

都市再開発方針等(都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針及び防災街区整備方針)の改定について 報告資料

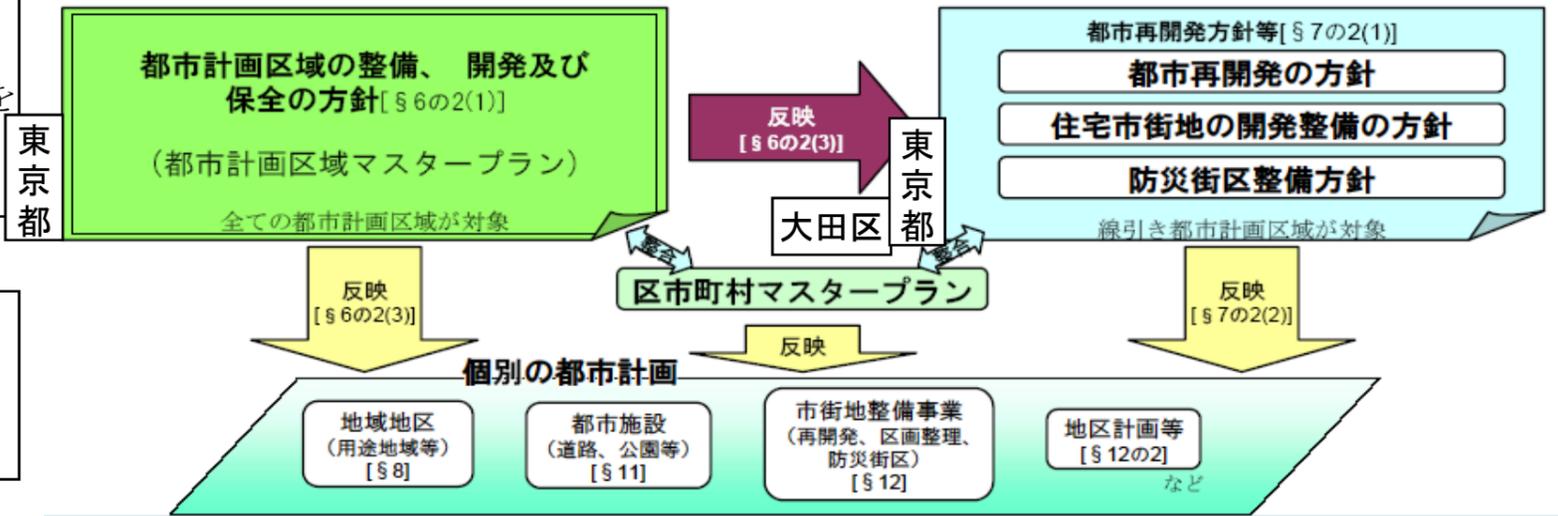
■都市再開発方針等とは

- ◎都市計画法に定める都市計画の一つ。
- ◎「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を踏まえ、具体的な方針を示す。
- ◎個別の都市計画(地域地区、地区計画等)の上位計画に位置づけ。

■改定の目的

関連する計画等との整合を図ることにより、市街地の計画的な再開発や良好な住宅市街地の形成、木密地域の整備促進を目指す。

■都市再開発方針等の都市計画法上の位置づけ(イメージ)



■都市再開発の方針(前回改定:平成21年3月)

◎市街地における再開発※の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけるマスタープラン。

【目的】

再開発の適正な誘導と計画的な推進

【方針で定める区域】

再開発促進地区など

【策定の主な効果】

- ①市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、計画的に位置づけを行うことにより、再開発の積極的な推進のための動因となる。
- ②市街地の再開発に関する個々の事業について、地区全体からみた十分な効果を発揮させることができる。
- ③民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することができる。
- ④再開発の構想、計画の作成過程を通じて、早期の住民の合意形成を図ることができる。

【根拠法令】

都市再開発法第2条の3

※本方針における再開発とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業及び工場等の跡地利用や都市施設の整備と一体となった土地利用の面的転換等を含む。

■住宅市街地の開発整備の方針(前回改定:平成21年3月)

◎良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープラン。

【目的】

住宅市街地の開発整備に関する事業の効果的な実施、民間の建築活動等の適切な誘導

【方針で定める区域】

重点地区など

【策定の主な効果】

- ①住宅まちづくりの推進に向けて、都民、民間事業者、行政等を適切に誘導する。
- ②都市計画制度の円滑な適用が可能になる。
- ③住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開を図る。

【根拠法令】

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条

■防災街区整備方針(前回改定:平成20年6月)

◎木造住宅密集地域において、防災機能が確保された街区の整備を促進するためのマスタープラン。

【目的】

防災上危険性の高い密集市街地域について、計画的な再開発又は開発整備による延焼防止機能及び避難機能の確保、土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備

【方針で定める区域等】

防災再開発促進地区、防災公共施設など

【策定の主な効果】

- ①耐火建築物等への建替えを促進する。
- ②延焼防止上支障のある建築物への除却の勧告が可能になる。
- ③地区の防災性の向上を目的とした防災街区整備地区計画等の活用を図ることができる。
- ④地域住民による市街地整備の取組(防災街区計画整備組合の設立)や支援が可能になる。
- ⑤地方公共団体の委託及び要請に基づき、都市整備機構の住宅・まちづくりのノウハウの活用を図ることができる。
- ⑥防災公共施設である道路、公園等について基幹的な骨格軸として体系的・効果的な整備を図ることができる。

【根拠法令】

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第3条

■東京都改定スケジュール(東京都案に基づき、大田区スケジュールを追加)

【平成25年度】

- 12月 【都】区市町への原案作成依頼(都市計画法第15条の2)
- 2月 【区】大田区都市計画審議会報告
- 3月 【区】原案を東京都へ回答

【平成26年度】

- 春～夏頃 【都】公聴会の開催等(都市計画法第16条)
- 夏～冬頃 【都】区市町への案の意見照会(都市計画法第18条)
- 【区】大田区都市計画審議会付議
- 【都】案の縦覧(都市計画法第17条)
- 【区】意見を東京都へ回答
- 【都】東京都都市計画審議会付議
- 年度末 【都】都市計画決定・告示

※上記スケジュールは平成25年12月時点のものであり、今後の状況等により変更となる場合があります。

都市再開発方針等に定める主な地区一覧表

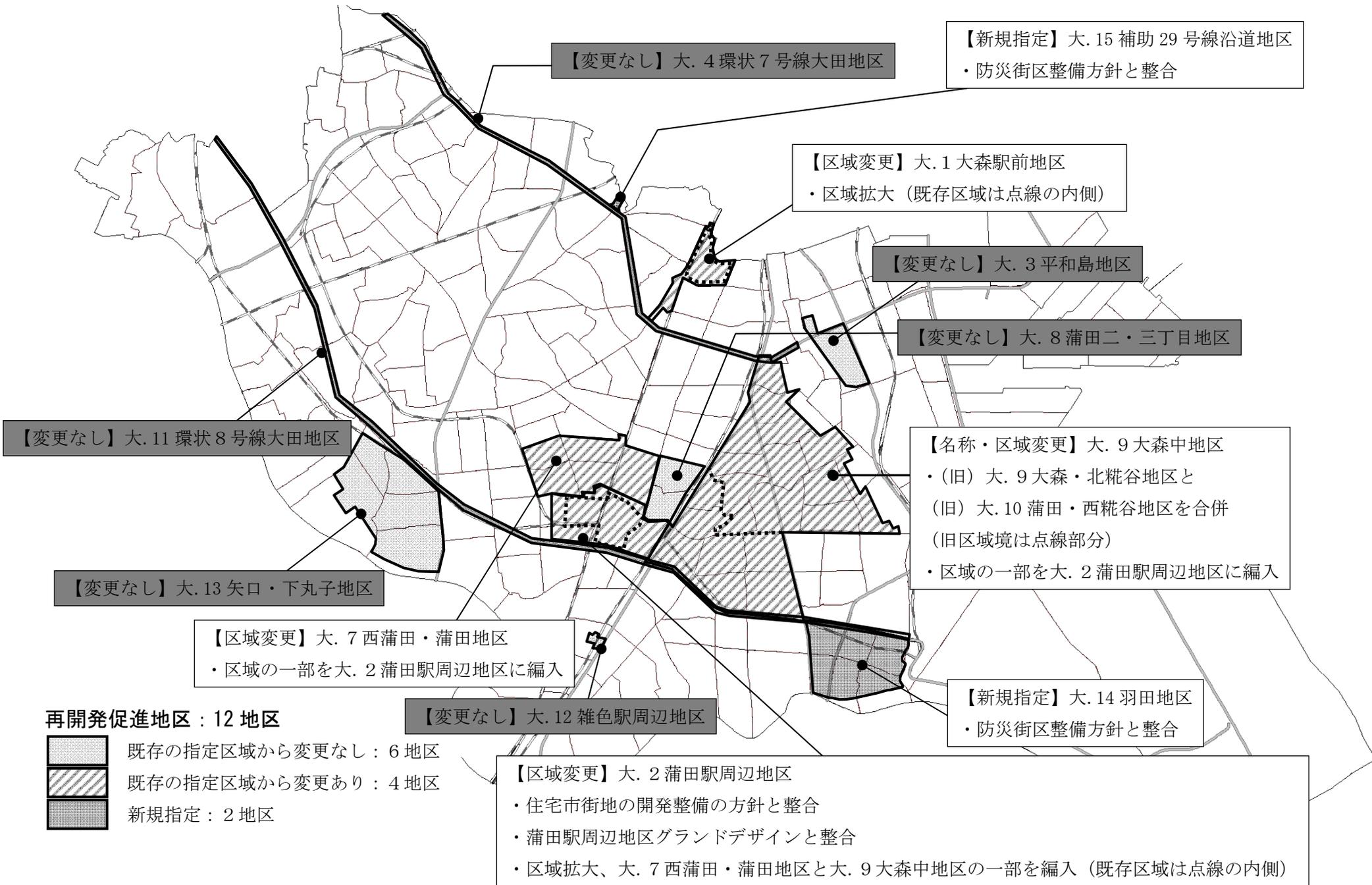
方針	地区種別	記号 大・●	地区名	地区面積(約●ha)			備考		
				変更前	増減	変更後			
都市再開発の方針	再開発促進地区	大. 1	大森駅前地区	19.4	8.7	28.1	区域変更		
		大. 2	蒲田駅周辺地区	34.1	34.4	68.5	区域変更		
		大. 3	平和島地区	25.0	0.0	25.0			
		大. 4	環状7号線大田地区	56.5	0.0	56.5			
		大. 7	西蒲田・蒲田地区	84.0	▲ 7.7	76.3	区域変更		
		大. 8	蒲田二・三丁目地区	30.0	0.0	30.0			
		大. 9	大森中地区(旧:大森・北糀谷地区)	200.0	136.5	336.5	名称・区域変更		
		大. 10	蒲田・西糀谷地区	149.2	▲ 149.2	0.0	廃止(大. 2、9に編入)		
		大. 11	環状8号線大田地区	86.4	0.0	86.4			
		大. 12	雑色駅周辺地区	3.3	0.0	3.3			
		大. 13	矢口・下丸子地区	103.7	0.0	103.7			
		大. 14	羽田地区	0.0	73.8	73.8	新規指定		
		大. 15	補助29号線沿道地区	0.0	1.4	1.4	新規指定		
		合計				791.6	97.9	889.5	
		住宅市街地の開発整備の方針	重点地区	大. 7	大森・北糀谷地区	200	▲ 62	138	区域変更
大. 13	環状7号線大田地区			39	0	39			
大. 14	蒲田二・三丁目地区			26	0	26			
大. 15	環状8号線大田地区			53	0	53			
大. 20	蒲田四丁目地区			4	0	4			
大. 21	蒲田・西蒲田地区			0	61	61	新規指定		
大. 22	大森北一・山王二丁目地区			0	19	19	新規指定		
大. 23	南馬込三丁目地区			0	1	1	新規指定		
大. 24	大森西四丁目地区			0	1	1	新規指定		
大. 25	大森中・糀谷・蒲田地区			0	197	197	新規指定		
大. 26	羽田地区			0	74	74	新規指定		
大. 27	補助29号線沿道地区			0	1	1	新規指定		
合計				322	292	614			
防災街区整備方針	防災再開発促進地区			大. 1	大森・北糀谷地区	200.0	▲ 62.0	138.0	区域変更
		大. 2	西蒲田・蒲田地区	84.0	0.0	84.0			
		大. 3	蒲田二・三丁目地区	26.3	0.0	26.3			
		大. 4	矢口・下丸子地区	103.7	0.0	103.7			
		大. 5	大森中・糀谷・蒲田地区	0.0	197.0	197.0	新規指定		
		大. 6	羽田地区	0.0	73.8	73.8	新規指定		
		大. 7	補助29号線沿道地区	0.0	1.4	1.4	新規指定		
		合計				414.0	210.2	624.2	

■ : 変更無し

記号 : 過去に廃止となった地区は欠番となるため、連番にならない場合がある。

地区面積: 面積は概算であり、方針により端数処理の単位が異なる。

東京都市計画都市再開発の方針 位置図



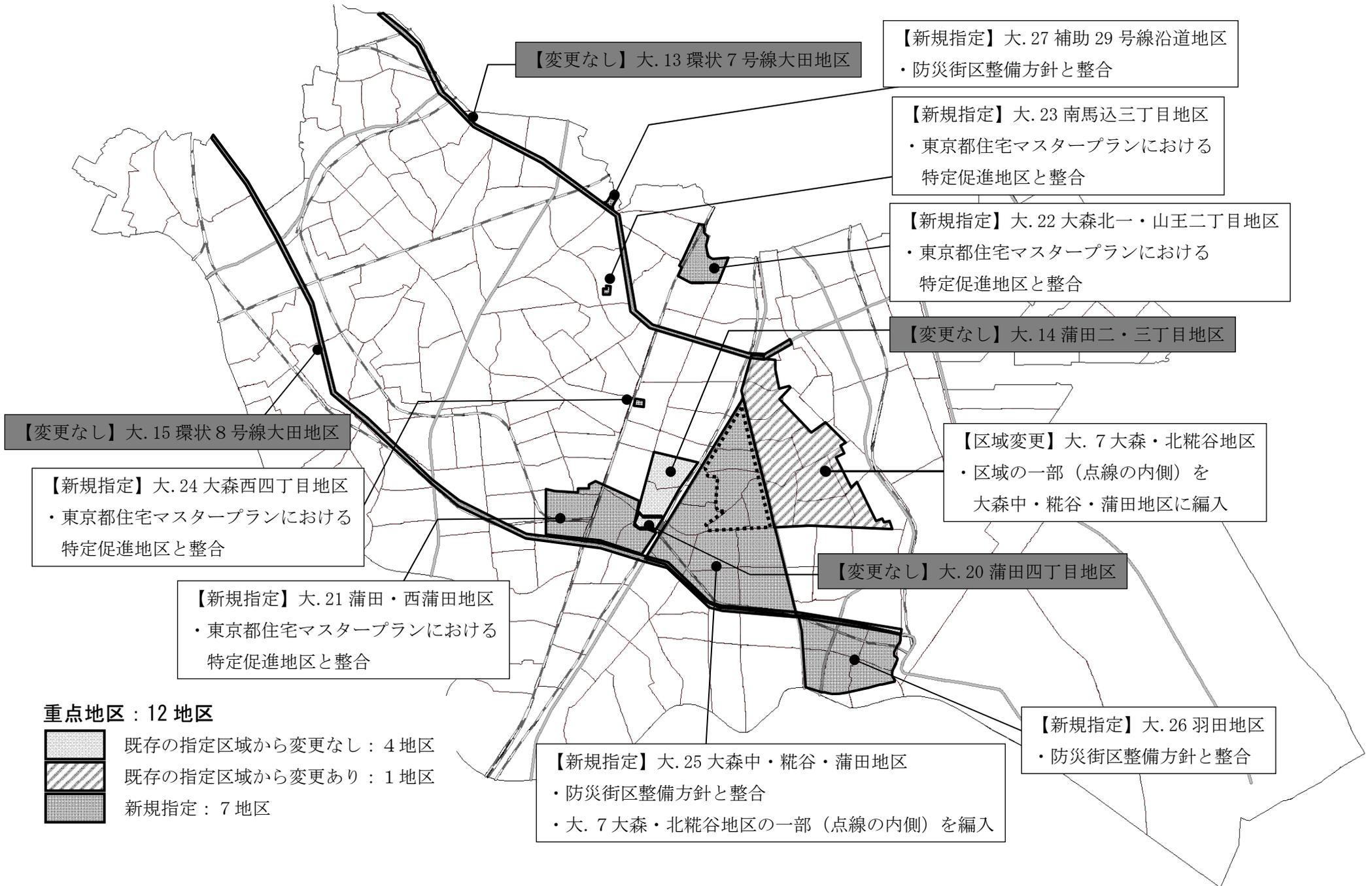
再開発促進地区：12 地区

-  既存の指定区域から変更なし：6 地区
-  既存の指定区域から変更あり：4 地区
-  新規指定：2 地区

【区域変更】大.2 蒲田駅周辺地区

- ・住宅市街地の開発整備の方針と整合
- ・蒲田駅周辺地区グランドデザインと整合
- ・区域拡大、大.7 西蒲田・蒲田地区と大.9 大森中地区の一部を編入（既存区域は点線の内側）

東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針 位置図



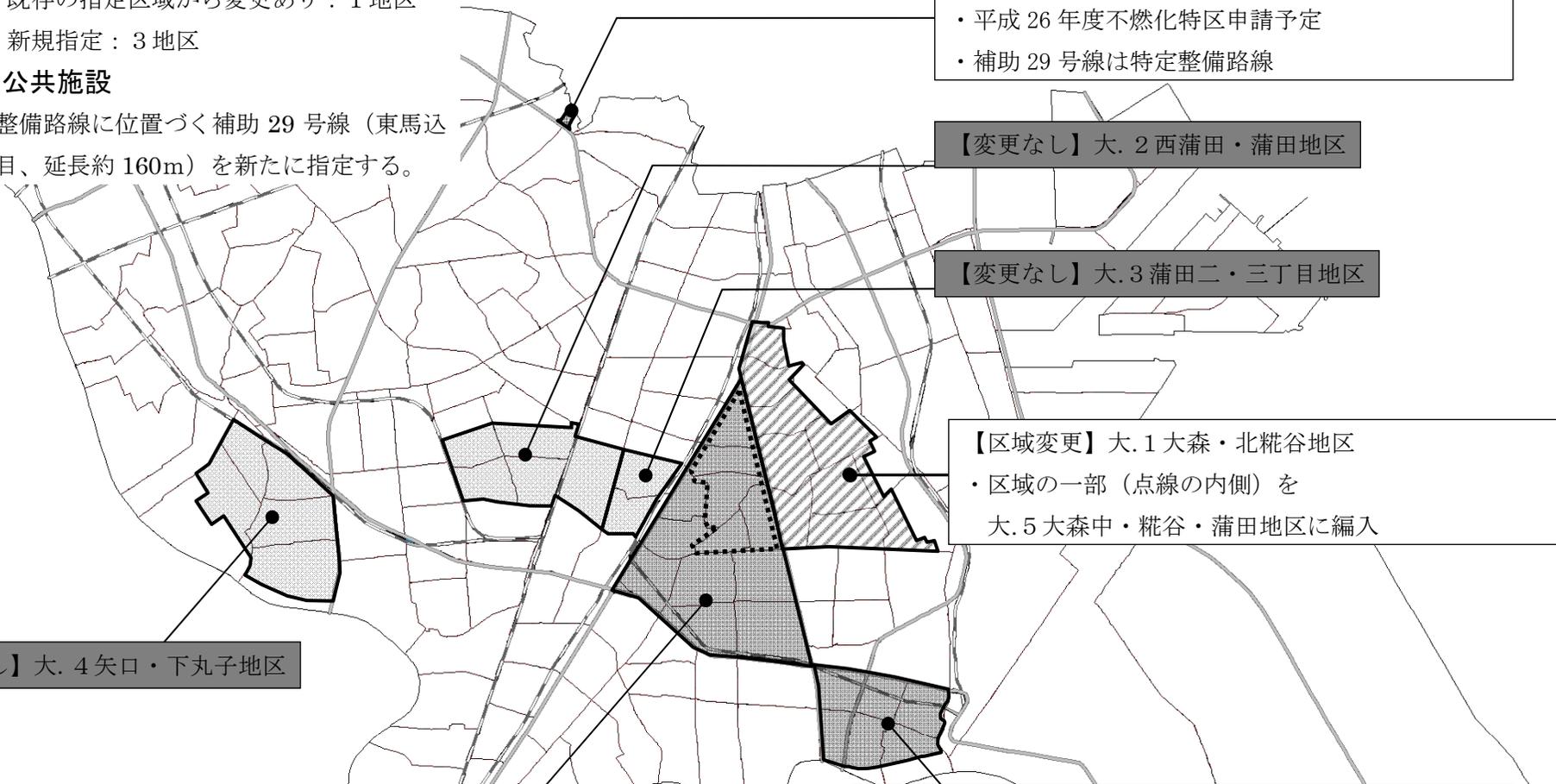
東京都市計画防災街区整備方針 位置図

(1) 防災再開発促進地区：7地区

-  既存の指定区域から変更なし：3地区
-  既存の指定区域から変更あり：1地区
-  新規指定：3地区

(2) 防災公共施設

特定整備路線に位置づく補助29号線（東馬込二丁目、延長約160m）を新たに指定する。



【変更なし】大. 4 矢口・下丸子地区

【新規指定】大. 5 大森中・糀谷・蒲田地区

- ・防災街区整備地区計画、都市防災不燃化促進事業、不燃化推進特定整備地区
- ・防災都市づくり推進計画における重点整備地域（大森中地区）
- ・大. 1 大森・北糀谷地区の一部（点線の内側）を編入

【新規指定】大. 6 羽田地区

- ・平成26年度より密集事業導入予定
- ・防災都市づくり推進計画における整備地域（羽田地域）及び羽田1・2丁目