

住みよい・安全な まちづくりに向けて

密集住宅地区の整備について

松屋ゆうゆう広場(香里地区)



東大利アベリア公園(池田・大利地区)



萱島あやめ公園(萱島東地区)



住宅市街地総合整備事業

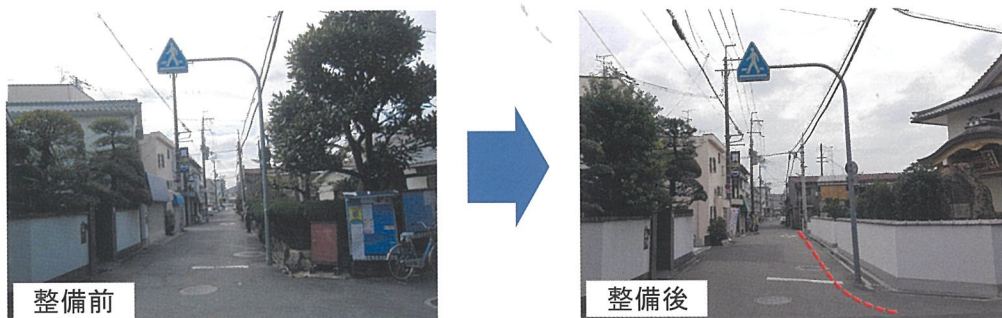
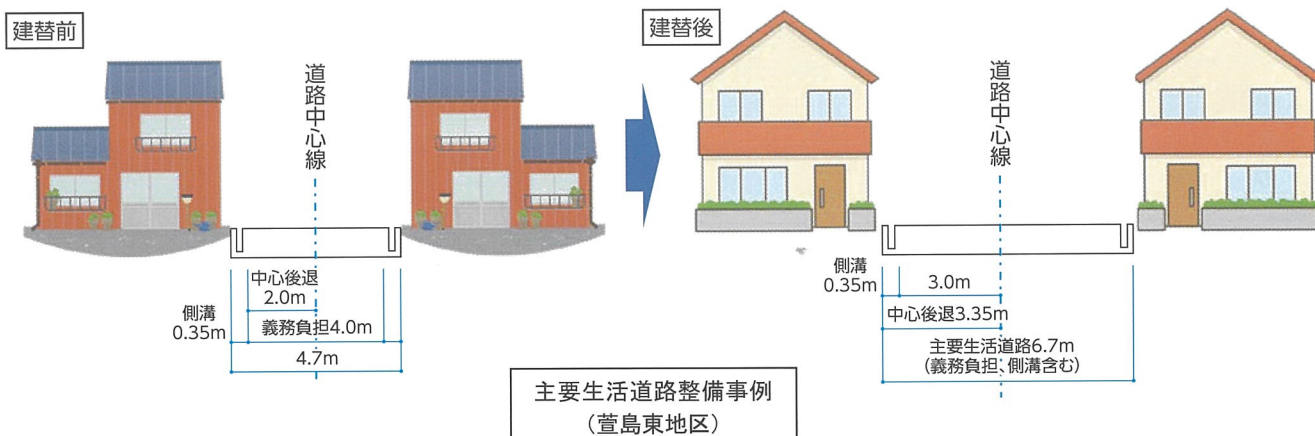
寝屋川地区 平成19年3月29日	重点整備地区	香里地区 昭和61年3月19日	133.0 ha	247.7 ha	256.4 ha
		池田・大利地区 昭和60年2月14日	66.0 ha		
		萱島東地区 昭和59年4月17日	48.7 ha		
	その他地区 平成19年3月29日			8.7 ha	

■主要生活道路の整備にご協力をお願いします

消防車などの緊急車両の進入や地区内の通行を円滑にするための主要な道路を主要生活道路として指定し、幅員6.7mを標準として、沿道の建物が建替えられる際に、後退して建物を建てていただくよう土地所有者の方のご協力を頂きながら、順次整備を進めています。

(主要生活道路の位置については、見開きページをご覧ください。)

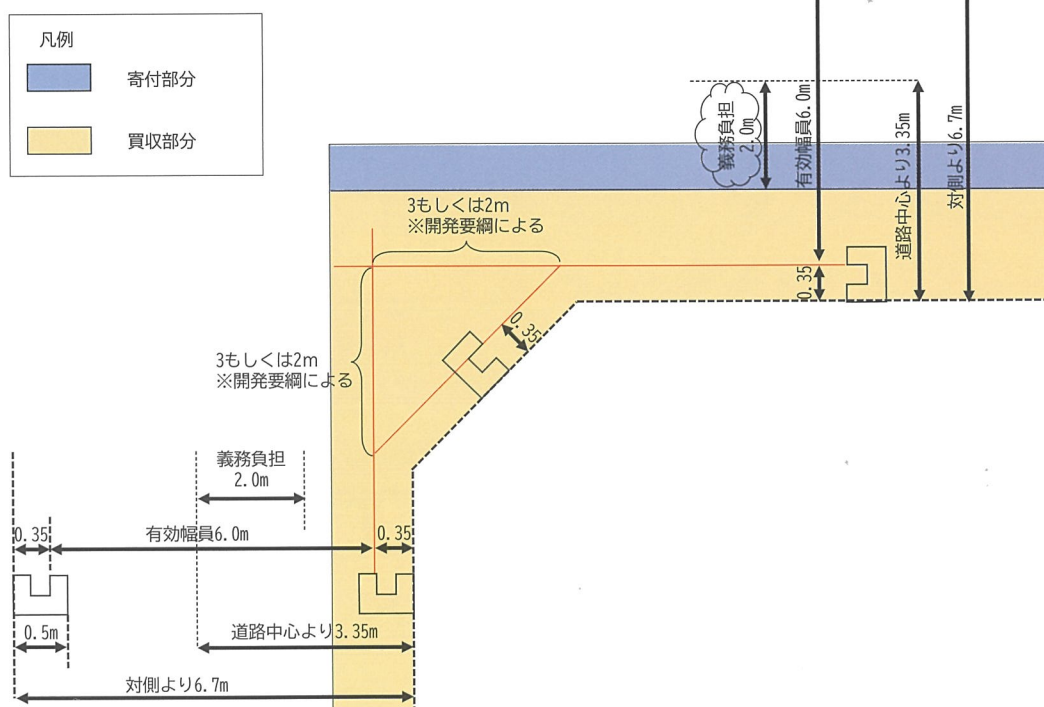
道路の義務負担分(道路中心線から2m)または現状道路となっている部分を超える部分は市が買収します。



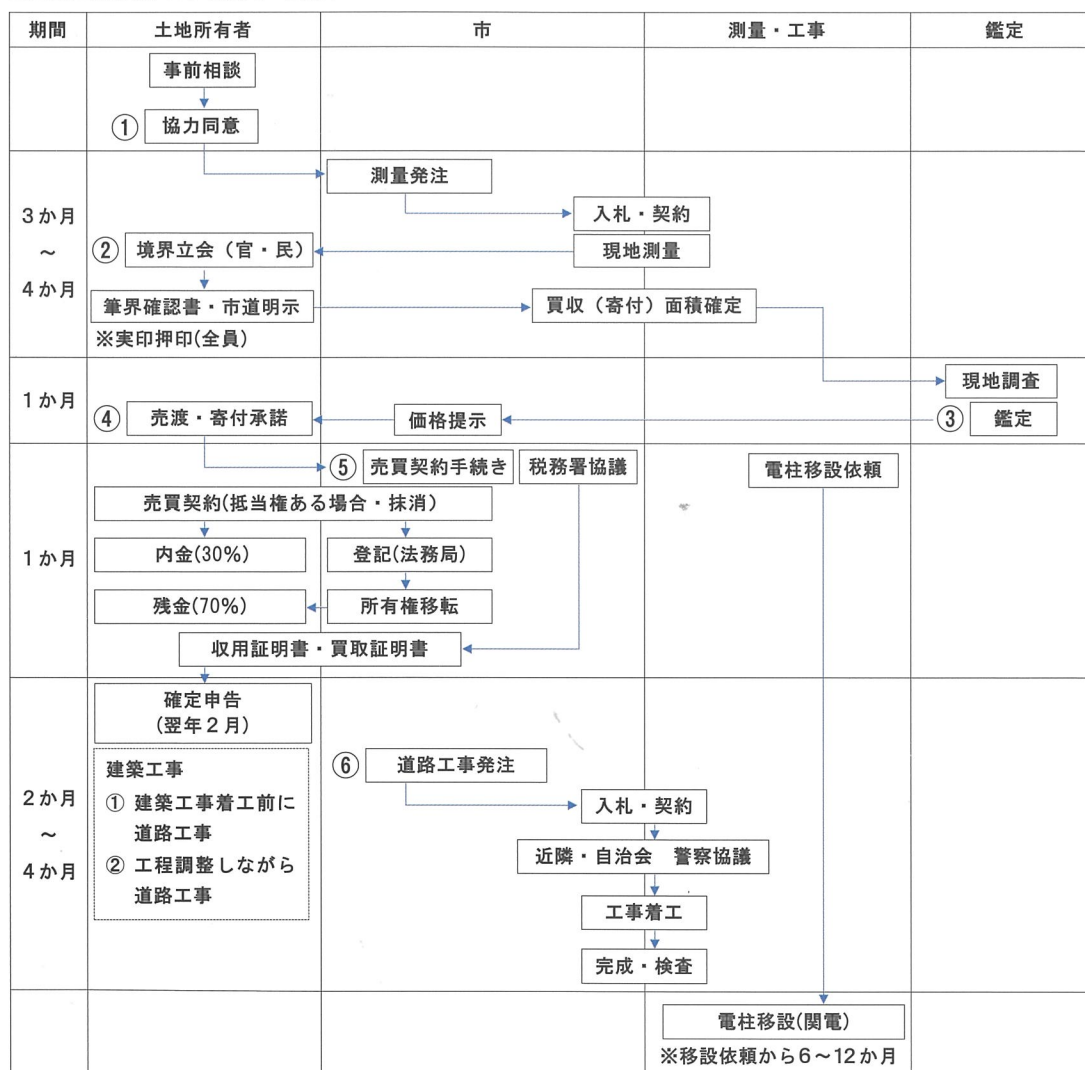
■主要生活道路の整備の流れ

- ① 主要生活道路整備事業についての協力同意
- ② 敷地境界確定(筆界確認、市道明示等)
- ③ 不動産鑑定評価
- ④ 売渡承諾
- ⑤ 主要生活道路用地の売買契約
- ⑥ 主要生活道路整備工事

主要生活道路セットバック イメージ図



■主要生活道路の用地購入・整備フロー



■密集住宅地区における取組

老朽化した木造建築物が密集し、かつ道路、公園などの公共施設が十分に整備されていないため、火災、地震が発生した際に延焼防止、避難に必要な機能が確保されていない密集住宅地区で、快適な住環境の整備と防災性の向上を図るために、「密集住宅地区整備要綱」（旧：過密住宅地区整備要綱）を昭和59年4月1日に制定しました。

平成24年10月に、国土交通省より「地震時等に著しく危険な密集市街地」として重点的な改善が必要とされたことから、より一層、密集住宅地区を解消するため、不燃領域率40%以上及び、令和3年度から想定平均焼失率23%未満の確保を目指すこととなりました。市は、大阪府が策定した「大阪府密集市街地整備方針」に基づいた事業計画として「整備アクションプログラム」を策定し、地区内の道路等の整備・改善及び不燃化促進の取組を行っています。

※不燃領域率・・・市街地大火の危険性を判定するための市街地の「燃えにくさ」を示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するものであり40%以上で市街地の焼失率は急激に低下するとされている。

※想定平均焼失率・・・市街地大火の危険性を判定するための「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。

■地区計画によって、まちの不燃化を促進しています

防災街区整備地区計画によって、壁面の位置の制限による主要生活道路空間の確保と、建築物の建替時に耐火建築物または準耐火建築物とすることで、地区内の不燃化を促進しております。

香里地区(133ヘクタール)

昭和61年3月19日大臣承認

まちづくり計画

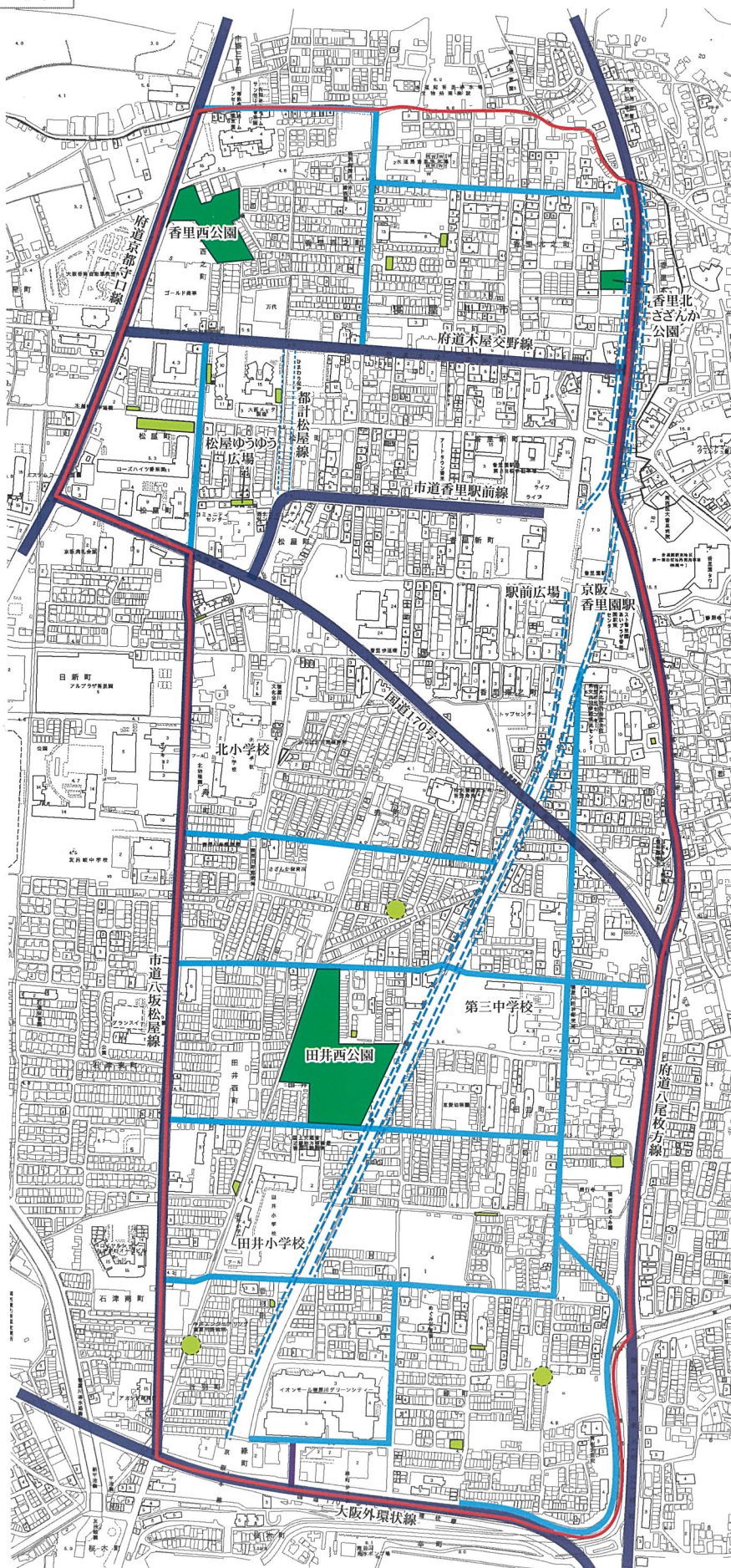
- 主要生活道路
(壁面線)
- 主要生活道路
- 幹線道路
- 都市計画道路
- 都市公園
- 公園・広場
- 防災広場予定地
- 東大利スクエアタウン
- 重点整備地区
防災街区整備
地区計画区域



まちづくり建替例(協調)

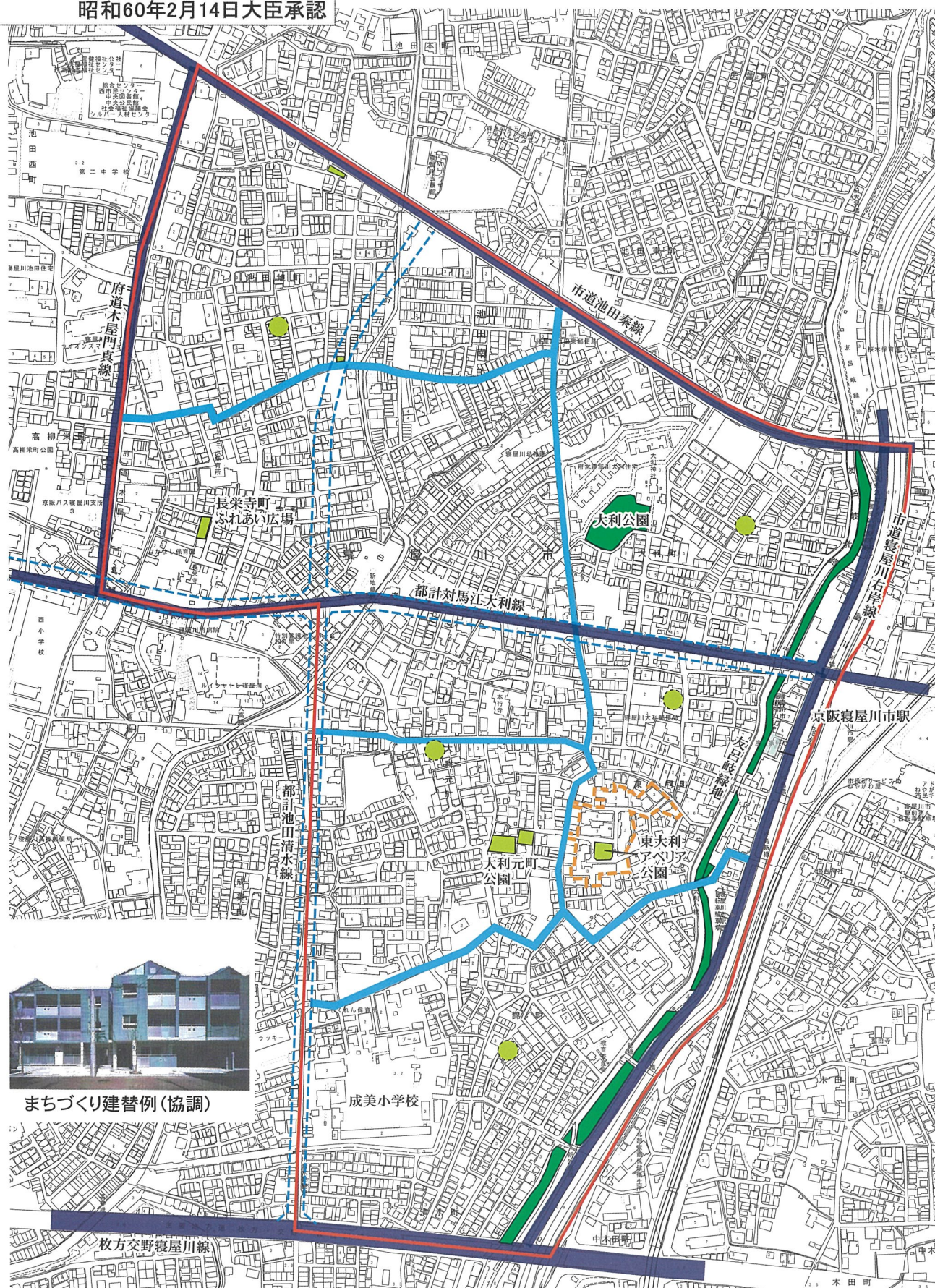


0 100 200 300m



池田・大利地区 (66ヘクタール)

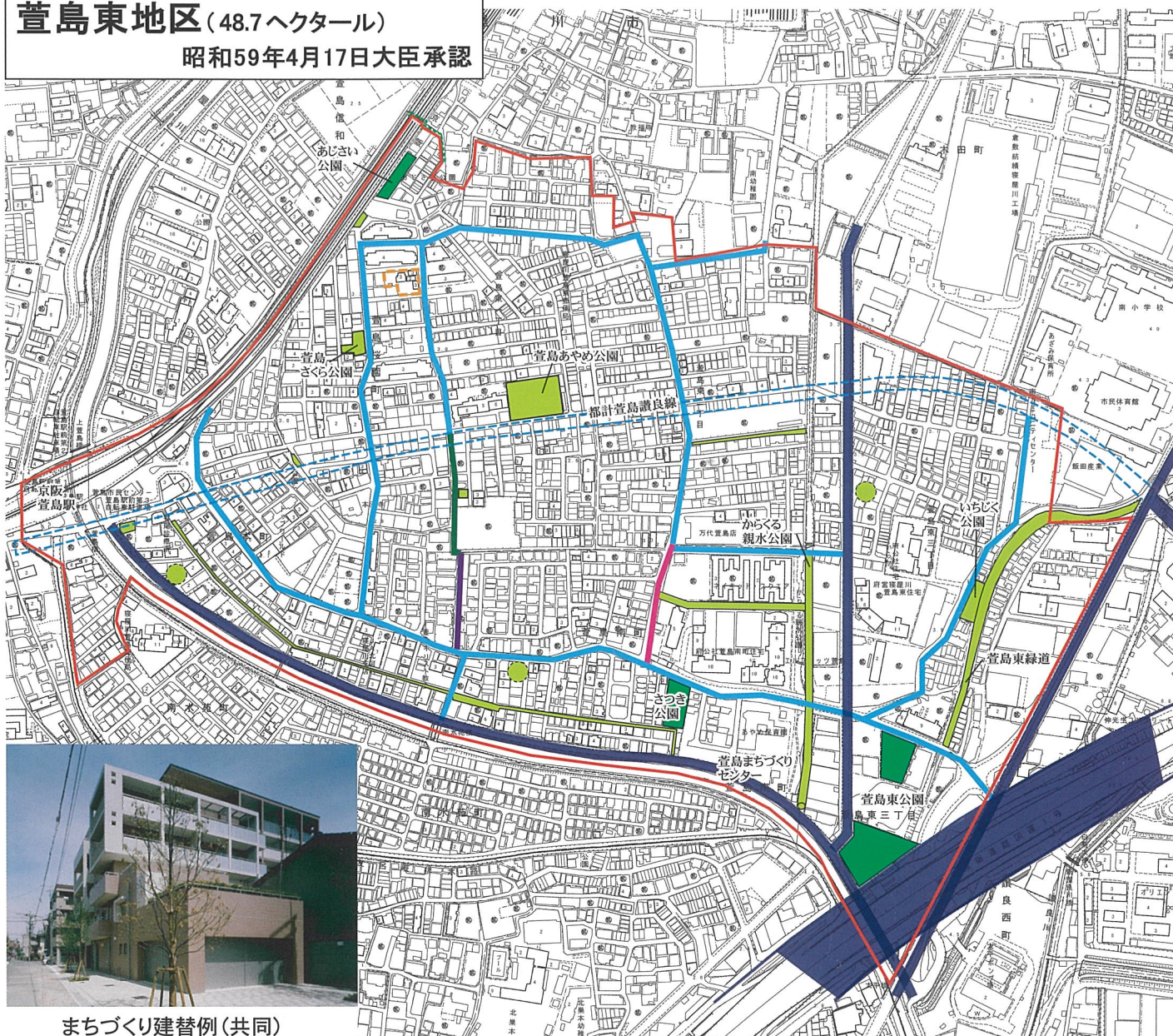
昭和60年2月14日大臣承認



0 50 100 200m

萱島東地区(48.7ヘクタール)

昭和59年4月17日大臣承認



- 主要生活道路
(1号壁面線)
- 主要生活道路
(2号壁面線)
- 主要生活道路
(3号壁面線)
- 主要生活道路

- 幹線道路
- 都市計画道路

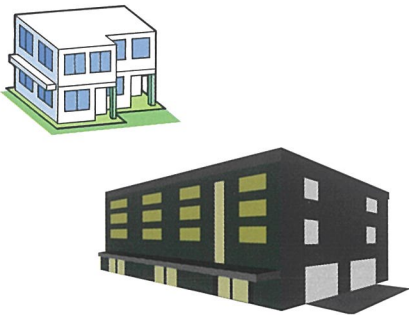
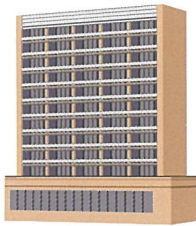
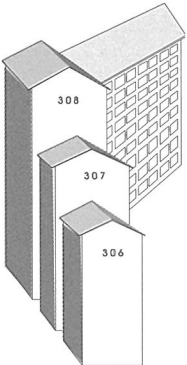
- 都市公園
- 公園・広場・緑道
- 防災広場予定地
- 萱島桜園町地区
防災街区整備事業
- 重点整備地区
防災街区整備
地区計画区域

主要生活道路の壁面線の位置について

1号壁面線	主要生活道路の 中心から3.35m
2号壁面線	主要生活道路の西側の 境界から東側に6.7m
3号壁面線	主要生活道路の西側の 境界から東側に9.2m



寝屋川市木造住宅等建替事業補助金のあらまし

		個別建替	誘導建替	まちづくり建替	
要件	土地所有者	1人		2人以上	
				(共同建替)	(協調建替)
	構造	耐火構造・準耐火構造			
	用途・形式	重ね建住宅・連続住宅又は共同住宅かつ賃貸住宅			
	床面積・居室	各戸が原則として50㎡以上120㎡以下(共同部分を除く)かつ2以上の寝室を有するもの			
	設備	各戸が台所・水洗便所・収納設備・洗面設備及び浴室を有するもの			
	階数	—	地上階数3以上		
補助対象経費	敷地面積	200㎡以上	300㎡以上	300㎡以上(協調は有効空地を敷地面積の10%以上確保)	
	除却等費	○	○	○	○
	建築設計費	×	○	○	○
	共同施設整備費	×	○	○	○
	供給処理施設整備費	×	×	○	○
補助対象経費	その他施設整備費(廊下階段等)	×	×	○	○
建替後のイメージ					

* 補助対象経費の詳細は、市長が別に定める。



共同建替え
共同・協調
建替えとは
協調建替え

複数の土地所有者等が複数の敷地を1つに統合して行う賃貸住宅の建替え

複数の土地所有者等が一体性に配慮した設計に基づいて複数の敷地で行う賃貸住宅の建替え

創業48年の実績!!
地域密着型の総合解体企業を
目指しています。



大きな解体から小さな解体まで
適正価格で解体致します。



アスベスト調査・
除去工事後の
諸官庁への届出もお任
せ下さい。



道が細いから心配...と
いう家屋でも大丈夫です。

安心・安全・安価



☎072

833-0330

京阪工業
検索

見積無料・相談無料
お気軽にお電話下さい



<https://keihan-k.com/>

総合解体工事・アスベスト除去工事



京阪工業株式会社

〒572-0084 寝屋川市香里南之町10-36

建設業と環境事業でお応えします！

北口建設工業株式会社

挨拶・誠実・丁寧・迅速をモットーに！

当社は、建設業と
各種廃棄物処理業
を営んで半世紀！



その実績とノウハウを活かし、
解体、増改築、各種廃棄物処分など、
皆様のご相談に、総合的に応えます！

〒572-0812 寝屋川市新家1丁目8番7号

電話：072-823-0823 (代表)

FAX：072-823-1385

創業60有余年の実績と信頼の輪

賃貸事業のエキスパート

土地活用で資産向上

豊富な経験&ノウハウで安心企画

完全サポートで任せて安心

分譲住宅・建築・リフォーム・不動産全般・解体



丸信住宅株式会社

本社：寝屋川市萱島信和町14-1 電話072-822-3001~7

《ホームページ》<http://www.marushinjutaku.co.jp>

創業以来71年の実績
土木・建築・解体・設計・施工



株式会社
中井工務店

本社 寝屋川市下木田町6番18号

TEL (072) 822-5880

FAX (072) 822-5180

このパンフレットは、広告主様の協賛により作成しています。 ※広告の内容に関する一切の責任は広告掲載者に帰属します。
また広告掲載者およびその業務内容を市が推奨等するものではありません。

問合せ：寝屋川市 都市デザイン部 都市三課

e-mail: toshi03@city.neyagawa.osaka.jp

電話 072-824-1181(代表)

072-825-2266(直通)

令和7年3月2,500部 作成

■老朽化した建築物等の除却費を補助します

密集住宅地区内の老朽化した建築物等の除却を促進するため、建物所有者へ除却費の補助を行っています。木造の文化住宅や長屋住宅に限っていましたが、令和3年度より戸建て住宅、住宅以外の幅広い老朽建築物等に対象を拡大しましたので、ぜひご活用ください。

【補助対象建築物及び補助対象者】

- ・入居者がいない老朽化した建築物等の所有権を1年以上有する者（築後経過年数の制限あり）
- ・除却の工事は、下記のいずれかの登録を受けた解体工事業者が除却工事を行うことが条件です。
 - ① 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の許可を受けている者
 - ② 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）第21条第1項

【除却工事費の算定方法】

補助基本額 下記のいずれか低い金額

「除却に要する費用に 2/3 を乗じた金額」又は「算定基準により算出した金額」

補助対象工事 除却を行う床面積の合計（土地・家屋課税台帳兼課税帳または固定資産評価証明書に記載された床面積又は実測面積の最小面積）

構 造	築後経過年数
鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造	34年
れんが造、石造又はブロック造のもの	28年
金属造	26年
木造、木造モルタル造又は合成樹脂造など上記以外の建築物	16年

限 度 額 1棟当たり 250 万円

申請前に除却した場合は補助できません。必ず事前にご相談ください。

	算定金額	補助限度額
①	【除却工事を行う床面積 100 ㎡未満】	500,000円
②	【除却工事を行う床面積 100 ㎡以上～ 200 ㎡未満】	1,000,000円
③	【除却工事を行う床面積 200 ㎡以上～ 300 ㎡未満】	1,500,000円
④	【除却工事を行う床面積 300 ㎡以上～ 400 ㎡未満】	2,000,000円
⑤	【除却工事を行う床面積 400 ㎡以上】	2,500,000円
※	【当該老朽建築物等が道路拡幅予定線（主要生活道路）に掛かる場合】 （①～④のみ適用）	+500,000円

【注意事項】

- (1) 補助金交付は、予算の範囲内とし、これを超える場合は補助金交付を受けることはできません。
- (2) 事業（除却工事）期間は、補助金交付申請から建物除却完了（実績報告書提出）までを当該会計年度の3月15日以内に完了する必要があります。
- (3) 主要生活道路沿道の敷地において、補助金交付を受ける場合は、事前に主要生活道路の後退（用地買収等）について、協力同意（書面等にて）が必要です。
- (4) 土地所有者と建物所有者が異なる場合は、土地所有者の同意が必要です。
- (5) 建物が共有又は区分所有の場合は、申請者以外の建物所有者の同意が必要です。
- (6) 市民税、固定資産税及び都市計画税を滞納していない者が補助対象となります。
- (7) 建設リサイクル法・特定建設実施届け等、その他関係法令規定などを遵守する必要があります。

■木造集合住宅の建替の促進

老朽化した木造集合住宅の共同建替等を促進し、あわせて道路の整備、広場の確保を図るため、一定の要件を満たす良好な建替に補助金を交付しています。

■公園、広場、緑地の整備

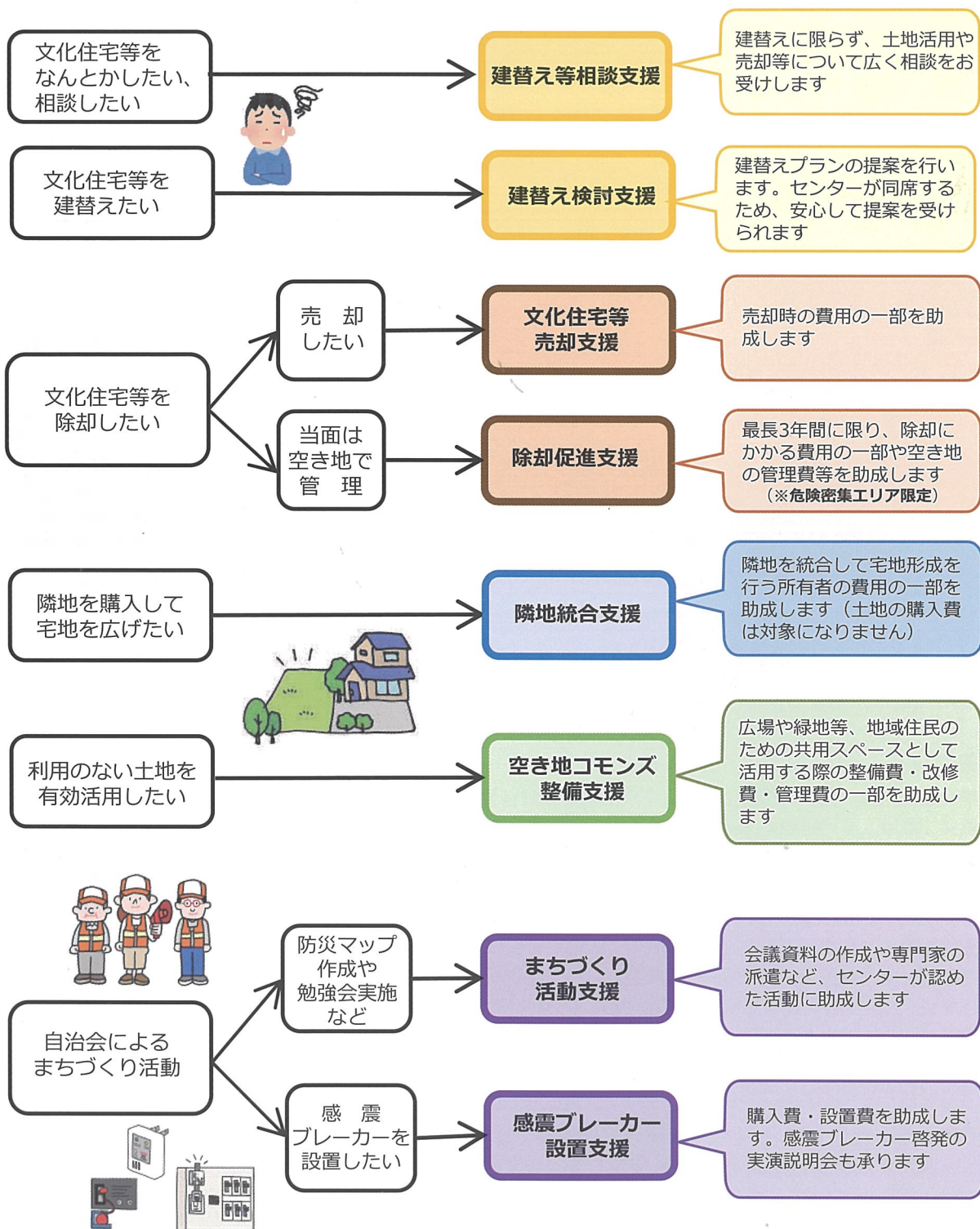
地区内の公園、広場、緑地の整備を図っています。

*** 補助については一定の要件がありますので、必ず事前にご相談ください ***

令和7年度まで
建替え等相談支援
建替え検討支援除く

大阪府都市整備推進センター支援制度のご案内 密集市街地サポート助成

阪神・淡路大震災の経験から、建物倒壊や火災の可能性の高い木造密集市街地における「災害に強いすまいとまちづくり」の推進は大阪府における緊急かつ重要な課題となっています。大阪府では地震時等に著しく危険な密集市街地（危険密集）を令和7年度までに9割解消する目標を定めています。当センターでは、大阪府や地元市と連携し老朽建築物等への所有者や自治会等に対し支援・助成を行っております。



詳しくは下記までお問合せください。
公益財団法人 大阪府都市整備推進センター まちづくり推進室
〒541-0053 大阪市中央区本町1丁目8番12号オーク堺筋本町ビル10階
TEL:06(6262)7713 FAX:06(6262)7722
E-mail:omsk@toshiseibi.org
ホームページ:https://toshiseibi.org/

左のアドレスは
右のQRコード
を読み取って、
ホームページを
ご覧ください。

