

平成29年2月2日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

密集市街地の改善に向けた不燃化重点対策地区における補助制度等の概要について

資料1 密集市街地の改善に向けた不燃化重点対策地区における補助制度等の概要

資料2 「不燃化推進条例」と「新たな補助制度等」に関する説明会開催の御案内

まちづくり局

1 平成29年度からの新たな取組方針

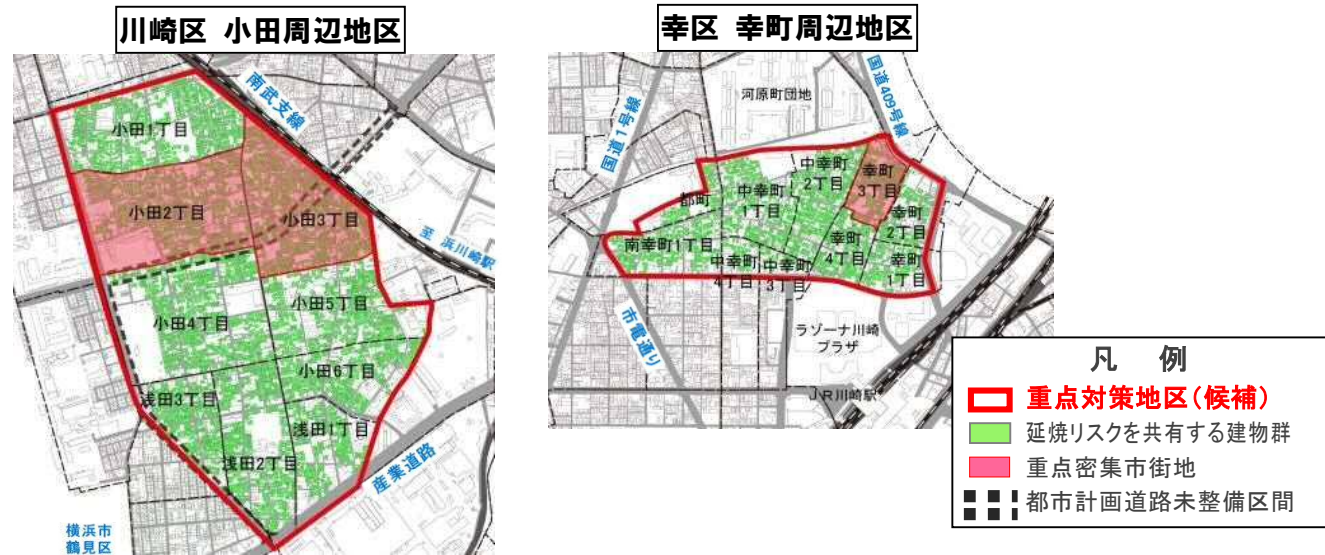
(1) 新たな取組方針の概要

- ・大規模地震時に人的・物的被害が特に大きいと想定され、重点対策の優先度が極めて高い地区を選定し、ハード・ソフトの両面から減災対策を展開
- ・この選択と集中による重点対策を推進することで、次に掲げる減災目標の達成をめざします

減災目標		
大規模地震時の想定焼失棟数を地震被害想定調査（H21時点）と比較して削減	平成32年度まで	平成37年度まで
	30%	35%

(2) 対象地区の概要

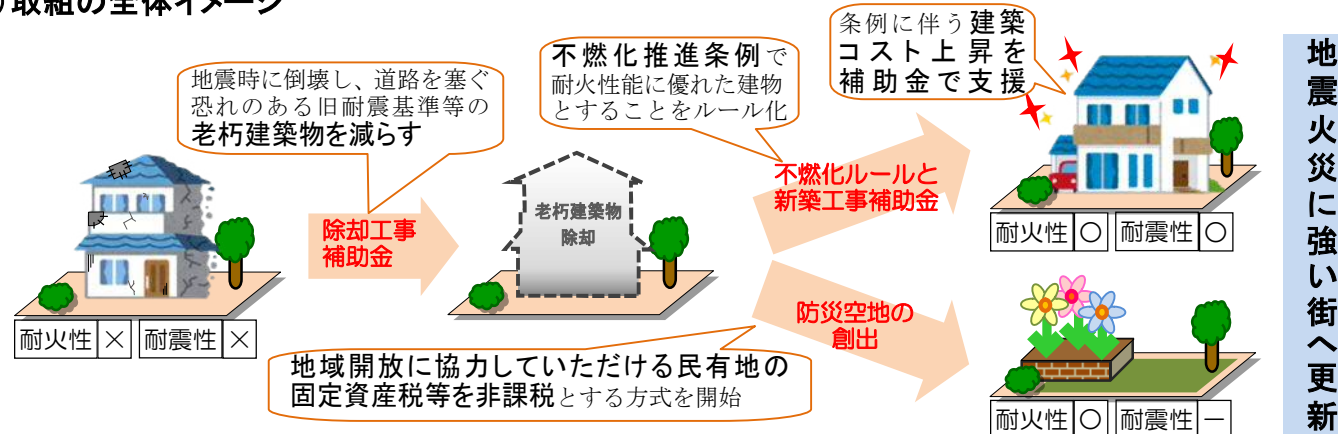
- ・コンピューターシミュレーションによる即地的な被害予測に基づき、大規模地震時に火災が短時間で燃え広がる危険性が認められ、また、建物倒壊の多発が懸念されるなど、市内の他地区に比べて突出して防災上の課題が大きい次の2地区を重点対策地区（候補）に選定



	小田周辺地区 (91ha)	幸町周辺地区 (37ha)	全市
建物棟数	5,149棟	2,076棟	277,190棟
人口密度	206人/ha	237人/ha	103人/ha
高齢化率	27%	21%	19%
想定焼失棟数	約400棟※注1	約300棟※注1	約17400棟※注2
旧耐震率	44%	40%	33%
4m未満道路率	38%	37%	20%

※注1：出火後に消火が行えないと仮定した6時間後の推計値（H21時点） ※注2：H21地震被害想定上の最大値であり注1とは別条件の数値

(3) 取組の全体イメージ



2 ハード面からの取組

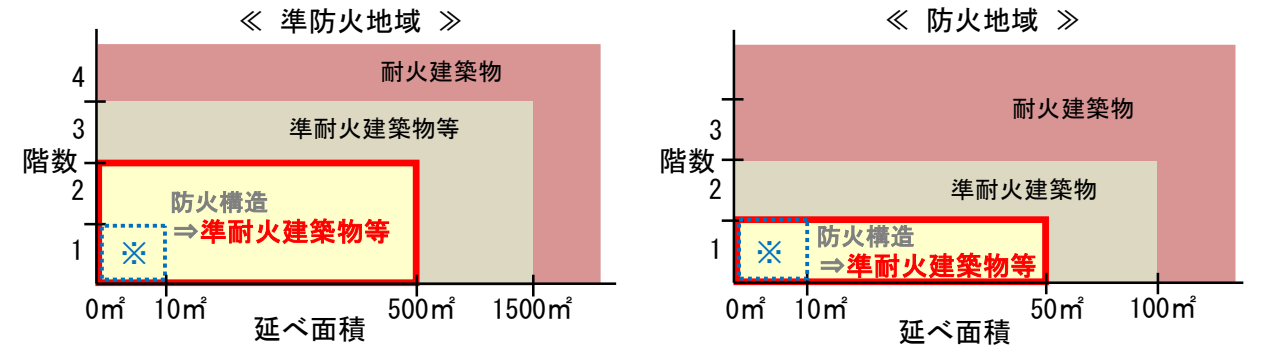
(1) 「川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例」の制定（平成28年12月19日公布）

① 制定の目的

小規模の老朽木造建築物が密集した住宅地という地域特性を踏まえ、建築物を新築する際の不燃化の規制を戸建2階建などの小規模建築物にも適用するもの（※既に存在していた建築物については、直ちに建替えていただく必要はありません）

② 規制対象となる建築行為

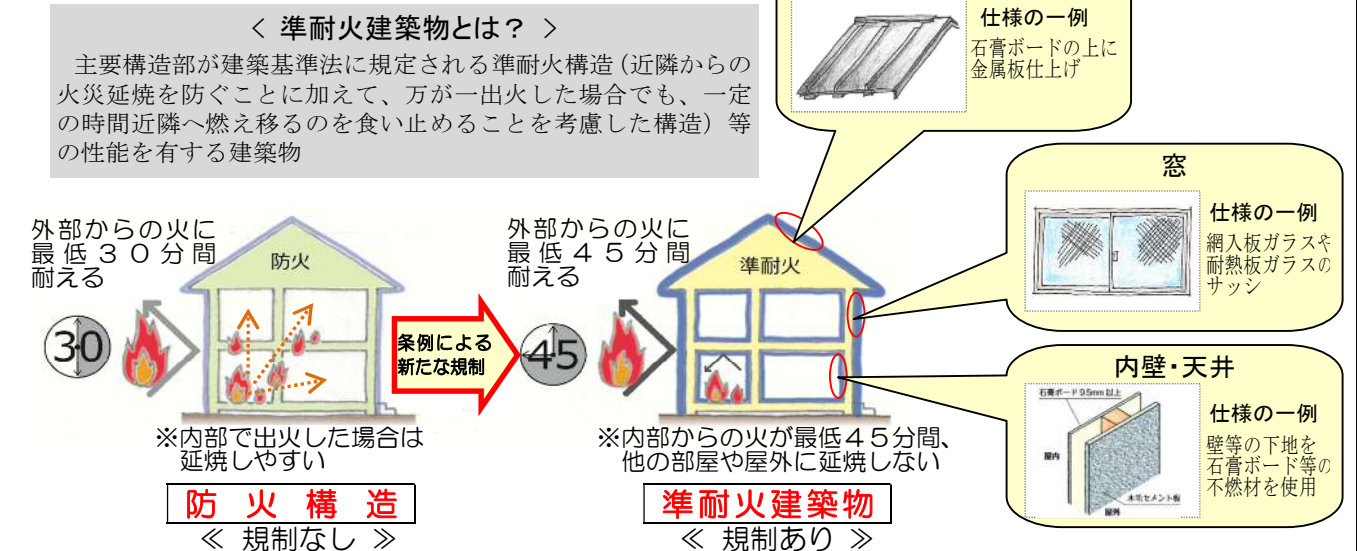
ア. 規制強化となる建築物の規模（下図の で示す範囲 ※延べ面積 10㎡以内の物置等は適用除外）



イ. 既に存在していた建築物に対する制限の緩和

増改築	次の3つをすべて満たす場合は、本条例による規制の適用は除外 ① 既存部分で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 ② 増改築部分の面積が50㎡以下 ③ 増改築後の階数が2以下
大規模修繕・模様替	本条例による規制の適用は除外

ウ. 規制による建物仕様の主な違い



③ 建築時の審査について

工事着手前	建築基準法に基づいた「建築確認申請」による設計図等の審査の中で、本条例の規制に適合しているかも審査します
工事完了後	建築基準法に基づいた「完了検査」による現場検査等の中で、本条例の規制に適合しているかも検査します

密集市街地の改善に向けた不燃化重点対策地区における補助制度等の概要

(2) 不燃化重点対策地区における補助制度等

最大 300万円 の
建築物に対する補助

① 住宅等不燃化推進事業補助金

条例で指定する不燃化重点対策地区（小田周辺地区、幸町周辺地区）において、火災被害の軽減や建物倒壊被害の防止を図る方に対し、その費用の一部に補助金を交付する制度を開始します

ア. 老朽建築物の除却工事に対する補助金^{※注1}（新規）

対象者	建物を所有する 個人・法人 （ただし、公的機関は不可）
対象建築物	旧耐震基準（昭和56年以前） 、または 耐用年数を経過 （木造22年、鉄骨造34年、RC造47年）した老朽建築物等（ただし、延べ面積10㎡以下の極めて小規模なものは除く）
補助金額	次のa、b、cのうち最も低い額 a：実費（工事請負契約額）× 補助率2/3 b：延べ面積 × 2万円/㎡ × 補助率2/3 c：上限額100万円
※補助率や上限額は、今後の予算審議を経て確定	
主な補助要件	・道路に面して倒壊の恐れがある ブロック塀 が現存する場合は、倒壊防止対策に努めること

イ. 建築物の耐火性能強化工事に対する補助金^{※注1}（拡充）

対象者	建築主の 個人・法人 （ただし公的機関は不可）																																
対象建築物	不燃化推進条例で規制対象となる建築物 について、 新築 または 改修 を行うことにより、耐火性能の基準を満たすもの（ただし、延べ面積10㎡以下の極めて小規模なものは除く）																																
補助金額	<table border="1"> <thead> <tr> <th>延べ面積（単位：㎡）</th> <th>補助金額</th> <th>延べ面積（単位：㎡）</th> <th>補助金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10超え～30未満</td> <td>8万円</td> <td>150以上～170未満</td> <td>120万円</td> </tr> <tr> <td>30以上～50未満</td> <td>24万円</td> <td>170以上～190未満</td> <td>136万円</td> </tr> <tr> <td>50以上～70未満</td> <td>40万円</td> <td>190以上～210未満</td> <td>152万円</td> </tr> <tr> <td>70以上～90未満</td> <td>56万円</td> <td>210以上～230未満</td> <td>168万円</td> </tr> <tr> <td>90以上～110未満</td> <td>72万円</td> <td>230以上～250未満</td> <td>184万円</td> </tr> <tr> <td>110以上～130未満</td> <td>88万円</td> <td>250以上</td> <td>200万円</td> </tr> <tr> <td>130以上～150未満</td> <td>104万円</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	延べ面積（単位：㎡）	補助金額	延べ面積（単位：㎡）	補助金額	10超え～30未満	8万円	150以上～170未満	120万円	30以上～50未満	24万円	170以上～190未満	136万円	50以上～70未満	40万円	190以上～210未満	152万円	70以上～90未満	56万円	210以上～230未満	168万円	90以上～110未満	72万円	230以上～250未満	184万円	110以上～130未満	88万円	250以上	200万円	130以上～150未満	104万円		
延べ面積（単位：㎡）	補助金額	延べ面積（単位：㎡）	補助金額																														
10超え～30未満	8万円	150以上～170未満	120万円																														
30以上～50未満	24万円	170以上～190未満	136万円																														
50以上～70未満	40万円	190以上～210未満	152万円																														
70以上～90未満	56万円	210以上～230未満	168万円																														
90以上～110未満	72万円	230以上～250未満	184万円																														
110以上～130未満	88万円	250以上	200万円																														
130以上～150未満	104万円																																
※補助金額は、今後の予算審議を経て確定																																	
主な補助要件	<ul style="list-style-type: none"> ・新築時の敷地面積は100㎡以上（緩和規定あり） ・狭い道路の後退部分に交通の妨げになる物の設置は禁止とする ・道路に面してブロック塀を新設する際は、倒壊防止対策を行うこと ・感震プレーカーや家庭用消火器の設置に努めること ・道路交差点の角敷地では道路状のすみ切りの整備に努めること ・道路に面する部分の地震時の瓦やガラスの落下防止対策に努めること 																																

参考事例

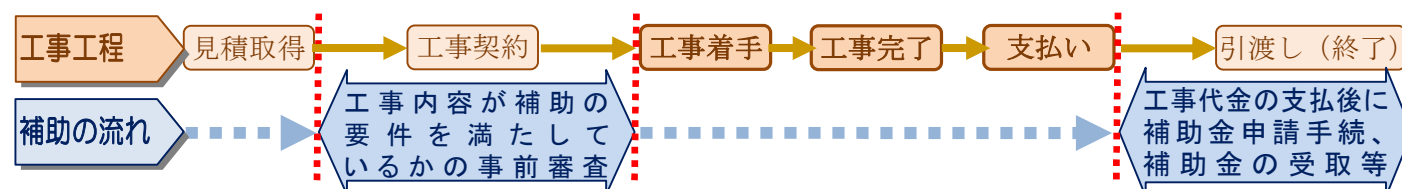
老朽建築物の除却
延べ面積：90㎡
構造：木造2階建
除却費：168万円

⇒ **補助金額…100万円**
a：168万円×2/3=112万円
b：90㎡×2万円×2/3=120万円
c：上限100万円

建築物の新築
延べ面積：100㎡
構造：木造2階建
新築費：1670万円

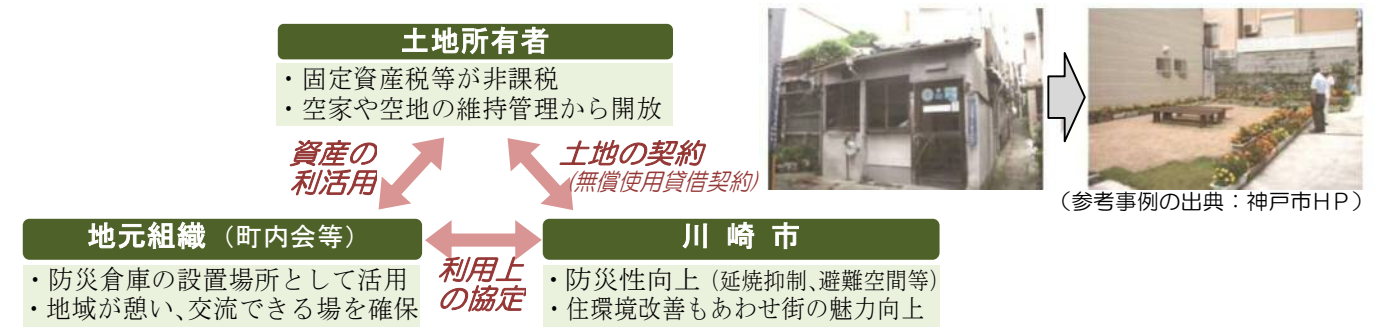
⇒ **補助金額…72万円**
延べ面積100㎡ ⇒ 「90以上～110未満」 ⇒ 72万円

ウ. 補助を受けるための手続



② 防災空地等の創出

密集市街地の安全性の向上を目的とした地域開放に御協力いただける民有地に関して、固定資産税等を非課税とすることで、「防災空地」の創出や交差点の「すみ切り」も含めた避難経路の確保をめざします



③ その他の継続する補助金等^{※注1}

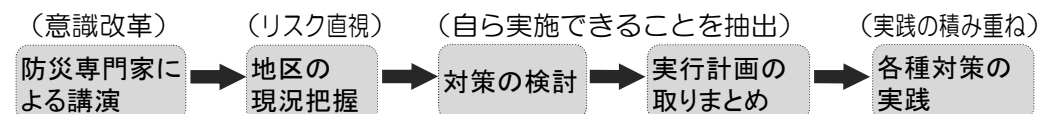
	制度の目的	補助の対象	補助率等
建築物の共同化 建替工事・設計に 対する補助金	条例で指定する不燃化重点対策地区において、 複数の老朽建築物を共同で建替える共同化事業を促進	調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費	補助率2/3
指定路線の道路 拡幅工事に対する 補助金等	平成20年から取組中の指定路線において、 沿道民有地部分の道路拡幅（セットバック）を促進	拡幅工事	塀・垣柵等の除去や新設の工事費 上限30万円
		用地寄附	分筆登記費 奨励金 路線価4割相当

※注1: 表の補助対象要件等は代表的なものを抜粋したもので、別途の規定もあります

3 ソフト面からの取組

●「地域住民との協働による防災まちづくり」を新たに展開

- ・地域主体の防災まちづくりの初動期を**防災専門家や行政等が支援**
- ・防災意識を高めながら、防災コミュニティを強化し、建築物の建替えをはじめとするハード面の減災対策の実践を促進



4 住民が抱える個別課題への対応

●個別相談の継続実施

当該地区の特徴として、**借地・借家による権利関係の課題が多い点を踏まえ、専門家も交えた相談業務**を継続的に実施

5 スケジュール

	平成28年				平成29年			
	1～2月	3/29	7～8月	12/19	2/21～3/6	3月下旬		7/1
建築物の不燃化推進条例	新たな方針の パブコメ	新たな方針の 策定	条例案の パブコメ	条例公布	対象区域の 縦覧	対象区域の 指定		規制開始
補助金の制度					2～3月 予算案の 審議・議決	新たな補助 要綱制定	4/1 新たな 補助開始	
住民・建設業界の方々 へのお知らせ	説明会	市政だより ニュース発行			説明会	市政だより ニュース発行		ソフトの取組も含め 継続した周知

「不燃化推進条例」と「新たな補助制度等」に関する

説明会開催の御案内

川崎市では、大規模地震時に想定される人的・物的被害が大きい「不燃化重点対策地区」において地震火災対策を確実に進めるため、地区内において建物を新築する際には原則、準耐火建築物などの燃えにくい建物へとすることを新たなルールとする「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（以下、不燃化推進条例という）」を平成28年12月に制定しました。

また、条例の規制対象となる地域の皆様等の経済的負担にも配慮した新たな補助制度等を平成29年4月から開始予定です。

この度、不燃化重点対策の候補地区において、「不燃化推進条例」と「新たな補助制度等」に関する説明会を開催いたしますので、ぜひ御参加ください。

説明会の開催日時

小田周辺地区

★小田こども文化センター 集会室

平成29年2月16日（木） 19～20時

★小田小学校 特別活動室

平成29年2月18日（土） 14～15時

★浅田小学校 体育館

平成29年2月14日（火） 19～20時

平成29年2月18日（土） 17～18時

幸町周辺地区

★幸町小学校 図書室

平成29年2月15日（水） 19～20時

平成29年2月18日（土） 10～11時

各説明会の内容は同じです



ホームページでも、説明会の配布資料等を御確認できます。

（平成29年2月15日頃から掲載予定）

<http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000018027.html>

裏面も御覧下さい

【お問い合わせ先】

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 担当：森井、貝原

電話 044-200-2731

不燃化重点対策候補地区及び説明会会場の位置図

川崎区小田周辺地区



幸区幸町周辺地区



不燃化重点対策候補地区

会場までのルート図

小田こども文化センター



小田小学校



浅田小学校



幸町小学校



- * 外履きでは入場できないため、スリッパ等をご持参ください。
- * 会場が寒い場合もありますので、防寒対策も併せてお願いします。
- * お車でのご来場はご遠慮ください。