

若江・岩田・瓜生堂地区
住宅市街地総合整備事業整備計画
(密集市街地総合防災計画)

東大阪市

●整備計画作成区域の現況及び課題の整理

1. 整備計画区域の概況	1
(1) 整備計画区域の位置	1
(2) 上位計画等	3
(3) 人口・世帯の動向	8
(4) 自治会の状態	11
2. 土地利用の現況	13
(1) 土地利用状況	13
(2) 空閑地等の状況	14
3. 住宅等の現況	16
(1) 建物用途現況	16
(2) 住宅形式現況	20
(3) 木造集合住宅	23
(4) 木造集合住宅の権利関係及び木造賃貸住宅	25
(5) 老朽住宅等の現況	28
(6) 木造賃貸住宅の敷地規模	34
4. 公共施設及び生活環境施設の現況	36
(1) 道路現況	36
(2) 生活環境施設	42
5. 防災性に関する現況	45
(1) 広域避難ルート	45
(2) 不燃領域率	45
(3) 消防活動困難区域	45
(4) 木造建物棟数及び木造建ぺい率	49
(5) 防災施設等の現況	52

6. 整備計画区域の整備課題	54
(1) 現況のまとめ	54
(2) 課題の整理	58

7. 事業実績の整理	59
-------------------	-----------

●整備計画区域の整備に関する基本方針の設定

8. 整備計画区域の整備に関する基本方針	62
(1) 土地利用に関する基本方針及び実現方策	62
(2) 防災性の向上に関する基本方針及び実現方策	62
(3) 公共施設及び生活環境施設の整備に関する 基本方針及び実現方策	64
(4) 老朽住宅等の建て替えの促進に関する 基本方針及び実現方策	65
(5) 従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策	65

9. その他必要な事項	66
(1) 事業施行予定期間	66
(2) その他特に記すべき事項	66

10. 整備の基本構想	67
(1) 整備構想図	67
(2) 整備構想図の作成にあたって	68
(3) 主要生活道路の新たな位置づけについて	69

参考資料	71
-------------	-----------

1. 整備計画区域の概況

(1) 整備計画区域の位置

① 東大阪市の位置等概況

- ・ 東大阪市の大阪府の中央部の北東側に位置し、西は大阪市、北は大東市、南は八尾市に接し、東側は金剛生駒紀泉国定公園を挟んで奈良県に接している。市域の総面積は 61.81km² であり、人口は 513,821 人、世帯数は 212,072 世帯（平成 17 年国勢調査）である。
- ・ 人口は、昭和 30 年 26 万人から昭和 49 年まで増加が続き約 2 倍の 52 万人に達した。その後のオイルショックを契機として人口は概ね 52 万人前後で推移している。
- ・ 東大阪市の、緑豊かな生駒山に懷かれた河内平野の中心に位置し、豊かな土地と水に恵まれ、古くから農業経済を中心に発達してきた。明治以降、阪神工業地帯の急速な拡大と関連して、本市は大阪市に隣接しているため次第に工業化への道をたどっていった。
- ・ 特に昭和 30 年代以降の高度経済成長期には、大阪市の経済的膨張による影響を強く受け産業経済の飛躍的發展とあいまって市街化が急速に進行し、その後も小規模工場の進出と市街化が進んできたまちである。また有史以前から歴史と文化に育まれてきたまちであるとともに高校ラグビーあこがれの花園ラグビー場や高度な技術と活力にあふれた中小企業のまちとして全国的に知られるなど、数多くの特性をもった都市である。

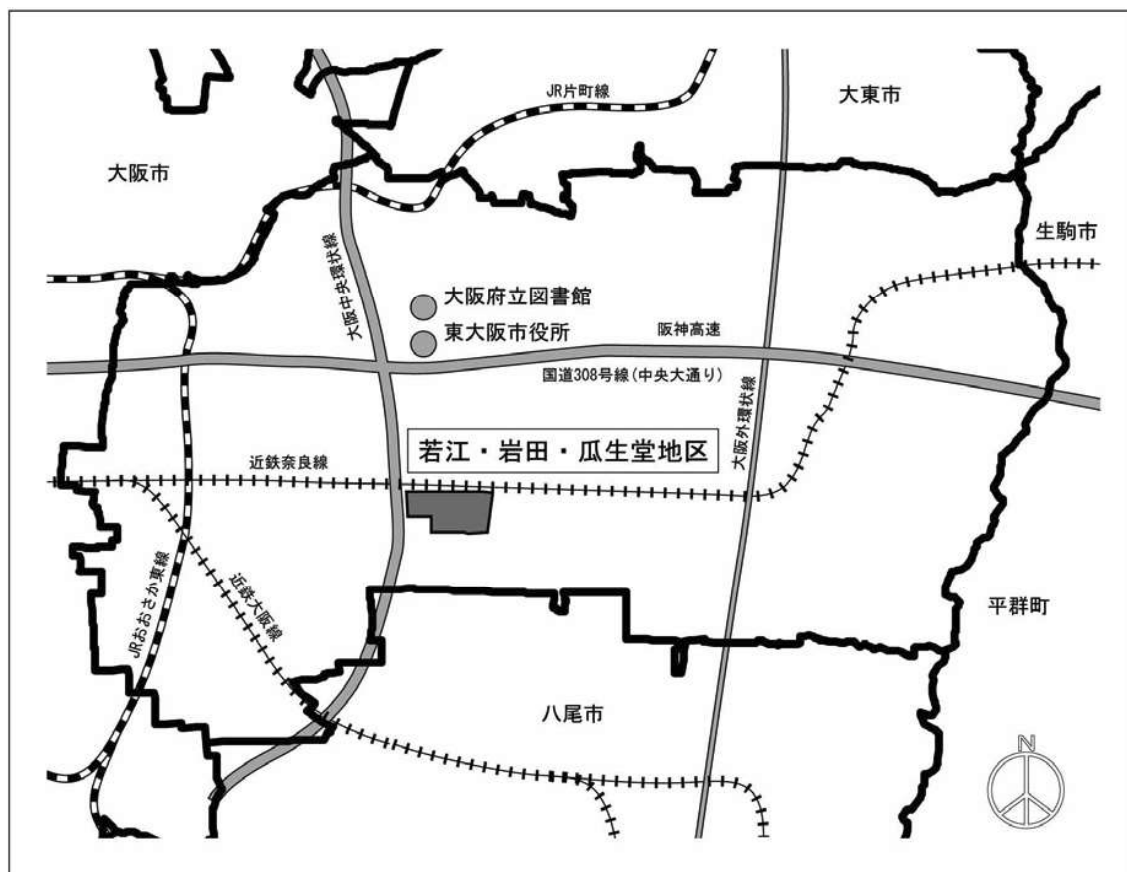
図1-1 東大阪市の位置



②若江・岩田・瓜生堂地区の位置

- ・整備計画区域の「若江・岩田・瓜生堂地区」は市の中南部に位置し、周辺一帯が低層住宅主体の一般住宅地区である。調査地区の北約 2.0km のところには東大阪市役所や大阪府立図書館等が位置している。
- ・地区の北側には近鉄奈良線が東西に通り、大阪都心方面などへの交通条件は比較的よい。また、地区西側には大阪中央環状線が通るなど、広域幹線道路は整備された広域的には利便性が高い地区である。

図1－2若江・岩田・瓜生堂地区の位置



(2) 上位計画等

① 都市計画関係

〈用途地域〉

- ・ 調査対象地区の概ね6割は第1種住居地域に指定されている。
- ・ 大阪中央環状線沿線は準住居地域、駅前商店街等が近隣商業地域、府道八尾枚方線西側が準工業地域である。
- ・ 瓜生堂1丁目北西部が第2種住居地域に指定されている。

〈都市計画〉

- ・ 都市計画道路（南北線：東大阪中央線、東西線：足代四条線）が地区南中部を交差するように計画されている。
- ・ 都市計画公園は開設済みの「瓜生堂公園（0.18ha）」、「若江本町北公園（0.15ha）」がある。東側の八尾枚方線の一部が拡幅未整備である。

〈連続立体交差事業〉

- ・ 近鉄奈良線については連続立体交差化と関連する駅前整備及び都市計画道路（大阪瓢箪山線）の整備が北側で進められ、北側道路は、既整備済みである。

〈市街地開発事業〉

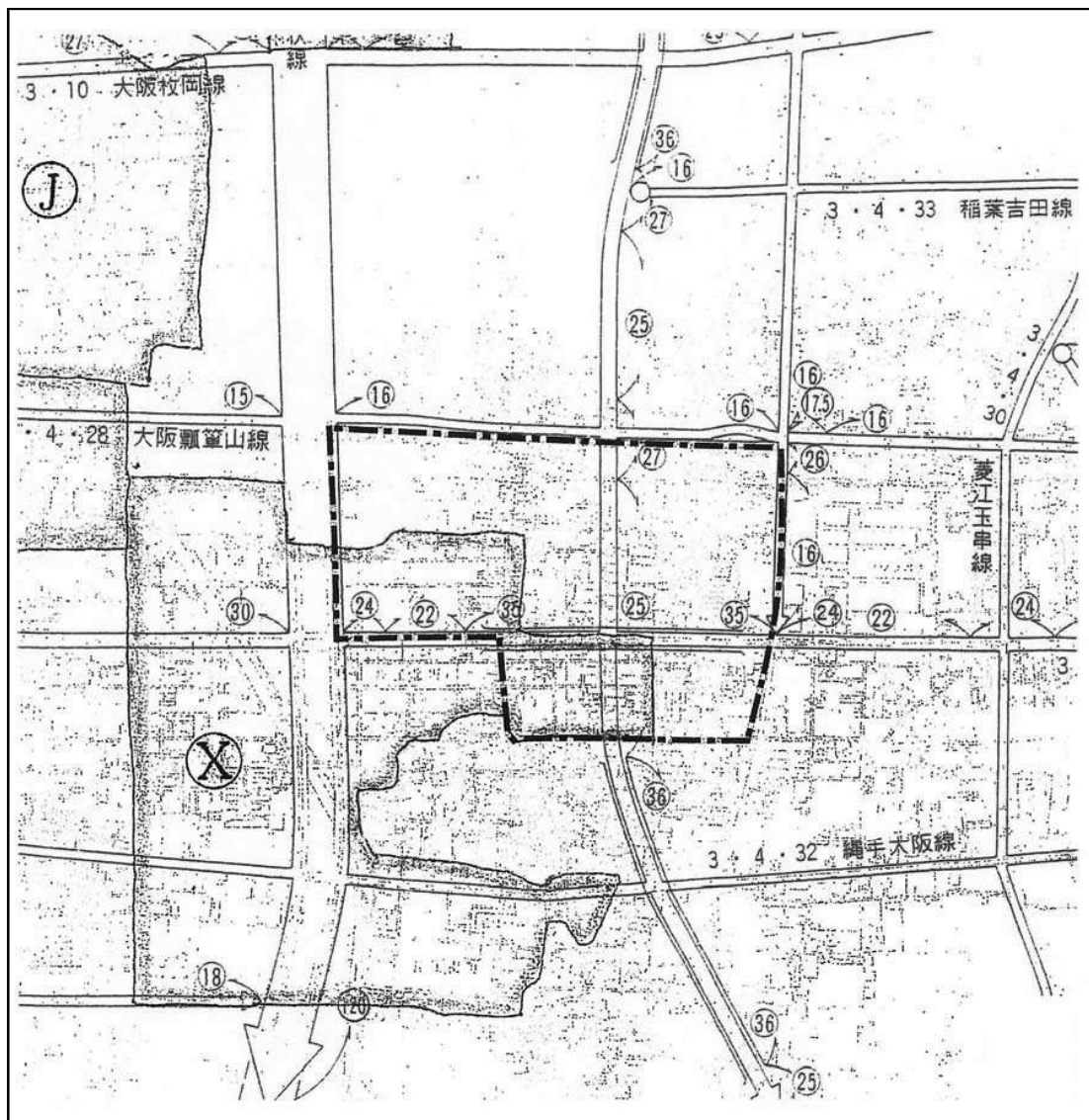
- ・ 地区外北東の「若江岩田駅前地区第一種市街地再開発事業」（施行区域面積約1.7ha）が施行済みである。

4

②土地基盤整備の状況

- ・調査地区の一部が、昭和 27 年の若江耕地整理済地区である。地区西側から中央にかけての一部が耕地整理済みであり、近鉄奈良線南側一帯及び東側については基盤整備未整備状態である。

図 1-4 土地基盤整備状況

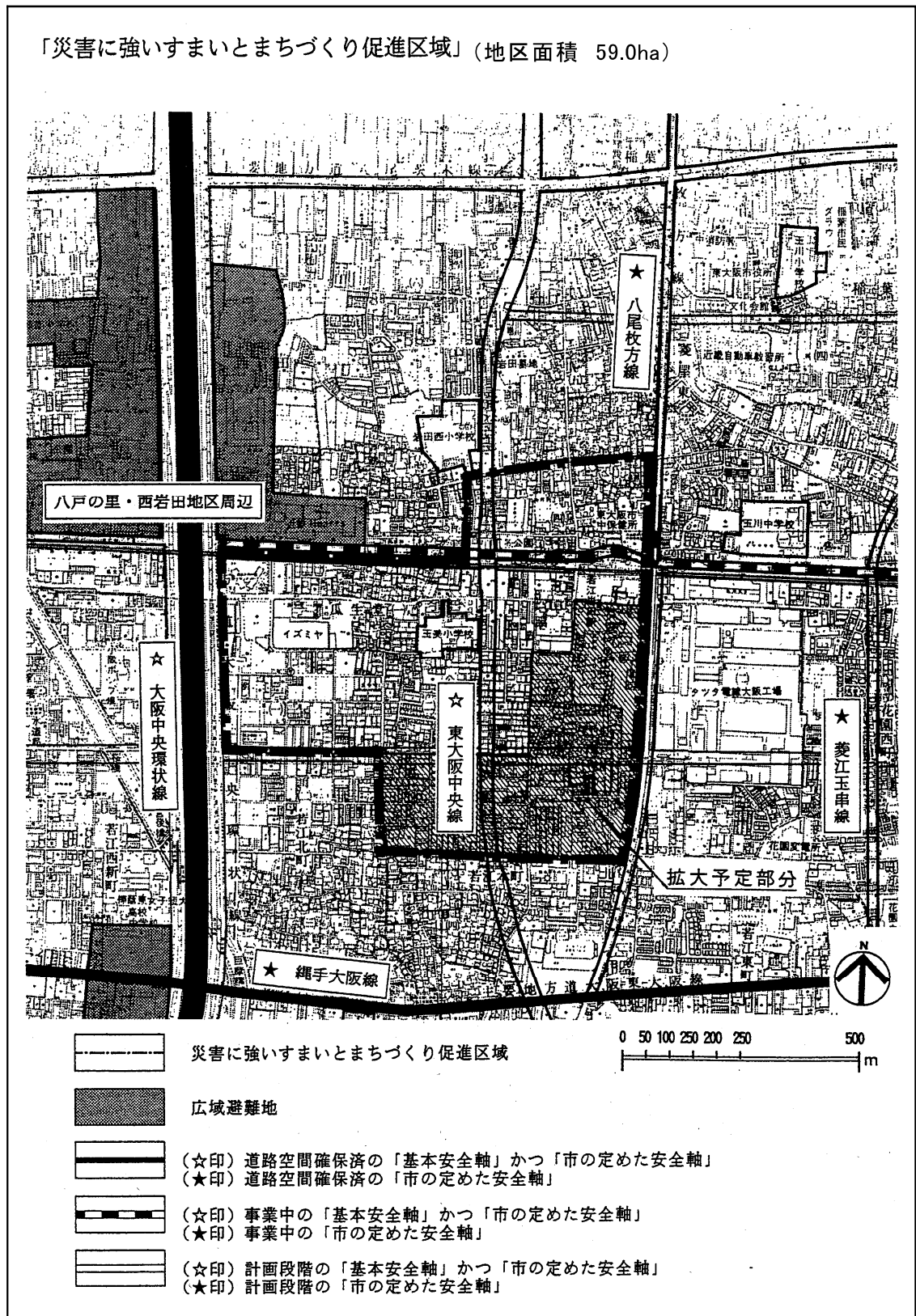


③東大阪市住宅マスタープランにおける位置づけ（2007 年度版）

名称・主体	東大阪市住宅マスタープラン（2007 年度版）
策定年度	平成 20 年（2007 年）3 月
目標年等	計画期間：平成 20 年度～平成 29 年度の 10 カ年 基本目標等の将来展望：概ね 10 年～15 年
基本理念	「安全・安心ですみよい住まい・まちを実現する」
基本目標	1. 安全な住まい・住環境の形成 2. 安心な住まい・住環境の形成 3. 良好な住まい・住環境の形成
施策の 基本的方向	1. 安全な住まい・住環境の形成 (1) 住まいの安全性の確保 ①耐震診断・耐震改修の促進 ②その他住まいの安全性の確保 (2) 安全な住環境の整備 ①災害に強いまちづくりの推進 ②密集市街地の整備の促進 ③道路整備の推進 ④その他の安全な住環境の整備 2. 安心な住まい・住環境の形成 (1) 市営住宅の適切な管理・整備 ①市営住宅の計画的な整備の推進 ②市営住宅の適切な管理の推進 ③その他の賃貸住宅との連携・活用 (2) 安心して暮らせる住宅の供給 ①高齢者・障害者向け賃貸住宅の供給 ②子育て世帯向け賃貸住宅の供給 ③生活・福祉サービスとの連携 ④住宅のバリアフリー化の推進 (3) 活力あるコミュニティと情報ネットワークの形成 ①住民によるまちづくり活動の推進 ②住宅相談・住宅情報提供の充実 3. 良好な住まい・住環境の形成 (1) 良好な住まいの供給促進 ①住宅供給時の適切な誘導 ②環境に配慮した住まいの供給促進 (2) 住まいの適切な維持管理の推進 ①適切なリフォームの推進 ②マンションの維持管理等の適正化 (3) 良好な住環境の創出 ①住宅地等の緑化の推進 ②東大阪らしい景観づくりの推進 ③住工混在地区の整備の推進 ④集合した宅地化農地の整備の推進 ⑤小規模戸建住宅地の整備の推進

④防災面からの位置づけ

図1-5 災害に強いすまいとまちづくり促進区域



(3) 人口・世帯の動向

- ・東大阪市全体の人口は、昭和 60 年以降、わずかながら減少傾向である。世帯数については昭和 60 年の 17.4 万世帯から平成 17 年の 21.2 万世帯と 20 年間で 22%の増加である。
- ・若江・岩田・瓜生堂地区の人口は、平成 17 年度現在 8,686 人（国勢調査）であり、昭和 60 年以降減少し続けており 20 年間で 2,177 人、比率で約 20%減である。
- ・人口密度は 170.3 人/ha とであり、市域全体 83.1 人/ha の約 2 倍強の人口密度となっている。
- ・世帯数は平成 17 年現在 4,005 世帯（国勢調査）であり、昭和 60 年以降 146 世帯 3.7%の増加である。また平成 17 年の世帯当たり人員は 2.17 人であり、全市の平均 2.42 人より 0.25 人少ない。
- ・町丁別でみると、特に人口の減少傾向が著しいのは瓜生堂 2 丁目、若江本町 2 丁目であり、昭和 60 年からの 20 年間に約 30%の減少である。世帯数では瓜生堂 2 丁目、若江本町 1 丁目、若江本町 2 丁目が増加傾向にある。
- ・一方、人口増加地区は岩田町 3 丁目、若江北町 1 丁目である。

表 1 若江・岩田・瓜生堂地区の人口・世帯数等の推移

	人口					世帯数				
	昭和60	平成 2	平成 7	平成 12	平成 17	昭和60	平成 2	平成 7	平成 12	平成 17
瓜生堂 1 丁目	2718	2747	2488	2363	2113	910	1032	1025	1048	1012
昭和60年＝100	100.0%	101.1%	91.5%	86.9%	77.7%	100.0%	113.4%	112.6%	115.2%	111.2%
瓜生堂2丁目	3161	2485	2635	2374	2131	1211	1131	1174	1117	1045
昭和60年＝100	100.0%	78.6%	83.4%	75.1%	67.4%	100.0%	93.4%	96.9%	92.2%	86.3%
岩田町3丁目	1255	1118	1095	1510	1422	488	458	473	648	664
昭和60年＝100	100.0%	89.1%	87.3%	120.3%	113.3%	100.0%	93.9%	96.9%	132.8%	136.1%
若江本町 1 丁目	1621	1553	1501	1377	1307	556	555	575	549	543
昭和60年＝100	100.0%	95.8%	92.6%	84.9%	80.6%	100.0%	99.8%	103.4%	98.7%	97.7%
若江本町 2 丁目	1755	1627	1509	1381	1199	564	562	587	583	510
昭和60年＝100	100.0%	92.7%	86.0%	78.7%	68.3%	100.0%	99.6%	104.1%	103.4%	90.4%
若江北町 1 丁目	353	374	438	511	514	130	149	185	221	231
昭和60年＝100	100.0%	105.9%	124.1%	144.8%	145.6%	100.0%	114.6%	142.3%	170.0%	177.7%
合 計	10863	9904	9666	9516	8686	3859	3887	4019	4166	4005
昭和60年＝100	100.0%	91.2%	89.0%	87.6%	80.0%	100.0%	100.7%	104.1%	108.0%	103.8%
対市全体	2.1%	1.9%	1.9%	1.8%	1.7%	2.2%	2.1%	2.1%	2.0%	1.9%
東大阪市総数	522805	518319	517232	515094	513821	173677	181248	193080	203392	212072
昭和60年＝100	100.0%	99.1%	98.9%	98.5%	98.3%	100.0%	104.4%	111.2%	117.1%	122.1%

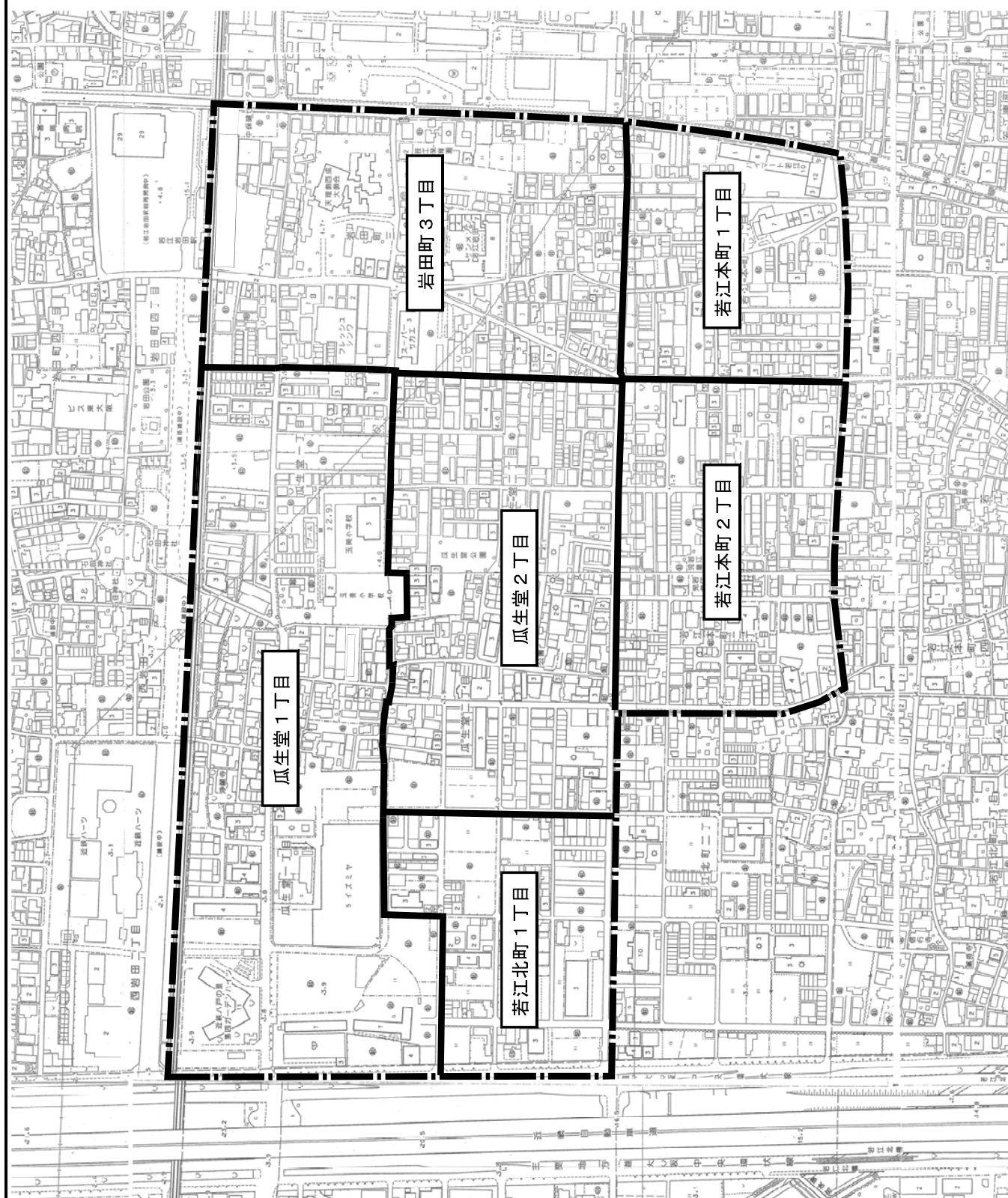
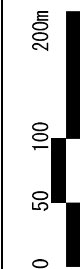
出典：国勢調査

表 2 若江・岩田・瓜生堂地区の世帯当たり人員・人口密度の推移

	世帯当たり人員					人口密度					面積 (ha)
	昭和60	平成 2	平成 7	平成 1 2	平成 1 7	昭和60	平成 2	平成 7	平成 1 2	平成 1 7	
瓜生堂 1 丁目	2.99	2.66	2.43	2.25	2.09	191.4	193.5	175.2	166.4	148.8	14.2
昭和60年=100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
瓜生堂2丁目	2.61	2.20	2.24	2.13	2.04	329.3	258.9	274.5	247.3	222.0	9.6
昭和60年=100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
岩田町3丁目	2.57	2.44	2.32	2.33	2.14	119.5	106.5	104.3	143.8	135.4	10.5
昭和60年=100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
若江本町 1 丁目	2.92	2.80	2.61	2.51	2.41	317.8	304.5	294.3	270.0	256.3	5.1
昭和60年=100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
若江本町 2 丁目	3.11	2.90	2.57	2.37	2.35	254.3	235.8	218.7	200.1	173.8	6.9
昭和60年=100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
若江北町 1 丁目	2.72	2.51	2.37	2.31	2.23	75.1	79.6	93.2	108.7	109.4	4.7
昭和60年=100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合 計	2.81	2.55	2.41	2.28	2.17	213.0	194.2	189.5	186.6	170.3	51.0
昭和60年=100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
対市全体											0.8%
東大阪市総数	3.01	2.86	2.68	2.53	2.42	84.6	83.9	83.7	83.3	83.1	6181
昭和60年=100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

出典：国勢調査

図1-6
町丁界図



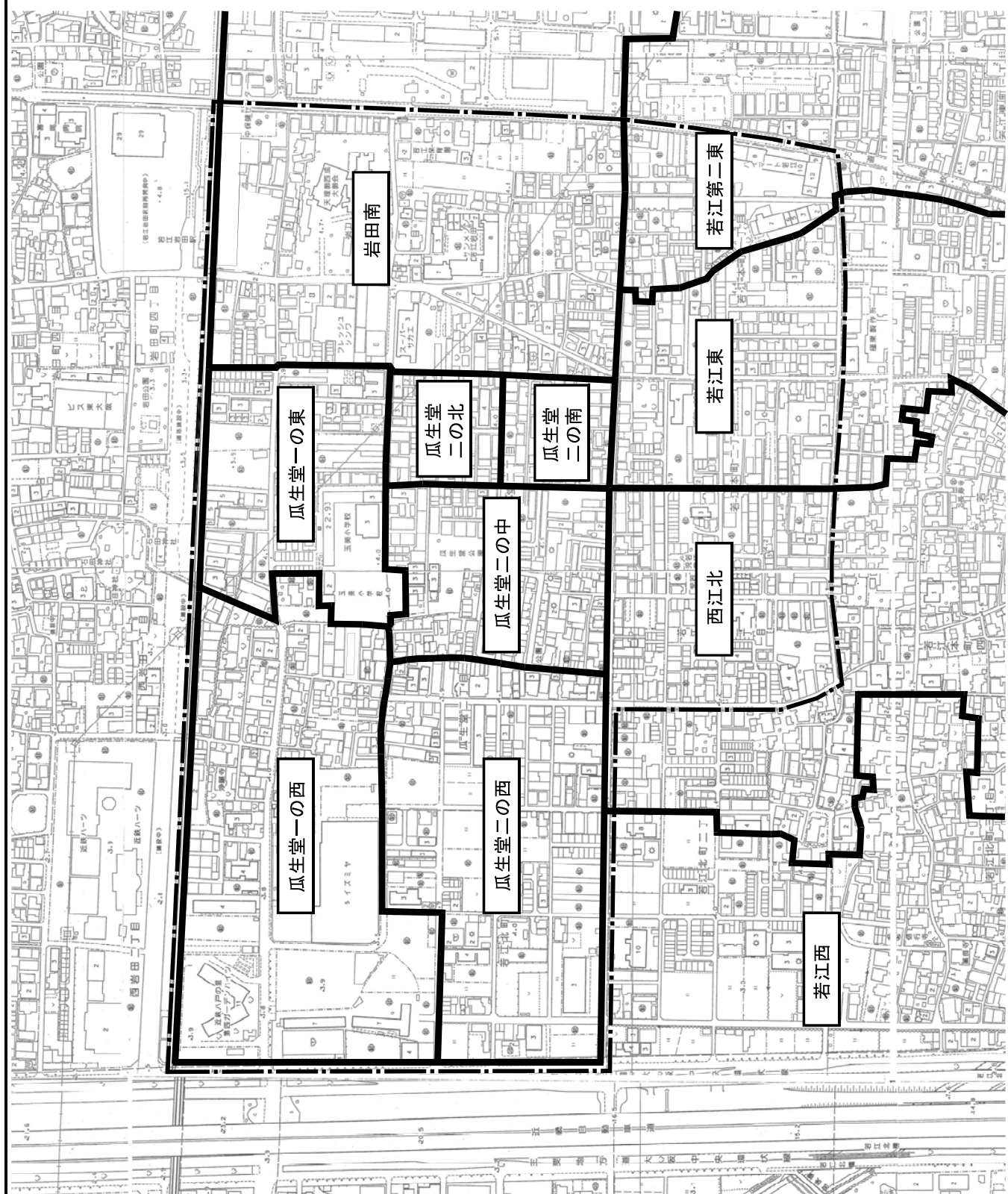
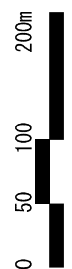
(4) 自治会

- ・調査対象区域6町丁に対し自治会は10自治会あり、町丁とは異なって形成されている。
- ・まちの成り立ちとの関係と想定されるが、面積的に大きな自治会と小さな自治会がある。
- ・木造賃貸住宅が集積している瓜生堂2丁目は、4つの自治会から構成されている。

●町丁別自治会

町丁名	自治会名
瓜生堂1丁目	「瓜生堂一の西」、「瓜生堂一の東」
瓜生堂2丁目	「瓜生堂二の西」の一部、「瓜生堂二の中」、「瓜生堂二の北」、「瓜生堂二の南」
岩田町3丁目	「岩田南」の一部
若江本町1丁目	「若江東」の一部、「若江第二東」の一部
若江本町2丁目	「西江北」の一部、「若江東」の一部
若江北町1丁目	「瓜生堂二の西」の一部

図1-7
自治会図



2. 土地利用の現況

(1) 土地利用状況

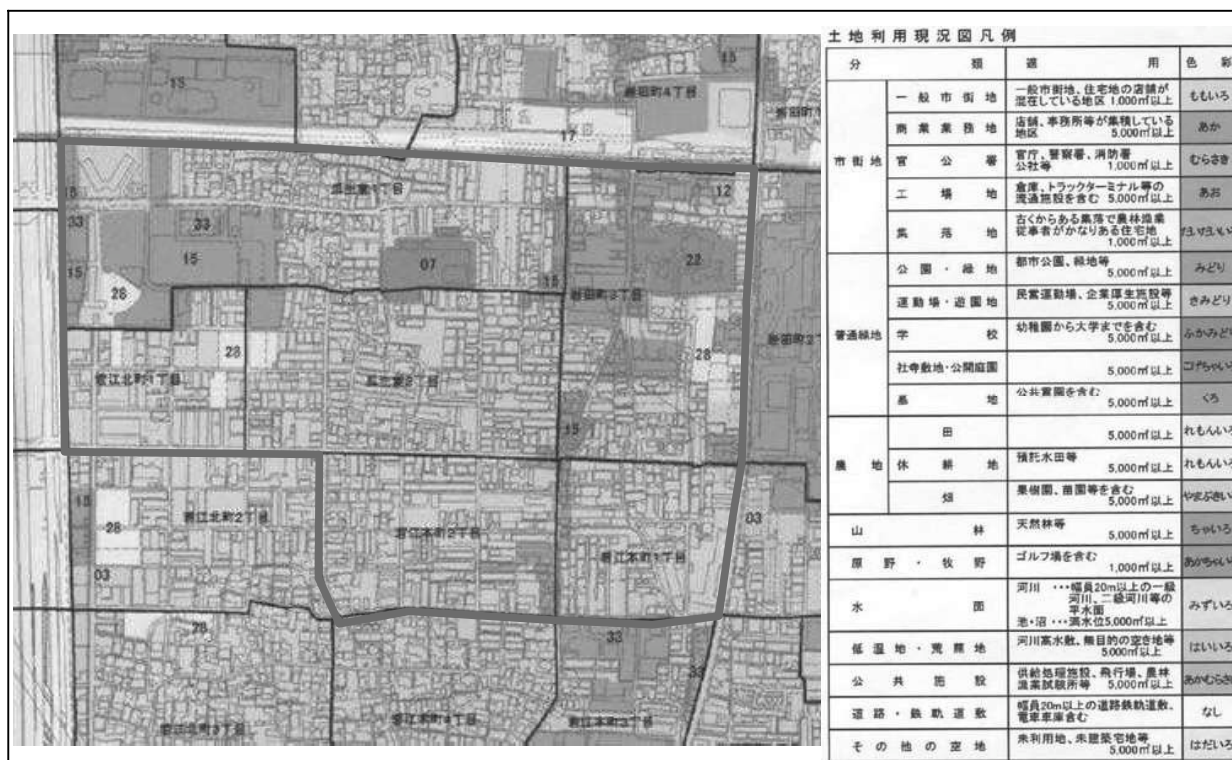
- ・平成 16 年度都市計画基礎調査からの土地利用状況は以下のとおりである。
- ・「一般市街地」の占める比率が大きく、次いで「商業業務」、「普通緑地」、「工場」、「農地」となっている。

表 2-1 土地利用現況(平成 16 年度)

	一 般 市街地	商 業 業 務	工 場	普 通 緑 地	農 地	その他	公 共 施 設	合 計
瓜生堂 1 丁目	8.3	3.6	0.5	0.9	0.2	0.0	0.0	13.6 27.6%
瓜生堂 2 丁目	8.8	0.4	0.0	0.1	0.2	0.0	0.0	9.5 19.3%
岩田町 3 丁目	4.7	3.0	0.4	1.2	0.5	0.0	0.0	9.8 19.9%
若江本町 1 丁目	4.6	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	5.0 10.1%
若江本町 2 丁目	6.3	0.1	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	6.8 13.7%
若江北町 1 丁目	4.0	0.2	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	4.6 9.3%
合 計	36.7 74.4%	7.5 15.3%	1.5 3.0%	2.1 4.4%	1.4 2.9%	0.0 0.0%	0.0 0.0%	49.3 100.0%

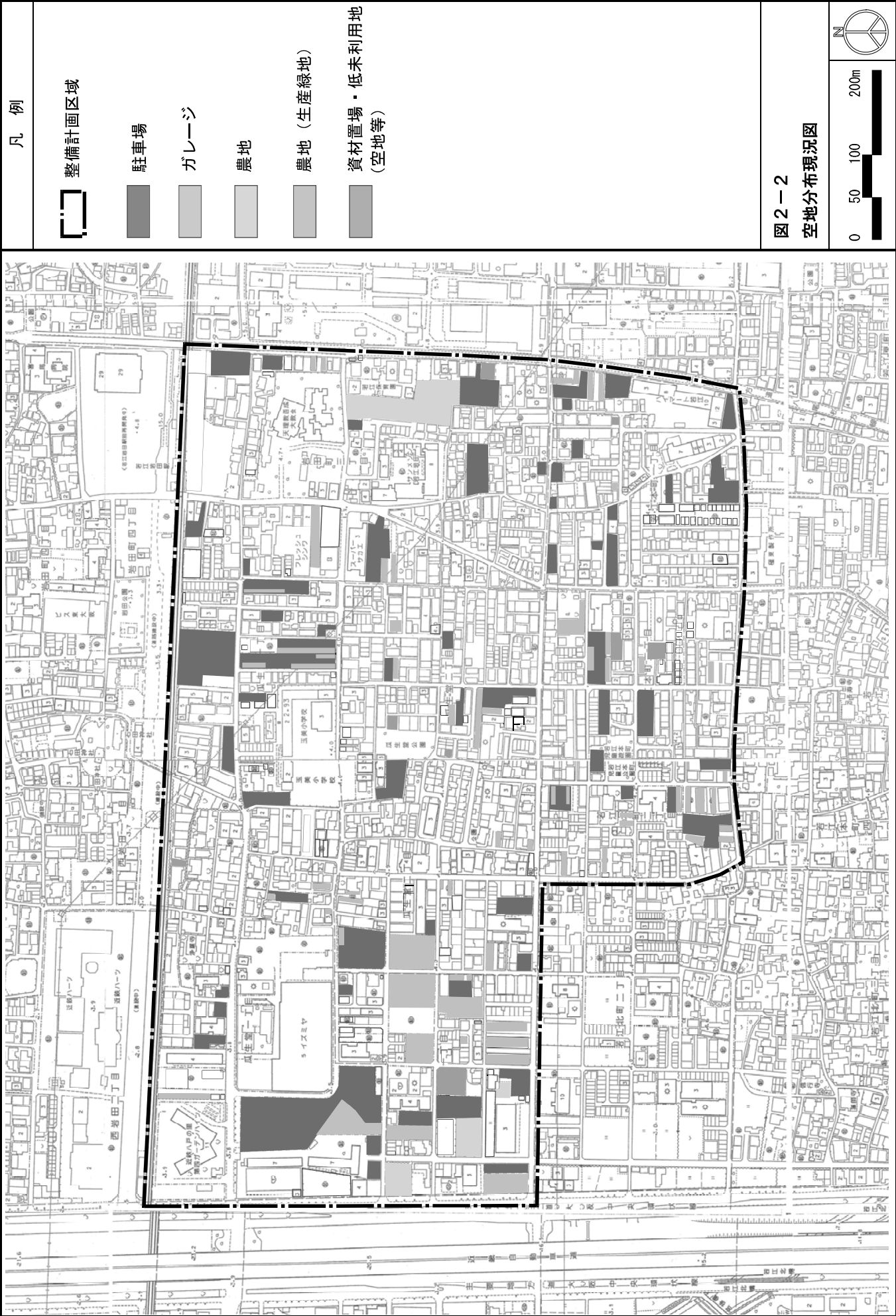
〔資料：都市計画基礎調査〕

図 2-1 土地利用現況図(平成 16 年度)



(2) 空閑地の状況

- ・現地調査によりプロットした空閑地の状況を次ページに示す。
- ・地区内西側には生産緑地が農地として広がっている。
- ・地区内には、比較的規模の大きい駐車場やガレージが点在している。



3. 住宅等の現況

(1) 建物用途現況

①建物用途

- ・当該地区は住宅地として特化しており、建物 2,756 件のうち、2,478 件(約 90%) が住宅(併用住宅・附属家を含む)である。
- ・次いで、運輸施設(倉庫・車庫)が全体の約 4%を占める。
- ・販売商業施設、業務施設及び工業施設がそれぞれ 2%の割合を占める。

※課税台帳データ値のため、学校教育施設は 0 件

	住宅	併用住宅	販売商業施設	業務施設	工業施設	公衆浴場	学校教育施設	医療厚生施設	運輸施設	総計
瓜生堂1丁目	382	14	4	18	12	2	※	0	25	457
	84%	3%	1%	4%	3%	0%		0%	5%	
瓜生堂2丁目	662	20	4	8	12	1		0	27	734
	90%	3%	1%	1%	2%	0%		0%	4%	
岩田町3丁目	395	22	33	15	9	0		1	21	496
	80%	4%	7%	3%	2%	0%		0%	4%	
若江北町1丁目	163	1	0	5	3	0		1	19	192
	85%	1%	0%	3%	2%	0%		1%	10%	
若江本町1丁目	362	1	7	2	6	0		2	5	385
	94%	0%	2%	1%	2%	0%		1%	1%	
若江本町2丁目	448	8	3	2	6	0		0	25	492
	91%	2%	1%	0%	1%	0%		0%	5%	
総計	2,412	66	51	50	48	3	0	4	122	2,756
	88%	2%	2%	2%	2%	0%	0%	0%	4%	

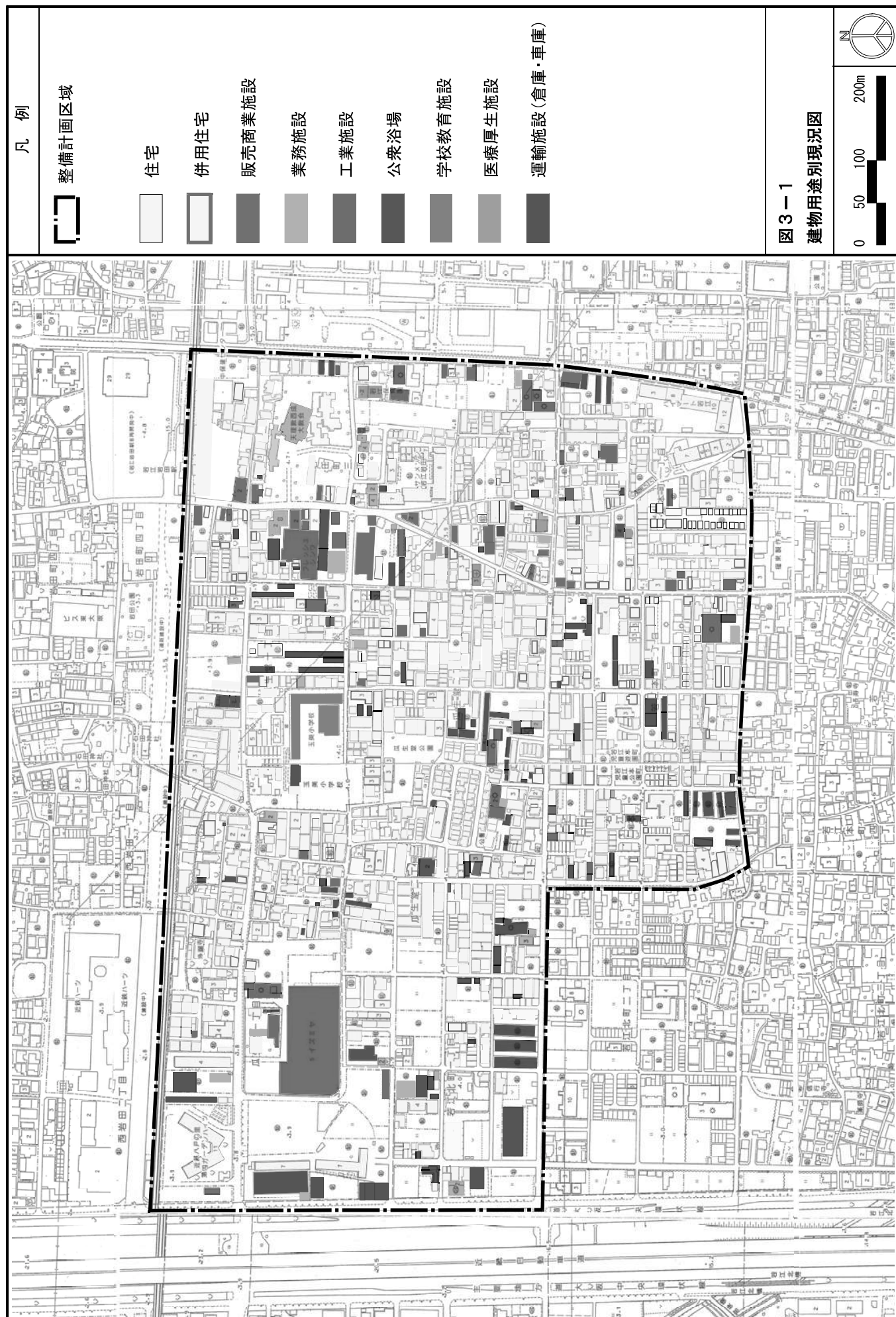
②建物構造

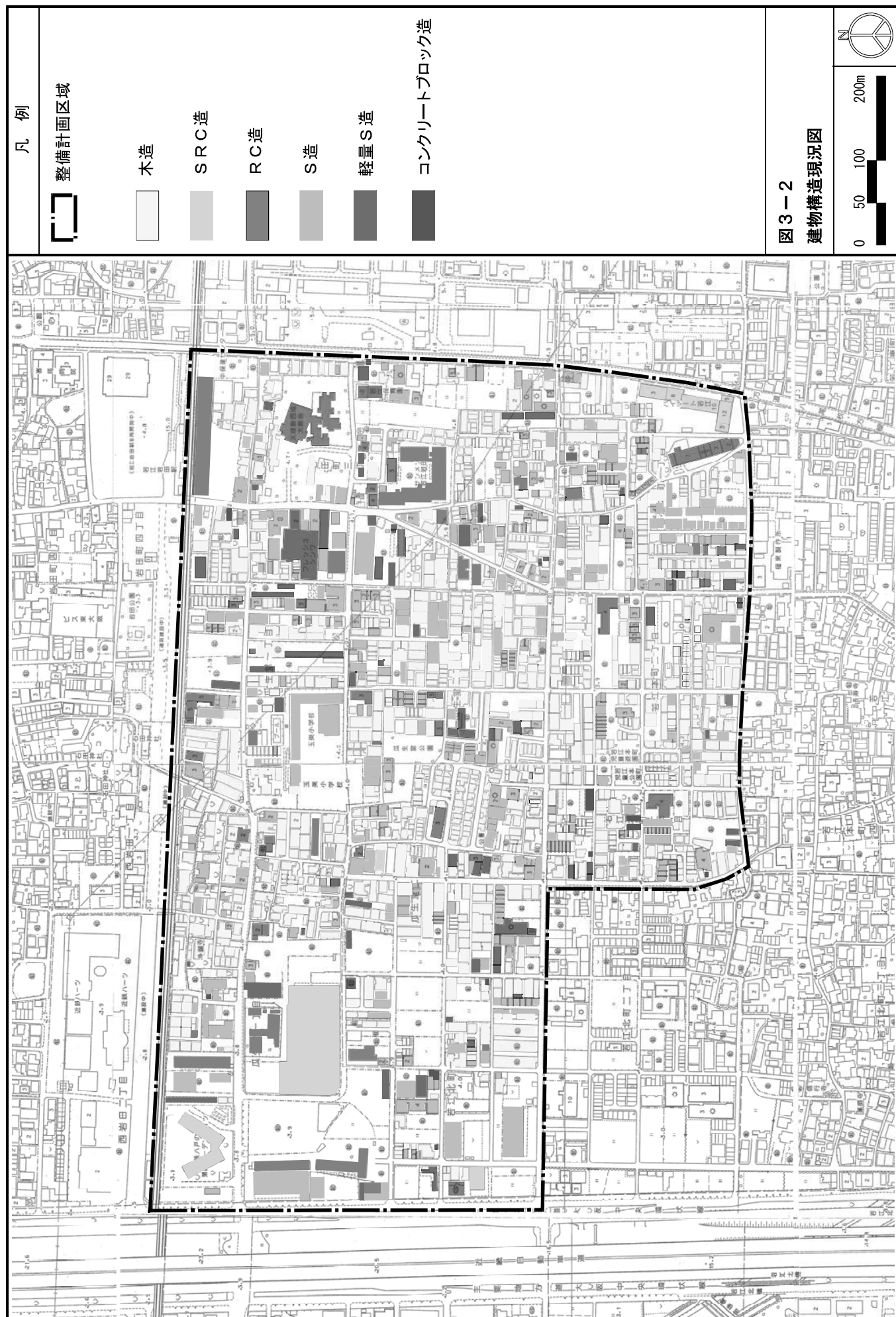
- ・当該地区の建物 2,756 件のうち、木造が 1,875 件(約 70%)であり、大半を占める。
- ・耐火性能の高い SRC 造及び RC 造は、あわせて 159 件(約 6%)と少ない割合になっている。※課税台帳データによる値

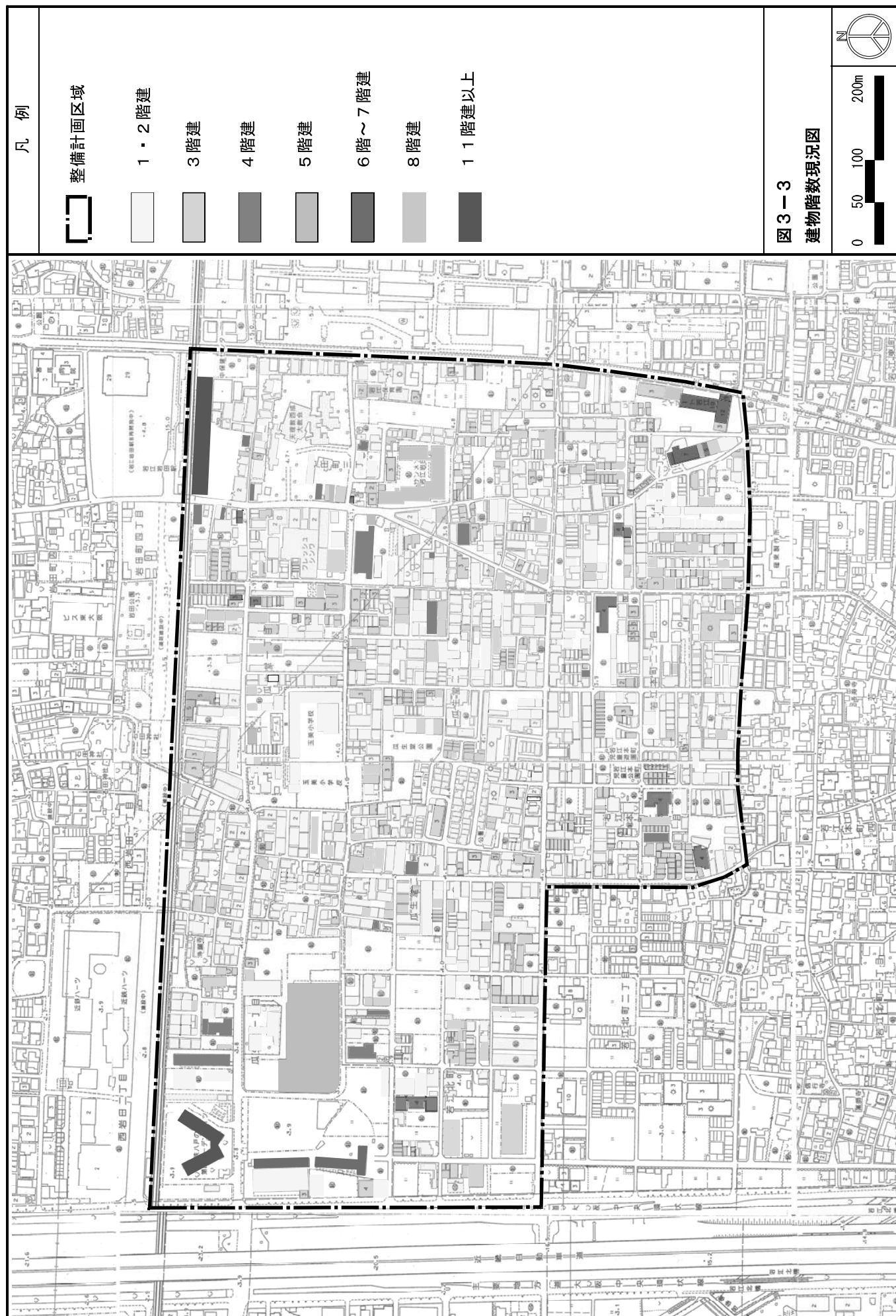
町丁目	木造	SRC造	RC造	S造	軽S造	CB造	総計
瓜生堂1丁目	319	2	40	71	23	2	457
瓜生堂2丁目	503	0	17	187	25	2	734
岩田町3丁目	342	0	30	93	30	1	496
若江本町1丁目	250	1	15	106	12	1	385
若江本町2丁目	357	0	27	84	22	2	492
若江北町1丁目	104	0	27	47	10	4	192
総計	1,875	3	156	588	122	12	2,756

③階数

- ・当該地区の建物は、戸建て住宅や長屋建て住宅、文化住宅等が多く、1 階から 3 階建てが大半を占める。







(2) 住宅形式現況

●住宅棟数・戸数の算定方法

- ・棟数及び戸数は、「若江・岩田・瓜生堂地区密集市街地整備促進事業整備計画 作成業務報告書（東大阪市 平成12年3月）」からの経年変化により算定。
 - ・経年変化は、建築確認申請データ、地図及び現地調査等により確認。
- ※根拠は「参考資料」（70～73ページ）参照

- ・地区内の住宅総棟数は1,709棟、戸数は4,998戸である（住宅地図計測）。

※国勢調査による平成17年度世帯数は4,005世帯。

- ・地区全体の住宅戸数密度は、101.4戸/haである。

$$\frac{4,998 \text{ 戸}}{49.3 \text{ ha}} = 101.4 \text{ 戸/ha}$$

※町丁別集計面積51.0haの場合、98.0戸/ha。

- ・地区内の住宅総棟数1,709棟のうち、木造住宅が1,238棟（約72%）、非木造住宅が471棟（約28%）であり、大半が木造住宅である。
- ・地区内の住宅戸数4,998戸のうち、木造住宅が2,825戸（約57%）、非木造住宅が2,173戸（約43%）であり、木造住宅の割合がやや多い。

町丁目		木造			非木造		合 計
		戸建住宅	長屋建住宅	文化住宅 木造アパート	戸建住宅	集合住宅	
瓜生堂1丁目	棟数	138	40	24	46	23	271
	戸数	138	148	239	46	559	1130
瓜生堂2丁目	棟数	220	70	56	105	22	473
	戸数	220	246	525	105	280	1,376
岩田町3丁目	棟数	178	39	9	44	25	295
	戸数	178	111	93	44	503	929
若江本町1丁目	棟数	109	22	14	88	13	246
	戸数	109	89	174	88	267	727
若江本町2丁目	棟数	181	59	11	67	7	325
	戸数	181	167	87	67	127	629
若江北町1丁目	棟数	57	7	4	27	4	99
	戸数	57	35	28	27	60	207
合 計	棟数	883	237	118	377	94	1,709
	戸数	883	796	1,146	377	1,796	4,998

うち木造住宅	棟数	1,238
	戸数	2,825

うち非木造住宅	棟数	471
	戸数	2,173

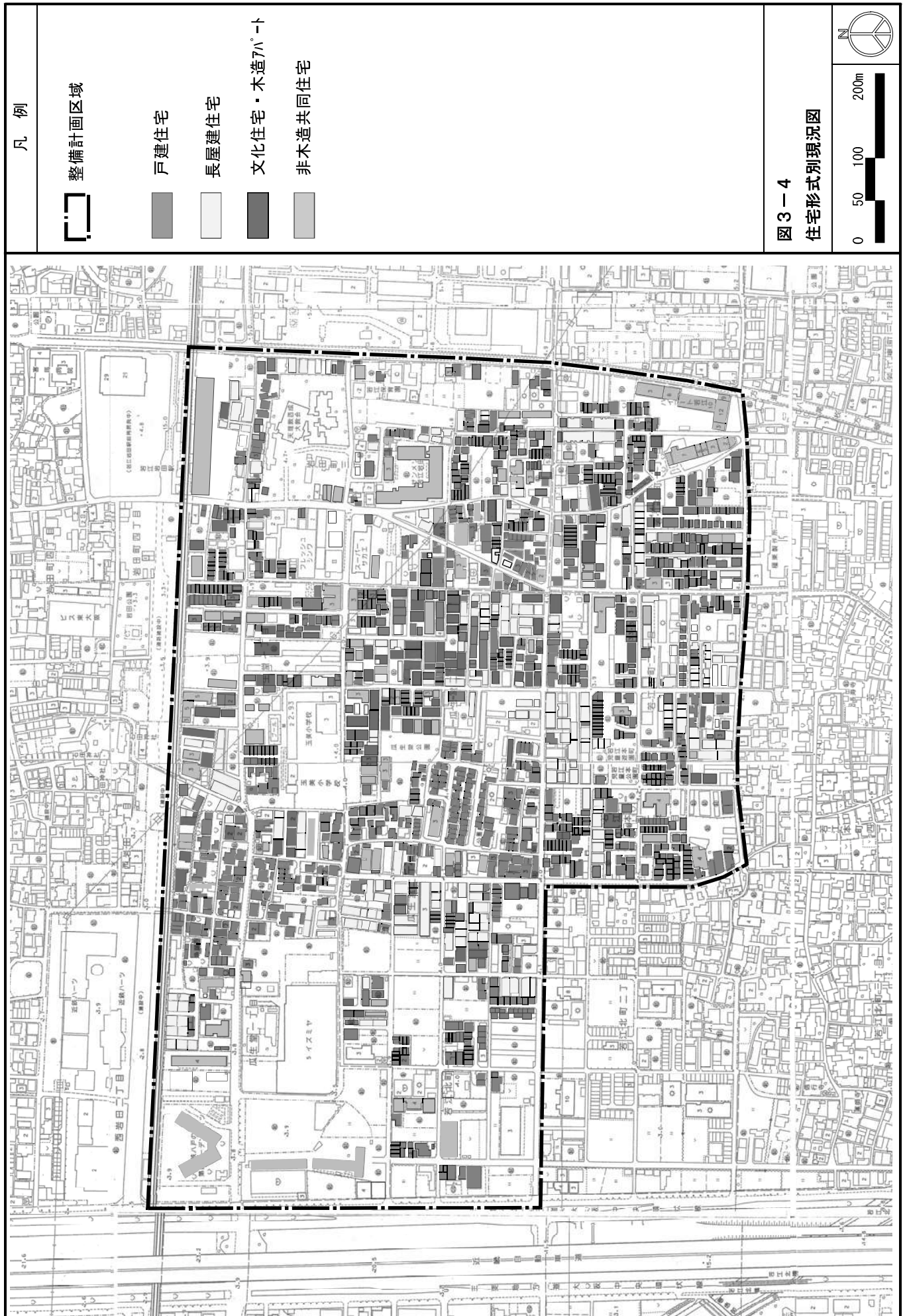


図3-4
住宅形式別現況図

凡 例

地区全体101.4戸/ha

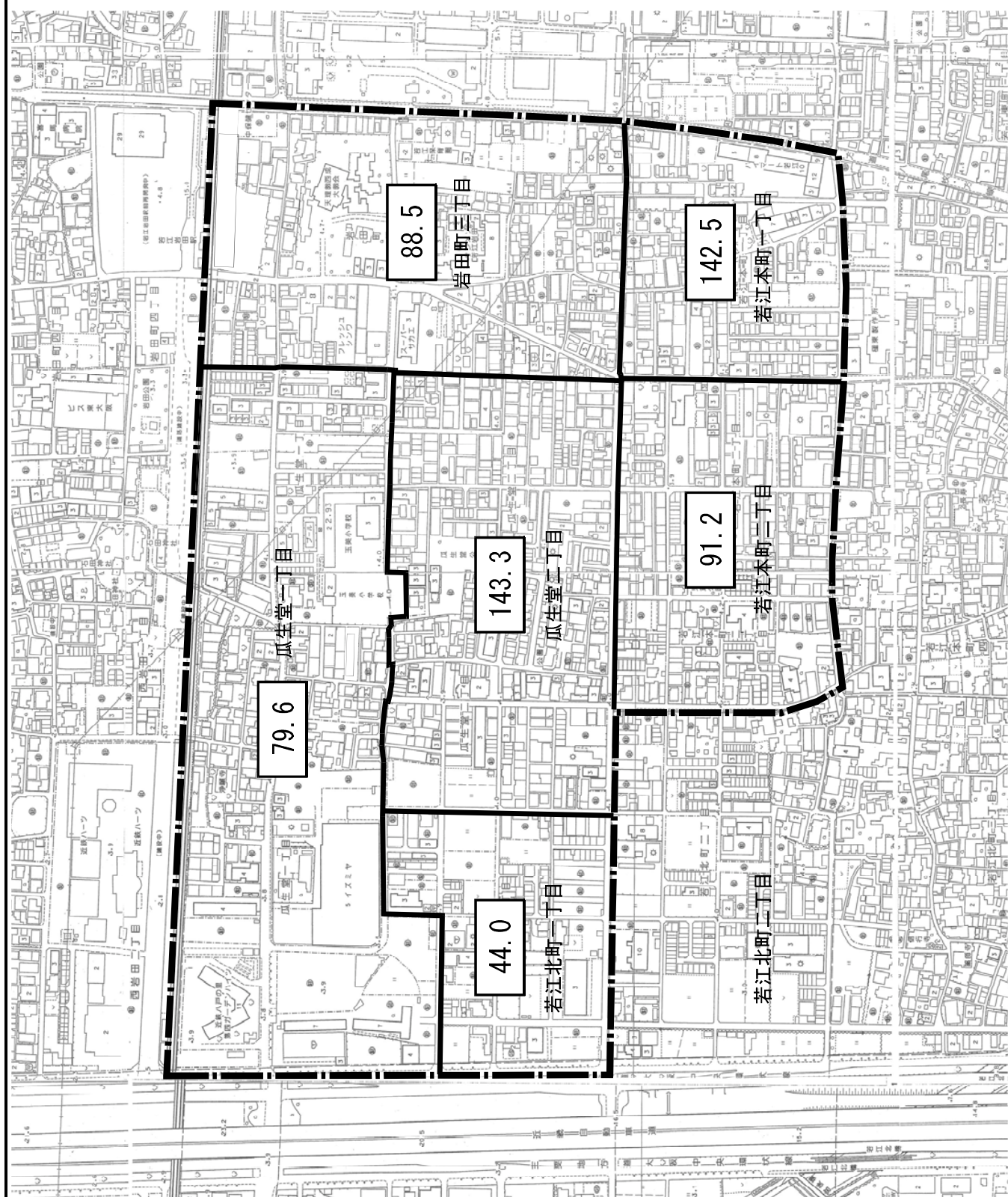
(面積49.3ha)

(単位：戸/ha)

図3-5

住宅戸数密度現況図

0 50 100 200m

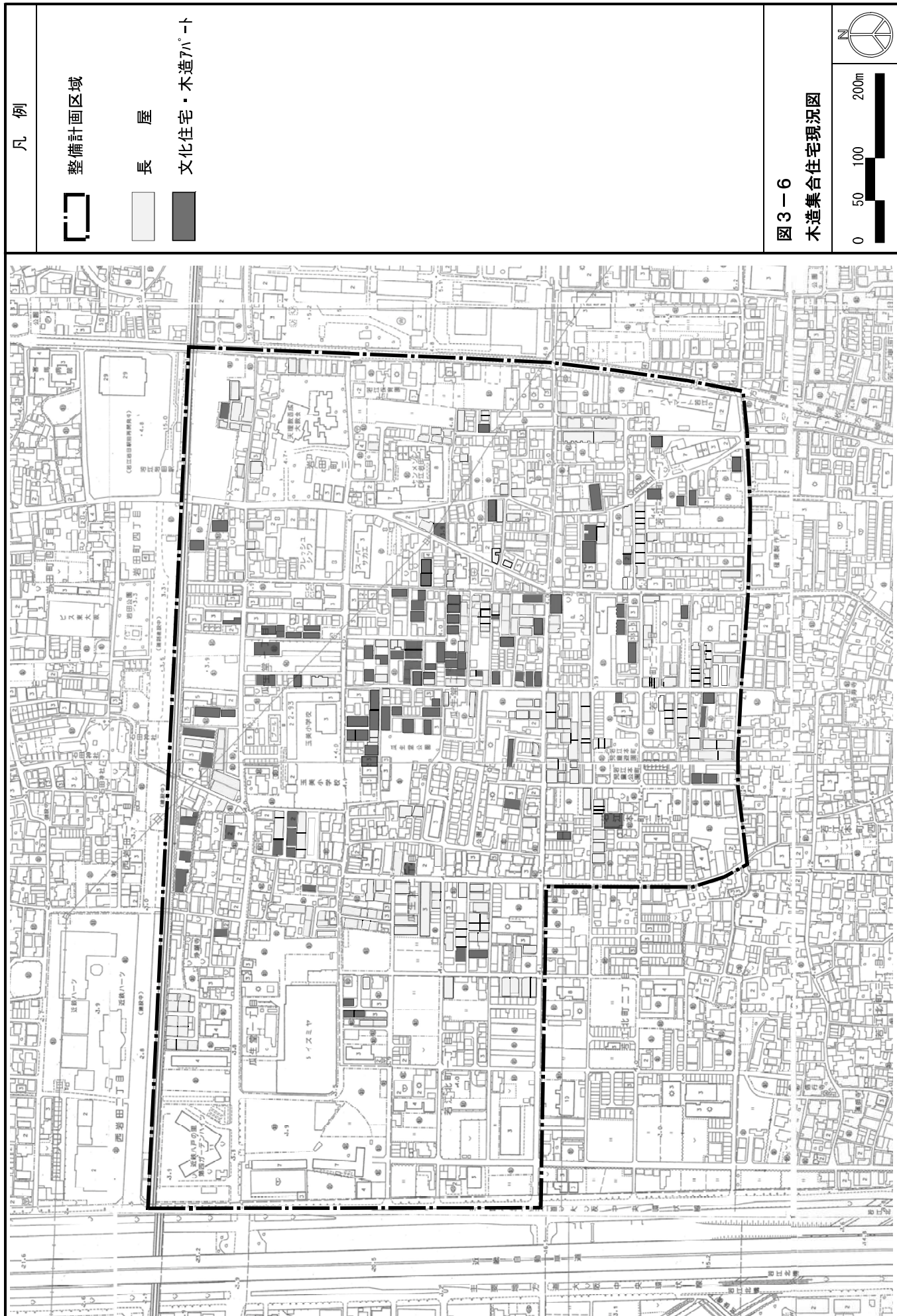


(3) 木造集合住宅

- ・地区内の木造住宅総棟数 1,238 棟のうち、木造集合住宅である「長屋建住宅」及び「文化住宅・木造アパート」の合計棟数は 355 棟（約 29%）である。
- ・地区内の木造住宅総戸数 2,825 戸のうち、木造集合住宅である「長屋建住宅」及び「文化住宅・木造アパート」の合計戸数は 1,942 戸（約 69%）である。

町丁目		木造			合 計
		戸建住宅	長屋建住宅	文化住宅 木造アパート	
瓜生堂1丁目	棟数	138	40	24	202
	戸数	138	148	239	525
瓜生堂2丁目	棟数	220	70	56	346
	戸数	220	246	525	991
岩田町3丁目	棟数	178	39	9	226
	戸数	178	111	93	382
若江本町1丁目	棟数	109	22	14	145
	戸数	109	89	174	372
若江本町2丁目	棟数	181	59	11	251
	戸数	181	167	87	435
若江北町1丁目	棟数	57	7	4	68
	戸数	57	35	28	120
合計	棟数	883	237	118	1,238
	戸数	883	796	1,146	2,825

うち木造集合住宅	棟数	355
	戸数	1,942

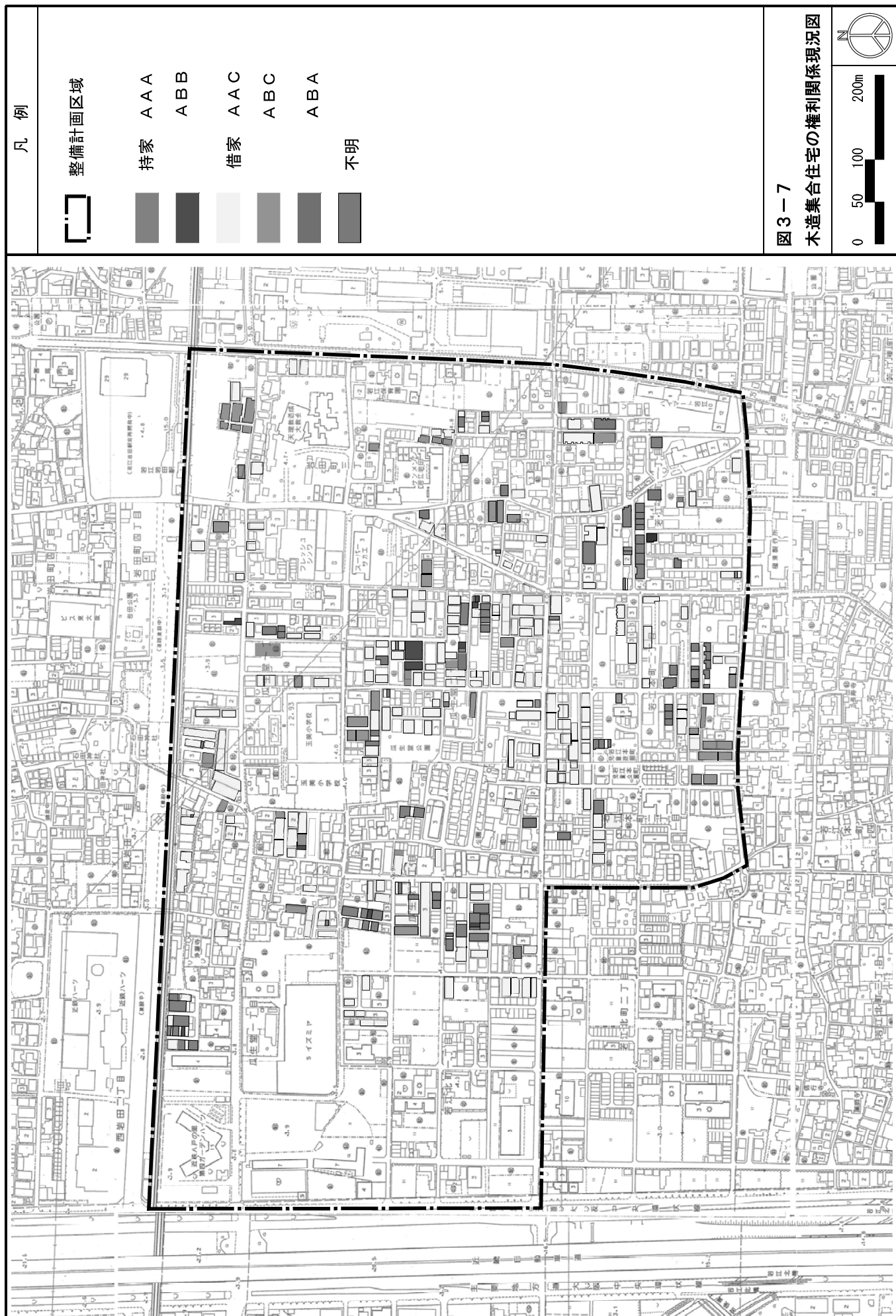


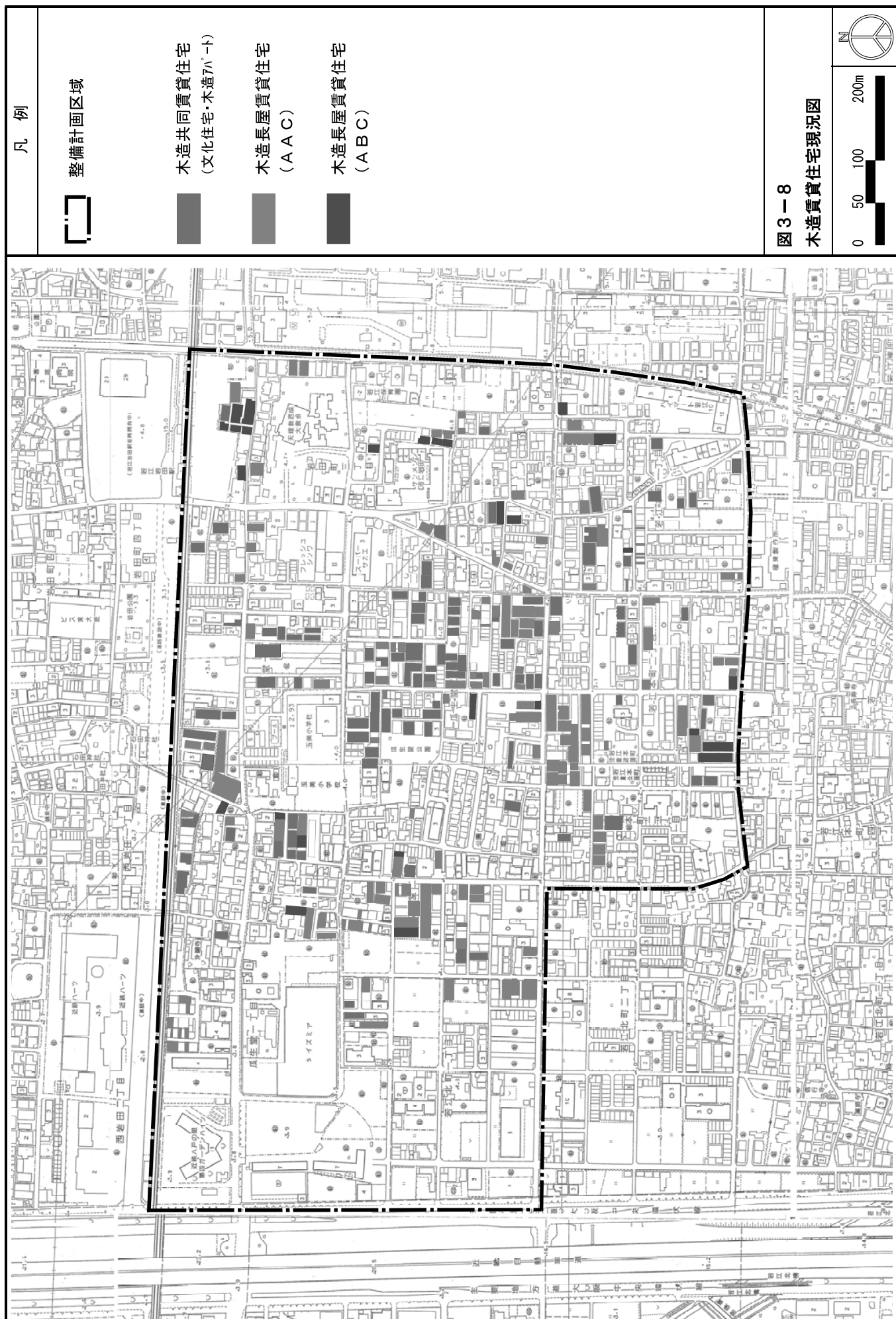
(4) 木造集合住宅の権利関係及び木造賃貸住宅

- ・地区内の木造集合住宅総戸数は 1,942 戸であり、地区全体住宅戸数の 38.9%を占める。
- ・権利関係からみた木造賃貸住宅（下表「貸家」）は 1,741 戸であり地区全体住宅戸数の 34.8%にあたる。
- ・木造賃貸住宅比率が最も高い町丁は瓜生堂 2 丁目（49.9%）である。また、瓜生堂 2 丁目のみ地区平均（34.8%）より高い割合を占める。
- ・権利関係のうち、土地・建物所有者は課税台帳（H21 年度）、居住者は住宅地図（H21 年度）により判定した。

●木造集合住宅の権利関係及び木造賃貸住宅数

権利関係別木造集合住宅棟数・戸数														地区全体	
町丁目		持家					貸家					合計 e=(a+c) f=(b+d)	全体 割合 e/g f/h	地区 全体 棟数 (g)	地区 全体 戸数 (h)
		AAA	ABB	ABA	小計 (a) (b)	小計 割合 (a/g) (b/h)	AAC	ABC	不明	小計 (c) (d)	小計 割合 (c/g) (d/h)				
瓜生堂 1丁目	棟数	8	1	0	9	3.3%	34	7	14	55	20.3%	64	23.6%	271棟	1130戸
	戸数	32	6	0	38	3.4%	200	32	117	349	30.9%	387	34.2%		
瓜生堂 2丁目	棟数	18	5	0	23	4.9%	79	8	16	103	21.8%	126	26.6%	473棟	1376戸
	戸数	64	19	2	85	6.2%	309	49	328	686	49.9%	771	56.0%		
岩田町 3丁目	棟数	3	0	0	3	1.0%	20	17	8	45	15.3%	48	16.3%	295棟	929戸
	戸数	9	0	0	9	1.0%	62	73	60	195	21.0%	204	22.0%		
若江本町 1丁目	棟数	5	0	0	5	2.0%	14	2	15	31	12.6%	36	14.6%	246棟	727戸
	戸数	39	0	0	39	5.4%	65	10	149	224	30.8%	263	36.2%		
若江本町 2丁目	棟数	5	0	0	5	1.5%	29	7	29	65	20.0%	70	21.5%	325棟	629戸
	戸数	30	0	0	30	4.8%	136	55	33	224	35.6%	254	40.4%		
若江北町 1丁目	棟数	0	0	0	0	0.0%	11	0	0	11	11.1%	11	11.1%	99棟	207戸
	戸数	0	0	0	0	0.0%	42	0	21	63	30.4%	63	30.4%		
合計	棟数	39	6	0	45	2.6%	187	41	82	310	18.1%	355	20.8%	1709棟	4998戸
	戸数	174	25	2	201	4.0%	814	219	708	1,741	34.8%	1,942	38.9%		





(5) 老朽住宅等の現況

- ・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の中で位置づけている老朽住宅の1つの基準である建物の構造と耐用年限から、耐用年限の2／3を超えて経過している建物を老朽住宅として位置づけている。
- ・また、換算老朽住宅として
[（耐用年限の2／3経過）＋（耐用年限の1／2経過）×0.8]
で算出した住宅戸数を換算老朽住宅として位置づけている。
- ・耐用年限の他に接道や容積率等の建築基準法不適合等の測定基準もあるが、ここでは耐用年限のみで老朽住宅を判断している。

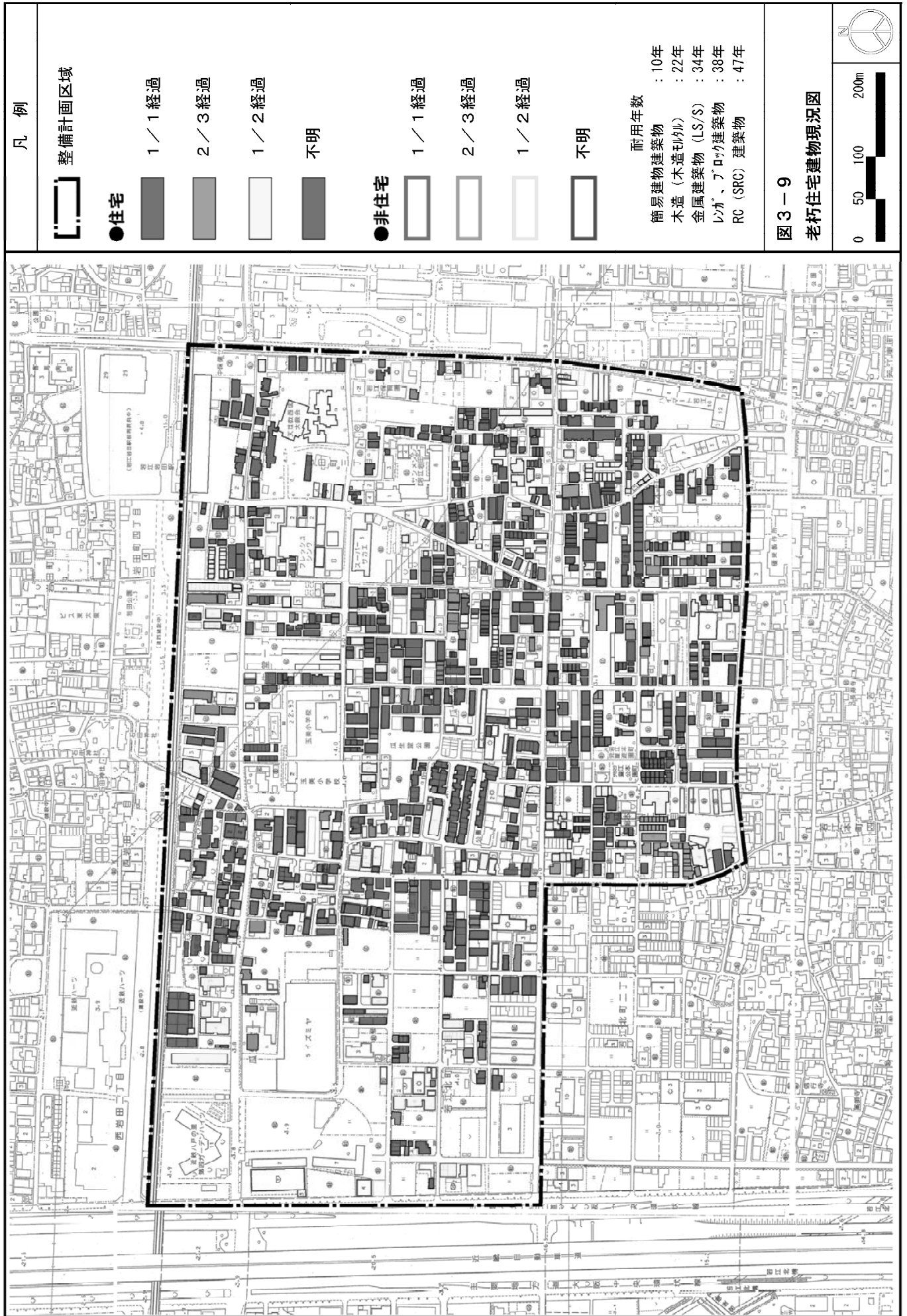
●構造別耐用年限

構造	RC (SRC)	レンガ、 ブロック	金属	木造	木造 モルタル	簡易建物
耐用年限	47年	38年	34年	22年	20年	10年

出典：「住宅市街地整備必携 平成21年度版」

□老朽住宅数〔換算老朽住宅：耐用年限2/3以上経過＋（1/2以上2/3未満経過）×0.8〕

																																				〔平成21年1月時点〕		
住 宅																																				地区面積	全体戸数	老朽住宅密度
																																				(ha)	(戸/ha)	(戸/ha)

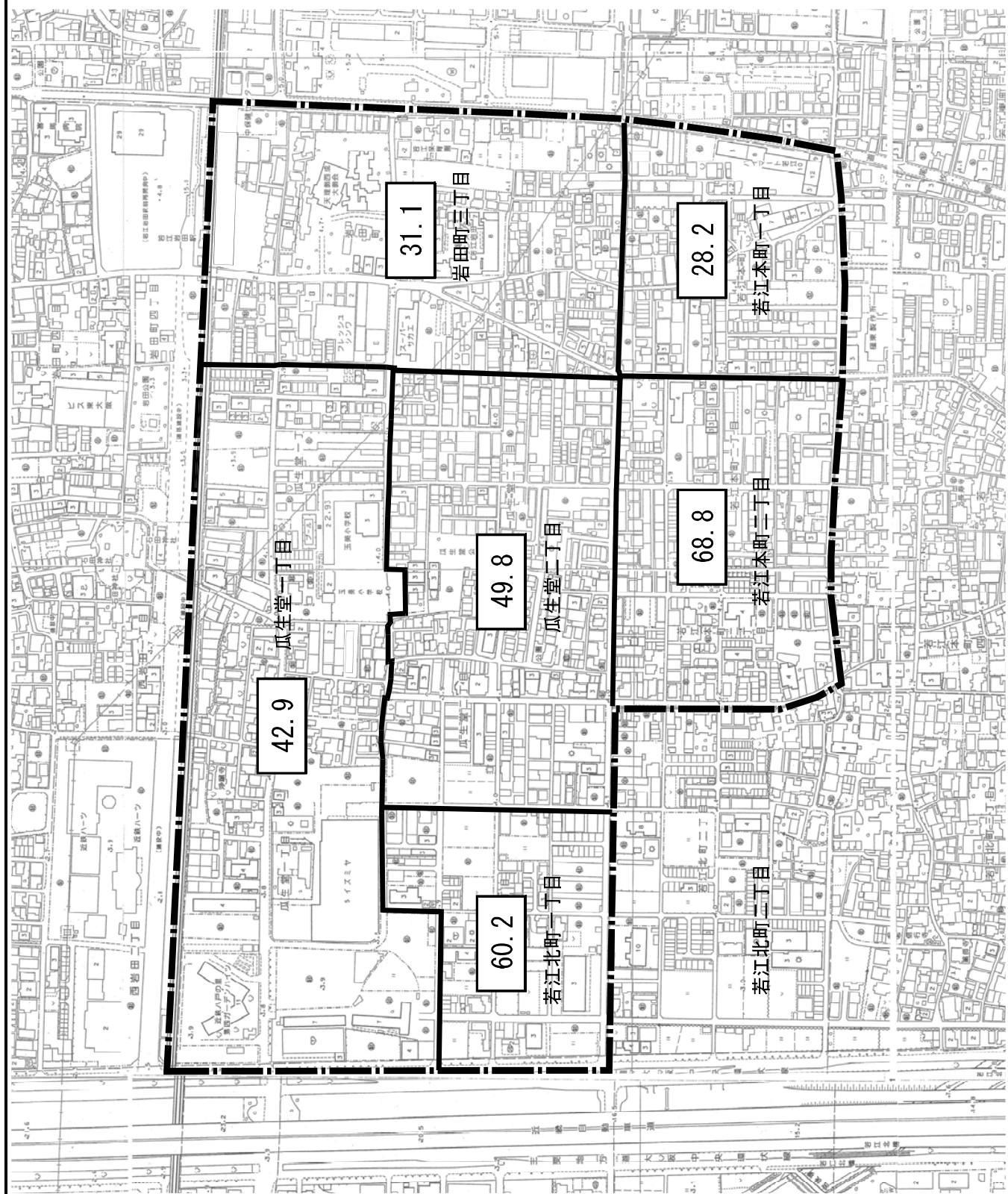


凡 例

地区全体44.4%

(単位：%)

図3-10
換算老朽住宅率図



凡 例

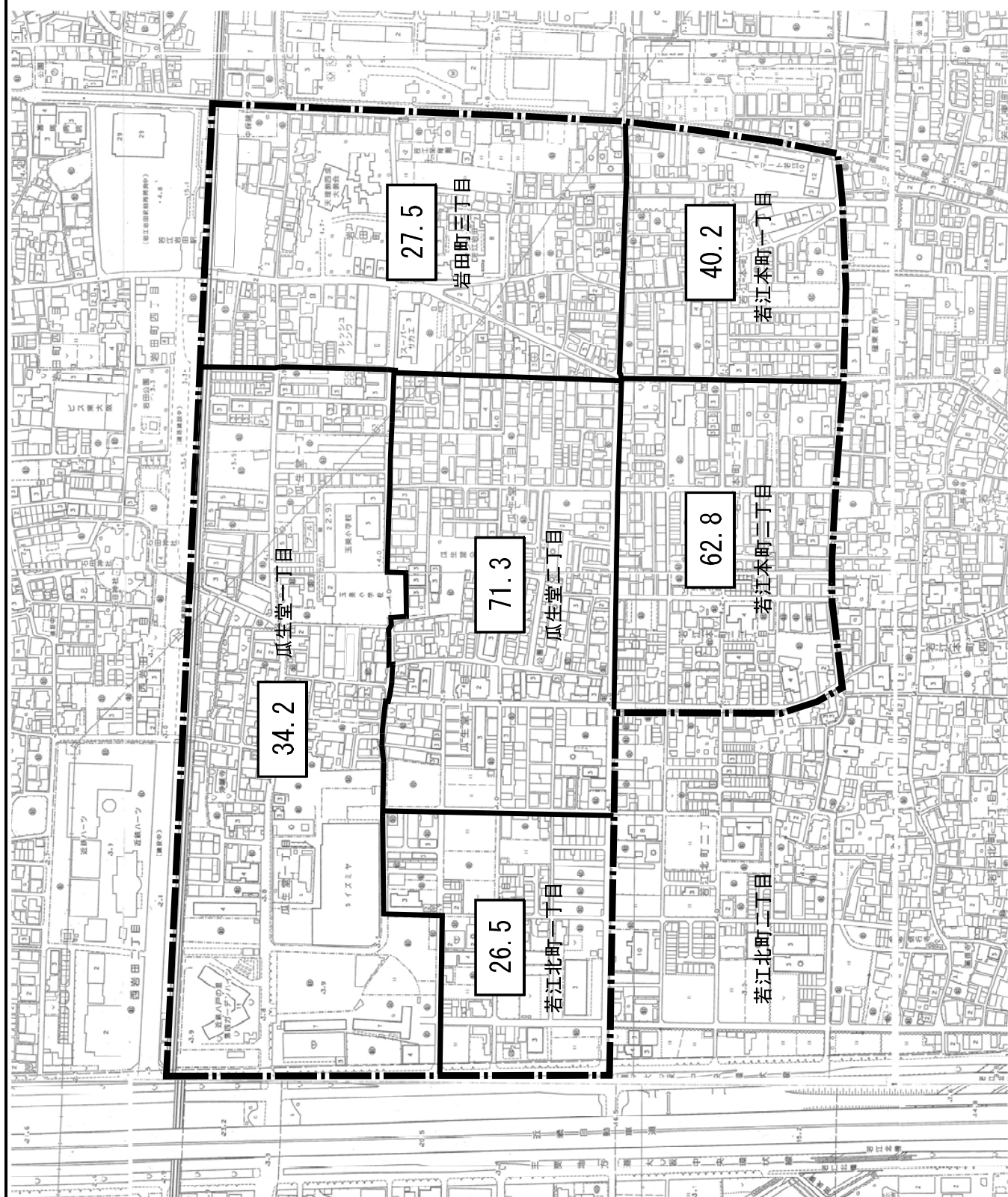
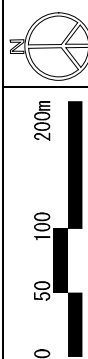
地区全体45.1戸/ha

(面積49.3ha)

(単位：戸/ha)

図3-11

老朽住宅戸数密度図



(6) 木造賃貸住宅の敷地規模

・調査対象地区の木造賃貸住宅の敷地規模を示す。

(単位:件)

町丁目	200～ 300㎡未満	300～ 500㎡未満	500～ 1000㎡未満	1000～ 2000㎡未満	合計
瓜生堂1丁目	7	6	7	3	23
瓜生堂2丁目	13	12	6	7	38
岩田町3丁目	3	4	4	3	14
若江本町1丁目	2	6	3	0	11
若江本町2丁目	5	7	7	5	24
若江北町1丁目	4	2	1	0	7
合計	34	37	28	18	117

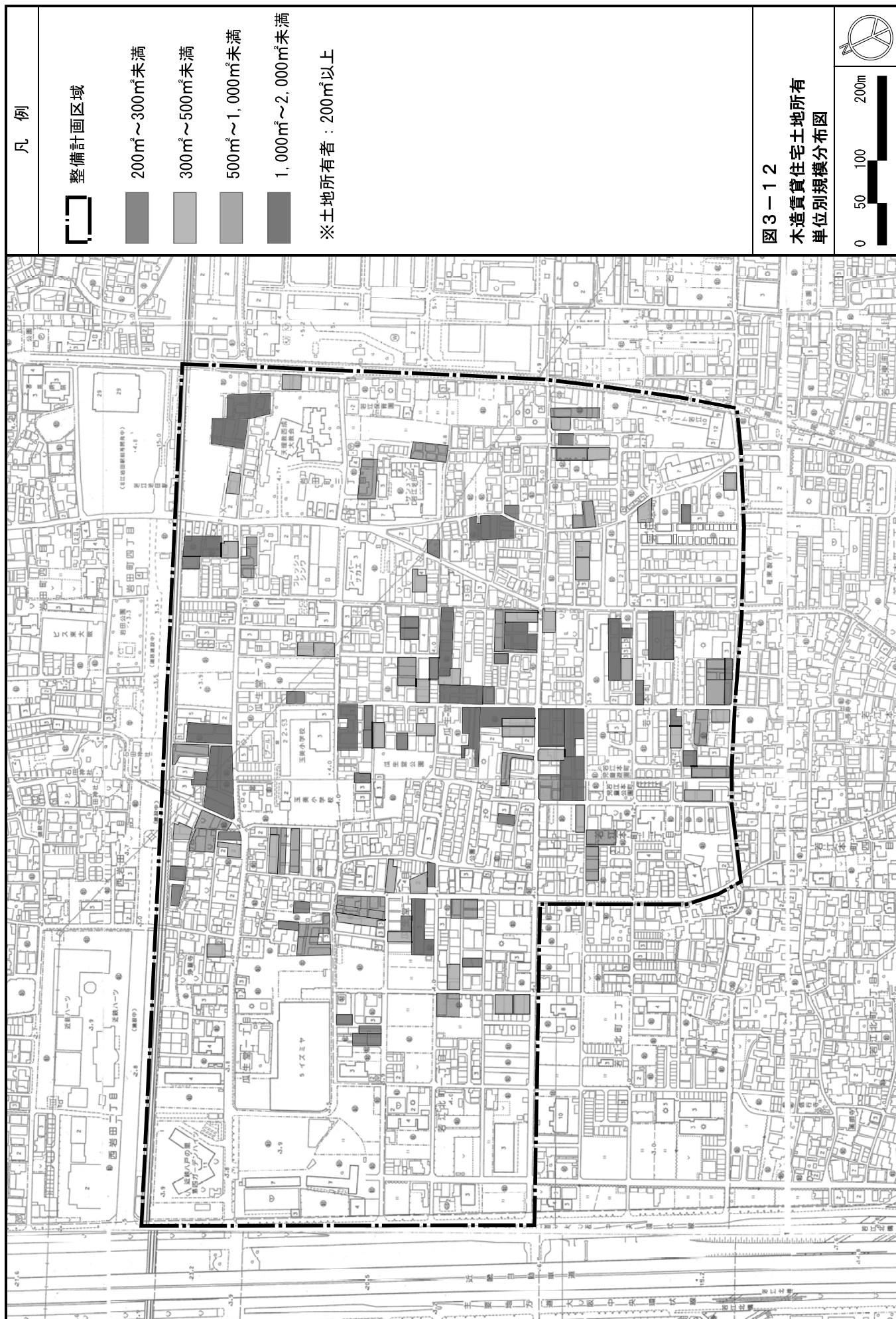
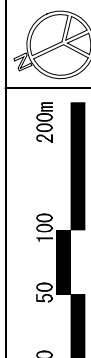


図3-12
木造賃貸住宅土地所有
単位別規模分布図



4. 公共施設及び生活環境施設の現況

(1) 道路現況

①道路種別現況

- ・調査地区は北側には近鉄奈良線が通り、東側及び南側には府道及び市道が通っている。
- ・格子状に連続する市道は耕地整理済地区には存在するが、基盤未整備地区の地区東側では二項道路の占める部分が多い。
- ・木造集合住宅の集積している瓜生堂2丁目や岩田町3丁目には、建築基準法上、道路ではない（「非道路」）と判定された道路が点在している。

②道路幅員現況

- ・地区内の道路幅員は、一部の地区で6m以上の道路があるが、全体的に少ない。
- ・瓜生堂1丁目及び2丁目には4m未満道路が多く、部分的に狭あいであったり、袋小路状態の部分が存在している。

③その他

- ・地区内の「4m未満道路延長率を示した細街路率」は下表に示すとおりである。
- ・地区全体 25.4%であり、特に岩田町3丁目及び瓜生堂1・2丁目が約40%と高い割合を示している。
- ・また、「細街路に面する住宅及び未接道住宅の戸数比率を出した接道路不良住宅率」は地区全体で31.6%である。

表4-1 町丁別細街路率

町 丁 別 延 長							
町丁別延長	岩田町3	瓜生堂1	瓜生堂2	若江本町1	若江本町2	若江北町1	地区全体
1.8m未満	266.1	77.8	413.0	29.4	0.0	0.0	752.0
1.8~2.7m	372.8	901.2	766.8	182.7	83.6	21.2	2,281.3
2.7~4.0m	808.1	549.3	470.8	520.3	687.2	197.1	3,116.4
4.0~6.0m	1,055.0	1,146.6	1,912.3	1,221.3	1,992.3	716.3	7,053.8
6.0m以上	778.8	1,250.1	744.4	570.3	535.3	790.9	4,097.2
合 計	3,280.8	3,925.0	4,307.3	2,524.0	3,298.4	1,725.5	17,300.7
細街路延長	1,447.0	1,528.3	1,650.6	732.4	770.8	218.3	4,400.0
細街路率	44.1%	38.9%	38.3%	29.0%	23.4%	12.7%	25.4%

地区全体では町丁別の重複する部分の道路は省いて計算している。

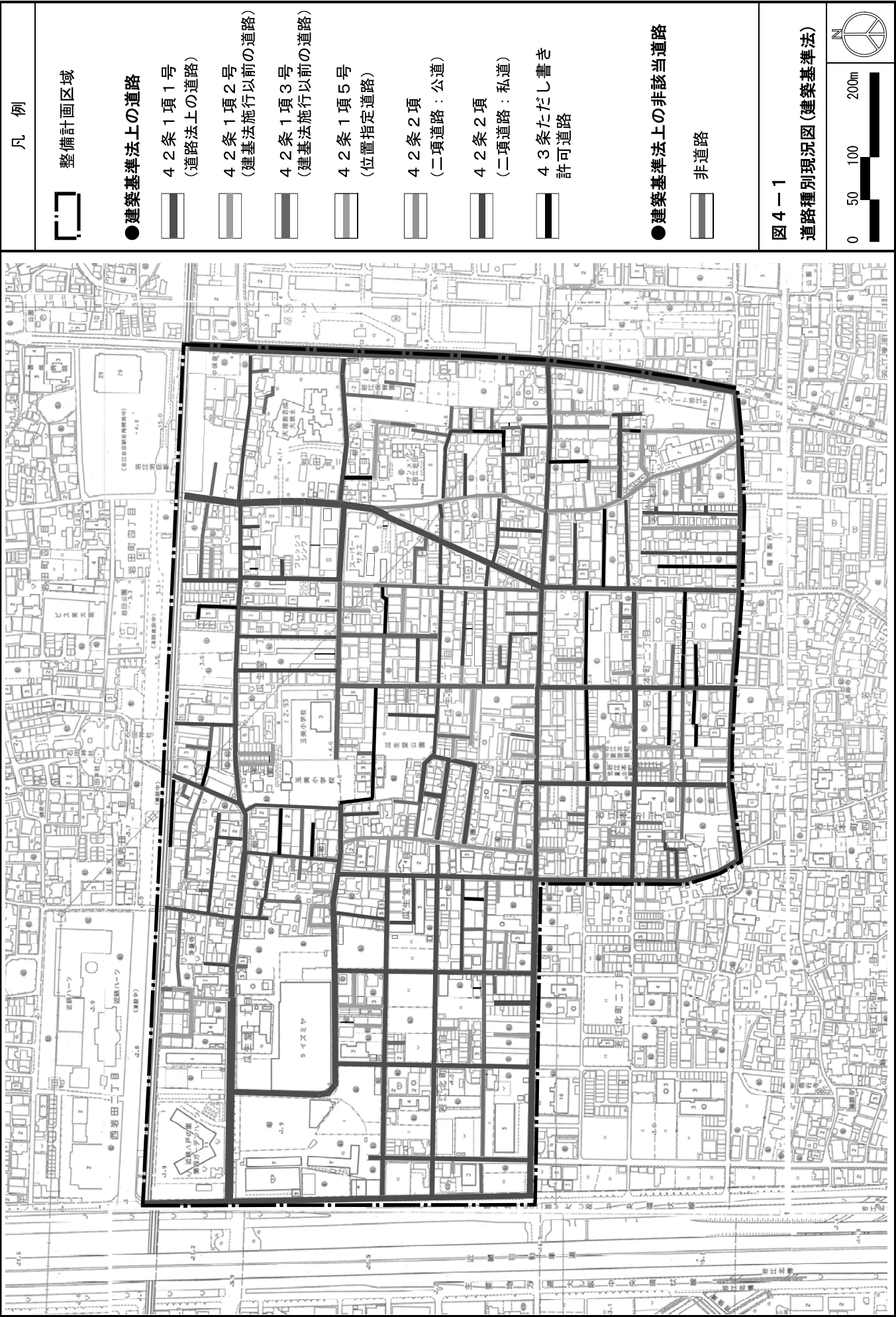
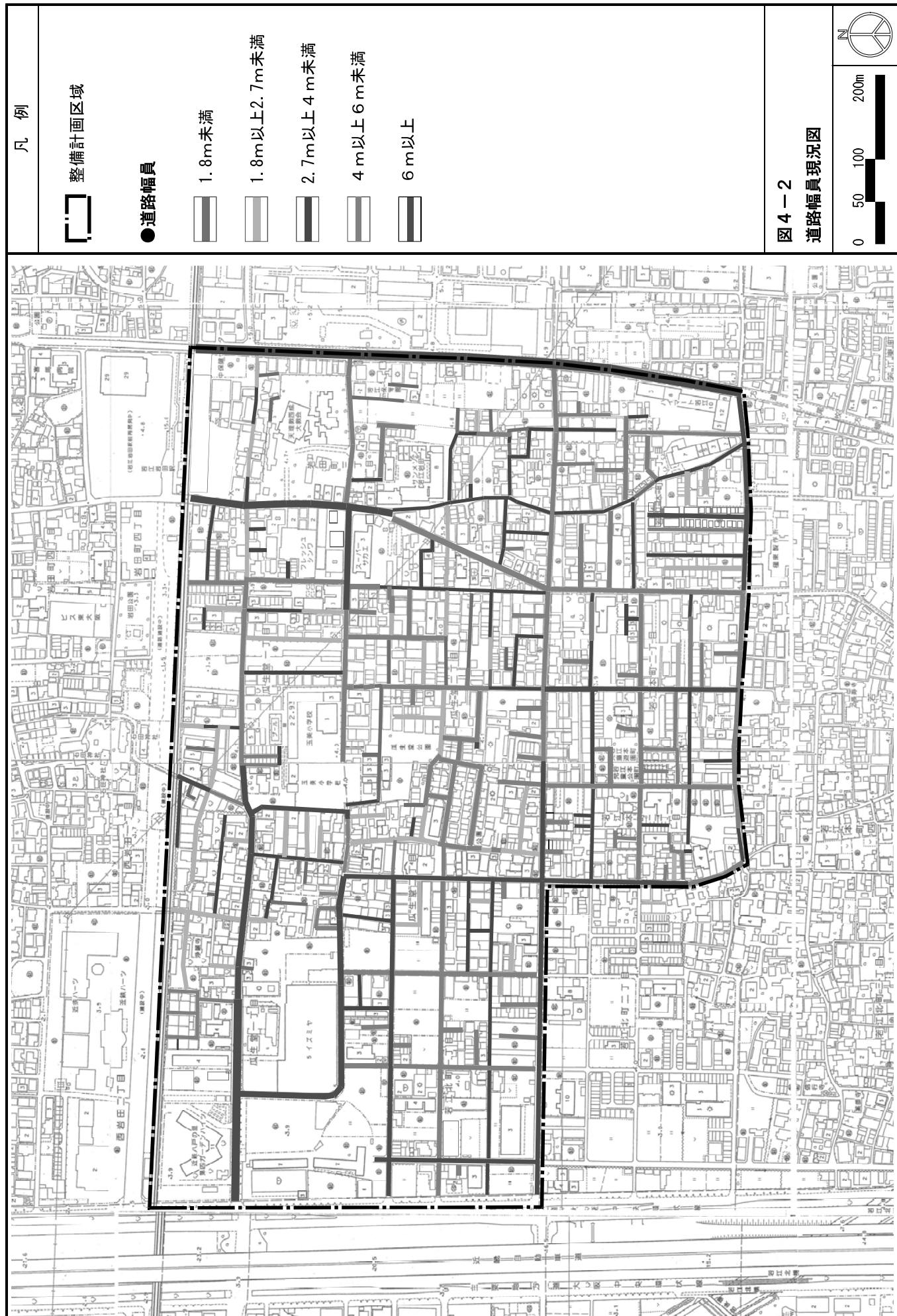


図 4-1

道路種別現況図 (建築基準法)



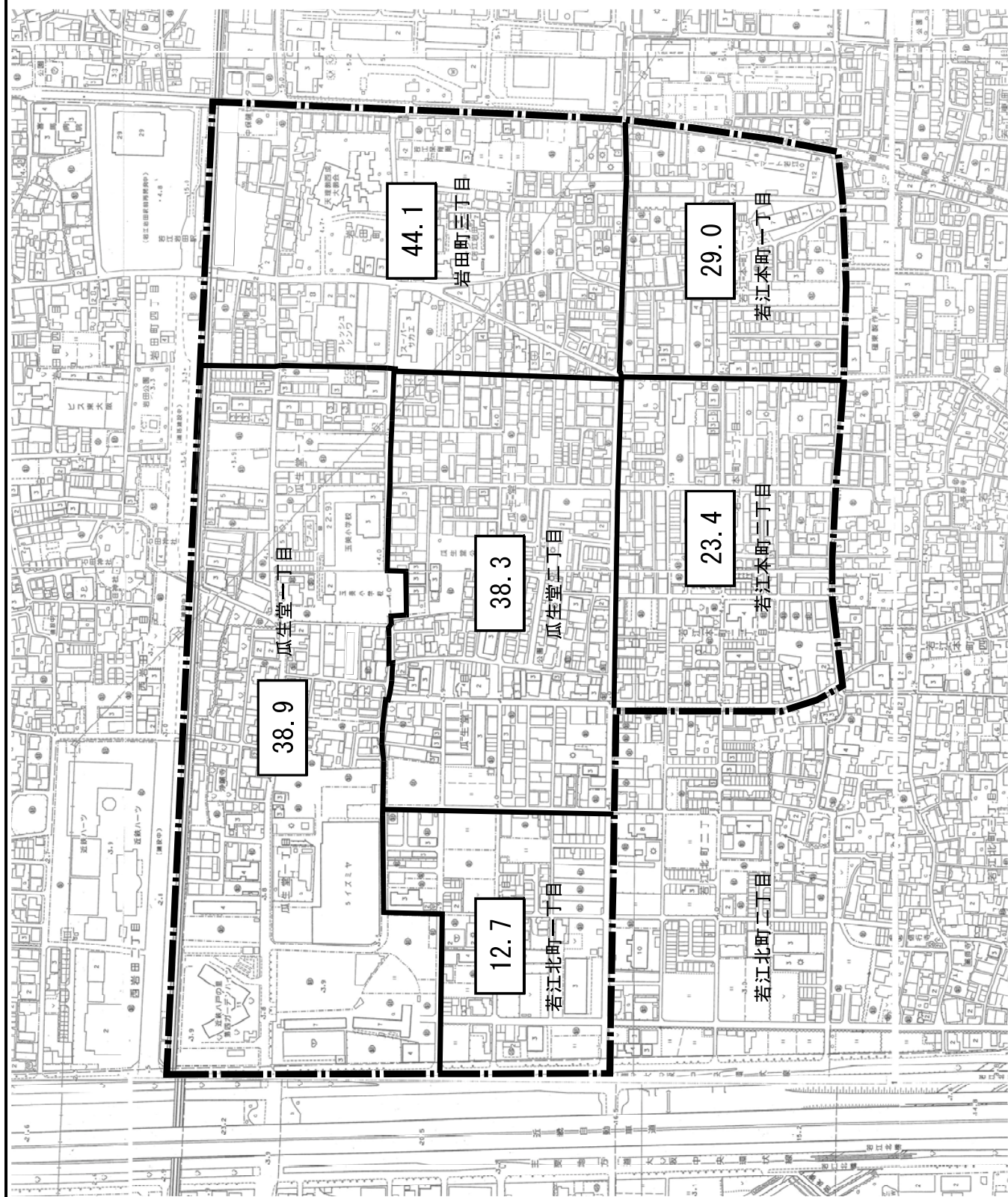
凡 例

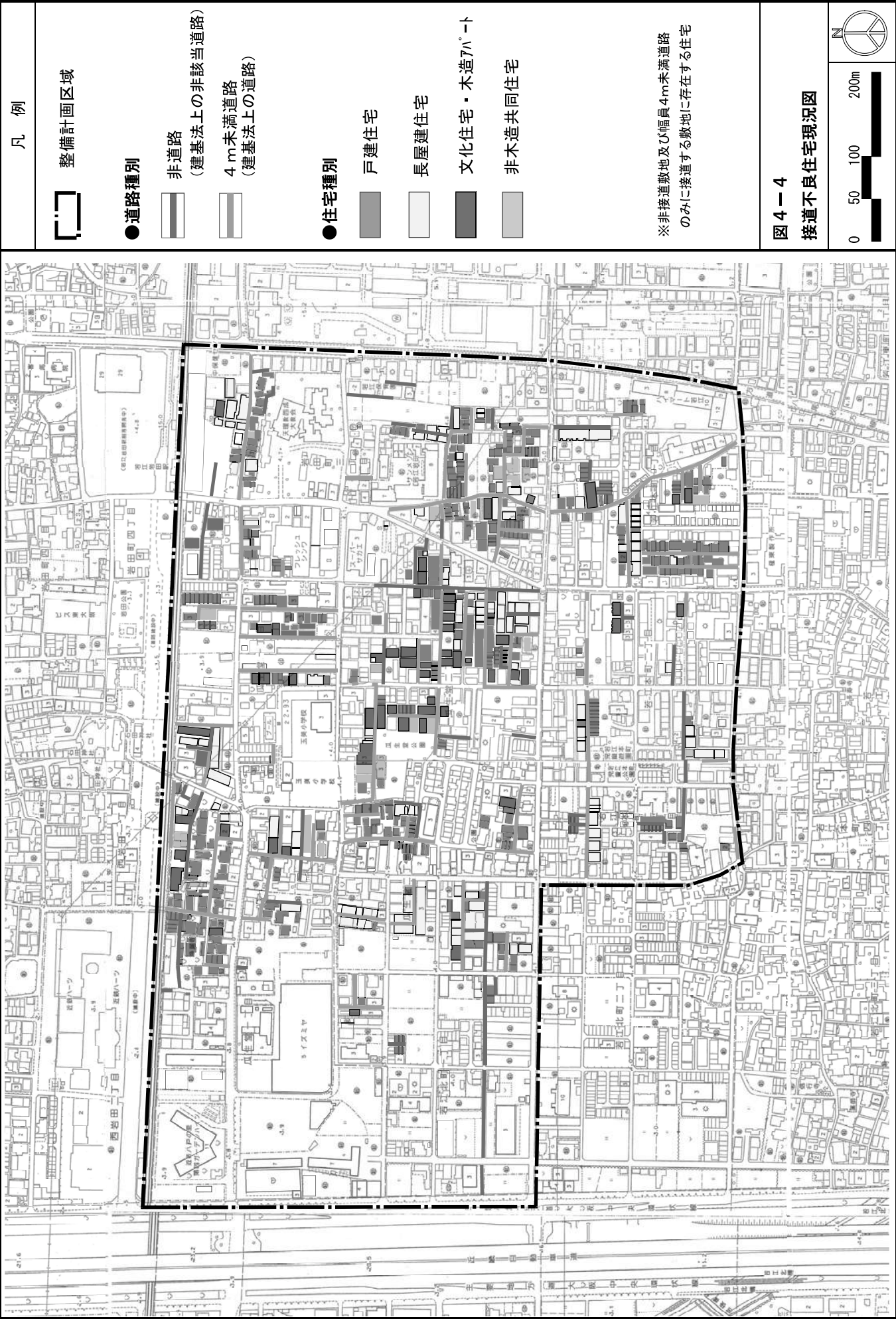
地区全体25.4%

(単位：%)

図4-3
細街路率図

0 50 100 200m



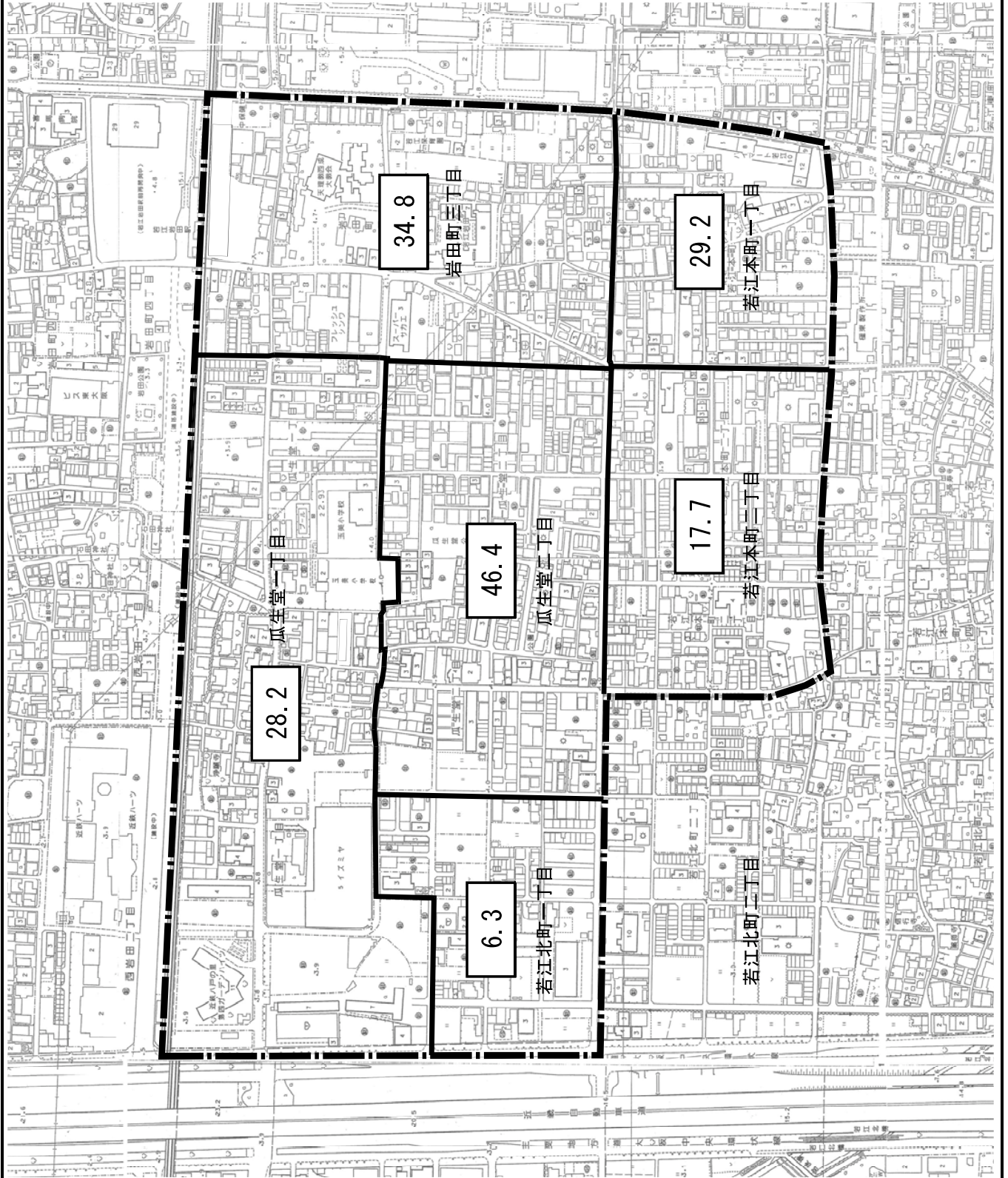
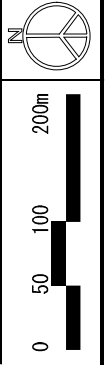


凡 例

地区全体31.6%

(単位：%)

図 4-5
接道不良住宅戸数率図



(2) 生活環境施設

- ・生活環境施設のうち、学校教育施設は「玉美小学校」、保育所は「市立若江保育園」がある。また、公民館が1つ立地している。
- ・道路・公園及び生活環境施設から、公共面積比率を求めると地区全体で20.0%である。

・町丁目別公共面積比率

町丁目	道路 (㎡)	公園・生活 環境施設(㎡)	合計 (㎡)	地区面積 (ha)	公共面積比率 (%)
瓜生堂1丁目	17,243	11,562	28,805	14.2	20.3
瓜生堂2丁目	18,075	2,008	20,083	9.6	20.9
岩田町3丁目	13,974	932	14,906	10.5	14.2
若江本町1丁目	11,736	0	11,736	5.1	23.0
若江本町2丁目	15,664	1,857	17,521	6.9	25.4
若江北町1丁目	9,035	0	9,035	4.7	19.2
合計	85,726	16,359	102,085	51.0	20.0

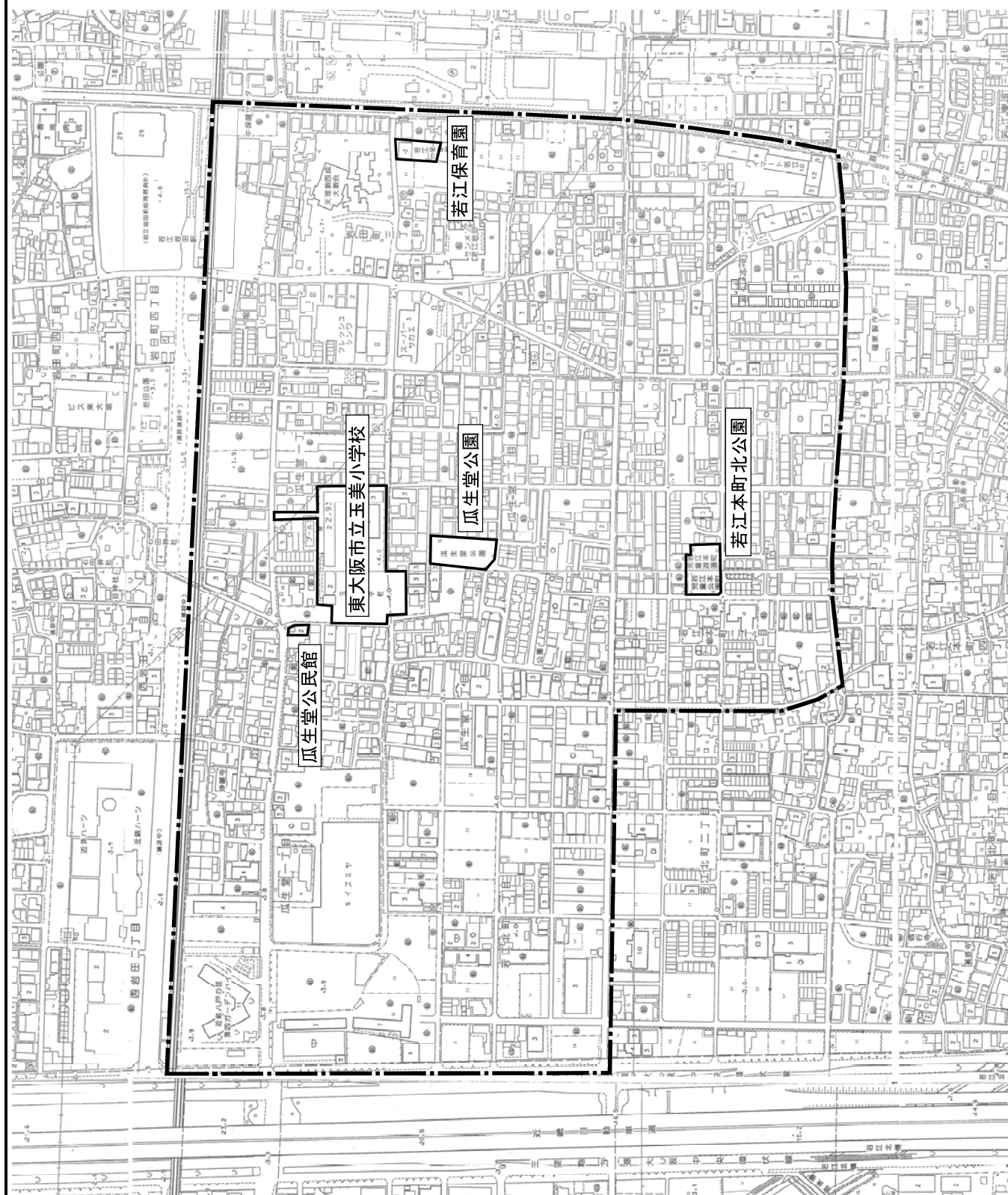
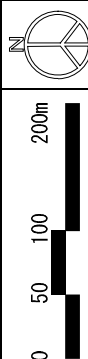
- ・道路及び公園・生活環境施設は図上計測による。
- ・道路面積は、延長に平均幅員をかけ算定した。

凡 例

整備計画区域

図4-6

生活環境現況図



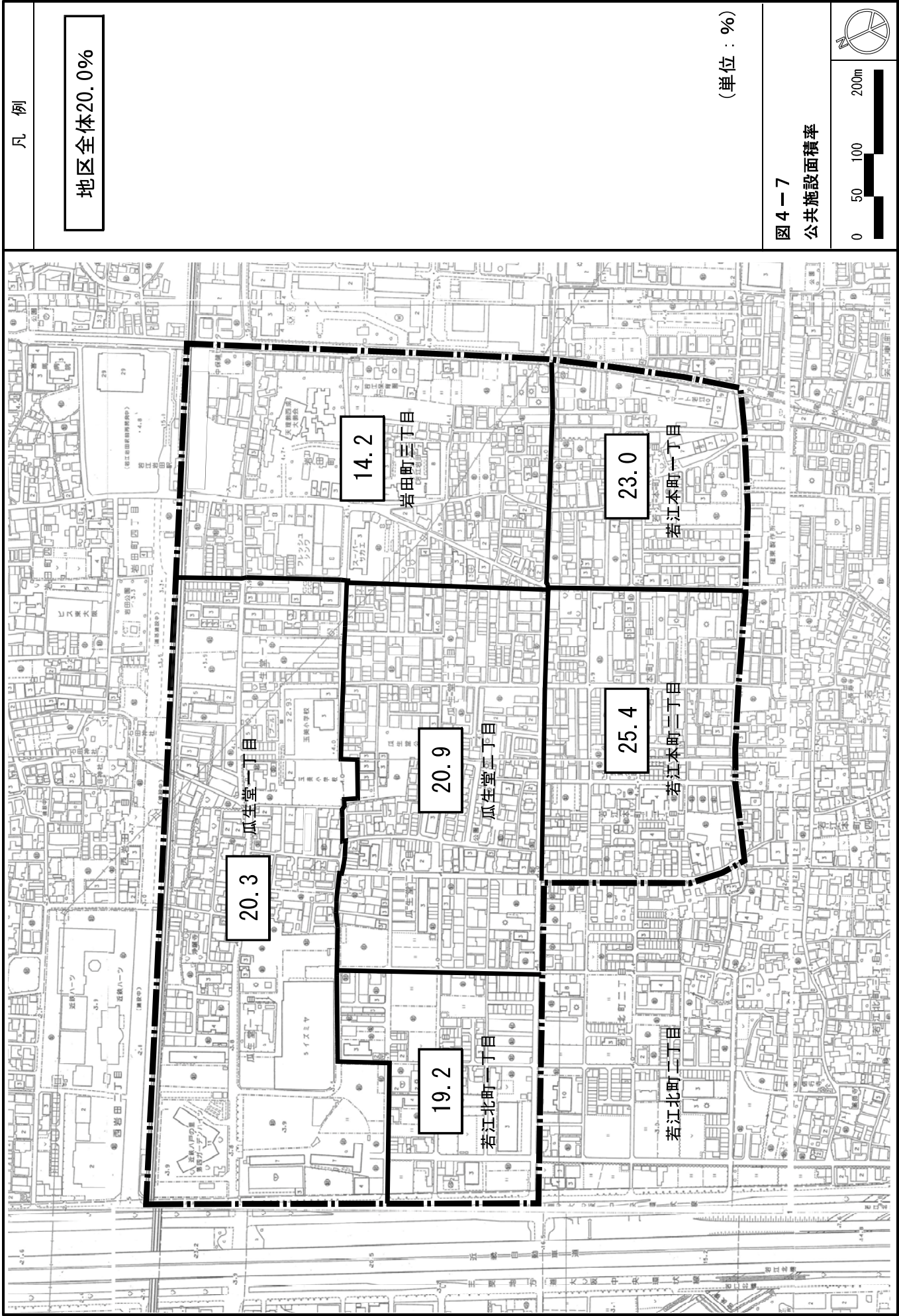


図 4-7
公共施設面積率

5. 防災性に関する現況

(1) 広域避難ルート

- ・基本案全軸（2km メッシュ）は、地区西側に接して大阪中央環状線が、地区のほぼ中央を縦断して新環状ライン（東大阪中央線）が通っている。その間隔は約 650m である。

(2) 不燃領域率

- ・不燃領域率の算定方法を次ページに示す。
- ・H21 年度固定資産台帳より算出

〈現況〉

- ・地区全体の現況不燃領域率の平均値は 30.0% である。現況で 20% 未満は 3 町丁である。最も低いのは若江本町 2 丁目の 10.5% であり、次に低いのは瓜生堂 2 丁目の 11.6% である。

(3) 消防活動困難区域

- ・消防活動困難区域の現況は、幅員 6m 以上の道路の連続性がみられない地区として、地区中央部に消防活動困難区域が約 4.6ha 存在する。この区域はいずれも基盤未整備地区である。

●不燃領域率の算出方法

(1) 算出方法変更内容

- ① これまで【Rs】については耐火建築物（RC、SRC造）のみをカウントしていましたが、これに加え今回からは、準耐火建築物としてS造4F建て以上&3F建て共同住宅、及び防火・準防火地域指定後（「災まち促進区域」全域が概ね防火・準防火地域指定された地区）の該当建築物をカウントする。
- ② 15m程度の離隔があれば延焼抑制上効果があることから、空地の短辺もしくは直径の基準値を15m以上とし、空地面積の基準値は同調査で補足可能な最低面積である250㎡（前は500㎡）とする。
- ③ 都市計画法上、農林漁業との調和を図ることを主目的とした地域地区のひとつであり、その要件等は生産緑地法によって定められていることから、生産緑地を【Ms】に加える。

○算定式

$$F = \left\{ \frac{Ms + Ls}{T} + \left(1 - \frac{Ms + Ls}{T} \right) \times \frac{Rs}{As} \right\} \times 100\%$$

【F】…不燃領域率（％）

【Ms】…短辺もしくは直径が15m以上かつ、250㎡以上の水面、公園、運動場、学校、生産緑地、一団地の施設等の面積（㎡）

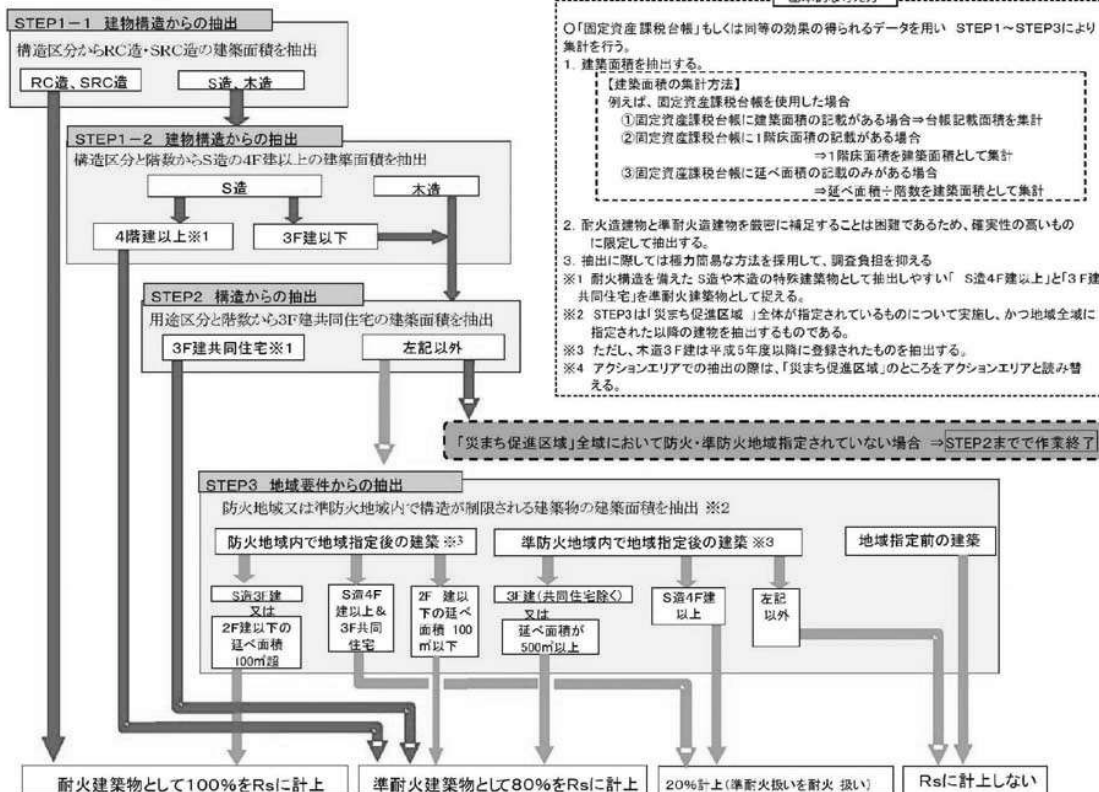
【Ls】…幅員6m以上の道路面積（㎡）

【Rs】…耐火建築物の建築面積（㎡）+準耐火建築物の建築面積×0.8（㎡）

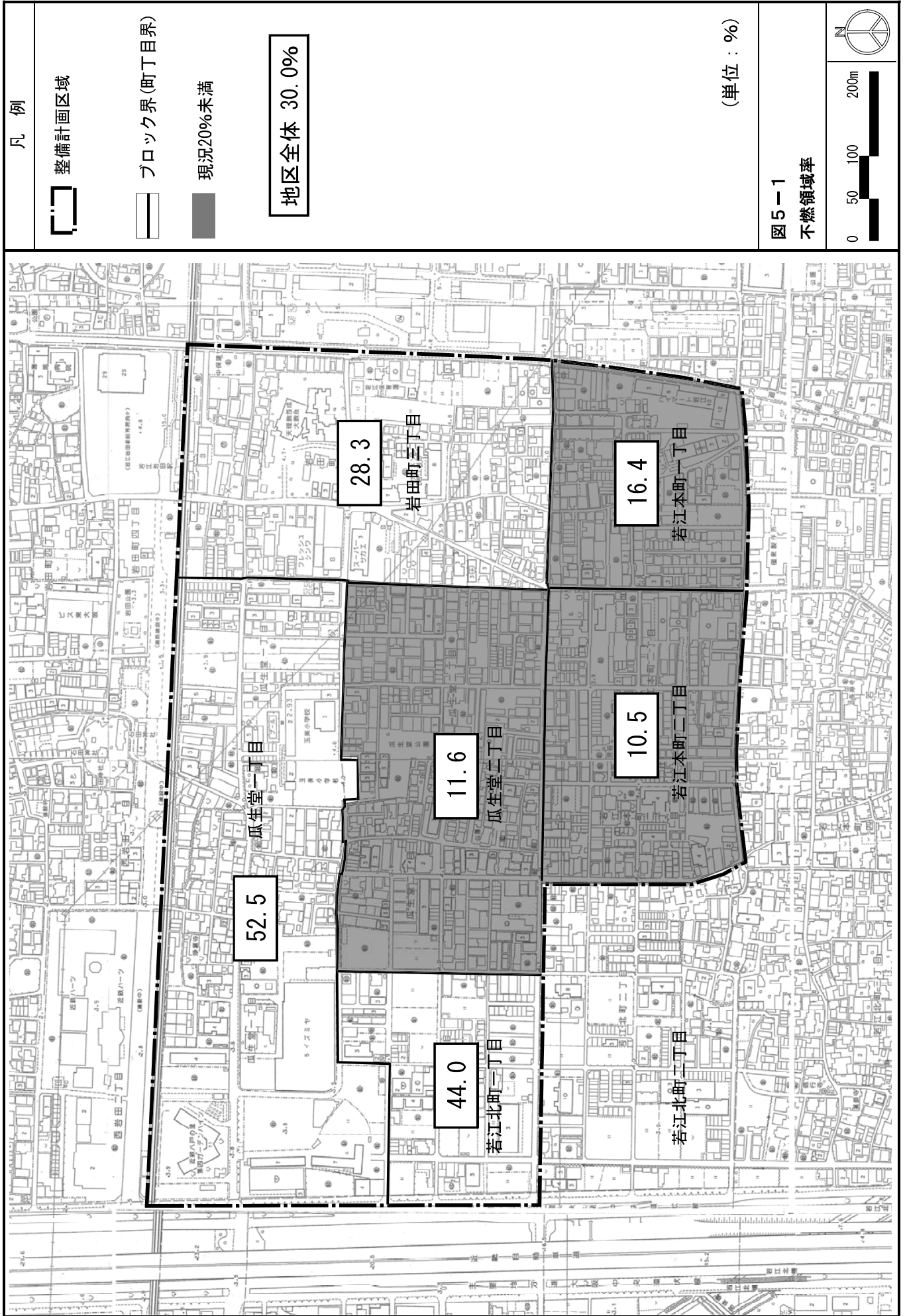
【As】…全建物の建築面積（㎡）

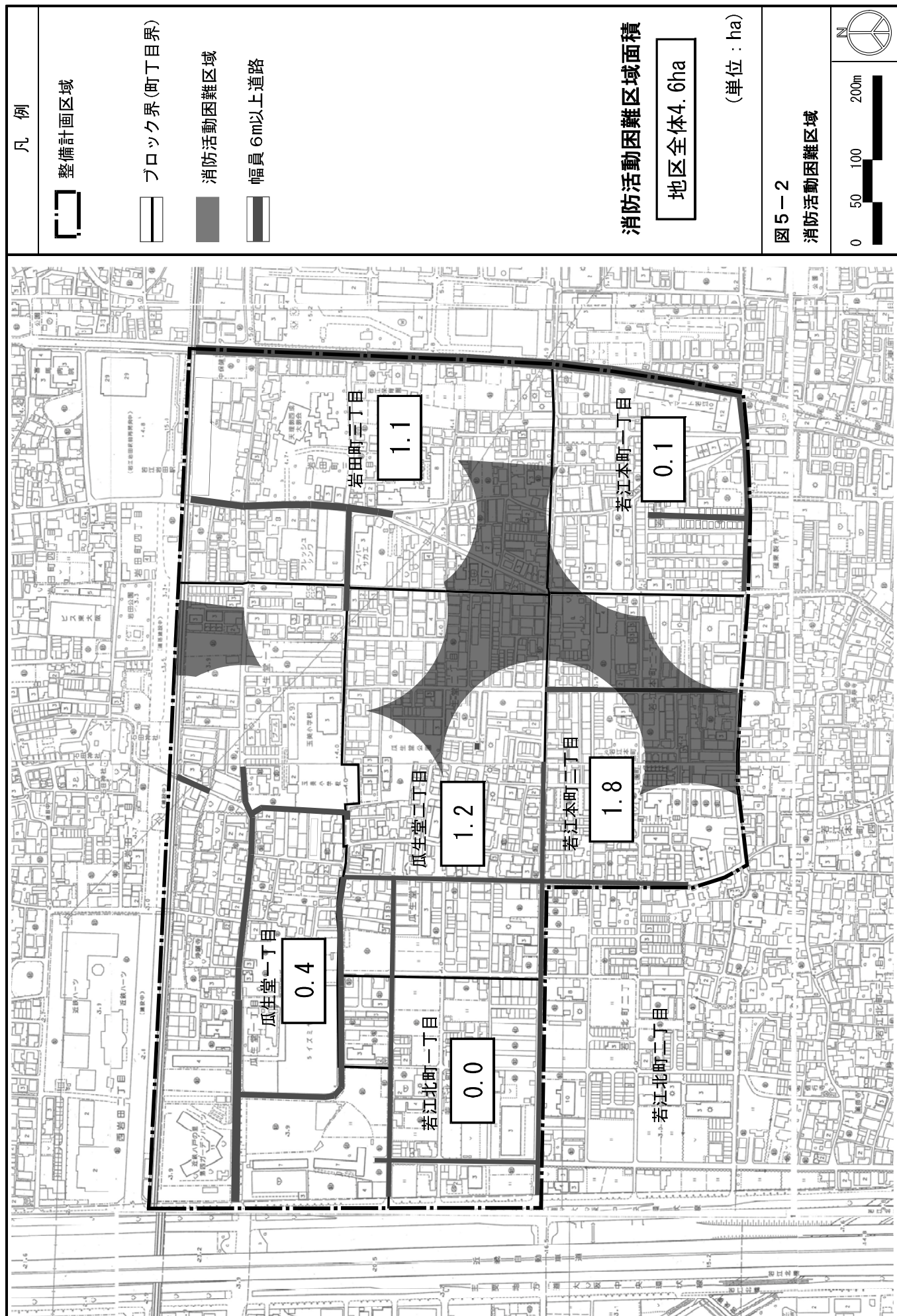
【T】…ブロック面積（町丁目面積）（㎡）

耐火・準耐火建築物の抽出について



出典：不燃領域率、消防活動困難区域の調査作業マニュアル（案）
大阪府住宅まちづくり都市街地整備課 平成20年10月





(4) 木造建物棟数及び木造建ぺい率

・地区全体の木造建物棟は 68.0%であり、高い割合を示している(課税台帳ベース)。

表 5 - 1 構造別建物数及び住宅数

		棟 数			合計	木造建物 棟数率
		戸 建	共同住宅 (長屋含む)	住宅以外		
瓜生堂 1 丁目	木造	268	13	38	319	69.8%
	非木造	69	16	53	138	
	小計	337	29	91	457	
瓜生堂 2 丁目	木造	424	31	48	503	68.5%
	非木造	178	17	36	231	
	小計	602	48	84	734	
岩田町 3 丁目	木造	283	12	47	342	69.0%
	非木造	70	20	64	154	
	小計	353	32	111	496	
若江本町 1 丁目	木造	235	4	11	250	64.9%
	非木造	101	9	25	135	
	小計	336	13	36	385	
若江本町 2 丁目	木造	293	11	53	357	72.6%
	非木造	113	4	18	135	
	小計	406	15	71	492	
若江北町 1 丁目	木造	93	4	7	104	54.2%
	非木造	57	7	24	88	
	小計	150	11	31	192	
全 体	木造	1,596	75	204	1,875	68.0%
	非木造	588	73	220	881	
	小計	2,184	148	424	2,756	

・木造建ぺい率は以下の方法で算出している。

$$\text{木造建ぺい率(\%)} = \frac{\text{木造建築物建築面積 (H21 年度固定資産台帳より)}}{\text{地区面積}} \times 100$$

	地区面積 (ha)	地区面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	木造建ぺい率
瓜生堂 1 丁目	14.2	142,000	16,185	11.4%
瓜生堂 2 丁目	9.6	96,000	26,359	27.5%
岩田町 3 丁目	10.5	105,000	14,732	14.0%
若江北町 1 丁目	4.7	47,000	5,525	11.8%
若江本町 1 丁目	5.1	51,000	10,331	20.3%
若江本町 2 丁目	6.9	69,000	18,709	27.1%
全体	49.3	493,000	91,841	18.6%

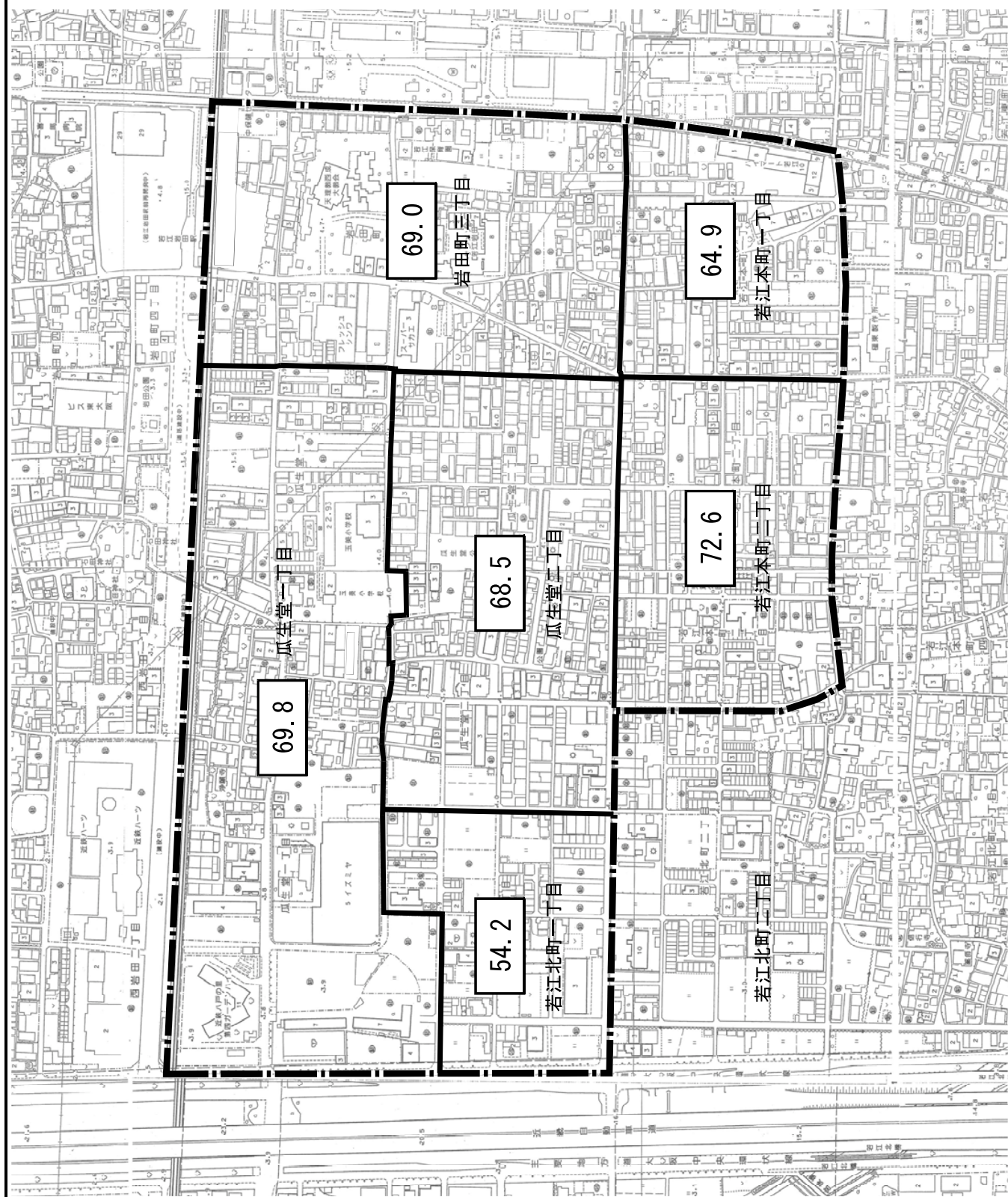
凡 例

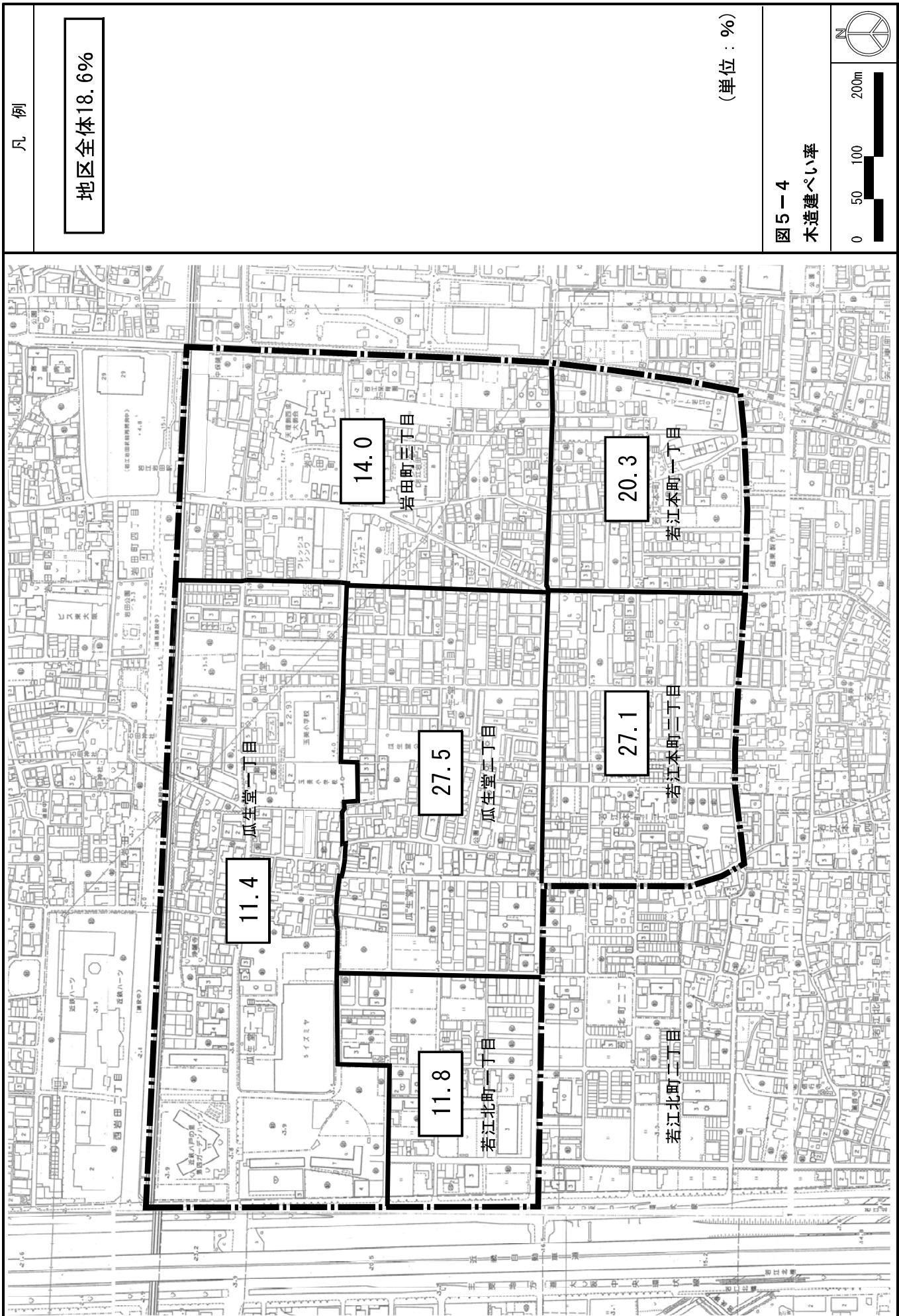
地区全体68.0%

(単位：%)

図5-3
木造建物棟数率

0 50 100 200m





(5) 防火施設等の現況

- ・調査対象地区及び地区に隣接している防火水槽は、私設防火水槽が7箇所、公設防火水槽が5箇所に設置されており公設消火栓は地区全体にほぼ 100mピッチで設置されている。
- ・消防活動用の貯水等プール等の採水口は、学校関係で1箇所、その他で6箇所設置されている（いずれも隣接施設を含む数）。

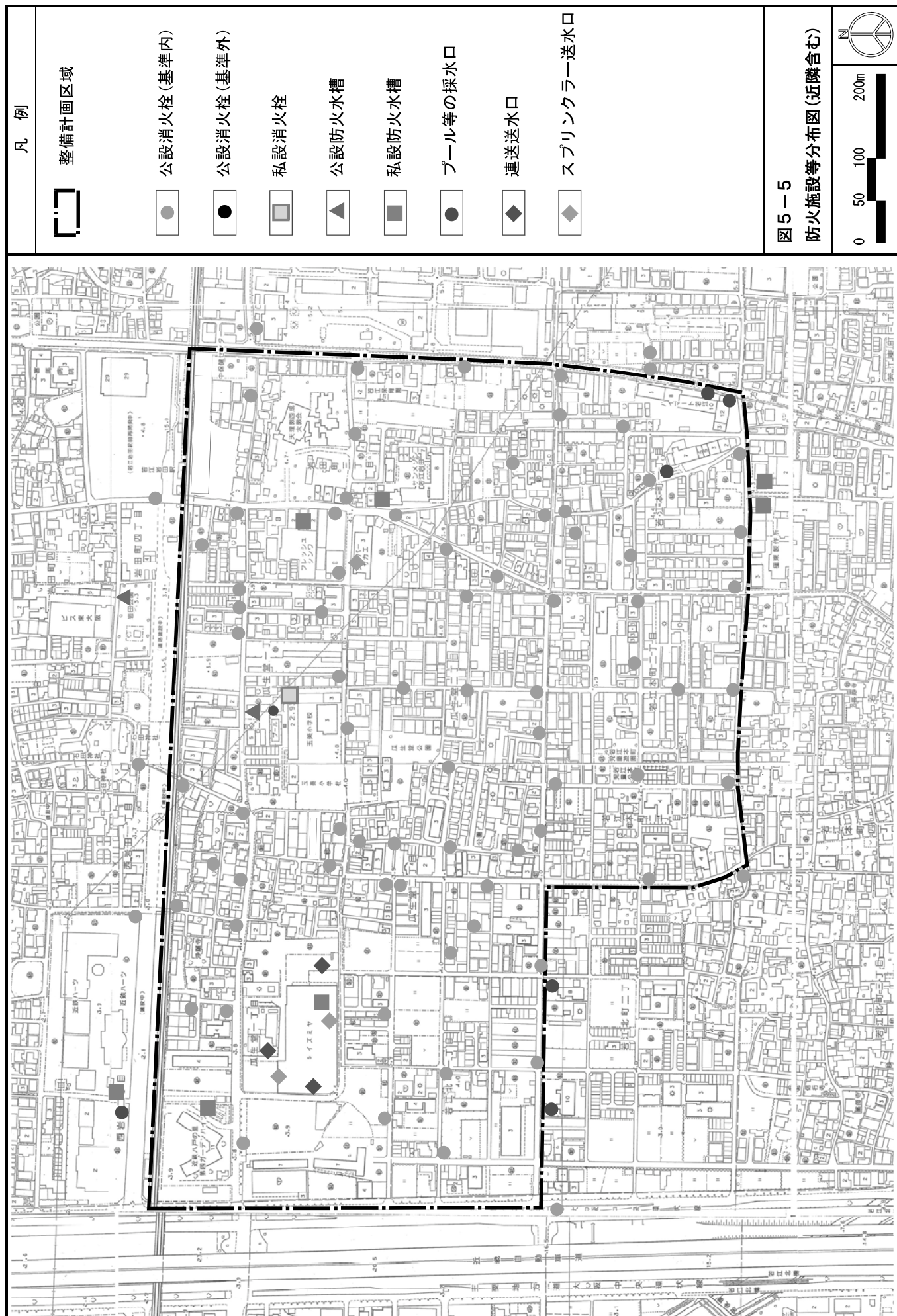
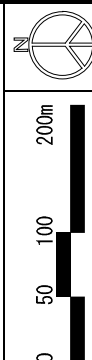


図5-5
防火施設等分布図(近隣含む)



6. 整備計画区域の整備課題

(1) 現況のまとめ

	住 環 境 現 況 特 性
地区の位置	・ 東大阪市の中心部より 2.0km ほど南に位置する
地区面積	・ 49.3ha(但し、町丁別で集計すると 51.0ha)
用途地域	・ 概ね 6 割は第 1 種住居地域、幹線道路及び駅周辺等に準住居地域、近隣商業地域、西側が準工業地域、瓜生堂 1 丁目一部に第 2 種住居地域
都市計画道路	・ 地区の中央で交差する 2 本の都市計画道路が存在、南北に東大阪中央線、東西に足代四条線
人口・世帯	・ 地区全体で人口が減少傾向にある
土地利用	・ 全体の 7 割以上が一般市街地と位置づけられ住居系市街地の土地利用
空地利用	・ 地区内には駐車場・ガレージ等の低利用地が大小様々な面積で点在
建物用途	・ 住居系の建物が約 90% (課税台帳ベース) ・ 近鉄奈良線若江岩田駅の南側に商店街が存在
住 宅	・ 住宅総棟数は 1,709 棟 (住宅地図ベース) ・ 住宅総戸数は 4,998 戸 (住宅地図ベース) ・ 住宅戸数密度は 101.4 戸/ha (地区面積 49.3ha)
木造賃貸住宅	・ 地区の 34.8%が木造賃貸住宅 (戸数割合)
道 路	・ 地区全体の 4m 未満道路率は 25.4% ・ 接道不良住宅戸数率は 31.6%
公園緑地	・ 整備済都市計画公園が 1 ヶ所、公的整備済公園 1 ヶ所存在するが全体的に広場が少ない

	住 環 境 現 況 特 性
生活環境施設	・地区内北側に小学校 1 ヶ所が比較的大きな規模で存在(一次避難地) ・その他に保育所が 1 ヶ所、公民館等 1 ヶ所
不燃領域率	・地区全体で不燃領域率は 30.0% ・地区 6 町丁のうち 3 町丁が 20%未満
消防活動 困難区域	・地区東部から地区南部にかけて基盤整備未施行地区にかけて存在する南北に都市計画道路を整備することで消防困難区域が大きく改善される
木造等 建ぺい率	・地区全体で 18.6% (課税台帳ベース)
木造建物棟率	・地区全体で 68.0%の建物が木造 (課税台帳ベース)
公共施設	・地区全体の公共施設面積率は 20.0%

地区の現況一覧

	居住環境上の問題点等					防災上の問題点を示す指標等					人口関係			備考
	① 老朽住宅戸数密度 戸/ha	② 接道不良住宅戸数% (戸数)	③ 細街路率 %	④ 住宅戸数密度 戸/ha	⑤ 換算老朽住宅率 %	① 不燃領域率 %	② 木造等建蔽率 %	③ 消防活動困難区域面積 (ha)	④ 公共施設面積率 %	⑤ 木造建物棟数率 %	人口増減率 % H17/S60	年少人口率 %	高齢者比率 65歳~ %	
瓜生堂 1丁目	34.2	28.2 (273)	38.9	79.6	42.9	52.5	11.4	0.4	20.3	69.8	-22.3	9.4	26.7	
瓜生堂 2丁目	71.3	46.4 (488)	38.3	143.3	49.8	11.6	27.5	1.2	20.9	68.5	-32.6	9.6	30.2	
岩田町 3丁目	27.5	34.8 (257)	44.1	88.5	31.1	28.3	14.0	1.1	14.2	69.0	+13.3	11.9	23.7	
若江本町 1丁目	40.2	29.2 (170)	29.0	142.5	28.2	16.4	20.3	0.1	23.0	64.9	-19.4	11.5	26.4	
若江本町 2丁目	62.8	17.7 (103)	23.4	91.2	68.8	10.5	27.1	1.8	25.4	72.6	-31.7	10.3	30.2	
若江北町 1丁目	26.5	6.3 (13)	12.7	44.0	60.2	44.0	11.8	0.0	19.2	54.2	+45.6	14.6	16.4	
地区全体 (49.3ha)	45.1	31.6 (1,304)	25.4	101.4	44.4	30.0	18.6	4.6	20.0	68.0	-20.0	10.6	26.9	
資料	市資料及び住宅地図等より					市資料より								

整備課題の一覧

	整備課題		整備課題
岩田町3丁目	・細街路率（4m未満道路率）が44.1%と高い ・近隣商業地域等の用途が存在 ・駅前等交通の利便性のためかミニ開発の戸建てが比較的多い。	若江本町1丁目	・住宅戸数密度も142.5戸/haと過密地区 ・人口は昭和60年から平成17年の20年間で-19.4% ・防災面では、不燃領域率16.4%と低い。 ・消防活動困難区域があるが、都市計画道路により解消される地区
瓜生堂1丁目	・消防活動困難区域が存在するが都市計画道路整備により解消 ・公の公園はなく小学校が当該地区唯一の一次避難地 ・道路率は低いが、比較的道路幅員が確保されている ・細街路率が高く38.9%	若江本町2丁目	・住宅戸数密度は91.2戸/ha ・人口は昭和60年から平成17年の20年間で-31.7%と減少率が大さい ・不燃領域率が10.5%と低い。 ・消防活動困難区域があるが、都市計画道路により解消される地区
瓜生堂2丁目	・住宅戸数密度が143.3戸/haと過密地区 ・人口は昭和60年から平成17年の20年間で32.6%と最も減少 ・細街路率が高く38.3% ・不燃領域率が11.6%と低い。	若江北町1丁目	・住宅戸数密度も44.0戸/haと低い ・人口増加地区であり、20年で45.6%の増加 ・不燃領域率が44.0%であり、消防活動困難区域もないため防災面では良好な地区

(2) 課題の整理

①土地利用面からみた整備課題

- ・地区の一部では老朽化した木造賃貸住宅等の敷地が分割され、ミニ開発といわれる3階建戸建住宅に建替更新が進んでいる。
- ・更新された建物は耐火建築物でないものが多いため、地区内の防災性向上に寄与しておらず、建築物の不燃化やオープンスペースの確保等が必要である。
- ・都市計画道路東大阪中央線については、老朽化した木造賃貸住宅が密集しており、空き家も多いため、今後、一斉に更新されると思われる。

②住宅等からみた整備課題

- ・木造賃貸住宅が集中し、建て詰まっている、瓜生堂2丁目及び若江本町2丁目において、基盤整備や建て替え更新が必要である。

③公共施設及び生活環境施設の現況

- ・地区内の都市計画公園は整備済みであるが、災害時に有効に機能する小公園や空地等が不足しているため、公園や広場の整備が必要である。
- ・地区内の骨格となる都市計画道路東大阪中央線及び主要生活道路を整備し、道路のネットワークを形成することは、緊急時の救急車両通行や災害時の避難路といった防災的機能面において重要な課題である。

④防災面からみた整備課題

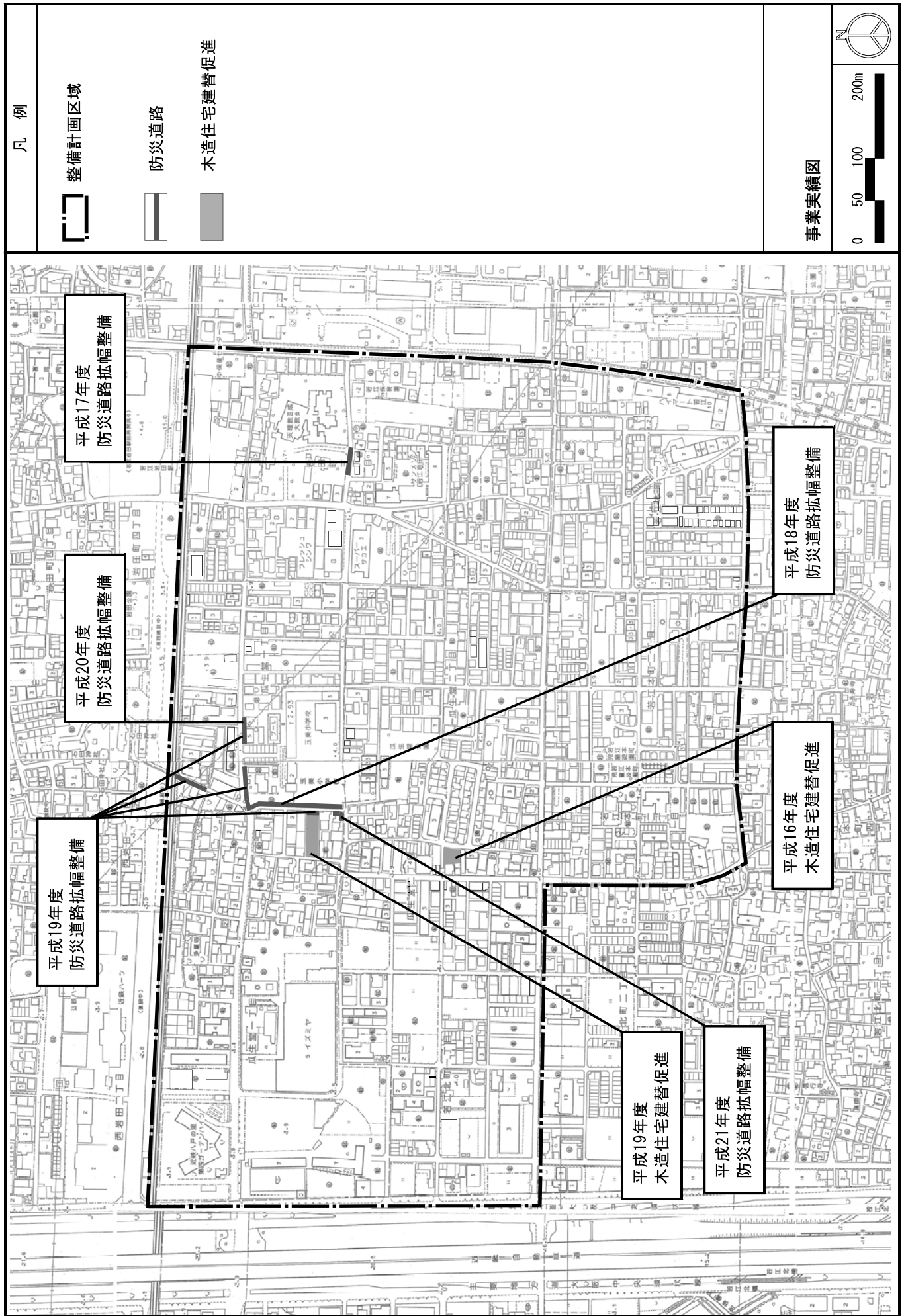
- ・地区全体の不燃領域率は30.0%であり、木造建ぺい率は18.6%である。
- ・不燃領域率20%未満の町丁が3町丁あり、消防活動困難区域も存在するなど防災面からみた課題が大きい。

7. 事業実績の整理

- ・整備計画の達成状況を把握するため、事業実績を整理する。

●事業実績一覧表

年度	事業内容			
	事業名	対 象	整備前	整備後
H16 年度	木造住宅等 建替促進事業	—	木造長屋建住宅 2棟4戸	鉄骨造(準耐火建築物) 共同住宅1棟4戸
H17 年度	防災道路拡幅事業	市道岩田 43 号線	幅員 4.00m	幅員 5.35m (買収面積：46.78 m ²)
H18 年度	防災道路拡幅事業	市道岩田 41 号線	幅員 2.73m	幅員 6.35m (買収面積：459.99 m ²)
		市道岩田 5 号線	幅員 4.00m	幅員 6.70m (買収面積：52.84 m ²)
H19 年度	防災道路拡幅事業	市道岩田 41 号線	—	幅員 6.70m 側溝部分 0.35mを買収 (買収面積：4.32 m ²)
		市道岩田 5 号線	幅員 4.00m	幅員 6.70m (買収面積：66.59 m ²)
		市道岩田 38 号線	幅員 4.55m	幅員 5.35m (買収面積：52.53 m ²)
	木造住宅等 建替促進事業	—	木造2階建 3棟23戸除却	RC造3階建 15戸
H20 年度	防災道路拡幅事業	市道岩田 38 号線	幅員 4.55m	幅員 5.35m (買収面積：12.73 m ²)
		市道岩田 41 号線	—	幅員 6.70m 側溝部分 0.35m +すみ切り部分を買収 (買収面積：27.67 m ²)
H21 年度	防災道路拡幅事業	—	—	幅員 6.70m



●整備計画区域の整備に関する基本方針の設定

8. 整備計画区域の整備に関する基本方針

(1) 土地利用に関する基本方針及び実現方策

①基本方針

- ・地区全体の住環境の改善や防災性の向上を図り、幅広い年齢層の居住者が定着していくことにより地区の活性化を目指し、調和のとれた良好な住宅地の形成に努める。

②実現方策

- ・木造賃貸住宅等が集積する地区の整備については、木造賃貸住宅等が概ね 1,000 m²以上連担している地区を「面的建替促進ゾーン」として、また、それ以外で2棟以上連担している地区を「共同建替促進ブロック」と位置づけ、共同建替・協調建替を誘導し、同時に主要生活道路等の整備を図る。これらを誘導することにより防災性の向上に努める。
- ・駅南地区については、低未利用地の高度利用化を図るために「駅前整備ゾーン」として位置づけ、再開発事業、優良建築物等整備事業等を検討し、駅前周辺整備を図る。
- ・都市計画道路東大阪中央線とその沿道については、一体的な整備が望まれるため、事業化に向けて関係部局との調整を図る。

(2) 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

〈基本方針〉

- ・「面的建替促進ゾーン」として設定した地区において重点的に建替を促進することにより延焼防止上危険な建築物の除却を行う。また、面的建替促進ゾーン以外についても延焼防止上危険な建築物については除却に努める。

〈実現方策〉

- ・建築物の老朽度判定基準の1つである築後経過年数の耐用年限だけで 130 点を超過している延焼防止上危険な建物が、整備計画区域全体に分布している。特に「面的建替促進ゾーン」の地権者等に働きかけ、老朽住宅買収除却及び、建替促進に取り組み、計画的に面的な協調建替及び共同建替等により耐火建築物への誘導を図る。

②不燃領域率の向上に対する方針等

〈基本方針〉

- ・ 木造賃貸住宅等の建替に際し、耐火建築物へ誘導すること及び建替にあわせて主要生活道路等を整備することにより、地区全体で 40%に到達するように努める。

〈実現方策〉

- ・ 地区全体の建替促進を図るが、特に瓜生堂 2 丁目及び若江本町 2 丁目は不燃領域率が低く、建替促進を重点的に図る必要があるため、「面的建替促進ゾーン」を中心に、より積極的に耐火建築物への建替促進を図り、不燃領域率が 20%を上回るようにし、地区全体で 40%に到達するように努める。

③木造建ぺい率に関する方針等

〈基本方針〉

- ・ 木造賃貸住宅等の耐火建築物への誘導、ならびに戸建て住宅の新築・建替更新時に準耐火建築物への誘導を図り、木造建ぺい率を 20%以下に下げよう努める。

〈実現方策〉

- ・ 不燃領域率と同じく、木造建ぺい率が 25%を超える瓜生堂 2 丁目及び若江本町 2 丁目は、積極的に耐火建築物へ建替促進を図り、20%以下へと努める。
- ・ 特に、戸建て住宅等の新築・建替更新時には旧住宅金融公庫の都市居住再生融資を活用し、準耐火建築物への誘導を図り、木造建ぺい率を下げていく。

④消防活動困難区域解消の方針等

〈基本方針〉

- ・ 消防活動困難区域を解消できるように主要生活道路を配置する。

〈実現方策〉

- ・ 建替に合わせて主要生活道路を整備し、都市計画道路足代四条線及び東大阪中央線に係る主要生活道路については、暫定的に整備することにより防災機能を確保する。
- ・ ポケットパークの整備とあわせ、より円滑な消防活動をおこなうため、耐震性防火水槽等の整備を行う。

（３）公共施設及び生活環境施設の整備に関する基本方針及び実現方策

①道路整備の方針等

〈基本方針〉

- ・主要生活道路は、消防活動困難区域の解消を前提に配置する。整備については、建替の動きにあわせて順次整備していくことを基本とし、中心後退で2mを超える部分を市が道路用地として取得するなど、協調して実現化を図る。
- ・都市計画道路東大阪中央線及び足代四条線については、地元の合意形成を図りながら、主要生活道路の整備を図る。

〈実現方策〉

- ・主要生活道路は整備の実現性と効率性を重視し、できるだけ現道を活かすことを原則に緊急車両の進入や円滑な地区内交通にも配慮し、幅員 6.7m以上で配置する。また、面的建替促進ゾーンにおいては共同・協調建替の促進にあわせて主要生活道路を整備する。
- ・面的建替促進ゾーン以外では建替発生時に拡幅部分の用地取得が出来るよう、建築主に働きかけるとともに、現況幅員 4m未満の道路沿道においては積極的に老朽建築物買収除却を行う。

②ポケットパークの整備の方針等

〈基本方針〉

- ・公園・広場については、地区内の都市計画公園は整備済みであるが、小公園等が不足している地区については、身近なポケットパークを配置する。

〈実現方策〉

- ・面的建替促進ゾーンにおいてポケットパークを整備するために、賃貸住宅経営者等地家主の意向を把握し、土地売却意向のある地家主に対し、建替促進の事業と共に積極的に土地の買収をおこなうことにより整備を図る。
- ・また、面的建替促進ゾーン以外においても、必要に応じ整備に努める。

（４）老朽建築物の建替の促進に関する基本方針及び実現方策

〈基本方針〉

- ・木造賃貸住宅等が密集している地区では、地権者等の共同建替の組織化を働きかけ一体的な建替を誘導していく。また、木造賃貸住宅都が一同で存在し一定以上の敷地規模の場合には高度利用化を図り、中高層住宅によるまちづくりを進める。その他、住宅の建替については、住宅の質の向上、オープンスペースの確保、緑化等を推進する。

〈実現方策〉

- ・建替促進補助等の周知及び積極的展開を図るため地元勉強会・相談会等を関係機関と協力しながら進める。
- ・木造賃貸住宅等の所有者や地権者に対し、「大阪府共同建替計画作成事業補助金」や（財）大阪府都市整備推進センター「密集市街地サポート助成制度」を活用し、木造賃貸住宅等の建替事業を促進する。
- ・「面的建替促進ゾーン」「共同建替促進ブロック」を中心に、良質な環境をもつ共同住宅への建替を働きかけていく。また、これ以外でも、防災上有効と認められる場合などには、建替促進事業を推進する。
- ・住宅建設の助成制度として「大阪府民間賃貸住宅建設資金利子補給制度」や住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の「都市居住再生融資」の斡旋につとめる。
- ・「高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業」等の周知を図り、良質な賃貸住宅の供給を促進する。

（５）従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

〈基本方針〉

- ・事業化に伴い生じる住宅に困窮する借家人や地権者について、公営住宅等への斡旋やコミュニティ住宅の供給、家賃補助等を行う。

〈実現方策〉

- ・「面的建替促進ゾーン」等で事業化に伴い生じる住宅に困窮する従前居住者に対し、公的住宅等への斡旋等について関係機関とお調整を図る。その中で、必要に応じて建替後の住宅をコミュニティ住宅として借り上げ（20戸想定）、また、住宅に困窮する従前居住者が多数認められる場合においては、コミュニティ住宅の建設をおこなう（20戸想定）。
- ・木造賃貸住宅等居住者の高齢者比率が高いこと等を勘案し、家賃対策補助として、従前居住者のうちコミュニティ住宅に入居する者及び民間賃貸住宅に入居する者に対し、従前従後の家賃激変緩和措置に努める。

9. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成 23 年度から平成 32 年度まで 10 年間

(2) その他特に記すべき事項

〈防災再開発促進地区〉

平成 18 年 1 月 10 日「防災街区としての整備を図るため、特に一体的かつ総合的に市街地の開発を促進すべき相当規模の地区（防災再開発促進地区）」へ指定された。

項 目	内 容
地区の再開発、整備等の主たる目標	防災上課題のある老朽木造建築物等の建て替えを促進するとともに、公共施設等を整備することにより、住環境を向上させ防災街区としての整備を図る。
防災街区に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	都市計画道路、主要生活道路の整備及び面的整備事業、建替誘導により、防災街区の整備、住環境の改善及び都市型住宅の供給を図る。
建築物更新の方針	老朽化した木造賃貸住宅等の個別建替・共同・協調建替等の誘導や規制誘導等により建物の不燃化を図る。
都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路東大阪中央線を防災上重要な道路として整備が図れるよう努めるとともに、主要生活道路や公園等の整備を図る。
再開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、再開発の促進のための条例整備等の措置	住宅市街地総合整備事業により、住環境の改善を図る。

10. 整備の基本構想

(1) 整備構想図

〈建替促進ゾーン〉

A 面的建替促進ゾーン

[木造賃貸住宅が概ね 1,000 m²以上連担している箇所を核とする]

- イ. 中央線沿道：街区単位程度に形状を整理
従って、形状整理上、共同ゾーン等を含む場合もある
- ロ. イ以外：ほぼそのままの形状で一団

B 共同建替促進ブロック（面的建替促進ゾーンを除く）

- イ. 2棟以上が連担した箇所
：すべてを含む（図上で約 500 m²）※公道を挟むものは除く
- ロ. 庭先木造賃貸住宅の扱い
Aーイ：該当の場合は Aーイに含む
上記以外：表現から省く
 - ・ただし、共同建替ゾーンと庭先木賃等が連担していて約 1,000 m²以上となる箇所については面的建て替え促進ゾーンとして表現
 - ・庭先木賃を含んで数棟が連担している場合は上記イに含むとして記載

〈主要生活道路〉

- イ. 道路ネットワークの構築：地区内の骨格道路の整備
 - ・地区中央を南北方向に通る東大阪中央線の整備
 - ・地区中央を東西方向に通る足代四条線の整備
- ロ. 消防活動困難区域の解消：消防車等の緊急車両が有効に通行できる道路の整備
- ハ. 一時避難地周辺の基盤整備：「玉美小学校」周辺の基盤整備

〈公園〉

A 既設公園についてはそのまま表示

B 公園誘致圏上、必要（望ましい）な箇所については面的建替促進ゾーン内に○印で表現する

- ・現時点で地区内の計画公園棟は開設済（公園面積 3,500 m²）

〈その他〉

生活環境施設：「一時避難地（小学校）」等

（２）整備構想図の作成にあたって

〈整備の基本方針〉

- ・老朽住宅が特に密集している若江・岩田・瓜生堂地区においては、市総合計画等上位計画に基づき、良好な住環境の整備や防災上の課題を解消することを目指し、基本構想を策定する。
- ・都市計画道路東大阪中央線の沿道については、特に木造賃貸住宅等が多く存在するため、これらの木造賃貸住宅等の建て替えについては事業手法等を検討しながら住環境及び防災性の向上を図ることをめざす。

（３）主要生活道路の新たな位置づけについて

①事業進捗

- ・当地区は平成 13 年度から事業着手しており、事業から約 10 年経過している。
- ・現在までに、災害時の一時避難地である「玉美小学校」周辺を中心に、事業計画で位置づけた重点整備地区（Ａ・Ｂ・Ｃ地区）の優先的な整備を進めてきた。
- ・平成 18～21 年度にかけてＢ地区の整備により、「玉美小学校」西側が接する道路が拡幅整備された。
- ・Ｂ地区周辺では木造住宅が耐火建築物へ建替られ不燃化が進められている。

②主要生活道路の必要性

〈一時避難地周辺の基盤整備〉

- ・「玉美小学校」周辺の道路基盤整備は進められているが、一時避難地として有効に機能するためには地区外から有効にアクセスできる道路の整備が必要である。

〈消防活動困難区域の解消〉

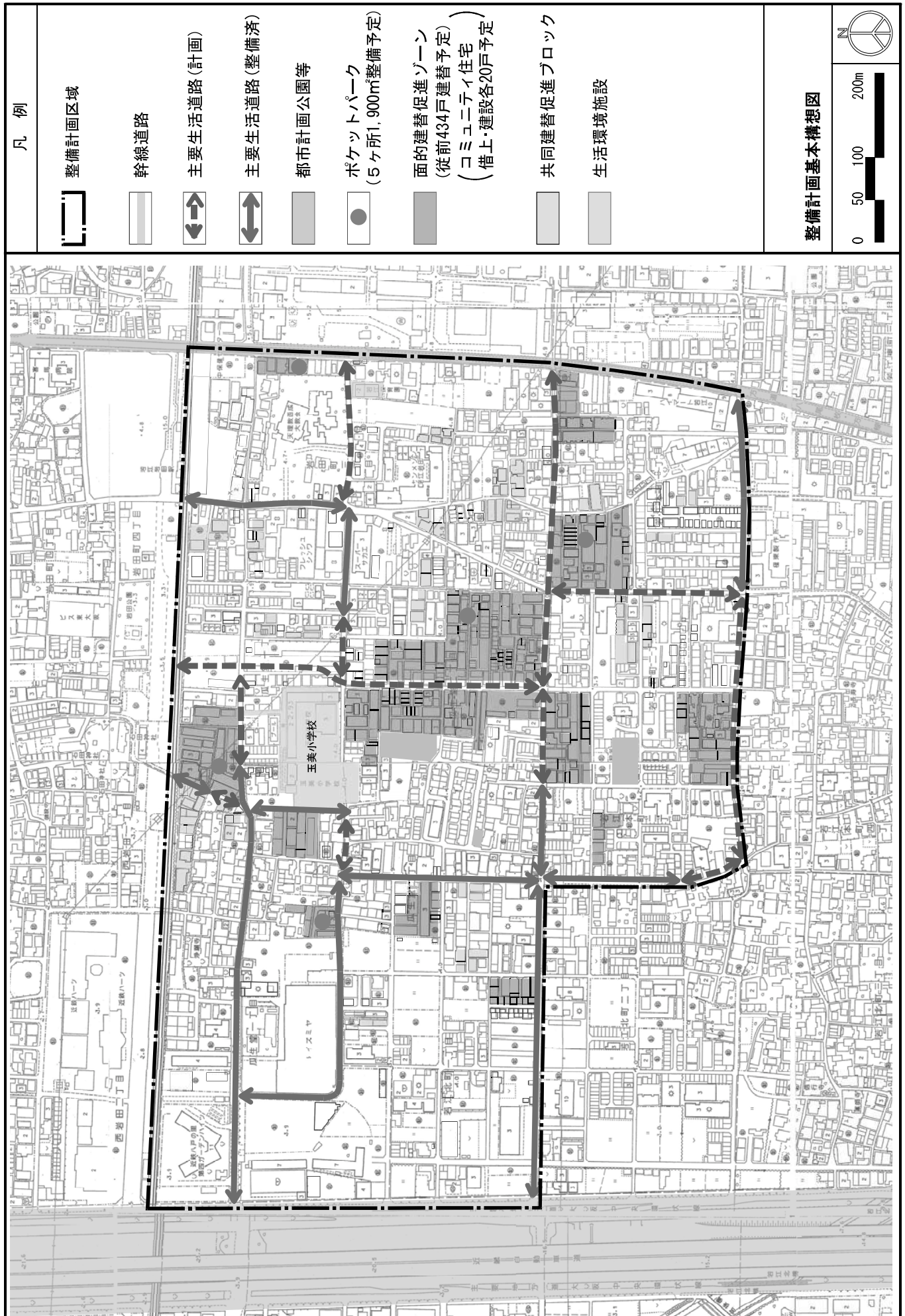
- ・地区内中央には南北方向に消防活動困難区域が広がっている。
- ・消防活動困難区域の解消のためには地区内中央を南北方向に通り、消防車等の緊急車両が有効に通行できる道路の整備が必要である。

〈道路ネットワークの構築〉

- ・地区内の道路ネットワークは主要生活道路を中心に計画されているが、地区内中央を南北に通る道路がなく、道路ネットワークの観点から骨格道路の整備が必要である。

③主要生活道路の位置づけ

- ・上記の観点から地区内中央を南北方向に通る道路の整備が早急に必要である。
- ・そのため、都市計画道路として位置づけられている東大阪中央線（計画幅員 25 m）の計画幅員の範囲内で主要生活道路を位置づけ早急に整備する。
- ・主要生活道路の計画幅員は 6.7mとし、早急な整備を進めるため、（東大阪中央線の計画幅員 25mの範囲内で）道路線形にも一定の自由度を与える。
- ・主要生活道路の整備により、地区内の防災性能の向上とともに南北方向の動線が確保され、道路ネットワークが構築される。



参考資料

■棟数および戸数増減

- ・平成12年度調査から平成21年度までの地区内の棟数・戸数増減を以下に示す。
- ・経年変化は、建築確認申請データ、地図及び現地調査等により確認を行った。

1. 戸建住宅（木造及び非木造）

町丁目	平成12年度		平成21年度	
	棟数	戸数	棟数	戸数
瓜生堂1丁目	177	177	184	184
瓜生堂2丁目	348	348	325	325
岩田町3丁目	235	235	222	222
若江本町1丁目	170	170	197	197
若江本町2丁目	229	229	248	248
若江北町1丁目	81	81	84	84
合計	1,240	1,240	1,260	1,260

増減数(H21－H12)

20棟

20戸

うち木造住宅

883棟・戸

うち非木造住宅

377棟・戸

2. 長屋建住宅

町丁目	平成12年度		平成21年度	
	棟数	戸数	棟数	戸数
瓜生堂1丁目	42	152	40	148
瓜生堂2丁目	77	271	70	246
岩田町3丁目	44	133	39	111
若江本町1丁目	24	95	22	89
若江本町2丁目	64	198	59	167
若江北町1丁目	8	38	7	35
合計	259	887	237	796

増減数(H21－H12)

-22棟

-91戸

●根拠：除却実績、確認申請(平成22年3月時点)※72・73ページ参照

町丁目	除却後に更地		確認申請		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
瓜生堂1丁目	2	4	0	0	2	4
瓜生堂2丁目	2	7	5	18	7	25
岩田町3丁目	4	16	1	6	5	22
若江本町1丁目	0	0	2	6	2	6
若江本町2丁目	2	15	3	16	5	31
若江北町1丁目	0	0	1	3	1	3
合計	10	42	12	49	22	91

※「除却後に更地」は現地調査及び航空写真により確認

3. 文化住宅・木造アパート

町丁目	平成12年度		平成21年度	
	棟数	戸数	棟数	戸数
瓜生堂1丁目	28	279	24	239
瓜生堂2丁目	61	575	56	525
岩田町3丁目	10	103	9	93
若江本町1丁目	15	184	14	174
若江本町2丁目	15	127	11	87
若江北町1丁目	4	28	4	28
合計	133	1,296	118	1,146

増減数(H21－H12)	-15棟	-150戸
--------------	------	-------

●根拠：除却実績、確認申請(平成22年3月時点)※72・73ページ参照

町丁目	除却後に更地		確認申請		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
瓜生堂1丁目	1	10	3	30	4	40
瓜生堂2丁目	1	10	4	40	5	50
岩田町3丁目	0	0	1	10	1	10
若江本町1丁目	0	0	1	10	1	10
若江本町2丁目	3	30	1	10	4	40
若江北町1丁目	0	0	0	0	0	0
合計	5	50	10	100	15	150

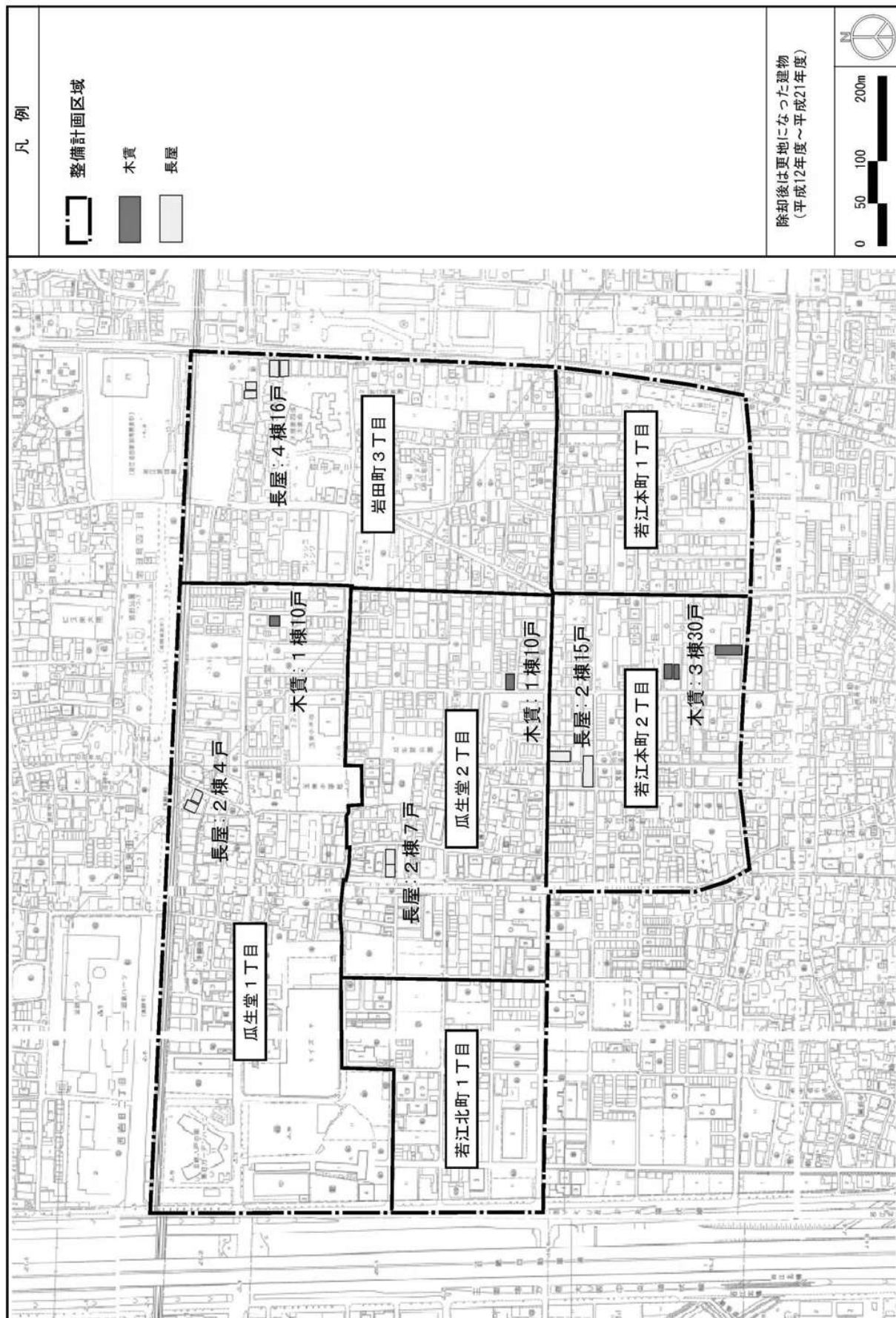
※「除却後に更地」は現地調査及び航空写真により確認

4. 集合住宅（非木造）

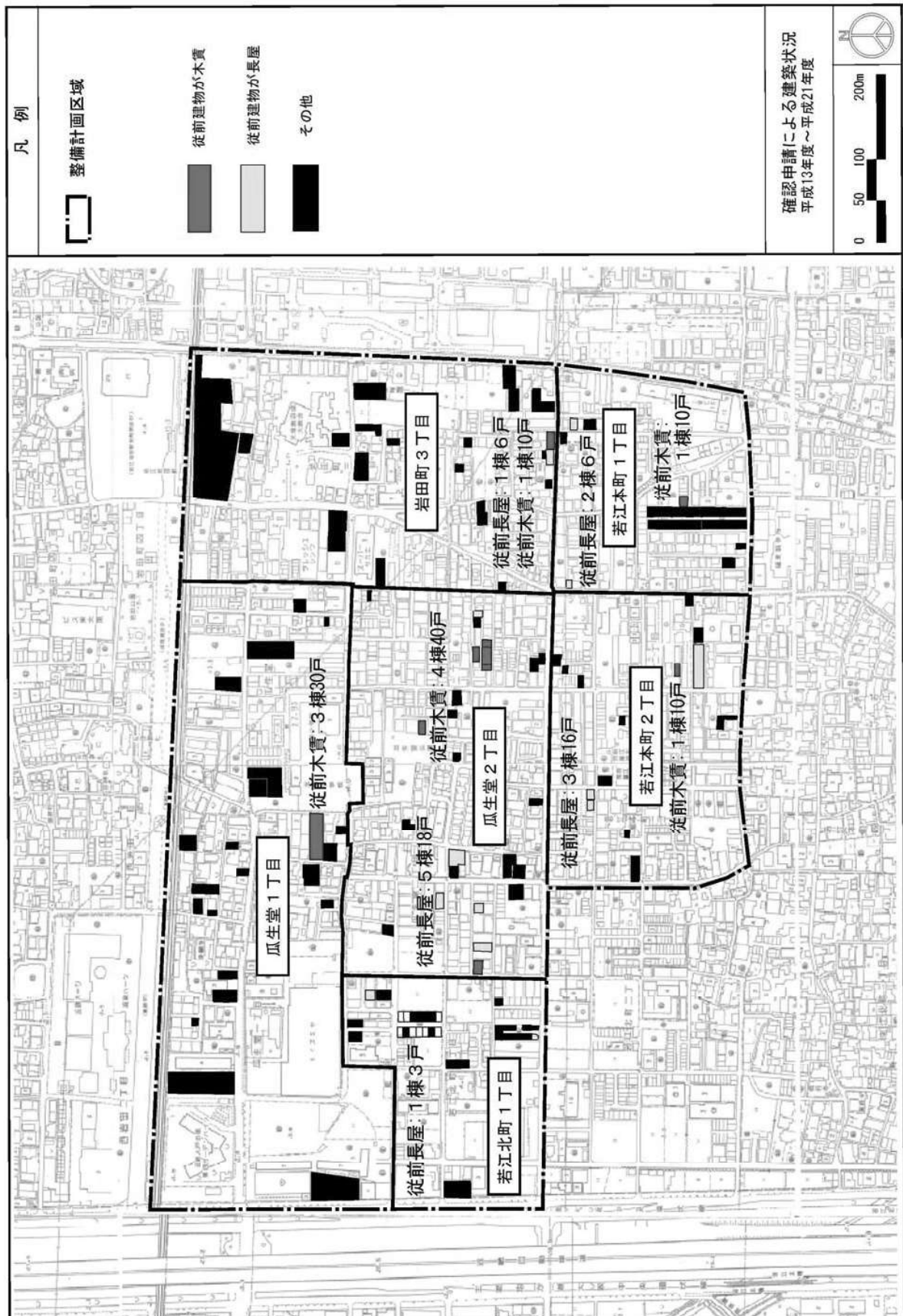
町丁目	平成12年度		平成21年度	
	棟数	戸数	棟数	戸数
瓜生堂1丁目	20	590	23	559
瓜生堂2丁目	21	290	22	280
岩田町3丁目	17	275	25	503
若江本町1丁目	10	283	13	267
若江本町2丁目	6	158	7	127
若江北町1丁目	4	70	4	60
合計	78	1,666	94	1,796

増減数(H21－H12)	16棟	130戸
--------------	-----	------

●「除却後に更地」となった建物（平成22年3月時点）



●建築確認申請による建築状況（平成22年3月時点）



※1棟10戸で換算