

1 小田周辺戦略エリア整備プログラムについて

(1) 整備プログラムの概要

- 整備プログラムは、密集市街地である小田周辺地区と隣接する公有地等を含めた小田周辺戦略エリアにて「南武支線沿線まちづくり方針」（H30.3策定）に示す将来像の実現に向け、戦略的取組の10年間の方針・スケジュールを示すことで、市民・事業者・行政が共有し、戦略的取組を着実に推進することを目的として平成31年1月に策定



〈対象区域〉

南武支線沿線まちづくり方針に定める戦略的取組の概要

【戦略的取組① 建築物の不燃化等の推進】

- ・不燃化推進条例と「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等」に対する補助制度の実施等

【戦略的取組② 道路機能の強化】

- ・地区主要道路の道路幅員6mへの一部拡幅
- ・都市計画道路（富士見鶴見駅線）の将来的な整備実現に向けた空間確保
- ・狭あい道路のうち補助対象路線への補助制度の活用による道路拡幅促進

【戦略的取組③ 公園・空地の確保】

- ・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」等

【戦略的取組④ 公共空間の有効活用】

- ・低未利用な状況にある南部防災センターの有効活用等

【戦略的取組⑤ 駅へのアクセスの改善】

- ・駐輪場整備などによる駅へのアクセスの改善等

【戦略的取組⑥ 協働による地区まちづくり】

- ・地域住民との協働によるまちづくりの推進による地域防災力の向上等

(2) 不燃領域率※に関する目標値

- 令和10年度までの早期に各町丁目の不燃領域率を基礎的安全性の水準となる40%以上、地区全体の不燃領域率を53.2%以上に設定

	整備プログラム策定時 (H30.1)	目標値 (R10)
小田周辺地区全体の不燃領域率	43.2%	53.2%以上

※不燃領域率とは、密集市街地における延焼のしにくさを示す指標

(3) 見直しの目的

- これまでの取組状況等の検証を踏まえて課題を整理し、後期における取組の具体的な内容やスケジュール等を明確化

2 これまでの主な取組実績

(1) 戦略的取組等の実績

【戦略的取組① 建築物の不燃化等の推進】

- ・「不燃化推進条例」による耐火性能の強化の規制（H29～）
- ・老朽建築物の除却補助 263件(H29～R4)
- ・耐火性能を強化する建築物への建替え補助 55件(H29～R4)

【戦略的取組② 道路機能の強化等】

- ・地区主要道路や都市計画道路について地域課題を踏まえた整備手法等を検討
- ・狭あい道路のうち拡幅補助の対象路線において、169宅地中125宅地がセットバック（R5.10時点）

【戦略的取組③ 公園・空地の確保】

- ・防災空地整備 4箇所（H29～R4）

【戦略的取組④ 公共空間の有効活用】

- ・地区住民や事業者へのヒアリング実施
- ・多世代の憩いや交流促進に向けた南部防災センター等の利活用の可能性や方向性等について検討

【戦略的取組⑤ 駅へのアクセスの改善】

- ・小田栄駅前駐輪場及び接続道路（幅員4m）を整備

【戦略的取組⑥ 協働による地区まちづくり】

- ・小田地区防災まちづくり懇談会の実施 72回（H31～R5）
- ・地区まちづくり構想等のまちのルールを検討

(2) 不燃領域率の実績

○地区全体：R4時点で47.4%

○各町丁目：策定時40%未満であった小田3丁目、小田5丁目、小田6丁目も現在も40%未満



- 不燃化推進条例の規制と補助制度により建築物が更新されることが不燃領域率の改善の主要因

小田周辺戦略エリア整備プログラム見直しの概要

3 見直しに向けた現状と課題

(1) 建築物の更新や空地の確保による不燃化

○現状

- ・小田3、5、6丁目が不燃領域率40%未満であり、小田周辺地区全体の不燃領域率も43.2%から47.4%に改善したものの、令和10年度の目標値の早期達成には至っていない
- ・現在の補助事業は令和7年度までの時限措置として実施
- ・防災空地を4箇所整備

○課題

- ・目標値達成に向け、引き続き不燃化の促進が必要
- ・これまでの補助事業の成果を検証し、より効果的な補助事業への見直しが必要
- ・防災空地は災害時の延焼抑制に加え防災面等から様々な効果が見込まれることから、引き続きの整備が必要

(2) 道路機能の強化等

○現状

- ・災害時に重要性が高いと考えられる地区主要道路は、一部の区間で6m以上の幅員を有していない
- ・小田栄駅前交差点（小田踏切）は交通が集中し、五差路の交差点と踏切が重なる形状であり、交通の錯綜が発生
- ・狭あい道路は建築物の更新に併せ、徐々にセットバック

○課題

- ・地区主要道路を中心に道路幅員6mへの一部拡幅整備やネットワーク化が必要
- ・小田栄駅前交差点（小田踏切）は、災害時には地区外へのボトルネックになるおそれもあることから、平時の安全性等の向上と併せて対策が必要
- ・拡幅補助対象路線への継続的な補助事業が必要



→ 自動車の流れ 写真方向
〈小田栄駅前交差点（小田踏切）現況〉〈小田栄駅前交差点（小田踏切）の様子〉



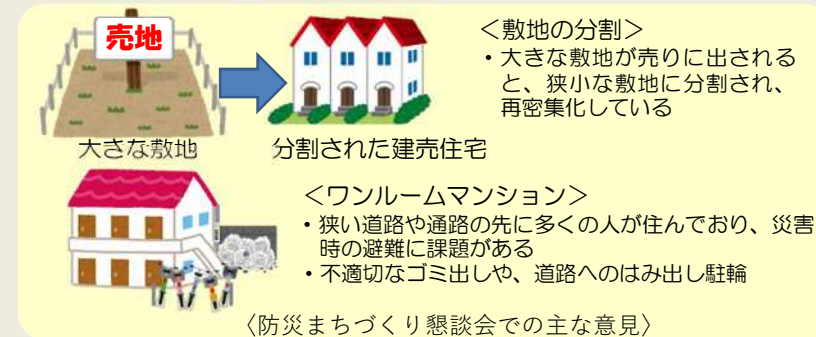
(3) 住環境の改善

○現状

- ・敷地の分割や、狭あい道路やせまい通路沿いのワンルームマンション建設による再密集化の進行

○課題

- ・地域において、敷地分割等による再密集化等に伴う防災上の課題や住環境の悪化について懸念が高まっており、地域特有の課題として地域住民との協働による対応が必要



(4) 公共空間の有効活用

○現状

- ・南部防災センターの周辺に高経年化した公共施設が集積
- ・近接する南渡田地区では、新たな産業拠点の形成に向けて、大規模な土地利用転換等が進められる予定

○課題

- ・施設の解体や更新の機会を捉えて、効果的に活用していくことが必要
- ・地域の活性化等に向けて、集積している公共施設等を地域の貴重な資源として、より有効に活用することが必要



〈消防小田公舎〉



〈南部防災センター〉

小田周辺戦略エリア整備プログラム見直しの概要

4 整備プログラムの見直しの方向性

- ◇目標値達成に向け、建築物の不燃化の推進については支援を継続するとともに、後期の取組では、道路等の基盤整備による防災性の向上やまちづくりのルール・規制づくりによる住環境の向上、地域の活性化等に向けた公共施設の有効活用の推進を図る
- ◇不燃領域率の目標値の早期達成を目指し、引き続き取組を推進する

(1) 建築物の不燃化支援等の継続

- ・建築物の不燃化の補助制度については、より効果的な制度となるよう見直しを図ったうえで、目標値達成に向けた支援を継続
- ・併せて防災に資する空地の確保に向けた取組を推進

(2) 道路機能の強化のための「地区防災道路網※」の形成

- ・特に防災上重要な道路を「地区防災道路」として選定し、都市計画道路と合わせて「地区防災道路網」として位置付け、災害時に有効に機能する道路ネットワークの形成を推進
- ・都市計画道路は、小田栄駅前交差点の災害時の円滑な避難の確保や、平時の安全性の向上に向けて、早期効果発現を目指し取組を推進

(3) 協働のまちづくりの推進による防災性の向上及び住環境の改善

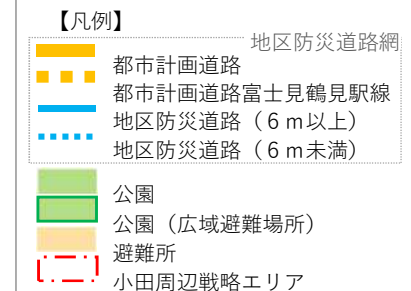
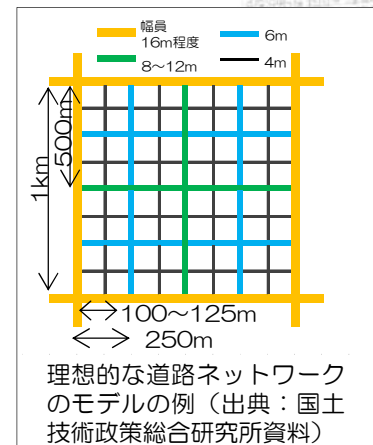
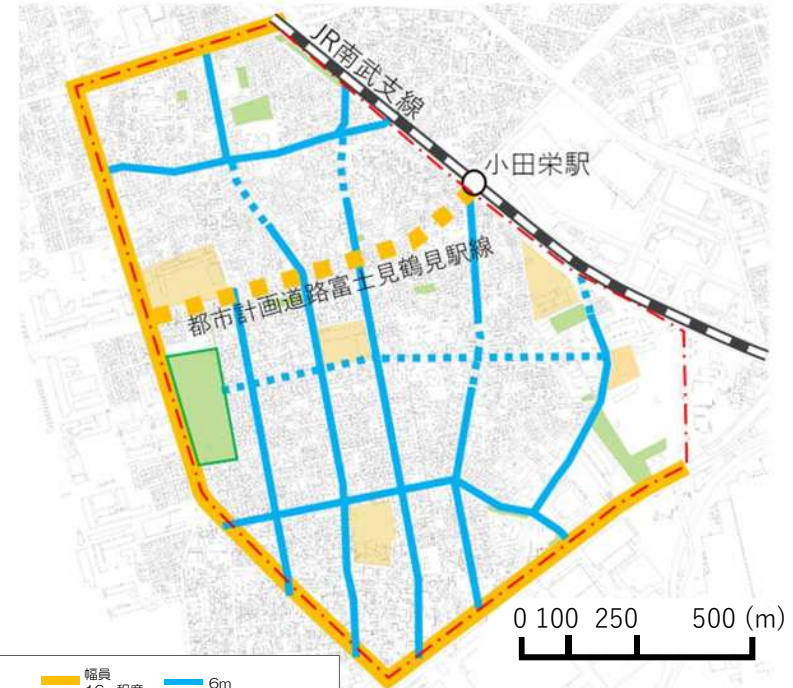
- ・防災上の地域特有の課題に対応するため、地区計画や地区まちづくり構想によるまちのルールを活用し、防災性の向上と住環境の改善に向けた取組を推進

(4) 地域の活性化等に向けた公共空間の有効活用の推進

- ・短期的・中長期的な観点から、利活用における視点や利活用の進め方、方向性等を定めた「6 南部防災センター敷地等利活用方針」に基づき取組を推進

※地区防災道路網

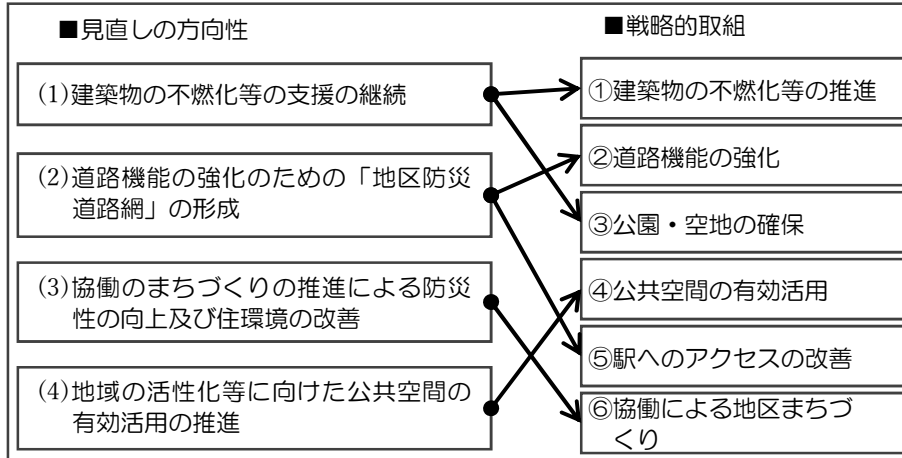
災害時に有効に機能するとされる道路ネットワークモデルを参考に、「道路機能の強化」の考え方や道路配置等の地区の実状を踏まえ、概ね1km間隔に広幅員道路、概ね250m間隔に6m幅員道路が配置されるよう選定



小田周辺戦略エリア整備プログラム見直しの概要

5 今後の取組

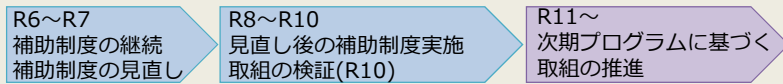
- 整備プログラムの見直しの方向性を踏まえ、戦略的取組を推進



〈見直しの方向性と戦略的取組の関係〉

【戦略的取組① 建築物の不燃化等の推進】

- 補助制度はより効果的な支援策となるよう見直しを図り、新たな補助制度を検討・実施



〈補助制度の取組スケジュール〉

- 不燃領域率40%未達町丁目（小田3、5、6丁目）は、不燃化に係る普及啓発の重点化等を実施



〈現在の主な補助事業〉

令和10年度の到達状況

- 不燃領域率の目標値達成

【戦略的取組②道路機能の強化】

○地区防災道路網の形成

- 災害時の通行機能の確保のため、地区計画をはじめとした効率的・効果的な整備手法及び整備形態について検討
- 地区防災道路の沿道の拡幅にかかる建替え支援制度の検討を実施

○都市計画道路の一部暫定整備

- 富士見鶴見駅線の一部暫定整備により、小田栄駅前交差点及びバス停の改良に着手
- 富士見鶴見駅線のその他の区間については、空間確保等に向け、引き続き効率的・効果的な整備手法及び整備形態等について検討

○地区内生活道路の改善

- 現行の狭あい道路の補助制度を見直し、新たな拡幅促進策を検討・実施



〈道路機能の強化の取組〉

令和10年度の到達状況

- 地区防災道路の通行機能確保のための促進事業着手
- 小田栄駅前交差点改良事業着手

小田周辺戦略エリア整備プログラム見直しの概要

5 今後の取組

【戦略的取組③ 公園・空地の確保】

- ・防災空地の整備を推進



平時においても、防災イベントや防災教育、地域交流の場として活用

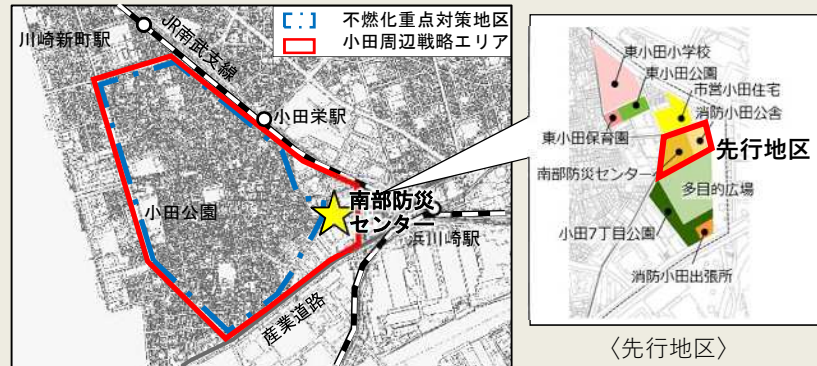
- ・防災空地の取組により得られた知見や課題等を踏まえ、より防災性の向上に寄与する空地の確保に向けた手法や活用方策等について検討

令和10年度の到達状況

- ・防災空地整備（8箇所以上）

【戦略的取組④ 公共空間の有効活用】

- ・南部防災センター及び消防小田公舎の敷地を先行地区とし、施設の解体に伴う防災上の役割や機能の適切な分担等について検討
- ・先行地区の利活用について、令和8年度に利活用計画を策定
- ・併せて中長期的な利活用の可能性等を検討



〈南部防災センター位置図〉

令和10年度の到達状況

- ・先行地区事業着手

【戦略的取組⑤ 駅へのアクセスの改善】

- ・小田栄駅前交差点の改良に着手（再掲）
- ・交差点改良を契機とした段階的な駅アクセスの改善に向けて、整備形態や事業手法の検討



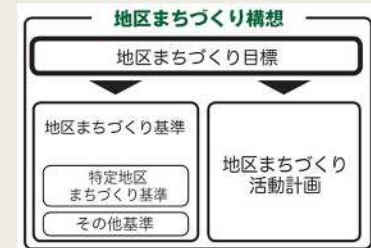
〈小田栄駅へのアクセス路〉

令和10年度の到達状況

- ・小田栄駅前交差点改良着手

【戦略的取組⑥ 協働による地区まちづくり】

- ・協議会の地区まちづくり組織及び地区まちづくり構想の認定に向けた支援を実施
- ・認定後、小田地区の「地区まちづくり構想」の地区まちづくり基準として定めたまちのルールを運用し、住環境の改善を推進
- ・再密集化の課題への対応となる一部のルールについては、地区計画の手続きを進め、防災性の向上と住環境の改善を推進



〈地区まちづくり構想の概要〉



〈地区まちづくり構想の対象区域〉

【凡例】

- 町丁目界
- 町内会界
- まちのルール検討範囲
- 不燃化重点対策地区（小田周辺地区）

令和10年度の到達状況

- ・地区まち構想の認定
- ・地区計画の策定

小田周辺戦略エリア整備プログラム見直しの概要

6 南部防災センター敷地等利活用方針

(1) 目的

南部防災センター周辺に集積する公共施設等について、各施設の状況や小田周辺地区での密集市街地の改善に向けた取組状況、地域を取り巻く環境の変化等を踏まえ、地域の課題解決や持続的な発展に向けて効果的な利活用を進めるため、今後の取組の方向性等を定めるもの

(2) 利活用の検討対象施設の現状等

○検討対象施設

- ・右の位置図に示す9施設

○検討対象施設の現状

- ・検討対象施設の多くは、建築から40年以上経過し、継続して使用する場合には、施設機能の低下や修繕費用の増大など、老朽化に伴う問題が懸念
- ・このうち、南部防災センター、消防小田公舎については、施設を解体する方向性として、現在有する機能は他施設での代替等を予定

※南部防災センターについては、整備プログラムの見直しと合わせて策定される「南部防災センターの在り方」に基づき、代替等の対応を実施



〈検討対象施設位置図〉

凡例	施設名	敷地面積	築年数※1	災害時における役割※2
■	南部防災センター	5,486㎡	43年	避難所、緊急避難場所、応急給水拠点 津波避難施設、備蓄施設
■	消防小田公舎	4,126㎡	42年	居住する職員は休日、夜間において、消防指揮本部を開設する場合の初動対応要員に指定
■	多目的広場 (管理棟)	約17,700㎡	31年	—
■	小田7丁目公園	7,259㎡	—	—
■	消防小田出張所	1,578㎡	40年	災害活動拠点（管轄区域及び応援区域含む）
■	市営小田住宅	5,757㎡	43年	—
■	東小田保育園	1,299㎡	51年	避難所補完施設
■	東小田公園	2,714㎡	—	—
■	東小田小学校	12,135㎡	43年	避難所、緊急避難場所、応急給水拠点等
	総敷地面積	約58,000㎡		

〈検討対象施設一覧〉

※1 令和4年度末時点

※2 地域防災計画に位置づけられている役割を中心に記載

(3) 利活用にあたっての主な課題と可能性

○既存施設の状況等を踏まえた円滑かつ効果的な利活用

- ・南部防災センター、消防小田公舎については、既存施設の解体等に合わせて速やかに有効活用を図っていくことが必要
- ・その他の施設については、更新時期等を捉えて、資産保有の最適化等を図りつつ、効果的に利活用を進めていくことが必要
- ・施設解体等に伴い地域の防災機能に空白や低下が生じないように、現有する機能を周辺の公共施設で代替するなどの対応が必要

○地域特性を踏まえた効果的な利活用

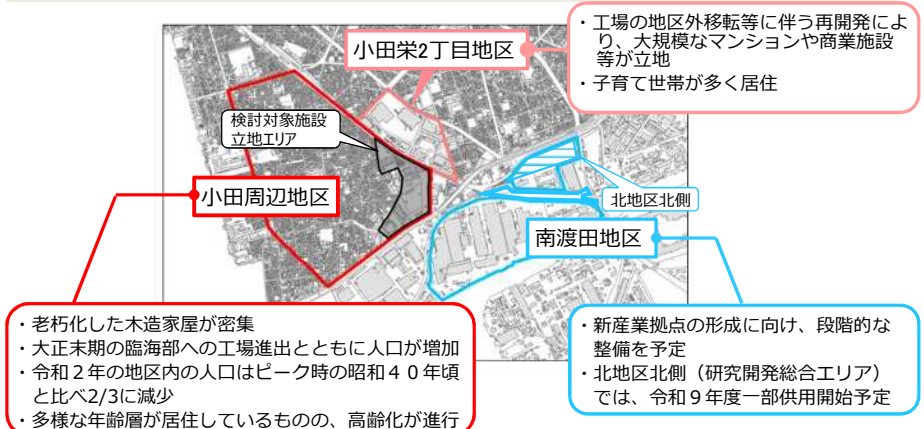
- ・密集市街地の改善促進に向けた住替え先の確保等については、今後の道路等の基盤整備事業の進展に応じた検討が必要
- ・地域の活性化に向けては、大規模な土地利用転換が予定されている臨海部に隣接するポテンシャルを活かし、多様な人々が暮らしやすく働きやすいまちづくりを進めていくことが必要

○立地状況等を踏まえた民間活用の導入

- ・現状では鉄道や幹線道路で人の流れが分断されている立地であること等から、民間活用の検討にあたっては、事業者の参画可能性等を的確に把握しながら、検討を進めていくことが必要

○将来に向けた利活用の可能性

- ・土地利用や住民の年齢構成等が大きく異なる地区同士が相互に補完し合い、持続的に発展していく上で、3つの地区の中心に位置する地域資源として重要な役割を担うことが可能



〈周辺の地区の現状や動向等〉

小田周辺戦略エリア整備プログラム見直しの概要

6 南部防災センター敷地等利活用方針

(4) 利活用に向けた取組の方向性

○利活用検討における視点

① 密集市街地における
安全・安心なまちづくり

② 臨海部に隣接する
ポテンシャルを活かした
地域の活性化

③ 集積する高齢化した
公共施設の
資産マネジメントの推進

○利活用の進め方と方向性

- ・既存施設の解体や更新等に合わせた円滑かつ効果的な活用や、密集市街地改善に向けた取組や南渡田地区での新たなまちづくりの進展に応じた有効活用を図るため、段階的に利活用

短期

- ・南部防災センター、消防小田公舎を先行地区として、解体等に含ませて利活用
- ・中長期の周辺公共施設等の利活用も視野に入れ、新たな機能を導入

(進め方)



- (方向性)
- ① 周辺施設との防災上の役割の適切な分担等による防災機能の確保
 - ② 憩い・交流の場の充実、利便性向上、臨海部のまちづくりとの連携等による地域の活性化の促進
 - ③ 民間活用による公有財産の有効活用の推進

中長期

- ・施設更新等の機会を捉え、資産マネジメントの取組と連携して有効活用
- ・まちづくりの進展や先行地区の取組効果を踏まえ、必要な機能を導入



- ① 道路事業の進展に応じた住替え先確保等による密集改善の促進
- ② 先行地区とゆるやかにつながる空間の創出等によるまちの魅力や回遊性の向上
- ③ 施設の再配置や一体利用推進等による資産保有の最適化



※ 導入機能のイメージを示しており、具体的な機能の選定や施設、ゾーニング等は今後検討していく

〈先行地区の導入機能のイメージ〉

小田周辺戦略エリア整備プログラム見直しの概要

7 スケジュール等

(1) スケジュール

整備項目	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	次期プログラム (令和11～21年度)
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】 補助事業の見直し・検討		建築物の不燃化・共同化等の促進【見直し後の補助制度】	取組の検証	建築物の不燃化等の推進	
②道路機能の強化	地区内生活道路の改善 老朽建築物除却補助等を活用した狭あい道路のセットバック促進 地区内生活道路のセットバック促進（拡幅補助対象路線）【補助事業】 補助事業の見直し・検討		地区内生活道路等のセットバック促進			
地区防災道路網の形成	地区防災道路網の通行機能確保手法検討 関係機関調整 沿道建替え支援制度の検討	手続き	地区防災道路網の通行機能確保推進			
都市計画道路	都市計画道路 交通結節点改良に向けた検討					
都市計画道路一部暫定整備（駅前交差点改良）調査設計						
関係機関協議・手続き			都市計画道路一部暫定整備（駅前交差点改良）実施			
空間確保等に向けた整備手法・整備形態の検討				空間確保等に向けた取組推進		
③公園・空地の確保			防災空地等の整備 防災空地等見直し	防災空地等の取組推進		
④公共空間の有効活用	防災上の役割分担等の検討	民間活用に向けたサウンディング調査等実施 先行地区（南部防災センター・消防小田公舎）利活用計画の策定 周辺公共施設の利活用の可能性検討・利活用に向けた取組推進				
先行地区利活用計画に基づく取組推進						
⑤駅へのアクセスの改善	交通結節点改良に向けた検討（再掲） 都市計画道路一部暫定整備（駅前交差点改良）調査設計（再掲） 関係機関協議・手続き（再掲）		都市計画道路一部暫定整備（駅前交差点改良）実施（再掲） 交通結節点改良実施			
交差点改良を契機とした段階的な整備の検討				駅アクセスの取組推進		
⑥協働による地区まちづくり	地区まちづくり組織認定 地区まち構想認定 地区計画に関する都市計画手続き 地区計画案例手続き		地域啓発活動 協議会活動支援 地区まちづくり構想を活用した住環境改善等の推進			
地区計画を活用した住環境の改善						

(2) 取組イメージ

