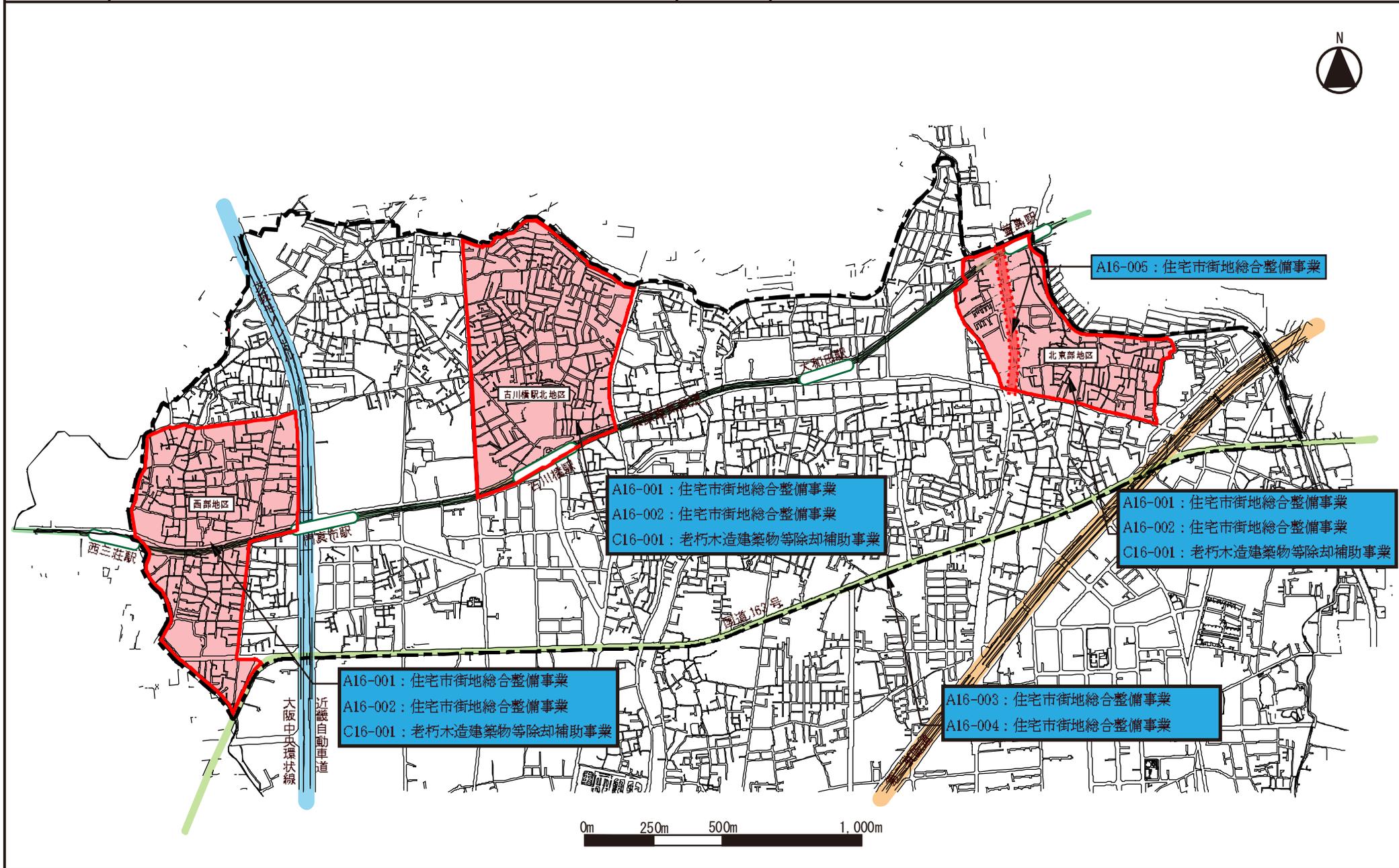


(参考様式3) 参考図面

計画の名称	門真市北部地区における災害に強い住まいとまちづくり (防災・安全) 第Ⅲ期		
計画の期間	令和4年度 ~ 令和8年度 (5年間)	交付対象	大阪府・門真市



住宅市街地整備計画書

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名 称：門真市北部地区

所在地：門真市栄町、本町、元町、小路町、堂山町、新橋町、柳町、松葉町、中町、泉町、
月出町、向島町、浜町、速見町、末広町、幸福町、垣内町、石原町、大倉町、寿町、
古川町、御堂町、大橋町、大池町、常盤町、野里町、上野口町、常称寺町、宮野町、
朝日町、下島町、宮前町、上島町、城垣町、北巢本町

面 積：約 461ha

(2) 重点整備地区

名 称：門真市北部地区

所在地： 〃 同上

面 積： 〃 同上

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

① 立地

当地区は、京阪電鉄本線「西三荘」「門真市」「古川橋」「大和田」「萱島」の各駅の駅勢圏に位置し、各駅から都心まで数十分という好立地条件にある。また、当地区は、守口市及び寝屋川市西南部と連担し、住宅を主として店舗、業務施設、工場等が密集混在する過密市街地の中心を形成しているといえる。

② 地区の形成経緯

当地区は、昭和 30 年代までは、農耕集落の点在する田園地帯であった。しかし、その後の高度経済成長期には、大阪都市圏に流入した人口の受け皿として文化住宅、長屋住宅等の木造賃貸住宅が、道路、公園等の公共施設が未整備のままに大量に建設された結果、現在の老朽住宅が密集した地区が形成された。

③ 現況

社会資本総合整備計画の I 期計画として作成した平成 22 年度時点においては、当地区の住宅戸数密度は 83.3 戸/ha、不燃領域率は 40.6% (内、「地震時等に著しく危険な密集市街地」では 32.6%)、老朽木造住宅戸数割合は 49.7% となっており、また、地区内には狭隘道路が多く、約 96.0ha の消防活動困難区域が存在していた。

一方、平成 28 年時点での当地区の住宅戸数密度は 72.36 戸/ha、不燃領域率は 41.0% (内、「地震時等に著しく危険な密集市街地」では 33.3%)、老朽木造住宅戸数割合は 53.3% となっており、約 80.08ha の消防活動困難区域が存在し、未だ防災上、居住環境の面で問題を抱えている。

(2) 整備地区の課題

社会資本総合整備計画の I 期計画として作成した平成 22 年度時点における課題は以下の

とおりである。

- ・住宅は、文化住宅や木造アパートが4分の1(24%)を占め、2戸建長屋住宅(12%)や、狭小建売住宅等の低質住宅とともに広大な過密住宅地を形成しており、老朽化や空家の増加に伴い、地区の衰退と住環境の悪化が著しいため、老朽化した住宅を解消するとともに、良好な住宅を供給することが必要である。
- ・木造賃貸住宅は、生活道路が改善されないまま狭小建売住宅への建替えが進行し、建て詰まりは解消されていない状況から、道路・公園等の基盤整備に努め、住宅規模等の生活水準の改善が必要である。
- ・道路は、その半分近くが幅員4m未満の道路(49%)であり、これら狭小な道路状況下で過密住宅地が形成されており、防災上は無論、日常生活上も問題が多い。地区の骨格となる主要生活道路の整備とともに、日常の生活に密着する生活道路の整備が必要である。
- ・公園、広場として都市計画公園(街区公園6箇所)は、整備されているが整備水準は、都市公園法の標準(5㎡/人以上)を大幅に下回るものであり、その他の児童遊園、ちびっこ広場を合わせても、1人当りの面積は0.64㎡と極めて少なく、児童遊園すら未整備な居住区が多く存在するため、ある一定規模の公園・緑地整備は不可欠である。
- ・地区内には、地域のコミュニティ活動の核となる集会所が未整備の箇所が存在することや地区の中心部においては、庁舎等の公益施設が集積しているものの老朽化等による耐震性の問題や市民サービス機能建替え時期が近づいているため、地域住民の避難・救援活動の拠点となるような大規模な災害時には、地域住民の避難・救援活動の拠点となるような防災機能を有する公益施設の整備を検討する。

(3) 整備地区の整備の方針

① 整備の基本構想

計画的に土地利用を進めるに当たっての基本的な考え方

「門真市第5次総合計画(改訂版)」、「門真市都市計画マスタープラン」及び「門真市立地適正化計画」との整合を図るとともに、現況に即した土地利用とし、居住環境の向上を図る。

住宅地については、老朽建築物等の良質住宅への建替えを促進し、併せて過密の解消を図る。

② 地区整備基本方針

1) 整備課題

地区の状況を踏まえ以下の項目を主要な課題として取り組むこととする。

- 1) 老朽建築物等の改善
- 2) 生活道路を中心とする道路の整備
- 3) 公園・緑地施設及び児童遊園の整備
- 4) 公益施設の整備

2) 計画的に整備を進めるに当たっての基本構想

老朽建築物等が特に集積し、かつ、基盤条件の極めて劣悪な地区のうち、早期に住環境の整備を推進すべき地区を「地震時等に著しく危険な密集市街地」として位置付け、重点的に整備を推進する。また、「地震時等に著しく危険な密集市街地」及びその隣接する区域や幹線道路沿道の住宅地の中で、道路・公園等の公共施設の整備や老朽建築物等の建替えをキープロジェクトとして面的に事業化を進めるべき地区を「面整備促進地区」と位置付ける。

1) 老朽建築物等の改善

- a. 面整備促進地区の老朽建築物等については、積極的に良質な共同住宅等への建替えを促進し、併せて道路・公園等の公共施設の整備を図る。
- b. 「地震時等に著しく危険な密集市街地」の老朽建築物等については、防災街区整

備地区計画と併せて建物所有者等の費用負担を軽減する除却補助制度（平成 30 年度から）を導入し、準耐火以上の住宅等への建替えを誘導し、地震時等に著しく危険な密集市街地の解消を図る。

- c. その他の区域での建築行為等に対して、指導基準を設け、宅地の零細化の防止をはじめ住宅水準の向上、道路沿いの空間確保等を図る。
- 2) 生活道路を中心とする道路の整備
 - a. 面整備促進地区の主要な区画道路は、幅員 6.7m 以上とし、それ以外の区画道路においては、最低幅員 4.7m 以上で整備を図る。
 - b. その他の区域の生活道路は、建築行為に併せて幅員 4.0m 以上を指導する。また、行き止まり道路の解消を図る。
 - c. 生活道路のうち主要な生活道路は、幅員 6.7m 以上となるように整備していく。また、主要生活道路のうち優先的に整備を進めていく「優先主要生活道路」として位置付け、できる限り既設の市道等を活用しながら拡幅整備を行っていく。さらに、優先主要生活道路のうち、緊急時に避難路としての効果が高く、早急に整備する必要がある道路の整備（緊急時避難路整備）を行っていく。
 - d. 幹線道路沿道では、不燃領域率の改善や消防活動困難区域の解消に努めるよう建築行為等を誘導し、また幹線道路と一体となって延焼遮断効果を上げるよう有効な整備の検討を図る。また、都市計画道路寝屋川大東線の整備により、災害時の延焼拡大を抑制するとともに、地区内の避難路を確保する。
- 3) 公園、緑地及び広場施設並びに児童遊園の整備
 - a. 面整備促進地区においては、一定規模の公園や広場施設を整備し、耐震性貯水槽等を設置するなど、防災機能を有する公園・広場施設として整備を図る。
 - b. その他の地区においても、誘致圏 150～200m を目途として、公園及び緑地施設並びに児童遊園（100～300 m²程度の規模）の整備を図る。
- 4) 公益施設の整備
 - a. 地区内で、集会所等が未整備な区域において、集会所等用地を取得する。
 - b. 住環境整備推進地区及び面整備促進地区において、道路・公園等の公共施設の整備計画と併せて、地域住民の避難・救援活動の拠点となるような防災機能を有する公益施設の整備を検討する。

面整備促進地区一覧

名 称	所 在 地	面 積
朝日町地区	朝日町 1 番 1 他	約 0.74ha
新橋町地区	新橋町 417 番 12 他	約 0.27ha
石原東・幸福北地区	石原町 400 番 1 他	約 1.19ha
末広南地区	末広町 131 番 6 他	約 1.09ha
上島第 1 地区	上島町 84 番他	約 0.38ha
元町地区	元町 1131 番 4 他	約 0.54ha
小路中第 1 地区	小路町 17 番 1 他	約 0.80ha
本町地区	本町 102 番 2 他	約 0.52ha
石原東・大倉西地区	大倉町 394 番 1 他	約 0.74ha
中町地区	中町 537 番 6 他	約 7.82ha

幸福町・垣内町地区	幸福町 468 番 15 他	約 4.63ha
大和田駅周辺地区	野里町 149 番 1 他	約 0.53ha
泉町・松葉町北地区	泉町 532 番 4 他	約 8.38ha

③ 防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

1) 延焼防止上危険な建築物に対する対処

老朽建築物等は、積極的に建替えを促進し、準防火地域における規制や地区計画による不燃建築物への建替誘導を行うことで、延焼防止上危険な建築物の解消を図る。また、道路・公園等の公共施設の配置に適した宅地上の老朽建築物等については、買収・除却を行う。

ロ) 地震時等に著しく危険な密集市街地の解消

現在、当地区内の「地震時等に著しく危険な密集市街地」は 108ha であり、全域の解消を目標に、建物の不燃化や燃え広がらないまちの形成を進める。なお、想定平均焼失率の整備水準を 23%未満とし、GIS の活用により延焼拡大の危険性を低減できる箇所を検討するなど、効果的な想定平均焼失率の改善を図る。

ハ) 消防活動困難区域の解消

区域内に多く存在する狭隘道路の拡幅等により、優先主要生活道路（幅員 6.7m 以上）及び主要生活道路（4.0m 以上）を整備し、また、新設する公園・広場施設においては、耐震性貯水槽を整備するなど防災性を高め、消防活動困難区域の解消を図る。

④ 老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

1) 老朽建築物等の建替えを進めるに当たっての基本的な考え方

- 1) 老朽化した賃貸住宅の経営者等に向けて、本整備計画の啓発、賃貸住宅経営情報、除却補助制度、建替促進制度の PR 等を行う。
- 2) 「地震時等に著しく危険な密集市街地」や面整備促進地区など住環境の整備を推進すべき地区では、地区住環境の面的改善気運を醸成するため、権利者を中心とした組織化を働きかける。
- 3) 老朽建築物等の建替えに当たっては、市街地住宅等整備事業を活用し、民間エネルギーを適切に誘導し、地区の住環境改善に寄与するよう指導を行う。
- 4) 助成を受けない建替えについても、住宅水準の向上等が図れるよう指導を行う。
- 5) 公的融資制度が積極的に活用されるよう PR や斡旋を行う。

ロ) 市街地住宅等整備事業制度の活用、その他の助成の考え方

市街地住宅等整備事業の適用に当たっては、主要生活道路の整備が併せて図れるよう現況道路のセットバック、住宅水準、遊び場等のオープンスペース及び緑化等の条件を設定し、良好な建替えを促進する。また、共同建替えを促進するため、老朽建築物の権利者による共同化計画の作成に助成する。

ハ) 事業手法、事業主体、公民協力、合意形成等事業を総合的に進めるに当たっての考え方

1) 老朽建築物等の改善

- a. 「地震時等に著しく危険な密集市街地」及び面整備促進地区においては、市街地住宅等整備事業、居住環境形成施設整備事業及びその他の手法を有効に活用するとともに、老朽化した賃貸住宅の経営者等をはじめ、民間ディベロッパー、(独)都市再生機構、大阪府住宅供給公社の参画を要請し、面的な建替えの推進を図る。
- b. その他の区域についても市街地住宅等整備事業を活用するとともに、助成の対象とならない建築行為についても過密の解消を図るべく良好な建替えを促進していく。

2) 生活道路を中心とする道路の整備

- a. 主要生活道路、優先主要生活道路及び緊急時避難路は、その沿道で行われる建築行

- 為等と関連させながら整備を図るほか、「地震時等に著しく危険な密集市街地」及び面整備促進地区においては、居住環境形成施設整備事業による整備を推進する。
- b. 生活道路の整備については、建築行為等を指導し、幅員を確保するとともに、必要に応じて居住環境形成施設整備事業を活用し、行き止まりの解消を図る。
 - 3) 公園、緑地及び広場施設並びに児童遊園の整備
公園、緑地及び広場施設並びに児童遊園については、まとまった建替えや居住環境形成施設整備事業によって用地を確保し整備する。
 - 4) 公益施設の整備
 - a. 地区内で集会所の未整備な区域において、居住環境形成施設整備事業の活用により、その用地を取得する。
 - b. 道路及び防災機能を有する公園整備と併せて、地域住民の避難・救援活動の防災拠点となるような防災機能を有する公益施設を効果促進事業によって整備する。
 - 5) 公民協力の推進
(財)大阪府都市整備推進センター等と整備計画・事業計画の策定や建替事業の促進に当たって連携を図り、門真市北部地区の課題の解消に取り組んでいく。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

土地利用に関する基本方針

- ・土地利用に応じた整備を行うために老朽建築物等の除却、建物の不燃化、良質な共同住宅への建替え、主要生活道路の整備、公園等のオープンスペースの整備を行う
- ・基本構想図により低層住宅地、中高層住宅地の地域特性に応じた狭隘道路の拡幅整備や小公園など基盤整備と併せて住環境の向上を図る。
- ・幹線道路沿道の住宅地については、地域特性に応じた延焼遮断帯となる建物の不燃化、沿道整備を図る。

一般市街地	304.0ha	(66.0%)	その他	12.8ha	(2.8%)
工場・倉庫	41.2ha	(8.9%)	道路	28.7ha	
商業業務地	52.5ha	(11.4%)	教育施設	17.1ha	
公園・緑地	4.5ha	(1.0%)	農地等	— ha	

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

団地名 (工区名) (面積)	事業手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
市営本町団地	公営住宅建替事業	門真市	約 167 戸	老朽化した本町団地の建替えに併せて市内の小規模団地を集約しストックの有効活用を図る

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

市街地住宅等整備事業

市街地住宅等整備事業により、約 1,100 戸の良質な住宅の供給を行う。

面整備促進地区以外の市街地住宅等整備事業に際しては、生活道路の整備と関連した助成

を優先する。

(昭和 59 年度から平成 28 年度までの市街地住宅等整備事業実績 720 戸)

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容				
公共施設	道路	名称	種別等	事業量		備考
		面整備促進地区内 区画道路	道路改築 及び新設	幅員 4.7m 以上	総延長 10,000m	小路中第 1 地区、本町地区、 元町地区、石原東・大倉西地区、 中町地区、 幸福町・垣内町地区、 大和田駅周辺地区、 泉町・松葉町北地区
	優先主要生活道路 (緊急時避難路整備)	道路改築		総延長 1,000m	小路町、元町、本町、野里町	
	優先主要生活道路	道路改築	幅員 6.7m 以上	総延長 6,000m	堂山町、小路町、元町、本町、 中町、幸福町、石原町、大倉町、 垣内町、野里町、上島町、城垣 町	
	都市計画道路	寝屋川大東線	道路築造	幅員 32.0m	延長 500m	上島町
	公園緑地	面整備促進地区内 都市公園 児童遊園	公園 広場 緑地	10 箇所		小路中第 1 地区、本町地区、 石原東・大倉西地区、 中町地区、 幸福町・垣内町地区、 大和田駅周辺地区、泉町・松葉 町北地区
		都市公園 児童遊園	公園	5 箇所		
	その他	面整備促進地区内 耐震性貯水槽設置 雨水貯留槽設置	防火施設 環境共生施設	7 箇所		小路中第 1 地区、石原東・大倉 西地区、中町地区、幸福町・垣 内町地区、大和田駅周辺地区、 泉町・松葉町北地区
		耐震性貯水槽設置	防火施設	7 箇所		

施設名		名称	面積	備考
公益施設	社会体育施設	防災機能を有する体育館	約 6,300 m ²	中町地区

(2) その他の施設に関する事項

(1) 道路整備の基本的方針

消防活動困難区域の解消に有効な配置で優先主要生活道路を整備する。

(2) 公園・広場・緑地等整備の基本的方針

避難地までのネットワークに有効な配置で1箇所300㎡程度の公園・緑地5箇所を目標に整備する。併せて、この公園・緑地等に、耐震性貯水槽の設置を図る。また、防災拠点、広場・公園等の整備を図る。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

着手 昭和 59 年 11 月 21 日

完了 令和 13 年 3 月 31 日

(2) その他特に記すべき事項

- ・平成 17 年 3 月 30 日に門真市全域に準防火地域指定。(市街化調整区域を除く)
- ・権利者主体組織「門真市幸福町・垣内町・中町まちづくり協議会」及び各地区内権利者組織「共同整備事業組合」並びに隣接市との連携を図る。
- ・「地震時等に著しく危険な密集市街地」においては、平成 29 年 7 月 1 日に防災街区整備地区計画を指定。

■ 整備地区区域図

計画の名称 門真市北部地区

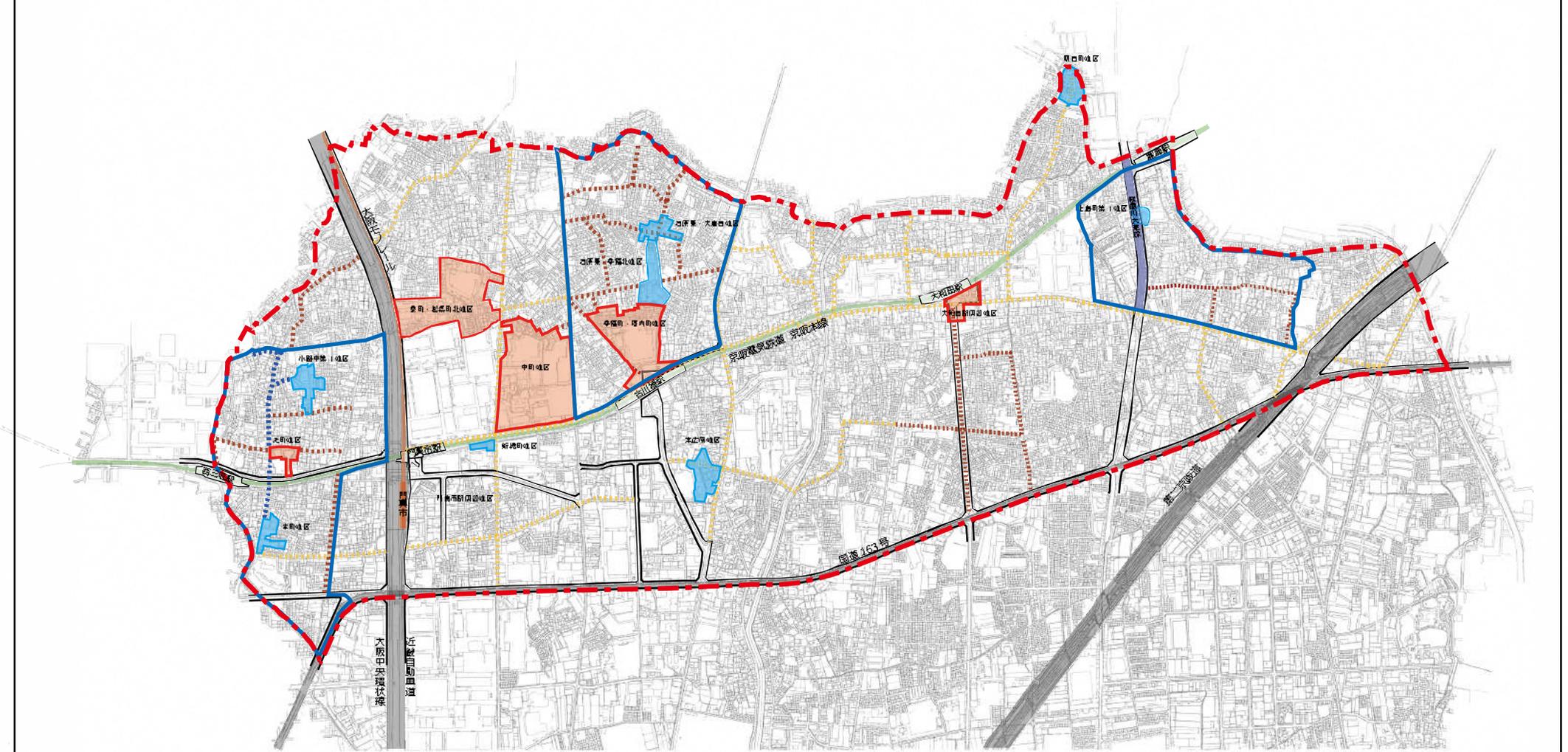


0m 250m 500m 1,000m

	整備地区・重点整備地区 (461ha)
	都市計画道路
	主要幹線道路
	京阪電鉄
	大阪モノレール

■ 整備地区計画図

計画の名称 門真市北部地区



0m 250m 500m 1,000m

	地震時等に著しく危険な密集市街地 (108ha)		整備地区・重点整備地区 (461ha)
	面整備促進地区		都市計画道路
	関連公共施設整備 (街路)		主要幹線道路
	優先主要生活道路 (緊急時避難路整備)		京阪電鉄
	優先主要生活道路		大阪モレール
	主要生活道路		事業完了地区