

# 大阪府密集市街地整備方針

平成 26 年 3 月 策定

平成 30 年 3 月 改定

**令和 3 年 3 月 改定**

**大阪府**



# 目次

|  |    |
|--|----|
| はじめに                                     | 1  |
| 第1章 「地震時等に著しく危険な密集市街地」の状況                | 3  |
| 1 「地震時等に著しく危険な密集市街地」の設定                  |    |
| 2 これまでの密集市街地整備の目標及び達成状況                  |    |
| 3 新たな安全性評価方法の適用                          |    |
| 4 「地震時等に著しく危険な密集市街地」の区域                  |    |
| 第2章 これまでの取組みと成果の検証                       | 14 |
| 1 これまでの取組み                               |    |
| 2 これまでの取組みの評価・課題                         |    |
| 3 今後の密集市街地対策における課題                       |    |
| 第3章 今後の密集市街地対策の基本的な方針                    | 27 |
| 1 まちづくりの基本目標と展開の方向性                      |    |
| 2 「地震時等に著しく危険な密集市街地」の解消目標                |    |
| 3 今後の密集市街地対策のポイント                        |    |
| 第4章 具体的な取組み                              | 28 |
| 1 まちの防災性の向上                              |    |
| 2 地域防災力のさらなる向上                           |    |
| 3 魅力あるまちづくり                              |    |
| 第5章 確実な目標達成に向けて                          | 36 |
| 1 「整備アクションプログラム」の策定及び適切な進捗管理             |    |
| 2 密集市街地整備に係る関係者の役割と取組み                   |    |
| 〔参考資料〕                                   | 39 |
| 1 今後の密集市街地対策の枠組み                         |    |
| 2 密集市街地整備に関する主な取組み経過                     |    |
| 3 取組みの基本となる地区及び重点的に改善を図るべき地区について         |    |
| 4 密集市街地の整備目標に関する指標について                   |    |
| 5 GISにより想定平均焼失率を算出する場合の評価範囲の設定手順         |    |
| 6 住生活基本計画（全国計画）《密集市街地関連部分の概要》            |    |
| 7 国土交通省 「地震時等に著しく危険な密集市街地」の公表            |    |
| 8 災害に強いすまいとまちづくり促進区域及び防災性向上重点地区の一覧表及び位置図 |    |
| 用語の解説                                    | 55 |
| （本文中の※印のついている用語について解説しています。）             |    |

## はじめに

大阪府内には、大阪市や堺市に分布する戦災を免れた地域や、大阪市の外縁部やその周辺などの交通利便性が高く、高度経済成長期に文化住宅などの木造賃貸住宅が数多く建設された地域などに密集市街地が広がっています。このような市街地は、狭あい道路や老朽化した木造住宅が数多く残っていることから、大規模な地震が起これば、多くの建物の火災や倒壊により甚大な被害が想定されるため、早急に整備していく必要があります。

大阪府内では、昭和 40 年代後半から豊中市庄内地区において、さらに昭和 50 年代に入ると、大阪市や門真市、寝屋川市においても密集市街地整備の取組みが始められ、木造賃貸住宅の共同建替えや区画整理といった面的な整備事業や、避難路・公園の整備、老朽木造住宅の建替えの促進などを通じて、密集市街地の防災性の向上や住環境の改善が進められてきました。

しかし、土地や建物の所有者など多数の関係者の合意形成に時間を要するなどの課題により、道路の整備や民間による建替えが進みにくいことから、依然として防災の面で最低限の安全性が確保されていない危険な密集市街地が残存しています。

大阪府では、平成 26 年 3 月に「大阪府密集市街地整備方針」を策定し、このような密集市街地のうち、地震時等に大きな被害が発生するおそれがある「地震時等に著しく危険な密集市街地（以下「危険密集」という。）」を令和 2 年度末までに解消する目標を掲げ、市や公益財団法人大阪府都市整備推進センター（以下「都整センター」という。）等と連携し、取組みを進めてきました。

さらに、平成 30 年 3 月には本方針を改定し、解消に向けた事業のスピードアップを図った結果、まちの安全性は着実に向上していますが、全域の解消には至りませんでした。

一方、国では、密集市街地の状況をきめ細かく反映し、その安全性を分かりやすく示すための評価方法について検討がなされ、令和 2 年 7 月に危険密集の新たな安全性評価方法として、評価範囲をより適切に分割すること、延焼危険性の評価指標を想定平均焼失率に統一することが示されました。

あわせて、ハード面の取組みによる安全性確保に留まらず、より一層の安全性を確保するため、ソフト対策に関する成果指標として、地域防災力の向上に関する目標が新たに示されました。

このような状況を踏まえ、府では、令和 2 年度に、学識経験者のご意見をいただきながら、市及び都整センターとともに、これまでの取組みの検証、新たな安全性評価方法の適用、今後の密集市街地対策の方向性等の検討を行い、このたび、その検討内容を明らかにするため、本方針を改定します。

本方針に基づき、引き続き、市、都整センターや関係機関等と連携し、危険密集の確実な解消、並びに安全・安心で魅力あるまちづくりを推進していきます。

なお、平成 27 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に設定された 17 の国際目標（持続可能な開発目標 Sustainable Development Goals :

SDGs)のうち、本方針は目標 11【包摂的で安全かつ強靭で持続可能な都市及び人間居住を実現する】及び目標 17【持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する】と関連が深いことから、これらの目標も踏まえたうえで取り組みを進めていきます。



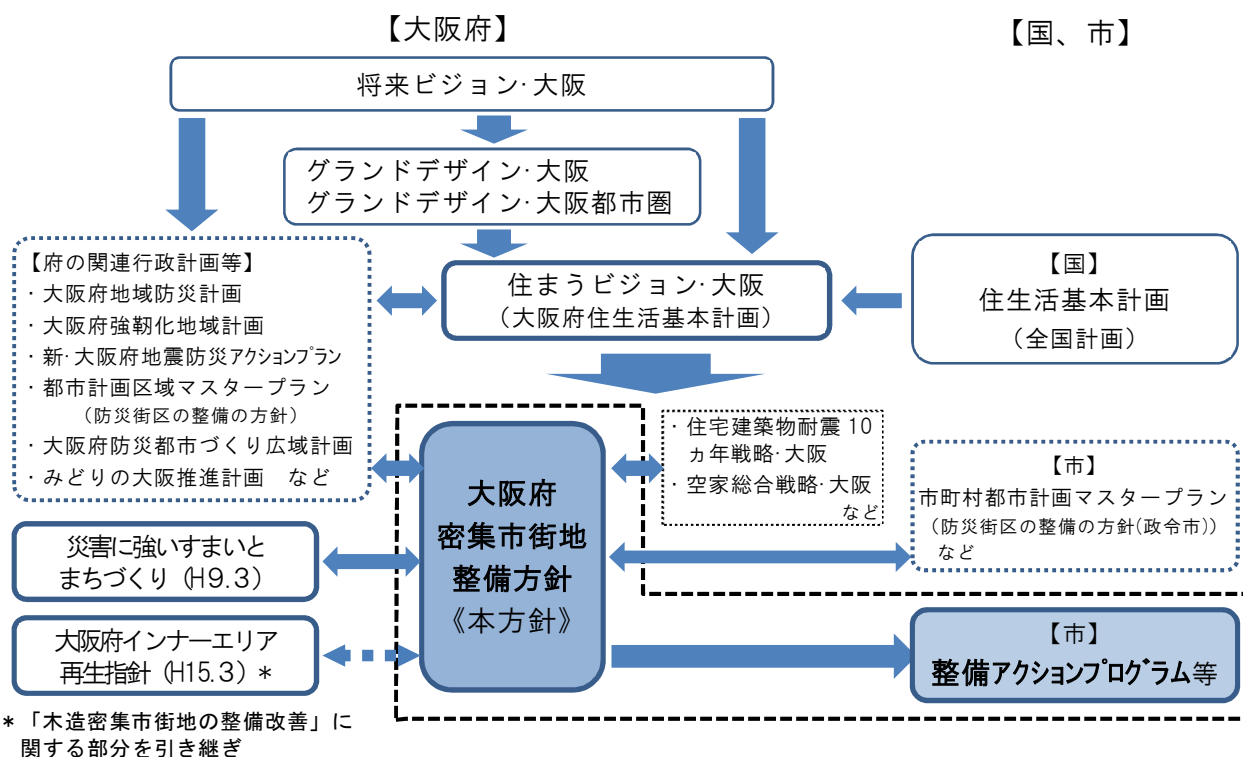
包摂的で安全かつ強靭で持続可能な都市及び人間居住を実現する



持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

#### ◆本方針の位置付け

本方針は、「大阪府インナーエリア再生指針※」（平成 15 年 3 月策定）の「木造密集市街地の整備改善」に関する部分を引き継ぎ、「住まうビジョン・大阪」（平成 28 年 12 月策定）に即した密集市街地の整備に関する方針とします。



#### ◆対象期間等

本方針の対象期間は、長期的な密集市街地の方向性を見据えつつ、令和 12 年度（2030 年度）までとします。

また、大規模な地震に関する被害想定などの新たな知見や社会状況の変化等を踏まえ、必要に応じて適時に見直します。

#### ◆対象地区

平成 24 年に設定した府内の危険密集を対象とします。

## 第1章 「地震時等に著しく危険な密集市街地」の状況

### 1 「地震時等に著しく危険な密集市街地（危険密集）\*」の設定

平成7年の阪神・淡路大震災を契機に、大阪府では、市街地の燃えやすさ、老朽建築物の集積状況、世帯密度を踏まえ、市町と協議の上、密集市街地整備の基本となる地区として計21市町39地区にわたる約2,421haを「災害に強いすまいとまちづくり促進区域※（以下「災まち区域」という。）」として指定しました（第1次：平成9年3月、第2次：平成11年6月）。

その後、平成23年3月時点の延焼危険性等の状況を調査し、平成24年に災まち区域を11市20地区約2,072haとし、今後も取組みが必要な地区とするとともに、これらの地区のうち重点的に改善を図る地区として、国の住生活基本計画（全国計画）に示された考え方にに基づき、市とともに危険密集の抽出作業を行い設定しました。

大阪市域においては、老朽木造建築物等の集積、市街地の燃えやすさ、道路閉塞の可能性を踏まえ、平成11年度に面的な災害の可能性の高い市街地約3,800haを「防災性向上重点地区」として指定し、さらに平成14年度には、「防災性向上重点地区」のうち、国の都市再生本部における密集市街地の整備方針を踏まえ、「特に優先的な取組みが必要な密集住宅市街地」（優先地区）を指定しています。これらの地区を対象に国の示す考え方にに基づき、平成24年に危険密集を設定しました。

また、堺市域においては、災まち区域を対象に検討を行い、平成24年に危険密集を設定しました。

\* 「地震時等に著しく危険な密集市街地（危険密集）」については、平成24年10月に国土交通省から全国の様子が公表されています。参考資料7（P50）を参照

#### 【取組みの基本となる地区】\*

##### ◆災害に強いすまいとまちづくり促進区域等 ≪12市 21地区 約5,872ha≫

災害に強いすまいとまちづくり促進区域（11市20地区 約2,072ha）及び大阪市内の防災性向上重点地区（約3,800ha）を対象とします。

H24年設定

#### 【重点的に改善を図る地区】\*

##### ◆地震時等に著しく危険な密集市街地 ≪7市 11地区 約2,248ha≫

災害に強いすまいとまちづくり促進区域等のうち、地震時等に延焼する危険性及び避難の困難性が高く、重点的に改善を図る地区です。

\* 「取組みの基本となる地区」及び「重点的に改善を図る地区」の設定の考え方は、参考資料3（P.42）を参照

## 2 これまでの密集市街地整備の目標及び達成状況

平成26年3月に策定した「大阪府密集市街地整備方針」では、大規模な地震等に備えて、密集市街地を燃え広がりにくいまち、避難しやすいまちにするため、『令和2年度までに地震時等に著しく危険な密集市街地を解消する』ことを目標としていました。

危険密集解消のための整備水準は、延焼危険性（市街地の燃え広がりにくさ）については不燃領域率※を40%以上とすること、避難困難性については、地区内閉塞度※を5段階評価中の1または2にすることを目標に取り組んできました。

これまでの取組みにより、府内の危険密集は、令和元年度末時点で433haが解消、令和2年度にはさらに463haが解消し、未解消は1,352haとなります。

## 【これまでの安全性評価方法による危険密集の解消・未解消面積（令和2年度末）】

| 地区名  |               |         | H24年度当初<br>設定時 | R2年度末 |         |
|------|---------------|---------|----------------|-------|---------|
|      |               |         |                | 解消    | 未解消     |
| 大阪市  | 優先地区          | 21 防災街区 | 1,333ha        | 692ha | 641ha   |
| 堺市   | 新湊地区          |         | 54ha           | -     | 54ha    |
| 豊中市  | 庄内地区          |         | 189ha          | -     | 189ha   |
|      | 豊南町地区         |         | 57ha           | -     | 57ha    |
| 守口市  | 東部地区          |         | 150ha          | -     | 150ha   |
|      | 大日・<br>八雲東町地区 | 大日      | 46ha           | -     | 46ha    |
|      |               | 八雲東町    | 17ha           | -     | 17ha    |
| 門真市  | 北部地区          | 西部      | 39ha           | -     | 39ha    |
|      |               | 古川橋駅北   | 54ha           | 54ha  | 0ha     |
|      |               | 大和田駅南   | 17ha           | -     | 17ha    |
|      |               | 北東部     | 27ha           | -     | 27ha    |
| 寝屋川市 | 萱島東地区         |         | 49ha           | 49ha  | 0ha     |
|      | 池田・大利地区       |         | 66ha           | -     | 66ha    |
|      | 香里地区          |         | 101ha          | 101ha | 0ha     |
| 東大阪市 | 若江・岩田・瓜生堂地区   |         | 49ha           | -     | 49ha    |
| 7市   | 11地区          |         | 2,248ha        | 896ha | 1,352ha |

### 3 新たな安全性評価方法の適用

#### (1) 安全性評価に関する課題

密集市街地の安全性評価に関しては、地区全体で延焼危険性を評価することとしていたため、危険密集が解消したと判定される場合であっても、部分的には延焼危険性の高い箇所が存在するケースがありました。また、未解消とされる場合であっても、部分的には延焼危険性が低い箇所が存在するケースもあり、国において課題とされていました。



#### (2) 安全性評価方法の見直し

課題を踏まえ、国から、密集市街地の状況をきめ細かく反映し、その安全性を分かりやすく示すため、危険密集の評価範囲をより適切に分割し評価すること、及び延焼危険性の評価指標を燃え広がりやすさを示す「想定平均焼失率※」に統一するという新たな安全性評価方法が令和2年7月に示されました。(避難困難性の評価指標「地区内閉塞度」は変更なし。)

なお、「想定平均焼失率」の算定にあたっては、GIS※を用いて算出する方法、延焼抵抗率から換算する方法、不燃領域率から換算する方法の3つの方法が示されています。

国の考えを踏まえ、府及び市では、危険密集 2,248ha を対象に、評価範囲をより適切に分割\*するとともに、延焼危険性の評価に当たっては、可能な限り GIS を用いて、市街地の状況をきめ細かく把握しました。

その結果、危険密集 2,248ha のうち、1,234ha が解消し、1,014ha が未解消となります。

\* 評価範囲の分割方法については、参考資料5 (P. 47) を参照

#### 【現行及び新たな評価方法による評価範囲数と危険密集の面積】





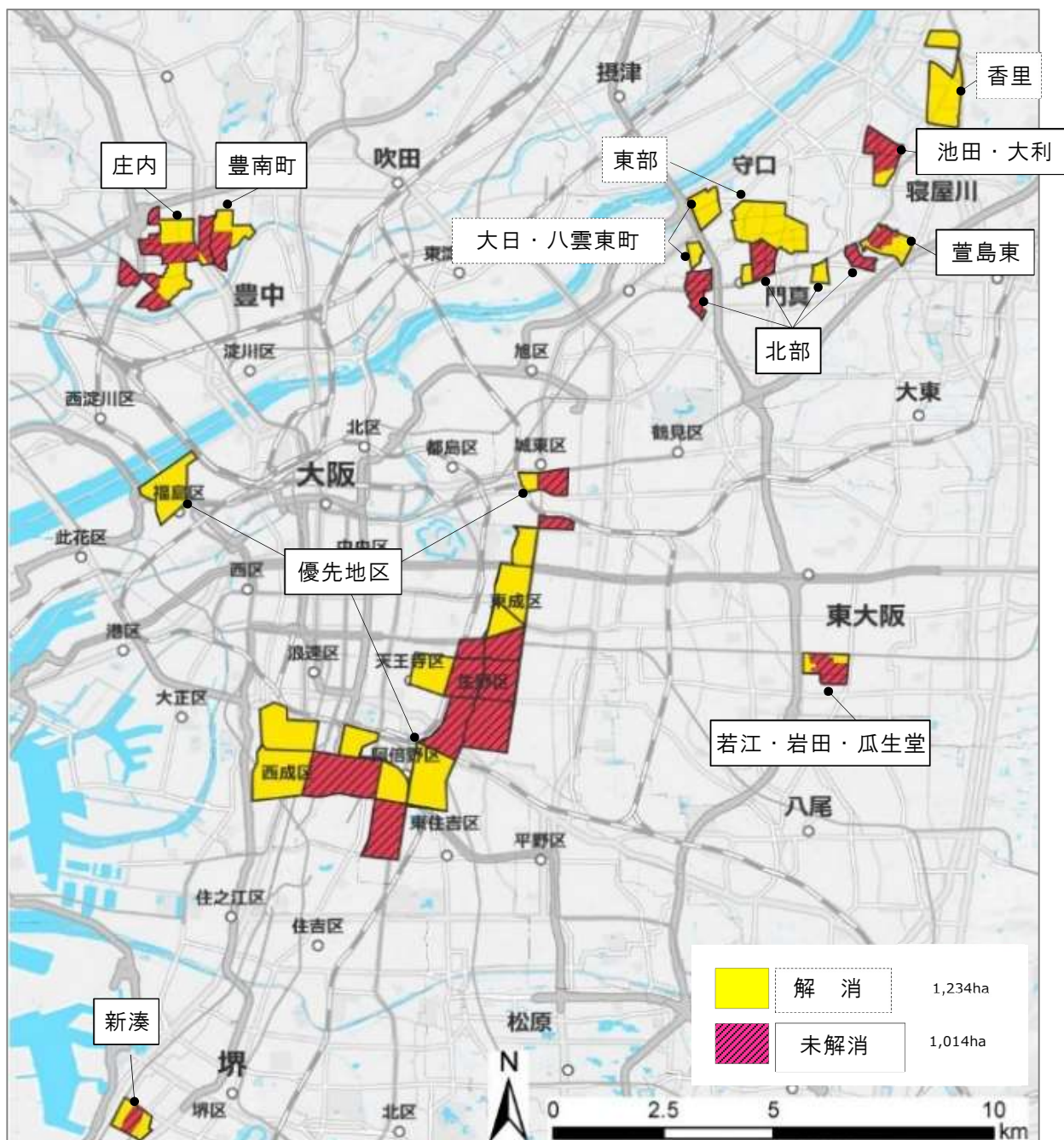
【新たな安全性評価方法による危険密集の解消・未解消面積（令和2年度末）】

| 地区名  |                   |         | 危険密集全体          |           | R2年度末   |           |         |           |
|------|-------------------|---------|-----------------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|
|      |                   |         |                 |           | 解消      |           | 未解消     |           |
|      |                   |         | 面積<br>(H24 設定時) | 評価<br>範囲数 | 面積      | 評価<br>範囲数 | 面積      | 評価<br>範囲数 |
| 大阪市  | 優先地区              | 21 防災街区 | 1,333ha         | 21        | 692ha   | 11        | 641ha   | 10        |
| 堺市   | 新湊地区              |         | 54ha            | 4         | 36ha    | 3         | 18ha    | 1         |
| 豊中市  | 庄内地区              |         | 189ha           | 15        | 75ha    | 6         | 114ha   | 9         |
|      | 豊南町地区             |         | 57ha            | 4         | 34ha    | 2         | 23ha    | 2         |
| 守口市  | 東部地区              |         | 150ha           | 12        | 150ha   | 12        | 0ha     | 0         |
|      | 大日・<br>八雲東町<br>地区 | 大日      | 46ha            | 3         | 46ha    | 3         | 0ha     | 0         |
|      |                   | 八雲東町    | 17ha            | 1         | 17ha    | 1         | 0ha     | 0         |
| 門真市  | 北部地区              | 西部      | 39ha            | 2         | -       | 0         | 39ha    | 2         |
|      |                   | 古川橋駅北   | 54ha            | 3         | 12ha    | 1         | 42ha    | 2         |
|      |                   | 大和田駅南   | 17ha            | 1         | 17ha    | 1         | 0ha     | 0         |
|      |                   | 北東部     | 27ha            | 1         | -       | 0         | 27ha    | 1         |
| 寝屋川市 | 萱島東地区             |         | 49ha            | 8         | 31ha    | 7         | 18ha    | 1         |
|      | 池田・大利地区           |         | 66ha            | 4         | 12ha    | 1         | 54ha    | 3         |
|      | 香里地区              |         | 101ha           | 6         | 101ha   | 6         | 0ha     | 0         |
| 東大阪市 | 若江・岩田・瓜生堂地区       |         | 49ha            | 4         | 11ha    | 2         | 38ha    | 2         |
| 7市   | 11 地区             |         | 2,248ha         | 89        | 1,234ha | 56        | 1,014ha | 33        |

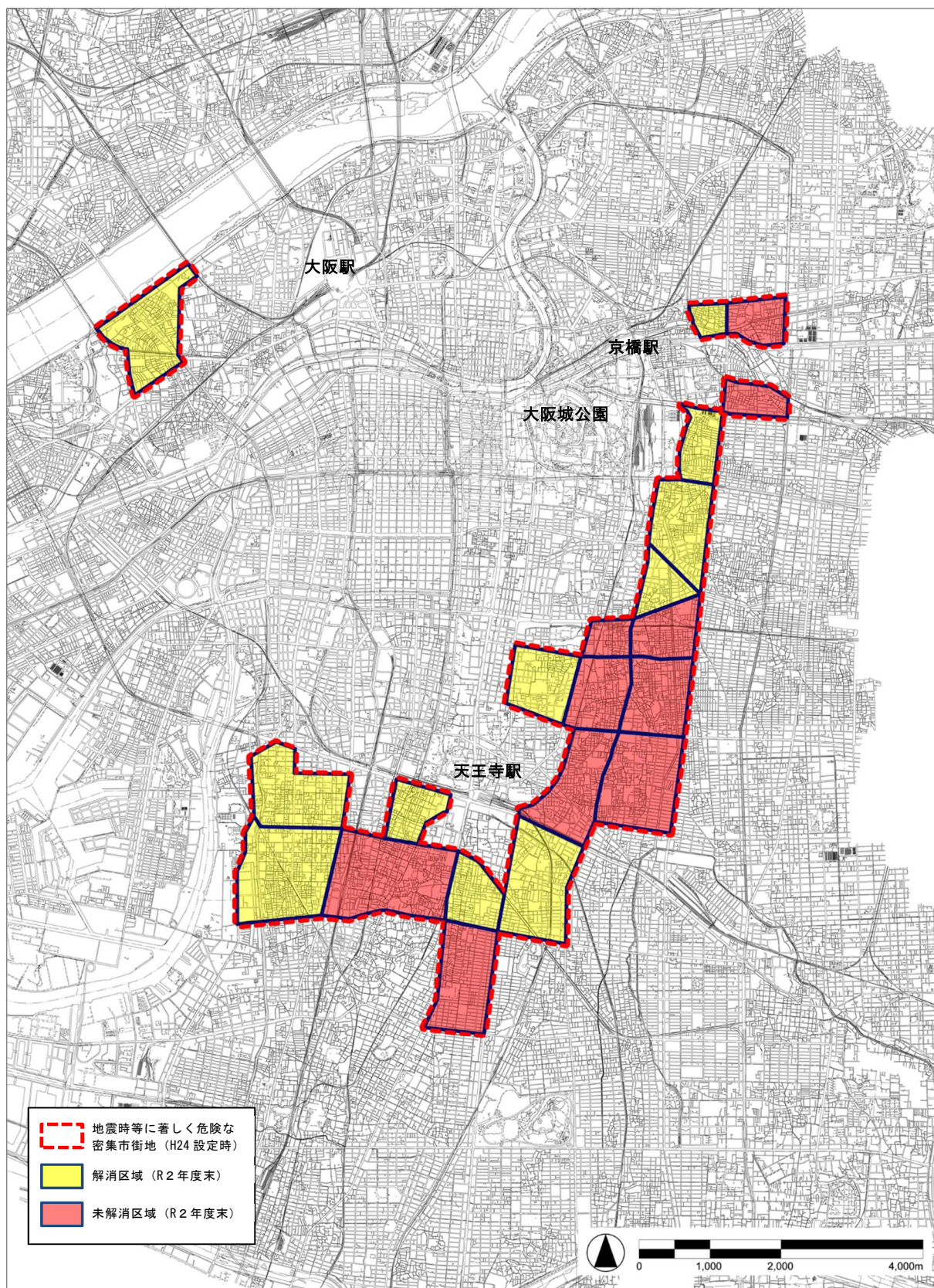
#### 4 「地震時等に著しく危険な密集市街地」の区域

平成24年に設定した危険密集(2,248ha)について、新たな安全性評価方法により評価した令和2年度末時点での解消区域(1,234ha)、及び未解消区域(1,014ha)を示します。

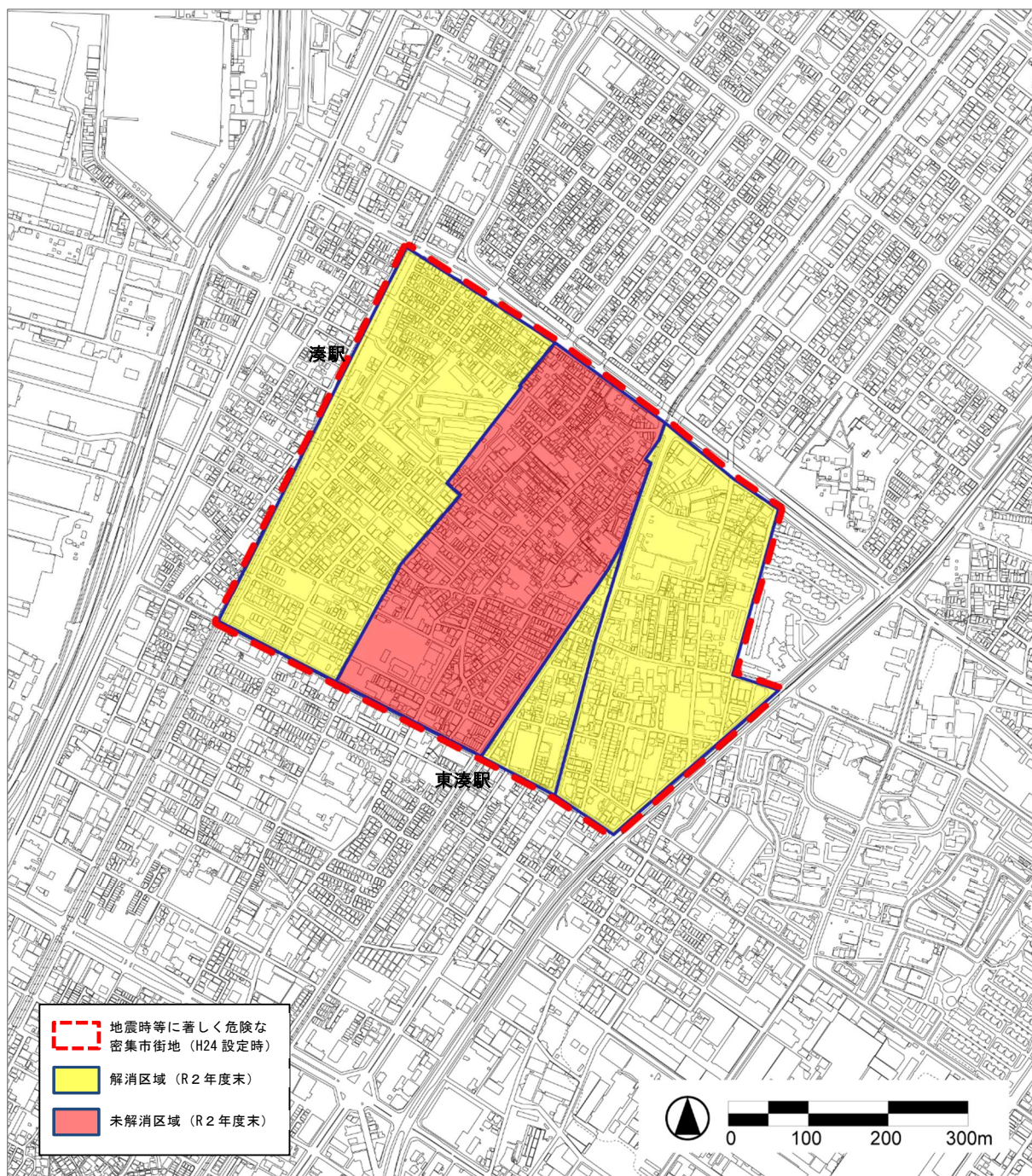
【府内の危険密集の区域】



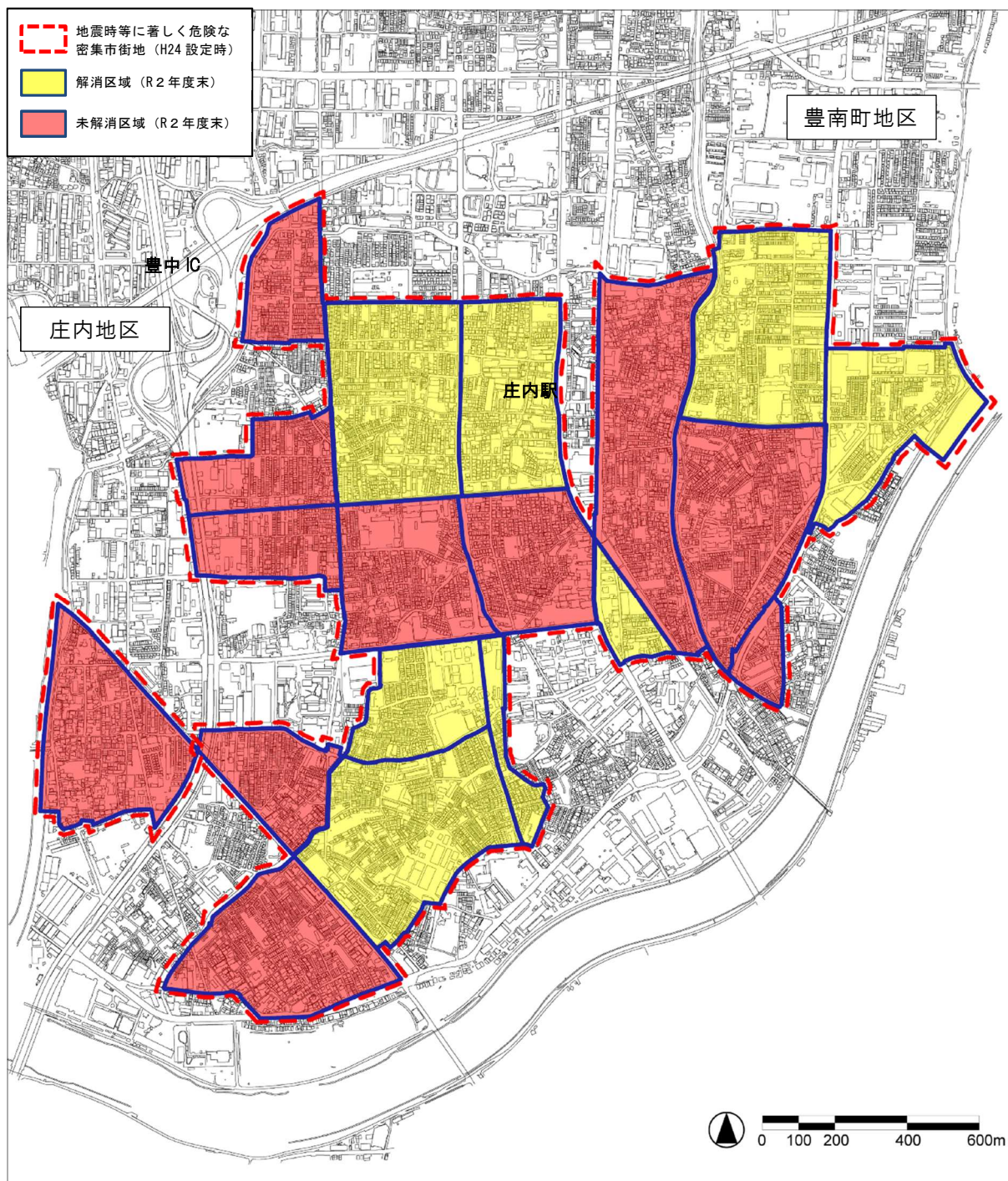
【大阪市】特に優先的な取組みが必要な密集市街地（優先地区）



【堺市】新湊地区

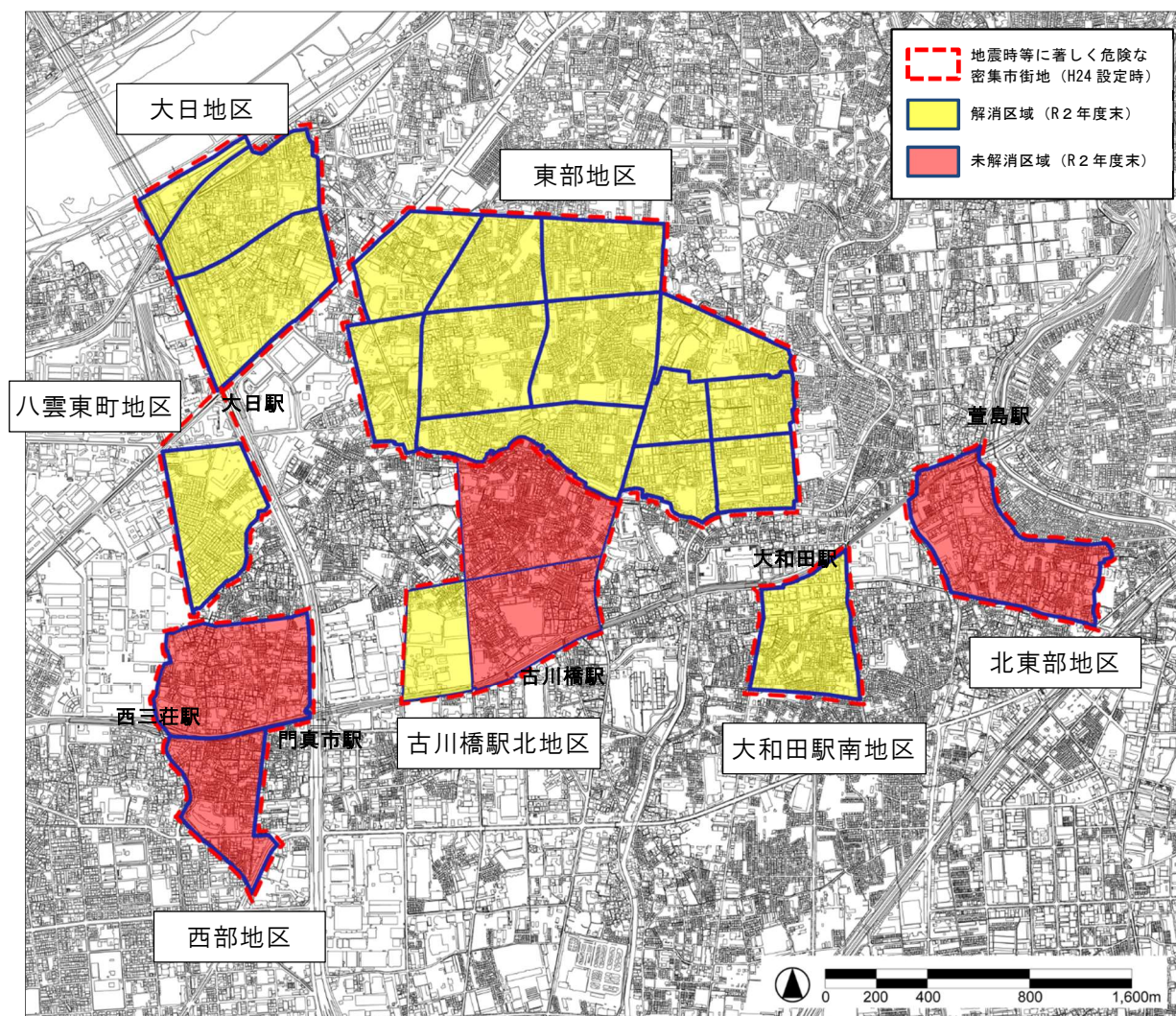


【豊中市】庄内地区、豊南町地区

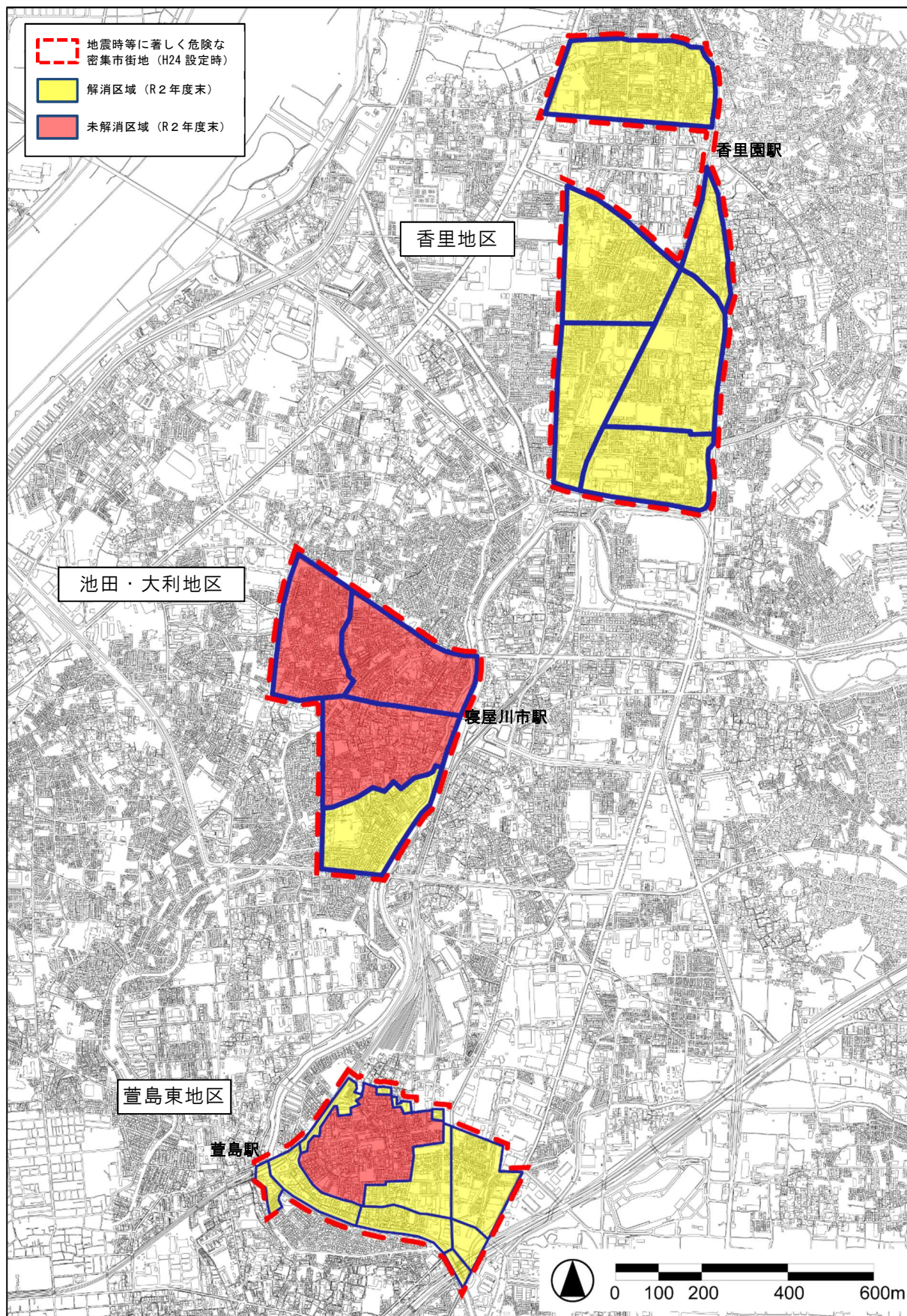


【守口市】 東部地区、大日・八雲東町地区

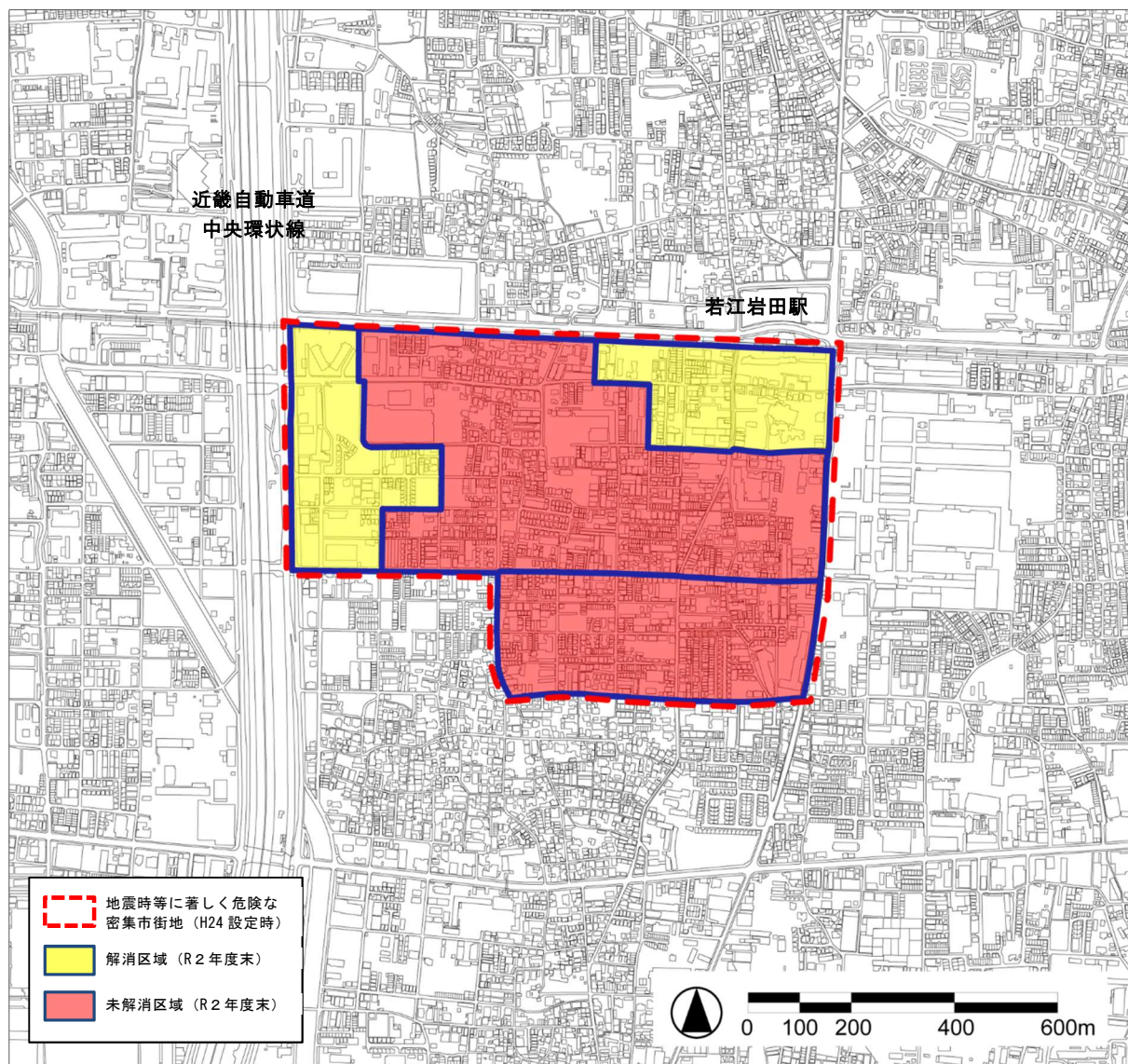
【門真市】 西部地区、古川橋駅北地区、大和田駅南地区、北東部地区



【寝屋川市】 萱島東地区、池田・大利地区、香里地区



【東大阪市】若江・岩田・瓜生堂地区





## 第2章 これまでの取組みと成果の検証

### 1 これまでの取組み

#### (1) 「整備アクションプログラム」を策定

整備主体である市は、「危険密集」各地区において、計画的に取組みを進めていくための事業計画として「整備アクションプログラム」を府と協議のうえ策定し、着実な事業執行に取り組みました。

#### 1) 整備アクションプログラムの内容

##### ◆整備目標の設定

各地区の状況を考慮し、整備の目標として令和2年度までに燃え広がりにくさを確保するか（不燃領域率40%以上の確保）、あるいは避難しやすさを確保するか（避難困難性を改善し、地区内閉塞度1または2の確保）を設定しました。

##### ◆整備目標の達成を図る具体的な取組み内容、事業量を設定

民間による建替えのトレンドや規制誘導方策による不燃化の改善効果の想定を踏まえ、道路・公園など地区公共施設の整備や、老朽建築物の除却などについて、取組み内容及び年次計画など解消に必要な事業量を設定しました。

##### ◆地区公共施設（道路・公園）を整備するエリア「取組重点地区」の設定

特に地区公共施設の整備については、限られた時間の中でまちの安全性向上に資する整備効果を生み出すため、市は整備に取り組む地区として「取組重点地区」を設定しました。

#### 2) 整備アクションプログラムの周知等

密集市街地の整備は、地域住民や土地・建物の所有者など多くの関係者の理解を得ながら進めていくことが必要なことから、整備アクションプログラムを府市のホームページで広く公表しています。

#### 3) 進捗管理

市は、事業や不燃領域率等の指標の進捗管理を行い、府は整備アクションプログラムの年次計画などと照らし合わせるなど確認を行い、モニタリング会議などの場を毎年度開催し、計画どおり進んでいない地区の要因分析や改善方策等を府市で共有・協議し、着実な事業執行をめざしてきました。

## (2) 整備促進のための府の体制の強化

### 1) 大阪府全庁あげでの推進体制の構築

密集市街地の総合的な安全性確保に向けて、平成26年度から府庁内の部局横断の推進体制として「密集市街地対策推進チーム」を設置し、府庁内の関係部局及び都整センターとの連携を強化しています。

#### 【密集市街地対策に係る主な関係分野】

- ・防災全般、都市計画、都市基盤整備（幹線道路整備など）、まちづくり、市街地整備、住宅・建築物の耐震化促進、地域防災力の向上、みどり（平成29年度から）、地籍調査※（令和2年度から）

### 2) 府による支援体制の強化

整備主体である市を支援するため、平成26年度から地域に近く深く関わりのある土木事務所（池田・枚方・八尾）に密集市街地整備担当を配置し、地域防災力向上のための地域への働きかけの強化や、広域延焼を防ぐための延焼遮断帯の核となる府都市計画道路（三国塚口線、寝屋川大東線）の整備を進めています。

### (3) 事業のスピードアップに向けた都整センターによる取組みの強化

平成29年度に実施した本方針の中間検証では、令和2年度末までの危険密集の解消に向けて、事業のスピードアップを図るためには、以下の課題に対応する必要があることが明らかになりました。

- ・ 密集市街地対策の主体である市のマンパワー不足
- ・ 利用予定のない空家・空地の発生・増加
- ・ 地域の魅力向上のための住民・民間事業者のまちづくりの機運の醸成
- ・ 木造賃貸住宅（以下「木賃住宅」という）の建替え等に係る所有者負担の軽減
- ・ 地域防災力向上等に向けた地域住民の取組みに対するサポート体制の不足
- ・ 感震ブレーカー<sup>※</sup>等、建物所有者や居住者自らができる防災性向上につながる取組みへの助成や啓発の不足 など

事業のスピードアップに向けては、市では道路事業等に係る専門的知識やノウハウを有する技術系職員が不足しており、また、厳しい財政状況から新たな助成制度の創設等についても難しい状況であったため、府と都整センターでは、地域や市への支援（支援内容、財源、期間など）について協議を行いました。協議の結果、都整センターにおいて、平成30年度から解消の目標年次である令和2年度末まで、(財)大阪府まちづくり推進機構<sup>\*1</sup>から承継した財産を活用（基本財産の取崩し）し、地域住民のまちづくり活動に対する支援や木賃住宅等所有者に対する支援を拡充するとともに、市に対する支援制度（技術者等派遣など）を創設<sup>\*2</sup>することにより、解消に向けた事業のスピードアップを図ってきました。

#### 【都整センターによる新たな取組み】

- ・ 老朽建築物の除却や公共施設の整備を促進するための市への技術者派遣等
- ・ 地区の整備構想の作成や空家・空地の実態調査・活用方策の検討等に係る支援
- ・ 文化住宅等を売却する土地所有者に対する売却時の諸費用の支援
- ・ 文化住宅等をリフォーム（耐震・防火改修）する建物所有者に対する防火改修費用の支援
- ・ 自治会等が行うまちづくり活動に対する支援（会議資料の作成や専門家等の派遣など）
- ・ 当面利用される予定のない除却跡地等を、広場・緑地として自治会等が整備する場合等の整備費・管理費の助成
- ・ 自治会等が加入世帯の概ね5割以上の世帯へ感震ブレーカーを購入・設置する活動に対する助成

\*1 平成2年に密集市街地対策の推進を目的に府や市などの出捐により設立、平成12年4月1日に財団法人大阪府都市整備推進センター（H24年公益財団法人に認定）と統合。

\*2 都整センターでは、(財)大阪府まちづくり推進機構から引継ぎを受けた財産の運用益等を主な財源として、地域住民のまちづくり活動に対する支援や木賃住宅等の老朽建築物所有者への除却・建替えの働きかけや事業化の支援を行っていたが、平成30年度に公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律第11条第1項に基づく変更認定を受け、新たな取組みを開始した。

#### (4) 事業実績

防災性と地域の魅力向上により、まちを活性化することをめざし、1)「まちの不燃化」、2)「延焼遮断帯※の整備」、3)「地域防災力の向上」、4)「暮らしやすいまちづくり」を4本柱として、府、市、都整センター等が緊密に連携し、取組みを強化してきました。

##### 1) まちの不燃化

###### a) 老朽建築物の除却促進の強化

###### ◆老朽建築物の除却促進の補助制度の導入・推進

- 市では、所有者の費用負担を軽減する除却補助制度の導入を進め、老朽建築物の除却のスピードアップを図ってきました。

###### 【これまでの取組実績】

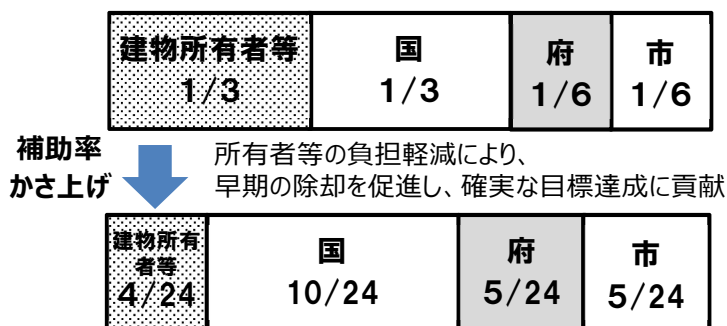
平成25年度までに補助制度を導入した市：大阪市、豊中市、寝屋川市

平成26年度以降に補助制度を導入した市：堺市、守口市、東大阪市、門真市

- 府では、平成26年度から、老朽建築物除却の事業量を拡大するため、府補助の対象エリアを「危険密集」全域に拡大\*1するとともに、補助率のかさ上げ\*2により、市の取組みに対する支援を強化してきました。

\*1 従来は、地区公共施設の整備に重点的に取り組んでいる事業効果の高いエリアに限定していた。

\*2 当初は期間を平成26年度から平成29年度までに限定していたが、除却促進のため平成30年度から令和2年度まで延長した。



(実際の補助率等については、各市の制度の内容によって異なる場合があります。)

- 都整センターでは、府や市と連携し、建物所有者等に対して、老朽建築物等を放置することの危険性や除却のための支援制度について情報提供やPRを行ってきました。さらに平成30年度からは、文化住宅等の売却支援や、市への技術者派遣により、事業のスピードアップを図ってきました。

<都整センターの取組み> (H26年4月からR2年12月末まで)

建替え等相談支援 244件

建替え検討支援 38件

文化住宅等売却支援\* 44件

市への技術者派遣\* のべ27名

\*は、平成30年度から拡充した事業

## 【これまでの事業実績】（数字は概数）

| 事業項目      | 計画事業量   | 実績*     | 進捗率 |
|-----------|---------|---------|-----|
| 老朽建築物除却補助 | 7,000 戸 | 5,750 戸 | 82% |

\*H26 年 4 月から R2 年 12 月末まで

## b) 地区公共施設（道路・公園）の整備

- 市は、「危険密集」のうち、道路や公園などの地区公共施設の整備等により安全性の確保を図る「取組重点地区」を設定し、整備の強化を図り、府は、これらの取組みに対して補助を行い、着実な事業執行を支援してきました。
- また、市は土地・建物所有者や賃貸住宅入居者など、関係者に事業協力を働きかけ、整備の早期完了を図ってきました。
- 都整センターでは、平成 30 年度から市への技術者等派遣により、事業のスピードアップを図ってきました。

＜都整センターの取組み＞（H30 年 4 月から R2 年 12 月末まで）

市への技術者派遣\* 延べ 27 名（再掲）

市への専門家支援\* 59 件

\*は、平成 30 年度から拡充した事業

## 【これまでの事業実績】（数字は概数）

| 事業項目 | 計画事業量         | 整備実績*         | 進捗率 |
|------|---------------|---------------|-----|
| 道路整備 | 57,000 平方メートル | 11,420 平方メートル | 20% |
| 公園整備 | 5,700 平方メートル  | 880 平方メートル    | 15% |

\*H26 年 4 月から R2 年 12 月末まで

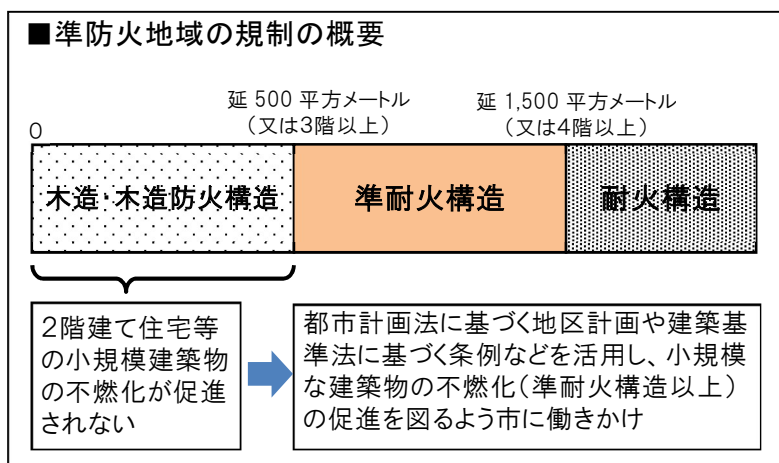
c) 2階建て住宅等の防火規制の強化

◆密集市街地における準防火地域※の指定拡大

密集市街地での準防火地域の指定を拡大するため、府は、地域指定の主体である市に働きかけ、拡大を図りました。

◆2階建て住宅等の不燃化を図る新たな防火規制の導入

2階建て住宅等を準耐火建築物等とする防災街区整備地区計画※などによる新たな防火規制等の導入に取り組んできました。



【準防火地域の指定、防災街区整備地区計画等の導入実績】

|      | 準防火地域の指定     | 2階建て住宅等の小規模建築物の不燃化を図る新たな防火規制の導入   |
|------|--------------|-----------------------------------|
| 大阪市  | 昭和 48 年      | 建ぺい率制限の緩和とあわせた防火規制の強化 平成 16 年 4 月 |
| 堺市   | 平成 23 年 12 月 |                                   |
| 豊中市  |              | 防災街区整備地区計画 平成 25 年 3 月            |
| 守口市  | 平成 16 年 2 月  | 防災街区整備地区計画 平成 29 年 7 月            |
| 門真市  | 平成 17 年 3 月  | 防災街区整備地区計画 平成 29 年 7 月            |
| 寝屋川市 | 平成 22 年 7 月  | 防災街区整備地区計画 平成 28 年 6 月            |
| 東大阪市 | 平成 28 年 12 月 |                                   |

## d) 空家・空地活用の推進

## ◆建て詰り部分や狭小敷地等での空家・空地のまちづくりへの活用を検討

- 空家・空地のまちづくりへの活用に向け、都整センターの支援制度を活用し、権利関係の調査や所有者へのアンケート調査を実施し、地域特性に応じた活用方策を検討しました。

## 【これまでの取組実績】

6市7地区で活用方策を検討

## e) 市における事業執行体制の強化

## ◆市へ技術者等を派遣し、事業執行体制を強化

- 都整センターから、市に対して技術者等を派遣し、老朽建築物の除却や道路・公園の整備等の事業のスピードアップを図ってきました。

## 【これまでの事業実績】

技術者の派遣実績（再掲）

平成30年度：3市・3名

令和元年度：6市・11名

令和2年度：6市・13名

## 2) 延焼遮断帯の整備

## ◆密集市街地内の広幅員道路等の整備の早期化

- 密集市街地において災害に強い都市構造を形成するために、延焼遮断帯の整備に向けた取組みを進めてきました。
- 府の道路整備は広域ネットワークの形成を目的としていますが、密集市街地内の広幅員の都市計画道路については、延焼遮断空間の確保の観点から、通常の道路事業と別の予算枠を確保することや国の密集市街地整備に係る交付金事業等の活用により、整備の早期化を推進してきました。

## 【これまでの事業実績】

- ・三国塚口線は平成27年度から、寝屋川大東線は平成28年度から事業に着手し、早期の延焼遮断空間確保に向け、用地取得等を進めました。

(用地取得の進捗状況) (数字は概数)

| 路線     | 計画事業量         | 実績*          | 進捗率 |
|--------|---------------|--------------|-----|
| 三国塚口線  | 8,000 平方メートル  | 4,870 平方メートル | 61% |
| 寝屋川大東線 | 10,400 平方メートル | 4,920 平方メートル | 47% |

\*R2年12月末時点

## 3) 地域防災力の向上

## ◆地域住民等への防災啓発の強化・地域の防災まちづくり活動への支援

- 府では、地域に近い土木事務所（池田・枚方・八尾）において、市や自治会、大学等と連携し、防災訓練やワークショップ※等の企画・開催を通じて、地域の防災意識の向上や、災害時の体制づくりなどの支援に取り組んできました。

## 【これまでの事業実績】

## ＜土木事務所における取組み＞

5市で平成26年4月から令和2年12月末まで

防災訓練 計37回

防災講座・ワークショップ等 計91回

ブース出展 計69回

（大阪市、堺市においては独自に取り組んでいます。）

- 自治会等による地域防災力の向上等に向けた講習会や勉強会など、地域の主体的なまちづくり活動を都整センターの支援制度の活用などにより支援してきました。

## 【これまでの取組実績】

＜都整センターの取組み＞（H30年4月からR2年12月末まで）

密集市街地まちづくり活動支援（まちづくり活動） 4団体

- 大規模地震発生時の電気火災の抑制に有効である感震ブレーカーを普及するため、国家要望を行い、国庫補助の対象化が実現しました。また、民間連携による普及啓発（コミュニティ誌への掲載、銀行での実物展示、損害保険会社と連携したリーフレットの作成・配布、「大阪府建築防災啓発員制度※」による啓発）や、都整センターにおいて設置費用の助成制度を創設し、設置を促進しました。

## 【これまでの取組実績】

＜大阪府建築防災啓発員制度の実績＞R2年12月末時点

啓発員認定数：620人

＜都整センターの取組み＞（H30年4月からR2年12月末まで）

感震ブレーカー設置助成\* 1,354戸

\*は、平成30年度から拡充した事業



#### 4) 暮らしやすいまちづくり

##### ◆まちの将来像を示すまちづくり構想を検討

住民理解と民間投資を促進し、事業のスピードアップを図るため、公共用地等の活用や広幅員道路の整備を契機とした面整備事業など、まちの将来像を示す「まちづくり構想」の検討を都整センターの支援制度を活用し進めました。

##### 【これまでの取組実績】

平成30年度から令和2年度までに、5市5地区で「まちづくり構想」を検討

##### ◆みどりを活かした魅力あるまちづくりの推進

防災性の向上とともに、魅力あるまちへ再生するため、公共用地や除却跡地等を活用したみどりの整備を都整センターの広場・緑地整備支援を活用し進めました。

##### 【これまでの取組実績】

平成30年度から令和2年度までに公共用地を活用した防災空地（寝屋川市萱島東地区）、除却跡地を活用したコミュニティ農園（同市香里地区）を整備

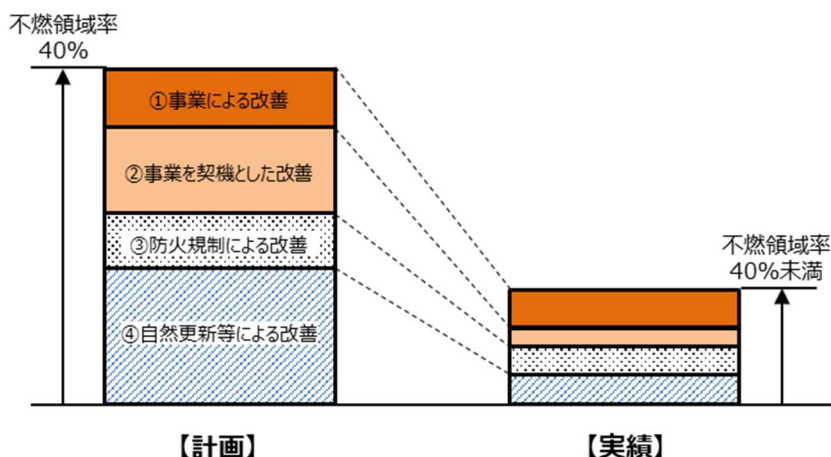
## 2 これまでの取組みの評価・課題

### (1) 目標達成に至らなかった主な要因

以下の1)～4)が目標達成に至らなかった主な要因として挙げられます。

- 1) 老朽建築物等の除却費補助や地区公共施設の整備等の事業が計画通り進まなかった
  - ・除却費補助は危険密集全体では概ね順調に進捗しましたが、狭小敷地や狭あい道路に面するなど建替え等が困難な敷地や、居住者の高齢化、木賃住宅等の借家人の移転に要する負担、権利関係の複雑さなどにより、除却が進みにくい場合があります。
  - ・地区公共施設の整備については、拡幅予定道路の沿道建物の建替え時に所有者の協力を得て、用地を買収する「待ち」の手法で事業を進める路線が多くあったため、事業が計画どおり進んでいません。
- 2) 事業を契機とした建替えが想定を下回った
  - ・各地区とも、1)の事業を契機として、除却後の跡地への建物の建設や拡幅道路沿道の建替えが大きく促進されると見込んでいましたが、当初の想定を大幅に下回っています。
- 3) 新たな防火規制の導入の遅れ等により小規模建築物の不燃化が進まなかった
  - ・2階建て住宅等の小規模建築物の不燃化を図る防災街区整備地区計画等の新たな防火規制を導入した地区では、不燃領域率に一定の改善がみられたものの、導入が遅れた地区や未導入の地区では、小規模建築物の不燃化が進みませんでした。
- 4) 民間による自然更新等が想定を下回った
  - ・1)～3)のほか、これまでの建替えトレンドや、今後見込まれる民間開発による改善効果などを大きく見込んでいましたが、狭小敷地や狭あい道路が多いなどの密集市街地特有の課題や人口減少などの社会情勢の影響が予想以上に大きかったことから、当初の想定下回っています。

### 【不燃領域率の改善に係る計画と実績のイメージ】



## (2) 各取組みの評価・課題

### 1) まちの不燃化

#### ◆老朽建築物等の除却

- ・危険密集全体では順調に進んでいますが、狭小敷地や狭あい道路に面するなど建替え等が困難な敷地や、居住者の高齢化、木質住宅等の借家人の移転に要する負担、権利関係の複雑さなどにより、除却が進みにくい場合があります、地区によって進捗状況にばらつきがあります。
- ・建物を除却して更地にすると、固定資産税の住宅用地の特例措置※がなくなり、地権者の税負担が増えるため、跡地活用が決まるまで除却されない場合があります。
- ・除却跡地が駐車場として利用されるなど、建物が建設されていない状態が見られ、不燃領域率の改善が限定的となっています。

#### ◆地区公共施設の整備

- ・市への技術者等派遣により、平成30年度から事業のスピードアップが図られましたが、計画地の地権者や居住者の高齢化、借家人の移転負担、権利関係の複雑さなどの要因に加え、積極的に用地買収を行う路線がある一方で、建物の建替え時に事業協力してもらう「待ち」の手法で事業を進める路線があり、事業を計画的に進めるうえで課題となっています。
- ・地区公共施設の整備が計画通り進んでいないことに加え、整備を契機とした沿道の建替えが想定を下回ったことから、不燃領域率等の指標の改善が限定的となっています。

#### ◆防火規制

- ・危険密集の全ての地区で準防火地域以上の防火規制が導入されましたが、2階建て住宅等の小規模建築物の不燃化を図る防災街区整備地区計画等の新たな防火規制については未導入の地区があります。
- ・新たな防火規制を導入した地区では、不燃領域率に一定の改善効果が見られましたが、未導入の地区では、除却や建替えを指標の改善に活かしていない状況がみられます。

#### ◆民間による自然更新

- ・耐火建築物等が除却されたことにより、不燃領域率が低下した地区がありました。
- ・狭小・接道不良敷地や狭あい道路、境界が確定していない土地が多いなど、密集市街地特有の課題により民間による建替え等が進みにくい状況となっています。

### 2) 延焼遮断帯の整備

- ・三国塚口線、寝屋川大東線とも、延焼遮断空間の確保に時間を要しているものの、積極的に用地買収を進めてきており、引き続き着実に用地買収・整備を進める必要があります。

### 3) 地域防災力の向上

- ・防災講座やワークショップなどのきめ細やかな取組みが進められていますが、地域によって活動状況等に差があります。
- ・ハード面での安全性確保に留まらず、より一層の安全性を確保するため、ソフト対策に関する成果指標が国において設定されます。国目標の達成に向け取り組むとともに、地域防災力をさらに向上させるため、地域の実情を踏まえ、取組みを充実・強化していく必要があります。

### 4) 暮らしやすいまちづくり

- ・「まちづくり構想」の検討は概ね順調に進んでいます。さらに検討を進め、まちの将来像として示していく必要があります。
- ・狭小敷地や狭あい道路、境界が確定していない土地が多いなど密集市街地特有の課題により、民間の建替えや土地活用が進みにくいことから、民間主体によるまちづくりが自律的に進む環境整備に取り組む必要があります。
- ・公共用地や除却跡地等を活用したみどりの整備は実績が少ないため、今後さらなる展開が求められます。

### 5) その他

- ・危険密集が解消することにより、「著しく危険」な状態ではなくなりますが、防災面や住環境面での課題は残ることとなります。このため、危険密集解消後を見据えた取組みを検討する必要があります。

### 3 今後の密集市街地対策における課題

これまでの取組みの評価・課題等を踏まえ、今後の密集市街地対策においては、特に以下の課題に対応していく必要があります。

- 1) 危険密集の確実な解消に向けた実効性の高い事業計画の策定及び事業の推進
  - ・事業を契機とした建替えや自然更新等による指標の改善効果を大きく見込む方法では、計画通りの解消の見込みが立たない地区もあるため、そのような地区では、GISを用いて、延焼危険性を効果的に低減できる箇所を特定することで、解消に必要な事業量を盛り込んだ事業計画を策定する必要があります。
  - ・沿道建物の建替えに併せて道路整備を進める「待ち」の事業手法では、計画どおり事業を進めることが困難なため、積極的な事業手法に転換する必要があります。
  - ・事業の着実な推進にあたっては、市のマンパワー不足に対応するため、事業執行体制を強化する必要があります。
- 2) 地域防災力向上のための地域への支援強化
  - ・地域防災力に関する活動状況等の地域差や、国が設定した目標等を踏まえ、地域の防災まちづくり活動への支援を強化する必要があります。
- 3) 危険密集の解消後を見据えた取組みの推進
  - ・危険密集が解消した後も、防災面や住環境面での課題が持続的に解決されるよう、危険密集の解消前から、民間主体による建替えやまちの更新が自律的・持続的に進む環境の整備に取り組む必要があります。
  - ・また、解消後においても、円滑な避難や消防活動の確保のための道路整備等、まちの防災性の向上のための取組みを継続する必要があります。

## 第3章 今後の密集市街地対策の基本的な方針

### 1 まちづくりの基本目標と展開の方向性

大阪の成長を支えるまちづくりをめざし、「災害に強いまちづくり」と「活力と魅力あふれるまちづくり」の両輪で取組みを展開します。

#### 大阪の成長を支えるまちづくり

災害に強い  
まちづくり

好循環

活力と魅力あふれる  
まちづくり

「活力と魅力あふれるまちづくり」により、新たな住民を呼び込み、まちが活性化するという流れを生み出すことにより、地域住民や民間事業者による建替えや土地活用、自主防災等の取組みが進むことで、「災害に強いまちづくり」も促進されるといった好循環をめざします。

### 2 「地震時等に著しく危険な密集市街地」の解消目標

危険密集を早期かつ確実に解消する観点から、以下の目標を設定します。

#### 危険密集 2,248ha について、

- 1) 2025（令和7）年度末までに9割以上を解消
- 2) 2030（令和12）年度末までに全域を解消

#### ◆解消の評価指標・整備水準

延焼危険性及び避難困難性に関する評価指標のうち、市が整備アクションプログラムに目標として設定した評価指標が以下の整備水準を達成すること

|       | 評価指標*   | 整備水準        |
|-------|---------|-------------|
| 延焼危険性 | 想定平均焼失率 | 23%未満       |
| 避難困難性 | 地区内閉塞度  | 5段階評価中の1又は2 |

\* 評価指標の詳細は、参考資料4（P.44）を参照

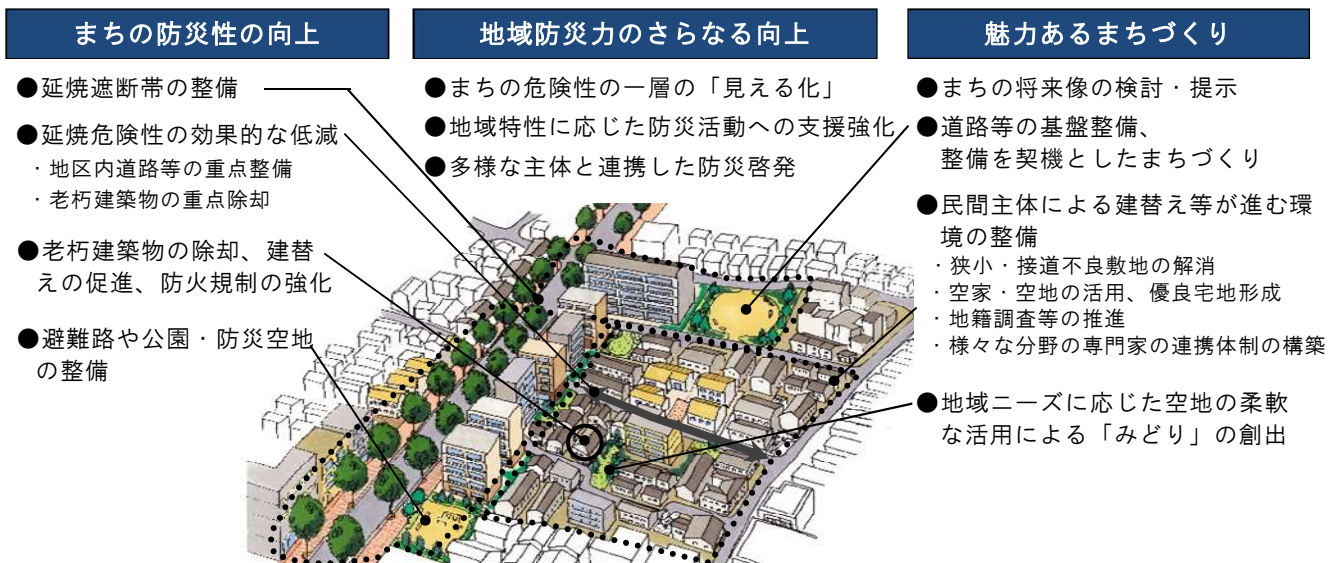
### 3 今後の密集市街地対策のポイント

- ◆危険密集を確実に解消するため、GISを用いて延焼危険性を効果的に低減できる箇所を特定し、道路整備や老朽建築物の除却等を積極的な事業手法により強力に推進します。
- ◆切迫する大規模地震に備え、地域特性に応じた防災活動が円滑に実施されるよう地域への支援を強化します。
- ◆危険密集の解消後も見据え、民間主体による安全・安心で、魅力あるまちづくりが進む環境整備を推進します。

## 第4章 具体的な取組み

第3章の基本的な方針に基づき、これまでの具体的な取組みを拡充・強化するとともに、取組みの柱を、「まちの不燃化」、「延焼遮断帯の整備」、「地域防災力の向上」、「暮らしやすいまちづくり」の4本柱から、「まちの防災性の向上」、「地域防災力のさらなる向上」、「魅力あるまちづくり」の3本柱に整理し、取組みを進めます。

### 【取組みの3本柱と具体的な取組み】



### 1 まちの防災性の向上

密集市街地の防災性向上に係るハード対策を総合的に推進するため、これまでの取組みの柱「まちの不燃化」及び「延焼遮断帯の整備」の2つを統合し、「まちの防災性の向上」を新たな柱として位置付け、以下の3つの観点から取組みを進めます。

- 1) 地震時等における建物の延焼や倒壊を防ぐため、「建物の不燃化」を促進します。
- 2) 火災が発生した場合に市街地大火とならないよう、延焼を抑える道路等の整備や延焼経路となる老朽建築物の除却などにより、「燃え広がらないまち」を形成します。
- 3) 万が一、火災が発生しても、安全に避難や消防活動等ができる道路・避難場所を確保することにより、「避難しやすいまち」を形成します。

## 1) 建物の不燃化の促進

### ◆老朽建築物の除却及び建替えの促進

- ・燃えやすい建物や耐震性が不足する老朽建築物等の除却及び建替えを促進するため、除却費補助や木質住宅の売却に係る諸費用の助成など、所有者の負担軽減を行うとともに、個別訪問などにより助成制度等の活用を働きかけます。
- ・除却対象の建物に居住者がいる場合には、公営住宅の斡旋、NPO や市社会福祉協議会との連携による居住支援などに取り組みます。
- ・建替え困難な狭小・接道不良敷地を解消し、建替えを促進するため、敷地統合に係る諸費用の助成など、所有者負担の軽減及び助成制度等の活用を働きかけます。
- ・土地の地籍（境界・面積・所有者など）を明確にし、建物や土地の売買等の促進により除却及び建替えを促進するため、地籍調査など敷地の境界確定等を推進します。あわせて、境界確定の重要性の普及啓発を行います。

### ◆防火規制の強化

- ・2階建て住宅等の小規模建築物の不燃化を図る防災街区整備地区計画等による新たな防火規制を導入していない地区において、その導入を進めます。

## 2) 燃え広がらないまちの形成

### ◆延焼遮断帯の整備推進

- ・密集市街地における災害に強い都市構造の形成に向け、延焼遮断帯の核となる広幅員道路の早期整備を引き続き強力に進めます。
- ・道路予定地にある建物の借家人等の移転促進のため、公営住宅の斡旋、NPO や市社会福祉協議会等との連携による居住支援などに取り組みます。
- ・沿道の土地利用と一体となったまちづくりを推進するため、地元組織や民間企業等が参画した勉強会などを立上げ、まちづくりの機運を高めるとともに、沿道の土地の有効活用や新たな機能導入等を図ります。
- ・整備にあわせて、不燃効果の高い樹種や高木などを街路樹とするなど、更なる延焼の抑止を図ります。また、無電柱化を進め、大規模災害発生時の避難や緊急車両の通行機能の確保、美しいまちなみの形成を図ります。

#### 【延焼遮断帯の整備イメージ】



整備前



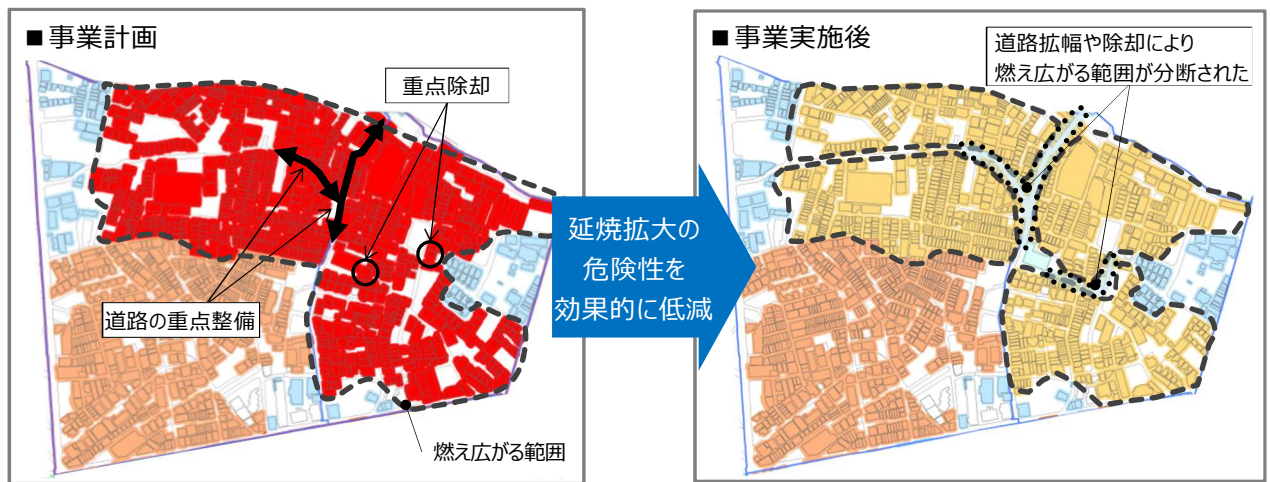
完成イメージ



◆延焼危険性を効果的に低減する地区内道路等の重点整備及び老朽建築物の重点除却

- ・ GIS を用いて、延焼拡大の危険性を効果的に低減できる箇所を特定し、道路等の重点整備や延焼経路となる老朽建築物の重点除却を進めます。
- ・ 道路用地等の取得に当たっては、建物補償の実施や権利者等への働きかけの強化により、積極的に用地買収を進めます。
- ・ 道路用地等の確保を確実なものとするため、壁面線の指定やその他都市計画手法の活用等について検討し、導入を図ります。
- ・ 除却対象の老朽建築物については、除却費や木賃住宅の売却に係る諸費用の助成の拡充、行政による買収・除却を行うとともに、権利者等への働きかけを強化することにより、強力で除却を進めます。
- ・ 道路予定地内にある建物や除却対象建物の借家人等の移転促進のため、公営住宅の斡旋、NPO や市社会福祉協議会等との連携による居住支援などに取り組みます。

確実な解消に向け、GIS を用いて、延焼危険性を効果的に低減できる箇所を特定し、積極的な用地買収による道路等の重点整備や老朽建築物の重点除却を推進



### 3) 避難しやすいまちの形成

#### ◆避難路等の整備推進

- ・ 地区外への避難や消防活動の円滑化のための道路整備を推進します。
- ・ 道路用地等の取得に当たっては、必要に応じ、建物補償の実施や権利者等への働きかけの強化により、積極的に用地買収を進めます。
- ・ 道路用地等の確保を確実なものとするため、壁面線の指定やその他都市計画手法の活用等について検討し、導入を図ります。
- ・ 道路予定地にある建物の借家人等の移転促進のため、公営住宅の斡旋、NPO や市社会福祉協議会等との連携による居住支援などに取り組みます。
- ・ 安全な避難路を確保するため、沿道建築物やブロック塀の安全対策を進めるとともに、無電柱化を検討します。

#### ◆公園、防災空地等の整備推進

- ・ 延焼の抑制や一時避難、消防活動の円滑化のための公園、防災空地等の整備を推進します。
- ・ 老朽建築物の除却跡地等を活用した防災空地等の整備を推進するため、整備費や維持管理費の助成、固定資産税の減免等を行います。

【防災空地の整備例】



## 2 地域防災力のさらなる向上

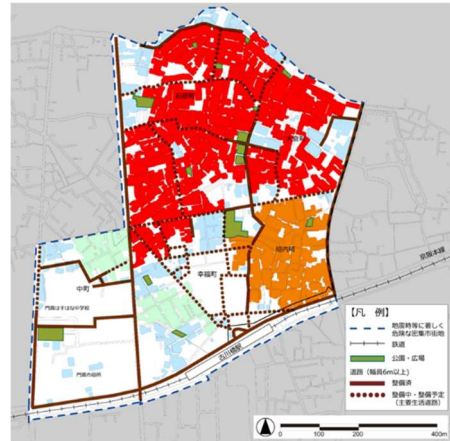
密集市街地整備には一定の時間を要することから、切迫する大規模地震に備えるためには、行政等が主体となった平常時のハード対策や災害発生時の消防・救助・救援活動など、いわゆる公助の取組みに加え、地域においては、命を守ることを最優先として、自助・共助の応急体制を整えておくことが求められます。

このため、地域住民等の防災意識の啓発や、災害時において地域の特性に応じた防災活動が展開されるよう、以下の取組みを進めます。

### 【火災延焼の危険性・改善マップのイメージ】

#### ◆まちの危険性の一層の「見える化」

- ・まちの危険性を適切に把握し、住民の防災意識を啓発するため、GISを用いて、延焼拡大の危険性やその改善に向けた取組み等を分かりやすく示す「火災延焼の危険性・改善マップ」等を作成し、広く公表するとともに地域の防災講座やワークショップ等において活用します。



#### ◆地域特性に応じた防災活動への支援強化

- ・国が新たに設けた地域防災力の向上に関する成果指標\*の達成に向け、各地区（評価範囲）の取組みを点検し、地域の特性を踏まえた支援を強化します。
- \*「地震時等に著しく危険な密集市街地の地区のうち、密集市街地における地域防災力の向上のための取組を実施している地区の割合」を令和7年度で100%とする。
- ・各地区（評価範囲）における地域防災力のさらなる向上のため、取組み内容の充実・強化や活動単位\*の重層化など、地域特性に応じて、防災活動への支援を強化します。
- \*市全域、学校区、自治会など地域で防災活動を行う単位

### 【地域防災力の向上のための取組み】

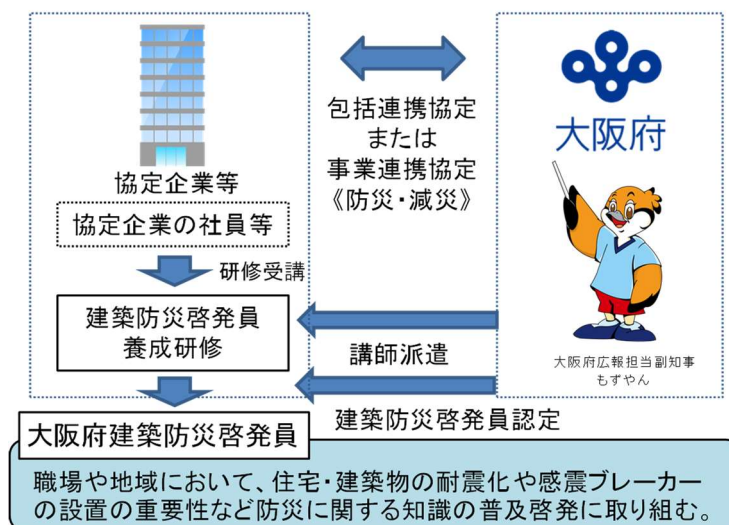
| 取組みの区分                 | 取組み内容         |  |
|------------------------|---------------|--|
| 1) 家庭単位で設備等を備える取組み     | 感震ブレーカーの設置促進  |  |
|                        | 家具転倒防止器具の設置促進 |  |
|                        | 住宅用消火器の設置促進   |  |
|                        | 防災グッズの備えの促進   |  |
|                        | その他これらに類するもの  |  |
| 2) 地域単位での防災機能の充実を図る取組み | 消防機能の充実       | ・ 消防水利の整備（民間水栓の活用含む）<br>・ 消防機器（街角消火器、消火ホース、可搬式ポンプ、スタンドパイプ、防火バケツ等）の設置 |
|                        | 防災関連施設の充実     | ・ 防災備蓄倉庫の整備、耐震性貯水槽の整備  |
|                        | 避難場所等の機能向上    | ・ 民地を活用した避難経路の確保、避難場所、避難路のバリアフリー化                                    |
|                        | その他これらに類するもの  |  |
|                        | 地域の防災情報の充実    | ・ 防災マップ、ハザードマップ、防災ハンドブックの作成、防災ニュースの発行、災害時要援護者の名簿作成                   |
| 3) 地域防災力の実効性を高めるための取組み | 防災訓練の実施       | ・ 消火訓練、避難訓練、図上訓練の実施  |
|                        | 防災パトロールの実施    |  |
|                        | 防災に関する人材育成    | ・ 地域防災リーダーの育成、シンポジウム、セミナー、戸別訪問等による防災意識の啓発                            |
|                        | 防災機能の維持管理     | ・ 地域住民による避難場所、避難路の維持管理、防災備蓄倉庫の防災備品の管理                                |
|                        | その他これらに類するもの  |  |

- ・防災訓練や地区防災計画※の作成などの地域活動の段階ごとに、課題に応じた専門家を派遣します。

◆多様な主体と連携した防災啓発の推進

- ・「大阪府建築防災啓発員制度」により、民間の力を活かした広範囲で効果的な防災啓発（住宅の耐震化や感震ブレイカーの普及）を行います。また、感震ブレイカーの設置を促進するため購入費の助成を行います。

【大阪府建築防災啓発員制度の概要】



- ・消防が策定する火災防ぎょ計画※に密集市街地の状況等を反映します。また、消防と連携し、防災訓練や防災パトロールを実施するなど、防災啓発を推進します。
- ・大学と連携し、大学が有する知見等を活用して、防災まちづくりに関するワークショップや勉強会等の開催・実施を支援します。

【ワークショップの開催】



【消火訓練】



【AR(拡張現実)技術を用いた避難体験】



### 3 魅力あるまちづくり

密集市街地は、狭小敷地や狭あい道路、境界が確定していない土地が多く、民間による建替えや土地活用が進みにくい状況にあります。また、「まちの防災性の向上」の取組みが進み、危険密集が解消することによって、「著しく危険」な状態ではなくなりますが、防災面や住環境面での課題が完全に解消するわけではありません。

このため、行政主体による防災性向上に重点を置いた取組みに加え、地域の魅力を高める「魅力あるまちづくり」を進めることにより、地域住民や民間事業者による建替えや土地活用、自主防災といった民間主体の自律的なまちづくりが展開され、防災性の向上にもつながるといふ循環を生み出します。

これらの取組みにより、危険密集の解消のスピードアップや、解消後においても防災面・住環境面での課題が持続的に解決されていくまちをめざします。

#### ◆まちの将来像の検討・提示

- ・民間主体による自律的なまちづくりを促進するため、地域の顔となる駅前の将来イメージや、道路整備と一体となったまちづくりの方向性、魅力ある地域資源を活かしたまちの活性化策など、住民や民間事業者が魅力と感ずるまちの将来像を地域でのワークショップ等を通じて検討し示します。

#### ◆道路等の基盤整備及び整備を契機としたまちづくりの推進

- ・公共用地等を核にした面整備事業や広幅員道路等の基盤整備を推進し、民間による良質な住宅供給や生活支援・利便施設の立地を促進します。また、基盤整備にあわせて無電柱化や緑化を推進し、美しいまちなみの形成を図ります。
- ・地区計画による壁面線の指定や建ぺい率緩和等により、拡幅予定道路の確実な整備を推進するとともに、民間による建替えを促進します。

【道路整備と一体となったまちづくりの例】

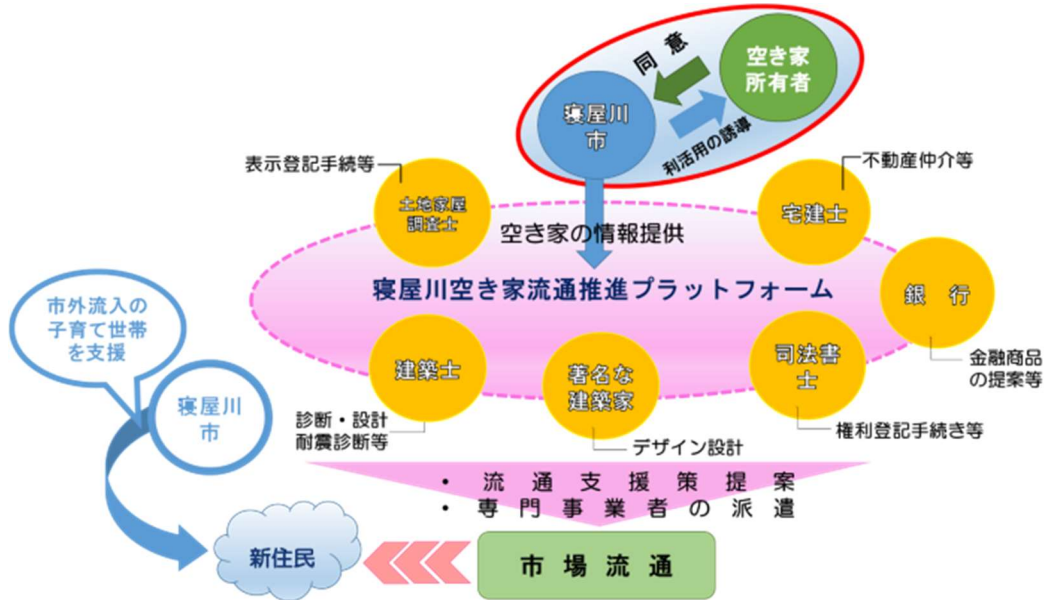


#### ◆民間主体による建替え等が進む環境の整備

- ・狭小・接道不良敷地を解消し、良好な宅地を形成するため、敷地統合に係る諸費用の助成など、所有者負担の軽減及び助成制度等の周知を行います。
- ・まちの安全性と魅力を向上させるため、活用予定のない空家・空地の活用を推進するとともに、建て詰りや敷地が狭小などの要因により、空家・空地となっている箇所では、小規模な面整備事業の導入を検討するなど、優良宅地の形成に努めます。
- ・建替えや土地の売買等を促進するため、土地の地籍（境界・面積・所有者など）を明確にする地籍調査など敷地の境界確定等を推進します。あわせて、境界確定の重要性の普及啓発を行います。
- ・土地・建物所有者の不安・悩みの解決、土地・建物活用プランの提案など、様々な分野にまたがる課題をワンストップで解決し、建替え等を促進するため、建築・不動産・法律・

金融等の専門家が連携する体制を構築し、空家・空地活用や狭小・接道不良敷地の解消などを進めます。

【専門家の連携体制の例：寝屋川市空き家流通推進プラットフォーム】



◆地域ニーズに応じた空地の柔軟な活用による「みどり」の創出

- ・ 除却跡地や公共用地等を地域ニーズに応じて柔軟に活用することにより、公園や広場・緑地、地域活動の場など、地域コミュニティを活性化し地域魅力を高める「みどり」を創出します。
- ・ 「みどり」の創出を推進するため、整備費や維持管理費の助成や固定資産税の減免等を行います。

【老朽建築物の除却跡地を活用したコミュニティ農園の整備】



除却前



除却後

## 第5章 確実な目標達成に向けて

### 1 「整備アクションプログラム」の策定及び適切な進捗管理

#### (1) 整備アクションプログラムの策定

密集市街地対策の主体である市は、危険密集を確実に解消し、密集市街地を安全・安心で魅力あるまちとしていくため、延焼拡大の危険性を効果的に低減できる箇所を特定し、その箇所での重点的な道路整備や老朽建築物の除却事業を位置づけるなど、危険密集の解消目標や目標達成に向けた取組み、適切な事業量・積極的な事業手法等を盛り込んだ実効性の高い整備アクションプログラムを策定します。

府は、市が整備アクションプログラムを策定するにあたり、目標達成の見込みなどプログラムの妥当性の確認を行うなど、より実効性の高い計画となるよう技術的な支援を行います。

#### (2) 適切な進捗管理

市は事業進捗や目標達成の見込みなどの進捗管理を行うとともに、府においてもGISを用いてきめ細かく延焼危険性の評価を行うなど、これまで以上に精緻な進捗管理を行います。

計画通り進んでいない場合は、府市でその要因を分析し、改善方策等を講じるなど、確実な目標達成に努めます。

また各市における課題や事業推進方策を共有するため、モニタリング会議を実施し、その結果等を踏まえ、整備アクションプログラムを毎年度更新します。

## 2 密集市街地のまちづくりに係る関係者の役割と取組み

密集市街地のまちづくりでは、地域住民、民間事業者、行政や都整センター、その他関係機関などの様々な関係者がそれぞれの適切な役割に基づき、相互に連携し取組みを進めることが重要です。

### ◆市

密集市街地対策の主体として、地域の特性を踏まえ、危険密集の解消や住環境の改善等に向けた取組みを示す整備アクションプログラムを策定し、道路・公園等の整備を推進するとともに、防火規制等の都市計画規制や老朽建築物の除却費助成などにより、地域住民等による取組みを促進します。また、災害時の応急対応など地域防災力の向上や、魅力あるまちづくりに向けた取組みを行います。

特に、危険密集を確実に解消するため、防火規制の早期導入や地区計画による壁面線の指定など規制強化に取り組むとともに、老朽建築物の除却促進のための補助制度の拡充や、道路整備を積極的に進めるための建物補償の導入など事業手法の拡充等を行います。

### ◆大阪府

広域的な観点から密集市街地対策の目標や取組みの方向性・枠組みを示し、広く発信するとともに、対策の主体である市を支援するため、GIS を活用した延焼危険性のきめ細かな評価や進捗管理などの技術的な支援、土木事務所への密集担当の配置や市への職員派遣などの人的な支援や財政的な支援を充実・強化します。

また、府都市計画道路（三国塚口線、寝屋川大東線）の早期整備や、国に対する制度改善要望、各主体間のコーディネートなどを行っていきます。

### ◆公益財団法人大阪府都市整備推進センター

府が出資する法人として、密集市街地における防災性の向上と居住環境の改善という府の政策目的を一体となって遂行するため、地域住民のまちづくり活動に対する支援や、木質住宅等の老朽建築物所有者への除却・建替えの働きかけや事業化の支援を行うなど、民間や市と協力・連携を図りながら柔軟で多様な施策を展開します。

特に、危険密集の確実な解消や民間主体によるまちづくり等を推進していくため、平成30年度に強化した地域や市に対する支援メニューの継続・拡充が必要となったことから、府や市の依頼に基づいて、令和7年度までの間、(財)大阪府まちづくり推進機構（当時）から承継した基本財産を取り崩した財源を活用しながら、支援策を講じていきます。

### ◆UR都市機構等の公的団体、NPO等の関係団体や民間事業者等

それぞれが有する特性やノウハウが、密集市街地の防災性の向上と居住環境の改善に活かされるよう、行政や各主体と連携を図りつつ取組みを展開します。

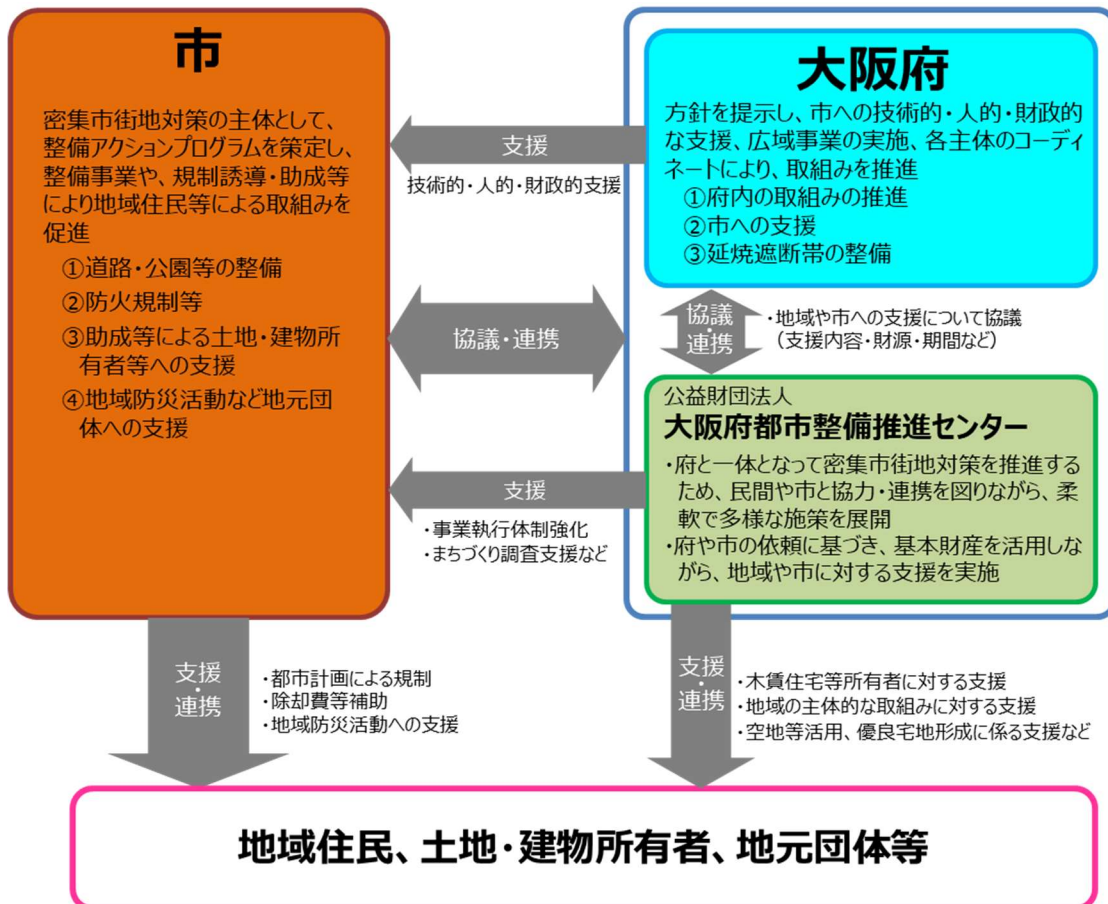
### ◆地域住民、土地・建物所有者、地元団体等

密集市街地内の住民や土地・建物所有者、地元団体等には、自助、共助の観点から、災



害時に甚大な被害が出るおそれのある密集市街地の危険性の理解や情報収集に努め、不燃化等による住宅・建築物の安全性の確保、市のハザードマップなどを活用した災害時の避難場所・経路の確認、自主防災組織への参加など災害発生時の住民間の協力体制の構築等が求められます。

【目標達成に向けた府・市・都整センターの役割・取組み】



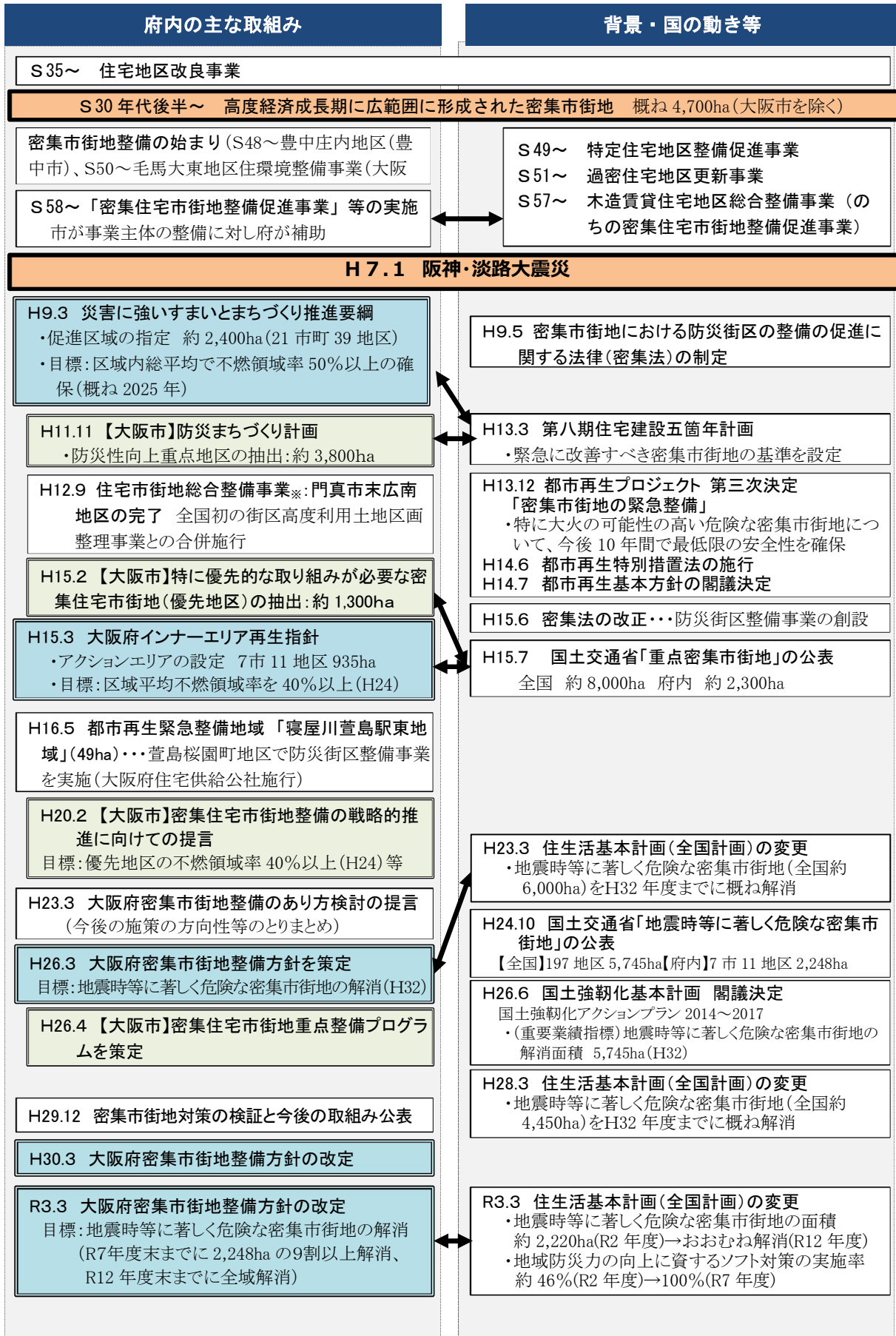
## [参考資料]

- 1 今後の密集市街地対策の枠組み
- 2 密集市街地整備に関する主な取り組み経過
- 3 取り組みの基本となる地区及び重点的に改善を図るべき地区について
- 4 密集市街地の整備目標に関する指標について
- 5 GISにより想定平均焼失率を算出する場合の評価範囲の設定手順
- 6 住生活基本計画（全国計画）について《密集市街地関連部分の概要》
- 7 国土交通省「地震時等に著しく危険な密集市街地」の公表
- 8 災害に強いすまいとまちづくり促進区域及び防災性向上重点地区の一覧表及び位置図

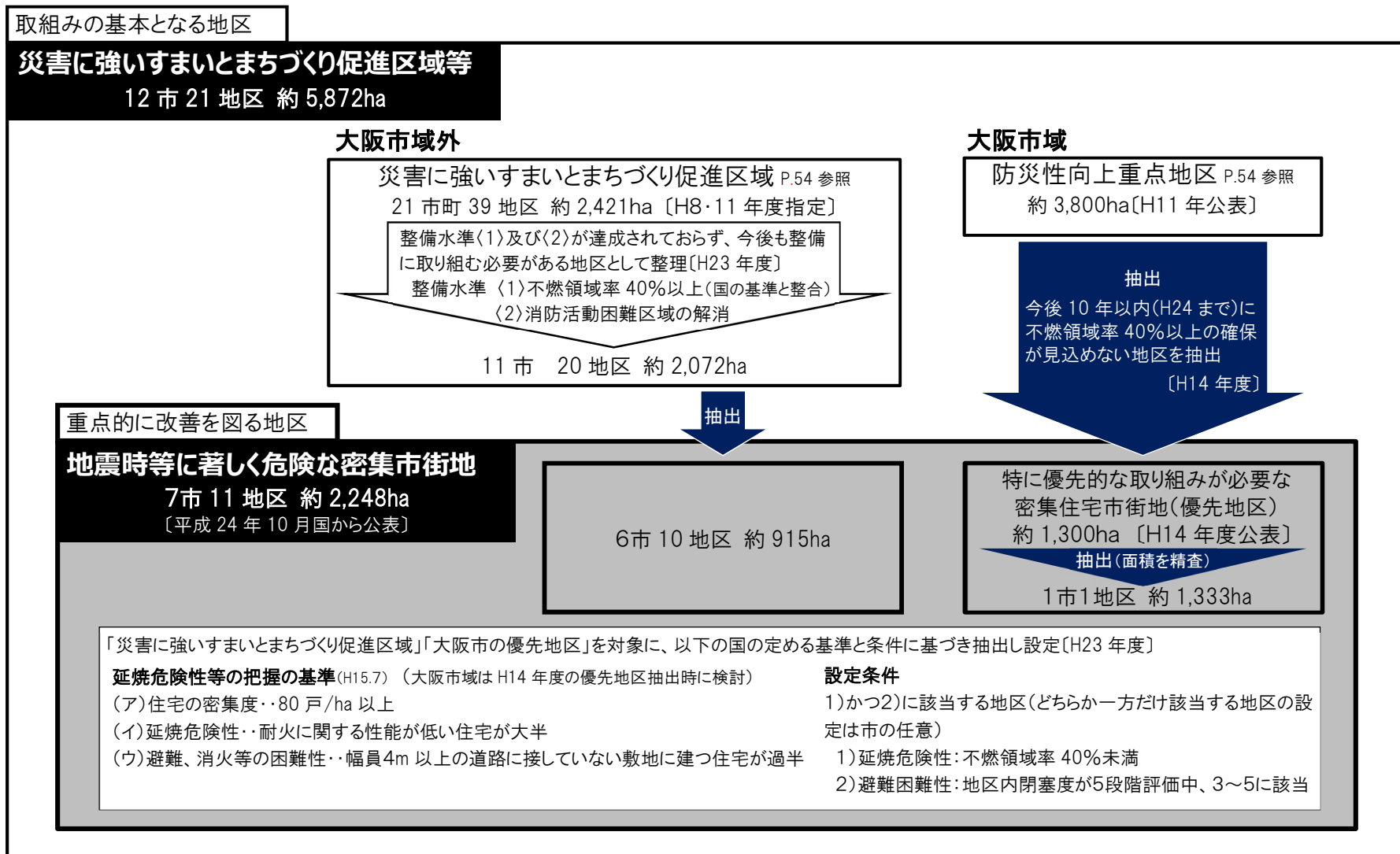
## 1 今後の密集市街地対策の枠組み

|                                    |  |  |   |
|------------------------------------|--|--|---|
| <p>まちづくりの<br/>基本目標<br/>と展開の方向性</p> | <p><b>大阪の成長を支えるまちづくり</b></p> <p>災害に強いまちづくり <b>好循環</b> 活力と魅力あふれるまちづくり</p>   |  |   |
| <p>解消目標</p>                        | <p><b>2025(R7)年度末までに、2,248ha の9割以上を解消、2030(R12)年度末までに全域を解消</b></p>   |  |   |
| <p>主なポイント</p>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 確実な解消のため、GIS を用いて延焼危険性を効果的に低減できる箇所を特定、積極的な事業手法により強力に推進</li> <li>○ 切迫する大規模地震に備え、地域特性に応じた防災活動が円滑に実施されるよう地域への支援を強化</li> <li>○ 危険密集の解消後も見据え、民間主体による安全・安心で、魅力あるまちづくりが自律的・持続的に進む環境整備を推進</li> </ul>  |  |   |
| <p>取組みの<br/>3本柱</p>                | <p><b>(1) まちの防災性の向上</b></p> <p><b>1) 建物の不燃化の促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽建築物の除却・建替え等の促進</li> <li>・防火規制の強化</li> </ul> <p><b>2) 燃え広がらないまちの形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・延焼遮断帯の整備</li> <li>・延焼危険性を低減する地区内道路等の重点整備（壁面線の指定など都市計画手法の活用等）</li> <li>・延焼経路となる老朽建築物の重点除却</li> </ul> <p><b>3) 避難しやすいまちの形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・避難路等の整備、沿道建築物・ブロック塀の耐震化</li> <li>・公園、防災空地等の整備推進</li> </ul> | <p><b>(2) 地域防災力のさらなる向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちの危険性の一層の見える化(GIS 活用)</li> <li>・地域特性に応じた防災活動への支援の強化</li> </ul> <p>ハード面による最低限の安全性確保にとどまらない、より一層の安全性確保のため、1)～③の観点から地域防災力を一層向上させるため、地域への支援を強化</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 家庭単位で設備等を備える</li> <li>2) 地域単位での防災機能の充実</li> <li>3) 地域防災力の実効性を高める</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>・消防、大学、民間等と連携した防災啓発</li> </ul> | <p><b>(3) 魅力あるまちづくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちの将来像の検討・提示</li> <li>・道路等の基盤整備及び整備を契機としたまちづくりの推進（面整備・広幅員道路整備等の推進、壁面線の指定等）</li> <li>・民間主体による建替えが進む環境の整備（狭小・接道不良敷地の解消、空家・空地の活用、小規模面整備、地籍調査等の推進、建築・不動産・金融等の専門家の連携体制の構築等）</li> <li>・地域ニーズに応じた空地の柔軟な活用によるみどりの創出（防災空地、地域活動スペース、潤いある空間等）</li> </ul> |
| <p>確実な目標達成<br/>に向けて</p>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○「整備アクションプログラム」の策定と適切な進捗管理</li> <li>○密集市街地対策に係る関係者の役割と取組み</li> </ul> <p>市：密集市街地対策の主体として、整備アクションプログラムを策定し、道路・公園等の整備事業や規制誘導・助成等により地域住民等の取組みを促進</p> <p>大阪府：広域的観点から密集対策の方針を提示、市への技術的・人的・財政的な支援、広域事業の実施、各主体のコーディネート等により取組みを推進</p> <p>都整センター：府と一体となって密集市街地対策を推進するため、民間や市と協力・連携し、柔軟で多様な施策を展開</p>   |  |   |

## 2 密集市街地整備に関する主な取り組み経過

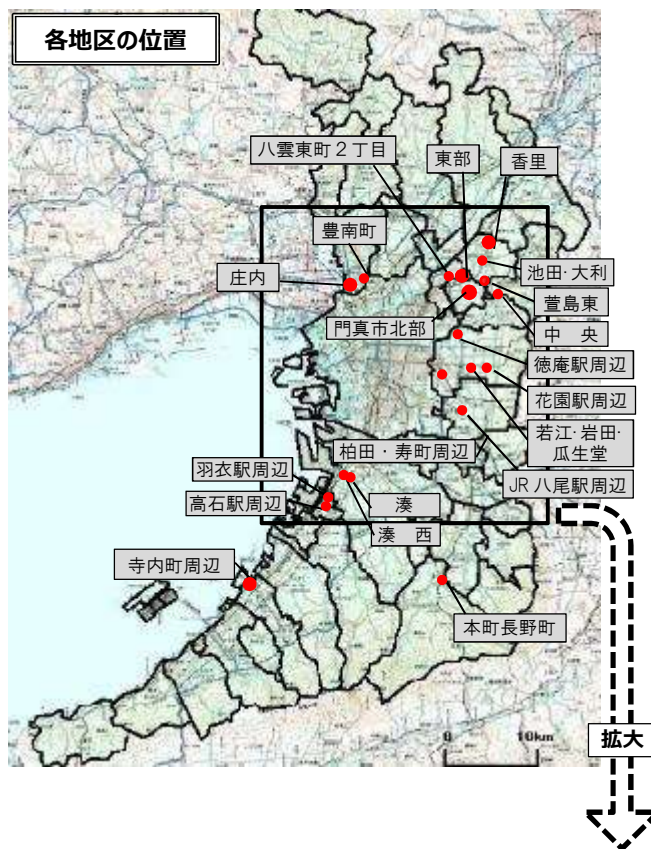


### 3 取組みの基本となる地区及び重点的に改善を図るべき地区について



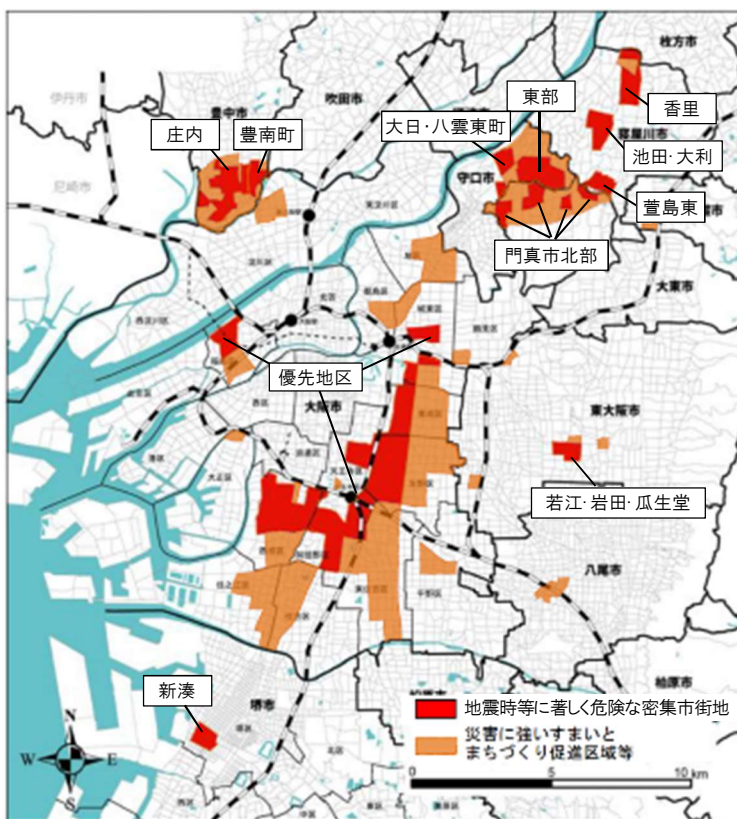
◆災害に強いすまいとまちづくり促進区域等 (平成 24 年時)

| 所在市   | 地区名       | 地区面積 (概数) |
|-------|-----------|-----------|
| 大阪市   | 防災性向上重点地区 | 3,800ha   |
| 堺市    | 湊         | 18ha      |
|       | 湊西        | 35ha      |
| 豊中市   | 庄内        | 425ha     |
|       | 豊南町       | 80ha      |
| 守口市   | 東部        | 397ha     |
|       | 八雲東町2丁目   | 17ha      |
| 門真市   | 門真市北部     | 461ha     |
| 寝屋川市  | 萱島東       | 49ha      |
|       | 池田・大利     | 66ha      |
|       | 香里        | 133ha     |
| 四條畷市  | 中央        | 23ha      |
| 東大阪市  | 徳庵駅周辺     | 16ha      |
|       | 若江・岩田・瓜生堂 | 59ha      |
|       | 花園駅周辺     | 9ha       |
|       | 柏田・寿町周辺   | 22ha      |
| 八尾市   | JR八尾駅周辺   | 52ha      |
| 河内長野市 | 本町長野町     | 5ha       |
| 高石市   | 高石駅周辺     | 46ha      |
|       | 羽衣駅周辺     | 53ha      |
| 貝塚市   | 寺内町周辺     | 106ha     |
| 12市   | 21地区      | 5,872ha   |



◆地震時等に著しく危険な密集市街地 (平成 24 年 10 月公表)

| 所在市  | 地区名       | 地区面積 (概数) |
|------|-----------|-----------|
| 大阪市  | 優先地区      | 1,333ha   |
| 堺市   | 新湊        | 54ha      |
| 豊中市  | 庄内        | 189ha     |
|      | 豊南町       | 57ha      |
| 守口市  | 東部        | 150ha     |
|      | 大日・八雲東町   | 63ha      |
| 門真市  | 門真市北部     | 137ha     |
| 寝屋川市 | 萱島東       | 49ha      |
|      | 池田・大利     | 66ha      |
|      | 香里        | 101ha     |
| 東大阪市 | 若江・岩田・瓜生堂 | 49ha      |
| 7市   | 11地区      | 2,248ha   |



## 4 密集市街地の整備目標に関する指標について

### (1) 延焼危険性に関する評価指標：想定平均焼失率

想定平均焼失率は、市街地大火の危険性を判定するための市街地の「燃え広がりやすさ」を表す指標で、評価範囲内の1棟で出火があった場合、延焼がどの程度広がるかを評価する期待値を示します。その算出方法には、1) GISを用いて算出する方法、2) 不燃領域率から算出する方法、3) 延焼抵抗率から算出する方法があります。

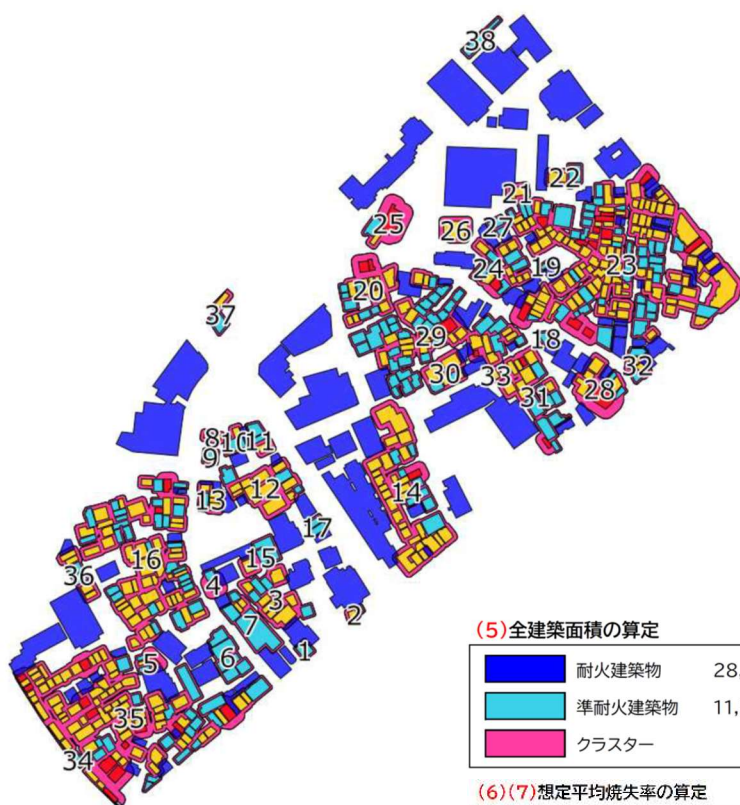
想定平均焼失率の整備水準が20~25%未満とされていることを踏まえ、府では、これまでの不燃領域率の整備水準と整合を図る観点から、想定平均焼失率の整備水準を23%未満としています。

#### 1) GISを用いて算出する方法

以下の手順により算定します。

##### 【延焼クラスター作成・想定平均焼失率を求めるための手順】

- (1) 建物構造ごとに延焼限界距離を算定しバッファを発生させ、クラスターを描く
- (2) クラスターごとに建物数と建築面積の合計をそれぞれ算定する
- (3) クラスターごとに(2)で求めた建物数と建築面積を乗じた値を算定する
- (4) (2)のクラスターごとの建物数と、(3)のクラスターごとの値を合計する
- (5) 評価対象地区内の全ての建物(耐火建築物を含む)の建築面積の合計を算定する
- (6) (4)の建築面積の合計を、建物数の合計で除して、平均焼失建築面積を算定
- (7) (6)の平均焼失建築面積を、(5)の全建築物の建築面積合計で除して、想定平均焼失率を算定



(1) 延焼限界距離の算出式(単位: m, a=建物1辺長)

|       |   |
|-------|---|
| 裸木造:  | $D = 12 \cdot \left(\frac{a}{10}\right)^{0.442} = 4.34 \cdot a^{0.442}$ |
| 防火造:  | $D = 6 \cdot \left(\frac{a}{10}\right)^{0.322} = 2.86 \cdot a^{0.322}$  |
| 準耐火造: | $D = 3 \cdot \left(\frac{a}{10}\right)^{0.181} = 1.98 \cdot a^{0.181}$  |
| 耐火造:  | バッファを発生させない   |

(2)~(4) クラスターごとの算定

| No. | A            | B   | C=A×B              |
|-----|--------------|-----|--------------------|
| 1   | 1            | 90  | 90                 |
| 2   | 2            | 54  | 109                |
| 3   | 13           | 682 | 8,868              |
| ⋮   | ⋮            | ⋮   | ⋮                  |
| 36  | 7            | 293 | 2,054              |
| 37  | 2            | 151 | 301                |
| 38  | 2            | 162 | 324                |
| 合計  | (4)ΣA<br>577 |     | (4)ΣC<br>1,994,440 |

(2) A: 建物数, B: 建築面積計  
(3) C: 焼失建築面積

(5) 全建築面積の算定

|        |                       |           |                           |
|--------|-----------------------|-----------|---------------------------|
| 耐火建築物  | 28,588 m <sup>2</sup> | 防火造       | 15,122 m <sup>2</sup>     |
| 準耐火建築物 | 11,322 m <sup>2</sup> | 木造        | 2,017 m <sup>2</sup>      |
| クラスター  |                       | 全建築面積 [D] | 57,049 m <sup>2</sup> (5) |

(6)(7) 想定平均焼失率の算定

(6) 平均焼失建築面積[E] =  $\frac{[C]の合計}{[A]の合計} = \frac{1,994,440}{577} = 3,457$

(7) 想定平均焼失率 =  $\frac{平均焼失建築面積}{全建築面積} \times 100 = \frac{[E]}{[D]} \times 100 = \frac{3,457}{57,049} \times 100 = 6.1\%$

## 2) 不燃領域率から算出する方法

不燃領域率は、市街地大火の危険性を判定するための市街地の「燃え広がりにくさ」を表す指標で、建物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算定します。

不燃領域率が40%以上で、市街地の焼失率は急激に低下し20~25%程度となり、不燃領域率が70%を超えると焼失率はほぼ0になります。

### ◆不燃領域率の算定方法\*

$$\text{不燃領域率 } F = k + \left(1 - \frac{k}{100}\right) \times r (\%) = \text{空地率} + (1 - \text{空地率}) \times \text{耐火率}$$

$$\text{空地率 } k = \frac{Ms + Ls}{T} \times 100 (\%) \quad \text{耐火率 } r = \frac{Rs}{As} \times 100 (\%)$$

Ms: 面積が100平方メートル以上の水面・公園・運動場・学校・一団地の施設等の面積 (平方メートル)

Ls: 幅員6m以上の道路面積 (平方メートル)

Rs: 耐火建築物の建築面積 + 準耐火建築物の建築面積×0.8 (平方メートル)

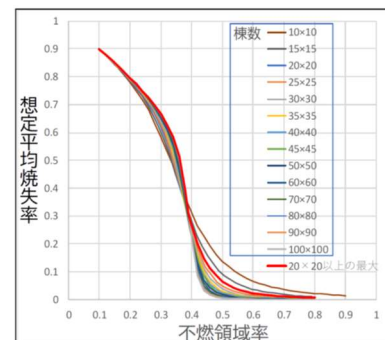
As: 全建物の建築面積 (平方メートル)

T: 地区のブロック面積 (平方メートル)

\*これまで事業主体によって、評価対象とする空地面積 Ms 及び不燃建物 Rs にばらつきがあったため、令和3年度以降は全国的に上記の下線のとおり統一されています。

### ◆不燃領域率から想定平均焼失率への換算方法

不燃領域率から想定平均焼失率への換算にあたっては、20×20 棟から 100×100 棟までの両指標の関係を算出し、一番大きい不燃領域率の値で描かれる包路線(グラフの赤い線)を用いて作成した換算表を用いる。



|         |      |      |      |      |      |      |      |     |
|---------|------|------|------|------|------|------|------|-----|
| 不燃領域率   | 20%  | 22%  | 24%  | 26%  | 28%  | 30%  | 32%  | 34% |
| 想定平均焼失率 | 約78% | 約76% | 約74% | 約71% | 約68% | 約65% | 約61% |     |
| 不燃領域率   | 34%  | 36%  | 38%  | 40%  | 42%  | 44%  | 46%  | 48% |
| 想定平均焼失率 | 約55% | 約45% | 約31% | 約23% | 約17% | 約13% | 約10% | 約8% |
| 不燃領域率   | 50%  | 52%  | 54%  | 56%  | 58%  | 60%  | 62%  | 64% |
| 想定平均焼失率 | 約6%  | 約5%  | 約4%  | 約3%  | 約3%  | 約2%  | 約2%  | ~   |

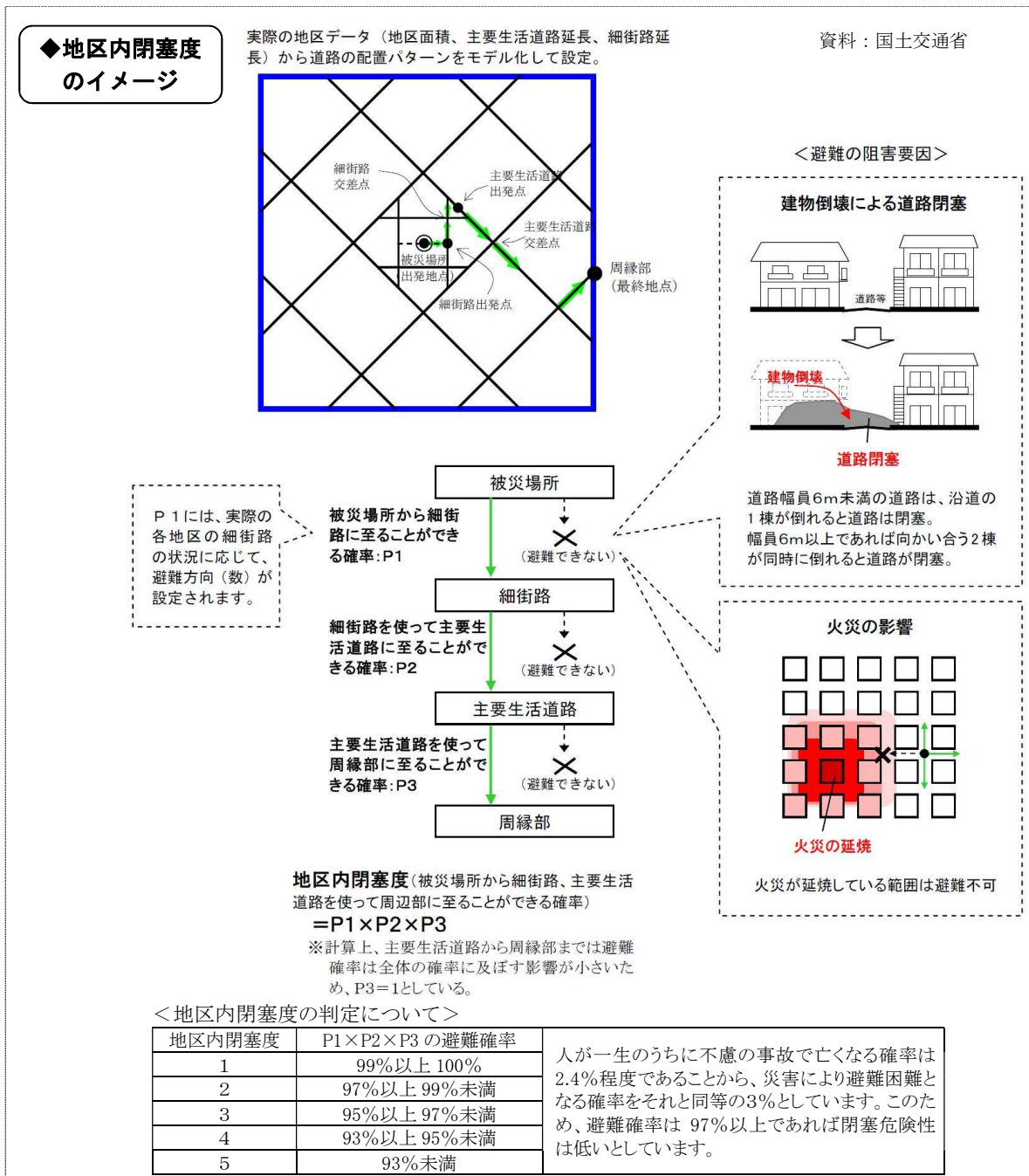
## 3) 延焼抵抗率から算出する方法 (割愛します)



## (2) 避難困難性に関する評価指標：地区内閉塞度

地震時の建物倒壊による道路閉塞などのため、地区内住民等が地区外へ避難することが困難となる危険性を表す指標として、国土交通省が提案している「地区内閉塞度」を、市街地の危険性の判定や整備目標に活用することとしています。

地区内閉塞度は、被災場所から、細街路（幅員6m未満の道路・通路等）、主要生活道路（幅員6m以上）を経て地区の周縁部に至るまでに、建物倒壊の影響、火災の影響を受けずに避難できる確率を算定するものです。地区面積、主要生活道路の延長、細街路延長等、地区の実際の数値に応じて市街地をモデル化（単純化）し計算を行います。計算結果は5段階で評価され、1または2であれば閉塞危険性は小さいと判定されます。



◆地区内閉塞度の算定に必要なデータ

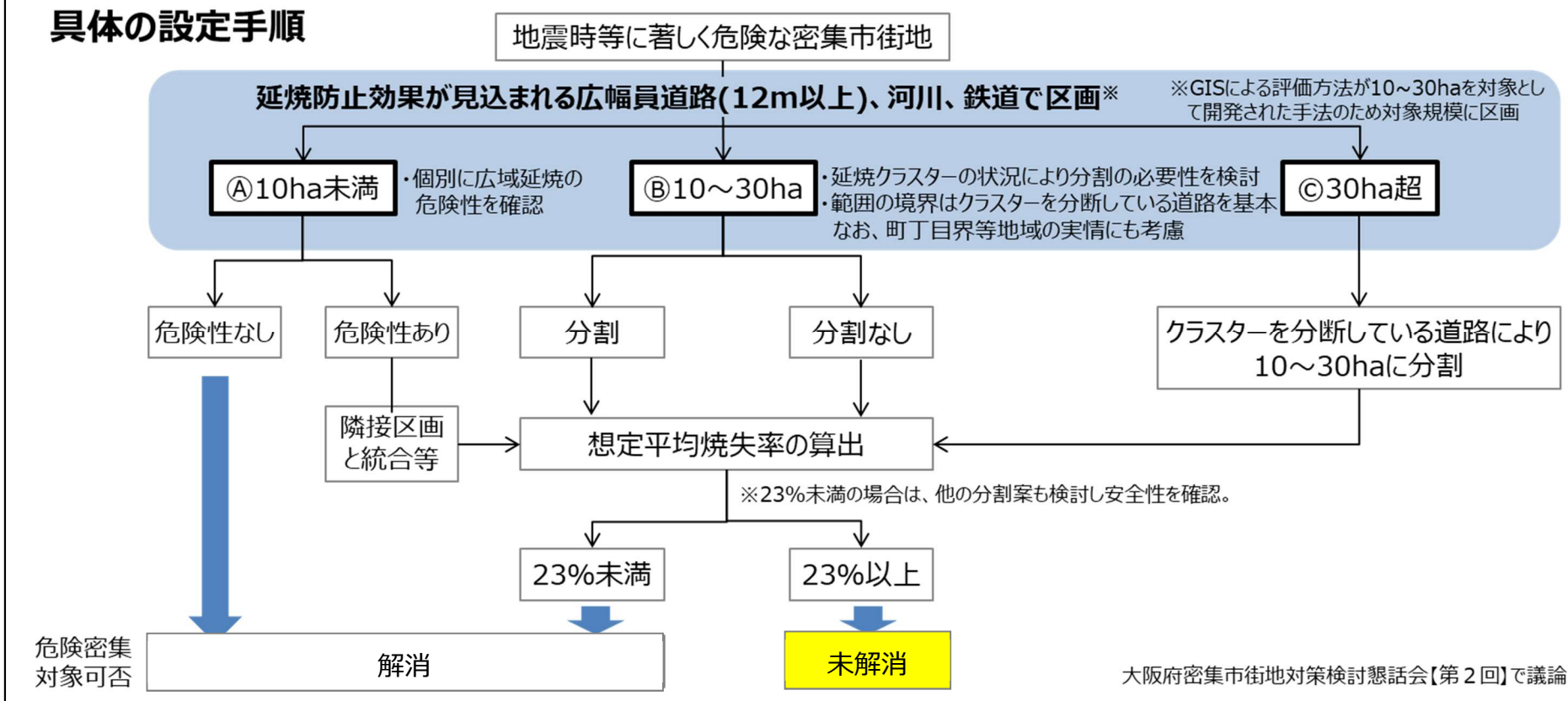
- 1) 評価対象地区で囲む延焼遮断帯で囲まれた最短距離(m)
- 2) 地区面積(ha)
- 3) 主要生活道路延長(m)
- 4) 両端接続細街路延長(m)
- 5) 両端接続細街路のうち幅員4m以上の延長
- 6) 行止り解消細街路延長(m)
- 7) 評価対象地区総敷地数
- 8) 昭和45年以前の木造・防火造棟数(棟)
- 9) 昭和46～56年以前の木造・防火造棟数(棟)
- 10) 耐震改修等実施済み棟数(棟)

5 GISにより想定平均焼失率を算出する場合の評価範囲の設定手順（大阪府作成）

### 基本的な考え方

- ① 評価範囲の境界は、延焼クラスターを分断している道路等を基本とする。  
 なお、クラスターを分断していない道路等を境界とする場合は、事業により分断が予定されていることが必要。
- ② 評価範囲の面積は原則10～30haとする。
- ③ 上記を踏まえ、地域の実情に応じて、各市が評価範囲を設定。

### 具体的設定手順



## 6 住生活基本計画（全国計画）について《密集市街地関連部分の概要》

- 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定確保及び向上促進に関する基本的な計画で、おおむね 5 年ごとに見直されます。

### ○住生活基本計画（全国計画）（平成 23 年 3 月 15 日閣議決定）

【計画期間】平成 23 年度～平成 32 年度

#### 《密集市街地整備の関連箇所の抜粋》

第 2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

目標 1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

#### 1) 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

大規模な地震時等において危険な住宅及び住宅市街地の安全性の確保等により、安全・安心な住宅及び居住環境の整備を図る。

##### 【指標】

[基礎的な安全性の確保]

- ・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積

【約 6,000ha(平 22) → おおむね解消(平 32)】

##### 【基本的な施策】

- 延焼・倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替え・除却や、避難経路、消防環境等の地域特性を踏まえた対策、道路幅員等に関する建築基準法上の緩和措置の活用等により密集市街地の整備を促進する。(以下略)

### ○住生活基本計画（全国計画）（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）

【計画期間】平成 28 年度～平成 37 年度

#### 《密集市街地整備の関連箇所の抜粋》

第 2 目標と基本的な施策

目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

##### 【基本的な施策】

密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性の向上を図る。

##### 【成果指標】

- ・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積

約 4,450ha(平成 27 速報) → おおむね解消(平成 32)

○住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）

【計画期間】令和3年度～令和12年度

≪密集市街地整備の関連箇所の抜粋≫

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策

目標2 頻発・激甚化する災害ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

(1) 安全な住宅・住宅地の形成

(基本的な施策)

- 地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれにあわせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化、無電柱化の推進。都市化に伴い無秩序に形成された住宅市街地における狭あい道路等の現状分析を行い、防災・まちづくり部局等と連携し重点的に安全性を確保すべき地域の把握と対策を推進

(成果指標)

- ・危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率  
面積：約2,220ha（令和2）→おおむね解消（令和12）  
地域防災力の向上に資するソフト対策：約46%（令和2）→100%（令和7）

## 7 国土交通省「地震時等に著しく危険な密集市街地」の公表【抜粋】

国土交通省では、住生活基本計画（全国計画）において位置づけた「地震時等に著しく危険な密集市街地」について、全国の市町村を対象に地区数及び面積等を調査した結果を平成24年10月12日に公表しています。

### 「地震時等に著しく危険な密集市街地」について

国土交通省資料1)

平成24年10月12日

都市局都市安全課

住宅局市街地建築課市街地住宅整備室

地震防災対策上多くの課題を抱える密集市街地の改善は都市の安全確保のため喫緊の課題であり、昨年3月15日に閣議決定をした住生活基本計画（全国計画）において、「地震時等に著しく危険な密集市街地の面積」約6,000haを平成32年度までに概ね解消するとの目標を定めたところです。

この度、全国の市区町村を対象に調査を実施し、「地震時等に著しく危険な密集市街地」について、地区数及び面積を詳細に把握し、結果を取りまとめましたので公表します。

#### （1）調査概要

調査対象：全国の市区町村

調査方法：「地震時等に著しく危険な密集市街地」の地区概要、面積等について、調査票を配布して回収。

#### （2）「地震時等に著しく危険な密集市街地」の判断と基準

密集市街地のうち、延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時等において最低限の安全性を確保することが困難である、著しく危険な密集市街地を把握。


※最低限の安全性確保のための当面の目標として、地震時等において同時多発火災が発生したとしても、際限なく延焼せず、避難が困難とならないこととし、具体的には、地震時等における市街地大火の危険性を判断する基準として従来から用いている「延焼危険性」の指標に加え、地震時等における避難の困難さを判断する基準として「避難困難性」の指標を併せ考慮するとともに、個々の地域の特性を踏まえて、各地方公共団体が「地震時等に著しく危険な密集市街地」としての位置づけの要否を判断。


#### （3）調査結果概要


「地震時等に著しく危険な密集市街地」は全国に197地区（5,745ha）。市区町村別の内訳は別紙1のとおり。（平成24年3月1日時点）


これらの地区における地方公共団体の取組みについては別紙5のとおり。


#### 添付資料

別紙1:「地震時等に著しく危険な密集市街地」の地区数・面積一覧(PDF ファイル 58KB) 

別紙2:市区町村の問い合わせ先一覧(PDF ファイル 61KB) 

別紙3:東京都の「地震時等に著しく危険な密集市街地」の区域図(PDF ファイル 383KB) 

別紙4:大阪府の「地震時等に著しく危険な密集市街地」の区域図(PDF ファイル 465KB) 

別紙5:地方公共団体における密集市街地の改善に向けた取り組み状況(PDF ファイル 83KB) 

別紙6:用語解説(PDF ファイル 82KB)

#### お問い合わせ先

国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室課長補佐 羽入 久仁

TEL:03-5253-8111（内線 39673）直通 03-5253-8517 FAX:03-5253-1631

別紙 1

「地震時等に著しく危険な密集市街地」の地区数・面積一覧

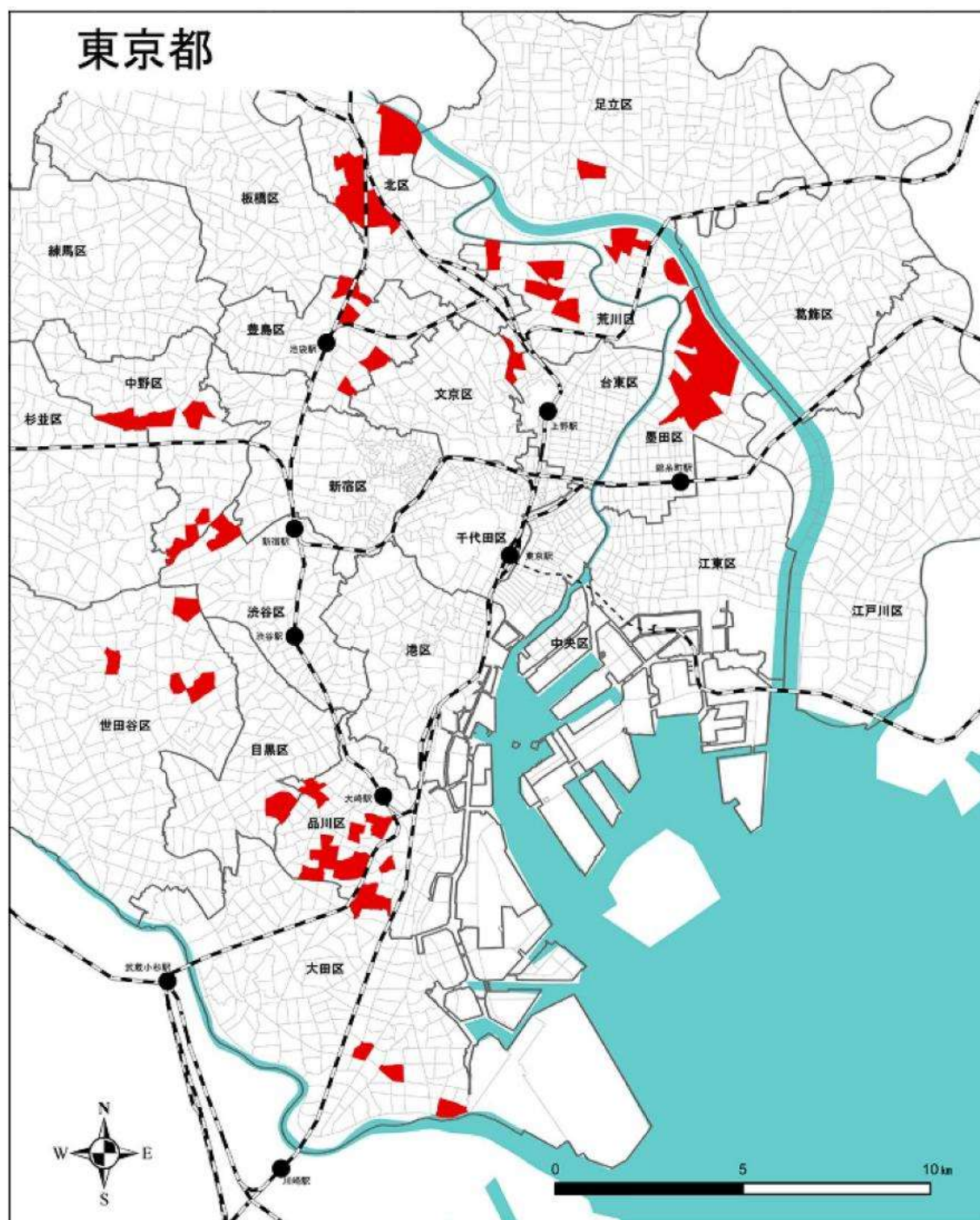
<市町村別概要>

(H24.3.1時点)

| 都道府県 | 地区数   | 面積      | 市町村   | 地区数   | 面積      |
|------|-------|---------|-------|-------|---------|
| 北海道  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 青森県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 岩手県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 宮城県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 秋田県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 山形県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 福島県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 茨城県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 栃木県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 群馬県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 埼玉県  | 2地区   | 54ha    | 川口市   | 2地区   | 54ha    |
| 千葉県  | 1地区   | 9ha     | 浦安市   | 1地区   | 9ha     |
| 東京都  | 113地区 | 1,683ha | 文京区   | 1地区   | 13ha    |
|      |       |         | 台東区   | 3地区   | 29ha    |
|      |       |         | 墨田区   | 19地区  | 389ha   |
|      |       |         | 品川区   | 23地区  | 257ha   |
|      |       |         | 目黒区   | 3地区   | 47ha    |
|      |       |         | 大田区   | 4地区   | 61ha    |
|      |       |         | 世田谷区  | 6地区   | 104ha   |
|      |       |         | 渋谷区   | 3地区   | 45ha    |
|      |       |         | 中野区   | 9地区   | 152ha   |
|      |       |         | 豊島区   | 5地区   | 84ha    |
|      |       |         | 北区    | 21地区  | 270ha   |
|      |       |         | 荒川区   | 8地区   | 126ha   |
|      |       |         | 足立区   | 8地区   | 107ha   |
|      |       |         | 横浜市   | 23地区  | 660ha   |
| 川崎市  | 2地区   | 30ha    |       |       |         |
| 神奈川県 | 25地区  | 690ha   |       |       |         |
| 新潟県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 富山県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 石川県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 福井県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 山梨県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 長野県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 岐阜県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 静岡県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 愛知県  | 3地区   | 104ha   | 名古屋市  | 2地区   | 87ha    |
|      |       |         | 安城市   | 1地区   | 17ha    |
| 三重県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 滋賀県  | 2地区   | 10ha    | 大津市   | 2地区   | 10ha    |
| 京都府  | 13地区  | 362ha   | 京都市   | 11地区  | 357ha   |
|      |       |         | 向日市   | 2地区   | 5ha     |
| 大阪府  | 11地区  | 2,248ha | 大阪市   | 1地区   | 1,333ha |
|      |       |         | 堺市    | 1地区   | 54ha    |
|      |       |         | 豊中市   | 2地区   | 246ha   |
|      |       |         | 守口市   | 2地区   | 213ha   |
|      |       |         | 門真市   | 1地区   | 137ha   |
|      |       |         | 寝屋川市  | 3地区   | 216ha   |
|      |       |         | 東大阪市  | 1地区   | 49ha    |
| 兵庫県  | 4地区   | 225ha   | 神戸市   | 4地区   | 225ha   |
| 奈良県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 和歌山県 | 2地区   | 13ha    | 橋本市   | 1地区   | 5ha     |
|      |       |         | かつらぎ町 | 1地区   | 8ha     |
| 鳥取県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 島根県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 岡山県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 広島県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 山口県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 徳島県  | 8地区   | 30ha    | 鳴門市   | 2地区   | 3ha     |
|      |       |         | 美波町   | 4地区   | 24ha    |
|      |       |         | 牟岐町   | 2地区   | 2ha     |
| 香川県  | 1地区   | 3ha     | 丸亀市   | 1地区   | 3ha     |
| 愛媛県  | 1地区   | 4ha     | 宇和島市  | 1地区   | 4ha     |
| 高知県  | 4地区   | 22ha    | 高知市   | 4地区   | 22ha    |
| 福岡県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 佐賀県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 長崎県  | 4地区   | 262ha   | 長崎市   | 4地区   | 262ha   |
| 熊本県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 大分県  | 2地区   | 26ha    | 大分市   | 2地区   | 26ha    |
| 宮崎県  | -     | -       | -     | -     | -       |
| 鹿児島県 | -     | -       | -     | -     | -       |
| 沖縄県  | 1地区   | 2ha     | 嘉手納町  | 1地区   | 2ha     |
|      | 197地区 | 5,745ha |       | 197地区 | 5,745ha |

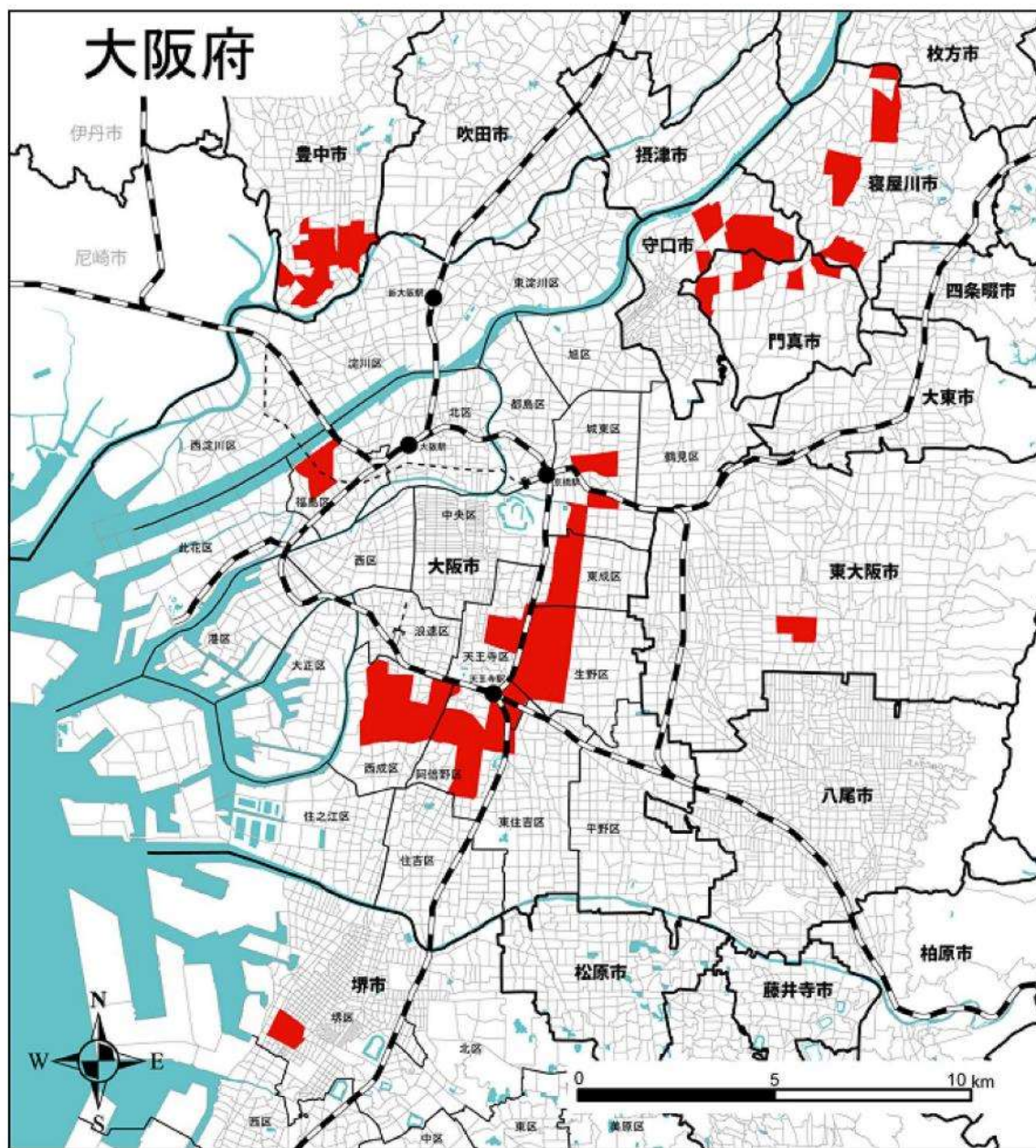
(注1)面積は小数点1桁で四捨五入しているため合計値が一致しない場合がある。

### 別紙3 東京都の「地震時等に著しく危険な密集市街地」の区域図



 地震時等に著しく危険な密集市街地

別紙4 大阪府の「地震時等に著しく危険な密集市街地」の区域図



地震時等に著しく危険な密集市街地

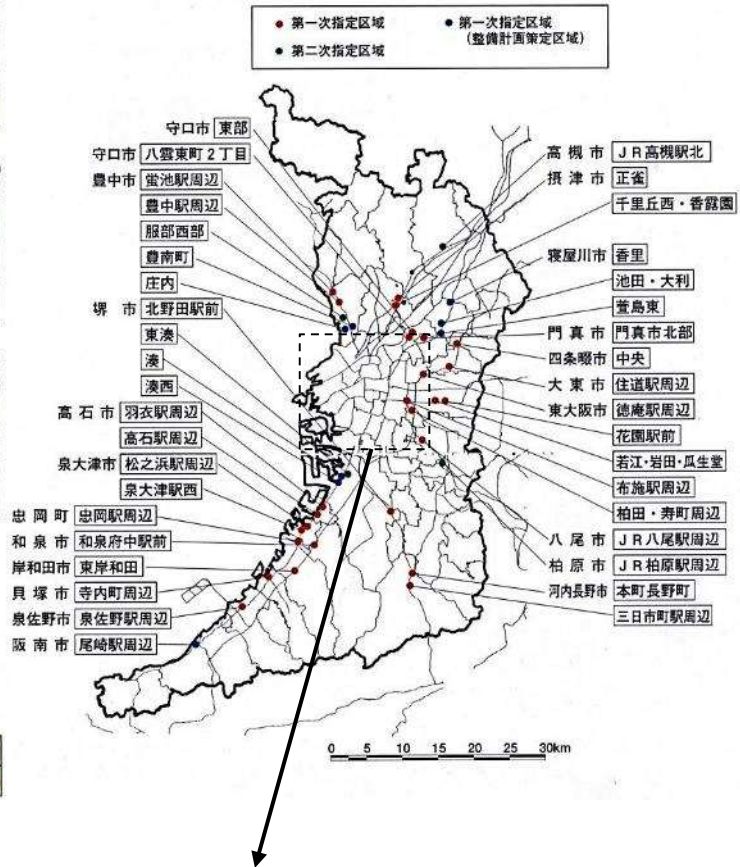


## 8 災害に強いすまいとまちづくり促進区域及び防災性向上重点地区の一覧表及び位置図

〔本資料は災害に強いすまいとまちづくり促進区域の一次、二次指定の状況を示したものであり、現在の地区はP.43を参照〕

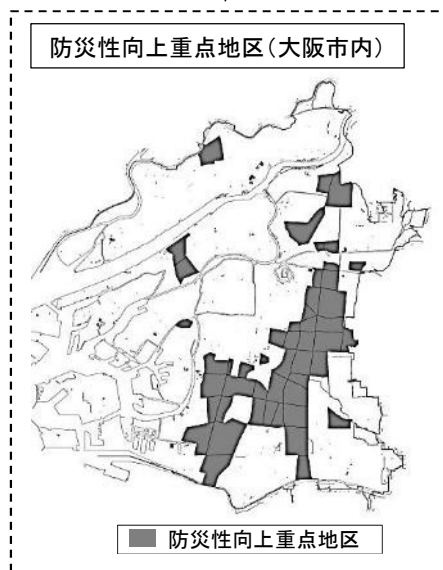
### ■ 災害に強いすまいとまちづくり促進区域の一覧表及び位置図

| 〔一次指定〕 (H9.3.24) (単位はha) |          |       | 〔二次指定〕 (H11.6.30) (単位はha) |                    |                   |       |
|--------------------------|----------|-------|---------------------------|--------------------|-------------------|-------|
| 市町名                      | 地区名      | 概ねの面積 | 市町名                       | 地区名                | 概ねの面積             |       |
| 豊中市                      | 庄内       | 425   | 豊中市                       | 服部西部               | 16                |       |
|                          | 豊南町      | 80    |                           | 高槻市                | J R高槻駅北           | 3     |
|                          | 豊中駅周辺    | 14    |                           | 柏原市                | J R柏原駅周辺          | 5     |
|                          | 蛍池駅周辺    | 6     |                           | 堺市                 | 東湊                | 2     |
| 摂津市                      | 千里丘西     | 5     | 計4市・4地区 26ha              |                    |                   |       |
|                          | 香露園      | 5     |                           |                    |                   |       |
| 守口市                      | 正雀       | 12    | 〔区域変更〕 (H14.9.20) (単位はha) |                    |                   |       |
|                          | 東部       | 397   | 市町名                       | 地区名                | 概ねの面積             |       |
| 門真市                      | 北部       | 461   | 東大阪市                      | 変更前<br>岩田・瓜生堂      | 38                |       |
|                          | 寝屋川市     | 香里    |                           | 変更後<br>若江・岩田・瓜生堂   | 59                |       |
| 大東市                      | 往道駅周辺    | 46    | (H15.3.25) (単位はha)        |                    |                   |       |
|                          | 四條畷市     | 中央    | 34                        | 市町名                | 地区名               | 概ねの面積 |
| 東大阪市                     | 徳庵駅周辺    | 19    | 摂津市                       | 変更前<br>千里丘西        | 5                 |       |
|                          | 岩田・瓜生堂   | 38    |                           | 変更後<br>千里丘西・香露園    | 26                |       |
|                          | 花園駅前     | 9     |                           | 合 計                |                   |       |
|                          | 布施駅周辺    | 39    |                           | 計19市町・36地区 2,358ha | 21市町・39地区 2,421ha |       |
| 八尾市                      | J R八尾駅周辺 | 65    |                           |                    |                   |       |
| 河内長野市                    | 本町長野町    | 5     |                           |                    |                   |       |
| 堺市                       | 湊        | 18    |                           |                    |                   |       |
|                          | 湊西       | 35    |                           |                    |                   |       |
| 高石市                      | 高石駅周辺    | 46    |                           |                    |                   |       |
|                          | 羽衣駅周辺    | 53    |                           |                    |                   |       |
| 和泉市                      | 和泉府中駅前   | 5     |                           |                    |                   |       |
| 泉大津市                     | 泉大津駅西    | 50    |                           |                    |                   |       |
|                          | 松之浜駅周辺   | 5     |                           |                    |                   |       |
| 忠岡町                      | 忠岡駅周辺    | 9     |                           |                    |                   |       |
| 岸和田市                     | 東岸和田     | 7     |                           |                    |                   |       |
| 貝塚市                      | 寺内町周辺    | 106   |                           |                    |                   |       |
| 泉佐野市                     | 泉佐野駅周辺   | 31    |                           |                    |                   |       |
| 阪南市                      | 尾崎駅周辺    | 31    |                           |                    |                   |       |



### ■ 防災性向上重点地区 (大阪市内)

| 市名  | 地区名       | 概ねの面積   |
|-----|-----------|---------|
| 大阪市 | 防災性向上重点地区 | 3,800ha |



## 用語の解説

本文中の※印のついている用語の解説です。

### ○大阪府インナーエリア再生指針

大阪市周辺のインナーエリアの再生や密集市街地の緊急整備に取り組むための指針として、府が平成15年3月に策定。国の都市再生プロジェクト「密集市街地の緊急整備」に対応して、大火の可能性の高い危険な密集市街地で重点的に整備すべき地区「アクションエリア」（7市11地区935ha、(大阪市を除く)）を選定するとともに、その後10年間（平成24年度）を目標として整備目標、取組みの方向性等が示したものの。

「木造密集市街地の整備改善」に関する部分が「大阪府密集市街地整備方針」に引き継がれており、現在、本指針は行政計画としての位置づけはない。

### ○大阪府建築防災啓発員制度

大阪府と包括連携協定等を締結している企業・団体の社員等で研修を受けた者を、「大阪府建築防災啓発員」として認定する制度で、啓発員は、職場や地域において住宅・建築物の耐震化や感震ブレイカーの必要性等の防災に関する知識の普及啓発を行う。

### ○延焼遮断帯

地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設と呼びこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間。震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担う。

### ○火災防ぎょ計画

木造の建築物が多い地域などの大規模な火災につながる危険性が高い地域として指定された地域において、効率的に消防活動を行うため、事前に策定しておく計画。

### ○感震ブレイカー

地震発生時に設定値以上の揺れを感知したときに、ブレイカーやコンセントなどの電気を自動的に止める器具。感震ブレイカーの設置は、不在時やブレイカーを切って避難する余裕がない場合に電気火災を防止する有効な手段。

### ○固定資産税の住宅用地の特例措置

土地に対する固定資産税が課税される年の1月1日（賦課期日）において、住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）についての特例措

置で、小規模住宅用地(200平方メートル以下の部分)については課税標準の6分の1となる。

### ○災害に強いすまいとまちづくり促進区域

密集市街地のうち、建築物の不燃化・耐震化の促進と、住宅・住環境や都市基盤施設の整備を総合的に行うことにより、災害に強いすまいとまちづくりを促進するため、大阪府災害に強いすまいとまちづくり推進要綱（平成9年3月）に基づき指定されている区域。現在、11市20地区、約2,072haを指定。

（一覧表及び位置図はP.43を参照）

### ○OGIS

地理情報システム（Geographic Information Systemの略）。地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術。

### ○住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）

密集市街地の防災性と住環境の向上を図るため、市町村の行う建替え促進、公共施設の整備等に要する費用に対して、国が補助する事業。

### ○準防火地域

市街地における火災の危険を防除するために都市計画法で定められた地域。建築基準法では、一定規模以上の建物は耐火建築物または準耐火建築物にすることや、屋根の構造や延焼の恐れのある外壁の開口部などに対し、規制が定められている。

### ○想定平均焼失率

市街地大火の危険性を判定するための市街地の「燃え広がりやすさ」を表す指標で、評価範囲内の1棟で出火があった場合、延焼がどの程度広がるかを評価する期待値を示す。算出方法は、1) GISを用いて算出する方法、2) 不燃領域率から算出する方法、3) 延焼抵抗率から算出する方法がある。

（\*詳細はP.44を参照）

### ○地区内閉塞度

建物倒壊による道路閉塞または火災による延焼の影響を受けずに、被災場所から地区外に避難できる確率。

対象地区の面積、幅員 6m 以上の道路延長、細街路の延長等のデータを基に計算される。計算結果が 5 段階中、1 または 2 であれば対象地区の閉塞する危険性は小さいとされている。

（＊詳細は P.46 を参照）

### ○地区防災計画

地域コミュニティにおける共助による防災活動の推進の観点から、市町村内の一定の地区の居住者及び事業者（地区居住者等）が行う自発的な防災活動について定めたもの。平成 25 年の災害対策基本法において「地区防災計画制度」が創設された。

### ○地籍調査

主に市町村が主体となって、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査。

### ○不燃領域率

市街地大火の危険性を判定する上で重要な指標で、市街地の「燃え広がりにくさ」を表すもので、建物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出する。

不燃領域率が 40% 以上で焼失率は急激に低下し、20～25% 程度となり、不燃領域率が 70% を超えると市街地の焼失率はほぼ 0 となる。（＊詳細は P.45 を参照）

### ○防災街区整備地区計画

密集市街地内の土地の区域において、延焼防止及び避難の確保と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よう都市計画に定めることができるもので、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第 32 条に規定されている。

### ○ワークショップ

地域にかかわる諸問題に対応するために、様々な立場の参加者が、経験交流や魅力的な共同作業を通じて地域の課題発見・創造的な解決策や計画案の考案・それらの評価などを行っていく活動。



**大阪府建築部 建築防災課**

〒559-8555 大阪府大阪市住之江区南港北1-14-16

大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー) 27階

TEL 06(6941)0351

ホームページ: <http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/misshu/>



令和3(2021)年3月発行