

第二号議案

事前資料 1

別表 1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

※・・・新規追加 △・・・区域変更

番号 地区名 面積 (ha) (おおよその位置)	大. 1 西蒲田・蒲田地区 約 84.0ha (大田区中央部)	大. 2 蒲田二・三丁目地区 約 26.3ha (大田区中央部)	大. 3 大森中・糎谷・蒲田地区 約 197.0ha (大田区東部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	老朽建築物等の建替えにより、防災性能の向上を図るとともに、住環境の改善を促進する。	老朽建築物等の建替えにより、防災性能の向上を図るとともに、住環境の改善を促進する。	広域的な延焼遮断帯形成、木造密集地域の防災性向上、防災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、地区の防災性を総合的に向上させる。 無秩序な市街化を防止し、公園や生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、快適で良好な街並みの市街地を形成していく。
b 防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	老朽木造住宅等の建替えを促進し、中層の賃貸住宅を形成する地区、2階以上に住宅を配置した路線型商店街を形成する地区、下層部に商業・業務施設、上層部に住宅を確保した住商複合地区、住宅と工場の調和を図る地区ごとに整備を進め、防災性能の向上を図る。	三つの街区に細分化した土地利用方針に基づき、住宅街区は、戸建て住宅と集合住宅が共存した緑とオープンスペースのある豊かな住環境の形成を図り、住商調和街区は、住宅地と調和した商業併用の中層都市型住宅の立地を図り、駅前街区は、駅前地区にふさわしい中高層商業・業務施設の立地を図る。	地区の特性に応じ、住居地区、住工調和地区、近隣商業地区及び幹線沿道地区としてふさわしい土地利用への誘導を図る。 都市計画道路沿道及び地区内の避難所につながる道路の沿道では、延焼遮断帯の形成と避難路の確保を図る。
c 建築物の更新の方針	老朽木造建築物の更新を促進し、不燃化・共同化を図る。	老朽木造建築物の更新を促進し、不燃化・共同化を図る。	市街地の不燃化を図るため、建築物の構造に関する防火上必要な制限を定めるとともに、建築物の耐震化を促進する。地区内の避難所につながる道路の沿道では、避難路の確保に必要な沿道の建築物等の制限を定める。また、良好な街並みの維持・形成と、建築物の適切な密度を維持するための制限を定める。
d 都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針	狭あい道路の拡幅を推進し、区画道路の整備を図る。	狭あい道路の拡幅を推進し、区画道路の整備を図る。	地区内の主要な道路を地区防災道路に位置付け、避難路として機能する幅6mの空間を確保し、避難所等のネットワーク形成を図る。 都市計画道路の整備を推進する。
e 再開発推進のため必要に応じ定める事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置	行政と民間の連携により、不燃化・共同化による住宅の建替えを促進する。また、行政は避難に有効な道路の整備を進めるとともに、安全で良好なまちづくりのための支援活動を行う。	行政と民間の連携により、不燃化・共同化による住宅の建替えを促進し、安全で良好なまちづくりのための支援活動を行う。
	2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等		街路整備事業（予定） ・補助34号線 街路整備事業（事業中） ・放射17号線・放射19号線 都市防災不燃化促進事業（事業中）
	3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項		防災街区整備地区計画「大森中・糎谷・蒲田地区」（決定済）
	4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項	住宅市街地総合整備事業（密集型）（完了） 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制	木造住宅密集地域整備事業（完了） 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 街路整備事業（完了） ・補助328号線 ・鉄京本付2号線・鉄京本付3号線

第二号議案

事前資料 1

別表 1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

※・・・新規追加 △・・・区域変更

番号 地区名 面積 (ha) (おおよその位置)	大. 4 羽田地区 約 73.8ha (大田区南東部)	大. 5 補助 29 号線沿道地区 約 1.4ha (大田区北部)	大. 6 蒲田四丁目地区 約 3.4ha (大田区中央部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	地域特性に配慮しつつ、防災性に配慮した市街地環境の形成を図るとともに、市街地環境の改善に合せた魅力ある街並みづくりを進める。	広域的な延焼遮断帯及び避難路の形成を図るとともに、周辺の環境にも配慮した街並み形成を図る。	市街地密度が高く、基盤整備の遅れている市街地であり、建替えに伴う土地の高度利用や建物の不燃・共同化及び道路等の基盤整備の促進により、市街地環境を改善し、防災性の向上を図る。
b 防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	地区の特性に応じ、住宅地区、住工調和型地区、住商調和型地区、広域幹線道路沿道地区及び地区内幹線道路沿道地区としてふさわしい土地利用への誘導を図る。 幹線道路の沿道においては、建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成と避難路の確保を図る。幹線道路の内側の市街地においては、道路・公園等の公共施設整備や建築物の不燃化等により、市街地の防災性向上を図る。	幹線道路整備と沿道建物の不燃化により、延焼遮断帯を形成するとともに、災害時の避難路として有効な道路空間の確保を図る。 周辺の住宅地との調和に配慮しつつ、住宅地では幹線道路沿道にふさわしい住宅を中心とした土地利用を図り、商店街では住商の調和の取れた土地利用を図る。	老朽木造建築物の建替えを促進し、駅前周辺地区にふさわしい土地利用の誘導と、下層に商業業務施設、上層部に住宅を確保した住商複合施設の立地を図ることで市街地の防災性向上を図る。 また、駅前では、拠点としての基盤整備を図り、防災性の向上とともに良質な住環境の形成を図る。
c 建築物の更新の方針	市街地の不燃化を図るため、建築物の構造に関する防火上必要な制限を定めるとともに、老朽木造建築物の更新や建築物の耐震化を促進する。地区内の避難所につながる道路の沿道では、避難路の確保に必要な建築物等の更新や、良好な街並みの形成に向けた建築物等の更新を図る。	市街地の不燃化を図るため、建築物の構造に関する防火上必要な制限を定めるとともに、延焼遮断帯として必要な中層以上の建築物を誘導する。 延焼遮断帯や避難路としての機能確保を早期に図るため、建築物等の更新を促進する。	老朽木造建築物の更新を促進し、不燃化・共同化を図る。また、良好な街並みの維持・形成と、建築物の適切な密度を維持するための制限を定める。
d 都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針	災害時の避難を考慮した道路ネットワークの形成を図る。避難上重要な路線については6m以上の幅員を確保するとともに、安全な通行が可能な整備を行う。 災害時にも有効に機能する公園の整備を図る。	補助 29 号線の整備を図るとともに、避難時の機能を損なわない接続道路との交差点整備を図る。	災害時の避難を考慮した道路ネットワークの形成を図り、避難上重要な路線については、6m以上の幅員を確保するとともに、安全な通行が可能な整備を行う。
e 再開発推進のため必要に応じて定める事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置 民間は規制等を遵守した建替えを行い、公共は民間の建替えを支援・促進するとともに、適切な規制誘導方策を導入することで、目標とする市街地の形成を図る。 2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等 住宅市街地総合整備事業（密集型）（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（事業中） 3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項 防災街区整備地区計画「羽田地区」（決定済） 4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制不燃化推進特定整備地区	民間は規制等を遵守した建替えを行い、公共は民間の建替えを支援・促進するとともに、適切な規制誘導方策を導入することで、目標とする市街地の形成を図る。 街路整備事業（事業中） ・補助 29 号線 都市防災不燃化促進事業（事業中） 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制不燃化推進特定整備地区	民間は規制等を遵守した建替えを行い、公共は民間の建替えを支援・促進することで、目標とする市街地の形成を促進する。 第一種市街地再開発事業（予定） 地区計画「京急蒲田駅西口地区」（決定） 都心共同住宅供給事業（一部完了） 街路整備事業（完了） ・補助 328 号線