

第7章

整備地域・重点整備地域の整備（3 羽田地域）

3 羽田地域（大田区）

① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 50 ha	約 10,600 人	56.6%	100%

② 地区の概要

穴守稲荷駅から羽田バス通りを中心に商店が立地していますが、全体的には住宅が主体の地域です。地域の外周は延焼遮断帯が形成されていますが、内部では地域の南側を中心に狭あい道路が多く、老朽木造建築物が密集しており、接道不良等により建替えが進まないなど、防災上や住環境上の課題を抱えています。

羽田二・三・六丁目地区は、戸建て住宅を中心に集合住宅や店舗併用住宅も含めた住居系の土地利用が大部分を占め、老朽木造建築物が密集した市街地が形成されています。街区内には狭あい道路が多いため、震災時には道路ネットワークが遮断され、延焼火災発生時に住民の避難が困難となり、被害が拡大することが想定されます。

③ 整備方針

住民発意によるまちづくりに向けた取組の中で合意形成を図りながら、不燃化特区の支援策、防災街区整備地区計画、都市防災不燃化促進事業等により、老朽木造建築物の建替えを誘導し、不燃化・耐震化を促進します。

また、地域のコミュニティにも配慮しながら、重点整備路線の拡幅整備の推進、建築物の共同化や公園整備に併せた緑化の促進などにより、防災性の向上と良好な住環境の形成を目指します。

□ 重点整備地域（不燃化特区）

【羽田二・三・六丁目地区】

耐震改修や不燃化建替えに対する支援を行うとともに、東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）に基づく新たな防火規制、木造住宅密集地域整備事業により、地震などの被害を最小限に食い止められる災害に強いまち、誰もが快適に住み続けられる安全・安心のまちを目標に、まちづくりを進めます。新たな用地取得や既存公園の活用により防災上有効な空地を確保するとともに、木造住宅密集地域整備事業において位置付けている「重点整備路線1～3号」の拡幅整備を推進し、市街地から広域避難場所に接続する主要な防災道路である羽田バス通りの無電柱化を進めます。また、防災街区整備地区計画、不燃化特区の支援策等により、耐火・準耐火建築物への建替えを促進し、建築物の不燃化を進めます。

接道不良地や小規模公園が集まる街区においては、種地の取得や公園用地の交換、敷地の集約等を行い、接道不良地を解消するとともに公園を集約し、防災性の高い街区の形成を図ります。

□ 防火規制

整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

3. 羽田地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積 (ha) 又は 延長 (km)	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等									



















注1：事業区分はP.7-291 参照

注2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】

凡 例		
	整備地域	【延焼遮断帯】
	重点整備地域（不燃化特区）	 骨格防災軸
	区界	 主要延焼遮断帯
	町丁目界	 一般延焼遮断帯
	整備地域外の避難場所	 骨格防災軸（河川）
	消防署他	【基盤整備】
	小中学校	 都市計画道路計画線
		【防災生活道路】
		 幅員6m以上（整備済み）
		 幅員6m以上（未整備）
		 幅員4m以上6m未満（整備済み）
		 幅員4m以上6m未満（未整備）
		【その他の道路】
		 現況幅員6m以上
		【無電柱化】
		 無電柱化・事業中路線

3. 羽田地域整備計画図（道路網）



整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積 (ha) 又は 延長 (km)	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末
事業	市街地整備	1	木密	大田区	羽田地区	羽田三丁目ほか	50.4ha	事業中	事業中	完了
		2	不燃化	大田区	羽田地区	羽田三丁目ほか	4.4ha	事業中	事業中	完了
		3	住市総(密集)	大田区	羽田地区	羽田一丁目ほか	*23.4ha	事業中	事業中	完了
規制・誘導		4	防災街区	大田区	羽田地区	羽田三丁目ほか	73.8ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		—	耐震診断耐震改修	大田区	全域	—	—	実施中	完了	完了

注1：事業区分はP.7-291参照


注2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。


注3：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。


凡例

 整備地域

 重点整備地域（不燃化特区）

 区界


 町丁目界

 整備地域外の避難場所

Y 消防署他


文 小中学校


【規制誘導区域】

 防災街区整備地区計画

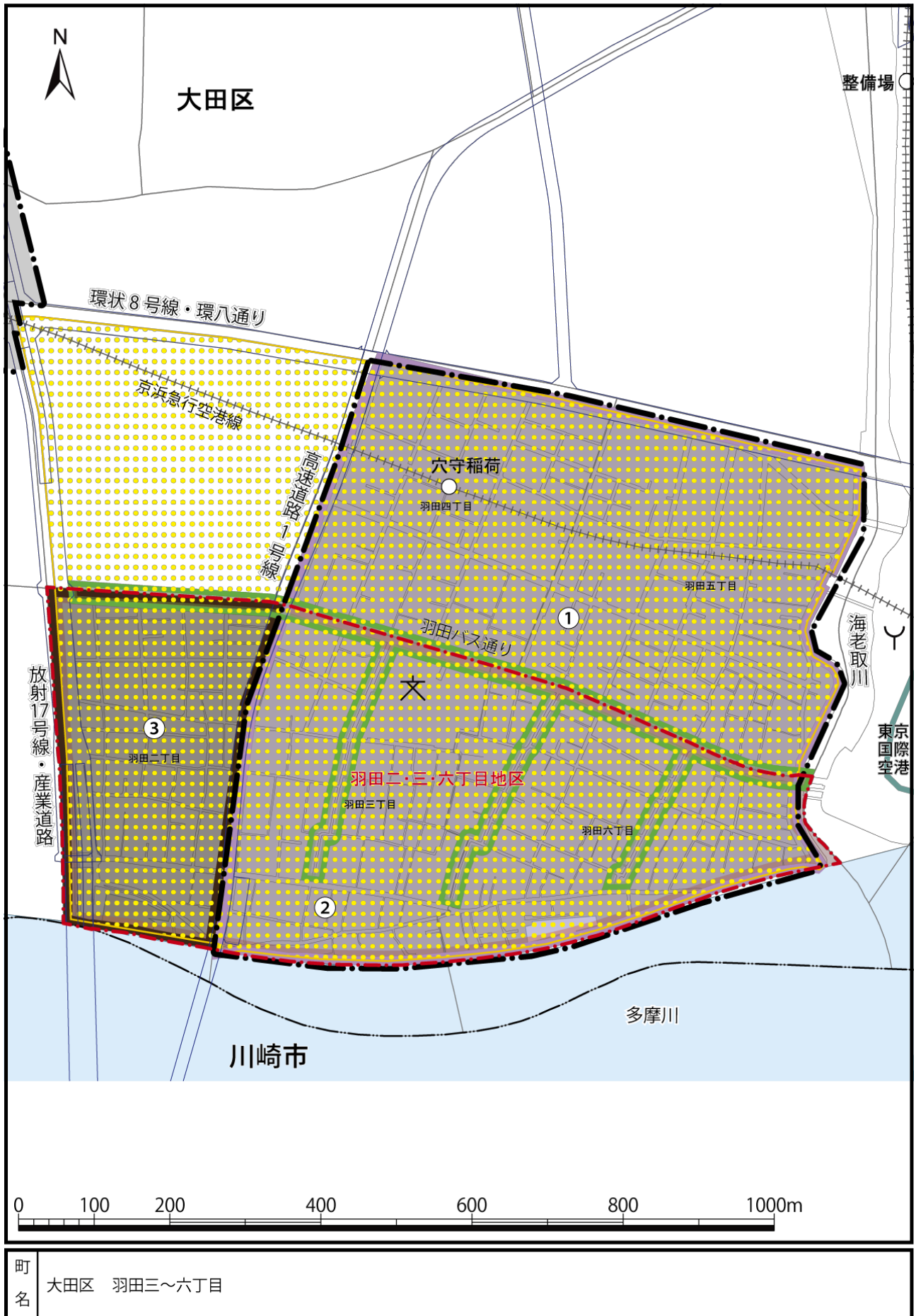
【事業区域】

 木造住宅密集地域整備事業

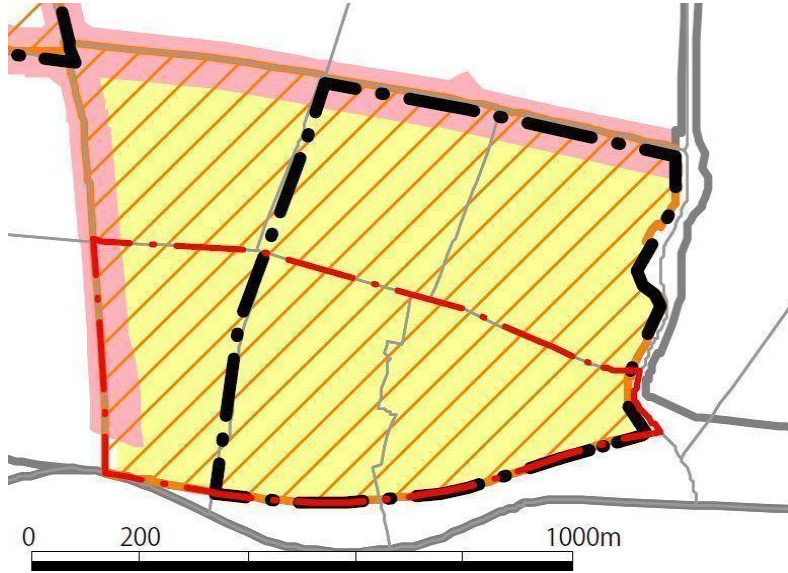
 都市防災不燃化促進事業







 住宅市街地総合整備事業

3. 羽田地域整備計画図（市街地の不燃化）



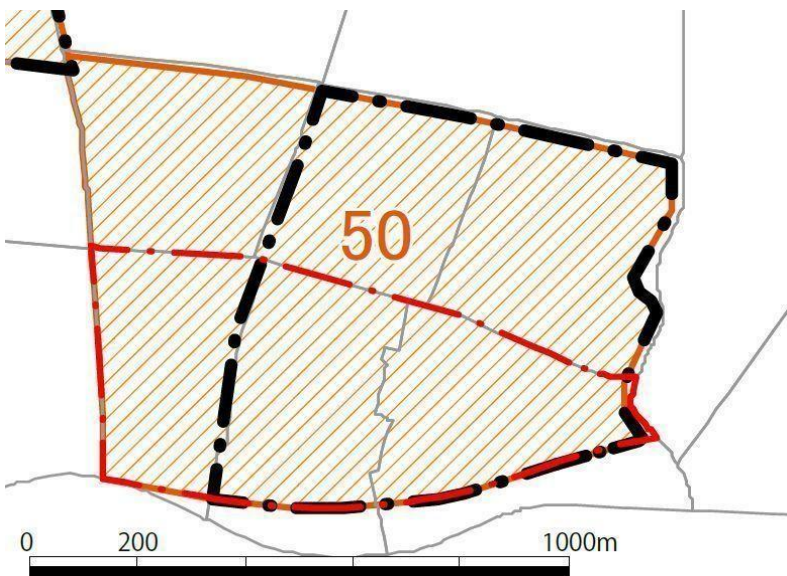
防火地域と新たな防火規制区域






-  整備地域
-  重点整備地域(不燃化特区)
-  防火地域
-  新たな防火規制区域
-  防災街区整備地区計画
-  防災街区整備地区計画のうち新たな防火規制相当の規制がある区域

敷地面積の最低限度の指定状況

※数値は敷地面積の最低限度 (㎡)

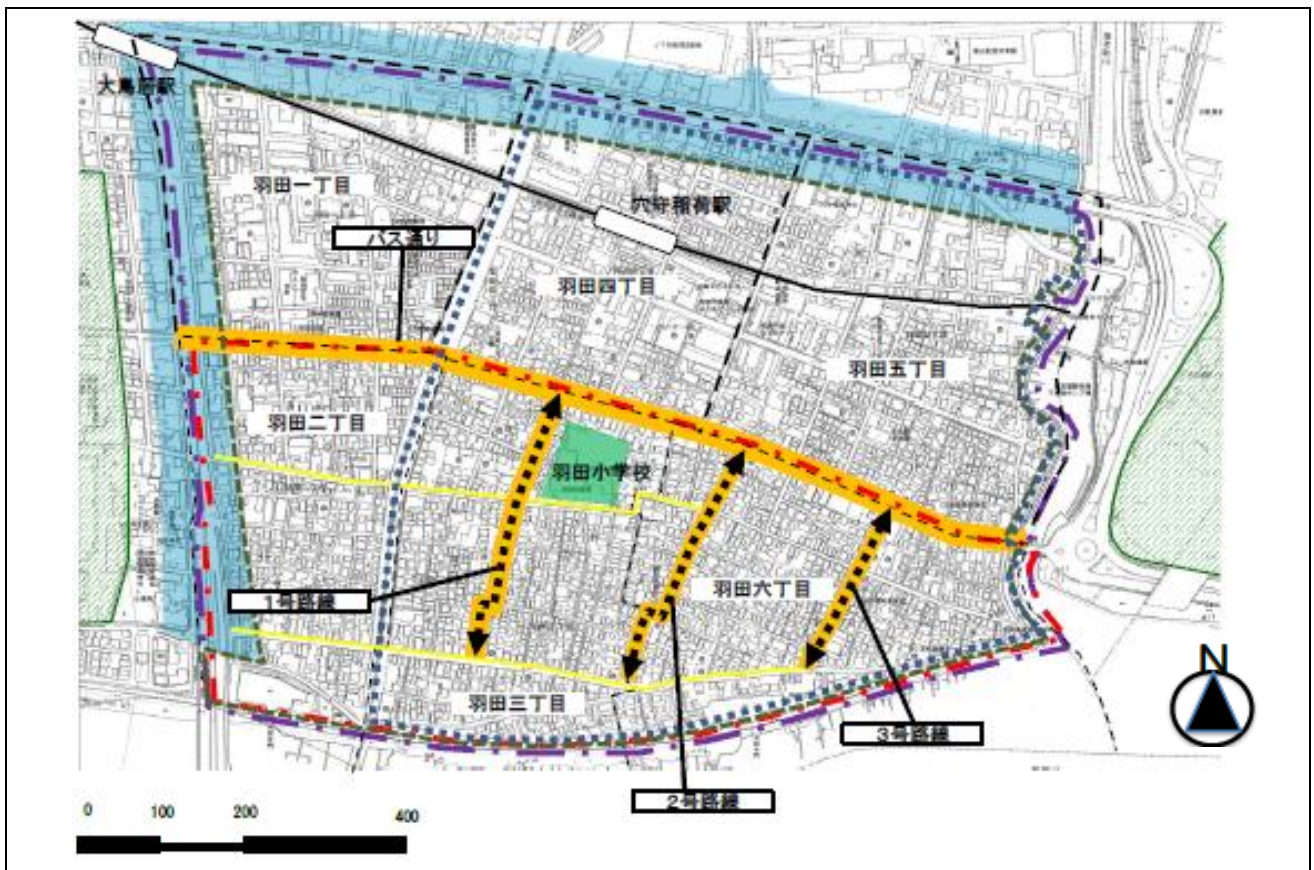


-  整備地域
-  重点整備地域(不燃化特区)
-  整備地域に関わる防災街区整備地区計画のうち、敷地面積の最低限度の指定がある区域

3 羽田地域整備計画

□ 重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
19 羽田二・三・六丁目地区	大田区	羽田二丁目 ほか	34.8ha	○重点整備路線の整備促進 ○主要生活道路の沿道整備 ○無接道敷地の解消等による街区整備	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●士業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援 ●公園、緑地、広場等整備支援



<コア事業における取組>

- 重点整備路線の整備促進
- 主要生活道路の沿道整備
- 無接道敷地の解消等による街区整備

* 不燃化特区の整備方針図を掲載

凡例	
	重点整備地域（不燃化特区）区域
	住宅市街地整備事業区域
	東京都木造住宅密集地域整備事業
	都市防災不燃化促進事業
	防火地域
	新防火規制指定区域
	重点整備路線
	主要生活道路
	町丁目境
	避難場所