

図1 位置図

大阪市生野区勝山南2丁目の一部及び3・4丁目、生野西3・4丁目の一部。生野東1～4丁目、舍利寺1～3丁目、林寺1・2丁目の一部及び3・5丁目

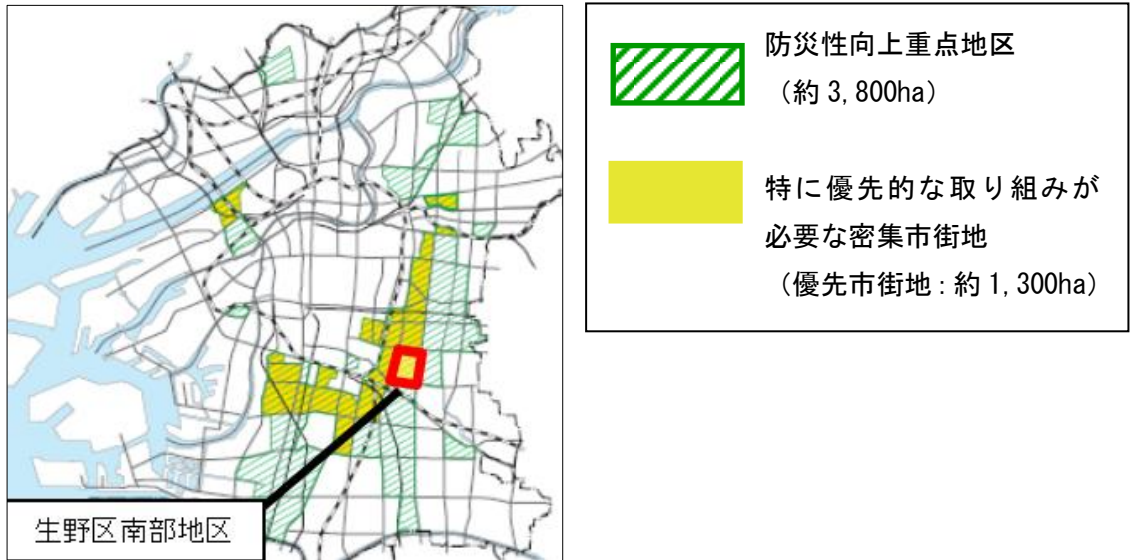


図2 事業概要

生野区南部地区は、JR環状線外周部を中心に分布する密集市街地の中でも、特に老朽木造住宅が密集し、道路や公園などの公共施設が未整備で、防災面や住環境面で多くの課題を抱えている。

生野区南部地区整備事業は、本市の密集市街地整備のモデル事業として、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とともに、民間による取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ものである。

<事業内容>

○住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)

- ・都市計画道路の整備
- ・主要生活道路の整備
- ・都市計画公園の整備
- ・都市再生住宅の建設

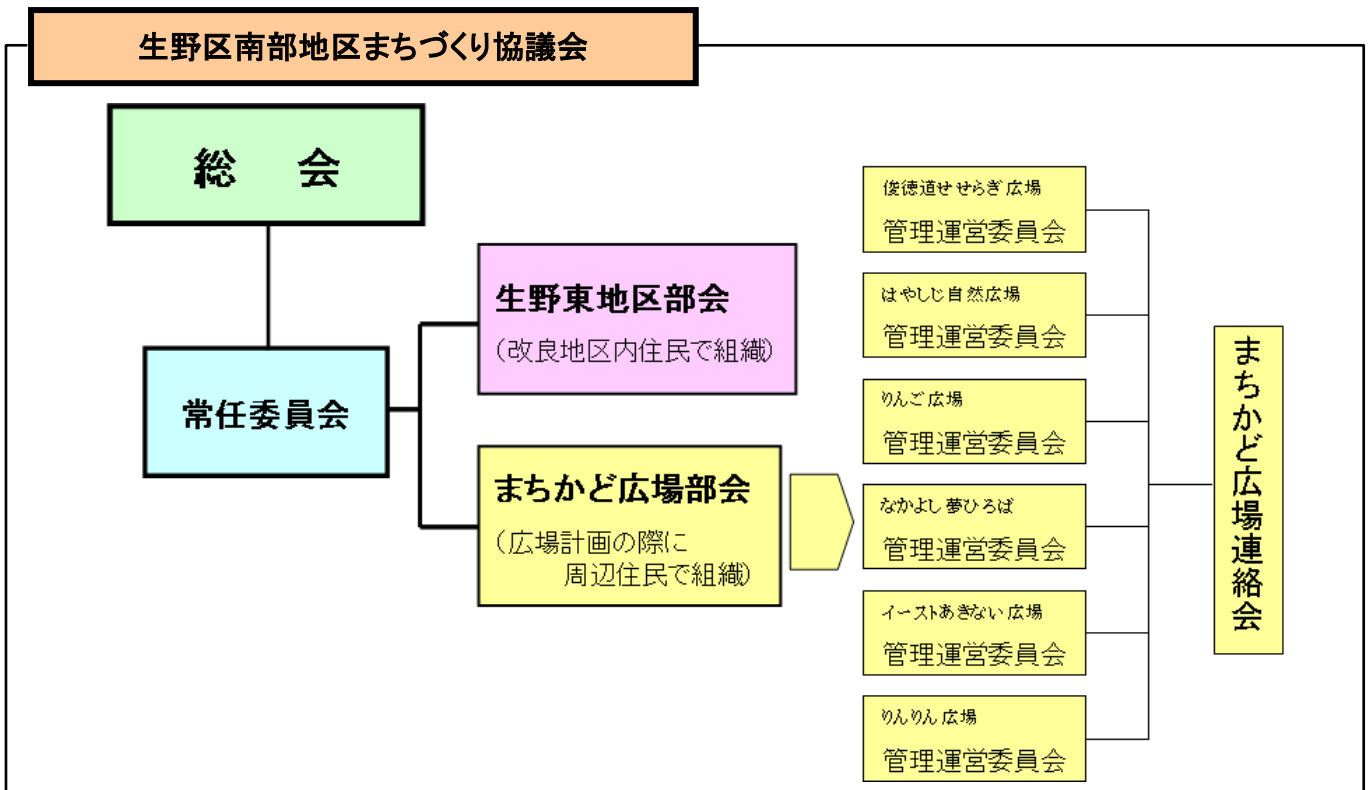
○住宅地区改良事業

- ・不良住宅の除却
- ・改良住宅の建設
- ・道路、緑地等の整備

<市民との協働によるまちづくり>

事業の実施にあたっては、人々がいきいきと安心して暮らせる、防災性を確保した魅力あるまちの実現をめざし、住民参加による事業の円滑な推進を図るため、事業地区内の住民で組織された「生野区南部地区まちづくり協議会」と連携・協働し、古くからのコミュニティも活かしながら事業を推進している。

まちづくり協議会は住民からの意見・要望を取りまとめ、本市と意見交換等を行うことによって、地域住民の声を事業に反映させる役割を担っており、本市からもまちづくり協議会を通じて住民に対し情報提供を行っている。



広報いくのなんぶの発行



総会



常任委員会



ワークショップ



ウォールペインティング



まちかど広場での防災訓練

【費用便益分析の算出方法】

■分析フロー



【費用便益分析の結果概要】

■結果概要

事業	費用 (億円)	便益 (億円)	費用便益比 (B/C)
住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)	235.64 億円	259.93 億円	1.10
住宅地区改良事業 (生野東第1地区)	314.63 億円	338.32 億円	1.08
住宅地区改良事業 (生野東第2地区)	28.97 億円	36.68 億円	1.27
生野区南部地区全体	579.24 億円	634.93 億円	1.10

生野区南部地区整備事業 進捗状況

(平成31年3月末日現在)



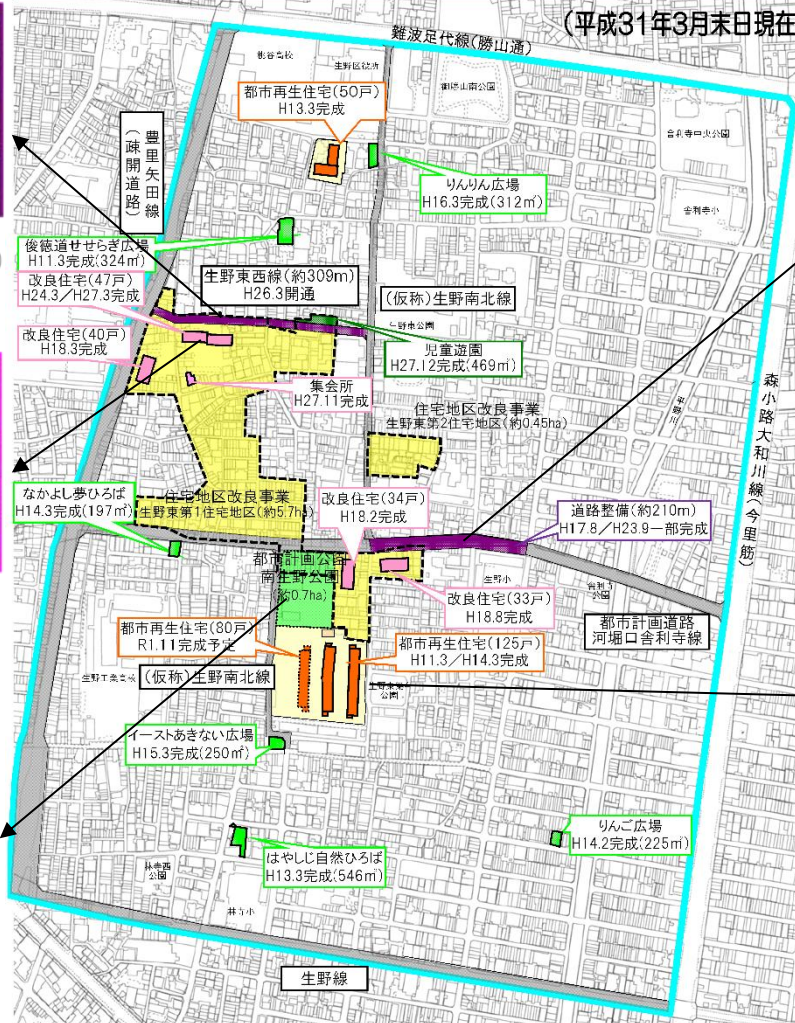
主要生活道路 (生野東西線)
平成25年3月・平成26年3月 完成 (延長約309m)



改良住宅 (生野東住宅2号館1期棟)
平成24年3月 完成 (22戸)



都市計画公園 (南生野公園)



都市計画道路 (河堀口舍利寺線)
平成17年3月・平成23年9月 一部完成 (延長210m)



都市再生住宅 (生野東住宅11・12号館)
生野東住宅第1期 平成11年3月 完成 (85戸)
生野東住宅第2期 平成14年4月 完成 (40戸)

【全体事業進捗状況は下記のとおり】

- ・ 都市計画道路(河堀口舍利寺線) : 880m区間のうち 210m整備済
用地取得率 75% (H25) →**96%** (H30)
- ・ 主要生活道路 (生野東西線) : 延長 309m開通
- ・ 主要生活道路 (仮称 生野南北線) : 用地取得率 65% (H25) →**88%** (H30)
- ・ 都市再生住宅 : 3棟 175戸完成→**69%** (H30)
- ・ 住宅地区改良事業 : 改良住宅 4棟 154戸完成
用地取得率 52% (H25) →**65%** (H30)

【住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）】

①都市計画道路・主要生活道路・都市計画公園の整備

道路・公園等の都市基盤施設が未整備であるため、幹線道路として都市計画道路である豊里矢田線および河堀口舎利寺線、主要な生活道路として（仮称）生野南北線および（仮称）生野東西線、都市計画公園として南生野公園の整備を行うことにより、良好な道路ネットワークの形成や生活利便性の向上、アメニティの豊かな空間形成を図り、あわせて市街地の安全性や防災性の向上を図る。

道路・公園等都市基盤施設が未整備



用地を取得し、整備工事を実施



②都市再生住宅の整備

道路・公園の整備等により、住宅に困窮する従前居住者用の受皿住宅として、都市再生住宅を整備する。



【住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）】



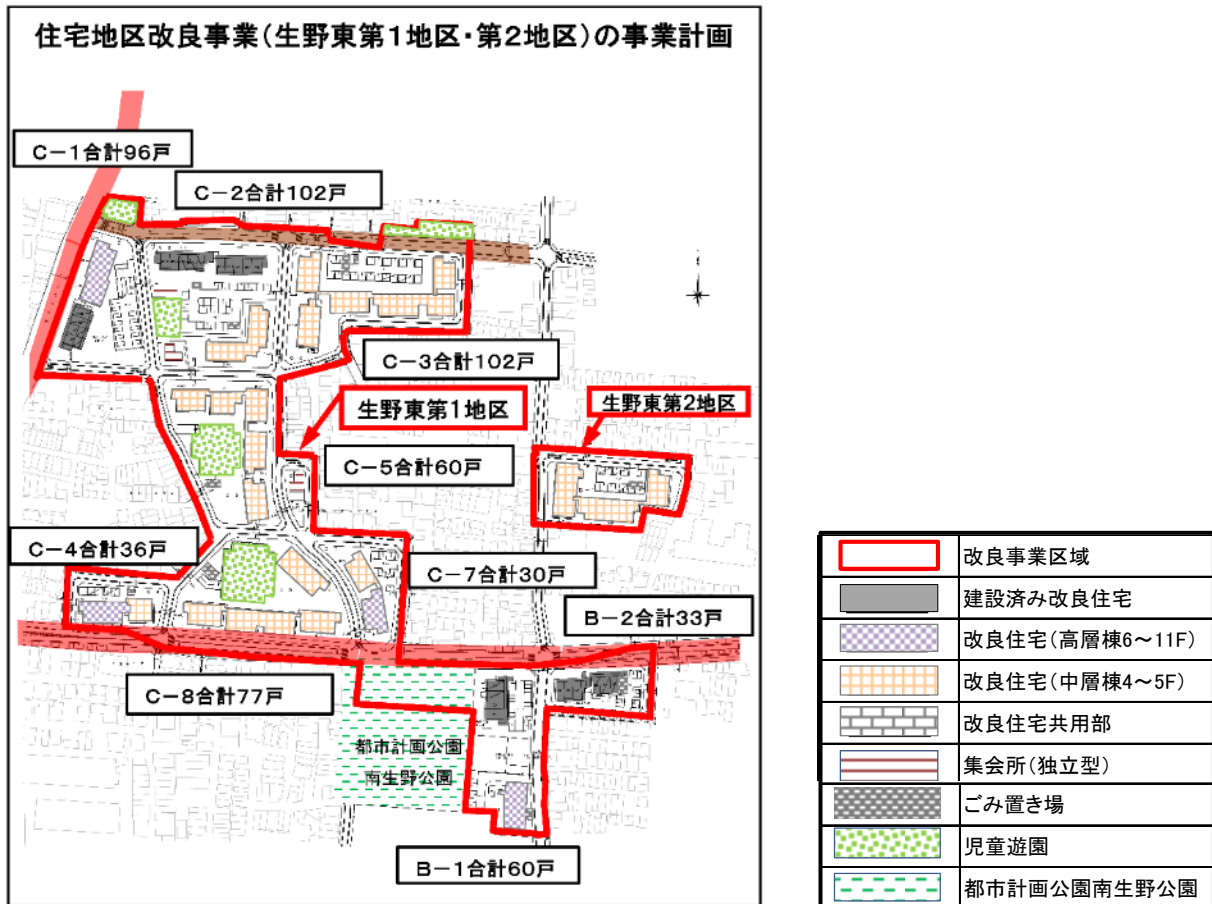
【残事業の内容】

- ・ 都市計画道路(河堀口舍利寺線) : 延長 670m、用地取得 257 m²
- ・ 都市計画道路(豊里矢田線) : 延長 1,100m、用地取得 9,300 m²
- ・ 主要生活道路(生野東西線) : 整備済み
- ・ 主要生活道路(仮称 生野南北線) : 延長 1,280m、用地取得 538 m²
- ・ 都市再生住宅 : 1棟 80戸
- ・ 都市計画公園(南生野公園) : 用地取得 1,859 m²

【住宅地区改良事業（生野東第1・第2地区）】

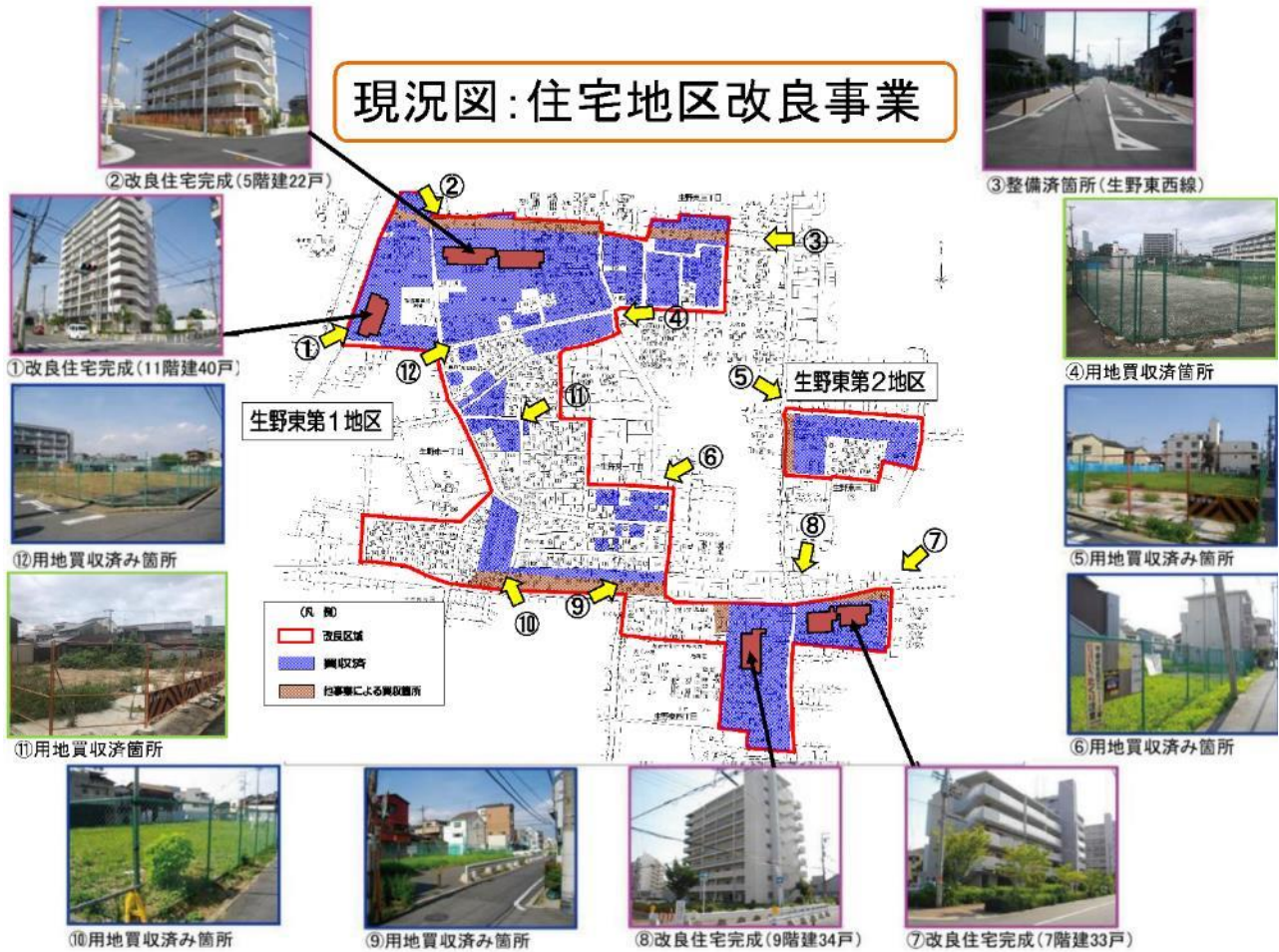
生野区南部地区の整備にあたっては、民間老朽住宅の自主建替を促進することを基本としているが、特に、不良住宅が密集し、細街路率が高く、狭小な敷地や未接道敷地が多いなど、自主建替が見込めない地域において、限定的に「住宅地区改良事業」を実施している。

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の建設や緑地の整備を行う。事業を実施する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。



	生野東第1地区	生野東第2地区	合計
地区面積	5.7 ha	0.45 ha	6.15 ha
不良住宅戸数	684 戸	70 戸	754 戸
不良住宅率	82 %	93 %	83 %
戸数密度	160 戸/ha	170 戸/ha	161 戸/ha
改良住宅建設	596 戸	57 戸	653 戸
取得用地面積	52,330 m ²	4,469 m ²	56,799 m ²

現況図：住宅地区改良事業



【残事業の内容】

[生野東第1地区]

- ・ 用地取得 : 18,457 m²
- ・ 除却戸数 : 267 戸
- ・ 建設戸数 : 442 戸
- ・ 残事業費 : 約 162 億円

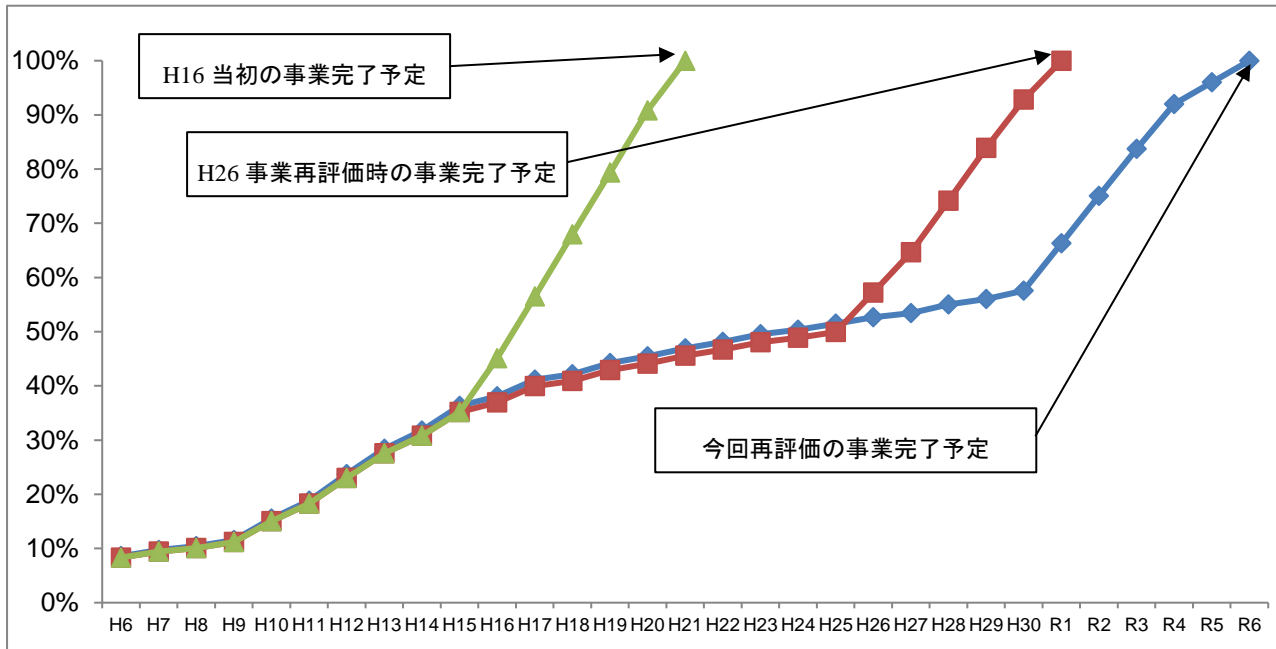
[生野東第2地区]

- ・ 用地取得 : 1,561 m²
- ・ 除却戸数 : 29 戸
- ・ 建設戸数 : 57 戸
- ・ 残事業費 : 約 16 億円

図5 進捗率の推移

(4 事業の実現見通しの視点 ④ 総事業費)

■(単位:% 総事業費ベース)



※現在の計画の全体事業費を100とした場合の事業進捗率を示す

■残事業費(H31.3時点)

事業	総事業費	既投資額	残事業費	進捗率
住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)	238 億円	177 億円	61 億円	74%
住宅地区改良事業 (生野東第1・2地区)	325 億円	147 億円	178 億円	45%
生野南部地区全体	563 億円	324 億円	239 億円	58%

■今後のスケジュール見込み

	住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)				住宅地区改良事業	
	都市計画道路	主要生活道路	都市計画公園	都市再生住宅	生野東第1地区	生野東第2地区
2019(R1)年度						
2020(R2)年度						
2021(R3)年度		生野南北線 用地取得終了				用地取得終了
2022(R4)年度	河堀口舍利寺線 用地取得終了		南生野公園 用地取得終了		用地取得終了	
2023(R5)年度						
2024(R6)年度	河堀口舍利寺線 整備工事終了	生野南北線 整備工事終了	南生野公園 整備工事終了	都市再生住宅 整備工事終了	整備工事終了 事業完了	整備工事終了 事業完了