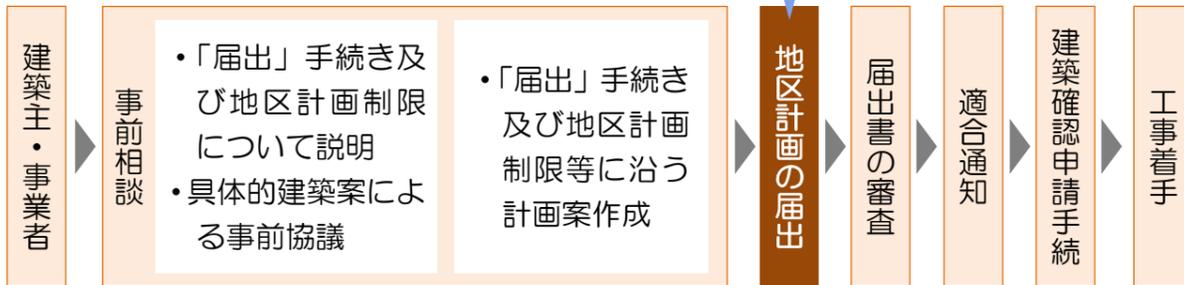


《コラム1》まちづくりルール(地区計画)の適用について

建物の新築時に届け出た建築内容を、区や民間の指定確認検査機関が地区計画の内容に適合しているか審査することで、確実にルールが守られていきます。

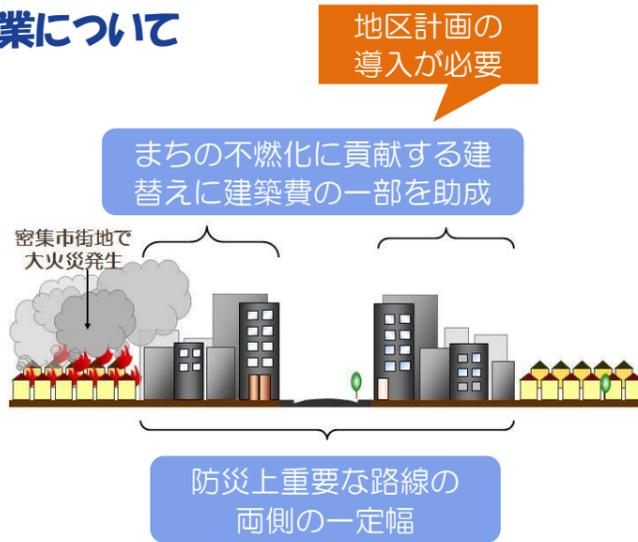
地区計画の届出が必要な内容：建築物の建築（新築・改築・増築・移転）、工作物の建築（擁壁の築造など）、建築物の用途の変更、建築物の形態または意匠の変更 など



《コラム2》都市防災不燃化促進事業について

都市防災不燃化促進事業は、防災上重要な路線の沿道周辺において、一定の条件を満たす建物を建築する場合に、**建築主に助成金が交付される事業制度**です。防災上重要な路線沿道の建物の不燃化を進めることを目的としています。

地区計画を定めることで、この事業の導入が可能となり、災害に強いまちづくりを一層効果的に進めることができます。



《区からのお知らせ》重点整備路線の整備が着実に進められています

現在、区は羽田3、6丁目にある幅員6mに拡幅する重点整備路線の整備を進めています。平成28年3月現在、拡幅用地の一部を取得し、道路工事をしています。今後、区は用地を取得できた箇所から着実に整備を実施していきます。



問い合わせ先 防災まちづくりに関するご意見を随時受け付けています

事務局：大田区まちづくり推進部都市開発課 防災まちづくり担当
電話：03-5744-1338 FAX：03-5744-1526



第10号

羽田の防災まちづくり ニュース

本会から区へまちづくりルール(地区計画)の検討とその導入を提言します！

羽田の防災まちづくりの会は、羽田地区にまちづくりルールを導入するにあたっての基本的な考え方を「羽田地区まちづくりルールに関する提言書」としてとりまとめ、大田区に提出します。

区への提言の主旨

- まちづくりルール(地区計画)を導入する必要があること
- 区は関係権利者からの意見をふまえ、提言書に例示するルール項目を参考に地区計画を導入すること

ルールの導入目的

- ①着実に「災害に強いまち」にするため
- ②災害に強いまちづくりを通じて、良好な住環境を確保するため
- ③重点整備路線の拡幅をより確実に進めるため

災害に強いまちの実現に向けて

区には、提言書にて提案するまちづくりルールの基本的な考え方をふまえた地区計画を羽田地区に導入することで、防災まちづくりをさらに効果的に進めていくよう求めています。あわせて、重要な路線沿道の不燃化促進も求めています。

平成27年度

まちづくりルール(地区計画)
重要な路線沿道の不燃化促進

区に提言

平成28年度以降

大田区が実現手法の詳細を検討

まちづくりルール(地区計画)の導入
都市防災不燃化促進事業の開始

災害に強いまちの実現

アンケート調査や説明会を実施

提言書に掲載する提言内容とまちづくりルール(地区計画)の項目例を本紙内側ページに掲載しています。ぜひご覧ください。

羽田地区まちづくりルールに関する提言書 提言内容

1. まちづくりルールの導入

羽田地区の防災まちづくりをより効果的に進めるため、まちづくりルール（地区計画）を導入する。

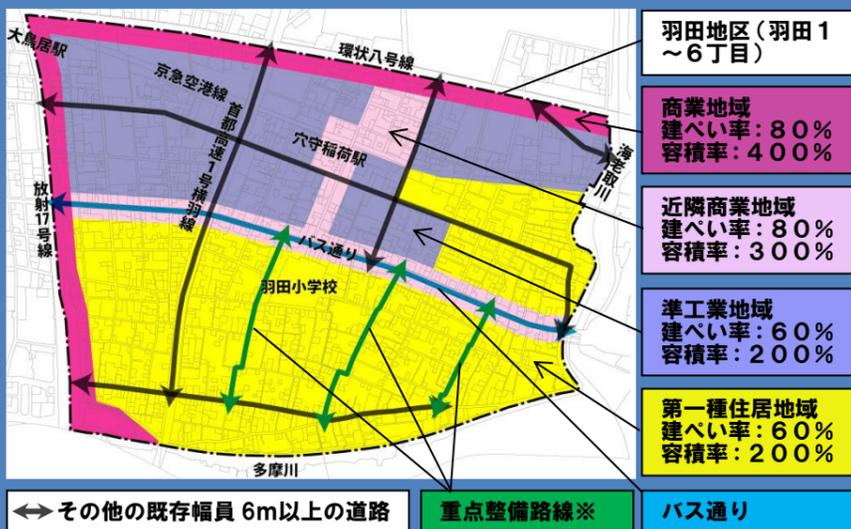
2. まちづくりルール導入の目的

- まちづくりルール導入の目的は、以下の3点とする。
- ・羽田地区を、少しずつ着実に「災害に強いまち」にしていく
 - ・災害に強いまちづくりを通じて、良好な住環境を確保する
 - ・防災上有効な重点整備路線の幅をより確実に進めていく

3. まちづくりルール導入の前提

まちづくりルール導入の範囲は、羽田地区全域（羽田1～6丁目）とする。

また、まちづくりルール導入にあたっては、用途地域など現行の都市計画や道路配置を踏まえるものとする。



4. 大田区の役割

大田区は、導入するまちづくりルールの具体的な項目について、会で検討し本提言書に示した例示を参考に、関係権利者等からの意見を踏まえた上で選定し、地区計画として策定する。

まちづくりルール（地区計画）の項目例

区には、以下に例示するルール項目を参考に、関係権利者等の意見を聞いた上で、地区計画を導入することを求めています。

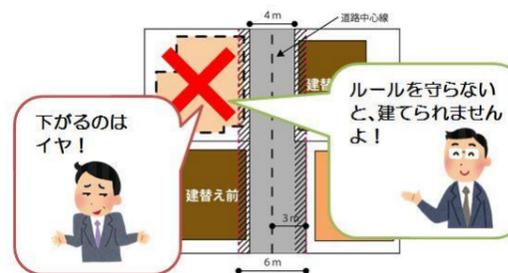
まちづくりルール（地区計画）とは

- 地区の現状に合ったルールを作るために、**住民と区が話し合いながら作っていきます。**
- 地区計画は、**地区の特性に応じて地区単位で独自に決める**ことができる建築ルールです。
- それぞれのお宅の**建替え時に適用される**ので、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。（4ページ目「コラム1参照」）

道路に面する壁面の位置の制限（中心から3m）

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、沿道に壁面の位置を定めます。



災害に強いまちに
重点整備路線の幅

道路に面する壁面の位置の制限+緩和ルール

重点整備路線沿道（中心から3m+50cm程度）

道路境界線からの壁面後退をルールとすることで、容積率の上限を緩和します。



重点整備路線の幅

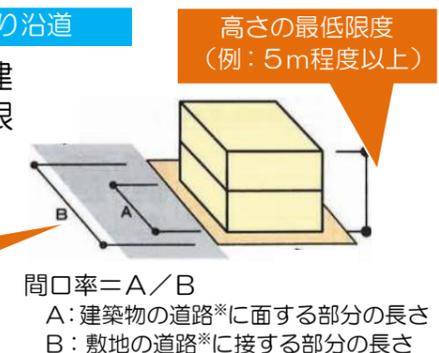
敷地面積の2倍まで建築可能（4～5階建まで）

敷地から壁面後退（50cm程度以上）

建築物の間口率の最低限度・高さの最低限度

重点整備路線沿道 ハス通り沿道

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。



災害に強いまちに

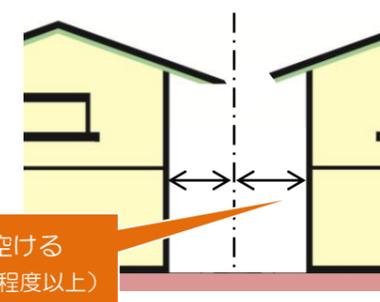
地区計画の目的

- 災害に強いまちに
- 良好な住環境の確保
- 重点整備路線の幅

隣地からの壁面後退（50cm程度）

住宅地など

外壁を隣地境界線から一定程度離すことを義務づけます。

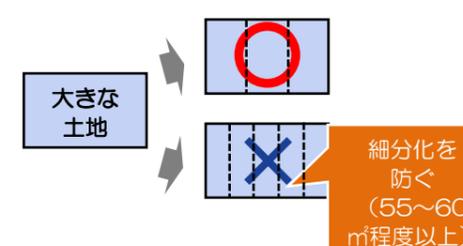


災害に強いまちに
良好な住環境の確保

敷地面積の最低限度

羽田地区全体

建物敷地を新たに分割する場合の、面積の最低限度を定めます。



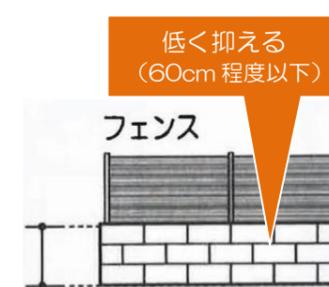
災害に強いまちに
良好な住環境の確保

※現在、最低限度以下の敷地でも、分割しなければ、新築や建て替えは可能です。

垣又はさくの構造の制限

羽田地区全体

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。



災害に強いまちに
良好な住環境の確保

※ブロック塀を設ける場合は、高さを低く抑えるルールとします。

建築物等の用途の制限

羽田地区全体

風俗営業などの用途の建物を建てることを禁止します。



良好な住環境の確保

※禁止する用途の例：ラブホテル、個室喫茶ストリップ、のぞき劇場、テレホンクラブ、ポルノビデオショップなど