

若江・岩田・瓜生堂地区

防災街区整備地区計画の 変更に関する住民説明意見交換会

日時:① 令和8年7月10日(金)18:30~20:30
② 令和8年7月12日(日)10:00~12:00

場所:若江岩田駅前市民プラザ(くすのきプラザ)
5階多目的ホール



東大阪市
建築部 市街地整備課
都市計画室

東大阪市では、密集市街地において災害につよいまちづくりを進めるために、若江・岩田・瓜生堂地区にて「密集住宅市街地整備促進事業」として、3つの取組を進めてきました。またそのための制度として、令和5年4月に防災街区整備地区計画の告示、建築条例の施行を行いました。

若江・岩田・瓜生堂地区における取組(密集住宅市街地整備促進事業)

①道路拡幅整備事業

幅員6m以上の防災道路を整備するため、土地を買収し、道路として拡幅整備を行い、道路幅員を確保する

②建替促進助成(令和7年度で終了)

③木造賃貸住宅除却補助(令和7年度で終了)

木造賃貸住宅の建替え・除却時に要する費用の一部を助成することにより、老朽化した木造賃貸住宅の更新を促し、火災や建物倒壊のリスクを軽減する

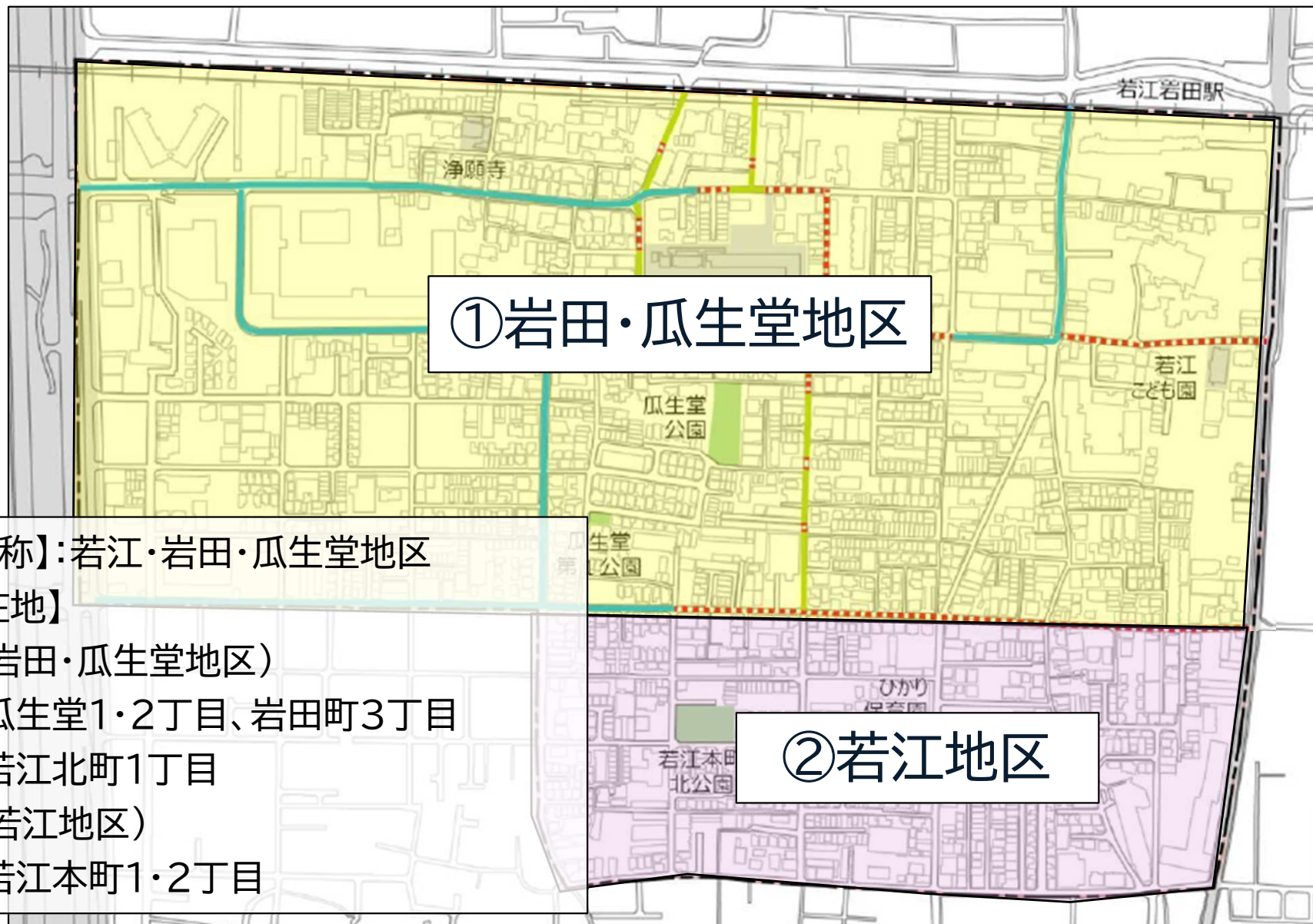


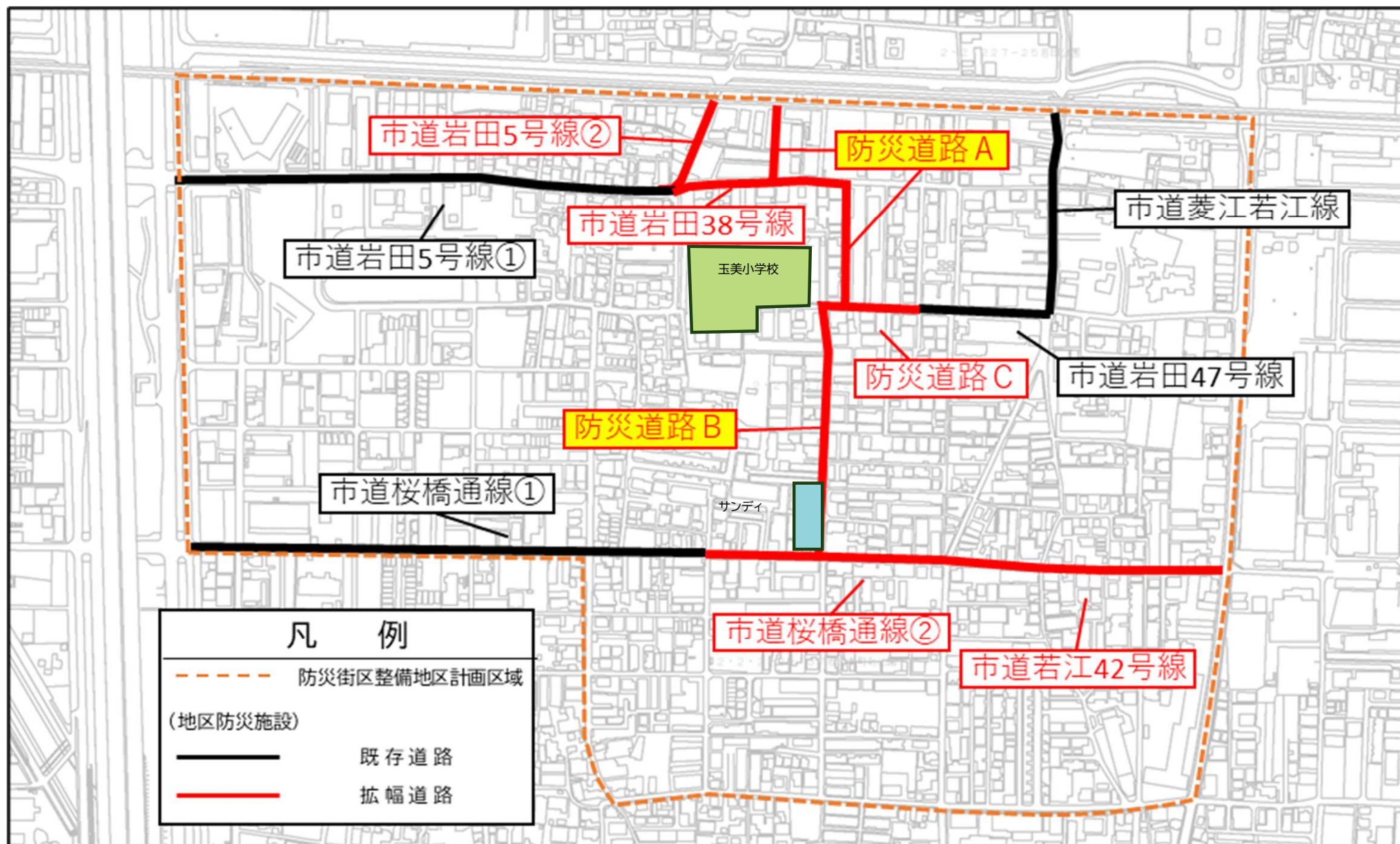
若江・岩田・瓜生堂地区における制度(ルール)

○「防災街区整備地区計画」の告示、「建築条例」の施行(令和5年4月1日より)

安全・安心なまちづくりをより早期に、かつ確実に実現するため、令和5年4月1日より、拡幅整備を行う道路(地区防災施設)の指定、建築物の構造などを定める地区計画の告示、建築条例を施行

◆事業区域





若江・岩田・瓜生堂地区では、高度経済成長期の急激な人口増加に伴い、住宅が多く建築され、十分な公共施設(道路や公園など)が未整備のまま、無秩序に市街化が進みました。

狭あい道路や老朽化した木造建築物が集積し、
その結果、、、災害時の延焼危険性や避難困難性を有しています。

●密集市街地で想定されるリスク

- ① 狭あい道路が多く、非常時の避難・消防活動に支障を生じる恐れがある
- ② 老朽化した建築物が多く、地震時等に倒壊しやすい
- ③ 木造住宅が密集しているため、火災時に延焼が拡大しやすい



出典:大分市佐賀関大規模火災 令和7年11月18日発生
(総務省消防庁 令和7年12月25日)

H24

R3

R5

R7

R9～(予定)

地震時等に著しく危険な密集市街地
(危険密集)



新たな安全性評価指標の採用
(想定平均焼失率)



防災街区整備地区計画の告示
建築条例の施行



地震時等に著しく危険な密集市街地の解消

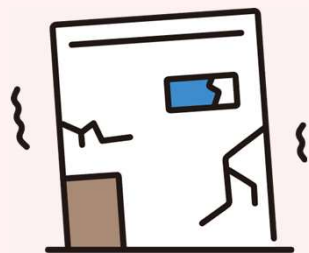
事業計画改定
(建替促進・除却補助事業の終了など)



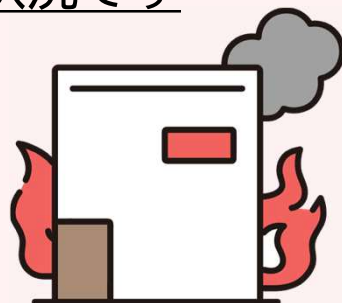
防災街区整備地区計画の変更
建築条例の変更
(壁面の位置の制限・
壁面後退区域における工作物の設置の制限)

① 地区の現状

- ・未だ狭あいな道路が残っており、災害時に緊急車両の通行や避難行動に支障をきたす恐れがあります

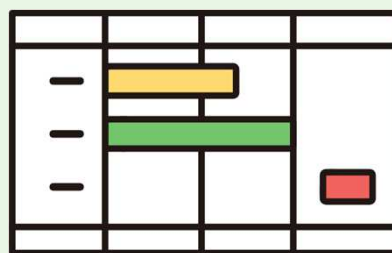


- ・一部老朽化した木造建築物が密集しており、火災発生時に延焼拡大の危険性が高い状況です



② これまでの取組と課題

- ・拡幅路線全体の進捗率は41.5%（令和7年度末時点）となっています
- ・道路拡幅済区間と未拡幅の区間が混在し、道路の連続性が不十分な箇所があります

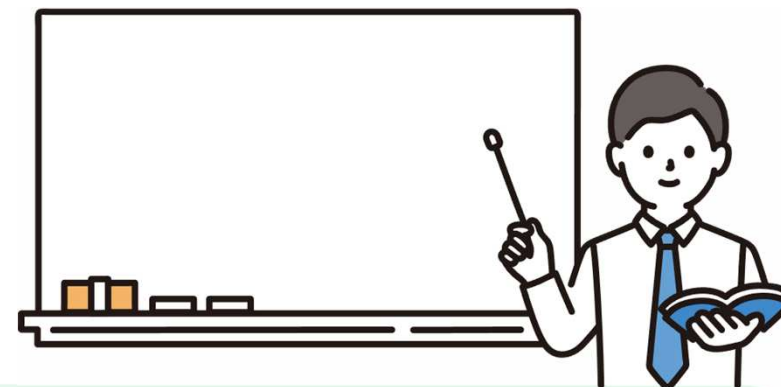


③ 今回の変更の必要性

- ・今後の建替えにあわせて確実に道路幅員を確保し、連続した防災性の高い道路（地区防災施設）を形成していく必要があります
- ・将来にわたり安全・安心に暮らし続けられるまちづくりを進めるための持続的な仕組みが必要です



- ☑ 密集市街地において、特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ることを目的として、区域内の各街区を防災街区として、一体的かつ総合的に整備するため定めるもの
- ☑ 都市計画法第12条の4第1項第2号に基づいて、都市計画に定めることができる



参考:密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律

第32条第4項 防災街区整備地区整備計画においては、次に掲げる事項を定めることができる。

- 一 地区施設の配置及び規模
- 二 建築物の構造に関する防火上必要な制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの
- 三 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項
- 四 前三号に掲げるもののほか、土地の利用に関する事項で政令で定めるもの

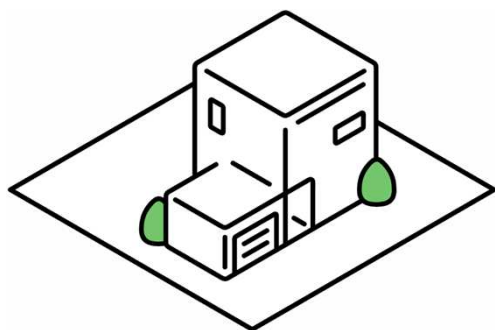
防災街区整備地区計画では、法律に基づき必要な制限を定めています。
今回の変更では、将来の道路幅員を確実に確保していくためのルールを追加します。

防災街区整備地区計画で定めることができる項目 (法第32条第4項)	現在の地区計画 (既に定めている項目)	今回の変更 (新たに定める項目)
建築物の構造に関する 防火上必要な制限	○(耐火・準耐火など)	変更なし
地区施設の配置及び規模 (地区防災施設の指定)	○(位置・幅員など)	一部変更 (幅員の見直し)
壁面の位置の制限	—	新たに追加
壁面後退区域における 工作物の設置の制限	—	新たに追加

※本地区計画において、上記以外の項目(容積率、建ぺい率、用途の制限など)の定めはありません。

火災に強い建物への更新を促進し、地区内における延焼被害の拡大を防ぐため、建築物の構造に制限を設けています

(策定前(～R5.3.31))

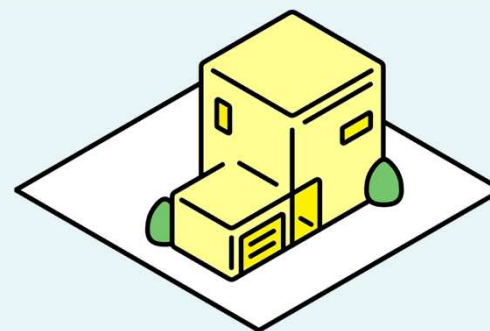


(1～2階の建物)
屋根や窓などの
開口部を不燃化

(3階以上の建物)
準耐火建築物以上

	500㎡以下	500㎡超え 1500㎡以下	1500㎡超え
4階以上の建物	耐火建築物		
3階の建物	- 耐火建築物 - 準耐火建築物 - 一定の技術基準に適合	- 耐火建築物 - 準耐火建築物	
1～2階の建物	木造建築は外壁や軒裏、開口部などに一定の防火措置が必要		

(策定後(R5.4.1～))



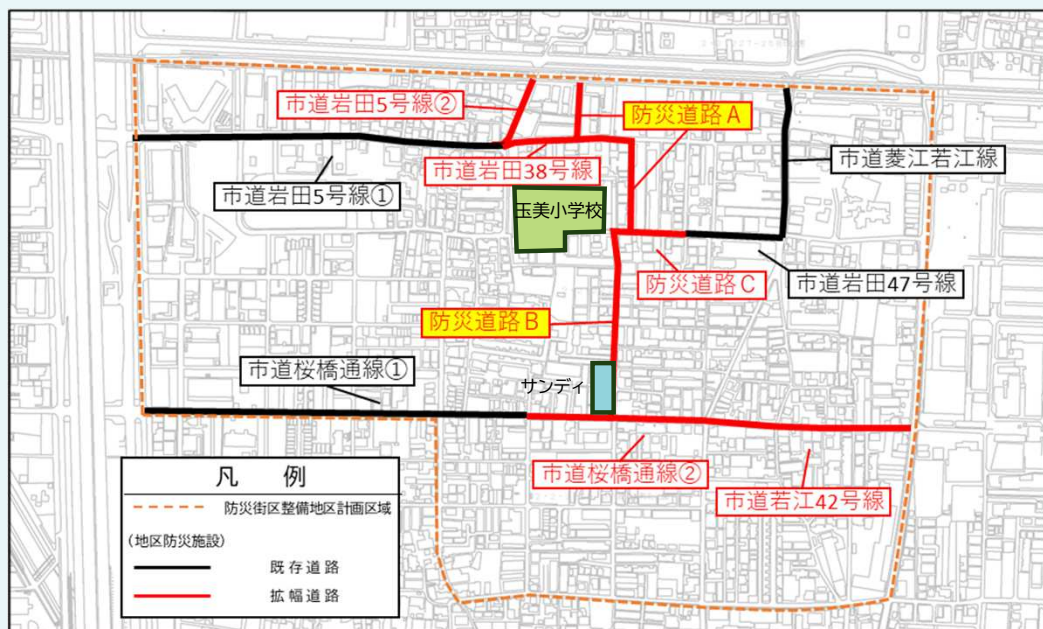
(すべての建物)
・準耐火建築物以上

窓等の開口部だけでなく、壁や柱、床、はり、屋根、階段などの建築物の主要な構造部について、法令で定める一定の防火性能を有する必要がある

	500㎡以下	500㎡超え 1500㎡以下	1500㎡超え
4階以上の建物	耐火建築物		
3階の建物	- 耐火建築物 - 準耐火建築物		
1～2階の建物			

幹線道路等への連続性をなどを考慮し、非常時の延焼拡大防止、避難経路の確保に資する道路を地区防災施設として指定しています。
過去の拡幅整備事業の実態を踏まえて**拡幅道路の一部幅員を変更します。**

地区防災施設…火事や地震が発生した際に**特定防災機能(災害時の延焼を防ぐ、住民を避難させる等の機能)**を確保するために整備を必要とする**主要な道路等の公共施設をいう**



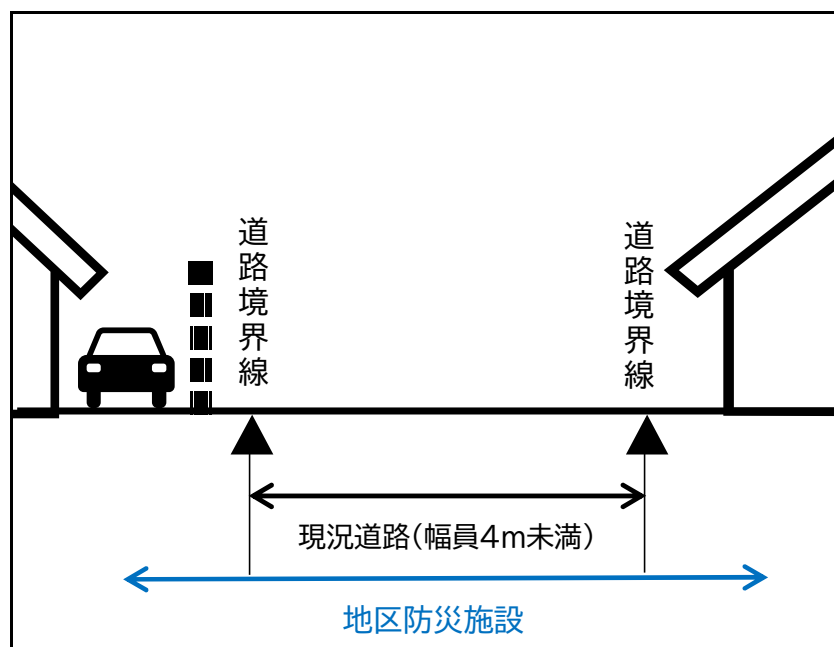
種類	名称	幅員	延長	備考
道路	市道菱江若江線 (C11)	8.0 ~ 12.0 m	約 175.0 m	既設
道路	市道桜橋通線 (C23) ①	6.0 ~ 6.7 m	約 450.0 m	既設
道路	市道桜橋通線 (C23) ②	6.7 m	約 210.0 m	拡幅
道路	市道岩田 5 号線 (C2705) ①	6.0 ~ 22.0 m	約 435.0 m	既設
道路	市道岩田 5 号線 (C2705) ②	6.7 m	約 80.0 m	拡幅
道路	市道岩田 38 号線 (C2738)	6.7 m	約 150.0 m	拡幅
道路	市道岩田 47 号線 (C2747)	6.0 ~ 12.0 m	約 80.0 m	既設
道路	市道若江 42 号線 (C3042)	6.7 m	約 240.0 m	拡幅
道路	防災道路 A	6.0 ~ 6.7 m	約 170.0 m	拡幅
道路	防災道路 B	6.56 ~ 6.7 m	約 220.0 m	拡幅
道路	防災道路 C	6.7 m	約 120.0 m	拡幅

(拡幅道路) 幅員6m未満であり、道路拡幅整備事業を実施している道路

(既存道路) 既に一定の幅員があり、幹線道路等につながる道路

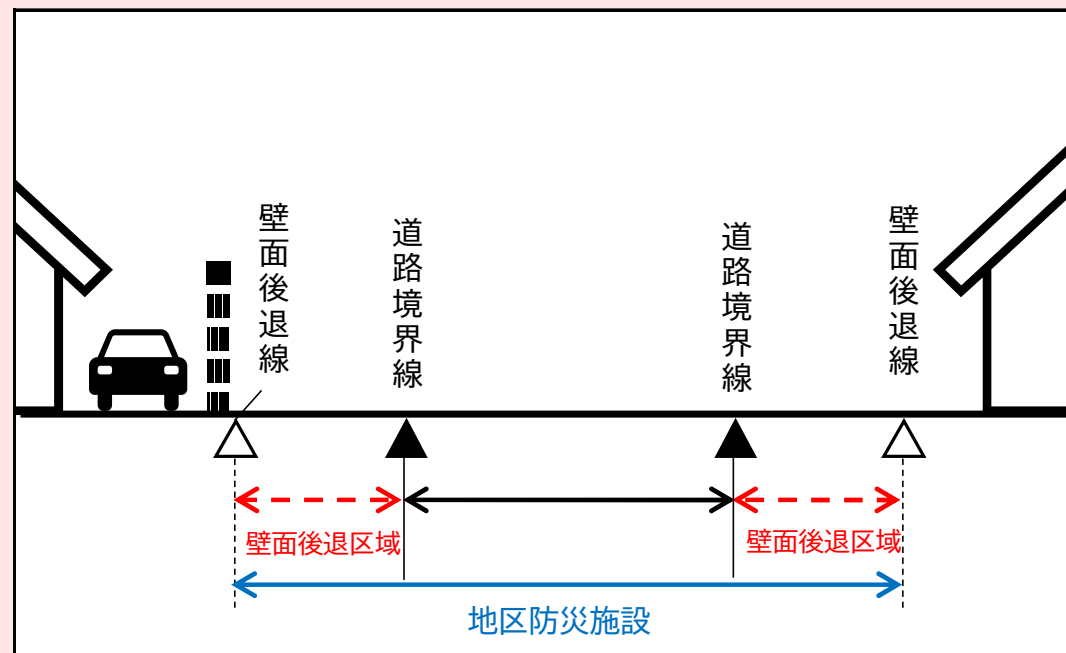
地区防災施設に面した土地において建替えを行う際、建物の外壁や柱・門・塀などを、道路境界から一定の距離を後退して建てていただく必要があります

(変更前)



建物や塀などが
道路ギリギリに建っています

(変更後)



壁面後退区域には建物の外壁や柱・門・塀
などを建てることはできません

建替え時に延焼防止、避難経路に資する道路幅員を確保します

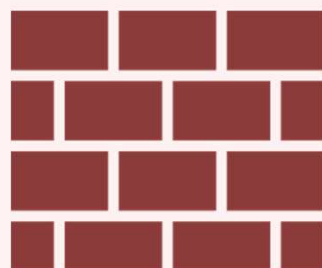
壁面の位置の制限により後退した区域(壁面後退区域)には建築物や塀、駐車場等の工作物を設置することができません

壁面後退区域に設置できないもの(例)

建築物



塀・壁



車庫
カーポート



物置など

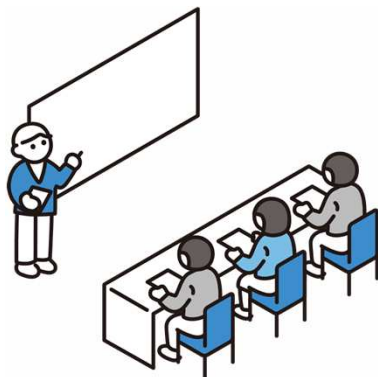


確保した道路空間を防災施設として使用するためのルールです

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
面 積		約 49ha
区域の整備に関する方針	防災街区整備地区計画の目標	当地区は、近鉄奈良線若江岩田駅から徒歩圏内の位置にあり、かつ、主要幹線道路である大阪中央環状線にも接していることから交通の利便性が高い地区となっている。こうした利便性の高さもあり、早くから住宅地が形成されてきた。現在は建築物の老朽化が進むとともに、狭隘な道路が多く、木造建築物等が密集していることから、「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。 こうした状況をふまえ、安全な避難路となる公共施設の整備を進めるとともに、火災に強い建築物等へ更新し、安心して暮らせる安全なまちをめざす。
	土地利用に関する基本方針	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。
	地区防災施設の整備の方針	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。 特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。

	種 類	名 称	延 長	幅 員	備 考
	地区防災施設の区域	道 路	市道菱江若江線（C11）	約 175.0 m	8.0～12.0m
		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	6.0～6.7m	拡幅
		防災道路 B	約 220.0 m	6.56～6.7m	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	建築物の構造に関する防火上必要な制限	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 5 0 ㎡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が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 2 m 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 2 m 以下の門又は塀		
		壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれにかわる柱又は建築物に附属する門若しくはは塀で高さ 2 m を超えるものは、計画図に示す壁面の位置の制限に反して建築してはならない。ただし、歩行者の利便の用に供する施設、公益上必要な施設又は地盤面下の部分は除く。		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域に、又はその土地に突き出して、建築物を建築し、又は擁壁、駐車場その他の工作物を設置してはならない。		

説明会の開催



変更内容について
ご説明し、ご意見
等を伺います

市街地整備課 意見交換会
7月10日、7月12日
開催(今回)

原案の公告・縦覧 意見の募集



みなさまの意見を
募集します

公告・縦覧期間
第1回 8月中旬頃
⇒意見募集 9月頃
第2回 11月頃
⇒意見募集 11月頃

都市計画審議会 での諮問・答申



審議会へ諮問を行い、
審議結果を踏まえて
答申を受けます

都市計画審議会
令和9年1月開催予定

地区計画の告示 建築条例の施行



ルールとして運用
を開始します

告示・施行予定日
令和9年4月1日

※スケジュールは変更となる場合があります

- ☑ 令和9年4月1日以降に、拡幅予定道路に面した土地で建替え等を行う際は、道路部分の後退をお願いします
- ☑ 後退部分には工作物等を設置することができません
- ☑ 後退いただいた土地は、市で購入(買収)し、道路整備・維持管理を行います
- ☑ 拡幅道路沿いにお住まいの方であっても、今すぐ建物の移転や改修をする必要はありません
- ☑ 既に道路拡幅にご協力いただいている方は追加で後退していただく必要はありません

みなさまのご協力により、災害に強く、
安全・安心に住み続けられるまちをめざします



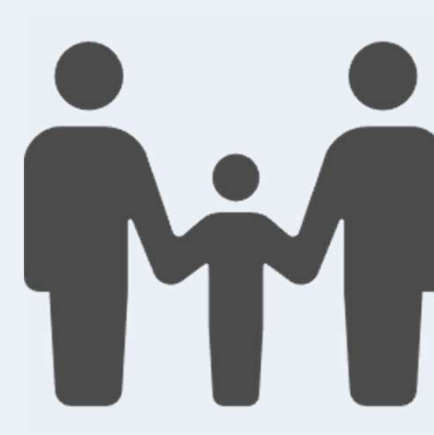
安全に避難できる
広い道路



火災の延焼を防
ぐ建物の不燃化



住みやすく
快適な住環境



将来の世代に
安心をつなぐまち

本市のまちづくりへのご理解、ご協力をよろしくお願いいたします

ご清聴ありがとうございました

本件に関するお問い合わせ先

建築部 市街地整備課

TEL:06-4309-3215

Mail:shigaichiseibi@city.higashiosaka.lg.jp

都市計画室

TEL:06-4309-3211

Mail:toshikeikaku@city.higashiosaka.lg.jp