

# 小田周辺戦略エリア整備プログラム 見直し（案）

平成31年1月  
令和 年 月見直し  
川崎市



# 目 次

1. 整備プログラムについて	1
(1) 整備プログラムの策定	1
(2) 見直しの目的	4
(3) 整備プログラムの概要	5
2. これまでの取組実績	11
(1) 戦略的取組及び促進策の実績	11
(2) 不燃領域率の実績	17
3. 見直しに向けた現状と課題	20
(1) 建築物の更新や空地の確保による不燃化	20
(2) 道路機能の強化等	20
(3) 住環境の改善	21
(4) 公共空間（南部防災センター等）の有効活用	23
4. 整備プログラムの見直しの方向性	24
(1) 建築物の不燃化等の支援の継続	24
(2) 道路機能の強化のための「地区防災道路網」の形成 及び都市計画道路の一部暫定整備	24
(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	25
(4) 地域の活性化等に向けた公共施設の有効活用の推進	25
5. 今後の取組	26
6. 南部防災センター敷地等利活用方針	30
(1) 目的	30
(2) 検討対象施設の現状等	30
(3) 周辺の地区の現状や動向等	32
(4) 利活用にあたっての主な課題と可能性	36
(5) 利活用に向けた取組の方向性	37
(6) 先行地区における導入機能のイメージ	38
7. スケジュール等	39
(1) 今後のスケジュール	39
(2) 取組イメージ	40
資料編	41

# 1 整備プログラムについて

## (1) 整備プログラムの策定

小田周辺地区は、戦災復興時に区画整理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ことから、大規模地震時の火災延焼による被害が大きいことが想定されています。そのため、小田周辺地区を平成 29（2017）年 3 月に「不燃化重点対策地区」に位置付け、地震による火災発生時の延焼被害の軽減のため、ハードソフトの両面から減災対策を展開することにより密集市街地の改善に取り組んでいます。

また、JR 南武支線は、JR 東日本との包括連携協定により平成 28（2016）年 3 月に小田栄駅を設置するなど鉄道軸の強化の取組を進めています。

平成 30（2018）年 3 月には「南武支線沿線まちづくり方針」を策定し、まちの魅力向上と鉄道軸の強化などの取組による沿線地域の持続的な発展を目標に掲げ、密集市街地の課題を抱える不燃化重点対策地区と周辺の南部防災センター等の公共空間を含む地域（小田周辺戦略エリア）については、防災まちづくりをきっかけとして「住環境の改善」や「地域の活性化」などの取組を効果的・効率的かつ戦略的に推進するエリアとして位置付け、複数の施策が連担した短中期的な「戦略的取組」を推進することとしました。

平成 31（2019）年 1 月には、「南武支線沿線まちづくり方針」に示す将来像の実現に向け、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を実施するための 10 年間の実施計画として「小田周辺戦略エリア整備プログラム」（以下「整備プログラム」という。）を策定しました。

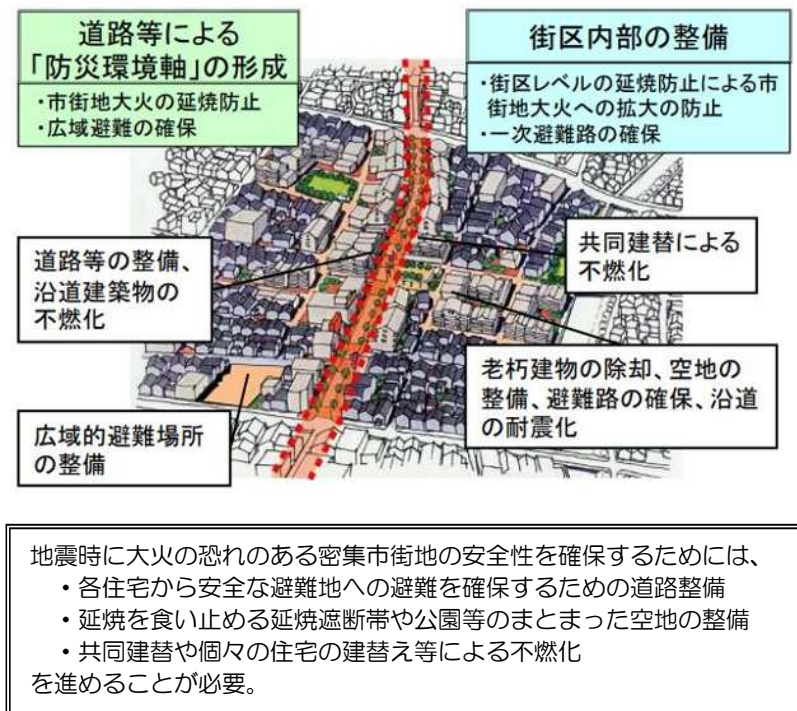


図 1-1 密集市街地の整備イメージ  
(出典：国土交通省ホームページを一部編集)

## ■ 南武支線沿線まちづくり方針の概要【平成 30 年 3 月策定】

### ■ まちづくりの理念

1. めざす将来像「地域と未来をつなぎ、発展を続ける、安全・安心な誰もが暮らしやすいまち」
2. 基本目標「まちの魅力向上と鉄道軸の強化などの取組による沿線地域の持続的な発展」

### ■ まちづくり方針

#### 1. まちづくりの基本方針

- ① 駅を中心とした住みやすく暮らしやすいまちづくり【土地利用】
- ② 交通利便性の高い、誰もが移動しやすいまちづくり【交通体系】
- ③ 環境にやさしく、地域交流を促進するうるおいづくり【環境】
- ④ 燃えにくく、避難しやすい安全・安心なまちづくり【防災】
- ⑤ 地域住民との協働による地区まちづくり【協働】

#### 2. まちづくり方針図



#### 3. 重点的取組

##### 南武支線沿線地域全体

- ・ 地域住民の暮らしを支える身近な駅周辺まちづくりの推進
- ・ 交通利便性の向上に向けた、鉄道利用促進や川崎アプローチ線整備の取組推進

##### 八丁畷駅周辺ゾーン

- ・ リノベーションまちづくりなどによるにぎわいの再生
- ・ 歩行者の安全性確保などの駅周辺の交通環境の改善
- ・ 社会福祉機能の強化と周辺環境の魅力向上

##### 小田栄・川崎新町周辺ゾーン

- ・ 建物の不燃化や狭あい道路改善など住環境の改善
- ・ 公共空間や遊休不動産を活用した地域交流の場の形成
- ・ 子育て環境の充実や高齢者の健康増進など地域の活性化
- ・ 地域間の交流を促進し、延焼遮断機能を有する地域連携軸の構築

##### 浜川崎駅周辺ゾーン

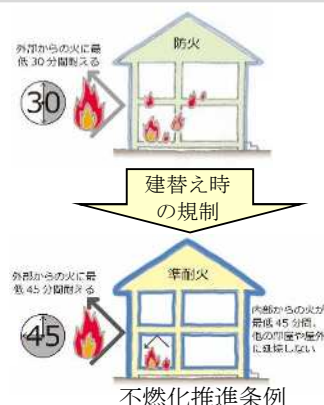
- ・ 臨海部の新たな戦略拠点としての南渡田地区の拠点整備の推進
- ・ 臨海部交通ネットワークを支える交通結節機能の強化
- ・ 企業等との連携による緑の創出など働きやすい環境づくり



## ■小田周辺戦略エリアにおける戦略的取組の概要

### ①建築物の不燃化等の推進

- ・不燃化推進条例と補助制度により、「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」を『面』で促進
- ・避難路としても有効となる「地区主要道路」を『線』として、沿道建築物の建替え等を積極的に促進
- ・地区内に点在する「老朽空き家」は、地区内の分布状況を把握し、『点』としての除却や建替え等による課題解消を誘導
- ・駅周辺等において、共同化建替え事業の創出に向けた民間事業の誘導



### ②道路機能の強化

- ・避難路や消防活動の重要性が高いと考えられる「地区主要道路」は、ミニ延焼遮断帯として道路幅員6m<sup>\*</sup>への一部拡幅をめざす  
 (\*幅員6m以上の道路は、延焼抑制や震災時に消防車が通行可能な目安となる)
- ・避難経路や緊急車両の進入経路の強化に向け、「地区内生活道路」は、補助対象路線<sup>\*</sup>の拡大を検討しつつ、補助制度の活用により道路拡幅を促進  
 (\*小田周辺地区内に拡幅補助の対象路線として2路線を指定【平成20年】)
- ・広域的な火災延焼を遮断する機能確保のため、都市計画道路(富士見鶴見駅線)は、将来的な整備実現に向け、空間確保による延焼遮断帯の形成をめざす



地区主要道路

### ③公園・空地の確保

- ・公共空間が少ない地域を中心に、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」を推進
- ・身近な公園等は、防災機能の導入を検討し、防災上有効な空間確保に努める
- ・都市計画道路の予定地等においては、暫定的な広場の新設等をめざす



防災空地の創出

### ④公共空間(南部防災センター等)の有効活用

- ・低未利用な状況にある南部防災センターは、密集市街地の改善を効果的に促進させる土地利用方針を立案し、地域の活性化に資する取組を推進
- ・多目的広場(渡田雨水滞水池や消防公舎の空地)などの公共空間は、民間活力により、にぎわいの創出や地域交流を活性化させるなど、更なる魅力向上に向けた取組を推進



南部防災センター



多目的広場周辺

### ⑤駅へのアクセスの改善

- ・駅前空間の魅力向上や地域交流拠点とのアクセスを良好にするほか、駐輪場整備などの取り組みにより、駅へのアクセスの改善をめざす



地域防災活動のイメージ

### ⑥協働による地区まちづくり

- ・密集市街地の改善に向けて、行政と町内会・商店会などが連携し、地域住民との協働によるまちづくりを重点的に推進し、地域防災力の向上をめざす

## (2) 見直しの目的

整備プログラムは、取組の進捗等を踏まえた適切なプログラムとするために、概ね5年で見直しを行うこととしています。

今回の見直しは、これまでの取組状況等に一定の進捗が見られたことから、それらの取組の検証を踏まえて課題を整理し、整備プログラムの後期となる令和6(2024)年度から令和10(2028)年度における戦略的取組の具体的な内容やスケジュール等を明確化するために行うものです。

平成28年3月	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の策定 小田栄駅の設置（JR東日本との包括連携協定に基づく）
平成28年12月	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。）の制定
平成29年3月	不燃化推進条例に基づく不燃化重点対策地区の指定、告示
平成29年4月	住宅等不燃化推進事業等の補助制度の開始
平成29年7月	不燃化推進条例の全面施行
平成30年3月	南武支線沿線まちづくり方針の策定
平成31年1月	小田周辺戦略エリア整備プログラムの策定
令和6年3月	小田周辺戦略エリア整備プログラムの見直し（予定）

表 1-2 小田周辺戦略エリアにおける主な経過

### (3) 整備プログラムの概要

#### ア 目的

「南武支線沿線まちづくり方針」に示す将来像の実現に向けその実施計画として定めた整備プログラムは、10年間の戦略的取組の方針・スケジュールを示すことで、市民・事業者・行政が共有し、取組を着実に推進することを目的としています。

#### イ 対象区域

不燃化重点対策地区（小田周辺地区）を含む小田周辺戦略エリアを対象区域とします。



図 1-3 小田周辺戦略エリアの位置図

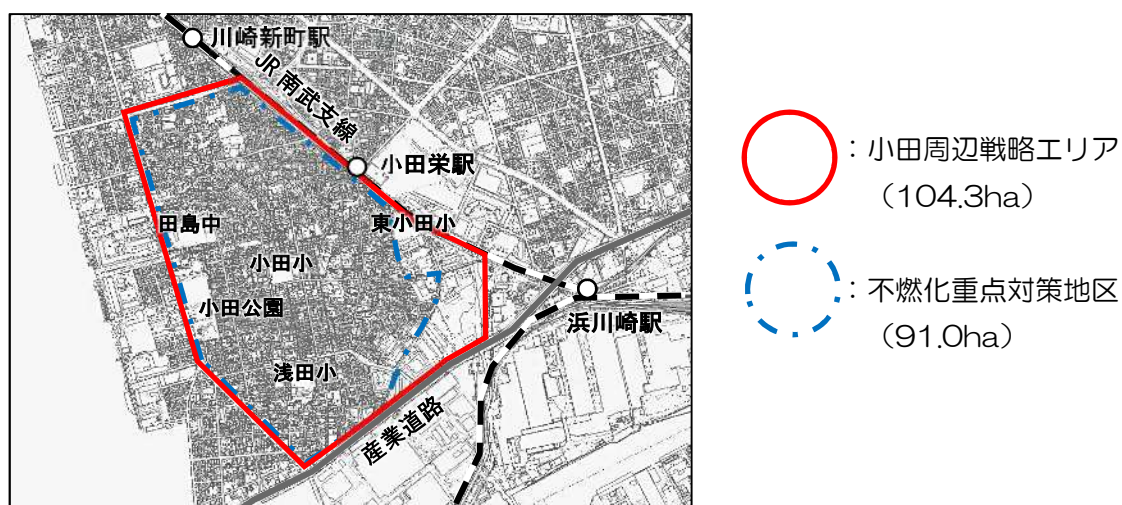


図 1-4 小田周辺戦略エリアの区域



ウ 位置付け

整備プログラムは、川崎市総合計画と川崎市都市計画マスタープランを上位計画として地域のまちづくりに関する基本方針である「南武支線沿線まちづくり方針」に示す将来像の実現に向け、平成 31（2019）年度から令和 10（2028）年度までの実施計画として策定しました。

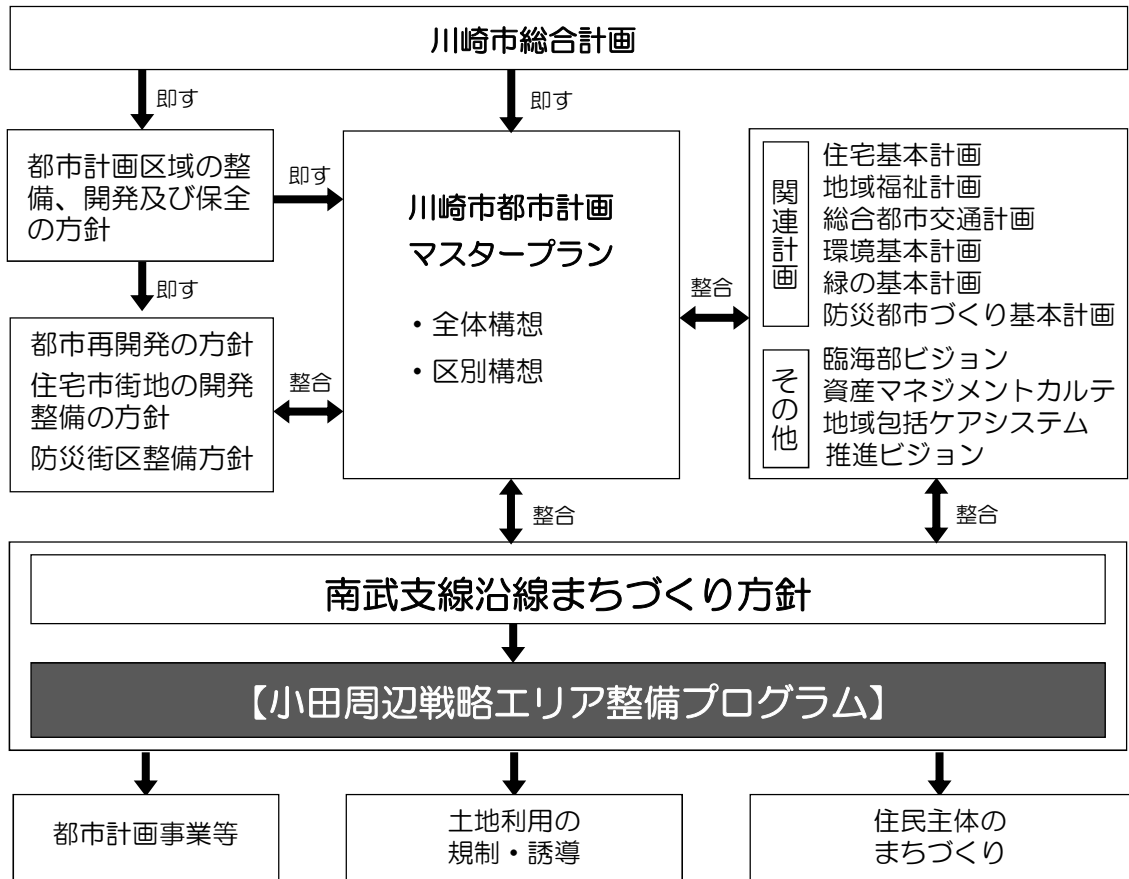


図 1-5 小田周辺戦略エリア整備プログラムの位置付け

## エ 整備プログラムにおける促進策について

密集市街地の改善に向けた防災性の向上のためには、地域住民の生活の場において、「建築物の不燃化」や「道路等の空地の確保」を図る必要があります。平成 29（2017）年度から不燃化推進条例に基づく建替え等の補助事業を拡充し、老朽建築物の除却等を推進していますが、主に次の課題があり、建替え等がなかなか進まない状況が分かりました。

○防災意識が高まっておらず、高齢化や資金面、地元への愛着などの理由から、建替えを望まず、今までどおり住み続けたい住民が多い。

○狭小な敷地や道路に敷地が十分に接していない未接道敷地などの建替え困難な敷地が多く、権利者単独による建替えが難しい敷地が多い。

地域住民の個々の建替え等は、生活や資産への影響が多いためであることから、これらの課題を解決するため、建築物の不燃化や道路等の空地の確保を促進するための地域住民等への支援となる 4 つの促進策を位置付けることで、早期に防災性の向上を図り、戦略的取組を促進してきました。

### ■促進策と戦略的取組の関係性

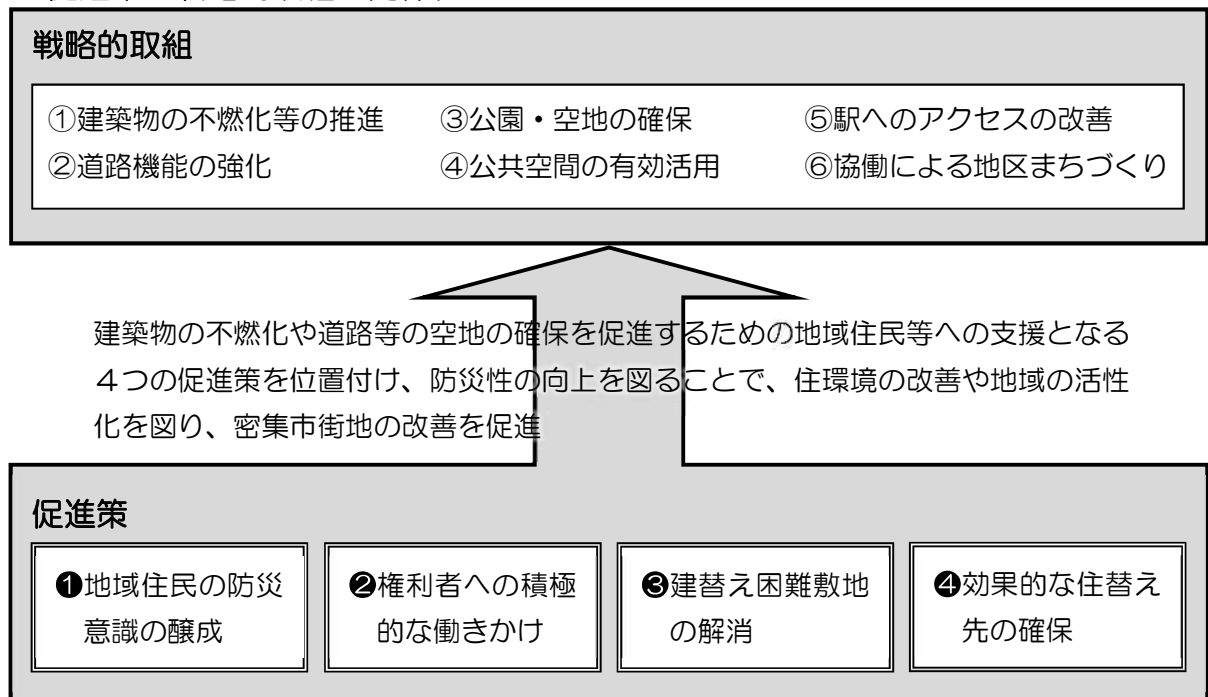


図 1-6 促進策と戦略的取組の関係性

才 戦略的取組の整備方針図（策定時）



※図中の記載項目は、南武支線沿線まちづくり方針で示した戦略的取組を示します。

## カ スケジュール（策定時）

### ●戦略的取組

整備項目		短期（概ね5年）	中期（概ね10年）
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】
②道路機能の強化	地区内生活道路の改善	地区内生活道路のセットバック促進（既存指定路線）【補助事業】	地区内生活道路のセットバック促進
	地区主要道路の強化	地区主要道路の拡幅検討 地区主要道路沿道の建替え等の検討	地区主要道路の拡幅促進 地区主要道路沿道の建替え等の促進
	都市計画道路 延焼遮断帯の形成	将来的な整備実現に向けた検討（都市計画の見直し等） 空間確保に向けた検討	延焼遮断帯の形成に向けた空間確保の推進
③公園・空地の確保		防災空地、ポケットパークの整備	
④公共空間の有効活用 ・多目的広場等		魅力向上策の検討	更なる魅力向上に向けた取組推進
⑤駅へのアクセスの改善		駅へのアクセスの改善検討	駅へのアクセスの取組推進
⑥協働による地区まちづくり		※協働による地区まちづくりのスケジュールは、 整備促進策①地域住民への防災意識の醸成に記載	

### ●促進策

取組項目	短期（概ね5年）	中期（概ね10年）
①地域住民の防災意識の醸成	協議会設立 懇談会 協議会運営支援	地域啓発活動 まちのルール決定 協議会運営支援 まちのルールに基づく取組推進
②権利者への積極的な働きかけ	地区分析 ヒアリング 戸別（全戸）訪問	現地活動拠点【（仮称）密集市街地改善推進センター】の設置・運営 戸別再訪問（建替え・住み替え誘導）
③建替え困難敷地の解消	共同化等の検討・取組推進	土地の交換・分合等の推進 共同化等の取組推進
④効果的な住替え先の確保 ・南部防災センター	事業計画の検討	住み替え先の確保の取組推進



## キ 不燃領域率に関する目標値

整備プログラムでは、戦略的取組を推進することにより密集市街地を改善し、令和 10（2028）年度までのできるだけ早期に、全ての各町丁目の不燃領域率\*を基礎的安全性の水準となる 40%以上にするとともに、不燃化重点対策地区全体の不燃領域率を整備プログラム策定時の 43.2%から 10%以上向上させ、53.2%以上とする目標値を設定しています。

	整備プログラム策定時 (平成 30 年 1 月)	目標値 (令和 10 年度)
不燃化重点対策地区（小田周辺地区）全体における不燃領域率	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であり、高いほど延焼しにくいとされており、不燃領域率が 40%を超えると、延焼による焼失率が急激に減少するとされています。

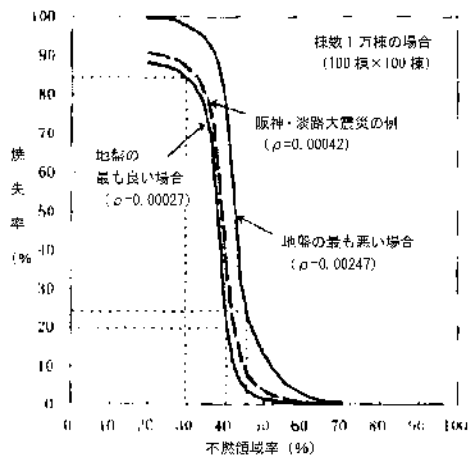
不燃領域率：空地率 + (1 - 空地率) × 不燃化率

空地率：(100 m<sup>2</sup>以上の空地面積 + 幅員 6m 以上の道路面積) / 対象地区面積

不燃化率：(耐火建築物建築面積 + 準耐火建築物建築面積 × 0.8) / 全建築物建築面積

焼失率：焼失面積 / 全建築物建築面積

不燃領域率は、空地率と不燃化率との二つの指標によって構成されます。一定以上の広さの空地と道路とが多く、耐火建築物等や準耐火建築物等の燃えにくい建築物の割合が増すと、市街地が延焼しにくくなるということを示しています。不燃領域率と市街地の延焼性状との関係は以下のとおりです。



図は、原出典（建設省総合技術開発プロジェクト報告書「昭和 58 年」）の図に阪神・淡路大震災の例を参考として加えたものです。

図の 2 本の実曲線は阪東大震災規模の地震想定で 4 種類の地盤条件による想定出火率のうち、地盤条件の最も良い場合と悪い場合の出火率を用いたシミュレーション結果です。

出典：木造住宅密集地域整備プログラム（平成 9 年 東京都）

不燃領域率が 30%程度の市街地では、延焼による焼失率は 80%を超えています。一方、不燃領域率が 40%以上の水準に達すると、市街地の焼失率は急激に低下し、20～25%程度にとどまるようになります。不燃領域率が 40%以上の水準に達すると、市街地の延焼が緩やかなものとなり、市街地大火への拡大抑制、避難時間の確保及び消火活動などの有効な展開が図られ、災害時の基礎的安全性が確保されると考えられます。

また、不燃領域率が 60%以上に達すると、延焼による焼失率は 0%に近づき、延焼が抑制されると考えられ、70%を超えると延焼による焼失率はほぼゼロとなります。

図 1-7 不燃領域率と焼失率の関係  
(出典：東京都防災都市づくり推進計画（令和 3(2021)年 3 改定)

## 2 これまでの取組実績

### (1) 戦略的取組及び促進策の実績

整備プログラムの見直しにあたり、6つの戦略的取組及び4つの促進策について、前期（H31～R5）の主な取組実績をまとめました。なお、不燃化重点対策地区における密集市街地対策の取組（戦略的取組①③）については、平成29（2017）年度からの取組実績を記載しています。

#### 戦略的取組① 建築物の不燃化等の推進

##### 整備プログラム前期の取組実績

- 不燃化推進条例の規制により、地区内の建築物が耐火性能の高い建築物へと徐々に更新されています。
- 老朽建築物の除却（共同建替え・敷地統合の一部含む）への補助を行いました。【補助実績 263 件（H29.4～5.3）】
- 耐火性能を強化する建築物への建替え補助を行いました。【補助実施 55 件（H29.4～R5.3）】



#### 戦略的取組② 道路機能の強化

##### 整備プログラム前期の取組実績

###### 【地区主要道路】

- 地区主要道路の拡幅検討においては、複数の拡幅手法毎に道路拡幅前後の建築条件の違いや拡幅に要する期間等を比較検証しました。
- 災害時の円滑な地区外避難や消火活動のため特に防災上重要な道路について、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、現状の道路配置等を考慮し、道路ネットワークの考え方を整理しました。

###### 【都市計画道路】

- 都市計画道路の合理的な整備に向けた検討のなかで、地域課題への対応として地区外への避難や緊急車両の通行を確保するため、交通の錯綜や、バス停の安全性などに課題のある、JR南武支線小田栄駅前交差点の改良案について検討しました。

###### 【地区内生活道路（狭あい道路）】

- 狭あい道路の拡幅等に対し補助を実施している拡幅補助対象路線（既存指定路線。2路線総延長832.42m）沿いでは、補助事業や周知啓発等により、169宅地中125宅地がセットバック済みとなっています（R5.10時点）。
- 地区内生活道路の拡幅について実態の把握を進めながら、さらなる拡幅補助対象路線の指定の可否を検討しましたが、限られた財源を既存の拡幅補助対象路線の拡幅に注力するため、指定路線の拡大は行いませんでした。

### 戦略的取組③ 公園・空地の確保

#### 整備プログラム前期の取組実績

- ・当面活用の予定がない私有地を一定期間地域へ開放し災害時の延焼抑制や避難・消火活動の場として機能する防災空地を4箇所整備しました（H29.4～R5.3）。

防災空地 1号(H29 整備)  
(サンサンひろば)



(川崎区小田 3丁目)

防災空地 2号(H30 整備)



(川崎区小田 2丁目)

防災空地 3号(H31 整備)



(川崎区小田 6丁目)

防災空地 4号(R4 整備)



(川崎区小田 2丁目)



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

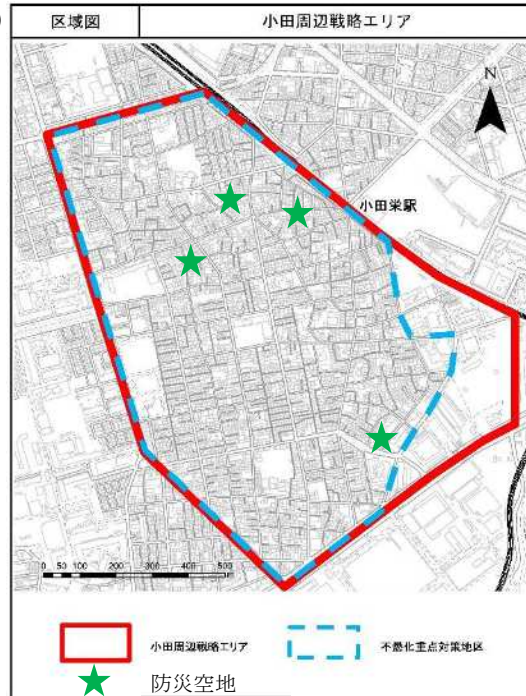


図 2-1 防災空地位置図

### 戦略的取組④ 公共空間の有効活用・多目的広場等

#### 整備プログラム前期の取組実績

- ・南部防災センターに隣接する多目的広場等のさらなる魅力向上について、地区内の住民や事業者へのヒアリングを実施しました。
- ・住民へのヒアリングでは、子供から高齢者までが楽しめる場を望むなどの意見がある一方、事業者へのヒアリングでは、魅力向上に向けたオープンスペースの管理事業は、単独事業での事業性確保が難しいなどの意見がありました。
- ・ヒアリングの結果を踏まえ、多世代の憩いや交流促進に向けて、隣接する南部防災センター等も含めて、利活用の可能性や方向性等について検討しました。

## 戦略的取組⑥ 駅へのアクセスの改善

### 整備プログラム前期の取組実績

- 小田栄駅前駐輪場を整備し、併せて接続道路を拡幅し幅員4mの道路として再整備しました。
- 小田栄駅前交差点について、交通の錯綜解消、バス停の安全などを考慮し、交差点改良案について検討しました（再掲）。



図 2-2 小田栄駅前駐輪場

## 戦略的取組⑥ 協働による地区まちづくり

### 整備プログラム前期の取組実績

- 地域住民との協働の取組である小田地区防災まちづくり懇談会を実施し、地区の防災と住環境に関する課題について話し合い、他都市の事例の研究など対応策について検討を進めました。【実施回数：72回（H31.4～R5.6）】
- 懇談会の実施にあたっては、事前調整等のため、町内会長及び婦人部長との意見交換会を実施しました。【実施回数：18回（H31.4～R5.6）】
- 懇談会においては、小田地区の課題に対応するまちのルール策定を検討し、その一部については、「地区まちづくり※」を活用して定めることとなり、まちのルールを取り決め、運用していくための住民主体の組織である協議会を設立しました（R5.12）。また、協議会としてまちのルール案を作成しました。
- 地区まちづくりと地区計画等他の仕組みとの役割分担についても防災まちづくり懇談会等において話し合い、まちのルールの一部については地区計画により定める方向で検討を進めることとしました。
- まちのルールの検討過程においては、新型コロナウイルス感染症の流行により地区全体で集まって話し合うことができない期間がありました。その間、町内会別で懇談会を開催することで、意見交換を丁寧に行い、慎重に協議をすすめたことから、前期でのまちのルール策定には至りませんでした。議論の深まりによりプログラム後期にはまちのルールを策定する予定です。

※川崎市地区まちづくり育成条例に基づき、地域住民の方々が自ら行う身近な居住環境の維持・改善に取り組む活動



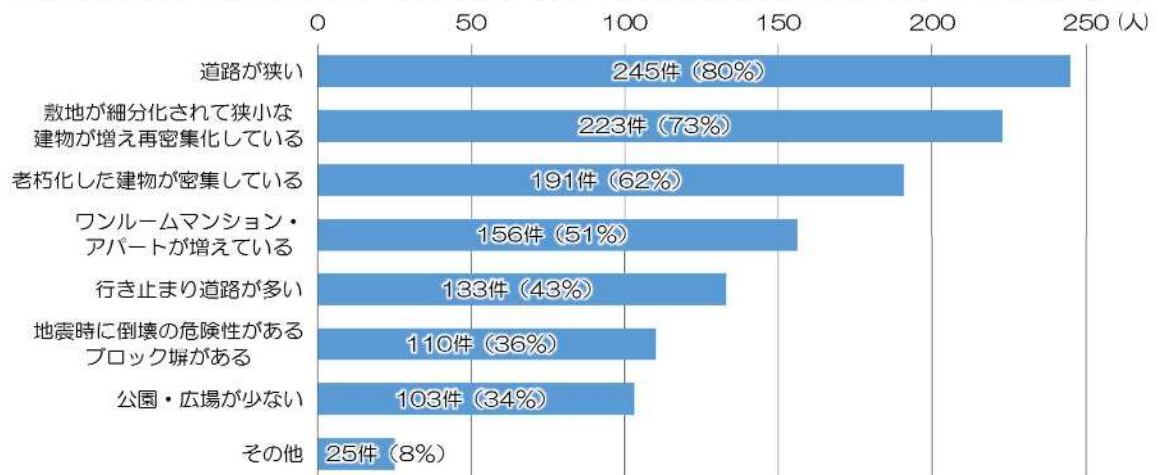
## 促進策① 地域住民の防災意識の醸成

### 整備プログラム前期の取組実績

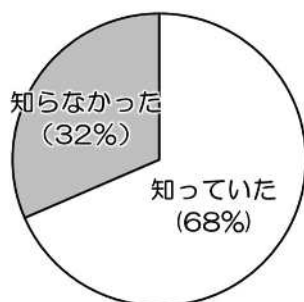
- 地域啓発活動を実施しました。
  - a. イベントの開催（防災マップワークショップ、防災空地を活用したイベント等）
  - b. 広報誌の発行（「防災まちづくり通信」年2回発行）
  - c. 住民説明会の開催（「小田の防災まちづくりこれまで to これから」2回）
  - d. 地区住民向けに不燃化対策等を説明する機会と併せて実施した意識調査（R3.11）においても、敷地の小割やワンルームマンションの増加に課題意識を持っていることが確認できます。

意識調査の結果は次のとおりです。

#### ■小田地区における住環境の改善・防災性の向上に向けて、課題だと感じることはどれですか（複数回答可）



#### ■小田周辺地区が密集市街地であることを知っていましたか。



#### ■川崎市では、小田地区において防災性の向上や、よりよいまちづくりに向けた、新たなまちづくりのルールについて検討を始めたところです。この検討についてどう思いますか。

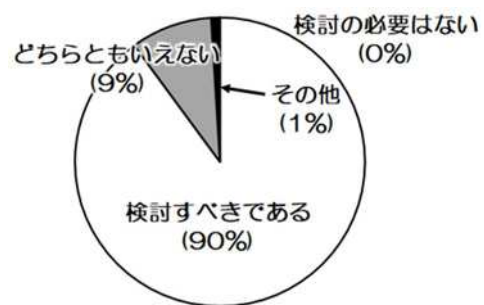


図 2-3 地区住民を対象とした意識調査の結果（回答数：312）

## 促進策② 権利者への積極的な働きかけ

### 整備プログラム前期の取組実績

- 平成30年度及び令和元年度において、不燃領域率の低い町丁目を中心に、個別訪問（207件）により、建替え・住替えや小田のまちづくりについて住民の方々の意向をヒアリングしました。
- ヒアリングでは、現在の住まいや土地、コミュニティへの愛着から建替えや住替えは当面考えられないという意見が多くを占めた一方、ライフステージの変化等のきっかけがあれば、将来的には建替えや住替えを検討する可能性もあるという意見もありました。
- 令和2年度からは新型コロナウイルス感染症の流行により対面での働きかけが難しくなったことなどから、活動拠点の設置は見送り、広報誌や建替え等の相談に専門家を派遣して対応する制度を活用して働きかけを図りました。
- 活動拠点がなくとも有効な働きかけを行うことができたことから、今後も活動拠点は設置せず、さまざまな機会を捉えて、働きかけを行っていきます。

## 促進策③ 建替え困難敷地の解消

### 整備プログラム前期の取組実績

- 未接道敷地などの建替え困難敷地の実態調査（H31、各種資料による机上調査）を実施しました。
- 諸事情により建替えが難しい敷地の関係者へ、土地利用の意向の確認や建物の共同化案の提示を行うなど個別の働きかけを行いました。
- 老朽建築物除却補助等により、複数の建築物をまとめて1棟にする建替え（敷地統合・共同化）や防災空地の整備につなげ、建替え困難敷地の解消を推進しました。

#### 促進策④ 効果的な住替え先の確保

##### 整備プログラム前期の取組実績

- 南部防災センター敷地等を活用した住替え先の確保について、地区内の住民（H30、R1、207件）や事業者へのヒアリングを実施しました。
- 住民へのヒアリングでは、現在の住まいや土地、コミュニティへの愛着から住替えは当面考えられないという意見が多くを占めた一方、ライフステージの変化等のきっかけがあれば、将来的には住替えを検討する可能性もあるという意見もありました（再掲）。
- 事業者へのヒアリングでは、住替え用として活用するには、需要の変動から事業の見通しが立てにくいという意見があった一方、事業条件の工夫があれば参画の可能性はあるという意見もありました。また、他の用途として活用するには、鉄道や幹線道路による人の流れの分断や道路付けの悪さなどがマイナス要因となるという意見がある一方、大規模な土地利用転換が予定されている南渡田地区と近接していることから将来的なポテンシャルを評価する意見もありました。
- ヒアリングの結果や周辺に集積する高経年化した公共施設の状況等を踏まえ、周辺の公共施設を含めてより効果的に活用していくための利活用の進め方や方向性等を検討しました。

## (2) 不燃領域率の実績

ア 不燃化重点対策地区全体の不燃領域率\*の状況

整備プログラム策定時 (H30.1)	現状 (R4.12)	目標値 (R10)
43.2%	47.4%	53.2%



図 2-4 不燃領域率の推移

\*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であり、高いほど延焼しにくいとされています。

不燃領域率：空地率 + (1 - 空地率) × 不燃化率

空地率：(100㎡以上の空地面積 + 幅員 6m 以上の道路面積) / 対象地区面積

不燃化率：(耐火建築物建築面積 + 準耐火建築物建築面積 × 0.8) / 全建築物建築面積

- 地区全体の不燃領域率は令和 4 (2022) 年 12 月時点で、47.4%です。
- この推移を維持することで令和 10 (2028) 年度に地区全体の目標が達成できる見込みです。
- 不燃領域率算定のもととなる地区内の各数値は次のとおり推移しています。

		策定時 (H30.1)	現況 (R4.12 時点)	備考
構造別建築面積				
	裸木造	25,757.17 ㎡	17,981.20 ㎡ (▲7,775.97)	減ると改善 ↓
	防火木造	203,549.53 ㎡	182,923.33 ㎡ (▲20,626.2)	減ると改善 ↓
	準耐火造	74,810.57 ㎡	90,228.63 ㎡ (+15,418.06)	増えると改善 ↑
	耐火造	55,291.11 ㎡	56,394.51 ㎡ (+1,103.4)	増えると改善 ↑
不燃化率		32%	37% (+5)	増えると改善 ↑
空地面積				
	6m以上道路面積	71,344 ㎡	71,344 ㎡ (±0)	増えると改善 ↑
	100㎡以上短辺 10m以上の空地	78,715 ㎡	79,218 ㎡ (±503)	増えると改善 ↑
	空地率	16.5%	16.5% (±0)	増えると改善 ↑

- 不燃領域率の改善の主な要因は、地区内の建築物が不燃化推進条例の規制と支援制度により準耐火構造や耐火構造の建築物に更新され、不燃化率が向上していることであると考えられます。
- 不燃領域率改善に効果がある 6m 以上の道路や一定規模以上の空地については、503 ㎡の公園が一か所整備されたものの、地区面積に対し、当該空地面積が非常に小さいため、空地率は向上しておらず、不燃領域率の改善効果は限定的です。



イ 各町丁目\*の不燃領域率の状況

町丁目名	整備プログラム策定時 (H30.1)		現状値 (R4.12)			
	空地率	不燃化率	空地率	不燃化率		
小田1丁目	44.0%	17.9%	31.7%	48.0%	18.4%	36.2%
小田2丁目	46.6%	18.8%	34.2%	52.5%	18.8%	41.4%
小田3丁目	28.5%	11.2%	19.5%	32.6%	11.2%	24.0%
小田4丁目	49.8%	28.0%	30.3%	54.1%	28.0%	36.2%
小田5丁目	31.8%	2.2%	30.2%	37.1%	2.2%	35.6%
小田6丁目	33.1%	11.0%	24.8%	34.9%	11.0%	26.8%
浅田1丁目	52.2%	16.0%	43.1%	56.8%	16.0%	48.5%
浅田2丁目	53.6%	19.7%	42.2%	56.5%	19.7%	45.8%
浅田3丁目	46.6%	13.2%	38.5%	49.1%	13.2%	41.3%

※ 不燃化重点対策地区の外にまたがる町丁目（小田1丁目、小田5丁目、浅田3丁目）は、不燃化重点対策地区内のみで算出

- 整備プログラム策定時に不燃領域率 40%未満であった小田3丁目、小田5丁目、小田6丁目については、令和4（2022）年度時点で 40%に達していません。
- 小田3丁目については、道路や一定規模以上の空地が少ないことから空地率は 11.22%と低い状況です。また、不燃化率については 4.57 ポイント向上するなど、建築物の不燃化がすすんでいます。
- 小田5丁目については、空地率が 2.2%と極めて低い状況です。これは小田5丁目の小学校や公園が不燃化重点対策地区の外に位置しているためです。不燃化率については、5.47 ポイント向上し、建築物の不燃化が進んでいます。
- 小田6丁目については、道路や一定規模以上の空地が少ないことから空地率は 11.03%と低い状況です。不燃化率の伸びは 2.08 ポイントと低い状況です。これは、小田6丁目において面積の大きい耐火建築物が除却され、準耐火建築物に更新されたことや、防火木造建築物の除却が少ないことが要因として考えられます。

ウ 不燃領域率等の推移

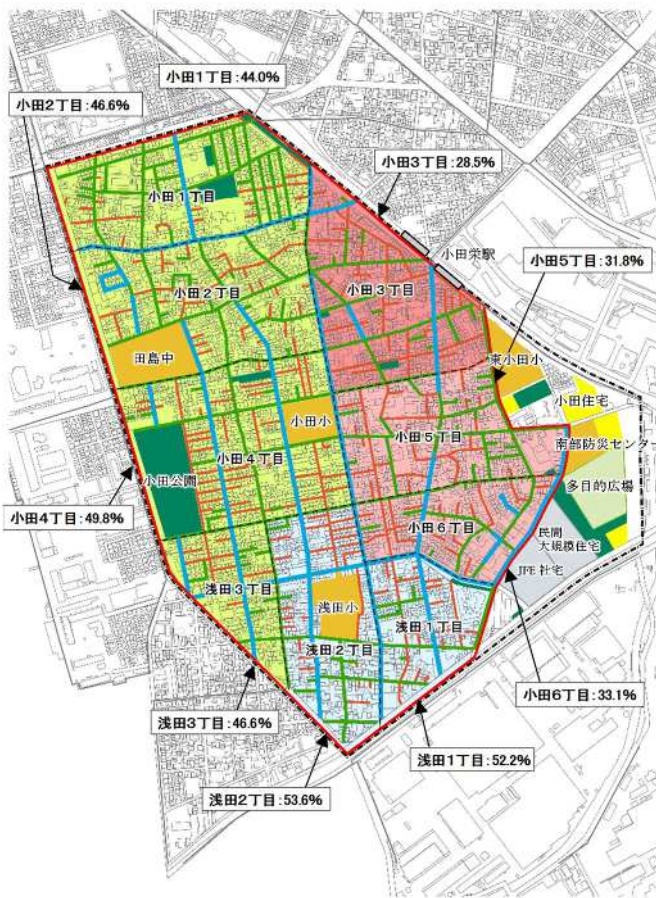
■整備プログラム策定時  
(平成30年1月時点)

<b>【小田周辺地区】(不燃化重点対策地区)</b>	
地区面積 : 91.0ha	不燃領域率 : 43.2%
人口 : 20,965人	建物総棟数 : 5,139棟
世帯数 : 11,084世帯	旧耐震建物棟数 : 2,187棟

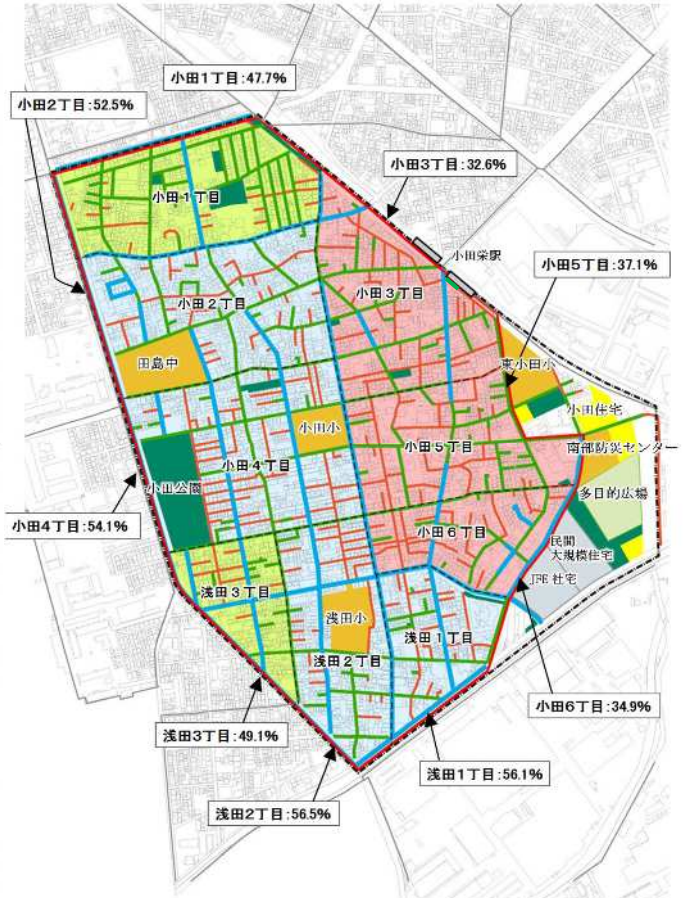
■現況  
(令和4年12月時点)

<b>【小田周辺地区】(不燃化重点対策地区)</b>	
地区面積 : 91.0ha	不燃領域率 : 47.4%
人口 : 20,667人	建物総棟数 : 4,956棟
世帯数 : 11,381世帯	旧耐震建物棟数 : 1,975棟

■各町丁目の不燃領域率



(H30. 1)



(R4. 12)

図 2-5 各町丁目の不燃領域率の推移

<b>凡例</b>	
<b>【区域】</b>	<b>【道路幅員】</b>
小田周辺戦略エリア	4m未満
不燃化重点対策地区	4~6m
<b>【不燃領域率】</b>	<b>【施設】</b>
30%未満	公共用地
30~40%	一時避難場所
40~50%	公園・緑地
50~60%	

(不燃領域率の数値の見方)

30%程度	延焼の焼失率 80%
40%程度	延焼の焼失率 20~25%
60%程度	延焼の焼失率 0%近辺
70%程度	延焼の焼失率 ほぼ0%

### 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】

##### ■ 建築物の更新による不燃化

- ・不燃化推進条例による規制及び補助事業により、建築物の更新が促進され、燃えやすい建築物の減少、不燃領域率の改善が進んでいます。
- ・地区全体の不燃領域率は47.4%であり、令和10(2028)年度までのできるだけ早期に達成するべき目標値である53.2%に達していません。また、不燃領域率が40%に達していない町丁目(小田3丁目、5丁目、6丁目)が存在します。



図 3-1 現在の主な補助制度

##### ■ 空地の確保

- ・整備プログラム策定時の現況図や不燃領域率は、主に平成30(2018)年1月時点の現況に基づいていますが、その直後の平成30(2018)年4月に小田1丁目に公園が1箇所開設されています。その他の地区では、当面活用の予定がない私有地を一定期間地域へ開放する防災空地を4か所整備しました。

【課題】

- ・整備プログラムの目標値である、地区全体で不燃領域率53.2%及び全ての町丁目で不燃領域率40%の早期達成を目指し、当初の令和7(2025)年度までの補助期間の終了後の継続や、より効果的効率的な促進策を検討する必要があります。
- ・防災空地は災害時の延焼抑制や避難・消火活動の場として機能することが期待されており、また、空き家の取り壊し後の選択肢となることで老朽空き家の放置を防ぐ効果もあることから、今後も防災空地の整備を進める必要があります。

#### (2) 道路機能の強化等

【現状】

##### ■ 道路の機能の強化等

- ・地区内生活道路のうち拡幅補助対象路線や狭あい道路については、個々の建築物が更新する際の敷地単位の後退が行われており、徐々に狭あい道路のセットバックが行われています。
- ・災害時の地区外避難及び消火活動には6m以上の道路の重要性が高いとされていますが、地区主要道路は一部の区間で6m以上の幅員を有していません。
- ・小田栄駅前交差点(小田踏切)は地区内外を結ぶ道路として交通が集中する箇所です。
- ・小田栄駅の開業により自転車・歩行者の踏切横断交通量が増加する一方で、五差路の交差点と重なる形状となっていることから、交通の錯綜が発生しています。



- 小田栄駅前交差点に、近接してバス停が設置されており、十分なバス停のスペースが確保できていません。

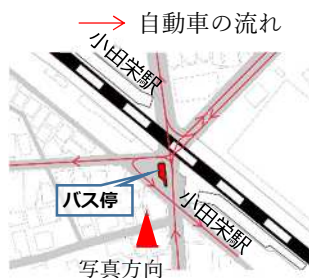


図 3-2 小田栄駅前交差点（小田踏切）の現況

#### ■ 駅アクセスの改善

- 小田栄駅に隣接した線路沿いの道路は、駅や踏切に行く歩行者や自転車の通行量が一定数あるものの、一部を除いて幅員が2m未満です。

#### 【課題】

##### ■ 道路機能の強化

- 地区内生活道路のうち拡幅補助対象路線は、徐々にセットバックが進んでいるものの、未だに路線の一部は、最も基礎的な防災機能を担保する幅員である4mに拡幅されておらず、今後も補助事業や啓発活動によるセットバックの促進が必要です。
- 依然として地区内に4m未満の狭あい道路が多数存在することから、老朽建築物除却補助制度を活用した建築物の更新を促進し、更新に伴うセットバックを促進することが必要です。
- 災害時に地区外避難及び消火活動にあたって道路が有効に機能するためには、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を行うことが必要です。
- 小田栄駅前交差点は、災害時の地区外への避難路となり避難者の集中が予想される交差点（踏切）のため、ボトルネックの解消や交通の安全性の向上、バス停の利便性向上等に向けた対策が必要です。

##### ■ 駅へのアクセスの改善

- 小田栄駅に隣接した線路沿いの道路は、将来の南部防災センター周辺の公共施設敷地等の再編も見据え、小田栄駅前交差点の対策を契機として、通行環境を改善し、駅へのアクセスを改善することが必要です。

### (3) 住環境の改善

#### 【現状】

- 地区内では近年、まとまった土地が分割されて複数の戸建て住宅となることや狭あい道路や建築基準法の道路として扱われていない通路の奥に住戸数の多いワンルームマンションが建設されることによる再密集化が起きています。

敷地分割：43件（49棟⇒111棟【H29.4～R4.3】）

狭あい道路等のみに接道しているワンルームマンション：約60棟

- このような敷地分割やワンルームマンションは、住戸密度が高くなることによる災害時の避難困難性や住環境の悪化が懸念されています。
- これまでの周知・啓発活動により住民の防災意識に対する課題意識や、まちのルールづくりへの期待が高まっています。



【課題】

- 地域住民との協働の取組のなかで、再密集化の懸念をはじめとして地区の防災と住環境に関わる課題認識の共有や防災意識の醸成が進み、地域との協働によるまちのルールづくりの機運が高まってきたことから、地域課題の解決に向けたまちのルールづくりの取組を着実に進めていく必要があります。

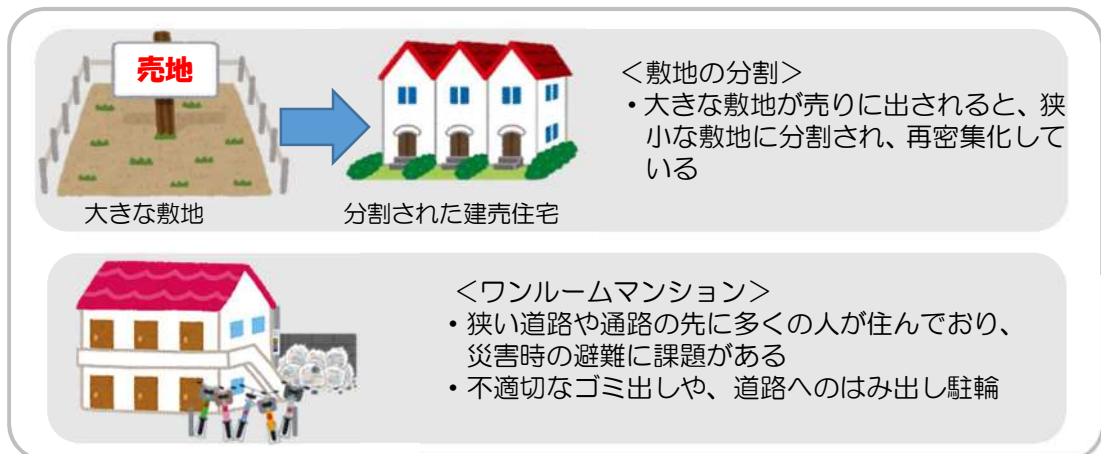


図 3-3 防災まちづくり懇談会での主な意見

#### (4) 公共空間（南部防災センター等）の有効活用

##### 【現状】

- 南部防災センターの周辺には、公共施設等が集積しており、その多くは、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されます。
- 地区内には、住み慣れた土地やコミュニティを離れたくないという意向を持つ住民が多く、南部防災センターの敷地等を活用した住替え先に対する需要は当面は高くないと考えられます。
- 南部防災センター等に近接した南渡田地区では、新たな産業拠点の形成に向けて、段階的に大規模な土地利用転換等が進められる予定であり、令和5（2023）年3月には北側のエリアで研究開発機能を中心としたまちづくりに着手することが決定されるなど、新たなまちづくりの動きが活発化しています。
- 南部防災センター等の立地について、南渡田地区と近接していることからポテンシャルを評価する民間事業者がいる一方で、鉄道や幹線道路による人の流れの分断等から参画を検討する際のマイナス要因として捉えている民間事業者もいます。

##### 【課題】

- 高経年化した公共施設では、今後、多くの施設が解体や更新のタイミングを迎えることから、更新時期等を捉えて、効果的に活用していく必要があります。
- 住替え先の確保に向けた活用については、将来の需要の変化も考慮しつつ、地区内の住民ニーズにより的確に対応した取組を進めていく必要があります。
- 南渡田地区の動向など、地域を取り巻く環境が大きく変化している中、集積している公共施設等を地域の貴重な資源として、地域の活性化や持続的な発展に向けてより有効に活用していく必要があります。
- 民間活用手法の導入については、小田周辺地区や近接する臨海部のまちづくりの動向も踏まえ、民間事業者の参画可能性等を考慮しながら、事業の計画や手法等について検討を進めていく必要があります。



図 3-4 消防小田公舎



図 3-5 南部防災センター

## 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引き続き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っていきます。

なお、不燃領域率の目標値については、引き続き早期の達成を目指し、取組を推進していきます。

次に、課題に対応した整備プログラムの見直しの方向性を示します。

### (1) 建築物の不燃化等の支援の継続

- 建築物の不燃化にかかる補助制度については、早期の目標値達成に向けて、より効果的な補助制度となるよう見直しを図り、新たな制度として支援を継続します。
- 防災に資する空地の確保に向け、防災空地の整備を推進します。

### (2) 道路機能の強化のための「地区防災道路網」の形成及び都市計画道路の一部暫定整備

- 災害時の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」として新たに位置付け、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します。

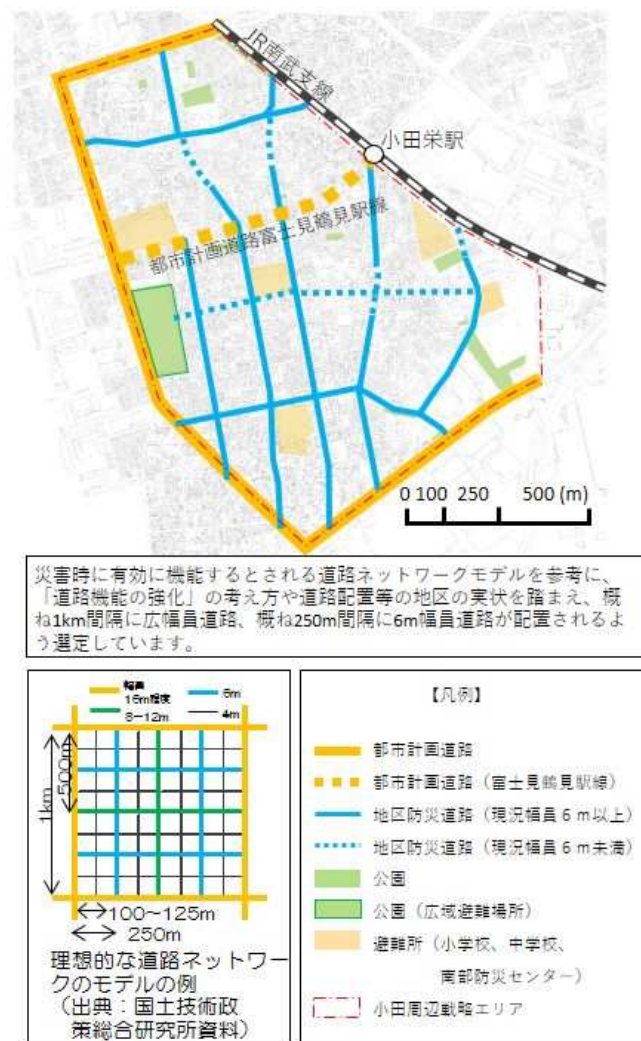


図 4-1 地区防災道路網

- 
- 都市計画道路は、地区防災道路網として位置付けたうえで、地区外避難のボトルネック解消や、交通の安全性、公共交通の利便性等の向上を図るため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を実施します。また、全体の整備に向けて引き続き効率的、効果的な整備手法及び整備形態等について検討を進めます。

### **(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します。

### **(4) 地域の活性化等に向けた公共空間の有効活用の推進**

- 南部防災センター周辺に集積する公共施設の状況や、地域を取り巻く環境の変化等を踏まえ、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「南部防災センター敷地等利活用方針」として策定（第6章参照）し、より効果的な利活用に向けて、方針に基づいた取組を推進します。
- なお、公共空間の活用による住替え先の確保については、将来的な住替え需要に対応するための中長期的な公共空間の活用を検討していきます。短期的には、住まいやコミュニティ等の変化を望まない住民が近隣で住替えやすくなるよう、まちのルールによる住環境の改善の取組や共同化への働きかけ等を通じて、民間事業による良質な住宅供給の誘導に取り組んでいきます。

## 5 今後の取組

整備プログラムの見直しの方向性に基づき、整備プログラムの後期に行う戦略的取組については次のとおり進めていきます。

なお、建築物の不燃化や道路等の空地の確保を促進するための地域住民への支援となる4つの「促進策」については、戦略的取組との関連性や一連の取組の流れを分かりやすく示すため、戦略的取組に包含して記載しています。

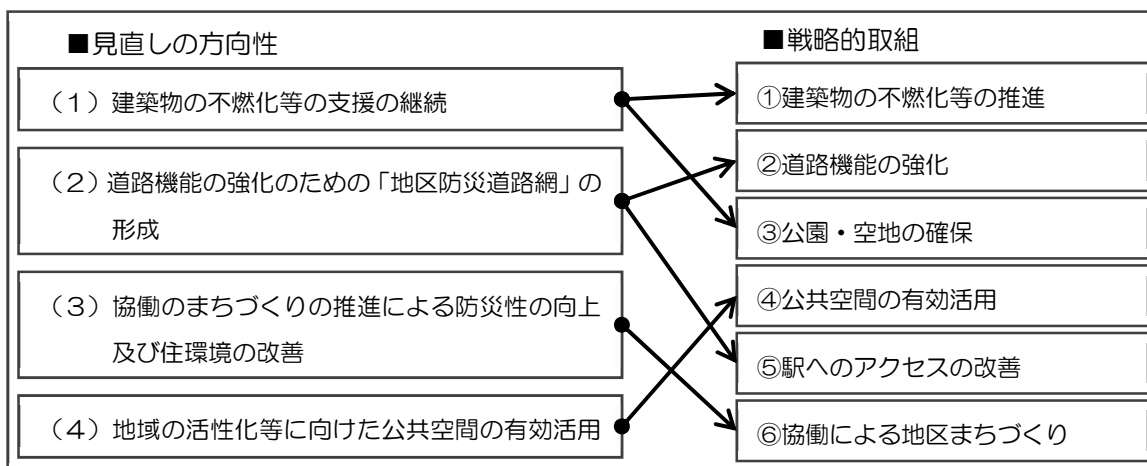


図 5-1 見直しの方向性と戦略的取組の関係

### 戦略的取組① 建築物の不燃化等の推進

#### 整備プログラム後期の取組

- 令和7年度まで老朽建築物の除却、耐火性能強化及び共同化建替えの補助事業を実施します。
- 現行の補助事業の成果及び効果を検証したうえで、より効果的な支援策となるよう見直しを図り、新たな補助事業を検討、実施します。
- 令和10年度に、制度の見直しを実施し、必要に応じて令和11年度から新たな建築物の不燃化等の支援を実施します。

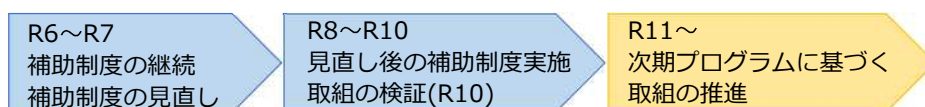


図 5-2 補助制度の取組スケジュール

- 目標値達成に向け、不燃領域率40%を達成していない町丁目（小田3丁目、小田5丁目、小田6丁目）については、不燃化に係る普及啓発の重点化や地権者の事情等にきめ細かに配慮した不燃化促進の取組を推進します。
- 「促進策②権利者への積極的な働きかけ」、「促進策③建替え困難敷地の解消」及び「促進策④効果的な住替え先の確保」の一部については、この取組に併せて行っていきます。

#### 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

### 整備プログラム後期の取組

#### ○地区防災道路網の形成

- ・地区防災道路のうち、幅員が6m未満のものについては、災害時の通行機能の確保を図るため、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を実施します。
- ・整備手法検討後、必要な調整及び手続を経て通行機能確保を促進します。
- ・通行機能確保の促進に併せて、地区防災道路網の沿道の拡幅にかかる建替え支援制度の検討を実施します。

#### ○都市計画道路の一部暫定整備

- ・小田栄駅前交差点及び踏切は、災害時に地区外へ避難する避難者の集中が予想され、また、日常的にも危険性の解消が喫緊の課題であることから、地区外避難のボトルネック解消や、交通の安全性、公共交通の利便性等の向上を図るため、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します。
- ・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を進めます。

#### ○地区内生活道路の改善

- ・地区内の狭あい道路は、老朽建築物の除却の補助事業やブロック塀等の撤去を促進する補助事業、狭あい道路拡幅整備事業を活用し、セットバックを促進します。
- ・令和7年度まで拡幅補助対象路線（既存指定路線）に対する補助事業を継続します。
- ・現行の拡幅補助対象路線（既存指定路線）に対する補助事業の見直しを図り、令和8年度から新たな拡幅促進策を実施します。

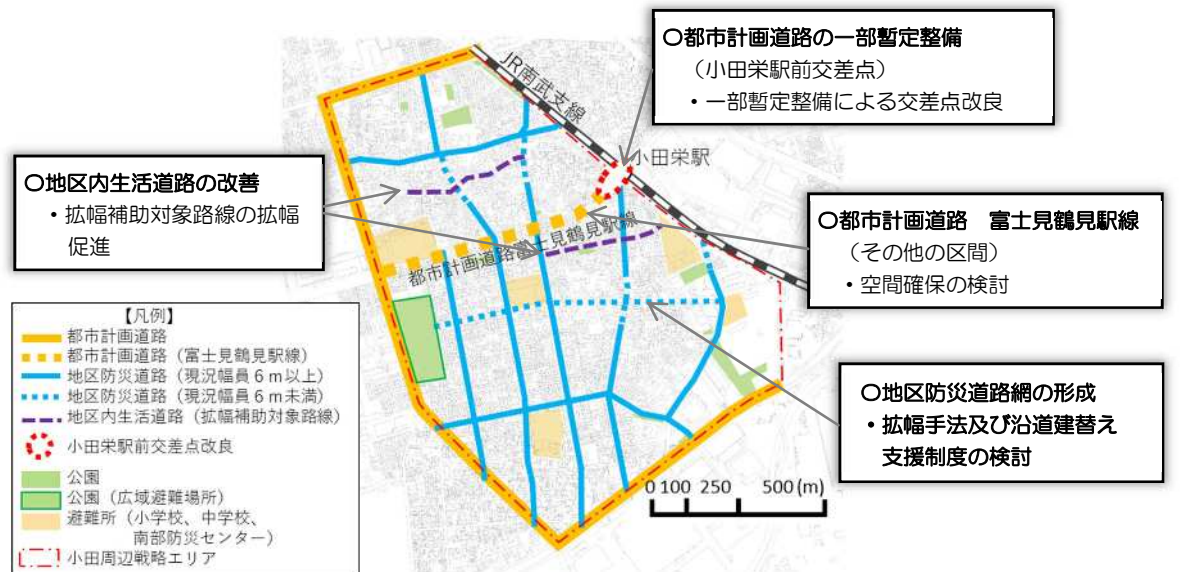


図 5-3 道路機能の強化の取組

#### ○その他

- ・市が所有する施設については、施設更新等の際に、道路境界からの後退を検討します。

#### 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

### 戦略的取組③ 公園・空地の確保

#### 整備プログラム後期の取組

- 防災空地の整備を推進します。
- 防災空地については、防災空地の整備や地元組織による管理の仕組み等から得られた知見を踏まえ検証を実施し、防災空地の仕組みを必要に応じて見直すとともに、より防災性の向上に寄与する空地の確保方策について検討を実施します。



#### 令和 10 年度の到達状況

- 防災空地の確保（8箇所以上）

### 戦略的取組④ 公共空間の有効活用

#### 整備プログラム後期の取組

- 南部防災センター及び消防小田公舎を先行地区として、既存施設の解体等に合わせて利活用を推進します。
- 既存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、周辺公共施設において検討を実施します。
- 先行地区の利活用について、民間事業者へのサウンディング調査や地域ニーズの把握等を行いながら、具体的な導入機能やゾーニング、事業手法等を検討し、利活用計画を策定します。
- 先行地区の事業化に向けては、策定する利活用計画に基づき、事業者の公募や選定の手続き等を進めていきます。
- 周辺に集積する公共施設の中長期的な利活用については、先行地区の利活用計画の検討と合わせて、川崎市資産マネジメント第3期実施方針に基づく取組と連携しながら、利活用の可能性等を検討します。
- 「促進策④効果的な住替え先の確保・南部防災センター」についてはこの取組に包含して行っています。

#### 令和 10 年度の到達状況

- 先行地区事業着手

## 戦略的取組⑤ 駅へのアクセスの改善

### 整備プログラム後期の取組

- 小田栄駅前交差点の改良に着手します。(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を実施します。

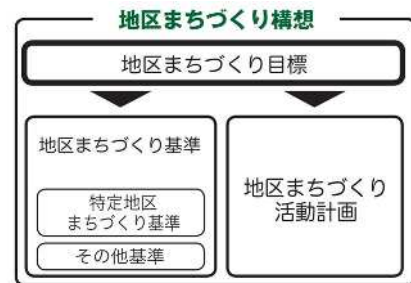
### 令和 10 年度の到達状況

- 交差点改良事業着手

## 戦略的取組⑥ 協働による地区まちづくり

### 整備プログラム後期の取組

- 情報発信やイベント等の地域啓発活動を実施します。啓発活動にあたっては、地元協議会と連携し、地域防災力の向上を目指します。
  - 協議会については、「地区まちづくり」の仕組みを活用し、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します。
  - まちづくり構想の認定後は、小田地区の「地区まちづくり構想」に定めたルールの運用を行うことでより良い住環境の実現を図ります。
  - 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、地区計画に定めるための手続きを進め、防災性の向上と住環境の改善を図ります。
- 「促進策①地域住民の防災意識の醸成」についてはこの取組と併せて行っていきます。



【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)

図 5-4 区域図

### 令和 10 年度の到達状況

- 地区まち構想の認定、運用
- 地区計画の策定

## 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です。

### (2) 検討対象施設の現状等

#### ア 利活用の検討対象施設

次に示す9施設（総敷地面積：約5.8ha）を検討の対象とします。

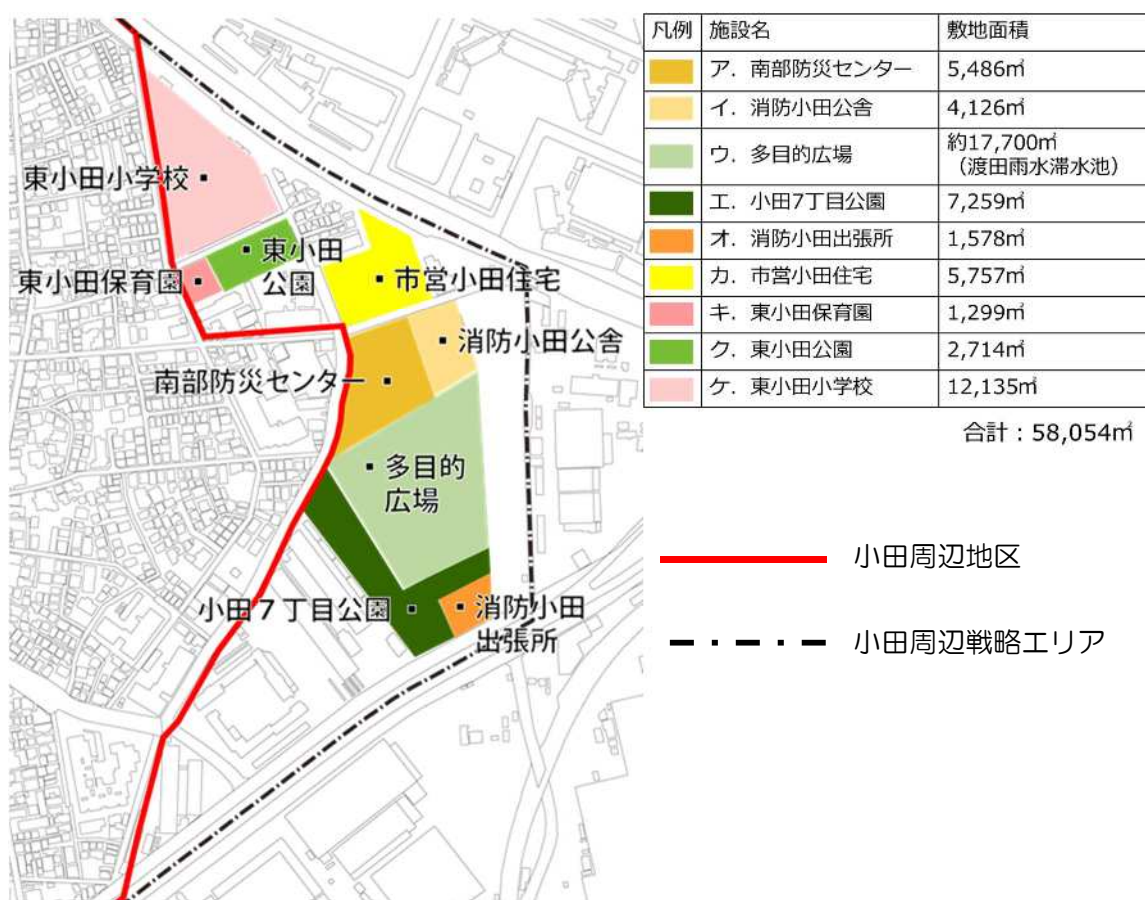


図 6-1 検討対象施設位置図



イ 検討対象施設の現状

- ・検討対象施設（9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されます。
- ・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が予定されています。

※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していきます。

施設名	床面積 構造 階数	築年数 <sup>※1</sup> ／目標耐用年数 <sup>※2</sup>	災害時における役割 <sup>※3</sup>
ア. 南部防災センター	2986.92 m <sup>2</sup> 鉄筋コンクリート造 地上4階	43年／60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
イ. 消防小田公舎	1589.20 m <sup>2</sup> 鉄筋コンクリート造 地上4階	42年／60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
ウ. 多目的広場	(管理棟・滞水池) 1835.19 m <sup>2</sup> 鉄筋コンクリート造 地上1階・地下3階	31年／75年	—
エ. 小田7丁目公園	(トイレ) 7 m <sup>2</sup> 鉄筋コンクリート造 地上1階	30年／60年	—
オ. 消防小田出張所	548.1 m <sup>2</sup> 鉄筋コンクリート造 地上2階	40年／60年	災害活動拠点 (管轄区域及び応援区域含む)
カ. 市営小田住宅	(A棟) 2439.16 m <sup>2</sup> 鉄筋コンクリート造 地上4階	43年／70年	—
	(B棟) 2242.60 m <sup>2</sup> 鉄筋コンクリート造 地上5階	43年／70年	—
キ. 東小田保育園	537.86 m <sup>2</sup> 鉄筋コンクリート造 地上2階	51年／60年	避難所補完施設
ク. 東小田公園	—	—	—
ケ. 東小田小学校	(校舎) 4225.60 m <sup>2</sup> 鉄筋コンクリート造 地上3階	43年／80年	避難所、緊急避難場所、 応急給水拠点、 津波避難施設
	(体育館) 749.10 m <sup>2</sup> 鉄骨造 地上2階	37年／80年	

※1：令和4年度末時点

※2：目標とする施設の使用期間

※3：地域防災計画に位置付けられている役割を  
中心に記載

表 6-2 検討対象施設一覧

### (3) 周辺の地区の現状や動向等

検討対象施設が立地するエリアを取り巻く「小田周辺地区」、「南渡田地区」、「小田栄2丁目地区」について、まちの成り立ちや土地利用、人口動態等を整理します。



図 6-3 周辺の地区の位置図

#### ア 小田周辺地区

##### 【まちの成り立ち】

- ・大正末期の臨海部への大工場の進出とともに人口増加が始まり、戦後の区画整理が行われず都市基盤がぜい弱なまま市街地が形成されました。

##### 【土地利用等】

- ・住宅系土地利用が大半を占めており、老朽化した木造家屋が密集しています。

##### 【人口動態等】

- ・地区内の人口は昭和 40（1965）年頃をピークに減少傾向が続いており、令和 2（2020）年の地区内の人口は、昭和 40（1965）年の人口の約 2/3 まで減少しています。
- ・令和 2（2020）年の生産年齢人口は昭和 60（1985）年と比べて約 27% 減少しています。また、令和 2（2020）年の地区内の総就業者数は、昭和 60（1985）年と比べて約 24% 減少しています。
- ・昭和 60（1985）年から令和 2（2020）年までの産業別の総就業者数の増減をみると、「製造業」の就業者数が最も大きく減少しており、地区内の総従業者数の減少に大きく影響しています。
- ・令和 2（2020）年の 5 歳階級別人口をみると、20 歳代～70 代まで多様な年齢層がバランスよく居住しているものの、令和 2（2020）年の地区の高齢化率は 25.9% と市の高齢化率 19.6% と比べて高くなっています。

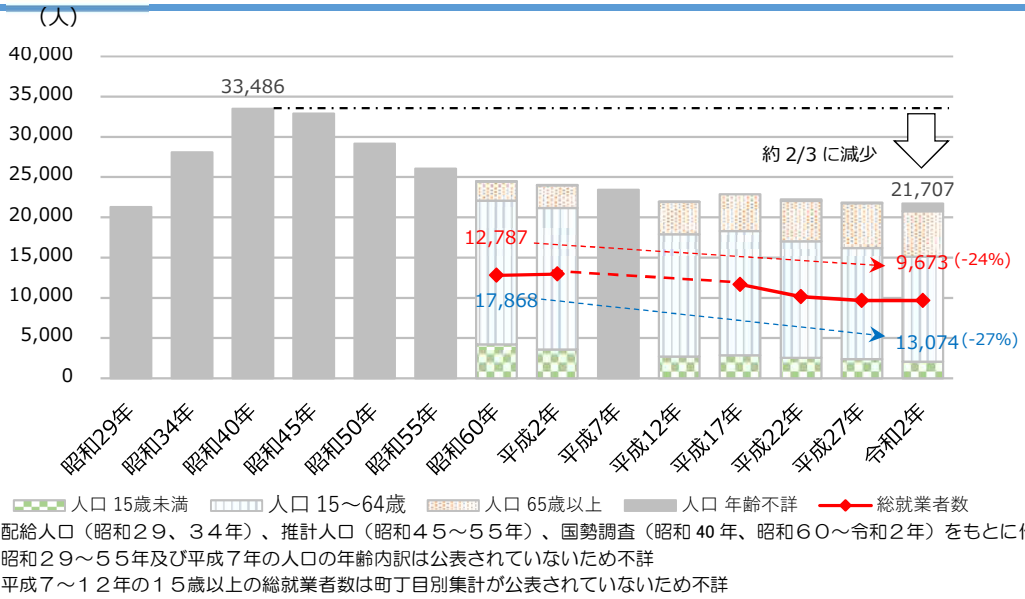


図 6-4 小田周辺地区の人口、総就業者数等の推移

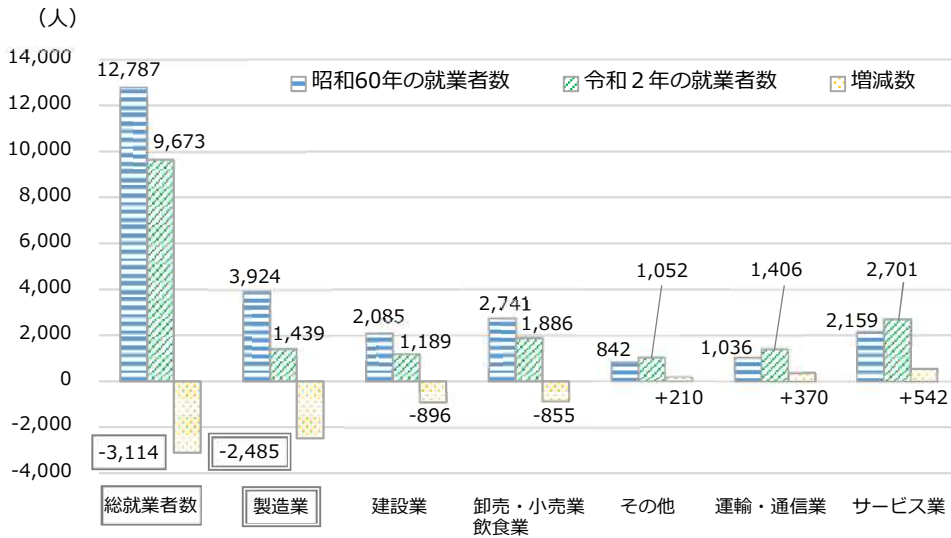


図 6-5 産業別15歳以上総就業者数の増減

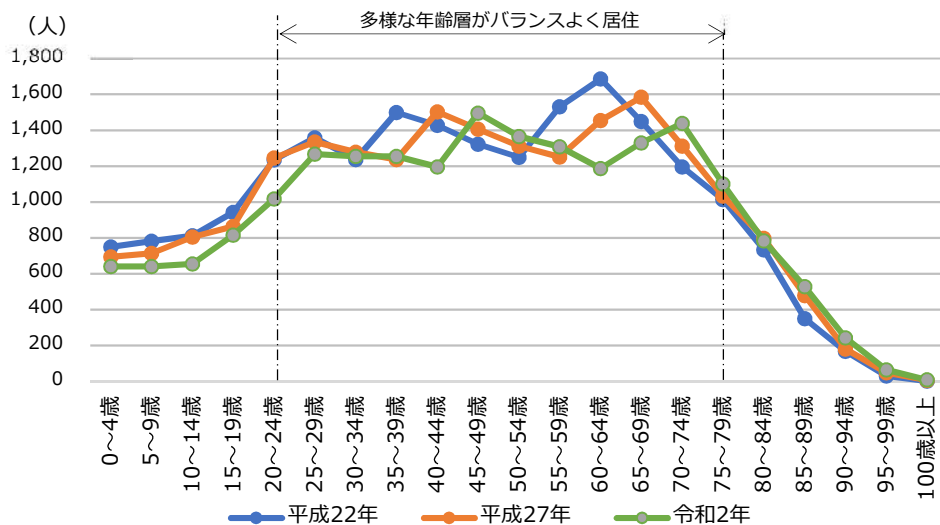


図 6-6 小田周辺地区の5歳階級別人口の推移

## イ 小田栄2丁目地区

### 【まちの成り立ち】

- ・工場の地区外への移転や県立高校の再編統合に伴う再開発により、都市型住宅、大規模商業施設等が立ち並び新しいまちがつくられています。（平成19年地区計画決定）

### 【土地利用等】

- ・大規模マンション（4マンション・計約1650戸）とサービス付き高齢者向け住宅が立地しています。
- ・大規模商業施設（スーパー、ホームセンター）のほか、特養老人ホーム、保育園等が立地しています。

### 【人口動態等】

- ・令和2（2020）年の5歳階級別人口をみると、5～14歳と35～49歳に大きなピークがあり、子育て世帯が多く居住していると考えられます。
- ・平成22（2010）年から令和2（2020）年までの5歳階級別人口の推移をみると、平成27（2015）年と令和2（2020）年の各階級の人口はほぼ横ばいに推移しており、再開発を機に転入した居住者が定住していると考えられます。

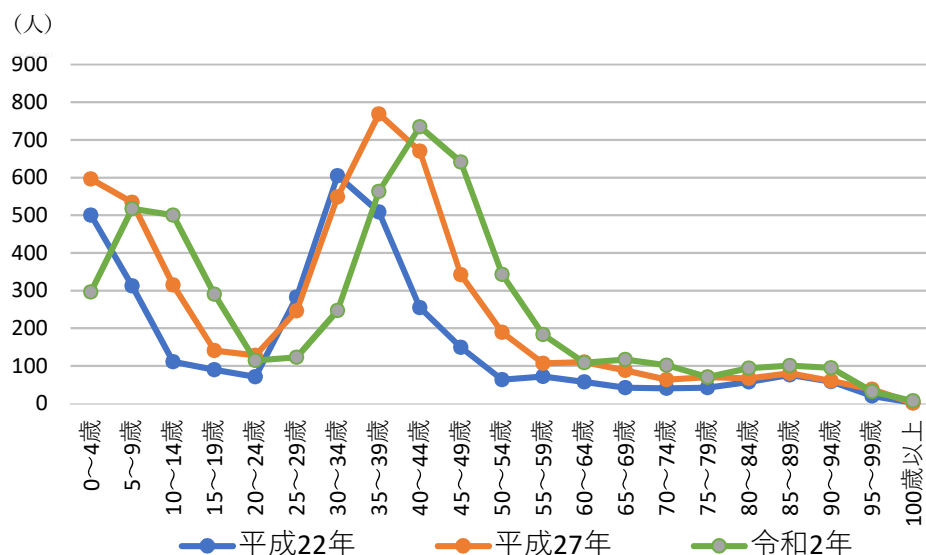


図 6-7 小田栄2丁目地区の5歳階級別人口の推移



## ウ 南渡田地区

### 【まちの成り立ち】

- 川崎臨海部の創成期から操業を続けてきた旧日本鋼管株式会社（現JFEスチール株式会社）創業の地であり、本市の産業都市としての発展を支えてきた象徴的な地区です。
- 現在、約52haという広大な敷地のポテンシャルを活かし、次世代の川崎臨海部を牽引する新産業拠点の形成に向けた取組を進めています。

### 【今後の動向】

- 南渡田地区では、「マテリアル（素材）から世界を変える産業拠点」の形成を目指し、北地区から先行して、段階的な拠点整備が進められる予定となっています。
- 現在、北地区北側では、令和9（2027）年度の一部供用開始を目指し、拠点形成の核となる研究開発機能を中心に、就業環境を向上させる生活支援機能や憩い・交流機能などの導入機能の検討や拠点形成にふさわしい道路等の基盤整備に向けた取組が進められています。
- また、浜川崎駅は、大師橋駅、池上塩浜、東扇島とならび、臨海部における交通拠点として位置付けられており、交通機能の強化、交通ネットワークの形成に向けた取組も進められています。

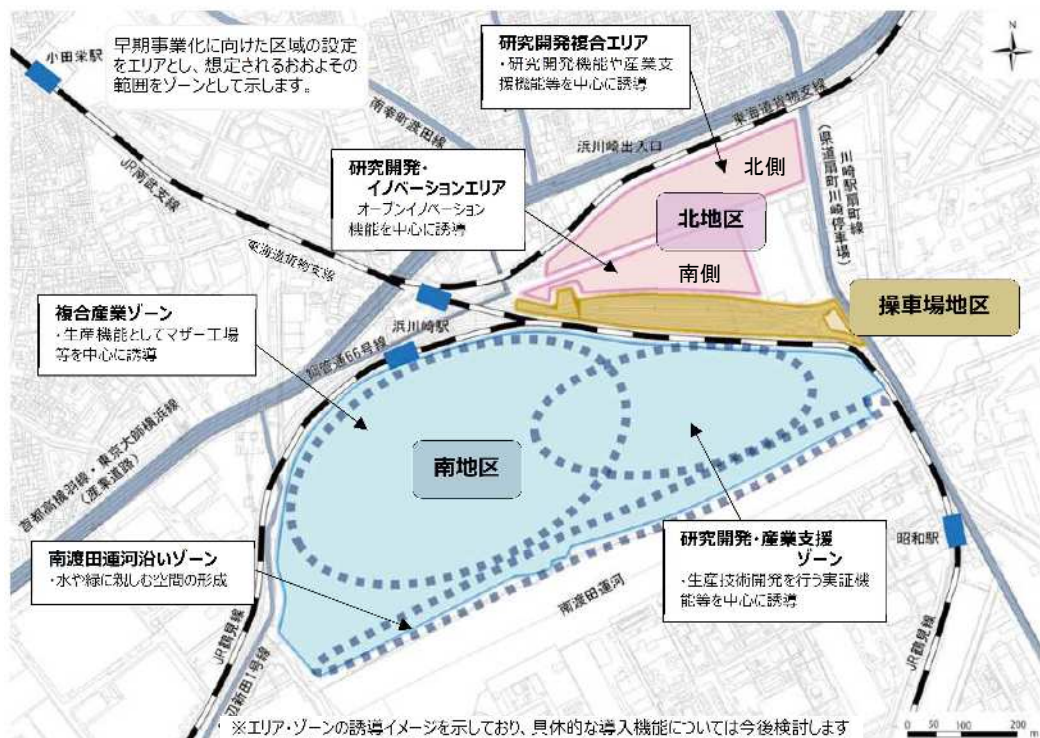


図 6-8 南渡田地区 土地利用イメージ（出典 川崎市「南渡田地区拠点整備基本計画」）

## (4) 利活用にあたっての主な課題と可能性

### ア 主な課題

- ① 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です。
  - ・ 両施設以外の公共施設等については、更新時期等を捉えて、資産保有の最適化等を図りつつ、より効果的に利活用を進めていくことが必要です。
  - ・ 既存施設の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、既存施設が現在有している防災機能を周辺の公共施設で代替するなどの対応が必要となります。
- ② 地域特性を踏まえた効果的な利活用
  - ・ 小田周辺地区における密集市街地の改善に向けては、今後の道路等の基盤整備事業の進展に応じた住替え先の確保等について、道路機能強化に向けた取組等と連動した検討が必要です。
  - ・ 小田周辺地区は、隣接する臨海部の工業地帯を支える住宅市街地として発展してきた、臨海部との密接なつながりを持つ地域であることから、今後の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面した住宅市街地としての新たな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必要があります。
- ③ 立地状況等を踏まえた民間活用の導入
  - ・ 地区内の賑わいの中心である商店街から離れており、現状では鉄道や幹線道路により地区外からの人の流れが分断されている立地であることから、民間活用の検討にあたっては、サウンディング調査等を通じて事業者の参画可能性等を的確に把握しながら、事業計画や事業手法等を検討していくことが必要です。

### イ 将来に向けた利活用の可能性

- ・ 約5.8haのまとまった公有地の、より効果的な活用について検討することが可能です。
- ・ 小田周辺地区内の道路機能強化や、周辺からのアクセス性の改善を進めることで土地の利用価値が向上する可能性があります。
- ・ 立地する住宅の規模や施設の用途、住民の年齢構成等がそれぞれ大きく異なる地区同士が相互に補完し合いながら持続的に発展していく上で、3つの特色ある地区の中心に位置する地域資源として、重要な役割を担う可能性があります。



図 6-9 周辺の地区の現状や動向等

## (5) 利活用に向けた取組の方向性

### ア 利活用検討における視点

- ・密集市街地における安全・安心なまちづくり
- ・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
- ・集積する高経年化した公共施設の資産マネジメントの推進

### イ 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て円滑かつ効果的に活用するとともに、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てより有効に活用するため、段階的に活用していきます。

#### 【短期】

- ・南部防災センター、消防小田公舎を先行地区として、解体等に合わせて利活用
- ・中長期の周辺公共施設等の利活用も視野に入れ、新たな機能を導入

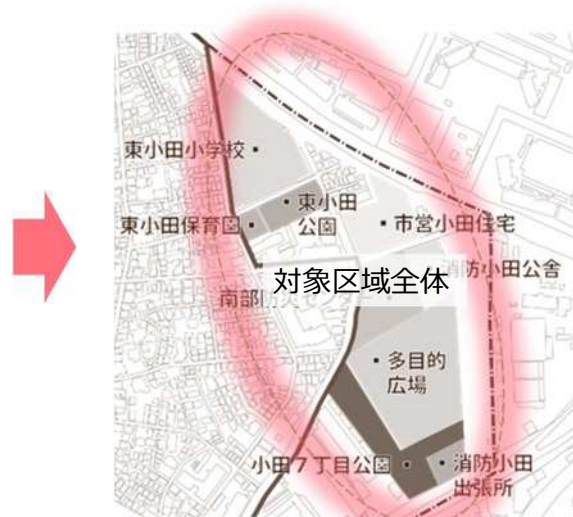


#### (利活用の方向性)

- 周辺公共施設との防災上の役割や機能の適切な分担による防災機能の確保
- 憩い・交流の場の充実、利便性向上、臨海部のまちづくりとの連携等による地域の活性化の促進
- 民間活用による公有財産の有効活用の促進

#### 【中長期】

- ・施設更新等の機会を捉え、資産マネジメントの取組と連携して有効活用
- ・まちづくりの進展や先行地区の取組効果を踏まえ、必要な機能を導入



#### (利活用の方向性)

- 道路事業の進捗に応じた住替え先の確保等による密集市街地改善の推進
- 先行地区とゆるやかにつながる憩いや交流の場の創出によるまちの魅力や回遊性の向上
- 施設の再配置や一体的な利用の促進などの資産保有の最適化



(6) 先行地区における導入機能のイメージ



※ 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

図6-10 先行地区の導入機能イメージ



## 7 スケジュール等

### (1) 今後のスケジュール

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	次期プログラム (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	
	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道路機能の強化	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			
地区防災道路網の形成	地区防災道路網の通行機能確保手法検討		関係機関調整		沿道建替え支援制度の検討	
	都市計画道路		交通結節点改良に向けた検討		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	
③公園・空地の確保			防災空地等の整備		防災空地等見直し	
④公共空間の有効活用	防災上の役割分担等の検討		民間活用に向けたサウンディング調査等実施		先行地区(南部防災センター・消防小田公舎)活用計画の策定	
			周辺公共施設の利活用の可能性検討・利活用に向けた取組推進		先行地区活用計画に基づく取組推進	
⑤駅へのアクセスの改善	交通結節点改良に向けた検討(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)		交通結節点改良実施	
			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



## 目 次

1	整備プログラムの基本的な考え方【平成31年1月策定】	42
	(1) 整備方針	42
	(2) 促進策	43
2	地区の分析と地域住民の居留意向【平成31年策定時点】	44
	(1) 地区の分析	44
	(2) 地域住民の居留意向	46
3	地区の現況分析と地域住民の防災意識【令和5年時点】	49
	(1) 地区の現況分析	49
	(2) 地域住民の防災意識	51
4	防災まちづくり懇談会における意見	52



# 1 整備プログラムの基本的な考え方【平成31年1月策定】

現況分析と地域住民の居留意向などを踏まえ、本整備プログラムに小田周辺戦略エリアにおける喫緊の課題である密集市街地の改善のための「整備方針」や地域住民等への支援となる「促進策」を位置付け、防災性の向上を図るとともに住環境の改善や地域の活性化を図り、**密集市街地の改善を着実に推進する。**

整備方針については、優先整備地区や目標値を設定する。また、南武支線沿線まちづくり方針で示した**戦略的取組と新たに位置付ける促進策については、今後10年間の具体的な取組スケジュールを示す。**

さらに、密集市街地の改善に向けては、ソフトからハードまで総合的な支援が必要となることから、**密集市街地改善の実績を複数有するUR都市機構や、民間事業者等との連携を図ることで、取組を加速させる。**

### (1) 整備方針

- 不燃化重点対策地区は、**地震火災延焼上の危険性が非常に高いことから、南武支線沿線まちづくり方針に位置付けた戦略的取組を推進することで、早急かつ効果的な建替え促進などによる防災性の向上を図る必要がある。**
- そのため、**優先整備地区や目標値を設定し、地区全体の不燃領域率を向上させるとともに、地区外への安全な避難経路を確保することにより、安全・安心なまちづくりを推進する。**

#### 1) 優先整備地区の設定

- 地区内の建物や道路等の現況分析から、**地区内において延焼による焼失率が高いと想定される不燃領域率4.0%未満となる町丁目（小田3丁目、小田5丁目、小田6丁目）を優先整備地区に設定（28.4ha）し、取組を重点化することで、防災上の基礎的安全性の確保を図る。**

#### 2) 目標値の設定

- 不燃領域率は、不燃化重点対策地区における延焼のしにくさを町丁目毎に示す指標であり、**平成40年度までできるだけ早期に、不燃領域率4.0%未満となる全ての町丁目（優先整備地区）の不燃領域率を基礎的安全性の水準となる4.0%以上にするとともに、不燃化重点対策地区全体の不燃領域率を1.0%以上向上させ、5.3.2%以上となる目標値を設定する。**また、取組を継続していくことで、更なる不燃領域率の向上をめざす。

### 3) 整備方針図（図中の記載項目は戦略的取組）

地区全体の取組

- ①建築物の不燃化等の推進
- ②道路機能の強化  
地区内生活道路の改善
- ③公園・空地の確保
- ④協働による地区まちづくり

⑤駅へのアクセスの改善

⑥公共空間の有効活用

⑦地区主要道路の強化

⑧駅前計画道路

⑨緊急計画道路

⑩防火地域

⑪町丁目の不燃領域率

⑫地区主要道路

⑬主要生活道路

⑭地区内生活道路

⑮地区内生活道路

⑯公園・広場等

⑰学区中の整備は地区・町丁目の不燃領域率

⑱公共用地

⑲学校

⑳一帯避難場所

㉑公園・広場等

㉒地域商業エリア

㉓住環境向上エリア

㉔住工調和エリア

㉕防火地域

㉖町丁目の不燃領域率

	現状値 (平成30年1月)	目標値 (平成40年度)
不燃化重点対策地区（小田周辺地区）全体における不燃領域率	43.2%	53.2%以上

不燃領域率：空地率 + (1 - 空地率) × 不燃化率  
 空地率：(100㎡以上の空地面積 + 幅員6m以上の道路面積) / 対象地区面積  
 不燃化率：(耐火建築物建築面積 + 準耐火建築物建築面積 × 0.8) / 全建築物建築面積



## (2) 促進策

- ・密集市街地の改善に向けた防災性の向上のためには、地域住民の生活の場において、「建築物の不燃化」や「道路等の空地の確保」を図る必要がある、住民個々の建替え等が重要である。そのため、不燃化推進条例に基づく老朽建築物の除却等を推進しているが、現況分析や地域住民の居住意向から、主に次の課題がわかった。
- 防災意識が高まっておらず、高齢化や資金面、地元への愛着などの理由から、建替えを望まず、今までどおり住み続けたい住民が多い。
- 狭小な敷地や道路に敷地が十分に接していない未接道敷地などの建替え困難な敷地が多く、権利者単独による建替えが難しい敷地が多い。
- ・地域住民の個々の建替え等は、生活や資産への影響が多いため、これらの課題を解決するため、地域住民等への支援となる4つの促進策を新たに位置付ける。

### 促進策① 地域住民の防災意識の醸成

- ・地域全体の防災意識の向上とともに、個々の住民が当事者意識を持つことが重要であるため、「地域住民の防災意識の醸成」に向け、地域の防災活動を支援するとともに、まちのルールづくりなどを実践する地元協議会の設立を支援する。



### 促進策② 権利者への積極的な働きかけ

- ・建替え等に関する意向は多種多様であることから、老朽建築物の居住者等に対して、戸別訪問を行うとともに、現地に住民からの相談等に対応する権利者支援の活動拠点【(仮称)密集市街地改善推進センター】を設置し、建替え・住み替え等の提案を行うなど「権利者への積極的な働きかけ」を行う。



### 促進策③ 建替え困難敷地の解消

- ・地区内には、狭小な敷地や未接道敷地などが多く存在し、建替えは隣接地などの土地との合筆等が必要であり、権利者単独による建替えが困難な場合もあることから、土地の交換や分合、共同化などを推進し、「建替え困難敷地の解消」を図る。



### 促進策④ 効果的な住み替え先の確保

- ・地域に住み続けられる選択肢として、不燃化重点対策地区に隣接した南部防災センター敷地等を活用することで、住み替えが必要な地域住民等に対する「効果的な住み替え先の確保」を図る。



## 2. 地区の分析と地域住民の居留意向【平成31年策定時点】

- ・本整備プログラムの目的を踏まえ、南武支線沿線まちづくり方針で策定した戦略的取組をより具体的に推進するため、小田周辺戦略エリアにおける不燃化重点対策地区（小田周辺地区）の人口構成・建物・道路、公園について、それぞれ町丁目別の分析を行いました。
- ・また、住まいに関するアンケートを平成30（2018）年7月に実施し、地域住民の居留意向を整理しました。  
その内容を次に示します。

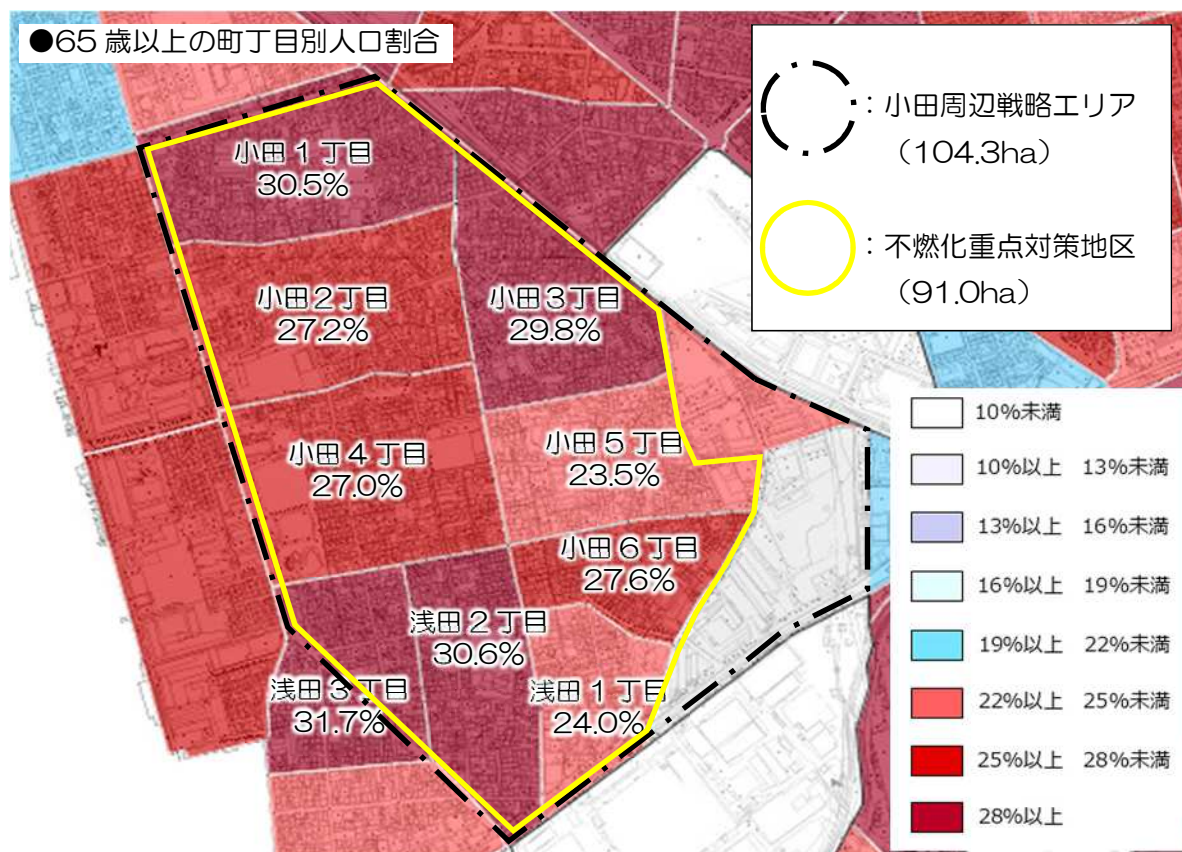
### （1）地区の分析

#### ■人口・世帯数・年齢別人口割合

	人口	世帯数	年齢別人口割合		
			0～14歳	15～64歳	65歳以上
川崎区全体	233,340人	126,018	11.5%	66.4%	22.1%
小田周辺地区*	20,965人	11,084	10.0%	62.2%	27.9%
小田1丁目	2,343人	1,202	9.5%	60.0%	30.5%
小田2丁目	2,795人	1,512	9.3%	63.5%	27.2%
小田3丁目	2,446人	1,258	9.7%	60.4%	29.8%
小田4丁目	2,842人	1,539	10.3%	62.7%	27.0%
小田5丁目	3,199人	1,644	11.8%	64.8%	23.5%
小田6丁目	1,579人	844	10.1%	62.3%	27.6%
浅田1丁目	1,560人	779	10.8%	65.2%	24.0%
浅田2丁目	2,167人	1,247	9.2%	60.1%	30.6%
浅田3丁目	2,034人	1,059	8.5%	59.9%	31.7%

出典：住民基本台帳の人口（平成30年9月時点）

\*小田1丁目、5丁目、浅田3丁目は不燃化重点対策地区外も含む。



## ■建物棟数及び構造別建物棟数と割合

- 老朽木造住宅が密集しており、地区内の総建物棟数 5,139 棟のうち約 46%は旧耐震建物であり、約 71%は防火造以下の燃えやすい建物となっています。

	建物総棟数	防火造以下 建物棟数	防火造以下 建物棟数割合	旧耐震建物 棟数	旧耐震建物 割合
小田周辺地区	5,139 棟	3,666 棟	71.3%	2,187 棟	46.0%
小田1丁目	640 棟	449 棟	70.2%	260 棟	41.4%
小田2丁目	780 棟	551 棟	70.9%	303 棟	45.0%
小田3丁目	790 棟	597 棟	75.7%	351 棟	49.1%
小田4丁目	790 棟	560 棟	71.2%	354 棟	46.5%
小田5丁目	537 棟	414 棟	77.1%	242 棟	44.2%
小田6丁目	380 棟	294 棟	77.4%	156 棟	44.5%
浅田1丁目	320 棟	206 棟	64.8%	134 棟	43.9%
浅田2丁目	580 棟	374 棟	65.3%	260 棟	49.5%
浅田3丁目	260 棟	221 棟	65.2%	128 棟	50.5%

出典：H28 登記簿データ等を基に現地調査より作成（平成 30 年 1 月時点）

防火造以下建物：耐火建築物、準耐火建築物以外の防火造等の建物（登記簿データ）

旧耐震建物：昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した建物（固定資産課税台帳）

## ■道路幅員別道路延長及び公園面積

- 基礎的な道路基盤が未整備なため、地区内の道路の約 35%は幅員 4m未満の狭あい道路であり、防災上有効となる幅員 6m以上の道路が不足しています。

	道路総延長	6m以上 道路延長	6～4m 道路延長	4m未満 道路延長	4m未満道 路割合	公園面積
小田周辺地区※	33,057m	8,391m	13,130m	11,536m	34.9%	33,778 ㎡
小田1丁目	4,902m	1,579m	2,657m	666m	13.6%	6,799 ㎡
小田2丁目	6,344m	2,657m	2,399m	1,288m	20.3%	0
小田3丁目	4,420m	691m	1,669m	2,059m	46.6%	1,020 ㎡
小田4丁目	6,011m	1,514m	2,146m	2,351m	39.1%	24,955 ㎡
小田5丁目	4,627m	618m	2,417m	1,592m	34.4%	279 ㎡
小田6丁目	3,838m	1,458m	1,153m	1,226m	32.0%	675 ㎡
浅田1丁目	1,888m	283m	670m	934m	49.5%	50 ㎡
浅田2丁目	3,660m	1,391m	1,156m	1,113m	30.4%	0
浅田3丁目	2,795m	1,268m	1,053m	475m	17.0%	0

出典：H22 都市計画基礎調査（道路）、H28 川崎の公園（公園）より作成

※各町丁目の道路延長は丁目境の道路が重複しており、小田周辺地区の合計値は一致しない

## ■不燃領域率

- 不燃領域率は、密集市街地における延焼のしにくさを示す指標です。地区全体の不燃領域率は約 43%であり、延焼による焼失率が 20～25%と想定され、焼失率が 80%と想定される不燃領域率 30%程度の町丁目が地区内の東側に 3 町丁目存在しています。

	不燃領域率	地区面積	空地面積	空地率	防火造以下 建築面積率	不燃化率
小田周辺地区※	43.2%	91.0ha	15.0ha	16.5%	63.8%	32.0%
小田1丁目	44.0%	12.2ha	2.2ha	17.9%	64.4%	31.7%
小田2丁目	46.6%	13.9ha	2.6ha	18.8%	60.3%	34.2%
小田3丁目	28.5%	11.6ha	1.3ha	11.2%	76.2%	19.5%
小田4丁目	49.8%	15.4ha	4.3ha	28.0%	65.6%	30.3%
小田5丁目	31.8%	10.0ha	0.2ha	2.2%	66.0%	30.2%
小田6丁目	33.1%	6.8ha	0.7ha	11.0%	72.3%	24.8%
浅田1丁目	52.2%	6.1ha	0.9ha	16.0%	52.2%	43.1%
浅田2丁目	53.6%	9.6ha	1.9ha	19.7%	53.6%	42.2%
浅田3丁目	46.6%	5.3ha	0.7ha	13.2%	58.0%	38.5%

出典：上記の構造別建物棟数と道路幅員別道路延長に基づいて算出（平成 30 年 1 月時点）

不燃領域率：空地率 + (1 - 空地率) × 不燃化率

空地率：(100 ㎡以上の空地面積 + 幅員 6m 以上の道路面積) / 対象地区面積

不燃化率：(耐火建築物建築面積 + 準耐火建築物建築面積 × 0.8) / 全建築物建築面積

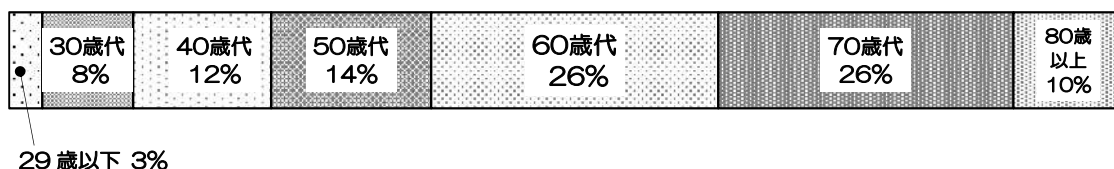
※四捨五入の関係で、小田周辺地区の合計値は一致しない



## (2) 地域住民の居留意向

- ・密集市街地における住まいに関するアンケート（平成30（2018）年7月）の実施結果  
実施対象：不燃化重点対策地区在住の市民（回答数：420世帯）

回答者属性は次のとおり

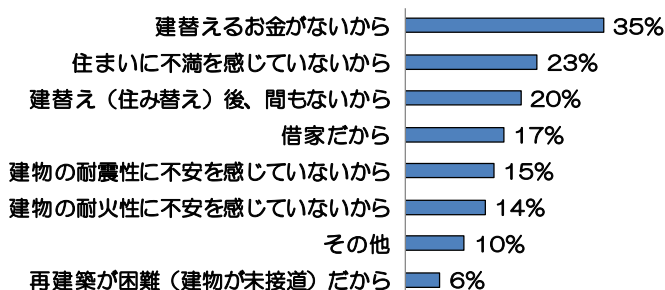
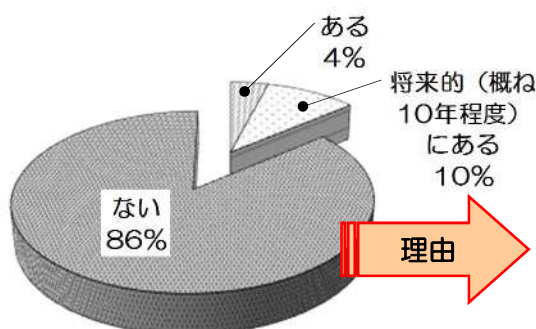


### ●建替えの意向について

- 建替えの意向はありますか？

- 建替え意向のない理由を教えてください【複数回答可】

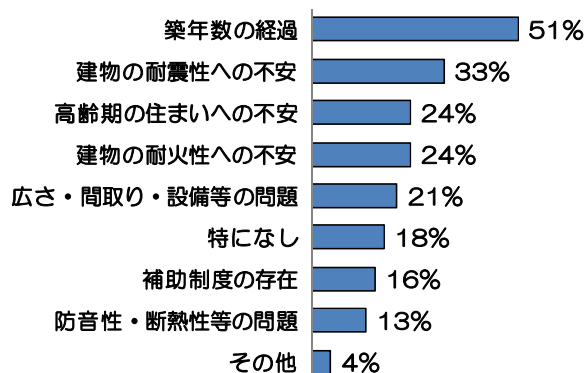
回答数：337



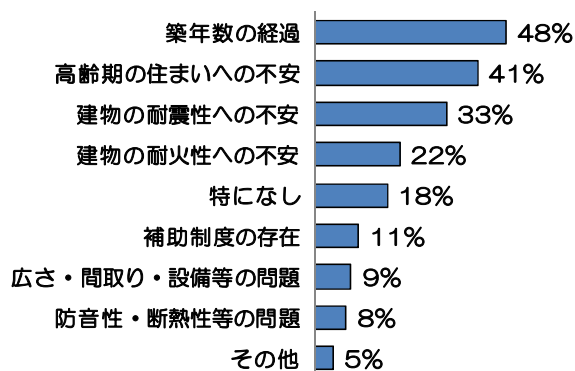
- 建替えようと思うきっかけを教えてください【複数回答可】

（※建替え意向のない人にも回答頂きました）

65歳未満（回答数：180）



65歳以上（回答数：153）



- ・建替えの「意向のない方」の割合が86%となっており、意向のない理由は「建替えるお金がないから」が最も多く、次いで「住まいに不満を感じていないから」でした。
- ・建替えようと思うきっかけは、「築年数の経過」が最も多く、次いで65歳未満では「建物の耐震性の不安」、65歳以上では「高齢期の住まいへの不安」でした。

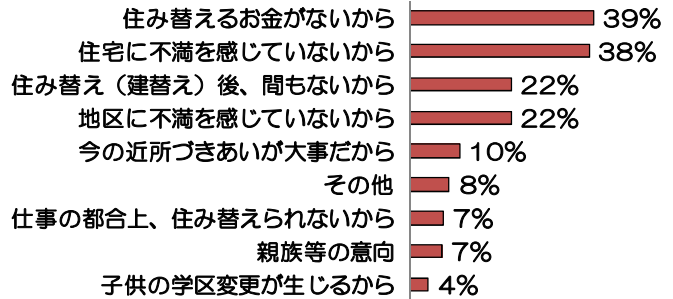
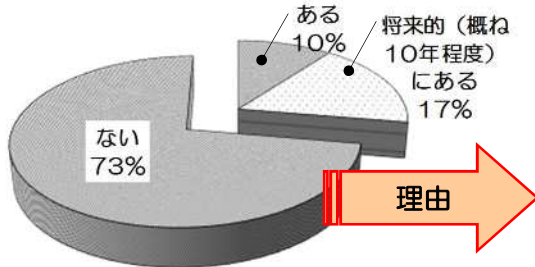


## ● 住み替えの意向について

● 住み替えの意向はありますか？

● 住み替え意向の無い理由を教えてください【複数回答可】

回答数：288

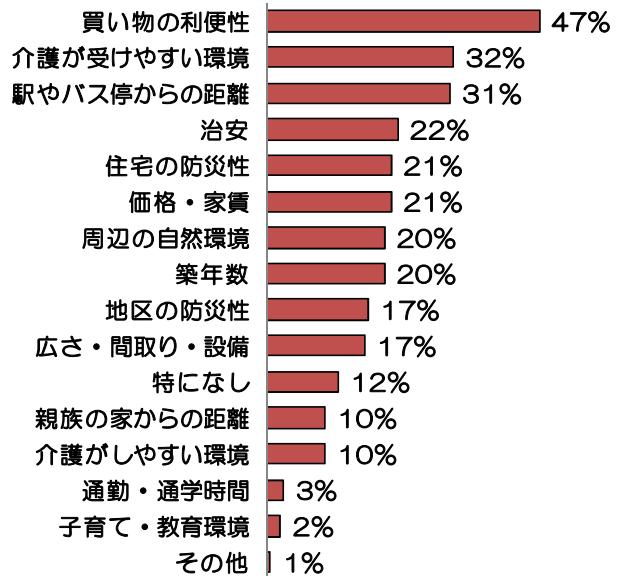
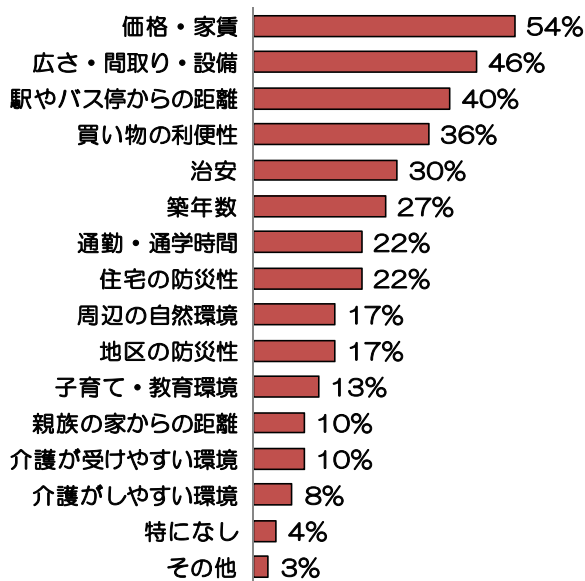


● 住み替え先を選ぶ際に重視することを教えてください【複数回答可】

（※住み替え意向のない人にも回答頂きました）

65歳未満（回答数：203）

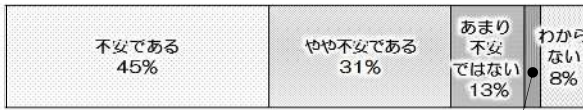
65歳以上（回答数：178）



- ・住み替えの「意向のない方」の割合が73%となっており、意向のない理由は「住み替えるお金がない」が最も多く、次いで「住宅に不満を感じていない」でした。
- ・住み替え先を選ぶ際に重視することは、65歳未満では「価格・家賃」が最も多く、次いで「広さ・間取り・設備」となり、一方、65歳以上では「買い物の利便性」が最も多く、次いで「介護が受けやすい環境」でした。

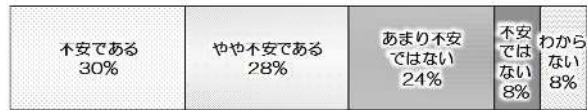
## ●地域の防災面について

●地区の防災面について不安を感じることは、ありますか？



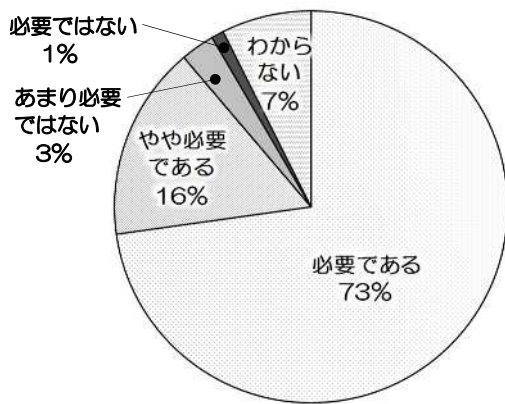
不安ではない 3%

●建物の防災面について不安を感じることは、ありますか？

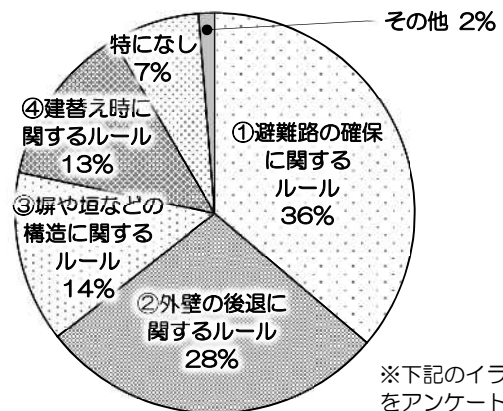


## ●まちのルールづくりについて

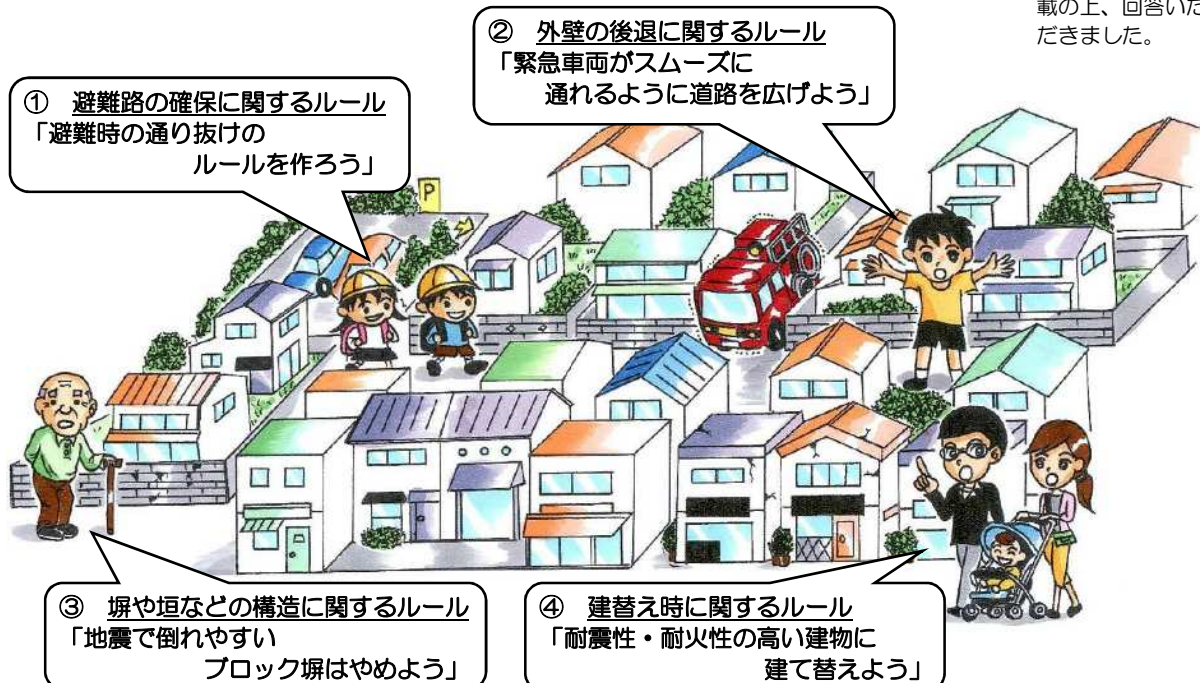
●まちのルールづくりは必要と思いますか？



●必要と思うまちのルールは何ですか？



※下記のイラストをアンケートに掲載の上、回答いただきました。



・まちのルールづくりは、89%の方が必要と感じている結果でした。また、必要と思うまちのルールに関して、「避難路の確保に関するルール」が最も多く、次いで「外壁の後退に関するルール」、「塀や垣などの構造に関するルール」が多い結果でした。



### 3. 地区の現況分析と地域住民の防災意識【令和5年時点】

- これまでの5年間の取組等の結果、密集市街地の状況がどのようになったのか、プログラム策定時に分析を行った各種指標で確認するため、小田周辺戦略エリアにおける不燃化重点対策地区（小田周辺地区）の人口構成・建物・道路、公園について、それぞれ町丁目別の現況分析を行いました。
- また、地区住民を対象に密集市街地に関するアンケートを令和4（2022）年11月に実施し、地域住民の防災意識等を整理しました。  
その内容を次に示します。

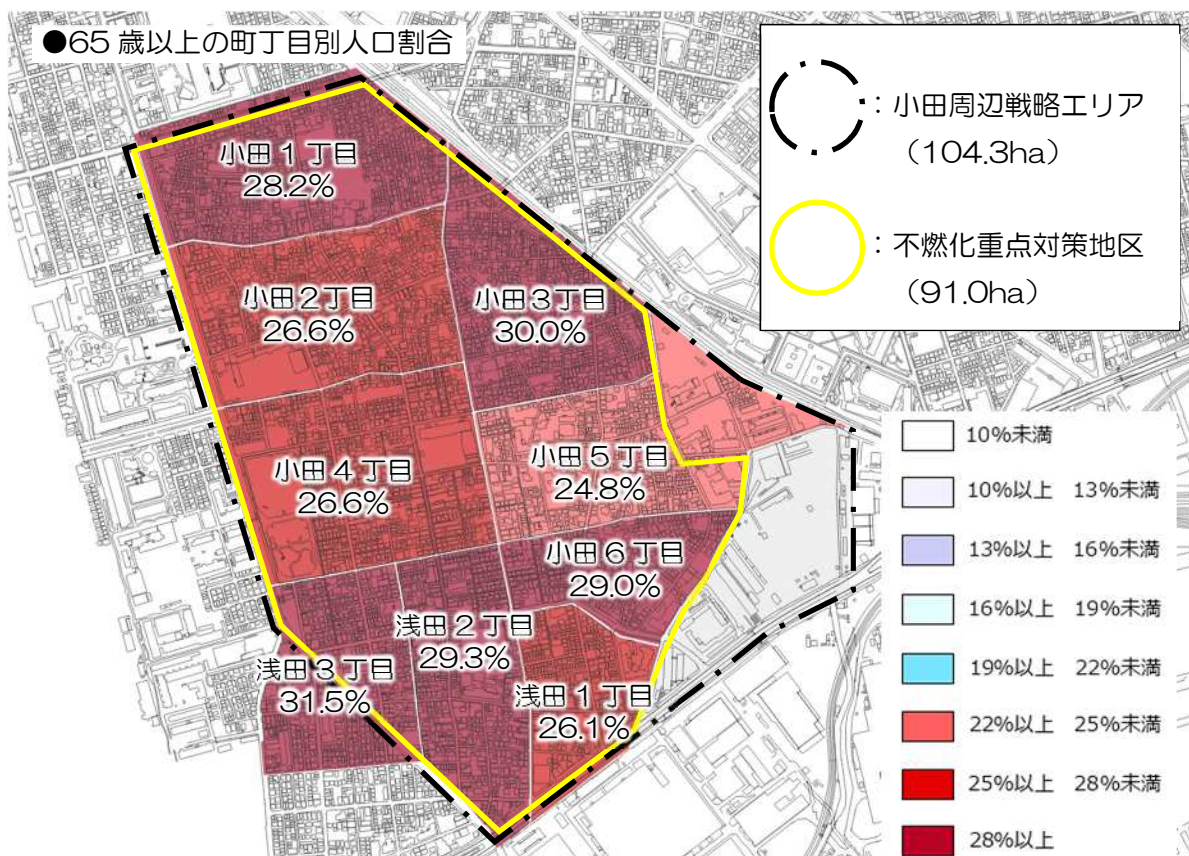
#### （1）地区の現況分析

##### ■人口・世帯数・年齢別人口割合

	人口	世帯数	年齢別人口割合		
			0～14歳	15～64歳	65歳以上
川崎市全体	232,332人	130,389	10.5%	67.1%	22.3%
小田周辺地区※	20,667人	11,381	9.6%	62.6%	27.8%
小田1丁目	2,516人	1,280	11.6%	60.2%	28.2%
小田2丁目	2,756人	1,562	8.8%	64.6%	26.6%
小田3丁目	2,315人	1,228	10.3%	59.7%	30.0%
小田4丁目	2,842人	1,587	10.9%	62.6%	26.6%
小田5丁目	3,068人	1,658	9.4%	65.7%	24.8%
小田6丁目	1,540人	844	9.6%	61.4%	29.0%
浅田1丁目	1,516人	785	10.0%	63.9%	26.1%
浅田2丁目	2,161人	1,343	8.0%	62.7%	29.2%
浅田3丁目	1,953人	1,094	7.4%	61.0%	31.5%

出典：住民基本台帳の人口（令和4年9月時点）

※小田1丁目、5丁目、浅田3丁目は不燃化重点対策地区外も含む。



## ■建物棟数及び構造別建物棟数と割合

- 老朽木造住宅が密集しており、地区内の総建物棟数 4,956 棟のうち約 40%は旧耐震建物であり、約 66%は防火造以下の燃えやすい建物となっています。

	建物総棟数	防火造以下 建物棟数	防火造以下 建物棟数割合	旧耐震建物 棟数	旧耐震建物 割合
小田周辺地区	4956 棟	3246 棟	65.5%	1975 棟	39.9%
小田1丁目	640 棟	417 棟	65.2%	243 棟	38.0%
小田2丁目	684 棟	436 棟	63.7%	259 棟	37.9%
小田3丁目	733 棟	513 棟	70.0%	290 棟	39.6%
小田4丁目	776 棟	495 棟	63.8%	282 棟	36.3%
小田5丁目	515 棟	363 棟	70.5%	186 棟	36.1%
小田6丁目	381 棟	280 棟	73.5%	164 棟	43.0%
浅田1丁目	315 棟	184 棟	58.4%	120 棟	38.1%
浅田2丁目	575 棟	349 棟	60.7%	264 棟	45.9%
浅田3丁目	337 棟	209 棟	62.0%	167 棟	49.6%

出典：R3 時点までの建築確認申請等を基に作成（令和4年3月時点）

防火造以下建物：耐火建築物、準耐火建築物以外の防火造等の建物（登記簿データ）

旧耐震建物：昭和56年5月31日以前に着工した建物（固定資産課税台帳）

## ■道路幅員別道路延長及び公園面積

- 基礎的な道路基盤が未整備なため、地区内の道路の約 35%は幅員 4m未満の狭あい道路であり、防災上有効となる幅員 6m以上の道路が不足しています。

	道路総延長	6m以上 道路延長	6～4m 道路延長	4m未満 道路延長	4m未満道 路割合	公園面積
小田周辺地区※	33,057m	8,391m	13,130m	11,536m	34.9%	34,281 ㎡
小田1丁目	4,902m	1,579m	2,657m	666m	13.6%	7,302 ㎡
小田2丁目	6,344m	2,657m	2,399m	1,288m	20.3%	0 ㎡
小田3丁目	4,420m	691m	1,699m	2,029m	45.9%	1,020 ㎡
小田4丁目	6,011m	1,514m	2,146m	2,351m	39.1%	24,955 ㎡
小田5丁目	4,627m	618m	2,417m	1,592m	34.4%	279 ㎡
小田6丁目	3,838m	1,458m	1,153m	1,226m	32.0%	675 ㎡
浅田1丁目	1,888m	283m	670m	934m	49.5%	50 ㎡
浅田2丁目	3,660m	1,391m	1,156m	1,113m	30.4%	0 ㎡
浅田3丁目	2,795m	1,268m	1,053m	475m	17.0%	0 ㎡

出典：H22 都市計画基礎調査をベースとして、整備箇所を毎年更新した GIS データ（道路）、R4 川崎の公園（公園）より作成

※各町丁目の道路延長は丁目境の道路が重複しており、小田周辺地区の合計値は一致しない

## ■不燃領域率

- 不燃領域率は、密集市街地における延焼のしにくさを示す指標です。地区全体の不燃領域率は、現在、約 47%であり、延焼による焼失率が 20～25%と想定され、焼失率が 80%と想定される不燃領域率 30%程度の町丁目が地区内の東側に 3 町丁目存在しています。

	不燃領域率	地区面積	空地面積	空地率	防火造以下 建築面積率	不燃化率
小田周辺地区※	47.4%	91.2ha	15.0ha	16.5%	57.8%	37.0%
小田1丁目	48.0%	12.2ha	2.2ha	18.4%	58.9%	36.2%
小田2丁目	52.5%	13.9ha	2.6ha	18.8%	51.9%	41.4%
小田3丁目	32.6%	11.6ha	1.3ha	11.2%	70.5%	24.0%
小田4丁目	54.1%	15.4ha	4.3ha	28.0%	58.4%	36.2%
小田5丁目	37.1%	10.0ha	0.2ha	2.2%	59.6%	35.6%
小田6丁目	34.9%	6.9ha	0.8ha	11.0%	69.5%	26.8%
浅田1丁目	56.8%	6.2ha	1.0ha	16.0%	45.8%	48.5%
浅田2丁目	56.5%	9.6ha	1.9ha	19.7%	49.2%	45.8%
浅田3丁目	49.1%	5.4ha	0.7ha	13.2%	54.0%	41.3%

出典：上記の構造別建物棟数と道路幅員別道路延長に基づいて算出（令和4年12月時点）

不燃領域率：空地率 + (1 - 空地率) × 不燃化率

空地率：(100㎡以上の空地面積 + 幅員 6m 以上の道路面積) / 対象地区面積

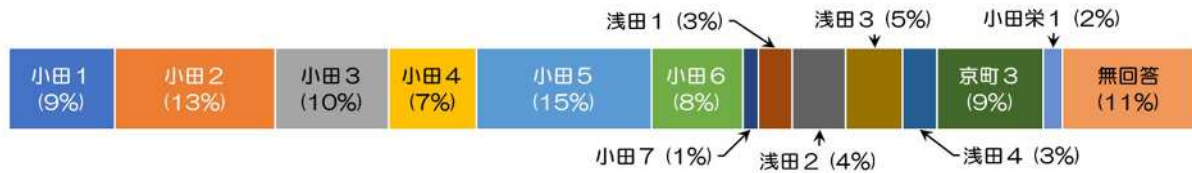
不燃化率：(耐火建築物建築面積 + 準耐火建築物建築面積 × 0.8) / 全建築物建築面積

※四捨五入の関係で、小田周辺地区の合計値は一致しない



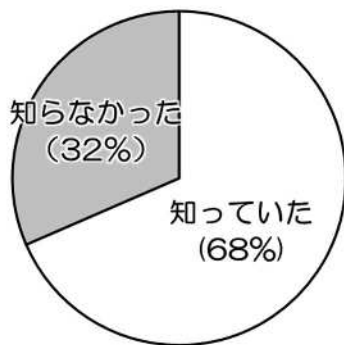
## (2) 地域住民の防災意識

- 密集市街地に関するアンケート（令和4（2022）年11月）の実施結果  
 実施対象：小田1～7、浅田1～4、京町3、小田栄1丁目在住の市民（回答数：312件）  
 回答者の居住する町丁目割合は次のとおりです。



### ● 密集市街地について

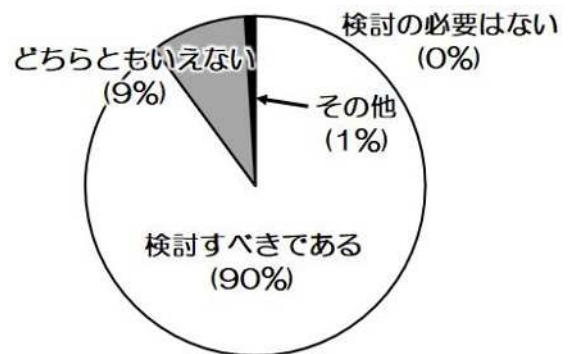
- 小田周辺地区が密集市街地であることを知っていましたか。



回答数：311

### ● まちのルールづくりについて

- 防災性の向上やよりよいまちづくりに向けた新たなまちづくりのルールについてどう思いますか

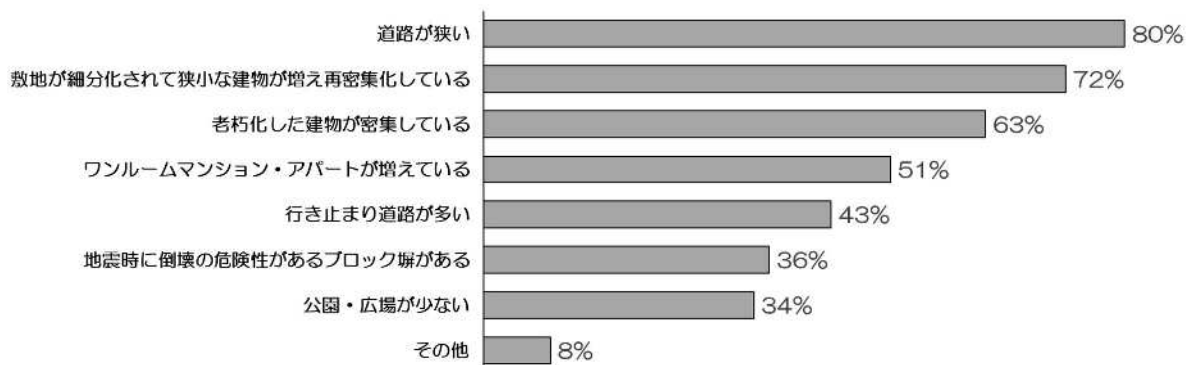


回答数：308

### ● 住環境・防災面の課題について

回答者数：312

- 住環境の改善・防災性の向上に向けて、課題だと感じることはどれですか。（複数選択）



- 多くの方が密集市街地であると認識しており、「道路が狭い」、「狭小な建物が増えている」などの課題意識を持っています。
- まちのルールづくりについては平成30年のアンケート時点と同様に90%の方が「検討すべき」としています。

#### 4. 防災まちづくり懇談会における意見

- ・令和元（2019）年度より実施してきた防災まちづくり懇談会（町会別）において、地域の住民より出された意見を内容別にまとめました。

##### ① 敷地小割

###### 共通の意見

⇒敷地の分割を制限してほしい。

- ・敷地を勝手に小割した建売が増えている。
- ・苦情を言ったこともある。
- ・小割されて建売戸建てがいくつか建ってしまうことに懸念がある。
- ・小割される土地は事前に把握できるようになると良い。
- ・敷地の小割を制限してほしい。
- ・うちの町内会には、敷地を分割する箇所が多い。
- ・今よりも、更に密集していくのが心配。早くルールを決めて業者に規制をかけるべき。
- ・隣家との間隔が狭いと燃え移りも心配である。

##### ② ワンルームマンション

###### 共通の意見

⇒ゴミ出し、駐輪のマナーが悪い。

- ・狭あいな道路の奥に多数の人が生活できるワンルームマンションが建てられたが、火災時の避難に支障がでるのではないかと。
- ・ごみ置き場を設置せず、町内会のごみ置き場を利用したいという申し出がある。
- ・確認申請時に、駐輪場やごみ置き場の設置を義務付けられると良い。
- ・町内会に加入してくれる方が少ない。
- ・マンション建設にあたり、住戸の戸数や住戸面積が何㎡以上という規制があると良い。
- ・15戸以下でも規制されると良い。
- ・戸数の少ないワンルームにごみ置き場、駐輪場がなく問題である。
- ・事前情報（建築確認申請）が欲しい。
- ・ごみ置き場を設置せず、町内会のごみ置き場を利用しているが曜日を守らない。

### ③ 道路・公園

#### 共通の意見

⇒道路の機能確保や拡幅の進め方を知りたい。

- 拡幅すると、残った土地では建てられなくなる人もいるのでは。
- 路上に電柱があると道幅が狭くなって危険
- 二項道路について、後退していないところと後退したところでデコボコになるので物を置かれてしまう。
- 避難所の東小田小学校までの避難経路を考えたい。
- 小田栄駅前が特に狭いので東京電力の土地が使えると良い。
- 二項道路のセットバック部分は、自動的に非課税になると良い。
- 通路も建替え時に拡幅できると良い。
- 公園が無いので公園が欲しい。
- 家の前の道路を広げてほしいと思うが、セットバックすると建替えが厳しくなると思う。

### ④ 空き家・防災空地・共同化・その他

#### 主要な意見

⇒危険なブロック塀の倒壊が心配、空き家がどうなるか不安

- 小割されずに更新（建替え）が進んでいる街区があり良い街並みなので、守れると良い。
- 空き家は減ったような気がする。
- 狭い二項道路のブロック塀の倒壊が心配
- 10年くらい空き家の家がある。規制又は指導などできないのか。何かあったら危険。
- 他の町内会では、どのような意見が出ているのか。
- 危ないブロック塀は市で指導してほしい。
- 浅田1・2丁目町内会としては防災空地をぜひとも欲しい。
- ブロック塀の撤去に係る補助があると良い。

### ⑤ 地区まちづくり構想

#### 共通の意見

⇒事業者による確認申請の際に、町内会と事前協議を行うというルールがあるとよい。

- ゴミ置き場などの基本的な問題では、戸数に関わりなく同じような対応ができるよう事業者をコントロールすることが必要
- 地区計画やまちのルールを話す時は毎回同じメンバーだけでなく他の人の意見も聞いて反映するべき。

- ルールの実効性に疑問がある。
- 町内会費等が問題である。個々では難しいので、管理費に上乗せなどのルールを管理会社等に最初にお願ひできれば、ゴミ問題などに対応できると思う。
- ルールは、行政が作るべきではないか。
- 個々の動きは周りが強制できるものではない。
- ルールが出来れば好き勝手に建てられないが、どこかで崩れてしまうのではないか。
- ルールをつくってワンルーム事業者から町会に連絡が入ることが大事と考える。

## ⑥ 地区計画

### 共通の意見

⇒地区計画の決め方、範囲、実施する時期を知りたい。

- 既存の敷地面積が規制の面積より狭い場合は建替えが出来なくなるのか。
- 敷地の小割を規制するのは、資産価値の話でもある。価値が下がるかも知れない規制に賛同は得られるのか。
- 地区計画やまちのルールを話す時は毎回同じメンバーだけでなく他の人の意見も聞いて反映すべき。(再掲)
- 規制の敷地面積を何㎡にすればいいのか分からない。
- 小田地区に高さ制限も出来ると良い。浸水の関係である程度高い建物も必要である。
- 地区内に取り入れられると良い。
- 総論賛成で各論反対となるのではないか。
- 地区計画を理解している人は少ない。文句を言いたいが出ないという人もいる。良いことだけで理解してほしくない。
- 規制面積以下の敷地に住んでいる人が疎外感を抱いてしまわないように、市には慎重に周知などを進めてほしい。