

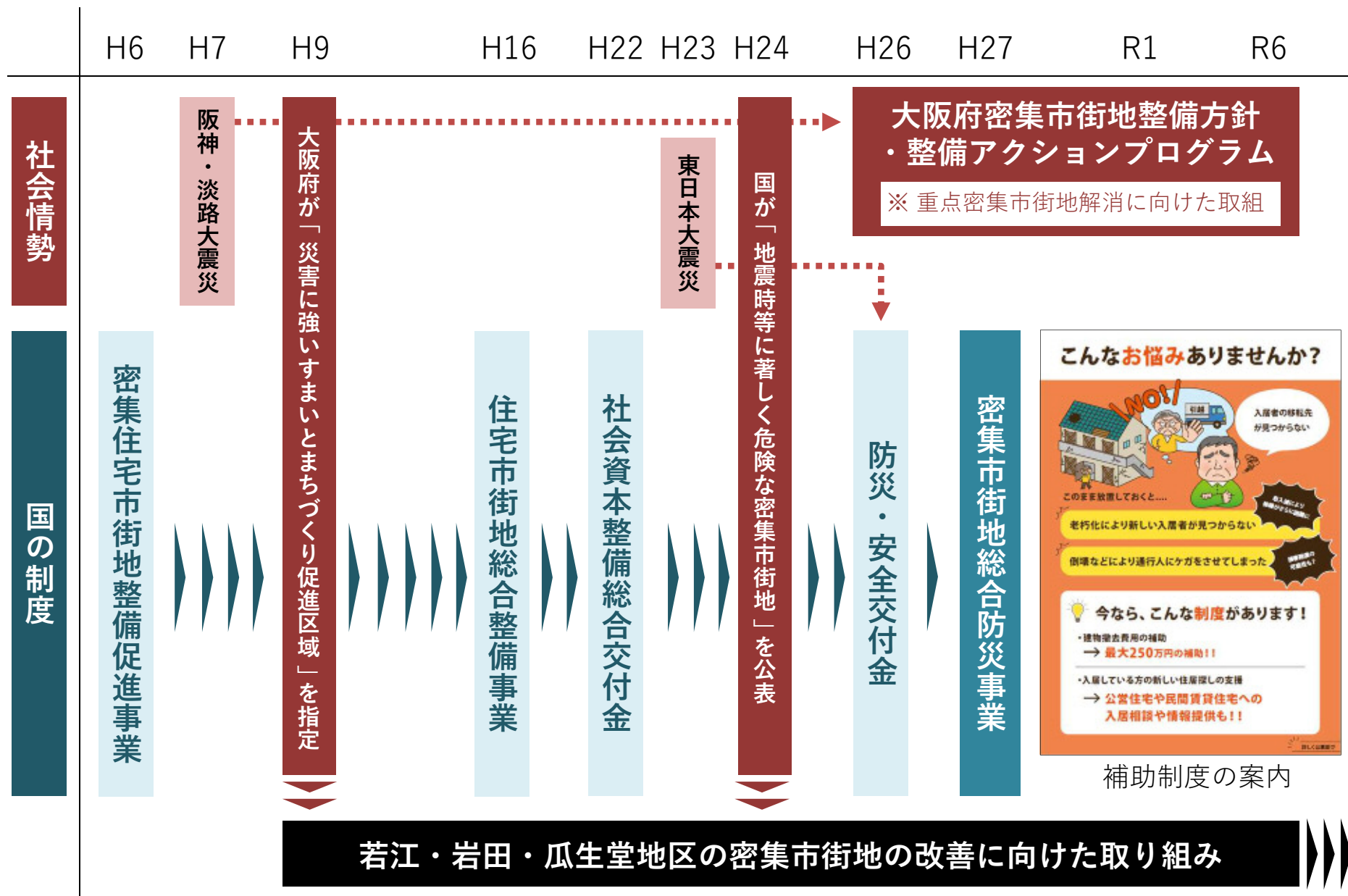
密集市街地総合防災事業に係る再評価

（若江・岩田・瓜生堂地区）

東大阪市

対象事業の概要

密集市街地改善のまちづくりの取組経緯



1 整備地区の概要

【名 称】：若江・岩田・瓜生堂地区

【所在地】：瓜生堂1・2丁目、岩田町3丁目、
若江本町1・2丁目、若江北町1丁目

【面積】：約49ha

【施行期間】：H27～R07

【事業手法】：密集市街地総合防災事業（住宅市街地総合整備事業）

2 取組みの概要

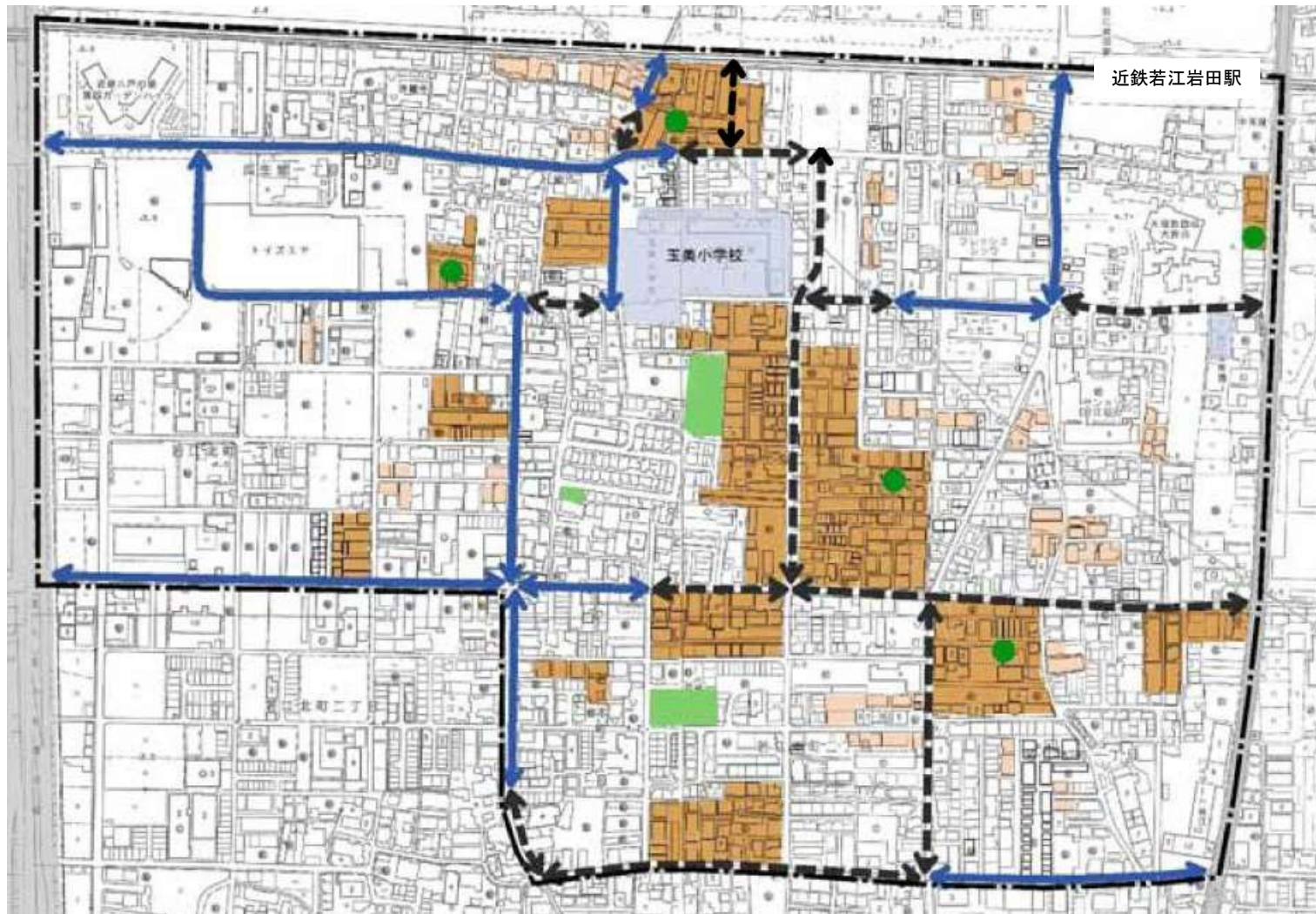
① まちの不燃化

- 
- 老朽建築物等の除却：木造賃貸住宅除却補助（最大250万円）
 - 地区公共施設（道路・公園）の整備：用地買収、道路整備
 - 防火規制の強化：H28.12～ 準防火地域全域指定
R5.4～ 防災街区整備地区計画告示

実現するための取組みの特徴

- ① 定期的な事業パンフレットの発送
- ② 地権者等への直接訪問：丁寧で密接な信頼関係を構築
- ③ 自治会等の地域コミュニティとの連携
 - ・ 令和5年度：防災人材育成プログラムMUSUBOUプロジェクトを実施

3 若江・岩田・瓜生堂地区整備計画図



1 事業の実績（位置図）



2 道路拡幅事業

3 木造賃貸住宅除却補助事業

・木造賃貸住宅除却補助事業では、平成27年度から令和6年度の10年間で78棟493戸の木造賃貸住宅の除却を実施。

(※自然更新を含めると90棟562戸が除却されている。)

・密集住宅市街地整備促進事業を開始後の平成16年度から令和6年度の21年間では自然更新を含め125棟791戸の木造賃貸住宅が除却されています。

・除却や建替更新をより加速させるため、ほぼ全ての木造賃貸住宅所有者へダイレクトメールの送付や訪問を実施。

木造アパート解体に補助金です！

最大 250 万円

まずは市役所へお電話を！
※申請は12月28日まで

手続きの流れ
電話相談 → 申請 → 解体

相談期限は 12 月 28 日まで

対象の建物は昭和56年以前に建てられた木造賃貸住宅※
※ 店舗付き共同住宅、などの併用住宅の場合は、延床面積の1/2以上が共同住宅であることが条件になります。

東大阪市 市街地整備課 TEL: 06-4309-3215

補助金額
以下の(1)～(3)のうち最も高い額
(1) 解体工事費(税抜) × 5/6
(2) 除却する建築物の延床面積(㎡) × 10,000円
(3) 補助限度額(2,500,000円)

補助対象地区
瓜生堂1丁目の一部・瓜生堂2丁目、
若田町3丁目の一部、若江北町1丁目の一部、
若江北町1丁目・若江北町2丁目

補助対象建物
昭和56年以前に建てられた木造賃貸住宅※
※ 店舗付き共同住宅、などの併用住宅の場合は、延床面積の1/2以上が共同住宅であることが条件になります。

その他要件
・解体工事を始める前に事前相談・申請が必要です。
・金戸が空室になっている建物から順に申請受付します。
・先着順で、予算がなくなれば終了となります。
・お早めのご相談を！
・年度内(3月31日まで)に解体工事を終える必要があります。

再評価の実施要領

◆ 再評価の目的

公共事業の**効率性**及びその実施過程の**透明性の一層の向上**を図るため、再評価を実施する。

事業の継続に当たり、必要に応じその見直しを行うほか、事業の継続が適当と認められない場合には事業を中止するものである。

◆ 再評価の対象となる事業

事業採択後、**5年間**が経過した時点で継続中の事業

① 事業の必要性等に関する視点

社会経済 情勢等の変化

- ・ 事業採択の際の前提となっている需要の見込みや地元情勢の変化等事業を巡る**社会経済情勢等の変化**状況等

投資効果

- ・ 事業の投資効果やその変化 ▶ **B / Cによる評価**

進捗状況

- ・ 再評価を実施する事業の**進捗率**、残事業の内容等

② 事業の進捗の見込みの視点

- ・ 事業の実施のめど、進捗の見通し等

③ コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

- ・ 技術の進展に伴う新工法の採用等による新たな**コスト縮減**の可能性
や事業手法、施設規模等の**見直し**の可能性

対応方針決定の考え方

（出典：国土交通省所管公共事業の再評価実施要領）

Step
1

視点① 事業の必要性
視点② 事業の進捗の見込み

いずれの視点でも
継続が妥当か判断

Step
2

視点③ コスト縮減や代替案立案等の可能性

事業の見直しを図る必要性を判断

Step
3

事業継続の可否を判断

① 事業の必要性等

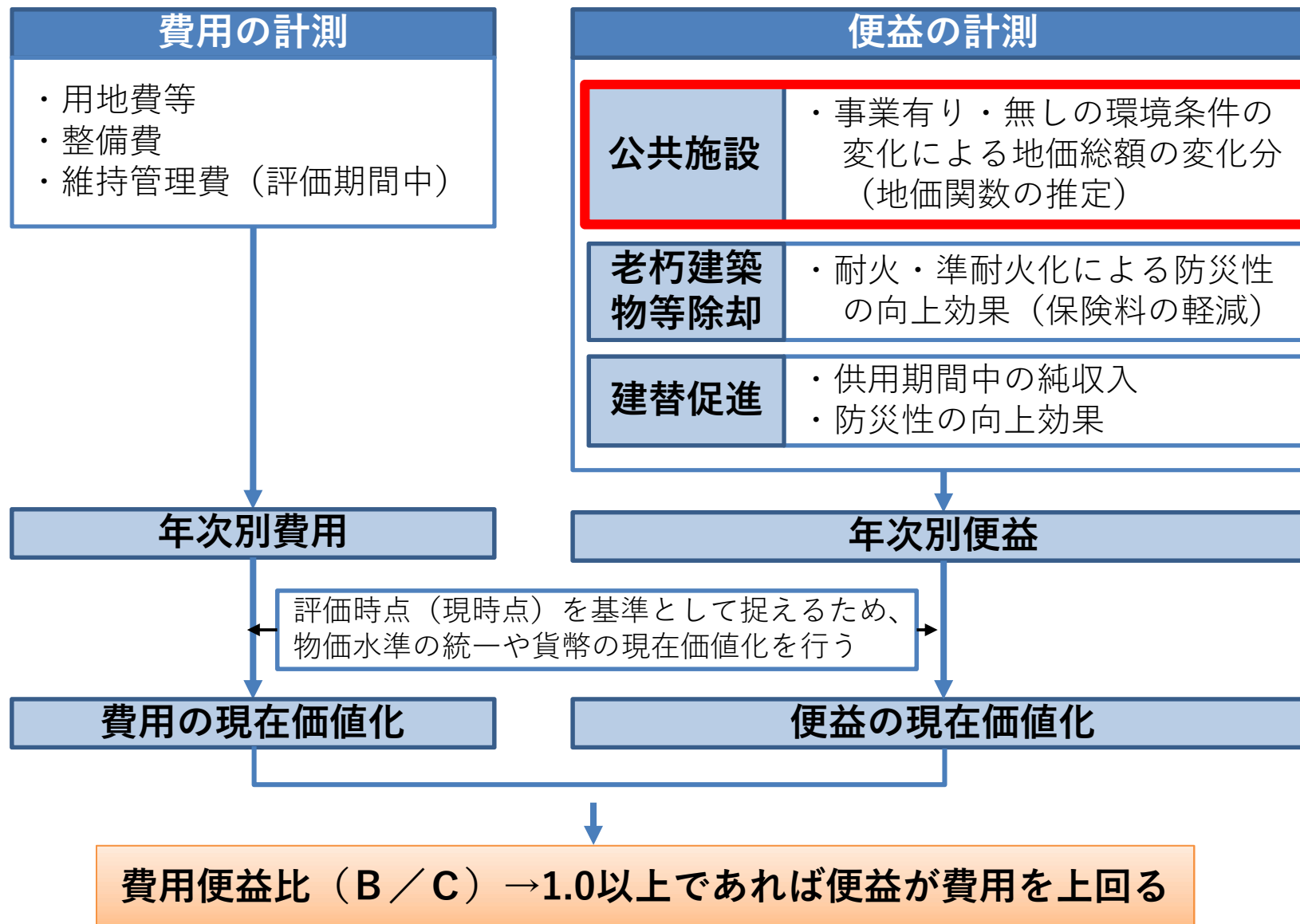
密集市街地整備に関する主な取組み経過

- H26.3 : 大阪府密集市街地整備方針を策定
目標：地震時等に著しく危険な密集市街地の解消（H32）
- H26.6 : 国土強靱化基本計画決定
重要業績指標：危険密集市街地の解消（H32）
- H26.6 : 整備アクションプログラムの策定
- R3.3 : 密集市街地対策の検証と今後の取組み公表
：大阪府密集市街地整備方針の改定
（新たな安全性評価指標の採用
※不燃領域率による評価から想定平均焼失率による評価へ）
- R5.4 : 若江・岩田・瓜生堂地区防災街区整備地区計画の告示
（小規模でも準耐火建築物以上）

近年の災害履歴

- 大阪府北部地震や台風21号を経験し、まちの防災性向上に対するニーズの高まりが期待される。
H30.6.18：大阪府北部地震（住家被害：全壊20、半壊471、一部損壊57,586）
H30.9.4：平成30年台風第21号（住家被害：全壊33、半壊593、一部損壊72,438）

投資効果：費用対効果分析による評価方法



投資効果：費用対効果分析による評価方法

公共施設

- ・事業有り・無し of 環境条件の変化による地価総額の変化分
(地価関数の推定)

住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアル

令和5年12月国土交通省 住宅局
市街地建築課 市街地住宅整備室

変数	説明	求め方	資料
変数	地価	各ポイントにおける相対地価係数(補正)	相対地価係数図
1	● 前面道路幅員	各ポイントの宅地の前面道路幅員	1/500道路台帳
2	近隣公園までの距離	各ポイントから最近の近隣公園までの直線距離(公園、広場、緑地)	住宅地図、電子地図による図上計測
3	街区公園までの距離	各ポイントから最近の街区公園までの直線距離(公園、広場、緑地)	住宅地図、電子地図による図上計測
4	その他公園までの距離	各ポイントから最近のその他公園までの直線距離(公園、広場、緑地)	住宅地図、電子地図による図上計測
5	近隣公園の面積	各ポイントにおける最近距離圏(500m)内の近隣公園の面積の合計	電子地図データ
6	街区公園の面積	各ポイントにおける最近距離圏(250m)内の街区公園の面積の合計	電子地図データ
7	その他公園の面積	各ポイントにおける最近距離圏(250m)内のその他公園の面積の合計	電子地図データ
8	幹線道路までの距離	各ポイントから最近の幹線道路までの直線距離	住宅地図、電子地図による図上計測
9	小学校までの距離	各ポイントから校区内小学校までの道のり距離	住宅地図、電子地図による図上計測
10	中学校までの距離	各ポイントから校区内中学校までの道のり距離	住宅地図、電子地図による図上計測
11	幼稚園・保育園までの距離	各ポイントから最近の幼稚園・保育園までの道のり距離	住宅地図、電子地図による図上計測
12	行政サービスまでの距離	各ポイントから最近の行政サービスまでの道のり距離	住宅地図、電子地図による図上計測
13	福祉施設までの距離	各ポイントから最近の福祉施設までの道のり距離	住宅地図、電子地図による図上計測
14	文化施設までの距離	各ポイントから最近の文化施設までの道のり距離	住宅地図、電子地図による図上計測
15	病院までの距離	各ポイントから最近の病院までの道のり距離	住宅地図、電子地図による図上計測
16	鉄道駅までの距離	各ポイントから最近の鉄道駅までの道のり距離	住宅地図、電子地図による図上計測
17	商業施設までの距離	各ポイントから最近の商業施設までの道のり距離	住宅地図、電子地図による図上計測
18	バス停までの距離	各ポイントから最近のバス停までの道のり距離	住宅地図、電子地図による図上計測
19	路線区分 (ダミー変数)	各ポイントの相対地価係数の区分 (普通商業・併用住宅地区、大工場地区、中小工場地区)	相対地価係数図
20	用地地域 (ダミー変数)	各ポイントの用地地域 (商業系、住居系、工業系)	都市計画図

● 政策変数

投資効果：費用対効果分析による評価結果

		再評価		採択時 (H27)
		(R6)	(R1)	
B / C	(総便益／総費用)	1.30	1.41	1.56
費用 (C)	公共施設整備	865	583	1,190
	老朽建築物等除却	239	211	0
	コミュニティ住宅の整備	0	0	510
	建替促進に関わる建設事業費	483	460	3,122
	総費用 (C)	1,587	1,254	4,822
便益 (B)	公共施設整備等による住環境向上	989	922	1,532
	老朽建築物等除却	195	131	0
	コミュニティ住宅の整備	0	0	477
	建替促進	867	709	5,442
	防災性の向上	9	6	80
	総便益 (B)	2,060	1,768	7,531

◆ 評価指標の変更

- ・令和2年7月に危険密集の安全性評価方法として、評価範囲をより適切に分割すること、延焼危険性の評価指標を従来の不燃領域率から想定平均焼失率へ統一する事が国から示された。
- ・このことを踏まえ、**令和3年3月に大阪府は密集市街地整備方針を改定**し、新たな安全性評価方法 (想定平均焼失率) を採用することとした。

H27～R1年度末

不燃領域率
による評価

目標：40%以上



R2年度末～

想定平均焼失率
による評価

目標：23%未満

進捗状況：指標による評価②

【延焼クラスター作成・想定平均焼失率を求めるための手順】

- (1) 建物構造ごとに延焼限界距離を算定しバッファを発生させ、クラスターを描く
- (2) クラスターごとに、当該クラスター内の耐火建築物を除く建物数と建築面積の合計をそれぞれ算出する
- (3) クラスターごとに(2)で求めた建物数と建築面積を乗じた値を算定する
- (4) (2)のクラスターごとの建物数と、(3)のクラスターごとの値を合計する
- (5) 評価対象地区内の全ての建物(耐火建築物を含む)の建築面積の合計を算定する
- (6) (4)の建築面積の合計を、建物数の合計で除して、平均焼失建築面積を算定
- (7) (6)の平均焼失建築面積を、(5)の全建築物の建築面積合計で除して、想定平均焼失率を算定



(1) 延焼限界距離の算出式(単位:m、a=建物1辺長)

裸木造:	$D = 12 \cdot \left(\frac{a}{10}\right)^{0.442} = 4.34 \cdot a^{0.442}$
防火造:	$D = 6 \cdot \left(\frac{a}{10}\right)^{0.322} = 2.86 \cdot a^{0.322}$
準耐火造:	$D = 3 \cdot \left(\frac{a}{10}\right)^{0.181} = 1.98 \cdot a^{0.181}$
耐火造:	バッファを発生させない

(5) 全建築面積の算定

耐火建築物	28,588 m ²	防火造	15,122 m ²
準耐火建築物	11,322 m ²	木造	2,017 m ²
クラスター		全建築面積[D]	57,049 m ² (5)

(2)~(4) クラスターごとの算定

No.	A	B	C=A×B
1	1	90	90
2	2	54	109
3	13	682	8,868
⋮	⋮	⋮	⋮
36	7	293	2,054
37	2	151	301
38	2	162	324
合計	(4)ΣA 577		(4)ΣC 1,994,440

(2) A: 建物数、B: 建築面積計
(3) C: 焼失建築面積

(6)(7) 想定平均焼失率の算定

$$(6) \text{平均焼失建築面積[E]} = \frac{[C] \text{の合計}}{[A] \text{の合計}} = \frac{1,994,440}{577} = 3,457$$

$$(7) \text{想定平均焼失率} = \frac{\text{平均焼失建築面積}}{\text{全建築面積}} \times 100 = \frac{[E]}{[D]} \times 100 = \frac{3,457}{57,049} \times 100 = 6.1\%$$

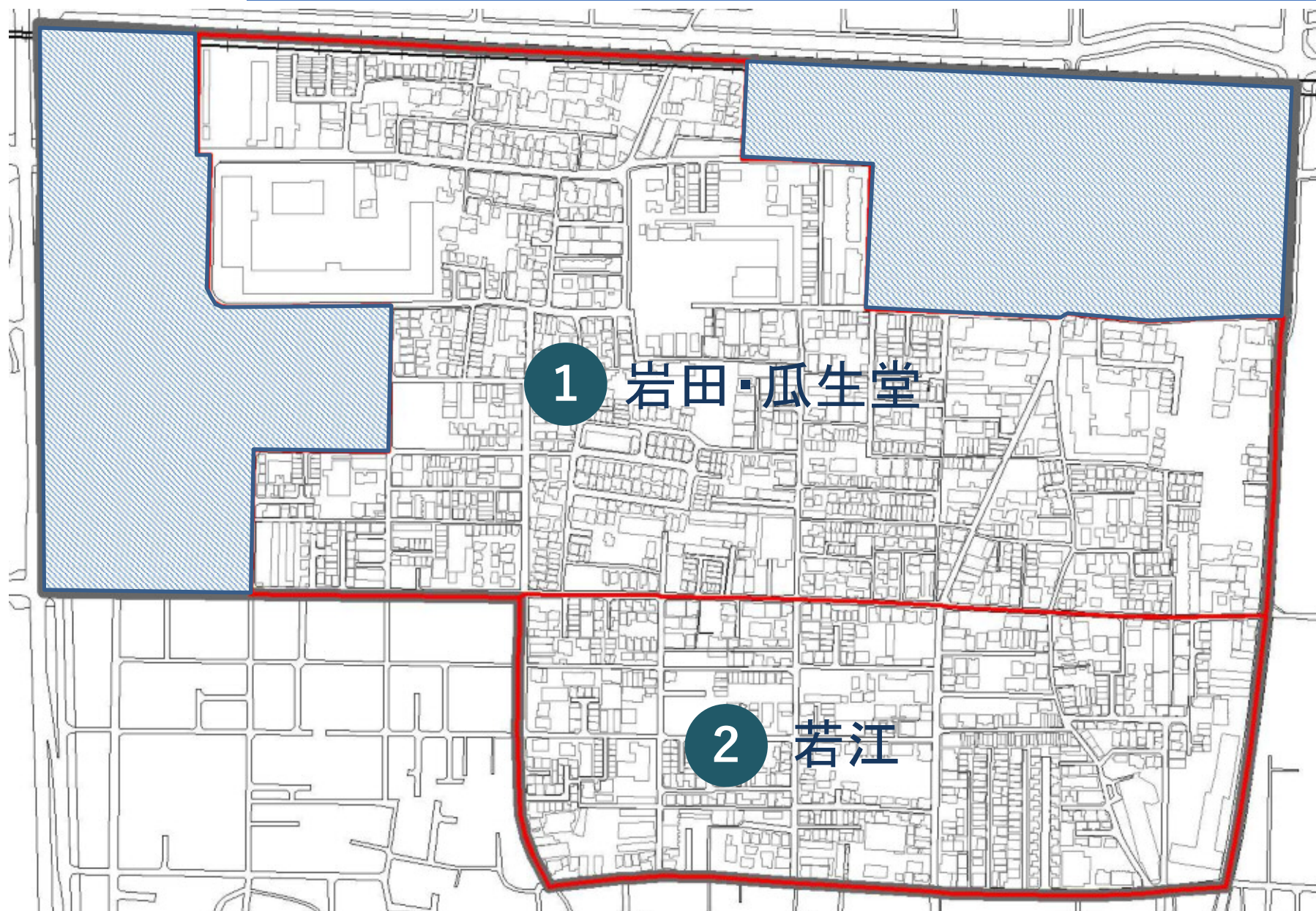
◆ 不燃領域率の推移

	地区全体
H27年度末	31.3%
H28年度末	34.8%
H29年度末	34.4%
H30年度末	35.1%
R1年度末	35.0%

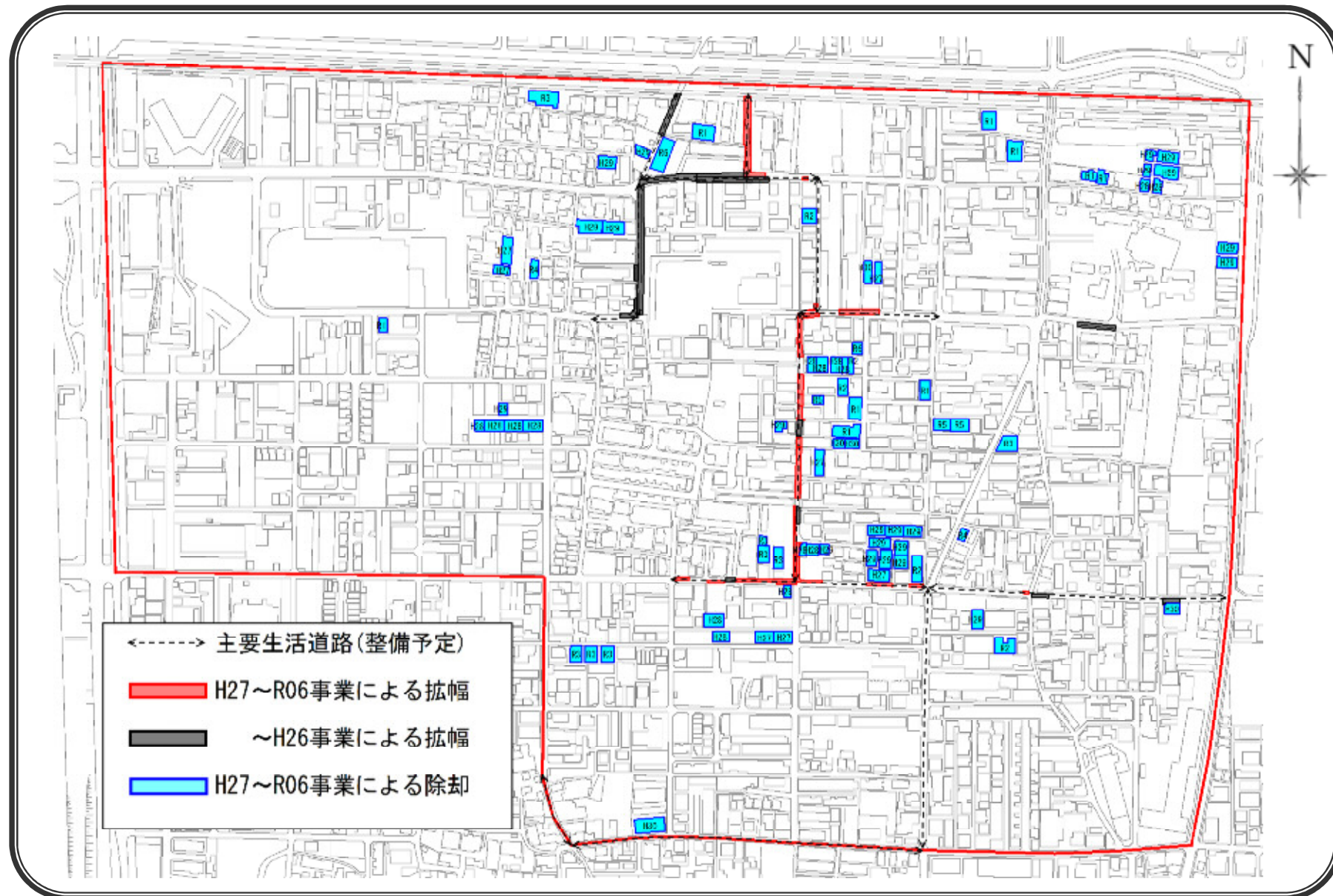
◆ 想定平均焼失率の推移

	評価区域	
	① 岩田・瓜生堂	② 若江
R2年度末	27.9%	51.1%
R3年度末	27.1%	46.7%
R4年度末	27.0%	46.8%
R5年度末	25.7%	23.7%
R6年度末	23.1%	24.4%

進捗状況：指標による評価⑤ [評価区域]



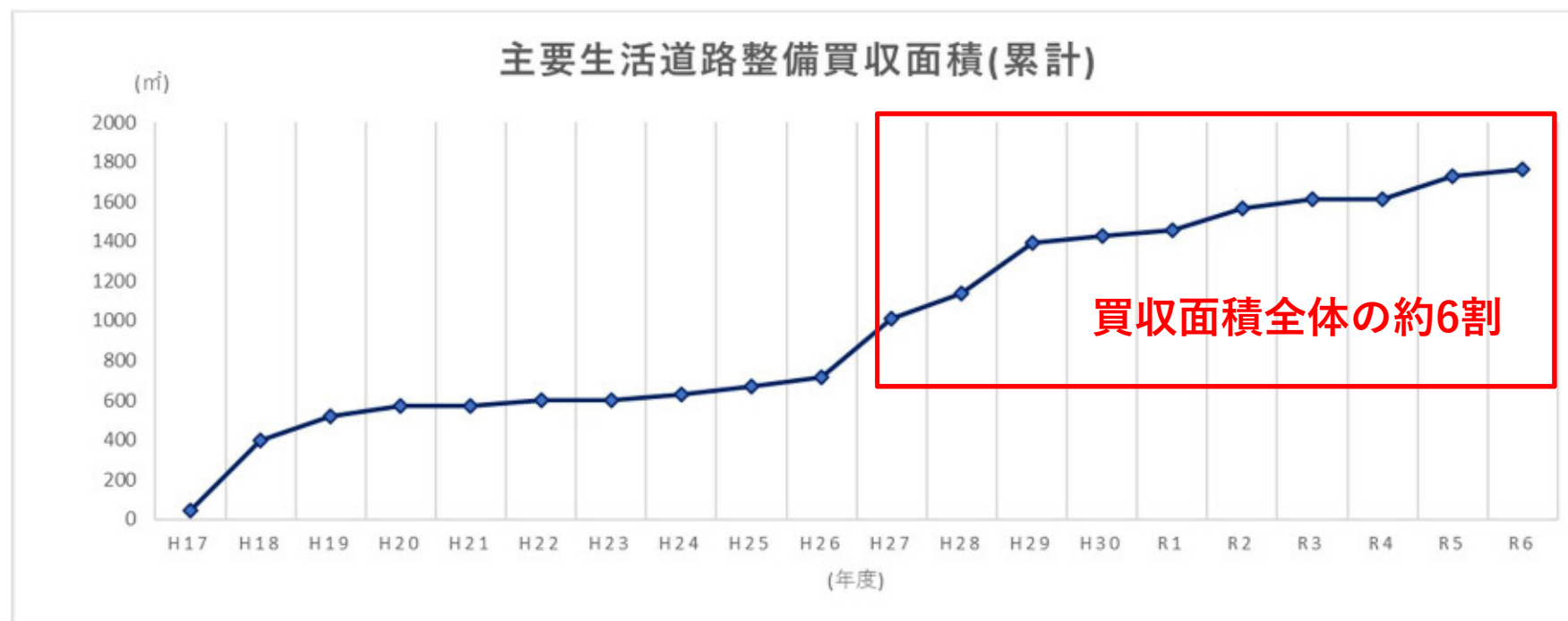
進捗状況：事業実績



② 事業の進捗の見込み

進捗状況：主要生活道路の整備 ①

- ・平成16年度から令和6年度の 21年間で約1,761m²の面積を買収した。
- ・当初より、地権者訪問は行っていたが、平成26年度に都市計画道路が廃止されたことに 伴い、重点路線について、より積極的に地権者訪問を行った。
- ・平成27年度以降、10年間で約1,048m²の買収実績をあげることができた。
- ・上記買収面積は、全体買収面積の約6割を占める。



進捗状況：老朽木造賃貸住宅除却

- ・平成16年度から令和6年度の21年間で125棟562戸の除却が行われた。
- ・平成29年度以降、除却をより加速させるため、ほぼ全ての木造賃貸住宅所有者へ訪問を行っている。
- ・平成27年度以降、10年間で78棟493戸の実績をあげることができた。
- ・上記戸数は、全体除却戸数の約9割を占める。



③ コスト縮減や代替案立案等の可能性

- ・ 早期の事業収束に向け、鋭意用地買収を進め事業の進捗を図る。

- ・ 積極的な周知啓発の推進
- ・ 地権者等との信頼関係の構築 など

- ・ 代替案立案の可能性はなし

再評価の審議

投資効果：費用対効果分析による評価結果

		再評価（R6）		採択時 （H27）
		全事業	残事業	
B / C	（総便益／総費用）	1.30	2.23	1.56
費用 （C）	公共施設整備	865	151	1,190
	老朽建築物等除却	239	80	0
	コミュニティ住宅の整備	0	0	510
	建替促進に関わる建設事業費	483	482	3,122
	総費用（C）	1,587	713	4,822
便益 （B）	公共施設整備等による住環境向上	989	641	1,532
	老朽建築物等除却	195	75	0
	コミュニティ住宅の整備	0	0	477
	建替促進	867	867	5,442
	防災性の向上	9	9	80
	総便益（B）	2,060	1,592	7,531

費用便益比（B / C）は、全事業・残事業とも1.0以上であり便益が費用を上回る

A指標

- ☒ 事業の実施により、大規模地震時の延焼危険度を相当程度低減すること
- ☒ 事業の実施により、大規模地震時の倒壊出火の危険性を十分に低減すること
- ☒ 事業の実施により、必要な公共空間（道路、公園等）の確保を行うものであること

B指標

- ☒ 下記のいずれかに該当すること
 - ・防災再開発促進地区の指定
 - ・大都市居住環境整備推進制度の重点地域
 - ・災害対策基本法の地域防災計画に位置づけ
 - ・中心市街地活性化法の基本計画等法律に基づく地域計画に位置づけ
 - ・都道府県または市町村の住宅マスタープラン等に位置づけ
- ☒ 事業の実施により、良質な市街地住宅の供給を行うこと



A指標のうち1項目以上の項目を満足し、かつA指標とB指標を通じてさらに以上の項目を満足する場合は継続、それ以外の場合は、事業内容等の変更または事業の休止若しくは中止を検討

いずれの項目も満足するので継続判定とする

これまで、**主要生活道路の整備、老朽木造賃貸住宅除却費等補助、防災街区整備地区計画の策定**等によって住環境の改善及び防災性の向上を図ってきた。

しかしながら、当該地区の **延焼危険性** は依然として高く、事業の継続が求められている。

また、費用対効果分析においても効果が示されている。

これらのことから本事業を 継続 したいと考える。

○ 主要生活道路拡幅整備

- ・ 重点路線沿いの地権者には協力が得られ、約3割程整備が完了している。しかし、まだ依然として買収予定箇所も多く、特に一時避難地である玉美小学校や広域避難地につながる防災上重要な路線の拡幅については、線形が整うまで進めてきたい。

○ 老朽木造賃貸住宅除却促進

- ・ 安全性・防災性・防犯性の観点から、建物所有者の除却意欲の向上や防災等への意識が高まっており、今後も除却は増えていくと考えているため、地震時等に著しく危険な密集市街地の解消までは引き続き進めていきたい。

○ 建替促進

- ・ 建替え後の建物は準耐火建築物以上となり、まちの不燃化に大きな効果が得られるため、老朽木造賃貸住宅除却と併せて、地震時等に著しく危険な密集市街地の解消までは引き続き進めていきたい。

○ 土地・建物等の専門家との連携

- ・ 事業に関する交渉に加え、土地活用等を含めた提案及び相談ができる専門家との体制づくりを行うことで、事業の加速を図ることができるため、連携を深めていきたい。

○ 国・府等の支援

- ・ 地震時等に著しく危険な密集市街地を解消を目標に、引き続き、国・府等の財政支援を頂きながら、事業を継続していきたい。