

小田周辺戦略エリア整備プログラム

平成31年1月

川崎市

目 次

1. 整備プログラム策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・	1
(1) 背景	
(2) 目的	
(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】	3
3. 現況分析と地域住民の居留意向・・・・・・・・・・・・・・・・	5
(1) 現況分析	
(2) 地域住民の居留意向	
4. 整備プログラムの基本的な考え方	11
(1) 整備方針	
1) 優先整備地区の設定	
2) 目標値の設定	
3) 整備方針図	
(2) 促進策	
促進策① 地域住民の防災意識の醸成	
促進策② 権利者への積極的な働きかけ	
促進策③ 建替え困難敷地の解消	
促進策④ 効果的な住み替え先の確保	
5. スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・	17

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、戦災復興時に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、人口減少などにより活力低下が懸念されるエリアとなっています。そのため、小田周辺地区を平成 29 年 3 月に「不燃化重点対策地区」に位置付け、地震による火災発生時の延焼被害の軽減など密集市街地の改善に取り組んでいます。

また、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ます。

平成 30 年 3 月には「南武支線沿線まちづくり方針」を策定し、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を目標に掲げ、密集市街地の課題を抱える不燃化重点対策地区と周辺の南部防災センター等の公共空間を含む地域（小田周辺戦略エリア）については、防災まちづくりをきっかけとする「住環境の改善」や「地域の活性化」などの効果的・効率的な取組を戦略的に推進するエリアとして位置付けました。

表 1：小田周辺戦略エリアにおける主な経過

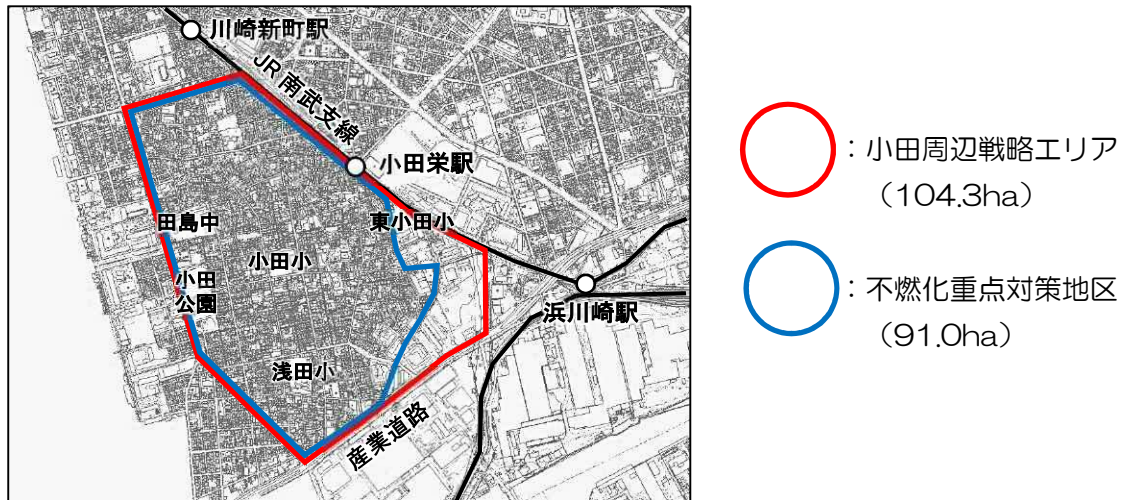
平成 28 年 3 月	密集市街地の改善に向けた新たな重点対策地区の選定と取組方針の策定 小田栄駅の設置（JR 東日本との包括連携協定に基づく）
平成 28 年 12 月	建築物の不燃化の推進に関する条例（不燃化推進条例）の制定
平成 29 年 3 月	不燃化重点対策地区の指定、告示 都市計画マスタープラン全体構想の改定 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の改定 都市再開発の方針【整備促進地区】 住宅市街地の開発整備の方針【重点地区】（拡大） 防災街区整備方針【防災再開発促進地区】（新規）
平成 29 年 4 月	住宅等不燃化推進事業等の補助制度の開始
平成 29 年 7 月	建築物の不燃化の推進に関する条例（不燃化推進条例）の全面施行
平成 30 年 3 月	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ます。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します。

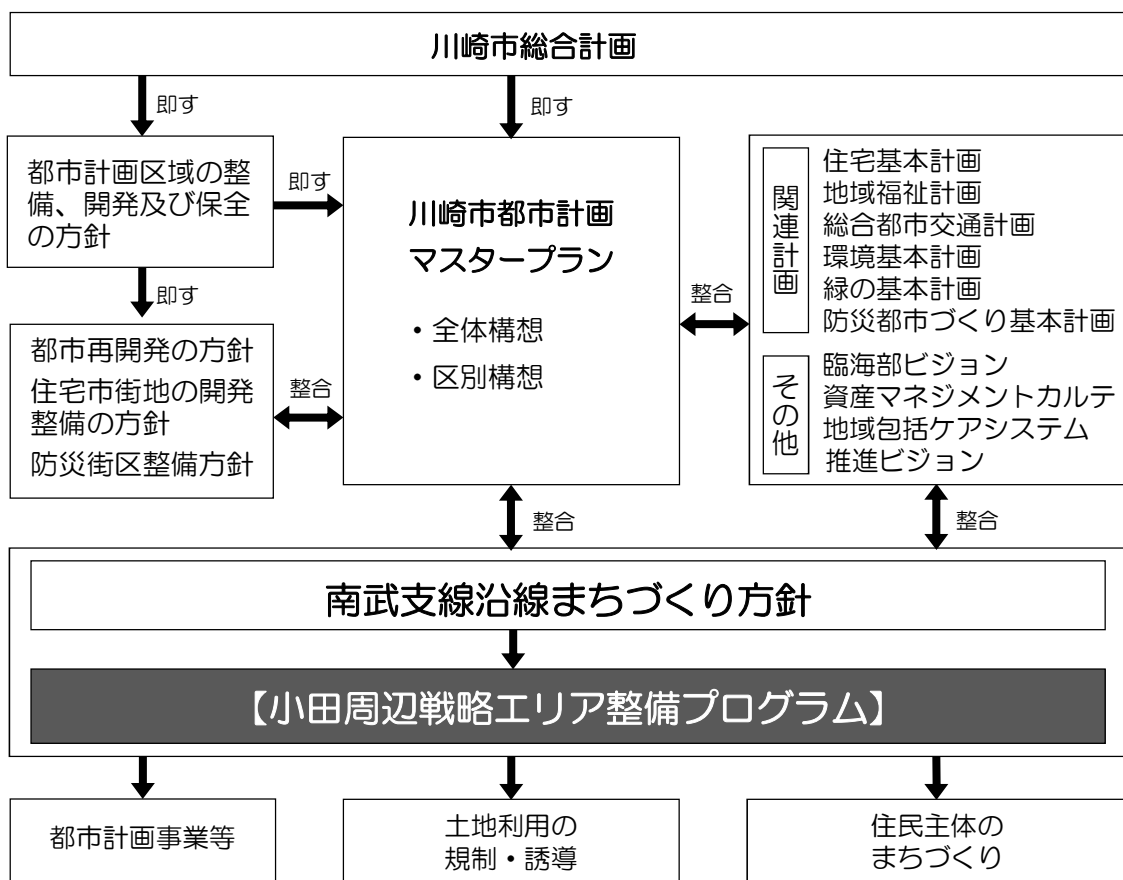
(3) 対象区域

- ・不燃化重点対策地区（小田周辺地区）を含む小田周辺戦略エリアを対象区域とします。



(4) 位置付け

- ・本整備プログラムは、川崎市総合計画と川崎市都市計画マスタープランを上位計画とする地域のまちづくりに関する基本方針として定めた「南武支線沿線まちづくり方針」に示す将来像の実現のため、小田周辺戦略エリアにおける10年間の戦略的取組の実施計画を示します。なお、今後、概ね5年で見直しを検討します。



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】

(1) まちづくりの理念

1. めざす将来像「地域と未来をつなぎ、発展を続ける、安全・安心な誰もが暮らしやすいまち」
2. 基本目標「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」

(2) まちづくり方針

1. まちづくりの基本方針

- ① 駅を中心とした住みやすく暮らしやすいまちづくり【土地利用】
- ② 交通利便性の高い、誰もが移動しやすいまちづくり【交通体系】
- ③ 環境にやさしく、地域交流を促進するうらおいづくり【環境】
- ④ 燃えにくく、避難しやすい安全・安心なまちづくり【防災】
- ⑤ 地域住民との協働による地区まちづくり【協働】

2. まちづくり方針図



3. 重点的取組

南武支線沿線地域全体

- ・地域住民の暮らしを支える身近な駅周辺まちづくりの推進
- ・交通利便性の向上に向けた、鉄道利用促進や川崎アプローチ線整備の取組推進

八丁畷駅周辺ゾーン

- ・リノベーションまちづくりなどによるにぎわいの再生
- ・歩行者の安全性確保などの駅周辺の交通環境の改善
- ・社会福祉機能の強化と周辺環境の魅力向上

小田栄・川崎新町周辺ゾーン

- ・建物の不燃化や狭あい道路改善など住環境の改善
- ・公共空間や遊休不動産を活用した地域交流の場の形成
- ・子育て環境の充実や高齢者の健康増進など地域の活性化
- ・地域間の交流を促進し、延焼遮断機能を有する地域連携軸の構築

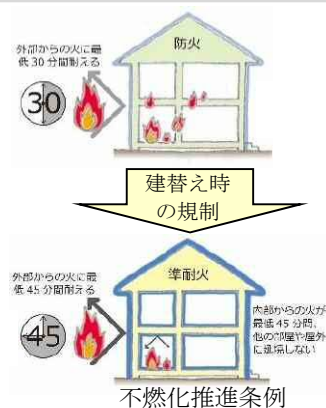
浜川崎駅周辺ゾーン

- ・臨海部の新たな戦略拠点としての南渡田地区の拠点整備の推進
- ・臨海部交通ネットワークを支える交通結節機能の強化
- ・企業等との連携による緑の創出など働きやすい環境づくり

(3) 小田周辺戦略エリアにおける戦略的取組の概要

①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「耐火性能に優れた建築物への建替え」を『面』で促進
- ・避難路としても有効となる「地区主要道路」を『線』として、沿道建築物の建替え等を積極的に促進
- ・地区内に点在する「老朽空き家」は、地区内の分布状況を把握し、『点』としての除却や建替え等による課題解消を誘導
- ・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の誘導



②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、ミニ延焼遮断帯として道路幅員6m^{*}への一部拡幅をめざす
(*幅員6m以上の道路は、延焼抑制や震災時に消防車が通行可能な目安となる)
- ・避難経路や緊急車両の進入経路の強化に向け、「地区内生活道路」は、補助対象路線^{*}の拡大を検討しつつ、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【平成20年】)
- ・広域的な火災延焼を遮断する機能確保のため、都市計画道路(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



地区主要道路

③公園・空地の確保

- ・公共空間が少ない地域を中心に、民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
- ・身近な公園等は、防災機能の導入を検討し、防災上有効な空間確保に努める
- ・都市計画道路の予定地等においては、暫定的な広場の新設等をめざす



防災空地の創出

④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、密集市街地の改善を効果的に促進させる土地利用方針を立案し、地域の活性化に資する取組を推進
- ・多目的広場(渡田雨水滞水池や消防公舎の空地)などの公共空間は、民間活力により、にぎわいの創出や地域交流を活性化させるなど、更なる魅力向上に向けた取組を推進



南部防災センター



多目的広場周辺

⑤駅へのアクセスの改善

- ・駅前空間の魅力向上や地域交流拠点とのアクセスを良好にするほか、駐輪場整備などの取り組みにより、駅へのアクセスの改善をめざす



地域防災活動のイメージ

⑥協働による地区まちづくり

- ・密集市街地の改善に向けて、行政と町内会・商店会などが連携し、地域住民との協働によるまちづくりを重点的に推進し、地域防災力の向上をめざす

3. 現況分析と地域住民の居住意向

- 本整備プログラムの目的を踏まえ、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、小田周辺戦略エリアにおける不燃化重点対策地区（小田周辺地区）の人口構成・建物・道路、公園について、それぞれ町丁目別の現況分析を行いました。また、住まいに関するアンケートを平成30年7月に実施し、地域住民の居住意向を整理しました。その内容を次に示します。

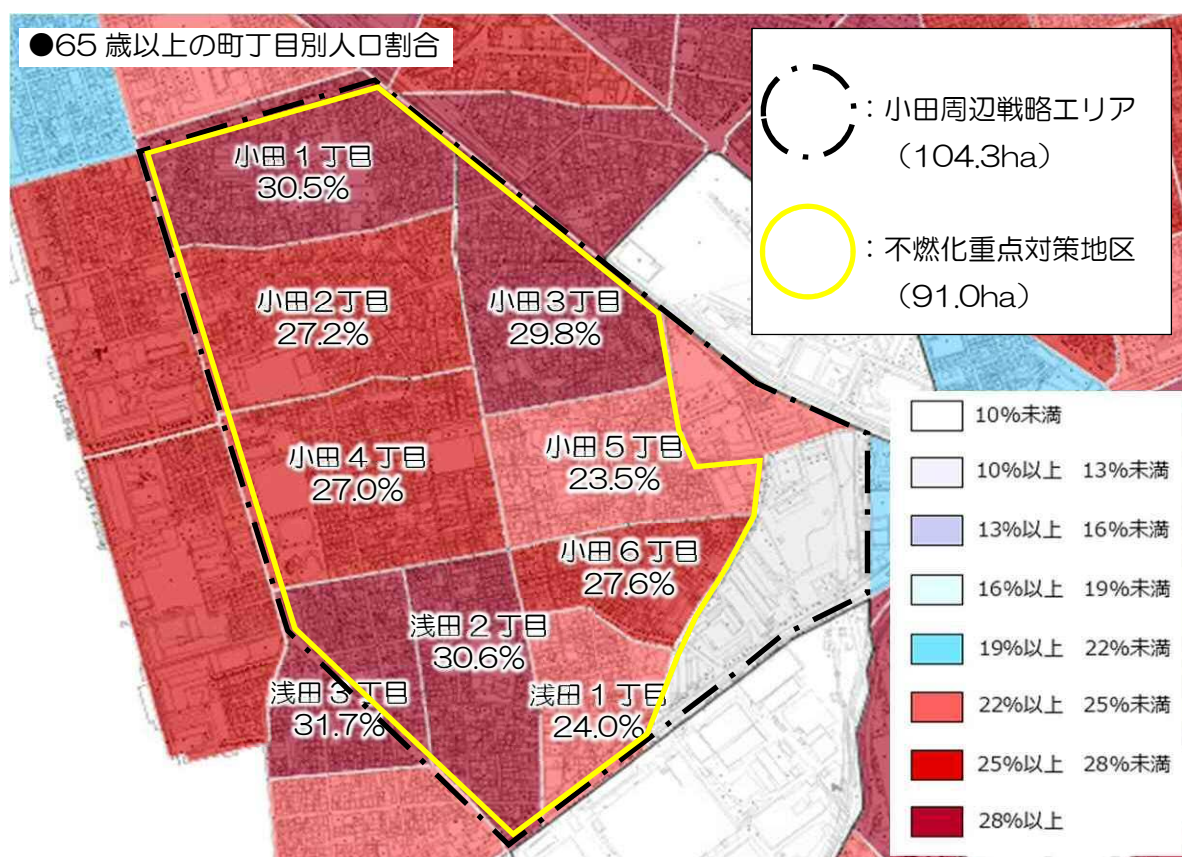
(1) 現況分析

■人口・世帯数・年齢別人口割合

	人口	世帯数	年齢別人口割合		
			0～14歳	15～64歳	65歳以上
川崎区全体	233,340人	126,018	11.5%	66.4%	22.1%
小田周辺地区*	20,965人	11,084	10.0%	62.2%	27.9%
小田1丁目	2,343人	1,202	9.5%	60.0%	30.5%
小田2丁目	2,795人	1,512	9.3%	63.5%	27.2%
小田3丁目	2,446人	1,258	9.7%	60.4%	29.8%
小田4丁目	2,842人	1,539	10.3%	62.7%	27.0%
小田5丁目	3,199人	1,644	11.8%	64.8%	23.5%
小田6丁目	1,579人	844	10.1%	62.3%	27.6%
浅田1丁目	1,560人	779	10.8%	65.2%	24.0%
浅田2丁目	2,167人	1,247	9.2%	60.1%	30.6%
浅田3丁目	2,034人	1,059	8.5%	59.9%	31.7%

出典：住民基本台帳の人口（平成30年9月時点）

*小田1丁目、5丁目、浅田3丁目は不燃化重点対策地区外も含む。



■建物棟数及び構造別建物棟数と割合

- 老朽木造住宅が密集しており、地区内の総建物棟数 5,139 棟のうち約 46%は旧耐震建物であり、約 71%は防火造以下の燃えやすい建物となっています。

	建物総棟数	防火造以下 建物棟数	防火造以下 建物棟数割合	旧耐震建物 棟数	旧耐震建物 割合
小田周辺地区	5,139 棟	3,666 棟	71.3%	2,187 棟	46.0%
小田1丁目	640 棟	449 棟	70.2%	260 棟	41.4%
小田2丁目	780 棟	551 棟	70.9%	303 棟	45.0%
小田3丁目	790 棟	597 棟	75.7%	351 棟	49.1%
小田4丁目	790 棟	560 棟	71.2%	354 棟	46.5%
小田5丁目	537 棟	414 棟	77.1%	242 棟	44.2%
小田6丁目	380 棟	294 棟	77.4%	156 棟	44.5%
浅田1丁目	320 棟	206 棟	64.8%	134 棟	43.9%
浅田2丁目	580 棟	374 棟	65.3%	260 棟	49.5%
浅田3丁目	260 棟	221 棟	65.2%	128 棟	50.5%

出典：H28 登記簿データ等を基に現地調査より作成（平成 30 年 1 月時点）

防火造以下建物：耐火建築物、準耐火建築物以外の防火造等の建物（登記簿データ）

旧耐震建物：昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した建物（固定資産課税台帳）

■道路幅員別道路延長及び公園面積

- 基礎的な道路基盤が未整備なため、地区内の道路の約 35%は幅員 4m未満の狭あい道路であり、防災上有効となる幅員 6m以上の道路が不足しています。

	道路総延長	6m以上 道路延長	6～4m 道路延長	4m未満 道路延長	4m未満道 路割合	公園面積
小田周辺地区*	33,057m	8,391m	13,130m	11,536m	34.9%	33,778 m ²
小田1丁目	4,902m	1,579m	2,657m	666m	13.6%	6,799 m ²
小田2丁目	6,344m	2,657m	2,399m	1,288m	20.3%	0
小田3丁目	4,420m	691m	1,669m	2,059m	46.6%	1,020 m ²
小田4丁目	6,011m	1,514m	2,146m	2,351m	39.1%	24,955 m ²
小田5丁目	4,627m	618m	2,417m	1,592m	34.4%	279 m ²
小田6丁目	3,838m	1,458m	1,153m	1,226m	32.0%	675 m ²
浅田1丁目	1,888m	283m	670m	934m	49.5%	50 m ²
浅田2丁目	3,660m	1,391m	1,156m	1,113m	30.4%	0
浅田3丁目	2,795m	1,268m	1,053m	475m	17.0%	0

出典：H22 都市計画基礎調査（道路）、H28 川崎の公園（公園）より作成

*各町丁目の道路延長は丁目境の道路が重複しており、小田周辺地区の合計値は一致しない

■不燃領域率

- 不燃領域率は、密集市街地における延焼のしにくさを示す指標であり、地区全体の不燃領域率は、現在、約 43%であり、延焼による焼失率が 20～25%と想定され、焼失率が 80%と想定される不燃領域率 30%程度の町丁目が地区内の東側に 3 町丁目存在しています。

	不燃領域率	地区面積	空地面積	空地率	防火造以下 建築面積率	不燃化率
小田周辺地区*	43.2%	91.0ha	15.0ha	16.5%	63.8%	32.0%
小田1丁目	44.0%	12.2ha	2.2ha	17.9%	64.4%	31.7%
小田2丁目	46.6%	13.9ha	2.6ha	18.8%	60.3%	34.2%
小田3丁目	28.5%	11.6ha	1.3ha	11.2%	76.2%	19.5%
小田4丁目	49.8%	15.4ha	4.3ha	28.0%	65.6%	30.3%
小田5丁目	31.8%	10.0ha	0.2ha	2.2%	66.0%	30.2%
小田6丁目	33.1%	6.8ha	0.7ha	11.0%	72.3%	24.8%
浅田1丁目	52.2%	6.1ha	0.9ha	16.0%	52.2%	43.1%
浅田2丁目	53.6%	9.6ha	1.9ha	19.7%	53.6%	42.2%
浅田3丁目	46.6%	5.3ha	0.7ha	13.2%	58.0%	38.5%

出典：上記の構造別建物棟数と道路幅員別道路延長に基づいて算出（平成 30 年 1 月時点）

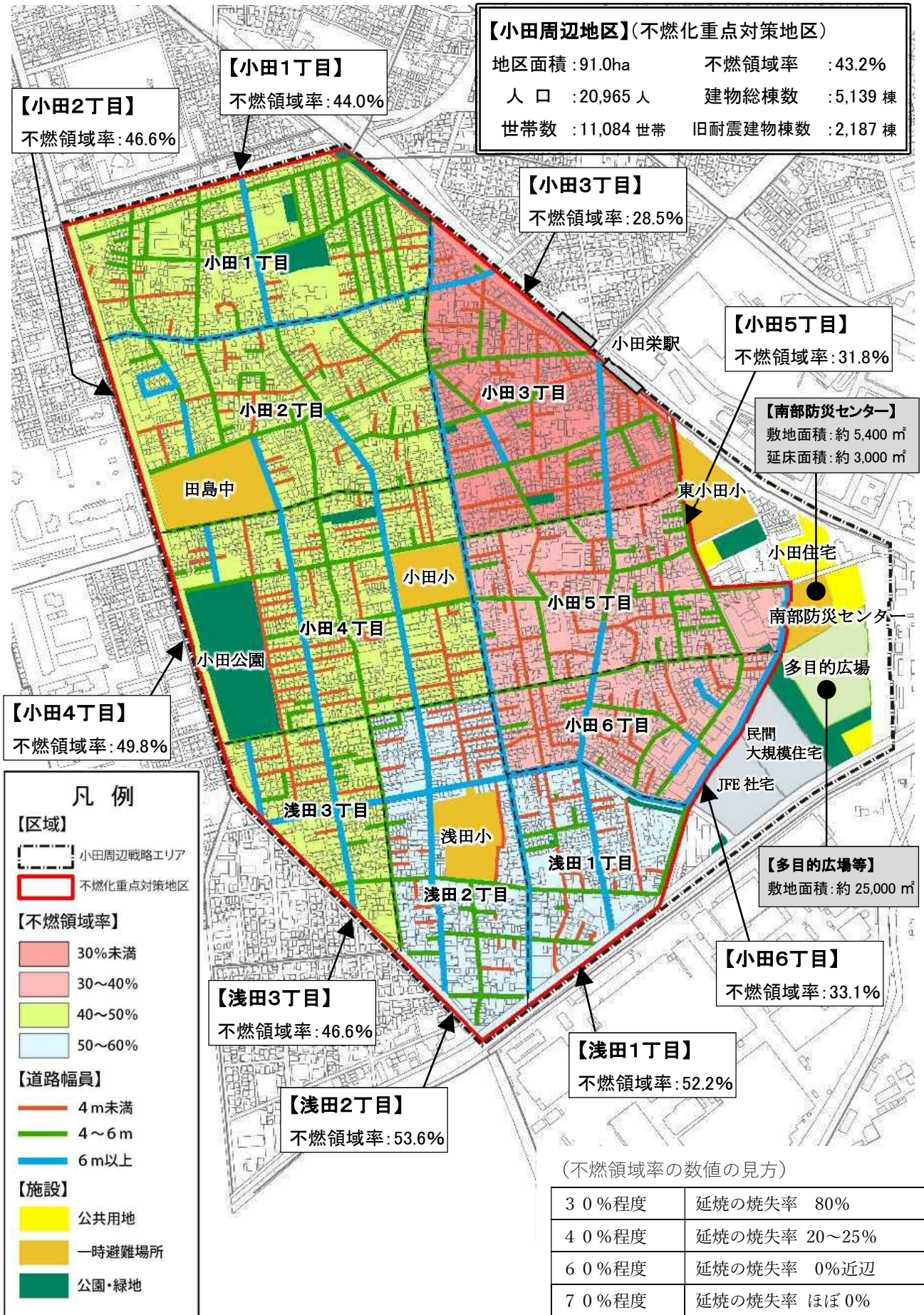
不燃領域率：空地率 + (1 - 空地率) × 不燃化率

空地率：(100 m²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

*四捨五入の関係で、小田周辺地区の合計値は一致しない

■ 現況図



(2) 地域住民の居留意向

- ・密集市街地における住まいに関するアンケート（平成30年7月）の実施結果

実施対象：不燃化重点対策地区在住の市民（回答数：420世帯）

回答者属性は次のとおり

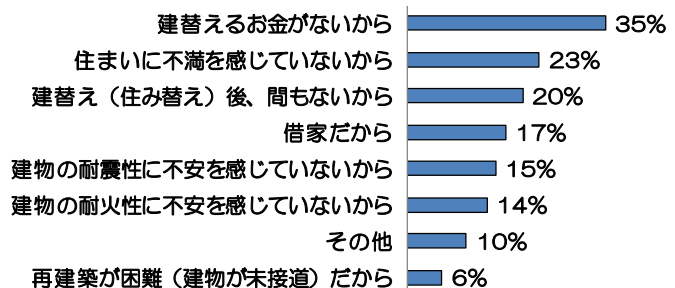
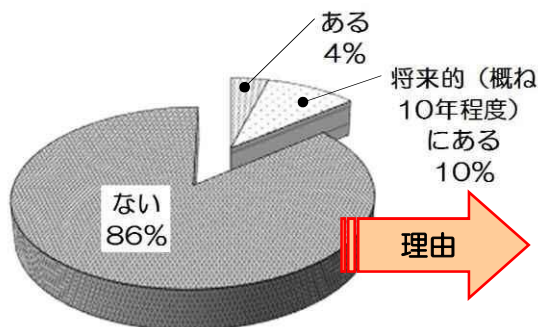


●建替えの意向について

- 建替えの意向はありますか？

- 建替え意向のない理由を教えてください【複数回答可】

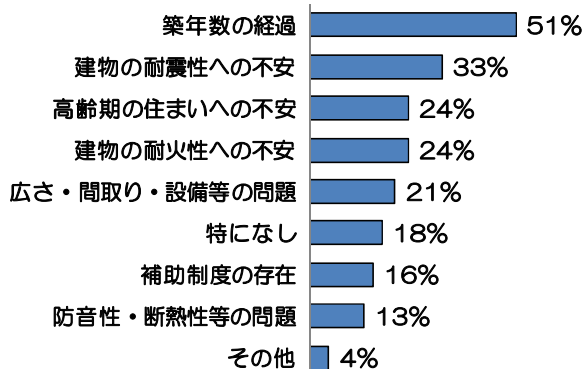
回答数：337



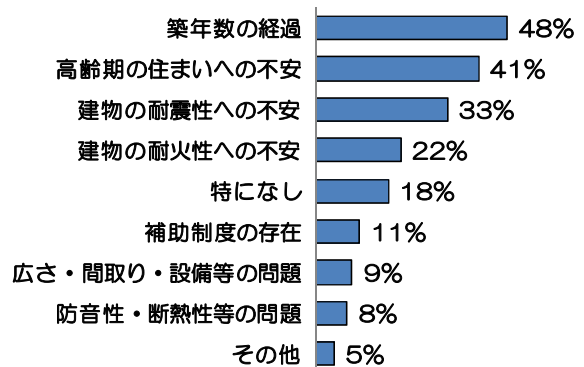
- 建替えようと思うきっかけを教えてください【複数回答可】

（※建替え意向のない人にも回答頂きました）

65歳未満（回答数：180）



65歳以上（回答数：153）



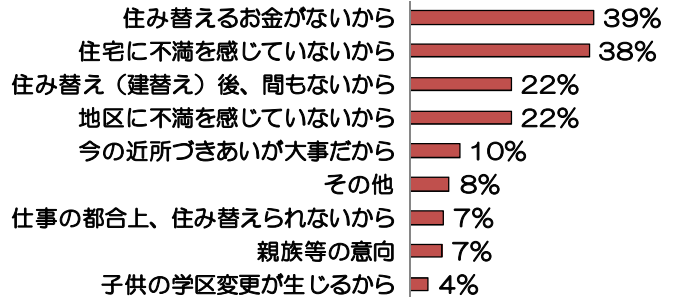
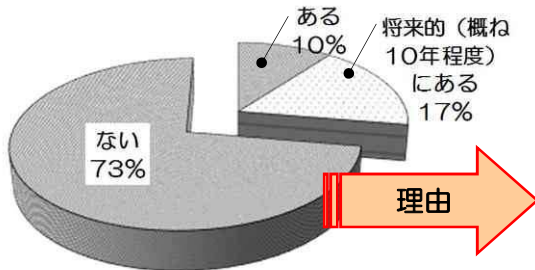
- ・建替えの「意向のない方」の割合が86%となっており、意向のない理由は「建替えるお金がないから」が最も多く、次いで「住まいに不満を感じていないから」となりました。
- ・建替えようと思うきっかけは、「築年数の経過」が最も多く、次いで65歳未満では「建物の耐震性の不安」、65歳以上では「高齢期の住まいへの不安」となりました。

● 住み替えの意向について

● 住み替えの意向はありますか？

● 住み替え意向の無い理由を教えてください【複数回答可】

回答数：288

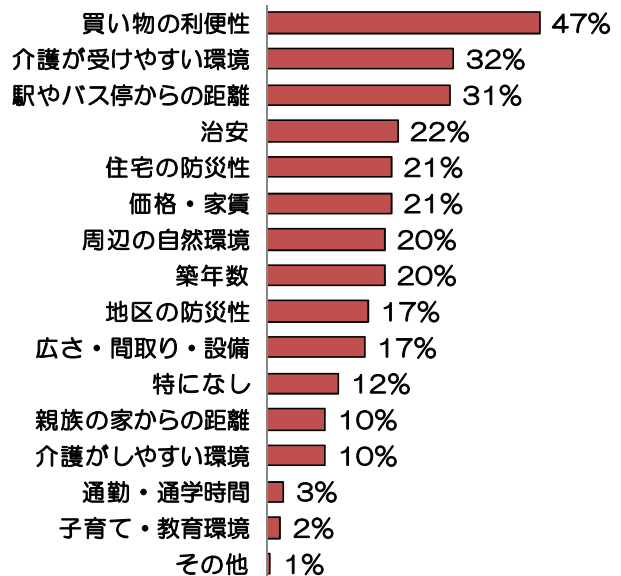
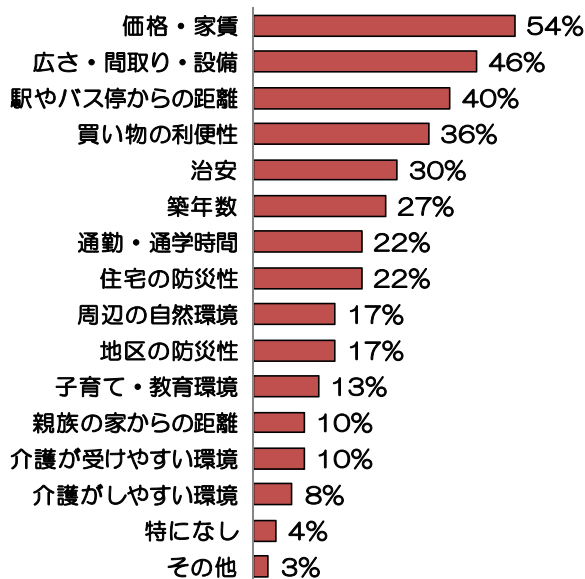


● 住み替え先を選ぶ際に重視することを教えてください【複数回答可】

（※住み替え意向のない人にも回答頂きました）

65歳未満（回答数：203）

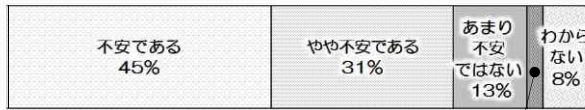
65歳以上（回答数：178）



- ・ 住み替えの「意向のない方」の割合が73%となっており、意向のない理由は「住み替えるお金がない」が最も多く、次いで「住宅に不満を感じていない」となりました。
- ・ 住み替え先を選ぶ際に重視することは、65歳未満では「価格・家賃」が最も多く、次いで「広さ・間取り・設備」となり、一方、65歳以上では「買い物の利便性」が最も多く、次いで「介護が受けやすい環境」となりました。

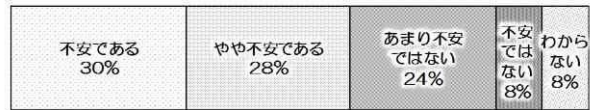
●地域の防災面について

●地区の防災面について不安を感じることは、ありますか？



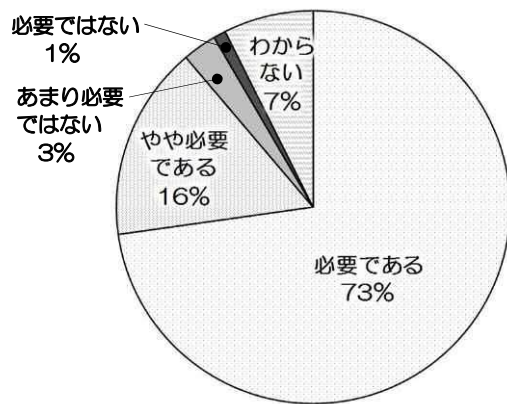
不安ではない 3%

●建物の防災面について不安を感じることは、ありますか？

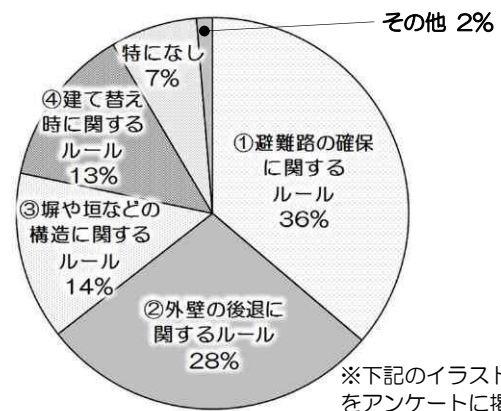


●まちのルールづくりについて

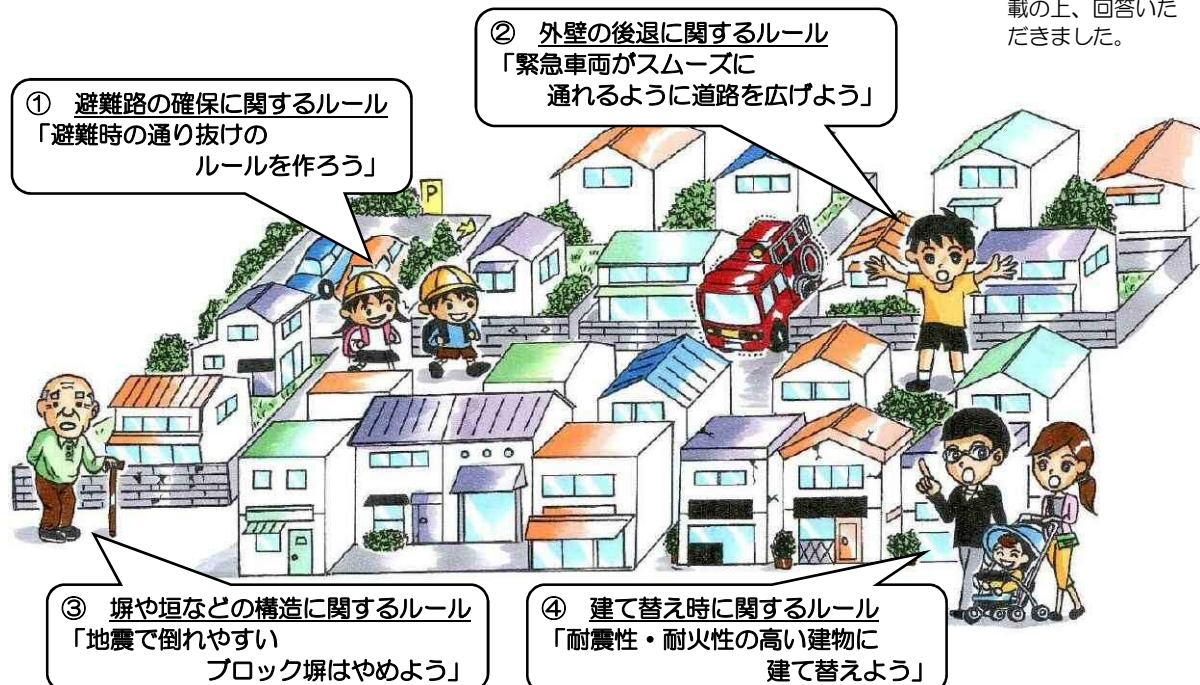
●まちのルールづくりは必要と思いますか？



●必要と思うまちのルールは何ですか？



※下記のイラストをアンケートに掲載の上、回答いただきました。



●まちのルールづくりは、89%の方が必要と感じている結果となりました。また、必要と思うまちのルールに関して、「避難路の確保に関するルール」が最も多く、次いで「外壁の後退に関するルール」、「塀や垣などの構造に関するルール」が多い結果となりました。

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」を位置付けることで、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します。

整備方針については、優先整備地区や目標値を設定します。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します。

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、取組を加速させます。

(1) 整備方針

- ・不燃化重点対策地区は、地区内の延焼クラスター（延焼運命共同体）が 5,000 棟を超えて形成されているなど、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ります。そのため、不燃化重点対策地区内において、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します。

戦略的取組（南武支線沿線まちづくり方針にて策定）

- ① 建築物の不燃化（除却・建替え）等の推進
- ② 道路機能の強化
- ③ 公園・空地の確保
- ④ 公共空間（南部防災センター等）の有効活用
- ⑤ 駅へのアクセスの改善
- ⑥ 協働による地区まちづくり

1) 優先整備地区の設定

- ・不燃化重点対策地区は地区面積が 91ha と広範囲であり、地区内の建物や道路等の現況分析から、燃えやすい建物や防災上有効な空地が偏っている状況がわかりました。そのため、不燃化重点対策地区内において延焼による建物焼失率が高いと想定される不燃領域率 40%未滿となる町丁目（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（地区面積：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ります。

2) 目標値の設定

- 本市総合計画においては、重点的に取り組む密集市街地（小田周辺地区と幸町周辺地区）において「大規模地震時の想定焼失棟数の削減割合」を成果指標として掲げておりますが、この指標は地区全体で算出されるものであり、今回実施した現況分析により、燃えやすい建物や防災上有効な空地が偏っている状況がわかったことから、地区内の町丁目毎に評価が可能となる「不燃領域率」を新たに設定します。
- 不燃領域率は、密集市街地における延焼のしにくさを示す指標であり、平成 40 年度までのできるだけ早期に、不燃領域率 40%未滿となる全ての各町丁目（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します。
- また、平成 40 年度の目標値を達成した上で、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します。

	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 m²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

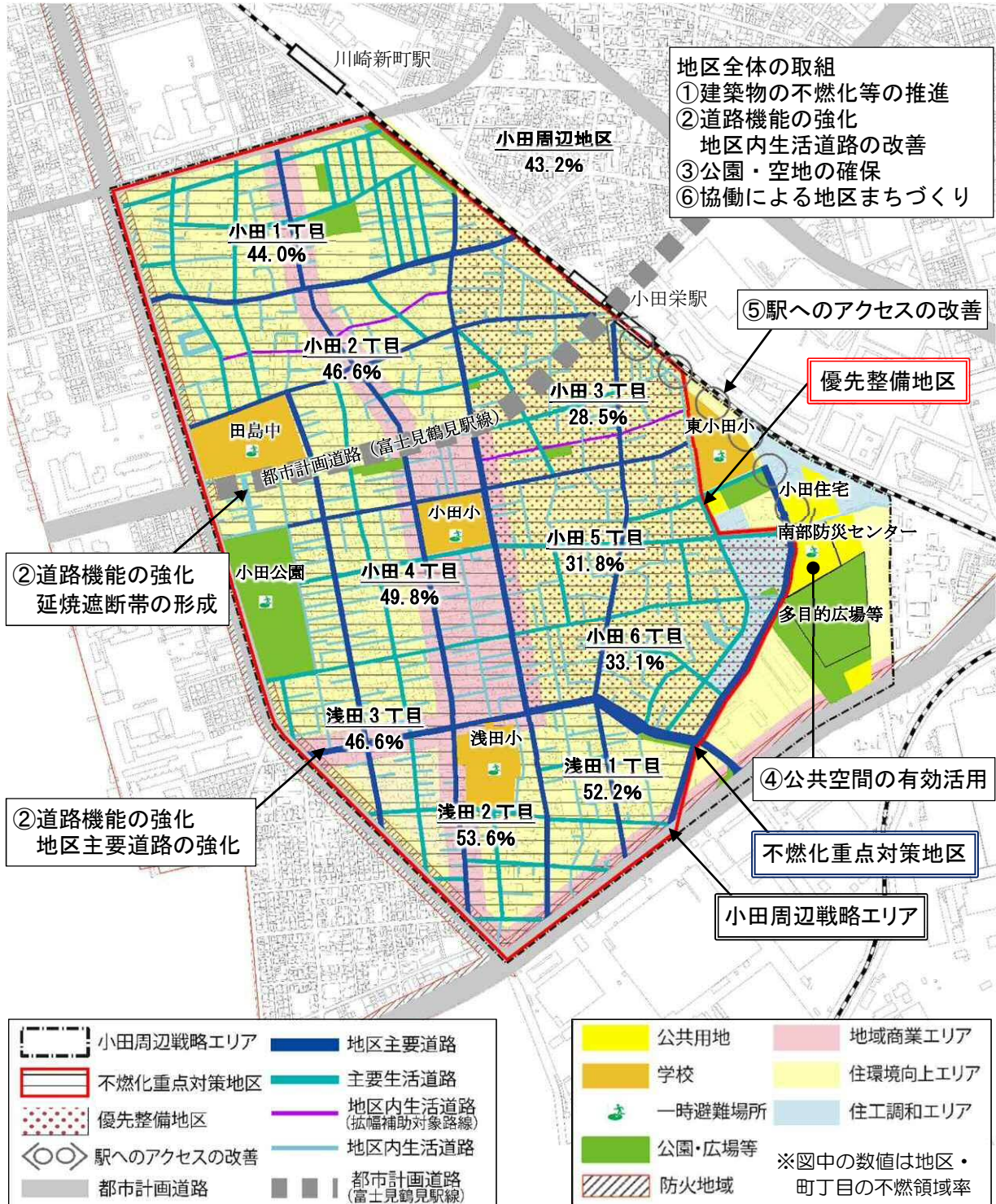
参考 総合計画上の成果指標

- 想定焼失棟数は、平成 21 年度の地震被害想定調査において、想定される建物被害（出火後に消火が行えないと仮定した 6 時間後の焼失棟数の推計値）であり、耐火性能に優れた建築物への建替えを促進することなどにより、想定焼失棟数の削減を図ります。

	現状値	第 2 期実施計画期間における目標値	第 3 期実施計画期間における目標値
重点的に取り組む密集市街地* における大規模地震時の想定 焼失棟数の削減割合	16.8% 平成 28 年度	30%以上 平成 32 年度	35%以上 平成 37 年度

*重点的に取り組む密集市街地は、小田周辺地区と幸町周辺地区

3) 整備方針図



※図中の記載項目は、南武支線沿線まちづくり方針で示した戦略的取組を示します。

(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」を図る必要があります。これらの実現には、地域住民個々の建替え等が重要であることから、平成 29 年度から不燃化推進条例に基づく建替え等の補助事業を拡充し、老朽建築物の除却等を推進していますが、今回、実施した現況分析や地域住民の居留意向から、主に次の課題があり、建替え等がなかなか進まない状況がわかりました。

○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大であることから、これらの課題を解決するため、建築物の不燃化や道路等の空地の確保を促進するための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ことで、早期に防災性の向上を図り、密集市街地の改善を促進させます。

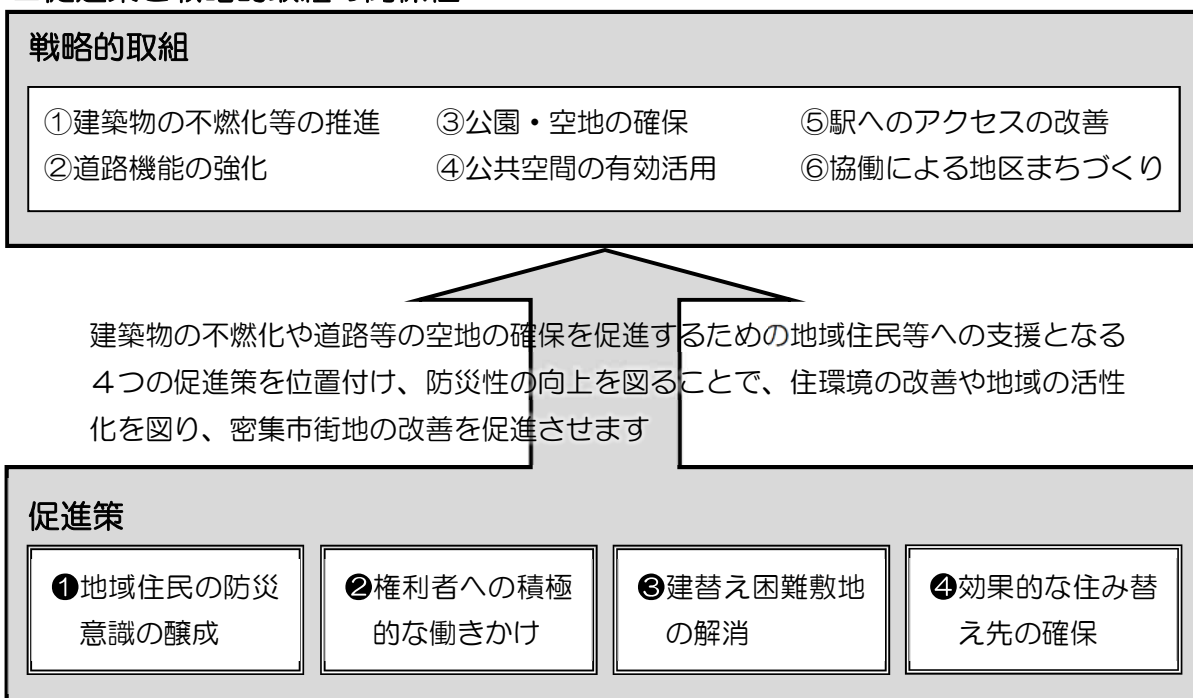
促進策① 地域住民の防災意識の醸成

促進策② 権利者への積極的な働きかけ

促進策③ 建替え困難敷地の解消

促進策④ 効果的な住み替え先の確保

■促進策と戦略的取組の関係性



促進策① 地域住民の防災意識の醸成

- 密集市街地の改善に向けた防災まちづくりは、地域全体として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ことから、「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、災害に強い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します。



まちづくり協議会の設立
 ・協議会を中心に住民によるまちの課題抽出



まち歩きの実施
 ・避難経路や老朽建築物などのまちの点検



消防活動困難性の認識
 ・消防車両等の通行困難な狭あい道路の把握



防災活動の実施
 ・自主防災活動への参加、まちづくりへの発展

- 短期（概ね5年）の主な取組
 - 防災訓練の支援や防災イベントなどによる地域啓発活動の実施（H29から実施中）
 - 協働のまちづくりに向けた懇談会の実施（H31）
 - まちのルールづくりや防災活動等を実践するまちづくり協議会の設立（H31）
 - まちづくり協議会の運営支援（H32～）
 - 安全な避難経路の確保などに向けた地区計画等のまちづくりルールの策定（H35）

促進策② 権利者への積極的な働きかけ

- 住民の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】を設置することで、住民個々の生活や資産の変化に対する不安を取り除き、個人の意向に応じた建替え・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」を行います。



戸別訪問の実施
 ・老朽建築物居住者への建替え・住み替え誘導



活動拠点の設置
 ・専門家によるきめ細やかな建替え等の相談対応



地域住民間の意見交換
 ・活動拠点の活用による近隣者の建替え実施



建替え等の提案
 ・住民の生活や資産の変化に対する不安の払拭

- 短期（概ね5年）の主な取組
 - 地区内の老朽空き家や未接道敷地の分布など地区分析調査、ヒアリングの実施（H30、H31）
 - 老朽建築物（約2,000戸）の居住者等に対する戸別訪問の実施（H32、H33）
 - 建替えや住み替え等にきめ細やかに対応できる活動拠点の設置及び運営（H32～）
 - 建替え誘導促進のための戸別再訪問の実施（H34～）

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、建替えにあたっては、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、権利者個々の居住意向を十分に把握した上で、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」を図ります。

<p>戸別訪問の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> • 建替え困難敷地の居住者への戸別ヒアリング 	<p>近隣への戸別訪問の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> • 近隣住民への共同建替えへの提案 	<p>勉強会の開催</p> <ul style="list-style-type: none"> • 共同化に向けた住民間の話し合いの実施 	<p>共同建替えの実施</p> <ul style="list-style-type: none"> • 共同化の実現による建替え困難敷地の解消
---	--	--	---

- 短期（概ね5年）の主な取組
 - 狭小敷地や未接道敷地の改善に向けた土地の交換、分合などの推進（H32～）
 - 共同化事業等に向けた街区の選定や権利者勉強会の開催などの検討、取組推進（H32～）

促進策④ 効果的な住み替え先の確保

- 高齢化による建替え意欲の低下や地元への愛着などに配慮し、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」を図ります。

<p>住み替え先住宅の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> • 地区内居住者の住み替え候補となる住宅確保 	<p>戸別訪問の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> • 老朽建築物の居住者等への住み替えの提案 	<p>近隣住民の住み替え</p> <ul style="list-style-type: none"> • 近隣動向をきっかけとする住み替え意欲の向上 	<p>住み替えの実施</p> <ul style="list-style-type: none"> • 住み替えによる新たなコミュニティの構築
--	--	--	--

- 短期（概ね5年）の主な取組
 - 効果的な住み替え先の確保に向けた事業者へのサウンディング、事業計画の策定（H32）
 - 効果的な住み替え先の確保に向けた取組推進（H33～）

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



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市

小田周辺戦略エリア整備プログラム

【問い合わせ先】

まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課

電話：044-200-2731

FAX：044-200-3967

メール：50bomati@city.kawasaki.jp