■若江・岩田・瓜生堂地区防災街区整備地区計画の決定について【概要】

■都市計画決定の目的

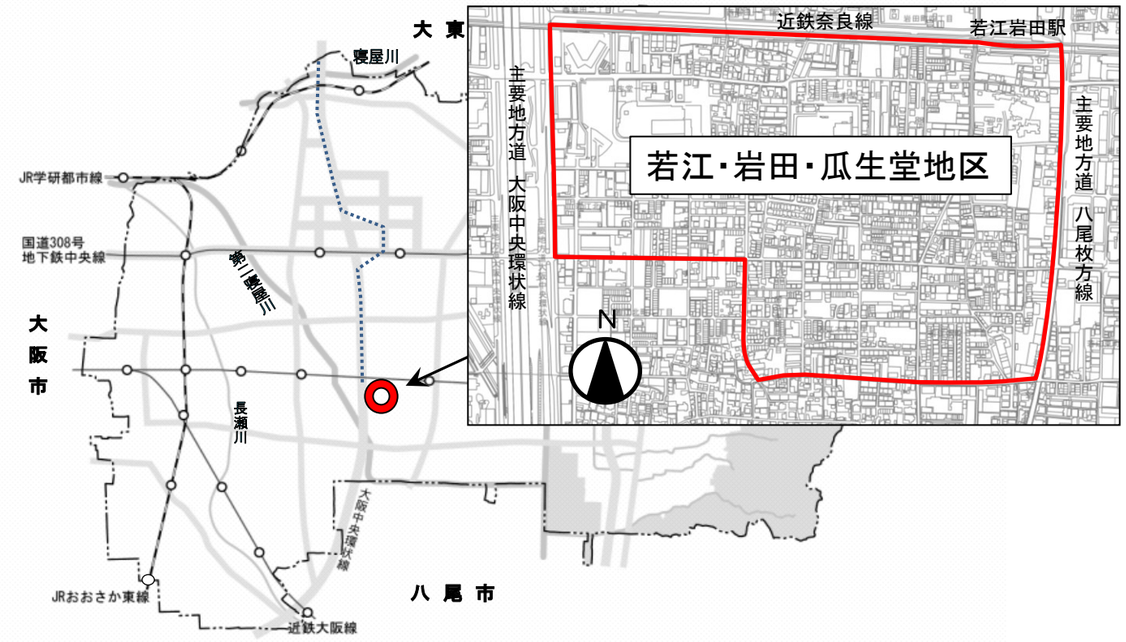
当地区は、近鉄奈良線若江岩田駅から徒歩圏内の位置にあり、かつ、主要幹線道路である大阪中央環状線にも接していることから交通の利便性が高い地区です。こうした利便性の高さもあり、早くから住宅地が形成されてきました。現在は建築物の老朽化が進むとともに、狭隘な道路が多く、木造建築物等が密集していることから、「地震時等に著しく危険な密集市街地」に位置付けられています。

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します。

■地区計画の決定について

・防災街区整備地区計画とは

「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条に定める、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ため、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ことが適切であると認められるものについて、都市計画に定めることができるもの。



【地区の将来像】

「地震・火災などの災害に強い、安全・安心なまち」

地震発生時の建物倒壊等により、火災が発生した場合に備え、建築物の不燃化をすすめるとともに、延焼遮断に寄与し安全な避難路の確保となる道路を整備することで、地震や火災が発生した場合であっても防災機能が確保された安全・安心なまちの形成を図ります。

■区域の整備開発及び保全の方針

若江・岩田・瓜生堂防災街区整備地区計画における土地利用等の基本的な方針は次のとおりとする。

〇土地利用の方針

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。

〇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以上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。

〇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。

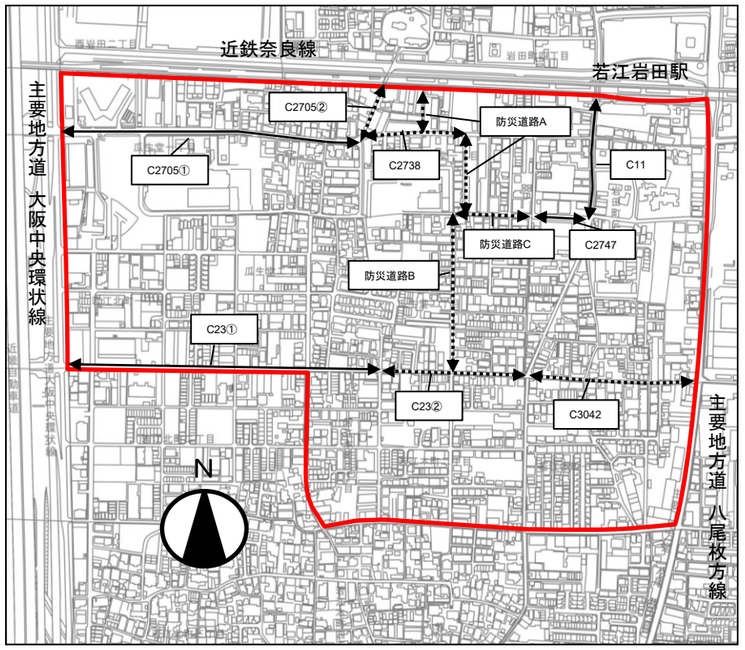
■防災街区整備地区計画

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
地区の面積	約 ４９ ha

■地区整備計画

面積		約 ４９ ha				
地区防災施設の区域	種類	名　称	延　長	幅　員	備　考	
	道路	市道菱江若江線（C11）	約175.0 m	8.0～12.0m	既設	
		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	6.7m	拡幅	
		防災道路B	約220.0 m	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５０㎡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２m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２m以下の門又は塀				

■計画図（防災街区整備地区計画）



：防災街区整備地区計画区域

：地区防災施設（既設）

：地区防災施設（拡幅）

地区防災施設とは…
火事や地震が発生したときに延焼防止上及び避難上必要な機能を確保するために整備すべき主要な道路等をいう。

防災街区整備地区計画で定めること①

・地区防災施設の指定

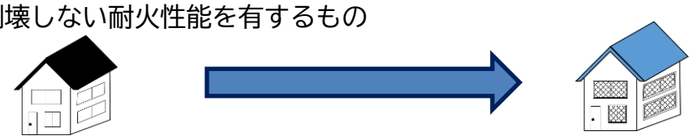
防災街区整備方針（令和３年改正）に指定されている防災公共施設及び密集住宅市街地整備促進事業による道路拡幅事業によって道路拡幅済みの幅員６m以上の既存道路を地区防災施設に指定する。

防災街区整備地区計画で定めること②

・地区内に建てる建物は、準耐火建築物または耐火建築物とする

（延床面積50㎡以下の平家の附属建物で外壁及び軒裏を防火構造としたものなどを除く）

※耐火・準耐火建築物とは
建物の壁や柱などの主要構造部や開口部が火災に対して一定の耐火性能があり、延焼を防ぐほか、建物の中にいる人が安全に避難できるよう、火災の継続中に建物が倒壊しない耐火性能を有するもの



今までの建築物
（火災時燃え広がりやすい）

準耐火建築物以上
（火災時燃え広がりにくい）

	500㎡以下	500㎡超1,500㎡以下	1,500㎡超え
4階以上			耐火建築物以上
3階建			
2階以下	防火構造の建築物	準耐火建築物以上	

	500㎡以下	500㎡超1,500㎡以下	1,500㎡超え
4階以上			耐火建築物以上
3階建			
2階以下	準耐火建築物以上	準耐火建築物以上	

■都市計画決定のスケジュール

防災街区整備地区計画の決定

地元説明会
令和４年10月28日（金）18時30分～　若江岩田駅前市民プラザ　5階　多目的ホール
令和４年10月30日（日）10時00分～　若江岩田駅前市民プラザ　5階　多目的ホール

※スケジュール下にある注意書きを必ずお読みください。

↓

令和４年１０月３１日（月）～１１月１４日（月）
地区計画原案の縦覧（２週間）

地区計画の予定地に土地の権利をお持ちの方でご意見のある方は、
11月15日（火）～11月22日（火）に東大阪市都市計画室に意見書を提出することができます。

↓

令和4年12月頃
都市計画案の縦覧・意見書の提出（２週間）

↓

令和5年2月頃
東大阪市都市計画審議会

↓

令和5年3月頃
都市計画決定・告示

※ 地元説明会の開催について

- いずれの日程も説明内容は同じです。当日の説明資料は後日ウェブサイトに掲載します。
- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止対策として説明会の参加は事前予約制とします。
- 参加を希望される方は、「参加される方のお名前（複数人可）」、「住所」、「希望の日時」、「電話番号」を東大阪市都市計画室までご連絡ください。必要事項を入力の上、都市計画室にメールを送付頂いても結構です。
- 参加予約の受付期間は１０月１７日（月）９時から１０月２７日（木）１７時３０分までとなります。
- 会場の都合上、定員を設けさせて頂きます。
金曜日：100名、日曜日：100名とさせて頂きます。（先着順）
- 安全面を考慮して説明会の開催を中止する場合がありますので、あらかじめご了承ください。

【問合せ先】
■都市計画に関すること
東大阪市 都市計画室
TEL　０６－４３０９－３２１１（直通）FAX　０６－４３０９－３８３１
E-MAIL　toshikeikaku@city.higashiosaka.lg.jp
■木造賃貸住宅除却補助制度・道路拡幅事業に関すること
東大阪市 建築部 市街地整備課
TEL　０６－４３０９－３２１５（直通）FAX　０６－４３０９－３８３４
E-MAIL　shigaichiseibi@city.higashiosaka.lg.jp