

令和7年2月10日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

小田周辺地区における防災街区整備地区計画の策定に向けた取組状況について

資料 小田周辺地区における防災街区整備地区計画の策定に向けた取組状況について

参考資料 【令和6年2月8日 まちづくり委員会資料】

小田周辺戦略エリア整備プログラム概要版（令和6年2月見直し版）

まちづくり局

小田周辺地区における防災街区整備地区計画の策定に向けた取組状況について

- 1 川崎市における密集市街地の改善の取組
- 2 不燃化重点対策地区の改善の状況
- 3 今後の対策の方向性（小田周辺地区）
- 4 地区計画による新たな対策の実施
- 5 小田周辺地区防災街区整備地区計画（案）の概要
- 6 これまでの地域住民への説明等の経緯
- 7 今後のスケジュール

1 川崎市における密集市街地の改善の取組

(1) これまでの経過

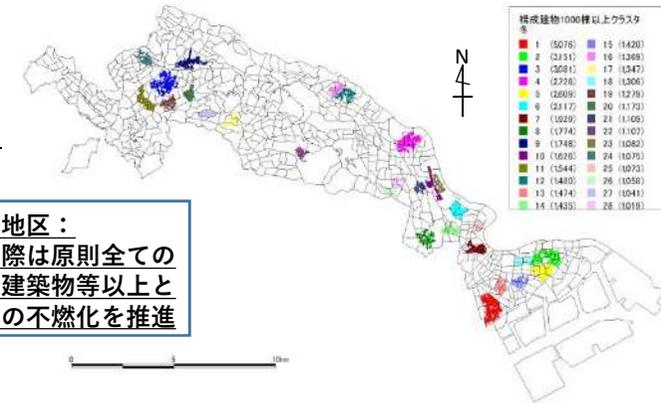
平成20年度：小田2・3丁目防災まちづくりプラン/幸町3丁目防災まちづくりプラン 策定
「重点密集市街地」に小田2・3丁目地区及び幸町3丁目地区を選定
 ⇒密集市街地対策を実施

平成27年度：密集市街地の改善に向けた重点対策地区の選定と取組方針 策定
 従来の町丁目単位で選定した重点密集市街地の対策実施から延焼クラスター※を考慮に入れ、従来の重点密集市街地を含む**小田周辺地区及び幸町周辺地区**を**重点対策地区**に選定
 ⇒ハード・ソフト一体となった対策を実施

平成28年度：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 制定
 (平成28年12月公布・施行。一部規定平成29年7月施行。以下「不燃化推進条例」という。)
 小田周辺・幸町周辺地区を**不燃化重点対策地区**に指定
防災街区整備方針 策定 (川崎市都市計画)
 小田周辺・幸町周辺地区を**防災再開発促進地区**に指定
 ⇒密集市街地改善に向けた様々な取組を実施

<重点密集市街地の基準>

指標	基準値
世帯密度	80世帯/ha以上
老朽度	30%以上
不燃領域率	50%未満かつ自律更新により10年後も不燃領域率が40%未満と推計される地区
木防建蔽率	24%以上



<H21地震被害想定調査における市内の1,000棟以上延焼クラスター28地区>



<小田周辺地区>



<幸町周辺地区>

<重点対策地区 選定基準>

- ①1,000棟以上の延焼クラスターが存在する
- ②時間当たりの焼失棟数(想定焼失棟数)が多い
- ③建物倒壊や避難の危険性も高い

凡例

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

※延焼クラスター：一度出火した場合に延焼が拡大する可能性のある範囲

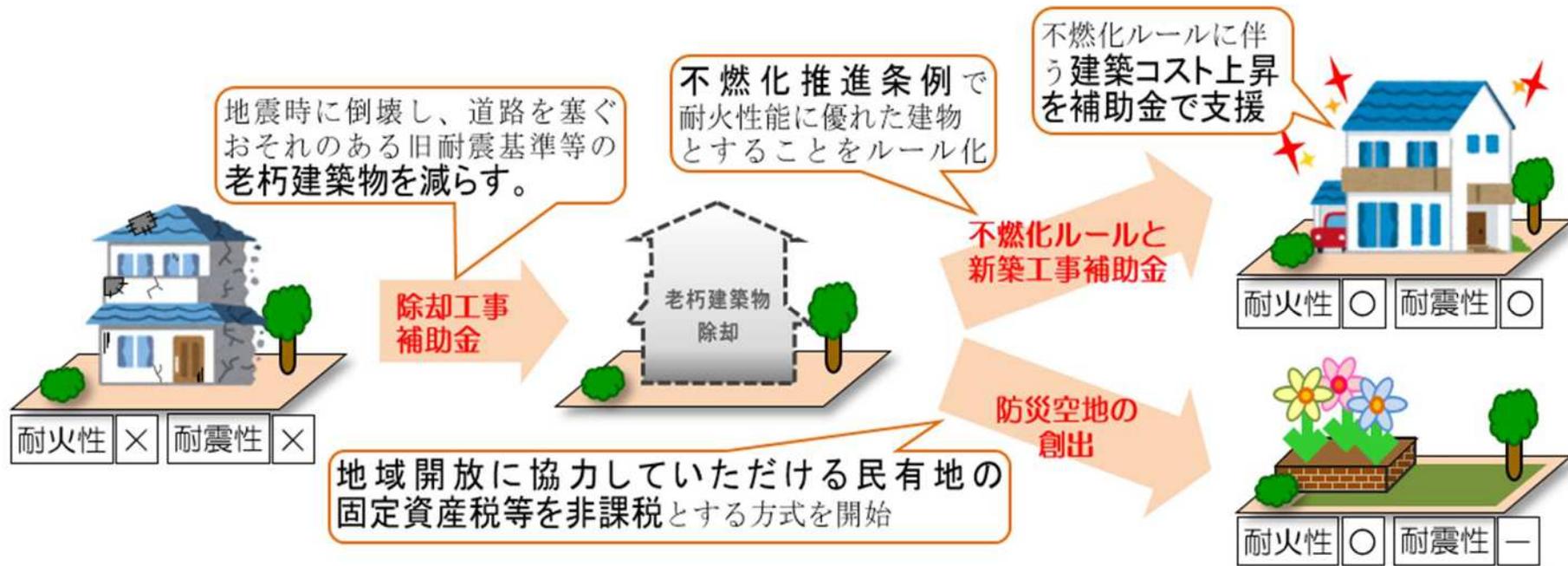
1 川崎市における密集市街地の改善の取組

(2) 改善の取組

ア ハード面の取組

- 不燃化推進条例による規制（準耐火建築物等以上を義務付け）
- 老朽建築物除却・耐火性能強化に対する補助等の支援制度

建築物の不燃化を推進



イ ソフト面の取組

- 地域住民との協働による防災まちづくりを実施
- 市による周知啓発の取組を実施

防災意識の醸成

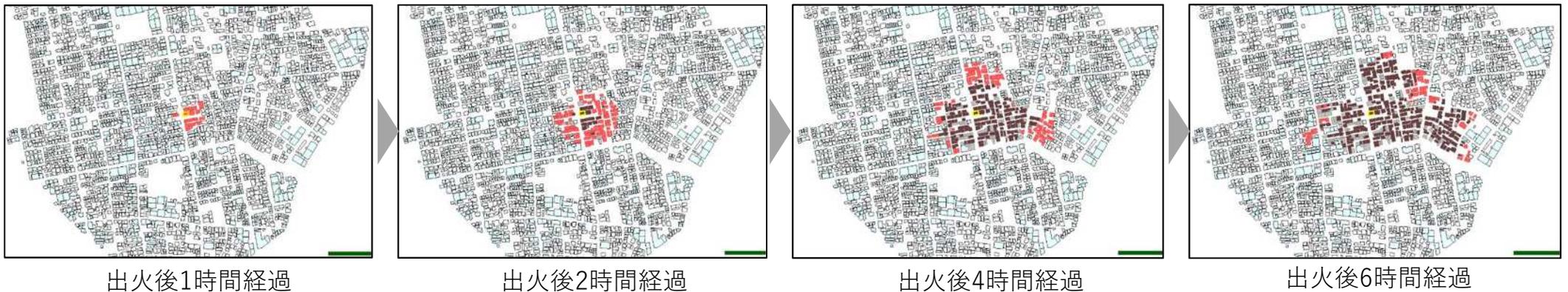
2 不燃化重点対策地区の改善の状況

(1) 改善の指標

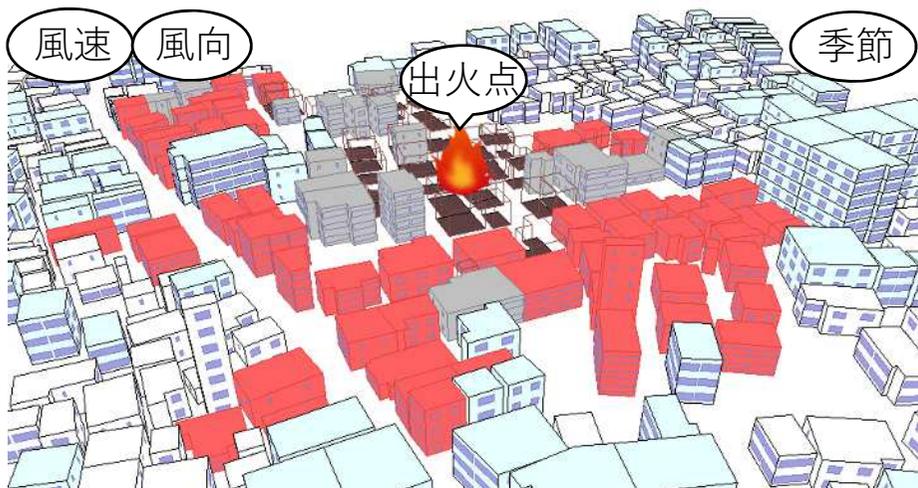
密集市街地の対策を検討するにあたり、火災延焼リスクを把握し対策の検討や改善の状況を確認するため、コンピューターを用いた火災延焼シミュレーションを行っている。

ア 火災延焼シミュレーション

コンピューター上に市街地を再現し、出火点等の諸条件を設定することで、時間とともに火災延焼がどのように広がっていくかを検証するもの。



※火災延焼シミュレーションは、大規模地震時を想定し、消火活動が行われない条件で実施



凡例	
□	未出火の木造及び防火木造
□	未出火の準耐火造及び耐火造
■	燃烧中の木造、防火木造、準耐火造及び耐火造
■	鎮火後の木造及び防火木造
■	鎮火後の準耐火造及び耐火造

<火災延焼シミュレーション イメージ>

2 不燃化重点対策地区の改善の状況

イ 火災延焼シミュレーションの評価指標

- 不燃化重点対策地区の改善には、多くの要素（延焼、倒壊、避難等）が関係するため、複数の指標で評価
- 小田周辺地区の改善の状況：火災延焼シミュレーションによる「想定焼失棟数」や「延焼クラスター」にて評価

想定焼失棟数	延焼クラスター
<p>【算出方法・定義】 一定時間経過後の焼失棟数（1出火点、出火後6時間で焼失した棟数）の複数出火点の平均値を算出</p> <p><平均焼失棟数 算出イメージ></p>  <p>焼失棟数約200棟 焼失棟数約500棟 焼失棟数約300棟</p> <p>複数の出火点の焼失棟数の平均</p> <p>【指標の意味・評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 出火後の燃え広がりの速さを示す ・ 減少：延焼の広がるスピードが遅くなる ⇒避難や消火のための時間的猶予が生じる 	<p>【算出方法・定義】 <u>時間を区切らず火災延焼シミュレーションを実施</u></p> <p><延焼クラスター イメージ></p>  <p>大規模地震等で消火活動が行われずに放置された場合に延焼する可能性が高い建物のまとまり・範囲</p> <p>【指標の意味・評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模な延焼クラスター：地区の火災延焼リスクが高い ・ 減少：大規模地震時に、延焼する範囲が小さくなる ⇒地区の火災延焼リスクの低減
<p>「大規模地震時の火災による死傷者数」に連動する指標</p>	<p>「焼失の可能性のある家屋等の被害の最大範囲」に連動する指標</p>

2 不燃化重点対策地区の改善の状況

(2) 小田周辺地区における想定焼失棟数の推移

「市街地の改善に向けた重点対策地区の選定と取組方針」では、川崎市地震防災戦略（平成21年度）の死者数減の目標等を踏まえ、地震火災からの避難性向上に関係し火災死者数の削減に寄与する想定焼失棟数の削減率を目標に設定

< 想定焼失棟数削減のイメージ >



平成21年の1出火点からの延焼の状況（出火後6時間経過）

不燃化推進条例による規制
と補助等の支援制度による
建築物の不燃化の推進
⇒想定焼失棟数の削減



令和4年の1出火点からの延焼の状況（出火後6時間経過）

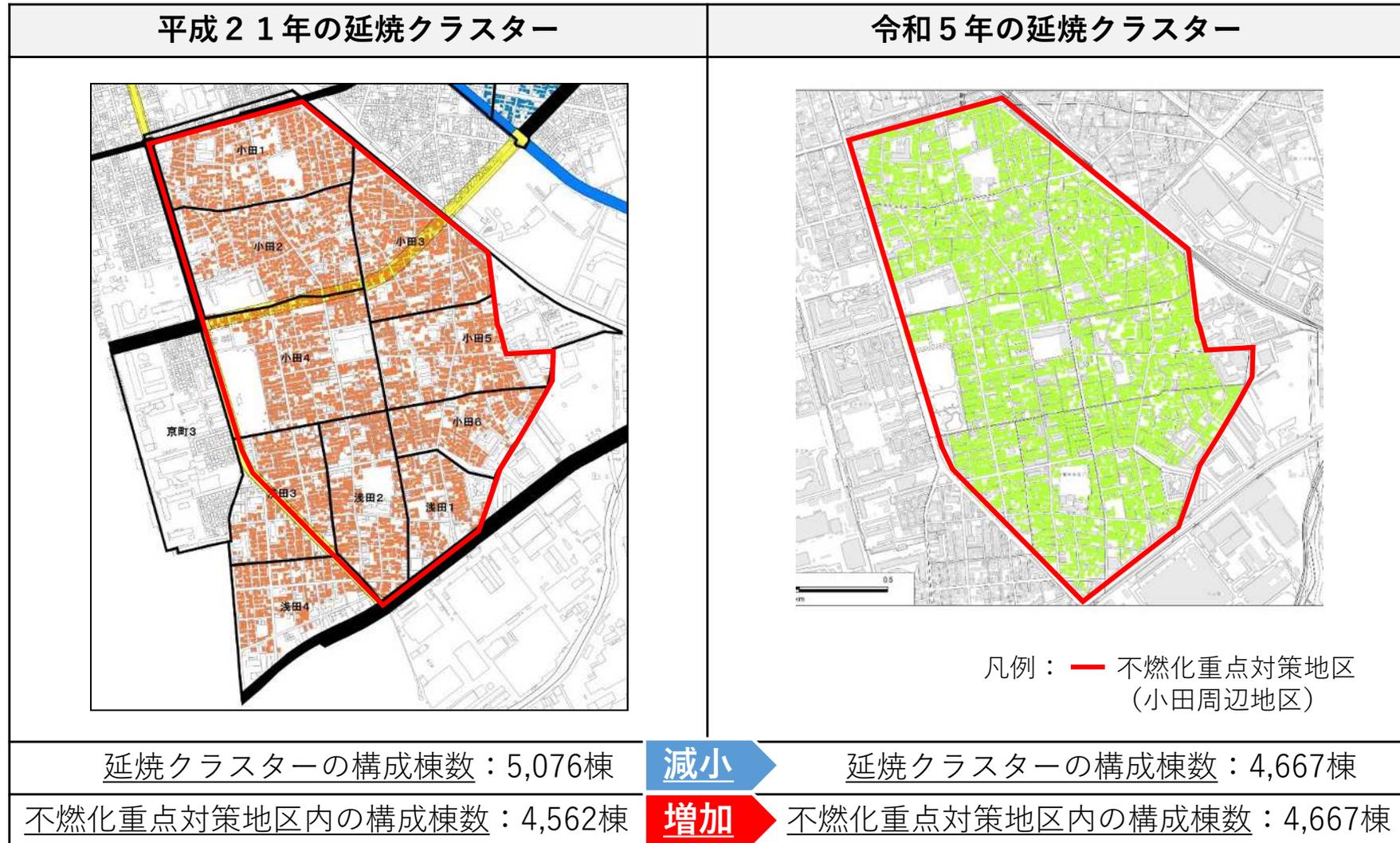
○目標の達成状況

想定焼失棟数の削減割合（平成21年の地震被害想定調査との比較）			
目標年度	目標値	実績値	状況
令和2年度	30%	31.5%	達成済み
令和7年度	35%	34.1%（R5時点）	達成見込み

想定焼失棟数については、これまでの不燃化の対策等により着実な改善が見られる

2 不燃化重点対策地区の改善の状況

(3) 小田周辺地区における延焼クラスターの推移



減少

増加

小田周辺地区における延焼クラスターについては、現時点においては改善が見られない。

3 今後の対策の方向性（小田周辺地区）

- これまでの不燃化等の対策によって想定焼失棟数は減少し、避難や消火のための時間的猶予が生じている。
- 延焼クラスターの規模が大きく、準耐火建築物等への建替えのみ等では延焼クラスターの改善に時間がかかる。

⇒いつ発生するかわからない大規模地震に備え、これまでの対策に加え、更なる延焼対策が必要

<重点密集市街地の選定基準と小田周辺地区における現状の比較>

重点密集市街地の選定基準（H15年時点）		小田周辺地区の数値（R5）	対応方針
世帯密度 ≡ 住宅戸数密度	80世帯/ha以上 (世帯密度)	113戸/ha（住宅戸数密度）	住宅戸数密度について 上昇を抑制する 新たな対策が必要
老朽度※1	30%以上	27.8%（老朽木造建築物棟数率※2）	現在の不燃化推進条例による規制と補助による更新促進にて数値が改善され基準値を満した。 ⇒ 従来の対策を継続
不燃領域率※3	50%未満かつ自律更新により10年後も不燃領域率が40%未満と推計される地区	48.1%（地区全体） なお、町丁目単位では一部未達成	
木防建蔽率※4	24%以上	23.85%	

- ※1 老朽度：昭和45（1970）年以前の木造建築物棟数／全建築物棟数 地区内の建物の倒壊危険性を判断する指標
- ※2 老朽木造建築物棟数率：昭和55（1980）年以前の木造建築物棟数／全建築物棟数 老朽度とは定義が違うが、類似の数値として採用
- ※3 不燃領域率：空地率と不燃化率から算出される延焼のしにくさを表す指標 40%を超えると延焼による焼失率が急激に減少
- ※4 木防建蔽率：木造（防火造含む）の建築面積／地区面積 地区内の燃えやすさを判断する指標

今後の対策の方向性

現在の取組だけでは改善が図られにくい住宅戸数密度等について、新たな対策を実施

4 地区計画による新たな対策の実施

(1) 新たな規制の概要

- 防災街区整備方針においては「防災街区整備地区計画等の手法を用い、効果的な整備の実現をめざす」と記載
- 防災街区整備方針に基づき、地区の防災性の向上を目的として防災街区整備地区計画（特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図る地区計画）を策定
- 家屋の建替えのタイミングを捉え、次の3つの規制により更なる対策を実施

住宅戸数密度の上昇抑制

延焼抑制

① 敷地面積の最低限度：65㎡

住宅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

※既に65㎡未満の敷地については今後も再建築可能



② 共同住宅等の住戸面積：20㎡以上

住宅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

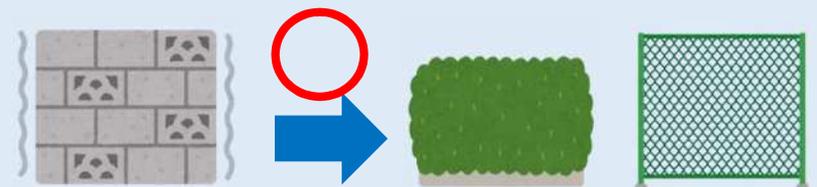
※既に20㎡未満の住戸については今後も使用可能 再建築時は規制適用



③ 道路等に面する垣又は柵：0.6mを超える高さは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



避難性の向上

4 地区計画による新たな対策の実施

(2) 規制の効果

ア 住宅戸数密度の上昇抑制

重点密集市街地の基準 (H15年当時)		小田周辺地区におけるR5の数値	効果のある規制
世帯密度	80世帯/ha以上	113戸/ha (住宅戸数密度)	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積の最低限度 共同住宅等の住戸面積



住戸数密度：低い (イメージ)

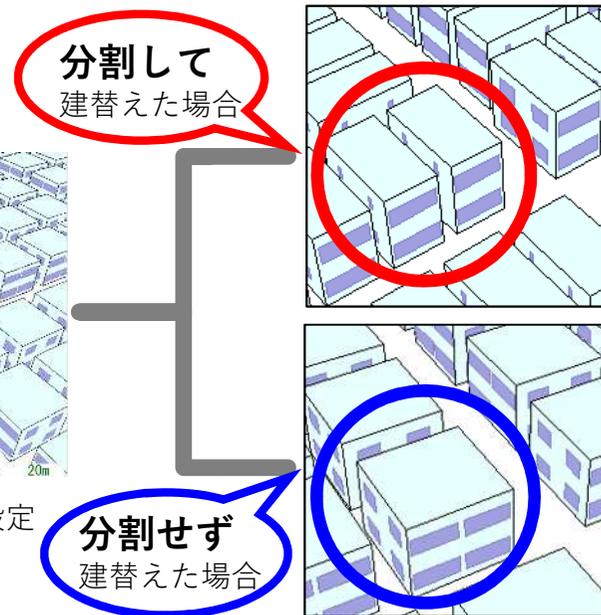
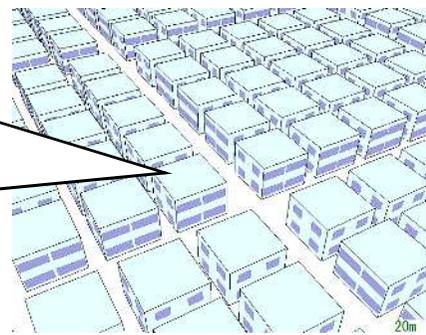
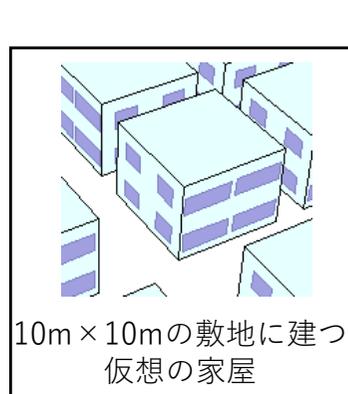


住戸数密度：高い (イメージ)

イ 延焼抑制

○仮想市街地を設定し、延焼シミュレーションを実施すると敷地分割をしない方が、隣棟間隔が広くなる等の理由により比較的延焼しにくい

⇒ 敷地面積の最低限度規制により、火災延焼の抑制効果も期待



比較的
延焼し
やすい

比較的
延焼し
にくい

4 地区計画による新たな対策の実施

(2) 規制の効果

ウ 避難性の向上

- 敷地面積の最低限度 65㎡
 - 共同住宅等の住戸面積 20㎡以上
 - 道路等に面する垣又は柵の規制 → 地震時に道路に倒れ込むブロック塀等が減少
- 一つの道路に接する住宅の戸数が抑制



⇒ 3つの規制により、避難性が向上

エ 住環境の改善

(ア) 日照・通風の確保

敷地面積の最低限度の規制により敷地にゆとりが生まれ、日照や通風が確保される。



(イ) 住宅の質の向上

敷地面積の最低限度や共同住宅等住戸面積の規制により、住宅の床面積が一定程度確保され居住面積のゆとりが生まれる。

4 地区計画による新たな対策の実施

(3) 規制の根拠

ア 敷地面積の最低限度 65m²

(ア) 重点密集市街地の基準値である住宅戸数密度80戸/haから算出

地区内に80戸/haになるように住宅を住宅用途の宅地面積に建てた場合の個々の住宅の
敷地面積：**65.1m²**

<算出の考え方>

- * 住宅戸数密度80戸/haの場合、小田周辺地区（91.0ha）で許容される住宅の戸数
 $91.0 \times 80 = 7,280$ 戸
- * 戸建住宅等の延焼が懸念される住宅用途の宅地面積47.4haを7,280戸に均等に割り
当てた場合の各敷地の面積
 $47.4\text{ha} \div 7,280\text{戸} = \mathbf{65.109\text{m}^2}$

小田地区全体：91.0ha
(道路、公園等も含む。)

戸建住宅等の宅地面積：
47.4ha

<算出イメージ>

(イ) 川崎市住宅基本計画の誘導居住面積水準から算出

標準的な世帯人員等の条件の下、川崎市住宅基本計画に定める誘導居住面積水準（一般型）を確保できる
敷地面積：**65.6m²**

<算出の考え方>

- * 世帯人員は川崎市の世帯主が15歳～64歳で、戸建住宅に住む世帯の平均である約3.2人（令和2年国勢調査）
⇒ 誘導居住面積水準（一般型）は、 $25\text{m}^2 \times 3.2\text{人} + 25\text{m}^2 = 105\text{m}^2$
- * 用途地域は地区の大半を占める二種住居とし、指定容積率は200%、基準容積率は前面道路4mとして160%
⇒ 誘導居住面積水準を確保できる敷地面積は、 $105\text{m}^2 \div 160\% = \mathbf{65.625\text{m}^2}$

<川崎市住宅基本計画における居住面積水準>

世帯人数	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		一般型	都市居住型
単身者	25 m ²	55 m ²	40 m ²
2人以上	10 m ² × 世帯人数 + 10 m ²	25 m ² × 世帯人数 + 25 m ²	20 m ² × 世帯人数 + 15 m ²

4 地区計画による新たな対策の実施

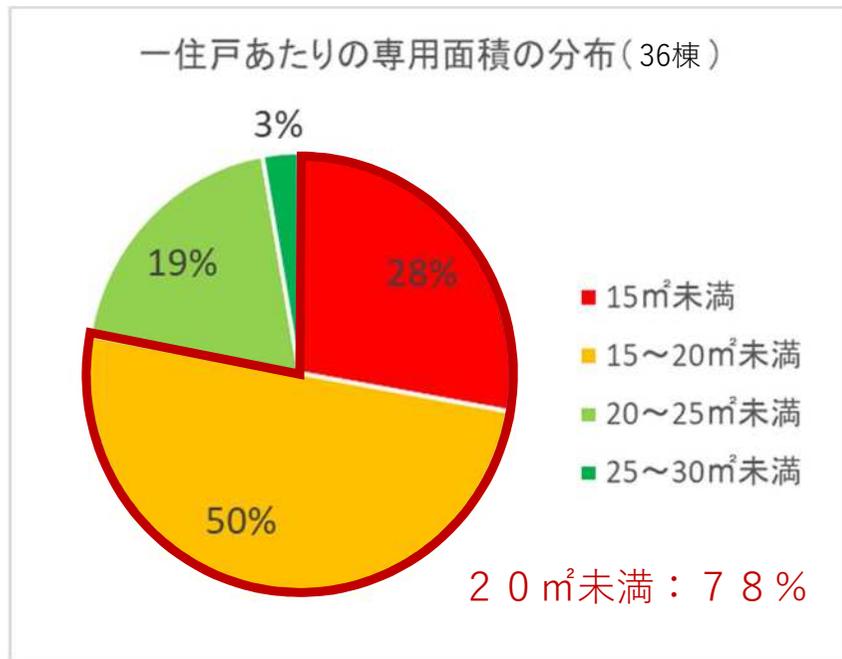
(3) 規制の根拠

イ 共同住宅等の住戸面積 20㎡以上

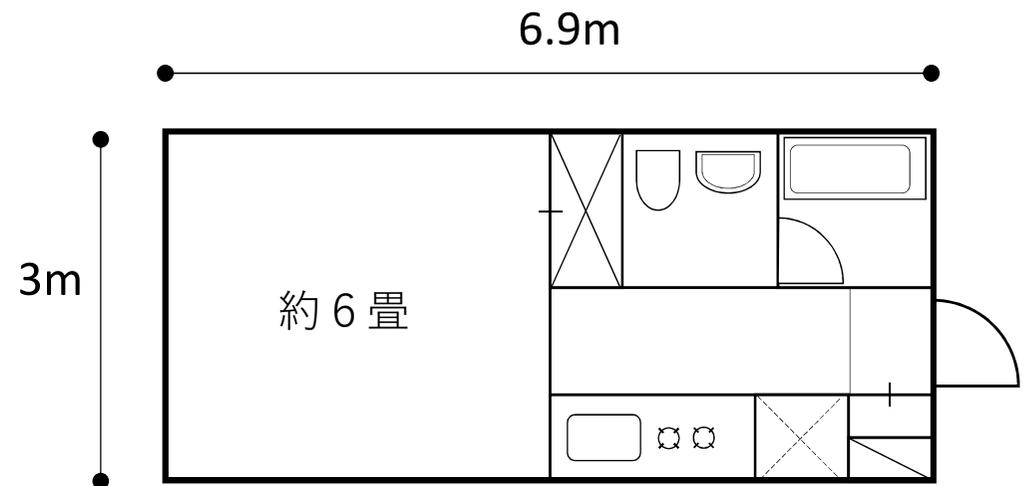
- (ア) 川崎市住宅基本計画の単身者の最低居住面積水準の例外規定を適用した面積：20㎡
- (イ) 川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱に定める住戸の専用面積：20㎡（20戸未満の場合）

○小田周辺地区で調査ができた36棟のワンルーム形式の集合住宅の住戸専用面積については、20㎡未満が約8割（下図参照）

⇒住戸面積20㎡以上の規制により住宅戸数密度の抑制に一定の効果



<小田周辺地区のワンルーム形式の集合住宅の
住戸専用面積の分布>



<約20㎡のワンルームマンションの間取り例>

5 小田周辺地区防災街区整備地区計画（案）の概要

名称
<p>小田周辺地区防災街区整備地区計画 ※本市初の防災街区整備地区計画</p> <p>「防災街区整備地区計画」は、当該区域の各街区が火事又は地震が発生した場合の延焼防止上及び避難上確保されるべき機能（特定防災機能）を備えるとともに、土地の合理的かつ健全な利用が図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の整備が行われることとなるように定めるもの</p>
位置
<p>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、浅田1丁目、 浅田2丁目及び浅田3丁目地内のうち右図に示す区域 （小田周辺地区）</p>
面積
<p>約9.1ha ※本市の地区計画で最大</p>
目標
<p>本地区計画は小田周辺地区において、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>
新たに地区内に係る規制
<ul style="list-style-type: none"> ○建築物の敷地面積の最低限度 65㎡ ○共同住宅等の住戸面積 20㎡以上 ○道路等に面する垣又は柵の構造は、0.6メートルを超える高さの部分については、ブロック造等とはならない。



<小田周辺地区>

6 これまでの地域住民への説明の経緯等

(1) 説明等の経緯

年度	地域住民との対話の場	説明会	アンケートの実施
R1	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">小田地区防災まちづくり懇談会</div>		
R2	<p>○市の呼びかけにより開始</p> <p>○小田地区9町内会の皆様と防災上の課題等について意見交換</p> <p>○コロナ禍は町内会別に実施</p>  <p><懇談会の様子></p>		
R3			
R4		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">小田地区町連意見交換会</div> <p>○小田地区9町内会の町会長及び婦人部長との意見交換・情報提供の場</p>	11月 小田の 密集改善の取組 について説明会 開催
R5	<p>○まちの課題と対応策をまとめ、地区まちづくりや地区計画で対応していくことを確認</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">小田地区まちづくり協議会</div>		12月 地区外権利者アンケート 実施（郵送） ⇒小田地区独自のまちのルールについて8割が検討すべきと回答
R6	<p>○住民主体の会として発足</p> <p>○地区まちづくり構想によるまちのルールづくりを進めている</p>	<p>12月 地区計画の早期策定 要望書</p> 	<p>6月 地区計画等説明会（同内容 2回開催）</p> <p>11月 地区計画等説明会</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【主な要望内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模地震がいつ起きるかわからない中で、地区計画の早期の策定を期待 ・都市計画手続きを早急に開始し、実効性のある対策とすること </div>

6 これまでの地域住民への説明の経緯等

(2) 令和6年7月実施アンケート

ア アンケート概要・結果

概要：地区計画の具体的な規制内容・数値案を示し、地区住民（全戸配布）及び地区外権利者（郵送）に送付

令和6年度 地区計画案に対するアンケート結果（配布約9,000件（地区住民及び地区外権利者対象 合計）、回答数313件）

※自由記述を賛成・反対・その他に分類

< 敷地面積65㎡規制への主な御意見 >

【賛成】

規制の強化を求める意見

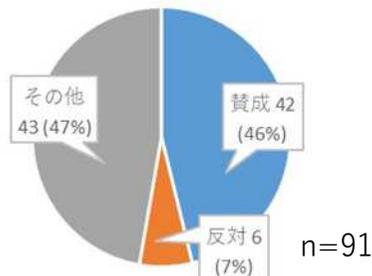
【反対】

地価の下落を懸念する意見

【その他】

隣家との距離も規制を求める意見

など



< 共同住宅等住戸20㎡規制への主な御意見 >

【賛成】

規制の強化を求める意見

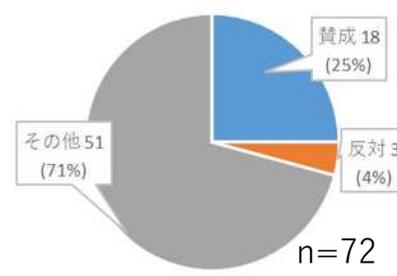
【反対】

家賃高騰を懸念する意見

【その他】

共同住宅の生活マナーを問題視する意見

など



< ブロック塀0.6m規制への主な御意見 >

【賛成】

既存の垣柵にも規制を求める意見

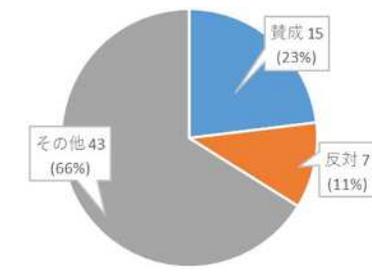
【反対】

自由度がなくなるなどの意見

【その他】

補助等の支援制度を提案する意見

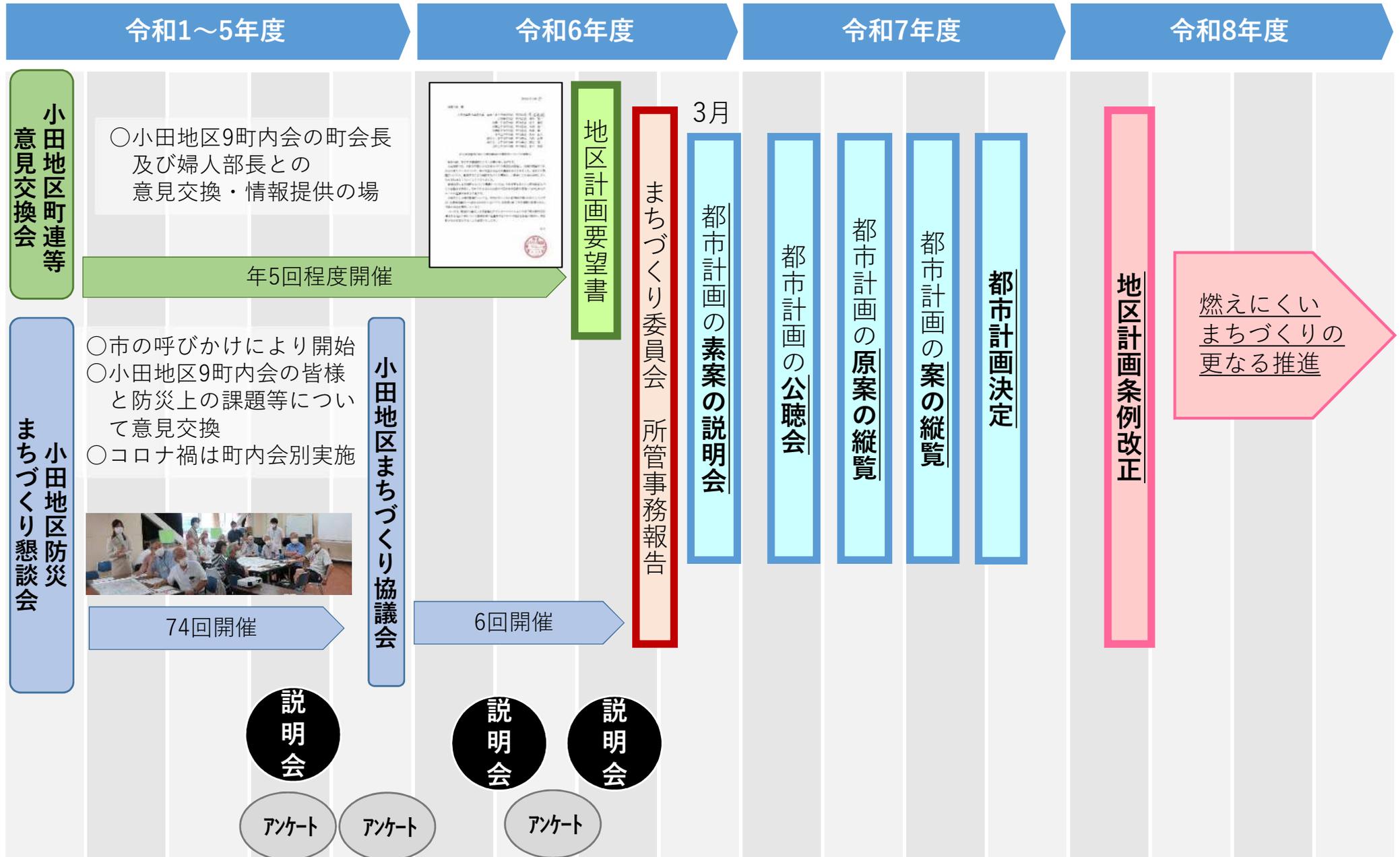
など



イ 御意見に対する市の考え方

- 小田周辺地区は火災延焼リスクが市内で最も高い密集市街地であり、条件によっては約91ha、約5,000棟が焼失する可能性があるため、地区全体で燃えにくいまちづくりをめざし様々な取組を進めています。
- 本地区計画では、小規模な敷地への分割を抑制することで延焼しにくい市街地をめざすとともに、併せて共同住宅等の住戸面積を制限し住宅戸数密度の上昇を抑制するなど、これまで改善が十分に図られていない部分に焦点を当て、新たに規制を実施することで、密集市街地の更なる改善をめざすものです。
- アンケートでは様々な意見をいただきましたが、この規制は密集市街地の一層の改善に向けて実施すべきであると考えており、また、土地利用の際に生じる制約にも一定の配慮をした数値としていることから、防災街区整備方針等に基づき、今回お示しした案で防災街区整備地区計画の策定を進めてまいります。

7 今後のスケジュール



小田周辺戦略エリア整備プログラム見直しの概要

1 小田周辺戦略エリア整備プログラムについて

(1) 整備プログラムの概要

・整備プログラムは、密集市街地である小田周辺地区と隣接する公有地等を含めた小田周辺戦略エリアにて「南武支線沿線まちづくり方針」（H30.3策定）に示す将来像の実現に向け、戦略的取組の10年間の方針・スケジュールを示すことで、市民・事業者・行政が共有し、戦略的取組を着実に推進することを目的として平成31年1月に策定



〈対象区域〉

南武支線沿線まちづくり方針に定める戦略的取組の概要

- 【戦略的取組① 建築物の不燃化等の推進】
 - ・不燃化推進条例と「老朽建築物の除却」や「耐火性能に優れた建築物への建替え等」に対する補助制度の実施等
- 【戦略的取組② 道路機能の強化】
 - ・地区主要道路の道路幅員6mへの一部拡幅
 - ・都市計画道路（富士見鶴見駅線）の将来的な整備実現に向けた空間確保
 - ・狭あい道路のうち補助対象路線への補助制度の活用による道路拡幅促進
- 【戦略的取組③ 公園・空地の確保】
 - ・民有地を期間限定で公共的に有効活用する「防災空地の創出」等
- 【戦略的取組④ 公共空間の有効活用】
 - ・低未利用な状況にある南部防災センターの有効活用等
- 【戦略的取組⑤ 駅へのアクセスの改善】
 - ・駐輪場整備などによる駅へのアクセスの改善等
- 【戦略的取組⑥ 協働による地区まちづくり】
 - ・地域住民との協働によるまちづくりの推進による地域防災力の向上等

(2) 不燃領域率※に関する目標値

・令和10年度までの早期に各町丁目の不燃領域率を基礎的安全性の水準となる40%以上、地区全体の不燃領域率を53.2%以上に設定

	整備プログラム策定時 (H30.1)	目標値 (R10)
小田周辺地区全体の不燃領域率	43.2%	53.2%以上

※不燃領域率とは、密集市街地における延焼のしにくさを示す指標

(3) 見直しの目的

・これまでの取組状況等の検証を踏まえて課題を整理し、後期における取組の具体的な内容やスケジュール等を明確化

2 これまでの主な取組実績

(1) 戦略的取組等の実績

【戦略的取組① 建築物の不燃化等の推進】

- ・「不燃化推進条例」による耐火性能の強化の規制（H29～）
- ・老朽建築物の除却補助 263件(H29～R4)
- ・耐火性能を強化する建築物への建替え補助 55件(H29～R4)

【戦略的取組② 道路機能の強化等】

- ・地区主要道路や都市計画道路について地域課題を踏まえた整備手法等を検討
- ・狭あい道路のうち拡幅補助の対象路線において、169宅地中125宅地がセットバック（R5.10時点）

【戦略的取組③ 公園・空地の確保】

- ・防災空地整備 4箇所（H29～R4）

【戦略的取組④ 公共空間の有効活用】

- ・地区住民や事業者へのヒアリング実施
- ・多世代の憩いや交流促進に向けた南部防災センター等の活用の可能性や方向性等について検討

【戦略的取組⑤ 駅へのアクセスの改善】

- ・小田栄駅前駐輪場及び接続道路（幅員4m）を整備

【戦略的取組⑥ 協働による地区まちづくり】

- ・小田地区防災まちづくり懇談会の実施 72回（H31～R5）
- ・地区まちづくり構想等のまちのルールを検討

(2) 不燃領域率の実績

○地区全体：R4時点で47.4%

○各町丁目：策定時40%未満であった小田3丁目、小田5丁目、小田6丁目も現在も40%未満



・不燃化推進条例の規制と補助制度により建築物が更新されることが不燃領域率の改善の主な要因

小田周辺戦略エリア整備プログラム見直しの概要

3 見直しに向けた現状と課題

(1) 建築物の更新や空地の確保による不燃化

○現状

- ・小田3、5、6丁目が不燃領域率40%未満であり、小田周辺地区全体の不燃領域率も43.2%から47.4%に改善したものの、令和10年度の目標値の早期達成には至っていない
- ・現在の補助事業は令和7年度までの時限措置として実施
- ・防災空地を4箇所整備

○課題

- ・目標値達成に向け、引き続き不燃化の促進が必要
- ・これまでの補助事業の成果を検証し、より効果的な補助事業への見直しが必要
- ・防災空地は災害時の延焼抑制に加え防災面等から様々な効果が見込まれることから、引き続きの整備が必要

(2) 道路機能の強化等

○現状

- ・災害時に重要性が高いと考えられる地区主要道路は、一部の区間で6m以上の幅員を有していない
- ・小田栄駅前交差点（小田踏切）は交通が集中し、五差路の交差点と踏切が重なる形状であり、交通の錯綜が発生
- ・狭あい道路は建築物の更新に併せ、徐々にセットバック

○課題

- ・地区主要道路を中心に道路幅員6mへの一部拡幅整備やネットワーク化が必要
- ・小田栄駅前交差点（小田踏切）は、災害時には地区外へのボトルネックになるおそれもあることから、平時の安全性等の向上と併せて対策が必要
- ・拡幅補助対象路線への継続的な補助事業が必要



→自動車の流れ 写真方向
〈小田栄駅前交差点（小田踏切）現況〉〈小田栄駅前交差点（小田踏切）の様子〉



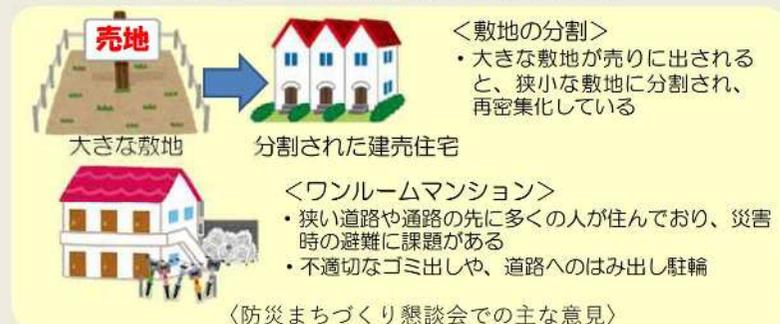
(3) 住環境の改善

○現状

- ・敷地の分割や、狭あい道路やせまい通路沿いのワンルームマンション建設による再密集化の進行

○課題

- ・地域において、敷地分割等による再密集化等に伴う防災上の課題や住環境の悪化について懸念が高まっており、地域特有の課題として地域住民との協働による対応が必要



(4) 公共空間の有効活用

○現状

- ・南部防災センターの周辺に高経年化した公共施設が集積
- ・近接する南渡田地区では、新たな産業拠点の形成に向けて、大規模な土地利用転換等が進められる予定

○課題

- ・施設の解体や更新の機会を捉えて、効果的に活用していくことが必要
- ・地域の活性化等に向けて、集積している公共施設等を地域の貴重な資源として、より有効に活用することが必要



〈消防小田公舎〉



〈南部防災センター〉

小田周辺戦略エリア整備プログラム見直しの概要

4 整備プログラムの見直しの方向性

- ◇目標値達成に向け、建築物の不燃化の推進については支援を継続するとともに、後期の取組では、道路等の基盤整備による防災性の向上やまちづくりのルール・規制づくりによる住環境の向上、地域の活性化等に向けた公共施設の有効活用の推進を図る
- ◇不燃領域率の目標値の早期達成を目指し、引き続き取組を推進する

(1) 建築物の不燃化支援等の継続

- ・建築物の不燃化の補助制度については、より効果的な制度となるよう見直しを図ったうえで、目標値達成に向けた支援を継続
- ・併せて防災に資する空地の確保に向けた取組を推進

(2) 道路機能の強化のための「地区防災道路網※」の形成

- ・特に防災上重要な道路を「地区防災道路」として選定し、都市計画道路と合わせて「地区防災道路網」として位置付け、災害時に有効に機能する道路ネットワークの形成を推進
- ・都市計画道路は、小田栄駅前交差点の災害時の円滑な避難の確保や、平時の安全性の向上に向けて、早期効果発現を目指し取組を推進

(3) 協働のまちづくりの推進による防災性の向上及び住環境の改善

- ・防災上の地域特有の課題に対応するため、地区計画や地区まちづくり構想によるまちのルールを活用し、防災性の向上と住環境の改善に向けた取組を推進

(4) 地域の活性化等に向けた公共空間の有効活用の推進

- ・短期的・中長期的な観点から、利活用における視点や利活用の進め方、方向性等を定めた「6 南部防災センター敷地等利活用方針」に基づき取組を推進

※地区防災道路網

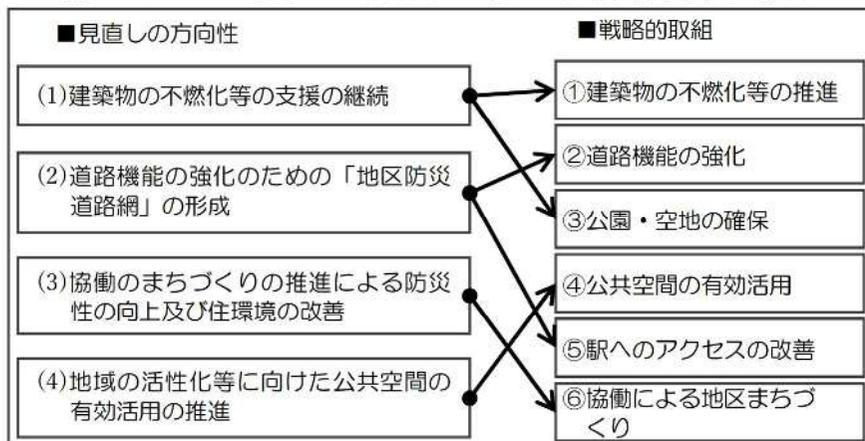
災害時に有効に機能するとされる道路ネットワークモデルを参考に、「道路機能の強化」の考え方や道路配置等の地区の実状を踏まえ、概ね1km間隔に広幅員道路、概ね250m間隔に6m幅員道路が配置されるよう選定



小田周辺戦略エリア整備プログラム見直しの概要

5 今後の取組

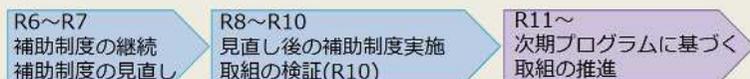
・整備プログラムの見直しの方向性を踏まえ、戦略的取組を推進



〈見直しの方向性と戦略的取組の関係〉

【戦略的取組① 建築物の不燃化等の推進】

・補助制度はより効果的な支援策となるよう見直しを図り、新たな補助制度を検討・実施



〈補助制度の取組スケジュール〉

・不燃領域率40%未達町丁目（小田3、5、6丁目）は、不燃化に係る普及啓発の重点化等を実施



対象建築物：老朽建築物

対象建築物：主に2階建て以下

〈現在の主な補助事業〉

令和10年度の到達状況

・不燃領域率の目標値達成

【戦略的取組②道路機能の強化】

○地区防災道路網の形成

- ・災害時の通行機能の確保のため、地区計画をはじめとした効率的・効果的な整備手法及び整備形態について検討
- ・地区防災道路の沿道の拡幅にかかる建替え支援制度の検討を実施

○都市計画道路の一部暫定整備

- ・富士見鶴見駅線の一部暫定整備により、小田栄駅前交差点及びバス停の改良に着手
- ・富士見鶴見駅線のその他の区間については、空間確保等に向け、引き続き効率的・効果的な整備手法及び整備形態等について検討

○地区内生活道路の改善

- ・現行の狭あい道路の補助制度を見直し、新たな拡幅促進策を検討・実施



〈道路機能の強化の取組〉

令和10年度の到達状況

- ・地区防災道路の通行機能確保のための促進事業着手
- ・小田栄駅前交差点改良事業着手

小田周辺戦略エリア整備プログラムの見直しの概要

5 今後の取組

【戦略的取組③ 公園・空地の確保】

- ・ 防災空地の整備を推進



平時においても、防災イベントや防災教育、地域交流の場として活用

- ・ 防災空地の取組により得られた知見や課題等を踏まえ、より防災性の向上に寄与する空地の確保に向けた手法や活用方策等について検討

令和10年度の到達状況

- ・ 防災空地整備（8箇所以上）

【戦略的取組④ 公共空間の有効活用】

- ・ 南部防災センター及び消防小田公舎の敷地を先行地区とし、施設の解体に伴う防災上の役割や機能の適切な分担等について検討
- ・ 先行地区の利活用について、令和8年度に利活用計画を策定
- ・ 併せて中長期的な利活用の可能性等を検討



〈南部防災センター位置図〉

令和10年度の到達状況

- ・ 先行地区事業着手



〈先行地区〉

【戦略的取組⑤ 駅へのアクセスの改善】

- ・ 小田栄駅前交差点の改良に着手（再掲）
- ・ 交差点改良を契機とした段階的な駅アクセスの改善に向けて、整備形態や事業手法の検討



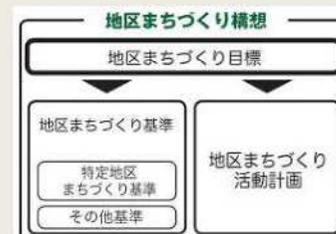
〈小田栄駅へのアクセス路〉

令和10年度の到達状況

- ・ 小田栄駅前交差点改良着手

【戦略的取組⑥ 協働による地区まちづくり】

- ・ 協議会の地区まちづくり組織及び地区まちづくり構想の認定に向けた支援を実施
- ・ 認定後、小田地区の「地区まちづくり構想」の地区まちづくり基準として定めたまちのルールを運用し、住環境の改善を推進
- ・ 再密集化の課題への対応となる一部のルールについては、地区計画の手続きを進め、防災性の向上と住環境の改善を推進



〈地区まちづくり構想の概要〉

【凡例】

- 町丁目界
- 町内会界
- まちのルール検討範囲
- 不燃化重点対策地区（小田周辺地区）



〈地区まちづくり構想の対象区域〉

令和10年度の到達状況

- ・ 地区まち構想の認定
- ・ 地区計画の策定

小田周辺戦略エリア整備プログラム見直しの概要

6 南部防災センター敷地等利活用方針

(1) 目的

南部防災センター周辺に集積する公共施設等について、各施設の状況や小田周辺地区での密集市街地の改善に向けた取組状況、地域を取り巻く環境の変化等を踏まえ、地域の課題解決や持続的な発展に向けて効果的な利活用を進めるため、今後の取組の方向性等を定めるもの

(2) 利活用の検討対象施設の現状等

○検討対象施設

・右の位置図に示す9施設

○検討対象施設の現状

・検討対象施設の多くは、建築から40年以上経過し、継続して使用する場合には、施設機能の低下や修繕費用の増大など、老朽化に伴う問題が懸念

・このうち、南部防災センター、消防小田公舎については、施設を解体する方向性として、現在有する機能は他施設での代替等を予定

※南部防災センターについては、整備プログラムの見直しと合わせて策定される「南部防災センターの在り方」に基づき、代替等の対応を実施



〈検討対象施設位置図〉

凡例	施設名	敷地面積	築年数※1	災害時における役割※2
■	南部防災センター	5,486㎡	43年	避難所、緊急避難場所、応急給水拠点 津波避難施設、備蓄施設
■	消防小田公舎	4,126㎡	42年	居住する職員は休日、夜間において、消防指揮本部を開設する場合の初動対応要員に指定
■	多目的広場 (管理棟)	約17,700㎡	31年	—
■	小田7丁目公園	7,259㎡	—	—
■	消防小田出張所	1,578㎡	40年	災害活動拠点(管轄区域及び応援区域含む)
■	市営小田住宅	5,757㎡	43年	—
■	東小田保育園	1,299㎡	51年	避難所補完施設
■	東小田公園	2,714㎡	—	—
■	東小田小学校	12,135㎡	43年	避難所、緊急避難場所、応急給水拠点等
	総敷地面積	約58,000㎡		

〈検討対象施設一覧〉

※1 令和4年度末時点

※2 地域防災計画に位置づけられている役割を中心に記載

(3) 利活用にあたっての主な課題と可能性

○既存施設の状況等を踏まえた円滑かつ効果的な利活用

- ・南部防災センター、消防小田公舎については、既存施設の解体等に合わせて速やかに有効活用を図っていくことが必要
- ・その他の施設については、更新時期等を捉えて、資産保有の最適化等を図りつつ、効果的に利活用を進めていくことが必要
- ・施設解体等に伴い地域の防災機能に空白や低下が生じないように、現有する機能を周辺の公共施設で代替するなどの対応が必要

○地域特性を踏まえた効果的な利活用

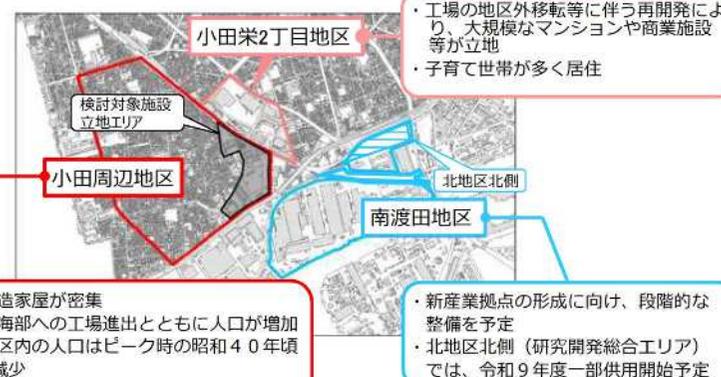
- ・密集市街地の改善促進に向けた住替え先の確保等については、今後の道路等の基盤整備事業の進展に応じた検討が必要
- ・地域の活性化に向けては、大規模な土地利用転換が予定されている臨海部に隣接するポテンシャルを活かし、多様な人々が暮らしやすく働きやすいまちづくりを進めていくことが必要

○立地状況等を踏まえた民間活用の導入

- ・現状では鉄道や幹線道路で人の流れが分断されている立地であること等から、民間活用の検討にあたっては、事業者の参画可能性等を的確に把握しながら、検討を進めていくことが必要

○将来に向けた利活用の可能性

- ・土地利用や住民の年齢構成等が大きく異なる地区同士が相互に補完し合い、持続的に発展していく上で、3つの地区の中心に位置する地域資源として重要な役割を担うことが可能



・老朽化した木造家屋が密集
・大正末期の臨海部への工場進出とともに人口が増加
・令和2年の地区内の人口はピーク時の昭和40年頃と比べ2/3に減少
・多様な年齢層が居住しているものの、高齢化が進行

・工場の地区外移転に伴う再開発により、大規模なマンションや商業施設等が立地
・子育て世帯が多く居住

・新産業拠点の形成に向け、段階的な整備を予定
・北地区北側(研究開発総合エリア)では、令和9年度一部供用開始予定

〈周辺の地区の現状や動向等〉

小田周辺戦略エリア整備プログラム見直しの概要

6 南部防災センター敷地等利活用方針

(4) 利活用に向けた取組の方向性

○利活用検討における視点

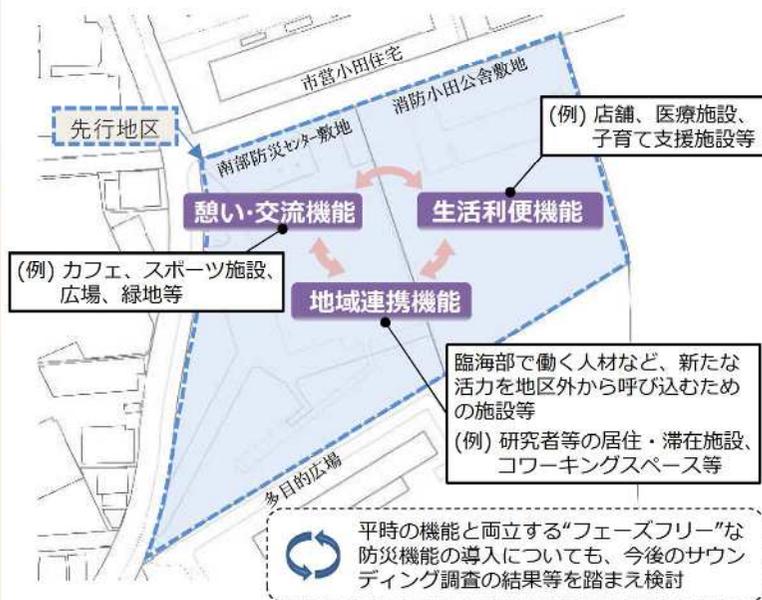
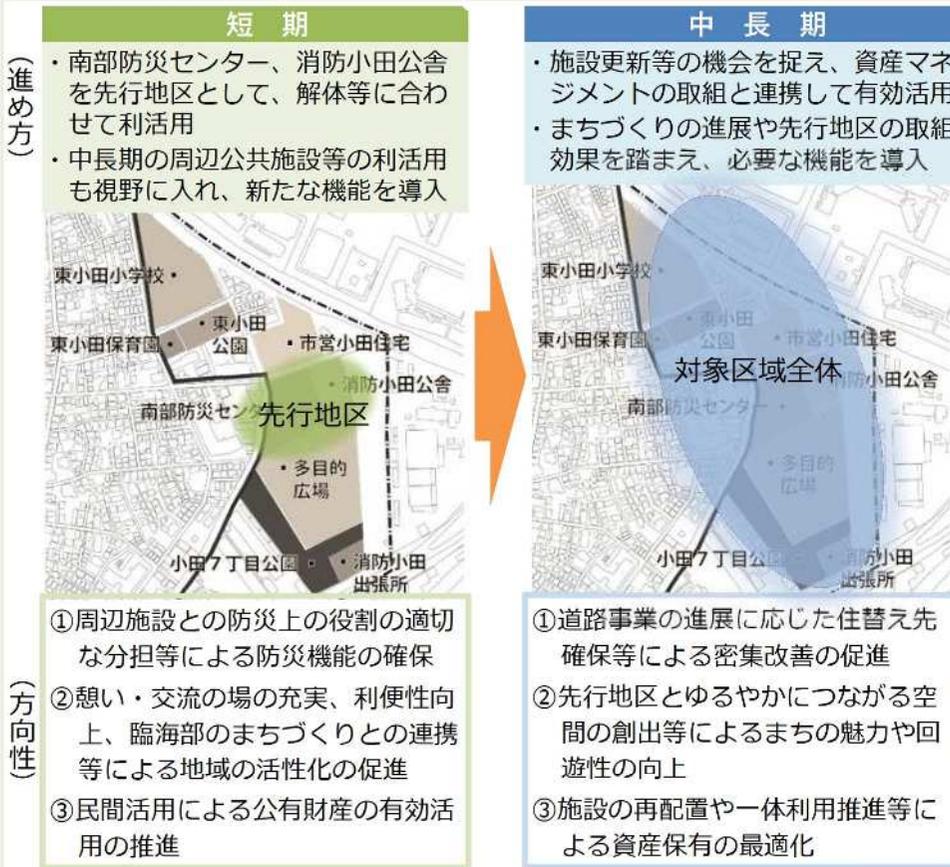
① 密集市街地における安全・安心なまちづくり

② 臨海部に隣接するポテンシャルを活かした地域の活性化

③ 集積する高齢化した公共施設の資産マネジメントの推進

○利活用の進め方と方向性

・既存施設の解体や更新等に合わせた円滑かつ効果的な活用や、密集市街地改善に向けた取組や南渡田地区での新たなまちづくりの進展に応じた有効活用を図るため、段階的に利活用



※ 導入機能のイメージを示しており、具体的な機能の選定や施設、ゾーニング等は今後検討していく

〈先行地区の導入機能のイメージ〉

小田周辺戦略エリア整備プログラムの見直しの概要

7 スケジュール等

(1) スケジュール

整備項目	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	中期プログラム (令和11~21年度)
①建築物の不燃化等の推進	老朽建築物の除却、耐火性能強化の促進【補助事業】 共同化建替え等の促進【補助事業】 補助事業の見直し・検討		建築物の不燃化・共同化等の促進【見直し後の補助制度】		取組の検証	建築物の不燃化等の推進
②地区内生活道路の改善		老朽建築物除却補助等を活用した狭あい道路のセットバック促進 地区内生活道路のセットバック促進（拡幅補助対象路線）【補助事業】 補助事業の見直し・検討		地区内生活道路等のセットバック促進		
③道路機能の強化	地区防災道路網の通行機能確保手法検討 関係機関調整		地区防災道路網の通行機能確保推進 沿道建替え支援制度の検討	手続き		地区防災道路網の通行機能確保推進
	都市計画道路 交通結節点改善に向けた検討 都市計画道路一部暫定整備（駅前交差点改良）調査設計 関係機関協議・手続き		都市計画道路一部暫定整備（駅前交差点改良）実施 空間確保等に向けた整備手法・整備形態の検討		空間確保等に向けた取組推進	
③公園・空地の確保			防災空地等の整備 防災空地等見直し			防災空地等の取組推進
④公共空間の有効活用	防災上の役割分担、民間活用に向けたサウンディング調査等実施 担等の検討		先行地区（南部防災センター、消防小田会館）利活用計画の策定 周辺公共施設の有効活用の可能性検討・利活用に向けた取組推進			先行地区利活用計画に基づく取組推進
⑤駅へのアクセスの改善	交通結節点改善に向けた検討（再掲） 都市計画道路一部暫定整備（駅前交差点改良）調査設計（再掲） 関係機関協議・手続き（再掲）		都市計画道路一部暫定整備（駅前交差点改良）実施（再掲） 交通結節点改善実施 交差点改良を契機とした段階的な整備の検討			駅アクセスの取組推進
⑥協働による地区まちづくり		地域啓発活動 協議会活動支援				
		地区まちづくり組織認定 地区まち構想認定		地区まちづくり構想を活用した住環境改善等の推進		
		地区計画に関する都市計画手続き 地区計画条例手続き				地区計画を活用した住環境の改善

(2) 取組イメージ

