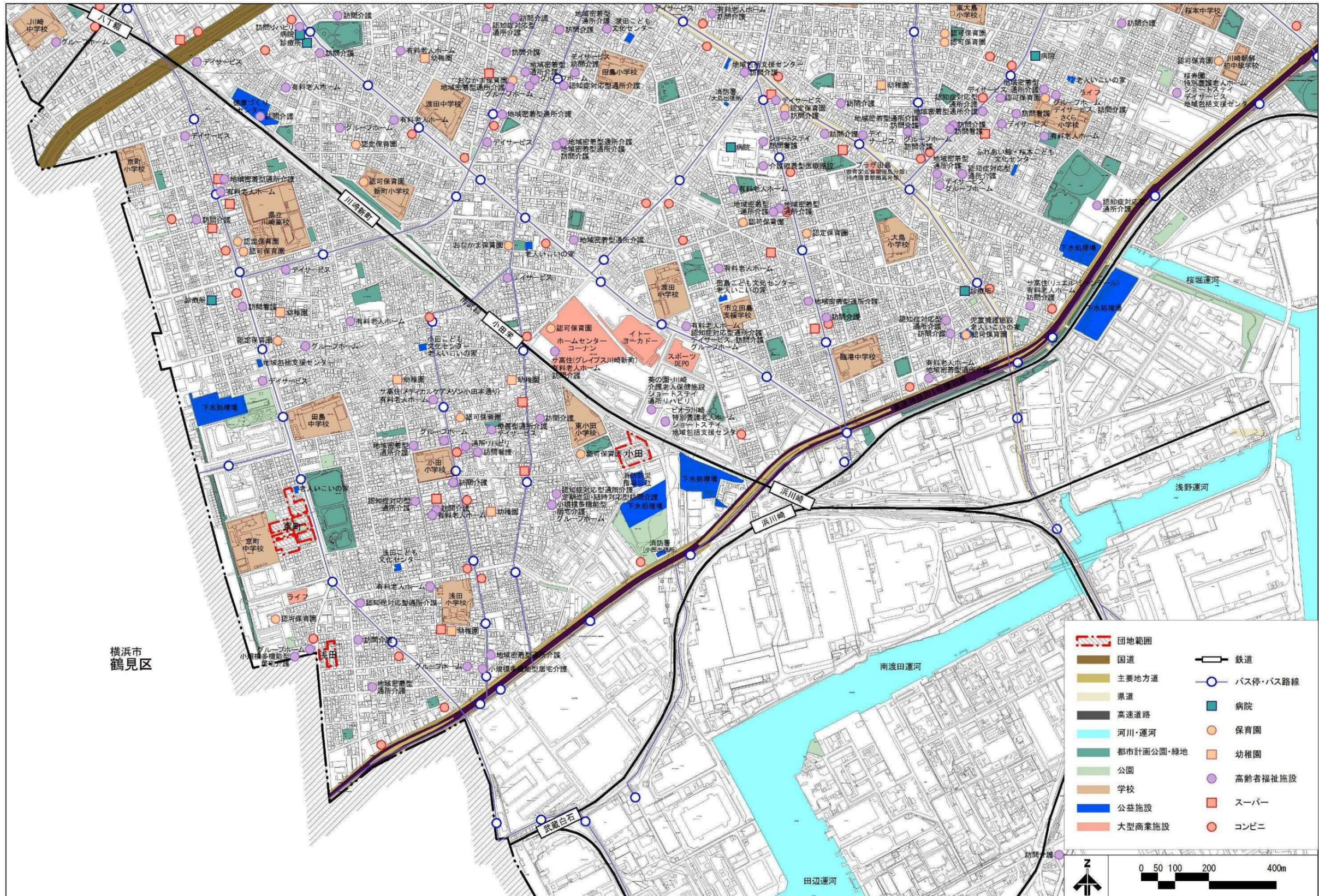


2-2-3. 川崎区南部グループ

(1) 現況把握

1) 周辺関連図

○京町は、小田栄駅（JR南武支線）から850mの距離にあり、川崎駅・八丁畷駅へのバス路線に面している。浅田は安善駅（鶴見線）から750mの距離にある。小田は小田栄駅（JR南武支線）から徒歩圏に位置している。



2) 敷地条件図

①京町

- 京町耐火A、京町耐火Bとも東側は都市計画道路池田浅田線（幅員 24.8m）に接している。その他は区画道路（幅員 3.9～6.3m）に接している。
- 京町耐火Aの南側は京町第5公園に接している。また、中央部に京町第4公園が位置しており、不整形な敷地形状である。京町耐火Bの住棟がある敷地の北東部に京町いこいの家（平成2年開設）が隣接して立地している。京町ももたろう公園の東側の敷地は駐車場や未利用地である。
- 地形はほぼフラットで、法面等は発生していない。
- なお、京町耐火Cでは全面的改善事業が進められているため、当節において検討対象外とする。



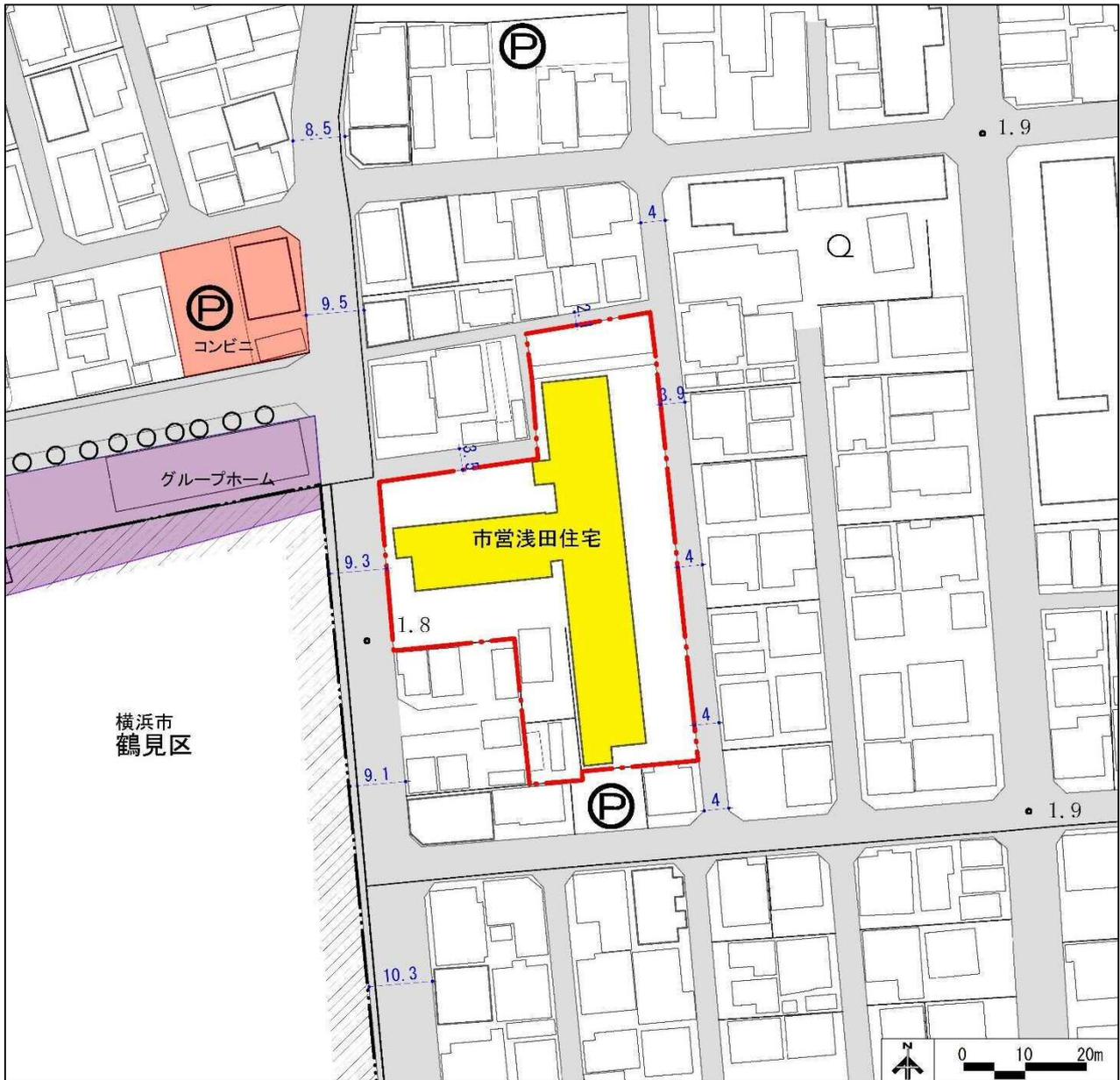
	団地範囲		昭和40年以前建設
	鉄道		昭和41～45年以前建設
	建築基準法道路		昭和46～50年以前建設
	団地内通路		昭和51～55年以前建設
	学校		昭和56～58年以前建設
	都市計画公園		昭和59以降建設
	公園		
	公益施設		
	大型商業施設		
	法面		

住棟	建設年度
	第4次ストック総合活用計画の位置付け
	計画期間前期 (H29～33) に建替
	計画期間前期 (H29～33) に長寿命化改善

②浅田

○西側は区画道路 (9.3m)、東側は同じく区画道路(3.9~4.0m)に接している。南側は民地に接している。

○地形はほぼフラットで、法面等は発生していない。



	団地範囲
	鉄道
	建築基準法道路
	団地内通路
	学校
	都市計画公園
	公園
	公益施設
	大型商業施設
	法面

住棟	建設年度
	昭和40年以前建設
	昭和41~45年以前建設
	昭和46~50年以前建設
	昭和51~55年以前建設
	昭和56~58年以前建設
	昭和59年以降建設

住棟	第4次ストック総合活用計画の位置付け
	計画期間前期(H29~33)に建替
	計画期間前期(H29~33)に長寿命化改善

③小田

- 西側は幹線道路（幅員 10.0m）に、南側は区画道路（幅員 7.3m）に接している。その他は民地、高圧線敷に接している。
- 周辺には、南武防災センター、渡田雨水滞水池、消防小田公舎など、公的な施設が集積している。
- 地形はほぼフラットで、法面等は発生していない。



	団地範囲		住棟	建設年度
	鉄道			昭和40年以前建設
	建築基準法道路			昭和41～45年以前建設
	団地内通路			昭和46～50年以前建設
	学校			昭和51～55年以前建設
	都市計画公園			昭和56～58年以前建設
	公園			昭和59年以降建設
	公益施設		住棟	第4次ストック総合活用計画の位置付け
	大型商業施設			計画期間前期(H29～33)に建替
	法面			計画期間前期(H29～33)に長寿命化改善

3) 上位計画の整理 (川崎市・川崎区)

■上位計画のまとめ

上位計画	内容
川崎市住宅基本計画 (2017 (平成 29) 年 3 月)	<p>◇川崎駅・臨海部周辺エリアにおける主な取組の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した住宅や狭あい道路の改善、密集市街地の防災性の向上を推進するとともに、住民協働による地域防災力の向上を図る。 ・臨空・臨海都市拠点である殿町・大師河原地域や浜川崎駅周辺地域での研究機関等の集積を活かした職住近接型・職住一致型のライフスタイルも実現できる住宅市街地の形成を目指す。また、京浜工業地域の発展に伴って市街化が進行した住工混在型市街地においては、生産機能と居住機能の共存を推進する。 ・賃貸用の空き家や市場に埋もれている高経年の木造賃貸住宅を活用し、低所得者や中高年単身者の住まいを確保するなど、民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの構築を図る。
川崎市都市計画マスタープラン (H29.3 改定)	<p>◇川崎区 (南部) グループに関する項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・川崎区 (南部) グループは、生活行動圏域の沿線まちづくりにおいて、川崎駅・臨海部周辺エリアに位置づけられている。 ・当該住宅近くにある浜川崎駅周辺地域は、「臨空・臨海都市拠点」に位置づけられ、広域的な視点から求められる機能の導入や土地利用転換の動向を視野に入れながら、活力ある拠点形成に向けたまちづくりを進めるとしている。 ・川崎区小田周辺地区は、密集市街地のうち、重点的な対策の優先度が極めて高い「重点対策地区」として位置づけられている。 <p>◇市営住宅に関する項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅団地の再生に向けて、老朽化した市営住宅については、適切な建替え、改善、修繕などを計画的に行うとともに、比較的規模が大きい団地の建替えにおいては、社会福祉施設との併設、オープンスペースや良好な景観デザインの創出を図るなど、周辺地域の環境改善を含む一体的なまちづくりに考慮して取組むとしている。
川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想 (H19.3)	<p>◇小田・浅田・京町地域に関する項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小田、小田栄、浅田、渡田、浜町、鋼管通、四谷など面的整備が行われていない地域では、幅員 4m 以下の道路が多く分布し、道路率も 15% 未満で、さらに、老朽化した木造家屋が密集している地区もあるため、これらの改善が課題となっている。 ・小田 2、3 丁目、小田栄 1 丁目、浅田 3 丁目の緊急に改善すべき密集住宅市街地では、防災性の向上に向けて、老朽建築物等の建替えの促進や地区改善の手法などの検討を住民と協働して取り組むとしている。 ・小田 2、3 丁目については、特に、計画的な住宅市街地の整備・開発が必要な重点地区に位置づけられており、老朽建築物等の共同建替えや協調建替えを促進し、建替更新の機会をとらえた狭あい道路の拡幅や小広場の整備に努め、防災性の高い住宅市街地への再生を図るとしている。 <p>◇川崎区 (南部) グループ内の市営住宅に関する項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化社会に対応した住宅地の形成に向けて、公営住宅の有効活用による高齢者・障害者、子育てファミリー向け住宅の確保に努めるとしている。 ・地区コミュニティを基盤とする様々な活動をより活発にするため、公営住宅の建

上位計画	内容
	<p>替えなどにあわせ、地域ニーズに対応した機能の充足をめざすとしている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良好な住宅団地の維持・改善に向けて、老朽化した市営住宅については、適切な建替え、改善、修繕などを計画的に行うとともに、比較的規模が大きい団地の建替えにおいては、福祉施設との合築、オープンスペースや良好な景観デザインの創出など、周辺地域の環境改善を含む一体的なまちづくりに考慮して取り組むとしている。
<p>第6期川崎市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（H27.3）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇日常生活圏域・地域ケア圏域 <ul style="list-style-type: none"> ・川崎市では、行政区の7か所を「日常生活圏域」としており、また、地域包括支援センターを設置している中学校区程度を「地域ケア圏域」として概念的に設定し、地域づくりの単位としている。 ◇市営住宅に関する項目 <ul style="list-style-type: none"> ・地域包括ケアシステムの構築に向けた取組の1つに「高齢者の多様な居住環境の実現」を掲げ、市営住宅に関する施策として、市営住宅の建替えなどに伴うユニバーサルデザイン仕様への変更や、100戸以上の市営住宅の建替えに伴う社会福祉施設などの併設、市営住宅における介護者支援のための取組を挙げている。 ◇川崎市（南部）グループに関する項目 <ul style="list-style-type: none"> ・川崎市では、高齢者が抱える健康課題への対応、地域における交流の場づくり、高齢者の地域生活を支えるネットワークの強化を、高齢者に関する今後の主な取組としている。

■川崎市都市計画マスタープラン全体構想（平成 29 年 3 月改定）

■めざす都市像

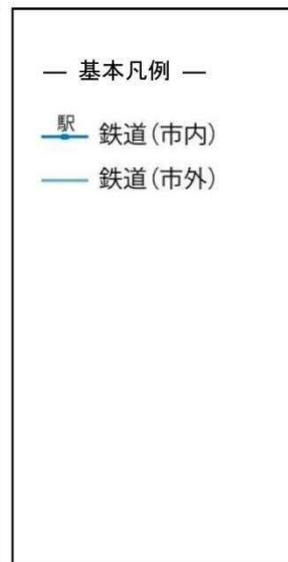
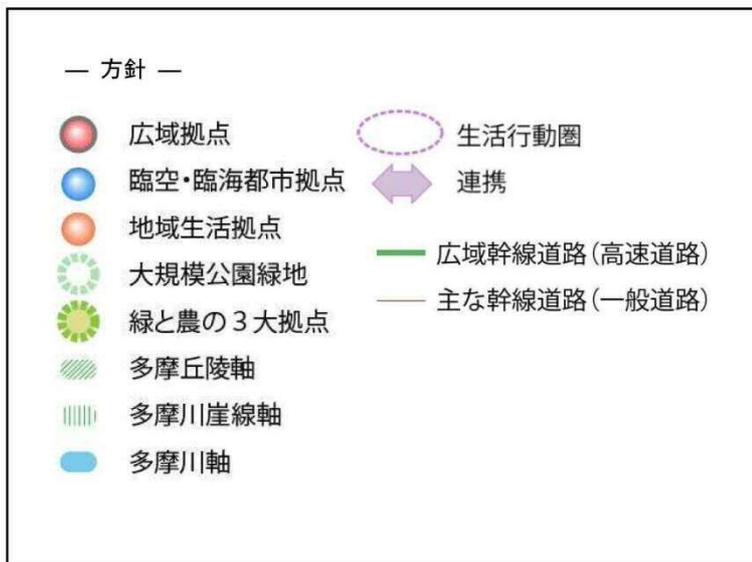
～「成長と成熟の調和による持続可能な最幸のまち かわさき」～

■まちづくりの基本目標

～「安心のふるさとづくり」「力強い産業都市づくり」～

- ・子どもたちの笑顔があふれ、高齢者や障害者など、誰もが社会に貢献しながら生きがいを持つことができ、産業都市として力強く発展し続ける、そのような成長と成熟が調和し、誰もが幸せを感じられる川崎をめざし、「安心のふるさとづくり（成熟）」と「力強い産業都市づくり（成長）」の調和により、市政をバランスよく進める。

【都市構造図】



■市営住宅に関する項目

◇住宅団地の再生

- ・老朽化した市営住宅については、適切な建替え、改善、修繕などを計画的に行うとともに、比較的規模が大きい団地の建替えにおいては、社会福祉施設との併設、オープンスペースや良好な景観デザインの創出を図るなど、周辺地域の環境改善を含む一体的なまちづくりを考慮した取組を進めます。

■川崎市（南部）グループに関する項目

◇臨空・臨海都市拠点の整備

- ・臨海部では、首都圏における地理的優位性や羽田空港との近接性、川崎港を通じた海外とのつながりなどの優れたポテンシャルを活かし、既存産業の高度化・高付加価値化や、研究開発機能、環境・ライフサイエンス分野など先端産業の集積・創出、陸海空の交通結節機能を活かした物流拠点形成、これまで培った環境技術を活かした国際貢献、また、土地利用の誘導やこれらを支える都市基盤整備を進め、我が国の経済を牽引する活力ある臨空・臨海都市拠点の形成をめざします。
- ・臨海部の持続的発展を推進するため、「殿町・大師河原地域」、「浜川崎駅周辺地域」を臨空・臨海都市拠点に位置づけます。

〈浜川崎駅周辺地域〉

- ・浜川崎駅周辺地域では、広域的な視点から求められる機能の導入や土地利用転換の動向を視野に入れながら、活力ある拠点形成に向けたまちづくりを推進します。

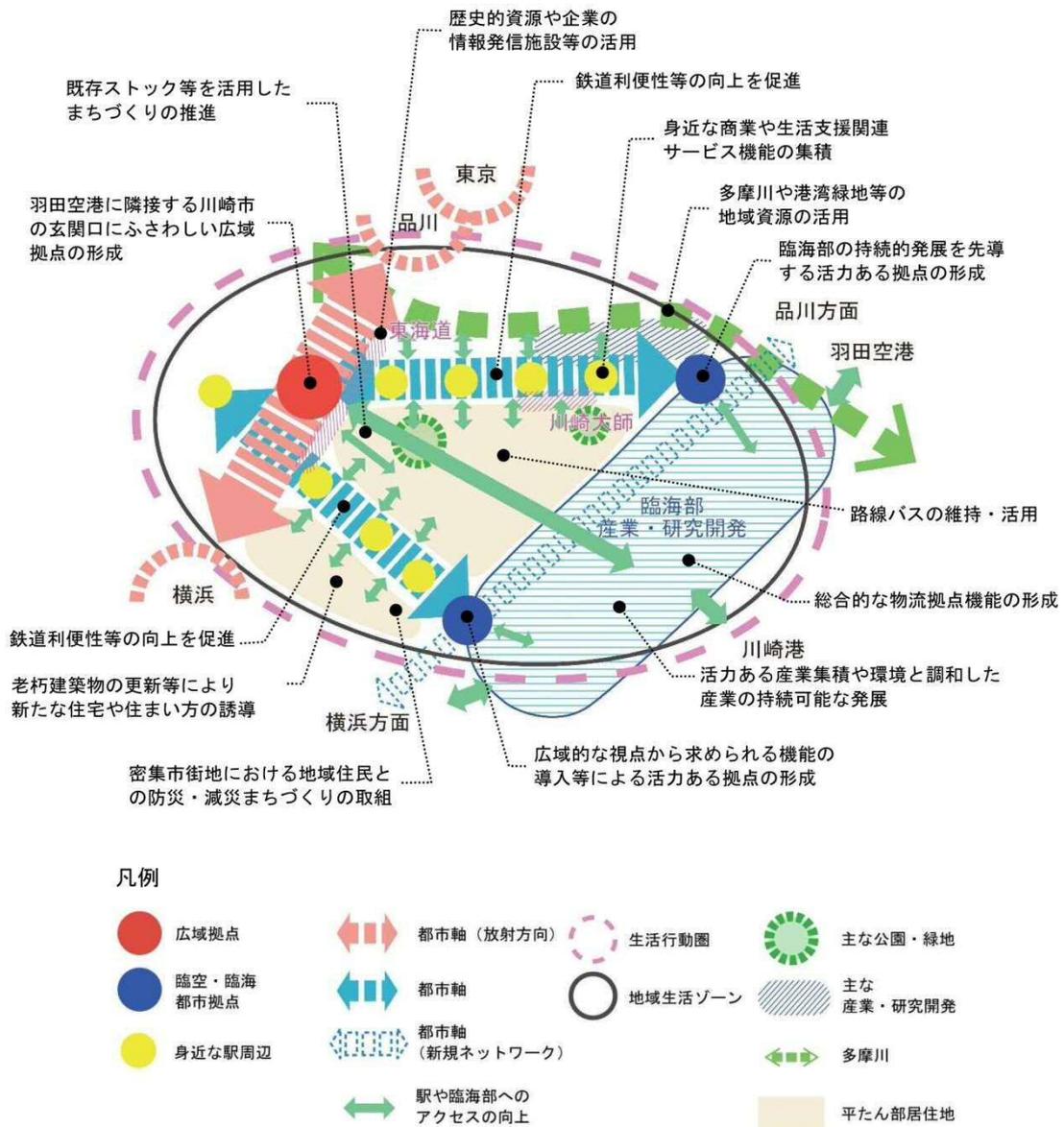
◇密集市街地の改善

- ・老朽木造住宅等が密集し、大規模地震時に建物倒壊や火災延焼による被害の恐れがある密集市街地では、防災性の向上に向けて、耐震・耐火性能に優れた建築物への建替えを促進するとともに、地域特性に応じた防災上の課題解決に向けた検討を住民と協働して取り組みます。
- ・密集市街地のうち、重点的な対策の優先度が極めて高い川崎市小田周辺地区及び幸区幸町周辺地区を「重点対策地区」として位置づけ、建物の新築時の耐火性能強化を義務化する新たな防火規制条例と、義務化の対象となる地域住民の負担に配慮した支援制度の拡充をあわせて推進します。
- ・重点対策地区については、防災上の危険性が特に高い地域のうち、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として防災再開発促進地区にも指定し、老朽木造建築物等の除却や建替え、共同化にあわせた建築物の不燃化・耐震化を促進するとともに、道路・公園・広場等の整備を進め、延焼の拡大防止や避難地、避難路の確保をめざします。
- ・密集市街地においては、建築基準法の接道要件を満たさない敷地が存在していること等により、建替え等の更新が進まず、防災面をはじめ住環境の改善が難しい状況にあるため、連担建築物設計制度等の活用などを検討し、住環境の改善に努めます。

◇川崎駅・臨海部周辺エリアのまちづくりの考え方（エリア全般）

- ・本エリアにおける地域特性や交通環境を考慮し、サービスの向上による公共交通の利用促進を図り、駅や駅周辺へのアクセスの向上をめざします。
- ・多摩川や港湾緑地等の地域資源を活かし、アクセスの向上や魅力の発信を通じ、広域的な交流の場の形成をめざします。
- ・路線バスを維持・活用し、誰もが快適に移動できるまちづくりをめざします。
- ・老朽建築物の更新等により、新たな住宅や住まい方の誘導を図ります。
- ・密集市街地における地域住民との防災・減災まちづくりの取組を進めます。
- ・臨海部の就業者などの居住を支える住環境の向上を図ります。

◇川崎駅・臨海部周辺エリアのまちづくり概念イメージ図

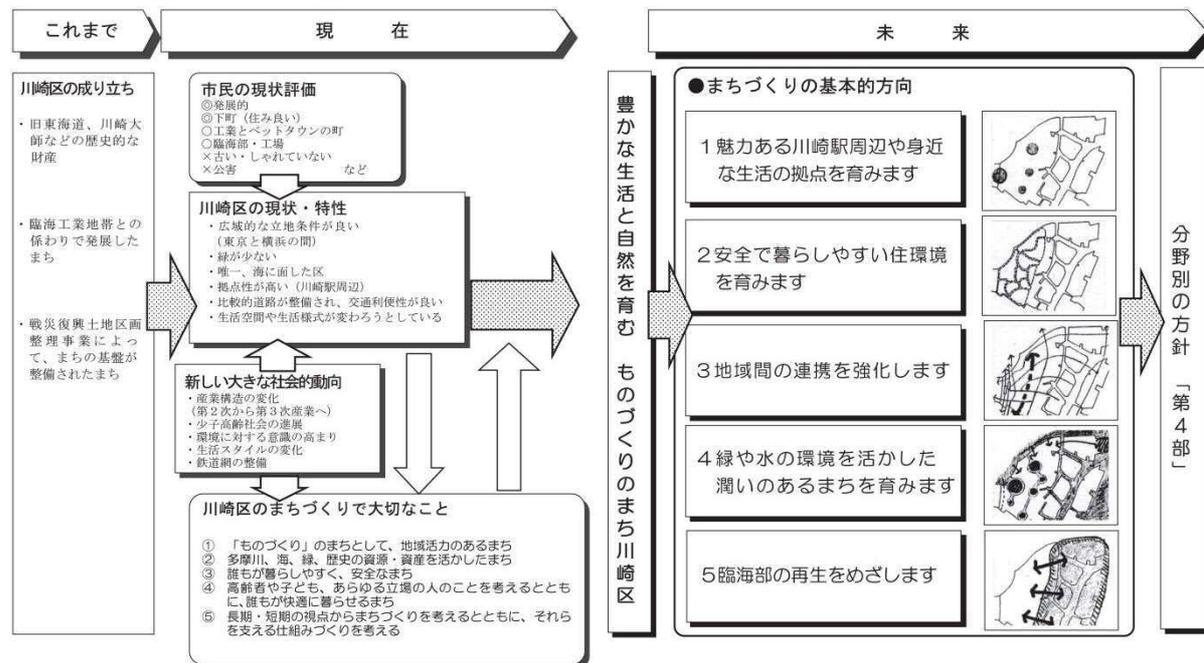


■川崎市都市計画マスタープラン 川崎区構想（平成 19 年 3 月）

■めざすべき都市像

～豊かな生活と自然を育むものづくりのまち川崎区～

■めざすべき都市像



■川崎区（南部）グループの市営住宅に関する項目

◇少子高齢化社会に対応した住宅地の形成

・公営住宅の有効活用による高齢者・障害者、子育てファミリー向け住宅の確保に努めます。

◇公共公益施設の整備

・子育てや高齢者支援、防災活動、緑化活動など、地区コミュニティを基盤とする様々な活動をより活発にするため、住民との協働により、空き店舗などの活用の支援・促進、さらに、各地域にある老人いこいの家やこども文化センター、学校などの既存施設の有効利用を図るとともに、学校、公営住宅の建替えなどにあわせ、地域ニーズに対応した機能の充足をめざします。

◇良好な住宅団地の維持・改善

・老朽化した市営住宅については、適切な建替え、改善、修繕などを計画的に行うとともに、比較的規模が大きい団地の建替えにおいては、福祉施設との合築、オープンスペースや良好な景観デザインの創出など、周辺地域の環境改善を含む一体的なまちづくりに考慮して取り組みます。

■小田・浅田・京町地域に関する項目

◇住宅地の住環境の改善と用途混在地区の改善をめざします

（現状と課題）

・小田、小田栄、浅田、渡田、浜町、鋼管通、四谷など面的整備が行われていない地域では、幅員 4m 以下の道路が多く分布し、道路率も 15% 未満で、さらに、老朽化した木造家屋が密集している地区もあるため、これらの改善が課題となっています。

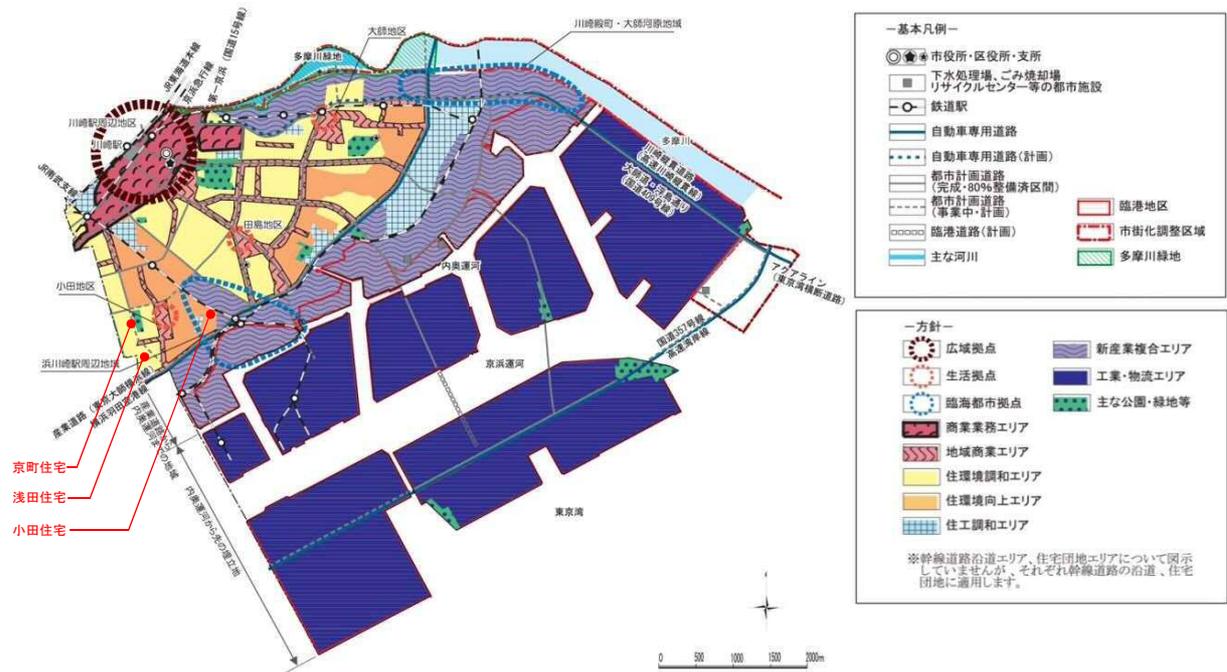
(特に計画的な住宅市街地の整備・開発が必要な重点地区(小田2、3丁目地区))

- ・老朽建築物等の共同建替えや協調建替えを促進し、建替更新の機会をとらえた狭あい道路の拡幅や小広場の整備に努め、防災性の高い住宅市街地への再生を図ります。

◇住宅地の住環境の改善と用途混在地区の改善をめざします

- ・小田2、3丁目、小田栄1丁目、浅田3丁目の緊急に改善すべき密集住宅市街地では、防災性の向上に向けて、老朽建築物等の建替えの促進や地区改善の手法などの検討を住民と協働して取り組みます。

【川崎区構想 土地利用方針図】



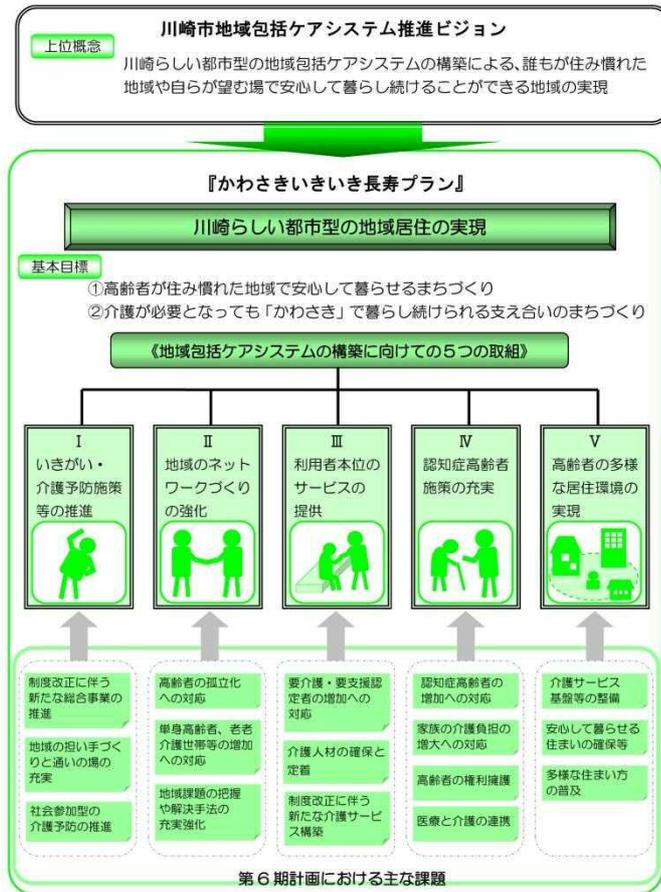
【川崎区構想 都市防災方針図】



■第6期川崎市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（平成27年3月）

■第6期計画における施策の方向性

◇第6期計画の骨子

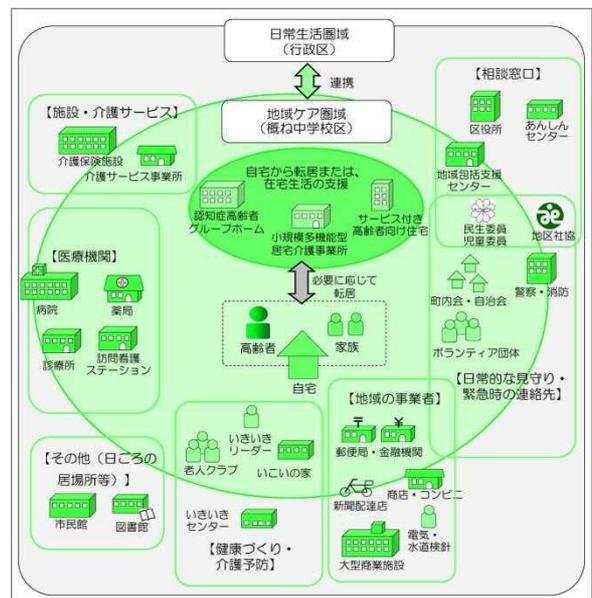


◇日常生活圏域

- ・本市は、地理的条件、交通事情などからみるとコンパクトな都市であり、人口分布や介護基盤の整備状況などを総合的に勘案して、行政区の7か所を「日常生活圏域」としています。また、地域包括支援センターを設置している中学校区程度を「地域ケア圏域」として概念的に設定し、地域づくりの単位としています。
- ・第6期計画では、「地域ケア圏域」と「日常生活圏域」のより一層の連携を踏まえながら、高齢者施策の充実を図ります。

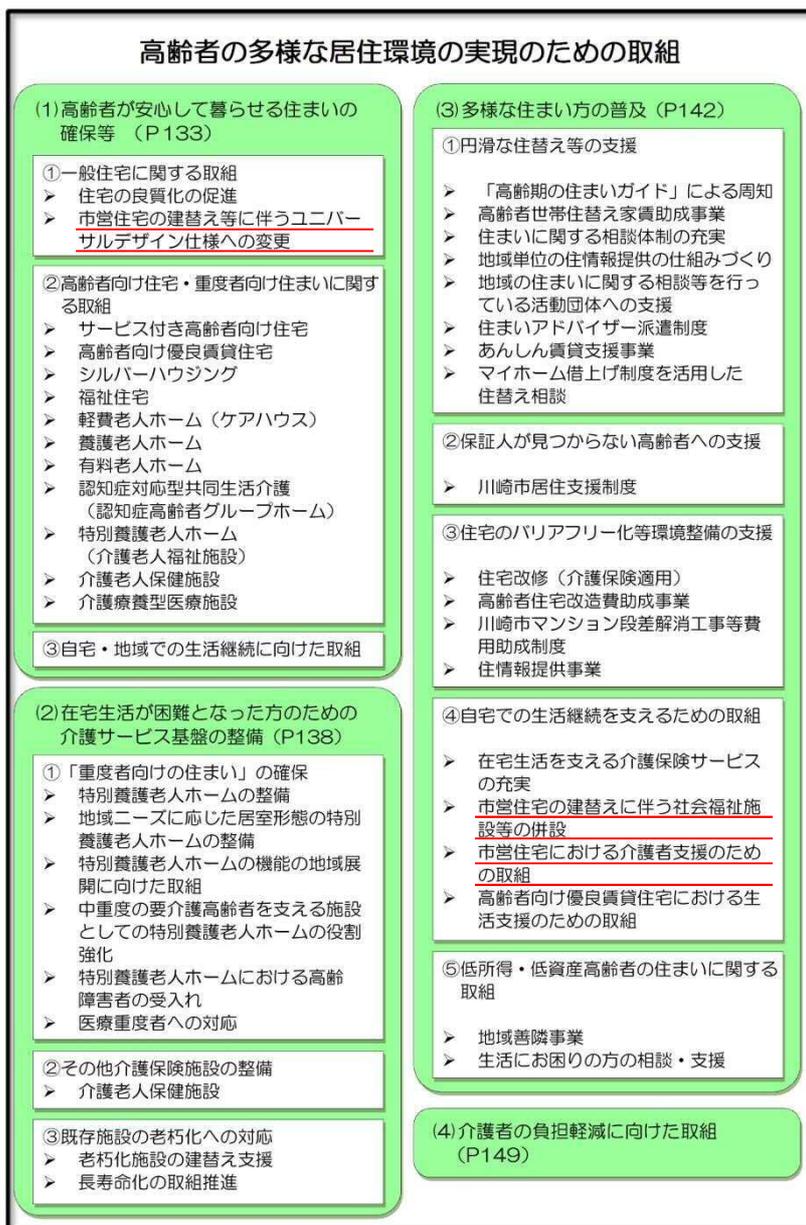


【本市における日常生活圏域】



■高齢者の多様な居住環境の実現

◇高齢者の多様な居住環境の実現のための取組



◇市営住宅の建替えなどに伴うユニバーサルデザイン仕様への変更(市主導の住宅供給の取組)

- 市営住宅を建替える際には、ユニバーサルデザインを取り入れ、入居者が使いやすい住宅を供給します。

◇市営住宅の建替えに伴う社会福祉施設などの併設

- 100戸以上の市営住宅を建替える際には、余裕敷地を創出し、社会福祉施設などを併設し、入居者も含めた地域住民に必要な支援を行います。

◇市営住宅における介護者支援のための取組

- 市営住宅入居者のために整備した駐車場について、高齢者の介護目的などの来訪者が利用できるように試験的にコインパーキングを導入します。また、自動車を手放した高齢者の多様な交通環境整備などの観点から、カーシェアリングについても試験的に導入しています。今後の検証結果も踏まえ、市営住宅へのコインパーキング・カーシェアリングの設置について拡大する方向で検討を行います。

■川崎区の高齢者施策の取組

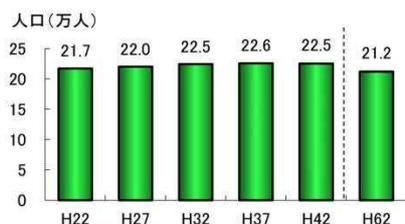
2 川崎区の高齢者施策の取組

①区の概況

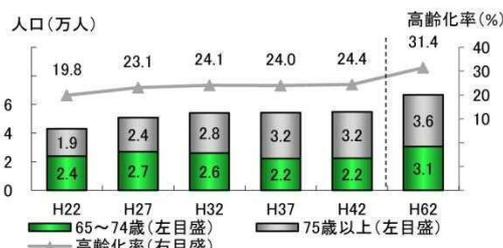
○区の面積：40.25km²

○区の人口：222,764人（住民基本台帳人口、平成26年10月1日現在）

○区内の人口推移

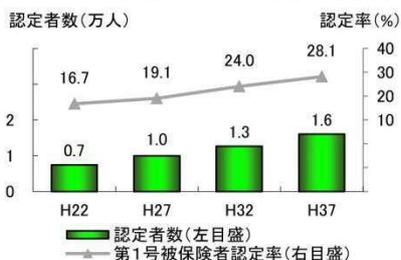


○区内の高齢者人口、高齢化率



※高齢化率は、高齢者人口を総人口で除していますが、結果を四捨五入しているため、上記グラフの数値と一致しない場合があります。

○区内の要介護・要支援認定者数、認定率



※いずれの統計もH27以降は推計値です。



②高齢者に関するこれまでの主な取組（平成24～26年度）

年度	取組の概要
24	<p>○認知症高齢者を地域で支える体制づくり 寸劇やシンポジウム等を含む普及啓発講座（120人参加）や認知症サポーター養成講座（延べ113人参加）、認知症家族介護教室等を開催しました。</p> <p>○権利擁護体制の充実に向けた取組 サービス事業所職員を対象に成年後見制度に係る研修を開催しました。（78人参加）</p>
25	<p>○関係機関・事業者との連携に関する取組 区内の病院医療連携室・相談室職員との意見交換会（49人参加）や区内指定サービス事業所職員との意見交換会（110人参加）を開催しました。</p> <p>○区民や関係機関を対象とする認知症サポーター養成講座の開催（延べ479人参加）</p>
26	<p>○地域ケア連絡会議による地域のネットワークの推進 地域ケア連絡会議を開催し、課題を共有するとともに、地域のネットワーク強化を図るため、広く関係機関・団体等に参加を呼びかけ、会議を開催しました。（全4回）</p> <p>○健康づくりサポーターの養成 地域ぐるみで健康づくりに取り組むため、ワークショップを開催しました。（全10回）</p>

③区の地域福祉計画

計画の理念：「つながりでつくる、いつまでも安心して健やかに暮らせるまち 川崎区」

計画の基本目標：

1 誰もが安心して暮らせる住みやすいまちづくり

- (1) サービス周知とサービス利用者の権利擁護と啓発に取り組みます
- (2) 健康で安心して生活できる地域づくりに取り組みます
- (3) 様々な生活課題への幅広いサービスの提供に取り組みます

2 みんなで支え合えるまちづくり

- (1) 地域ぐるみの見守り、支え合いの環境づくりに取り組みます
- (2) 地域福祉への理解を広め、福祉のまちづくりを推進します
- (3) 関係機関及び各種団体の活動を支援し、連携を強化します

3 分かりやすい支援体制と地域の資源を活用できる豊かなまちづくり

- (1) 総合的な支援体制づくりに取り組みます
- (2) 保健福祉情報の集約・提供に取り組みます
- (3) 地域活動者の育成支援と保健福祉従事者の人材育成に取り組みます

④区における地域のネットワークづくりの基本理念

「高齢者が慣れ親しんだ地域で安心して暮らせる川崎区」

行政と地域包括支援センターを中心として、高齢者支援に関わる地域の様々な関係団体・機関とネットワークを構築し、連携を図りながら、元気な方、介護が必要な方、皆が安心して暮らせる体制づくりをめざします。

⑤高齢者に関する主な地域課題

■本区は、市内で最も高齢化率が高く、ひとり暮らし等高齢者や認知症高齢者の増加が見込まれます。

■単身高齢者世帯の割合が高く（高齢者のいる世帯のうち34.5%が単身世帯※）、家族関係の希薄化や隣近所の付き合いが少なくなっていることなどを背景に、孤立する高齢者が増える恐れがあります。（※平成22年国勢調査によります。全市の単身高齢者世帯の割合は29.2%）

⑥高齢者に関する今後の主な取組（平成27～29年度）

○高齢者が抱える健康課題への対応

地域コミュニティにおける介護予防・認知症予防の取組を推進します。

また、地域住民や関係機関等を対象とする認知症サポーター養成講座を開催し、認知症に対する理解を深めるとともに、地域で認知症高齢者を支える環境づくりを進めます。

○地域における交流の場づくり

地域包括支援センターやボランティア団体等と連携し、高齢者が気軽に集える場や介護予防、閉じこもり予防につながる場の充実を図ります。また、「シニアのためのおでかけ情報」等を活用し、効果的な情報提供を行います。

○高齢者の地域生活を支えるネットワークの強化

地域ケア連絡会議及び地域包括ケア連絡会議等を活用し、関係団体・機関との連携強化を図るとともに、地域における見守り、支え合いのネットワークの充実を図ります。

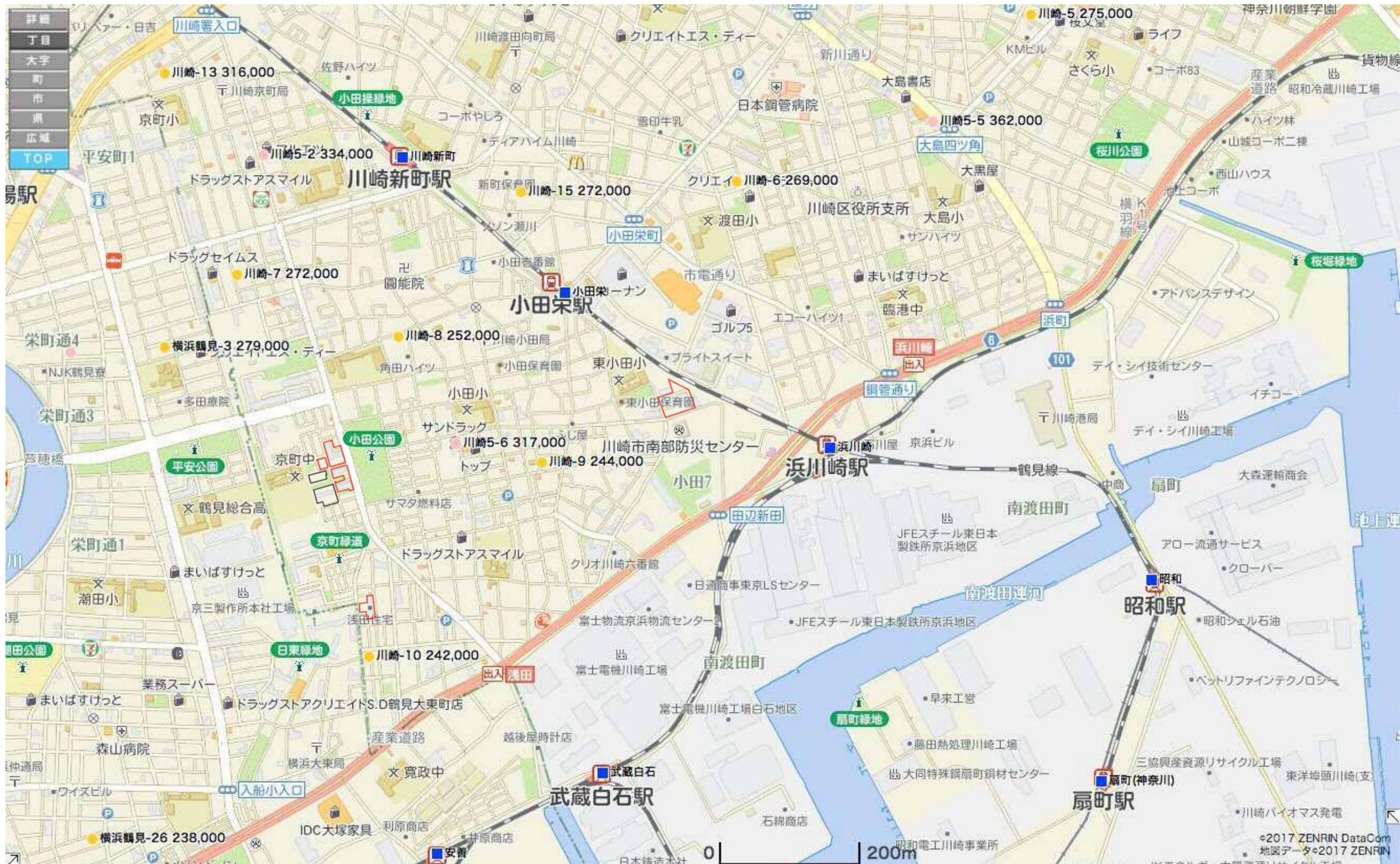
■南武支線沿線まちづくり

- ・川崎市では、「小田栄駅の新設」や「新たな密集市街地対策」などを契機に、南武支線の利便性・快適性の向上や、沿線の住みやすさ・地域の活性化などを目指すため、「南武支線沿線まちづくり方針」の策定に向けた検討を進めている。
- ・上記の検討の中で、小田栄・川崎新町駅周辺においては、小田栄駅の設置を契機とした地域の活性化に寄与する賑わいの創出と駅アクセスや地域連携軸の強化、また、密集市街地の取組による住環境の改善を課題として挙げている。

4) 地価

①地価公示 (平成 29 年 1 月 1 日)

○京町周辺は 272~279 千円/㎡、浅田周辺は 242 千円/㎡、小田周辺は 244 千円/㎡である。

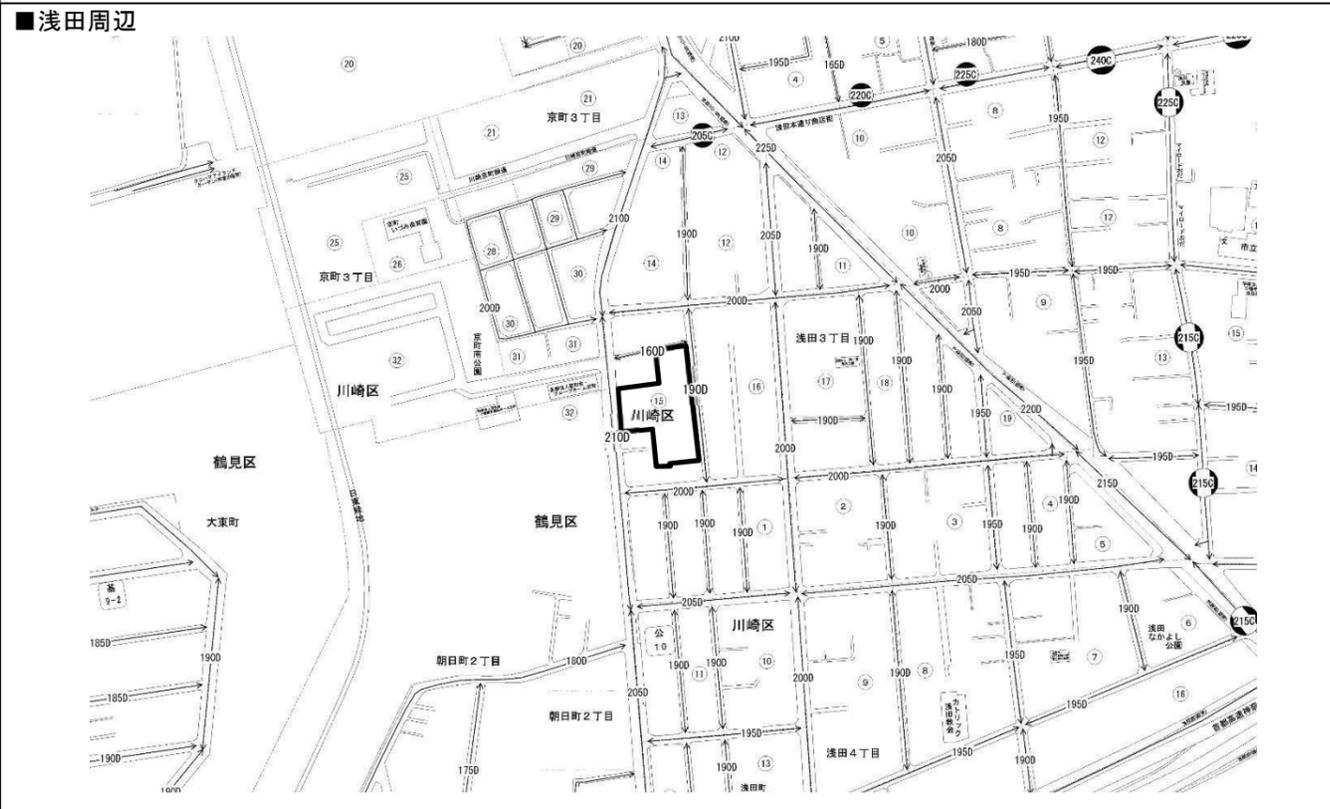
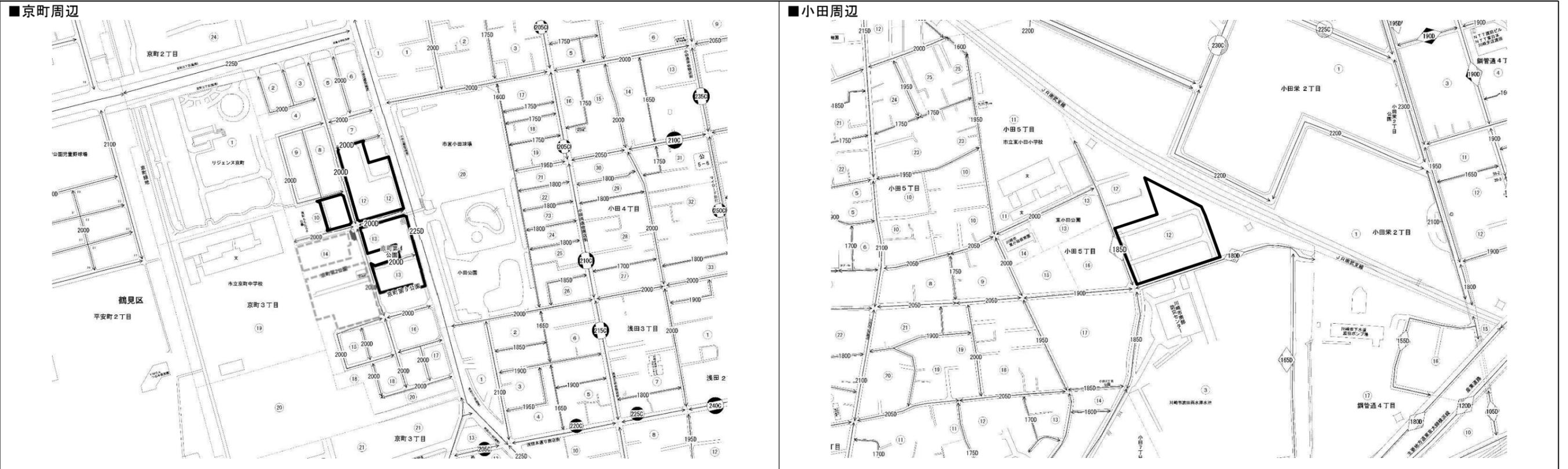


資料：国土交通省 標準地・基準地検索システム (<http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=2&TYP=0>)

②路線価（平成28年）

○京町は200～225千円/㎡、浅田は160～210千円/㎡、小田周辺は180～185千円/㎡である。

○それぞれ、0.8で割り戻すと、京町は250～281千円/㎡、浅田は200～263千円/㎡、小田周辺は225～231千円/㎡となる。



出典：国税庁 財産評価基準書 路線価図・評価倍率表 (<http://www.rosenka.nta.go.jp/index.htm>)

5) 法規制

項目		京町A・B		京町C	浅田	小田	
区域区分		市街化区域		市街化区域	市街化区域	市街化区域	
用途地域		準住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域	工業地域
指定容積率		300%	200%	200%	200%	200%	200%
指定建蔽率		60%	60%	60%	60%	60%	60%
防火・準防火地域		準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域	-
高さ規制	高度地区	第3種高度地区	第3種高度地区	第3種高度地区	第3種高度地区	第3種高度地区	第4種高度地区
	最高高さ	20m	20m	20m	20m	20m	20m
	北側斜線	10m+1.25/1	10m+1.25/1	10m+1.25/1	10m+1.25/1	10m+1.25/1	10m+0.6/1
	日影規制	5時間/3時間 (4m)	5時間/3時間 (4m)	5時間/3時間 (4m)	5時間/3時間 (4m)	5時間/3時間 (4m)	-
都市計画図							

(2) 連携事業案の検討・評価

1) 機能導入の方向性の整理

■立地・施設等の現況のまとめ

○川崎市南部グループが含まれる南武支線沿線地域は、高齢化・人口減少による活力低下が生じており、沿線地域の持続的な発展に向けて、まちの魅力向上に向けた取組が進められている。

⇒「小田」は、小田栄駅に近い位置にあり、周辺には南部防災センター、渡田雨水滞水池、消防小田公舎など、公的な施設が集積している。一方で、小田栄駅前には、密集市街地に接しており、駅へのアプローチ道路が脆弱な上に駅前広場が確保できていない。また、駅前らしい機能集積や景観形成も不十分な状況。

○各団地とも密集市街地に隣接しており、エリア全体で、一定の敷地規模が必要な高齢者福祉施設や子育て支援施設などが立地しにくい状況にある。

⇒「京町耐火A・B」「浅田」の周辺は高齢化率が高いが、高齢者向け住宅・居住系施設が地域ケア圏域に多く立地していない状況。また、保育園・幼稚園等の子育て支援施設も多く立地していない。

⇒「小田」の周辺も高齢化率が高いが、高齢者向け住宅・居住系施設が地域ケア圏域に多く立地していない。また、スーパーやコンビニなどの生活利便施設も多くない状況。

■建替事業・余剰地活用における機能導入の方向性

川崎市住宅基本計画等をはじめとした上位計画、団地の立地、団地周辺の施設等の現況を踏まえると、当該エリアにおいて、次のような機能導入の方向性が考えられる。

なお、今後策定される予定の南武支線沿線まちづくり方針を踏まえた整理が必要となる。

○南武支線沿線の魅力向上に向けた駅前空間の形成

⇒「小田」と周辺の公共施設用地を活用し、地域拠点となる都市機能の導入、交通結節点の整備を行い、魅力的な駅前空間を形成する。【小田】

○子育てに適した身近な地域環境の充実

⇒子育てに適した環境整備に向け、子育て支援施設の導入や、子どもが安心して遊べる公園づくりなどの環境改善を行う。【京町A・B】

○共働き世帯に適した都市型住宅の供給

⇒交通利便性が高く、多様な機能が集積する駅前周辺に、共働き世帯の入居を促進する都市型住居の供給を誘導する。【小田】

○高齢期の多様な居住ニーズを実現する住宅の供給

⇒市営住宅との合築や余剰地活用により、サービス付き高齢者向け住宅や地域密着型特養を整備するなど、高齢期の多様な住まい方の選択肢を準備する。【小田、京町A・B】

【参考1】地域ケア圏域（中学校区）内の世帯・施設等の状況

団地名	地域ケア圏域	地域ケア圏域人口※1	年少人口比率	高齢人口比率 (75歳以上比率)	保育所	子育て支援施設	高齢者向け住宅・居住系施設 (定員※※)	高齢者施設	生活利便施設
京町A	京町中学校区	14.3千人	11.7%	25.6% (11.6%)	1ヶ所(130人) 5歳未満人口に対する 割合 21.1%	浅田子ども 文化センター	特別養護老人ホーム(0) グループホーム(27) 介護老人保健施設(0) 軽費老人ホーム(0) 有料老人ホーム(42) サービス付高齢者向け住宅(0) (定員合計 69) 高齢人口に対する比率 1.9%	京町いこいの家(H2)	スーパー 2 コンビニ 7
京町B									
浅田									
小田	田島中学校区	19.8千人	10.9%	24.6% (11.3%)	3ヶ所(245人) 5歳未満人口に対する 割合 38.8%	小田子ども 文化センター	特別養護老人ホーム(0) グループホーム(54) 介護老人保健施設(0) 軽費老人ホーム(0) 有料老人ホーム(11) サービス付高齢者向け住宅(13) (定員合計 78) 高齢人口に対する比率 1.6%	小田いこいの家(S49)	スーパー 1 コンビニ 4

※1：出典：国勢調査（平成27年10月1日現在）、ひとつの町丁が2つの中学校区にまたがっている場合、両方の中学校区に該当する町丁の人口を計上している。

※2：サービス付き高齢者向け住宅は1戸数1名として計上している。

【参考2】各団地の諸元及び整備可能戸数・創出可能余剰地面積

区名	グループ	団地名	現況戸数※3	棟数	総面積	検討対象面積 (※法面、敷 地内の歩道等 を除く面積)	建替え後の消 化容積率	整備可能戸数				創出可能 余剰地面積	高度地区の適 用除外の可能 性の有無
								最大整備戸数	現況戸数※3	可能戸数増	現況戸数に対 する割合		
川崎区	南部	京町A	84	2	3,428	3,220	150%※4	96	84	12	114.3%	1,103	○
		京町B	52	1	3,956	3,923	150%※4	117	52	65	225.0%	2,613	○
		浅田	57	1	2,418	2,418	200%※4	96	57	39	168.4%	982	○
		小田	72	2	5,730	5,730	200%※4	227	72	155	315.3%	3,916	○

※3：表中の現況戸数には、検討対象となる戸数を記載。(H34年度以降に地区50年以上を迎える住棟の戸数の合計)

※4：川崎区南部においては、総合設計制度を用いて高度地区の適用を除外し、建替え後の消化容積率を150%または200%とすることを想定。

2) 連携事業イメージのパターン検討

		①京町A・Bを容積率150%で建替えて市営住宅を集約し、小田に余剰地を創出する案		②京町A・Bを容積率200%で建替えて市営住宅を集約し、小田・浅田に余剰地を創出する案	
		①-1京町第4公園を京町第5公園と一体的に整備		①-2老人いこいの家、京町第4公園を移設	
京町耐火A・B	<p>現況戸数 136戸 (A84戸/B57戸) 敷地面積 6,659㎡ (A3,220㎡/B3,439㎡)</p>	<p>整備戸数 193戸 (A96戸/B97戸) 整備面積 7,146㎡ (A3,220㎡/B3,926㎡) ※A・Bともに東側歩道部分等を除く</p>	<p>整備戸数 208戸 (A91戸/B117戸) 整備面積 7,146㎡ (A3,220㎡/B3,926㎡) ※A・Bともに東側歩道部分等を除く</p>	<p>整備戸数 265戸 (A109戸/B156戸) 整備面積 7,146㎡ (A3,220㎡/B3,926㎡) ※A・Bともに東側歩道部分等を除く</p>	
	小田	<p>現況戸数 72戸 敷地面積 5,730㎡</p>	<p>余剰地面積 5,730㎡</p>	<p>余剰地面積 5,730㎡</p>	<p>余剰地面積 5,730㎡</p>
	浅田	<p>現況戸数 57戸 敷地面積 2,408㎡</p>			<p>余剰地面積 2,408㎡</p>
評価	入居者負担（移転）	× 小田から京町耐火A・Bへ移転する入居者の負担が大きい			
	集約による管理の効率化	○ 集約化に伴い、管理が効率化する			
	余剰地活用（余剰地面積/余剰地売却概算額※） ※相続税路線価/0.8×余剰地面積により算定	○ 駅前整備の可能性がある小田でまとまった規模の余剰地を確保できる（5,730㎡/13.3億円）			
	整備の特徴	○ 京町耐火A、京町耐火Bともに、敷地を整形化することにより、効率の良い建替えが可能となる	○ 京町耐火A、京町耐火Bともに、敷地を整形化することにより、効率の良い建替えが可能となる ○ 京町耐火Bは敷地の整形化に加え、面積増ができることにより、建替え後の戸数増が可能となる	○ 京町耐火A、京町耐火Bともに、敷地を整形化することにより、効率の良い建替えが可能となる ○ 京町耐火Aは、総合設計制度の活用により大幅な戸数増が見込まれ、小田、浅田で余剰地を創出可能	
事業者評価（第3章より）	△ 事業者により見解は様々（A社は京町単体で事業化可能、B社は余剰地活用がセットとなると事業参画の可能性は低い、C社は小田の余剰地活用が可能。）				
整備戸数/現況戸数	193戸 (-15戸) / 208戸		208戸 / 208戸		265戸 / 265戸

【参考】整備戸数及び余剰地面積の算定について

- 各団地の整備戸数や余剰地面積の算定にあたっては、地形図をCAD上で計測することにより求めた敷地面積を用いている。
- 団地内の道路、高低差、法面等の状況を鑑みて、以下のような建設可能範囲（＝求積対象範囲）を設定して検討を行っている。

■団地範囲と求積対象範囲



2-2-4. モデル検討地区ごとの事業連携案の選定

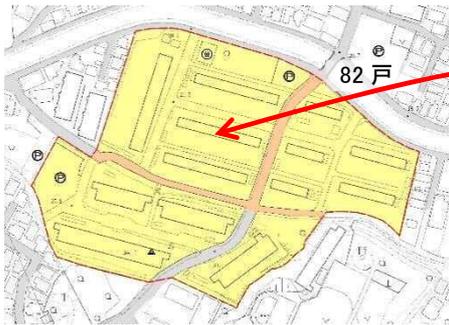
○2-2-1～2-2-3の検討において優位に評価した連携事業案を、第4章において基本計画素案を策定する対象として選定する。

■高津区北部グループ

連携事業案：上作延・上作延第2に市営住宅を集約し、日向に余剰地を創出する案

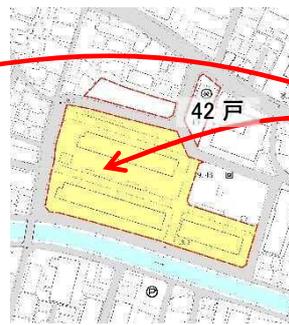
選定理由：駅徒歩圏であり一定程度以上の規模がある日向全体を余剰地として創出できる点、上作延・上作延第2への集約建替えにより600戸以上の整備戸数を見込むことができる点、集約により管理が効率化する点を優位に評価

【上作延】



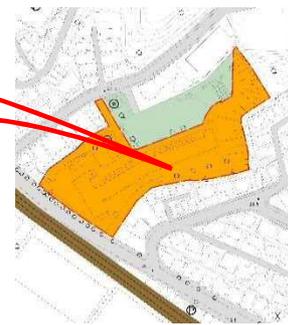
整備戸数：459 戸

【上作延第2】



整備戸数：165 戸

【日向】



余剰地面積：8,953 m²

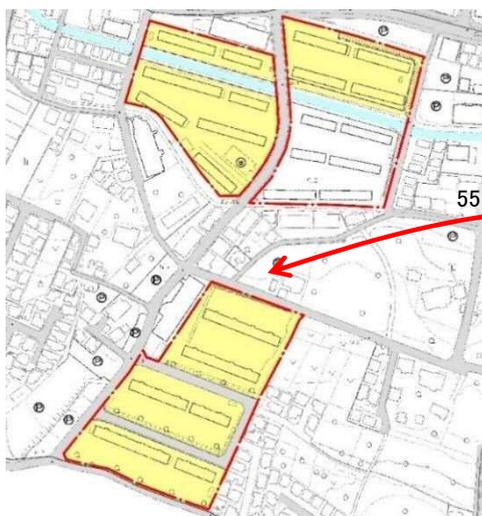
整備戸数：624 戸、余剰地面積：8,953 m²（売却概算額：27.4 億円）

■宮前区南部グループ

連携事業案：有馬第2に市営住宅を集約し、宮崎に余剰地を創出する案

選定理由：駅徒歩圏である宮崎全体を余剰地として創出できる点、有馬第2への集約建替えにより500戸以上の整備戸数を見込むことができる点、集約により管理が効率化する点を優位に評価

【有馬第2】



整備戸数：531 戸

【宮崎】



余剰地面積：2,563 m²

整備戸数：531 戸、余剰地面積：2,563 m²（売却概算額：7.5 億円）

■川崎区南部グループ

連携事業案：総合設計制度を活用することで、京町A・Bに市営住宅を集約し、小田に余剰地を創出する案（京町いこいの家と駐車場を交換、京町第4公園を京町第5公園に集約）

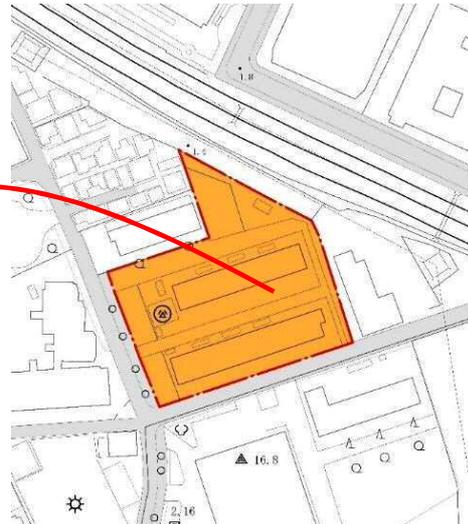
選定理由：京町A・Bに隣接する公益施設や公園等の敷地交換により効率的な建替えが可能となる点、小田全体を余剰地として創出し、南武支線の新駅設置に伴う周辺のまちづくりと一体となった都市機能の導入を図ることができる点を優位に評価

【京町A・B】



整備戸数：208戸

【小田】



余剰地面積：5,730㎡

整備戸数：208戸、余剰地面積：5,730㎡（売却概算額：13.3億円）