

川崎都市計画素案説明会 (小田周辺地区)



川崎都市計画 防災街区整備地区計画の決定



日時：令和7年3月26日（水）午後7時30分～午後9時
場所：川崎市立田島中学校体育館



上空から見た周辺状況

川崎都市計画防災街区整備地区計画の決定(川崎市決定)

素案

都市計画小田周辺地区防災街区整備地区計画を次のように決定する。

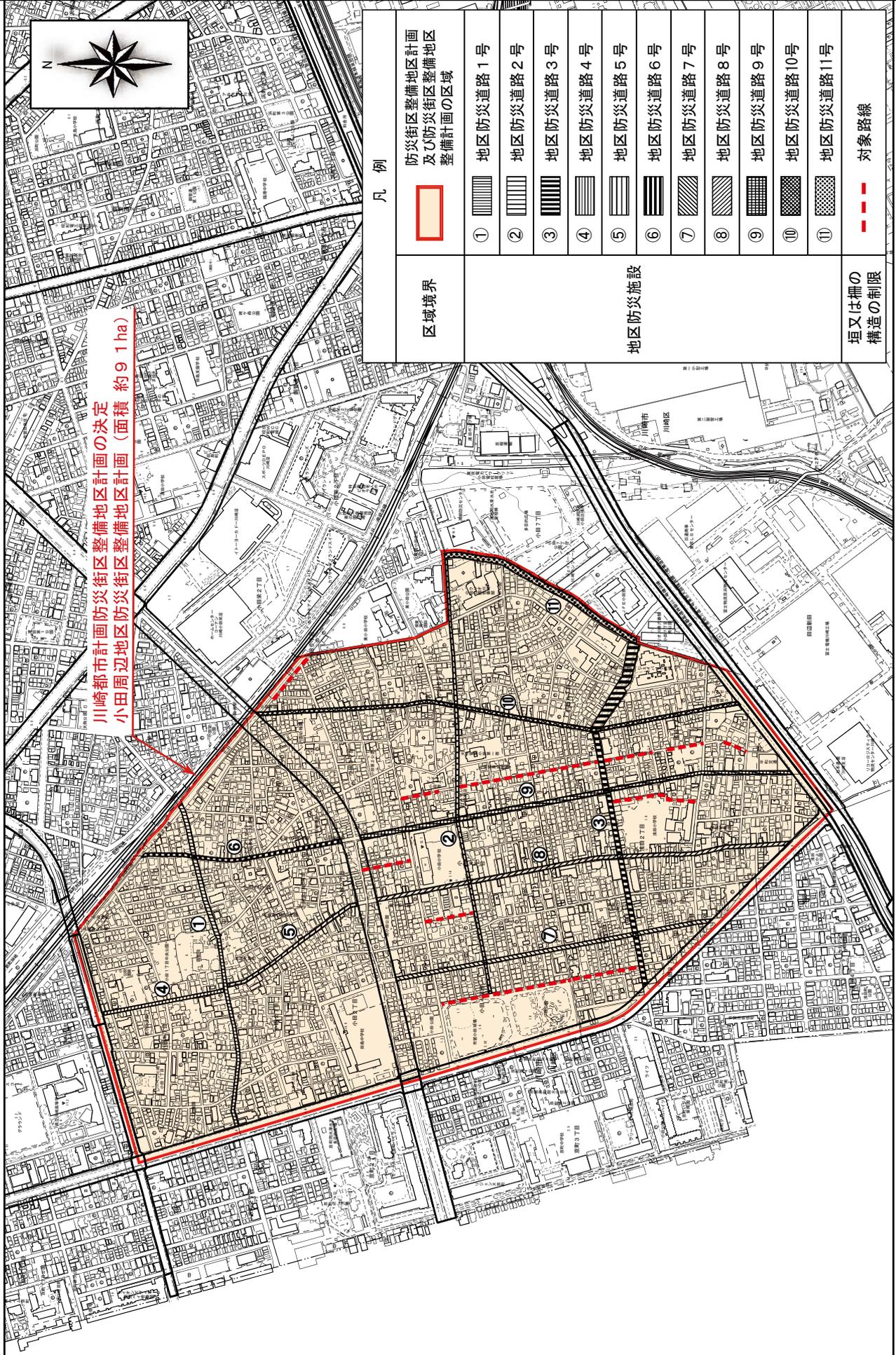
名	称	小田周辺地区防災街区整備地区計画
位	置	川崎市川崎区小田1丁目、小田2丁目、小田3丁目、小田4丁目、小田5丁目、小田6丁目、小田7丁目、浅田1丁目、浅田2丁目、浅田3丁目及び浅田4丁目地内
面	積	約 91.0 ha
防災街区整備地区計画の目標		<p>本地区は、戦災復興時に土地区画整理事業が行われず、都市基盤が弱いまま市街地が形成された密集市街地で、大規模地震等の発災時には多大な人的・物的被害の発生が懸念されている。平成29年3月に防災街区整備方針を策定し、防災上の危険性が特に高い地域のうち、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として本地区を「防災再開発促進地区」に指定し、整備改善にあたっては、防災街区整備地区計画等の各種手法を用い、効果的な整備の実現をめざすこととしている。</p> <p>また、「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」において、平成29年3月に本地区を不燃化重点対策地区に指定し、地震による火災が発生した場合の延焼により建築物に著しい被害が生ずるおそれのある地区として、一定規模以下の建築物の新築等に際して防火規制の強化を義務付けている。</p> <p>さらに、平成31年1月には、「小田周辺戦略エリア整備プログラム」を策定し、喫緊の課題である密集市街地改善の取組を進めるとともに、地域住民との協働の取組として地域の防災上の課題や防災性の向上に向けた、まちのルール必要性について議論を重ねてきた。</p> <p>本案は、これまでの密集市街地改善の取組や地域住民との協働の取組を踏まえ、延焼防止上及び避難上必要な機能確保の一層の推進のため、必要な規制を行い、防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ることで、災害に強いまちの実現及び良好な住環境の形成を目標とする。</p>
区域の整備に関する方針	土地利用の方針	老朽木造建築物等の建替えや共同化にあわせた建築物の不燃化や耐震化を促進し、災害に強いまちづくりを進めるとともに良好な住環境を形成する。
	地区防災施設の整備の方針	大規模地震等の災害時における円滑な地区外避難及び消火活動のため、特に防災上重要な道路を地区防災施設として選定し、災害時に有効に機能するよう適切な維持管理等により保全を図る。
	建築物等の整備の方針	災害に強いまち及び良好な住環境の形成を図るため、建築物の構造に関する防火上必要な制限、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、垣又は柵の構造の制限について必要な基準を定める。

		種類	名称	幅員	延長	備考
地区 防災 施設 の 区域	道路	地区防災道路1号		6.3~8.2m	約630m	既設
		地区防災道路2号		4.5~5.4m	約820m	既設
		地区防災道路3号		7.2~25.6m	約660m	既設
		地区防災道路4号		6.3m	約230m	既設
		地区防災道路5号		5.4~6.3m	約290m	既設
		地区防災道路6号		5.4~7.2m	約370m	既設
		地区防災道路7号		7.2m	約590m	既設
		地区防災道路8号		6.3~7.2m	約770m	既設
		地区防災道路9号		6.3~9.1m	約810m	既設
		地区防災道路10号		5.4~8.9m	約900m	既設
		地区防災道路11号		9.9~10.0m	約400m	既設
防災 街区 整備 地区 整備 計画	建築物 等 に 関 す る 事 項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>1 地階を除く階数が2以下であり、かつ、延べ面積が500㎡以下である建築物は、耐火建築物、準耐火建築物又は令第136条の2第1号口若しくは第2号口に掲げる基準に適合する建築物で法第61条第1項に規定する国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの若しくは同項に規定する国土交通大臣の認定を受けたもの（同号口に掲げる基準に適合する建築物にあつては、準防火地域内にある建築物のうち地階を除く階数が3で延べ面積が500㎡以内のものに係る当該構造方法を用いるもの又はこれと同等以上の性能があると当該認定を受けたものに限る。）としなければならない。ただし、その建築物（防火地域内にある延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のものを除く。）の全部又は一部が防火地域内にあるもの（その建築物の一部が防火地域内にあるものが防火地域外において防火壁で区画されている場合においては、その防火壁外の部分を除く。）については、この限りでない。</p> <p>2 前項の規定は、次のいずれかに該当する建築物については、適用しない。</p> <p>(1) 延べ面積が10㎡以下の物置、納屋その他これらに類する建築物</p> <p>(2) 卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの</p> <p>(3) 門又は塀</p>			
		建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 長屋（床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が20㎡以上のものを除く。）</p> <p>(2) 共同住宅（床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が20㎡以上のものを除く。）</p>			
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>65㎡</p> <p>ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地にあつては適用しない。</p>			
		垣又は柵の構造の制限	<p>道路及び計画図に示す対象路線に沿って設ける垣又は柵の構造は、0.6mを超える高さの部分については、組積造、補強コンクリートブロック造その他これらに類する構造としてはならない。</p>			

「区域、防災街区整備地区整備計画の区域、地区防災施設、垣又は柵の構造の制限の対象路線は、計画図のとおり。」

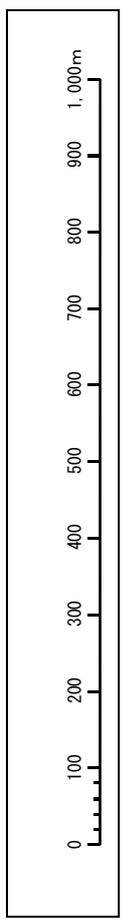
川崎市計画防災街区整備地区計画の決定(小田周辺地区防災街区整備地区計画)

計画図(素案)



川崎市計画防災街区整備地区計画の決定
 小田周辺地区防災街区整備地区計画 (面積 約9.1ha)

凡例	
区域境界	防災街区整備地区計画及び防災街区整備地区整備計画の区域
地区防災施設	① 地区防災道路1号
	② 地区防災道路2号
	③ 地区防災道路3号
	④ 地区防災道路4号
	⑤ 地区防災道路5号
	⑥ 地区防災道路6号
	⑦ 地区防災道路7号
	⑧ 地区防災道路8号
	⑨ 地区防災道路9号
	⑩ 地区防災道路10号
	⑪ 地区防災道路11号
垣又は柵の構造の制限	対象路線



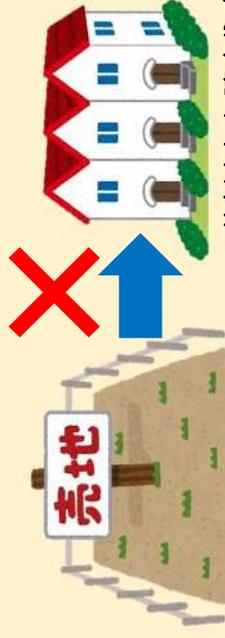
防災街区整備地区計画に定める建築物等に関する制限

- ① 共同住宅等の各住戸面積：20㎡以上
住戸数密度の上昇を抑制するため、
共同住宅・長屋の各住戸の床面積を規制



※既に20㎡未満の住戸については今後も使用可能 再建築時は規制適用

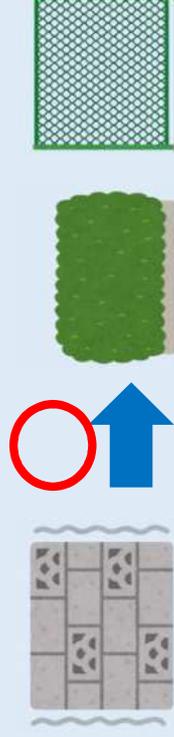
- ② 敷地面積の最低限度：65㎡
住戸数密度上昇の抑制 及び 更なる延焼抑制のため、
65㎡未満の敷地への分割を規制



分割された建売住宅

※既に65㎡未満の敷地については今後も再建築可能

- ③ 道路等に沿って設ける垣又は柵：
0.6mを超える高さの部分は補強コンクリートブロック塀等の構造としない。
避難性の向上のため、
道路・通路沿いのブロック塀の高さを規制



※既に設置しているものについては
今後も使用可能 再築造時は規制適用