

大阪市密集住宅市街地整備プログラムに基づく 令和3年度の実績について

- 密集住宅市街地の基本的な考え方
- 目標に対する進捗状況（令和3年度末時点）
- 令和3年度の実績

密集住宅市街地整備推進プロジェクトチーム

令和4年7月

○密集住宅市街地整備の基本的な考え方

めざす姿

災害に強いまちづくりに向けて、密集市街地において、**市街地の不燃化と避難経路を確保**するとともに、地震による被害の拡大を防ぎ、地震災害から都市機能を保全する**防災骨格を形成**

整備の方向性

1. 市街地の不燃化の促進
2. 都市計画道路の整備の推進
3. 地域防災力の向上

令和12年度までの目標

延焼危険性及び避難困難性の改善

重点対策地区（10街区・約640ha）の全てにおいて、2指標を達成

- <2指標> ①「燃えにくさ（延焼危険性）を示す**不燃領域率 40%以上**
②「逃げやすさ（避難困難性）を示す**地区内閉塞度 レベル2**

【不燃領域率】

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される。40%以上になると、市街地の焼失率は急激に低下し、延焼の危険性は低くなる。

【地区内閉塞度】

地震時等に地区内の道路を通じて周縁部まで避難できる「逃げやすさ」を表す指標で、道路状況などから算定される避難確率を5段階で評価したもの。5段階のうち、レベル1またはレベル2であれば道路閉塞の危険性は低くなる。

防災骨格の形成

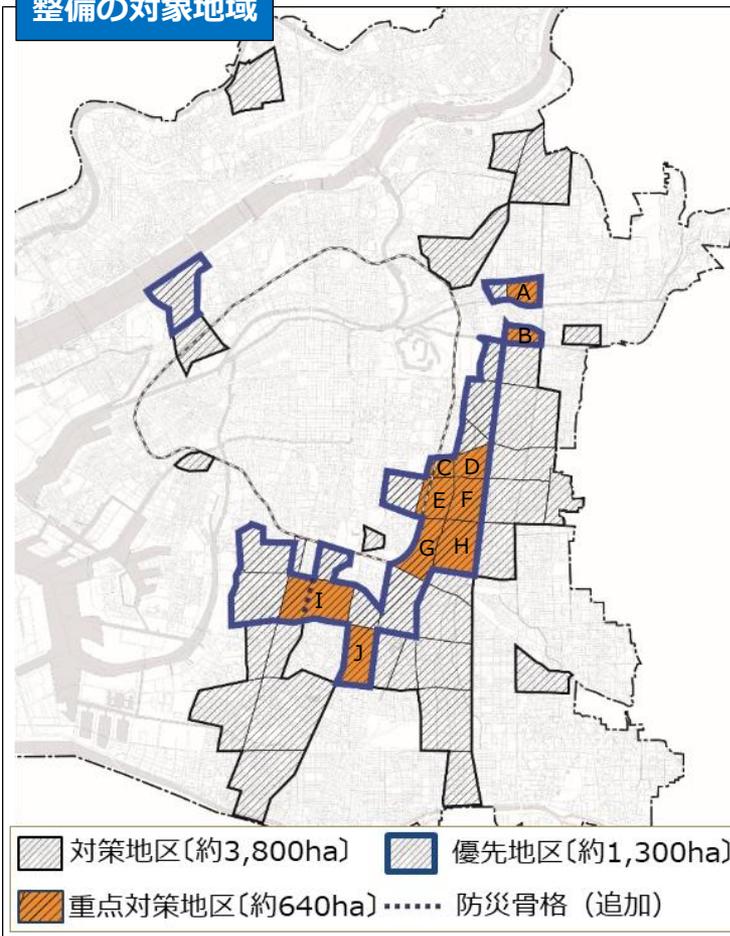
優先地区の防災骨格形成率を**83%以上確保**

※令和2年度末時点で77%（防災骨格追加後）

【防災骨格形成率】 骨格路線の整備完了延長 / 骨格路線全延長

【骨格路線】 防災上の骨格となる都市計画道路（鉄道・河川等を除く）

整備の対象地域



※重点対策地区は、国が定める「地震時等に著しく危険な密集市街地」に位置付け

○目標に対する進捗状況（令和3年度末時点）

令和12年度
までの目標
(再掲)

延焼危険性及び避難困難性の改善

重点対策地区（10街区・約640ha）の
全てにおいて、2指標を達成

防災骨格の形成

優先地区の防災骨格形成率を83%以上確保
※令和2年度末時点で77%（防災骨格追加後）

【重点対策地区における2指標の基準値進捗状況】

防災街区	街区面積	不燃領域率		地区内閉塞度	
		令和3年3月末 (PG策定時)	令和4年3月末	令和3年3月末 (PG策定時)	令和4年3月末
A	35ha	38.1%	38.7%	レベル2	レベル2
B	25ha	38.3%	38.9%	レベル2	レベル2
C	24ha	42.2%	42.5%	レベル3	レベル3
D	46ha	40.6%	41.0%	レベル3	レベル3
E	56ha	42.6%	43.1%	レベル3	レベル3
F	65ha	29.8%	30.0%	レベル4	レベル4
G	79ha	39.1%	39.5%	レベル3	レベル3
H	96ha	38.6%	39.0%	レベル2	レベル2
I	132ha	42.7%	43.5%	レベル3	レベル3
J	83ha	40.5%	41.1%	レベル3	レベル3

【優先地区における骨格路線の整備状況】

整備状況	優先地区の骨格路線(km)	
	令和3年 3月末 (PG策定時)	令和4年 3月末
整備済	34 (約77.6%)	34 (約77.8%)
未整備	10	10
合計 (全延長)	44	44

令和3年度の具体的取組

1. 市街地の不燃化の促進

(1) 重点対策地区における老朽住宅の除却・建替支援の強化

取組内容

- 延焼危険性及び避難困難性の改善を図るため、狭あい道路の沿道に面する老朽木造住宅の除却や、延焼防止性能の高い共同住宅への建替えに対する支援を強化する。

取組実績

「狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度」

▶補助率:1/2 → 2/3

▶限度額:戸建75→100万円・集合150→200万円

実績 83件 94棟 141戸

(参考)旧制度R2同エリアでの実績 54件 60棟 80戸

「建替建設費補助（集合住宅）」

実績 1件 1棟 9戸（生野区）

(参考)旧制度R2同エリアでの実績 1件 1棟 9戸

対象エリア	区名	面積 (ha)	除却		
			件数	棟数	戸数
重点対策地区 (641ha)	城東区	60	3	3	3
	東成区	20	1	1	2
	生野区	294	50	54	79
	天王寺区	20	0	0	0
	阿倍野区	167	19	23	33
	西成区	80	10	13	24
計	(重点6区)	641	83	94	141

- これまで、モデル事業として実施してきた成果を踏まえ、老朽住宅の建替えの促進に向けて、建替えを阻害する要因の一つである公図のずれを解消するため、地籍整備型土地区画整理手法を活用した土地利用更新環境整備事業を実施する。

取組実績

- 制度案内パンフレットを作成し、関係先に周知
- 対象エリアの地権者から事業実施の意向があり、地権者を中心に地域の事業実施の意向を調整（本市が取組をサポート）
- 一定の範囲で合意形成が図られる見込みがたったため、本市で事業化に向けた地権者の同意を取得するため、測量・計画案検討等を実施中

1. 市街地の不燃化の促進

(2) 重点対策地区における避難経路確保への支援

取組内容

- ・災害時の避難・消防活動の円滑化を図るため、4 m未満の道路に面した建物の建替え等の際、敷地の後退部分を道路舗装に整備するための支援を実施する。
- ・災害時の延焼遅延や避難・消防活動の円滑化を図るため、避難路へつながる防災コミュニティ道路について、6 m程度の道路空間の確保に向けた敷地の後退及び道路に面する建築物の不燃化に対する支援を実施する。

○取組実績

「狭あい道路拡幅促進整備事業」

実績 7件 164m

(参考) 旧制度R2同エリアでの実績 16件 177m



「主要生活道路不燃化促進事業」

実績 1件 (東成区)

(参考) R2実績 0件

対象エリア	区名	面積 (ha)	狭あい拡幅	
			件	m
重点対策地区 (641ha)	城東区	60	0	0
	東成区	20	0	0
	生野区	294	6	147
	天王寺区	20	0	0
	阿倍野区	167	0	0
	西成区	80	1	17
計	(重点6区)	641	7	164

1. 市街地の不燃化の促進

(3) 対策地区における老朽住宅の除却・建替支援の拡充

取組内容

- ・市街地の不燃化に向けて、狭あい道路に面する老朽木造住宅の除却に対する支援を実施する。
- ・狭小敷地等における老朽住宅の建替えを促進するため、隣接する土地を取得し、戸建住宅への建替えに対する支援を実施する。
- ・老朽住宅の建替えを検討している所有者に対して、建築計画等に関するアドバイスを行う専門家を派遣する。

○取組実績

▶除却と隣地取得型戸建の補助対象エリアを拡大
(優先地区約1,300haから対策地区約3,800haに拡大)

《狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度》

実績 73件 80棟 143戸
(参考) 旧制度R2実績 33件 34棟 68戸

《建替建設費補助(隣地取得)》

実績 1件 1棟 1戸(阿倍野区)
(参考) 旧制度R2実績 0件 0棟 0戸

《建替アドバイザー派遣》

実績 2件

対象エリア	区名	面積 (ha)	除却		
			件数	棟数	戸数
対策地区 (重点対策地区 を除く 3,250ha)	城東区	178	4	5	10
	東成区	330	21	26	48
	生野区	337	3	3	10
	天王寺区	81	2	2	2
	阿倍野区	195	3	3	4
	西成区	379	14	14	32
	福島区	163	5	5	5
	東住吉区	540	6	7	8
	淀川区	110	1	1	2
	旭区	209	1	1	1
	都島区	83	0	0	0
	鶴見区	33	0	0	0
	大正区	24	1	1	1
	平野区	72	1	1	1
	住吉区	264	6	6	8
	住之江区	252	5	5	11
計	(対策16区)	3,250	73	80	143

1. 市街地の不燃化の促進

(4) 支援制度の周知

取組内容

- ・ 支援制度について、区広報紙への掲載、地域と連携した町会回覧、建築や不動産の業界団体等に向けた説明会やダイレクトメールの送付、SNSでの情報発信など、様々な媒体を活用し、効果的な周知に取り組む。

○取組実績

◆重点対策地区

- ・ 補助制度の班回覧の実施【各区】
- ・ 補助制度ポスターの地域掲示板への掲示【各区】
- ・ 地域への補助制度説明会の開催【城東区・生野区】
- ・ 建築事業者団体に所属する会員へのDM送付【都市整備局】

◆区全域

- ・ 区広報紙における補助制度の周知【各区】
- ・ 区防災イベントでのパンフレット配架【各区】
- ・ SNSによる発信【生野区・福島区】
- ・ 一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会と空家対策に係る事業連携協定を締結【生野区】

- ・ 区内の空家等の所有者に対する相談窓口の案内・広報
- ・ 区内の空家等の電話による相談および問題解決支援の実施
- ・ 区内の空家問題に関する意識啓発・予防的取組の検討 等

- ・ 地域が主体となった空家対策会議、空家セミナー等の実施【生野区】



〈城東区補助制度説明会〉

密集市街地における古い住宅の解体・建替え費用を補助します!

大阪府では、空家に悩まされつづきやすいため、対象地区(密集市街地)における古い住宅の解体・建替え費用を補助する制度を設けています。

- 狭い道路に面した古い木造住宅を解体する場合の解体費用の一部を補助
- 狭地を取得し戸建住宅へ建替える場合の設計・解体費用の一部を補助

※重点対策地区では、さらに集合住宅への建設費に対して補助
※天王寺区の該当地区は自前のお問い合わせ。詳細については詳しくはホームページをご覧ください。

空家家を利活用しませんか?
家屋を相続したものの居住されずそのままになっている物件はありませんか?
大阪府では、住宅の性能向上や地域のまちづくりに資する改修工事の費用の一部補助する「空家利活用改修補助事業」を行っています。同事業を利用し

対象地区
上之芝町、上本町7丁目(1番、4番(東野田河堀口線(上町筋)以南)、上本町8丁目(1番、4番、5番、9番(東野田河堀口線(上町筋)以南)、上本町9丁目(1番、4番、5番(東野田河堀口線(上町筋)以南)、南ヶ丘2丁目、北河堀町(4~10番(東野田河堀口線(上町筋)以西))、北山町、小塚町、東土台1丁目(6~14番(生玉片江線以南))、堀上芝2丁目、具法親町、大通1丁目(6~14番(声楽院全線以南))、堂ヶ芝2丁目(2~18番(生玉片江線以南))、藤田院町(1~7番(玉造橋以北))、堀越町、松ヶ崎町

重点対策地区
鶴山4丁目(2番、3番、5番、6番(鶴山通線(鶴山通)以北))、南ヶ丘1丁目、下福新町、堂ヶ芝1丁目、東上野

※該当地区以外では、敷設費が不足する戸建住宅等を解体する場合の解体費用の一部を補助する制度があります。

都市整備局 総務・密集市街地整備課受付窓口 6882-7053
TEL 06-6774-2627

ご変更された活用事例をホームページで紹介しています。制度のご利用をお考えの方はご相談ください。
市民協働課(安全まっすぐ課) 6774-9899

〈天王寺区広報紙 令和3年8月号〉

※除却や建替えの案内に加えて、重点対策地区および対策地区の町丁名を掲載した事例

1. 市街地の不燃化の促進

(5) 地域に密着した相談窓口のモデル設置

取組内容

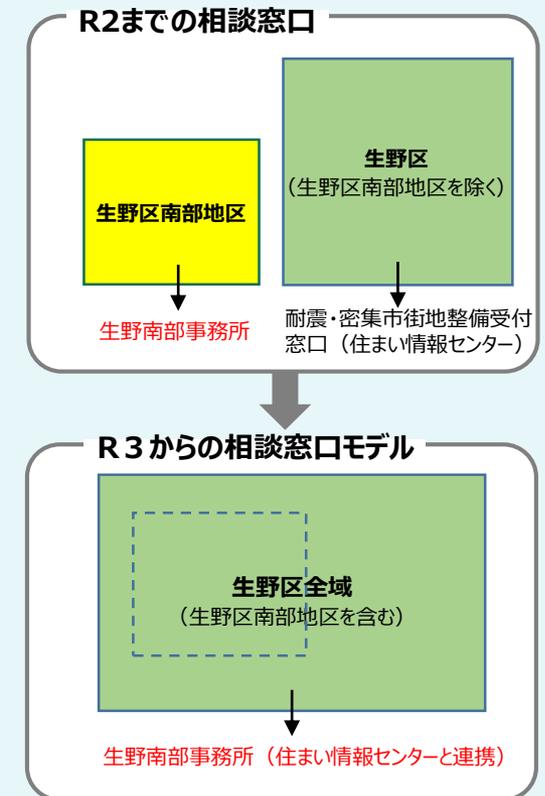
- ・密集市街地が広く分布している生野区において、延焼危険性及び避難困難性の改善を促進するため、老朽住宅の除却や建替えなどを検討している所有者等に対して、現地に相談窓口を設置し、地域の状況に応じた丁寧な相談をモデル的に実施する。

○取組実績

- ・生野南部事務所では、これまで生野南部エリアのみで相談等を実施してきたが、高齢者等の負担を軽減するため、区役所内に事務所があるという利点を生かし、生野区全体の老朽住宅の除却や建替えの相談等を実施
- ・生野区役所地域まちづくり課と連携し、重点対策地区・対策地区内における空家等の危険家屋の所有者に対し、補助制度の案内や相談等を実施

【生野南部事務所での相談件数】

生野南部地区内	R3	65件	(R2 77件)
生野南部地区外	R3	108件	(R2 -)



1. 市街地の不燃化の促進

(6) 規制誘導手法の活用

取組内容

- ・ 建築物の不燃化を促進するため、都市レベルの観点から、面的な規制誘導手法として設定する防火地域・準防火地域や建ぺい率制限の緩和などを活用する。

【概要】

■ 防火地域・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定める地域であり、建築物の階数・規模に応じて必要な耐火性能を求めている

■ 建ぺい率制限の緩和と防火規制の強化

住居系地域等において、建ぺい率制限を60%から80%に緩和し建替えを促すとともに、建ぺい率が60%を超える建築物を耐火・準耐火建築物とするよう防火規制を強化している

○取組実績

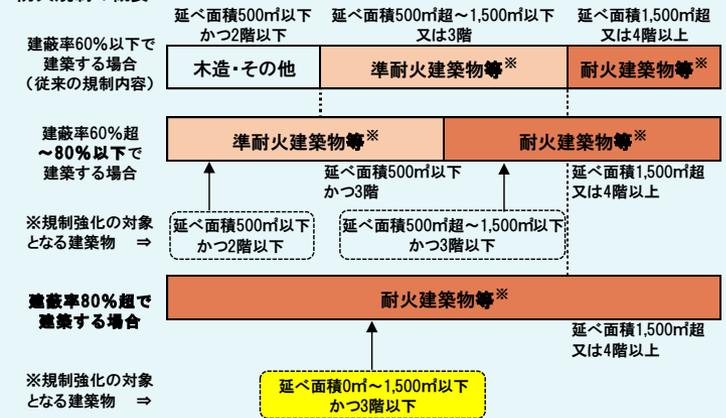
- ・ 対策地区のほぼ全域を防火地域又は準防火地域に指定し、都市の不燃化を促進
- ・ 住居系地域等において、建ぺい率制限を60%から80%に緩和し建替えを促すとともに、建ぺい率が60%を超える建築物を耐火・準耐火建築物とするよう防火規制を強化し、建築物の不燃化を促進

R3年度に建築された耐火・準耐火建築物の割合

- ・ 約83% (対策地区のうち住居系地域等(建ぺい率80%の地域)に限る)

【大阪市建築基準法施行条例に基づく防火規制】

防火規制の概要:



(等[※])…改正法による耐火建築物・準耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を持つ建築物

2. 都市計画道路の整備の推進

(1) 防災骨格の形成に向けた都市計画道路の重点整備

取組内容

- ・ 防災骨格形成に必要な延焼遮断や救助・消防活動及び避難の空間確保のため、優先地区の各地区の骨格路線の整備を、さらに推進していく。

○取組実績

- ・ 防災上の骨格となる都市計画道路において、一部区間の道路整備、用地取得を実施し、防災骨格の形成を推進（尼崎堺線：約80m）

⇒**防災骨格形成率 77.8%**

（対前年 +0.2%）

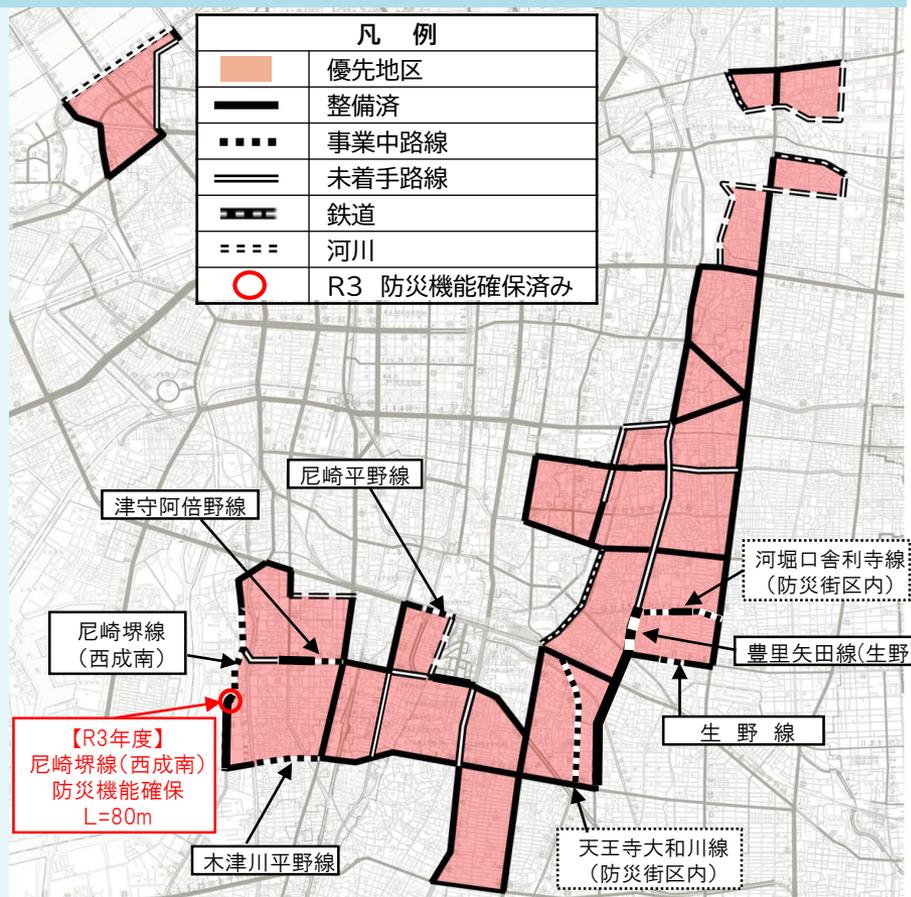
[防災骨格形成率]
骨格路線の整備完了延長 / 骨格路線全延長

[骨格路線]
防災上の骨格となる都市計画道路(鉄道・河川等を除く)

- ・ 用地取得を実施し、空間確保（約3,187㎡）を推進

⇒**R3年度末時点の用地取得率73.5%**

（対前年 +6.9%）



2. 都市計画道路の整備の推進

(1) 防災骨格の形成に向けた都市計画道路の重点整備

▶ 防災骨格の整備延長 約80m

▶ 空間確保（用地取得）約3,187㎡

路線名	工区	優先地区				
		R3 防災骨格形成 整備延長(m)	未整備延長 (R3未時点) (m)	R3空間確保 用地取得面積 (㎡)	累計取得率 (%)	未取得面積 (R3未時点) (㎡)
木津川平野線	千本中	-	540	2,234	約62%	4,705
津守阿倍野線	旭	-	320	213	約87%	921
豊里矢田線	生野	-	280	510	約23%	2,295
尼崎堺線	西成南	80	900	44	約89%	1,206
尼崎平野線	山王・ 山王西	-	315	186	約54%	2,083
生野線	林寺	-	320	-	約85%	1,037
合計		80m	2,675m ^{※1}	3,187㎡	約73%	12,247㎡ ^{※2}

各路線について、用地交渉・建物調査等を実施

※1 事業中路線における未整備延長

※2 事業中路線における未取得面積



〈整備事例〉 尼崎堺線（西成南）

2. 都市計画道路の整備の推進

(2) 防災街区内の都市計画道路の整備

取組内容

- ・ 防災街区内において、延焼遮断や避難路機能を担う都市計画道路の整備を推進する。

○取組実績

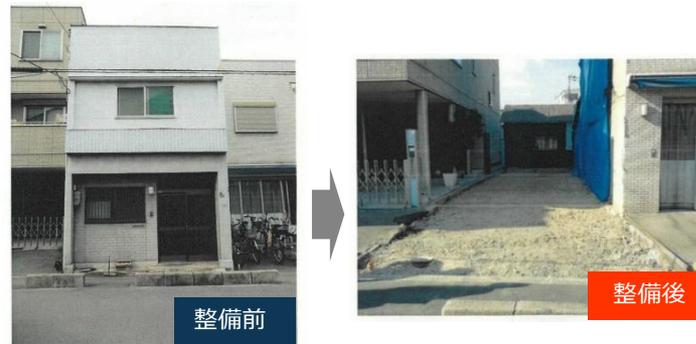
- ・ 防災街区内の都市計画道路について用地取得を実施し、空間確保（約102㎡）を推進
[R3年度末時点：用地取得率85.7%（対前年 +0.3%）]

路線名	工区	優先地区				
		R3整備延長(m)	未整備延長(R3末時点)(m)	R3空間確保用地取得面積(㎡)	累計取得率(%)	未取得面積(R3末時点)(㎡)
天王寺大和川線	美章園文の里	-	1,400	73	約83%	5,156
河堀口舍利寺線		-	670	29	約97%	171
合計		-	2,070m ^{※1}	102㎡	約86%	5,327㎡ ^{※2}

各路線について、用地交渉・建物調査等を実施

※1 事業中路線における未整備延長

※2 事業中路線における未取得面積



〈整備事例〉 河堀口舍利寺線

(3) 多様な事業手法を活用した都市計画道路整備の調査・検討

取組内容

- ・ 重点対策地区において、他都市事例などを踏まえた事業手法の工夫など、早期事業化に向けた都市計画道路整備の調査・検討を進める。

○取組実績

- ・ 重点対策地区のうち、2指標の値が最も低い防災街区Fについて、多様な事業手法を活用した都市計画道路整備の調査・検討を実施中

2. 都市計画道路の整備の推進

(4) 土地区画整理事業による都市計画道路の整備

取組内容

- ・三国東地区土地区画整理事業地区内において、延焼遮断空間の確保、避難経路の整備、未整備の都市計画道路の早期整備をめざし、これまで沿道整備街路推進モデル事業として実施してきた成果を踏まえ、用地買収手法から区画整理事業の換地手法による事業として再構築し、継続実施する。

○令和2年度までの取組実績

- ・延焼遮断空間の確保を沿道整備街路推進モデル事業として約3,211㎡、区画整理事業の換地手法による事業として約543㎡実施
- ・避難経路の確保約170m
- ・令和2年度から都市計画道路(三国東2号線)の整備に着手(約100m)

○令和3年度取組実績

- ・延焼遮断空間の確保を区画整理事業の換地手法による事業として約393㎡実施
- ・令和3年度から都市計画道路(西三国木川線)の整備に着手(約70m)



3. 地域防災力の向上

(1) 平常時の備えと発災時を想定した訓練

取組内容

- ・地震時等の火災による被害を最小限にとどめるため、出火抑制、火元での初期消火、地域の消火活動の観点を踏まえた、平常時の備えについての啓発を図るとともに、発災時を想定した消火訓練への支援を行う。
- ・災害時の対処能力を高めるため、地区防災計画等を活用した避難訓練や避難所開設訓練への支援を行う。

○取組実績

◆区・局共通の取組

- ・地域防災訓練、避難所開設訓練等への支援【各区】
- ・地域防災リーダーに対する研修【消防局(消防署)・各区】
- ・地域防災力向上アドバイザー事業(地域・区役所等へ派遣)【危機管理室】
- ・戸別訪問による防火指導【消防局(消防署)】
- ・防災マップ(区・地域)、ハザードマップの改定【各区】
- ・災害時における「福祉避難所・緊急入所施設」の確保【各区】

◆区独自の取組

- ・家具転倒防止対策の周知【生野区】、転倒防止器具の普及・啓発【阿倍野区】
- ・マンション防災訓練(消防避難・安否確認)、出前講座の実施呼びかけ【天王寺区】
- ・避難所開設運営訓練に向けたワークショップ開催【福島区】
- ・阿倍野区防災ジュニアリーダー登録制度【阿倍野区】



地域防災リーダー研修(消防署)



コロナ禍の避難所受付訓練(西成区)



コロナ禍の避難所開設訓練(生野区)



ワークショップ開催(福島区)



防災ジュニアリーダーの研修(阿倍野区)

3. 地域防災力の向上

(2) 防災に対する機運の醸成

取組内容

- ・各地域で作成されている地区防災計画の改定を行う際に、ワークショップ等を通じて、地域住民の密集市街地における防災・減災への意識の向上を図るとともに、密集市街地の課題を踏まえた計画となるよう支援を行う。また、地区防災計画の改定時に参考となるよう、安全な避難経路の確保等に関する地域の取組事例集を作成する。
- ・密集市街地の不燃化の促進及び地域防災力の向上の必要性などについて、市民向けのパンフレット等を活用し、地域と連携した周知に取り組むことにより、地域住民の防災への関心を高め、防災意識の啓発を図る。

○取組実績

- ・地区防災計画の改定支援【生野区】
- ・地域防災力向上のための取組事例集を作成【PT各所属】
- ・防災イベント、防災講演会等の開催【各区】
- ・各地域・事業所での勉強会、ワークショップ等開催【各区】
- ・災害時地域協力事業所団体等の登録【各区】
- ・訪問看護ステーションとの連携(災害時医療体制の確認)【生野区】
- ・SNSによる防災情報の発信、啓発【東成区】
- ・まち歩きの実施【城東区】



防災講演会〈東成区〉



防災イベント〈城東区〉 災害時地域協力事業所・店舗等登録証〈東住吉区〉



