

守口市住宅密集地区整備計画書

1. 本計画の位置付け

本計画は、国の「住生活基本計画（全国計画）」並びに、大阪府の「大阪府密集市街地整備方針」に即し、本市の住宅密集地区における住環境整備の基本的な方針等を示すものである。

2. 整備地区の区域

所在地：＜大日・八雲東町地区＞

佐太中町1丁目、大日町2～4丁目、八雲東町2丁目

＜東部地区＞

佐太東町1丁目、金田町1丁目、大久保町1～3丁目、梶町1～4丁目、

藤田町1～5丁目

面積：約219.8ha

3. 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、大阪府守口市の東部に位置し、大日・八雲東町地区については大阪モノレールと大阪メトロ谷町線の大日駅、京阪本線西三荘駅の概ね1km圏、東部地区については大日駅の概ね2km圏に存する。また、地区内には近畿自動車道が通過し、国道1号、府道京都守口線、府道大阪中央環状線、府道北大日竜田線などの主要幹線道路に接している。

② 地区の形成経緯

＜大日地区＞

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長屋住宅、文化住宅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。

＜八雲東町地区＞

高度経済成長期に文化住宅、長屋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。

＜東部地区＞

昭和初期に耕地整理が実施された地域や高度経済成長期に基盤整備が伴わないまま長屋住宅や文化住宅、狭小敷地の戸建などが建設された地域などが混在し、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。

③ 現況（令和 6 年度末時点）

- ・GIS を用いて算出した延焼危険性の評価指標である「想定平均焼失率」では、両地区とも 23%未満であり整備水準を満たしている。
- ・一方、避難困難性の評価指標である「地区内閉塞度（避難確率）」では、大日・八雲東町地区で 3（96.3%）、東部地区で 3（96.8%）となっており、両地区とも整備水準を満たしていない。

（2）整備地区の課題

- ・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。
- ・文化住宅や長屋住宅については、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。
- ・狭あい道路が多く、日常の消防活動が困難な区域が存在する。
- ・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。

（3）整備地区の整備の方針

① 整備の基本構想

i) 基本目標

事業施行予定期間である令和 12 年度までに、防災性の向上、木造賃貸住宅等の建替えの促進及び従前居住者への対策などにより、避難確率 97%以上を目指すものとする。

ii) 安全で快適な住宅地の形成

建築物の不燃化や複数の所有者による共同建替え等を促進するとともに主要生活道路の整備、建替えによる狭あい道路の解消、オープンスペースの確保により、まちの基礎的安全性を高め、安全で快適な住環境を形成する。

iii) 魅力ある生活環境の形成

公園の整備により、緑豊かなレクリエーション活動が可能なやすらぎの創出、主要生活道路の拡幅に合わせた歩行者空間の確保や開発時の緑化指導などによる「みどり」の創出、狭小・接道不良敷地の解消による良好な宅地の形成に努めることで魅力ある生活環境を形成する。

iv) 行政と民間事業者等との連携によるまちづくりの推進

市は道路・公園等の公共施設の整備等を行い、市民は不燃化建物への建替えを行うなど、市民と行政の協働によるまちづくりを推進する。

② 防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

i) 延焼防止上危険な建築物に対する対処

- ・木造賃貸住宅等の建替えを促進し、不燃化建物への誘導を図る。また、建替え時に市街地の不燃化を促進するため、2階建て住宅等の小規模建築物についても、準耐火建築物以上となる地区計画制度の計画に基づき整備を行う。

- ・延焼防止上有効なオープンスペースに適した土地については、土地所有者等と協議し防災空地などの整備に努める。
- ・拡幅予定の道路の沿道においては、事業の周知を徹底し沿道における連続した建替えを促す。

ii) 避難確率の向上

- ・被害が発生しても安全に避難や消防活動等ができる「避難しやすいまち」を形成するため、当地区の避難確率を向上させることを目標とする。
- ・木造賃貸住宅等の建替えを促進するとともに、道路拡幅整備による道路空間の確保に努める。

iii) 消防活動困難区域解消

建替えの促進により区域内に多く存在する狭あい道路の解消を図る。また、主要生活道路（幅員 6 m 以上）の整備や公園等への耐震性貯水槽の設置により消防活動困難区域の解消を図る。

iv) 地域防災力の向上

- ・市民の防災意識を啓発するため、まちの危険性を分かりやすく示す。
- ・地域防災力の向上に関する取組みが一層充実するよう、地域が行う防災活動への支援を行う。

③ 木造賃貸住宅等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

- ・地区全体の安全性確保のため、事業の必要性に対する市民の理解を得て木造賃貸住宅等の建替えを促進し、不燃化建物への誘導を図る。
- ・大阪府都市整備推進センターが実施する建替等相談支援制度の活用や、工務店、ハウスメーカー等の民間活力の活用を図る。

④ 従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

公共施設の整備や賃貸住宅の建替えにおいて生じる住宅困窮者については、民間による供給が難しい場合には、従前居住者の意向や収入条件に応じて、公営住宅への入居の斡旋に努める。

4. 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、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、防災空地等のオープンスペースの整備を行う。

<商業業務系・住宅複合地域>

主要幹線道路沿い及び大日交差点付近は、商業業務系の利用を高めるとともに、高度利用による住居との複合利用を図る。

<住宅系地域>

老朽木造賃貸住宅などが集積している地域では、既存のコミュニティに配慮しつつ、主要生活道路の整備やオープンスペースの整備による空地の確保を進め、住宅や店舗などとの調和のとれた土地利用を図る。

<住工混在系地域>

住宅、小工場、事業所及び小店舗が点在している地域では、主要生活道路の整備による道路空間の確保や木造賃貸住宅等の建替え及び不燃化を促進する。

5. 住宅等の整備に関する事項

- ・木造賃貸住宅等の建替えに対する財政支援により、良質な住宅への建替えを促進する。
- ・建築物の建替え時の更なる不燃化を推進するため、防災街区整備地区計画などの防火規制制度により整備を行う。
- ・狭小・接道不良敷地を解消し、良好な宅地の形成を促進する。

6. 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
		八島大久保線	街路事業	(大日・八雲東町地区) 幅員 16m、延長 590m (東部地区) 幅員 18m、延長 980m (合計) 延長 1,570m	都市計画決定済み
		佐太梶線	街路事業	幅員 18m、延長 640m	都市計画決定済み
		梶藤田線	街路事業	幅員 14m、延長 870m	都市計画決定済み
	公園	(仮称) 東部エリアコミュニティセンター隣接地公園	都市公園	約 2,500 m ²	未整備

(2) その他の施設に関する事項

① 道路整備の基本的方針

- ・主要生活道路を重点的に整備し、延焼危険性の低減を図るとともに、円滑な消防活動や広域避難地への避難路を確保する。

	名称	種別等	事業量
大日・八雲東町地区	主要生活道路 1 号線	道路拡幅	幅員 8m、延長 320m
大日・八雲東町地区	主要生活道路 2 号線	道路拡幅	幅員 8m、延長 350m
大日・八雲東町地区	主要生活道路 3 号線	道路拡幅	幅員 10m、延長 110m

- ・建替え等に併せた道路後退により、狭あい道路の解消を図る。

② 公園、緑地等の整備の基本的方針

- ・地域住民のコミュニティ公園として、守口市公園整備方針（平成 31 年 3 月）に基づいて既設公園を再整備するなど各地域にふさわしい特色のある公園として整備する。また、整備にあたっては耐震性貯水槽の設置を検討する。

- ・地域ニーズに応じ、空地を柔軟に活用することにより地域魅力を高める「みどり」の創出を推進する。

③ 公益施設整備の基本的方針

区域内の公民館、学校、保育所等については、老朽化に伴う施設改修時や施設再編にあわせて、時代の要請にあった機能更新などの改善に努める。

7. 事業施行予定期間

令和8年度から令和12年度まで