

東部大阪都市計画 防災街区整備地区計画の決定について

令和4年度 第3回東大阪市都市計画審議会

令和5年2月24日（金）

大東市

寝屋川

JR学研都市線

国道308号 地下鉄中央線

大東市

東大阪市役所

長瀬川

恩智川

若江・岩田・瓜生堂地区

八尾市

近鉄奈良線

近鉄けいはんな線

生駒山

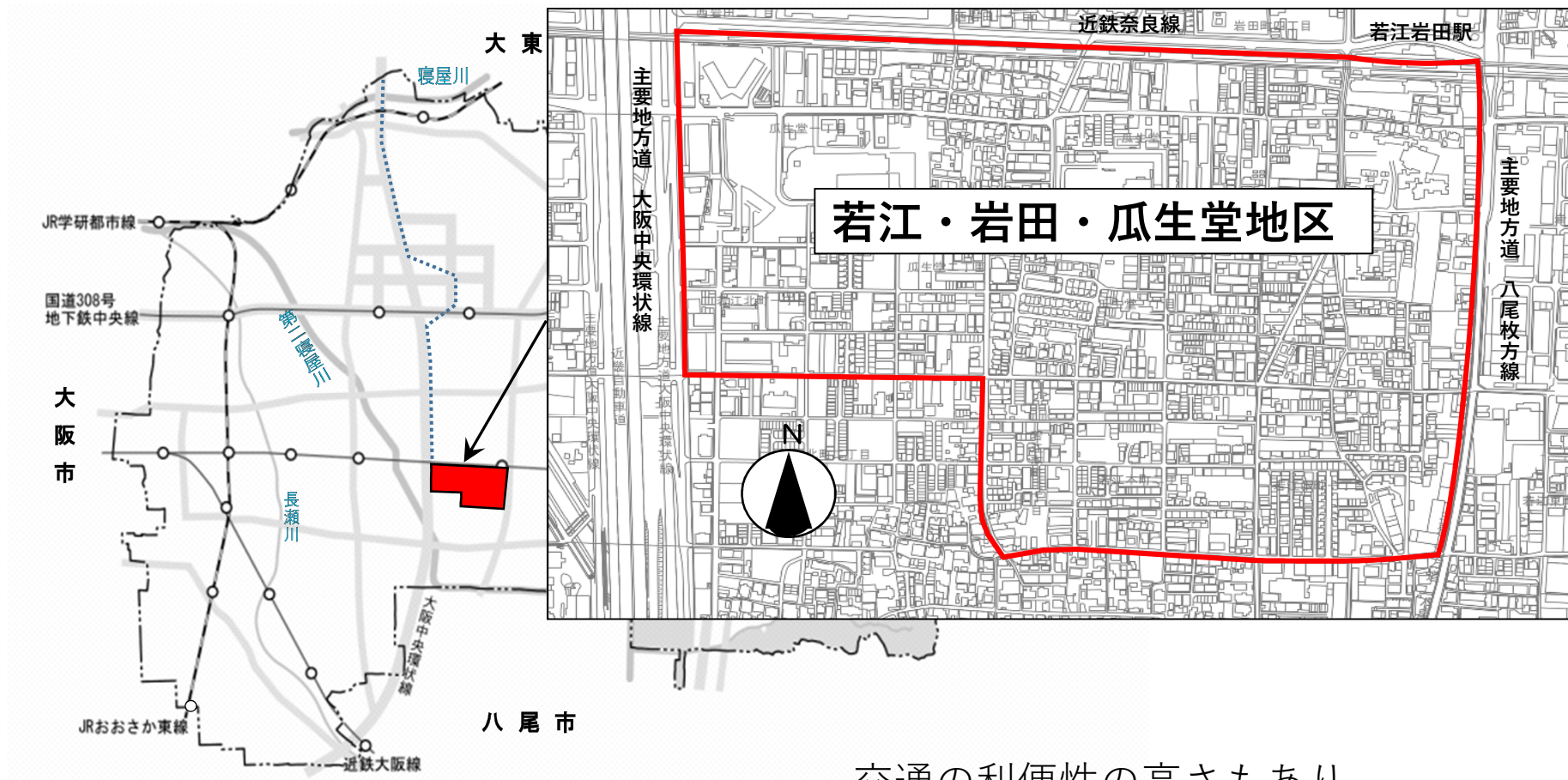
奈良県

大阪モノレール

大阪中央環状線

近鉄奈良線

若江・岩田・瓜生堂地区について



交通の利便性の高さもあり、
早くから住宅地が形成
現在、老朽化が進み…

地震時等に著しく危険な密集市街地に指定

これまでの取組・経緯（若江・岩田・瓜生堂地区）

●平成9年 「災害に強いすまいとまちづくり促進区域」に指定

●平成15年以降 道路拡幅事業

●平成18年 防災再開発促進地区の指定【防災街区整備方針】

●平成24年 「地震時等に著しく危険な密集市街地」に指定

●平成26年以降 木造賃貸住宅除却補助事業

●平成28年 準防火地域の拡大

●令和4年 防災公共施設の指定【防災街区整備方針】

●令和4年度 防災街区整備地区計画の指定

「地震時等に著しく危険な密集市街地」とは

「密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等において、大規模な火災の可能性、あるいは道路閉塞による地区外への避難経路の喪失の可能性があり、生命・財産の安全性の確保が著しく困難で重点的な改善が必要な密集市街地」

要約すると

【現 状】

- ・ 古い建物が多い
- ・ 建て詰まっている
- ・ 道路が狭い

【地震発生時】

- ・ 地震により建物が倒壊しやすい
- ・ 倒壊した建物で道路が塞がりやすい
- ・ 消防活動がしにくい
- ・ 安全な場所に避難がしにくい

重点的な改善が必要な地区

地区計画とは

街区単位の課題を解決するために都市計画に定める手法のひとつ

●地区計画

- ・（一般形）・・・・・・・・良好なまちづくりを推進
- ・再開発等促進区・・・・土地の高度利用と都市機能の増進
- ・開発整備促進区・・・・商業・業務等の利便の増進
- ・誘導容積型・・・・・・・・容積率を2段階に定め道路整備促進
- ・容積適正配分型・・・・地区内で容積を細かく配分
- ・高度利用型・・・・・・・・土地の高度利用と有効空地の確保
- ・用途別容積型・・・・住宅について容積率を緩和
- ・街並み誘導型・・・・建築物の配列等を一体的に整える
- ・立体道路型・・・・・・・・道路と一体となる市街地環境の維持

●集落地区計画（営農条件と調和した居住環境確保）

●沿道地区計画（道路交通騒音による障害の防止）

●防災街区整備地区計画（災害時における延焼防止、避難路確保等）

●歴史的風致維持向上地区計画（歴史的建造物の利活用、保全）

地区の将来像

**「地震・火災などの災害に強い、
安全・安心なまち」**

「地震時等に著しく危険な密集市街地」に位置付けられている若江・岩田・瓜生堂地区において、建築物の不燃化をすすめるとともに、延焼遮断に寄与する安全な避難路となる道路を確保することで、地震や火災が発生した場合であっても防災機能が確保された安全・安心なまちの形成を図ります。

■区域の整備に関する方針

○土地利用の方針

地区内の建築物の防火性能を高め、火災に強い建築物へと更新することで、火災が発生した場合の延焼を防ぐとともに、地区防災施設の整備によって安全な避難路を確保し、地区の防災性の向上を図る。

○地区防災施設の方針

防災街区整備方針に基づき、防災機能の向上に寄与する主要な生活道路を地区防災施設に指定し、幅員6.7mの道路整備をおこなうとともに、円滑な消防活動を促進するために、地区外の幹線道路と接続する整備済の幅員6m以上の道路についてもあわせて地区防災施設に指定することによって、安全な避難路の確保を図る。

○建築物等の整備の方針

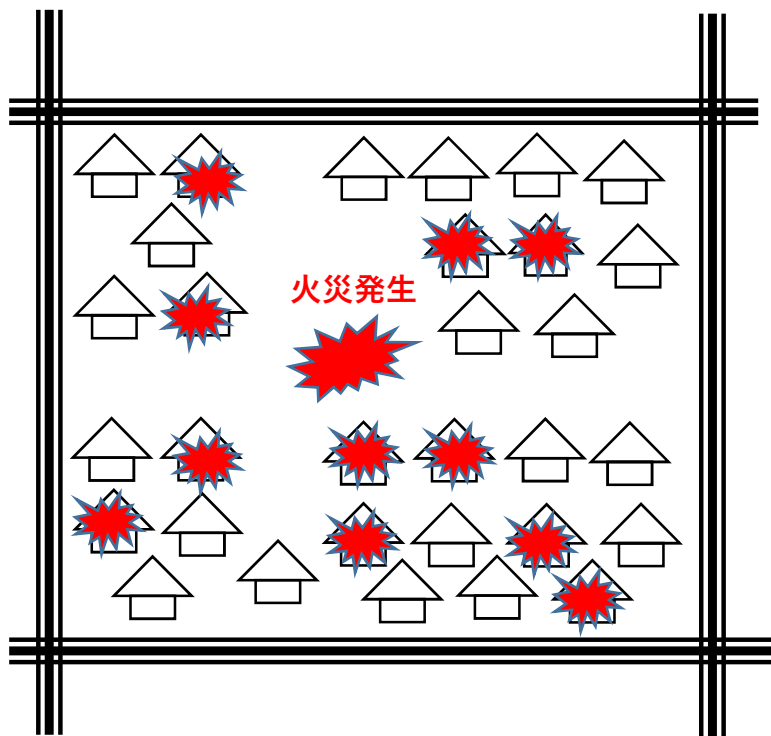
本地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物の構造に関する防火上必要な制限を定め、防災機能の確保と良好な居住環境の形成を図る。

■防災街区整備地区計画

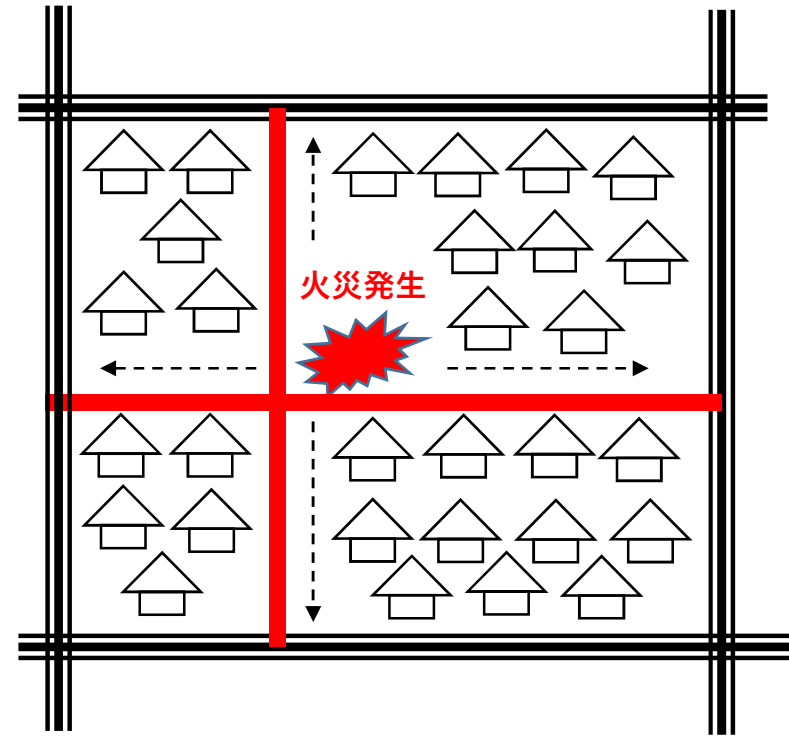
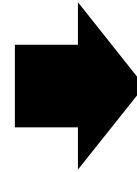
名称		若江・岩田・瓜生堂地区防災街区整備地区計画			
位置		東大阪市若江本町一丁目、若江本町二丁目、若江北町一丁目、岩田町三丁目、瓜生堂一丁目、瓜生堂二丁目 地内			
地区の面積		約 49 ha			
地区防災施設の区域	種類	名 称	延 長	幅 員	備 考
	道路	市道菱江若江線 (C11)	約175.0 m	8.0~12.0m	既設
		市道桜橋通線 (C23) ①	約450.0 m	6.0~6.7m	既設
		市道桜橋通線 (C23) ②	約210.0 m	6.7m	拡幅
		市道岩田5号線 (C2705) ①	約435.0 m	6.0~22.0m	既設
		市道岩田5号線 (C2705) ②	約80.0 m	6.7m	拡幅
		市道岩田38号線 (C2738)	約150.0 m	6.7m	拡幅
		市道岩田47号線 (C2747)	約80.0 m	6.0~12.0m	既設
		市道若江42号線 (C3042)	約240.0 m	6.7m	拡幅
		防災道路A	約170.0 m	6.7m	拡幅
		防災道路B	約220.0 m	6.7m	拡幅
		防災道路C	約120.0 m	6.7m	拡幅
防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の構造は、耐火建築物等又は準耐火建築物等としなければならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。 (1) 延べ面積が50㎡以内の平家建ての附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの (2) 卸売市場の上家、機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供する建築物で、主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造のもの (3) 高さ2mを超える門又は塀で、不燃材料で造られ、又は覆われたもの (4) 高さ2m以下の門又は塀			

地区防災施設とは

特定防災機能（火事又は地震が発生した場合に延焼防止上及び避難上必要な機能）を確保するために整備すべき主要な道路等をいう。



【現状】



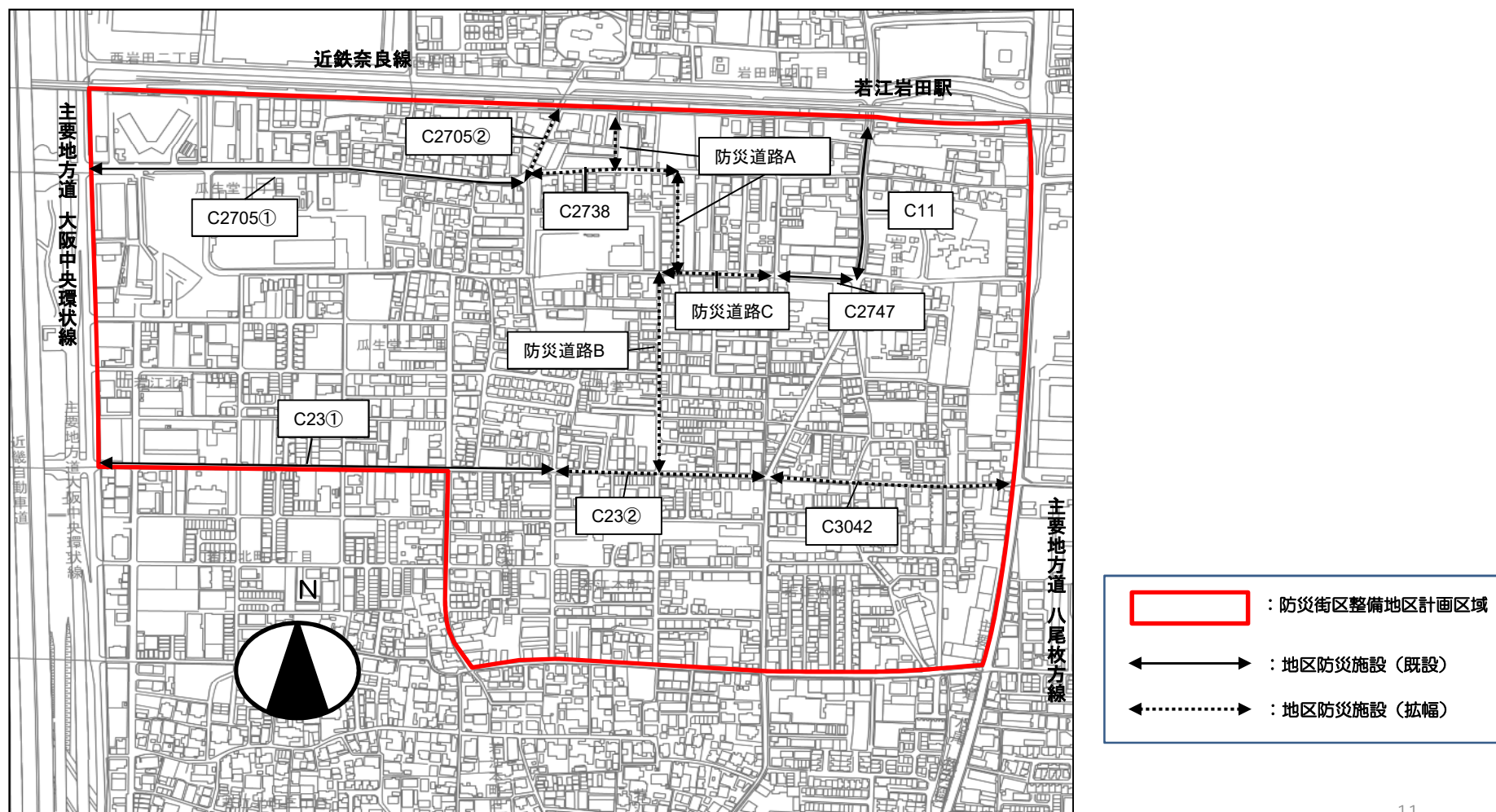
【指定後】

==== 幹線道路

— 地区防災施設

地区防災施設の指定

防災街区整備方針（令和3年改正）に指定されている防災公共施設及び密集住宅市街地整備促進事業による道路拡幅事業によって道路拡幅済みの幅員6m以上の既存道路を地区防災施設に指定する。



防災街区整備地区整備計画

地区内に建てる建物は、準耐火建築物等または耐火建築物等とする

(延床面積50㎡以下の平家の附属建物で外壁及び軒裏を防火構造としたものなどを除く)

※耐火・準耐火建築物とは

建物の壁や柱などの主要構造部や開口部が火災に対して一定の耐火があり、延焼を防ぐほか、建物の中にいる人が安全に避難できるよう、火災の継続中に建物が倒壊しない耐火性能を有するもの



今までの建築物
(火災時燃え広がりやすい)



準耐火建築物等以上
(火災時燃え広がりにくい)

	500㎡ 以下	500㎡超 1,500㎡ 以下	1,500㎡ 超え
4階以上	耐火 建築物等 以上		
3階建			
2階以下			



	500㎡ 以下	500㎡超 1,500㎡ 以下	1,500㎡ 超え
4階以上	耐火 建築物等 以上		
3階建			
2階以下			

5. 都市計画の手続きについて

