

# 羽田地区防災街区整備地区計画 原案のあらまし

以下に、大田区による羽田地区のまちづくりルール（地区計画）の原案を示します。区では、この原案をもとに、都市計画決定に向けた手続きを進めます。

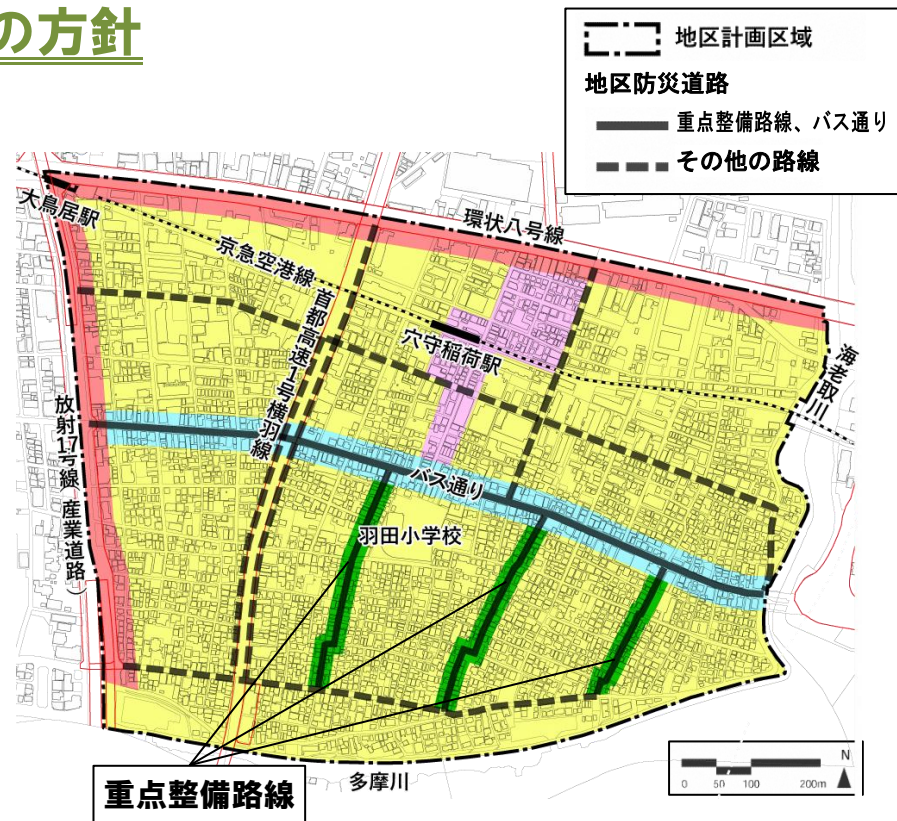
## ●まちづくりルール（地区計画）の目標

当地区は、「大田区都市計画マスタープラン」において防災性に配慮した市街地環境の改善が求められる地区として、重点課題の地区に位置付けられている。また、羽田三～六丁目は「東京都防災都市づくり推進計画」において整備地域に位置付けられている。さらに、羽田二丁目、三丁目、六丁目は同計画において重点整備地域に、また「東京都木密地域不燃化 10年プロジェクト」において不燃化特区に指定されている。

これらを踏まえ、木造住宅密集地域の防災性向上、防災上有効な幅員を確保する重点整備路線の整備、避難路の安全性の強化などの総合的な防災関連事業の展開を図る。道路等の基盤整備と建築物の不燃化を促進するとともに、無秩序な市街化を防止し、生け垣等による緑化の促進を図り、災害に強く、安心して住み続けられる良好な街並みの快適な市街地を形成していく。

## ●地区区分と土地利用の方針

まちづくりルール(地区計画)では、地区の特性に合わせ、羽田地区内を5つに区分しました。それぞれの土地利用の方針を下表の通りとします。



## ●地区防災道路

また、消防活動や避難路としてのネットワークが形成される路線を、「地区防災道路」として位置づけます。

このうち、重点整備路線3路線は、幅員6mへの拡幅を行います。

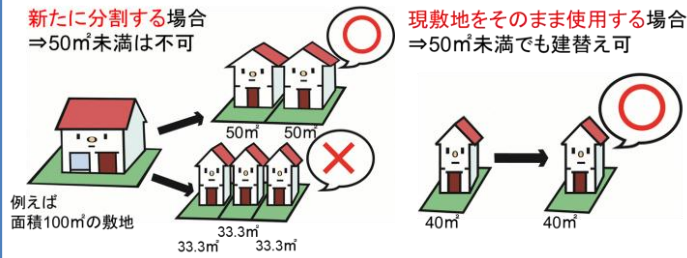
区分	土地利用の方針
幹線道路沿道地区	産業道路、環状8号線沿道の後背住宅地の環境にも配慮しつつ、延焼遮断帯機能の強化を図るため、共同住宅や店舗・事務所を中心とした沿道にふさわしい土地の高度利用を図った複合市街地を形成する。
バス通り沿道地区	沿道の不燃化を促進し、災害時の安全な避難路としての機能を確保しつつ、共同住宅や店舗・事務所を中心とした複合市街地を形成する。
駅前商店街地区	既存商店街のにぎわいを維持するとともに、周辺の住宅地の環境に配慮した商業環境の充実を図る。
重点整備路線沿道地区	重点整備路線の拡幅整備を確実に進めるとともに、沿道の不燃化を促進し、災害時の安全な避難路としての機能を確保する。
住宅地区	低中層の住宅を中心に、一部立地する小規模工場・店舗との調和を図りつつ、老朽木造住宅の更新により耐火性の高い市街地を形成する。

## ●建替えに関するルール

### ①敷地面積の最低限度

地区全体

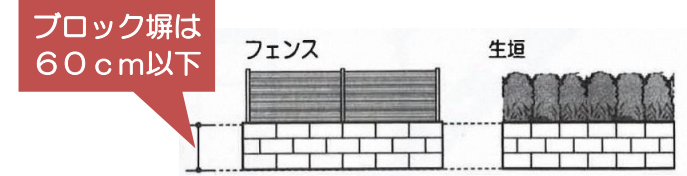
建物敷地を新たに分割する場合、面積の最低限度を50㎡とします。



### ②垣又はさくの構造制限

地区全体

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。



### ③建築物等の用途の制限

地区全体

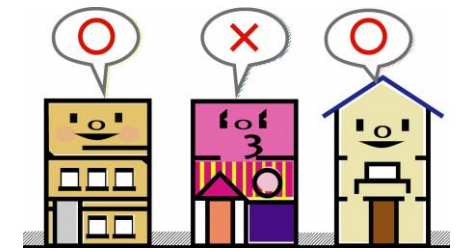
風俗営業などの用途の建物を建てることを禁止します。



### ④建築物等の形態又は意匠の制限

地区全体

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。



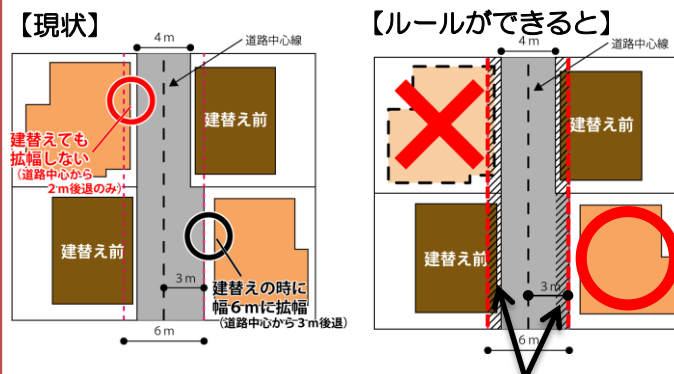
## ●骨格となる道路に関するルール

地区全体に適用されるルールに加え、防災上重要な路線（重点整備路線及びバス通り）の沿道での建替えに対しては、さらに以下のルールが適用されます。

### ⑤壁面の位置の制限

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（道路中心から3m）を定めます。



この部分への建築物・工作物の設置を禁止

### ⑥間口率の最低限度、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。

