

# 第三号議案

東京都市計画防災街区整備地区計画の決定（大田区決定）

都市計画大森中・糎谷・蒲田地区防災街区整備地区計画を次のように決定する。

原案

名 称	大森中・糎谷・蒲田地区防災街区整備地区計画	
位 置※	大田区大森東二丁目、大森東三丁目、大森東四丁目、大森南一丁目、大森中一丁目、大森中二丁目、大森中三丁目、東糎谷一丁目、東糎谷二丁目、東糎谷三丁目、西糎谷一丁目、西糎谷二丁目、西糎谷三丁目、西糎谷四丁目、北糎谷一丁目、北糎谷二丁目、羽田一丁目、東蒲田一丁目、東蒲田二丁目、南蒲田一丁目及び南蒲田二丁目各地内	
面 積※	約 197.0ha	
地区計画の目標	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る。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、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く。	
区域の整備に関する方針	土地利用の方針	<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"> <li>1 住居地区では、低中層の住宅を中心とした安全で住みやすい住宅地を形成する。</li> <li>2 住工調和地区では、住宅と工場等の用途の建築物との共存を図るとともに木造老朽住宅の更新により耐火性の高い市街地を形成する。</li> <li>3 近隣商業地区では、既存商店街の賑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。</li> <li>4 幹線沿道地区では、第一京浜、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。</li> <li>5 都市計画道路（補助34号線、補助36号線、補助39号線）沿道については、街路整備に併せ、建築物の不燃化による骨格的な延焼遮断帯の形成を図る。また地区防災施設となる道路では、沿道不燃化誘導を図り、災害時の安全な避難空間としての機能を確保する。</li> </ol>
	地区施設及び地区防災施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 災害時の延焼防止、避難路の確保のため、地区防災道路として道路を整備する。同時に延焼抑止機能を強化すべく、特定地区防災施設として、沿道建築物等との一体的整備を図る。</li> <li>2 住民の憩いの場であり、災害発生時の防災活動の拠点に資する公園等は、地区施設に位置づけ防災機能を維持する。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<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"> <li>1 建築物の構造に関する防火上必要な制限</li> <li>2 建築物の間口率の最低限度</li> <li>3 建築物等の高さの最低限度</li> <li>4 建築物等の用途の制限</li> <li>5 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>6 壁面の位置の制限</li> <li>7 壁面後退区域における工作物設置の制限</li> <li>8 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</li> <li>9 垣又はさくの構造の制限</li> </ol>

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	6.3~7.2m	約930m	約6460㎡	既 設
	地区防災道路2号	4.5m	約140m	約640㎡	既 設	
	地区防災道路3号	7.2m	約230m	約1640㎡	既 設	
	地区防災道路4号	7.2m	約220m	約1590㎡	既 設	
	地区防災道路5号	6.3m	約360m	約2300㎡	既 設	
	地区防災道路6号	6.3m	約190m	約1270㎡	既 設	
	地区防災道路7号	5.4m	約70m	約420㎡	既 設	
	地区防災道路8号	4.9~5.4m	約510m	約2630㎡	既 設	
	地区防災道路9号	6~6.5m	約190m	約1150㎡	既 設	
	地区防災道路10号	5.4m	約180m	約1020㎡	既 設	
	地区防災道路11号	6.3m	約110m	約740㎡	既 設	
	地区防災道路12号※	6.3~8.1m	約370m	約2800㎡	既 設	
	地区防災道路13号	5.4m	約110m	約560㎡	既 設	
	地区防災道路14号	4.5~5.4m	約300m	約1590㎡	既 設	
	地区防災道路15号	5.4m	約300m	約1630㎡	既 設	
	地区防災道路16号※	8.1m	約110m	約860㎡	既 設	
	地区防災道路17号	5.4m	約70m	約310㎡	既 設	
	地区防災道路18号	6.9~7.2m	約460m	約3220㎡	既 設	
	地区防災道路19号	6.3~7.8m	約1380m	約9880㎡	既 設	
	地区防災道路20号	5.4m	約330m	約1810㎡	既 設	
	地区防災道路21号※	8.1m	約320m	約2700㎡	既 設	
	地区防災道路22号	5.4m	約340m	約1840㎡	既 設	
	地区防災道路23号	7.2m	約300m	約2100㎡	既 設	
	地区防災道路24号※	8.1~9.0m	約1000m	約8600㎡	既 設	
	地区防災道路25号※	6.3~8.1m	約320m	約2450㎡	既 設	
	地区防災道路26号	5.4m	約400m	約2100㎡	既 設	
	地区防災道路27号	7.7m	約10m	約80㎡	既 設	
	地区防災道路28号	5.0m	約20m	約110㎡	既 設	
	地区防災道路29号	7.2~7.6m	約460m	約3410㎡	既 設	
	地区防災道路30号	6.3m	約210m	約1330㎡	既 設	
	地区防災道路31号	6.3m	約320m	約2040㎡	既 設	
	計	約6.9ha				

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1号	6.3~7.2m	約930m	約6460㎡	既 設
	地区防災道路2号	4.5m	約140m	約640㎡	既 設	
	地区防災道路3号	7.2m	約230m	約1640㎡	既 設	
	地区防災道路4号	7.2m	約220m	約1590㎡	既 設	
	地区防災道路5号	6.3m	約360m	約2300㎡	既 設	
	地区防災道路6号	6.3m	約190m	約1270㎡	既 設	
	地区防災道路7号	5.4m	約70m	約420㎡	既 設	
	地区防災道路8号	4.9~5.4m	約510m	約2630㎡	既 設	
	地区防災道路9号	6~6.5m	約190m	約1150㎡	既 設	
	地区防災道路10号	5.4m	約180m	約1020㎡	既 設	
	地区防災道路11号	6.3m	約110m	約740㎡	既 設	
	地区防災道路12号※	6.3~8.1m	約370m	約2800㎡	既 設	
	地区防災道路13号	5.4m	約110m	約560㎡	既 設	
	地区防災道路14号	4.5~5.4m	約300m	約1590㎡	既 設	
	地区防災道路15号	5.4m	約300m	約1630㎡	既 設	
	地区防災道路16号※	8.1m	約110m	約860㎡	既 設	
	地区防災道路17号	5.4m	約70m	約310㎡	既 設	
	地区防災道路18号	6.9~7.2m	約460m	約3220㎡	既 設	
	地区防災道路19号	6.3~7.8m	約1380m	約9880㎡	既 設	
	地区防災道路20号	5.4m	約330m	約1810㎡	既 設	
	地区防災道路21号※	8.1m	約320m	約2700㎡	既 設	
	地区防災道路22号	5.4m	約340m	約1840㎡	既 設	
	地区防災道路23号	7.2m	約300m	約2100㎡	既 設	
	地区防災道路24号※	8.1~9.0m	約1000m	約8600㎡	既 設	
	地区防災道路25号※	6.3~8.1m	約320m	約2450㎡	既 設	
	地区防災道路26号	5.4m	約400m	約2100㎡	既 設	
	地区防災道路27号	7.7m	約10m	約80㎡	既 設	
	地区防災道路28号	5.0m	約20m	約110㎡	既 設	
	地区防災道路29号	7.2~7.6m	約460m	約3410㎡	既 設	
	地区防災道路30号	6.3m	約210m	約1330㎡	既 設	
	地区防災道路31号	6.3m	約320m	約2040㎡	既 設	
	計	約6.9ha				

特定建築物地区整備計画	位置	大田区大森東二丁目、大森東三丁目、大森東四丁目、大森南一丁目、大森中一丁目、大森中二丁目、大森中三丁目、東糶谷一丁目、東糶谷二丁目、東糶谷三丁目、西糶谷一丁目、西糶谷二丁目、西糶谷三丁目、西糶谷四丁目、北糶谷一丁目、北糶谷二丁目、羽田一丁目、東蒲田一丁目、東蒲田二丁目、南蒲田一丁目及び南蒲田二丁目各地内				
	面積	約31.5ha				
	地区の区分	名称	住居地区	住工調和地区	近隣商業地区	幹線道路沿道地区
		面積	約8.1ha	約14.8ha	約7.3ha	約1.3ha
	建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>準防火地域における建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。</p> <p>また、その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。</p> <p>なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において、防火壁で区画されていない場合は、その全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。</p> <p>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ない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 延べ面積が50㎡以内の平屋建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</li> <li>2) 卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの</li> <li>3) 高さ2m以下の門又は塀</li> <li>4) 高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</li> <li>5) 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</li> <li>6) 都市計画施設の区域内の建築物</li> </ol>			—
建築物の間口率の最低限度	建築物の間口率の最低限度	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2) 都市計画施設の区域内の建築物</li> <li>3) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</li> </ol>				

建築物等の高さの最低限度	<p>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5mとする。なお、最低限高度地区が指定されている区域については、最低限高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>3) 都市計画施設の区域内の建築物</li> <li>4) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</li> </ol>	
建築物等の用途の制限※	<p>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第六項各号および第九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。</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	60㎡	55㎡
	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2) 公共施設の整備により分割された土地</li> <li>3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</li> </ol>	
壁面の位置の制限	<p>地区防災道路2号、7号、8号、10号、13号、14号、15号、17号、20号、22号、26号、28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ない。</p>	
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>地区防災道路沿道における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。</p>	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の外壁又はこれらに代わる柱及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。</p>	
垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2) 法令等の制限上やむを得ないもの</li> </ol>	

防災街区整備地区整備計画	位置	大田区大森東二丁目、大森東三丁目、大森東四丁目、大森南一丁目、大森中一丁目、大森中二丁目、大森中三丁目、東糀谷一丁目、東糀谷二丁目、東糀谷三丁目、西糀谷一丁目、西糀谷二丁目、西糀谷三丁目、西糀谷四丁目、北糀谷一丁目、北糀谷二丁目、羽田一丁目、東蒲田一丁目、東蒲田二丁目、南蒲田一丁目及び南蒲田二丁目各地内			
	面積	約 190.1ha			
地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積	備考	
	公園	大森中川端児童公園	約900㎡	既設	
		大森中二丁目児童公園	約400㎡	既設	
		大森堀之内児童公園	約530㎡	既設	
		西糀谷一丁目児童公園	約430㎡	既設	
		南蒲公園	約2020㎡	既設	
		仲江名公園	約980㎡	既設	
		下袋児童公園	約165㎡	既設	
		西糀谷さざんか公園	約1670㎡	既設	
		西糀谷二丁目北児童公園	約935㎡	既設	
		西糀谷二丁目南公園	約1120㎡	既設	
		西糀谷三丁目児童公園	約905㎡	既設	
		竹の子児童公園	約480㎡	既設	
		西三うぐいす児童公園	約390㎡	既設	
		西四児童公園	約340㎡	既設	
		旧呑川緑地	約3795㎡	既設	
		北糀谷一丁目公園	約1540㎡	既設	
		北糀谷中央公園	約2250㎡	既設	
		北糀谷第一児童公園	約760㎡	既設	
		東蒲田一丁目児童公園	約220㎡	既設	
		東蒲田二丁目公園	約1330㎡	既設	
夫婦橋親水公園	約1655㎡	既設			
南一児童公園	約770㎡	既設			
東さくら児童公園	約165㎡	既設			
広場	東蒲田一丁目広場	約690㎡	新設		

建築物に関する事項	地区の細区分	名称	住居地区	住工調和地区	近隣商業地区	幹線道路沿道地区
		面積	約60.9ha	約87.0ha	約16.9ha	約25.3ha
	建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>準防火地域における建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。</p> <p>なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において、防火壁で区画されていない場合は、その全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。</p> <p>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ない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 延べ面積が50㎡以内の平屋建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</li> <li>2) 卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの</li> <li>3) 高さ2m以下の門又は塀</li> <li>4) 高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</li> <li>5) 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</li> <li>6) 都市計画施設の区域内の建築物</li> </ol>				
	建築物等の用途の制限※	<p>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第六項各号および第九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。</p>				
	建築物の敷地面積の最低限度	60㎡	55㎡			
	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2) 公共施設の整備により分割された土地</li> <li>3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</li> </ol>					
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の外壁又はこれらに代わる柱及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。</p>					

	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

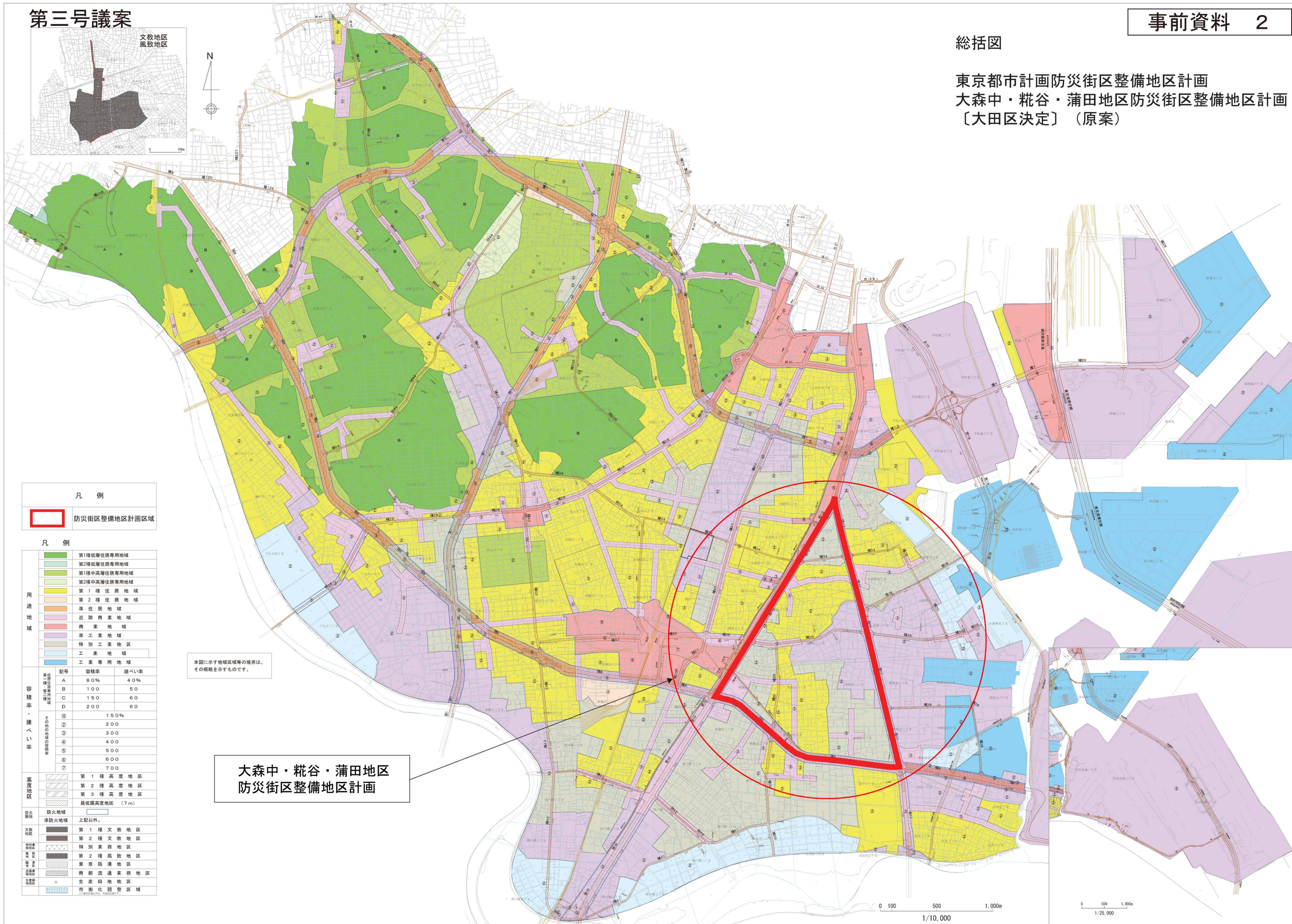
「防災街区整備地区計画区域、地区防災施設の区域、特定地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画の区域、防災街区整備地区整備計画の地区の区分及び地区防災施設・地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：防災上有効な公園・広場や地区内防災道路の整備を行うと共に、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。



総括図

東京都市計画防災街区整備地区計画  
大森中・糀谷・蒲田地区防災街区整備地区計画  
〔大田区決定〕(原案)



凡例  
防災街区整備地区計画区域

凡例

第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
第2種低層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域
第1種住居地域	第2種住居地域
単住居地域	近隣商業地域
商業地域	準工業地域
特別工業地域	工業地域
工業専用地域	

容積率	建ぺい率
A 80%	40%
B 100	50
C 150	60
D 200	60

①	150%
②	200
③	300
④	400
⑤	500
⑥	600
⑦	700

第1種高度地区	第2種高度地区
第3種高度地区	最低限高度地区(7m)

防火地域	準防火地域
上記以外	

第1種文教地区	第2種文教地区
特別業務地区	第2種風致地区
東京臨港地区	南部流通業務地区
生産緑地地区	市街化調整区域

本図に示す地域区域等の境界は、その概略を示すものです。

大森中・糀谷・蒲田地区  
防災街区整備地区計画

0 100 500 1,000m  
1/10,000

0 500 1,000m  
1/25,000