

# 住宅市街地総合整備事業・住宅地区改良事業 実施状況説明資料

## ◆密集市街地整備を取り巻く背景

- ・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る。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。
- ・また、東日本大震災や熊本地震の発生、今後高い確率で発生するとされる南海トラフ巨大地震などにより、官民とも防災意識が高まっており、密集市街地整備はより優先度が高い事業の一つとなっている。

## ◆社会状況やニーズを踏まえた計画の見直し

- ・当該地区は、劣悪な住環境や災害の際の危険性など密集市街地の中でも特に多くの問題を抱えている地区である。そのため、事業により地区住民に良質な住環境を提供することと防災力の向上は急務であり、また投資効果が見込まれる事業であり、事業開始当初から依然として事業の必要性が高い事業である。
- ・早急な安全性確保の観点から、効果的な整備を進めるため、事業開始当時より、ニーズと事業実現性を踏まえ、適宜計画の見直しを実施している。
- ・また、建設計画等の変更による建設コストの縮減や土地価格の下落等の社会・経済情勢の変化を勘案し、事業費の見直しを行っている。

# 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)の概要

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集住宅市街地の整備改善等を図るため、一定の要件を満たす地区において、公共施設整備や、民間による老朽住宅の建替え、耐震改修等に対する助成等を実施。国は一定割合を補助。

趣旨等	根拠	地区指定の要件 (大阪市の場合)	補助対象 (補助率)
<ul style="list-style-type: none"><li>・既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集住宅市街地の整備改善等を図る</li><li>・住宅等の建設や、道路・広場などの公共施設の整備等を総合的に実施</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・住宅市街地総合整備事業制度要綱</li><li>・国土交通大臣による整備計画の承認、事業計画の同意を得て実施</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・「重点整備地区」を含む地区</li><li>・面積が概ね2ha以上</li><li>・住宅戸数密度 30戸/ha以上</li></ul>	拠点開発型 <ul style="list-style-type: none"><li>・道路・公園の整備(1/2)</li><li>・従前居住者用住宅(都市再生住宅)の建設(2/3)</li></ul>

# 住宅市街地総合整備事業のイメージ

・民間老朽住宅の建替え・共同化を進めるとともに、道路・広場などの公共施設の整備と、それに伴う従前居住者用住宅（都市再生住宅）を建設する。

・実施にあたっては、整備計画・事業計画を策定し、国土交通大臣の承認・同意を得る必要がある。

都市基盤が未整備で老朽建築物が建て混んでいる密集住宅市街地は、居住環境上、防災上の問題を抱えています。＜従前＞



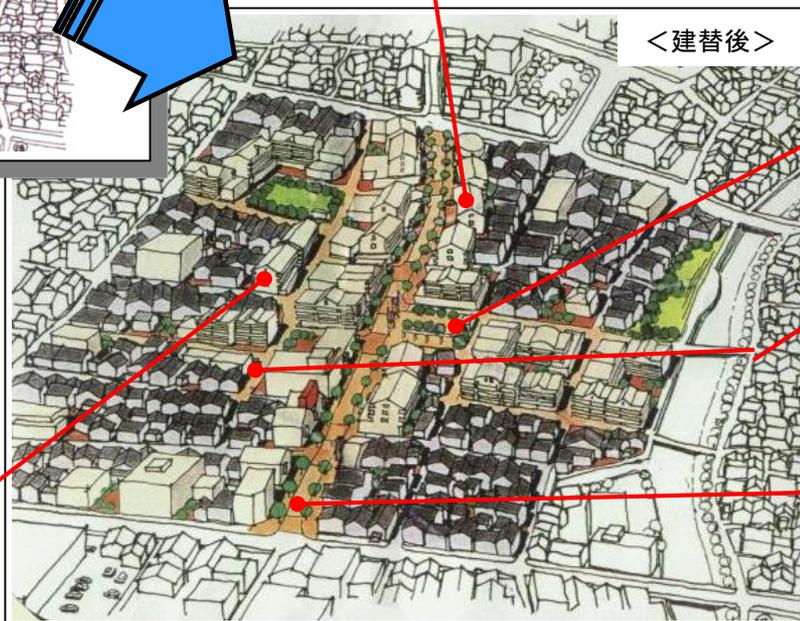
従前居住者用住宅（都市再生住宅）



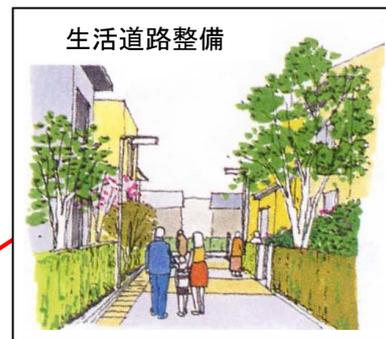
広場整備



＜建替後＞



生活道路整備



＜建替前＞



＜建替後＞



共同建替

道路整備



## 生野区南部地区における住宅市街地総合整備事業の流れ

住民等  
への説明

整備計画  
の策定

整備計画  
の承認  
(国土交通大臣)

事業計画  
の策定

事業計画  
の同意  
(国土交通大臣)

事業説明会  
の実施

事業の実施

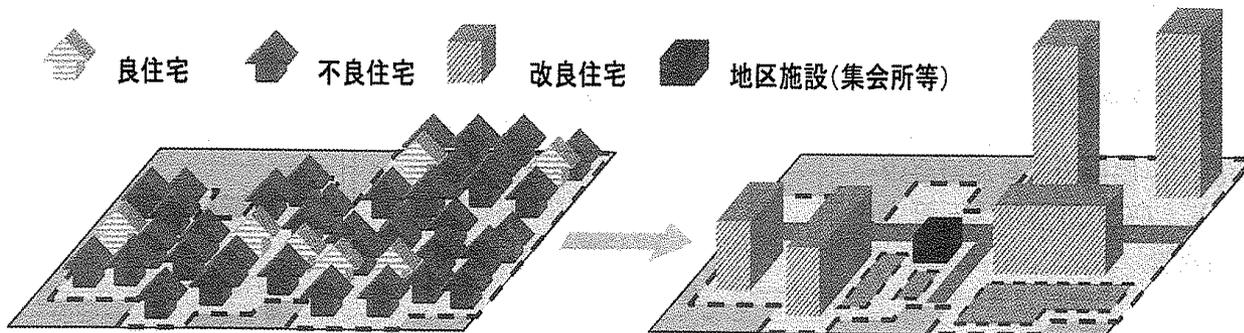
# 住宅地区改良事業の概要

不良住宅が密集し狭小な敷地や未接道敷地が多いなど、自主建替えが困難な区域において、不良住宅の除去、改良住宅の建設、道路等の公共施設の整備等を実施する。国は一定割合を補助する。

趣旨等	根拠	地区指定の要件 (大阪市の場合)	補助内容
<ul style="list-style-type: none"><li>・不良住宅が密集し狭小な敷地や未接道敷地が多いなど、自主建替えが困難な区域において、不良住宅を全て除却し、改良住宅を建設</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・住宅地区改良法 (昭和35年法律第84号)</li><li>・都市計画審議会での審議を経て、国土交通大臣から地区指定を受けて実施</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・面積0.15ha以上</li><li>・不良住宅率80%以上</li><li>・不良住宅戸数50戸以上</li><li>・住宅戸数密度 80戸/ha以上</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・不良住宅の買収・除却 (1/2)</li><li>・改良住宅整備・用地取得(2/3)</li><li>・公共施設・地区施設整備(2/3)</li></ul>

# 住宅地区改良事業のイメージ

- ・不良住宅が密集し狭小な敷地や未接道敷地が多いなど、自主建替えが困難な区域において、不良住宅を除却し、共同住宅の建設により土地の高度利用を図り、あわせて道路や広場等の公共施設・地区施設を整備し、住環境の向上を図る。
- ・実施にあたっては、地方公共団体における都市計画審議会への付議のうえ、国土交通大臣の地区指定を受ける。また、地区指定によって地方公共団体には、当該地区における不良住宅除去の義務が生じる。



## 住宅地区改良事業の流れ



# 当事業の位置づけ等

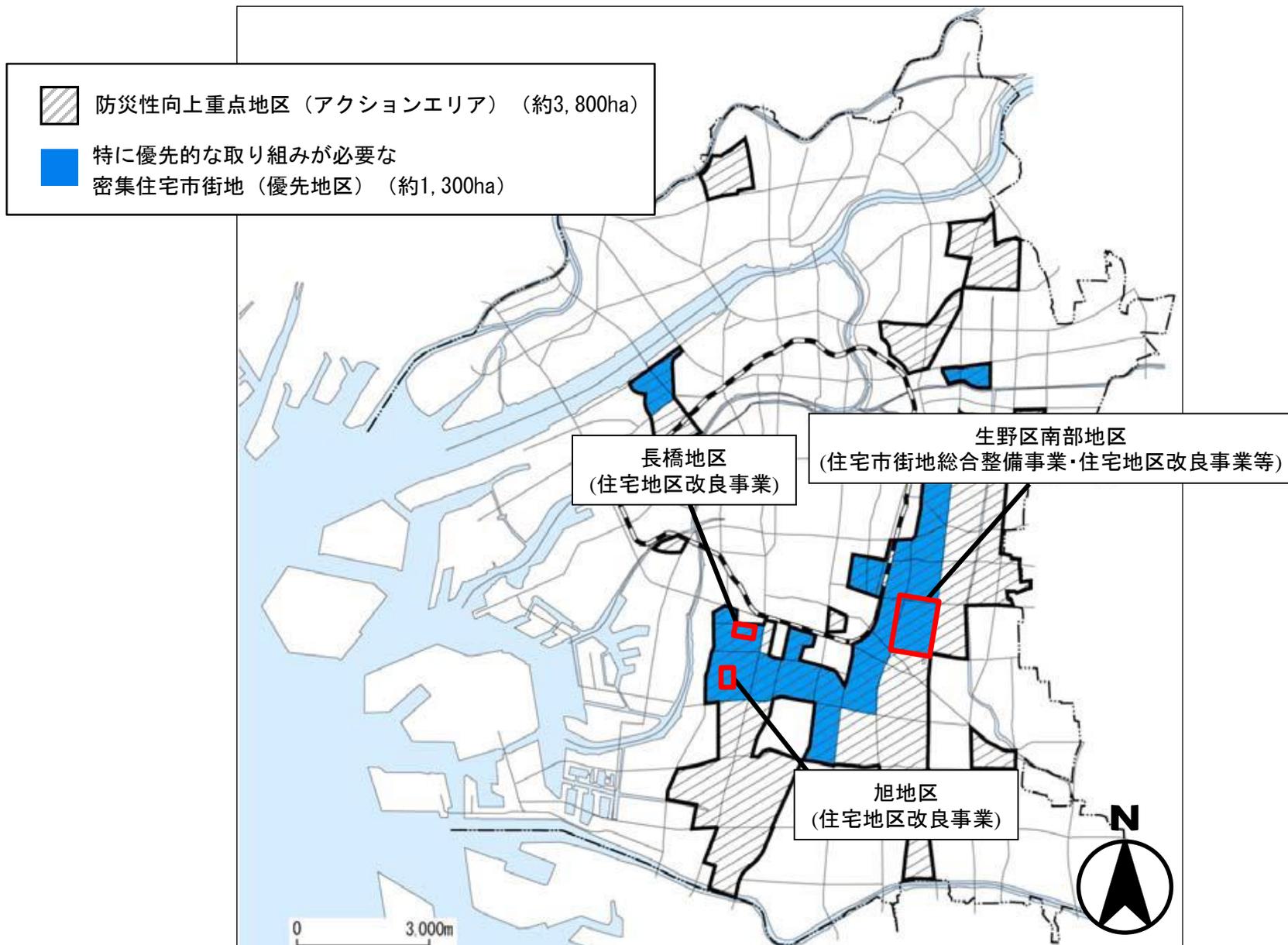
## ◆都市整備局運営方針の概要

- ・「地域との連携による魅力と活気のあるまちづくり」「安全・安心に住み続けられる住まいづくり」の推進に向けて、都市整備局がこれまで培ってきたノウハウを活かし、地域の魅力を引き出し、地域との連携により新たな地域力を生み出すとともに、安全安心な住まいへ誘導し誰もが快適に暮らせる住まいを生み出す。

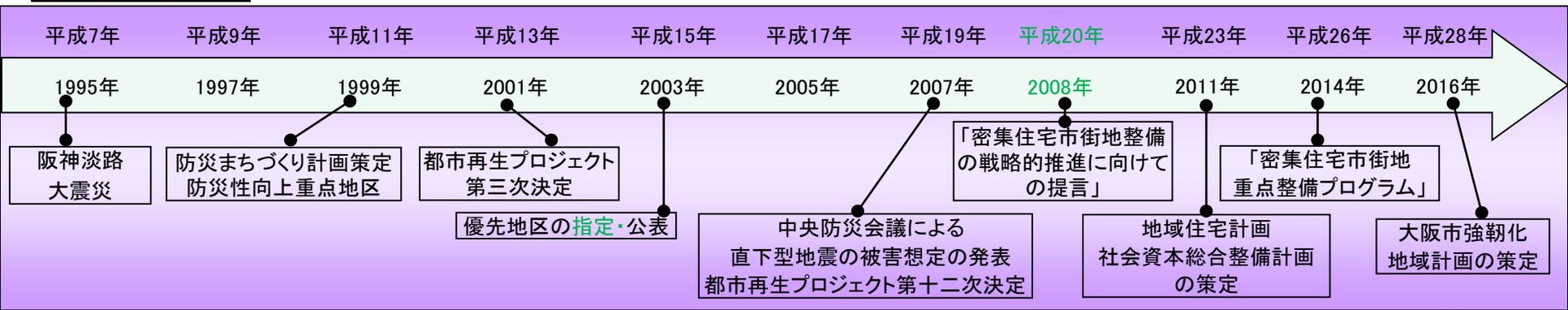
## ◆住宅市街地総合整備事業・住宅地区改良事業の大阪市の全体計画の中での位置付け

- ・本市では、平成11年度に「大阪市防災まちづくり計画」における「防災性向上重点地区（約3,800 ha）」や、平成14年度に国の「都市再生プロジェクト第三次決定」を踏まえた「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）」を指定し、老朽住宅の建替支援や狭あい道路の拡幅整備などを重点的に進めてきた。また、平成20年2月には、優先地区の整備をさらに効率的・効果的に推進するため、「密集住宅市街地整備の戦略的推進に向けての提言」を受け、現在、民間老朽住宅建替支援事業などの各種施策を重点的に実施し、また平成26年4月には、大阪市密集住宅市街地重点整備プログラムを策定し、生野区南部地区、旭地区・長橋地区を含む西成区北西部地区等を重点整備エリアと設定し、『密集住宅市街地重点整備事業』等を集中的に実施している。
- ・事業スキームとしては、国の補助事業である住宅市街地総合整備事業を活用し、老朽住宅の建替えや狭あい道路の拡幅整備等への支援および道路・公園の整備等を実施する。また、民間による取り組みだけでは効果的な整備や事業実施が期待できない区域について、住宅地区改良事業を限定的に実施することにより、不良住宅を除却し、道路・公園等の公共施設整備と住宅建設を一体的に行い、住環境の改善と防災性の向上を図っている。
- ・事業手法として、生野南部地区は住宅市街地総合整備事業・住宅地区改良事業を、旭地区・長橋地区は住宅地区改良事業を実施している。

# 事業箇所図



# 事業の変遷



## 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)

生野区南部地区 (平成7年2月～)

都市再生住宅の整備 (平成8年3月～)

都市計画道路河堀口舍利寺線の整備 (平成10年3月～)

主要生活道路の整備 (平成12年11月～)

都市計画公園南生野公園の整備 (平成10年11月～)

## 住宅地区改良事業

生野東第1・第2地区 (平成10年7月～)

用地の取得 (平成10年8月～)

改良住宅の建設 (平成16年3月～)

旭地区 (平成13年3月～)

用地の取得 (平成14年3月～)

改良住宅の建設 (平成14年12月～)

長橋地区 (平成9年12月～)

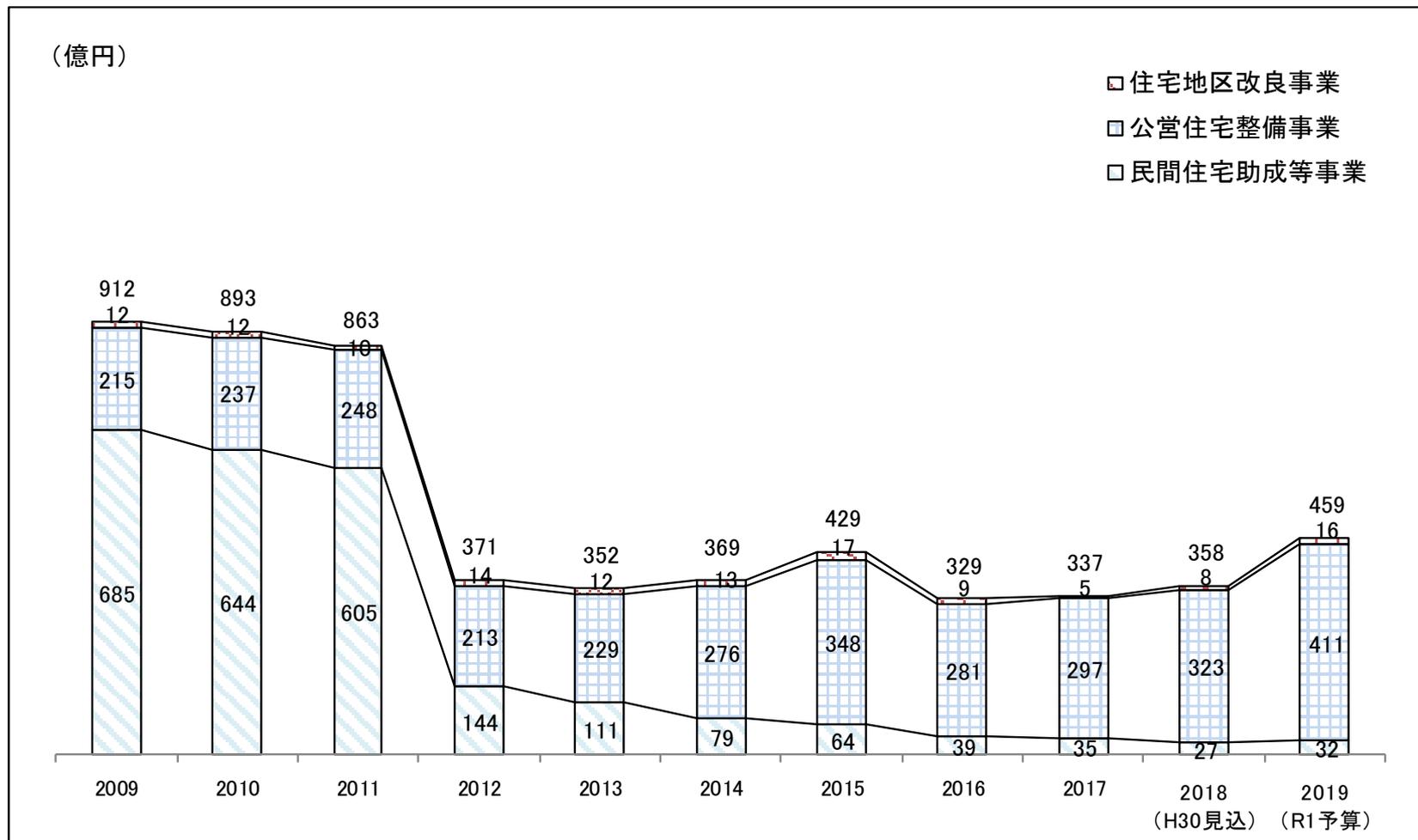
用地の取得 (平成10年3月～)

改良住宅の建設 (平成10年12月～)

# 事業費の推移

## 都市整備局事業の決算推移

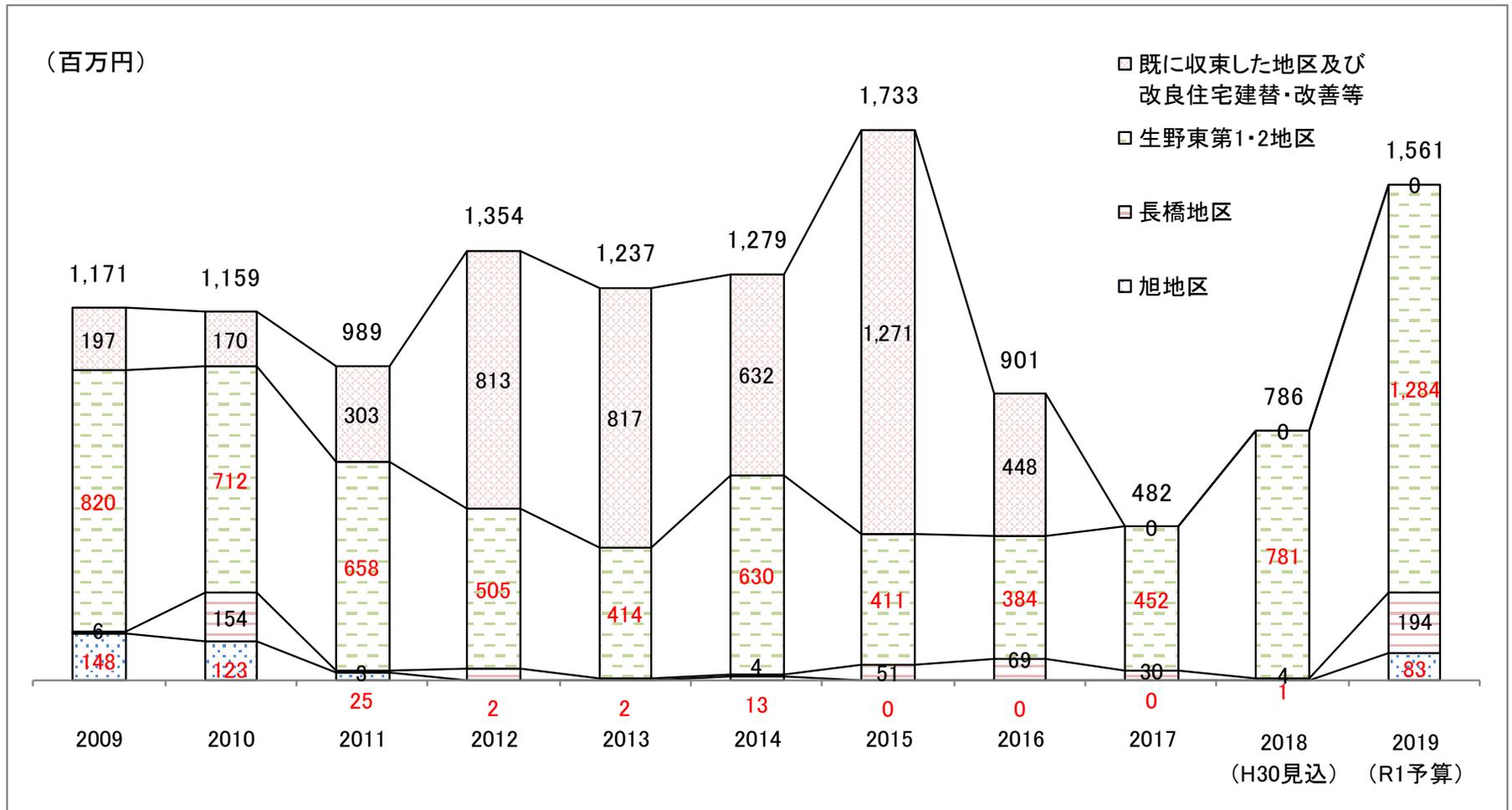
コスト縮減や事業の見直し等により、事業費は年々縮小傾向にある。



# 事業費の推移

## 住宅地区改良事業費等の決算推移

住宅地区改良事業については、事業費の多くを用地取得費、住宅建設費が占めるため、用地取得や建設工事の進捗状況により年度ごとに事業費に差がある。



# 事業の選択と集中の考え方

## 局運営方針に照らした事業の位置づけ

- ・H31年都市整備局の運営方針では、経営課題の一つとして「地域との連携による魅力と活気あふれるまちづくり」を掲げており、その中で戦略1-3として「密集住宅市街地における防災性の向上」を重点的に取り組む戦略の一つとしている。具体的には、密集住宅市街地重点整備プログラムに基づき、地域と連携しながら重点整備エリアにおける集中的な防災性向上に係る取組み等を実施する。

## 事業の選択と集中の考え方

- ・生野区南部地区は、本市のまちづくりにおける喫緊の課題である密集市街地整備を牽引するモデル事業として位置づけられ、事業の優先度は極めて高い。
- ・当局では老朽住宅の建替や狭あい道路の拡幅を促進する補助事業など市街地整備に取り組んでおり、特に密集住宅市街地において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重点化している。そのため、住宅地区改良事業の優先度は極めて高い。

# 事業を長期化することによる費用の発生等について

- ・住宅市街地総合整備事業及び住宅地区改良事業については、財政状況や用地取得の困難性などから、長期継続している事業が多く、長期間にわたる事業となっている。
- ・また、住宅地区改良事業については、用地の取得後、長期間活用できないことにより、事業効果発現の遅延、資金の運用益の逸失、周辺地域への悪影響等が生じ、地権者の合意をより困難にさせ、市民の理解も得難い状況となる恐れがある。
- ・これらの状況に対して、事業の進捗が目に見える形で実現できるよう、より一層の協議会活動の活性化や難航している箇所の用地買収を集中的に実施し、計画的な事業展開を図ることで、長期化による費用の発生及び逸失利益を減少させるよう努めている。

# 実施中事業一覧（住宅地区改良事業・住宅市街地総合整備事業）

事業名	全体 事業費 (百万円)	進捗率	完了 予定 年度	備考 (優先度関連事項等)	重 点	実施状況・予定										
						26	27	28	29	30	元	2	3	4	5	6
生野区南部地区整備事業	57,225	50.6%	R6	「密集住宅市街地重点整備事業」の位置付け有り	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○
旭住宅地区改良事業	5,397	49.1%	R6	「密集住宅市街地重点整備事業」の位置付け有り	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○
長橋住宅地区改良事業	9,013	72.0%	R2	「密集住宅市街地重点整備事業」の位置付け有り	●	●	●	●	●	●	○	○	-	-	-	-