

## バス通りの不燃化促進についても検討中です

バス通りを不燃化し延焼遮断帯を形成するために**建築ルール**を導入し、あわせて**建替え助成（都市防災不燃化促進事業）**の導入を検討しています。これにより、耐火建築物等を建築する場合に**建築主に助成金が交付**されるようになります。

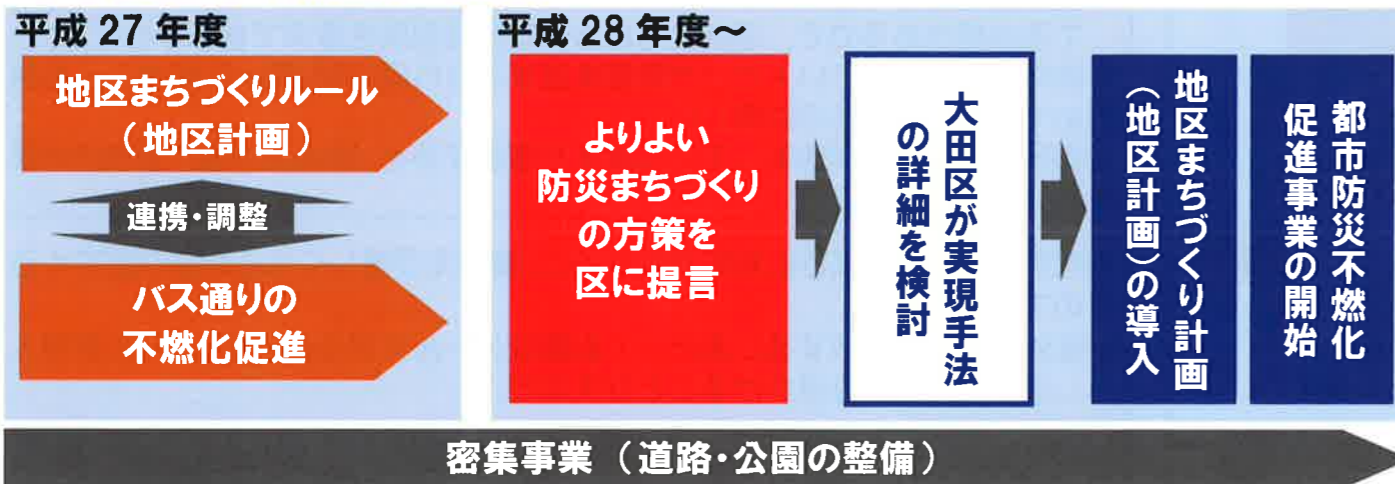


## 今後も活発に意見交換していきます

会では、地区まちづくりルールそのものへの意見や、バス通りの不燃化促進、その他のまちづくりを進めるにあたって必要な仕組みについての意見が出されています。主な意見は以下のとおりです。

- 地区計画によってすぐに生活環境は変わらないが、防災まちづくりのためには必要な取組みだ。
- ルールを条例化して遵守するようにしてほしい。
- ルールを早く定めないとルールに合わない建替えがますます増えていくだろう。
- 重点整備路線沿道で残地再建できない人のための方策を区は考える必要がある。
- 重点整備路線沿道で建物補償の対象にならない方にも、建替え助成を導入できると良い。
- バス通りを歩行者にとって安全・安心な道路にしていきたい。

## 今年度以降の取組みの流れ



## 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都市開発課 防災まちづくり担当  
 電話：03-5744-1338 FAX：03-5744-1526



## 第9号

# 羽田の防災まちづくり ニュース

## 今年度、防災まちづくりの会では 地区まちづくりルール(地区計画)と バス通りの不燃化促進の検討を進めています！

### 地区まちづくりルール(地区計画)

#### 地区まちづくりルールの特徴

- ①住民の皆さんと区と一緒に作ります。
- ②現在の都市計画よりもきめ細やかなルールを地区独自に定めることができます。
- ③建物等を建替えるときに適用されるルールです。

#### 地区まちづくりルールを導入する目的

- ①羽田地区を、着実に「災害に強いまち」にしていくため。
- ②重点整備路線の拡幅をより確実に進めていくため。
- ③建物の密集などを防ぎ、良好な住環境を確保するため。

### バス通りの不燃化促進

現在、バス通りは道路幅員が広く、延焼遮断帯や避難路としての効果が期待されますが、**沿道には耐火建築物などの建物がまだ多くなく、その効果は不十分な状態です。**また、自動車や歩行者等の通行量が多く、安全な歩道空間を確保する必要があると思われます。これらの改善のために、バス通りの不燃化促進とまちづくりルール(地区計画)を検討しています。



地区まちづくりルールについては2, 3ページへ！  
 バス通りの不燃化促進については4ページへ！

# 地区まちづくりルール(地区計画)の検討状況

本会では、これまで下表の8つのルールについて当地区に導入が必要かどうか検討を進めています。これまでに提出された主な意見は表の右側のとおりです。

ルールの項目	目的			考え方	内容案
	災害に強いまちに	重点整備路線の拡幅	良好な住環境の確保		
骨格となる道路	●	●		当地区で防災上重要な道路の幅員を一定程度確保します。	重点整備路線などを「骨格となる道路」と位置づけ、拡幅を義務づけます。 
敷地面積の最低限度	●		●	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にします。	建物敷地を新たに分割する場合の、面積の最低限度を定めます。 ※現在、最低限度に満たない敷地でも、分割しなければ、新築や建て替えは可能です。 
隣地からの壁面後退	●		●	建物の間に一定の空間を設け、採光・通風の確保、延焼の防止につなげます。	外壁を隣地境界線から一定程度離すことを義務づけます。 
垣又はさくの構造の制限	●		●	倒壊の危険のあるブロック塀を減らし、緑を増やします。	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣またはフェンスとします。ブロック塀を設ける場合は、高さを低く抑えるルールとします。 
壁面の位置の制限+緩和ルール		●		重点整備路線の沿道での建替えの際、より大きな建物を建てやすくします。	道路境界線からの壁面後退をルールとすることで、容積率の上限を緩和します。 
建築物の間口率の最低限度・高さの最低限度	●			大きな通りの裏手の住宅街に炎や熱が抜けることを防ぎます。	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。 
建築物等の用途の制限			●	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ります。	風俗営業などの用途の建物を建てることを禁止します。 
建築物等の形態又は意匠の制限			●	周辺と調和した街並みづくりを進めます。	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。 



- ### 会での主な意見
- 重点整備路線の拡幅はルールを定めないと進まないと思う。
  - 重点整備路線を拡幅するにあたり、電柱の移設等の考えるべき問題が発生するだろう。
  - 重点整備路線沿道では建替え時に必ず道路中心から3m後退するようにしてほしい。
  - 土地の細分化が進んでおり、早くルール化したほうが良いのではないかと。
  - 最低限度の具体的な数値として当地区では17~18坪が適しているのではないかと。
  - 最低限度を大きくすると、土地の値段が低くならず、建売住宅の価格が高くなるのではないかと。土地の売却がしにくくならないかと心配である。
  - 商店街やバス通り等においても住宅地と同様に50cmの壁面後退が必要なのか。
  - 隣地から50cmの壁面後退をすると、建替え時に必要な建築面積を確保できない敷地が発生するのではないかと。
  - ブロック塀を立てる際は高さを60cm以下にするのが良いのではないかと。
  - 防犯面や建物とのバランスを考慮して垣やさくを設けている場合もあり、ルール化には配慮が必要ではないかと。
  - 近年のブロック塀は強度のある鉄筋が入っており震災時でも倒壊しにくいので、倒壊危険性の観点からはルール化しなくても良いのではないかと。
  - 重点整備路線の整備により拡幅した道路境界よりさらに後退して建物を建てる必要があるため、建替え時に必要な建築面積を確保できるか心配だ。
  - 建物を高く建てたい人だけが壁面後退するのなら良いが、狭小な敷地の人も含めて壁面後退するのは厳しい。
  - 高齢化や空き家が増加している現状を考慮すると、現状より高い建物は必要ないのではないかと。
  - 建物の間口率や高さ制限がかかると、建替えが難しくなる敷地が出てくるのではないかと。
  - 延焼遮断帯を形成するにあたって必要なルールであるならば、ルールを導入し沿道権利者に働きかけることが大切だ。

今後、ルールの詳細について  
継続して検討していきます。

