

「大阪市密集住宅市街地整備プログラム」 < 令和3年3月 >

概要版

これまでの取組と進捗

- 「大阪市密集住宅市街地重点整備プログラム」（平成26年4月策定）に基づき、優先地区（約1,300ha）を中心に、延焼危険性及び避難困難性の改善や防災骨格の形成に向けた各種取組を推進し、令和2年度までの目標を達成
- あわせて、地域の防災意識や防災力の強化を図るため、自助・共助・公助による防災・減災に資する様々な取組を実施

目標

延焼危険性及び避難困難性の改善
 優先地区を構成する21防災街区のうち、半数以上で かつ の2指標を達成
 （ 不燃領域率：40%以上、地区内閉塞度：レベル2以上）

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

令和2年度末

11街区において2指標を達成

80%を達成

新たなプログラムの必要性

- 近年、全国各地で大規模地震が頻繁に発生。また、南海トラフ巨大地震をはじめ、上町断層帯の直下型地震等の発生を危惧
- 大阪市の密集市街地は、一定の改善が図られてきているが、依然として、老朽木造住宅や狭あい道路が多く存在
- 2指標未達成の防災街区（10街区・約640ha）において、延焼危険性及び避難困難性の早期改善に向けた積極的な取組が必要
- 防災骨格の形成に向け、引き続き、都市計画・道路の整備が必要
- 災害の被害を最小限にとどめるためには、地域防災活動が活発に展開されることが必要

今後の密集住宅市街地整備の基本的な考え方

災害に強いまちづくりに向けて、密集市街地において、市街地の不燃化と避難経路を確保するとともに、地震による被害の拡大を防ぎ、地震災害から都市機能を保全する防災骨格を形成

令和12年度までの目標

延焼危険性及び避難困難性の改善
 重点対策地区（10街区・約640ha）の全てにおいて、2指標を達成

防災骨格の形成
 優先地区の防災骨格形成率を83%以上確保
 令和2年度末時点で77%（防災骨格追加後）

整備の方向性と主な具体的取組

（1）密集住宅市街地の防災性の向上 市街地の不燃化の促進

- 重点対策地区（約640ha）において、延焼危険性及び避難困難性に対する最低限の安全性の確保を早期に図るため、各種施策を集中的に展開
- 老朽住宅の除却・建替えに対する支援の強化
 - 公図のずれを解消するために土地区画整理手法を活用した事業を実施
 - 狭あい道路の拡幅整備に対する支援を実施

対策地区（約3,800ha）において、密集市街地の不燃化を図るため、老朽住宅の除却・建替えを促進

- 老朽住宅の除却に対する支援の拡充
- 隣地取得を伴う戸建住宅の建替えに対する支援の拡充

都市計画道路の整備の推進

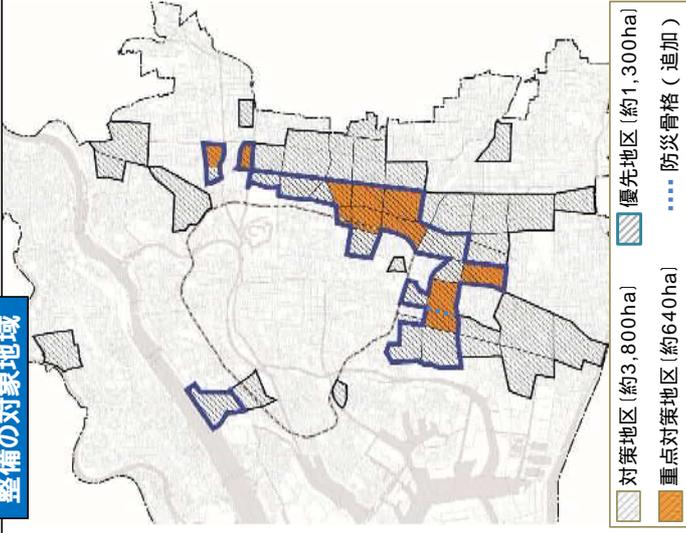
- 優先地区（約1,300ha）において、延焼遮断や救助・消防活動及び避難の空間確保を行うため、防災骨格の形成に資する道路など、都市計画道路の整備を推進
- 防災骨格の形成に向けた都市計画道路の重点整備
 - 防災街区内の都市計画道路の整備
- 三国東地区における土地区画整理事業による都市計画道路の整備を推進

（2）地域防災力の向上

発災時には、地域における防災活動が不可欠となるため、各区において、地域防災力の向上に向けた取組を推進

- 平常時の備えと発災時を想定した訓練
 - ・ 出火抑制、火元での初期消火、地域の消火活動の観点を踏まえ、平常時の備えに関する啓発
 - ・ 発災時を想定した消火訓練に対する支援を実施
- 地区防災計画等を活用した避難訓練や避難所開設訓練に対する支援を実施
- 防災に対する機運の醸成
 - ・ ワークショップ等を通じた地域住民の防災・減災の意識向上
 - ・ パンフレット等を活用した不燃化促進の必要性の周知による、地域住民の防災意識の啓発

整備の対象地域



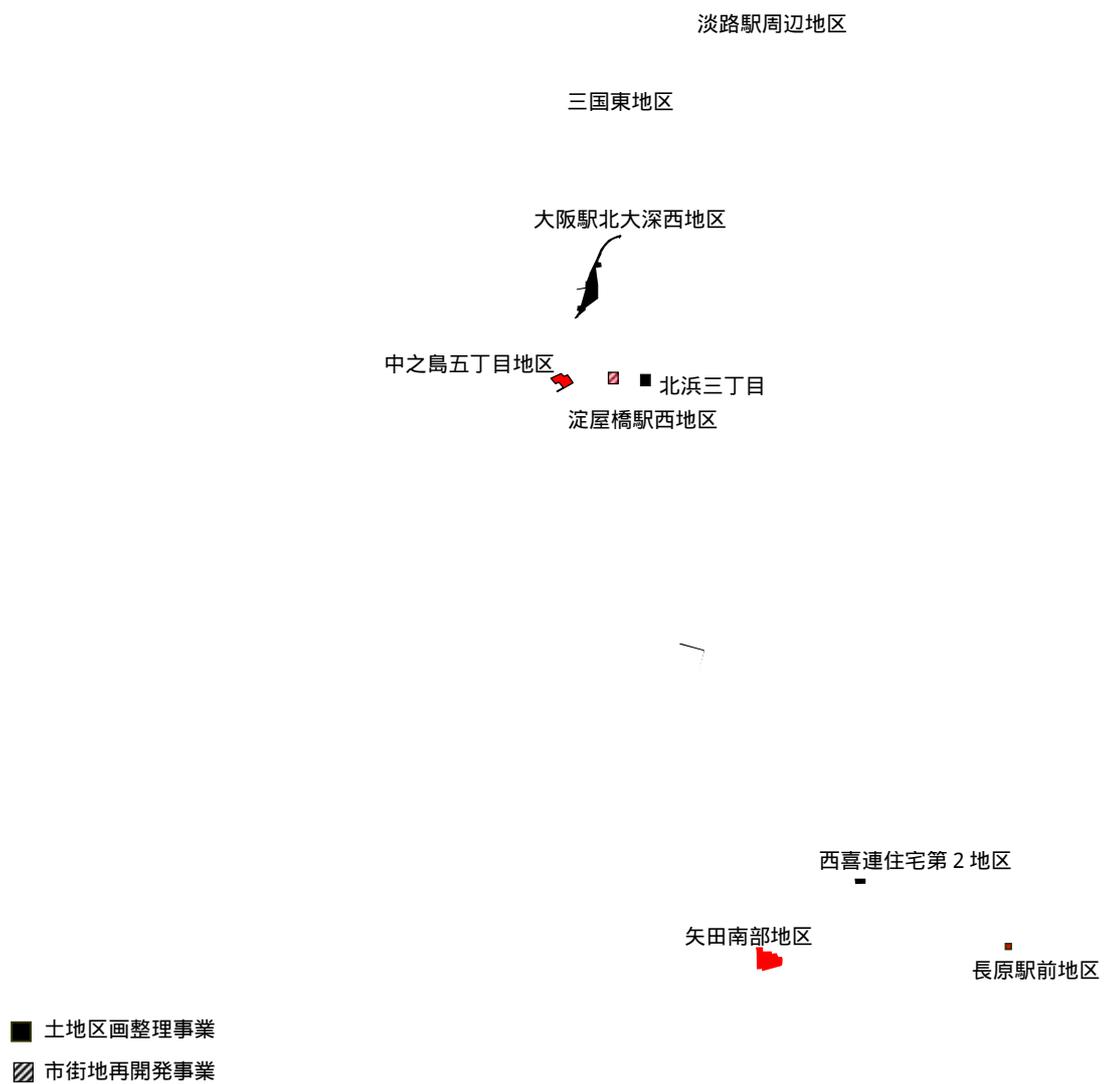
取組期間・推進体制

- ・ 取組期間は、令和3年度から12年度までの10年間
- ・ 3年目に、進捗状況を踏まえ、必要に応じて取組を見直し
- ・ 5年目に中間評価を行い、プログラムを見直し
- ・ 副市長をリーダーとして、関係区長・所属長で構成する庁内プロジェクトチームにおいて、プログラムを推進

市街地再開発事業・土地区画整理事業 実施地区位置図

(令和5年1月31日現在)

位置図



市街地再開発事業一覧

(令和3年11月30日現在)

施行者	進捗状況	地区名	施行地区面積 (ha)	事業期間(年度)(注)
公共団体施行	完了	大阪駅前	6.0	S37 ~ S57
		谷町	1.5	S42 ~ S44
		阿倍野	28.0	S53 ~ H29
民間施行	完了	上六	1.2	S51 ~ S55
		出戸駅前	1.8	S60 ~ S62
		天神橋七丁目第一	0.2	S62 ~ H2
		天神橋七丁目第二	0.1	H3 ~ H5
		菅原町	0.8	H10 ~ H14
		池田町	0.7	H12 ~ H16
		茶屋町西	0.6	H12 ~ H17
		茶屋町東	0.7	H13 ~ H25
		放出駅前	0.2	H14 ~ H16
		菅原5丁目	0.1	H15 ~ H17
		淀屋橋	0.8	H17 ~ H19
		事業中	淀屋橋駅西地区	1.7

(注1) 事業期間は事業計画決定から工事完了公示までを表す。

(注2) 事業中地区の事業期間の最終年月は予定年度を表す。

土地区画整理事業一覧

(令和5年1月31日現在)

施行者	進捗状況	地区名	施行地区面積(ha)	事業期間(年度)
一	完了	耕地整理(今宮村第1等27地区)	2,280.0	M42 ~ S43
		旧組合(阪南等72地区)	3,560.0	T12 ~ S34
		計	5,840.0	
公 共 団 体	完了	大阪駅前	4.9	S10 ~ S14
		戦災復興(十三工区等46工区)	2,243.0	S21 ~ H8
		港湾地帯(港、大正地区)	1,326.8	S21 ~ H5
		宅地造成(豊里等4地区)	201.6	S34 ~ S61
		新大阪駅周辺	287.9	S37 ~ H1
		第2阪神国道西淀川	54.3	S36 ~ S62
		北島	88.1	S43 ~ S63
		長吉瓜破	140.4	S52 ~ H14
		東淀川東部第1	27.4	S55 ~ H16
		茨田北	19.8	S61 ~ H6
		三国駅周辺	6.4	S61 ~ H21
		加島	9.9	H3 ~ H13
		長吉東部	44.9	H5 ~ H25
		放出駅周辺	9.7	H6 ~ H19
		此花西部臨海	156.2	H7 ~ H18
	計	4,621.3		
	事業中	淡路駅周辺	8.9	H8 ~ R9
		三国東	39.1	H12 ~ R10
		計	48.0	
	組 合 等	完了	大阪駅北大深東	8.6
平野			391.6	S5 ~ S53
今津			109.6	S11 ~ S46
岸田堂			23.3	S15 ~ S38
庭井			6.0	S49 ~ H1
西梅田			9.2	S60 ~ H8
岩崎橋			19.0	H5 ~ H9
湊町			12.5	H6 ~ H12
大阪市難波			14.5	H7 ~ H23
大阪ビジネスパーク			25.7	S51 ~ S61
大阪フラワーパーク			4.7	H3 ~ H6
今宮駅前			5.1	H4 ~ H13
梅田2丁目			1.5	H12 ~ H16
梅田新道			0.2	H17 ~ H19
中之島四丁目北			1.8	H17 ~ H18
東野田町1丁目			0.3	H19 ~ H20
上本町六丁目			0.7	H19 ~ H22
平林四号池東			3.0	H22 ~ H26
平林四号池西			2.5	H26 ~ R1
大阪市茶屋町			0.9	H22 ~ H28
瓜破東2丁目			1.8	H25 ~ R2
福島区海老江八丁目1番街区周辺			0.7	H28 ~ H29
瓜破東二丁目第2			1.8	H30 ~ R3
生江三丁目			1.5	H30 ~ R3
福島区海老江七丁目9・10番街区周辺地区		0.3	R1 ~ R3	
福島区海老江八丁目6番街区周辺地区		0.2	R2 ~ R4	
計		647.0		
事業中		西喜連住宅第2	2.4	H26 ~ R5
		大阪駅北大深西	19.3	H27 ~ R8
		北浜三丁目	0.4	R2 ~ R7
		長原駅前	1.1	R3 ~ R6
		矢田南部	5.6	R4 ~ R7
		中之島五丁目	7.7	R4 ~ R7
計	36.5			
合計			11,192.8	

注1 事業完了地区の事業期間の最終年月は換地処分年度の年を表す。

注2 事業中地区の事業期間の最終年月は予定年度を表す。

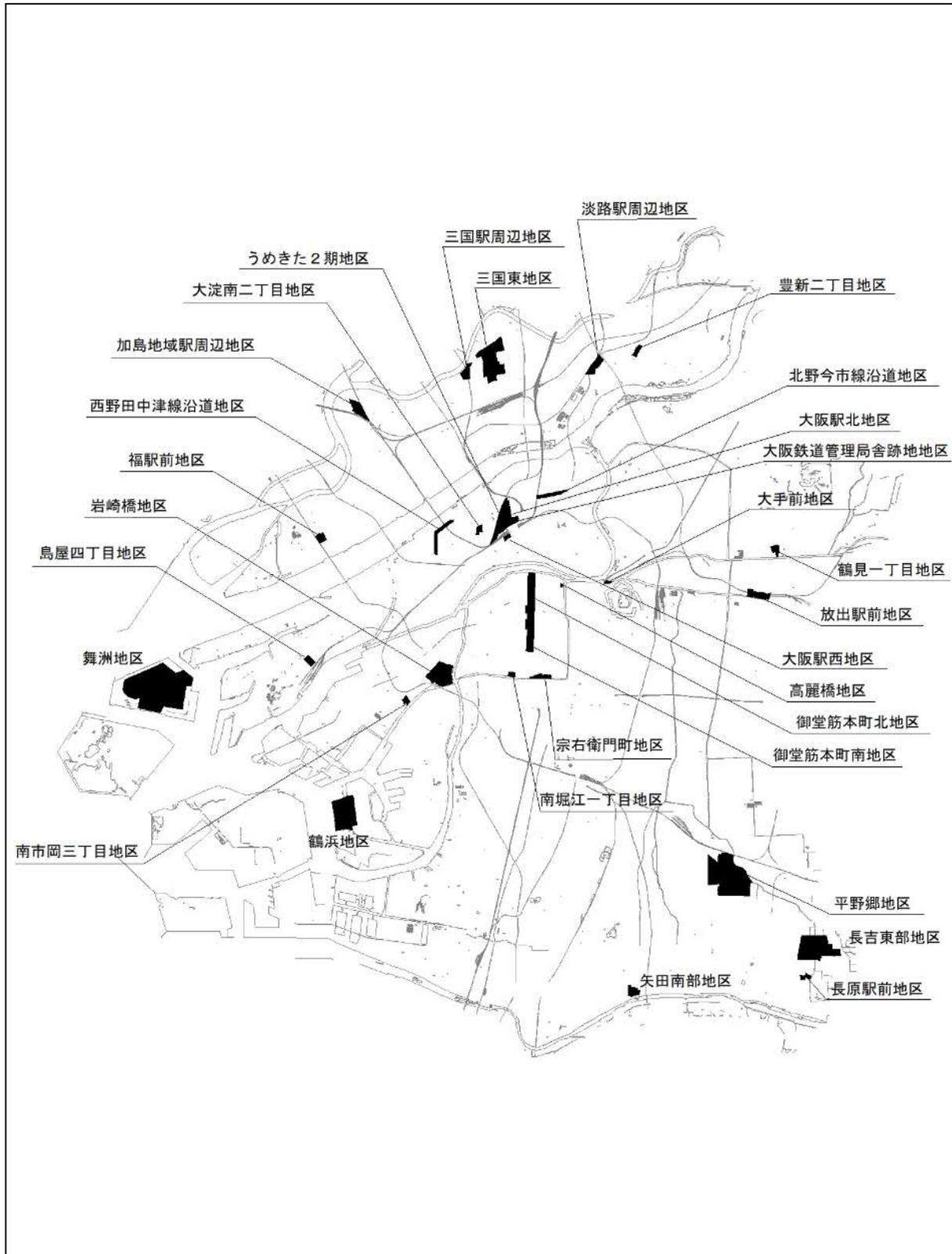
地区計画一覧

令和4年12月23日現在

名称	面積	摘 要								
大阪都市計画地区計画	約 523.4ha (521.1)	用途	敷地積	敷地面積	高さ	壁面	意匠	制限条件	当初決定	最新変更
三国駅周辺地区	約 6.1ha (6.1)	-	-	-	-	-	-	-	平 5. 1.13	平 11. 8.13
岩崎橋地区	約 27.1ha (27.1)	-	-	-	-	-	-	-	5. 9.17	"
西野田中津線沿道地区	約 8.0ha (8.0)	-	-	-	-	-	-	-	7. 2. 1	16. 5.14 (16.6.1 適用)
加島地域駅周辺地区	約 9.7ha (9.7)	-	-	-	-	-	-	-	7.12.27	
放出駅周辺地区	約 8.9ha (8.9)	-	-	-	-	-	-	-	8. 8. 9	16.12.17
長吉東部地区	約 46.1ha (46.1)	-	-	-	-	-	-	-	9. 8.11	
舞洲地区	約 141.3ha (141.3)	-	-	-	-	-	-	-	10. 1.28	24.12.28 (25.3.4 適用)
北野今市線沿道地区	約 5.5ha (5.5)	-	-	-	-	-	-	-	11. 2.17	26. 1.10
南市岡三丁目地区	約 2.4ha (2.4)	-	-	-	-	-	-	-	14.11.22 (14.12.20 適用)	
淡路駅周辺地区	約 8.4ha (8.4)	-	-	-	-	-	-	-	15. 2.14	21. 4.10
鶴見一丁目地区	約 3.6ha (3.6)	-	-	-	-	-	-	-	15. 2.14	
大淀南二丁目地区	約 2.6ha (2.6)	-	-	-	-	-	-	-	16. 5.28	25. 4.19
南堀江一丁目地区	約 1.6ha (1.1)	-	-	-	-	-	-	-	16.11. 5	
島屋四丁目地区	約 3.9ha (3.9)	-	-	-	-	-	-	-	17.9.16	
大阪駅北地区	約 6.8ha (6.8)	-	-	-	-	-	-	-	18.02.17	20. 2.22
鶴浜地区	約 40.1ha (40.1)	-	-	-	-	-	-	-	18.12.22	令 2. 4.10
平野郷地区	約 81.9ha (81.9)	-	-	-	-	-	-	-	19. 2. 9	
大阪駅西地区	約 1.4ha (1.4)	-	-	-	-	-	-	-	20.12.26	
三国東地区	約 41.2ha (41.2)	-	-	-	-	-	-	-	21. 4.10	
宗右衛門町地区	約 4.5ha (4.5)	-	-	-	-	-	-	-	22. 4.23	
福駅前地区	約 4.0ha (4.0)	-	-	-	-	-	-	-	24. 4.13	
高麗橋地区	約 0.5ha (0.5)	-	-	-	-	-	-	-	24.10.19	
大阪鉄道管理局舎跡地地区	約 2.2ha (2.2)	-	-	-	-	-	-	-	8.12.11	25. 3. 8
御堂筋本町北地区	約 21.0ha (21.0)	-	-	-	-	-	-	-	26. 1.10 (26.3.3 適用)	
御堂筋本町南地区	約 15.0ha (15.0)	-	-	-	-	-	-	-	26. 1.10 (26.3.3 適用)	
うめきた2期地区	約 17.1ha (17.1)	-	-	-	-	-	-	-	29. 1.13	令 2. 4.17
豊新二丁目地区	約 3.1ha (3.1)	-	-	-	-	-	-	-	30.11. 2	
大手前地区	約 0.8ha (0.8)	-	-	-	-	-	-	-	令 3. 1.15	
長原駅前地区	約 2.5ha (2.5)	-	-	-	-	-	-	-	令 4. 9. 2	

矢田南部地区	約 6.1ha (4.3)	- - - -	令 4.12.23
--------	------------------	---------	-----------

面積 上段 : 地区計画区域
(下段) : 地区整備計画区域



地区計画（再開発等促進区を定めるもの）一覧

令和4年12月23日現在

名 称	面 積	最高 容積率（用途地域）	摘 要						
			用 容 建 敷 建 高 壁 意 か 制 途 積 い 地 積 さ 面 匠 き 限 条 例	当 初 決 定	最 新 変 更				
大阪都市計画 地区計画 (再開発等促進区を定めるもの)	約 431.0ha (354.3)	(%)							
天満橋一丁目地区	約 7.1ha (6.7)	400 600	一住 300 商業 600 準工業 300 工業 200	-	-	-	-	平元.12.21	平14.11.22 (15.1.1適用)
船場 都心居住促進地区	約 92.8ha (92.8)	800	商業 600	*	*	*	*	"	"
咲洲 コスモスクエア地区	約 110.2ha (110.2)	200 ~ 800	準工 200 300	-	-	-	-	"	29.5.29
西梅田地区	約 10.2ha (10.2)	800 ~ 1100	商業 800 1000	-	-	-	-	2.3.29	20.12.26
湊町地区	約 14.3ha (13.5)	200 ~ 1000	商業 600	-	-	-	-	4.1.23	15.2.7
福島五丁目地区	約 1.0ha (0.9)	700	商業 400 600	-	-	-	-	6.7.22	14.11.22 (15.1.1適用)
此花西部臨海地区	約 156.2ha (90.4)	200 ~ 600	商業 400 準工 200 300 工専 200	-	-	-	-	7.3.29	18.9.22 (18.11.1適用)
難波地区	約 12.7ha (12.7)	800	商業 400 600	-	-	-	-	8.8.9	15.11.21 (15.12.15適用)
大宮五丁目地区	約 5.8ha (5.8)	300	一住 200 中高 200	-	-	-	-	10.1.22	14.11.22 (15.1.1適用)
中之島三丁目 中央地区	約 1.4ha (1.4)	100 ~ 1450	商業 600 1000	-	-	-	-	11.2.17	21.4.10
北浜一丁目地区	約 0.9ha (0.9)	300 ~ 1200	商業 800	-	-	-	-	13.11.16	14.11.22 (15.1.1適用)
神崎川駅前地区	約 2.8ha (2.8)	300 1400	近商 300 工業 200	-	-	-	-	18.12.24	
新町一丁目地区	約 1.0ha (1.0)	300 ~ 1700	商業 600	-	-	-	-	21.6.29	22.11.12
茶屋町地区	約 2.3ha (2.3)	650 ~ 890	商業 400 600	-	-	-	-	23.8.26	令4.12.23
森之宮北地区	約 12.3ha (2.7)	400	準工 200 300	-	-	-	-	令3.9.28	

面積 上段：地区計画区域及び再開発等促進区 (注) *印は容積率の緩和をうける場合のみ適用
(下段)：地区整備計画区域

地区計画（再開発等促進区を定めるもの）一覧

令和4年12月23日現在

