

住宅市街地整備計画書

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

①名称：小田周辺地区

所在地：神奈川県川崎市川崎区小田1丁目の一部、小田2丁目、小田3丁目、小田4丁目、小田5丁目の一部、小田6丁目、小田7丁目の一部、浅田1丁目、浅田2丁目、浅田3丁目の一部

面積：約104.3ha

②名称：幸町周辺地区

所在地：神奈川県川崎市幸区幸町1丁目の一部、幸町2丁目の一部、幸町3丁目の一部、幸町4丁目、中幸町1丁目、中幸町2丁目、中幸町3丁目の一部、中幸町4丁目の一部、南幸町1丁目の一部、都町の一部、神明町1丁目の一部

面積：約37ha

(2) 重点整備地区

①名称：小田周辺地区

所在地：神奈川県川崎市川崎区小田1丁目の一部、小田2丁目、小田3丁目、小田4丁目、小田5丁目の一部、小田6丁目、浅田1丁目、浅田2丁目、浅田3丁目の一部

面積：約91ha

②名称：幸町周辺地区

所在地：神奈川県川崎市幸区幸町1丁目の一部、幸町2丁目の一部、幸町3丁目の一部、幸町4丁目、中幸町1丁目、中幸町2丁目、中幸町3丁目の一部、中幸町4丁目の一部、南幸町1丁目の一部、都町の一部、神明町1丁目の一部

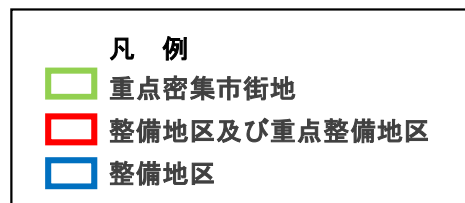
面積：約37ha

■整備地区及び重点整備地区の位置図

①小田周辺地区



②幸町周辺地区



2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

①立地

- ・小田周辺地区については、J R川崎駅から約2 km、南側に位置し、地区内には都市計画道路3・2・3号線（富士見鶴見駅線）が横断し、地区の東側はJ R南武支線、南側は都市計画道路3・1・2号線（東京大師横浜線）、西側は都市計画道路3・3・5号線（池田浅田線）、北側は都市計画道路3・5・1号線（貝塚京町線）等に接している。
- ・幸町周辺地区については、J R川崎駅から約500 m、北側に位置し、地区の東側は国道409号線、南側は都市計画道路3・4・7号線（幸町通線）、西側は国道1号線、北側はさいわい緑道緑地等に接している。

②地区の形成経緯

- ・小田周辺地区は明治期までは東海道から離れた一農村であったが、大正元年の川崎町による工場誘致政策や大正7年の貨物支線の開通等を契機とし、市街化や周辺の埋立てが加速した。大正12年の関東大震災による被害も、東京や横浜と比較すると少なかったために、避難者の流入により人口密度が上昇した。昭和初期には南武線が開通し、沿線の工場立地がさらに進行した。このような背景の中、当地区周辺でも昭和初期には耕地整理が完了し、比較的大きなグリッドの道路網が形成されている。戦災復興土地区画整理事業が昭和41年に完了したが、当地区では実施されず、この時期から市街地の密集化が見られる。
- ・幸町周辺地区は明治5年に川崎駅が開業したことを契機に、横浜精糖や東京電気、日東製網等の立地により工業化が早期に進行した。関東大震災による被災後の避難者の移住は市街化に拍車をかけ、昭和初期には既に密集化の傾向が見られる。当地区でも戦災復興土地区画整理事業は実施されなかった。

③現況

- ・小田周辺地区の住宅戸数密度は92.3戸/ha、換算老朽住宅戸数割合は65.5%となっている。
- ・幸町周辺地区の住宅戸数密度は141.8戸/ha、換算老朽住宅戸数割合は52.8%となっている。
- ・「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」（平成28年3月策定）に基づき、川崎市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である。

(2) 整備地区の課題

コンピューターシミュレーションによる即地的な被害予測に基づき、大規模地震時に火災が短時間で燃え広がる危険性が認められ、また建築物倒壊の多発が懸念されるなど、市内の他地区に比べて突出して防災上の課題が大きい。

(3) 整備地区の整備の方針

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

平成28年度3月に策定した「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」に掲げた成果目標の実現に向け、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地震にも耐えられるまちづくりを推進する。

ハード面からの取組については、建築物の不燃化を義務化する「川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例」と義務化の対象となる地域住民等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する。

ソフト面からの取組については、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を促進する。

②小田周辺戦略エリア整備プログラム

平成30年度に策定した「小田周辺戦略エリア整備プログラム」は、南武支線沿線地域の持続的な発展に向け、喫緊の課題である密集市街地を抱える小田周辺地区において、密集市街地の改善のための整備方針や地域住民等への支援となる促進策を位置付けた。

整備方針として、優先整備地区や目標値を設定し、地区全体の不燃領域率を向上させるとともに、地区外への安全な避難経路を確保することにより、安全・安心なまちづくりを推進する。

また密集市街地の改善にむけては、防災性向上のために必要な「建築物の不燃化」や「道路等の空地の確保」を図る必要があり、住民個々の建替え等が重要になる。そのため、生活や資産への影響が多大であることから、これらの課題を解決するため、地域住民等への支援となる促進策を位置付けた。

なお、本整備プログラムの策定にあわせ、川崎市と独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）は、『小田周辺戦略エリアにおけるまちづくりの推進に関する基本協定』を締結し、緊密に連携し協力することで、密集市街地改善の取組を加速させることとした。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

■土地利用に関する区分図（小田周辺地区）

小田周辺戦略エリア整備プログラムを踏まえ、土地利用に関する事項を以下のとおりとする。

①地域商業エリア

- ・土地の高度利用を図りつつ、店舗、事務所、共同住宅等が調和した市街地の形成を目指す。

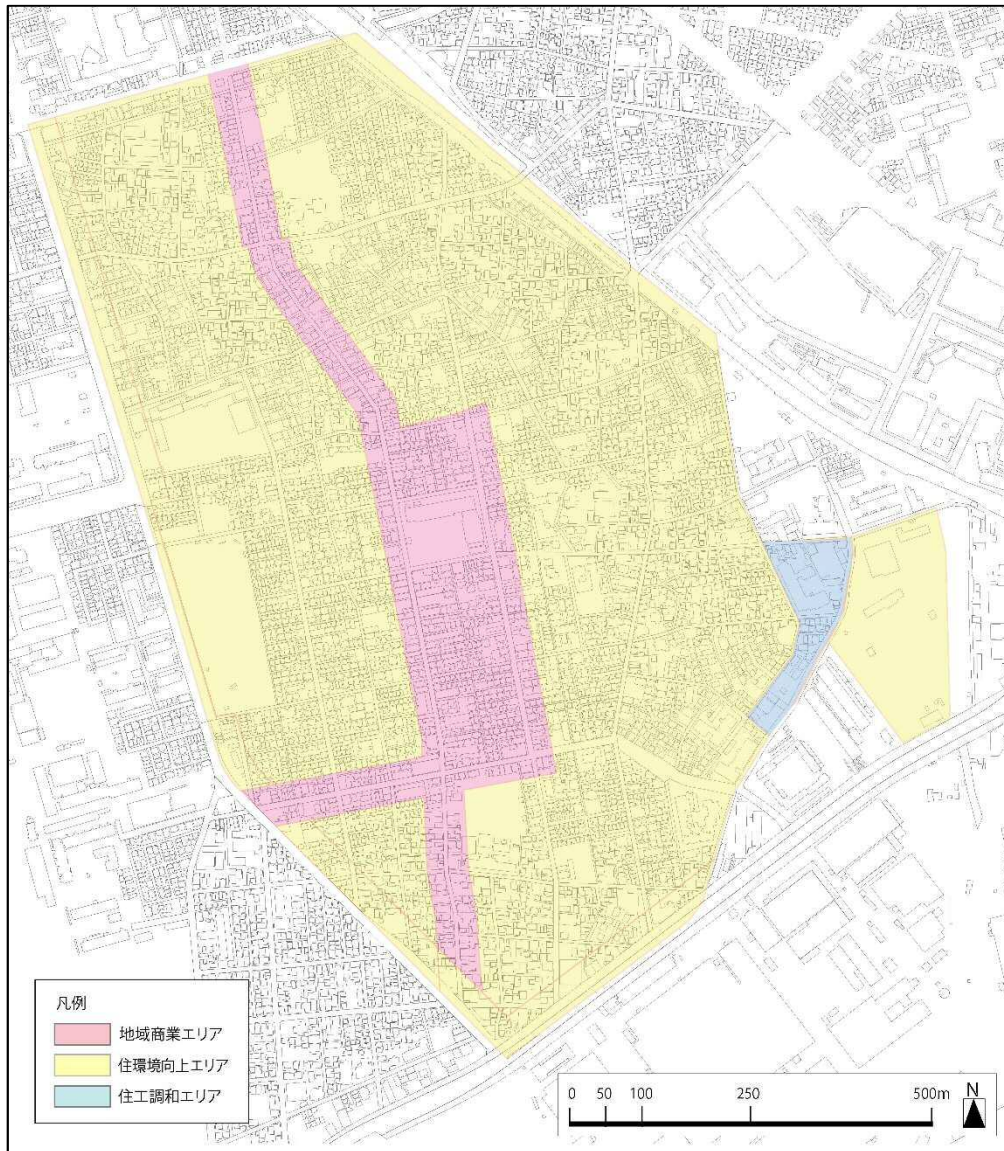
・身近な商店街を中心に、商業施設と住宅とが調和した市街地の形成を目指す。

②住環境向上エリア

・中密度の土地利用を維持しつつ、住環境の整備や防災機能の向上を図り、戸建住宅と共同住宅等が調和した市街地の形成を目指す。

③住工調和エリア

・中密度の土地利用を維持しつつ、住環境の整備や防災機能の向上を図り、戸建住宅共同住宅、小規模な工場等が調和した市街地の形成を目指す。



■土地利用に関する区分図（幸町周辺地区）

指定用途地域を踏まえ、地区の土地利用に関する事項を以下のとおりとする。

①幹線道路沿道住宅地区

- ・中密度の土地利用を維持しつつ、住環境の整備や防災機能の向上を図り、戸建住宅と共同住宅等が調和した市街地の形成を目指す。
- ・防火地域に指定された区域では、耐火建築物を中心とした建築物更新を促進し、幹線道路における延焼遮断機能の向上を図る。

②幹線道路沿道商業地区

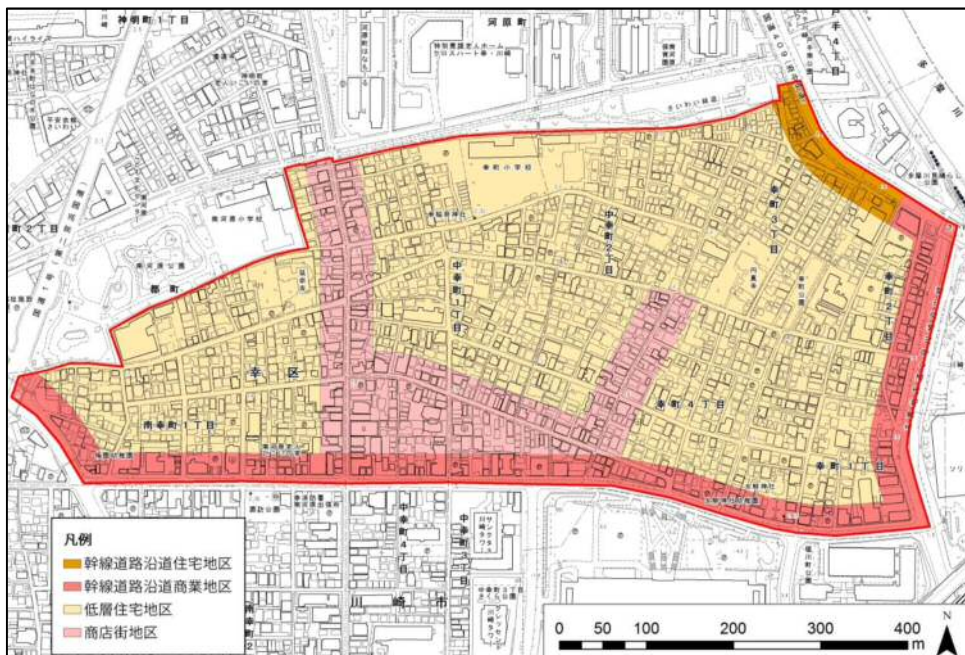
- ・土地の高度利用を図りつつ、店舗、事務所、共同住宅等が調和した市街地の形成を目指す。
- ・防火地域に指定された区域では、耐火建築物を中心とした建築物更新を促進し、幹線道路における延焼遮断機能の向上を図る。

③低層住宅地区

- ・中密度の土地利用を維持しつつ、住環境の整備や防災機能の向上を図り、戸建住宅と小規模な共同住宅等が調和した市街地の形成を目指す。

④商店街地区

- ・身近な商店街を中心に、商業施設と住宅とが調和した市街地の形成を目指す。



4. 住宅等の整備に関する事項

①建築物の不燃化の促進

- ・準耐火建築物等以上の耐火性を持った建築物への更新を促進することにより、災害時の火災延焼を抑制し大規模な市街地火災を防ぐ。

②老朽建築物の解体除却

- ・耐火性能の低い裸木造・防火造を中心とした老朽建築物の解体除却を促進することで、災害時の火災延焼の抑制を図る。

③共同建替えの促進

- ・老朽建築物が連担した地区や接道条件が悪いため建替えが困難な敷地を含む地区において、共同建替えを促進し、耐火建築物等への更新による市街地の不燃化を進めるとともに、土地の有効利用を図る。

④権利者への建替え等の促進

- ・地域住民の防災意識の醸成に向け、地域の防災活動を支援するとともに、まちのルールづくりなどを実践する地元協議会の設立を支援する。
- ・老朽建築物の居住者等に対して、戸別訪問を行うとともに、現地に住民からの相談等に対応する権利者支援の活動拠点を設置し、建替え・住み替え等の提案を行うなど権利者への積極的な働きかけを行う。
- ・権利者単独による建替えが困難な場合もあることから、土地の交換や分合、共同化などを推進し、建替え困難敷地の解消を図る。
- ・不燃化重点対策地区に隣接した南部防災センター敷地等を活用することで、住み替えが必要な地域住民等に対する効果的な住み替え先の確保を図る。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

①地区主要道路の整備

- ・地震火災が拡大して大火に発展することを防ぐため、地区内におけるミニ延焼遮断帯として避難路や消防活動の重要性が高いと考えられ、また、平常時における歩行者等の安全性・快適性の向上にも特に必要と考えられる路線を「地区主要道路」として選定し、道路幅員6mへの一部拡幅をめざすとともに、長期的には将来の地区計画等の手法による沿道建築物の壁面後退規制等の導入を視野に入れて、地域住民との協働による検討を進める。

(2) その他の施設に関する事項

①指定道路の整備

- ・災害時の消火活動を円滑にし、安全な避難経路を確保するため、川崎市区画道路拡幅整備促進事業助成金交付要綱（平成20年3月26日制定）の重点路線の拡幅を最優先に、幅員4mへの拡幅を促進する。

②防災空地の整備

- ・災害時の火災延焼の抑制や避難経路等の空間の確保を目的に、私有地の所有者との無償の土地使用貸借契約を締結の上で防災空地の整備を進める。
- ・この防災空地は、災害時の一時避難場所や消防活動用地の確保を主目的に整備するものであるが、平常時においても緑化広場などコミュニティの場として活用を図る。

6. その他必要な事項

事業施行予定期間は、平成32年度から平成41年度までの10年間とする。