

平成28年5月25日

## まちづくり委員会資料

### 所管事務報告

「(仮称) 川崎市密集市街地における建築物の不燃化の推進  
に関する条例(案)の概要」について

**資料 1** 「(仮称) 川崎市密集市街地における建築物の不燃化の推進  
に関する条例(案)の概要」

**資料 2** 「(仮称) 川崎市密集市街地における建築物の不燃化の推進  
に関する条例(案)の概要」に係る意見の募集について

**参考資料 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3月29日策定・公表)

まちづくり局

# (仮称)川崎市密集市街地における建築物の不燃化の推進に関する条例(案)の概要

## 1 条例制定の背景

- ・川崎市では、大規模地震の発生が懸念される現状を踏まえ、「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」を平成28年3月に策定しました
- ・この取組方針では、想定される人的・物的被害が大きい地区を「重点対策地区」の候補として選定し、ハード・ソフト両面から実効性の高い減災対策を講じることで、安心して暮らせるまちづくりを計画的に推進することとしております
- ・重点対策地区(候補地区)においては、都市計画により既に防火地域や準防火地域に指定されておりますが、建築基準法(第61、62条)では一定規模以下の建築物は耐火性能強化の規定の適用を受けておりません
- ・比較的小規模の老朽木造建築物が高密度に立地している住宅地では、建築物の耐火性能の強化については、小規模建築物も含めた地域単位の面的な規制が必要です
- ・こうした状況を踏まえ、ハード面からの取組では、建築物の不燃化を義務付けする「(仮称)川崎市密集市街地における建築物の不燃化の推進に関する条例」の制定と、この条例による新たな規制の対象となる地域住民の経済的負担にも配慮した「補助制度の拡充」の両輪で推進することを柱に、集中的な減災を進めています

## 2 条例の制定に向けた考え方

- ・新たな条例は、大規模地震時の火災による延焼危険性が高いなど防災上の課題を有する重点対策地区において、建築物を新築等する際に準耐火建築物などの耐火性能の高いものにしていただくよう、新たな規制を設けようとするものです
- ・新たな条例(案)の骨子について、市民その他関係者の皆様にお示しして御意見を募集した上で条例(案)の取りまとめを行い、制定手続を進めています

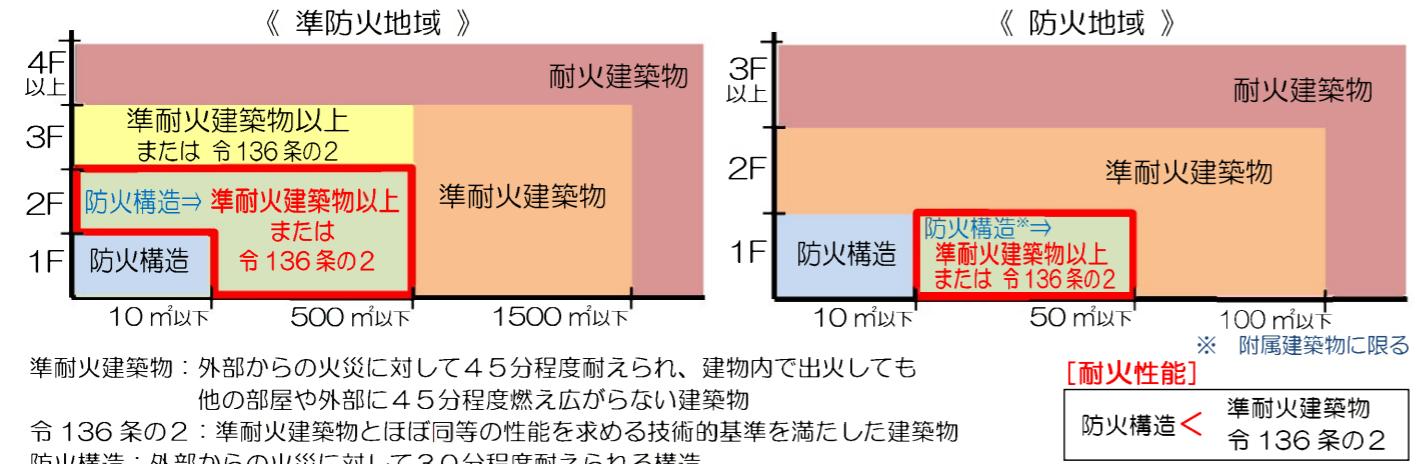
## 3 新たな条例(案)の概要

### (1) 制定の目的等

- ・地震等の火災による延焼被害の拡大防止に向けて建築物の不燃化を推進するため、本市及び建築物の所有者・管理者・占有者等の責務と、建築物の防火規制について定めます
- ・市は不燃化の推進に関する施策を総合的に策定・実施するとともに、必要な財政上の措置を講じるよう努め、また、建築物の所有者・管理者・占有者等は建築物の不燃化について理解を深め、積極的に不燃化を推進するよう努めることとします

### (2) 規制対象となる行為

- ・重点対策地区において建築物を建てる際は、原則として準耐火建築物<sup>\*1</sup>相当以上とすることを義務付けします  
\*1 物置、納屋等の過小な建築物、簡易な構造の建築物、仮設建築物等については、適用除外
- ・現在の建築基準法による規制に対して規制強化となる建築物の規模については、下図の赤枠箇所となります



### (3) 本条例により既存不適格となる建築物<sup>\*2</sup>の扱いについて

- \*2 建築時には適法だった建築物が本条例の制定により、条例の制限に適合しなくなる建築物
- ・本条例が制定されると、これまで耐火性能強化の規定の適用を受けてこなかった小規模な建築物は、条例による新たな制限に適合しなくなり既存不適格建築物となります
  - ・本条例は既存不適格建築物について、準耐火建築物相当以上に改修等することを義務化するものではありません
  - ・既存不適格建築物の扱いは次のとおり予定しております
    - 増改築を行う場合  
既存不適格建築物について、次の①～③をすべて満たす増改築を行う場合は本条例の対象とはなりません
      - 既存部分の延焼の恐れのある部分や増改築に係る部分等に適切な防火措置を施していること
      - 増改築部分の面積が小規模であること
      - 増改築後の階数が2以下であること
    - 大規模修繕・模様替を行う場合  
既存不適格建築物は大規模修繕・模様替については、本条例の対象とはなりません

### (4) 重点対策地区の指定とその手続

- ・本条例は、規制強化を伴うため、条例の制定後にあらかじめ広く指定区域の住民等の意見聴取を行ったうえで、告示により指定します

《 重点対策地区(候補) 》



#### 凡例

- 町丁目境
- 現在の重点密集市街地
- 地区内の延焼クラスターを構成する建物
- 重点対策地区(候補)
- 都市計画道路未整備区間

### (5) 条例の実効性を確保する手段

- ・違反者に対しては、建築基準法に基づく命令等の措置が適用されるほか、本条例にて50万円以下の罰金に処する旨等について規定することを予定しております

### (6) 建築時の審査等の手続について

- ・本条例は、建築基準法に基づき制定するため、建築確認申請において着工前の設計図等の審査を受けていただくとともに、建築基準法に基づいた完了検査により工事記録や写真等の書類検査や建築物の現場検査が行われます

### (7) 施行期日

- ・条例の公布と同日付で一部施行します。重点対策地区内の建築物の防火規制、違反者に対する罰則規定について、重点対策地区的指定後に一定の周知期間を経た上で施行します

## 4 今後のスケジュール(案)

パブリックコメント	平成28年7月11日(月)～8月9日(火)
パブリックコメント結果公表・条例議案提出	平成28年11月
条例議決・条例施行(一部)	平成28年12月
重点対策地区に係る区域案の縦覧	平成29年2月
重点対策地区的指定、告示	平成29年3月
条例施行(全部)	平成29年7月1日

## (仮称)川崎市密集市街地における建築物の不燃化の推進に関する条例(案)の概要について意見を募集します

川崎市では、地震被害想定調査や大規模地震の発生が懸念される現状を踏まえ、「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」を平成28年3月に策定し、想定される人的・物的被害が大きい地区を「重点対策地区」の候補地区として選定するとともに、ハード・ソフト両面から実効性の高い減災対策を講じることにより、安心して暮らせるまちづくりを計画的に推進していくこととしております。

この度、当方針に基づき、重点対策地区の地震火災対策を確実に進めるため、市民の皆様が建築物を建てる際は、準耐火建築物などの耐火性能の高いものにしていただく規制を設けるため、「(仮称)川崎市 密集市街地における建築物の不燃化の推進に関する条例」の制定準備を進めています。

つきましては、新たな当該条例の制定にあたり、条例案の概要について市民その他関係者の皆様からの御意見を募集します。

### 1 意見募集期間

平成28年7月11日（月）から平成28年8月9日（火）

### 2 資料の閲覧場所

川崎市ホームページ、各区役所市政資料コーナー、かわさき情報プラザ（川崎市役所第3庁舎2階）、まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課（明治安田生命ビル8階）

### 3 意見の提出方法

次のいずれかの方法により提出してください（電話による意見等の受付は行っておりませんので御了承ください。）。

なお、様式は自由ですが、別添の意見書を御活用ください。

#### （1）郵送又は持参

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地

川崎市まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課（明治安田生命ビル8階）

#### （2）FAX

FAX番号 044-200-3967

#### （3）電子メール

市ホームページのパブリックコメント専用ページから所定の方法により送信

<http://www.city.kawasaki.jp/shisei/category/50-10-0-0-0-0-0-0-0.html>

※（1）、（2）については意見書の書式は自由です。必ず「題名」、「氏名（法人又は団体の場合は、名称及び代表者の氏名）」及び「連絡先（電話番号、FAX番号、メールアドレス又は住所）」を明記してください。

※電話や来庁による口頭での御意見はお受けできませんので御了承ください。

### 4 その他

お寄せいただいた御意見は、個人情報を除き、類似の内容を整理又は要約したうえで、御意見とそれに対する本市の考え方を取りまとめてホームページ等で公表する予定です。

#### 《問い合わせ先》

川崎市まちづくり局市街地整備部

防災まちづくり推進課 森井、貝原担当

電話 044-200-2731

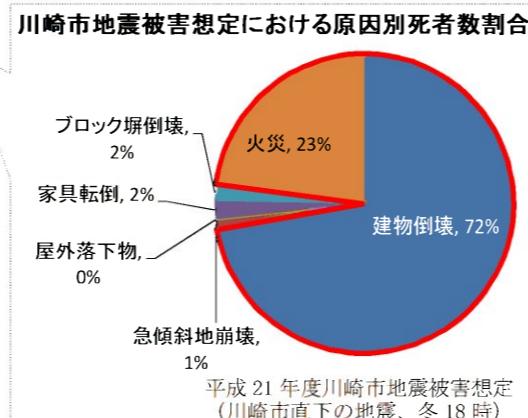
# 密集市街地の改善に向けた新たな重点対策地区の選定と取組方針（平成28年3月29日策定・公表）

参考資料1

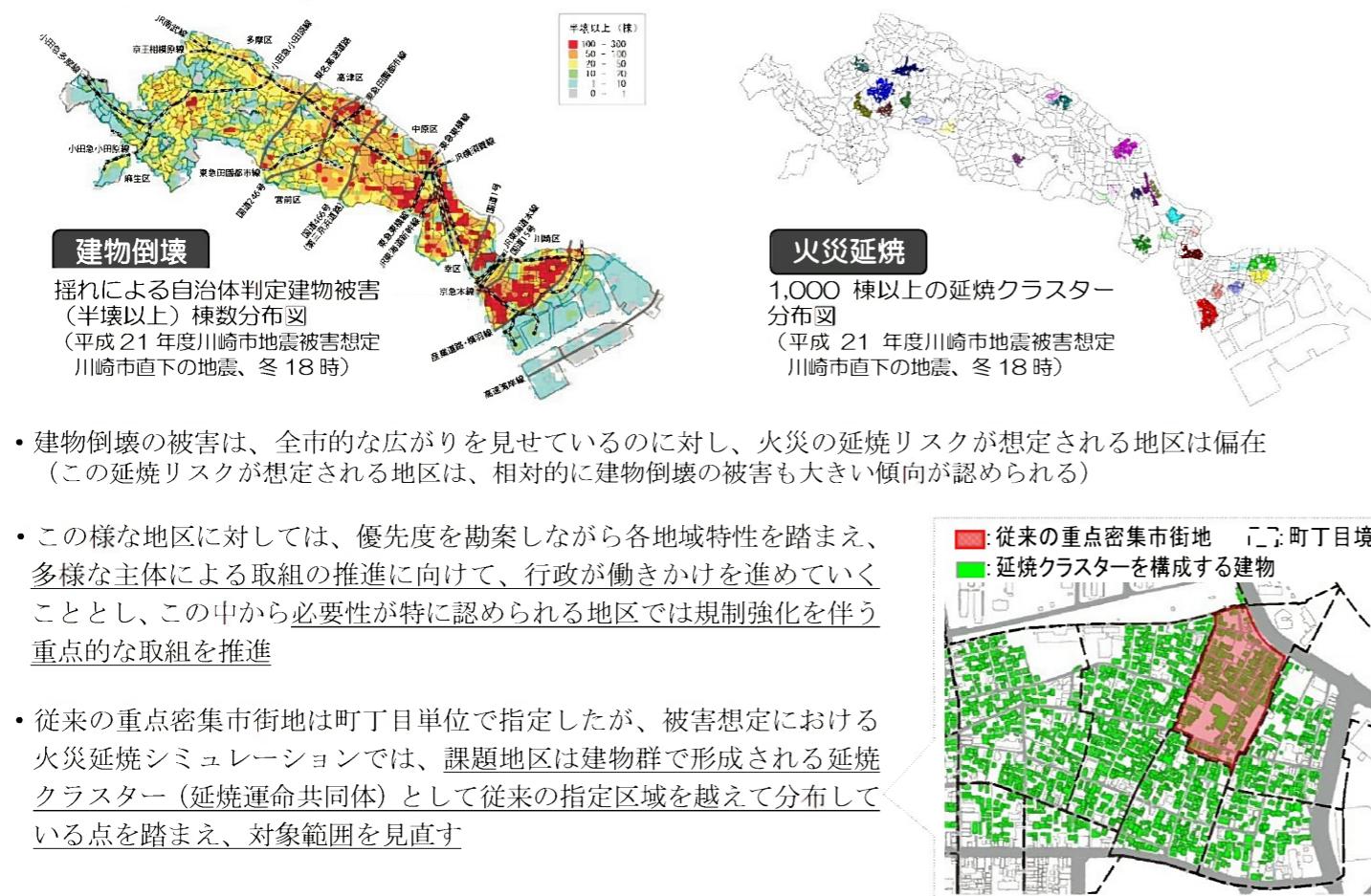
## 1 地域の主体的な防災まちづくりの推進

### (1) 防災関連計画の動向

- 国の地震被害想定では、今後30年間に約70%の確率で発生するとされている「東海・東南海・南海地震」や、いわゆる「首都直下地震」については甚大な被害が想定されており、本市においても、具体的な減災目標とその対策を定める「地震防災戦略」の改定や「国土強靭化地域計画」の策定が進められている
- 被害想定調査の結果では、建物倒壊と火災の被害が全体の約95%を占めていることから、まちづくり分野の減災が地震防災戦略に掲げた減災目標の達成へ非常に大きな役割を担っている
- また、過去の大震災の教訓から、「公助の限界」と「自助・共助（互助）が非常に重要」であることが明らかとなっており、これらを踏まえ、平成26年度に「防災都市づくり基本計画」を策定し、自助・共助（互助）の活性化も含む地域の防災力向上に向けた取組を推進



### (2) 地震被害想定を踏まえた今後の取組の基本的な考え方



### (3) 現在取組中の重点密集市街地における課題等（小田2・3丁目地区、幸町3丁目地区）

- これまで「重点密集市街地」として川崎区小田2・3丁目地区、幸区幸町3丁目地区の2地区を指定し、準耐火建築物への建替補助等の支援を行ってきたが、現行法令では準防火地域等の指定があるものの、戸建2階建等の小規模建築物への規制は弱く、延焼防止効果が比較的低い防火構造の新築が一定割合で継続している
- 小田2・3丁目地区と幸町3丁目地区の周辺地域では、密集市街地の改善に加えて、鉄道駅を含めた地域全体の視点からの段階的かつ戦略的なまちづくりが求められている

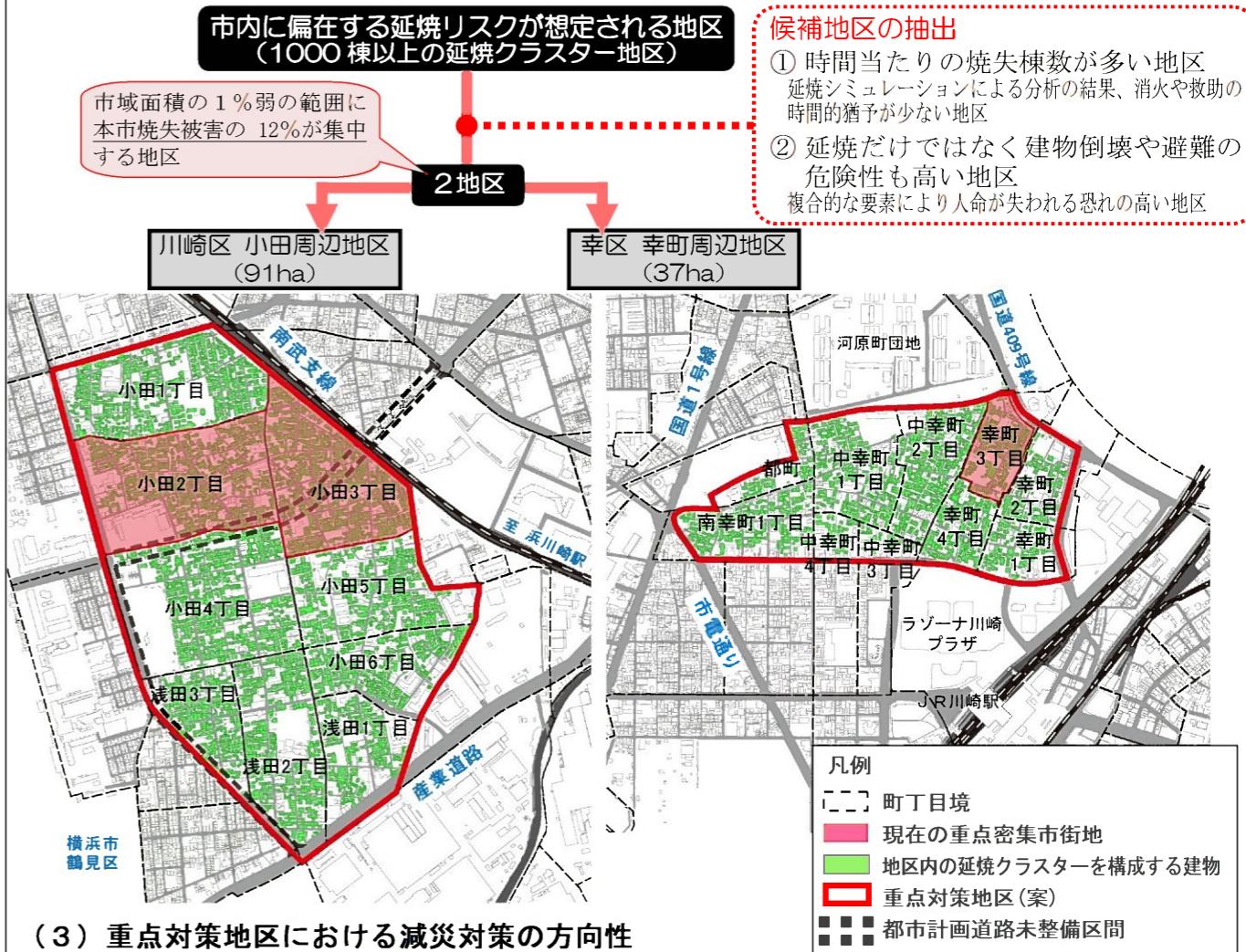
## 2 密集市街地の改善に向けた取組方針

### (1) 重点対策の基本方針

新たな地震防災戦略の減災目標の実現に向け、優先度を勘案しながら重点対策地区の候補として2地区選定し、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規模地震にも耐えられるまちづくりを推進する

### (2) 重点対策地区の候補地区的選定

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の抽出を行い、従来の重点密集市街地が含まれた2地区を選定した  
地区の範囲については、延焼クラスターをもとに道路や緑地等の地形地物で区切りながら即地的に設定



### (3) 重点対策地区における減災対策の方向性

#### ① ハード面からの取組

建築物の不燃化を義務化する「新たな防火規制条例の制定」と、義務化の対象となる地域住民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

#### ② ソフト面からの取組

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へ継ぎ目なく導く

### (4) 重点対策地区以外における取組の方向性

多様な主体による取組を効果的に実現していくことをを目指し、防災上のリスクや住民活動の活発度等を多角的に評価するなど、優先度を考慮しながら「地域住民との協働による防災まちづくり」や防災意識の向上への取組を地域組織単位等で順次展開する

### 3 新たな重点対策地区における具体的な取組

#### (1) ハード面からの主な取組（物理的な減災を実践する手段の拡充）

##### ① 建築物の不燃化（規制強化）と誘導（補助）

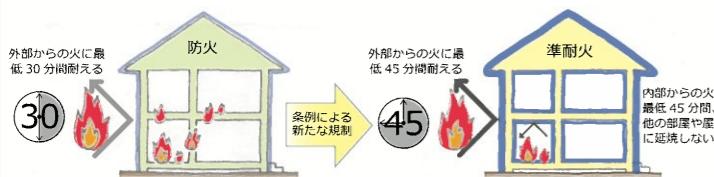
###### ●新たな防火規制条例の制定

- 戸建2階建等の小規模建築物にも新たな防火規制を導入し、重点対策地区内の建築にあたっては、原則として全て準耐火建築物以上とすることを義務化

###### ●補助制度の拡充

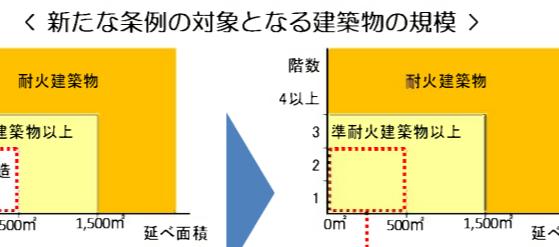
- 規制強化に伴い地域住民には建築コストの負担増が生じることとなるため、建築物更新の停滞防止や誘導促進の観点から、金銭的負担を緩和する老朽住宅の解体費や新築工事費への補助金制度を拡充

###### 〈規制強化による効果〉



##### 新たな建築ルールとして条例制定を検討

重点対策地区（案）においては、都市計画により既に防火地域や準防火地域に指定されております。建築基準法（第61、62条）により一定の規模以下の建築物は耐火性能強化の規定の適用を受けませんでしたが、新たな条例により、規制の対象範囲を下図の通り拡大する方向で検討します

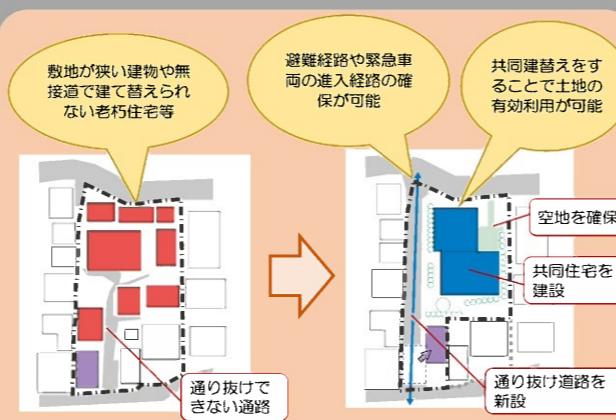


###### 〈準耐火建築物とは？〉

主要構造部が建築基準法に規定される準耐火構造（近隣からの火災延焼を防ぐことに加えて、万が一出火した場合でも、一定の時間近隣へ燃え移るのを食い止めることを考慮した構造等の性能を有する建築物

##### ② 都市計画手法も活用した密集建物群の共同化等への誘導強化

- 重点対策地区を防災街区整備方針（都市計画の基本方針）及び防災再開発促進地区として都市計画決定することにより、共同化・協調化への事業手法の選択肢を充実させ、民間活力を引き出すことで、延焼や倒壊の恐れを減らし、避難のしやすさを向上



##### ③ 密集市街地内の防災空地等の創出

- 火災延焼の抑制や避難経路等の空間を街中に確保することを目的に、災害時は一時避難場所や消防活動用地等として、平常時は緑化広場などのコミュニティの場として活用するスペースを創出
- 実施にあたっては、周辺の状況や今後のまちづくりの展開を考慮
- 従来は、市が民有地を買収する方式のみであったが、無償の使用貸借契約方式も追加



##### ④ 周辺のまちづくりと連携した取組

- 周辺のまちづくりと協調し、まちの魅力を高める取組を戦略的に進める等、施策間連携を総合的に行い、密集市街地の改善のみに留まらず、地域全体のスパイラルアップを目指す

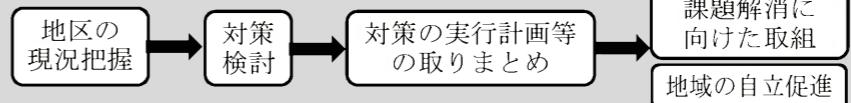
#### (2) ソフト面からの主な取組（自助・共助（互助）の促進、意識向上を通じた物理的な減災への誘導）

##### ① 「地域住民との協働による防災まちづくり」の展開

各種ハザード情報を再確認した上で、身近に潜むリスクを点検する「まち歩き」や「ワークショップ等」を通じて地域住民の防災意識を高めて、防災コミュニティを強化するとともに、建築物の耐震化や不燃化をはじめとするハード面の自助の実践へも寄与する防災まちづくりを展開する

###### 防災まちづくりモデル地区の取組

自助・共助（互助）を中心として地域住民が主体的に防災まちづくりを行うことができるよう協働によって初動期を支援し、防災上の地域課題の解決を目指す



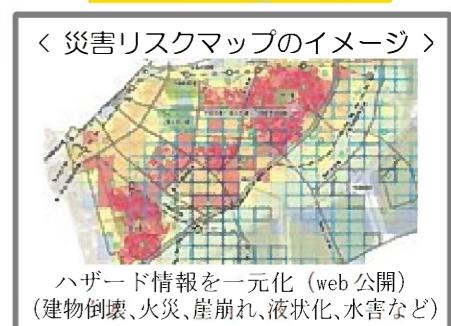
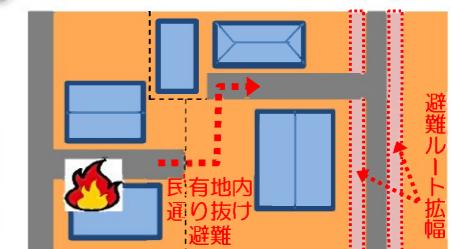
〈現在取組中のモデル地区の様子〉



###### 物理的な減災都市づくりを目指す各種対策の例（モデル地区）

発災・拡大の抑制	建築物の耐震化・不燃化 出火防止、初期消火力の向上など
避難機能の確保	狭隘道路の拡幅 民有地内の通り抜け避難 ブロック塀の新設抑止 空き家や民有地空間の利活用 身近な避難空間の確保 (月極駐車場、津波避難ビル) 既存マンションとの連携など
企業等との連携	災害支援型自動販売機の設置 (電光掲示板に災害情報を表示、在庫飲料を無償提供)など

長期的には地区計画などへの発展も視野に入れた取組



##### ② 防災意識の向上に向けた取組

地域の自助・共助（互助）のさらなる促進を目指した取組として、「防災都市づくり基本計画」や「災害リスクマップ」を用いた地域の災害リスク等の周知を行い、多様な主体による対策実践への啓発を展開する

### 4 成果目標

地震防災戦略の減災目標を踏まえながら、重点対策地区における取組の成果指標を設定

- 目標年次：平成32年度
- 成果指標：地震被害想定調査（H21）と比較し、想定焼失棟数を3割削減

### 5 今後の予定

- 平成28年 3月 取組方針の策定、公表
- 〃 7月 新たな防火規制条例の基本的な考え方に関するパブリックコメント
- 〃 12月 新たな防火規制条例（案）の議会上程
- 平成29年 2月 重点対策地区に係る区域（案）の縦覧
- 〃 3月 条例に基づく重点対策地区の指定、告示
- 〃 7月 条例施行