

令和 8 年度

密集市街地整備アクションプログラム

庄内・豊南町地区

豊中市

1. 地区の基礎情報

地区名	庄内地区				地区面積	189ha	所在地	庄本町 1,2,3 丁目、大島町 1,2 丁目、島江町 2 丁目、大黒町 1,2,3 丁目、千成町 1,3 丁目、庄内栄町 1,3,4 丁目、庄内幸町 2,3,4,5 丁目、庄内西町 2,3,4,5 丁目、庄内東町 3,4,5,6 丁目、日出町 1 丁目			
まちの将来像	誰もが安全に安心して暮らせるまちづくり、にぎわいとゆとりのあるまちづくりをめざす							評価範囲	面積	評価指標 想定平均焼失率 (R7 年度末時点)	解消目標年度
成り立ちと現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和 30 年代以降の高度経済成長期に、道路・公園等の都市基盤施設が未整備なまま駅周辺を核に、多くの文化住宅・木造アパート等が建設された地区である。</li> <li>庄内地区においては、昭和 48 年から地域住民によるまちづくり組織が立ち上げられ、住民参加のもとで整備計画を策定し、計画に基づく主要生活道路や都市計画道路の整備など、住環境の改善に取り組んでいる。</li> </ul>	問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>本地区では、老朽木造住宅が広範囲に位置してかつ多く残存しているため、延焼や倒壊の危険性が高い。</li> <li>権利関係が輻輳化していることや、法に基づく接道条件を満たしていない等により建替えが進まない地域もある。</li> <li>高齢化が進んでいることから、将来の地域防災の担い手が不在となる恐れがある。</li> </ul>				②大島町	16ha	41.8%	R11 年度末	
			③島江町	8ha	27.2%	R12 年度末					
			⑦庄内幸町	15ha	26.6%	R11 年度末					
			⑧庄内西町	13ha	38.3%	R9 年度末					
			解消済	75ha	—	R2 年度未解消済					
			①庄本町	16ha	—	R4 年度未解消済					
			④庄内栄町①	8ha	—	R4 年度未解消済					
			⑤庄内栄町②	9ha	—	R3 年度未解消済					
			⑥庄内栄町③	7ha	—	R3 年度未解消済					
			⑨庄内東町	22ha	—	R6 年度未解消済					
《解消に向けた取組みの方向性》 整備水準達成に向け、延焼経路となる老朽建築物の除却及び主要生活道路の整備を行う。											
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)							—			
	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)							H25 年度			
基礎データ		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
	人口(人)	26,291	25,949	25,879	25,708	25,522					
	市全域	408,964	407,692	407,081	406,047	406,064					
	人口増減率(%)	▲1.2	▲1.3	▲0.3	▲0.7	▲0.7					
	市全域	▲0.1	▲0.3	▲0.1	▲0.2	0.0					
	人口密度(人/ha)	139	137	137	136	135					
	市全域	112	111	111	111	111					
	高齢者数(人)	9,495	9,224	9,060	8,808	8,581					
	高齢化率(%)	36.1	35.5	35.0	34.3	33.6					
	市全域	25.7	25.7	25.8	25.8	25.8					
建物棟数(棟)	11,057	10,894	10,962	10,962	10,812						
建物更新率(%)	0.7	0.8	0.7	0.6	0.6						

※人口：各年 10 月 1 日時点の住民基本台帳人口より作成  
 ※建物棟数：各年の課税データより作成

地区名	豊南町地区			地区面積	57ha	所在地	豊南町東 3,4 丁目、豊南町西 1,2,3,4,5 丁目、豊南町南 1,2,3,4 丁目				
まちの将来像	誰もが安全に安心して暮らせるまちづくり、にぎわいとゆとりのあるまちづくりをめざす						評価範囲	面積	評価指標 想定平均焼失率 (R7 年度末時点)	解消目標年度	
成り立ちと現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和 30 年度代以降の高度経済成長期に、道路・公園などの都市基盤施設が未整備のまま木造アパートや文化住宅等が無秩序に建てられるなど急激に市街化が進み、密集市街地が形成された。</li> <li>現在、老朽木造住宅が多く残存しており、さらに道路幅員 4m未満の狭あい道路が多い地区となっている。</li> <li>豊南町地区においては、平成 7 年から地域住民によるまちづくり組織が立ち上げられ、住民参加のもとで整備計画を策定し、計画に基づく主要生活道路の整備など、住環境の改善に取り組んでいる。</li> </ul>	問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>本地区では、老朽木造住宅が広範囲に位置してかつ多く残存しているため、延焼や倒壊の危険性が高い。</li> <li>権利関係が輻輳化していることや、法に基づく接道条件を満たしていない等により建替えが進まない地域もある。</li> <li>高齢化が進んでいることから、将来の地域防災の担い手が不在となる恐れがある。</li> </ul>	①豊南町①	20ha	30.1%	R9 年度末				
				解消済	34ha	—	R2 年度未解消済				
				②豊南町②	3ha	—	R5 年度未解消済				
				《解消に向けた取組みの方向性》 整備水準達成に向け、延焼経路となる老朽建築物の除却及び主要生活道路の整備を行う。							
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)						—				
	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)						H25 年度				
基礎データ		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
	人口 (人)	7,975	7,937	7,966	7,981	7,861					
	市全域	408,964	407,692	407,081	406,047	406,064					
	人口増減率 (%)	▲1.5	▲0.5	0.4	0.0	▲1.5					
	市全域	▲0.1	▲0.3	▲0.1	▲0.2	0.0					
	人口密度 (人/ha)	140	139	140	140	138					
	市全域	112	111	111	111	111					
	高齢者数 (人)	2,463	2,404	2,360	2,323	2,281					
	高齢化率 (%)	30.9	30.3	29.6	29.2	29.0					
	市全域	25.7	25.7	25.8	25.8	25.8					
建物棟数 (棟)	3,068	3,057	3,076	3,122	3,070						
建物更新率 (%)	0.8	0.6	1.9	0.8	0.7						

※人口：各年 10 月 1 日時点の住民基本台帳人口より作成

※建物棟数：各年の課税データより作成

2. 地区内での取組み

●継続、◎新規（拡充含む）、○検討中、※重複

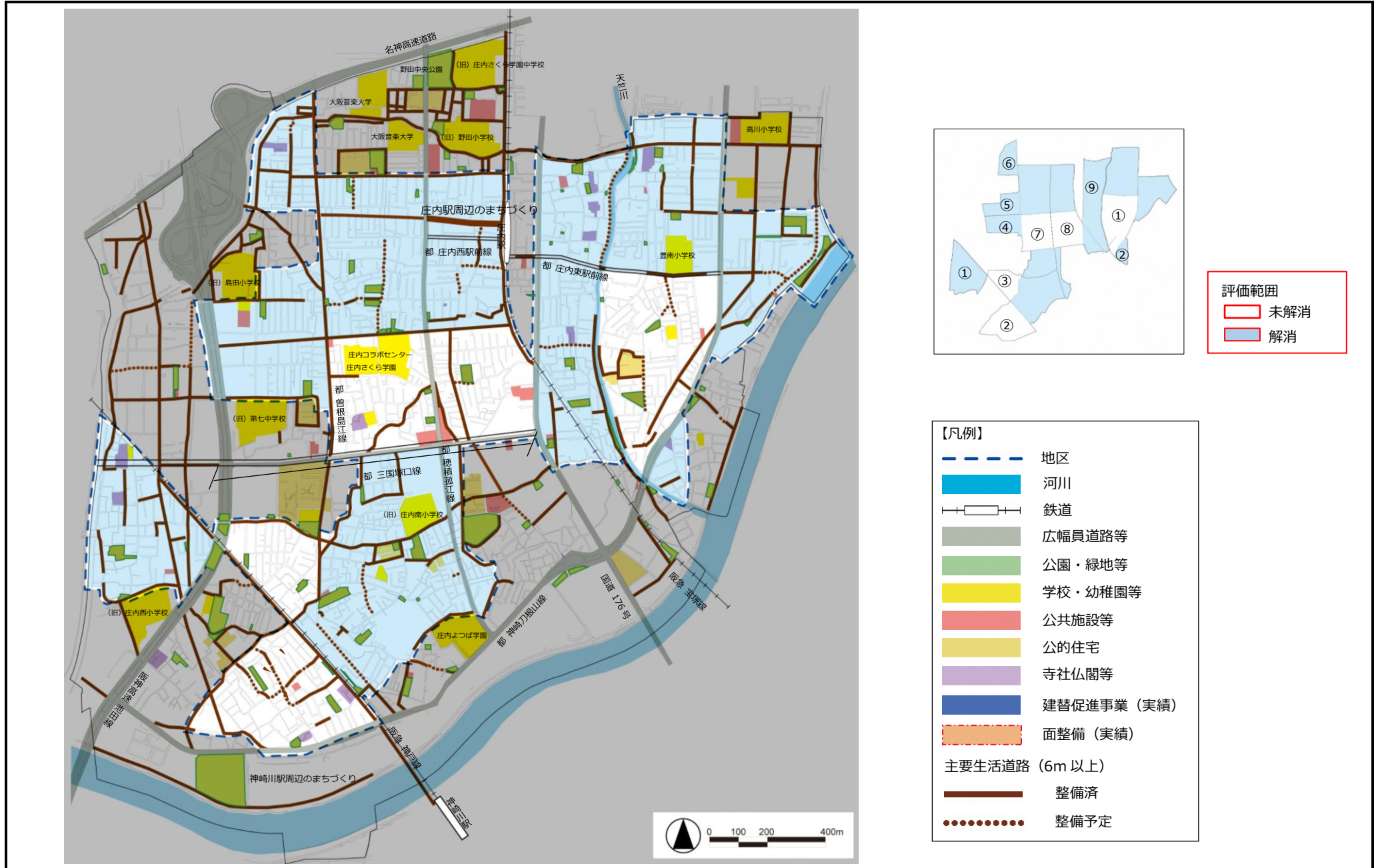
取組みの柱		取組内容	
1.まちの防災性の向上	①建物の不燃化	老朽建築物の除却及び建替えの促進等	◎火災の延焼を効果的に抑制できる箇所に所在する老朽建築物に対し、個別対策で除却等を実施 ●建替促進事業の実施
		防火規制の継続	●防災街区整備地区計画施行済（H25年度）
	②燃え広がらないまちの形成	延焼遮断帯の整備推進	●都市計画道路 三国塚口線の整備、穂積菰江線の整備(R3 整備済)
		延焼危険性を低減する地区内道路等の重点整備	●主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※
③避難しやすいまちの形成	延焼経路となる老朽建築物の重点除却	●空家を対象とした重点的な除却の実施	
		避難路等の確保	●主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※
2.地域防災力のさらなる向上	まちの危険性の一層の「見える化」		●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用
	地域特性に応じた防災活動のさらなる充実 ①家庭単位で設備等を備える取組 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		●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 ●家庭・地域での防災啓発や感震ブレイカーの設置促進のため、自治会役員等への普及活動を実施（都整センター及び池田土木事務所と連携）
	多様な主体と連携した防災啓発の推進		●消防や大学等と連携した防災啓発の実施（都整センターと連携） ●ARなどを活用した子ども向けの防災啓発の検討及び実施（学校での防災授業、ARやドローン等を活用したイベントの開催等）
3.民間活力を誘発するまちづくり	まちの将来像の検討・提示		●まちの顔となるような駅周辺（神崎川駅や庄内駅）のまちづくり ●豊中市南部地域活性化構想に基づき、公共施設・教育環境の再編により、「子どもたちの元気があふれる」、「安全と安心」、「にぎわいとゆとり」のまちづくりの実現
	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		●都市計画道路、主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※
	民間主体による建替えが進む環境の整備		●道路整備等の事業着手に先行した地籍調査等の面的な境界確定の実施 ●空家空地の利活用促進

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		取組内容	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度
1 まちの防災性の向上	①建物の不燃化	◎火災の延焼を効果的に抑制できる箇所にある老朽建築物に対し、個別対策で除却等を実施	箇所の特定・個別対策事業の実施				
		●建替促進事業の実施	補助事業の実施				
		●防災街区整備地区計画	施行済				
	②燃え広がらないまちの形成	●延焼遮断帯の整備推進	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●空家を対象とした積極的な除却の実施	対象建築物の選定、所有者への働きかけ				
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建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進					
2 地域防災力のさらなる向上	●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用	防災講座やワークショップの開催					
	●地域特性に応じた防災活動のさらなる充実 ①家庭単位で設備等を備える取組 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	感震ブレーカーの周知・啓発等の支援実施					
	●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（ARを活用した防災啓発・小学校での防災授業など）					
	●まちの顔となるような駅周辺のまちづくり	庄内駅周辺まちづくり構想の実現					
3 民間活力を誘発するまちづくり	●まちの顔となるような駅周辺のまちづくり	神崎川駅周辺まちづくりの検討・実施					
	●豊中市南部地域活性化構想に基づくまちづくりの実現	公共施設・教育環境の再編（施設一体型義務教育学校）					
	●都市計画道路、主要生活道路の用地取得における建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進					
	●事業着手に先行した地籍調査等の面的な境界確定の実施	候補地の選定及び実施体制の調整		実施			
	●空家空地の利活用促進	所有者や事業協力者への働きかけ					

4. 区域図



5. 評価範囲ごとの整備計画

庄内地区 ③島江町													
		③島江町											
基礎データ		整備方針図											
面積	8ha												
想定平均 焼失率	R7 年度末	27.2%											
解消目標年度	R12 年度末												
建物棟数	632 棟												
計画事業量 (R3 年度～R12 年度)													
老朽建築物除却(R3～R7)	64 棟												
個別対策※(R8～R12)	4 箇所												
道路	整備予定延長	— m											
	用地取得面積	— m <sup>2</sup>											
※除却補助を終了し、火災の延焼を効果的に抑制できる箇所に所在する老朽建築物に対して個別対策で除却等を実施													
実績 (R3 年度～R7 年度)													
老朽建築物除却	17 棟												
道路	整備延長	— m											
	用地取得面積	— m <sup>2</sup>											
スケジュール	路線名	未拡幅道路延長	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度	R12 年度	

庄内地区 ②大島町			整備方針図								
基礎データ											
面積	16ha										
想定平均 焼失率	R7 年度末	41.8%									
解消目標年度	R11 年度末										
建物棟数	915 棟										
計画事業量 (R3 年度～R11 年度)											
老朽建築物除却(R3～R7)	56 棟										
個別対策※(R8～R11)	10 箇所										
道路	整備予定延長	339.6m									
	用地取得面積	1,187 m <sup>2</sup>									
※除却補助を終了し、火災の延焼を効果的に抑制できる箇所にある老朽建築物に対して個別対策で除却等を実施											
実績 (R3 年度～R7 年度)											
老朽建築物除却	61 棟										
道路	整備延長	58 m									
	用地取得面積	133.13 m <sup>2</sup>									
スケジュール			R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度
整備	路線名	未拡幅道路延長	用地取得 / 道路整備		建替えに伴う用地取得 / 道路整備						
	主要生活道路	約 339.6m									
ジュール											

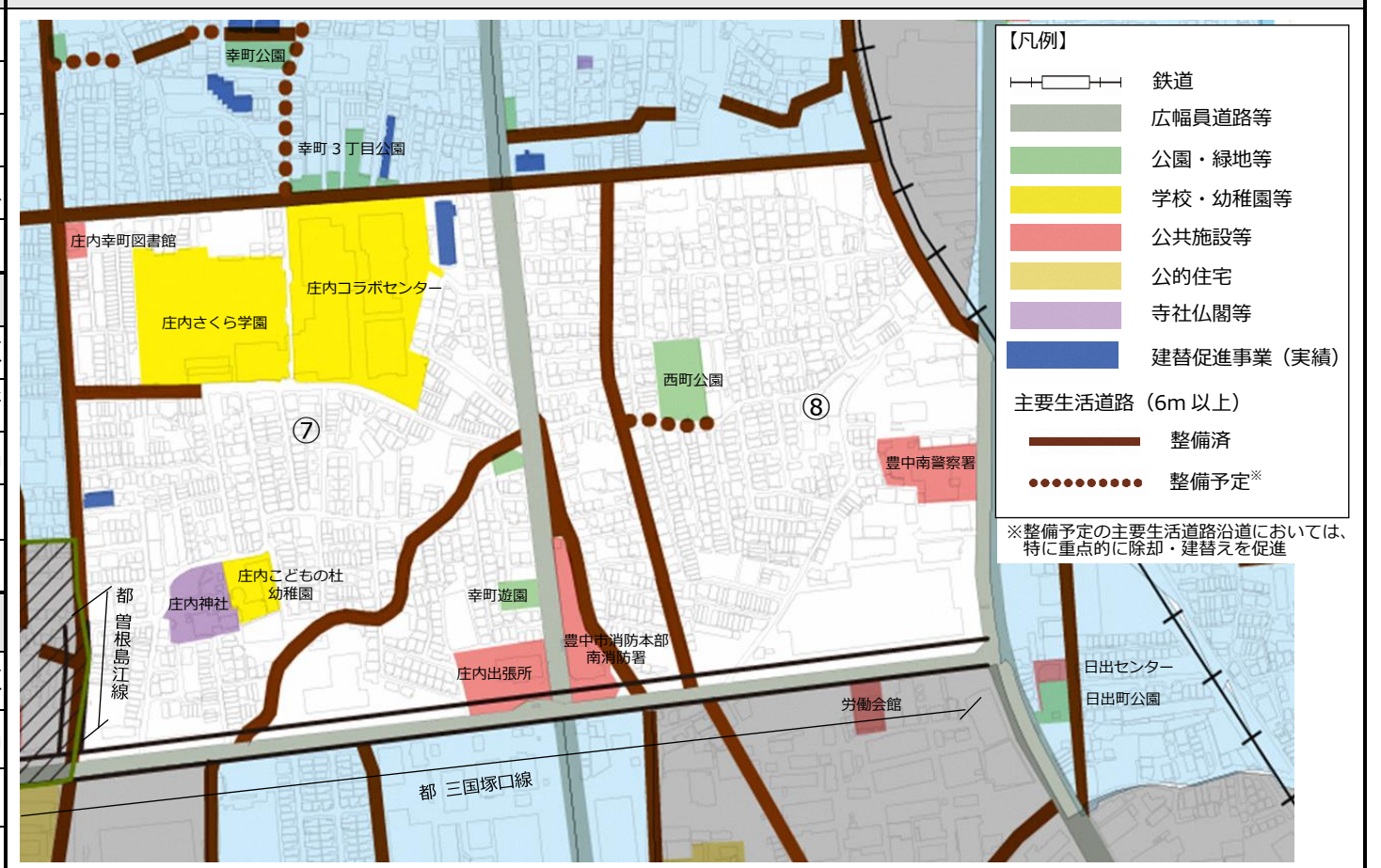
庄内地区 ⑦庄内幸町、⑧庄内西町

	⑦庄内幸町	⑧庄内西町
--	-------	-------

基礎データ

面積	15ha	13ha	
想定平均 焼失率	R7 年度末	26.6%	38.3%
解消目標年度	R11 年度末	R9 年度末	
建物棟数	764 棟	702 棟	
計画事業量 (R3 年度～R11 年度)			
老朽建築物除却(R3～R7)	46 棟	39 棟	
個別対策※(R8～R11)	5 箇所	5 箇所	
道路	整備予定延長	230 m	— m
	用地取得面積	858 ㎡	— ㎡
※除却補助を終了し、火災の延焼を効果的に抑制できる箇所に所在する老朽建築物に対して個別対策で除却等を実施			
実績 (R3 年度～R7 年度)			
老朽建築物除却	22 棟	41 棟	
道路	整備延長	0 m	— m
	用地取得面積	0 ㎡	— ㎡

整備方針図

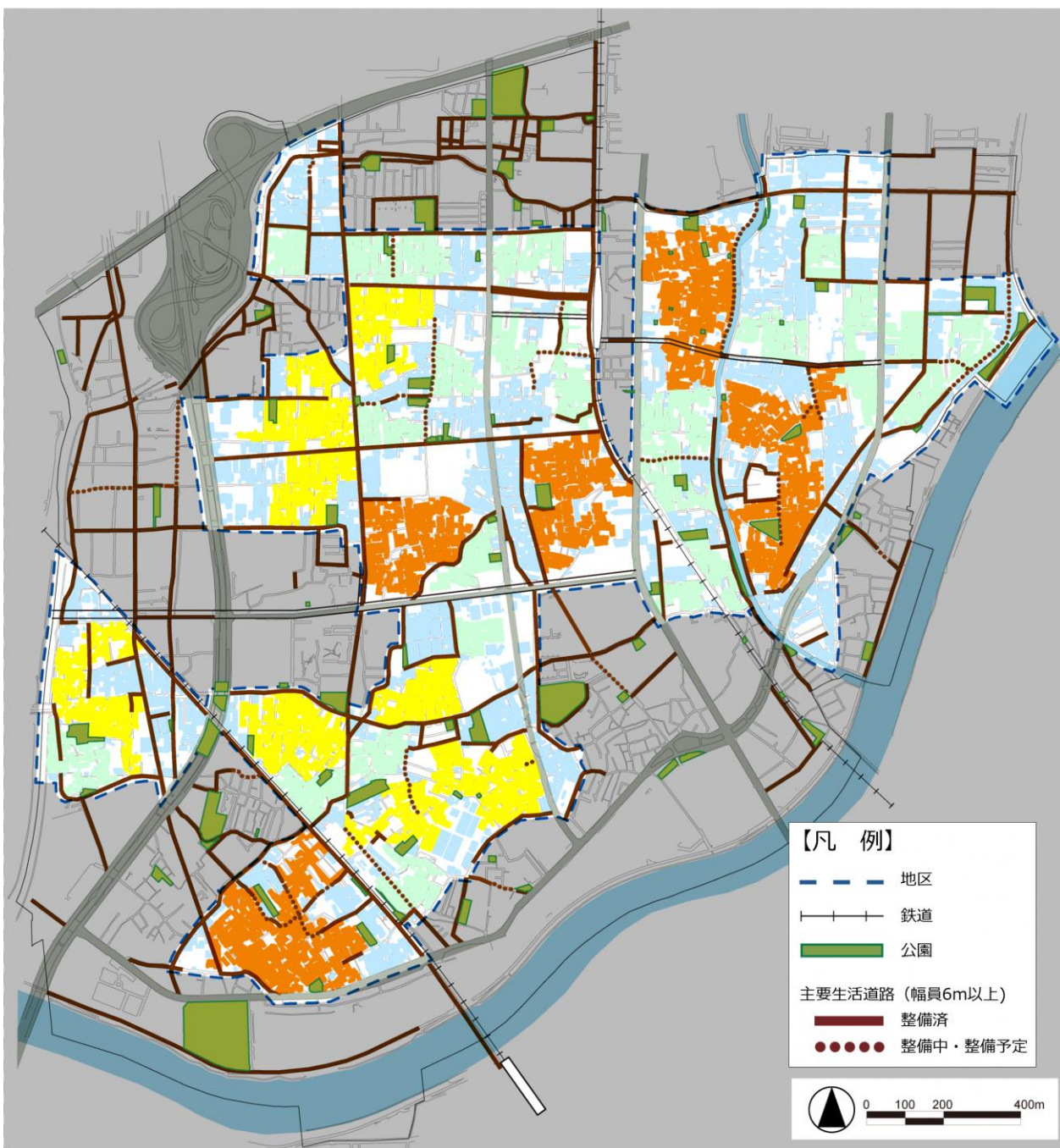


ス ケ ジ ュ ー ル	路線名	未拡幅道路延長	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度
	都 曽根島江線	約 230m	用地取得				道路整備				
	主要生活道路	約 74m	用地取得 / 道路整備								

豊南町地区 ①豊南町①									
		①豊南町①							
基礎データ		整備方針図							
面積	20ha								
想定平均 焼失率	R7 年度末	30.1%							
解消目標年度	R9 年度末								
建物棟数	1,257 棟								
計画事業量 (R3 年度～R9 年度)									
老朽建築物除却(R3～R7)	87 棟								
個別対策※(R8～R9)	—								
道路	整備予定延長	206 m							
	用地取得面積	670 m <sup>2</sup>							
※除却補助を終了し、火災の延焼を効果的に抑制できる箇所に所在する老朽建築物に対して個別対策で除却等を実施									
実績 (R3 年度～R7 年度)									
老朽建築物除却	72 棟								
道路	整備延長	— m							
	用地取得面積	0 m <sup>2</sup>							
スケジュール	路線名	未拡幅道路延長	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度
	豊南町西第 20 号線ほか	約 206m	用地取得 / 道路整備						
	主要生活道路	約 160m	用地取得 / 道路整備						

# 火災延焼の危険性・改善マップ

豊中市  
庄内・豊南町地区



- ・このマップは、GIS(地理情報システム)を用いて、「地震時等に著しく危険な密集市街地」で火災が発生した場合に、燃え広がる危険性のある範囲を示したものです。
- ・1つの範囲(かたまり)では、その中に含まれるどれか1つの建物から出火し、消防活動が行われない場合、全体に燃え広がり、焼失してしまう危険性があります。
- ・特に、赤やオレンジ色のところでは、燃え広がる範囲が広く、火災発生の危険性も高くなります。
- ・風速や風向きなど気象条件によっては、延焼がさらに拡大する危険性があります。（色が塗られていないところでも、火災の発生の可能性があります。）
- ・燃えやすい建物の除却や建替え、道路の拡幅整備などにご協力をお願いします。

燃え広がる範囲の区分  
(範囲に含まれる建築面積)

- 1~5,000㎡
- 5,000~10,000㎡
- 10,000~20,000㎡
- 20,000~50,000㎡
- 50,000㎡以上