

令和 7 年 11 月 18 日、大分市佐賀関地区で起きた火災は、乾燥と強風のなか燃え広がり、187 棟（うち全焼 164 棟）が焼損し、約 48,900 m²が焼失しました（詳細調査中）。

佐賀関は、幅 4m 未満の狭い道路が多く、大半は老朽家屋で、木造・土蔵造が多い地区という特徴があります。火元から隣接する南や北東の家屋に延焼が始まり、北東から南東にかけて飛び火と考えられる焼損も複数あり、最終的には火元の東方向に広く延焼したと報告されています。

そのなかでも、海側の道路沿いに焼け残った建物を確認されており、比較的新しい建物やコンクリート造建物が多かったこと、建物除却後の空地が点在したことなどが焼け止まりに寄与したと考えられています。

- 地理院地図の建物データは2013年撮影の航空写真に基づく。
- 焼損状況：大分市消防局からの情報による（12月9日現在）。
- 除却建物：大分市消防局からの情報、Google Map判読、現地調査、大分県・大分市消防局・大分県ドローン協議会・大分大学により撮影されたドローン画像の判読による。
- 空家：2020年大分市の調査による。



写真1 火元から東方向の状況



写真2 焼け止まりの空地や建物

出典：第1回 大分市大規模火災を踏まえた消防防災対策のあり方に関する検討会（令和 7 年 12 月 25 日）資料1、資料3—2

幸町周辺地区の防災まちづくり 問合せ先

密集市街地の改善に向けた取組について詳細は、右記のホームページをご覧ください。下記の問合せ先へご連絡ください。

※補助制度のページは現在更新作業中です。

<https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000018027.html>

川崎市 不燃化 検索



川崎市 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（直通）

編集協力：(株)都市環境研究所

幸町周辺地区

防災まちづくり通信

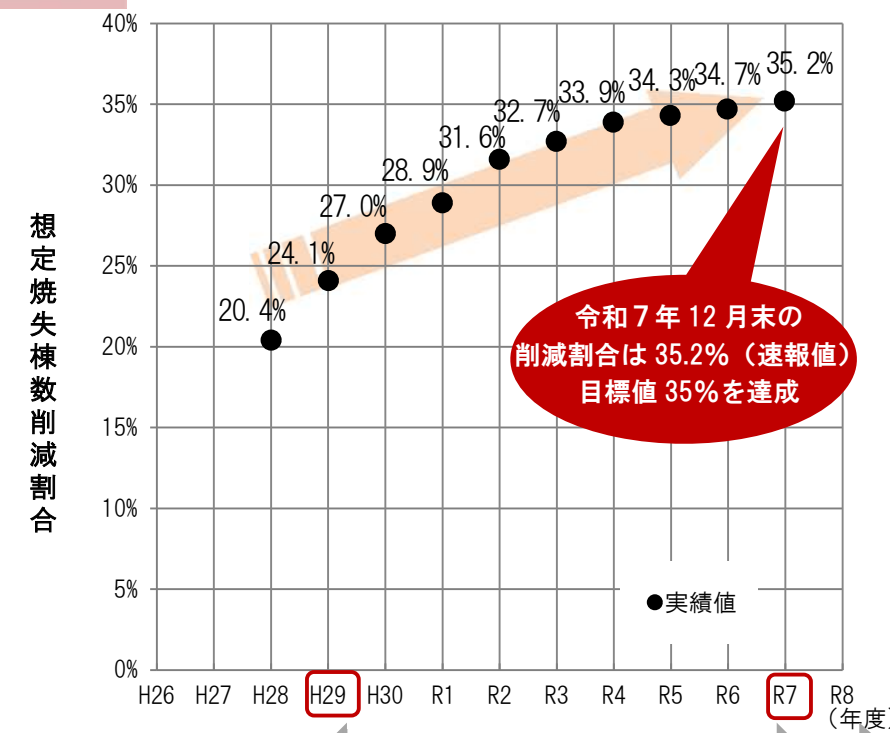
幸町・中幸町・南幸町・都町・神明町の不燃化重点対策地区内の皆さま

令和 7 年度までの目標を達成！さらなる不燃化を推進します！

想定焼失棟数削減の目標値と達成状況

不燃化重点対策地区である幸町周辺地区では、川崎市総合計画において「大規模地震時の想定焼失棟数*の削減割合」（平成 21 年度川崎市地震被害想定調査に対する削減割合）の目標値を令和 7 年度までに 35%以上削減することを目指して、老朽建築物の解体除却や耐火性能を強化した建替えなど、燃えにくい安全なまちづくりを進めてきました。幸町周辺地区では、令和 7 年 12 月末に想定焼失棟数削減割合が 35.2%（速報値※）となり、目標を達成しました。

※集計中のため速報値としています



*想定焼失棟数とは？

…1つの家から出火したときに延焼して燃えてしまうと想定される家屋の数です。

- ：未出火の木造・防火木造
- ：燃焼中の木造、防火木造、準防火造、耐火造
- ：鎮火後の木造及び防火木造



←焼失棟数約 300 棟の例

〈条件〉

- ・消火活動が行われない場合
 - ・出火後 6 時間の焼失棟数
- ※算出過程では複数の出火家屋を設定し、焼失棟数の平均値を求めます。

見直し後の補助制度による支援

さらなる不燃化推進へ

現在策定作業中の「川崎市密集市街地における防災まちづくり推進計画（案）」では、新たな目標値として、令和 6 年の現状値に対して令和 11 年に 30%、令和 15 年に 45%、令和 19 年に 60%の削減を目指しています。その実現のため、支援制度の見直しや拡充を行い、燃え広がりにくいまちづくりを推進していきます。

今後の支援内容は次ページへ

支援制度① 老朽建築物の除却工事に対する補助金

補助対象建築物

次の**いずれかの要件**を満たす建築物
(ただし、延べ面積10㎡以下の小規模なものは除く)

- ①旧耐震基準(昭和56年5月31日以前に工事着工されたもの)
- ②2階建以下かつ延べ面積500㎡未満で、耐用年数を経過した木造又は鉄骨造の建築物(耐用年数…木造22年、鉄骨造34年)

補助対象者

法人は対象外に

建物を所有する**個人** 又は所有者(個人)から承諾を得て除却を行う個人

補助金額

次の算定方法のうち最も低い金額

- ①実費(工事請負契約額)* ×補助率 2 / 3
- ②延べ面積(㎡) × 2万円/㎡ × 補助率 2 / 3
- ③100万円(上限額)

*税抜き金額です。



支援制度② 建築物の耐火性能強化工事(新築)に対する補助金

補助対象建築物

不燃化推進条例で規制対象となり、建築行為を行うことで、同条例で求められる耐火性能を有する建築物となるもの

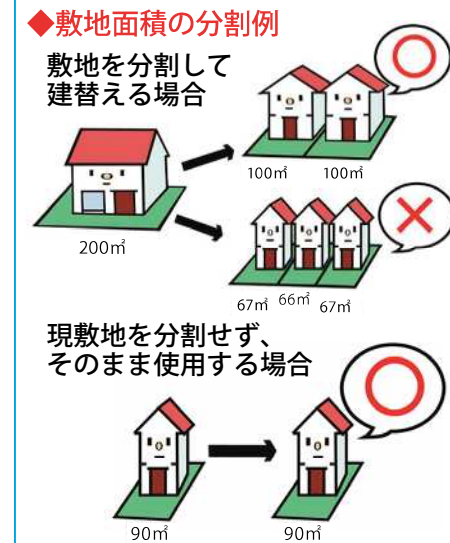
準防火地域の対象例:階数が2階以下、延べ面積が500㎡以内
防火地域の対象例:階数が1階以下、延べ面積が50㎡以内
延べ面積10㎡以下のものは除きます

◆新築時の敷地面積は100㎡以上(緩和規定あり)
補助対象となるかは、補助対象確認申請書により決定します。

補助金額

補助金額がUP!

延べ面積(単位:㎡)	補助金額	延べ面積(単位:㎡)	補助金額
10超え~30未満	20万円	150以上~170未満	160万円
30以上~50未満	40万円	170以上~190未満	180万円
50以上~70未満	60万円	190以上~210未満	200万円
70以上~90未満	80万円	210以上~230未満	220万円
90以上~110未満	100万円	230以上~250未満	240万円
110以上~130未満	120万円	250以上	260万円
130以上~150未満	140万円		



◆敷地面積の分割例
敷地を分割して建替える場合
敷地面積を分割せず、そのまま使用する場合

補助対象者 建築主の**個人**

法人は対象外に

拡幅促進路線の拡充

支援制度③ 拡幅促進路線の道路拡幅工事に対する補助金

拡幅促進路線における沿道民有部分の道路拡幅について、**塀等の解体・新設にかかる費用の一部を補助**します。
拡幅促進路線とは、災害時の避難の際に重要かつ身近な道路で、幅員4m未満のものであり、幅員4mへの拡幅を目指す路線です。具体的な拡幅促進路線は、下記のウェブサイトに掲載のPDF「川崎市密集市街地における防災まちづくり推進計画(案)」64ページをご確認ください。

拡幅促進路線の道路拡幅工事に対する補助金

補助の対象	補助率
塀・垣柵等の撤去の工事費*1	上限 30万円 *2
塀・垣柵等の新設*3の工事費	上限 30万円 *2



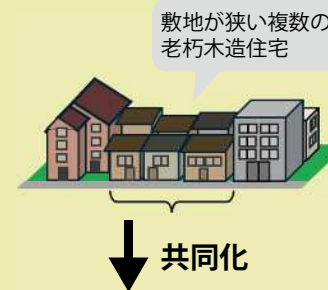
<https://www.city.kawasaki.jp/templates/pubcom/500/0000181676.html>
川崎市ウェブサイト「【パブリックコメント】川崎市密集市街地における防災まちづくり推進計画(案)に関する意見募集について(意見募集は終了しました)」

- *1 補助の対象となる工事は、地上及び地中の支障物件を一体的に除却する工事に限ります。
- *2 加えて、塀等の種類によって単価上限があります。
- *3 新設の工事費の補助は、撤去の工事費の補助金の交付を受ける場合のみに限ります。

支援制度⑤ 老朽建築物を共同住宅等に建替える工事・設計に対する補助金

〈まちづくり建替え〉

パターン①
複数の土地所有者が共同で建替える場合



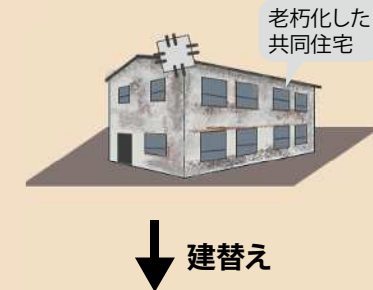
土地の有効利用ができます
避難経路や緊急車両の進入経路が確保できます

建替え前

建替え後

〈個別建替え〉

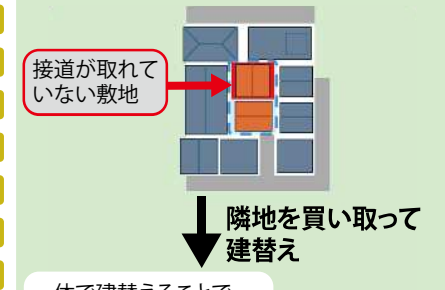
パターン②
老朽化したアパートを建替える場合



新築の共同住宅

〈個別建替え(隣地取得型)〉

パターン③
接道が無い隣地を買い取って建替える場合



一体で建替えることで接道が取れ、今後も再建築が可能になります

耐用年数の2 / 3以上経過しているなどの老朽化した建築物(条件については要綱別表第1を参照)

用途・形式	敷地面積	階数
共同住宅、長屋 ※各戸35㎡以上120㎡以下、かつ2以上の居室を設ける(単身者用住宅:各戸25㎡以上120㎡以下、1以上の居室)	100㎡以上	3階以上
戸建住宅	150㎡以上(条件により100㎡以上)	なし
	75㎡以上	

単独での建替えでも使いやすい制度になりました

補助対象者・項目・補助率

補助対象者…事業を行う土地所有者等の個人・法人(共同化の場合、地権者全員の同意を得た者も可)

補助対象項目	補助の内容	補助率	補助金額の上限
調査設計計画費	基本設計費・建築設計費(工事監理費を含む)の一部	2 / 3	料率表により算定(要綱別表第4を参照)
土地整備費	既存建物の除却費(除却後の敷地の整地を含む)及び補償費の一部		(個別建替えのみ上限あり) 非木造46,000円/㎡ 木造20,000円/㎡
共同施設整備費(まちづくり建替えの場合のみ)	空地等整備費、供給処理施設整備費、共用通行部分整備費等の一部		項目により一部上限あり

- ・支援制度⑤は「川崎市密集住宅市街地整備促進事業補助要綱」に基づく制度です。補助金は予算の範囲内で交付します。
- ・手続きは支援制度①②③と異なりますので、契約等の前に、お早めにご相談ください。

支援制度④

★防災空地のためにお貸しただける土地も引き続き募集しています。お気軽にお問合せください。

