

附-1 密集住宅市街地整備推進戦略の体系

1・密集住宅市街地の現状・背景

1-1 密集住宅市街地を取り巻く状況

- 人口減少社会の到来
 - 人口の減少
 - 少子高齢化の進行
 - 開発型から修復型のまちづくりへ移行

- 協働によるまちづくりの活発化
 - まちづくりへの参画機運の高まり
 - 市民やNPO等との協働

- 住宅市場の動向
 - 都心部を中心とした民間分譲マンションの供給の増加
 - 空家率の増加

1-2 大阪市の密集住宅市街地の現状

- 防災性向上重点地区と優先地区
- 国の動き ○都市再生プロジェクト

■大阪市の密集住宅市街地の現状について

- 住宅の現状：耐震性・耐火性が劣る老朽木造住宅が多数存在
- 住宅の更新状況：更新は一定進んでいるが、ペースは遅い。戸建の建築が過半
- 人口・世帯：人口減少率・高齢化率が高く、高齢世帯の割合も高い
- コミュニティ：振興町会を中心とした地域コミュニティを形成
- 道路状況：4m未満の狭い道路の集積、道路閉塞の危険性が高い
- 公園の整備状況：一次避難場所やコミュニティ形成の場となる公園の不足
- 生野区南部地区：権利関係が複雑、住宅の老朽化が進行、長屋建住宅が多い等
【不燃領域率】【道路閉塞確率】【S56以前に建築された住宅の床面積率】

- 東南海・南海地震や上町断層帯地震による直下型地震の発生のおそれ

1-3 これまでの取り組み

■取り組みの変遷

- ①面的整備モデル事業（生野区南部地区整備事業）H7～
- ②公共主導による面的整備事業（住宅地区改良事業等）S50頃～
- ③民間活力を活かした事業
 - ・民間老朽住宅建替支援事業 H4～
 - ・住宅・建築物耐震改修等補助事業 H7～
 - ・狭い道路拡幅促進整備事業 H15～
 - ・防火規制強化と建ぺい率緩和 H16～
- ④地域住民等との連携
 - ・生野区南部地区における地元まちづくり協議会との連携・協働 H7～
 - ・まちかど広場の整備 H19～

■エリアの重点化による事業展開

2・戦略の必要性

広域的ひろがり

JR大阪環状線外周部の戦災を免れた地域を中心に、非常に広い範囲に密集住宅市街地が分布している

依然として残る多くの課題

老朽住宅や狭い道路が残り、建て詰まりによる延焼の危険性など、地域全体でみると依然として多くの課題が残されている

緊急性・スピード

東南海・南海地震や上町断層帯等による直下型地震の発生が懸念されており、これまで以上に緊急性・スピードが求められている

3・密集住宅市街地整備の目標と戦略

魅力あるまちの実現 コミュニティの息づく 安全で安心して暮らせる

大火とならないまち

- 建物の不燃化促進や空地の確保等により、大地震時に市街地大火とならないまちを形成する
- ・短期目標（概ね5年後）
不燃領域率：40%
 - ・長期目標（概ね15年後）
不燃領域率：60%
(cf. 現在の不燃領域率約35%)

建物が倒壊しないまち

- 建物の耐震化の促進により、倒壊・崩壊しないまちの形成と避難・消防活動等の経路確保を図る
- ・短期目標（概ね5年後）
住宅の耐震化率：70%
 - ・長期目標（概ね15年後）
住宅の耐震化率：90%
(cf. 現在の耐震化率約54%)

コミュニティが息づく 魅力あるまち

- コミュニティの活性化と住環境改善により、魅力ある住みよいまちを実現する
- ・住民自らが互いに支えあい、地域を守るコミュニティの形成
 - ・高齢者に優しく、若者が住みたくなるまちの実現
 - ・防災まちづくりとリンクした住みやすいまちの実現
 - ・地域特性を活かしたまちの魅力の創造

4・施策展開の戦略的視点

地域住民等との連携

「自らのまちは自ら守る」という意識の醸成を図りながら、住民が主体となって合意を形成し、魅力あるまちの実現に向けた取り組みを進める

規制誘導手法の活用

民間の力をうまく引き出し、長期的に実効性を持つて密集住宅市街地の整備が進むように、規制誘導手法を活用した自立的なシステムを構築する

公共投資の重点化

民間による取り組みのみでは効果的な整備や事業実施が期待できない場合等において、効率的かつ効果的な公共投資を実施する

5・具体的な施策の展開

- 防災コミュニティ道路の整備と沿道不燃化
 - ・まちづくり協定の締結支援
- まちかど広場の整備
 - ・計画作成支援
- 未接道敷地における建替条件の整備
 - ・建替合意形成支援

- 耐震診断・耐震改修の普及啓発・情報提供の推進
 - ・耐震改修促進のための支援組織の設立

- 地域防災力の向上
 - ・自主防災組織への支援
 - ・地域防災リーダーの育成
 - ・区役所等との連携体制づくり
- まちかど広場の整備
 - ・維持管理、運営への支援
- 防災意識・知識の向上

- 防災コミュニティ道路の整備と沿道不燃化
- 狭い道路の拡幅整備
- 建築物の不燃化の促進

- 耐震診断・耐震改修の促進
 - ・耐震改修費補助率の引き上げ
 - ・簡易な耐震改修に対する補助

- 地域防災力の向上
 - ・若年層等の居住促進
- 居住地魅力の向上

- 老朽住宅の建替え
- 未接道敷地における建替条件の整備
- 從前居住者対策の推進

- 老朽住宅の除却
 - ・老朽住宅の除却費補助

- 地域防災力の向上
 - ・防災拠点づくり

- まちかど広場の整備
- 避難路の整備と沿道不燃化

- 耐震改修の促進
 - ・市設建築物の耐震化

- 地域防災力の向上

- 面的整備事業の重点的実施

- 地域防災力の向上

住宅の更新や広場・道路の整備による居住地としての魅力向上