

対象：羽田1～6丁目



大田区では、「羽田地区まちづくりルール（地区計画）」を策定しました。

建替えの際の不燃化等のまちづくりルール（地区計画）を定め、羽田地区を「災害に強いまち」にしていきます。

### ●まちづくりルール（地区計画）とは？

まちづくりルール(地区計画)とは、都市計画法に基づく制度で、次のような3つの特徴があります。

#### ①建物等を建替えるときのルール

ルールが導入されても、すぐに建替える必要はありません。それぞれのお宅の建替え時に適用されます。

#### ②地区の特性に応じて独自に決めることのできるルール

「地区計画」はオーダーメイドで、まちの状況に合わせてルールを決められます。

#### ③住民の皆さんと協働で作るルール

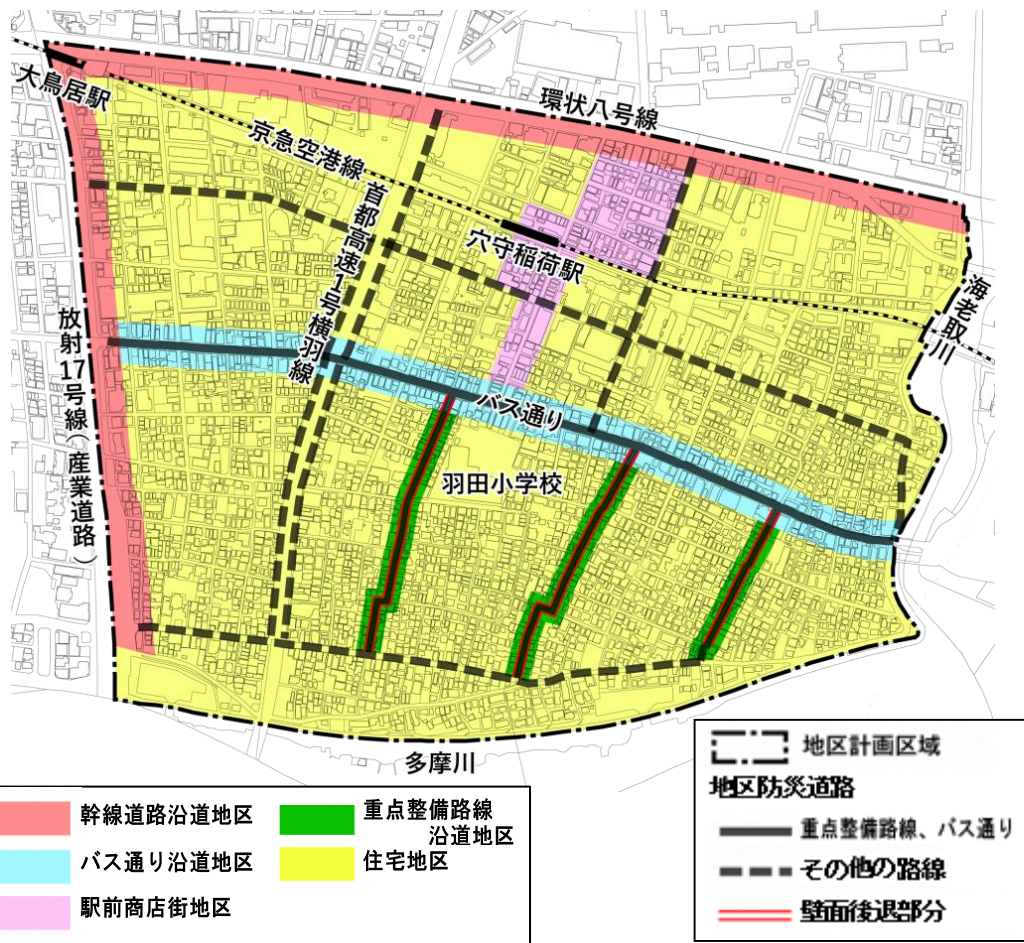
住民の皆さんのご意見を伺いながら、地区の現状に合ったルールを作っていきます。

### ＜これまでの経過＞

- 2016年 5月 「羽田の防災まちづくりの会」が地区計画の導入を提言
- 10月 地区計画に関する区の説明会及びアンケート実施
- 2017年 9月 地区計画素案を策定
- 10月 地区計画素案の説明会及び素案に関するアンケート実施
- 2018年 10月 地区計画原案を策定 説明会及び公告・縦覧
- 2019年 1月 地区計画案を策定
- 2月 地区計画案の説明会及び公告・縦覧
- 3月 都市計画審議会

2019年5月20日 地区計画施行（6月19日以降に建築着手する場合に適用）

### ●地区区分と土地利用の方針



### ●羽田地区まちづくりルール（地区計画）の目標

- ・羽田地区を、着実に「災害に強いまち」にしていく
- ・良好な住環境を確保する
- ・防災上有効な重点整備路線の拡幅をより確実に進めていく

### ●建替えに関するルール

#### 地区全域のルール

#### ①建築物の構造に関する防火上必要な制限

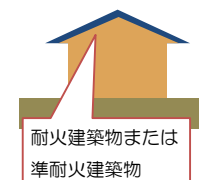
建物を建てる時は耐火建築物または準耐火建築物とします。

##### 幹線道路沿道

階数3以上または延面積100㎡超 →耐火建築物  
その他の建築物 →準耐火建築物以上

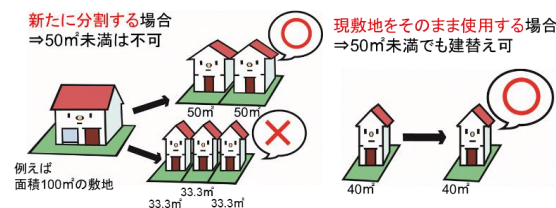
##### その他の地区

階数4以上または延面積500㎡超 →耐火建築物  
その他の建築物 →準耐火建築物以上



#### ②建築物の敷地面積の最低限度

建物敷地を新たに分割する場合、面積の最低限度を50㎡とします。



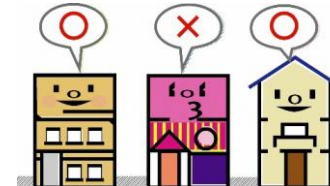
#### ③建築物等の用途の制限

風俗営業などの用途の建物を建てることを禁止します。



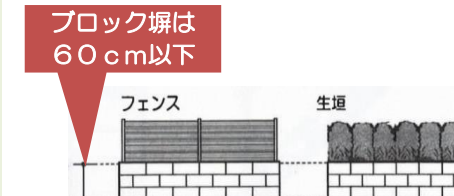
#### ④建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

建物の屋根や外壁の色彩は、地区の環境に調和したものとします。



#### ⑤垣又はさくの構造の制限

道路に面して垣又はさくを設ける場合、生垣またはフェンスとします。

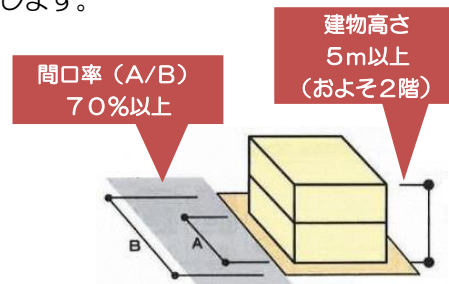


### 防災上重要な道路沿道のみルール

#### ⑥建築物の間口率の最低限度 ⑦建築物等の高さの最低限度

重点整備路線沿道 バス通り沿道

通りの裏手に炎や熱が抜けることを防ぐため、一定以下の間口や高さの建物を建てられないように制限します。



#### ⑧壁面の位置の制限 ⑨壁面後退区域における工作物の設置の制限

重点整備路線沿道

重点整備路線沿道において、道路幅員6mが確保できるよう、沿道に壁面の位置（計画道路中心から3m）を定めます。

