

【再評価理由】 ③事業再評価を実施した年度から5年目の年度において、  
なお未着工または継続中のもの

【再評価回数】 5回目

【前回実施年度】 令和元年度

【事業種別】 住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）  
住宅地区改良事業

## 【事業名】 生野区南部地区整備事業

令和6年12月

都市整備局

担当連絡先  
市街地整備部生野南部事務所  
(電話番号06-6717-8266)

# 目 次

1. 事業の概要
2. 事業目的
3. 事業内容
4. 事業の必要性の視点
  - (1) 事業を巡る社会経済情勢等の変化
  - (2) 事業の投資効果 定量的効果
  - (3) 事業の投資効果 定性的効果
  - (4) 事業の必要性の評価
5. 事業の実現見通しの視点
  - (1) 事業の進捗状況・事業費の見込み
  - (2) 事業の進捗状況
  - (3) 事業費進捗率(全体事業費)
  - (4) 事業の進捗の見込み・コスト縮減や代替案立案等の可能性
  - (5) 事業の実現見通しの評価
6. 事業の優先度の視点の評価
7. 対応方針(案)
8. 今後の取組方針(案)

# 1 事業の概要

## 【事業目的】

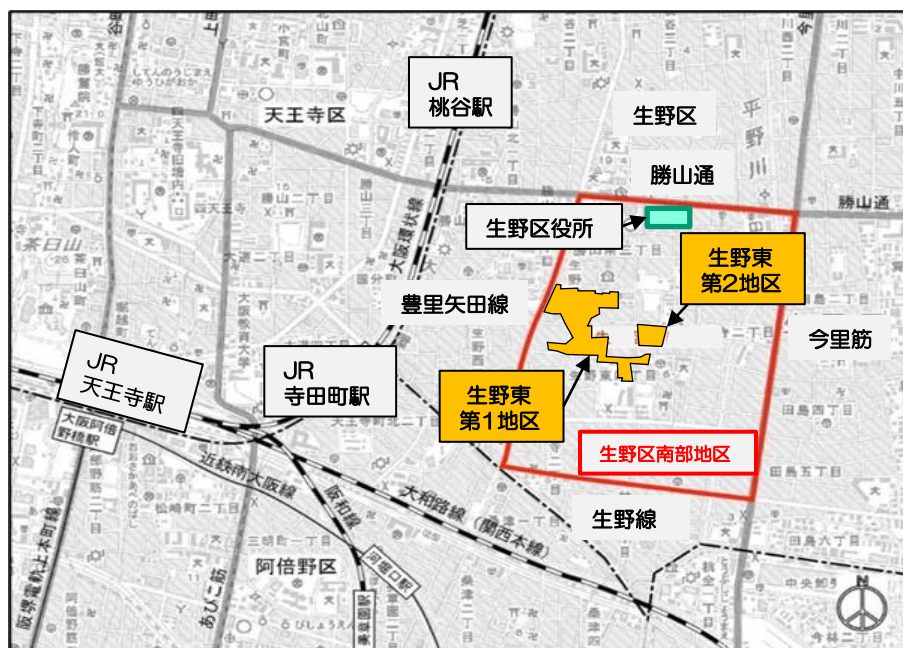
- ・ 密集市街地における防災性の向上及び住環境の改善

## 【事業概要】

- ◆事業主体 大阪市
- ◆生野区南部地区整備事業[面積: 98.5ha]
  - 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)
    - ・ 都市再生住宅建設:360戸、都市計画道路、都市計画公園の整備
  - 住宅地区改好事業
    - [生野東第1地区(面積:5.70ha)]
      - 改良住宅建設:304戸、道路、集会所、緑地等の整備
    - [生野東第2地区(面積:0.45ha)]
      - ・ 改良住宅建設:57戸、道路等の整備
- ◆事業期間 平成6年度～令和11年度  
(前回評価時: 令和6年度)
- ◆事業費 543億円  
(前回評価時: 563億円)

## 【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



## 2 事業目的

### 【背景・課題】

- ・ 大阪市には、JR大阪環状線外周部等の戦災を免れた地域を中心に、老朽化した木造の建物や狭い道路が数多く存在し、公園・オープンスペースも不足するなど、防災面や住環境面で様々な課題を抱えた密集市街地が広く分布している。
- ・ 密集市街地では、大規模な地震が発生した場合、同時多発的な火災による市街地大火や老朽化した建物の倒壊による道路閉塞等が起こり、甚大な被害につながる恐れがある。
- ・ しかし、こうした地域では高齢化に伴う建替意欲の低下、権利関係の輻輳による合意形成の難しさなどから、建物の更新による改善が進みにくい状況となっている。
- ・ そこで現在、これら密集市街地において補助制度等により民間老朽住宅の自主建替を促進している。

### 【事業目的】

- ・ 密集市街地のうち、とりわけ高い細街路率※、数多い老朽建物や狭小・未接道敷地等により自主建替が困難である、道路・公園等のオープンスペースが著しく不足しているなど、特に課題の多い生野区南西部の地域において、生野区南部地区整備事業を実施している。
- ・ 本事業では地域の防災性の向上、住環境の改善を図ることを目的として、民間老朽住宅の建替促進に加え、防災骨格となる都市計画道路や災害時の避難場所となる都市計画公園等の公共施設整備、エリアを限定した面整備（建物除却や用地買収、道路・児童遊園等の整備、従前居住者用の住宅建設等）による地区改善等に一体的に取り組んでいる。

※ 細街路率：現況幅員が4m未満の道路が全道路延長に占める割合

### 【上位計画等における位置付け】

#### ◆大阪市密集住宅市街地整備プログラム（令和3年3月）

→ 生野区南部地区を含む、地震時等に著しく危険な密集市街地を「重点対策地区」と位置づけ

#### ◆都市整備局運営方針（令和6年度）

→ 経営課題「地域との連携による魅力と活気あふれるまちづくり」に対する戦略として「密集住宅市街地における防災性の向上」を位置づけ

### 3 事業内容

#### 【事業内容】

##### ◆生野区南部地区整備事業

- 住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）地区面積：98.5ha
  - 都市再生住宅の建設予定数：360戸
  - 都市計画道路の整備
    - ：河堀口舍利寺線[L:880m、W:15m]、豊里矢田線[L:1,100m、W:25m]
  - 主要生活道路の整備
    - ：(仮称)生野南北線[L:1,280m、W:8m]、(仮称)生野東西線[L:309m、W:11.5m]
  - 都市計画公園の整備：南生野公園[面積:0.68ha]

##### ○住宅地区改好事業（生野東第1地区・生野東第2地区）

###### （生野東第1地区）

- 地区面積：5.70ha
- 不良住宅戸数：684戸(不良住宅率81.72%)
- 改良住宅建設予定戸数304戸
- 集会所3棟、保育所1棟
- 道路19,863.23㎡、児童遊園1,903.10㎡、緑地：2,826.08㎡ほか

###### （生野東第2地区）

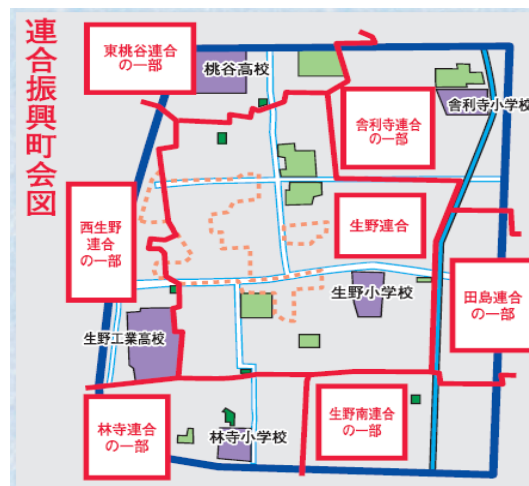
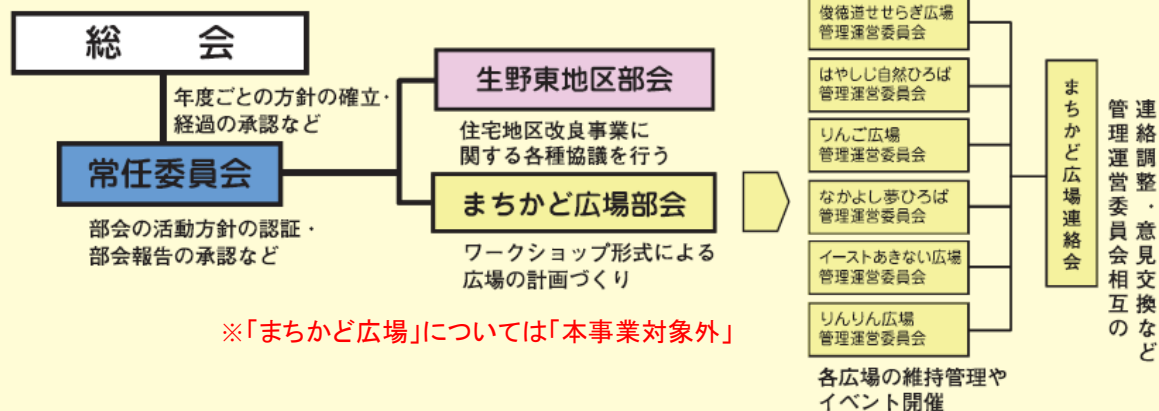
- 地区面積：0.45ha
- 不良住宅戸数：70戸（不良住宅率93.33%）
- 改良住宅建設予定戸数57戸
- 集会所1棟、道路1,050.10㎡

### 3 事業内容（参考資料 生野区南部地区まちづくり協議会）

- 「生野区南部地区まちづくり協議会」は、住民参加のまちづくり組織として、地元連合振興町会の7連合の代表の方々から構成されている。
- 事業の推進にあたっては、協議会の常任委員会や部会等での意見交換を行うことにより、地域住民とともにまちづくりを進めている。
- 事業地区内の防災面や住環境の向上において、安心して快適に暮らせる魅力あるまちづくりの推進のため、権利者に対する事業の説明や権利者からの意向を伝えるなど地域コミュニティを生かした協力により、本事業の推進に大きく寄与していただいている。

#### 生野区南部地区整備事業のまちづくり組織 ー生野区南部地区まちづくり協議会ー

住民の意思を反映した住みよいまちづくりの推進



常任委員会の様子



総会の様子



まちかど広場の防災訓練

### 3 事業内容

#### 【事業内容】

#### ◆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、道路・公園などの公共施設整備と、それに伴う従前居住者住宅（都市再生住宅）を建設する。国は一定割合を補助。

| 趣旨等                                                                                                                                        | 根拠                                                                                                         | 地区指定の要件<br>(大阪市の場合)                                                                                                 | 補助対象<br>(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<br/>30戸／ha以上</li> </ul> | 拠点開発型 <ul style="list-style-type: none"> <li>・従前居住者住宅(都市再生住宅)の建設(2/3)</li> <li>・都市計画道路の整備・用地取得(5.5/10)</li> <li>・都市計画公園の整備(1/2)・用地取得(1/3)</li> </ul> |

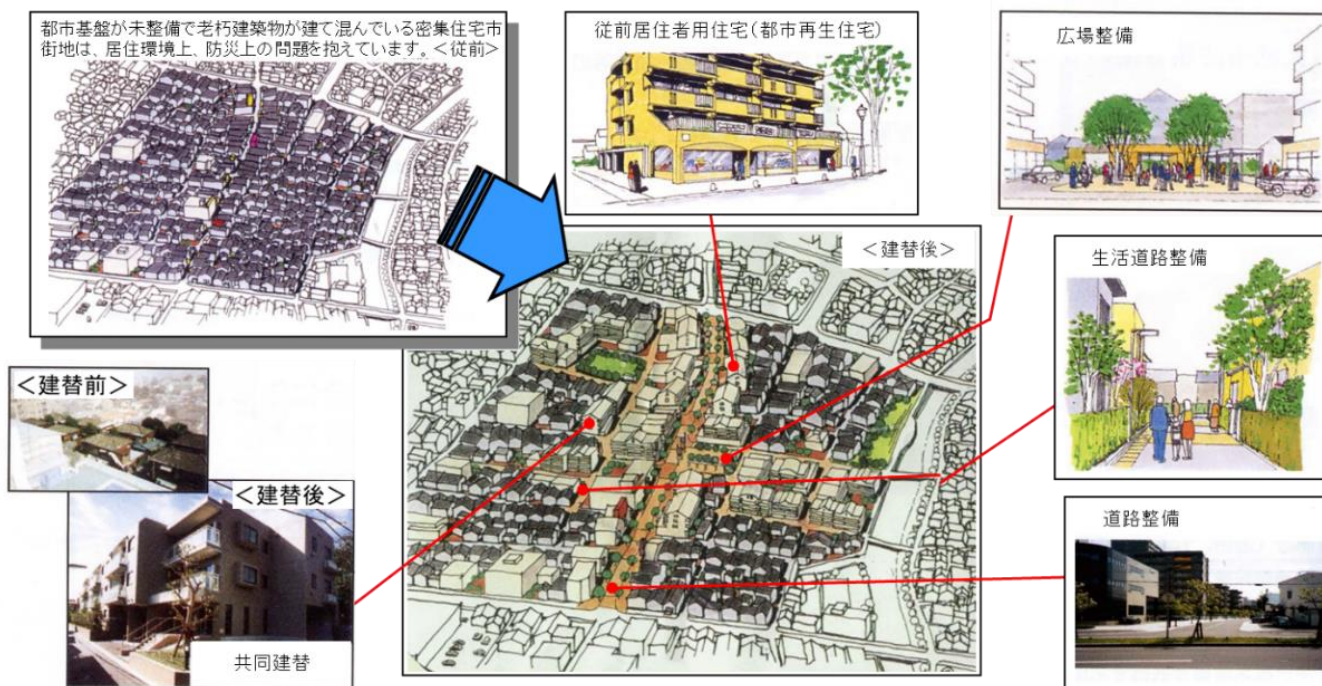
### 3 事業内容

#### 【事業内容】

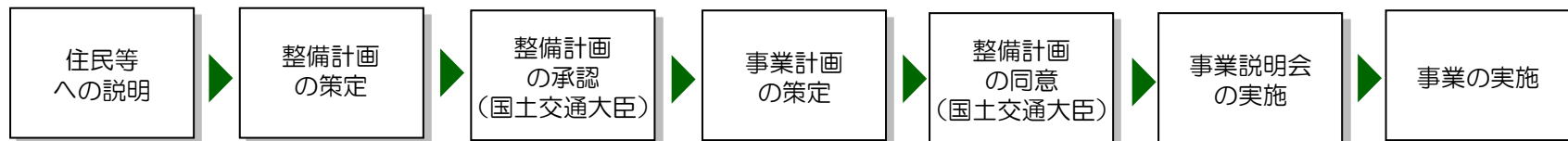
#### ◆住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）の概要

- ・ 民間老朽住宅の建替え等(本事業対象外)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。

※都市再生住宅：住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）における道路整備などの事業実施に伴い、従前から居住されており住まいを失われる方々へ受け皿住宅。



#### ＜事業の流れ＞

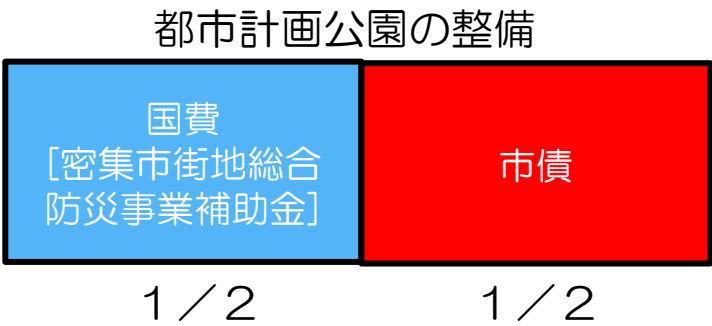
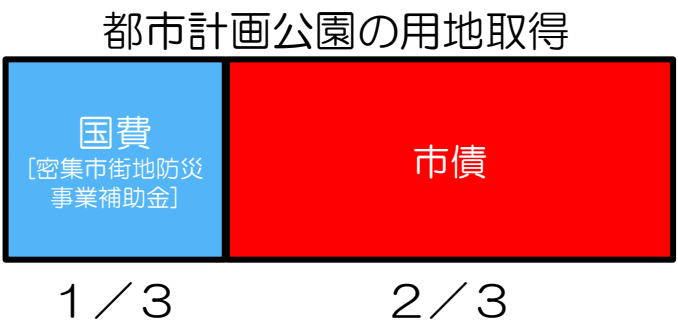
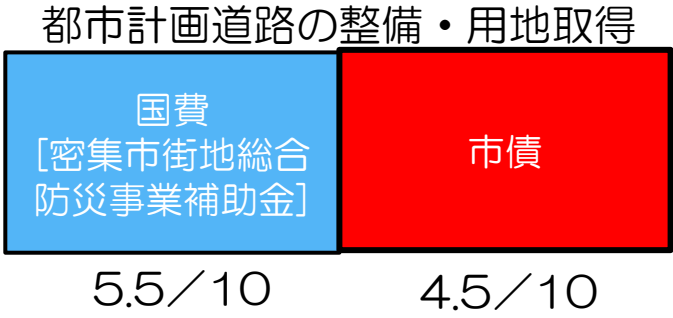
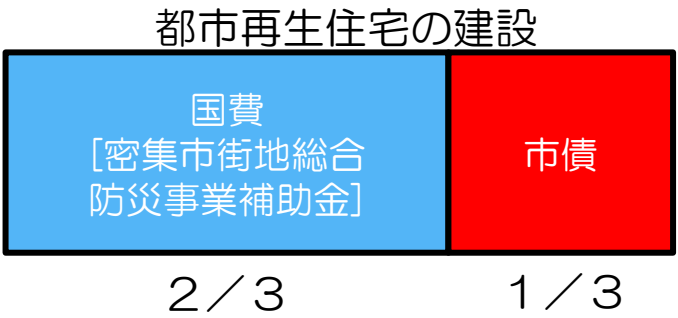


### 3 事業内容

#### 【事業内容】

#### <財源>

- 住宅市街地総合整備事業は、国庫補助事業の対象となっており、確実に財源（国費）を確保しながら事業の進捗を図っている。



### 3 事業内容

#### 【事業内容】

##### ◆住宅地区改好事業の概要について

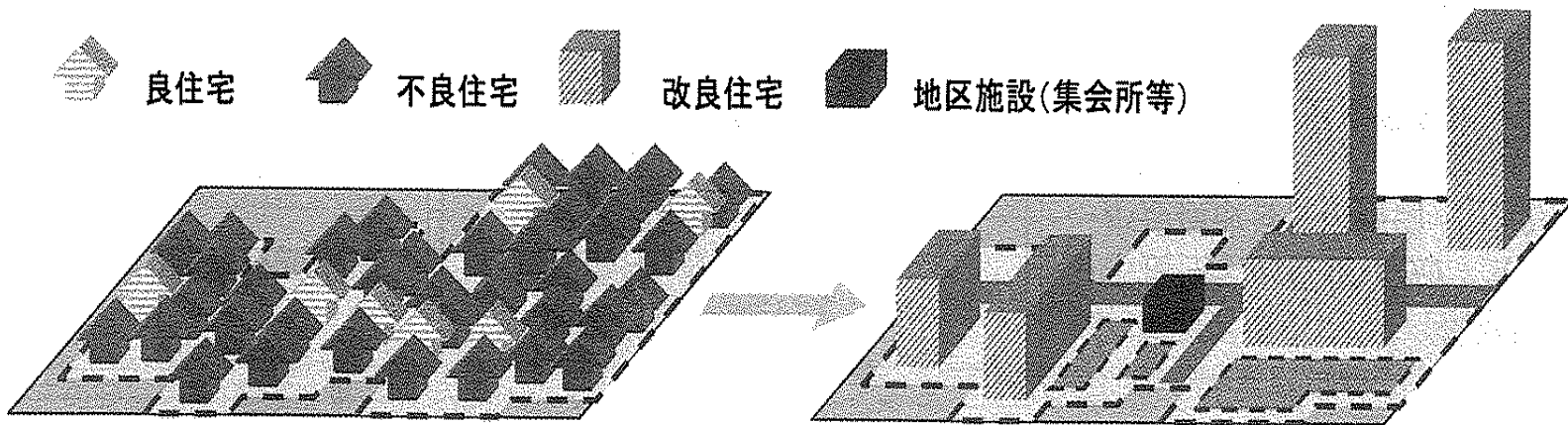
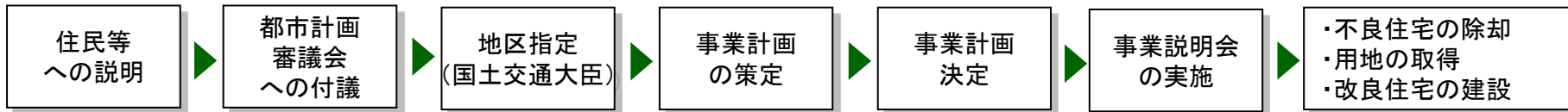
- ・不良住宅が密集し狭小な敷地や未接道敷地が多いなど、自主建替えが困難な区域において、施行者（大阪市）が、地区内の不良住宅を含む全ての土地・建物を買収するとともに、建物を除却し、地区内の従前居住者用の改良住宅の建設、道路等の公共施設の整備等を実施する。

| 趣旨等                                                          | 根拠                                                                                                                  | 地区指定の要件<br>(大阪市の場合)                                                                                                                    | 補助内容                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ・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 | <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<br/>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> |

### 3 事業内容

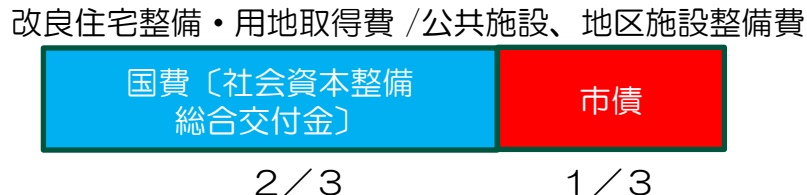
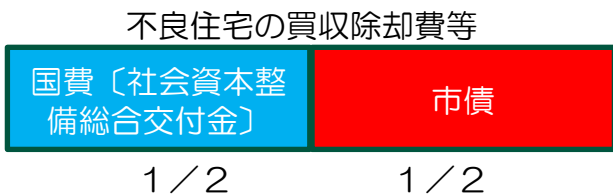
#### 【事業内容】

##### <事業の流れ>



##### <財源>

- 住宅地区改良事業は、住宅地区改良法（昭和35年5月17日法律第84号）に基づく国庫補助事業の対象となっており、確実に財源（国費）を確保しながら事業の進捗を図る。



##### <その他>

- 事業終了までは地区内での建築行為又は土地の区画形質の変更が原則禁止される。
- 地区指定を受けると、施行者（地方公共団体（大阪市））には、地区内の不良住宅をすべて除却する義務が生じることから、すべての不良住宅の除却が完了するまでは、事業を終了することができない（住宅地区改良法第10条）。

## 4 事業の必要性の視点 (1) 事業を巡る社会経済情勢等の変化

### 【事業を取り巻く現状】

- 阪神・淡路大震災の発生以降、東日本大震災や熊本地震をはじめ、甚大な被害を伴う震度6を超える地震が度々発生している。本年においても1月に石川県能登半島地震が発生し、さらに8月には宮崎県日向灘の地震をきっかけとした「南海トラフ地震臨時情報（巨大地震注意）」の発表がなされるなど、南海トラフ巨大地震等の大規模な地震の発生が強く危惧される状況となっている。

### 【全国、大阪市における当該事業分野の現状】

#### 〔国〕

- H13(2001)年度 都市再生プロジェクトの第三次決定  
→ 特に大火の可能性が高い危険な密集市街地を対象に重点整備
- H15(2003)年度 「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」（重点密集市街地）を公表
- H24(2012)年度 「地震時等に著しく危険な密集市街地」（危険密集市街地）を公表

#### 〔大阪市〕

- H11(1999)年度 『大阪市防災まちづくり計画』を策定  
→ 面的な災害の可能性の高い市街地を「防災性向上重点地区（約3,800ha）」として抽出
- H14(2002)年度 「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(1,300ha)」を抽出・公表
- H26(2014)年度 密集住宅市街地整備推進プロジェクトチームにおいて『大阪市密集住宅市街地重点整備プログラム』を策定（取組期間：H26～R2）
- R3(2021)年3月 『大阪市密集住宅市街地整備プログラム』を策定（取組期間：R3～R12）

### 【ニーズの動向】

- 本市域での大きな被害が予想されている南海トラフ地震等の大規模な地震の発生が危惧されるなか、密集市街地を改善し、防災性の向上を図ることは、喫緊の課題として社会的に強く求められている。

## 4 事業の必要性の視点 (2) 事業の投資効果 定量的効果

### 【定量的効果の具体的な内容【効果目的・受益者】】

#### ○住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）

##### ①地区整備による便益

- ・ 事業実施した場合と、事業実施しない場合の地価格差に着目し、投資費用（事業費、維持管理費、公共用地増加分相当の用地費）に対する便益（ヘドニック・アプローチにより推定される地価総額の増分）の比により算定する。

##### ②良質な住宅ストック形成効果

- ・ 事業が実施される拠点地区内における収益として、家賃収入などの事業収入と残存価値（建設期間の半数を過ぎた年度から47年間の計測期間が終了した時点における土地建物の価値を推計したもの）についても便益としている。

#### ○住宅地区改良事業

##### ①地区整備による便益【不良住宅の除却や道路拡幅、公共施設整備が周囲に与える効果】

- ・ ヘドニック法に基づき事業効用の影響圏内で、道路、公園整備、施設建設など本事業の実施による地価上昇の推定を行っている。

##### ②良質な住宅ストック形成効果【改良住宅の建設による地区内の居住水準向上の効果】

- ・ 居住水準確保として、建設される改良住宅の供用期間※中の家賃収入による収益を便益として算出している。また、代替費用法に基づき、高齢者対応設備費、地区内コミュニティ施設等の整備にかかる費用をもって、事業によって見込まれる便益として算出している。
- ・ その他、供用期間※終了後の残存価値として、事業に際し用地取得等にかかる費用を計上している。

※供用期間：B/C算定上の供用期間を改良住宅（RC造、住宅用途）の耐用年数に基づき47年（減価償却資産の耐用年数等に関する省令による）と設定

## 4 事業の必要性の視点 （2）事業の投資効果 定量的効果

### 【費用便益分析【算出方法・分析結果】

#### ○算出方法

- 「住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアル：国土交通省」並びに「住宅地区改良事業等費用対効果分析 マニュアル(案)：国土交通省」に準じて算出。

#### ○分析結果

| 事業                 | 費用<br>(億円) | 便益<br>(億円) | 費用便益<br>(B／C) |
|--------------------|------------|------------|---------------|
| 住宅市街地総合整備事業（拠点開発型） | 257.90億円   | 287.76億円   | 1.12          |
| 住宅地区改良事業（生野東第1地区）  | 267.38億円   | 275.26億円   | 1.03          |
| 住宅地区改良事業（生野東第2地区）  | 34.89億円    | 41.75億円    | 1.20          |
| 生野区南部地区全体          | 560.17億円   | 604.77億円   | 1.08          |

## 4 事業の必要性の視点 費用便益分析の概要

### 【住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)】

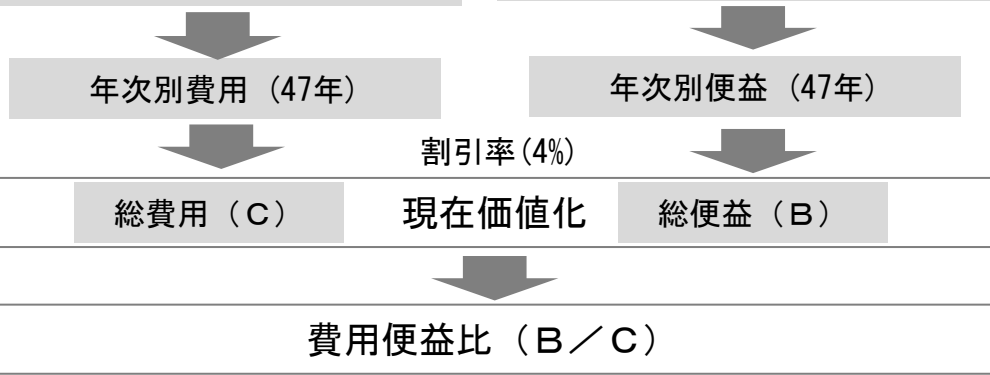
#### ○費用便益比の算定方法

##### 1. 費用の計測

- ①道路整備
  - ・工事費
  - ・用地費
  - ・維持管理費
- ②公園整備
  - ・工事費
  - ・用地費
  - ・維持管理費
- ③都市再生住宅建設
  - ・工事費等
  - ・維持管理費

##### 2. 便益の計測

- ①地区整備による便益  
(ヘドニック法)
  - ・事業による土地評価向上
  - ・残存価値
- ②良質な住宅ストック形成効果
  - ・家賃収入
  - ・残存価値



#### ○算定結果

### 【生野区南部地区 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)】

○費用

|     | 用地費    | 事業費    | 維持管理費 | 計      |
|-----|--------|--------|-------|--------|
| 割引前 | 14,445 | 11,602 | 698   | 26,745 |
| 割引後 | 14,174 | 11,288 | 328   | 25,790 |

○便益

|     | 地区整備費 |       | 拠点収益   | 計      |
|-----|-------|-------|--------|--------|
|     | 拠点地区内 | 拠点地区外 |        |        |
| 割引前 | 1,095 | 2,015 | 34,716 | 37,826 |
| 割引後 | 1,095 | 2,015 | 21,713 | 24,823 |

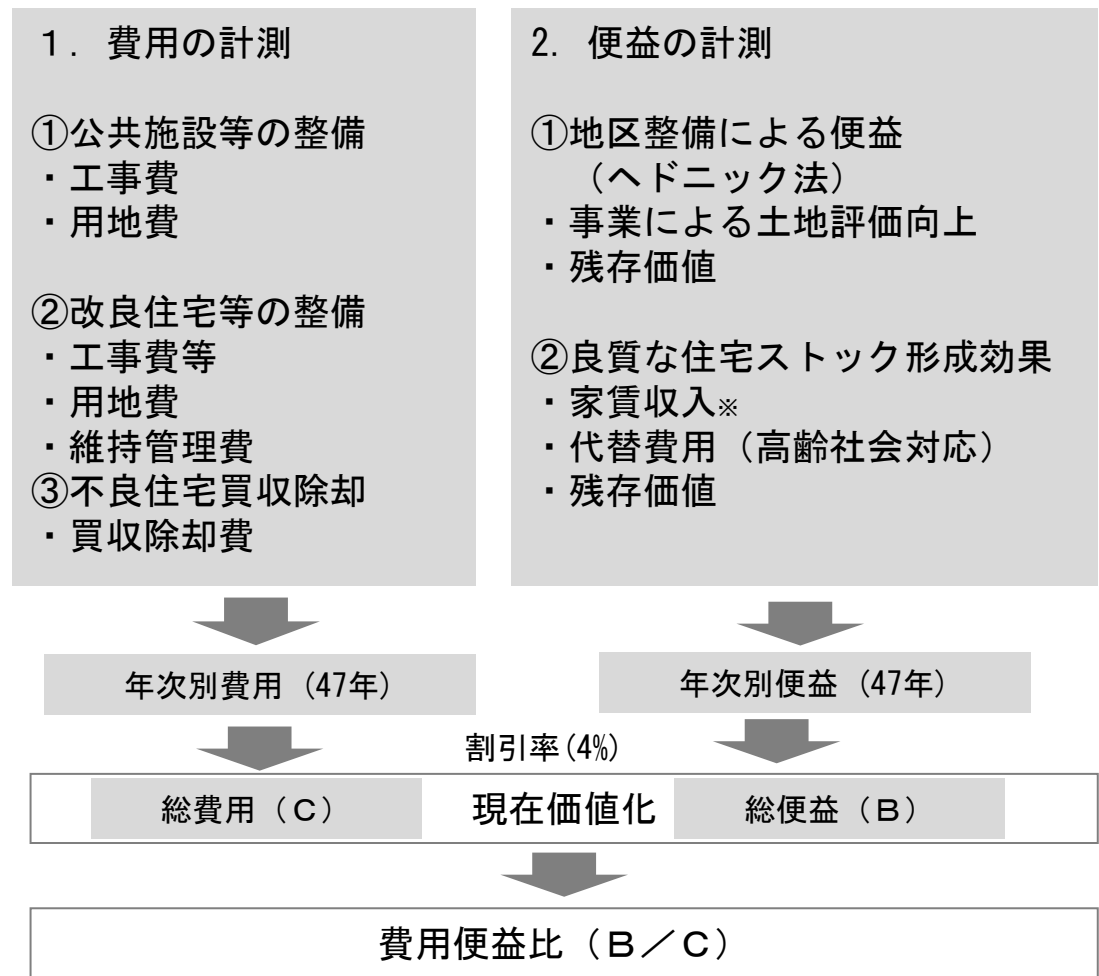
|       | 残存価値  |
|-------|-------|
| 施設建築物 | 1,920 |
| 公共施設  | 2,033 |

|             |           |
|-------------|-----------|
| 総費用 (C)     | 25,790百万円 |
| 総便益 (B)     | 28,776百万円 |
| 費用便益比 (B/C) | 1.12      |

## 4 事業の必要性の視点 費用便益分析の概要

### 【住宅地区改良事業】

#### ○費用便益比の算定方法



#### ◆算定条件

|        |                          |
|--------|--------------------------|
| 建設期間   | 6年                       |
| 供用期間   | 47年<br>(建設期間の4年目から開始と設定) |
| 評価期間   | 50年                      |
| 社会的割引率 | 4%                       |

※家賃収入について  
地区近隣に建設された民間  
集合住宅において、間取り、  
専有面積、築年数が同程度  
の物件を抽出し、平均家賃を  
求め、算出している。

## 4 事業の必要性の視点 費用便益分析の概要

### 【住宅地区改良事業】

#### ○算定結果

##### 【生野東第1住宅地区改良事業】

###### ○費用

|     | 用地費    | 事業費    | 維持管理費 | 計      |
|-----|--------|--------|-------|--------|
| 割引前 | 13,286 | 11,886 | 6,293 | 31,465 |
| 割引後 | 12,764 | 11,285 | 2,666 | 26,715 |

###### ○便益

|     | 地区整備費  | 住宅建設   |       | 計      |
|-----|--------|--------|-------|--------|
|     |        | 居住水準確保 | その他   |        |
| 割引前 | 10,340 | 27,727 | 1,770 | 39,837 |
| 割引後 | 10,340 | 14,537 |       | 24,877 |

|      | 残存価値  |
|------|-------|
| 地区整備 | 1,726 |
| 住宅建設 | 923   |

|                |           |
|----------------|-----------|
| 総費用（C）         | 26,715百万円 |
| 総便益（B）         | 27,526百万円 |
| 費用便益比<br>（B／C） | 1.03      |

##### 【生野東第2住宅地区改良事業】

###### ○費用

|     | 用地費   | 事業費   | 維持管理費 | 計     |
|-----|-------|-------|-------|-------|
| 割引前 | 1,292 | 1,828 | 775   | 3,895 |
| 割引後 | 1,212 | 1,648 | 629   | 3,489 |

###### ○便益

|     | 地区整備費 | 住宅建設   |     | 計     |
|-----|-------|--------|-----|-------|
|     |       | 居住水準確保 | その他 |       |
| 割引前 | 1,501 | 4,858  | 303 | 6,662 |
| 割引後 | 1,501 | 2,365  |     | 3,866 |

|      | 残存価値 |
|------|------|
| 地区整備 | 168  |
| 住宅建設 | 141  |

|                |          |
|----------------|----------|
| 総費用（C）         | 3,489百万円 |
| 総便益（B）         | 4,175百万円 |
| 費用便益比<br>（B／C） | 1.20     |

## 4 事業の必要性の視点 (3) 事業の投資効果 定性的効果

### 【定性的効果の具体的な内容【効果項目・受益者】】

#### <効果>

- 不良住宅除却による、災害時における建物の倒壊・延焼の防止、消火救助活動の円滑化、避難路及び防災空間の確保による地域の防災力の向上。
- 都市計画道路や主要生活道路の整備による地区内及び地区周辺の延焼遮断の確保、避難路確保。
- 事業の推進にあたっては、まちづくり協議会において意見交換等を行うなど、地域住民の方々とともにまちづくりを進めており、協議会活動を通じた、地域住民の災害に対する意識や知識の向上、地域コミュニティの活性化。
- 都市再生住宅や改良住宅の建設、道路・児童遊園・緑地等の施設整備による周辺地域を含めた住環境の改善。

#### <受益者>

- 地区内及び地区外住民等

## 4 事業の必要性の視点 (4) 事業の必要性の評価

- ・ 南海トラフ巨大地震等の大規模な地震の発生が危惧されるなか、密集市街地を改善し、防災性の向上を図ることは、喫緊の課題として社会的に強く求められている。
- ・ 大阪市には、JR大阪環状線外周部等の戦災を免れた地域を中心に、密集市街地が広く分布しており、その中でも、特に課題の多い生野区南部地区では、住宅市街地総合整備事業により、都市計画道路や主要生活道路の整備などによる延焼遮断帯や避難路の確保を実施するとともに、老朽住宅の自主更新が見込めない地域において、住宅地区改良事業を限定的に実施することにより、不良住宅の除去、改良住宅の建設、道路等の施設整備を行うものである。
- ・ この2つの事業を一体的に実施することにより、相乗効果も得ながら、密集市街地の防災性の向上と住環境の改善を図ることができ、あわせて、投資効果を図ることができる事業であることから、当事業の必要性は高い。

### 【変更理由（変更した場合記載）】

**事業の必要性の評価：A～C（前回：変更なし）**  
**（投資効果があり、社会経済情勢等の変化に対しても適合している）**

5 事業の実現見通しの視点 （１）事業の進捗状況・事業費の見込み

|           | 事業開始時点<br>(平成7年2月)                                                                                                                                                                                                  | 前回評価時点<br>(令和2年3月)                                                                                                                                                                                                 | 今回評価時点<br>(令和7年3月)                                                                                                                                                                                                 |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①経過及び完了予定 | 事業開始 平成7年2月<br>工事着手予定 平成7年2月<br>事業完了予定 平成22年3月                                                                                                                                                                      | 事業開始 平成7年2月<br>工事着手予定 平成7年2月<br>事業完了予定 令和7年3月                                                                                                                                                                      | 事業開始 平成7年2月<br>工事着手予定 平成7年2月<br>事業完了予定 令和12年3月                                                                                                                                                                     |
| ②事業規模     | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)<br>都市再生住宅建設350戸<br>都市計画道路1,980m<br>主要生活道路1,109m<br>都市計画公園0.82ha<br><br>住宅地区改良事業(生野東第1地区)<br>不良住宅戸数684戸<br>改良住宅建設684戸<br>店舗・作業所56戸<br><br>住宅地区改良事業(生野東第2地区)<br>不良住宅戸数70戸<br>改良住宅建設61戸<br>店舗・作業所7戸 | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)<br>都市再生住宅建設255戸<br>都市計画道路1,980m<br>主要生活道路1,589m<br>都市計画公園0.63ha<br><br>住宅地区改良事業(生野東第1地区)<br>不良住宅戸数684戸<br>改良住宅建設596戸<br>店舗・作業所7戸<br><br>住宅地区改良事業(生野東第2地区)<br>不良住宅戸数70戸<br>改良住宅建設57戸<br>店舗・作業所0戸 | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)<br>都市再生住宅建設360戸<br>都市計画道路1,980m<br>主要生活道路1,589m<br>都市計画公園0.63ha<br><br>住宅地区改良事業(生野東第1地区)<br>不良住宅戸数684戸<br>改良住宅建設304戸<br>店舗・作業所2戸<br><br>住宅地区改良事業(生野東第2地区)<br>不良住宅戸数70戸<br>改良住宅建設57戸<br>店舗・作業所0戸 |
|           | うち完了分                                                                                                                                                                                                               | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)<br>都市再生住宅建設175戸<br>都市計画道路210m<br>主要生活道路309m<br>都市計画公園0ha<br><br>住宅地区改良事業(生野東第1地区)<br>不良住宅除去戸数417戸<br>改良住宅建設154戸<br>店舗・作業所1戸<br><br>住宅地区改良事業(生野東第2地区)<br>不良住宅除去戸数41戸<br>改良住宅建設0戸<br>店舗・作業所0戸     | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)<br>都市再生住宅建設290戸<br>都市計画道路210m<br>主要生活道路309m<br>都市計画公園0ha<br><br>住宅地区改良事業(生野東第1地区)<br>不良住宅除去戸数509戸<br>改良住宅建設154戸<br>店舗・作業所2戸<br><br>住宅地区改良事業(生野東第2地区)<br>不良住宅除去戸数41戸<br>改良住宅建設0戸<br>店舗・作業所0戸     |

5 事業の実現見通しの視点 (1) 事業の進捗状況・事業費の見込み

|        |        | 事業開始時点<br>(平成7年2月)                                                                  | 前回評価時点<br>(令和2年3月)                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 今回評価時点<br>(令和7年3月)                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ② 事業規模 | 進捗率    | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)<br>—<br><br>住宅地区改良事業(生野東第1地区)<br>—<br><br>住宅地区改良事業(生野東第2地区)<br>— | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)<br>都市再生住宅建設率: 68.6%<br>都市計画道路用地(河堀口舍利寺線)<br>取得率: 96.2%<br>都市計画道路用地(豊里矢田線)<br>取得率: 0%<br>主要生活道路用地取得率: 91.9%<br>都市計画公園用地取得率: 11.5%<br><br>住宅地区改良事業(生野東第1地区)<br>用地取得率: 64.7%<br>不良住宅除却率: 61.0%<br>改良住宅建設率: 25.8%<br><br>住宅地区改良事業(生野東第2地区)<br>用地取得率: 65.1%<br>不良住宅除却率: 58.6%<br>改良住宅建設率: 0% | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)<br>都市再生住宅建設率: 80.5%<br>都市計画道路用地(河堀口舍利寺線)<br>取得率: 96.2%<br>都市計画道路用地(豊里矢田線)<br>取得率: 0%<br>主要生活道路用地取得率: 91.9%<br>都市計画公園用地取得率: 30.7%<br><br>住宅地区改良事業(生野東第1地区)<br>用地取得率: 77.9%<br>不良住宅除却率: 74.4%<br>改良住宅建設率: 50.6%<br><br>住宅地区改良事業(生野東第2地区)<br>用地取得率: 65.1%<br>不良住宅除却率: 58.6%<br>改良住宅建設率: 0% |
|        | ③全体事業費 | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)<br>387億円<br>住宅地区改良事業(生野東第1・2地区)<br>449億円<br>合計<br>836億円          | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)<br>238億円<br>住宅地区改良事業(生野東第1・2地区)<br>325億円<br>合計<br>563億円                                                                                                                                                                                                                                 | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)<br>260億円<br>住宅地区改良事業(生野東第1・2地区)<br>283億円<br>合計<br>543億円                                                                                                                                                                                                                                 |
|        | うち既投資額 | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)<br>—<br>住宅地区改良事業(生野東第1・2地区)<br>—<br>合計<br>—                      | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)<br>177億円<br>住宅地区改良事業(生野東第1・2地区)<br>147億円<br>合計<br>324億円                                                                                                                                                                                                                                 | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)<br>196億円<br>住宅地区改良事業(生野東第1・2地区)<br>163億円<br>合計<br>359億円                                                                                                                                                                                                                                 |
|        | 進捗率    | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)<br>—<br>住宅地区改良事業(生野東第1・2地区)<br>—<br>合計<br>—                      | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)<br>74.4%<br>住宅地区改良事業(生野東第1・2地区)<br>45.2%<br>合計<br>57.5%                                                                                                                                                                                                                                 | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)<br>75.4%<br>住宅地区改良事業(生野東第1・2地区)<br>57.6%<br>合計<br>66.1%                                                                                                                                                                                                                                 |

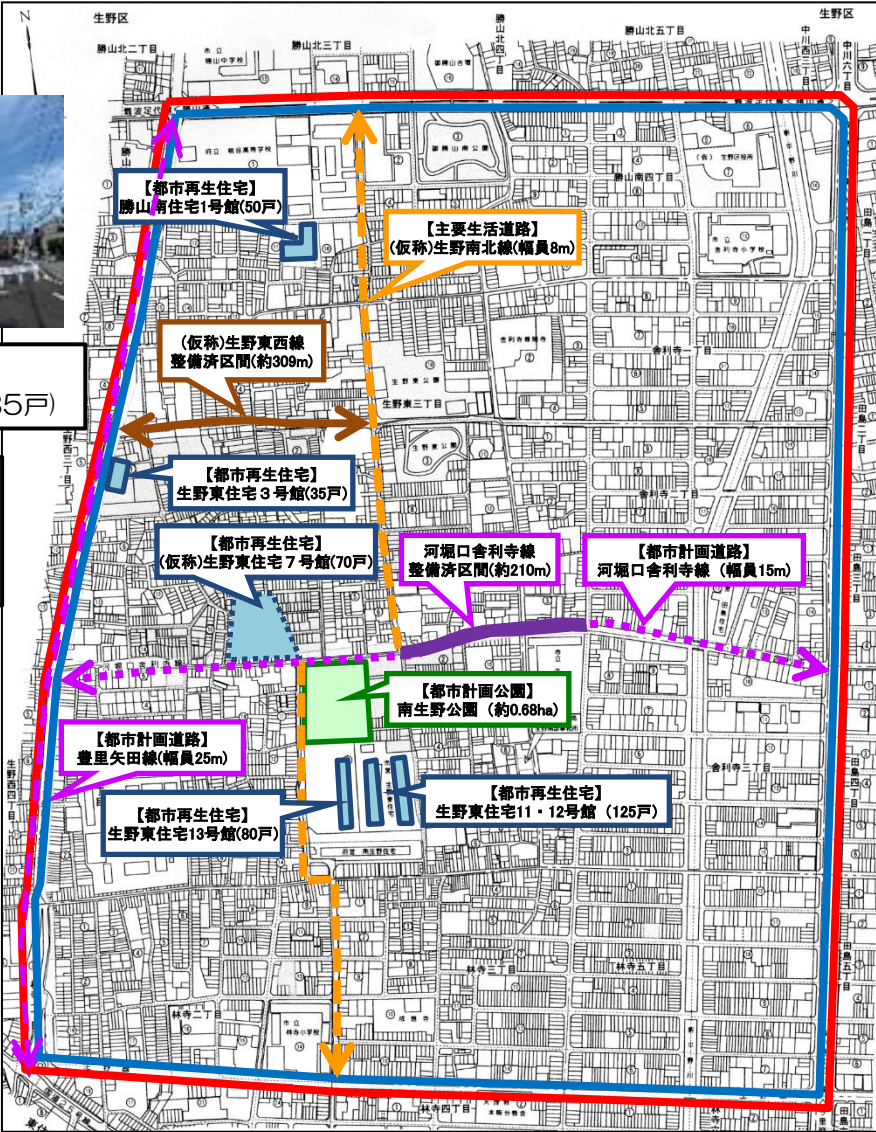
## 5 事業の実現見通しの視点 (2) 事業の進捗状況

### 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)



都市再生住宅  
生野東住宅3号館(35戸)

道路の整備状況  
実線：整備済み  
点線：未整備



### ■建設済みの都市再生住宅概要

| 住宅名       | 戸数   | 完成時期                 |
|-----------|------|----------------------|
| 生野東住宅3号館  | 35戸  | R6.5                 |
| 生野東住宅11号館 | 49戸  | H11.3                |
| 生野東住宅12号館 | 76戸  | 北棟:H11.3<br>南棟:H11.4 |
| 生野東住宅13号館 | 80戸  | R1.12                |
| 勝山南住宅1号館  | 50戸  | H13.3                |
| 戸数計       | 290戸 |                      |

### ■公共施設の整備予定概要

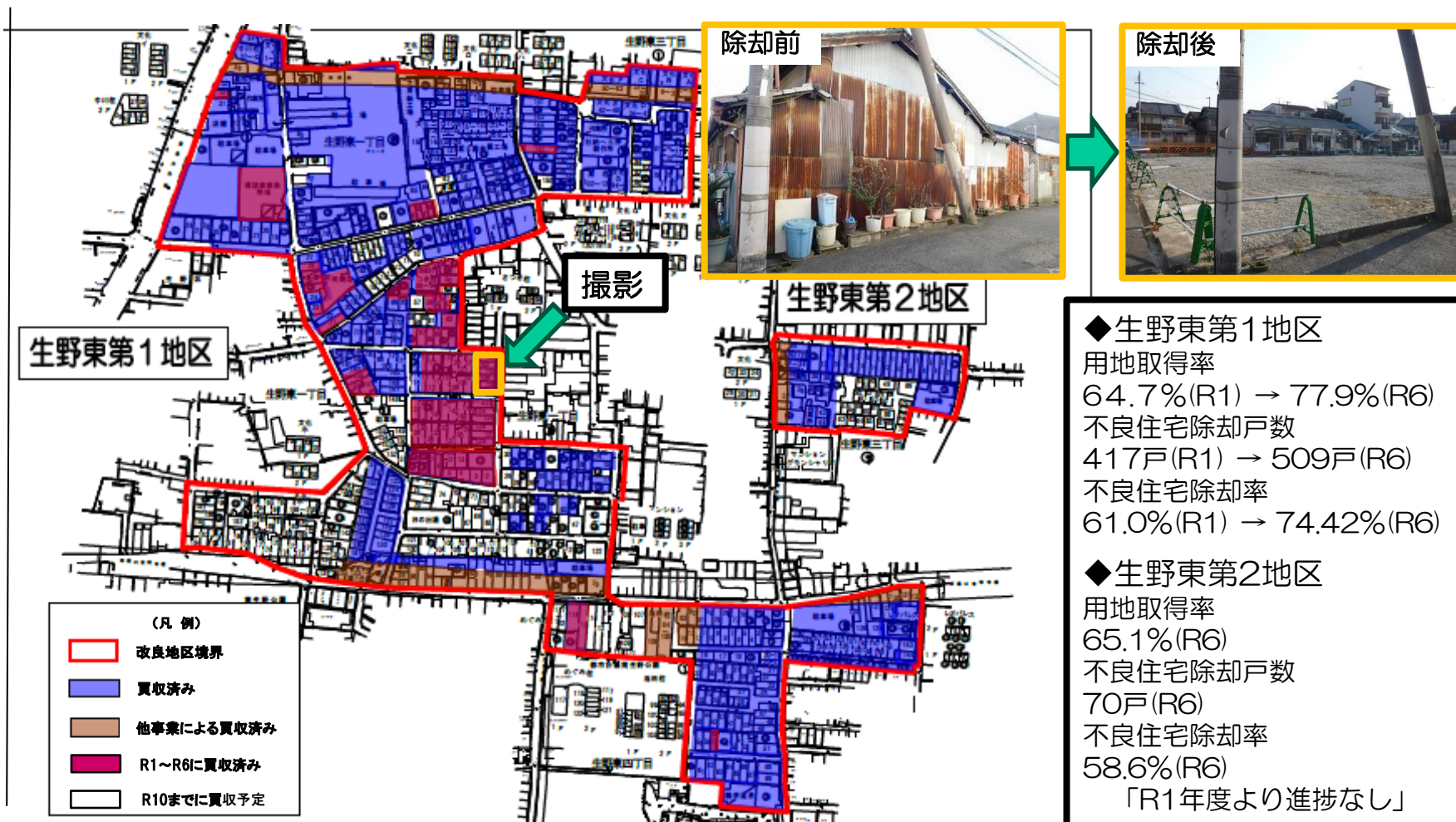
| 整備名称      | 内容等                              |
|-----------|----------------------------------|
| 河堀口舍利寺線   | 幅員15m、延長 880m<br>一部区間(延長210m)整備済 |
| 豊里矢田線     | 幅員25m、延長 約1,100m                 |
| (仮称)生野南北線 | 幅員8m、延長 約1,280m                  |
| (仮称)生野東西線 | 幅員11.5m、延長 約309m 整備済             |
| 南生野公園     | 面積 約0.68ha                       |

### ■全体事業進捗状況

| 整備名称                | 進捗状況                                                 |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| 都市再生住宅              | 5棟290戸完成 68.6%(R1)⇒80.5%(R6)                         |
| 都市計画道路<br>(河堀口舍利寺線) | 約880m区間のうち、約210m整備済<br>用地取得率96.2%(R1)⇒R1年度から進捗なし     |
| 都市計画道路<br>(豊里矢田線)   | 約1,100m区間のうち、未整備(H30より事業)<br>用地取得率0%                 |
| 主要生活道路<br>(仮称)生野南北線 | 約1,280mのうち、未整備(R5より整備開始<br>用地取得率88.0%(R1)⇒R1年度から進捗なし |
| 主要生活道路<br>(仮称)生野東西線 | 延長309m開通                                             |
| 都市計画公園<br>(南生野公園)   | 0.68ha 未整備<br>用地取得 11.5%(R1)⇒30.7%(R6)               |

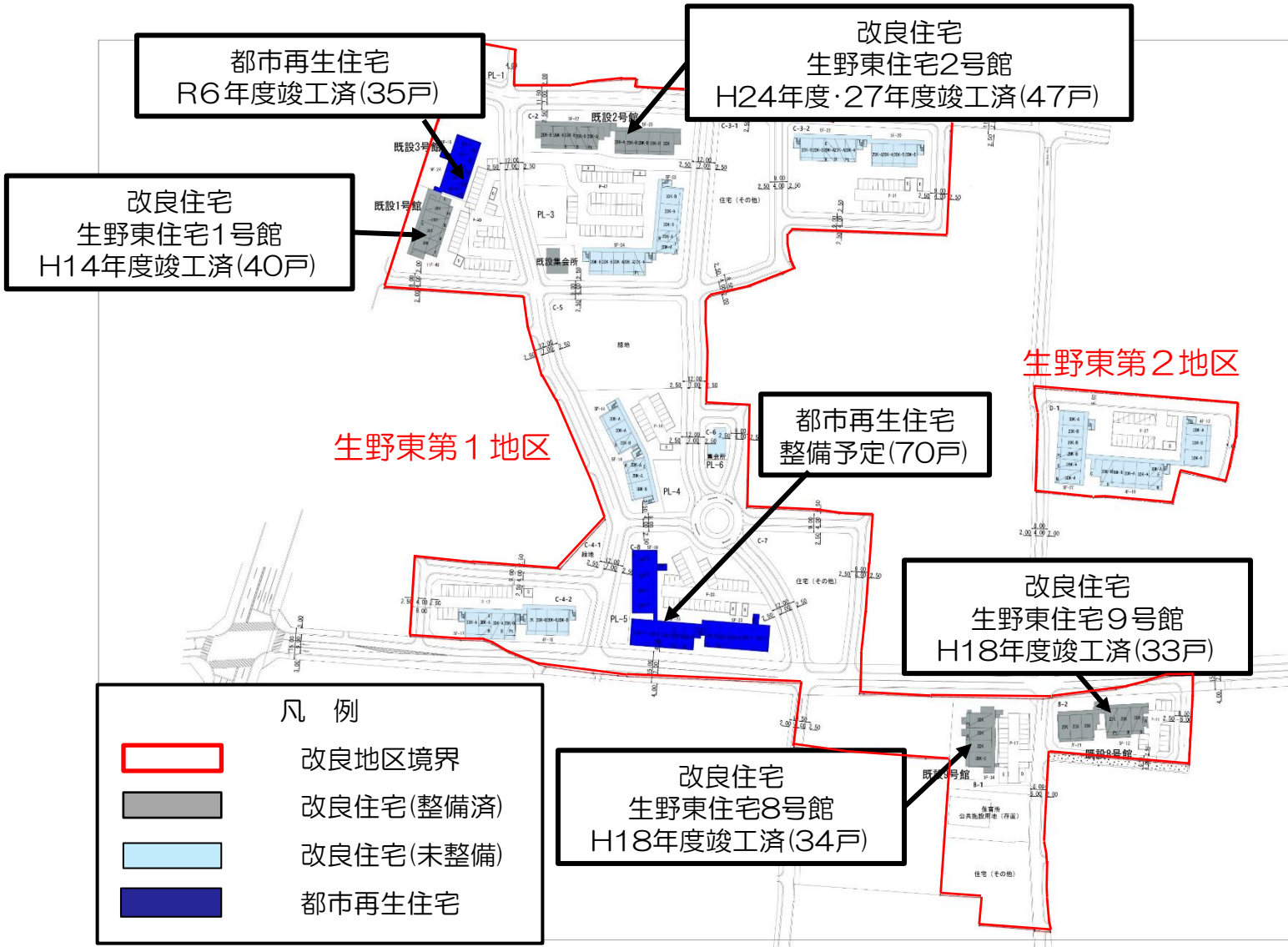
## 5 事業の実現見通しの視点 (2) 事業の進捗状況

### 住宅地区改良事業



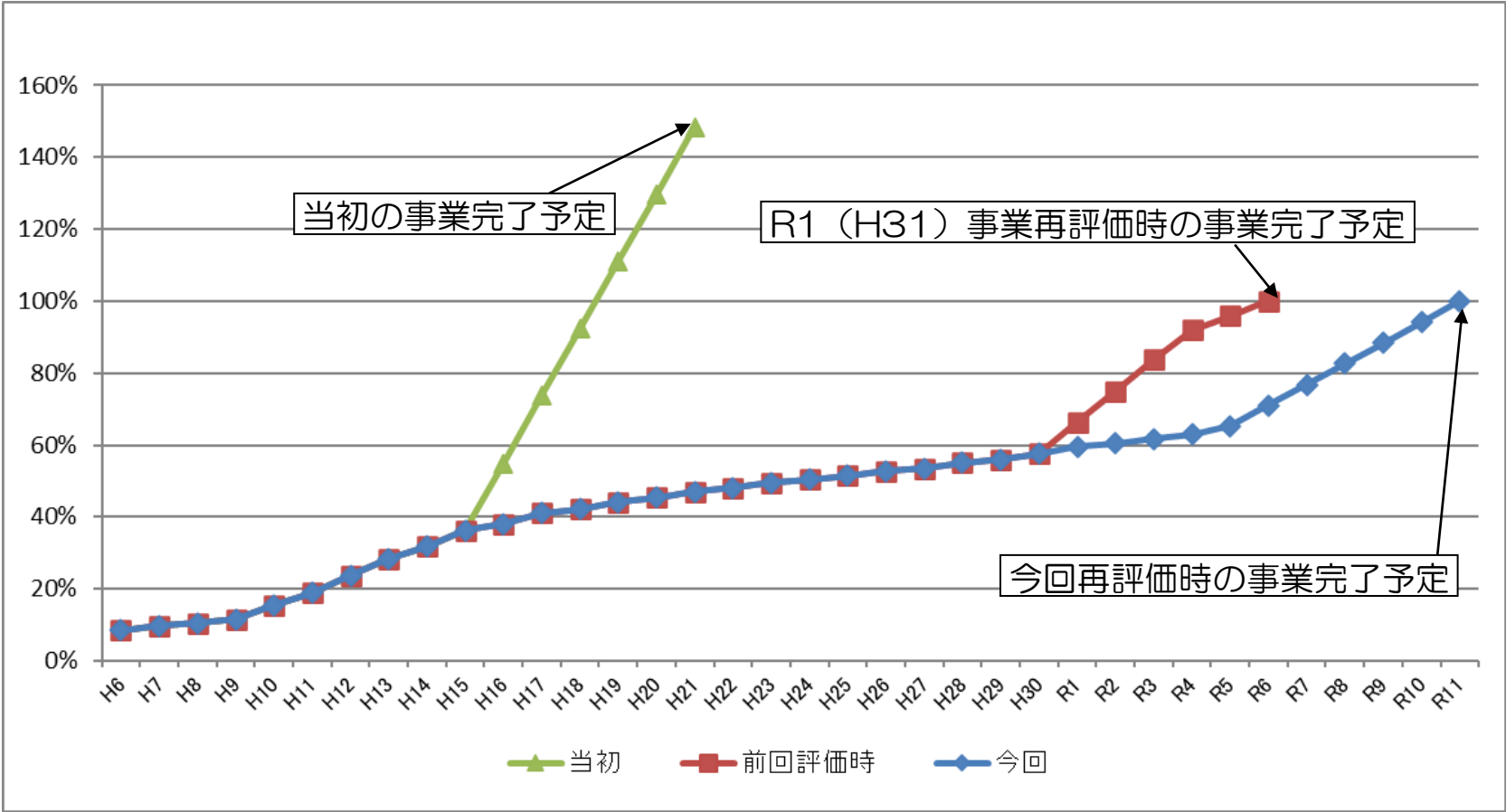
## 5 事業の実現見通しの視点 (2) 事業の進捗状況

### 住宅地区改良事業



## 5 事業の実現見通しの視点 (3) 事業費進捗率 (全体事業費)

### ■ 事業進捗率 (単位 : % 総事業費をベースに算定)



※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

## 5 事業の実現見通しの視点 【参考】事業費の見込み

### 【事業規模（事業費）の変更状況とその要因】

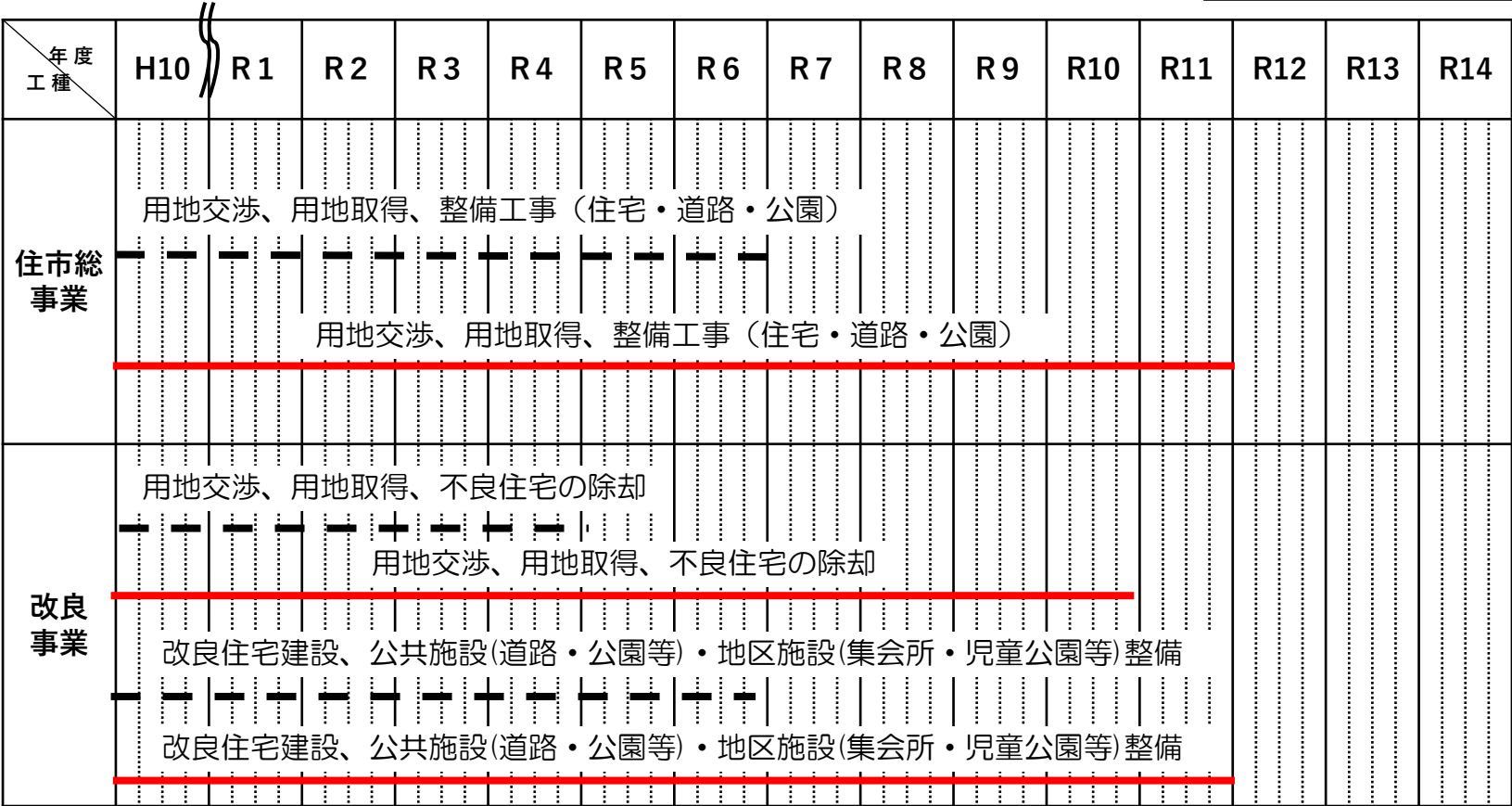
改良住宅建設予定戸数について、前回評価時以降に改めて精査したところ、地区外に転出された世帯や空家となった世帯が想定以上に多く、653戸から361戸への縮減を図るとともに、用地取得費の買収価格の精査を事業費のコスト縮減の観点から行った。また、都市再生住宅については、今後の都市計画道路整備等に伴う、受け皿住宅の必要が見込まれるため住戸数の増を行った。

| 増減項目        |         | 前回評価<br>(事業費) | 今後の見通し<br>(事業費) | 増減額   | 増減理由                                                                 |
|-------------|---------|---------------|-----------------|-------|----------------------------------------------------------------------|
| 住宅市街地総合整備事業 |         | 238億円         | 260億円           | +22億円 |                                                                      |
|             | 工事内容の変更 | 57億円          | 79億円            | +22億円 | ・都市再生住宅を前回計画の255戸から、360戸へ変更を行った事による増 +23億円<br>・都市計画公園整備費の精査による減 ▲1億円 |
| 住宅地区改良事業    |         | 325億円         | 283億円           | ▲42億円 |                                                                      |
|             | 工事内容の変更 | 102億円         | 85億円            | ▲17億円 | ・改良住宅を前回計画の653戸から、361戸へ変更を行った事による減 ▲17億                              |
|             | 不良住宅除却費 | 47億円          | 52億円            | +5億円  | ・工事費の高騰による増 +5億 不良住宅戸数 754戸                                          |
|             | 用地取得費   | 176億円         | 146億円           | ▲30億円 | ・買収価格の精査による減 ▲30億<br>取得予定面積 56,700㎡                                  |
| 計           |         | 563億円         | 543億円           | ▲20億円 |                                                                      |

5 事業の実現見通しの視点 【参考】事業の進捗の見込み

【事業規模（事業内容・事業スケジュール）の変更状況】

■ : 前回再評価時  
■ : 今回再評価時



【その要因】

- ・ 予定どおり用地買収が進まず、事業スケジュールを見直した。

## 5 事業の実現見通しの視点 (4) 事業の進捗の見込み・コスト縮減や代替案立案等の可能性

### 【未着工あるいは事業が長期化している理由】

#### ○住宅市街地総合整備事業

- 都市計画道路等は、一部の区間では道路整備工事が完了しているが、未買収の区間においては、大地主の反対など協力が得られず難航している箇所がある為、事業が長期化している。
- 主要生活道路は、(仮称)生野東西線が平成25年度に開通した。一方で、(仮称)生野南北線については、開通に向け一部区間の道路整備工事に着手したところではあるが、(仮称)生野南北線の全区間で用地が確保されていないため、事業が長期化している。

#### ○住宅地区改良事業

- 用地取得について、狭小な宅地が多く存在し、さらに土地所有者、借地人や借家人など異なる権利関係が複雑で交渉相手が多岐に亘ることから、用地取得が進まず、事業が長期化している。
- また、所有する老朽家屋を放置する権利者や外国籍権利者の相続人の把握が困難なことも事業が長期化している要因の一つになっている。

### 【コスト縮減や代替案立案等の可能性】

- 建設予定の改良住宅戸数について、今後地区内の対象者の希望や意向を丁寧に聴取するなどし、場合によっては建設戸数の見直しを行うことにより、コスト縮減を図っていく。
- 代替案立案の可能性はなし

## 5 事業の実現見通しの視点 (5) 事業の実現見通しの評価

- 住宅地区改良事業における生野東第1地区の用地買収については、土地建物所有者の協力を得ながら、約78%まで進捗しており、今後、残る用地買収にも、一定の目途は立っている状況である。
- しかし、依然として事業への協力を得ることができていない権利者や、所有する老朽家屋を放置する権利者がいること、さらには、外国籍権利者の相続人の把握が困難な課題も出てきている。
- 引き続き、まちづくり協議会と連携し、地権者への協力を求めるとともに、権利者の把握が困難な土地建物については、不在者財産管理制度などの活用による課題の解決を図り、用地買収を着実に進めていく。
- また、生野東第2地区では、残る未買収の土地所有者は、1権利者となっており、土地区画整理手法を活用し、第2地区内の既存買収済みの市有地と換地（交換）することで、残る建物の除却も進めていく目途がたっており、引き続き、関係権利者との協議を進め、事業の進捗を図っていく。
- さらに、用地取得により確保できた敷地より、順次、都市再生住宅や改良住宅の建設、都市計画道路・主要生活道路等の整備を実施し、地域の防災性向上や住環境の改善を着実に図っていく。

**事業の実現見通しの評価： B（前回：変更なし）**  
**（完了時期の見通しあり）**

## 6 事業の優先度の視点の評価

### 【重点化の考え方】

- 密集住宅市街地の中でも、特に課題の多い生野区南部地区では、住宅市街地総合整備事業を活用し、都市再生住宅の建設や都市計画道路の整備などを行うとともに、老朽住宅の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」を活用し、老朽住宅の除却や改良住宅等の整備を行うなど、重点的に密集住宅市街地整備を促進している。
- 密集市街地における防災性の向上に向けて、「大阪市密集住宅市街地整備プログラム」（令和3年3月策定）に基づき、著しく危険な密集市街地である「重点対策地区（約640ha）」において、市街地の不燃化を図るため、老朽住宅の除却や建替を促進する補助事業などを、重点的に実施して、密集住宅市街地整備に取り組んでいる。
- 令和6年度都市整備局運営方針において「密集住宅市街地における防災性の向上」を課題解決のための主な戦略に掲げている。

### 【事業が遅れることによる影響等】

- 本事業エリアが98.5haと大規模であり、著しく危険な密集市街地である「重点対策地区(約640ha)」に占める割合が高く、密集市街地全体の事業進捗に大きく影響を及ぼす。
- 居住者の高齢化による事業への参加意欲の低下や建物への安全面での不安等が増していく。
- 住宅地区改良事業の地区内では、事業終了まで、建築行為または土地の区画形質の変更が原則禁止とされるため、不良住宅の自主的な建替及び更新が見込めないため、防災性の向上及び住環境の改善が期待できない。

**事業の優先度の視点の評価：A（前回：A）**  
**（事業が遅れることによる影響が極めて大きい）**

## 7 対応方針（案）

### 【対応方針（案）の選択理由】

- 南海トラフ巨大地震等の大規模地震の発生が危惧される中、密集住宅市街地の整備は喫緊の課題である。
- 生野区南部地区は、本市の密集住宅市街地の中でも、特に防災面や住環境面で多くの課題を抱えていることから、住宅市街地総合整備事業と住宅地区改良事業による一体的な整備を実施しており、その相乗効果も得ながら、地区の防災性の向上を図るとともに、住環境の改善を図るため必要な事業である。
- また、今後、土地区画整理手法の導入などにより、用地取得を着実に進めることにより、受け皿住宅の建設や都市計画道路等の整備を進めることにより、密集市街地の整備を重点的に進めていく必要があることから「事業継続(A)」とする。

**事業継続（A）（前回：A）**  
**（完了時期を宣言し、重点的に実施するもの）**

## 8 今後の取組方針（案）

- これまで、2つの事業により、都市再生住宅や改良住宅の建設、道路整備など、一定の事業進捗を図り、防災性の向上や住環境の改善に成果を上げてきたところであるが、まちづくり協議会と連携・協働して、より一層の事業展開を行い、令和11年度事業完了を目指し、着実に実施していく。