

令和 7 年度

密集市街地整備アクションプログラム

新湊地区

堺市

1. 地区の基礎情報

地区名	新湊地区				地区面積	54ha		所在地	堺区 西湊町 1,2,3,4,5,6 丁、出島町 1,2,3,4,5 丁、東湊町 1,2,3,4 丁及び 5,6 丁の各一部、昭南通 1,2,3 丁、菅原通 1,2 丁、春日通 1 丁						
まちの将来像	道路・公園などの公共施設の整備や老朽木造住宅等の建替えを促進するなど、良好な住環境や防災性の向上による市街地の改善や魅力的な地域資源を活かしたまちづくり								評価範囲	面積	評価指標 地区内閉塞度 (R5年度末時点)	解消状況			
成り立ちと現況	・新湊地区は、旧市街地の南部に隣接し、最寄りの駅は南海本線湊駅、阪堺線御陵前駅、東湊駅で、比較的交通の利便の良い地域である。また、旧街道である紀州街道・小栗街道（熊野街道）の沿道には歴史的なまちなみが残っているが、狭隘な道路が多く、戦前からの長屋等の老朽化した木造住宅が密集している地区である。 ・老朽住宅等が建て詰まり、道路、公園等の公共施設が不足しているため、地震時に建物倒壊により避難路が閉塞する危険性が高く、延焼の危険性が高いため、地震時に大災害になる危険があることから「地震時等に著しく危険な密集市街地（危険密集）」に位置付けて整備を進めてきた。 ・除却補助制度の活用や民間更新により老朽建築物が除却されたことに加え、公共施設の整備により、地区内において「危険密集」を段階的に解消し、令和４年度をもって全域で解消された。				問題点	・これまでの密集市街地対策の取り組みにより「危険密集」は解消された。しかし、依然として老朽木造住宅や連棟長屋が建ち並び、避難路等の確保が困難な個所が残っており、地震時等において延焼拡大による大規模火災、道路閉塞による地区外への避難路の喪失が懸念されることから、不足する道路などの公共施設整備、老朽木造住宅の建替えの促進など防災性の向上を図る必要がある。 ・老朽化した住宅等の住民の高齢化が進み、建替えの意欲が低く更新が進みにくい。 ・権利関係が輻輳していることに加え、相続等の権利者の諸事情等により用地買収等の合意形成に時間を要している。			西湊町	18ha	—	R4年度未解消済			
									出島町、東湊町、昭南通、菅原通、春日通	36ha	—	R2年度未解消済			
									《解消後のまちづくりの方向性》 主要生活道路整備や面整備事業の推進及び老朽木造住宅の除却支援や建替えの促進により、住環境の改善並びに防災性の向上のため、引き続き事業を継続する。						
									防火規制	準防火地域指定 (500㎡を超える、3階以上を規制対象)				H23年度	
基礎データ			H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	
	人口（人）		6,974	6,881	6,800	6,720	6,613	6,631	6,531	6,518	6,373	6,396	6,409		
	市全域		848,154	846,778	844,899	842,545	838,936	836,166	833,559	829,924	823,634	819,346	814,597		
	人口増減率（％）		—	▲1.35	▲1.19	▲1.19	▲1.62	0.27	▲1.53	▲0.20	▲2.28	0.36	0.20		
	市全域		—	▲0.16	▲0.22	▲0.28	▲0.43	▲0.33	▲0.31	▲0.44	▲0.76	▲0.52	▲0.58		
	人口密度（人/ha）		130	128	126	125	123	123	121	121	119	119	119		
	市全域		57	57	57	57	56	56	56	56	55	55	55		
	高齢者数（人）		2,036	2,073	2,088	2,104	2,069	2,062	2,063	2,022	1,977	1,918	1,916		
	高齢化率（％）		29.2	30.1	30.7	31.3	31.3	31.1	31.6	31.0	31.0	30.9	29.9		
	市全域		25.1	26.0	26.7	27.2	27.6	27.9	28.1	28.3	28.4	28.3	28.3		
	建物棟数（棟）		—	2,584	2,572	2,571	2,555	2,519	2,508	2,447	2,393	2,387	2,382		
	建物更新率（％）		—	0.9	0.8	1.0	0.9	0.7	0.6	0.9	0.7	1.1	1.26		

2. 地区内での取組み

●継続又は実施済み、◎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
		●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） ●老朽木造住宅の除却費補助（戸建・共同住宅等） ●老朽木造賃貸住宅の建替促進事業の実施 ●主要生活道路沿道に位置する文化住宅等の重点的な除却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）※
	② 燃え広がらないまちの形成	防火規制の強化
		●建築物の防火性能の向上のための防火改修工事の助成制度の活用促進
		●延焼遮断帯（錦出島線）の整備
		●主要生活道路（公共整備型）の整備を進めるための用地取得・建物補償の実施※ ●避難路の確実な整備を進めるための面整備等の手法活用※
		●空家を含む老朽木造住宅の除却の実施
	③ 逃げやすいまちの形成	避難路等の確保
		●主要生活道路（公共整備型）の整備を進めるための用地取得・建物補償の実施※ ●避難路の確実な整備を進めるための面整備等の手法活用※
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」	公園、防災空地等の整備推進
		●除却跡地等を活用した広場、緑地等の整備の促進（都整センターと連携）※
		●市HPや町内回覧等による防災マップ等の周知
3. 魅力あるまちづくり	まちの将来像の検討・提示	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うとともに、消防等の関係機関と連携するなど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
	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	●道路などの公共施設の整備や老朽木造住宅等の建替えを促進するなど安全安心なまちづくりや歴史ある寺社、国登録有形文化財の建造物や堺市指定名勝の庭園などの地域の持つ魅力ある地域資源を活かしたまちづくり
		●主要生活道路（公共整備型）の整備を進めるための用地取得・建物補償の実施※ ●避難路の確実な整備を進めるための面整備等の手法活用※
		●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）※ ●道路整備等の事業にあわせた敷地境界の確定等の実施 ●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（都整センターと連携） ●空家空地の利活用促進
		●除却跡地等を活用した広場、緑地等の整備の促進（都整センターと連携）※
	民間主体による建替えが進む環境の整備	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、緑地等の整備の促進（都整センターと連携）※

3. 整備スケジュール

●継続又は実施済み、◎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	●DMの発送等による密集事業の周知、啓発を実施	DMの送付等				
		●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				
		●老朽木造賃貸住宅等の建替促進事業の実施	補助事業の実施				
		●文化住宅等の除却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				
		●建築物の防火性能の向上のための防火改修工事の助成制度の活用促進	補助事業の実施				
	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（公共整備型）の整備を進めるための用地取得・建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●避難路の確実な整備を進めるための面整備等の手法活用※	手法の検討 ▶ 関係機関協議等 ▶ 事業実施				
		●空家を含む老朽木造住宅の除却の実施	除却費補助の実施				
	③逃げやすいま ちの形成	●主要生活道路（公共整備型）の整備を進めるための用地取得・建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●避難路の確実な整備を進めるための面整備等の手法活用※	手法の検討 ▶ 関係機関協議等 ▶ 事業実施				
		●除却跡地を活用した広場、緑地等の整備促進※	所有者への働きかけ				
2 地域防災力のさらなる向上		●市HPや町内回覧等による防災マップ等の周知	市HPによる広報や町内回覧の実施				
		●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	防災活動への支援実施				
		②地域単位で防災機能の充実を図る取組	関係機関と連携した防災啓発の実施				
		③地域防災力の実効性を高めるための取組					
3 魅力あるまちづくり		●地域資源の魅力を活かした公共施設整備等によるまちづくり	関係機関協議等				
		●主要生活道路（公共整備型）の整備を進めるための用地取得・建物補償の実施※	積極的な用地交渉による整備の推進				
		●避難路の確実な整備を進めるための面整備等の手法活用※	手法の検討 ▶ 関係機関協議等 ▶ 事業実施				
		●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				
		●道路整備等の事業にあわせた敷地境界の確定等の実施	事業にあわせた境界確定の実施				
		●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	啓発内容の検討 ▶ 啓発実施				
		●空家空地の利活用促進	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				
		●除却跡地を活用した広場、緑地等の整備促進※	所有者への働きかけ				

4. 区域図

