

生野区南部地区整備事業の概要

生野区南部地区整備事業は、本市の密集住宅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」や「住宅地区改良事業」等を活用しながら、老朽住宅の建替促進と都市計画道路や都市計画公園等の公共施設整備を一体的に実施し、防災性及び住環境の向上を図っている。

事業の実施にあたっては、「古くからのコミュニティも活かしながら、安心して快適に暮らせる魅力あるまちづくり」をめざし、地域住民とともにまちづくりを進めている。

(H7～) 既実施済額 約 297 億円

<地域住民等との連携・協働>

地元まちづくり協議会との意見交換や、ワークショップ方式を活用したまちかど広場づくりなど、地域と連携した整備を進めている。また、地域資源を探るまち歩きや、「自然・歴史めぐりマップ」、「わがまちの安全・安心マップ」づくり等にも取り組んでいる。

[実績] まちかど広場の整備 6ヶ所、約 5.6 億円



意見交換の様子

<民間活力を活かした事業>

民間による老朽住宅の自主建替を促進するため、建替え相談をはじめ、専門家の派遣や建設費の補助、従前居住者向け家賃補助、老朽住宅の除却費等を実施している。また、狭あい道路の拡幅整備を促進するため、自主建替えにあわせて、道路後退部分の舗装整備を行っている。

[実績] 建替促進事業 10 件 115 戸、約 1.31 億円

老朽住宅の除却 (H20～H25) 42 件 89 戸、約 0.22 億円

狭あい道路の拡幅整備 59 件、約 0.17 億円

<公共主導による面的整備事業>

限定的な住宅地区改良事業の実施

事業地区内のなかでも特に老朽木造住宅が密集しているエリアにおいて、限定的に大阪市が土地・建物などを取得し、跡地に改良住宅・店舗の建設とあわせて、道路・公園・広場・緑地などを一体的に整備している。

なお、全体計画については、地元の関係者と学識経験者を交えた基本整備計画検討委員会を設け、改良地区全体の整備計画をまとめた。

[実績] 改良住宅の建設 4 棟 129 戸、約 19.6 億円、用地取得 29,922 ㎡、約 72.7 億円

都市計画道路や都市計画公園等の公共施設の整備

都市機能の整備や快適な居住環境を創るため、道路や公園などの公共施設の整備や都市再生住宅（道路・公園などの公共施設の整備により、住まいを失われる世帯の移転用賃貸住宅）の建設などを総合的に行っている。

[実績] 都市計画道路 5,040 ㎡、主要生活道路 5,177 ㎡、都市計画公園 241 ㎡、約 67.1 億円 都市再生住宅 3 棟 175 戸、約 93.6 億円

進捗状況（平成 26 年 3 月末時点）



優先地区の目標の達成状況と得られた知見や課題

目標の
達成状況

優先地区全体における不燃領域率

約 35% (平成 17 年度) ⇒ **39.9% (平成 24 年度)**

得られた
知見や課題

- ・地域住民との連携や地域特性に応じた取り組みの重要性
- ・接道条件の改善や公園の整理など土地利用更新環境整備の重要性
- ・避難上重要な道路の早期整備とその沿道の不燃化の重要性 など

3. 新たな目標の設定と今後の取り組み

新たな目標

優先地区全体での不燃領域率は着実に向上しているものの、即地的にみると、十分に改善が進んでいない密集住宅市街地が依然として残っている。また国において、密集住宅市街地の危険性を示す指標として、燃えにくさを表す「不燃領域率」に加えて、避難困難性を表す「地区内閉塞度*」という新たな考え方も示された。

こうしたことを踏まえ、防災街区単位で最低限の安全性を確保するという観点から、新たな目標を設定。

優先地区を構成する21箇所の防災街区の半数以上で、①と②の両方の指標を達成
(平成32年度までの目標。平成24年度時点では0街区)

- ① **不燃領域率 40%以上** (不燃領域率が40%になると市街地大火への拡大が大幅に抑制される)
- ② **地区内閉塞度 レベル2** (地区内閉塞度レベル2とは、避難確率が97%以上であり閉塞危険性が低い)

※ 地区内閉塞度

細街路、6m以上の生活道路を通じて、避難路など周縁部まで避難できる確率を5段階で評価したもの。レベル1または2であれば避難確率*が97%以上であり、危険性は低い。

* 避難確率

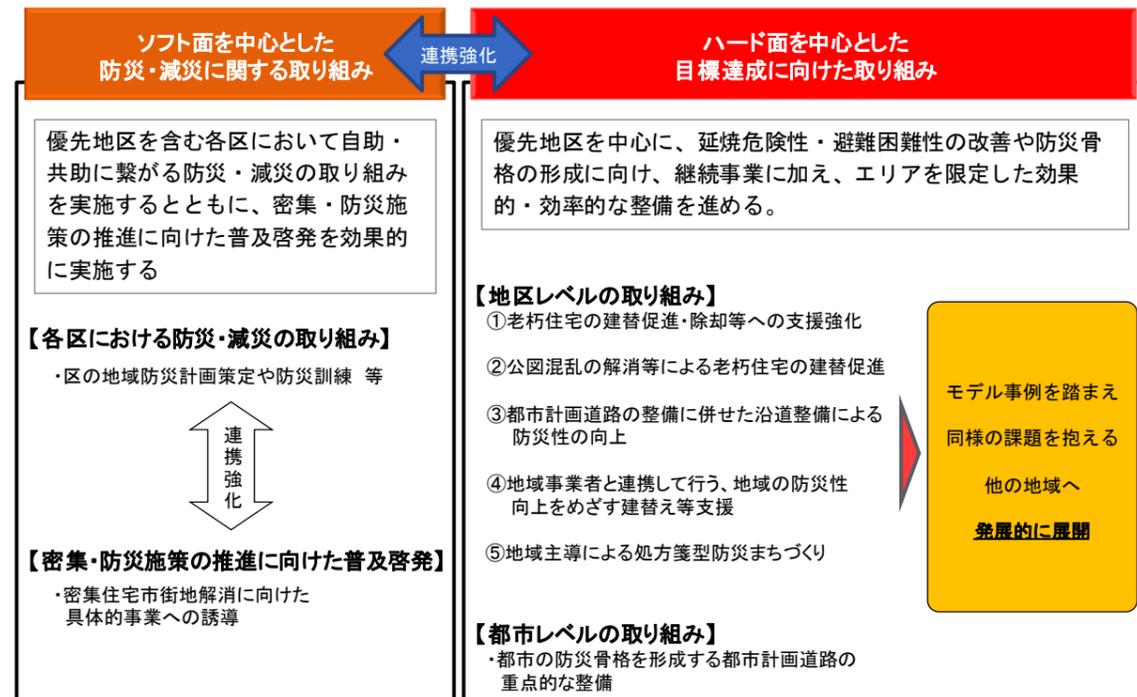
人が一生のうちに不慮の事故で亡くなる確率は2.4%程度であることから、災害により避難困難となる確率をそれと同等の3%としている。

レベル	避難確率 (%)	
1	99 以上	100 未満
2	97 以上	99 未満
3	95 以上	97 未満
4	93 以上	95 未満
5	0 以上	93 未満

これまでの知見や課題、投資効果などを考慮し、新たな取り組みを検討

今後の取り組みの考え方

ソフト面とハード面の連携強化、区や地域との連携強化、エリアを限定した取り組み強化などにより、地域の実情や特性に的確に対応した密集住宅市街地整備を推進し、地域の安全性・防災性のより一層の向上を図る。



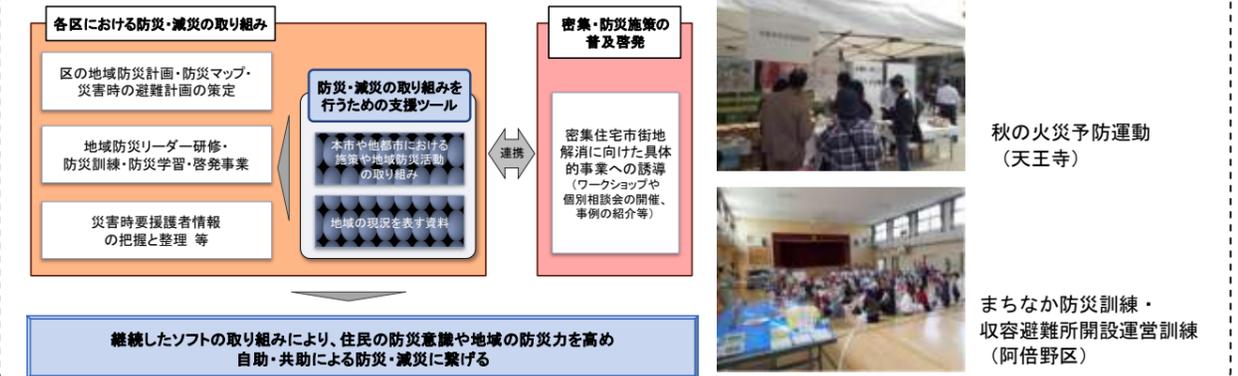
ソフト面を中心とした防災・減災に関する取り組み

○各区における防災・減災の取り組みと連携した普及啓発

取り組み概要

優先地区を含む各区では、防災意識や地域防災力を高めるため、支援ツールを活用しながら防災・減災の取り組みを実施するとともに、これらの取り組みと連携して密集・防災施策の推進に向けた普及啓発を効果的に実施する。

<取り組みイメージ>



ハード面を中心とした目標達成に向けた取り組み

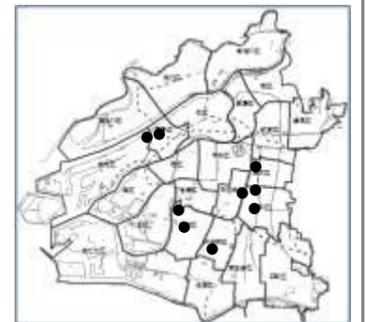
継続事業(P2~3)に加え、次の取り組みを実施

① 老朽住宅の建替促進・除却等への支援強化(密集住宅市街地重点整備事業)(H26.6着手)

取り組みエリア

■重点整備エリア(9地区 380ha)

- ・福島区モデルエリア(海老江7・8丁目)
- ・西成区モデルエリア(都市計画道路木津川平野線沿道30m)
- ・生野区南部地区、西成区北西部地区
- ・防災コミュニティ道路認定地区
(福島区・東成区・生野区・阿倍野区 計5地区10路線)



取り組み概要

■支援策の強化

重点整備エリアにおいて、延焼危険性や避難困難性の改善に効率的な建替えや除却に対する支援の強化を図ることにより、当該エリアでの取り組みをより効果的・効率的に進める。

▽建替促進補助の要件を緩和

- ・建設後の間取り要件を緩和(2以上の居住室 ⇒ 1以上の居住室)
- ・一定規模以下の集合住宅への建替えにおいて駐車場設置要件を緩和(住宅戸数の25%以上 ⇒ なし)

▽除却費補助の対象を拡大

- ・全面道路幅要件を緩和(4m未満 ⇒ 6m未満)
- ・建築年次要件を緩和(昭和25年以前 ⇒ 昭和56年5月31日以前)

ハード面を中心とした目標達成に向けた取り組み（続き）

② 公図混乱の解消等による老朽住宅の建替促進（土地利用更新環境整備モデル事業）（H26.6着手）

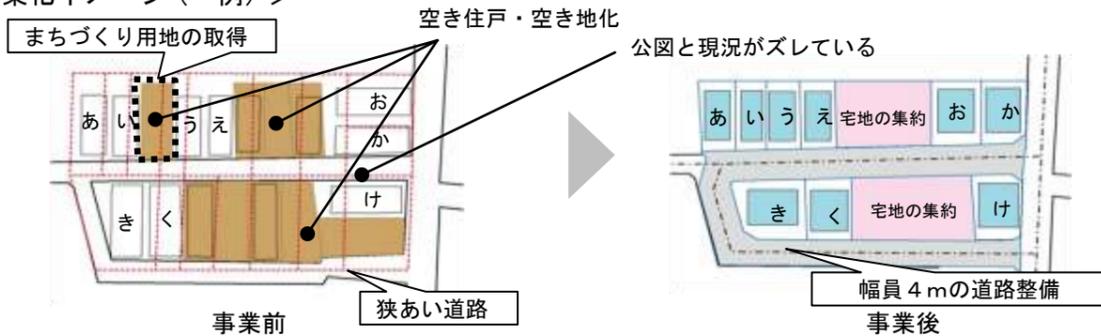
取り組みエリア

・福島区においてモデル的に実施（今後発展的に展開）

取り組み概要

- ・福島区モデルエリア内の数地区において事業化に向けたニーズ把握やコーディネートを実施し、土地の交換分合手法の活用により、公図混乱の解消や接道条件の改善を図る
- ・本取り組みと併せて、建替建設費補助や除却費補助を活用しながら老朽住宅の建替えや除却を促進するとともに、不足する公共施設を整備する。

<事業化イメージ（一例）>



③ 都市計画道路の整備に併せた沿道整備による防災性の向上（沿道不燃化促進モデル事業）（H26.6着手）

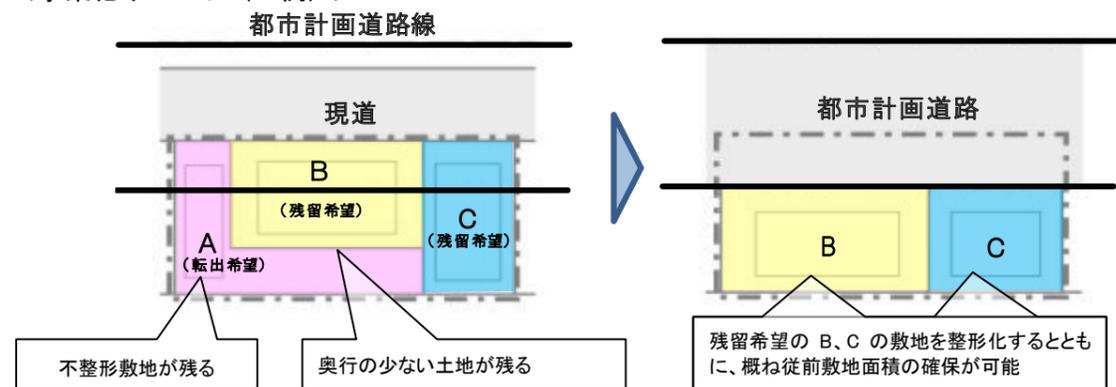
取り組みエリア

・西成区においてモデル的に実施

取り組み概要

- ・西成区モデルエリアにおける事業化に向けて、ニーズ把握やコーディネートを実施し、都市計画道路整備に併せた土地の交換分合手法等により部分的に沿道敷地を整備する。
- ・本取り組みと併せて、建替建設費補助や除却費補助を活用しながら老朽住宅の建替えや除却を促進し、防災骨格となる都市計画道路沿道の不燃化を図る。 など

<事業化イメージ（一例）>



④ 地域事業者と連携して行う、地域の防災性向上をめざす建替え等支援（H26.4着手）

取り組みエリア

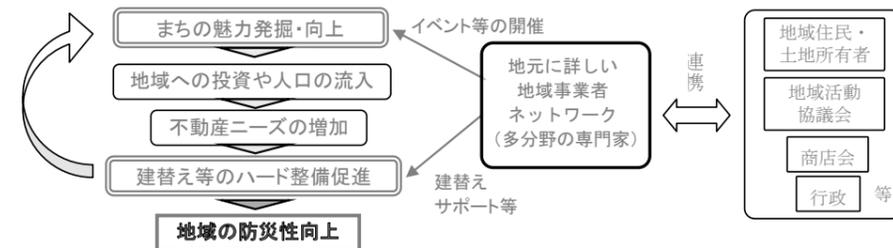
・生野区においてモデル的に実施

取り組み概要

- ・まちの現状や防災上の課題についての啓発事業や、建物更新につながるようなまちのルールづくりへの支援により、地域の防災性向上に対する気運を高める。
- ・地域事業者のネットワークづくりを働きかけるとともに、地域事業者による建替相談等の取り組みを支援する。 など

<取り組みイメージ>

地元事情に精通し、地域貢献活動が将来的な事業活動につながるような地域事業者のネットワークが、地域における相談事業等を通じて課題抽出から改修・建替支援までを担い、個人では解決が困難な課題を抱える土地での建替え等を目指す。



⑤ 地域主導による処方箋型防災まちづくり（検討中）

取り組みエリア

・東成区においてモデル的に実施

取り組み概要

- ・まちの防災性向上に向けた活動を行う地域住民組織づくりを支援する。
- ・また、地域住民組織による、まちの防災上の課題抽出や整備手法の検討、防災まちづくりの方針策定等を支援する。 など

<取り組みイメージ>

地域が主体となって、行き止まり道路等の課題箇所や活用の可能性がある低・未利用地等の把握、所有者への働きかけ等を行い、住民・所有者の意向に応じて、個々の課題に即した簡易な整備等を行うことにより避難経路や避難場所の確保をめざす。

〈整備までの流れ〉

1. まちづくりについて考える地域住民組織の立ち上げ
2. まち歩きや勉強会、ワークショップ等を行い、防災上危険な課題箇所等を抽出
3. まちづくりの方針を定めた「まちづくり構想」等を策定
4. 要改善箇所（行き止まり等）や低・未利用地の所有者に働きかけ
5. 避難経路や空地の整備、協定の締結等を行う

今後実施していくモデル事業の成果を踏まえ、同様の課題を抱える他の地域へ発展的に展開していく。