

# 羽田地区防災街区整備地区計画 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）の案を示します。区では、この案をもとに、都市計画決定に向けた手続きを進めます。

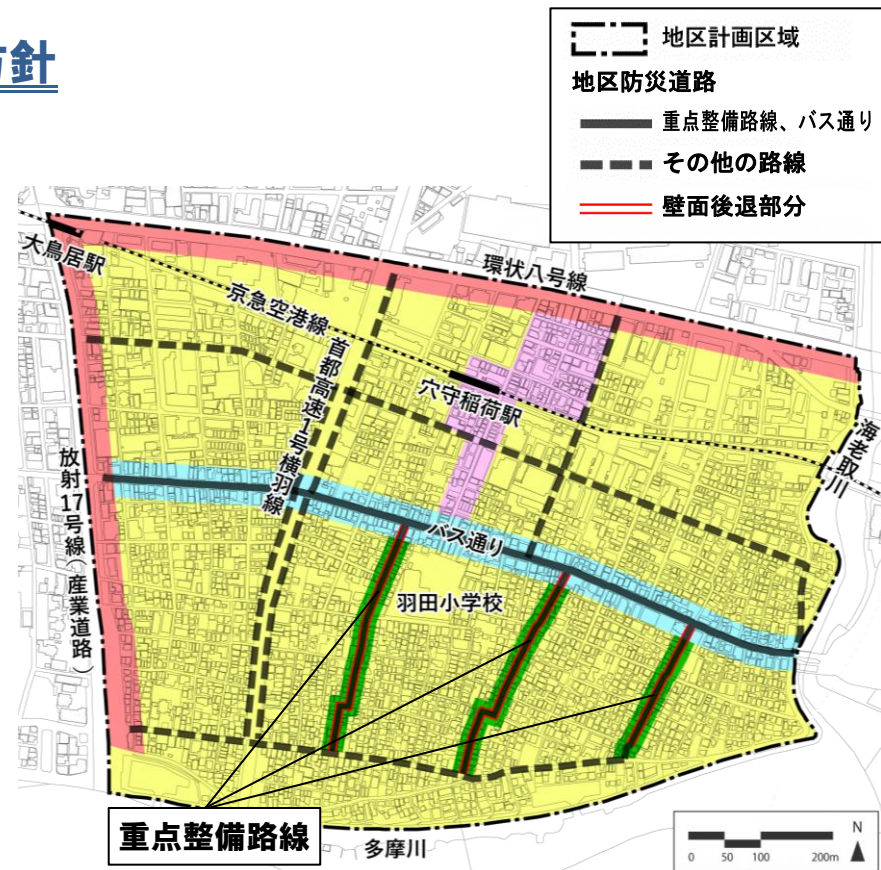
## ●まちづくりルール（地区計画）の目標

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区域として、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（地区防災道路7号、8号、9号）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、土地利用の方針を定めました。



## ●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路線では、沿道に壁面の位置の制限（計画道路中心から3m）を定めます。

なお、区ではご協力いただける方から順に道路を拡幅する事業を実施中です。

## ●地区計画案の原案からの変更点について

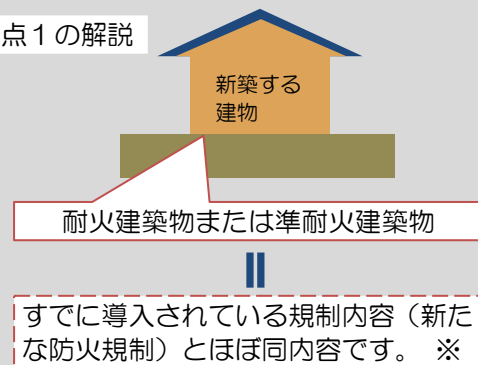
### 変更点 1

耐火建築物または準耐火建築物としなければならない規定を追加…バス通り・重点整備路線沿道で、建替え助成金を導入できるように追加しました。

### 変更点 2

⑤壁面の位置の制限について、「道路中心から3m」→「**計画**道路中心から3m」に修正…区の事業により道路拡幅する範囲と分かるように表現を修正しました。

### 変更点 1 の解説



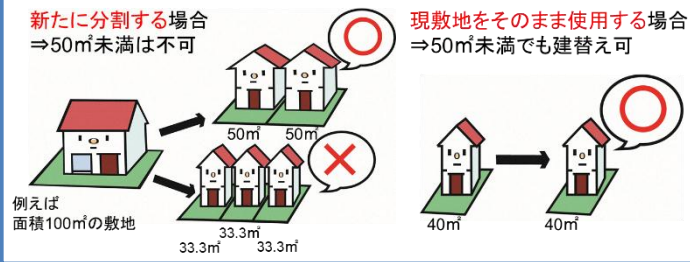
※建築基準法施行令第136条の2に規定する技術的基準に基づく建築物は建築できなくなります。

## ●建替えに関するルール

### ①敷地面積の最低限度

地区全体

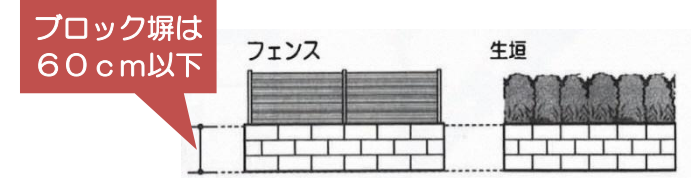
建物敷地を新たに分割する場合、面積の最低限度を50㎡とします。



### ②垣又はさくの構造制限

地区全体

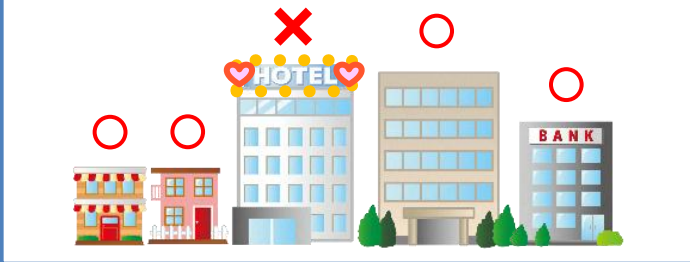
道路に面して垣又はさくを設ける場合、生垣またはフェンスとします。



### ③建築物等の用途の制限

地区全体

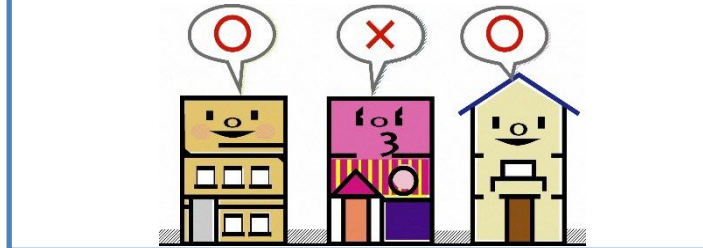
風俗営業などの用途の建物を建てることを禁止します。



### 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。



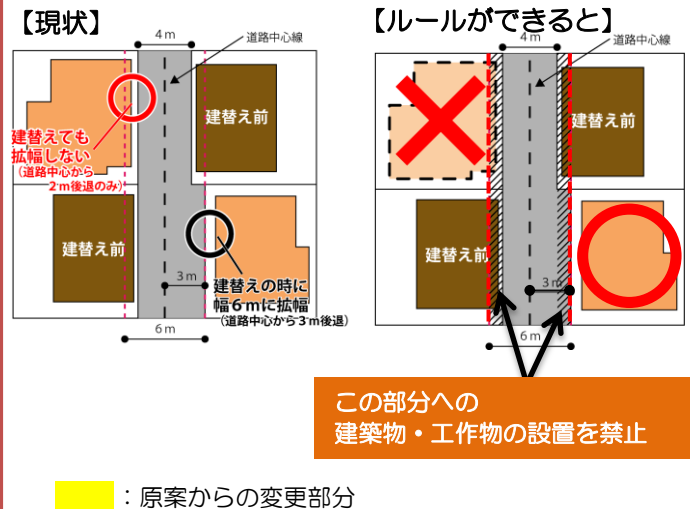
## ●骨格となる道路に関するルール

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（**計画**道路中心から3m）を定めます。

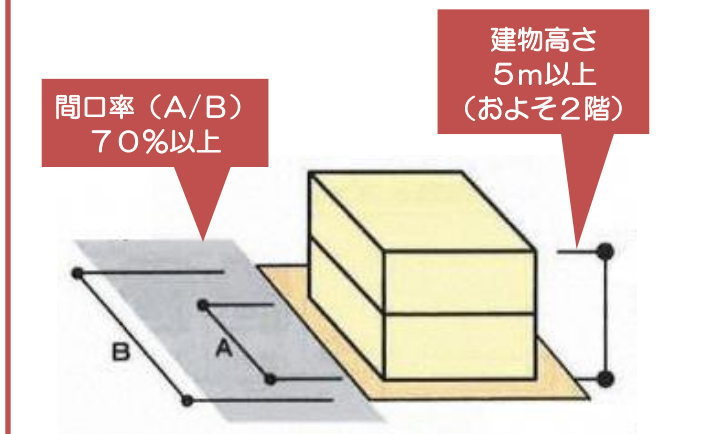


### ⑥間口率の最低限度、高さの最低限度

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。



原案から案への修正箇所について

※下線部 ( ) は変更部分

■地区計画の目標

文言を修正する。

[理由]

- ・都市計画マスタープランの文言と整合を図るため。
- ・地区防災道路7号、8号、9号が「重点整備路線」である旨を明示するため。

(原案)

<p>地区計画の目標</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
----------------	--

(案)

<p>地区計画の目標</p>	<p>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<u>区域</u>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。</p> <p>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(地区防災道路7号、8号、9号)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。</p>
----------------	---

## 特定建築物地区整備計画

### ■建築物の構造に関する防火上必要な制限

大森中・糀谷・蒲田地区と同様の文言にする。

[理由]

- ・意見書で要望のあった助成金事業（都市防災不燃化促進事業）の導入について、都の所管部署と協議したところ「防火上の制限」が必要であるため。
- ・建築条例化に向けて関係部署と協議した結果、「防火上の制限」「間口率の制限」「高さの最低限度」を3点セット（建築基準法質疑応答集）で地区計画に盛り込む必要ができたため。

(原案)

地区整備計画	特定建築物に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は、空隙のない壁が設けられる等、防火上有効な構造であること。
--------	-------------	--------------------	--

(案)

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p><u>準防火地域内における建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。</u></p> <p>また、その敷地が特定地区防災施設に接する建築物（間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は、空隙のない壁が設けられる等、防火上有効な構造であること。</p> <p>なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において、防火壁で区画されていない場合は、その全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。</p> <p><u>ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</u></p> <p>1) 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</p> <p>2) 卸売市場の上家又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの</p> <p>3) 高さ2m以下の門又は塀</p> <p>4) 高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</p> <p>5) <u>本地区計画の決定の際、建築基準法第3条第2項の規定により現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物</u></p>
-------------	------------	--------------------	---

■適用除外項目の削除・追加

「建築物の間口率の最低限度」「建築物等の高さの最低限度」から「都市計画施設の区域内の建築物」を削除する。

[理由]

当初は「大森中・糀谷・蒲田地区防災街区整備地区計画」と同様に新たな都市計画道路の計画ができた場合を想定して、適用除外項目としていたが、羽田地区の場合、「河岸堤防及び水門」という都市計画施設（許可により条件を付さずに建築可能）があり、その区域は、この項目を適用する必要があるため。

(原案)

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の間口率の最低限度	<p>特定地区防災施設に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内に建築する建築物の間口率の最低限度は10分の7とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。</p> <p>1) 本地区計画の決定の際、建築基準法第3条第2項の規定により現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物</p> <p><u>2) 都市計画施設の区域内の建築物</u></p> <p>3) その他の建築物で区長が公益上または土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>
		建築物等の高さの最低限度	<p>特定地区防災施設の道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5mとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。</p> <p>1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分</p> <p>2) 本地区計画の決定の際、建築基準法第3条第2項の規定により現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物</p> <p><u>3) 都市計画施設の区域内の建築物</u></p> <p>4) 附属建築物で平屋建のもの</p> <p>5) その他の建築物で区長が公益上または土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>

(案)

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の間口率の最低限度	<p>特定地区防災施設に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内に建築する建築物の間口率の最低限度は10分の7とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。</p> <p>1) 本地区計画の決定の際、建築基準法第3条第2項の規定により現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物</p> <p><u>2) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</u></p>
		建築物等の高さの最低限度	<p>特定地区防災施設に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5mとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。</p> <p>1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分</p> <p>2) 本地区計画の決定の際、建築基準法第3条第2項の規定により現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物</p> <p><u>3) 附属建築物で平屋建のもの</u></p> <p><u>4) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</u></p>



## ■壁面後退制限

- ①「壁面の位置の制限」の「道路中心から」を「計画道路中心から」に変更する。
- ②「壁面後退区域における工作物の設置の制限」の「(区長が) 認めて許可したもの」を「(区長が) 認めたもの」に変更する。

[理由]

- ①建築基準法上（2項道路）の道路中心と道路拡幅事業の道路中心が異なる場合があり、事業に支障が生じるため。
- ②建築条例化に向けて関係部署と協議した結果、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」は条例化できない項目であり、条例による許可で対応できないことから、「許可」という文言が適当でないことが判明したため。

(原案)

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	地区防災道路7号、8号、9号に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に付属する門又は塀は、道路中心からの距離を3.0m以上としなければならない。ただし、都市計画施設の区域内の建築物についてはこの限りではない。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域は歩道状空間とし、塀、さく、広告物、看板、自動販売機等の工作物を設置してはならない。ただし、区長が公益上または土地利用上やむを得ないと認めて許可したものについてはこの限りではない。

(案)

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	地区防災道路7号、8号、9号に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に <u>付属</u> する門又は塀は、 <u>計画道路中心</u> からの距離を3.0m以上としなければならない。ただし、都市計画施設の区域内の建築物についてはこの限りではない。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域は歩道状空間とし、塀、さく、広告物、看板、自動販売機等の工作物を設置してはならない。ただし、区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。

## 防災街区整備地区整備計画

### ■建築物の構造に関する防火上必要な制限

大森中・糀谷・蒲田地区と同様の文言を追加する。

[理由]

- ・意見書で要望のあった助成金事業（都市防災不燃化促進事業）の導入について、都の所管部署と協議したところ「防火上の制限」が必要であるため。
- ・建築条例化に向けて関係部署と協議した結果、「防火上の制限」「間口率の制限」「高さの最低限度」を3点セット（建築基準法質疑応答集）で地区計画に盛り込む必要ができたため。

(原案)

地区 防災 街区 整備 計画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	—	—
----------------------------	--	---	---

(案)

防 災 街 区 整 備 地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建 築 物 の 構 造 に 関 する 防 火 上 必 要 な 制 限	<p><u>準防火地域内における建築物は、延べ面積が 500 m<sup>2</sup>を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。</u></p> <p><u>なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において、防火壁で区画されていない場合は、その全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。</u></p> <p><u>ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</u></p> <p>1) <u>延べ面積が 50 m<sup>2</sup>以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</u></p> <p>2) <u>卸売市場の上家又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの</u></p> <p>3) <u>高さ 2m 以下の門又は塀</u></p> <p>4) <u>高さ 2m を超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</u></p> <p>5) <u>本地区計画の決定の際、建築基準法第 3 条第 2 項の規定により現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物</u></p>
--	--	--	--

■面積の修正

①防災街区整備地区整備計画区域の面積を修正する。

②地区防災施設の区域面積を追記する。

[理由]

①都の所管部署と協議したところ、防災街区整備地区整備計画区域には地区防災施設の面積を算入しないことが適当である旨指摘を受けたため。

②防災街区整備地区整備計画区域の修正に伴い地区防災施設の区域面積を明示する必要ができたため。

(原案)

防災街区整備計画	位置		大田区羽田一丁目、羽田二丁目、羽田三丁目、羽田四丁目、羽田五丁目及び羽田六丁目各地内					
	面積		約 73.8ha					
	建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	幹線道路沿道地区	バス通り沿道地区	駅前商店街地区	住宅地区	重点整備路線沿道地区
			面積	約 6.8ha	約 5.0ha	約 2.8ha	約 56.8ha	約 2.4ha

(案)

防災街区整備計画	位置		大田区羽田一丁目、羽田二丁目、羽田三丁目、羽田四丁目、羽田五丁目及び羽田六丁目各地内					
	面積		約 69.7ha					
	建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	幹線道路沿道地区	バス通り沿道地区	駅前商店街地区	住宅地区	重点整備路線沿道地区
			面積	約 6.7ha	約 3.8ha	約 2.7ha	約 54.6ha	約 1.9ha

□地区防災施設の区域面積 約 4.1ha

□特定地区防災施設の区域面積 約 1.6ha

■その他表記の変更

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限「これら」→「これ」

## 羽田地区防災街区整備地区計画に係る用語について

### 不燃化特区

地震火災により、大きな被害が想定される木造住宅密集地域の改善を目的に、東京都は「木造地域不燃化10年プロジェクト」を実施している。その中で、特に重点的・集中的に改善を図る地区を「不燃化特区」として、東京都と区が連携して「燃え広がらない・燃えない」まちづくりを進めている。

### 重点整備路線

羽田地区の中でも特に住宅が密集している羽田三・六丁目の消防活動困難区域の解消を目的に、幅員6mへ拡幅整備を行う下図の3路線をいう。この3路線は、区の「羽田の防災まちづくりの整備計画」の中で「重点整備路線」に位置付けられている。

今回の地区計画で定める地区防災道路1号～9号のうち、地区防災道路7号、8号、9号が重点整備路線に該当する。



図 重点整備路線の位置

### 延焼遮断帯

市街地火災・燃え広がりを防ぐとともに、災害時の避難路を確保する機能を果たす道路、河川、公園等をいう。羽田地区では、東京都の「防災都市づくり推進計画」において、①産業道路、②環状8号線、③首都高速道路が延焼遮断帯に位置付けられている。

### 附属建築物

用途上不可分の関係にあり、主たる建築物に附属する建築物をいう。駐車場の上屋、物置、機械室等を想定している。