

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【大田区】

羽田二・三・六丁目地区

令和8年3月

大田区

1 整備目標・方針

地区名	羽田二・三・六丁目地区		整備地域名	羽田地域				
位置	大田区羽田二丁目、羽田三丁目及び羽田六丁目の各一部		地域危険度(第9回)令和4年9月					
新防火地域等	平成26年6月30日施行(新たな防火規制)		町丁目	面積	倒壊	火災	総合	
特区指定経緯		不燃領域率		羽田二丁目の一部	10.6ha	4	4	4
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	羽田三丁目の一部	12.4ha	5	5	5
当初	平成27年4月1日	34.8ha	令和3年(正式値)	羽田六丁目の一部	11.9ha	5	5	5
区域変更			令和6年(参考値)					
区域変更			最終目標値(令和12年)	計	34.8ha			
地区の現況・課題		<p>【現況】</p> <ul style="list-style-type: none"> 羽田三丁目・羽田六丁目は、東京都「地域危険度測定調査」による総合危険度ランク5であり、大田区で最も危険度が高い地域となっている。 羽田バス通り沿いに中高層住宅や商店が立地しているが、全体的には低中層の住宅が主体の地域となっている。整備地域外周部の延焼遮断帯は形成済みである。 重点整備路線では順次幅員6mへの拡幅整備を進めているが、道路ネットワークを形成する主要な道路でも幅員4m未満の箇所が未だ多くあり、内部は狭い道路が入り組んでおり、行き止まりの道路も多くみられる。羽田六丁目の旧堤防沿いでは道路との高低差が大きく階段で敷地に接続しており、自転車等の乗り入れができない区域が広がっている。 防災広場等整備や不燃化促進用地取得を進めているが、500㎡未満の小規模な公園が大半を占め、また、通りに面せず利用しにくい公園がある。 不燃化特区制度を活用した支援策等により不燃化建替えが進みつつあるが、木造や防火造の建物の割合が未だ高く、老朽木造住宅が密集している。また、無接道建築物の割合が高い。 他地区と比較し不燃領域率の改善率は高いものの、未だ木造・防火造の建築物に比べ耐火・準耐火建築物の割合が低く、不燃領域率は50%程度に留まっている。 <p>【課題】</p> <p>(1) 災害時に有効な公共施設整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 重点整備路線の整備や沿道不燃化等による避難路形成、防災広場等整備は着実に進みつつあるが、修復型まちづくり手法で進めており、引続き継続した取り組みが必要である。小規模公園の改善については、関係者の合意形成等長期的な取り組みが必要である。 <p>(2) 市街地の不燃化</p> <ul style="list-style-type: none"> 不燃化特区制度を活用した支援策等により不燃化建替えや老朽木造住宅の除却等が進みつつあるが、不燃領域率は未だ50%程度に留まっており、引続き不燃化の取り組みを継続する必要がある。 						
整備目標・方針		<p>(1) 整備目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 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づくり、誰もが快適に住み続けられる安全・安心のまちづくり、地域と区の協働により進めるまちづくり。 不燃領域率を令和12年度までに、70%以上への改善を目指す。 <p>(2) 整備方針</p> <p>A 羽田バス通り、重点整備路線、主要生活道路沿道地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 重点整備路線の整備により道路ネットワークの形成を図るとともに、一定の幅員のある主要生活道路における延焼遮断効果や避難路としての有効性を高める。 種地の取得や公園用地の交換、敷地の集約等により無接道敷地の解消や公園の集約を図り、防災性の高い街区を形成する。 <p>B 地区全域</p> <ul style="list-style-type: none"> 老朽木造建築物の建替え促進等により不燃領域率の向上を図るとともに、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。 区民の防災意識の向上、地域防災力の向上及び共助につながる地域コミュニティの醸成を進める。 						
令和7年度までの主な取組			令和8年度以降の主な取組					
【コア事業】			【コア事業】					
<ul style="list-style-type: none"> 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 			<ul style="list-style-type: none"> 重点整備路線の整備 主要生活道路の沿道不燃化の促進 無接道敷地の解消等による街区整備の促進 独立行政法人都市再生機構との連携により取得した土地の活用による基盤整備の改善促進 					
【コア事業以外】			【コア事業以外】					
<ul style="list-style-type: none"> 老朽木造建築物の建替え促進 公園・広場の整備 			<ul style="list-style-type: none"> 積極的な戸別訪問等による老朽建築物(住宅)の不燃化建替えの促進 積極的な戸別訪問等による老朽木造建築物除却及び無接道敷地解消の促進 防災性の高い建物への建替えに有効な共同建替えの促進 公園・広場の整備 羽田バス通り沿道における地区内避難確保及び避難拠点のネットワーク化 羽田バス通り沿道及び重点整備路線3路線沿道地権者への移転支援 区民の防災意識の向上、地域防災力の向上及び共助につながる地域コミュニティの醸成 					
<ul style="list-style-type: none"> 羽田バス通り沿道における地区内避難確保及び避難拠点のネットワーク化 								

2 地区内での取組

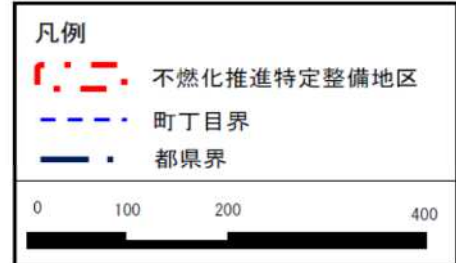
事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考	
				不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)				
コア事業	A-1	重点整備路線の整備	区	<ul style="list-style-type: none"> 戸別訪問支援 老朽建築物除却等支援 戸建建替え助成支援 共同建替え助成支援 公園、緑地、広場等整備支援 固定資産税及び都市計画税の減免 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業 東京都木造住宅密集地域整備事業 都市防災不燃化促進事業 	重点整備路線1～3号 計画幅員:6m 延長:計約880m	事業中		
	A-2	主要生活道路の沿道不燃化の促進	区	<ul style="list-style-type: none"> 土業派遣支援 戸建建替え助成支援 共同建替え助成支援 公園、緑地、広場等整備支援 固定資産税及び都市計画税の減免 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業 東京都木造住宅密集地域整備事業 	主要生活道路沿道	事業中		
	A-3	無接道敷地の解消等による街区整備の促進	無接道宅地や小規模公園が集まる街区において、種地の取得や公園用地の交換、敷地の集約等を行い、無接道宅地を解消するとともに公園を集約し、防災性の高い街区を形成する	区	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりコンサルタント派遣支援 土業派遣支援 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 共同建替え助成支援 戸建建替え助成支援 老朽建築物除却等支援 老朽建物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援 公園、緑地、広場等整備支援 固定資産税及び都市計画税の減免 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業 東京都木造住宅密集地域整備事業 	地区全域 34.8ha	事業中	
				都市再生機構	<ul style="list-style-type: none"> 木密エリア不燃化促進事業 				
	A-4	独立行政法人都市再生機構との連携により取得した土地の活用による基盤整備の改善の促進	独立行政法人都市再生機構の木密エリア不燃化促進事業により地区内で取得した用地を活用して土地交換等を行い、公園、緑地、広場、道路等の整備を促進する	区	<ul style="list-style-type: none"> 戸別訪問支援 老朽建築物除却等支援 戸建建替え助成支援 共同建替え助成支援 公園、緑地、広場等整備支援 固定資産税及び都市計画税の減免 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業 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 	地区全域 34.8ha	事業中	
				都市再生機構	<ul style="list-style-type: none"> 木密エリア不燃化促進事業 				

コア事業 以外の事業	B-1	積極的な戸別訪問等による老朽建築物(住宅)の不燃化建替えの促進	・地区内の老朽建築物について、建替え費用の支援等を行い、全戸訪問により周知を徹底することで、主要生活道路沿道など市街地の不燃化のスピードアップを図り、早期の不燃領域率の向上を図る	区	・土業派遣支援 ・戸別訪問支援 ・戸建建替え助成支援 ・老朽建築物除却等支援 ・住替え助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免		地区全域 34.8ha	事業中	
	B-2	積極的な戸別訪問等による老朽木造建築物除却及び無接道敷地解消の促進	・地区内の老朽木造建築物について、除却費用の支援等を行い、全戸訪問により周知を徹底することで、主要生活道路沿道など市街地の不燃化のスピードアップを図り、早期の不燃領域率の向上を図る	区	・土業派遣支援 ・戸別訪問支援 ・老朽建築物除却等支援 ・住替え助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免		地区全域 34.8ha	事業中	
	B-3	防災性の高い建物への建替えに有効な共同建替えの促進	・地区内の老朽建築物について、共同建替え費用の支援等を行い、全戸訪問により周知を徹底することで、主要生活道路沿道など市街地の不燃化のスピードアップを図り、早期の不燃領域率の向上を図る	区	・土業派遣支援 ・戸別訪問支援 ・戸建建替え助成支援 ・老朽建築物除却等支援 ・住替え助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免	・都市防災不燃化促進事業(重点整備路線1～3号及び羽田バス通り沿道)	地区全域 34.8ha	事業中	
	B-4	公園・広場の整備	・公園の不足する区域における新たな公園整備や、不整形であるため利用に問題のある公園について、新たな用地取得・土地交換などにより改善を図る	区	・公園、緑地、広場等整備支援 ・用地折衝派遣支援 ・老朽建築物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援	・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業	地区全域 34.8ha	事業中	
				都市再生機構	・木密エリア不燃化促進事業				
	B-5	羽田バス通り沿道における地区内避難確保及び避難拠点のネットワーク化	・羽田バス通り沿道において、防災街区整備地区計画に基づく建替え促進策の拡充により、燃えどまり空間の形成(延焼遮断)、避難確保、及び避難拠点ネットワーク形成を図る	区	・土業派遣支援 ・老朽建築物除却等支援 ・戸建建替え助成支援 ・共同建替え助成支援	・都市防災不燃化促進事業	羽田バス通り沿道	事業中	
	B-6	羽田バス通り沿道及び重点整備路線3路線沿道権利者への移転支援	・羽田バス通り沿道及び重点整備路線3路線沿道区域内において、都市防災不燃化促進事業を活用し建替えする建築主の移転費用等を支援する	区	・土業派遣支援 ・老朽建築物除却等支援 ・戸建建替え助成支援 ・共同建替え助成支援	・都市防災不燃化促進事業	重点整備路線1～3号及び羽田バス通り沿道	事業中	
B-7	区民の防災意識の向上、地域防災力の向上及び共助につながる地域コミュニティの醸成	・地域まちづくり協議会による不燃化まちづくり活動等を支援するとともに、都区の関係部署と連携し、防災訓練や防災イベント等のあらゆる機会を捉えて防災都市づくりの必要性の広報等を行う	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援		地区全域 34.8ha	事業中		

	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定権者	規制誘導の内容	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策	C-1	新防火規制	・市街地の不燃化を図る	都	・建物の新築等において、準耐火建築物以上とする規制	防火地域以外全域	平成26年6月30日施行	
	C-2	羽田地区防災街区整備地区計画	・重点整備路線の計画を担保し、市街地の防災性を向上させる	区	・壁面の位置の制限(重点整備路線沿道) ・建築物等の高さ及び間口率の最低限度の指定(重点整備路線、羽田バス通り沿道)	羽田一～六丁目	令和元年5月20日施行	

3 区域図

羽田二・三・六丁目地区



4 整備方針図

羽田二・三・六丁目地区

【羽田バス通り、重点整備路線、主要生活道路沿道】











- A-1 重点整備路線の整備
- A-2 主要生活道路の沿道不燃化の促進
- B-5 羽田バス通り沿道における地区内避難確保及び避難拠点のネットワーク化
- B-6 羽田バス通り沿道及び重点整備路線3路線沿道地権者への移転支援

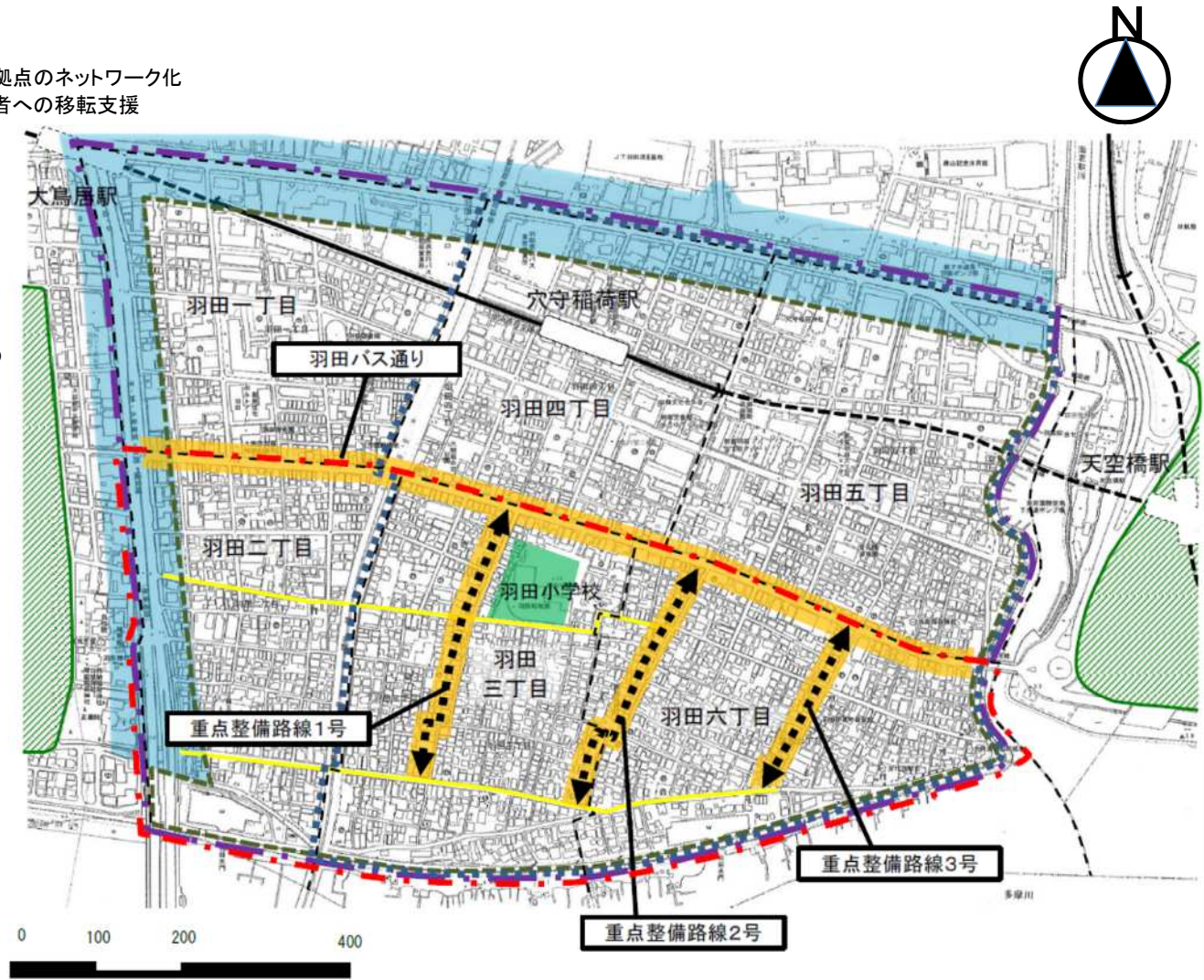
【地区全域】

- A-3 無接道敷地の解消等による街区整備の促進
- A-4 独立行政法人都市再生機構との連携により取得した土地の活用による基盤整備の改善促進
- B-1 積極的な戸別訪問等による老朽建築物(住宅)の不燃化建替えの促進
- B-2 積極的な戸別訪問等による老朽木造建築物除却及び無接道敷地解消の促進
- B-3 防災性の高い建物への建替えに有効な共同建替えの促進
- B-4 公園・広場の整備
- B-7 区民の防災意識の向上、地域防災力の向上及び共助につながる地域コミュニティの醸成

【規制誘導】

- C-1 新防火規制
- C-2 羽田地区防災街区整備地区計画

凡例	
	不燃化推進特定整備地区
	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
	町丁目界
	避難場所



5 整備スケジュール

事業内容		令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
コア事業	A-1 重点整備路線の整備	住宅市街地総合整備事業、木造住宅密集地域整備事業					
		都市防災不燃化促進事業					
		戸別訪問支援、老朽建築物除却等支援、戸建建替え助成支援、共同建替え助成支援、公園、緑地、広場等整備支援、固定資産税及び都市計画税の減免					
	A-2 主要生活道路の沿道不燃化の促進	住宅市街地総合整備事業、木造住宅密集地域整備事業					
土業派遣支援、戸建建替え助成支援、共同建替え助成支援、公園、緑地、広場等整備支援、固定資産税及び都市計画税の減免							
A-3 無接道敷地の解消等による街区整備の促進	住宅市街地総合整備事業、木造住宅密集地域整備事業						
	まちづくりコンサルタント派遣支援、土業派遣支援、無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援、共同建替え助成支援、戸建建替え助成支援、老朽建築物除却等支援、老朽建築物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援、公園、緑地、広場等整備支援、固定資産税及び都市計画税の減免						
A-4 独立行政法人都市再生機構との連携により取得した土地の活用による基盤整備の改善の促進	住宅市街地総合整備事業、木造住宅密集地域整備事業						
	都市防災不燃化促進事業						
	戸別訪問支援、老朽建築物除却等支援、戸建建替え助成支援、共同建替え助成支援、公園、緑地、広場等整備支援、固定資産税及び都市計画税の減免						
コア事業以外の事業	B-1 積極的な戸別訪問等による老朽建築物(住宅)の不燃化建替えの促進	土業派遣支援、戸別訪問支援、戸建建替え助成支援、老朽建築物除却等支援、住替え助成支援、固定資産税及び都市計画税の減免					
	B-2 積極的な戸別訪問等による老朽木造建築物除却及び無接道敷地解消の促進	土業派遣支援、戸別訪問支援、老朽建築物除却等支援、住替え助成支援、固定資産税及び都市計画税の減免					
	B-3 防災性の高い建物への建替えに有効な共同建替えの促進	土業派遣支援、戸別訪問支援、戸建建替え助成支援、老朽建築物除却等支援、住替え助成支援、固定資産税及び都市計画税の減免					
	B-4 公園・広場の整備	住宅市街地総合整備事業、木造住宅密集地域整備事業					
		公園、緑地、広場等整備支援、用地折衝派遣支援、老朽建物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援					
	B-5 羽田バス通り沿道における地区内避難確保及び避難拠点のネットワーク化	都市防災不燃化促進事業					
		土業派遣支援、老朽建築物除却等支援、戸建建替え助成支援、共同建替え助成支援					
B-6 羽田バス通り沿道及び重点整備路線3路線沿道権利者への移転支援	都市防災不燃化促進事業						
	土業派遣支援、老朽建築物除却等支援、戸建建替え助成支援、共同建替え助成支援						
B-7 区民の防災意識の向上、地域防災力の向上及び共助につながる地域コミュニティの醸成	まちづくりコンサルタント派遣支援、土業派遣支援						
規制誘導策	C-1 新防火規制	平成26年6月30日施行					
	C-2 羽田地区防災街区整備地区計画	令和元年5月20日施行					

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。