

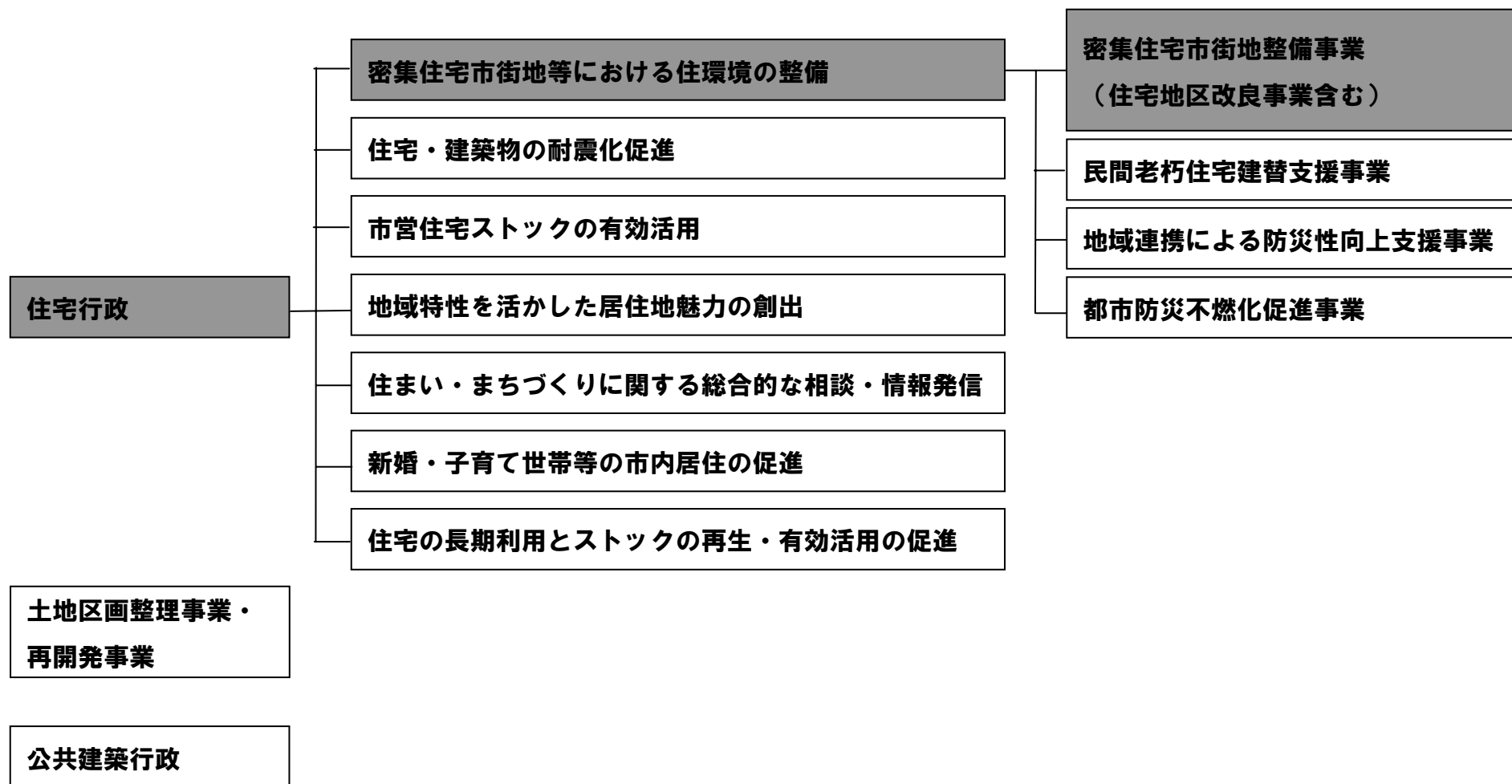
住宅地区改良事業  
【長橋地区住宅改良事業】  
実施状況説明資料

平成23年11月  
都市整備局

# 目次

1. 局事務事業の体系
2. 住宅地区改良事業について
3. 長橋住宅地区改良地区
4. 事業の変遷
5. 事業の位置づけ
6. 地区の現況
7. 社会経済情勢等の変化
8. 事業計画
9. 事業費の推移
10. 市民からの要望
11. 都市整備局運営方針に照らした事業の位置づけ
12. 事業の選択と集中の考え方

# 1. 局事務事業の体系



## 2. 住宅地区改良事業について

老朽木造住宅密集市街地の整備にあたっては、民間老朽住宅の自主建替を促進することを基本としているが、特に、不良住宅が密集し、細街路率が高く、狭小な敷地や未接道敷地が多いなど、自主建替が見込めない地域において、限定的に「住宅地区改良事業」を実施している。

住宅地区改良事業は、不良住宅が密集する既存の住宅市街地の環境の改善について、不良住宅を除却するとともに、健康で文化的な生活を営むことのできる住宅を建設し、もって公共の福祉に寄与するものであり、事業を実施する際には都市計画審議会での審議を経て、国土交通大臣から「改良地区」の指定を受けて実施している。

また、地方公共団体には法により、区域内の不良住宅を除却する義務がある。（住宅地区改良法 第10条）

### 根拠

住宅地区改良法  
(昭和35年法律第84号)

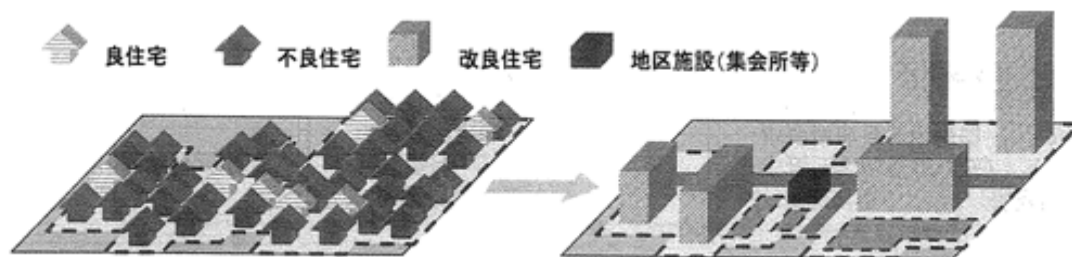
### 地区指定の要件

- ・面積 0.15ha以上
- ・不良住宅戸数 50戸以上
- ・不良住宅率 80%以上
- ・住宅戸数密度 80戸/ha以上

### 補助対象

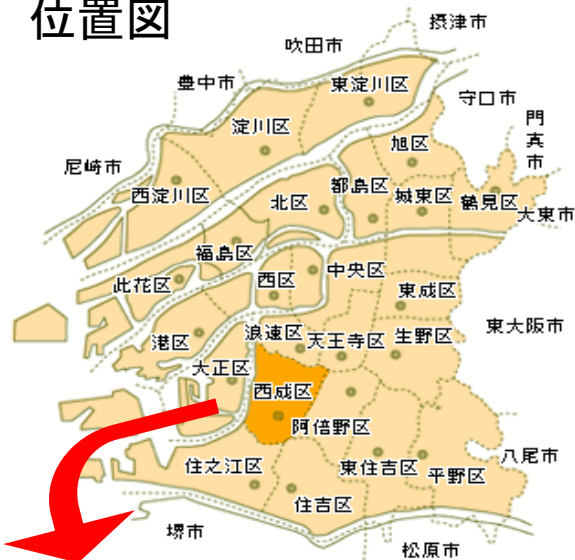
(補助率)

- ・不良住宅の買収・除却 (1/2)
- ・改良住宅整備・用地取得 (2/3)
- ・公共施設・地区施設整備 (2/3)
- ・津波避難施設等整備 (2/3)



# 3. 長橋住宅地区改良地区

位置図

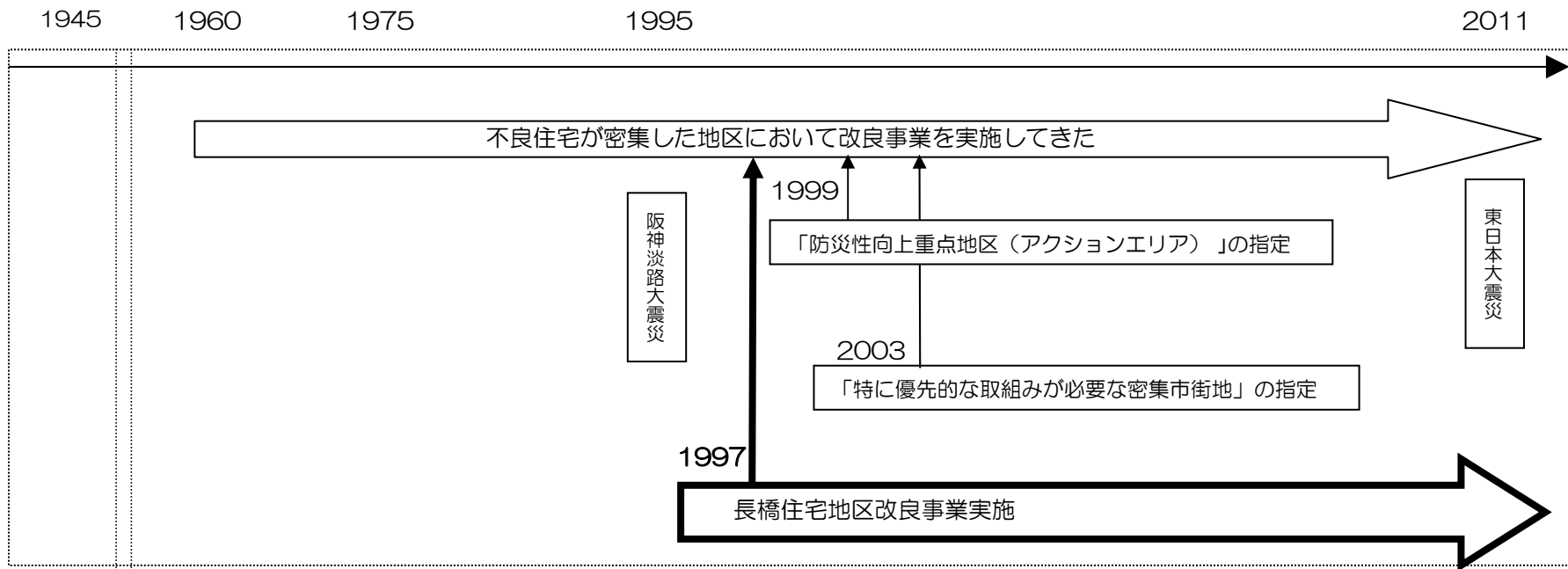


# 4. 事業の変遷

大阪市には、JR大阪環状線の外周部を中心に、密集住宅市街地が広く分布し、建物の老朽化や建て詰まりに加えて、狭い道路、公園・オープンスペースの不足など、防災面や住環境面でさまざまな課題を抱えている。

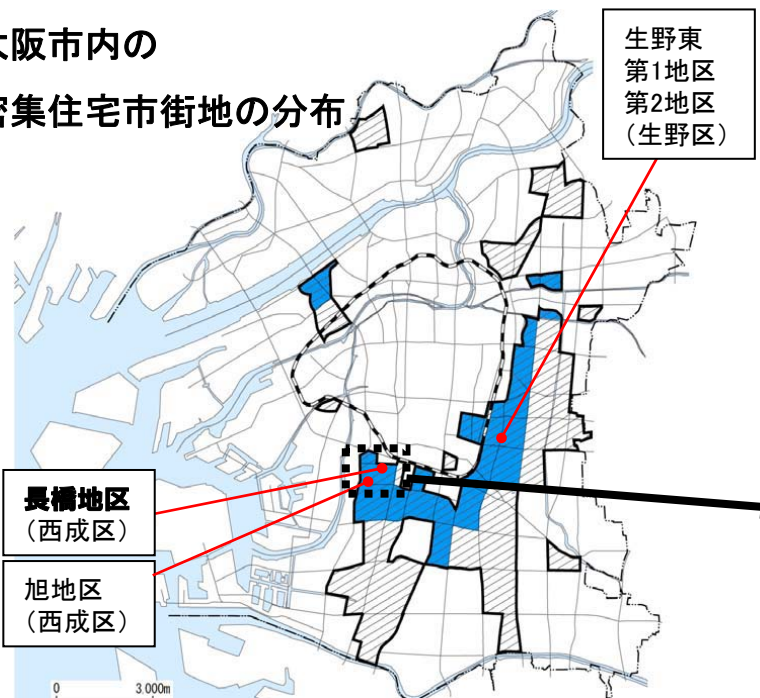
そこで、面的な災害の可能性が高い市街地を「防災性向上重点地区（約3,800ha）『アクションエリア』」として指定し、老朽住宅の建替えを重点的に促進するとともに、アクションエリアのうち「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地（約1,300ha）『優先地区』」においては、「安全で安心して暮らせるコミュニティの息づく魅力あるまちの実現」を目標として、地域住民との連携、規制誘導手法の活用、公共投資の重点化を基本に、各種施策を展開している。

特に老朽住宅が密集している地区（生野東第1・第2地区、長橋地区、旭地区）においては限定的に「住宅地区改良事業」を適用している。長橋地区においては1997年（H9年）より事業を実施している。



# 5. 事業の位置づけ

大阪市内の  
密集住宅市街地の分布



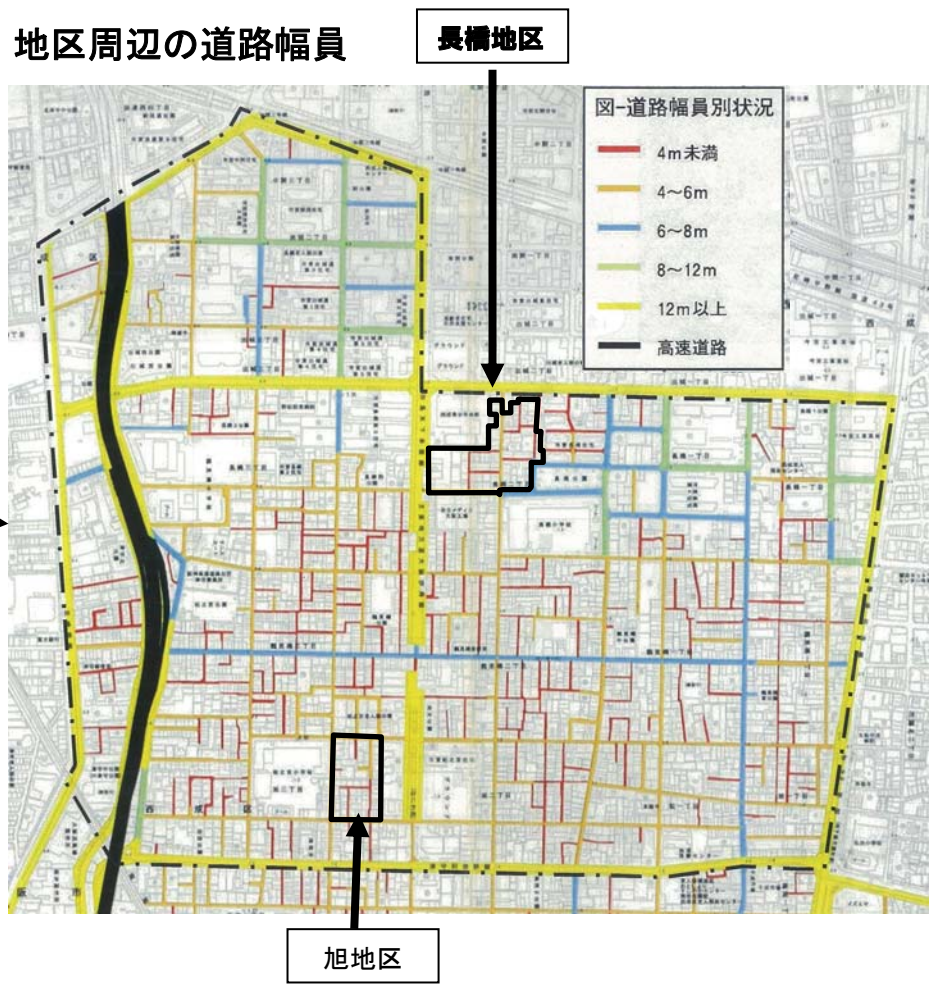
長橋地区  
(西成区)

旭地区  
(西成区)

生野東  
第1地区  
第2地区  
(生野区)

- 防災性向上重点地区（アクションエリア）（約3,800ha）
- 特に優先的な取り組みが必要な  
密集住宅市街地（優先地区）（約1,300ha）
- 「住宅地区改良事業」の指定地区

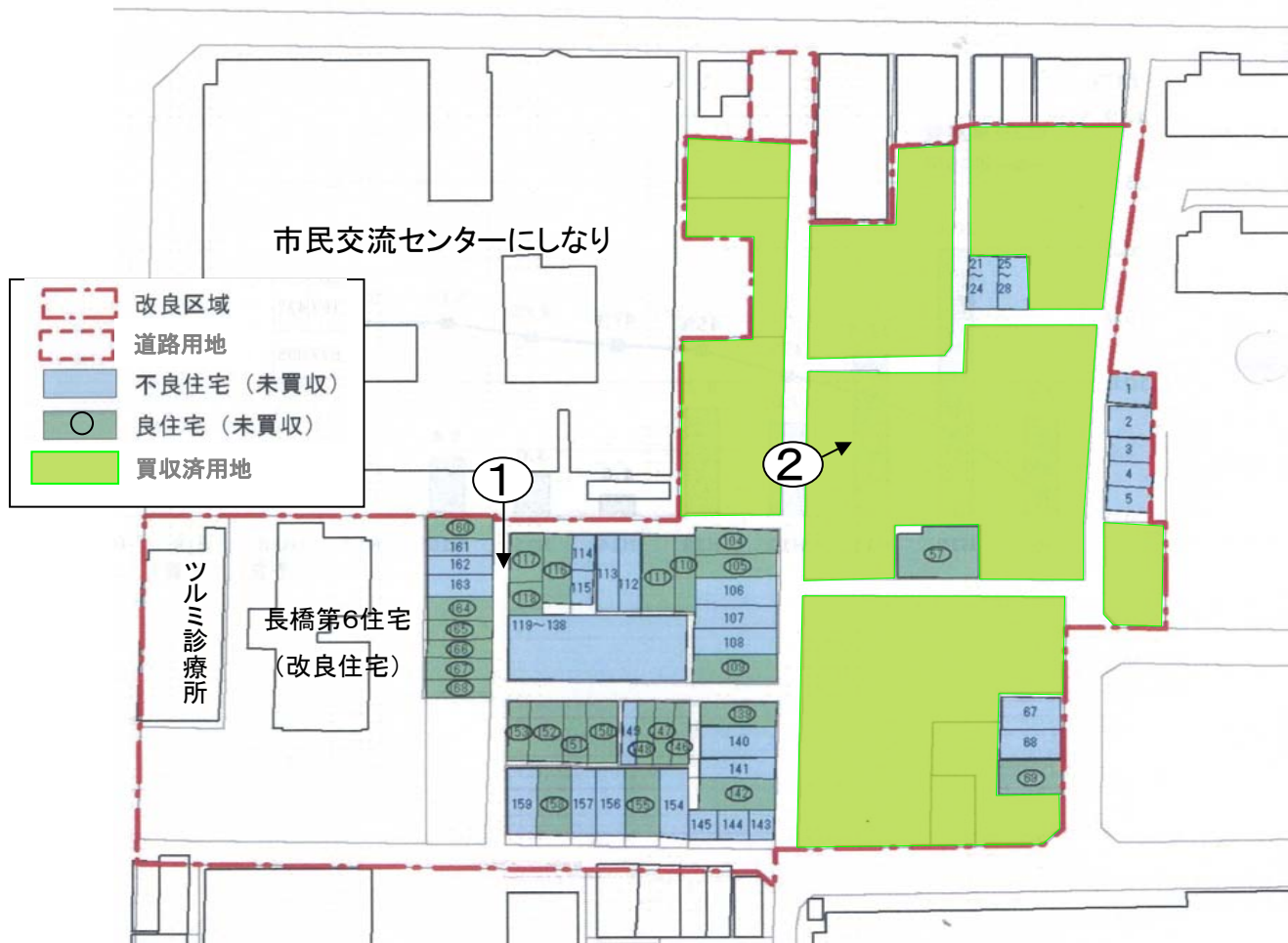
地区周辺の道路幅員



長橋地区

旭地区

# 6. 地区の現況(1)



① 道路現況



② 改良住宅建設予定地



# 6. 地区の現況(2)

凡 例

- 改良区域
- 地主A
- 買収済
- 地主B
- 不良住宅
- 地主C
- 良住宅
- 地主D
- 地主E
- 地主F



※平成23年3月現在  
用地取得率69%

# 7. 社会経済情勢等の変化

## 事業採択時（14年前）

- ・全体事業費 約150億円
- ・完了予定年度 平成18年度
- ・地区の状況  
細街路が多く、狭小な敷地や未接道敷地が多いことなどにより、老朽住宅の建替が進んでおらず、結果、住宅戸数254戸のうち211戸が不良住宅として存在し、住環境や防災面での課題を抱えている。



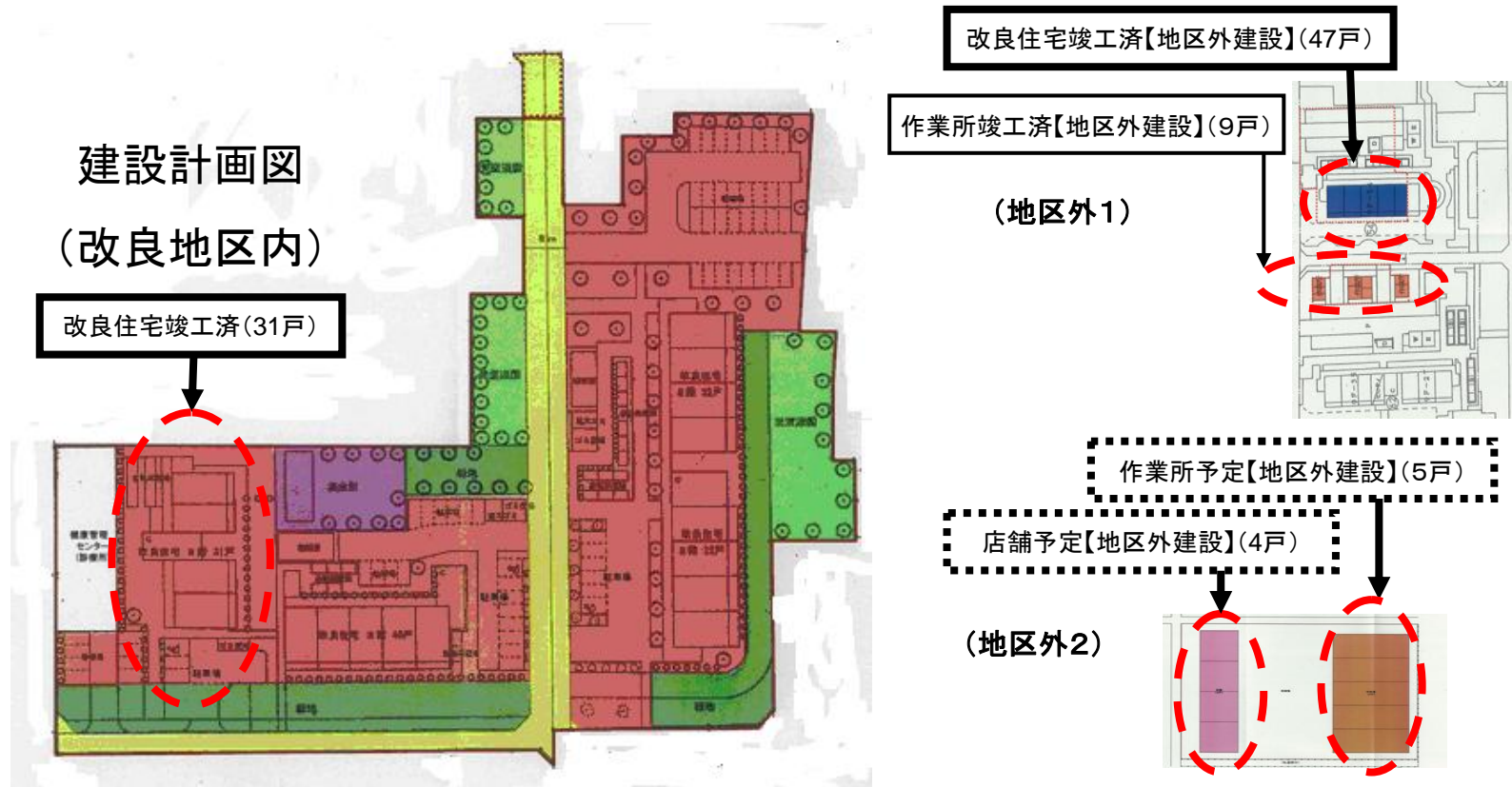
## 現在

- ・全体事業費 約90億円
- ・完了予定年度 平成27年度
- ・地区の状況  
これまで地区内の不良住宅156戸の除却を進め、現在、地区内外に改良住宅78戸が完成済みである。  
用地取得は69%の進捗となっているが、まだ多数の除却すべき不良住宅が残存し、依然として住環境や防災面での課題が残っている。

- ・景気低迷の長期化により大阪市の地価は下落の傾向が続いてはいたが、平成23年において下落率が縮小した。
- ・昨今の景気後退等により生活保護世帯が急増し、居住水準が低くても低家賃の賃貸住宅への入居ニーズが高くなっている。西成区は住民のほぼ5人に1人が生活保護を受けている状況である。
- ・本年、3月11日東北地方太平洋沖地震が発生し、東北地方を中心に甚大な被害をもたらした。南海・東南海地震などの大規模地震の発生が危惧されている中、まちの防災性の向上は行政としての急務の課題となっている。

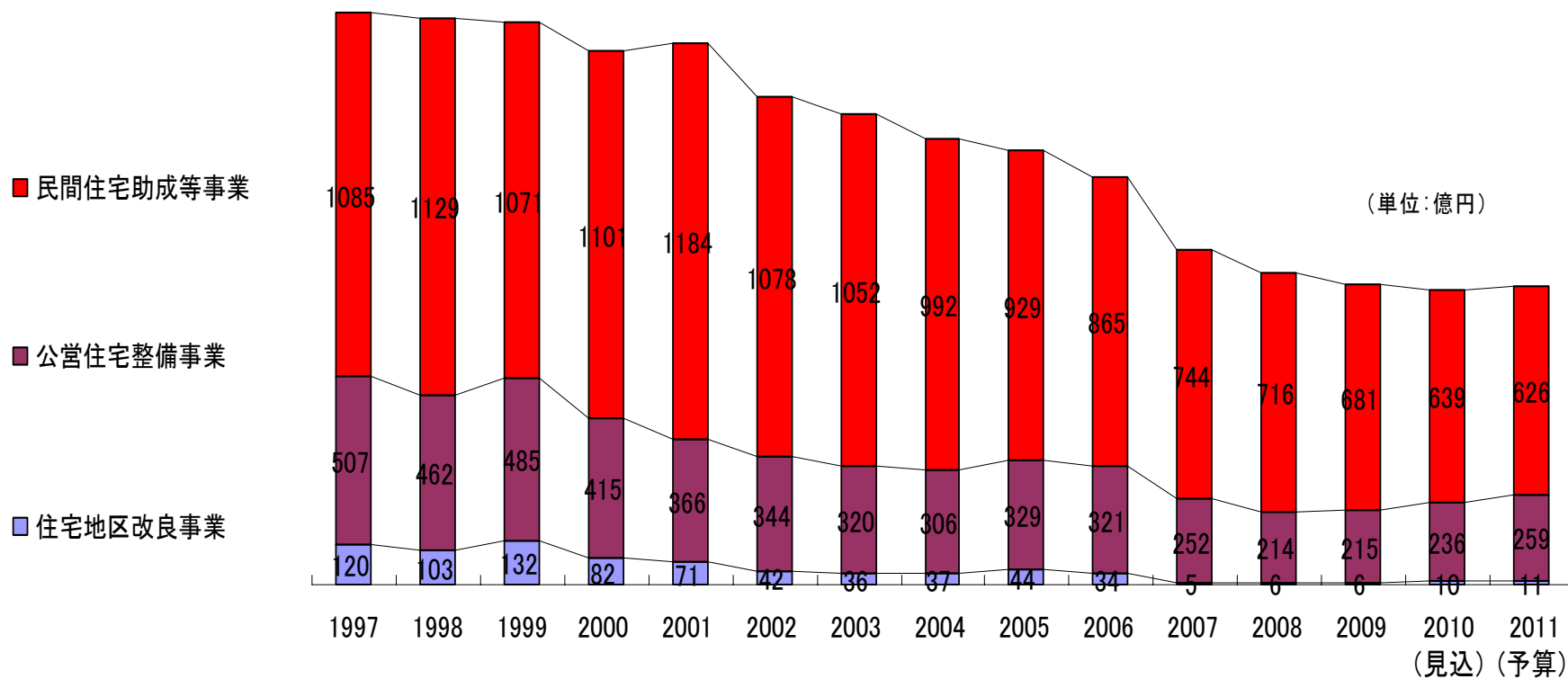
# 8. 事業計画

長橋地区住宅改良事業は、事業指定から、14年が経過しているが、依然として除却すべき不良住宅が残っており(不良住宅除却率約74%)、一日も早い事業の進展が望まれる。また、これまでに改良住宅78戸が竣工(地区内31戸・地区外47戸)している。



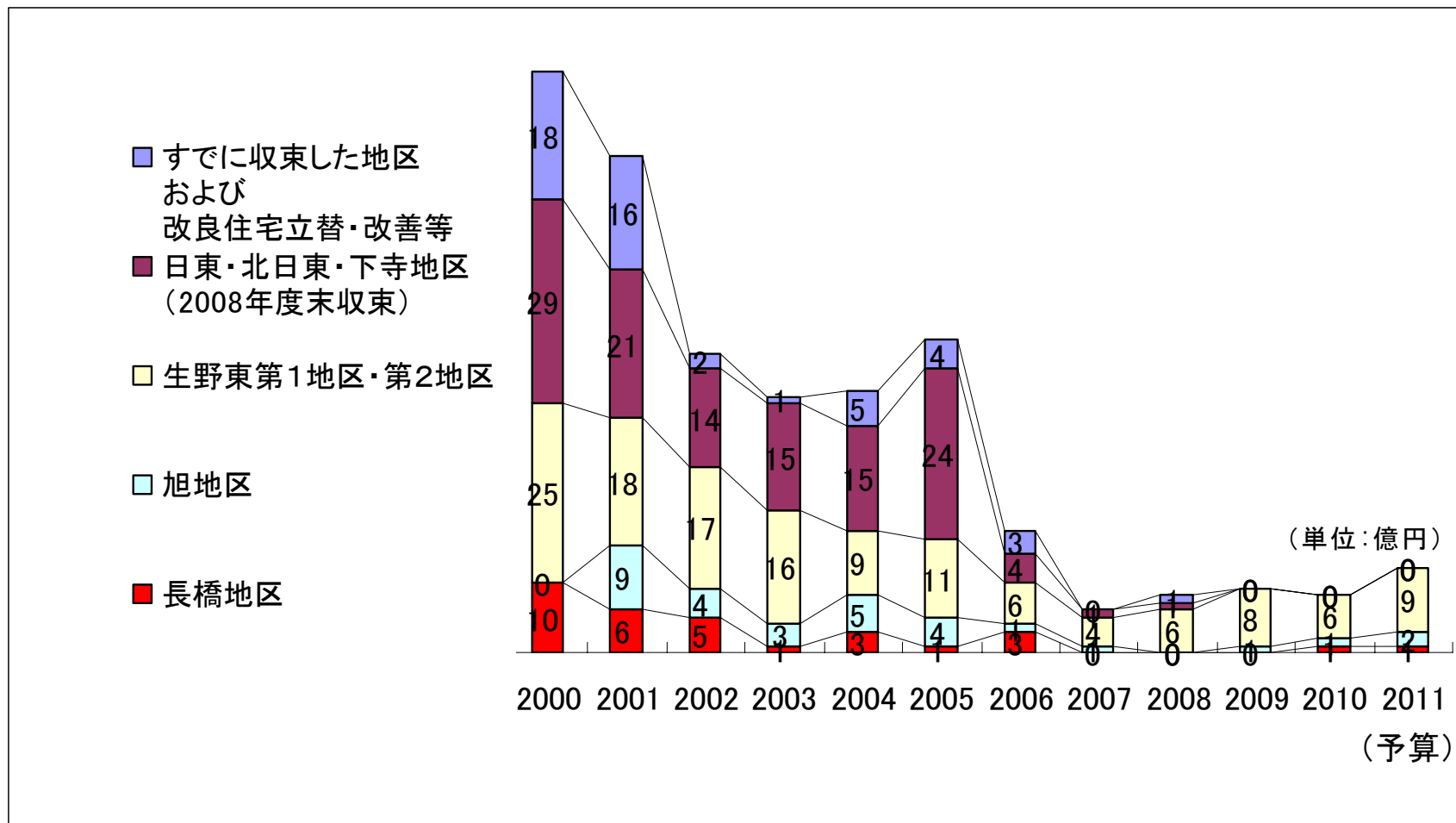
# 9. 事業費の推移①都市整備局事業の決算の推移

コスト縮減や事業の見直し等により、年々縮小傾向にある。



## 9. 事業費の推移②住宅地区改良事業

これまでに実施してきた地区の事業収束により事業費は減少傾向にある。事業費のほとんどは用地取得費・住宅建設費であるため、用地の取得や建設工事の進捗などにより、年度ごと、地区ごとの事業費に大きな差がある。



# 10. 市民からの要望

## 長橋改良事業に期待されることはなんですか

### 街並み

低層の改良住宅が建ち並ぶ街並み 70.6%

高層の改良住宅がまとまって建っている街並み 11.8%

### 広場

子どもたちが安心して遊べる広場がよい 41.2%

地震や災害時に避難できる防災公園がよい 82.4%

草木や花とふれあえ、育てる場がよい 41.2%

### 道路

車を優先して便利な道路づくりがよい 5.9%

歩行者を優先して安全な道路づくりがよい 76.5%

### その他

これまでと同じ隣近所でまとまった入居がよい 36.3%

長橋住宅改良地区まちづくり協議会調べ 2009

## 事業実施における地域の意見

- 地主に早く土地を売ってもらって、改良住宅に引っ越したい。
- 役所の都合で無理やり他のところへ引越しさせられるのはおかしい。
- 土地を売ってしまうと、安定収入が途絶えてしまうので土地は売りにたくない。

# 11. 都市整備局運営方針に照らした事業の位置づけ

東南海・南海地震や上町断層帯地震等の大規模地震の発生が危惧されているなか、大阪市には、JR大阪環状線の外周部を中心に密集住宅市街地が広く分布し、建物の老朽化や建て詰まりに加えて、狭あいな道路、公園・オープンスペースの不足など、防災面や住環境面でさまざまな課題を抱えている。

こうした課題に対応するため、都市整備局運営方針における戦略の一つとして「密集住宅市街地における防災性の向上」を掲げ、老朽住宅の建替促進や狭あい道路の拡幅促進整備等に取り組むとともに、不良住宅が集積し、防災面で著しく課題の多い区域においては限定的に住宅地区改良事業を行っている。

住宅地区改良事業は、住宅地区改良法に基づき、国土交通大臣からの地区指定を受け、不良住宅を除却するとともに、改良住宅の建設や周辺道路等の整備を一体的に行うことにより、地区内の住環境の改善を図るものである。

こうした取り組みを総合的に進めることによって、密集住宅市街地における防災性及び住環境の向上を図り、安全で安心して暮らせるまちを実現する。

## 12. 事業の選択と集中の考え方

都市整備局運営方針において、「密集市街地における防災性の向上」を課題解決のための具体的戦略に掲げている。密集市街地整備については、選択と集中の観点から、防災性向上重点地区（アクションエリア：約3,800ha）のうち、特に優先的な取り組みが必要な地区（優先地区：約1,300ha）を定め、それぞれの位置づけのもとで、老朽住宅の建て替えや狭あい道路の拡幅を促進する補助事業など実施して市街地整備に取り組んでいる。

さらに、自主建替が見込めない地域については、限定的に「住宅地区改良事業」を活用することにより効率的・効果的な老朽住宅密集市街地整備を進めることで、重点化している。