

大田区高台まちづくり基本方針素案の区民意見公募手続きの実施について

1 大田区高台まちづくり基本方針の概要

近年の気候変動により水害が頻発化・激甚化していることなどを踏まえ、区民の生命、財産を保護することを目的に、強靱で回復しやすい減災都市を目指し、持続可能なまちづくりを推進するため、「大田区高台まちづくり基本方針」を策定する。

具体的な内容としては、区ハザードマップによる被害想定を踏まえ、地域別の水害危険性の分析に基づく課題抽出や対応方針の検討を行い、高台整備の必要性の高い地区を抽出し、短期では、建築物を利用した垂直避難、命を守る避難場所の確保の検討、中期では、高台の公園や建物等を拡充した避難拠点の確保の検討、長期では、多摩川流域に高規格堤防を整備し、高台まちづくりを推進していきます。

2 区民意見公募手続き（パブリックコメント）の実施について

(1) 意見募集期間

令和6年12月4日（水）から12月25日（水）まで

(2) 閲覧場所

区ホームページ、都市計画課窓口（本庁舎7階11番窓口）

区政情報コーナー（本庁舎2階）、各特別出張所窓口

(3) 意見提出方法

東京共同電子申請・届出サービス、郵送、Fax、窓口への持参

(4) 周知方法

区ホームページ、区報12月11日号、X（旧Twitter）

3 今後のスケジュール（予定）

- ・令和7年3月 まちづくり環境委員会報告：区民意見公募手続きの結果及び方針案について
- ・令和7年3月末 区長決定
- ・令和7年4月 まちづくり環境委員会報告：決定内容の報告



▲
区ホームページ
詳細はこちら

大田区 高台まちづくり基本方針（素案）



概要版

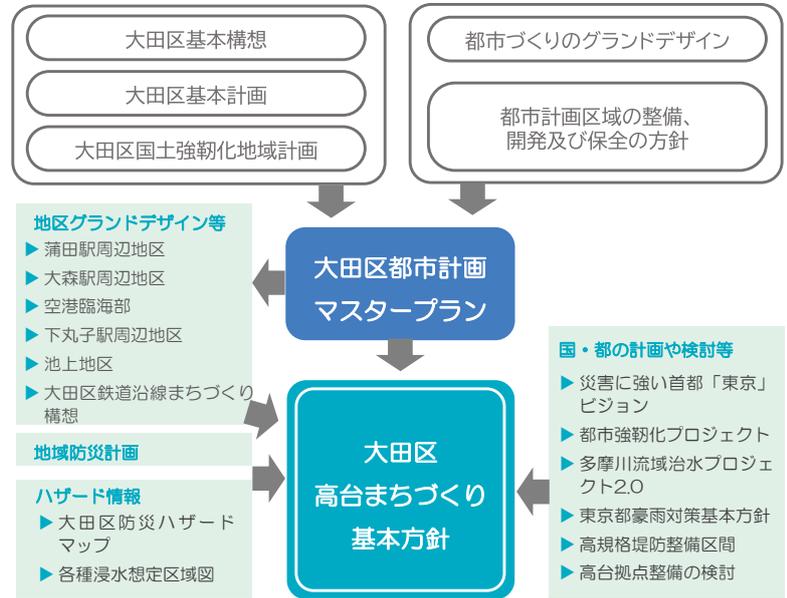
第1章 高台まちづくりとは

1. 大田区高台まちづくり基本方針とは

- 本方針は、近年の気候変動により水害が激甚化・頻発化していることなどを踏まえ、区民の生命、財産を保護することを目的に、強靱で回復しやすい減災都市を目指し、持続可能なまちづくりを推進するため、高台の必要性の高いエリアを分析した上で、具体的な実現化方策の整理を行い、地域特性に応じた計画的な高台化の考え方を示すことを目的としたものである。

2. 本方針の位置づけ

- 本方針は、既存の関連計画における大田区の避難やまちづくりの考え方を踏まえつつ、他機関の防災・高台の関連計画等を大田区版に落とし込みながら、大田区の高台まちづくりの方針を示すものである。



本方針の位置づけ

3. 対象範囲・計画期間

- 対象範囲は**大田区全域**とする。
- 大田区都市計画マスタープランと整合を図り、**2040年代を目標年次**とする。なお、今後の社会経済情勢等の変化に柔軟に対応するため、必要に応じ適宜見直しを行う。

4. 高台及び高台まちづくりとは

- 大田区では、**高台を、「浸水位よりも地盤や建物等の床※が高く、浸水に対する安全性の高い場所」と定義**することとする。
- 高台まちづくりとは、**①建物群、②公園等公共施設、③高規格堤防を対策メニューとし、これらを必要に応じ組み合わせながら整備し、線的・面的につな**がった高台を整備することとする。

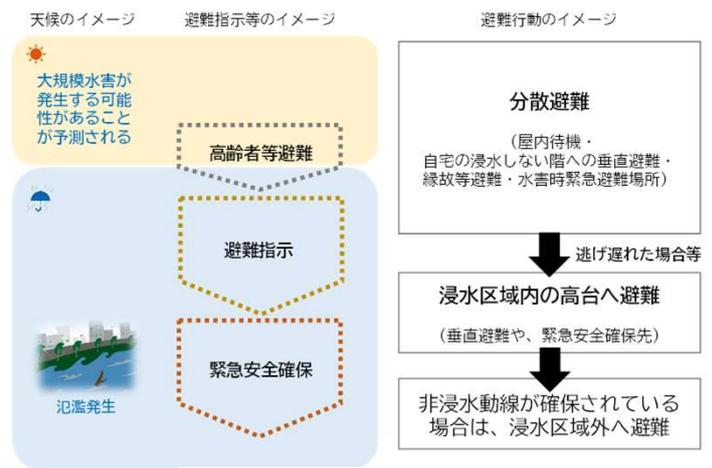
※本方針では、「水害の被害指標分析の手引き」より、各階の高さは1階床高0.5m、2階床高3.2mとしている。



災害に強い首都「東京」形成ビジョン概要版, p. 2

5. 大田区における高台まちづくりの基本的な考え方

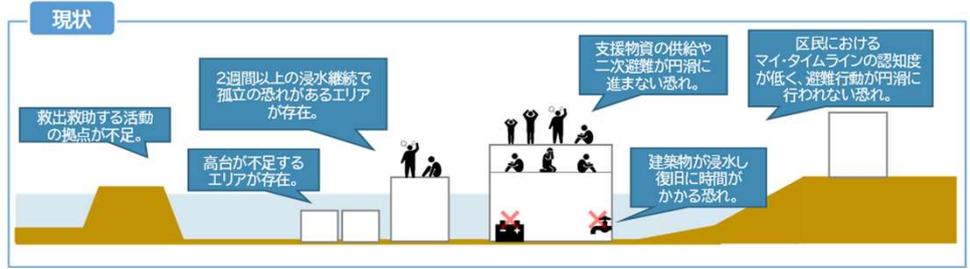
- 大田区では、**マイ・タイムラインに基づき「分散避難」を基本とする考え方を前提**としつつ、仮に早い段階からの避難が出来なかった場合でも、**命の安全（緊急安全確保先）や最低限の避難生活水準を確保できる避難場所、救急救助・災害復旧拠点となる「高台まちづくり」を推進**する。



大田区における避難行動のイメージ

6. 大田区における高台まちづくりの将来像

- 大田区における高台まちづくりの将来像を、「**水害に対して強靱で回復しやすい市街地**」とする。



将来像のイメージ - 水害に対して強靱で回復しやすい市街地



7. 大田区における高台まちづくりの目標

- 短期・中期・長期ごとに以下の目標を設定し、高台まちづくりを進める。



8. 本方針策定の背景

水害リスクの高まり	<ul style="list-style-type: none"> ● 近年では、気候変動による大規模洪水の危険性や切迫性が高まっている。 ● 実際に、令和元年台風19号では大田区でも大きな被害が発生。（避難者総数は12,002人、罹災証明書発行件数は705件。）
国・都でも高台まちづくりの動き	<ul style="list-style-type: none"> ● 国と都で「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」（令和2年12月）を公表。また、「高台まちづくり推進方策検討ワーキンググループ」を設置。 ● 都は、「東京強靱化プロジェクトupgrade I」（令和5年12月）を策定。

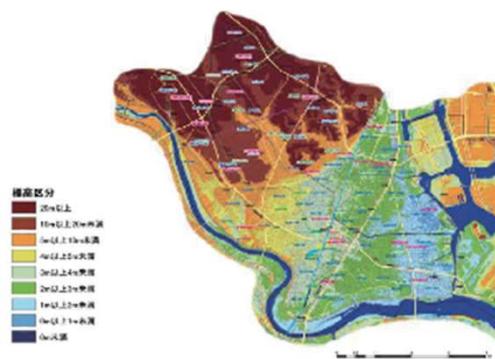
9. 本方針の構成



第2章 大田区の現状と課題

1. 大田区の地形・土地利用・都市機能の集積

- 大田区の地形は、**台地部**、**低地部**、**埋め立て地**による**空港臨海部**の大きく3つに分かれる。
- 台地部には住宅地が広がっている。**低地部の蒲田駅や大森駅周辺等の拠点周辺には、中心市街地が形成されている。**
- 空港臨海部や多摩川沿いには大規模な工場用地が広がっているほか、住宅と工場の共存する市街地が広がっている。



標高図



土地利用現況図

2. 大田区の人口

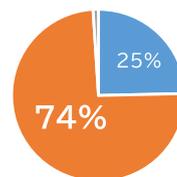
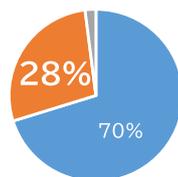
- 大田区では高齢化率の上昇に加えて単身世帯数(特に高齢単身)や核家族世帯数が増加傾向にある。
- **都市機能が集積する地域等では昼夜間人口比率が高く、居住者以外の来街者も多い特徴を有する。**

3. 区民の意識

- 令和5年度の区民意識調査では、**水害リスクを知らない**と回答した区民が約3割程度存在。
- また、**マイ・タイムライン**等に関する**認知度が低い**。

水害リスク認知度

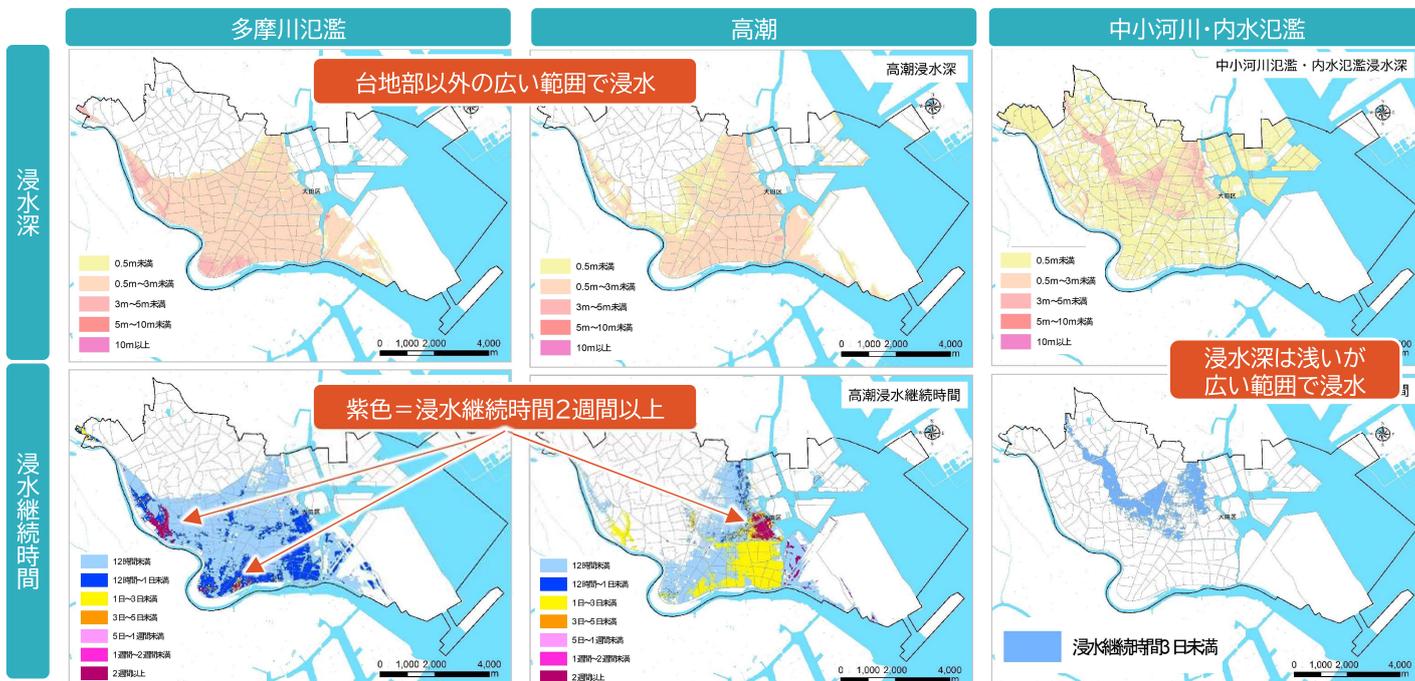
マイ・タイムライン認知度



区民の水害に関する意識

4. 想定される水害被害の概要

- **多摩川が想定最大規模で氾濫した場合、台地部以外の広い範囲で浸水想定区域が広がり、多摩川沿い地域、糞谷・羽田地域を中心に局所的に2週間以上浸水継続が想定される箇所が存在する。**
- **想定最大規模の高潮が発生した場合も同様に台地部以外の広い範囲で浸水想定区域が広がり、糞谷・羽田地域を中心に局所的に2週間以上浸水継続が想定される箇所が存在する。**
- **想定最大規模の中小河川や内水の氾濫が発生した場合、多摩川氾濫や高潮の場合に比べて浸水継続時間こそ短いものの、浸水想定区域は区全体に広がる。**



5. 高台(水害時緊急避難場所)の不足状況の分析

- 水害時の避難対象者数と、水害時緊急避難場所の受入人数を町丁目毎に算出することにより、大田区内における、高台の相対的な不足状況を分析した。
- 分析の結果、矢口・六郷・下丸子などの多摩川沿いで大きく高台が不足する結果となった。

避難対象者数

高台
(水害時緊急避難場所)
の受入人数

高台が不足する
人数



- ①多摩川氾濫、②高潮、③中小河川氾濫及び内水氾濫(いずれも想定最大規模)のハザードに対して、町丁目ごとに「避難対象者数」と「高台(水害時緊急避難場所)の受入人数」を推定し、その差分から「高台が不足する人数」を算出。
- ①～③で算出したそれぞれの「高台の不足人数」のうち、最も不足が大きい値を町丁目の「高台が不足する人数」として、複数ハザードを考慮した総合的な高台不足状況の分析を実施。

6. 大田区全体の現状と課題のまとめ

- 大田区の地形・土地利用・都市機能の集積、人口、区民の意識、想定される水害被害や、令和元年台風19号による被害等を踏まえ、課題を整理した。

現状		課題
地形	台地+低地+埋め立て地の3つに分かれる地形	住民の命を守る高台の創出
土地利用・都市機能	蒲田駅や大森駅といった都市機能が集積する拠点が存在、工場が多い市街地が特徴	来街者の避難先となる高台の創出
人口	蒲田駅・大森駅周辺や羽田空港周辺等、来街者の多いエリアを有する	避難後の孤立対策や避難環境の充実
住民意識	水害リスク認知度が低く、区の実施に関する認知も広がっていない	経済的損失の軽減対策
リスク	多摩川沿川で浸水深・浸水継続時間が長く、高台が大きく不足する可能性	水害に対する区民や来街者等の意識向上の取組推進
台風19号の経験	避難対策、情報伝達、要配慮者対策、治水対策いずれについても課題顕在化	水害リスクの認知度向上やマイ・タイムライン作成の取組推進
		治水対策や流出抑制対策の推進

第3章 基本方針

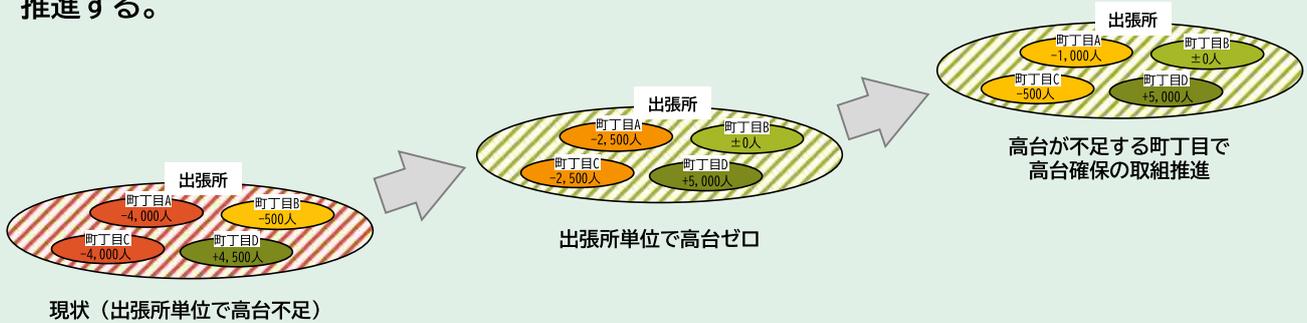
○ 第2章までの内容を踏まえ、大田区における高台まちづくりの基本方針を以下のように定めた。

大田区の高台不足状況の特性

- ① 多摩川氾濫の浸水により、多摩川沿いで高台が大きく不足する状況
- ② 内陸部では個々の町丁目では不足が見られるものの、出張所単位で見れば多くの場所で高台が充足している状況

■高台まちづくりの基本方針

- **高台が不足する出張所では、出張所管轄範囲で高台の不足ゼロを目指す。**
暮らしに関わりの深い事務を取り扱っており、区民に最も身近な行政単位である出張所の管轄範囲において、高台の充足を目指す。
- **高台が不足する町丁目では、出張所単位での充足に関わらず、高台確保の取組を進める。**
個々の町丁目においては、より自宅から身近な圏域での避難先となる高台を確保することに加え、昼間人口の受入や、基幹的な防災機能及び地域防災機能の確保を念頭に高台を拡充していく。
- **高台の創出・確保の方策としては、民間・公共施設の建替えにあわせた浸水対応型建築物化※や、民間・公共の既存施設の活用、公園の活用、高規格堤防の上面利用等を想定する。**
- **また、高台整備とあわせて、高台整備以外のその他のハード・ソフト対策についても連携して推進する。**



大田区における浸水対応型建築物とは

大田区では、以下の条件等に当てはまる建築物を浸水対応型建築物と呼ぶこととする。

- ① 建物利用者や地域住民等が避難できる浸水深以上の避難・待避スペースを有すること
例) 共用スペース、集会所、会議室等
- ② 浸水しても電気や水道等を使用し続けられ、最低限の避難生活を送ることができること。
例) インフラ施設を浸水階以上に設置
- ③ 排水後、復旧が容易なこと。
例) 浸水すると復旧に時間的・経済的負担が大きくなる施設・設備を浸水階以上に設置



浸水継続時間が長いエリアの場合には、更に以下の条件を満たしていることが望ましい。

- ④ 浸水区域外へ逃げる事が可能な非浸水動線がつながっていること
例) 歩行者デッキ、連続盛土と接続している等
又は
- ⑤ 避難者の移送や物資の輸送等に必要な設備が整っていること
例) 屋上にヘリポートが整備されている、ボートが着岸できるスペースが整備されている等



第4章 実現化方策

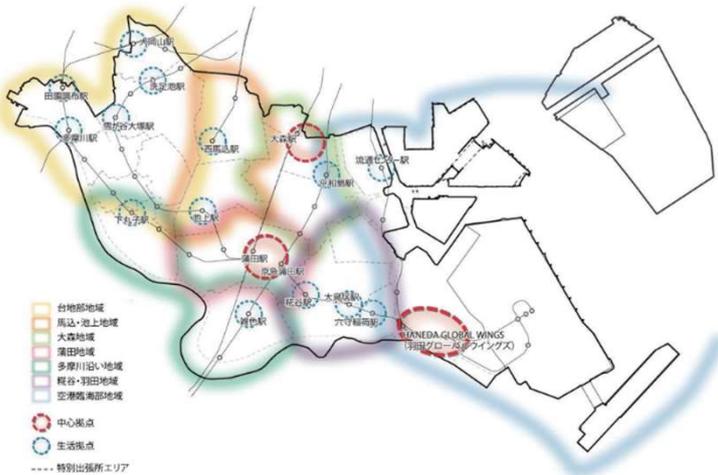
○ 基本方針を踏まえ、浸水想定区域内における具体的な実現化方策(対策メニュー)として考えられる高台まちづくり及びその他のハード・ソフトの水害対策メニューを整理した。

対策メニュー

<p>もしもの備え(想定しうる全ての豪雨から区民を守る取組)</p> <p>高台まちづくり対策</p> <p>その他のソフト対策</p> <p>その他のハード対策</p> <p>気候変動を踏まえた目標降雨</p> <p>浸水被害を防止する取組</p>	建物群による高台まちづくり	民間開発等にあわせた浸水対応型建築物化の誘導による避難・待避スペースの創出	1		
			区役所本庁舎の新築・改築に合わせた避難・待避スペースの創出や防災機能の拡充	2	
			民間施設を活用した避難・待避スペースの確保	3	
			公共施設の新築・改築にあわせた避難・待避スペースの創出	4	
		公園等公共施設による高台まちづくり	既存の公共施設を活用した避難・待避スペースの確保	5	
			公園の既存施設の活用等による避難・待避スペースの創出	6	
			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	7	
		高規格堤防の上面を利用した高台まちづくり	高規格堤防整備に合わせた浸水を回避する高台市街地の整備	8	
			高規格堤防の整備に合わせた高台上の公共施設の整備による避難・待避スペースの創出	9	
		その他のソフト対策	情報周知	水害リスク情報の発信	10
			避難体制強化	避難体制の強化	11
		その他のハード対策	グリーンインフラの推進	グリーンインフラの取組による雨水貯留・浸透対策	12
			河川整備	大田区内を流れる河川の治水対策推進	13
			下水道整備	下水道施設の整備等推進	14
			流域対策	貯留浸透施設設置の推進	15

第5章 地域別方針

- 第5章では、第3章の基本方針を前提に、各地域の特性や課題を整理し、地域別の高台まちづくりの方針について示す。
- 地域区分は、大田区都市計画マスタープランにおける地域設定による7つの地域とする。



注：地域区分は概ねの境を示したものです。
このため、地域の境界は相互に重なって表現されています。

7つの地域区分

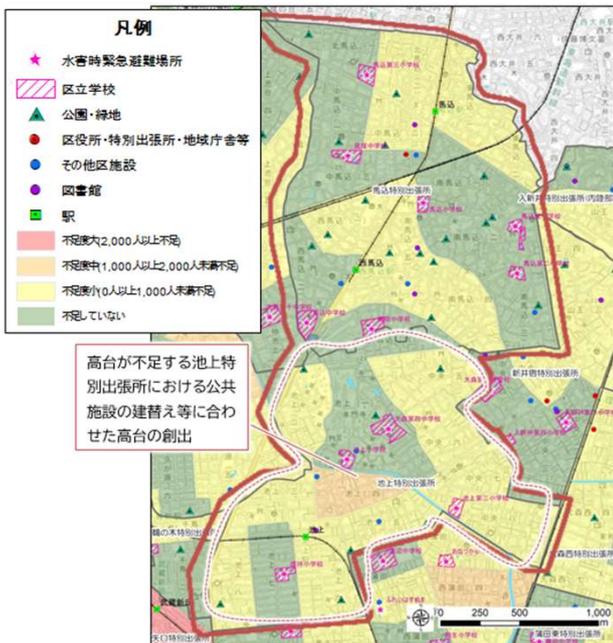
台地部地域

- 標高が比較的高い台地上に位置しており、住宅街が広がっている地域です。
- 高台が不足する**鶴の木特別出張所**及び**雪谷特別出張所**において公共施設の**新築・改築**にあわせた高台の創出を推進します。



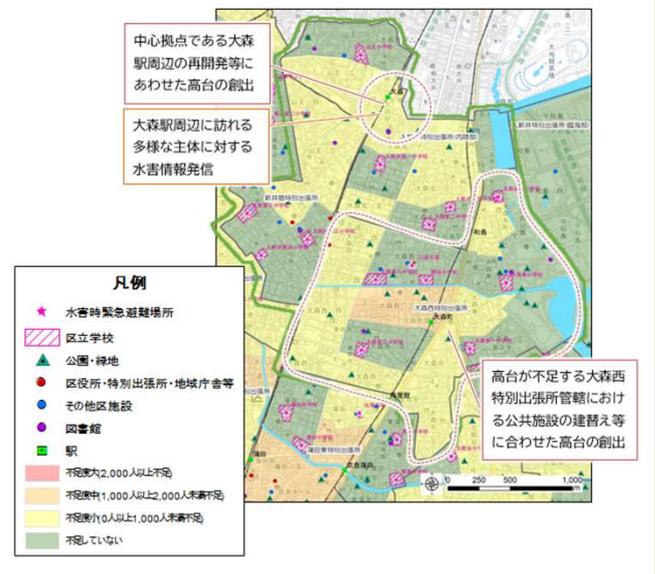
馬込・池上地域

- 北部は台地、南部は低地の地域です。池上本門寺をはじめとする歴史文化自然や緑豊かな環境が特徴です。
- 高台が不足する**池上特別出張所**において、公共施設の**新築・改築**にあわせた高台の創出を推進します。



大森地域

- 大森駅周辺は大田区の中心拠点のひとつであり、区民だけでなく来街者も多く訪れるエリアです。
- 高台が不足する**大森西特別出張所**において公共施設の**新築・改築**にあわせた高台の創出を推進します。
- **大森駅周辺**では、駅周辺における開発等に合わせた高台の創出を推進します。



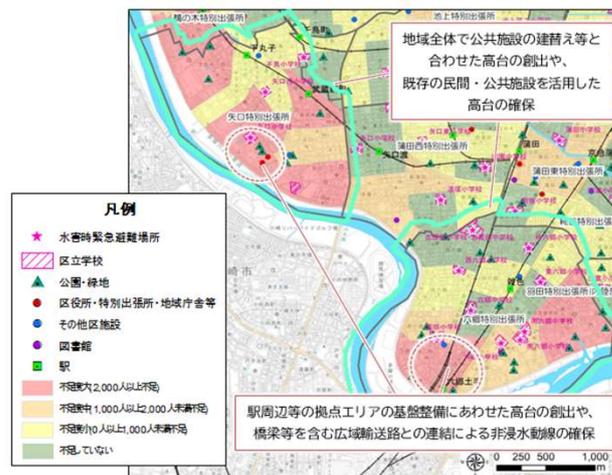
蒲田地域

- 蒲田駅周辺は区の中心商業地であると共に、区役所などの公共施設が集積しています。
- 高台が不足する蒲田西特別出張所においては、駅周辺の開発や公共施設の新築・改築にあわせた高台の創出を推進します。
- 蒲田駅周辺については、行政機能や都市機能を維持するために高台の創出を推進します。



多摩川沿い地域

- 大部分が平坦な低地で、多摩川沿いには工場が集積しています。
- 地域全体で高台が大きく不足しているため、公共施設の新築・改築に合わせた高台の創出や、既存の民間・公共施設を活用した高台の確保など、様々な手段によって優先的に高台の確保を推進します。



糀谷・羽田地域

- 埋め立て地を含む、平坦な地形の地域です。
- 地域東部には物流施設や工場が多く集積しています。
- 高台が不足する羽田特別出張所(内陸部)においては公共施設の新築・改築に合わせた高台の創出を推進します。



空港臨海部地域



地域内に居住者がほとんど存在しないことから高台は不足していませんが、外国人を含む来街者向けの災害情報の発信等の取組を推進します。

第6章 本方針の推進に向けて

- 第5章で整理した地域別方針を踏まえ、特に高台の必要性が高い多摩川沿い地域等から、高台まちづくりの具体化に向けた検討を推進する。
- 特に高台整備の緊要性の高い場所の選定にあたっては、水害時に必要な高台機能の配置の検討や、各種事業等との連携可能性などを踏まえて検討する。