

大阪府密集市街地整備方針

平成 26 年 3 月
(令和 8 年 3 月改定)

大阪府

目次

はじめに	1
第1章 「地震時等に著しく危険な密集市街地」の状況	4
1 「地震時等に著しく危険な密集市街地」の設定	
2 これまでの密集市街地整備の目標及び達成状況	
3 安全性評価方法「想定平均焼失率」の適用	
4 「地震時等に著しく危険な密集市街地」の区域	
第2章 これまでの取組と成果の検証	14
1 これまでの取組	
2 これまでの取組の評価・課題	
第3章 今後の密集市街地対策の基本的な方針	24
1 まちづくりの基本目標と展開の方向性	
2 「地震時等に著しく危険な密集市街地」における基本的な方針	
3 「地震時等に著しく危険な密集市街地」解消後の地区における基本的な方針	
4 今後の密集市街地対策のポイント	
第4章 具体的な取組	26
1 まちの防災性の向上	
2 地域防災力のさらなる向上	
3 民間活力を誘発するまちづくり	
第5章 確実な目標達成に向けて	34
1 「整備アクションプログラム」に基づく適切な進捗管理	
2 密集市街地のまちづくりに係る関係者の役割と取組	
[参考資料]	37
1 今後の密集市街地対策の枠組み	
2 密集市街地整備に関する主な取組経過	
3 取組の基本となる地区及び重点的に改善を図るべき地区について	
4 密集市街地の整備目標に関する指標について	
5 GISにより想定平均焼失率を算出する場合の評価範囲の設定手順（大阪府作成）	
6 住生活基本計画（全国計画）について「密集市街地関連部分の概要」	
7 国土交通省「地震時等に著しく危険な密集市街地」の公表【抜粋】	
8 災害に強いすまいとまちづくり促進区域及び防災性向上重点地区の一覧表及び位置図	
用語の解説	53
（本文中の※印のついている用語について解説しています。）	

はじめに

大阪府内には、大阪市や堺市に分布する戦災を免れた地域や、大阪市の外縁部やその周辺などの交通利便性が高く、高度経済成長期に文化住宅などの木造賃貸住宅が数多く建設された地域などに密集市街地が広がっています。このような市街地は、狭あい道路や老朽化した木造住宅が数多く残っていることから、大規模な地震が起これば、多くの建物の火災や倒壊により甚大な被害が想定されるため、早急に整備していく必要があります。

大阪府内では、昭和40年代後半から豊中市庄内地区において、さらに昭和50年代に入ると、大阪市や門真市、寝屋川市においても密集市街地整備の取組が始められ、木造賃貸住宅の共同建替えや区画整理といった面的な整備事業や、避難路・公園の整備、老朽木造住宅の建替えの促進などを通じて、密集市街地の防災性の向上や住環境の改善が進められてきました。

しかし、土地や建物の所有者など多数の関係者の合意形成に時間を要するなどの課題により、道路の整備や民間による建替えが進みにくいことから、依然として防災の面で最低限の安全性が確保されていない危険な密集市街地が残存しています。

大阪府では、平成26年3月に「大阪府密集市街地整備方針」を策定し、このような密集市街地のうち、地震時等に大きな被害が発生するおそれがある「地震時等に著しく危険な密集市街地（以下「危険密集」という。）」を令和2年度末までに解消する目標を掲げ、市や公益財団法人大阪府都市整備推進センター（以下「都整センター」という。）等と連携し、取組を進めてきました。平成30年3月には本方針を改定し、解消に向けた事業のスピードアップを図った結果、まちの安全性は着実に向上しましたが、全域の解消には至りませんでした。

国では、密集市街地の状況をきめ細かく反映し、その安全性を分かりやすく示すための評価方法について検討がなされ、令和2年7月に危険密集の新たな安全性評価方法として、評価範囲をより適切に分割すること、延焼危険性の評価指標を想定平均焼失率※に統一することが示されました。

あわせて、ハード面の取組による安全性確保に留まらず、より一層の安全性を確保するため、ソフト対策に関する成果指標として、地域防災力の向上に関する目標が新たに示されました。

国の動きを踏まえ、府では、令和3年3月に本方針を再度改定し、令和7年度末までに危険密集の9割以上解消、令和12年度末までに全域解消の目標を新たに掲げ、大阪の成長を支えるまちづくりをめざし、「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」の両輪で取組を展開してきました。

このような状況の中、府では、令和7年度に学識経験者のご意見をいただきながら、市及び都整センターとともに、これまでの取組の検証、残る危険密集の確実な解消に向けた推進方策等の検討を行い、このたび、その検討内容を明らかにするため、本方針を改定します。

本方針に基づき、引き続き、市、都整センターや関係機関等と連携し、危険密集の確実な解消、並びに安全・安心で魅力あるまちづくりを推進していきます。

なお、平成 27 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に設定された 17 の国際目標（持続可能な開発目標 Sustainable Development Goals : SDGs）のうち、本方針は目標 11【包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する】及び目標 17【持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する】と関連が深いことから、これらの目標も踏まえたうえで取組を進めていきます。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



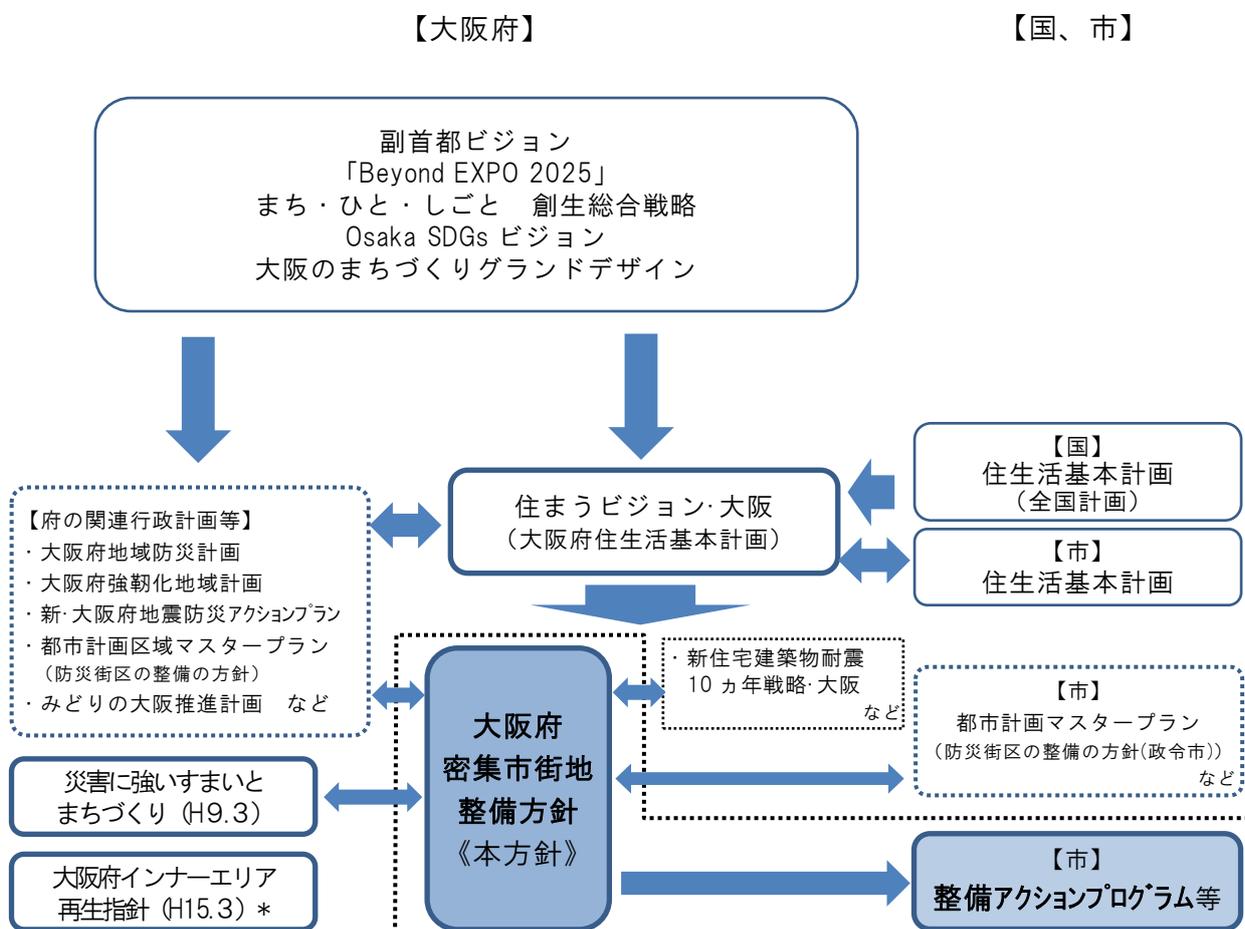
11 包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する



17 持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化

◆本方針の位置付け

本方針は、「大阪府インナーエリア再生指針※」（平成 15 年 3 月策定）の「木造密集市街地の整備改善」に関する部分を引き継ぎ、「住まうビジョン・大阪」（令和 3 年 12 月改定）に即した密集市街地の整備に関する方針とします。



*「木造密集市街地の整備改善」に関する部分を引き継ぎ

◆対象期間等

本方針の対象期間は、長期的な密集市街地の方向性を見据えつつ、令和 12 年度（2030 年度）までとします。

また、大規模な地震に関する被害想定などの新たな知見や社会状況の変化等を踏まえ、必要に応じて適時に見直します。

◆対象地区

平成 24 年に設定した府内の危険密集を対象とします。

第1章 「地震時等に著しく危険な密集市街地」の状況

1 「地震時等に著しく危険な密集市街地（危険密集）*」の設定

平成7年の阪神・淡路大震災を契機に、大阪府では、市街地の燃えやすさ、老朽建築物の集積状況、世帯密度を踏まえ、市町と協議の上、密集市街地整備の基本となる地区として計21市町39地区にわたる約2,421haを「災害に強いすまいとまちづくり促進区域※（以下「災まち区域」という。）」として指定しました（第1次：平成9年3月、第2次：平成11年6月）。

その後、平成23年3月時点の延焼危険性等の状況を調査し、平成24年に災まち区域を11市20地区約2,072haとし、今後も取組が必要な地区とするとともに、これらの地区のうち重点的に改善を図る地区として、国の住生活基本計画（全国計画）に示された考え方にに基づき、市とともに危険密集の抽出作業を行い設定しました。

大阪市域においては、老朽木造建築物等の集積、市街地の燃えやすさ、道路閉塞の可能性を踏まえ、平成11年度に面的な災害の可能性の高い市街地約3,800haを「防災性向上重点地区」として指定し、さらに平成14年度には、「防災性向上重点地区」のうち、国の都市再生本部における密集市街地の整備方針を踏まえ、「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）を指定しています。これらの地区を対象に国の示す考え方にに基づき、平成24年に危険密集を設定しました。

また、堺市域においては、災まち区域を対象に検討を行い、平成24年に危険密集を設定しました。

* 「地震時等に著しく危険な密集市街地（危険密集）」については、平成24年10月に国土交通省から全国の様子が公表されています。参考資料7（P48）を参照

【取組の基本となる地区】*

◆災害に強いすまいとまちづくり促進区域等 ≪12市 21地区 約5,872ha≫

災害に強いすまいとまちづくり促進区域（11市20地区 約2,072ha）及び大阪市内の防災性向上重点地区（約3,800ha）を対象とします。

H24年設定

【重点的に改善を図る地区】*

◆地震時等に著しく危険な密集市街地 ≪7市 11地区 約2,248ha≫

災害に強いすまいとまちづくり促進区域等のうち、地震時等に延焼する危険性及び避難の困難性が高く、重点的に改善を図る地区です。

* 「取組の基本となる地区」及び「重点的に改善を図る地区」の設定の考え方は、参考資料3（P.40）を参照

2 これまでの密集市街地整備の目標及び達成状況

令和3年3月に改定した「大阪府密集市街地整備方針」では、大規模な地震等に備えて、密集市街地を燃え広がりにくいまち、避難しやすいまちにするため、『令和7年度末までに地震時等に著しく危険な密集市街地の9割以上を解消、令和12年度末までに全域を解消する』ことを目標としていました。

危険密集解消のための整備水準は、延焼危険性（市街地の燃え広がりやすさ）については想定平均焼失率を23%未満とすること、避難困難性については、地区内閉塞度※を5段階評価中の1又は2にすることを目標に取り組んできました。

これまでの取組により、府内の危険密集は、令和7年度末時点で2,030haが解消、未解消は218haとなり、令和7年度末の9割以上解消の目標について達成しました。

【危険密集の解消・未解消面積（令和7年度末）】

地区名			H24年度当初 設定時	R7年度末	
				解消	未解消
大阪市	優先地区	21 防災街区	1,333ha	1,244ha	89ha
堺市	新湊地区		54ha	54ha	0ha
豊中市	庄内地区		189ha	137ha	52ha
	豊南町地区		57ha	37ha	20ha
守口市	東部地区		150ha	150ha	0ha
	大日・ 八雲東町地区	大日	46ha	46ha	0ha
		八雲東町	17ha	17ha	0ha
門真市	北部地区	西部	39ha	25ha	14ha
		古川橋駅北	54ha	30ha	24ha
		大和田駅南	17ha	17ha	0ha
		北東部	27ha	27ha	0ha
寝屋川市	萱島東地区		49ha	49ha	0ha
	池田・大利地区		66ha	47ha	19ha
	香里地区		101ha	101ha	0ha
東大阪市	若江・岩田・瓜生堂地区		49ha	49ha	0ha
7市	11地区		2,248ha	2,030ha	218ha

3 安全性評価方法「想定平均焼失率」の適用

(1) 安全性評価に関する課題

密集市街地の安全性評価に関しては、令和2年度までは不燃領域率※を活用し、地区全体で延焼危険性を評価することとしていたため、危険密集が解消したと判定される場合であっても、部分的には延焼危険性の高い箇所が存在するケースがありました。また、未解消とされる場合であっても、部分的には延焼危険性が低い箇所が存在するケースもあり、国において課題とされていました。



(2) 安全性評価方法の見直し

課題を踏まえ、国から、密集市街地の状況をきめ細かく反映し、その安全性を分かりやすく示すため、危険密集の評価範囲をより適切に分割し評価すること、及び延焼危険性の評価指標を燃え広がりやすさを示す「想定平均焼失率」に統一するという新たな安全性評価方法が令和2年7月に示されました。(避難困難性の評価指標「地区内閉塞度」は変更なし。)

なお、「想定平均焼失率」の算定にあたっては、GIS※を用いて算出する方法、延焼抵抗率から換算する方法、不燃領域率から換算する方法の3つの方法が示されています。

国の考えを踏まえ、府及び市では、危険密集 2,248ha を対象に、評価範囲をより適切に分割*するとともに、延焼危険性の評価に当たっては、可能な限り GIS を用いて、市街地の状況をきめ細かく把握しました。

その結果、危険密集 2,248ha のうち、1,234ha が解消し、1,014ha が未解消となりました。

* 評価範囲の分割方法については、参考資料5 (P.45) を参照

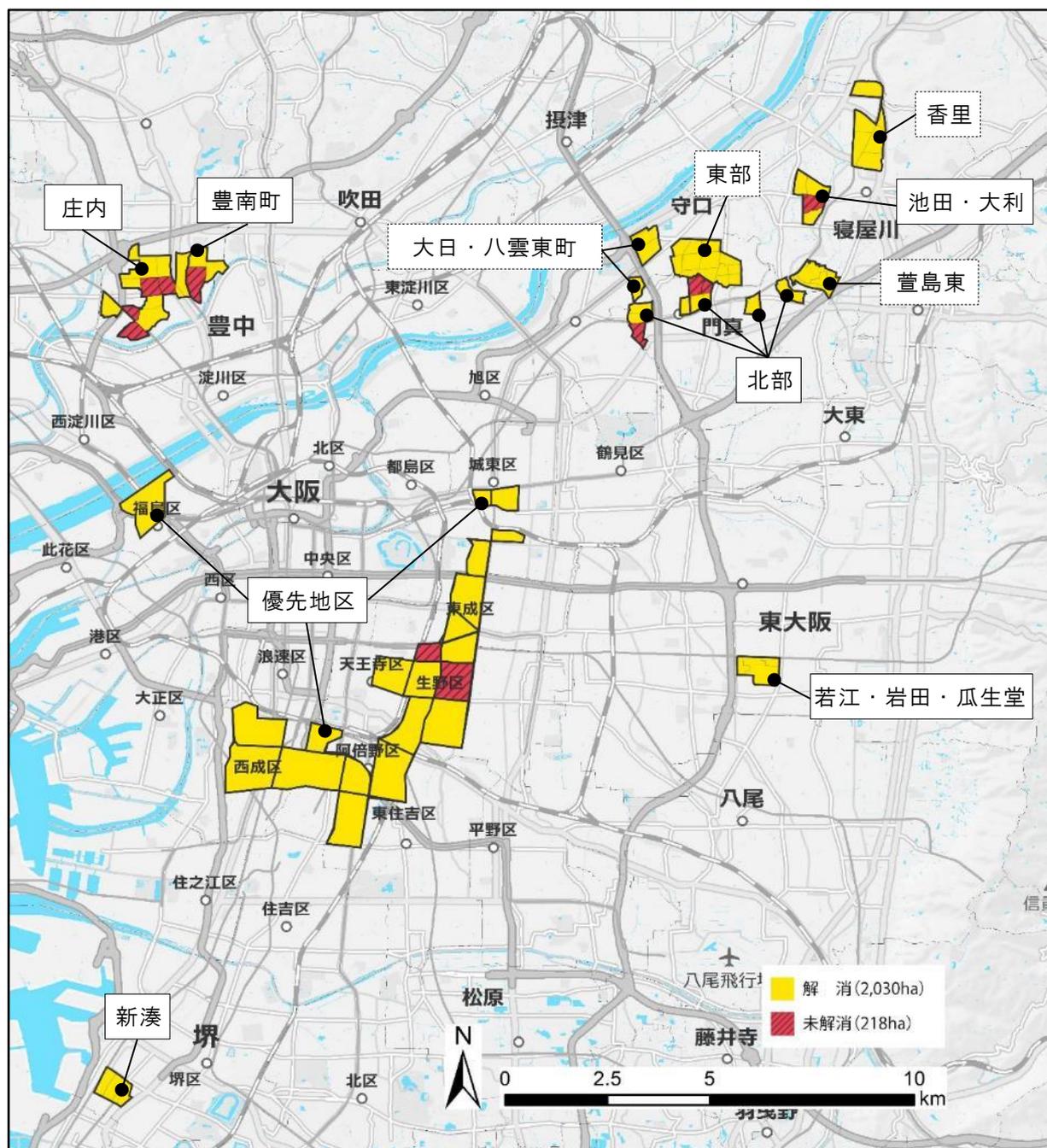
【不燃領域率及び想定平均焼失率による評価範囲数と危険密集の面積】



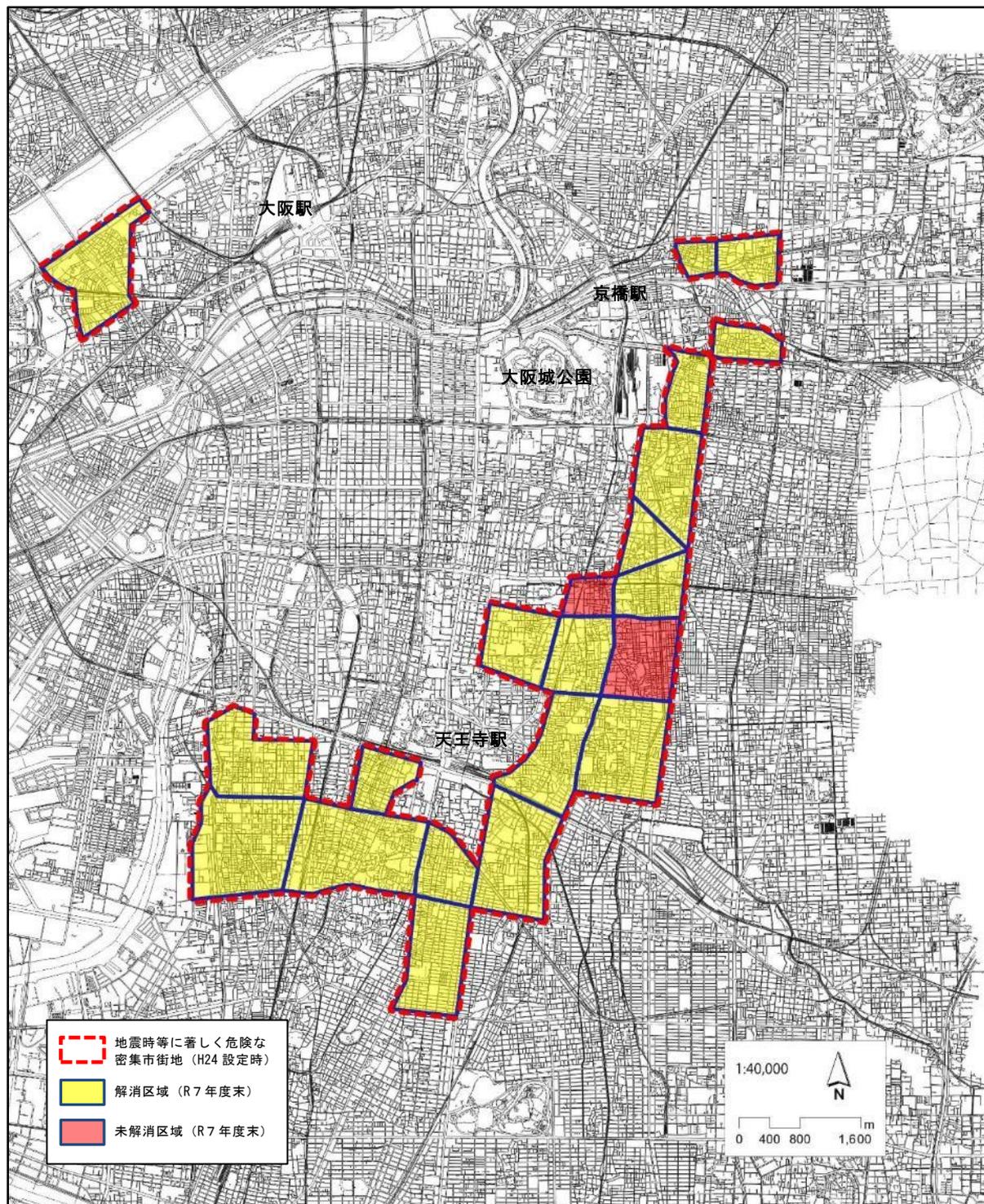
4 「地震時等に著しく危険な密集市街地」の区域

平成24年に設定した危険密集（2,248ha）について、令和7年度末時点での解消区域（2,030ha）、及び未解消区域（218ha）を示します。

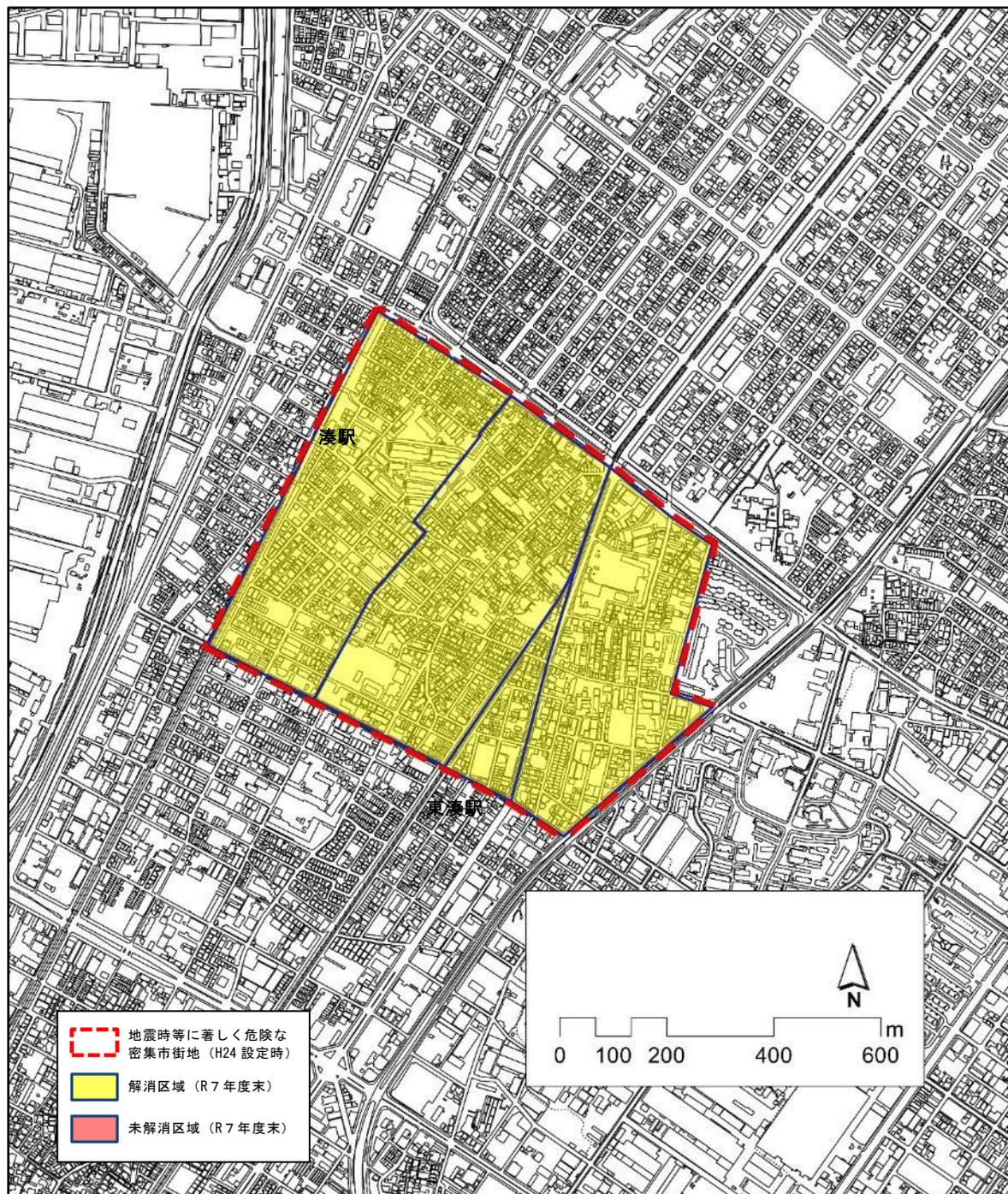
【府内の危険密集の区域】



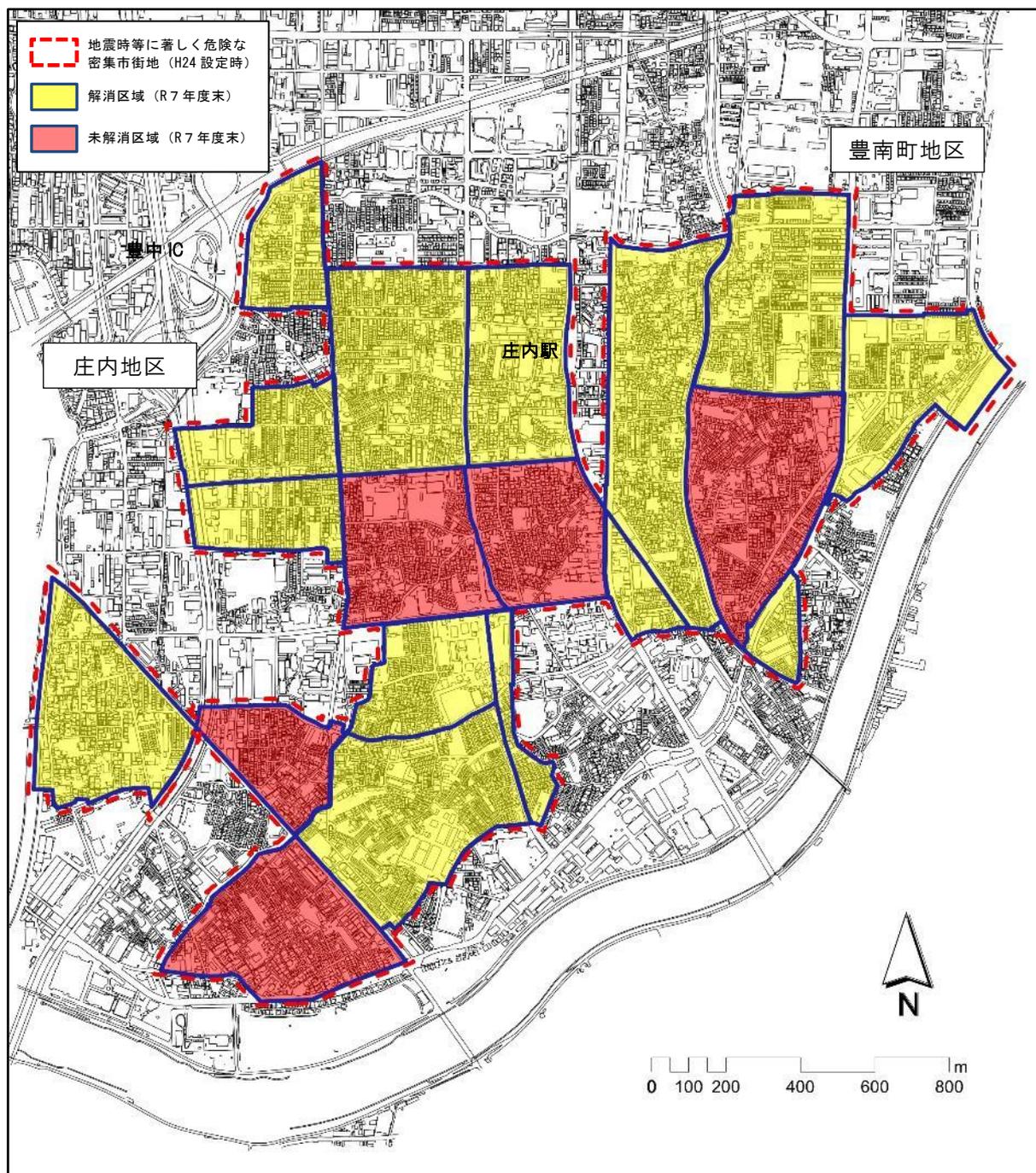
【大阪市】特に優先的な取組が必要な密集市街地（優先地区）



【堺市】新湊地区

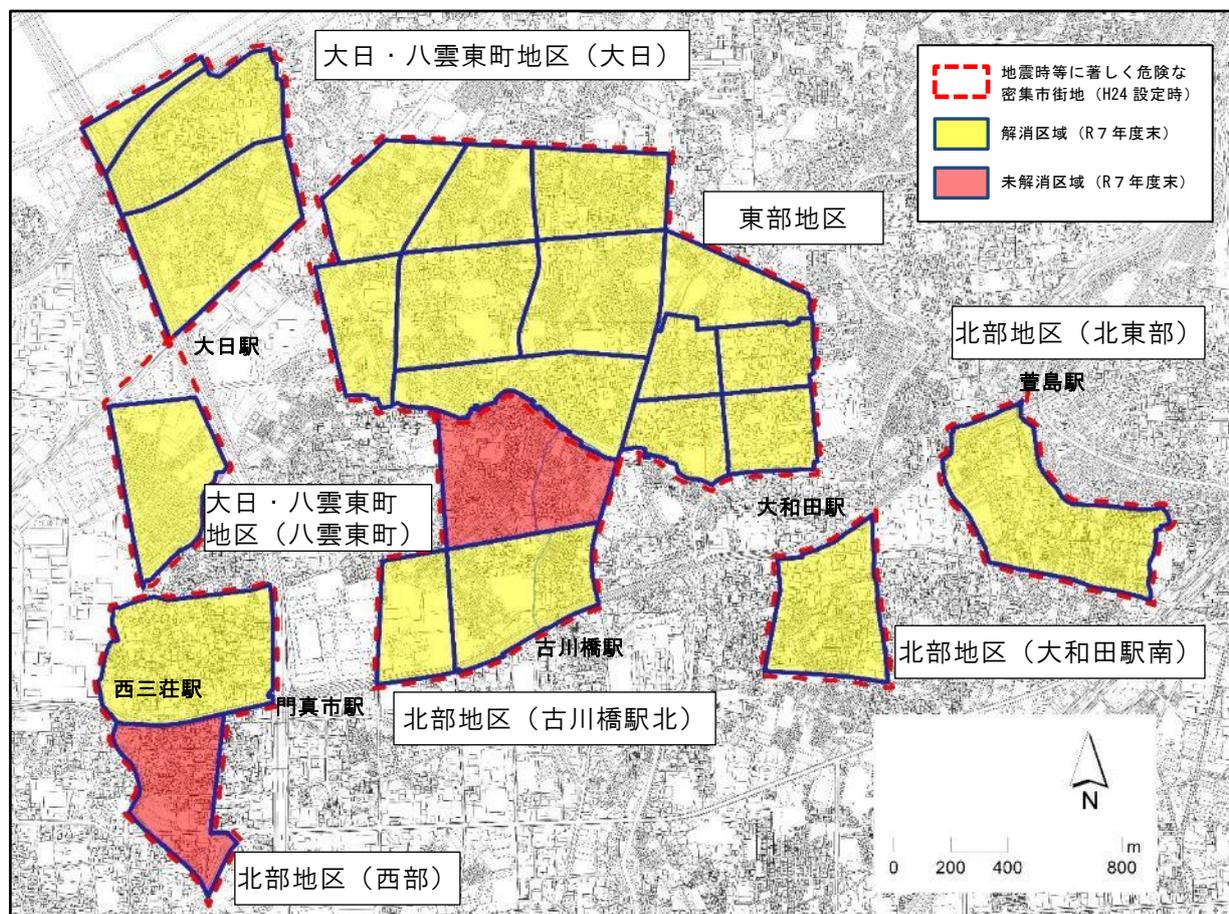


【豊中市】庄内地区及び豊南町地区

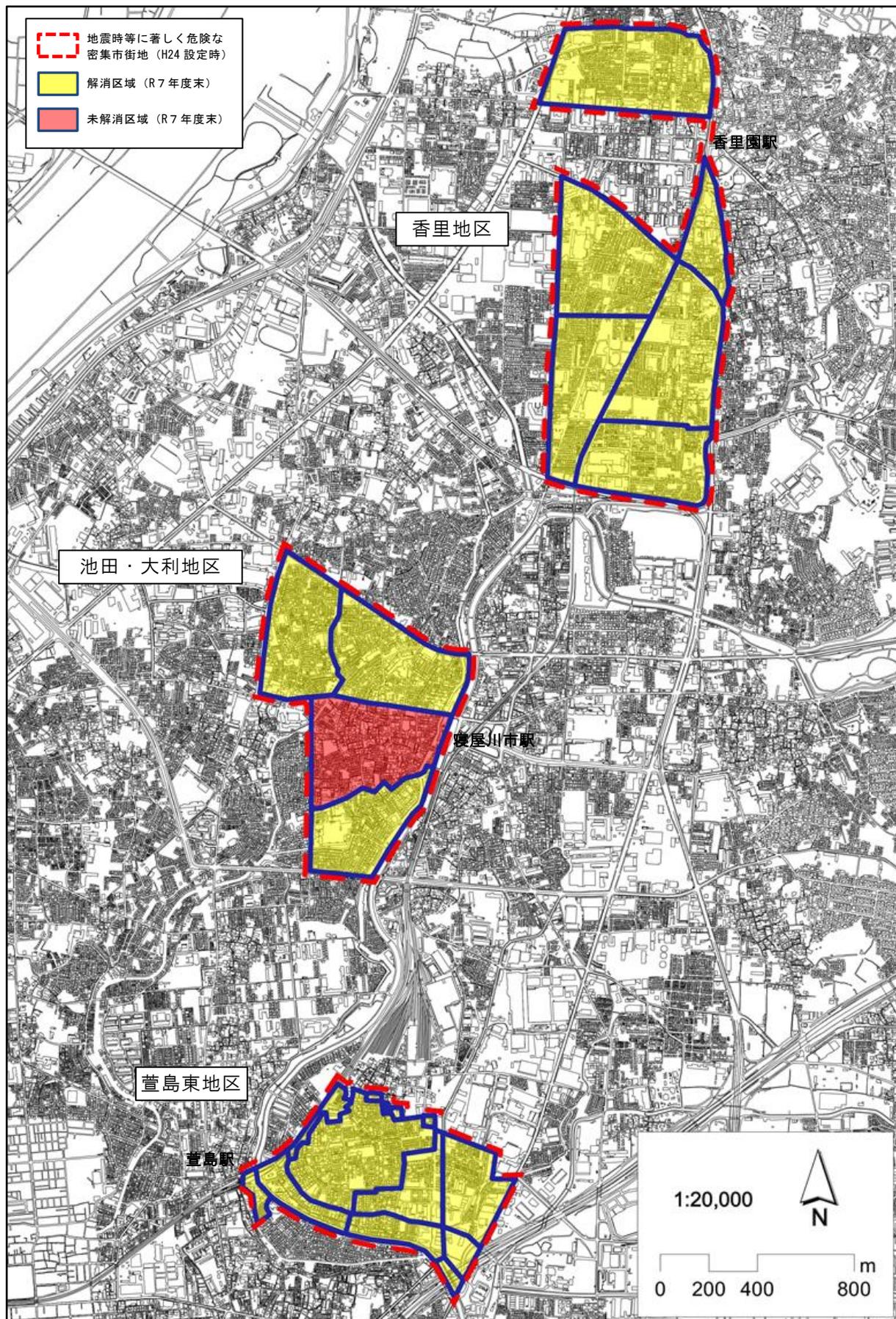


【守口市】 東部地区及び大日・八雲東町地区（大日及び八雲東町）

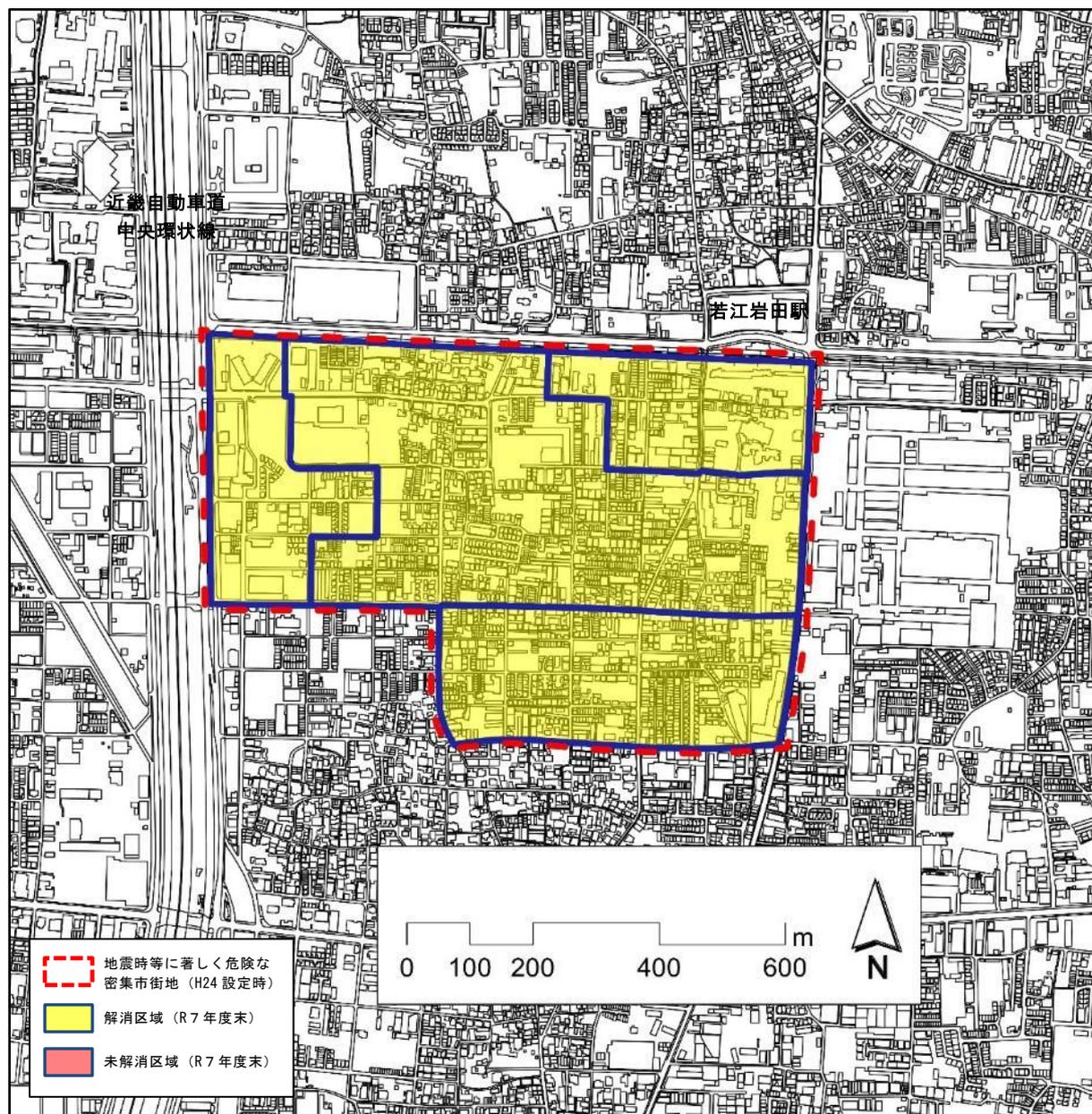
【門真市】 北部地区（西部、古川橋駅北、大和田駅南及び北東部）



【寝屋川市】 萱島東地区、池田・大利地区及び香里地区



【東大阪市】若江・岩田・瓜生堂地区



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】

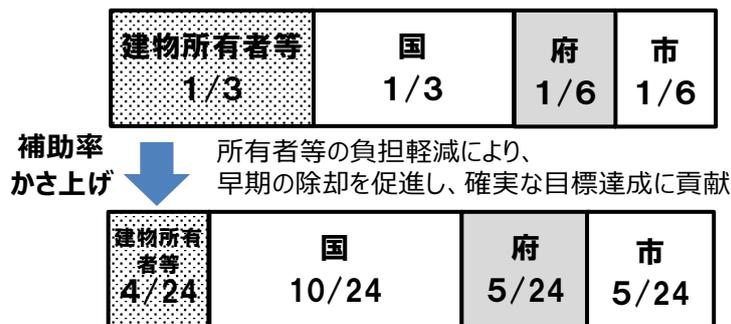
平成25年度までに補助制度を導入した市：大阪市、豊中市、寝屋川市

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。

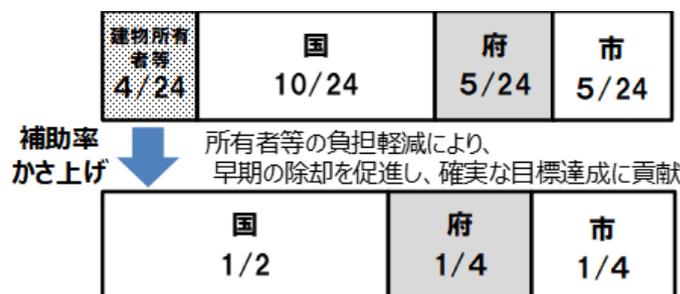
*1 従来は、地区公共施設の整備に重点的に取り組んでいる事業効果の高いエリアに限定していた。

*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%

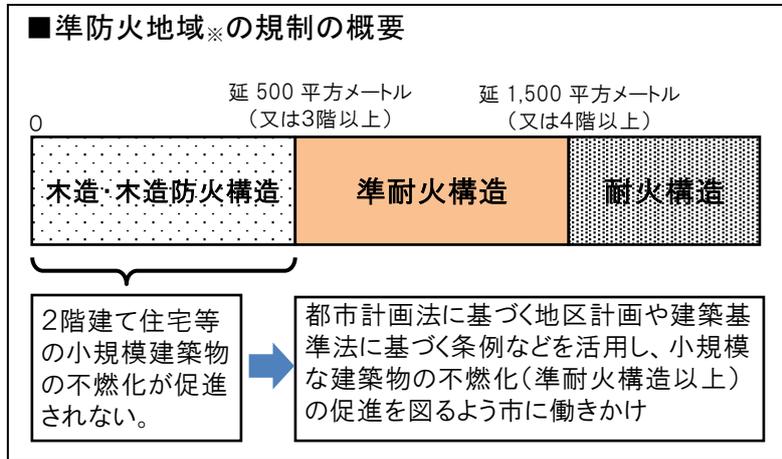
*¹ 令和3年4月から解消予定時期まで

*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。

第3章 今後の密集市街地対策の基本的な方針

1 まちづくりの基本目標と展開の方向性

大阪の成長を支えるまちづくりをめざし、「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」の両輪で取組を展開します。



「活力と魅力あふれるまちづくり」により、新たな住民を呼び込み、まちが活性化するという流れを生み出すことにより、地域住民や民間事業者による建替えや土地活用、自主防災等の取組が進むことで、「災害に強いまちづくり」も促進されるといった好循環をめざします。

2 「地震時等に著しく危険な密集市街地」における基本的な方針

まちの防災性や地域防災力、まちの魅力を向上させる取組を実施します。また、危険密集の確実な解消及び解消までの安全性確保に向けた効果的な取組を重点的に実施します。危険密集の解消については、以下の目標を設定します。

危険密集 2,248ha について、 2030（令和12）年度末までに全域を解消

◆ 解消の評価指標・整備水準

延焼危険性及び避難困難性に関する評価指標のうち、市が整備アクションプログラムに目標として設定した評価指標が以下の整備水準を達成すること

	評価指標*	整備水準
延焼危険性	想定平均焼失率	23%未満
避難困難性	地区内閉塞度	5段階評価中の1又は2

* 評価指標の詳細は、参考資料4（P.42）を参照

3 「地震時等に著しく危険な密集市街地」解消後の地区における基本的な方針

解消した危険密集の周辺地域も含めたまちの将来像を行政が検討・提示し、その実現に向けた面整備*の事業を実施するなど、官民連携による市街地リノベーションを進め、地域の魅力を高めるまちづくりを推進します。

ただし、防災面での課題が完全に解消したわけではないため、円滑な避難や消防活動の確保のための主要生活道路整備や自治会での防災訓練など、まちの防災性や地域防災力の向上の取組も引き続き実施します。

* 面整備事業とは、防災街区整備事業や土地区画整理事業、市街地再開発事業など多様な市街地整備手法を総称

4 今後の密集市街地対策のポイント

これまでの取組の評価・課題等を踏まえ、今後の密集市街地対策においては、特に以下内容を踏まえ取組を進めていきます。

- 1) 危険密集の確実な解消に向けた解消効果の高い取組を重点的かつ戦略的に推進
 - ・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することで、危険密集の解消のスピードアップにつながりましたが、残りの危険密集の解消に向けて、より解消効果の高い個別の取組を重点的かつ戦略的に推進していきます。

- 2) 地域特性に応じた防災活動が円滑に実施されるよう地域への支援のさらなる充実
 - ・地域防災力に関する活動状況等の地域差を踏まえ、地域特性に応じた防災まちづくり活動への支援を充実させます。特に、危険密集においては、解消まで時間を要するため、被害軽減を目的に、安全性確保に向けた効果的な取組を実施します。
 - ・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、感震ブレーカーのさらなる普及促進を進める必要があります。そのため、主に、危険密集が残る市が市街地の状況を踏まえ、感震ブレーカー設置に関する計画を作成します。

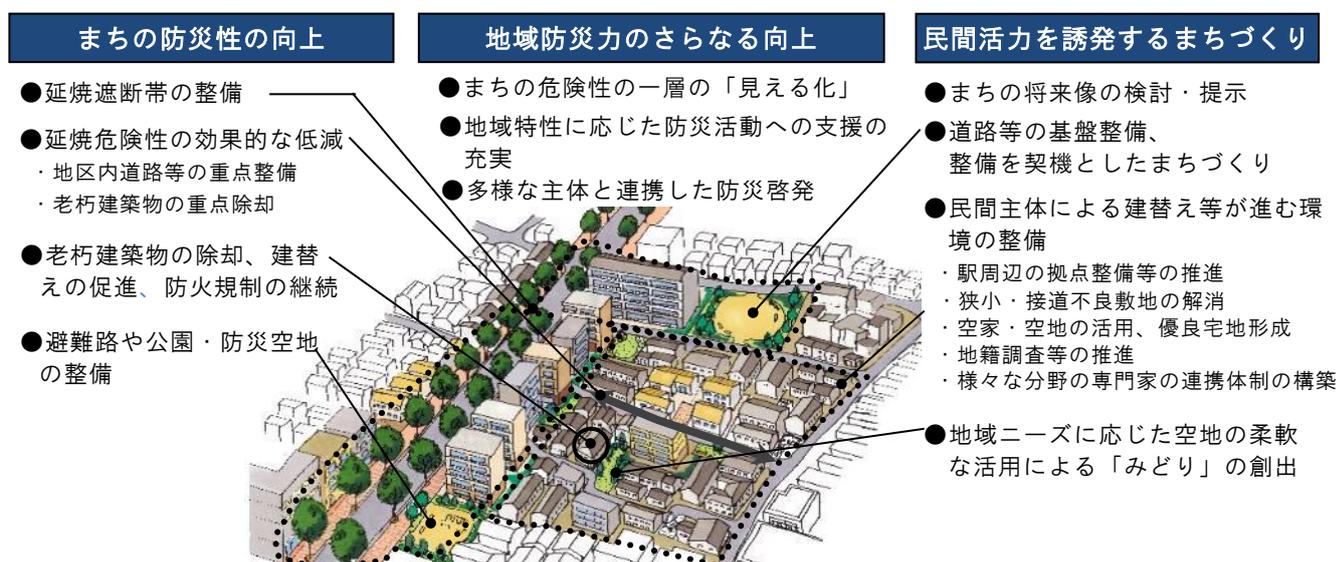
- 3) 危険密集解消後の地区も含め、民間活力を誘発するまちづくりを推進
 - ・まちづくりを通じて危険密集の確実な解消を目指すとともに、解消した地区の防災性や住環境の質を持続的に向上させるため、民間主体による建替えやまちの更新が自律的に進む環境の整備などに取り組みます。

第4章 具体的な取組

第3章の基本的な方針に基づき、「まちの防災性の向上」、「地域防災力のさらなる向上」、「民間活力を誘発するまちづくり*」の3本柱の取組を実施するとともに、危険密集の確実な解消及び安全性確保に向けた効果的な取組を重点的に実施します。

*これまでの3本柱の一つである「魅力あるまちづくり」は、令和8年3月の改定で、取組内容は変更せず、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。

【取組の3本柱と具体的な取組】



【危険密集の確実な解消及び安全性確保に向けた効果的な取組（以下、重点取組）】

確実な目標達成に向け、解消効果の高い取組を重点的かつ戦略的に推進。また、危険密集解消までの間、被害を軽減するため、安全性確保に向けた効果的な取組を実施。

<危険密集の確実な解消>

- 延焼経路となる老朽建築物除却の推進
 - ・行政による老朽建築物の買収・除却
 - ・老朽建築物への除却費補助拡充の継続
 - ・民間投資の喚起を図ることによる老朽建築物除却の促進

<解消までの安全性確保>

- 感震ブレーカーの普及促進
- 自治会等における防災訓練や防災人材育成等の実施

1 まちの防災性の向上

以下の3つの観点から取組を進めます。

- 1) 地震時等における建物の延焼や倒壊を防ぐため、「建物の不燃化」を促進します。
- 2) 火災が発生した場合に市街地大火とならないよう、延焼を抑える道路等の整備や延焼経路となる老朽建築物の除却などにより、「燃え広がらないまち」を形成します。
- 3) 万が一、火災が発生しても、安全に避難や消防活動等ができる道路・避難場所を確保することにより、「避難しやすいまち」を形成します。

1) 建物の不燃化の促進

◆老朽建築物の除却及び建替えの促進

- ・燃えやすい建物や耐震性が不足する老朽建築物等の除却及び建替えを促進するため、除却費補助など、所有者の負担軽減を行うとともに、個別訪問などにより補助制度等の活用を働きかけます。
- ・除却対象の建物に居住者がいる場合には、公営住宅の斡旋、NPO や市社会福祉協議会との連携による居住支援などに取り組みます。
- ・建替え困難な狭小・接道不良敷地を解消し、建替えを促進します。
- ・土地の地籍（境界・面積・所有者など）を明確にし、建物や土地の売買等の促進により除却及び建替えを促進するため、地籍調査※など敷地の境界確定等を推進します。あわせて、境界確定の重要性の普及啓発を行います。

◆防火規制の継続

- ・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等による新たな防火規制を導入した地区において、引き続き、規制を継続していきます。

2) 燃え広がらないまちの形成

◆延焼遮断帯の整備推進

- ・密集市街地における災害に強い都市構造の形成に向け、延焼遮断帯の核となる広幅員道路の早期整備を引き続き着実に進めます。
- ・道路予定地にある建物の借家人等の移転促進のため、公営住宅の斡旋、NPO や市社会福祉協議会等との連携による居住支援などに取り組みます。
- ・整備にあわせて、不燃効果の高い樹種などを街路樹とするなど、さらなる延焼の抑止を図ります。また、無電柱化を進め、大規模災害発生時の避難や緊急車両の通行機能の確保、美しいまちなみの形成を図ります。

【延焼遮断帯の整備イメージ】



整備前

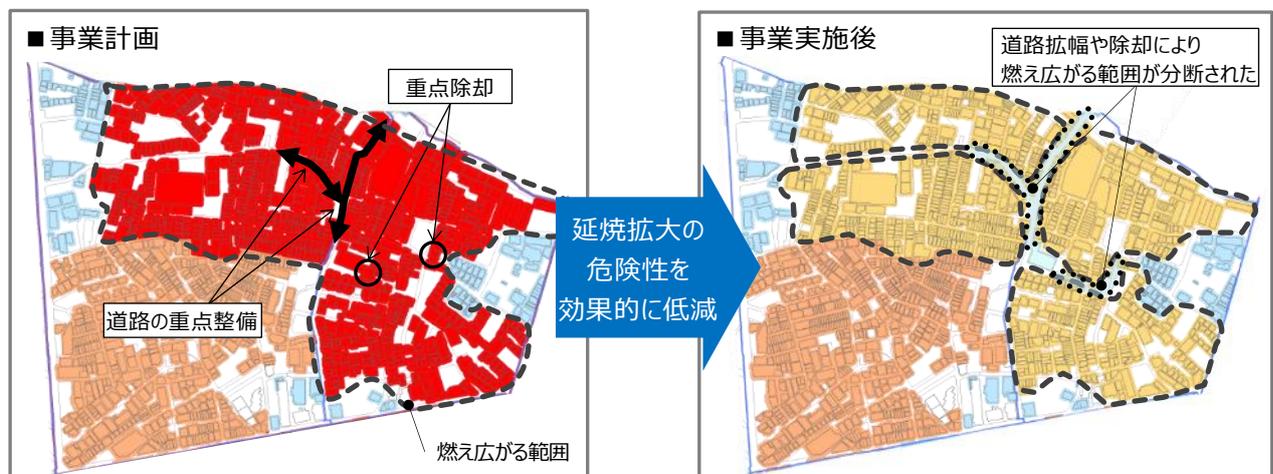


完成イメージ

◆延焼危険性を効果的に低減する区内道路等の重点整備及び老朽建築物の重点除却

- ・ GIS を用いて、延焼拡大の危険性を効果的に低減できる箇所を特定し、道路等の重点整備や延焼経路となる老朽建築物の重点除却を進めます。【重点取組】
- ・ 道路用地等の取得に当たっては、建物補償の実施や権利者等への働きかけの強化により、積極的に用地買収を進めます。
- ・ 道路用地等の確保を確実なものとするため、壁面線の指定やその他都市計画手法の活用等について検討し、導入を図ります。
- ・ 除却対象の老朽建築物については、除却費補助の拡充の継続、行政による買収・除却を行い、強力に除却を進めます。【重点取組】
- ・ 道路予定地内にある建物や除却対象建物の借家人等の移転促進のため、公営住宅の斡旋、NPO や市社会福祉協議会等との連携による居住支援などに取り組みます。

確実な解消に向け、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の重点除却を推進



3) 避難しやすいまちの形成

◆避難路等の整備推進

- ・ 地区外への避難や消防活動の円滑化のための道路整備を推進します。
- ・ 道路用地等の取得に当たっては、必要に応じ、建物補償の実施や権利者等への働きかけの強化により、積極的に用地買収を進めます。
- ・ 道路用地等の確保を確実なものとするため、壁面線の指定やその他都市計画手法の活用等について検討し、導入を図ります。
- ・ 道路予定地にある建物の借家人等の移転促進のため、公営住宅の斡旋、NPO や市社会福祉協議会等との連携による居住支援などに取り組みます。
- ・ 安全な避難路を確保するため、沿道建築物やブロック塀の安全対策を進めるとともに、無電柱化を検討します。

◆公園、防災空地等の整備推進

- ・ 延焼の抑制や一時避難、消防活動の円滑化のための公園、防災空地等の整備を推進します。

【防災空地の整備例】



2 地域防災力のさらなる向上

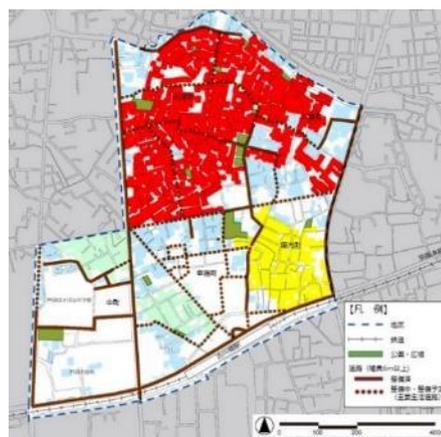
密集市街地整備には一定の時間を要することから、切迫する大規模地震に備えるためには、行政等が主体となった平常時のハード対策や災害発生時の消防・救助・救援活動など、いわゆる公助の取組に加え、地域においては、命を守ることを最優先として、自助・共助の応急体制を整えておくことが求められます。

このため、地域住民等の防災意識の啓発や、災害時において地域の特性に応じた防災活動が展開されるよう、以下の取組を進めます。

【火災延焼の危険性・改善マップのイメージ】

◆まちの危険性の一層の「見える化」

- ・まちの危険性を適切に把握し、住民の防災意識を啓発するため、GISを用いて、延焼拡大の危険性やその改善に向けた取組等を分かりやすく示す「火災延焼の危険性・改善マップ」等を作成し、広く公表するとともに地域の防災講座やワークショップ等において活用します。



◆地域特性に応じた防災活動のさらなる充実

- ・各地区における地域防災力のさらなる向上のため、取組内容の充実や活動単位*の重層化など、地域特性に応じて、防災活動への支援を充実します。

*市全域、学校区、自治会など地域で防災活動を行う単位

【地域防災力の向上のための取組】

取組の区分	取組内容
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
	家具転倒防止器具の設置促進
	住宅用消火器の設置促進
	防災グッズの備えの促進
	その他これらに類するもの
2) 地域単位 での防災機能の 充実を図る取組	消防機能の充実
	防災関連施設の充実
	避難場所等の機能向上
	その他これらに類するもの
	・消防水利の整備（民間水栓の活用含む） ・消防機器（街角消火器、消火ホース、可搬式ポンプ、スタンドパイプ、防火バケツ等）の設置 ・防災備蓄倉庫の整備、耐震性貯水槽の整備 ・民地を活用した避難経路の確保、避難場所、避難路のバリアフリー化
3) 地域防災力の 実効性を高める ための取組	地域の防災情報の充実
	防災訓練の実施
	防災パトロールの実施
	防災に関する人材育成
	防災機能の維持管理
	・防災マップ、ハザードマップ、防災ハンドブックの作成、防災ニュースの発行、災害時要援護者の名簿作成 ・消火訓練、避難訓練、図上訓練の実施 ・地域防災リーダーの育成、シンポジウム、セミナー、戸別訪問等による防災意識の啓発 ・地域住民による避難場所、避難路の維持管理、防災備蓄倉庫の防災備品の管理
	その他これらに類するもの

- ・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、感震ブレーカーのさらなる普及促進を実施します。また、建物の倒壊による火災発生を防ぐため、感震ブレーカーの普及と併せて、住宅の耐震化の重要性についても周知します。【重点取組】

- ・主に、危険密集が残る市が、市街地の状況を踏まえ、感震ブレーカーの設置に係る計画を

作成します。【重点取組】

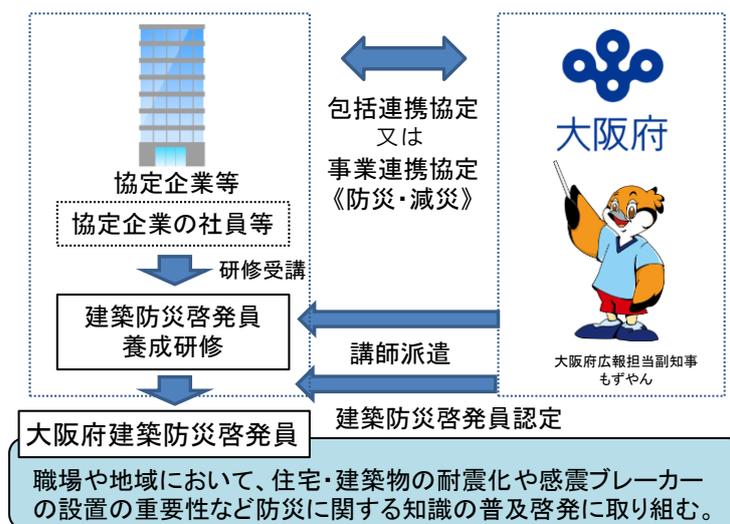
- ・自治会等の防災訓練や防災人材育成、地区防災計画※の作成などへの支援を実施します。

【重点取組】

◆多様な主体と連携した防災啓発の推進

- ・「大阪府建築防災啓発員制度」により、民間の力を活かした広範囲で効果的な防災啓発（住宅の耐震化や感震ブレイカーの普及）を行います。

【大阪府建築防災啓発員制度の概要】



- ・消防が策定する火災防ぎょ計画※に密集市街地の状況等を反映します。また、消防と連携し、防災訓練や防災パトロールを実施するなど、防災啓発を推進します。
- ・大学と連携し、大学が有する知見等を活用して、防災まちづくりに関するワークショップや勉強会、小学校における防災授業等の開催・実施を支援します。

【ワークショップの開催】



【消火訓練】



【AR(拡張現実)技術を用いた避難体験】



3 民間活力を誘発するまちづくり

密集市街地は、狭小敷地や狭あい道路、境界が確定していない土地が多く、民間による建替えや土地活用が進みにくい状況にあります。このため、行政主体による防災性向上に重点を置いた取組に加え、まちづくり基本構想策定や駅周辺等の拠点整備などにより、地域の魅力を高め、地域住民や民間事業者による建替えや土地活用などの民間投資の喚起を図ることで、危険密集の確実な解消をめざします。

また、危険密集解消後も、防災性や住環境の質を持続的に向上させるため、行政によるまちの将来像の検討・提示や、民間主体による建替え等が進む環境の整備など、地域の魅力を高めるまちづくりを推進します。

◆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、道路整備と一体となったまちづくりの方向性、魅力ある地域資源を活かしたまちの活性化策など、住民や民間事業者が魅力と感ずるまちの将来像を地域でのワークショップ等を通じて検討し示します。

◆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

- ・公共用地等を核に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す。また、基盤整備にあわせて無電柱化や緑化を推進し、美しいまちなみの形成を図ります。
- ・地区計画による壁面線の指定や建ぺい率緩和等により、拡幅予定道路の確実な整備を推進するとともに、民間による建替えを促進します。

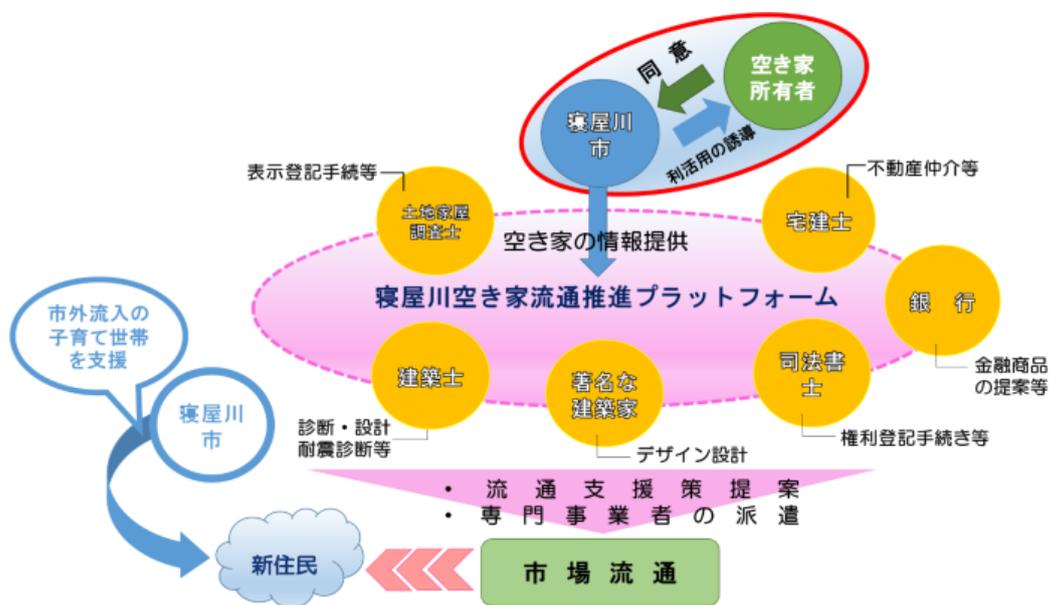
【道路整備と一体となったまちづくりの例】



◆民間主体による建替え等が進む環境の整備

- ・現在検討中のまちづくり基本構想の発信や駅周辺等の拠点整備などの着実な推進により、民間投資の喚起を図り、老朽建築物の除却を促進します。【重点取組】
- ・まちの安全性と魅力を向上させるため、活用予定のない空家・空地の活用を推進するとともに、建て詰まりや敷地が狭小などの要因により、空家・空地となっている箇所では、小規模な面整備事業の導入を検討するなど、優良宅地の形成に努めます。
- ・建替えや土地の売買等を促進するため、土地の地籍（境界・面積・所有者など）を明確にする地籍調査など敷地の境界確定等を推進します。あわせて、境界確定の重要性の普及啓発を行います。
- ・土地・建物所有者の不安・悩みの解決、土地・建物活用プランの提案など、様々な分野にまたがる課題をワンストップで解決し、建替え等を促進するため、建築・不動産・法律・金融等の専門家が連携する体制を構築し、空家・空地活用や狭小・接道不良敷地の解消などを進めます。

【専門家の連携体制の例：寝屋川市空き家流通推進プラットフォーム】



◆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

- ・ 除却跡地や公共用地等を地域ニーズに応じて柔軟に活用することにより、公園や広場・緑地、地域活動の場など、地域コミュニティを活性化し地域魅力を高める「みどり」を創出します。

【老朽建築物の除却跡地を活用したコミュニティ農園の整備】



除却前



除却後

第5章 確実な目標達成に向けて

1 「整備アクションプログラム」に基づく適切な進捗管理

密集市街地対策の主体である市は、危険密集を確実に解消し、密集市街地を安全・安心で魅力あるまちとしていくため、延焼拡大の危険性を効果的に低減できる箇所を特定し、その箇所での重点的な道路整備や老朽建築物の除却事業を位置づけるなど、適切な事業量・積極的な事業手法等を盛り込んだ実効性の高い整備アクションプログラムを策定し、危険密集の解消目標や目標達成に向けて取り組んでいます。

市は事業進捗や目標達成の見込みなどの進捗管理を行うとともに、府においてもGISを用いてきめ細かく延焼危険性の評価を行うなど、これまで以上に精緻な進捗管理を行います。

計画通り進んでいない場合は、府市でその要因を分析し、改善方策等を講じるなど、確実な目標達成に努めます。

また各市における課題や事業推進方策を共有するため、モニタリング会議を実施し、その結果等を踏まえ、整備アクションプログラムを毎年度更新します。

2 密集市街地のまちづくりに係る関係者の役割と取組

密集市街地のまちづくりでは、地域住民、民間事業者、行政や都整センター、その他関係機関などの様々な関係者がそれぞれの適切な役割に基づき、相互に連携し取組を進めることが重要です。

◆市

密集市街地対策の主体として、地域の特性を踏まえ、危険密集の解消や住環境の改善等に向けた取組を示す整備アクションプログラムに基づき、道路・公園等の整備を推進するとともに、防火規制等の都市計画規制や老朽建築物の除却費補助などにより、地域住民等による取組を促進します。また、災害時の応急対応など地域防災力の向上や、民間活力を誘発するまちづくりに向けた取組を行います。

特に、危険密集を確実に解消するため、延焼経路となる老朽建築物の重点除却や道路等の重点整備を推進します。そのため、除却費補助の拡充や道路整備を積極的に推進するための建物補償を継続し、行政による買収・除却を含め老朽建築物の除却を重点的かつ戦略的に実施します。また、解消までの安全性を確保するため、市街地の状況を踏まえた感震ブレイカーの設置に係る計画を作成し、さらなる普及促進を図るなど、地域防災力の向上に取り組みます。

◆大阪府

広域的な観点から密集市街地対策の目標や取組の方向性・枠組みを示し、広く発信するとともに、主に、危険密集が残る市に対して、延焼危険性のきめ細かな評価や進捗管理などの技術的な支援、土木事務所への密集担当の配置などの人的な支援や財政的な支援を実施します。

特に、重点取組である老朽建築物の重点除却に対しては、財政的支援の継続及びGISを活用した重点除却箇所の特定期間・見直し等の技術的支援を、感震ブレイカーの普及促進に対しては設置に係る計画作成に対する技術的支援を、防災訓練・防災人材育成等の実施に関しては、土木事務所と連携した人的支援を実施します。

また、府都市計画道路（三国塚口線、寝屋川大東線）の早期整備や、国に対する制度改善要望、各主体間のコーディネートなどを行っていきます。

◆公益財団法人大阪府都市整備推進センター

府が出資する法人として、密集市街地における防災性の向上と居住環境の改善という府の政策目的を一体となって遂行するため、木質住宅等の老朽建築物所有者への除却・建替えの相談や事業化の支援を行うなど、民間や市と協力・連携を図ります。

特に、危険密集の全域解消、及び危険密集解消後の地区における「民間活力を誘発するまちづくり」に対して、(財)大阪府まちづくり推進機構（当時）から承継した基本財産を活用しながら、都整センターが有する知識やノウハウを活用し、良質で魅力あるまちづくりの推進に必要な支援を行います。

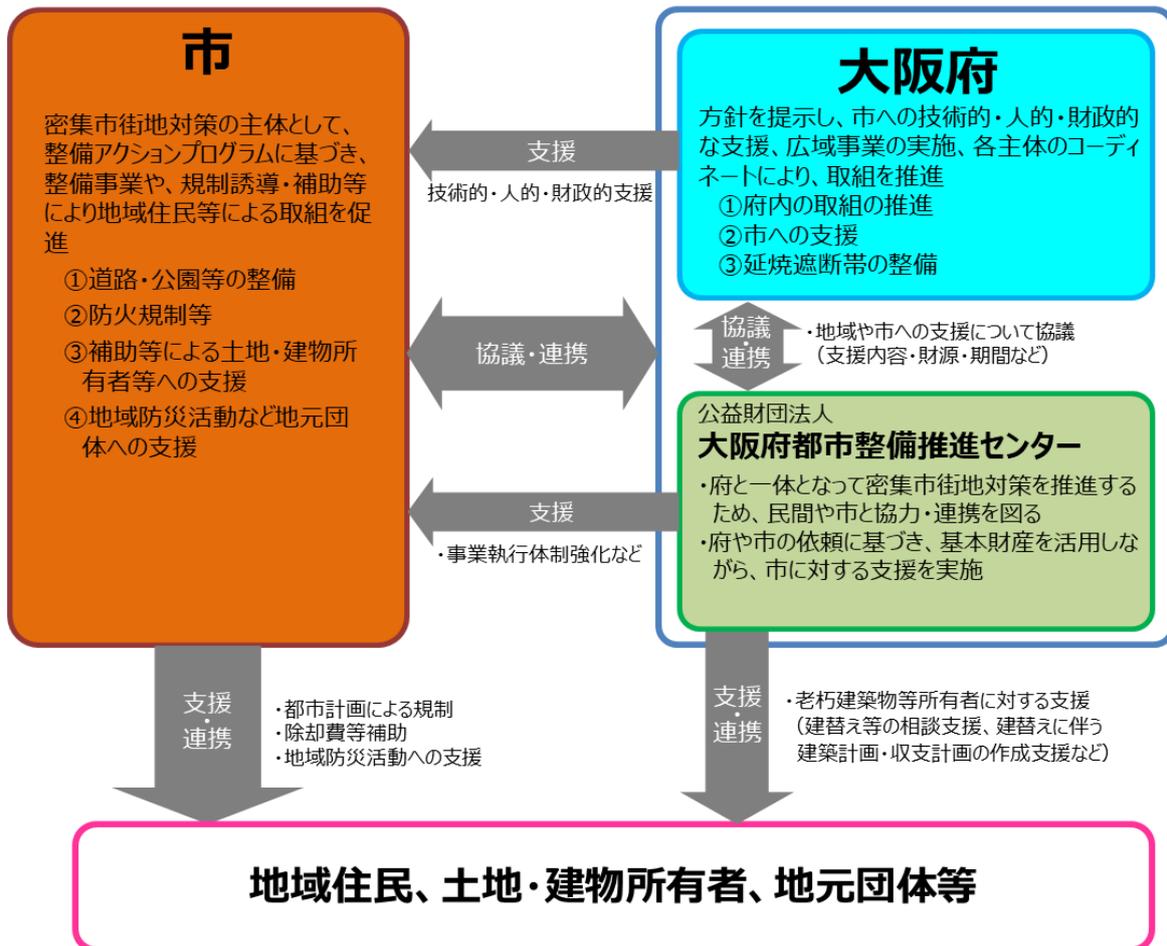
◆UR都市機構等の公的団体、NPO等の関係団体や民間事業者等

それぞれが有する特性やノウハウが、密集市街地の防災性の向上と居住環境の改善に活かされるよう、行政や各主体と連携を図りつつ取組を展開します。

◆地域住民、土地・建物所有者、地元団体等

密集市街地内の住民や土地・建物所有者、地元団体等には、自助、共助の観点から、災害時に甚大な被害が出るおそれのある密集市街地の危険性の理解や情報収集に努め、不燃化等による住宅・建築物の安全性の確保、市のハザードマップなどを活用した災害時の避難場所・経路の確認、自主防災組織への参加など災害発生時の住民間の協力体制の構築等が求められます。

【目標達成に向けた府・市・都整センターの役割・取組】



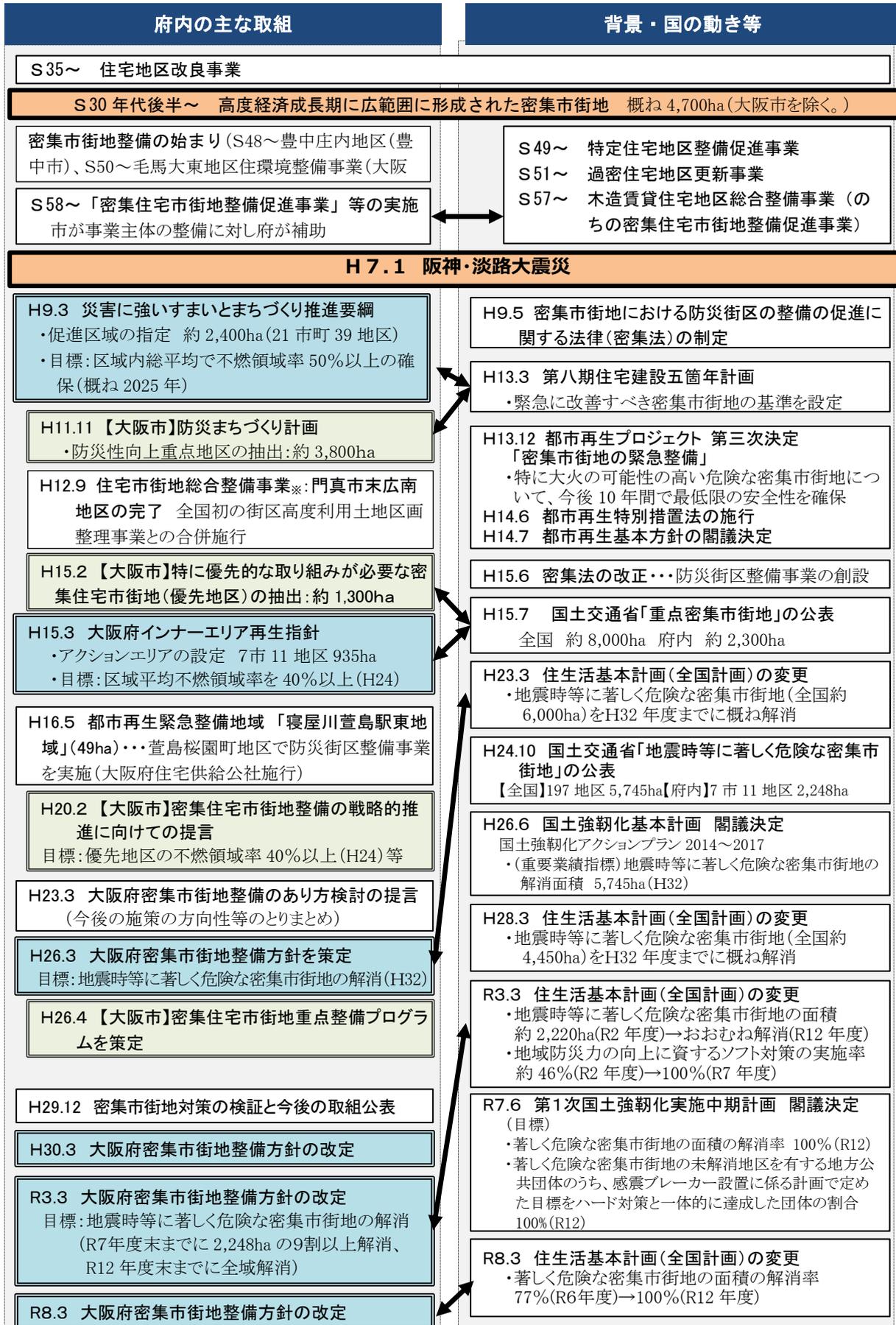
[参考資料]

- 1 今後の密集市街地対策の枠組み
- 2 密集市街地整備に関する主な取組経過
- 3 取組の基本となる地区及び重点的に改善を図るべき地区について
- 4 密集市街地の整備目標に関する指標について
- 5 GISにより想定平均焼失率を算出する場合の評価範囲の設定手順（大阪府作成）
- 6 住生活基本計画（全国計画）について《密集市街地関連部分の概要》
- 7 国土交通省「地震時等に著しく危険な密集市街地」の公表【抜粋】
- 8 災害に強いすまいとまちづくり促進区域及び防災性向上重点地区の一覧表及び位置図

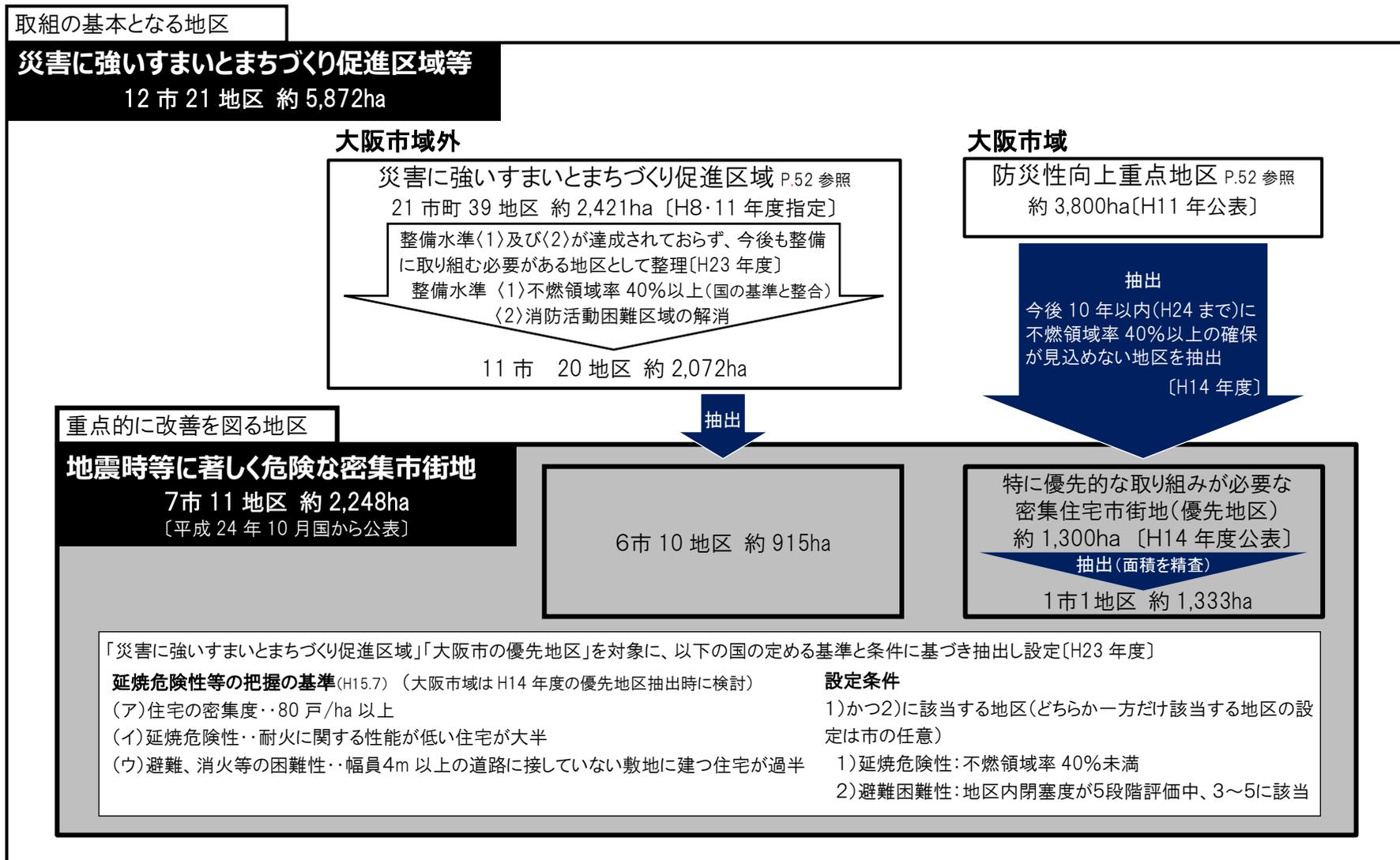
1 今後の密集市街地対策の枠組み

<p>まちづくりの 基本目標 と展開の方向性</p>	<p>大阪の成長を支えるまちづくり</p> <p>災害に強いまちづくり 好循環 活力と魅力あふれるまちづくり</p>		
<p>解消目標</p>	<p>2030(令和 12)年度末までに、2,248ha の全域を解消</p>		
<p>重点取組</p>	<p>確実な目標達成に向け、解消効果の高い対策を重点的かつ戦略的に推進。また、危険密集解消までの間、被害を軽減するため、安全性確保に向けた効果的な取組を実施。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p><危険密集の確実な解消></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 延焼経路となる老朽建築物除却の推進 ・行政による老朽建築物の買収・除却 ・老朽建築物への除却費補助拡充の継続 ・民間投資の喚起を図ることによる老朽建築物除却の促進 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p><解消までの安全性確保></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 感震ブレーカーの普及促進 ● 自治会等における防災訓練や防災人材育成等の実施 </div> </div>		
<p>取組の 3本柱</p>	<p>(1) まちの防災性の向上</p> <p>1) 建物の不燃化の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽建築物の除却・建替え等の促進 ・防火規制の継続 <p>2) 燃え広がらないまちの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・延焼遮断帯の整備 ・延焼危険性を低減する区内道路等の重点整備（壁面線の指定など都市計画手法の活用等） ・延焼経路となる老朽建築物の重点除却 <p>3) 避難しやすいまちの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・避難路等の整備、沿道建築物等の耐震化 ・公園、防災空地等の整備推進 	<p>(2) 地域防災力のさらなる向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちの危険性の一層の見える化(GIS 活用) ・地域特性に応じた防災活動への支援の充実 <p>ハード面による最低限の安全性確保にとどまらない、より一層の安全性確保のため、1)～3)の観点から地域防災力を一層向上させるため、地域への支援を充実</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 家庭単位で設備等を備える 2) 地域単位での防災機能の充実 3) 地域防災力の実効性を高める <ul style="list-style-type: none"> ・消防、大学、民間等と連携した防災啓発 	<p>(3) 民間活力を誘発するまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちの将来像の検討・提示 ・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（面整備・広幅員道路整備等の推進、壁面線の指定等） ・民間主体による建替えが進む環境の整備（狭小・接道不良敷地の解消、空家・空地の活用、小規模面整備、地籍調査等の推進、建築・不動産・金融等の専門家の連携体制の構築等） ・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（防災空地、地域活動スペース、潤いある空間等）
<p>確実な目標達成 に向けて</p>	<p>○「整備アクションプログラム」に基づく適切な進捗管理</p> <p>○密集市街地対策に係る関係者の役割と取組</p> <p>市：密集市街地対策の主体として、整備アクションプログラムを策定し、道路・公園等の整備事業や規制誘導・補助等により地域住民等の取組を促進</p> <p>大阪府：広域的観点から密集対策の方針を提示、市への技術的・人的・財政的な支援、広域事業の実施、各主体のコーディネート等により取組を推進</p> <p>都整センター：府と一体となって密集市街地対策を推進するため、民間や市と協力・連携を図るとともに、府や市の依頼に基づき、市への支援を実施</p>		

2 密集市街地整備に関する主な取組経過

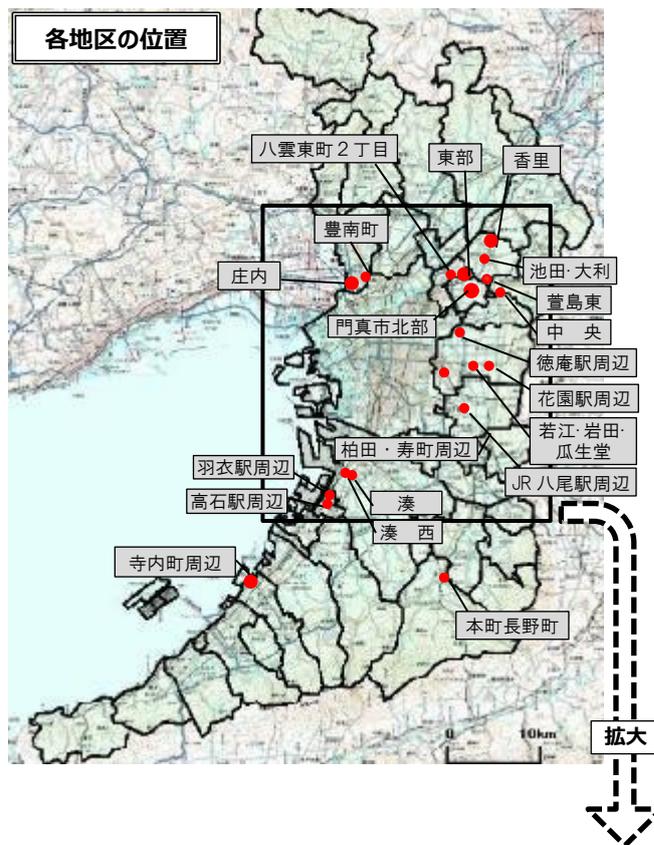


3 取組の基本となる地区及び重点的に改善を図るべき地区について



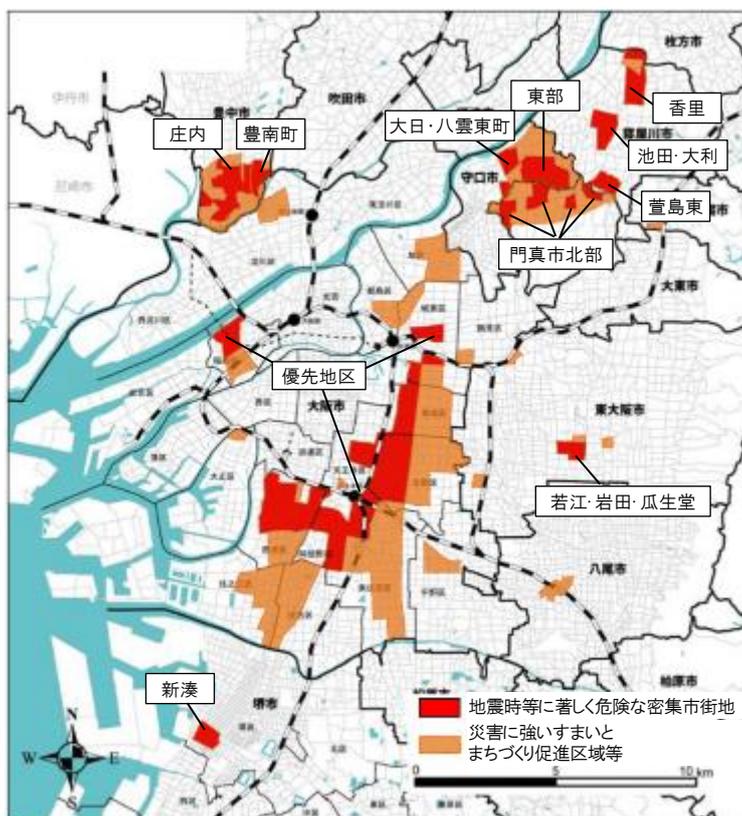
◆災害に強いすまいとまちづくり促進区域等 (平成 24 年時)

所在市	地区名	地区面積 (概数)
大阪市	防災性向上重点地区	3,800ha
堺市	湊	18ha
	湊西	35ha
豊中市	庄内	425ha
	豊南町	80ha
守口市	東部	397ha
	八雲東町2丁目	17ha
門真市	門真市北部	461ha
寝屋川市	萱島東	49ha
	池田・大利	66ha
	香里	133ha
四條畷市	中央	23ha
東大阪市	徳庵駅周辺	16ha
	若江・岩田・瓜生堂	59ha
	花園駅周辺	9ha
	柏田・寿町周辺	22ha
八尾市	JR八尾駅周辺	52ha
河内長野市	本町長野町	5ha
高石市	高石駅周辺	46ha
	羽衣駅周辺	53ha
貝塚市	寺内町周辺	106ha
12市	21地区	5,872ha



◆地震時等に著しく危険な密集市街地 (平成 24 年 10 月公表)

所在市	地区名	地区面積 (概数)
大阪市	優先地区	1,333ha
堺市	新湊	54ha
豊中市	庄内	189ha
	豊南町	57ha
守口市	東部	150ha
	大日・八雲東町	63ha
門真市	門真市北部	137ha
寝屋川市	萱島東	49ha
	池田・大利	66ha
	香里	101ha
東大阪市	若江・岩田・瓜生堂	49ha
7市	11地区	2,248ha



4 密集市街地の整備目標に関する指標について

(1) 延焼危険性に関する評価指標：想定平均焼失率

想定平均焼失率は、市街地大火の危険性を判定するための市街地の「燃え広がりやすさ」を表す指標で、評価範囲内の1棟で出火があった場合、延焼がどの程度広がるかを評価する期待値を示します。その算出方法には、1) GISを用いて算出する方法、2) 不燃領域率から算出する方法、3) 延焼抵抗率から算出する方法があります。

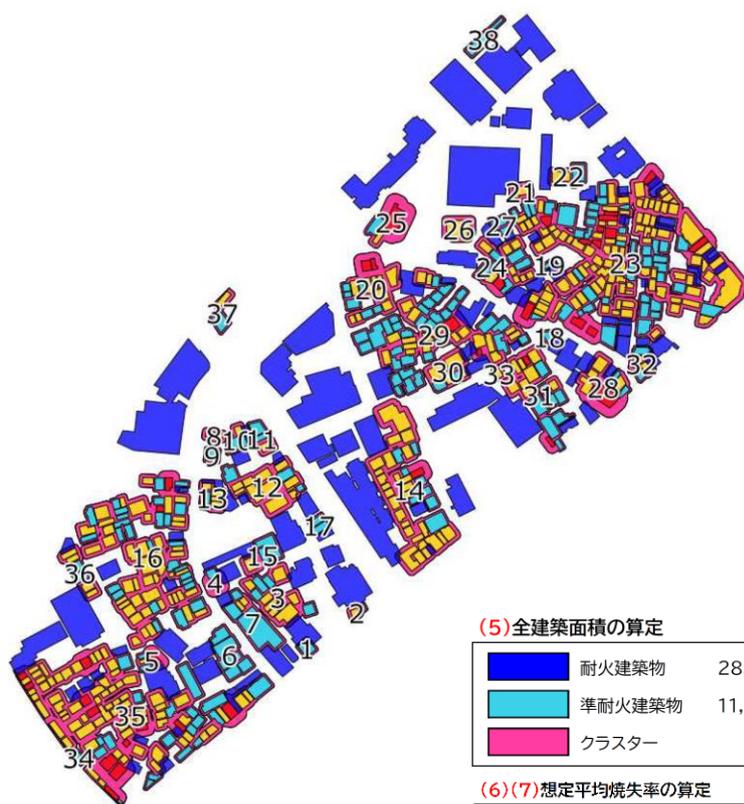
想定平均焼失率の整備水準が20~25%未満とされていることを踏まえ、府では、これまでの不燃領域率の整備水準と整合を図る観点から、想定平均焼失率の整備水準を23%未満としています。

1) GISを用いて算出する方法

以下の手順により算定します。

【延焼クラスター作成・想定平均焼失率を求めるための手順】

- (1) 建物構造ごとに延焼限界距離を算定しバッファを発生させ、クラスターを描く
- (2) クラスターごとに建物数と建築面積の合計をそれぞれ算定する
- (3) クラスターごとに(2)で求めた建物数と建築面積を乗じた値を算定する
- (4) (2)のクラスターごとの建物数と、(3)のクラスターごとの値を合計する
- (5) 評価対象地区内の全ての建物(耐火建築物を含む)の建築面積の合計を算定する
- (6) (4)の建築面積の合計を、建物数の合計で除して、平均焼失建築面積を算定
- (7) (6)の平均焼失建築面積を、(5)の全建築物の建築面積合計で除して、想定平均焼失率を算定



(1)延焼限界距離の算出式(単位:m, a=建物1辺長)

裸木造:	$D = 12 \cdot \left(\frac{a}{10}\right)^{0.442} = 4.34 \cdot a^{0.442}$
防火造:	$D = 6 \cdot \left(\frac{a}{10}\right)^{0.322} = 2.86 \cdot a^{0.322}$
準耐火造:	$D = 3 \cdot \left(\frac{a}{10}\right)^{0.181} = 1.98 \cdot a^{0.181}$
耐火造:	バッファを発生させない

(2)~(4)クラスターごとの算定

No.	A	B	C=A×B
1	1	90	90
2	2	54	109
3	13	682	8,868
⋮	⋮	⋮	⋮
36	7	293	2,054
37	2	151	301
38	2	162	324
合計	(4)ΣA 577		(4)ΣC 1,994,440

(2)A:建物数、B:建築面積計
(3)C:焼失建築面積

(5)全建築面積の算定

耐火建築物	28,588 m ²	防火造	15,122 m ²
準耐火建築物	11,322 m ²	木造	2,017 m ²
クラスター		全建築面積[D]	57,049 m ² (5)

(6)(7)想定平均焼失率の算定

(6)平均焼失建築面積[E]	$= \frac{[C]の合計}{[A]の合計} = \frac{1,994,440}{577} = 3,457$
(7)想定平均焼失率	$= \frac{平均焼失建築面積}{全建築面積} \times 100 = \frac{[E]}{[D]} \times 100 = \frac{3,457}{57,049} \times 100 = 6.1\%$

2) 不燃領域率から算出する方法

不燃領域率は、市街地大火の危険性を判定するための市街地の「燃え広がりにくさ」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します。

不燃領域率が40%以上で、市街地の焼失率は急激に低下し20~25%程度となり、不燃領域率が70%を超えると焼失率はほぼ0になります。

◆不燃領域率の算定方法*

$$\text{不燃領域率 } F = k + \left(1 - \frac{k}{100}\right) \times r (\%) = \text{空地率} + (1 - \text{空地率}) \times \text{耐火率}$$

$$\text{空地率 } k = \frac{Ms + Ls}{T} \times 100 (\%) \quad \text{耐火率 } r = \frac{Rs}{As} \times 100 (\%)$$

Ms: 面積が100平方メートル以上の水面・公園・運動場・学校・一団地の施設等の面積 (平方メートル)

Ls: 幅員6m以上の道路面積 (平方メートル)

Rs: 耐火建築物の建築面積 + 準耐火建築物の建築面積×0.8 (平方メートル)

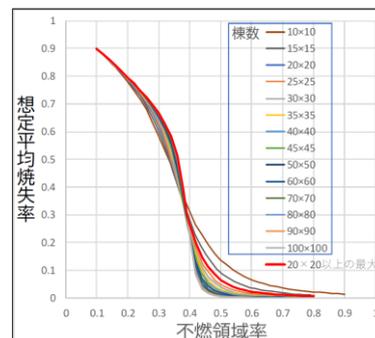
As: 全建物の建築面積 (平方メートル)

T: 地区のブロック面積 (平方メートル)

*これまで事業主体によって、評価対象とする空地面積 Ms 及び不燃建物 Rs にばらつきがあったため、令和3年度以降は全国的に上記の下線のとおり統一されています。

◆不燃領域率から想定平均焼失率への換算方法

不燃領域率から想定平均焼失率への換算にあたっては、20×20棟から100×100棟までの両指標の関係を算出し、一番大きい不燃領域率の値で描かれる包路線(グラフの赤い線)を用いて作成した換算表を用いる。

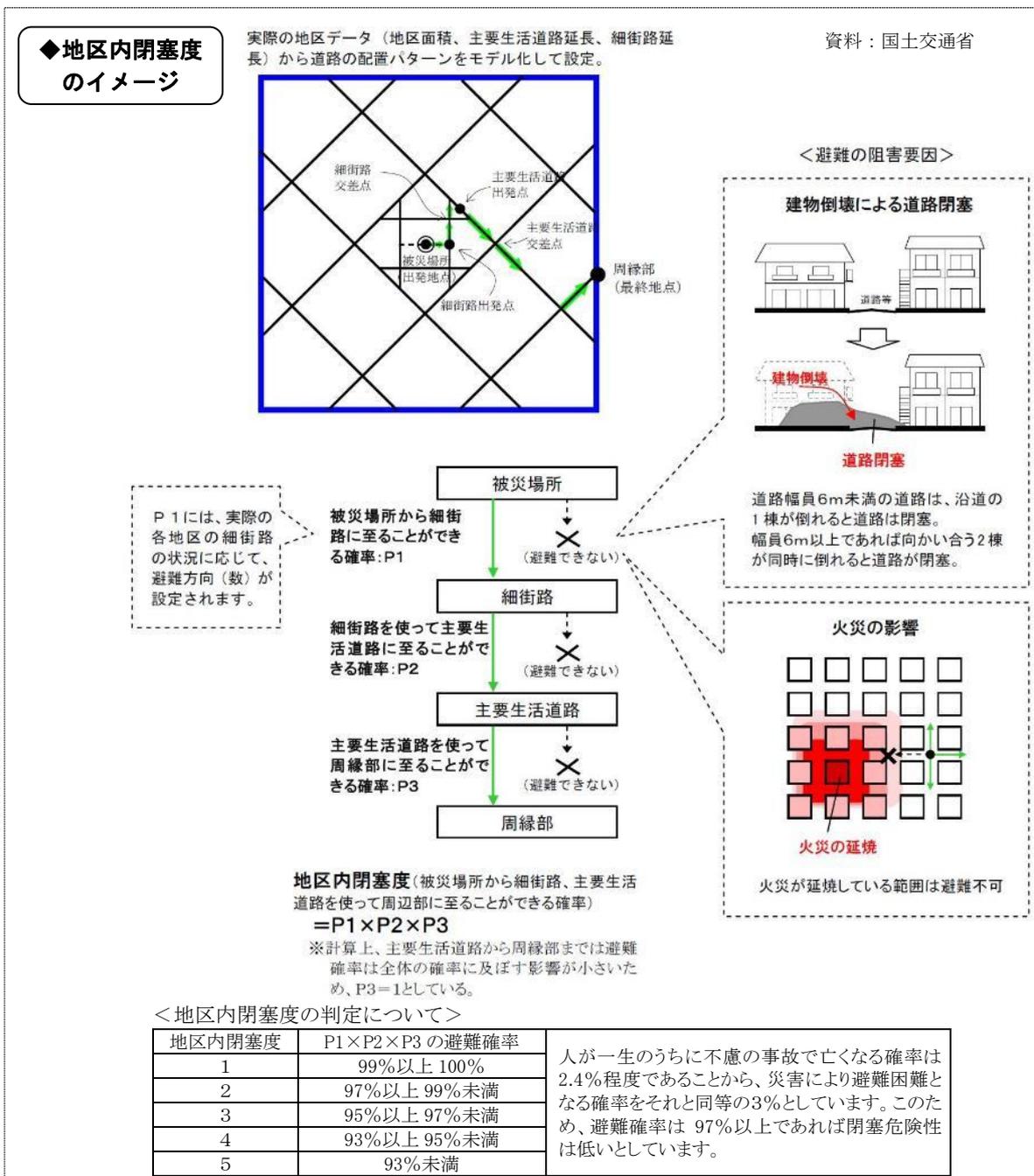


不燃領域率	20%	22%	24%	26%	28%	30%	32%	34%
想定平均焼失率	約78%	約76%	約74%	約71%	約68%	約65%	約61%	
不燃領域率	34%	36%	38%	40%	42%	44%	46%	48%
想定平均焼失率	約55%	約45%	約31%	約23%	約17%	約13%	約10%	約8%
不燃領域率	50%	52%	54%	56%	58%	60%	62%	64%
想定平均焼失率	約6%	約5%	約4%	約3%	約3%	約2%	約2%	~

(2) 避難困難性に関する評価指標：地区内閉塞度

地震時の建物倒壊による道路閉塞などのため、地区内住民等が地区外へ避難することが困難となる危険性を表す指標として、国土交通省が提案している「地区内閉塞度」を、市街地の危険性の判定や整備目標に活用することとしています。

地区内閉塞度は、被災場所から、細街路（幅員6m未満の道路・通路等）、主要生活道路（幅員6m以上）を経て地区の周縁部に至るまでに、建物倒壊の影響、火災の影響を受けずに避難できる確率を算定するものです。地区面積、主要生活道路の延長、細街路延長等、地区の実際の数値に応じて市街地をモデル化（単純化）し計算を行います。計算結果は5段階で評価され、1又は2であれば閉塞危険性は小さいと判定されます。



◆地区内閉塞度の算定に必要なデータ

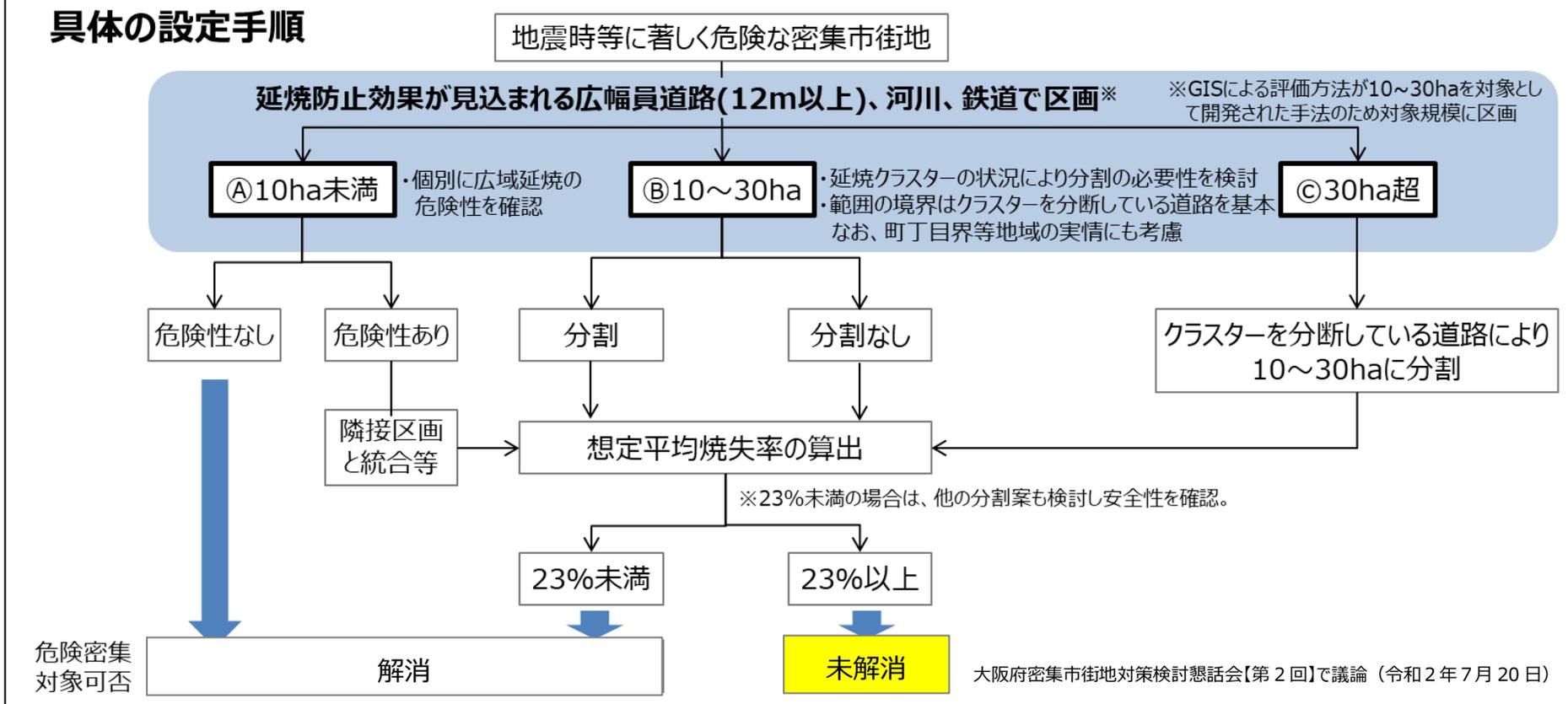
- 1) 評価対象地区で囲む延焼遮断帯で囲まれた最短距離(m)
- 2) 地区面積(ha)
- 3) 主要生活道路延長(m)
- 4) 両端接続細街路延長(m)
- 5) 両端接続細街路のうち幅員4m以上の延長
- 6) 行止り解消細街路延長(m)
- 7) 評価対象地区総敷地数
- 8) 昭和45年以前の木造・防火造棟数(棟)
- 9) 昭和46～56年以前の木造・防火造棟数(棟)
- 10) 耐震改修等実施済み棟数(棟)

5 GISにより想定平均焼失率を算出する場合の評価範囲の設定手順（大阪府作成）

基本的な考え方

- ① 評価範囲の境界は、延焼クラスターを分断している道路等を基本とする。
 なお、クラスターを分断していない道路等を境界とする場合は、事業により分断が予定されていることが必要。
- ② 評価範囲の面積は原則10～30haとする。
- ③ 上記を踏まえ、地域の実情に応じて、各市が評価範囲を設定。

具体的設定手順



6 住生活基本計画（全国計画）について《密集市街地関連部分の概要》

- 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定確保及び向上促進に関する基本的な計画で、おおむね 5 年ごとに見直されます。

○住生活基本計画（全国計画）（平成 23 年 3 月 15 日閣議決定）

【計画期間】平成 23 年度～平成 32 年度

《密集市街地整備の関連箇所の抜粋》

第 2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

目標 1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

1) 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

大規模な地震時等において危険な住宅及び住宅市街地の安全性の確保等により、安全・安心な住宅及び居住環境の整備を図る。

【指標】

[基礎的な安全性の確保]

- ・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積

【約 6,000ha(平 22) → おおむね解消(平 32)】

【基本的な施策】

- 延焼・倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替え・除却や、避難経路、消防環境等の地域特性を踏まえた対策、道路幅員等に関する建築基準法上の緩和措置の活用等により密集市街地の整備を促進する。(以下略)

○住生活基本計画（全国計画）（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）

【計画期間】平成 28 年度～平成 37 年度

《密集市街地整備の関連箇所の抜粋》

第 2 目標と基本的な施策

目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

【基本的な施策】

密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性の向上を図る。

【成果指標】

- ・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積

約 4,450ha(平成 27 速報) → おおむね解消(平成 32)

○住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）

【計画期間】令和3年度～令和12年度

≪密集市街地整備の関連箇所の抜粋≫

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策

目標2 頻発・激甚化する災害ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

(1) 安全な住宅・住宅地の形成

(基本的な施策)

- 地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれにあわせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化、無電柱化の推進。都市化に伴い無秩序に形成された住宅市街地における狭あい道路等の現状分析を行い、防災・まちづくり部局等と連携し重点的に安全性を確保すべき地域の把握と対策を推進

(成果指標)

- ・ 危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率
面積：約 2,220ha（令和2）→おおむね解消（令和12）
地域防災力の向上に資するソフト対策：約 46%（令和2）→100%（令和7）

○住生活基本計画（全国計画）（令和8年3月27日閣議決定）

【計画期間】令和8年度～令和17年度

≪密集市街地整備の関連箇所の抜粋≫

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

目標9 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備

【基本的な施策】

(災害に対応した安全な住宅・住宅地の形成)

- 住宅の耐震化と密集市街地の整備改善に向けた取組の更なる推進
 - ・ 密集市街地における、老朽建築物の除却、建築物の共同化・不燃化、避難路となる道路及び避難地となる公園の整備、無電柱化等並びに地域防災力の向上に資するソフト対策の促進
 - ・ いわゆる狭あい道路を有する市街地について、重点的に安全性を確保すべき地域・路線の把握、狭あい道路の拡幅整備等の促進

【「住まうモノ」の視点に関する指標】

(成果指標)

- 著しく危険な密集市街地の面積の解消率【77%(2024(令和6)) → 100%(2030(令和12))】

7 国土交通省「地震時等に著しく危険な密集市街地」の公表【抜粋】

国土交通省では、住生活基本計画（全国計画）において位置づけた「地震時等に著しく危険な密集市街地」について、全国の市町村を対象に地区数及び面積等を調査した結果を平成24年10月12日に公表しています。

「地震時等に著しく危険な密集市街地」について

国土交通省資料1)

平成24年10月12日

都市局都市安全課

住宅局市街地建築課市街地住宅整備室

地震防災対策上多くの課題を抱える密集市街地の改善は都市の安全確保のため喫緊の課題であり、昨年3月15日に閣議決定をした住生活基本計画（全国計画）において、「地震時等に著しく危険な密集市街地の面積」約6,000haを平成32年度までに概ね解消するとの目標を定めたところです。

この度、全国の市区町村を対象に調査を実施し、「地震時等に著しく危険な密集市街地」について、地区数及び面積を詳細に把握し、結果を取りまとめましたので公表します。

（1）調査概要

調査対象：全国の市区町村

調査方法：「地震時等に著しく危険な密集市街地」の地区概要、面積等について、調査票を配布して回収。

（2）「地震時等に著しく危険な密集市街地」の判断と基準

密集市街地のうち、延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時等において最低限の安全性を確保することが困難である、著しく危険な密集市街地を把握。

※最低限の安全性確保のための当面の目標として、地震時等において同時多発火災が発生したとしても、際限なく延焼せず、避難が困難とならないこととし、具体的には、地震時等における市街地大火の危険性を判断する基準として従来から用いている「延焼危険性」の指標に加え、地震時等における避難の困難さを判断する基準として「避難困難性」の指標を併せ考慮するとともに、個々の地域の特性を踏まえて、各地方公共団体が「地震時等に著しく危険な密集市街地」としての位置づけの要否を判断。

（3）調査結果概要

「地震時等に著しく危険な密集市街地」は全国に197地区（5,745ha）。市区町村別の内訳は別紙1のとおり。（平成24年3月1日時点）

これらの地区における地方公共団体の取組みについては別紙5のとおり。

添付資料

別紙1:「地震時等に著しく危険な密集市街地」の地区数・面積一覧(PDF ファイル 58KB) 

別紙2:市区町村の問い合わせ先一覧(PDF ファイル 61KB) 

別紙3:東京都の「地震時等に著しく危険な密集市街地」の区域図(PDF ファイル 383KB) 

別紙4:大阪府の「地震時等に著しく危険な密集市街地」の区域図(PDF ファイル 465KB) 

別紙5:地方公共団体における密集市街地の改善に向けた取り組み状況(PDF ファイル 83KB) 

別紙6:用語解説(PDF ファイル 82KB)

お問い合わせ先

国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室課長補佐 羽入 久仁

TEL:03-5253-8111（内線 39673）直通 03-5253-8517 FAX:03-5253-1631

別紙 1

「地震時等に著しく危険な密集市街地」の地区数・面積一覧

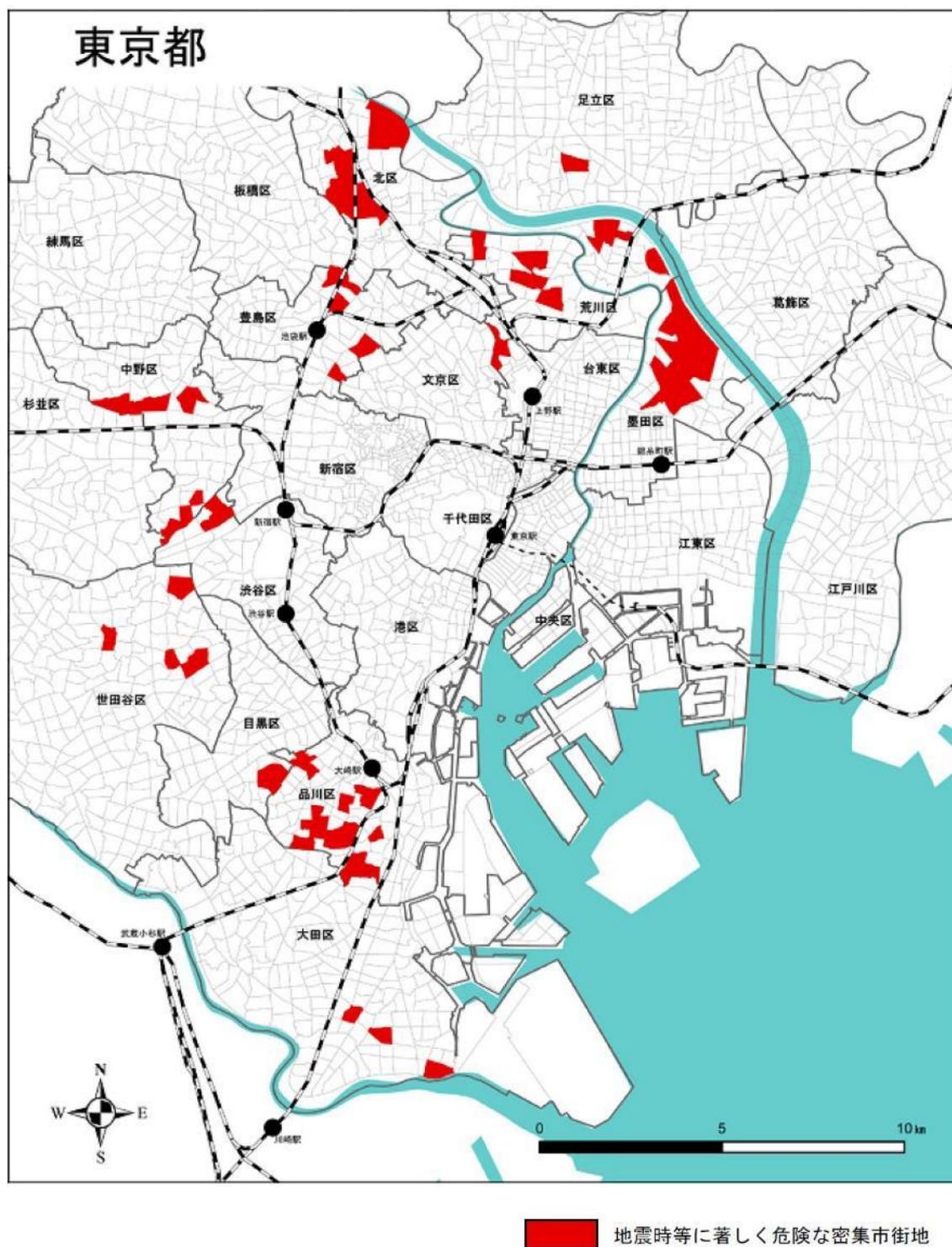
<市町村別概要>

(H24.3.1時点)

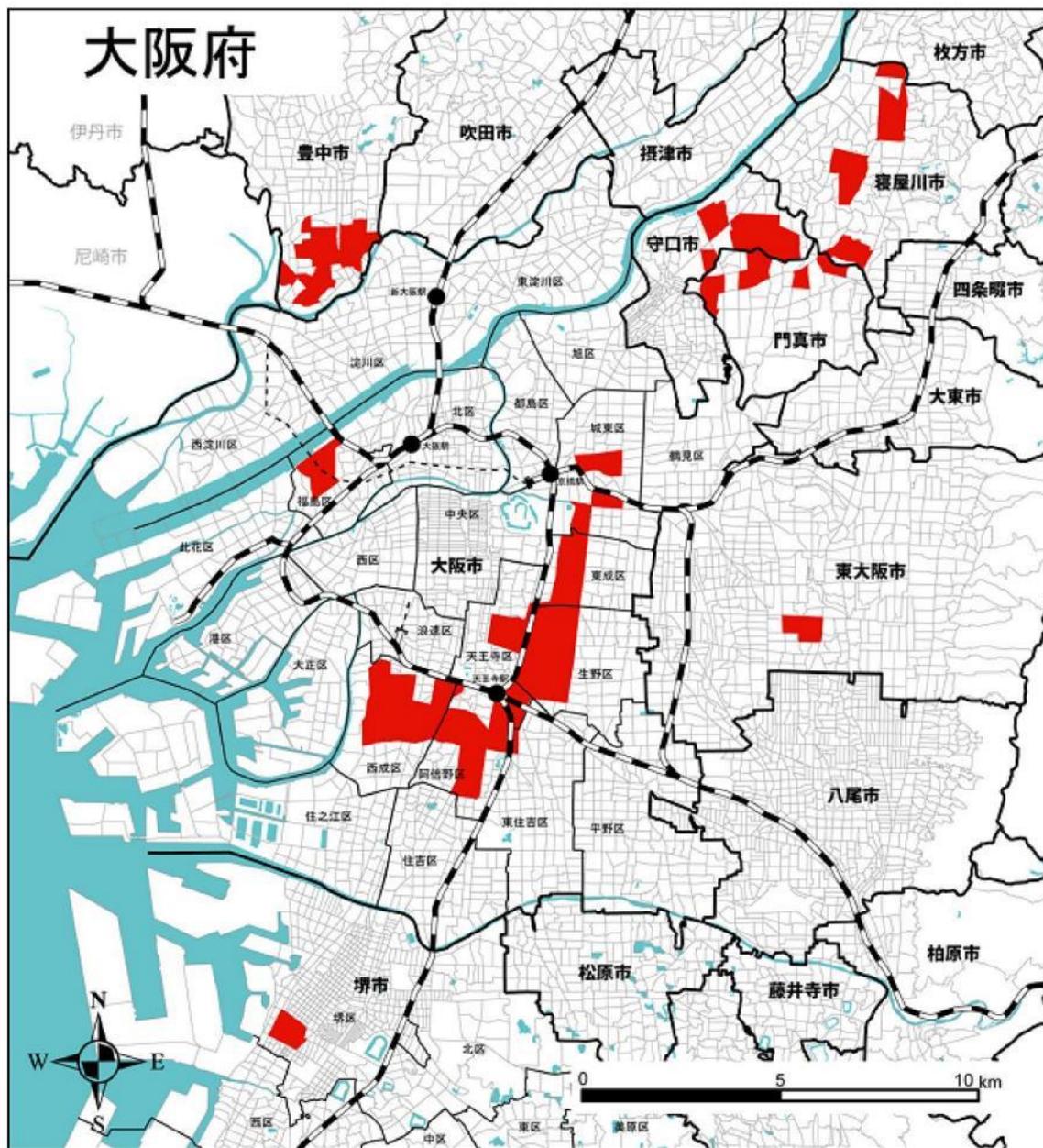
都道府県	地区数	面積	市町村	地区数	面積
北海道	-	-	-	-	-
青森県	-	-	-	-	-
岩手県	-	-	-	-	-
宮城県	-	-	-	-	-
秋田県	-	-	-	-	-
山形県	-	-	-	-	-
福島県	-	-	-	-	-
茨城県	-	-	-	-	-
栃木県	-	-	-	-	-
群馬県	-	-	-	-	-
埼玉県	2地区	54ha	川口市	2地区	54ha
千葉県	1地区	9ha	浦安市	1地区	9ha
東京都	113地区	1,683ha	文京区	1地区	13ha
			台東区	3地区	29ha
			墨田区	19地区	389ha
			品川区	23地区	257ha
			目黒区	3地区	47ha
			大田区	4地区	61ha
			世田谷区	6地区	104ha
			渋谷区	3地区	45ha
			中野区	9地区	152ha
			豊島区	5地区	84ha
			北区	21地区	270ha
			荒川区	8地区	126ha
			足立区	8地区	107ha
			横浜市	23地区	660ha
神奈川県	25地区	690ha	川崎市	2地区	30ha
新潟県	-	-	-	-	-
富山県	-	-	-	-	-
石川県	-	-	-	-	-
福井県	-	-	-	-	-
山梨県	-	-	-	-	-
長野県	-	-	-	-	-
岐阜県	-	-	-	-	-
静岡県	-	-	-	-	-
愛知県	3地区	104ha	名古屋市	2地区	87ha
			安城市	1地区	17ha
三重県	-	-	-	-	-
滋賀県	2地区	10ha	大津市	2地区	10ha
京都府	13地区	362ha	京都市	11地区	357ha
			向日市	2地区	5ha
大阪府	11地区	2,248ha	大阪市	1地区	1,333ha
			堺市	1地区	54ha
			豊中市	2地区	246ha
			守口市	2地区	213ha
			門真市	1地区	137ha
			寝屋川市	3地区	216ha
			東大阪市	1地区	49ha
兵庫県	4地区	225ha	神戸市	4地区	225ha
奈良県	-	-	-	-	-
和歌山県	2地区	13ha	橋本市	1地区	5ha
			かつらぎ町	1地区	8ha
鳥取県	-	-	-	-	-
島根県	-	-	-	-	-
岡山県	-	-	-	-	-
広島県	-	-	-	-	-
山口県	-	-	-	-	-
徳島県	8地区	30ha	鳴門市	2地区	3ha
			美波町	4地区	24ha
			牟岐町	2地区	2ha
香川県	1地区	3ha	丸亀市	1地区	3ha
愛媛県	1地区	4ha	宇和島市	1地区	4ha
高知県	4地区	22ha	高知市	4地区	22ha
福岡県	-	-	-	-	-
佐賀県	-	-	-	-	-
長崎県	4地区	262ha	長崎市	4地区	262ha
熊本県	-	-	-	-	-
大分県	2地区	26ha	大分市	2地区	26ha
宮崎県	-	-	-	-	-
鹿児島県	-	-	-	-	-
沖縄県	1地区	2ha	嘉手納町	1地区	2ha
	197地区	5,745ha		197地区	5,745ha

(注1)面積は小数点1桁で四捨五入しているため合計値が一致しない場合がある。

別紙3 東京都の「地震時等に著しく危険な密集市街地」の区域図



別紙 4 大阪府の「地震時等に著しく危険な密集市街地」の区域図



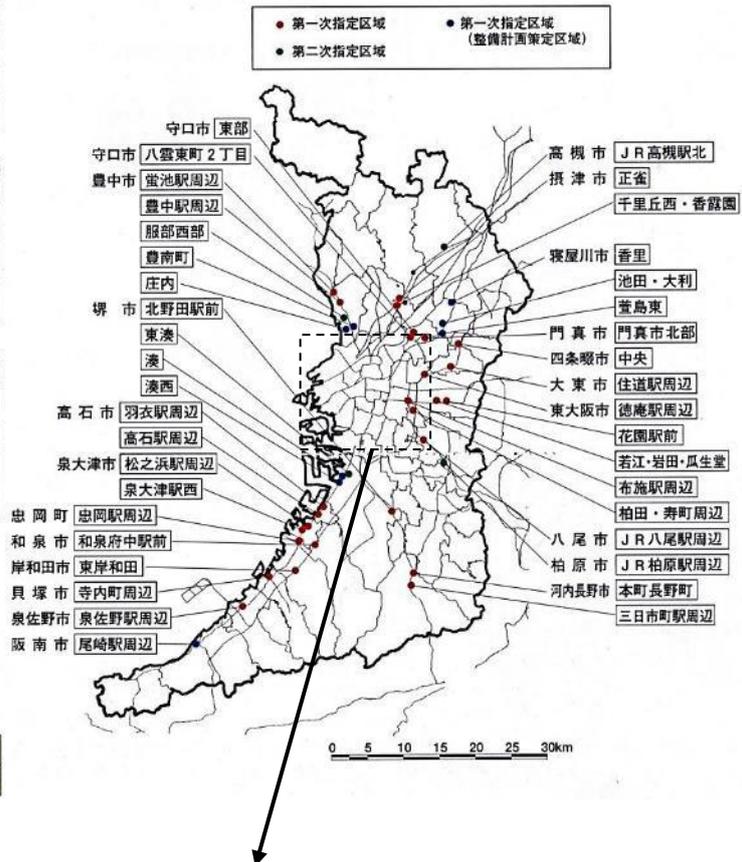
 地震時等に著しく危険な密集市街地

8 災害に強いすまいとまちづくり促進区域及び防災性向上重点地区の一覧表及び位置図

〔本資料は災害に強いすまいとまちづくり促進区域の一次、二次指定の状況を示したものであり、現在の地区はP.41を参照〕

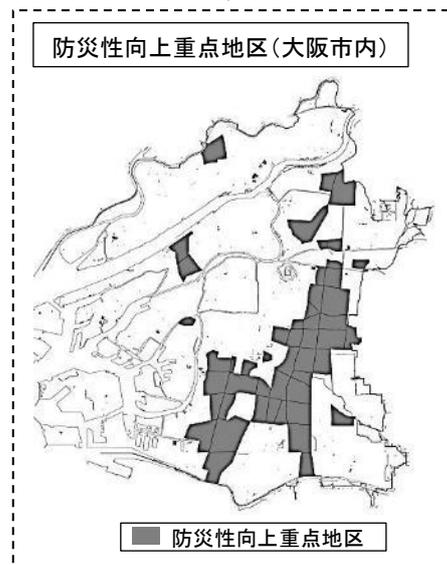
■ 災害に強いすまいとまちづくり促進区域の一覧表及び位置図

〔一次指定〕 (H9.3.24) (単位はha)			〔二次指定〕 (H11.6.30) (単位はha)				
市町名	地区名	概ねの面積	市町名	地区名	概ねの面積		
豊中市	庄内	425	豊中市	服部西部	16		
	豊南町	80		高槻市	J R高槻駅北	3	
	豊中駅周辺	14		柏原市	J R柏原駅周辺	5	
	蛍池駅周辺	6		堺市	東湊	2	
摂津市	千里丘西	5	計4市・4地区 26ha				
	香露園	5					
守口市	正雀	12	〔区域変更〕 (H14.9.20) (単位はha)				
	東部	397	市町名	地区名	概ねの面積		
門真市	北部	461	東大阪市	変更前	岩田・瓜生堂	38	
	寝屋川市	萱島東		49	変更後	若江・岩田・瓜生堂	59
	香里	133					
大東市	池田・大利	66	(H15.3.25) (単位はha)				
	住道駅周辺	46	市町名	地区名	概ねの面積		
四條畷市	中央	34	摂津市	変更前	千里丘西	5	
東大阪市	徳庵駅周辺	19		変更後	千里丘西・香露園	26	
	岩田・瓜生堂	38					
	花園駅前	9					
	布施駅周辺	39					
八尾市	柏田・寿町周辺	22	合 計				
河内長野市	J R八尾駅周辺	65	計19市町・36地区	2,358ha			
堺市	本町長野町	5	21市町・39地区	2,421ha			
	湊	18					
	湊西	35					
高石市	北野田駅前	5					
	高石駅周辺	46					
和泉市	羽衣駅周辺	53					
和泉市	和泉府中駅前	5					
東大津市	泉大津駅西	50					
忠岡町	松之浜駅周辺	5					
岸和田市	忠岡駅周辺	9					
貝塚市	東岸和田	7					
泉佐野市	寺内町周辺	106					
阪南市	泉佐野駅周辺	31					
	尾崎駅周辺	31					



■ 防災性向上重点地区（大阪市内）

市名	地区名	概ねの面積
大阪市	防災性向上重点地区	3,800ha



用語の解説

本文中の※印のついている用語の解説です。

○延焼遮断帯

地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設と呼びこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間。震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担う。

○大阪府インナーエリア再生指針

大阪市周辺のインナーエリアの再生や密集市街地の緊急整備に取り組むための指針として、府が平成15年3月に策定。国の都市再生プロジェクト「密集市街地の緊急整備」に対応して、大火の可能性の高い危険な密集市街地で重点的に整備すべき地区「アクションエリア」（7市11地区935ha（大阪市を除く。））を選定するとともに、その後10年間（平成24年度）を目標として整備目標、取組の方向性等が示したものである。

「大造密集市街地の整備改善」に関する部分が「大阪府密集市街地整備方針」に引き継がれており、現在、本指針は行政計画としての位置づけはない。

○大阪府建築防災啓発員制度

大阪府と包括連携協定等を締結している企業・団体の社員等で研修を受けた者を、「大阪府建築防災啓発員」として認定する制度で、啓発員は、職場や地域において住宅・建築物の耐震化や感震ブレイカーの必要性等の防災に関する知識の普及啓発を行う。

○火災防ぎょ計画

木造の建築物が多い地域などの大規模な火災につながる危険性が高い地域として指定された地域において、効率的に消防活動を行うため、事前に策定しておく計画

○感震ブレイカー

地震発生時に設定値以上の揺れを感知したときに、ブレイカーやコンセントなどの電気を自動的に止める器具。感震ブレイカーの設置は、不在時やブレイカーを切って避難する余裕がない場合に電気火災を防止する有効な手段

○災害に強いすまいとまちづくり促進区域

密集市街地のうち、建築物の不燃化・耐震化の促進と、住宅・住環境や都市基盤施設の整備を総合的に行うことにより、災害に強いすまいとまちづくりを促進す

るため、大阪府災害に強いすまいとまちづくり推進要綱（平成9年3月）に基づき指定されている区域。現在、11市20地区、約2,072haを指定（一覧表及び位置図はP.41を参照）

○OGIS

地理情報システム（Geographic Information Systemの略）。地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術

○住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）

密集市街地の防災性と住環境の向上を図るため、市町村の行う建替え促進、公共施設の整備等に要する費用に対して、国が補助する事業

○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都市計画法で定められた地域。建築基準法では、一定規模以上の建物は耐火建築物又は準耐火建築物にすることや、屋根の構造や延焼の恐れのある外壁の開口部などに対し、規制が定められている。

○想定平均焼失率

市街地大火の危険性を判定するための市街地の「燃え広がりやすさ」を表す指標で、評価範囲内の1棟で出火があった場合、延焼がどの程度広がるかを評価する期待値を示す。算出方法は、1) GISを用いて算出する方法、2) 不燃領域率から算出する方法、3) 延焼抵抗率から算出する方法がある。

（※詳細はP.42を参照）

○地区内閉塞度

建物倒壊による道路閉塞又は火災による延焼の影響を受けずに、被災場所から地区外に避難できる確率。対象地区の面積、幅員6m以上の道路延長、細街路の延長等のデータを基に計算される。計算結果が5段階中、1又は2であれば対象地区の閉塞する危険性は小さいとされている。

（※詳細はP.44を参照）

○地区防災計画

地域コミュニティにおける共助による防災活動の推進の観点から、市町村内の一定の地区の居住者及び事業者（地区居住者等）が行う自発的な防災活動について定めたもの。平成 25 年の災害対策基本法において「地区防災計画制度」が創設された。

○地籍調査

主に市町村が主体となって、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査

○不燃領域率

市街地大火の危険性を判定する上で重要な指標で、市街地の「燃え広がりにくさ」を表すもので、建物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出する。

不燃領域率が 40%以上で焼失率は急激に低下し、20～25%程度となり、不燃領域率が 70%を超えると市街地の焼失率はほぼ 0 となる。（＊詳細は P.43 を参照）

○防災街区整備地区計画

密集市街地内の土地の区域において、延焼防止及び避難の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の整備が行われるよう都市計画に定めることができるもので、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第32条に規定されている。

○ワークショップ

地域にかかわる諸問題に対応するために、様々な立場の参加者が、経験交流や魅力的な共同作業を通じて地域の課題発見・創造的な解決策や計画案の考案・それらの評価などを行っていく活動



大阪府都市整備部 事業調整室 都市防災課
〒540-8570 大阪府大阪市中央区大手前2丁目
大阪府庁別館4階
TEL 06(6941)0351
ホームページ
<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130040/jumachi/misshu/index.html>

<策定・改定履歴>
平成26年3月 策定
平成31年3月 改定
令和3年3月 改定
令和8年3月 改定



令和8(2026)年3月発行