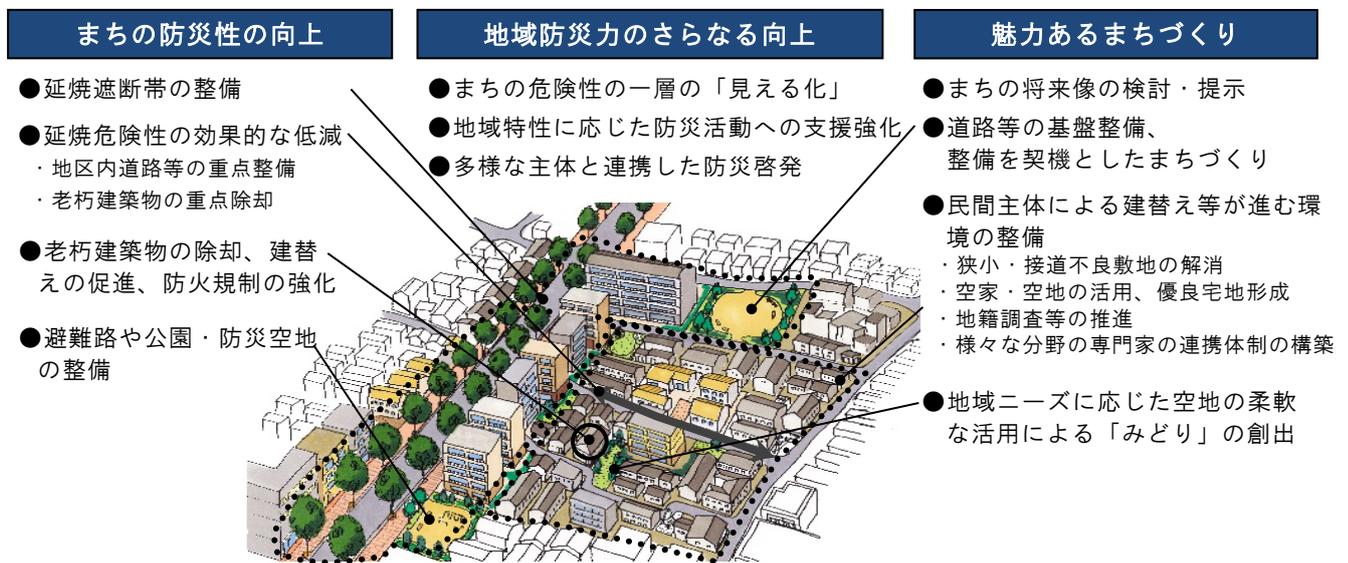


第4章 具体的な取組み

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、除却費補助や木賃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】



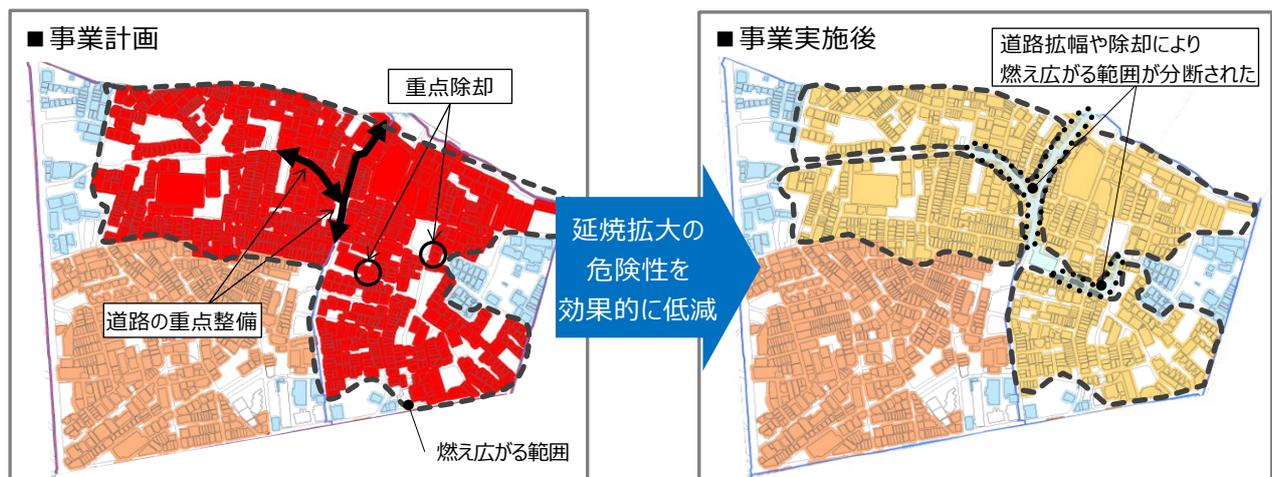
整備前



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、強力に除却を進めます。
 - ・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

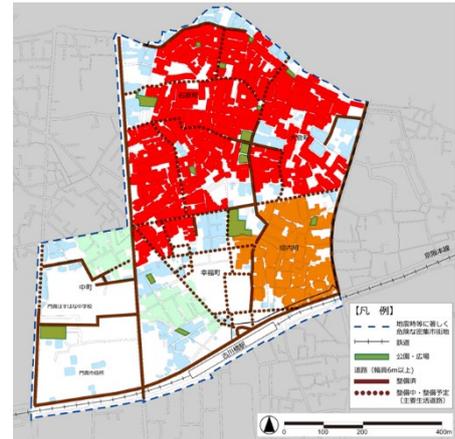
密集市街地整備には一定の時間を要することから、切迫する大規模地震に備えるためには、行政等が主体となった平常時のハード対策や災害発生時の消防・救助・救援活動など、いわゆる公助の取組みに加え、地域においては、命を守ることを最優先として、自助・共助の応急体制を整えておくことが求められます。

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み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、学区区、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】

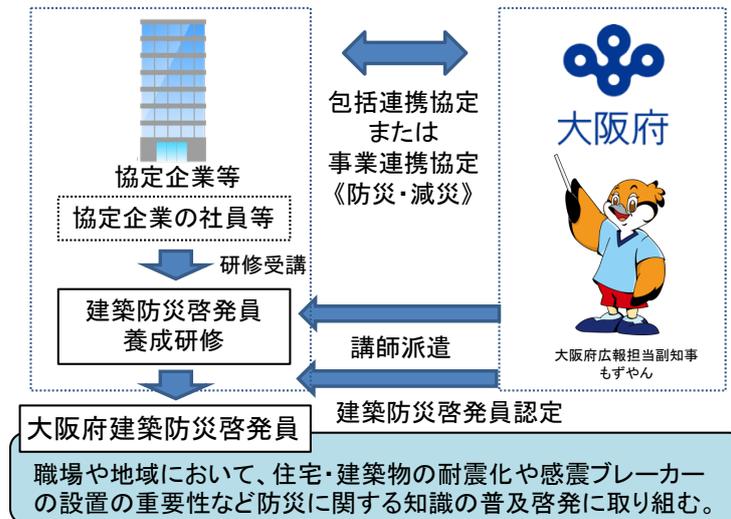
取組みの区分	取組み内容	
1) 家庭単位 で設備等を 備える取組 み	感震ブレーカーの設置促進	
	家具転倒防止器具の設置促進	
	住宅用消火器の設置促進	
	防災グッズの備えの促進	
	その他これらに類するもの	
2) 地域単位 での防災機 能の充実を 図る取組み	消防機能の充実	・ 消防水利の整備（民間水栓の活用含む） ・ 消防機器（街角消火器、消火ホース、可搬式ポンプ、スタンドパイプ、防火バケツ等）の設置
	防災関連施設の充実	・ 防災備蓄倉庫の整備、耐震性貯水槽の整備
	避難場所等の機能向上	・ 民地を活用した避難経路の確保、避難場所、避難路のバリアフリー化
	その他これらに類するもの	
3) 地域防災 力の実効性 を高めるた めの取組み	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
	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う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を感じ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】

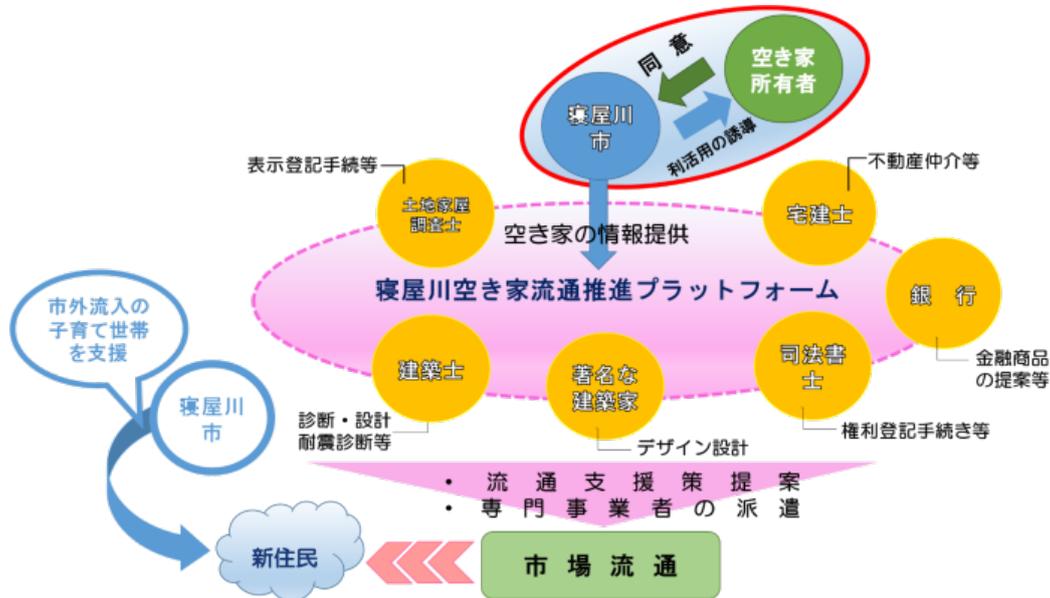


◆民間主体による建替え等が進む環境の整備

- ・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