

大阪市密集住宅市街地重点整備プログラム

平成26年4月
密集住宅市街地整備推進プロジェクトチーム

目 次

密集住宅市街地整備の推進について・・・・・・・・・・ P 3

1 密集住宅市街地の現状とこれまでの取り組み

- 1. 大阪市の密集住宅市街地の現状・・・・・・・・・・ P 5
- 2. 密集住宅市街地整備の基本的な考え方・・・・・・・・ P 9
- 3. 密集住宅市街地整備のこれまでの取り組み・・・・・・・・ P 10

2 今後の密集住宅市街地整備の目標

- 1. 事業推進の背景の変化・・・・・・・・・・ P 13
- 2. 密集住宅市街地整備の目標・・・・・・・・・・ P 14
- 3. 密集住宅市街地整備の取り組みの考え方 ・・・・・・・・ P 15

3 密集住宅市街地整備における取り組みの検討

- 1. 密集住宅市街地整備の推進に必要な要素・・・・・・・・ P 17
- 2. ソフト面を中心とした取り組みの検討・・・・・・・・ P 18
- 3. ハード面を中心とした取り組みの検討・・・・・・・・ P 24

4 検討を踏まえた今後の取り組み

- 1. 今後の取り組み・・・・・・・・・・ P 55
- 2. 取り組み内容・・・・・・・・・・ P 56
- 3. 今後の取り組みスケジュール・・・・・・・・・・ P 63

むすび・・・・・・・・・・ P 64

●参考資料1

これまでの取り組みの進捗状況・・・・・・・・・・ P 67

●参考資料2

密集住宅市街地整備推進プロジェクトチーム・・・・・・・・ P 76

密集住宅市街地整備の推進について

大阪市には、JR大阪環状線外周部等の戦災による焼失を免れた地域を中心に、老朽化した木造住宅が多く存在しており、防災性や住環境面で様々な課題を抱えた密集住宅市街地が形成されています。

こうした密集住宅市街地の整備に向け、本市では市街地の不燃化や避難経路の確保、都市の防災骨格の形成、地域防災力の強化に関する施策を総合的に進めているところです。

一方、東日本大震災をきっかけとして市民の防災意識が高まっていることや、区ごとの主体的な取り組みが重要になっていること、また、従来の発想にとられない対策メニューの多様化が求められているといったことを踏まえ、平成24年11月に、関係区長、所属長で構成する「密集住宅市街地整備推進プロジェクトチーム」を設置しました。

本プロジェクトチームでは、「密集住宅市街地整備の戦略的推進に向けての提言（平成20年2月）」を踏まえながら、ソフト及びハード両面から取り組み手法の検討を行い、地域特性に応じたきめ細かな密集住宅市街地整備を推進するための目標、取り組みの進め方等を「重点整備プログラム」としてとりまとめました。

1 密集住宅市街地の現状とこれまでの取り組み

大阪市の密集住宅市街地の現状①

1 - 1

老朽化した木造住宅がなお多く存在しており、それらの多くがJR大阪環状線外周部の戦災による焼失を免れた地域を中心に分布し、防災性や住環境面で様々な課題を抱えた密集住宅市街地が形成されている。

選択と集中の観点から取り組み地区を重点化

①防災性向上重点地区（約3,800ha）

平成11年度に「防災まちづくり計画」を策定し、建物被害・火災被害・避難の3つの要因から、防災街区※単位で設定

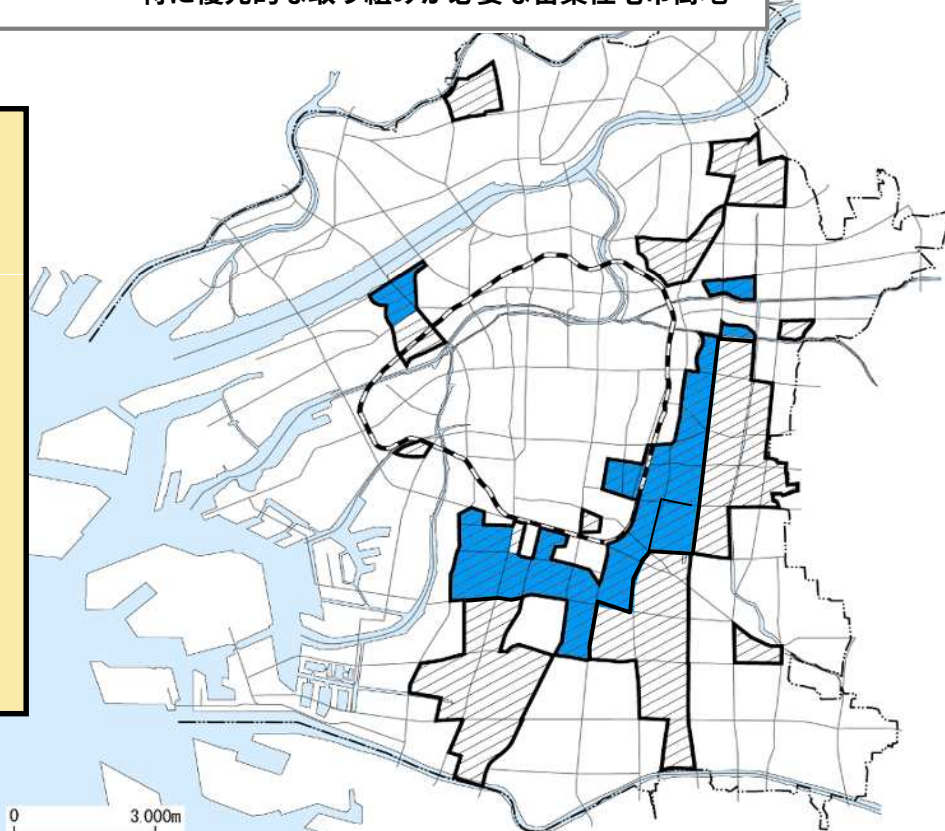
②特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地（約1,300ha）

「防災性向上重点地区」の中から、不燃領域率等を指標に、「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地」（以下、「優先地区」という）として平成15年2月に設定

※防災街区：避難路や緊急交通路、主要河川等で構成される延焼遮断帯等で囲まれた街区

防災性向上重点地区

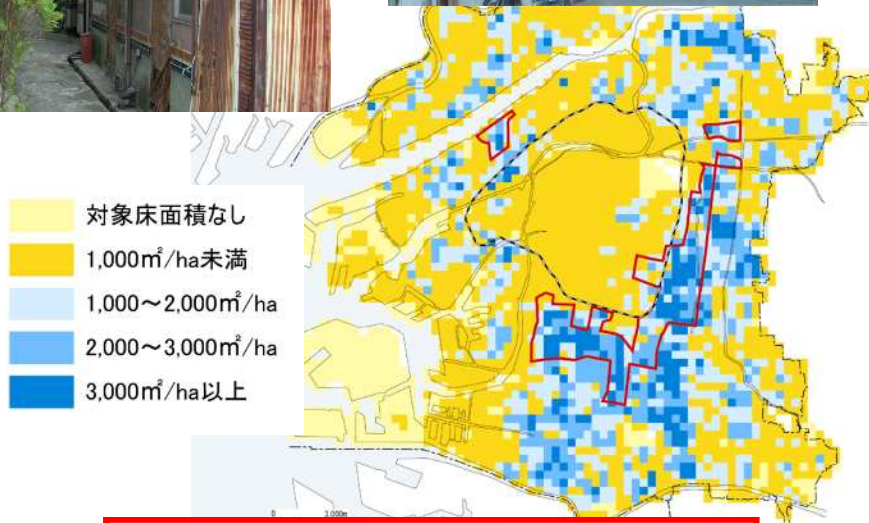
特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地



防災性向上重点地区と優先地区の区域

『老朽化した木造住宅が集中』

- ・ 燃えやすい
- ・ 倒壊の危険性が高い



昭和55年以前に建設された
木造住宅床面積の分布

『道路が狭い』

- ・ 避難が困難
- ・ 消火活動等の支障となる恐れ



道路幅員現況

大阪市の密集住宅市街地の現状③

1-1

密集住宅市街地の特性を、火災時に大火となる危険性（延焼危険性）と建物倒壊による道路閉塞の危険性（避難困難性）という2つの指標でみると、現状は以下のとおりである。

延焼危険性

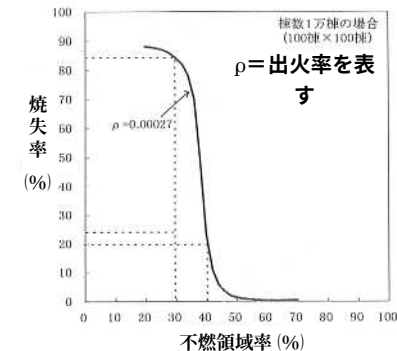
優先地区の不燃領域率
現状 38.9%

(H22時点)

不燃領域率は、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」を表す指標で、建物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算定

不燃領域率と市街地の焼失率

- ・不燃領域率が40%以上の水準に達すると、焼失率は急激に低下し、20～25%程度となる。
- ・さらに、不燃領域率が60～70%を超えると、市街地の焼失率はほとんどゼロとなり、延焼の危険性はなくなるものと判断できる。



避難困難性

優先地区の地区内閉塞度
現状 レベル3

(H22時点)

地区内閉塞度は、被災場所から、細街路、6m以上の生活道路を通じて、避難路など周縁部まで避難できる確率を5段階で評価したもの。レベル1または2であれば避難確率が97%以上であり、危険性は低い。

避難確率：

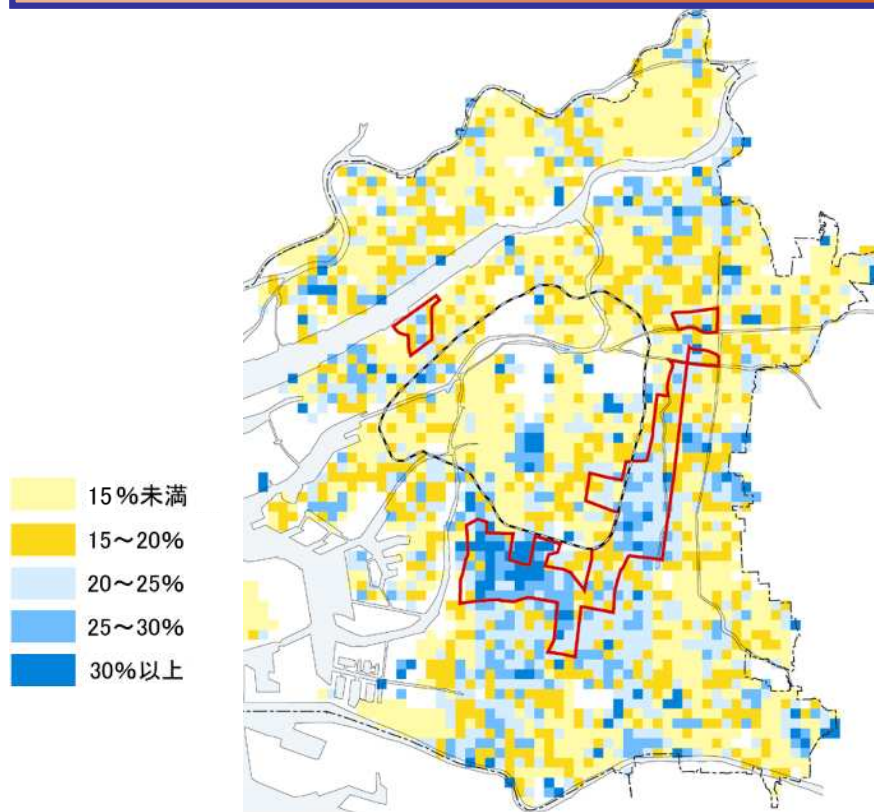
人が一生のうちに不慮の事故で亡くなる確率は2.4%程度であることから、災害により避難困難となる確率をそれと同等の3%としている。

レベル	避難確率 (%)	
1	99 以上	100 未満
2	97 以上	99 未満
3	95 以上	97 未満
4	93 以上	95 未満
5	0 以上	93 未満

地区内閉塞度

『高齢世帯が集中』

- ・災害時要援護者が多い
- ・救出活動の担い手不足



高齢单身・高齢夫婦世帯率の分布

大阪市における密集住宅市街地

- ・燃えやすい
- ・倒壊の危険性が高い

- ・避難が困難
- ・消火活動等の支障となる恐れ

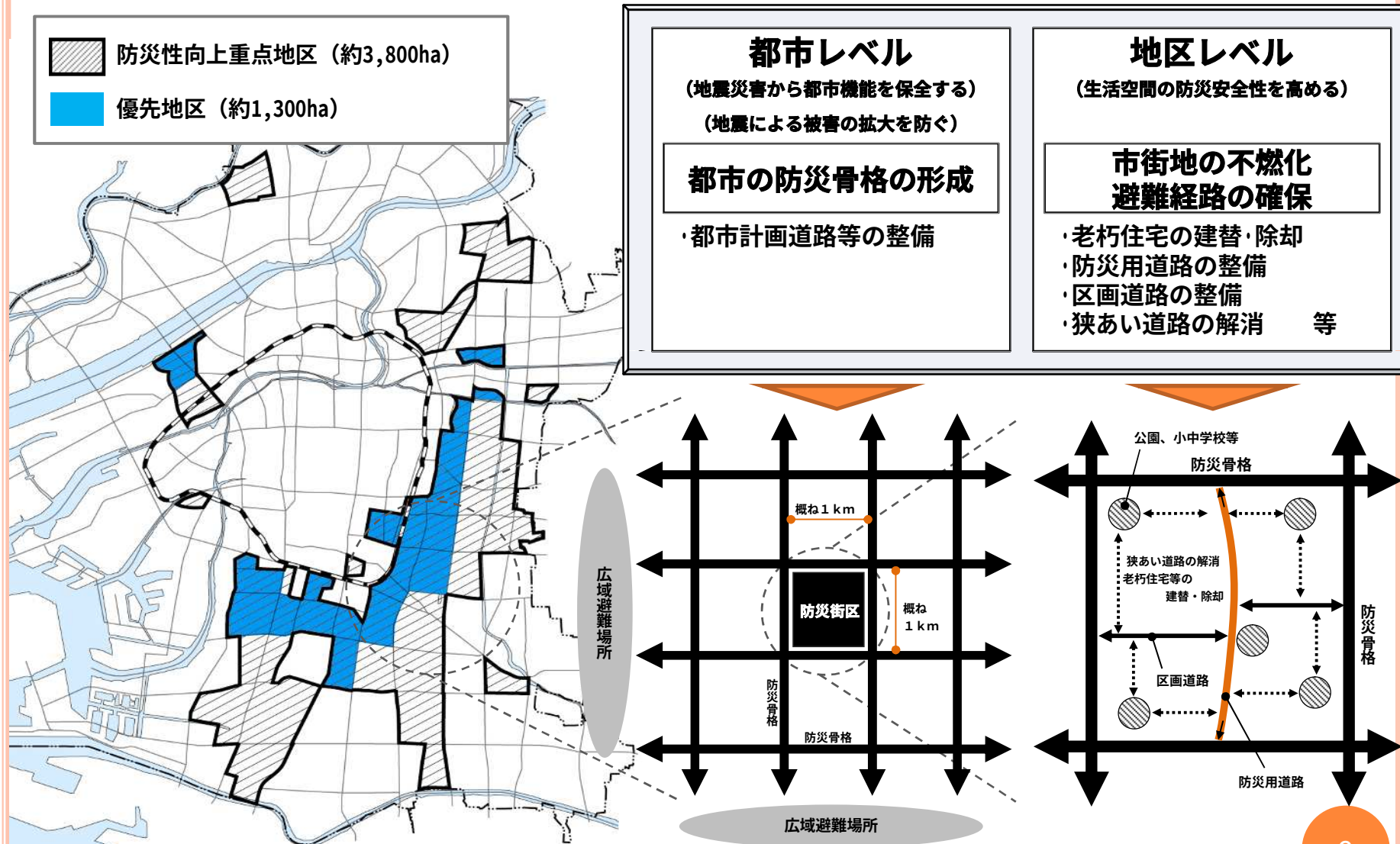
- ・災害時要援護者が多い
- ・救出活動の担い手不足

- ・防災上の多くの課題が集積
- ・地域によって市街地の状況は異なる

密集住宅市街地整備の基本的な考え方

1-2

広域的な視点に基づいた「都市レベル」と、身近な生活空間の視点に基づいた「地区レベル」の両面から取り組みを進めている。



密集住宅市街地整備のこれまでの取り組み①

1-3

「密集住宅市街地整備の戦略的推進に向けての提言（H20.2）」に基づいて、優先地区を中心に取り組みを進めている。

安全で安心して暮らせるコミュニティの息づく魅力あるまちの実現をめざす

大火とならないまち

建物が倒壊しないまち

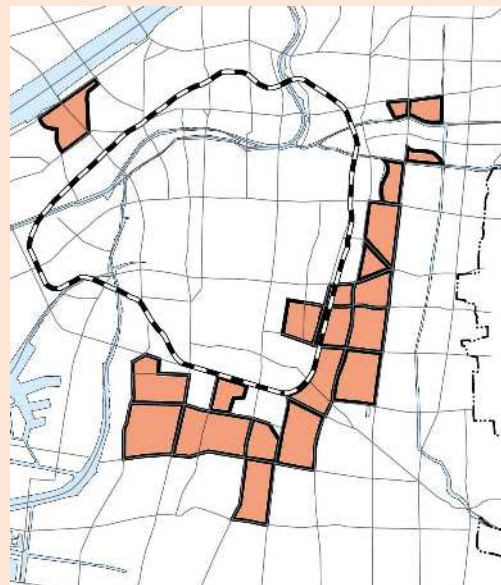
コミュニティが息づく魅力あるまち

施策展開の 戦略的視点

地域住民等
との連携

規制誘導手法
の活用

公共投資の
重点化



優先地区の防災性向上

- 都市の防災骨格の形成
- 市街地の不燃化
- 避難経路の確保
- 地域防災力の強化

優先地区（約1,300ha）

密集住宅市街地整備のこれまでの取り組み②

1-3

優先地区を中心に延焼危険性の改善や自助・共助・公助による防災・減災などを目的として、市街地の不燃化や地域防災力の強化などに取り組んでいる。

必要な取り組み	目 的	具体的手法
都市の防災骨格の形成※	骨格避難路の確保 延焼の遮断	・都市計画道路等の整備 ・避難路沿道の不燃化
市街地の不燃化※	延焼危険性の改善	・老朽住宅の建替・除却等 ・防災コミュニティ道路(防災用道路)の整備 ・都市公園の整備 ・まちかど広場の整備 ・防火規制と建ぺい率緩和
避難経路の確保※	避難困難性の改善	・防災コミュニティ道路(防災用道路)の整備 ・狭あい道路の拡幅 ・老朽住宅の建替・除却等 ・耐震改修の促進
地域防災力の強化	自助・共助・公助による 防災・減災の推進	・防災マップの作成 ・災害時の避難計画の策定・訓練 ・災害時要援護者情報の把握と整理 ・消防車の小型化 等

※各取り組みの詳細は、参考資料1を参照

2 今後の密集住宅市街地整備の目標

背景の変化

- 防災に関する意識の高まり
 - ・これまでの大震災の教訓
 - ・南海トラフ巨大地震による震度分布および被害想定等の公表 (H24.8内閣府)
 - ・区独自の防災計画の策定
- 区ごとの主体的な取り組み
 - ・「ニア・イズ・ベター」の徹底と、成果を意識した効果的・効率的な行政運営
- 従来の発想にとらわれない対策メニューの多様化
 - 【参考】東京の「木密地域不燃化10年プロジェクト」の取り組み



■今後の方向性

- 区長のリーダーシップによる地域特性に応じた展開
- 地域や市民との協働による効果的な取り組み
- 優先地区 (約1,300ha) を中心に地域限定・期間限定での集中的な取り組み



- ・区長のリーダーシップのもと、地域や市民との協働による地域特性に応じた集中的な取り組みが必要となる。
- ・密集住宅市街地整備のスピードアップに向け、早急に対策が必要である。

国の住生活基本計画で掲げられている目標に加えて、地域によって市街地の状況が異なることを踏まえ、今後各防災街区の状況にきめ細かく対応したさらなる整備を進めるため、平成32年度に向けた目標を新たに設定する。

《延焼危険性・避難困難性》

優先地区の21防災街区のうち、半数以上において①かつ②の指標について目標を達成

- ① 不燃領域率 40%以上（不燃領域率が40%になると市街地大火への拡大が大幅に抑制される）
- ② 地区内閉塞度 レベル2（地区内閉塞度レベル2とは、避難確率が97%以上であり閉塞危険性が低い）

長期的には、平成45年度を目途に密集住宅市街地の解消をめざす。

《防災骨格の形成》

優先地区の防災骨格形成率を80%以上確保

（防災骨格形成率：骨格路線の整備完了延長／骨格路線全延長）

※骨格路線とは、防災上の骨格となる都市計画道路（鉄道・河川等を除く）

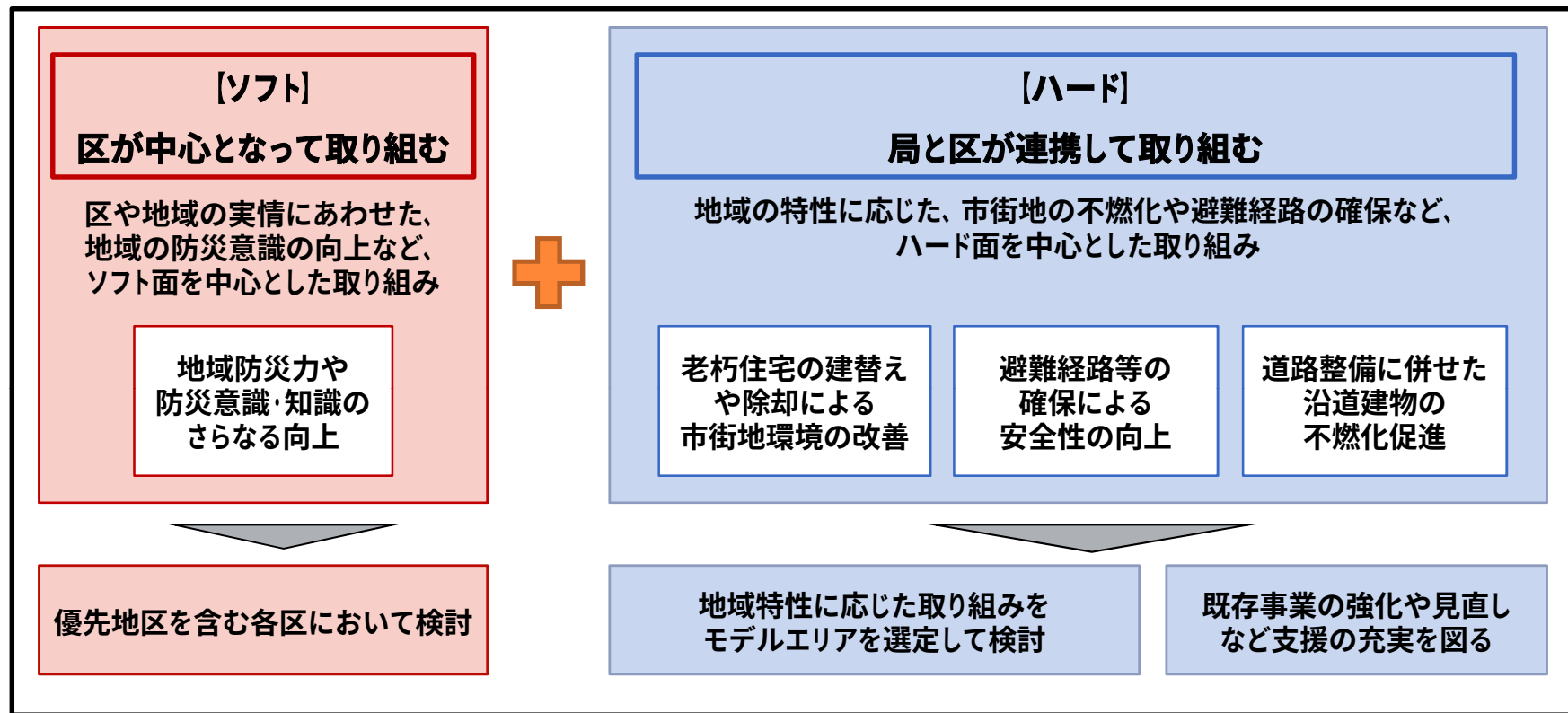
長期的には、平成45年度を目途に防災骨格の形成完了をめざす。

目標達成に向けたハード面の整備に加え、減災の観点から避難訓練や防災マップづくりなどのソフトの取り組みを継続することにより、災害に備えることも重要である。

密集住宅市街地整備の取り組みの考え方

2-3

事業推進の背景の変化を踏まえ、整備目標の達成に向け、区と局が連携してソフト・ハードの両面から取り組んでいくことにより、地域の安全性を確保し、より一層の防災性向上を図る。



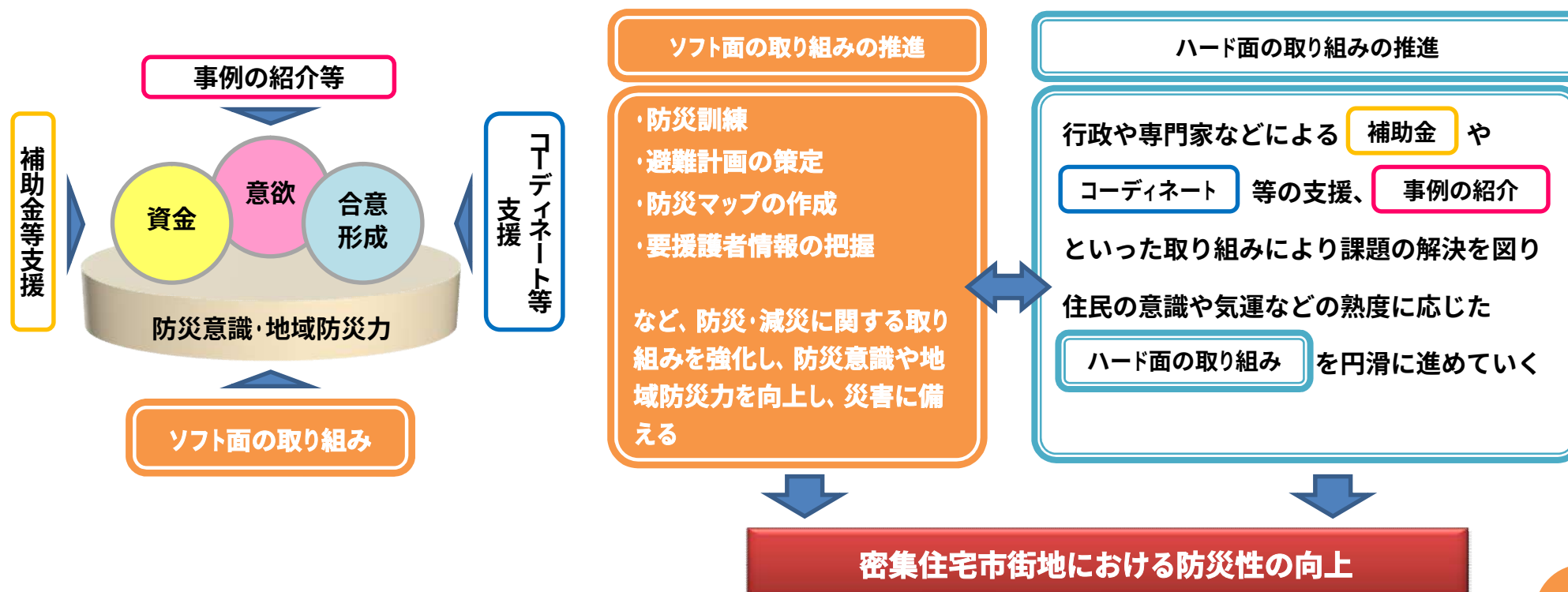
- 区長の意向に基づき、ソフト及びハードの両面から多様な取り組みをモデル的に実施する
- モデル事例を踏まえ、同様の課題を抱える他の地域へ発展的に展開する

3 密集住宅市街地整備における取り組みの検討

密集住宅市街地整備の推進に必要な要素

3 - 1

密集住宅市街地整備の推進には、ベースとなる **防災意識・地域防災力** をはじめ、**資金** **意欲** **合意形成** といった要素が重要となる。これらの要素における課題に対して、行政や専門家等による様々な支援を行い、ソフト・ハードの両面から取り組みを推進することにより、密集住宅市街地における防災性の向上を目指す。



ソフト面を中心とした取り組みの検討

3 - 2

密集住宅市街地でのソフト面を中心とした取り組みについては、地域により身近な立場から区が地域の実情に応じ、関係局とも連携しながら取り組みを行う。

現 状 課 題

地域レベルでのきめ細かい
普及啓発や情報提供が求められている

地域での防災活動を
活性化する必要がある

住民が地域の課題を知る必要がある

取り組みの方向

普及啓発・情報提供

普及啓発や情報提供については関係局との
連携などにより、さらなる推進を図る。

地域との連携

地域の防災活動推進等により、防災コミュ
ニティの強化を図るとともに、地域防災リ
ーダーの育成や自主防災組織の活動等に対
する支援を行う。

見える化

地域の密集住宅市街地が抱える防災上の課
題について、見える化という形で広く周知
を行い、市民の防災意識を高める。

具体的取り組み

密集・防災施策の普及啓発

防災イベントや防災活動と連携して効
果的に施策の普及啓発・情報提供を行
う。

区における防災・減災の取り組み

地域の実情に応じて、区が関係局とも
連携しながら取り組む。

取り組みを行うための支援ツール

市施策や他都市事例、密集住宅市街地
の現況を表す資料等を共有する。

各区における防災・減災の取り組み

3 - 2

平成 25 年度（過年度を含む） 各区における防災・減災の取り組み（例）

◆全市的な取り組み

- ・区の地域防災計画・防災マップの策定・地域防災リーダー研修や防災訓練・備蓄物資の充実 等

◆地域ごとのより詳細な災害時の避難計画の策定等

- ・連合別防災ハンドブック・連合別地域防災計画の策定（阿倍野区）
- ・地域の防災マップ（城東区・天王寺区・生野区・福島区） ・水害避難ビルの指定（城東区）
- ・備蓄拠点モデルマンションの指定、家具固定グッズ取付け支援（天王寺区）
- ・災害時地域協力貢献事業所・店舗等の登録（阿倍野区・東住吉区）

◆災害時要援護者情報の把握と整理

- ・災害時要援護者名簿登録制度（阿倍野区） ・災害時要援護者避難誘導ネットワークの構築（東住吉区）
- ・災害時における要援護者支援「きずなネット」の構築（生野区）
- ・「防災つながりサポート事業」の実施、災害時要援護者名簿への登録勧奨の強化（西成区）
- ・地域と連携した災害時要援護者支援の取り組み（東成区）
- ・一人暮らしのお年寄りを含む要援護者の支援体制の確立、災害時要援護者名簿への登録（福島区）

◆防災学習・啓発事業等

- ・区内の全ての市立中学校で防災教育を実施、小中高生(国立・私立)に防災教育を拡大（阿倍野区）
- ・小・中学校における防災教育（防災授業や訓練）を実施（生野区・西成区・東住吉区・福島区）
- ・地域の空き教室を活用したコミュニティ防災教室「いのちラボ」開設準備（西成区）
- ・防災出前講座、災害対策パートナーシップの締結／福島県南相馬市（天王寺区）
- ・防災講演会やセミナー等の開催（阿倍野区・東住吉区）

◇各区の防災・減災の今後の取り組み

- ・阿倍野区地域防災計画「防災ガイドブック」の普及啓発、及び、改訂に併せて密集住宅市街地対策を記載（阿倍野区）
- ・防災性向上重点地区内における説明会や相談会を実施（阿倍野区）
- ・職員防災研修及び防災訓練（城東区）
- ・「興味を持って参加したくなる」イベント(訓練)の開催（天王寺区）

各局と連携した取り組み

危機管理室

- 大阪市地域防災計画の見直しに伴う各区地域防災計画の見直しの支援
- 地域防災活動アドバイザーによる防災リーダー研修や防災訓練等の支援

消防局

- 区民まつりや防災フェスタ、講演会等の防災イベントへの出展
- 防災訓練等の支援〔各署対応〕
- 地域防災リーダー研修（消火・救助）技術指導（全区対象）
- 小中学生を対象とした防災学習

水道局

- 区民まつりや防災フェスタ、講演会等の防災イベントへの出展〔営業所・工事センター対応〕

建設局

- 区民まつりへの出展

都市整備局

- 密集・防災施策のPRのための情報提供

今後、各区の取り組み等を参考にしながら防災・減災の取り組みを充実する

密集・防災施策の普及啓発

3 - 2

防災意識が高まっている中で効果的に密集・防災施策のPRを行うため、区が主催する防災イベントや防災活動等と連携して情報提供を実施する

平成 25 年度 区と連携した密集・防災施策の情報提供

- 防災意識が高まっている中で効果的に密集・防災施策のPRを行うため、区が主催する防災イベントや防災活動等と連携して情報提供を行う。
 - ・わがまち防災教室（福島区） ・安全安心フェスタ（東成区） ・防火フォーラム（天王寺区 ※消防局主催）
 - ・防災講演会、防災展（東住吉区） ・防災セミナー（阿倍野区）
 - ・地域防災リーダー研修や防災訓練等（阿倍野区、城東区）
- 施策を広く周知する意味から防災に限らず集客のあるイベントの場を活用して密集・防災施策の情報提供を行う。
 - ・区民巻き込みオペレーション（天王寺区） ・区民まつり（西成区） ・ものづくりフェスタ（東成区）
- その他
 - ・地域活動協議会のHP等へ防災関連の情報提供（ホームページへのリンク）



住民の地域防災力・防災意識の高まったところから区と連携して具体的事業へ誘導する

密集市街地解消に向けた具体的事業への誘導（例）

- ・防災コミュニティ道路認定に向けた制度説明会、まち歩き、ワークショップの開催等
- ・まちかど広場整備に向けたワークショップの開催等
- ・区、地域における民間老朽住宅建替支援事業等の個別相談会の実施
- ・地域特性に応じたハウジングアドバイザーの派遣（単独建替・共同建替・協調建替）
- ・密集施策を活用した事例の紹介

防災・減災の取り組みを行うための支援ツール

3 - 2

1 大阪市における施策（今後、活用が考えられる施策を含む）の紹介（1/2）

目的	事業名・制度名・手法名	事業主体	特色
Ⅰ. 防災骨格の形成	1 街路事業 （密集市街地で実施する場合）	公共	延焼遮断や救助、消防活動及び避難路などの空間を確保するため、交通機能・防災機能・空間機能・市街地形成機能など多様な機能をもつ都市計画道路を整備する
	2 沿道整備街路事業	公共	事業中の都市計画道路沿道において、土地の所有権又は借地権を有する者等の同意を基に土地区画整理事業により都市計画道路用地を確保し、幹線街路と沿道街区を一体的に整備する
	3 都市防災不燃化促進事業	民間	地域防災計画に定める避難路のうち、本市の指定する避難路の沿道区域（不燃化促進区域）において一定基準に適合した耐火建築物等を建築する場合に建設費の一部について助成を行い、避難路沿道の不燃化を促進する
Ⅱ. 市街地の不燃化	1 土地区画整理事業 （密集市街地で実施する場合）	公共	土地の所有者等から少しずつ土地を提供（減歩）していただくことに加え、減歩だけで必要な公共施設が確保できない場合は、施行者が将来公共用地となる用地を取得（減歩緩和用地）し、あわせて、土地の交換分合を行うことによって、施行地区内の道路・公園等の公共施設の整備改善および宅地の利用増進を総合的に行うことで密集市街地を面的に安全で快適な街に更新する
	2 地籍整備型土地区画整理事業	公共・民間	密集市街地において公図混乱等により有効な土地利用が図られていないエリアにおいて、スポット的に地籍の整備等を行い、土地の流動性を高めることにより密集市街地の老朽木造住宅等の建替を促進する
	3 まちかど広場整備事業	民間	災害時の一次的な避難や地域の防災活動の場の充実を図るとともに、地域住民等が計画づくりに参加し、日常的な管理運営を行うことを通して地域コミュニティの活性化を促進する
	4 民間老朽住宅建替支援事業 建替建設費補助制度	民間	既存の老朽住宅を除却して、一定の基準を満たす良質な住宅を建設する土地所有者等に対して、設計費、解体費、共同施設整備費等の一部に対する補助を行い、民間老朽住宅の良質な住宅への建替の促進と良好なまちなみの形成を図る
	5 民間老朽住宅建替支援事業 狭あい道路沿道老朽住宅 除却促進制度	民間	優先地区内の狭あい道路（幅員 4m 未満の道路）に面する敷地等において、昭和 25 年以前に建築された木造住宅を除却する場合に除却に要する費用の一部に対する補助を行い、民間老朽住宅の建替を促進し、防災性の向上を図る
	6 民間老朽住宅建替支援事業 従前居住者家賃補助制度	民間	対象となる補助事業の従前住宅に引き続き 2 年以上住んでいた方で、一定の要件を満たす方に家賃の一部補助を行い、民間老朽住宅の良質な住宅への建替の促進と良好なまちなみの形成を図る

防災・減災の取り組みを行うための支援ツール

3 - 2

1 大阪市における施策（今後、活用が考えられる施策を含む）の紹介（2/2）

目的	事業名・制度名・手法名		事業主体	特色
Ⅲ：避難経路の確保	1	主要生活道路不燃化促進整備事業	民間	優先地区において、地域住民によるまちづくり協定等が締結された路線を「防災コミュニティ道路」と認定し、防災コミュニティ道路沿道の建築物を建替える場合等において、解体費や設計費、不燃化にかかる費用等の一部を補助することにより、市街地大火の延焼拡大を遅延させるとともに、避難・消防活動の円滑化を図る
	2	狭あい道路拡幅促進整備事業	民間	優先地区において、幅員4m未満の道路に接した敷地における建物の建替え等に際して、後退部分の道路整備費用の一部を補助することにより、最低限の住環境の確保と避難・消防活動の円滑化を図る
	3	耐震診断・改修補助事業	民間	民間戸建住宅等の耐震診断・改修に要する費用の一部を補助することにより、建物の倒壊及びそれに起因する火災の発生、道路閉塞、隣家の損傷若しくは倒壊を防止する等、耐震性の高い市街地の形成及び地域の防災性の向上を図る
Ⅳ：規制・誘導	1	協調建替型住宅設計制度	民間	既設の通路に沿って長屋などが建ち並ぶ区域において、一定のルールに基づき協調的に建替えを進める場合に、この区域全体を「ひとつの敷地」とみなすことで「接道規定」等が適用され、個別の建替えができるようになる制度
	2	接道特例許可	公共・民間	建築基準法で規定する接道規定に適合しない敷地において建築するための特例許可
	3	防災力強化マンション認定制度	民間	防災力の向上に係る一定の基準を満たす優良な民間マンションを「大阪市防災力強化マンション」として認定し、市民へ広く周知することにより、災害に強いマンションの誘導を図る
Ⅴ：アドバイザー派遣	1	民間老朽住宅建替支援事業 ハウジングアドバイザー派遣制度	民間	共同建替・協調建替、アクションエリア内での単独建替を支援するため、専門家（ハウジングアドバイザー）の派遣を実施し、民間老朽住宅の良質な住宅への建替の促進と良好なまちなみの形成を図る
	2	まちづくり活動支援制度	民間	まちづくり推進団体をめざすグループへのアドバイザー派遣や、まちづくり推進団体への専門家派遣と活動費助成を行うことで、住民等による自発的なまちづくり活動を支援し、地域の実情に応じた住み良いまちづくりを推進する

防災・減災の取り組みを行うための支援ツール

3 - 2

2 他都市における施策・地域防災活動の取り組みや民間における取り組み事例の紹介

- 低コストで効果が期待できる防災対策
 - ・行き止まり道路の解消（緊急避難サポート事業）（神戸市）
 - ・まちなか防災空地（神戸市）
 - ・ブロック塀からの生垣設置助成（横浜市）
 - ・感震ブレーカーの設置助成（横浜市）
 - ・家具固定器具取付け支援の実施（横浜市）
- アドバイザー派遣
 - ・まちづくり支援制度（神戸市）
 - ・地域まちづくり支援制度（横浜市）
 - ・まちづくり活動支援事業 密集市街地サポート助成（大阪府）
- 地域防災活動関連
 - ・防災訓練を運動会として楽しんで参加できる形にしている事例（姫路市のまもりんピック姫路）
 - ・自治会が近隣の顔の見える関係づくりを訓練として行っている事例（横浜市磯子区「近隣の顔の見える関係づくり訓練」）
 - ・地元住民を主体としたまちづくり活動を行っている事例（東京都墨田区 一言会）
- 建替え等の事例
 - ・等価交換手法による密集市街地における共同化事業の推進
 - ・等価交換手法による老朽化したマンションの建替の推進

3 地域の現況を表す資料

「老朽住宅の集中」「道路が狭い」などの地域の現況を表す資料を、地域の防災マップづくりや防災まち歩きに活用する。

資料の例

- 老朽木造住宅の分布 $[S56 \text{ 年以前の木造住宅の割合}] = \text{耐震化率}$ $\text{新耐震基準以前の木造住宅建築面積} \div \text{全住宅建築面積} \times 100$
- 4m未満道路の割合 $\text{幅員 4m 未満道路延長（街区外周除く）} / \text{全道路延長}$ など

地域特性に応じたハード面の取り組みについては、延焼危険性や避難困難性に関する安全性を確保し、より一層の防災性向上を図ることを目的として、区長の意向に基づき以下の4つのモデルエリアにおいて、それぞれの地域特性や課題に対応した整備手法を検討した。

A. 福島区モデルエリアでの検討 (P.25)

公団混雑の解消等による 老朽住宅の建替促進

【概要】

- ・地籍整備型土地区画整理事業を活用した接道条件の改善や公団訂正を行う
- ・あわせて建替えや除却に対して建替促進補助等による支援を行う
- ・これら取り組みにより不燃化を促進し、防災性の向上を図る

B. 西成区モデルエリアでの検討 (P.30)

都市計画道路の整備に併せた 沿道整備による防災性の向上

【概要】

- ・都市計画道路の整備に併せて、区画整理手法等を活用して、沿道敷地を整理し、不整形や狭小な残地を改善する
- ・あわせて建替えや除却に対して建替促進補助等による支援を行う
- ・これら取り組みにより防災骨格沿道の不燃化を促進し防災性の向上を図る

C. 東成区モデルエリアでの検討 (P.35)

地域主導による処方箋型防災まちづくり

【概要】

- ・地域が主体となり、まちづくりの方針を策定
- ・個々の課題に即した簡易な整備により、避難経路や避難場所を確保

D. 生野区モデルエリアでの検討 (P.40)

地域事業者ネットワークによる 地域の防災性向上をめざす建替え等支援

【概要】

- ・地域で活動する多分野の事業者ネットワークが行う建替え等支援
- ・地域の防災性と魅力の向上をめざす

A 公図混乱の解消等による老朽住宅の建替促進

3 - 3

現況・課題

- ①鉄道の交通結節点にありながら、建物や土地利用の更新が停滞している。
- ②戦前からの老朽化した長屋住宅が多く残り、空き住戸や空き地が目立っている。
- ③借地・借家関係など、権利関係が複雑している。
- ④幹線道路に囲まれた部分は、4m未満の狭あい道路がほとんどである。
- ⑤公図と現況が大きく異なっている（公図混乱）。

必要と考えられる取り組み（ ）内は対応項目

- ◆既存補助制度等の活用（①～④）
- ◆地籍整備による公図と現況のずれの解消（①⑤）
- ◆土地の交換分合・再配置により接道条件改善（①④）
- ◆市有地と民有地の交換による市街地整備（①～④）
- ◆市未利用地等を活用した道路整備（④）



資料：都市再生街区基本調査（国土交通省、平成16～18年度）

具体的手法の検討

地籍整備型土地区画整理事業を活用した土地利用更新環境整備

- ・地籍整備型土地区画整理事業により、公図混乱の解消を図るとともに、換地線により狭あい道路の拡幅（自主建替によるセットバック）を明確化。
- ・公図のずれを訂正することや、拡幅された道路沿道で土地の再配置を行うことにより、建替えや土地の売買をしやすくし、老朽住宅の建替を促進する。
- ・地籍整備に併せて、土地の集約化を行い民間老朽住宅建替支援事業等を活用し、除却や共同建替え等を支援し、沿道の不燃化を図る。
- ・高精度の地図を登記所に備えることで土地取引等を円滑化。

A 公図混乱の解消等による老朽住宅の建替促進〔手法1〕

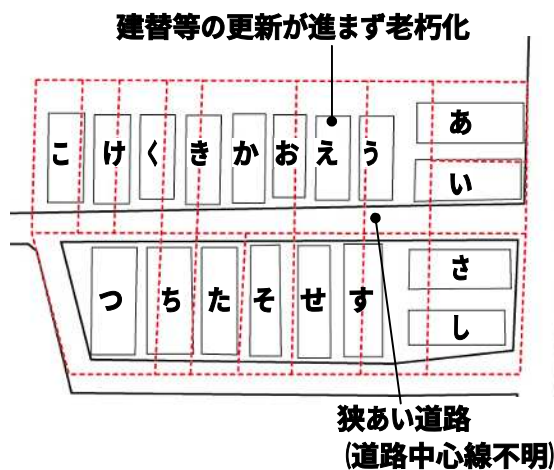
【手法1】

現状の土地利用状況を踏まえた公図訂正により、土地利用更新環境を整備する

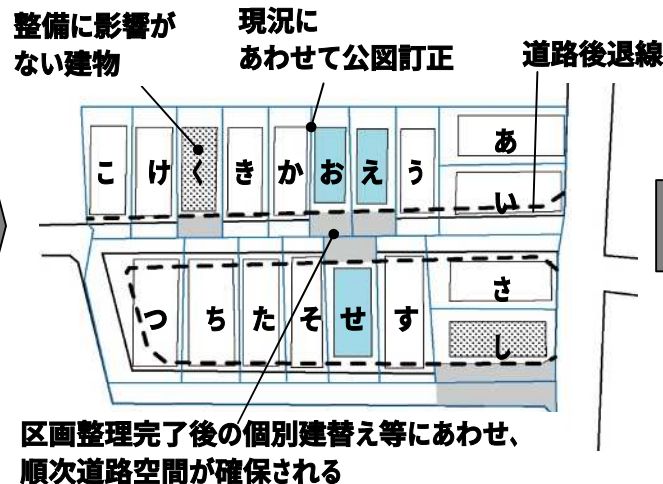
イメージ図

凡例 --- : 現況公図、— : 訂正公図、- - : 道路後退線、■ : 建替建物、□ : 整備に影響がない建物

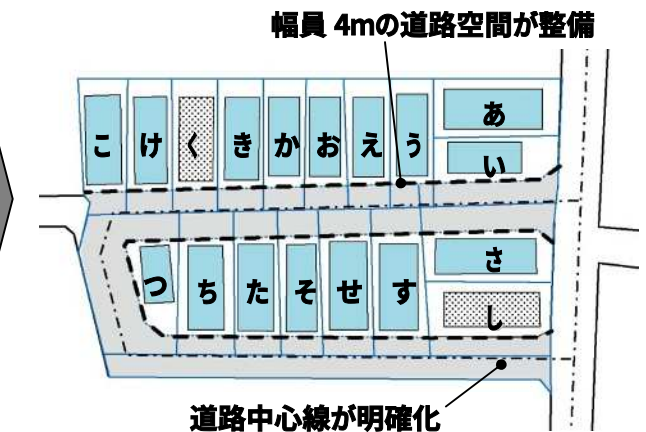
現 況 : 公図と現況がずれている



整備途中



整備後



効果等について

- ・ 現状の道路基盤をベースに個別建替え等に合わせて狭あい道路の拡幅整備を進めるものであり、市は、通常の土地区画整理事業に必要な建物移転補償は行わず、調査・計画・道路整備費等のみを負担することになるため、比較的少ない費用で狭あい道路の解消が図れる
- ・ 除却費や狭あい道路拡幅整備費の補助など既存施策と組み合わせて進めることにより老朽住宅の建替え等の促進が期待できる。
- ・ 公図と現況のずれを解消することで土地取引が円滑になれば、空き地・空き住戸の減少と老朽住宅の建替え・除却等の促進が期待できる

事業実施上の主な条件等

- ・ 対象権利者の全員同意が必要
- ・ 地籍を整備することにより、土地の流動化は図れるが、道路整備は、自主建替え等に委ねるため、すべての道路空間を確保するまで時間を要する
- ・ 将来の道路用地等への担保が必要（地区計画など）
- ・ 敷地面積が従前より小さくなる
- ・ 整備を効果的に進めるため、老朽住宅の建替え等を促進する支援策の強化や充実について検討が必要

A 公図混乱の解消等による老朽住宅の建替促進〔手法2〕

【手法2】

市有地を活用した土地の交換分合等により、道路の拡幅や土地の再配置を行い、土地利用更新環境を整備する

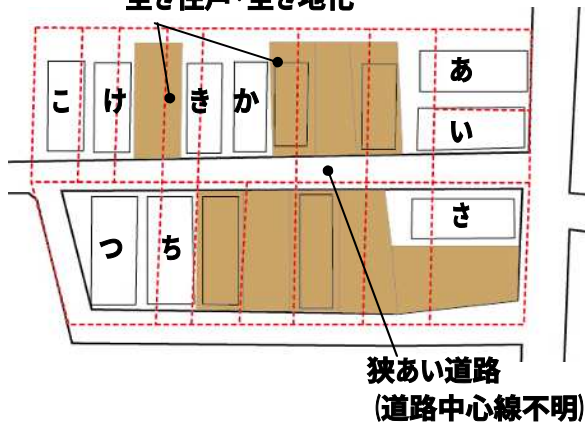
イメージ図

凡例 --- : 現況公図、— : 訂正公図、- - : 道路後退線、■ : 建替建物、

現況 : 公図と現況がずれている。

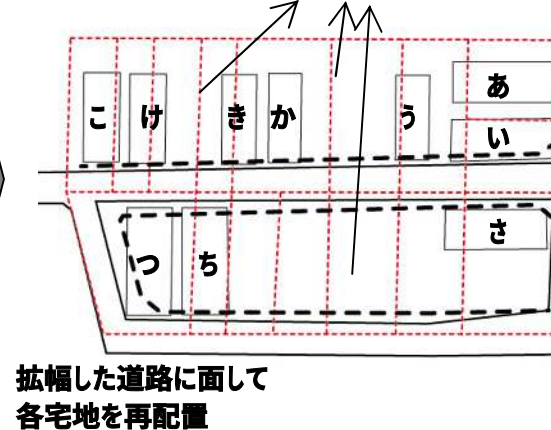
また空き住戸や空き地が散見される

空き住戸・空き地化



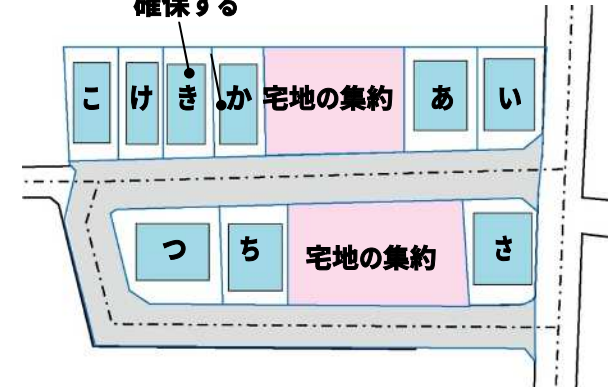
整備途中

市有地との交換分合等により、街区外へ転出



整備後

個々の敷地については、従前規模の建物が建築可能な面積を確保する



効果等について

- ・ 市有地を活用し、街区外への転出を含めて換地することで短期間での事業効果の発現が期待できる
- ・ 市は、通常の土地区画整理事業に必要な建物移転補償は行わず、調査・計画・道路整備費等のみを負担することになるため、比較的少ない費用で狭あい道路の解消が図れる
- ・ 既存の未利用の市有地を活用する場合、新たに大規模な用地取得を行う必要がない。

事業実施上の主な条件等

- ・ 対象権利者の全員同意が必要
- ・ 活用可能な市有地等（種地）が必要
- ・ 短期間の建替えを条件とした権利者の合意が必要
- ・ 整備を効果的に進めるため、老朽住宅の建替え等を促進する支援策の強化や充実について検討が必要

A 公図混乱の解消等による老朽住宅の建替促進〔手法3〕

【手法3】

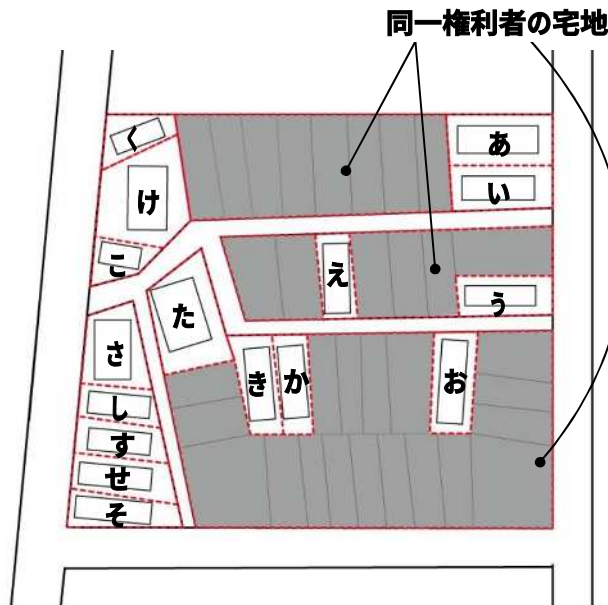
換地（交換分合）により、分散した敷地をまとめ、宅地を再配置し、土地利用更新環境を整備する

イメージ図

凡例 --- : 現況公図、— : 訂正公図、- - : 道路後退線、■ : 建替建物、

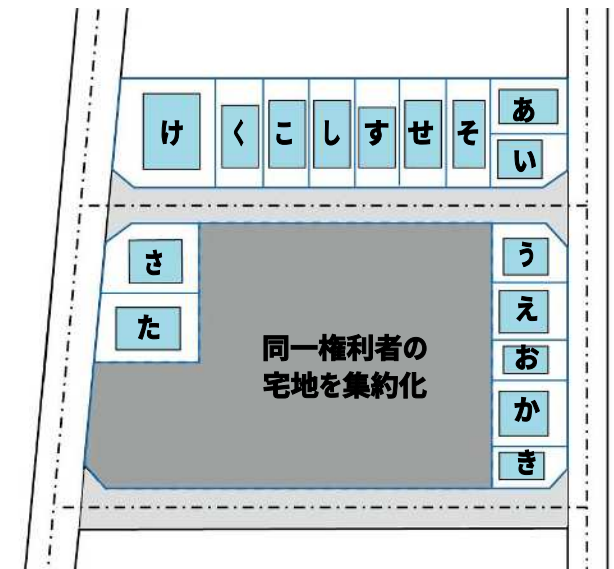
現 況

一人の権利者が、街区内に分散して土地を所有している場合



整備後

分散している宅地をまとめて整備した道路等に面して各宅地を再配置



効果等について

- ・ ひとりの権利者が同一街区内に分散して所有していた土地が区画整理により集約化され、高度利用など土地の有効利用が可能となる
- ・ 権利者が大地主等になるため、広い範囲での整備や短期間での事業効果の発現が期待できる
- ・ 市は、通常の土地区画整理事業に必要な建物移転補償は行わず、調査・計画・道路整備費等のみを負担することになるため、比較的少ない費用で狭あい道路の解消が図れる
- ・ 除却費や狭あい道路拡幅整備費の補助など既存施策と組み合わせて進めることにより、老朽住宅の建替え等の促進が期待できる
- ・ 公図と現況のずれを解消することと併せた土地の集約化・整形化、道路整備などにより、土地取引の円滑化が期待できる

事業実施上の主な条件等

- ・ 対象権利者の全員同意が必要
- ・ 権利者の土地利用更新に対する意欲
- ・ 短期間の建替えを条件とした権利者の合意が必要
- ・ 整備を効果的に進めるため、老朽住宅の建替え等を促進する支援策の強化や充実について検討が必要

A 公図混乱の解消等による老朽住宅の建替促進〔必要と考えられる取り組み・取り組みフロー〕

【事業実施に向けて必要と考えられる行政の取り組み】（各手法共通）

- ・ 老朽住宅の建替えおよび土地取引の円滑化の必要性についてPR
- ・ 権利者の土地利用についての意向把握
- ・ 整備の検討状況に応じた現地調査
- ・ まちづくり活動支援制度等を活用した住民組織の立ち上げや基本計画等の合意形成等

【取り組みフロー】 ※行政の取り組み内容

	1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目
基礎調査	権利関係調査				
事業化の検討		事業化に向けた コーディネート (権利者の意向把握など)			
まちづくり用地 の確保		必要に応じて 用地買収			
モデル事業の実施			区画整理の各種手続き (仮換地指定など)	解体工事 整地工事など	宅地整地・ 道路整備
住民組織の まちづくり活動支援		普及啓発	勉強会・組織の立ち上げ・活動支援		

※ただし、合意形成にかかる時間による。

B 都市計画道路の整備に併せた沿道整備による防災性の向上

3 - 3

現況・課題 〈未整備の都市計画道路沿道にあるエリア〉

- ①密集住宅市街地が広範囲に分布し、老朽住宅が多い。
- ②都市基盤が未整備で狭い道路が多い。
- ③都市計画道路の整備に伴い、部分的に、活用が難しい不整形な残地や狭小な残地等の発生が懸念される。
- ④都市計画道路整備にあたっては、残留希望や移転希望など沿道地権者の多様なニーズが予想される。

必要と考えられる取り組み () 内は対応項目

- ◆防災骨格の重点的な整備 (①②)
- ◆土地の交換分合・再配置による街路整備残地の整形化 (②③④)
- ◆街路整備残地における建替え等の促進 (③④)
- ◆既存補助制度等の活用 (①～③)

■モデルエリア周辺の道路幅員別現況



具体的手法の検討

都市計画道路の整備に併せた区画整理手法等による部分的な沿道敷地整備

- ・都市計画道路の整備進捗を図りながら、一定の条件下で民間老朽住宅建替支援事業や区画整理手法等を活用した沿道敷地等の再配置により、不整形や狭小となる残地を改善し、土地利用更新環境を整備する。

都市計画道路 現道

都市計画道路

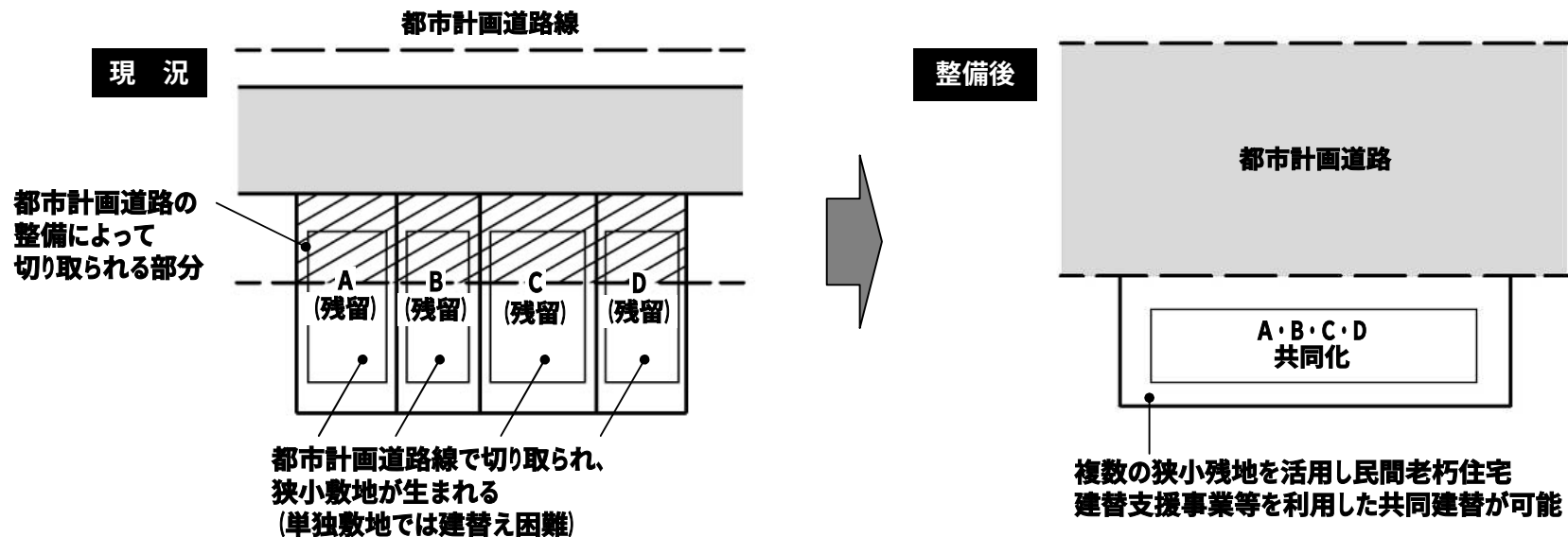
B 都市計画道路の整備に併せた沿道整備による防災性の向上〔手法1〕

【手法1】

都市計画道路の整備により切り取られた敷地（残地）において、民間老朽住宅建替支援事業等の活用により、除却や建替え（沿道建築物の不燃化）を促進する

イメージ図

凡例 二二二：都市計画道路、——：現道



効果等について

- ・ 単独では建替えが困難な敷地において、民間老朽住宅建替支援事業における建替建設費補助制度の活用により、良好な共同住宅の建設が可能になる
- ・ 共同建替が行われずに狭小敷地のまま建替えられるケースや、狭小な空き地が残地となるケースに比べると、共同住宅などの耐火建築物が建設されることで、市街地の不燃化に寄与する

事業実施上の主な条件等

- ・ 対象権利者の全員同意が必要
- ・ 整備を効果的に進めるため、老朽住宅の建替え等を促進する支援策の強化や充実について検討が必要

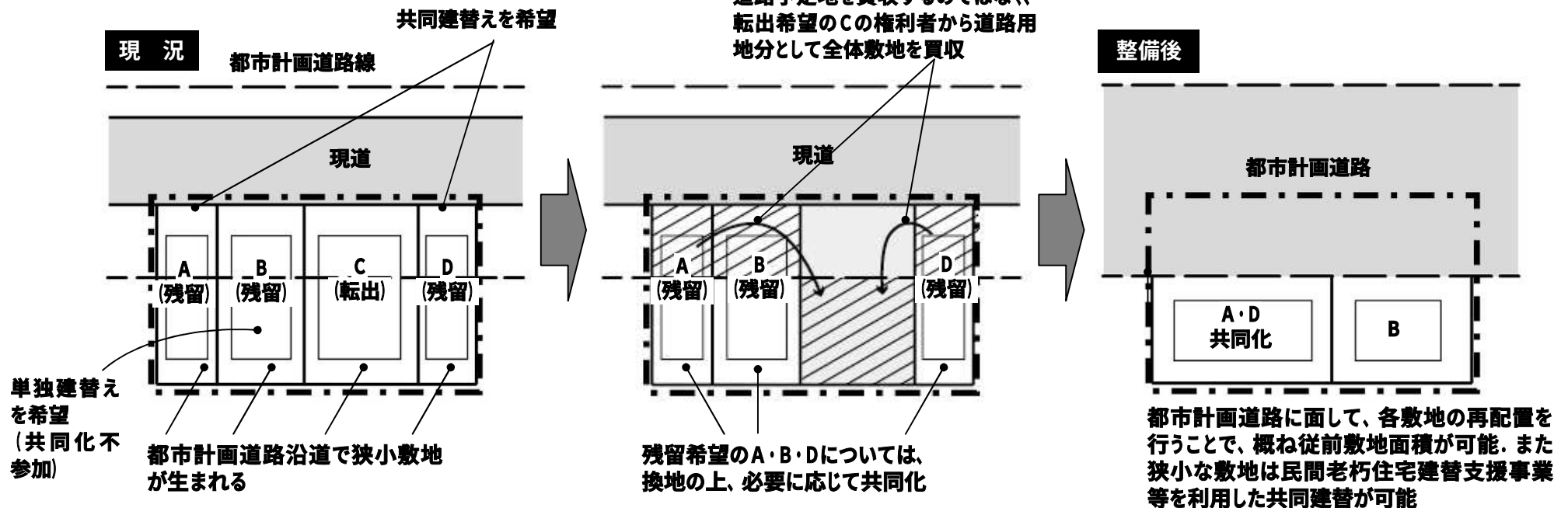
B 都市計画道路の整備に併せた沿道整備による防災性の向上〔手法2〕

【手法2】

都市計画道路沿道の敷地において、権利者の意向に合わせた換地手法で敷地を再配置し、土地利用更新環境を整備するとともに、民間老朽住宅建替支援事業等の活用により、除却や建替え（沿道建築物の不燃化）を促進する

凡例 二二二：都市計画道路、——：現道、[]：沿道整備施行区域

イメージ図



効果等について

- ・ 転出する権利者の残地を活用し、換地手法により敷地を整理することで、追加的な費用の負担を抑制し、建替を促進できる。
- ・ 共同建替が行われずに狭小敷地のまま建替えられるケースや、狭小な空き地が残地となるケースに比べると、共同住宅などの耐火建築物が建設されることで、市街地の不燃化に寄与する
- ・ 土地の交換分合により、残留権利者の敷地が概ね従前敷地面積で確保され、道路整備に対する同意が得られやすくなることも期待できる

事業実施上の主な条件等

- ・ 対象権利者の全員同意が前提
- ・ 整備を効果的に進めるため、老朽住宅の建替え等を促進する支援策の強化や充実について検討が必要

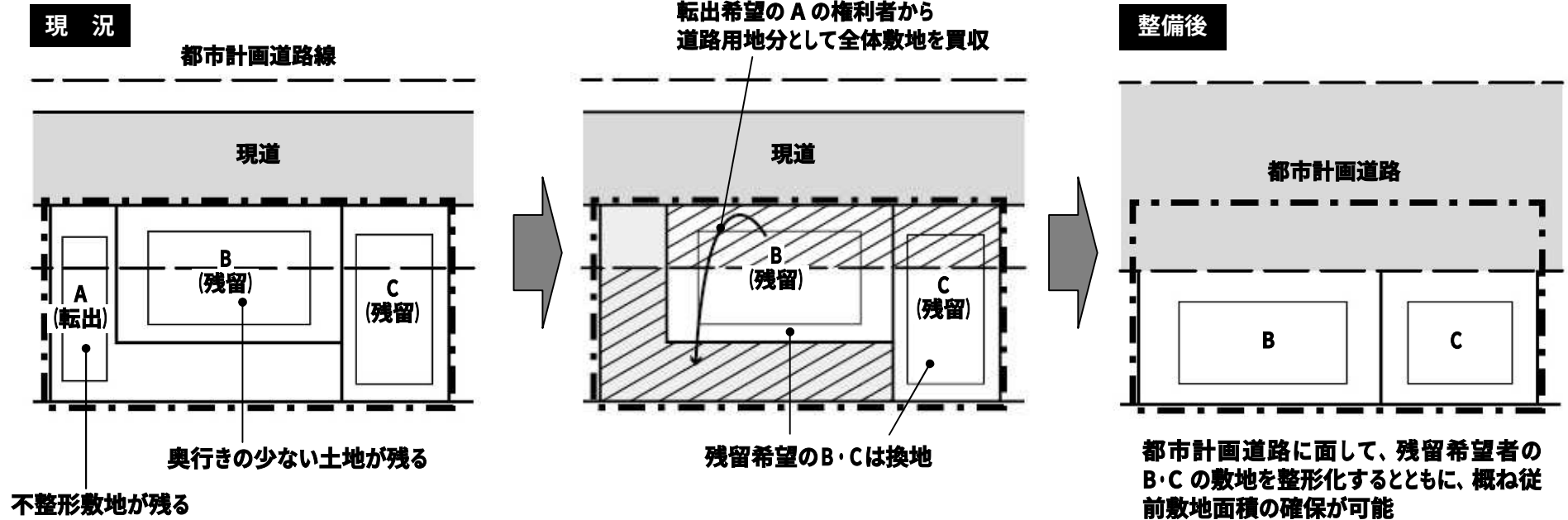
B 都市計画道路の整備に併せた沿道整備による防災性の向上〔手法3〕

【手法3】

都市計画道路沿道の敷地を換地（交換分合）により整形化することで、土地利用更新環境を整備し、建替え（沿道建築物の不燃化）等を促進する

凡例 二二二：都市計画道路、——：現道、 ：沿道整備施行区域

イメージ図



効果等について

- ・ 転出する権利者の不整形な残地を活用し、換地手法により敷地再編することで、追加的な費用の負担を抑制し、建替えを促進できる。
- ・ 不整形のまま建替えられるケースや、狭小な空地が残地となるケースに比べると、共同住宅などの耐火建築物が建設されることで、市街地の不燃化に寄与する
- ・ 土地の交換分合により、残留権利者の敷地が概ね従前敷地面積で確保され、道路整備に対する同意が得られやすくなることも期待できる

事業実施上の主な条件等

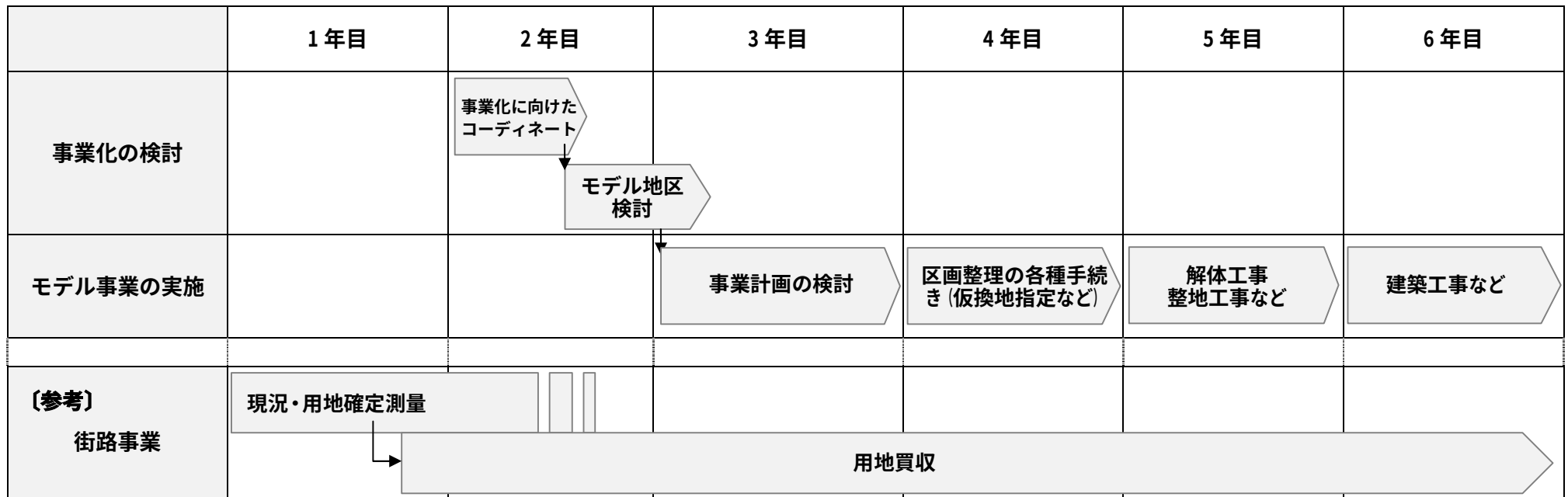
- ・ 対象権利者の全員合意が前提
- ・ 整備を効果的に進めるため、老朽住宅の建替え等を促進する支援策の強化や充実について検討が必要
- ・ 街路事業単独の場合と比較して、事業費が増加する可能性がある

B 都市計画道路の整備に併せた沿道整備による防災性の向上〔必要と考えられる取り組み・取り組みフロー〕

【事業実施に向けて必要と考えられる行政の取り組み】（区画整理手法を用いる場合）

- ・ 残留希望等の地権者ニーズを把握
- ・ 整備の検討状況に応じた現地調査

【取り組みフロー】 ※行政の取り組みを記述



※既存事業実施区域内において、本モデル事業の技術的な課題の検証を行う必要がある。

C 地域主導による処方箋型防災まちづくり

3 - 3

現況・課題 〈過半が防災性向上重点地区に属するエリア〉

- ①防災マップを作成する等、地域の防災意識が高く、取り組みが盛んである。
- ②フェンスに囲われた空き地や駐車場など、低・未利用地が多い。
- ③幅員4m未満の狭あい道路や行き止まり道路が多い。
- ④公共性のある公園、広場が少ない。

必要と考えられる取り組み () 内は対応項目

- ◆合意形成の支援（まちづくり活動支援制度の活用等）(①②)
- ◆公共性のある空地の確保 (②④)
- ◆避難経路の確保 (③)

■モデルエリアにおける自治会作成の防災マップ



具体的手法の検討 地域主導による処方箋型防災まちづくり

地域が主体となって、行き止まり道路等の課題箇所や活用の可能性がある低・未利用地等の把握、所有者への働きかけ等を行い、住民・所有者の意向に応じて、個々の課題に即した簡易な整備等を行うことにより避難経路や避難場所の確保をめざす。

〈整備までの流れ〉

1. まちづくりについて考える地域住民組織の立ち上げ
2. まち歩きや勉強会、ワークショップ等を行い、防災上危険な課題箇所等を抽出
3. まちづくりの方針を定めた「まちづくり構想」等を策定
4. 要改善箇所（行き止まり等）や低・未利用地の所有者に働きかけ
5. 避難経路や空地の整備、協定の締結等を行う

C 地域主導による処方箋型防災まちづくり〔検討手法例1〕

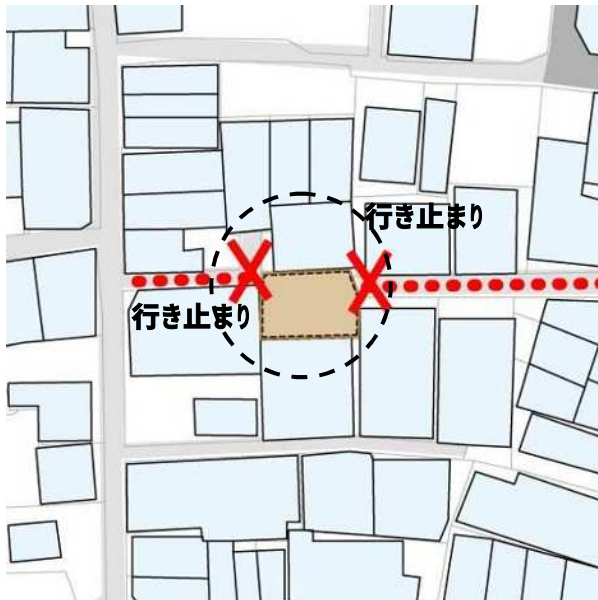
【検討手法例1】

空き地・駐車場等のフェンス撤去や扉設置による非常時の避難経路の確保
〈避難経路協定①開通型〉

イメージ図

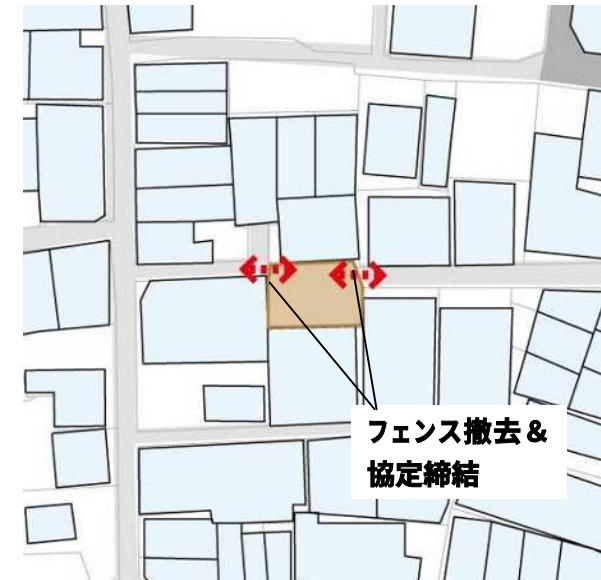
現 況

複数の行き止まり
道路に接する、フ
ェンスで囲われた
空き地



整備後

- ・空き地・駐車場等
のフェンス撤去や扉
の設置により、災害
時に通行可能な環
境を整備
- ・災害時の通行等
に関する協定を所有
者と締結



効果等について

- ・道路用地の買収や道路整備を伴わずに、少ない費用で行き止まり道路を解消することができる。ただし、民有地内を通行するため、あくまで災害時の避難経路としての活用となる。

事業実施上の主な条件等

- ・事業趣旨に合致した土地において土地所有者の合意が得られること。
- ・協定の締結、避難経路の管理（住民等の自主管理が基本）など、維持・担保するための仕組みが重要。
- ・協定の内容や締結主体（土地所有者・地域・行政の三者等）について検討が必要。
- ・空き地に建物が建つ場合への対応を予め定めておく必要がある。

C 地域主導による処方箋型防災まちづくり〔検討手法例2〕

【検討手法例2】

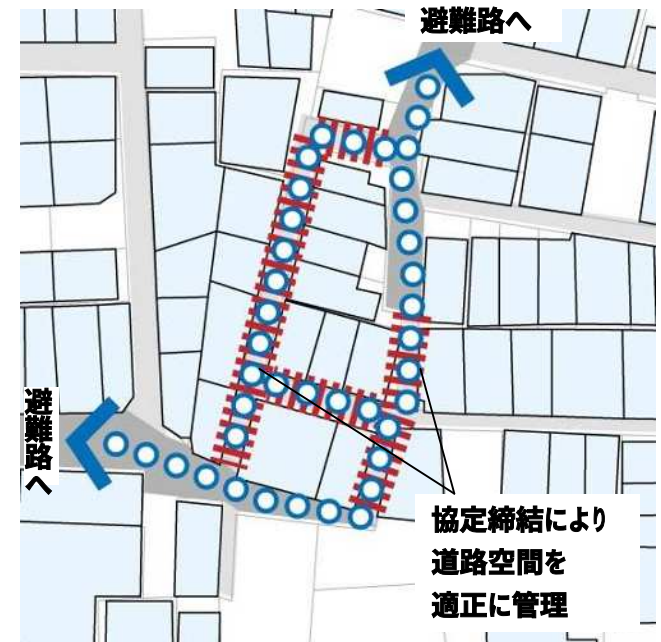
避難上重要な狭あい道路の適正な管理
〈避難経路協定②適正管理型〉

イメージ図



整備後

- ・避難上重要な幅員4m未満の道路について、道路空間の適正な管理についての協定を締結
- ・自転車や植木鉢、室外機等の設置ルールを協定で定める



効果等について

- ・ 避難上重要となる、4m以上の道路どうしをつなぐ狭あい道路について、通行上支障が生じないように適正に管理を行うように協定（土地所有者・地域・行政の三者協定等）を締結するものであり、場合によっては門扉などの撤去費用を補助することも考えられるが、基本的に投資は不要。

事業実施上の主な条件等

- ・ 沿道住民の合意が得られること。
- ・ 適正管理のためには、沿道住民が管理し地域が定期的に確認するといった維持・担保のための仕組みと、地域住民の理解・協力が必要。

C 地域主導による処方箋型防災まちづくり〔検討手法例3〕

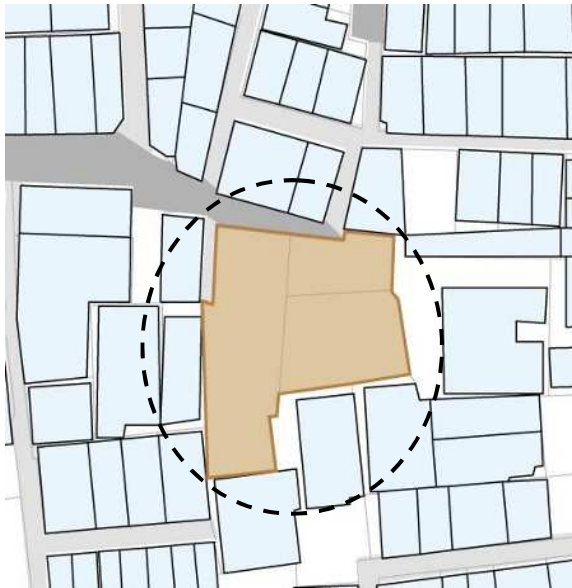
【検討手法例3】

低・未利用地を活用した防災空地の整備
〈防災空地〉

イメージ図

現 況

防災街区の内部
にある低・未利用地



整備後

- ・ 活用しにくい低・未利用地を、延焼抑制、一時避難、消防活動のための地域に開かれた広場として、地域が簡易に整備
- ・ 普段は防災訓練等の場として活用



効果等について

- ・ 活用されていない低・未利用地を最小限の整備で、防災空地として整備するものであり、公園の整備、既存のまちかど広場整備事業に比べて低いコストで延焼抑制や一時避難の機能を確保できる。また、地域の管理とすることで地域コミュニティの活性化も期待できる。
- ・ 青空駐車場等を災害時に使用する協定を締結することで、整備を行わずに防災空地を確保することも考えられる。

事業実施上の主な条件等

- ・ 事業趣旨に合致した土地において土地所有者の合意が得られること。
- ・ 地域において、整備趣旨の周知や利用方法についての調整が必要。
- ・ 整備仕様や管理主体等について検討が必要。
- ・ 地方税法に基づく固定資産税非課税の適用について検討、協議が必要。

C 地域主導による処方箋型防災まちづくり〔必要と考えられる取り組み・取り組みフロー〕

【事業実施に向けて必要と考えられる行政の取り組み】（各手法例共通）

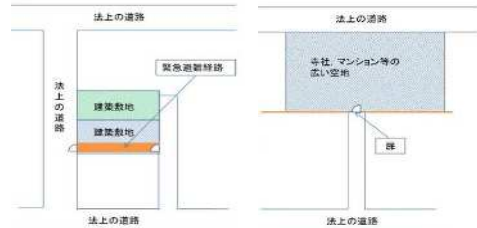
- ・ まちづくり活動支援制度等を活用した住民組織の立ち上げやまちづくり構想策定への支援
- ・ 避難経路整備や空地整備の手法や協定案等の提示
- ・ 整備に対する支援（補助）についての検討（他都市事例あり※） 等

※他都市事例

避難経路整備に対し整備費を補助（京都市）

袋路の通路を法上の道路若しくは法上の道路に通じる通路又は広い空地に通じ抜けられるようにするための工事費を補助している。

幅員は90cm以上とし、入口のすべてに、「緊急避難経路表示板」を設置する必要がある。また、緊急避難経路となる部分の土地所有者の全員と沿道住民の過半数で、緊急避難経路の維持管理等の協定を締結することが条件となっている。



避難経路の例

防災空地整備に対し整備費を補助（神戸市）

密集市街地において、火災などの延焼を防止するスペースを確保することを目的に、災害時は一時避難場所や消防活動用地、緊急車両の回転地などの防災活動の場

として、平常時は広場・ポケットパークなどのコミュニティの場として利用する。

まちづくり協議会などと土地所有者、神戸市の三者協定を締結するとともに、土地所有者には整備費の補助、固定資産税費の非課税のインセンティブを付与する。



【取り組みフロー】

※左の項目は地域住民組織の取り組み内容、表中は行政の支援内容

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
地域住民組織の立ち上げ、運営	組織化の支援	組織の認定	組織運営への支援				
課題抽出、『まちづくり構想』等の策定		まち歩きやワークショップ開催支援	まちづくり構想策定支援				
避難経路や防災空地等の整備					合意形成、周知活動への支援、整備費補助		
避難経路協定等の締結					合意形成への支援、協定案の提示		
避難経路や防災空地等の維持管理、活用							整備箇所の定期的な周知等

D 地域事業者ネットワークによる地域の防災性向上をめざす建替え等支援

3 - 3

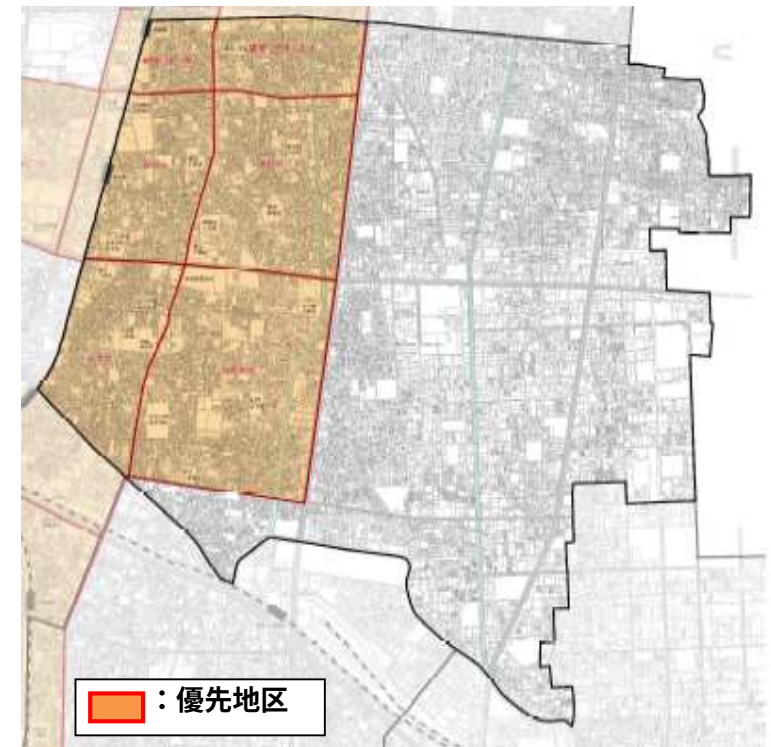
現況・課題

- ①高齢化の進行が著しい。
- ②土地建物の権利関係が複雑で、老朽化した長屋が多い。
- ③空き住戸が目立ってきている。
- ④幅員4m未満の狭あい道路や、将来通り抜けができなくなる可能性がある通路が多い。
- ⑤不動産市場・住宅市場にとっての地域魅力が乏しい。
- ⑥地域事業者による、地域活性化につながるような独自の活動がみられる。

必要と考えられる取り組み ()内は対応項目

- ◆相談支援、合意形成支援等の強化 (①②)
- ◆建替えまでの空き住戸の暫定利用など、多様な提案 (②③⑤)
- ◆地域事業者との連携・協働による建替え等支援 (⑤⑥)
- ◆既存補助制度等の活用 (①～④)

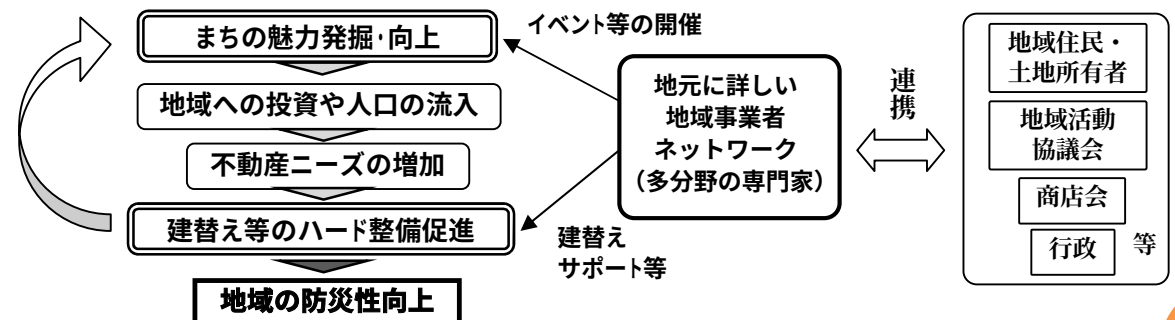
■生野区における優先地区



具体的手法の検討

地域事業者ネットワークによる地域の防災性向上をめざす建替え等支援

地元事情に精通し、地域貢献活動が将来的な事業活動につながるような地域事業者のネットワークが、地域における相談事業等を通じて課題抽出から改修・建替え支援までを担い、個人では解決が困難な課題を抱える土地での建替え等を目指す。



D 地域事業者ネットワークによる地域の防災性向上をめざす建替え等支援

- ・住宅市場にとって地域魅力が乏しく、土地建物所有者が更新に消極的な密集住宅市街地において建替え等を促進するためには、まずまちの魅力発掘・向上を図るとともに、土地所有者等への自主更新を促す継続的かつ地道な働きかけが必要。
- ・地元事情に精通し、地域貢献活動が将来的な事業活動につながるような地域事業者のネットワークが、地域における相談事業から改修・建替支援までを担い、個人では解決が困難な課題を抱える土地での建替え等を後押しすることにより、空地・空き住戸の活用による地域の防災性・魅力の向上や、地域への投資・人口の流入による地域活性化、土地建物権利関係の整理による土地活用条件の整備を目指す。

【建替え等支援までの流れ】

- ① 地元で活動する事業者による「地域事業者ネットワーク」を立ち上げる
- ② 地域事業者ネットワークが建替相談や勉強会等を実施し、「建替え意欲の掘り起こし」や「地域が抱える課題の把握」、「整備手法についての具体的な検討」、「土地・建物所有者の意向調査」等を行う
- ③ 地域が抱える課題に対して、地域事業者が専門家かつ事業者としての立場から検討・提案し、土地所有者・居住者の意向や土地の状況に応じて、改修から共同建替、空地整備まで、大小さまざまな具体的な事業の実施につなげていく

建替え等支援における地域事業者の役割の例

〈共通〉	・専門相談 ・具体的な事業の提案 ・事業計画の作成 ・事業への合意形成	〈不動産専門家〉	・資金計画や地域ニーズについての検討 ・土地・建物の鑑定、登記 ・従前居住者の移転支援
〈建築専門家〉	・法的に建築可能な建物についての検討 ・ハード整備にかかる課題整理 ・建替え、耐震改修、リフォーム等の事業者の紹介 ・良質な建物を誘導するためのルールづくりへの支援	〈法律専門家〉	・権利関係の調整 ・不動産所有・処分のルールづくりへの支援
		〈福祉専門家〉	・地域ニーズの高い福祉施設（サービス付き高齢者住宅等）を導入する際の課題整理 ・高齢者の住生活の相談、移転支援

【事業実施上の主な条件等】

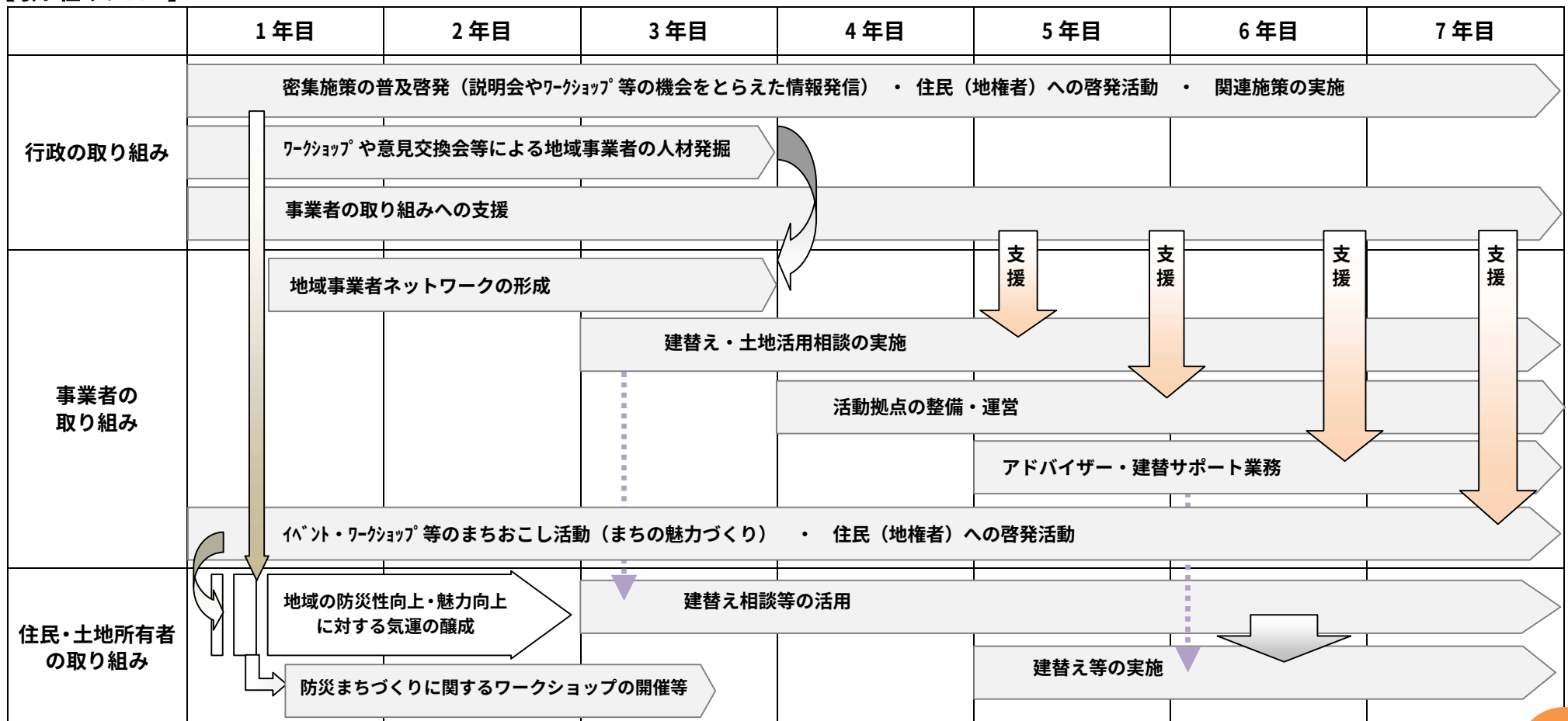
- ・建築関係だけでなく、多分野の専門家によるサポート体制が必要
- ・収益性の低い土地で、事業者が複雑な権利関係の整理を行うためのインセンティブが必要
- ・土地所有者等の投資意欲や、ターゲットとなる顧客層のニーズを生み出すことが重要

D 地域事業者ネットワークによる地域の防災性向上をめざす建替え等支援

【事業実施に向けて必要と考えられる行政の取り組み】

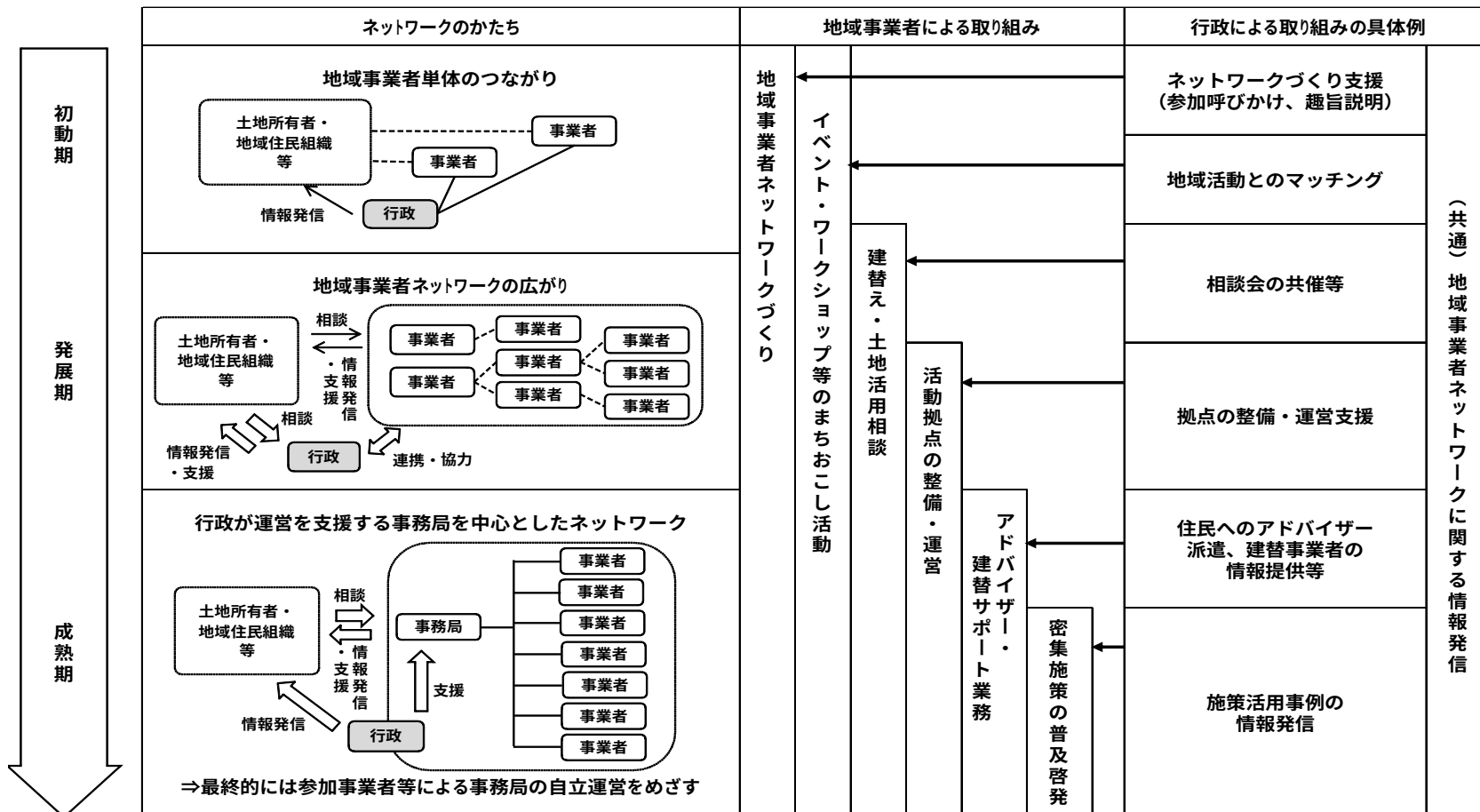
- ・ 地域事業者の人材発掘と組織づくりのための強力な働きかけ
- ・ 地域事業者ネットワークへの行政の関わり方の検討と、きめ細かな支援（土地所有者等と地域事業者ネットワークとのマッチング等）
- ・ 土地所有者等の不動産活用意欲を喚起するための仕掛けづくり
- ・ 地域への投資・人口流入を促進するための、インセンティブの導入と各種規制誘導策の充実

【取り組みフロー】



地域事業者が実施できる取り組みとして、イベント等によるまちおこし活動、建替・土地活用相談やアドバイザー・建替サポート業務などがある。これらの取り組みだけでなく、ネットワークづくりや活動拠点整備等に対しても行政が支援していくことで、地域事業者ネットワークによる取り組みの促進や市施策の普及啓発が期待できる。ネットワーク形成の段階に合わせた、地域事業者による取り組みと行政の支援については下図のように考えられる。

事業者ネットワークの形成イメージ

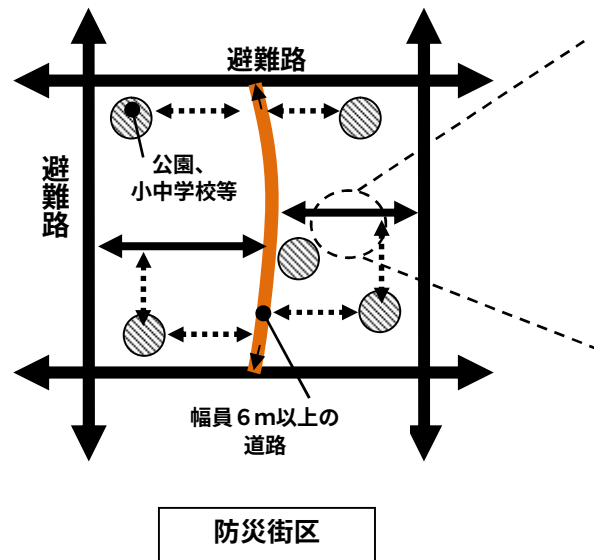


D 地域事業者ネットワークによる提案イメージ①

【事業者ネットワークの提案イメージ】

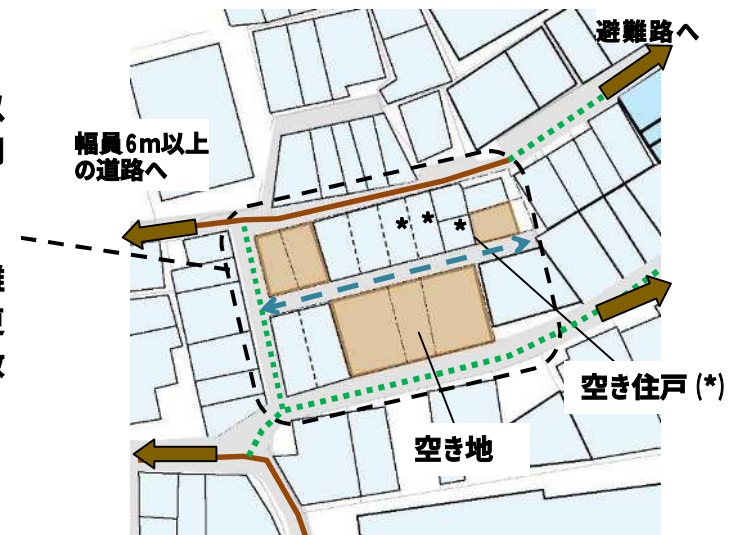
地域事業者ネットワークが連携し、地域で防災上の課題となっているスポットについて、土地所有者にさまざまな整備手法を提案し、防災性向上につなげることを想定している。

ここでは、具体的に防災上の課題を有するスポットをモデルに、地域事業者ネットワークによる提案のイメージを、実現性や防災性向上の効果の違いから複数示す。



現況

- ・避難路や幅員6m以上の道路との間に位置する土地
- ・借地借家など複雑な権利関係で、更新が進まない複数地主の所有地



【課題】

- ・狭小敷地に老朽住宅等が建て詰まっている一方、未利用地も多い
- ・防災上の安全性確保のため、敷地集約等によるまとまった建替えが有効
- ・周辺に狭い道路が多く、通り抜けの将来的な担保が困難
- ・大通りへの避難経路を確保するため、道路幅員を拡幅する必要がある

凡例	幅員 4m 未満	認定道路
	幅員 4～6m	2 項道路
	空き地	狭い通路

D 地域事業者ネットワークによる提案イメージ②

凡例 〓:幅員 4m 未満 〓:幅員 4～6m - - -:敷地境界 ■:建替え ▨:改修・リフォーム

【提案イメージ1】

敷地を集約した共同建替え

整備後



共同建替え(賃貸住宅等)

【提案イメージ2】

共同建替え & 既存住宅再生

整備後



共同建替え(賃貸住宅等)

既存住宅の耐震改修・リフォーム

概要	・ 建築・不動産だけでなく、権利関係の調整のための法律専門家、高齢者福祉専門家等、さまざまな専門家が連携し、敷地を集約した共同建替えを支援
特徴	・ 街区一体の不燃化、耐震化が実現するが、共同化の合意形成は困難な場合がある
実施上の課題	・ 建替え意欲の掘り起こしが必要 ・ 共同事業者としての合意が必要 ・ 事業としての採算が取れるよう、地域のニーズに応じた計画とすること（例：サービス付き高齢者住宅と一般賃貸住宅との合築）

概要	・ 提案イメージ1同様、敷地を集約した共同建替えを支援するとともに、借家人の同意が得られない等で除却困難な住宅についても、耐震改修やリフォームをすることで、防災性・地域魅力向上を支援（既存住宅再生支援）
特徴	・ 一部を残し、共同化することで不燃化・耐震化を実現（共同化の合意形成は困難な場合あり）
実施上の課題	・ 建替え意欲の掘り起こしが必要 ・ 共同事業者としての合意が必要 ・ 既存住宅への働きかけが必要（借家の場合、建設後の賃貸への仮移転により、耐震改修・リフォームを行う等）

D 地域事業者ネットワークによる提案イメージ③

凡例 :幅員 4m 未満 :幅員 4～6m :敷地境界 :建替え :改修・リフォーム

【提案イメージ3】

土地売却（戸建住宅建設）＆既存住宅再生

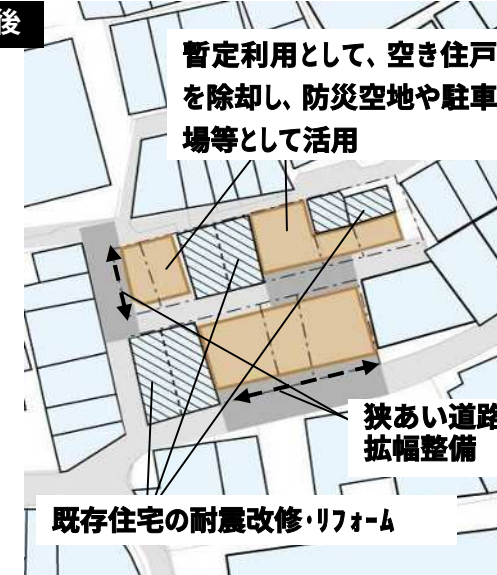
整備後



【提案イメージ4】

防災空地等の整備＆狭あい道路拡幅整備＆既存住宅再生

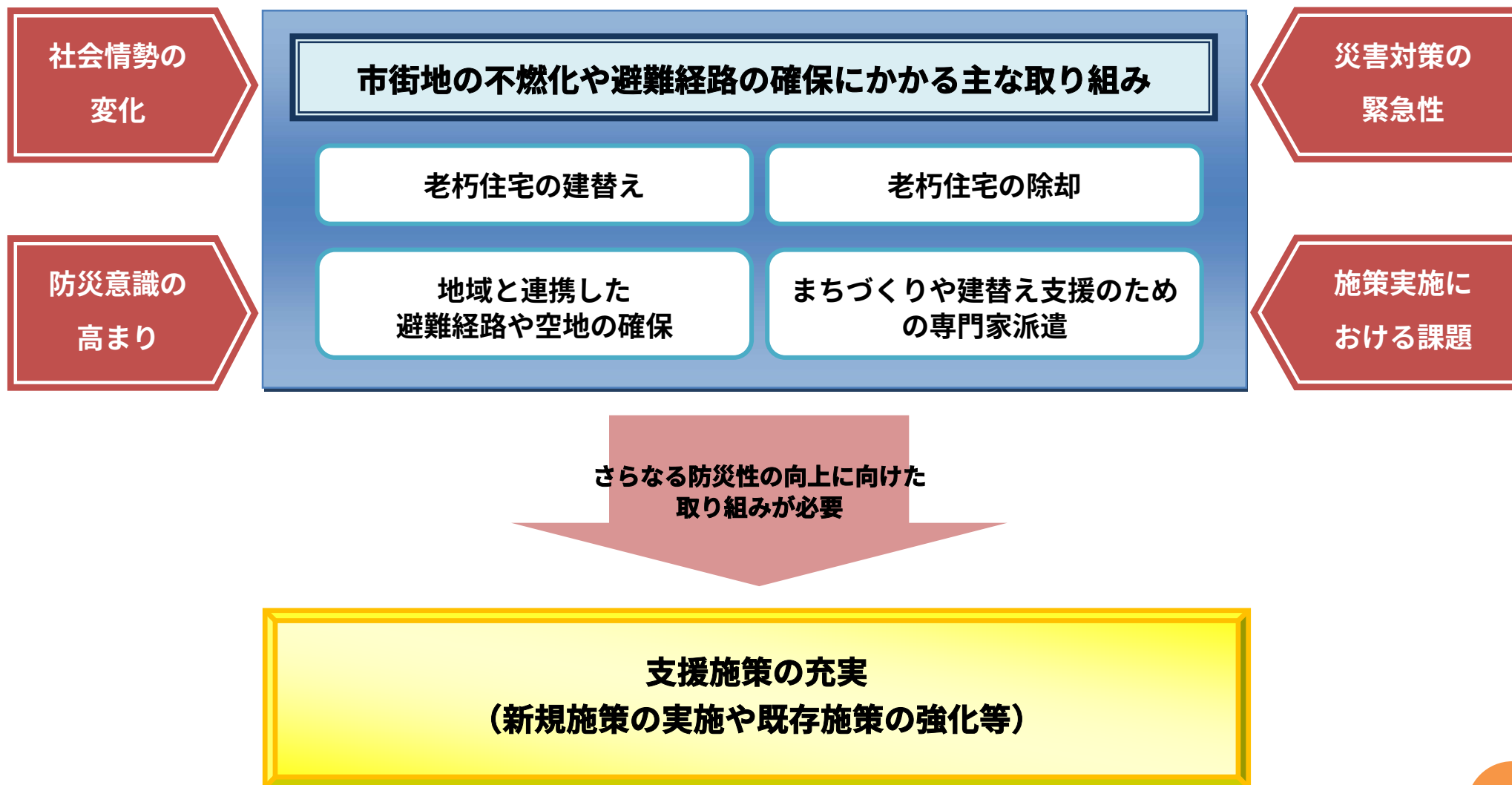
整備後



概要	・土地所有者の意向に応じて、除却できた敷地から土地売却、戸建住宅の建設につなげる ・並行して、既存住宅再生も支援
特徴	・需要の高い戸建住宅に順次建替える比較的实现性の高い手法（準耐火造程度の不燃化）
実施上の課題	・土地売却意欲の掘り起こしが必要 ・土地売却意向のある土地所有者に対して適用 ・既存住宅への働きかけが必要

概要	・土地活用等が未定の場合の暫定的な対策として、空き住戸除却や空き地の整備（狭あい道路の拡幅、フェンスの撤去等）を行う ・並行して、既存住宅再生も支援
特徴	・更新スピードの遅い街区で、早期に防災性向上を図る手法
実施上の課題	・防災性向上に対する意欲の掘り起こしが必要 ・既存住宅への働きかけが必要

密集住宅市街地整備のスピードアップに向け、市街地の不燃化促進や避難経路の確保にかかる取り組みについては社会情勢の変化や取り組みを進める上での課題等を踏まえて、支援施策を充実させることが必要である。



老朽住宅の建替え

[建替建設費補助の概要]

既存の老朽住宅を除却して、一定の基準を満たす良質な住宅を建設する場合に、設計費、解体費、共同施設整備費等の一部に補助を行う。

[課題等]

土地所有者等の建替え意欲向上の観点から、入居者層の車離れや間取りニーズの変化といった、現在の住宅需要に対応した効果的な補助制度により建替えの促進が必要

密集住宅市街地での賃貸住宅経営ニーズを踏まえた 老朽住宅の建替支援

- ・ 建替建設費補助については、賃貸住宅入居者層のニーズを踏まえて充実することで、オーナーの建替え意欲を向上させる
(建替建設費補助の要件緩和(間取り条件)等)
- ・ 密集住宅市街地内の厳しい敷地条件下においては、より合理的な土地利用を可能とする制度の充実により建替えを促進させる
(建替建設費補助の要件緩和(駐車場設置要件)等)

老朽住宅の除却

(老朽住宅除却費補助の概要)

優先地区内の狭あい道路(幅員 4m未満の道路)に面する敷地等において、昭和 25 年以前に建築された木造住宅を除却する場合に、除却に要する費用の一部に補助を行う。

[課題等]

- ・幅員6m未満の道路は建物倒壊により閉塞の恐れがある
- ・昭和56年5月以前に建築された建物は耐震性が不十分なものが多く、地震時に倒壊する危険性がある
- ・南海トラフ巨大地震の被害想定等が公表され、早急な対策が求められている

円滑な避難ができる道路空間の確保に向けた 沿道建物の倒壊防止

- ・居住環境の改善や防災性の向上に加え、道路閉塞を防止する観点から、地震時に倒壊の恐れのある沿道老朽住宅の除却促進を図る
(除却費補助の対象拡大(前面道路条件)等)

昭和56年5月以前に建築された 老朽住宅の倒壊防止

- ・避難経路確保のためには倒壊の危険性がある旧耐震基準の木造住宅の除却促進を図る (除却費補助の対象拡大(建築年次)等)

地域と連携した避難経路や空地の確保

〔防災コミュニティ道路整備の概要〕

優先地区において、地域住民によるまちづくり協定等が締結された路線を「防災コミュニティ道路」と認定し、防災コミュニティ道路沿道の建築物を建替える場合等において、解体費や設計費、不燃化にかかる費用等の一部に補助を行い、沿道の不燃化や6m道路空間の確保を図る。

〔まちかど広場整備の概要〕

優先地区において、災害時の一次的な避難や地域の防災活動の場の充実を図るとともに、地域住民等が計画づくりに参加し、日常的に管理運営を行うことを通して地域コミュニティの活性化を促進する。

〔課題等〕

- ・防災意識が高く、地域や住民と行政による連携が可能な地域では、様々な取り組みを総合的に実施し、効果的・効率的に整備すべきである
- ・建替えや除却、道路整備のさらなるスピードアップが必要である
- ・地域の実情に応じた規模や仕様の空地整備が必要である

他の事業との連携強化

防災コミュニティ道路認定地区の拡大

- ・地域と連携しながら、これまでの取り組みと新たな支援強化を総合的に実施し、効果的・効率的に整備促進を図る

まちづくりや建替え支援のための専門家派遣

(まちづくり活動支援の概要)

まちづくり推進団体の設立をめざすグループへのアドバイザー派遣や、まちづくり推進団体への専門家派遣と活動費助成などにより、住民等による自発的なまちづくり活動を支援する。

(ハウジングアドバイザー派遣制度)

共同建替・協調建替、アクションエリア内での単独建替を支援するため、専門家(ハウジングアドバイザー)を派遣する。

[課題等]

・初期段階でのニーズの掘り起こしが重要であり、さまざまな検討内容や検討主体に対応できる柔軟な支援が必要である

柔軟な制度の運用等

ハード面を中心とした取り組みの検討②

エリアを限定した支援の実施

3 - 3

支援施策の充実については、選択と集中の観点から、地域における取り組みの状況等も踏まえてエリアを限定した重点的な実施が望ましい。

先行的に取り組みを実施しているエリアや、地域や住民と連携して整備に取り組むエリア、本プログラムで検討を行った新たな手法等により整備を行うエリア等において支援施策を強化し、各エリアで取り組んでいる様々な施策と総合的に進めることで、効果的・効率的に整備を促進し、さらなる整備のスピードアップを図る。

先行的に取り組みを実施しているエリア

様々な密集施策を先行的に実施し、その成果を活かした施策を優先地区全体に展開している
(例：生野区南部地区・西成区北西部地区)

地域や住民と連携して密集整備に取り組むエリア

地域で防災まちづくりを進めることを定めた協定等を作成するなど防災意識が高く、地域と連携して建物の不燃化や避難経路確保に取り組んでいる
(例：防災コミュニティ道路認定地区)

新たな手法による整備を行うエリア

本プログラムでの検討を踏まえた取り組みをモデル的に実施する
・公団混乱の解消等による老朽住宅の建替促進
・都市計画道路の整備に併せた沿道整備による防災性の向上



建替建設費補助の要件緩和

除却費補助の対象拡大



建替建設費補助の要件緩和

除却費補助の対象拡大



建替建設費補助の要件緩和

除却費補助の対象拡大

各エリアでの取り組みを効果的・効率的に進め、整備のスピードアップを図る

4 検討を踏まえた今後の取り組み

①

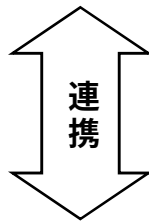
ソフト面を中心とした
防災・減災に関する取り組み

連携

優先地区を含む各区において自助・共助に繋がる防災・減災の取り組みを実施するとともに、密集・防災施策の推進に向けた普及啓発を効果的に実施する

【各区における防災・減災の取り組み】

・区の地域防災計画策定や防災訓練 等



【密集・防災施策の推進に向けた普及啓発】

・密集住宅市街地解消に向けた
具体的事業への誘導

②③④

ハード面を中心とした
目標達成に向けた取り組み

優先地区を中心に、延焼危険性・避難困難性の改善や防災骨格の形成に向け、本プログラムでの検討を踏まえた整備を、エリアを限定して効果的・効率的に進める。また継続事業についてより一層積極的に推進していく。

② 【都市レベルの取り組み】

・都市の防災骨格を形成する都市計画道路の
重点的な整備

③ 【地区レベルの取り組み】

- ・A 公団混乱の解消等による老朽住宅の建替促進
- ・B 都市計画道路の整備に併せた沿道整備による
防災性の向上
- ・C 地域主導による処方箋型防災まちづくり
- ・D 地域事業者と連携して行う、地域の防災性
向上をめざす建替え等支援
- ・E 老朽住宅の建替促進・除却等への支援強化

④ 【継続事業】

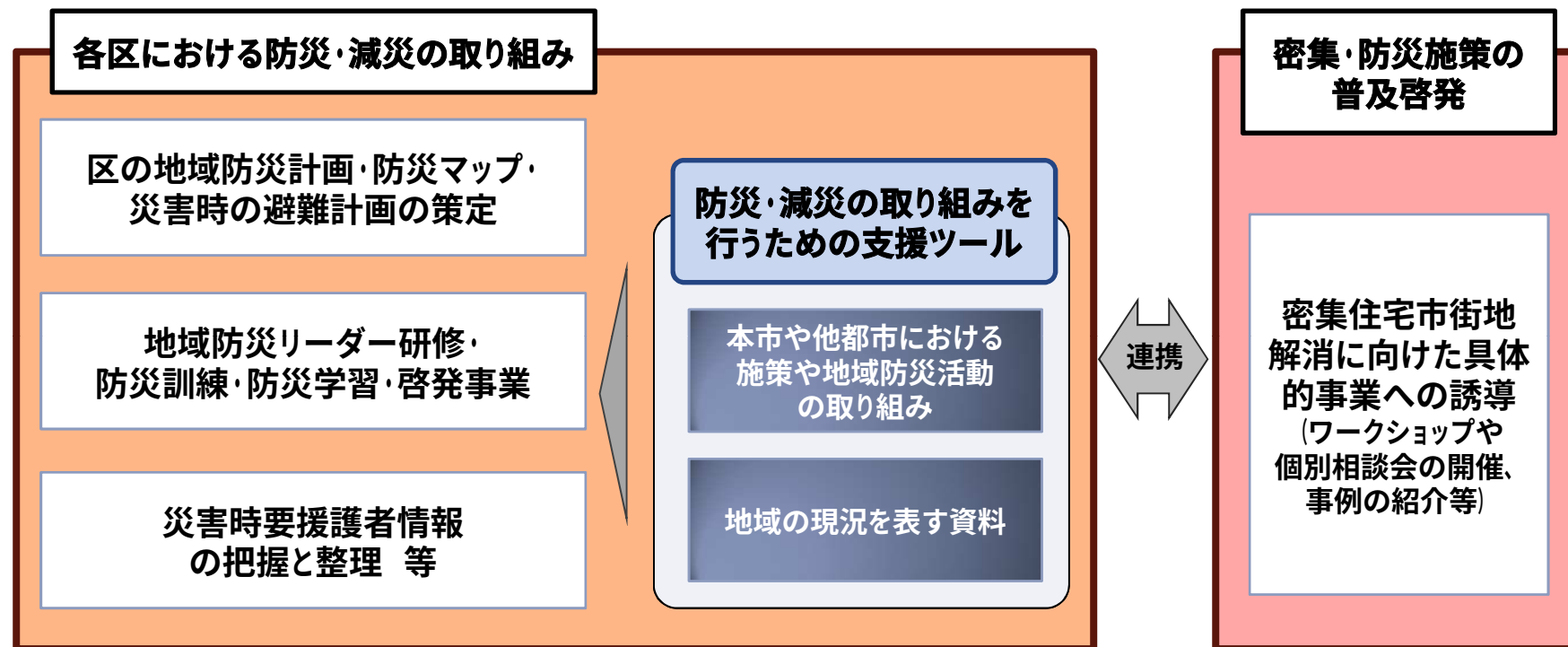
・老朽住宅の建替補助、都市公園の整備等

モデル事例を踏まえ
同様の課題を抱える
他の地域へ
発展的に展開

取り組み内容 ① ソフト面を中心とした防災に関する取り組み

4-2

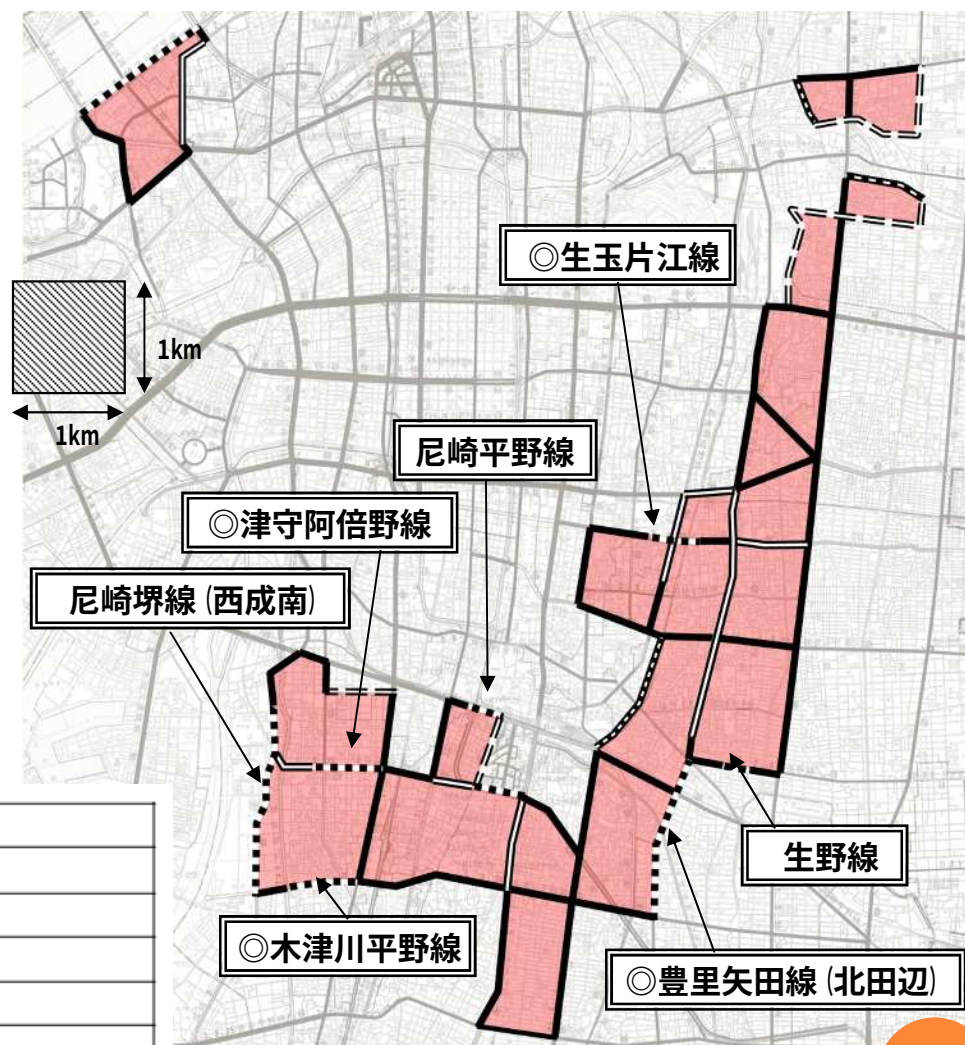
優先地区を含む各区では、防災意識や地域防災力を高めるため、支援ツールを活用しながら防災・減災の取り組みを実施するとともに、これらの取り組みと連携して密集・防災施策の推進に向けた普及啓発を効果的に実施する。



継続したソフトの取り組みにより、住民の防災意識や地域の防災力を高め
自助・共助による防災・減災に繋げる

4 - 2

防災骨格形成に必要な延焼遮断や救助・消防活動及び避難の空間確保のため、優先地区の各地区外周の骨格路線の整備を、さらに推進して行く。

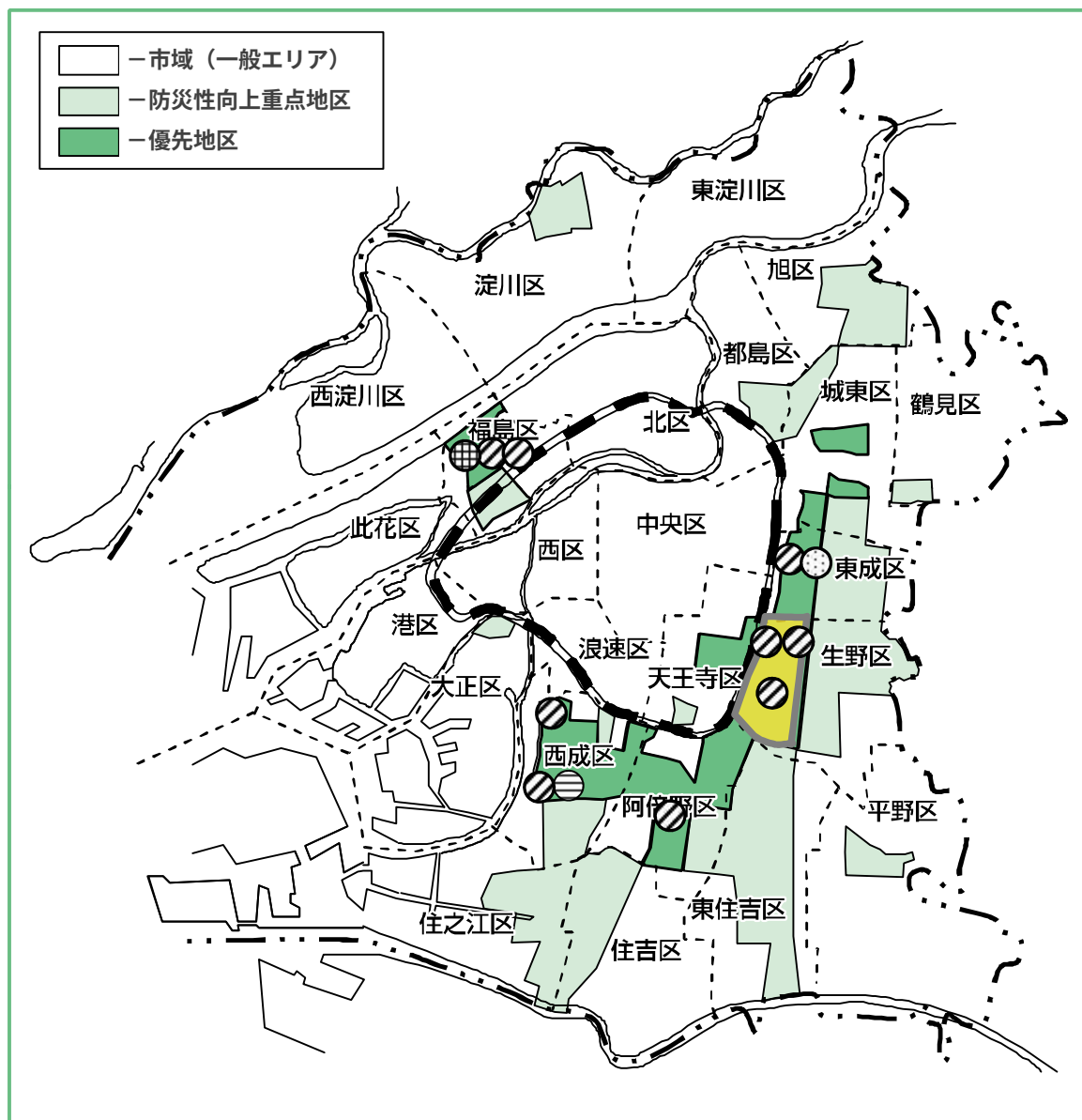


凡 例	
	優先地区
	整備済
	事業中路線
	事業未認可路線
	鉄道・河川等
	優先地区の骨格となる事業中路線 ◎印の路線は重点的に整備する路線

取り組み内容 ③ 地区レベルの取り組み

4-2

優先地区を中心にエリアを限定した取り組みを先行的に実施する。



- A 公園混雑の解消等による
老朽住宅の建替促進
- B 都市計画道路の整備に併せた
沿道整備による防災性の向上
- C 地域主導による処方箋型
防災まちづくり
- D 地域事業者と連携して行う、
地域の防災性向上をめざす
建替え等支援
- E 老朽住宅の建替促進・除却への
支援強化

■ A 公図混乱の解消等による老朽住宅の建替促進

取り組みエリア

- ・福島区においてモデル的に実施（今後発展的に展開）

取り組み概要

- ・福島区モデルエリア内の数地区において事業化に向けたニーズ把握やコーディネートを実施し、地籍整備型土地区画整理事業により、公図混乱の解消や接道条件の改善を図る
- ・本事業と併せて建替建設費補助や除却費補助を活用しながら老朽住宅の建替えや除却を促進するとともに不足する公共施設を整備する

■ B 都市計画道路の整備に併せた沿道整備による防災性の向上

取り組みエリア

- ・西成区においてモデル的に実施

取り組み概要

- ・西成区モデルエリアにおける事業化に向けて、ニーズ把握やコーディネートを実施し、都市計画道路整備に併せた区画整理手法等により部分的に沿道敷地を整備する
- ・本事業と併せて建替建設費補助や除却費補助を活用しながら老朽住宅の建替えや除却を促進し、防災骨格となる都市計画道路沿道の不燃化を図る
- ・また、既存土地区画整理事業区域（三国東地区）内において、沿道整備街路推進モデル事業を実施し、本モデル事業の成果の検証を行い、市内の密集住宅市街地の解消に繋がる活用方策を検討する

■ C 地域主導による処方箋型防災まちづくり

取り組みエリア

- ・東成区においてモデル的に実施

取り組み概要

- ・まちの防災性向上に向けた活動を行う地域住民組織づくりを支援する
- ・地域住民組織による、まちの防災上の課題抽出や整備手法の検討、防災まちづくりの方針策定等を支援する

■ D 地域事業者と連携して行う、地域の防災性向上をめざす建替え等支援

取り組みエリア

- ・生野区においてモデル的に実施

取り組み概要

- ・まちの現状や防災上の課題についての啓発活動や、建物更新につながるようなまちのルールづくりへの支援により、地域の防災性向上に対する気運を高める
- ・地域事業者ネットワークづくりを働きかけるとともに、地域事業者による建替相談等の取り組みを支援する
- ・既存補助制度も活用しながら、地域事業者による具体的な建替え等を支援し、老朽建物の自主更新の促進をめざす

■ E 老朽住宅の建替促進・除却等への支援強化

取り組みエリア

● 重点整備エリア :



- ・福島区モデルエリア (海老江7・8丁目)
- ・西成区モデルエリア (都市計画道路木津川平野線沿道30m)
- ・生野区南部地区, 西成区北西部地区
- ・防災コミュニティ道路認定地区
(福島区・東成区・生野区・阿倍野区 計5地区10路線
(今後新規路線の認定により地区を拡大))

取り組み概要

● 支援策の強化

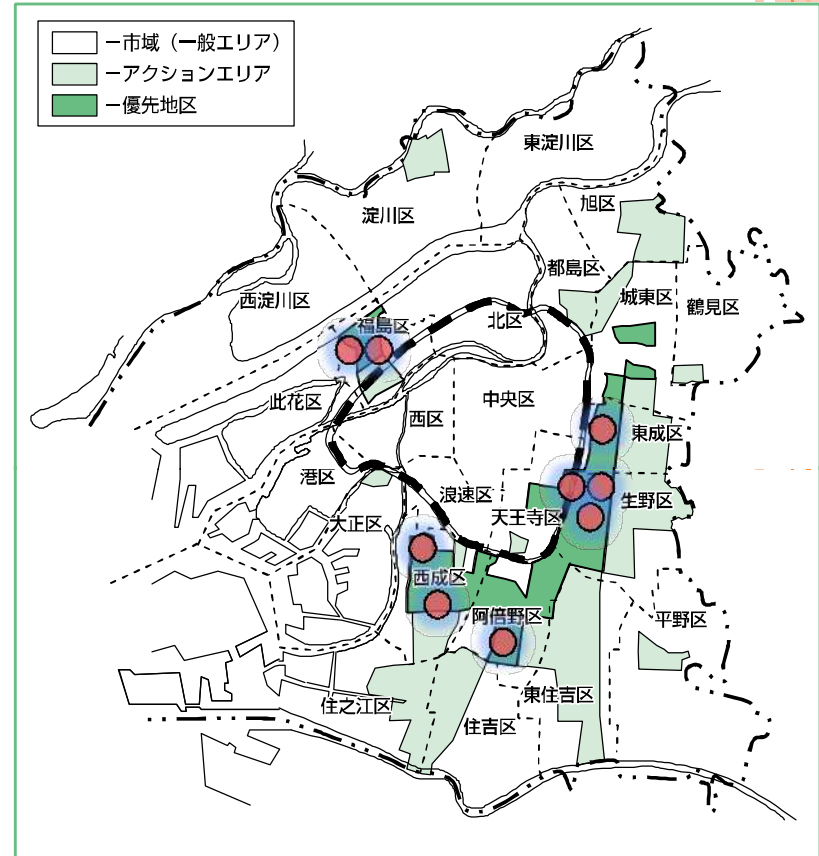
重点整備エリアにおいて、延焼危険性や避難困難性の改善に効果的な建替えや除却に対する支援の強化を図ることにより、当該エリアでの取り組みをより効果的・効率的に進める。

▼ 建替促進補助の要件を緩和

- ・住宅の間取り条件 (2以上の居住室、内1以上の寝室) を緩和
- ・一定規模以下の集合住宅の建替えにおいて駐車場設置条件を緩和

▼ 除却費補助の対象を拡大

- ・対象前面道路の拡大 (4m未満 ⇒ 6m未満)
- ・対象建築年次の拡大 (昭和25年以前 ⇒ 昭和56年以前)



民間老朽住宅の自主建替えの促進に向けた支援や地域住民と連携・協働した取り組み、都市公園の整備など、不燃化の促進や避難経路の確保、地域防災力の向上に向けた取り組みを継続して実施する。

●建替建設費補助制度(大阪市全域を対象)

- ・老朽住宅の建替建設費補助
- ・従前借家人への家賃補助 他

●狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度

- ・一定要件を満たす木造住宅の除却費補助
- ・従前借家人への家賃補助

●狭あい道路拡幅促進整備事業

- ・狭あい道路沿道における後退部分の道路整備費用の補助

●主要生活道路不燃化促進整備事業

- ・地域からの申請により認定した防災コミュニティ道路沿道において、一定要件を満たす建物の解体費や後退した部分の舗装費等を補助

●都市防災不燃化促進事業

- ・地域防災計画に定める避難路のうち、本市が指定する避難路沿道において一定要件を満たす建築物を建設する場合の建設費を補助

●まちかど広場の整備

- ・災害時には一次避難所、日ごろは地域の防災活動の場やコミュニティを育む広場となるポケットパークを地域等との協働により整備

●都市公園の整備

- ・都市計画事業等による都市公園の整備

今後の取り組みスケジュール

4-3

内 容		H32
①	ソフト面を中心とした 防災に関連する取り組み	他区や他都市で実施している支援ツールを活用した新たな取り組み 継続実施
②	都市の防災骨格を形成する 都市計画道路の重点的な整備	骨格路線の重点整備
③	A 公団混乱の解消等による 老朽住宅の建替促進	モデル事業の実施 福島区モデルエリア 発展的に展開
	B 都市計画道路の整備に 併せた沿道整備による 防災性の向上	既存土地区画整理事業区域(三国東地区)内における沿道整備街路推進モデル事業の実施 西成区モデルエリア
	C 地域主導による 処方箋型防災まちづくり	住民の組織づくり 防災まちづくりの方針策定 方針に基づく整備等
	D 地域事業者と連携して行う、 地域の防災性向上をめざす 建替え等支援	まちの魅力づくり ・ 住民、土地所有者等への啓発活動 地域の防災性・魅力向上に対する意識の醸成 事業者ネットワークによる建替え等支援 事業者ネットワークづくり
	E 老朽木造住宅除却、建替え 促進等への支援の強化	福島区モデルエリア・西成区モデルエリア 生野区南部地区・西成区北西部地区 防災コミュニティ道路認定地区 発展的に展開
④	老朽住宅の建替補助、 都市公園の整備 等	継続実施

本プログラムの取り組みについては、事業進捗や地域の動向等を把握しながら、問題点や課題を整理し、必要に応じて充実を図っていく。

むすび

密集住宅市街地の整備は、これまで実施している様々な取り組みにより、一定程度進んできているが、権利関係の輻輳、家主や居住者の高齢化などといった要因により、依然として老朽住宅や狭あい道路が残されており、十分に改善されたとは言えない状況であることから、平成32年度の目標達成にはさらなる整備のスピードアップが必要となる。

今後は、本プログラムでの検討を踏まえて多様な取り組みをモデル的に実施する。また、事業進捗や地域の動向等を把握しながら問題点や課題を整理し、モデル事例を踏まえ、同様の課題を抱える他の地域へ発展的に展開する。

今回取りまとめた重点整備プログラムの内容については、必要に応じて区や局間で連絡・調整を行いながら密集住宅市街地整備推進プロジェクトチームにおいて進捗管理を行うものとする。

参考資料 1

これまでの取り組みの進捗状況①

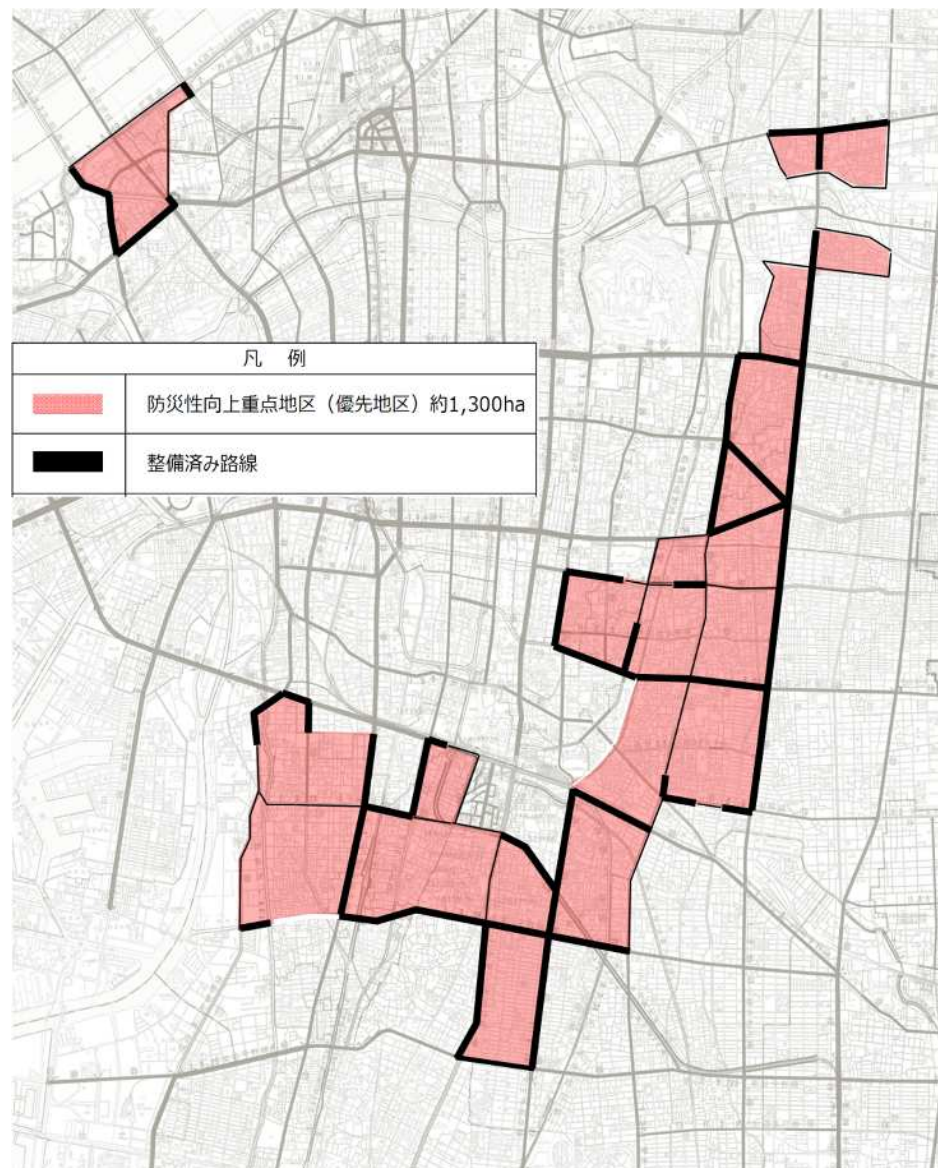
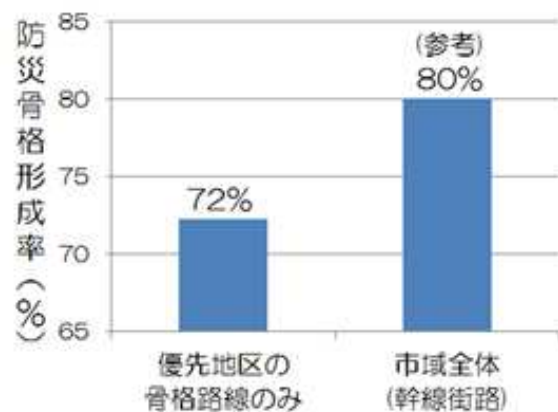
都市の防災骨格の形成

■優先地区の骨格となる路線の整備

これまで防災上の骨格となる都市計画道路（幹線街路）について、概ね1km間隔を目安として整備を進めてきた

	優先地区の 骨格路線 (km)	(参考) 市域全体 (幹線街路) (km)
整備済	31	349
未整備	12	87
合 計	43	436

* 骨格路線の延長には、鉄道・河川等を除く



これまでの取り組みの進捗状況②

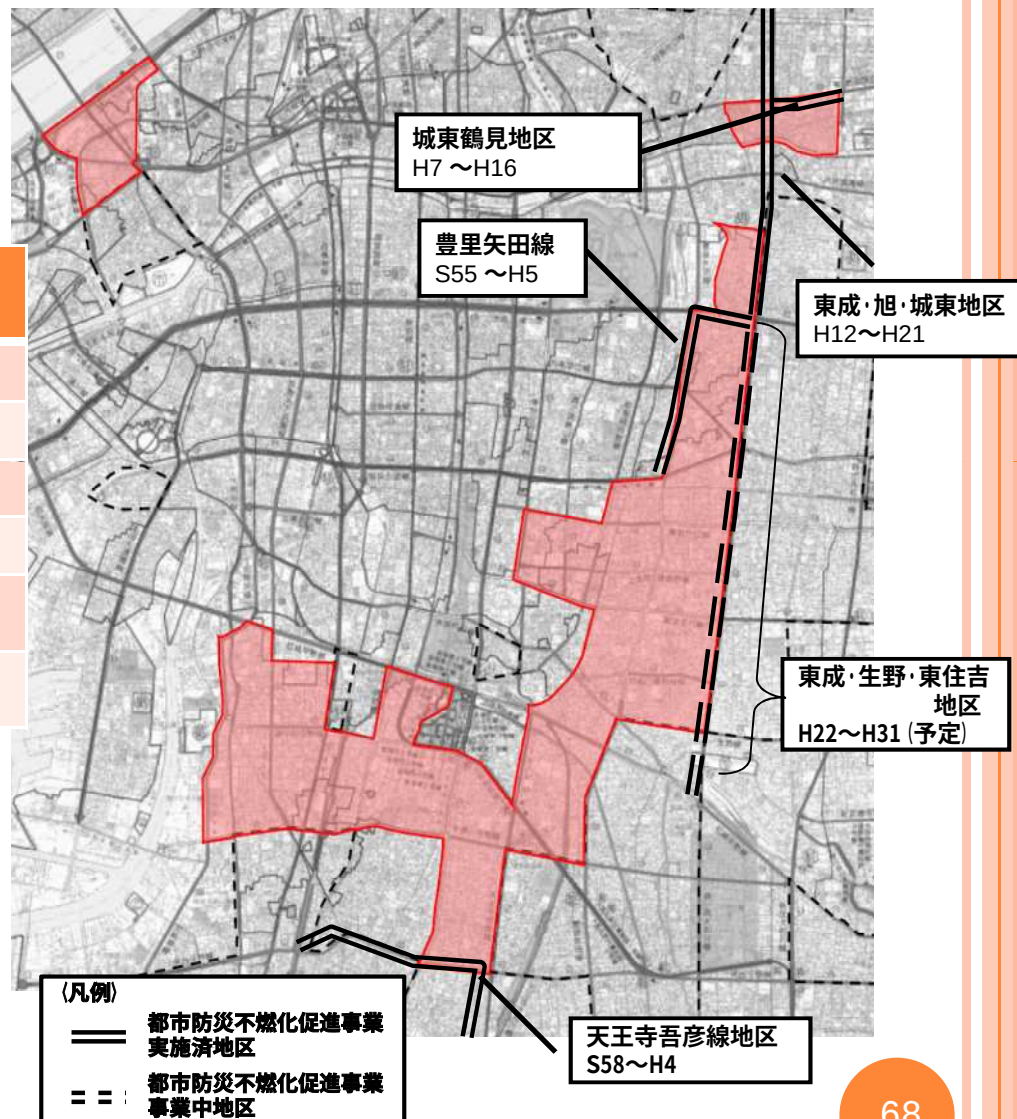
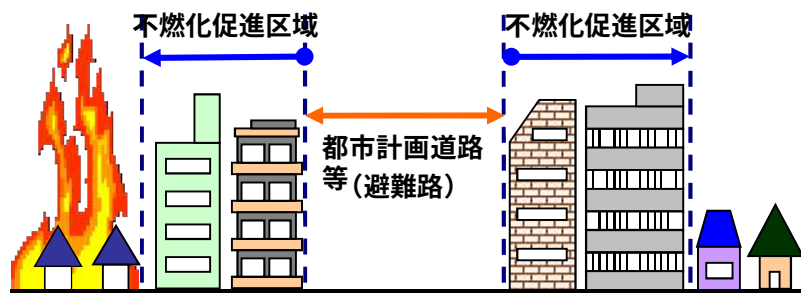
都市の防災骨格の形成

■都市防災不燃化促進事業（S55年度〈実施済5地区、事業中1地区〉）

地域防災計画に定める避難路のうち、本市の指定する避難路の沿道区域（不燃化促進区域）において一定基準に適合した耐火建築物等を建築する場合に建設費の一部について助成を行い、避難路沿道の不燃化を促進する

地区名	延長(km)	事業期間
東成・生野・東住吉地区	4.9	H22～31年度〔予定〕
東成・旭・城東地区	5.8	H12～21年度
天王寺吾彦線地区	2.7	S58～H4年度
豊里矢田線地区	1.7	S55～H5年度
城東鶴見地区	3.0	H7～H16年度
淀川右岸豊里	2.5	H9～H18年度

イメージ



優先地区内における防災骨格の取組

これまでの取り組みの進捗状況③

市街地の不燃化

■狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度 (H20年度～)

優先地区内の狭あい道路(幅員4m未満の道路)に面する敷地等において、昭和25年以前に建築された木造住宅を除却する場合に除却に要する費用の一部に対する補助を行い、民間老朽住宅の建替を促進し、防災性の向上を図る

〈H24年度までの実績:377件(872戸)〉

■民間老朽住宅建替支援事業 (H4年度～) (全市対象。優先地区は補助内容を優遇)

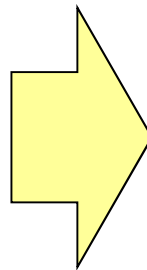
既存の老朽住宅を除却して、一定の基準を満たす良質な住宅を建設する土地所有者等に対して、設計費、解体費、共同施設整備費等の一部に対する補助を行い、民間老朽住宅の良質な住宅への建替の促進と良好なまちなみの形成を図る

〈H24年度までの実績:299件(5,696戸)〉

整備事例



整備前



整備後

これまでの取り組みの進捗状況④

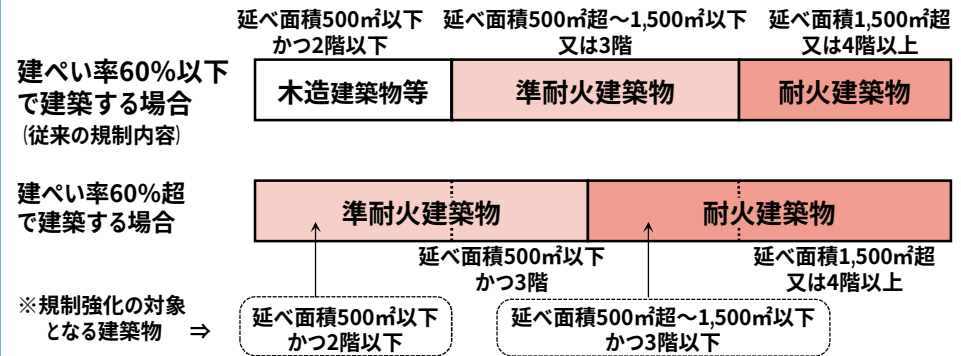
市街地の不燃化

■建ぺい率制限の緩和と防火規制

(H16年度～)

第一種住居地域をはじめとする市域の約1/3の区域において建ぺい率制限を60%から80%に緩和し建替えを促すとともに、建ぺい率60%を超える建築物を準耐火建築物以上とするよう防火規制を強化

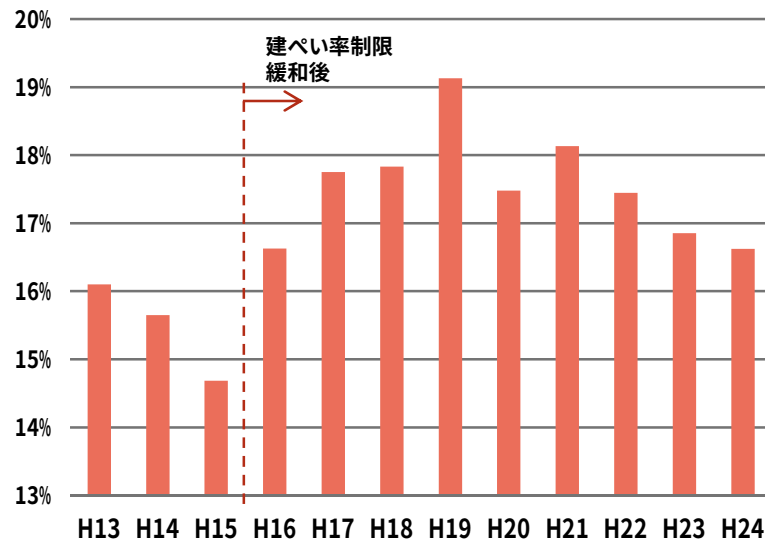
(大阪市建築基準法施行条例に基づく防火規制)



建ぺい率制限の緩和による実績

建替促進

[全建築確認申請件数に占める※緩和区域内申請件数の割合]



耐火性能向上

[防火規制強化により耐火性能の向上が図られた建築物数]

《延べ面積500㎡以下かつ2階以下の建築物》

規制強化前 : 木造建築物等 (耐火・準耐火建築物以外でも可)
規制強化後 : 準耐火建築物以上

約1100件 (H16～H24年度計)

《延べ面積500㎡超～1,500㎡かつ3階以下の建築物》

規制強化前 : 準耐火建築物以上
規制強化後 : 耐火建築物以上

約80件 (H16～H24年度計)

※ここでの緩和区域内とは、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域内のうち防災性向上重点地区に含まれる区域とする。

これまでの取り組みの進捗状況⑤

市街地の不燃化

■まちかど広場整備事業（優先地区）（平成19年度～）

災害時の一次的な避難や地域の防災活動の場の充実を図るとともに、地域住民等が計画づくりに参加し、日常的な管理運営を行うことを通して地域コミュニティの活性化を促進する

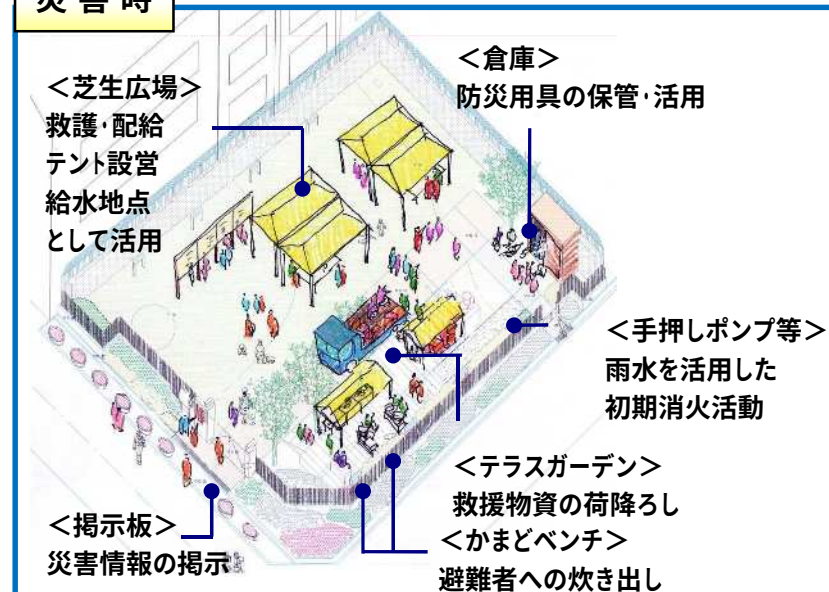
〔 H24年度までの実績：市有地等を活用して9か所で整備済 1ヶ所 80～320㎡ 〕

整備イメージ

日常時



災害時



これまでの取り組みの進捗状況⑥

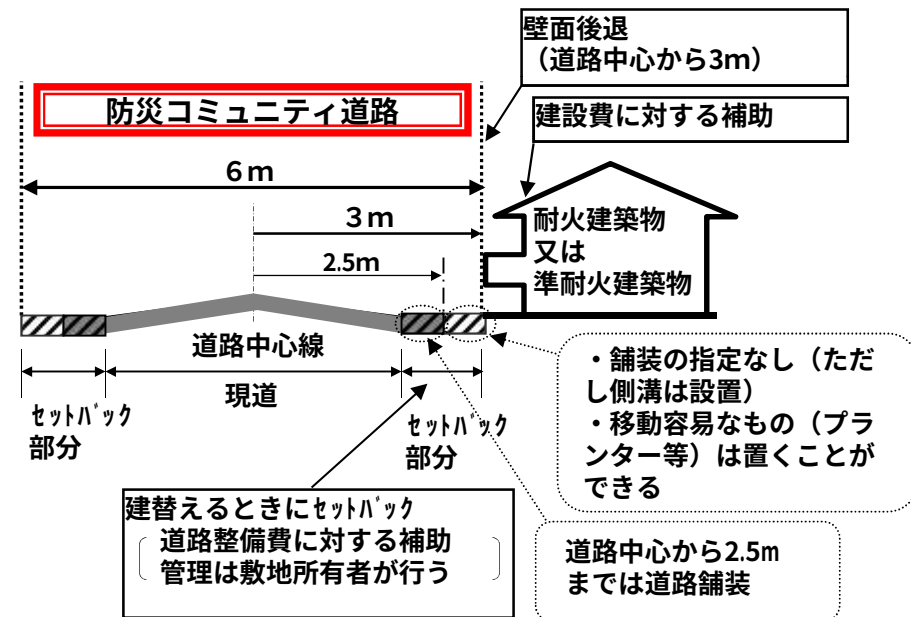
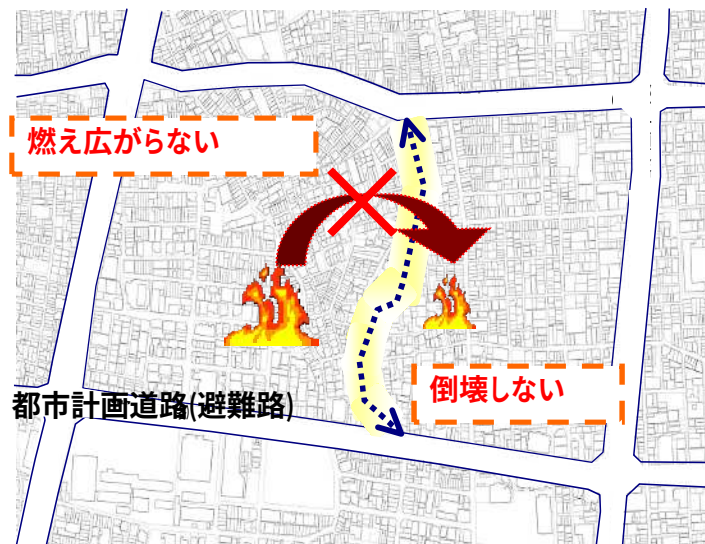
避難経路の確保

■主要生活道路不燃化促進整備事業（優先地区）（H20年度～）

優先地区において、地域住民によるまちづくり協定等が締結された路線を「防災コミュニティ道路」と認定し、防災コミュニティ道路沿道の建築物を建替える場合等において、解体費や設計費、不燃化にかかる費用等の一部を補助することにより、市街地大火の延焼拡大を遅延させるとともに、避難・消防活動の円滑化を図る

〈H24年度までの実績：5地区において、計10路線を認定〉

整備イメージ



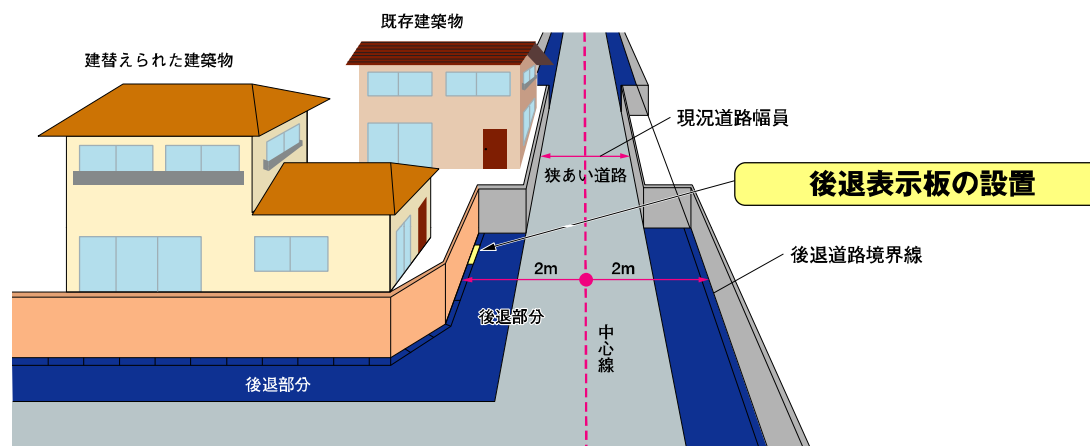
これまでの取り組みの進捗状況⑦

避難経路の確保

■狭あい道路拡幅促進整備事業（優先地区）（H15年度～）

優先地区において、幅員4m未満の道路に接した敷地における建物の建替え等に際して、後退部分の道路整備費用の一部を補助することにより、最低限の住環境の確保と避難・消防活動の円滑化を図る

〈H24年度までの実績：497件〉



整備事例



これまでの取り組みの進捗状況⑧

面的整備事業の実施

■生野区南部地区（H7年～） 密集住宅市街地整備のモデル事業の実施



主要生活道路
(生野東西線・南北線)



改良住宅(生野東住宅2号館1期棟)



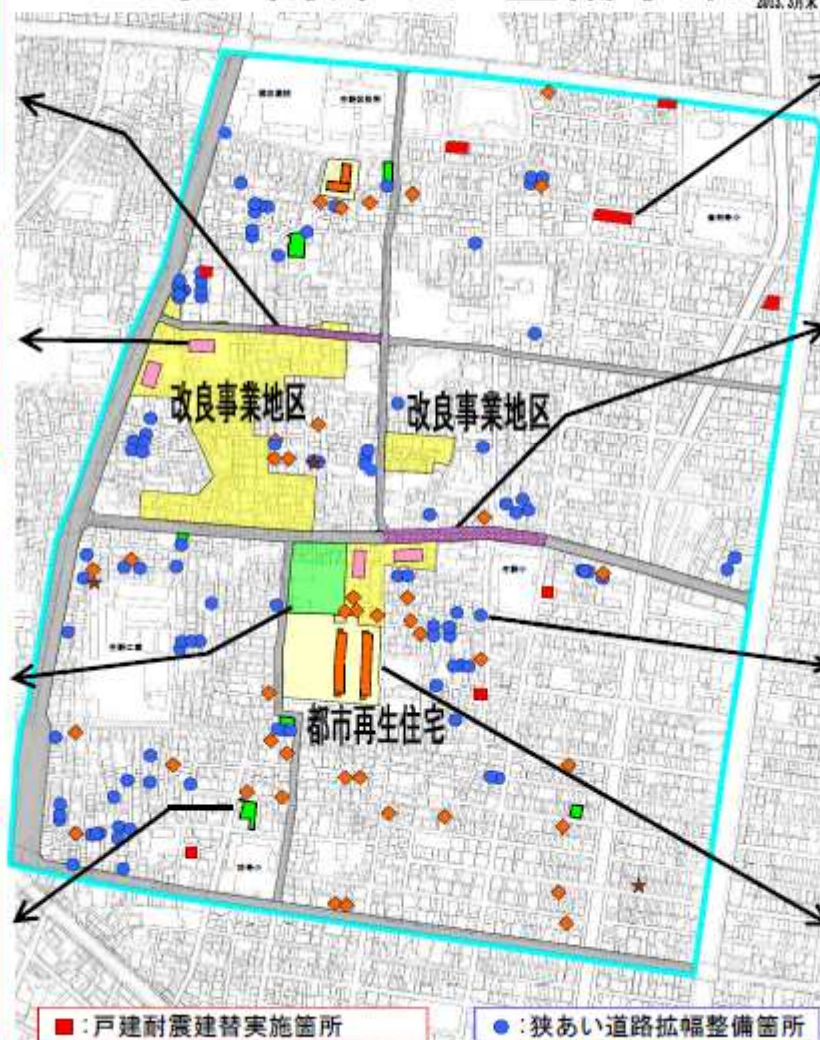
都市計画公園(南生野公園)



まちかど広場(はやし自然ひろば)

生野区南部地区整備事業

2013.3月末 現在



- : 戸建耐震建替実施箇所
- : 狭あい道路拡幅整備箇所
- ◆ : 老朽木造住宅除却事業箇所
- ★ : 耐震改修実施箇所



民間老朽住宅の建替促進



都市計画道路(河堀口舍利寺線)



狭あい道路拡幅整備



都市再生住宅(生野東住宅11・12号館)

參考資料 2

密集住宅市街地整備推進プロジェクトチーム

メンバー

リーダー : 副市長
サブリーダー : 都市整備局長
メンバー : 優先地区を含む8区長(福島区、天王寺区、東成区、生野区、城東区、阿倍野区、東住吉区、西成区)
政策企画室理事、危機管理監、都市計画局長、都市整備局理事、建設局長、建設局緑化総括技監

会議開催経過

第1回会議 : 平成24年11月29日
第2回会議 : 平成25年2月5日
第3回会議 : 平成25年10月11日
第4回会議 : 平成26年2月7日