

豊中市庄内・豊南町地区

住環境整備計画

平成31年(2019年)3月

豊中市

はじめに	1
1. 庄内・豊南町地区のこれまでの経過	
(1) 密集市街地の成り立ち	2
(2) 整備計画	4
(3) 協議会	5
2. 庄内・豊南町地区を取り巻く状況	
(1) 社会経済情勢の変化	6
(2) 国・大阪府の整備方針	7
(3) 補助事業	9
3. 庄内・豊南町地区の現況	
(1) 人口	16
(2) 道路	21
(3) 公園・ひろば	24
(4) 建築物	25
(5) 防災指標	33
4. 「第3次庄内地域住環境整備計画」と「新・豊南町地区整備計画」の点検・検証	
(1) テーマ別方針	40
(2) 重点整備路線	47
(3) 重点整備地区	50
(4) 事業別方針	51
(5) 点検・検証	60
5. 施設計画の見直し	
(1) 見直しの方針	66
(2) 施設計画（道路）の見直し	66
(3) 施設計画（公園）の見直し	74
6. 整備計画	
(1) 目標と計画期間	75
(2) 整備方針	76
(3) 取り組み内容	77
(4) 整備計画図	81
7. 事業の進行管理と評価方法	
(1) 事業の進行と進捗率の管理	82
(2) 防災指標による評価	82
(3) 事業の評価	83

はじめに

庄内・豊南町地区は、神崎川を隔て大阪市と隣接する立地条件に恵まれた位置にあり、高度経済成長期に都市基盤が未整備なまま木造賃貸住宅などが集中して建築され、急速に市街化が進行しました。そのため、道路・公園の不足、築年数の経過した長屋住宅や文化住宅が多いなど、災害が起きた場合に甚大な被害が発生する恐れのある木造住宅などが密集する市街地が形成され、住環境や防災上の課題が多い地域となっています。

このため、庄内地区においては昭和 48 年(1973 年)から、豊南町地区では平成 4 年(1992 年)から、それぞれ地域住民によるまちづくり組織が立ち上げられ、住民参加のもとで地域の整備計画を策定し、適宜その見直しを行いながら住環境の改善に取り組んできました。しかし、既成市街地内のため土地や建物の所有者など権利関係者が複雑で合意形成に時間を要すること、土地所有者、建物所有者、居住者ともに高齢化し、土地利用の更新が少ないこと、市においても財政的な制約があることなど、様々な要因により住環境の改善が進んでいない面があります。

また、平成 23 年(2011 年)3 月に発生した東日本大震災ではこれまでに想定されていなかった甚大な被害が発生し、近い将来に発生が危惧されている南海トラフ地震では、密集市街地では火災などによる甚大な被害が懸念され、まちの防災・減災対策をより一層強力に進めていくことが求められています。

豊中市では平成 25 年度(2013 年度)より庄内・豊南町地区に防災街区整備地区計画を都市計画決定し、建物を建築する際には準耐火建築物以上を義務付けるとともに、木造住宅等除却費補助制度を設け、新耐震基準適用前の建物の除却などに取り組んできました。これらの施策により、民間の活力を導入しながら、まち全体の不燃化と住環境の改善、さらに土地利用更新による地域の活性化などが図られ、防災性の向上に併せてまちの魅力向上につながるものと期待されます。

今後、全国的な人口減少・少子高齢化が進む中で、まちの活力低下・市街地空洞化が懸念されますが、大阪の都心に近く利便性の高い庄内・豊南町地区においては、そのポテンシャルを活かすことでまちの居住魅力を高め持続可能なまちへ転換できる可能性を秘めています。

こうした中で、これまでの取組方針を示した「第 3 次庄内地域住環境整備計画」「新・豊南町地区整備計画」ともに計画策定後 10 年以上が経過したことから、この間の社会経済情勢の変化などに対応するため、両計画に位置付けられた施策の点検・検証を行い、施策の見直しを行うとともに、庄内・豊南町地区の整備を一体的に進めるため、これらを統合した新たな計画として「豊中市庄内・豊南町地区住環境整備計画」を策定します。

今後、この計画に基づきさらなるまちの不燃化と住環境の改善、防災性の向上を図るための取組みを進めていきます。

平成 31 年(2019 年) 3 月

豊 中 市

1. 庄内・豊南町地区のこれまでの経過

(1) 密集市街地の成り立ち

庄内・豊南町地区は豊中市の南部に位置し、神崎川、旧猪名川、高川と名神高速道路によって囲まれた地域で、面積は505.6haとなっています。

昭和26年(1951年)に阪急宝塚線の庄内駅が開設されるまでは、神崎川沿いに工場が立地している程度で、その他は農村地域となっていました。

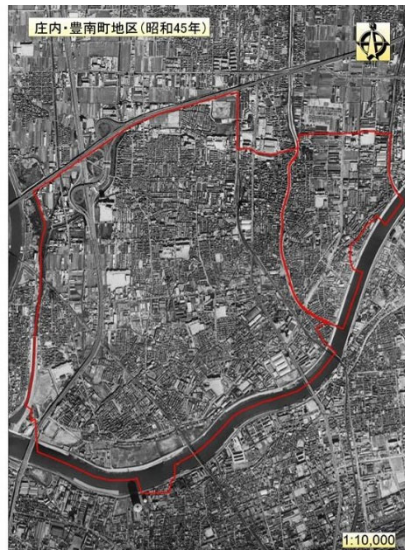
その後、昭和30年(1955年)～昭和40年(1965年)頃の高度経済成長期に急速に市街化が進み、庄内駅周辺では、商業施設などが立地し、便利でにぎわいのあるまちが形成されました。



★市街地の変遷



昭和30年頃の庄内・豊南町地区
ほとんどが農地となっている



昭和45年頃の庄内・豊南町地区
ほぼ現在の市街地が形成されている



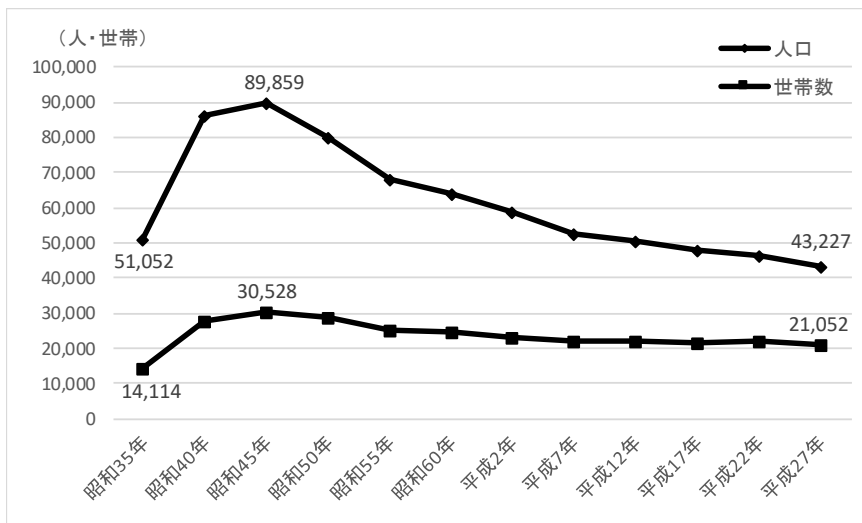
平成29年頃の庄内・豊南町地区

庄内・豊南町地区は、大阪市と神崎川を隔てて隣接しており、大阪の都心より庄内駅まで電車で約10分と、立地条件に恵まれています。

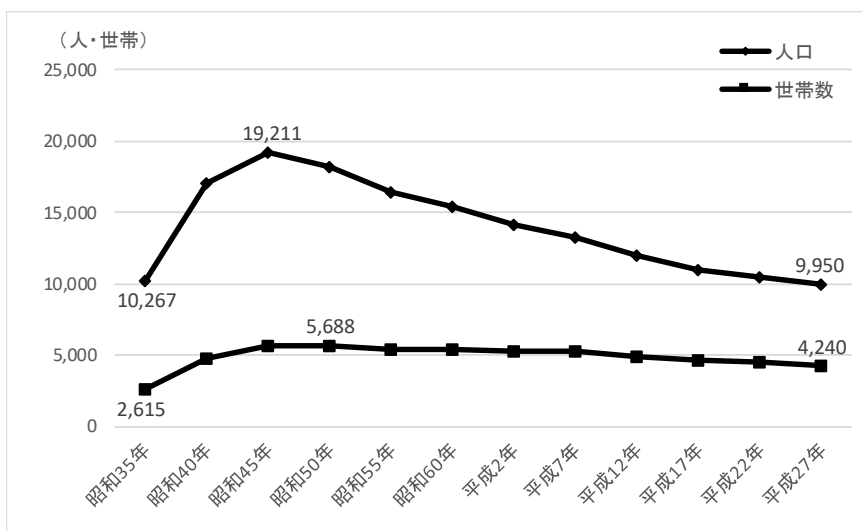
このため高度経済成長期に都市基盤が未整備のまま、農地、低湿地に細い農道などを利用して木造アパートや文化住宅などが無秩序に建てられ、生活環境上の問題を抱える住宅密集市街地が形成されました。その結果、新たな駅が開設された庄内地区では、昭和30年(1955年)に豊中市と合併して以降、人口が急増し、昭和45年(1970年)には約90,000人に達しました。豊南町地区では昭和32年(1957年)に現在とほぼ同じ区域を豊南町地区と称するようになっており、昭和35年(1960年)に約10,000人であった人口が昭和45年(1970年)には約19,000人に達しています。

しかし、両地区とも現在では人口減少とともに深刻な高齢化が進み、平成27年(2015年)には高齢者割合は豊中市全体の平均値25%を大きく上回る34%となっています。

庄内・豊南町地区の建物棟数密度については、平成26年度(2014年度)の調査で41.0棟/haとなっており、豊中市全体24.6haと比べても極めて高い値となっています。



庄内地区の人口と世帯数（国勢調査）



豊南町地区の人口と世帯数（国勢調査）

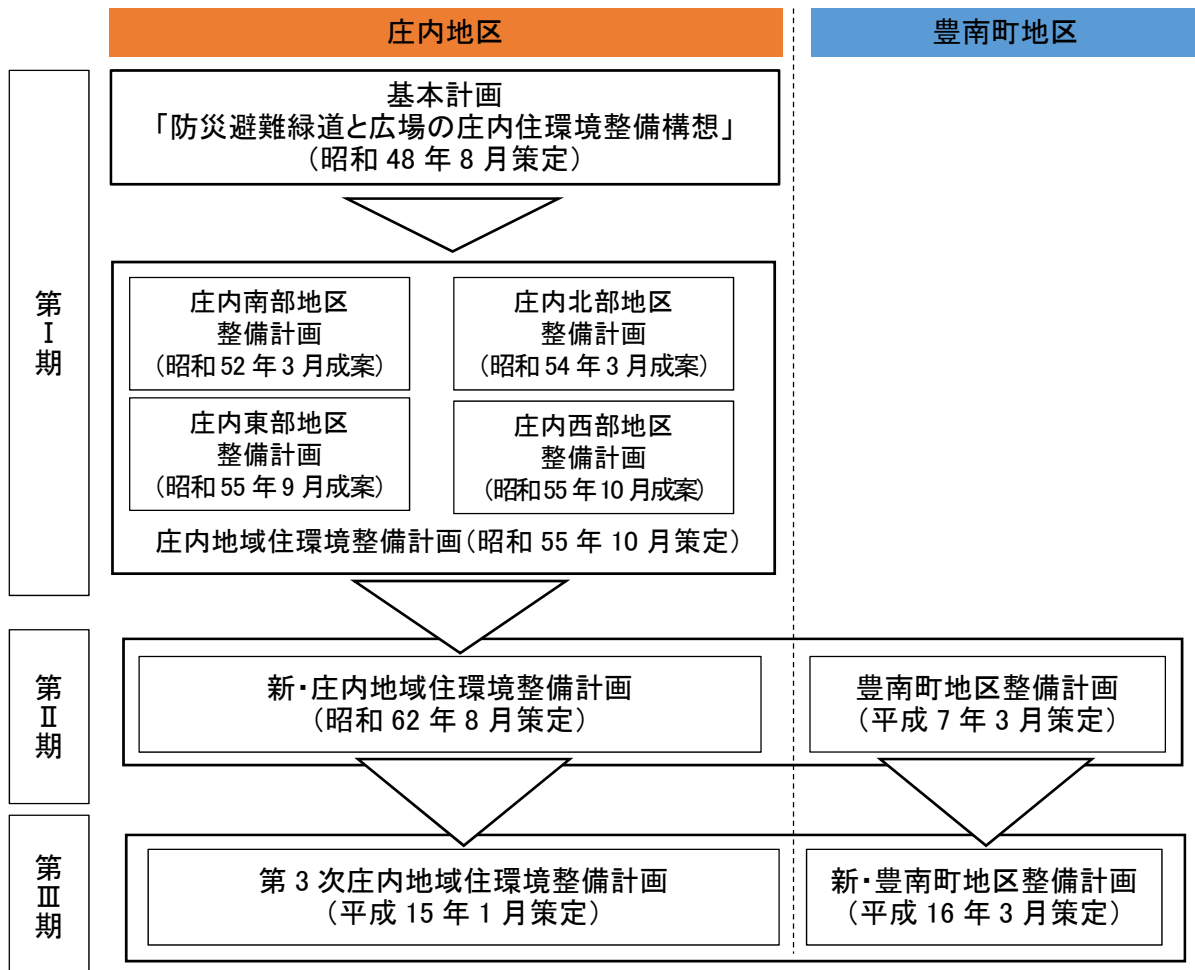
(2) 整備計画

庄内地区では、住環境の改善を目指し、昭和47年(1972年)に学識経験者からなる「庄内地域再開発基本計画作成委員会」、住民代表からなる「庄内地域整備のための住民懇談会」を設け、全国に先がけて住民参加によるまちづくり計画に取り組み、昭和48年(1973年)には災害対策を柱とした基本計画「防災避難緑道と広場の庄内住環境整備構想」を策定しました。さらに基本計画をより地区の実情に合った詳細計画とするために、庄内地区を東西南北の4地区に分けて各地区において地区住民による「地区再開発協議会」を組織し、協議会が中心となって地区整備計画を策定しました。

昭和55年(1980年)には、この4地区の地区整備計画を一つの計画にまとめた「庄内地域住環境整備計画」を策定しました。その後、昭和62年(1987年)には「新・庄内地域住環境整備計画」に改定し、平成15年(2003年)にはこれまでの事業進捗や庄内地区の環境の変化、社会情勢の変化などを踏まえた「第3次庄内地域住環境整備計画」とし、その方針に基づき事業を進めてきました。

豊南町地区では、平成4年(1992年)に地域住民による「豊南町地区まちづくり協議会」を組織し、住民参加のもとで平成7年(1995年)に「豊南町地区整備計画」を策定しました。豊南町地区においても平成16年(2004年)に整備計画の見直しを行い、「新・豊南町地区整備計画」に改定しています。

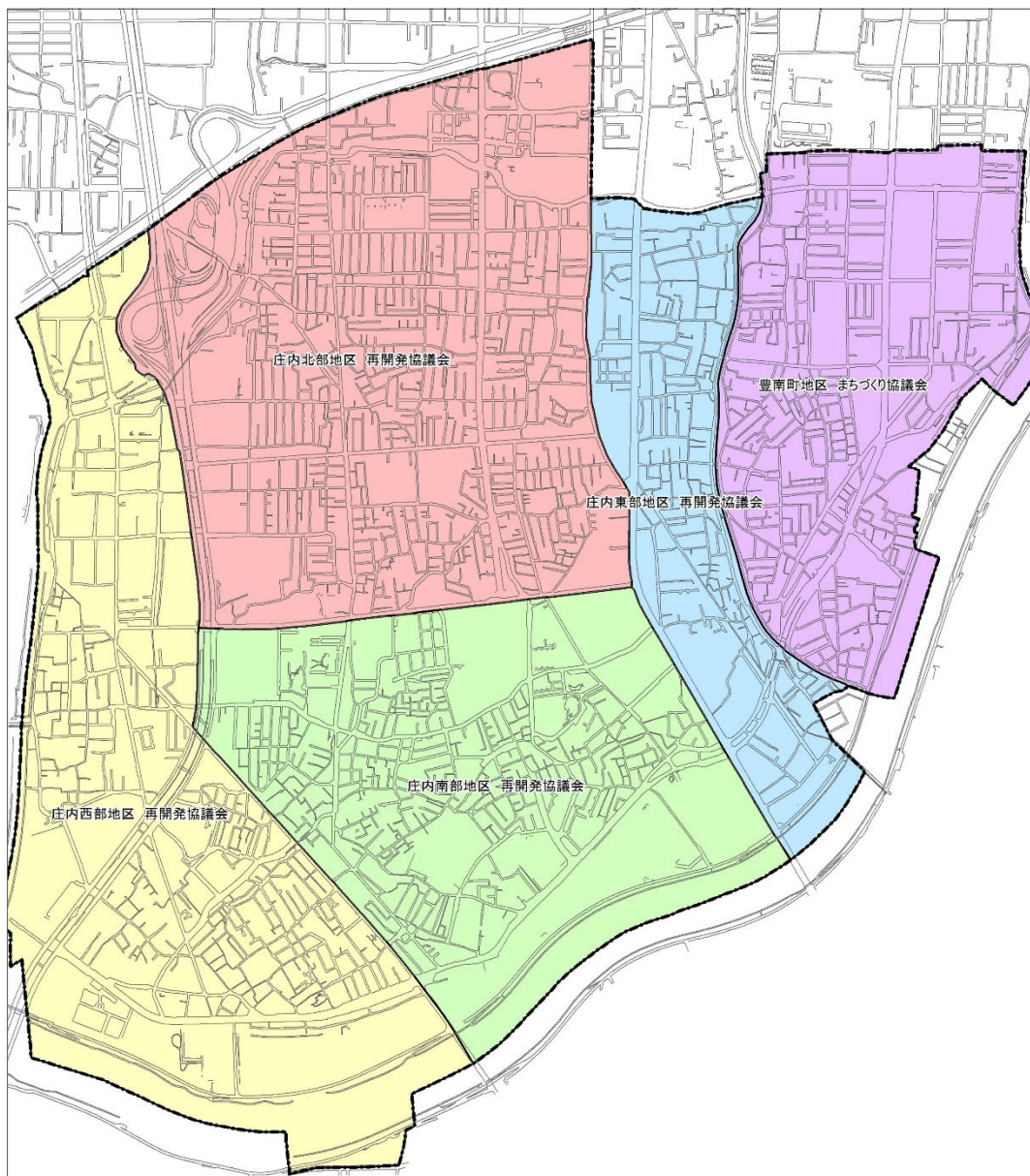
★これまでの整備計画



(3) 協議会

庄内地区、豊南町地区とも地域住民による協議会が組織され、住民参加による計画策定、事業の推進を行ってきました。

地区名		協議会名	協議会発足年月
庄内	南部	庄内南部地区再開発協議会	昭和48年(1973年)9月
	北部	庄内北部地区再開発協議会	昭和49年(1974年)9月
	西部	庄内西部地区再開発協議会	昭和51年(1976年)1月
	東部	庄内東部地区再開発協議会	昭和52年(1977年)3月
豊南町		豊南町地区まちづくり協議会	平成4年(1992年)7月



各協議会地区区分図

2. 庄内・豊南町地区を取り巻く状況

(1) 社会経済情勢の変化

庄内・豊南町地区を取り巻く社会経済情勢は以下のように変化しており、これらを踏まえた新たな計画が必要になっています。

① 人口減少、少子・超高齢化の進行、自動車交通量の低下

建物の更新が進まないと居住者の流動性が低くなる傾向にあり、結果、少子高齢化が加速し、まちの活力低下につながる懸念されます。利便性の高い庄内・豊南町地区においては、民間活力の導入による建替え誘導など居住者の流動性を高め人口減少、少子高齢化を食い止めるための施策の検討が求められます。

また、自動車交通量の低下は見込まれますが、災害時の消防活動や避難路の必要性と言った防災的な観点などからの道路整備の検討が求められます。

② 災害への備え、防災性の向上

阪神淡路大震災において、庄内・豊南町地区は市内で最も大きな被害を受けました。

近い将来発生が懸念される南海トラフ地震や、発生すると甚大な被害が予測される直下型地震などに備え、着実にまちの防災性を向上させる取り組みを進めることが求められます。

③ 空き家の増加

密集市街地では老朽化した住宅や狭小な住宅が多く、居住性能の低い住宅では、次の住み手が見つからず空き家が増加し、老朽化による倒壊や治安の悪化、景観の悪化などに発展する恐れがあります。

このため、居住性能の低い住宅については、空き家になるタイミングを新たな土地利用への1つの契機としてとらえ、緑やゆとりの創出などを含め、地域の魅力向上につなげることが求められます。

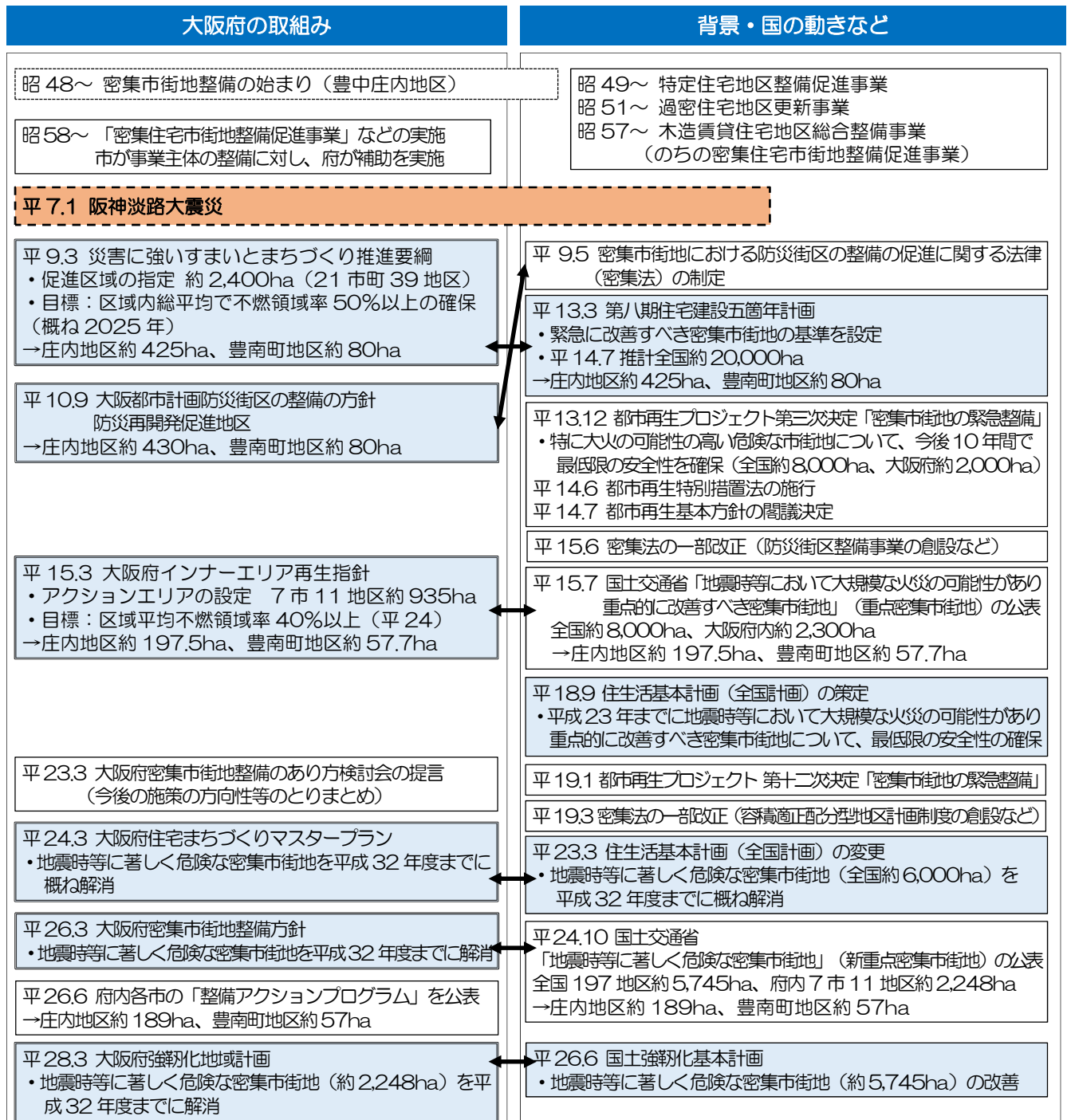
④ 財政的制約の高まり

生産年齢人口の減少による税収入の減少、高度経済成長期に整備された公共施設の老朽化による維持管理コストの上昇や、更なる高齢化による社会保障関係費の増大などにより、道路を含め、公共施設整備に関する予算が制約されることが危惧され、実現性を考慮した計画が求められます。

また、流動的な国・府の補助金の動きなどにも柔軟に対応できる計画が求められます。

(2) 国・大阪府の整備方針

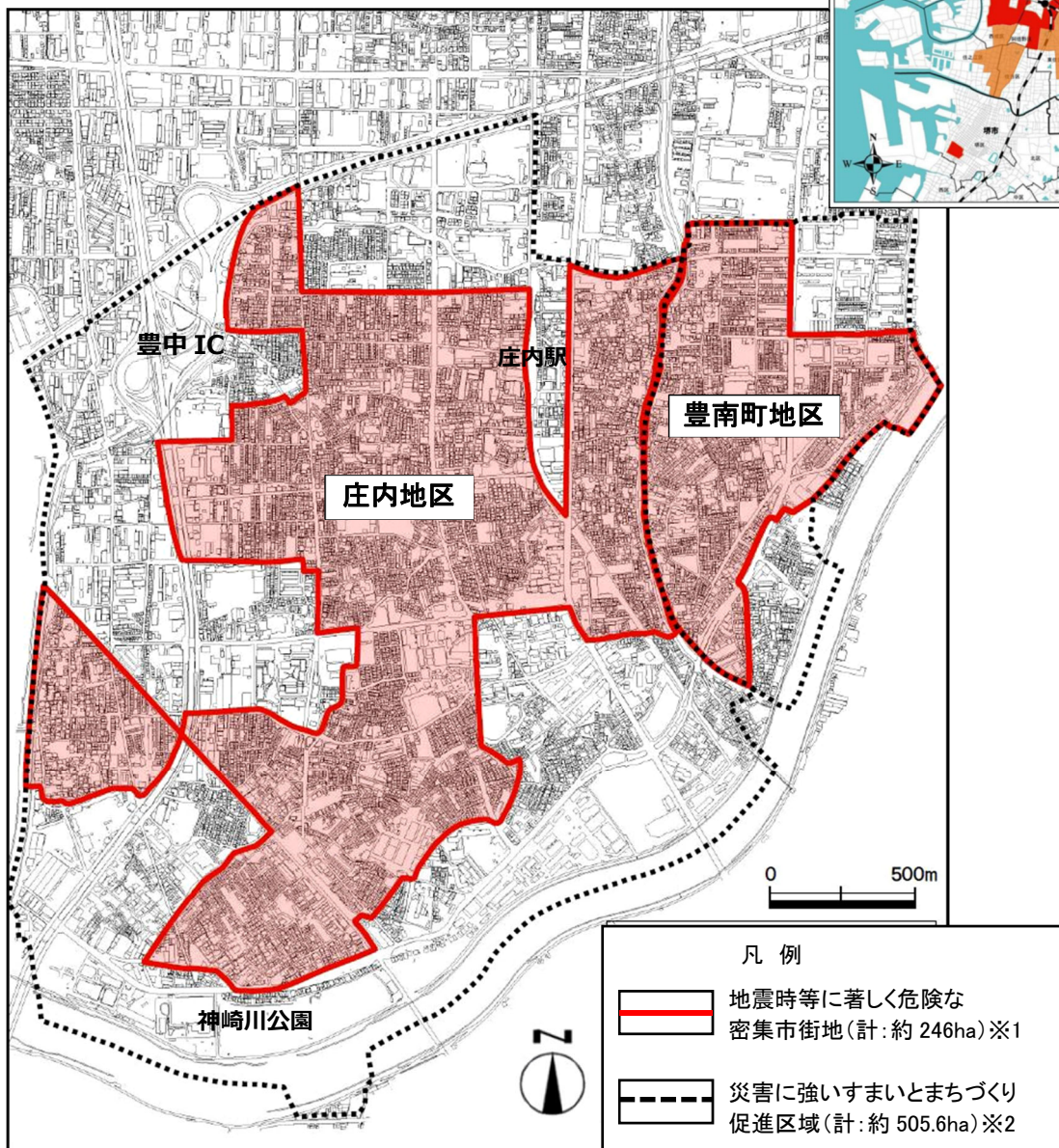
密集市街地の課題は、当初は地域の生活環境の悪化や火災の危険性などの課題に対する建替え促進、公共施設整備を目的としていましたが、阪神淡路大震災において密集市街地に集中して被害が発生したことから「まちの防災面の向上」がより重視されるようになり、国及び自治体にとって、地震への備えが喫緊の課題となっています。国においては、密集法の制定を始め都市再生本部による都市再生プロジェクトとしての密集市街地の緊急整備の決定、「地震時等に著しく危険な密集市街地」公表などを進めてきました。大阪府においても国の動きに呼応し様々な取り組みを進めています。



★「地震時等に著しく危険な密集市街地」の区域

国土交通省では、平成23年(2011年)3月に閣議決定された住生活基本計画(全国計画)において位置づけた、「地震時等に著しく危険な密集市街地」について、全国の市区町村を対象に調査した結果を平成24年(2012年)10月に公表しています。

【豊中市】庄内地区、豊南町地区



※1 地震時等に著しく危険な密集市街地

密集市街地のうち、延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時等において最低限の安全性の確保が困難な密集市街地

※2 災害に強いすまいとまちづくり促進区域

大阪府災害に強いすまいとまちづくり推進要綱に基づき指定されている区域。

②庄内・豊南町地区における国の補助事業

		地区名	補助事業名と手続き	地区面積	事業期間	承認等年度	備考	
庄内地区	整備計画	庄内地区	特定住宅地区整備促進事業 整備計画承認(庄内南部地区)	105.41 ha		昭和50年		
			過密住宅地区更新事業 整備計画承認(庄内北部地区)	131.89 ha		昭和52年		
			過密住宅地区更新事業 整備計画変更承認(庄内地区)	425.50 ha			昭和57年	
			木造賃貸住宅地区総合整備事業 総合整備計画承認		昭和58～ 昭和67年度	昭和58年		
			市街地住宅密集地区再生事業 整備計画変更承認(1回目)		昭和58～ 平成14年度	平成4年		
			密集住宅市街地整備促進事業 整備計画変更承認(2回目)		平成15～ 平成24年度	平成14年		
		二葉町 大島町	都市居住更新事業 整備計画承認	10.20 ha	記載なし	平成3年	拠点開発	
	事業計画	庄内地区	密集住宅市街地整備促進事業 事業計画報告	425.50 ha	平成9～ 平成14年度	平成9年		
			密集住宅市街地整備促進事業 事業計画同意		平成5～ 平成14年度	平成12年		
			密集住宅市街地整備促進事業 事業計画変更同意		平成5～ 平成24年度	平成14年		
			住宅市街地総合整備事業 事業計画変更同意		平成5～ 平成24年度	平成20年	野田公園整備 二葉・大島町地区の併合	
		庄内西町 1丁目地区	密集住宅市街地整備促進事業 事業計画報告	1.29 ha	平成8～ 平成14年度	平成8年		
		野田地区	密集住宅市街地整備促進事業 事業計画報告	5.60 ha	平成8～ 平成12年度	平成8年		
			密集住宅市街地整備促進事業 事業計画変更報告		平成8～ 平成14年度	平成11年		
			密集住宅市街地整備促進事業 事業計画同意		平成5～ 平成14年度	平成12年		
			密集住宅市街地整備促進事業 事業計画変更同意		平成5～ 平成16年度	平成14年		
			住宅市街地総合整備事業 事業完了報告		平成5～ 平成16年度	平成19年	密集住宅市街地整備型	
		二葉町・ 大島町地区	密集住宅市街地整備促進事業 事業計画報告	10.20 ha	平成9～ 平成14年度	平成9年		
			密集住宅市街地整備促進事業 事業計画同意		平成5～ 平成14年度	平成12年		
			密集住宅市街地整備促進事業 事業計画変更同意		平成5～ 平成19年度	平成14年		
住宅市街地総合整備事業 事業計画変更同意	平成5～ 平成24年度		平成20年		庄内地区に併合			

		地区名	補助事業名と手続き	地区面積	事業期間	承認等年度	備考
豊南町地区	計 整 備	豊南町地区	密集住宅市街地整備促進事業 整備計画承認	80.10 ha	平成7.3.17～ 平成15年度	平成6年	
			密集住宅市街地整備促進事業 整備計画変更承認(1回目)		平成16～ 平成25年度	平成15年	
	事 業 計 画	豊南町地区	密集住宅市街地整備促進事業 事業計画報告	80.10 ha	平成9～ 平成15年度	平成9年	
			密集住宅市街地整備促進事業 事業計画同意		平成6～ 平成15年度	平成12年	
			住宅市街地総合整備事業 事業計画変更同意		平成6～ 平成25年度	平成16年	

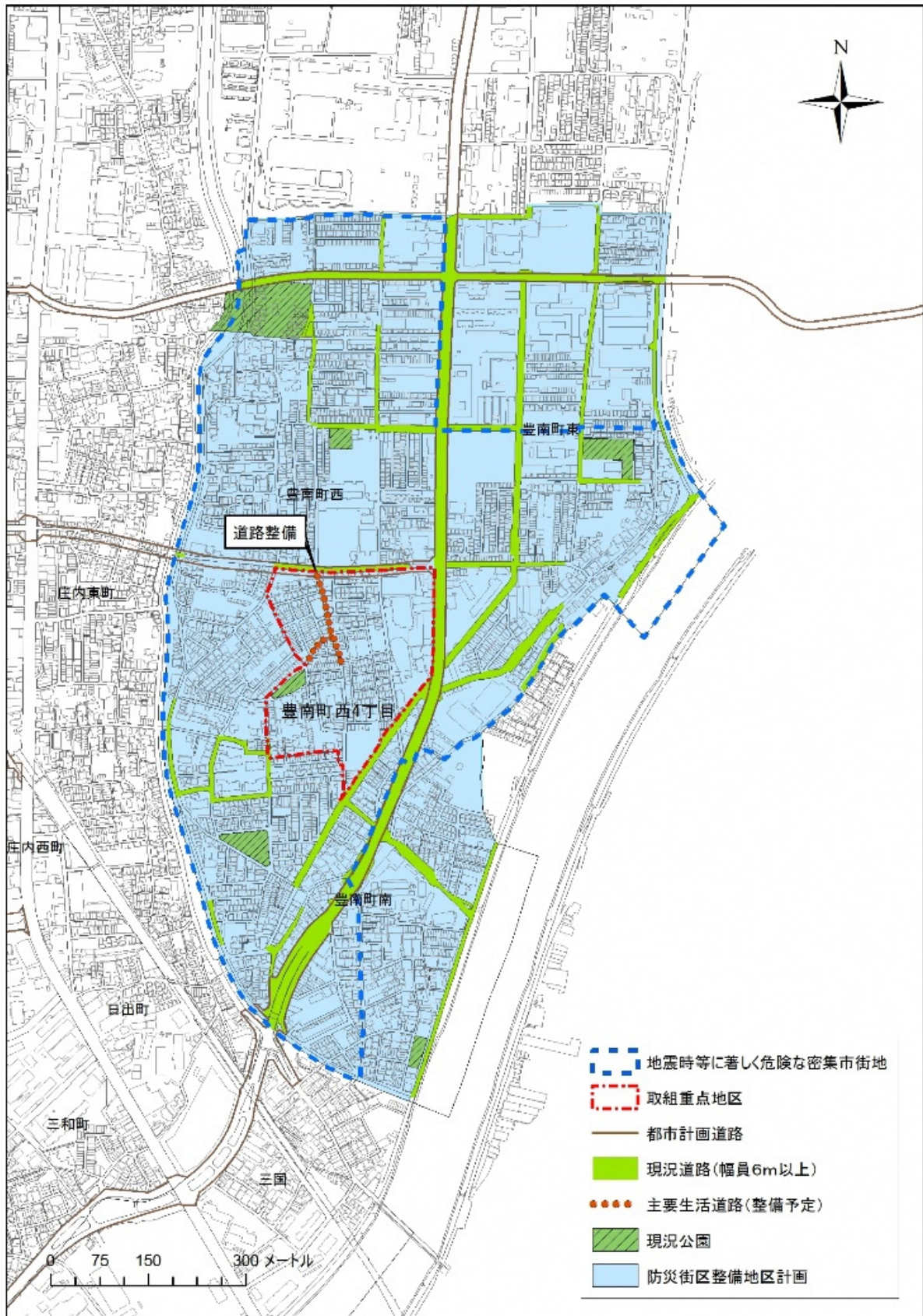
庄内・豊南町地区	整 備 計 画	庄内・ 豊南町地区	社会資本整備総合交付金（住宅市街地総合整備事業） 整備計画(地域住宅支援)提出	505.60 ha	平成23～ 平成27年度	平成22年	密集住宅市街地整備型
			社会資本整備総合交付金（住宅市街地総合整備事業） 整備計画(地域住宅支援)第1回変更		平成23～ 平成27年度	平成23年	
			社会資本整備総合交付金（住宅市街地総合整備事業） 整備計画(地域住宅支援)第2回変更		平成23～ 平成27年度	平成24年	
			社会資本整備総合交付金（住宅市街地総合整備事業） 整備計画(防災・安全)提出		平成23～ 平成27年度	平成25年	
			社会資本整備総合交付金（住宅市街地総合整備事業） 整備計画(防災・安全)第1回変更		平成23～ 平成27年度	平成25年	
			社会資本整備総合交付金（住宅市街地総合整備事業） 整備計画(防災・安全)第2回変更		平成23～ 平成27年度	平成26年	
			社会資本整備総合交付金（住宅市街地総合整備事業） 整備計画(防災・安全)第3回変更		平成23～ 平成27年度	平成27年	
			社会資本整備総合交付金（住宅市街地総合整備事業） 第二期整備計画(防災・安全)提出		平成28～ 平成32年度	平成27年	
			密集市街地総合防災事業（住宅市街地総合整備事業） 密集市街地総合防災計画提出		平成28～ 平成37年度	平成27年	
			社会資本整備総合交付金（住宅市街地総合整備事業） 整備計画(地域住宅支援)第3回変更		平成23～ 平成27年度	平成25年	
			社会資本整備総合交付金（住宅市街地総合整備事業） 整備計画(地域住宅支援)第4回変更		平成23～ 平成27年度	平成25年	
			社会資本整備総合交付金（住宅市街地総合整備事業） 整備計画(地域住宅支援)第5回変更		平成23～ 平成27年度	平成26年	
			社会資本整備総合交付金（住宅市街地総合整備事業） 整備計画(地域住宅支援)第6回変更		平成23～ 平成27年度	平成27年	二葉・大島町地区の完了
	計 事 業 画	庄内・ 豊南町地区	住宅市街地総合整備事業 事業計画提出	505.60 ha	平成28～ 平成37年度	平成27年	

② 大阪府密集住宅市街地整備促進事業費補助金

大阪府の補助金は、地震時等に大きな被害が想定される密集市街地の防災性の向上や住環境の改善のため、老朽住宅の除却や建替え促進、道路・公園などの公共施設の整備を行う市に対し、交付されます。平成 32 年度(2020 年度)まで、地震時等に著しく危険な密集市街地のうち、整備アクションプログラム^{*}で取組重点地区として位置づけられた地区などの事業が対象となっています。

※整備アクションプログラム

「大阪府密集市街地整備方針(平成 26 年(2014 年)3 月)」に基づく、地震時等に著しく危険な密集市街地において計画的に取組みを進めていくための事業計画。平成 32 年度(2020 年度)までに不燃領域率 40%以上の確保などを目標とする。



整備アクションプログラム（豊南町地区）の整備計画

④公益財団法人 大阪府都市整備推進センターの支援

大阪府都市整備推進センターは、市街地の整備・開発・保全に係るまちづくりの推進を図ると共に、大阪府域における秩序ある良好な市街地の形成に寄与することを目的とする公益財団法人です。

平成2年(1990年)に大阪府をはじめ、密集市街地を抱える関係自治体や民間企業の出資により設立された旧(財)大阪府まちづくり推進機構が前身組織であり、密集市街地整備のための支援機関として、市と協力し各種支援策を行っています。

庄内・豊南町地区においては、これまでに、野田地区、二葉・大島地区、大黒町2丁目地区などの面的整備事業で、計画の検討から事業の進行管理までの支援を行ってきました。

現在は木造賃貸住宅の個別・共同・協調建替について、建物計画、採算計画の検討や権利者間のコーディネートなど、建替え等相談業務等を行っています。

【平成30年度 支援制度】

- 建替え等相談支援
- 建替え検討支援
- 地元組織検討支援
- 密集市街地整備支援
- 広場・緑地整備支援
- 文化住宅等売却支援
- 文化住宅等リフォーム支援
- 密集市街地まちづくり活動支援

3. 庄内・豊南町地区の現況

(1) 人口

庄内・豊南町地区の人口は昭和45年(1970年)の109,070人をピークに減少し、世帯数についても人口ほどの急激な減少は見られませんが、減少傾向にあります。ここでは、今回の整備計画の見直しに至る過去20年間の人口・世帯数の変化について国勢調査をもとに整理します。

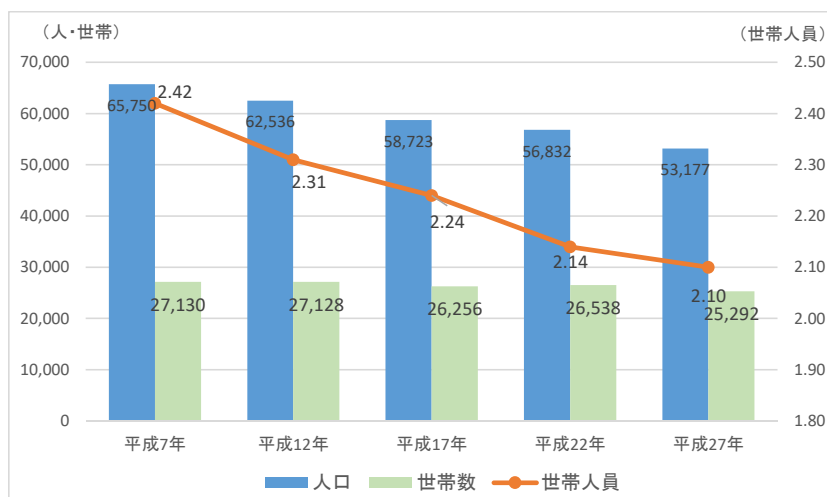
① 人口・世帯数の変化

庄内・豊南町地区の人口は平成7年(1995年)の65,750人から現在まで減少を続け、平成27年(2015年)では53,177人となっています。また、世帯数も平成7年(1995年)の27,130世帯から平成27年(2015年)には25,292世帯となっており、減少傾向ではありますが人口の減少幅よりは小さくなっています。

世帯人員については、平成7年(1995年)の2.42人/世帯から平成27年(2015年)には2.10人/世帯と減少傾向にあります。

	人口	世帯数	世帯人員
平成7年	65,750	27,130	2.42
平成12年	62,536	27,128	2.31
平成17年	58,723	26,256	2.24
平成22年	56,832	26,538	2.14
平成27年	53,177	25,292	2.10

各年国勢調査



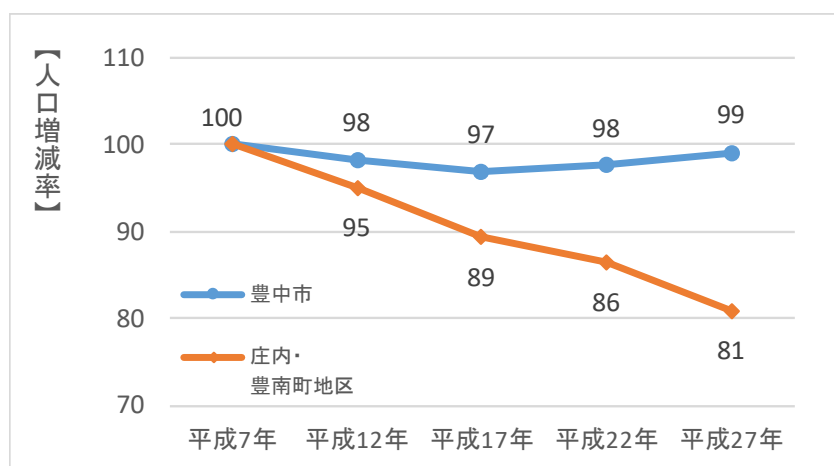
庄内・豊南町地区の人口・世帯数・世帯人員の変化

豊中市全体の人口・世帯数の増減率と比較すると、平成7年(1995年)をそれぞれ100とした場合、人口については豊中市全体が平成27年度(2015年度)での99に比べ、庄内・豊南町地区は81との減少傾向が顕著になっています。世帯数については、豊中市全体が平成27年度(2015年度)で110と増加しているのに比べ、庄内・豊南町地区では93と減少しています。

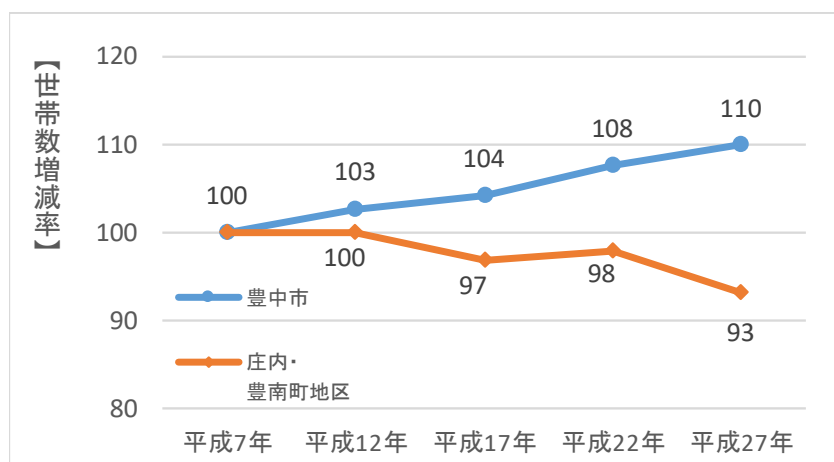
人口	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
豊中市	100	98	97	98	99
庄内・豊南町地区	100	95	89	86	81

各年国勢調査

世帯数	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
豊中市	100	103	104	108	110
庄内・豊南町地区	100	100	97	98	93



人口増減率の全市との比較



世帯数増減率の全市との比較

② 人口密度

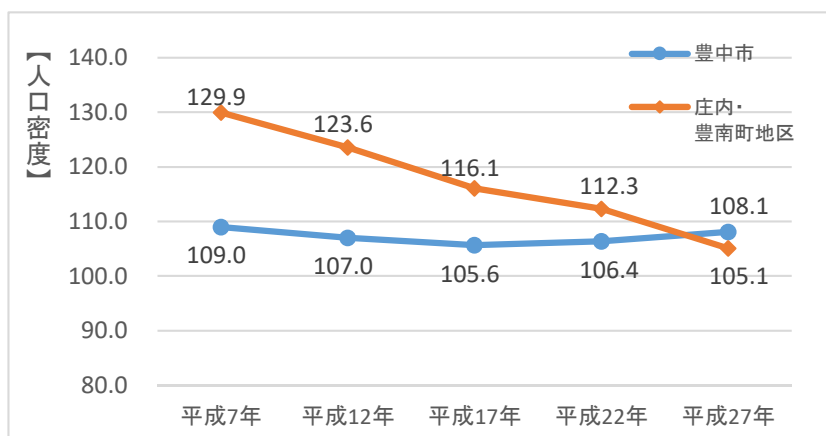
庄内・豊南町地区の人口密度は平成7年(1995年)の129.9人/haから平成27年(2015年)には105.1人/haまで低下しています。

豊中市全体と比べると、豊中市全体でほぼ横ばいであるのに対して、庄内・豊南町地区では急激に低下し、平成27年(2015年)には豊中市全体の人口密度より低い数値となっています。

(人/ha)

人口密度	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
豊中市	109.0	107.0	105.6	106.4	108.1
庄内・豊南町地区	129.9	123.6	116.1	112.3	105.1

人口は各年国勢調査



人口密度の全市との比較

③ 年齢別人口の変化

庄内・豊南町地区では平成7年(1995年)以降、15歳～65歳の生産年齢人口が著しく減少しており、平成7年(1995年)の人口年齢別構成で全体の74%だった生産年齢人口の割合は、平成27年(2015年)では56%となり、18%減少しています。

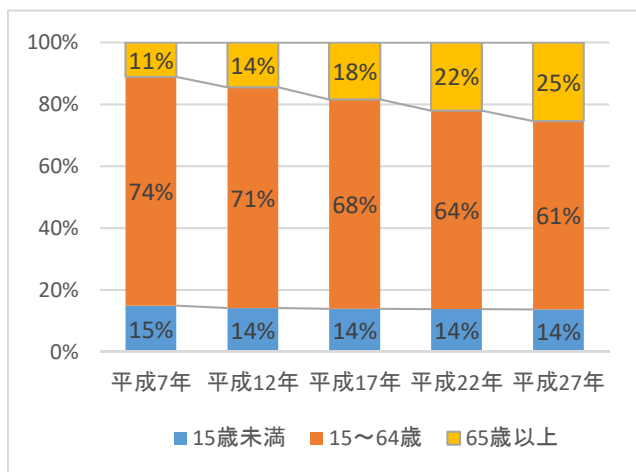
一方で、高齢者人口割合が年々増加しており、平成7年(1995年)から平成27年(2015年)にかけて20%増加しています。

豊中市全体でも庄内・豊南町地区と同様の傾向が見られますが、庄内・豊南町地区の高齢化の進展は特に顕著になっています。

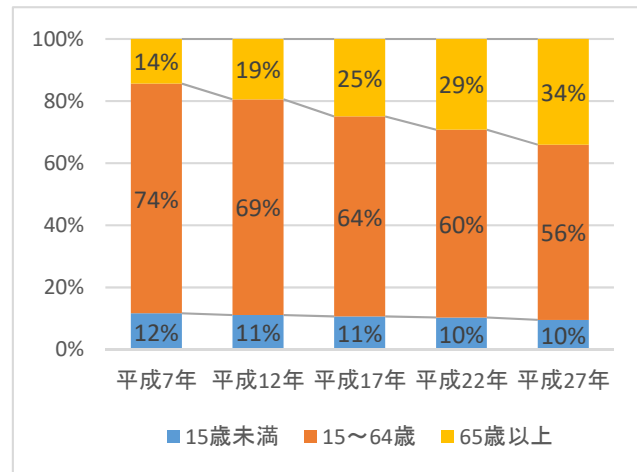
		(人)			
		15歳未満	15～64歳	65歳以上	75歳以上
豊中市	平成7年	59,817	294,342	44,408	16,226
	平成12年	55,438	279,194	56,598	20,222
	平成17年	53,720	261,477	71,067	27,381
	平成22年	53,886	249,138	85,676	36,935
	平成27年	53,939	239,768	99,979	47,041
庄内・豊南町地区	平成7年	7,662	48,571	9,459	3,377
	平成12年	6,995	43,390	12,122	4,151
	平成17年	6,289	37,722	14,617	5,502
	平成22年	5,852	34,258	16,537	7,156
	平成27年	5,042	29,781	17,949	8,831

各年国勢調査

※年齢不詳分を除いた集計



豊中市全体の年齢構成割合

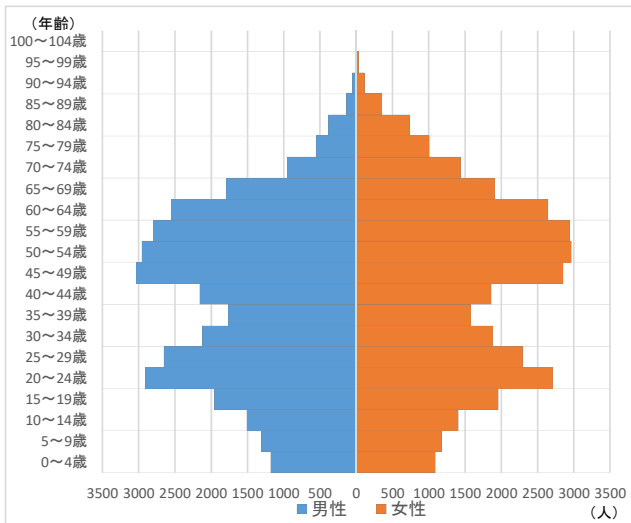


庄内・豊南町地区の年齢構成割合

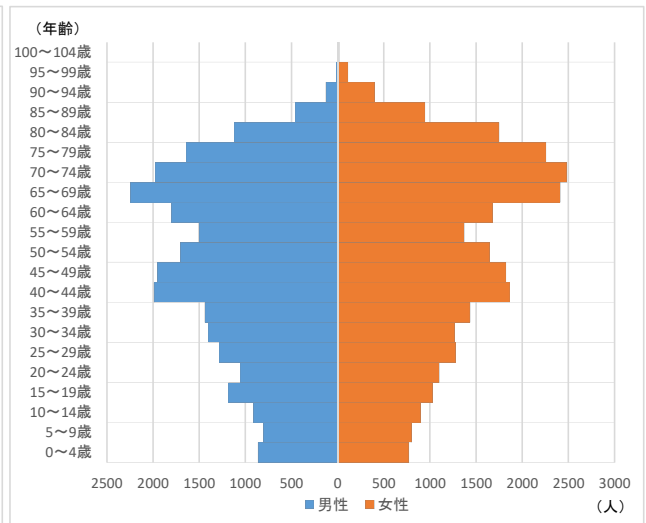
④ 年齢別人口の変化【人口ピラミッド】

庄内・豊南町地区の平成7年(1995年)と平成27年(2015年)の人口ピラミッドを比較すると、20年間の間で65歳以上の人口が増加しており、ボリュームゾーンが変化しています。一方で、40歳以下の人口が著しく減少しており、つぼ型の傾向が顕著になっています。

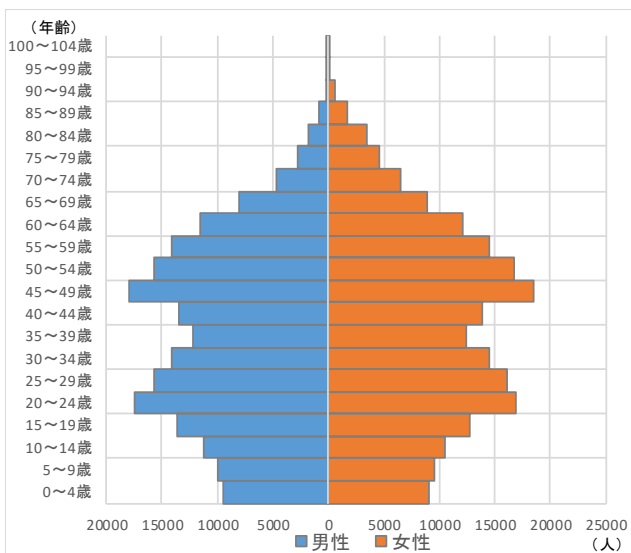
豊中市全体と比較すると、平成7年(1995年)、平成27年(2015年)とも庄内・豊南町地区のボリュームゾーンの方が図の高い位置にあります。このことから、庄内・豊南町地区では豊中市全体と比較して、少子高齢化の進んでいることが分かります。



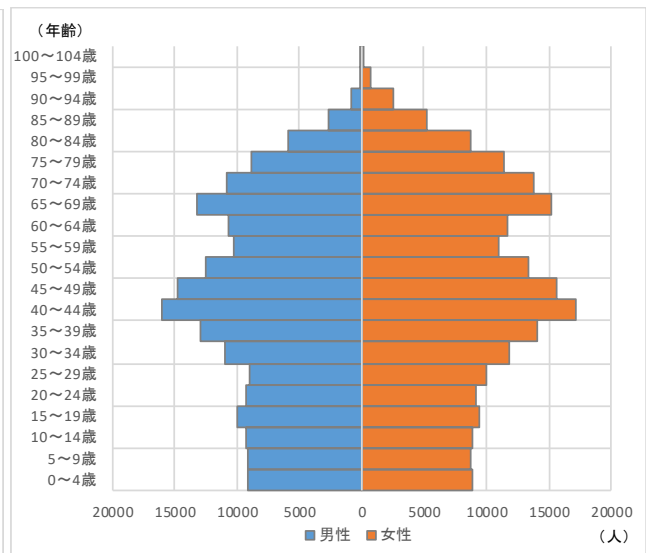
平成7年の庄内・豊南町地区の年齢構成



平成27年の庄内・豊南町地区の年齢構成



平成7年の豊中市全体の年齢構成

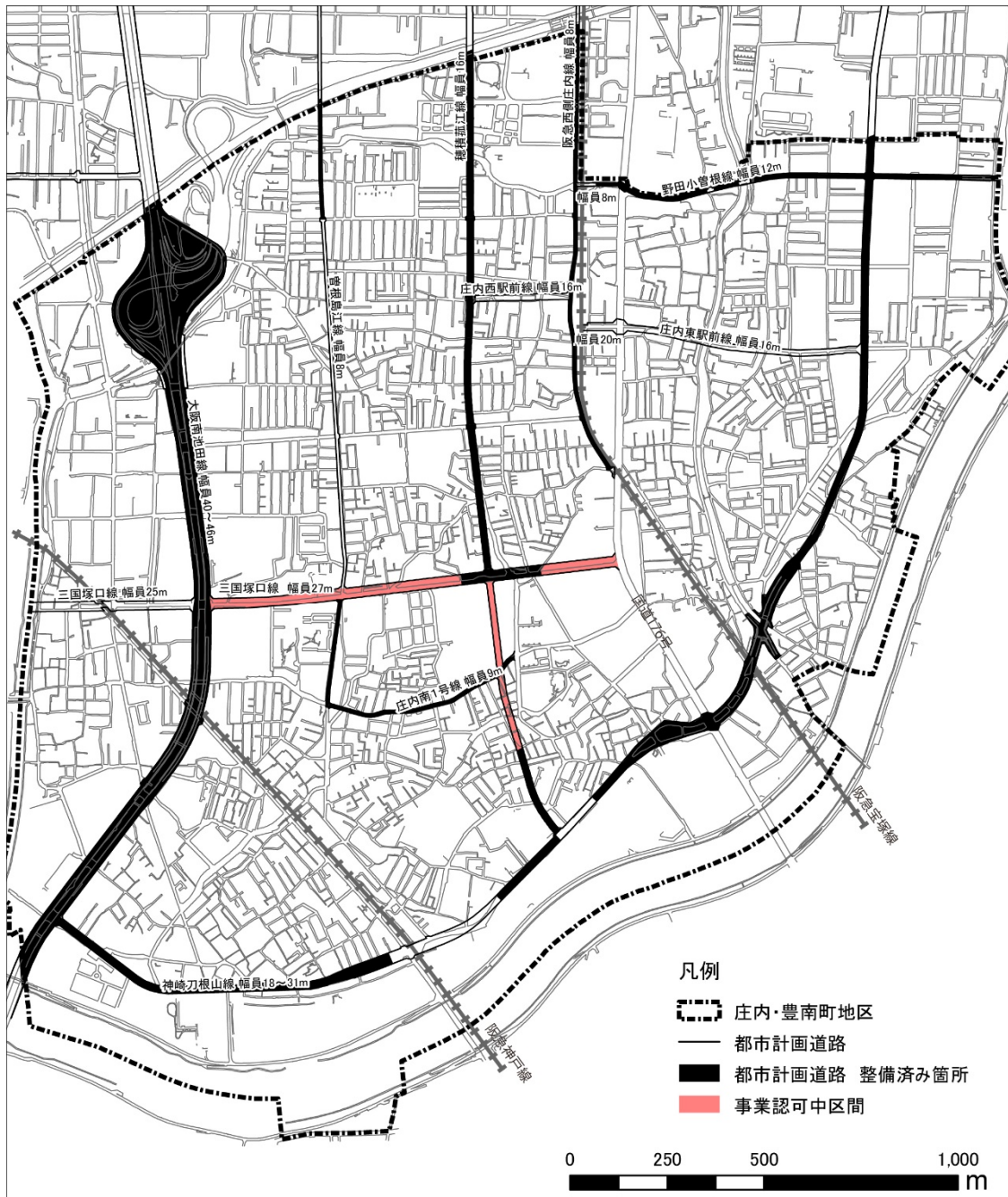


平成27年の豊中市全体の年齢構成

(2) 道路

① 都市計画道路

都市計画道路の整備状況は区域内の計画延長約 14,500m に対して整備延長は約 10,400m となっており、整備進捗率は約 72% となっています。これは、豊中市全体の整備進捗率よりも約 16% 低い数値となっています。



庄内・豊南町地区の都市計画道路の整備状況（平成 29 年（2017 年）3 月時点）

区域内計画延長	： 約 14,500m
整備済延長	： 約 10,400m
整備進捗率	： 約 72%

豊中市全体計画延長	： 約 78,400m
整備済延長	： 約 68,600m
整備進捗率	： 約 88%

②道路幅員別現況

庄内・豊南町地区にある広域的な道路として、国道 176 号、大阪池田線があり、また、都市計画道路として穂積菰江線（一部未整備）、神崎刀根山線などが整備されており、これらの道路は地区の主要な幹線道路として 16m 以上の高幅員道路となっています。

地区内道路としては、依然として 4m 未満の道路も見られますが、碁盤の目のように一定間隔で 8m 以上の道路も整備されている状況です。



庄内・豊南町地区の道路幅員別状況（平成 28 年（2016 年）都市計画基礎調査）

(4) 建築物

① 建物築年別棟数

庄内・豊南町地区に現在ある建物の築年をみると、昭和31年(1956年)～昭和40年(1965年)ごろに建てられた建築物が多く、全体の37.9%となっています。これは、昭和41年(1966年)～昭和50年(1975年)ごろ(20.4%)、平成8年(1996年)～平成17年(2005年)ごろ(17.5%)に建てられた建物が多い豊中市全体の傾向と異なっています。

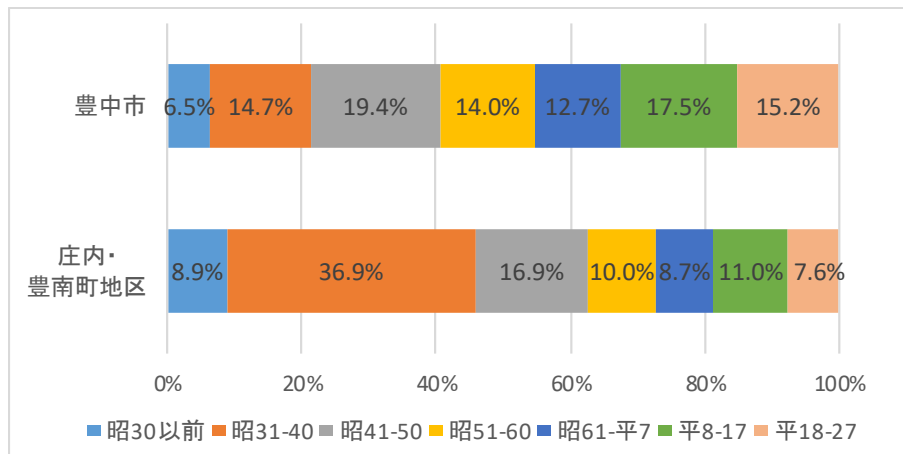
平成18年(2006年)以降は、豊中市全体では15.2%であるのに対して、庄内・豊南町地区では7.6%と建築件数自体が減っている状況です。

また、建築基準法が改定された昭和56年(1981年)以前に建てられた建築物(旧耐震基準建築物)は14,165棟あり、庄内・豊南町地区全体の建物の約7割を占めています。

(棟)

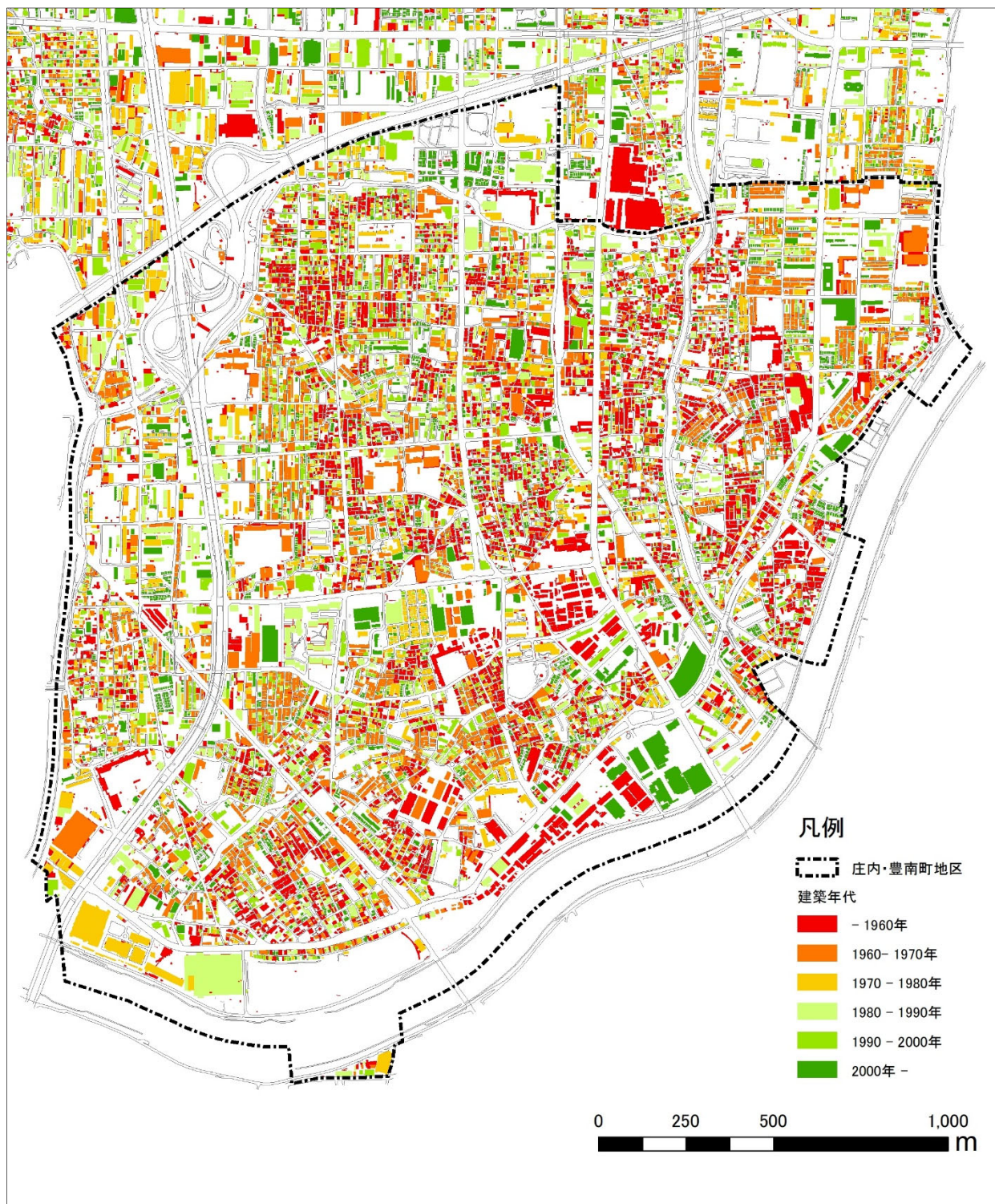
	豊中市	庄内・豊南町地区
昭30以前	6,217	1,818
昭31-40	13,966	7,543
昭41-50	18,297	3,446
昭51-60	12,939	2,039
昭61-平7	11,543	1,779
平8-17	15,758	2,257
平18-27	11,155	1,553
昭56以前	45,037	14,165
昭57以降	44,013	6,096
総数	89,050	20,261

平成28年度土地利用調査
※築年不明は含まない



建築物築年別棟数

庄内・豊南町地区の建築年別建物状況は、地域全体の傾向として昭和 35 年 (1960 年)以前に建てられた建物が多くなっています。規模の大きい建物は、昭和 55 年 (1980 年)以降に建てられたものが、比較的が多くなっています。



庄内・豊南町地区の建築年別建物状況 (平成 28 年 (2016 年) 土地建物現況調査)

②建物棟数密度

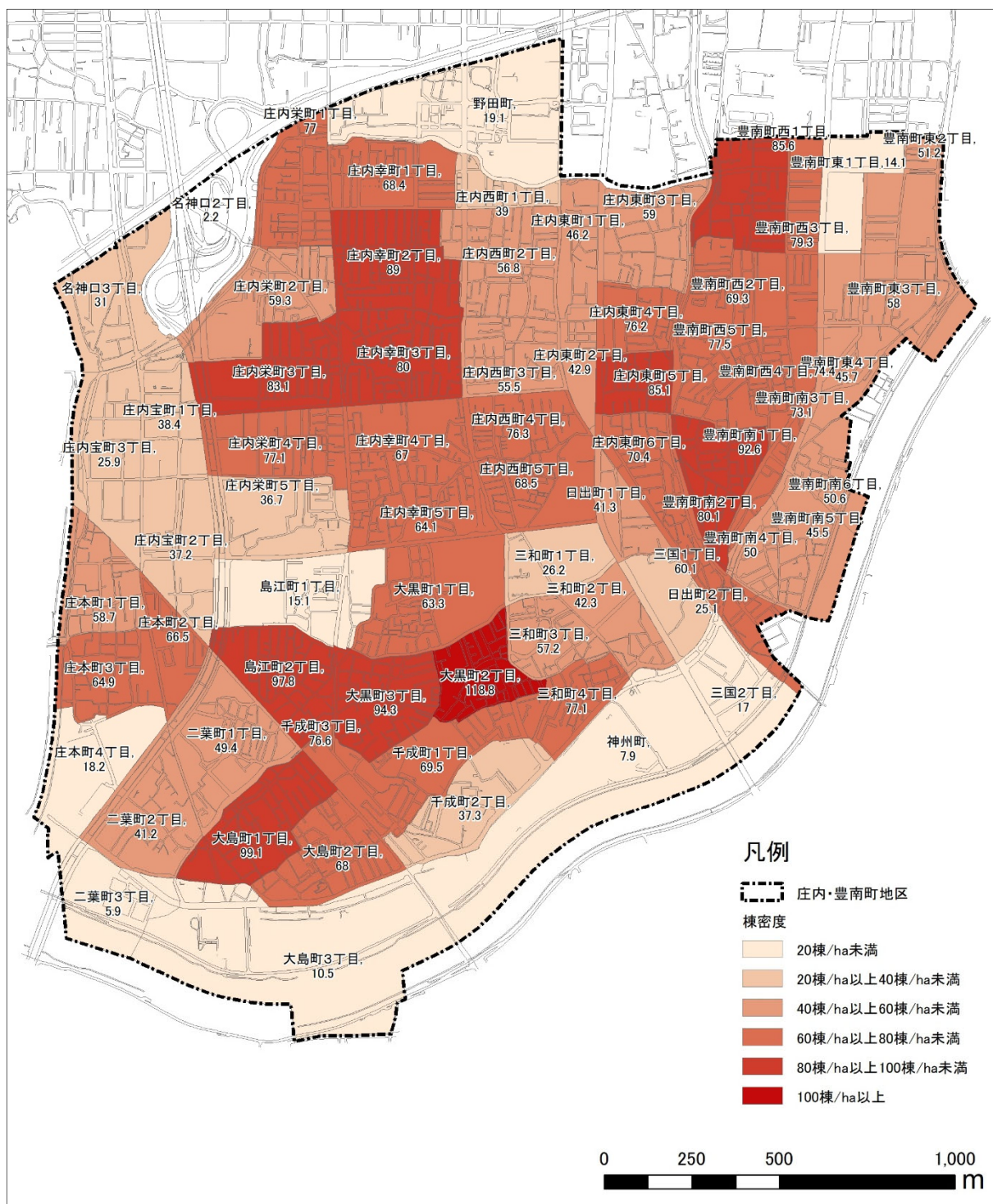
庄内・豊南町地区の建物棟数密度は40.4棟/haと、豊中市全域の24.6棟/haに比べて高くなっています。

この指標は、町丁目内の公園の有無なども影響する指標なので一様に比較することはできませんが、特に大黒町2丁目では118.8棟/haと庄内・豊南町地区の中でも極めて高くなっています。

(棟/ha)

	豊中市	庄内・豊南町地区
建物棟数密度	24.6	40.4

平成28年度土地利用調査



庄内・豊南町地区の建物棟数密度（平成28年(2016年)土地建物現況調査）

③建物構造別棟数

庄内・豊南町地区にある建物の構造は、木造が最も多く約17,000棟と、全体の約83%を占めています。次いで、鉄骨造が約2,000棟、全体の10%となっています。

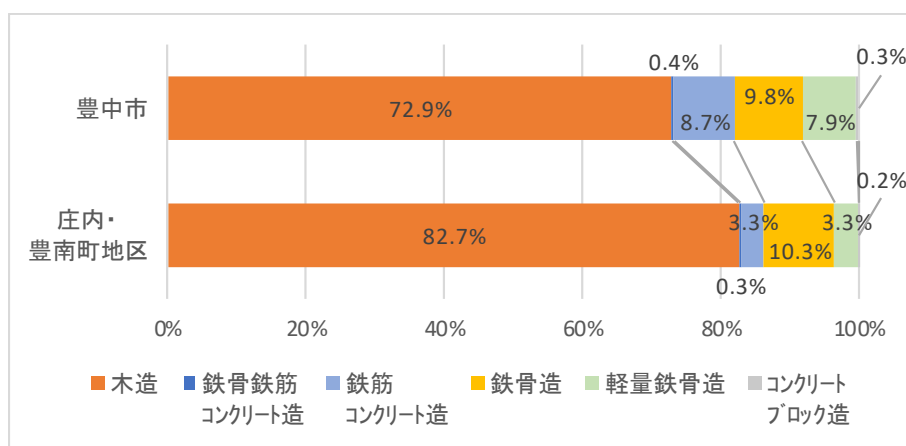
豊中市全体でも木造が最も多く、約66,000棟と全体の約73%を占めています。しかし、庄内・豊南町地区の方が、木造の割合は10%ほど高くなっています。

また、鉄筋コンクリート造は豊中市全体と比べ5.4%、軽量鉄骨造は4.6%低くなっており、非木造住宅が豊中市全体の割合に比べて低いのが特徴です。

(棟)

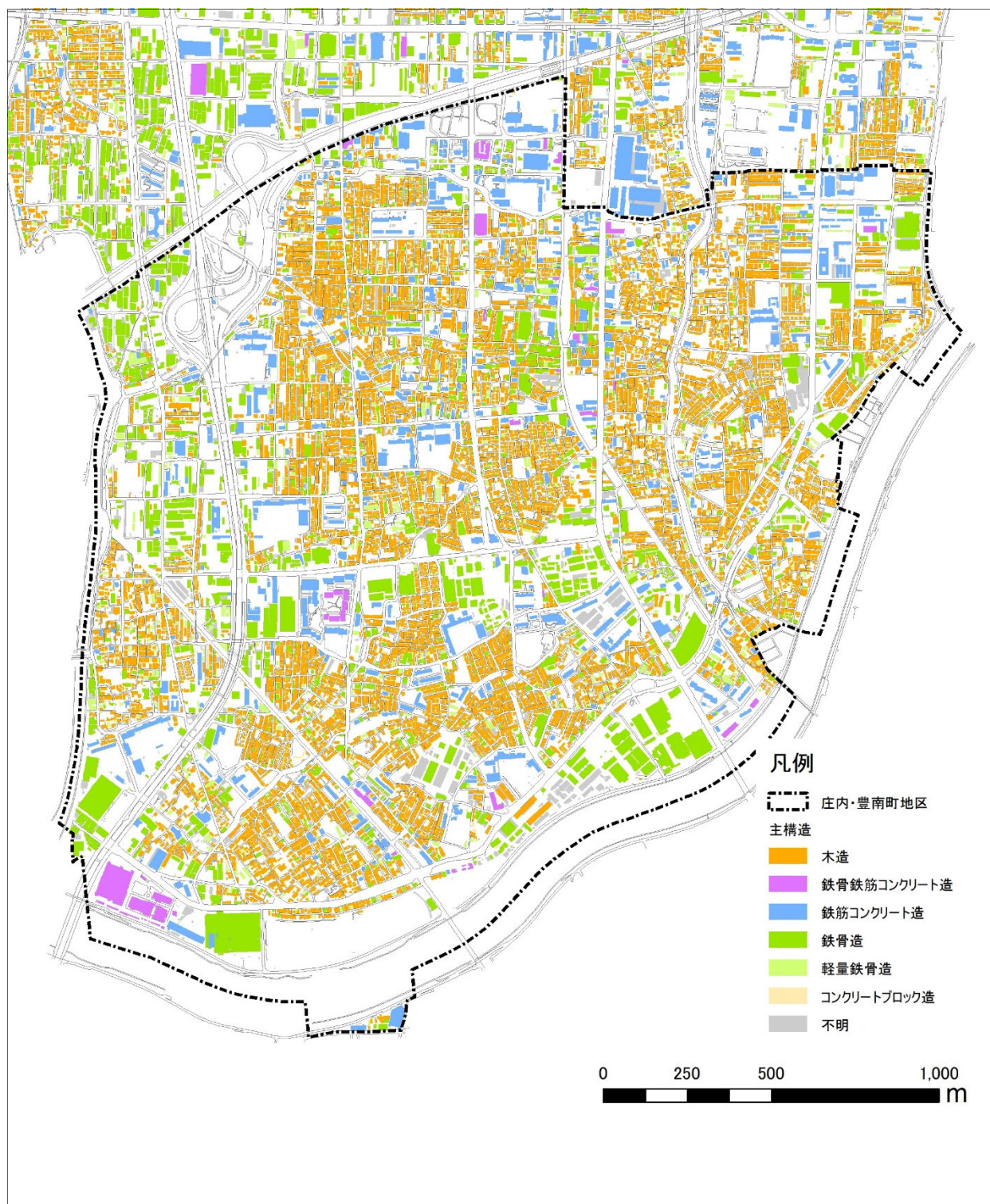
	豊中市	庄内・豊南町地区
木造	65,726	16,895
鉄骨鉄筋 コンクリート造	358	57
鉄筋 コンクリート造	7,883	668
鉄骨造	8,828	2,097
軽量鉄骨造	7,114	678
コンクリート ブロック造	261	40
木造(再掲)	65,726	16,895
非木造	24,444	3,540
総数	90,170	20,435

平成28年度土地利用調査



構造別建物棟数

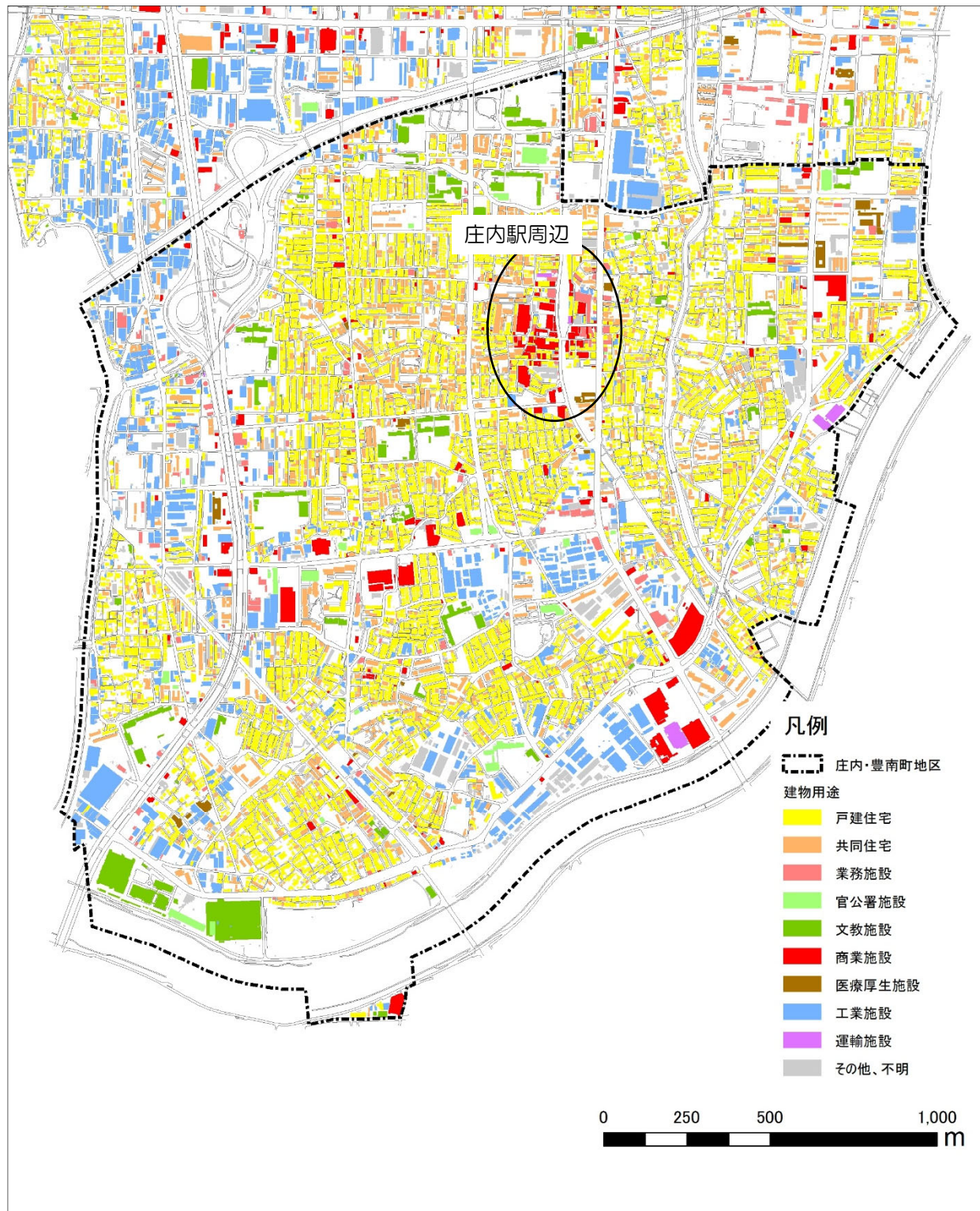
庄内・豊南町地区の構造別建物状況は、地域全体の傾向として戸建住宅が多いことから、木造の建物が集積して建てられています。神崎川沿いや主要な幹線道路沿道、阪神高速大阪池田線より西側の工業集積地域では鉄骨造の建物が多くみられます。



庄内・豊南町地区の構造別建物状況（平成 28 年(2016 年)土地建物現況調査）

④建物用途別現況

庄内・豊南町地区にある建物用途は、戸建住宅が最も多く、地域の西部、南部の方は準工業地域・工業地域であることから工業施設も多くみられます。庄内駅周辺には、商業施設が多く立地しています。



庄内・豊南町地区の用途別建物状況 (平成 28 年(2016 年)土地建物現況調査)

⑤住宅所有形態（世帯数＝住宅数とした調査）

庄内・豊南町地区にある現在住まわれている住宅の所有形態は、持ち家が最も多く 12,866 世帯で、全体の約 52%、次いで民営の借家が 10,008 世帯で、全体の約 40%となっています。

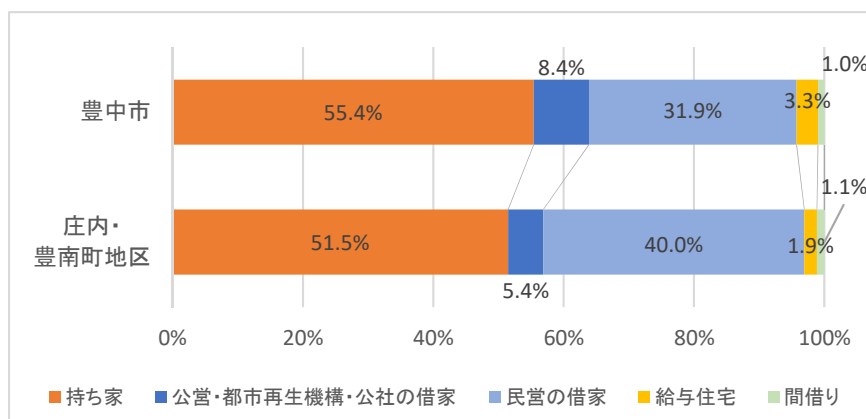
豊中市全体は、持ち家は 93,285 世帯で全体の約 55%と庄内・豊南町地区とほぼ変わりありませんが、民営の借家は 53,643 世帯で約 32%と、庄内・豊南町地区の方が約 8%高くなっています。

また、公営住宅などへの入居割合が豊中市全体と比較して低いのも特徴で、1,351 世帯、全体の 5.4%と、豊中市全体が 8.4%に比べて 3%ほど低くなっています。

(世帯)

	豊中市	庄内・豊南町地区
持ち家	93,285	12,866
公営・都市再生機構・公社の借家	14,171	1,351
民営の借家	53,643	10,008
給与住宅	5,486	483
間借り	1,652	287
総数	168,237	24,995

平成27年国勢調査



住宅所有形態（世帯数）

⑥住宅の建て方（世帯数＝住宅数とした調査）

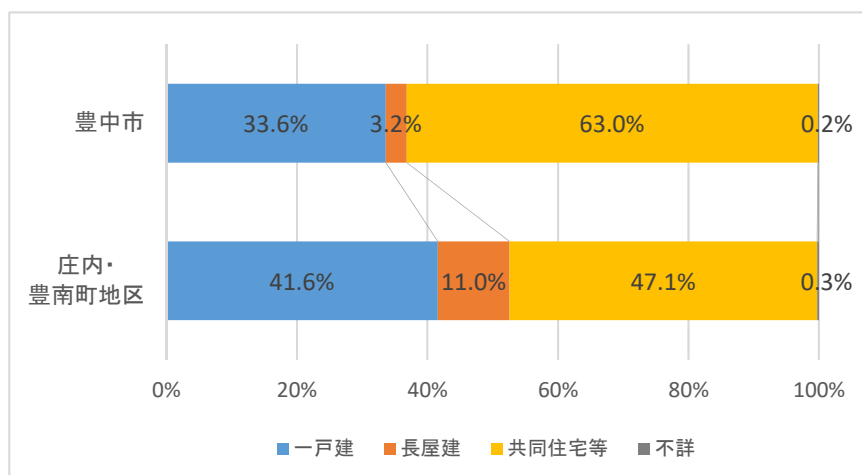
庄内・豊南町地区にある現在住まわれている住宅の建て方は、共同住宅が最も多く 11,648 世帯で、全体の約 47%、次いで一戸建が 10,283 世帯で、全体の約 42%、長屋建てが 2,712 世帯で全体の 11%となっています。割合では共同住宅が多くなっていますが、世帯数をベースに調査しているものであり 1 棟に複数の世帯が住まわれているため、数字を比較する上ではその点に留意する必要があります。

豊中市全体では、共同住宅が最も多く 104,924 世帯で、全体の 63%、次いで一戸建が 55,962 世帯で全体の約 34%となっています。長屋建は 5,375 世帯で、全体の約 3%と、庄内豊南町地区の方が 8%程度高くなっています。

庄内・豊南町地区は豊中市全体に比べ、一戸建、長屋建ての割合が高く、共同住宅の割合が低い傾向にあります。

	豊中市	庄内・豊南町地区
一戸建	55,962	10,283
長屋建	5,375	2,712
共同住宅等	104,924	11,648
不詳	324	65
1・2階建	12,013	3,092
3～5階建	42,284	4,044
6～10階建	33,468	3,158

平成27年国勢調査



住宅の建て方（世帯数）

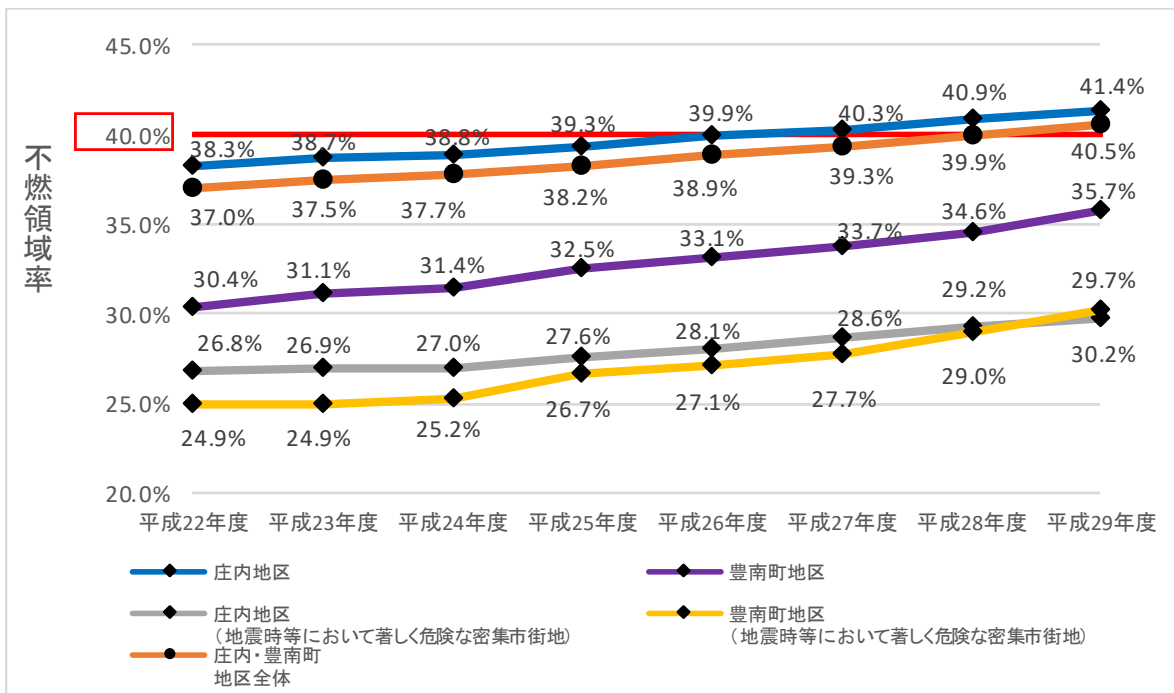
(5) 防災指標

①不燃領域率

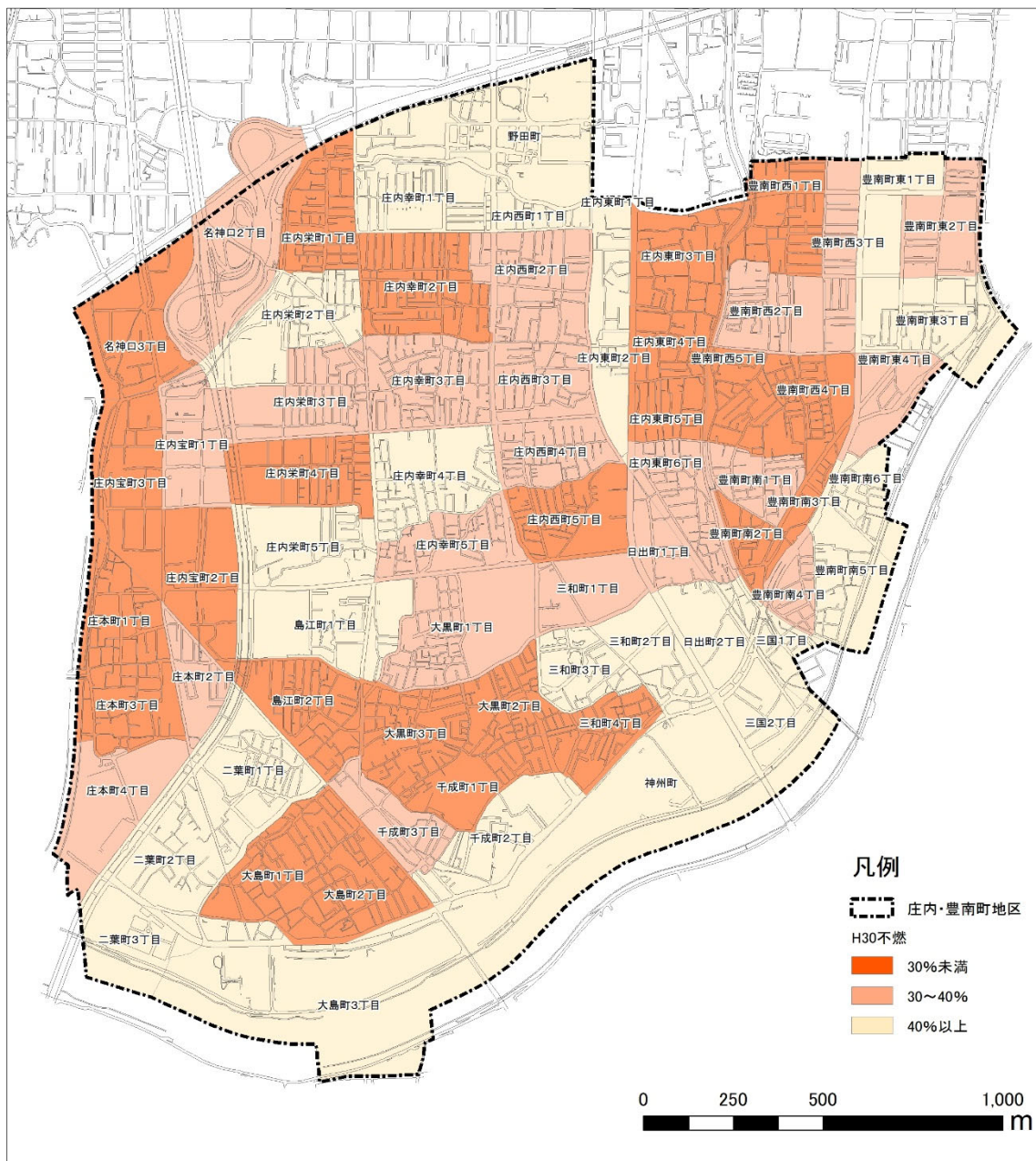
庄内・豊南町地区全体の不燃領域率は年々向上しており、庄内・豊南町地区として集計を開始した平成22年度(2010年度)は37.0%であります。平成29年度(2017年度)には40.5%と、焼失率が急激に低下する基準となる40%以上に達しています。

しかし、国が公表した「地震時等において著しく危険な密集市街地」においては、庄内地区、豊南町地区ともに約30%となっています。

年度	庄内地区	豊南町地区	庄内地区 (地震時等において著しく危険な密集市街地)	豊南町地区 (地震時等において著しく危険な密集市街地)	庄内・豊南町地区全体
平成22年度	38.3%	30.4%	26.8%	24.9%	37.0%
平成23年度	38.7%	31.1%	26.9%	24.9%	37.5%
平成24年度	38.8%	31.4%	27.0%	25.2%	37.7%
平成25年度	39.3%	32.5%	27.6%	26.7%	38.2%
平成26年度	39.9%	33.1%	28.1%	27.1%	38.9%
平成27年度	40.3%	33.7%	28.6%	27.7%	39.3%
平成28年度	40.9%	34.6%	29.2%	29.0%	39.9%
平成29年度	41.4%	35.7%	29.7%	30.2%	40.5%



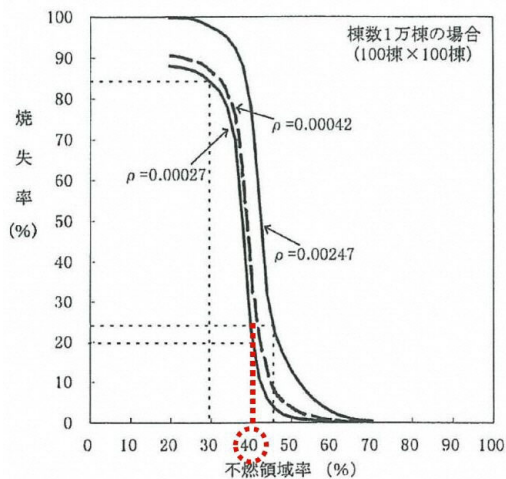
庄内・豊南町地区の不燃領域率の変化



庄内・豊南町地区の町丁目別不燃領域率（平成30年（2018年）3月時点）

※不燃領域率とは、市街地大火の危険性を判定するための市街地の「燃えにくさ」を表す指標。40%以上で、市街地の焼失率は急激に低下し20~25%程度となり、不燃領域率が70%を超えると焼失率はほぼ0になる。

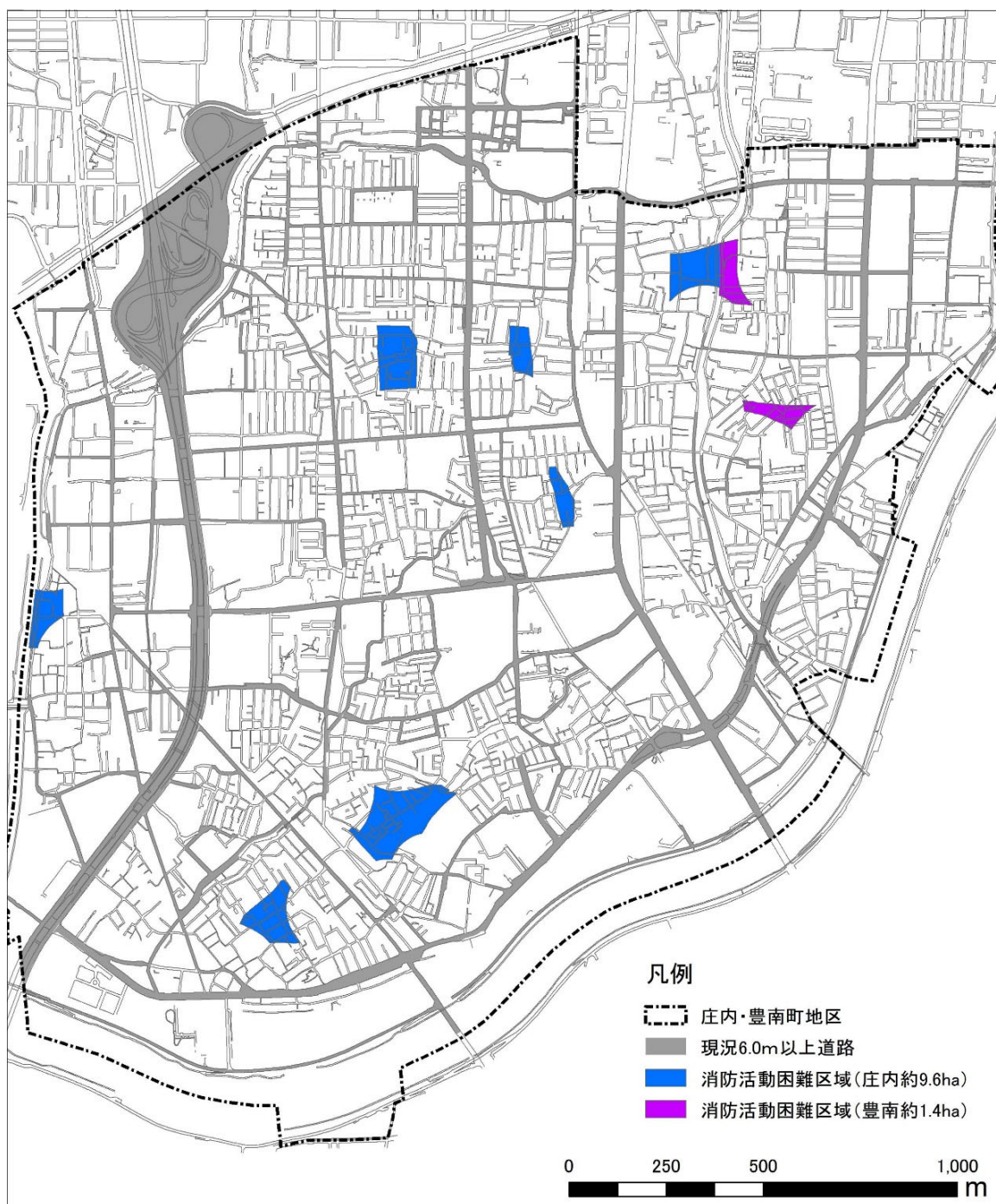
- ・ ρ は出火率を示す
- ・ 実線は、関東大震災級の地震を想定した出火率の2つのケース
- ・ 破線は、阪神・淡路大震災時の神戸市長田区の出火率の場合のグラフ



出典：建設省総合技術開発プロジェクト「都市防火対策手法の開発」

②消防活動困難区域

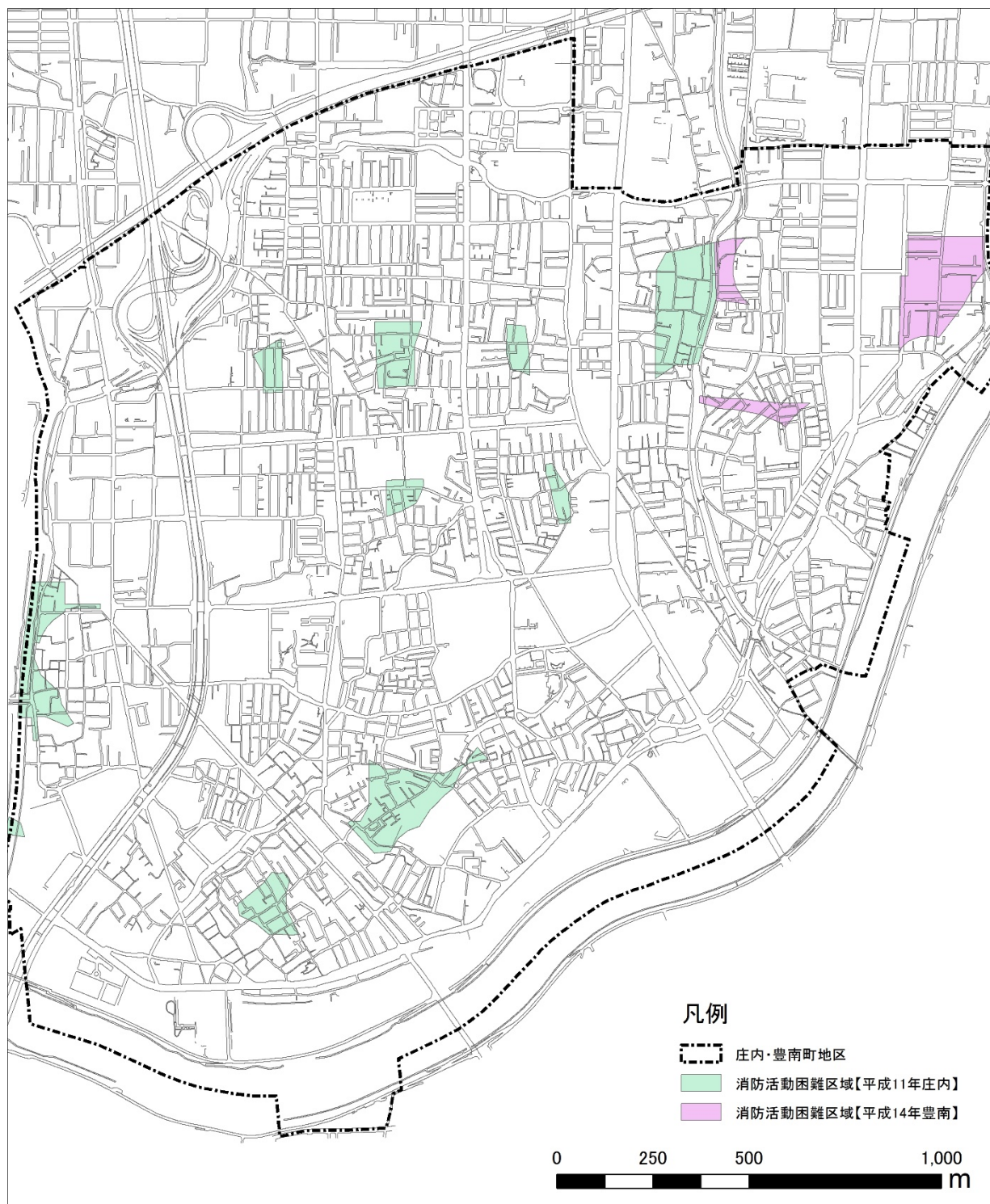
消防活動困難区域は、これまでの道路整備により解消されつつありますが、現在も一部地域に残っています。



庄内・豊南町地区の消防活動困難区域（平成30年(2018年)3月時点）

※消防活動困難区域とは6m以上の消防活動用道路（防災道路）から両側にホース延長を考慮して、商業系・工業系用途地域（準工業地域を除く）は100m、準工業地域及び住居系用途地域については120mを越える区域のこと。

○過去の消防活動困難区域



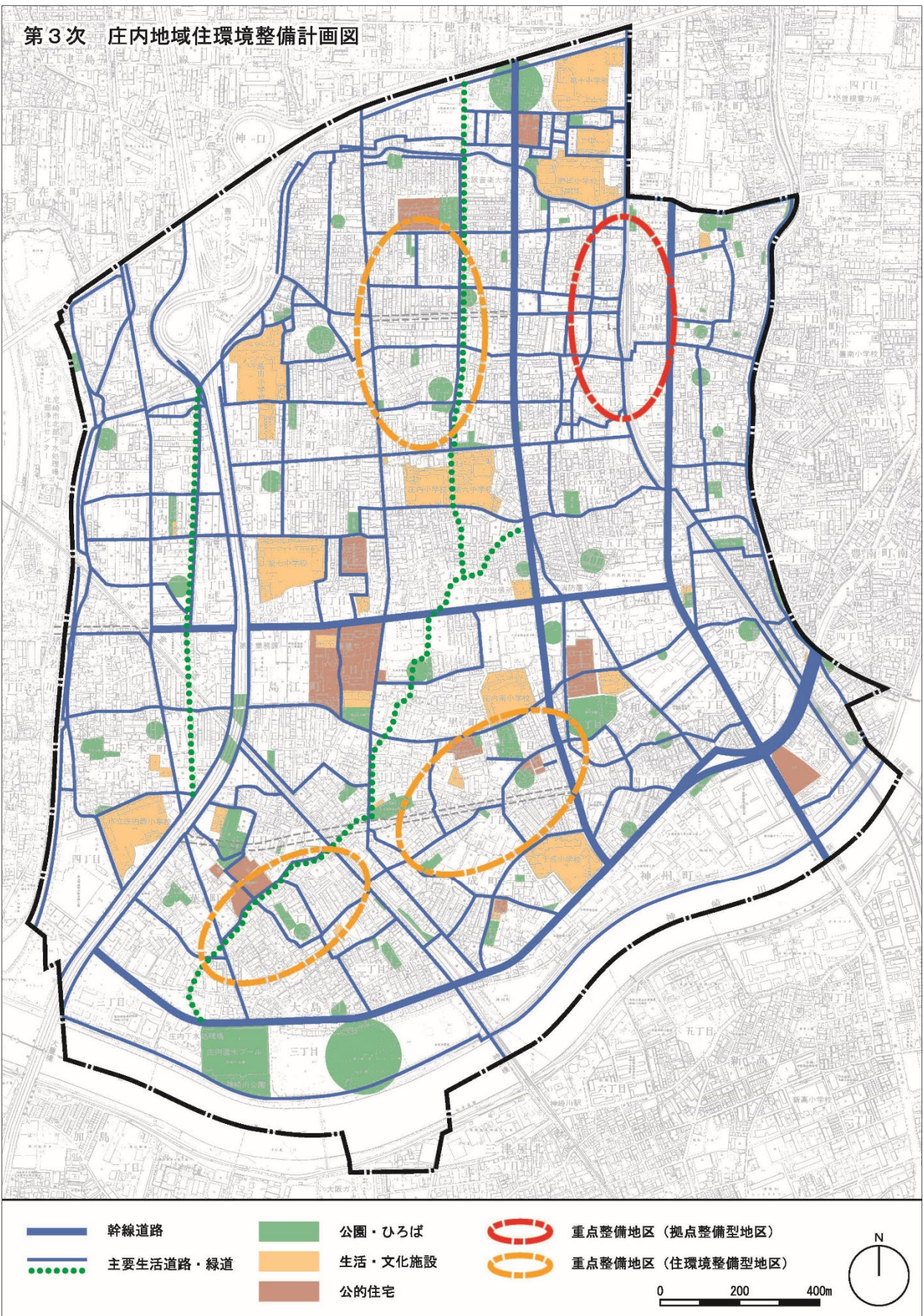
平成 11 年(1999 年)の庄内地区、平成 14 年(2002 年)の豊南町地区の消防活動困難区域

4. 「第3次庄内地域住環境整備計画」と「新・豊南町地区整備計画」の点検・検証

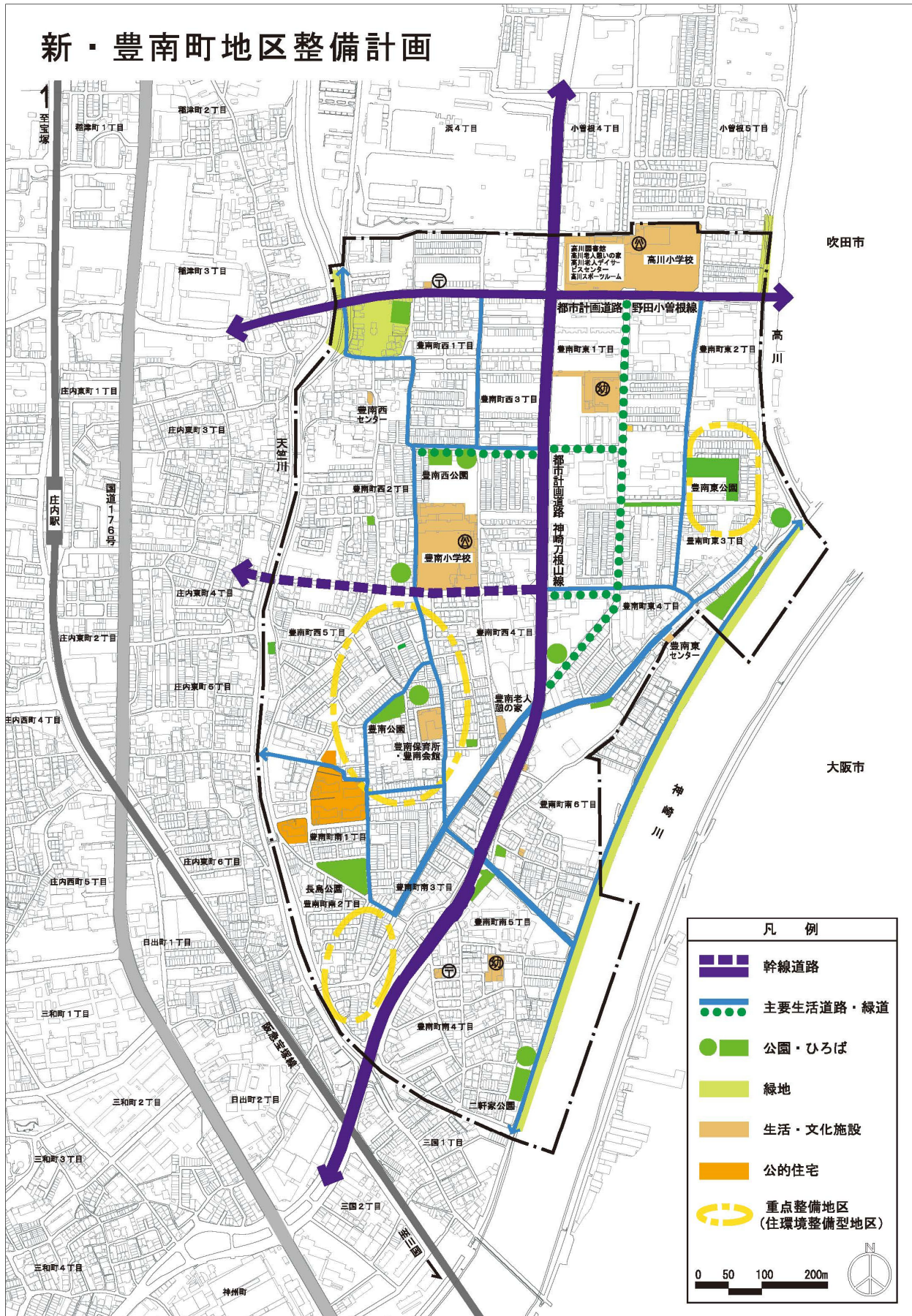
現行計画である「第3次庄内地域住環境整備計画」と「新・豊南町地区整備計画」ではテーマ別方針として、「①防災性の向上」、「②事業の重点化」、「③少子・高齢化への対応（少子・高齢化、安全に配慮したまちづくり）」、「④住民主体のまちづくり」の4点を挙げています。これらの4点について取組み状況を確認し、課題の解消状況を整理することにより、計画の点検・検証を行います。

また、事業別方針として、「①幹線道路（都市計画道路）の整備」、「②主要生活道路・緑道の整備」、「③公園・ひろばの整備」、「④住宅の整備」、「⑤生活・文化施設の整備」を挙げています。これらに方針についても、テーマ別方針と同様に事業の進捗状況の確認を行うことで計画の点検・検証とし、施設計画の見直しにつなげていきます。

第3次庄内地域住環境整備計画 計画図



新・豊南町地区整備計画 計画図



(1) テーマ別方針

①防災性の向上

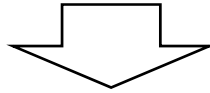
現行計画

【第3次庄内地域住環境整備計画】

- ・防災道路の整備、不燃領域率の向上、消防活動困難区域の解消を目指した都市計画道路の整備を進めるとともに、不燃領域率の向上に大きく貢献する耐火建築物、準耐火建築物への建替えを促進し、さらに規制・誘導等の促進策を検討します。

【新・豊南町地区整備計画】

- ・防災道路の整備、不燃領域率の向上、消防活動困難区域の解消を目指した都市計画道路、生活道路の整備を進めるとともに、不燃領域率の向上に大きく貢献する耐火建築物・準耐火建築物への建替えを促進するため規制・誘導等の制度の活用を検討します。



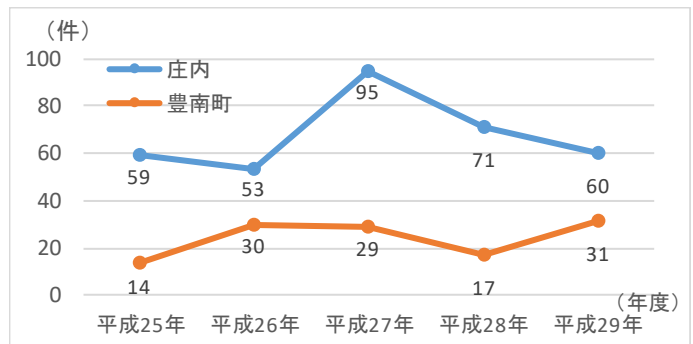
平成 25 年度(2013 年度)より庄内・豊南町地区に防災街区整備地区計画を都市計画決定し、建築物を建築する際に準耐火建築物以上を義務付けています。また、同年より新耐震基準以前に建築された木造住宅等を除却する際の補助制度を設け、まちの不燃化を促進しています。

1) 木造住宅等の除却費補助の実績

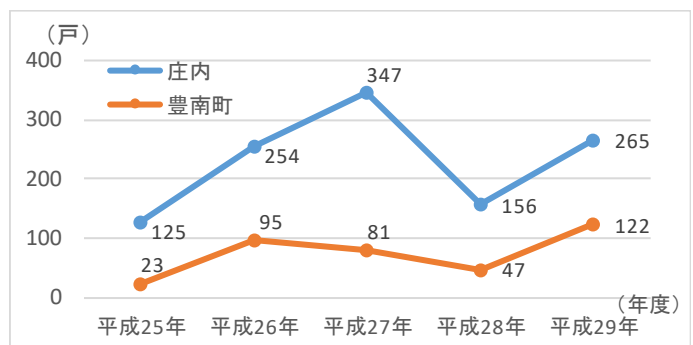
庄内・豊南町地区にある昭和56年(1981年)5月以前の木造建築物の除却工事に際して、木造戸建住宅等は最大で55万円、共同住宅等は350万円まで補助します。

平成25年度(2013年度)から開始した、木造住宅等の除却補助の件数は年々増加しており、平成29年度(2017年度)末時点で5年間の合計は459件、1,515戸となりました。地域的には大きな偏りはなく、全地域からの実績が見られます。

当初は平成25年度(2013年度)～平成27年度(2015年度)の3カ年の予定でしたが、需要が見られたため制度を延長しています。

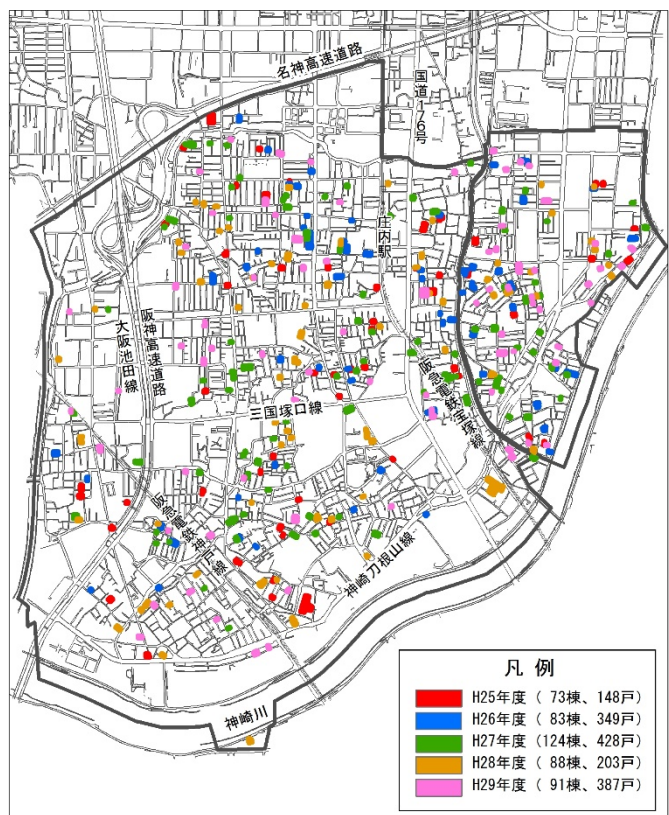


件数



戸数

年度	地区	件数	戸数	床面積(m ²)
平成25年	庄内	59	125	6,354.8
	豊南町	14	23	1,306.1
	計	73	148	7,660.9
平成26年	庄内	53	254	7,808.8
	豊南町	30	95	3,991.0
	計	83	349	11,799.8
平成27年	庄内	95	347	11,473.6
	豊南町	29	81	3,210.1
	計	124	428	14,683.7
平成28年	庄内	71	156	7,272.5
	豊南町	17	47	1,775.1
	計	88	203	9,047.6
平成29年	庄内	60	265	7,645.3
	豊南町	31	122	4,345.2
	計	91	387	11,990.5
合計	庄内	338	1,147	40,555.0
	豊南町	121	368	14,627.5
	計	459	1,515	55,182.5



木造住宅等除却費補助 実績箇所図

★補助金額の算定

(1)～(3)より算定した額のうち、最も低い額とする。(全て消費税抜き)

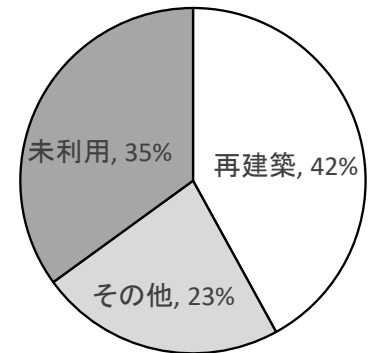
- (1) 除却工事費(見積書の額)×補助率
- (2) 補助対象面積×算定基準単価×補助率
- (3) 補助限度額

建物の種別	算定基準単価	補助率	補助限度額
木造共同住宅 (アパート・文化など)	12,000 円/㎡	(2/3) 5/6	(280 万円/1 棟) 350 万円/1 棟
木造共同住宅を含む併用住宅	9,000 円/㎡		(210 万円/1 棟) 260 万円/1 棟
木造住宅(戸建・長屋など)	15,000 円/㎡	(1/3) 5/12	(45 万円/1 戸) 55 万円/1 戸
木造住宅を含む併用住宅	11,000 円/㎡		(45 万円/1 棟) 55 万円/1 棟
その他木造建築物 (店舗・事務所など)	12,000 円/㎡		(65 万円/1 棟) 85 万円/1 棟

※上段：(平成 25 年度)、下段：平成 26 年度～平成 30 年度

★除却後の跡地利用状況

木造住宅等除却費補助制度を利用し、木造住宅などを除却した跡地利用は、全体で再建築 42%、その他(駐車場、畑) 23%、未利用 35%となっている。再建築においては、約 7 割が戸建住宅の再建築となっている。



跡地利用の内訳
(平成 29 年 7 月調査)

★参考 庄内・豊南町地区の昭和 56 年(1981 年)以前の木造建築物

(単位：棟)

年月種別	平 20.1	平 21.1	平 22.1	平 23.1	平 24.1	平 25.1	平 26.1	平 27.1	平 28.1	平 29.1
共同住宅等	777	763	751	733	723	708	691	670	630	618
住宅等	10,845	10,771	10,698	10,577	10,466	10,378	10,281	10,189	10,046	9,886
その他	573	559	550	543	543	524	516	507	499	485
合計	12,195	12,093	11,999	11,853	11,732	11,610	11,488	11,366	11,175	10,989
前年との差	—	△102	△94	△146	△121	△122	△122	△122	△191	△186

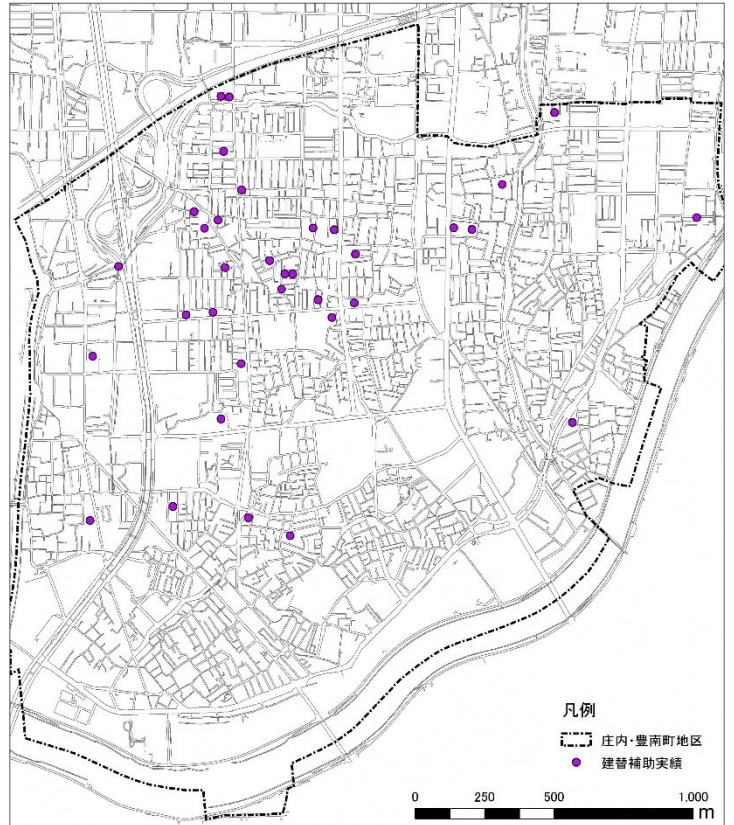
出典：固定資産課税台帳データ

2) 木造賃貸住宅等の建替え補助の実績

庄内・豊南町地区にある木造賃貸住宅の建替えに対して、耐火・準耐火構造かつ3階建て以上などを条件に、建替え費用の一部を補助します。

木造賃貸住宅等の建替え補助件数は、平成6年(1994年)から平成10年(1998年)にかけて多くの実績がありましたが、近年は少ない件数で推移しています。

年度	建替前		建替後		建替種別				
	棟数	戸数	棟数	戸数	個別	誘導	共同	協調	計
昭58	0	0	0	0	0	0	0	0	0
昭59	0	0	0	0	0	0	0	0	0
昭60	3	44	1	34	0	0	1	0	1
昭61	0	0	0	0	0	0	0	0	0
昭62	0	0	0	0	0	0	0	0	0
昭63	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平1	2	61	1	23	0	1	0	0	1
平2	2	2	1	47	0	1	0	0	1
平3	7	68	2	45	0	1	1	0	2
平4	1	12	1	25	0	1	0	0	1
平5	2	3	1	10	0	1	0	0	1
平6	5	73	3	31	1	1	1	0	3
平7	20	153	6	125	1	2	3	0	6
平8	12	119	5	87	0	3	0	2	5
平9	22	139	5	114	0	4	1	0	5
平10	5	83	2	32	0	1	1	0	2
平11	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平13	2	40	1	6	1	0	0	0	1
平14	6	47	2	33	1	1	0	0	2
平15	6	34	2	38	0	1	1	0	2
平16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平17	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平18	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平19	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平20	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平21	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平22	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平23	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平24	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平25	3	95	1	24	1	0	0	0	1
平26	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平27	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平28	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平29	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	98	973	34	674	5	18	9	2	34



木造賃貸住宅等の建替え補助 実績箇所図

3) 木造賃貸住宅建替促進等家賃補助の実績

「木造賃貸住宅等建替え補助制度」により建替えを行った従前居住者に対して、建替え前と建替え後の家賃の差額を補助します。

木造賃貸住宅等の家賃補助件数は、これまでに延べ148件で適用されています。近年は、少ない件数で推移しています。

年度	平2	平3	平4	平5	平6	平7	平8	平9	平10	平11	平12	平13	平14	平15
件数	4	9	7	7	8	7	3	9	9	9	9	6	8	8
年度	平16	平17	平18	平19	平20	平21	平22	平23	平24	平25	平26	平27	平28	平29
件数	6	6	7	7	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1

4) 庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画

市街地における火災の延焼拡大を抑制してまちの不燃化を図るため、建物の構造に一定の基準を設けて燃えにくい建築物にするルールを都市計画で定めたもので、平成25年度(2013年度)より導入しています。木造2階建ての建築物にも適用され、建築物の建替えに併せて準耐火建築物以上への誘導を行っています。

	準防火地域	防災街区整備地区計画 (今回適用するルール)
制限内容	4階以上 耐火建築物	4階以上 準耐火建築物
	3階 準耐火建築物	3階 準耐火建築物
	2階以下 木造外壁 延焼部は 防火構造	2階以下 準耐火建築物
	述べ面積 500㎡以下	述べ面積 500㎡～ 1500㎡
	述べ面積 500㎡～ 1500㎡	述べ面積 500㎡～ 1500㎡
	述べ面積 1500㎡超え	述べ面積 1500㎡超え



②事業の重点化

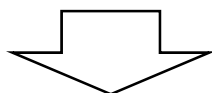
現行計画

【第3次庄内地域住環境整備計画】

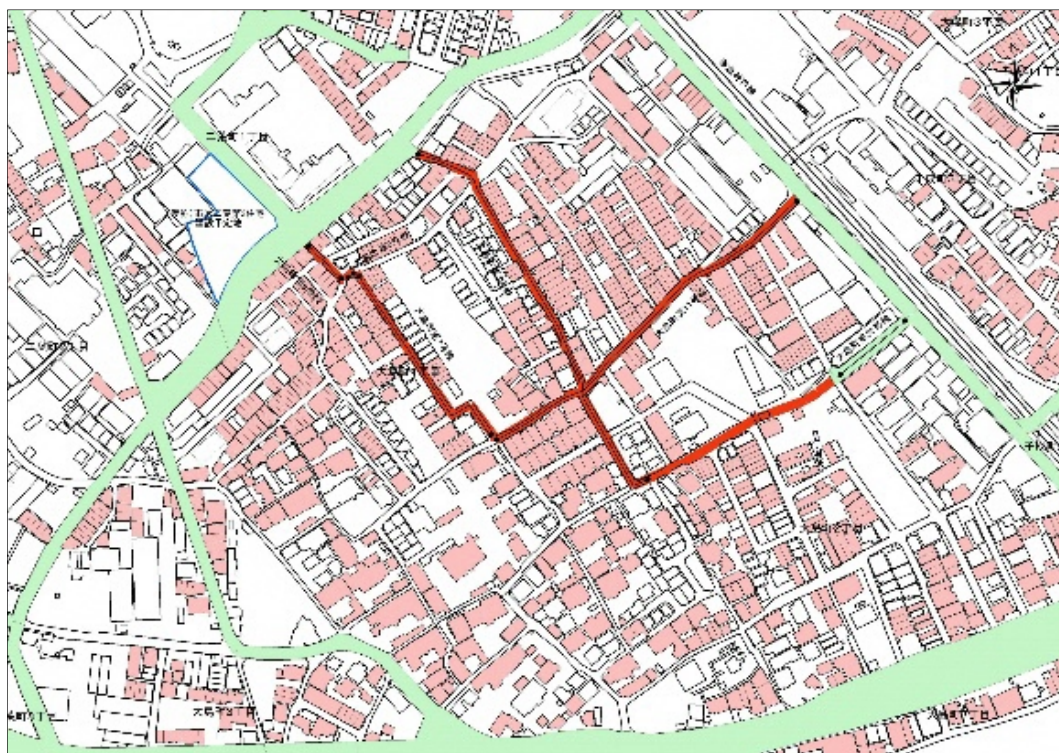
- ・防災性の向上を図る観点とともに、上位計画での位置づけの高い庄内駅周辺整備など、事業の重点化を図りながら、適宜、その事業効果や達成度についての検証を行い、整備計画の実現化を進めていきます。

【新・豊南町地区整備計画】

- ・防災性向上の観点から事業効果の高い地区や路線の重点化を図り、優先的、集中的に取り組みます。



地区の防災性向上のため、大島町地区主要生活道路（幅員：6.7m、延長約 777m）として、大島町第3号線、第5号線、第7号線、第9号線、第11号線、第32号線を、道路認定及び物件補償などによる重点的な拡幅整備を行っています。



大島町地区主要生活道路 整備計画路線図

③少子・高齢化への対応（少子・高齢化、安全に配慮したまちづくり）

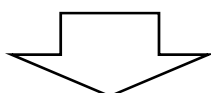
現行計画

【第3次庄内地域住環境整備計画】

- ・ファミリー層や子育て層に住みやすく、定住を図るための住宅の供給・支援を図ります。
とくに高齢者の多い地区などを中心に福祉等との連携により、既存施設の有効活用やコミュニティ活動の活性化を図ります。

【新・豊南町地区整備計画】

- ・ファミリー層や子育て層に住みやすい住宅の供給・支援を図ります。
- ・高齢者や子供が安心して歩けるよう歩行空間の確保に努めます。



市南部地域が抱える人口減少などの課題の解消と、地域の活性化をめざし、小規模化した小・中学校の再編などによる教育環境の充実をめざす「『魅力ある学校』づくり計画」と共に、老朽化した公共施設を再編し、機能の複合化などを図る「(仮称)南部コラボセンター」の構想を検討しています。

④住民主体のまちづくり

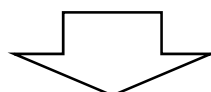
現行計画

【第3次庄内地域住環境整備計画】

- ・庄内再開発協議会については、より幅広いテーマ、居住者が主体となるまちづくり活動への転換を図ります。

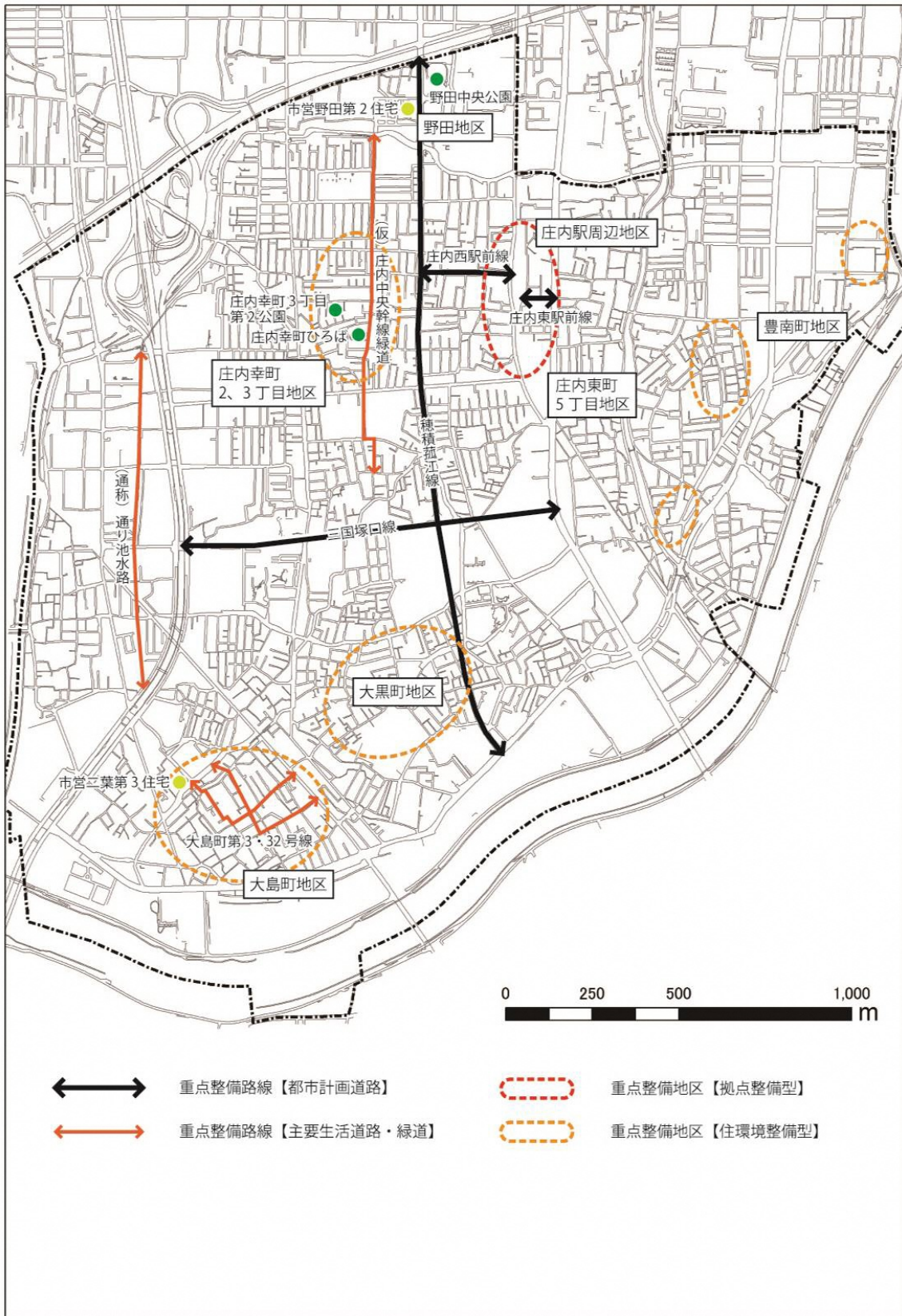
【新・豊南町地区整備計画】

- ・協議会活動を活性化するとともに、より幅広いテーマでの取り組みにより居住者主体となるまちづくり活動への転換を図ります。
- ・そのため、住民はついに夜市民活動やNPO等との連携、支援を行います。



庄内各地区の再開発協議会、豊南町地区まちづくり協議会において、迷惑放置自転車現地啓発活動や地域の整備状況視察、防災施設見学など、まちづくりへつながる活動を行っています。活動費として必要時に、豊中市庄内再開発事業の推進に係る住民活動費補助金を市より交付しました。

(2) 重点整備路線



「第3次庄内地域住環境整備計画」及び「新・豊南町地区整備計画」の重点整備路線等の位置図

① 都市計画道路「三国塚口線」 L=1,060m、W=27m、事業主体：大阪府

庄内地区を東西に貫く幹線道路であり、災害時の避難路、火災延焼防止の空間といった地区の防災ラインとして震災以後に整備が進められています。穂積菰江線との交差点である約 220m の区間において平成 20 年度(2008 年度)に事業認可を取得し、平成 25 年度(2013 年度)に暫定整備が行われました。現在は、大阪池田線から国道 176 号までの区間において、重点的に事業が進められています。

②都市計画道路「穂積菰江線」 L=2,280m、W=16m

庄内地区を南北に貫く幹線道路。地区の防災ラインとして重点的に整備を進めており、全体計画 2,280m に対する整備済み延長は約 1,831m、進捗率は約 80%となっています。現在、残り的大黒町地区の約 449m の区間において、整備を進めています。

③都市計画道路「庄内西駅前線」、「庄内東駅前線」

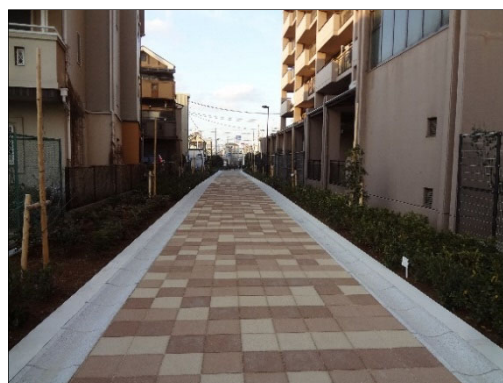
「庄内東駅前線」については、庄内駅前庁舎の整備にあわせて現状の道路幅員の中で、庄内地区の玄関口として相応しい景観に配慮した道路整備を行う予定です。

④「(仮) 庄内中央幹線緑道」

地区の中央を南北に縦貫し、旧庄内水路跡の活用により緑道として整備を行っています。建替えなどの際に売却の意向があれば、用地買収を進めています。過年度に先行取得した用地を暫定的にひろばとして整備し、住民の憩いのひろばやオープンスペースとして活用しています。

⑤「(通称) 通り池水路」

災害時には避難路、日常時には歩行者の安全を図る生活道路として、主要な緑道と位置付けています。平成 17 年度(2005 年度)には約 227m、平成 26 年度(2014 年度)には約 110m の区間において、道路整備を行い、計画総延長 960mのうち、640mが整備完了しました。残りの未整備区間についても、地域の要望が強いことなどから、道路整備に向けた取り組みを行っています。



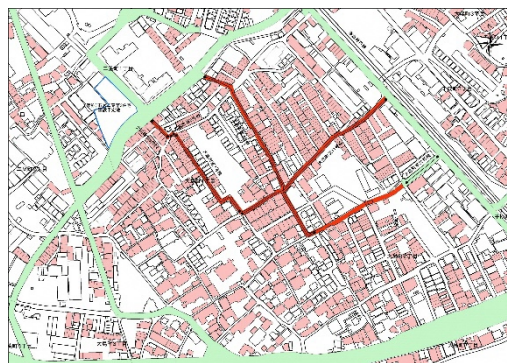
通り池水路の整備済み区間

⑥「大島町第3・32号線」(大島町地区主要生活道路)

平成17年度(2005年度)と平成19年度(2007年度)には、沿道の土地利用の時期にあわせて用地を取得し、道路整備を行いました。

不燃領域率の改善や消防活動困難区域の解消のため、平成24年度(2012年度)からは、大島町第3・5・7・9・11・32号線を「大島町地区主要生活道路(幅員6.7m、延長約777m)」とし、重点的に取り組んでいます。整備推進に向けて、市が地元説明会、沿道権利者へのアンケート調査などを行った上で、権利者と協議を重ね、用地測量、道路認定や補償などにより整備を進めています。

平成26年度(2014年度)は市が権利者と個別協議を開始し、平成27年度(2015年度)には用地取得や建物調査、平成28年度(2016年度)からは用地取得や建物調査、道路整備などを行っています。



整備計画路線図



説明会の様子

⑦庄内東町5丁目地区

当地区の不燃領域率を20%以上とするため、公園面積の検討が必要であるとされていましたが、木造住宅等除却費補助や防災街区整備地区計画などにより不燃化が図られ、平成28年(2016年)3月末時点で不燃領域率は22.9%となっています。

(3) 重点整備地区

① 庄内駅周辺地区

庄内駅のバリアフリー化事業として、平成 20 年度(2008 年度)から平成 23 年度(2011 年度)において、4 基のエレベーター、エスカレーター、トイレなどの整備を行っています。

また、平成 25 年度(2013 年度)には駅前の商業店舗の建替えに伴い、延長：約 93m、幅員：6m の主要生活道路が整備されました。



主要生活道路の整備

② 大島町地区

大島町地区は、庄内地区において最も不燃領域率が低く、平成 24 年度(2012 年度)に国が公表した「地震時等に著しく危険な密集市街地」に含まれているため、平成 32 年度(2020 年度)までに最低限の安全性を確保することを目標としています。

地区の防災性向上を図るため「大島町地区主要生活道路」の整備を重点的に進めており、その従前居住者用住宅として、平成 25 年度(2013 年度)から平成 27 年度(2015 年度)に「市営二葉第 3 住宅」の建設工事を行いました。

③ 大黒町地区

平成 8 年度(1996 年度)に改良地区指定され、改良住宅建設や道路整備を平成 11 年度(1999 年度)までに行ってきました。また、都市計画道路「穂積菰江線」の整備とあわせて、西側の主要生活道路として「大黒町第 26 号線」の整備を進めており、平成 28 年度(2016 年度)には道路整備に必要な用地を先行取得しました。

④ 庄内幸町 2、3 丁目地区

平成 15 年度(2003 年度)に先行取得した道路用地を「庄内幸町ひろば」として整備しました。また、平成 20 年度(2008 年度)に「庄内北部地区再開発協議会」の専門部会として発足した「庄内幸町 3 丁目まちづくり専門部会」においてまちづくりルールの検討などが行われ、平成 27 年度(2015 年度)に「庄内幸町 3 丁目第 2 公園」において避難用の門扉を設置し、避難路の一つとして確保しました。

⑤ 豊南町の重点整備地区

「豊南小学校南通り線」については、平成 19 年度(2007 年度)に道路用地を取得し、平成 20 年度(2008 年度)に延長：約 110m、幅員：約 8m の整備を行いました。平成 27 年度(2015 年度)には整備アクションプログラムに位置付けられている「豊南町市有 6 号」の一部の用地取得と道路整備を行いました。また、「豊南町東第 3 号線」については、平成 26 年度(2014 年度)に整備方針を策定し、沿道建物の建替えに伴い、整備を進めています。

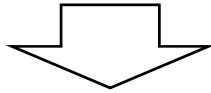
(4) 事業別方針

①幹線道路（都市計画道路）の整備

現行計画

【第3次庄内地域住環境整備計画】、【新・豊南町地区整備計画】

- ・既決定の都市計画道路の整備により交通の整理を図る。
- ・幅員構成は特に歩道部分・植栽帯を重視する。



三国塚口線は、国道 176 号から兵庫県境の山手幹線に接続する、計画延長約 1.6 km、計画幅員 27mの都市計画道路で、平成 28 年度(2016 年度)時点での進捗率は約 15%です。現在は、国道 176 号から大阪池田線までの延長約 1.1 km区間の整備を優先的に進めており、この区間は平成 34 年度（2022 年度）末の供用開始をめざしています。

穂積菰江線は、府道西宮豊中線から神崎刀根山線までの延長約 2.3 kmの都市計画道路で、平成 28 年度(2016 年度)時点での進捗率は約 80%となっています。順次整備を進め、平成 32 年度（2020 年度）完成を目標としています。

②主要生活道路・緑道の整備

現行計画

【第3次庄内地域住環境整備計画】、【新・豊南町地区整備計画】

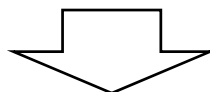
- ・主要生活道路は 200~500m間隔で網羅し、また、歩道整備やコミュニティ道路化等により、歩行者の交通安全に配慮する。
- ・緑道は公園や生活・文化施設と接続させ、歩行者の安全を図る。
- ・緑道は植樹化を図る。

【第3次庄内地域住環境整備計画】

- ・基軸となる幹線緑道は地域のほぼ中央を貫通し、幅員 10m、その他の主要生活道路及び緑道は 6.7mを標準とする。

【新・豊南町地区整備計画】

- ・主要生活道路及び緑道は車道幅員 6.7mを標準とする。



計画延長 49,026.0mのうち、平成 28 年度(2016 年度)時点の整備済み区間延長は 22,995.1mで、整備率は 46.9%となっています。また、庄内東部では整備率が 28.1%と、庄内・豊南町地区の中でも整備が遅れているエリアとなっています。

地区名	計画 総延長(m)	整備済			整備率 率(%)
		～平14 延長(m)	平15～平29 延長(m)	計 延長(m)	
庄内 北部	16,101.6	7,743.6	476.4	8,220.0	51.1%
庄内 南部	9,014.7	4,114.6	56.0	4,170.6	46.3%
庄内 東部	5,337.7	1,502.2	0.0	1,502.2	28.1%
庄内 西部	13,088.1	6,524.3	444.1	6,968.4	53.2%
豊南町	5,483.9	2,331.6	121.5	2,453.1	44.7%
合計	49,026.0	22,216.3	1,098.0	23,314.3	47.6%

平成29年度末時点



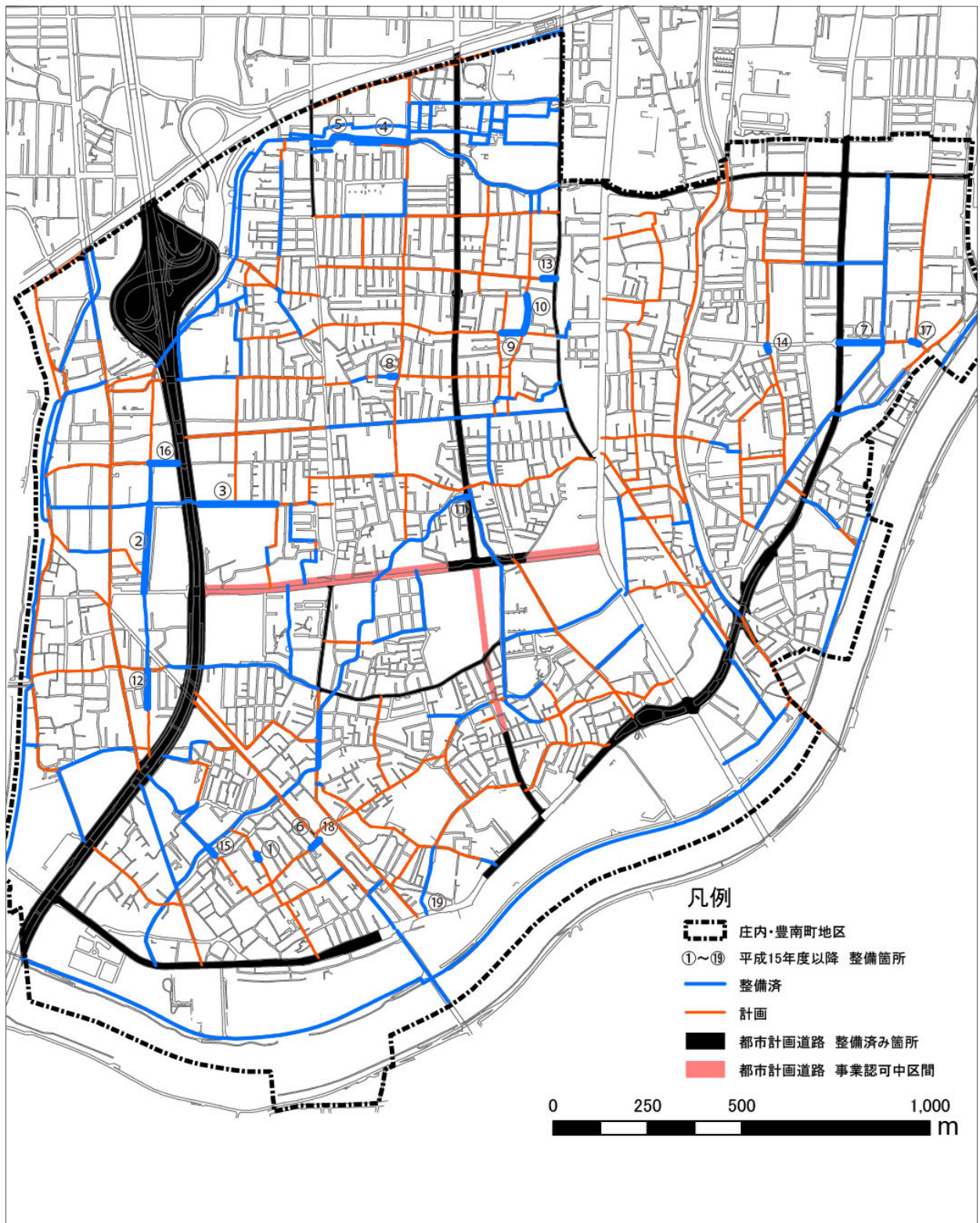
整備済み区間（庄内北回り線）

★平成15年度(2003年度)以降の整備実績

年度	事業内容	整備延長 (m)	整備幅員 (m)	整備 範囲	地区名
平成17年	① 大島町第3号線 整備工事	15.81	1.51	片側	西部
	② 通り池水路跡 整備工事	227.77	1.72～12.39	両側	西部
	③ 七中猪名川線 整備工事	67.50	6.00	両側	北部
平成18年	④ 庄内北回り線 整備工事	141.00	7.50	両側	北部
平成19年	⑤ 庄内北回り線 整備工事	110.00	7.50	両側	北部
	⑥ 大島町第11号線 整備工事	45.90	4.7～7	片側	西部
平成20年	⑦ 豊南小学校南通り線 整備工事	110.00	8.2～8.8	両側	豊南町
平成21年	⑧ 庄内幸町市有27号 整備工事	12.00	6.70	両側	北部
平成25年	⑨ 庄内駅西通り線 整備工事	43.00	5.17	片側	北部
	⑩ 庄内西町第17号線 整備工事	93.00	6.00	両側	北部
	⑪ 庄内中央緑道1号線 整備工事	23.00	9.5～15.5	両側	北部
平成26年	⑫ 通り池水路跡 整備工事	108.00	7.3～8.2	両側	西部
	⑬ 庄内中道線 整備工事	16.72	3.35	片側	北部
平成27年	⑭ 豊南町市有6号 整備工事	12.00	3.35	片側	豊南町
平成28年	⑮ 大島町第9号線 整備工事	17.00	3.35	片側	西部
	⑯ 庄内宝町第22号線(第10号線) 整備工事	60.00	6.0～6.65	両側	西部
	⑰ 豊南小学校南通り線 外1路線 整備工事	11.00	3.35	片側	豊南町
平成29年	⑱ 大島町第11号線 整備工事	18.00	3.35	片側	西部
	千成町歩第3号線 整備工事	56.00	3.00	両側	南部

両側整備済み：1,008.27m

片側整備済み：179.43m



主要生活道路・緑道の整備箇所図

③公園・ひろばの整備

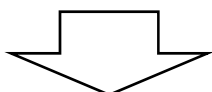
現行計画

【第3次庄内地域住環境整備計画】、【新・豊南町地区整備計画】

- ・住民1人当たり3㎡の公園・広場を整備目標とする。
- ・どの地点からも半径250m以内に設置する。(誘致圏の確保を図る)
- ・主要生活道路・緑道(幅員6.7m以上の道路・緑道)と接続させる。
- ・耐震性貯水槽を公園・ひろばなどを活用し、適性に配置する。

【第3次庄内地域住環境整備計画】

- ・既存の公園・ひろばの整形化、拡張化を図る。



庄内・豊南町地区の公園・ひろばは、平成29年度(2017年度)末時点で82カ所、128,449㎡となっています。

「第3次庄内地域住環境整備計画」、「新・豊南町地区整備計画」の計画方針である3㎡/人、街区公園の誘致距離の標準250m以内に設置することを目標に取り組んでおり、平成29年度(2017年度)末時点で約2.4㎡/人となっています。誘致距離250mについては、概ね達成しています。

	～平14	平15～平29 整備	平15～平29 廃止・縮小	合 計
都市計画	28カ所	-	-	28カ所
公園	79,935㎡	0㎡	0㎡	79,935㎡
上記以外の	25カ所	8カ所	-	33カ所
都市公園	18,442㎡	13,900㎡	-300㎡	32,042㎡
児童遊園	31カ所	-	-10カ所	21カ所
	18,938㎡	0㎡	-2,466㎡	16,472㎡
計	84カ所	8カ所	-10カ所	82カ所
	117,315㎡	13,900㎡	-2,766㎡	128,449㎡

平成29年度末時点

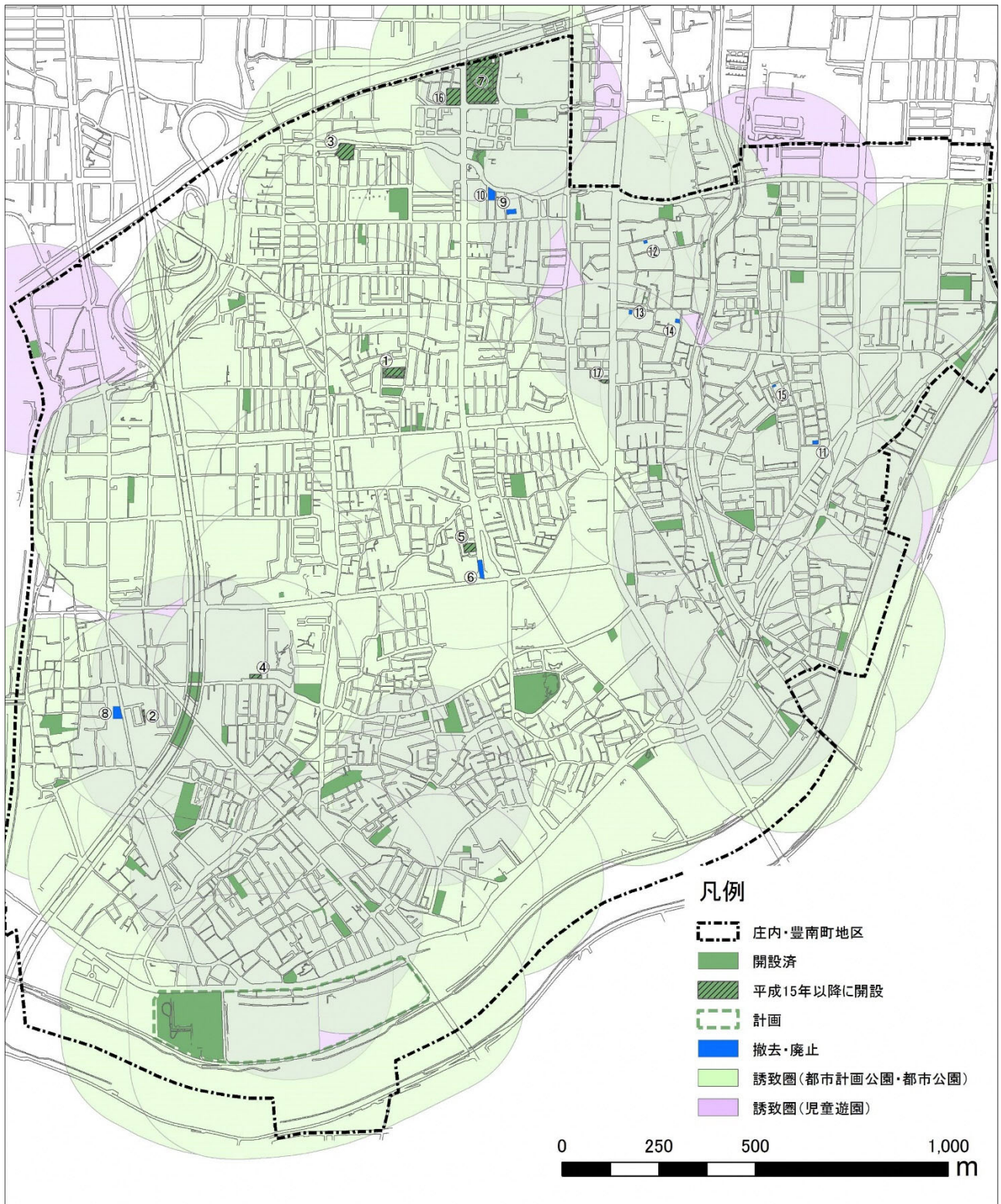


整備済みの公園（幸町遊園）

★平成15年度(2003年度)以降の整備実績

年度	事業内容	公園マーク (※)	面積 (㎡)	備考
平成15年	① 庄内幸町ひろば 整備	あり(計画)	1,539	住宅市街地総合整備事業で整備
〃	② 庄本町2丁目第1公園 整備	なし	165	開発行為に伴い帰属
平成19年	③ 島田公園 縮小	あり(既設)	-300	庄内北回り線整備に伴い一部縮小
平成21年	④ 島江町1丁目第1公園 整備	なし	300	開発行為に伴い帰属
平成22年	⑤ 幸町遊園(庄内幸町5丁目公園) 整備	あり(計画)	685	住宅市街地総合整備事業で整備
平成23年	⑥ 幸町児童遊園 撤去	あり(既設)	-571	穂積菰江線整備に伴い撤去
平成24年	⑦ 野田中央公園 整備	あり(計画)	9,492	住宅市街地総合整備事業で整備
平成26年	⑧ 庄本町3丁目用地 公用廃止	あり(計画)	-	駐車場として貸付中
平成27年	⑨ 庄内西町1丁目児童遊園 撤去	あり(既設)	-332	移転補償跡地の返還
〃	⑩ 庄内西町1丁目第2児童遊園 撤去	あり(既設)	-478	移転補償跡地の返還
〃	⑪ 豊南町西4丁目第2児童遊園 撤去	あり(既設)	-157	移転補償跡地の返還
平成28年	⑫ 庄内東町3丁目児童遊園 撤去	あり(既設)	-81	移転補償跡地の返還
〃	⑬ 庄内東町4丁目第1児童遊園 撤去	あり(既設)	-97	移転補償跡地の返還
〃	⑭ 庄内東町4丁目第2児童遊園 撤去	あり(既設)	-135	移転補償跡地の返還
〃	⑮ 豊南町西4丁目児童遊園 撤去	あり(既設)	-62	移転補償跡地の返還
〃	⑯ 野田中央第2公園 整備	あり(計画)	1,425	公園事業として整備
〃	⑰ 庄内東町2丁目第1公園 整備	なし	181	開発行為に伴い帰属
平成29年	⑱ 庄内東町3丁目第4児童遊園 撤去	あり(既設)	-54	移転補償跡地の返還
〃	⑲ 庄内東町1丁目児童遊園 撤去	あり(既設)	-499	移転補償跡地の返還
〃	⑳ 豊南町南4丁目第1公園 整備	なし	113	開発行為に伴い帰属
合計			11,134	

(※)「第3次庄内地域住環境整備計画」、「新・豊南町地区整備計画」の公園マークの有無



公園・ひろばの整備箇所図

★野田中央公園

野田地区は、大阪国際空港の航空機の進入路直下にあたり、騒音対策による国の移転補償事業が進み、地区の半数が移転跡地となった地区です。そのため、災害に強いまちづくりや地域コミュニティの再編を目的として「土地区画整理事業」、「密集住宅市街地整備促進事業」、「市街地再開発事業」を組み合わせた「野田地区整備事業」として整備を進めてきました。平成 17 年度(2005 年度)に換地処分を行ったことにより、実質的な事業は完了しています。

豊中市は、平成 25 年度(2013 年度)に防災機能を有する公園として「野田中央公園」の整備を行い、周辺地域を含めて広域避難地として指定しました。公園内には災害などの緊急時に利用できるよう、かまどベンチやマンホールトイレなどを設置しています。平成 28 年度(2016 年度)には野田中央公園の西側に「野田中央第 2 公園」を整備しました。



○防災機能



防災マンホールトイレ



防災かまどベンチ



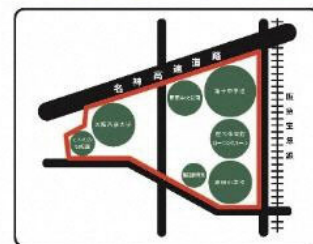
避難地として活用できるひろば

野田中央公園

敷地面積：9,492.42 m²

平常時は地域住民の憩いの場として利用、災害等緊急時には避難地として活用できます。また、音楽をモチーフとした施設や遊具や、かつてあった「穂積の囲い堤」をなぞった園路など特色のある公園となっています。

こういきひなんち 広域避難地



広域避難地は、大地震などで延焼火災が発生した場合に火災から身を守るために避難する場所です。



④住宅の整備

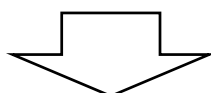
現行計画

【第3次庄内地域住環境整備計画】、【新・豊南町地区整備計画】

- ・木造共同住宅、長屋の建替えの誘導・支援を図る。
- ・居住水準の向上とともに建物の耐火化・不燃化を促進するための都市計画法・建築基準法による規制、誘導のシステム化を図る。

【第3次庄内地域住環境整備計画】

- ・整備事業により住宅に困窮するものには、受皿住宅を確保していく。
- ・都市再生機構・公社・民間等による良質な共同住宅の供給を図る。



庄内・豊南町地区には、5カ所の府営住宅と18カ所の市営住宅があります。そのうち、10カ所は平成7年(1995年)1月に発生した阪神・淡路大震災の復興対策として緊急整備した借上げ公営住宅となっており、平成27年度(2015年度)より順次契約期間の20年が満了します。

第3次庄内地域住環境整備計画が策定された平成15年度(2003年度)からの実績としては、密集住宅市街地整備促進事業のコミュニティ住宅として平成16年度(2004年度)に野田第2住宅(111戸)を、住宅市街地総合整備事業の都市再生住宅として平成27年度(2015年度)には二葉第3住宅を建設し、供給しました。

★二葉第3住宅(平成27年度(2015年度)竣工)

市営二葉第3住宅

敷地面積：2173.51㎡

構造：鉄筋コンクリート造、鉄骨造

建築規模：地上9階・住戸数66戸

(公営住宅46戸、都市再生住宅20戸)

重点的に事業を進めている大島町地区主要生活道路を整備する際、従前居住者の生活再建のために必要となる受皿住宅として、当該地に従前居住者用住宅(都市再生住宅20戸)を建設しました。

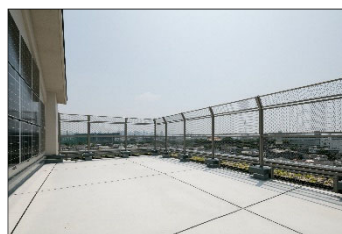
また、平成27年度(2015年度)に契約期間が満了する借上げ公営住宅の代替住宅として公営住宅(46戸)を合築しました。



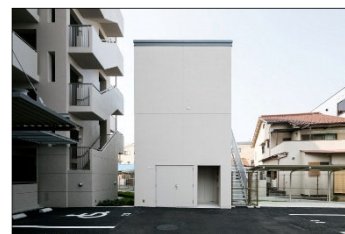
外観



防災マンホールトイレ



屋上テラス



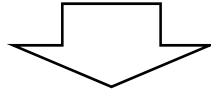
備蓄倉庫

⑤生活・文化施設の整備

現行計画

【第3次庄内地域住環境整備計画】、【新・豊南町地区整備計画】

- 既存学校施設等の空き教室等の有効活用を図る。
- 保育所、子育て支援施設の整備等を図る。



平成15年(2003年)以降の庄内・豊南町地区では、小学校や保育所、共同利用施設などについて、主に施設の耐震化やバリアフリー化、設備更新など整備に取り組んできました。

(5) 点検・検証

庄内・豊南町地区では、これまで「第3次庄内地域住環境整備計画」、「新・豊南町地区整備計画」に基づき、地域の住環境の改善と、防災性の向上を進めてきました。

これまで、様々な事業により地域の改善は一定図られているものの、市内での人口統計をみると、庄内・豊南町地区を含む南部地域は、人口減少、高齢化の傾向が高く、地域の活性化、魅力向上が求められているものと考えられます。

ここでは、以下の項目について点検・検証を行います。

① 不燃化の促進

庄内・豊南町地区の面積は約505.6haであり、その中には平成24年(2012年)10月に国土交通省より公表された「地震時等に著しく危険な密集市街地」として約246haが含まれています。この対象地区は、平成32年度(2020年度)までに自然増加による不燃領域率40%への到達が見込めない町丁目を基本に、不燃領域率と地域の実状を考慮して範囲が設定されています。

庄内・豊南町地区全体の不燃領域率は、平成29年(2017年)3月末時点で39.9%ですが、「地震時等に著しく危険な密集市街地」とされている区域の不燃領域率は、平成29年(2017年)3月末時点で庄内地区は29.2%、豊南町地区は29.0%となっています。このため、「地震時等に著しく危険な密集市街地」の不燃領域率を、平成32年度(2020年度)までに40%へ到達させることを目標に、大島町地区主要生活道路整備などを行っています。

また、平成25年度(2013年度)から、庄内・豊南町地区全域において「木造住宅等除却費補助制度」を創設して土地利用の更新を促すとともに、「防災街区整備地区計画」を都市計画決定しました。これにより、建替えられる建築物が準耐火建築物以上となるよう規制し、不燃化のさらなる促進を図ってきました。

その結果、庄内地区における「地震時等に著しく危険な密集市街地」の不燃領域率は、平成22年度(2010年度)26.8%、平成23年度(2011年度)26.9%、平成24年度(2012年度)27.0%、平成25年度(2013年度)27.6%、平成26年度(2014年度)28.1%と、両制度開始から上昇傾向が高く、施策の有効性が確認されました。

木造住宅等除却費補助制度は、制度発足当初、3年間に期間を限定し開始しましたが、利用者からの反響や施策効果により、期間延長を行っています。平成26年度(2014年度)からは、大阪府の制度協力により補助率をアップすることができたため、より不燃化を進めることができました。

今後、更なるまちの不燃化を促進する取組みとして、既存施策を含め、どのような展開が効果的かといった検討を行う必要があります。

② 木造共同住宅等の建替え促進

「木造賃貸住宅等の建替え補助制度」は、昭和 58 年度(1983 年度)から実施しています。平成 16 年度(2004 年度)以降、制度を活用した物件は 1 件で、「木造住宅等除却費補助制度」を創設した平成 25 年度(2013 年度)以降の実績は、0 となっています。

木造賃貸住宅等の建替え補助制度は、木造賃貸住宅の建替えに対して補助金を交付する制度ですが、需要が低くなっているのが現状です。全国的な人口減少や空き家の増加による賃貸住宅経営への将来的な懸念、駐車場経営や店舗経営など他の土地利用の可能性、経営者の世代交代や相続による財産処分を含めた資産管理などが、理由として考えられます。

また、この制度の補助金額は、補助対象部分の建設費用など×補助率 1/3 であり、建物計画によって金額が変動します。そのため、補助金額の算出が複雑となり、資金計画を立てにくい面もあります。補助金の申請時期によっては、市の予算措置と事業者のタイムスケジュールが合わないケースもあります。

木造共同住宅の除却については、木造住宅等除却費補助制度を利用することができます。これは補助金額の算出が容易で手続きが簡素であり、スピーディな対応が可能となります。そのため、事業者は建築計画を立て易くなります。

空き家問題が顕在化する中、賃貸住宅建設に特化した補助制度である木造賃貸住宅等の建替え補助制度は、需要が少なくなっていくものと考えられます。

今後については、木造住宅等除却費補助制度などにより、建物の更新が進むと期待できます。

③ 道路整備

庄内・豊南町地区において、阪神・淡路大震災以降、都市計画道路である穂積菰江線を重点的に整備しています。未整備区間の大黒町地区約 449mを整備すれば、路線として完成します。都市計画道路三国塚口線については、平成 28 年(2016 年)8 月、国道 176 号から大阪池田線の区間が大阪府において事業認可されました。この 2 路線により、庄内地区を縦横断し、地域の骨格となる道路が整備されることとなります。

一方、主要生活道路・緑道については、「第 3 次庄内地域住環境整備計画」及び「新・豊南町地区整備計画」に道路計画が示されています。それは、前計画「新・庄内地域住環境整備計画」及び「豊南町地区整備計画」を踏襲しながら更なる主要生活道路整備などを期待し、更新されたものです。

庄内・豊南町地区は狭小な敷地が多く、道路用地として土地を提供すると土地利用が難しくなり、市民の生活再建が困難となるケースが考えられます。また地区計画などの法的な位置付けを行うには、権利者の理解と協力が必要となります。そのため、建替えなどの機会にあわせ、合意が得られた箇所について整備を進めていく任意事業を基本とし、整備を進めてきました。しかし、この手法では連続性のある道路線形の確保が難しく、整備の進捗率が伸びないなどの課題があり、道路整備に時間と多額の事業費が必要となります。「第 3 次庄内地域住環境整備計画」及び「新・豊南町地区整備計画」策定からの整備実績より試算すると、未整備計画路線の整備には、約 350 年以上の期間と事業費約 150 億円以上が必要と想定されます。

人口減少や少子高齢化の進行、自動車交通量の低下など、社会経済情勢が大きく変化したことにより、道路など公共施設整備に関する予算がより制約されることが危惧されます。また、豊中市では高度経済成長期、多くのインフラを整備しました。今後、これらの維持管理や更新費用が増加すると見込まれる中、新たな道路整備の予算を十分に確保することは、困難となることが予想されます。

このため、より現実的な計画の見直しと新たな整備手法などの検討が必要となります。

整備実績と未整備区間の整備

現行計画総延長	①	49,026 m
整備済総延長	②	23,314 m
未整備総延長	③=①-②	25,712 m
1年あたりの整備延長の実績(平15~平29)	④	73.20 m/年間
未整備区間を全て整備する場合	期間	⑤=③/④ 351 年
	事業費	⑥ 150 億円

$$\begin{aligned}
 \text{④} &= (\text{年間整備延長}) = \{ (\text{両側整備延長}) + (\text{片側整備延長}) / 2 \} / 15 \text{年間} \\
 &= \left\{ 1008.27 + 179.43 / 2 \right\} / 15 \\
 &\doteq 73.20 \text{ m/年間}
 \end{aligned}$$

④公園などの整備

「第3次庄内地域住環境整備計画」及び「新・豊南町地区整備計画」においては、防災拠点や住民の憩いと散策の場の整備、住宅の過密緩和などを目的として、これまで、野田中央公園などの整備を進めてきました。

その結果、公園・ひろばの配置については、国土交通省の都市計画運用指針に示す街区公園の誘致距離の標準 250mを、ほぼ全域で満たしています。また、住民一人当たりの公園・ひろばの面積については、現行計画の整備目標となっている3㎡/人に対して現状では約2.4㎡/人となっていますが、都市計画公園である神崎川公園の未整備区域を整備した場合、約4.3㎡/人となります。ただし、市全体を見た場合の約7.1㎡/人に比べると、低い数値となっています。

「第2次豊中市みどりの基本計画」において、南部地域については、緑被率やみどり率、市民のみどりに対する満足度が低く、木造建築物が密集する地域であり防災上の課題も有する地域として「緑化重点地区」に指定しています。その方針として、空間の有効活用などによる緑化や防災機能の強化を進めることとしており、公共施設や住宅地の沿道緑化などの目にするみどりの量の増加を図り、緑道や街路樹の整備などに取り組むとしています。

公園などの整備状況

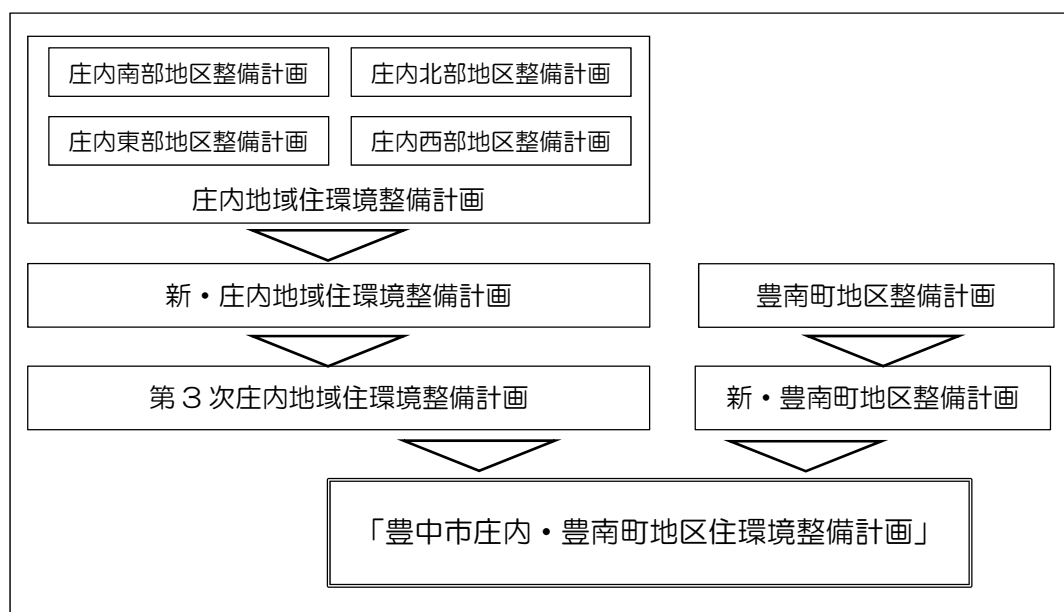
種別	豊中市全域 (※1)		庄内・豊南町地区 (※2)	
	箇所	面積 (㎡)	箇所	面積 (㎡)
都市計画公園	114	767,800	28	79,935
都市公園	299	206,884	33	32,042
児童遊園	60	58,719	21	16,472
都市計画緑地	2	598,800	—	—
大阪府営服部緑地	1	1,174,000	—	—
尼崎市猪名川公園	1	31,017	—	—
合計	477	2,837,220	82	128,449
人口	397,682人 (※3)		52,339人 (※4)	
1人当たり公園面積	7.13㎡/人		2.45㎡/人 (※5)	

出典 (※1) 平成30年3月公園みどり推進課 (※2) 平成29年3月公園GISデータ等
 (※3) 平成30年4月1日推計人口 (※4) 平成29年10月1日住民基本台帳
 (※5) 都市計画公園神崎川公園(9.7ha)を整備した場合、約4.3㎡/人

④ 整備計画の統合

昭和 50 年(1975 年)代に策定された「庄内地域住環境整備計画」は庄内南部地区整備計画、庄内北部地区整備計画、庄内東部地区整備計画、庄内西部地区整備計画の 4 つの整備計画をまとめ、策定されたものです。その後、「豊南町地区整備計画」が策定され、現在は「第 3 次庄内地域住環境整備計画」及び「新・豊南町地区整備計画」として、地域の整備を進めています。

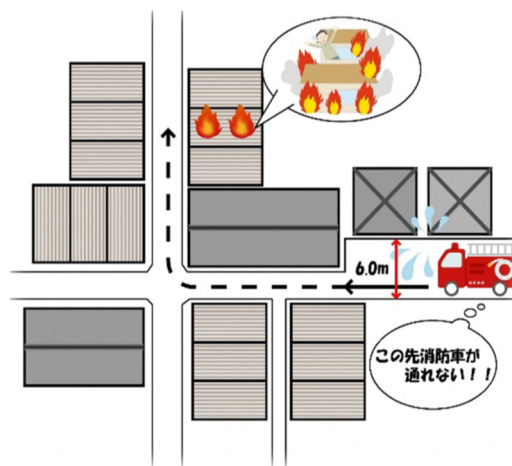
両計画については、木造住宅等が密集しているという地域特性から、同様の課題があります。整備の方向性は同一であることから、「豊中市庄内・豊南町地区住環境整備計画」として統合することにより、一体的にまちづくりが進められるよう取組みを進めます。



⑥総括

1) 現状

- 権利関係の輻輳、財政的制約、任意計画の特性などにより、主要生活道路・緑道の整備率は47%程度と伸び悩んでいます。
- 不燃領域率は、「防災街区整備地区計画」の都市計画決定や「木造住宅等除却費補助制度」が創設された平成25年度(2013年度)以降、改善傾向が確認されています。
- 庄内・豊南町地区全体で見ると、焼失率が急激に低下する不燃領域率40%は達成される見込みですが、「地震時等に著しく危険な密集市街地」において、平成32年度(2020年度)までに最低限の安全性を確保するという、全国的な目標に到達することは困難な状況です。



2) 整備計画の見直しについて

- 上位計画である総合計画や都市計画マスタープランの見直し、木造密集市街地を取巻く状況などを踏まえ、庄内・豊南町地区の現状に対応した計画見直しを行います。
- 一体的なまちづくりが進められるよう、「第3次庄内地域住環境整備計画」及び「新・豊南町地区整備計画」を統合します。

3) 検討すべき事項

- 地区全体としての防災指標の改善はみられますが、依然として防災指標の数値が低い地域について、どのように改善していくかの検討が必要です。
- 不燃化促進については、既存施策を含めてどのような施策展開が効果的か検討を行う必要があります。
- 整備計画路線を選択するといった、計画の現実的な見直しと新たな整備手法などの検討が必要です。

5. 施設計画の見直し

(1) 見直しの方針

「第3次庄内地域住環境整備計画」と「新・豊南町地区整備計画」の点検・検証を受け、庄内・豊南町地区における新たな整備計画を策定するにあたり、計画の現実的な見直しとして事業の選択と集中による施設計画の見直しを行います。これにより、早期に概成を目指す施設に絞り込み、重点的に整備を推進することをめざします。

(2) 施設計画（道路）の見直し

①見直しの考え方

- ・現行整備計画の全ての主要生活道路・緑道を対象とします。
- ・消防活動困難区域の解消に寄与するなど、防災指標改善の観点から見直します。
- ・防災指標である消防活動困難区域や不燃領域率などに寄与する道路幅員は6.0m以上であるため、幅員6.0mを見直しの基準とします。
- ・道路ネットワークについては、代替路線を含め形成されることを視野に入れ、確認を行います。

②見直しの内容

事業の重点化や絞込みを行うため、防災指標の中でも消防活動困難区域の解消に寄与する道路を最低限整備することを目標に、整備計画路線を設定します。

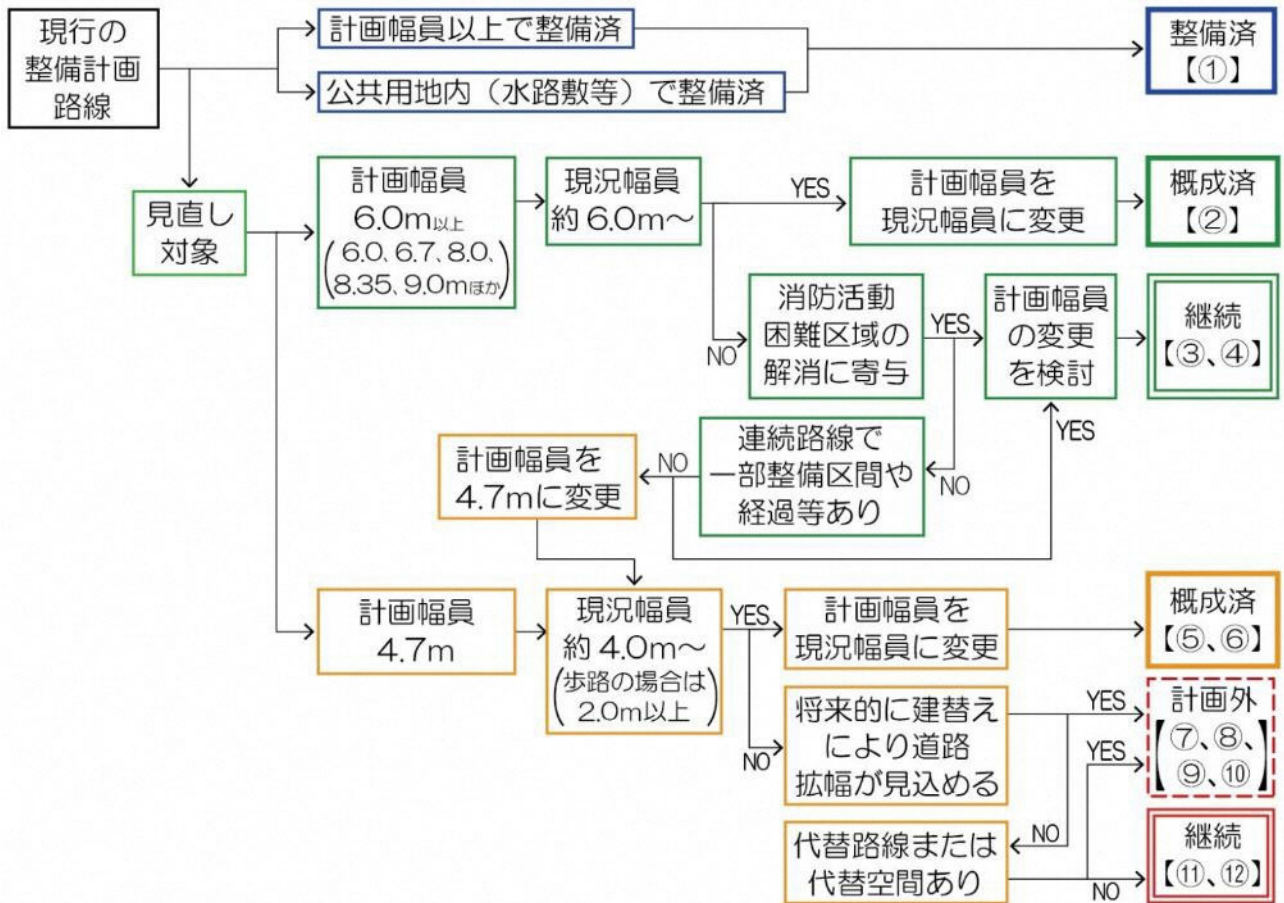
整備計画路線の見直しにあたり、以下のようなフローチャートを用いて、整備の継続、計画外の判定を行います。

○計画幅員6.0m以上路線

- ・計画幅員6.0m以上の路線について、現況幅員が約6.0mあるものは防災指標の改善に寄与するなどの幅員を有するとして、計画幅員を現況幅員へ変更し、概成済とする。
- ・防災指標である消防活動困難区域の解消に寄与する路線は、計画継続とする。
- ・これまでの整備状況から取組み中などの路線については、計画継続とする。
- ・上記の見直し内容に当てはまらない路線は、計画幅員を4.7mとする。

○計画幅員4.7m路線

- ・現況幅員が約4.0mあるものは、建築基準法上の道路幅員は確保されているものとして、計画幅員を現況幅員へ変更し、概成済とする。
- ・現況幅員が4.0m未満であるが、将来的に建替えが行われた場合に建築基準法などによる道路後退が発生し、4.0m以上確保されることが見込まれる路線については、計画外とする。
- ・現況幅員が4.0m未満であるが、代替路線や公園など代替空間がある路線については、計画外とする。
- ・上記の内容にどれも当てはまらない路線については、計画幅員4.7mとして計画継続とする。



検証フローチャート

凡 例

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| ①整備済み | ⑦計画幅員 6.0m以上→4.7mに変更、将来的に道路拡幅見込みあり |
| ②計画幅員 6.0m以上、現況幅員約 6.0mあり | ⑧計画幅員 6.0m以上→4.7mに変更、代替路線や代替空間あり |
| ③計画幅員 6.0m以上、消防活動困難区域解消に寄与 | ⑨計画幅員 4.7m、将来的に道路拡幅見込みあり |
| ④計画幅員 6.0m以上、一部整備区間や経過等あり | ⑩計画幅員 4.7m、代替路線や代替空間あり |
| ⑤計画幅員 6.0m以上→4.7mに変更、現況幅員約 4.0mあり | ⑪計画幅員 6.0m以上→4.7mに変更して継続 |
| ⑥計画幅員 4.7m、現況幅員約 4.0mあり | ⑫計画幅員 4.7m継続 |

「整備済み」とは

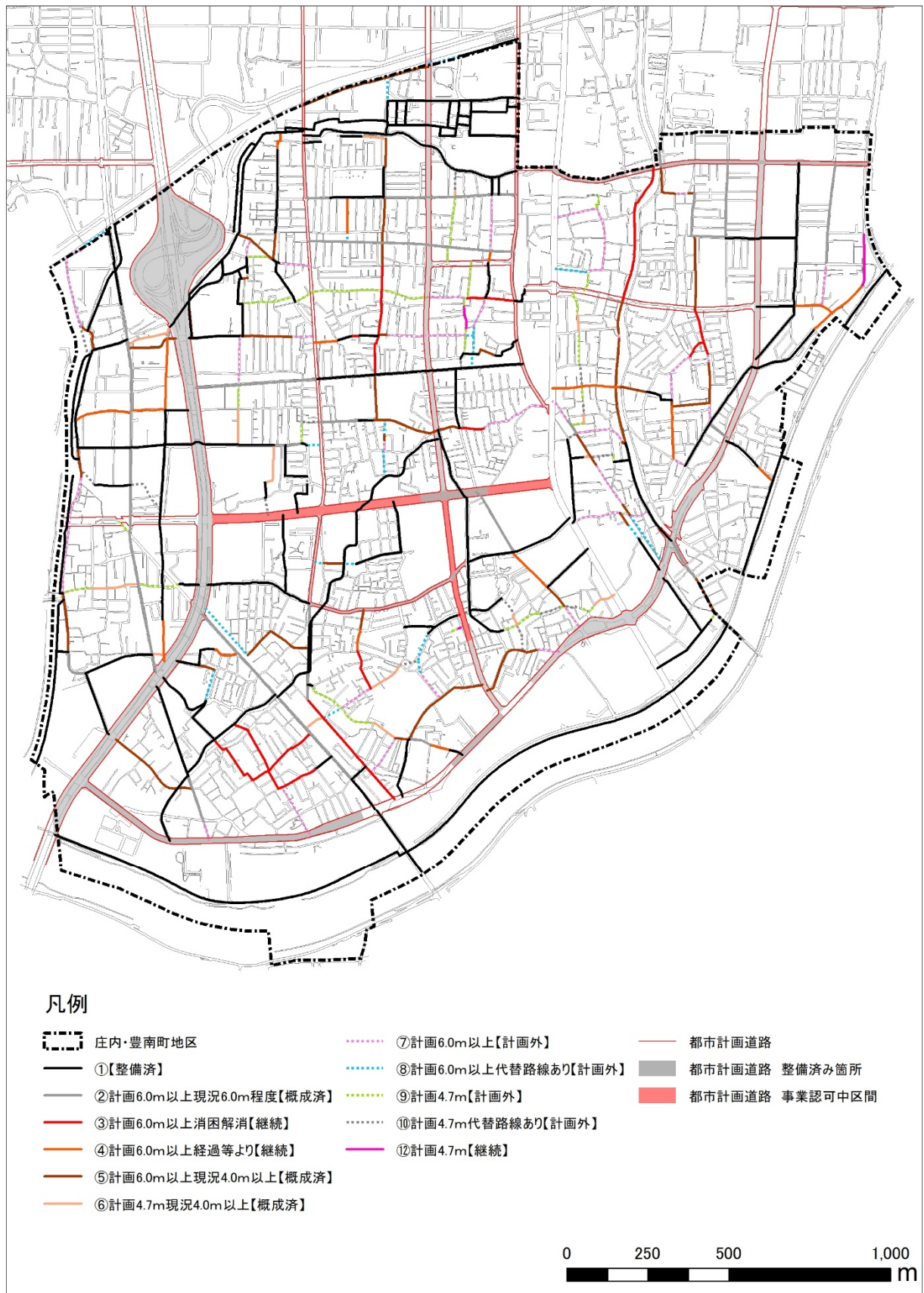
- 現況幅員が計画幅員以上で整備済み（底地および形態）のもの
- 公共用地内（水路敷内など）で整備済み（底地および形態）のもの

「概成済」とは

- 現況幅員が概ね計画幅員あるもの
 （例）計画 6.7m で現況（底地）6m 以上、計画 4.7m で現況 4m 以上
- 計画幅員が 6m 以上で、現況幅員が約 6m あるもの
- 計画幅員が 6m 以上で、整備の優先度が低く、現況幅員が約 4m（歩路は 2m）あるもの

③検証結果

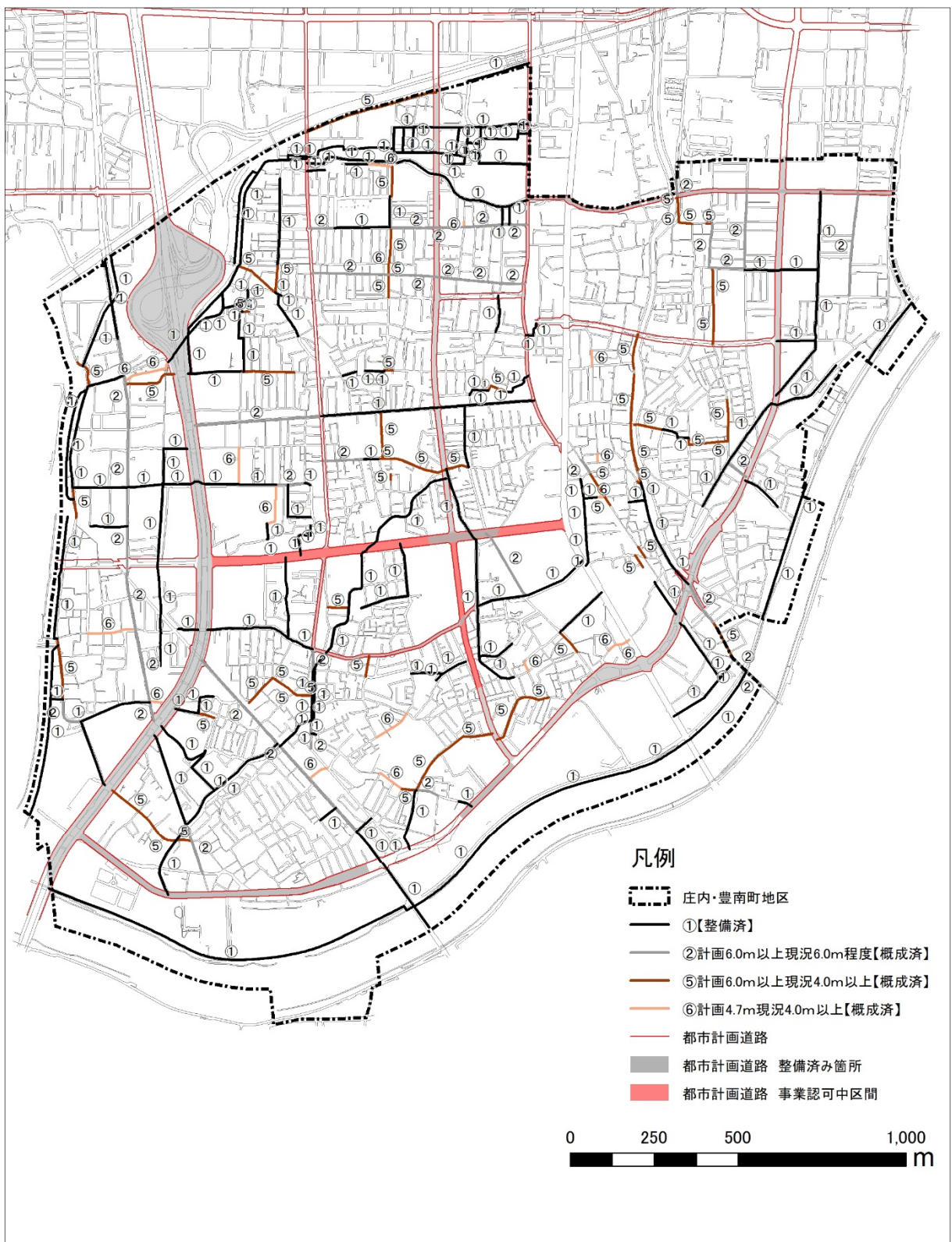
フローチャートに基づき、現行計画路線を見直した結果は以下の通りです。



※⑩現計画6.0m以上、見直し後4.7m【継続】は、該当路線なし

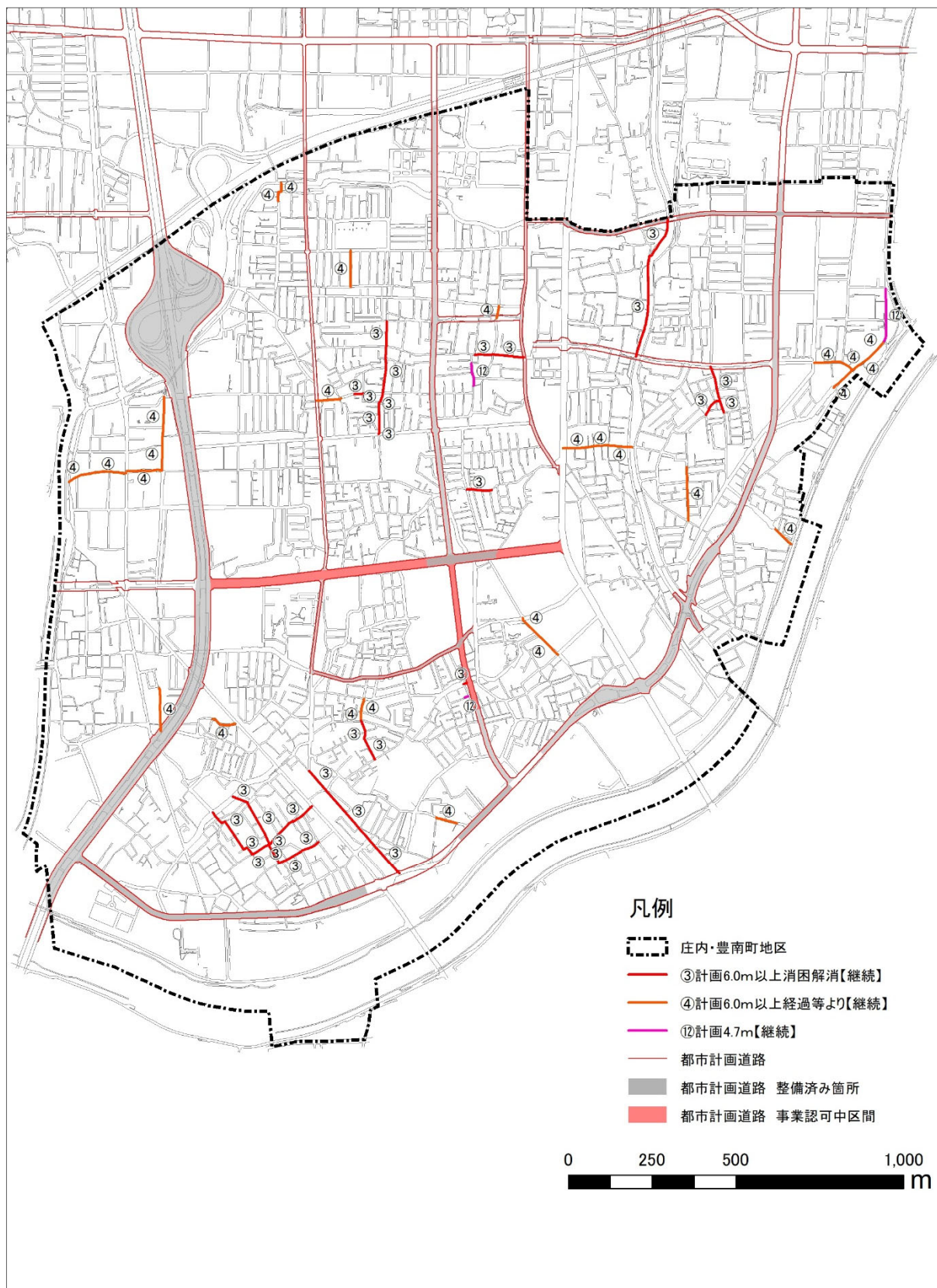
★フローチャートに基づく【整備済・概成済】

フローチャートに基づき、既に必要とされる幅員を概ね満たしている路線は以下の通りです。



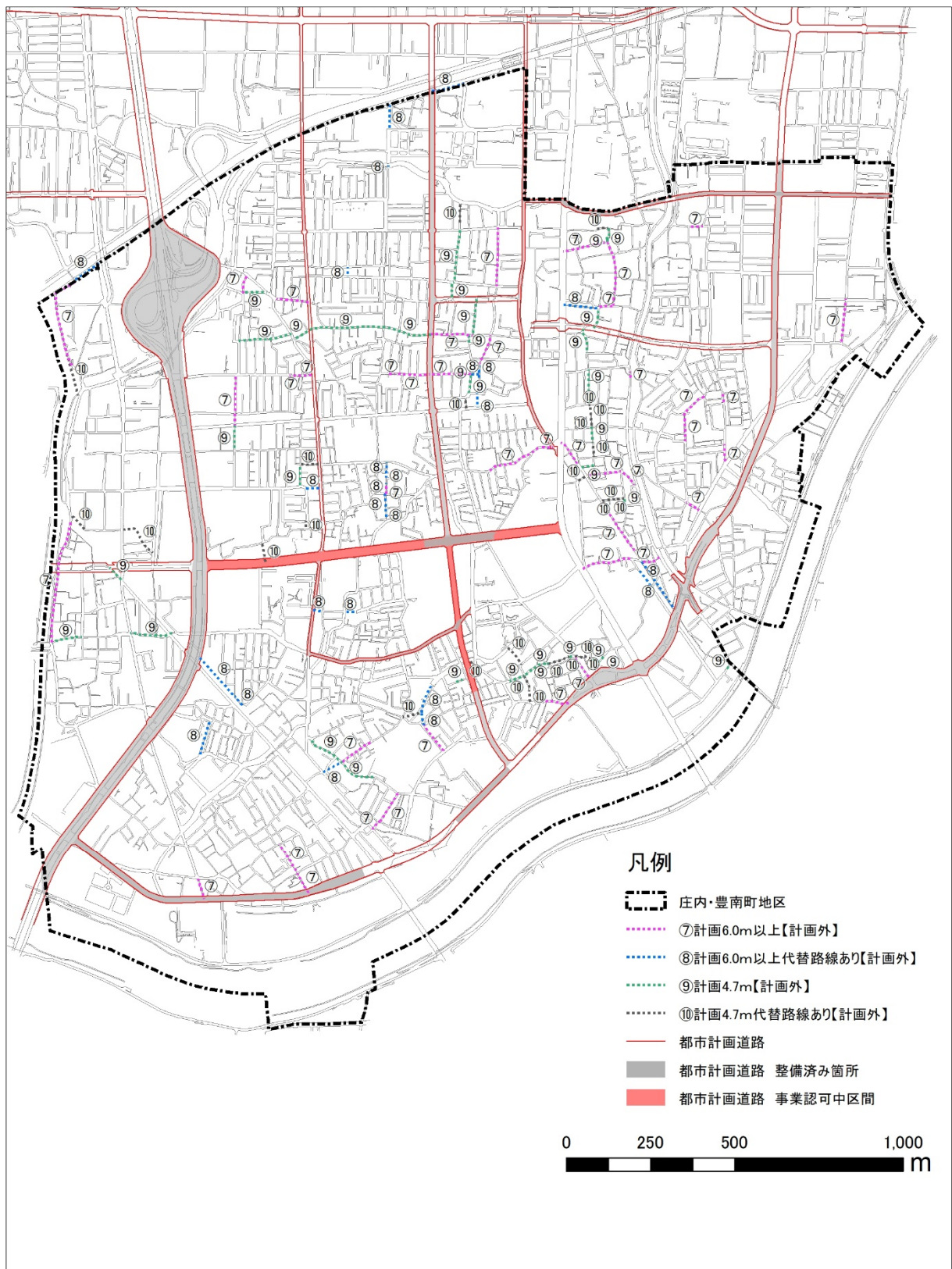
★フローチャートに基づく【継続路線】

フローチャートに基づき、整備を継続する必要がある路線は以下の通りです。



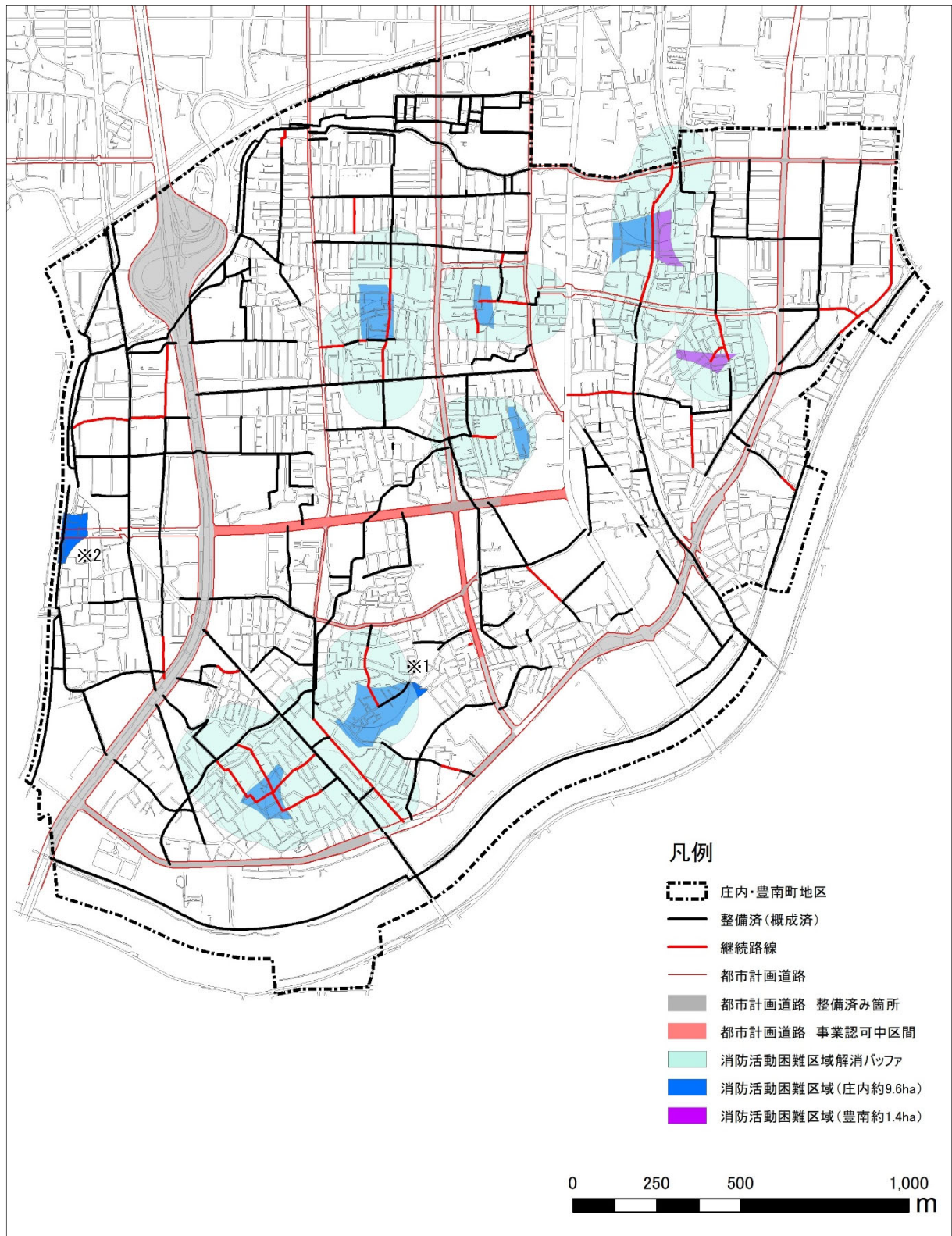
★フローチャートに基づく【計画外路線】

フローチャートに基づき、整備の優先度が比較的低いとされる路線は以下の通りです。



★消防活動困難区域の解消

【継続路線】を整備することにより、消防活動困難区域は概ね解消されます。



※1 大規模工場敷地内のため消防活動可

※2 都市計画道路整備により解消見込み

★施設計画（道路）の見直し結果内訳表

地区名	現行の整備計画		「整備済」		「概成済」		「継続」		「計画外」	
	計画幅員	延長(m)	延長(m)	率(%)	延長(m)	率(%)	延長(m)	率(%)	延長(m)	率(%)
庄内北部	6.0m以上	12230.5	6215.3	50.8	3349.4	27.4	872.9	7.1	1793.0	14.7
	4.7m以下	3871.0	2004.7	51.8	337.2	8.7	67.6	1.7	1461.6	37.8
	計	16101.5	8220.0	51.1	3686.6	22.9	940.5	5.8	3254.6	20.2
庄内南部	6.0m以上	7362.9	3786.4	51.4	1839.4	25.0	771.6	10.5	958.1	13.0
	4.7m以下	1651.8	384.2	23.3	373.0	22.6	67.0	4.1	827.6	50.1
	計	9014.7	4170.6	46.3	2212.4	24.5	838.6	9.3	1785.7	19.8
庄内東部	6.0m以上	4151.1	1106.6	26.7	1064.8	25.7	640.5	15.4	1339.3	32.3
	4.7m以下	1186.6	395.5	33.3	98.1	8.3	0.0	0.0	693.0	58.4
	計	5337.7	1502.1	28.1	1162.9	21.8	640.5	12.0	2032.3	38.1
庄内西部	6.0m以上	9996.4	4668.7	46.7	2583.2	25.8	1524.5	15.3	1220.1	12.2
	4.7m以下	3091.7	2299.7	74.4	331.8	10.7	0.0	0.0	460.2	14.9
	計	13088.1	6968.4	53.2	2915.0	22.3	1524.5	11.6	1680.3	12.8
豊南町	6.0m以上	5293.9	2453.1	46.3	1618.6	30.6	753.7	14.2	468.5	8.8
	4.7m以下	190.0	0.0	0.0	0.0	0.0	190.0	100.0	0.0	0.0
	計	5483.9	2453.1	44.7	1618.6	29.5	943.7	17.2	468.5	8.5
合計	6.0m以上	39034.8	18230.1	46.7	10455.4	26.8	4563.2	11.7	5779.0	14.8
	4.7m以下	9991.1	5084.1	50.9	1140.1	11.4	324.6	3.2	3442.4	34.5
	計	49025.9	23314.2	47.6	11595.5	23.7	4887.8	10.0	9221.4	18.8

(3) 施設計画（公園）の見直し

①見直しの考え方

現状の公園配置状況などを勘案し、公園・ひろばの必要性を見直します。

②検証結果

NO.	現在の整備計画の目標	検証
①	庄内・豊南町地区の住民一人当たりの公園の目標面積：3㎡/人 （「第3次庄内地域住環境整備計画」と「新・豊南町地区整備計画」）	現状では約2.4㎡/人であるが、都市計画公園である神崎川公園の未整備区域9.7haを整備した場合、約4.2㎡/人となる
②	庄内・豊南町地区内で、どの地点からも半径「250m」（誘致距離）以内に公園を設置 （「第3次庄内地域住環境整備計画」と「新・豊南町地区整備計画」）	ほぼ全域で、目標を達成している

○今後は、防災上の観点から、道路用地の残地などを活用した、公園に準じた空間整備を検討します。

6. 整備計画

(1) 目標と計画期間

社会状況などの変化や課題、「第4次豊中市総合計画」が掲げるまちの将来像、「第2次豊中市都市計画マスタープラン」の都市づくりの目標などをふまえた上で、地区の課題に対応した整備計画の目標と目標の実現に向けた新たな整備計画の方針を示します。

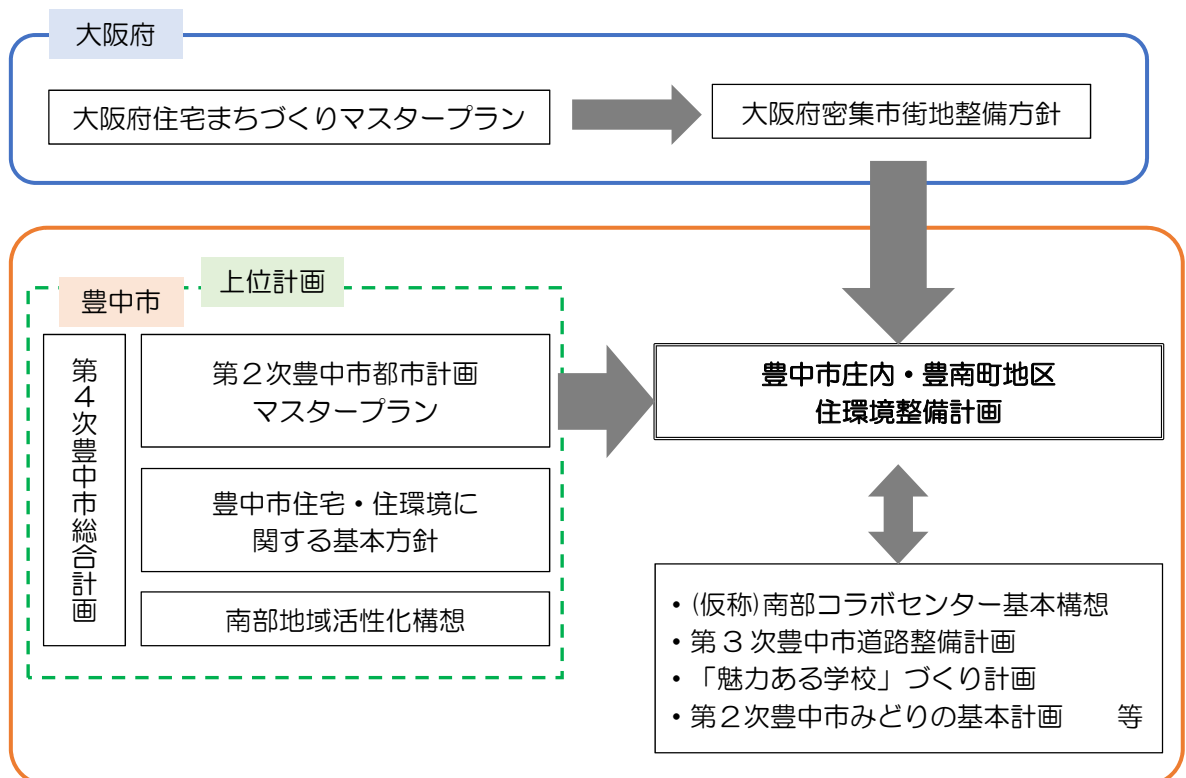
目 標 : 安全・安心に暮らせるまちづくり

計画期間 : 平成31年(2019年)4月 ~ 平成41年(2029年)3月

地域の特性を踏まえた住みよいまちづくりとともに、道路などの都市基盤の整備や建物の不燃化などにより、住環境の改善と防災性の向上に向けた取組みを進め、安全・安心に暮らせるまちづくりを推進します。

計画期間は、総合計画や都市計画マスタープラン（両計画とも計画期間：平成30年度(2018年度)～平成39年度(2027年度)）と整合を図りながら、平成31年(2019年)4月から平成41年(2029年)3月の10年間とします。

★整備計画の位置づけ



★整備対象地区

整備対象地区	
庄内地区	大島町1～3丁目、神州町、三和町1～4丁目、島江町1～2丁目、庄内幸町1～5丁目、庄内栄町1～5丁目、庄内宝町1～3丁目、庄内西町1～5丁目、庄内東町1～6丁目、庄本町1～4丁目、千成町1～3丁目、大黒町1～3丁目、野田町、日出町1～2丁目、二葉町1～3丁目、三国1～2丁目、名神口2丁目の一部、名神口3丁目
豊南町地区	豊南町西1～5丁目、豊南町東1～4丁目、豊南町南1～6丁目

(2) 整備方針

これまでの取組みに対する点検・検証結果からは、防災指標の数値が依然として低い地域についての改善策や、選択と集中による計画の見直しと新たな整備手法などの検討、不燃化促進のための効果的な施策展開のあり方などが求められています。

この点検・検証結果を踏まえ、目標の実現に向け、取組みを進めていく基本となる考え方として下記の整備方針を設定します。

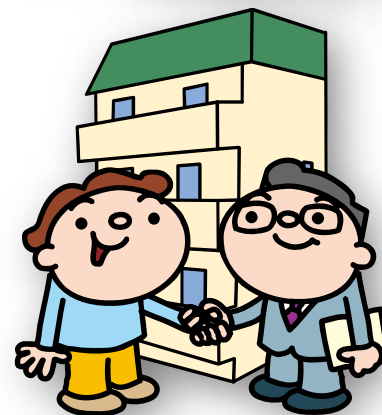
① 選択と集中による主要生活道路・緑道の整備

密集市街地における防災性向上や住環境改善の観点から必要な事業箇所を抽出し、整備計画路線として設定することで、選択と集中による主要生活道路・緑道の整備を行っていきます。



② 不燃化促進と防災意識の啓発

防災街区整備地区計画による不燃化誘導と木造住宅等除却費補助制度による老朽木造建築物の除却は、それぞれの相乗効果により、地域の防災性向上に大きく寄与しています。さらに、空き家の解消、未利用地の土地利用更新など、地域の新たな活力を生み出すうえでも効果が期待できます。このため、これらの施策により不燃化を積極的に進めるとともに、その活用を広めるため、防災意識の啓発を進めます。



(3) 取組み内容

①-1 幹線道路（都市計画道路）の整備

都市を支える道路の体系的整備と、災害時の避難路や延焼遮断帯としての機能確保などをめざし、都市計画道路の整備を進めます。整備にあたっては、現在事業中の箇所など、整備の優先度が高い箇所を「重点整備箇所」として位置づけ、着実な整備を旨とします。その他の未整備の都市計画道路については、「第3次豊中市道路整備計画」などに基づき、計画的に整備を進めます。

★重点整備箇所

箇所	位置付け	事業進捗など
三国塚口線 (国道176号～大阪池田線)	都市計画決定 (事業認可取得済)	・平成34年度(2022年度)までの完成を目標に、現在事業中。
穂積菰江線 (三国塚口線～大黒町第22号線)	都市計画決定 (事業認可取得済)	・平成32年度(2020年度)までの完成を目標に、現在事業中。

(※平成30年(2018年)3月現在)

①-2 主要生活道路・緑道の整備

主要生活道路・緑道の整備計画路線において、助成制度や地区計画制度の活用など、たとえ緩やかでも着実に整備が行われるような取組みを検討します。

また、整備計画路線の中でも消防活動困難区域の解消に寄与する箇所や現在事業中の箇所、または事業化に向けて動き始めている箇所など、整備の優先度が高い箇所を「重点整備箇所」として位置づけ、積極的に関係者に協力を働きかけ、着実な整備をめざします。

★重点整備箇所

箇所・種別	整備アクションプログラムへの位置付け	防災指標	事業進捗など
大島町地区 主要生活道路	あり	・消防活動困難区域あり ・不燃領域率30%未満	・平成32年度(2020年度)までの完成を目標に、現在事業中
豊南町西4丁目地内 主要生活道路	あり	・消防活動困難区域あり ・不燃領域率20%未満	・一部整備箇所あり
通り池水路(南側) 緑道	なし	・不燃領域率40%未満	・平成32年度(2020年度)までの完成を目標に、現在事業中

(※平成30年(2018年)3月現在)

1) 地区計画の検討

地区計画は地区の特性に応じたきめ細かな土地利用のルールや地域に必要な道路、公園などの地区施設を定めて、良好な環境を創出、保全していくための制度で、法律に基づく手続きの中で計画的にまちづくりを誘導することが可能となります。

庄内・豊南町地区では既にこの地区計画の1つである「防災街区整備地区計画」を定めて不燃化を誘導していますが、防災上必要となる主要生活道路の整備についてもこの制度を活用することで、災害に強いまちづくりをさらに推進していくことが可能となります。このため、主要生活道路の整備を着実に進める方法として、地区計画制度の活用を検討していきます。



地区計画のイメージ

2) 助成制度の検討

主要生活道路の整備を地権者が行う場合の、工事費などに対する助成制度について検討します。土地利用の更新などのスケジュールに合わせて工事を行うことができ、地権者の協力の意向に柔軟に対応することができるため、主要生活道路の整備をより円滑に進めることが可能となります。

3) 木造住宅等除却費補助制度の効果的な活用

国や府では平成 32 年度（2020 年度）を目途に「地震時等に著しく危険な密集市街地」の解消をめざしており、豊中市においてもこの目標の達成に向け、庄内・豊南町地区全域を対象に木造住宅等除却費補助制度を行っています。今後は、消防活動困難区域の解消に向け、平成 32 年度（2020 年度）以降の国などの動向を見極めながら、主要生活道路の整備に効果的な木造住宅等除却費補助制度の活用方策などを検討します。

4) 都市再生住宅の活用

二葉町にある都市再生住宅(従前居住者用住宅)については、これまで主に大島町地区の整備に伴う従前居住者を入居対象としていました。今後、消防活動困難区域の解消に資する主要生活道路の整備をより一層推進するため、入居対象を含め、都市再生住宅のあり方を検討します。

市道庄内宝町
第 22 号線の整備



整備後



②不燃化の促進

地区の燃え広がりにくさを示す指標である不燃領域率は、6.0m以上の道路整備もしくは準耐火建築物以上の建物、一定規模以上の空地により上昇します。そのため、主要生活道路・緑道の整備とあわせ、引き続き建物の不燃化の促進や防災性の向上に寄与する空地の確保に取り組みます。

1) 建物の不燃化の促進

現在、豊中市が実施している不燃化促進施策として、庄内・豊南町地区では防災街区整備地区計画があり、建替えられる建物は不燃化に寄与する準耐火建築物以上となっています。また、合わせて建替えを促進するため、木造住宅等の除却費補助を行っています。

今後は、これら既存施策を効果的に活用し、さらにまちの不燃化を促進していきます。



2) みどりによる防災機能の強化

通り池水路などの緑道の整備を進めるとともに、延焼防止効果を高めるため、主要生活道路沿道部のみどりの保全や緑化などに取り組みます。また、三国塚口線や穂積菟江線などの都市計画道路整備にあわせ街路樹などの整備を行うことにより、みどりによる防災機能の強化に努めます。

3) 空間整備の検討

防災上の観点から、主要生活道路の整備のために先行取得した用地や道路用地の残地などを活用した、ポケットパークなどの公園に準じた空間整備を検討します。

大阪府内の密集市街地を抱える自治体などをサポートする（公財）大阪府都市整備推進センターでは、建物の除却跡地などをひろばとして自治会等が管理する場合の整備費及び管理費の支援を行っています。今後はこうした制度の活用についても、（公財）大阪府都市整備推進センターと連携しながら普及啓発を進めていきます。

③防災意識の啓発

安全・安心のまちづくりの実現には、市民や事業者など、まちづくりに関わるそれぞれの主体が防災に対する意識を高めていくことが求められます。

1) わかりやすい防災指標の提供

地区別の防災指標の評価、主要生活道路や緑道などの整備状況などをわかりやすく目に見える形で地域の方々に提供していきます。

2) 小中学校など様々な年齢層への普及啓発

将来のまちづくりを担う小学生や中学生など、子供から高齢者までの様々な年齢層を対象に、テーマを絞った分かりやすい防災普及啓発活動を検討します。

3) 防災まちづくり活動の活性化

大阪府池田土木事務所などと連携し、地域の防災力を向上するための働きかけを行います。また、(公財)大阪府都市整備推進センターと連携し、文化住宅等所有者などに向けて除却・建替え等相談支援などを行います。

④関連施策との連携

豊中市では、南部地域におけるまちづくりの方向性を市民や事業者と共有し、南部地域の活性化に向けたまちづくりを進めるために南部地域活性化構想を策定しています。

この構想では、「Ⅰ. 子どもたちの元気があふれるまちづくり」「Ⅱ. だれもが安全に安心して暮らせるまちづくり」「Ⅲ. にぎわいとゆとりのあるまちづくり」の3つの柱を設定し、Ⅱの柱では、その目標の1つに「災害に強く、安心して暮らせるまちをつくる」を掲げています。

この目標は、庄内・豊南町地区住環境整備計画が掲げる目標とも共通するもので、関連する施策については相互に連携を図りながら目標の実現をめざします。

(4) 整備計画図

この整備計画図を基本として、整備を行っていきます。その中でも、優先的に整備する必要がある箇所については、重点整備箇所として整備を推進していきます。



7. 事業の進行管理と評価方法

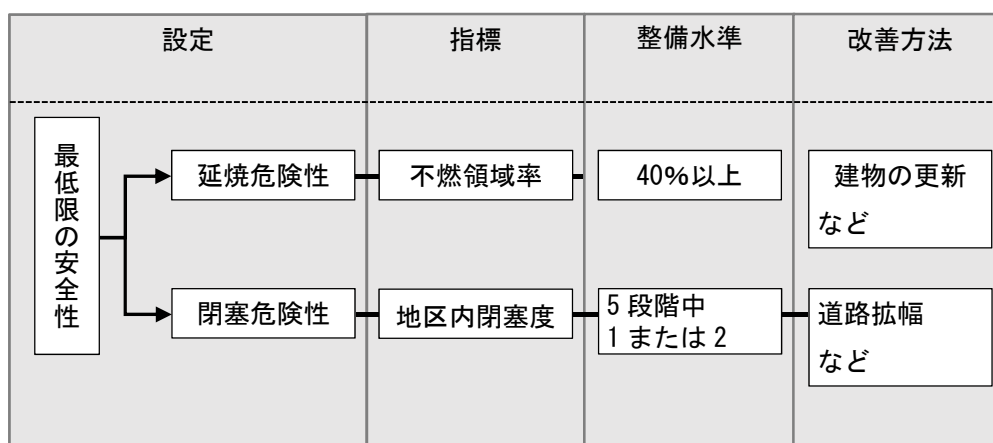
(1) 事業の進行と進捗率の管理

延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時等において最低限の安全性の確保が困難な密集市街地として「地震時等に著しく危険な密集市街地」を、国が平成24年(2012年)に公表しました。豊中市では国や大阪府ともに、平成32年度(2020年度)までに最低限の安全性を確保し、密集市街地の解消をめざすとして、主要生活道路・緑道や公園の整備、木造住宅等の除却費補助などを行ってきました。今後も、国や大阪府の補助方針の変更などを注視しつつ、市としては必要に応じて取組み方針の見直しを行いながら事業を進めていきます。

事業の進捗率の管理については、道路・公園の整備状況や建物状況、空地状況などが図上で視覚的に把握できるようGIS(地理情報システム)などを活用することにより、事業進捗率の管理をより容易で確実なものとしします。

(2) 防災指標による評価

木造住宅等が密集する地域の解消にかかる防災指標として、不燃領域率や消防活動困難区域、地区内閉塞度などの改善状況を適宜チェックし、事業進捗状況の確認を行います。



※地区内閉塞度

被災場所から、細街路(幅員6m未満の道路・通路等)、主要生活道路(幅員6m以上)を経て地区の周縁部に至るまでに、建物倒壊の影響、火災の影響を受けずに避難できる確率を算定するもの。計算結果は5段階で評価され、1または2であれば閉塞危険性は小さいと判定される。

(3) 事業の評価

事業の評価に関しては、「事業の進捗」「防災指標の改善」「住民の満足度」の観点から評価することにより総合的な事業の評価を行うとともに、適宜 PDCA サイクルによる見直しを行います。

1) 事業の進捗

主要生活道路・緑道の整備率：主要生活道路・緑道の整備については GIS など管理するとともに、年度ごとに進捗率を把握する

木造住宅等の除却費補助件数：補助件数について GIS などにより位置を把握するとともに、年度別の件数などを集計する

2) 防災指標の改善

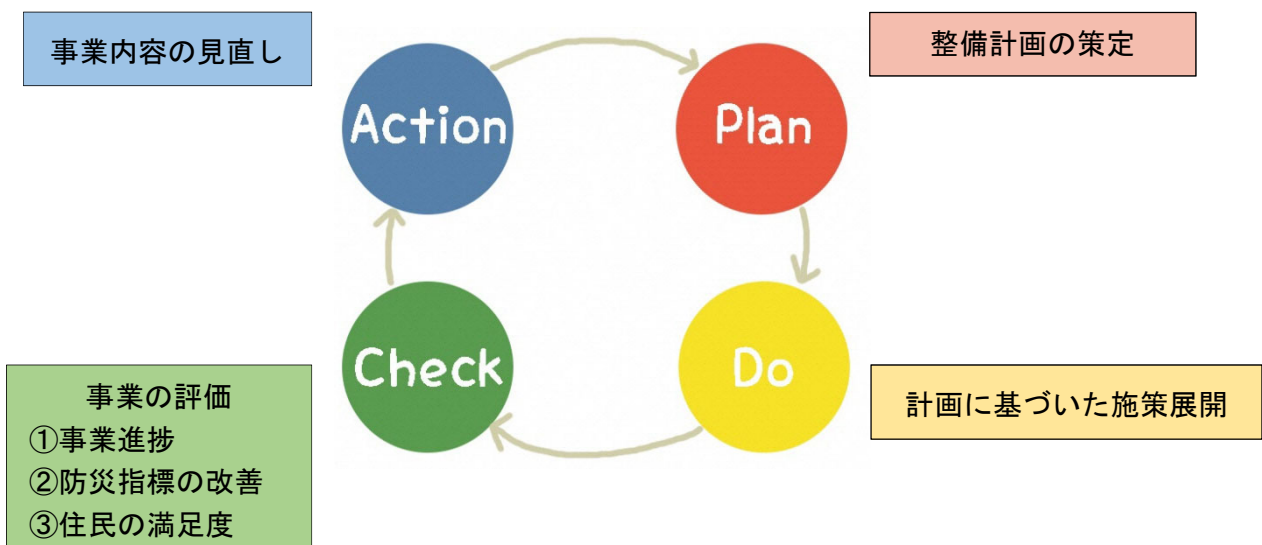
消防活動困難区域の解消状況：主要生活道路の整備により解消した消防活動困難区域について把握し、進捗率の管理などに活用する

不燃領域率などの改善状況：不燃領域率などの改善状況を把握し、目標達成のための施策検討に活用する

3) 地域住民の満足度

地域住民からの評価：協議会の総会の際にヒアリングを行うなど、住民の満足度を把握する

【PDCAサイクル】



★庄内・豊南町地区住環境整備計画の検討体制

策定にあたっては、庁内検討組織として、課長級の「都市計画まちづくり委員会」、部長級の「都市計画推進委員会」により、全庁的な検討体制の上、案の策定を行いました。

また、策定にあたり市民の意見を反映させる場として、庄内地区、豊南町地区の地域住民による協議会（「庄内南部地区再開発協議会」、「庄内北部地区再開発協議会」、「庄内西部地区再開発協議会」、「庄内東部地区再開発協議会」、「豊南町地区まちづくり協議会」）により、庁内で作成された案をもとに議論を行い、庁内体制と連携しながら計画の取りまとめを行いました。

さらに、策定にあたり広く市民や事業者などの意見の反映に努めるため、パネル展による意見聴取やパブリックコメントを実施し、計画の取りまとめを行いました。

