

# 小田周辺戦略エリア整備プログラムの概要

## 1. 整備プログラム策定の背景と目的

### (1) 背景

- 小田周辺地区は、戦災復興区画整理がされず、**狭あい道路**や**木造住宅**が市域で最も集中し、地域住民の**高齢化**や**人口減少**などにより**活力低下**が懸念される。
- JR 南武支線は、JR 東日本との包括連携協定により平成 28 年 3 月に小田栄駅を設置するなど鉄道軸の強化の取組を進めている。
- 平成 29 年 3 月に、**小田周辺地区を「不燃化重点対策地区」**に位置付け、地震火災発生時の延焼被害の軽減など**不燃化推進条例**に基づく**不燃化の取組を推進**している。
- 平成 30 年 3 月に、まちの魅力向上と鉄道軸の強化などの取組による**沿線地域の持続的な発展**に向け、「**南武支線沿線まちづくり方針**」を策定した。
- この方針において、**小田周辺戦略エリア**については、**密集市街地の改善**に向けた防災性の向上などの取組を設定し、**戦略的に推進するエリア**として位置付けた。

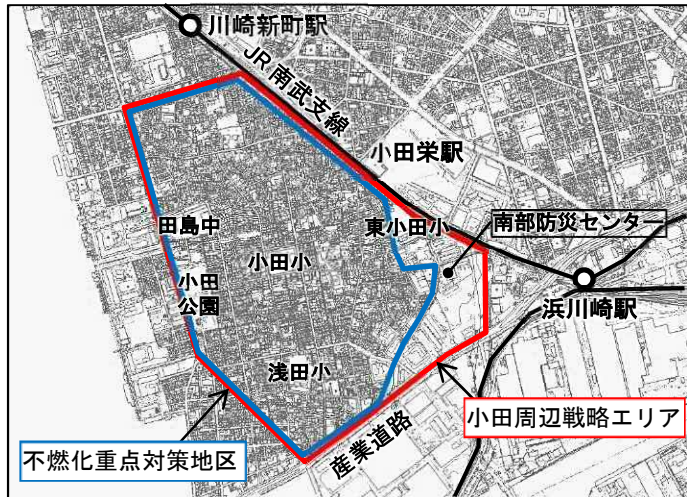
表：小田周辺戦略エリアにおける主な経過

H28. 3	不燃化重点対策地区の選定と取組方針の策定 小田栄駅の設置
H28. 12	不燃化推進条例の制定
H29. 3	不燃化重点対策地区の指定、告示 都市計画マスタープラン全体構想の改定 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の改定 都市再開発の方針【整備促進地区】 住宅市街地の開発整備の方針【重点地区】(拡大) 防災街区整備方針【防災再開発促進地区】(新規)
H29. 4	住宅等不燃化推進事業等の補助制度の開始
H29. 7	不燃化推進条例の全面施行
H30. 3	南武支線沿線まちづくり方針の策定

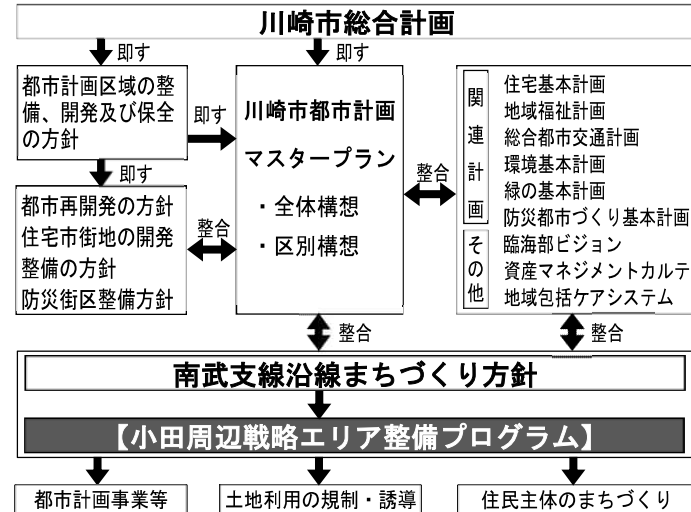
### (2) 目的

- 小田周辺戦略エリア整備プログラム（以下「本整備プログラム」という。）は、**南武支線沿線まちづくり方針**に示す**将来像の実現**に向け、喫緊の課題である**密集市街地の改善**を実施するための**実施計画**として定める。
- 密集市街地の改善**に向けては、「**防災性の向上**」や「**住環境の改善**」、「**地域の活性化**」などを図る必要があるため、**現況分析**や**地域住民の居留意向**を踏まえ、**10年間の戦略的取組の方針・促進策・スケジュール**を示すことで、**市民・事業者・行政が共有**し、**密集市街地の改善**を着実に推進する。
- 本整備プログラムについては、今後、**概ね5年で見直し**を検討する。

### (3) 対象区域

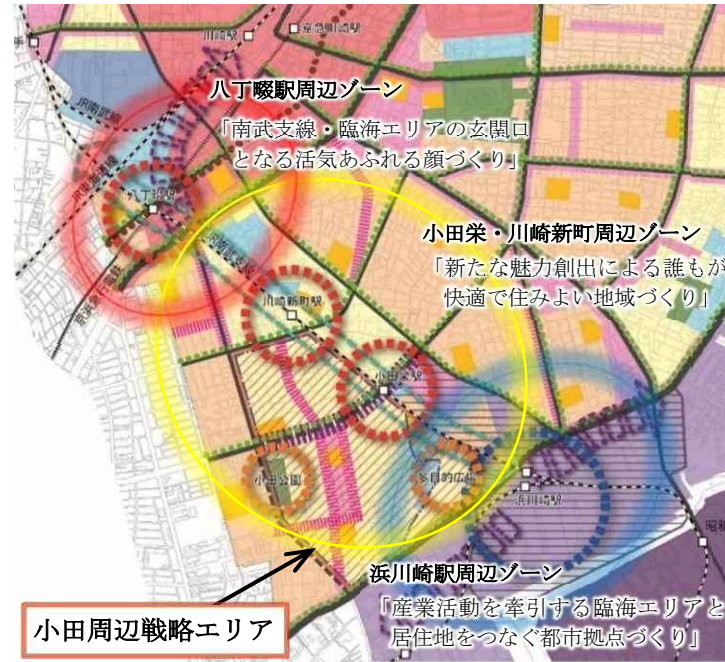


### (4) 位置付け



## 2. 南武支線沿線まちづくり方針の概要【平成 30 年 3 月策定】

### まちづくり方針図



### 小田周辺戦略エリア

- 沿線地域の喫緊の課題である**密集市街地**を抱える**不燃化重点対策地区**に**南部防災センター等の公共空間**を含む地域を加え、**小田周辺戦略エリア**として位置付け、「**戦略的取組**」を設定

### 戦略的取組の概要

- 建築物の不燃化等の推進**
  - 不燃化推進条例と補助制度により「**老朽建築物の除却**」や「**耐火性能強化**」を促進
  - 駅周辺等において、**共同化建替え事業**の創出に向けた民間事業を誘導
- 道路機能の強化**
  - 避難路や消防活動の重要性が高いと考えられる**地区主要道路**は、**道路幅員 6 m への一部拡幅**をめざす
  - 避難経路や緊急車両の進入経路の強化に向け、**区内生活道路**は補助制度\*の活用により**道路拡幅**を促進 (\*小田周辺地区内に拡幅補助の対象路線として 2 路線を指定)
  - 富士見鶴見駅線は、**将来的な整備**実現に向け、**空間確保**による延焼遮断帯の形成をめざす
- 公園・空地の確保**
  - 私有地を期間限定で公共的に有効活用する「**防災空地の創出**」を推進
- 公共空間（南部防災センター等）の有効活用**
  - 低未利用な状況にある**南部防災センター**は、**密集改善**を効果的に促進させる**土地利用方針**を立案
  - 多目的広場**等の公共空間は、**民間活力**により、**更なる魅力向上**に向けた取組を推進
- 駅へのアクセスの改善**
- 協働による地区まちづくり**

## 3. 現況分析と地域住民の居留意向

南武支線沿線まちづくり方針で策定した戦略的取組をより具体的に推進するため、方針策定後に実施した町丁目別の現況分析結果、及び、住まいに関するアンケート結果に基づく地域住民の居留意向を整理する。

### (1) 小田周辺地区の現況分析

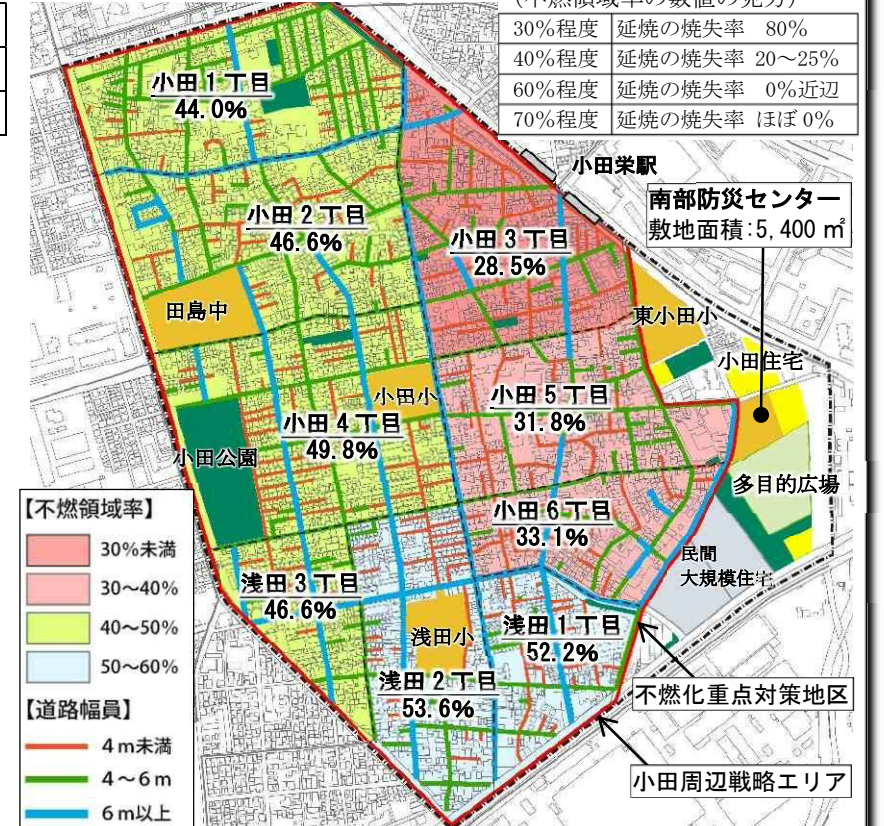
地区面積: 91.0 ha	不燃領域率: 43.2%
人口: 20,965 人	建物総棟数: 5,139 棟
世帯数: 11,084 世帯	旧耐震建物: 2,187 棟

- 老朽木造住宅が密集しており、基礎的な道路基盤が未整備なため、**地区全体の不燃領域率は約 43%**と低く、また延焼による**焼失率が極めて高い 3 町丁目**が地区東側に位置する。

### (2) 地域住民の居留意向(アンケート結果)

- 建替えや住み替えについて、**約 80%**の方は**建替え等の意向が無く**、その理由は、**資金面**や**現状に不満が無い**などであった。
- また、建替え等を考えるきっかけとして、特に**高齢者は高齢期の住まいへの不安**や**介護環境**などの意見があった。
- 地域住民の**約 75%**は**防災面に不安**を感じており、**90%近く**の方は「**まちのルールづくり**」が必要だとの意見があった。

### ● 現況図 (数値は不燃領域率)



#### 4. 整備プログラムの基本的な考え方

現況分析と地域住民の居住意向などを踏まえ、本整備プログラムに小田周辺戦略エリアにおける喫緊の課題である密集市街地の改善のための「整備方針」や地域住民等への支援となる「促進策」を位置付け、防災性の向上を図るとともに住環境の改善や地域の活性化を図り、**密集市街地の改善を着実に推進する。**

整備方針については、優先整備地区や目標値を設定する。また、南武支線沿線まちづくり方針で示した**戦略的取組と新たに位置付ける促進策については、今後10年間の具体的な取組スケジュールを示す。**

さらに、密集市街地の改善に向けては、ソフトからハードまで総合的な支援が必要となることから、**密集市街地改善の実績を複数有するUR都市機構や、民間事業者等との連携を図ることで、取組を加速させる。**

##### (1) 整備方針

- ・不燃化重点対策地区は、**地震火災延焼上の危険性が非常に高いことから、南武支線沿線まちづくり方針に位置付けた戦略的取組を推進することで、早急かつ効果的な建替え促進などによる防災性の向上を図る必要がある。**
- ・そのため、**優先整備地区や目標値を設定し、地区全体の不燃領域率を向上させるとともに、地区外への安全な避難経路を確保することにより、安全・安心なまちづくりを推進する。**

##### 1) 優先整備地区の設定

- ・地区内の建物や道路等の現況分析から、**地区内において延焼による焼失率が高いと想定される不燃領域率40%未満となる町丁目（小田3丁目、小田5丁目、小田6丁目）を優先整備地区に設定（28.4ha）し、取組を重点化することで、防災上の基礎的安全性の確保を図る。**

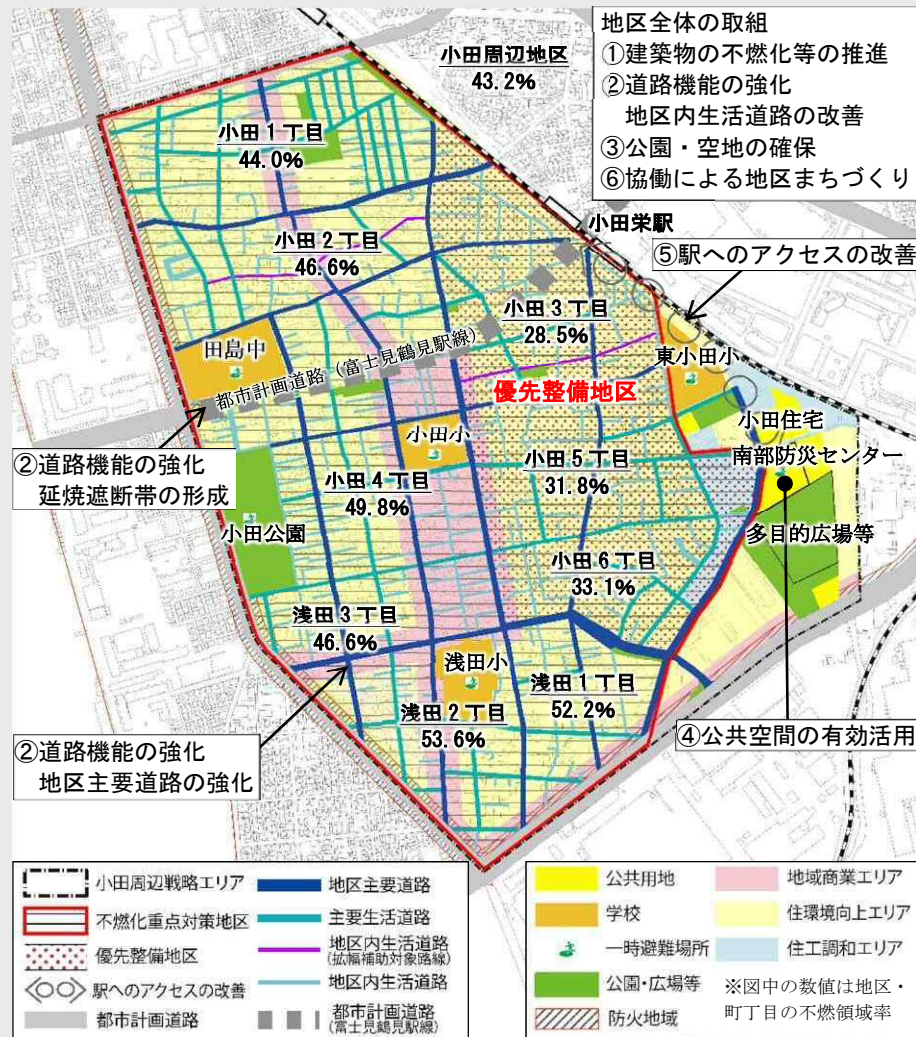
##### 2) 目標値の設定

- ・不燃領域率は、不燃化重点対策地区における延焼のしにくさを町丁目毎に示す指標であり、**平成40年度までのできるだけ早期に、不燃領域率40%未満となる全ての町丁目（優先整備地区）の不燃領域率を基礎的安全性の水準となる40%以上にするとともに、不燃化重点対策地区全体の不燃領域率を10%以上向上させ、53.2%以上となる目標値を設定する。**また、取組を継続していくことで、更なる不燃領域率の向上をめざす。

	現状値 (平成30年1月)	目標値 (平成40年度)
不燃化重点対策地区（小田周辺地区）全体における不燃領域率	43.2%	53.2%以上

不燃領域率：空地率 + (1 - 空地率) × 不燃化率  
 空地率：(100㎡以上の空地面積 + 幅員6m以上の道路面積) / 対象地区面積  
 不燃化率：(耐火建築物建築面積 + 準耐火建築物建築面積 × 0.8) / 全建築物建築面積

##### 3) 整備方針図 (図中の記載項目は戦略的取組)



##### (2) 促進策

- ・密集市街地の改善に向けた防災性の向上のためには、**地域住民の生活の場において、「建築物の不燃化」や「道路等の空地の確保」を図る必要がある、住民個々の建替え等が重要である。**そのため、不燃化推進条例に基づく老朽建築物の除却等を推進しているが、**現況分析や地域住民の居住意向から、主に次の課題がわかった。**
- 防災意識が高まっておらず、高齢化や資金面、地元への愛着などの理由から、建替えを望まず、今までどおり住み続けたい住民が多い。**
- 狭小な敷地や道路に敷地が十分に接していない未接道敷地などの建替え困難な敷地が多く、権利者単独による建替えが難しい敷地が多い。**
- ・**地域住民の個々の建替え等は、生活や資産への影響が多いため、これらの課題を解決するため、地域住民等への支援となる4つの促進策を新たに位置付ける。**

##### 促進策① 地域住民の防災意識の醸成

- ・地域全体の防災意識の向上とともに、個々の住民が当事者意識を持つことが重要であるため、**「地域住民の防災意識の醸成」に向け、地域の防災活動を支援するとともに、まちのルールづくりなどを実践する地元協議会の設立を支援する。**



##### 促進策② 権利者への積極的な働きかけ

- ・建替え等に関する意向は多種多様であることから、**老朽建築物の居住者等に対して、戸別訪問を行うとともに、現地に住民からの相談等に対応する権利者支援の活動拠点【(仮称)密集市街地改善推進センター】を設置し、建替え・住み替え等の提案を行うなど「権利者への積極的な働きかけ」を行う。**



##### 促進策③ 建替え困難敷地の解消

- ・地区内には、**狭小な敷地や未接道敷地などが多く存在し、建替えは隣接地などの土地との合筆等が必要であり、権利者単独による建替えが困難な場合もあることから、土地の交換や分合、共同化などを推進し、「建替え困難敷地の解消」を図る。**



##### 促進策④ 効果的な住み替え先の確保

- ・地域に住み続けられる選択肢として、**不燃化重点対策地区に隣接した南部防災センター敷地等を活用することで、住み替えが必要な地域住民等に対する「効果的な住み替え先の確保」を図る。**



## 5. スケジュール

### ●戦略的取組

整備項目		短期（概ね5年）	中期（概ね10年）
①建築物の不燃化等の推進		老朽建築物の除却、耐火性能強化の促進【補助事業】	
		共同化建替え等の促進【補助事業】	
②道路機能の強化	地区内生活道路の改善	地区内生活道路のセットバック促進（既存指定路線）【補助事業】	
		地区内生活道路の拡幅検討（指定路線拡大等）	地区内生活道路のセットバック促進
	地区主要道路の強化	地区主要道路の拡幅検討 地区主要道路沿道の建替え等の検討	地区主要道路の拡幅促進
			地区主要道路沿道の建替え等の促進
都市計画道路 延焼遮断帯の形成	将来的な整備実現に向けた検討（都市計画の見直し等） 空間確保に向けた検討	延焼遮断帯の形成に向けた空間確保の推進	
③公園・空地の確保		防災空地、ポケットパークの整備	
④公共空間の有効活用 ・多目的広場等		魅力向上策の検討	更なる魅力向上に向けた取組推進
⑤駅へのアクセスの改善		駅へのアクセスの改善検討	駅へのアクセスの取組推進
⑥協働による地区まちづくり		※協働による地区まちづくりのスケジュールは、 整備促進策①地域住民への防災意識の醸成に記載	

### ●促進策

取組項目	短期（概ね5年）	中期（概ね10年）
①地域住民の防災意識の醸成	協議会設立 懇談会 協議会運営支援	地域啓発活動 まちのルール決定 協議会運営支援
		まちのルールに基づく取組推進
②権利者への積極的な働きかけ	地区分析 ヒアリング 戸別（全戸）訪問	現地活動拠点【（仮称）密集市街地改善推進センター】の設置・運営 戸別再訪問（建替え・住み替え誘導）
	③建替え困難敷地の解消	土地の交換・分合等の推進
共同化等の検討・取組推進		共同化等の取組推進
④効果的な住替え先の確保 ・南部防災センター	事業計画の検討	住み替え先の確保の取組推進