

まちづくりルールに関するQ & A

「羽田地区 まちづくりルール（地区計画）素案アンケート調査」を実施した際、ご意見欄にまちづくりルール（地区計画）に関する質問がいくつか寄せられました。その中から、代表的なものにお答えします。 ※ルールの内容は2～3ページをご覧ください。

【ルール① 敷地面積の最低限度について】

質問:相続にあたり、敷地を分割しようとしていたが、この規制により分割した敷地で建物が建てられなくなるのか。

回答:ルールができた以降は、新たに敷地の面積を50㎡（約15坪）未満に分割して建築することができなくなります。敷地細分化の進行と建物の密集を防ぐルールとして有効です。

【ルール③ 建築物等の用途の制限について】

質問:説明に「風俗営業などの用途の建物を建てることを禁止します」とあるが、具体的にどのような建物を指すのか。

回答:ラブホテルや個室付き浴場（ソープランド）など、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（風営法）に規定する、性風俗関係の店舗等の用に供する建物を想定しています。

【ルール⑤ 壁面の位置の制限について】

質問:重点整備路線沿道で道路を提供するのは納得がいかない。

回答:災害時の避難や消防活動を円滑にするため、重点整備路線の整備をご協力いただける方から順に進めています。地権者の皆さまのご事情に応じて、個別に協議をさせていただいております。

【ルール② 垣又はさくの構造の制限について】

質問:ブロック塀の高さを60cm以下としたのはなぜか。

回答:高いブロック塀は、大地震の際に倒壊して道をふさぎ、避難や消防活動の支障となる可能性があります。ブロック塀の高さを抑え、倒壊による道路閉塞を防ぐとともに、緑を増やし景観の向上につながるルールとして、他地区の例を参考に60cmとしました。

【ルール④ 建築物等の形態又は意匠の制限について】

質問:「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」とあるが、具体的にどのような色を指すのか。

回答:原色や蛍光色などは避け、地区の環境や街並みに調和する落ち着いた色合いで計画していただきます。

【ルール⑥ 間口率の最低限度及び建物高さの最低限度について】

質問:これらのルールを守ろうとしても、資金的に難しい場合はどうすればよいのか。

回答:このルールの対象となっている重点整備路線沿道及びバス通り沿道では、建替え費用を助成する制度（都市防災不燃化促進事業）の導入を検討しています。

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防災まちづくり課 市街地整備担当
電話：03-5744-1338 FAX：03-5744-1526



編集協力：大田区・(株)首都圏総合計画研究所

発行：羽田の防災まちづくりの会

平成30年3月

第14号

羽田の防災まちづくり ニュース



羽田地区まちづくりルール（地区計画）の 原案の検討が進んでいます。

●素案アンケートを実施しました

私たち「羽田の防災まちづくりの会」が平成28年5月に松原区長へ提出した「羽田地区まちづくりルールに関する提言書」を受け、区ではまちづくりルール（地区計画）の素案をつくりました。それに伴い、昨年10月には素案説明会、10月～11月にかけてまちづくりルール（地区計画）素案に関するアンケート調査を実施し、おおむねの賛同が得られました。

別紙「羽田地区 まちづくりルール（地区計画）素案アンケート調査 集計結果のお知らせ」をご覧ください。

●区による原案の検討が進んでいます。

こうした流れを踏まえ、大田区はまちづくりルール（地区計画）の原案を検討しています。

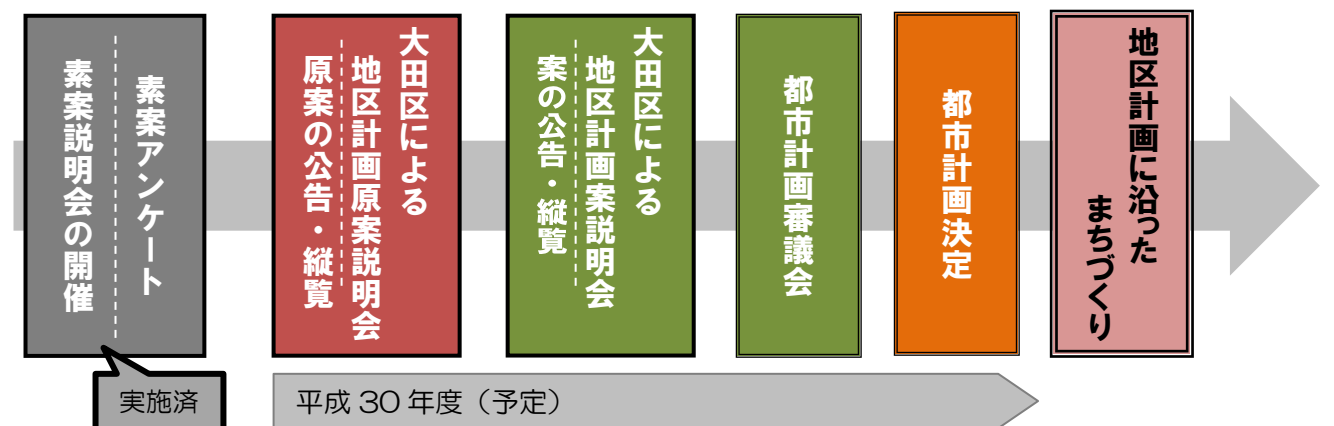
検討中の原案の内容は、2～3ページに掲載しています。



■区の素案説明会の様子

●まちづくりの今後の進め方は？

今後は、区による都市計画の手続きを経て、地区計画に沿ったまちづくりが始まります。



羽田地区 まちづくりルール(地区計画)の原案(検討中)

以下に、大田区が検討中の羽田地区まちづくりルール(地区計画)の原案を示します。なお、本内容は、昨年10月～11月実施の素案アンケート調査によりおおむね賛同を得られた内容となっています。

まちづくりルール(地区計画)とは?

現在区で検討を進めているまちづくりルール(地区計画)は、都市計画法に基づく制度で、大田区では現在10地区で定められています。

まちづくりルール(地区計画)には次のような3つの特徴があります。

②地区の特性に応じて 独自に決めることのできるルール

「地区計画」はオーダーメイドで、まちの状況に合わせてルールを決められます。

①建物等を建替えるときのルール

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。それぞれのお宅の建替え時に適用されます。

③住民の皆さんと協働で作るルール

住民の皆さんのご意見を伺いながら、地区の現状に合ったルールを作っていきます。

●まちづくりルール(地区計画)の目的

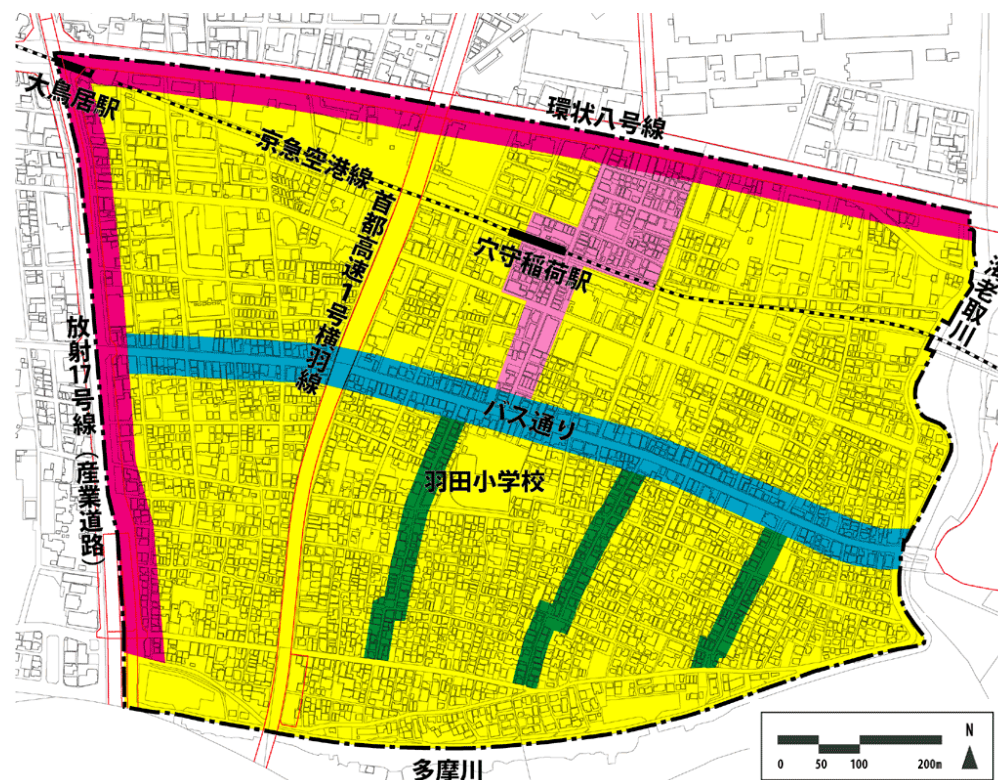
- ・羽田地区を、着実に「災害に強いまち」にしていく
- ・良好な住環境を確保する
- ・防災上有効な重点整備路線の拡幅をより確実に進めていく

●地区区分図

まちづくりルール(地区計画)では、地区の特性に合わせ、羽田地区内をさらに5つに区分しています。

お住まいの地区に応じて、適用されるルールが異なります。

- 地区計画区域
- 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

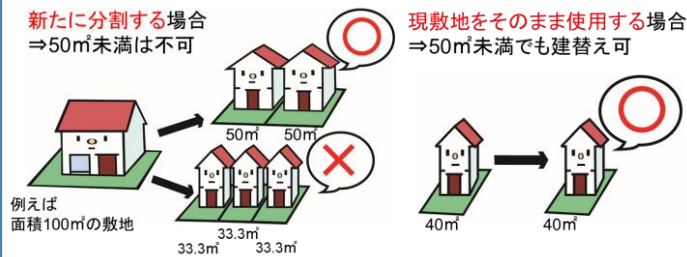


●建替えに関するルール

①敷地面積の最低限度

地区全体

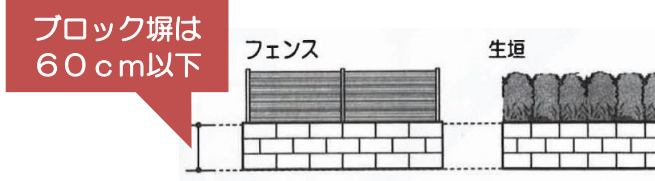
建物敷地を新たに分割する場合、面積の最低限度を50㎡とします。



②垣又はさくの構造制限

地区全体

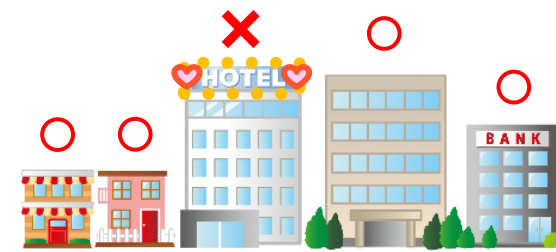
道路に面して垣又はさくを設ける場合、生垣またはフェンスとします。



③建築物等の用途の制限

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。

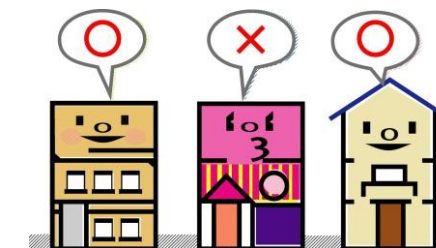


④建築物等の形態

又は意匠の制限

地区全体

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。



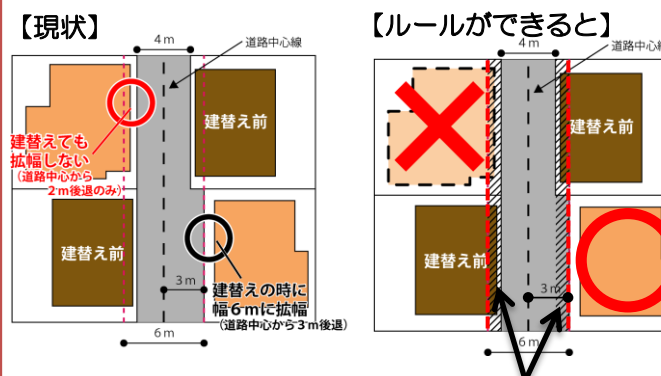
●骨格となる道路に関するルール

地区全体に適用されるルールに加え、防災上重要な路線(重点整備路線及びバス通り)の沿道での建替えに対しては、さらに以下のルールが適用されます。

⑤壁面の位置の制限

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(道路中心から3m)を定めます。



この部分への建築物・工作物の設置を禁止

⑥間口率の最低限度、高さの最低限度

重点整備路線沿道

バス通り沿道

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します。

