

令和6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 (R5 年度末時点)	解消目標年度			
成り立ちと現況	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 	問題点	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 	②大島町	16ha	43.8%	R7 年度以降						
				③島江町	8ha	28.5%	R7 年度末						
				⑦庄内幸町	15ha	27.6%	R7 年度末						
				⑧庄内西町	13ha	43.3%	R7 年度末						
				⑨庄内東町	22ha	25.5%	R7 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						
《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		H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
	人口(人)	28,445	28,035	27,650	27,331	27,083	26,845	26,619	26,291	25,949	25,879		
	市全域	400,623	403,260	403,795	405,271	406,076	408,110	409,460	408,964	407,692	407,081		
	人口増減率(%)	—	▲1.4	▲1.4	▲1.2	▲0.9	▲0.9	▲0.8	▲1.2	▲1.3	▲0.3		
	市全域	—	0.7	0.1	0.4	0.2	0.5	0.3	▲0.1	▲0.3	▲0.1		
	人口密度(人/ha)	151	148	146	145	143	142	141	139	137	137		
	市全域	109	110	110	111	111	112	112	112	111	111		
	高齢者数(人)	9,983	10,003	10,033	9,902	9,879	9,784	9,668	9,495	9,224	9,060		
	高齢化率(%)	35.1	35.7	36.3	36.2	36.5	36.4	30.8	36.1	35.5	35.0		
	市全域	24.4	24.8	25.2	25.4	25.6	25.6	25.7	25.7	25.7	25.8		
建物棟数(棟)	11,475	11,474	11,432	11,379	11,457	11,380	11,265	11,057	10,894	10,962			
建物更新率(%)	0.6	0.7	0.6	0.7	0.5	0.5	0.5	0.7	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

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 (R5 年度末時点)	解消目標年度			
成り立ちと現況	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 	問題点	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 	①豊南町①	20ha	49.4%	R7 年度以降						
				解消済	34ha	—	R2 年度解消済						
				②豊南町②	3ha	18.6%	R5 年度未解消						
				《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		H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
	人口(人)	8,055	7,920	7,886	8,016	7,892	8,062	8,096	7,975	7,937	7,966		
	市全域	400,623	403,263	403,795	405,271	406,076	408,110	409,460	408,964	407,692	407,081		
	人口増減率(%)	—	▲1.7	▲0.4	1.6	▲1.5	2.2	0.4	▲1.5	▲0.5	0.4		
	市全域	—	0.7	0.1	0.4	0.2	0.5	0.3	▲0.1	▲0.3	▲0.1		
	人口密度(人/ha)	141	139	138	141	138	142	142	140	139	140		
	市全域	109	110	110	111	111	112	112	112	111	111		
	高齢者数(人)	2,581	2,610	2,623	2,638	2,607	2,568	2,502	2,463	2,404	2,360		
	高齢化率(%)	32.0	33.0	33.3	32.9	33.0	31.9	30.9	30.9	30.3	29.6		
	市全域	24.4	24.8	25.2	25.4	25.6	25.6	25.7	25.7	25.7	25.8		
建物棟数(棟)	3,072	3,063	3,033	3,066	3,161	3,177	3,144	3,068	3,057	3,076			
建物更新率(%)	0.6	0.6	0.6	2.2	2.0	1.4	0.7	0.8	0.6	1.9			

※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

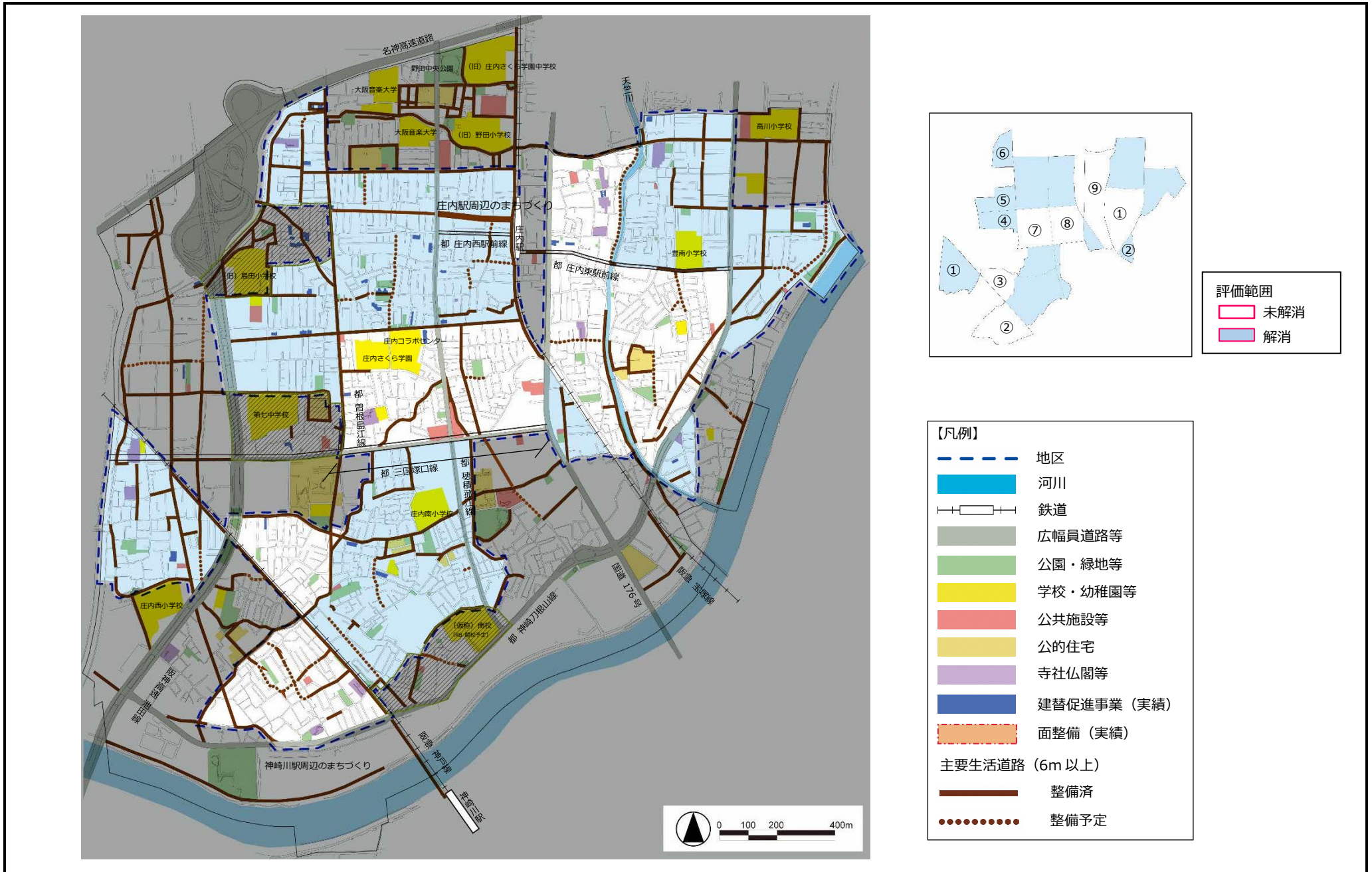
取組みの柱		取組み内容	
1.まちの防災性の向上	①建物の不燃化	老朽建築物の除却及び土地活用の促進等	<ul style="list-style-type: none"> ●庄内・豊南町地区全域を対象に木造住宅除却費補助（戸建・共同住宅等）を実施 ◎延焼危険性の高い範囲を対象に除却費補助の拡充（令和7年度末までの期間限定として補助率の高上げ） ●老朽木造建築物等の除却費補助制度に伴う借家人の移転補助制度の実施 ●ダイレクトメール（DM）の発送等による密集事業の周知、啓発を実施（都整センターと連携） ●関係団体と連携した戸別訪問等による密集事業の周知、啓発（都整センターと連携） ●建替促進事業の実施 ●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進（都整センターと連携） ●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センターと連携）※
		防火規制の強化	●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	<ul style="list-style-type: none"> ●空家を対象とした重点的な除却の実施 ●狭あい道路の拡幅等を目的とした積極的な除却や整備の実施
		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	公園、防災空地等の整備推進	●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進（都整センターと連携）※	
	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への支援強化	●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	
	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	●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）	
3.魅力あるまちづくり	多様な主体と連携した防災啓発の推進	<ul style="list-style-type: none"> ●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） 	
	まちの将来像の検討・提示	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進（都整センターと連携）※ ●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 ●敷地の境界確定に係る周知、啓発による土地活用の促進 ●空家空地の利活用促進 	
地域ニーズに応じた空地の柔軟な活用による「みどり」の創出	●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進（都整センターと連携）※		

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		取組み内容	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	
1 まちの防災性の向上	①建物の不燃化	●地区全域の老朽木造住宅の除却費補助（戸建・共同住宅等）	除却費補助の実施					
		●延焼危険性の高い範囲を対象に除却費補助の拡充	除却費補助の拡充検討				実施	
		●老朽木造住宅等の除却に伴う動産移転費の補助		動産移転補助の実施				
		●DMの発送等による密集事業の周知、啓発	DMの送付等					
		●関係団体と連携した戸別訪問による密集事業の周知、啓発	連携調整	戸別訪問実施				
		●建替促進事業の実施	補助事業の実施					
		●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進	DM発送による周知啓発など所有者への働きかけ					
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ					
		●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					
●狭あい道路の拡幅等を目的とした除却や整備の実施		対象路線の選定、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						
	●除却跡地を活用した広場等の整備の促進※	候補地の選定及び手法の検討・促進						
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への支援強化						
		①家庭単位で設備等を備える取組	支援内容の検討・実施					
		②地域単位で防災機能の充実を図る取組	感震ブレー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					
		③地域防災力の実効性を高めるための取組						
		●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など）					
3 魅力あるまちづくり		●まちの顔となるような駅周辺のまちづくり			庄内駅周辺まちづくりの検討			
			神崎川駅周辺まちづくりの基本計画の策定			事業化へ向けた検討		
		●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（南部コラボセンター、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					
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進※	DM発送による周知啓発など、所有者や事業協力者への働きかけ					
		●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		
		●敷地の境界確定に係る周知、啓発による不動産の流動化の促進	所有者や事業協力者への周知・促進					
		●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					
		●除却跡地を活用した広場等の整備の促進※	候補地の選定及び手法の検討・促進					

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	<p>【凡例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 危険密集と一体となって延焼危険性の低減を重点的に図る区域 鉄道 広幅員道路等 公園・緑地等 学校・幼稚園等 公共施設等 公的住宅 寺社仏閣等 建替促進事業（実績） <p>主要生活道路（6m以上）</p> <ul style="list-style-type: none"> 整備済 整備予定※ <p>※整備予定の主要生活道路沿道においては、特に重点的に除却・建替えを促進</p>				
想定平均焼失率	R5年度末	28.5%					
解消目標年度		R7年度					
建物棟数		807棟					
計画事業量（R3年度～R7年度）							
老朽建築物除却		64棟					
道路	整備予定延長	— m					
	用地取得面積	— m ²					
実績（R3～R5年度）							
老朽建築物除却		6棟					
道路	整備延長	— m					
	用地取得面積	— m ²					
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

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	R5年度末	43.8%																							
解消目標年度	R7年度以降																								
建物棟数	1219棟																								
計画事業量 (R3年度～R12年度)																									
老朽建築物除却	56棟																								
道路	整備予定延長	439m																							
	用地取得面積	1,187㎡																							
実績 (R3～R5年度)																									
老朽建築物除却	27棟																								
道路	整備延長	18m																							
	用地取得面積	86.4㎡																							
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	R12年度													
スケジュール	路線名	未拡幅道路延長	<table border="1"> <tr> <td>約 414m</td> <td colspan="3">用地取得 / 道路整備</td> <td colspan="9">建替えに伴う用地取得 / 道路整備</td> </tr> </table>										約 414m	用地取得 / 道路整備			建替えに伴う用地取得 / 道路整備								
	約 414m	用地取得 / 道路整備			建替えに伴う用地取得 / 道路整備																				

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			整備方針図							
面積		15ha	13ha							
想定平均 焼失率	R5 年度 末	27.6%	43.3%							
解消目標年度		R7 年度	R7 年度							
建物棟数		804 棟	769 棟							
計画事業量 (R3 年度～R7 年度)										
老朽建築物除却		46 棟	39 棟							
道路	整備予定延長	230 m	— m							
	用地取得面積	858 m ²	— m ²							
実績 (R3～R5 年度)										
老朽建築物除却		11 棟	23 棟							
道路	整備延長	0 m	— m							
	用地取得面積	0 m ²	— m ²							
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			
	都 曾根島江線	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							

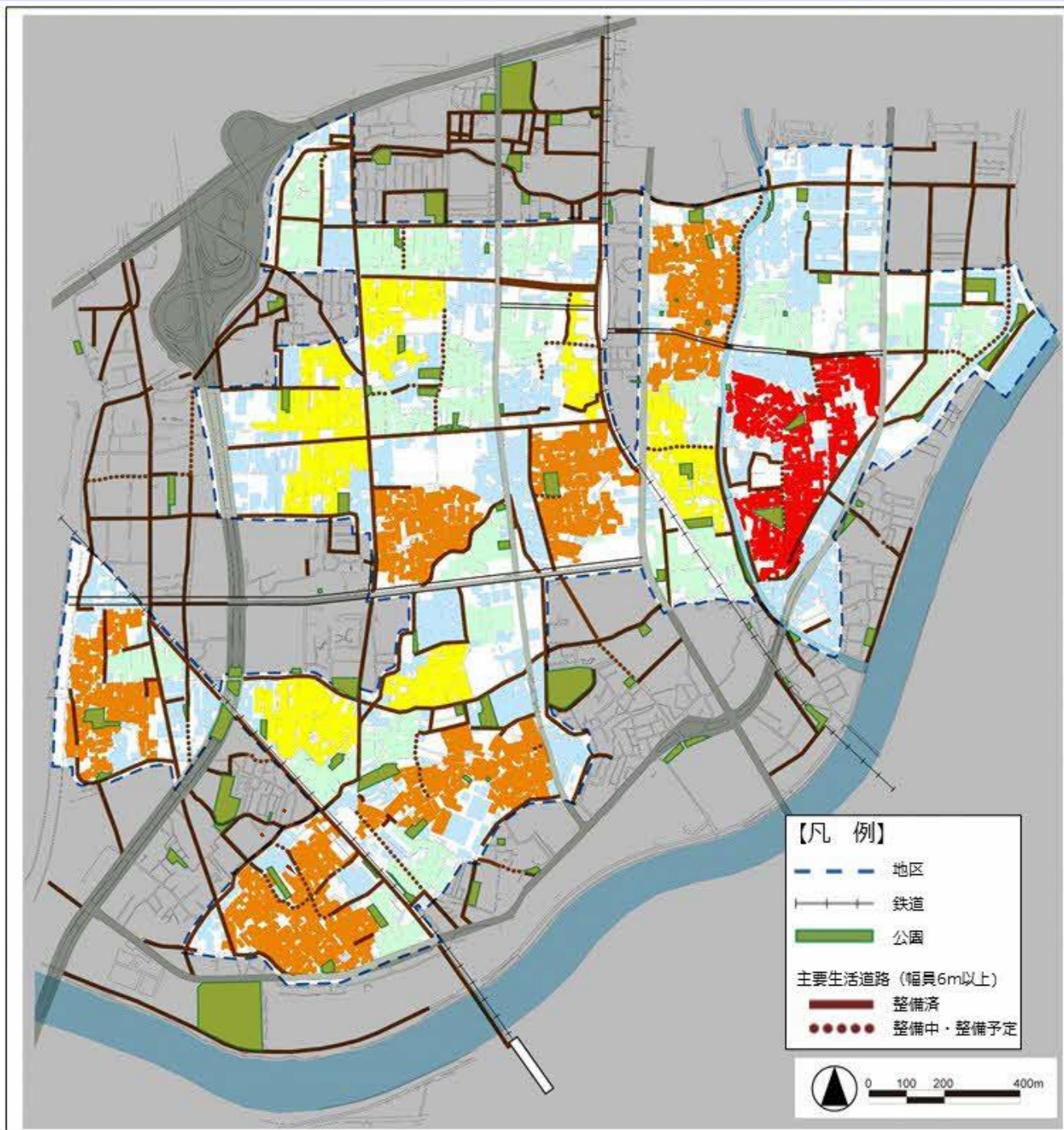
庄内地区 ⑨庄内東町		整備方針図						
基礎データ								
面積	22ha	<p>【凡例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 危険密集と一体となつて重点的に延焼危険性の区域を図る区域 主要生活道路 (6m以上) 整備済 整備予定* 広幅員道路等 公園・緑地等 公共施設等 公的住宅 寺社仏閣等 建替促進事業 (実績) 鉄道 <p>*整備予定の主要生活道路沿道においては、特に重点的に除却・建替を促進</p>						
想定平均焼失率	R5年度末 25.5%							
解消目標年度	R7年度							
建物棟数	1,437棟							
計画事業量 (R3年度～R7年度)								
老朽建築物除却	65棟							
道路	用地取得	— m ²						
	整備	— m ²						
実績 (R3～R5年度)								
老朽建築物除却	39棟							
道路	用地取得	— m ²						
	整備	— m ²						
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	
	主要生活道路	約511m	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	R5 年度末	49.4%										
解消目標年度	R12 年度											
建物棟数	1,482 棟											
計画事業量 (R3 年度～R12 年度)												
老朽建築物除却	87 棟											
道路	整備予定延長	206 m										
	用地取得面積	670 m ²										
実績 (R3～R5 年度)												
老朽建築物除却	23 棟											
道路	整備延長	— m										
	用地取得面積	0 m ²										
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
	豊南町西第 20 号線 ほか	約 206m	用地取得					用地取得 / 道路整備				
	主要生活道路	約 160m	用地取得 / 道路整備									

※整備予定の主要生活道路沿道においては、特に重点的に除却・建替えを促進

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