川崎市 KAWASAKI CITY

小田地区 防災まちづくり懇談会ニュース

第７号

令和3年10月発行

「町会別防災まちづくり懇談会」を開催しました！

今年度の４月からは、昨年度の懇談会で意見の多かった「狭小敷地への小割の規制」について詳しく説明しました。

「町会別防災まちづくり懇談会（３）」概要

開催日時：４～７月の各役員会等に合わせて実施

開催町会：小田１丁目町内会（4/1、6/1、7/1）
小田中央町内会（4/3、6/5、7/3）
小田３丁目町内会（5/8、6/8、7/8）
小田五六町内会（4/6、5/25、7/5）
浅田１・２丁目町内会（6/24、7/24）

場　　所：各町内会館

内　　容：狭小な敷地への小割の対応

会場の様子（浅田１・２丁目町内会）

① 狭小な敷地への小割の問題点と対応策

●問題点

少し余裕のある敷地の住宅が売却されると、すぐに狭小な敷地に分割されて建売住宅が建設され、新たな密集状況が生み出されています。

●対応策

地区計画で「敷地面積の最低限度」を定めることで、新たに発生する狭小敷地への小割を規制することができます。

② 小田地区にふさわしい「敷地面積の最低限度」の規模とは？

敷地面積 50㎡程度（約15坪）

狭小な３階建て住宅は、敷地面積が50㎡前後であることが多いです。

比較的ゆとりのある一戸建て住宅は、おおむね100㎡より広い敷地面積であることが多いです。

敷地面積 100㎡程度（約30坪）

この間の広さで、地区にあった「敷地面積の最低限度」を定めましょう

●敷地面積と階数の傾向：地区内は50～70㎡（約15～21坪）の敷地面積が最も多く、80㎡（約24坪）を超えると２階建て住宅が３階建て住宅より多くなります。

●国で定めている「望ましい住宅面積の水準（誘導居住水準）」：４人家族の場合、誘導居住水準は95㎡（共同住宅を想定）で、敷地面積にすると60～70㎡（約18～21坪）が必要です。

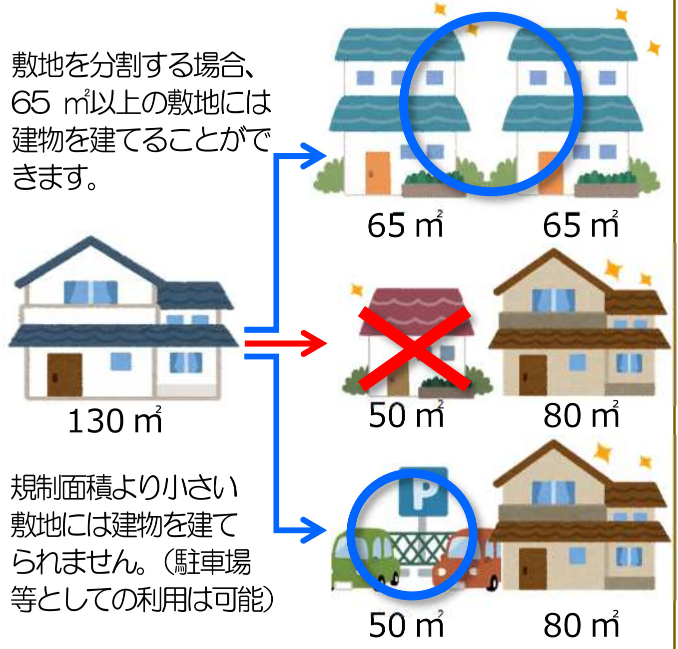
●小田地区での建売分譲の敷地面積と分譲価格の傾向：
50～80㎡の間は4000万円台、80㎡を超えると5000万円台となります。
２階建て住宅の方が多くなる80㎡以上では、価格が高額になってしまいます。

以上より、敷地面積の最低限度として60～70㎡（約18～21坪）の範囲を提案します。
今後、具体的な敷地面積の最低限度について検討していきます。

③ 既存の敷地が受ける影響について

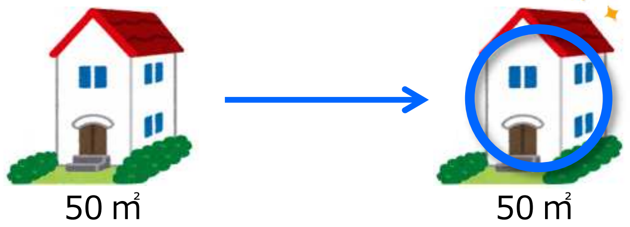
-仮に規制面積を65㎡（約20坪）とした場合-

・敷地面積が65㎡以上の敷地



・敷地面積が65㎡未満の敷地

現状の敷地面積より小さくしないのであれば、建物の建替えが可能です。

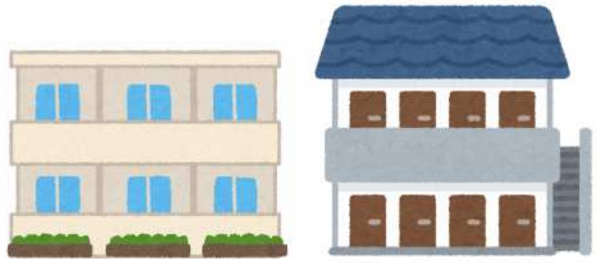


④ 地区内への影響について

・狭小敷地への小割による、地区内の新たな密集を防ぎます。

・分割できない事により、一時的に空家や空き地が増える可能性があります。

・分割できない敷地で、ワンルームマンションの建設が増える可能性があります。



意見交換（各町内会から出た主な意見）

・防災の面を考えれば新たな密集は良くないので、狭小敷地への小割の規制を早く進めてほしい。

・ワンルームマンションが増えるのも問題だが、居住者が生活マナーを守ってくれるか心配だ。
→地区計画と合わせたまちのルールなど、様々な方法による対策を検討していきます。

・規制面積に満たない既存の敷地が、良くない敷地だと思われないよう配慮が必要だ。
→敷地の分割による新たな密集を防ぐための規制であり、既にある規制面積に満たない敷地自体が問題なのではなく、建替えや売買も可能です。今後はご理解が進むように説明していきます。

・規制をかけることで、地価に影響が出るのではないかと心配だ。
→地価を変動させる要因は様々であり、規制をかけることで地価に影響するとは言えません。ただし、個別の取引価格に影響が出る可能性があります。

次回の懇談会について

次回の懇談会は、昨年度【道路・公園編】でご紹介した、道路ネットワークのモデル例を小田地区にあてはめた場合についての説明を予定しています。
今後の開催については新型コロナウイルス感染症の状況を踏まえ、町内会と相談のうえ決定します。

川崎市 KAWASAKI CITY
川崎市まちづくり局防災まちづくり推進課　担当：上田、双川、宮下
電話　044－200－2731