

大阪市密集住宅市街地整備プログラム

令和3年3月
(令和8年3月中間見直し)

大阪市

<目次>

I. 密集住宅市街地整備プログラムの背景と必要性	3
1 - 1 本市における密集住宅市街地の状況と課題	
1 - 2 これまでの取組	
(1) 防災性向上重点地区の設定	
(2) 優先地区の設定と整備目標の設定	
(3) 密集住宅市街地重点整備プログラムの策定と整備目標の設定	
(4) 地域防災力の向上を図る取組	
1 - 3 優先地区における進捗状況	
(1) 延焼危険性及び避難困難性の改善の進捗状況	
(2) 都市計画道路整備の進捗状況	
1 - 4 整備プログラム中間見直しの必要性	
II. 密集住宅市街地整備の基本的な考え方	15
2 - 1 密集住宅市街地整備のめざす姿	
2 - 2 密集住宅市街地整備の進め方	
2 - 3 整備プログラムにおける取組の方向性	
(1) 密集住宅市街地の防災性の向上	
(2) 地域防災力の向上	
2 - 4 取組期間	
2 - 5 対象地域・対象路線	
(1) 密集住宅市街地整備の対象地域	
(2) 防災骨格を形成する都市計画道路整備の対象路線	
2 - 6 密集住宅市街地整備の目標	

Ⅲ. 今後の具体的な取組 20

3 - 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
- (2) 重点対策地区における避難経路確保への支援
- (3) 対策地区における老朽住宅の除却・建替支援
- (4) 支援制度の周知
- (5) 地域に密着した相談窓口のモデル設置
- (6) 規制誘導手法の活用
- (7) 土地利用の更新にかかるハード施策の調査・検討

3 - 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
- (2) 防災街区内の都市計画道路の整備
- (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
- (4) 土地区画整理事業による都市計画道路の整備

3 - 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
- (2) 防災に対する機運の醸成

Ⅳ. 整備プログラムの推進体制 25

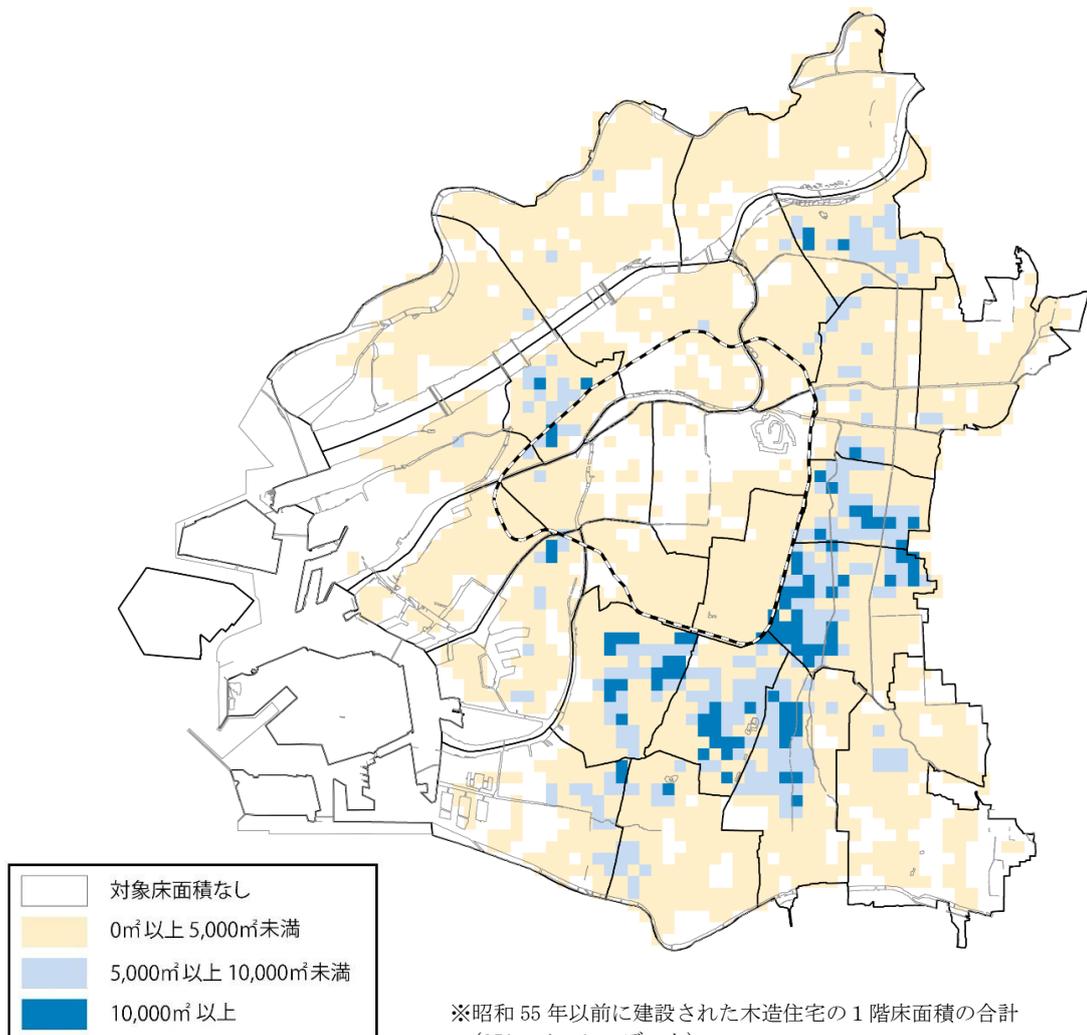
(別紙) 重点対策地区〔詳細図〕

I. 密集住宅市街地整備プログラムの背景と必要性

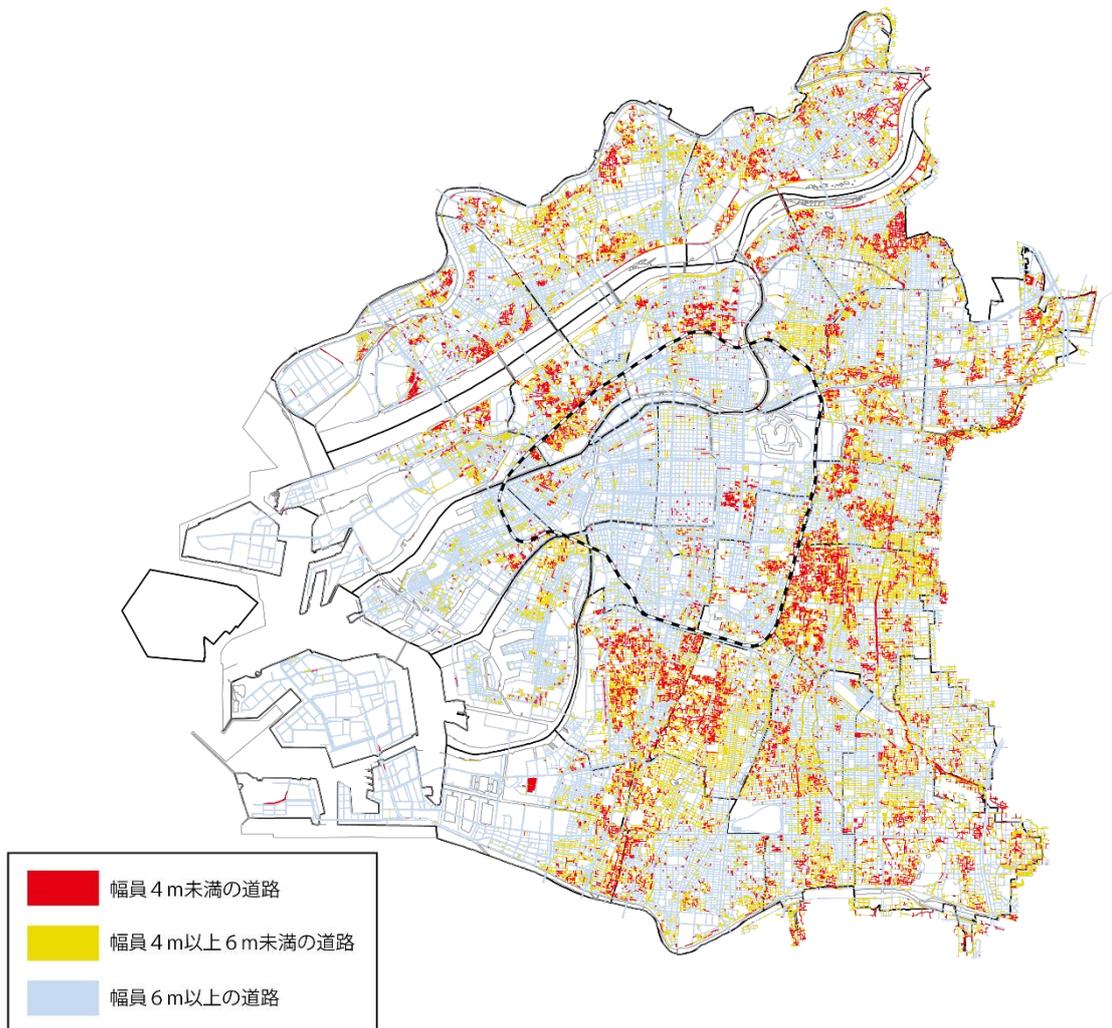
1 - 1 本市における密集住宅市街地の状況と課題

- ・ 大阪市には、J R大阪環状線外周部等の戦災による焼失を免れた地域を中心に、建物の老朽化や建て詰まりに加えて、狭い道路が多く、公園・オープンスペースが不足するなど、防災面や住環境面でさまざまな課題を抱えた密集市街地が広く分布している。
- ・ 密集市街地では、大規模地震によって火災が同時多発的に発生し消防活動が困難となる場合、市街地大火へと拡大するとともに、老朽化した建物の倒壊による道路閉塞が避難や救助活動等の障害となり、甚大な被害につながる恐れがある。
- ・ また、こうした地域では、市域全体と比較して居住者の高齢化が進んでおり、高齢化に伴う建替意欲の低下、権利関係の輻輳による建替え等の合意形成の難しさなどから、建物の更新による改善が進みにくい状況となっている。

参考：昭和 55 年以前に建設された木造住宅の分布の状況



参考：道路幅員の状況



1 - 2 これまでの取組

(1) 防災性向上重点地区の設定

- ・ 災害に強いまちづくりに向けた密集市街地の整備は、広域的な視点に基づいた「都市レベル」と、身近な生活空間の視点に基づいた「地区レベル」の両面から取り組むことを基本とし、平成 11 年度に、面的な災害の可能性が高い市街地を「防災性向上重点地区（約 3,800ha）」として設定し、都市計画道路の整備による防災骨格の強化、老朽住宅の建替えを重点的に促進してきた。

(2) 優先地区の設定と整備目標の設定

- ・ 平成 15 年 2 月からは、防災性向上重点地区のうち「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地（約 1,300ha）」（以下「優先地区」という。）を中心に、地域住民との連携、規制誘導手法の活用、公共投資の重点化を基本に、各種施策を展開してきた。
- ・ 平成 24 年には、優先地区を国が定める「地震時等に著しく危険な密集市街地」に位置付け、地震時等の最低限の安全性の確保に向け、「延焼危険性」を示す不燃領域率 40%以上、かつ「避難困難性」を示す地区内閉塞度レベル 2 を目標として改善に取り組んできた。

(3) 密集住宅市街地重点整備プログラムの策定と整備目標の設定

- ・ 平成 26 年 4 月には、優先地区における延焼危険性及び避難困難性の改善や防災骨格の形成に関する令和 2 年度末までの目標やその達成に向けたハード面を中心とした取組とソフト面を中心とした防災・減災に関する取組などをまとめた「密集住宅市街地重点整備プログラム」（以下、「重点整備プログラム」という。）を策定した。
- ・ 重点整備プログラムに基づき、優先地区において重点整備エリア（約 410ha）を設定し、老朽住宅の除却や建替促進のための支援策の強化、区画整理手法の導入など、集中的な取組を実施するとともに、優先地区における都市計画道路の重点的な整備を推進してきた。



密集住宅市街地整備の対象地域

防災性向上重点地区（約3,800ha）

平成11年度に「防災まちづくり計画」を策定し、建物被害・火災被害・避難の3つの要因から、防災街区単位で設定

特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地（約1,300ha）

「防災性向上重点地区」の中から、不燃領域率等を指標に、「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地」として平成15年2月に設定

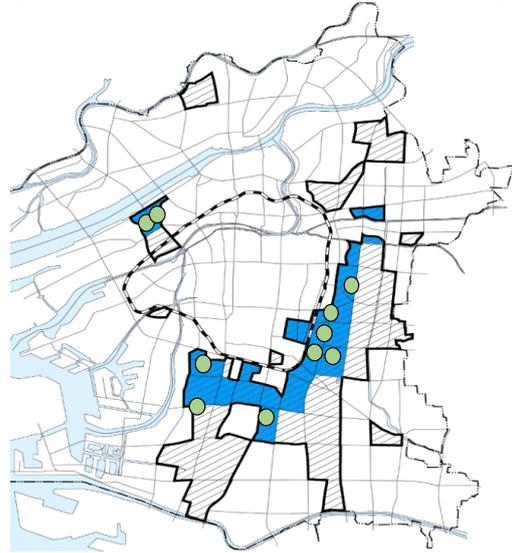
重点整備エリア（約410ha）

平成26年4月に、重点整備プログラムにおいて、選択と集中の観点から、「新たな手法により整備を行うエリア」、「住民と連携して整備に取り組むエリア」、「先行的に事業を進めているエリア」を重点整備エリアとして設定

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等で囲まれた街区

-  防災性向上重点地区（約3,800ha）
-  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）
-  重点整備エリア（10地区：約410ha）



重点整備プログラムにおける令和2年度までの目標

延焼危険性及び避難困難性の改善

優先地区全体及び優先地区を構成する21防災街区のうち半数以上において、

①かつ②の2指標を達成

- 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。さらに、70%を超えると延焼の危険性はなくなると考えられている。

〔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であれば避難確率[※]が97%以上であり、道路閉塞の危険性は低くなると考えられている。

レベル	避難確率(%)	
1	99 以上	100 未満
2	97 以上	99 未満
3	95 以上	97 未満
4	93 以上	95 未満
5	0 以上	93 未満

※避難確率：人が一生のうちに不慮の事故で亡くなる確率は2.4%であることから、災害により避難困難となる確率をそれと同等の3%としている。

防災骨格の形成

優先地区の防災骨格形成率を80%以上確保

〔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）

(4) 地域防災力の向上を図る取組

- ・ 各区において、地域の防災意識や防災力の強化を図るため、自助・共助・公助による防災・減災に資する様々な取組を実施してきた。
- ・ 平常時の備えとして、災害時避難所、可搬式ポンプ・消火器等の防災設備、家庭に備える備蓄品及び災害時の心得等を記載した地域防災マップ等を、各地域において、ワークショップ等の実施により作成し、配布してきた。
- ・ 地域の特性に応じて、市民一人ひとりが災害時に的確に対応できるよう、自主防災組織を主体とした地域住民の自助・共助意識、地域全体の災害対応力を高めるための定期的な防火・防災訓練を実施してきた。



消火訓練



一時避難場所から小学校への避難訓練

- ・ 避難行動要支援者の名簿や支援計画を作成するなど、支援の基盤が整った地域からの要請に応じて、本人の同意を得て、自主防災組織へ本市が保有する避難行動要支援者名簿の情報提供を行い、地域の助け合いによる支援体制づくりを行ってきた。
- ・ 消防職員が戸別訪問による防火指導を実施し、感震ブレイカーの設置促進や住宅用火災警報器の維持管理等、火災予防にかかる意識啓発と理解促進を図ってきた。



消防職員による個人住宅への防火指導



地域への防火指導

- ・ 地域において、災害時に効果的かつ実践的な防災活動が展開できるよう、消火活動や救出救護活動等を実施する「地域防災リーダー」に対する研修等の充実強化に取り組んできた。
- ・ 各区において、地域の防災訓練などの機会を捉えて、除却や建替え等に関する補助制度のパンフレットを配布し、説明するなど啓発を行ってきた。

- ・ 生野区において、地域におけるまちの現状や防災上の課題を考える市民向けフォーラムやワークショップを開催し、地域の防災性向上に対する機運を高めるとともに、地域事業者ネットワーク体制を構築し、円滑な建物更新につなげるまちのルールづくりへの支援を実施してきた。

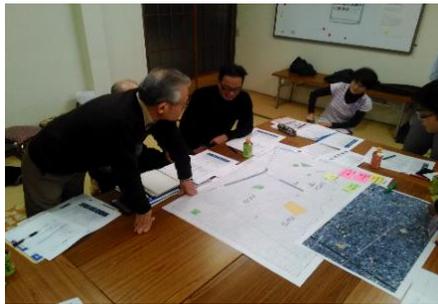


安全・安心な住まいづくりフォーラム



空き家ワークショップ

- ・ 東成区において、地域住民組織によるまちの防災上の課題抽出や整備手法の検討、防災まちづくりの方針策定等への支援を実施してきた。



地域住民組織における検討



まちづくりワークショップ

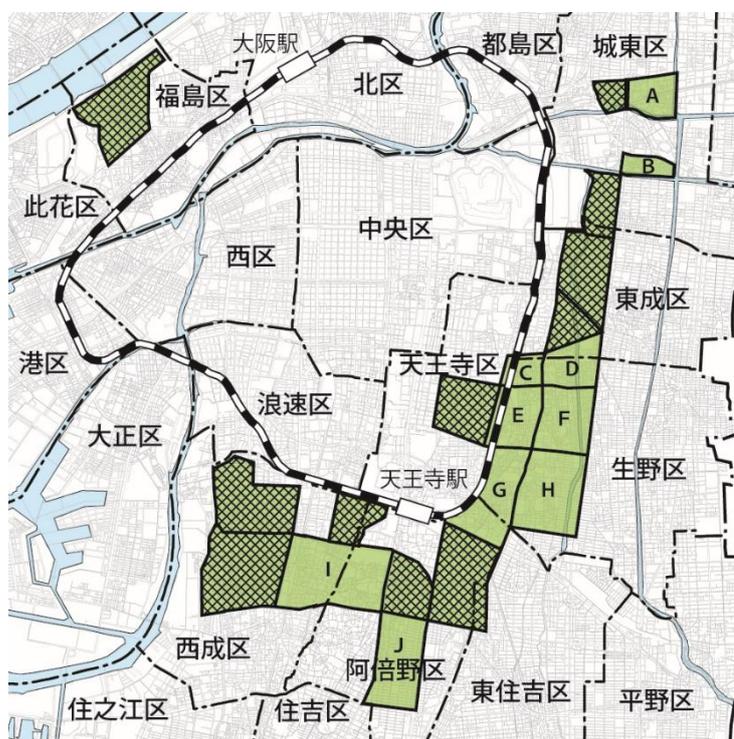
1 - 3 優先地区における進捗状況

(1) 延焼危険性及び避難困難性の改善の進捗状況

① 本整備プログラム策定時までの進捗状況

- ・ 延焼危険性及び避難困難性の改善について、優先地区全体においては、目標を達成している。また、21 防災街区においては、令和2年度末時点で、半数以上となる 11 防災街区で2指標を達成している。
- ・ しかしながら、優先地区において、2指標を達成していない防災街区は、令和2年度末で10街区（約640ha）となっている。

進捗状況（令和2年度末時点）



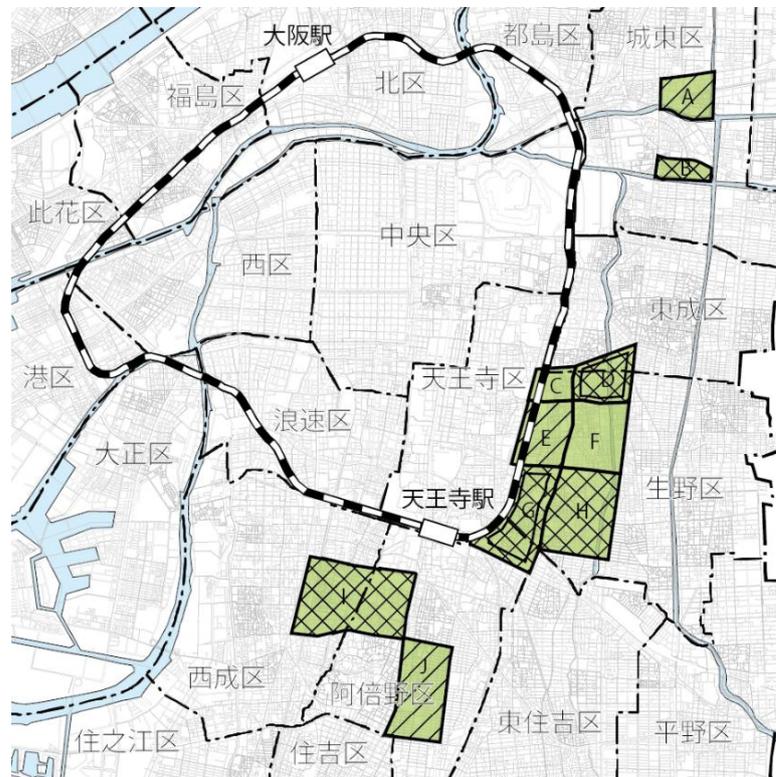
凡例	
	特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地（優先地区 約1,300ha）
	優先地区のうち、2指標ともに目標を達成している防災街区（R2末）

防災街区	街区面積	不燃領域率	地区内閉塞度
A	35ha	38.1%	レベル2
B	25ha	38.3%	レベル2
C	24ha	42.2%	レベル3
D	46ha	40.6%	レベル3
E	56ha	42.6%	レベル3
F	65ha	29.8%	レベル4
G	79ha	39.1%	レベル3
H	96ha	38.6%	レベル2
I	132ha	42.7%	レベル3
J	83ha	40.5%	レベル3

② 本整備プログラムにおける進捗状況

- 令和2年度末時点で、2指標を達成していない防災街区を重点対策地区(10街区：約640ha)と位置づけ、各種施策に集中的に取り組んできた。これまでの取り組みの結果、延焼危険性及び避難困難性の改善が図られ、令和5年度末に3街区(約175ha)、令和6年度末に3街区(約250ha)において2指標を達成し、令和7年度末には、更に2街区(約125ha)、合計8街区(約550ha)において2指標を達成した。
- 2指標を達成していない街区は、残り2街区(約90ha)となっている。

進捗状況(令和7年度末時点)



凡例	
	重点対策地区・約640ha (R2末)
	令和5年度末2指標達成済3街区(A. E. J)約175ha
	令和6年度末2指標達成済3街区(B. H. I)約250ha
	令和7年度末2指標達成済2街区(D. G)約125ha

防災街区	街区面積	不燃領域率	地区内閉塞度
C	24ha	45.0%	レベル3
F	65ha	32.6%	レベル3

- 令和3年3月の本整備プログラム策定時に、重点対策地区における老朽住宅の除却費の補助制度を拡充するとともに、対象地域も優先地区から対策地区へ拡大した。これにより、補助制度の利用が増加するとともに、6割程度の補助制度利用者が「補助制度がなければ除却を実施しなかった」または「除却の実施時期を早めた」とアンケートで回答しており、老朽住宅の除却の促進が図られるとともに、市街地の不燃化の促進にもつながっている。
- また、規制誘導手法として、住居系地域等をはじめとする市域の約1/3の区域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、建替え後の建築物の約9割近く（令和6年度実績）が耐火・準耐火建築物となっている。

(2) 都市計画道路整備の進捗状況

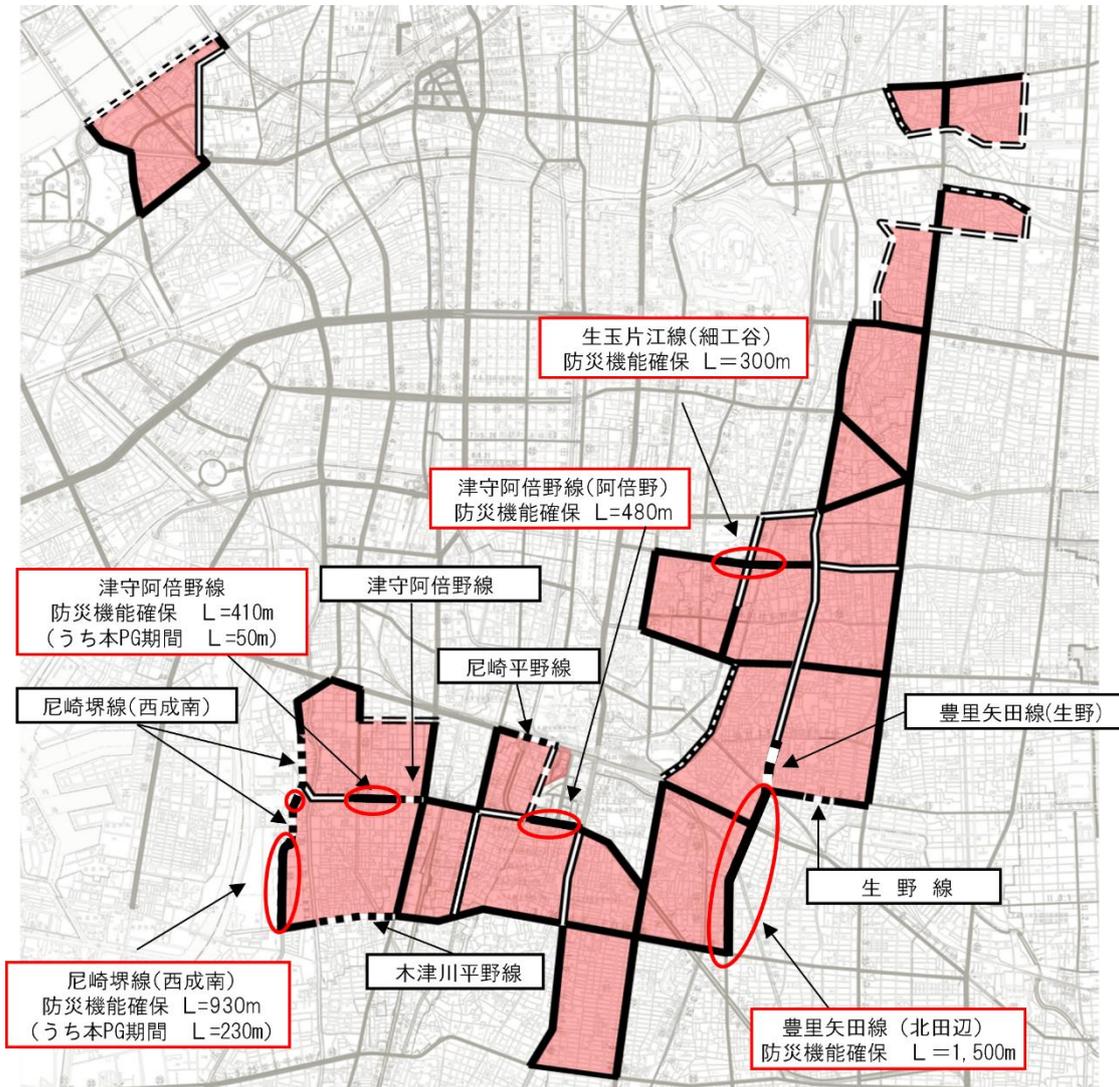
① 本整備プログラム策定時までの進捗状況

- ・ 優先地区においては、防災骨格を形成する都市計画道路の重点整備を進めてきた。
- ・ 防災骨格の形成については、令和2年度末には、平成26年度からの期間で3.4kmの整備が進むことになり、防災骨格形成率を80%以上確保している。
- ・ 一方、防災街区内の都市計画道路についても、平成26年度から令和2年度までの期間で1.1kmの整備を進め、一定進捗を図ってきている。

② 本整備プログラムにおける進捗状況

- ・ 令和3年3月の本整備プログラム策定時に、防災骨格対象路線に堺筋線を追加したことにより、防災骨格形成率は77%となった。
- ・ 令和3年度以降、防災骨格の形成については、令和7年度末時点で0.3kmの整備を進めたことにより、防災骨格形成率を78%以上確保した。
- ・ しかしながら、近年、用地交渉の遅れ等を理由に防災骨格形成率の進捗が鈍化しており、防災骨格を形成する都市計画道路の整備については、残り9.6kmの整備が必要となっている。

防災骨格の形成の状況（令和7年度末時点）



凡例			
	優先地区		未着手路線
	整備済		鉄道・河川等
	事業中路線		H26~R7 防災機能確保済

1 - 4 整備プログラム中間見直しの必要性

- ・ 重点対策地区における延焼危険性及び避難困難性の改善を図るため、老朽住宅の除却・建替えに対する支援の強化や、公図のずれを解消し老朽住宅の建替えを促進するための地籍整備型土地区画整理事業を実施するなど、各種施策に集中的に取り組み、8街区（約550ha）において、2指標を達成した。
- ・ しかし、2指標を達成していない2街区（約90ha）については、これまでの指標の改善状況を踏まえると、令和12年度までの目標を達成することが困難な状況であり、更に取り組の強化を図る必要がある。
- ・ 対策地区（約3,800ha）においては、これまでの取組により一定の改善が図られてきているものの、依然として老朽住宅が多く残っていることから、密集市街地の防災性の向上を図るため、引き続き、老朽木造住宅の除却や建替えなどを促進していく。
- ・ 災害に強いまちづくりには、生活空間の防災安全性を高める市街地の不燃化・避難経路の確保とともに、地震の被害の拡大を防ぐ防災骨格の形成の推進が重要であることから、優先地区の都市計画道路の整備を、引き続き推進していく。
- ・ あわせて、防災・減災対策を促進し、災害に強いまちを築いていくためには、行政による「公助」だけでなく、市民、事業者による「自助」「共助」による取組の訴求と促進を図っていくことが重要であることから、地域防災力の向上にむけた取組を、引き続き進めていく。
- ・ 令和6年1月に発生した石川県能登半島地震での大規模な火災は、電気に起因した可能性が指摘されており、国から、特に、火災・延焼の危険性の高い密集市街地において、地震時の火災の発生を抑制するために、感震ブレーカーの積極的な普及促進を求められている。
- ・ また、令和7年9月に、国の地震調査研究推進本部により、南海トラフ地震の30年以内の発生確率は60%～90%程度以上と評価されており、大規模地震が発生する確率が高い状況にある。
- ・ こうした課題認識の下、災害に強いまちづくりに向けて、本整備プログラムにおける取組の見直しを行い、密集市街地の整備を着実に推進していく必要がある。

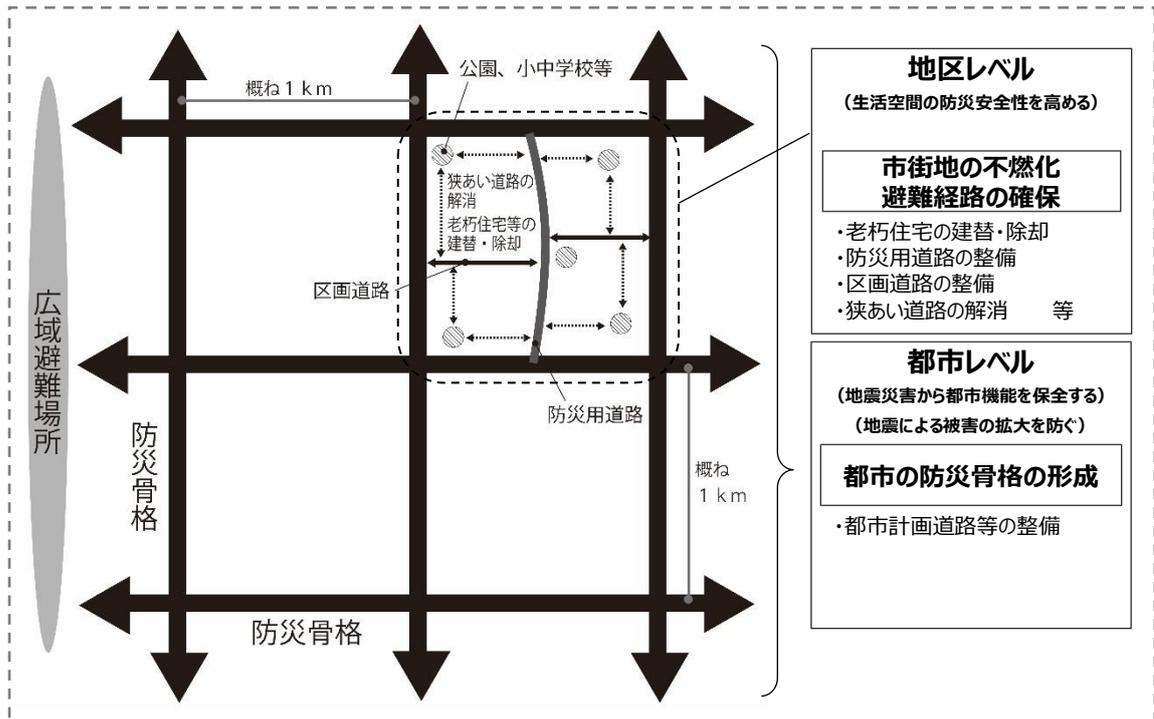
II. 密集住宅市街地整備の基本的な考え方

2 - 1 密集住宅市街地整備のめざす姿

- 地震被害を最小限にとどめ、かつ迅速な復旧・復興が可能な、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する。

2 - 2 密集住宅市街地整備の進め方

- 市街地の不燃化や避難経路の確保に向けた「地区レベル」の取組として、老朽住宅の除却・建替え、狭あい道路の解消等を促進するとともに、都市の防災骨格の形成に向けた「都市レベル」の取組として、延焼遮断機能に加え、緊急車両の通行路や消防活動等の救援・救助活動の空間や安全な避難経路の確保など、重要な役割を担う都市計画道路の整備を推進し、「地区レベル」と「都市レベル」の両面から密集市街地の整備に取り組み、災害に強いまちづくりを進める。



2 - 3 プログラムにおける取組の方向性

(1) 密集住宅市街地の防災性の向上

①密集市街地の不燃化の促進

(延焼危険性及び避難困難性の改善)

- ・ 密集市街地の不燃化には、相当の期間を要するため、国及び大阪府の密集市街地整備の方針も踏まえ、引き続き、延焼危険性及び避難困難性に対する最低限の安全性の確保に向け、重点対策地区のうち、令和7年度末時点で2指標を達成できていない防災街区（2街区・約90ha）において、令和12年度までの目標達成に向けて各種施策を集中的に推進する。
- ・ 重点対策地区は、国が進捗管理する「地震時等に著しく危険な密集市街地」に位置付けられている。
- ・ 延焼危険性及び避難困難性の改善に効果的である老朽住宅の除却支援や建替支援について、これまでの取組実績を踏まえ、更なる支援の強化を図る。

(老朽住宅の除却・建替えの促進)

- ・ 対策地区（約3,800ha）において、密集市街地の不燃化を図るため、引き続き老朽住宅の除却や建替えを促進する。

②都市計画道路の整備の推進

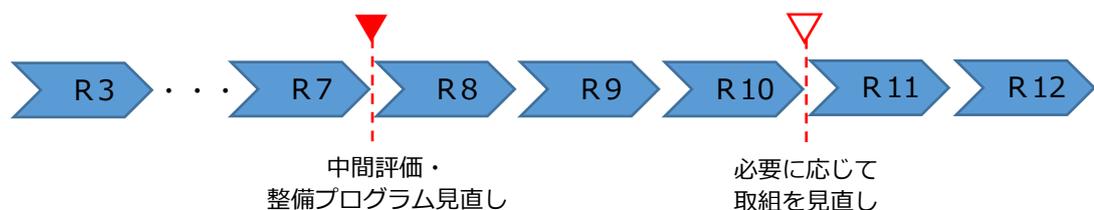
- ・ 優先地区において、延焼遮断や救助・消防活動及び避難の空間確保を行うため、防災骨格の形成に資する道路など、都市計画道路の整備を引き続き推進する。

(2) 地域防災力の向上

- ・ 大規模災害の被害を最小限にとどめるためには、「公助」による対策には限界があり、「自助」はもとより地域における「共助」の防災活動が不可欠であることから、地域防災活動が活発に展開されることが必要である。このため、各区における地域の防災力の向上を図る取組を引き続き推進する。

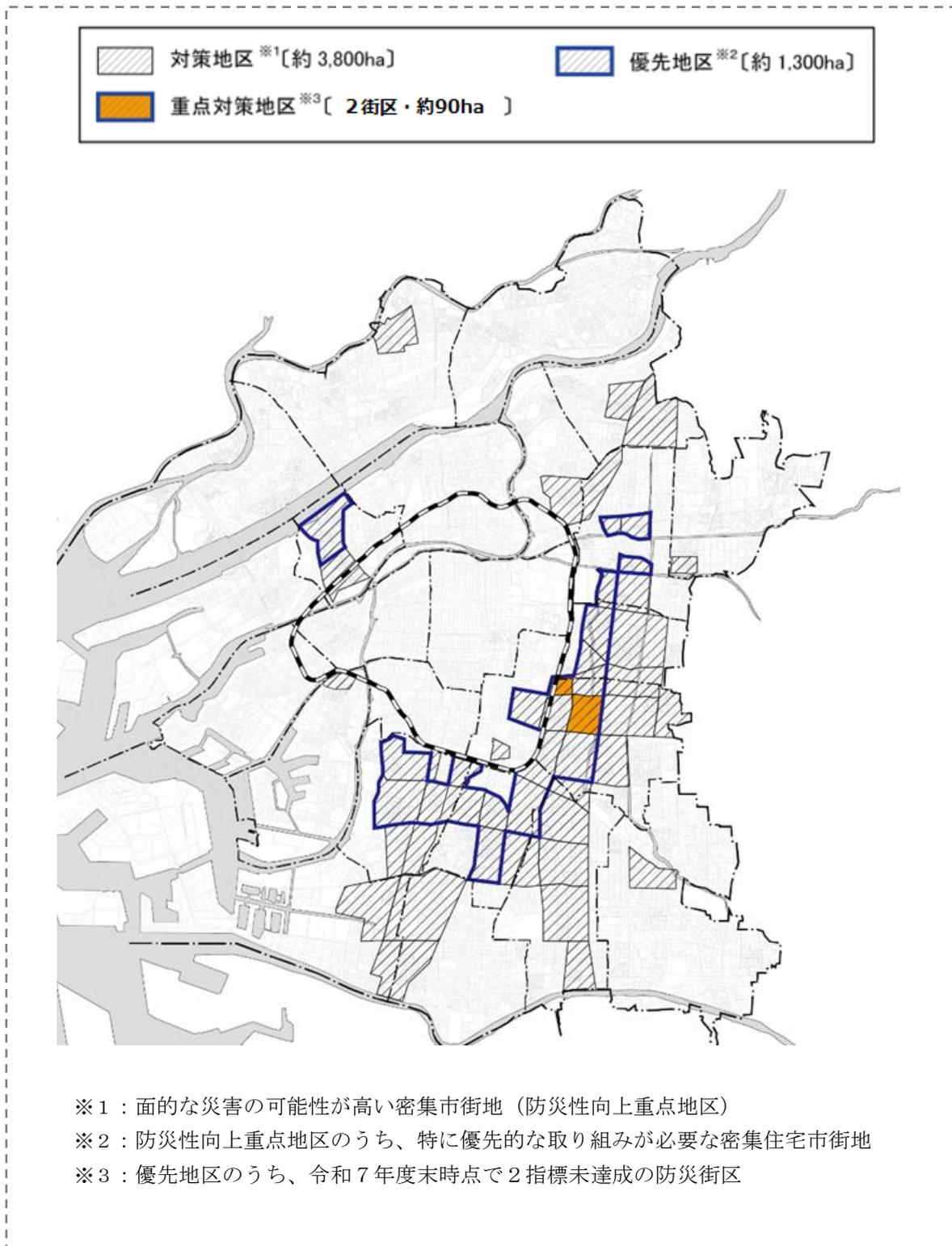
2 - 4 取組期間

- ・ 取組期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とする。
- ・ 令和10年度に、進捗状況を踏まえ、必要に応じて取組の見直しを行う。



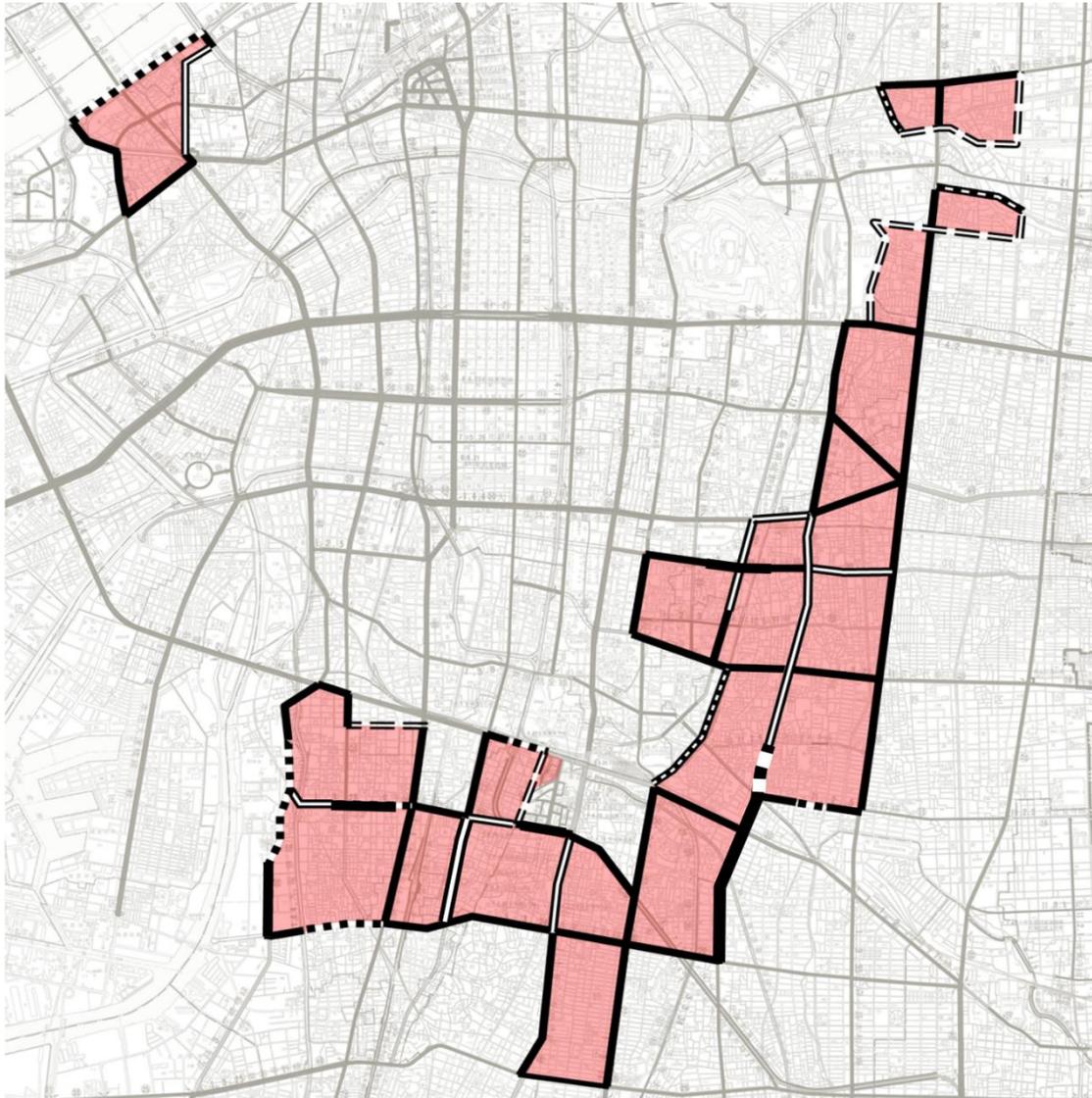
2 - 5 対象地域・対象路線

(1) 密集住宅市街地整備の対象地域



(2) 防災骨格を形成する都市計画道路整備の対象路線

- 優先地区において、現道を拡幅し防災骨格としての機能を確保する都市計画道路とともに、現道がないものの、整備後において延焼遮断や救助・消防活動及び避難路としての機能を有し、地域の防災性の向上に資する都市計画道路の整備を進める。



凡 例	
	優先地区
	整備済
	事業中路線
	未着手路線
	鉄道・河川等

2 - 6 密集住宅市街地整備の目標

整備目標 1 延焼危険性及び避難困難性の改善

<目標>

令和 12 年度末までに、重点対策地区（2 街区：約 90ha）のすべてにおいて、

①かつ②の 2 指標を達成

- 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

整備目標 2 優先地区における防災骨格の形成

<目標>

令和 12 年度末までに、優先地区の防災骨格形成率を 83%以上確保

〔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
（令和 7 年度末時点：78%（防災骨格追加後））
〔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）

（国の目標について）

- ・ 国は、住生活基本計画（令和 3 年 3 月）において、地震時等に著しく危険な密集市街地について令和 12 年までに概ね解消を目標とすることから、本市においても、これを踏まえた目標及び期間を設定する。
- ・ また、国は、同基本計画における地域防災力の向上に関するソフト対策について、本整備プログラム策定後、下記の 3 区分を設定した。
 - ① 家庭単位で設備等を備える取組（感震ブレーカーの設置促進等）
 - ② 地域単位で防災機能の充実を図る取組（防災備蓄倉庫の整備等）
 - ③ 地域防災力の実効性を高めるための取組（防災訓練の実施等）本市では、これまで実施してきた取組状況を踏まえ、重点対策地区のすべての街区で達成済みと国から評価された。

Ⅲ. 今後の具体的な取組

3 - 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

- ・ 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について、令和8年度に除却に対する補助率を拡充するなど更なる強化を図るとともに、取組期間において進捗状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行う。
- ・ 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である公図のずれや未接道敷地等を解消するため、地籍整備型土地区画整理事業をはじめとしたマメまちづくり（小規模で柔らかい土地区画整理事業）※を推進する。
※これまでの大規模な土地区画整理事業とは異なり、柔軟な制度運用により、小規模で短期間に実施可能な土地区画整理事業によるまちづくり
- ・ 跡地を防災空地やまちかど広場として活用する場合に、老朽木造住宅の除却及び敷地整備に対する支援を実施する。また、地域課題の解決にも貢献できる防災空地の活用方策について検討する。

【事業概要】

○狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度

狭あい道路に面する老朽木造住宅の除却に対して補助を行う。

- ▶ 老朽木造住宅の主な要件：昭和56年5月31日以前に建設された住宅、前面道路幅員が6m未満

○民間老朽住宅建替支援事業（建替建設費補助）

老朽建築物を集合住宅等へ建替える場合、解体費用、設計費用、共同施設整備費の一部に対して補助を行う。

- ▶ 建替え前の主な要件：昭和56年5月31日以前に建設された建物
- ▶ 建替え後の主な要件：2戸以上の住宅、耐火・準耐火建築物

○地籍整備型土地区画整理事業

マメまちづくりの手法のひとつで、公図と現況のずれが極めて大きい地域において、現況の土地利用に合わせて隣地との土地境界を明確にしたうえで、現地に合致するように、公図、登記を修正し、狭あい道路の拡幅に向けた将来の道路位置の明確化と整備を行うとともに、建物の建替と資産の流動化を促進する。

○防災空地活用型除却費補助制度

跡地を防災空地として活用する場合に、老朽木造住宅の除却費及び空地整備費の補助を行う。本制度により整備した防災空地は土地の固定資産税等が非課税となる。

○まちかど広場整備事業

地域住民等と連携・協働しながら、民間の未利用地等を活用し、地域の防災活動の場や災害時の一時的な避難場所となるまちかど広場の整備を行う。

(2) 重点対策地区における避難経路確保への支援

- ・ 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。

【事業概要】

○狭あい道路拡幅促進整備事業

幅員4 m未満の道路に面した敷地における建築物の建替え等の際の後退部分について、舗装整備等に要する費用の一部に対して補助を行う。

○主要生活道路不燃化促進整備事業

地域住民によるまちづくり協定等が締結された路線を「防災コミュニティ道路」に認定し、沿道建築物の建替え等を行う場合、解体費用、建設費用、道路後退整備費用等の一部に対して補助を行う。

(3) 対策地区における老朽住宅の除却・建替支援

- ・ 市街地の不燃化にむけて、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。

【事業概要】

○狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度

狭あい道路に面する老朽木造住宅の除却に対して補助を行う。

- ▶老朽木造住宅の主な要件：昭和25年以前に建設された住宅、
前面道路幅員が4 m未満

○隣地取得型戸建住宅建替建設費補助制度

狭小敷地等を解消するために隣接する土地を取得し、一定要件を満たす戸建住宅に建替える場合、設計費、解体費等の一部に対して補助を行う。

(4) 支援制度の周知

- ・ 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。

(5) 地域に密着した相談窓口のモデル設置

- ・ 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。

(6) 規制誘導手法の活用

- ・ 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

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。

(7) 土地利用の更新にかかるハード施策の調査・検討

- ・ 防災・減災にとどまらず密集市街地の土地利用の更新が、まちの発展・活性化に効果があるエリアにおいては、マメまちづくりをはじめとした様々な事業手法を活用し、ハード面の施策を実施する。

【取組スケジュール】

▼ 中間見直し

年度 取組	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12
(1)	補助事業の強化・実施 マメまちづくりの推進		補助効果 の検証	検証を踏まえた 補助事業等の実施	
(2)	補助事業等の実施		補助効果 の検証	検証を踏まえた 補助事業等の実施	
(3)	支援制度の周知		制度周知 の検証	検証を踏まえた 制度周知の実施	
(4)	窓口のモデル設置				
(5)	規制誘導手法の活用				
(6)	ハード面の施策の実施				
(7)					

3 - 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、更に推進していく。
 - ・ 骨格路線の整備が完了するまでの間においても、地域住民や関係機関との連携のもと、防災骨格機能の早期確保に向けた取組を進める。
- (2) 防災街区内の都市計画道路の整備
 - ・ 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について、整備を推進する。
- (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
 - ・ 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。
- (4) 土地区画整理事業による都市計画道路の整備
 - ・ 三国東地区土地区画整理事業地区内においては、区画整理事業による換地以外にも、施行者による用地取得など他の選択肢を提供しながら、老朽木造住宅の除却などを促進することで、延焼遮断帯の形成と避難経路の早期整備に資する都市計画道路の空間確保に向けた、様々な取組を進めていく。

【取組スケジュール】

▼ 中間見直し

年度 取組	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12
(1)	防災骨格路線の重点整備				
(2)	防災街区内の都市計画道路の整備				
(3)	調査・検討		事業化の調整	事業の実施	
(4)	事業の実施				

3 - 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

- 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。
- 近年の大規模地震においては、電気に起因する火災が多く発生していることから、密集市街地における地震時の電気火災リスクを低減するため、感震ブレーカーの普及啓発の取組を強化するとともに、地震時に火災発生の抑制が特に必要な重点対策地区において設置に対する支援を実施する。
- 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。

【概要】

○地区防災計画

住民や事業者の方々が作成する地域の防災活動についての計画。地域での防災訓練の実施や、食料や水等の備蓄、高齢者等の避難支援など、地域の自発的な防災活動ととりまとめたもの。

(2) 防災に対する機運の醸成

- 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、地域の防災に関する取組事例をまとめて作成した「地域防災力向上のススメ」（令和3年度作成）などを活用し、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。
- 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。

【取組スケジュール】

▼ 中間見直し

年度 取組	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12
(1)	平時の備えについての啓発・ 発災時を想定した消火訓練への支援				
	感震ブレーカーの普及推進			普及推進 の検証	検証を踏まえた 普及推進の実施
	避難訓練等への支援				
(2)	地区防災計画の改定支援				
	地域防災力 向上のススメの改訂				
	防災意識の啓発				

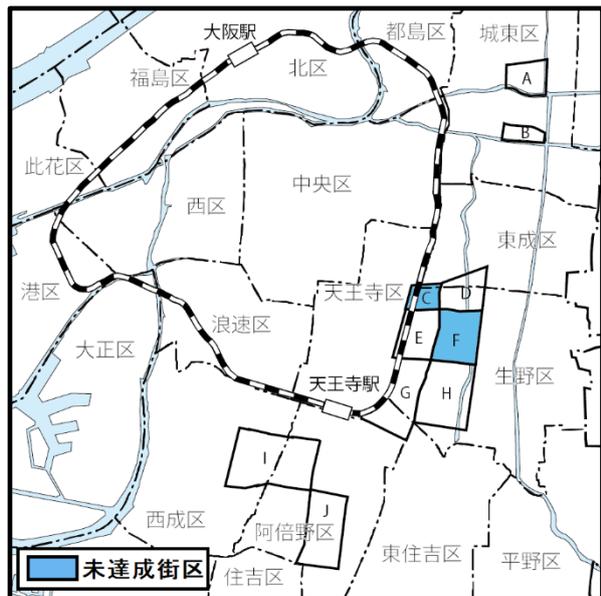
IV. 整備プログラムの推進体制

- ・ 整備プログラムに基づく取組について、区及び局は、緊密に連絡・調整を行いながら推進するとともに、密集住宅市街地整備推進プロジェクトチームにおいて、定期的に進捗管理を行う。

密集住宅市街地整備推進プロジェクトチームメンバー

リーダー	副市長
サブリーダー	都市整備局長
メンバー	福島区長
	天王寺区長
	東成区長
	生野区長
	城東区長
	阿倍野区長
	東住吉区長
	西成区長
	政策企画室理事
	危機管理監
	計画調整局長
	都市整備局理事
	建設局長
消防局長	

重点対策地区〔詳細図〕



<防災街区の推移>

- ・令和5年度末目標達成
A・E・J
- ・令和6年度末目標達成
B・H・I
- ・令和7年度末目標達成
D・G
- 未達成街区
C・F



