

令和6年度

密集市街地整備アクションプログラム

若江・岩田・瓜生堂地区

東大阪市

1. 地区の基礎情報

地区名	若江・岩田・瓜生堂地区		地区面積	49ha	所在地	瓜生堂 1,2 丁目、岩田町 3 丁目、若江北町 1 丁目、若江本町 1,2 丁目							
まちの将来像	若者・子育て世帯をはじめ、あらゆる人が暮らしやすい住宅地となるよう、災害に強く良質な住宅地の形成を目指します。				評価範囲	面積	評価指標 想定平均焼失率 (R5 年度末時点)	解消目標年度					
成り立ちと現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>高度経済成長期に市外から就労者の受け入れに対応するため、道路や公園等の公共施設が未整備のままに文化住宅等の木造賃貸住宅等が建てられ、密集市街地が形成された。</li> <li>現在、老朽木造住宅が多く残存し、道路幅員 6 m 未満の細街路が多い地区となっている。</li> <li>令和元年に鉄道高架事業により環境側道が整備され交通利便性が向上し、さらに令和 11 年を目標として当地区北西部に大阪モノレール及び近鉄の新駅が整備されることから、今後、居住地としての需要の高まりが予想される地区である。</li> </ul>	問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>本地区では老朽木造住宅が建て詰まっており、建替えも進んでいないため、火災の延焼や倒壊による道路閉塞の危険性が高い。</li> <li>今後、モノレールの延伸等により居住地としての需要の高まりが予想される地区であるため、防災性の改善が急務である。</li> </ul>	①岩田・瓜生堂	26ha	25.8%	R7 年度末						
				②若江	12ha	23.9%	R7 年度末						
				解消済	11ha	—							
				《解消に向けた取組みの方向性》 整備水準達成に向け、延焼経路となる老朽建築物の除却及び主要生活道路の整備を行う。									
防火規制	準防火地域指定 (500㎡を超える、3階以上を規制対象)				H28 年度								
	防災街区整備地区計画施行 (500㎡以下、3階以下も規制対象)				R5 年度								
基礎データ		H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
	人口(人)	8,379	8,264	8,211	8,224	8,154	8,150	8,204	8,191	8,199	8176		
	市全域	500,370	498,023	495,615	493,186	491,002	489,462	487,772	484,663	481,320	479,294		
	人口増減率(%)	▲1.7	▲1.4	▲0.6	0.2	▲0.9	▲0.1	0.7	▲0.2	0.1	▲0.1		
	市全域	▲0.4	▲0.5	▲0.5	▲0.5	▲0.4	▲0.3	▲0.3	▲0.7	▲0.7	▲0.1		
	人口密度(人/ha)	171	169	168	168	166	166	167	167	167	167		
	市全域	81	81	80	80	79	79	79	78	78	76		
	高齢者数(人)	2,481	2,561	2,609	2,610	2,578	2,582	2,580	2,542	2526	2520		
	高齢化率(%)	29.6%	31.0%	31.8%	31.7%	31.6%	31.7%	31.4%	31.0%	30.8%	30.8%		
	市全域	25.5%	26.4%	27.1%	27.6%	27.9%	28.1%	28.2%	28.2%	28.2%	28.1%		
建物棟数(棟)	2,747	2,753	2,751	2,757	2,751	2,763	2,756	2,750	2,766	2,769			
建物更新率(%)	0.7%	1.0%	0.7%	1.5%	0.9%	1.6%	1.5%	0.8%	2.0%	0.6%			

※出典 住民基本台帳 各年 3 月末時点  
固定資産課税台帳 各年 1 月 1 日時点

2. 地区内での取組み

●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

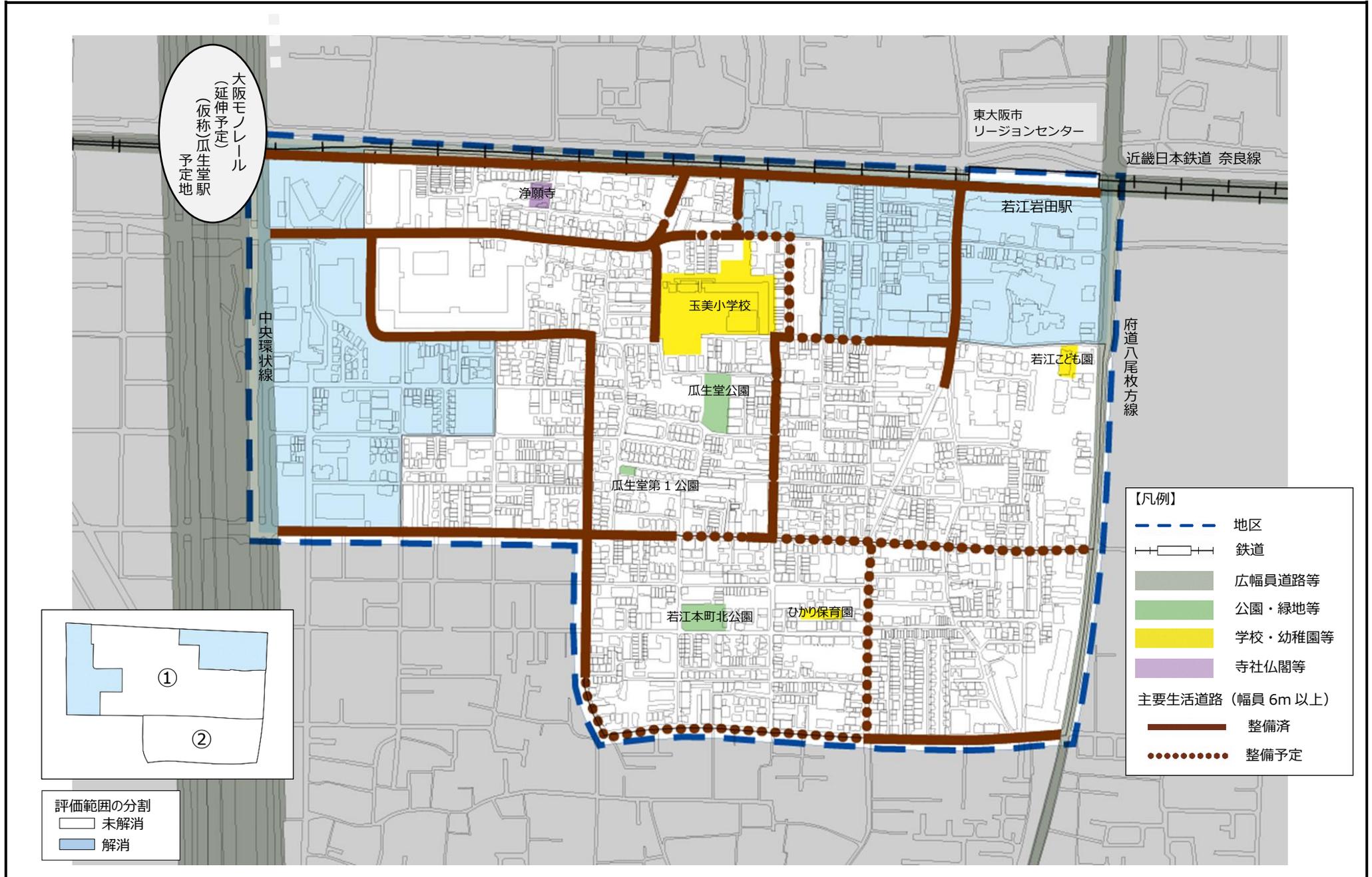
取組みの柱		取組み内容	
1. まちの防災性の向上	① 建物の不燃化	老朽建築物の除却及び土地活用の促進等	●老朽建築物等所有者への戸別訪問による助成制度の周知、啓発 ◎老朽木造住宅（共同住宅等）の除却費補助【戸建住宅を補助対象に追加（R6年度予定）】 ●建替促進事業の実施 ●老朽建築物等所有者へダイレクトメールの発送等による助成制度の周知、啓発を実施（都整センター連携） ●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進（都整センター連携） ●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センター連携）※
		防火規制の強化	●防災街区整備地区計画施行（R5年度）
	② 燃え広がらないまちの形成	延焼危険性を低減する地区内道路等の重点整備	●主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※ ○主要生活道路の確実な整備を進めるための地区計画による壁面線指定等※
		延焼経路となる老朽建築物の重点除却	●延焼危険性の低減効果の高い箇所での積極的な除却等の実施 ●空家を対象とした積極的な除却の実施 ●狭あい道路の拡幅等を目的とした積極的な除却の実施
	③ 避難しやすいまちの形成	避難路等の整備推進	●主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※
		公園、防災空地等の整備推進	●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進（都整センター連携）※
2. 地域防災力のさらなる向上	まちの危険性の一層の「見える化」	●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用	
	地域特性に応じた防災活動への支援強化	●地区の取組み状況の点検や地域ニーズの把握を行い、地域特性に応じた取組み内容の充実・強化や活動単位の重層化を図る ●自主防災組織と連携した防災に関するイベントや講習会等の開催（都整センター及び八尾土木事務所と連携）	
	① 家庭単位で設備等を備える取組		
	② 地域単位で防災機能の充実を図る取組		
③ 地域防災力の実効性を高めるための取組	●大学連携等による防災まちづくりに関するワークショップ等の開催（コミュニティ防災人材育成プロジェクト「MUSUBOU」の実施等）		
	多様な主体と連携した防災啓発の推進	●大学連携等による防災まちづくりに関するワークショップ等の開催（コミュニティ防災人材育成プロジェクト「MUSUBOU」の実施等）	
3. 魅力あるまちづくり	まちの将来像の検討・提示	○大阪モノレール南伸による魅力的なまちの構築	
	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	○主要生活道路の確実な整備を進めるための地区計画による壁面線指定等※	
	民間主体による建替えが進む環境の整備	●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センター連携）※ ●道路整備等にあわせた境界確定の実施及びその他手法の検討 ●敷地の境界確定に係る周知、啓発による不動産の流動化の促進 ●空家空地の利活用の促進	
	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	●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進（都整センター連携）※	

3. 整備スケジュール

●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

取組みの柱		R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
1 まちの防災性の向上	①建物の不燃化	●老朽建築物等所有者への戸別訪問による助成制度の周知、啓発	戸別訪問等による周知・啓発			
		◎老朽木造住宅の除却費補助（戸建・共同住宅等）	補助事業の検討・実施			
		●建替促進事業の実施	除却費補助の実施			
		●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進	DM 発送による周知啓発など所有者への働きかけ			
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ			
		●防災街区整備地区計画施行（R5 年度）	都市計画手続	施行済		
	②燃え広がらないまちの形成	●主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進			
		○地区計画による壁面線指定等※	壁面線指定に向けた地元への周知方法やスケジュールの検討			
		●延焼危険性の低減効果の高い箇所での積極的な除却等の実施	除却等の促進			
		●空家を対象とした積極的な除却の実施	対象建築物の選定及び手法の検討・実施			
		●狭あい道路の拡幅等を目的とした積極的な老朽建築物除却の実施	対象路線・対象建築物の把握	除却の促進		
	③避難しやすいまちの形成	●主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進			
●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進※		所有者への働きかけ				
2 地域防災力のさらなる向上		●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用	防災講座やワークショップ等の開催			
		●地域特性に応じた防災活動への支援強化	啓発内容の検討			
		①家庭単位で設備等を備える取組	啓発等の支援実施（自治会による防災倉庫の設置や防災訓練等）			
		②地域単位で防災機能の充実を図る取組				
		③地域防災力の実効性を高めるための取組				
		●大学連携等により防災まちづくりに関するワークショップなどの開催	連携先と連携内容の調整・実施（防災人材育成プロジェクト「MUSUBOU」等）			
3 魅力あるまちづくり		○モノレール南伸による魅力的なまちの構築	モノレール南伸に伴う魅力あるまちづくり			
		○地区計画による壁面線指定等※	壁面線指定に向けた地元への周知方法やスケジュールの検討			
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ			
		●道路整備等にあわせた境界確定の実施	事業にあわせた境界確定の実施			
		●敷地の境界確定に係る周知、啓発による不動産の流動化の促進	DM 発送による周知啓発所有者や事業協力者への周知・促進			
		●空家空地の利活用の促進	所有者や事業協力者への働きかけ			
		●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進※	所有者への働きかけ			

4. 全体計画図



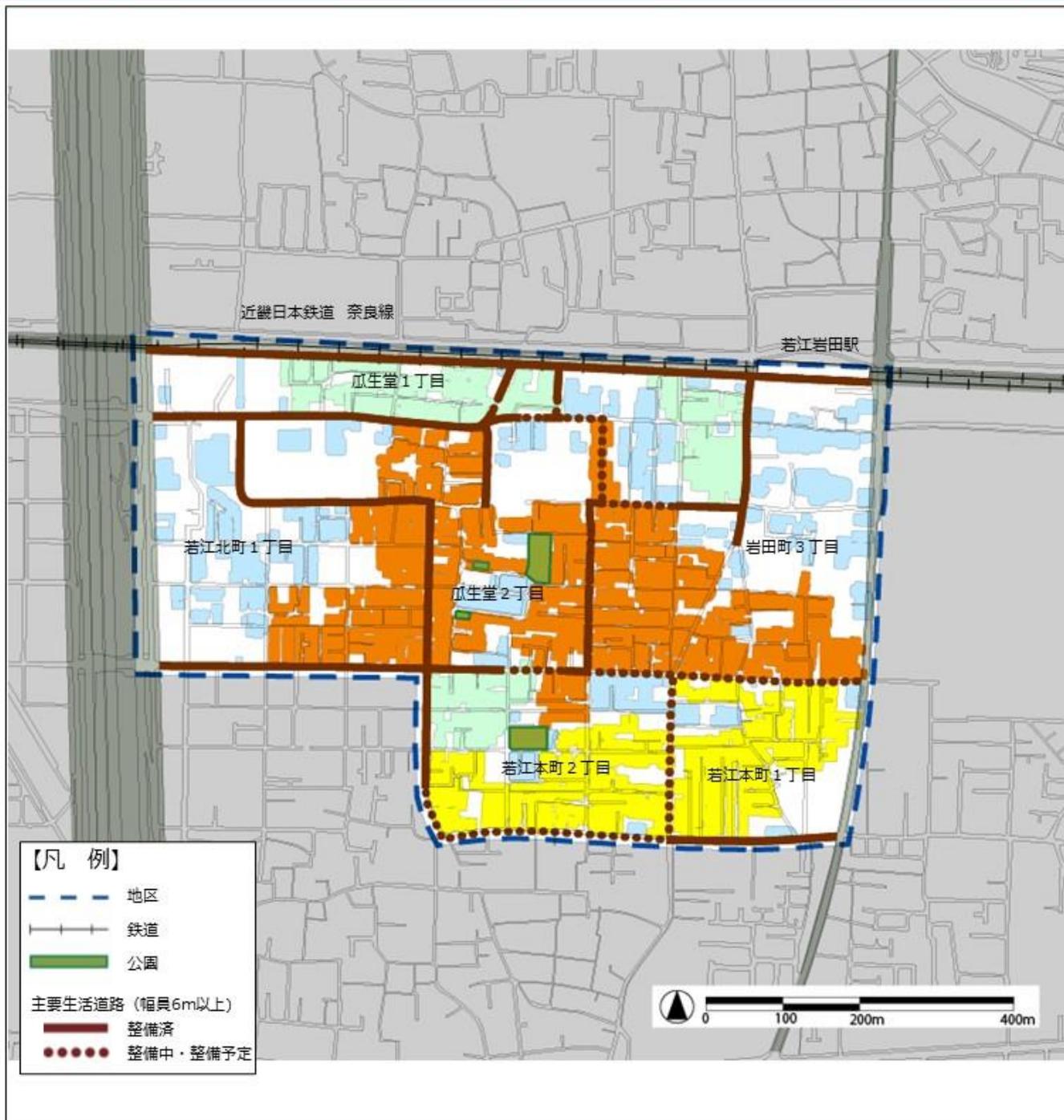
5. 評価範囲ごとの整備計画

①岩田・瓜生堂							
面積	26ha						
想定平均 焼失率	R5 年度末	25.8%					
解消目標年度	R7 年度						
建物棟数 (R5 年度末)	1,360 棟						
計画事業量 (R3 年度～R7 年度)							
老朽建築物除却	50 棟						
道路	整備予定延長	403m					
	用地取得面積	825 m <sup>2</sup>					
実績 (R3 年度～R5 年度)							
老朽建築物除却	10 棟						
道路	整備延長	14.54m					
	用地取得面積	77.87 m <sup>2</sup>					
<p>【凡例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- 鉄道</li> <li>■ 広幅員道路等</li> <li>■ 公園・緑地等</li> <li>■ 学校・幼稚園等</li> <li>■ 寺社仏閣等</li> </ul> <p>主要生活道路 (幅員 6m 以上)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 整備済</li> <li>●●●●●●●● 整備予定*</li> </ul> <p>*整備予定の主要生活道路沿道においては、特に重点的に除却・建替えを促進</p>							
整備スケジュール	路線名	未拡幅道路延長	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
	岩田 5 号線	約 35m	用地取得・道路整備				
	岩田 38 号線	約 98m	用地取得・道路整備				
	A 号線	約 130m	用地取得・道路整備				
	C 号線	約 80m	用地取得・道路整備				
	B 号線	約 60m	用地取得・道路整備				

②若江							
面積	12ha						
想定平均 焼失率	R5 年度末	23.9%					
解消目標年度	R7 年度						
建物棟数 (R5 年度末)	746 棟						
計画事業量 (R3 年度～R7 年度)							
老朽建築物除却	60 棟						
道路	整備予定延長	89m					
	用地取得面積	143 m <sup>2</sup>					
実績 (R3 年度～R5 年度)							
老朽建築物除却	3 棟						
道路	整備延長	0m					
	用地取得面積	21 m <sup>2</sup>					
<p>【凡例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>広幅員道路等</li> <li>公園・緑地等</li> <li>学校・幼稚園等</li> <li>主要生活道路 (幅員 6m 以上)</li> <li>整備済</li> <li>整備予定*</li> </ul> <p>※整備予定の主要生活道路沿道においては、特に重点的に除却・建替えを促進</p>							
スケジュール	路線名	未拡幅道路延長	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
	桜橋通線	約 89m	用地取得・道路整備				
	その他主要生活道路	約 580m	用地取得・道路整備				

# 火災延焼の危険性・改善マップ

東大阪市  
若江・岩田・瓜生堂地区



- ・このマップは、GIS(地理情報システム)を用いて、「地震時等に著しく危険な密集市街地」で火災が発生した場合に、燃え広がる危険性のある範囲を示したものです。
- ・1つの範囲(かたまり)では、その中に含まれるどれか1つの建物から出火し、消防活動が行われない場合、全体に燃え広がり、焼失してしまう危険性があります。
- ・特に、赤やオレンジ色のところでは、燃え広がる範囲が広く、火災発生の危険性も高くなります。
- ・風速や風向きなど気象条件によっては、延焼がさらに拡大する危険性があります。  
(色が塗られていないところでも、火災の発生の可能性があります。)
- ・燃えやすい建物の除却や建替え、道路の拡幅整備などにご協力をお願いします。

燃え広がる範囲の区分  
(範囲に含まれる建築面積)

1~5,000㎡
5,000~10,000㎡
10,000~20,000㎡
20,000~50,000㎡
50,000㎡以上