

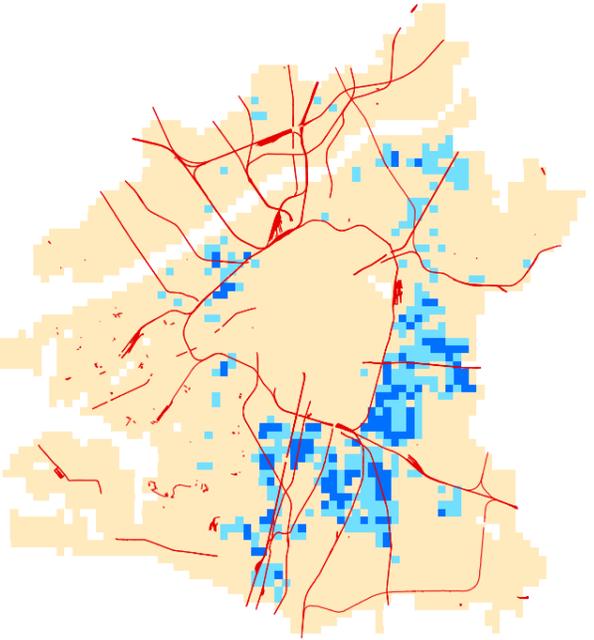
# 密集住宅市街地整備について

## ■大阪市における密集市街地の現状

- ・大阪市では、JR大阪環状線外周部等の震災による焼失を免れた地域を中心に、基盤などが未整備であり、防災面等で課題を抱えた地域が存在している。
- ・こうした地域では、老朽化した木造住宅が多数存在し、防災性の向上と住環境の整備が重要な課題となっている。

## ■基本的な取り組み

民間活力を生かした自主建替えの促進と防災骨格の形成を基本とし、全市域を対象に「民間老朽住宅建替支援事業」等を実施するとともに、『防災性向上重点地区』や『特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地』を指定し、各種支援事業等を重点的に実施している。また、「生野区南部地区」など、特に課題の集積している地区では「住宅市街地総合整備事業」や「住宅地区改良事業」等を活用して面的整備事業を実施している。



**図1 老朽木造住宅の分布**  
 ■ 戦前長屋住宅+木造共同住宅の床面積10,000㎡以上のメッシュ  
 ■ 戦前長屋住宅+木造共同住宅の床面積5,000㎡～10,000㎡未満のメッシュ  
 (資料：平成13年大阪市建物床面積調査)

## ○『防災性向上重点地区』(アクションエリア)

平成11年度に策定した「防災まちづくり計画」において、「建物倒壊危険」「延焼危険」「避難困難」の3指標に基づき、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)』として指定し、「民間老朽住宅建替支援事業」において要件の緩和等実施している。

## ○「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)

防災性向上重点地区のうち、国の都市再生における密集住宅市街地の整備方針も踏まえ、不燃領域率を指標として、『特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(約1,300ha)』を指定し、「狭あい道路拡幅促進整備事業」や「木造戸建住宅耐震建替補助制度」を実施するとともに、「民間老朽住宅建替支援事業」における補助額の優遇を行う。

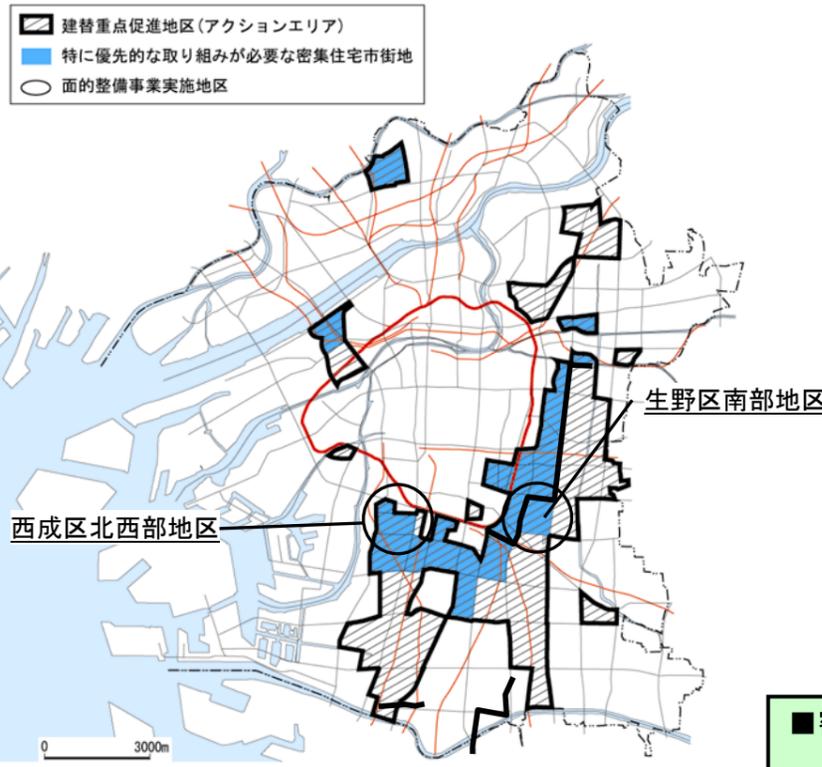


図2 防災性向上重点地区等の分布

## ■主な整備事業の概要

- 民間老朽住宅建替支援事業(全市域を対象。防災性向上重点地区、優先地区は優遇)(4年度～)
  - 民間老朽住宅の建替を促進するため、建替相談やハウジングアドバイザーの派遣、建設費の一部補助、長期・低利の建設資金融資あっせん、従前居住者に対する家賃補助などを本市独自制度として実施。
    - ・補助対象の拡充(優先地区)
      - 老朽木造戸建住宅を一定の基準を満たした戸建住宅に建替える場合に、耐震改修工事に要する費用相当額の一部に対して補助を実施(16年度～)
      - 老朽木造集合住宅を戸建て住宅へ建替える場合に、除却費の一部に対して補助を実施(18年度～)
    - ・敷地面積や住戸面積等の補助要件を緩和(優先地区等)(18・19年度)
- 建ぺい率制限の緩和と新たな防火規制の導入(防災性向上重点地区等)(16年度～)
  - 老朽住宅の建替え等を促進するため、防災性向上重点地区を中心とした第1種住居地域等において、建ぺい率を80%に緩和するとともに、建築物を準耐火建築物以上とするように防火規制を強化。
- 戸建住宅等の耐震改修の促進
  - 戸建住宅等の耐震診断や耐震改修に要する費用に対して補助を実施。木造住宅の耐震診断については19年度から補助率を9/10とし個人負担を軽減。
- 狭あい道路拡幅促進整備事業(優先地区)(15年度～)
  - 建物の建替時に道路中心線からの後退部分の整備、後退表示板設置等を市が行うとともに、狭あい道路の拡幅について市民への普及・啓発を行う。
- 地域の活力を引き出すまちかど広場づくり(生野区南部地区から優先地区に拡大)(19年度～)
  - 地域住民による広場の計画策定や維持管理を行うことにより、コミュニティの活性化、防災力の向上を図る「まちかど広場」の整備を行う。
- 面的な整備事業(生野区南部地区：99ha)(6年度～)
  - ・老朽住宅の建替促進
  - ・従前居住者用住宅の建設
  - ・道路・公園等の公共施設の整備
  - ・まちかど広場の整備
  - ・住宅地区改良事業の実施
  - ・狭あい道路の整備



図3 生野区南部地区整備事業の概要

**■密集住宅市街地整備推進戦略の策定(19年度)**  
 『特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(約1,300ha)』の整備を効率的かつ効果的に推進し、地域の防災性及び住環境の向上を図るための『戦略』を策定する