

大森中・稲谷・蒲田地区防災街区整備地区計画の概要

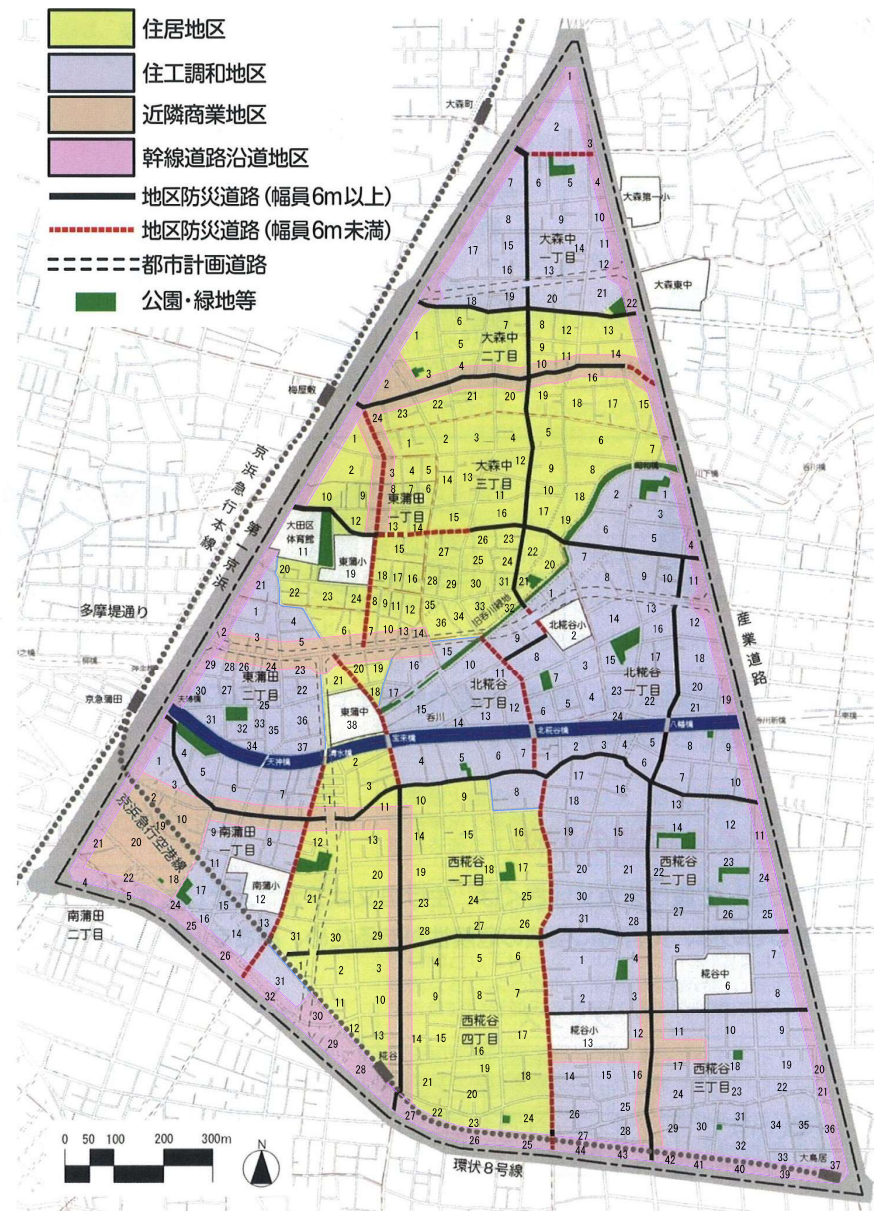
当地区は「東京都防災都市づくり推進計画」において、重点整備地域に位置づけられています。これを踏まえ、区の防災まちづくりの規範となるよう、地域が主体となり、木造密集地域の防災性向上、防災活動拠点の整備やこれに至る避難路の安全性を強化するなどの総合的な防災関連事業の展開を図ります。道路等の基盤整備と建築物の不燃化を促進するとともに、無秩序な市街化を防止し、公園や生け垣等による緑化の促進を図り、災害に強く、安心して住み続けられる良好な街並みの快適な市街地を形成していきます。

地区防災道路	地区防災道路沿い (接道する場合)		地区防災道路沿い以外 (接道しない場合)	
地区の区分	住居地区 住工調和地区 近隣商業地区	幹線道路沿道地区	住居地区 住工調和地区 近隣商業地区	幹線道路沿道地区
1 建築物の構造に関する防火上の制限※	階数4以上または延べ面積500㎡超 耐火建築物 階数3以下かつ延べ面積500㎡以下 準耐火建築物	階数3以上または延べ面積100㎡超 耐火建築物 階数2以下かつ延べ面積100㎡以下 準耐火建築物	階数4以上または延べ面積500㎡超 耐火建築物 階数3以下かつ延べ面積500㎡以下 準耐火建築物	階数3以上または延べ面積100㎡超 耐火建築物 階数2以下かつ延べ面積100㎡以下 準耐火建築物
2 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、生垣又はフェンスとする ただし、60cm以下のブロック塀その他これに類するものはこの限りではない			
3-1 建築物等の高さの最低限度※	建物の高さを5m以上とする		—	
3-2 建築物の開口率の最低限度※	7/10以上		—	
3-3 防火上の制限※	炎や熱を遮断できる構造とする		—	
4-1 壁面の位置の制限※	※幅員6m未満の地区防災道路沿いのみ			
4-2 壁面後退区域における工作物の設置の制限	地区防災道路中心から3m以上を壁面後退区域とし、歩道状空間とする			
5 建築物の敷地面積の最低限度	60㎡以上	55㎡以上	60㎡以上	55㎡以上
6 建築物等の用途の制限	性風俗営業等の用途の建築物は建築できません			
7 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根、外壁等の色彩は、周囲の環境に調和したものとする			

※のつくルールについて、都市計画施設内は制限の適用除外となります。

大森中・稲谷・蒲田地区防災街区整備地区計画の地区区分図

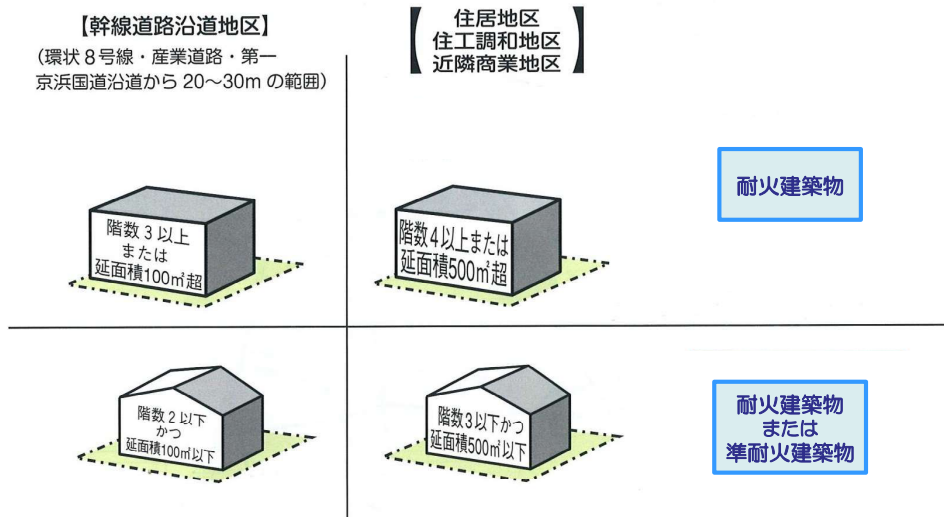
第一京浜・産業道路・環状8号線で囲まれた地域が対象となります。



大森中・糀谷・蒲田地区防災街区整備地区計画の内容

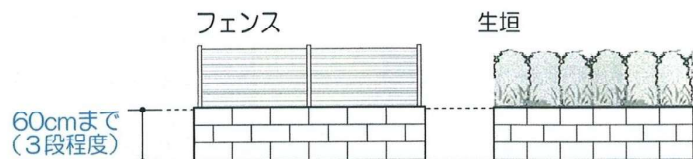
1 建築物の不燃化（建築物の構造に関する防火上の制限）

建物の不燃化を進めることで、安全な市街地を形成するとともに、避難所・地区防災道路への熱の影響を少なくして、安全に避難できるようにします。



2 垣又はさくの構造の制限

道路に面して設ける垣又はさくは、生垣又はフェンスとします。ブロック塀などに類するものは、災害時に倒壊の危険性があるため、高さを60cm以下とします。

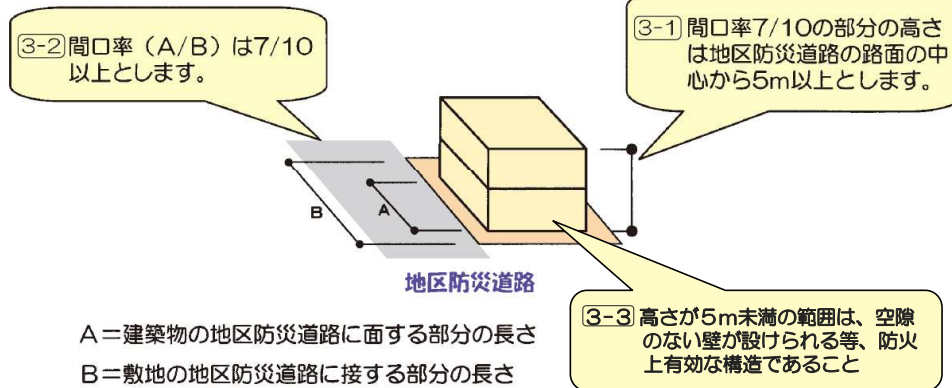


60cm以下のブロック塀の上にフェンスや生け垣は設けられます。

3 ~ 4 地区防災道路沿いの建築物のみかかる制限です。

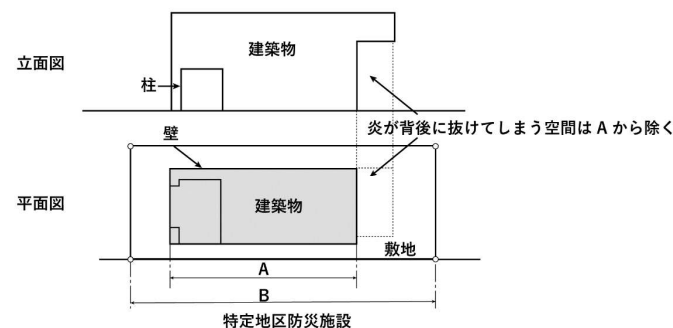
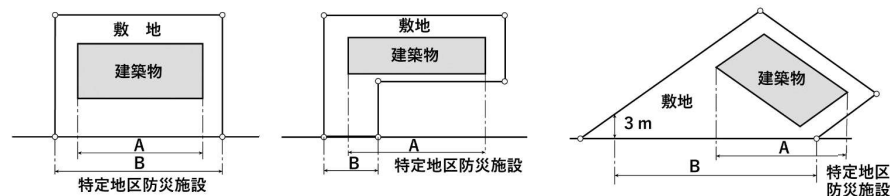
3-1 ~ 3-3 高さの最低限度・間口率の最低限度・防火上の制限

火災を延焼させない「壁」をつくります。



※間口率の取り方

間口率 $A/B \geq 70\%$ が必要です。下図を参考にしてください。



4-1 ~ 4-2 壁面の位置の制限・壁面後退区域における工作物の設置の制限

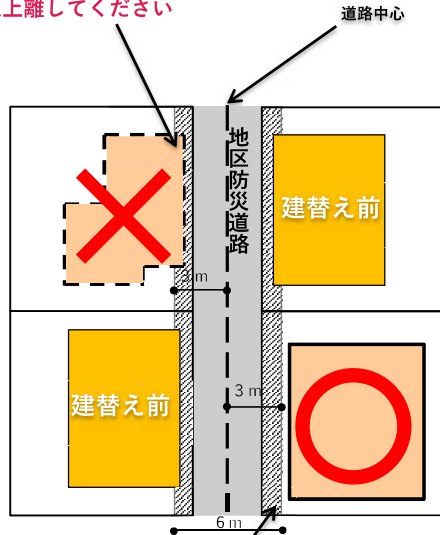
災害発生時に安全に避難するための空間と十分な消防活動を行う空間を確保するために、**幅員 6 m未滿の地区防災道路**に面する部分にルールを定めます。

地区防災道路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、原則として地区防災道路からの距離を 3 m 以上としてください。

また、壁面後退区域は原則として歩道状空間とし、塀、さく、広告物、看板、自動販売機等の工作物は設置できません。

4-1

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、地区防災道路の道路中心から 3.0m 以上離してください



- : 建築できます
- ✕ : 建築できません

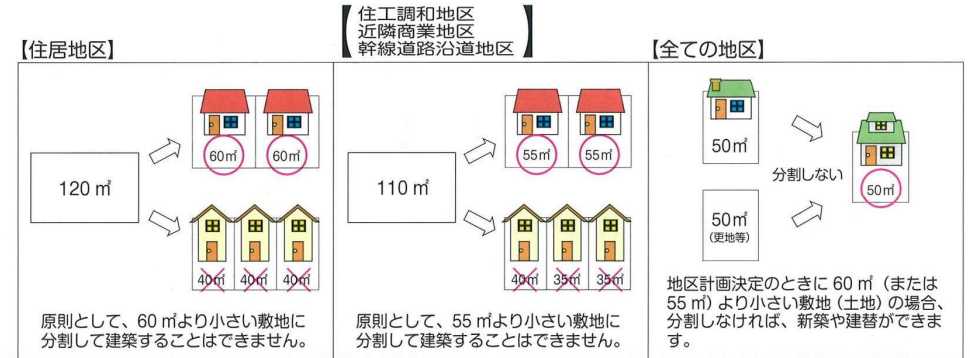
4-2

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は設置できません

5 建築物の敷地面積の最低限度

小規模な住宅等による建築物の密集がこれ以上進まないよう、建築物を建築できる敷地面積の最低限度を住居区域では 60㎡、その他地域では 55㎡と定めます。

ただし、地区計画が施行する以前（平成 23 年 10 月 1 日）から建築物の敷地として使用している土地については、土地の形状や規模を変えなければ、基準面積を下回っていても、新築や建替えはできます。



6 建築物の用途の制限

風紀の乱れを抑え、地区にふさわしい建物用途の導入を図るため、風俗営業などの用途※の建物を建てることを禁止します。



※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を指します。（ラブホテル、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）

7 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

周辺と調和した街並みづくりを進めるため、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。

