

小田周辺地区における 地区計画について

令和6年6月

川崎市

- 1 これまでの検討の経過
- 2 地区計画の概要
- 3 規制による防災性の向上効果
- 4 規制による住環境の改善効果
- 5 具体的な規制内容
- 6 今後のスケジュール

1 これまでの検討経過

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。



大きな敷地 → 分割された建売住宅

【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。



【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。



空地 → 防災空地等への利用

【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。



老朽化した住宅 → 未接道のため建替えが出来ない

【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

【地区まちづくり構想による対策】

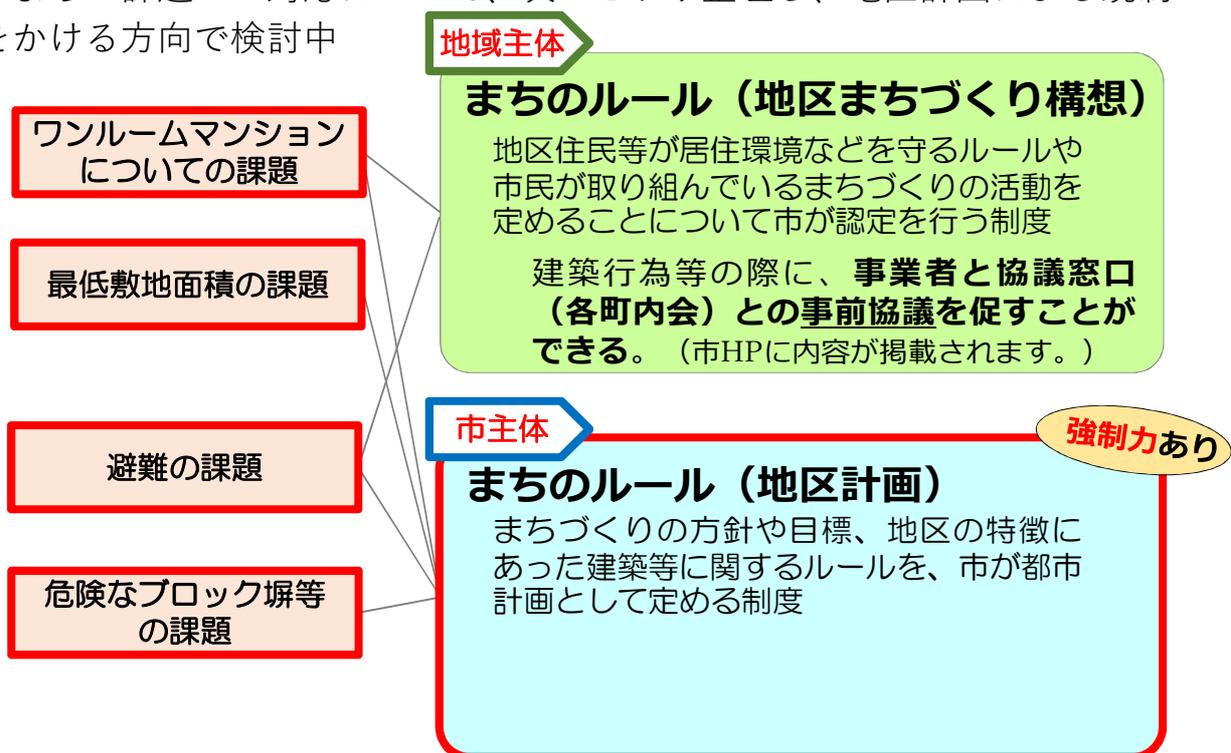
- ワンルームマンションのソフト面の対策
- 狭い道路後退部分の通行確保

【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。

1 これまでの検討経過

まちの課題への対応について、次のとおり整理し、地区計画による規制をかける方向で検討中



2 地区計画の概要

①地区計画とは

- ・まちづくりの方針や目標、地区の特徴にあった建築等に関するルールを、**市が都市計画として定める**制度
- ・さらに条例に定めた項目については、新築等の際に、**ルールに適合しない場合は建築ができない**



地区計画の範囲（小田周辺地区）

②地区計画の範囲

- ・不燃化重点対策地区である**小田周辺地区**の範囲

2 地区計画の概要

③地区計画で規制する内容

●敷地面積の最低限度の設定

再密集化につながる敷地の分割の抑制のため、一定の面積を敷地面積の最低限度として規制する。



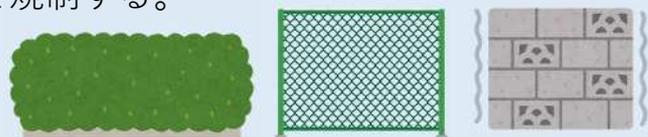
●共同住宅等の住戸専用面積の規制

再密集化の抑制のため、共同住宅、寄宿舍、長屋の専用面積を規制する



●道路等に面する垣、柵の構造の制限

少しでも避難しやすくするため、道路及び通路沿いの垣、柵について一定の高さ以上のブロック塀を規制する。



3 規制による防災性の向上効果

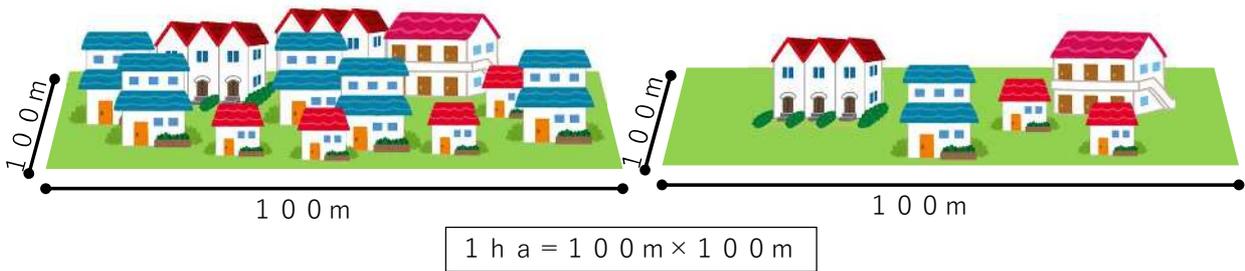
①再密集を抑制する効果

- ・ 国の密集市街地の基準の一つが住戸数密度**80戸/ha**
 - ・ 小田周辺地区は令和4年時点で住戸数密度**113戸/ha**
- ⇒敷地の小割や共同住宅等の専用面積を規制して、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**

1.4倍

住戸数密度：高い

住戸数密度：低い

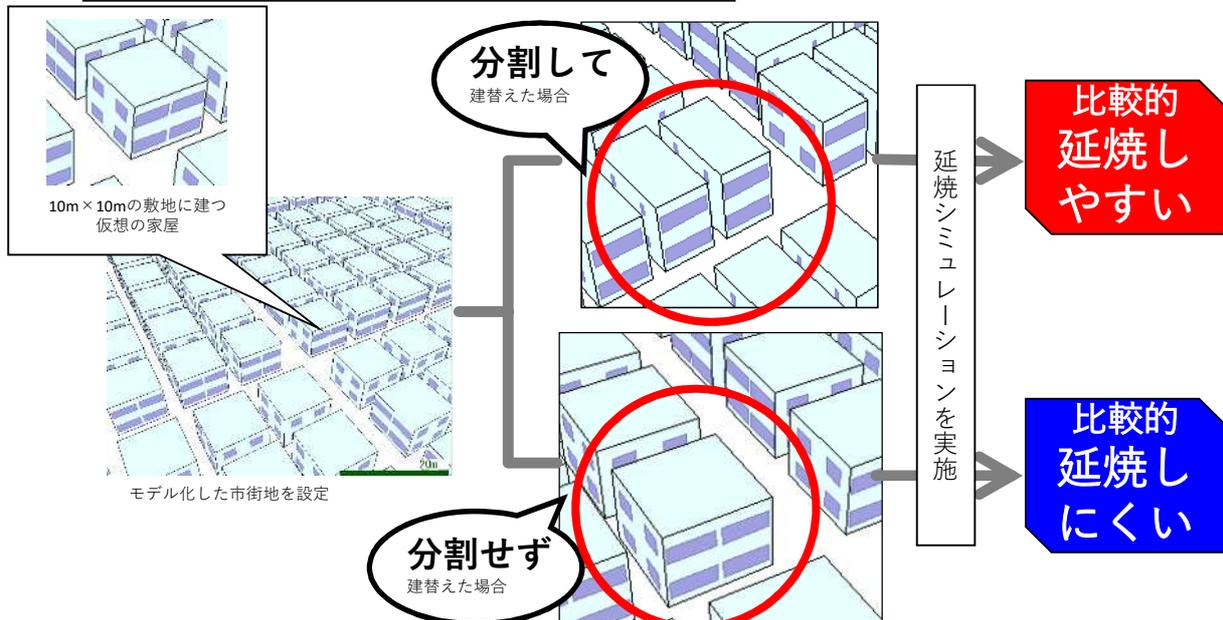


同じ面積のなかの住戸の数が多い
⇒密集市街地の基準のひとつ

3 規制による防災性の向上効果

②火災延焼による被害の低減効果

- ・ 仮想市街地を設定し、建替え時の敷地分割の有無による延焼シミュレーションを実施
- ⇒敷地分割しない方が比較的延焼しにくい



3 規制による防災性の向上効果

③その他の効果

- ・災害時の道路における避難者の通行を考えた場合、
接道する住宅の戸数は少ない方が有利
- ⇒敷地の小割や共同住宅等の専用面積を規制して、
住戸数を抑制することで避難がしやすくなる



4 規制による住環境の改善効果

①日照・通風の確保

- ・敷地にゆとりが生まれ、隣棟間隔が確保されることで、
日照や通風が確保される
- ⇒住環境の改善が期待される



②住宅の質の向上

- ・戸建て住宅や共同住宅等については規制により
住戸面積のゆとりが生まれる。
- ⇒住環境の改善が期待される

5 具体的な規制内容

●敷地面積の最低限度

検討ポイント 1

川崎市住宅基本計画による

望ましい延べ床面積の水準を満たすには、敷地面積が約65㎡必要（3.2人家族等の条件を設定して計算）



分割された建売住宅

検討ポイント 2

密集市街地の基準のひとつに住戸数密度80戸/ha以上があり、この基準を目指すためには敷地面積が約65㎡必要

(案) 敷地面積の最低限度を65㎡とする。

※既に65㎡未満の敷地については今後も再建築可能

5 具体的な規制内容

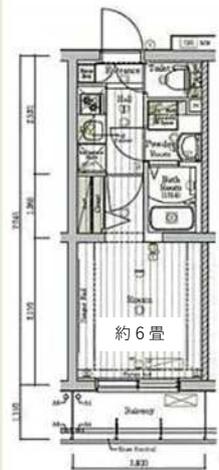
●共同住宅等の住戸専用面積

検討ポイント 1

- ・川崎市住宅基本計画では、市の単身者の最低居住面積水準は25㎡
- ・ただし、市の施策に合う等の場合は20㎡

検討ポイント 2

- ・川崎市ワンルーム指導要綱ではワンルーム形式の住戸の専用面積は、25㎡以上
- ・ただし、ワンルーム形式の住戸の数が20戸未満の場合は20㎡以上



【20㎡の住戸の例】
出典：民間賃貸情報サイト

(案) 共同住宅等の住戸の専用面積は20㎡以上とする。

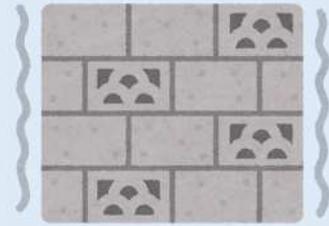
※既に20㎡未満の住戸については今後も使用可能

5 具体的な規制内容

●垣、さくの構造の制限

検討ポイント

- ・ 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（60cm）は、ブロック塀でふさがれない高さとする



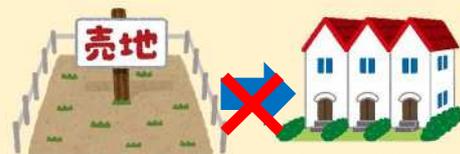
(案) 0.6m（ブロック3段程度）を超える部分についてはブロック塀その他これらに類する構造のものとしな

い。
※既に設置してあるものについては、直ちに撤去する必要はありません。

5 具体的な規制内容

規制開始後、新築する際は、次の規制内容を遵守しないと建築できません

●敷地面積の最低限度（案） 65 m²



分割された建売住宅

※既に65 m²未満の敷地については今後も再建築可能

●共同住宅等の住戸専用面積の規制（案） 20 m²



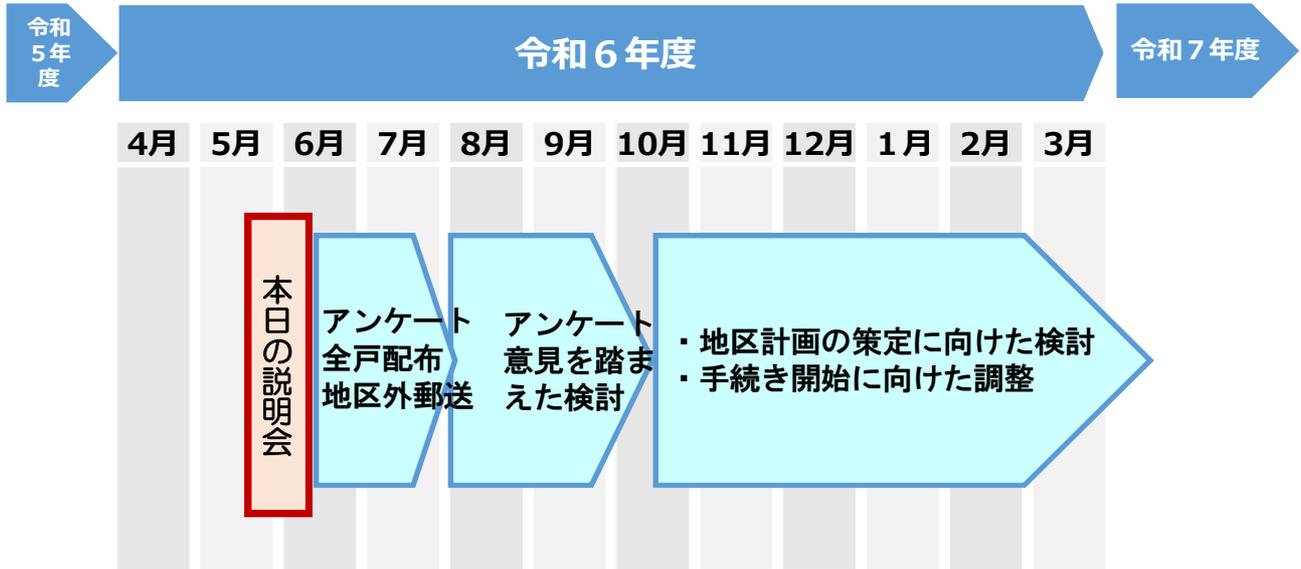
※既に20 m²未満の住戸については今後も使用可能。再建築は不可。

●道路等に面する垣、柵の構造の制限（案） 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



※既に設置しているものについては今後も利用可能。再建築は不可。

6 今後のスケジュール



今後の地区計画の検討にあたり、
地区計画の策定に関するアンケートを実施予定です。
ご協力お願いいたします。