

第二号議案

事前資料 1

原案

東京都市計画防災街区整備地区計画の決定（大田区決定）

都市計画羽田地区防災街区整備地区計画を次のように決定する。

名称	羽田地区防災街区整備地区計画
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
地区計画の目標	<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>
区域の整備に関する方針	<p>地区の特性に応じて、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 幹線道路沿道地区では、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。 2 バス通り沿道地区では、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。 3 駅前商店街地区では、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。 4 重点整備路線沿道地区では、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。 5 住宅地区では、低中層の住宅を中心に、一部立地する小規模工場・店舗等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。
	<p>地区防災施設の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 既存道路のうち、災害時の延焼防止、避難路確保のための道路を「地区防災施設」として位置づける。 2 地区防災施設のうち、特に防災上重要な道路については、「特定地区防災施設」として位置づけ、沿道建築物等と一体的に整備を図り、防災機能の一層の向上を図る。 3 一部の特定地区防災施設においては、電線類の地中化を図り、避難路の安全性を強化する。

		<p>良好な街並みと災害に強い市街地形成を図るため、建築物等の整備の方針を以下のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の構造に関する防火上必要な制限 2 建築物の間口率の最低限度 3 建築物等の高さの最低限度 4 建築物等の用途の制限 5 建築物の敷地面積の最低限度 6 壁面の位置の制限 7 壁面後退区域における工作物の設置の制限 8 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 9 垣又はさくの構造の制限 				
	建築物等の整備の方針					
地区 防災 施設 の 区域	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	地区防災道路1号	5.3～7.8m	約660m	約4,280㎡	既設
		地区防災道路2号※	4.0～8.2m	約490m	約2,570㎡	既設
		地区防災道路3号※	4.2～12.2m	約1,170m	約10,320㎡	既設
		地区防災道路4号※	6.9～8.8m	約340m	約2,410㎡	既設
		地区防災道路5号	5.2～7.4m	約700m	約4,950㎡	既設
		地区防災道路6号※	10.5～11.3m	約1,000m	約10,900㎡	既設 電線類を地中化
		地区防災道路7号	6.0m	337m	2,022㎡	拡幅
		地区防災道路8号	6.0m	329m	1,974㎡	拡幅
		地区防災道路9号※	6.0～11.9m	206m	1,319㎡	拡幅、一部既設
特定 地区 防災 施設 の 区域	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	地区防災道路6号※	10.5～11.3m	約1,000m	約10,900㎡	既設 電線類を地中化
		地区防災道路7号	6.0m	337m	2,022㎡	拡幅
		地区防災道路8号	6.0m	329m	1,974㎡	拡幅
		地区防災道路9号※	6.0～11.9m	206m	1,319㎡	拡幅、一部既設

特定建築物地区整備計画	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 6.0ha			
	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	重点整備路線沿道地区
			面積	約 0.1ha	約 3.5ha	約 2.4ha
		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 5 m 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。			
		建築物の間口率の最低限度	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。 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 2) 都市計画施設の区域内の建築物 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			
		建築物等の高さの最低限度	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内における建築物の各部分の高さの最低限度は 5 m 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。 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 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 3) 都市計画施設の区域内の建築物 4) 附属建築物で平屋建のもの 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			
		建築物等の用途の制限※	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項各号および第 9 項に規定する営業の用に供するものは建築してはならない。			
		建築物の敷地面積の最低限度	50 m ² ただし、次の各号のいずれかに該当する本規定に適合しない土地については、その全部を一つの敷地として使用する場合、この限りではない。 1) 本地区計画の決定の際現に建築物の敷地として使用されている土地 2) 公共施設の整備により分割された土地 3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地			
		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。				

	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれらに代わる柱および屋根並びに工作物の色は、地区の環境に調和したものとする。						
	垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣、さくを設ける場合は、生け垣又はフェンスとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの 2) 法令等の制限上やむを得ないもの						
防災街区整備地区整備計画	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	
	建築物等の用途の制限※	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号および第9項に規定する営業の用に供するものは建築してはならない。						
	建築物の敷地面積の最低限度	50㎡						
		ただし、次の各号のいずれかに該当する本規定に適合しない土地については、その全部を一つの敷地として使用する場合は、この限りではない。 1) 本地区計画の決定の際現に建築物の敷地として使用されている土地 2) 公共施設の整備により分割された土地 3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地						
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれらに代わる柱および屋根並びに工作物の色は、地区の環境に調和したものとする。						
垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣、さくを設ける場合は、生け垣又はフェンスとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの 2) 法令等の制限上やむを得ないもの							

※は知事同意事項

「防災街区整備地区計画区域、地区防災施設の区域、特定地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画の区域、防災街区整備地区整備計画の地区の区分および地区防災施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示の通り」

理由：防災上有効な重点整備路線の整備を行うとともに、不燃化建築物への誘導により、災害に強いまちづくりを推進するため、防災街区整備地区計画を決定する。