

令和6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	「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 (R5年度末時点)	解消目標年度			
成り立ちと現況	<ul style="list-style-type: none"> ・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、空家が多い。 	問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・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検討中である。都市計画道路による、延焼遮断空間が確保されることにより、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。 ・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、延焼危険性の効果を低減し、燃え広がらないまちの形成が必要である。 ・危険密集地域は、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。 				萱島東	18ha	23.8%	R6年度末			
			解消	31ha	-								
			《解消に向けた取り組みの方向性》 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)	8,761	8,727	8,690	8,527	8,449	8,415	8,391	8,305	8,270	8,189		
	市全域	241,003	240,060	238,546	236,758	234,851	232,896	231,189	229,654	228,517	226,693		
	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		
	市全域	▲0.5	▲0.4	▲0.6	▲0.8	▲0.8	▲0.8	▲0.7	▲0.7	▲0.5	▲0.8		
	人口密度(人/ha)	180	179	178	175	173	173	172	171	170	168		
	市全域	98	97	97	96	95	94	94	93	93	93		
	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		
	高齢化率(%)	28.2	29.2	29.9	30.9	30.8	31.2	33.1	30.8	30.1	30.2		
	市全域	25.8	26.8	27.7	28.5	29.0	29.5	29.8	30.0	30.0	30.1		
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			
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			

※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

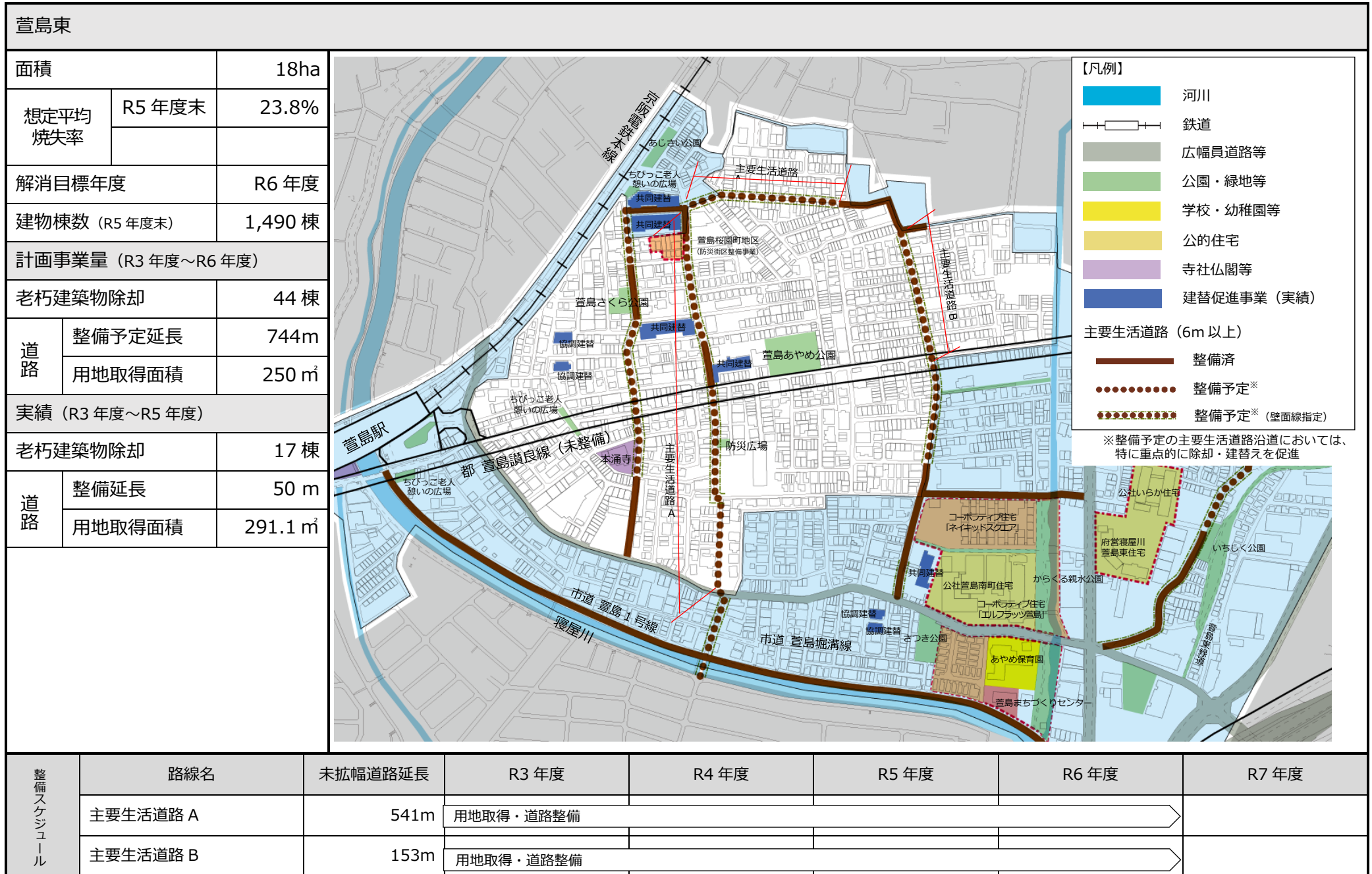
取組みの柱		取組み内容	
1. まちの防災性の向上	① 建物の不燃化	老朽建築物の除却及び土地活用の促進等	<ul style="list-style-type: none"> ●ダイレクトメール（DM）の発送等による密集事業の周知、啓発を実施（都整センターと連携） ●老朽建築物等所有者への戸別訪問による密集事業の周知、啓発（都整センターと連携）※ ●老朽建築物等の除却費補助（戸建・共同住宅等） ●建替促進事業の実施 ●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進（都整センターと連携） ●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センターと連携）※
		防火規制の強化	●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	●都市計画道路萱島讀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	<ul style="list-style-type: none"> ●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壁面線を指定※
	③ 避難しやすいまちの形成	延焼経路となる老朽建築物の重点除却	<ul style="list-style-type: none"> ●延焼危険性の低減効果の高い箇所での買取除却等の積極的な除却の実施 ●空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）※
		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※
2. 地域防災力のさらなる向上	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）※	
	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（枚方土木事務所と連携）	
	<ul style="list-style-type: none"> 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 	●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）	
3. 魅力あるまちづくり	多様な主体と連携した防災啓発の推進	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	
	まちの将来像の検討・提示	●都市計画道路萱島讀良線の整備を見据えたまちづくり（かやしまり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	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ●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

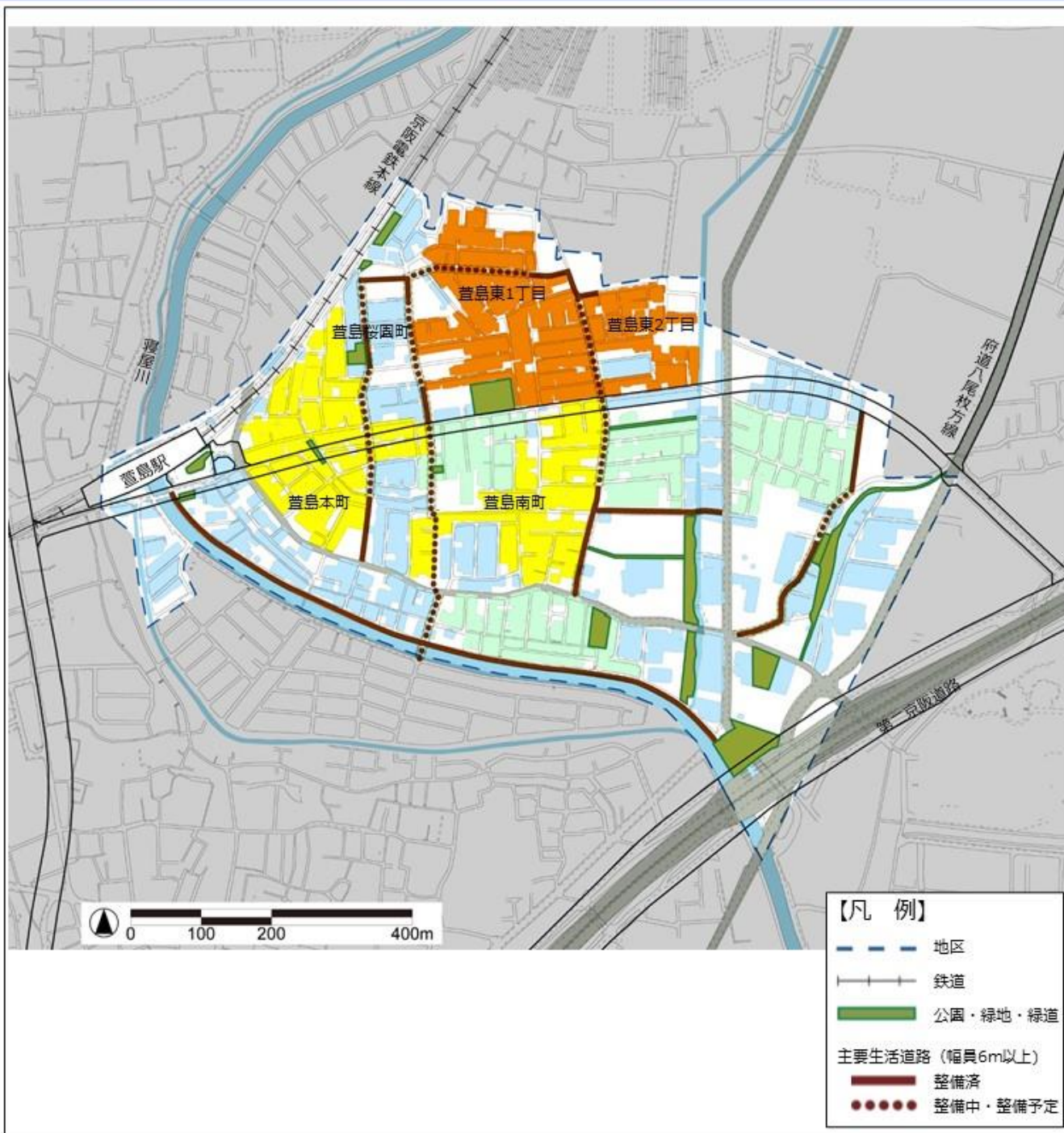
取組みの柱		取組み内容	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
1 まちの防災性の向上	①建物の不燃化	●DMの発送等による密集事業の周知、啓発を実施	DMの送付等				
		●老朽建築物等所有者への戸別訪問による密集事業の周知、啓発※	戸別訪問等による周知・啓発				
		●老朽建築物等の除却費補助（戸建・共同住宅等）	除却費補助の実施				
		●建替促進事業の実施	補助事業の実施				
		●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進	DM発送による周知啓発など所有者への働きかけ				
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	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	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				
		●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取除却等の積極的な除却の実施	対象建築物の選定	買取除却の推進			
		●空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					
		●消防や大学等と連携した防災啓発の実施	啓発内容の検討				
			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		かやしまりノベーションプロジェクトの推進（R5プロジェクトの続行、R6まちづくり戦略ビジョン策定）		
		●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	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		地籍調査の実施		
		●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				

6. 評価範囲ごとの整備計画



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、「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