第８８回　大阪市住宅審議会
資料２

密集住宅市街地整備について

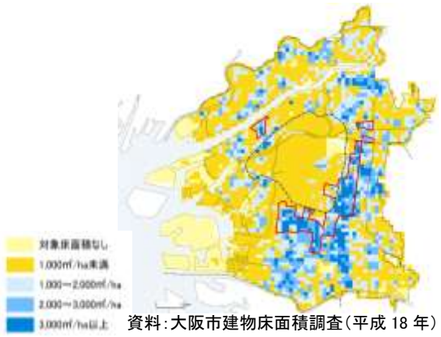
平成２６年９月

密集住宅市街地整備について

1　密集住宅市街地の課題

大阪市では、ＪＲ大阪環状線外周部の戦災による焼失を免れた地域を中心に、防災性や住環境面で様々な課題を抱えた密集住宅市街地が形成されている。

老朽化した木造住宅が集中しており、延焼や倒壊の危険性が高い。また、長屋建や借地・借家が多いことなどから、他の地域に比べて土地・建物にかかる権利関係が輻輳している。さらに、公図が混乱しているケースもある。



資料：大阪市建物床面積調査（平成 18 年）

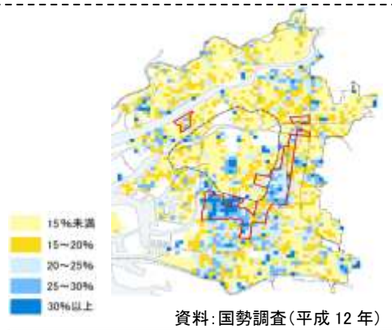
昭和 55 年以前に建築された木造住宅床面積の分布

敷地が狭く、狭あい道路や行き止まり道路が多いため、災害時に避難が困難となったり、消火活動等の支障となる恐れがある。

資料：大阪市道路現況調査（平成 12 年）

道路幅員現況

高齢世帯が集中しており、災害時要援護者の方が多い。また、資金力や建替え意欲に乏しいケースが多い。



資料：国勢調査（平成 12 年）

高齢単身・高齢夫婦世帯率の分布

2　これまでの取り組み

基本的な考え方

本市では「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地」（以下、優先地区という。約 1300ha、平成 15 年 2 月公表）を中心に、密集住宅市街地の整備を進めている。

優先地区の区域

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

生野区南部地区

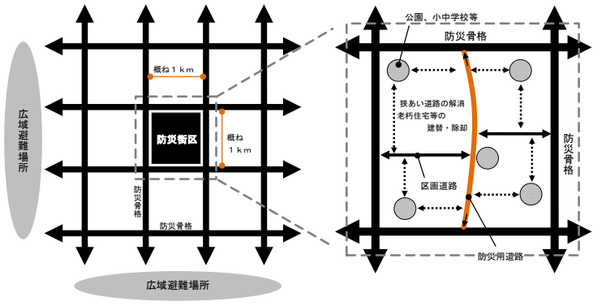
密集住宅市街地の整備にあたっては、地震災害からの都市機能の保全や被害の拡大防止を目的とした「都市レベル」の取り組みと、生活空間の防災安全性の向上を目的とした「地区レベル」（防災街区※）の取り組みの両面から進めている。

都市レベル
（地震災害から都市機能を保全する）
（地震による被害の拡大を防ぐ）

都市の防災骨格の形成
・都市計画道路等の整備

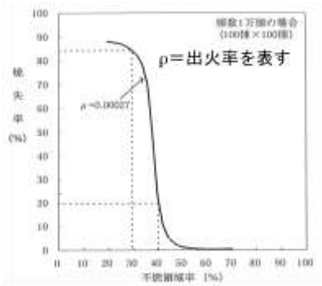
地区レベル（防災街区）
（生活空間の防災安全性を高める）

市街地の不燃化
避難経路の確保
・老朽住宅の建替・除却等
・防災用道路の整備
・区画道路の整備等
・狭あい道路の解消等



※防災街区
　避難路や緊急交通路、主要河川等で構成される延焼遮断帯で囲まれた街区。
　優先地区は 21 箇所の防災街区で構成されている。

これまでの目標（平成 20 年に設定）

優先地区全体において不燃領域率※40％を達成
（平成 24 年度までの目標。平成 17 年度時点で約 35％）

※　不燃領域率
　市街地の「燃えにくさ」を表す指標で建物の不燃化割合や空地の状況から算定する。40％超で市街地大火の拡大が大幅に抑制され、60～70％超で市街地の焼失率はほとんどゼロとなる。