

第2章 これまでの取組と成果の検証

1 これまでの取組

(1) 「整備アクションプログラム」に基づく事業執行

整備主体である市は、「危険密集」各地区において、計画的に取組を進めていくための事業計画として、府と協議のうえ策定した「整備アクションプログラム」に基づき、着実な事業執行に取り組みました。

1) 整備アクションプログラムの内容

◆整備目標の設定

各地区の状況を考慮し、整備の目標として令和12年度末までに延焼危険性に関する評価指標の整備水準を達成するか（想定平均焼失率23%未満の確保）、あるいは避難困難性に関する評価指標の整備水準を達成するか（避難困難性を改善し、地区内閉塞度1又は2の確保）を設定しました。

◆整備目標の達成を図る具体的な取組内容、事業量を設定

民間による建替えの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、道路・公園など地区公共施設の整備や、老朽建築物の除却などについて、取組内容及び年次計画など解消に必要な事業量を設定しました。

2) 整備アクション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なことから、整備アクションプログラムを府市のホームページで広く公表しました。

3) 進捗管理

市は、事業や想定平均焼失率等の指標の進捗管理を行い、府は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るなど確認を行い、モニタリング会議などの場を毎年度開催し、計画どおり進んでいない地区の要因分析や改善方策等を府市で共有・協議し、着実な事業執行をめざしてきました。

(2) 整備促進のための府の体制の強化

整備主体である市を支援するため、平成26年度から地域に近くかつ深い関わりのある土木事務所（池田・枚方・八尾）に密集市街地整備担当を配置し、地域防災力向上のための働きかけの強化や、広域延焼を防ぐための延焼遮断帯※の核となる府都市計画道路（三国塚口線及び寝屋川大東線）の整備を進めました。

(3) 事業のスピードアップに向けた都整センターによる取組の強化

事業のスピードアップに向けては、市では道路事業等に係る専門的知識やノウハウを有する技術系職員が不足しており、また、厳しい財政状況から新たな助成制度の創設等についても難しい状況であったため、都整センターにおいて、平成30年度から9割解消の目標年次である令和7年度末まで、(財)大阪府まちづくり推進機構*1から承継した財産を活用（基本財産の取崩し）し、地域住民のまちづくり活動に対する支援や木賃住宅等所有者に対する支援を拡充するとともに、市に対する支援制度（技術者等派遣など）を創設*2することにより、解消に向けた事業のスピードアップを図ってきました。

【都整センターによる取組】

- ・ 老朽建築物の除却や公共施設の整備を促進するための市への技術者派遣等
- ・ 地区の整備構想の策定や空家・空地の実態調査・活用方策の検討等に係る支援
- ・ 文化住宅等を売却する土地所有者に対する売却時の諸費用の支援
- ・ 除却後空き地として管理する土地所有者に対する管理費の支援
- ・ 自治会等が行うまちづくり活動に対する支援（防災訓練や講習会など）
- ・ 当面利用される予定のない除却跡地等を、広場・緑地として自治会等が整備する場合等の整備費・管理費の助成
- ・ 自治会等が加入世帯の概ね5割以上の世帯へ感震ブレイカー※を購入・設置する活動に対する助成

*1 平成2年に密集市街地対策の推進を目的に府や市などの出捐により設立、平成12年4月1日に財団法人大阪府都市整備推進センター（H24年公益財団法人に認定）と統合。

*2 都整センターでは、(財)大阪府まちづくり推進機構から引継ぎを受けた財産の運用益等を主な財源として、地域住民のまちづくり活動に対する支援や木賃住宅等の老朽建築物所有者への除却・建替えの働きかけや事業化の支援を行っていたが、平成30年度に公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律第11条第1項に基づく変更認定を受け、新たな取組を開始した。

(4) 事業実績

「災害に強いまちづくり」と「活力と魅力あふれるまちづくり」により大阪の成長を支えるまちづくりをめざし、1)「まちの防災性の向上」、2)「地域防災力のさらなる向上」、3)「魅力あるまちづくり」*を3本柱として、府、市、都整センター等が緊密に連携し、取組を強化してきました。

*「魅力あるまちづくり」は、令和8年3月の改定で、名称を「民間活力を誘発するまちづくり」へと変更しました。

1) まちの防災性の向上

a) 老朽建築物の除却促進の強化

◆老朽建築物の除却促進の補助制度の導入・推進

- 市では、所有者の費用負担を軽減する除却補助制度の導入を進め、老朽建築物の除却のスピードアップを図ってきました。

【これまでの取組実績】

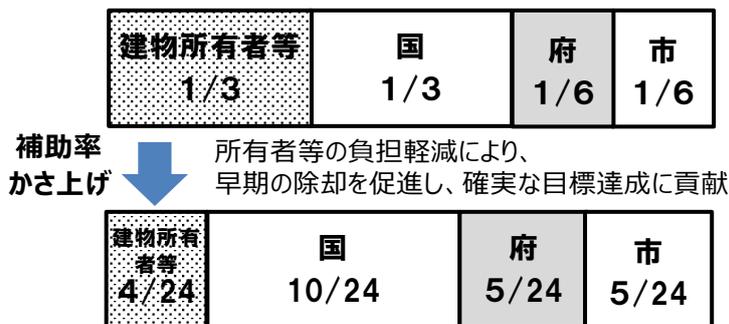
平成25年度までに補助制度を導入した市：大阪市、豊中市、寝屋川市

平成26年度以降に補助制度を導入した市：堺市、守口市、東大阪市、門真市

- 府では、平成26年度から、老朽建築物除却の事業量を拡大するため、府補助の対象エリアを「危険密集」全域に拡大*1するとともに、補助率のかさ上げ*2により、市の取組に対する支援を強化してきました。

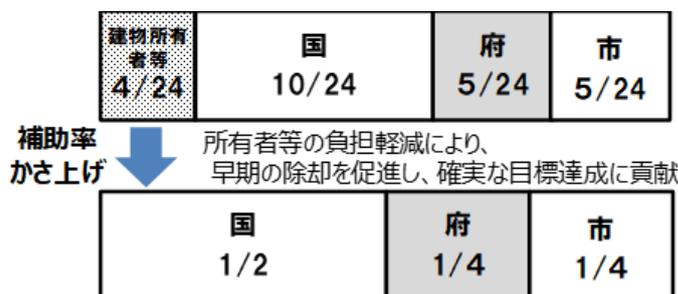
*1 従来は、地区公共施設の整備に重点的に取り組んでいる事業効果の高いエリアに限定していた。

*2 当初は期間を平成26年度から平成29年度までに限定していたが、除却促進のため平成30年度から令和5年度まで延長した。



(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。)

また、令和6年度から、補助率のさらなる引き上げを実施し、所有者負担が生じない補助制度へと拡充しました。



(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。)

- 都整センターでは、府や市と連携し、建物所有者等に対して、老朽建築物等を放置することの危険性や除却のための支援制度について情報提供やPRを行ってきました。さらに平成30年度からは、文化住宅等の売却支援や、市への技術者派遣により、事業のスピードアップを図ってきました。

＜都整センターの取組＞（令和3年4月からR7年12月末まで）

建替え等相談支援	295件
建替え検討支援	3件
文化住宅等売却支援 ^{*1}	45件
除却促進支援 ^{*2}	21件
市への技術者派遣 ^{*1}	延べ42名

^{*1}は、平成30年度から拡充した事業

^{*2}は、令和5年度から拡充した事業

【令和3年度以降の事業実績】

事業項目	計画事業量 ^{*1}	実績 ^{*2}	進捗率
老朽建築物除却補助	1,364棟	641棟	46%

^{*1} 令和3年4月から解消予定時期まで

^{*2} 令和3年4月から令和7年12月末まで

b) 地区公共施設（道路・公園）の整備

- 市は、整備アクションプログラムに基づき、道路や公園などの地区公共施設の整備等を実施し、府は、これらの取組に対して補助を行い、着実な事業執行を支援してきました。
- また、市は土地・建物所有者や賃貸住宅入居者など、関係者に事業協力を働きかけ、整備の早期完了を図ってきました。
- 都整センターでは、平成30年度から市への技術者等派遣により、事業のスピードアップを図ってきました。

＜都整センターの取組＞（令和3年4月から令和7年12月末まで）

市への技術者派遣 [*]	延べ42名（再掲）
市への専門家支援 [*]	6件

^{*}は、平成30年度から拡充した事業

【令和3年度以降の事業実績】

事業項目	計画事業量 ^{*1}	整備実績 ^{*2}	進捗率
道路整備	16,686平方メートル	8,418平方メートル	50%

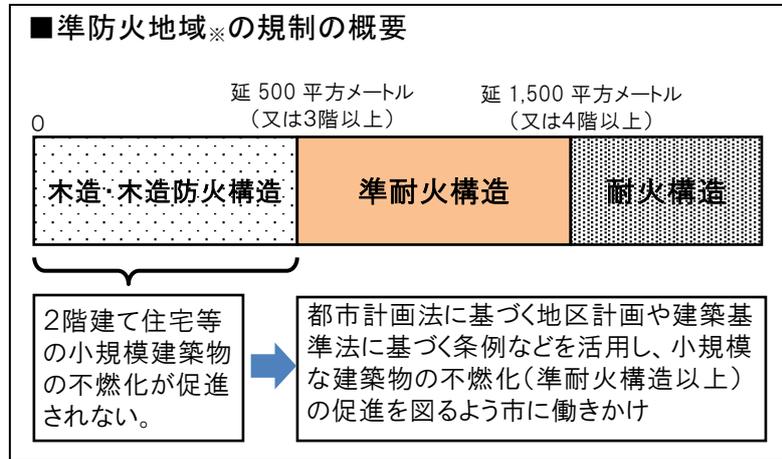
^{*1} 令和3年4月から解消予定時期まで

^{*2} 令和3年4月から令和7年12月末まで

c) 2階建て住宅等の防火規制の強化

◆ 2階建て住宅等の不燃化を図る新たな防火規制の導入

2階建て住宅等を準耐火建築物等とする防災街区整備地区計画※などによる新たな防火規制等の導入に取り組んできました。



【準防火地域の指定、防災街区整備地区計画等の導入実績】

	準防火地域の指定	2階建て住宅等の小規模建築物の不燃化を図る新たな防火規制の導入
大阪市	昭和 48 年	建ぺい率制限の緩和とあわせた防火規制の強化 平成 16 年 4 月
堺市	平成 23 年 12 月	
豊中市		防災街区整備地区計画 平成 25 年 3 月
守口市	平成 16 年 2 月	防災街区整備地区計画 平成 29 年 7 月
門真市	平成 17 年 3 月	防災街区整備地区計画 平成 29 年 7 月
寝屋川市	平成 22 年 7 月	防災街区整備地区計画 平成 28 年 6 月
東大阪市	平成 28 年 12 月	防災街区整備地区計画 令和 5 年 4 月

d) 市における事業執行体制の強化

◆市へ技術者等を派遣し、事業執行体制を強化

- 都整センターから、市に対して技術者等を派遣し、老朽建築物の除却や道路・公園の整備等の事業のスピードアップを図ってきました。

【令和3年度以降の事業実績】

技術者の派遣実績（再掲）

令和3年度	： 5市・9名
令和4年度	： 5市・9名
令和5年度	： 4市・8名
令和6年度	： 4市・8名
令和7年度	： 4市・8名

e) 延焼遮断帯の整備

◆密集市街地内の広幅員道路等の整備の早期化

- 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、延焼遮断帯の整備に向けた取組を進めてきました。
- 府の道路整備は広域ネットワークの形成を目的としていますが、密集市街地内の広幅員の都市計画道路については、延焼遮断空間の確保の観点から、通常道路事業と別の予算枠を確保することや国の密集市街地整備に係る交付金事業等の活用により、整備の早期化を推進してきました。

【これまでの事業実績】

- ・ 三国塚口線は平成27年度から、寝屋川大東線は平成28年度から事業に着手し、早期の延焼遮断空間確保に向け、用地取得等を進めました。

(用地取得の進捗状況) (数字は概数)

路線	計画事業量	実績*	進捗率
三国塚口線	8,230 平方メートル	8,230 平方メートル	100%
寝屋川大東線	11,890 平方メートル	10,680 平方メートル	89%

*令和7年12月末時点

2) 地域防災力のさらなる向上

◆地域住民等への防災啓発の強化・地域の防災まちづくり活動への支援

- 府では、地域に近い土木事務所（池田・枚方・八尾）において、市や自治会、大学等と連携し、防災訓練やワークショップ※等の企画・開催を通じて、地域の防災意識の向上や、災害時の体制づくりなどの支援に取り組んできました。

【令和3年度以降の事業実績】

＜土木事務所における取組＞

5市で令和3年4月から令和7年12月末まで

防災訓練 計7回

防災講座・ワークショップ等 計35回

ブース出展 計29回

（大阪市、堺市においては独自に取組を進めています。）

- 自治会等による地域防災力の向上等に向けた防災訓練や講習会など、地域の主体的なまちづくり活動を都整センターの支援制度の活用により支援してきました。

【令和3年度以降の取組実績】

＜都整センターの取組＞（令和3年4月から令和7年12月末まで）

密集市街地まちづくり活動支援（まちづくり活動） 9団体

- 大規模地震発生時の電気火災の抑制に効果的な感震ブレーカーを普及するため、民間連携による普及啓発（「大阪府建築防災啓発員制度※」による啓発など）や、都整センターにおける設置費用の助成制度により、設置を促進しました。

【これまでの取組実績】

＜大阪府建築防災啓発員制度＞令和7年12月末時点

啓発員認定数：628人

＜都整センターの取組＞（令和3年4月から令和7年12月末まで）

感震ブレーカー設置助成* 11,474戸

*は、平成30年度から拡充した事業

3) 魅力あるまちづくり

◆まちの将来像の検討・提示

民間主体による自律的なまちづくりを促進するため、地域の顔となる駅前の将来イメージや魅力ある地域資源を活かしたまちの活性化策など、まちの将来像を示す「まちづくり構想」の検討を進めました。

【令和3年度以降の取組実績】

- ・市街地整備等支援調査（都整センターの取組） 3市8地区

◆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

公共用地等を核とした面整備事業や広幅員道路等の基盤整備を推進し、民間による良質な住宅供給や生活支援・利便施設の立地を促進しました。

【令和3年度以降の取組実績】

- ・都市計画道路対馬江大利線事業（寝屋川市）
- ・東大利町（A街区）防災街区整備事業（寝屋川市）

◆民間主体による建替え等が進む環境の整備

建て詰まり部分や狭小敷地等での空家・空地のまちづくりへの活用に向け、都整センターの支援制度を活用し、権利関係の調査や所有者へのアンケート調査を実施し、地域特性に応じた活用方策を検討しました。

【令和3年度以降の取組実績】

- ・空家・空き地活用支援調査（都整センターの取組） 2件

◆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

防災性の向上とともに、地域コミュニティを活性化し地域魅力を高めるため、除却跡地を活用した「みどり」の創出を都整センターの支援制度を活用し進めました。

【令和3年度以降の取組実績】

- ・除却跡地を活用したコミュニティ農園（門真市・豊中市）を整備

2 これまでの取組の評価・課題

(1) 各取組の評価・課題

1) まちの防災性の向上

GIS を用いて延焼危険性を効果的に低減できる箇所を特定し、積極的な用地買収による道路等の重点整備や老朽建築物等の重点除却を推進することで、危険密集の解消は順調に進んでいます。

◆老朽建築物等の除却

- ・狭小敷地や狭あい道路に面するなど建替え等が困難な敷地や、居住者の高齢化、木質住宅等の借家人の移転に要する負担、権利関係の複雑さなどにより、除却が進みにくい場合があります。地区によって進捗状況にばらつきがあります。

◆地区公共施設の整備

- ・市への技術者等派遣により、市の技術系職員の不足への対応や事業のスピードアップが図られました。しかし、計画地の地権者や居住者の高齢化、借家人の移転負担、権利関係の複雑さなどが要因となり、事業を計画的に進めるうえで課題が生じています。

◆防火規制

- ・令和5年4月に東大阪市で2階建て住宅等の小規模建築物の不燃化を図る防災街区整備地区計画が導入されたことで、危険密集の全ての地区で準防火地域以上の防火規制が導入されました。特に、防災街区整備地区計画等の新たな防火規制が導入されている地区では、小規模建築物の不燃化が進みました。

◆民間による自然更新

- ・防火規制の導入により、民間による自然更新の過程でも小規模建築物の不燃化が進み、地区全体の防災性向上につながりました。
- ・狭小・接道不良敷地や狭あい道路、境界が確定していない土地が多いなど、密集市街地特有の課題により民間による建替え等が進みにくい状況となっています。

◆延焼遮断帯の整備

- ・三国塚口線については、全ての用地買収が完了し、延焼遮断空間の確保ができました。引き続き、着実に整備を進める必要があります。
- ・寝屋川大東線については、延焼遮断空間の確保に時間を要しているものの、積極的に用地買収を進めてきており、引き続き、着実に用地買収・整備を進める必要があります。

2) 地域防災力のさらなる向上

- ・国において設定されたソフト対策に関する成果指標*の目標を令和3年度末に達成しました。
 - *「地震時等に著しく危険な密集市街地における地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率」を令和7年度までに100%とする。
- ・まちの危険性の一層の「見える化」を図るため、「火災延焼の危険性・改善マップ」を作成し、地域の防災講座等で活用した結果、地域住民の防災意識の向上に寄与しました。
- ・防災講座やワークショップ、小学校での防災授業などのきめ細やかな取組が進められていますが、地域によって活動状況等に差があります。
- ・地域防災力をさらに向上させるため、地域の実情を踏まえ、取組を充実していく必要があります。
- ・感震ブレイカーの普及促進について、都整センターの助成制度*を活用し、設置を推進してきましたが、地域によって設置状況に差があります。令和6年能登半島地震を踏まえ、延焼被害軽減対策として、さらなる普及促進を進める必要があります。
 - *都整センターの助成制度は令和7年度で終了しました。

3) 魅力あるまちづくり

- ・基本構想策定や駅周辺の拠点整備は概ね順調に進んでいます。
- ・狭小敷地や狭あい道路、境界が確定していない土地が多いなど密集市街地特有の課題により、民間の建替えや土地活用が進みにくいことから、民間主体による自律的なまちづくりを促す環境を整備する必要があります。

4) その他

- ・危険密集が解消することにより、「著しく危険」な状態ではなくなりますが、防災面や住環境面での課題は残ることとなります。このため、危険密集が解消した地区への取組を検討する必要があります。