

地域別方針における地域区分（案）

（１）地域別構想の目的・役割

地域別都市づくり方針は、全体構想で示す区全体の都市づくり方針を、区民等に対し身近なまちづくりの方向性として具体的に示すものであり、区民等が主体的にまちづくり活動を行う際には、ガイドラインとしての役割も担うものである。

「まちづくり」は区民、事業者、行政が協働で取組むことが重要であり、各主体が地域のまちづくり方針を共有することで、効果的なまちづくりを推進していくことができる。

（２）区域設定の基本的な考え方

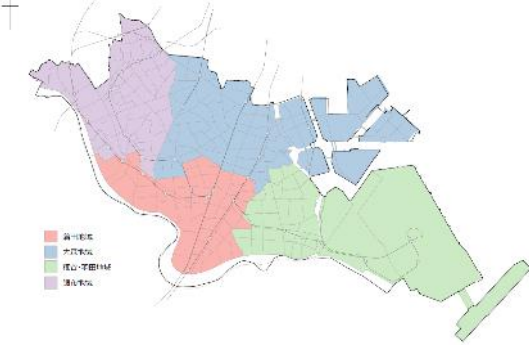
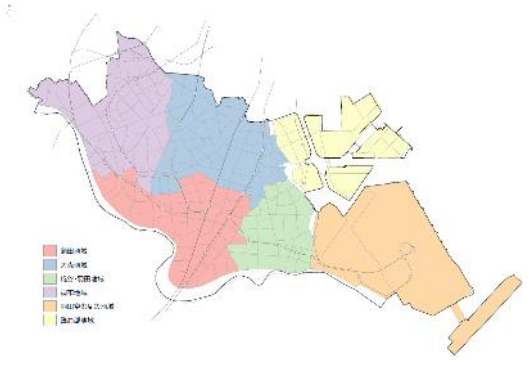
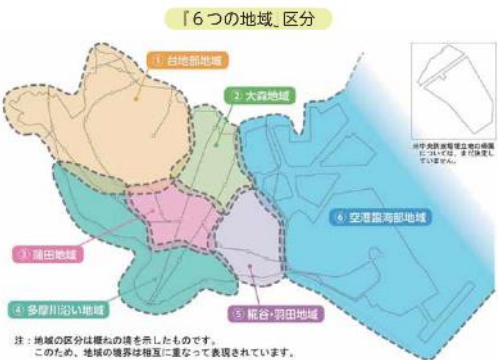
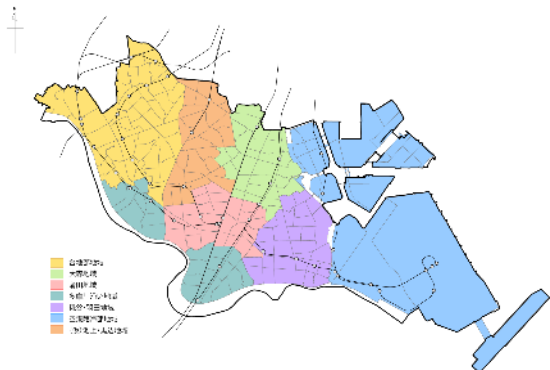
都市計画マスタープランにおいて、地域別都市づくり方針は区民等が「自分ごと」として捉えやすい内容とすることが重要である。そのため、区民生活の生活単位となじむような区域とすることを基本とする。

１）検討の視点

- ① 特別出張所及び地域包括支援センターにおける所管区域の把握
- ② 都市計画指定状況（用途地域）、土地利用現況等の分析による地域特性の把握
- ③ 鉄道駅等を中心とした生活圏の把握
- ④ まちづくり協議会等の設置状況の整理
- ⑤ 関連計画における地域区分

(3) 区域 (案)

区民にとってわかりやすいという観点から、区民生活になじみのある特別出張所所管区域に基づいた地域区分を検討する。

<p>A 案. 4つの区域</p> <p>◆設定理由 人口ビジョンや福祉計画など、関連計画において採用されている基本区域 (地域庁舎)</p>	
<p>B 案. 6つの区域</p> <p>◆設定理由 羽田空港や臨海部は区の特徴的・象徴的地域であるため、上記A案の区域から羽田空港と羽田空港以外の臨海部を細分化した区域案</p>	
<p>C 案. 6つの区域</p> <p>◆設定理由 現行地域区分を踏襲</p>	
<p>D 案. 7つの区域</p> <p>◆設定理由 都市計画や土地利用、まちづくりの動向等を踏まえ、現行都市マス地域区分のC案から、台地部地域の一部を細分化した区域案</p>	

(4) 地域区分の設定 (案)

地域の特性や市街地の連続性、現行都市計画マスタープラン策定後のまちの動きや将来変化などを踏まえて、区内を7つの地域に区分するD案を次期都市計画マスタープランの地域区分とする。



台地部地域	田園調布、嶺町、鶉の木、久が原、雪谷、千束特別出張所
大森地域	大森西、入新井、新井宿特別出張所
蒲田地域	蒲田東、蒲田西特別出張所
多摩川沿い地域	六郷、矢口特別出張所
糎谷・羽田地域	大森東、糎谷、羽田特別出張所
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)
(仮)池上・馬込地域	池上、馬込特別出張所

【7つの地域区分の設定について】

- 各地域における人口比率を均一化
- 台地部地域の一部を分割し、「(仮)池上・馬込地域」を新規設定

<設定理由>

- ・現行都市計画マスタープラン策定 (H23.3) 後の社会変化やまちの動き、都市計画の指定状況等を踏まえると、地域のほとんどを第一種低層住居専用地域が占める台地部地域と、(仮)池上・馬込地域はエリア特性が異なる傾向がみられる。
- ・(仮)池上・馬込地域は、蒲田、大森などの中心部における土地利用特性（商業、業務、住宅（集合住宅）等の複合型）と類似したエリアと、良好な住環境保全型のエリアが共存したハイブリットな地域特性を有しており、その両面を活かしたまちづくり方針の策定が可能と考える。
- ・池上駅周辺地区におけるまちづくりの推進を反映

1) 地域別分析

土地利用現況、地域別の人口、用途地域を分析した。



図 地域区分 (案)

※町丁目単位による集計



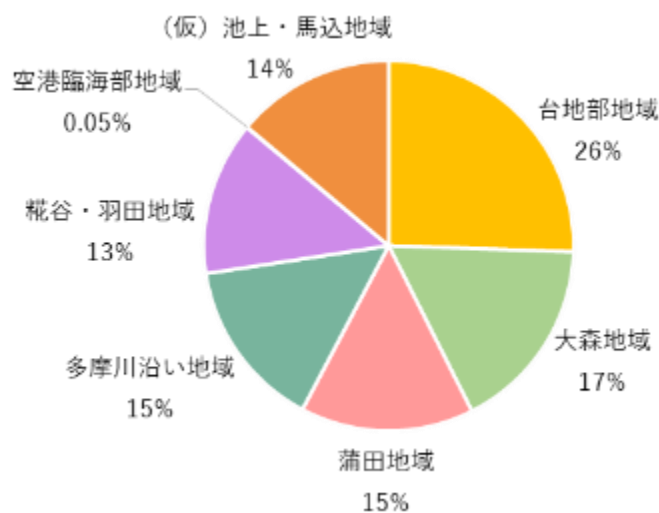
図 土地利用現況

○地域別人口集計

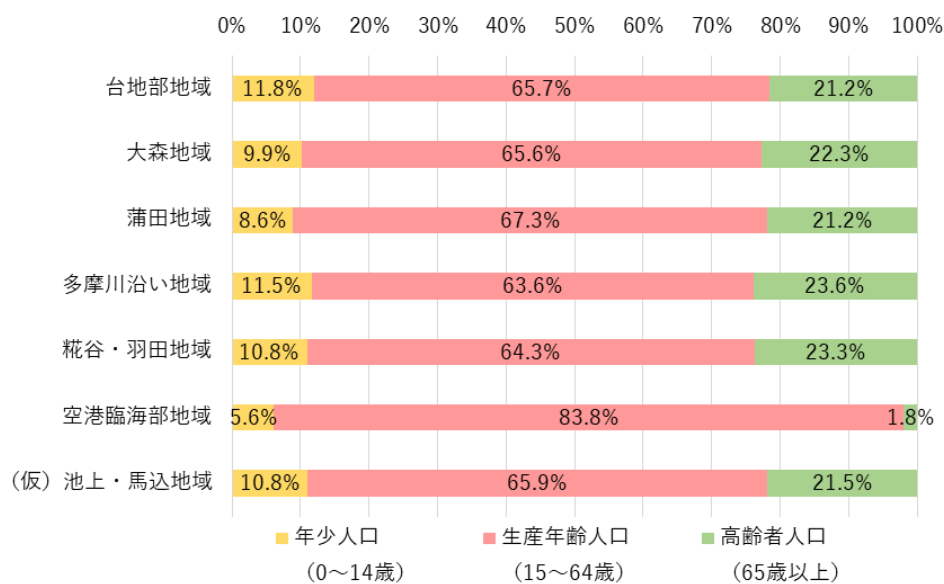
- ・台地部地域が区内人口の 1/4 を占める。その他の地域は空港臨海部地域を除いて、概ね同程度の人口割合である。年齢別の構成比でも 6 地域は同様の傾向にある。

	総人口	年少人口 (0～14歳)	生産年齢人口 (15～64歳)	高齢者人口 (65歳以上)
台地部地域	183,133	21,543	120,307	38,850
大森地域	122,156	12,095	80,178	27,227
蒲田地域	108,733	9,371	73,202	23,075
多摩川沿い地域	106,529	12,270	67,743	25,105
糎谷・羽田地域	96,493	10,385	62,029	22,501
空港臨海部地域	339	19	284	6
(仮) 池上・馬込地域	99,699	10,802	65,706	21,426

※総人口には「年齢不詳」も含まれるため、年齢別人口の合計値とは一致しない。



地域別人口割合



地域別年齢別人口割合

出典 国勢調査 (H27)

○地域別用途地域、土地利用現況の集計

①台地部地域

- ・台地部地域の用途指定割合は、第1種低層住居専用地域が5割近くを占め、区域全体の約8割が住居系の用途である。

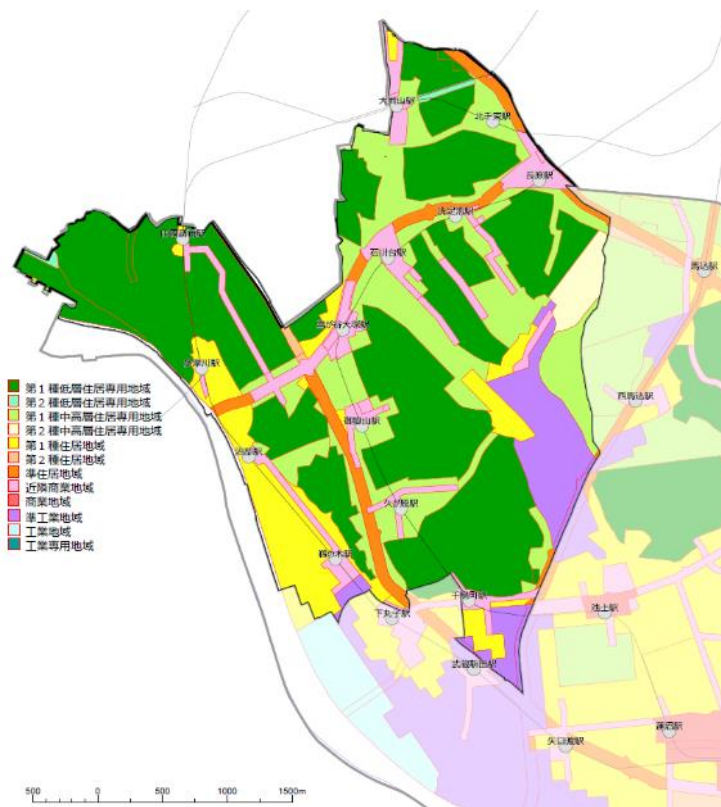
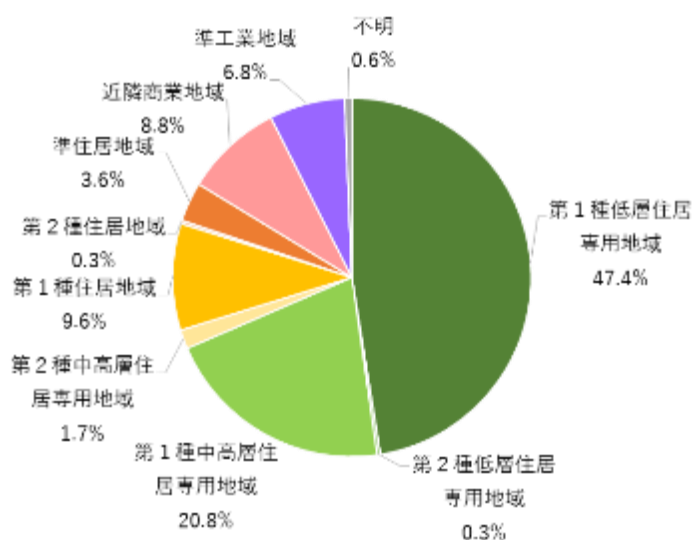


図 用途地域



出典 東京都都市計画地理情報システム「用途地域 (H29)」

・土地利用においても、住宅用地が 54.3% で区域全体の 5 割以上を占めている。

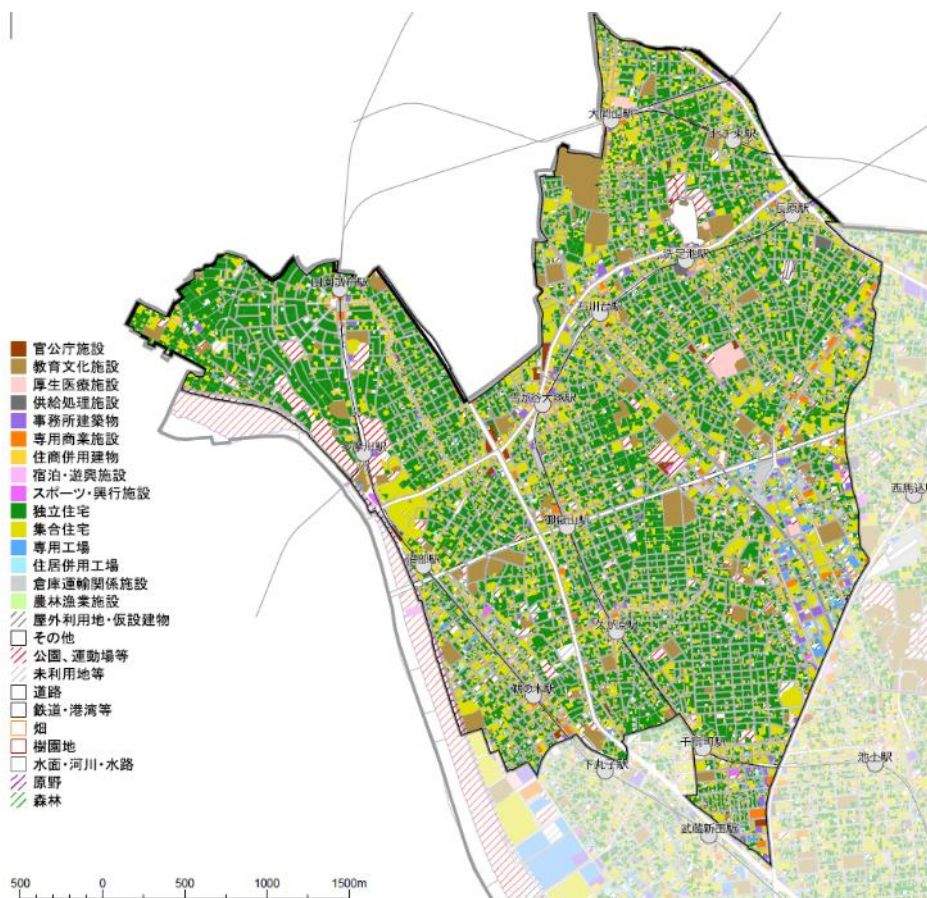
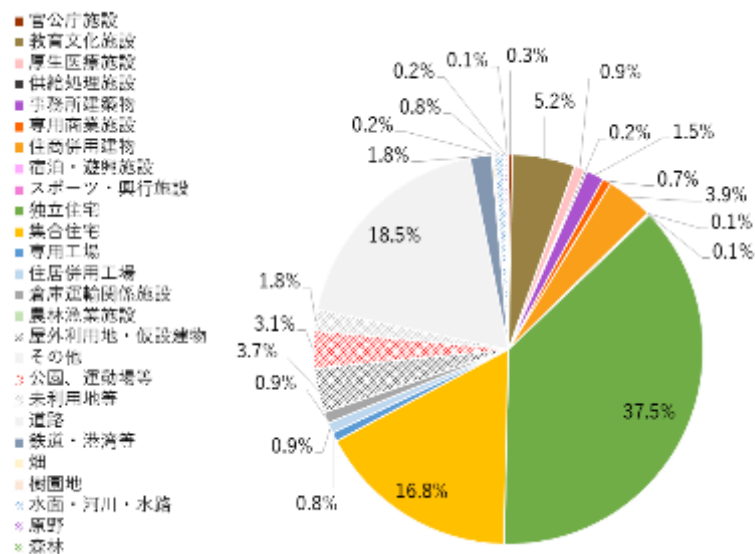


図 土地利用現況（平成 28 年）



出典 平成 28 年土地利用現況調査

②大森地域

・大森地域の用途指定割合は、住居系が47.4%、商業系が26.3%、工業系が25.9%となっている。

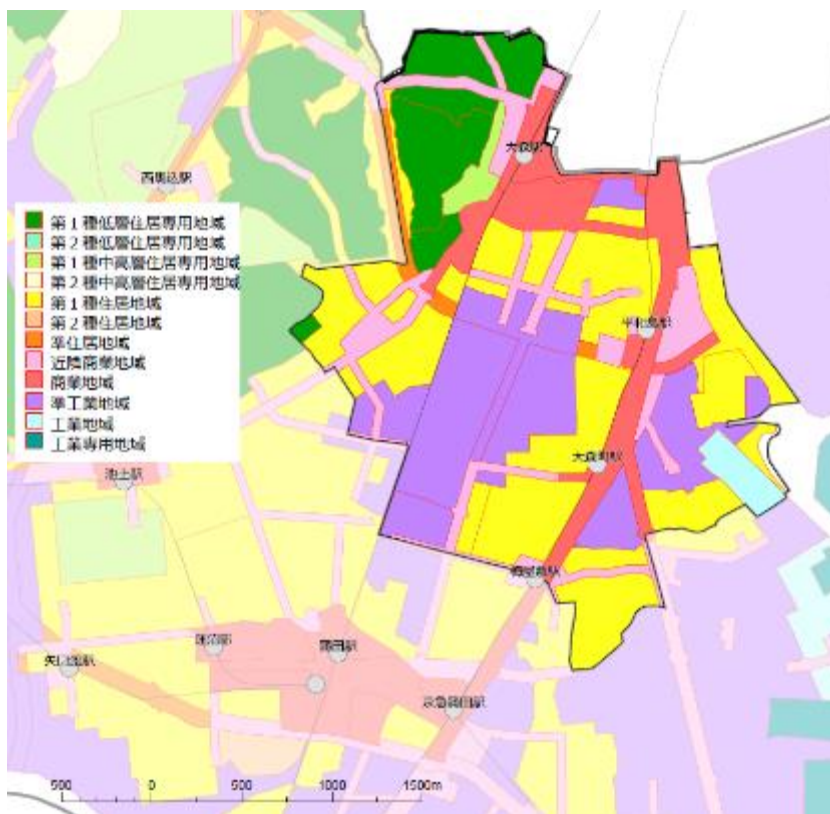
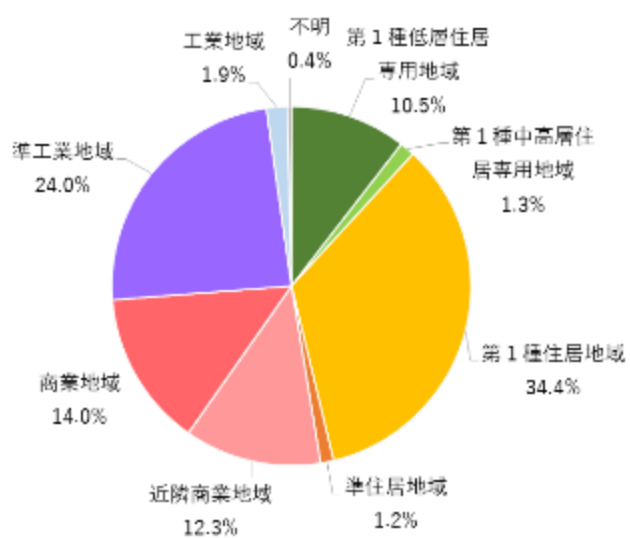


図 用途地域



出典 東京都都市計画地理情報システム「用途地域 (H29)」

- ・土地利用でみると、住宅用地が 43.7%、商業用地が 10.3%で、その他は道路用地が 19.0%、公共用地と公園・運動場等が 5%程度となっている。

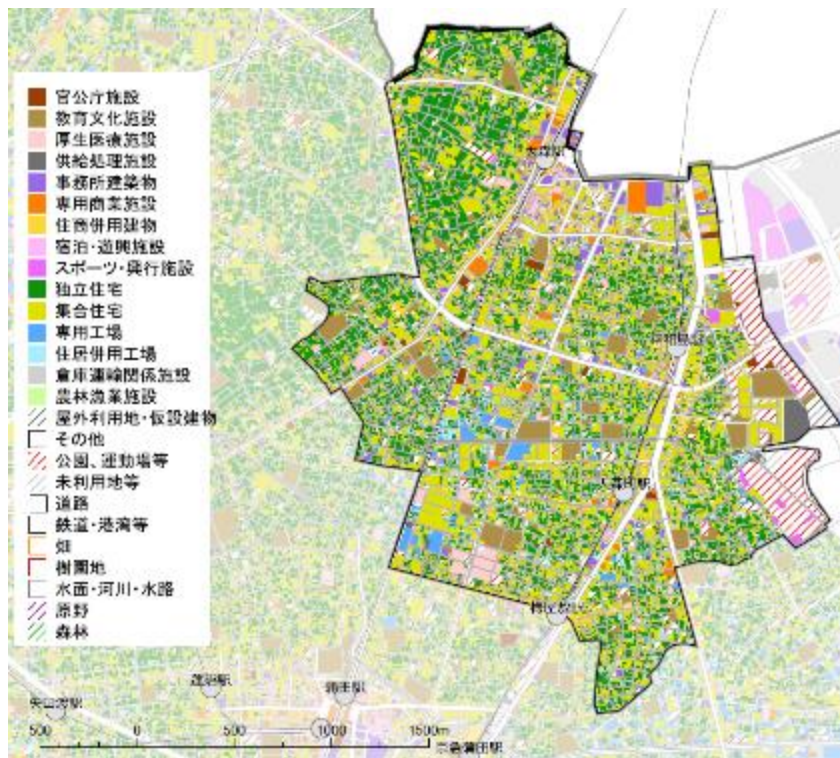
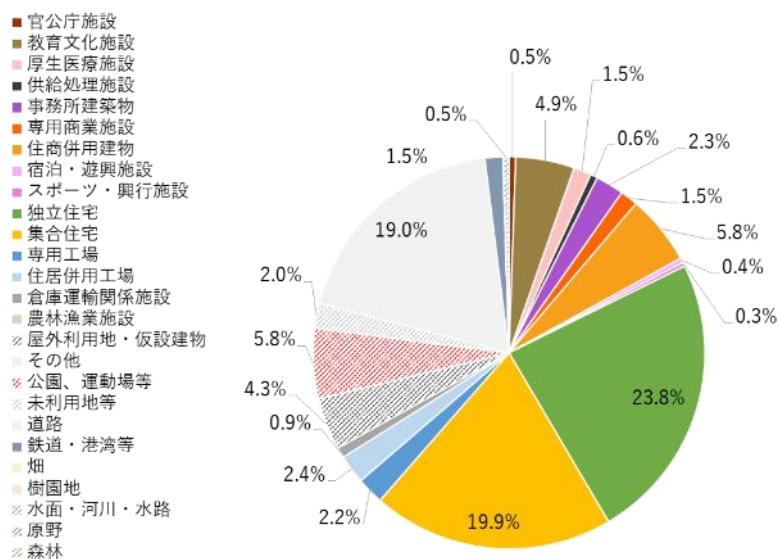


図 土地利用現況（平成 28 年）



出典 平成 28 年土地利用現況調査

③蒲田地域

・蒲田地域の用途指定割合は、住居系が46.6%、商業系が30.1%、工業系が23.0%となっている。

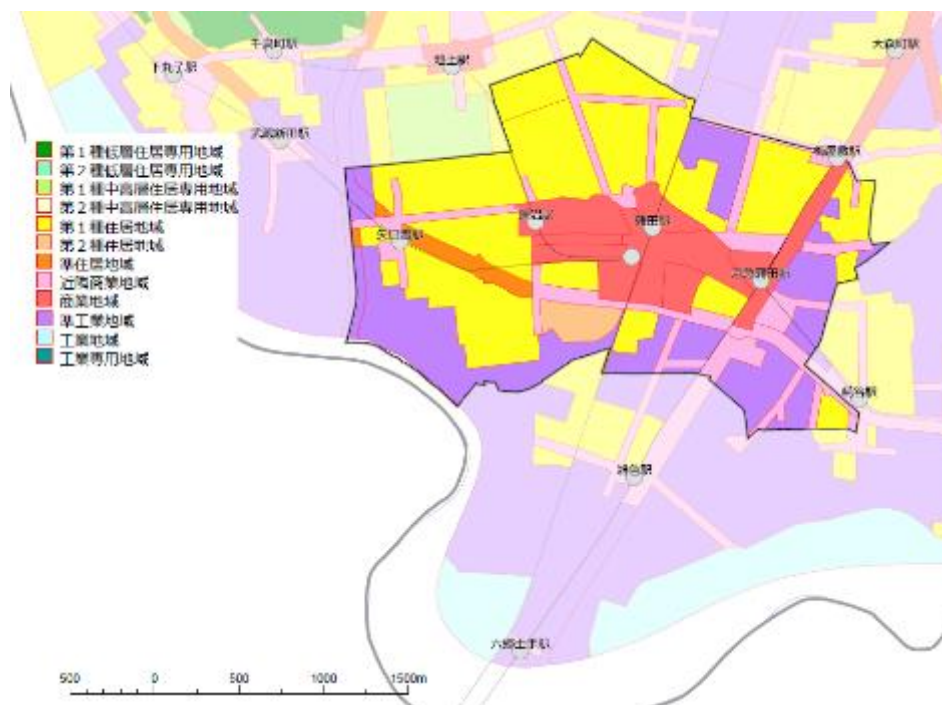
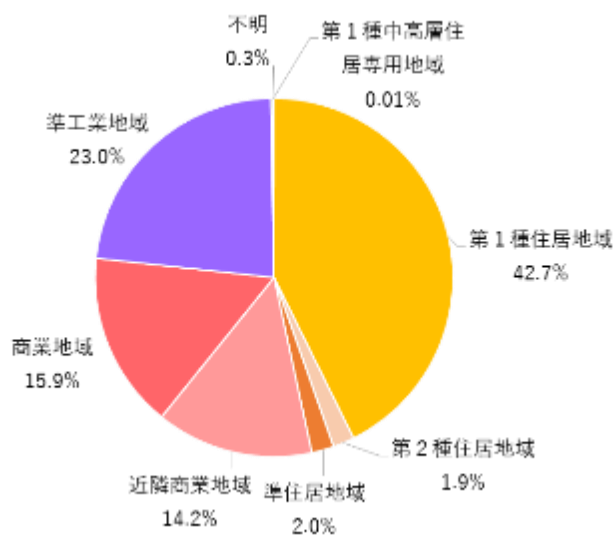


図 用途地域

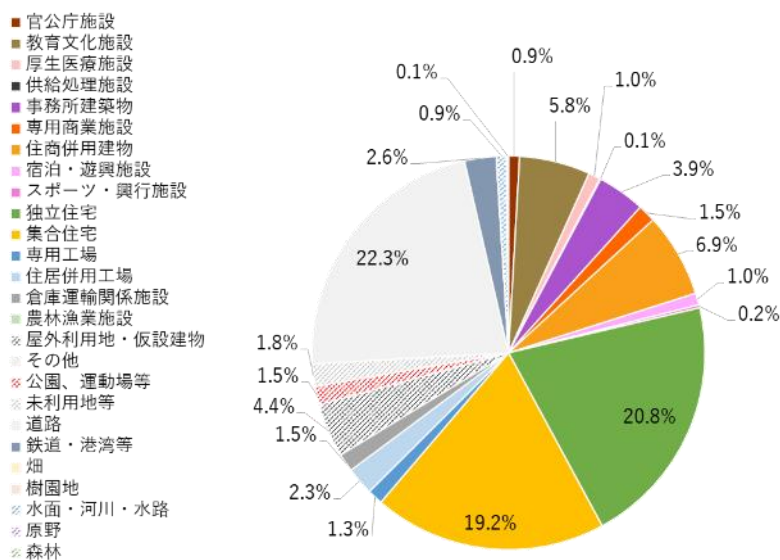


出典 東京都都市計画地理情報システム「用途地域 (H29)」

・土地利用でみると、住宅用地が 40.0%、商業用地が 13.5%、道路用地が 22.3%となっている。



図 土地利用現況（平成 28 年）



出典 平成 28 年土地利用現況調査

④多摩川沿い地域

・多摩川沿い地域の用途指定割合は、住居系が 13.1%、商業系が 8.4%、工業系が 75.8%で、区域全体の 7 割以上が工業系の用途である。

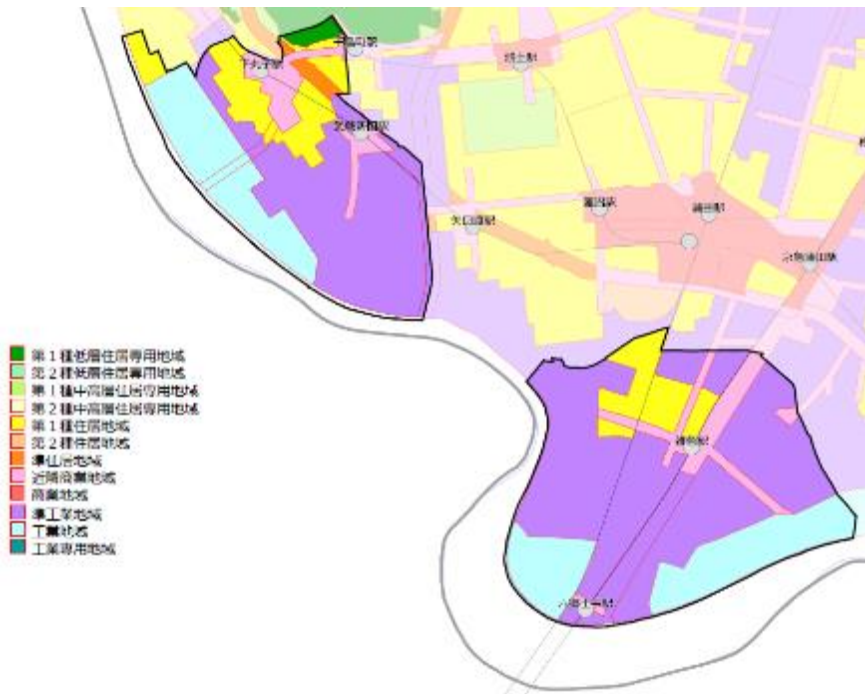
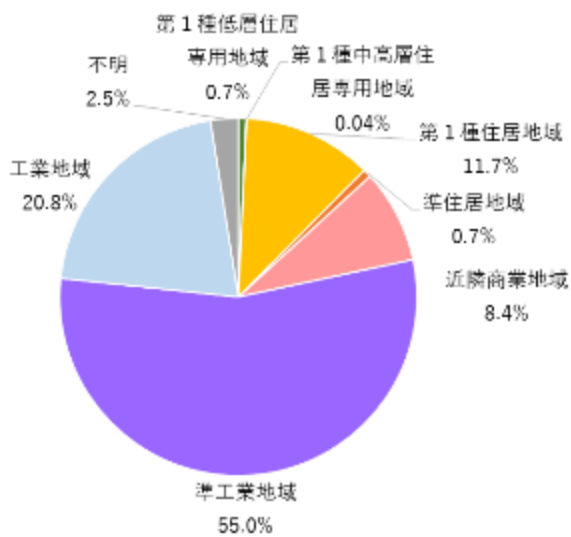


図 用途地域



出典 東京都都市計画地理情報システム「用途地域 (H29)」

・土地利用でみると、住宅用地が 39.0%、商業用地が 7.7%、工業用地が 15.2%、道路用地が 17.2%となっている。

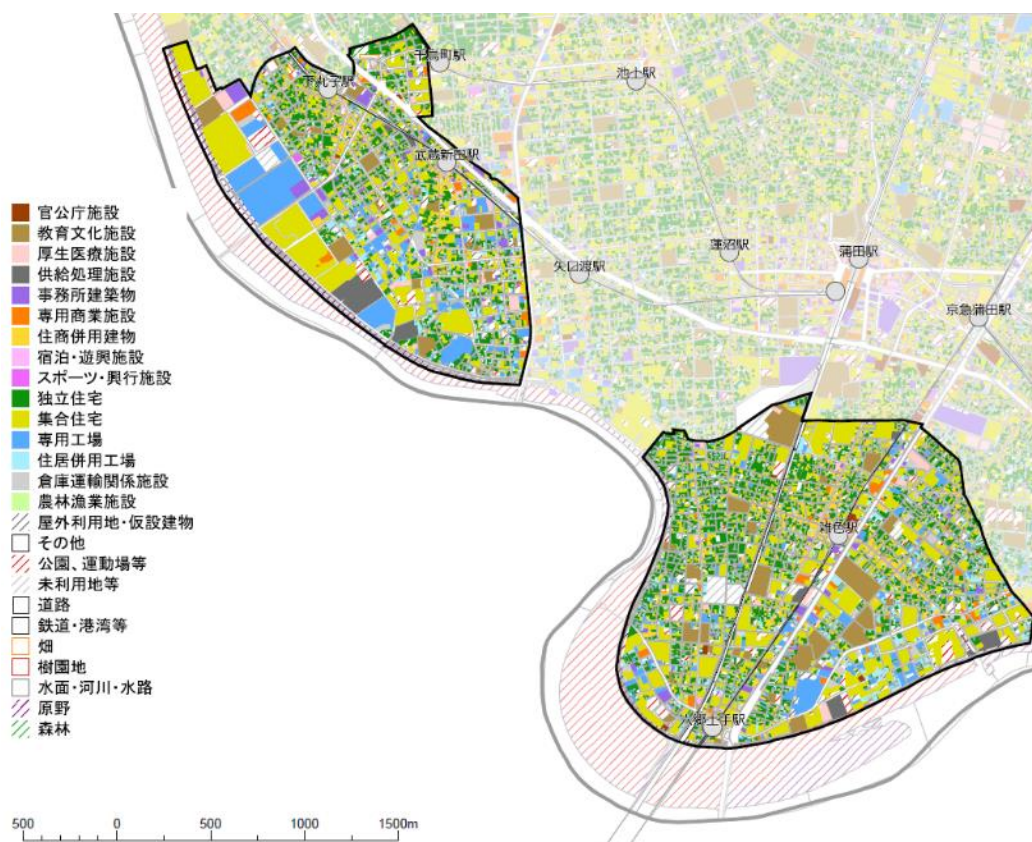
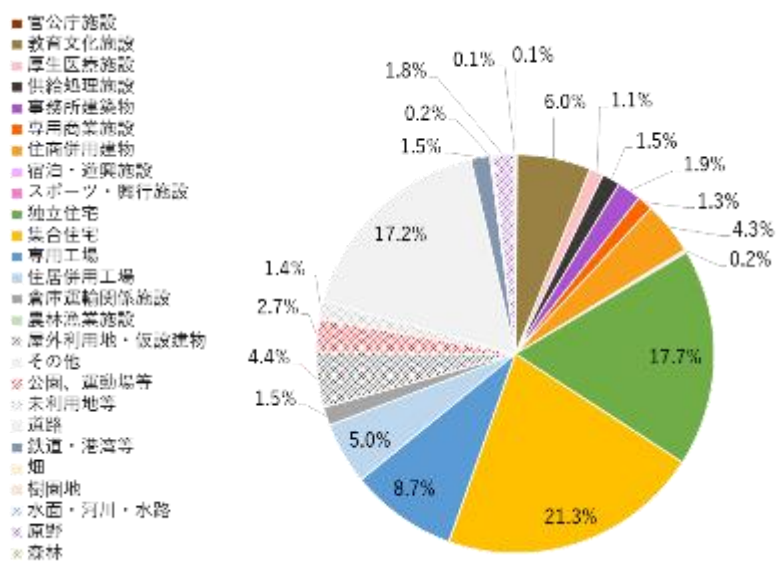


図 土地利用現況（平成 28 年）



出典 平成 28 年土地利用現況調査

⑤ 糀谷・羽田地域

・糀谷・羽田地域の用途指定割合は、住居系が 19.1%、商業系が 12.3%、工業系が 67.7%で、区域全体の約 7 割が工業系の用途である。

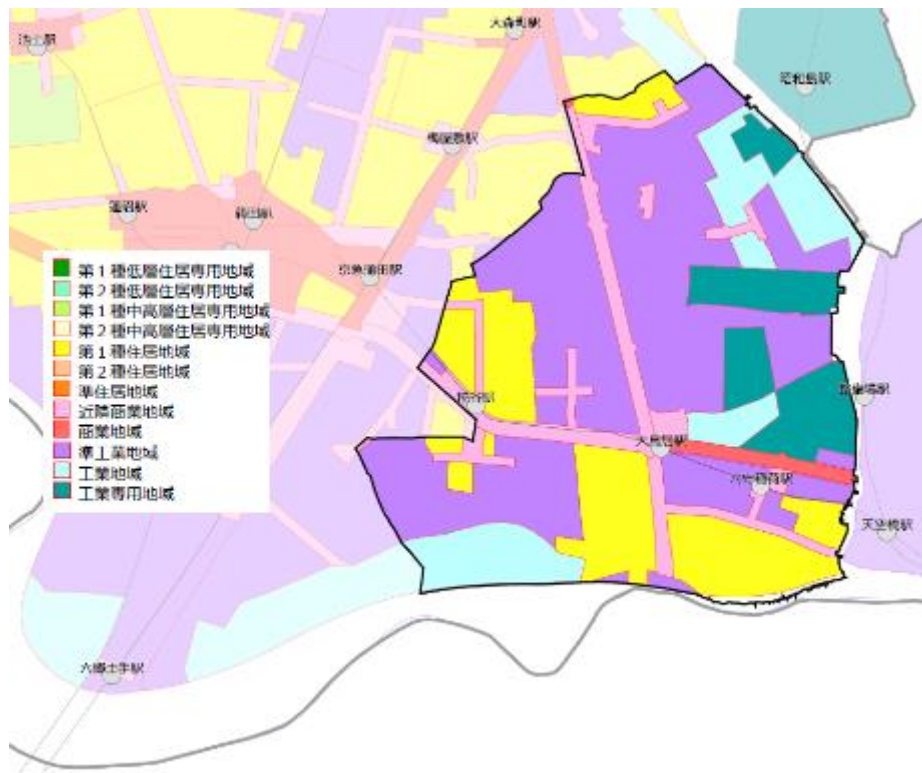
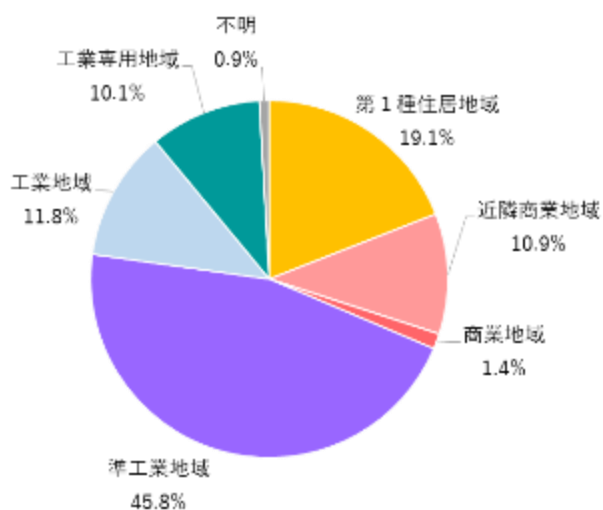


図 用途地域



出典 東京都都市計画地理情報システム「用途地域 (H29)」

- ・土地利用でみると、住宅用地が 30.2%、商業用地が 7.3%、工業用地が 18.2%、道路用地が 18.4%となっている。
- ・その他、公共用地が 10.4%、「屋外利用地・仮設建物」、「公園・運動場」がそれぞれ 5~6%程度となっている。

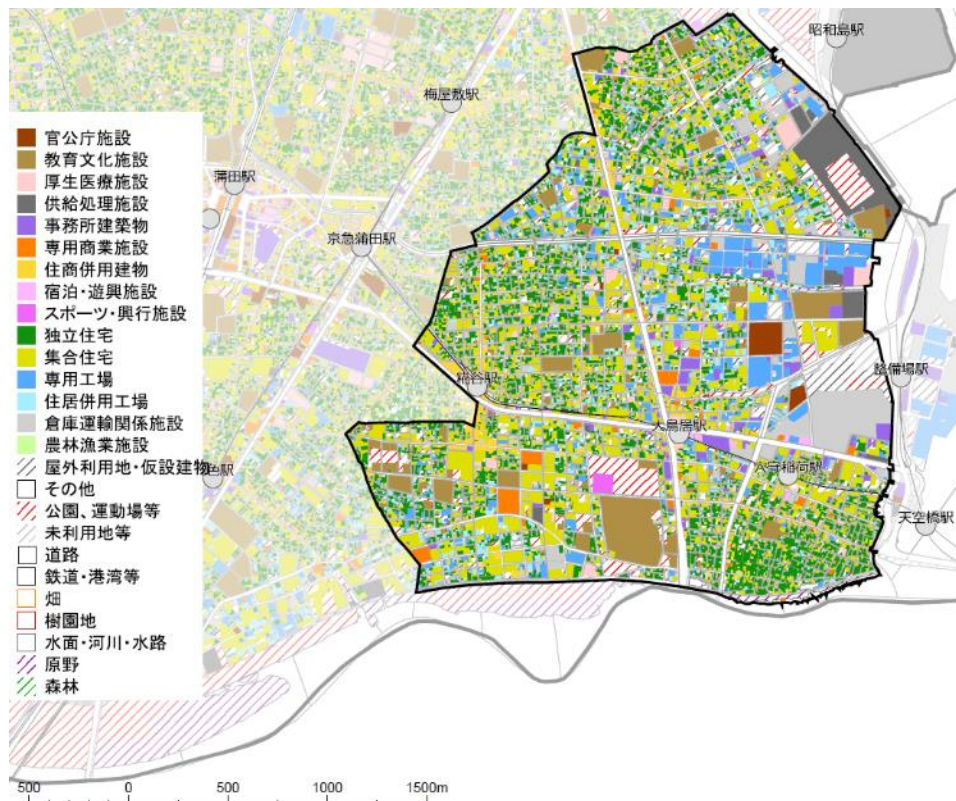
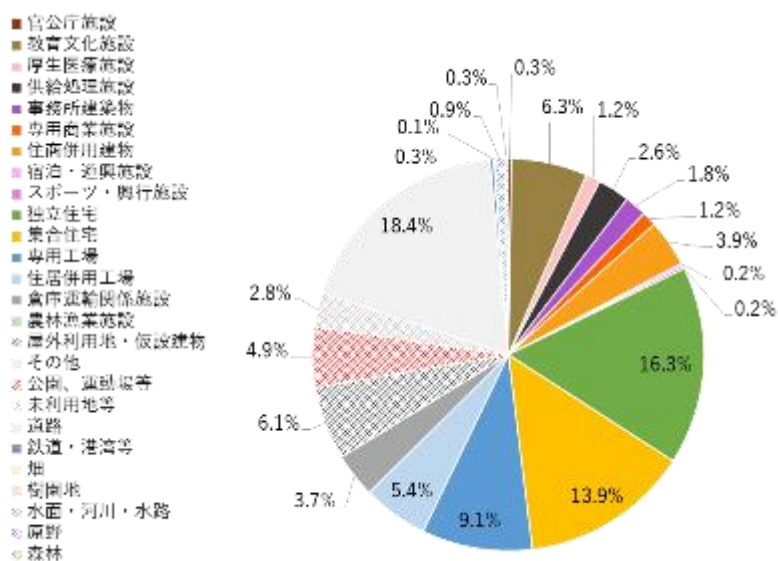


図 土地利用現況（平成 28 年）



出典 平成 28 年土地利用現況調査

⑥空港臨海部地域

・空港臨海部地域の用途指定割合は、9割以上が工業系の用途である。

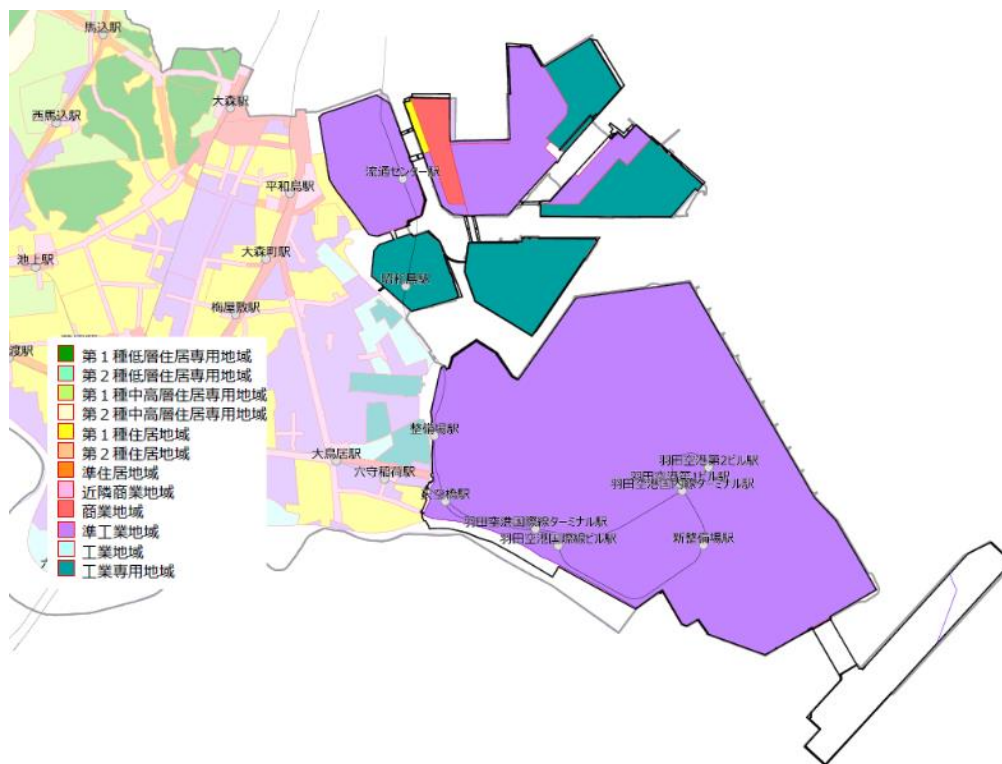
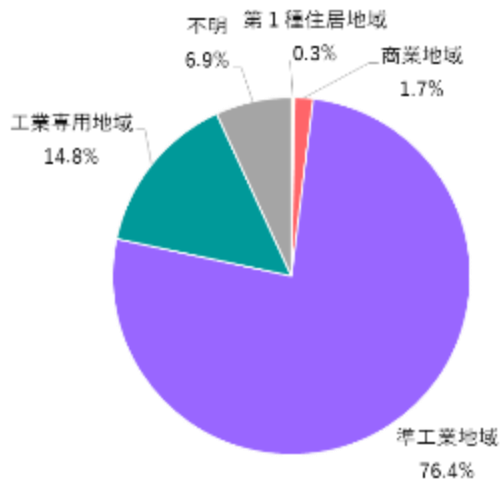


図 用途地域



出典 東京都都市計画地理情報システム「用途地域 (H29)」

・土地利用でみると、鉄道・港湾用地が 5 割を占め、その他は、工業用地と道路用地がそれぞれ 1 割～2 割を占める。

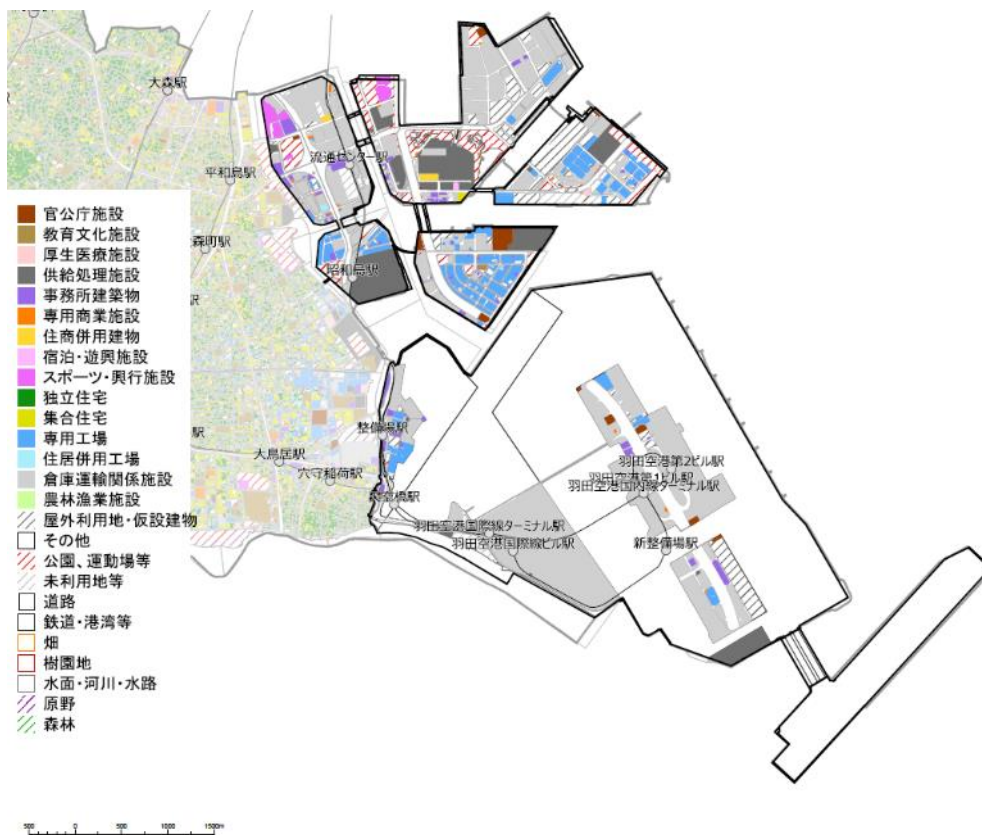
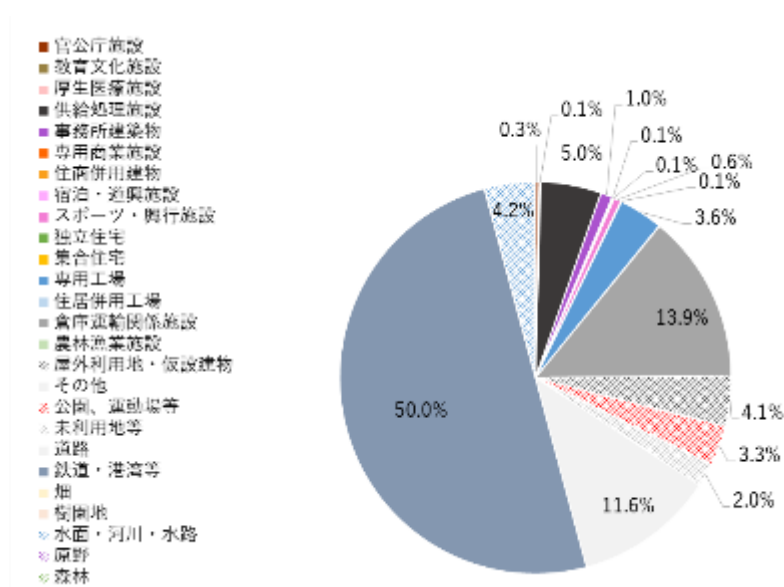


図 土地利用現況（平成 28 年）



出典 平成 28 年土地利用現況調査

⑦ (仮) 池上・馬込地域

- ・ (仮) 池上・馬込地域の用途指定割合は、住居系が 83.0%、商業系が 9.4%、工業系が 7.7% で、区域の約 8 割以上が住宅系の用途である。

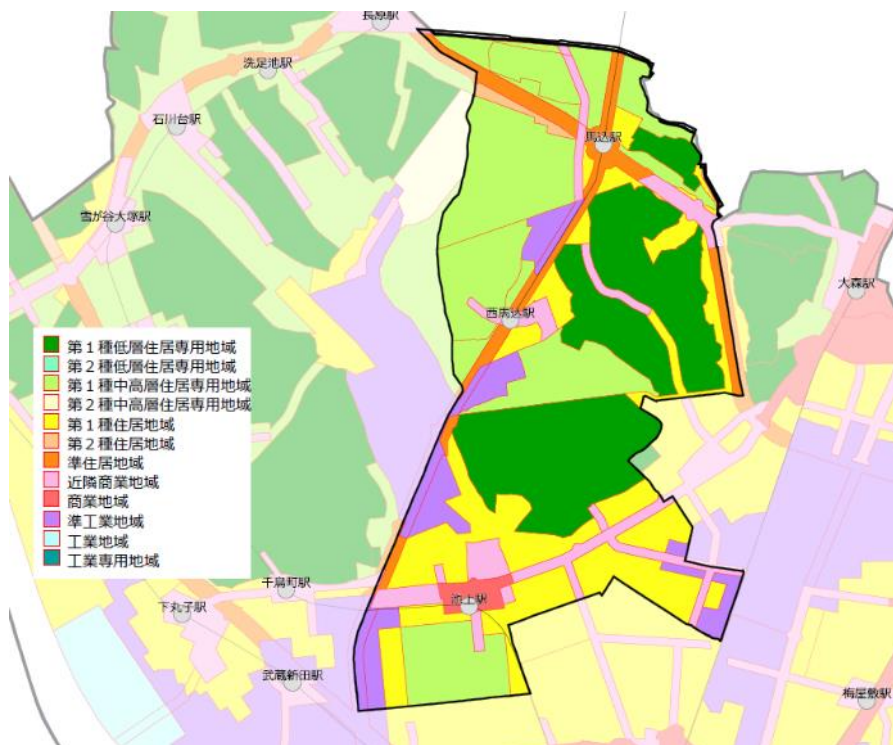
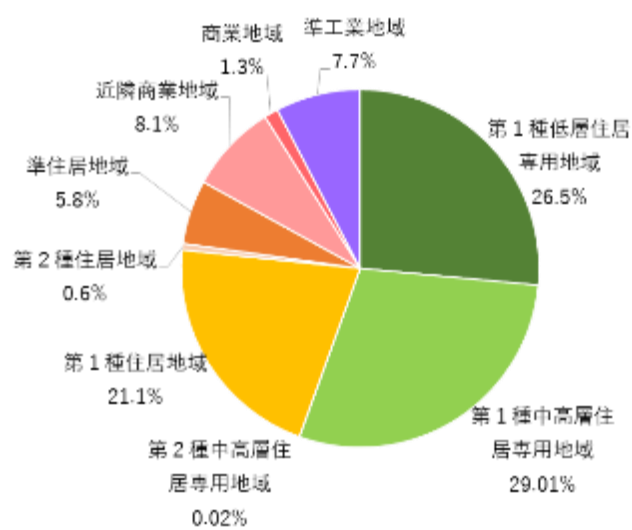


図 用途地域



出典 東京都都市計画地理情報システム「用途地域 (H29)」

・土地利用でみると、住宅用地が 50.1%、商業用地が 7.4%、公共用地が 7.5%、道路用地が 19.9%となっている。

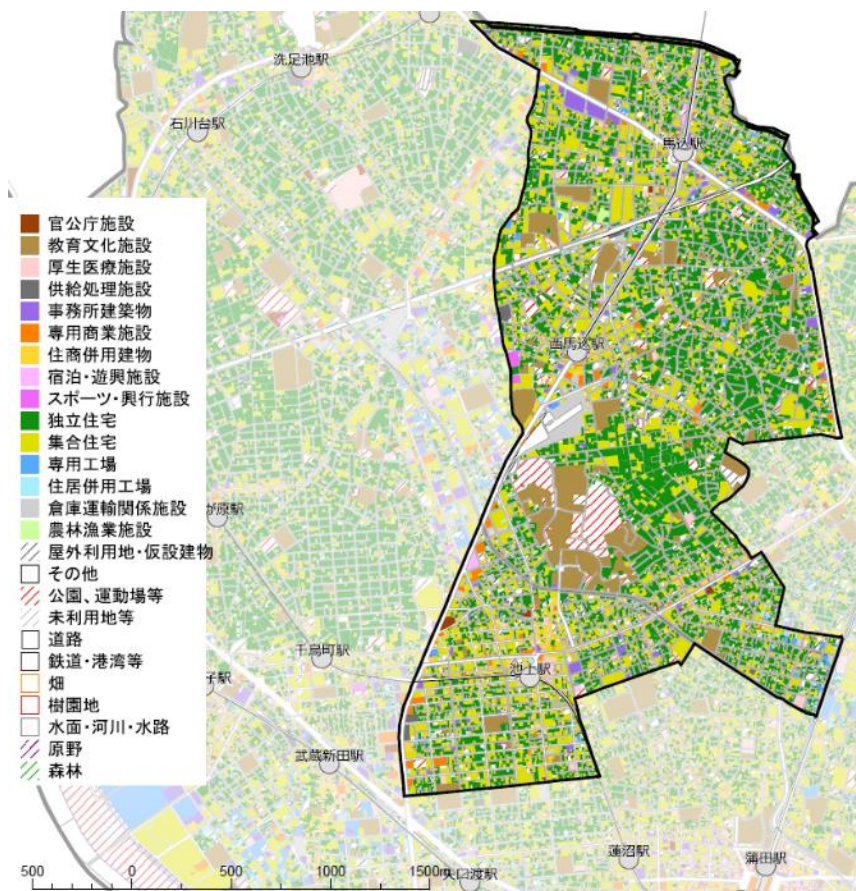
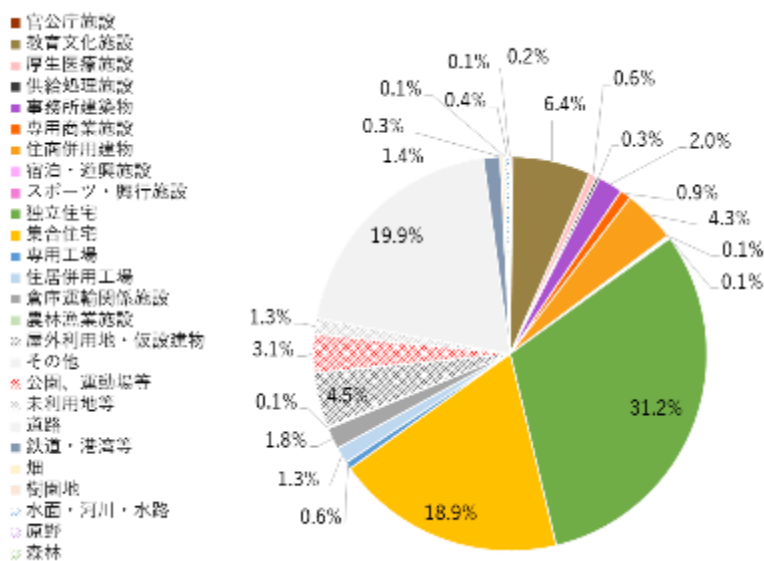


図 土地利用現況（平成 28 年）



【参考資料】

①特別出張所及び地域包括支援センターにおける所管区域の把握

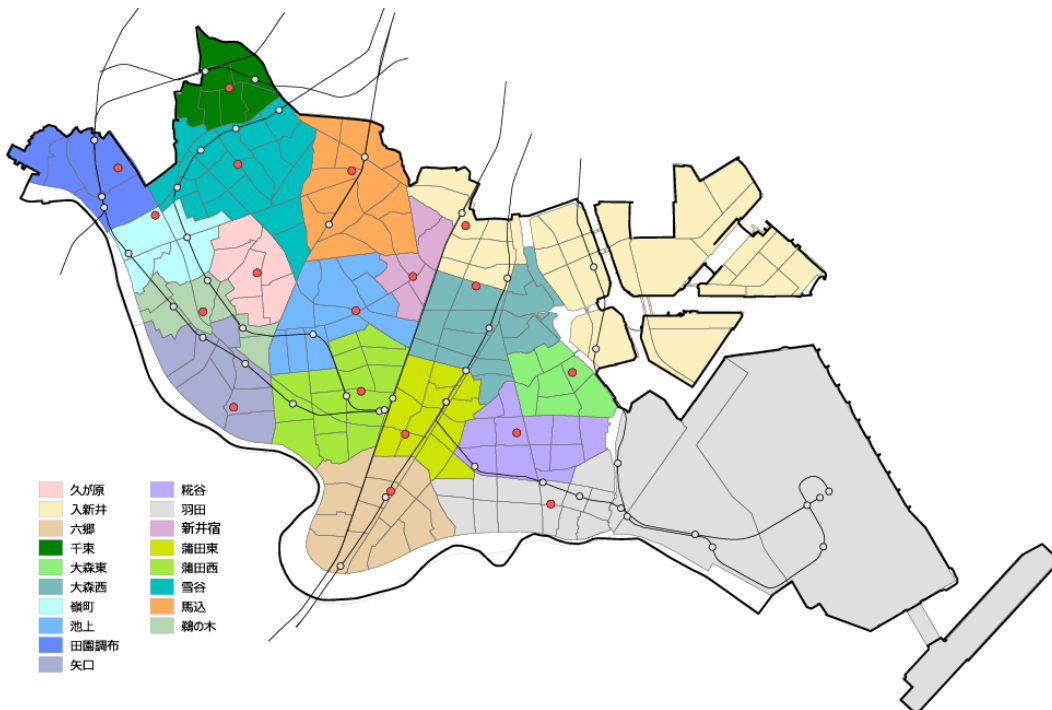


図 特別出張所所管区域（区内 18 箇所）

※町丁目単位で分類

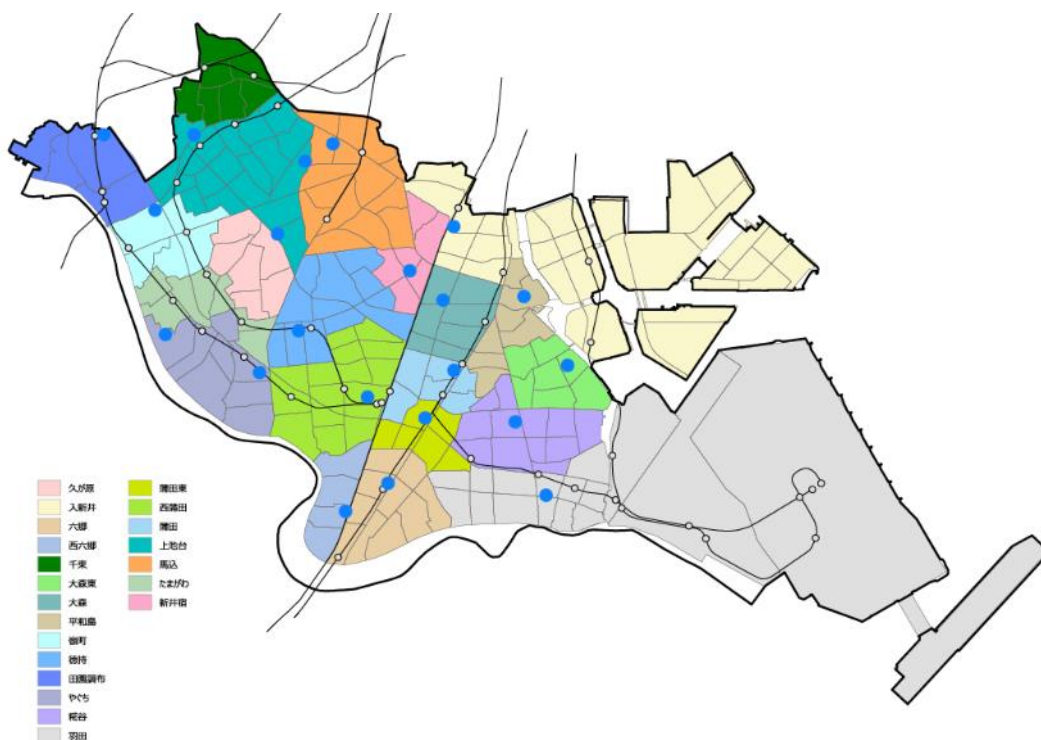


図 地域包括支援センター所管区域

※町丁目単位で分類

②都市計画指定状況（用途地域）、土地利用現況等の把握

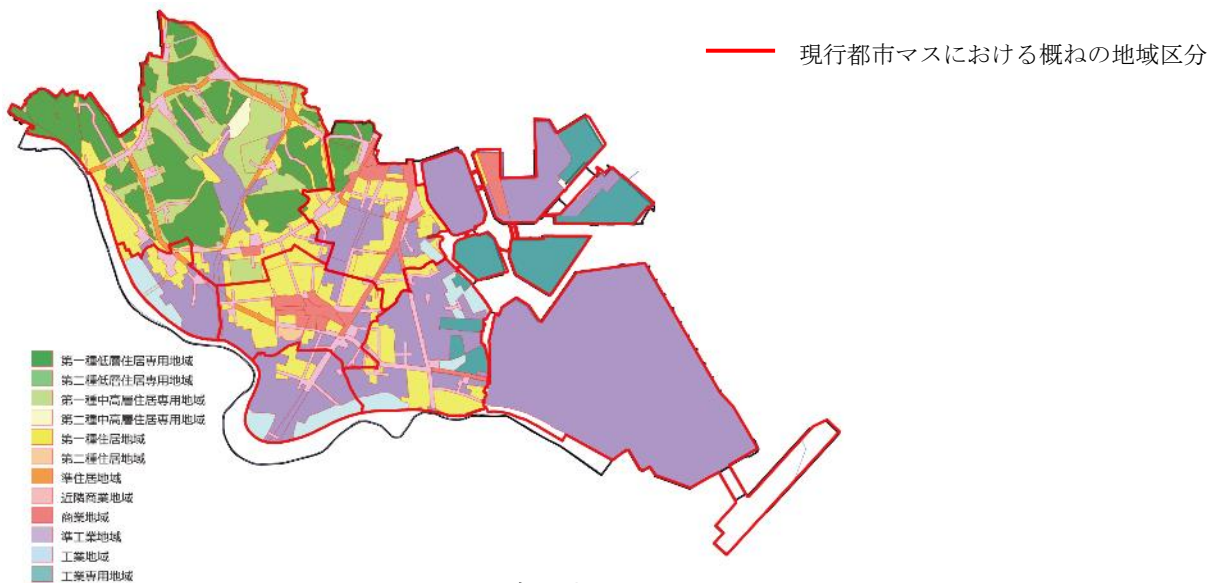


図 用途地域



図 土地利用現況

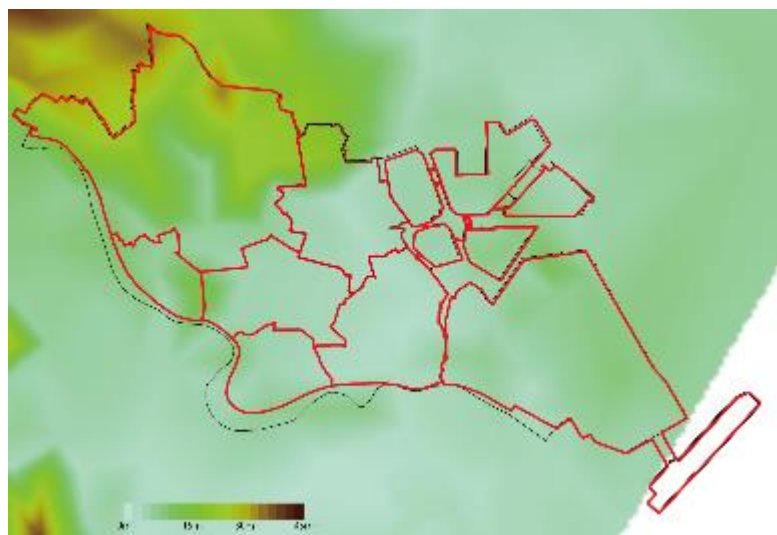


図 標高

③鉄道駅等を中心とした生活圏の把握

本検討においては、駅に向かう人の流れを一つの指標として、鉄道駅の利用者エリアを「駅勢圏」と定義する。

【駅勢圏の設定方法】

- 大都市交通センサス（平成 28 年度）における乗車駅ベースの定期券利用者データの「居住地基本ゾーン」（複数の町丁目によって構成されるゾーン）に基づき、各鉄道駅の利用者エリアを抽出

※データ：端末交通手段別人員表（初乗り駅別・居住地基本ゾーン別） 鉄道定期券
〔定期券合計〕 単位：人／日・片道

- 複数の路線が乗り入れる鉄道駅は合算
- 端末交通手段については全ての交通手段を対象
- 空港臨海部エリアについては対象外

○基本ゾーン図



【抽出したゾーンの検証・精査】

集計単位の基本ゾーンは複数の町丁目で構成されるため、1 つの基本ゾーンが複数の鉄道駅に設定される場合がある。1 つの基本ゾーンに対して 1 つの鉄道駅を紐づけるため、以下の視点により設定されたゾーンの精査を行う。

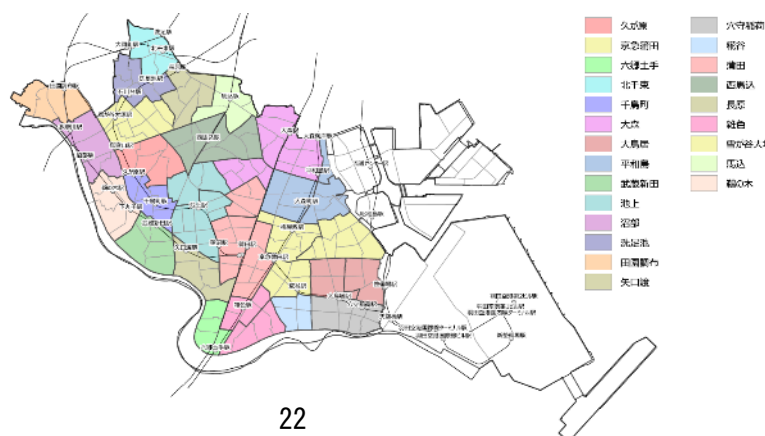
○考え方

各基本ゾーンにおいて利用者人員が最も多い鉄道駅を、当該ゾーンの「乗車駅」とする。

(例)

ゾーンコード	駅名		
11105	大森	馬込	平和島
利用者人員	6,606	284	46

○乗車駅別利用者圏域



④まちづくり協議会等（地域力を生かした大田区まちづくり条例に基づく認定協議会）の設置状況の整理

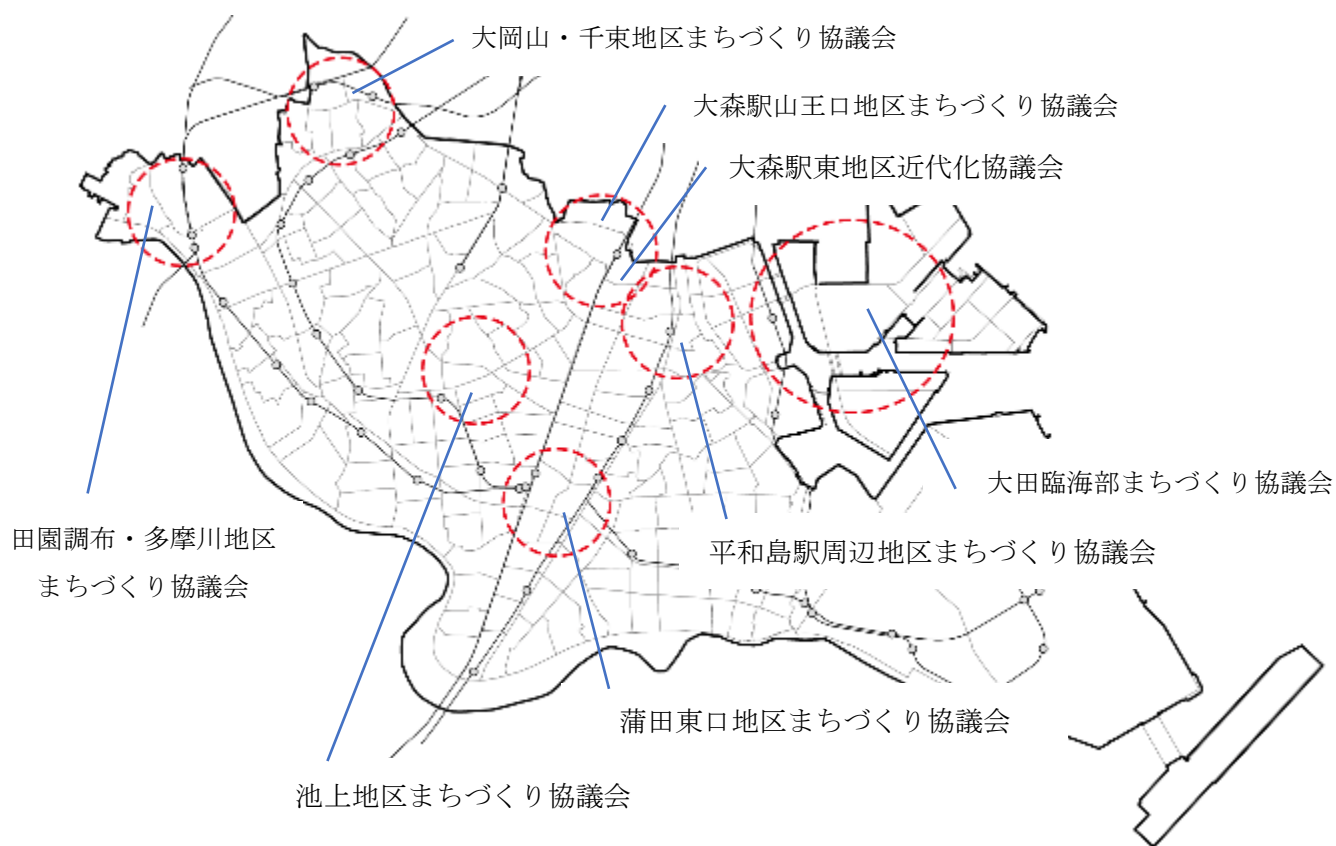


図 まちづくり協議会

⑤関連計画における地域区分の整理

計画名	大田区人口ビジョン (H28.3)	大田区公共施設等マネジメント今後の取組み (H29.3)																									
地域区分	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2010 平成 22 年</th> <th>2015 平成 27 年</th> <th>2020 平成 32 年</th> <th>2025 平成 37 年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大森地域</td> <td>232,213</td> <td>238,618</td> <td>245,575</td> <td>249,489</td> </tr> <tr> <td>調布地域</td> <td>178,683</td> <td>184,734</td> <td>191,480</td> <td>196,595</td> </tr> <tr> <td>蒲田地域</td> <td>208,553</td> <td>211,830</td> <td>215,188</td> <td>215,657</td> </tr> <tr> <td>梶谷・羽田地域</td> <td>73,924</td> <td>75,062</td> <td>76,266</td> <td>76,139</td> </tr> </tbody> </table> <p>蒲田地域、大森地域、調布地域、梶谷・羽田地域</p>		2010 平成 22 年	2015 平成 27 年	2020 平成 32 年	2025 平成 37 年	大森地域	232,213	238,618	245,575	249,489	調布地域	178,683	184,734	191,480	196,595	蒲田地域	208,553	211,830	215,188	215,657	梶谷・羽田地域	73,924	75,062	76,266	76,139	<p>調布地域 区域の殆どが住居専用地域となっており、台地部に閑静な住宅街が広がっている。</p> <p>大森地域 東西で土地利用が異なり、西側は住居専用地域、東側は住工が混在する地域となっている。</p> <p>蒲田地域 蒲田駅を中心に商業地が広がっている。近年、多摩川沿いでは大規模な集合住宅の建設が進んでいる。</p> <p>梶谷・羽田地域 羽田空港に直結した工場のまちであるが、近年、工場跡地の開発等により変化が生じている。</p>
	2010 平成 22 年	2015 平成 27 年	2020 平成 32 年	2025 平成 37 年																							
大森地域	232,213	238,618	245,575	249,489																							
調布地域	178,683	184,734	191,480	196,595																							
蒲田地域	208,553	211,830	215,188	215,657																							
梶谷・羽田地域	73,924	75,062	76,266	76,139																							
備考	地域別将来人口推計を算出	<ul style="list-style-type: none"> 人口ビジョンにおける地域区分を踏襲 公共施設等（施設保有数、延床面積、用途別施設数）の実態把握及び、公共施設整備の方向性を地域ごとに整理 																									

計画名	大田区緑の基本計画 グリーンプランおおた (H28.3)	おおた都市づくりビジョン (H29.3)
地域区分	<p>(蒲田地域の整備方針図)</p>	<p>■重点プロジェクトの設定</p> <p>○重点プロジェクト①「スクエアの連携」</p>
	台地部地域、大森地域、蒲田地域、多摩川沿い地域、梶谷・羽田地域、空港臨海部地域	蒲田駅周辺、大森駅周辺、羽田空港周辺、臨海部
備考	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画マスタープランの地域区分を踏襲 各地域におけるみどりのまちづくり方針を示している 	マスタープランに位置づけられた中心拠点（蒲田、大森、羽田空港周辺）と、広域交流、物流、産業イノベーションなど広域的に機能が連なる「臨海部」を「スクエア」として位置づけ