

令和 7 年度

密集市街地整備アクションプログラム

重点対策地区

大阪市

地区の基礎情報

地区名	重点対策地区	地区面積	641ha	所在地	城東区、東成区、生野区、天王寺区、阿倍野区、西成区の各一部								
まちの将来像	地震被害を最小限に止め、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路を確保する。				評価範囲	面積	評価指標（R6 年度末時点）		解消目標年度				
				不燃領域率 （注 1）			地区内閉塞度						
取組方針	重点対策地区において、延焼危険性及び避難困難性に対する最低限の安全性の早期確保を図るため、各種施策を集中的に展開する。				防災街区 A	35ha	41.2%	レベル 2	R5 年度未解消				
					防災街区 B	25ha	40.7%	レベル 1	R6 年度未解消				
令和 7 年度 の具体的 取組み	密集市街地における防災性の向上を図るため、「大阪市密集住宅市街地整備プログラム」（令和 3 年 3 月策定）に基づき、延焼危険性及び避難困難性の早期改善に向け、各種施策を集中的に展開 ＜市街地の不燃化の促進に向けた取組み＞ （1）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に対する支援を強化 ・老朽住宅の建替の促進に向けて、建替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 ・除却跡地を防災空地等として活用する場合に、老朽住宅の除却及び敷地整備に対する支援を実施 （2）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 ＜地域防災力の向上に向けた取組み＞ （1）平常時の備えと発災時を想定した訓練 ・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啓発 ・発災時を想定した消火訓練への支援 ・地区防災計画等を活用した避難訓練や避難所開設への支援 （2）防災に対する機運の醸成 ・ワークショップ等を通じた地域住民の防災・減災の意識向上 ・パンフレット等による不燃化促進の必要性の周知による防災意識の啓発 主な計画事業量（R 7） <table><tr><td></td><td>老朽住宅の除却棟数</td></tr><tr><td>事業量</td><td>74 棟</td></tr></table>					老朽住宅の除却棟数	事業量	74 棟	防災街区 C	24ha	44.5%	レベル 3	（注 2）
						老朽住宅の除却棟数							
					事業量	74 棟							
					防災街区 D	46ha	43.3%	レベル 3	（注 2）				
					防災街区 E	56ha	45.8%	レベル 2	R5 年度未解消				
					防災街区 F	65ha	31.8%	レベル 3	（注 2）				
					防災街区 G	79ha	41.8%	レベル 3	（注 2）				
					防災街区 H	96ha	40.7%	レベル 2	R6 年度未解消				
					防災街区 I	132ha	46.2%	レベル 2	R6 年度未解消				
					防災街区 J	83ha	44.4%	レベル 2	R5 年度未解消				
合計		641ha	—	—	—								
					（注 1）不燃領域率 40％は、国が示す想定平均焼失率約 23％に相当する。 （注 2）R12 年度末までに、重点対策地区の全てにおいて、不燃領域率 40％以上かつ地区内閉塞度 レベル 2 以上の 2 指標を達成。また、令和 7 年度末までに、8 街区以上において 2 指標を達成								
					大阪市 における 防火規制	・昭和 48 年頃までに、市内の概ね全域を防火地域・準防火地域に順次指定 ・平成 16 年 4 月より、住居系地域等をはじめとする区域において建ぺい率制限を 60％から 80％に緩和するとともに、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							

位置図



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（R6末）

令和 7 年度

密集市街地整備アクションプログラム

新湊地区

堺市

1. 地区の基礎情報

地区名	新湊地区				地区面積	54ha		所在地	堺区 西湊町 1,2,3,4,5,6 丁、出島町 1,2,3,4,5 丁、東湊町 1,2,3,4 丁及び 5,6 丁の各一部、昭南通 1,2,3 丁、菅原通 1,2 丁、春日通 1 丁						
まちの将来像	道路・公園などの公共施設の整備や老朽木造住宅等の建替えを促進するなど、良好な住環境や防災性の向上による市街地の改善や魅力的な地域資源を活かしたまちづくり								評価範囲		面積	評価指標 地区内閉塞度 (R5年度末時点)	解消状況		
成り立ちと現況	・新湊地区は、旧市街地の南部に隣接し、最寄りの駅は南海本線湊駅、阪堺線御陵前駅、東湊駅で、比較的交通の利便の良い地域である。また、旧街道である紀州街道・小栗街道（熊野街道）の沿道には歴史的なまちなみが残っているが、狭隘な道路が多く、戦前からの長屋等の老朽化した木造住宅が密集している地区である。 ・老朽住宅等が建て詰まり、道路、公園等の公共施設が不足しているため、地震時に建物倒壊により避難路が閉塞する危険性が高く、延焼の危険性が高いため、地震時に大災害になる危険があることから「地震時等に著しく危険な密集市街地（危険密集）」に位置付けて整備を進めてきた。 ・除却補助制度の活用や民間更新により老朽建築物が除却されたことに加え、公共施設の整備により、地区内において「危険密集」を段階的に解消し、令和４年度をもって全域で解消された。				問題点	・これまでの密集市街地対策の取り組みにより「危険密集」は解消された。しかし、依然として老朽木造住宅や連棟長屋が建ち並び、避難路等の確保が困難な箇所が残っており、地震時等において延焼拡大による大規模火災、道路閉塞による地区外への避難路の喪失が懸念されることから、不足する道路などの公共施設整備、老朽木造住宅の建替えの促進など防災性の向上を図る必要がある。 ・老朽化した住宅等の住民の高齢化が進み、建替えの意欲が低く更新が進みにくい。 ・権利関係が輻輳していることに加え、相続等の権利者の諸事情等により用地買収等の合意形成に時間を要している。			西湊町		18ha	—	R4年度未解消済		
									出島町、東湊町、昭南通、菅原通、春日通		36ha	—	R2年度未解消済		
									《解消後のまちづくりの方向性》 主要生活道路整備や面整備事業の推進及び老朽木造住宅の除却支援や建替えの促進により、住環境の改善並びに防災性の向上のため、引き続き事業を継続する。						
									防火規制	準防火地域指定 (500㎡を超える、3階以上を規制対象)				H23 年度	
基礎データ			H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	
	人口（人）		6,974	6,881	6,800	6,720	6,613	6,631	6,531	6,518	6,373	6,396	6,409		
	市全域		848,154	846,778	844,899	842,545	838,936	836,166	833,559	829,924	823,634	819,346	814,597		
	人口増減率（％）		—	▲1.35	▲1.19	▲1.19	▲1.62	0.27	▲1.53	▲0.20	▲2.28	0.36	0.20		
	市全域		—	▲0.16	▲0.22	▲0.28	▲0.43	▲0.33	▲0.31	▲0.44	▲0.76	▲0.52	▲0.58		
	人口密度（人/ha）		130	128	126	125	123	123	121	121	119	119	119		
	市全域		57	57	57	57	56	56	56	56	55	55	55		
	高齢者数（人）		2,036	2,073	2,088	2,104	2,069	2,062	2,063	2,022	1,977	1,918	1,916		
	高齢化率（％）		29.2	30.1	30.7	31.3	31.3	31.1	31.6	31.0	31.0	30.9	29.9		
	市全域		25.1	26.0	26.7	27.2	27.6	27.9	28.1	28.3	28.4	28.3	28.3		
建物棟数（棟）		—	2,584	2,572	2,571	2,555	2,519	2,508	2,447	2,393	2,387	2,382			
建物更新率（％）		—	0.9	0.8	1.0	0.9	0.7	0.6	0.9	0.7	1.1	1.26			

2. 地区内での取組み

●継続又は実施済み、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

取組みの柱			取組み内容
1. まちの防災性の向上	① 建物の不燃化	老朽建築物の除却及び土地活用の促進等	●ダイレクトメール（DM）の発送等による密集事業の周知、啓発を実施（都整センターと連携） ●老朽木造住宅の除却費補助（戸建・共同住宅等） ●老朽木造賃貸住宅の建替促進事業の実施 ●主要生活道路沿道に位置する文化住宅等の重点的な除却を目的とした売却支援制度の活用促進（都整センターと連携） ●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センターと連携）※
		防火規制の強化	●建築物の防火性能の向上のための防火改修工事の助成制度の活用促進
	② 燃え広がらないまちの形成	延焼遮断帯の整備推進	●延焼遮断帯（錦出島線）の整備
		延焼危険性を低減する地区内道路等の重点整備	●主要生活道路（公共整備型）の整備を進めるための用地取得・建物補償の実施※ ●避難路の確実な整備を進めるための面整備等の手法活用※
		延焼経路となる老朽建築物の重点除却	●空家を含む老朽木造住宅の除却の実施
	③ 逃げやすいまちの形成	避難路等の確保	●主要生活道路（公共整備型）の整備を進めるための用地取得・建物補償の実施※ ●避難路の確実な整備を進めるための面整備等の手法活用※
		公園、防災空地等の整備推進	●除却跡地等を活用した広場、緑地等の整備の促進（都整センターと連携）※
2. 地域防災力のさらなる向上	まちの危険性の一層の「見える化」		●市HPや町内回覧等による防災マップ等の周知
	地域特性に応じた防災活動への支援強化 ① 家庭単位で設備等を備える取組 ② 地域単位で防災機能の充実を図る取組 ③ 地域防災力の実効性を高めるための取組		●地区の取組み状況の点検や地域ニーズの把握を行うとともに、消防等の関係機関と連携するなど地域特性に応じた取組み内容の充実・強化や活動単位の重層化を図る
3. 魅力あるまちづくり	まちの将来像の検討・提示		●道路などの公共施設の整備や老朽木造住宅等の建替えを促進するなど安全安心なまちづくりや歴史ある寺社、国登録有形文化財の建造物や堺市指定名勝の庭園などの地域の持つ魅力ある地域資源を活かしたまちづくり
	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		●主要生活道路（公共整備型）の整備を進めるための用地取得・建物補償の実施※ ●避難路の確実な整備を進めるための面整備等の手法活用※
	民間主体による建替えが進む環境の整備		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センターと連携）※ ●道路整備等の事業にあわせた敷地境界の確定等の実施 ●敷地の境界確定に係る周知啓発による不動産の流動化の促進（都整センターと連携） ●空家空地の利活用促進
	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		●除却跡地等を活用した広場、緑地等の整備の促進（都整センターと連携）※

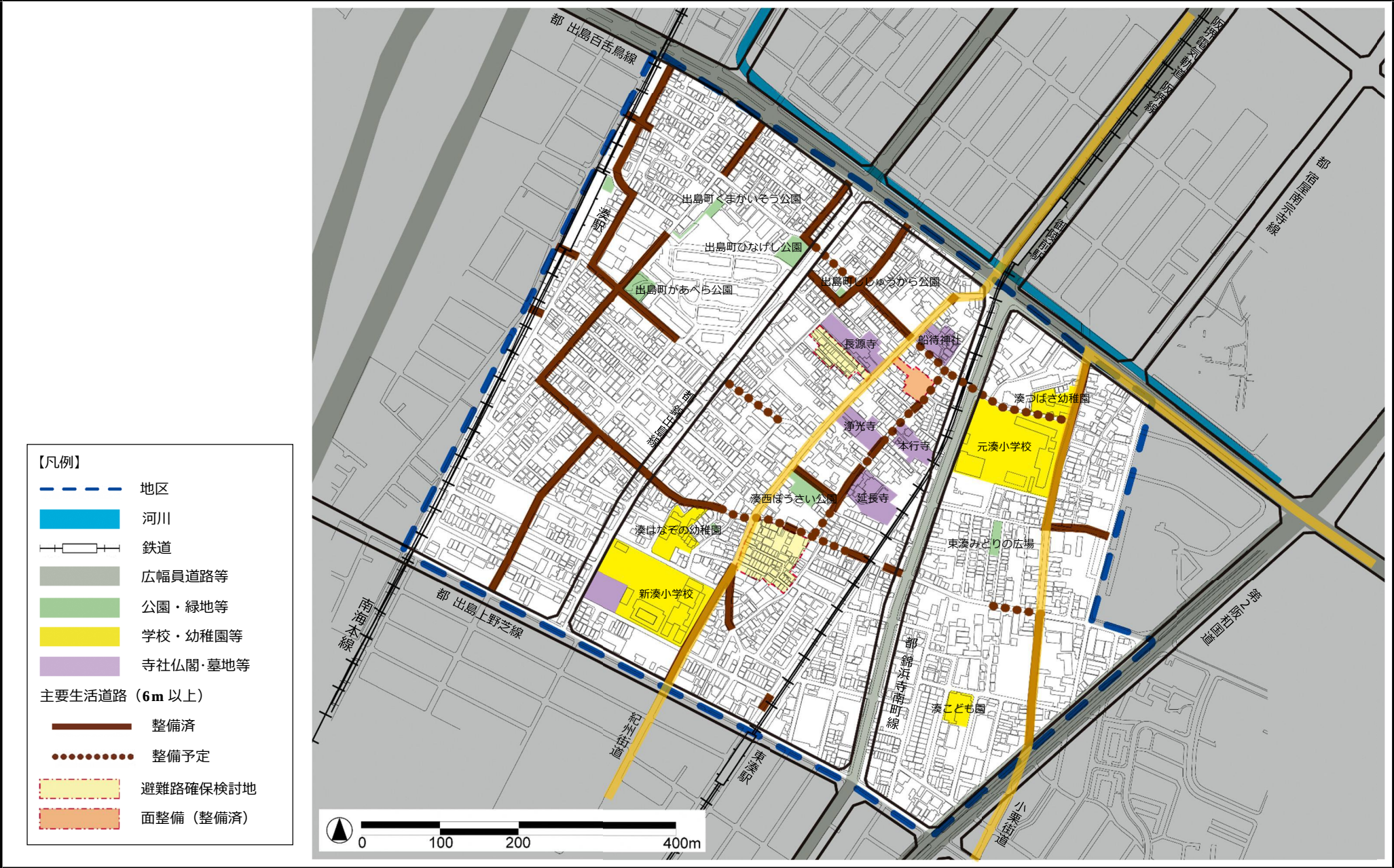
3. 整備スケジュール

●継続又は実施済み、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

取組みの柱		取組み内容	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
1 まちの 防 災 性 の 向 上	①建物の不燃化	●DMの発送等による密集事業の周知、啓発を実施	DMの送付等				
		●老朽木造住宅の除却費補助（戸建・共同住宅等）	除却費補助の実施				
		●老朽木造賃貸住宅等の建替促進事業の実施	補助事業の実施				
		●文化住宅等の除却を目的とした売却支援制度の活用促進	DM発送による周知啓発など所有者への働きかけ				
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM発送による周知啓発など所有者や事業協力者への働きかけ				
		●建築物の防火性能の向上のための防火改修工事の助成制度の活用促進	補助事業の実施				
	②燃え広がらないまちの形成	●延焼遮断帯の整備推進	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●主要生活道路（公共整備型）の整備を進めるための用地取得・建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●避難路の確実な整備を進めるための面整備等の手法活用※	手法の検討＞関係機関協議等＞事業実施				
		●空家を含む老朽木造住宅の除却の実施	除却費補助の実施				
	③逃げやすいまちの形成	●主要生活道路（公共整備型）の整備を進めるための用地取得・建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●避難路の確実な整備を進めるための面整備等の手法活用※	手法の検討＞関係機関協議等＞事業実施				
●除却跡地を活用した広場、緑地等の整備促進※		所有者への働きかけ					
2 地域防災力のさらなる向上		●市HPや町内回覧等による防災マップ等の周知	市HPによる広報や町内回覧の実施				
		●地域特性に応じた防災活動への支援強化					
		①家庭単位で設備等を備える取組	防災活動への支援実施				
		②地域単位で防災機能の充実を図る取組	関係機関と連携した防災啓発の実施				
		③地域防災力の実効性を高めるための取組					
3 魅力あるまちづくり		●地域資源の魅力を活かした公共施設整備等によるまちづくり	関係機関協議等				
		●主要生活道路（公共整備型）の整備を進めるための用地取得・建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●避難路の確実な整備を進めるための面整備等の手法活用※	手法の検討＞関係機関協議等＞事業実施				
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM発送による周知啓発など所有者や事業協力者への働きかけ				
		●道路整備等の事業にあわせた敷地境界の確定等の実施	事業にあわせた境界確定の実施				
		●敷地の境界確定に係る周知啓発による不動産の流動化の促進	啓発内容の検討＞啓発実施				
		●空家空地の利活用促進	DM発送による周知啓発など所有者や事業協力者への働きかけ				
		●除却跡地を活用した広場、緑地等の整備促進※	所有者への働きかけ				

※令和8年度以降の取組については、令和7年度に大阪府密集市街地整備方針の見直しが予定されており、その状況を踏まえて更新する。

4. 区域図



令和 7 年度

密集市街地整備アクションプログラム

庄内・豊南町地区

豊中市

※人口：各年 10 月 1 日時点の住民基本台帳人口より作成
※建物棟数：各年の課税データより作成

地区名		豊南町地区				地区面積	57ha	所在地	豊南町東 3,4 丁目、豊南町西 1,2,3,4,5 丁目、豊南町南 1,2,3,4 丁目								
まちの将来像		誰もが安全に安心して暮らせるまちづくり、にぎわいとゆとりのあるまちづくりをめざす								評価範囲	面積	評価指標 想定平均焼失率 (R6 年度末時点)	解消目標年度				
成り立ちと現況	・昭和 30 年度代以降の高度経済成長期に、道路・公園などの都市基盤施設が未整備のまま木造アパートや文化住宅等が無秩序に建てられるなど急激に市街化が進み、密集市街地が形成された。 ・現在、老朽木造住宅が多く残存しており、さらに道路幅員 4m未満の狭あい道路が多い地区となっている。 ・豊南町地区においては、平成 7 年から地域住民によるまちづくり組織が立ち上げられ、住民参加のもとで整備計画を策定し、計画に基づく主要生活道路の整備など、住環境の改善に取り組んでいる。					問題点	・本地区では、老朽木造住宅が広範囲に位置してかつ多く残存しているため、延焼や倒壊の危険性が高い。 ・権利関係が輻輳化していることや、法に基づく接道条件を満たしていない等により建替えが進まない地域もある。 ・高齢化が進んでいることから、将来の地域防災の担い手が不在となる恐れがある。			①豊南町①	20ha	31.3%	R7 年度以降				
										解消済	34ha	—	R2 年度解消済				
										②豊南町②	3ha	—	R5 年度解消済				
										《解消に向けた取組みの方向性》 整備水準達成に向け、延焼経路となる老朽建築物の除却及び主要生活道路の整備を行う。							
										防火規制	準防火地域指定 (500 mを超える、3 階以上を規制対象)						—
防災街区整備地区計画施行 (500 m以下、3 階以下も規制対象)						H25 年度											
基礎データ		H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7				
	人口（人）	8,055	7,920	7,886	8,016	7,892	8,062	8,096	7,975	7,937	7,966	7,981					
	市全域	400,623	403,263	403,795	405,271	406,076	408,110	409,460	408,964	407,692	407,081	406,067					
	人口増減率（％）	－	▲1.7	▲0.4	1.6	▲1.5	2.2	0.4	▲1.5	▲0.5	0.4	0.0					
	市全域	—	0.7	0.1	0.4	0.2	0.5	0.3	▲0.1	▲0.3	▲0.1	▲0.2					
	人口密度（人/ha）	141	139	138	141	138	142	142	140	139	140	140					
	市全域	109	110	110	111	111	112	112	112	111	111	111					
	高齢者数（人）	2,581	2,610	2,623	2,638	2,607	2,568	2,502	2,463	2,404	2,360	2,323					
	高齢化率（％）	32.0	33.0	33.3	32.9	33.0	31.9	30.9	30.9	30.3	29.6	29.2					
	市全域	24.4	24.8	25.2	25.4	25.6	25.6	25.7	25.7	25.7	25.8	25.8					
	建物棟数（棟）	3,072	3,063	3,033	3,066	3,161	3,177	3,144	3,068	3,057	3,076	3,122					
	建物更新率（％）	0.6	0.6	0.6	2.2	2.0	1.4	0.7	0.8	0.6	1.9	0.8					

※人口：各年 10 月 1 日時点の住民基本台帳人口より作成

※建物棟数：各年の課税データより作成

2. 地区内での取組み

●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

取組みの柱		取組み内容
1.まちの防災性の向上	①建物の不燃化	老朽建築物の除却及び土地活用の促進等
		●庄内・豊南町地区全域を対象に木造住宅除却費補助（戸建・共同住宅等）を実施 ●延焼危険性の高い範囲を対象に除却費補助の拡充（令和7年度末までの期間限定として補助率の高上げ） ●老朽木造建築物等の除却費補助制度に伴う借家人の移転補助制度の実施 ●ダイレクトメール（DM）の発送等による密集事業の周知、啓発を実施（都整センターと連携） ●関係団体と連携した戸別訪問等による密集事業の周知、啓発（都整センターと連携） ●建替促進事業の実施 ●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進（都整センターと連携） ●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センターと連携）※
	②燃え広がらないまちの形成	防火規制の強化
		●防災街区整備地区計画施行済（H25年度）
		●都市計画道路 三国塚口線の整備、穂積菰江線の整備(R3 整備済)
	③避難しやすいまちの形成	延焼危険性を低減する地区内道路等の重点整備
		●主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※
2.地域防災力のさらなる向上	①家庭単位で設備等を備える取組	延焼経路となる老朽建築物の重点除却
		●空家を対象とした重点的な除却の実施 ●狭あい道路の拡幅等を目的とした積極的な除却や整備の実施
		●主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※
		●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進（都整センターと連携）※
	②地域単位で防災機能の充実を図る取組	公園、防災空地等の整備推進
		●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用
		●地区の取組み状況の点検や地域ニーズの把握を行い、地域特性に応じた取組み内容の充実・強化や活動単位の重層化を図る
3.魅力あるまちづくり	③地域防災力の実効性を高めるための取組	●家庭・地域での防災啓発や感震ブレイカーの設置促進のため、自治会役員等への普及活動を実施（都整センター及び池田土木事務所と連携）
		●消防や大学等と連携した防災啓発の実施（都整センターと連携） ●ARなどを活用した子ども向けの防災啓発の検討及び実施（学校での防災授業、ARやドローン等を活用したイベントの開催等）
		●まちの顔となるような駅周辺（神崎川駅や庄内駅）のまちづくり ●豊中市南部地域活性化構想に基づき、公共施設・教育環境の再編により、「子どもたちの元気があふれる」、「安全と安心」、「にぎわいとゆとり」のまちづくりの実現。
		●都市計画道路、主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※
	④民間主体による建替えが進む環境の整備	●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センターと連携）※ ●道路整備等の事業着手に先行した地籍調査等の面的な境界確定の実施 ●敷地の境界確定に係る周知、啓発による土地活用の促進 ●空家空地の利活用促進
		●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進（都整センターと連携）※
		●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

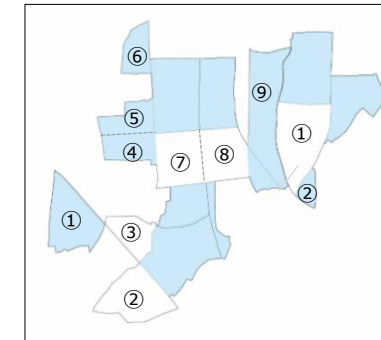
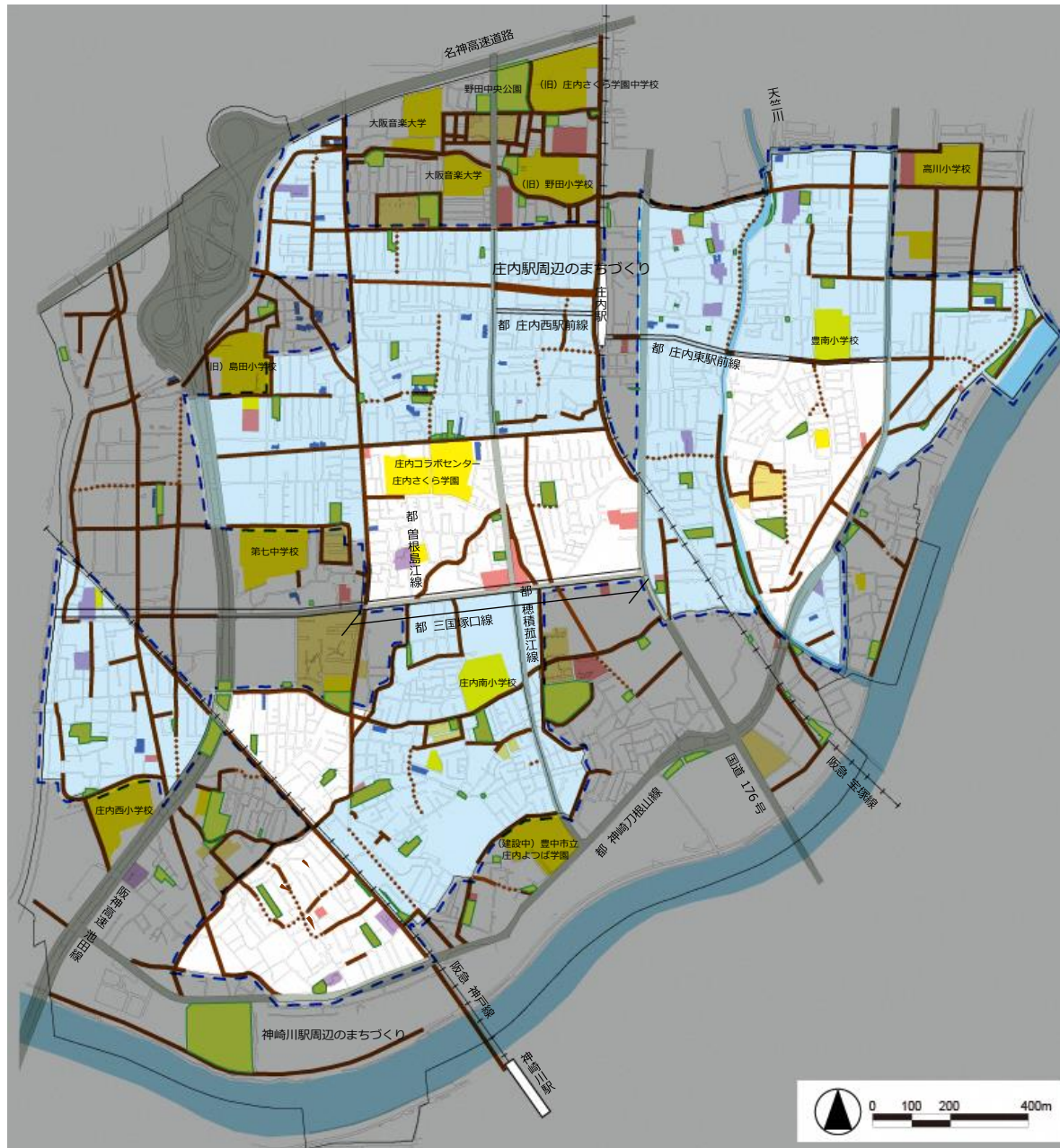
3. 整備スケジュール

●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

取組みの柱		取組み内容	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
1 まちの防災性の向上	①建物の不燃化	●地区全域の老朽木造住宅の除却費補助（戸建・共同住宅等）	除却費補助の実施				
		●延焼危険性の高い範囲を対象に除却費補助の拡充	除却費補助の拡充検討			実施	
		●老朽木造住宅等の除却に伴う動産移転費の補助		動産移転補助の実施			
		●DM の発送等による密集事業の周知、啓発	DM の送付等				
		●関係団体と連携した戸別訪問による密集事業の周知、啓発	連携調整	戸別訪問実施			
		●建替促進事業の実施	補助事業の実施				
		●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進	DM 発送による周知啓発など所有者への働きかけ				
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ				
		●防災街区整備地区計画	施行済				
	②燃え広がらないまちの形成	●延焼遮断帯の整備推進	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●空家を対象とした積極的な除却の実施	対象建築物の選定、所有者への働きかけ				
		●狭あい道路の拡幅等を目的とした除却や整備の実施	対象路線の選定、所有者への働きかけ				
	③避難しやすいまちの形成	●主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●除却跡地を活用した広場等の整備の促進※	候補地の選定及び手法の検討・促進				
2 地域防災力のさらなる向上		●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用	防災講座やワークショップの開催				
		●地域特性に応じた防災活動への支援強化					
		①家庭単位で設備等を備える取組	支援内容の検討・実施				
		②地域単位で防災機能の充実を図る取組	感震ブレーカーの設置促進のため、自治会役員等への普及活動を実施				
		③地域防災力の実効性を高めるための取組					
		●消防や大学等と連携した防災啓発の実施	連携先と啓発内容等の調整、啓発の実施（AR を活用した防災啓発・小学校での防災授業など）				
3 魅力あるまちづくり		●まちの顔となるような駅周辺のまちづくり			庄内駅周辺まちづくりの検討		
			神崎川駅周辺まちづくりの基本計画の策定			事業化へ向けた検討	
		●豊中市南部地域活性化構想に基づくまちづくりの実現	公共施設・教育環境の再編（南部コラボセンター、施設一体型義務教育学校）				
		●都市計画道路、主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ				
		●事業着手に先行した地籍調査等の面的な境界確定の実施	候補地の選定及び実施体制の調整			実施	
		●敷地の境界確定に係る周知、啓発による不動産の流動化の促進	所有者や事業協力者への周知・促進				
		●空家空地の利活用促進	所有者や事業協力者への働きかけ				
		●除却跡地を活用した広場等の整備の促進※	候補地の選定及び手法の検討・促進				

※令和8年度以降の取組については、令和7年度に大阪府密集市街地整備方針の見直しが予定されており、その状況を踏まえて更新する。

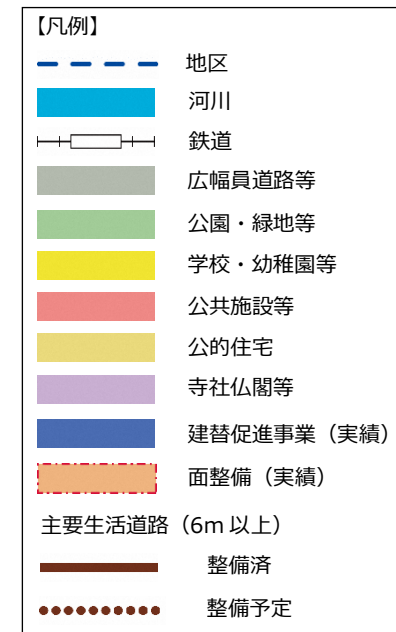
4. 区域図



評価範囲

 未解消

 解消



5. 評価範囲ごとの整備計画

庄内地区 ③島江町							
		③島江町					
基礎データ			整備方針図				
面積		8ha					
想定平均 焼失率	R6 年度末	28.3%					
解消目標年度		R7 年度					
建物棟数		756 棟					
計画事業量（R3 年度～R7 年度）							
老朽建築物除却		64 棟					
道路	整備予定延長	— m					
	用地取得面積	— m ²					
実績（R3～R6 年度）							
老朽建築物除却		9 棟					
道路	整備延長	— m					
	用地取得面積	— m ²					
整備 スケジュール	路線名	未拡幅道路延長	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度

庄内少年文化館

都 三国塚口線

阪急 神戸線

栄町こども園

島江北公園

島江町西児童遊園

島江町 2 丁目公園

島江公園

庄内南センター

大黒町南公園

庄内西こども園

二葉北公園

通り池水路

阪神高速 池田線

【凡例】

危険密集と一体となつて延焼危険性の低減を重点的に図る区域

鉄道

広幅員道路等

公園・緑地等

学校・幼稚園等

公共施設等

公的住宅

寺社仏閣等

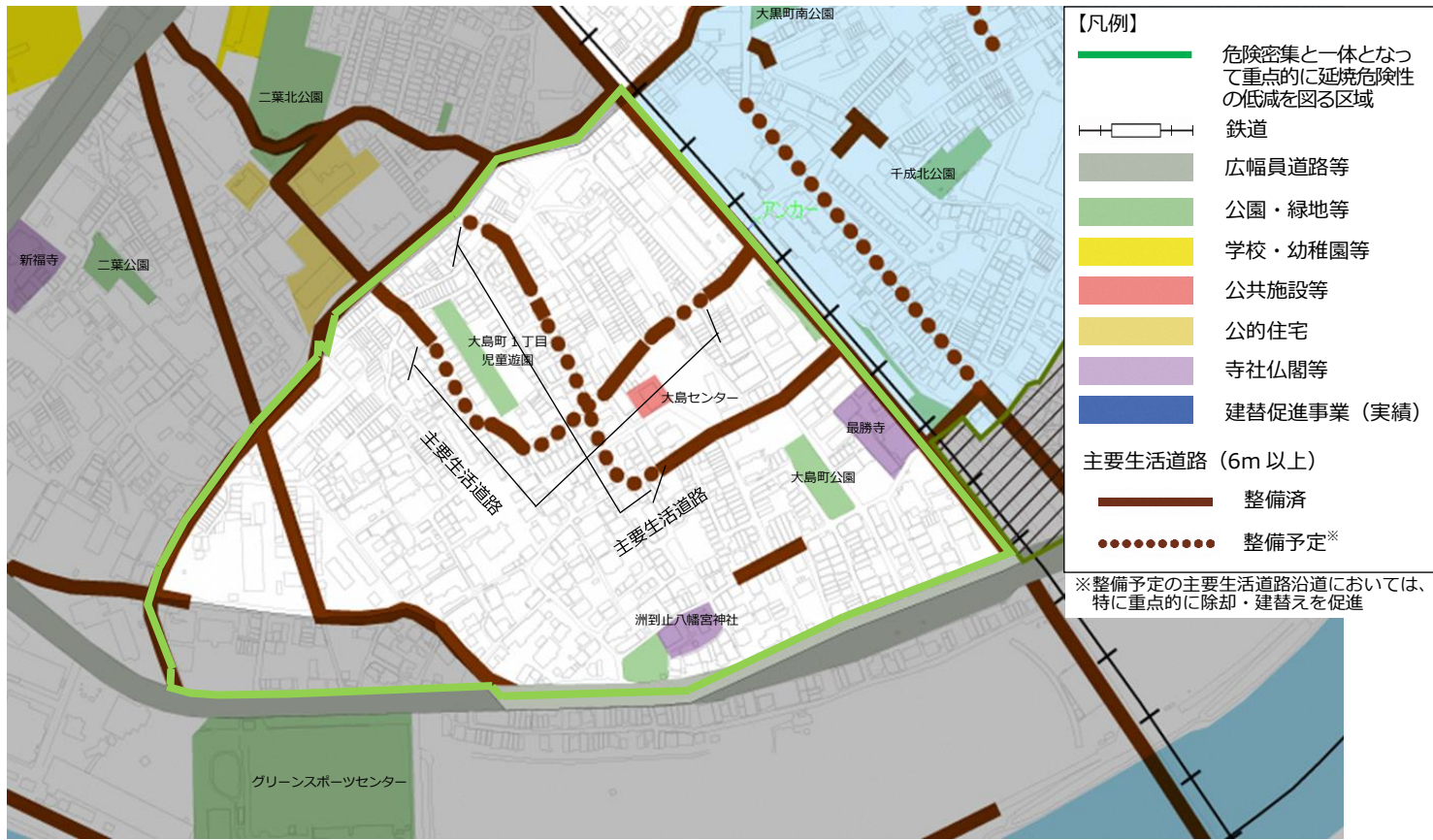
建替促進事業（実績）

主要生活道路（6m 以上）

整備済

整備予定※

※整備予定の主要生活道路沿道においては、特に重点的に除却・建替えを促進

庄内地区 ②大島町												
基礎データ			整備方針図									
面積		16ha										
想定平均 焼失率	R6 年度末	43.1%										
解消目標年度		R7 年度以降										
建物棟数		1,143 棟										
計画事業量（R3 年度～R12 年度）												
老朽建築物除却		56 棟										
道路	整備予定延長	439m										
	用地取得面積	1,187 ㎡										
実績（R3～R6 年度）												
老朽建築物除却		42 棟										
道路	整備延長	23 m										
	用地取得面積	97.73 ㎡										
 【凡例】 危険密集と一体となつて重点的に延焼危険性の低減を図る区域 鉄道 広幅員道路等 公園・緑地等 学校・幼稚園等 公共施設等 公的住宅 寺社仏閣等 建替促進事業（実績） 主要生活道路（6m 以上） 整備済 整備予定※ ※整備予定の主要生活道路沿道においては、特に重点的に除却・建替えを促進												
スケジュール	路線名	未拡幅道路延長	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度	R12 年度
	主要生活道路	約 414m	用地取得 / 道路整備			建替えに伴う用地取得 / 道路整備						

庄内地区 ⑦庄内幸町、⑧庄内西町								
		⑦庄内幸町	⑧庄内西町					
基礎データ				整備方針図				
面積		15ha	13ha					
想定平均 焼失率	R6 年度末	27.1%	38.7%					
解消目標年度		R7 年度	R7 年度					
建物棟数		798 棟	756 棟					
計画事業量（R3 年度～R7 年度）								
老朽建築物除却		46 棟	39 棟					
道 路	整備予定延長	230 m	— m					
	用地取得面積	858 ㎡	— ㎡					
実績（R3～R6 年度）								
老朽建築物除却		15 棟	32 棟					
道 路	整備延長	0 m	— m					
	用地取得面積	0 ㎡	— ㎡					
ス ケ ジ ュ ー ル	路線名	未拡幅道路延長	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	
	都 曽根島江線	約 230m	用地取得				道路整備	
	主要生活道路	約 74m	用地取得 / 道路整備					

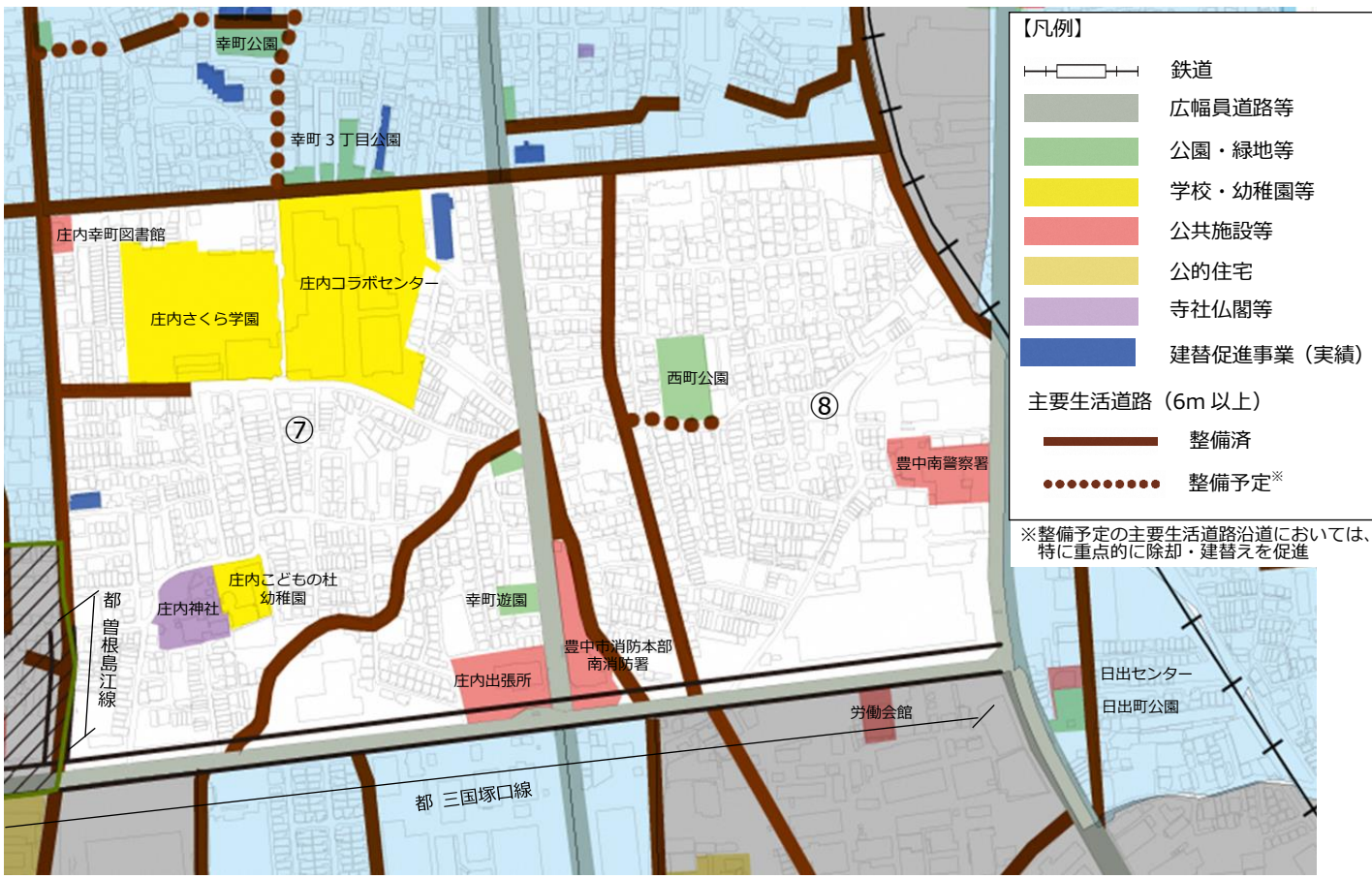
【凡例】

- 鉄道
- 広幅員道路等
- 公園・緑地等
- 学校・幼稚園等
- 公共施設等
- 公的住宅
- 寺社仏閣等
- 建替促進事業（実績）

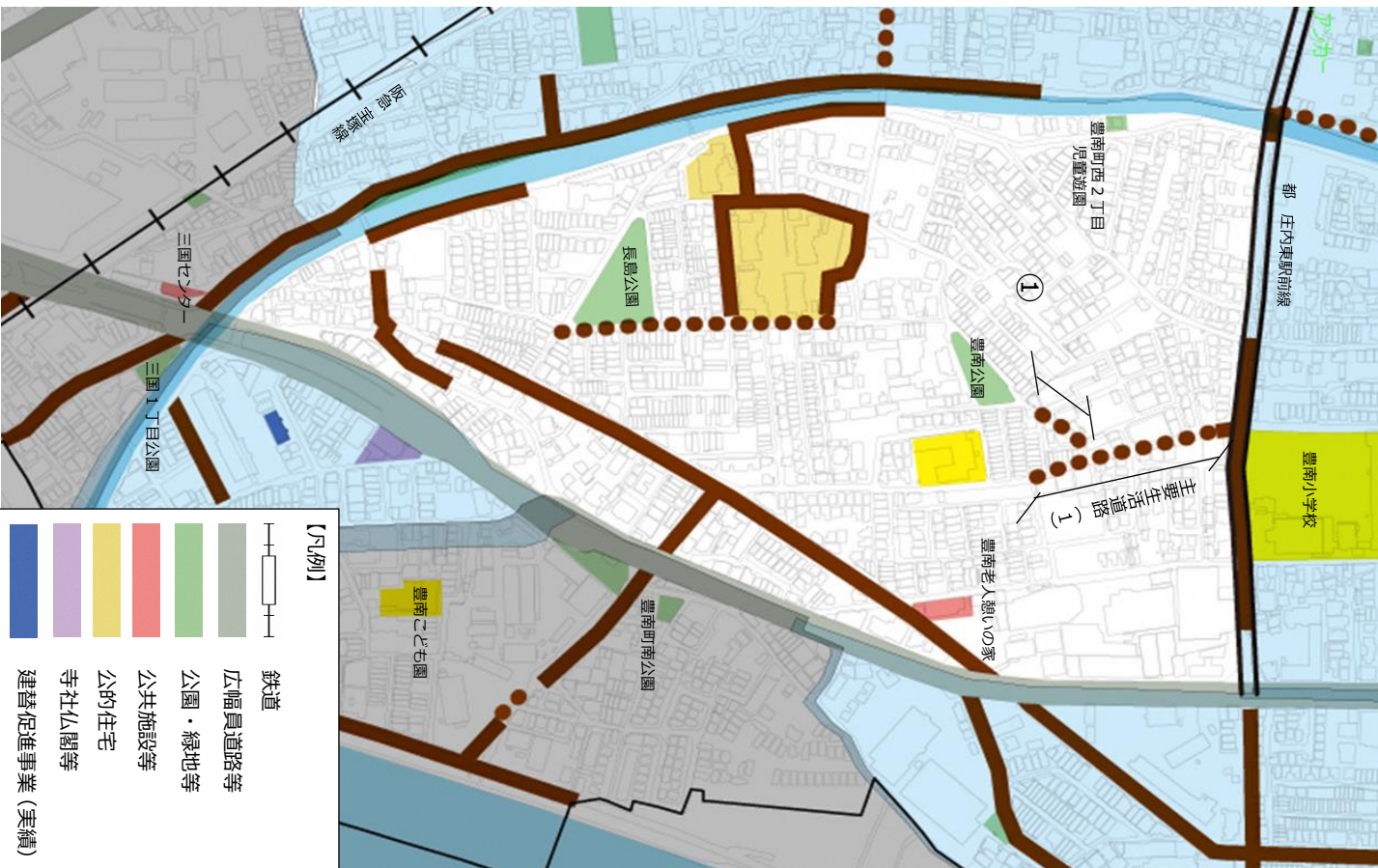
主要生活道路（6m 以上）

- 整備済
- 整備予定※

※整備予定の主要生活道路沿道においては、特に重点的に除却・建替えを促進

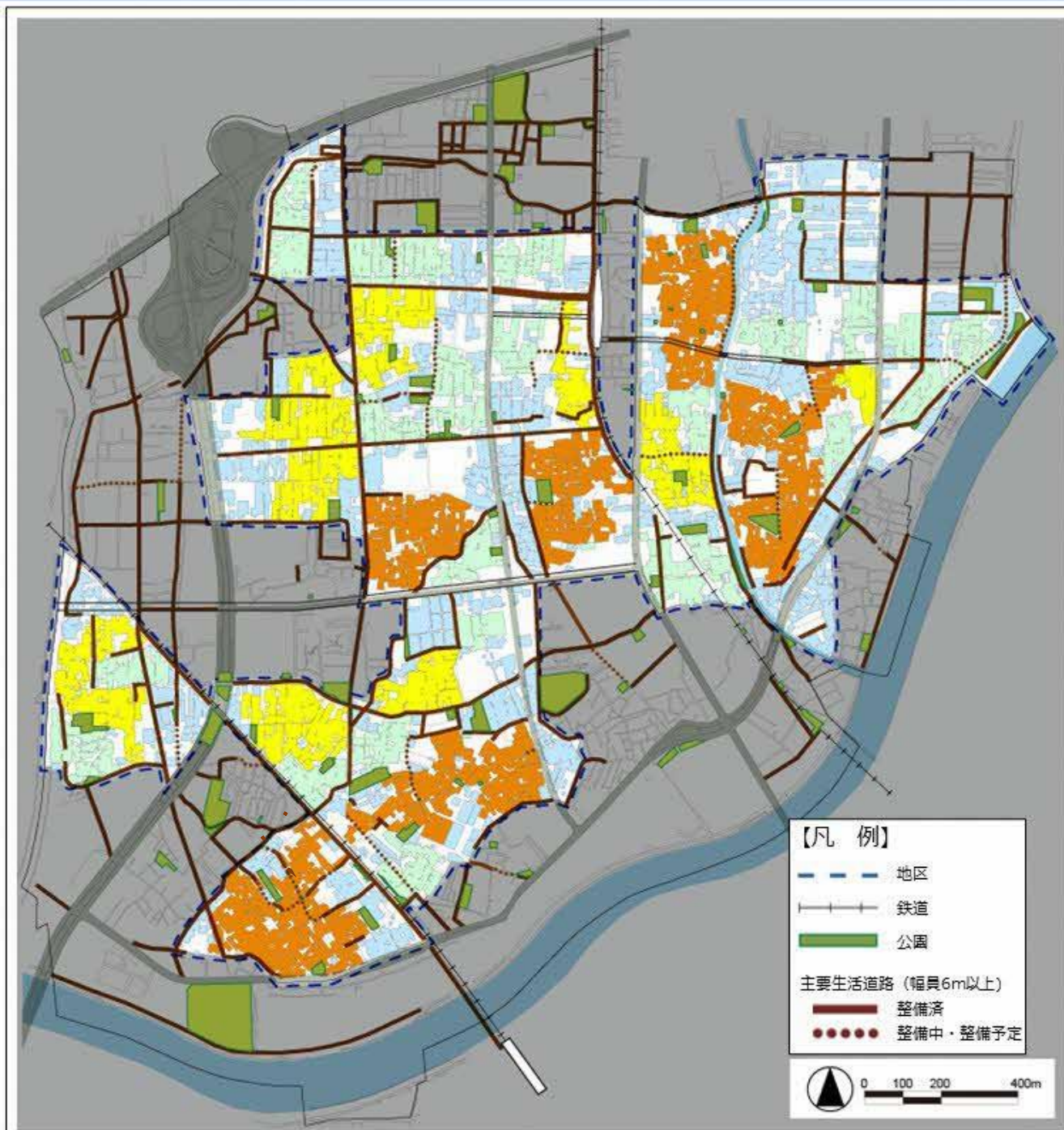


豊南町地区 ①豊南町①

		①豊南町①											
基礎データ				整備方針図									
面積		20ha		 【凡例】 鉄道 広幅員道路等 公園・緑地等 公共施設等 公的住宅 寺社仏閣等 建替促進事業(実績) 主要生活道路(6m以上) 整備済 整備予定※ ※整備予定の主要生活道路沿道においては、特に重点的に除却・建替えを促進									
想定平均 焼失率	R6 年度末	31.3%											
解消目標年度		R12 年度											
建物棟数		1,455 棟											
計画事業量 (R3 年度～R12 年度)													
老朽建築物除却		87 棟											
道路	整備予定延長	206 m											
	用地取得面積	670 m ²											
実績 (R3～R6 年度)													
老朽建築物除却		39 棟											
道路	整備延長	— m											
	用地取得面積	0 m ²											
整備 スケジュール	路線名	未拡幅道路延長	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度	R12 年度	
	豊南町西第 20 号線 ほか	約 206m	用地取得					用地取得 / 道路整備					
	主要生活道路	約 160m	用地取得 / 道路整備										

火災延焼の危険性・改善マップ

豊中市
庄内・豊南町地区



- ・このマップは、GIS(地理情報システム)を用いて、「地震時等に著しく危険な密集市街地」で火災が発生した場合に、燃え広がる危険性のある範囲を示したものです。
- ・1つの範囲(かたまり)では、その中に含まれるどれか1つの建物から出火し、消防活動が行われない場合、全体に燃え広がり、焼失してしまう危険性があります。
- ・特に、赤やオレンジ色のところでは、燃え広がる範囲が広く、火災発生の危険性も高くなります。
- ・風速や風向きなど気象条件によっては、延焼がさらに拡大する危険性があります。
(色が塗られていないところでも、火災の発生の可能性があります。)
- ・燃えやすい建物の除却や建替え、道路の拡幅整備などにご協力をお願いします。

燃え広がる範囲の区分
(範囲に含まれる建築面積)

1~5,000㎡
5,000~10,000㎡
10,000~20,000㎡
20,000~50,000㎡
50,000㎡以上

令和 7 年度

密集市街地整備アクションプログラム

守口地区（大日・八雲東町エリア、東部エリア）

守口市

1. 地区の基礎情報

地区名	大日・八雲東町エリア				地区面積	70ha	所在地	大日町 2,3,4 丁目、佐太中町 1 丁目、八雲東町 2 丁目						
まちの将来像	いつまでも住み続けたいまち守口 ～暮らしやすさが、ちょうどええ♪～ 5 年後、密集市街地における老朽木造住宅等の除却や、準耐火建築物以上の建築物への建替え、建替え時の接道拡幅等により、災害に対するまちの安全性が高まっています。また、歩道確保により、市民が安全・安心に通行できるようになっています。(第 6 次守口市総合基本計画より)							評価範囲	面積	評価指標 想定平均焼失率 (R 4 年度末時点)	危険密集 解消目標年度			
成り立ちと現況	・大日町 2～4 丁目、佐太中町 1 丁目は、明治期には既に市街地（集落）が形成されており、その周辺では耕地整理がなされ、高度経済成長期には基盤整備が伴わないまま集合住宅（長屋住宅、文化住宅等）及び狭小敷地の戸建住宅などがスプロール的に開発され、密集市街地を形成している。 ・八雲東町 2 丁目は、高度経済成長期に集合住宅などを中心に小規模単位で開発がなされ、密集市街地を形成している。				問題点	・主要幹線道路沿いや大日駅周辺地域では不燃化が進んでいるものの、その他の地域では老朽木造住宅が密集しており、地震時等の災害時に延焼拡大する危険性のある地域が残っている。 ・狭あい道路に接する狭小敷地や未接道敷地があり建替えが進みにくい状況にあるとともに、日常の消防活動が困難となる区域が残っている。 ・集合住宅については、空室の増加や老朽化に伴う建物の修繕費増大などにより、家主の負担が大きくなってきている。 ・地域住民の高齢化が進んでいることや避難時の要援護者が増加傾向にあることから、地域の課題に応じた防災力の向上に資する取り組みが必要。		解消済み		63ha	—	R2 年度未解消済		
								《解消後のまちづくりの方向性》 老朽建築物の倒壊による道路閉塞等の可能性により、避難が困難となる恐れが残っていることから、引き続き老朽建築物の除却や道路の拡幅整備を行い、更なるまちの安全性の向上を促進する。 地区内閉塞度〔参考〕 R6 年度末：3（96.3%）						
								防火規制	準防火地域指定 (500 mを超える、3 階以上を規制対象)				H16 年度	
防災街区整備地区計画施行 (500 m以下、3 階以下も規制対象)				H29 年度										
基礎データ			H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
	人口(人)		9,323	9,259	9,135	9,235	9,244	9,206	9,218	9,254	9,170	8,953	8,764	
	市域全域		145,287	144,638	144,055	144,083	143,621	143,858	143,758	143,043	142,225	141,255	141,116	
	人口増減率(%)		—	▲0.7%	▲1.3%	1.1%	0.1%	▲0.4%	0.1%	3.9%	▲0.9%	▲2.4%	▲2.2%	
	市域全域		—	▲0.5%	▲0.4%	±0.0%	▲0.3%	0.2%	▲0.1%	▲0.5%	▲0.6%	▲0.7%	▲0.1%	
	人口密度(人/ha)		133	132	131	132	132	132	132	132	131	128	125	
	市域全域		114	113	113	113	113	113	113	113	112	111	111	
	高齢者数(人)		2,489	2,534	2,566	2,588	2,576	2,543	2,548	2,530	2,503	2,440	2,385	
	高齢化率(%)		26.7%	27.4%	28.1%	28.0%	27.9%	27.6%	27.6%	27.3%	27.3%	27.3%	27.2%	
	市域全域		27.4%	27.9%	28.4%	28.6%	28.8%	28.7%	28.7%	28.7%	28.6%	28.5%	28.2%	
	建物棟数(棟)		—	2,167	2,141	2,141	2,131	2,115	2,118	2,118	2,120	2,119	2,080	
	建物更新率(%)		—	0.8%	0.9%	1.2%	0.8%	0.8%	0.9%	0%	0.7%	0.5%	0.4%	

地区名		東部エリア			地区面積	150ha		所在地	佐太東町 1 丁目、金田町 1 丁目、大久保町 1,2,3 丁目、梶町 1,2,3,4 丁目、藤田町 1,2,3,4,5 丁目																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
まちの将来像		いつまでも住み続けたいまち守口 ～暮らしやすさが、ちょうどええ♪～ 5 年後、密集市街地における老朽木造住宅等の除却や、準耐火建築物以上の建築物への建替え、建替え時の接道拡幅等により、災害に対するまちの安全性が高まっています。また、歩道確保により、市民が安全・安心に通行できるようになっています。(第 6 次守口市総合基本計画より)							評価範囲	面積	評価指標 想定平均焼失率 (R 4 年度末時点)	危険密集 解消目標年度																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
成り立ちと現況	・昭和初期に耕地整理が実施された地域、また、高度経済成長期に基盤整備が伴わないまま集合住宅、狭小敷地の戸建住宅などが建設された地域など、時代の経過とともに市街地がスプロール的に開発されたことで、多様な街区形状を形成している。				問題点	・主要幹線道路沿いでは不燃化が進んでいるものの、老朽木造住宅が密集しており、地震時等の災害時に延焼拡大する危険性のある地域が残っている。 ・狭あい道路に接する狭小敷地や未接道敷地があり建替えが進みにくい状況にあるとともに、日常の消防活動が困難となる区域が残っている。 ・集合住宅については、空室の増加や老朽化に伴う建物の修繕費増大などにより、家主の負担が大きくなってきている。 ・東部地区においては、子供の遊び場、住民の憩いの場となる近隣公園規模の公園整備が求められており、整備にあたっては災害時に防災活動拠点となるよう配慮する必要がある。 ・地域住民の高齢化が進んでいることや避難時の要援護者が増加傾向にあることから、地域の課題に応じた防災力の向上に資する取り組みが必要。				解消済み		150ha	—	R2 年度末解消済																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
										《解消後のまちづくりの方向性》 老朽建築物の倒壊による道路閉塞等の可能性により、避難が困難となる恐れが残っていることから、引き続き老朽建築物の除却を行い、更なるまちの安全性の向上を促進する。 地区内閉塞度〔参考〕 R6 年度末：3（96.8%）																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
										防火規制	準防火地域指定 (500㎡を超える、3 階以上を規制対象)			H16 年度																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										

2. 地区内での取組み

●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

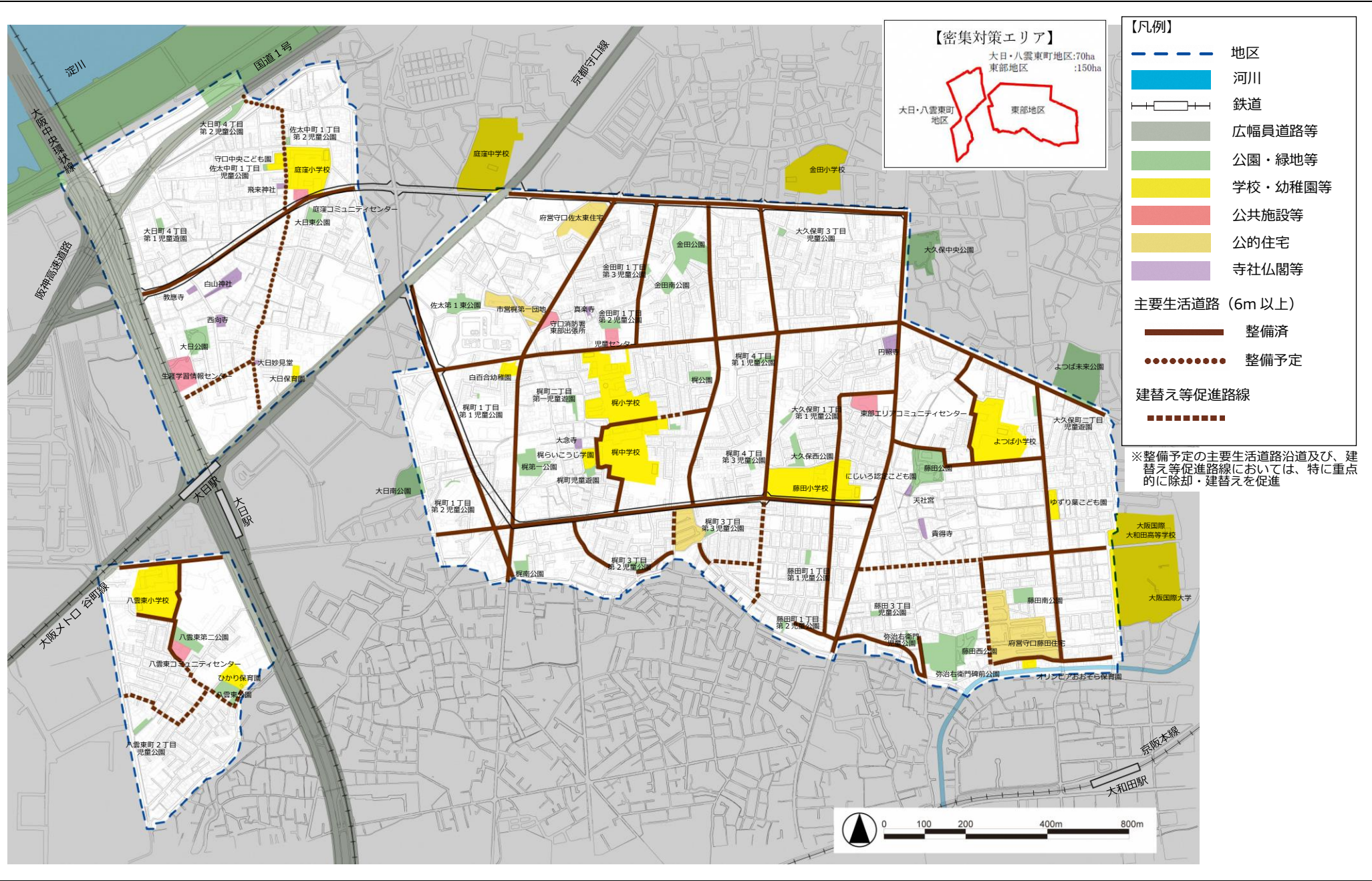
取組みの柱		取組み内容
1. まちの防災性の向上	① 建物の不燃化	老朽建築物の除却及び土地活用の促進等
		●老朽木造住宅（戸建・集合住宅）の除却費助成 ●建替え促進路線沿道の老朽木造住宅所有者への直接訪問による助成制度の周知、啓発（都整センター連携）※ ●老朽木造住宅所有者へのダイレクトメール（DM）の発送等による助成制度の周知、啓発（都整センター連携） ●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進（都整センター連携） ●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センター連携）※
	② 燃え広がらないまちの形成	防火規制の強化
		●防災街区整備地区計画施行済（H29年度）
	③ 避難しやすいまちの形成	延焼危険性を低減する地区内道路等の重点整備
		●主要生活道路の用地取得における土地所有者への積極的な働きかけ※
2. 地域防災力のさらなる向上	① 家庭単位で設備等を備える取組	避難経路となる老朽建築物の重点除却
		●延焼危険性の低減効果の高い老朽木造住宅所有者への積極的な働きかけ
	② 地域単位で防災機能の充実を図る取組	●主要生活道路の用地取得における土地所有者への積極的な働きかけ※
		●建替え促進路線沿道の老朽木造住宅所有者への直接訪問による助成制度の周知、啓発（都整センター連携）※
	③ 地域防災力の実効性を高めるための取組	●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進（都整センター連携）※
		公園、防災空地等の整備推進
3. 魅力あるまちづくり	まちの危険性の一層の「見える化」	○まちの防災性マップ等を用いたワークショップを行い地域の防災意識を向上する
		●地区の取組み状況の点検や地域ニーズの把握を行い、地域特性に応じた取組み内容の充実・強化や活動単位の重層化を図る（土木事務所連携）
	地域特性に応じた防災活動への支援強化	●災害時要援護者登録制度に関する周知を図るとともに、台帳への登録を勧奨
		●自主防災組織と連携した防災に関するイベントや講習会の開催
	① 家庭単位で設備等を備える取組	●ホームページ、広報、SNS等を活用した密集市街地の状況や耐震診断等の普及啓発、防災情報の発信、災害時の情報提供
		●消防や大学等と連携した防災啓発の実施
3. 魅力あるまちづくり	② 地域単位で防災機能の充実を図る取組	●第6次守口市総合基本計画や守口都市核周辺における将来都市ビジョンに即したまちづくりの実現
		●主要生活道路の用地取得における土地所有者への積極的な働きかけ※
	③ 地域防災力の実効性を高めるための取組	●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センター連携）
		●道路整備等の事業にあわせた敷地境界の確定等の実施
	多様な主体と連携した防災啓発の推進	●不動産の流動化を目的とした敷地境界確定の周知、啓発
		●空家空地の利活用の推進
3. 魅力あるまちづくり	まちの将来像の検討・提示	●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進（都整センター連携）※
	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	
	民間主体による建替えが進む環境の整備	
3. 魅力あるまちづくり	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	
	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	
	民間主体による建替えが進む環境の整備	

3. 整備スケジュール

●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

取組みの柱		取組み内容	R5 年度	R6 年度	R7 年度
1 まちの防災性の向上	①建物の不燃化	●老朽木造住宅（戸建・集合住宅）の除却費助成	助成事業の実施		
		●建替え促進路線沿道の老朽木造住宅所有者への直接訪問による助成制度の周知、啓発	戸別訪問等による効果的な周知・啓発		
		●老朽建築物等所有者へのDMの発送等による助成制度の周知、啓発	避難困難性の高いエリアでのDM発送等による周知・啓発		
		●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進	DM発送等による周知啓発など、所有者への働きかけ		
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進	DM発送等による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ		
		●防災街区整備地区計画	施行済（継続）		
	②燃え広がらないまちの形成	●主要生活道路の用地取得における土地所有者への積極的な働きかけ※	戸別訪問等による事業協力への働きかけ		
		○延焼危険性の低減効果の高い老朽木造住宅所有者への積極的な働きかけ	戸別訪問等による事業協力への働きかけ		
	③避難しやすいまちの形成	●主要生活道路の用地取得における土地所有者への積極的な働きかけ※	戸別訪問等による事業協力への働きかけ		
		●建替え促進路線沿道の老朽木造住宅所有者への直接訪問による助成制度の周知、啓発	戸別訪問等による効果的な周知・啓発		
		●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進	DM発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ		
2 地域防災力のさらなる向上	○まちの防災性マップ等を用いたワークショップを行い地域の防災意識を向上する		マップの活用方法の検討・利活用		
	●地域特性に応じた防災活動への支援強化		支援内容の検討・実施		
	①家庭単位で設備等を備える取組		啓発等の支援実施（ARなどを活用した防災啓発等）		
	②地域単位で防災機能の充実を図る取組				
	③地域防災力の実効性を高めるための取組				
3 魅力あるまちづくり	●消防や大学等と連携した防災啓発の実施		連携先と啓発内容等の調整、啓発の実施		
	●第6次守口市総合基本計画や守口都市核周辺における将来都市ビジョンに即したまちづくりの実現		着実な実現		
	●主要生活道路の用地取得における土地所有者への積極的な働きかけ※		戸別訪問等による事業協力への働きかけ		
	●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進		DM発送による周知啓発など、老朽木造住宅所有者や事業協力者へ		
	●道路整備等の事業にあわせた敷地境界の確定等の実施		事業にあわせた境界確定の実施		
	●不動産の流動化を目的とした敷地境界確定の周知、啓発		啓発範囲の検討・啓発実施		
	●空家空地の利活用の推進		空き家不動産無料相談会での周知啓発など、空家所有者への働きかけ		
	●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進		DM発送による周知啓発など、老朽木造住宅所有者や事業協力者への働きかけ		

4. 区域図



令和 7 年度

密集市街地整備アクションプログラム

西部地区

門真市

1. 地区の基礎情報

地区名		西部地区				地区面積	39ha		所在地	小路町、元町、本町				
まちの将来像		災害に強く安心・安全で快適な生活やゆとりとうるおいのあるまち								評価範囲	面積	評価指標 想定平均焼失率 (R6年度末時点)	解消目標年度	
成り立ちと現況	・当地区は、門真市の北西部に位置し、地区中央を東西に京阪本線が横断し、西三荘駅、門真市駅及び大阪モノレール門真市駅が立地している。主要な道路として、地区東端を南北に大阪中央環状線や近畿自動車道が通り、地区西側はパナソニック(株)本社が隣接している。また、地区内には歴史的な社寺が点在するなど、旧集落の形跡を残したまちなみが存在する。 ・高度経済成長期の急激な人口増加に伴い、道路・公園等の基盤整備がなされないまま、多数の木造共同住宅等が建設され、密集市街地が形成された。これらの木造共同住宅等の老朽化や空き家の増加により、現在、地区の衰退や住環境が悪化している。 ・これまでに施行した土地区画整理事業等による面整備事業により、着実にまちの安全性は向上しているものの、地震時等に著しく危険な密集市街地の解消には至っておらず、老朽木造建築物等除却補助と併せて、優先主要生活道路整備を進めている。				問題点	・これまでの密集市街地対策の取組みによりまちの安全性は向上しているものの、依然として狭隘な道路の沿道に老朽化した木造共同住宅等が多く建ち並び、延焼の危険性が高く、緊急時の避難や消防活動の支障となる区域が存在する。 ・狭小・接道不良敷地が多いことや地権者の高齢化による建替え意欲の低下、権利関係の複雑さなどにより、民間による建替えが進みにくい。 ・空き家が比較的多く存在し、今後、適切な維持管理がなされず管理不全となる空き家が増加することが危惧される。 ・密集市街地のハード対策と併せて、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、地域のニーズに応じたソフト面での支援が必要である。				①小路町・元町		25ha	32.9%	R7 年度末
										②本町		14ha	26.6%	R7 年度末
										《解消（想定平均焼失率 23%未満）に向けた取組みの方向性》 整備水準達成に向け、延焼経路となる老朽建築物の除却及び主要生活道路の整備を行う。				
										防火規制	準防火地域指定 (500㎡を超える、3階以上を規制対象)			
防災街区整備地区計画施行 (500㎡以下、3階以下も規制対象)				H29 年度										
基礎データ			H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
	人口(人)※1		7,671	7,649	7,641	7,695	7,875	7,983	7,909	7,959	7,921	7,874	7,922	
	市全域		127,314	126,123	125,165	124,299	123,299	122,299	121,321	120,247	119,161	117,585	116,836	
	人口増減率(%)		—	▲0.3%	▲0.1%	0.7%	2.3%	1.4%	▲0.9%	0.6%	0.48%	▲0.6%	0.6%	
	市全域		—	▲0.9%	▲0.8%	▲0.7%	▲0.8%	▲0.8%	▲0.8%	▲0.9%	▲0.9%	▲1.3%	▲0.6%	
	人口密度(人/ha)		196.7	196.1	195.9	197.3	201.9	204.7	202.8	204.1	203.1	201.9	203.1	
	市全域		103.5	102.5	101.8	101.1	100.2	99.4	98.6	97.8	96.9	95.6	95.0	
	高齢者数(人)※1		2,040	2,107	2,149	2,167	2,186	2,181	2,181	2,178	2,163	2,136	2,122	
	高齢化率(%)		26.6%	27.5%	28.1%	28.1%	27.8%	27.3%	27.6%	27.4%	27.3%	27.1%	26.8%	
	市全域		26.1%	27.1%	28.0%	28.6%	29.1%	29.4%	29.6%	29.4%	29.8%	29.7%	29.6%	
	建物棟数(棟)※2		—	—	—	—	—	—	3,294	3,305	3,270	3,179	3,175	
	建物更新率(%)		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		

※1 各年4月1日住民基本台帳参照
※2 各年1月1日課税台帳参照

2. 地区内での取組み

●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

取組みの柱		取組み内容
1. まちの防災性の向上	① 建物の不燃化	● 老朽木造建築物等の所有者へのダイレクトメール（DM）等による除却補助制度等の周知、啓発（都整センター連携） ● 老朽木造建築物等の除却補助制度の実施 ● 空き家を対象とした除却補助制度の補助率の拡充 ● 老朽木造建築物等の除却補助制度に伴う借家人に対する移転費補助の実施 ● 木造賃貸住宅等建替事業助成金を活用した不燃化建築物への建替促進 ● 文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進（都整センター連携） ● 狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センター連携）※
		防火規制の強化 ● 防災街区整備地区計画施行済（H29年度）
	② 燃え広がらないまちの形成	延焼危険性を低減する地区内道路等の重点整備 ● 優先主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※（延焼危険性の低減や消防活動困難区域の解消を推進） ○ 優先主要生活道路の確実な整備を進めるため地区計画による壁面線指定等を実施※
		延焼経路となる老朽建築物の重点除却 ● 延焼危険性の低減効果が高い箇所の老朽木造建築物等に対し、重点的な戸別訪問等による除却の働きかけを実施 ● 空き家を対象とした重点的な除却補助制度の実施
	③ 避難しやすいまちの形成	避難路等の整備推進 ● 優先主要生活道路の用地取得における建物補償を実施※（延焼危険性の低減や避難路等の整備を推進）
		公園、防災空地等の整備推進 ● 除却跡地等を活用した広場等の整備の促進（都整センター連携）※ ● 優先主要生活道路沿道の広場を整備（小路町地区）
2. 地域防災力のさらなる向上	まちの危険性の一層の「見える化」	
	地域特性に応じた防災活動への支援強化 ① 家庭単位で設備等を備える取組 ② 地域単位で防災機能の充実を図る取組 ③ 地域防災力の実効性を高めるための取組	
	多様な主体と連携した防災啓発の推進	
	● 消防や大学等と連携した防災啓発の実施 ◎ ARなどを活用した子ども向けの防災啓発の検討及び実施	
3. 魅力あるまちづくり	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 ● 京阪本線の各駅を繋ぐウォークアブル推進エリアを設定し、官民連携のまちづくりによるにぎわいの創出	
	民間主体による建替えが進む環境の整備 ● 優先主要生活道路の整備を契機とした、交通ネットワークの整備推進 ○ 優先主要生活道路の確実な整備を進めるため地区計画による壁面線指定等を実施※	
	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 ● 狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センター連携）※ ● 道路整備等に伴い取得した用地のまちづくりへの活用（UR連携） ● 不動産の流動化を目的とした敷地境界確定の周知、啓発（都整センター連携） ● エリアリノベーション等による空き家空き地の利活用の推進	
	除却跡地等を活用した広場等の整備の促進（都整センターと連携）※	

3. 整備スケジュール

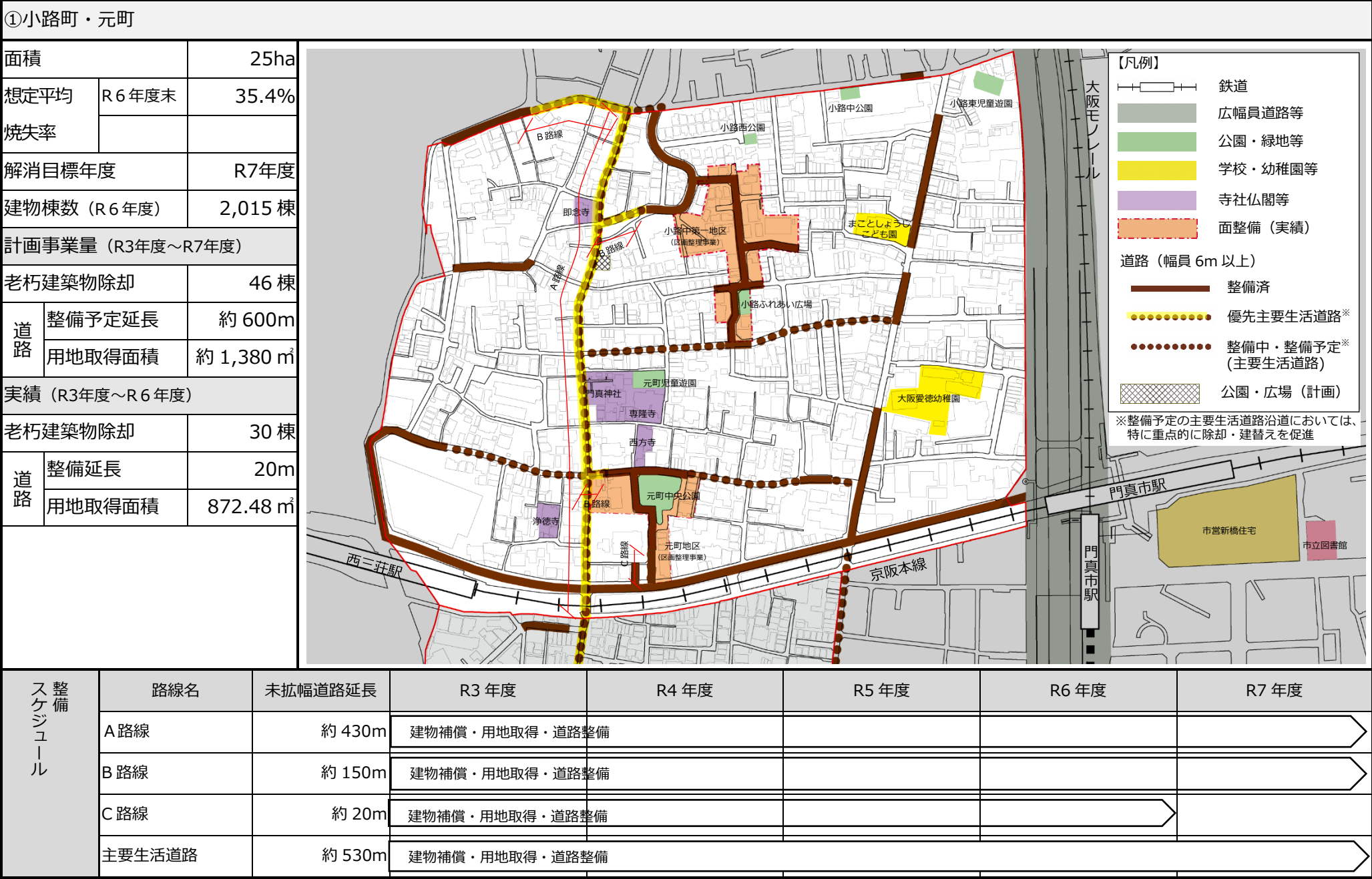
●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

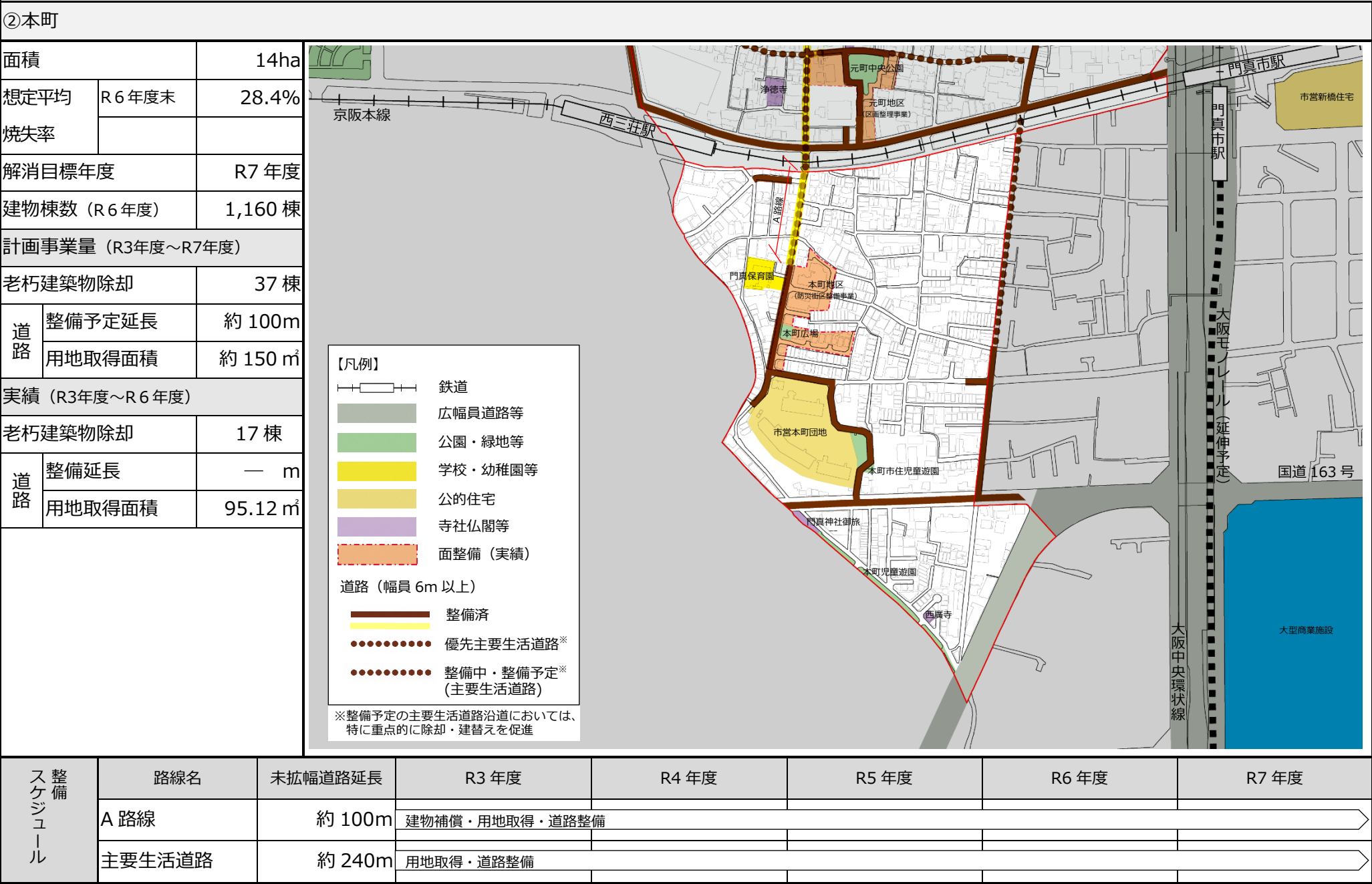
取組みの柱		取組み内容	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
1 まちの防災性の向上	①建物の不燃化	●DM 等による除却補助制度等の周知、啓発	DM 等の送付				
		●老朽木造建築物等の除却補助制度	補助事業の実施				
		●空き家を対象とした除却補助制度の補助率の拡充	補助事業の実施				
		●老朽木造建築等の除却補助制度に伴う借家人移転補償	補助事業の実施				
		●不燃化建築物への建替促進	補助事業の実施				
		●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進	DM 発送による周知啓発など、所有者への働きかけ				
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ				
		●防災街区整備地区計画	施行済				
	②燃え広がらないまちの形成	●優先主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※	用地交渉・道路整備の実施				
		○地区計画による壁面線指定等を実施※	調査・研究、指定路線の検討				
		●重点的な戸別訪問による除却の働きかけ	戸別訪問の実施、所有者への除却の働きかけ				
		●空き家を対象とした重点的な除却補助制度の実施	補助事業の実施				
③避難しやすいまちの形成	●優先主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※	用地交渉・道路整備の実施					
	●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進※	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ					
	●小路町において、優先主要生活道路整備と併せた広場空間整備		各種調整・設計				
2 地域防災力のさらなる向上		●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用	防災講座やワークショップの開催				
		●地域特性に応じた防災活動への支援強化の各種取組	啓発内容の検討				
		①家庭単位で設備等を備える取組	啓発等の支援実施				
		②地域単位で防災機能の充実を図る取組					
		③地域防災力の実効性を高めるための取組					
		●消防や大学等と連携した防災啓発の実施	実施内容の検討	ARを活用した防災啓発の実施			
3 魅力あるまちづくり		●ウォークアブル推進エリアの検討	構想の検討				
		●主要生活道路整備を契機とした交通ネットワークの整備推進			交通ネットワークの整備推進		
		○地区計画による壁面線指定等を実施※	調査・研究、指定路線の検討				
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ				
		●道路整備等に伴い取得した用地のまちづくりへの活用	所有者や事業協力者への働きかけ				
		●不動産の流動化を目的とした敷地境界確定の周知、啓発	検討	啓発実施			
		●エリアリノベーション等による空き家空き地の利活用の推進	エリアの検討・基礎調査			まちづくり方針の検討	
		●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進※	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ				

※令和8年度以降の取組については、令和7年度に大阪府密集市街地整備方針の見直しが予定されており、その状況を踏まえて更新する。



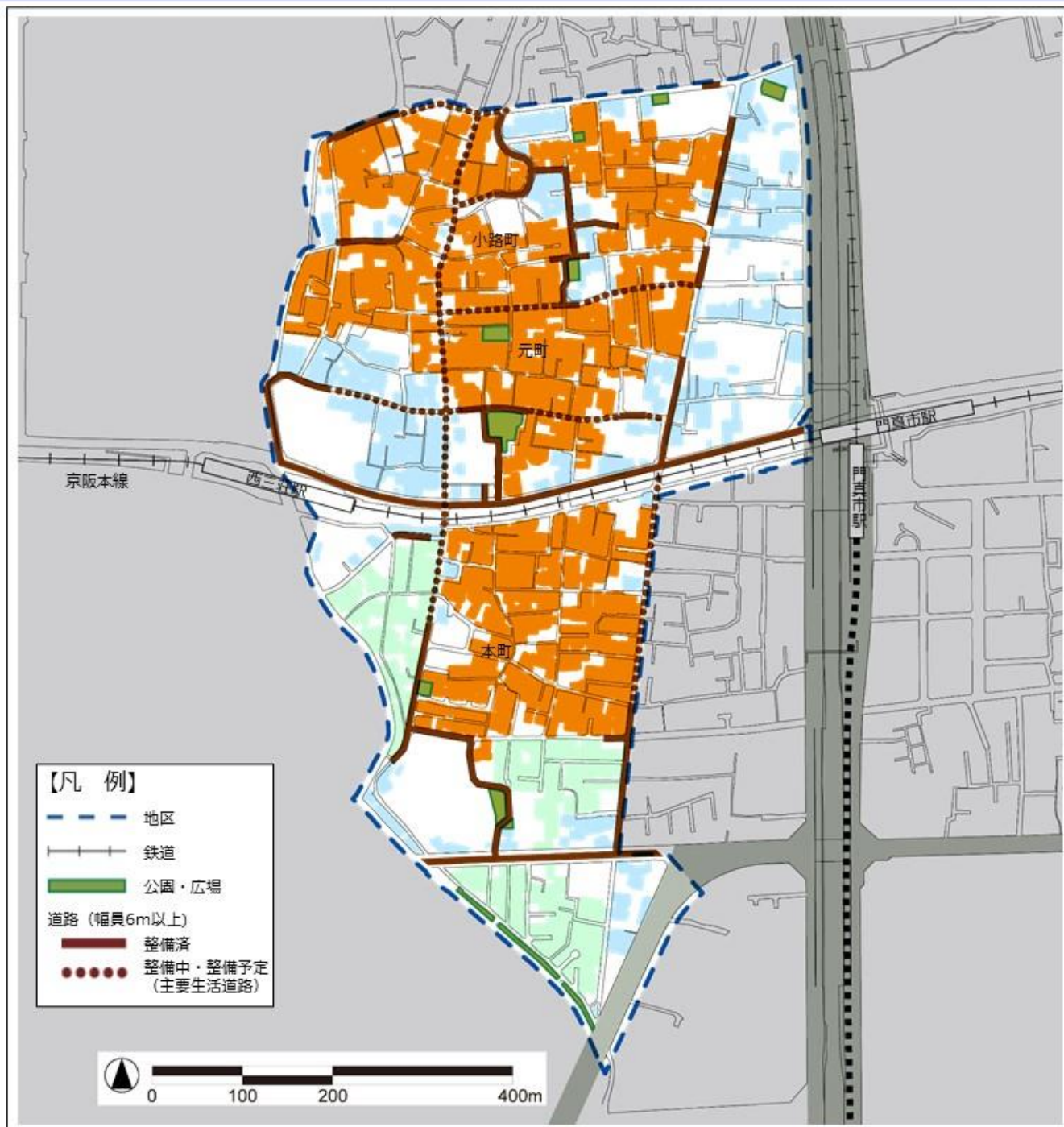
5. 評価範囲ごとの整備計画





火災延焼の危険性・改善マップ

門真市
西部地区



- ・このマップは、GIS(地理情報システム)を用いて、「地震時等に著しく危険な密集市街地」で火災が発生した場合に、燃え広がる危険性のある範囲を示したものです。
- ・1つの範囲(かたまり)では、その中に含まれるどれか1つの建物から出火し、消防活動が行われない場合、全体に燃え広がり、焼失してしまう危険性があります。
- ・特に、赤やオレンジ色のところでは、燃え広がる範囲が広く、火災発生の危険性も高くなります。
- ・風速や風向きなど気象条件によっては、延焼がさらに拡大する危険性があります。
(色が塗られていないところでも、火災の発生の可能性があります。)
- ・燃えやすい建物の除却や建替え、道路の拡幅整備などにご協力をお願いします。

燃え広がる範囲の区分
(範囲に含まれる建築面積)

- 1~5,000㎡
- 5,000~10,000㎡
- 10,000~20,000㎡
- 20,000~50,000㎡
- 50,000㎡以上

令和 7 年度

密集市街地整備アクションプログラム

古川橋駅北地区

門真市

1. 地区の基礎情報

地区名		古川橋駅北地区				地区面積	54ha	所在地	石原町、大倉町、幸福町、垣内町、中町						
まちの将来像		市の玄関口としてふさわしい住宅・商業・業務機能等の複合的な都市機能の集積と賑わいのあるまち								評価範囲		面積	評価指標 想定平均焼失率 (R6年度末時点)	解消目標年度	
成り立ちと現況	・当地区は、門真市の北西部に位置し、地区南端を東西に京阪本線が通り、古川橋駅が立地している。主要な道路として、地区南端を東西に府道守口門真線が、地区中央を南北に市道浜町桑才線が通っている。また、地区内及び周縁部には小中学校や市庁舎等の公共施設が存在する。一方、古川橋駅北側の商店街はシャッター通りと化しており、賑わいが失われていた。 ・高度経済成長期の急激な人口増加に伴い、道路・公園等の基盤整備がなされないまま、多数の木造共同住宅や店舗併用住宅等が建設され、密集市街地が形成された。これらの木造共同住宅等の老朽化や空き家の増加により、現在、地区の衰退や住環境が悪化している。 ・これまでに施行した土地区画整理事業等による面整備事業により、着実にまちの安全性は向上しているものの、地区全域での地震時等に著しく危険な密集市街地の解消には至っておらず、老朽木造建築物等除却補助と併せて、主要生活道路整備や更なる面整備事業の検討を進めている。					・これまでの密集市街地対策の取組みにより、まちの安全性は向上しているものの、依然として狭隘な道路の沿道に老朽化した木造共同住宅や店舗併用住宅等が多く建ち並び、延焼の危険性が高く、緊急時の避難や消防活動の支障となる区域が存在する。 ・狭小、接道不良敷地が多いことや地権者の高齢化による建替え意欲の低下、権利関係の複雑さなどにより、民間による建替えが進みにくい。 ・空き家が比較的多く存在しており、今後、適切な維持管理がなされず管理不全となる空き家が増加することが危惧される。 ・密集市街地のハード対策と併せて、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、地域のニーズに応じたソフト面での支援が必要である。					①石原町・大倉町		24ha	64.0%	R12年度末
											②幸福町・垣内町		18ha	—	R4年度末解消
											③中町		12ha	—	R2年度末解消
											《解消（想定平均焼失率 23%未満）に向けた取組みの方向性》 整備水準達成に向け、延焼経路となる老朽建築物の除却及び主要生活道路の整備を進めるとともに、面整備事業の検討を行う。				
											防火規制	準防火地域指定 (500㎡を超える、3階以上を規制対象)			
防災街区整備地区計画施行 (500㎡以下、3階以下も規制対象)				H29年度											
基礎データ			H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	
	人口(人)※1		8,795	8,676	8,503	8,488	8,485	8,502	8,443	8,445	8,471	8,197	8,295		
	市全域		127,314人	126,123人	125,165人	124,299	123,299	122,299	121,321	120,247	119,161	117,585	116,836		
	人口増減率(%)		—	▲1.4%	▲2.0%	▲0.2%	▲0.1%	0.2	▲0.7	0.0	0.3	▲3.2	1.2		
	市全域		—	▲0.9%	▲0.8%	▲0.7%	▲0.8%	▲0.8%	▲0.8%	▲0.9	▲0.9	▲1.3	▲0.6		
	人口密度(人/ha)		162.9	160.7	157.5	157.2	157.1	157.4	156.4	156.4	156.9	151.8	153.6		
	市全域		103.5	102.5	101.8	101.1	100.2	99.4	98.6	97.8	96.9	95.6	95.0		
	高齢者数(人)※1		2,707	2,690	2,701	2,733	2,749	2,703	2,654	2,600	2,560	2,439	2,371		
	高齢化率(%)		30.8	31.0	31.8	32.2	32.4	31.8	31.4	30.8	30.2	29.8	28.6		
	市全域		26.1	27.1	28.0	28.6	29.1	29.4	29.6	29.7	29.8	29.7	29.6		
	建物棟数(棟)※2		—	—	—	—	—	—	3,765	3,799	3,801	3,755	3,678		
	建物更新率(%)		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		

※1 各年 4 月 1 日住民基本台帳参照

※2 各年 1 月 1 日課税台帳参照

2. 地区内での取組み

●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

取組みの柱			取組み内容
1. まちの防災性の向上	① 建物の不燃化	老朽建築物の除却及び土地活用の促進等	●老朽木造建築物等の所有者へのダイレクトメール（DM）等による除却補助制度の周知、啓発（都整センター連携） ●老朽木造建築物等の除却補助制度の実施 ●空き家を対象とした除却補助制度の補助率の拡充 ●老朽木造建築物等の除却補助制度に伴う借家人に対する移転費補助の実施 ●木造賃貸住宅等建替事業助成金を活用した不燃化建築物への建替促進 ●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進（都整センター連携） ●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センター連携）※
		防火規制の強化	●防災街区整備地区計画都市計画施行済（H29年度）
	② 燃え広がらないまちの形成	延焼危険性を低減する地区内道路等の重点整備	●優先主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※（延焼危険性の低減や消防活動困難区域の解消を推進） ○優先主要生活道路の確実な整備を進めるため地区計画による壁面線指定等を実施※
		延焼経路となる老朽建築物の重点除却	●延焼危険性の低減効果が高い箇所の老朽木造建築物等に対し、重点的な戸別訪問等による除却の働きかけを実施 ●空き家を対象とした重点的な除却補助制度の実施
	③ 避難しやすいまちの形成	避難路等の整備推進	●面整備及び優先主要生活道路の用地取得における建物補償を実施※（延焼危険性の低減や避難路等の整備を推進）
		公園、防災空地等の整備推進	●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進（都整センターと連携）※ ●防災機能を有する広場の整備（中町地区） ●駅前交流広場や交通広場及び既存公園の拡張整備（幸福町・垣内町地区）
2. 地域防災力のさらなる向上	まちの危険性の一層の「見える化」		●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用
	地域特性に応じた防災活動への支援強化		●地区の取組み状況の点検や地域ニーズの把握を行い、地域特性に応じた取組み内容の充実・強化や活動単位の重層化を図る（土木事務所連携）
	① 家庭単位で設備等を備える取組 ② 地域単位で防災機能の充実を図る取組 ③ 地域防災力の実効性を高めるための取組		
	多様な主体と連携した防災啓発の推進		●消防や大学等と連携した防災啓発の実施
3. 魅力あるまちづくり	まちの将来像の検討・提示		●市の玄関口にふさわしい住宅・商業・業務機能等の複合的な都市機能の集積と（仮称）門真市立生涯学習複合施設と交流広場を核とした賑わいのあるまちづくりの実現 ●幸福町・垣内町地区を中心に官民の様々な人材が集積する組織（エリアプラットフォーム）によりエリアの将来像を明確にした未来ビジョンに基づくまちなかウォークラブル推進事業の実施
	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		○面整備によるまちづくりで整備される道路・公園等の公共空間の利活用の促進 ○優先主要生活道路の確実な整備を進めるため地区計画による壁面線指定等を実施※
	民間主体による建替えが進む環境の整備		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センター連携）※ ●住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）を活用し、良質な共同住宅の整備助成 ●不動産の流動化を目的とした敷地境界確定の周知、啓発（都整センター連携） ●エリアリノベーション等による空き家空き地の利活用を推進
	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		●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進（都整センターと連携）※

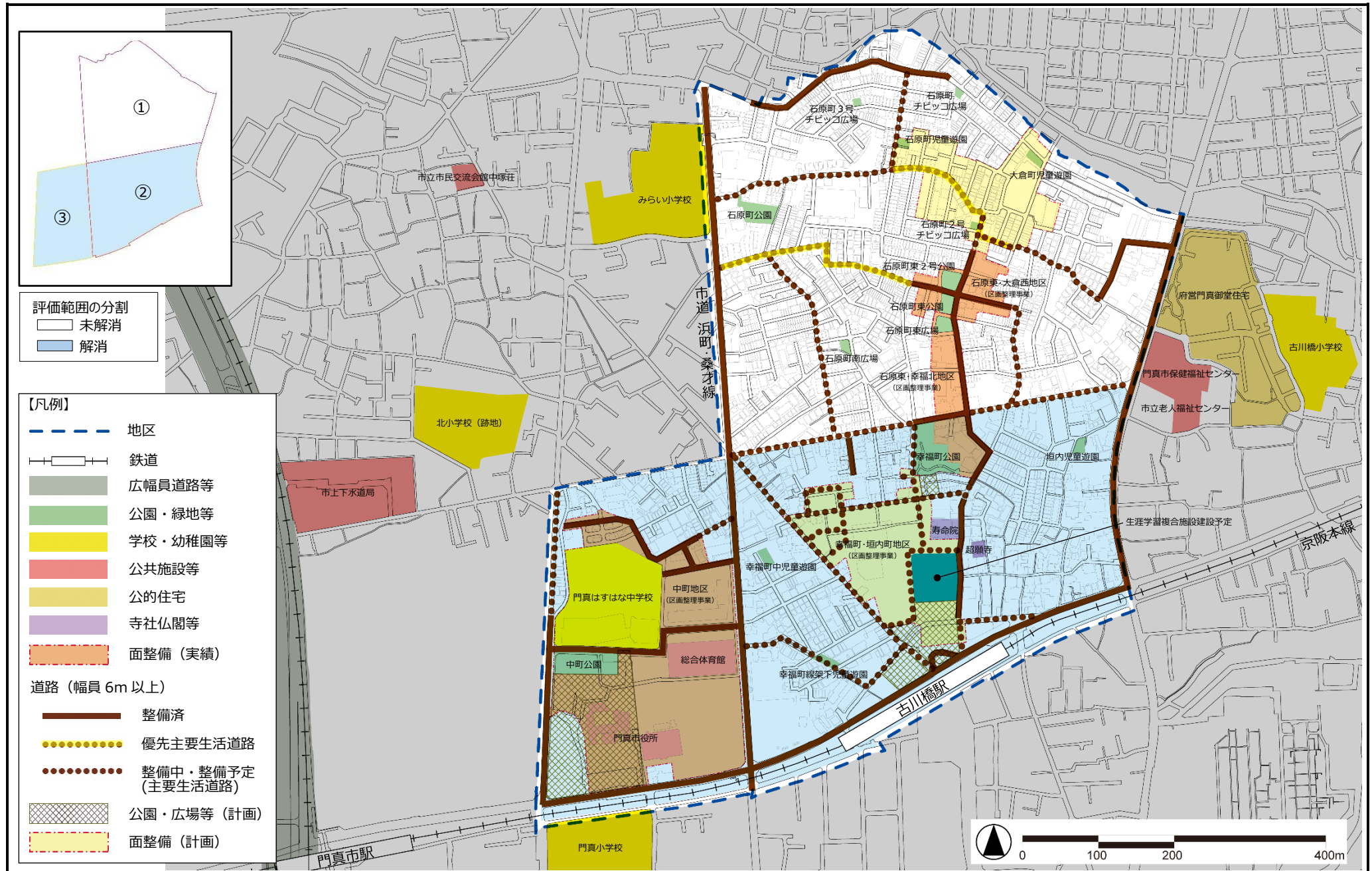
3. 整備スケジュール

●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

取組みの柱		取組み内容	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
1 まちの防災性の向上	①建物の不燃化	●DM 等による補助制度の周知、啓発	DM 等の送付				
		●老朽木造建築物等の除却費補助	補助事業の実施				
		●空き家を対象とした除却費補助の補助率の拡充	補助事業の実施				
		●老朽木造建築等の除却に伴う借家人移転補償	補助事業の実施				
		●不燃化建築物への建替促進	補助事業の実施				
		●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進	DM 発送による周知啓発など、所有者への働きかけ				
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ				
		●防災街区整備地区計画	施行済				
	②燃え広がらないまちの形成	●優先主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進				
		○確実な整備促進のため地区計画による壁面線指定等の実施※	調査・研究、指定路線の検討				
		●重点的な戸別訪問による除却の働きかけ	戸別訪問の実施、所有者への除却の働きかけ				
		●空き家を対象とした重点的な除却補助の実施	補助事業の実施				
	③避難しやすいまちの形成	●面整備及び優先主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進※	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ				
		●防災機能を有する広場の整備推進	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●駅前交流広場や交通広場及び既存公園の拡張整備	積極的な用地交渉による整備の推進				
2 地域防災力のさらなる向上	●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用	防災講座やワークショップの開催					
	●地域特性に応じた防災活動への支援強化	啓発内容の検討					
	①家庭単位で設備等を備える取組	啓発等の支援実施					
	②地域単位で防災機能の充実を図る取組						
	③地域防災力の実効性を高めるための取組						
	●消防や大学等と連携した防災啓発の実施	実施内容の検討	ARを活用した防災啓発の実施				
3 魅力あるまちづくり	●複合的な都市機能の集積と賑わいのあるまちづくりの実現	構想の検討	都市機能等の整備				
	●エリアの未来ビジョンに基づくまちなかウォークアブル推進事業を実施	ビジョンの策定	まちなかウォークアブル推進事業の実施				
	●面整備によるまちづくりで整備される公共空間の利活用	利活用方法を検討	公共空間の整備				
	○確実な整備促進のため地区計画による壁面線指定等を実施※	調査・研究、指定路線の検討					
	●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ					
	●住市総事業（拠点開発型）を活用した良質な共同住宅への建替助成	建替助成の検討	補助事業の実施				
	●不動産の流動化を目的とした敷地境界確定の周知、啓発	検討	啓発実施				
	●エリアリノベーション等による空き家空き地の利活用	空き家の調査・課題整理・活用検討	活用支援の検討・所有者や事業協力者への働きかけ				
	●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進※	DM発送による所有者への働きかけ					

※令和8年度以降の取組については、令和7年度に大阪府密集市街地整備方針の見直しが予定されており、その状況を踏まえて更新する。

4. 区域図



5. 評価範囲ごとの整備計画

①石原町・大倉町

面積		24ha	
想定平均 焼失率	R6年度末	64.0%	
解消目標年度		R12年度	
建物棟数（R6年度）		2,345 棟	
計画事業量（R3年度～R12年度）			
老朽建築物除却		143 棟	
道路	整備予定延長	約 470m	
	用地取得面積	約 1,190 ㎡	
実績（R3年度～R6年度）			
老朽建築物除却		55 棟	
道路	整備延長	— m	
	用地取得面積	— ㎡	

【凡例】

鉄道
 公園・緑地等
 学校・幼稚園等
 公共施設等
 公的住宅
 面整備（実績）

道路（幅員 6m 以上）

整備済
 優先主要生活道路※
 整備中・整備予定※（主要生活道路）

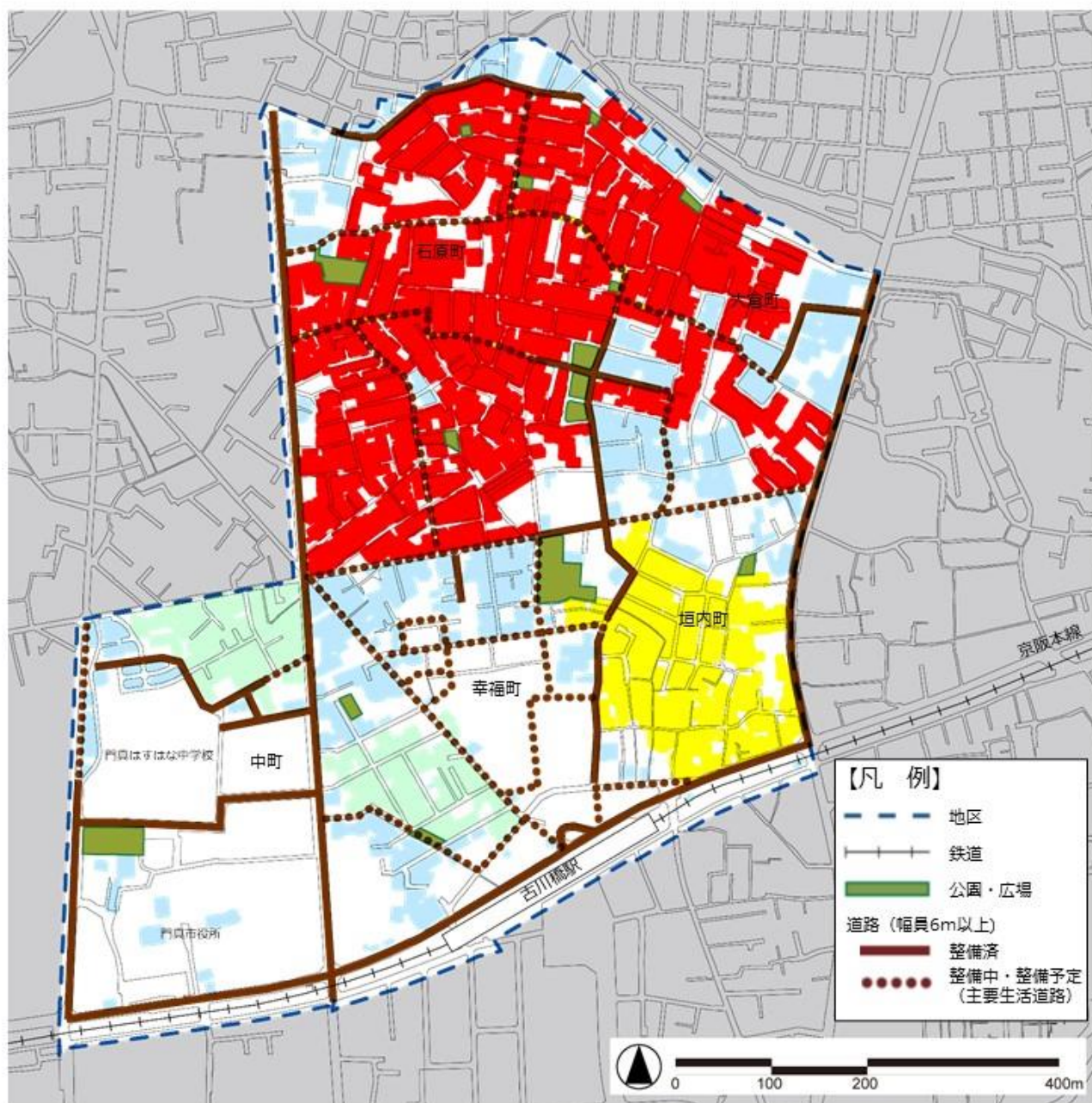
公園・広場等（計画）
 面整備（計画）

※整備予定の主要生活道路沿道においては、特に重点的に除却・建替えを促進

整備 スケジュール	路線名	未拡幅道路延長	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度	R12 年度
	A 路線	約 110m	用地取得・道路整備									
	B 路線	約 90m	用地取得・道路整備									
	C 路線	約 270m	用地取得・道路整備									
	主要生活道路	約 1,700m	用地取得・道路整備									

火災延焼の危険性・改善マップ

門真市
古川橋駅北地区



- ・このマップは、GIS(地理情報システム)を用いて、「地震時等に著しく危険な密集市街地」で火災が発生した場合に、燃え広がる危険性のある範囲を示したものです。
- ・1つの範囲(かたまり)では、その中に含まれるどれか1つの建物から出火し、消防活動が行われない場合、全体に燃え広がり、焼失してしまう危険性があります。
- ・特に、赤やオレンジ色のところでは、燃え広がる範囲が広く、火災発生の危険性も高くなります。
- ・風速や風向きなど気象条件によっては、延焼がさらに拡大する危険性があります。
(色が塗られていないところでも、火災の発生の可能性があります。)
- ・燃えやすい建物の除却や建替え、道路の拡幅整備などにご協力をお願いします。

燃え広がる範囲の区分
(範囲に含まれる建築面積)

- 1~5,000㎡
- 5,000~10,000㎡
- 10,000~20,000㎡
- 20,000~50,000㎡
- 50,000㎡以上

令和 7 年度

密集市街地整備アクションプログラム

北東部地区

門真市

1. 地区の基礎情報

地区名	北東部地区				地区面積	27ha	所在地	上島町、城垣町						
まちの将来像	災害に強く安心・安全で快適な住まいと環境のあるまち								評価範囲	面積	評価指標 想定平均焼失率	解消年度		
成り立ちと現況	・当地区は、門真市の北東部に位置し、地区北側を東西に京阪本線が横断し、萱島駅が立地している。主要な道路として、地区南端を東西に府道守口門真線が通り、西側を南北に府道木屋・門真線が縦断している。また、地区内には、府営門真上島住宅や過年度に実施した土地区画整理事業区域内に建設された総合病院などの公共施設が存在する。 ・高度経済成長期の急激な人口増加に伴い、道路・公園等の基盤整備がなされないまま、多数の木造共同住宅等が建設され、密集市街地が形成された。これらの木造共同住宅等の老朽化や空き家の増加により、地区の衰退や住環境が悪化していた。 ・これまでに施行した土地区画整理事業等による面整備事業や除却補助制度の活用による老朽木造建築物等の除却と併せて、延焼遮断帯を確保するため都市計画道路寝屋川大東線整備事業を府市連携で取り組んできたことから、地震時等に著しく危険な密集市街地は解消された。				問題点	・これまでの密集市街地対策の取組みにより「著しく危険」な状態ではなくなったが、依然として狭隘な道路の沿道に老朽化した木造共同住宅等が多く建ち並び、延焼の危険性が高く、緊急時の避難や消防活動の支障となる区域が存在する。 ・狭小、接道不良敷地が多いことや地権者の高齢化による建替え意欲の低下、権利関係の複雑さなどにより、民間による建替えが進みにくい。 ・空き家が比較的多く存在しており、今後、適切な維持管理がなされず管理不全となる空き家が増加することが危惧される。 ・密集市街地のハード対策と併せて、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、地域のニーズに応じたソフト面での支援が必要である。				上島町・城垣町		27ha	—	R4年度末
										《解消後のまちづくりの方向性》 さらなる災害に強いまちの形成及び住環境の改善に向けて、引き続き府市連携による都市計画道路の完成を目指すとともに、主要生活道路の整備を行う。				
										防火規制	準防火地域指定 (500㎡を超える、3階以上を規制対象)		H16年度	
											防災街区整備地区計画施行 (500㎡以下、3階以下も規制対象)		H29年度	
基礎データ			H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
	人口(人)※1		3,579	3,520	3,438	3,455	3,464	3,403	3,370	3,308	3,344	3,277	3,285	
	市全域		127,314	126,123	125,165	124,299	123,299	122,299	121,321	120,247	119,161	117,585	116,836	
	人口増減率(%)		—	▲1.6	▲2.3	0.5	0.3	▲1.8	▲1.0	▲1.8	1.1	▲2.0	0.2	
	市全域		—	▲0.9	▲0.8	▲0.7	▲0.8	▲0.8	▲0.8	▲0.9	▲0.9	▲1.3	▲0.6	
	人口密度(人/ha)		132.6	130.4	127.3	128.0	128.3	126.0	124.8	122.5	123.9	121.4	121.7	
	市全域		103.5	102.5	101.8	101.1	100.2	99.4	98.6	97.8	96.9	95.6	95.0	
	高齢者数(人)※1		1,064	1,075	1,054	1,062	1,066	1,042	1,048	1,019	1,029	1,000	1,003	
	高齢化率(%)		29.7	30.5	30.7	30.7	30.8	30.6	31.1	30.8	30.8	30.5	30.5	
	市全域		26.1	27.1	28.0	28.6	29.1	29.4	29.6	29.7	29.8	29.7	29.6	
	建物棟数(棟)※2		—	—	—	—	—	—	1,588	1,586	1,548	1,572	1,547	
	建物更新率(%)		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

※1 各年4月1日住民基本台帳参照

※2 各年1月1日課税台帳参照

2. 地区内での取組み

■完了、●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

取組みの柱			取組み内容
1.まちの防災性の向上	① 建物の不燃化	老朽建築物の除却及び土地活用の促進等	● 除却補助制度の活用 ■ 空き家を対象とした除却補助制度の補助率の拡充 ■ 老朽木造建築物等の除却補助制度に伴う借家人に対する移転費補助の実施 ● 木造賃貸住宅等建替事業助成金を活用した不燃化建築物への建替促進 ● 文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進（都整センター連携） ● 狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センター連携）※
		防火規制の強化	● 防災街区整備地区計画施行済（H29 年度）
	② 燃え広がらないまちの形成	延焼遮断帯の整備推進	● 都市計画道路 寝屋川大東線の整備（延焼遮断帯整備促進事業）
		延焼経路となる老朽建築物の重点除却	■ 延焼危険性の低減効果が高い箇所の老朽木造建築物等に対し、重点的な戸別訪問等による除却の働きかけを実施 ■ 空き家を対象とした重点的な除却補助制度の実施
	③ 避難しやすいまちの形成	避難路等の整備推進	● 狭隘な道路の拡幅に向けた用地取得の働きかけを実施
		公園、防災空地等の整備推進	● 除却跡地等を活用した広場等の整備の促進（都整センターと連携）※
2.地域防災力のさらなる向上		まちの危険性の一層の「見える化」	● 防災講座やワークショップ等での防災マップの活用
		地域特性に応じた防災活動への支援強化 ①家庭単位で設備等を備える取組 ②地域単位で防災機能の充実を図る取組 ③地域防災力の実効性を高めるための取組	● 地区の取組み状況の点検や地域ニーズの把握を行い、地域特性に応じた取組み内容の充実・強化や活動単位の重層化を図る（土木事務所連携）
		多様な主体と連携した防災啓発の推進	● 消防や大学等と連携した防災啓発の実施
		3.魅力あるまちづくり	
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	● 寝屋川大東線の整備を契機とした、沿道の建替促進による、安心・安全で良好な住環境の整備推進 ● 萱島線及び萱島讃良線（寝屋川市域）の整備による、安心・安全で良好な住環境の整備推進		
民間主体による建替えが進む環境の整備	● 狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センター連携）※ ● 不動産の流動化を目的とした敷地境界確定の周知、啓発（都整センター連携）		
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	● 除却跡地等を活用した広場等の整備の促進（都整センターと連携）※		

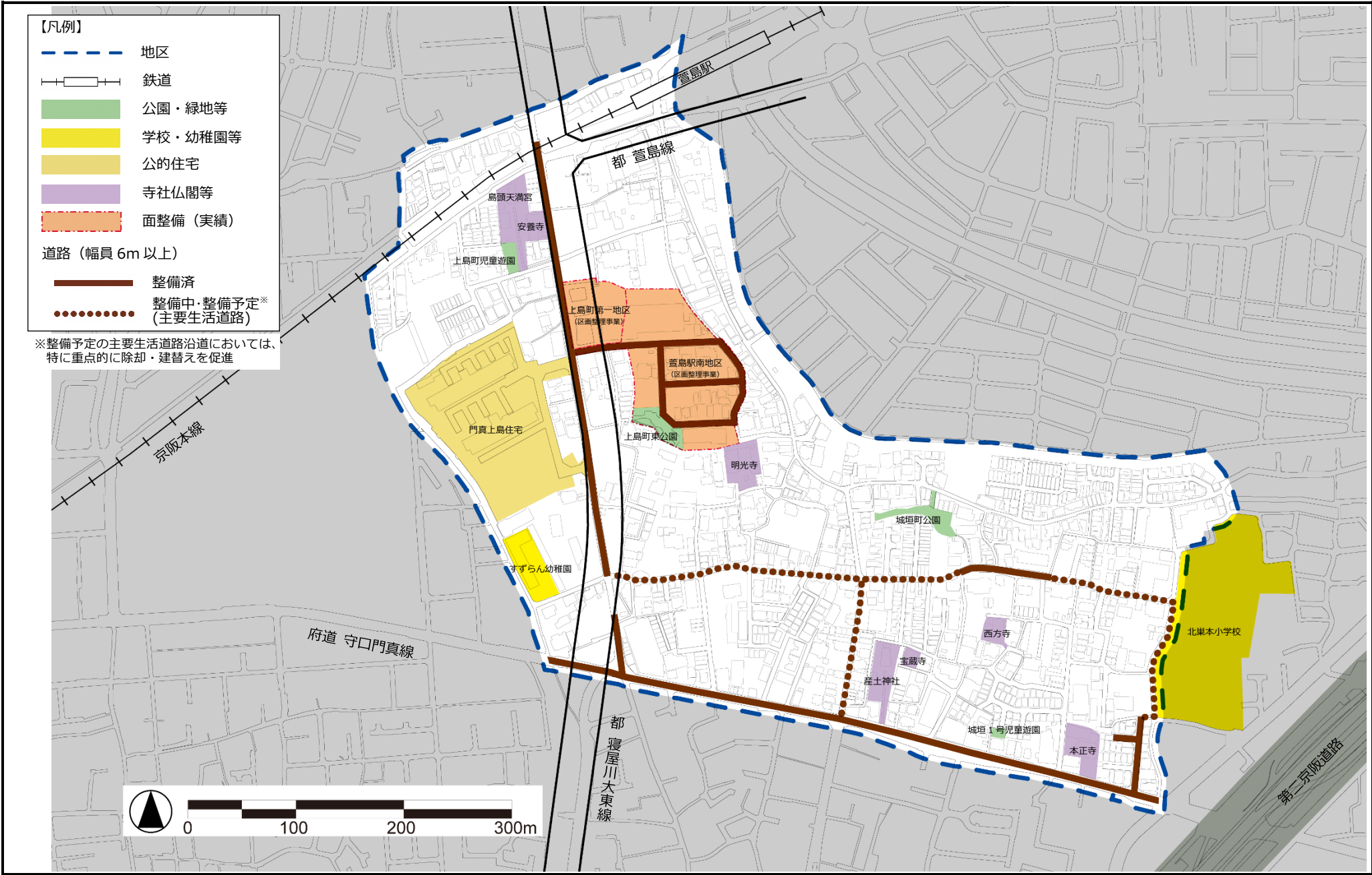
3. 整備スケジュール

■完了、●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

取組みの柱		取組み内容	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
1 まちの防災性の向上	①建物の不燃化	●木造住宅除却補助、危険家屋等除却補助の活用	補助事業の実施				
		■空き家を対象とした除却費補助の補助率の拡充	補助事業の実施				
		■老朽木造建築等の除却に伴う借家人移転補償	補助事業の実施				
		●不燃化建築物への建替促進	補助事業の実施				
		●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進	DM 発送による周知啓発など、所有者への働きかけ				
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ				
		●防災街区整備地区計画	施行済				
	②燃え広がらないまちの形成	●延焼遮断帯の整備推進	積極的な用地交渉による整備の推進（府事業）				
		■重点的な戸別訪問による除却の働きかけ	戸別訪問の実施、所有者への除却の働きかけ				
		■空き家を対象とした重点的な除却補助の実施	補助事業の実施				
③避難しやすいまちの形成	●狭隘な道路の拡幅に向けた用地取得の働きかけ	土地所有者への働きかけ					
	●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進※	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ					
2 地域防災力のさらなる向上		●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用	防災講座やワークショップの開催				
		●地域特性に応じた防災活動への支援強化の各種取組 ①家庭単位で設備等を備える取組 ②地域単位で防災機能の充実を図る取組 ③地域防災力の実効性を高めるための取組	啓発内容の検討				
			啓発等の支援実施				
			●消防や大学等と連携した防災啓発の実施	実施内容の検討	ARを活用した防災啓発の実施		
		3 魅力あるまちづくり		●災害に強く安心・安全で快適な住まいと環境のあるまちづくり	構想の検討		
●寝屋川大東線の整備を契機とした、沿道の建替促進による、安心・安全で良好な住環境の整備推進	所有者や事業協力者への働きかけ						
●萱島線及び萱島讃良線（寝屋川市域）の整備による、安心・安全で良好な住環境の整備推進						予備設計	
●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ						
●不動産の流動化を目的とした敷地境界確定の周知、啓発	検討			啓発実施			
●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進※	DM発送による働きかけ						

※令和8年度以降の取組については、令和7年度に大阪府密集市街地整備方針の見直しが予定されており、その状況を踏まえて更新する。

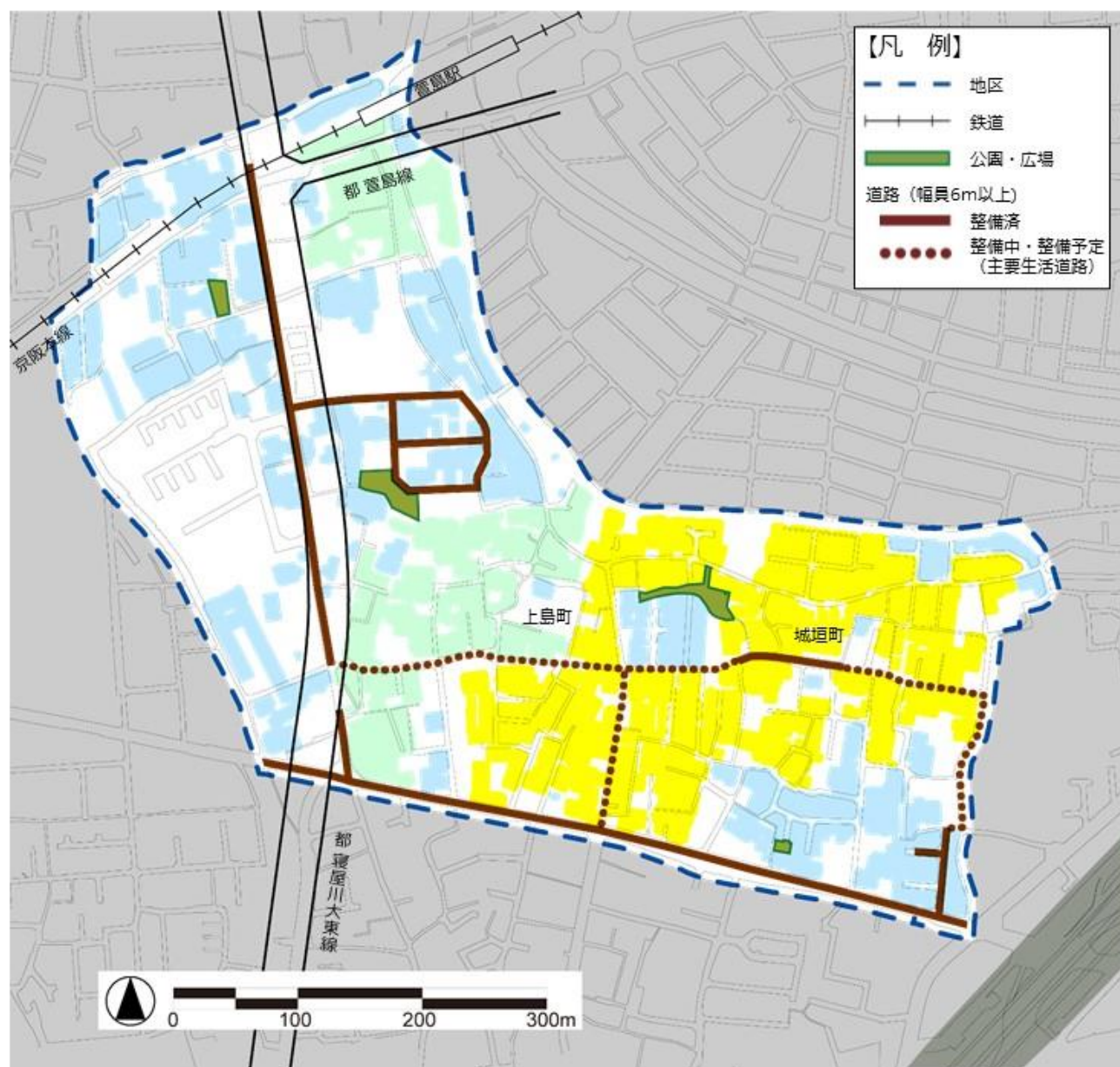
4. 区域图



火災延焼の危険性・改善マップ

令和7年3月作成

門真市
北東部地区



- ・このマップは、GIS(地理情報システム)を用いて、北東部地区で火災が発生した場合に、燃え広がる危険性のある範囲を示したものです。
- ・1つの範囲(かたまり)では、その中に含まれるどれか1つの建物から出火し、消防活動が行われない場合、全体に燃え広がり、焼失してしまう危険性があります。
- ・特に、赤やオレンジ色のところでは、燃え広がる範囲が広く、火災発生の危険性も高くなります。
- ・風速や風向きなど気象条件によっては、延焼がさらに拡大する危険性があります。
(色が塗られていないところでも、火災の発生の可能性があります。)
- ・燃えやすい建物の除却や建替え、道路の拡幅整備などにご協力をお願いします。

燃え広がる範囲の区分
(範囲に含まれる建築面積)

1~5,000㎡
5,000~10,000㎡
10,000~20,000㎡
20,000~50,000㎡
50,000㎡以上

大阪府・門真市

※ 北東部地区は、「地震時等に著しく危険な密集市街地」では無くなりましたが、引き続き、防災性の向上や住環境の改善に取り組みます。
 ※ 災害時の避難場所等につきましては、別途市で公表されているハザードマップ等をご確認ください。
 ※ 本マップは、令和6年12月末の市街地状況を基に作成しています。

令和 7 年度

密集市街地整備アクションプログラム

大和田駅南地区

門真市

1. 地区の基礎情報

地区名	大和田駅南地区				地区面積	17ha	所在地	野里町					
まちの将来像	安心・安全でさらなる防災性の向上と公共交通の結節点にふさわしい便利で賑わいのあるまち									評価範囲	面積	評価指標 想定平均焼失率	解消年度
成り立ちと現況	・当地区は、門真市の北東部に位置し、地区北端を東西に京阪本線が通り、大和田駅が立地している。主要な道路として、地区北側を東西に府道守口門真線が、西端を南北に市道大和田茨田線が通っている。また、大和田駅南側のロータリーは路線バスの結節点となっており、市内外の路線バスが発着している。 ・高度経済成長期の急激な人口増加に伴い、道路・公園等の基盤整備がなされないまま、多数の木造共同住宅等が建設され、密集市街地が形成された。これらの木造共同住宅等の老朽化や空き家の増加により、地区の衰退や住環境が悪化していた。 ・これまでに、駅周辺に分譲マンション等の非木造建物が立地したことや、除却補助制度の活用による老朽木造建築物の除却が進んだこと等から、地震時等に著しく危険な密集市街地は解消された。				問題点	・これまでの密集市街地対策の取組みにより「著しく危険」な状態ではなくなったが、依然として老朽化した木造共同住宅等が建ち並ぶ箇所が残っており、緊急時の避難や消防活動の支障となる区域が残存している。 ・地区中央部には、大和田駅前へ繋がる都市計画道路大和田三ツ島線の位置付けはあるものの、事業化の目途や整備手法が未確定である。 ・現在、大和田駅南の駅前広場については、公共交通の結節点にふさわしい便利で賑わいのある、地域の顔となる魅力的な駅前空間として整備するため、整備方針を検討している。 ・密集市街地のハード対策と併せて、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、地域のニーズに応じたソフト面での支援が必要である。				野里町	17ha	—	R2年度末
										《解消後のまちづくりの方向性》 さらなる災害に強いまちづくりに向け、残存する密集市街地の改善や都市計画道路のあり方等を検討するとともに、駅前広場の整備を進め、賑わいあふれる駅前空間や魅力あるまちづくりの実現を目指す。			
										防火規制	準防火地域指定 (500㎡を超える、3階以上を規制対象)		
基礎データ		H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
	人口(人)※1	3,403	3,375	3,372	3,358	3,308	3,382	3,362	3,253	3,288	3,304	3,285	
	市全域	127,314	126,123	125,165	124,299	123,299	122,299	121,321	120,247	119,161	117,585	116,836	
	人口増減率(%)	—	▲0.8	▲0.1	▲0.4	▲1.5	2.2	▲0.6	▲3.2	1.1	0.5	▲0.6	
	市全域	—	▲0.9	▲0.8	▲0.7	▲0.8	▲0.8	▲0.6	▲0.9	▲0.9	▲1.3	▲0.6	
	人口密度(人/ha)	200.2	198.5	198.4	197.5	194.6	198.9	197.8	191.4	193.4	194.4	193.2	
	市全域	103.5	102.5	101.8	101.1	100.2	99.4	98.6	97.8	96.9	95.6	95.0	
	高齢者数(人)※1	864	897	906	942	931	942	942	931	931	923	924	
	高齢化率(%)	25.4	26.6	26.9	28.1	28.1	27.9	28.0	28.6	28.3	27.9	28.1	
	市全域	26.1	27.1	28.0	28.6	29.1	29.4	29.6	29.7	29.8	29.7	29.6	
	建物棟数(棟)※2	—	—	—	—	—	—	1,440	1,440	1,494	1,465	1,455	
	建物更新率(%)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		

※1 各年4月1日住民基本台帳参照

※2 各年1月1日課税台帳参照

2. 地区内での取組み

■完了、●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

取組みの柱			取組み内容
1.まちの防災性の向上	①建物の不燃化	老朽建築物の除却及び土地活用の促進等	●木造賃貸住宅等建替事業助成金を活用した不燃化された建築物への建替促進 ●除却補助制度の活用 ●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進（都整センター連携） ●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センター連携）※
		防火規制の強化	●防災街区整備地区計画施行済（H29年度）
	②燃え広がらないまちの形成	延焼遮断帯の整備推進	—
		延焼危険性を低減する地区内道路等の重点整備	—
		延焼経路となる老朽建築物の重点除却	—
	③避難しやすいまちの形成	避難路等の整備推進	—
		公園、防災空地等の整備推進	●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進（都整センターと連携）※ ●駅前広場を整備（大和田駅南側） ■広場を整備（野里町南広場）
2.地域防災力のさらなる向上	まちの危険性の一層の「見える化」		●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用
	地域特性に応じた防災活動への支援強化 ①家庭単位で設備等を備える取組 ②地域単位で防災機能の充実を図る取組 ③地域防災力の実効性を高めるための取組		●地区の取組み状況の点検や地域ニーズの把握を行い、地域特性に応じた取組み内容の充実・強化や活動単位の重層化を図る（土木事務所連携）
	多様な主体と連携した防災啓発の推進		●消防や大学等と連携した防災啓発の実施
3.魅力あるまちづくり	まちの将来像の検討・提示		●駅前空間の賑わいの創出、魅力あるまちづくりの実現 ・さらなる災害に強いまちづくりを進めるため、地域住民等の参画のもと、道路拡幅など必要な公共施設整備を反映したまちの将来像の確定 ・延焼遮断効果や道路ネットワーク等を踏まえ、必要性や代替え路線の設定など、都市計画道路のあり方を検討
	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		●駅前広場のターミナル機能を向上させるとともに、周辺の商店や生活利便施設等の活性化方策を推進
	民間主体による建替えが進む環境の整備		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センター連携）※ ●不動産の流動化を目的とした敷地境界確定の周知、啓発（都整センター連携）
	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		●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進（都整センターと連携）※

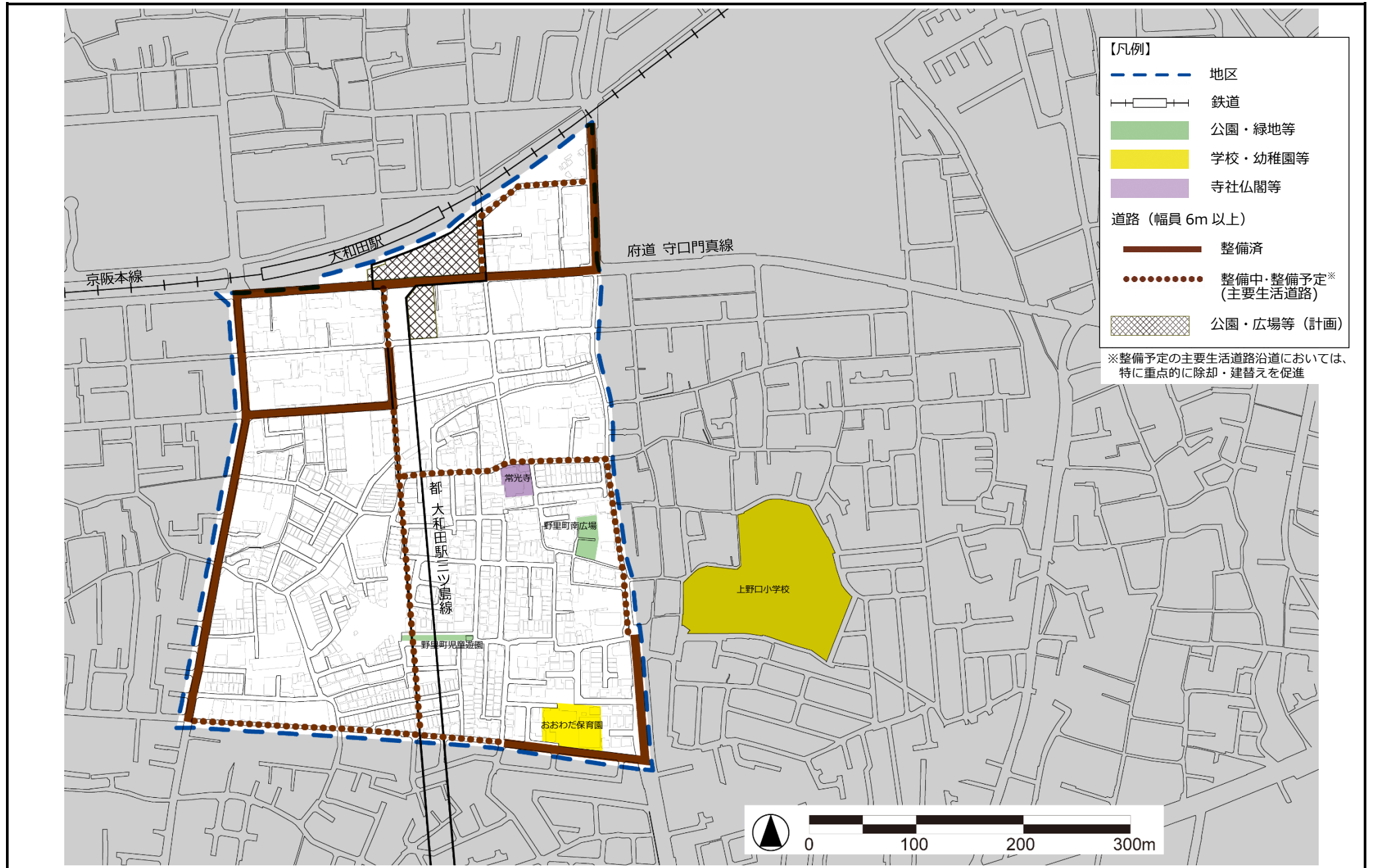
3. 整備スケジュール

■完了、●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

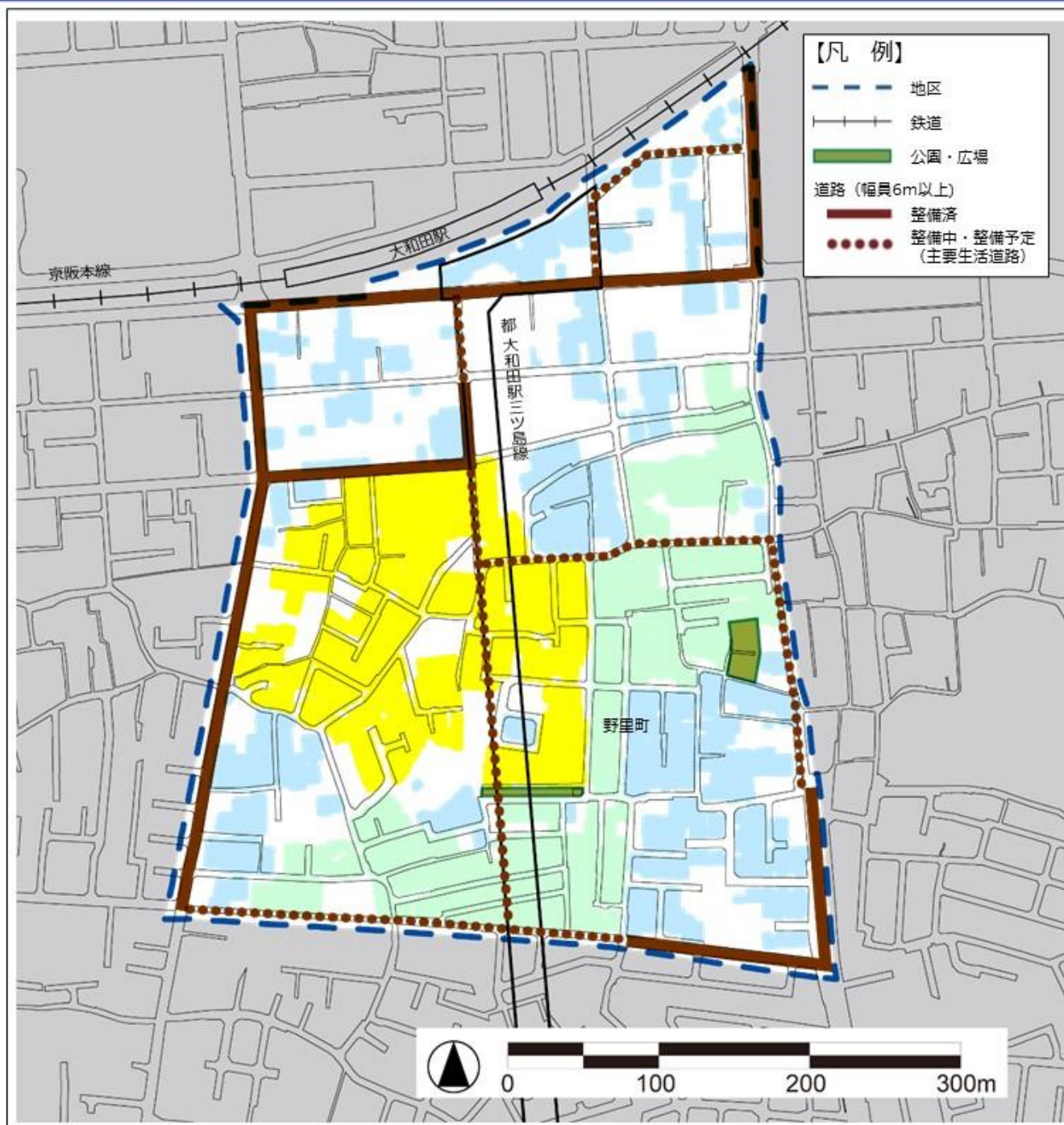
取組みの柱		取組み内容	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
1 まちの防災性の向上	①建物の不燃化	●不燃化建築物への建替促進	補助事業の実施				
		●木造住宅除却補助、危険家屋等除却補助の活用	補助事業の実施				
		●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進	DM 発送による周知啓発など、所有者への働きかけ				
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ				
		●防災街区整備地区計画	施行済				
	③避難しやすいまちの形成	●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進※	DM発送による周知啓発など、所有者への働きかけ				
		●交通広場を整備（大和田駅南）	用地交渉				
							基本設計
		■広場を整備（野里町南広場）	用地交渉・公園整備の実施				
2 地域防災力のさらなる向上		●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用	防災講座やワークショップの開催				
		●地域特性に応じた防災活動への支援強化					
		①家庭単位で設備等を備える取組	啓発内容の検討				
		②地域単位で防災機能の充実を図る取組	啓発等の支援実施				
		③地域防災力の実効性を高めるための取組					
		●消防や大学等と連携した防災啓発の実施	実施内容の検討	ARを活用した防災啓発の実施			
3 魅力あるまちづくり		●駅前空間の賑わいの創出、魅力あるまちづくりの実現		構想の検討			基本設計
		●駅前広場のターミナル機能を向上させるとともに、周辺の商店や生活利便施設等の活性化方策を推進	駅前広場の整備と並行し、検討・実施				
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ				
		●不動産の流動化を目的とした敷地境界確定の周知、啓発	検討	啓発実施			
		●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進※	DM発送による周知啓発など、所有者への働きかけ				

※令和8年度以降の取組については、令和7年度に大阪府密集市街地整備方針の見直しが予定されており、その状況を踏まえて更新する。

4. 区域図



火災延焼の危険性・改善マップ

門真市
大和田駅南地区

- ・このマップは、GIS(地理情報システム)を用いて、大和田駅南地区で火災が発生した場合に、燃え広がる危険性のある範囲を示したものです。
- ・1つの範囲(かたまり)では、その中に含まれるどれか1つの建物から出火し、消防活動が行われない場合、全体に燃え広がり、焼失してしまう危険性があります。
- ・特に、赤やオレンジ色のところでは、燃え広がる範囲が広く、火災発生の危険性も高くなります。
- ・風速や風向きなど気象条件によっては、延焼がさらに拡大する危険性があります。
(色が塗られていないところでも、火災の発生の可能性があります。)
- ・燃えやすい建物の除却や建替え、道路の拡幅整備などにご協力をお願いします。

燃え広がる範囲の区分
(範囲に含まれる建築面積)

- 1~5,000㎡
- 5,000~10,000㎡
- 10,000~20,000㎡
- 20,000~50,000㎡
- 50,000㎡以上

令和 7 年度

密集市街地整備アクションプログラム

萱島東地区

寝屋川市

1. 地区の基礎情報

地区名		萱島東地区				地区面積		49ha		所在地		萱島桜園町の一部、萱島本町の一部、萱島南町の一部、萱島東 1 丁目の一部、萱島東 2 丁目の一部									
まちの将来像		「おもしろい」を見つけるまち ～懐かしさと斬新さが「融合」し「進化」するまち～										評価範囲		面積		評価指標 想定平均焼失率 (R6 年度末時点)		解消目標年度			
成り立ちと現況	・本地区は、本市の南部に位置し、京阪電鉄萱島駅の東部に広がる地区であり、概ね萱島駅から徒歩圏内にある住宅地である。 ・昭和 30 年代以降の高度経済成長期に、道路・公園等の都市基盤施設が未整備なまま駅周辺を中心に、多くの文化住宅・木造アパート等が建設された地区である。 ・住宅等の更新状況は、文化住宅が売却され 3 階(木造一部 RC など)建ての建売住宅になるケースや、社宅跡地等の一定規模の住宅開発では土地価格の下落等の要因から 2 階建ての建売住宅になるケースが見られる。また、市の密集市街地以外の地区と比較し、建替更新の進捗が遅い。 ・文化住宅・木造アパートなどでは、空き家が多い。					問題点	・地震時等に著しく危険な密集市街地としては解消となったが、未整備の主要生活道路が残っていることから、災害時の避難路確保のため、整備する必要がある。 ・都市計画道路は、地区中央を東西に横断する都市計画道路萱島讃良線の整備に向けて事業計画作成中である。都市計画道路による、延焼遮断空間が確保し、緊急車両の通行や広域避難路を確保することが必要である。 ・災害時の危険性が高く、ハード面の整備と合わせて地域防災力の向上を図るため、防災啓発等ソフト面の支援が必要である。					解消済		49ha		22.3%		R6 年度末解消済			
												《解消後のまちづくりの方向性》 避難路確保の観点から主要生活道路の整備を進めるとともに、更なる延焼危険性の低減を目的に老朽建築物の除却を促進する。									
												防火規制	準防火地域指定 (500 m ² を超える、3 階以上を規制対象)					H22 年度			
防災街区整備地区計画施行 (500 m ² 以下、3 階以下も規制対象)					H28 年度																
基礎データ			H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7							
	人口（人）		8,761	8,727	8,690	8,527	8,449	8,415	8,391	8,305	8,270	8,189	8,142								
	市全域		241,003	240,060	238,546	236,758	234,851	232,896	231,189	229,654	228,517	226,693	225,140								
	人口増減率（％）		0.1	▲0.4	▲0.4	▲1.9	▲0.9	▲0.4	▲0.3	▲0.1	▲0.4	▲1.0	▲0.6								
	市全域		▲0.5	▲0.4	▲0.6	▲0.8	▲0.8	▲0.8	▲0.7	▲0.7	▲0.5	▲0.8	▲0.7								
	人口密度（人/ha）		180	179	178	175	173	173	172	171	170	168	167								
	市全域		98	97	97	96	95	94	94	93	93	93	91								
	高齢者数（人）		2,472	2,551	2,595	2,632	2,600	2,623	2,774	2,555	2,544	2,471	2,422								
	高齢化率（％）		28.2	29.2	29.9	30.9	30.8	31.2	33.1	30.8	30.1	30.2	29.8								
	市全域		25.8	26.8	27.7	28.5	29.0	29.5	29.8	30.0	30.0	30.1	30.2								
	建物棟数（棟）		2,537	2,540	2,540	2,536	2,548	2,540	2,533	2,548	2,563	2,559	2,553								
	建物更新率（％）		0.8	0.8	0.8	0.4	0.9	0.8	0.8	1.6	1.1	1.1	0.4								

※人口：各年 4 月 1 日時点の住民基本台帳人口より作成

※建物棟数：各年の課税データより作成

2. 地区内での取組み

●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

取組みの柱			取組み内容
1. まちの防災性の向上	① 建物の不燃化	老朽建築物の除却及び土地活用の促進等	●ダイレクトメール（DM）の発送等による密集事業の周知、啓発を実施（都整センターと連携） ●老朽建築物等所有者への戸別訪問による密集事業の周知、啓発（都整センターと連携）※ ●老朽建築物等の除却費補助（戸建・共同住宅等） ●建替促進事業の活用促進 ●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進（都整センターと連携） ●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センターと連携）※
		防火規制の強化	●防災街区整備地区計画施行済（H28 年度）
	② 燃え広がらないまちの形成	延焼遮断帯の整備推進	●都市計画道路萱島讃良線の早期整備着手
		延焼危険性を低減する地区内道路等の重点整備	●主要生活道路の積極的な未拡幅整備を実施（都整センターと連携） ●主要生活道路の確実な整備を進めるため壁面線を指定※（R2.10）
		延焼経路となる老朽建築物の重点除却	●空き家を対象とした重点的な除却の実施（空き家プラットフォームと連携した啓発活動） ●老朽建築物等所有者への戸別訪問による密集事業の周知、啓発（都整センターと連携）※
	③ 避難しやすいまちの形成	避難路等の確保	○主要生活道路の用地取得における建物補償の実施
		公園、防災空地等の整備推進	●除却跡地等を活用した広場、緑地の整備の促進（都整センターと連携）※
2. 地域防災力のさらなる向上	まちの危険性の一層の「見える化」		●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用
	地域特性に応じた防災活動への支援強化 ①家庭単位で設備等を備える取組 ②地域単位で防災機能の充実を図る取組 ③地域防災力の実効性を高めるための取組		●地区の取組み状況の点検や地域ニーズの把握を行い、地域特性に応じた取組み内容の充実・強化や活動単位の重層化を図る（枚方土木事務所と連携） ●感震ブレイカーの設置促進のため、自治会役員等への普及活動を実施（都整センターと連携）
	多様な主体と連携した防災啓発の推進		●大学連携等により防災まちづくりに関するワークショップなどの実施 ●消防が策定した「危険地域警防計画（木造密集地域）」に密集市街地の状況を反映させ、大規模地震時等の火災発生に備える
3. 魅力あるまちづくり	まちの将来像の検討・提示		●都市計画道路萱島讃良線の整備を見据えたまちづくり（かやしまリノベーションプロジェクトの推進）（都整センターと連携）
	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		●主要生活道路の確実な整備を進めるため壁面線を指定※（R2.10） ●無電柱化や中高木の街路樹の配置等による緑豊かで魅力的なまちづくり
	民間主体による建替えが進む環境の整備		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センターと連携）※ ●地籍調査の実施により、民間資本による土地利用の転換を促進 ●敷地の境界確定に係る周知、啓発による不動産の流動化の促進 ●寝屋川空き家流通推進プラットフォームを活用した空き家空地の利活用による地域活性化
	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		●除却跡地等を活用した広場、緑地の整備の促進（都整センターと連携）※

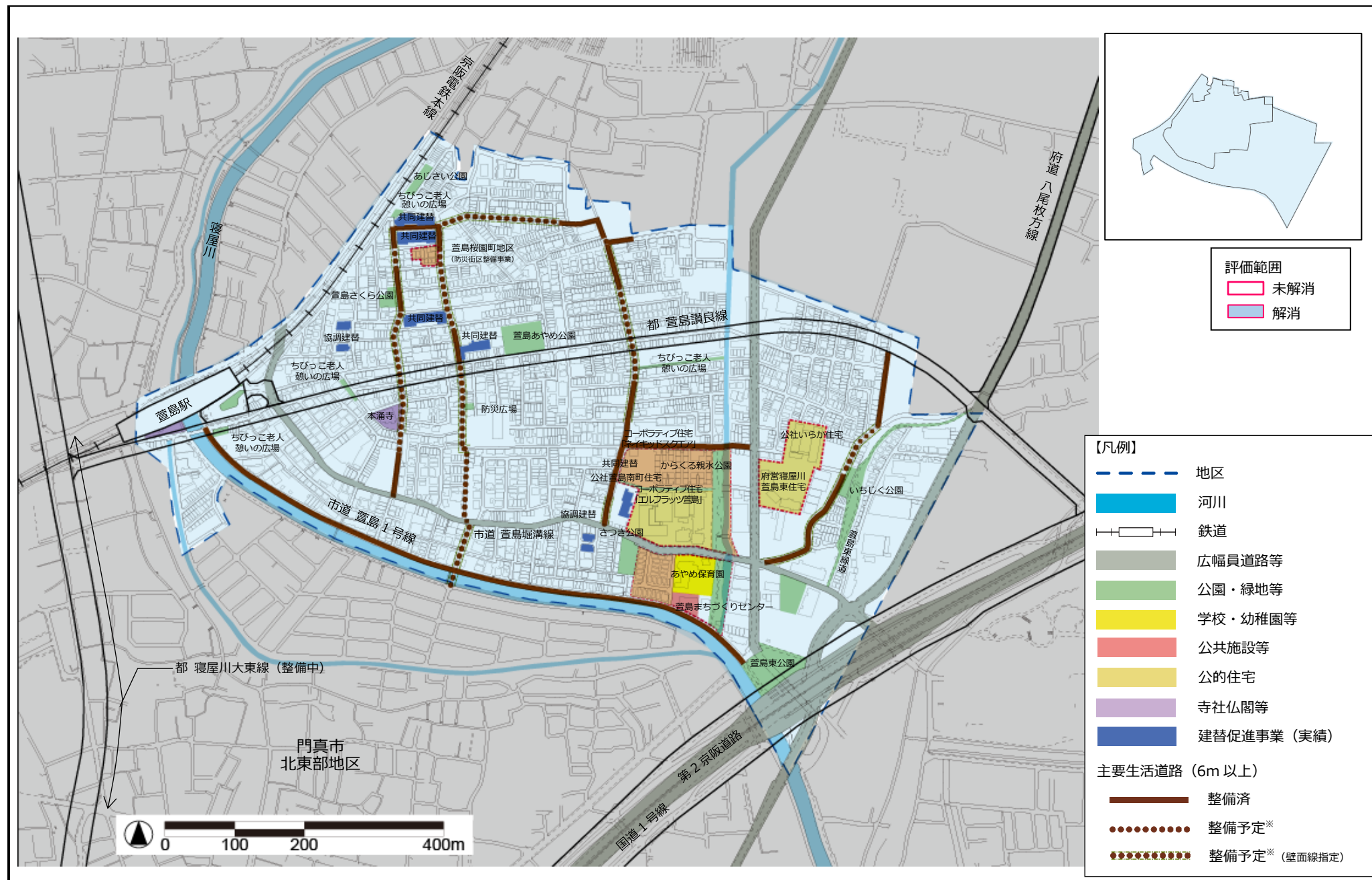
3. 整備スケジュール

●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

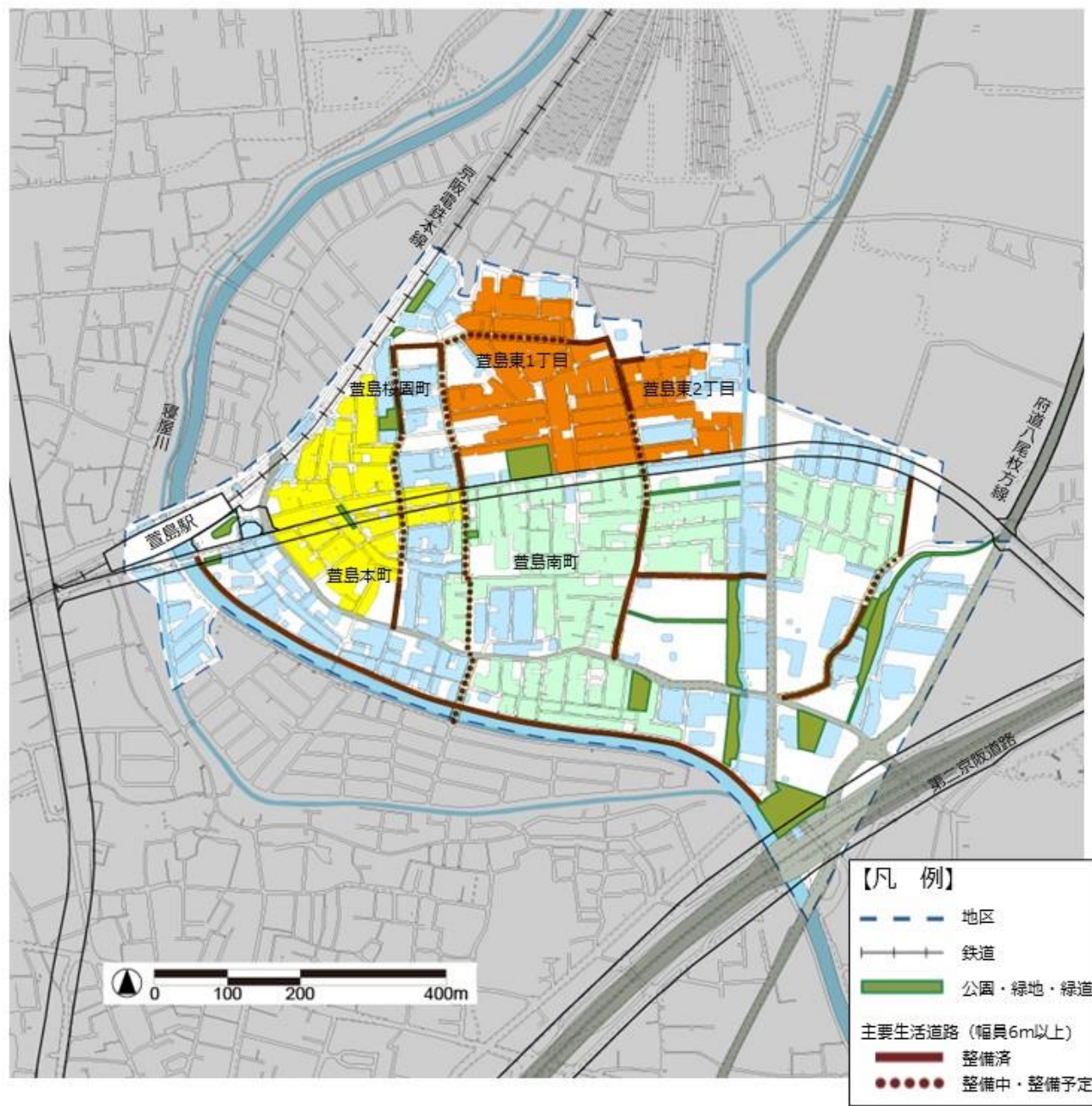
取組みの柱		取組み内容	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
1 まちの 防 災 性 の 向 上	①建物の不燃化	●DM の発送等による密集事業の周知、啓発を実施	DM の送付等				
		●老朽建築物等所有者への戸別訪問による密集事業の周知、啓発※	戸別訪問等による周知・啓発				
		●老朽建築物等の除却費補助（戸建・共同住宅等）	除却費補助の実施				
		●建替促進事業の活用促進	補助事業の実施				
		●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進	DM 発送による周知啓発など所有者への働きかけ				
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ				
		●防災街区整備地区計画施行済	施行済				
	②燃え広がらな いまちの形成	●都市計画道路萱島讃良線の早期整備着手	早期整備着手に向けた関係先との調整（R5 より地籍調査開始、R6 より予備設計の実施）				
		●主要生活道路の積極的な未拡幅整備を実施	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●主要生活道路の確実な整備を進めるため壁面線を指定※	指定済				
		●空き家を対象とした重点的な除却の実施	対象建築物の選定及び手法の検討				
		●老朽建築物等所有者への戸別訪問による密集事業の周知、啓発※	戸別訪問等による周知・啓発				
	③避難しやすい まちの形成	○主要生活道路の用地取得における建物補償の実施	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●除却跡地を活用した広場、緑地等の整備促進※	候補地の選定及び手法の検討				
2 地域防災力のさらなる向上							
●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用			防災講座やワークショップの開催				
●地域特性に応じた防災活動への支援強化			啓発内容の検討				
①家庭単位で設備等を備える取組み			啓発等の支援実施（枚方土木事務所と連携）				
②地域単位での防災機能の充実を図る取組み			感震ブレイカーの普及活動				
③地域防災力の実効性を高める取組み			啓発内容の検討				
●消防や大学等と連携した防災啓発の実施			実施				
3 魅力あるまちづくり							
●都市計画道路萱島讃良線の整備を見据えた沿道まちづくり			検討・関係機関協議				
●主要生活道路の確実な整備を進めるため壁面線を指定			指定済				
●無電柱化や中街路樹の配置等による緑豊かで魅力的なまちづくり			関係機関先との調整				
●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※			DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ				
●地籍調査の実施により、民間資本による土地利用の転換を促進			調査範囲の検討				
●敷地の境界確定に係る周知、啓発による不動産の流動化の促進			啓発範囲の検討				
●寝屋川空き家流通推進プラットフォームを活用した空き家空地の利活用による地域活性化			プラットフォームの活用による空家・空地の利活用促進				
●除却跡地等を活用した広場、緑地の整備の促進※			候補地の選定及び手法の検討・実施				

※令和8年度以降の取組については、令和7年度に大阪府密集市街地整備方針の見直しが予定されており、その状況を踏まえて更新する。

4. 全体計画図



火災延焼の危険性・改善マップ

寝屋川市
萱島東地区

- ・このマップは、GIS(地理情報システム)を用いて、萱島東地区で火災が発生した場合に、燃え広がる危険性のある範囲を示したものです。
- ・1つの範囲(かたまり)では、その中に含まれるどれか1つの建物から出火し、消防活動が行われない場合、全体に燃え広がり、焼失してしまう危険性があります。
- ・特に、赤やオレンジ色のところでは、燃え広がる範囲が広く、火災発生の危険性も高くなります。
- ・風速や風向きなど気象条件によっては、延焼がさらに拡大する危険性があります。
(色が塗られていないところでも、火災の発生の可能性があります。)
- ・燃えやすい建物の除却や建替え、道路の拡幅整備などにご協力をお願いします。

燃え広がる範囲の区分
(範囲に含まれる建築面積)

- 1~5,000㎡
- 5,000~10,000㎡
- 10,000~20,000㎡
- 20,000~50,000㎡
- 50,000㎡以上

令和 7 年度

密集市街地整備アクションプログラム

池田・大利地区

寝屋川市

1. 地区の基礎情報

地区名		池田・大利地区				地区面積	66ha		所在地	大利町、北大利町の一部、桜木町の一部、東大利町、池田南町、池田東町の一部、池田旭町、池田本町の一部、長栄寺町、高柳栄町の一部、大利元町、成美町の一部、高柳1丁目の一部					
まちの将来像		「住みたい」「住み続けたい」と選ばれる魅力あるまちづくり								評価範囲		面積	評価指標 想定平均焼失率 (R6年度末時点)	解消目標年度	
成り立ちと現況	・本地区は、本市の中部に位置し、寝屋川市駅周辺の駅前商業地と、それに繋がる商店街が立地し、それを除けば、概ね寝屋川市駅からの徒歩圏内にある住宅地である。 ・昭和30年代以降の高度経済成長期に、道路・公園等の都市基盤施設が未整備のまま、多くの文化住宅・木造アパート等が建設された。 ・本市の密集市街地以外の地区と比較し、高齢者や一人住まいが多い。また、住宅等の更新状況は、文化住宅が売却され木造2階建ての建売住宅になるケースが見られ、文化住宅・木造アパートなどでは、空き家が多い。 ・地区中央を東西に横断する都市計画道路対馬江大利線の整備が完了し、延焼遮断空間が確保され、緊急車両の通行や広域避難路が確保された。					問題点	・主要生活道路の整備により、平時における救急・消防等の活動を円滑にするため、延焼危険性を低減し、燃え広がらないまちを形成する必要がある。 ・危険密集地域は、災害時の危険性がより高いことから、ハード面の整備と合わせて地域防災力の向上を図るため、防災啓発等ソフト面の支援が必要である。			池田・大利－①		16ha	—	R3年度末解消済	
										池田・大利－②		19ha	25.4%	R7年度末	
										池田・大利－③		19ha	28.4%	R7年度末	
										解消済		12ha	—	R2年度末解消済	
										《解消に向けた取組みの方向性》 整備水準達成に向け、延焼経路となる老朽建築物の除却及び主要生活道路の整備を行う。					
									防火規制	準防火地域指定 (500mを超える、3階以上を規制対象)			H22年度		
											防災街区整備地区計画施行 (500m以下、3階以下も規制対象)			H28年度	
基礎データ			H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	
	人口(人)		11,139	11,107	10,942	10,783	10,727	10,615	10,469	10,355	10,296	10,276	10,168		
	市全域		241,003	240,060	236,758	236,758	234,851	232,896	231,189	229,654	228,517	226,693	225,140		
	人口増減率(%)		▲2.2	▲0.3	▲1.5	▲1.5	▲0.5	▲1.0	▲1.4	▲1.1	▲0.6	▲0.2	▲1.1		
	市全域		▲0.5	▲0.4	▲0.6	▲0.8	▲0.8	▲0.8	▲0.7	▲0.7	▲0.5	▲0.8	▲0.7		
	人口密度(人/ha)		169	168	166	163	163	161	159	156	156	156	154		
	市全域		98	97	97	96	95	94	94	93	93	93	91		
	高齢者数(人)		3,346	3,450	3,504	3,519	3,480	3,471	3,464	3,416	3,384	3,343	3,310		
	高齢化率(%)		30.0	31.1	32.0	32.6	32.4	32.7	33.1	33.0	32.9	32.5	32.6		
	市全域		25.8	26.8	27.7	28.5	29.0	30.0	30.0	30.0	30.0	30.1	30.1		
	建物棟数(棟)		3,921	3,927	3,918	3,901	3,906	3,880	3,868	3,882	3,898	3,879	3,883		
	建物更新率(%)		0.5	0.6	0.5	0.4	1.0	0.6	1.1	1.6	1.5	0.8	0.7		

※人口：各年4月1日時点の住民基本台帳人口より作成

※建物棟数：各年の課税データより作成

2. 地区内での取組み

●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

取組みの柱			取組み内容
1. まちの防災性の向上	① 建物の不燃化	老朽建築物の除却及び土地活用の促進等	●ダイレクトメール（DM）の発送等による密集事業の周知、啓発を実施（都整センターと連携） ●老朽建築物等所有者への戸別訪問による密集事業の周知、啓発（都整センターと連携）※ ●老朽建築物等の除却費補助（戸建・共同住宅等） ●建替促進事業の活用促進 ●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進（都整センターと連携） ●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センターと連携）※ ●寝屋川市東大利町（A街区）防災街区整備事業の実施
		防火規制の強化	●防災街区整備地区計画施行済（H28年度）
	② 燃え広がらないまちの形成	延焼遮断帯の整備推進	●都市計画道路対馬江大利線の確実な整備
		延焼危険性を低減する地区内道路等の重点整備	●主要生活道路の積極的な未拡幅整備を実施（都整センターと連携） ●主要生活道路の確実な整備を進めるため壁面線を指定※
		延焼経路となる老朽建築物の重点除却	●延焼危険性の低減効果の高い箇所での買収除却等の積極的な除却の実施 ●空き家を対象とした重点的な除却の実施（空き家プラットフォームと連携した啓発活動） ●老朽建築物等所有者への戸別訪問による密集事業の周知、啓発（都整センターと連携）※
	③ 避難しやすいまちの形成	避難路等の確保	○主要生活道路の用地取得における建物補償の実施
		公園、防災空地等の整備推進	●除却跡地等を活用した広場、緑地の整備の促進（都整センターと連携）※
2. 地域防災力のさらなる向上		まちの危険性の一層の「見える化」	●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用
		◎地域特性に応じた防災活動への支援強化 ①家庭単位で設備等を備える取組 ②地域単位で防災機能の充実を図る取組 ③地域防災力の実効性を高めるための取組	●地区の取組み状況の点検や地域ニーズの把握を行い、地域特性に応じた取組み内容の充実・強化や活動単位の重層化を図る（枚方土木事務所と連携） ●感震ブレーカーの設置促進のため、自治会役員等への普及活動を実施（都整センターと連携）
		多様な主体と連携した防災啓発の推進	●大学連携等により防災まちづくりに関するワークショップなどの実施 ●消防が策定した「危険地域警防計画（木造密集地域）」に密集市街地の状況を反映させ、大規模地震時等の火災発生に備える
3. 魅力あるまちづくり		まちの将来像の検討・提示	●都市計画道路対馬江大利線の整備を契機とした寝屋川市駅西地区の土地所有者、商店街組織等と連携した防災街区整備事業等の面整備手法を活用したまちづくり ●寝屋川市東大利町（A街区）防災街区整備事業の実施※
		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	●主要生活道路の確実な整備を進めるため壁面線を指定※（R2.10） ●無電柱化や中高木の街路樹の配置等による都市環境の整備を進め、緑豊かで魅力的なまちづくりを推進
		民間主体による建替えが進む環境の整備	●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センターと連携）※ ○地籍調査の実施により、民間資本による土地利用の転換を促進 ●敷地の境界確定に係る周知、啓発による不動産の流動化の促進 ●寝屋川空き家流通推進プラットフォームを活用した空き家空地の利活用による地域活性化
		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	●除却跡地等を活用した広場、緑地の整備の促進（都整センターと連携）※

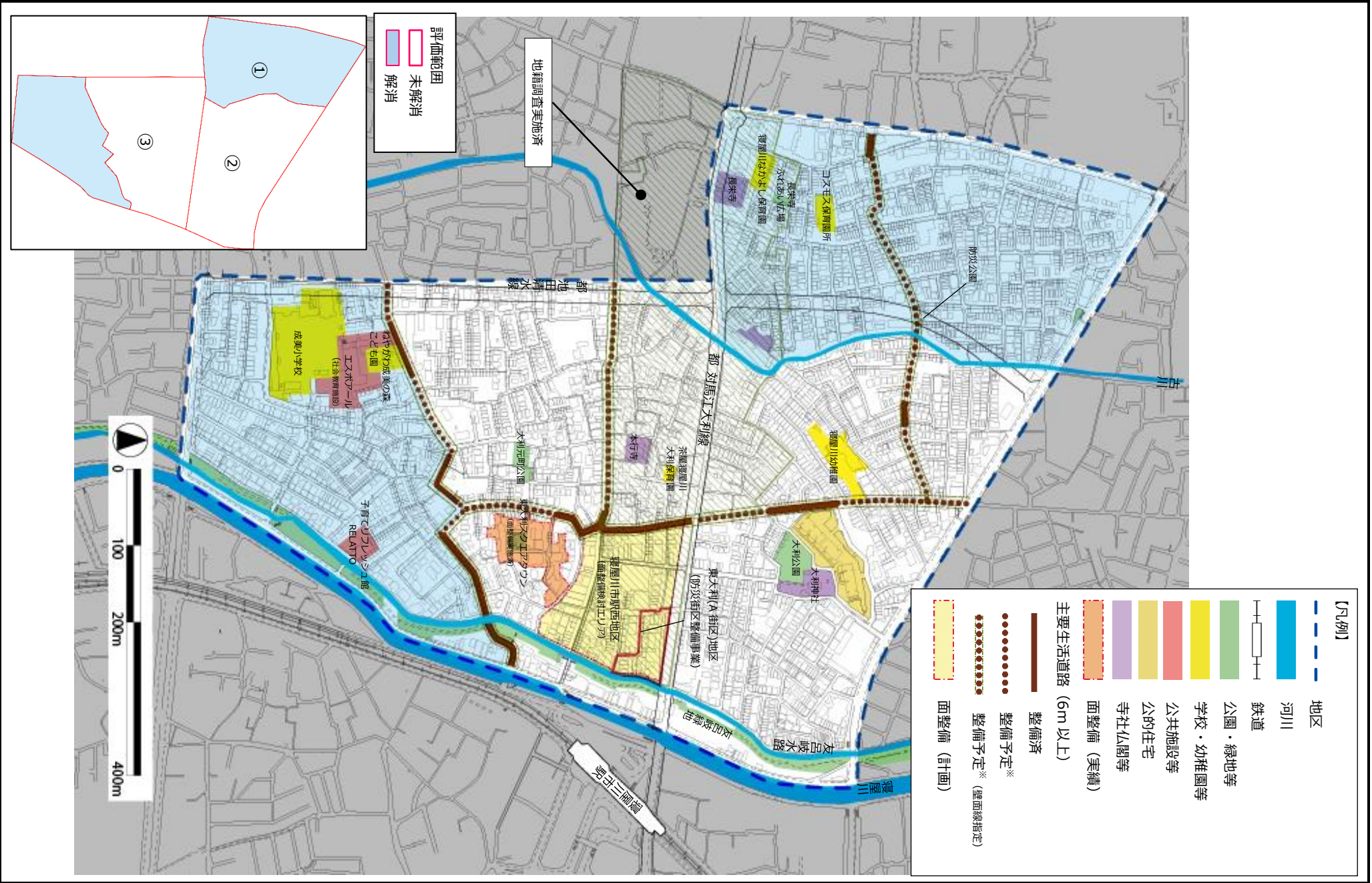
3. 整備スケジュール

●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

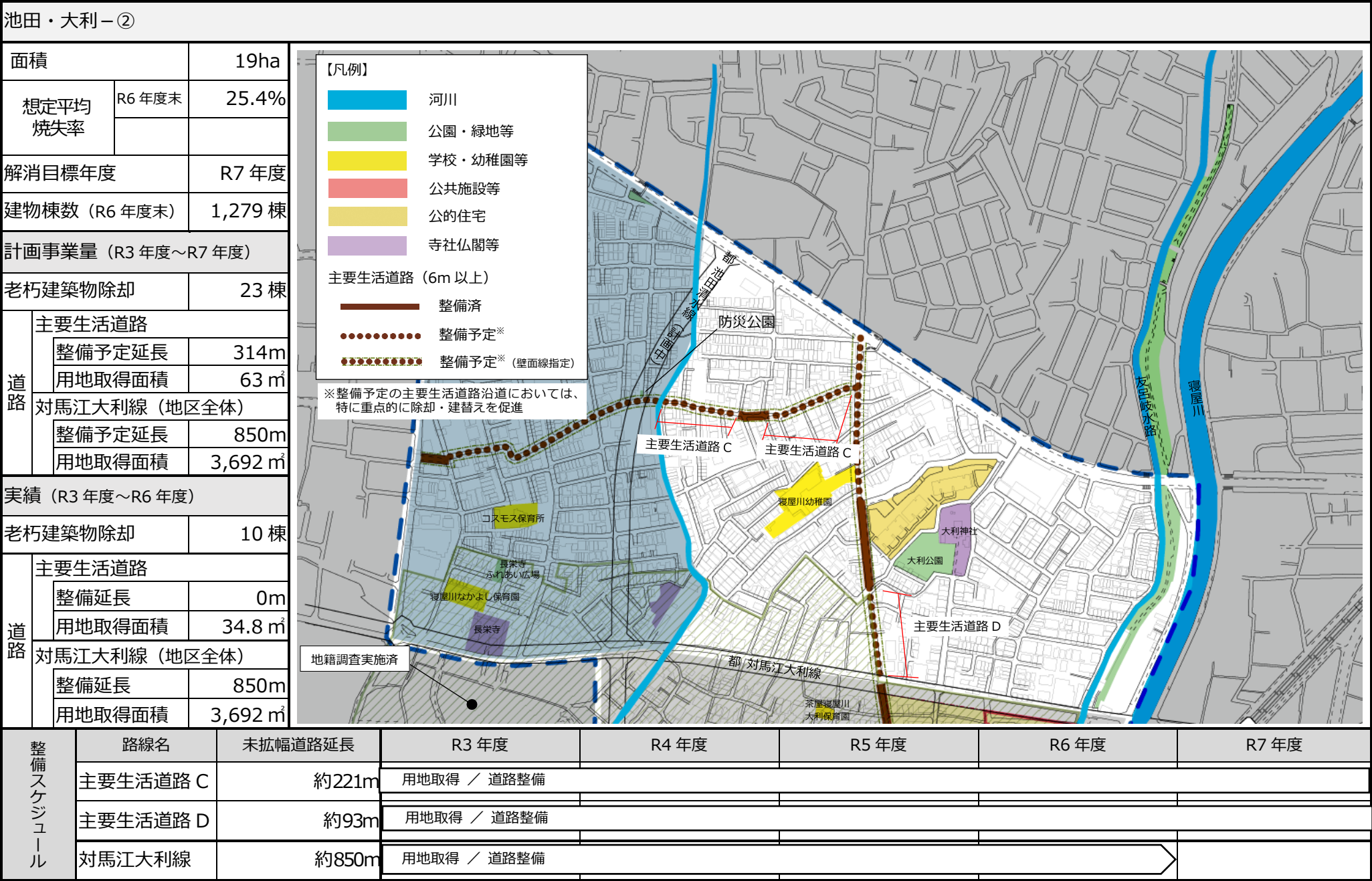
取組みの柱		取組み内容	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
1 まちの 防 災 性 の 向 上	①建物の不燃化	●DM の発送等による密集事業の周知、啓発を実施	DM の送付等				
		●老朽建築物等所有者への戸別訪問による密集事業の周知、啓発※	戸別訪問等による周知・啓発				
		●老朽建築物等の除却費補助（戸建・共同住宅等）	除却補助の実施				
		●建替促進事業の活用促進	補助事業の実施				
		●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進	DM 発送による周知啓発など所有者への働きかけ				
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM 発送による周知啓発など所有者や事業協力者への働きかけ				
		●防災街区整備地区計画施行済	施行済				
		●寝屋川市東大利町（A 街区）防災街区整備事業※	事業化に向けた検討（R6. 2 都市計画決定済）				補助事業の実施
	②燃え広がらな いまちの形成	●都市計画道路対馬江大利線の確実な整備	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●主要生活道路の積極的な未拡幅整備を実施	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●主要生活道路の確実な整備を進めるため壁面線を指定	指定済				
		●延焼危険性の低減効果の高い箇所での買収除却等の積極的な除却の実施	対象建築物の選定	買収除却の推進			
		●空き家を対象とした重点的な除却の実施	対象建築物の選定及び手法の検討				
		●老朽建築物等所有者への戸別訪問による密集事業の周知、啓発※	戸別訪問等による周知・啓発				
	③避難しやすい まちの形成	○主要生活道路の用地取得における建物補償の実施	積極的な用地交渉による整備の推進				
●除却跡地を活用した広場、緑地の整備促進※		候補地の選定及び手法の検討					
2 地域防災力のさらなる向上		●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用	防災講座やワークショップの開催				
		●地域特性に応じた防災活動への支援強化	啓発内容の検討				
		①家庭単位で設備等を備える取組み	啓発等の支援実施（枚方土木事務所と連携）				
		②地域単位での防災機能の充実を図る取組み	感震ブレーカーの普及活動（都整センターと連携）				
		③地域防災力の実効性を高める取組み					
		●消防や大学等と連携した防災啓発の実施	連携先及び啓発内容の検討・実施（AR を活用した防災啓発など）				
3 魅力あるまちづくり		●都市計画道路対馬江大利線の整備を契機とした寝屋川市駅西地区の土地所有者、商店街組織等と連携したまちづくり	地元調整、協議会設立	住民主体のまちづくり手法の検討			
		●主要生活道路の確実な整備を進めるため壁面線を指定	指定済				
		●無電柱化や中高木の街路樹の配置等による緑豊かで魅力的なまちづくり	協議調整及び準備・整備工事				
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ				
		○地籍調査の実施により、民間資本による土地利用の転換を促進	候補地の選定				
		●敷地の境界確定に係る周知、啓発による不動産の流動化の促進	啓発範囲の検討	啓発実施			
		●寝屋川空き家流通推進プラットフォームを活用した空き家空地の利活用による地域活性化	プラットフォームの活用による空き家・空地の利活用促進				
		●除却跡地等を活用した広場、緑地の整備の促進※	候補地の選定及び手法の検討・促進				

※令和8年度以降の取組については、令和7年度に大阪府密集市街地整備方針の見直しが予定されており、その状況を踏まえて更新する。

4. 全体計画図



5. 評価範囲ごとの整備計画



池田・大利-③

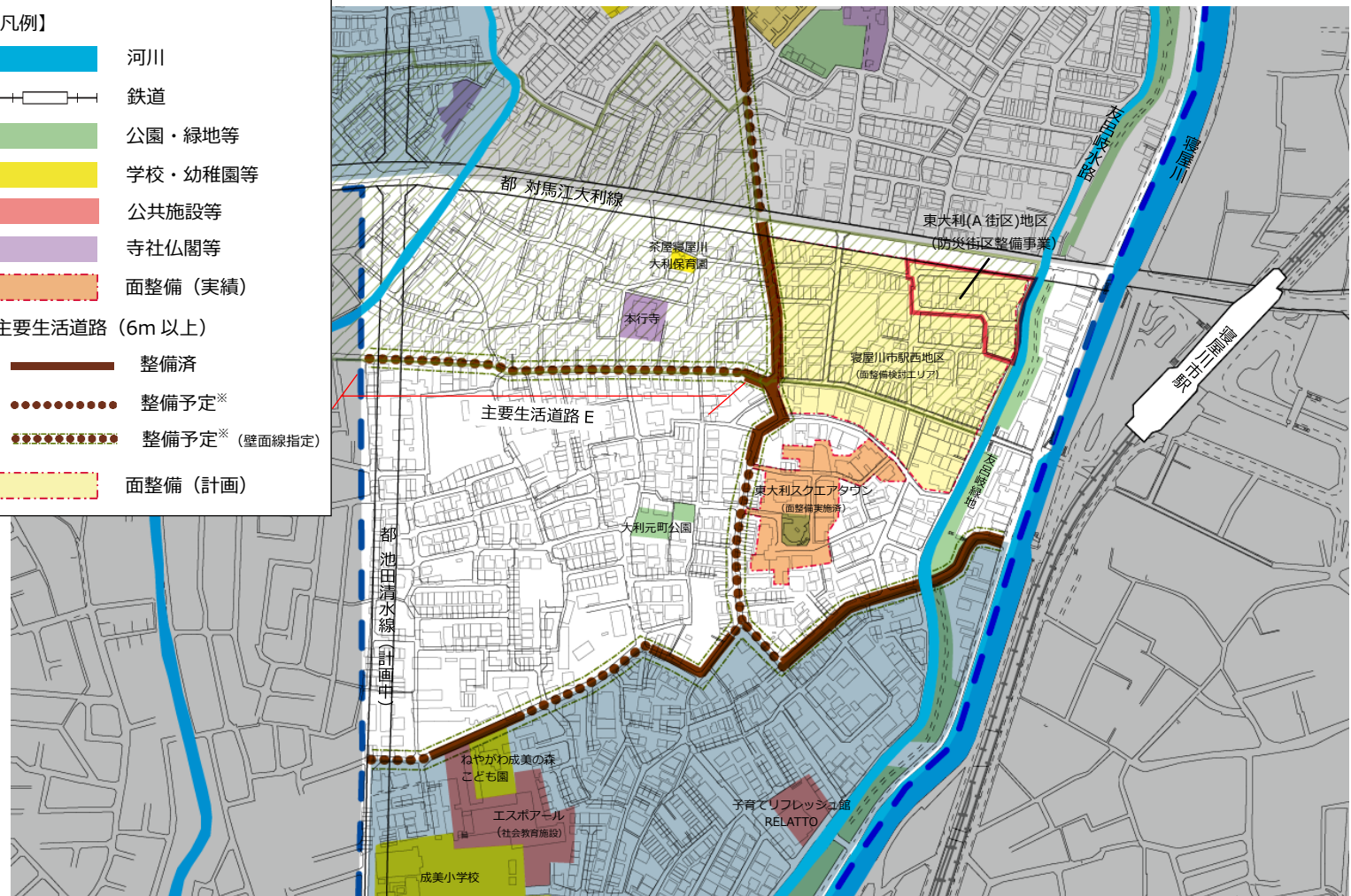
面積		19ha
想定平均 焼失率	R6 年度末	28.4%
解消目標年度		R7 年度
建物棟数 (R6 年度末)		1,063 棟
計画事業量 (R3 年度～R7 年度)		
老朽建築物除却		17 棟
道路	主要生活道路	
	整備予定延長	293m
	用地取得面積	201 m ²
	対馬江大利線 (地区全体)	
	整備予定延長	850m
	用地取得面積	3,692 m ²
実績 (R3 年度～R6 年度)		
老朽建築物除却		12 棟
道路	主要生活道路	
	整備延長	29.03m
	用地取得面積	26.8 m ²
	対馬江大利線 (地区全体)	
	整備延長	850m
	用地取得面積	3,692 m ²

【凡例】

	河川
	鉄道
	公園・緑地等
	学校・幼稚園等
	公共施設等
	寺社仏閣等
	面整備（実績）

主要生活道路（6m以上）

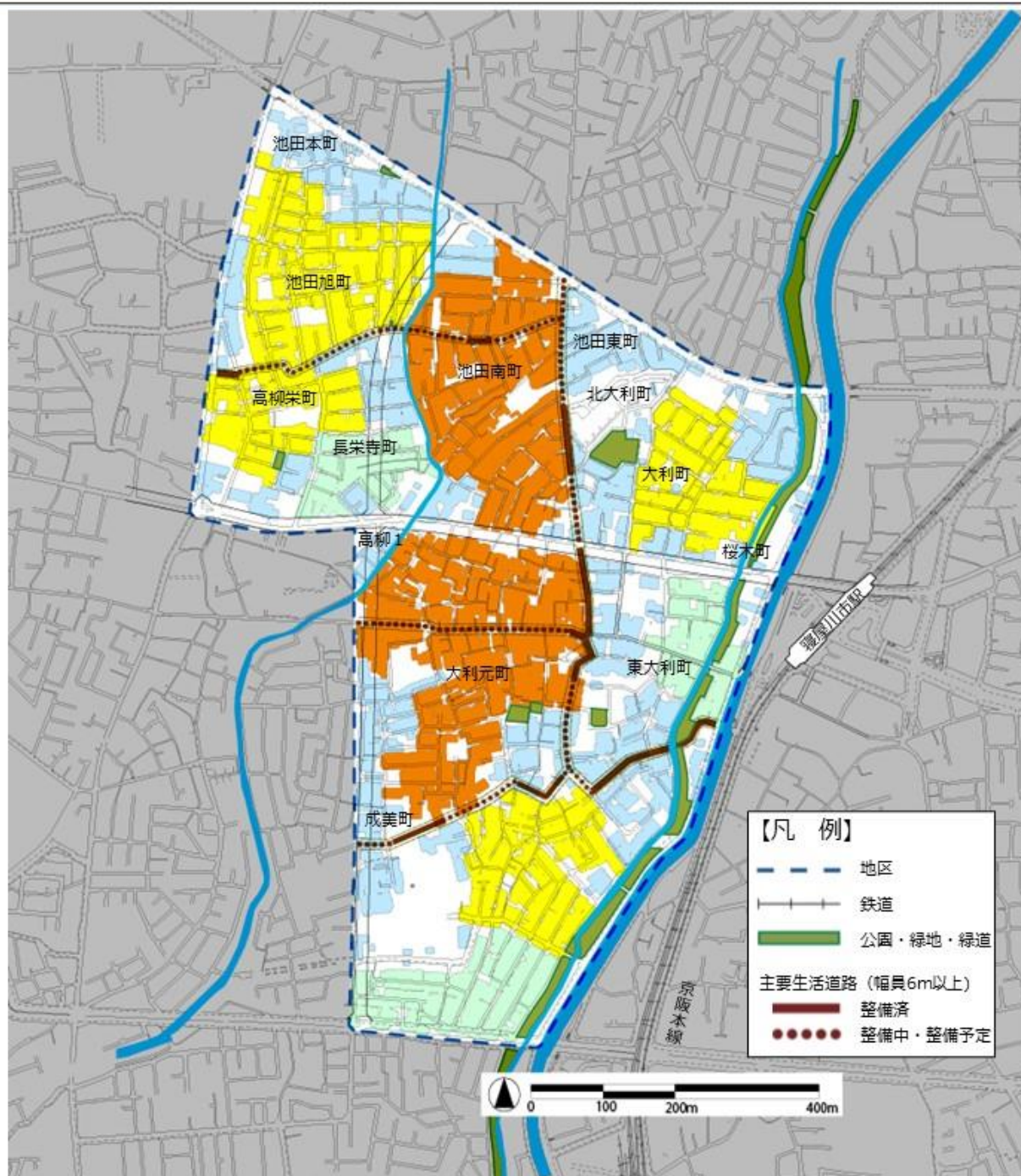
	整備済
	整備予定※
	整備予定※（壁面線指定）
	面整備（計画）



整備スケジュール	路線名	未拡幅道路延長	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
	主要生活道路 E	約264m	用地取得 / 道路整備				
	対馬江大利線	約850m	用地取得 / 道路整備				

火災延焼の危険性・改善マップ

寝屋川市
池田・大利地区



- ・このマップは、GIS(地理情報システム)を用いて、「地震時等に著しく危険な密集市街地」で火災が発生した場合に、燃え広がる危険性のある範囲を示したものです。
- ・1つの範囲(かたまり)では、その中に含まれるどれか1つの建物から出火し、消防活動が行われない場合、全体に燃え広がり、焼失してしまう危険性があります。
- ・特に、赤やオレンジ色のところでは、燃え広がる範囲が広く、火災発生の危険性も高くなります。
- ・風速や風向きなど気象条件によっては、延焼がさらに拡大する危険性があります。
(色が塗られていないところでも、火災の発生の可能性があります。)
- ・燃えやすい建物の除却や建替え、道路の拡幅整備などにご協力をお願いします。

燃え広がる範囲の区分
(範囲に含まれる建築面積)

- 1~5,000㎡
- 5,000~10,000㎡
- 10,000~20,000㎡
- 20,000~50,000㎡
- 50,000㎡以上

令和 7 年度

密集市街地整備アクションプログラム

香里地区

寝屋川市

1. 地区の基礎情報

地区名	香里地区				地区面積	101ha	所在地	音羽町の一部、香里西之町、香里北之町、香里南之町の一部、田井町、田井西町、緑町の一部、寿町						
まちの将来像	「住みたい」「住み続けたい」と選ばれる魅力あるまちづくり									評価範囲	面積	評価指標 想定平均焼失率 (R6 年度末時点)	解消目標年度	
成り立ちと現況	・本地区は、本市の北部に位置し、香里園駅前周辺は商店街を中心とした市街地を形成し、地区全体としては、概ね香里園駅からの徒歩圏内にある住宅地である。 ・昭和 30 年代以降の高度経済成長期に、道路・公園等の都市基盤施設が未整備のまま、多くの文化住宅・木造アパート等が建設された。				問題点	・地震時等に著しく危険な密集市街地としては解消となったが、未整備の主要生活道路が残っていることから、災害時の避難路確保のため、整備する必要がある。 ・災害時の危険性が高く、ハード面の整備と合わせて地域防災力の向上を図るため、防災啓発等ソフト面の支援が必要である。				解消済	101ha		R2 年度未解消済	
										《解消後のまちづくりの方向性》 避難路確保の観点から主要生活道路の整備を進めるとともに、更なる延焼危険性の低減を目的に老朽建築物の除却を促進する。				
										防火規制	準防火地域指定 (500 m を超える、3 階以上を規制対象)			H22 年度
										防災街区整備地区計画施行 (500 m 以下、3 階以下も規制対象)			H28 年度	
基礎データ			H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
	人口（人）		17,250	17,295	17,279	17,060	16,948	16,896	16,816	16,613	16,424	16,189	16,131	
	市全域		241,003	240,060	238,546	236,758	234,851	232,896	231,189	229,654	228,517	226,693	225,140	
	人口増減率（％）		▲1.1	▲0.3	▲0.1	▲1.3	▲0.7	▲0.3	▲0.5	▲1.2	▲2.3	▲1.5	▲0.4	
	市全域		▲0.5	▲0.4	▲0.6	▲0.8	▲0.8	▲0.8	▲0.7	▲0.7	▲0.5	▲0.8	▲0.7	
	人口密度（人/ha）		171	171	171	169	168	167	167	164	163	160	160	
	市全域		98	97	97	96	95	94	94	93	93	93	91	
	高齢者数（人）		4,201	4,411	4,528	4,611	4,668	4,694	4,700	4,673	4,661	4,622	4,581	
	高齢化率（％）		27.8	26.9	26.1	25.3	24.9	24.6	24.5	24.1	23.9	23.7	23.8	
	市全域		25.8	26.8	27.7	28.5	29.0	29.5	29.8	30.0	30.0	30.1	30.1	
	建物棟数（棟）		5,703	5,758	5,794	5,801	5,811	5,782	5,708	5,734	5,748	5,722	5,720	
	建物更新率（％）		1.4	1.5	1.3	0.5	0.6	1.0	0.7	1.5	1.0	0.8	0.6	

※人口：各年 4 月 1 日時点の住民基本台帳人口より作成

※建物棟数：各年の課税データより作成

2. 地区内での取組み

●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

取組みの柱		取組み内容
1. まちの防災性の向上	① 建物の不燃化	老朽建築物の除却及び土地活用の促進等
		●ダイレクトメール（DM）の発送等による密集事業の周知、啓発を実施（都整センターと連携） ●老朽建築物等所有者への戸別訪問による密集事業の周知、啓発（都整センターと連携）※ ●老朽建築物等の除却費補助（戸建・共同住宅等） ●建替促進事業の活用促進 ●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進（都整センターと連携） ●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センターと連携）※
		防火規制の強化
	② 燃え広がらないまちの形成	延焼遮断帯の整備推進
		延焼危険性を低減する地区内道路等の重点整備
		延焼経路となる老朽建築物の重点除却
2. 地域防災力のさらなる向上	③ 避難しやすいまちの形成	避難路等の確保
		公園、防災空地等の整備推進
		まちの危険性の一層の「見える化」
		◎地域特性に応じた防災活動への支援強化
	① 家庭単位で設備等を備える取組 ② 地域単位で防災機能の充実を図る取組 ③ 地域防災力の実効性を高めるための取組	●地区の取組み状況の点検や地域ニーズの把握を行い、地域特性に応じた取組み内容の充実・強化や活動単位の重層化を図る（枚方土木事務所と連携） ●感震ブレーカーの設置促進のため、自治会役員等に普及活動を実施（都整センターと連携）
		多様な主体と連携した防災啓発の推進
3. 魅力あるまちづくり	まちの将来像の検討・提示	○遊休不動産の空地等を活用した市街地の活性化
		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
		民間主体による建替えが進む環境の整備
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センターと連携）※ ○地籍調査の実施により、民間資本による土地利用の転換を促進 ●敷地の境界確定に係る周知、啓発による不動産の流動化の促進を検討 ●寝屋川空き家流通推進プラットフォームを活用した空き家空地の利活用による地域活性化
	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	●除却跡地等を活用した広場、緑地の整備の促進（都整センターと連携）※

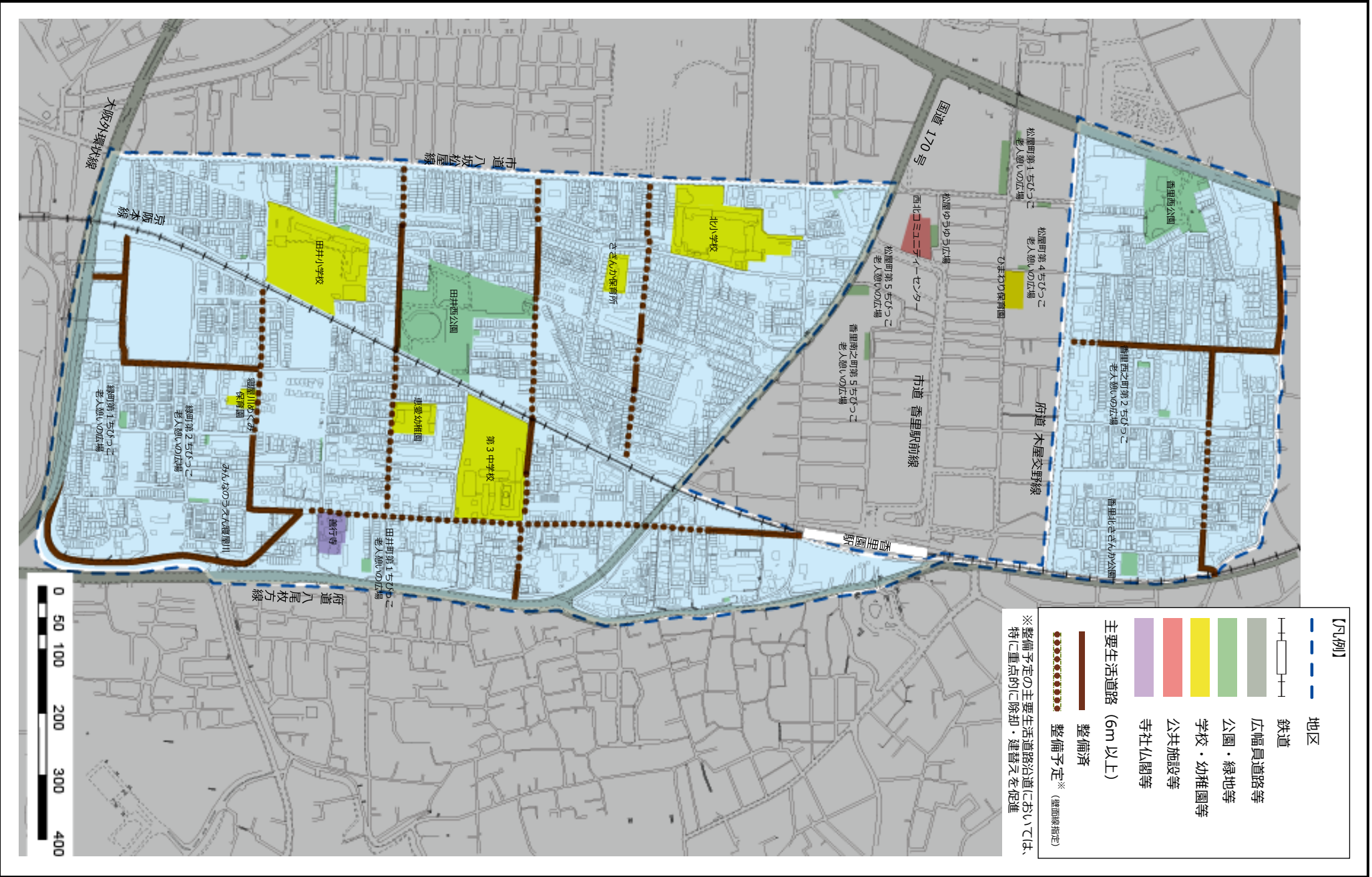
3. 整備スケジュール

●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

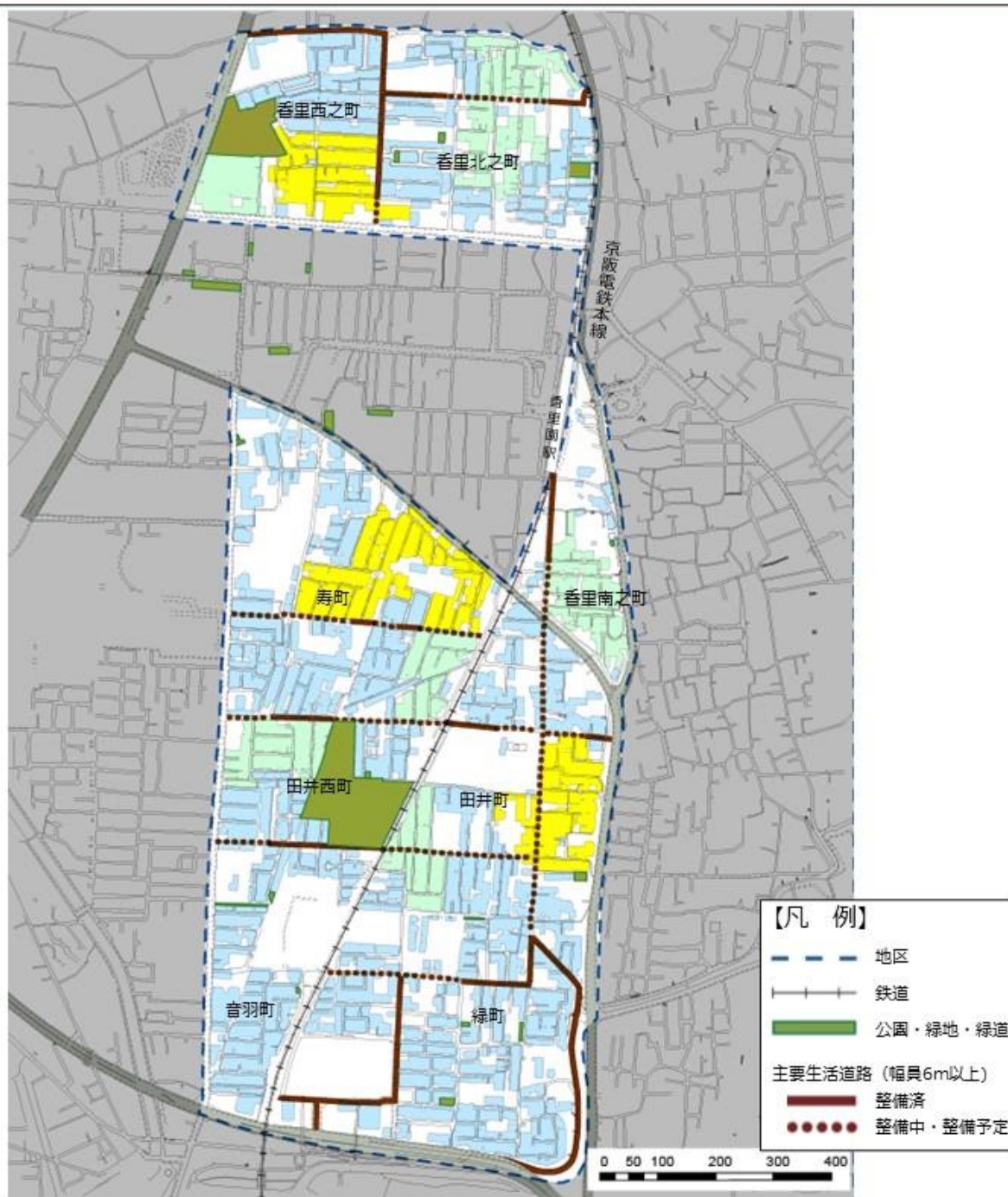
取組みの柱		取組み内容	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
1 まちの 防 災 性 の向上	①建物の不燃化	●DM の発送等による密集事業の周知、啓発を実施	DM の送付等				
		●老朽建築物等所有者への戸別訪問による密集事業の周知、啓発※	戸別訪問等による周知・啓発				
		●老朽建築物等の除却費補助（戸建・共同住宅等）	除却費補助の実施				
		●建替促進事業の活用促進	補助事業の実施				
		●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進	DM 発送による周知啓発など所有者への働きかけ				
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ				
		●防災街区整備地区計画施行済	施行済				
	②燃え広がらな いまちの形成	●主要生活道路の積極的な未拡幅整備を実施	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●主要生活道路の確実な整備を進めるため壁面線を指定※	指定済				
		●空き家を対象とした重点的な除却の実施	対象建築物の選定・実施				
		●老朽建築物等所有者への戸別訪問による密集事業の周知、啓発※	戸別訪問等による周知・啓発				
	③避難しやすい まちの形成	○主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●除却跡地を活用した広場、緑地の整備促進※	候補地の選定及び手法の検討・促進				
2 地域防災力のさらなる向上		●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用	防災講座やワークショップの開催				
		●地域特性に応じた防災活動への支援強化	啓発内容の検討				
		①家庭単位で設備等を備える取組み ②地域単位での防災機能の充実を図る取組み ③地域防災力の実効性を高める取組み	啓発等の支援実施（枚方土木事務所と連携）				
			感震ブレーカーの普及活動（都整センターと連携）				
		●消防や大学等と連携した防災啓発の実施	連携先及び啓発内容の検討・実施（AR を活用した防災啓発など）				
3 魅力あるまちづくり		○遊休不動産の空地等を活用した市街地の活性化	所有者や事業協力者への働きかけ				
		●主要生活道路の確実な整備を進めるため壁面線を指定※	指定済				
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ				
		○地籍調査の実施により、民間資本による土地利用の転換を促進	候補地の選定、実施の検討				
		●敷地の境界確定に係る周知、啓発による不動産の流動化の促進	啓発範囲の検討	啓発実施			
		●寝屋川空き家流通推進プラットフォームを活用した空き家空地の利活用による地域活性化	プラットフォームの活用による空き家・空地の利活用促進				
		●除却跡地等を活用した広場、緑地の整備の促進※	候補地の選定及び手法の検討・促進				

※令和8年度以降の取組については、令和7年度に大阪府密集市街地整備方針の見直しが予定されており、その状況を踏まえて更新する。

4. 全体計画図



火災延焼の危険性・改善マップ

寝屋川市
香里地区

- ・このマップは、GIS(地理情報システム)を用いて香里地区で火災が発生した場合に、燃え広がる危険性のある範囲を示したものです。
- ・1つの範囲(かたまり)では、その中に含まれるどれか1つの建物から出火し、消防活動が行われない場合、全体に燃え広がり、焼失してしまう危険性があります。
- ・特に、赤やオレンジ色のところでは、燃え広がる範囲が広く、火災発生の危険性も高くなります。
- ・風速や風向きなど気象条件によっては、延焼がさらに拡大する危険性があります。
(色が塗られていないところでも、火災の発生の可能性があります。)
- ・燃えやすい建物の除却や建替え、道路の拡幅整備などにご協力をお願いします。

燃え広がる範囲の区分
(範囲に含まれる建築面積)

- 1~5,000㎡
- 5,000~10,000㎡
- 10,000~20,000㎡
- 20,000~50,000㎡
- 50,000㎡以上

令和 7 年度

密集市街地整備アクションプログラム

若江・岩田・瓜生堂地区

東大阪市

1. 地区の基礎情報

地区名		若江・岩田・瓜生堂地区				地区面積	49ha		所在地	瓜生堂 1,2 丁目、岩田町 3 丁目、若江北町 1 丁目、若江本町 1,2 丁目							
まちの将来像		若者・子育て世帯をはじめ、あらゆる人が暮らしやすい住宅地となるよう、災害に強く良質な住宅地の形成を目指します。								評価範囲		面積	評価指標 想定平均焼失率 (R6 年度末時点)	解消目標年度			
成り立ちと現況	・高度経済成長期に市外から就労者の受け入れに対応するため、道路や公園等の公共施設が未整備のままに文化住宅等の木造賃貸住宅等が建てられ、密集市街地が形成された。 ・現在、老朽木造住宅が多く残存し、道路幅員 6 m 未満の細街路が多い地区となっている。 ・令和元年に鉄道高架事業により環境側道が整備され交通利便性が向上し、さらに令和 11 年を目標として当地区北西部に大阪モノレール及び近鉄の新駅が整備されることから、今後、居住地としての需要の高まりが予想される地区である。					問題点	・本地区では老朽木造住宅が建て詰まっており、建替えも進んでいないため、火災の延焼や倒壊による道路閉塞の危険性が高い。 ・今後、モノレールの延伸等により居住地としての需要の高まりが予想される地区であるため、防災性の改善が急務である。					①岩田・瓜生堂		26ha	23.1%	R7 年度末	
												②若江		12ha	24.4%	R7 年度末	
												解消済		11ha	—		
												《解消に向けた取組みの方向性》 整備水準達成に向け、延焼経路となる老朽建築物の除却及び主要生活道路の整備を行う。					
												防火規制	準防火地域指定 (500 m ² を超える、3 階以上を規制対象)				
防災街区整備地区計画施行 (500 m ² 以下、3 階以下も規制対象)					R5 年度												
基礎データ			H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7			
	人口(人)		8,379	8,264	8,211	8,224	8,154	8,150	8,204	8,191	8,199	8,176	8,479				
		市全域	500,370	498,023	495,615	493,186	491,002	489,462	487,772	484,663	481,320	479,294	478,187				
	人口増減率(%)		▲1.7	▲1.4	▲0.6	0.2	▲0.9	▲0.1	0.7	▲0.2	0.1	▲0.1	3.7				
		市全域	▲0.4	▲0.5	▲0.5	▲0.5	▲0.4	▲0.3	▲0.3	▲0.7	▲0.7	▲0.1	▲0.2				
	人口密度(人/ha)		171	169	168	168	166	166	167	167	167	167	173				
		市全域	81	81	80	80	79	79	79	78	78	76	77				
	高齢者数(人)		2,481	2,561	2,609	2,610	2,578	2,582	2,580	2,542	2,526	2,520	2,500				
	高齢化率(%)		29.6%	31.0%	31.8%	31.7%	31.6%	31.7%	31.4%	31.0%	30.8%	30.8%	29.5%				
		市全域	25.5%	26.4%	27.1%	27.6%	27.9%	28.1%	28.2%	28.2%	28.2%	28.1%	27.9%				
	建物棟数(棟)		2,747	2,753	2,751	2,757	2,751	2,763	2,756	2,750	2,766	2,769	2,781				
	建物更新率(%)		0.7%	1.0%	0.7%	1.5%	0.9%	1.6%	1.5%	0.8%	2.0%	0.6%	0.6%				

※出典 住民基本台帳 各年 9 月末時点
固定資産課税台帳 各年 1 月 1 日時点

2. 地区内での取組み

●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

取組みの柱			取組み内容
1.まちの防災性の向上	① 建物の不燃化	老朽建築物の除却及び土地活用の促進等	●老朽建築物等所有者への戸別訪問による助成制度の周知、啓発 ●老朽木造住宅（共同住宅等）の除却費補助 ●建替促進事業の実施 ●老朽建築物等所有者へダイレクトメールの発送等による助成制度の周知、啓発を実施（都整センター連携） ●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進（都整センター連携） ●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センター連携）※
		防火規制の強化	●防災街区整備地区計画施行（R5 年度）
	② 燃え広がらないまちの形成	延焼危険性を低減する地区内道路等の重点整備	●主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※ ○主要生活道路の確実な整備を進めるための地区計画による壁面線指定等※
		延焼経路となる老朽建築物の重点除却	●延焼危険性の低減効果の高い箇所での積極的な除却等の実施 ●空き家を対象とした積極的な除却の実施 ●狭あい道路の拡幅等を目的とした積極的な除却の実施
	③ 避難しやすいまちの形成	避難路等の整備推進	●主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※
		公園、防災空地等の整備推進	●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進（都整センター連携）※
2.地域防災力のさらなる向上	まちの危険性の一層の「見える化」		●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用
	地域特性に応じた防災活動への支援強化		●地区の取組み状況の点検や地域ニーズの把握を行い、地域特性に応じた取組み内容の充実・強化や活動単位の重層化を図る
	① 家庭単位で設備等を備える取組		●自主防災組織と連携した防災に関するイベントや講習会等の開催（都整センター及び八尾土木事務所と連携） ●感震ブレーカーの設置促進のため、自治会等への普及啓発を実施（都整センター及び八尾土木事務所と連携）
	② 地域単位で防災機能の充実を図る取組		
	③ 地域防災力の実効性を高めるための取組		
多様な主体と連携した防災啓発の推進		●大学連携等による防災まちづくりに関するワークショップ等の開催	
3.魅力あるまちづくり	まちの将来像の検討・提示		○大阪モノレール南伸による魅力的なまちの構築
	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		○主要生活道路の確実な整備を進めるための地区計画による壁面線指定等※
	民間主体による建替えが進む環境の整備		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センター連携）※ ●道路整備等に合わせた境界確定の実施及びその他手法の検討 ●敷地の境界確定に係る周知、啓発による不動産の流動化の促進 ●空き家空地の利活用の促進
	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		●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進（都整センター連携）※

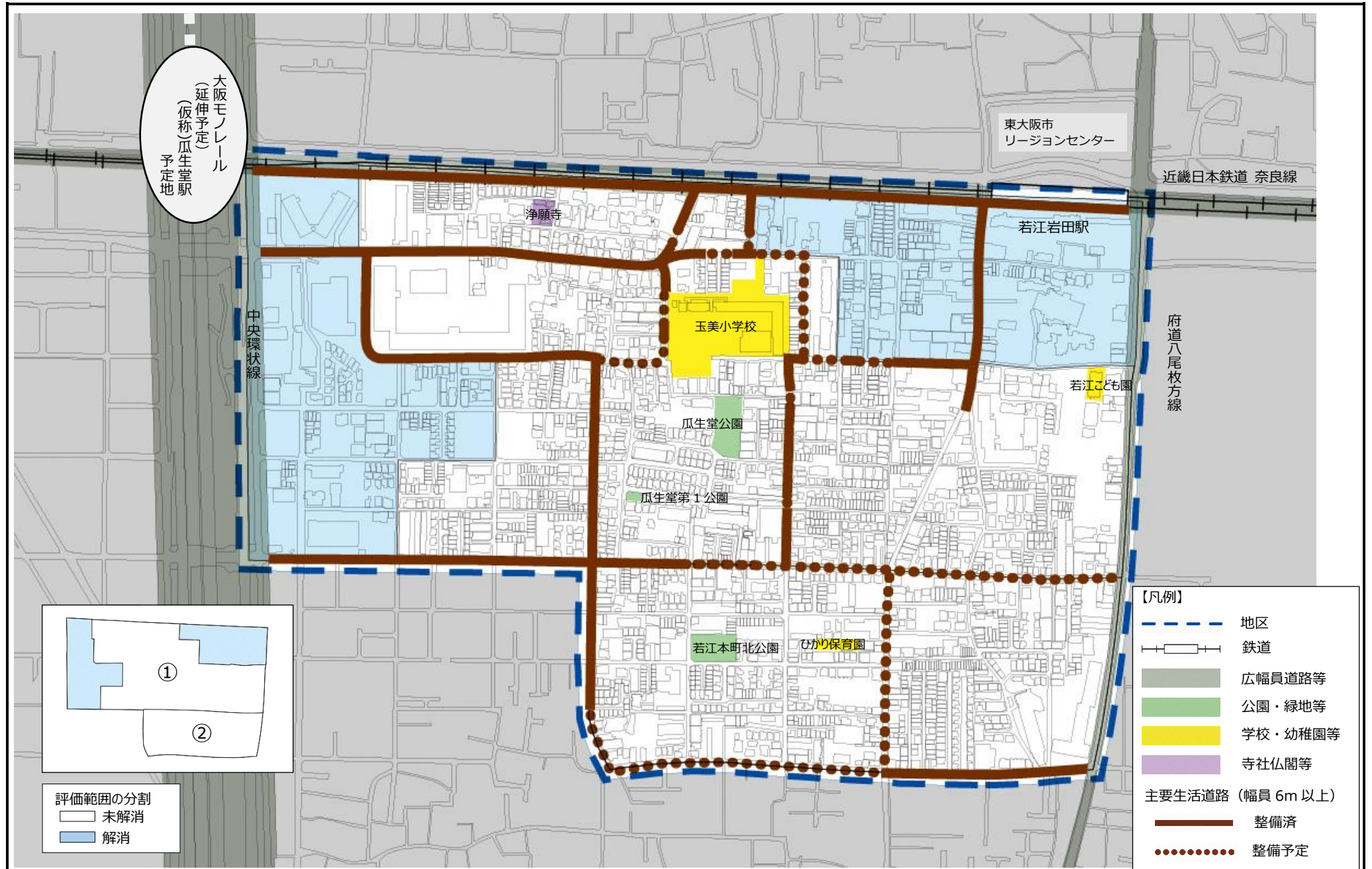
3. 整備スケジュール

●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

取組みの柱			R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
1 まちの防災性の向上	①建物の不燃化	●老朽建築物等所有者への戸別訪問による助成制度の周知、啓発	戸別訪問等による周知・啓発				
		●老朽木造住宅の除却費補助（共同住宅等）	補助事業の実施				
		●建替促進事業の実施	除却費補助の実施				
		●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進	DM 発送による周知啓発など所有者への働きかけ				
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進	DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ				
		●防災街区整備地区計画施行（R5 年度）	都市計画手続	施行済			
	②燃え広がらないまちの形成	●主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進				
		○地区計画による壁面線指定等※	壁面線指定に向けた地元への周知方法やスケジュールの検討				
		●延焼危険性の低減効果の高い箇所での積極的な除却等の実施	除却等の促進				
		●空き家を対象とした積極的な除却の実施	対象建築物の選定及び手法の検討・実施				
		●狭あい道路の拡幅等を目的とした積極的な老朽建築物除却の実施	対象路線・対象建築物の把握			除却の促進	
	③避難しやすいまちの形成	●主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進※	所有者への働きかけ				
2 地域防災力のさらなる向上			防災講座やワークショップ等の開催				
●地域特性に応じた防災活動への支援強化							
①家庭単位で設備等を備える取組			啓発内容の検討				
②地域単位で防災機能の充実を図る取組			啓発等の支援実施（自治会による防災倉庫の設置や防災訓練等）				
③地域防災力の実効性を高めるための取組							
●大学連携等により防災まちづくりに関するワークショップなどの開催			連携先と連携内容の調整・実施				
3 魅力あるまちづくり			モノレール南伸に伴う魅力あるまちづくり				
○地区計画による壁面線指定等※			壁面線指定に向けた地元への周知方法やスケジュールの検討				
●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進			DM 発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ				
●道路整備等に合わせた境界確定の実施			事業にあわせた境界確定の実施				
●敷地の境界確定に係る周知、啓発による不動産の流動化の促進			DM 発送による周知啓発所有者や事業協力者への周知・促進				
●空き家空地の利活用の促進			所有者や事業協力者への働きかけ				
●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進※			所有者への働きかけ				

※令和8年度以降の取組については、令和7年度に大阪府密集市街地整備方針の見直しが予定されており、その状況を踏まえ更新する。

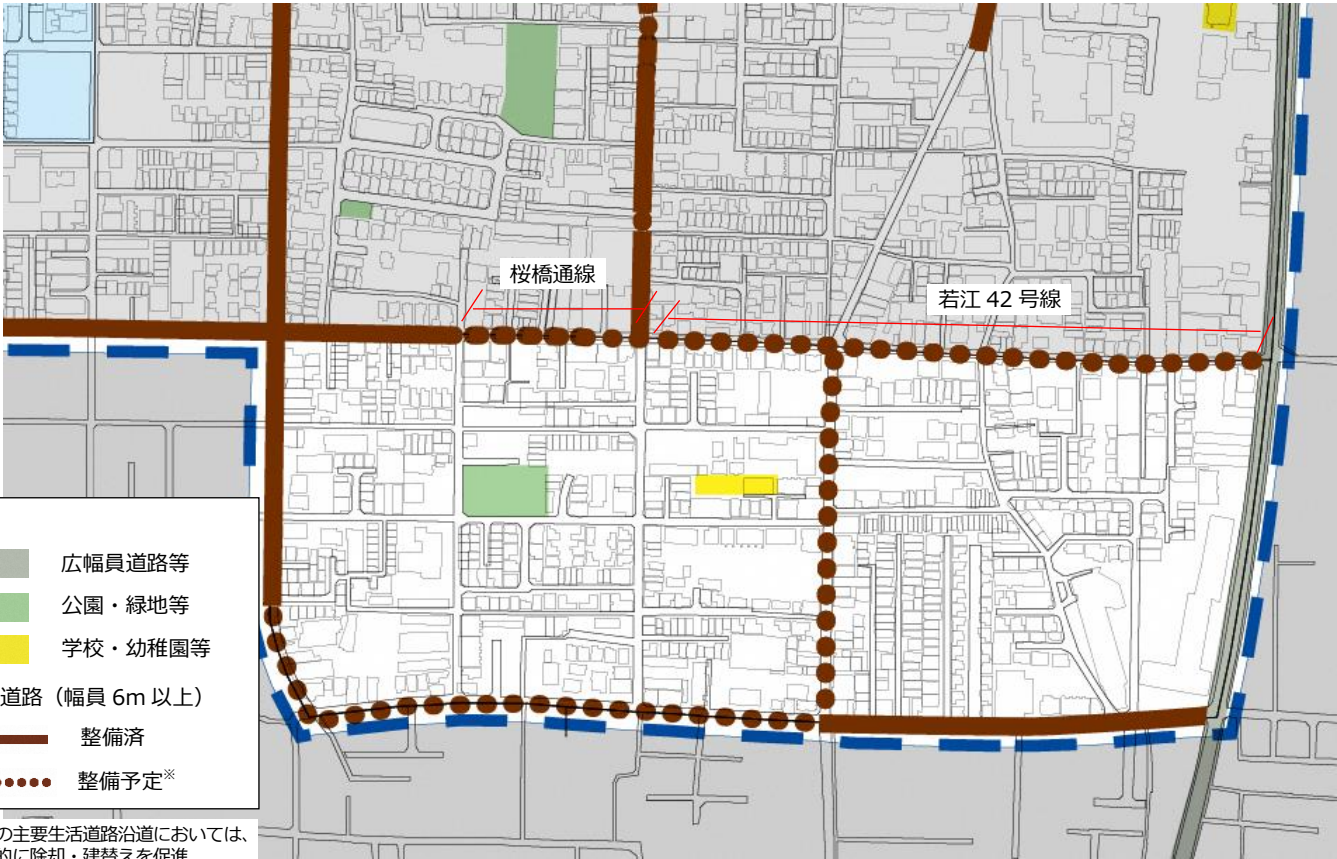
4. 全体計画図



5. 評価範囲ごとの整備計画

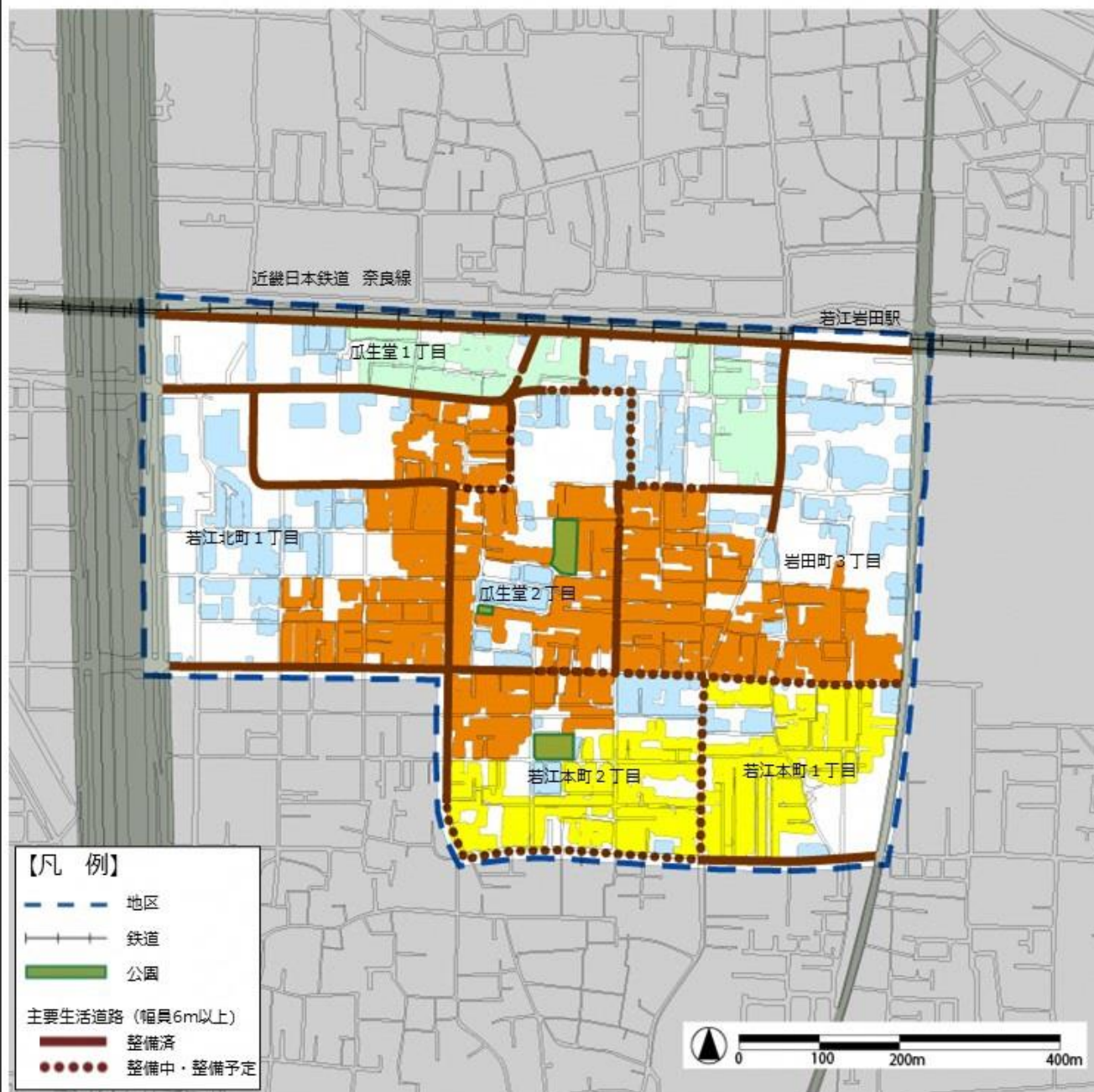
①岩田・瓜生堂							
面積		26ha					
想定平均 焼失率	R6 年度末	23.1%					
解消目標年度		R7 年度					
建物棟数（R6 年度末）		1,314 棟					
計画事業量（R3 年度～R7 年度）							
老朽建築物除却		50 棟					
道路	整備予定延長	403m					
	用地取得面積	825 ㎡					
実績（R3 年度～R6 年度）							
老朽建築物除却		14 棟					
道路	整備延長	75.41m					
	用地取得面積	170.64 ㎡					
【凡例】 鉄道 広幅員道路等 公園・緑地等 学校・幼稚園等 寺社仏閣等 主要生活道路（幅員 6m 以上） 整備済 整備予定※ ※整備予定の主要生活道路沿道においては、特に重点的に除却・建替えを促進							
整備スケジュール	路線名	未拡幅道路延長	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
	岩田 5 号線	約 48m	用地取得・道路整備				
	岩田 38 号線	約 61m	用地取得・道路整備				
	A 号線	約 122m	用地取得・道路整備				
	B 号線	約 57m	用地取得・道路整備				
	C 号線	約 65m	用地取得・道路整備				
	その他路線	約 97m	用地取得・道路整備				

②若江							
面積		12ha					
想定平均 焼失率	R6 年度末	24.4%					
解消目標年度		R7 年度					
建物棟数（R6 年度末）		720 棟					
計画事業量（R3 年度～R7 年度）							
老朽建築物除却		60 棟					
道路	整備予定延長	89m					
	用地取得面積	143 ㎡					
実績（R3 年度～R6 年度）							
老朽建築物除却		11 棟					
道路	整備延長	6.03m					
	用地取得面積	23.31 ㎡					
【凡例】 広幅員道路等 公園・緑地等 学校・幼稚園等 主要生活道路（幅員 6m 以上） 整備済 整備予定※ ※整備予定の主要生活道路沿道においては、特に重点的に除却・建替えを促進							
スケジュール	路線名	未拡幅道路延長	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
	桜橋通線	約 134m	用地取得・道路整備				
	若江 42 号線	約 240m	用地取得・道路整備				
	その他主要生活道路	約 583m	用地取得・道路整備				



火災延焼の危険性・改善マップ

東大阪市
若江・岩田・瓜生堂地区



- ・このマップは、GIS(地理情報システム)を用いて、「地震時等に著しく危険な密集市街地」で火災が発生した場合に、燃え広がる危険性のある範囲を示したものです。
- ・1つの範囲(かたまり)では、その中に含まれるどれか1つの建物から出火し、消防活動が行われない場合、全体に燃え広がり、焼失してしまう危険性があります。
- ・特に、赤やオレンジ色のところでは、燃え広がる範囲が広く、火災発生の危険性も高くなります。
- ・風速や風向きなど気象条件によっては、延焼がさらに拡大する危険性があります。
(色が塗られていないところでも、火災の発生の可能性があります。)
- ・燃えやすい建物の除却や建替え、道路の拡幅整備などにご協力をお願いします。

燃え広がる範囲の区分
(範囲に含まれる建築面積)

1~5,000㎡
5,000~10,000㎡
10,000~20,000㎡
20,000~50,000㎡
50,000㎡以上

大阪府・東大阪市

※「地震時等に著しく危険な密集市街地」は、地震時等において、延焼危険性や避難困難性が特に高く、重点的な改善が必要な密集市街地です。
 ※災害時の避難場所等につきましては、別途市で公表されているハザードマップ等をご確認ください。
 ※本マップは、令和6年12月末の市街地状況を基に作成しています。