29年7月）を基に500mと設定した。

■身近な商業施設の空白地域

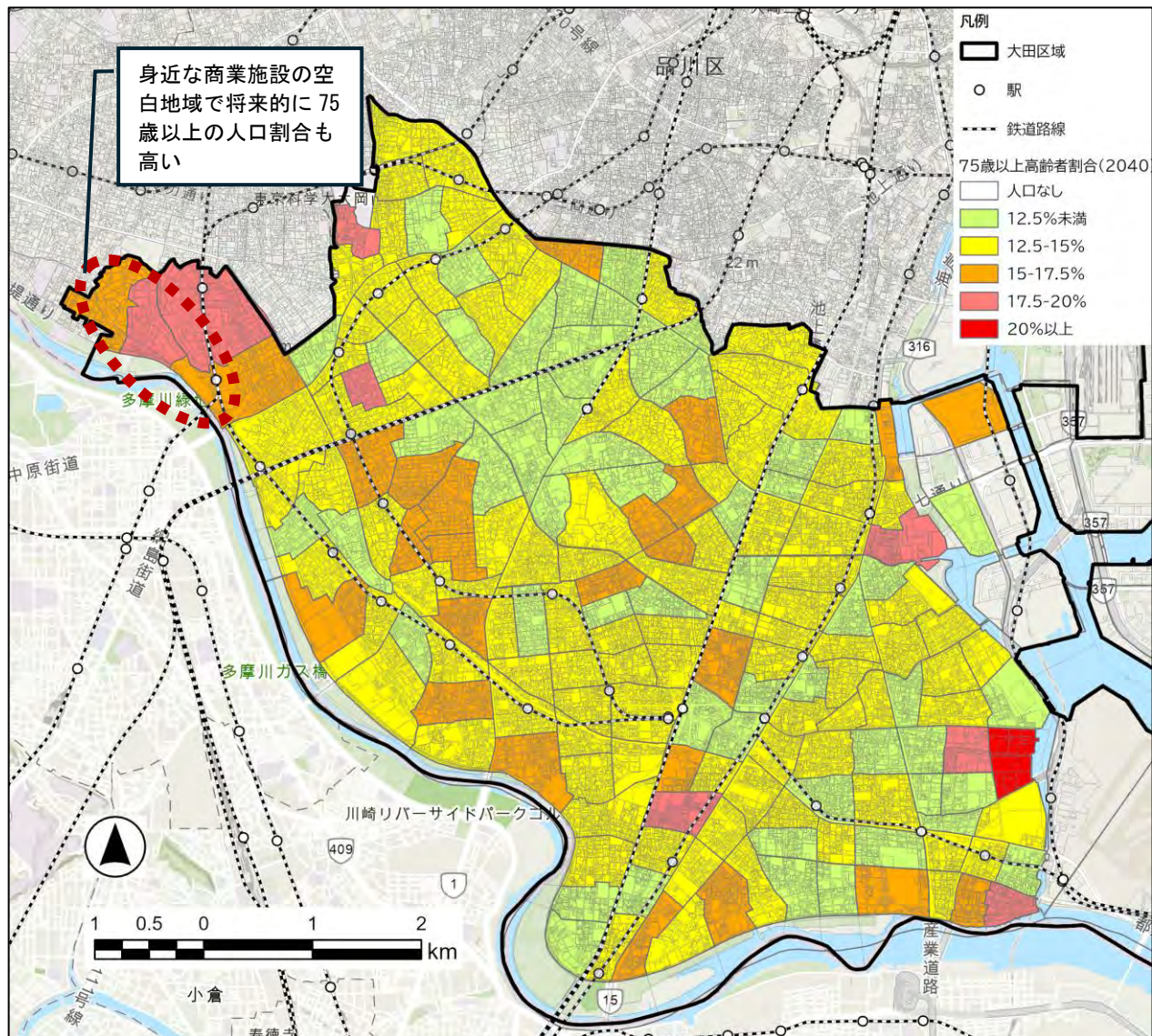


出典：NTT「iタウンページ」（令和8年）を基に作成

B. 75歳以上の高齢者割合の分布

2040年における75歳以上の高齢者割合を推計すると大田区平均は13.4%である。また、町丁目別の分布を見ると、田園調布において、75歳以上の高齢者割合が15%以上となる町丁目がまとまって分布している。

■2040年の町丁目別の75歳以上の高齢者割合の分布



出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールVer.3」を用いて推計

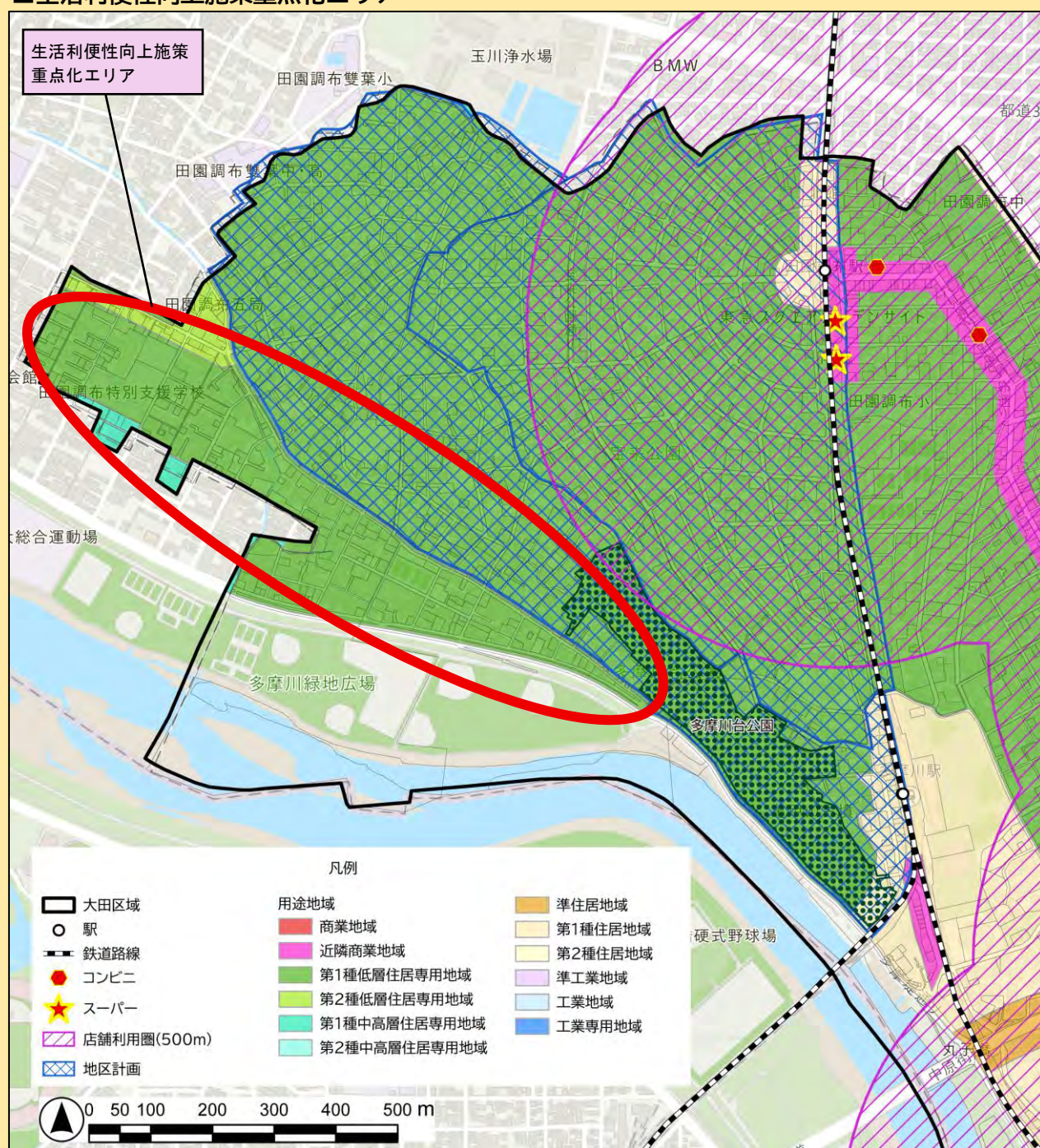
③生活利便性向上施策重点化エリアの設定

生活利便性向上施策重点化エリアは、下記の理由から田園調布4丁目、5丁目を基本とする。

- ・大部分がスーパーマーケットとコンビニエンスストアの利用圏外となっている
- ・今後、75歳以上の後期高齢者の割合が地域全体で高まることから、身近な商業施設に対するニーズが区内でも特に高まるものと想定される
- ・第一種及び第二種低層住居専用地域であり、今後とも商業施設の立地に制約がある

ただし、田園調布4丁目、5丁目では、住環境保全を目的とした地区計画が定められているエリアがあり、専ら住宅主体の土地利用について地域住民の間で担保されてきた経緯がある。このため、生活利便性向上施策重点化エリアは、地区計画の区域を除いて設定する。

■生活利便性向上施策重点化エリア



2)移動利便性向上施策重点化エリア

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地域存在しており、最寄りバス停の便数が1日30便未満の地域もある。
- ・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。
- ・大田区では、これまで公共交通不便地域において、自動運転バス実証運行を実施しており、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。

・定時定路線のバス以外も含めた新たなモビリティサービスの導入を検討するエリアを設定する。

②区域設定の考え方

新たなモビリティサービスの導入を検討するエリアは下記の条件を考慮して設定する。

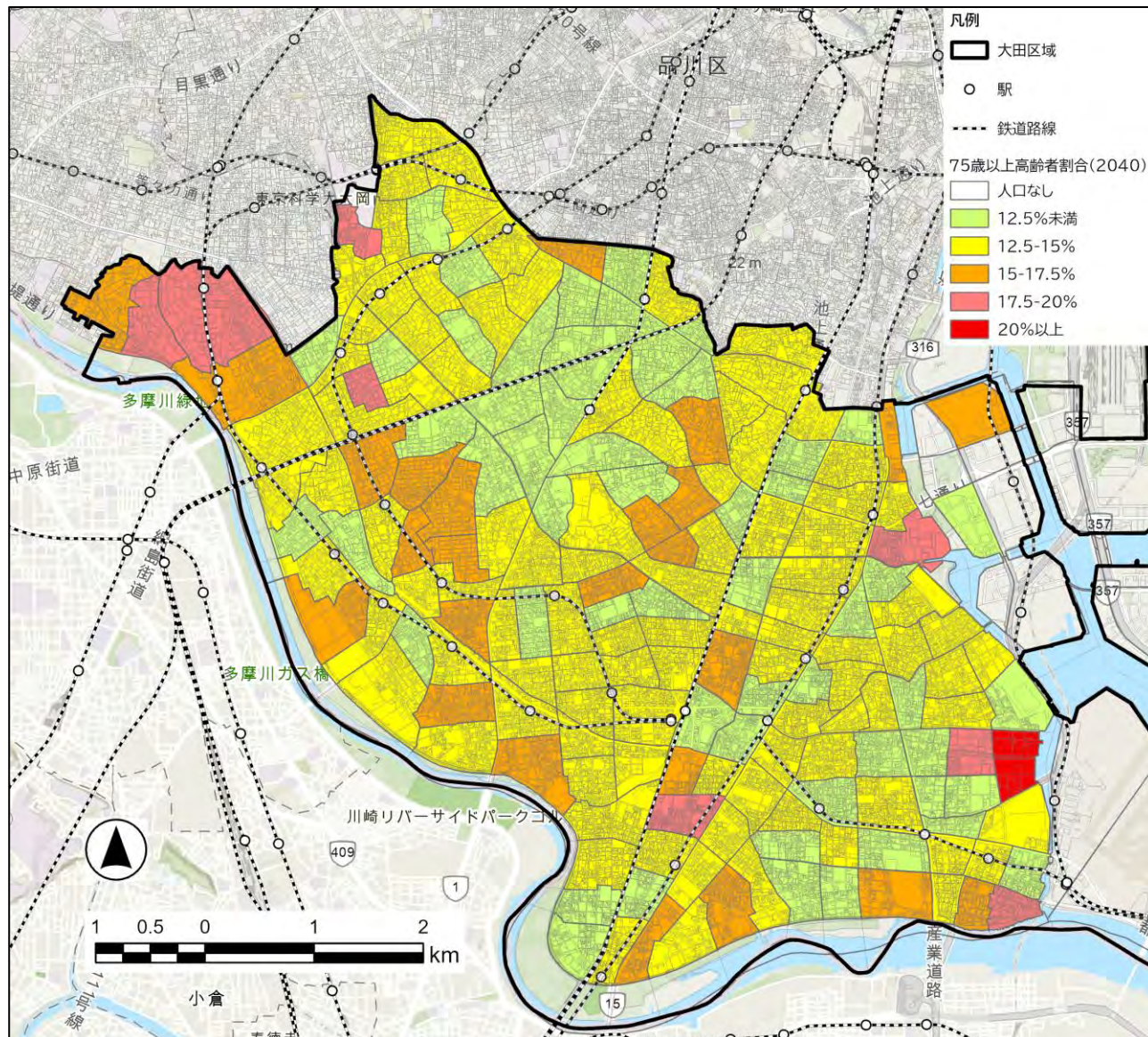
■新たなモビリティサービスの導入を検討するエリアを抽出する指標

指標	説明
A. 将来の75歳以上人口割合	今後、75歳以上の後期高齢者の割合が高まるエリアは、交通手段の確保の必要性が高まるものと想定する。
B. 公共交通不便地域	公共交通不便地域が面的に広がっている地域は、交通手段の確保の必要性が高いものと想定する。

A. 75歳以上の高齢者割合の分布

2040年における75歳以上の高齢者割合を推計すると大田区平均は13.4%である。また、町丁目別の分布を見ると、75歳以上の高齢者割合が12.5%以上となる町丁目が散在している。

■2040年の町丁目別の75歳以上の高齢者割合の分布（再掲）

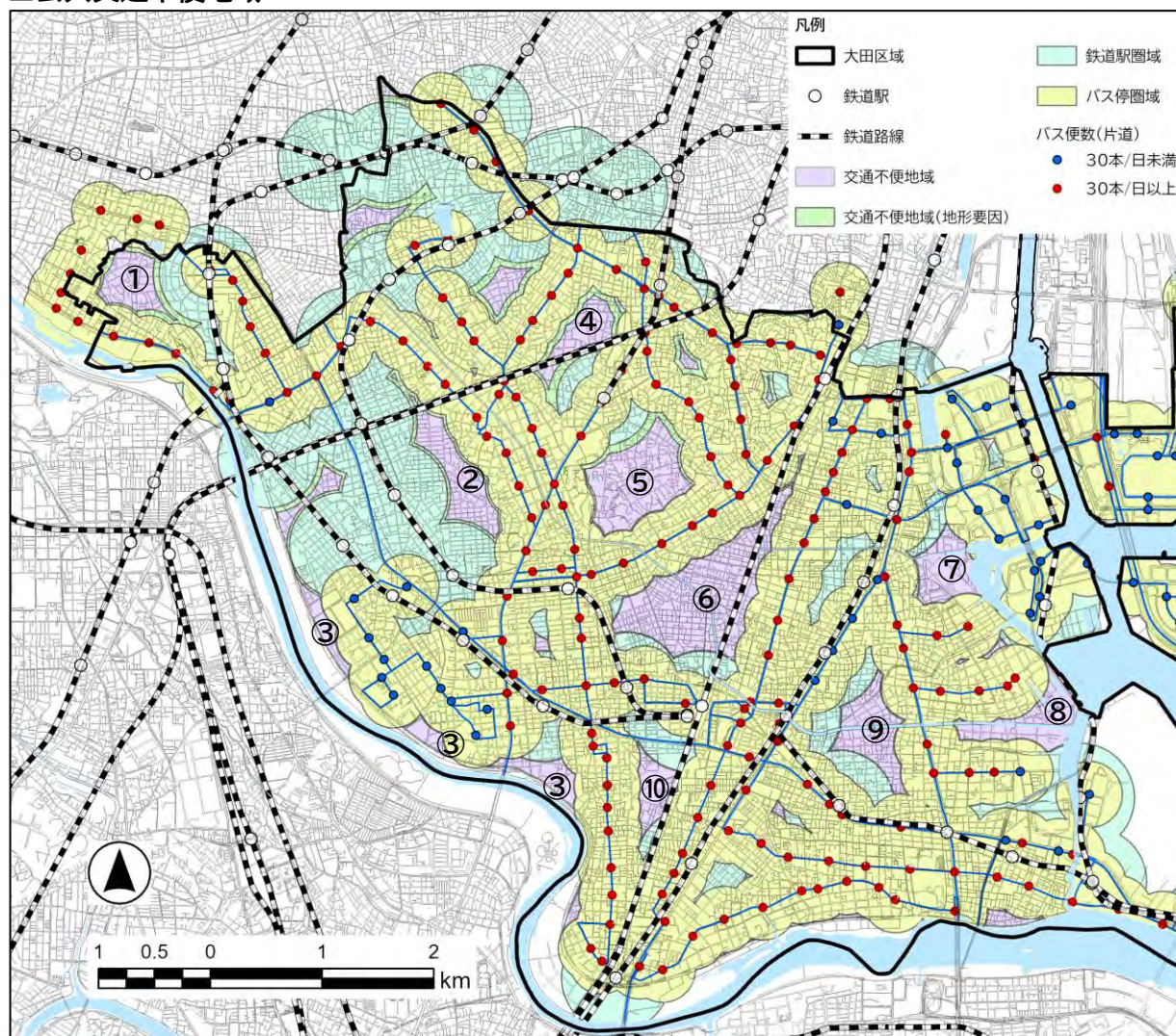


出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールVer.3」を用いて推計

B. 公共交通不便地域の分布

移動に制限がある人（高齢者、乳幼児連れなど）を想定し、地形等を考慮した場合の交通不便地域は、区内に10地域存在している。また、公共交通不便地域が面的に広がっており、最寄りのバス停の便数が30便／日（片道）未満の地域もある。

■公共交通不便地域

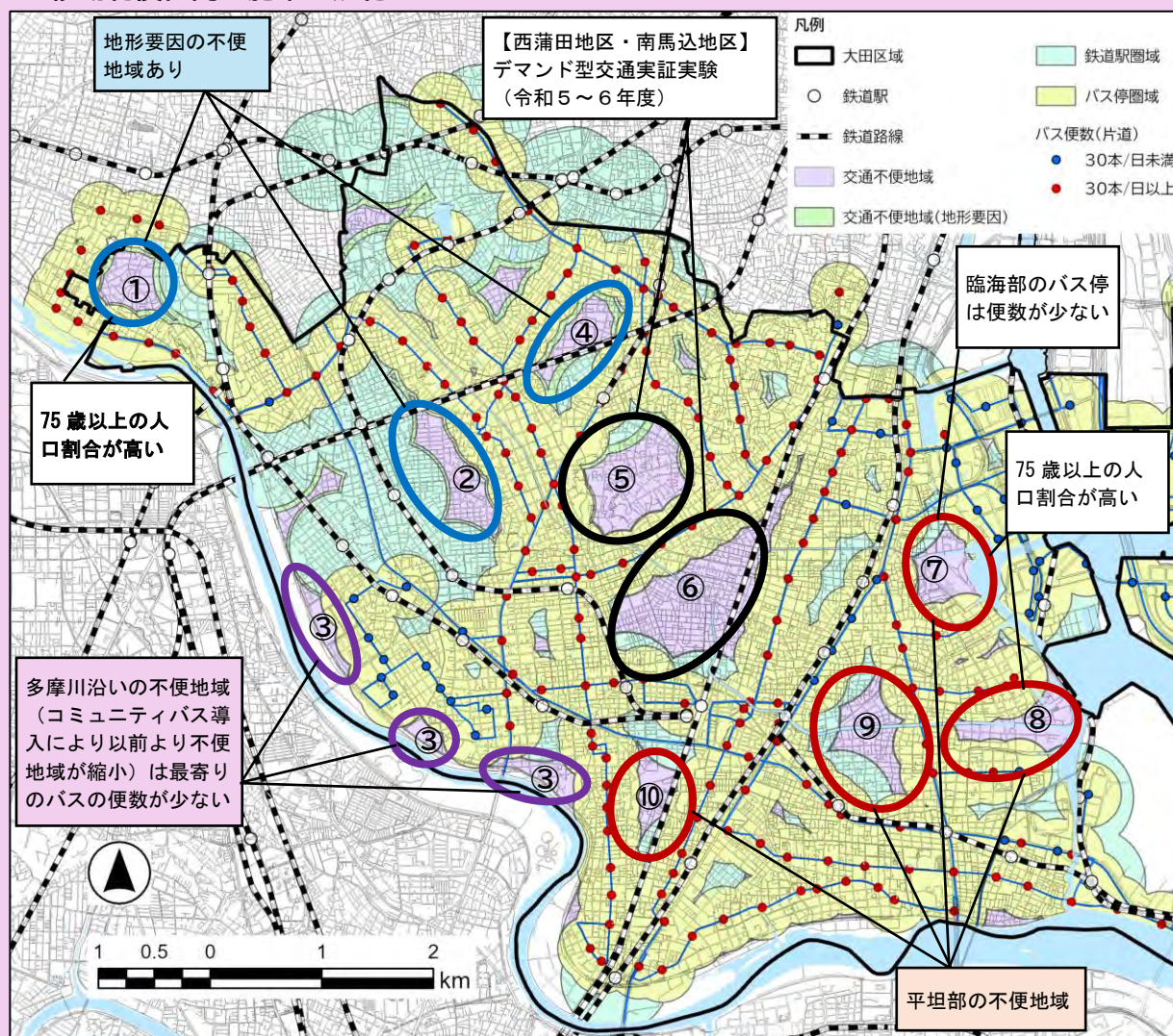


③移動利便性向上施策重点化エリアの設定

移動利便性向上施策重点化エリアは、すべての交通不便地域を設定することとし、下記の理由から①（田園調布）及び④（中馬込）での優先的な対策を検討する。

・バス利用圏外であることに加えて、地形的に高低差も存在する。

■移動利便性向上施策重点化エリア



3)大田区らしい職住近接施策重点化エリア

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、2020年の区内に従業する就業人口は2010年を下回っている。
- ・また、昼夜間人口比率は一貫して低下傾向で、2005年以降は昼間人口が夜間人口を下回っており、就業人口が区外に流出（通勤）していると考えられる。

- ・大田区で住み、働く人を増やすことは、大田区への愛着を感じる区民を増やすことにつながることから、職住近接の暮らしを重点的に形成するエリアを設定する。
- ・また、職住近接の暮らしの場としては、今後、空き家等が増加することを踏まえ、空き家・空き店舗を含む既存建築物活用の施策を展開するとともに、空き家・空き店舗を公益的な利用にも活用しエリアの居住環境を改善する。

②区域設定の考え方

区内に住んで身近で働ける環境の形成を検討するエリアは下記の条件を考慮して設定する。

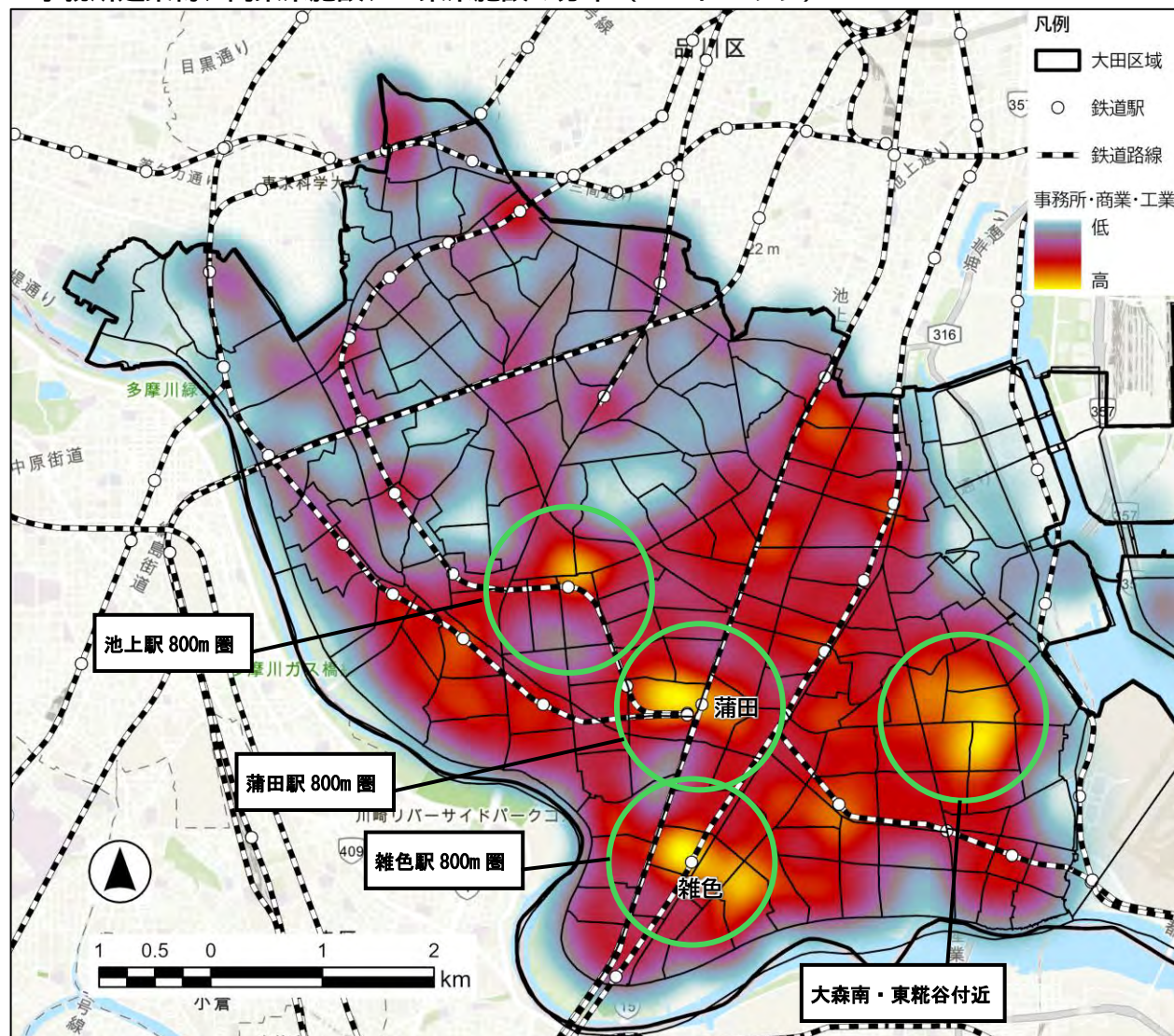
■区内に住んで身近で働ける環境の形成を検討するエリアを抽出する指標

指標	説明
A. 事務所建築物、商業系施設、工業系施設の分布状況	事務所建築物、商業系施設、工業系施設が多く分布している地域は、職住近接の暮らしがしやすいと捉える。
B. 今後、相続が発生する可能性が高いエリア	町丁目別の高齢単身世帯が多く分布している地域かつ戸建て住宅が多く分布している地域は、今後、空き家が多く発生する可能性があり、空き家の流通促進を図ることが求められる。

A. 事務所建築物、商業系施設、工業系施設の分布状況

就業の場となる事務所建築物、商業系施設、工業系施設の分布をヒートマップで表すと蒲田駅、雑色駅周辺、大森南・東糀谷付近の集積が高い。蒲田駅は区内の中心駅であるとともに、雑色駅周辺は区内でも最大級の商店街であり、生活利便性も高いと想定される。大森南・東糀谷付近は、住工共存の市街地である。

■事務所建築物、商業系施設、工業系施設の分布（ヒートマップ）



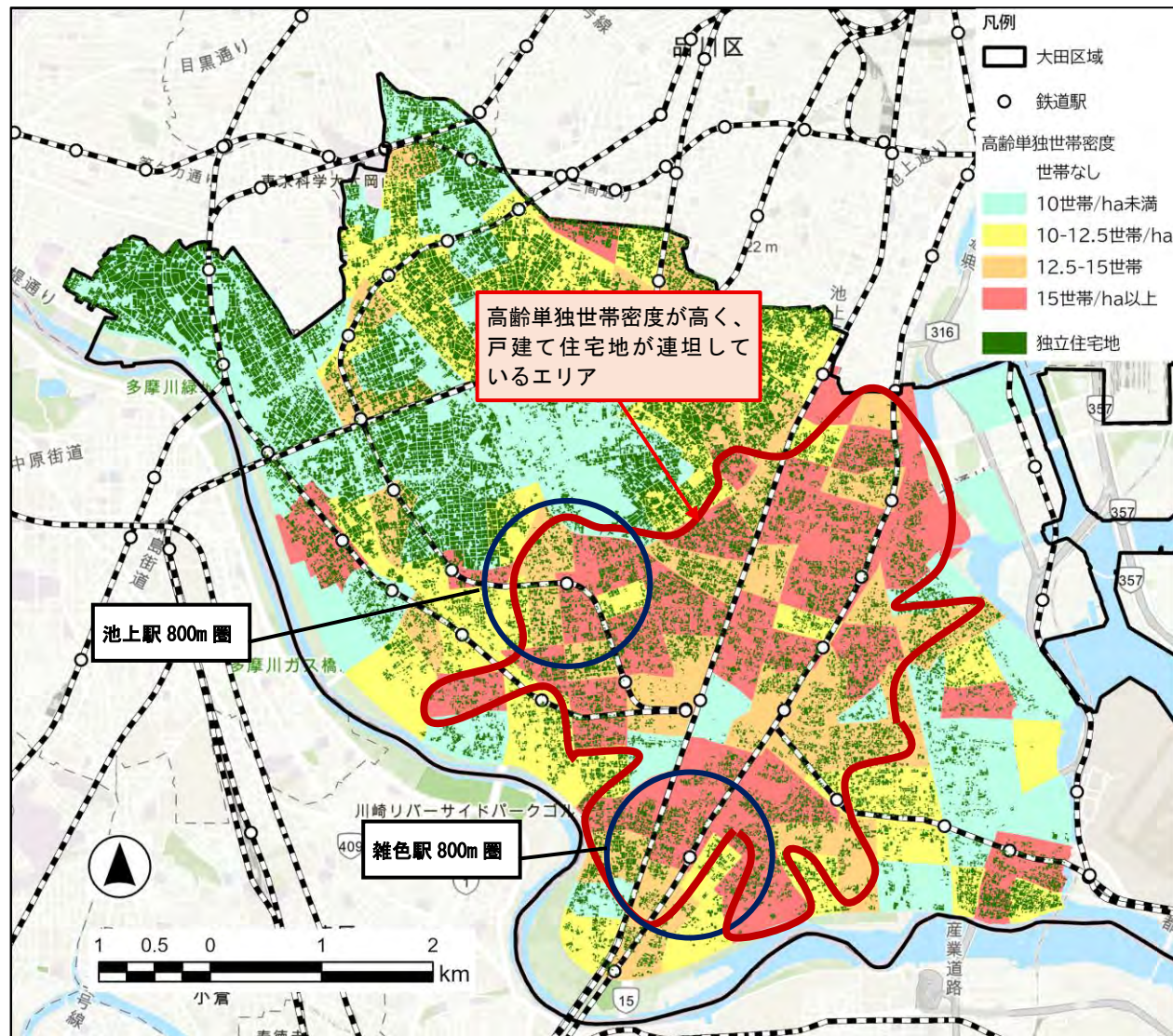
※商業系施設：専用商業施設、住商併用建物。工業系施設：専用工場、住居併用工場

出典：東京都土地利用現況調査を基に作成

B. 今後、相続が発生する可能性が高いエリア

住専系の用途が指定されている区の西部において、独立住宅の密度が高くなっているが、高齢単独世帯の密度は区の東部の方が高い。このため、今後、相続により空き家・空き地が発生するのは区の東部が中心となり、空き家の流通促進が求められる。

■ 高齢単身世帯と戸建て住宅の分布

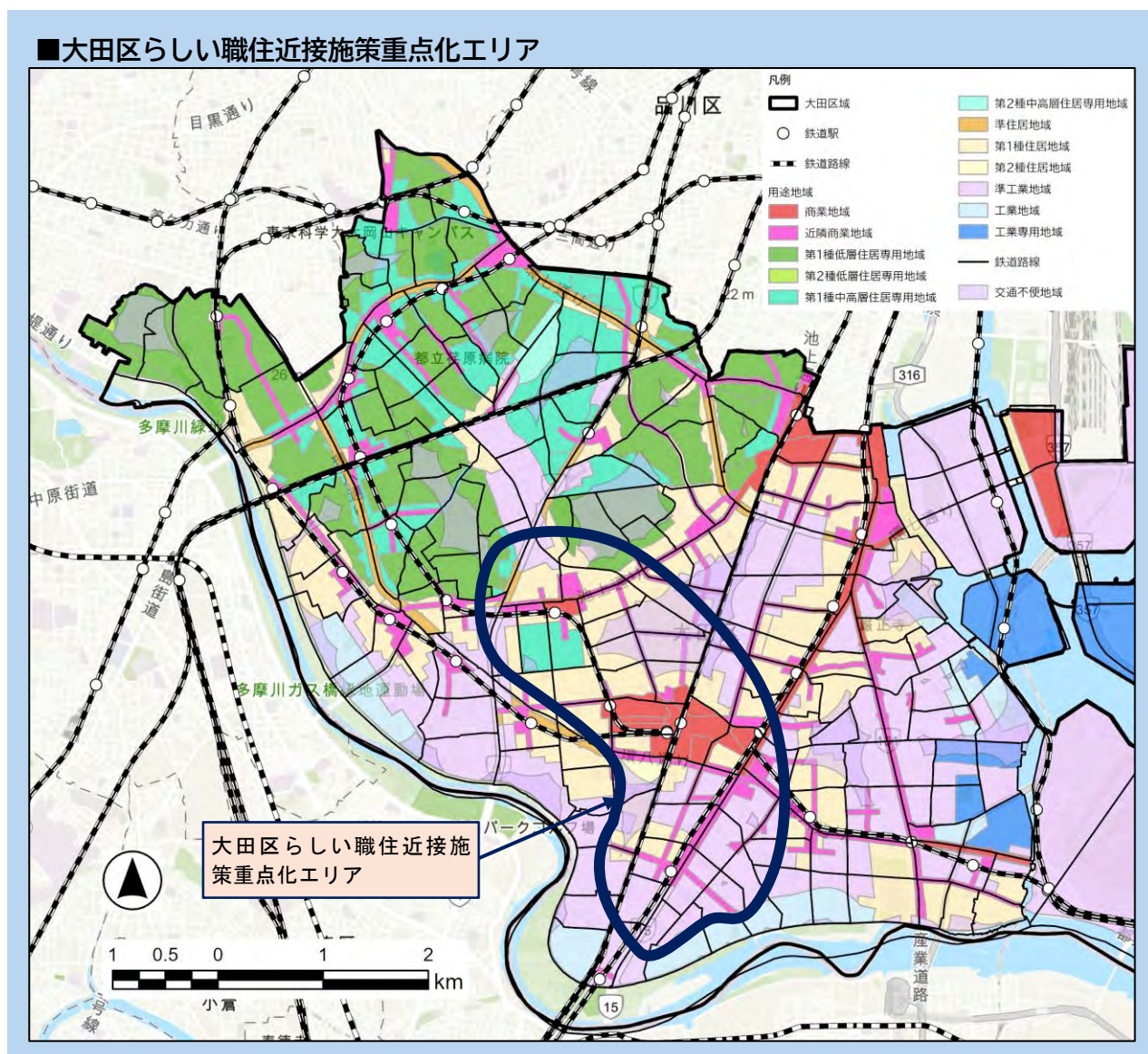


出典：国勢調査、東京都土地利用現況調査を基に作成

③大田区らしい職住近接施策重点化エリア

大田区らしい職住近接施策重点化エリアは、下記の理由から雑色駅～池上駅周辺の徒歩圏（800 m）の範囲に含まれるエリアを設定する。

- ・就業の場となる施設の集積があり、職住近接性が高いエリアである
- ・今後、相続により空き家・空き地が発生する可能性があり、公共公益的な利活用には限界があると考えられ、既存住宅ストック等として住宅市場に流通させることが求められる



4)地震防災施策重点化エリア

①目的

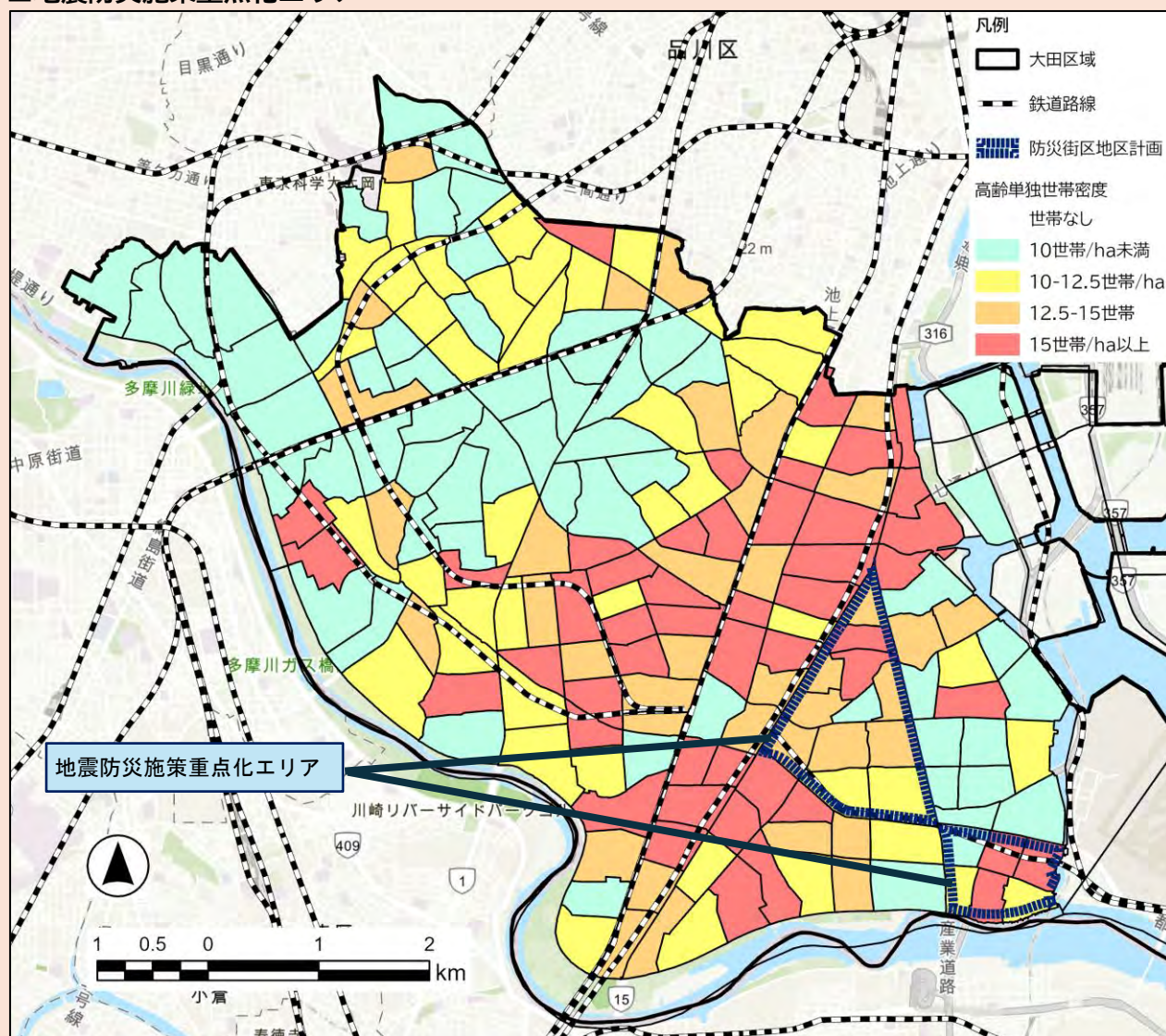
- ・区内には、木造住宅密集地域等が存在しており、特に延焼の危険性が高い大森中地区、羽田地区では、防災街区整備地区計画を定めるとともに、東京都と連携して不燃化を推進。
- ・不燃領域率は令和12年目標の70%に近づいており、この達成により延焼火災の危険性は低くなるが、居住環境として課題がすべて解決されたわけではない。

・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として設定する。

②区域設定の考え方

大森中地区、羽田地区では、単身高齢世帯の密度の高いエリアが見られることから、今後、相続が増加すると考えられる。こうしたエリアでは、空き家・空き地の発生が顕著になると考えられ、空き家・空き地を地域の防災性向上に寄与するオープンスペースとして活用しながら、継続的に居住環境の改善を図る。

■地震防災施策重点化エリア



5) 浸水対応促進施策重点化エリア

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、菟谷・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高台が1,000～2,000人以上分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

浸水対応型のまちづくりを重点的に検討するエリアは下記の条件を考慮して設定する。

■ 浸水対応型のまちづくりを重点的に検討するエリアを抽出する指標

指標	説明
A. 中高頻度の降雨による浸水想定	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は、短期間で繰り返し被害が発生する可能性が高いことから、浸水対応型のまちづくりを優先的に実施する必要があると想定する。
B. 浸水継続時間	浸水継続時間が 72 時間以上となるエリアは、非浸水階であっても、飲料水や食料、エネルギー等が不足し避難生活を送れない可能性があることから、水害時の避難場所を確保する優先度が高いものと想定する。
C. 水害時緊急避難場所の受入人数	水害時緊急避難場所の受入人数が不足し、かつ、災害リスクが高いエリアでは、受入人数を優先的に確保する必要があると想定する。
D. 過去の浸水履歴	地形的要因等により過去に内水氾濫による浸水被害が繰り返し発生しているエリアは、繰り返し被害が発生する可能性が高いことから、浸水対応型のまちづくりを優先的に実施する必要があると想定する。 (「中高頻度の降雨による浸水想定」は多摩川氾濫を想定したシミュレーションであるため、本指標により、中小河川・内水氾濫によって繰り返し被害が発生する地域を抽出)

A. 中高頻度の降雨による浸水想定

- ・多摩川沿いの本羽田、六郷、矢口、下丸子等の地域において、1/30年確率で発生する大雨の規模により、0.5～3.0m未満の浸水が想定されている

■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

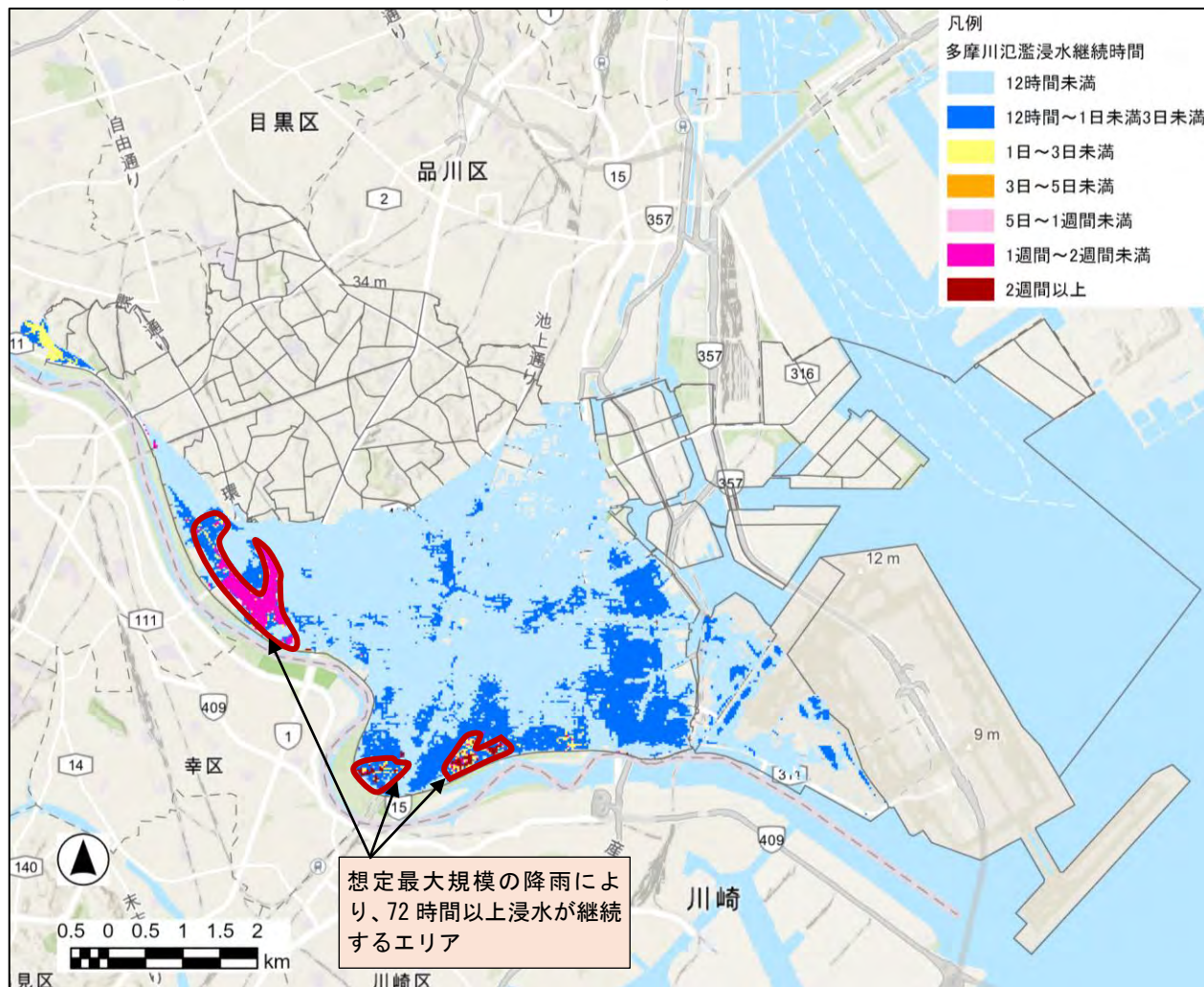


出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

B. 浸水継続時間

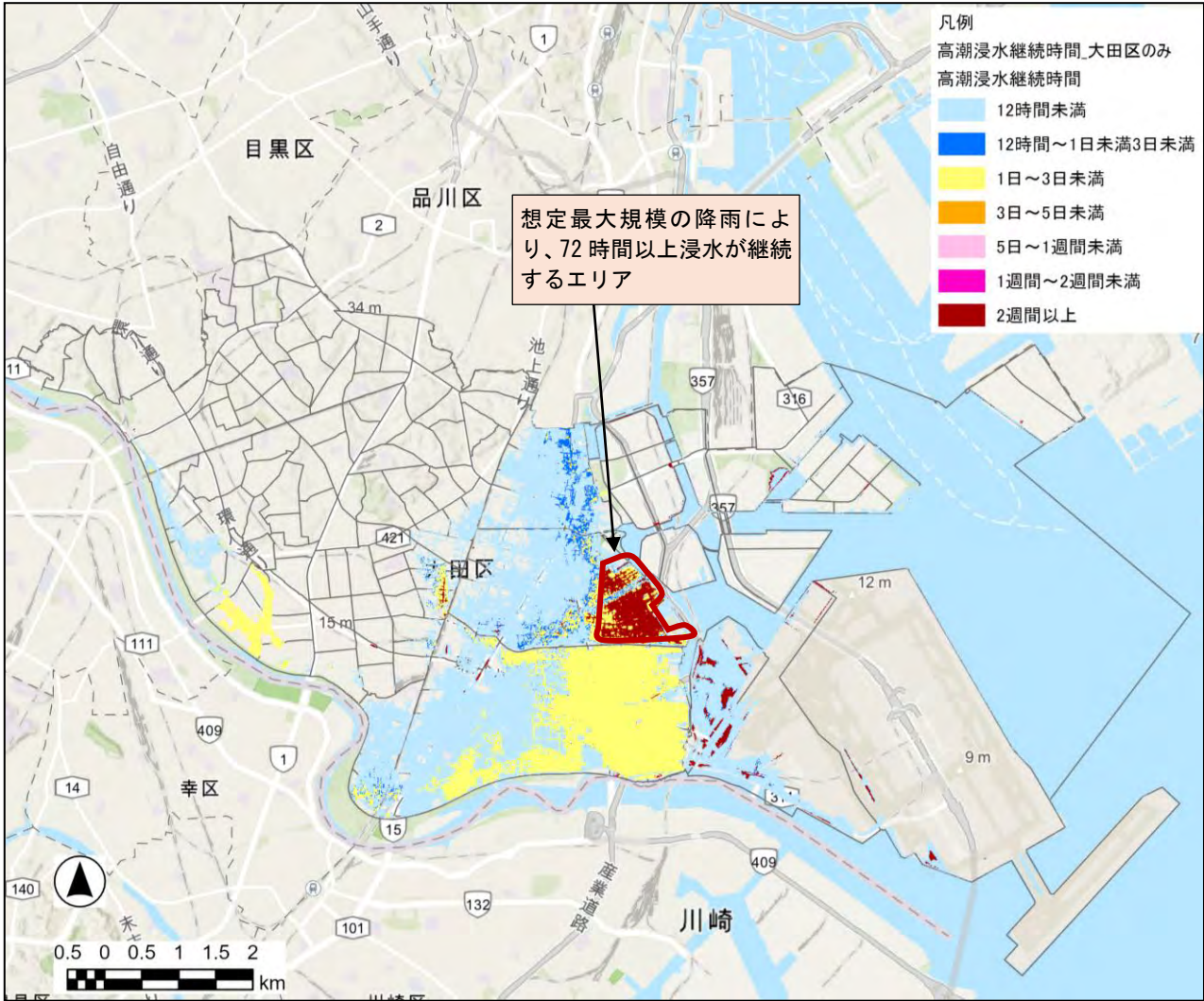
- ・多摩川氾濫による浸水では、六郷、下丸子等の地域において、72時間以上浸水が継続すると想定されている。
- ・高潮による浸水では、大森東、大森南地域において、72時間以上浸水が継続すると想定されている。

■想定最大規模の多摩川氾濫により、72 時間以上の浸水が想定されるエリア



出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

■想定最大規模の高潮により、72 時間以上の浸水が想定されるエリア

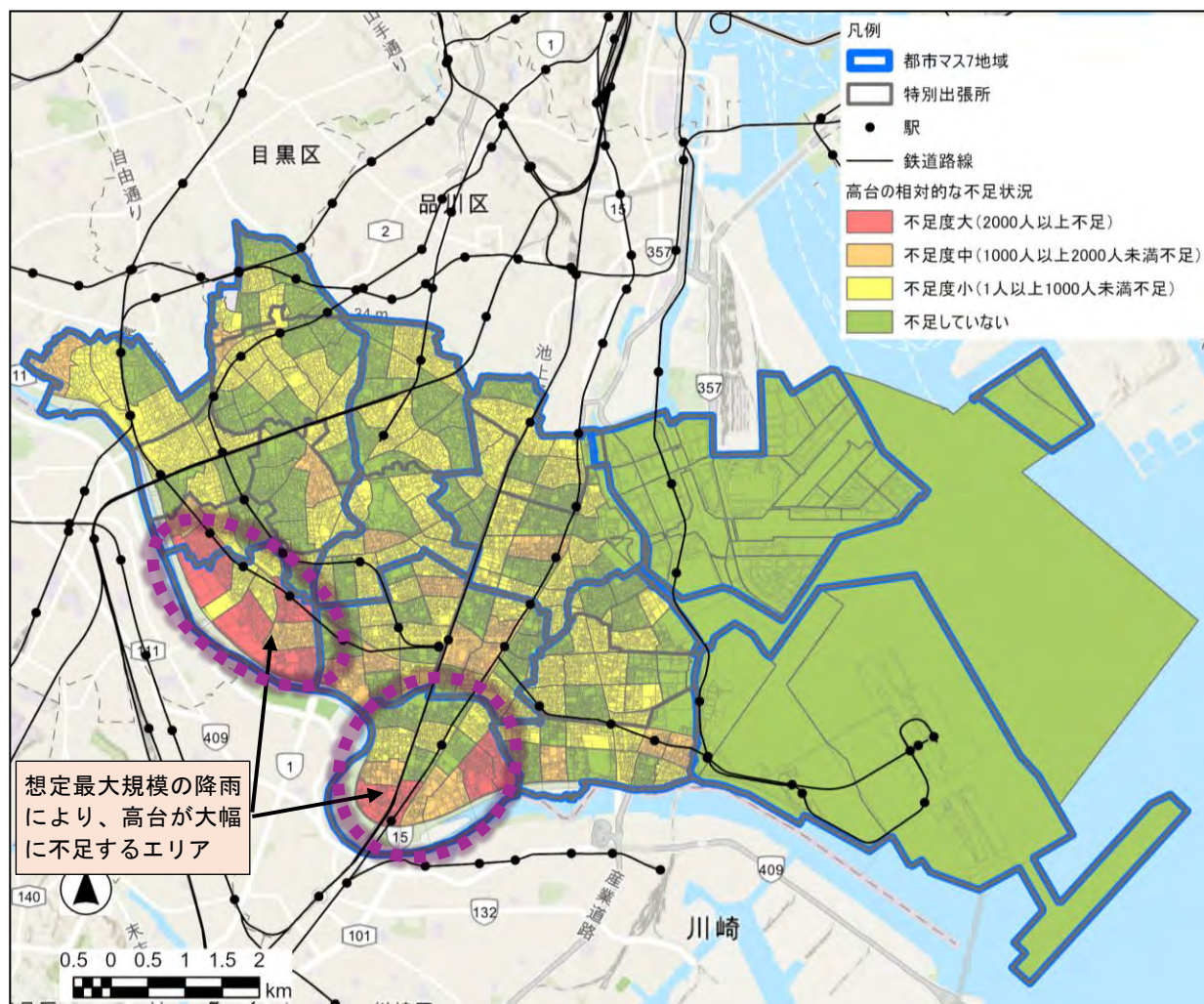


出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

C. 水害時緊急避難場所の受入人数が不足するエリア

- ・多摩川沿いの六郷、下丸子、矢口等の地域において、高台が1,000人から2,000人以上不足する町丁目が集中している。

■水害時緊急避難場所の受入人数が不足するエリア（町丁目別）

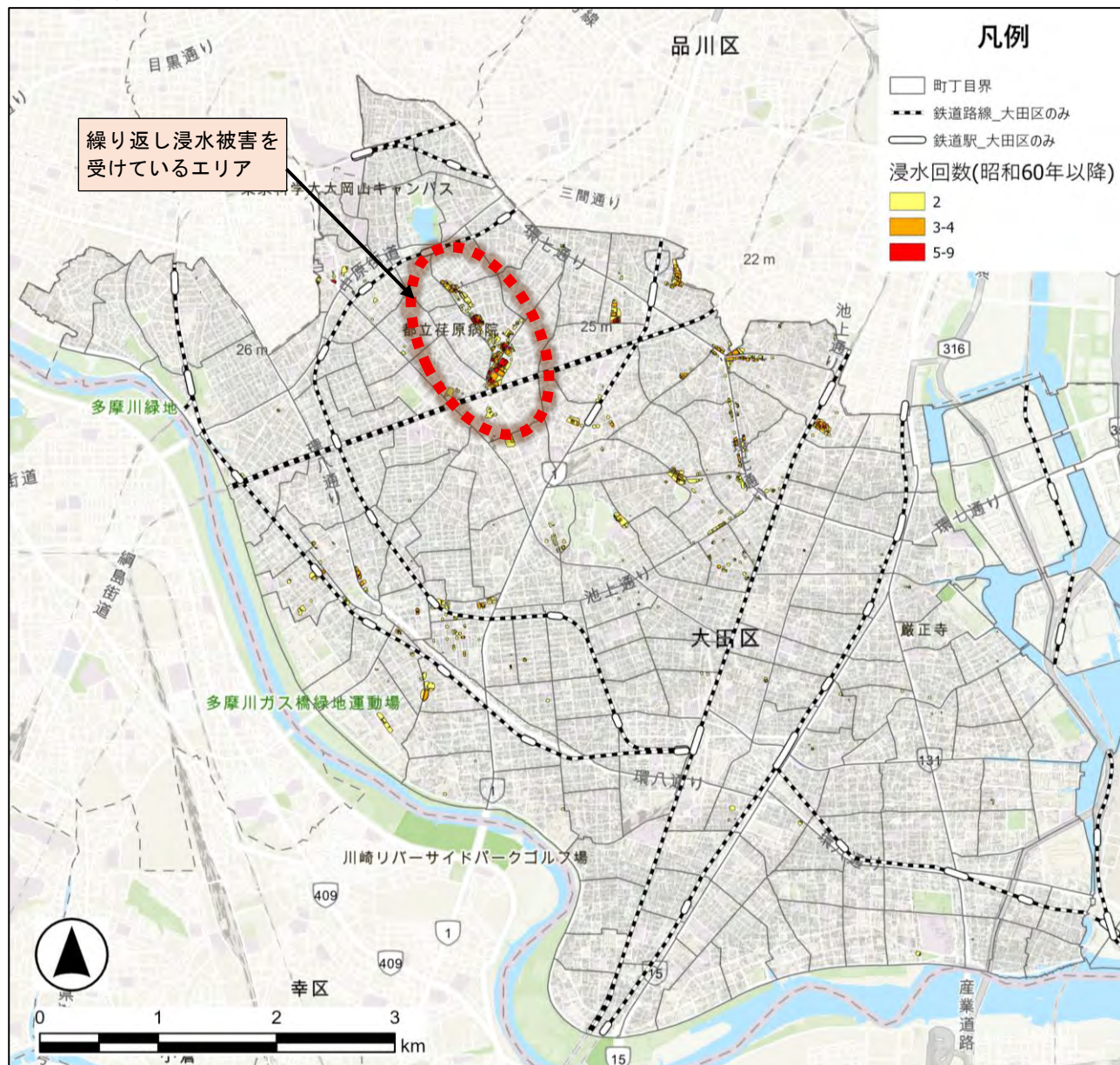


出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

D. 過去の浸水履歴

- ・周囲より標高の低い地域において、浸水被害が繰り返し発生している。
- ・特に、上池台及び東雪谷地域の標高が低くなっている地域では、浸水被害を繰り返している箇所が面的に広がっている。

■過去の浸水回数（昭和 60 年～令和 7 年）



※浸水回数 1 回の箇所は非表示としている

出典：大田区浸水実績図を基に作成

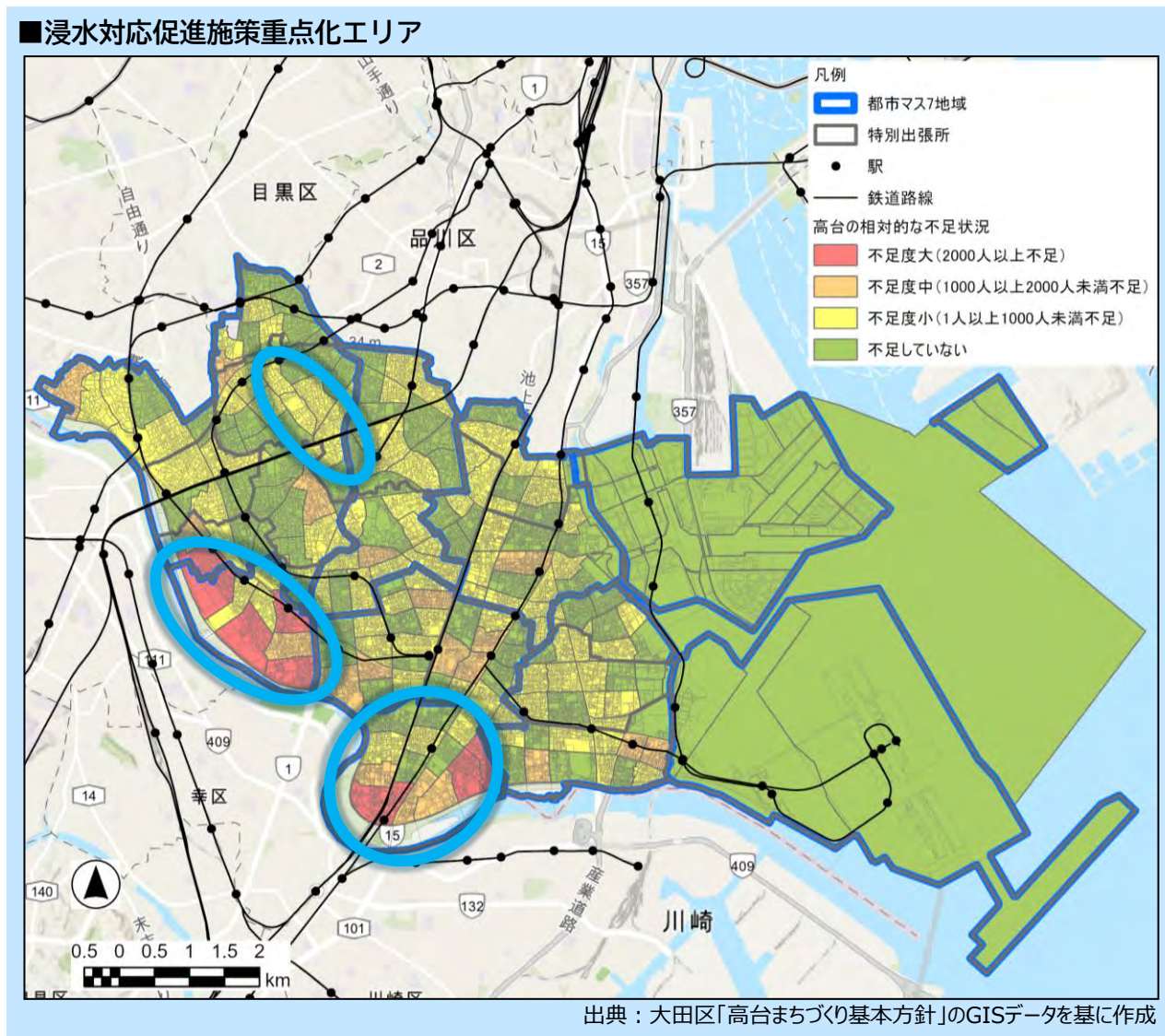
③浸水対応促進施策重点化エリア

浸水対応促進施策重点化エリアは、下記の理由から都市計画マスタープランにおける多摩川沿い地域を中心とするエリアに設定する（河川区域は除く）。

- ・想定最大規模の多摩川氾濫により3日間以上の浸水が継続する地域、中高頻度で発生する降雨により浸水する地域のほぼ全域が含まれている。
- ・一方で、高台が不足する町丁目が集中していることから、優先的に浸水対応のまちづくりを進める必要がある。

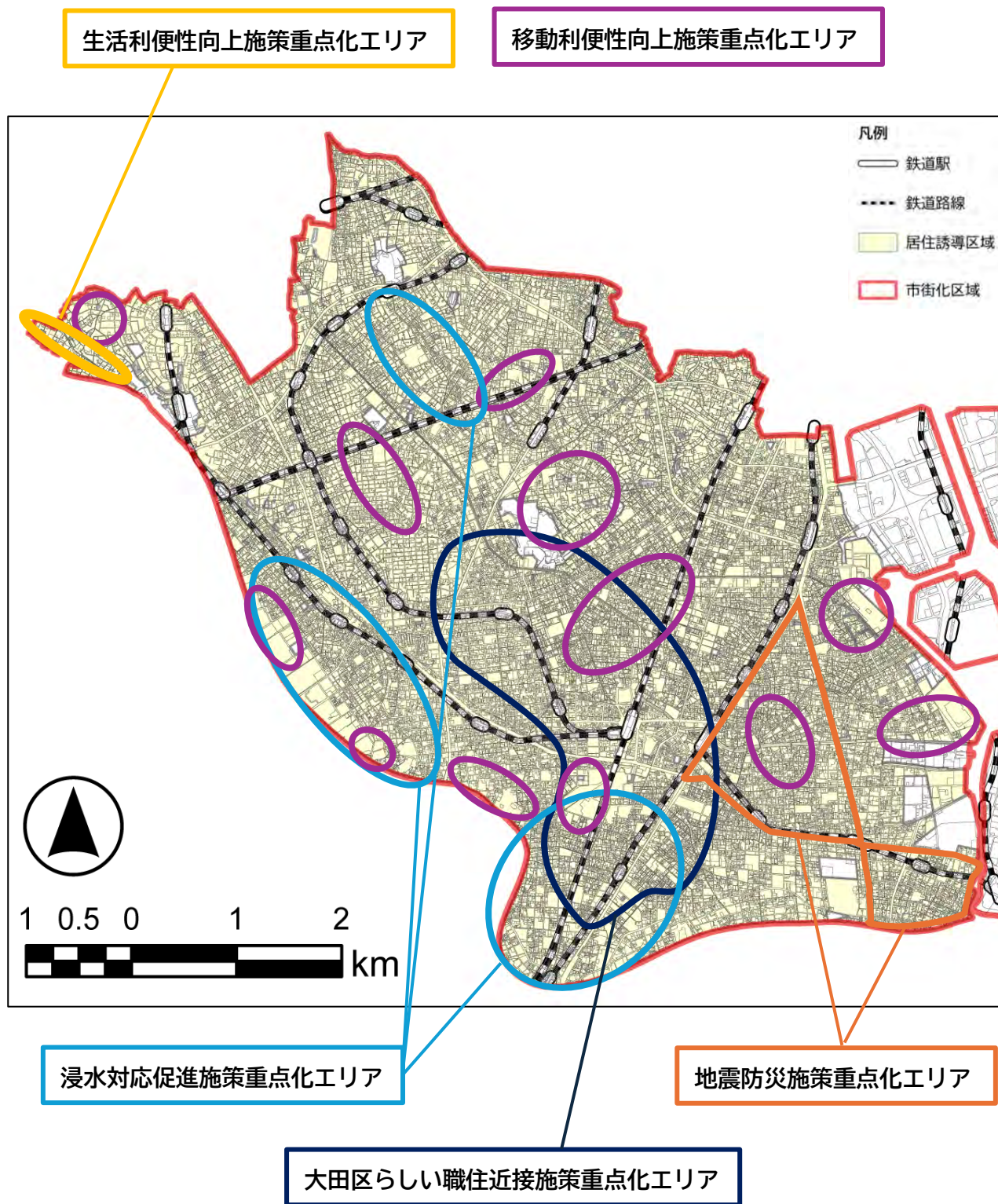
※高台が不足していない町丁目も地域内に含まれるが、多摩川氾濫発生時の実際の避難行動は、町丁目単位ではなく一定の広がりの中で行われると考えられるため、地域全体を区域に設定する
また、下記の理由から、上池台・東雪谷付近に設定する。

- ・内水氾濫による浸水被害が過去に繰り返し発生していることから、優先的に浸水対応のまちづくりを進める必要がある。



※東京都における豪雨対策では、都内全域で気候変動を踏まえた年超過確率1/20の規模相当降雨に対応するものとしており、目標降雨までは浸水被害を防止し、目標を超える降雨に対しても生命の安全、減災及び早期復旧・復興に重要な機能を確保することとしている（東京都豪雨対策基本方針（改定））。本計画においては、1/30年確率の降雨によって浸水が想定されるエリア及び過去（昭和60年～令和7年）に浸水被害を繰り返しているエリアを浸水頻度が高いエリアとし、被害の防止・軽減に向けた対策を推進する。

■政策テーマ別の誘導施策重点化工リア（まとめ）



4-3 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域の設定の考え方

- 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。

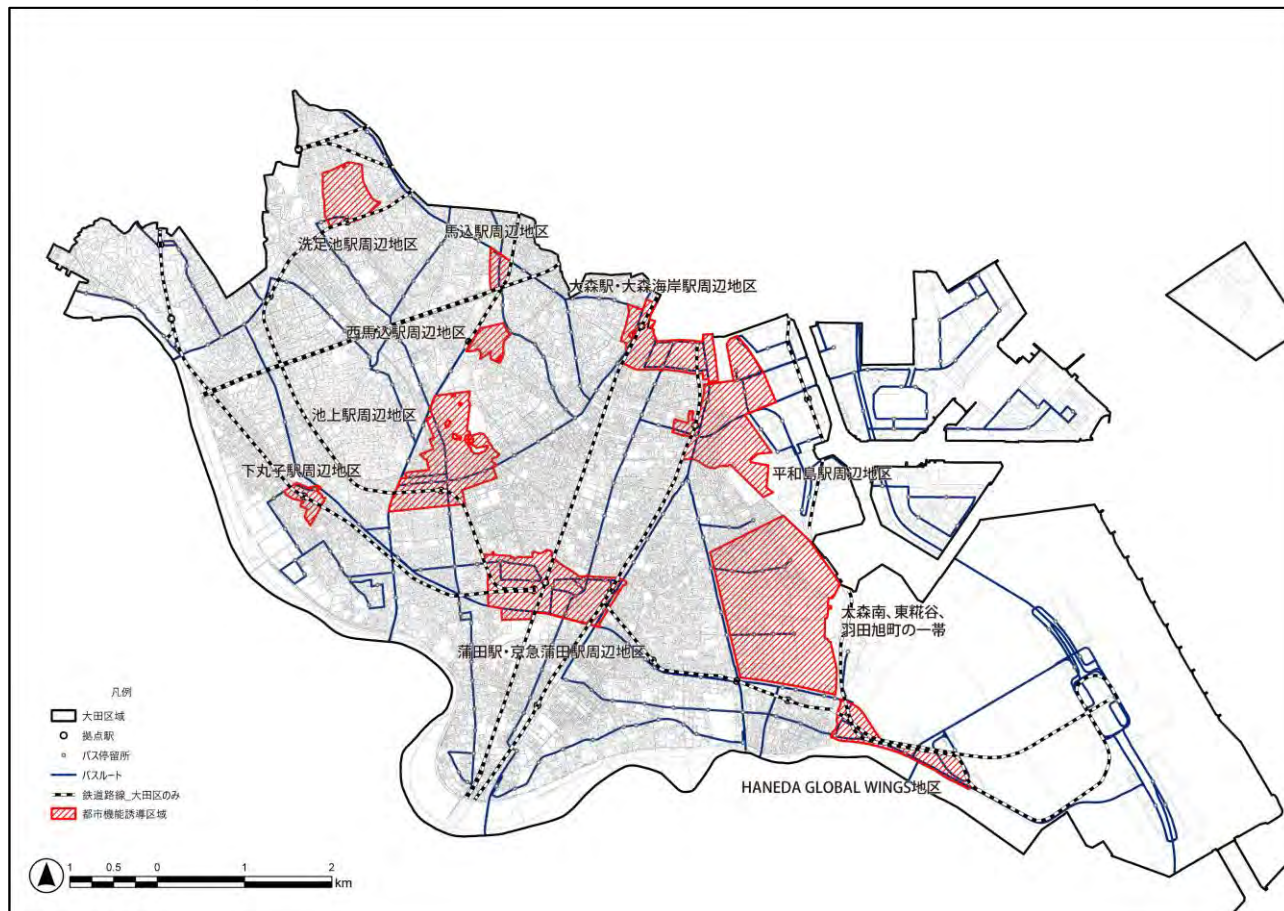
■都市機能誘導区域の範囲

拠点の名称	拠点の位置	都市機能誘導区域の範囲として考慮する事項
広域都市機能拠点	蒲田駅・京急蒲田駅周辺地区	・鉄道駅を中心とした徒歩圏（半径最大 800m） ・多様な用途を許容する商業・近隣商業地域の範囲 ・既定のまちづくり計画の区域 ・都市基盤が一体的に整備された範囲（戦災復興土地区画整理事業の範囲）
	大森駅・大森海岸駅周辺地区	
	HANEDA GLOBAL WINGS 地区	
	下丸子駅周辺地区	・都市再生緊急整備地域を基本に設定 ・鉄道駅を中心とした徒歩圏（500m未満） ・多様な用途を許容する近隣商業地域の範囲 ・既定のまちづくり計画の区域 ・商業系土地利用（商店街等）の連担性
住工共生型産業拠点	大森南、東糀谷、羽田旭町地区	・工業系の用途地域
歴史文化回遊拠点	池上駅周辺地区、洗足池駅周辺地区	・大田区歴史的風致維持向上計画の重点区域と整合（歴史的文化的資源を含む範囲）
水辺・みどり集客拠点	平和島駅周辺地区	・多様な用途を許容する近隣商業地域の範囲 ・広域的な公園である平和島公園、平和の森公園、大森ふるさとの浜辺公園を含む範囲
公共サービス・交流拠点	西馬込駅周辺地区	・鉄道駅を中心とした徒歩圏（500m未満） ・更新・再編対象の公共施設を含む範囲
	馬込駅周辺地区	

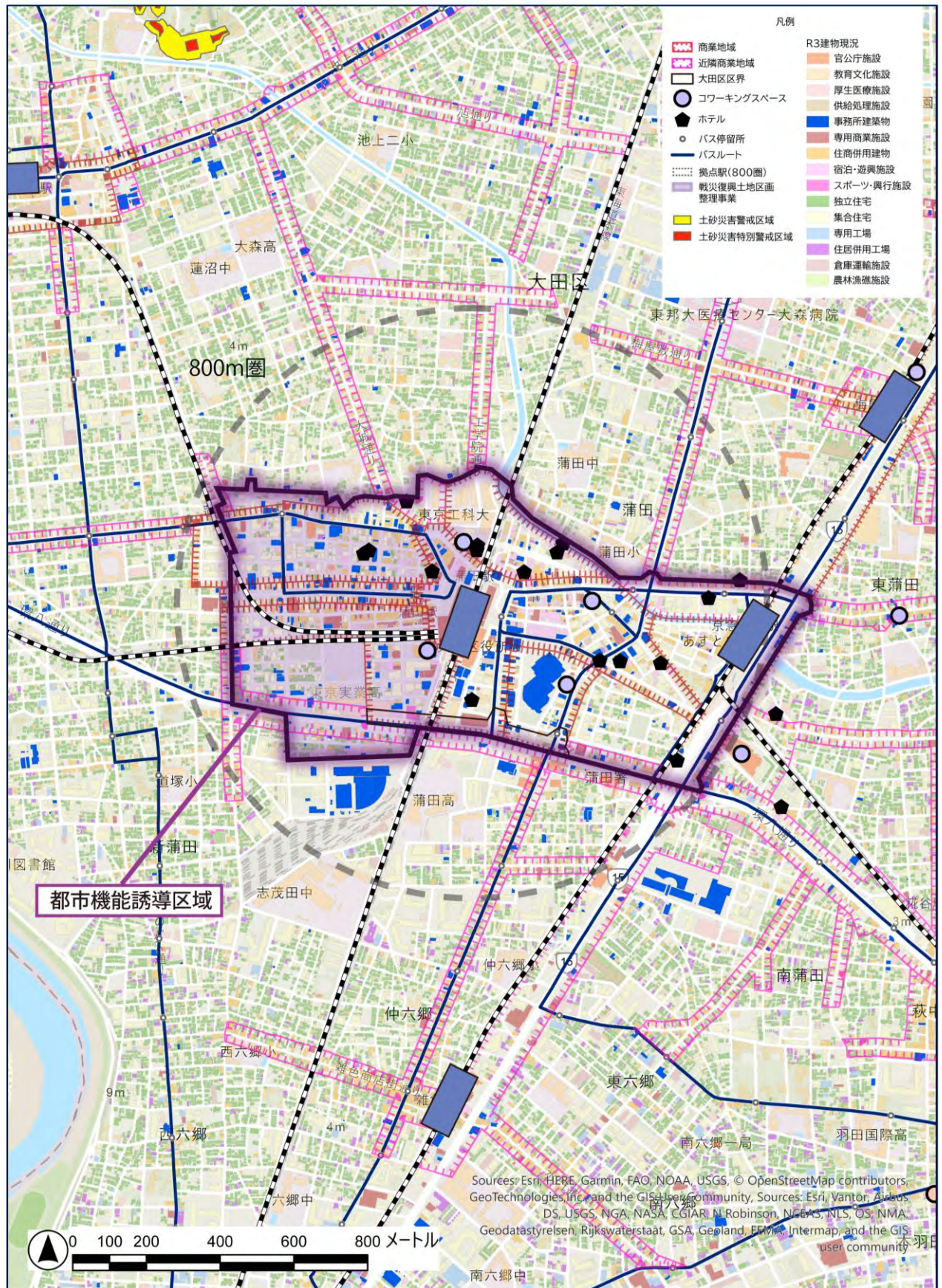
(2) 誘導区域の設定

・都市機能誘導区域の設定の考え方にに基づき、各都市機能誘導区域の範囲を下記に示す。

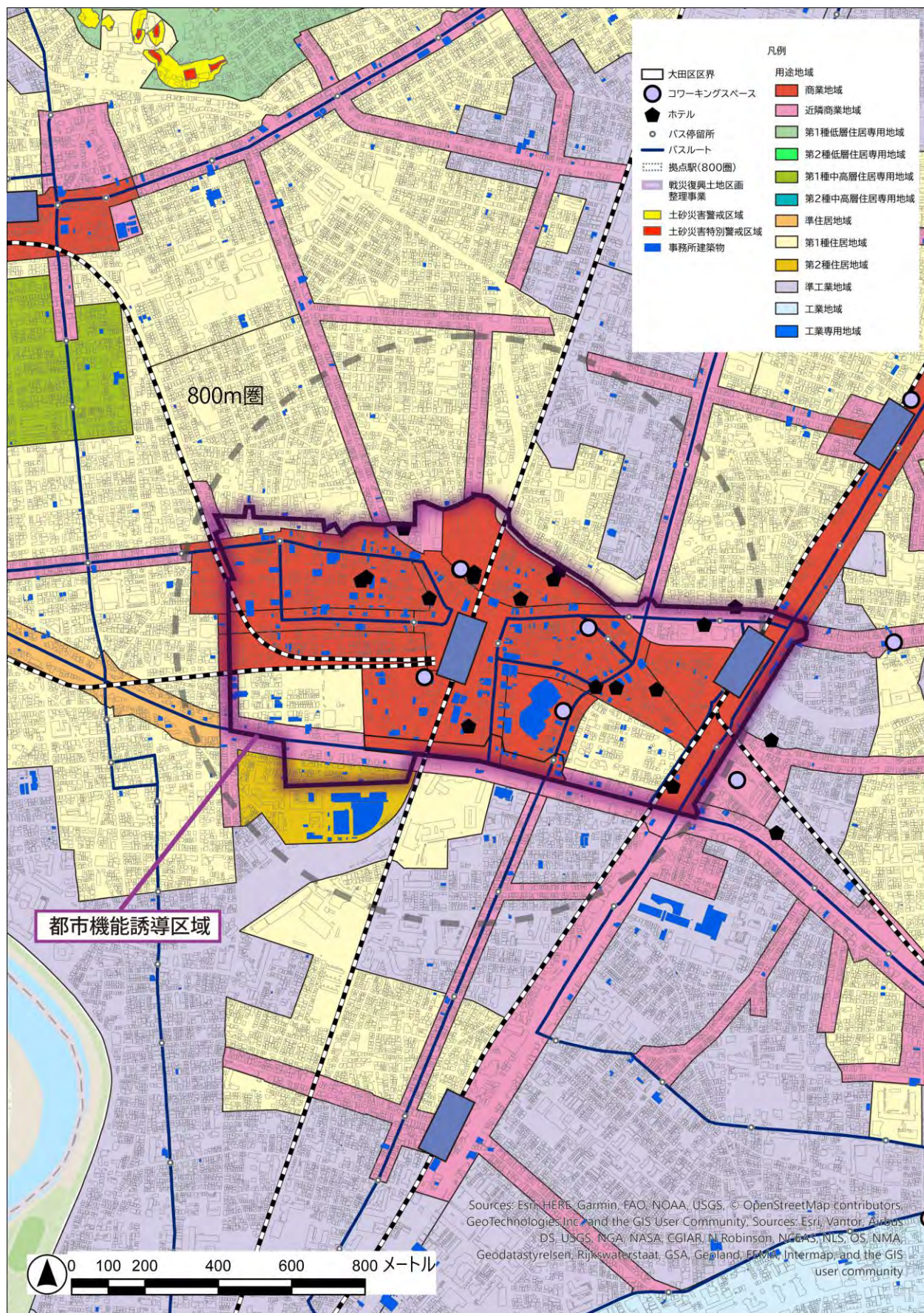
■都市機能誘導区域の設定 (631ha)



■蒲田駅・京急蒲田駅周辺地区



【参考】蒲田駅・京急蒲田駅周辺地区の都市機能誘導区域と用途地域の関係



都市機能誘導区域

凡例

R3建物現況

商業地域

近隣商業地域

大田区界

コワーキングスペース

ホテル

会議室

バス停留所

バスルート

官公庁施設

教育文化施設

厚生医療施設

供給処理施設

事務所建築物

専用商業施設

住商併用建物

宿泊・遊興施設

スポーツ・興行施設

独立住宅

集合住宅

専用工場

住居併用工場

倉庫運輸施設

農林漁産施設

都市計画道路

事業中区間

拠点駅(800圏)

戦災復興土地区画整理事業

土砂災害警戒区域

土砂災害特別警戒区域

800m圏

大森駅西口広場

山王小

山王会館

入新井一丁目

大森北六丁目

大森二丁目

大森八丁目

大森学園高

大森東

大森本町2丁目

大森五小

大森東一丁目

大森東二丁目

大森東三丁目

大森東四丁目

大森東五丁目

大森東六丁目

大森東七丁目

大森東八丁目

大森東九丁目

大森東十丁目

大森東十一丁目

大森東十二丁目

大森東十三丁目

大森東十四丁目

大森東十五丁目

大森東十六丁目

大森東十七丁目

大森東十八丁目

大森東十九丁目

大森東二十丁目

大森東二十一丁目

大森東二十二丁目

大森東二十三丁目

大森東二十四丁目

大森東二十五丁目

大森東二十六丁目

大森東二十七丁目

大森東二十八丁目

大森東二十九丁目

大森東三十丁目

大森東三十一丁目

大森東三十二丁目

大森東三十三丁目

大森東三十四丁目

大森東三十五丁目

大森東三十六丁目

大森東三十七丁目

大森東三十八丁目

大森東三十九丁目

大森東四十丁目

大森東四十一丁目

大森東四十二丁目

大森東四十三丁目

大森東四十四丁目

大森東四十五丁目

大森東四十六丁目

大森東四十七丁目

大森東四十八丁目

大森東四十九丁目

大森東五十丁目

大森東五十一丁目

大森東五十二丁目

大森東五十三丁目

大森東五十四丁目

大森東五十五丁目

大森東五十六丁目

大森東五十七丁目

大森東五十八丁目

大森東五十九丁目

大森東六十丁目

大森東六十一丁目

大森東六十二丁目

大森東六十三丁目

大森東六十四丁目

大森東六十五丁目

大森東六十六丁目

大森東六十七丁目

大森東六十八丁目

大森東六十九丁目

大森東七十丁目

大森東七十一丁目

大森東七十二丁目

大森東七十三丁目

大森東七十四丁目

大森東七十五丁目

大森東七十六丁目

大森東七十七丁目

大森東七十八丁目

大森東七十九丁目

大森東八十丁目

大森東八十一丁目

大森東八十二丁目

大森東八十三丁目

大森東八十四丁目

大森東八十五丁目

大森東八十六丁目

大森東八十七丁目

大森東八十八丁目

大森東八十九丁目

大森東九十丁目

大森東九十一丁目

大森東九十二丁目

大森東九十三丁目

大森東九十四丁目

大森東九十五丁目

大森東九十六丁目

大森東九十七丁目

大森東九十八丁目

大森東九十九丁目

大森東一百丁目

大森東一百一丁目

大森東一百二丁目

大森東一百三丁目

大森東一百四丁目

大森東一百五丁目

大森東一百六丁目

大森東一百七丁目

大森東一百八丁目

大森東一百九丁目

大森東二百丁目

大森東二百一丁目

大森東二百二丁目

大森東二百三丁目

大森東二百四丁目

大森東二百五丁目

大森東二百六丁目

大森東二百七丁目

大森東二百八丁目

大森東二百九丁目

大森東三百丁目

大森東三百一丁目

大森東三百二丁目

大森東三百三丁目

大森東三百四丁目

大森東三百五丁目

大森東三百六丁目

大森東三百七丁目

大森東三百八丁目

大森東三百九丁目

大森東四百丁目

大森東四百一丁目

大森東四百二丁目

大森東四百三丁目

大森東四百四丁目

大森東四百五丁目

大森東四百六丁目

大森東四百七丁目

大森東四百八丁目

大森東四百九丁目

大森東五百丁目

大森東五百一丁目

大森東五百二丁目

大森東五百三丁目

大森東五百四丁目

大森東五百五丁目

大森東五百六丁目

大森東五百七丁目

大森東五百八丁目

大森東五百九丁目

大森東六百丁目

大森東六百一丁目

大森東六百二丁目

大森東六百三丁目

大森東六百四丁目

大森東六百五丁目

大森東六百六丁目

大森東六百七丁目

大森東六百八丁目

大森東六百九丁目

大森東七百丁目

大森東七百一丁目

大森東七百二丁目

大森東七百三丁目

大森東七百四丁目

大森東七百五丁目

大森東七百六丁目

大森東七百七丁目

大森東七百八丁目

大森東七百九丁目

大森東八百丁目

大森東八百一丁目

大森東八百二丁目

大森東八百三丁目

大森東八百四丁目

大森東八百五丁目

大森東八百六丁目

大森東八百七丁目

大森東八百八丁目

大森東八百九丁目

大森東九百丁目

大森東九百一丁目

大森東九百二丁目

大森東九百三丁目

大森東九百四丁目

大森東九百五丁目

大森東九百六丁目

大森東九百七丁目

大森東九百八丁目

大森東九百九丁目

大森東一千丁目

大森東一千一丁目

大森東一千二丁目

大森東一千三丁目

大森東一千四丁目

大森東一千五丁目

大森東一千六丁目

大森東一千七丁目

大森東一千八丁目

大森東一千九丁目

大森東二千丁目

大森東二千一丁目

大森東二千二丁目

大森東二千三丁目

大森東二千四丁目

大森東二千五丁目

大森東二千六丁目

大森東二千七丁目

大森東二千八丁目

大森東二千九丁目

大森東三千丁目

大森東三千一丁目

大森東三千二丁目

大森東三千三丁目

大森東三千四丁目

大森東三千五丁目

大森東三千六丁目

大森東三千七丁目

大森東三千八丁目

大森東三千九丁目

大森東四千丁目

大森東四千一丁目

大森東四千二丁目

大森東四千三丁目

大森東四千四丁目

大森東四千五丁目

大森東四千六丁目

大森東四千七丁目

大森東四千八丁目

大森東四千九丁目

大森東五千丁目

大森東五千一丁目

大森東五千二丁目

大森東五千三丁目

大森東五千四丁目

大森東五千五丁目

大森東五千六丁目

大森東五千七丁目

大森東五千八丁目

大森東五千九丁目

大森東六千丁目

大森東六千一丁目

大森東六千二丁目

大森東六千三丁目

大森東六千四丁目

大森東六千五丁目

大森東六千六丁目

大森東六千七丁目

大森東六千八丁目

大森東六千九丁目

大森東七千丁目

大森東七千一丁目

大森東七千二丁目

大森東七千三丁目

大森東七千四丁目

大森東七千五丁目

大森東七千六丁目

大森東七千七丁目

大森東七千八丁目

大森東七千九丁目

大森東八千丁目

大森東八千一丁目

大森東八千二丁目

大森東八千三丁目

大森東八千四丁目

大森東八千五丁目

大森東八千六丁目

大森東八千七丁目

大森東八千八丁目

大森東八千九丁目

大森東九千丁目

大森東九千一丁目

大森東九千二丁目

大森東九千三丁目

大森東九千四丁目

大森東九千五丁目

大森東九千六丁目

大森東九千七丁目

大森東九千八丁目

大森東九千九丁目

大森東一万丁目

大森東一万一丁目

大森東一万二丁目

大森東一万三丁目

大森東一万四丁目

大森東一万五丁目

大森東一万六丁目

大森東一万七丁目

大森東一万八丁目

大森東一万九丁目

大森東二万丁目

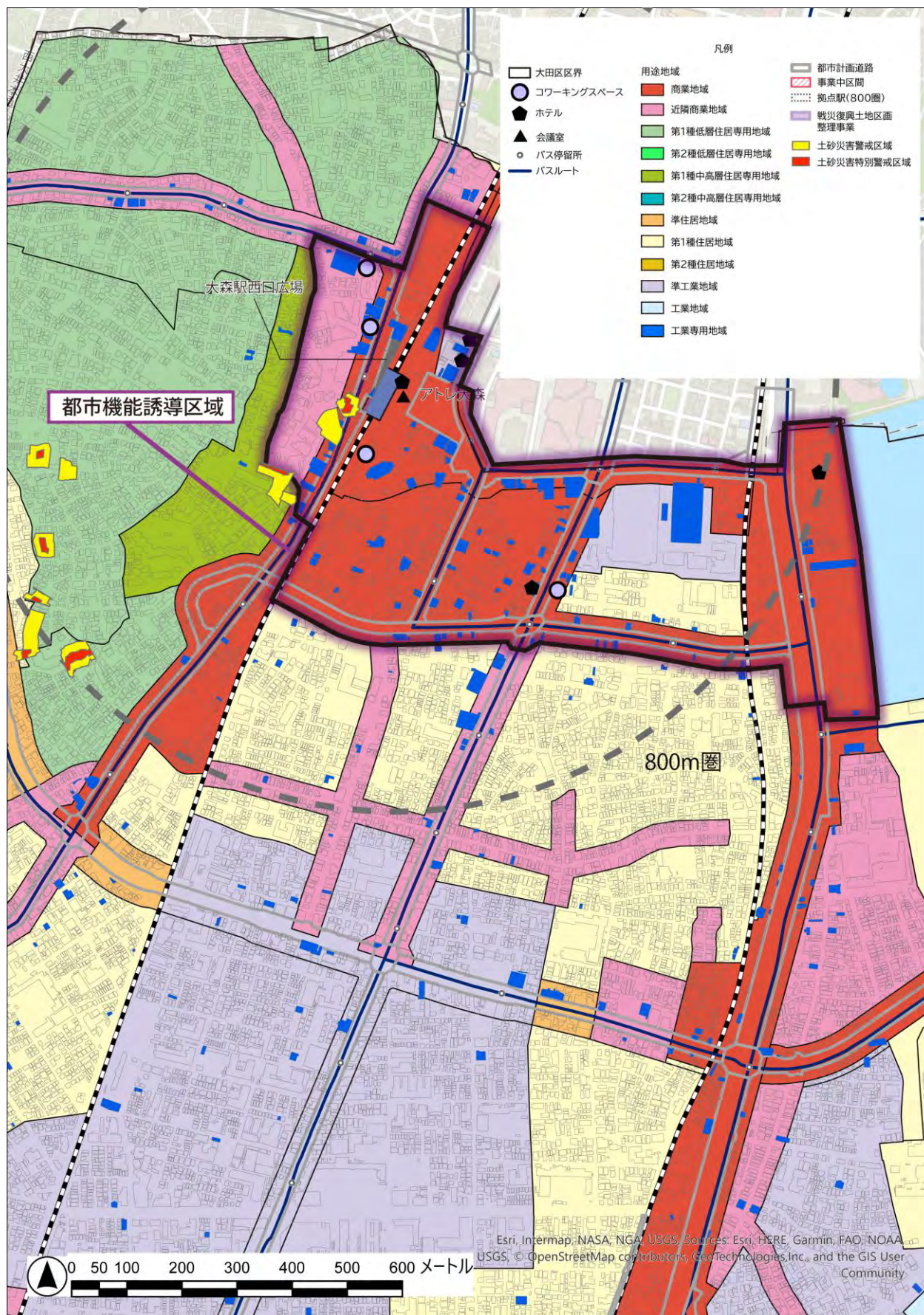
大森東二万一丁目

大森東二万二丁目

大森東二万三丁目

大森東二万四丁目

【参考】大森駅・大森海岸駅周辺地区の都市機能誘導区域と用途地域の関係



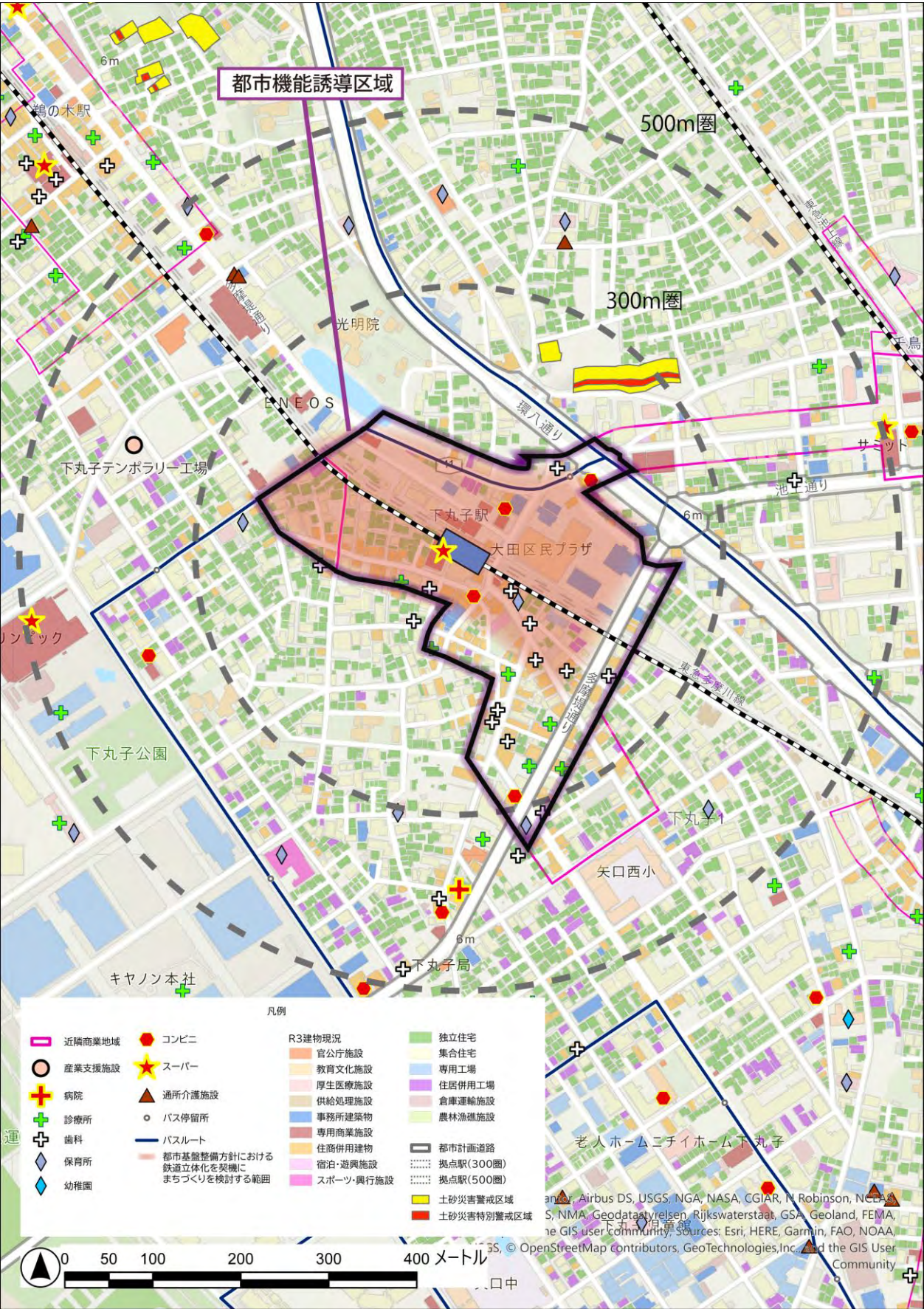
■HANEDA GLOBAL WINGS 地区



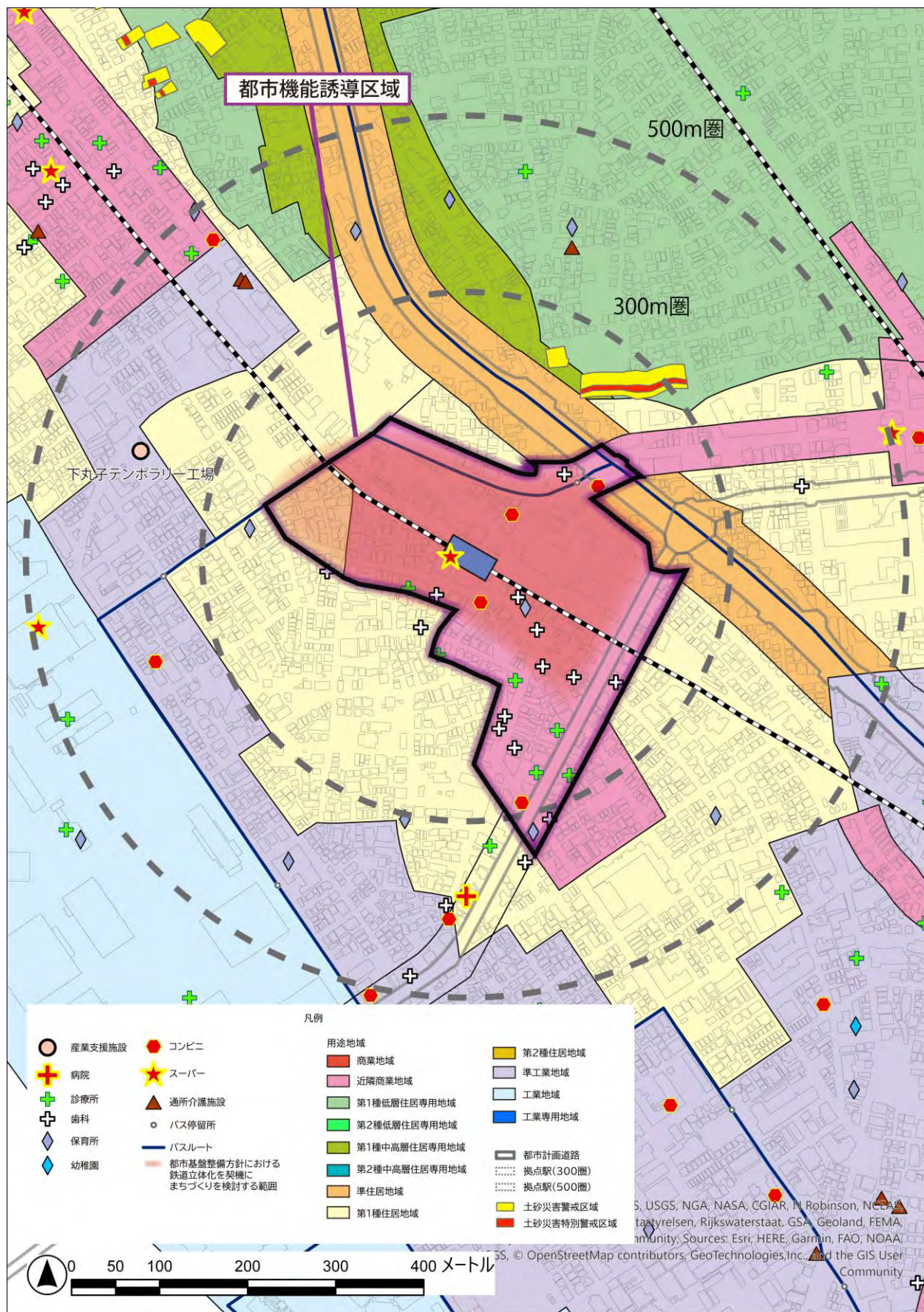
【参考】HANEDA GLOBAL WINGS 地区の都市機能誘導区域と用途地域の関係



■下丸子駅周辺地区



【参考】下丸子駅周辺地区の都市機能誘導区域と用途地域の関係



凡例

R3建物現況

- 商業地域
- 近隣商業地域
- 大田区境界
- ホテル
- バス停留所
- バスルート
- 工場アパート
- 大田区優工場
- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用建物
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸施設
- 農林漁業施設

都市機能誘導区域

大森東

大森南

羽田

羽田空港

羽田イノベーションシティ

羽田小学校敷地活用事業

MFIP羽田

OTAテクノCORE

アロニス株式会社

株式会社クライムワークス

株式会社北海鉄工所

株式会社コトブキ

株式会社前川試験機製作所

株式会社品川測器製作所

日新電気株式会社

テクノFRONT森ヶ崎

ハネタ株式会社

有限会社伊藤工業製作所

カネモク工業株式会社

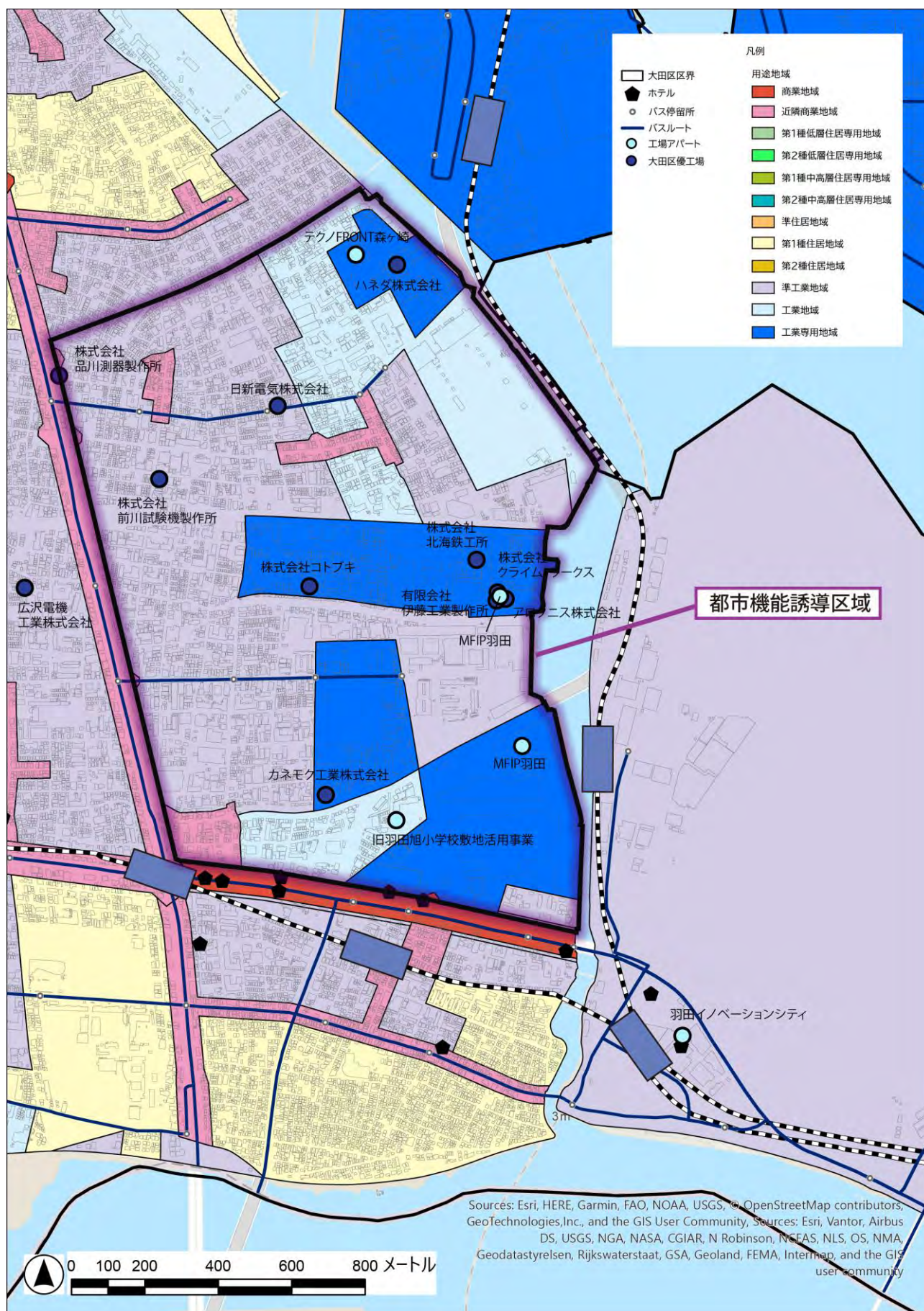
旧羽田旭小学校敷地活用事業

産道

0 100 200 400 600 800 メートル

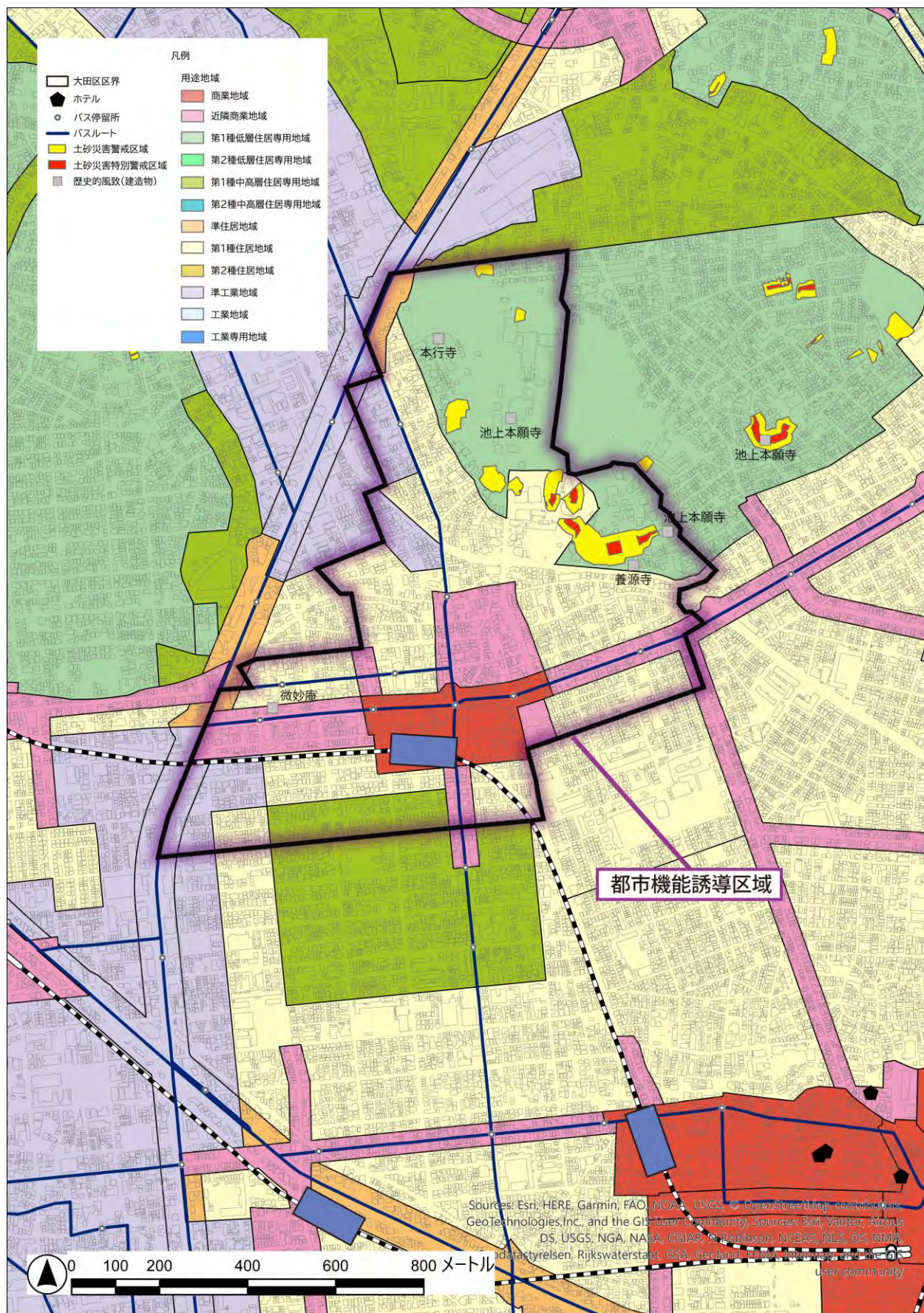
Sources: Esri, HERE, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, GeoTechnologies, Inc., and the GIS User Community, Sources: Esri, Vantor, Airbus DS, USGS, NASA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, NMA, Geodastysrelen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap, and the GIS user community

【参考】大森南、東糀谷、羽田旭町地区の都市機能誘導区域と用途地域の関係

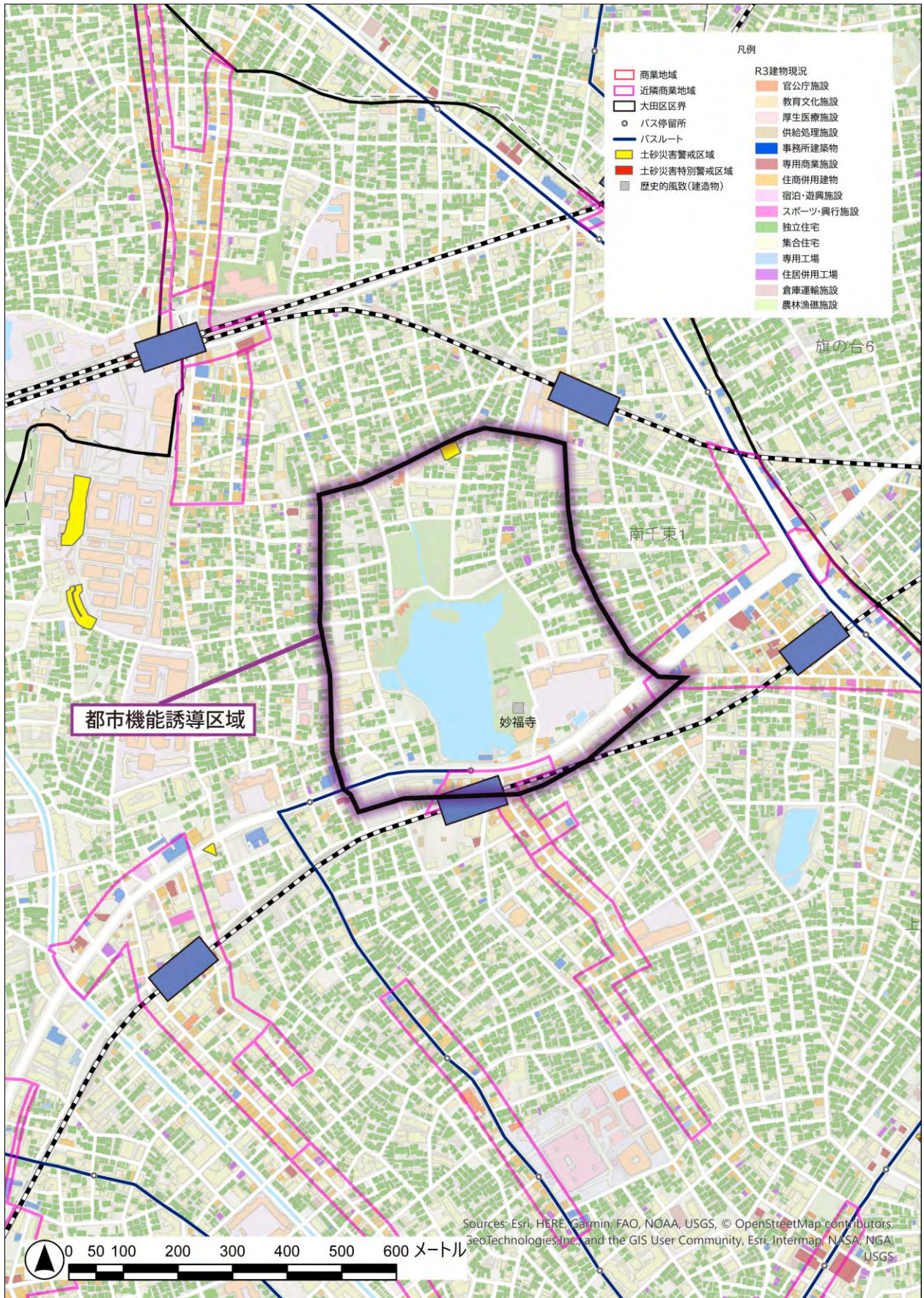


[illegible]

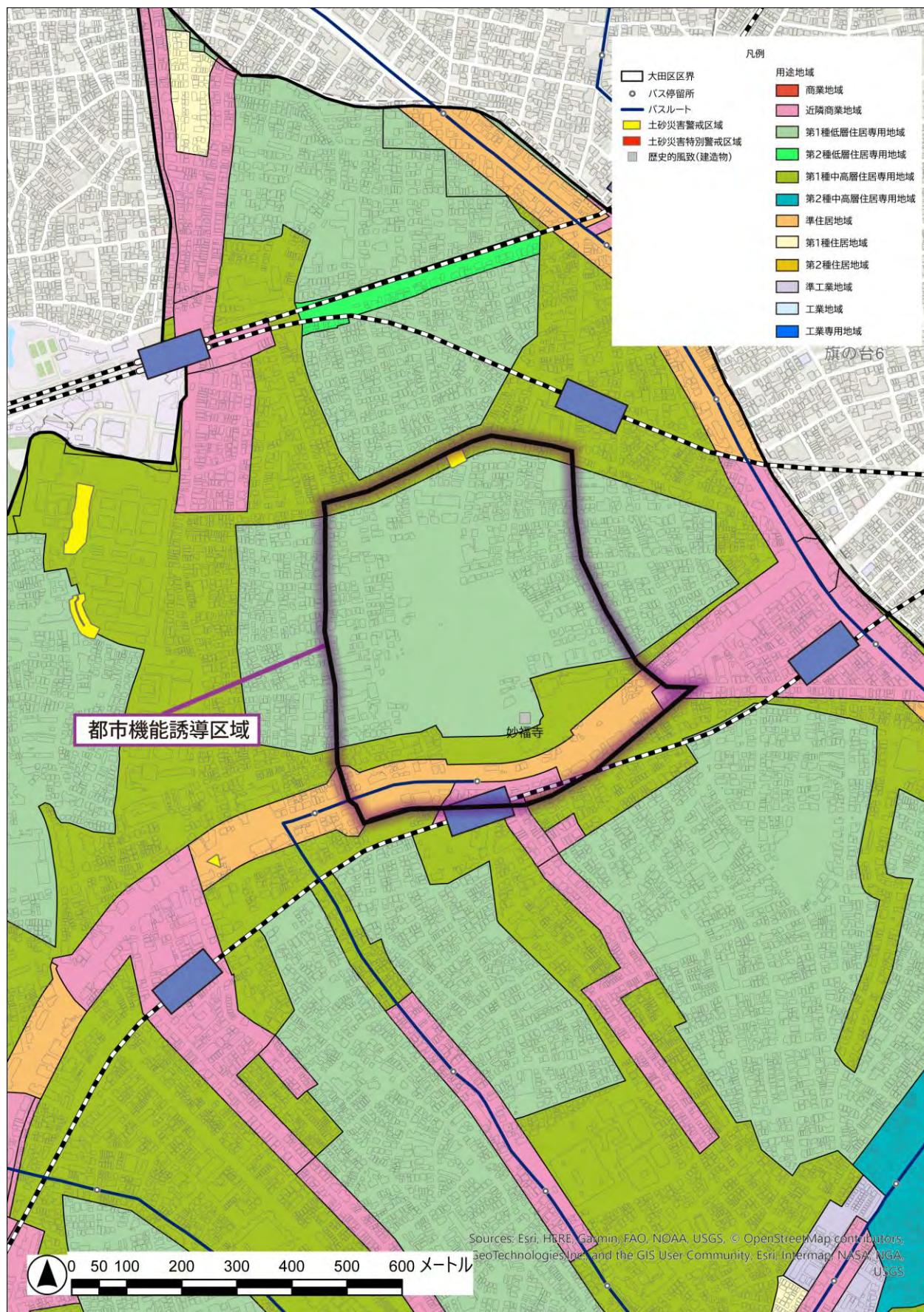
【参考】池上駅周辺地区の都市機能誘導区域と用途地域の関係



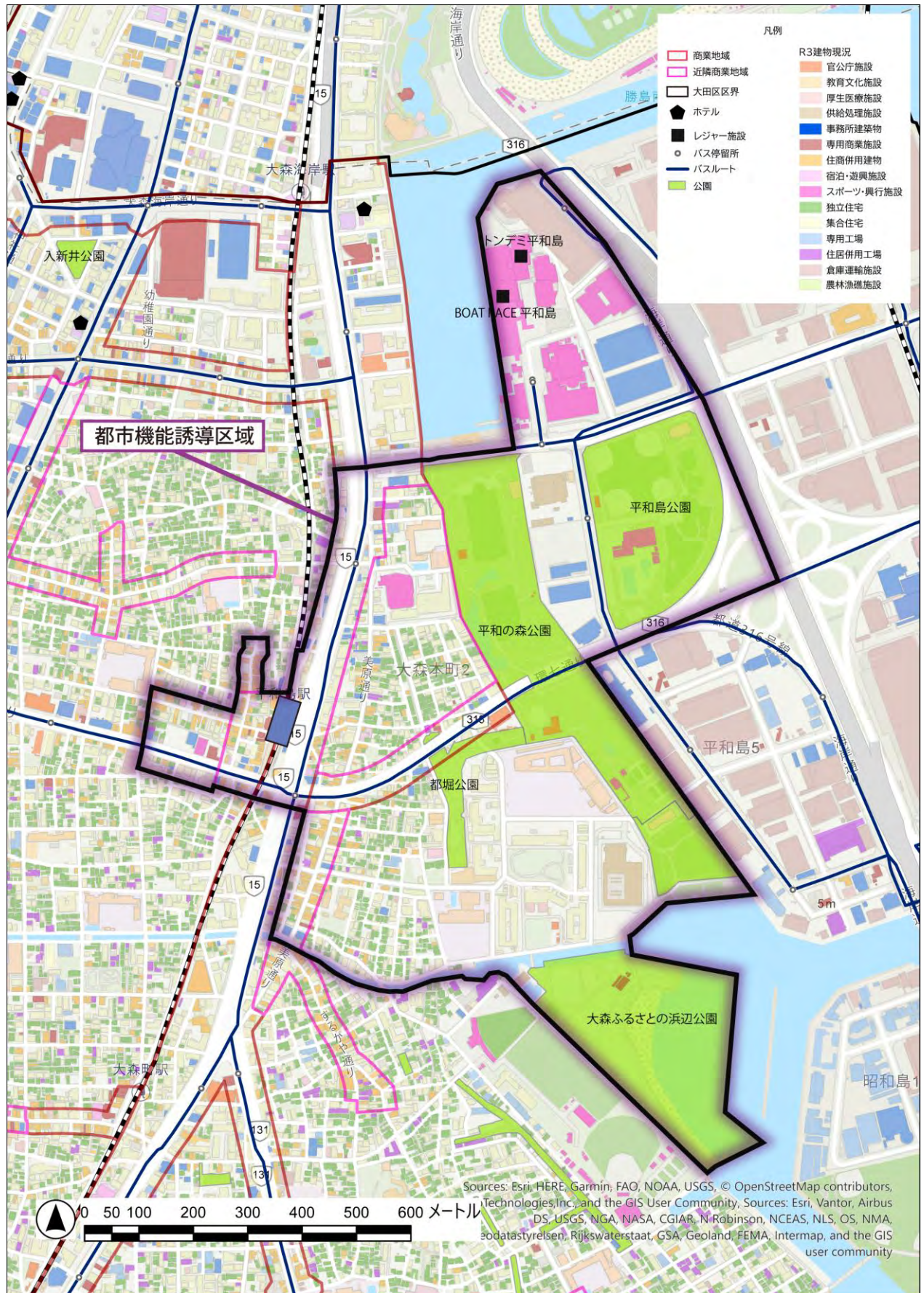
■洗足池駅周辺地区



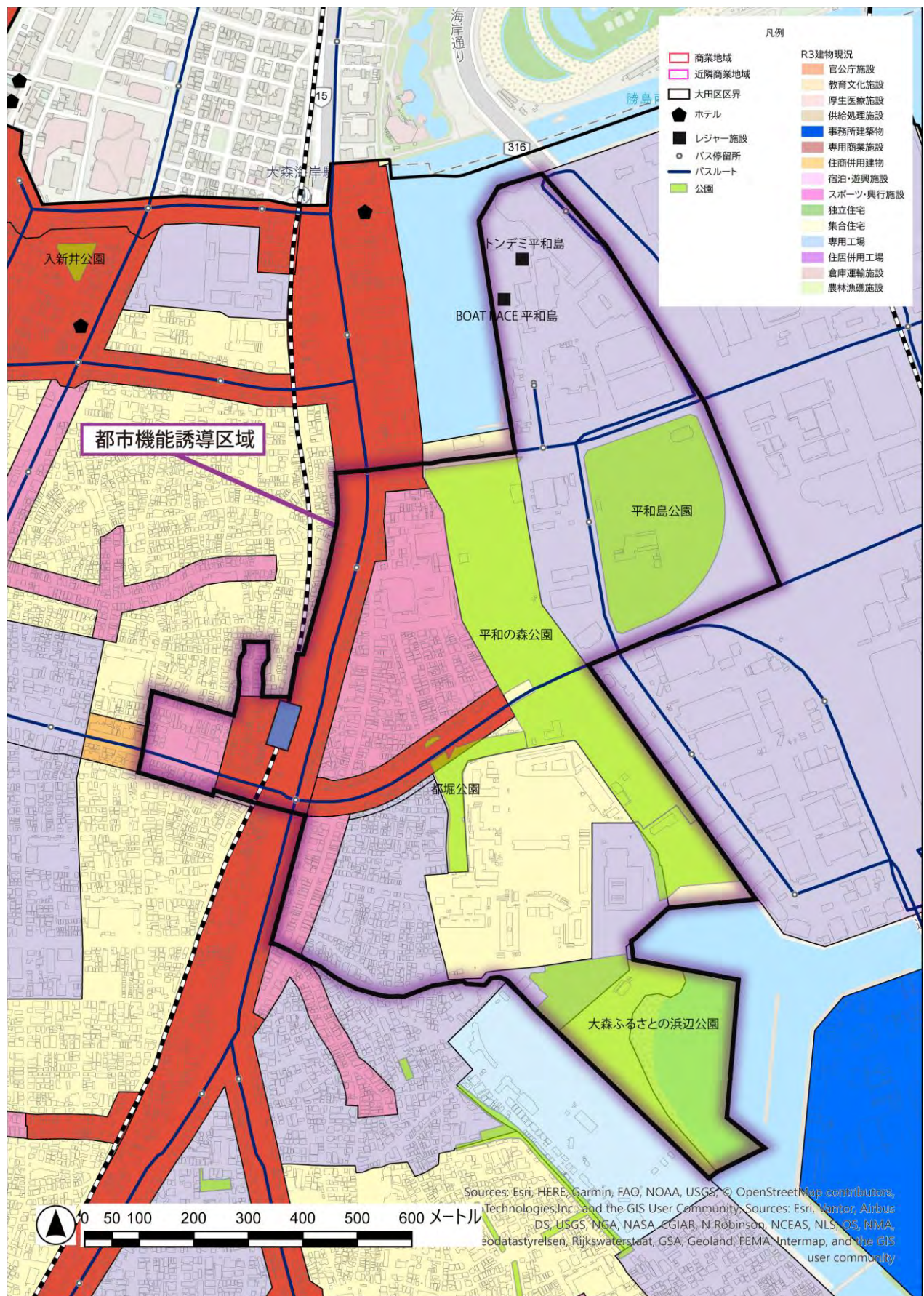
【参考】洗足池駅周辺地区の都市機能誘導区域と用途地域の関係



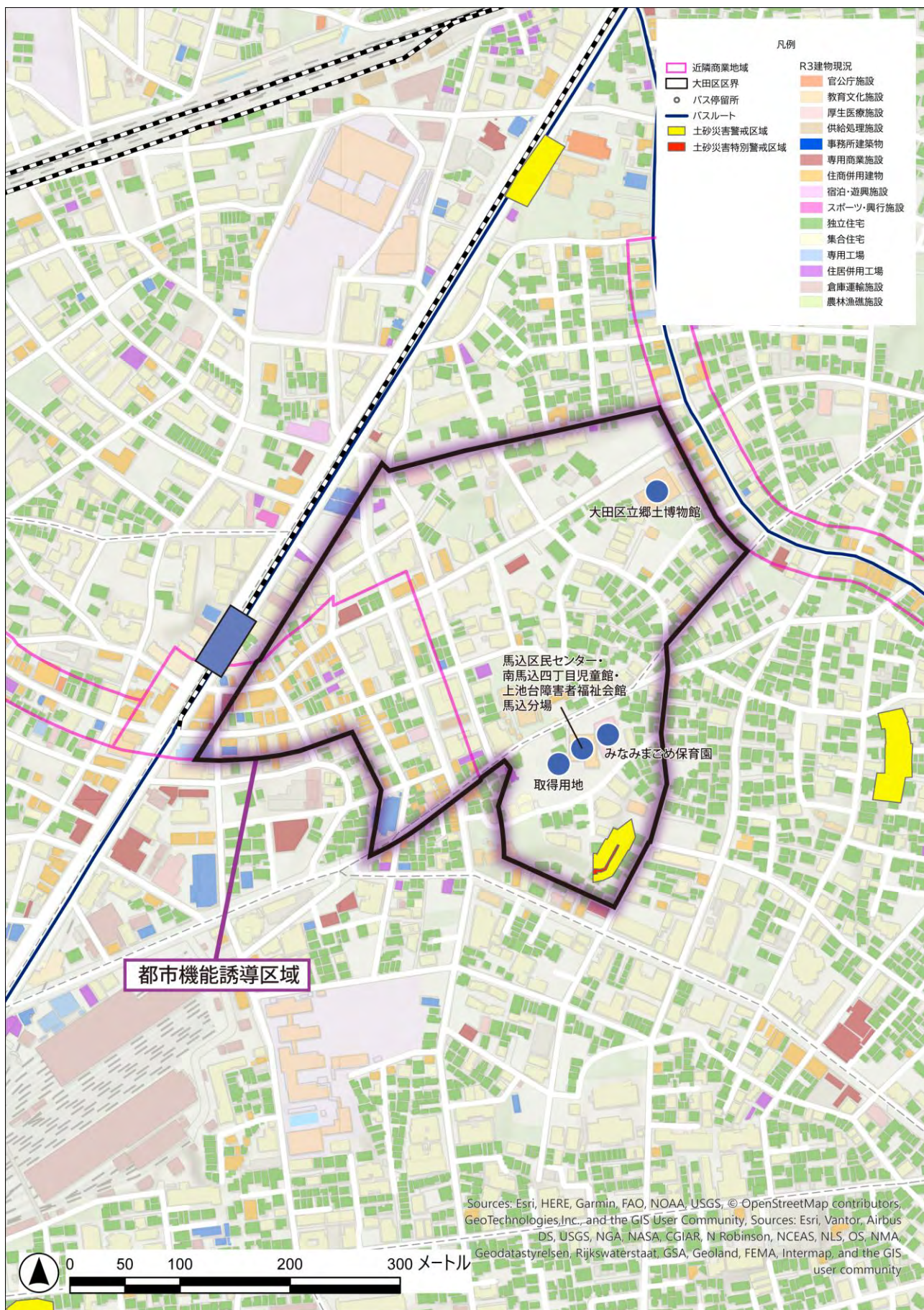
■平和島駅周辺地区



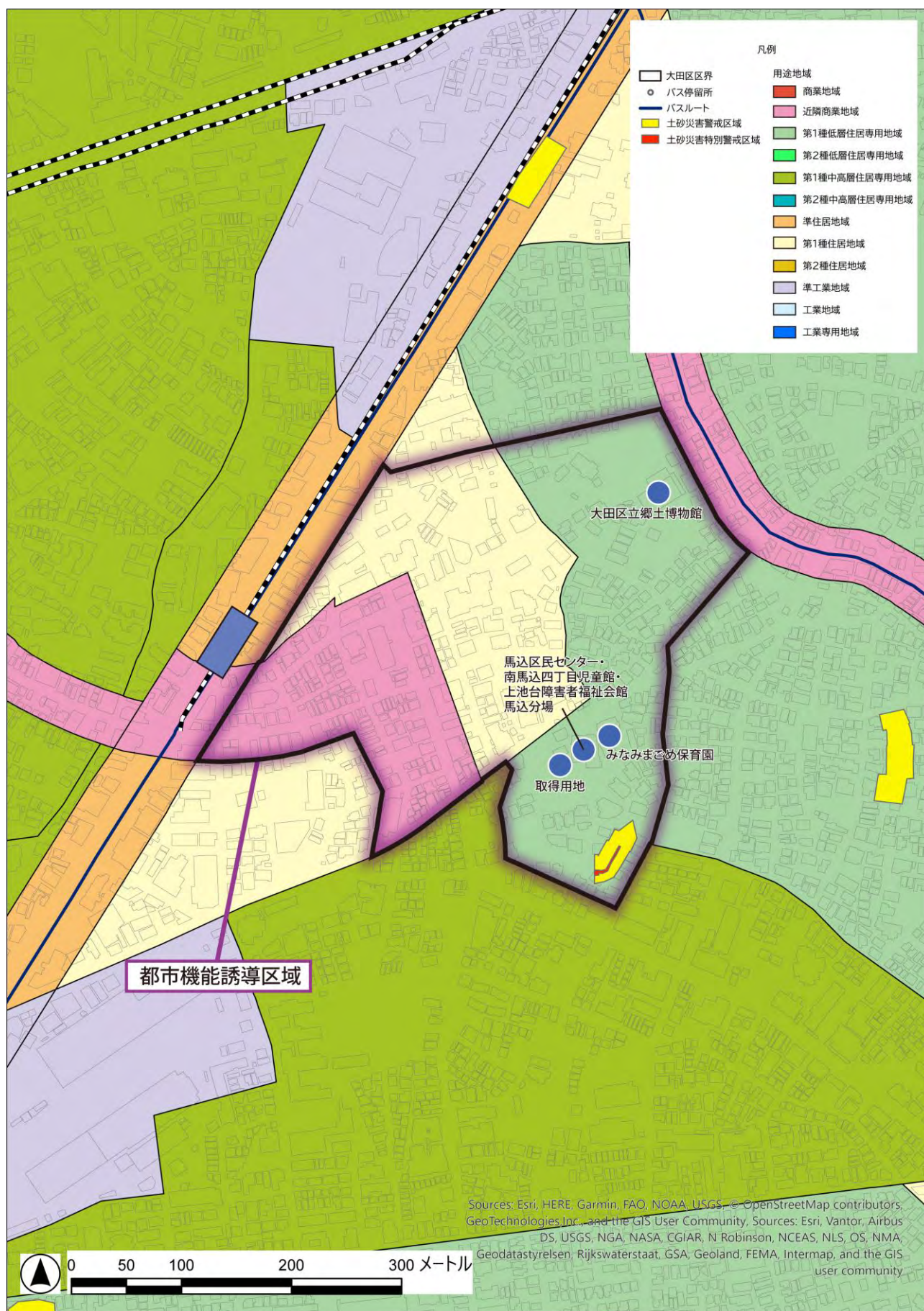
【参考】平和島駅周辺地区の都市機能誘導区域と用途地域の関係



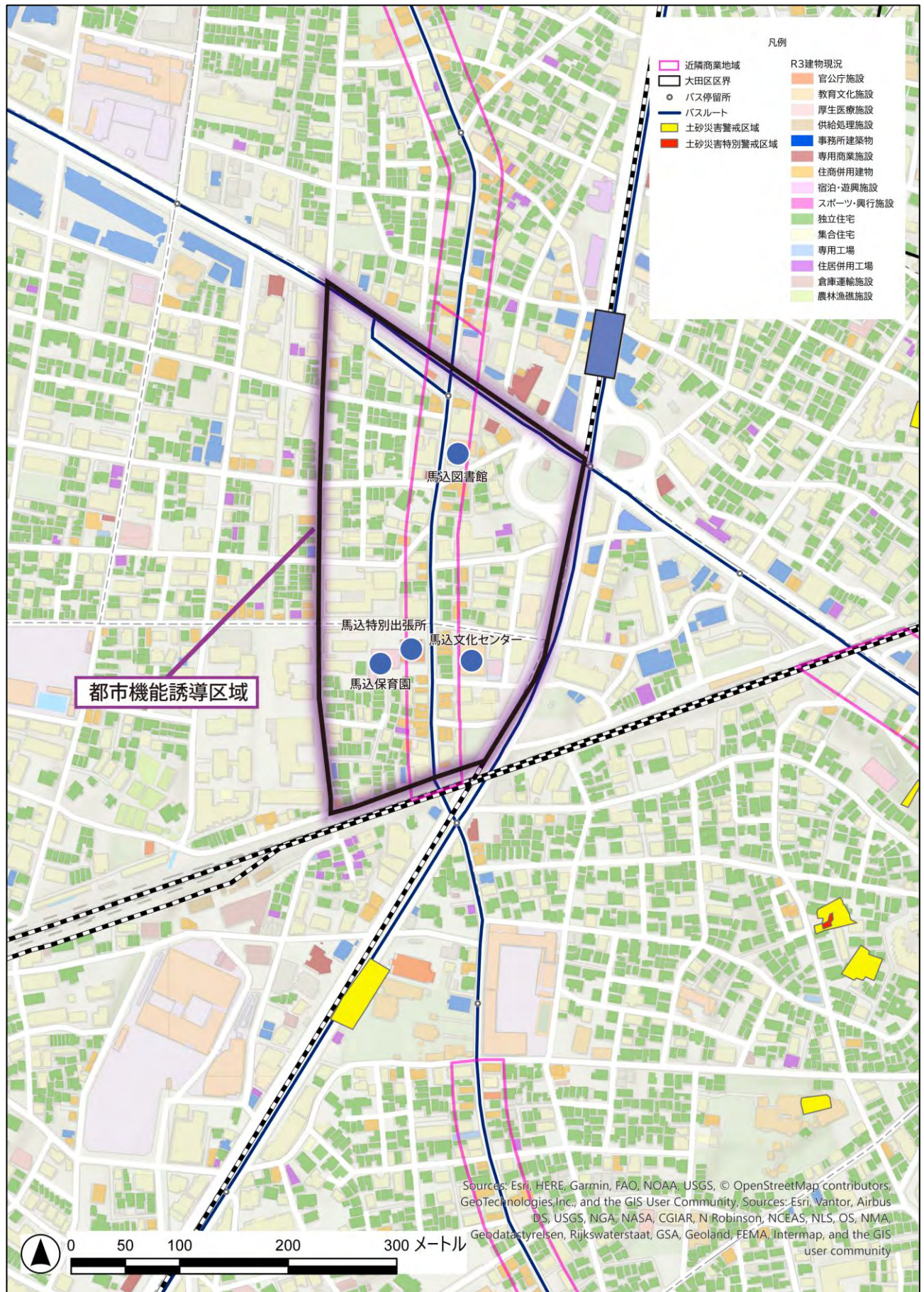
■西馬込駅周辺地区



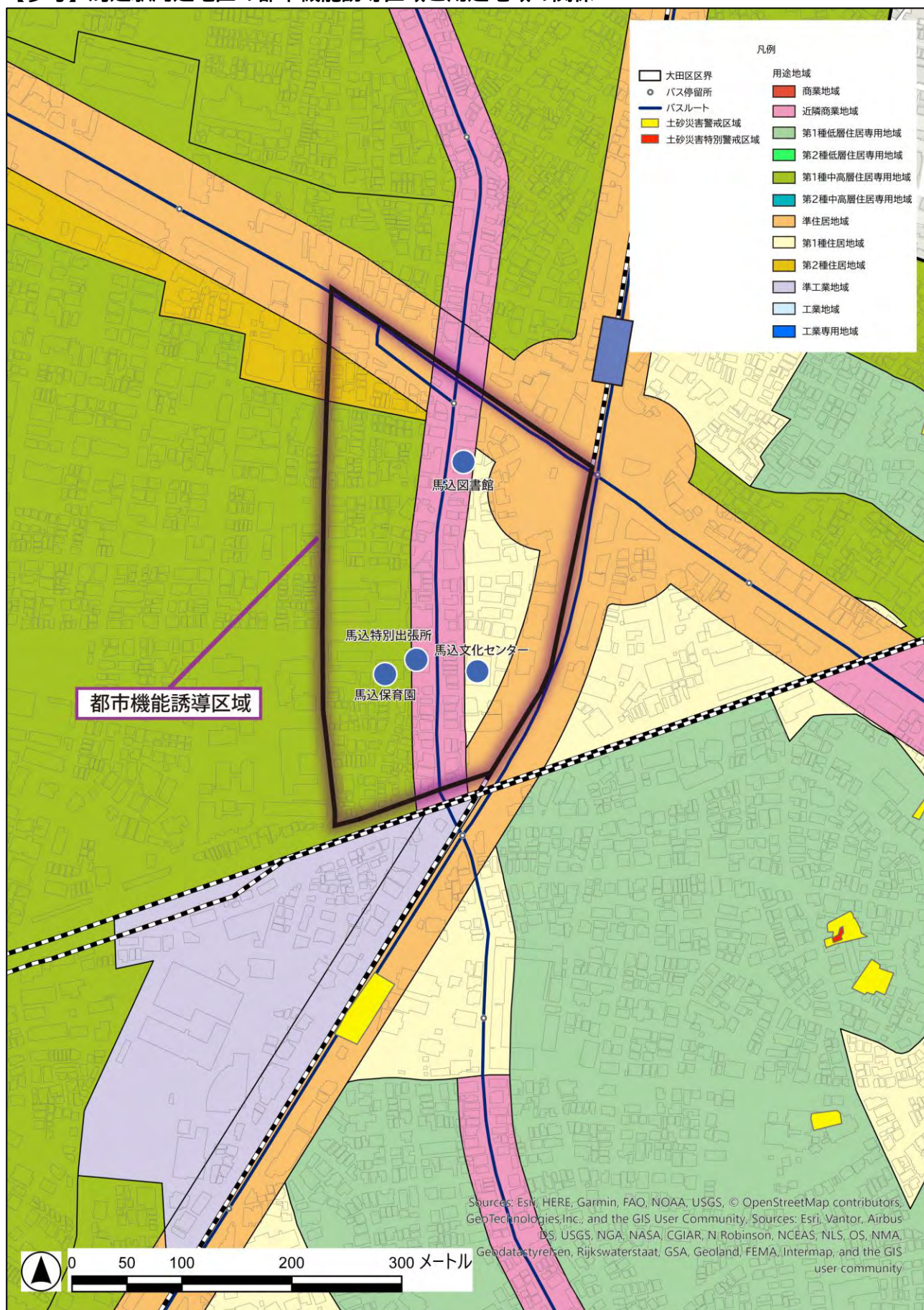
【参考】西馬込駅周辺地区の都市機能誘導区域と用途地域の関係



■馬込駅周辺地区



【参考】馬込駅周辺地区の都市機能誘導区域と用途地域の関係



4-4 誘導施設

【これまで】

- ・誘導施設とは、先に設定した**都市機能誘導区域ごと**に**その立地を誘導**すべき施設のこと
- ・誘導施設は、都市再生特別措置法において、医療施設、福祉施設、商業施設、その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、**日常生活における生活利便性を確保**するために必要な施設

■誘導施設のイメージ

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■中核的な行政機能 例. 本庁舎	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス(二次医療)を受けられることができる機能 例. 病院	■日常的な診療を受けられることができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の診療所
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

出典：国土交通省都市局都市計画課「立地適正化計画作成の手引き」（令和5年11月改訂）

【都市再生特別措置法改正後】

- ・法改正により、都市機能誘導区域において誘導する対象に**新しく特定業務施設等が追加**
- ・立地適正化計画に新たに記載する特定業務施設等は、右記の**業務施設、業務支援施設、集客施設**となる。
- ・業務施設等は、都市機能誘導区域内に位置付けることができる。

■特定業務施設等の例



出典：国土交通省 都市局 市街地整備課資料

(1)大田区における誘導施設の考え方

- ・誘導施設は、中心拠点に誘導する施設と、地域／生活拠点に誘導する施設があるが、大田区では地域ごとの生活圏において日常生活を支える機能が身近に確保された市街地を形成するため、**地域／生活拠点に誘導する施設は、基本的に誘導施設の対象としないものとする。**
- ・ただし、骨格的な都市構造の検討において、公共サービス・交流拠点を位置付け、身近な公共施設の集約・再編を想定していることから、**地域／生活拠点に誘導する行政機能については、誘導施設に位置付けるものとする。**
- ・また、骨格的な都市構造の検討において、住工共生型産業拠点、歴史文化回遊拠点、水辺・みどり集客拠点を位置付けることを踏まえ、**特定業務施設等については、都市機能誘導区域に誘導する施設とする。**

(2)都市機能誘導区域ごとの誘導施設等

1)蒲田駅・京急蒲田駅周辺地区

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。
蒲田駅周辺地区ランドデザイン（令和4年4月）	
【都市機能集積エリア】 ・個性ある商店を中心に、業務・生活利便・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	



誘導施設等	
行政機能	区役所※
介護・福祉機能	—
子育て支援機能	—
教育機能	大学、専門学校（一定規模以上又は機能による要件を検討）
文化機能	—
商業機能	大規模商業施設（10,000 m ² 以上）
医療機能	病院（一定規模以上又は機能による要件を検討）
業務機能	本社・支社等オフィス（環境性能や地域の防災機能向上に資する施設が導入されているなど、質の高い機能を備えたオフィス）
業務支援機能	コンベンション施設、区内の大学等と連携するインキュベーション施設
集客機能	劇場・映画館・観覧場・演芸場、宿泊施設（一定規模以上又は機能による要件を検討）、サービスアパートメント

※上位・関連計画に位置づけはないが、拠点の性格として必要と考えられる施設

2)大森駅・大森海岸駅周辺地区

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。

大森駅周辺地区ランドデザイン（平成 23 年 3 月）

【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

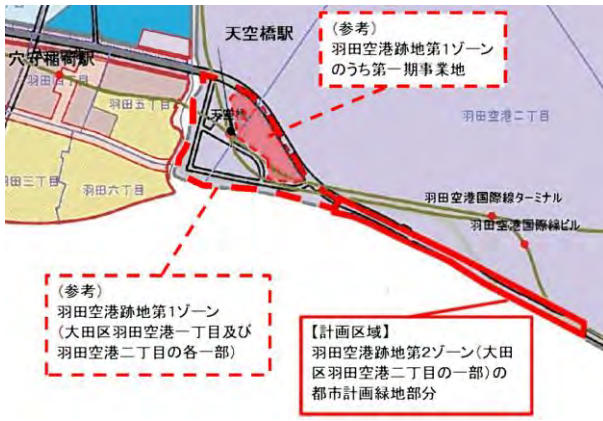


誘導施設等

行政機能	—
介護・福祉機能	—
子育て支援機能	—
教育機能	専門学校（一定規模以上又は機能による要件を検討）※
文化機能	—
商業機能	大規模商業施設（10,000 m ² 以上）
医療機能	病院（一定規模以上又は機能による要件を検討）
業務機能	本社・支社等オフィス（環境性能や地域の防災機能向上に資する施設が導入されているなど、質の高い機能を備えたオフィス）
業務支援機能	コンベンション施設※、区内の大学等と連携するインキュベーション施設
集客機能	宿泊施設（一定規模以上又は機能による要件を検討）

※上位・関連計画に位置づけはないが、拠点の性格として必要と考えられる施設

3) HANEDA GLOBAL WINGS地区

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
特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針	
【羽田空港南地区】 羽田空港に隣接し、多摩川、海老取川の豊かな水辺空間を有する羽田空港南地区において、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、立地特性を活かし、産業交流機能、情報発信機能、宿泊機能などの導入を図り、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を形成する。	 The map illustrates the Haneda Airport South Area, highlighting the development zones and surrounding infrastructure. Key features include: 参考 (Reference): 羽田空港跡地第1ゾーンのうち第一期事業地 (Haneda Airport Site Phase 1 Zone, First Phase Development Area). 参考 (Reference): 羽田空港跡地第1ゾーン (大田区羽田空港一丁目及び羽田空港二丁目の各一部) (Haneda Airport Site Phase 1 Zone (Aichi-ku Haneda Airport 1-chome and parts of Haneda Airport 2-chome)). 【計画区域】 (Planning Area): 羽田空港跡地第2ゾーン(大田区羽田空港二丁目の一部)の都市計画緑地部分 (Haneda Airport Site Phase 2 Zone (Part of Haneda Airport 2-chome, Aichi-ku) Urban Planning Green Land). - Other landmarks shown include 大井町駅 (Ogino Station), 天空橋駅 (Sora Hashi Station), 羽田五丁目 (Haneda 5-chome), 羽田六丁目 (Haneda 6-chome), 羽田三丁目 (Haneda 3-chome), 羽田空港国際線ターミナル (Haneda Airport International Terminal), and 羽田空港国際線ビル (Haneda Airport International Terminal Building).



誘導施設等	
行政機能	—
介護・福祉機能	—
子育て支援機能	—
教育機能	—
文化機能	—
商業機能	—
医療機能	—
業務機能	—
業務支援機能	コンベンション施設、区内の大学等と連携するインキュベーション施設
集客機能	宿泊施設（一定規模以上又は機能による要件を検討）

4) 下丸子駅周辺地区

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同時に、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。 - 近商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併せ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

下丸子駅周辺地区グランドデザイン（令和8年3月）

【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。

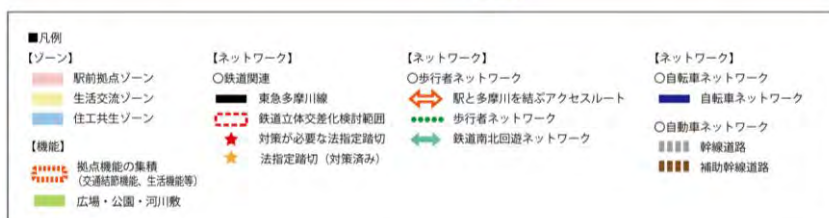
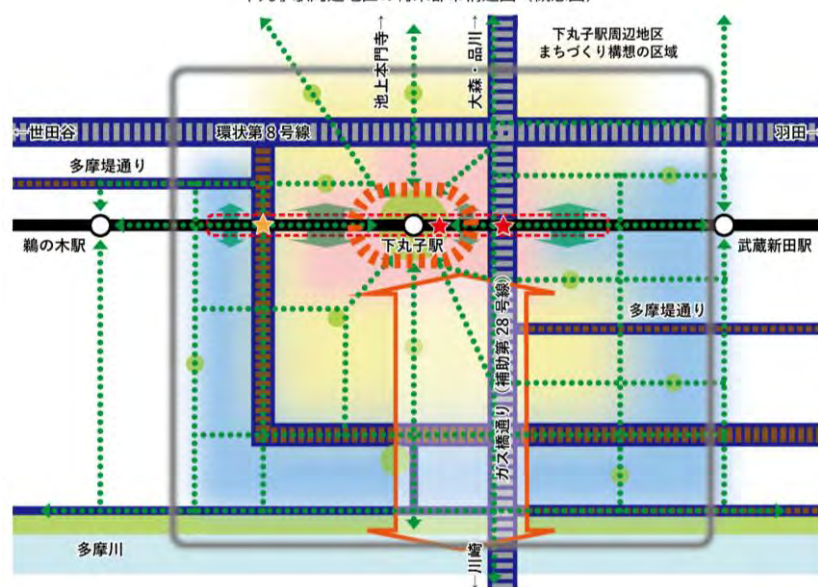
【生活交流ゾーン】

- 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。

下丸子駅周辺地区の将来都市構造図（概念図）

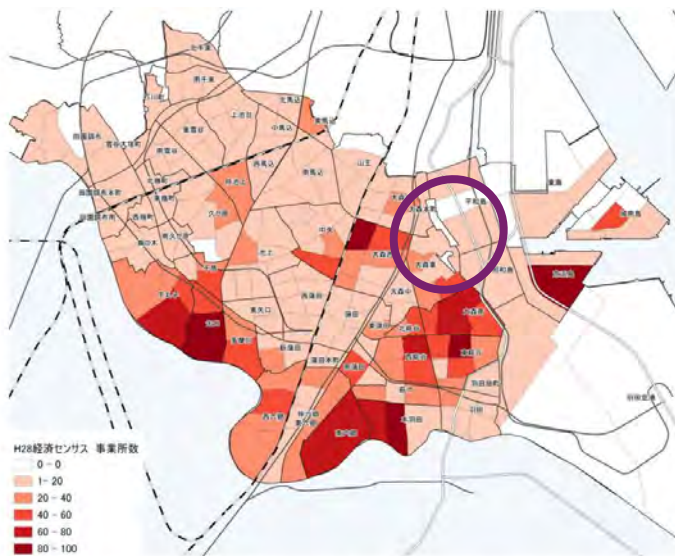


誘導施設等

行政機能	—
介護・福祉機能	—
子育て支援機能	—
教育機能	—
文化機能	—
商業機能	大規模商業施設（10,000㎡以上）
医療機能	—
業務機能	—
業務支援機能	区内の大学等と連携するインキュベーション施設
集客機能	—

5)大森南・東糀谷・羽田旭町地区

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
- 大森南、東糀谷、羽田旭は、ものづくり企業やものづくり関連産業等が特に多く立地する。 - これまで区が先導してモデルを示してきた工場アパートの建設・運営事業について、民営化や民間主導の工場アパート建設の動きが拡大している。	新空港線や踏切除却などの鉄道事業の進展に併せ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
大田区産業振興ビジョン（令和6年3月）	
【重点立地推進エリア】 - 大森南、東糀谷、羽田旭町、昭和島、京浜島、城南島、東海の工業専用地域及び工業・準工業地域は、ものづくり企業やものづくり関連産業等が特に多く立地する重点立地推進エリアである。 - 当該エリアの操業環境の維持に重点を置き、環境対応のための支援や、民設民営の工場アパート建設を推進することで、大田区の強みである企業集積を維持・発展させていくことが重要である。 - 工場と住宅が近接する大田区においては、周辺住民に配慮した操業が不可欠であり、住宅と工場が調和した、大田区ならではのまちづくりが求められている。	



出所：大田区「令和元年度大田区ものづくり産業等実態調査報告書」、総務省・経済産業省「平成28年経済センサス-活動調査」

誘導施設等

行政機能	—
介護・福祉機能	—
子育て支援機能	—
教育機能	—
文化機能	—
商業機能	—
医療機能	—
業務機能	工場アパート（一定規模以上又は機能による要件を検討）
業務支援機能	区内の大学等と連携するインキュベーション施設
集客機能	—

6)池上駅周辺地区

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。	・区の歴史や文化資源を活用して、区民や来街者を惹きつける観光利用を促進する。 ・公園・緑地については、公民連携などの新たな取り組みも視野に入れ、さらなる利用促進に努める。 ・地域の住民や事業者と連携して空き家・空き店舗などを活用したリノベーション事業を推進する。

池上地区まちづくりグランドデザイン（平成 31 年 3 月）

【歴史・文化・自然との共生に向けた取り組み】

- ・池上本門寺周辺は、その魅力を活かし、門前町として沿道ファサードの整備、街並みのルール化を図るなど、歴史を感じられる街並みづくりを進める。
- ・本門寺公園や佐伯山緑地などの地区の拠点となる公園・緑地等は、適切な整備・保全を行うとともに、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、さらなる利用促進に努める。

【にぎわいの創出に向けた取り組み】

- ・観光資源、公共施設、駅等との回遊性の向上を図ることにより集客力を高め、にぎわいのある**商店街づくり**を目指す。
- ・駅周辺においては、必要に応じて土地の有効利用を図る。



誘導施設等

行政機能	—
介護・福祉機能	—
子育て支援機能	—
教育機能	—
文化機能	地域交流施設
商業機能	空き店舗、空き家を活用した物販、飲食施設（区独自指定） ※第一種低層住居専用地域では用途緩和方策を検討の上で規模要件を設定
医療機能	—
業務機能	—
業務支援機能	—
集客機能	—

7) 洗足池駅周辺地区

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。	・洗足池については、馬込や池上との連携強化を図るため、桜のプロムナードなどの散策路の整備・利活用を推進し、観光資源としての価値を高める。

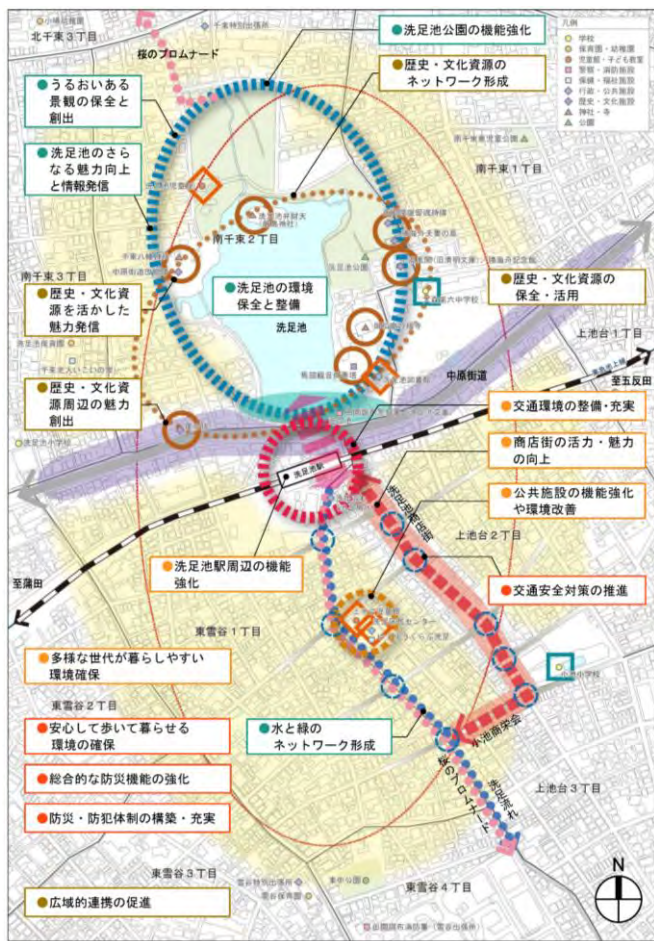
洗足池駅周辺地区まちづくり方針（令和２年３月）

【歴史・文化資源の保全・活用による、魅力ある地区ま
ちづくり】

- ・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**。
- ・地区ゆかりのアーティスト及び東急池上線も歴史・文化資源として捉えた、地区の魅力発信。

【多様な生活環境が整い、快適にいつまでも暮らせる地区まちづくり】

- ・洗足池駅周辺の機能強化による、地区の**にぎわい・交流拠点**の形成
- ・商店街について、**空き店舗の活用**や各店舗が連携したイベント実施・サービス等による活力・魅力の向上



誘導施設等

行政機能	—
介護・福祉機能	—
子育て支援機能	—
教育機能	—
文化機能	歴史又は文化に関する資料の収集、保管及び展示を行う施設（区独自指定）
商業機能	空き店舗、空き家を活用した物販、飲食施設（区独自指定） ※第一種低層住居専用地域では用途緩和方策を検討の上で規模要件を設定
医療機能	—
業務機能	—
業務支援機能	—
集客機能	—

8)平和島駅周辺地区

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
・駅前には商業で、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。

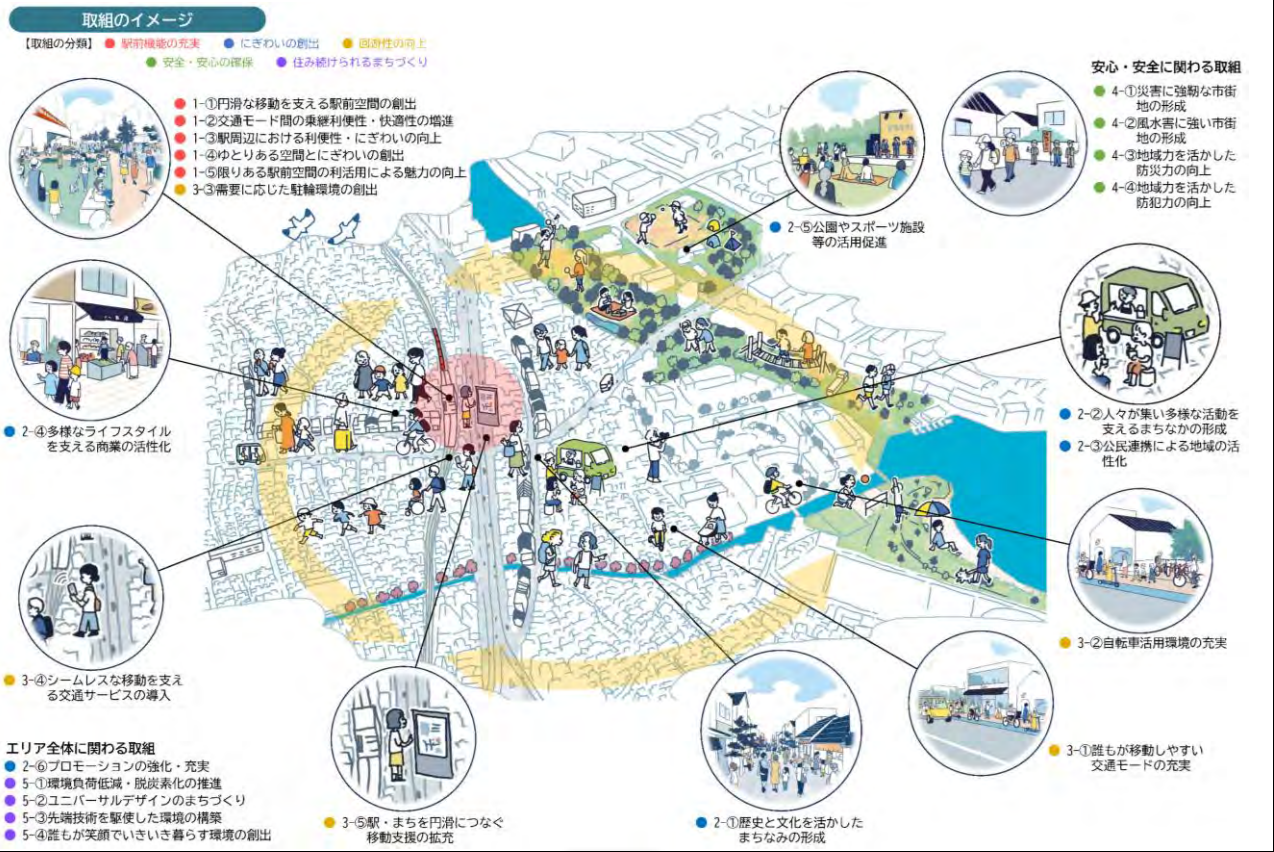
平和島駅周辺地区グランドデザイン（令和7年3月）

【駅周辺における利便性・にぎわいの向上】

- ・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ため、駅ビル等の建替えや機能更新に際しては、鉄道事業者と連携を図る。
- ・土地の高度利用を促進し、子育て世代に配慮した機能などの集積を図る。

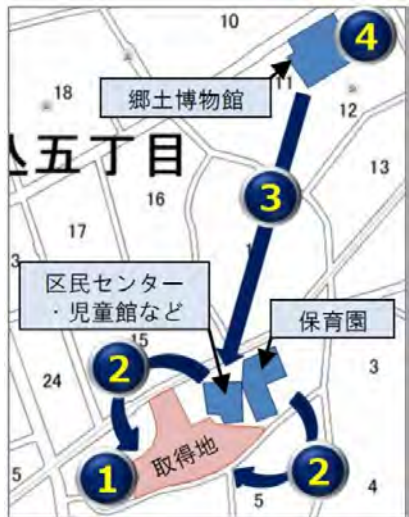
【公園やスポーツ施設等の活用促進】

- ・公園やスポーツ施設等の魅力ある資源を最大限に活用し区民・来街者を惹きつけるため、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。また、スポーツ施設が集積する強みを活かし、様々なイベントを行う。



誘導施設等	
行政機能	—
介護・福祉機能	—
子育て支援機能	—
教育機能	—
文化機能	歴史又は文化に関する資料の収集、保管及び展示を行う施設（区独自指定）
商業機能	—
医療機能	—
業務機能	—
業務支援機能	—
集客機能	宿泊施設（一定規模以上又は機能による要件を検討）、こども遊戯施設（区独自指定）、都市公園に設置される物販、飲食施設（区独自指定）

9)西馬込駅周辺地区・馬込駅周辺地区

	西馬込駅周辺地区	馬込駅周辺地区
都市マス	・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。	・商店街の持続的な発展を図るとともに、生活機能の集約など、地区に密着した魅力ある生活環境づくりを進める。
その他の構想・計画	馬込地区公共施設整備に係る基本構想（案）（令和7年3月）	
	・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（私立）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 	・馬込特別出張所、馬込保育園、馬込図書館からなる「新・複合施設」の整備検討 ・現・馬込図書館に存在する「馬込文士村資料室」をリニューアル ・馬込文化センターの改修検討 

行政機能	—	特別出張所（区独自指定）
介護・福祉機能	—	—
子育て支援機能	児童館（区独自指定）	保育園（区独自指定）
教育機能	—	—
文化機能	地域交流施設、歴史又は文化に関する資料の収集、保管及び展示を行う施設（区独自指定）	地域交流施設、図書館（区独自指定）
商業機能	—	—
医療機能	—	—
業務機能	—	—
業務支援機能	—	—
集客機能	—	—

(3) 誘導施設(まとめ)

都市機能誘導区域における誘導施設の一覧を下記に示す。

■ 誘導施設一覧

都市機能誘導 区域	誘導施設
蒲田駅・京急蒲田駅周辺地区	【行政機能】区役所 【教育機能】大学、専門学校（一定規模以上又は機能による要件を検討） 【商業機能】大規模商業施設（10,000㎡以上） 【医療機能】病院（一定規模以上又は機能による要件を検討） 【業務機能】本社・支社等オフィス（環境性能や地域の防災機能向上に資する施設が導入されているなど、質の高い機能を備えたオフィス） 【業務支援機能】コンベンション施設、区内の大学等と連携するインキュベーション施設 【集客機能】劇場・映画館・観覧場・演芸場、宿泊施設（一定規模以上又は機能による要件を検討）、サービスアパートメント
大森駅・大森海岸駅周辺地区	【教育機能】専門学校専門学校（一定規模以上又は機能による要件を検討） 【商業機能】大規模商業施設（10,000㎡以上） 【医療機能】病院（一定規模以上又は機能による要件を検討） 【業務機能】本社・支社等オフィス（環境性能や地域の防災機能向上に資する施設が導入されているなど、質の高い機能を備えたオフィス） 【業務支援機能】コンベンション施設、区内の大学等と連携するインキュベーション施設 【集客機能】宿泊施設（一定規模以上又は機能による要件を検討）
HANEDA GLOBAL WINGS 地区	【業務支援機能】コンベンション施設、区内の大学等と連携するインキュベーション施設 【集客機能】宿泊施設（一定規模以上又は機能による要件を検討）
下丸子駅周辺地区	【商業機能】大規模商業施設（10,000㎡以上） 【業務支援機能】区内の大学等と連携するインキュベーション施設
大森南・東糀谷・羽田旭町地区	【業務機能】工場アパート（一定規模以上又は機能による要件を検討） 【業務支援機能】区内の大学等と連携するインキュベーション施設
池上駅周辺地区	【文化機能】地域交流施設 【商業機能】空き店舗、空き家を活用した物販、飲食施設（区独自指定）
洗足池周辺地区	【文化機能】歴史又は文化に関する資料の収集、保管及び展示を行う施設（区独自指定） 【商業機能】空き店舗、空き家を活用した物販、飲食施設（区独自指定）
平和島周辺地区	【文化機能】歴史又は文化に関する資料の収集、保管及び展示を行う施設（区独自指定） 【集客機能】宿泊施設（一定規模以上又は機能による要件を検討）、こども遊戯施設（区独自指定）、都市公園に設置される物販、飲食施設（区独自指定）
西馬込駅周辺地区	【子育て支援機能】児童館（区独自指定） 【文化機能】地域交流施設、歴史又は文化に関する資料の収集、保管及び展示を行う施設（区独自指定）
馬込駅周辺地区	【行政機能】特別出張所（区独自指定） 【子育て支援機能】保育園（区独自指定） 【文化機能】図書館（区独自指定）、地域交流施設

4-5 誘導施策

- ・立地適正化の基本的な方針に沿って、居住及び都市機能を誘導するための施策を整理。
- ・施策・誘導の方針を踏まえるとともに、庁内関係課の施策を取り込んで整理。

(1) 多様な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

施策名	施策の方向性
生活利便性	
【新規】 買い物不便地域の解消	生活利便性向上施策重点化エリアでは、「居住環境向上用途誘導地区」や「特別用途地区」、「地区計画」、「建築基準法第 48 条ただし書による用途制限の緩和措置」など適切な手法を検討し、暮らしに必要な生活サービス施設の立地を検討
住環境	
都市計画法等を活用した良好な市街地環境の保全と育成	「地区計画」の活用による秩序ある開発行為や建築等の規制誘導、一定の地区の土地所有者等の合意により「建築協定」を締結し、建築関係法令よりも厳しい規制による誘導を図るなど、地区レベルの市街地環境を保全・育成
【新規】 地区計画制度等の活用による敷地の細分化の抑制	既存建物の建替えに伴う敷地の細分化などによる建て詰まりの発生が見込まれるエリアでは、地区計画など都市計画手法による住環境の保全方策を検討
良質な住環境の形成	一定規模以上の開発事業を行う場合、住宅宅地開発における最小敷地面積、集団住宅におけるファミリー型式住戸の設置、ワンルーム型式住戸の住戸専有面積、公道や私道の拡幅整備、景観への配慮、地域コミュニティの形成など区は事業者に対して条例で事前協議を義務づけ、地域のまちづくりを誘導
住宅	
既存住宅の質の向上	「建築リフォーム相談」や「住宅リフォーム助成事業」などの住まいのリフォーム支援を実施するとともに、バリアフリー化や住まいの子育て環境の充実など、新たな課題やニーズに応じて適宜見直し
老朽マンションの建替え支援	建替組合認可や「東京都都市居住再生促進事業」による補助制度などの活用によるマンションの建替えを促進
空き家・空き地	
【新規】 特定のエリアでの空き家活用を重点化	大田区らしい職住近接施策重点化エリアでは、空き家の除却や活用を重点的に展開（活用にあたり用途制限が課題になる場合は緩和の必要性も検討）
【新規】 地域主体の低未利用地の利活用促進	空き地の増加が見込まれる区域では、立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）や低未利用土地権利設定等促進計画の活用について検討
空家の利活用促進	空家を公益目的（地域交流、防災・危機管理、産業支援・振興、国際交流・観光、福祉、居住支援、健康・医療、子育て支援、教育関連、まちづくり等）で活用する「空家等地域貢献活用事業」を推進

(2) 日常生活を支え、暮らしの質を高める市街地環境の形成

施策名	施策の方向性
移動環境	
公共交通不便地域の解消	移動利便性向上施策重点化エリアでは、次世代モビリティなど、多様な移動サービスとの連携を推進することで、実証実験等の結果も踏まえ公共交通不便地域を解消
移動しやすい空港臨海部の形成	内陸部と臨海部における交通アクセス改善のため、次世代モビリティ*の導入検討を進めるとともに、国道 357 号線の立体化及び多摩川トンネルなどの整備を促進
誰もが安全で快適に自転車を利用できる環境の整備	自転車ネットワーク整備について、今後の方向性について検討するとともに、関係機関と連携しながら、未整備の都市計画道路や国道・都道等における自転車ネットワークのミッシングリンクを解消
街なかのバリアフリー化の推進	鉄道や公共施設等の高齢者・障がい者等が利用する施設や経路を対象に、区全域の面的・一体的なバリアフリー化を推進
公園・緑地	
【新規】都市公園の配置や機能の再編	開設後長期間経過し、老朽化や機能の陳腐化が進んでいる都市公園について、再編・集約化による維持管理の効率化や、跡地への保育所設置など、地域ニーズに即した利用転換を検討
【新規】官民連携による臨海部の大規模公園の魅力向上	平和島公園や平和の森公園、大森ふるさとの浜辺公園等では、官民連携手法の活用等により、老朽化施設を更新しながら、新たな賑わい創出の場となる公園整備を検討
歴史文化的環境	
歴史・文化を感じる街並みの形成	歴史文化回遊拠点である池上駅周辺地区、洗足池駅周辺地区では、道路等公共空間の更新機会を捉えた修景整備や無電柱化等による快適で安全な歩行空間を形成するとともに、貴重な水辺や緑地環境を保全・育成
【新規】歴史文化的環境を生かした観光・交流機能の充実	歴史文化回遊拠点である池上駅周辺地区、洗足池駅周辺地区では、誘導施設や特定業務施設等を有する建築物について容積率・用途制限を緩和することができる「特定用途誘導地区」や「特定業務施設等誘導地区」の活用等により、周辺環境と調和した商業、飲食等の機能を誘導
公共施設・都市施設	
公共施設の再編・複合化の推進	公共施設全体の状況を把握し、長寿命化改修、既存施設の有効活用、複合化・多機能化の推進、公民連携手法の活用など、人口構成や地域の状況の変化を捉えた効果的・効率的な公共施設マネジメントを推進
【新規】老朽化した都市計画施設の計画的な改修・更新	老朽化した都市計画施設は、計画的な改修・更新を都市再生特別措置法第 109 条の 2 に基づく都市計画事業として実施（都市計画税を財源とした事業の実施）

(3) 日本・東京圏の活力をけん引する拠点形成

施策名	施策の方向性
拠点	
HANEDA GLOBAL WINGS のまちづくり	公園やソラムナード羽田緑地等において、民間活力を活かして、憩いとにぎわいを創出するとともに、羽田空港跡地第1ゾーンを世界と地域をつなぐゲートウェイとして、国内外に日本のものづくり技術や日本各地域の魅力を発信する「新産業創造・発信拠点」を形成
【新規】都市機能の誘導	都市機能誘導区域では、誘導施設や特定業務施設等を有する建築物について容積率・用途制限を緩和することができる「特定用途誘導地区」や「特定業務施設等誘導地区」の活用を検討
【新規】土地の高度・有効利用による都市機能の更新・充実	土地の有効・高度利用を図る都市機能誘導区域では、市街地再開発事業等による街区再編と都市機能の更新・充実に促進
【新規】ウォーカブルな都市空間の形成	都市機能誘導区域では、道路等の公共空間を活用した賑わい創出や駐車場配置適正化区域の設定等により、歩いて楽しく居心地よいウォーカブルな都市空間を形成
駅・鉄道	
【新規】駅関連施設の整備による交通結節機能の強化	蒲田駅における東西自由通路や連絡通路、大森駅における西口広場整備、下丸子駅周辺地区における踏切対策と一体となった都市基盤整備など駅関連施設の整備により、広域都市機能拠点としての交通結節機能を強化
新空港線の整備促進	J R・東急蒲田駅と京急蒲田駅を結ぶ新空港線の第一期整備に向け、羽田エアポートライン株式会社の取組を支援するとともに、京急蒲田駅から先の第二期整備に向けた検討を進める

(4) 多様な産業集積を生かした職住近接型のまちづくり

施策名	施策の方向性
操業環境の改善	
【一部新規】まちなかの工場建設・活用に対する支援	産業と生活環境との調和を図るため、民間による工場アパートの整備を資金的に支援するとともに、都市機能誘導区域においては、容積率等を緩和することができる「特定業務施設等誘導地区」の活用を検討
工場の新增設等・リニューアル支援	区内に拠点を構える製造業、研究開発企業等による新增設・移転または脱炭素化、生産性向上に寄与する建物付帯設備の整備を支援
企業立地促進サポート	専門機関と連携しながら、物件を探している製造業に売・貸工場、工場用地を紹介し、ニーズとシーズをマッチング
イノベーション	
産業交流拠点の形成	羽田イノベーションシティや「HANEDA×Pi0」で、(公財)大田区産業振興協会や企業が有するネットワーク等を活用したイベントを行うとともに、多様な主体のコミュニティ化と活発な交流を促進し、区内企業の新たな連携機会を創出
イノベーション創出の推進	羽田イノベーションシティにおいて、公民連携により事業を進めることで、区内産業の活性化等の実現を図るとともに、羽田イノベーションシティで実証実験を行った企業等のうち、質が高く地域課題解決に資する技術について、区内での実証実験及び社会実装を支援・促進

(5)複合的な災害リスクに対応した安全・安心なまちづくり

施策名	施策の方向性
浸水対応	
(防災指針の取組方針で記載)	
土砂災害防災	
がけ・擁壁の安全化	がけ・擁壁の所有者に対する改善指導を実施するとともに、整備費用の助成制度や改修方法に関するアドバイザーの派遣制度により、危険ながけ・擁壁の改修を推進
地震防災	
倒れないまちづくりの推進	旧耐震基準で建てられた住宅等の耐震化を推進するとともに、新耐震基準で建てられた課題のある木造住宅の耐震化を推進
【一部新規】老朽化した都市計画施設の計画的な改修・更新	地震防災施策重点化工エリアでは、修復型まちづくりの手法による道路拡幅整備や防災広場・公園等整備を進めるほか、不燃領域率 70%を達成した後も空き地等を活用して防災・住環境を向上