資料１

（案）

# 大田区立地適正化計画

（素案）

令和　年　月

# 目　次


１　立地適正化計画の概要---------- 1
　１－１　計画策定の目的---------- 1
　１－２　計画の概要---------- 1
　１－３　計画の位置付け---------- 2
　１－４　策定体制---------- 3

２　大田区のまちづくりの現状---------- 4
　２－１　人口・世帯---------- 4
　２－２　産業・経済---------- 13
　２－３　都市・環境---------- 21

３　立地適正化に関する基本的な方針---------- 38
　３－１　都市全体の視点での課題解決の必要性---------- 38
　３－２　基本的な方針---------- 41
　３－３　目指すべき都市の骨格構造---------- 43

４　誘導区域---------- 47
　４－１　居住誘導区域---------- 47
　４－２　都市機能誘導区域---------- 58

５　誘導施設及び特定業務施設等---------- 60
　５－１　誘導施設及び特定業務施設等の概要---------- 60
　５－２　都市機能誘導の考え方---------- 61
　５－３　誘導施設及び特定業務施設等の設定---------- 62

６　誘導施策---------- 63

７　防災指針---------- 67
　７－１　防災指針とは---------- 67
　７－２　地形---------- 67
　７－３　災害リスクの分析---------- 69
　７－４　課題の分析---------- 87
　７－５　防災まちづくりの方針---------- 89

８　計画の進行管理---------- 94
　８－１　目標指標と目標値の設定---------- 94
　８－２　進行管理---------- 95

参　考
　計画の策定経緯
　届出制度
　誘導施設に対する支援制度
　用語集

# 1　立地適正化計画の概要

## 1－1　計画策定の目的

大田区では、当面、区全体の人口は増加傾向で推移することが見込まれる一方、生産年齢人口の減少や高齢者・単独世帯の増加、地域ごとの人口動向の差異など、人口構造は大きく変化していくことが予想されます。また、生活や交通利便性の地域差、住工共存エリアにおける操業環境の悪化、地域資源の活用、災害リスクへの対応、公共施設の老朽化など、地域ごとに異なる多様な課題を抱えています。

こうした大田区の状況を踏まえ、本計画は、区の現状と将来見通しを都市全体の視点から分析し、地域ごとの課題や特性に応じて、立地適正化計画制度に基づく都市機能の誘導施策、国等の支援制度をはじめとする政策手法を効果的に活用するための実践的な計画として策定しました。また、区が地域特性に応じた独自性のあるまちづくりを重点的に進めるエリアとして都市機能を誘導する区域を設定しました。さらに区内で集中豪雨による内水氾濫のリスクが顕在化していることを踏まえ、防災指針を定め、具体的な取組を推進します。

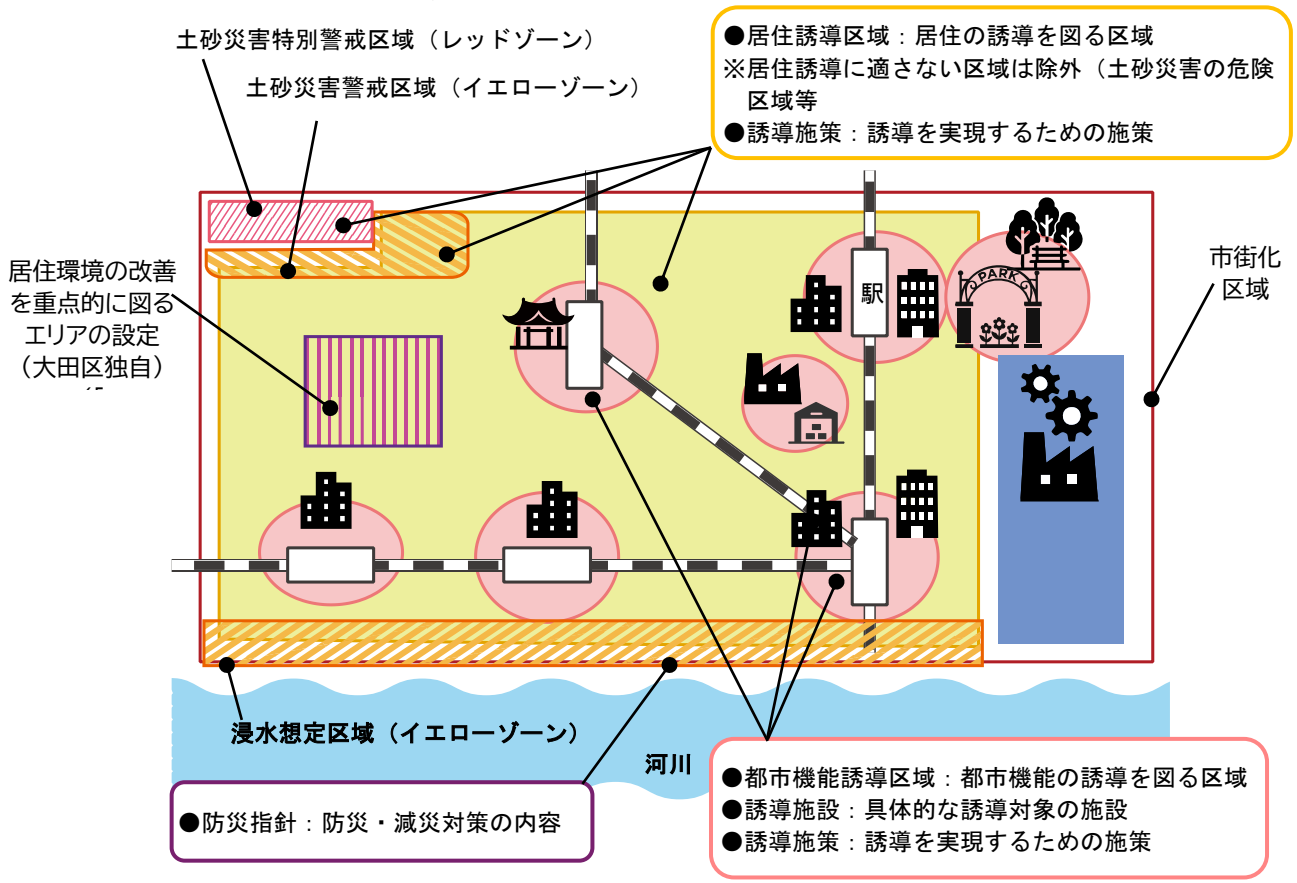
これにより、都市づくりと産業、交通、防災、福祉、子育て、文化・観光などの分野を横断的に結び付けるとともに、地域の課題解決や魅力向上につながる施策・事業の具体化を図り、大田区の多様性と活力を生かした持続可能な都市づくりを推進することを、本計画の目的とします。

## 1－2　計画の概要

### （1）立地適正化計画で定める事項

都市再生特別措置法に基づき、立地適正化計画に定める事項としては、居住や都市機能を誘導する区域、都市機能誘導区域で誘導する施設、居住や都市機能を誘導するための施策、居住誘導区域における防災対策の指針があります。このほか、大田区の実情に合わせて、区独自の区域や誘導施設の設定を検討しています。

**■立地適正化計画における区域等のイメージ**



### （2）計画対象区域

本計画の対象区域は大田区全域とします。

### （3）目標年次

概ね20年先の都市構造と市街地の姿を見据えた計画とし、目標年次は2040年代とします。

また、本計画は定期的に進捗状況を評価し、計画内容を見直すなど、柔軟な計画として運用します。

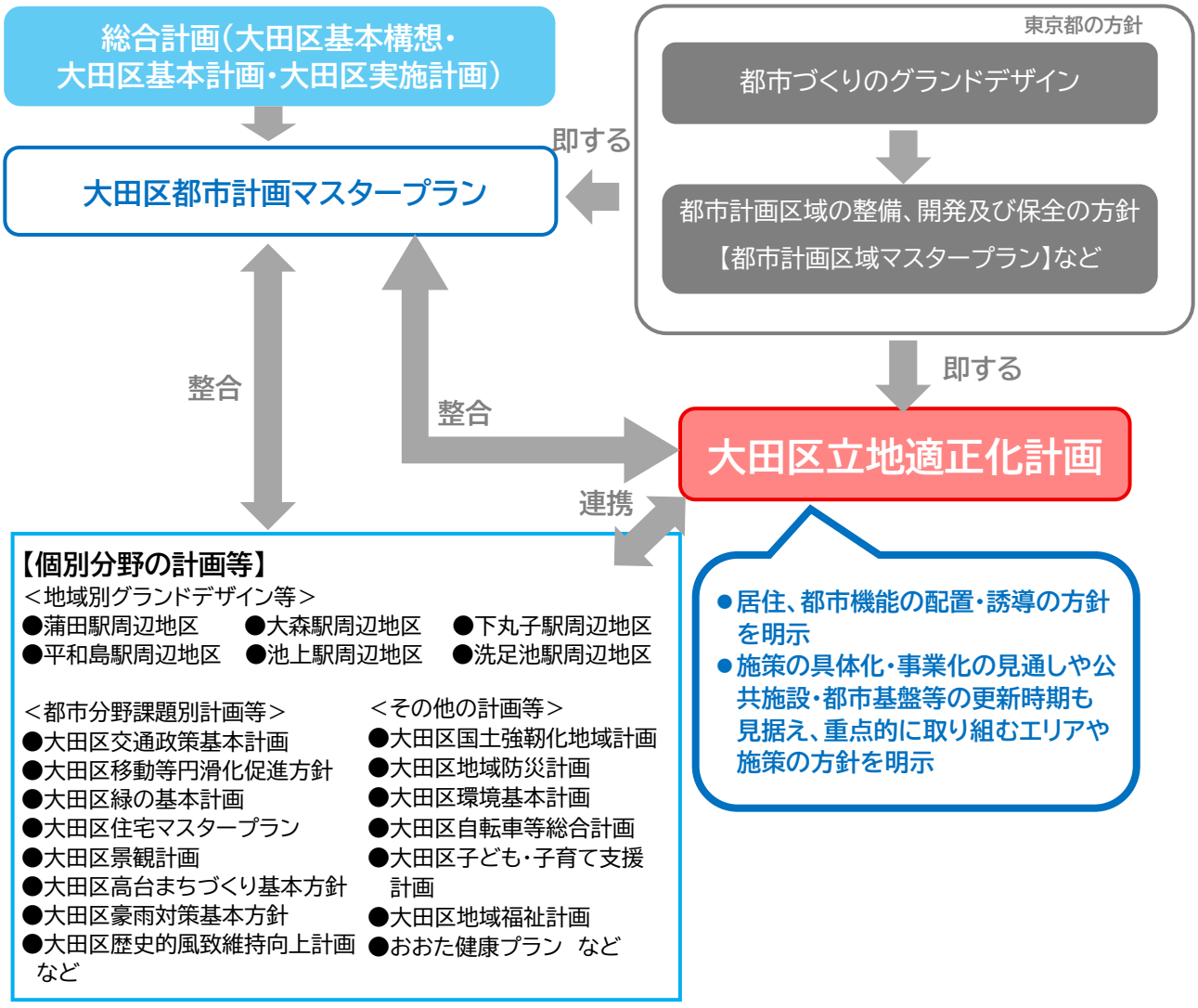
## 1－3　計画の位置付け

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します。

都市計画マスタープランの将来都市構造等を踏まえつつ、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示します。

居住及び都市機能、公共交通に関する上位・関連計画と連携しながら、分野横断的な調整と優先順位付けを行い、具体的な施策・事業を推進します。

**■計画の体系**



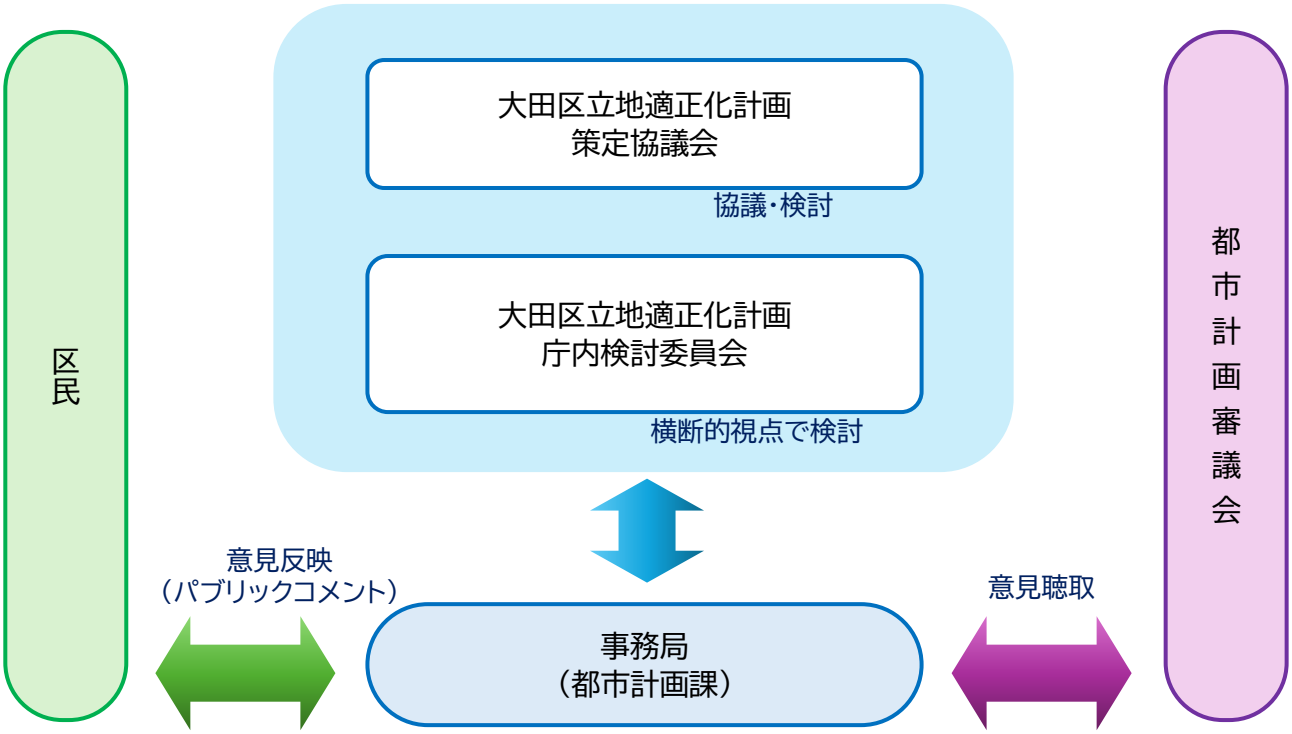
## １－４　策定体制

学識経験者及び区内の自治会・産業界の代表からなる区民委員で構成する「大田区立地適正化計画策定協議会」を設置し、立地適正化計画の策定に関する必要な事項について、専門的な見地から協議及び検討してきました。

また、「大田区立地適正化計画庁内検討委員会」を設置し、関係各部局で横断的な視点で検討しました。さらに、効率的な検討を行うため、「庁内検討部会」を設置しました。

本計画の素案作成時には、区民からの意見を募集するパブリックコメントを行いました。

**■策定体制のイメージ**



# 2 大田区のまちづくりの現状

## 2－1 人口・世帯

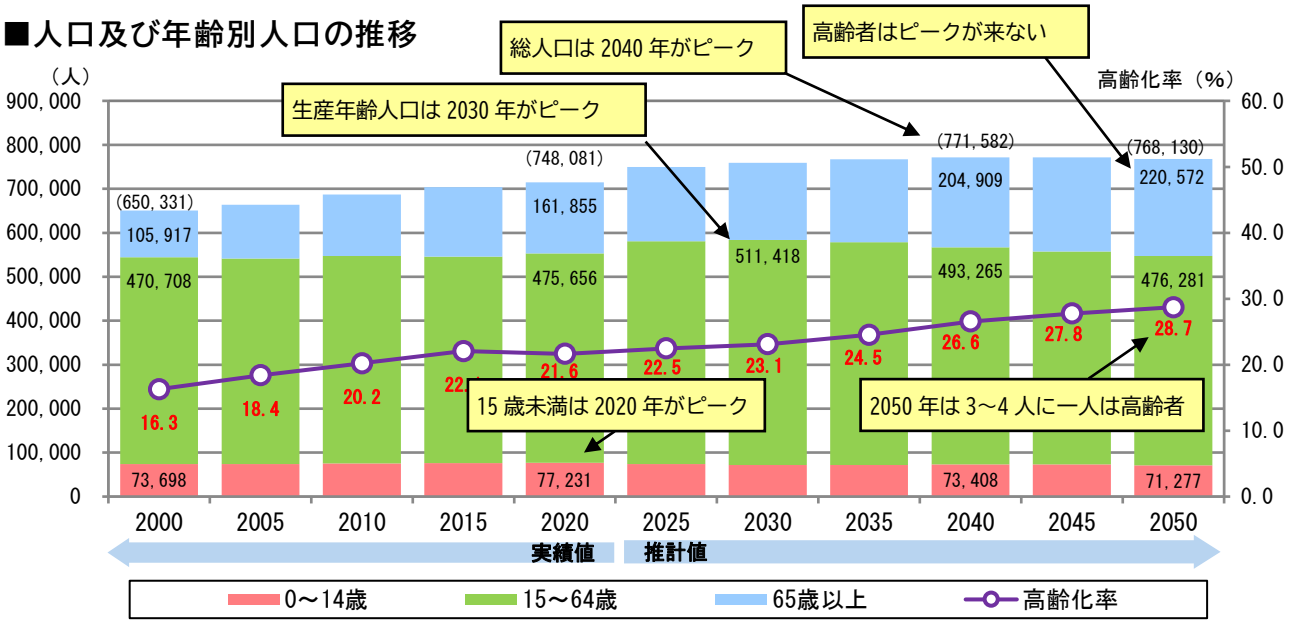
### (1)人口及び年齢別人口の推移

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」）の最新推計によると、大田区の人口は2040年の約77.2万人がピークとなり、2050年でも人口は約76.8万人（2020年の人口より多い）となることが見込まれます。

ただし、特に15～64歳人口は2030年の51.1万人がピークとなり、就業人口等は早い段階から減少局面に転換することが見込まれます。15～64歳人口割合は減少し、65歳以上人口割合は増加するなど、年齢別という人口の質の面では大きく変化します。

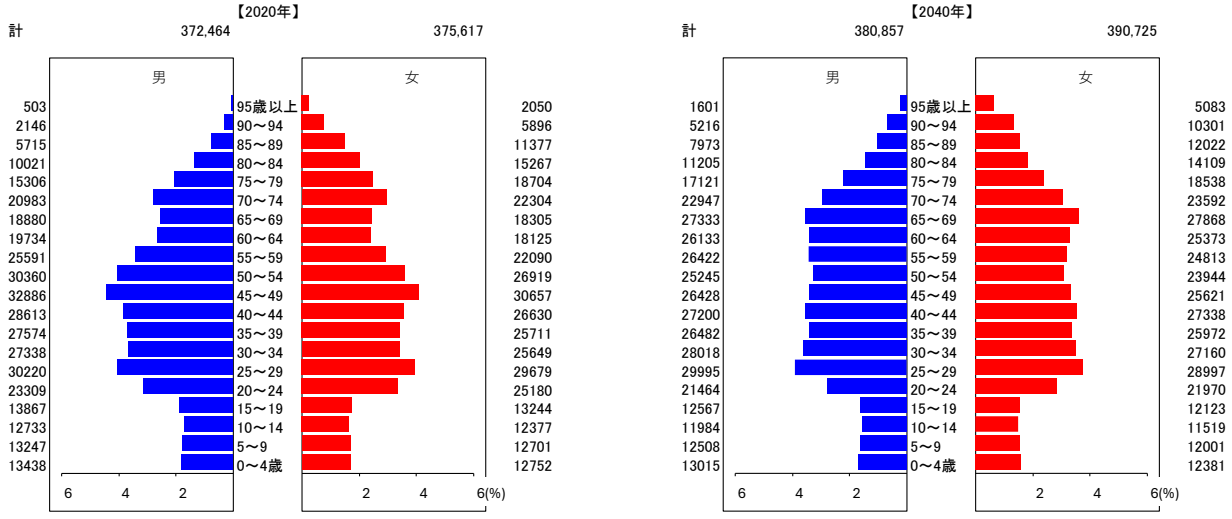
2020年と2040年の人口ピラミッドを比較すると、2020年時点で45～49歳の団塊ジュニア世代が、2040年には65～69歳とリタイア世代に移行することとなります。

■人口及び年齢別人口の推移




出典：令和２年までは国勢調査実績値、令和７年以降は社人研推計値（令和５年推計）を基に作成

■人口ピラミッド

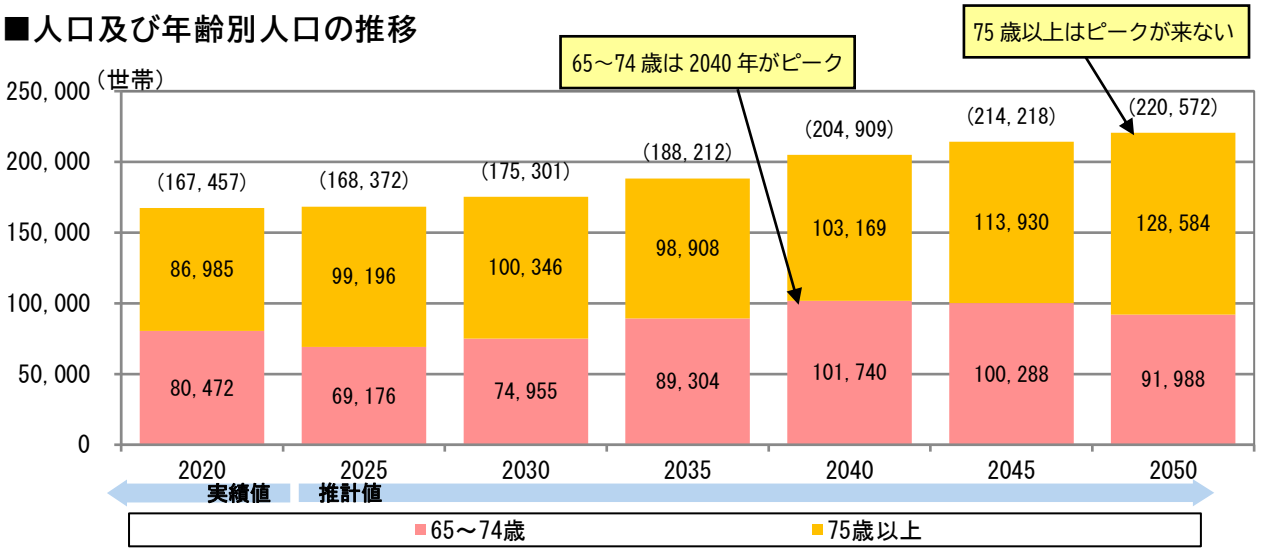



出典：2020年は国勢調査実績値、2040年は社人研推計値（令和５年推計）を基に作成

## （2）高齢者人口の実績と推移

高齢者人口に着目して社人研の推計結果を見ると、2020～2050年で65歳以上は1.3倍、75歳以上は1.5倍になることが見込まれています。

### ■人口及び年齢別人口の推移

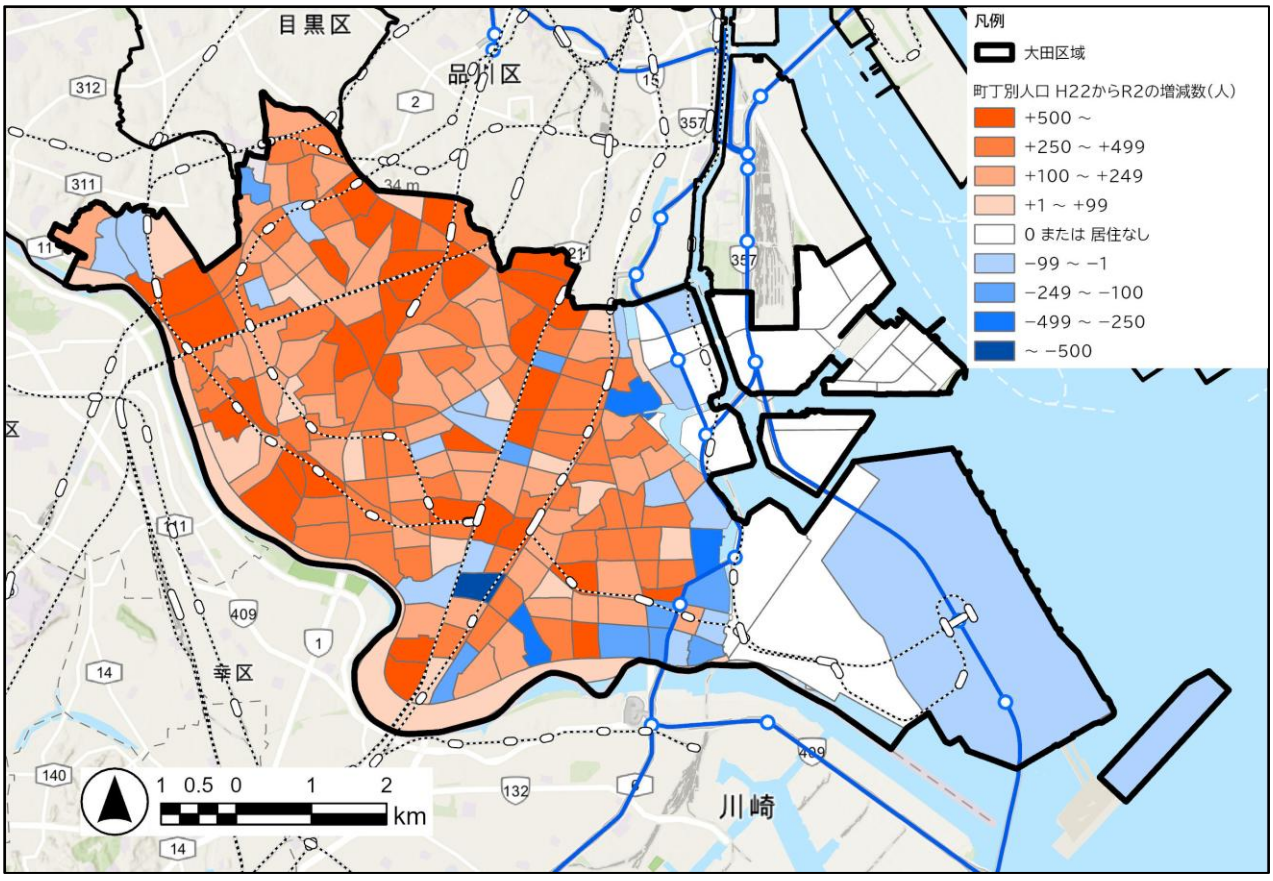



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口　（令和５年推計）」を基に作成

## （3）人口増減分布

2010～2020年の人口増減を見ると、全体的に増えている町丁目が多く、利便性の高い蒲田駅、大森駅周辺、下丸子駅周辺、馬込・西馬込駅周辺のほか、落ち着いた住宅の久が原、東雪谷、田園調布などがあります。一方、大森東部や羽田などの地区で減少が見られます。田園調布３・４丁目も人口が減少しており、高齢化等による成熟市街地であると考えられます。

### ■人口増減分布



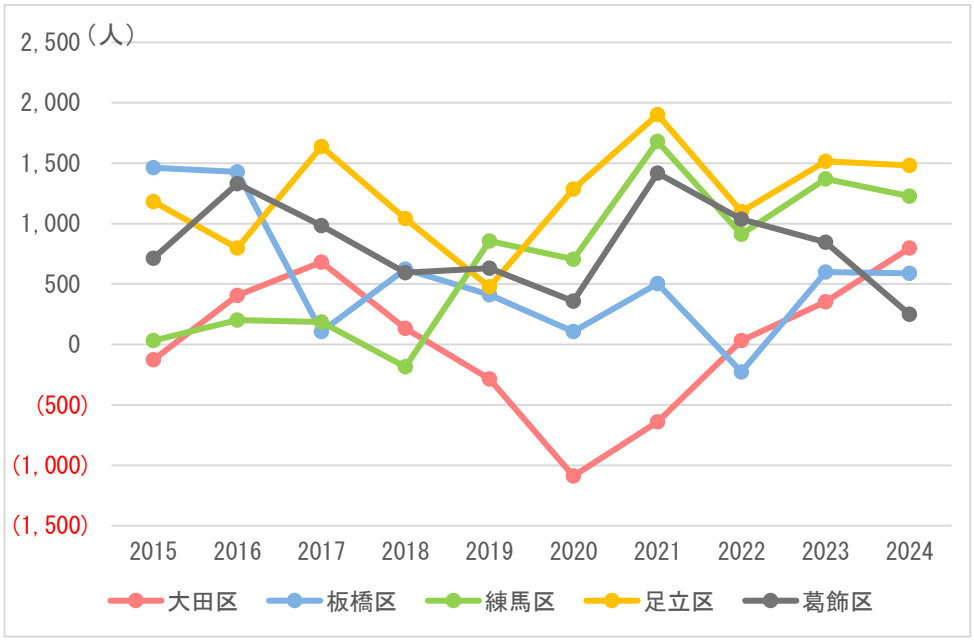

出典：国勢調査の小地域データを基に作成

## （4）都内における社会増減の推移

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－転出）の推移を見ると、東京圏では、新型コロナウイルス感染症の流行により地方圏から転入者が減少したことから、大田区でも一時的に大幅に転出超過に落ち込んだものの、2022年以降は転入超過に回復し、以降は変動しつつ2018年以前の水準と概ね同等で推移しています。

一方、住宅的な土地利用が多い周辺区と比較すると、変動しつつ転入超過で推移している足立区や葛飾区、2018年以降増加傾向で推移している練馬区と比べ、大田区の社会増は低い水準となっています。

### ■社会増減（都内の自治体間での転入・転出）の推移




| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 大田区 | −127 | 405 | 682 | 133 | −287 | −1,089 | −640 | 32 | 353 | 798 |
| 板橋区 | 1,462 | 1,427 | 106 | 623 | 410 | 107 | 505 | −227 | 600 | 589 |
| 練馬区 | 32 | 201 | 187 | −186 | 855 | 706 | 1,679 | 911 | 1,370 | 1,228 |
| 足立区 | 1,183 | 798 | 1,638 | 1,041 | 476 | 1,285 | 1,902 | 1,099 | 1,515 | 1,481 |
| 葛飾区 | 712 | 1,330 | 983 | 595 | 631 | 358 | 1,418 | 1,035 | 846 | 249 |

出典：東京都「人口の動き　区市町村、月別都内間移動増減（日本人）」を基に作成

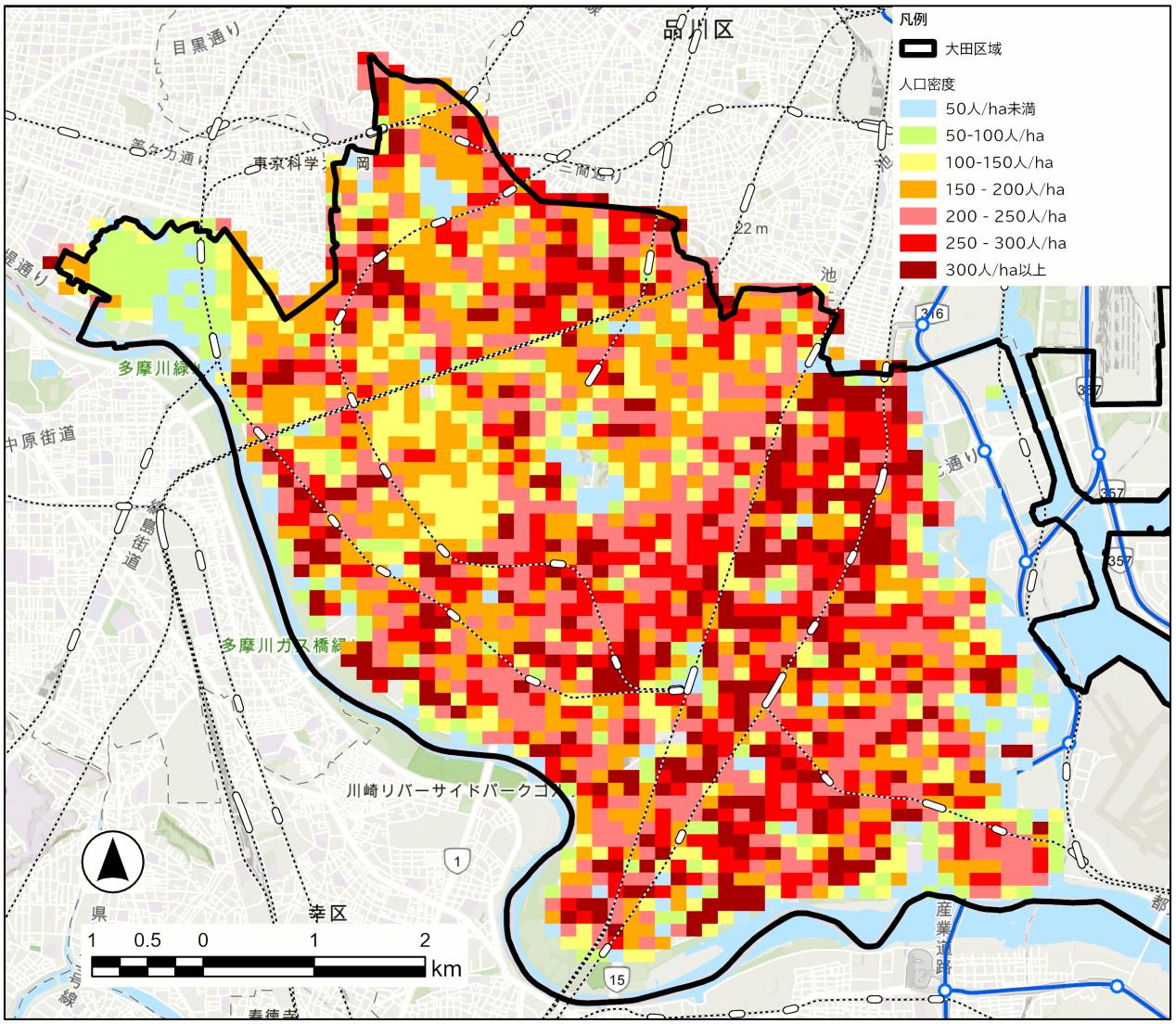
## （5）人口密度分布

### 1）総人口

#### ①現状の人口分布

2020年の人口密度分布を見ると、鉄道駅を中心としたエリアにおいて、200人/ha以上のメッシュが見られます。特に京浜東北線、京急本線、東急池上線、東急多摩川線を中心としたエリアは200人/ha以上のメッシュが連続しています。区の西部は鉄道駅から離れると人口密度が150人/ha未満のメッシュが見られます。

■125mメッシュ単位の人口密度分布（2020年）

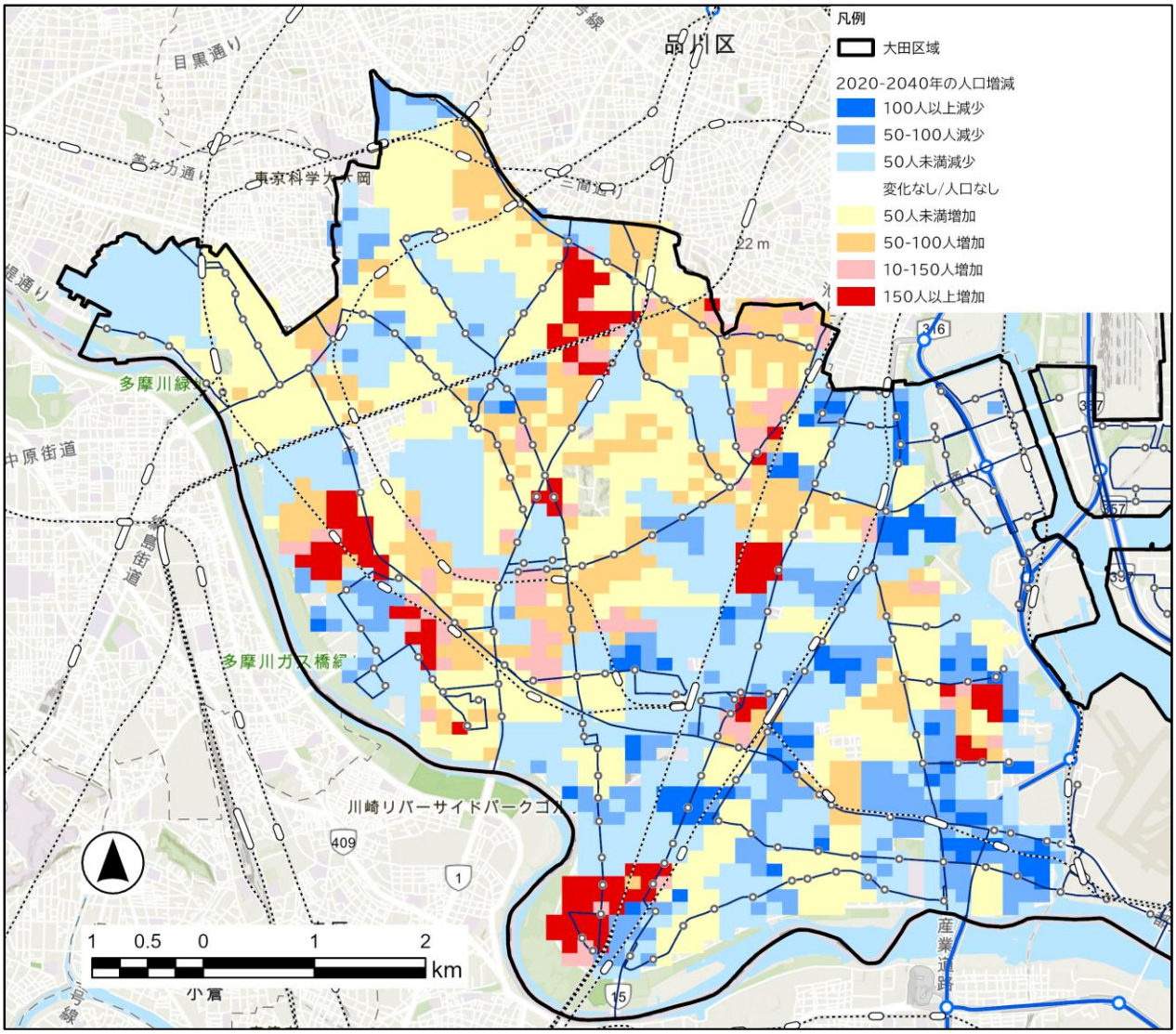



出典：国勢調査の125mメッシュデータを基に作成

## ②2020～2040年の人口増減分布

区全体の人口のピークは2040年と見込まれており、今後20年間は増加で推移しますが、2020～2040年の人口増減分布を見ると、人口が増加する地域と減少する地域の二極化が生じています。六郷、下丸子、上池台周辺では人口が150人以上増加するメッシュが連続しており、現在の傾向で推移すると仮定すれば、人口が大幅に増加することが見込まれます。一方、区東部の臨海部から京急本線沿線にかけて、人口が50人以上減少するメッシュが多くなっています。

### ■125mメッシュ単位の人口増減（2020～2040年）



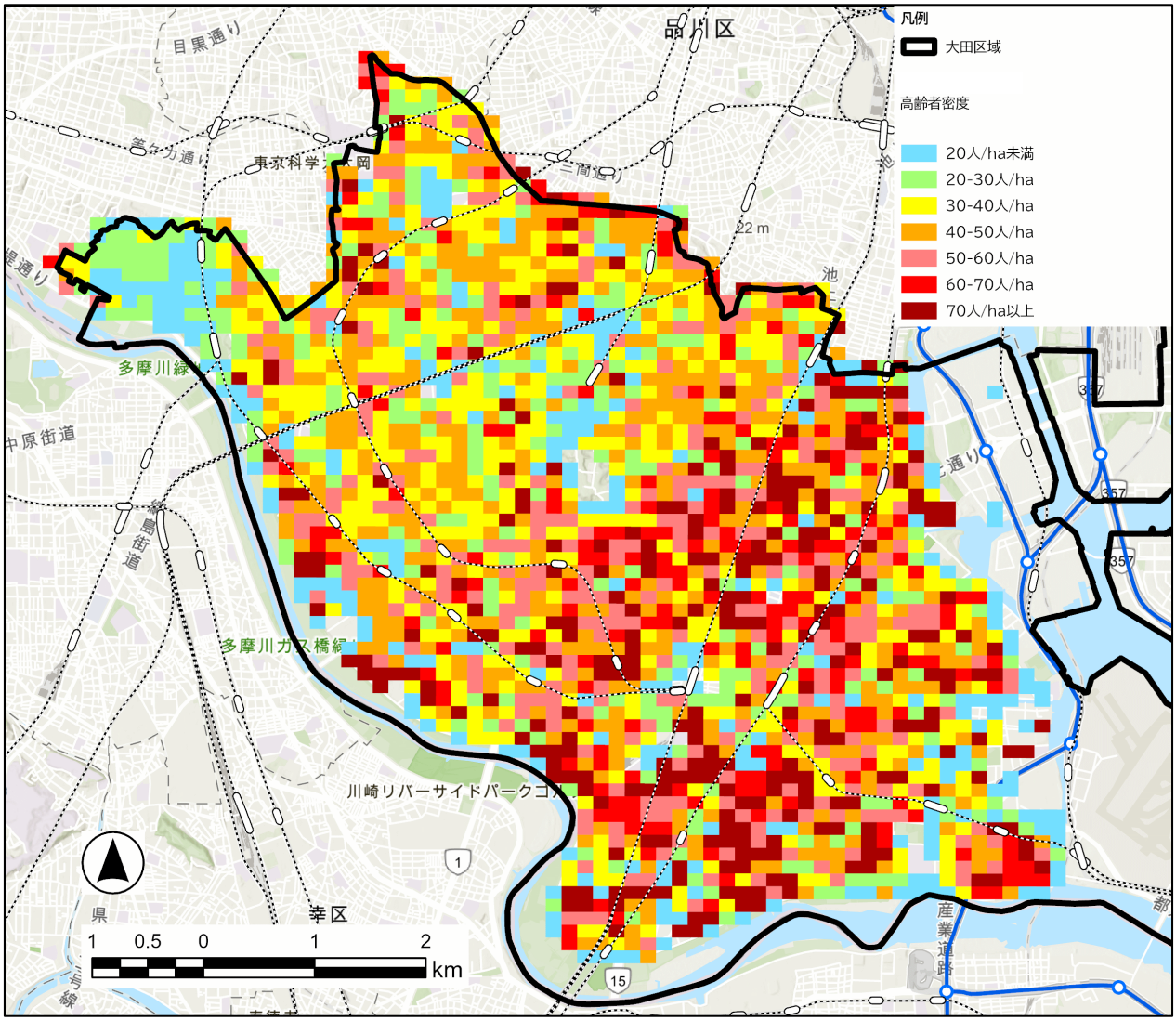

※125mメッシュ単位の人口推計は、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールVer.3」を用いて町丁目単位の人口推計を実施したのち、125mメッシュ単位の住宅の延床面積（東京都「土地利用現況調査」（令和3年））に応じて、町丁目単位の人口を配分

## 2）高齢者

### ①現状の高齢者分布

2020年の高齢者密度分布を見ると、京浜東北線、京急本線を中心とした区の南側のエリアにおいて、50人/ha以上のメッシュが連続しています。区の西部は鉄道駅から離れると高齢者密度が40人/ha未満のメッシュが見られます。

■125mメッシュ単位の高齢者密度分布（2020年）

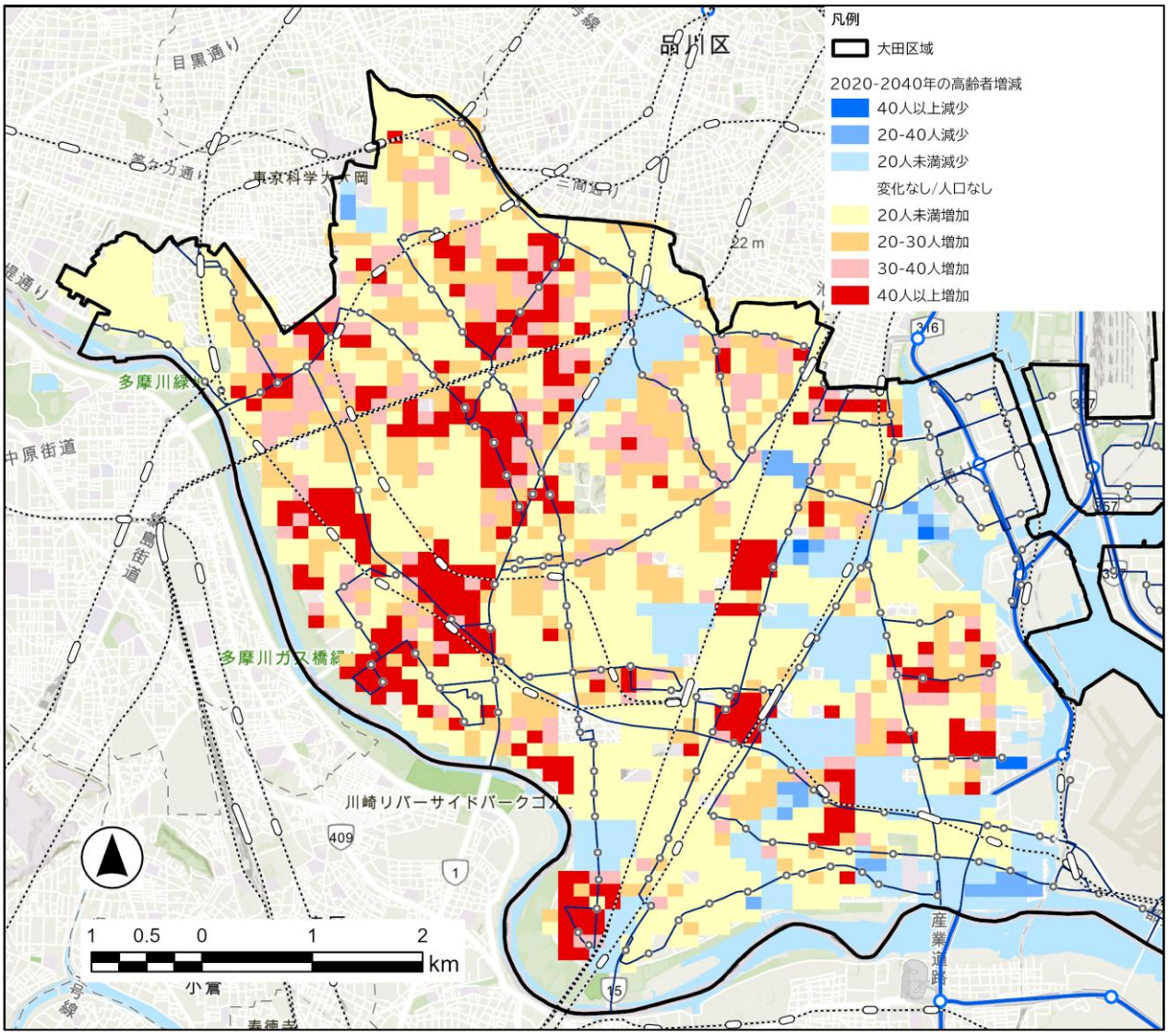



出典：国勢調査の125mメッシュデータを基に作成

## ②2020～2040年の高齢者増減分布

2020～2040年の高齢者増減分布を見ると、増加する地域が多くなっており、特に区西部で増加が顕著です。下丸子や六郷周辺では、総人口の増加と同時に高齢者も増加する見込みです。仲池上～南久が原周辺等は、人口の増減は比較的緩やかですが、高齢者人口は増加する見込みです。また、田園調布や久が原等の住宅地においても、緩やかに高齢者が増加する見込みとなっています。一方、京急本線東側をはじめとする区東部では、高齢者が減少する見込みとなっています。これは現状でも高齢者の密度が高いことから死亡数の増加によるものと考えられます。

### ■125mメッシュ単位の高齢者増減（2020～2040年）



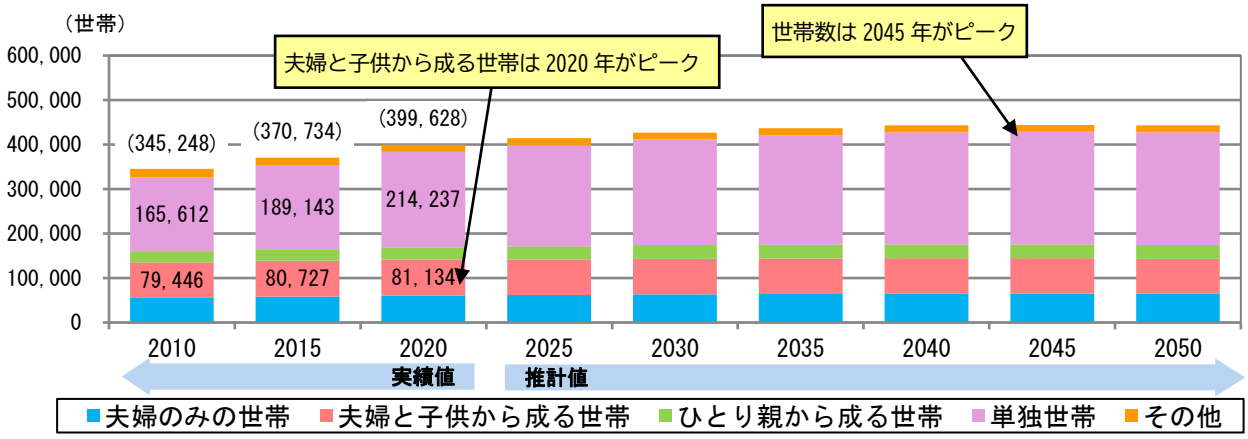

※125mメッシュ単位の高齢者人口推計は、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールVer.3」を用いて町丁目単位の人口推計を実施したのち、125mメッシュ単位の住宅の延床面積（東京都「土地利用現況調査」（令和3年））に応じて、町丁目単位の人口を配分

## （6）世帯・住宅

### 1）家族類型別の世帯数

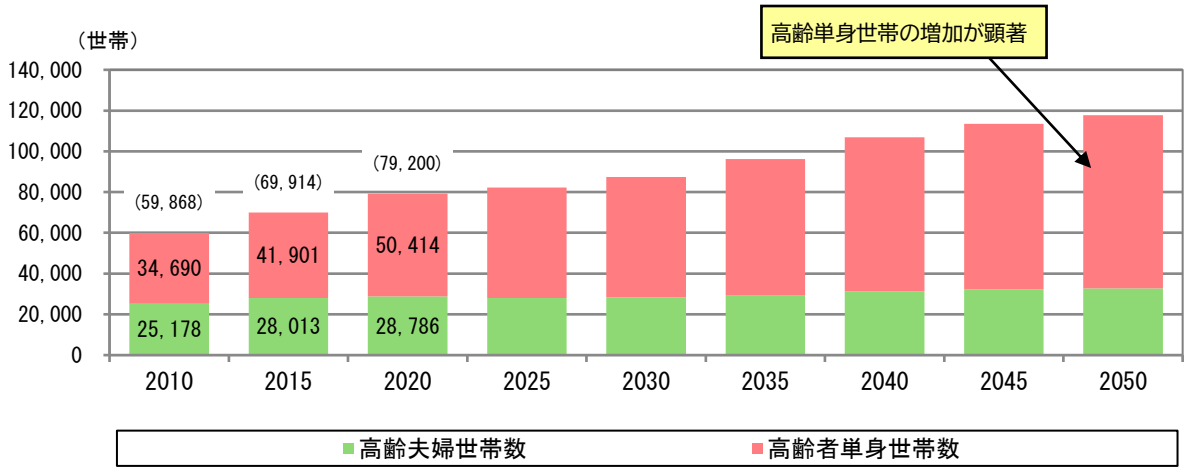
社人研の男女別・5歳階級別の人口推計結果を活用して、独自に家族類型別の世帯数を推計したところ、世帯数のピークは2045年となることが見込まれます。また、夫婦と子供から成る世帯は、2020年がピークとなり、以降は微減含みの横ばいで推移することが見込まれます。一方、単独世帯が主流となり、特に高齢単身世帯は一貫して増加することが見込まれます。

**■大田区の家族類型別世帯数の推計**




出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口　令和５(2023)年推計」の結果を基に独自推計

**■大田区の高齢世帯数の推計**



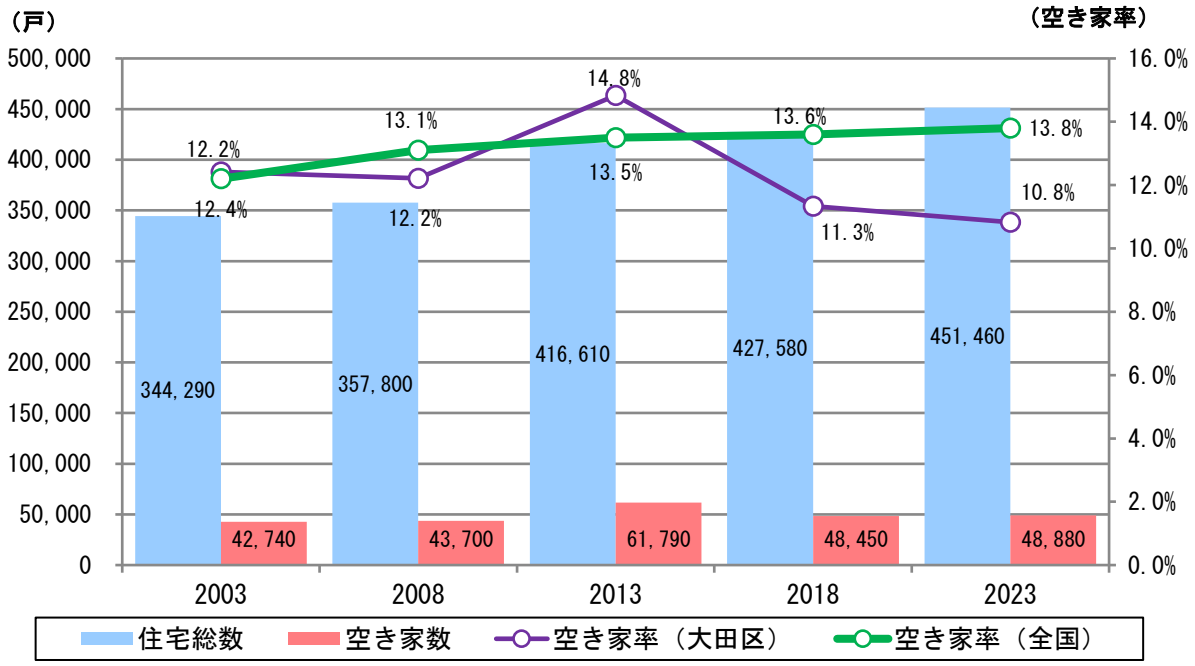

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口　令和５(2023)年推計」の結果を基に独自推計

## 2）住宅ストックの推移

住宅数は2003年の344,290戸から2023年の451,460戸へかけて、20年間で約10万戸増加する一方、空き家率は2013年に14.8%となり、以降2023年の10.8%と減少傾向にあります。

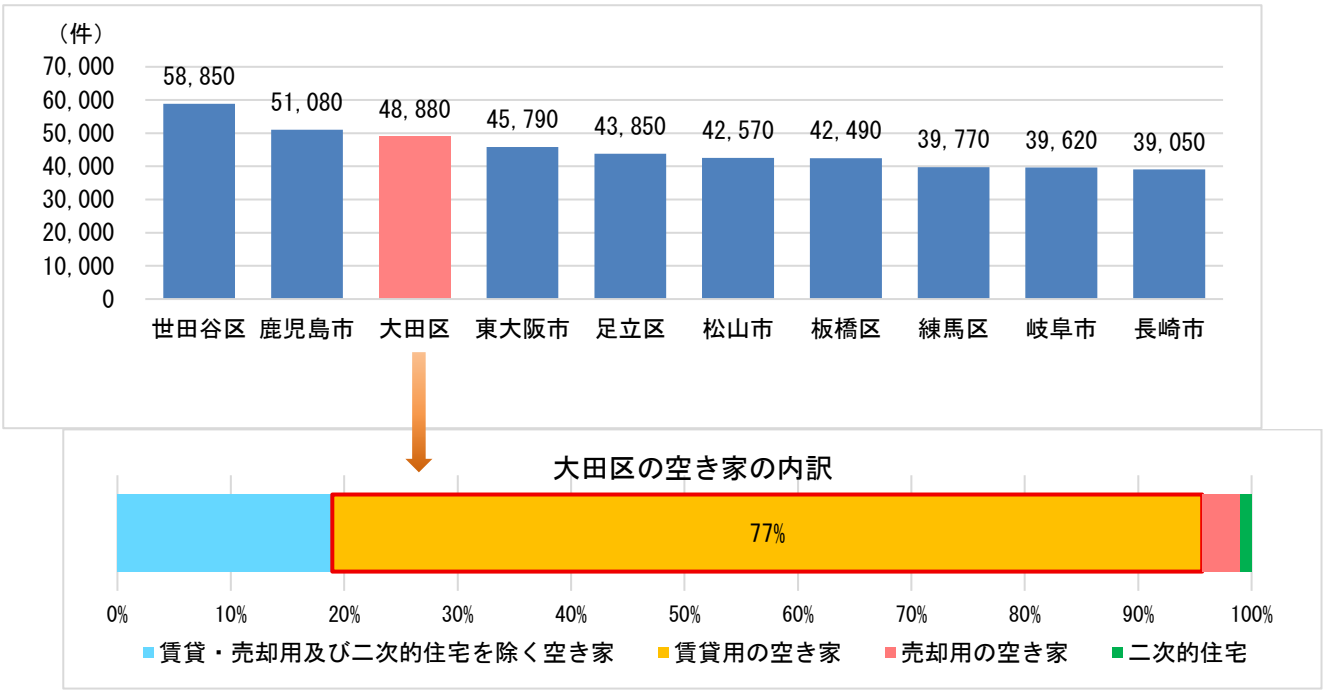
なお、大田区の空き家率は比較的低いものの、住宅総数が多いため、空き家の絶対数は多く、2023年には全国第３位となっています。また、空き家の内訳を見ると、賃貸用の空き家が77%を占めています。

### ■住宅ストックの推移




出典：住宅・土地統計調査を基に作成

### ■空き家数の上位10位の自治体と大田区の空き家の内訳（2023年）




出典：住宅・土地統計調査を基に作成

## ２－２　産業・経済

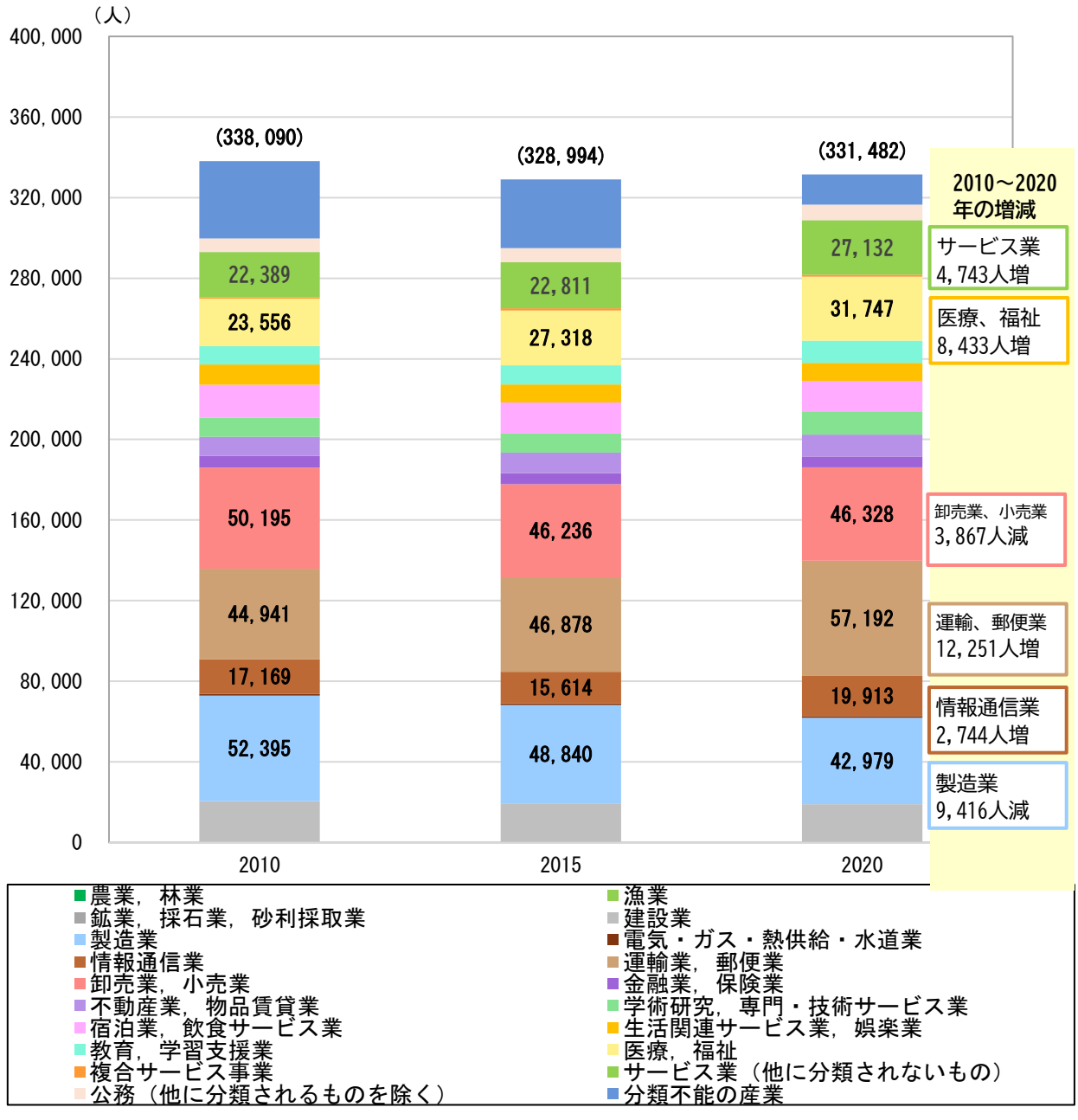
### （1）産業別就業人口（従業地ベース）

2020年の区内に従業する就業人口は、約33万人であり、2015～2020年は増加ですが、2010年と比べると減少となっています。区内で居住する就業人口が増えているにもかかわらず、区内で従業する就業人口が増減していることから、区内で居住しながら区外で従業する人口が増えているか、区外で居住して通勤する人口が減少していると考えられます。

2020年の産業別就業人口は、「運輸、郵便業」が最も多く、次いで「卸売業、小売業」、「製造業」、「医療、福祉」、「サービス業」、「情報通信業」等の順となっています。区内で従業する就業人口の６割以上が、これら６つの産業に就業しています。

2010年～2020年の変化は、「運輸、郵便業」の増加が最も多く、次いで「医療、福祉」、「サービス業」、「情報通信業」となっている一方、「製造業」、「卸売業、小売業」等は減少となっています。

**■産業別就業人口（従業地ベース）の推移**



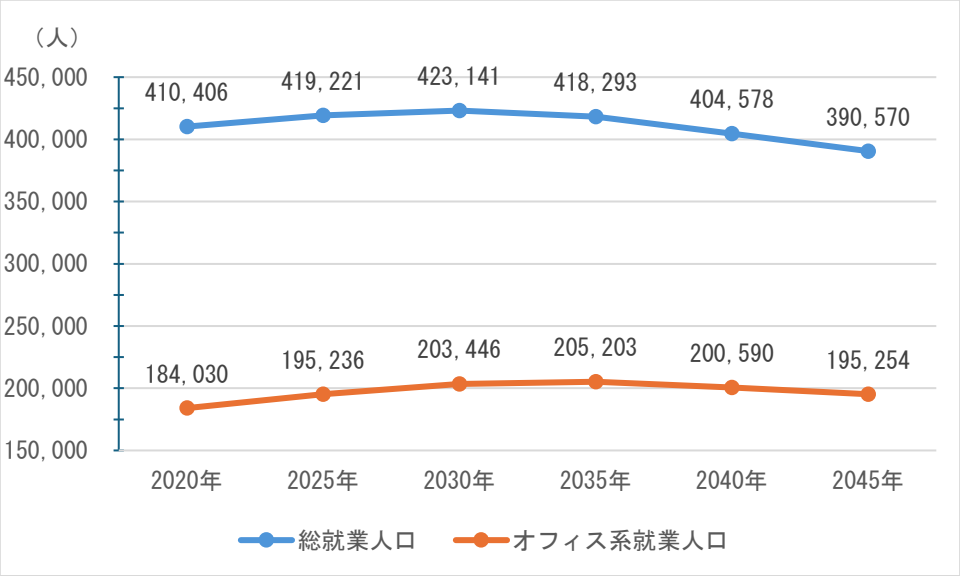

出典：国勢調査を基に作成

## （2）就業人口（従業地ベース）の将来推計

従業地ベースの就業人口の将来推計を見ると、就業者人口全体は2030年をピークに減少に転じ、2040年には2020年の人口を下回ります。

オフィス系就業人口は、就業人口全体より減少が緩やかであり、2035年をピークに減少に転じるものの、2040年の人口は2020年を上回っています。

**■就業人口（従業地ベース）の推計結果**




※オフィス系就業人口：管理的職業従事者、専門的・技術的職業従事者、事務従事者

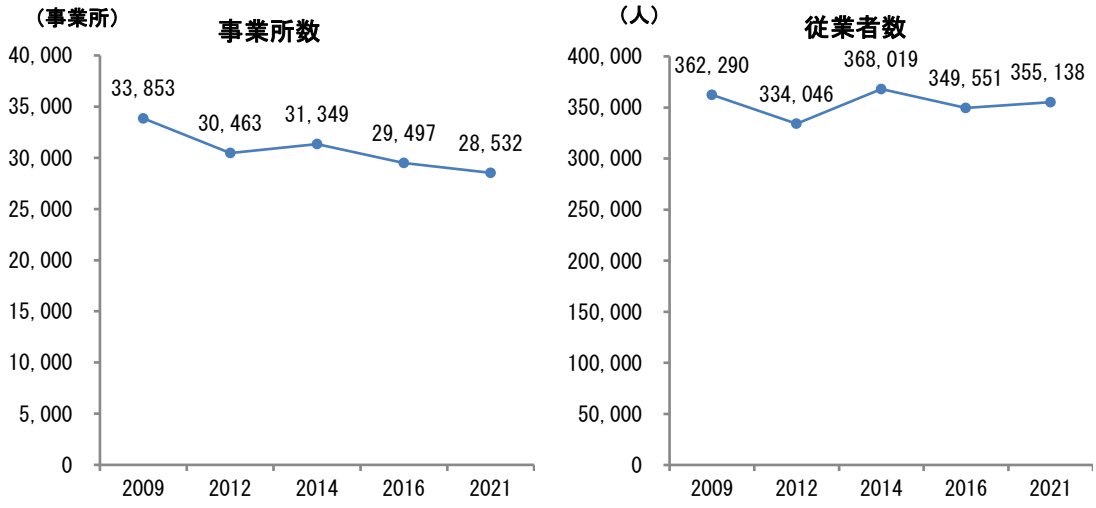
出典：「東京都就業者数の予測」（令和７年11月）を基に作成

## （3）事業所数・従業者数

### 1）総数の推移

事業所数は、2009年の33,853事業所から2021年の28,532事業所となっており、12年間で約5,300事業所減少している一方、従業員数は、2009年の362,290人から2021年の355,138人となっており、12年間でほぼ横ばいの傾向となっています。このため、小規模な事業所数が減少していると考えられます。

**■事業所数・従業者数の推移**




出典：経済センサスを基に作成（全産業の従業員数に「公務（他に分類されるものを除く）」は含まない。）

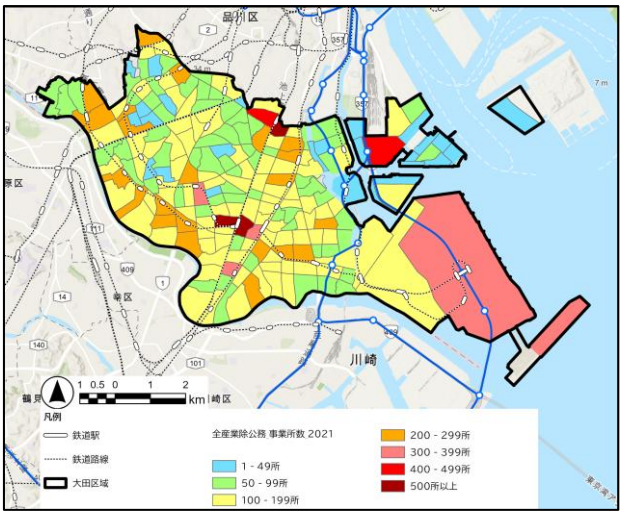
## 2）町丁目別の集積の分布

事業所数では、蒲田駅周辺、大森駅周辺、雑色駅周辺、池上駅周辺、京浜島、羽田空港において、300以上の事業所数の町丁目が見られます。

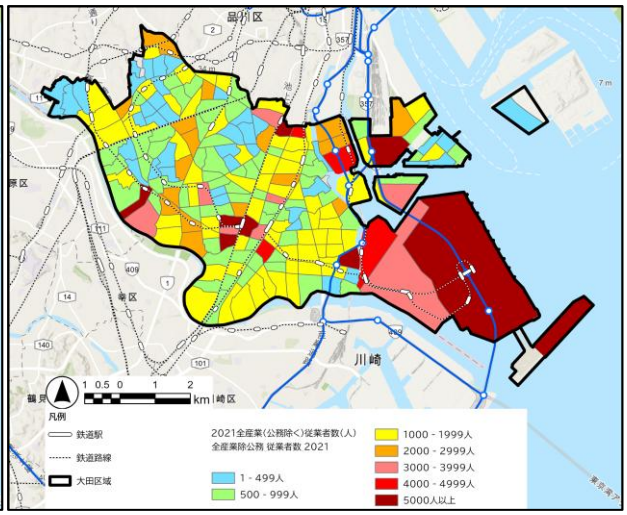
従業者数は、上記の町丁目に加えて、平和島や城南島、羽田空港周辺、下丸子駅周辺で集積がある町丁目が見られます。

**■事業所・従業者の分布（2021 年）**

【事業所】




【従業者】



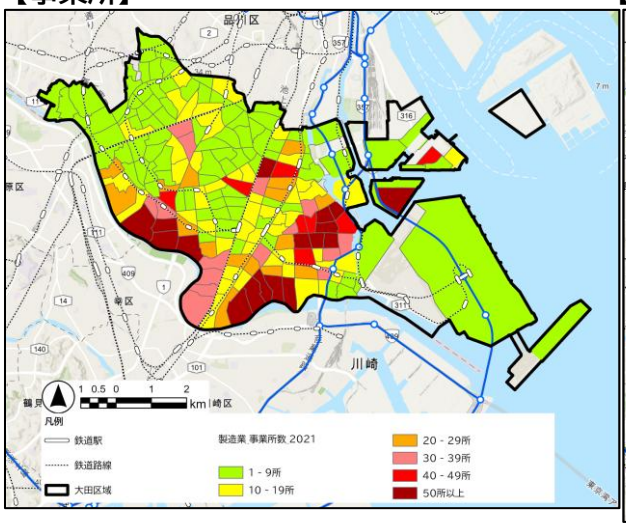

出典：経済センサスを基に作成

## 3）製造業事業所及び従業者の分布

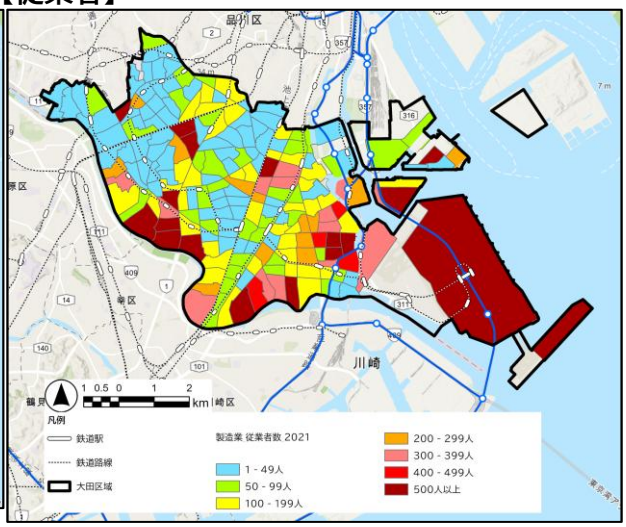
下丸子、矢口、六郷等の多摩川沿いの工業地域、準工業地域において広域的な製造業事業所の集積が見られます。六郷周辺では、事業所が50事業所以上ある一方で従業者数は300～400人台の町丁目が見られ、下丸子、矢口周辺と比較して小規模な事業所が多いと考えられます。同様に、大森西周辺においても、一定の製造業事業所の分布が見られますが、従業者数は200～300人台の町丁目もあり、比較的小規模な事業所が多いと考えられます。大森南から糀谷周辺の地域では、工業系の用途地域の面積が大きく、50事業所以上の製造業事業所が立地する町丁目が集中しています。また、仲池上周辺や臨海島部の工業系用途地域においても、一定程度の製造業事業所の集積が見られます。

**■製造業事業所・従業者の分布（2021 年）**

【事業所】




【従業者】




出典：経済センサスを基に作成

## 4）産業支援施設等

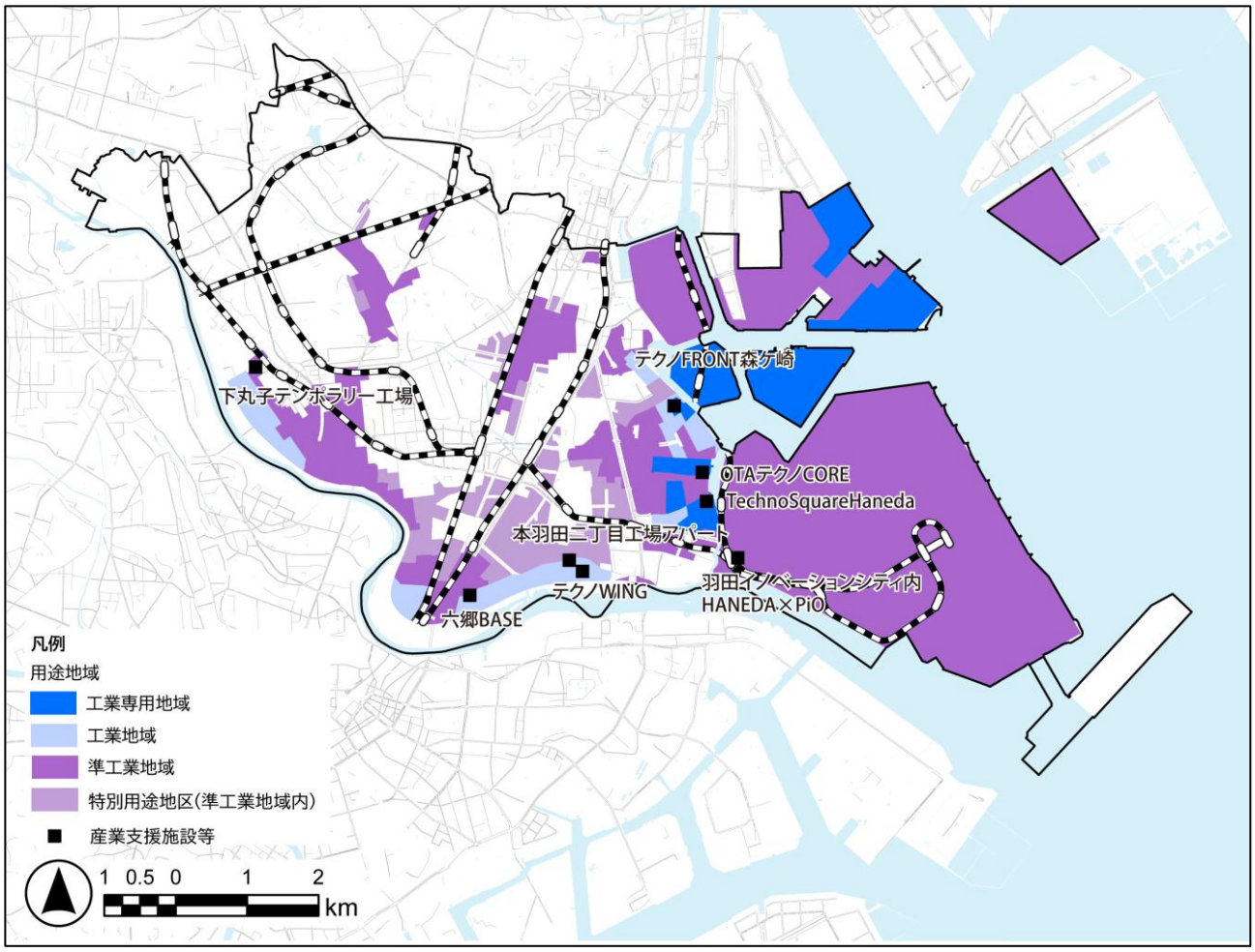
区内の産業支援施設等の築年数を見ると、築30年以上経過しているものが８施設中２施設あり、老朽化が進んでいます。

### ■産業支援施設等の建築年

| 施設名称 | 建築年 | | 築年数 |
|---|---|---|---|
| 下丸子テンポラリー工場 | 平成６ | 1994 | 32 |
| 本羽田二丁目工場アパート | 平成８ | 1996 | 30 |
| 本羽田二丁目第２工場アパート（テクノWING）、中小企業者賃借住宅（併設） | 平成12 | 2000 | 26 |
| 大森南四丁目工場アパート（テクノFRONT森ケ崎） | 平成20 | 2008 | 18 |
| 南六郷創業支援施設（六郷BASE） | 令和３ | 2021 | 5 |
| 東糀谷六丁目工場アパート（OTAテクノCORE） | 平成24 | 2012 | 14 |
| 羽田イノベーションシティ内HANEDA×PiO | 令和２ | 2020 | 6 |
| 三井不動産インダストリアルパーク羽田大田区産業施設（TechnoSquareHaneda） | 令和元 | 2019 | 7 |

出典：大田区公共施設等総合管理計画を基に作成

### ■産業支援施設等の分布




出典：大田区資料を基に作成

## （4）商業

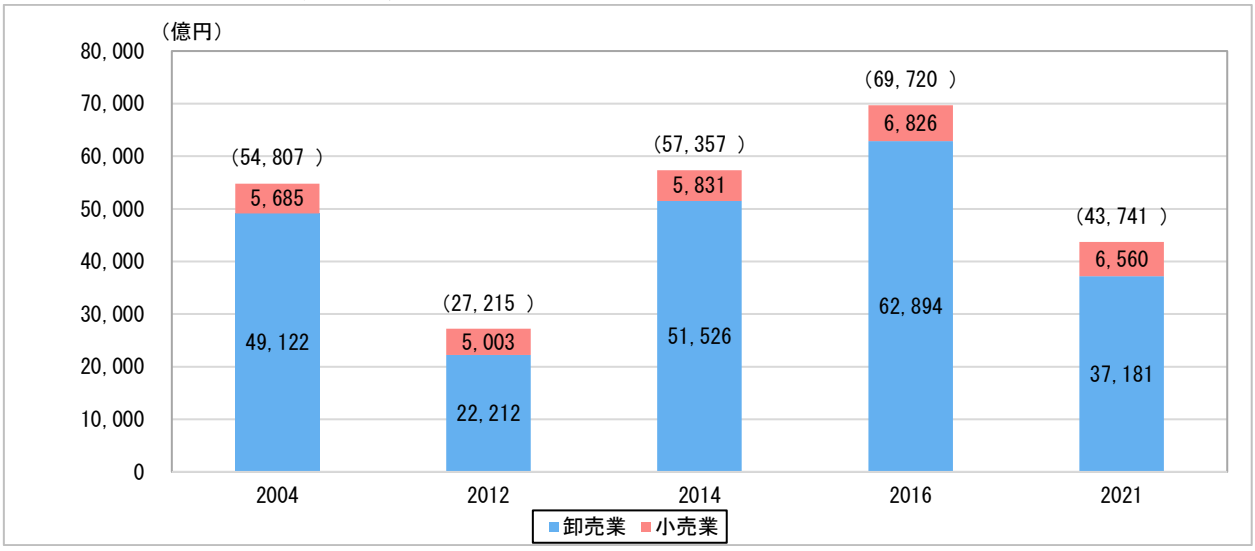
### 1）年間商品販売額

商業の年間商品販売額は、年によって変動が大きくなっています。小売業の販売額は各年5,000～6,000億円台で安定的に推移しているのに対し、年間商品販売額に占める割合が大きい卸売業の販売額の変動が大きく、これが商業全体に影響しています。

2012年には、機械器具卸売業の販売額の減少により、卸売業の年間商品販売額が大きく減少しています。これは、東日本大震災によるサプライチェーン全体への影響によるものと考えられます。また、2021年には、飲食料品卸売業の販売額の減少により、卸売業の年間商品販売額が大きく減少しています。これは、新型コロナウイルス感染症の流行による外食産業の一時的な落ち込みによるものと考えられます。

特に減少等が見られない2014年、2016年の卸売業年間商品販売額の業種別割合を見ると、大田区では、機械器具卸売業、飲食料品卸売業が主要な業種となっています。

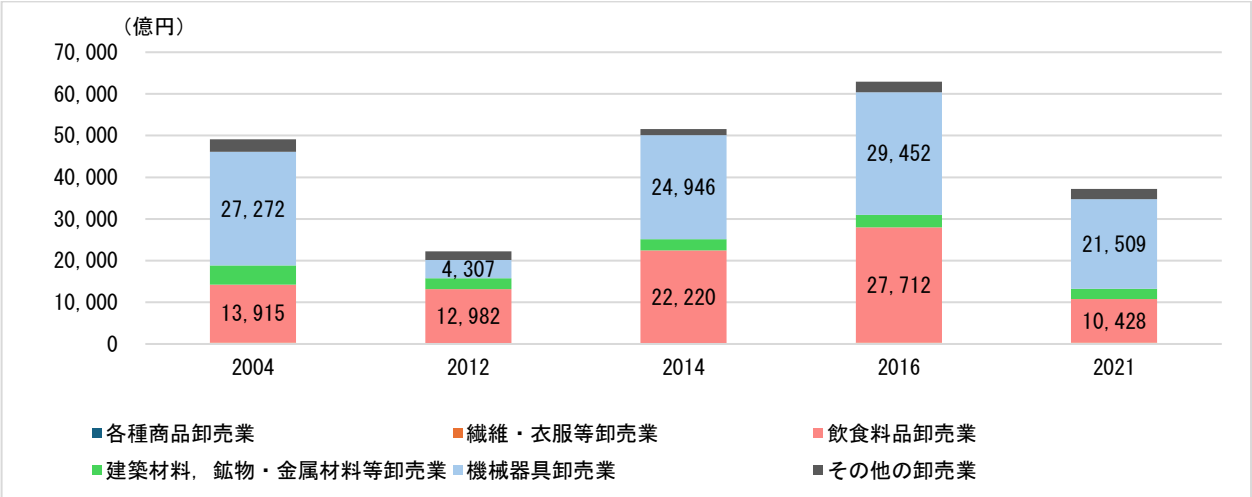
**■商業の年間商品販売額の推移**




出典：商業統計、経済センサス活動調査を基に作成

（2004･2014：商業統計、2012･2016･2021：経済センサス活動調査）

**■卸売業年間商品販売額の業種別の推移**




出典：商業統計、経済センサス活動調査を基に作成

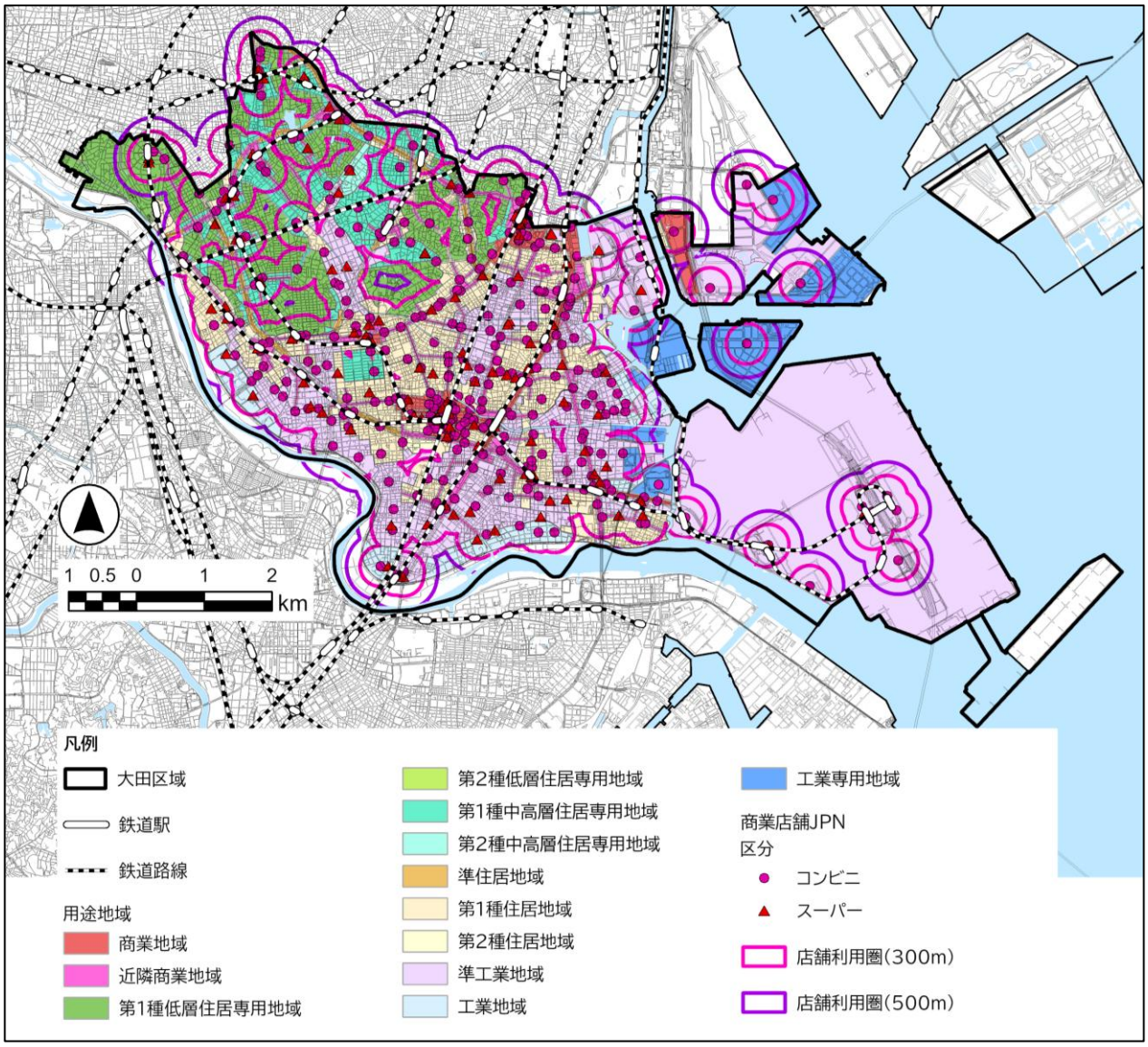
（2004･2014：商業統計、2012･2016･2021：経済センサス活動調査）

## 2）商業施設の利用圏域

区西部の第一種低層住居専用地域には、用途制限により店舗等を建てられないことから、商業施設（スーパーマーケット、コンビニ等）が立地していませんが、利用圏域を見ると、店舗利用圏を500mとした場合、田園調布や池上の一部を除き、区内のほぼ全域がカバーされています。ただし、高齢者等が荷物を持って歩行する場合を考慮し、店舗利用圏を300mとした場合、第一種低層住居専用地域において商業施設の利用圏域から外れるエリアが散在しています。区西部の住宅地は高低差がある地域も多く、住民の生活利便性が低くなっている可能性があります。

また、工業専用地域では、用途制限により原則として物品販売店舗及び飲食店等を建てられないため、商業施設の密度が低く、工場等で働く従業者にとって不便な就業環境となっている可能性があります。

**■商業施設の利用圏域**



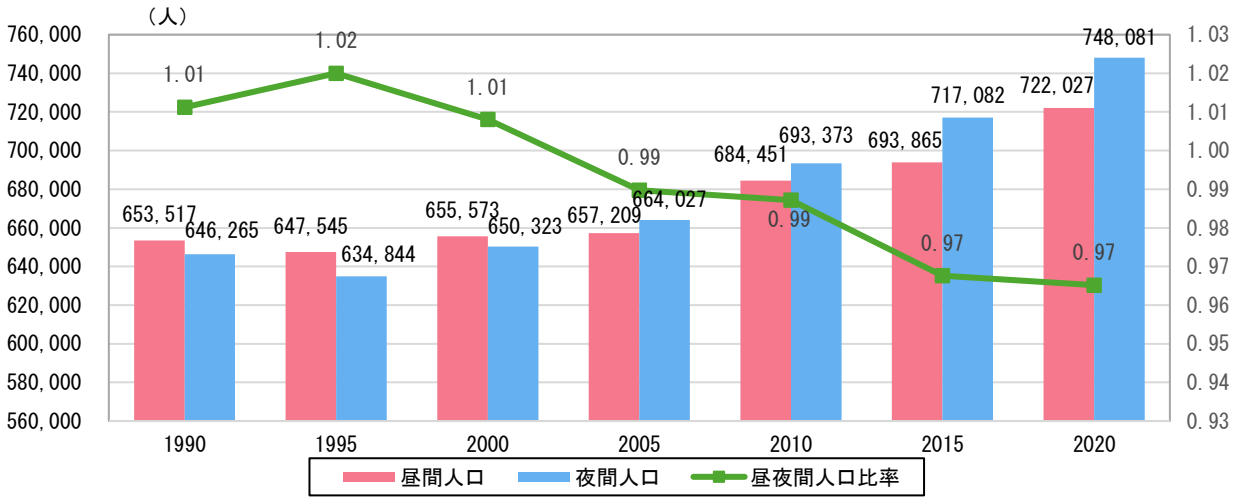

出典：iタウンページ（令和8年）を基に作成

## （5）昼夜間人口

1990～2020年にかけての昼夜間人口の推移を見ると、区全体として2005年以降昼間人口が夜間人口を下回っているとともに、その差が年々拡大し、昼夜間人口比率が一貫して低下しています。区内に住みながらも区外に通勤・通学している人の割合が多くなっていると考えられます。

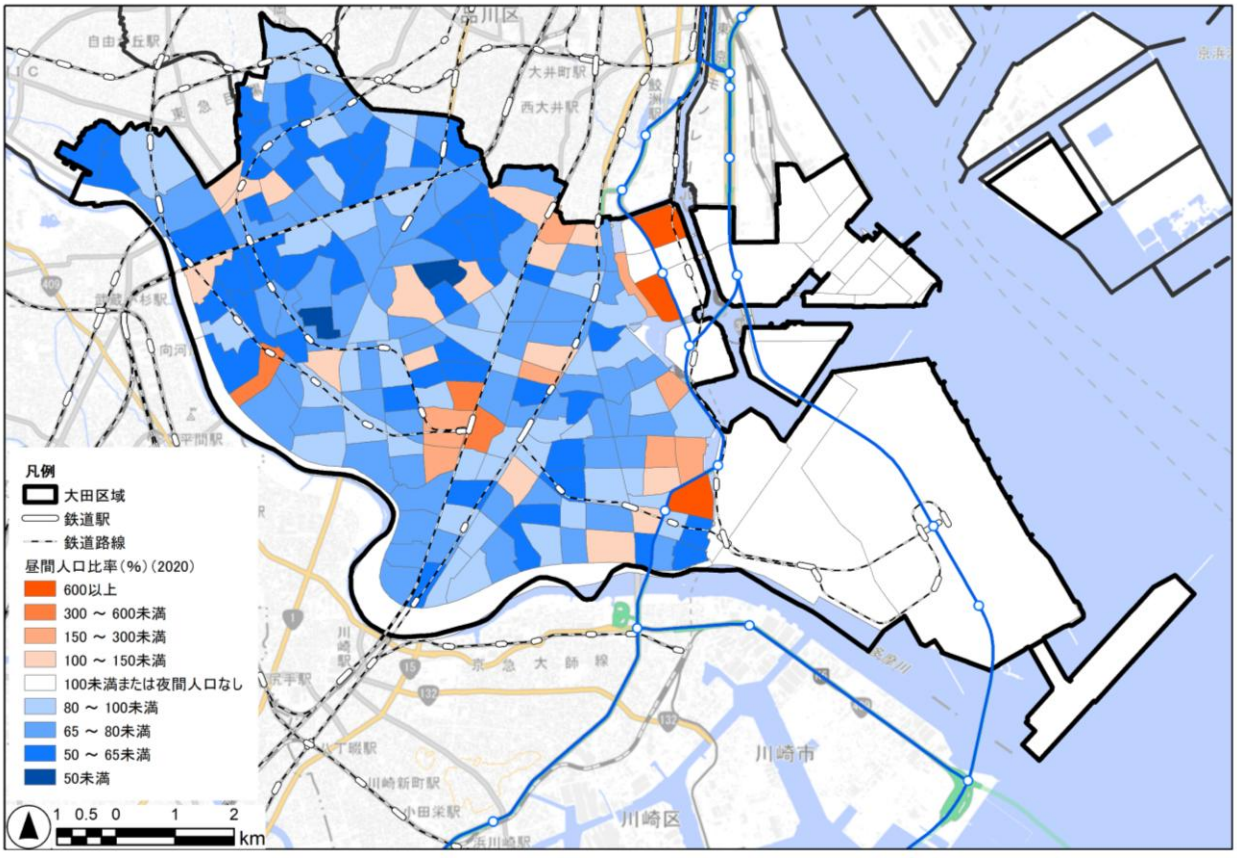
2020年の町丁目ごとの昼夜間人口比率を見ると、大森、蒲田等の主要な鉄道駅周辺で１を超えている地域があり、拠点的な役割を果たしていると考えられます。また、大森や蒲田では、2020年の昼間人口が2010年と比較して増加しています。羽田空港第３ターミナルや穴守稲荷駅、整備場駅、池上駅周辺等も2020年の昼間人口が2010年と比較して増加しています。

### ■昼夜間人口の推移




出典：国勢調査を基に作成

### ■町丁目ごとの昼夜間人口比率（2020 年）

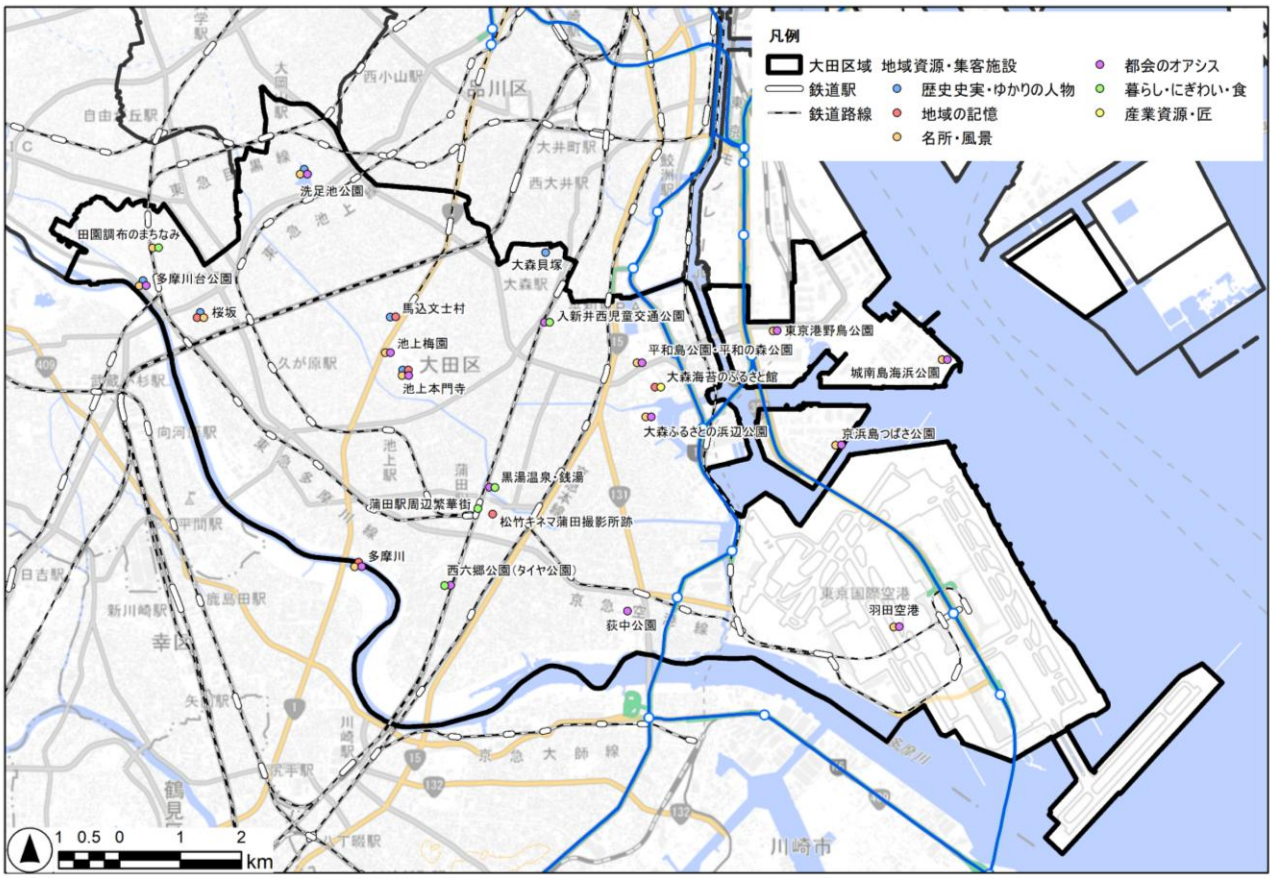



出典：国勢調査を基に作成

## （6）地域資源・集客施設

区内の地域資源・集客施設の分布を見ると、池上駅北側に、国指定文化財である池上本門寺を中心とした歴史的建造物が分布しているほか、馬込文士村や大森貝塚など、地域の歴史や文化を伝える資源が多く分布していることが特徴的です。区西部にも、洗足池公園などの古くから親しまれてきた名勝が分布しています。また、平和島駅東側の臨海部には、平和島公園・平和の森公園や大森ふるさとの浜辺公園など、都会のオアシスとなる大規模な公園が多く分布しているほか、国の重要有形民俗文化財に指定されている「大森及び周辺地域の海苔生産用具」を展示する大森海苔のふるさと館など、地域の記憶を伝える施設も立地しています。

### ■地域資源・集客施設の分布




出典：大田区観光案内サイン計画を基に作成

# 2－3　都市・環境

## (1)土地・建物利用

### 1)土地利用

臨海部には、羽田空港や物流機能等が立地し、広域的な交通と物流の拠点性を持った地区を形成しているほか、島部の工業専用地域、準工業地域には製造業などが集積しています。

また、大田区はものづくりのまちとして発展してきた歴史を持ち、工場と住宅が近接する地域が見られるほか、台地部では戸建て住宅地が形成されています。

宅地利用比率の変化を見ると、商業が微減、住宅及び工業が微増となっています。

■土地利用現況図(2021年)




宅地利用比率　　単位：%

| | 公共 | 商業 | 住宅 | 工業 |
|---|---|---|---|---|
| 2016年 | 12.8 | 10.5 | 54.7 | 22.0 |
| 2021年 | 12.8 | 10.4 | 54.8 | 22.1 |

出典：東京都土地利用現況調査（令和3年）を基に作成

## 2）住工共存の状況

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（大規模事業所が立地）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割の町丁目が多くなっています。

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と報告されています。

**■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**

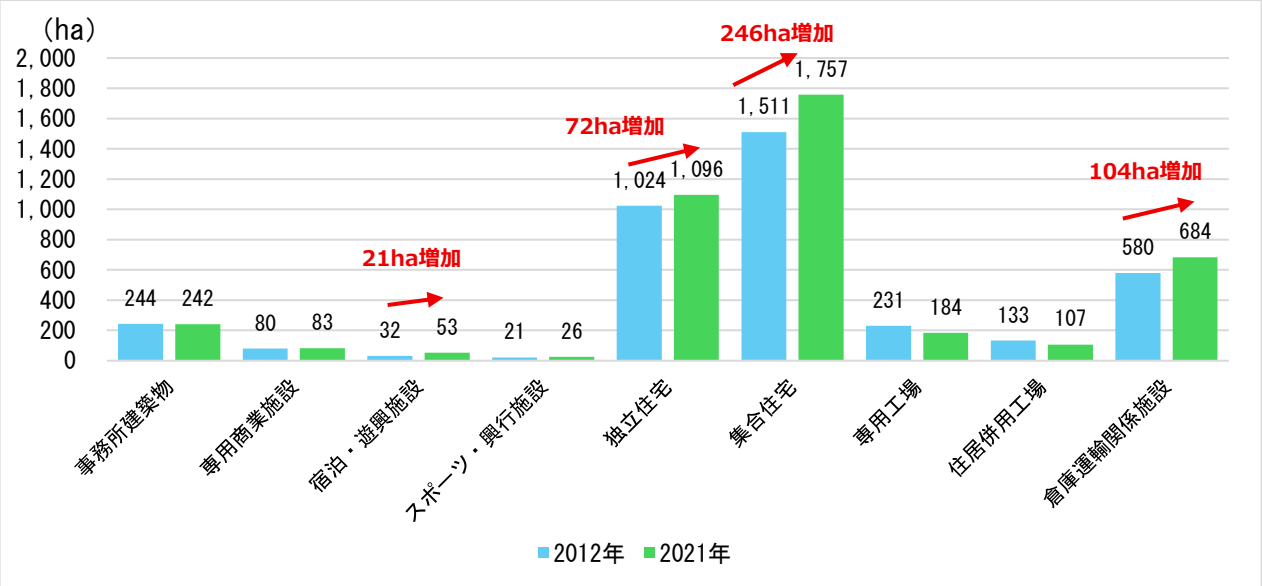
| 町丁目 | 用途 | 地域特性 | 割合 | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| 仲池上一丁目 | 準工 | 台地部 | 40.6% | 新幹線の線路沿い、倉庫が複数あり |
| 南馬込六丁目 | 準工 | 台地部 | 84.3% | ほぼ全域が都営地下鉄の車両基地 |
| 大森西七丁目 | 準工 | 低地部 | 41.7% | メリーチョコレート、日本磨料工業、ほかは住宅 |
| 大森南三丁目 | 工業 | 低地部 | 39.7% | マンション、倉庫、工場が混在 |
| 大森南四丁目 | 工業 | 低地部 | 34.2% | 東京労災病院、公園なども |
| 大森南五丁目 | 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

## 3）建物用途別の床面積（都市機能）の変化

建物用途別の床面積の変化を見ると、2012～2021年にかけて集合住宅が246haと最も多く増加しており、次いで倉庫運輸関係施設が104ha、独立住宅が72haの増加、宿泊・遊興施設が21haの増加となっています。倉庫運輸関係施設や宿泊・遊興施設は、羽田空港～臨海部での集積と考えられます。一方、専用商業施設は3haの増加にとどまり、事務所建築物は２haの減少となっています。

**■建物用途別の床面積の変化**

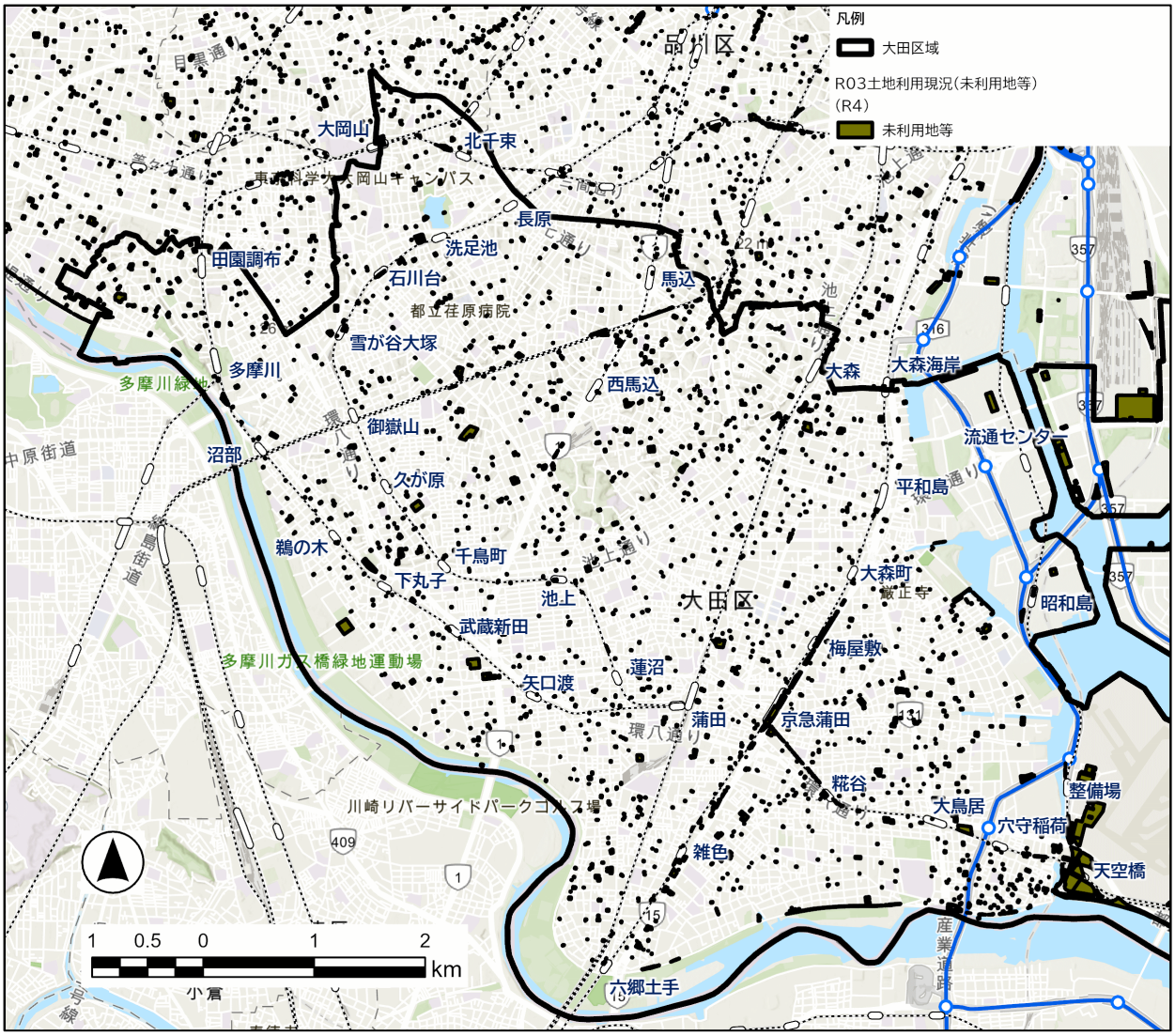



出典：東京都土地利用現況調査（令和3年）を基に作成

## 4）低未利用地等

低未利用地等の分布を見ると、区内にランダムに分布しています。既成市街地の規模の大きな低未利用地等は東急多摩川線沿線の鵜の木駅～矢口渡駅の間などに見られます。

### ■低未利用地の分布




出典：東京都土地利用現況調査（令和3年）を基に作成

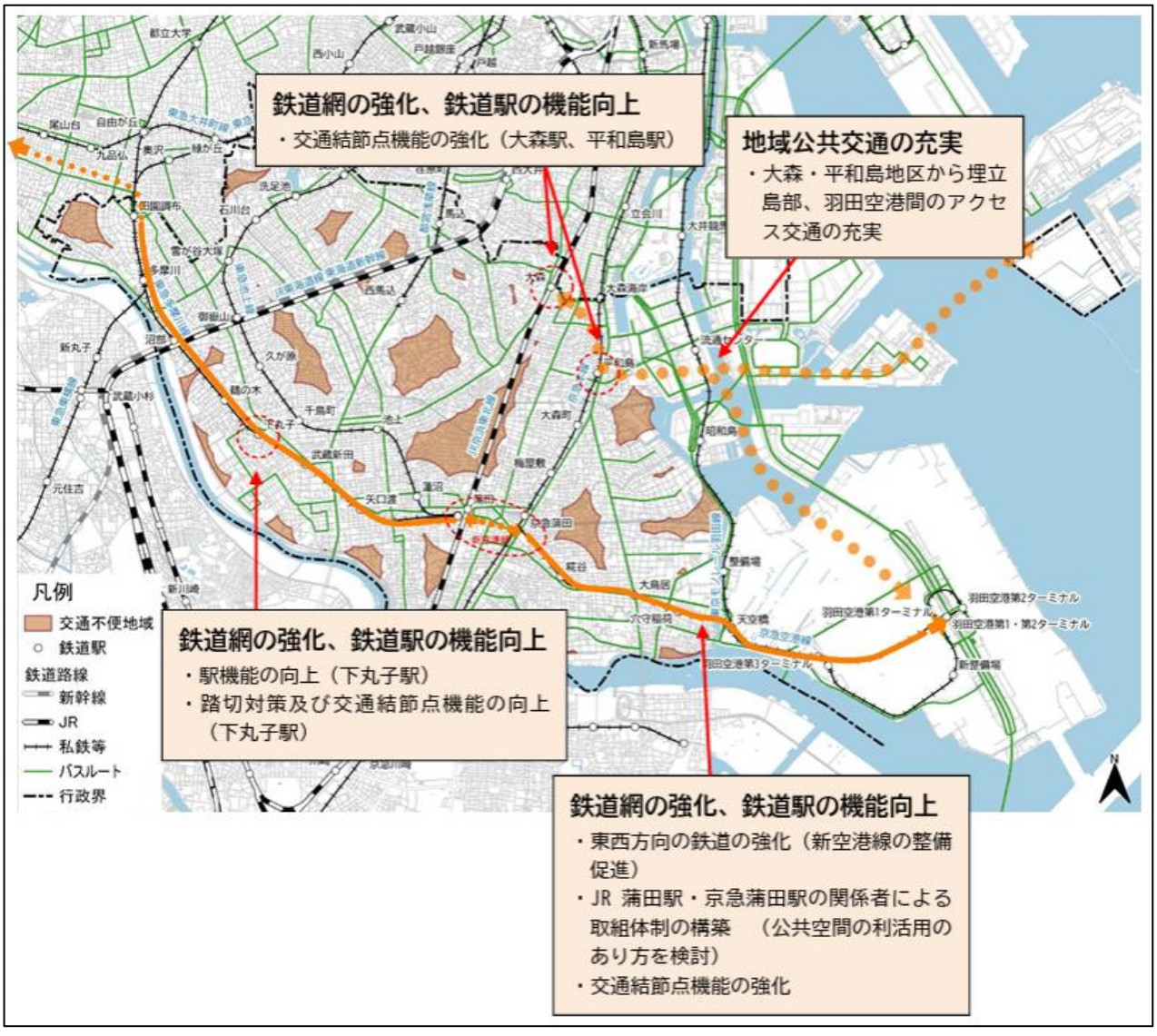
## （2）都市基盤

### 1）交通ネットワーク

大田区の交通ネットワークは、東京都心方向、横浜都心方向、羽田空港方向への広域的なアクセスが確保され、鉄道は南北方向が強く、東西方向はバスが重要な役割を果たしています。

今後は、羽田空港や空港へのアクセス（鉄道、バス、舟運など）の機能向上等が国や都によって進められており、羽田空港を擁する区として東京圏における広域的な交通拠点としての役割を担うことが求められています。また、区内の再開発やHANEDA GLOBAL WINGS（羽田空港跡地）の整備等の大規模な事業が進むとともに、JR・東急蒲田駅と京急蒲田駅を結ぶ「新空港線（蒲蒲線）」の計画や臨海部における水上交通活用の動きがあります。

**■区内交通の課題**




出典：大田区交通政策基本計画

## 2）都市施設

### ①都市計画道路

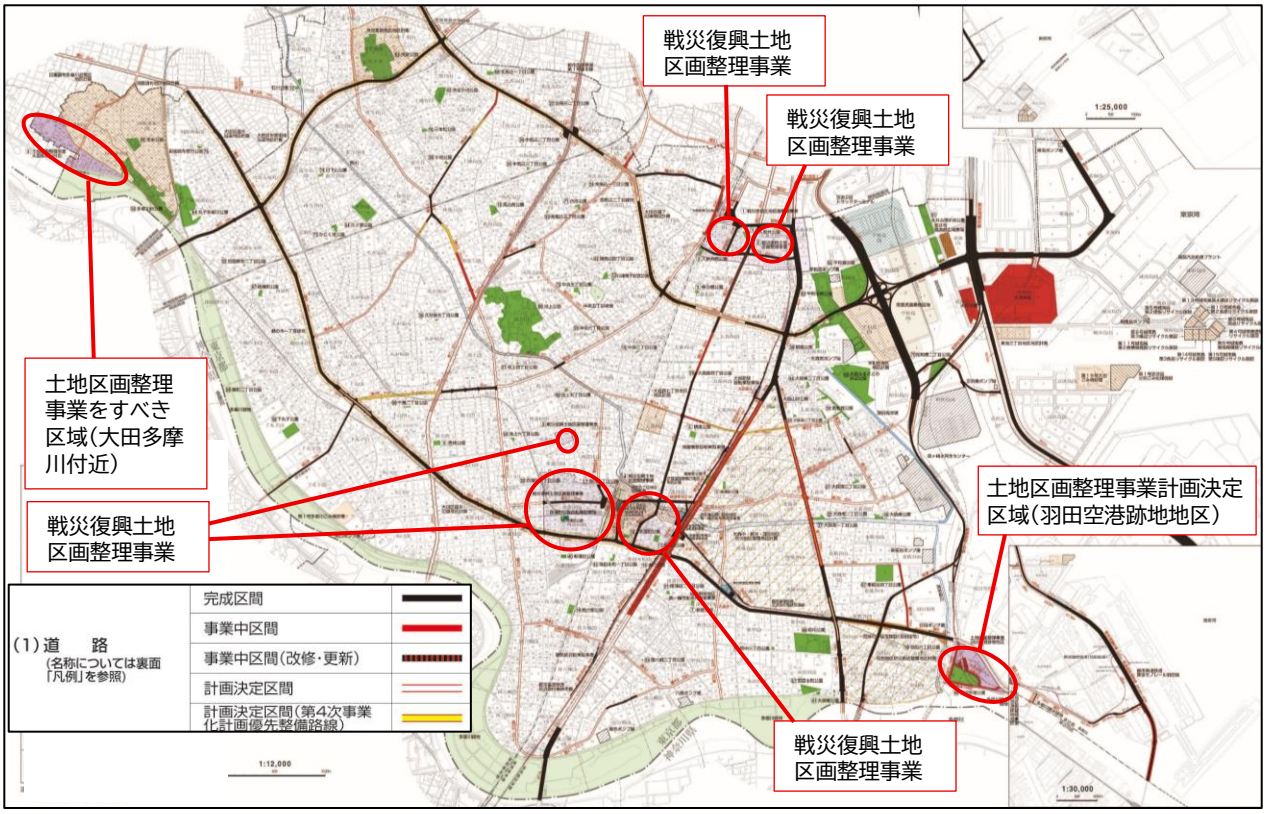
大田区の都市計画道路の整備は、「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」に基づき、整備路線を選定して事業を進めています。区内全体の都市計画道路では、区内総延長約107kmに対して整備済延長は約52kmと約49%（令和５年度末時点）の進捗となっています。

### ②土地区画整理事業

大田区では、蒲田周辺及び大森周辺において戦災復興土地区画整理事業が実施されており、基盤が一定程度整備されています。一方で、施行から時間が経過しており、現在の人口分布や土地利用ニーズとの不一致が生じている可能性があります。

また、土地区画整理事業計画決定区域として羽田空港跡地地区が指定されています。羽田空港に隣接する立地を生かし航空ネットワークの活用による医療等先端産業と中小企業とのビジネスマッチング、クールジャパン情報発信等の官民連携施設を整備し、世界と地域をつなぐ「新産業創造・発信拠点」を形成するために必要な土地の再編及び公共施設の整備等を行うことを目的とし、施行期間は、平成28年度～令和８年度となっています。

**■都市計画施設図**




出典：大田区都市計画施設図

### 3）公共交通

従来、交通不便地域は、水平距離で鉄道駅500m以遠、バス停300m以遠としていましたが、自由に移動できる人と、移動に制限がある人（高齢者、乳幼児連れなど）とでは歩行距離に違いがあると考えられます。また、移動に制限がある人の歩行距離は、道路勾配も影響を与えると考えられます。

大田区では、上記の考え方で、交通不便地域を再整理したところ、下図に示す10地域が交通不便地域として抽出され、道路勾配が大きく、これまで対策等を実施していない地域として田園調布地域、中馬込地域があり、今後、改善することが求められます。

**■移動に制限がある人（高齢者、乳幼児連れなど）の交通不便地域**

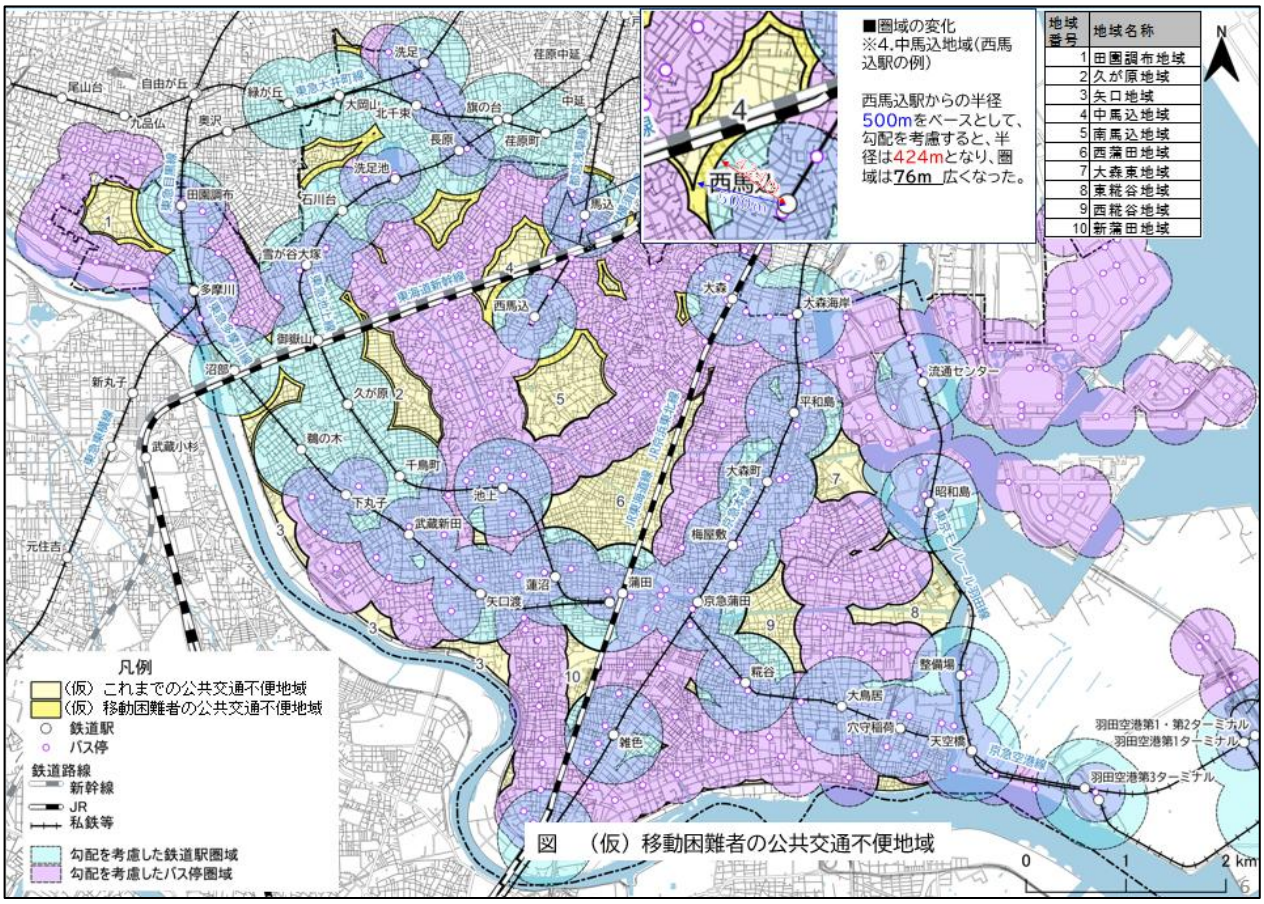
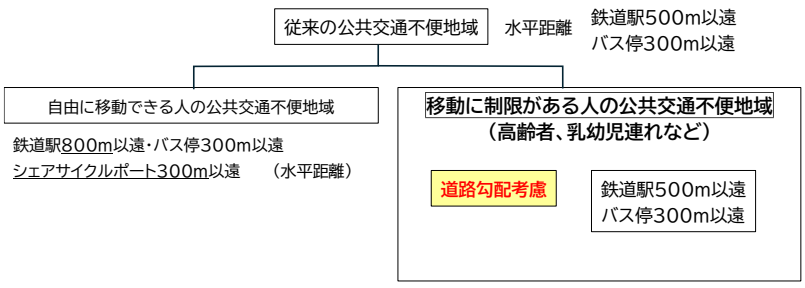



図　（仮）移動困難者の公共交通不便地域

出典：大田区まちづくり推進部資料に加筆

**【交通不便地域の再整理】**



## 4）駐車場

### ①駐車場実態調査

#### （蒲田駅）

令和６年の駐車場の総収容台数は455台であるのに対し、ピーク時の利用台数は、平日が341台、休日が228台であり、供給が需要を上回っています。ピーク時の利用台数は平日、休日ともに減少傾向にあることから、この傾向が続くと供給超過数が拡大する可能性があります。

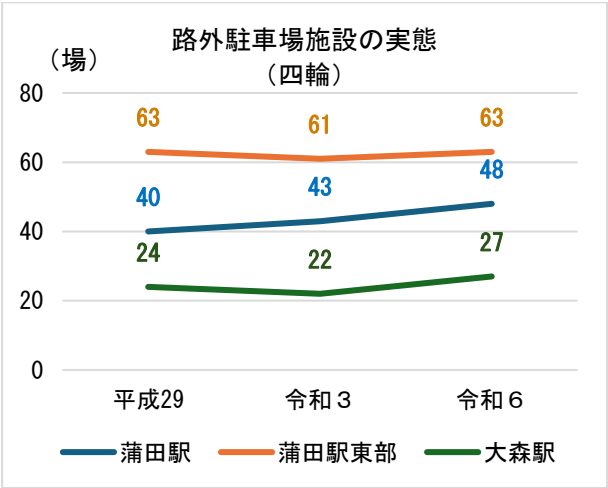
#### （蒲田駅東部）

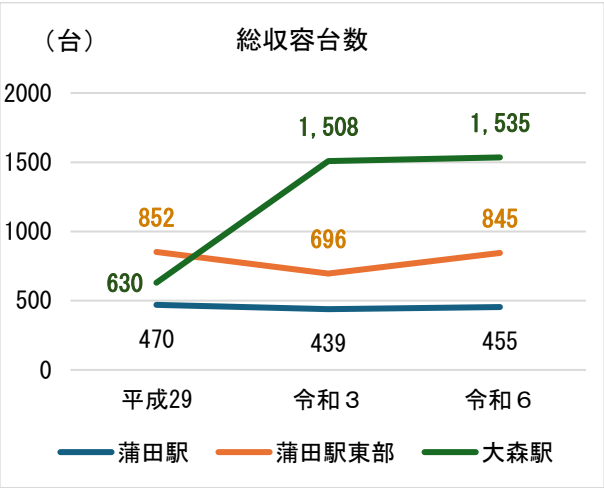
令和６年の駐車場の総収容台数は845台であるのに対し、ピーク時の利用台数は、平日が606台、休日が586台であり、供給が需要を上回っています。ピーク時の利用台数は平日、休日ともに増加傾向にありますが、駐車容量としては余力がある状態となっています。

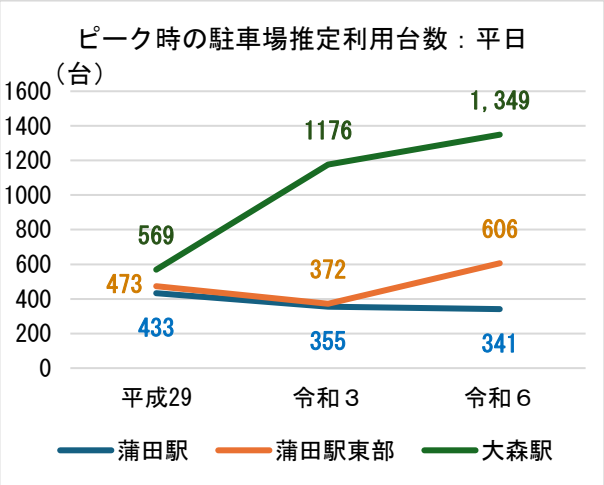
#### （大森駅）

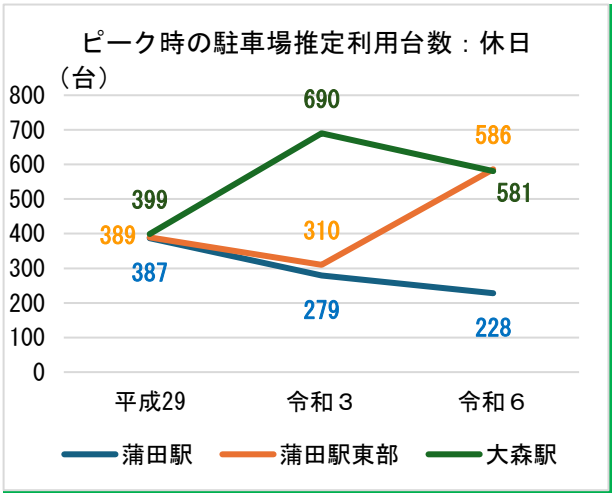
令和６年の駐車場の総収容台数は1,535台であり、平成29年～令和3年にかけて大幅に増加しています。また、ピーク時の利用台数は、平日が1,349台、休日が581台であり、供給が需要を上回っています。ピーク時の利用台数は平日で増加傾向にありますが、駐車容量としては余力がある状態となっています。

■路外駐車場の状況




出典：公益財団法人 東京都道路整備保全公社「路上駐車実態調査」を基に作成

## 5）都市公園

公園の一人当たり面積を見ると、区立施設のみを対象とした場合3.02㎡／人、都立施設を含めた場合であっても4.15㎡／人であり、都市公園法や大田区立公園条例における一人当たり公園面積の標準※に達していない状況です。

また、公園が配置されていない町丁目や、既存の公園の誘致圏（半径250m）に含まれない地域が点在しており、グリーンプランおおたにおいて「公園の配置が望ましいエリア」とされている地域が９か所あります。

※大田区立公園条例においては、一人当たりの公園の敷地面積の標準は６㎡以上と定められている

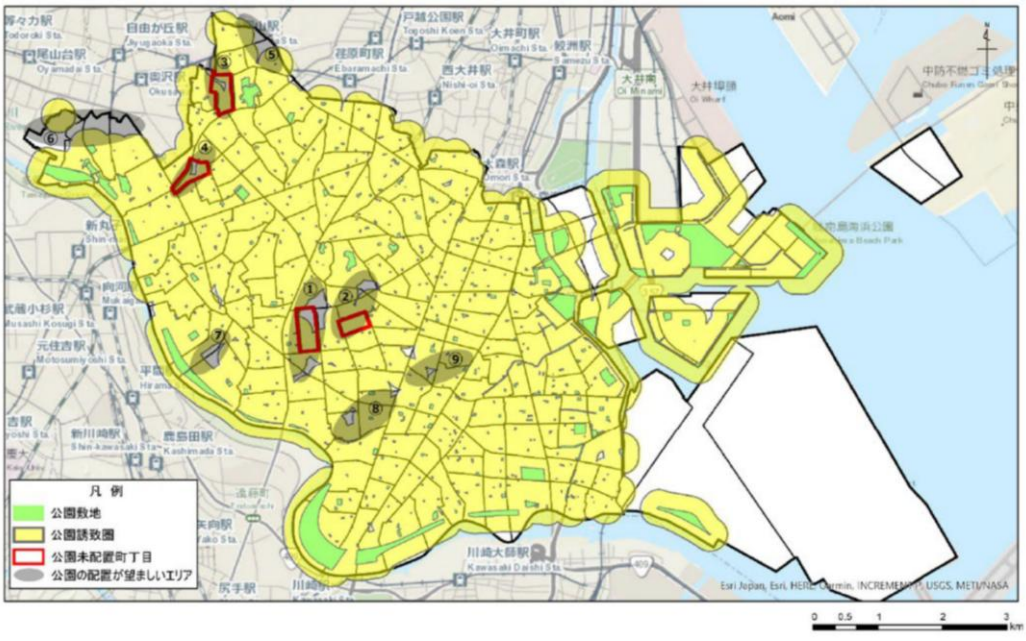
**■公園の一人当たり面積**

| 種別 | | 箇所数 | 面積（㎡） | 一人当たり面積（㎡／人） |
|---|---|---|---|---|
| 区立施設 | 公園 | 155 | 1,103,602.21 | |
| | 児童公園 | 346 | 166,564.67 | |
| | 児童遊園 | 32 | 11,887.86 | |
| | 緑地 | 12 | 871,204.74 | |
| | 一般開放運動場 | 1 | 40,670.00 | |
| | その他緑地 | 16 | 49,523.47 | |
| | 区立施設計 | 562 | 2,243,452.95 | 3.02 |
| 都立施設 | 海上公園 | 10 | 839,399.77 | |
| 合計 | | 572 | 3,082,852.72 | 4.15 |

※一人当たり面積は、公園規模を大田区の人口742,842人（令和７年４月１日現在）で割り返した値

出典：大田区パークマネジメントマスタープランを基に作成

**■既存の公園の誘致圏及び公園の配置が望ましいエリア**




出典：大田区緑の基本計画グリーンプランおおた

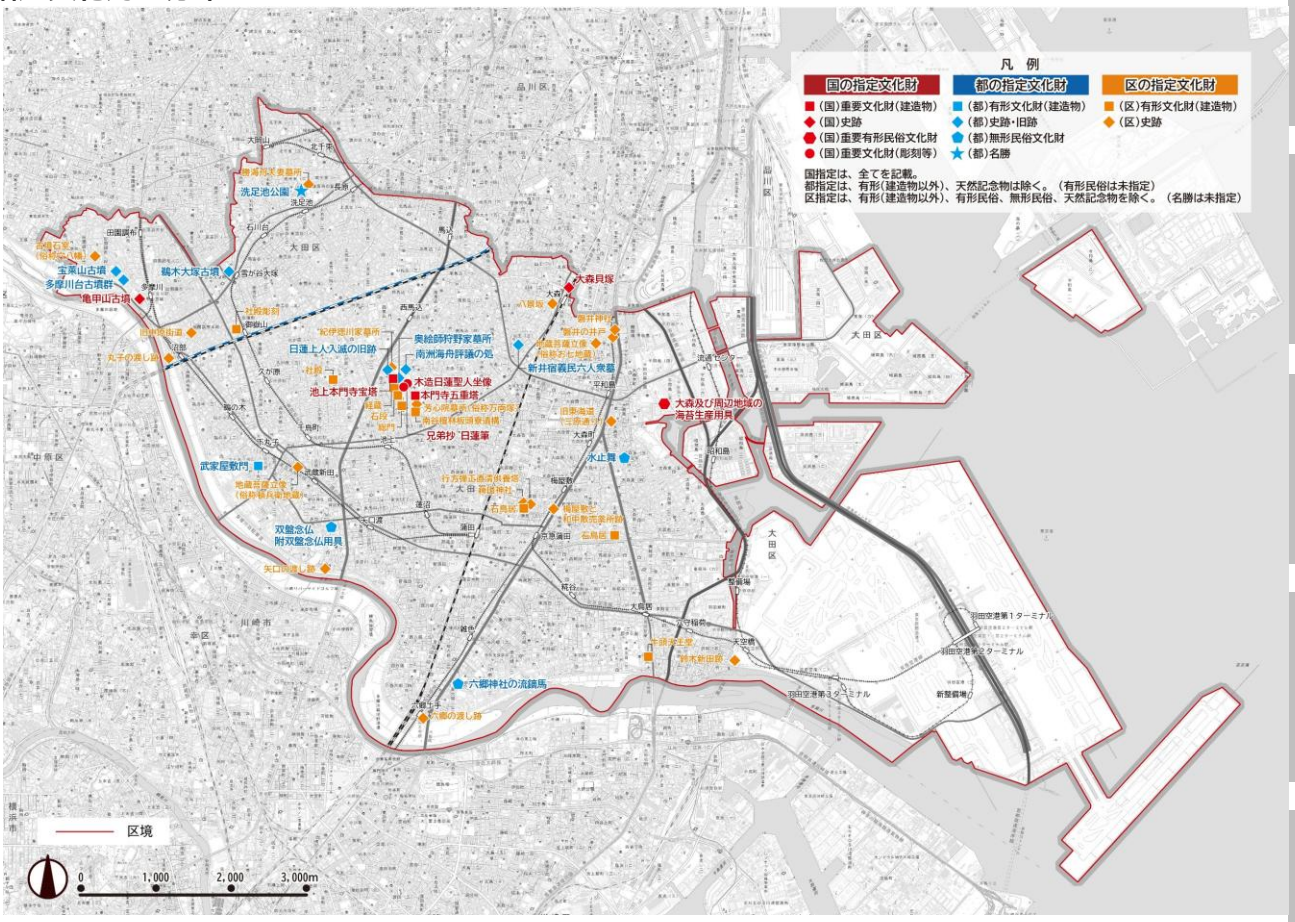
## （3）歴史文化

### 1）歴史的建造物の分布

区内の指定文化財の分布を見ると、池上地域や大森地域等をはじめとする区内各所に歴史文化を伝える資源が点在しています。特に、池上本門寺周辺において歴史的建造物の集積が顕著です。

一方、「大田区歴史的風致維持向上計画」によると、「特に、開発が進む新陳代謝が激しい地域においては、歴史的建造物の周辺が必ずしもそれら建造物を引き立て、または調和する環境になっているとはいえない」ことが指摘されており、歴史的建造物と周辺環境の調和が課題となっています。また、同計画では、「文化財などの歴史的建造物を活用した特別な会議やイベントの開催（ユニークベニュー）など、歴史文化や歴史的建造物などの活用を通じた地域活性化への取組は、まだ十分に行えていない」ことも指摘されています。

**■指定文化財の分布**



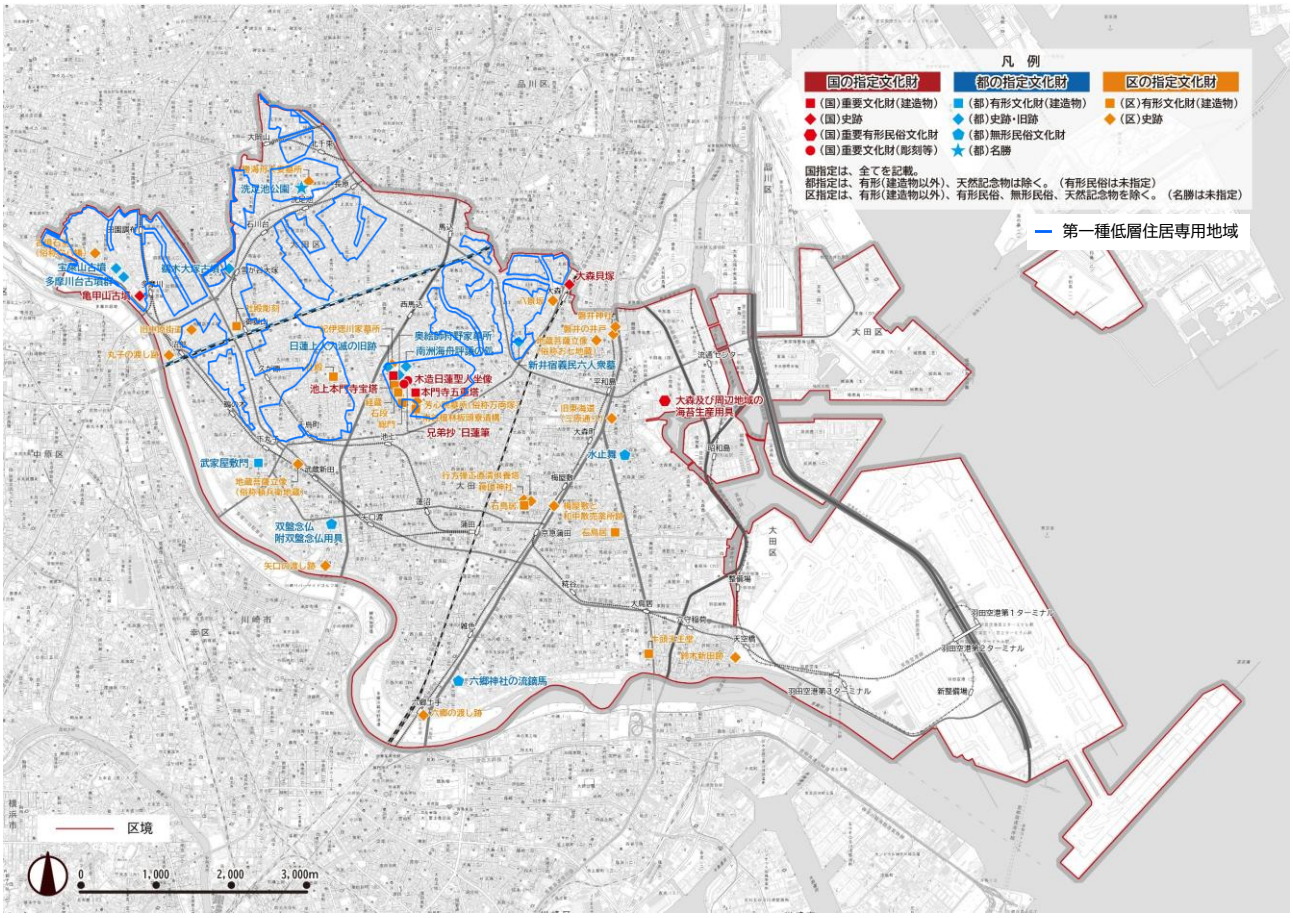

※国、東京都、大田区が指定する建造物、有形民俗文化財、無形民俗文化財、史跡、名勝等を掲載

出典：大田区歴史的風致維持向上計画

## 2）歴史的建造物の周辺用途

池上本門寺や本門寺公園周辺等の歴史的建造物の集積が見られる地域において、第一種低層住居専用地域に指定されている地域があります。これらの地域では、主として住宅や公共施設、学校等の用途に土地利用が限定されており、店舗やホテル、旅館等は建てられないことから、歴史的建造物の積極的な利活用を図る上での制約になると考えられます。

### ■歴史的建造物の周辺用途




※国、東京都、大田区が指定する建造物、有形民俗文化財、無形民俗文化財、史跡、名勝等を掲載

出典：大田区歴史的風致維持向上計画を基に作成

## （4）災害リスク

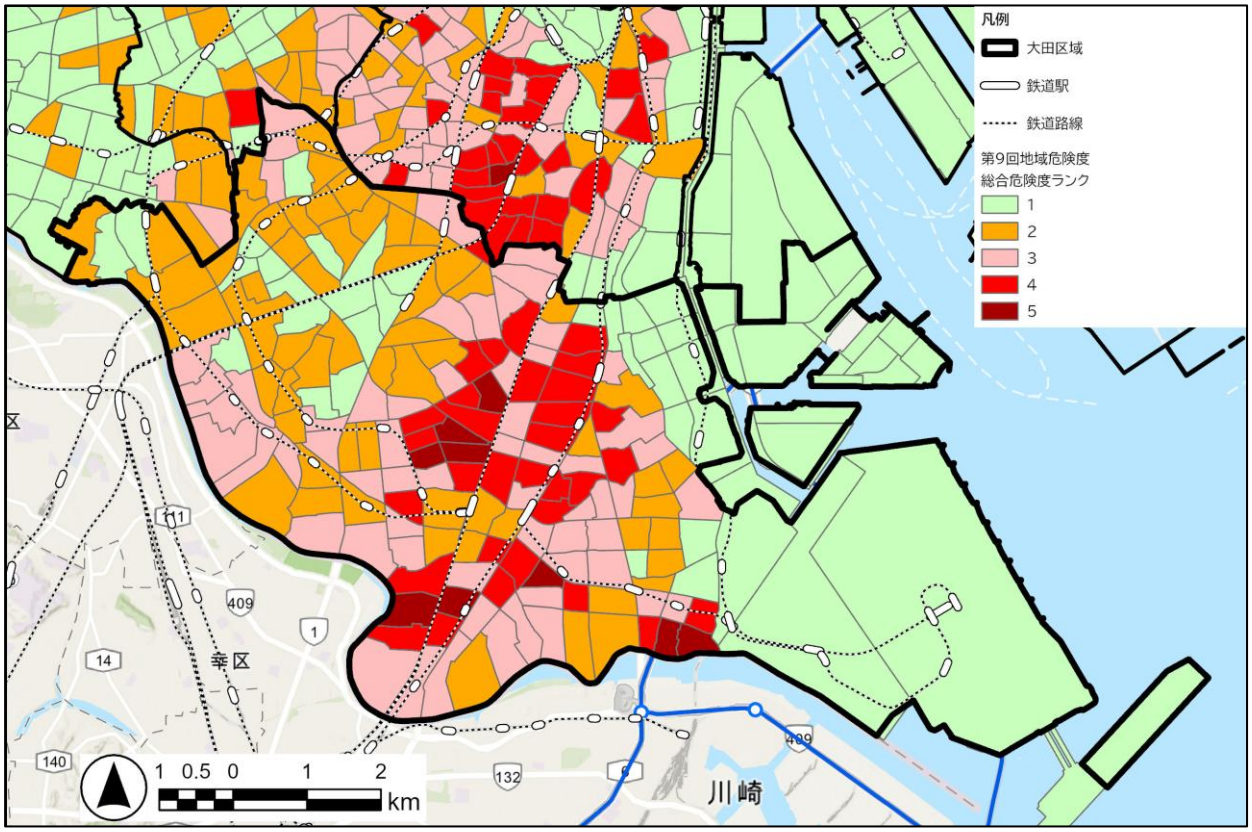
### 1）地震

#### ①危険度ランク

東京都危険度調査による危険度ランク４・５の町丁目が占める割合を見ると大田区は19%（区部７位）となっています。JR及び京急沿線や羽田地区に危険度が高い町丁目が分布しており、住宅の密集した市街地や住宅と工場が混在した市街地には、狭あい道路も多いためと考えられます。

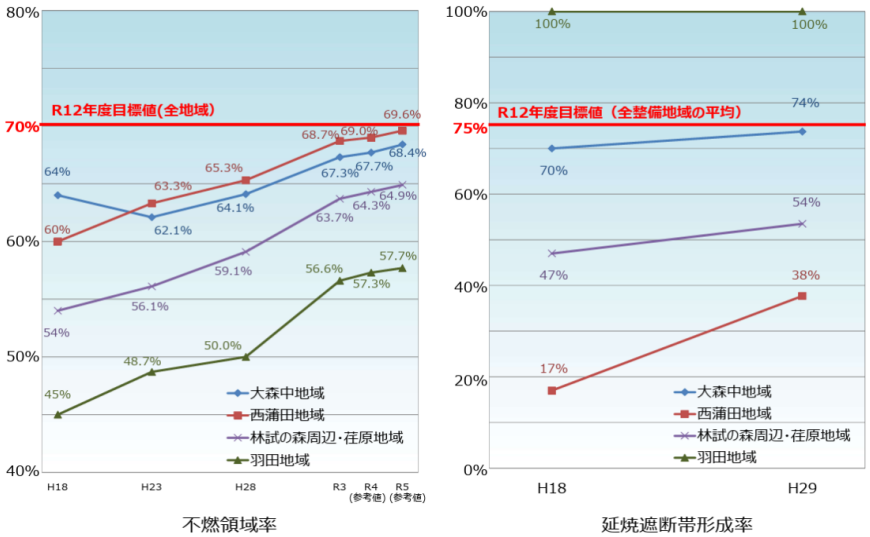
また、区内の整備地域（震災時に特に甚大な被害が想定される、老朽化した木造住宅が密集する地域）の不燃化率を見ると、西蒲田地域及び大森中地域は目標の70%に近づいてきています。

**■危険度ランクの分布**




出典：東京都の地域危険度のデータ（第9回）を基に作成

**■整備地域における不燃領域率と延焼遮断帯形成率の推移**




不燃領域率　　延焼遮断帯形成率

出典：東京都「防災都市づくりの進捗状況」

### ②帰宅困難者対策

区内の帰宅困難者一時滞在施設は、蒲田駅周辺、臨海島部において指定されています。

**■区内の帰宅困難者一時滞在施設一覧**

| 施設名 | 所在地 |
|---|---|
| 区民ホールアプリコ | 蒲田 5-37-3 |
| 産業プラザ PiO | 南蒲田 1-20-20 |
| 大田区総合体育館 | 東蒲田 1-11-1 |
| 京急開発株式会社 | 平和島 1-1-1 |
| 株式会社東京流通センター | 平和島 6-1-1 |
| プラウドシティ蒲田住宅管理組合 | 蒲田 4-10-14 |
| 片柳学園 | 西蒲田 5-23-22 |
| 産業技術開発センター城南支所 | 南蒲田 1-20-20 |
| 大田桜台高等学校 | 中馬込 3-11-10 |
| 大田市場 | 東海 3-2-1 |
| 京浜島勤労者厚生会館 | 京浜島 2-9-1 |
| 大井ふ頭中央海浜公園ホッケー競技場 | 東海 1-2-1 |

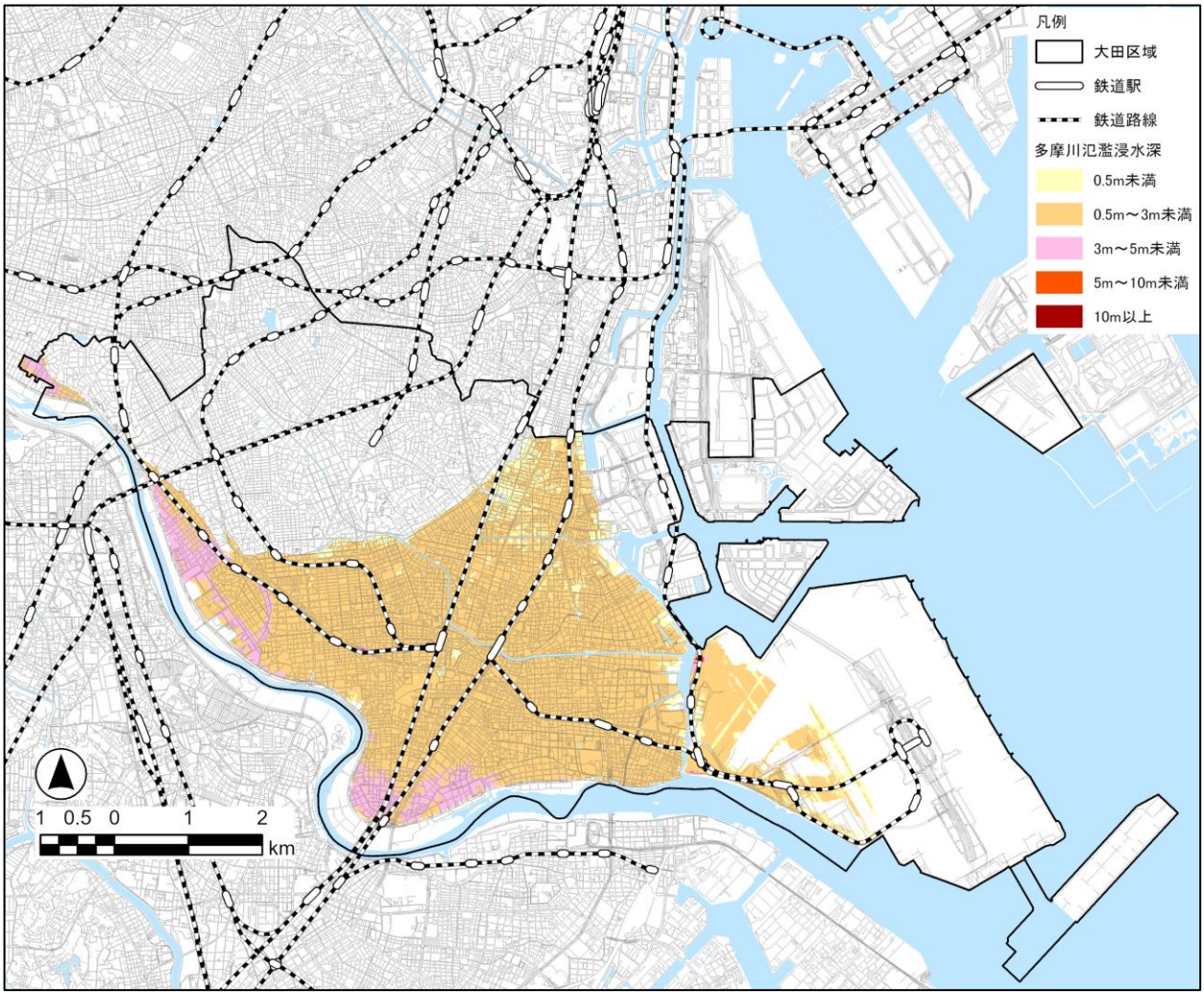
出典：大田区防災ポータルを基に作成

## 2）水害

### ①多摩川氾濫（想定最大規模）

多摩川で想定最大規模の氾濫が起こった場合、区東部を中心に浸水が想定され、浸水想定区域の大部分において、浸水深が0.5～3.0m未満となっています。多摩川沿いの六郷地域や下丸子、鵜の木、田園調布南では、浸水深が3.0m～5.0m未満の地域が見られます。

**■多摩川氾濫浸水深**

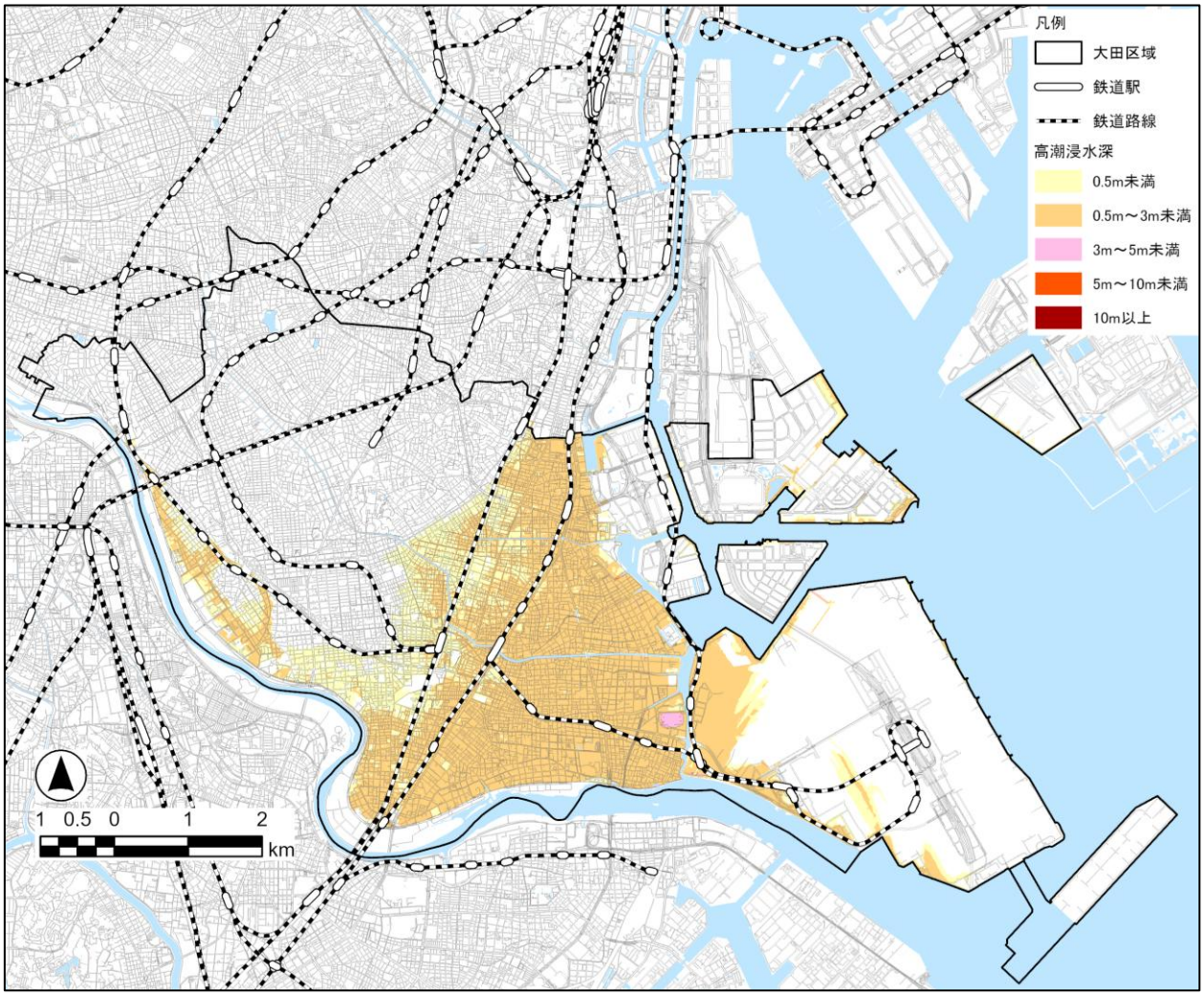



出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

## ②高潮（想定最大規模）

想定最大規模の高潮が発生した場合、区東部を中心に浸水が想定され、浸水想定区域の大部分において、浸水深は0.5～3.0m未満となっています。

### ■高潮浸水深



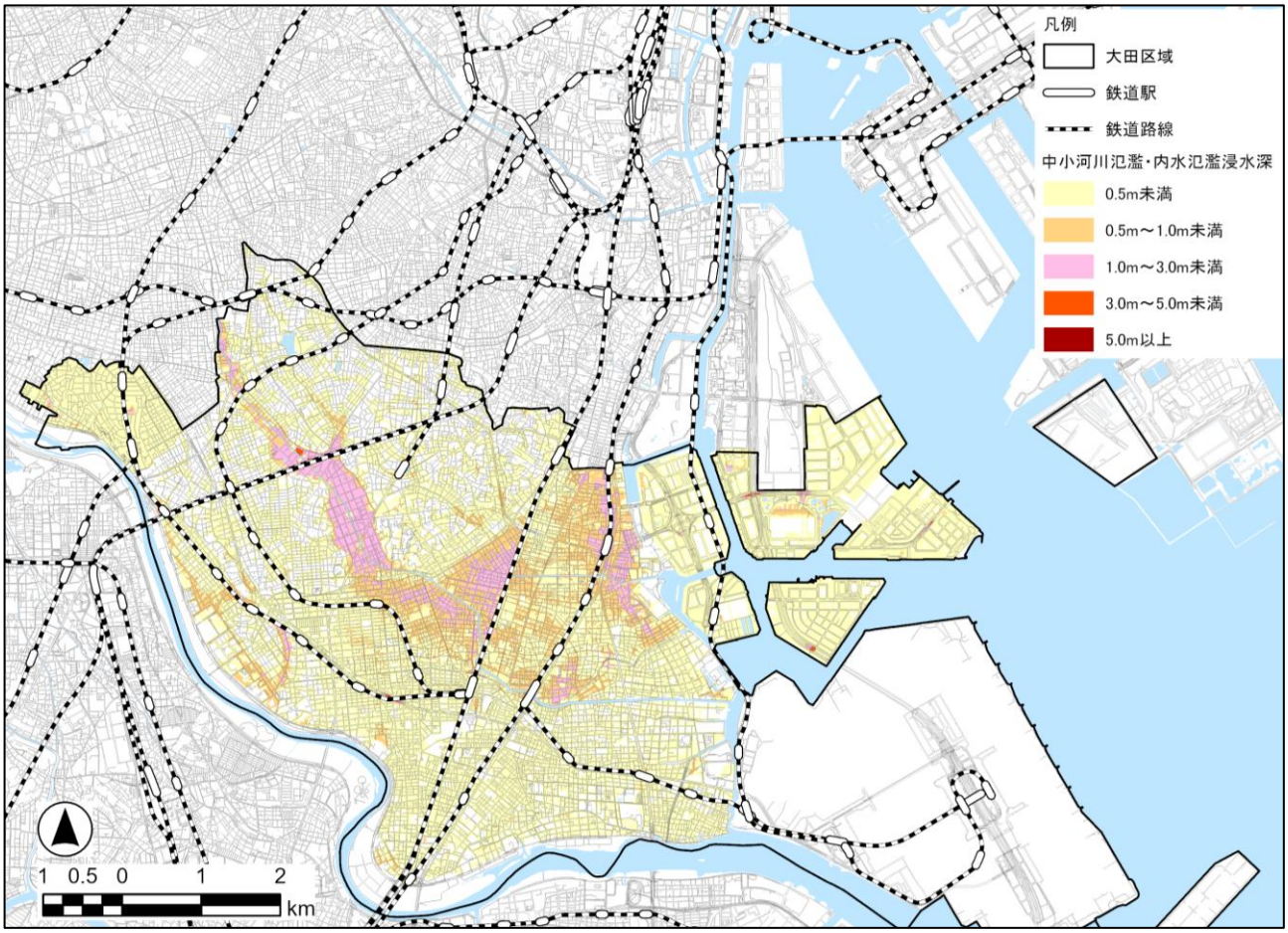

出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

### ③中小河川・内水氾濫（想定最大規模）

想定最大規模の中小河川氾濫・内水氾濫が起こった場合、区東部の広範囲において0.5m以上の浸水が想定されています。

また、区西部においても、周囲より標高が低く、0.5m以上の浸水が想定される箇所が多く見られます。区西部の呑川沿い地域や、大森北、中央地域では、1.0～3.0m未満の浸水が想定されています。

**■中小河川氾濫・内水氾濫浸水深**

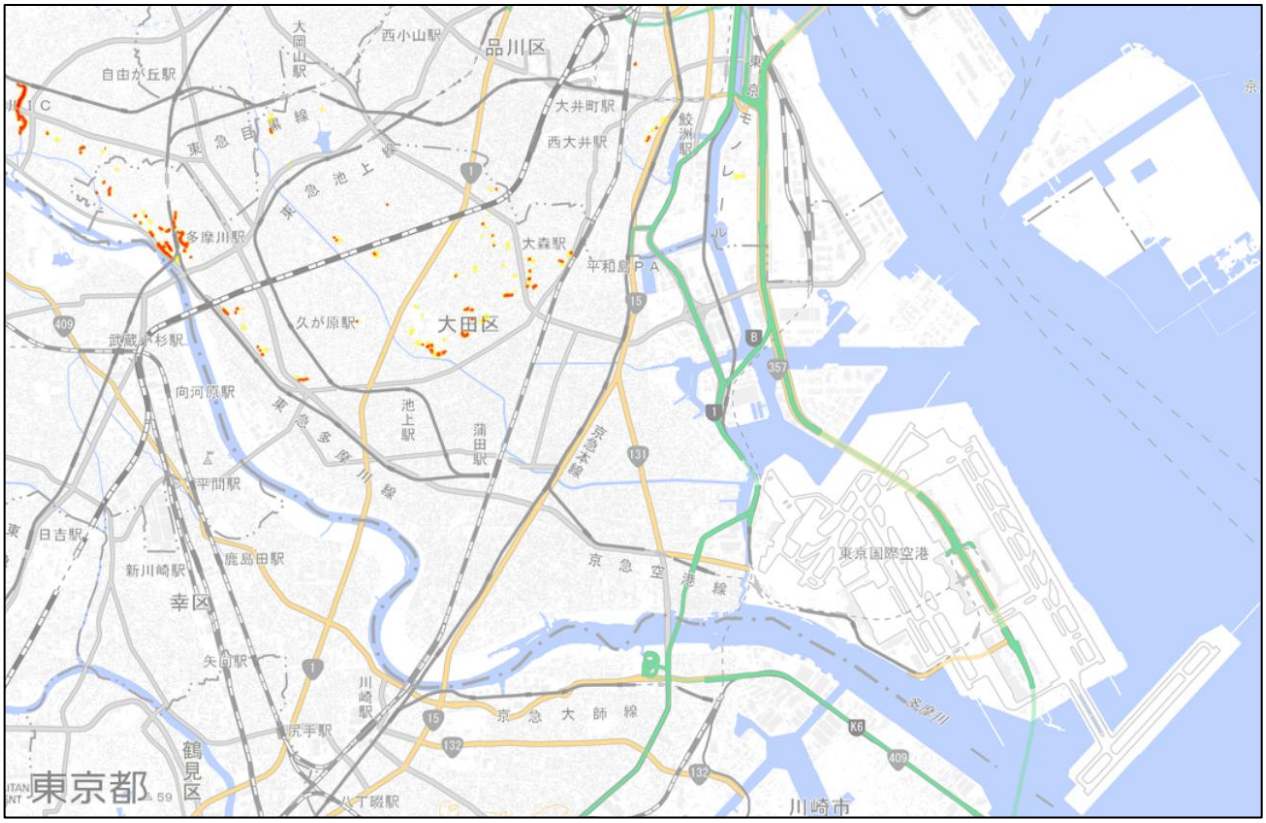



出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

### 3）土砂災害

区内では、丘陵部や高台、傾斜地周辺を中心に、警戒区域数が95か所、うち特別警戒区域58か所分布しています（2025年10月現在）。

**■土砂災害（特別）警戒区域**

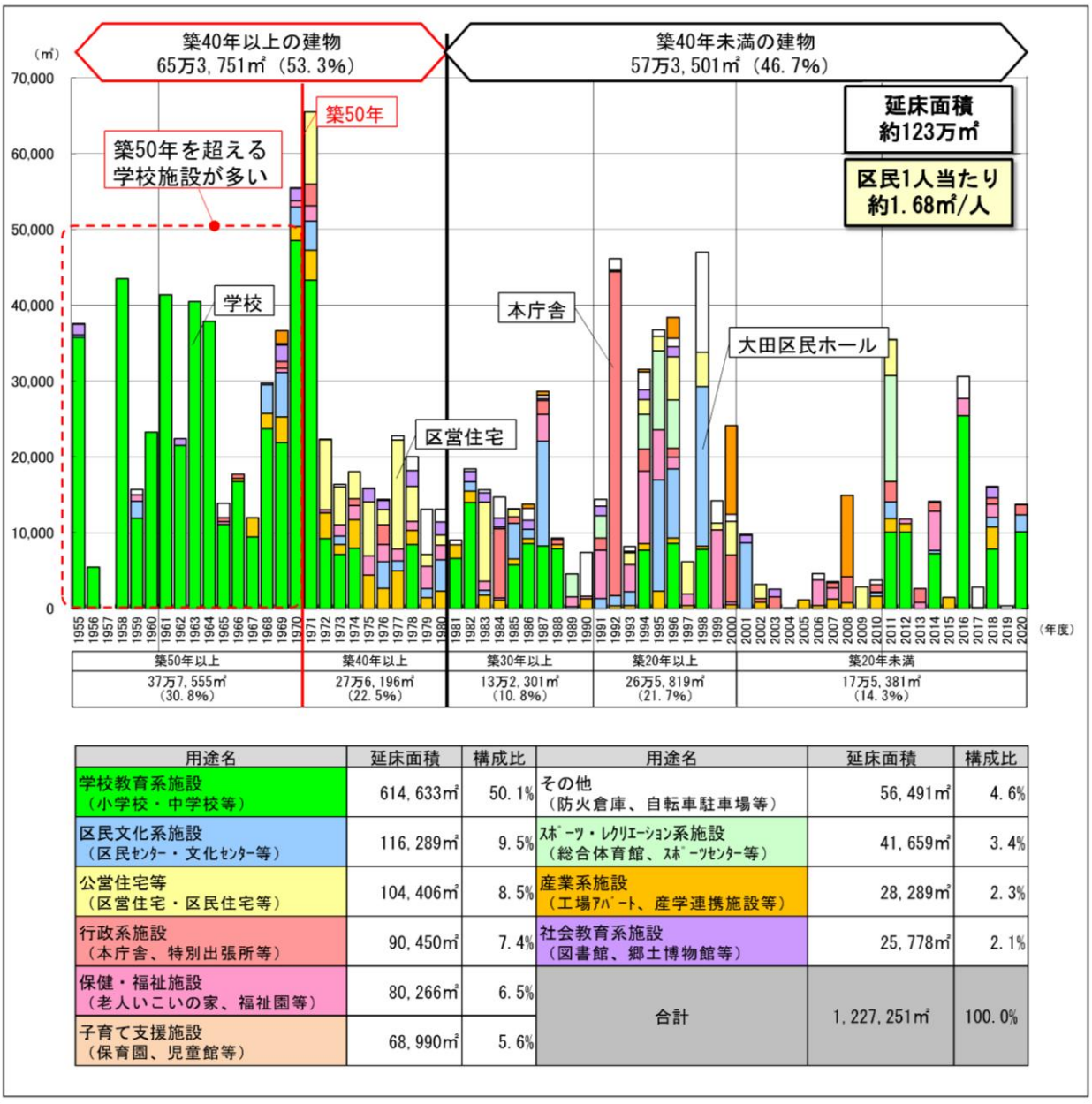



出典：東京都建設局「区内の土砂災害（特別）警戒区域」

## （5）公共施設の老朽化

築年数が40年以上経過し、今後更新が必要となる公共施設が全体の約半数を占めており、区全域に分布しています。特に、学校施設は築年数が50年以上経過している施設が多くなっています。

### ■築年別整備状況（総務省資産ソフトによる分類）




| 用途名 | 延床面積 | 構成比 | 用途名 | 延床面積 | 構成比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 学校教育系施設（小学校・中学校等） | 614,633㎡ | 50.1% | その他（防火倉庫、自転車駐車場等） | 56,491㎡ | 4.6% |
| 区民文化系施設（区民ｾﾝﾀｰ・文化ｾﾝﾀｰ等） | 116,289㎡ | 9.5% | ｽﾎﾟｰﾂ・ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ系施設（総合体育館、ｽﾎﾟｰﾂｾﾝﾀｰ等） | 41,659㎡ | 3.4% |
| 公営住宅等（区営住宅・区民住宅等） | 104,406㎡ | 8.5% | 産業系施設（工場ｱﾊﾟｰﾄ、産学連携施設等） | 28,289㎡ | 2.3% |
| 行政系施設（本庁舎、特別出張所等） | 90,450㎡ | 7.4% | 社会教育系施設（図書館、郷土博物館等） | 25,778㎡ | 2.1% |
| 保健・福祉施設（老人いこいの家、福祉園等） | 80,266㎡ | 6.5% | 合計 | 1,227,251㎡ | 100.0% |
| 子育て支援施設（保育園、児童館等） | 68,990㎡ | 5.6% | | | |

出典：公共施設等総合管理計画

# 3 立地適正化に関する基本的な方針

## 3－1 都市全体の視点での課題解決の必要性

大田区では、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ことが、都市づくりの分野に共通して必要になっています。

一方で、課題解決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、施策の重点化と優先順位付けを行うことが必要です。

### (1)土地利用・拠点形成分野の課題

| 特性 | 課題 |
|---|---|
| ● 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<br>● 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<br>● 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 | ● 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<br>● 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 | 課題 |
|---|---|
| ● 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<br>● 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<br>● 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 | ● 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<br>● ウォーカブルな都市空間づくりが求められる中、駅を中心とした拠点では歩行者と自動車が共存できる都市空間の形成が必要 |

### (3)水と緑分野の課題

| 特性 | 課題 |
|---|---|
| ● 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<br>● 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 | ● 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<br>● 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 | 課題 |
| --- | --- |
| ● 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 | ● 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付けを明確化し、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 | 課題 |
| --- | --- |
| ● 多摩川沿川及び臨海部には水害リスクを持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<br>● 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 | ● 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<br>● 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<br>● 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<br>● 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 | 課題 |
| --- | --- |
| ● 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<br>● 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 | ● 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<br>● 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<br>● 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 | 課題 |
| --- | --- |
| ● 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<br>● 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<br>● 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 | ● 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・改善と、良好な住環境形成との両立が必要<br>● 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 | 課題 |
| --- | --- |
| ● 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<br>● 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 | ● 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への対応には性能面で制約<br>● 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 |

## 3－2　基本的な方針

### 方針1　多様な世代が生涯にわたり定着する暮らしの選択肢の充実

大田区は全域で人口密度が高く、今後も人口は増加することが見込めるため、特定のエリアに居住を誘導するのではなく、地域特性を生かしながら、質の高い住環境・住宅の形成を図るとともに、今後、増加が予想される空き家・空き地の有効活用を促進します。

| 施策分野 | 施策の方向性 | 立地適正化計画における対応 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 居住誘導区域 | 都市機能誘導区域 | 誘導施設 | 誘導施策 |
| 住環境 | 多様な住環境が共存する特性を生かし、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を形成 | ● | | | ● |
| 住宅 | 住宅を取り巻く課題や多様化するニーズに的確に対応し、住宅の質の維持・向上と適切な更新を促進 | | | | ● |
| 空き家・空き地 | 空き家や空き地は、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推進 | | | | ● |

### 方針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

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は、区内各地域に形成された駅周辺の拠点を生かしながら、特定のエリアに誘導するのではなく、身近な生活圏単位で充足できるまちづくりを進めます。

| 施策分野 | 施策の方向性 | 立地適正化計画における対応 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 居住誘導区域 | 都市機能誘導区域 | 誘導施設 | 誘導施策 |
| 生活利便性 | 買物等の生活サービスが不便な地域において、商業等生活機能を確保 | ● | | | ● |
| 移動利便性 | 駅やバス停の利用圏外において、路線バスに限らない多様な移動手段により、地域のモビリティを確保 | ● | | | ● |
| 公園・緑地 | 拠点的公園を活用した賑わいの創出を図る一方、小規模公園は、維持管理の視点も踏まえて配置を適正化 | | ● | ● | ● |
| 歴史文化 | 歴史的風致を活用した賑わいの創出を図るとともに、区の個性、区民の誇りとなる歴史文化的環境を形成 | | ● | ● | ● |
| 公共施設等 | 人口分布構造やニーズの変化に対応した公共施設の再編を検討するとともに、都市基盤を計画的に更新 | | | | ● |

## 方針3　日本・東京圏の活力をけん引する拠点形成

羽田空港や蒲田駅・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広域的な都市機能の集積を図ります。

| 施策分野 | 施策の方向性 | 立地適正化計画における対応 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 居住誘導区域 | 都市機能誘導区域 | 誘導施設 | 誘導施策 |
| 鉄道整備 | 羽田空港から東京圏北西部をつなぐ新空港線の早期開業に向けた取組を推進 | | ● | ● | ● |
| 駅周辺整備 | 交通結節機能の強化やウォーカブルな空間形成等を一体的に進め、官民連携による都市機能更新を誘導 | | ● | ● | ● |

## 方針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・形成を図ります。また、羽田空港周辺では、空港との近接性を生かし、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ります。

| 施策分野 | 施策の方向性 | 立地適正化計画における対応 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 居住誘導区域 | 都市機能誘導区域 | 誘導施設 | 誘導施策 |
| 操業環境 | 生産機能の集約化・共同化・リニューアルの誘導による周辺環境への影響低減と操業環境の効率化 | | ● | ● | ● |
| イノベーション | HANEDA GLOBAL WINGS を核とした創造的な産業の育成や研究開発・ビジネス交流等の機能を充実 | | ● | ● | ● |

## 方針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、防災対策を進めます。また、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、雨水流出抑制等を推進します。

| 施策分野 | 施策の方向性 | 立地適正化計画における対応 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 居住誘導区域 | 都市機能誘導区域 | 誘導施設 | 誘導施策 | 防災指針 |
| 浸水対応 | 浸水被害を軽減する建築物の普及を促進するとともに、安全に避難できる空間を充実 | ● | | | | ● |
| 土砂災害防災 | 災害リスクを踏まえた土地利用の誘導とがけ・擁壁等の防災対策を促進 | ● | | | ● | |
| 地震防災 | 木造密集市街地におけるオープンスペースの拡充など安全・安心な居住環境の形成を推進 | ● | | | ● | |

## 3－3　目指すべき都市の骨格構造

### （1）基本的な考え方

大田区は、区内各地に鉄道駅を中心とした市街地が形成され、都市機能や生活サービスが広く分布していることから、特定の駅や地域に都市機能を集約する都市構造とは異なる特性を有しています。また、歴史・文化資源、臨海部に広がる水辺・都市公園、工業系土地利用や産業集積など、区内の都市活動や地域特性は、点としての拠点だけでは捉えきれない広がりと連続性を有しています。

このような特性を踏まえ、目指すべき都市の骨格構造は、区内外の移動や交流を支え、都市機能や地域資源が連続的・連鎖的に分布する方向性を「軸」として捉えることを基本とします。

それぞれの軸が有する交通、歴史・文化、みどり、産業などの機能や特性を生かすとともに、軸同士の結び付きを強化することで、多様な地域が相互に連携し、区全体の活力と魅力を支える都市の骨格構造の形成を目指します。一方、暮らしに密着した生活サービス機能については、身近な生活圏における充足を確保します。

### （2）目指すべき都市の骨格構造

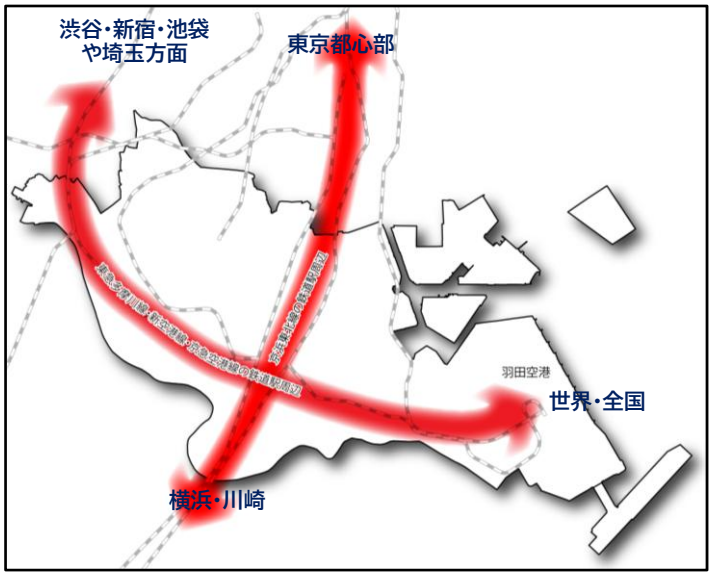
身近な生活圏を越えて広がる都市機能や地域資源のうち、「まとまり」や「つながり」を強化することで、地域間の移動や交流を促すとともに、区全体の活力や魅力の向上に寄与するものを、都市の骨格となる軸として設定します。

#### 1）広域都市軸

大田区は都心部と横浜・川崎の広域拠点間に位置し、国際的な玄関口である羽田空港を擁していることから、こうした広域的な都市構造の中で独自の個性を持った機能集積や価値を発揮していくことが重要です。

広域都市軸は、都心部と横浜・川崎を連絡するJR京浜東北線と、渋谷・新宿・池袋の各都市や川越・所沢・和光等の埼玉方面とのアクセスの向上が期待される東急多摩川線・新空港線・京急空港線を位置付け、鉄道駅周辺において広域的な都市機能の集積を図ります。

■広域都市軸

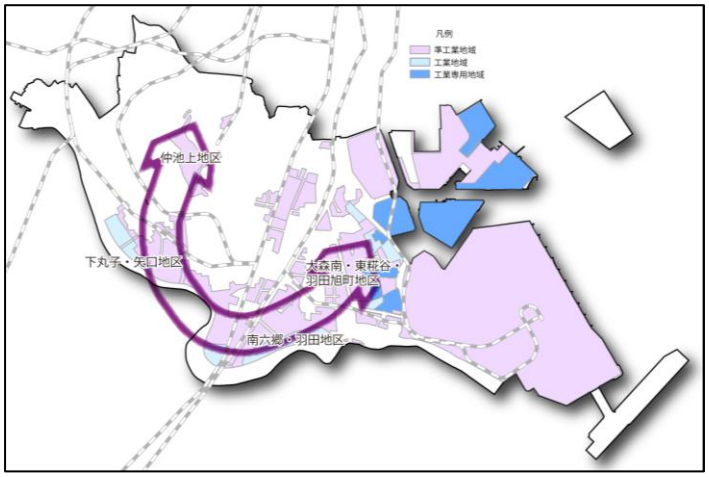


## 2）ものづくり軸

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す。

ものづくり軸は、工業の土地利用が連続するとともに、区内でも事業所が高密度に集積する大森南・東糀谷・羽田旭町地区～下丸子・矢口地区～南六郷・羽田地区～仲池上地区を位置付け、ものづくりを支える産業機能の継続・発展を支えていきます。

**■ものづくり軸**




**■ものづくり軸上の産業集積地区の特徴**

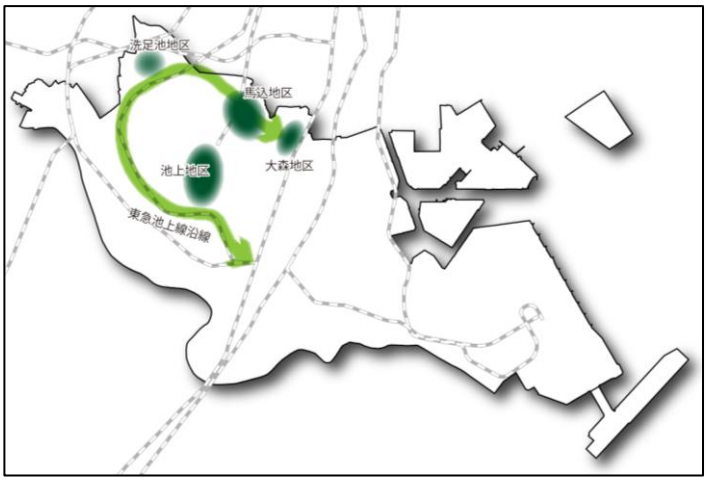
| 地区名 | 特徴 |
|---|---|
| 大森南・東糀谷・羽田旭町地区 | 大森南、東糀谷の工場アパートや羽田旭町の Techno Square Haneda（賃貸型産業支援施設）及び旧羽田旭小学校敷地活用事業など官民の産業支援機能が集積 |
| 下丸子・矢口地区 | 老朽化した工場を建替える方のための一時操業場所等である下丸子テンポラリー工場が立地しているほか、大企業の研究開発・事業拠点と専門加工を担う中小企業が近接する産業集積を形成 |
| 南六郷・羽田地区 | 本羽田の工場アパートや新規創業等を支援する「六郷BASE」、民間のテナント型工場・研究開発施設が立地しており、既存の町工場集積と羽田空港を生かした新産業・交流機能が近接する複合的な産業集積を形成 |
| 仲池上地区 | 住宅専用系の用途地域が中心の区西部において、呑川沿いに中規模の工場と住宅が共存した市街地を形成 |

## 3）歴史文化軸

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す。

歴史文化軸は、歴史的風致を残している洗足池地区、池上地区、馬込地区、大森地区と、これらの回遊を支えるとともに、池上本門寺と関連の深い東急池上線沿線を位置付け、歴史・文化をめぐり、訪れたくなるとともに、居心地の良い滞在空間を形成します。

**■歴史文化軸**



■歴史文化軸上の歴史文化資源の特徴

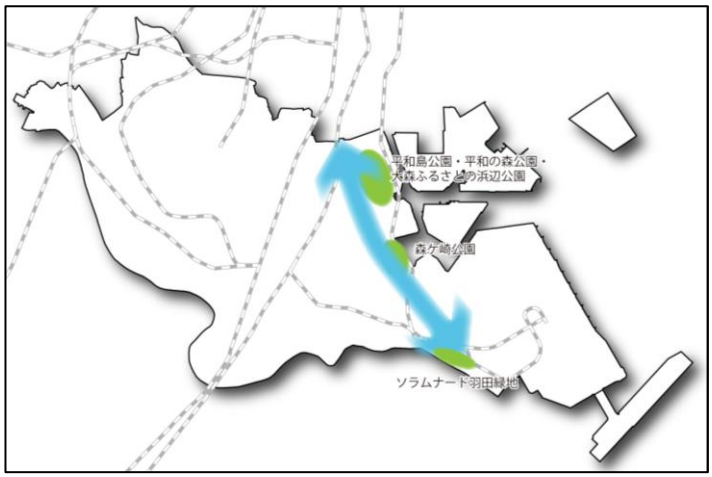
| 地区名 | 特徴 |
|---|---|
| 池上地区 | 池上本門寺を中心に歴史的建造物が集積しているほか、池上駅からの参道には歴史ある寺院や茶屋が立ち並び、歴史的な街並みを形成 |
| 洗足池地区 | 洗足池や洗足池公園といった水と緑が豊かな自然環境や、勝海舟記念館といった歴史的建造物が立地するなど、多様な歴史文化資源が分布 |
| 大森地区 | 日本考古学の礎が築かれた場所である大森貝塚と大森貝墟碑があるほか、東京都大森貝塚保存会の顕彰活動等が今も行われているエリア |
| 馬込地区 | 「馬込文士村」と呼ばれるかつての文化人コミュニティを背景として、坂道、旧居跡、案内板、寺社、記念館、公園、桜並木などの歴史文化資源が分布 |
| 東急池上線 | 東急池上線の前身である池上電気鉄道は、御会式（池上本門寺）に参詣する客の輸送を目的として 1933 年に敷設 |

## 4）臨海公園軸

臨海部は大規模な公園・緑地や民間のレクリエーション施設が集積しており、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おり、更なる魅力向上が重要です。

臨海公園軸は、大規模公園等を含む臨海地区を位置付け、アクセス性や回遊性の向上を図るとともに、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ます。

■臨海公園軸




■臨海公園軸上の公園の特徴

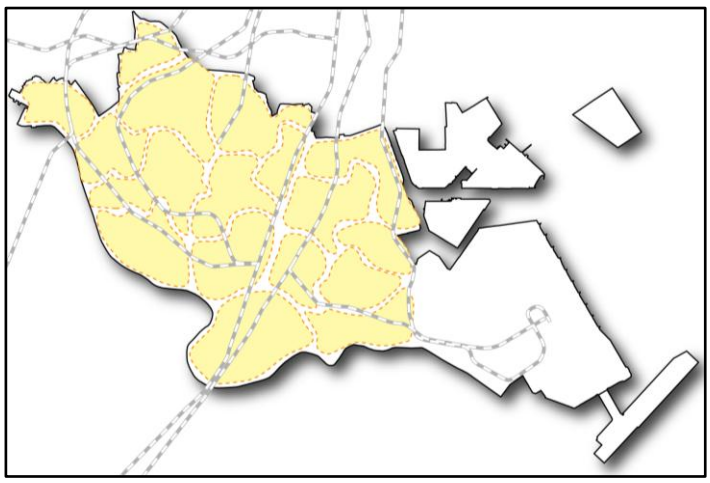
| 地区名 | 特徴 |
|---|---|
| 平和島公園 | 野球場、バスケットボールコート、水泳場、キャンプ場、遊具コーナーがあり、様々な利用を楽しめるとともに、豊かな自然を感じることができる空間 |
| 平和の森公園 | 区内最大級の公園で、テニスコートや弓道場、アーチェリー場、相撲場などのスポーツ施設やフィールドアスレチックを楽しめる空間 |
| 大森ふるさとの浜辺公園 | かつての大森海岸を再現した浜辺での砂浜遊びや、ビーチバレー場、フットサル場などのスポーツ施設、マリンスポーツを楽しめる空間 |

## 5）生活圏

区内では、鉄道駅が高密度に配置されているほか、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ます。身近な生活サービス機能については、各地域における利便性を維持することが重要です。

徒歩や自転車で移動できる日常生活圏である18の地域生活圏を基本に、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・維持します。

■生活圏



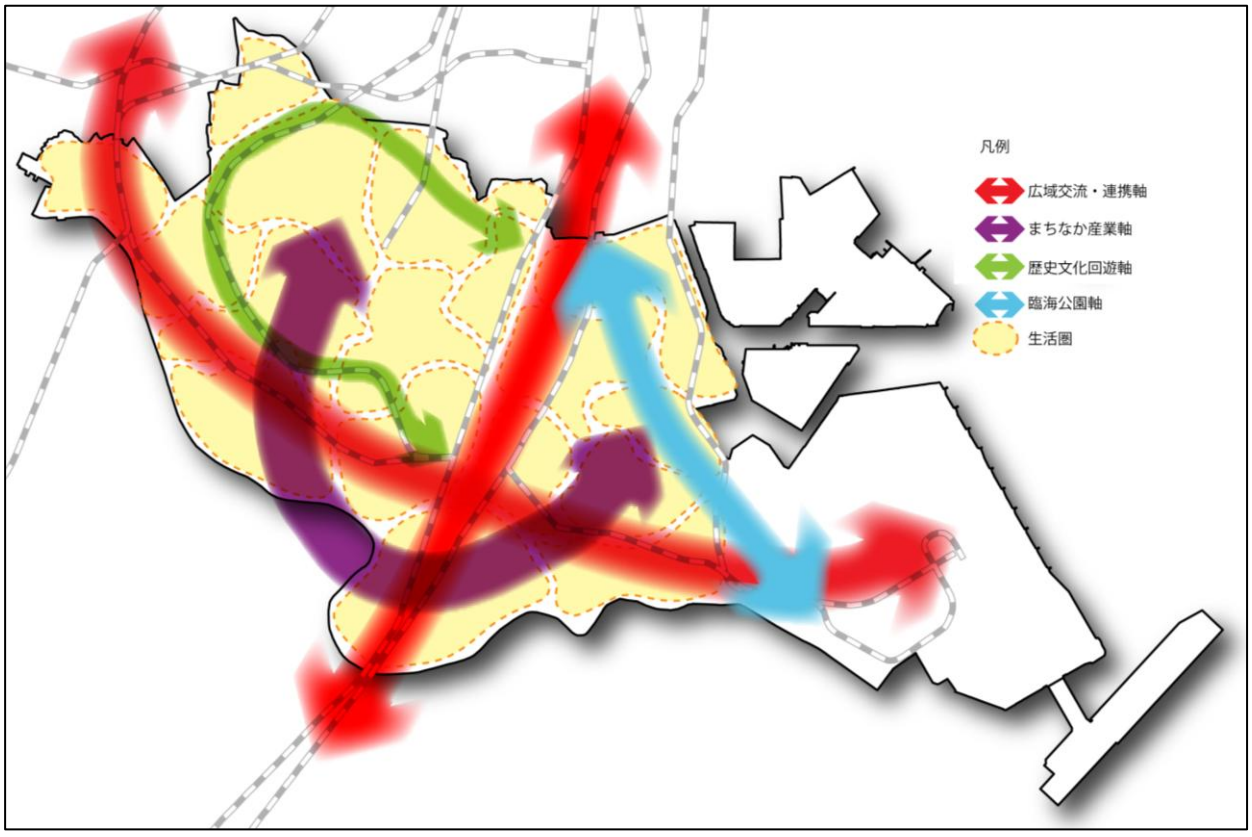
## 6）都市の骨格構造（まとめ）

４つの軸と生活圏を重ね合わせて、目指すべき都市の骨格構造を示します。身近な生活圏における暮らしの利便性の充実を図るとともに、４つの軸上で大田区らしい都市機能の集積を進めることにより、各地域の暮らしやすさと魅力を高め、区全体として持続可能で活力ある都市の形成を目指します。

### ■都市軸・エリア・生活圏の都市機能の維持・充実方向性

| 名称 | 都市機能の維持・充実方向性 |
|---|---|
| 広域都市軸 | 広域的な商業・業務・業務支援、娯楽、宿泊、MICE、人材育成、高度医療等の高次都市機能を集積 |
| ものづくり軸 | 操業環境の維持・改善を図りながら、工場アパート、産業支援等の大田区のものづくり産業の継続・発展に必要な機能を集積 |
| 歴史文化軸 | 歴史文化資源を生かした交流・滞在空間として、地域環境と調和した飲食、物販、体験、教育文化など歴史文化をテーマとした交流を強化する機能を集積 |
| 臨海公園軸 | 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 |
| 生活圏 | 18 の地域生活圏を基本に、商業・医療・福祉等の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 |

### ■立地適正化計画において目指すべき骨格的な都市構造図



# 4 誘導区域

ここでは、居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定します。

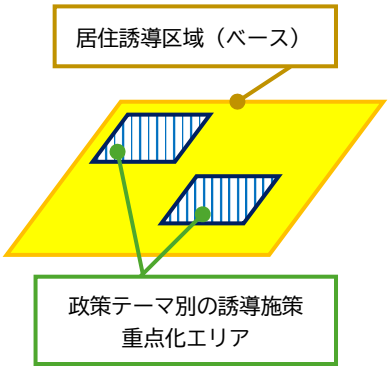
## 4－1 居住誘導区域

### (1)居住誘導区域の設定

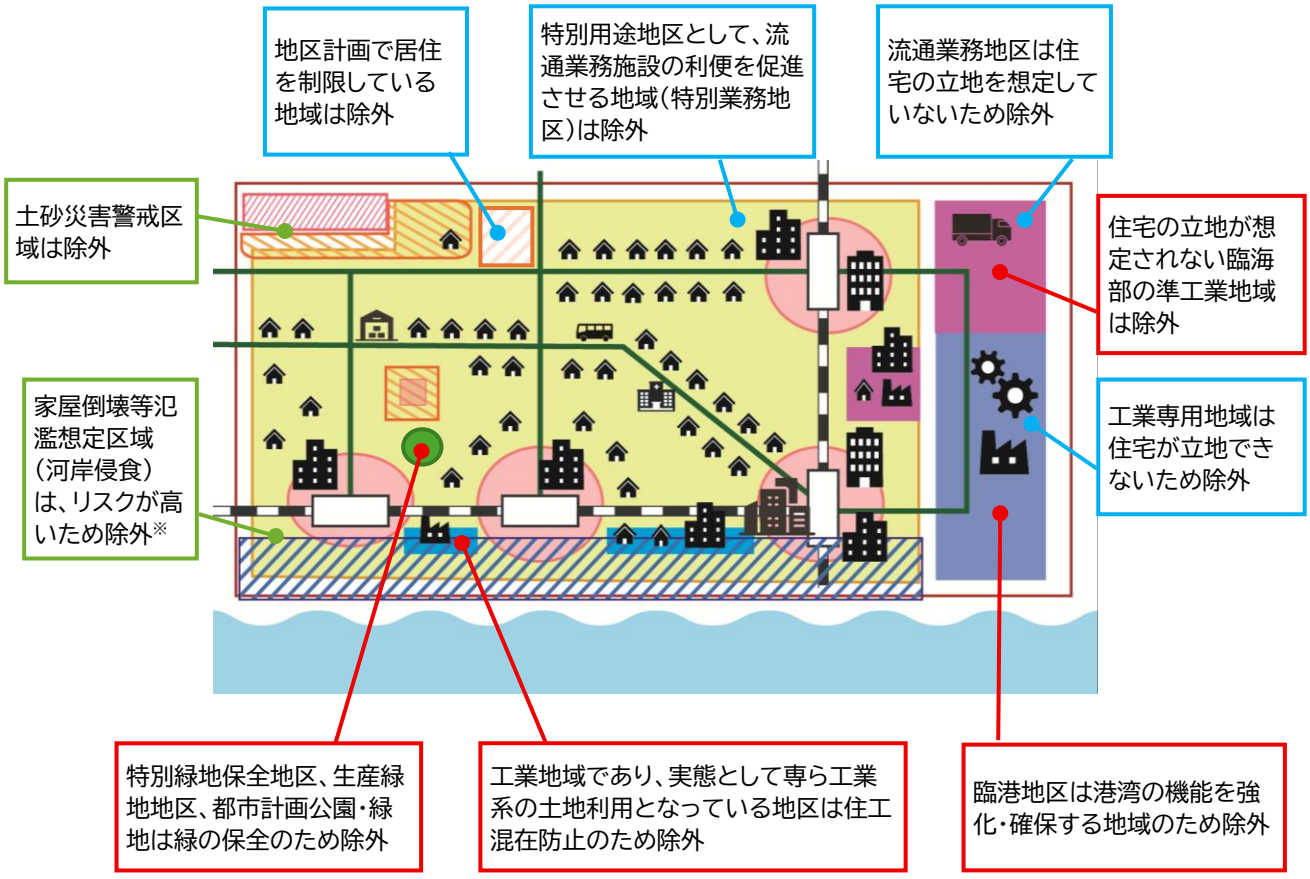
大田区は多摩川を除き、全域が市街化区域かつDID（人口集中地区）であることから、居住誘導区域は市街化区域全域を基本として、居住誘導区域に適さない区域を除外する流れで設定します。

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ため、居住誘導区域を定めた上で、その「上乗せ」的な誘導区域として、区独自に政策テーマ別の誘導施策重点化エリアを設定します。

**■政策テーマ別の誘導施策重点化エリアのイメージ**




**■居住誘導区域に適さない区域のイメージ**




※家屋倒壊等氾濫想定区域の解説は、70ページを参照

- 都市計画運用指針により慎重に判断をすべき区域
- 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
- その他、大田区として除外を検討すべき区域

## （2）設定の方針

居住誘導区域の設定に当たっては、以下の手順で行います。１）から３）については基本的に居住誘導区域から除外します。４）から５）については、個別に検討を行い、居住誘導区域としての可否を判断します。

**居住誘導区域の対象区域**

都市計画区域（区全域）

除外

**1）都市再生特別措置法により居住誘導区域に含まないこととされている区域**

①市街化調整区域（多摩川沿い）　②土砂災害特別警戒区域

除外

**2）都市計画運用指針により原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域**

（大田区では該当なし）

除外

**3）都市計画運用指針により慎重に判断をすべき区域**

③条例により住宅の建築が制限されている地区計画区域※
④特別用途地区（特別業務地区）　⑤流通業務地区　⑥工業専用地域

個別に除外の要否を検討

**4）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**

⑦土砂災害警戒区域　⑧浸水想定区域

個別に除外の要否を検討

**5）その他、大田区として除外を検討すべき区域**

⑨特別緑地保全地区　⑩生産緑地地区
⑪都市計画公園・緑地　⑫工業地域　⑬準工業地域
⑭臨港地区　⑮その他、住宅の立地を想定していない区域

**居住誘導区域**

※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

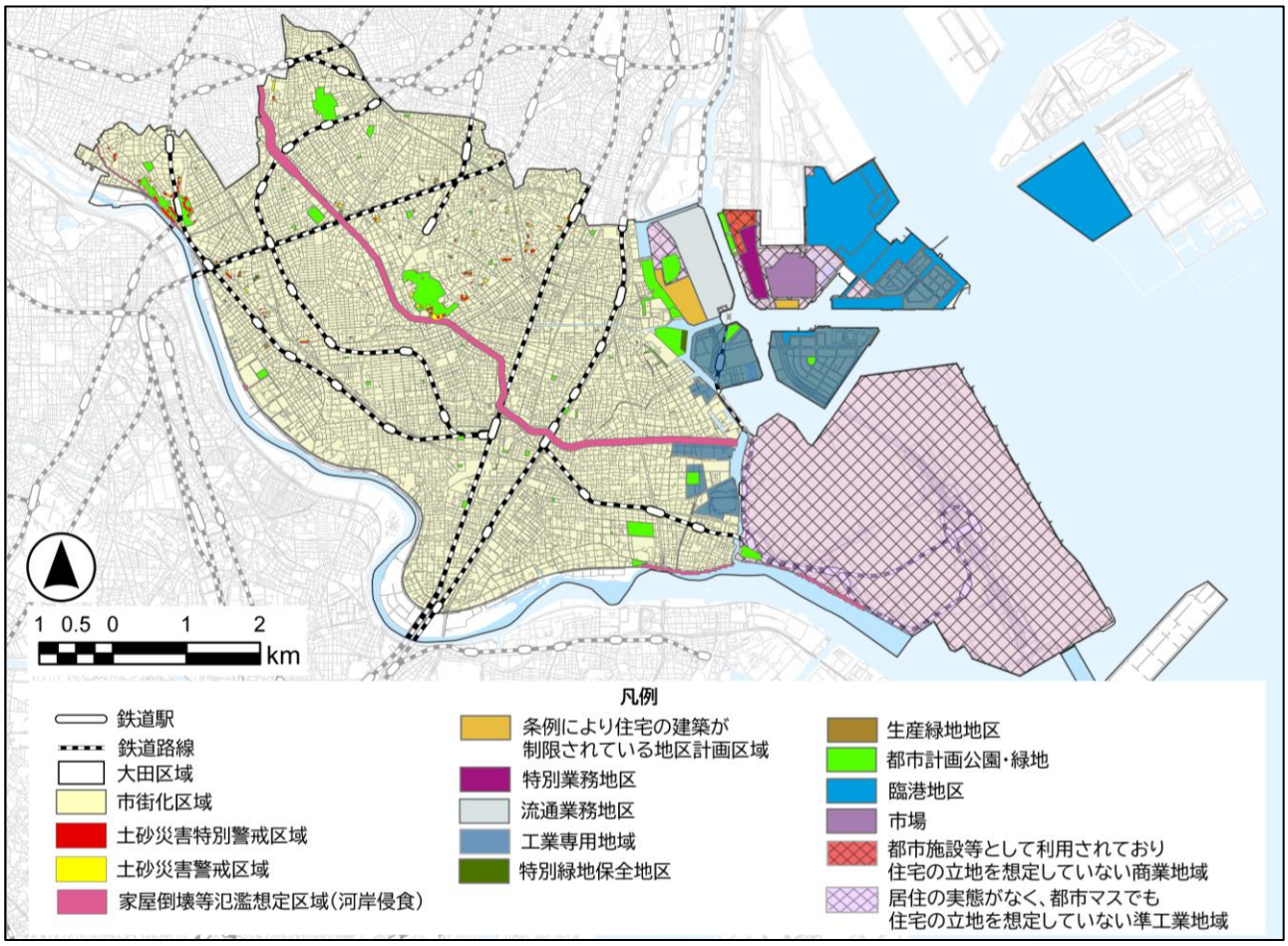
（２）４）、５）の個別に除外の要否を検討する区域について、以下に方針を示します。

| 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** | **現状** |
| 土砂災害警戒区域 | **居住誘導区域に含めない**<br>・土砂災害は気象情報等により危険度の高まりを把握できるが、発生箇所・時刻の予測には限界があるほか、発生時には建築物の損壊等による人的被害の危険性が高い。 | ・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 | **家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）は居住誘導区域に含めない**<br>・護岸が崩壊し、屋内安全確保が困難である。<br>・家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）以外は、気象情報に基づく浸水予測と避難が可能であることを踏まえ、防災対策に取り組むことを前提に居住誘導区域に含める | ・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<br>・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<br>・多摩川沿い、呑川沿いで家屋倒壊等氾濫想定区域が想定 |
| **その他、大田区として除外を検討すべき区域** | | |
| **名称** | **方針** | **現状** |
| 特別緑地保全地区 | **居住誘導区域に含めない**<br>・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<br>-大森ふるさとの浜辺特別緑地保全地区（2.1ha）<br>-南馬込二丁目特別緑地保全地区（0.07ha）<br>-南馬込五丁目特別緑地保全地区（0.09ha）<br>-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**<br>・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 | **居住誘導区域に含めない**<br>・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<br>・住区基幹公園：68 か所<br>・都市計画緑地：５か所 |
| 工業地域 | **土地利用の実態・方針を踏まえて判断**<br>・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。 | ・内陸部の工業地域では、住宅地化が進行しているほか、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 | **土地利用の実態・方針を踏まえて判断**<br>・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。<br>・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 | **居住誘導区域に含めない**<br>・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る。 | ・令和島、東海・城南島、京浜島において臨港地区が設定 |
| その他、住宅の立地を想定していない区域 | **居住誘導区域に含めない**<br>・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 |

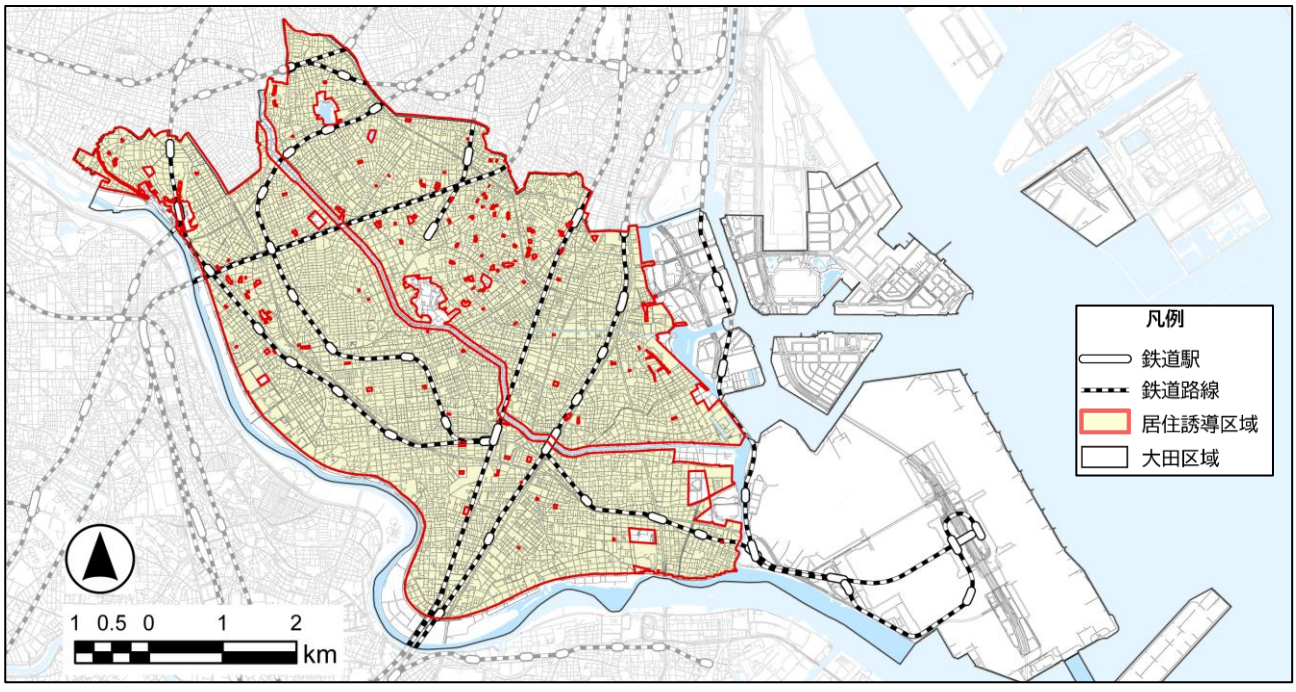
## （4）居住誘導区域の設定

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します。

### ■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：3,372ha）



## （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します。

**■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）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 | → | 1）生活利便性向上施策重点化エリア<br>2）移動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 | | |
| （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 | → | —（都市機能誘導区域で実現） |
| （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 | → | 3）地震防災施策重点化エリア<br>4）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ません。

・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、身近な場所で買い物ができるなど利便性が重要であるほか、今後、台地部では高齢化の進展が見込まれます。

・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の緩和を検討し、日常生活に必要な施設の立地を誘導します。

#### 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します。

**■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します。<br>・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ます。<br>※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 |
| 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します。<br>・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%です。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ます。 |

## 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丁目を基本とします。

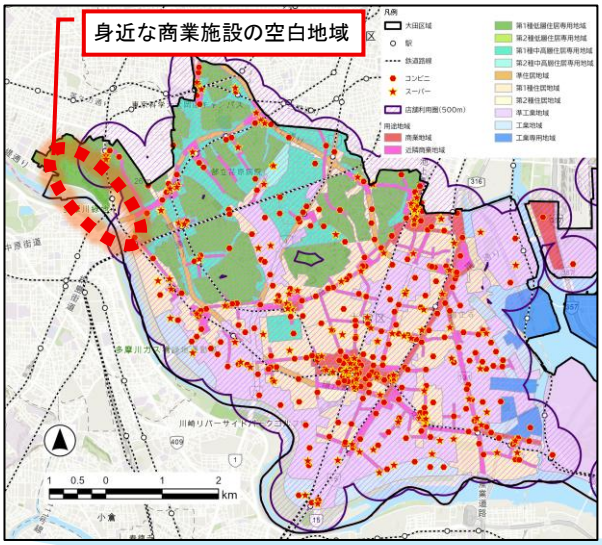
・大部分がスーパーマーケットとコンビニエンスストアの利用圏外となっています。

・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ます。

・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ります。一方、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ため、これらへの配慮も必要となります。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し、今後、地域の意向も把握しながら、必要に応じて見直しを検討するものとします。

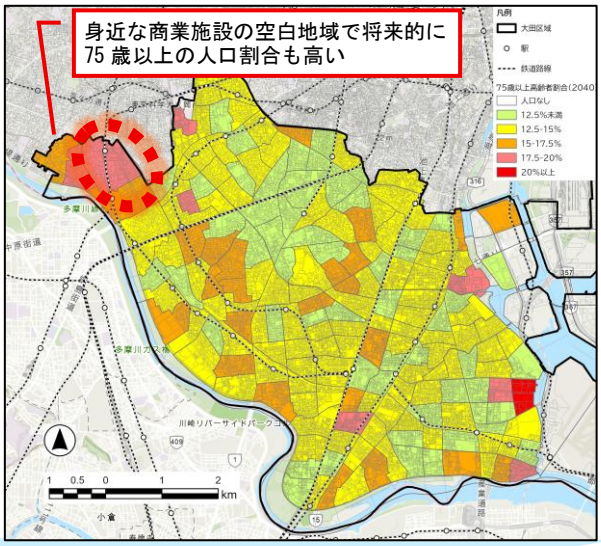
### ■生活利便性向上施策重点化エリア

**【身近な商業施設の空白地域】**



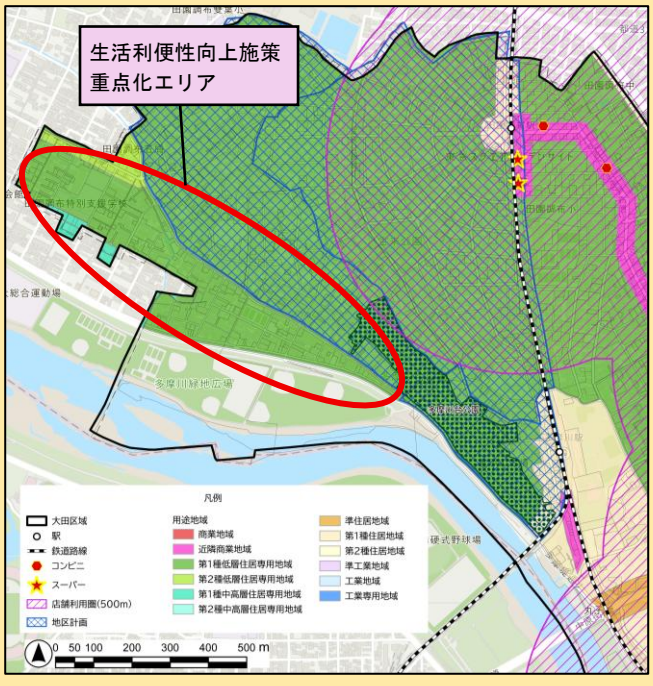

出典：NTT「iタウンページ」（令和８年）を基に作成

**【町丁目別の 75 歳以上高齢者割合（2040 年）】**




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

**【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

・区内では、道路勾配を考慮した交通不便地域が区内に10地域存在しています。
・今後、台地部では高齢化の進展が見込まれ、高齢者の外出が不便になることが懸念されます。

・大田区では、これまで交通不便地域において、コミュニティバスの導入や自動運転バス実証運行を実施しており、今後も多様なモビリティ手段の導入を検討するエリアを設定します。

### 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します。

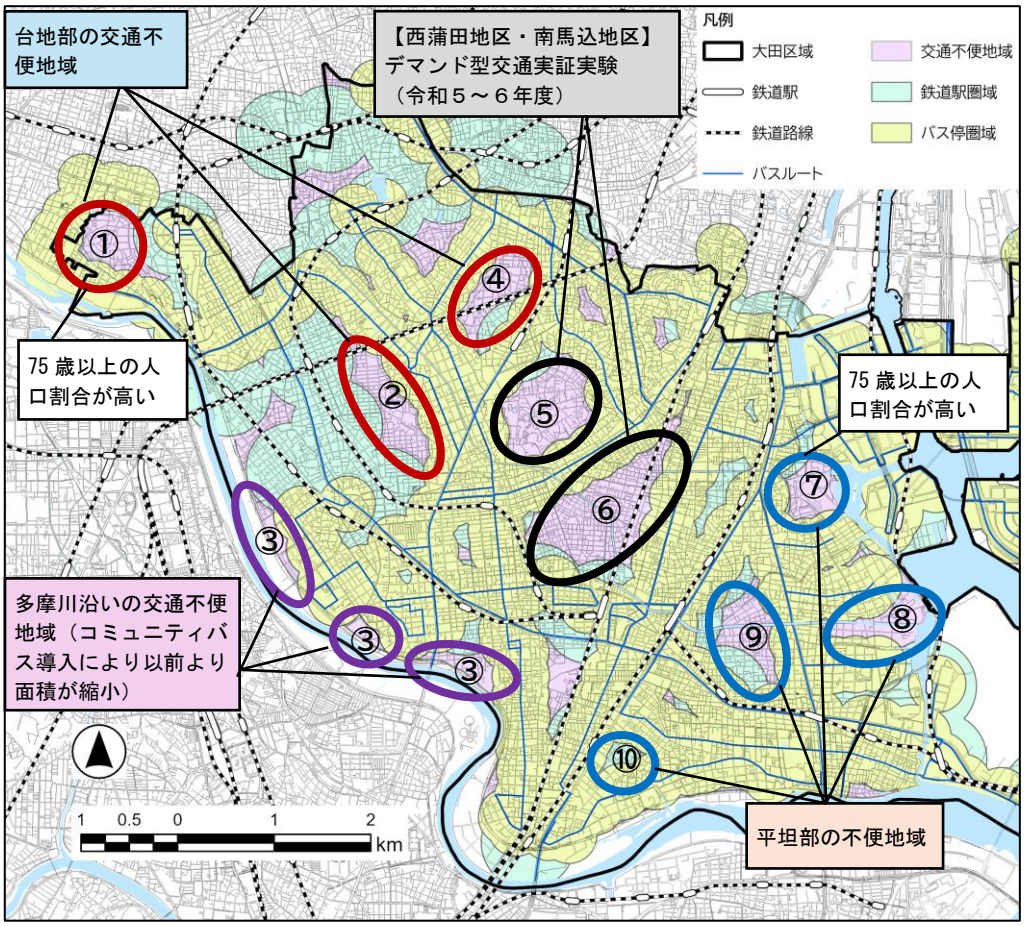
**■新たなモビリティサービスの導入を検討するエリアを抽出する指標**

| 指標 | 説明 |
|---|---|
| A．交通不便地域 | ・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と考えられます。<br>・地形に高低差がある台地部にも交通不便地域があります。 |

### 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、地形的に高低差も存在する台地部の①（田園調布）及び④（中馬込）での優先的な対策を検討します。

**■移動利便性向上施策重点化エリア**



## 3）地震防災施策重点化エリア

### ①目的

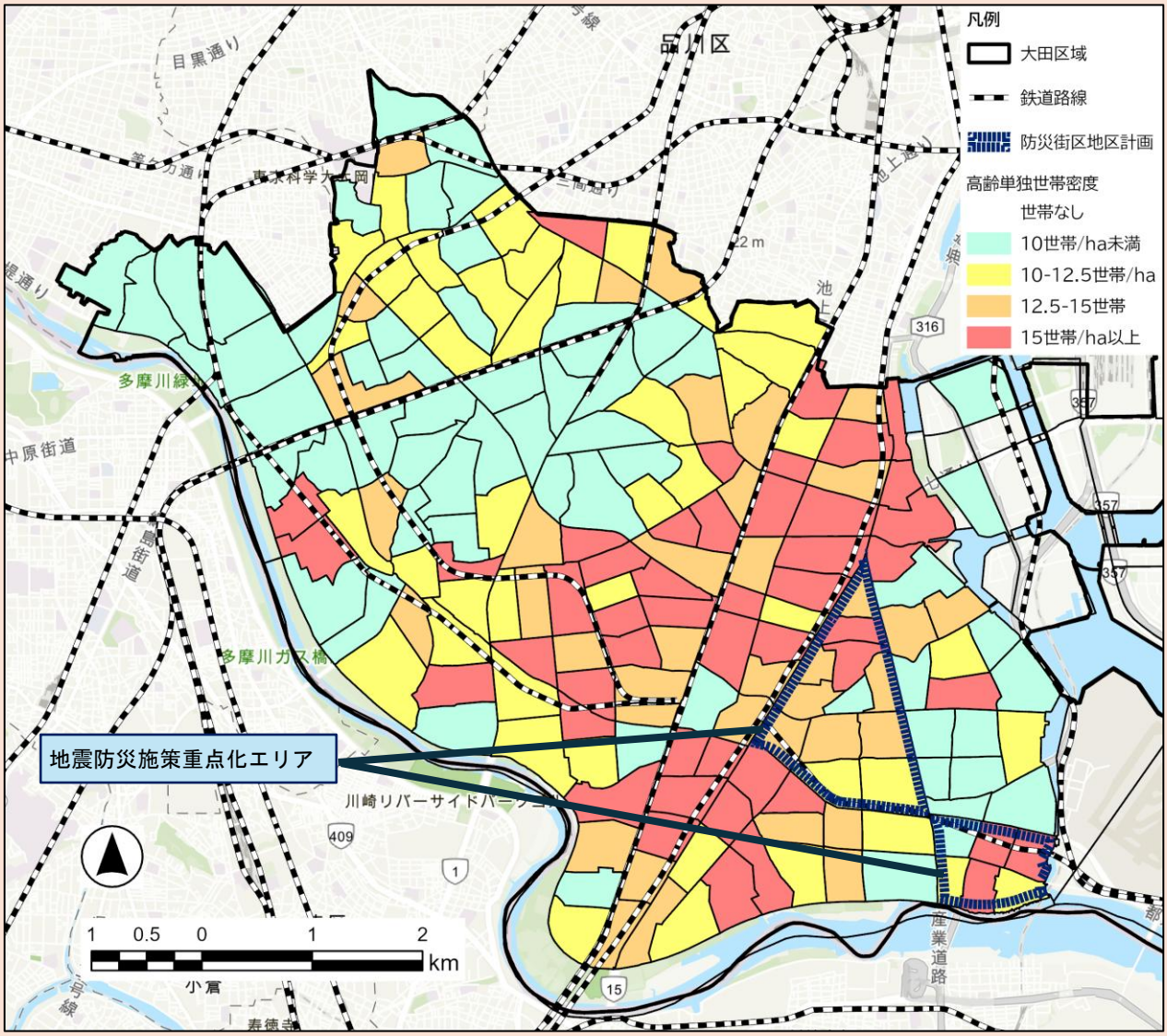
・区内には、木造住宅密集地域等が存在しており、特に延焼の危険性が高い大森中地区、羽田地区では、防災街区整備地区計画を定めるとともに、東京都と連携して不燃化を推進しています。
・不燃領域率は令和12年目標の70%に近づいており、この達成により延焼火災の危険性は低くなりますが、居住環境としての課題がすべて解決されるわけではありません。

・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します。

### ②地震防災施策重点化エリアの設定

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、高齢化の進展に伴い、将来的に相続等を契機とした空き家・空き地の増加が見込まれます。こうしたエリアでは、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ります。

■地震防災施策重点化エリア




出典：国勢調査、大田区都市計画GISを基に作成

## 4）浸水対応促進施策重点化エリア

### ①目的

・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しています。
・内陸部、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しています。

・浸水時の避難先の確保に向け、重点的に浸水対応を推進するエリアを設定します。

### 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します。

**■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．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あります。<br>・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ます。 |
| B．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あります。<br>・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ます。 |
| C．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ります。<br>・多摩川氾濫による浸水では、下丸子等の地域において、72 時間以上浸水が継続するエリアがあります。<br>・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ます。 |
| D．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ります。<br>・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ます。 |

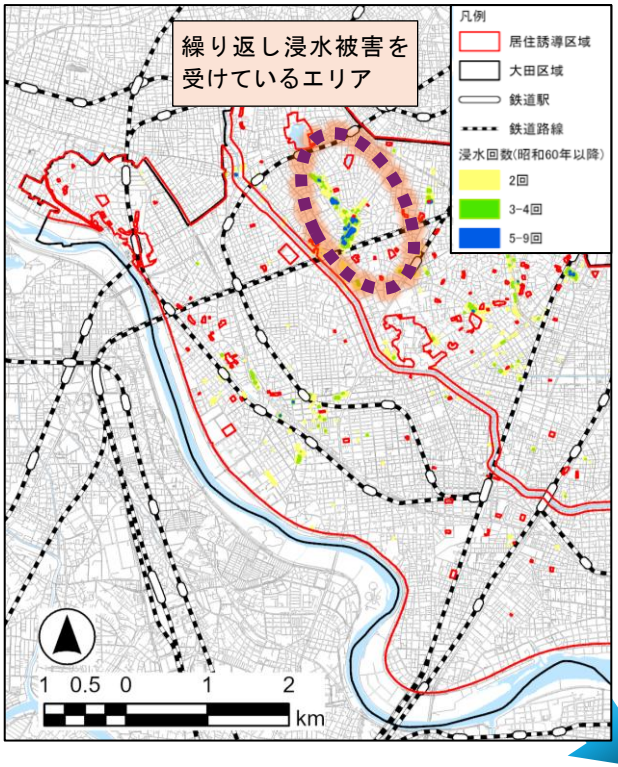
### ③浸水対応促進施策重点化エリアの設定

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します（河川区域は除く）。

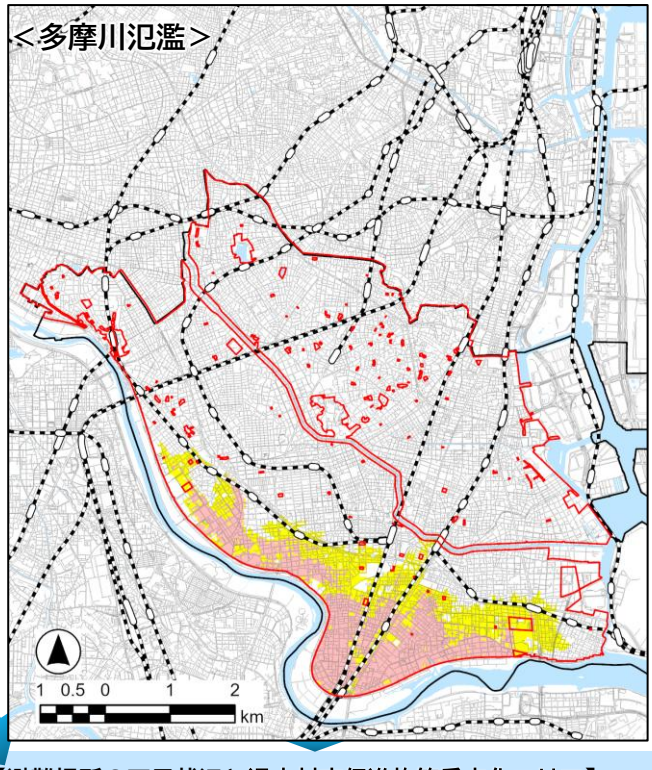
・想定最大規模の多摩川氾濫により３日間以上の浸水が継続する地域、中高頻度で発生する降雨により浸水する地域のほぼ全域が含まれている。
・一方で、高台が不足する町丁目が集中していることから、優先的に浸水対応のまちづくりを進める必要があります。多摩川氾濫発生時の実際の避難行動は、町丁目単位ではなく一定の広がりの中で行われると考えられるため、地域全体を区域に設定します。
・上池台・東雪谷付近は、内水氾濫による浸水被害が過去に繰り返し発生していることから、優先的に浸水対応のまちづくりを進める必要があります。

## ■浸水対応促進施策重点化エリア

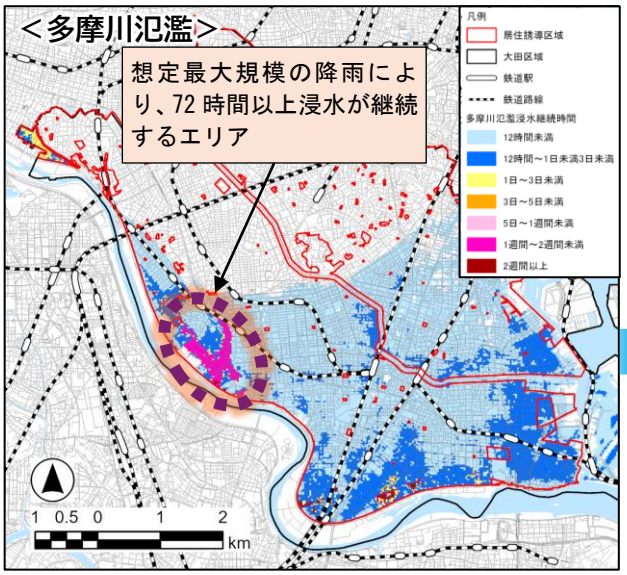
【浸水履歴】

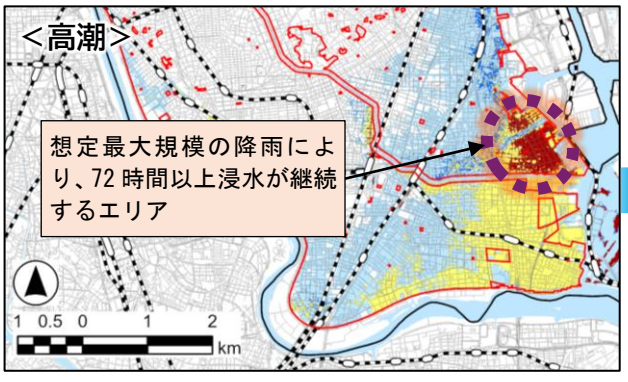



【中高頻度で発生する降雨による想定浸水深】

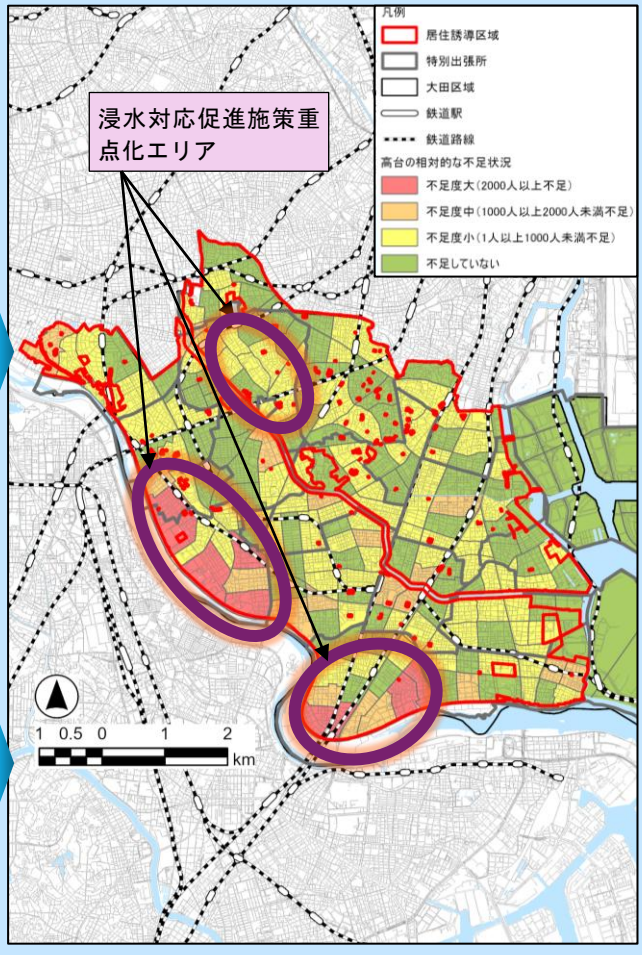



【72 時間以上の浸水継続区域（想定最大規模）】




【避難場所の不足状況と浸水対応促進施策重点化エリア】




※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。

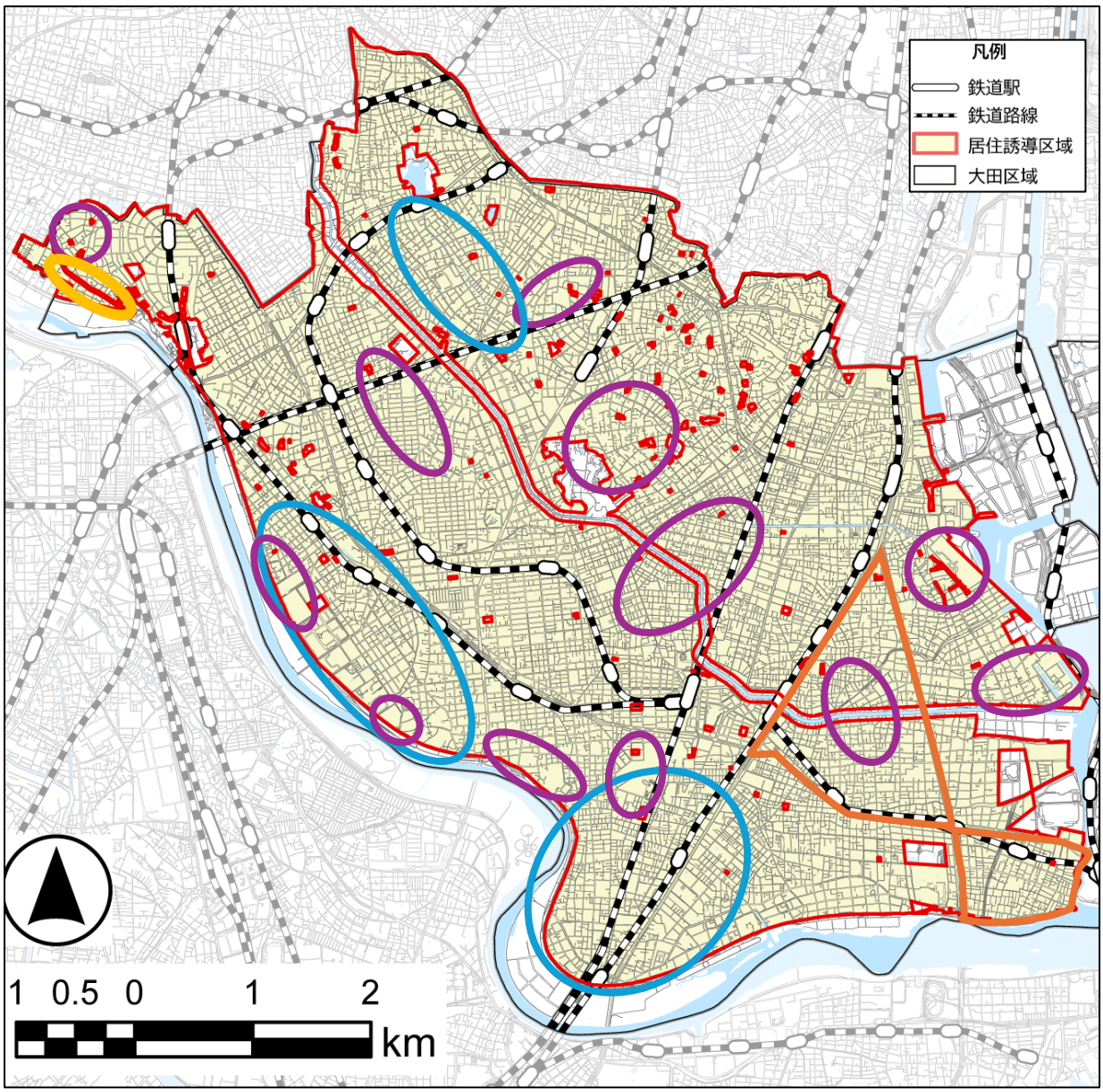
■政策テーマ別の誘導施策重点化エリア（まとめ）

生活利便性向上施策重点化エリア

移動利便性向上施策重点化エリア

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



# 4－2　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軸・エリアを基本として、誘導区域ごとの考慮する事項を踏まえて設定します。

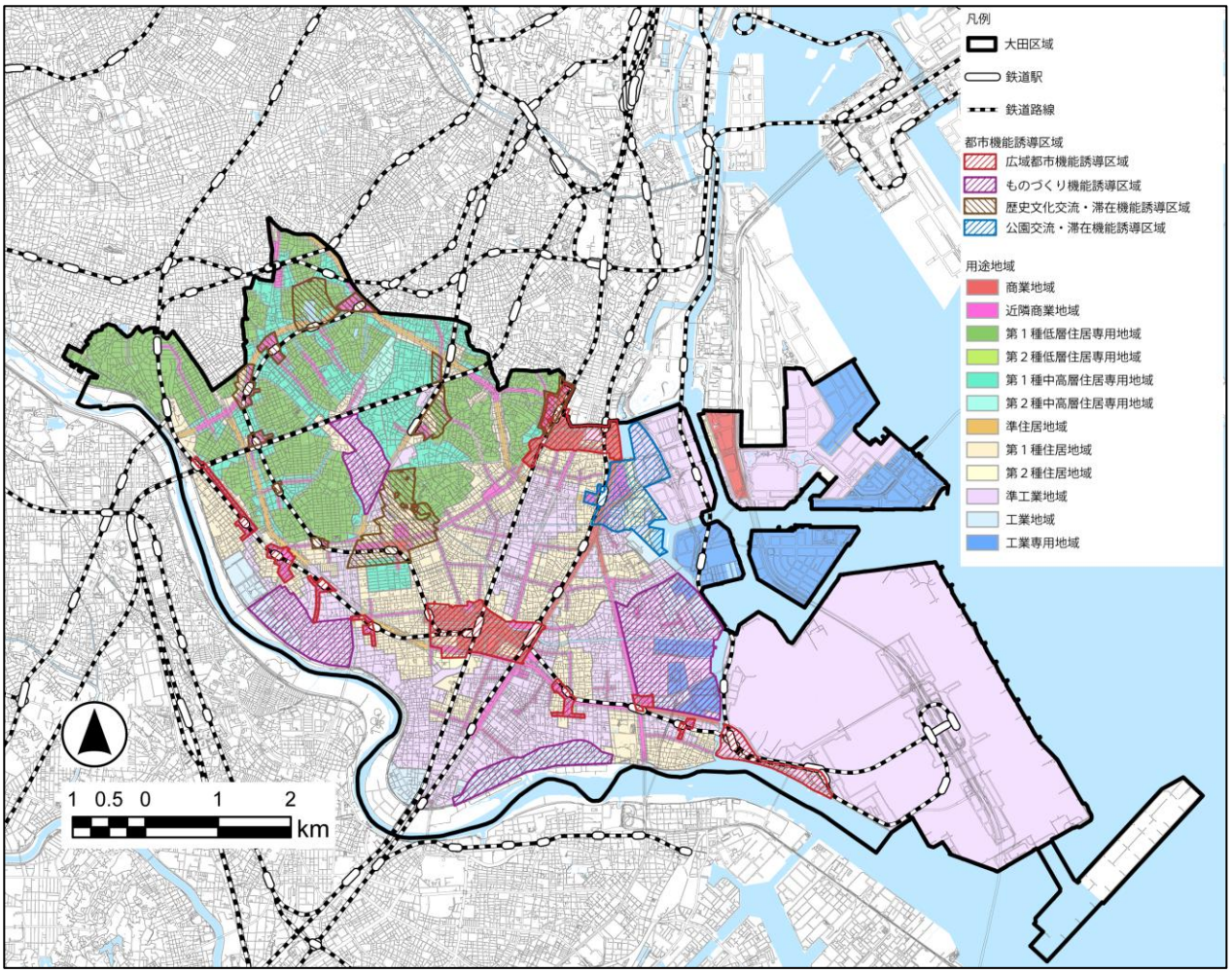
### ■都市機能誘導区域の範囲の考え方

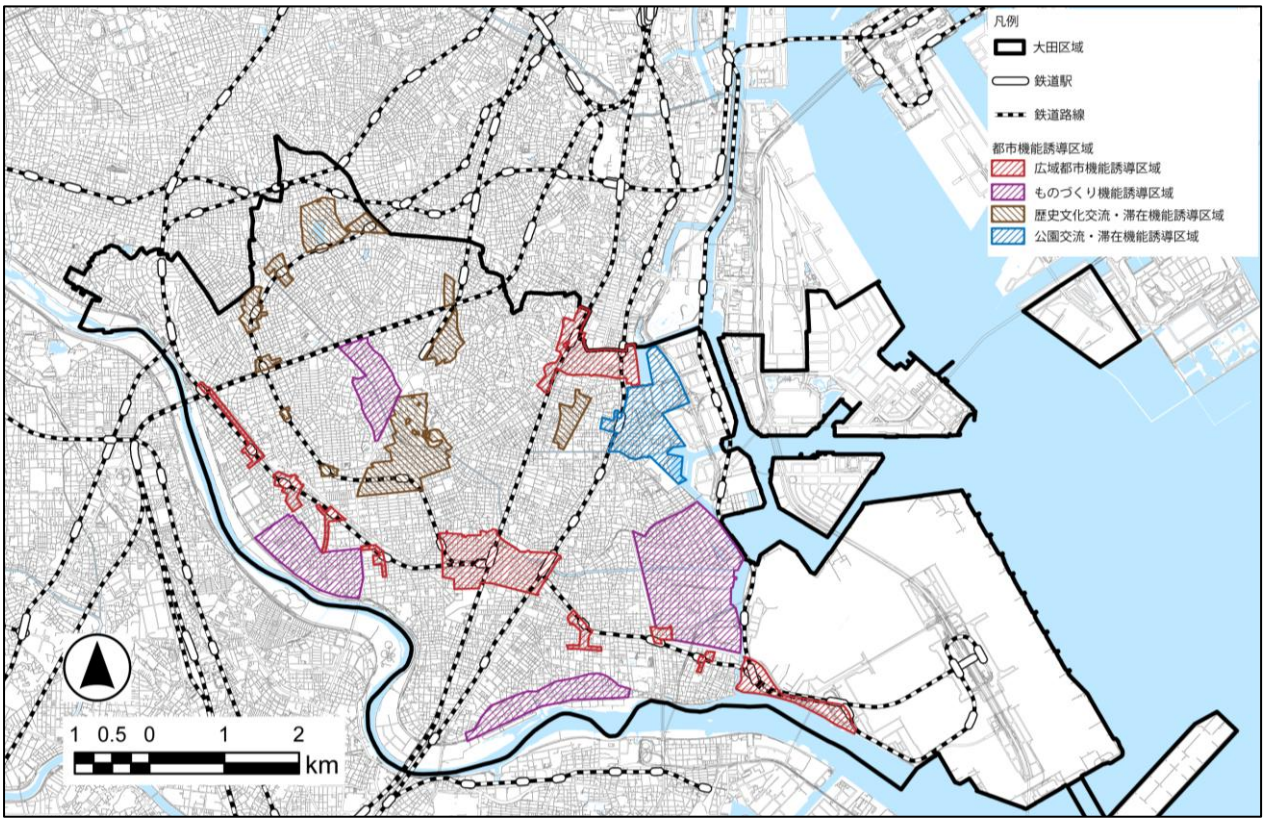
| 軸・エリア | 都市機能誘導区域 | 位置 | | 都市機能誘導区域の範囲として考慮する事項 |
|---|---|---|---|---|
| 広域都市軸 | 広域都市機能誘導区域 | JR 京浜東北線の鉄道駅周辺地区 | 蒲田駅周辺地区 | ・鉄道駅を中心とした徒歩圏（800m）<br>・商業・近隣商業地域の範囲<br>・蒲田駅周辺地区グランドデザインの範囲<br>・都市基盤が一体的に整備された範囲（戦災復興土地区画整理事業の範囲） |
| | | | 大森駅～大森海岸駅周辺地区 | ・鉄道駅を中心とした徒歩圏（800m）<br>・商業・近隣商業地域の範囲<br>・商業地域に囲まれた準工業地域、第一種住居地域は、大規模商業施設としての利用も見られることから都市機能誘導区域に含む<br>・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） |
| | | 京急空港線の鉄道駅周辺地区 | 天空橋・羽田空港第３ターミナル駅周辺地区 | ・特定都市再生緊急整備地域の範囲 |
| | | | 穴守稲荷駅周辺地区 | ・駅の南北の近隣商業地域の範囲 |
| | | | 大鳥居駅周辺地区 | ・駅の北側の近隣商業地域の範囲 |
| | | | 糀谷駅周辺地区 | ・市街地再開発事業の施行地区を含むとともに、当該施行地区と連続する近隣商業地域の範囲 |
| | | 東急多摩川線の鉄道駅周辺地区 | 矢口渡駅周辺地区 | ・環状８号線以南の近隣商業地域の範囲 |
| | | | 武蔵新田駅周辺地区 | ・環状８号線以南の近隣商業地域の範囲 |
| | | | 下丸子駅周辺地区 | ・鵜の木駅周辺～多摩堤通り～沼部駅周辺に連たんする近隣商業地域の範囲 |
| ものづくり軸 | ものづくり機能誘導区域 | 大森南、東糀谷、羽田旭町地区 | | ・産業道路、呑川、環状８号線に囲まれた準工業地域、工業地域、工業専用地域の範囲 |
| | | 下丸子・矢口地区 | | ・国道１号、大田神奈川線、多摩堤通りに囲まれた準工業地域、工業地域の範囲 |
| | | 南六郷・羽田地区 | | ・区道主要第 102 号線以南の工業地域の範囲 |
| | | 仲池上地区 | | ・国道１号と東海道新幹線に囲まれた準工業地域の範囲 |
| 歴史文化軸 | 歴史文化交流・滞在機能誘導区域 | 池上地区 | | ・大田区歴史的風致維持向上計画の重点区域の範囲 |
| | | 千鳥町地区 | | ・千鳥町駅周辺の近隣商業地域の範囲 |
| | | 久が原地区 | | ・久が原駅周辺の近隣商業地域の範囲 |
| | | 御嶽山地区 | | ・御嶽山駅周辺の近隣商業地域の範囲 |
| | | 雪が谷大塚地区 | | ・雪が谷大塚駅の近隣商業地域及び都道 2 号線の第一種住居地域で調布庁舎を含む範囲 |
| | | 石川台地区 | | ・石川台駅周辺の近隣商業地域の範囲 |
| | | 洗足池地区 | | ・大田区歴史的風致維持向上計画の重点区域の範囲 |
| | | 中馬込地区 | | ・馬込文士村資料室をもつ馬込図書館の移転を含む公共施設の再編が検討されている範囲 |
| | | 南馬込地区 | | ・馬込文士村の展示、情報発信を行う郷土博物館及び公共施設の再編が検討されている範囲 |
| | | 大森地区 | | ・大田区歴史的風致維持向上計画の重点区域の範囲 |
| 臨海公園軸 | 公園交流・滞在機能誘導区域 | 平和島駅周辺・平和島地区 | | ・平和島駅周辺の近隣商業地域、商業地域、準工業地域の範囲<br>・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 |

## （2）都市機能誘導区域の設定

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

### ■都市機能誘導区域の設定



# 5 誘導施設及び特定業務施設等

## 5－1 誘導施設及び特定業務施設等の概要

誘導施設及び特定業務施設等は、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です。

誘導施設は、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とされており、中心拠点で誘導する施設と、地域／生活拠点で誘導する施設があります。

特定業務施設等は、業務施設、新たな事業の創出や事業の展開の促進を図るための施設、観光旅客の来訪及び滞在の促進に資する施設であって、居住者の雇用機会の増大や昼間人口の増加による誘導施設の維持に寄与し、かつ、良好な居住環境と調和する施設とされています。

### ■誘導施設の例

| | 中心拠点 | 地域／生活拠点 |
|---|---|---|
| 行政機能 | ■中枢的な行政機能<br>例．区役所 | ■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等<br>例．地域庁舎、特別出張所 |
| 介護福祉機能 | ■市町村全域の住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<br>例．社会福祉センター | ■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<br>例．地域包括支援センター、シニアステーション |
| 子育て機能 | ■市町村全域の住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<br>例．こども未来総合センター | ■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<br>例．保育所、こども園、放課後こども教室、児童館 |
| 商業機能 | ■時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能<br>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<br>例．延床面積●㎡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）を受けることができる機能<br>例．病院 | ■日常的な診療を受けることができる機能<br>例．延床面積●㎡以上の診療所 |
| 金融機能 | ■決済や融資等の金融機能を提供する機能<br>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<br>例．郵便局 |
| 教育・文化機能 | ■住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<br>例．区民ホール・アプリコ、図書館（中央館） | ■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能<br>例．区民センター、文化センター |

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）を基に作成（改）

### ■特定業務施設等の例

| 施設類型 | 対象となる業務機能（例） |
|---|---|
| 業務支援施設<br>：創業やイノベーション等、地域の『稼ぐ力』の創出につながる施設 | スタートアップや地場産業への支援を行うインキュベーション施設 |
| | オープンなラボ施設（まちなかラボ等） |
| 業務施設<br>：居住者･来訪者の働く場となる施設 | コワーキングスペース、会議室 |
| | 民間オフィス･施設 |
| | 研究施設や研究所（一般に開放されないもの） |
| | 工場や工房（周辺環境に悪影響を及ぼさないもの） |
| | 官公庁施設 |
| 集客施設<br>：居住者･来訪者の生活･滞在の質の向上につながる施設 | アリーナ、スタジアム等のスポーツ施設 |
| | 文化ホール、劇場等のステージイベント施設、MICE 施設 |
| | ホテル等の宿泊施設 |
| | 体験施設等の観光施設 |
| | 博物館、美術館等の文化施設 |
| | 広域の公園緑地、広場 |

出典：国土交通省都市局資料を基に作成（改）

## ５－２　都市機能誘導の考え方

都市機能誘導区域に誘導する都市機能は、立地適正化制度に基づいて設定する誘導施設及び特定業務施設等と、大田区らしい都市づくりを進めるため、区が独自に設定する誘導施設（以下「独自誘導施設」と言います。）の２種類を設定します。

誘導施設には、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りますが、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、誘導施設は中心拠点に誘導する施設とします。

特定業務施設等は、業務施設、新たな事業の創出や事業の展開の促進を図るための施設、観光旅客の来訪及び滞在の促進に資する施設であることから、広域都市機能誘導区域、ものづくり機能誘導区域、歴史文化交流・滞在機能誘導区域、公園交流・滞在機能誘導区域に設定します。

独自誘導施設は、立地適正化計画の制度に基づく施設ではなく、大田区が独自に誘導を図る施設です。歴史文化交流・滞在機能誘導区域において、周辺環境と調和した小規模な飲食・物販施設を設定します。

**■都市機能誘導区域における誘導施設の方向性**

| 都市機能誘導区域 | 区域の将来像 | 立地適正化制度に基づく施設 | | 独自誘導施設 |
|---|---|---|---|---|
| | | 誘導施設 | 特定業務施設等 | |
| 広域都市機能誘導区域 | 広域都市軸上の鉄道駅周辺に広域的な商業・業務・業務支援、娯楽、宿泊、MICE、人材育成等の高次都市機能を集積 | ● | ● | |
| ものづくり機能誘導区域 | 操業環境の維持・改善を図りながら、工場アパート、産業支援等の大田区のものづくり産業の継続・発展に必要な機能を集積 | | ● | |
| 歴史文化交流・滞在機能誘導区域 | 歴史文化資源を生かした交流・滞在空間として、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 | | ● | ● |
| 公園交流・滞在機能誘導区域 | 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、海との関わりの歴史を学習・体験できる施設など、集客性を強化する機能を集積 | | ● | |

## 5－3　誘導施設及び特定業務施設等の設定

都市機能誘導の考え方を踏まえ、都市機能誘導区域における誘導施設及び特定業務施設等の一覧を下記に示します。

### ■誘導施設一覧

| 都市機能誘導区域 | 施設分類 | 機能分類 | 誘導施設 | 定義・要件 |
|---|---|---|---|---|
| 広域都市機能誘導区域 | 誘導施設 | 商業 | 大規模商業施設 | 大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める施設で、店舗等の床面積10,000 ㎡を超える施設（商業地域、近隣商業地域で立地が可能となる規模） |
| | | 教育・文化 | 高等教育・人材育成施設 | 学校教育法第1条（大学・高等専門学校）、第 124 条（専修学校）、第134 条（各種学校）に定める施設で、地域に開かれた教育・交流・連携機能を有する施設 |
| | 特定業務施設等 | 業務 | 民間オフィス | 建築基準法上の用途が「事務所」に該当する建築物で、本社・支社等の拠点その他これらに類する機能を有し、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 | コンベンション施設 | 建築基準法上の用途が集会場又は展示場に該当する施設のうち、会議、講演会、展示会、見本市、研修会、交流会その他これらに類する催事の開催に供するもの |
| | | | インキュベーション施設 | 創業支援や新産業の創出を図るため、事業活動の場と各種支援機能を提供し、区内の大学等と運営面で連携する施設 |
| | | 集客 | 劇場・映画館・演芸場・観覧場 | 建築基準法別表第二に定める劇場・映画館・演芸場・観覧場で、客席の用途に供する部分の床面積 200 ㎡以上の施設（商業地域、近隣商業地域で立地が可能となる規模） |
| | | | 宿泊施設 | 旅館業法第 2 条第 2 項に規定する旅館・ホテル営業の用に供する施設のうち主として個室形式の客室を備え、観光、ビジネスその他の短期滞在者の宿泊に供する施設で、床面積 3,000 ㎡以上の施設（商業地域、近隣商業地域で立地が可能となる規模） |
| ものづくり機能誘導区域 | 特定業務施設等 | 業務 | 工場アパート | 貸工場を集合化させた施設 |
| | | 業務支援 | インキュベーション施設 | 創業支援や新産業の創出を図るため、事業活動の場と各種支援機能を提供し、区内の大学等と運営面で連携する施設 |
| 歴史文化交流・滞在機能誘導区域 | 特定業務施設等 | 交流 | 歴史・文化交流施設 | 地域の歴史・文化資源を活用した展示、学習、交流、情報発信等を通じて、歴史文化の継承及び地域交流の促進を図る施設、又は地域の歴史文化資源の継承・発信に資する活動と連携し、学習、文化活動、交流及び発表の場となる施設 |
| | 独自誘導施設 | 商業 | 商業施設 | 空き店舗、空き家を活用した飲食、物販施設 |
| 公園交流・滞在機能誘導区域 | 特定業務施設等 | 集客 | 宿泊施設 | 旅館業法第2条第2項に規定する旅館・ホテル営業の用に供する施設のうち主として個室形式の客室を備え、観光、ビジネスその他の短期滞在者の宿泊に供する施設で、床面積 3,000 ㎡以上の施設（商業地域、近隣商業地域で立地が可能となる規模） |
| | | | 複合アミューズメント施設 | 建築基準法別表第二に掲げる劇場、映画館、演芸場、観覧場、ボーリング場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場又は公衆浴場の用途に供し、これらの用途を複合的に有する施設で、床面積 10,000 ㎡を超える施設（大規模集客施設相当） |
| | | | 屋内型子ども遊戯・交流施設 | 建築基準法別表第二に掲げるスポーツの練習場、遊技場その他これらに類する用途に供し、主として児童及びその保護者の利用に供する施設で、床面積 3,000 ㎡以上の施設（近隣商業地域、商業地域、準工業地域で立地できるボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等の床面積相当） |
| | | | 歴史・文化交流施設 | 地域の歴史・文化資源を活用した展示、学習、交流、情報発信等を通じて、歴史文化の継承及び地域交流の促進を図る施設、又は地域の歴史文化資源の継承・発信に資する活動と連携し、学習、文化活動、交流及び発表の場となる施設 |

# 6 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示します。

また、表中の「新規」は、立地適正化計画の策定と併せて、今後検討、推進する施策を指しています。

## （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 |
|---|---|
| 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】都市計画的な手法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、都市計画的な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】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 | 官民連携により、住宅用途から公益目的の用途まで、空家の利活用にあたっての相談や、所有者と利用希望者のマッチング対応などを行う「空家等利活用事業」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 |
|---|---|
| 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 |
| 移動利便性 | |
| 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するほか、公園交流・滞在機能誘導区域全体でのウォーカブルな都市空間を形成 |
| 歴史文化 | |
| 歴史・文化を感じる街並みの形成 | 歴史文化交流・滞在機能誘導区域では、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交流機能の充実 | 歴史文化交流・滞在機能誘導区域では、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「特定業務施設等誘導地区」の活用等を必要に応じて検討 |
| 商店街における賑わい創出 | 歴史文化交流・滞在機能誘導区域に位置する商店街では、小売・飲食・サービス業等の店舗開業や空き店舗等の活用を支援 |
| 公共施設等 | |
| 公共施設の再編・複合化の推進 | 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公共施設マネジメントを推進するとともに、区民センター及び文化センター等の身近な公共施設について地域支援機能強化の視点から再編を検討 |
| 【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 |
|---|---|
| 駅周辺整備 | |
| 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、民間活力を生かして、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 | 広域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 | 広域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・充実を促進 |
| 【新規】ウォーカブルな都市空間の形成 | 広域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 |
| 鉄道整備 | |
| 新空港線の整備促進 | JR・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 |
| 【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、交通結節機能を強化 |

### （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 | |
| 工場アパート建設・活用への資金的支援 | 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 |
| 【新規】工場アパート建設・活用への都市計画的支援 | ものづくり機能誘導区域では、工場アパート建設・建替え等に際して、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 |
| 工場の新増設等・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増設・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 |
| 企業立地支援（物件探しサポート） | 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 |
| テンポラリー工場への仮移転 | 区内の老朽化した工場を建替える方のための一時操業場所等となる下丸子テンポラリー工場・本羽田二丁目工場アパートの利用促進 |
| 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×PiO」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、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、区内産業の活性化等を図るとともに、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：97 ページ参照） | |
| 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 |
| 燃えないまちづくりの推進 | 地震防災施策重点化エリアでは、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・公園等整備を推進 |
| 【新規】防災と住環境向上に資するオープンスペースの創出 | 地震防災施策重点化エリアでは、不燃領域率 70%を達成した後も空き地等を活用したオープンスペースの充実により防災・住環境を向上 |

# 7 防災指針

## 7－1　防災指針とは

激甚化・頻発化する自然災害に対応し、居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、都市の防災に関する機能の確保を図るために策定します。

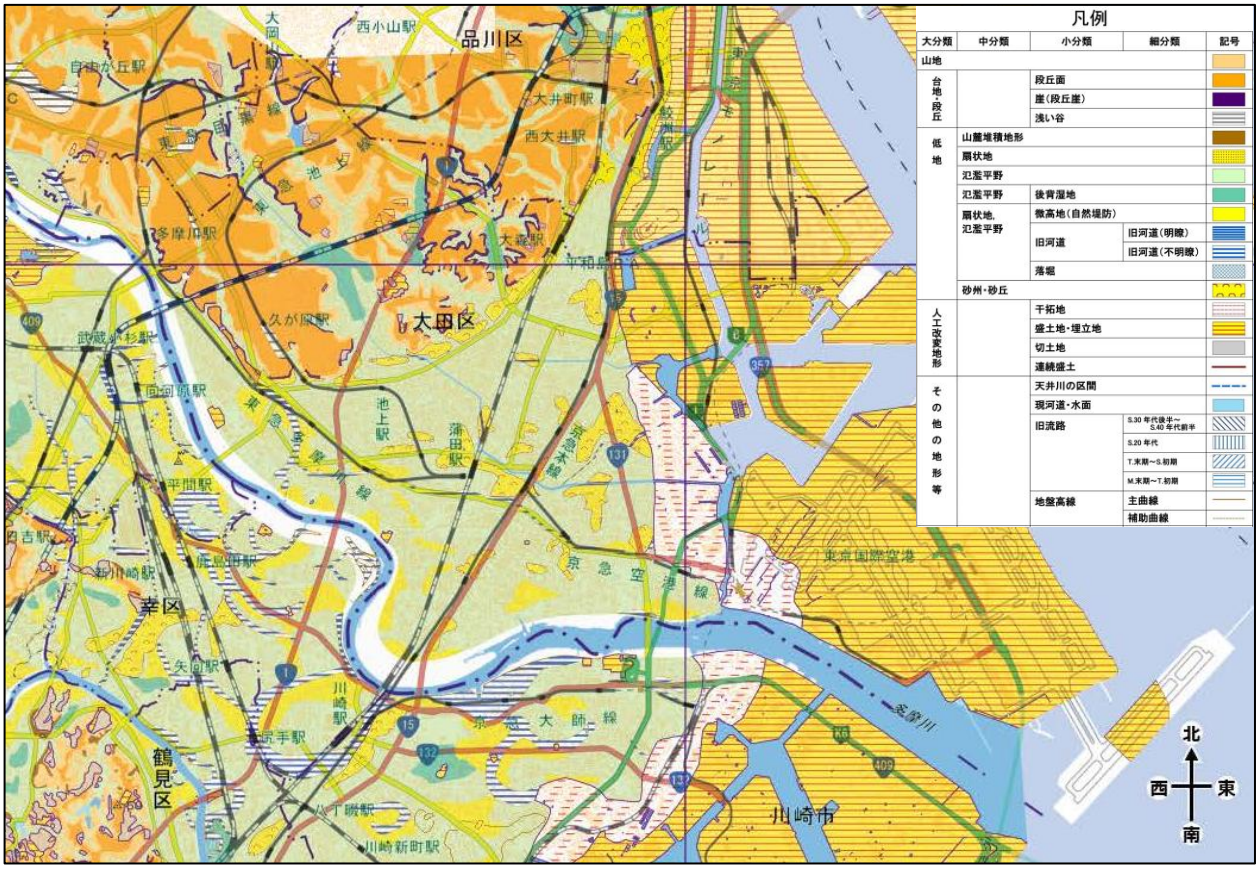
本計画の居住誘導区域及び都市機能誘導区域には、防災対策を前提に浸水リスクのあるエリアを含めていることから、防災指針では居住誘導区域及び都市機能誘導区域における浸水リスクを分析するとともに、リスクを回避・軽減するための対策を検討します。

## 7－2　地形

区東部には氾濫平野が広がっており、洪水や内水氾濫が起こりやすい地形となっています。区西部は台地が広がる一方、一部には後背湿地など周辺よりも低い土地が見られます。後背湿地では、わずかな降雨でも浸水しやすく、浸水深・浸水時間ともに大きくなります。

また、標高の低いところでは、洪水や内水氾濫の発生時に周囲から水が流れ込みやすいほか、高潮の危険度も大きくなります。

**■治水地形分類図**




※治水地形分類図：国・都道府県が管理する河川の流域のうち主に平野部を対象として、地形分類（扇状地、自然堤防、旧河道、後背湿地帯など）を示した図

出典：国土地理院「地理院地図（Web）」における「治水地形分類図」を基に作成

# 7－3　災害リスクの分析

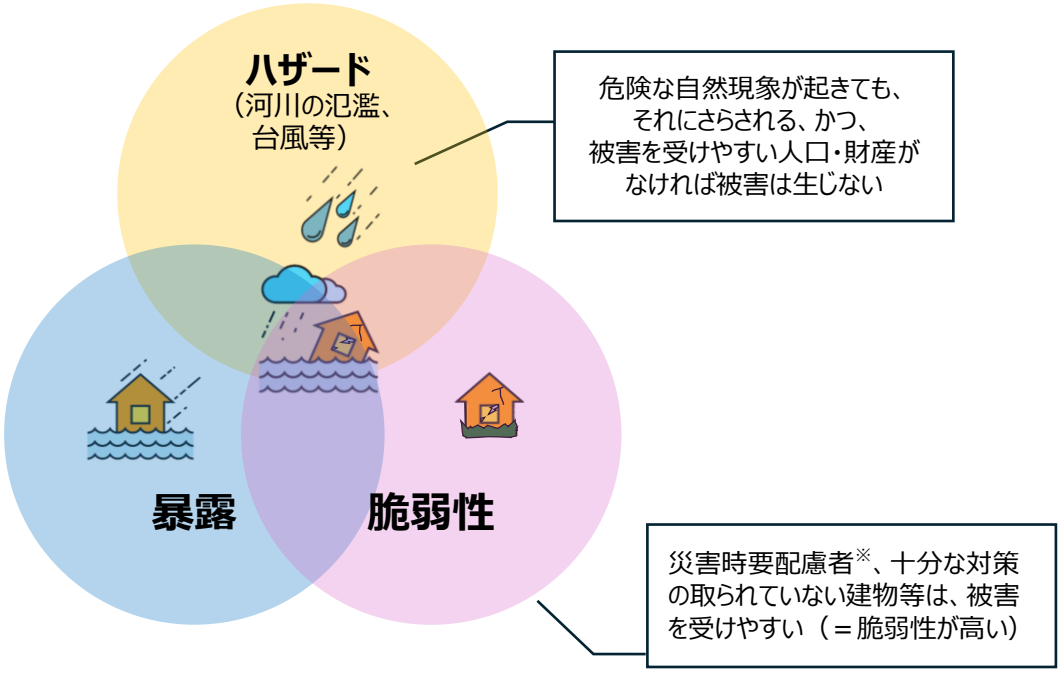
## (1)分析の方法

### 1)災害リスクの考え方

水災害のリスクは、ハザード（危険な自然現象）、暴露（危険な自然現象にさらされる人口・財産等）、脆弱性（危険な自然現象による被害の受けやすさ）の３つの要素から決定される被害規模と、当該ハザードの発生確率を勘案して評価されます※。

※国土交通省「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」

**■災害リスクの被害規模の考え方**




※災害から自らを守るため、またその後の避難生活を送るうえで、一定の配慮が必要な人々をいい、一人暮らしや日常生活に支障のある高齢者、障がい者、外国人、乳幼児、妊産婦等が含まれます。

### ①浸水深・浸水頻度

浸水深0.5～3.0mでは、避難行動が困難になるとともに、一般的な住宅において床上浸水～１階部分全体が水没するため、災害リスクが高いと考えられます。また、浸水深3.0m以上では２階の軒下、浸水深5.0m以上では３階の軒下まで水没するおそれがあり、一般的な戸建住宅では垂直避難が困難になると考えられます。

また、浸水深（被害の大きさ）と浸水頻度（リスクの発生確率）をあわせて考えると、想定最大規模の降雨による浸水では、大規模な被害が生じるおそれがありますが、発生確率は1/1000年となっています。一方、高頻度で発生する降雨による浸水（ここでは、1/10～1/30年の発生確率の浸水をいいます）では、想定最大規模の降雨より被害規模は小さくなることが想定されますが、一生のうちに複数回被害を受ける可能性があります。それぞれのリスク特性を踏まえて対策を推進することが重要です。

## ②浸水継続時間

浸水深が0.5m以上になってから0.5mを下回るまでにかかる時間の最大値を指します。浸水深が0.5～3.0m未満であっても、長期にわたり浸水が継続する場合には、垂直避難してもその後の避難生活を送ることが困難になります。例えば、浸水継続時間が72時間（３日）以上になると、各家庭における飲料水や食料等の備蓄が不足するおそれがあり、災害リスクが特に高いと考えられます※。

※出典：国土交通省「水害の被害指標分析の手引（H25試行版）」

## ③家屋倒壊等氾濫想定区域

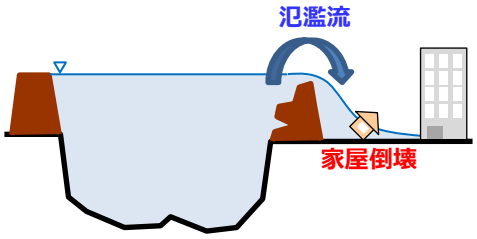
想定最大規模の降雨が発生した際に、氾濫流や河岸侵食によって一般的な家屋の流失・倒壊等が起こるおそれのある区域です。氾濫流が想定される区域では木造の建築物が倒壊するおそれがあり、河岸侵食が想定される区域では木造・非木造を問わず建築物が倒壊するおそれがあります。倒壊の危険がある建築物からは早期の立ち退き避難が必要です。

### ■家屋倒壊等氾濫想定区域のイメージ

**【家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）】**

洪水の浸水深と流速から、木造家屋の倒壊等をもたらすような氾濫流が発生するおそれのある区域

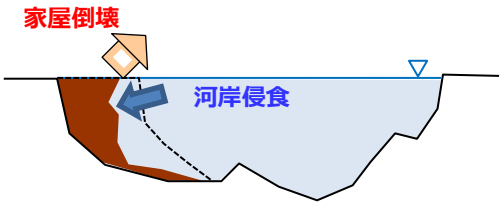
**⇒木造の建築物が倒壊するおそれあり**




**【家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）】**

洪水により、家屋の基礎を支える地盤が流出するような河岸侵食が発生するおそれのある区域

**⇒木造・非木造の建築物が倒壊するおそれあり**




## ④高台の不足状況

多摩川氾濫、高潮、中小河川・内水氾濫（いずれも想定最大規模）のハザードに対し、町丁目ごとに、水害時に垂直避難が困難な対象者数と高台（大田区防災ハザードマップに掲載されている「水害時緊急避難場所」）の受入人数を推定し、その差分から町丁目ごとの「高台が不足する人数」を算出したものです。

高台が不足する町丁目においては、垂直避難が困難な区民の避難先が不足することから、災害リスクが特に高いと考えられます。

## 2）分析の視点

災害ハザード情報と都市情報を重ね合わせ、下表に示す視点で災害リスクの分析を行います。

**■想定する災害と分析の視点等**

| 想定する災害 | | 災害リスク分析の視点 | 災害ハザード情報 | 都市情報 |
|---|---|---|---|---|
| 頻度が高い浸水 | 多摩川氾濫 | 多摩川氾濫により中高頻度での浸水が想定されている地域の把握 | 中高頻度で発生する降雨による想定浸水深（外水） | － |
| | 中小河川・内水氾濫 | 地形特性等により浸水しやすい地域の把握 | 浸水履歴 | － |
| 想定最大規模の浸水 | 多摩川氾濫 | 床上浸水が発生するか（垂直避難が可能か） | 浸水深 | 建物階数 |
| | | 家屋倒壊の危険性がないか（垂直避難が可能か） | 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流） | 独立住宅分布※ |
| | | | 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食） | 建築物分布 |
| | | 継続的な垂直避難が可能か | 浸水継続時間 | － |
| | 高潮 | 床上浸水が発生するか（垂直避難が可能か） | 浸水深 | 建物階数 |
| | | 継続的な垂直避難が可能か | 浸水継続時間 | － |
| | 中小河川・内水氾濫 | 床上浸水が発生するか（垂直避難が可能か） | 浸水深 | 建物階数 |
| | | 家屋倒壊の危険性がないか（垂直避難が可能か） | 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流） | 独立住宅分布※ |
| | | | 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食） | 建築物分布 |
| | | 継続的な垂直避難が可能か | 浸水継続時間 | － |
| | 共通 | 高台の不足状況の把握 | ― | 避難対象者数に対する高台（水害時緊急避難場所）の受入人数 |

※家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）においては、前述のとおり、木造建築物の倒壊が想定されます。独立住宅（戸建て住宅）において、木造建築物であり、浸水に対して脆弱な住宅が多いと考えられるため、ここでは、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）と独立住宅分布の重ね合わせにより、リスク分析を行います。

## （2）区全体の分析

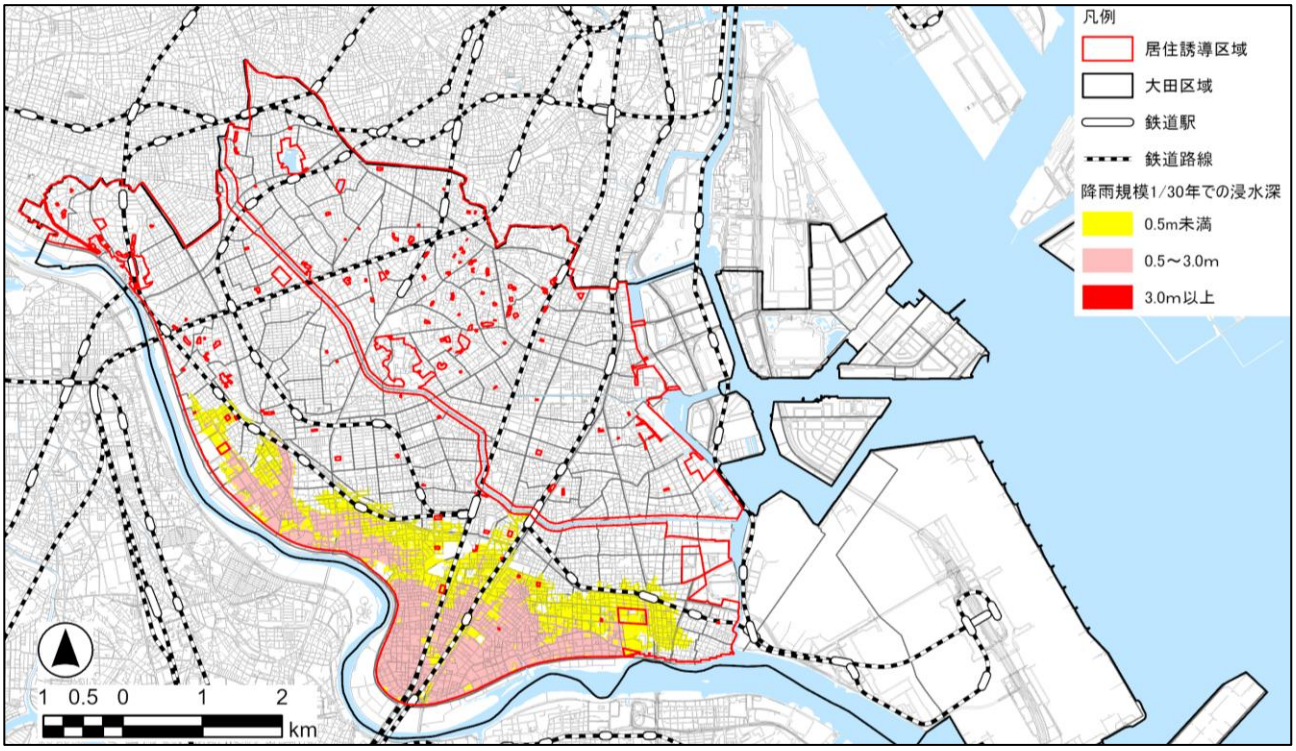
### 1）頻度が高い浸水

#### ①多摩川氾濫

**【中高頻度（降雨規模1/30年）で発生する降雨による想定浸水深（外水）】**

多摩川沿いの地域では、1/30年規模の降雨による多摩川氾濫が想定されており、0.5m以上の浸水が想定されるエリアが六郷周辺を中心に広がっています。住宅や都市機能の集積が見られるエリアにおいて浸水被害（床上浸水～１階部分全体が水没）が反復する可能性があります。

**■中高頻度（降雨規模 1/30 年）で発生する降雨による浸水深**



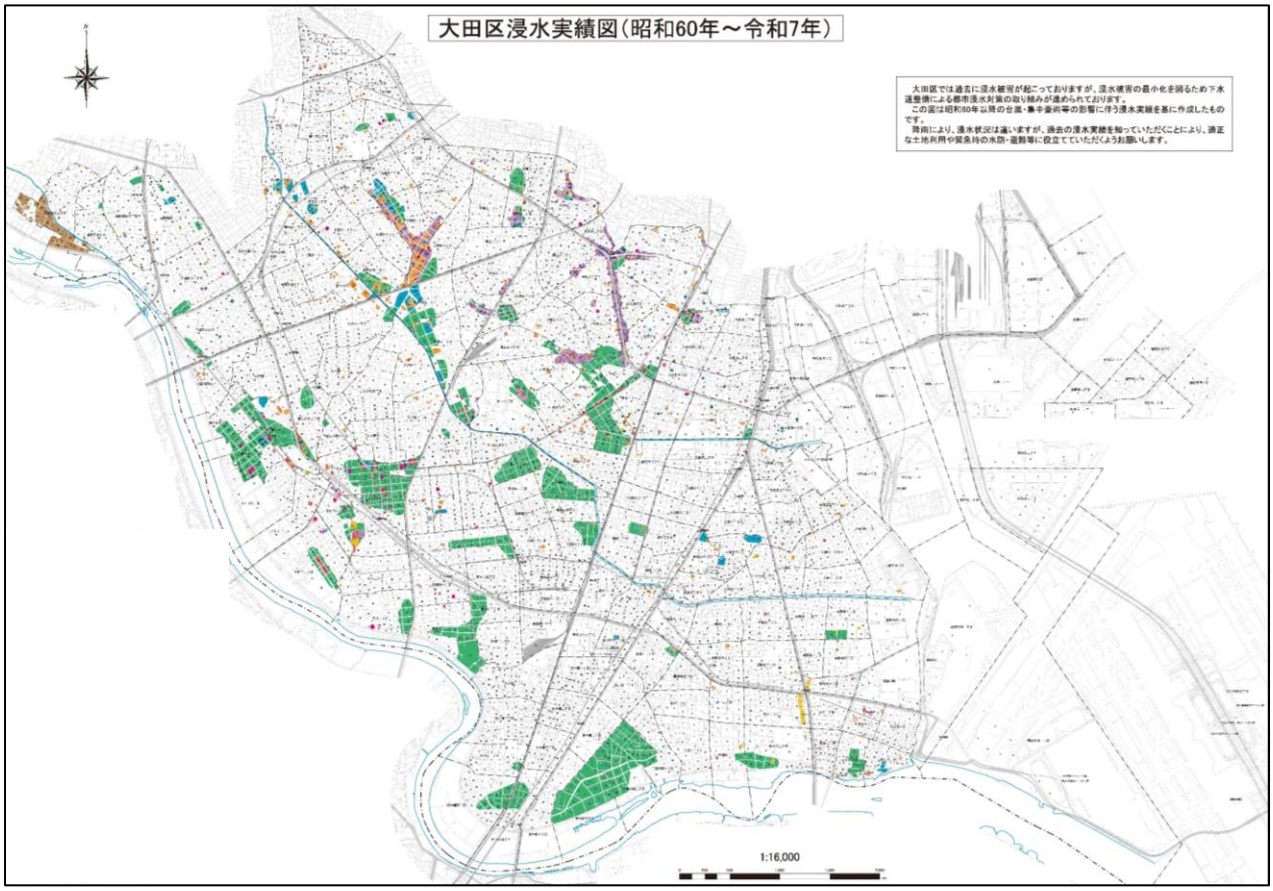

出典：国土交通省「国土数値情報　多段階浸水想定データ」を基に作成

## ②中小河川・内水氾濫

### 【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ます。特に、上池台等の標高が低くなっている箇所において顕著です。

### ■大田区浸水実績図（1985～2025 年）

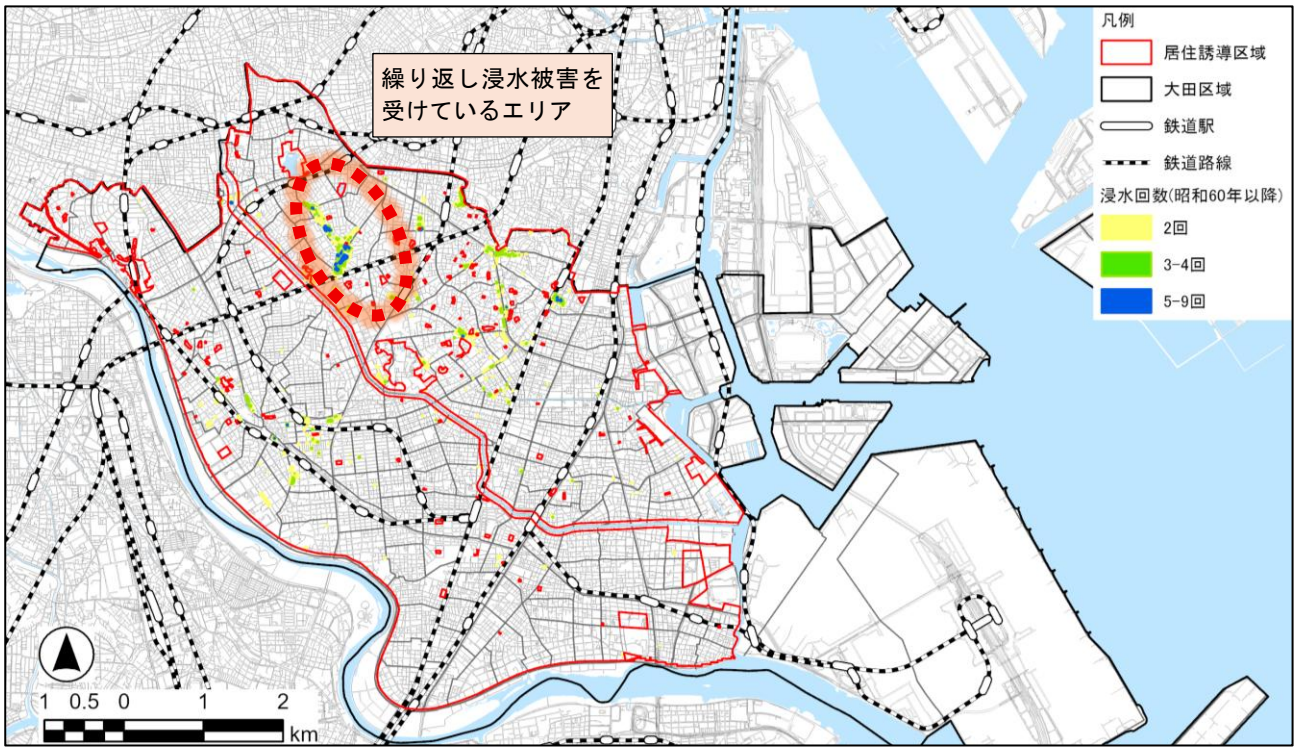



### 凡例

| 色 別 | No. | 年 | 月 日 | 降 雨 状 況 | 被害状況 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 昭和60年 | 7月14日 | 集中豪雨（1時間程度）<br>最大90mm/時間 全域 | 5,430 件 |
| | 2 | 昭和62年 | 7月25日 | 集中豪雨（1時間弱）<br>最大30mm強/15分 全域 | 1,470 件 |
| | 3 | 平成 2 年 | 9月13日 | 集中豪雨（6時間）<br>最大70mm/時間 全域 | 490 件 |
| | 4 | 平成 3 年 | 9月19日 | 台風、長雨（33時間）<br>最大55mm/時間 全域 | 100 件 |
| | 5 | 平成 4 年 | 7月 9日 | 集中豪雨（30分弱）<br>最大38mm/30分 全域 | 30 件 |
| | 6 | 平成10年 | 8月 3日 | 集中豪雨（1時間程度）<br>最大65mm/時間 大森地区 | 240 件 |
| | 7 | 平成11年 | 8月29日 | 集中豪雨（1時間弱）<br>最大60mm/30分 調布・大森地区 | 680 件 |
| | 8 | 平成12年 | 7月 7日<br>7月 8日 | 台風（17時間）<br>最大27.5mm/時間 全域 | 3 件 |
| | 9 | 平成13年 | 6月 7日 | 集中豪雨（3時間半）<br>最大52.5mm/時間 蒲田地区 | 24 件 |
| | 10 | 平成13年 | 6月11日<br>6月12日 | 集中豪雨（2時間）<br>最大22mm/時間 調布地区 | 8 件 |
| | 11 | 平成14年 | 1月21日 | 大雨（9時間）<br>最大20mm/時間 馬込地区 | 7 件 |
| | 12 | 平成14年 | 8月 4日 | 集中豪雨（1時間）<br>最大34.5mm/30分 大森・調布地区 | 228 件 |
| | 13 | 平成15年 | 10月13日 | 集中豪雨（1時間）<br>最大36mm/30分 調布地区 | 27 件 |
| | 14 | 平成16年 | 10月 8日<br>10月 9日 | 台風（30時間半）<br>最大57mm/時間 全域 | 110 件 |
| | 15 | 平成16年 | 10月19日<br>10月20日 | 台風（37時間半）<br>最大35mm/時間 全域 | 105 件 |
| | 16 | 平成19年 | 9月11日 | 大雨（1時間）<br>最大57mm/時間 全域 | 12 件 |
| | 17 | 平成25年 | 7月23日 | 集中豪雨（1時間）<br>最大43mm/時間 全域 | 97 件 |
| | 18 | 平成26年 | 7月20日 | 集中豪雨（1時間）<br>最大56.5mm/時間 全域 | 67 件 |
| | 19 | 平成29年 | 8月19日 | 集中豪雨（1時間）<br>最大54.5mm/時間 全域 | 56 件 |
| | 20 | 平成30年 | 8月27日 | 集中豪雨（1時間）<br>最大74.5mm/時間 全域 | 28 件 |
| | 21 | 令和元年 | 9月 9日 | 台風（12時間）<br>最大76.0mm/時間 全域 | 15 件 |
| | 22 | 令和元年 | 10月13日 | 台風（24時間）<br>最大29.5mm/時間 全域 | 559 件 |
| | 23 | 令和 3 年 | 3月13日 | 集中豪雨（1時間）<br>最大53.5mm/時間 大森・調布地区 | 12 件 |
| | 24 | 令和 5 年 | 9月15日 | 集中豪雨（1時間）<br>最大45.5mm/時間 蒲田地区 | 4 件 |
| | 25 | 令和 7 年 | 7月10日 | 集中豪雨（1時間程度）<br>最大50.0mm/時間 調布地区 | 4 件 |
| | 26 | 令和 7 年 | 9月11日 | 集中豪雨（1時間）<br>最大116.5mm/時間 全域 | 703 件 |

※ 1）降雨状況は区内気象観測点のうち、最大を示す。
2）被害規模は一般家庭の床下・床上・事業所浸水の合計件数

■1985 年以降に２回以上の浸水被害を受けたエリアの分布（1985～2025 年）




出典：大田区浸水実績図を基に作成

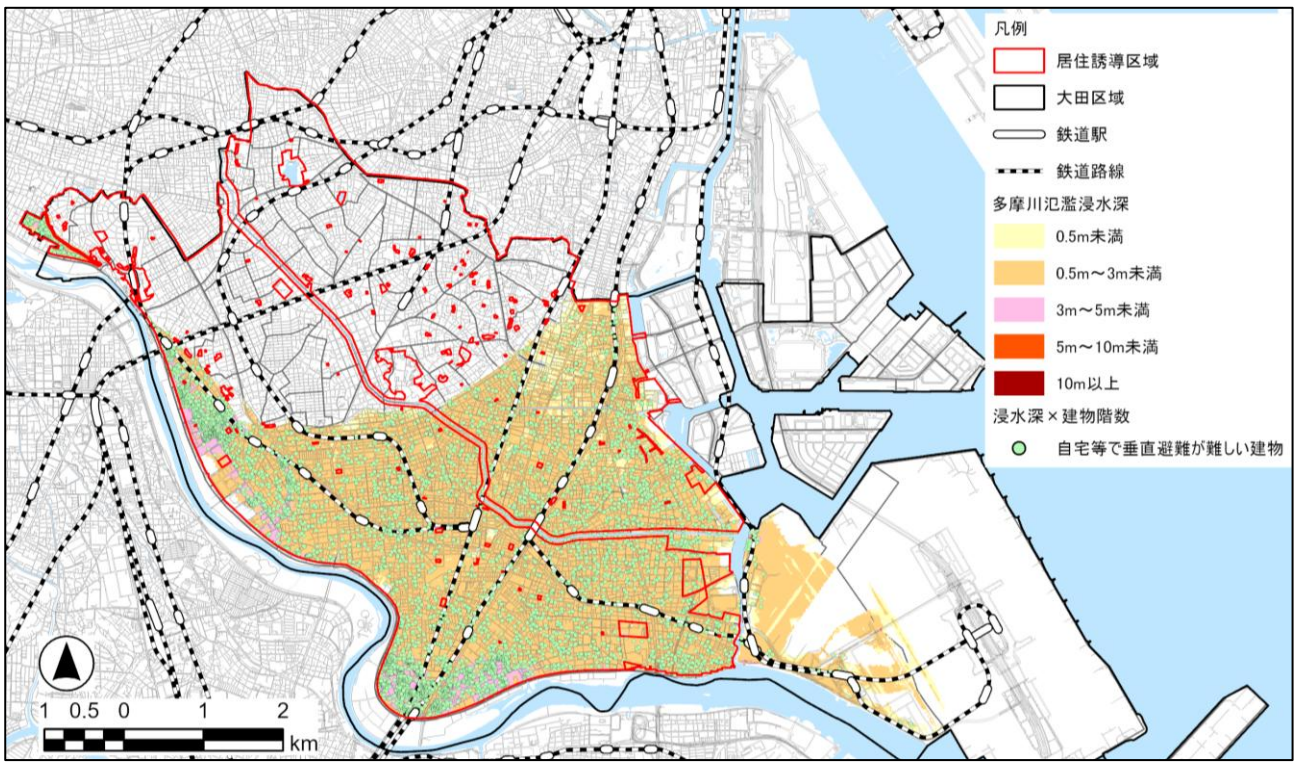
## ２）想定最大規模の浸水

### ①多摩川氾濫

**【浸水深×建物階数】**

区東部の広範囲において、１階建て建物が床上浸水し垂直避難が困難となります。また、六郷、下丸子等では浸水深が3.0m以上となり、２階建て建物であっても垂直避難が困難となります。

■多摩川氾濫浸水深×建物階数

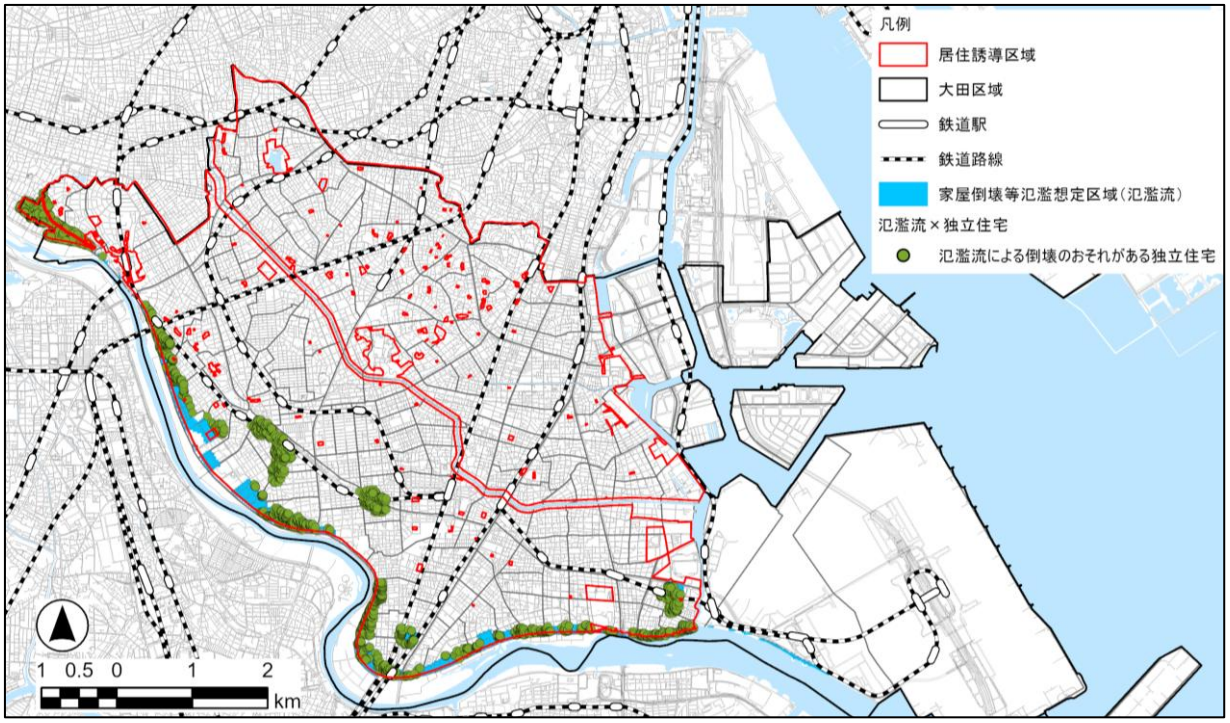



出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

## 【家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）×独立住宅分布】

多摩川沿いの地域において、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）が分布しています。区域内の独立住宅は、氾濫流による倒壊の危険があり、早期の立ち退き避難が必要となります。

### ■多摩川氾濫における家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）×独立住宅分布

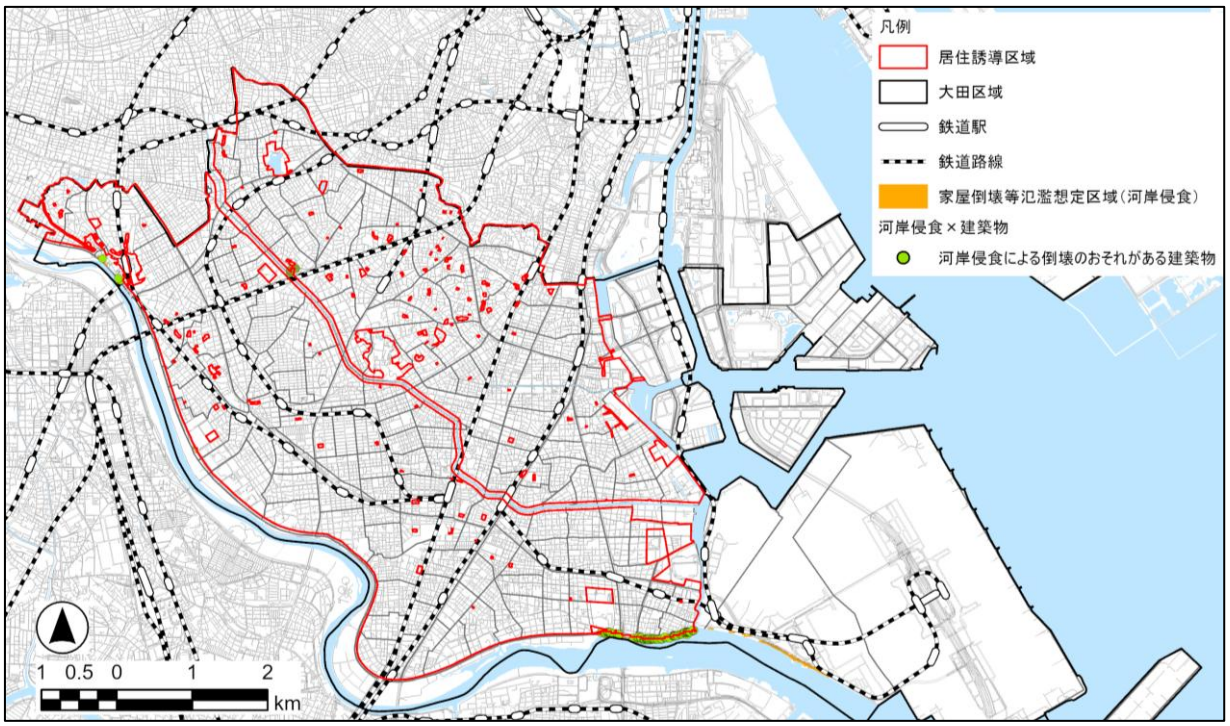



出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

## 【家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）×建築物分布】

羽田地域の多摩川付近において、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）が分布しています。区域内の建築物では、河岸侵食による倒壊の危険があり、早期の立ち退き避難が必要となります。

### ■多摩川氾濫家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）×建築物分布

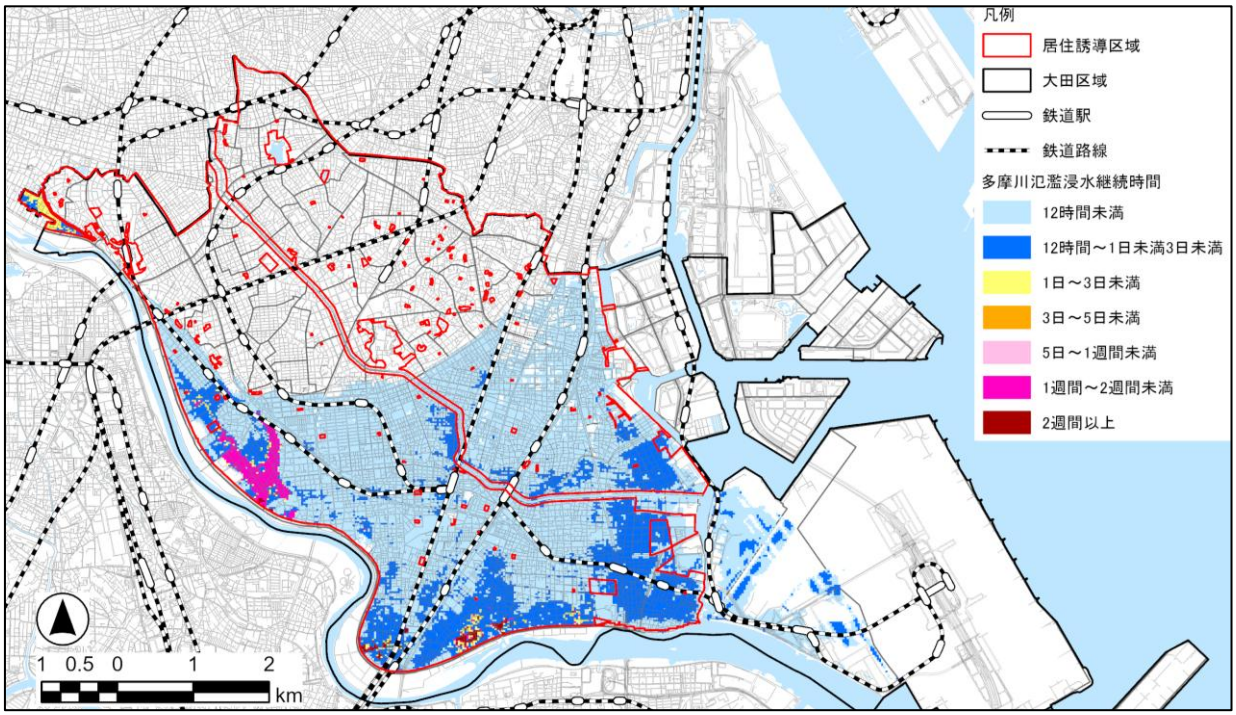



出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

【浸水継続時間】

多摩川沿いの六郷、下丸子、矢口などの地域において、局所的に１週間以上浸水継続が想定される箇所があり、非浸水階に避難しても、飲料水や食料、エネルギー等が不足するおそれがあります。

■多摩川氾濫浸水継続時間



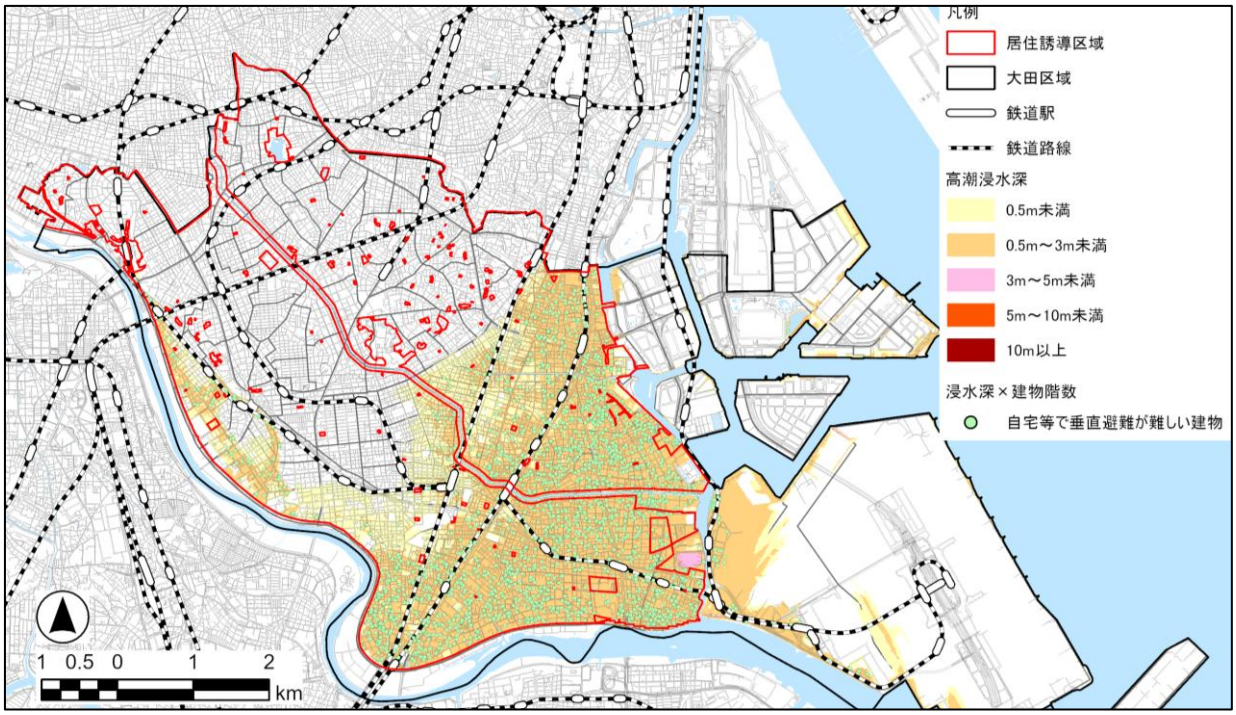

出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

②高潮

【浸水深×建物階数】

想定最大規模の高潮が発生した場合、区東部において、床上浸水する１階建て建物が面的に分布しており、これらの建物では垂直避難が困難となります。

■高潮浸水深×建物階数

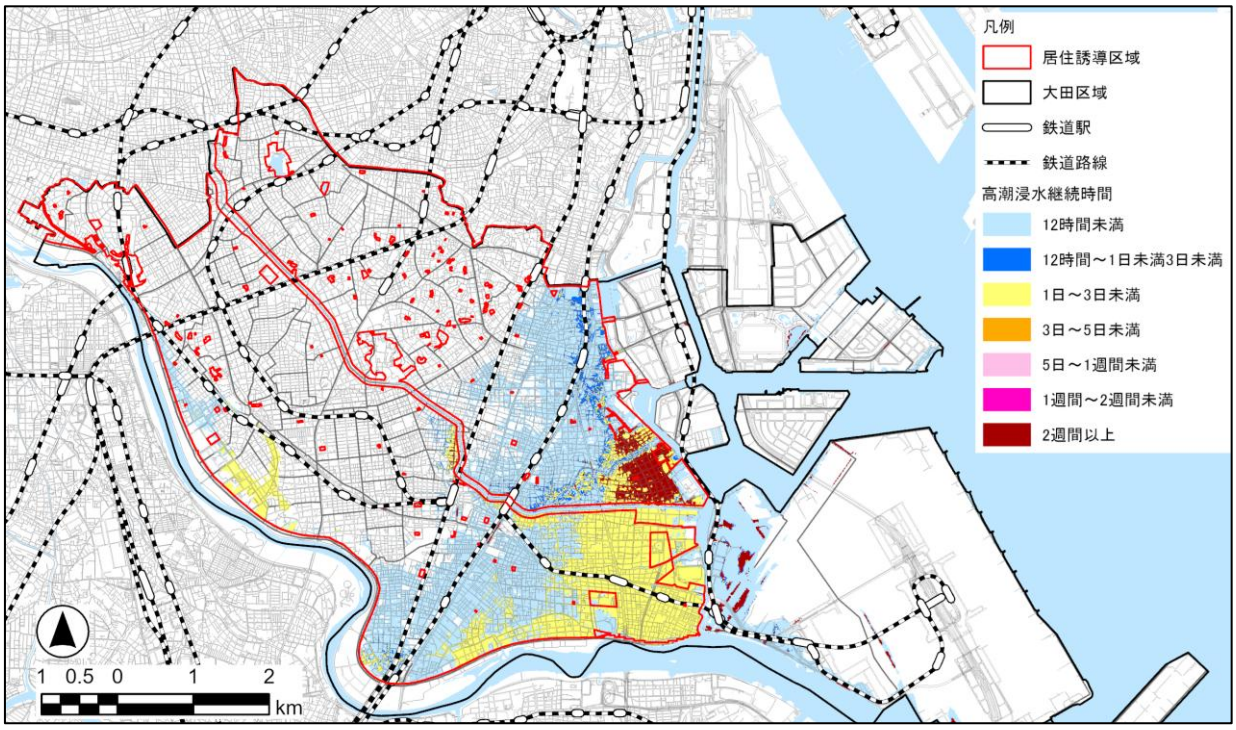



出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

【浸水継続時間】

大森東、大森南地域において、２週間以上浸水が継続すると想定されており、これらの地域においては、非浸水階に避難しても、飲料水や食料、エネルギー等が不足するおそれがあります。

■高潮浸水継続時間



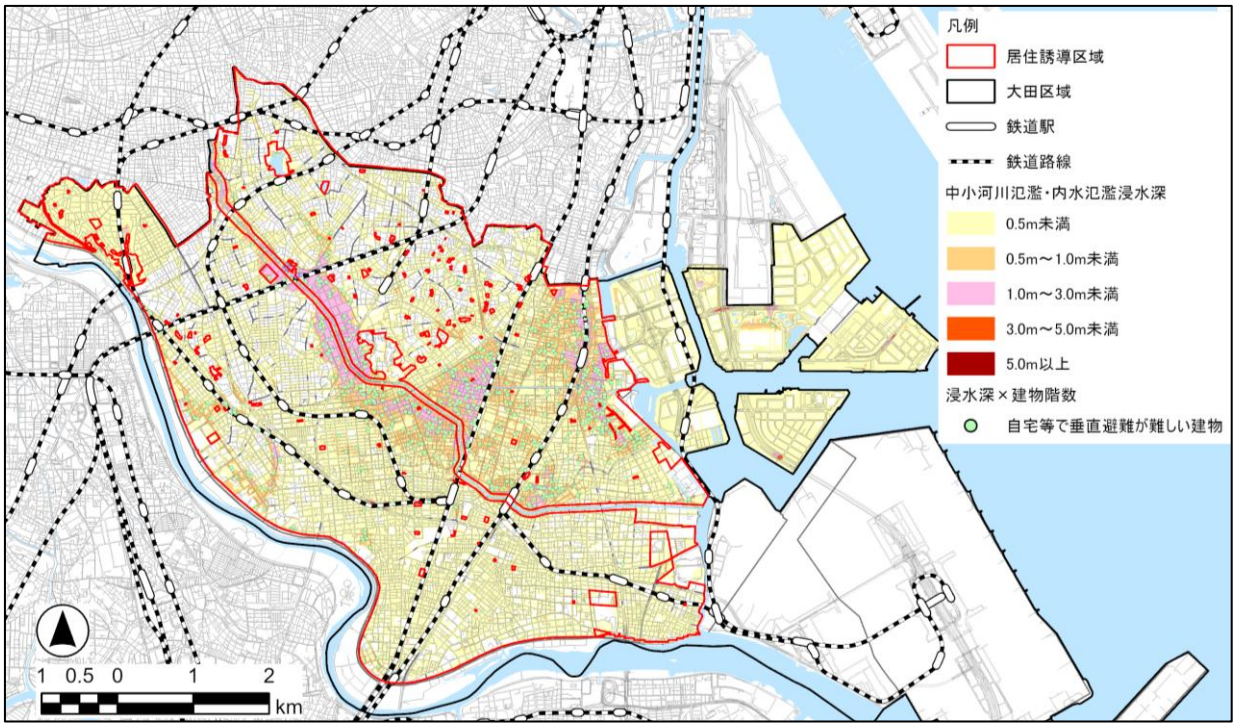

出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

③中小河川・内水氾濫

【浸水深×建物階数】

想定最大規模の中小河川氾濫・内水氾濫が起こった場合、区西部の呑川沿い地域、中央地域、大森北地域において、床上浸水する建物が分布しており、これらの建物では垂直避難が困難となります。

■中小河川氾濫・内水氾濫浸水深×建物階数

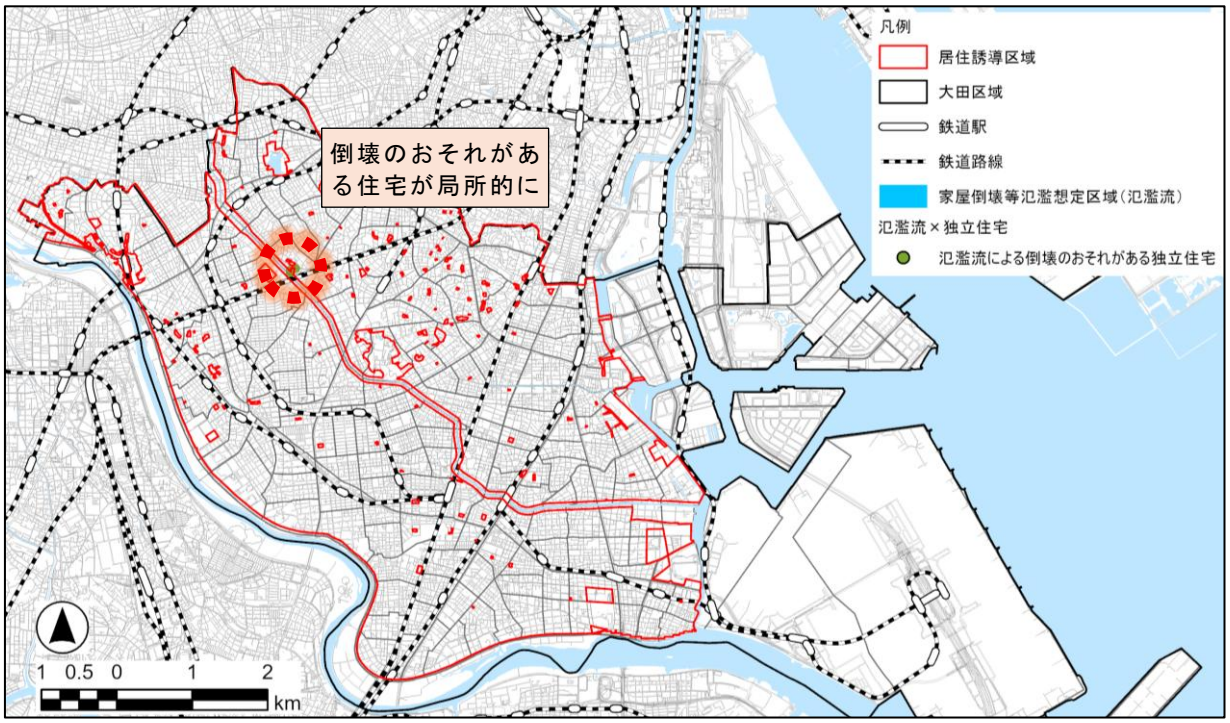



出典：大田区「高台まちづくり基本方針」の GIS データを基に作成

## 【家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）×独立住宅分布】

想定最大規模の中小河川・内水氾濫が起こった場合、呑川沿いの一部地域（東雪谷）において局所的に氾濫流が想定され、独立住宅は倒壊の危険があるため、早期の立ち退き避難が必要となります。

### ■中小河川・内水氾濫家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）×独立住宅分布

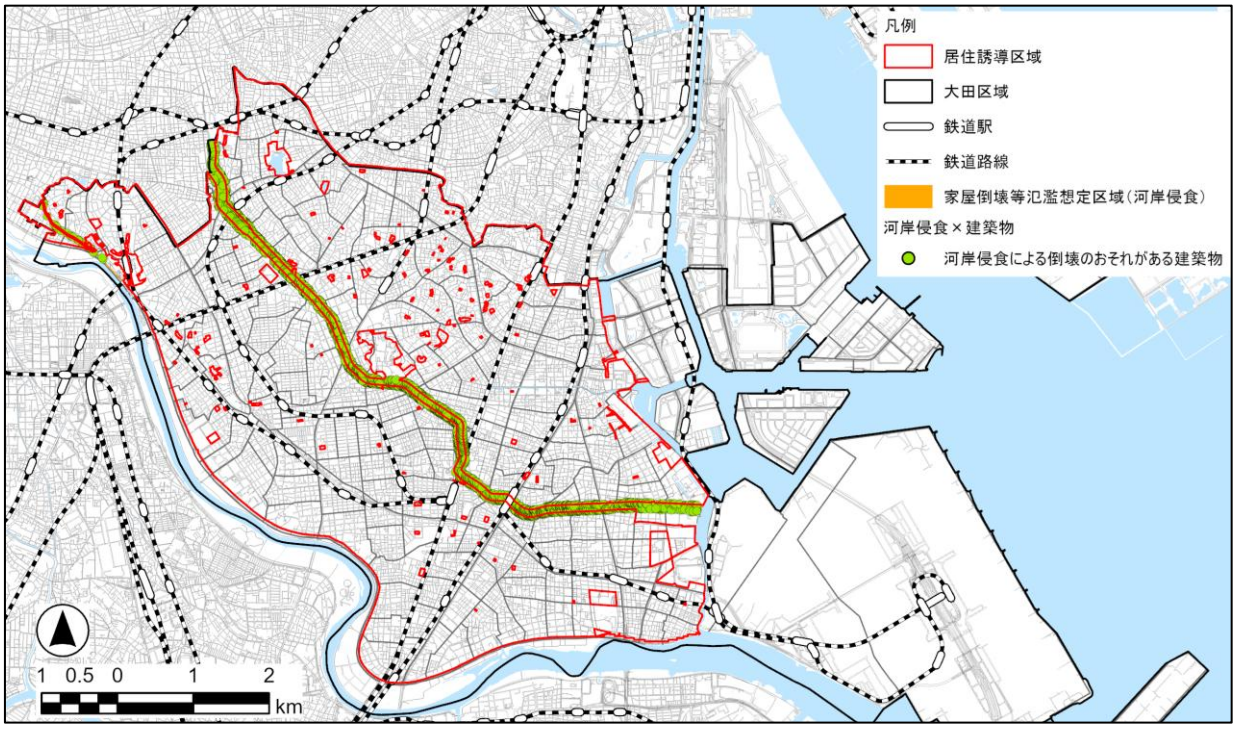



出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

## 【家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）×建築物分布】

想定最大規模の中小河川・内水氾濫が起こった場合、呑川沿いの地域一帯で河岸侵食が想定され、建築物の倒壊の危険があることから、早期の立ち退き避難が必要となります。

### ■中小河川・内水氾濫家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）×建築物分布

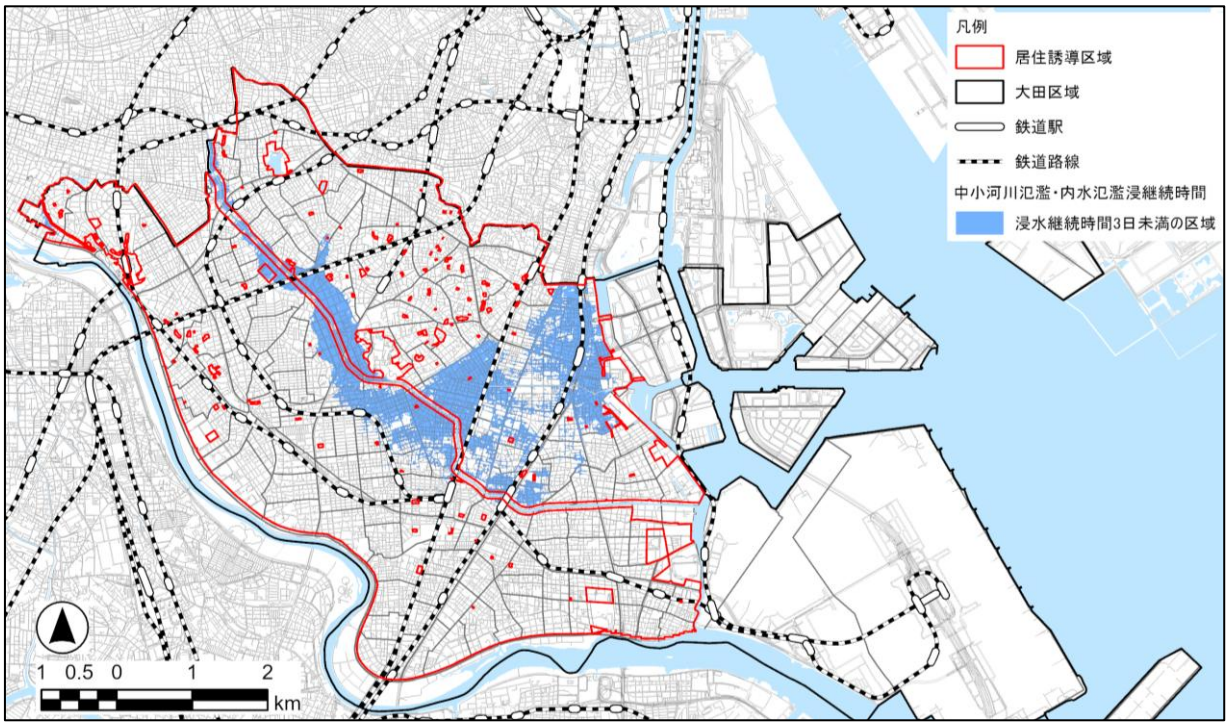



出典：大田区「高台まちづくり基本方針」のGISデータを基に作成

【浸水継続時間】

想定最大規模の中小河川・内水氾濫が発生した場合は、多摩川氾濫や高潮の場合と比較して浸水継続時間が短く、72時間（３日）以上の浸水が想定される区域はありません。

■中小河川氾濫・内水氾濫浸水継続時間

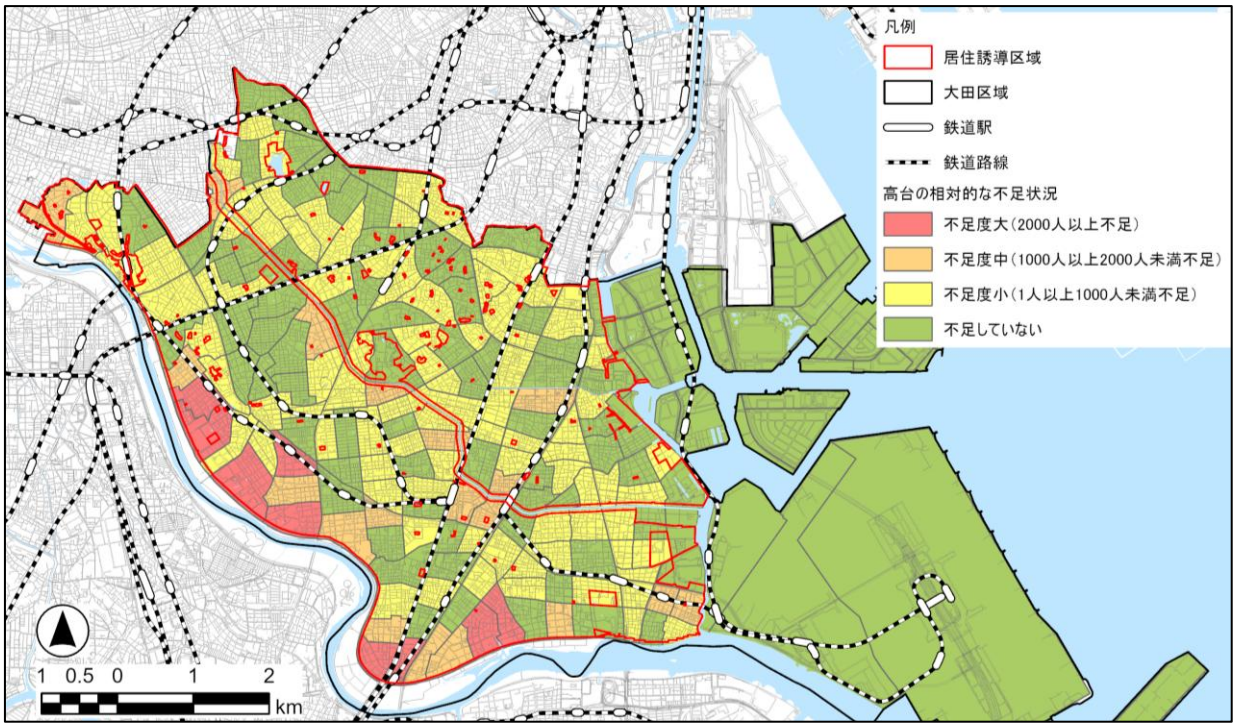



出典：大田区「高台まちづくり基本方針」の GIS データを基に作成

## ④高台の不足状況

想定最大規模の多摩川氾濫、高潮、中小河川・内水氾濫のいずれかにより高台が1,000人～2,000人未満不足する地域が区内に散在しています。特に、多摩川沿いの六郷、下丸子、矢口等の地域では、高台が2,000人以上不足する町丁目が見られます。

■高台の相対的な不足状況の分析結果（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

## （3）地域別の分析

まちづくりの地域区分として、都市計画マスタープランにおける７つの地域ごとに浸水リスクを分析します。

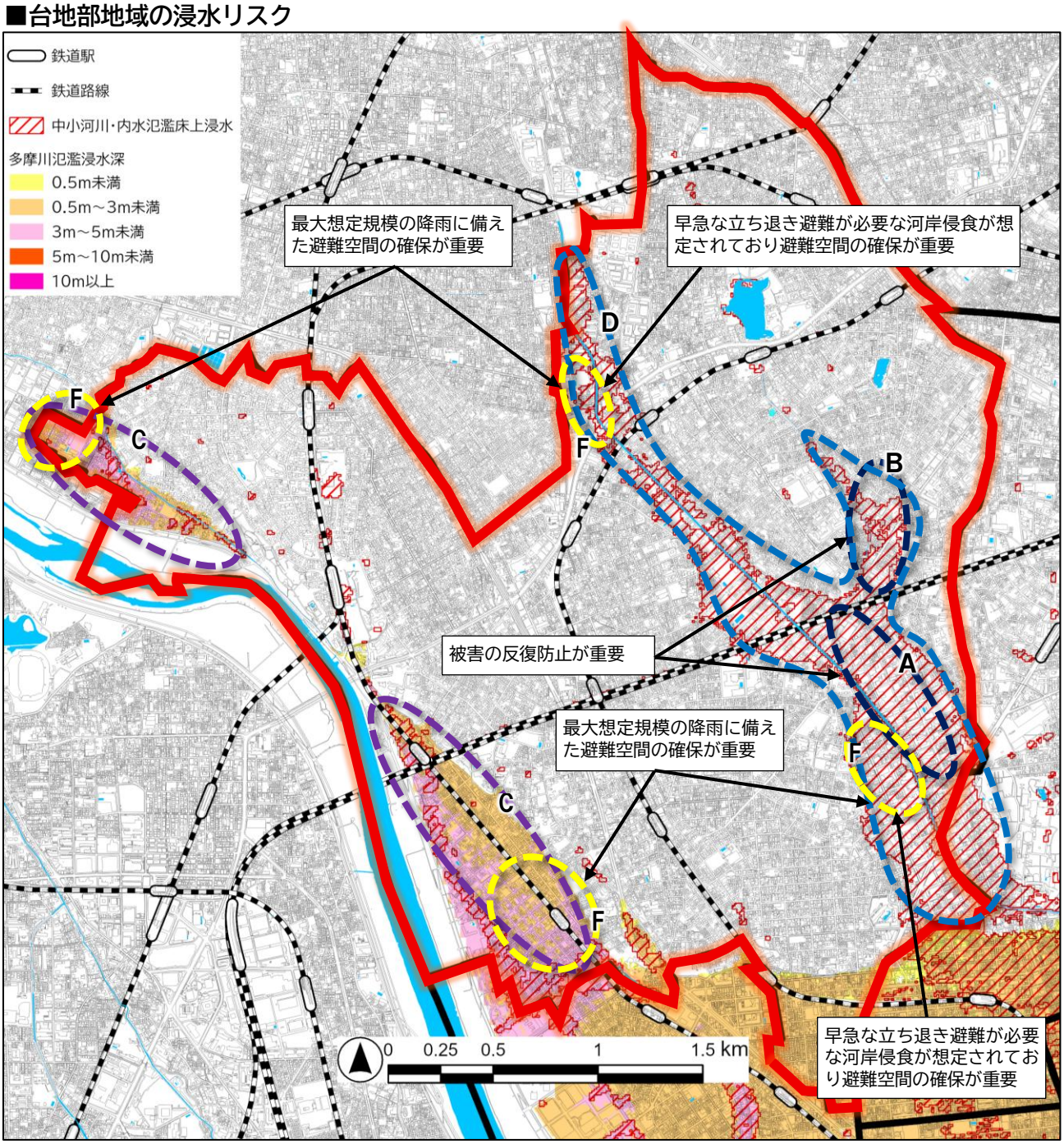
なお、都市計画マスタープランの７地域は、身近な生活圏である18の特別出張所の所管区域を、人口や主な土地利用などを踏まえて再構成したものです。

| 都市計画マスタープランの地域区分 | 特別出張所の区域 |
|---|---|
| 台地部地域 | 嶺町、田園調布、鵜の木、久が原、雪谷、千束 |
| 馬込・池上地域 | 馬込、池上 |
| 大森地域 | 大森西、入新井、新井宿 |
| 蒲田地域 | 蒲田西、蒲田東 |
| 多摩川沿い地域 | 六郷、矢口 |
| 糀谷・羽田地域 | 大森東、糀谷、羽田 |
| 空港臨海部地域 | 入新井、羽田特別出張所における臨海部及び羽田空港エリア |

## 1）台地部地域

| | | |
|---|---|---|
| 頻度が高い浸水 | A:呑川沿いの仲池上では、過去に繰り返し浸水被害が発生<br>B:上池台は、呑川から離れているが、過去に繰り返し浸水被害が発生しており、谷筋低地状の地形があることや、呑川の水位上昇により排水が阻害されている可能性 | |
| 想定最大規模の浸水 | 多摩川氾濫 | C:多摩川沿いでは、多摩川台公園付近を除き、床上浸水が想定されているほか、氾濫流による家屋倒壊が想定 |
| | 中小河川・内水氾濫 | D:呑川沿いでは、床上浸水が想定され、下流部ほど浸水範囲が広いほか、川沿いで河岸侵食が想定 |
| | 高台の不足状況 | F:鵜の木２丁目において、高台の不足人数が2,000人以上、田園調布５丁目、石川町２丁目、鵜の木３丁目、久が原２丁目において、高台の不足人数が1,000人以上2,000人未満 |

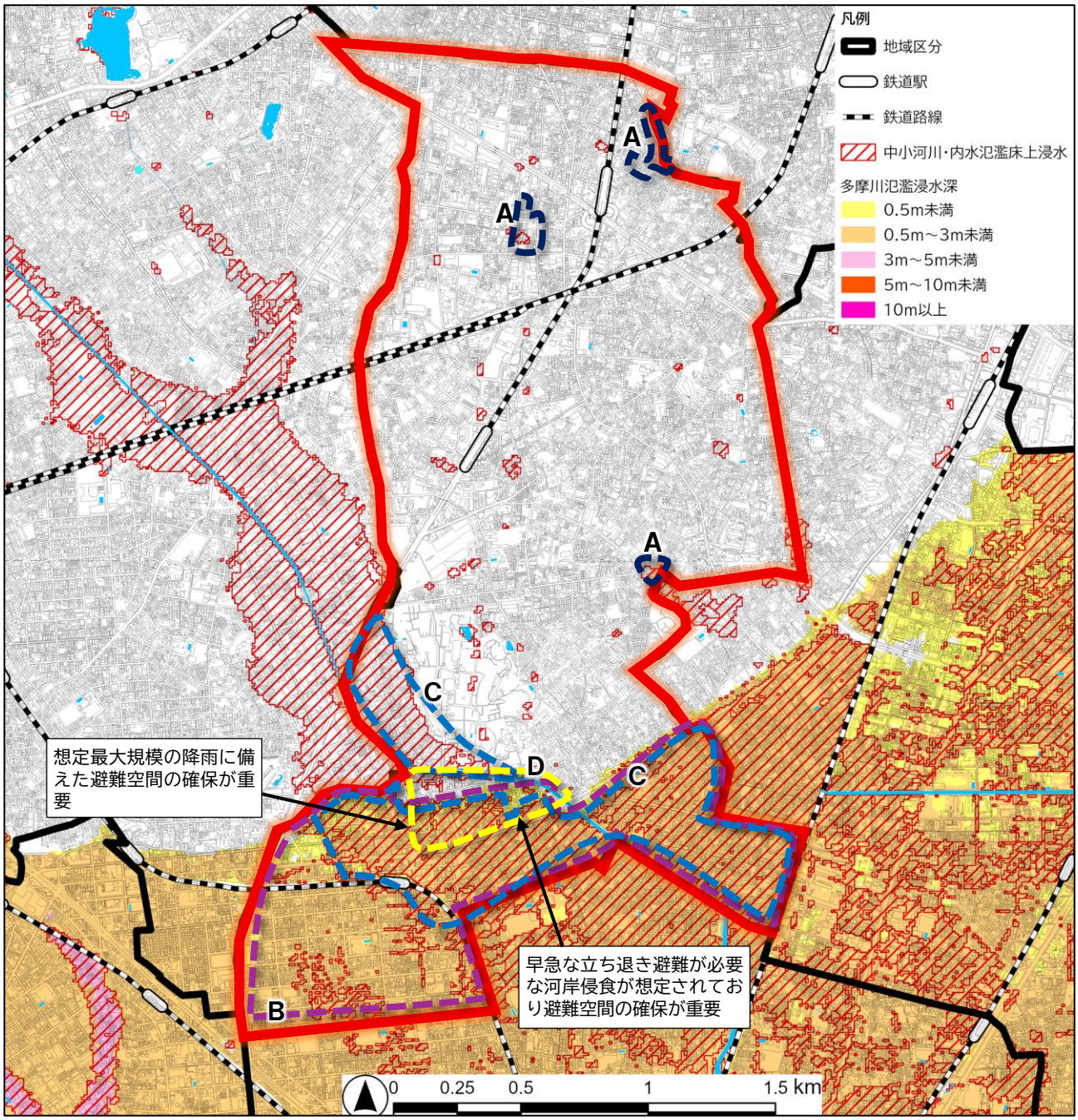
### ■台地部地域の浸水リスク



## 2）馬込・池上地域

| | | |
|---|---|---|
| 頻度が高い浸水 | A:馬込１丁目や中馬込２丁目の一部、佐伯山緑地北部の一部地域において、過去に繰り返し浸水被害が発生 | |
| 想定最大規模の浸水 | 多摩川氾濫 | B:地域南部では、床上浸水が想定 |
| | 中小河川・内水氾濫 | C:池上本門寺の南側から池上駅北側のエリアや、中央７丁目、８丁目において、床上浸水が想定され、川沿いでは河岸侵食が想定 |
| | 高台の不足状況 | D：池上４丁目において、高台の不足人数が1,000人以上2,000人未満 |

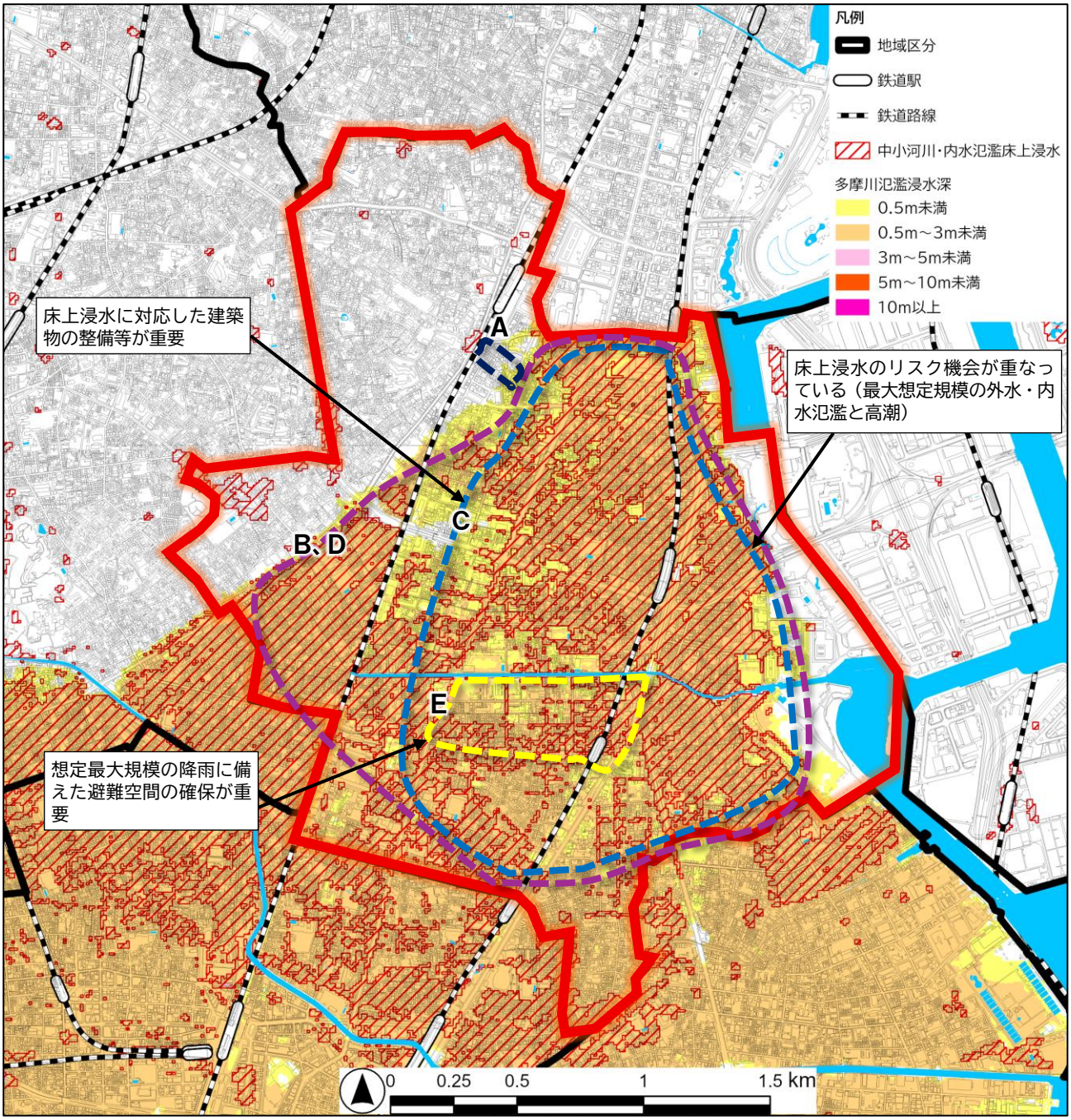
### ■馬込・池上地域の浸水リスク



## 3）大森地域

| | | |
|---|---|---|
| 頻度が高い浸水 | A:大森駅付近の大森銀座商店街（ミルパ）沿いでは、過去に繰り返し浸水被害が発生 | |
| 想定最大規模の浸水 | 多摩川氾濫 | B:山王地域及び中央１丁目、４丁目、臨海部を除く地域の大部分で床上浸水が想定 |
| | 高潮 | C:ＪＲ線以東を中心に床上浸水が想定 |
| | 中小河川・内水氾濫 | D:山王地域及び中央１丁目、４丁目、臨海部を除く地域の大部分で床上浸水が想定 |
| | 高台の不足状況 | E:大森西３丁目において、高台が1,000人以上2,000人未満不足 |

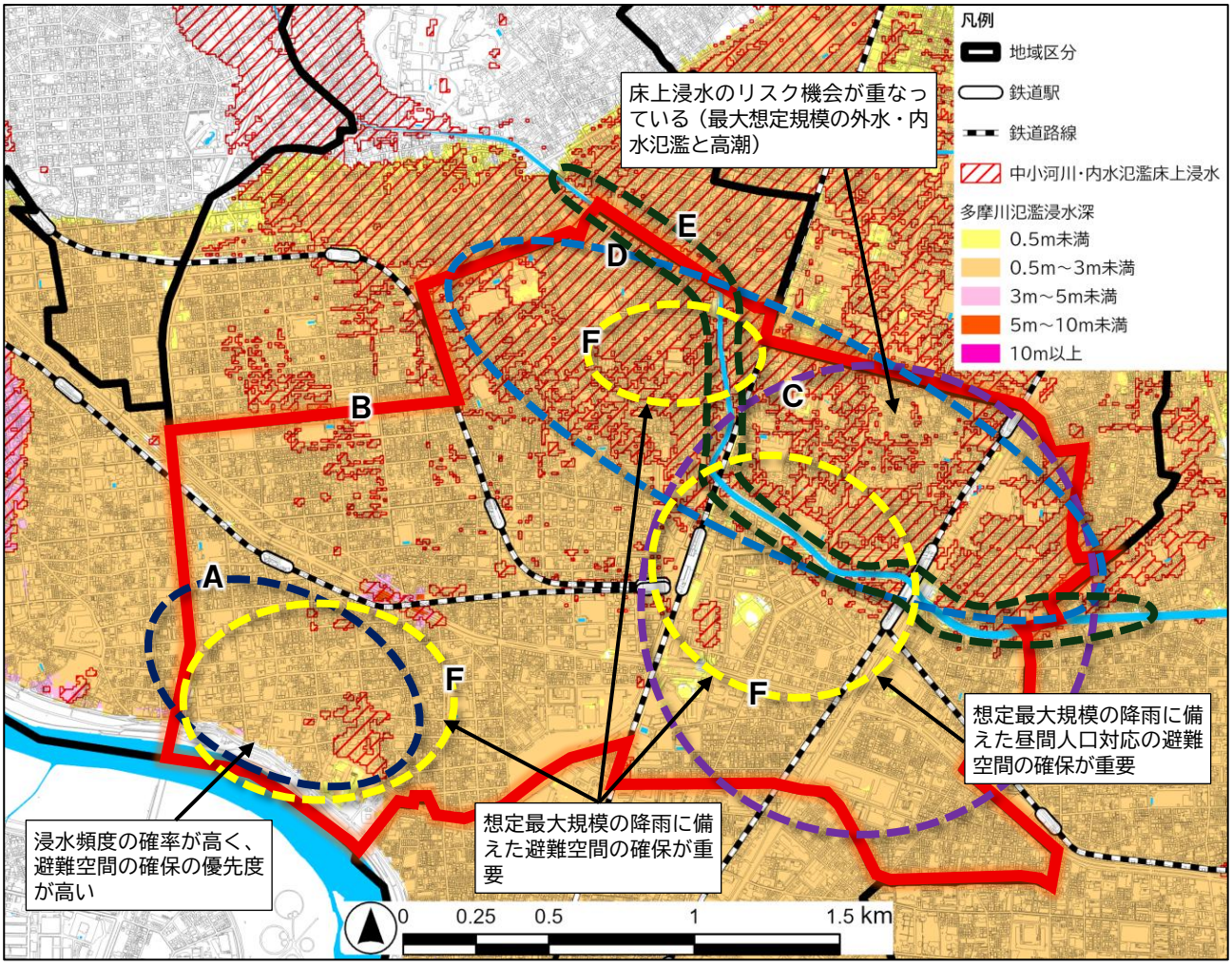
■大森地域の浸水リスク



## 4）蒲田地域

| | | |
|---|---|---|
| 頻度が高い浸水 | 多摩川氾濫 | A:東急多摩川線から京急空港線より南側の地域で高い頻度での浸水が想定され、特に矢口渡駅の南側で床上浸水が発生 |
| 想定最大規模の浸水 | 多摩川氾濫 | B:地域のほぼ全域で床上浸水が想定 |
| | 高潮 | C:地域東部を中心に床上浸水が想定 |
| | 中小河川・内水氾濫 | D:蒲田、西蒲田周辺で床上浸水が想定<br>E:呑川沿いで河岸侵食が想定 |
| | 高台の不足状況 | F:西蒲田４丁目、蒲田３丁目、蒲田４丁目、蒲田５丁目、新蒲田２丁目、多摩川２丁目において、高台が1,000人以上2,000人未満不足 |

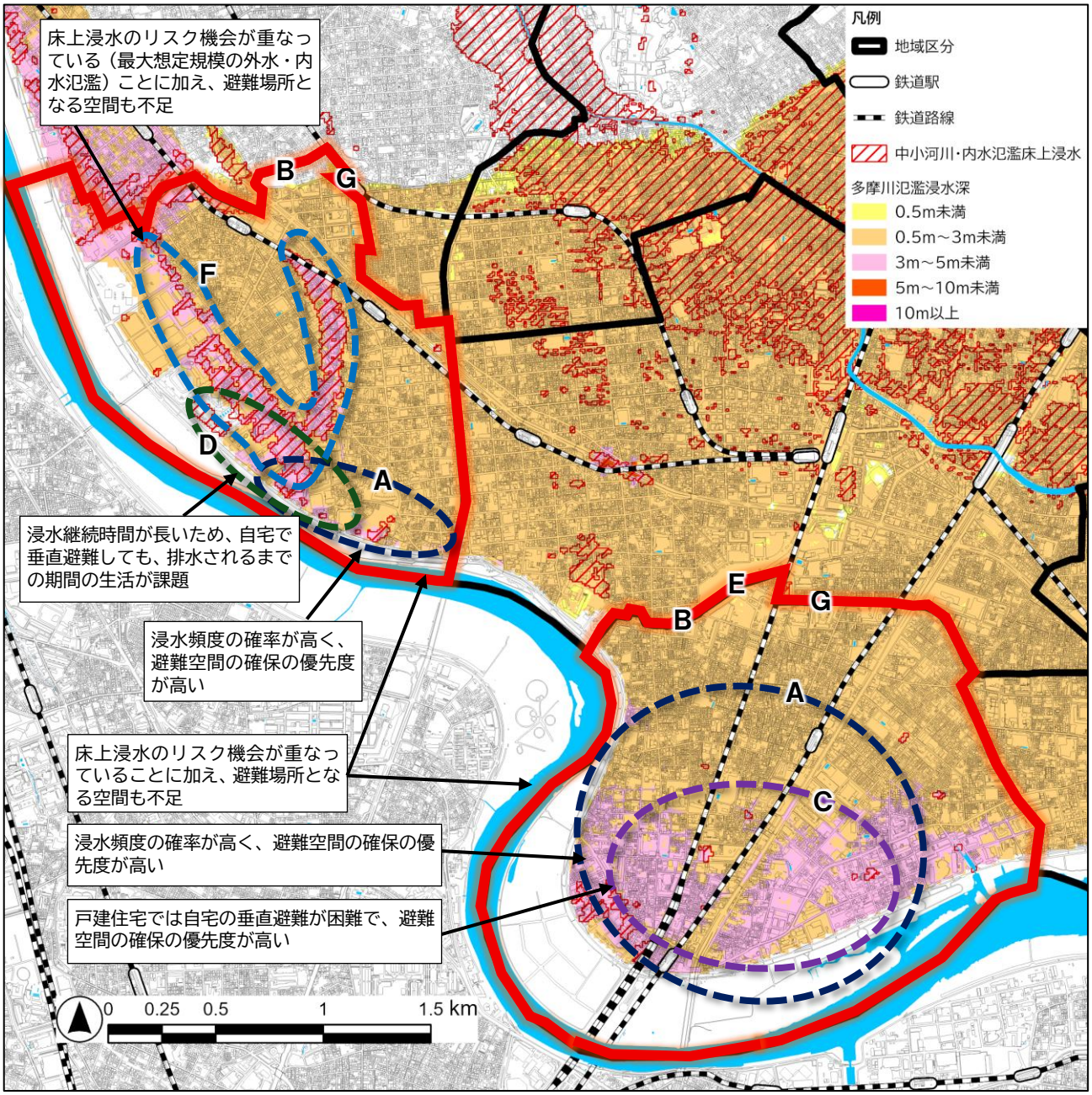
### ■蒲田地域の浸水リスク



## 5）多摩川沿い地域

| | | |
|---|---|---|
| 頻度が高い浸水 | 多摩川氾濫 | A:ガス橋より下流は、高い頻度での床上浸水が想定 |
| 想定最大規模の浸水 | 多摩川氾濫 | B:地域のほぼ全域で床上浸水が想定されており、多摩川沿いでは、氾濫流による家屋倒壊のおそれ<br>C:南六郷、西六郷の一部地域では、3m以上の想定であるなど、2階建て建物では垂直避難が困難<br>D:下丸子付近では、浸水が72時間以上継続する想定 |
| | 高潮 | E:六郷を中心に床上浸水が想定 |
| | 中小河川・内水氾濫 | F:鵜の木、下丸子付近は周囲より低い地形であるため、床上浸水が想定 |
| | 高台の不足状況 | G:地域の大部分において、高台が1,000人以上不足 |

### ■多摩川沿い地域の浸水リスク



## 6）糀谷・羽田地域

| | | |
|---|---|---|
| 頻度が高い浸水 | 多摩川氾濫 | A:京浜急行以西の多摩川沿いでは高い頻度での床上浸水が想定 |
| 想定最大規模の浸水 | 多摩川氾濫 | B:地域のほぼ全域で床上浸水が想定<br>C:多摩川沿いでは、氾濫流や河岸侵食による家屋倒壊が想定 |
| | 高潮 | D:地域のほぼ全域で床上浸水が想定<br>E:大森東や大森南では浸水が2週間以上続くことが想定 |
| | 中小河川・内水氾濫 | F:大森東や東蒲田では床上浸水が想定<br>G:呑川沿いで河岸侵食が想定 |
| | 高台の不足状況 | H:羽田４・５丁目、本羽田２丁目において、高台の不足人数が1,000人以上2,000人未満 |

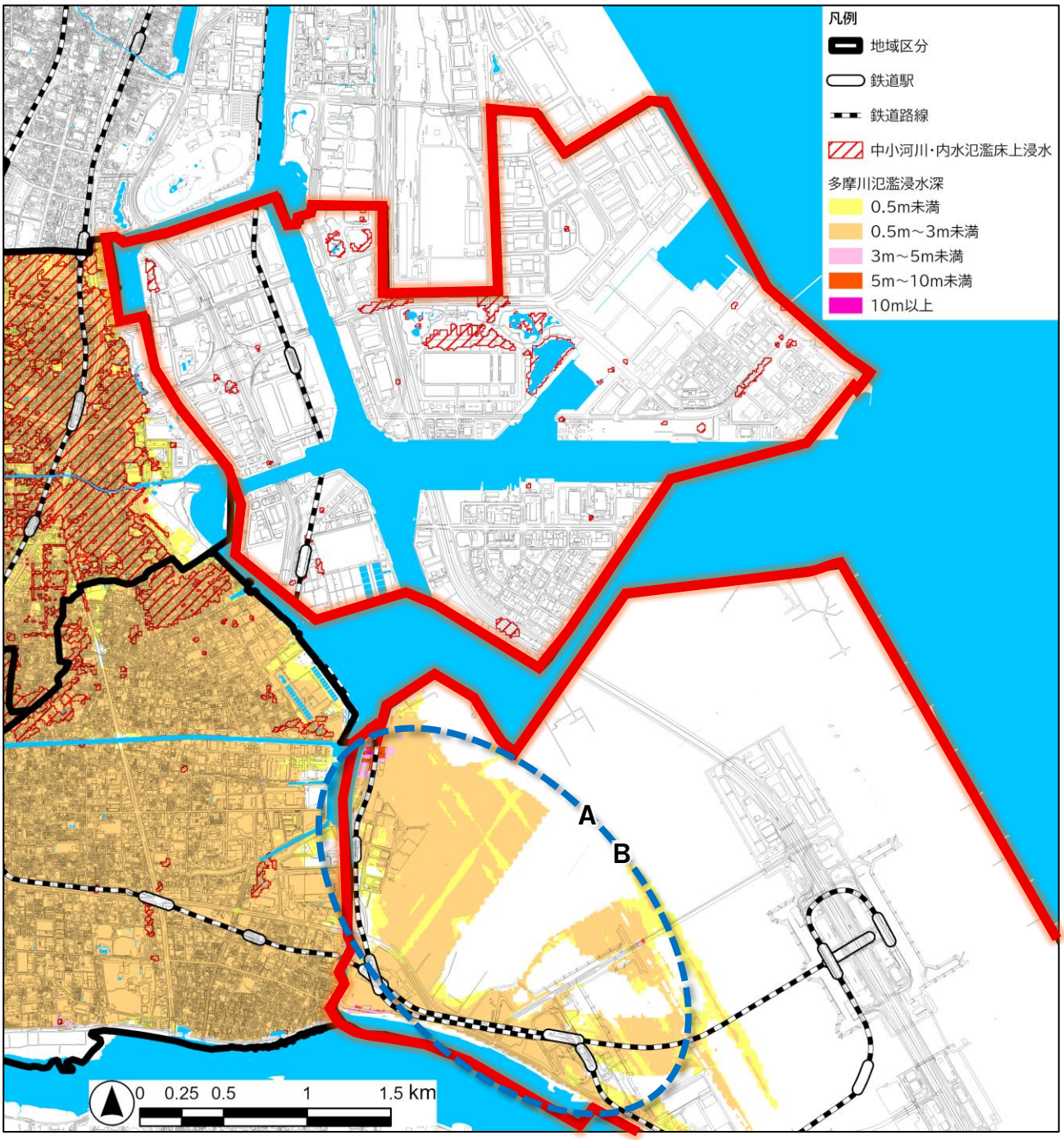
### ■糀谷・羽田地域の浸水リスク



## 7）空港臨海部地域

| | | |
|---|---|---|
| 想定最大規模の浸水 | 多摩川氾濫 | A:羽田空港の多摩川及び海老取川沿いで床上浸水が想定 |
| | 高潮 | B:羽田空港の多摩川及び海老取川沿いで床上浸水が想定 |

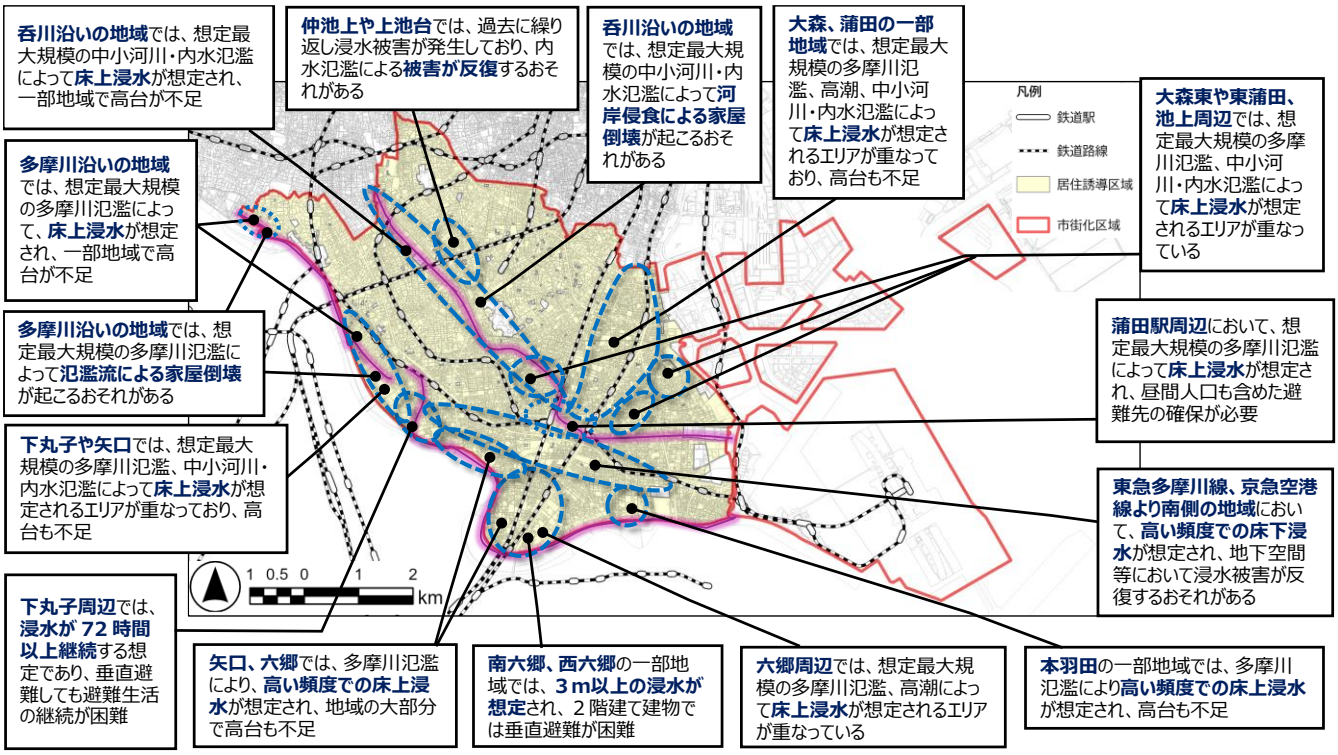
### ■空港臨海部地域の浸水リスク



# 7－4　課題の分析

## (1)課題地区の分析

リスク分析を踏まえ、区内における防災上の課題を下図に示します。




**呑川沿いの地域**では、想定最大規模の中小河川・内水氾濫によって**床上浸水**が想定され、一部地域で高台が不足

**仲池上や上池台**では、過去に繰り返し浸水被害が発生しており、内水氾濫による**被害が反復**するおそれがある

**呑川沿いの地域**では、想定最大規模の中小河川・内水氾濫によって**河岸侵食による家屋倒壊**が起こるおそれがある

**大森、蒲田の一部地域**では、想定最大規模の多摩川氾濫、高潮、中小河川・内水氾濫によって**床上浸水**が想定されるエリアが重なっており、高台も不足

**大森東や東蒲田、池上周辺**では、想定最大規模の多摩川氾濫、中小河川・内水氾濫によって**床上浸水**が想定されるエリアが重なっている

**多摩川沿いの地域**では、想定最大規模の多摩川氾濫によって、**床上浸水**が想定され、一部地域で高台が不足

**多摩川沿いの地域**では、想定最大規模の多摩川氾濫によって**氾濫流による家屋倒壊**が起こるおそれがある

**蒲田駅周辺**において、想定最大規模の多摩川氾濫によって**床上浸水**が想定され、昼間人口も含めた避難先の確保が必要

**下丸子や矢口**では、想定最大規模の多摩川氾濫、中小河川・内水氾濫によって**床上浸水**が想定されるエリアが重なっており、高台も不足

**東急多摩川線、京急空港線より南側の地域**において、**高い頻度での床下浸水**が想定され、地下空間等において浸水被害が反復するおそれがある

**下丸子周辺**では、**浸水が 72 時間以上継続**する想定であり、垂直避難しても避難生活の継続が困難

**矢口、六郷**では、多摩川氾濫により、**高い頻度での床上浸水**が想定され、地域の大部分で高台も不足

**南六郷、西六郷**の一部地域では、**3ｍ以上の浸水が想定**され、２階建て建物では垂直避難が困難

**六郷周辺**では、想定最大規模の多摩川氾濫、高潮によって**床上浸水**が想定されるエリアが重なっている

**本羽田**の一部地域では、多摩川氾濫により**高い頻度での床上浸水**が想定され、高台も不足

## （2）リスクの発生確率と被害の大きさからみた課題類型

災害リスクの発生確率（浸水頻度が高い／低い）と被害の大きさ（家屋倒壊／床上浸水／床下・地下浸水）によって、必要な対策は異なります。下記では、災害リスクの発生確率と被害の大きさの組み合わせにより、防災上の課題を類型化して示します。

### ■課題類型

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="2">リスクの発生確率（浸水頻度）</th></tr>
<tr><th>想定最大規模の浸水</th><th>頻度が高い浸水</th></tr>
<tr><td rowspan="3">被害の大きさ</td><td>家屋倒壊</td><td>【被害の抑制と重点・優先的な対策】<br>多摩川、呑川沿いの家屋倒壊等氾濫想定区域では、家屋の流失・倒壊が生じるおそれがあり、建築物の耐水化や避難対策のみでは十分な安全性の確保が困難</td><td>－</td></tr>
<tr><td>床上浸水</td><td colspan="2">【命を守る避難、浸水期間の生活機能継続重視】<br>想定最大規模の多摩川氾濫、高潮によって、72 時間以上の浸水が想定される地域では、戸建住宅で垂直避難しても物資やライフラインの断絶により避難生活を送ることが困難<br>面的な床上浸水が想定される地域では、安全に避難できる場所や経路が限られるおそれがある<br>【生活再建や財産被害の最小化に向けた重点・優先的な対策】<br>高頻度で生じる大雨による被害は反復するおそれがあり、ハード整備による被害の軽減が重要<br>住民等が災害リスクや避難情報を適時・的確に把握することができなければ、避難空間や経路を確保していても、適切なタイミングで避難行動を取ることは困難</td></tr>
<tr><td>床下・地下浸水</td><td>【他の方針と連携して最大浸水想定における被害軽減に寄与】</td><td>【生活道路の冠水、敷地内への浸水、地下の浸水対策】<br>0.5m 未満の浸水深であっても、地下空間が浸水して避難が困難となるおそれがあり、地下空間も含めた対策が必要</td></tr>
<tr><td colspan="3">土地の被覆化により雨水の貯留・浸透機能が低下することで、降雨時の雨水流出量が増加し、内水氾濫による浸水リスクが高まるおそれがある</td></tr>
</table>

## 7－5　防災まちづくりの方針

### (1)取組方針

7-4（2）に記載の課題に対する取組方針を下記に示します。

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="2">リスクの発生確率（浸水頻度）</th></tr>
<tr><th>想定最大規模の浸水</th><th>頻度が高い浸水</th></tr>
<tr><td rowspan="3">被害の大きさ</td><td>家屋倒壊</td><td>【被害の抑制と重点・優先的な対策】<br>【方針１】甚大な水害リスクの回避に向けた中長期的な観点での土地利用と基盤整備</td><td>－</td></tr>
<tr><td>床上浸水</td><td colspan="2">【命を守る避難、浸水期間の生活機能継続重視】<br>【生活再建や財産被害の最小化に向けた重点・優先的な対策】<br>【方針２】床上浸水時でも生活継続できる建物の耐水化・高台化の誘導<br>【方針３】浸水時の避難・退避を支える都市空間の確保<br>【方針４】浸水被害の軽減に向けた治水基盤の強化<br>【方針５】確実な避難につながる情報発信・避難体制の強化</td></tr>
<tr><td>床下・地下浸水</td><td>【他の方針と連携して最大浸水想定における被害軽減に寄与】<br>【方針７】雨水の貯留・浸透機能の面的な強化</td><td>【生活道路の冠水、敷地内への浸水、地下の浸水対策】<br>【方針６】地下空間利用者の安全確保</td></tr>
</table>

## （2）具体的な取組の展開方針

取組方針に基づく、具体的な取組と実施主体、実施時期、主な実施地域を下記に示します。

| 取組方針 | 具体的取組 | 実施主体 | 実施時期の目標 | | | 主な実施地域 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 短期（～５年） | 中期（～10 年） | 長期（～20 年） | 台地部 | 馬込・池上 | 大森 | 蒲田 | 多摩川沿い | 糀谷・羽田 | 空港臨海部 |
| 【方針１】<br>甚大な水害リスクの回避に向けた中長期的な土地利用と基盤整備の推進 | 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）を居住誘導区域から除外 | 区 | 継続的に実施 | | | ● | ● | | ● | ● | ● | |
| | 多摩川での高規格堤防の整備 | 国<br>都<br>区 | | | 長期的に実現 | ● | | | ● | ● | ● | |
| | 多摩川での高規格堤防の整備と併せた高台上の公共施設の整備による避難・退避スペースの創出 | 区 | | | 長期的に実現 | ● | | | ● | ● | ● | |
| 【方針２】<br>床上浸水時でも生活継続できる建物の耐水化・高台化の誘導 | 建物への浸水防除対策の普及（止水板、土のう、高床化、地盤嵩上げ等） | 区 | 継続的に実施 | | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| | 建築物の整備と併せた周辺住民等が避難できる空間の確保 | 区<br>事業者 | 継続的に実施 | | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| | 高台化した建物におけるエネルギー、生活物資等の確保 | 区<br>事業者 | 継続的に実施 | | | | | | | ● | ● | |
| 【方針３】<br>浸水時の避難・退避を支える都市空間の確保 | 公園の既存施設の活用等による避難･退避スペースの創出 | 区 | 継続的に実施 | | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| | 自然高台や鉄道･道路の高架構造物等への緊急的な避難路の確保 | 区 | 継続的に実施 | | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 【方針４】<br>浸水被害の軽減に向けた治水基盤の強化 | 下水道施設の整備等推進 | 都<br>区 | 継続的に実施 | | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| | 大田区内を流れる河川の治水対策推進 | 都<br>区 | 継続的に実施 | | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 【方針５】<br>確実な避難につながる情報発信・避難体制の強化 | マイ･タイムラインの普及啓発等による避難意識の向上や水防訓練の実施、要配慮者支援対策等による避難体制の強化 | 都<br>区<br>住民 | 継続的に実施 | | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| | 中高層住宅による周辺住民の避難受入れの促進（中高層住宅と自治会との連携、協定の締結等） | 区<br>住民<br>事業者 | 継続的に実施 | | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| | ハザードマップの周知、地域防災計画やパンフレット類・セミナー、３D 都市モデル等を活用した水害リスクや避難行動の認識向上 | 区 | 継続的に実施 | | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 来訪者・居住者への防災・災害情報発信の強化 | 区 | 継続的に実施 | | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 【方針６】<br>地下空間利用者の安全確保 | 地下空間利用者への情報提供・避難誘導 | 区<br>事業者 | 継続的に実施 | | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 地下空間の止水対策 | 区<br>事業者 | 継続的に実施 | | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 【方針７】<br>雨水の貯留・浸透機能の面的な強化 | グリーンインフラの取組による雨水貯留・浸透対策 | 区<br>住民<br>事業者 | 継続的に実施 | | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| | 雨水貯留浸透施設等設置の推進 | 区<br>住民<br>事業者 | 継続的に実施 | | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |

## （3）重点的な取組

気候変動等を背景に、局所的な集中豪雨の雨量が近年増加している一方、雨水管の増強や河川整備等のインフラ整備による対策には中長期的な時間を要します。また、グリーンインフラ等の小規模な取組も面的な効果を発揮するには長期的な時間を要します。

そこで、人命・財産への被害を抑制するためには、日々のまちづくりの中で市街地の浸水対応能力を着実に高めていくことが重要です。建築や開発の機会を捉え、建物の耐水化・高台化を推進していくため、下記の３つを重点的な取組とします。

**■重点的な取組と内容**

| 取組 | 対象 | | |
|---|---|---|---|
| | 低層住宅 | 中高層住宅等 | 公共施設 |
| 建物への浸水防除対策の普及（止水板、高床化、地盤嵩上げ等） | ・敷地の地盤の嵩上げ<br>・建物の高床化の誘導（浸水階を駐車場、駐輪場、倉庫、ピロティ等の非居住用途とし、居住機能を浸水階より上に配置）<br>・水防ラインの設定（防水扉、止水板・止水シート、土のう・水のう、出入口のマウンドアップ、出入口以外での浸水防止、下水の逆流等防止）<br>・受変電設備、給排水設備、通信設備の浸水対策（防水区画化や浸水深以上に設置） | | |
| 建築物の整備と併せた周辺住民等が避難できる空間の確保 | － | ・共用部、集会室、屋上、上階廊下等を垂直避難空間として活用できるよう誘導 | ・体育館や会議スペース等の避難スペースは浸水深以上への設置を検討 |
| 高台化した建物におけるエネルギー、生活物資等の確保 | － | ・太陽光発電＋蓄電池システムの導入と共用スペースでの電力供給<br>・生活物資等の備蓄倉庫を浸水深以上に設置 | |
| 誘導機会 | 低層住宅の新・改築 | ・中高層住宅等の新・改築<br>・再開発等の街区再編 | 公共施設の新・改築 |
| 誘導方策 | 浸水対応型建築物としての誘導 | | |
| | 【レベル１】建物への浸水防除対策（床上浸水エリアで重点的に誘導） | | |
| | ・水害に配慮した低層住宅等の普及・啓発冊子の作成・配布 | ・浸水対応型マンション等の普及・啓発冊子の作成・配布 | ・学校等公共施設の改築時の浸水対応化の方針を検討 |
| | ・水防ライン形成に活用可能な補助等の支援制度の活用促進（止水板の設置補助等）<br>・取組に対する経済的インセンティブの検討<br>・一定規模以上の開発、建築に際しての浸水防除対策の協議項目化<br>・都市計画手法を活用した床面高さの規定や高さ規制の緩和策の検討 | | |
| | 【レベル２】周辺住民等が避難できる空間（高台不足エリアで重点的に誘導） | | |
| | － | ・建築計画の段階で浸水階より上層階に高台緊急避難施設を協議<br>・再開発等において、災害時に一時滞在可能なスペースの確保を誘導 | ・学校等公共施設の改築時の浸水対応化の方針を検討 |
| | 【レベル３】エネルギー、生活物資等の確保（浸水継続時間 72 時間以上エリアで重点的に誘導） | | |
| | ・環境・エネルギー施策の補助制度や都の支援制度（東京とどまるマンション普及促進事業等）の活用促進等 | | ・学校等公共施設の改築時の浸水対応化の方針を検討 |

# 8 計画の進行管理

## 8－1 目標指標と目標値の設定

目標指標は、立地適正化の基本方針の達成に向けた進捗状況を把握するため、次のとおり設定します。

| 立地適正化の基本的な方針 | 指標 | 現状値（評価年） | 目標指標（2040 年度） |
|---|---|---|---|
| （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 | 居住誘導区域に居住する人口の総人口に対する割合 | 93.3%（2020 年） | 93.5% |
| | 区内の賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率 | 2.1%（2023 年） | 現状値以下 |
| | 住んでいるまちの生活環境における、住宅事情に対する満足度 | 63.6%（2023 年度） | 85% |
| （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 | 買物不便地域に居住する人口の総人口に対する割合 | 1.4% | 限りなく 0% |
| | 公共交通不便地域に居住する人口の総人口に対する割合 | 11.9% | 限りなく 0% |
| （3）日本・東京圏の活力をけん引する拠点形成 | 広域都市機能誘導区域に立地する誘導施設数 | 12 施設 | 現状値以上 |
| | 区内宿泊施設の延宿泊者数 | 205.6 万人（2024 年度） | 250 万人 |
| （4）多様な産業集積を生かした職住近接型のまちづくり | ものづくり機能誘導区域に立地する工場アパート数 | 8 施設（2025 年） | 16 施設 |
| | 区内で働く区民の総人口に対する割合 | 43.7%（2020 年） | 50% |
| （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 | 雨水貯留槽設置の助成件数（累計） | 1,665 件（2008～2025 年度） | 3,015 件 |
| | 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）内人口の総人口に対する割合 | 2.6%（2020 年） | 2.5% |
| | 高台の充足している特別出張所の割合 | 55.6%（2024 年度） | 100% |

## 8－2　進行管理

### （1）庁内横断的な連携による施策・事業の推進

本計画に基づく取組は、都市づくり、防災、住宅、交通、福祉、産業、環境など、庁内の多様な分野に関係することから、関係部局が連携し、施策・事業の進捗や課題を共有しながら、全庁的な調整のもとで着実に推進します。

特に本計画では、広域的な都市機能の誘導を図る都市軸と、特徴あるまちづくりを進めるエリアの基本に将来の目指すべき骨格構造を示しているほか、居住誘導区域では、生活利便性や交通利便性の空白エリアの解消、木造住宅密集地域や水害リスクを有する地域における安全・安心なまちづくりなど、地域ごとに異なる都市課題の解決を目指しています。

このため、各年度に実施する関連施策や事業を把握・整理し、本計画に位置付けた居住誘導、都市機能誘導、防災まちづくり等の方向性との整合を確認しながら、効果的な取組の展開を図ります。

### （2）官民連携・地域協働による実効性の確保

計画の推進にあたっては、行政による取組だけでなく、民間事業者、地域団体、関係機関等との連携が重要です。特に都市機能の維持・誘導や、ものづくり産業と連携した地域活力の維持・向上、歴史・文化や臨海部といった大田区固有の地域資源を生かしたまちづくり、公共交通の利便性向上、防災性の向上などは、民間の活動や地域の主体的な取組と密接に関わる分野です。

このため、大田区の多様な地域資源や産業集積、地域力を活かしながら、官民連携や地域との協働を図り、計画の実効性を高めます。

### （3）都市の動向を踏まえた継続的な評価・検証

本計画の目標年次は、2040年代としていますが、人口動向、土地利用、都市機能の立地状況、公共交通の利用環境、災害リスク、社会経済情勢等は今後も変化していくことが想定されます。特に大田区では、人口・世帯の動向や高齢化の進行が地域によって異なる傾向にあるため、地域の特性に応じた変化を的確に捉えることが重要です。

このため、国勢調査、都市計画基礎調査、各種統計データ、関連計画の進捗状況、評価指標の達成状況等を活用し、都市の動向や施策効果を継続的に把握します。これらの把握・評価結果を踏まえ、概ね5年ごとを目安として、誘導区域、誘導施設、誘導施策、評価指標等の妥当性を検証し、必要に応じて計画の見直しを検討します。計画全体の見直しに限らず、本計画に基づく具体的な取組や関連施策についても、社会状況の変化、施策の進捗、評価結果等を踏まえて適宜更新・改善を図り、計画の実現に向けた取組を継続的に推進します。

■ＰＤＣＡサイクルによる計画の推進イメージ

