

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

更新箇所は黄着色赤字箇所

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の開発され、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地域が残っている。 ・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地域が残っている。 ・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
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)		28,139	27,733	27,459	27,247	27,004	26,824	26,682	26,382	26,082	25,855	25,877	
	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(%)		—	▲1.5%	▲1.0%	▲0.8%	▲0.9%	▲0.7%	▲0.5%	▲1.1%	▲1.1%	▲0.9%	0.1%	
	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)		188	185	183	182	180	179	178	176	174	172	173	
	市域全域		114	113	113	113	113	113	113	113	112	111	111	
	高齢者数(人)		8,088	8,147	8,235	8,251	8,251	8,217	8,247	8,152	7,993	7,831	7,679	
	高齢化率(%)		28.7%	29.4%	30.0%	30.3%	30.5%	30.6%	30.9%	30.9%	30.6%	30.3%	29.7%	
	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)		—	8,040	8,063	8,072	8,037	7,986	8,001	8,001	7,949	7,953	7,935	
	建物更新率(%)		—	1.0%	0.9%	0.9%	0.8%	0.9%	1.0%	0%	0.8%	1.3%	1.2%	

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	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

