

土地利用の誘導方針について（構成案）

（1）大田区における土地利用の現況と課題

①地形から見る地域特性

地域	地域特性
区の北西部 （台地部）	<p>区の北西部（台地部）は、関東大震災以降住宅化が進み、田園調布、雪谷、久が原、馬込など比較的緑の多い住宅地を形成しています。</p> <p>昼夜間人口比率が低い（昼間と比較して夜間人口が多い）傾向にあり、良好な住宅市街地を中心に都市づくりが進んだ地域です。</p>
区の中央部 （低地部）	<p>区の中央部（低地部）は、大正期以降、中小工場が進出し、住宅や工場が密集する住工混在地域や主要鉄道駅を中心とする商業地を形成しています。</p> <p>交通の利便性や商工業の集積などにより、昼夜間人口比率が高い（夜間と比較して昼間人口が多い）傾向にあり、大田区を代表する産業の中心エリアを含む地域です。</p>
区の東部 （空港・臨海部）	<p>区の東部（空港・臨海部）は埋立島部で構成され、東京国際空港（羽田空港）をはじめ、トラックターミナルやコンテナふ頭、市場などの物流施設のほか、大田の技術が集積された工場団地や水と緑の自然環境を整備・保全する野鳥公園・海上公園などで形成されています。</p> <p>夜間人口はほとんどなく、東京圏の一翼を担うエリアを持つ地域です。</p>

②これまでの用途地域の適応状況

大田区は比較的早くから市街化が進み、都市の基盤は耕地整理と戦災復興の土地区画整理事業により整備されてきました。その後、様々な都市計画を実行していく中で、徐々に市街地の改善が行われ、約100年かけて現在の都市基盤が整備されてきました。

大田区の土地利用の特徴は、武蔵野台地東端にあたる、久が原台、荏原台と呼ばれる北西部の台地部と多摩川、丸子川、呑川、内川等が運んできた土砂が堆積した中央部の低地部、戦後の埋め立てによる東部の空港・臨海部に大きく3区分されているところです。

3つに分かれた地形を活かし、良好な住宅地から中心市街地、埋立島部の産業系土地利用に至るまで様々な土地利用が存在します。

こうした土地利用の多様性は、大田区の魅力となっていると同時に、いくつかの課題を抱えています。ひとつには、工場と住宅が混在した市街地における工場の操業環境と住環境の調和があげられます。また、商業業務の発展を図る地域と閑静な住宅地が隣接しているために、双方の土地利用の調整が必要な地区もあります。

大田区は工場が集積する地区として知られていますが、近年では工場は減少傾向にあり、工場から集合住宅等への土地利用の転換が進んでいます。また、敷地の細分化や戸建て住宅から共同住宅等への建替えに伴うみどりの減少など、人口増加に伴う土地利用の課題を抱えています。

(2) 土地利用の誘導方針

大田区の地形から見る地域特性に合わせ、現在の土地利用状況を維持しつつ、都市基盤とのバランスにも配慮しながら、多様なライフスタイルに対応する都市機能の集積やみどりの確保、都市づくりへの区民参画などに対応した土地利用を進め、住環境や産業環境の維持・向上を図ります。

① 北西部（台地部）

- ・緑豊かで比較的ゆったりとした良好な住宅市街地については、現在の住環境を保全します。
- ・都市基盤の整備とともに歴史的な変遷を経て、商店や工場が集積している市街地については、地区内の住宅や隣接する住宅との調和を図りながら、商業やものづくりなどの産業を活性化するため、さらなる都市機能の集積をめざします。
- ・幹線道路沿いの市街地については、交通の利便性を活かした産業系施設の立地、幹線道路の騒音や振動に配慮した環境づくり、災害時の避難路の確保や延焼遮断帯の形成などの観点から、幹線道路沿いにふさわしい市街地の形成をめざします。

② 中央部（低地部）

- ・耕地整理事業から戦後復興、高度経済成長とともに、都市基盤の利便性を活かし発展した中層や低層の建物が組合された住宅地については、現在の環境を維持しつつ、道路等の公共施設の整備などによる住環境の向上をめざします。
- ・大田区の特徴であるものづくり工場と住宅が混在する市街地については、各地区の実情に応じた建築物の整備の誘導を図るとともに、新たな産業を取り込みながら、多様なライフスタイルに対応する、住宅とものづくり工場などの産業拠点が調和した市街地の形成をめざします。
- ・中心拠点として業務・商業系の土地利用が集中している蒲田駅及び大森駅周辺は、さらなる都市機能の強化を図りながら、ゆとりとにぎわいのある市街地形成を図るとともに、広域拠点域の活性化に寄与する都市づくりをめざします。
- ・都市基盤の整備とともに歴史的な変遷を経て、商店が集積している市街地については、地区内の住宅や隣接する住宅との調和を図りながら、商業をはじめとする大田区の産業を活性化するためさらなる都市機能の集積をめざします。
- ・比較的まとまった規模の工場や物流施設が集積する市街地については、隣接する住宅との調和を図りながら、引続き、工場の立地や操業を継続できる環境の維持、促進をめざします。
- ・幹線道路沿いの市街地については、交通の利便性を活かした産業系施設の立地、幹線道路の騒音や振動に配慮した環境づくり、災害時の避難路の確保や延焼遮断帯の形成などの観点から、幹線道路沿いにふさわしい市街地の形成をめざします。

③東部（空港・臨海部）

- ・東京圏の一翼を担う港湾機能や物流機能が集積する市街地については、保有する機能の維持強化を図るとともに、広域拠点域の活性化に寄与する都市づくりをめざします。
- ・工業系施設が集積する市街地については、ものづくり産業の操業環境の維持・向上を図るとともに、北側の港湾・物流機能が集積する市街地と連携しながら、広域拠点域の活性化に寄与する都市づくりをめざします。
- ・中心拠点である、羽田空港跡地第1ゾーン及び第2ゾーン周辺は、さらなる都市機能の強化を図りながら、羽田空港とともに広域拠点域の活性化に寄与する都市づくりをめざします。
- ・広域拠点域の一角をなす令和島を含む中央防波堤埋立地は、既存の臨海部機能との一体的な利用を推進するとともに、新たな機能の創出をめざします。