

# 羽田地区防災街区整備地区計画の概要

当地区は、「大田区都市計画マスタープラン」において防災性の向上を図る地区に位置付けられています。また、羽田三丁目～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ます。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及び不燃化特区に指定されています。

これらを踏まえ、区では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ります。また、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まいります。

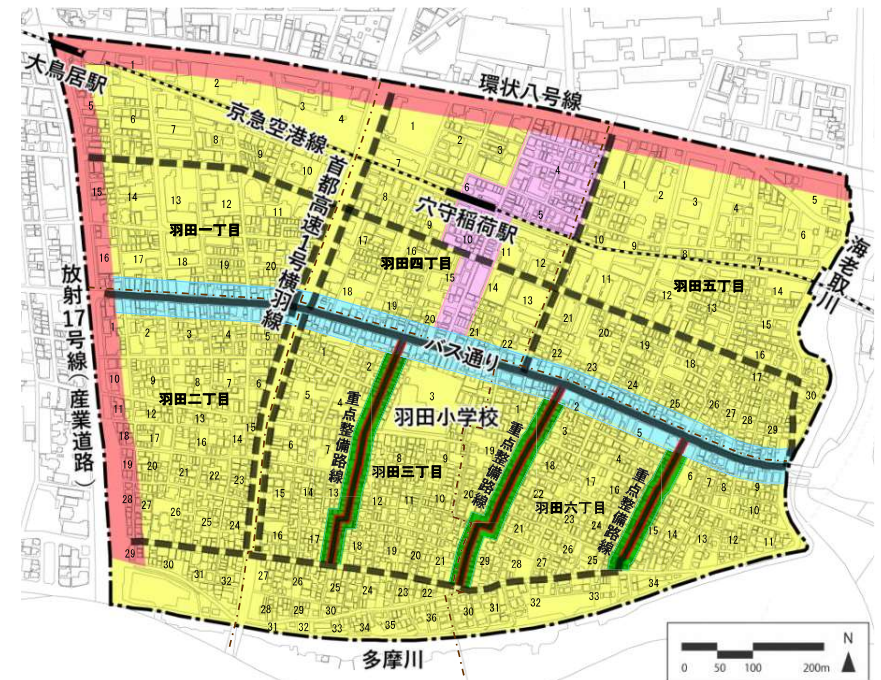
地区防災施設	特定地区防災施設沿い (バス通り又は重点整備路線に接する場合)			特定地区防災施設沿い以外 (バス通り又は重点整備路線に接しない場合)		
地区の区分	重点整備路線沿道地区	バス通り沿道地区 <sup>※1</sup>	幹線道路沿道地区	駅前商店街地区 <sup>※2</sup> 住宅地区 <sup>※3</sup>	バス通り沿道地区	重点整備路線沿道地区 住宅地区 <sup>※3</sup>
① 建築物の構造に関する防火上の制限	階数4以上または延べ面積500㎡超 <b>耐火建築物</b> 階数3以下かつ延べ面積500㎡以下 <b>準耐火建築物</b>	<b>防火地域の制限</b> 階数3以上または延べ面積100㎡超 <b>耐火建築物</b> 階数2以下かつ延べ面積100㎡以下 <b>準耐火建築物</b>	階数4以上または延べ面積500㎡超 <b>耐火建築物</b> 階数3以下かつ延べ面積500㎡以下 <b>準耐火建築物</b>	<b>防火地域の制限</b> 階数3以上または延べ面積100㎡超 <b>耐火建築物</b> 階数2以下かつ延べ面積100㎡以下 <b>準耐火建築物</b>		
② 垣又はさく等の構造の制限	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 建築物の間口率の最低限度	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	建物外壁等を <b>計画道路中心<sup>※3</sup></b> から3m以上離す					
④-2 壁面後退区域における工作物の設置の制限	<b>計画道路中心<sup>※3</sup></b> から3mまでを歩道状空間とする					
⑤ 建築物の敷地面積の最低限度	50㎡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					

※1：右図（地区区分図）のとおり、バス通り沿道地区の一部には「壁面の位置の制限」等がかかります。  
 ※2：環状8号線沿道から30mの範囲は防火地域の制限がかかります。  
 ※3：壁面後退区域の「計画道路中心」の位置は、用地課まで別途ご相談ください。

# 羽田地区防災街区整備地区計画の地区区分図

## 1 地区区分図

羽田地区防災街区整備地区計画では、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ています。



**地区計画区域**

**地区防災道路**

- 重点整備路線及びバス通り
- その他の路線
- 壁面の位置の制限

**地区区分**

- 幹線道路沿道地区
- バス通り沿道地区
- 駅前商店街地区
- 重点整備路線沿道地区
- 住宅地区

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」として位置づけています。

このうち、「重点整備路線及びバス通り」は建築物の高さの最低限度及び間口率の最低限度等を定めています。

さらに、「重点整備路線」では、沿道に壁面の位置の制限（計画道路中心から3m）及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めています。

# 羽田地区防災街区整備地区計画の内容

## ① 建築物の構造に関する防火上必要な制限

地区全体

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。

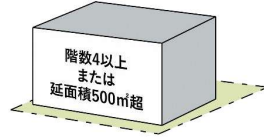
幹線道路沿道地区

(防火地域)

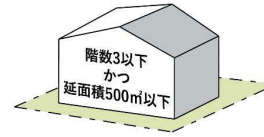
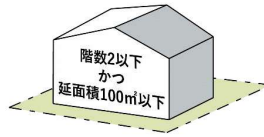


バス通り沿道地区  
駅前商店街地区※  
重点整備路線沿道地区  
住宅地区※

※環状8号線沿道から30mの範囲は  
防火地域の制限がかかります



耐火建築物



耐火建築物  
または  
準耐火建築物

## ② 垣又はさくの構造の制限

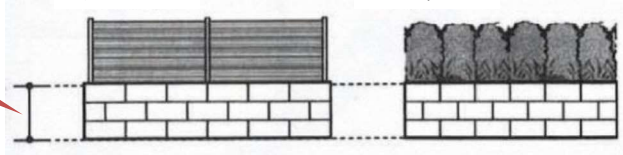
地区全体

倒壊の危険のあるブロック塀を減らし、緑を増やすため、道路に面して垣又はさくを設ける場合、生け垣またはフェンスとします。

ブロック塀等は  
60cm以下

フェンス

生け垣



## ③-1 建築物等の高さの最低限度

重点整備路線沿道

## ③-2 建築物の間口率の最低限度

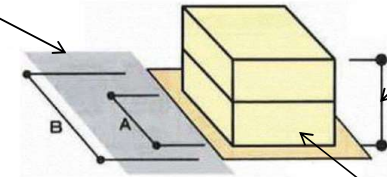
バス通り沿道

## ③-3 建築物の構造に関する防火上必要な制限

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するとともに、高さが5m未満の範囲は炎や熱が抜けない構造とします。

③-2  
間口率 (A/B)  
70%以上

③-1  
建物高さ5m以上  
(およそ2階建)

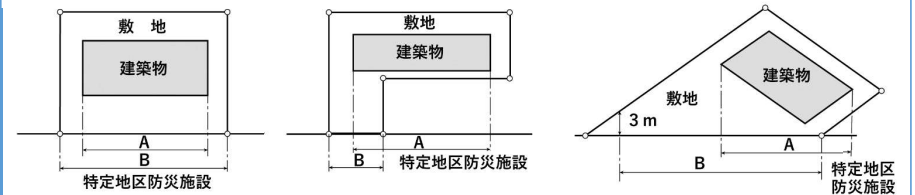


A：建築物の特定地区防災施設に面する部分の長さ  
B：敷地の特定地区防災施設に接する部分の長さ

③-3  
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

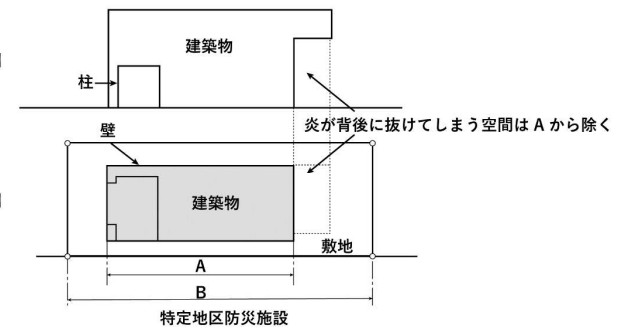
## ※間口率の取り方

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



立面図

平面図



#### ④-1 壁面の位置の制限

重点整備路線沿道

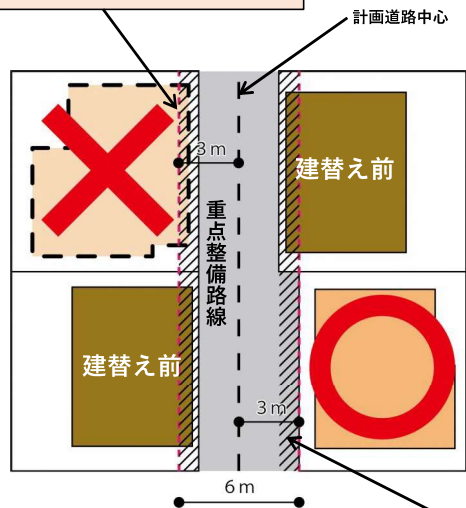
#### ④-2 壁面後退区域における工作物の設置の制限

災害時の延焼防止、避難路の確保に重要な役割を果たす重点整備路線（計画幅員6m）の整備を確実に進めるため、建替えの際は、道路拡幅予定部分を後退して建築していただくルールを定めます。

重点整備路線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附属する門又は塀は、原則として計画道路中心からの距離を3m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附属する門又は塀は、計画道路中心から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

※壁面後退区域の「計画道路中心」の位置は、用地課まで別途ご相談ください。

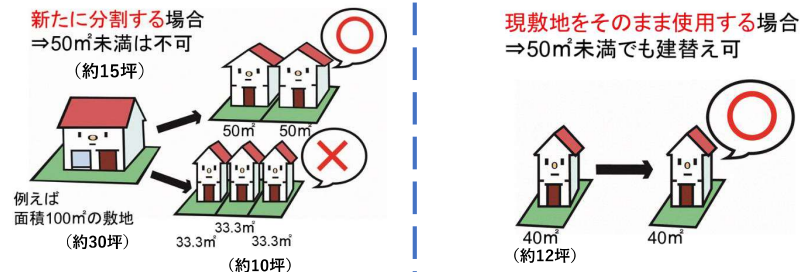
#### ⑤ 建築物の敷地面積の最低限度

地区全体

小規模な住宅等による建物の密集が、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50㎡と定めます。

ただし、地区計画が施行する以前（令和元年5月20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、最低限度に満たない敷地であっても、分割しなければ新築や建替えは可能です。

また、敷地の一部を重点整備路線等の道路に供すること等により、敷地面積の最低限度を下回った場合も、新築や建替えは可能です。



#### ⑥ 建築物等の用途の制限

地区全体

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意匠の制限

地区全体

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。

