

大阪府密集市街地整備方針

平成 26 年 3 月

大阪府

目 次

序 本方針の策定の背景・目的・位置付け等	1
第1章 密集市街地整備の状況	3
1 安全性の確保を図るべき密集市街地	
2 大規模な地震による被害の想定	
3 これまでの密集市街地整備について	
第2章 密集市街地整備の基本的な方針	17
1 密集市街地整備の目標・目指す方向性	
2 今後の取組みの方向性	
第3章 確実な目標達成に向けて	27
1 実効性の高い事業計画「整備アクションプログラム」について	
2 適切な進捗管理	
3 市に対する府の支援強化（府補助の拡充）	
4 密集市街地整備に関わる各主体の基本的な役割	
5 整備促進のための府の支援体制の強化	
用語の解説	35
(本文中の※印のついている用語について解説しています。)	
〔参考資料〕	37
1 密集市街地の整備目標に関する指標について	
2 住生活基本計画（全国計画）〈密集市街地関連部分の概要〉	
3 国土交通省 「地震時等に著しく危険な密集市街地」の公表	
4 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	

序 本方針の策定の背景・目的・位置付け等

(1) 方針策定の背景・目的

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木造住宅が集積した市街地が広がっています。このような密集市街地は、狭あいな道路や老朽化した木造住宅が数多く残っているなど、大規模な地震が起これば、火災等により甚大な被害が想定され、早急に整備していく必要があります。

大阪府では、昭和40年代後半から豊中市庄内地区の整備に取り組むなど、地元市と連携して、避難路や公園などの公共施設の整備、老朽木造住宅の建替えの促進などを通じて、府内の密集市街地の防災性の向上や住環境の改善に取り組んできました。大阪市も昭和50年頃から公共主導で面的に整備事業などを実施し、密集市街地の改善を図ってきました。

しかし、既成市街地の整備であることから、土地や建物の所有者など関係者が多数いるため合意形成に時間を要するなどの課題により、依然として防災上の観点から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。

今後、全国的に人口・世帯の減少が見込まれる中、特に密集市街地では、住民の高齢化や空き家・空き地の増加等によりまちの活力が低下し、地域の防災活動に支障が出ることも懸念されています。そのため、まちの居住魅力を高め、持続可能なまちへ転換していくことが求められています。こうした側面からも、その土台となるまちの安全性確保の重要性は一段と増しています。

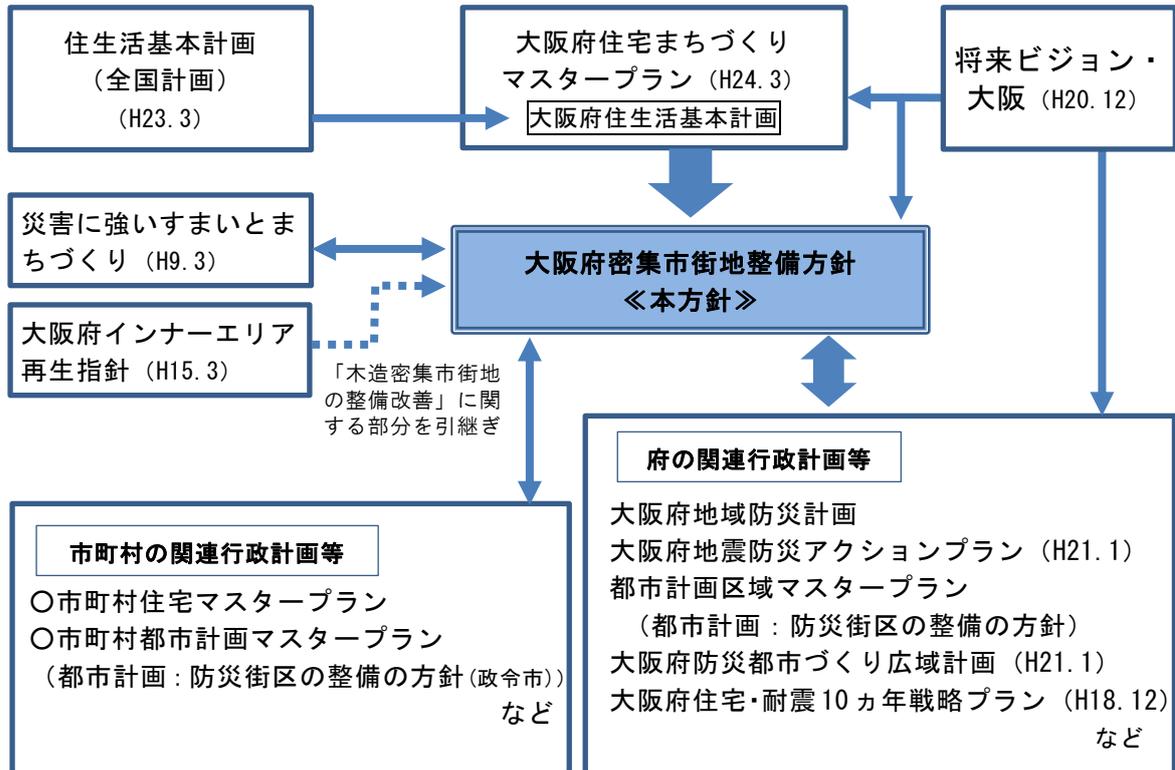
平成23年3月の東日本大震災では、これまで想定されていなかったような甚大な被害が発生し、災害に対する備えの重要性が再認識されました。こうした状況も踏まえ、大阪府では、平成25年度に南海トラフ巨大地震の被害想定を行い、密集市街地でも大きな被害が発生する危険性が高いことが明らかになりました。上町断層などを震源とする直下型地震を含め大規模な地震が発生する可能性が高まる中、まちの減災対策をより一層強力に進めていくことが求められています。

大阪府は、平成22年度にこれまでの取組みを検証して課題の洗い出しを行い、抜本的な見直しを検討するため、外部の有識者で構成する「大阪府密集市街地整備のあり方検討会」を設置し、平成23年3月に密集市街地の効果的・効率的な整備の方向性について提言をいただきました。また、国では住生活基本計画（全国計画）の見直しが行われ、平成24年10月には「地震時等に著しく危険な密集市街地」が公表されるなど密集市街地整備を取り巻く状況は大きく変化しています。

こうした新たな知見等を踏まえて、大阪府では、市等と連携して「地震時等に著しく危険な密集市街地」を中心として早急かつ確実に安全性を確保するための方向性等を示すものとして、本方針を策定することとしました。

(2) 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、大阪府住宅まちづくりマスタープラン（平成24年3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。



(3) 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（おおむね2050年）、大阪府住宅まちづくりマスタープラン（計画期間：平成23年度（2011年度）～平成32年度（2020年度））と整合を図り、平成32年度（2020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を行っていきます。

(4) 対象地区

地震時等に大きな被害が発生するおそれがある府内の危険な密集市街地を対象とします。

第1章 密集市街地整備の状況

1 安全性の確保を図るべき密集市街地

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※」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）。

平成24年にこれらの地区での進捗状況も踏まえた上で、平成23年3月時点の延焼危険性等の状況を調査して、今後も取組みが必要な地区を整理するとともに、これらの地区のうち重点的に改善を図る地区として、住生活基本計画（全国計画）に示す国の考え方にに基づき、市とともに抽出作業を行い、「地震時等に著しく危険な密集市街地」を設定しています。

なお、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を「防災性向上重点地区」として抽出し、公表しています。また、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「地震時等に著しく危険な密集市街地」を設定しています。堺市域においては、「災害に強いすまいとまちづくり促進区域」を対象に検討を行い、「地震時等に著しく危険な密集市街地」を設定しています。

（※「地震時等に著しく危険な密集市街地」については、平成24年10月に国土交通省から全国
の状況が公表されています。【参考資料 P41】）

《安全性の確保を図るべき密集市街地》

【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»

今後も取組みが必要な災害に強いすまいとまちづくり促進区域（今後も取組みが必要な地区 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。



【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。

安全性の確保を図るべき密集市街地の設定の考え方

【大阪域外】

災害に強いすまいとまちづくり促進区域
21市町39地区約2,421ha (H8・11年度指定)

各地区の状況調査の結果、整備水準〈1〉及び〈2〉が達成されておらず、今後も継続して整備に取り組む必要がある地区を整理 (H23年度)

整備水準
〈1〉不燃領域率※40%以上(国の基準と整合)
〈2〉消防活動困難区域※の解消

抽出

地震時等に著しく危険な密集市街地の設定

災害に強いすまいとまちづくり促進区域、大阪市の優先地区を対象に、以下の指標に基づき設定 (H23年度)

国の定める「延焼危険性等の把握の基準」(H15.7)を満たす(大阪域外は優先地区抽出時に検討)とともに、設定条件①かつ②に該当する地区を設定(①か②一方だけ:設定は市の任意)

【延焼危険性等の把握の基準】

- (ア)住宅の密集度・・80戸/ha以上
- (イ)延焼危険性・耐火に関する性能が低い住宅が大半
- (ウ)避難、消火等の困難性・・幅員4m以上の道路に接していない敷地に建つ住宅が過半

【設定条件】

- ①延焼危険性:不燃領域率40%未満
- ②避難困難性:地区内閉塞度※が5段階評価中、3~5に該当

抽出

【大阪域】

防災性向上重点地区
約3,800ha(H11年公表)

今後10年以内(H24まで)に不燃領域率40%以上の確保が見込めない地区を抽出(H14年度)

抽出

特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地
(優先地区)
約1,300ha(H14年度公表)

抽出

取組みの基本となる地区

【大阪域外】
災害に強いすまいとまちづくり促進区域
(今後も取組みが必要な地区)
11市20地区 約2,072ha

災害に強いすまいとまちづくり促進区域等
【大阪府全体】12市21地区 約5,872ha

【大阪域】
防災性向上重点地区
1市1地区 約3,800ha

重点的に改善を図る地区

【大阪域外】
6市10地区 約915ha

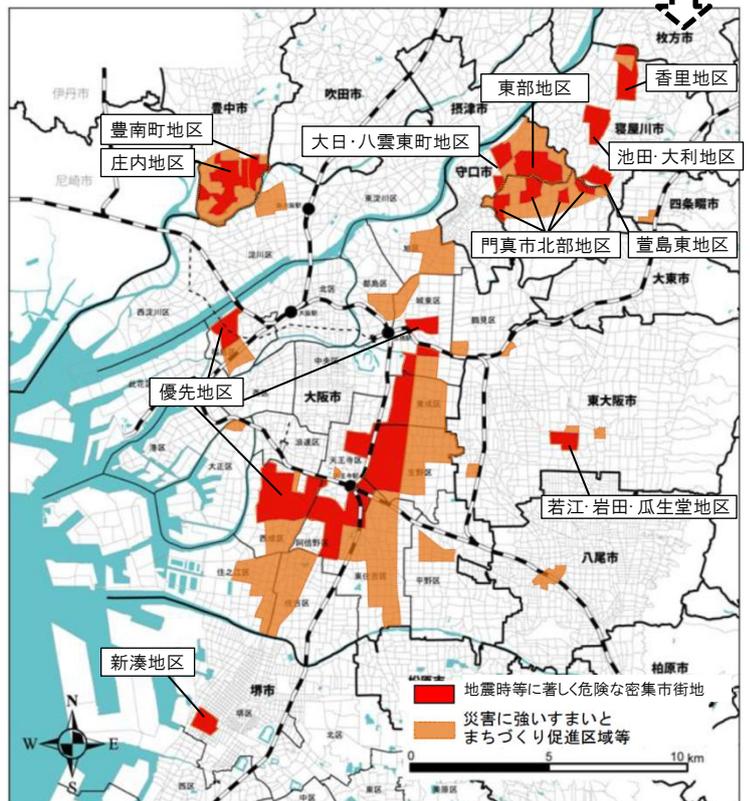
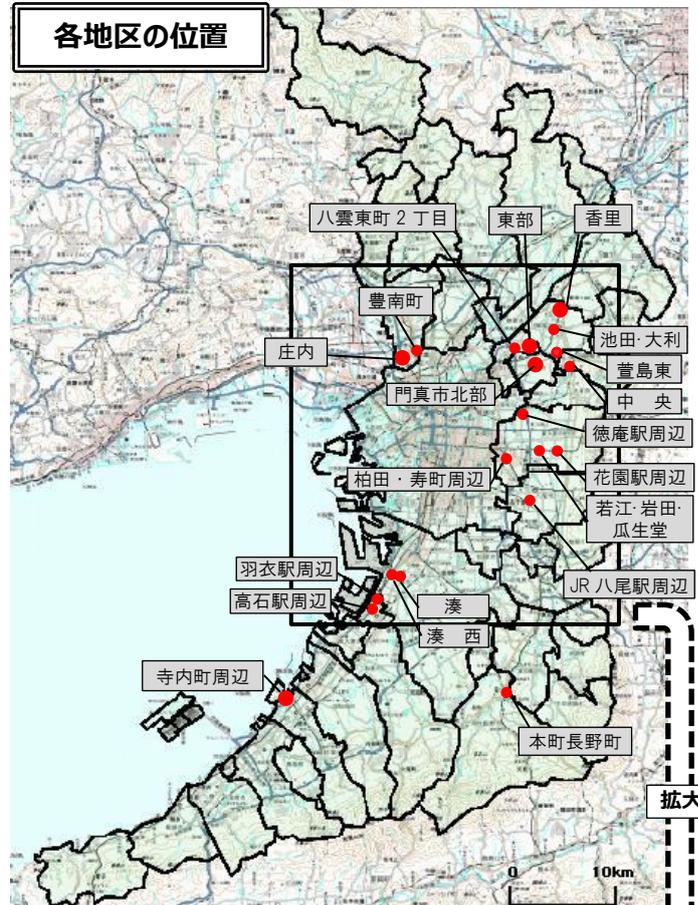
地震時等に著しく危険な密集市街地
【大阪府全体】7市11地区 約2,248ha
(平成24年10月国から公表)

【大阪域】
1市1地区 約1,333ha
※優先地区と同じ。面積を精査

安全性の確保を図るべき密集市街地について

◆災害に強いすまいとまちづくり促進区域等

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

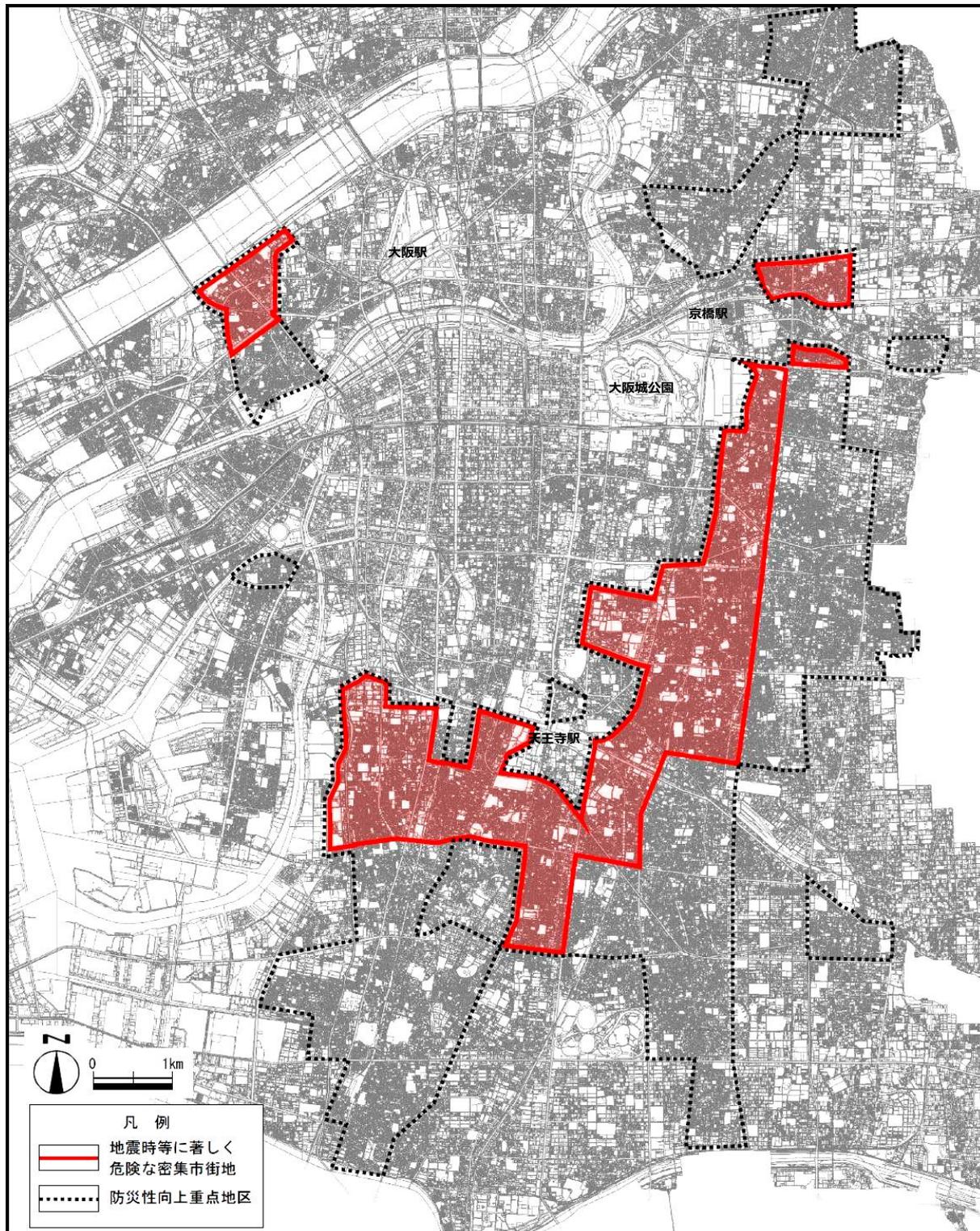


◆地震時等に著しく危険な密集市街地

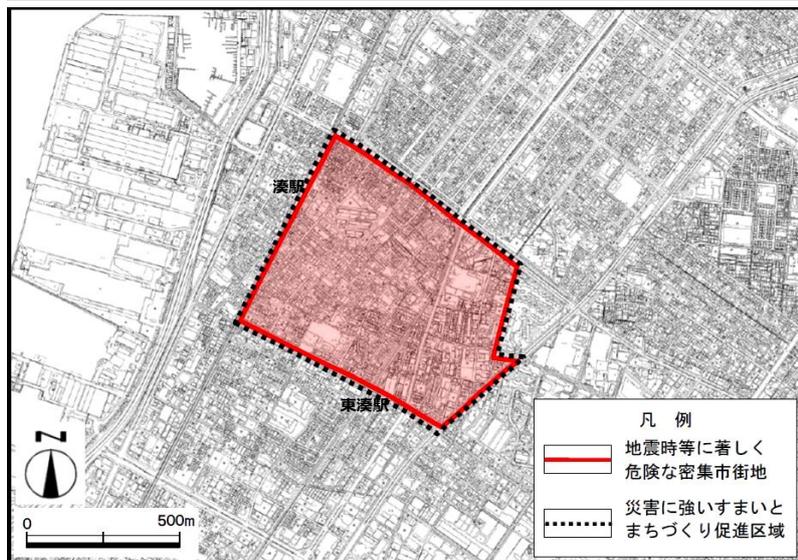
所在市	地区名	地区面積 (概数)
大阪市	優先地区	1,333ha
堺市	新湊	54ha
豊中市	庄内	189ha
	豊南町	57ha
守口市	東部	150ha
	大日・八雲東町	63ha
門真市	門真市北部	137ha
寝屋川市	萱島東	49ha
	池田・大利	66ha
	香里	101ha
東大阪市	若江・岩田・瓜生堂	49ha
7市	11地区	2,248ha

■「地震時等に著しく危険な密集市街地」の区域

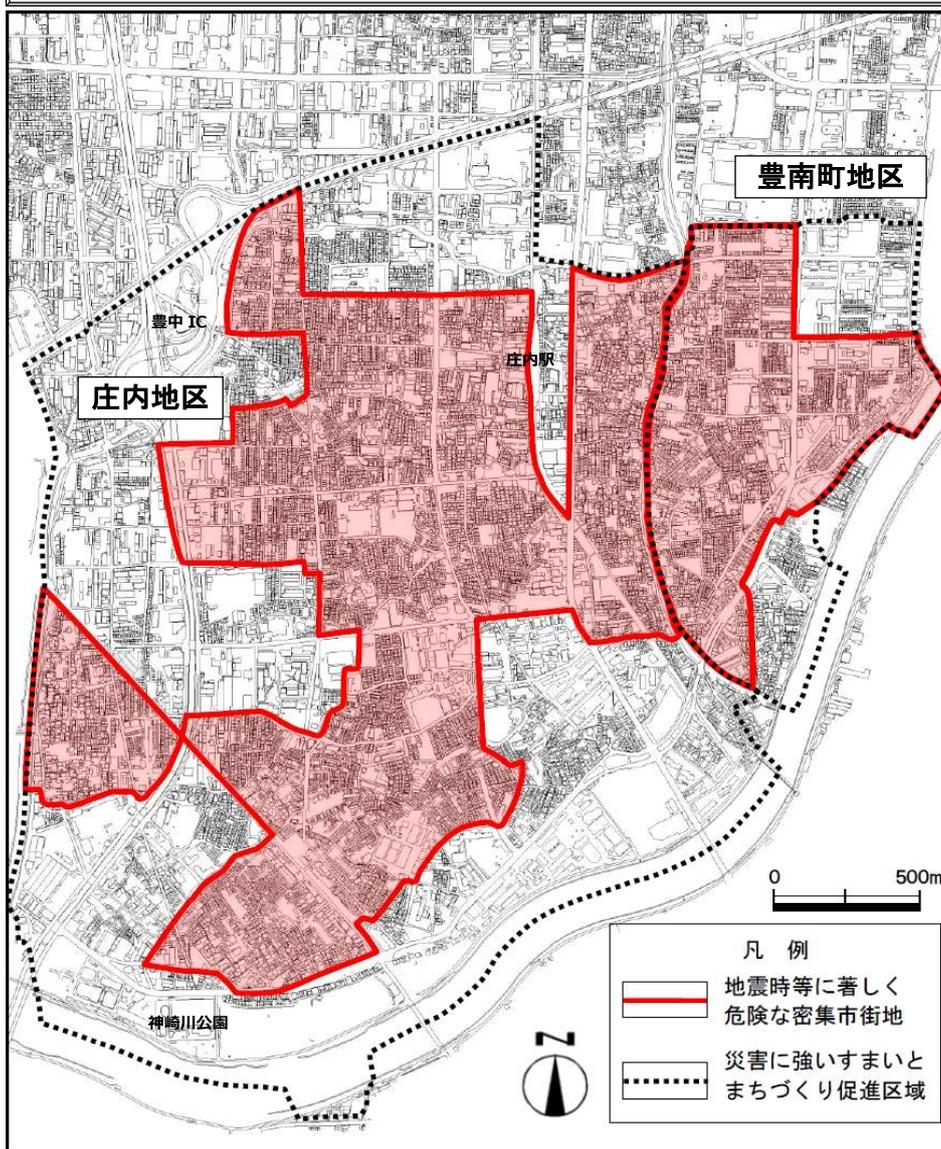
【大阪市】特に優先的な取組みが必要な密集住宅市街地（優先地区）



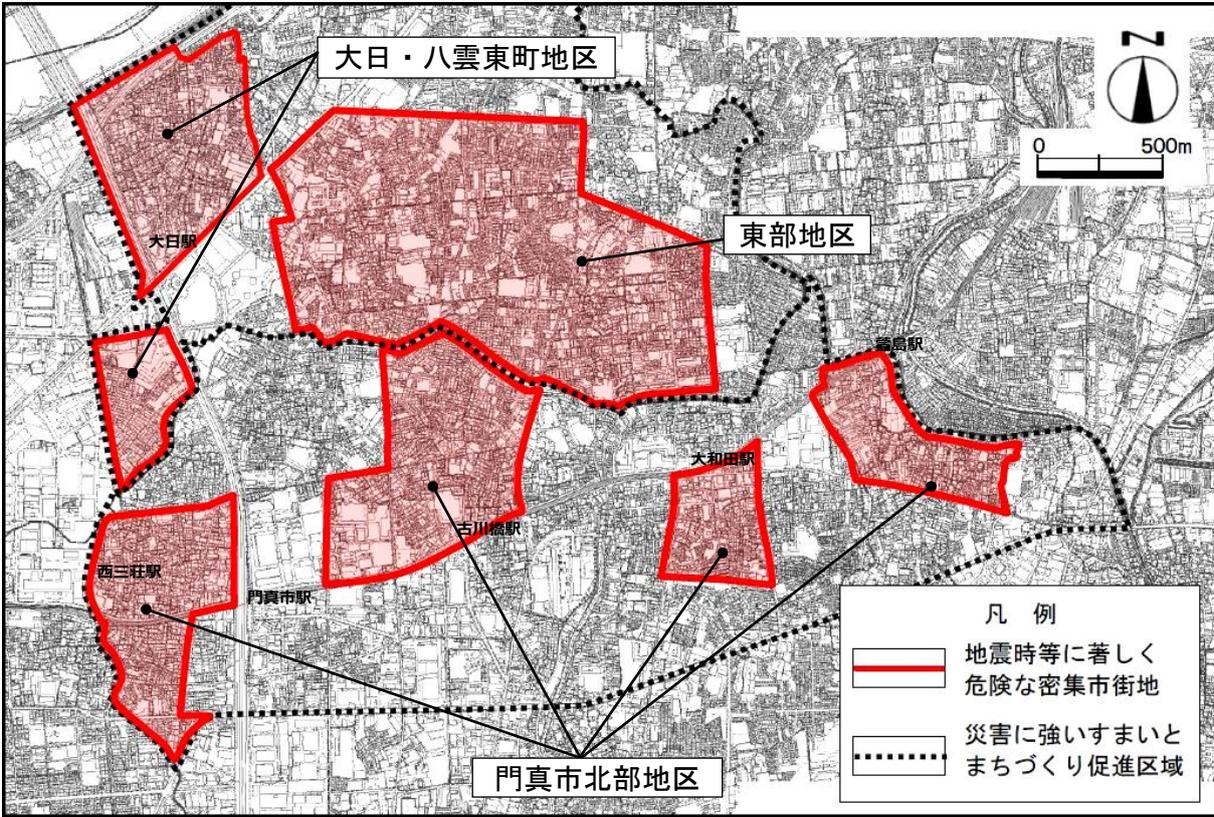
【堺市】新湊地区



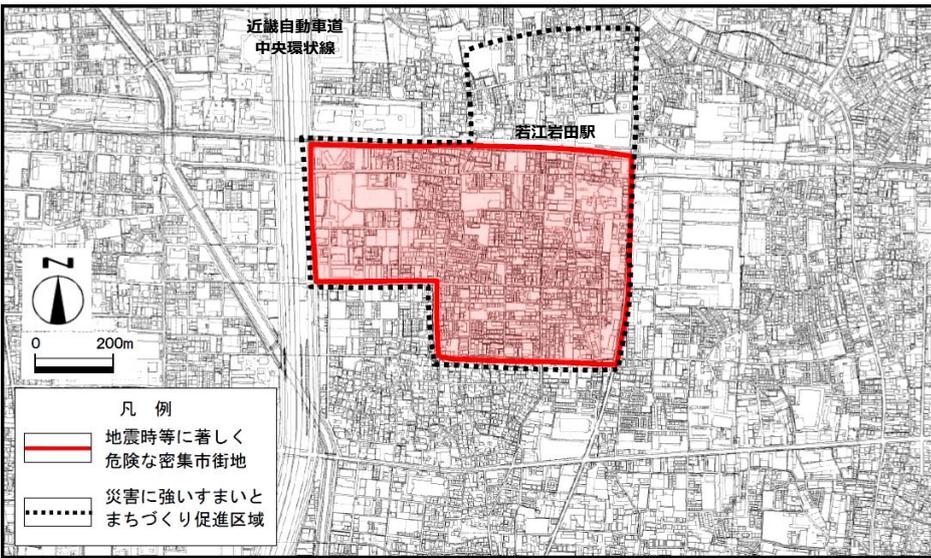
【豊中市】庄内地区、豊南町地区

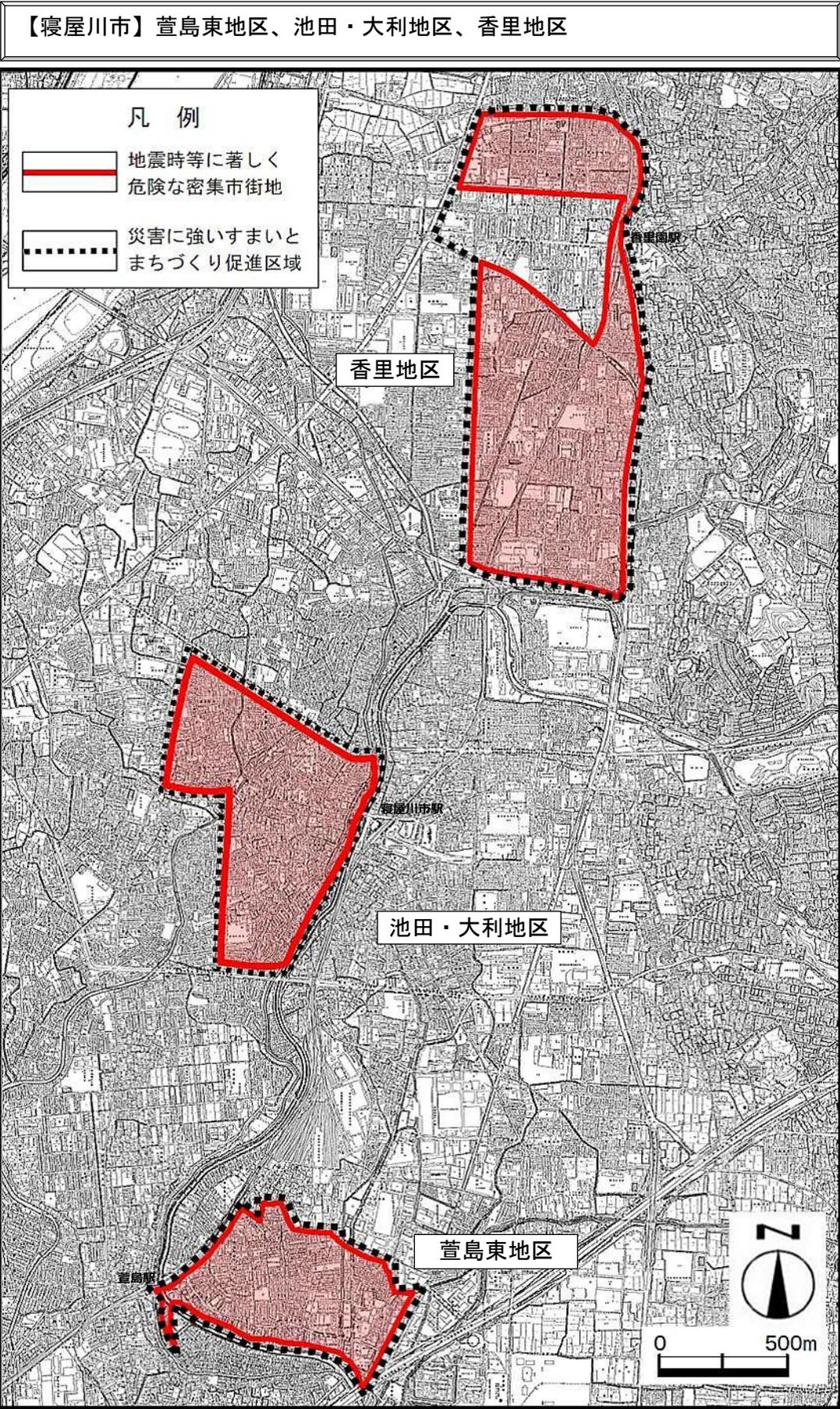


【守口市】 東部地区、大日・八雲東町地区 【門真市】 門真市北部地区



【東大阪市】 若江・岩田・瓜生堂地区





■「地震時等に著しく危険な密集市街地」等の不燃化の状況

老朽木造住宅が集積する密集市街地は、地震時に延焼拡大の危険性が高い地域です。市街地の燃えにくさを表す指標である不燃領域率をみると「地震時等に著しく危険な密集市街地」の状況は下表のとおりとなっています。市街地の焼失率が急激に低下する水準である40%を大幅に下回る地区もあります。

○不燃領域率について

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「燃えにくさ」を表します。建物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出します。

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となります。

(＊詳細はP38を参照してください)

◆地震時等に著しく危険な密集市街地の不燃領域率

所在市	地区名	地区面積 (概数)	不燃領域率 (平成23年3月現在)
大阪市	優先地区	1,333ha	38.9%
堺市	新湊	54ha	29.7%
豊中市	庄内	189ha	26.8%
	豊南町	57ha	24.9%
守口市	東部	150ha	28.8%
	大日・八雲東町	63ha	35.2%
門真市	門真市北部	137ha	32.8%
寝屋川市	萱島東	49ha	38.2%
	池田・大利	66ha	27.8%
	香里	101ha	34.8%
東大阪市	若江・岩田・瓜生堂	49ha	31.1%
7市	11地区	2,248ha	35.6%

※大阪市内では平成23年1月時点のデータに基づき算定しています。

- 災害に強いすまいとまちづくり促進区域の状況をみると区域全体（対象：21市町39地区 約2,421 ha）の不燃領域率は、39.5%（平成23年3月、地区内総平均）となっています。

不燃領域率40%以上が確保できた地区は、19地区 約322haで全体に対する合計面積の割合は13.3%となっています。

(＊災害に強いすまいとまちづくり促進区域の位置等：参考資料P48)。

2 大規模な地震による被害の想定

大規模な地震による府域の被害想定は以下のようになっています。特に地震に対し脆弱な構造となっている密集市街地では建物倒壊や火災により、甚大な被害が発生する危険性が高く、こうした地震に備え、早期に安全性の確保を図っていく必要があります。

(※これらの被害想定は今後の検討や新たな知見により修正される場合があります)

①南海トラフ巨大地震の被害想定(平成25年10月公表)

マグニチュード9クラスの南海トラフを震源とする地震が起これば、府域では、津波による甚大な被害とともに、倒壊・火災により最大で全壊約7万7千棟、死者約9百人という大きな被害が想定されています。

【建物被害(全壊)】

項目(単位:棟) ※ビルや集合住宅は1棟で計算	条件・定義	大阪府今回推計
総数		179,153
液状化		71,091
揺れ【建物倒壊】		15,375
津波		31,135
地震火災	冬・18時・1%超過風速	61,473
急傾斜地		79
参考	大阪府建物総数	2,530,162

倒壊・火災で全壊計約7万7千棟

【人的被害(死者)】

項目(単位:人)	条件・定義	大阪府今回推計
総数	《早期避難率が低い場合》	133,891
	《避難が迅速な場合》	8,806
揺れ【建物倒壊】 (うち、屋内取用物移動・転倒・屋内落下物)	冬・18時	735 (136)
津波	早期避難確率低	冬・18時 132,967
	避難迅速化	冬・18時 7,882
地震火災	冬・18時・1%超過風速	176
急傾斜地	冬・18時	2
ブロック塀、自動販売機等の転倒、屋外落下物		11
参考	大阪府 夜間人口	8,865,245
	大阪府 昼間人口	9,280,560

倒壊・火災で死者計約9百人

②断層を震源とする地震の被害想定(平成18年10月公表)

上町断層帯による地震では、揺れ等による建物全壊約3万6千3棟、火災による焼失約4万棟、死者約1万2千人の被害が想定されています。生駒断層帯による地震では、揺れ等による建物全壊約2万7千5棟、火災により焼失約8万9千棟、死者約7千8百人の被害が想定されています。(※夕刻/1%超過風速での想定)

【被害想定(概要)】(※夕刻、1%超過風速)

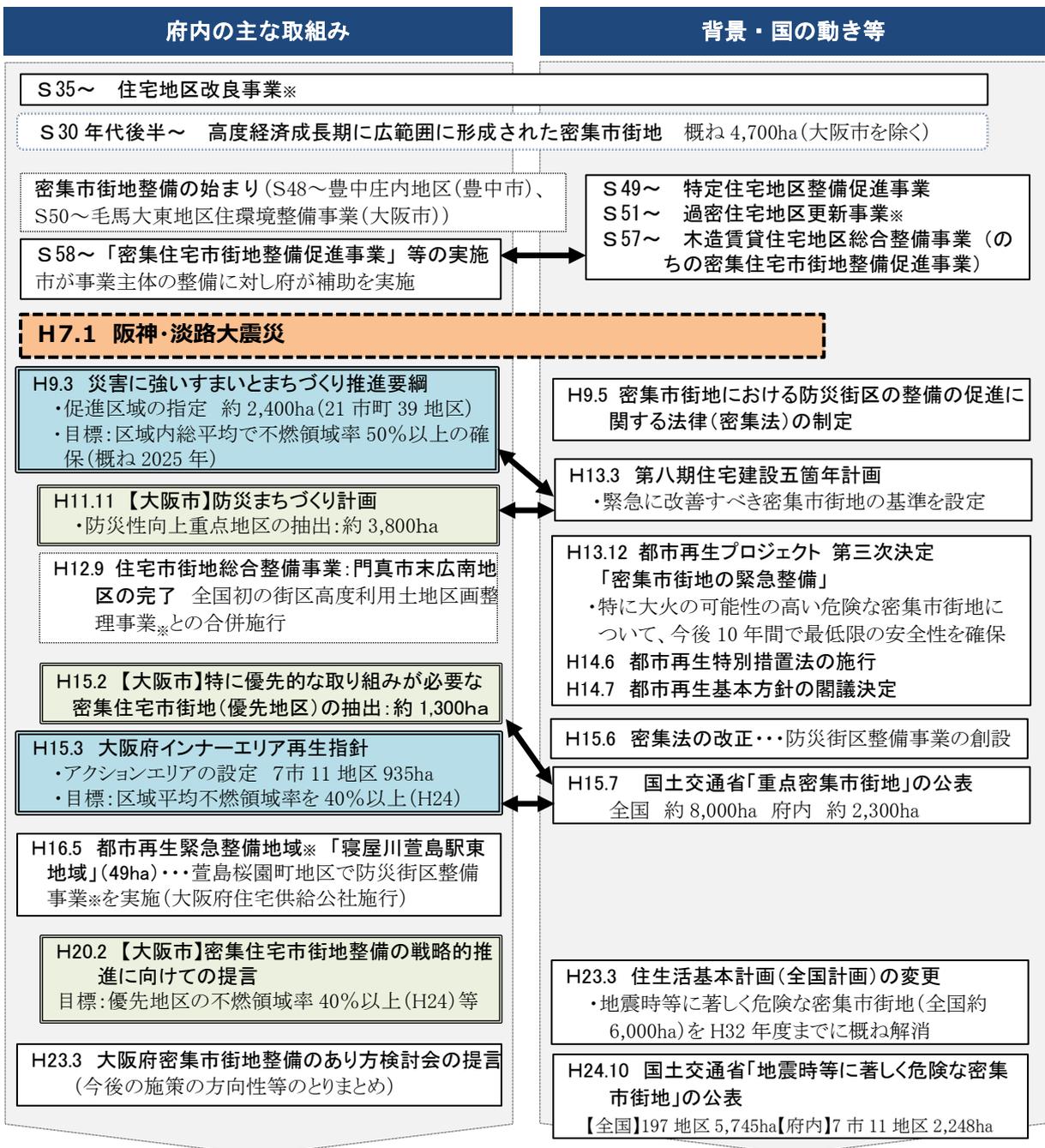
		上町断層帯	生駒断層帯	有馬高槻断層帯	中央構造線断層帯
地震の規模	マグニチュード	7.5~7.8	7.3~7.7	7.3~7.7	7.7~8.1
	計測震度	4~7	4~7	4~7	4~7
揺れ等による建物全壊棟数		363千棟	275千棟	86千棟	28千棟
焼失棟数		40千棟	89千棟	9千棟	8棟
死傷者数 【うち倒壊・火災が要因】		11.9千人 【11.3千人】	7.8千人 【7.6千人】	1.8千人 【1.7千人】	0.2千人 【0.2千人】

3 これまでの密集市街地整備について

大阪府では、昭和50年代から市への事業費補助などにより密集市街地整備に取り組んできました。

平成7年の阪神・淡路大震災では、多数の建物倒壊や市街地大火などの大きな被害が出たことにより、改めて密集市街地の危険性がクローズアップされました。これを受け、大阪府では、密集市街地整備に関する行政計画（「災害に強いすまいとまちづくり推進要綱」等）の策定を行い、取り組むべき地区を設定し、市と連携して道路・公園などの公共施設の整備や建築物の不燃化促進など防災性の向上を図ってきました。

◆密集市街地整備に関する主な取組み経過



(1) 密集市街地整備の実施状況

① 密集事業※の実施状況

大阪府では、密集市街地の主要な整備手法である密集事業を実施する政令市以外の市に対し、整備計画策定、道路・公園等の公共施設整備、老朽住宅の建替促進等の補助を行ってきました。

政令市を含む各市の密集事業に関する計画上の整備事業量・事業費に対する整備実績をまとめると以下ようになります。計画と実績には未だ大きな差があり、早急な安全性確保の観点から、効果的に整備を進めるため、計画の点検・見直し等が必要です。

◆ 密集事業による主な実施状況(整備事業量ベース)

事業項目	総事業量	整備実績(～H24)	整備割合
道路建設(用地、整備)	97,980 m ²	31,610 m ²	32%
公園等建設(用地、整備)	65,134 m ²	39,418 m ²	61%
老朽建築物等除却戸数	7,726 戸	3,129 戸	40%
建替促進 従前	9,225 戸	2,656 戸	29%
建替促進 従後	10,200 戸	2,643 戸	26%

* 総事業量は、各市が住宅市街地総合整備事業※の整備計画で設定している事業量から算出したものです。

② 密集事業促進の取組み状況

公共施設の整備などのほかにも、木造賃貸住宅の所有者や入居者に対するさまざまな支援を実施して整備を促進してきました。

支援区分	主な取組事例 ()は実施主体		
【1】木造賃貸住宅所有者への支援	①建設資金の融資あっせん	特定賃貸住宅建設資金融資あっせん制度(大阪府)	終了
		賃貸住宅建設資金融資制度(大阪市)	継続中
	②民間賃貸住宅建設資金利子補給制度(大阪府)		終了
	③暫定借地制度(大阪府) * 共同建替事業へ誘導するための借地に対する助成		終了
【2】木造賃貸住宅入居者への支援	①従前居住者への家賃補助	木造賃貸住宅建替家賃補助制度(各市及び大阪府) * 府ではH16年度終了	市では継続中
		従前居住者家賃補助制度(大阪市)	継続中
	②従前居住者の公営住宅等への移転あっせん制度(各市及び大阪府)		継続中

③ 支援体制の充実

密集市街地整備を推進するため、公民のパイプ役となる組織及び事業推進体制が必要であることから、第三セクターとして「大阪府まちづくり推進機構」を平成2年9月に設立し、事業の掘り起こしから建替えの支援までの活動に関わり、整備事業を促進してきました。(平成12年に大阪府都市整備推進センターへ統合、平成24年に公益財団法人へ移行)

(2) これまでの取組みを踏まえた課題の整理

これまでの密集市街地整備において、大阪府では地元市と連携して、①密集事業等によるまちづくり、②規制誘導手法の導入、③都市計画道路※整備事業（沿道一体型）の実施、④地域住民との協働のまちづくりを中心に、まちの安全性の向上を図ってきました。しかし、土地や建物の所有者などの多数の関係者がおり、権利関係の輻輳^{ふくそう}などのため整備が十分進んでおらず、危険な密集市街地が多数残っています。これまでの取組みの課題を整理すると以下のようになります。

① 密集事業等によるまちづくり

- 大幅な市街地改造を伴わずに整備が可能な地区では、沿道の住宅の建替えのタイミングを捉えた道路拡幅、木造賃貸住宅の共同・協調建替えによる不燃化や、道路・公園等の整備など密集事業を活用した効率的な整備を行ってきました。
- また、密集事業と土地区画整理事業※などの各種事業の長所を組み合わせた“合併施行”を実施し、効果的な都市基盤の整備やまちの不燃化を行っています。

【課題】

○整備に時間がかかり、整備効果がすぐに表れにくい

- ・ 地区内道路では部分的な整備の積み重ねが必要で、不燃領域率の向上等の整備効果が反映されるには、かなりの時間を要します。
- ・ 整備には土地・建物所有者などの関係者の理解と協力が必要であり、整備意向に事業が左右され、「いつになったらできるのか」を見通すのは困難な面があります。

○木造賃貸住宅の建替え件数の減少

- ・ 景気の低迷や関係者の高齢化等により、近年、特に木造賃貸住宅の建替え整備が進みにくい状況となっています。

○放置された木造賃貸住宅の発生

- ・ 空き家のまま放置されている木造賃貸住宅が発生しており、防災上・防犯上の問題が出てきています。

② 規制誘導手法の導入

大阪府は、「災害に強いすまいとまちづくり促進区域の整備に関する大阪府の基本方針」（平成11年度）に基づき、地元市に、密集市街地における防火・準防火地域※の指定拡大を働きかけており、指定が進んでいます。

◆密集市街地における防火・準防火地域拡大等の最近の状況

- 【平成16年2月】守口市：市街化区域全域に準防火地域を拡大
- 【平成17年3月】門真市：市街化区域全域に準防火地域を拡大
- 【平成22年7月】寝屋川市：市街化区域全域に準防火地域を拡大
- 【平成23年度】摂津市（4月）、四條畷市（7月）、堺市（12月）で準防火地域を拡大
- 【平成25年度】豊中市で防災街区整備地区計画※（庄内、豊南町地区）を施行（4月）、高石市で準防火地域を拡大（10月）

大阪市では、平成16年に住居系用途地域等において、建築物の防火性能の強化を条件

とした建ぺい率の緩和を導入することにより、不燃化を促進しています。

【課題】

- 準防火地域の指定拡大は、順次進んでいますが、準防火地域による規制では、2階建て以下の小規模な建築物等は準耐火建築物にはならないため、不燃領域率の低い地区などでは、それだけでは今後も十分に不燃化が進まない可能性があります。

③ 都市計画道路整備事業（沿道一体型）の実施

大阪府インナーエリア再生指針では、避難路や延焼遮断帯として機能する防災環境軸※を設定し、都市計画道路の整備と沿道建築物の不燃化の一体的な整備に取り組んできました。

【課題】

○行政の財政状況の悪化

行政の厳しい財政状況が続く中、公共事業への投資が減少し、その結果、実施できる都市計画道路整備事業等も限定的になっています。

○整備効果上の課題

既成市街地での都市計画道路整備事業等は非常に長期にわたるため、短中期的には、防災環境軸としての防災性向上の効果は限定的なものにとどまります。

④ 地域住民との協働のまちづくり

地域の状況に精通した方々の意見を整備やまちづくりルールに反映させるとともに、当事者意識と地域への愛着の醸成を図るため、まちづくりのための協議会やワークショップ※などにより地域住民との協働等による取組みを行っています。

◆協働等の手法の事例

協働等の手法	協働等の内容	主な取組地区
協議会方式	整備計画・整備手法に関する意見交換・検討、普及啓発活動等	大阪市生野区南部地区 豊中市庄内地区 寝屋川市萱島東地区
ワークショップ方式	まちづくりルールや公園計画の作成	大阪市生野区南部地区、堺市新湊地区、豊中市庄内地区、守口市大日八雲地区、寝屋川市萱島東地区

【課題】

- 地域住民との協働のまちづくりでは、地域住民の意見集約や合意形成等に時間を要することから、密集市街地全体からみると、取組みを行うことができた地区は限定的です。また、地区計画などの規制を含むまちづくりルールの導入などにおいては、地域住民の理解と協力を得るのに時間がかかります。

【これまでの取組みの課題まとめ】**①密集事業等の整備事業について**

- これまでの取組みは、早急な防災性の向上に必ずしもつながらないものもあり、整備計画の立て方の観点からも改善して、早期に整備効果を生み出すことができるようにしていくことが求められます。

②老朽住宅等の自律更新による安全確保について

- 密集市街地では、行政の支援を受けずに建て替えられている戸建住宅等が数多くあり、まちの安全性向上のためには、こうした住宅等を不燃化や耐震化につなげていくことが非常に重要です。住宅所有者等は、建替え時などに適切な安全性の確保に努めることが望まれます。
- そのために不燃化を促進する規制誘導は有効であり、住宅等が建て詰まっているなど、より不燃化を促進すべき地区においては、準防火地域による規制に加えて、それを補完する規制等を導入していくことも必要です。

③地域住民等の理解・協力について

密集市街地の整備には、地域住民等の理解・協力が不可欠であるとともに、一定の時間を要するため、それまでの間に地震が発生する場合にも備えて、避難や初期消火など地域の応急対応体制を確保するため、行政は、高齢化の状況など地域の課題も踏まえた上で、地域へ適切に働きかけていく必要があります。

④時間軸に応じた長期的な取組み

社会状況の変化等も踏まえ、それぞれの取組みに要する時間、期間を考慮した対応も行っていく必要があります。特に都市計画道路の整備など時間を要するものは、課題を着実に解決し、できる限り早期に着手していくことができる環境をつくっていくことが求められます。

加えて、地域の核となるような駅前等の再整備や低・未利用地の土地利用転換を促し良質な住宅の供給促進を図るなど、地域の居住魅力を向上させることにより、新しい住民が入ってきて、まちが活性化するという流れを生み出すことが、地域の安全性の向上にもつながり非常に大事です。

第2章 密集市街地整備の基本的な方針

1 密集市街地整備の目標・目指す方向性

大規模な地震等に備えて、密集市街地を燃えにくいまち、避難できるまちにするため、『平成32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』ことを目標とします。

それとあわせて、短期的には、すぐに起こるかもしれない地震に備えて、「逃げる」ことができるように地域の応急対応体制の充実・強化を図るとともに、中長期的には、密集市街地における災害に強い都市構造を形成し、大阪の成長を支える魅力あるまちをつくることを目指していきます。

密集市街地整備の目標・目指す方向性

1 災害に強いまちづくり

①燃えにくいまち、避難できるまちにする

【目標】

平成32年度までに地震時等に著しく危険な密集市街地を解消

◆解消のための整備水準

⇒延焼危険性または避難困難性に関する下記の整備水準の確保が必要

【整備水準】

○延焼危険性（市街地の燃えにくさ）

不燃領域率を40%以上とする

（原則として、地区全体で確保を目指す）

○避難困難性

地区内閉塞度を5段階評価中の1または2にする

* 整備水準に関する指標の詳細については、『[参考資料]1 密集市街地の整備目標に関する指標について』(P38・39)を参照

あわせて、延焼遮断帯※や地域拠点等の整備により、災害に強い都市構造の形成に取り組む

②「逃げる」ための緊急の備え

すぐにでも起こるかもしれない地震等に備えて、「逃げる」ための地域の応急対応体制の充実・強化

2 大阪の成長を支える魅力あるまちづくり

都心近接性を活かして、多様な世帯が住まう、職住遊学が融合した緑豊かな都市型住宅地として再生

2 今後の取組みの方向性

限られた時間の中で、「地震時等に著しく危険な密集市街地」を解消していくため、これまでの取組みや社会経済状況の変化を踏まえて、下図に示す考え方に基づき取組みの強化等を行い、安全性向上のスピードアップを図っていきます。

次頁に、整備の目標、目指す方向性とそれを達成するための取組みの方向性についてまとめます。こうした考え方を踏まえつつ、各市ではそれぞれの地区の特性に応じて安全性の確保に取り組んでいきます。



これからの密集市街地整備の目標と取組みの方向性について

整備の目標・目指す方向性

1 災害に強いまちづくり

①燃えにくいまち、避難できるまちにする

【目標】平成32年度までに「地震時等に著しく危険な密集市街地」を解消

解消の水準：市街地が焼失する割合が大幅に低減する不燃領域率40%以上の確保、あるいは地区外へ避難ができる水準の確保

あわせて、延焼遮断帯や地域拠点等の整備により、災害に強い都市構造の形成に取り組む【長期的取組み】

②「逃げる」ための緊急の備え

すぐにも起こるかもしれない地震等に備えて、「逃げる」ための地域の応急対応体制の充実・強化【短期的取組み】

2 大阪の成長を支える魅力あるまちづくり

都心近接性を活かして、多様な世帯が住まう、職住遊学が融合した緑豊かな都市型住宅地として再生【長期的取組み】

取組みの方向性

(1) 著しく危険な密集市街地の解消

①地区公共施設（道路・公園）の重点的整備

・必要性の高い施設に絞り込み、重点的に事業実施

②老朽住宅の除却促進の強化

燃えやすく、壊れやすい建物を徹底的に減らす

老朽住宅除却 14,000 戸※

・除却に特化した活用しやすい補助制度
・住宅税制を活用した除却促進

③防火規制の強化

・準防火地域の拡大に加え、小規模建物を不燃化する地区計画等を導入

④耐震改修促進の強化

・密集市街地における地域への働きかけ強化、負担の少ない改修の促進

(2) 防災性の向上とともに成長を支える魅力あるまちづくり

①延焼遮断帯の整備

・延焼遮断帯の核となる広幅員の道路について密集市街地対策として整備を早期化、遮断効果の先行的な確保

②地域拠点等の整備

・地域のポテンシャルを活かした防災拠点の整備や大規模道路沿道の土地利用転換等を誘導

(3) 地域防災力の向上

・まちの危険度情報や対策等に関する地域住民等への周知を徹底し、地域の防災意識の向上を図り、自助・共助の防災活動や密集事業等への事業協力を促進

※補助制度の活用等に加え一般の建替え等も含めた総除却戸数（除却促進方策を検討中の堺市分は除く）【大阪府試算】

(1) 著しく危険な密集市街地の解消

①地区公共施設（道路・公園）の重点的整備

【取組みの考え方】

- これまで市では、密集市街地の整備計画等において、道路・公園などの整備すべき公共施設を位置付けて、それぞれを土地・建物の所有者等の建替え等のタイミングに合わせて徐々に整備を進めてきました。そのため、部分的な整備にとどまっており、延焼を抑える空地や避難路としては十分な効果が表れていないケースもあります。
- 限られた時間の中で、目標を達成するためには、各施設の必要性や整備の進捗見込みを精査して、必要性が高くかつ事業効果が高い施設を重点的に整備し、避難路としての機能を確保するなどの整備効果を生み出していくことが必要です。

【取組みの方向性】

◆ 重点的に取り組むエリアを設定して地区公共施設を集中的に整備

市は、地震時等に著しく危険な密集市街地のうち、延焼危険性、避難困難性とも整備水準未滿の特に危険性が高く、規制誘導だけでは安全性の確保が見込めないエリアにおいて、道路や公園などの地区公共施設の集中的な整備等により安全性の確保を図る「取組重点地区」を設定して、整備の強化を図ります。

府は、市の公共施設整備におけるこうした事業効果の高いエリアでの取組みに補助を重点化して、目標の達成を支援していきます。

◆ 積極的に事業協力を働きかけ、事業の早期完了を促進

土地・建物所有者や賃貸住宅入居者の建替えや移転のタイミングに合わせて整備を進めてきたこれまでの整備手法から、積極的に関係者に事業協力を働きかけや、必要に応じ移転補償も実施するなど、整備の早期完了を図っていきます。

②老朽住宅の除却促進の強化

【取組みの考え方】

- 密集市街地には未だ老朽化した木造賃貸住宅が数多く残っています。しかし、社会経済情勢の変化により賃貸住宅経営の見通しが立ち難いことや、所有者の高齢化などから建替意欲は低下しており、まちの安全性確保には、建替えにこだわらず倒壊や延焼の危険性が高い住宅の除却を強力に促進していく必要があります。
- また、こうした老朽化した木造賃貸住宅には空き家も多く、防災面だけでなく防犯面などの問題もあり、老朽化した空き家の除却を促す観点から、様々な方策を講じていく必要があります。

◆密集市街地内の木造賃貸住宅の空き家状況

府内の密集市街地内3駅周辺（阪急線庄内駅、京阪線古川橋駅、近鉄線若江岩田駅の1km圏内）で調べた木造賃貸住宅の空き家率は、約3割とかなり高い割合になっています。

【密集市街地内にある駅周辺の
木造賃貸住宅の空き家状況】

総戸数	空家戸数	空き家率
15,504 戸	4,806 戸	31.0%

（平成22年3月大阪府居住企画課調べ）

【取組みの方向性】

燃えやすく、壊れやすい建物を徹底的に減らすため、下記の取組みを進めていきます。「地震時等に著しく危険な密集市街地」の解消のため、こうした取組みや一般の建替え等を含め、平成32年度までに老朽住宅14,000戸の除却を図っていきます。

（なお、この除却戸数は、各市の取組み予定や建替えトレンド等を考慮して府が試算したもので、除却促進方策を検討中の堺市分は除きます。）

◆老朽住宅の除却促進の補助制度の導入

- ・ 老朽住宅の除却のスピードアップを図るため、所有者の費用負担を軽減する市による補助制度の導入を進めていきます。
- ・ 府市は、（公財）大阪府都市整備推進センターなどと連携し、住宅所有者等に対して、老朽住宅等を放置することの危険性や除却のための支援制度の情報提供やPRをしっかりと行っていきます。

◆税制を活用した老朽住宅の除却促進の取組み等

- ・ 老朽住宅除却をより一層促進するため、市等と連携して、固定資産税等の税制を活用した方策の導入を図ります。国において法改正や制度創設が必要な場合には、積極的に国へ提案するなどにより具体化を図っていきます。

【取組みイメージ】

◆老朽空き家の住宅用地特例の適用適正化

活用見込みのない老朽化した長期空き家の固定資産税の特例の適用解除

◆老朽家屋除却後の跡地に対する固定資産税の減免

老朽家屋を除却した敷地について、更地であっても一定期間、住宅用地特例並みに固定資産税を軽減

③防火規制の強化

【取組みの考え方】

- 密集市街地では、行政の支援を受けていない民間による建替えなども進んでいます。
こうした建物の不燃化には、広い範囲にわたって効果が高い準防火地域などの規制誘導方策の導入が効果的です。
- これまでは3階建て住宅への建替えが多くみられましたが、地価下落の影響等で今後は2階建て住宅も増えていくことが想定されます。こうした状況も踏まえ、準防火地域による規制では不燃化されない2階建て住宅等の小規模な建築物の不燃化を促進する方策も必要です。

【取組みの方向性】

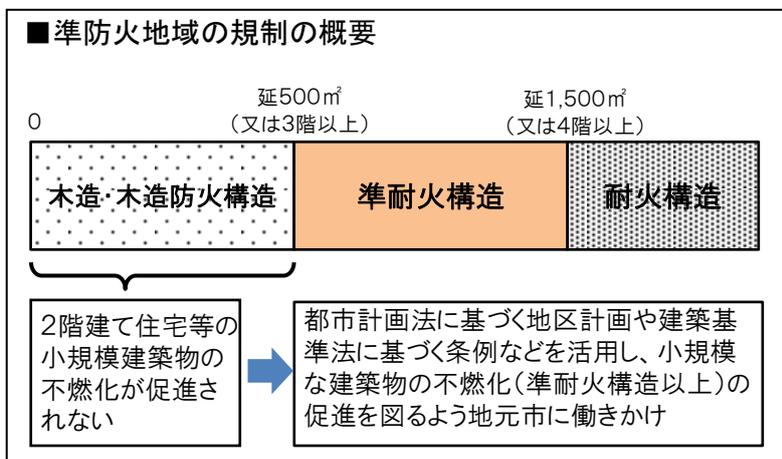
◆密集市街地における準防火地域の指定拡大

密集市街地での準防火地域指定は順次拡大してきましたが、まだ十分ではない地域もあり、引き続き府は、地域指定の主体である市に働きかけ、拡大を図ります。

◆2階建て住宅等の不燃化を図る新たな防火規制の導入

不燃領域率が低いなど延焼する危険性の高い地区では、2階建て住宅等を準耐火建築物等とする新たな防火規制等の導入に取り組めます。

規制のための手法としては、防災街区整備地区計画による建築物の構造規制や、建築基準法に基づく条例による規制などがあり、地元市では地区の状況に応じて適切な手法の導入を図っていくとともに、府は導入に向けてノウハウの提供など技術的な支援を行っていきます。



④耐震改修促進の強化

【取組みの考え方】

これまで密集市街地において木造住宅の耐震改修を行うことは、不燃化されていない木造住宅が残る可能性を高めることから、特に老朽化の著しい住宅については、建替え・除却に誘導することを基本としていました。

しかし、現状よりも少しでもまちの安全性を向上させるという観点から、負担が大きい建替えによる不燃化だけでなく、住宅の耐震改修にも積極的に取り組んでいくことが必要です。その際には、地域の状況に応じた改修内容にすることや、できるだけ多くの耐震改修が進むよう所有者の負担を軽減する視点も重要です。

【取組みの方向性】

- 密集市街地においても、積極的に戸建住宅等の耐震改修を促進していきます。

ただし、整備すべき主要生活道路の沿道等では建替えを誘導していくなど、地区の整備計画等に合わせて対応していきます。

◆バリアフリーや省エネなどのリフォームと併せた耐震化のPRの実施

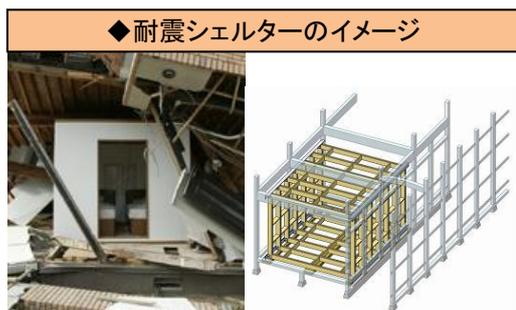
居住環境を改善するためのバリアフリーや省エネのためのリフォームに合わせて耐震改修を行えば、費用の軽減や工事の短縮につながる場合もあります。そうした利点等をPRなどにより耐震改修の促進を図ります。

◆「命を守る」改修工事の促進

費用等の面から全面的な耐震改修が困難な場合には、少なくとも住民の命を守るという観点から、耐震シェルター※など簡易な改修を、地域の耐震化の方向性も踏まえつつ促進していきます。

◆防火改修とセットの耐震改修を促進する取組み

不燃領域率が低いなど延焼する危険性の高い地区内の住宅等では、耐震改修に合わせて防火改修を行うことも延焼抑止に有効です。そのため国の交付金制度の有効活用などを市に働きかけていきます。



※国土交通省資料より

(2) 防災性の向上とともに成長を支える魅力あるまちづくり

①延焼遮断帯の整備促進

【取組みの考え方】

延焼遮断帯の核となる広幅員の道路は、密集市街地では土地や建物の所有者などの多数の関係者がおり権利関係も複雑であるため、その調整に時間がかかることなどから、整備が進んでいないものがありますが、大規模な地震等に対する安全を確保するために、市街地の不燃化だけでなく、延焼拡大を抑止する延焼遮断帯の整備も重要です。

【取組みの方向性】

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、様々な手立てを活用して延焼遮断帯の整備に向けた取組みを進めていきます。

【大阪府の取組み】

◆密集市街地内の広幅員の道路等の整備早期化の促進

府の道路整備は広域交通ネットワークの形成等に重点化せざるをえない現状を踏まえ、密集市街地内の広幅員の道路（都市計画道路等）については、延焼遮断空間の確保の観点から、密集市街地整備のための国の交付金事業の活用などにより、整備の早期化を促進します。

◆早期着手が困難な道路では、密集事業等の活用により延焼遮断効果を早期確保

早期に着手が困難な道路については、道路整備に先行して、市と連携して密集事業などにより老朽住宅の除却、用地の買収等により空地の確保を図るとともに、規制誘導による沿道の不燃化の促進などにより、延焼遮断効果の早期確保を図っていきます。



延焼遮断帯整備 促進事業

密集市街地内の広幅員の道路（都市計画道路等）を、延焼遮断空間の確保の観点から整備促進。早期着手が困難な道路は、様々な方策を組み合わせ対応

①整備事業費の確保

密集市街地対策として通常の道路事業と別の予算枠を確保し、延焼遮断帯の核となる広幅員道路の整備を促進



②延焼遮断効果を確保する その他様々な取組み

早期着手が見込めない道路では、密集事業等により、先行的な建物除却、用地取得等を促進

②地域拠点等の整備

【取組みの考え方】

○ 府内の密集市街地は、都心に近接する交通至便な地域にあります。防災性の向上とともに、その立地ポテンシャルを活かして、都市居住を促進する良好な住宅地として大阪の成長を支える魅力あるまちづくりを行っていくことが必要です。

そのためには地域の核となる拠点的なエリアの再整備、大規模道路沿道や低・未利用地の土地利用転換の促進など、職住遊学の融合した緑豊かなまちを目指して地域の活性化を図っていきます。

【取組みの方向性】

◆地域のポテンシャルを活かした防災拠点の整備

地域の防災拠点となるような駅前等において、防災性の向上とともに、地域の状況に応じて、生活利便・支援機能の充実、都市居住の促進を図る良質な住宅の供給などを行う再開発やリノベーションに取り組んでいくとともに、関係する地権者等に対してまちづくりの機運を醸成するための働きかけを行っていきます。

◆大規模道路沿道や低・未利用地の土地利用転換を促進するための働きかけ強化

大規模道路の沿道や、老朽木造賃貸住宅や空き家、駐車場などの低・未利用地を、良質な集合住宅など地域の活性化に資する施設への利用転換等を促進するため、地元市や（公財）大阪府都市整備推進センターと連携して、土地利用状況や土地所有者等のまちづくりに対する意向等の把握を進めるとともに、所有者等に対する働きかけを強化していきます。

また、民間事業者とのマッチングを円滑に進めるための仕組みなど土地利用転換を検討する所有者等を支援するための方策や、地域緑化を促進するための方策などについても検討していきます。

(3) 地域防災力の向上

【取組みの考え方】

- 老朽住宅の除却、道路・公園の整備など密集市街地の安全性を向上するための事業の掘り起こしには、事業の意義や内容について、地域住民をはじめとしたまちづくりに関わる人たちの理解や意識の共有化が非常に重要です。
- また、市街地整備には一定の時間を要するため、すぐにでも起きるかもしれない地震に備えて、地域では「逃げる」「^{しの}凌ぐ」ことができるよう自助・共助の応急体制を整えておくことが求められます。
- そのため、地域住民等がまちづくりや防災に対する意識を高めるとともに、災害発生時には適切に行動できるよう、地震時等に著しく危険な密集市街地を中心に地域の危険性も踏まえて、働きかけをきめ細かく行っていく必要があります。

【取組みの方向性】

◆まちの危険度情報や対策に関する地域住民等への周知の強化

地元市は、災害時の密集市街地の危険性と必要な対策などに関する地域への周知を徹底するため、防災講演会や啓発資料の配布など地域住民等へきめの細かい働きかけを展開していきます。府も体制の強化等を図り、市の取組みを支援していきます。

◆地域の防災まちづくり活動への支援

- ・ 市は避難訓練や防災マップ作成など地域の防災まちづくり活動の支援や相談体制の充実を図っていきます。府も体制の強化等を図り、市の取組みを支援していきます。
- ・ まちづくりに関する計画・ルール作成など地域の主体的なまちづくり活動について、国や関係機関の支援制度の活用などにより支援していきます。
- ・ こうした取組みを効果的に進めるため、災害時要援護者の支援における福祉分野など様々な取組みとも連携して地域への支援体制の強化も図っていきます。

第3章 確実な目標達成に向けて

密集市街地の安全確保の目標を確実に達成するには、前章で示した取組みの強化をしっかりと実行していくことができる環境・体制を整えることが必要です。

市では実効性の高い事業計画を策定するとともに、その進捗管理をしっかりと行い、府は、市の事業計画の検討や進捗管理に参画して助言等を行うとともに、市への財政的・人的支援を拡充するなど、府市が連携して着実に密集市街地整備を進めていきます。

1 実効性の高い事業計画『整備アクションプログラム』について

整備主体である市は、「地震時等に著しく危険な密集市街地」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」を策定します。（*市に同等の計画がある場合にはそれを整備アクションプログラムとみなします）

①整備アクションプログラムの内容

◆地区の状況に応じた整備目標の設定

- ・ 各地区の状況を考慮して、市が整備の目標【H32年度までに燃えにくさを確保するか（不燃領域率40%以上の確保）、あるいは避難ができるようにするか（避難困難性を改善し、地区内閉塞度1あるいは2の確保）】を設定。

◆整備目標の達成を図る具体的な取組みの内容、事業量を明示

- ・ これまでの民間による建物の建替え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て、道路・公園など地区公共施設の整備、老朽住宅の除却などについて、どのような取組みを進めていくかを示すとともに、年次計画など必要事業量を設定。

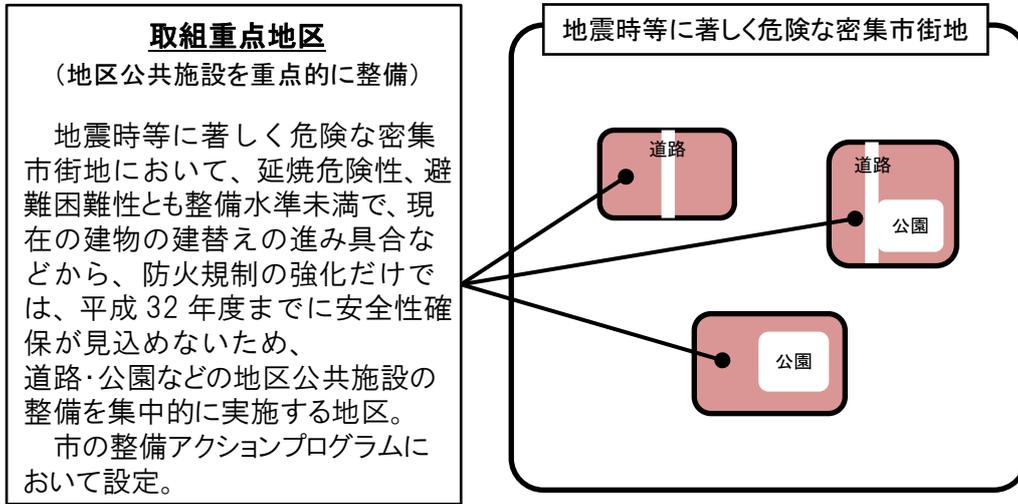
◆地区公共施設（道路・公園）を重点的に整備するエリア「取組重点地区」の設定

- ・ 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、重点的に整備に取り組む地区として「取組重点地区」を設定して、集中的に整備を行っていくことを基本とします。

府は、確実な目標達成に向けて、こうした効率的な取組みを誘導するため、地区公共施設の整備においては、取組重点地区内での事業に府補助を重点化していきます。

（現在の取組重点地区の設定予定は次ページの表のとおりとなっています。現在、各市と地区設定の詳細等について検討を進めているところです。）

【取組重点地区のイメージ】



【「地震時等に著しく危険な密集市街地」における取組重点地区の設定状況】

所在市	地震時等に著しく危険な密集市街地地区名	取組重点地区の想定面積 ()内は著しく危険な密集市街地全体の面積(概数)
大阪市	優先地区	検討中 (約 1,333ha)
堺市	新湊	検討中 (約 54ha)
豊中市	庄内	37ha (189ha)
	豊南町	6ha (57ha)
守口市	東部	設定なし (150ha)
	大日・八雲東町	6ha (63ha)
門真市	門真市北部	17ha (137ha)
寝屋川市	萱島東	18ha (49ha)
	池田・大利	34ha (66ha)
	香里	19ha (101ha)
東大阪市	若江・岩田・瓜生堂	4ha (49ha)
7市	11地区	141ha (2,248ha)

②府市が協議して作成

整備アクションプログラムは、市が府と協議を行い策定します。府は、市の取組み意向を踏まえ、目標達成の見込みなどプログラムの妥当性の確認等を行い、より実効性の高い計画となるよう市へ助言等を行います。

特に地区公共施設（道路・公園）の整備を集中的に行う取組重点地区の設定にあたっては、府も、確実に整備効果を生み出せる取組内容になっているか等その妥当性をしっかりと確認した上で設定していきます。

③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です。そのため地元市は、整備アクションプログラムを広く公表していくとともに地域への周知等に努めます。

2 適切な進捗管理

- 整備の進捗管理は、取組みの主体である市が行うとともに、府も取組状況をしっかりと確認して、確実な目標の達成を図っていきます。
 - ・ 市の事業の進捗状況を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て、毎年度、確認を行います。
 - 計画どおり進んでいない場合は、その要因を分析して改善方策等を府市で協議していきます。
- 密集市街地の安全性向上の状況を把握するため、府は、地震時等に著しく危険な密集市街地等の不燃領域率等の進捗状況について、3年に1回程度、市の協力を得て調査し、取組み効果の測定・検証を行い、必要に応じて取組みの見直し等を検討します。

3 市に対する府の支援強化（府補助の拡充）

①市の取組みを支える府の密集事業費補助の確保

確実な目標達成に向けて、老朽住宅の除却や地区内の道路・公園などの事業の大幅な拡大が必要な場合、府は、そうした取組みを進める市に対する必要な補助金の確保に努めます。

②市の老朽住宅の除却促進に対する府の支援強化

密集市街地の不燃化を進めるとともに、建物の倒壊危険性を低減するためには、老朽住宅除却の事業量を拡大することが非常に重要です。そのため府は、事業量拡大を図る市を強力に支援していきます。

◆府補助の対象エリア拡大

市の除却補助制度に対する府補助は、これまで地区公共施設（道路・公園）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ましたが、それ以外のエリアからも数多くの除却補助の要望が建物所有者等から出ていることを踏まえ、補助の対象区域を「地震時等に著しく危険な密集市街地」に拡大して、市の取組みに対

する支援の強化を図ります。

市の老朽住宅除却促進について、府補助の対象エリア拡大
 地区公共施設の整備等と連動して絞り込んでいた地区から「地震時等に著しく危険な密集市街地」に拡大

◆老朽住宅除却を加速する期間限定の補助率かさ上げ

老朽住宅の除却補助を行う市と連携して、平成26年度から平成29年度（平成32年度までの前半4年間）に限定して補助率のかさ上げを行い、所有者の負担を軽減することにより事業意欲を喚起して除却の加速を図っていきます。

【老朽住宅除却促進の補助率かさ上げの標準的なイメージ】

・民間の除却・建替え等の一層の促進を図るため、建物所有者の負担割合を1/3から1/6（従来の半分）に軽減
 ⇒建物所有者の負担軽減分を国、府、市が補助率をかさ上げて応分に負担
【実施期間】 H26～H29年度（4カ年）に限定して早期の除却を促進

現行の 負担割合	建物所有者等 1/3	国 1/3	府 1/6	市 1/6
↓ 期間限定での所有者等の負担軽減により、早期の除却を促進し、確実な目標達成に貢献				
補助率 かさ上げ後	建物所有者等 4/24	国 10/24	府 5/24	市 5/24

（※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。）

4 密集市街地整備に関わる各主体の基本的な役割

密集市街地整備では、地域住民、行政や関係機関などの様々な取組主体が、それぞれの適切な役割を果たしつつ、必要に応じて他の取組主体と連携することにより効果的に取り組んでいくことが重要です。

- 大阪府は、防災性の向上が必要な密集市街地において、広域的な観点から整備の目標や取組みの方向性を示し、広く発信する役割を担うとともに、府域の安全・安心の確保を図るため、整備の主体となる市を、技術的、人的、財政的に支援していきます。また積極的に国への働きかけなども行っていきます。
- 密集市街地整備の主体となる地元市は、地域住民や関係機関と連携し、地区の特性に応じて、各種の整備事業、規制誘導方策などの事前対策や災害時の応急対応など防災性の向上につながる取組みを展開していきます。
- (公財)大阪府都市整備推進センターは、府市と協力して密集市街地における防災性の向上や居住環境の改善を促進するため、地域住民のまちづくり活動を対象とした支援を行うとともに、老朽住宅の地権者等へ除却・建替え等の働きかけを行っていきます。
- UR 都市機構等の公的団体、地域団体・NPO 等の関係団体や民間事業者等は、それぞれが有する特性やノウハウが、有効に密集市街地整備に生かされるよう適切な役割を担うとともに、府市と連携し、自治体が行うまちづくりの支援や補完を行います。
- 密集市街地内の建築物の所有者や居住者は、災害時に甚大な被害が出るおそれがある密集市街地の危険性の理解や情報収集に積極的に努め、不燃化・耐震化等により建築物・住宅の安全性を確保するとともに、市のハザードマップなどを活用して災害時の避難場所・経路の確認、自主防災組織への参加等発災時の住民間の協力体制の構築等に努めることが期待されます。

◆密集市街地対策に係る府、市、地域の役割分担イメージ (地区の状況にあわせてそれぞれの主体が取組み)

取組みの方向性		大阪府	地元市	地域 (住民、土地・建物所有者等)
災害に強いまちづくり	「逃げる」ための緊急の備え	自主防災組織の強化(リーダー研修) 避難訓練の実施(市と連携) 密集市街地の危険性・対策の周知・啓発(市と連携) ・防災講演会、ワークショップ等 耐震シェルター普及促進	自主防災組織の立上げ 消防資機材の保有促進 防災マップ作成・公表 避難訓練の実施 避難路・避難場所の安全確保(避難時の障害物の撤去等) 密集市街地の危険性・対策の周知・啓発 ・防災講演会、ワークショップ等 耐震シェルター・防災ベッド等の普及促進	消防団・自主防災組織の充実 消防資機材の確保 避難訓練の実施 地域の防災マップ作成 避難路の安全確保 ・ブロック塀解消、放置自転車除去等 耐震シェルター・防災ベッド等の利用 防災カーテン等の防災品の利用 安全な器具等の設置(買換え) 家具類の固定・整理
	燃えにくいまち、避難できるまちにする	地区公共施設(道路・公園)の整備支援(市への助成) 老朽住宅の除却促進(市への助成) 都市計画規制の強化(建築物不燃化) ・勉強会等市への技術的支援 税制活用(老朽住宅除却促進) ・国への制度提案、市への働きかけ 耐震改修促進(市への助成) 府営住宅活用(木賃入居者等の移転支援) 民間事業者の活用(市連携) ・情報提供、イベント開催 その他の事業との連携 ※連携できる事業について検討 計画的な取組み推進 ・整備方針の策定、整備アクションプログラムの策定支援、進捗管理、整備状況の公表	地区公共施設(道路・公園)の整備 ・対象施設の重点化 老朽住宅の除却補助 都市計画規制の強化(建築物不燃化) ・地区計画(小規模も対象)、準防火地域(拡大) 税制活用(老朽住宅除却促進) ・除却後の固定資産税減免、住宅地特例の運用の適正化 耐震改修補助 市営住宅活用(木賃入居者等の移転支援) 民間事業者の活用 ・情報提供、イベント開催、助成、規制緩和 その他の事業との連携 計画的な取組み推進 ・整備アクションプログラムの策定、進捗管理、整備状況の公表	地区公共施設(道路・公園)の整備への協力 老朽住宅の除却、建替、耐震化 低未利用地の土地利用転換 ・耐火性を有する建築物の建設(マンション等)
大阪の成長を支える魅力あるまちづくり	延焼遮断帯(広幅員の道路等)の整備 ・確実な財源確保(住宅市街地総合整備事業の活用等) 面整備事業の実施支援 モデル事業の実施 ・府、市、他事業者の連携による重点的取組み	延焼遮断帯(広幅員の道路等)の整備 ・周辺建築物の不燃化 ・密集事業等を活用した空地確保(積極的な除却促進、道路用地の先行取得など) ・確実な財源確保(住宅市街地総合整備事業の活用等) 面整備事業の実施 ・区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業等 モデル事業の実施 ・府、市、他事業者の連携による重点的取組み	大規模開発の実施 面整備事業への参画	

短期

長期

5 整備促進のための府の支援体制の強化

◆全庁あげての取組推進体制の構築

密集市街地の安全性向上は、市街地整備などのハード対策と、地域の応急対応体制の強化などのソフト対策の両輪で進めていくことが必要です。

そのため、密集市街地の総合的な安全性確保に向けて、府においても部局横断的な密集市街地対策プロジェクトチームの設置など関係部局の連携を強化していきます。

【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
- ・ 建築物の耐震化促進

◆地域への働きかけのための支援体制の強化

密集事業への協力、低・未利用地の土地利用転換や地域防災力の向上等を促進するため地域住民等へきめ細かく働きかけを行っていくには、行政の人員体制の強化が必要です。

しかし、こうした取組みの主体である市だけでは、そのための人員確保は厳しい状況であり、府においても出先機関の体制の強化や（公財）大阪府都市整備推進センターと連携した取組みの強化などにより、積極的に市を支援していきます。

また、府市が連携して、老朽住宅除却の促進、延焼遮断帯の整備や防火規制の強化などに集中的に取り組むモデル地区を設定し、そこで得られた取組みの成果やノウハウなどを他の地区にも活かして整備のさらなる促進を図っていきます。

【働きかけ対象別の地元市を支援する体制について】

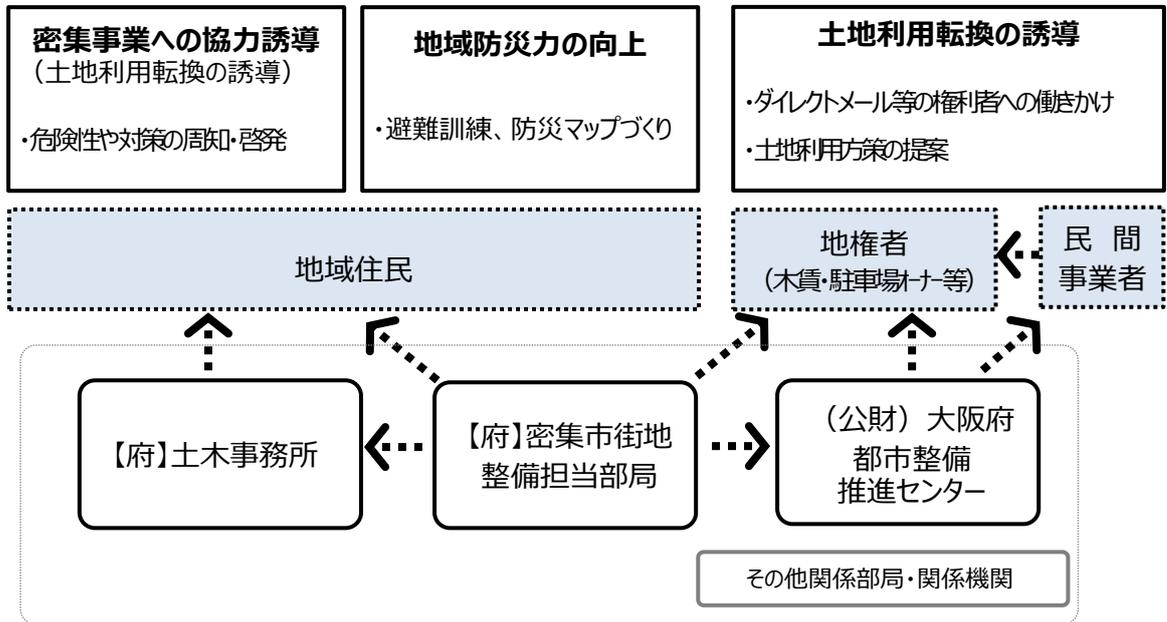
○密集事業への協力、土地利用転換への誘導

密集事業への協力や低・未利用地の土地利用転換を促進するため、（公財）大阪府都市整備推進センターはこれまでのノウハウを活かし、土地・建物所有者への働きかけを行っていくとともに、民間事業者への働きかけなど取組みを強化して市を支援していきます。

○地域防災力の向上のための支援

地域の防災意識を向上して、地震時等の応急体制づくりを促進していくためには、広域に広がる密集市街地の地域住民等へ数多くの働きかけを行っていく必要があります。府では、地域に近い土木事務所（池田・枚方・八尾）に密集市街地整備担当を配置して、市と連携して避難訓練やワークショップなど地域への働きかけを進めていきます。

〈地域への働きかけに係る大阪府の支援体制イメージ〉



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、今後 10 年間(平成 24 年度)を目途として整備目標、取組みの方向性等が示されています。

○延焼遮断帯

市街地火災の拡大を防止し、焼失被害の極限化を図るため、都市内に配置する、道路や河川、鉄道、公園、耐火建築物群、オープンスペースなど、延焼遮断を期待しうる施設帯や空間のことです。

○街区高度利用土地地区画整理事業

既成市街地における都市基盤の整備と土地の高度利用を推進するため、区画道路等の再編による大きな街区の形成、立体換地建築物の整備等を行い、民間活力を適切に誘導しつつ都市の再開発を促進する土地地区画整理事業(平成 6 年度創設)。現在、都市再生土地地区画整理事業に統合されています。

○過密住宅地区更新事業

過密住宅地区において、地区内の工場跡地等に公的住宅を建設して、地区内の居住者に優先入居させ、その住宅跡地を公園・保育所などの生活環境施設用地や公的住宅用地として活用するなどにより住環境の改善等を行う事業。昭和 49 年の制度発足時の名称は、特定住宅地区整備促進事業。昭和 57 年に木造賃貸住宅地区総合整備事業に統合。

○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、21 市町 39 地区、2,421ha を指定。(一覧表及び位置図は P48 を参照)

○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。平成 22 年度に社会资本整備総合交付金に整理されています。

○住宅地区改良事業

不良住宅が密集し、保安衛生等に関して危険又は有害な状況にある地区において、不良住宅の買収・除却、改良住宅の建設や、良好な住宅地の形成のため必要な公共施設の整備などにより、環境改善を図り、健康で文化的な生活を営むことができる住宅の集団的建設を促進する事業。

○消防活動困難区域

震災時でも消防車が通行できる道路(幅員 6m 以上)から、消防車搭載ホースの屈曲等を考えて消防活動が容易にできない 100m(商業・工業地域等)あるいは 120m(その他の地域)を超える区域。

○耐震シェルター

住宅等の一部屋を鉄骨などで補強して、地震の際の緊急避難場所とし、建築物が倒壊した場合においても、安全な空間を確保するもの。

○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ます。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ます。

(※詳細は P39 を参照。)

○都市計画道路

都市計画法に基づいて、あらかじめ位置・経路・幅員などが定められた都市の基盤となる道路。

○都市再生緊急整備地域

都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、政令で定める地域。

○土地区画整理事業

公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るため、土地区画整理法に基づき各土地所有者から少しずつ提供（減歩）された土地を道路、公園等の公共施設用地等に充て、これを整備することにより、土地（宅地）の利用価値を高め、健全な市街地形成を図る事業。

○防火・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ます。

○防災街区整備事業

建築物への権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除却し、防災機能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う事業。

○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条に規定されています。

○防災環境軸

特に大火の可能性が高い危険な市街地において、沿道市街地の不燃化、有効高度利用など沿道市街地の整備と一体的な都市計画道路の整備により形成する避難路・延焼遮断帯として機能する空間のこと。

○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します。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となります。（*詳細はP38を参照。）

○密集事業

老朽住宅の密集、公共施設の著しい不足が認められる住宅市街地において、国の交付金制度等を活用して公共施設の整備、老朽住宅の建替え促進等を行うことにより、防災性の向上、居住環境の整備及び良好な住宅の供給を図る事業。

○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のこと。

〔参考資料〕

- 1 密集市街地の整備目標に関する指標について
- 2 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》
- 3 国土交通省「地震時等に著しく危険な密集市街地」の公表
- 4 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 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指標：不燃領域率

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。このため、最低限の安全性の整備水準を不燃領域率40%以上とし、地震時に大火の危険性が高い密集市街地では、その早急な確保を目指すこととします。

◆不燃領域率の算定方法（大阪府方式*）

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

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

Ms：短辺または直径が15m以上、かつ面積が250㎡以上の水面・公園・運動場・学校・一団地の施設等の面積（㎡）

Ls：幅員6m以上の道路面積（㎡）

Rs：耐火建築物の建築面積 + 準耐火建築物の建築面積×0.8（㎡）

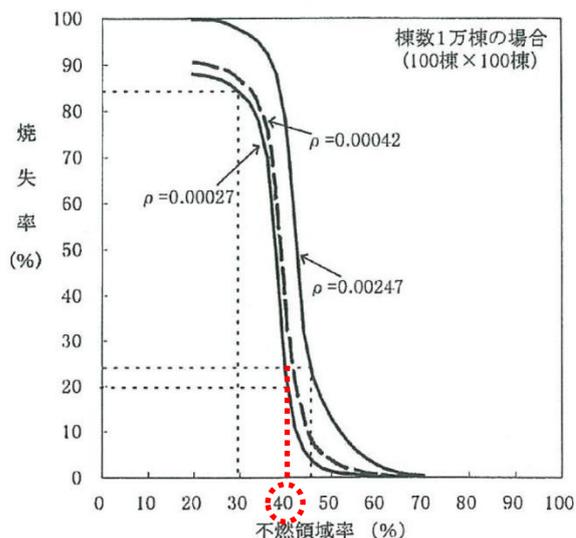
As：全建物の建築面積（㎡）

T：地区のブロック面積（㎡）

*大阪府は近年の学術的知見等を踏まえ、国の算定条件を一部変更しています。

◆不燃領域率と焼失率の関係

下のグラフは、不燃領域率と市街地の焼失率の関係を表したものです。不燃領域率40%を境に、焼失率が大きく低減することが示されています。こうした知見に基づき、最低限の安全性の整備水準を40%としています。



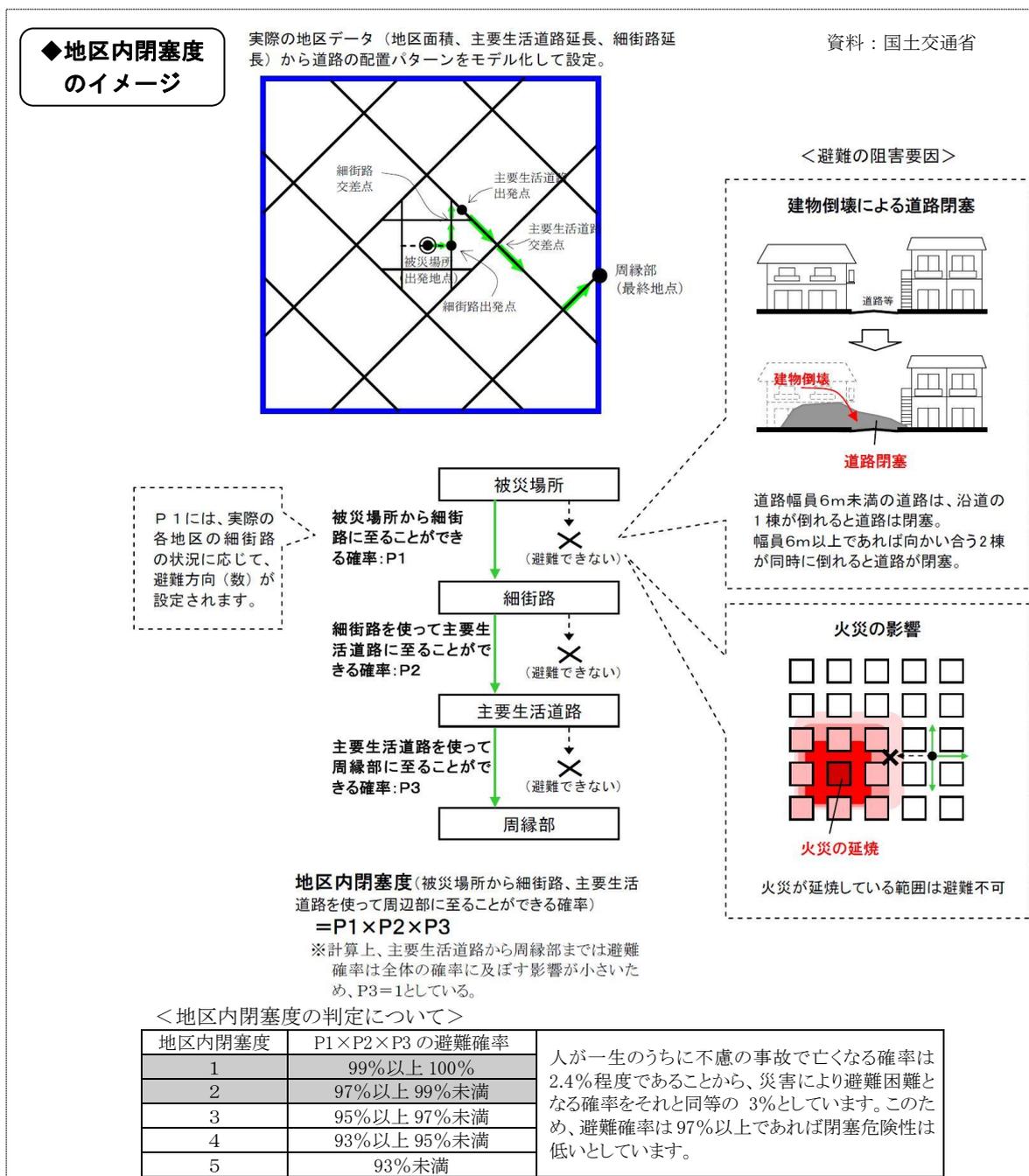
- ・ ρ は出火率を示す。
- ・ 実線は、関東大震災級の地震を想定した出火率の2つのケース。
- ・ 破線は、阪神・淡路大震災時の神戸市長田区の出火率の場合のグラフを原典の図に参考として書き加えたもの。

(資料：建設省総合技術開発プロジェクト
「都市防火対策手法の開発」(昭和58年3月))

(2) 避難困難性に関する指標：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

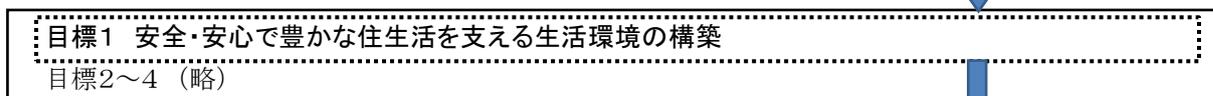
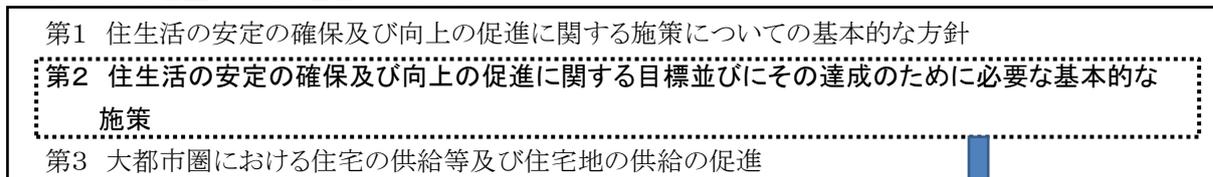
- ①地区面積(ha) ②主要生活道路延長(m) ③昭和45年以前建物棟数割合 ④昭和46～56年建物棟数
- ⑤昭和56年以前木造・防火造棟数密度(棟/ha) ⑦耐震改修等実施済み棟数(棟)
- ⑧両端接続細街路延長のうち幅員4m以上の延長(m) ⑨両端接続細街路延長(m) ⑩標準敷地奥行き(m)

2 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、平成 23 年 3 月に見直しされました。

【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》



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)

別紙 2 居住環境水準
居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。
居住環境水準の内容は以下のとおりとする。

1 居住環境水準の項目
(1) 安全・安心
① 地震・大規模な火災に対する安全性
地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

2 居住環境水準の指標
居住環境水準の指標は、地方公共団体において住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示する。なお、地方公共団体は、地域の実情を踏まえ独自の指標を定めることができる。

項目	指標
(1)安全・安心 ①地震・大規模な火災に対する安全性	・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積

3 国土交通省「地震時等に著しく危険な密集市街地」の公表

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。

国土交通省資料①

「地震時等に著しく危険な密集市街地」について

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
神奈川県	25地区	690ha	横浜市	23地区	660ha
			川崎市	2地区	30ha
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
			神戸市	4地区	225ha
兵庫県	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

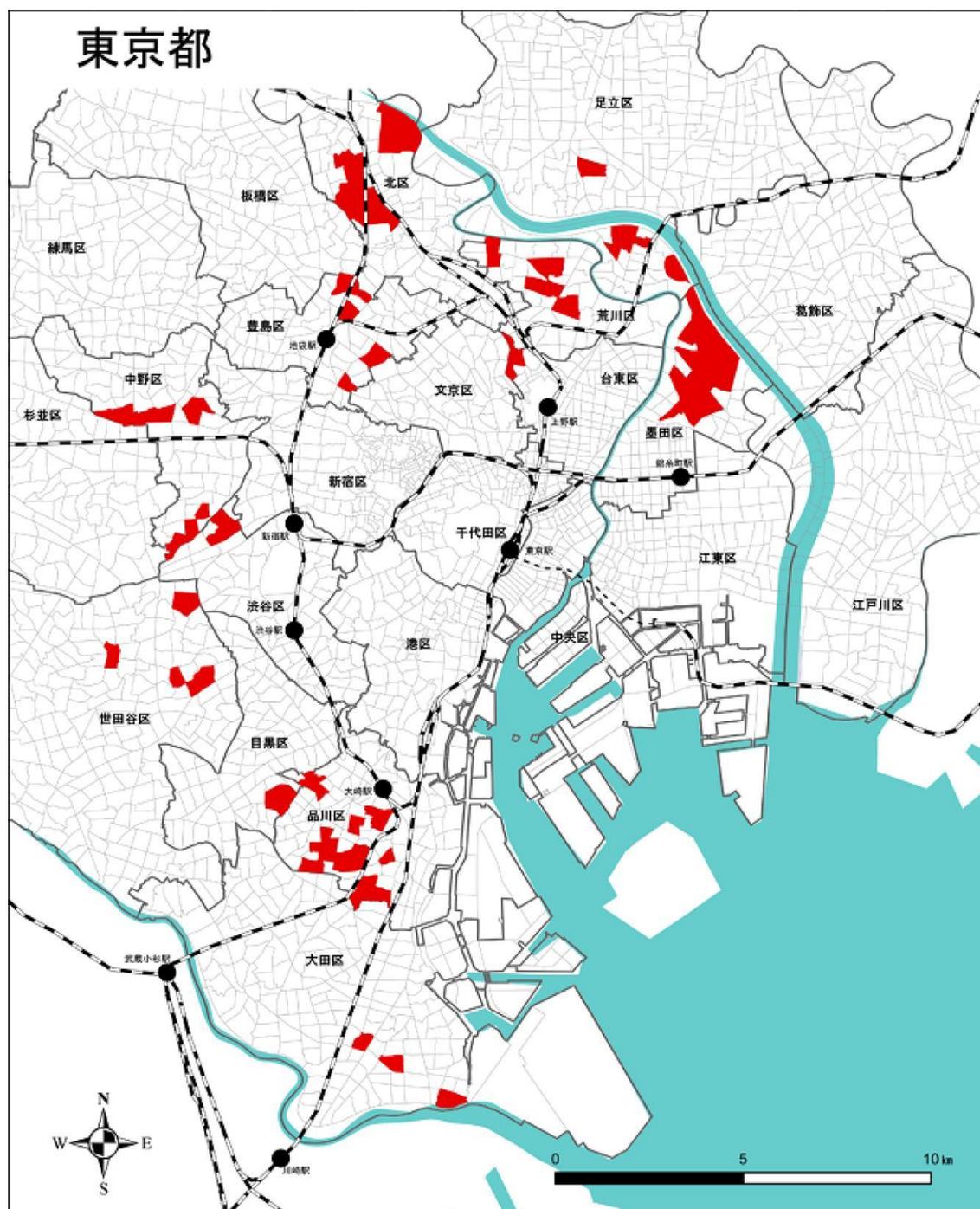
(注1) 面積は小数点1桁で四捨五入しているため合計値が一致しない場合がある。

別紙 2

市区町村の問い合わせ先一覧

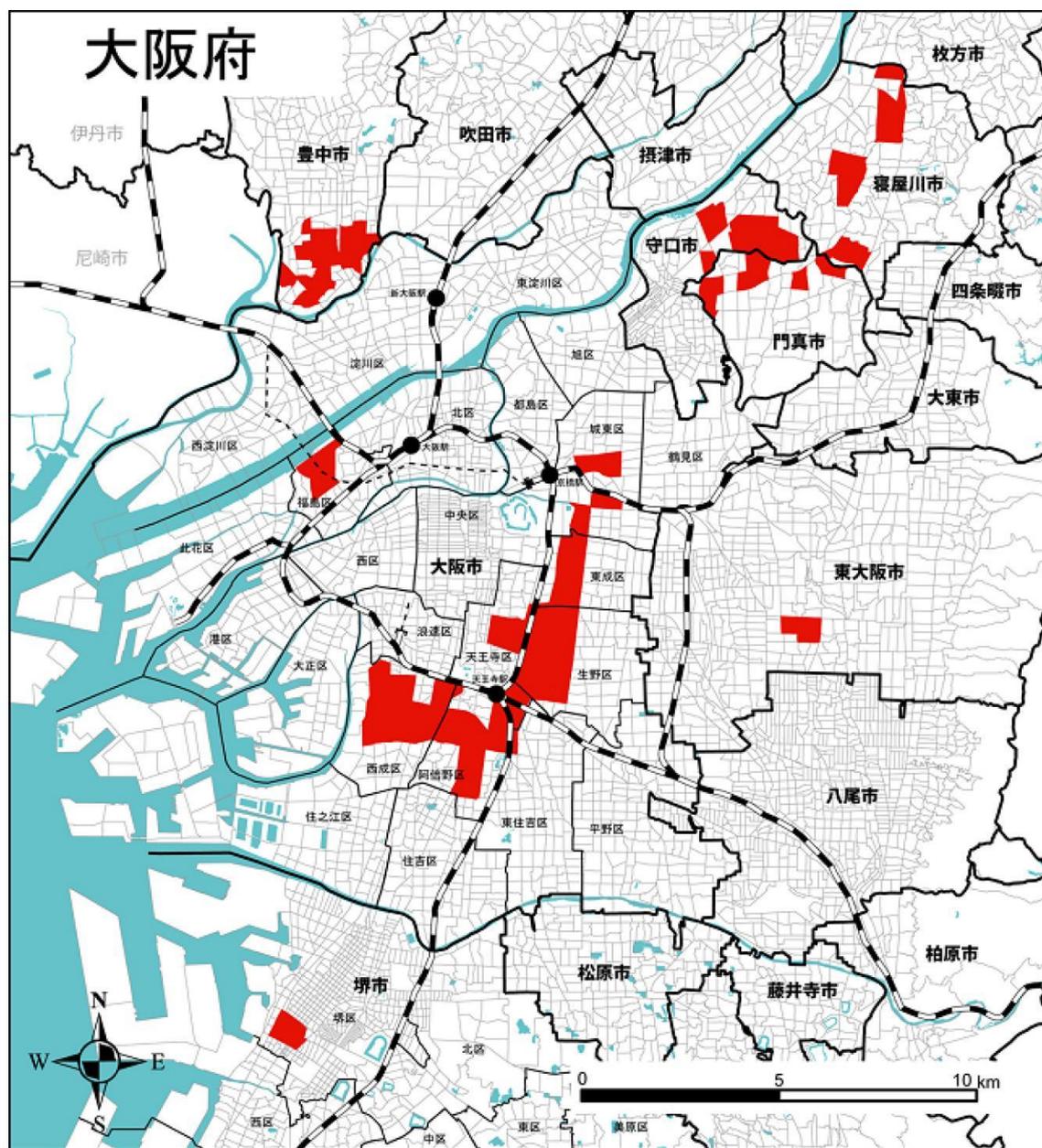
都道府県名	問い合わせ先部署名	電話連絡先
埼玉県	川口市 都市整備部 市街地整備室	048-264-5321
千葉県	浦安市 都市整備部 市街地開発課	047-351-1111 内線1944
東京都	文京区 都市計画部 地域整備課	03-5803-1374
	台東区 都市づくり部 地区整備課	03-5246-1365
	墨田区 都市整備部 都市整備課 密集担当	03-5608-6261
	品川区 防災まちづくり事業部 防災課	03-5742-6779
	目黒区 都市整備部 都市整備課 住環境整備係	03-5722-9657
	大田区 まちづくり推進部 都市開発課	03-5744-1338
	世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課	03-5432-2871
	北沢総合支所 街づくり課	03-5478-8031
	渋谷区 都市整備部 まちづくり課 防災まちづくり係	03-3463-2647
	中野区 都市基盤部 地域まちづくり分野	03-3228-5463
	豊島区 都市整備部 地域まちづくり課	03-3981-1464
	北区 まちづくり部 まちづくり推進課	03-3908-9154
	荒川区 防災都市づくり部 都市計画課	03-3802-3111 内線2812
	足立区 都市建設部 企画調整課	03-3880-5348
神奈川県	横浜市 都市整備局 都市づくり部 地域まちづくり課	045-671-2691
	川崎市 市街地開発部 市街地整備推進課	044-200-2731
愛知県	名古屋市 市街地整備部 耐震化支援室	052-972-2773
	安城市 都市整備部 南明治整備課	0566-71-3751
滋賀県	大津市 都市計画部 市街地整備課	077-528-2957
京都府	京都市 都市企画部 都市づくり推進課	075-222-3503
	向日市 建設産業部 営繕課	075-931-1111
大阪府	大阪市 都市整備局企画部 住宅政策課(防災・耐震化計画)	06-6208-9629
	堺市 都市整備部 都市整備推進課	072-228-7425
	豊中市 都市計画推進部 市街地整備課	06-6858-2343
	守口市 都市整備部 都市計画課	06-6992-1685
	門真市 都市建設部 まちづくり課	06-6902-6311
	寝屋川市 まち政策部 住環境整備課	072-824-1181 内線2761
	東大阪市 建築部 住宅政策課	06-4309-3232
兵庫県	神戸市 都市計画総局 計画部 まち再生推進課	078-322-5483
和歌山県	橋本市 建設部 市街地開発事務所	0736-34-1235
	かつらぎ町 建設課	0736-22-0300
徳島県	鳴門市 経済建設部 まちづくり課	088-684-1171
	美波町 建設課	0884-77-3618
	牟岐町 住民福祉課	0884-72-3416
香川県	丸亀市 都市整備部 都市計画課	0877-24-8812
愛媛県	宇和島市 建設部 建築住宅課	0895-24-1111
高知県	高知市 都市建設部 住宅課	088-823-9463
長崎県	長崎市 建設局 都市計画部 まちづくり推進室	095-829-1272
大分県	大分市 都市計画部 まちなみ整備課	097-537-5637
沖縄県	嘉手納町 建設部 都市建設課 都市計画係	098-956-1111 内線332

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

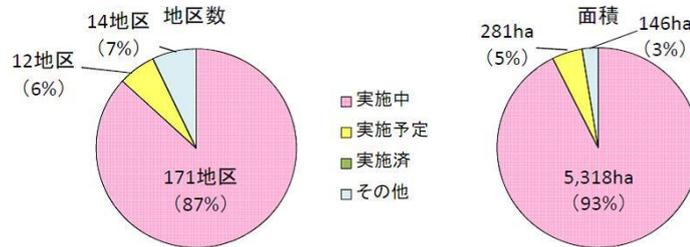


 地震時等に著しく危険な密集市街地

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

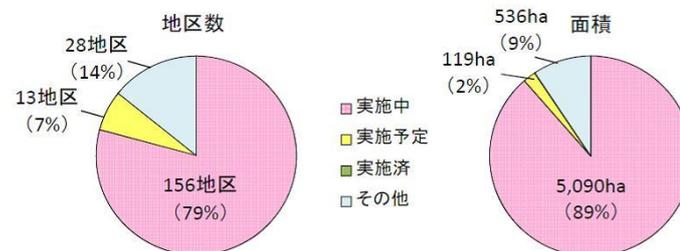
①建物の不燃化・耐震化に向けた取り組み

(例)不燃化・耐震化・共同化への助成、規制誘導等



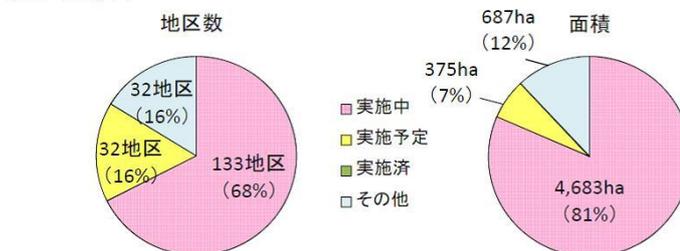
②避難経路確保、空地の確保に向けた取り組み

(例)買収等による道路拡幅・公園整備、セットバックへの助成、老朽建築物の除却、避難経路確保に向けた協定、規制誘導等



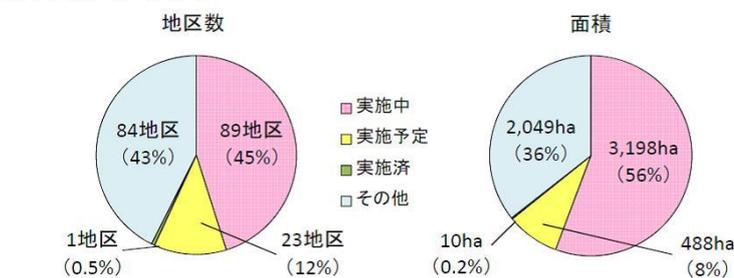
③住民の啓発に係る取り組み

(例)危険度の周知、勉強会の開催等

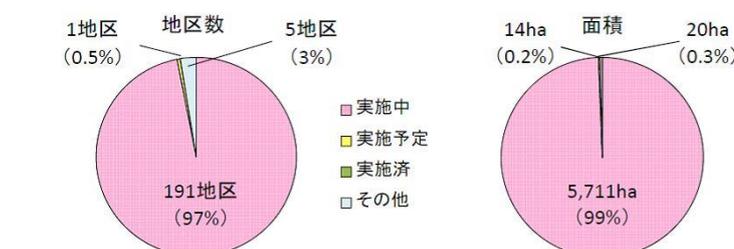


④その他の取り組み

(例)避難・防災訓練、防災・避難マップ作成等



⑤以上の①～④のいずれかの取り組み



別紙6 用語解説

○ 地震時等に著しく危険な密集市街地

密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等において、大規模な火災の可能性、あるいは道路閉塞による地区外への避難経路の喪失の可能性があり、生命・財産の安全性の確保が著しく困難で、重点的な改善が必要な密集市街地。

○ 延焼危険性

際限なく延焼することで大規模な火災による物的被害を生じ、避難困難者が発生する危険性。

【延焼危険性を表す指標】

・ 住宅戸数密度

地区内の住宅戸数を地区面積で除した密度。その地区の燃え広がりやすさを表す。

・ 不燃領域率

地区内における一定規模以上の道路や公園等の空地面積と、地区内の全建物建築面積に対する耐火建築物等の建築面積の比率から算定される、地区面積に対する不燃化面積の割合。その地区の燃え広がりにくさを表す。

・ 木防率

地区内の全建物棟数に占める木造建物棟数の割合。その地区の燃え広がりやすさを表す。

・ 延焼抵抗率

建物の構造・規模によって異なる「延焼限界距離」の半分のバッファを発生させたときの、大規模空地等を除いた地区面積に対するバッファに含まれない面積の比率。その地区の燃え広がりにくさを表す。

〔 住宅戸数密度が 80 戸/ha 以上あり、かつ、不燃領域率が 40%未満（又は木防率 2/3 以上、又は延焼抵抗率 35%未満）であると、延焼の危険性が著しいとされる。 〕

○ 避難困難性

建物倒壊及び火災の影響により、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。

【避難困難性を表す指標】

・ 地区内閉塞度

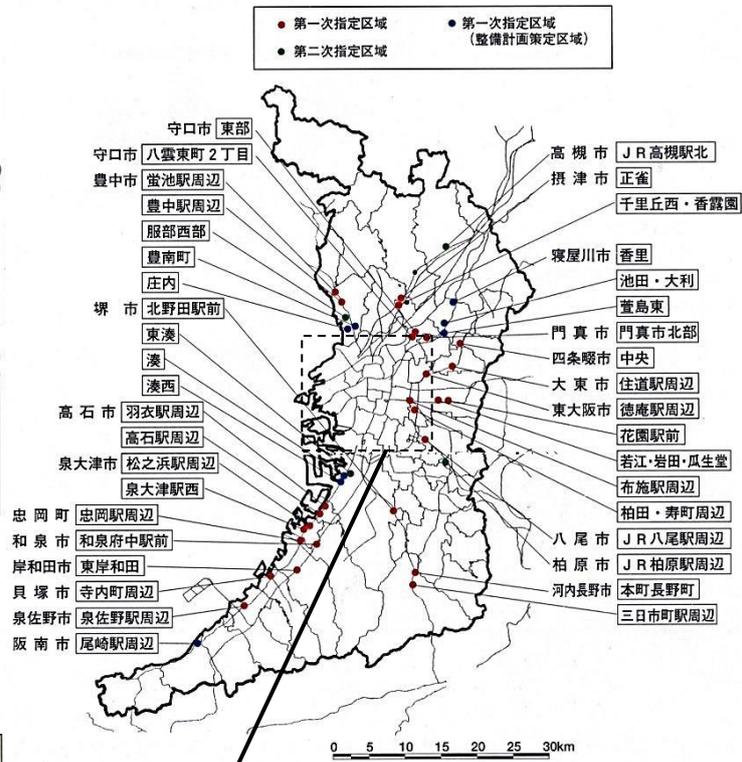
地区面積、道路幅員別や道路形状（両端接続、行き止まり）別の延長、建物の耐震性能・防火性能別の棟数から算定される確率指標。その地区の内部から地区周縁までの避難の困難さを表す。

〔 地区内閉塞度が「5段階評価で3、4、5」（避難確率が 97%未満である状態）であると、避難困難性が著しいとされる。 〕

4 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

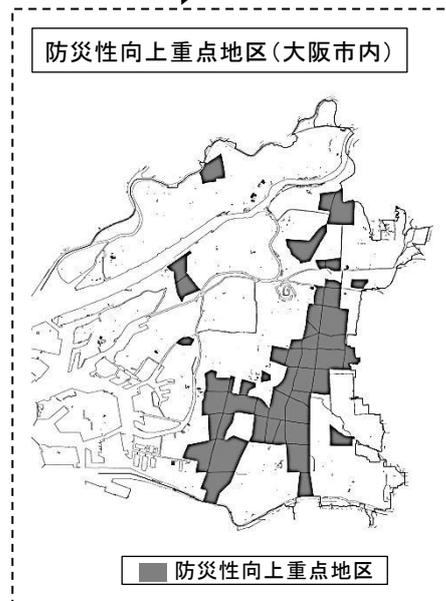
■ 災害に強いすまいとまちづくり促進区域の一覧表及び位置図

〔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				
	正雀	12				
守口市	東部	397	〔区域変更〕 (H14.9.20) (単位はha)			
	八雲東2丁目	17	市町名	地区名	概ねの面積	
門真市	北部	461	東大阪市	変更前	岩田・瓜生堂	38
寝屋川市	萱島東	49		変更後	若江・岩田・瓜生堂	59
	香里	133				
	池田・大利	66				
大東市	住道駅周辺	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	千里丘西	5
	岩田・瓜生堂	38		変更後	香露園	5
	花園駅前	9			千里丘西・香露園	26
	布施駅周辺	39				
八尾市	J R八尾駅周辺	65	合計			
	河内長野市	三日市町駅周辺	10	19市町・36地区	2,358ha	
	本町長野町	5	21市町・39地区	2,421ha		
堺市	湊	18				
	湊西	35				
高石市	北野田駅前	5				
	高石駅周辺	46				
和泉市	羽衣駅周辺	53				
	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





住宅まちづくり部

〒559-8555 大阪府大阪市住之江区南港北1-14-16
TEL 06(6941)0351 / FAX 06(6210)9712