

住宅市街地整備計画

1 整備計画及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：羽田地区

所在地：大田区羽田一丁目・二丁目・三丁目・四丁目・五丁目・六丁目
(市街化調整区域を除く)

面積：73.8ha

(2) 重点整備地区

名称：羽田地区

所在地：大田区羽田一丁目・二丁目・三丁目・四丁目・五丁目・六丁目
(市街化調整区域を除く)

面積：73.8ha

2 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

①立地

- ・本地区は、大田区南東部に位置し、北側は環状八号線（幅員 30m）、西側は放射 17 号線（幅員 32.5m～53m）、東側は海老取川、南側は多摩川に囲まれた、6 町丁目からなる東京国際空港に隣接した地区である。
- ・本地区北側には、京浜急行空港線・大鳥居駅及び穴守稲荷駅がある。また、商店街が穴守稲荷駅周辺に連なり、羽田特別出張所、羽田図書館、羽田文化センター、羽田小学校、羽田保育園などの公共施設が立地している。

②地区の形成経緯

- ・明治 14 年頃の本地区は、「獵師町」と称し、地区南側（現在の羽田二・三・六丁目付近）の東西道路（通称「羽田本通り」）を中心に、多摩川沿いに漁村集落が形成されていた。また、地区北側（現在の羽田一・四・五丁目付近）はほとんどが水田となっていた。
- ・昭和初期には、現在の環状八号線、放射 17 号線をはじめ、地区の主な街路形状はほぼ完成していた。街路形状は、この時点から現在までほとんど変化がない。地区南側は羽田本通りを中心に市街化が進んだ。
- ・戦後、現在の東京国際空港用地を進駐軍が接収したため（昭和 20 年）、海老取川以東の羽田穴守町、羽田鈴木町といった集落の住民が 48 時間以内の強制退去を余儀なくされた。この際に本地区への移転者が多数あり、地区南側を中心に密集した住宅地が形成された一因と考えられている。その後、接収された用地は、昭和 27 年に進駐軍から大部分が返還されるとともに「東京国際空港」に改称された。
- ・地区内を縦断している首都高速 1 号横羽線は、昭和 43 年に開通した。空港線穴守稲荷駅から地区中央部を東西に横断する主要な道路であるバス通り沿道にかけて商店街が形成され、羽田本通

り沿道は住宅地の街並みへと変化した。平成5年には、空港線穴守稲荷-羽田（現在の天空橋）間の地下化工事が完成した。

③現況

イ) 土地利用

- ・独立住宅や集合住宅等の住宅用地が全体の約48%となっており、併用住宅も含めた住居系の土地利用面積は約55%を占めている。
- ・環状八号線及び放射17号線の一部を含む道路面積は約22%を占めている。

ロ) 道路

- ・地区北側（羽田一・四・五丁目）は、幅員4m以上の道路が環状八号線や放射17号線などの幅員道路にほぼ直行する形で、50mから100mの間隔で配置されている。
- ・地区南側（羽田二・三・六丁目）は、幅員4m未満の道路が大半を占めており、幅員2.7m未満の道路も多くなっている。
- ・地区南側では、行き止まりの道路が多くみられる。旧防波堤と旧市街地との間の高低差がある箇所では、階段になっており歩行者しか通行できなくなっている。

平成23年9月から10月にかけて区が実施した、本地区の住民を対象としたアンケート調査結果（以下、アンケート調査結果）によると、「震災時避難で使う道」は、「羽田小学校の校門へアクセスする道路」とする回答が多くなっている。一方で、「避難時に危険を感じる道」は、「羽田小学校南側や羽田一丁目の大鳥居児童公園西側の南北道路」とする回答が多くなっている。

ハ) 公園

- ・既存の21の公園・緑地に加え、当事業により整備した3つのポケットパーク（防災広場）があり（計約14,000㎡・地区面積の約1.9%）、高架下にある羽田西前公園及び六間堀緑地を除いた19の公園の内、1,000㎡以上の規模の公園は六間堀仲羽公園（約1,500㎡）のみである。
- ・本地区における一人あたりの公園面積は、約0.98㎡/人であり、区の平均約4.06㎡/人を下回っている。また、本地区には、街区公園（2,500㎡以上の公園）がなく、本地区全域が街区公園の誘致圏域外（誘致距離250m）となる。
- ・なお、1,000㎡以上の公園からの誘致距離を250m、1,000㎡未満の公園の誘致距離を100mとした場合の誘致圏域外は、羽田二・三・六丁目の南側及び羽田五丁目に多くなっている。

二) 建物等

- ・本地区における建物構造は、木造・防火造が2,668棟、棟数割合で約74%を占めており、本地区南側（羽田二・三・六丁目）において、木造や防火造が特に多くなっている。また、住宅戸数密度は127.7戸/ha、換算老朽住宅戸数割合は62.1%となっており、地区南側を中心に老朽木造住宅が密集している。これらの老朽木造住宅は、敷地が道路に面していないものも多い。
- ・本地区の不燃領域率は、国の算定式で38.6%、東京都防災都市づくり推進計画による算定式（東京都方式）で59.3%となっている。特に、羽田六丁目（35.8%（東京都方式））は、不燃領域率が30%台にとどまっている。

- ・本地区は、地震に関する地域危険度測定調査（第9回：東京都）において、羽田三・六丁目が、総合危険度ランクが最も高いランク5、羽田二・五丁目がランク4に該当しており、建物倒壊や延焼の危険性の高い地区に位置づけられている。

アンケート調査結果によると、災害時のまちの安全性に多くの方が不安を感じている。また、「大きな災害があっても被害を少しでも小さくできる、自然災害に強いまちを目指すべき」との意見が本地区の住民から出されている。なお、「今後とも羽田地区に住み続けたい」とする回答が8割以上にのぼり、まちへの愛着が大きい。

（2）整備地区の課題

①道路に関する課題

- ・本地区は、特に地区南側（羽田二・三・六丁目）において幅員6m以上の道路が少なく、震災時における避難や消防活動、日常時における生活の利便性向上に必要な道路網の形成が十分ではない。そのため、羽田二・三・六丁目を中心に、震災時に消防活動が困難になると想定される消防活動困難区域^{*}が広く分布している。
- ・幅員4m未満の区間及び奥行き長い行き止まり区間は、震災時における避難など防災面において課題である。特に羽田三・六丁目の道路には、人がようやくすれ違うことができる程度の狭隘な道路が多くあり、日常時において自転車が通行しにくいなど生活利便性にも課題がある。

^{*}：十分な広さの道路がなかったり、消防水利が不足したりしているために、震災時に消防活動が困難になると想定される区域（幅員6m以上の道路等に面する防火水槽や河川から140m以遠の区域）。

②公園に関する課題

- ・本地区では、地区全域において震災時の一時避難場所となる公園や、防災倉庫の設置が可能な広さの公園が不足しており、防災面において課題である。
- ・特に、本地区南側（特に羽田三・六丁目）においては、接道状況の悪い公園や小規模な公園が近接しているエリアがあり、震災時及び日常時において十分な機能が果たせず課題である。

③建物に関する課題

- ・本地区は、火災時に燃え広がりやすく震災による倒壊の危険性が高い建物が多く、かつ密集して立地しているため、延焼の危険性が高く、防災面において課題である。
- ・地区南側（羽田二・三・六丁目）を中心に、幅員4m未満の道路にのみ接している宅地や未接道の宅地など、接道条件が十分ではない建替え困難宅地が多く分布しており、建物更新が滞る原因となっている。
- ・環状八号線、放射17号線及び首都高速1号横羽線は、東京都防災都市づくり推進計画における延焼遮断帯に位置づけられているが、首都高速1号横羽線沿道では耐火建築物が少なく、延焼遮断帯としての機能面において課題である。また、当地区中央部を東西に横断する主要な道路であるバス通り沿道においても同様の課題がある。

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

イ) 上位計画等

- ・大田区 10 か年基本計画（おおた未来プラン 10 年（後期））（平成 26 年 3 月）では、「地域力が区民の暮らしを支え、未来へ躍進する国際都市 おおた」を目標に、「木造密集市街地の整備促進」に向けた施策を定めている。
- ・また、大田区都市計画マスタープラン（令和 4 年 3 月改定）では、「糎谷・羽田地域」に区分され、「東京都の防災都市づくり推進計画で重点整備地域に指定された地区や、防災街区整備地区計画に位置付けられた地区では、都市基盤整備とあわせた防災活動拠点の整備や避難路の確保などを進め、建築物の不燃化・耐震化を促すなど地区の防災性と高め」ることとしている。
- ・国土交通省が発表した「地震時等に著しく危険な密集市街地」（平成 24 年 10 月）において、羽田三丁目及び六丁目が指定され、延焼の危険性や避難困難性が高く、地震などの際に最低限の安全性を確保することが困難な地域とされている。
- ・「東京都防災都市づくり推進計画」においては、災害時に大きな被害が想定される「整備地域」に羽田三～六丁目が指定され、整備方針として、建築物の建て替えを誘導し不燃化・耐震化を促進するとともに、防災性の向上と良好な住環境の形成を目指すことが示されている。
- ・平成 25 年 3 月に創設された「東京都不燃化推進特定整備地区制度」の「不燃化推進特定整備地区」（不燃化特区）に、羽田二・三・六丁目が位置付けられている。

ロ) 基本構想

当地区は、火災に弱い木造や防火造の建物が密集するとともに、災害時の避難や消防活動のために必要な機能を備えた道路・公園が十分ではないことから、災害時には大規模な延焼火災などによる被害の拡大が危惧される地域である。また、住居系の土地利用面積が 50 パーセント以上を占める住宅を中心とした市街地であり、アンケート調査結果では、まちへの愛着が大きく当地区に住み続けたいが、災害時のまちの安全性に不安を感じているとの声が多く寄せられている。

羽田一丁目から六丁目における町会、商店会の役員等による「羽田の防災まちづくりの会」（平成 23 年 5 月設立）が平成 25 年 3 月に区に提言した「羽田の防災まちづくりプラン」では、羽田一丁目から六丁目を対象とした道路整備、公園整備、建替え促進を柱としたまちづくりの方向性が示された。その中で、高齢者や子育てファミリーが安全・安心に住み続けられるようなまちにすること、居住者の個別の事情に配慮しながら地域と大田区の協働で防災まちづくりに取り組むことが強調された。

このような現況・課題、上位計画及び地元住民からの意向を踏まえ、当地区整備の基本構想を以下のように定める。

- 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
- 地域と区との協働により進めるまちづくり

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

- ・道路ネットワークの向上、延焼防止上危険な建築物に対する対処、不燃領域率の向上、消防活動困難区域の解消により、本地区の防災性の向上を図る。

イ) 道路ネットワークの向上

基本方針

- ・東京都防災都市づくり推進計画において延焼遮断帯に位置づけられている環状八号線及び放射17号線を「広域幹線道路」。本地区内を縦横断する首都高速1号横羽線とその側道及びバス通りを「地区内幹線道路」。幅員が6m以上ある非常時の主要な交通路として、また日常時の主要な生活道路として機能する道路を「主要生活道路」。その他、幅員6m未満の道路を「生活道路」として位置づけ、道路ネットワークの向上を図る。

実現方策

- ・主要生活道路の整備においては、震災時の消防活動や避難経路の確保、日常時の生活利便性の向上に必要な幅員を確保する。特に、羽田三・六丁目の南北方向の3路線を重点整備路線と位置づけ、本地区の避難場所である東京国際空港、又は萩中公園への重要な避難経路となるバス通り等に通じる道路網を形成する。また避難所に位置づけられている羽田小学校及び萩中小学校への避難経路を確保する。
- ・当地区における生活道路は幅員が4m未満のものが多く、主要生活道路の整備のみでは道路網の整備として十分とはいえない。生活道路の幅員を4m以上確保するとともに、行き止まり道路を解消し、交差点部においては隅切り又は見通し空間の確保により、安全な道路ネットワークを形成していく。

ロ) 延焼防止上危険な建築物に対する対処

基本方針

- ・延焼防止上危険な建築物である木造建築物については、建替えを促進し、市街地の不燃化を図る。

実現方策

- ・延焼拡大を軽減するため、広域幹線道路（環状八号線、放射17号線）及び地区内幹線道路（首都高速1号横羽線、バス通り）の沿道においては、延焼遮断効果の高い不燃建築物への建替えを促進する。

ハ) 不燃領域率の向上

基本方針

- ・本地区の不燃領域率は、国の算定式で38.6%、東京都の算定式では59.3%となっている。燃えにくい安全な市街地となるのは、国の算定式では40%以上、都の算定式では70%以上（60%以上に達すると焼失率は0%に近づく）とされており、当地区においてもこれを目標とする。木造建築物の不燃化については、規制誘導方策を導入するとともに、一定規模以上の共同住宅への建替え促進、バス通り沿道に等における不燃化促進を図る。また、幅員6m以上の道路整備や公園整備により防災上有効な空地を確保する。

実現方策

- ・公園整備においては、既存の公園の配置に留意して、一定規模以上の公園を整備する。また、既

存の接道状況の悪い公園及び小規模な公園の集約や拡張整備を行い、震災時のみならず日常時においても、十分な機能を果たすことができる公園を整備する。

二) 消防活動困難区域の解消

基本方針

- ・本地区ではバス通りより南側（羽田二・三・六丁目）において、消防車両等の進入が困難な区域が存在する。バス通りからの進入経路として幅員6m以上の主要生活道路を整備し、消防活動困難区域の解消を図る。

実現方策

- ・重点整備路線の整備を推進するとともに、消防水利の確保のために、公園整備においては、防火水槽（耐震性貯水槽）を合わせて整備する。

③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

基本方針

- ・耐火性、耐震性の向上を図るとともに不燃領域率を高めるため、老朽建築物等の除却を図り、建替えを促進する。また、道路整備や公園整備に合わせた老朽建築物等の除却を図る。

実現方策

- ・建替相談会の開催や建築士等の専門家派遣等により、老朽建築物等の所有者が抱える建替えに対する問題の解消を図る。
- ・羽田二・三・六丁目では、「東京都不燃化推進特定整備地区制度」（不燃化特区）に基づく戸建て等建替え促進助成、老朽建築物除却助成を実施し、老朽建築物建替えの一層の推進を図る。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

基本方針

- ・道路整備等においては、現地での建替えによる居住継続を原則として事業の推進を図る。

実現方策

- ・道路整備及び公園整備に伴って住まいを失う住民の居住継続を支援するため、道路整備及び公園整備を契機とした共同建替えや共同住宅への個別建替えを支援するとともに、代替地の確保を図る。また、高齢な借家人等の住宅困窮者を対象とした居住継続支援として、公的住宅の入居あっせんを行うとともに、従前居住者用住宅の確保手法について検討する。現存する従前居住者用賃貸住宅を羽田地区の都市再生住宅として位置づけ、道路整備、公園整備及びUR都市機構による土地取得事業（木密エリア不燃化促進事業）に伴い生じる住宅困窮者のための住居として活用するとともに、地区内での従前居住者用賃貸住宅の整備を検討する。

3 整備地区の土地利用に関する事項

参考：土地利用の現況

土地利用	面積	割合	土地利用	面積	割合
住宅用地	35.6ha	48.2%	道路	15.9ha	21.5%
商業・業務用地	6.1ha	8.3%	教育施設	1.8ha	2.4%
公園・緑地	0.9ha	1.2%	農地等	-ha	-%
その他	13.5ha	18.3%			

(1) 土地利用に関する基本方針

- ・地域地区の指定及び土地利用の現況等を踏まえ、次のような街区区分を設定する。

イ) 住宅地区（重点防災性向上地区）

- ・道路等の公共施設の整備及び建物の不燃化等を促進し、安全で快適な中低層住宅地としていく。

ロ) 住工調和型地区（防災性向上地区）

- ・公園の整備及び建物の不燃化等を促進し、住環境と工場の作業環境が共存・調和した安全で快適な中低層住宅地としていく。

ハ) 住商調和型地区（防災性向上地区）

- ・建物の不燃化等を促進し、近隣商店街と利便性の高い、安全で快適な市街地としていく。

二) 広域幹線道路沿道地区 A、B（延焼遮断帯形成地区）

- ・東京都防災都市づくり推進計画において延焼遮断帯に位置づけられている環状八号線及び放射17号線沿道において、幹線道路沿道にふさわしい土地利用と街並みの形成を図りつつ、延焼遮断となる中層建物の建築を促進し、住宅を中心とした安全で快適な市街地としていく。

ホ) 地区内幹線道路沿道地区 A（延焼遮断帯形成地区）

- ・東京都防災都市づくり推進計画において延焼遮断帯に位置づけられている首都高速1号横羽線沿道において、延焼遮断となる中層建物の建築を促進し、安全で快適な市街地としていく。

ヘ) 地区内幹線道路沿道地区 B（延焼遮断帯形成地区）

- ・バス通り沿道において、道路等の公共施設の整備及び延焼遮断となる中層建物の建築を促進し、住宅を中心とした安全で快適な市街地としていく。

(2) 防災街区整備地区計画の導入による不燃化建替えの誘導

- ・地区内において防災街区整備地区計画を導入することにより、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、生け垣等による緑化の促進を図り、安全で快適な市街地としていく。

4 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

- ・特になし。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

- ・道路整備に伴って狭小敷地となる残地、未接道宅地及び低未利用地などが集積している街区において、市街地住宅等整備事業により約3棟の共同化による建替えを促進し、市街地の不燃化・耐震化を図るとともに、良質な住宅を供給する。
- ・道路整備に伴って、約5棟の市街地住宅等整備事業による共同住宅への個別建替えを促進し、市街地の不燃化・耐震化を図るとともに、良質な住宅を供給する。
- ・事業協力に伴う住宅困窮者の居住継続を支援するため、都市再生住宅等整備事業を活用した民間共同住宅の借り上げなどによる、従前居住者用賃貸住宅の確保手法を検討する。
- ・道路整備、公園整備及びUR都市機構による土地取得事業（木密エリア不燃化促進事業）に伴い生じる住宅困窮者のため、現存する従前居住者用賃貸住宅を羽田地区の都市再生住宅として位置づけ、住居として活用するとともに、地区内での従前居住者用賃貸住宅の整備を検討する。

名 称	大田区立プラム蒲田
住 所	東京都大田区蒲田2丁目14-4
戸 数	23戸
敷地面積	515.69㎡
延べ面積	1,055.82㎡
構 造	R C 造
階 数	4階建
竣工年度	平成6年度
管 理	大田区（業者委託）

5 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

- ・特になし。

(2) その他の施設の整備に関する事項

①道路の整備

イ) 主要生活道路

- ・主要生活道路1～3号線については、重点整備路線と位置づけ、幅員6mへ拡幅整備を行う。拡幅整備に伴い住宅再建ができない住民の居住継続を支援するため、代替地の確保等を行う。
- ・主要生活道路4～7号線については、規制誘導による空間の確保等の手法を検討する。

ロ) 生活道路

- ・生活道路のうち、幅員4m未満の狭あい道路については、建替えに併せて道路中心から2mの拡幅整備を行う。拡幅部分の整備については、「狭あい道路拡幅整備事業」を活用する。

②公園の整備

- ・既存公園の誘致圏域から外れる区域や、小規模や不整形であるため利用に問題がある公園の解消を図るため、計2,500㎡程度の公園用地を取得するとともに、災害時の地域活動拠点となるような公園や避難時の集合場所となるような街かどの広場など、日常時だけでなく災害時にも利用しやすい公園や広場の整備を行う。これにより一人あたりの公園面積は約0.98㎡/人（令和4年）から1.1㎡/人に向上する。
- ・小規模な公園が近接して集まっている街区では、既存公園の集約や、それに合わせた主要生活道路の整備及び老朽建築物等の建替え促進など、「面的整備検討街区」として街区単位での整備手法を検討する。

③公益施設の整備

- ・本地区内の老朽化した公共施設においては、老朽建築物等の除却費助成を活用しながら更新する。

④木密エリア不燃化促進事業の活用

- ・道路・公園等の公共施設整備を促進するため、UR都市機構による木密エリア不燃化促進事業により土地を取得し、代替地等を確保しつつ、羽田地区全体の老朽建築物の建替え更新を図る。

6 その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

住宅等の整備及び公共・公益施設等の整備については、社会資本備総合交付金制度（住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型））、東京都木造住宅密集地域整備事業を活用し、大田区が事業主体となって事業推進する。

事業施行予定期間は平成 26 年度から令和 10 年度までの 15 年間とする。

(2) その他特に記すべき事項

①官民協力、合意形成等

本地区では、平成 22 年度より当該地域内の町会、商店会の役員等による協議が始まり、準備会を経て、平成 23 年 5 月に「羽田の防災まちづくりの会」が設立され、防災まちづくりに係る地元協議が本格化した。大田区においても、平成 23 年 9 月から 10 月にかけて地区内居住者を対象にアンケート調査を実施し、地区住民の防災まちづくりに対する意向把握を行った。会は、区のアンケート調査結果を踏まえ、協議の成果を「羽田の防災まちづくりプラン」として取りまとめ、平成 25 年 3 月に大田区に提言した。

大田区は提言を受けて作成した整備計画（素案）を、平成 25 年 8 月には会の会員に、9 月以降は本地区内の 12 町会の役員等に説明し、周知を図ってきた。また、主要生活道路 1～3 号線沿道の関係権利者を対象として主に個別訪問にて整備計画（素案）を周知するとともに、拡幅整備の概要について説明を行ってきた。

今後も、これまでの検討経過及び成果に沿って、大田区は「羽田の防災まちづくりの会」と連携するとともに、関係権利者との懇談会の開催等によって、住民との合意形成を図りながら、まちづくり計画を広く浸透させ、本事業を推進する。

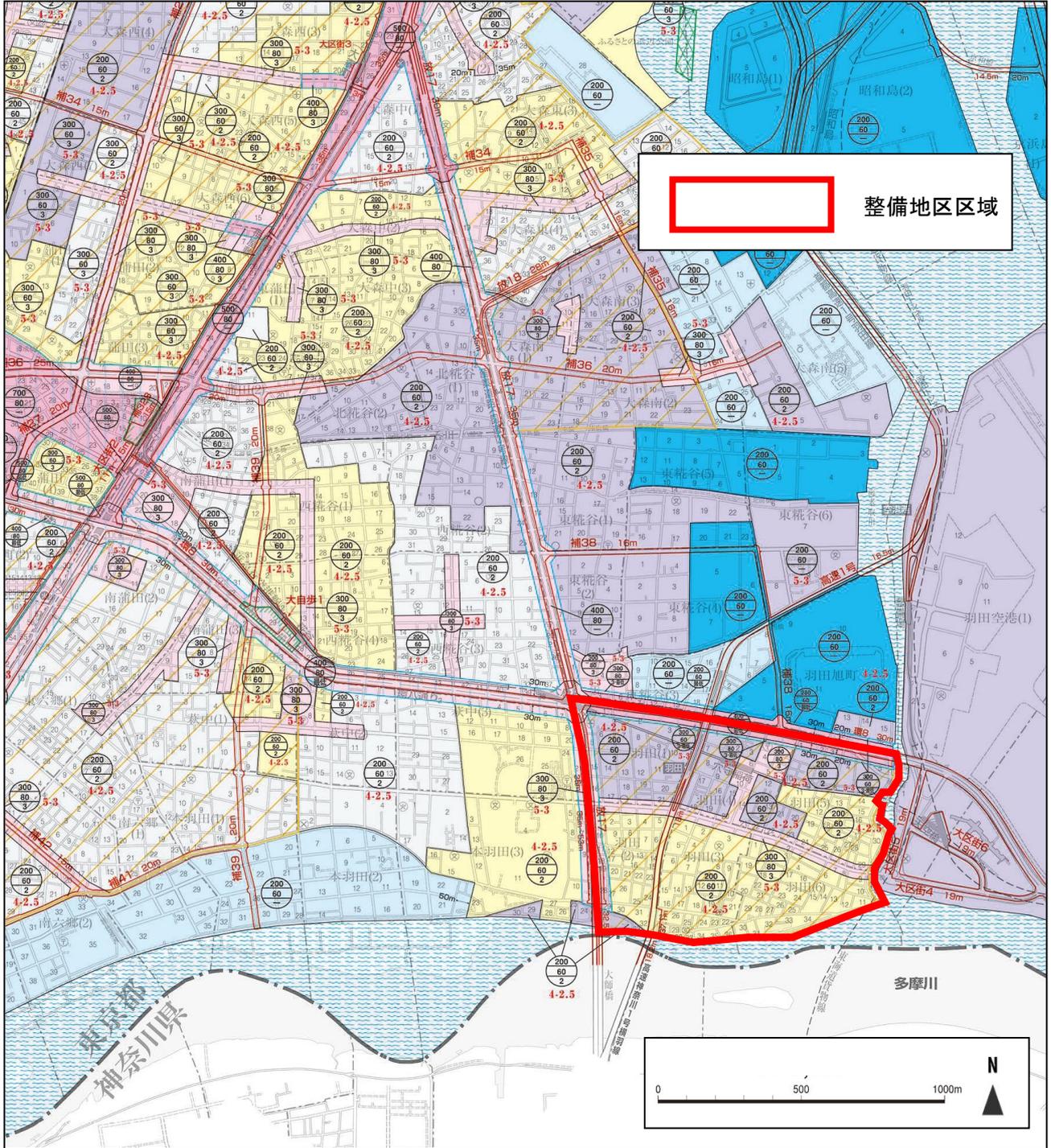
また、事業の推進にあたっては、国・東京都をはじめとして、区域内で建築行為又は開発行為を行う事業者及び住民の協力を得るものとする。

②規制誘導方策の導入

災害に強い良好な市街地環境の着実な形成に向けた規制誘導方策として、地区計画の導入を図る。また、地区内における火災の延焼防止や安全な避難路の確保に向け、地区内幹線道路沿道における都市防災不燃化促進事業の導入を図る。

現在は、羽田地区全域において防災街区整備地区計画を導入し、地区内幹線道路（バス通り）及び重点整備路線の沿道において都市防災不燃化促進事業を導入済みである。

整備地区位置図



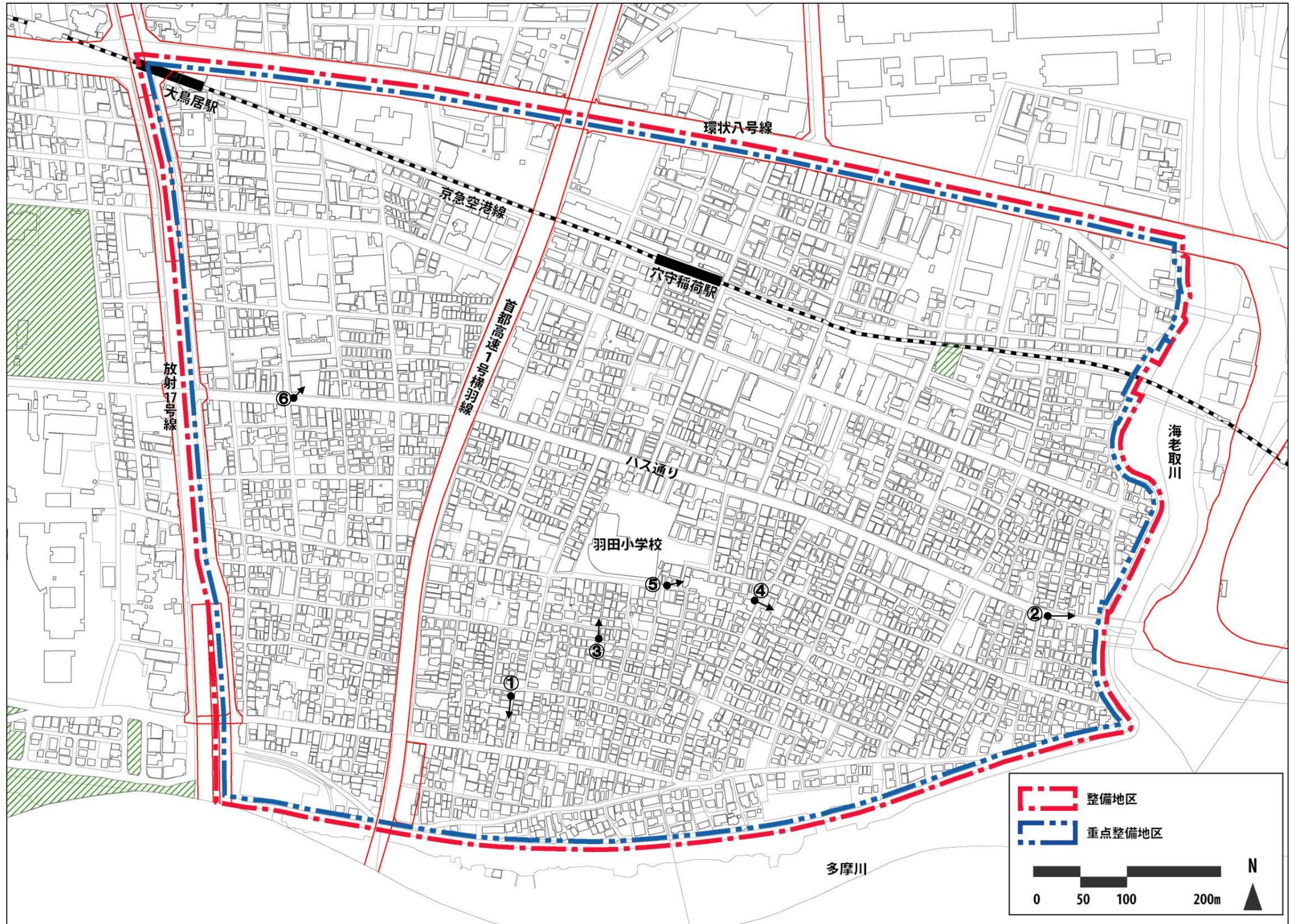
凡 例

用 途 地 域		第1種低層住居専用地域
		第2種低層住居専用地域
		第1種中高層住居専用地域
		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
		準住居地域
		近隣商業地域
		商業地域
		準工業地域
地 域		特別工業地区
		工業地域
		工業専用地域
		工業専用地域

建 べ い 率		容積率 (%)
		建ぺい率 (%)
		高度地区
		第1種高度地区
		第2種高度地区
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 (市街化区域で防火地域以外はすべて準防火地域)
		新たな防火規制区域
防 火 規 制		防火地域
		準防火地域 (市街化区域で防火地域以外はすべて準防火地域)
特別業務地区		特別業務地区

特別業務地区		特別業務地区
臨港地区		東京臨港地区
保 全 地 区 地 域		大森ふるさとの浜辺特別緑地保全地区
		特別緑地保全地区
流通業務地区		南部流通業務地区
生産緑地地区		生産緑地地区
高度利用地区		高度利用地区
		市街化調整区域 (この表示区域以外は、市街化区域です。)
		環B 30m 東京都計画道路

整備地区区域図



現況写真（住宅市街地整備計画策定時点）

①重点整備路線として位置づけた道路



②延焼遮断帯の形成を図るバス通り沿道



③狭あいな道路空間



④間口が狭あい、かつ小規模な公園



⑤老朽化した住宅



⑥老朽化した公共施設



整備地区計画図

