

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3年3月

大田区

## 1 整備目標・方針

<b>地区名</b>	羽田二・三・六丁目地区						
<b>位置</b>	大田区羽田二丁目、羽田三丁目及び羽田六丁目の各一部			面積(ha)	34.8ha		
<b>地区の現況・課題</b>	<p><b>【現状】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>羽田バス通り沿いに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。</li> <li>道路ネットワークを形成する主要な道路でも幅員4m未満の箇所が多くあり、内部は狭あ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。</li> <li>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。</li> <li>木造や防火造の建物の割合が高く、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。</li> <li>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いことから、不燃領域率は低い水準となっている。</li> </ul> <p><b>【課題】</b></p> <p>(1) 災害時に有効な公共施設整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>道路ネットワークを形成する主要な道路でも幅員4m未満の箇所が多くあり、内部は狭あ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。また小規模で利用しにくい公園が多い。震災時には道路ネットワークが遮断され、避難困難者が延焼火災に巻き込まれるなど、甚大な被害が想定される。</li> </ul> <p>(2) 市街地の不燃化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>老朽木造住宅が密集し、無接道の老朽木造住宅が多いため不燃化が進んでおらず、震災時の延焼火災で市街地が焼失する恐れが非常に高い。</li> </ul>	<b>町丁目</b>	<b>地域危険度(第8回)</b>				
			<b>面積(ha)</b>	<b>倒壊</b>	<b>火災</b>	<b>総合</b>	
羽田二丁目の一部							10.6ha
			羽田三丁目の一部	12.4ha	5	5	5
			羽田六丁目の一部	11.9ha	5	5	5
	計	34.8ha					
<b>これまでの防災都市づくりの主な取組</b>		<b>新たな取組</b>					
<p><b>【コア事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>重点整備路線の整備促進</li> <li>主要生活道路の沿道整備</li> </ul> <p><b>【コア事業以外】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>老朽木造建築物の建替え促進</li> <li>公園・広場の整備</li> <li>無接道敷地の解消等による街区整備</li> </ul>		<p><b>【コア事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>重点整備路線の整備促進</li> <li>主要生活道路の沿道整備</li> <li>無接道敷地の解消等による街区整備</li> </ul> <p><b>【コア事業以外】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>老朽木造建築物の建替え促進</li> <li>公園・広場の整備</li> <li>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</li> </ul>					
<b>整備目標・方針</b>							
<p>(1) 整備目標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>不燃領域率を令和7年度までに、平成28年正式値の41.8%から10ポイント以上の改善を目指す。</li> </ul> <p>(2) 整備方針</p> <p>A コア事業地区における整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>B コア事業地区以外における整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>							
<b>数値目標</b>	<b>現況</b>	<b>最終</b>	<b>備考</b>				
不燃領域率	43.1%	51.8%	現況:平成30年度末 最終:令和7年度末				

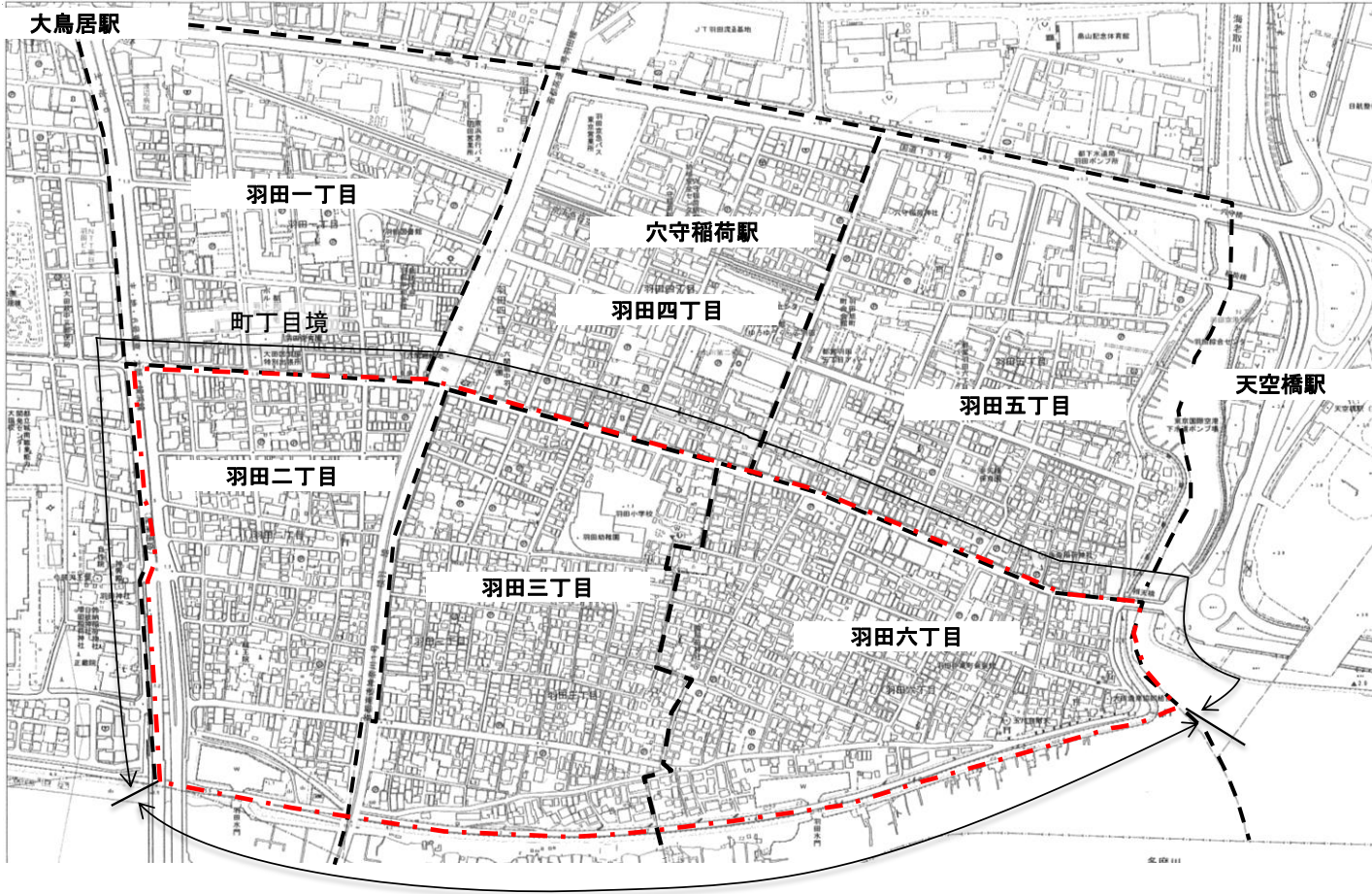
## 2 地区内での取組

	事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
コア事業	A-1	重点整備路線の整備促進	拡幅用地取得の加速化策や事業協力後の生活再建の支援策等の継続、積極的な戸別訪問による周知の徹底により、木密事業において位置づけている重点整備路線1～3号の拡幅整備を推進する。	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】木造住宅密集地域整備事業 【補助事業】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	区	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整備	災害時に避難路として有効に機能する道路空間を確保するため、既に道路ネットワークを形成している幅員4m以上の主要生活道路沿道において、老朽木造建築物の建替え促進や空地の確保等を行う。また、土業派遣により周知を徹底し、沿道整備を促進する。	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】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	区	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	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。	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】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	区	地区全域 34.8ha	事業中	
				【補助事業】木密エリア不燃化促進事業	UR都市再生機構			
コア事業以外の事業	B-1	老朽木造建築物の建替え促進	地区内の老朽木造建築物について、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。	●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	区	地区全域 34.8ha	事業中	
	B-2	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。	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】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	区	地区全域 34.8ha	事業中	
				【補助事業】木密エリア不燃化促進事業	UR都市再生機構			
	B-3	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。	【補助事業】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	区	羽田バス通り沿道	事業中	

	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容	決定権者	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。	建物の新築等において、準耐火建築物以上とする規制。	都	防火地域以外全域	平成26年6月30日より施行	
	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。	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開口率の最低限度の指定(重点整備路線、羽田バス通り沿道)	区	羽田一～六丁目	令和元年5月20日より施行	

3 区域図

大田区 羽田二・三・六丁目地区



**凡例**

- - - 不燃化推進特定整備地区
- - - 町丁目境

0      100      200      400

用途地域境

4 整備方針図

大田区 羽田二・三・六丁目地区

【地区全域】

- A-3 無接道敷地の解消等による街区整備
- B-1 老朽木造建築物の建替え促進
- B-2 公園・広場の整備

【重点整備路線】

- A-1 重点整備路線の整備促進

【主要生活道路沿道】

- A-2 主要生活道路の沿道整備

【バス通り沿道】

- B-3 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











【防火地域以外全域】

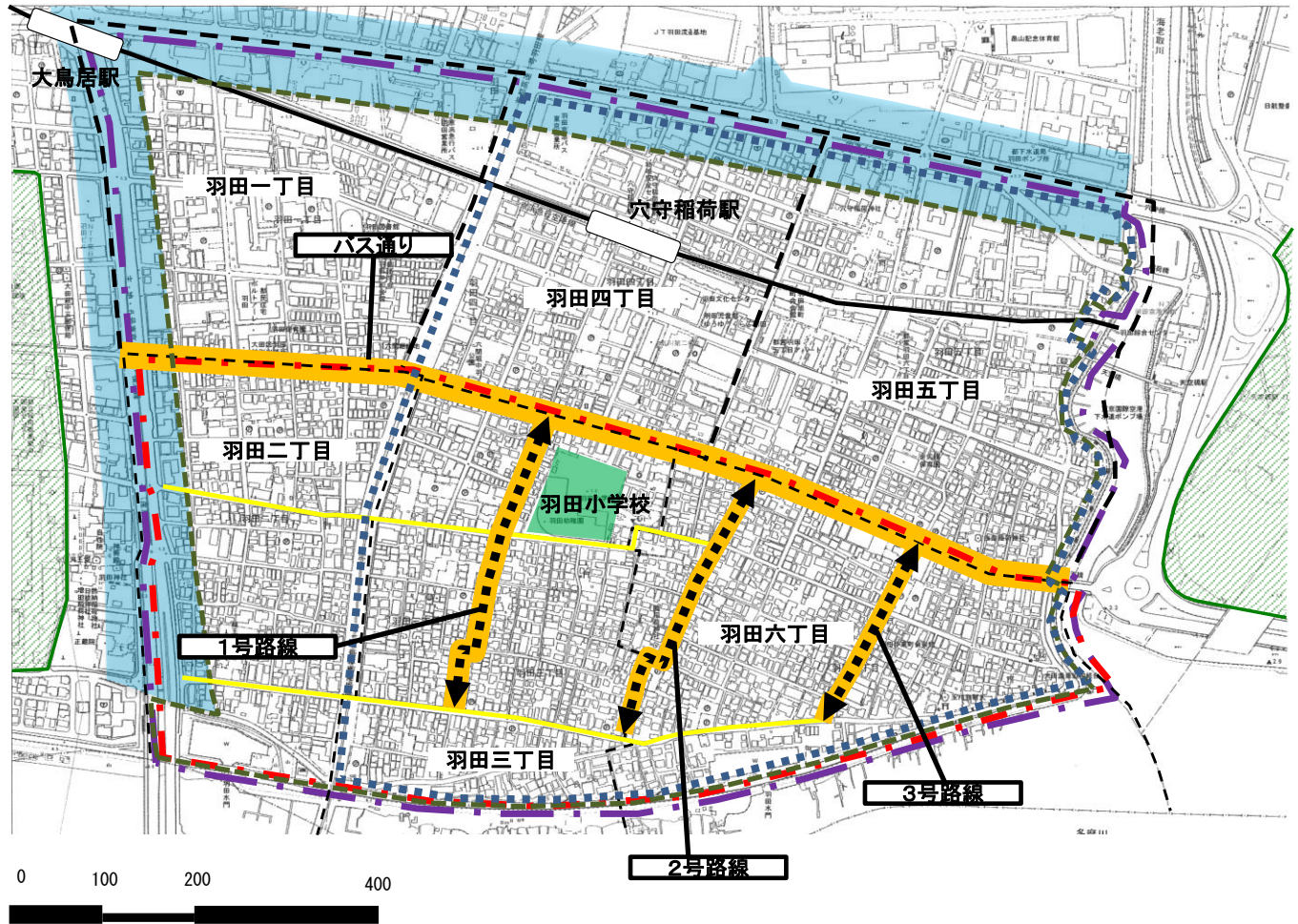
- C-1 新防火規制

【地区全域】

- C-2 羽田地区防災街区整備地区計画  
(令和元年5月施行)

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
-  町丁目境
-  避難場所



## 5 整備スケジュール

		事業内容	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	年度	年度	
コア事業	A-1	重点整備路線の整備促進	[補助事業]住宅市街地総合整備事業、木造住宅密集地域整備事業							
			戸別訪問支援等							
	A-2	主要生活道路の沿道整備	[補助事業]住宅市街地総合整備事業							
			土業派遣支援等							
	A-3	無接道敷地の解消等による街区整備	[補助事業]住宅市街地総合整備事業、木造住宅密集地域整備事業							
			土業派遣支援等							
コア事業以外の事業	B-1	老朽木造建築物の建替え促進	土業派遣支援等							
	B-2	公園・広場の整備	[補助事業]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、広場等整備支援等							
B-3	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	[補助事業]都市防災不燃化促進事業								
		土業派遣支援等								
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。