

平成28年1月21日

## まちづくり委員会資料

### 所管事務報告

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（案）  
について

**資料1** 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（案）  
について

**資料2** 「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  
（案）」に係る意見の募集について

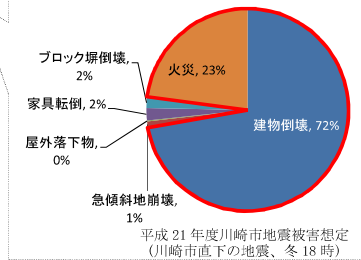
まちづくり局

## 1 地域の主体的な防災まちづくりの推進

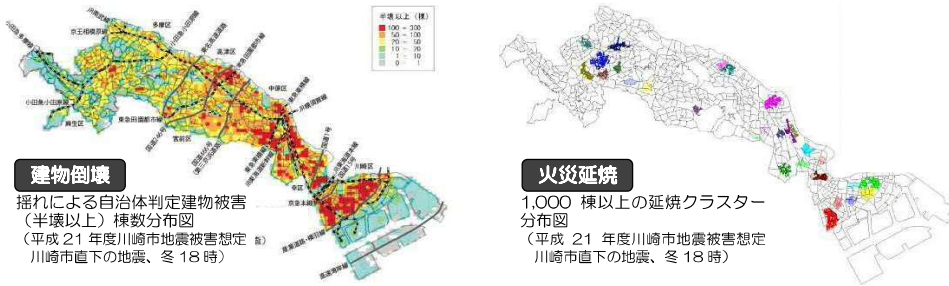
### (1) 防災関連計画の動向

- 国の地震被害想定では、今後30年間に約70%の確率で発生するとされている「東海・東南海・南海地震」や、いわゆる「首都直下地震」については甚大な被害が想定されており、本市においても、具体的な減災目標とその対策を定める「地震防災戦略」の改定や「国土強靱化地域計画」の策定が進められている。
- 被害想定調査の結果では、建物倒壊と火災の被害が全体の約95%を占めていることから、まちづくり分野の減災が地震防災戦略に掲げた減災目標の達成へ非常に大きな役割を担っている。
- また、過去の大震災の教訓から、「公助の限界」と「自助・共助が非常に重要」であることが明らかとなっており、これらを踏まえ、平成26年度に「防災都市づくり基本計画」を策定し、自助・共助の活性化も含む地域の防災力向上に向けた取組を推進。

川崎市地震被害想定における原因別死者数割合



### (2) 地震被害想定を踏まえた今後の取組の基本的な考え方



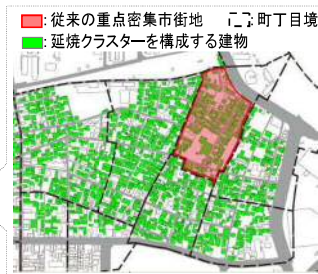
#### 建物倒壊

揺れによる自治体判定建物被害（半壊以上）棟数分布図（平成21年度川崎市地震被害想定 前）  
川崎市直下の地震、冬18時

#### 火災延焼

1,000棟以上の延焼クラスター分布図（平成21年度川崎市地震被害想定 川崎市直下の地震、冬18時）

- 建物倒壊の被害は、全市的な広がりを見せているのに対し、火災の延焼リスクが想定される地区は偏在。（この延焼リスクが想定される地区は、相対的に建物倒壊の被害も大きい傾向が認められる。）
- この様な地区に対しては、優先度を勘案しながら各地域特性を踏まえ、多様な主体による取組の推進に向けて、行政が働きかけを進めていくこととし、この中から必要性が特に認められる地区では規制強化を伴う重点的な取組を推進。
- 従来の重点密集市街地は町丁目単位で指定したが、被害想定における火災延焼シミュレーションでは、課題地区は建物群で形成される延焼クラスター（延焼運命共同体）として従来の指定区域を越えて分布している点を踏まえ、対象範囲を見直す。



### (3) 現在取組中の重点密集市街地における課題等（小田2・3丁目地区、幸町3丁目地区）

- これまで「重点密集市街地」として川崎市小田2・3丁目地区、幸区幸町3丁目地区の2地区を指定し、準耐火建築物への建替補助等の支援を行ってきたが、現行法令では準防火地域等の指定があるものの、戸建2階建等の小規模建築物への規制は弱く、延焼防止効果が比較的低い防火構造の新築が一定割合で継続している。
- 小田2・3丁目地区と幸町3丁目地区の周辺地域では、密集市街地の改善に加えて、鉄道駅を含めた地域全体の視点からの段階的かつ戦略的なまちづくりが求められている。

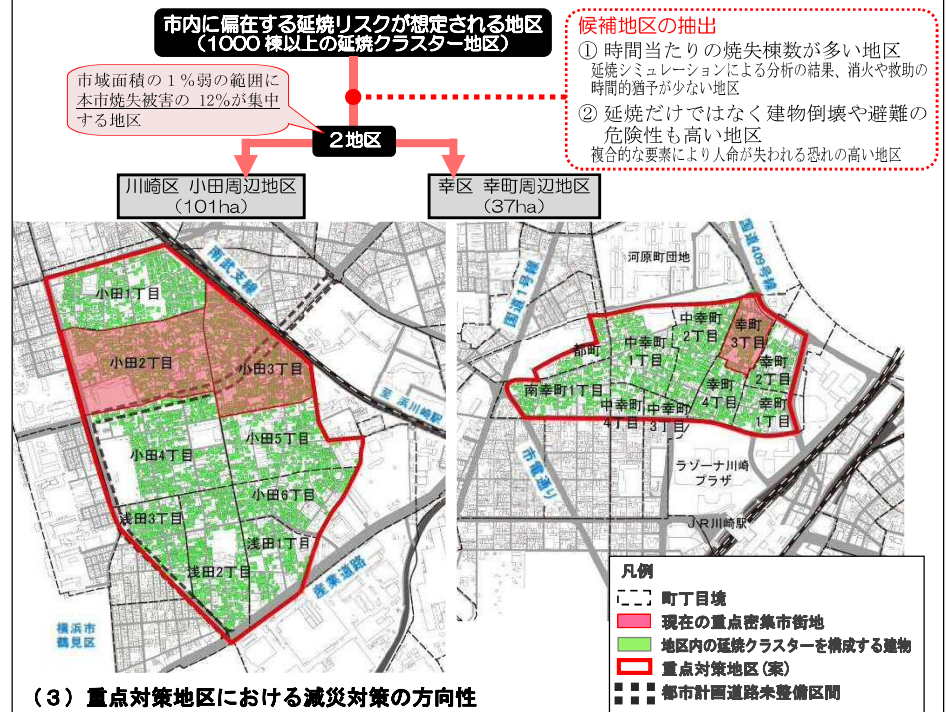
## 2 密集市街地の改善に向けた取組方針（案）

### (1) 重点対策の基本方針

新たな地震防災戦略の減災目標の実現に向け、優先度を勘案しながら重点対策地区の候補として2地区選定し、ハード・ソフトの両面から実効性の高い減災対策を展開することにより、周辺まちづくりと連携しながら、安心して暮らせる大規模地震にも耐えられるまちづくりを推進する。

### (2) 重点対策地区の候補地区の選定

地震被害想定上で人的・物的被害が大きく、重点的な対策の優先度が極めて高い地区の抽出を行い、従来の重点密集市街地が包含された2地区を選定した。  
地区の範囲については、延焼クラスターをもとに道路や緑地等の地形地物で区切りながら即地的に設定。



### (3) 重点対策地区における減災対策の方向性

- ハード面からの取組**  
建築物の不燃化を義務化する「新たな防火規制条例の制定」と、義務化の対象となる地域住民の負担にも配慮した「補助制度の拡充」の両輪で推進することを柱に集中的な減災を推進。
- ソフト面からの取組**  
地域主体の防災まちづくり活動の初動期を行政が支援する「地域住民との協働による防災まちづくり」を推進し、防災意識の向上を通じて建築物の不燃化といった物理的な減災の実践へ継ぎ目なく導く。

### (4) 重点対策地区以外における取組の方向性

多様な主体による取組を効果的に実現していくことを目指し、防災上のリスクや住民活動の活発度等を多角的に評価するなど、優先度を考慮しながら「地域住民との協働による防災まちづくり」や防災意識の向上への取組を地域組織単位等で順次展開する。

### 3 新たな重点対策地区における具体的な取組（案）

#### (1) ハード面からの主な取組（物理的な減災を実践する手段の拡充）

##### ① 建築物の不燃化（規制強化）と誘導（補助）

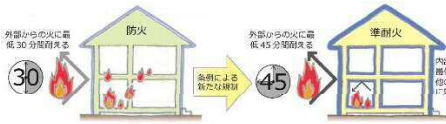
###### ●新たな防火規制条例の制定

- 戸建2階建等の小規模建築物にも新たな防火規制を導入し、重点対策地区内の建築にあたっては、原則として全て準耐火建築物以上とするを義務化

###### ●補助制度の拡充

- 規制強化に伴い地域住民には建築コストの負担増が生じることとなるため、建築物更新の停滞防止や誘導促進の観点から、金銭的負担を緩和する老朽住宅の解体費や新築工事費への補助金制度を拡充

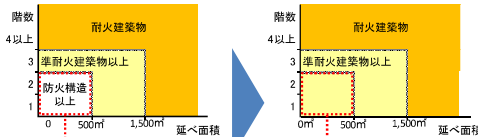
##### ＜規制強化による効果＞



##### 新たな建築ルールとして条例制定を検討

重点対策地区(案)においては、都市計画により既に防火地域や準防火地域に指定されております。建築基準法(第61、62条)により一定の規模以下の建築物は耐火性能強化の規定の適用を受けませんでしたが、新たな条例により、規制の対象範囲を下図の通り拡大する方向で検討します。

##### ＜新たな条例の対象となる建築物の規模＞

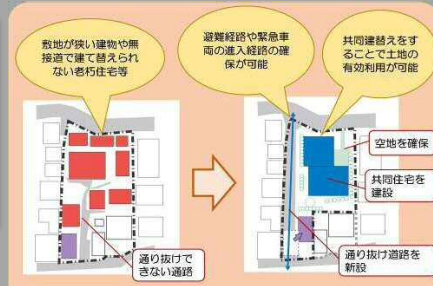


##### ＜準耐火建築物とは？＞

主要構造部が建築基準法に規定される準耐火構造（近隣からの火災延焼を防ぐことに加えて、万が一出火した場合でも、一定の時間近隣へ燃え移るのを食い止めることを考慮した構造）又はそれと同等の性能を有する建築物

##### ② 都市計画手法も活用した密集建物群の共同化等への誘導強化

- 重点対策地区を防災街区整備方針（都市計画の基本方針）及び防災再開発促進地区として都市計画決定することにより、共同化・協調化への事業手法の選択肢を充実させ、民間活力を引き出すことで、延焼や倒壊の恐れを減らし、避難のしやすさを向上



##### ③ 密集市街地内の防災空地等の創出

- 火災延焼の抑制や避難経路等の空間を街中に確保することを目的に、災害時は一時避難場所や消防活動用地等として、平常時は緑化広場などのコミュニティの場として活用するスペースを創出
- 実施にあたっては、周辺の状況や今後のまちづくりの展開を考慮
- 従来は、市が民有地を買収する方式のみであったが、無償の使用貸借契約方式も追加



＜防災空地の事例＞

##### ④ 周辺のまちづくりと連携した取組

- 周辺のまちづくりと協調し、まちの魅力を高める取組を戦略的に進める等、施策間連携を総合的に行い、効果的な密集市街地の改善のみに留まらず、地域全体のスパイラルアップを目指す

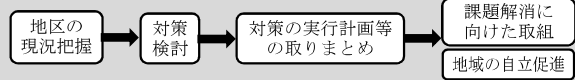
#### (2) ソフト面からの主な取組（自助・共助の促進、意識向上を通じた物理的な減災の実践への誘導）

##### ① 「地域住民との協働による防災まちづくり」の展開

各種ハザード情報を再確認した上で、身近に潜むリスクを点検する「まち歩き」や「ワークショップ等」を通じて地域住民の防災意識を高めて、防災コミュニティを強化するとともに、建築物の耐震化や不燃化をはじめとするハード面の自助の実践へも寄与する防災まちづくりを展開する。

##### 防災まちづくりモデル地区の取組

自助・共助を中心として地域住民が主体的に防災まちづくりを行うことができるよう協働によって初動期を支援し、防災上の地域課題の解決を目指す

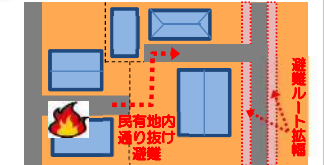


＜現在取組中のモデル地区の様子＞



##### 物理的な減災都市づくりを目指す各種対策の例（モデル地区）

- 防災・拡大の抑制
  - 建築物の耐震化・不燃化
  - 出火防止、初期消火力の向上
  - 狭隘道路の拡幅
  - 民有地内の通り抜け避難
  - ブロック塀の新設抑制
  - 空き家や民有地空間の利活用
  - 身近な避難空間の確保（月極駐車場、津波避難ビル）
  - 既存マンションとの連携
  - 災害支援型自動販売機の設置（電光掲示板に災害情報を表示、在庫飲料を無償提供）
- 避難機能の確保
  - 企業等との連携



##### ＜災害リスクマップのイメージ＞



##### ② 防災意識の向上に向けた取組

地域の自助・共助のさらなる促進を目指した取組として、「防災都市づくり基本計画」や「災害リスクマップ」を用いた地域の災害リスク等の周知を行い、多様な主体による対策実践への啓発を展開する。

#### 4 成果目標

地震防災戦略の減災目標を踏まえながら、重点対策地区における取組の成果指標を設定

- 目標年次：平成32年度
- 成果指標：地震被害想定調査（H21）と比較し、想定焼失棟数を3割削減

#### 5 今後の予定

- ・平成28年 4月 取組方針の策定、公表
- ・ " 9月 新たな防火規制条例の基本的な考え方に係るパブリックコメント
- ・ " 12月 新たな防火規制条例(案)の議会上程
- ・平成29年 2月 重点対策地区に係る区域(案)の縦覧
- ・ " 3月 条例に基づく重点対策地区の指定、告示
- ・ " 7月 条例施行



## 「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（案）」について意見を募集します

川崎市では、東日本大震災の教訓を踏まえながら市域に最も大きな被害を及ぼす川崎市直下の地震（マグニチュード 7.3）等の地震被害想定調査を行うとともに、多岐に渡る防災分野の対策強化を推進しております。

この地震被害想定調査の結果では、建築物に起因する人的・物的被害が大多数を占めているため、密集市街地の改善などの減災対策が重要となっております。

そこで、大規模地震の発生が懸念される現状を踏まえ、想定される人的・物的被害が大きい地区を選定するとともに、ハード・ソフト両面から重点的な対策を講じることにより、安心して暮らせるまちづくりを計画的に推進していくため、「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（案）」を策定しました。

本取組方針をより良いものとするため、市民の皆様からのご意見を次のとおり募集します。

### 1 意見募集期間

平成28年2月18日（木）から平成28年3月18日（金）まで

※消印有効

### 2 資料の閲覧場所

(1) 川崎市まちづくり局市街地開発部市街地整備推進課（明治安田生命ビル8階）

(2) かわさき情報プラザ（川崎市役所第3庁舎2階）、各区役所市政資料コーナー

※ 川崎市ホームページでも内容をご覧いただけます。

### 3 意見書の提出方法

御意見、住所、氏名、電話番号を記入し、次の方法により、「まちづくり局市街地開発部市街地整備推進課」に提出してください。

※意見を提出する様式は自由ですが、「意見書」もご利用いただけます。

(1) 郵送 〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地

川崎市まちづくり局市街地開発部市街地整備推進課 あて

(2) 持参 川崎市川崎区宮本町1番地（明治安田生命ビル8階）

(3) FAX 044-200-3967

(4) 電子メール 市ホームページのパブリックコメント専用ページから所定の方法により送信  
(<http://www.city.kawasaki.jp/shisei/category/50-10-0-0-0-0-0-0-0-0-0.html>)

#### ※留意事項

①電話や来庁による口頭でのご意見はお受けできませんのでご了承ください。

②意見書の住所、氏名及び電話番号は、意見内容を確認させていただく場合があるため、記載をお願いするものです。他の目的に利用せず、適正に管理します。

③お寄せいただいたご意見に対して個別には回答しませんが、市の考え方を内容ごとに整理・要約し、後日、市のホームページ等で公表します。

④意見を提出できる方は、市内に在住、在勤、在学の方、または、この案件の内容に利害関係のある方とさせていただきます。（個人、団体を問いません）

### 4 問い合わせ

川崎市まちづくり局市街地開発部

市街地整備推進課 森井、双川、貝原担当

電話044-200-3011