

川崎市重点密集市街地における 支援内容のご案内

－幸区幸町3丁目地区－

－川崎区小田2・3丁目地区－



川 崎 市

目 次

重点密集市街地とは	1
不燃領域率について	1
密集市街地改善のためのまちづくりの方針と支援内容	2
1 建築物の不燃化促進	4
2 道路の拡幅促進	5
3 空地の確保	6
川崎市の補助制度について	7
1 住宅不燃化促進事業	7
2 密集住宅市街地整備促進事業	8
3 区画道路拡幅促進事業	8
4 区画道路寄附促進事業	9
共同建替えへの相談について	10
幸区幸町3丁目地区 区域図	11
川崎区小田2・3丁目地区 区域図	12
まちの安全性を高めるために	14



重点密集市街地とは

老朽化した木造の建築物が密集し、地震等の災害時における火災の延焼被害等のおそれが高い市街地のことを密集市街地といいます。

その中でも、住宅密集度、倒壊危険性、延焼危険性及び避難、消火等の困難性という基準によって抽出された地区のうち、地震等の災害時において大規模な火災の可能性があり、他の地区よりも燃え広がりやすく、防災上特に危険な地区を「重点密集市街地」といいます。本市では、幸区幸町3丁目地区及び川崎区小田2・3丁目地区を重点密集市街地と位置付け、改善に向けて取り組んでいます。

そのため、市では、建築物の不燃化促進や区画道路の拡幅促進を実施することなどにより、不燃領域率を向上させて重点密集市街地の改善を図るとともに、安全で安心して暮らせるまちづくりを推進しています。

本市の重点密集市街地は次の2地区です。(参照 p.11~13)

幸区幸町3丁目地区 3.7ha

川崎区小田2・3丁目地区 25.8ha



不燃領域率について

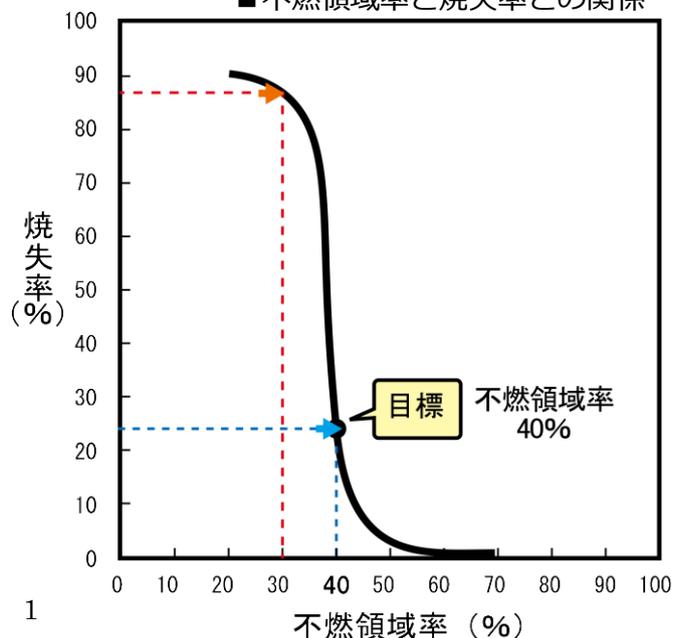
「不燃領域率」とは、まちの火災に対する安全性を表す指標です。不燃領域率が上がると、焼失率（まち全体の建物のうち、焼失する建物棟数の割合）は低下し、火災が起きた場合の燃え広がりや勢いが緩やかになるため、避難のための時間や避難経路の確保につながります。

また、不燃領域率は40%前後を境に、焼失率が急激に低下して20~25%程度になるとされており（下記グラフ参照）、災害時の安全性が高まることから、市では、重点密集市街地の不燃領域率を40%以上とすることを目標としています。

不燃領域率 40%前後を境に燃えにくさが急激に下がるんだ！
だから、40%以上とすることを目標としているんだ！



■ 不燃領域率と焼失率との関係





密集市街地改善のための

密集市街地はなぜ危険なのでしょう？

密集市街地には老朽化した建物が多く建っており、老朽化した建物は耐震性が低いため、地震時に倒壊することが考えられます。また、倒壊する建物が多いと火災の発生の可能性も高くなり、さらに、防火処置を行っていない木造住宅のような燃えやすい建物が密集していることから、火災がすぐに広がる恐れがあります。

- 密集市街地の状況
老朽化した建物

- 災害時に想定される危険性
倒壊、延焼のおそれ



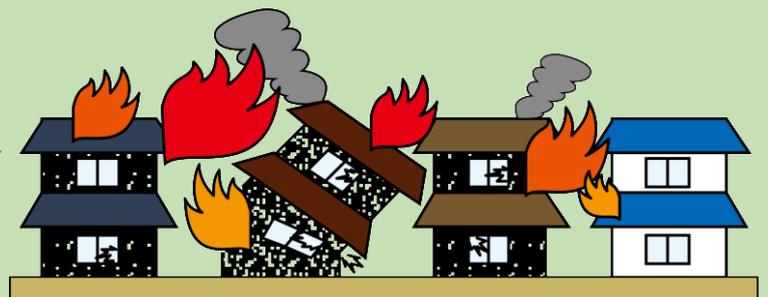
狭い道路

避難経路が塞がれる・緊急車両が入れない



建物が密集している

火災が広がりやすい



まちづくりの方針と支援内容



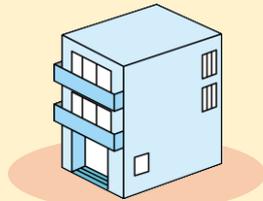
密集市街地では道路が狭いことから、火災による炎の影響により避難経路が塞がれてしまうことや、緊急車両が入れず、火災が発生しても消火や救助活動が受けられない状況も想定されます。

このような地区に対して、市では、「防災まちづくりプラン」を定め、次の3つの方針に基づき、重点密集市街地の安全なまちづくりを目指し、重点密集市街地の改善を推進しています。

●防災まちづくりプランに掲げる方針

1 建築物の不燃化促進

地震による建築物の倒壊や延焼を防ぐため、燃えにくい建築物への建替えを推進します！（詳細は p.4 へ）



2 道路の拡幅促進

避難経路や緊急車両の進入経路を確保するため、道路の拡幅を推進します！（詳細は p.5 へ）



3 空地の確保

災害時に火災の燃え広がりを防ぎ、平常時は地域の憩いの場となるような公園・広場の整備を検討します！（詳細は p.6 へ）



●市で行う具体的な支援内容

住宅不燃化促進事業
(p.7)

密集住宅市街地整備促進事業
(p.8)

共同建替え
(p.10)

区画道路拡幅促進事業
(p.8)

区画道路寄附促進事業
(p.9)

土地整備に向けた市と地権者との話し合い
(p.6)

1 建築物の不燃化促進

建築物の不燃化を促進することは、災害時の火災の燃え広がりや、燃え広がるスピードの抑制につながります。また、不燃領域率を向上させることで、火災の延焼被害に対する安全性を高めます。

建築物の不燃化とは

建築物の不燃化とは、建築物の主要構造部や窓などの開口部に防火処置を行い、燃えにくい建築物とすることです。建築基準法に基づく、耐火建築物または準耐火建築物が該当します。

現在の重点密集市街地においては、一定規模未満の一戸建て住宅や共同住宅について、耐火建築物・準耐火建築物とする法規制になっていませんが、市では、これらの建築物に対して、耐火建築物・準耐火建築物への建替えを誘導するため、工事費の一部を補助するなど、建築物の不燃化を促進しています。また、木造住宅であっても、柱や壁などを防火性の高い材料で覆うなどにより、準耐火建築物とすることができます。

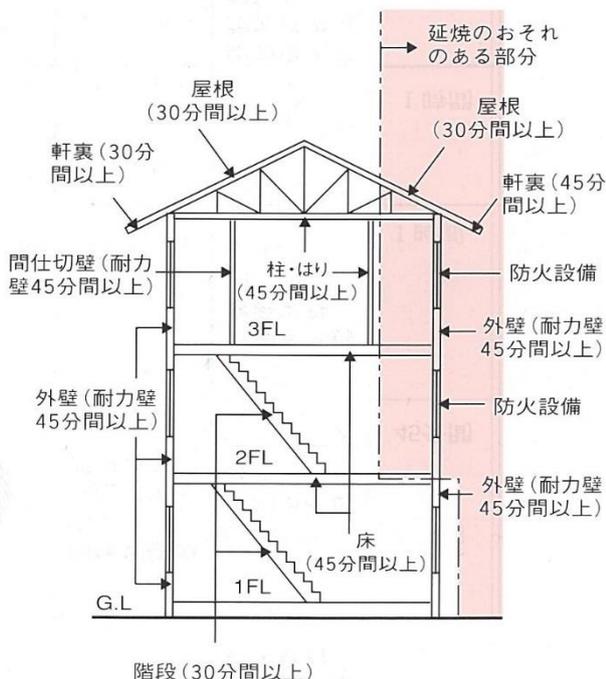
準耐火建築物とは

準耐火建築物とは、耐火建築物以外の建築物で、主要構造部が準耐火構造^(※1)またはそれと同等の準耐火性能を有するもので、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備等を有する建築物のことをいいます。

(※1) 建築基準法によるものです。

準耐火建築物の構造

■主要構造部を準耐火構造としたもの(参考例)



●屋根材の例

硬質木片セメント材(厚さ12mm) / 石膏ボード(厚さ12mm)の上に金属板を張る)等



●外壁材の例

石膏ボード(厚さ12mm)の上に金属板を張る) / モルタルの上にタイルを張る(材料の厚さの合計が25mm)等



※写真はイメージです。

※使用する材料は、それぞれの性能によって異なります。詳しくは建替えを相談されている工務店等または市へお問い合わせください。

補助の対象となる区域については

幸区幸町3丁目地区→p.11

川崎区小田2・3丁目地区→p.12~13

をご覧ください

2 道路の拡幅促進

道路の拡幅を促進することは、避難経路や緊急車両の進入経路の確保につながり、防災性が向上するため、地区内で優先的に道路空間を確保する必要がある区画道路に対し、幅員4mへ拡幅を促進します。それにより、災害時の消火活動等を円滑にすることや、安全な避難経路を確保することを目指します。

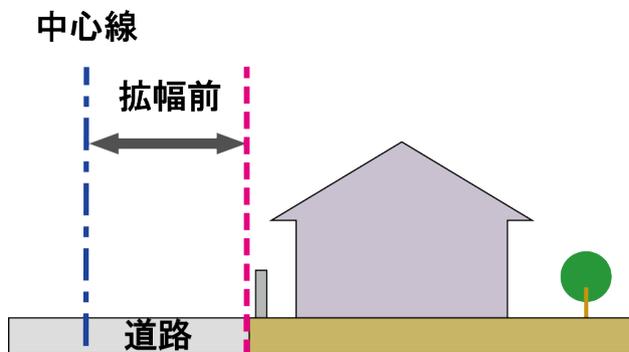
区画道路の拡幅とは

「防災まちづくりプラン」では、地区内の幹線道路や主要生活道路をつなぐ道路のうち、道路ネットワーク上、重要な道路を「区画道路」として位置付けています。

- 区画道路のうち、幅員が4m未満である路線を「拡幅促進路線」としています。
- 拡幅促進路線のうち、公道で幅員が3m未満である路線を「寄附促進路線」としています。

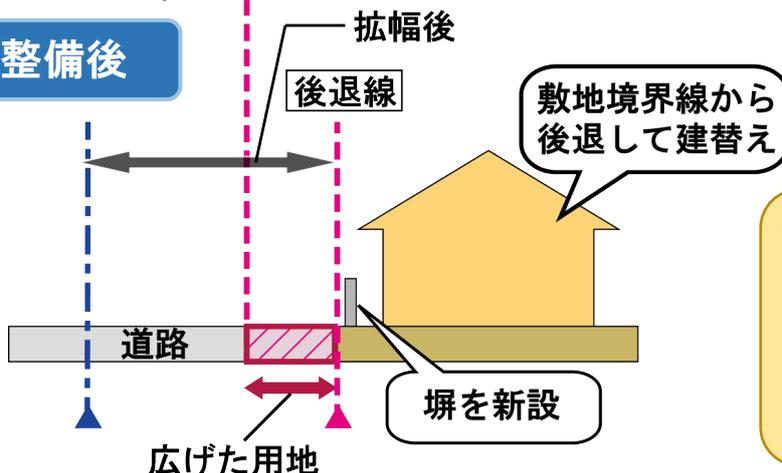
これらの道路について、塀などの後退にかかる工事費などの一部を助成することにより、幅員4mの道路とすることを促進しています。さらに、寄附促進路線については、後退した土地を市に寄附していただいた方へ、奨励金などを支払うことにより、拡幅を促進しています。

整備前



助成の対象となる路線については
幸区幸町3丁目地区→p.11
川崎区小田2・3丁目地区→p.12~13
をご覧ください

整備後



道路が広がることで、
・災害時の消火活動等が円滑になります！
・安全な避難経路が確保できます！

3 空地の確保

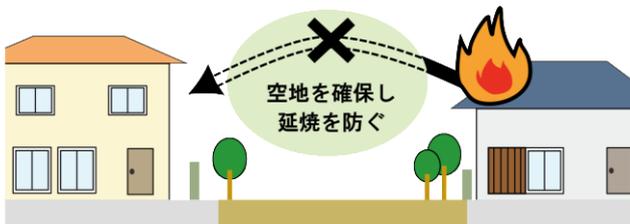
空地の確保による防災性の向上と、住環境の向上のため、ポケットパーク（小公園）の整備を推進しています。

空地の効果

100㎡以上の空地を確保することで、災害時の火災の燃え広がりを抑える効果が向上します。また、このような空地をポケットパークとして整備し、平常時には地域の憩いの場として活用することで、住環境の向上が図れます。

災害時の役割

- ・火災の燃え広がりを防ぐとともに、一時避難場所として利用できます。



燃え広がりを防ぐ空地



地域の一時避難場所

平常時の役割

- ・日照、通風の確保につながり、住環境が向上します。
- ・花壇やベンチ等を設置することで、地域の憩いの場やイベントスペースとしても活用できます。



地域の憩いの場

市と地権者との話し合い

住み替えなどで使わなくなった土地があれば、市が買い取らせていただき、ポケットパークとして整備することも検討いたしますので、土地の売却等をお考えの際は、市へご相談ください。



●整備の実績

【小田3丁目公園】川崎市小田3-15
平成8年度整備（面積：247㎡）



川崎市の補助制度について

市では、防災まちづくりプランに掲げる3つの方針に基づき、重点密集市街地の改善を推進するため、次の4つの補助制度を設けています。

住宅等の建替えをお考えの場合は、「住宅不燃化促進事業 (p.7)」「密集住宅市街地整備促進事業 (p.8)」をご覧ください。また、市で指定した区画道路に接する土地での建替えや塀などの後退をお考えの場合は、「区画道路拡幅促進事業 (p.8)」「区画道路寄附促進事業 (p.9)」をご覧ください。

1 住宅不燃化促進事業

一戸建て住宅等の建築にあたって、耐火建築物・準耐火建築物へと更新することを補助金により支援します。

補助対象条件

- 耐火建築物・準耐火建築物とすること
- 建築物の用途は一戸建ての住宅、長屋及び共同住宅とすること
その他の用途を含む場合は延べの床面積の2分の1以上が住宅の用途であること
- 敷地面積が100㎡以上であること
※ただし、従前の敷地面積が100㎡未満である場合はこの限りではない
- 1事業につき、各年度末に工事を完了すること（平成28年度末をもって、補助制度を終了します）

＜燃えにくい住宅へ建替えた場合の補助金の一例＞

市の住宅不燃化促進事業を利用し、燃えにくい住宅へ建替えました。
約130㎡の2階建て一戸建て住宅へ建替え、燃えにくい材料にするために生じた費用相当分の約100万円の補助を受けることができました。



補助金額

- 建築する延べの床面積の合計に応じ、次の金額を補助します。

延べの床面積	補助金額
70㎡ 未満	400,000円
70 ~ 90㎡ 未満	560,000円
90 ~ 110㎡ 未満	720,000円
110 ~ 130㎡ 未満	880,000円
130 ~ 150㎡ 未満	1,040,000円
150 ~ 170㎡ 未満	1,200,000円
170 ~ 190㎡ 未満	1,360,000円
190 ~ 210㎡ 未満	1,520,000円
210 ~ 230㎡ 未満	1,680,000円
230 ~ 250㎡ 未満	1,840,000円
250㎡ 以上	2,000,000円

2 密集住宅市街地整備促進事業

老朽建築物から**耐火建築物・準耐火建築物**である**共同住宅等へと建替える事業**に対し、その**調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費の一部を補助**（補助対象額の2/3を限度）します。

補助対象条件

- 従前：既存建築物が老朽化していること
※築後の経過年数が一定以上を超えており、老朽度が高いと判断される建築物等が対象となります。
- 従後：建替えの計画に応じ、詳細な規定がありますので、建替えを計画されている方は、市へご相談ください。

3 区画道路拡幅促進事業

区画道路の拡幅促進路線において、土地所有者等が、道路拡幅による後退を行う際に、**塀・垣柵等を除却して、新たな塀・垣柵等を新設する場合、その費用の一部を助成**します。

助成対象条件

- 拡幅促進路線において、道路拡幅により後退し、塀・垣柵等を除却して道路状に整備すること

助成金額

整備支障物件		単価	新設する外構物件		単価
塀 (撤去費)	木塀	3,200 円/㎡	塀 (新設費)	木塀	5,200 円/㎡
	コンクリートブロック塀	12,500 円/㎡		コンクリートブロック塀	12,600 円/㎡
	石積塀	10,600 円/㎡		万代塀	14,500 円/㎡
	万代塀	5,000 円/㎡		ネットフェンス	4,500 円/㎡
	ネットフェンス	2,600 円/㎡		格子フェンス	11,600 円/㎡
	格子フェンス	2,600 円/㎡		門扉(新設費)	81,000 円/基
門(撤去費)	14,800 円/本	生け垣(新設費)	8,200 円/㎡		
樹木 (撤去費)	根回り約 20~26cm 高さ 約 1.9m	10,900 円/本			
	根回り約 27~34cm 高さ 約 2.1m	16,600 円/本			
	根回り約 35~41cm 高さ 約 2.6m	26,800 円/本			
生け垣(撤去費)	6,600 円/m				
汚水ます等(附属管を含む)	19,300 円/ヶ所				

- 30万円を上限に助成します。
- 新設するものについては、防災上の安全性が確認できる物件に限る。

4 区画道路寄附促進事業

区画道路の寄附促進路線において、道路後退により公道の中心から片側2mの範囲を道路状に整備した私有地部分を、その土地所有者等が市に寄附申請する事業に対し、**奨励金をお支払い**するとともに、**分筆測量費の費用を助成**します。

助成対象条件

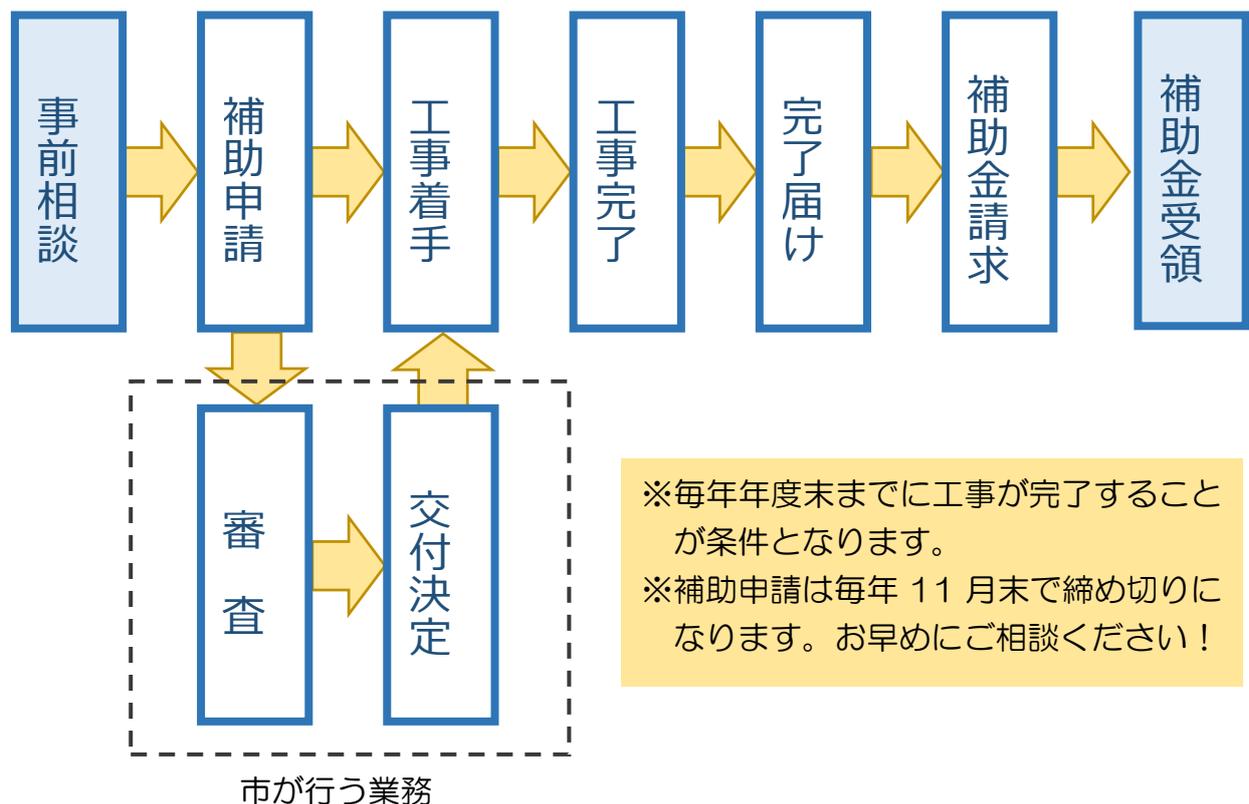
- 公道部分の土地境界が確定していること
- 寄附に係る土地の範囲が確定しているとともに、当該部分にかかわる土地に、抵当権等の所有権以外の権利がなく、市が管理する道路への編入が可能な物件であること
- 1事業につき、各年度末に工事を完了すること（平成28年度末をもって、補助制度を終了します）

助成金額

- 土地の路線価額の4割に相当する奨励金を交付します。
- 分筆測量費について、45万円を上限に助成します。

申請の流れ

市から補助を受けるためには、次のような流れになります。



※毎年年度末までに工事が完了することが条件となります。
※補助申請は毎年11月末で締め切りになります。お早めにご相談ください！



共同建替えへの相談について

密集市街地が抱える問題のなかに、道路に接していないため建替えができない「無接道敷地」という問題があります。敷地が道路に接していないと建替えができないため、古くなった木造建築物等がそのまま残ってしまい、防災上も危険です。

無接道敷地での建替えについては、ご近所同士の協力によって、次のような解決策が有効と考えられます。市の職員や専門家の派遣相談を行うこともできますので、市へご相談ください。

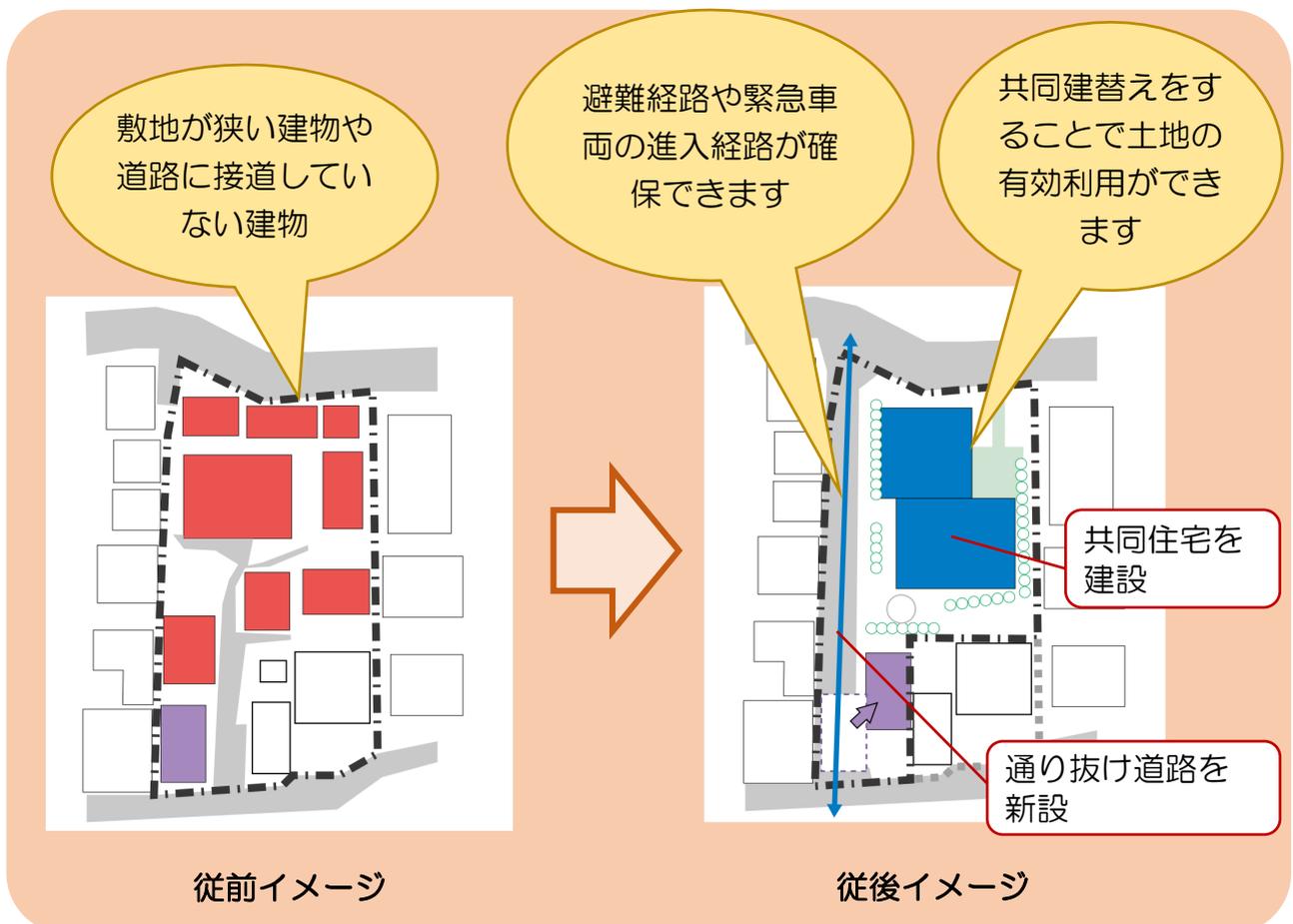
共同建替えによる住まいの改善

共同建替えとは？

数軒が集まり、敷地の使い方を関係権利者全員で検討し、建物を共同で建替える手法です。

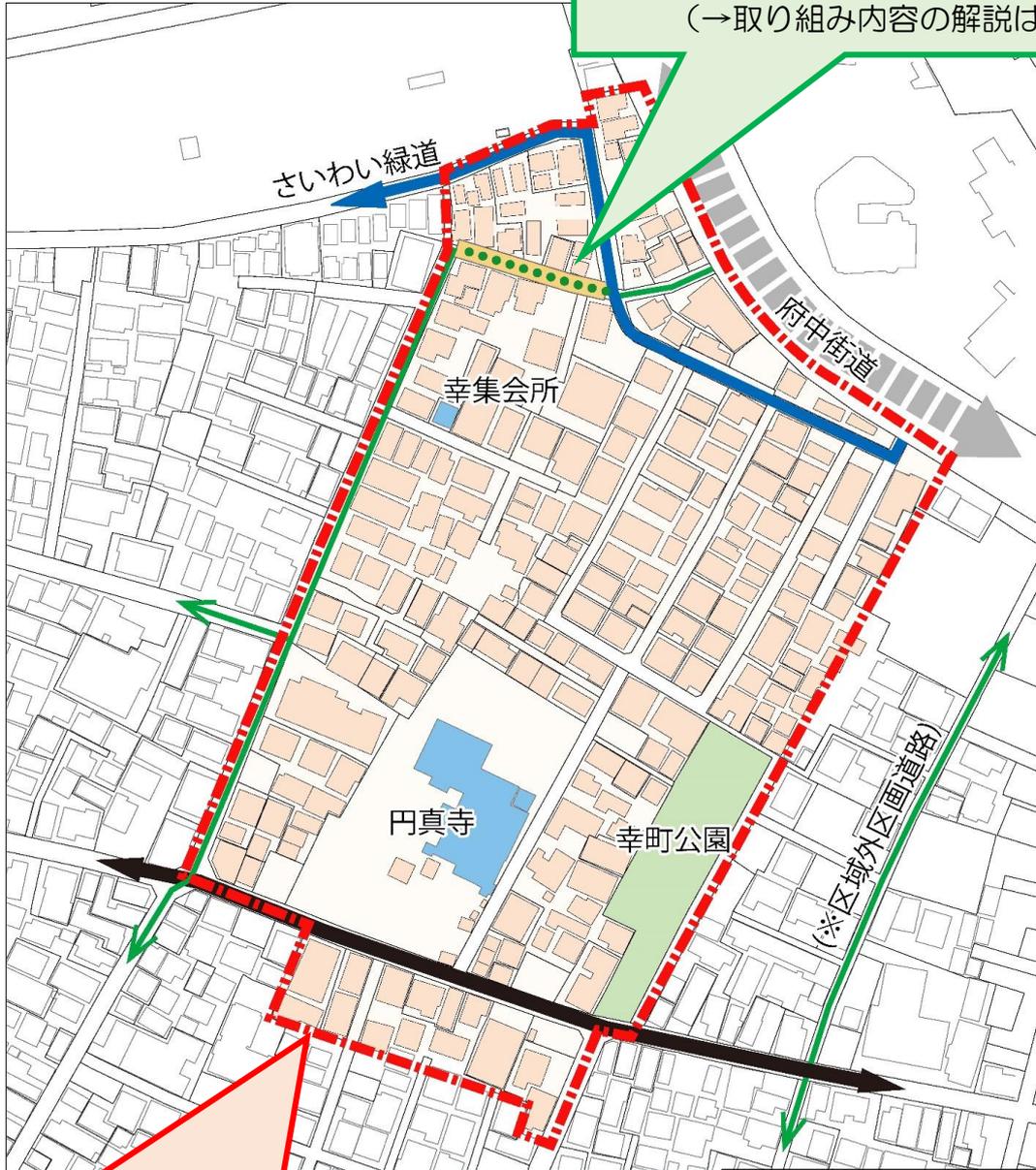
共同建替えへの支援

共同建替えを行う場合、一定の条件が整えば、建替えに対する市の補助を受けることができます。また、市の職員や専門家の派遣相談を受けることができますので、まずは市へご相談ください。



幸区幸町3丁目地区 区域図

区画道路拡幅促進事業 (p. 8) 対象路線
 区画道路 (拡幅促進路線)
 幸町9号線 延長 約 44m
 現況幅員 約 3.6m 目標幅員 4m
 (→取り組み内容の解説は p.5 参照)



住宅不燃化促進事業 (p. 7) 対象区域
 密集住宅市街地整備促進事業 (p. 8) 対象区域
 その他の取り組み
 ・ポケットパークの整備
 ・共同建替えへの相談
 (→取り組み内容の解説は p.4~6、10 参照)

	計画区域
	地区幹線道路
	主要生活道路
	区画道路
	区画道路 (拡幅促進路線)
	(参考) 都市計画道路

川崎区小田2・3丁目地区 区域図





住宅不燃化促進事業 (p. 7) 対象区域
 密集住宅市街地整備促進事業 (p. 8) 対象区域
 その他の取組み

- ポケットパークの整備
- 共同建替えへの相談

(→取組み内容の解説は p.4~6、10 参照)

区画道路拡幅促進事業 (p. 8)
 区画道路寄附促進事業 (p. 9) 対象路線
 区画道路 (拡幅促進路線・寄附促進路線)
 小田 213~216 号線
 延長 約 330m
 現況幅員 約 1.8m
 目標幅員 4m
 (→取組み内容の解説は p.5 参照)

-  計画区域
-  地区幹線道路
-  主要生活道路
-  区画道路
-  区画道路 (拡幅促進路線)
-  区画道路 (拡幅促進路線・寄附促進路線)
-  (参考) 都市計画道路

まちの安全性を高めるために

個々の建物の安全性を高めたり、道路を広げることで、地震や火災に対するまち全体の安全性が高まります。

ご近所で建替えをお考えの方がいらっしゃれば、市の補助制度を勧めるなど、地区のみなさんで、燃えにくい建物への建替えを推進していくことが大切です。また、災害時に速やかに避難できるよう、日頃から避難場所や避難経路を想定し、避難訓練を行うことも大切です。

市では、避難訓練などの自主防災組織の活動に対する支援も行っています。

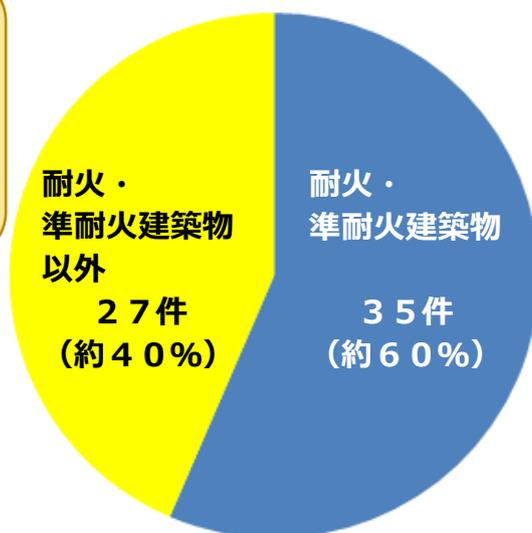


<参考：川崎市小田2・3丁目における建替えの状況>

下記のグラフは、平成20年から平成24年までの建替えの件数と、建築物の構造の割合を示したものです。

市の補助制度をみなさんに活用していただくことで、耐火建築物・準耐火建築物の建替えの割合を高めることができ、火災の燃え広がりを抑制することができます。

近年の建替えでも耐火建築物・準耐火建築物以外のものが40%もあるんだ。



建替えの際に、市の補助制度を活用し、確実に耐火建築物・準耐火建築物にすることで、まちぐるみでまち全体の安全性を高めたいね！

問合せ先

川崎市まちづくり局市街地開発部市街地整備推進課

電話044-200-2731

平成26年3月発行