

小田周辺地区における 地区計画について

令和6年11月23日

川崎市

目次

1. 地区計画の検討に至る経緯
2. 地区計画の内容
3. 地区計画の効果
4. アンケート結果
5. 今後のスケジュール

1. 地区計画の検討に至る経緯

- ①経緯
- ②内容
- ③効果
- ④アンケート結果
- ⑤スケジュール

平成31年度～令和5年度
小田地区防災まちづくり懇談会にて
小田の防災上の課題を議論



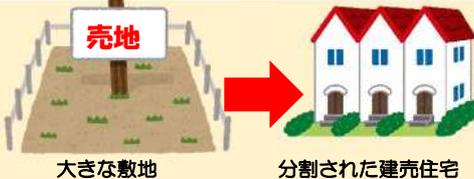
1. 地区計画の検討に至る経緯

- ①経緯
- ②内容
- ③効果
- ④アンケート結果
- ⑤スケジュール

小田地区防災まちづくり懇談会で出た課題・意見・対応策

【敷地の分割について】

- 大きな敷地が売りに出されると、複数の敷地に分割され、新たな密集状況が生まれている。



【地区計画による対策】

- 敷地面積の最低限度の制限
- 共同住宅の専用面積の制限
- 道路等に面した垣、柵の構造の制限



【ワンルームマンションについて】

- 狭い道路の先に多くの人々が住んでいるが、災害時に危険ではないのか。
- 生活マナーが気になる。建設前に、町会に情報が伝わるようなルートをつくる必要がある。

【地区まちづくり構想による対策】

- ワンルームマンションのソフト面の対策
- 狭い道路後退部分の通行確保

【公園・広場について】

- 公園が少ないので設置して欲しい。
- 防災空地の整備も進めて欲しいので、空家や空地の情報があれば市と共有をしていきたい。



【その他の対策】

- 防災空地の制度を活用する。
- 共同化補助等の既存制度を活用する。
- 道路についてはどのように進めていくか今後検討していく。



【道路について】

- 道路幅については総論として賛成だが、当事者となると話は別。
- 避難所へ至る線路沿いの道路が狭くて危険。
- 2項道路幅後に再びブロック塀等を建てているところがある。

1. 地区計画の検討に至る経緯

- ①経緯
- ②内容
- ③効果
- ④アンケート結果
- ⑤スケジュール

【敷地の分割について】



大きな敷地



分割された
建売住宅



再密集化

【ワンルームマンションについて】

- 狭い道の奥に建設
→防災上の問題
- 生活マナーの問題



1. 地区計画の検討に至る経緯

- ①経緯
- ②内容
- ③効果
- ④アンケート結果
- ⑤スケジュール

【公園・広場について】



低未利用地



防災空地等への利用

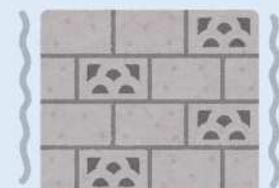
【道路について】



老朽化した住宅



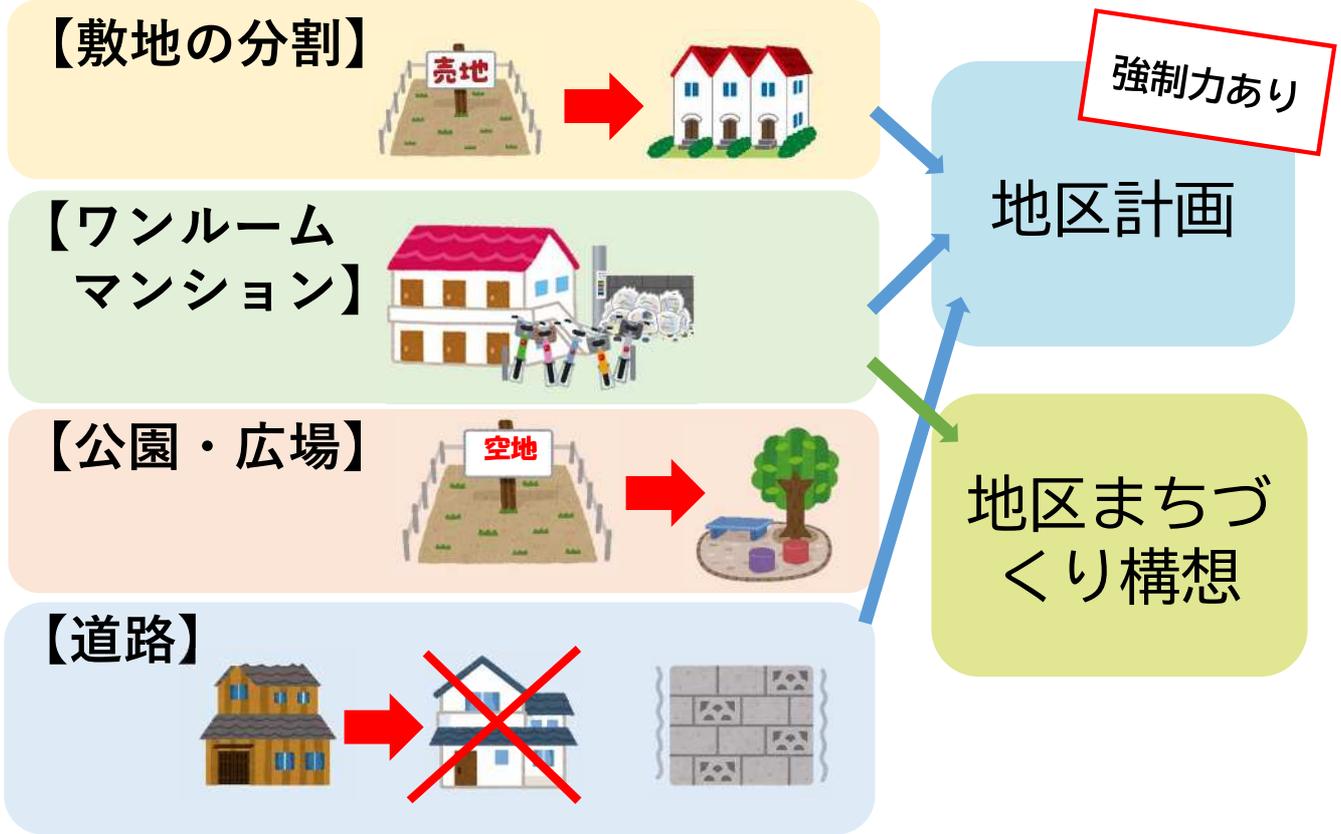
未接道のため
建替えが出来ない



避難の妨げとなる
ブロック塀

1. 地区計画の検討に至る経緯

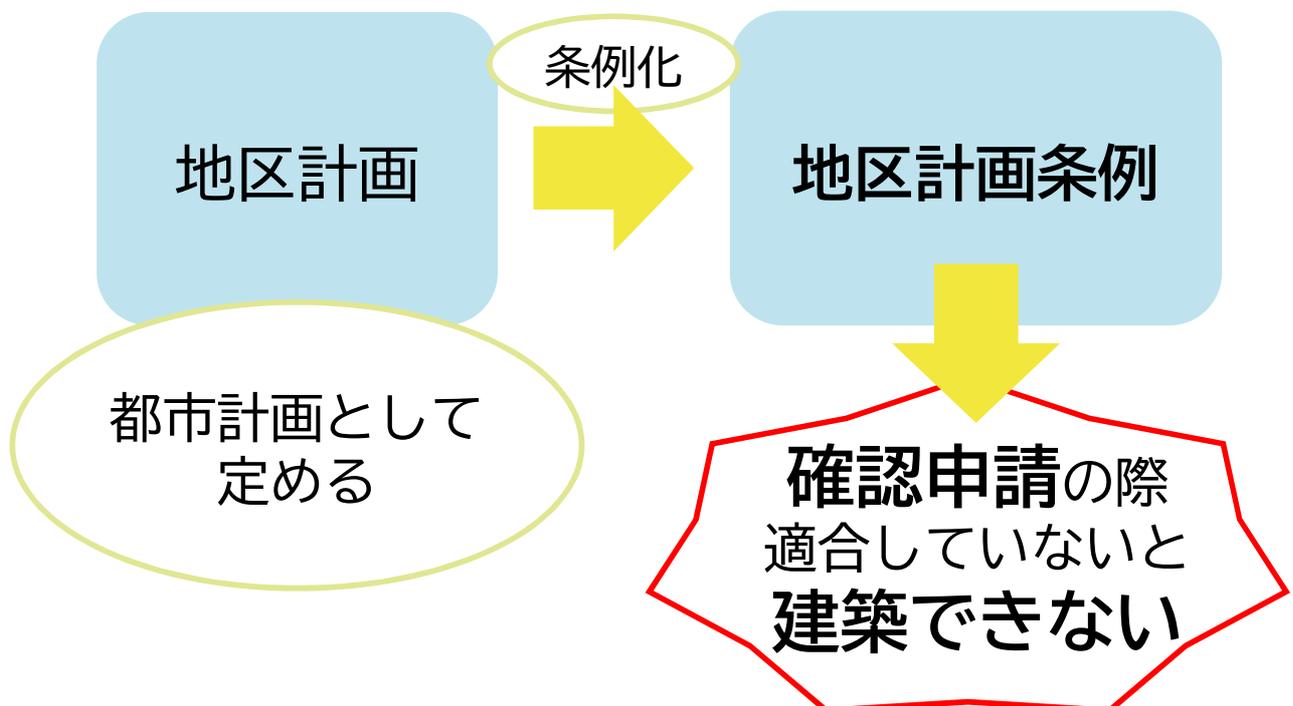
- ①経緯
- ②内容
- ③効果
- ④アンケート結果
- ⑤スケジュール



1. 地区計画の検討に至る経緯

- ①経緯
- ②内容
- ③効果
- ④アンケート結果
- ⑤スケジュール

・ 強制力とは



2. 地区計画の内容

- ①経緯
- ②内容
- ③効果
- ④アンケート結果
- ⑤スケジュール

範囲：
小田周辺地区



2. 地区計画の内容

- ①経緯
- ②内容
- ③効果
- ④アンケート結果
- ⑤スケジュール

①敷地面積の最低限度を
65㎡とする。



- ・ 130㎡未満の敷地は分割不可
- ・ 既に65㎡未満の敷地は今後も再建築可能

2. 地区計画の内容

- ①経緯
- ②内容
- ③効果
- ④アンケート結果
- ⑤スケジュール

①敷地面積の最低限度を **65㎡**とする。

①住宅として望ましい延べ床面積の水準を
満たす

⇒敷地面積が約65㎡必要

②密集市街地の基準の一つ：

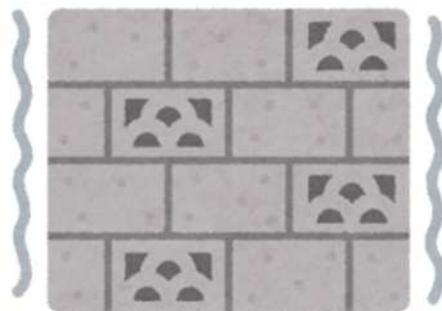
住宅戸数密度**80戸/ha**以上

⇒敷地面積が約65㎡必要

2. 地区計画の内容

- ①経緯
- ②内容
- ③効果
- ④アンケート結果
- ⑤スケジュール

②垣またはさくの**0.6m**を超える高さ の部分はブロック塀等の構造にしない。



- ・0.6mを超える部分にフェンス等を取り付け可能
- ・既設のものは今後も利用可能・再築造は不可

2. 地区計画の内容

①経緯 ④アンケート結果
②内容 ⑤スケジュール
③効果

②垣またはさくの0.6mを超える高さの部分はブロック塀等の構造にしない。

地区内で最も狭い通路の幅が約1.8m
⇒両側から塀が倒れたとしても、
人の通る幅程度(0.6m)は
ブロック塀でふさがれない高さとする

2. 地区計画の内容

①経緯 ④アンケート結果
②内容 ⑤スケジュール
③効果

③共同住宅等の住戸の専用面積は20㎡以上とする。



- ・既に20㎡未満の住戸は今後も使用可能
- ・建て替え時には適合させる必要あり

2. 地区計画の内容

①経緯 ④アンケート結果
②内容 ⑤スケジュール
③効果

③共同住宅等の住戸の専用面積は 20m²以上とする。

①一人暮らしに最低限必要な面積
⇒20~25m²

②ワンルームの住戸に必要な専用面積
⇒20~25m²

3. 地区計画の効果

①経緯 ④アンケート結果
②内容 ⑤スケジュール
③効果

①再密集化の抑制

	国の密集市街地の 基準の一つ	小田周辺地区 (R5年度)
住宅戸数密度 (戸/ha)	80以上	113 高

敷地の分割や共同住宅等の専用面積の規制により、住宅戸数密度をこれ以上増やさないことで再密集を抑制

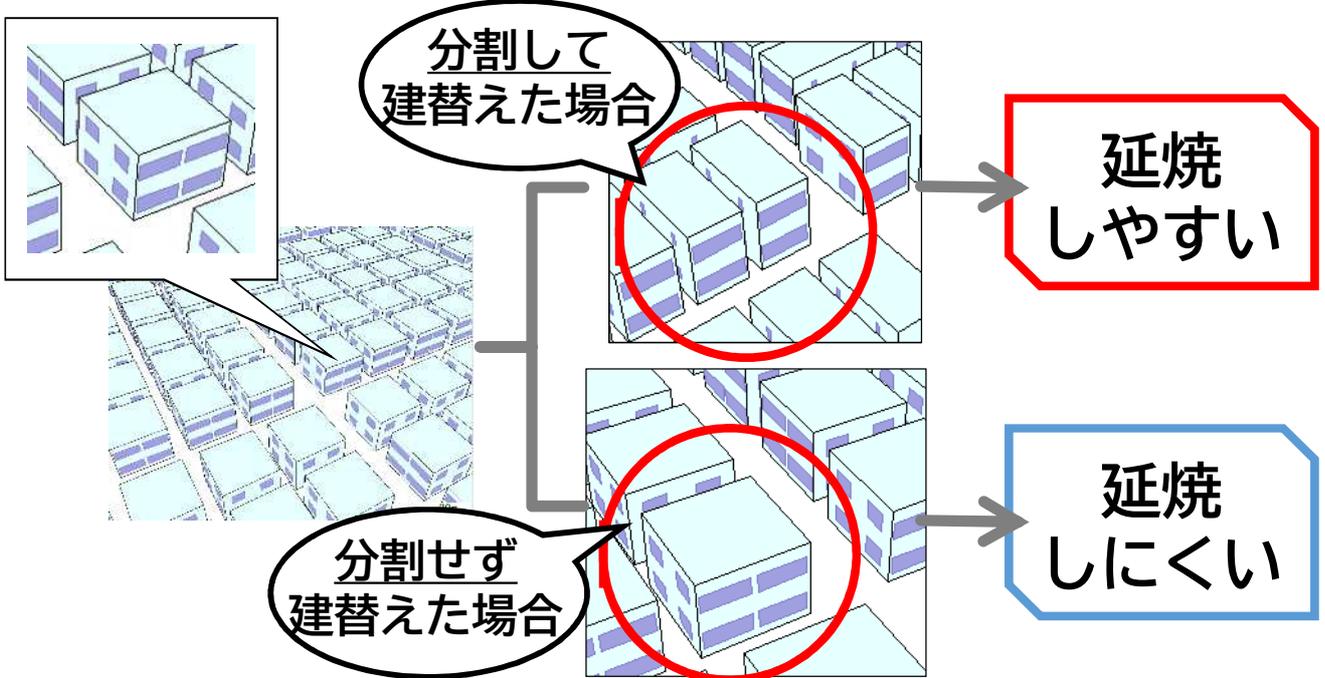


3. 地区計画の効果

- ①経緯
- ②内容
- ③効果
- ④アンケート結果
- ⑤スケジュール

②火災延焼による被害の低減

- ・敷地分割しない方が比較的延焼しにくい



3. 地区計画の効果

- ①経緯
- ②内容
- ③効果
- ④アンケート結果
- ⑤スケジュール

③その他の効果

- ・円滑な避難

接道する住戸数の低減
⇒避難しやすくなる



- ・日照、通風の確保



- ・住宅の質の向上



4. アンケート結果

- ①経緯
- ②内容
- ③効果
- ④アンケート結果
- ⑤スケジュール

アンケート概要

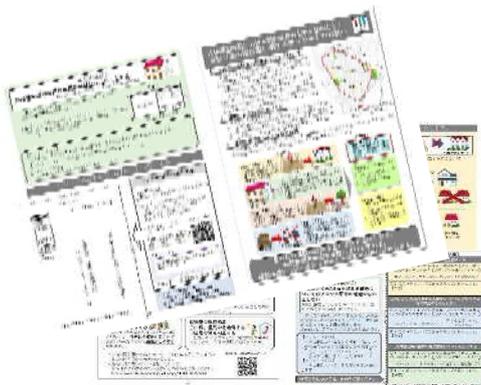
<配布期間> 令和6年7月16日～8月4日

<回答締切> 8月17日

<配布手段> 地区内居住者：戸別配布
地区外権利者：郵送

<配布数> 約9,000部

<回答数> 313件



配布した範囲

4. アンケート結果

- ①経緯
- ②内容
- ③効果
- ④アンケート結果
- ⑤スケジュール

アンケート内容

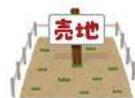
- ・この規制により所有する土地建物や今後の土地活用に影響はありますか？
- ・この規制についてご意見があればお願いします。

⇒各規制について調査

4. アンケート結果

①経緯 ④アンケート結果
②内容 ⑤スケジュール
③効果

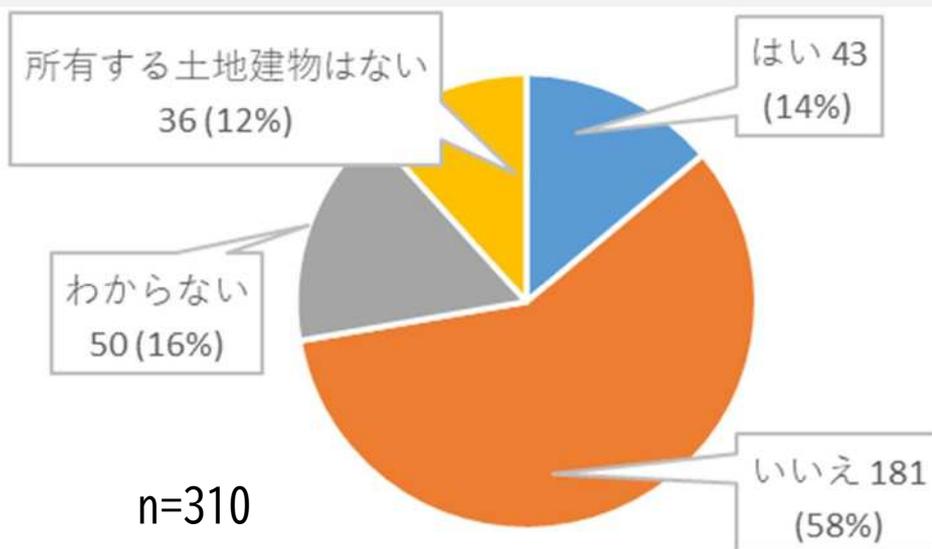
①最低敷地面積の制限について



65㎡以上

【アンケート問1】

この規制によりあなたの所有する土地建物や今後の土地活用に影響はありますか？



4. アンケート結果

①経緯 ④アンケート結果
②内容 ⑤スケジュール
③効果

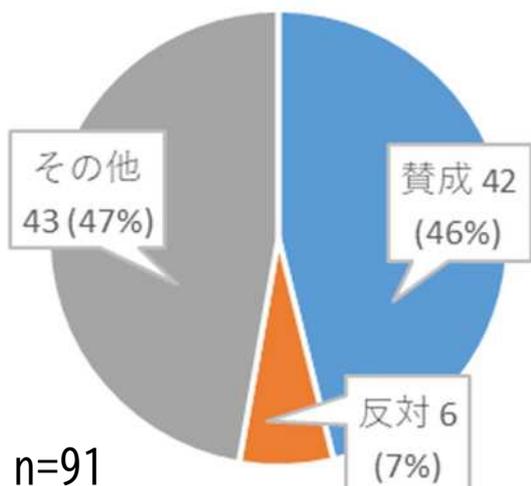
①最低敷地面積の制限について



65㎡以上

【アンケート問2】

この規制についてご意見があればお願いします。



<主なご意見>

- ・規制の強化を求める意見
- ・地価の下落を懸念する意見
- ・敷地ぎりぎりに建物を建てることを問題視する意見 など

※自由記述を賛成・反対・その他に分類しています。

4. アンケート結果

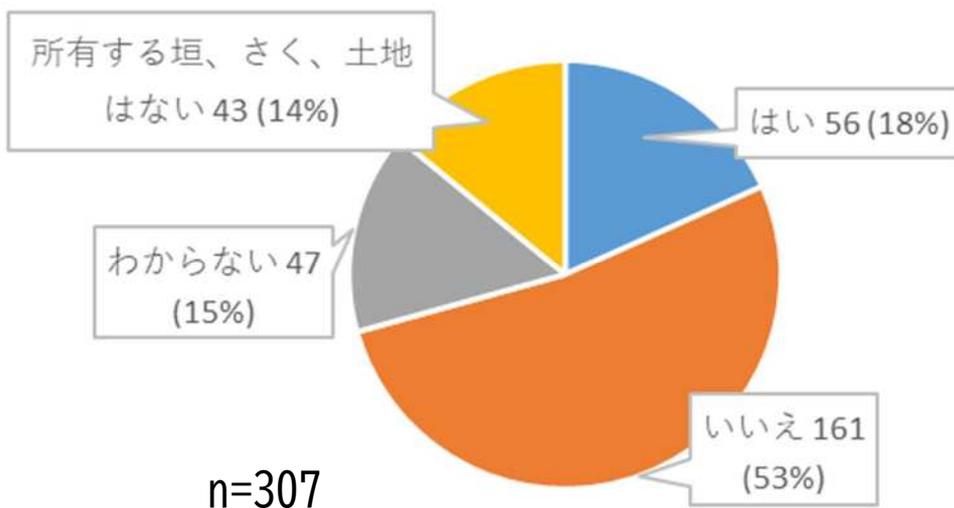
- ①経緯
- ②内容
- ③効果
- ④アンケート結果
- ⑤スケジュール

②垣、さくの構造の制限について



【アンケート問3】

この規制によりあなたの所有する垣、さくや今後の土地活用に影響はありますか？



4. アンケート結果

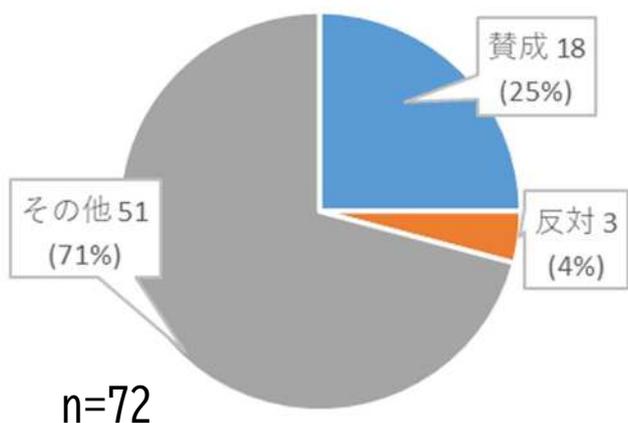
- ①経緯
- ②内容
- ③効果
- ④アンケート結果
- ⑤スケジュール

②垣、さくの構造の制限について



【アンケート問4】

この規制についてご意見があればお願いします。



<主なご意見>

- ・既存の垣柵にも規制を求める意見
- ・自由度がなくなるなどの意見
- ・防犯について懸念する意見

※自由記述を賛成・反対・その他に分類しています。

など

4. アンケート結果

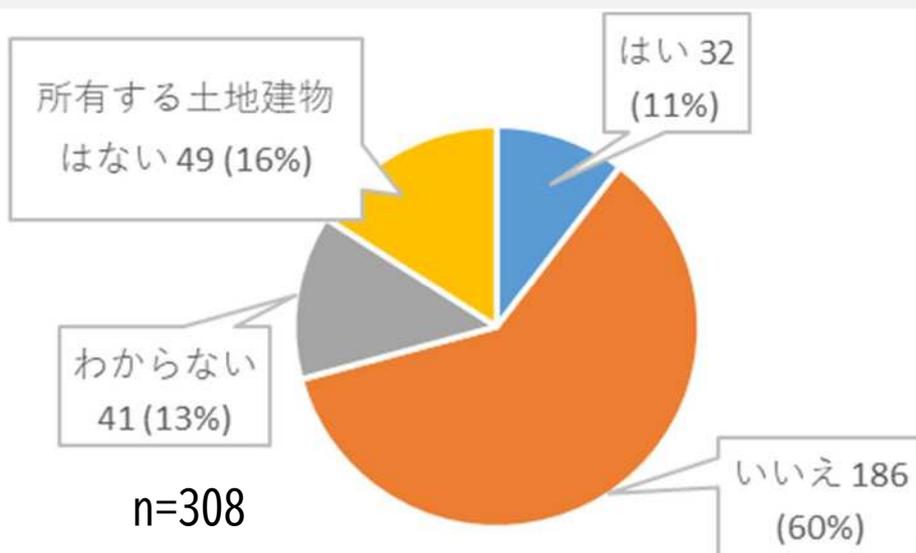
①経緯 ④アンケート結果
②内容 ⑤スケジュール
③効果

③共同住宅等の住戸面積の制限について



【アンケート問5】

この規制によりあなたの所有する土地建物や今後の土地活用に影響はありますか？



4. アンケート結果

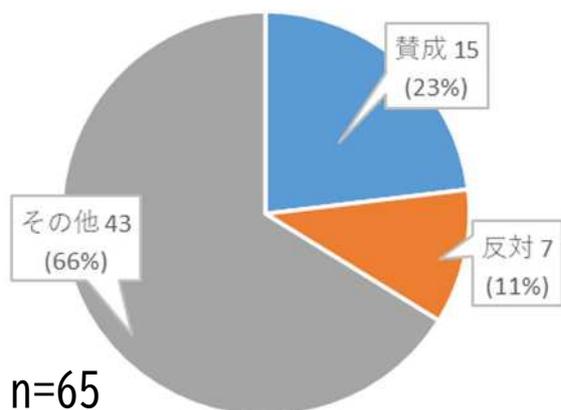
①経緯 ④アンケート結果
②内容 ⑤スケジュール
③効果

③共同住宅等の住戸面積の制限について



【アンケート問6】

この規制についてご意見があればお願いします。



<主なご意見>

- ・規制の強化を求める意見
- ・家賃高騰を懸念する意見
- ・規制の効果に懐疑的な意見

など

※自由記述を賛成・反対・その他に分類しています。

4. アンケート結果

①経緯 ④アンケート結果
②内容 ⑤スケジュール
③効果

<ご意見に対する市の考え方>

- ・小田周辺地区は火災延焼リスクが高い密集市街地であり、条件によっては、約91ha、約5,000棟が焼失する可能性があるため、地区全体で燃えにくいまちづくりを目指し様々な取組を進めています。
- ・今回の規制は、小規模な敷地への分割を抑制することで、延焼しにくい市街地とし、併せて住戸面積を制限することにより住宅戸数密度の上昇を抑制し、密集市街地の改善を図るものです。
- ・今回のアンケートでは様々な意見を頂きましたが、この規制は、密集市街地の一層の改善に向けて実施すべきであると考えております。また、土地利用の際に生じる制約にも一定の配慮をした数値であり、今回お示しした案で検討を進めていきます。

5. 今後のスケジュール

①経緯 ④アンケート結果
②内容 ⑤スケジュール
③効果

