



ますみ荘 建替物語

民間老朽住宅共同建替



ますみ荘建替物語

目次

1. 「ますみ荘」が生まれ変わりました …… 2
2. 「ますみ荘」をとりまく環境 …… 6
3. 「ますみ荘」建替物語 …… 8
4. 事業実現のポイント …… 13
5. 事業実現の原動力 …… 18
6. 事業主の熱意 …… 19
7. 制度紹介 …… 20
8. 「ますみ荘」の移り変わり …… 24

1. 「ますみ荘」が生まれ変わりました



西側全景

（生まれ変わった「ますみ荘」）

「ますみ荘」は増井マンションと名を変え、新しく生まれ変わりました。
建物は鉄筋コンクリート造の7階建（一部5階建）で地震や火災にも強く、
安心して住むことができます。

住戸タイプは小規模なものとして、1DK、2DKが用意されました。
これは、従前居住者の年齢や、生活スタイルに対応すると同時に、
今後予想される高齢化社会を視野に入れたものです。
また、西成地域で進められているまちづくりと協調して、この建替えにより、
周辺環境が改善されたことは勿論の外、
西成地域における多様性のある住まいづくりの新しいメニューが誕生しました。

建物概要

まちづくり広場

夜店通りに面する前面を
セットバックし、地
域の人もくつろげる
広場が誕生しました。

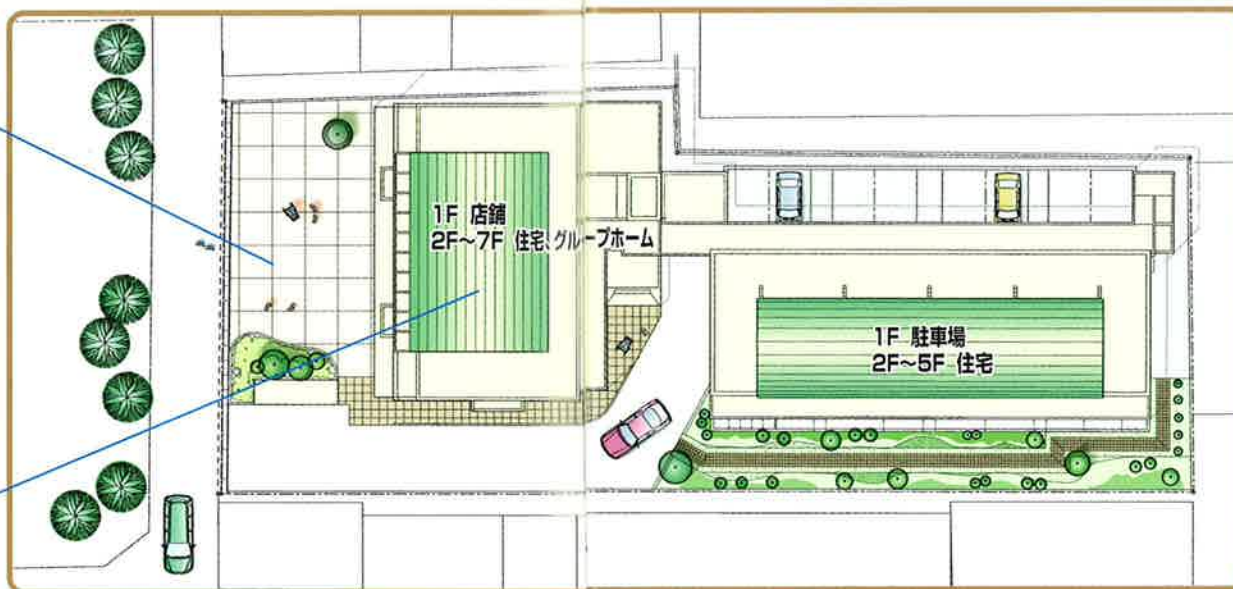


店 舗

夜店通りに面する1階には、
店舗が並んで、夜店通りの
にぎわい再生の取り組みに
応えます。



遊歩道



南側全景



東側全景

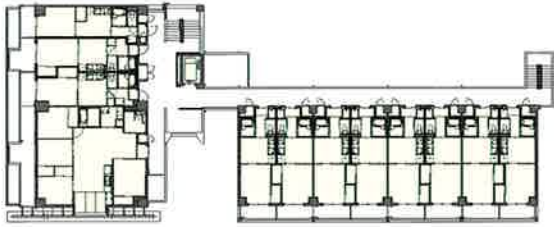


廊下

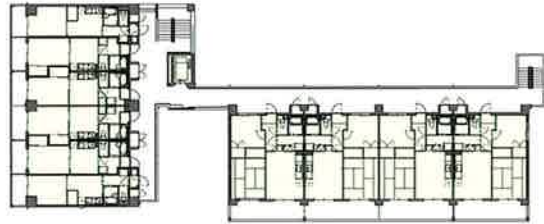
建築概要

建物名称	増井マンション
所在地	長橋三丁目6-33
敷地面積	1304.74㎡
建築面積	589.32㎡
延床面積	2664.51㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造 7階建（一部5階建）
店舗面積	151.30㎡
戸数	51戸
駐車場	23台

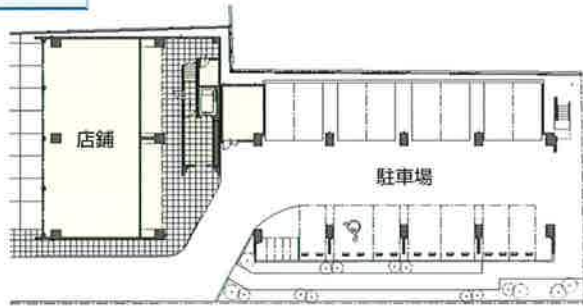
2F PLAN



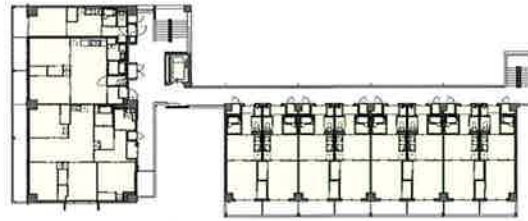
4・5F PLAN



1F PLAN



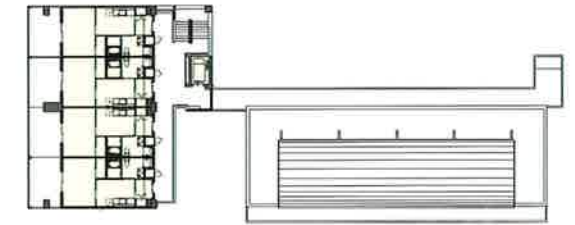
3F PLAN



7F PLAN



6F PLAN



住戸概要

住戸タイプは2DKと1DKあわせて7タイプあり、住戸面積は2DKが約50㎡、1DKで約30㎡となっています。また部屋の構成は、2DKで、洋室1室、和室1室、キッチン、ダイニング、トイレ、浴室となっており、1DKでは、洋室1室、キッチン、ダイニング、トイレ、浴室となっています。



グループホーム

障害者やお年寄りが地域で安心して暮らしていけるようにという西成地域のまちづくりのテーマに応じて、グループホームを設置しました。これにより、「ますみ荘」に暮らす障害者や高齢者も安心した暮らしを送ることができます。

運営はまちづくりの中から誕生した社会福祉法人「ヒューマンライツ福祉協会」が行うことになっています。



バリアフリーに対応

新しくなった「ますみ荘」では高齢者や障害者の人でも、安心して、快適に暮らすことができるように、段差解消や手すりを設置したバリアフリー住宅となっています。特に、6F、7Fは車イスでも生活が出来るような仕様となっています。



■住戸タイプ概要

	住戸タイプ	戸当り面積	戸数
1	1DK	27.60㎡	5戸
2	1DK	28.14㎡	5戸
3	1DK	28.62㎡	6戸
4	1DK	28.71㎡	16戸
5	1DK	36.26㎡	8戸
6	2DK	51.33㎡	8戸
7	2LDK	55.74㎡	1戸
8	4LDK	87.66㎡	1戸
9	4LDK	89.64㎡	1戸



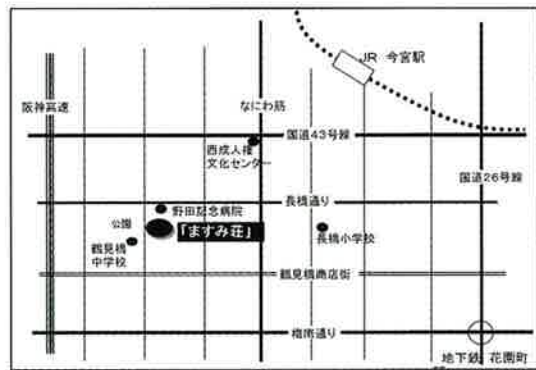
2. 「ますみ荘」をとりまく環境

「ますみ荘」の位置

「ますみ荘」は、大阪市西成区長橋3丁目にあり、長橋通りを少し南に下った夜店通りに面して建てられています。

JR今宮駅、地下鉄花園町駅から歩いて15分ほどの位置にあり、また、道路環境も、なにわ筋、新なにわ筋等の幹線道路に近く、鉄道、道路を通じて都心と直結されています。

また南側には鶴見橋商店街があり、生活用品等の買い物には大変便利なところです。

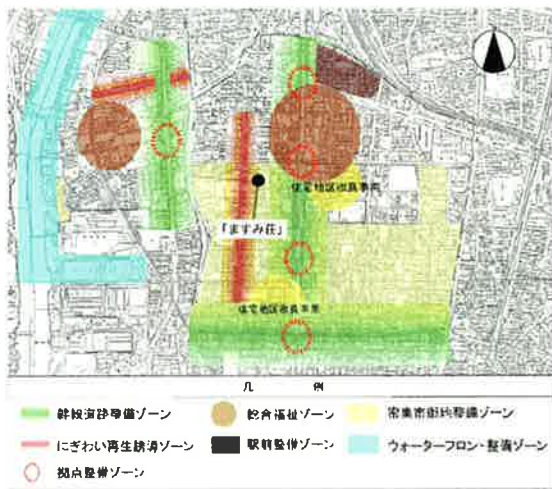


「ますみ荘」の周辺環境

「ますみ荘」のある西成地域は、狭い道路をはさんで、老朽化した木造住宅が密集しており、また、住・工・商が混在しているなど、多くの課題を抱えています。

これらの課題に対し、地域の方々が行政と一緒にまちづくりを進めるために、“西成地区街づくり委員会”が発足され、総合的なまちづくりが進められています。

まちづくりは地域のまちづくりガイドラインである“西成地区総合計画”にもとづいて取組まれることとなりますが、その中で「ますみ荘」のある街区は密集市街地整備ゾーン・にぎわい再生誘導ゾーンに定められており、老朽密集解消のための共同建替等による居住環境の整備や、前面道路のにぎわいの創出が望まれています。



建替以前の「ますみ荘」

「ますみ荘」は築後30年を経過して、建物老朽化が進み、補修をしたり、入居者を入れ替えたりといった維持・管理が年々難しくなってきました。

また、「ますみ荘」の入居者には高齢者や、生活のきびしい状況の人々も多く、家賃の上昇につながるような建替はとて望めない状況でした。

各住戸は、間取りは1K~2K(フロなし)で家賃は入居時期等により様々ですが、1ヶ月1万円~3万円程度でした。

	長屋	アパート	文化	合計
棟数	1	1	2	4
戸数	8	30	44	82
店舗数	4	—	—	4
世帯数	6	15	48	69
建設時期	S28	S26	S38 S40	

「ますみ荘」の従前状況



2K型住戸



1K型住戸



3. 「ますみ荘」建替物語 —このようにして建替は実現しました—

1995

1996

1997

1998

第1次建替計画検討
(周辺も含めた一体的な整備計画)

事業収支計画検討(賃料、資金)

第2次建替計画検討
(配置、住戸、住棟計画)

事業手法の検討
(経営、管理)

第1回ハウジングアドバイザー派遣
(大阪市民間老朽住宅建替支援事業)

第2回ハウジングアドバイザー派遣
(大阪市民間老朽住宅建替支援事業)

「ますみ荘」建替のきっかけ

「ますみ荘」は老朽化が進行するものの、様々な理由から建替えが困難状況にありました。しかし、「ますみ荘」のオーナーである増井さんは、なんとかして「ますみ荘」を再生したいと考えていました。

一方、西成地区街づくり委員会でも、老朽住宅の密集する住環境の改善をはかるための重点整備地区として、「ますみ荘」周辺での整備計画の検討を進めていました。

この両者の思いがドッキングしたことから、建替事業がスタートすることになりました。

「ますみ荘」建替のきっかけ

西成地区街づくり委員会は、この建替事業をより具体的に進めるために、増井さんに専門家を紹介し、一緒に取組むことにしました。

そして、西成地区総合計画の策定に関り、また、西成地区街づくり委員会に専門家として参加している権建築事務所に協力を依頼しました。

権建築事務所は、大阪市との連携をはかりながら、増井さんと何度も協議を重ね、建替えの建物のプランや、建物の基本的な計画だけではなく、建替えに関する公的な補助や融資も含めた資金計画や、様々な事業手法の提案までして事業の推進をはかりました。

事業について

■建替計画

建物プランは、従前住宅の内容や、将来の可能性、また、事業の収支条件や公的制度との関係、さらに近隣との関係により、幾度となく変更が重ねられました。



検討模型



検討バース

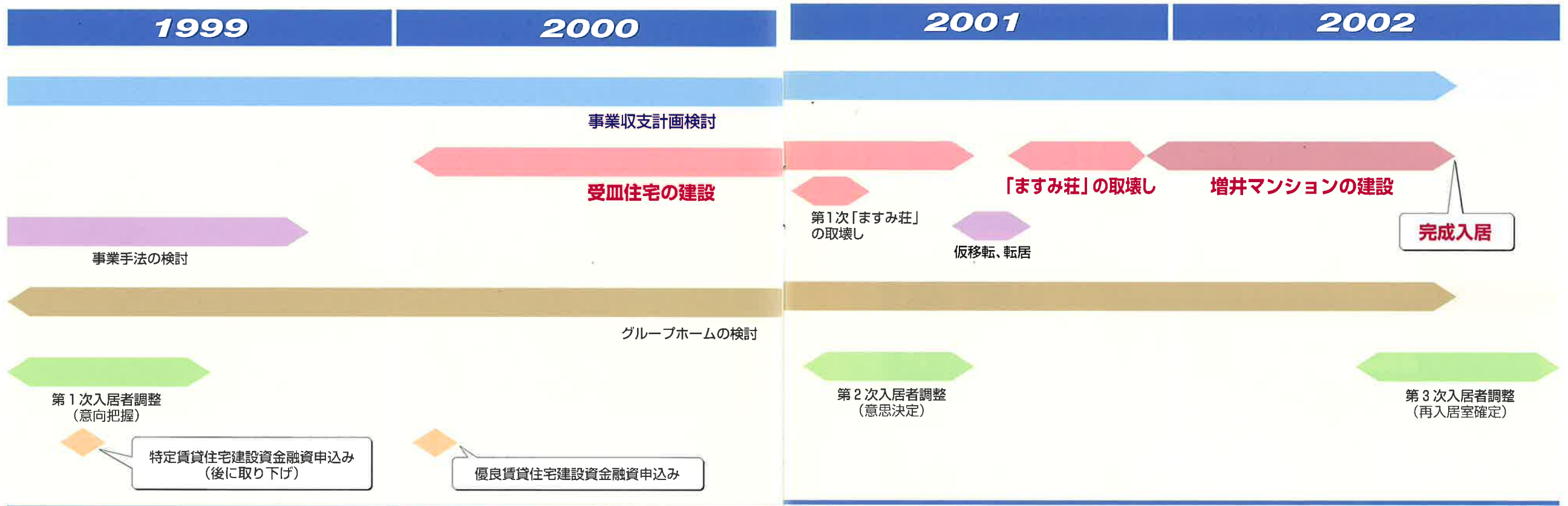
■事業計画

事業計画では、賃料設定と資金計画が最も重要なテーマでした。

賃料の設定は、従前の家賃をにらみながら、周辺の住宅家賃、共益費、駐車場の賃料などを調査、行いました。

また、資金計画では、公的な補助金と低利の融資を最大に利用することで、自己負担を最小にし、収益性を高める努力を行いました。そして、何度も事業収支のシュミレーションを重ねながら事業を進行させました。





■事業主体の検討

事業が4名の共同事業であるために事業を円滑に進めるための様々な検討がなされました。

税金対策や、今後起こりうる相続の問題、土地・建物の管理の面での問題等に対応するために、土地・建物の所有形態や管理形態について、弁護士や、税理士等の専門家の協力を得て検討がなされました。その結果、事業は、将来予測されるリスクへの対応をはかりながら4名等分の共同事業として進められることになりました。

■入居者の確保

建替後の入居者の確保のために、早い段階から従前居住者の意向把握や仮移転住宅の準備などの取組みがなされ、市営の受皿住宅も建設されました。また、入居者確保の取組みは従前居住者だけではなく、新規入居者獲得についてもなされました。

その一つが、グループホームを設置して、地域の社会福祉法人である“ヒューマンライツ福祉協会”に、借り上げてもらうことでした。これは、地域のまちづくりのテーマともマッチしており、実現のはこびとなりました。

入居者の調整

従前入居者の意向把握やその調整は、建替事業の成否の鍵を握るものであり、入居者への迅速な対応と複雑な手続き等への粘り強い対応が求められます。そこで、この大役を「ますみ荘」の管理に長くたずさわっており、信頼の厚い不動産業者である、錦興産にお願いすることになりました。

錦興産は、入居者の意向把握のために、「ますみ荘」に入居している方々全員にキメ細かく、仮移転先の希望や建替後の入居希望等を聞き取り、必要に応じて移転住宅のあっせんや手続き、また、建替後の入居者の部屋割りなど入居者の移転に関するすべての調整に取組み、事業を大きく前進させました。

こうして、「ますみ荘」は、西成地区街づくり委員会、各種専門家、大阪市の連携と協力に支えられ、従前居住者を確保しつつ、建替事業を実現することが出来ました。



ますみ荘の取り壊し