

川崎都市計画防災街区整備地区計画の決定(川崎市決定)

原案

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		本地区は、戦災復興時に土地区画整理事業が行われず、都市基盤がぜい弱な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。 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。 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。 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。
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	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号ロ若しくは第2号ロ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（同号ロ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。 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。 （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 （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 （3）門又は塀			
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 （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。） （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。）			
		建築物の敷地面積の最低限度	65㎡ 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。			
		垣又は柵の構造の制限	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。			

「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。」

理由書

川崎都市計画防災街区整備地区計画の決定（小田周辺地区）

本地区は「川崎市総合計画」において川崎駅・臨海部周辺エリアに位置し、JR 南武支線沿線は、狭あい道路や木造住宅が多く、木造密集市街地が市域で最も集中しているエリアとされており、防災面を含めた住環境の改善などを実施することで、まちの活力と魅力が持続するまちづくりを推進することとしております。

また、平成 29 年 3 月に防災街区整備方針を策定し、本地区を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」に指定しております。防災再開発促進地区の整備に関する方針では、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するとともに、道路・公園・広場等の整備を進めることにより、延焼の拡大防止や避難地、避難路の確保を図ることとし、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おります。

さらに、「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耐火性能の強化を義務付けております。

また、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、防災まちづくりをきっかけとした「住環境の改善」や「地域の活性化」などの取組を推進するため、本地区を含む小田周辺戦略エリアを位置付け、喫緊の課題である密集市街地の改善をはじめとした取組の実施計画として定めました。当該プログラムに基づき、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ました。

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を一層推進するため、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めざすため、JR 南武支線小田栄駅南西に位置する小田周辺地区の面積約 9.1 ha の区域について、防災街区整備地区計画を決定しようとするものです。

都市計画を定める土地の区域

1 追加する部分

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

2 削除する部分

なし

3 変更する部分

なし

経 緯 書

今回の都市計画決定の経緯

令和 7年 3月 26日 都市計画素案説明会

令和 7年 3月 27日～ 都市計画素案縦覧

令和 7年 4月 10日

令和 7年 7月 2日～ 条例縦覧（今回手続）

令和 7年 7月 15日