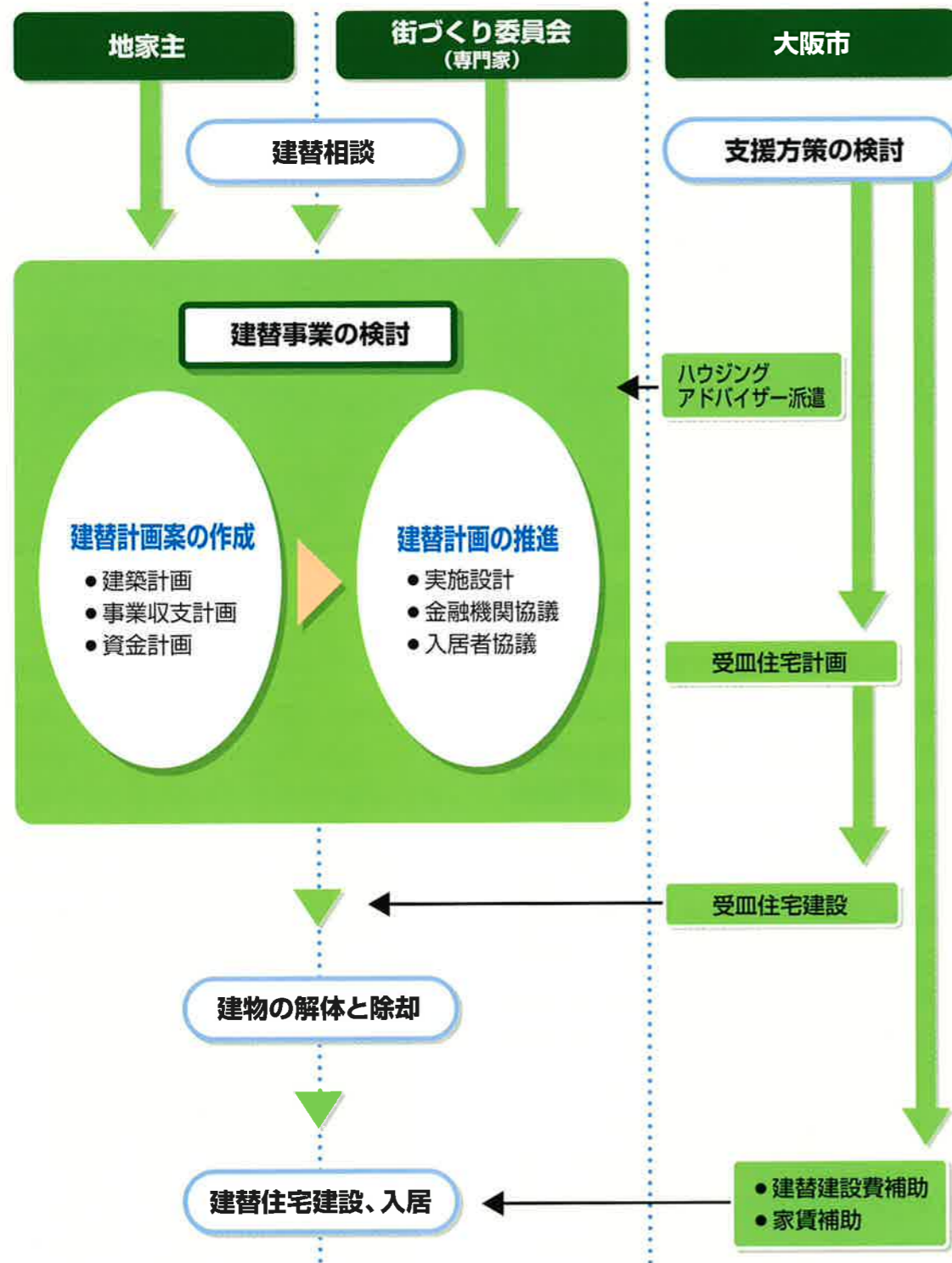


事業の流れ

「ますみ荘」の建替えはおおまかに以下のような役割、流れで行われ、完成しました。



建替事業に取り組む上で、誰もが抱く不安として次のようなことがあります。

建替事業で収益をあげることができるのだろうか？
(ほんとうにもうかるの?)



入居者がいるのに、建替事業はスムーズに運ぶのだろうか？
(今住んでる人、動いてくれるかしら?)



建替事業に必要な資金は準備できるのだろうか？
(事業資金、誰が貸してくれるの?)



建替で入居者は確保できるのだろうか？
(新しい人、入ってくれるかしら?)



これらへの一つ一つの取り組みが、事業を前進させるための大きな鍵になります。
「ますみ荘」での取り組みをご紹介します。

1.収益性を高めるために

事業収支については、様々な条件を考慮しながら、何度も何度も試算を繰り返し行いました。

- まず、事業の需要を把握するために、地元不動産業者の協力を得ながら、周辺での賃貸住宅の家賃動向を調査しました。
- 次に、これらの調査結果を参考にして、需要があり収益性が見込めるプランの検討と、家賃設定を行いました。
その結果、住宅は小規模の1DK住戸を中心に、2DK住戸をミックスすることになりました。
- また、この事業に利用できる公的な助成制度についての検討を行い

- 密集住宅市街地整備促進事業
- 大阪市民間老朽住宅建替支援事業（タテカエ・サポーターズ21）
- 大阪市優良賃貸住宅建設資金融資制度

などを活用しました。

そして、この制度活用が収益を高めるうえで最も大きな役割を果たしています。

- 密集住宅市街地整備促進事業や民間老朽住宅建替支援事業を利用することによって、①事業主への建設費補助と、②入居者への家賃補助、を受けることができます。

この制度による建設費の補助額は計画内容により異なりますが、「ますみ荘」は幸運にも、立地場所が密集住宅整備促進地区に含まれていることと、共同化事業であることから最高の補助を得ることができました。

- 優良賃貸住宅建設資金融資制度では、一定の建設基準を満たしたものについて必要資金の融資を低利で利用できます。

また、融資は住宅部分のみならず、店舗等の部分にも受けることができます。

「ますみ荘」では、密集地での共同化ということで最も低い金利が適用されました。そして店舗部分への融資も利用することで、建設費はすべて賄うことができました。

- このように補助金を活用することで、資金負担を抑えることができ、また、低利の融資を利用することで運営経費としての金利を抑えることができ、収益性を大きく向上させることができました。



2.建替事業のスムーズな進行のために

入居者のスムーズな移動ができなければ、アパートや文化住宅の建替えは進められません。特に、高齢者等が多く居住する場合や、店舗等が含まれる場合は、多大な困難を伴うことがあります。その理由として、高齢者等にとっては移動することが煩わしいことや、建替えによって家賃が上がることへの不安がありますし、店舗を経営する人にとっては工事期間中の営業の問題があります。

「ますみ荘」でも高齢者等が多く、また一部に店舗もあり、移動がスムーズに行えるかどうか大きな不安がありました。次のような取り組みによってこれを乗り越えることができました。

①公的制度による家賃補助の活用

建替事業で最も大きい障害となる家賃の上昇を、前記の家賃補助制度の活用によって最小限に抑えることができました。

②仮移転住宅としての受皿住宅の活用

建替え敷地に隣接する場所に仮移転用の市営住宅が建設され、仮移転についての不安が解消されました。

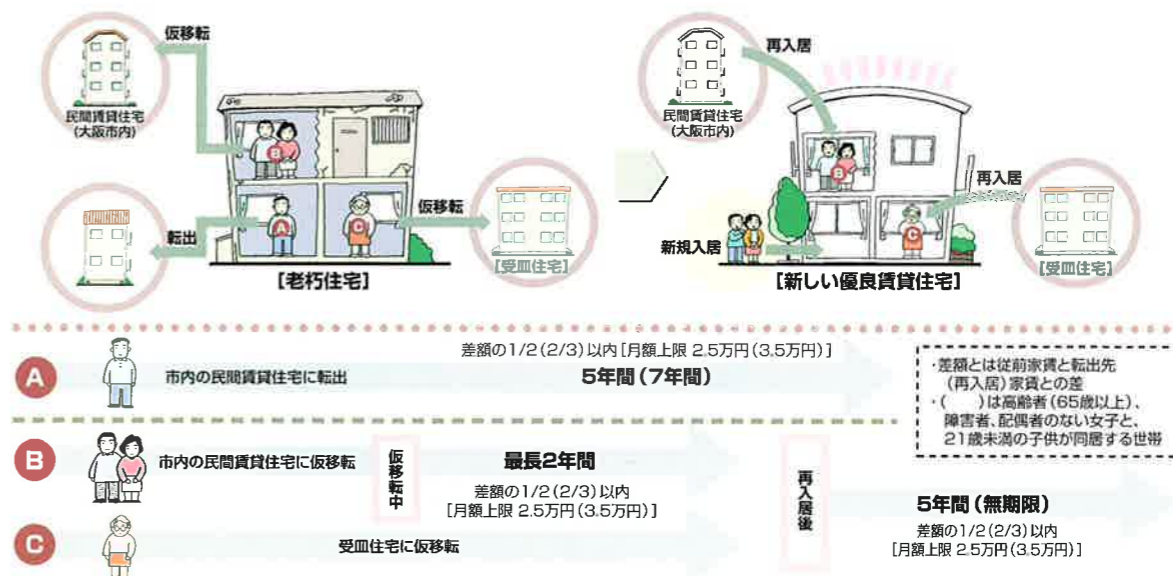
③信頼ある地元不動産業者と街づくり委員会の協力

入居者との移転交渉には、以前よりずっと管理を続けてきた地元の不動産業者が、事業主や行政とも協議しながら、街づくり委員会の協力も得て根気強く取り組み、きめ細かな対応がなされました。

④既存店舗を残しても進められる建替計画

事業主にとって、以前一度苦い思いをした店舗の移転に対する不安が強く残っており、なかなか決断ができませんでしたが、既存店舗を残しても成立する計画案が作成され、一気に不安は解消されました。

■従前居住者の移転の流れ



3.必要資金の確保

事業化の筋書きが整ったところで、実際の資金をどこでどのように調達できるか、が事業推進上の重要な課題になってきます。

「ますみ荘」の建替え事業に取り組み始めた頃は、バブル崩壊の後で、民間金融機関の不動産事業への融資は極めて厳しい状況でした。また、この事業が4人の共同事業で、その事業主が高齢ということもあり必要資金の確保は、大変な困難が予想されました。

「ますみ荘」建替え事業における資金調達の扉を開いたのは…

①公的融資制度による行政の支援

公的融資制度により、事業を側面からサポートすることで、民間金融機関への事業信頼度を高め、融資実現の大きな力になりました。



②街づくり委員会や専門家の協力

公的融資制度があるとはいえ民間金融機関の融資が厳しいなか、融資が実現できたのは、街づくり委員会による金融機関への強力な働きかけと、弁護士、税理士等の専門家の適切なアドバイスがあったからと言えます。



③事業主の熱意と努力

資金調達では上記要因の他に忘れてはならないのが、事業主の熱意と努力で、粘り強く取り組む姿勢が周りを動かす力となりました。

4.新しい入居者の確保のために

新しく建替えられた建物に、従前の入居者以外の方々にも入居してもらえないと、将来に亘る事業の安定は図れません。

そのためには、新しい建物に新しい魅力づけをしたり、長期的に安定した入居対象を確保したり、ということが求められます。

「ますみ荘」では、街づくり委員会の協力で、安定した入居者を確保するために…

①高齢化時代に対応できる福祉型の住宅づくりへの取り組み

まちづくりの中で生まれた地元社会福祉法人の運営するグループホームを設置し、障害者や高齢者が安心して暮らせる、特徴ある住宅づくりを目指します。また、グループホームを法人が借り切ることによって、長期に亘り安定した入居が確保できます。



②地元不動産業者との連携による入居確保

地元不動産業者との連携して、新しい建替え事業や、様々なまちづくり事業とも連携しながら、新規入居者の確保を図ります。



5. 事業実現の原動力 —このような力が結集しました—

「ますみ荘」の建替えでは事業の実現のために色々な取り組みをしてきましたが、それぞれの取り組みを通じて何よりも大切なのは、その場面場面での様々な立場の人々の、チームワークのとれた連携です。

今回の取り組みでは、事業主を中心として

- 街づくり委員会
- 行政
- 各専門家及び組織



の3者がしっかりと連携をはかり、事業を推進しました。

それぞれの果たした役割を紹介します。

■街づくり委員会

初期段階から事業主と行政、専門家のつなぎ役として事業推進のための環境づくりをすすめました。また、事業の進捗に従って、従前居住者への事業説明や移転交渉などへの協力、融資実現のための金融機関への働きかけ等を行い、事業を大きく前進させました。そして更に、グループホームの設置運営などを通じて、入居者の確保や経営安定への協力も行っています。

■行政

事業実現のための切り札ともいべき公的支援制度を最大限に有効活用して事業主を支援すると同時に、従前入居者の住み替えへの対応も柔軟にきめ細かく行い、事業進行に大きく貢献しました。行政が示す事業への協力姿勢は、事業の進行過程では何よりの信頼感となりました。

■各専門家及び組織

様々な立場の専門家が関わりましたが、初期の段階から最終段階まで事業期間を通して関わったのは、設計・事業コーディネーターです。建替プランの作成から、事業計画案の作成、行政、金融機関その他専門家との調整まで、一貫して事業主と一心同体となって取り組みました。

事業主に代わり新旧の入居者との調整を一手に引き受けて取り組んだのは、長年地元で不動産業を営む専門家で、従前入居者との信頼関係が仮移転住宅へのスムーズな移動につながりました。また、事業計画検討時のプラン検討や賃料設定においても的確なアドバイスが事業主の信頼と安心を生みました。

その他、税務や法律の専門家にも協力を得て、共同事業としての事業形態や事業組織等の検討を行い、融資の承認にたどりつきました。また、融資の実行のために金融機関の方々が、建設工事のために建設会社の方々が、心血を注いで取り組みました。

これらの取り組みのどれひとつが欠けても、事業は困難ではなかったかと思われます。

6. 事業主の熱意…

今回の建替え事業では様々な人々がそれぞれで大事な役割を演じることで、事業の実現をみることができました。



しかし、これらの取り組みもすべては、事業主に熱意があったからこそ、それが伝わっての行動です。



バブル崩壊という逆風のなかで、高齢化をむかえる4名でとりくむ共同事業は、並大抵のものではありません。



金融機関から長期の融資を受けるには、高齢化の問題が大きな壁になりますし、事業に対する4人それぞれの思いを一つにまとめあげるのもなかなか困難なことです。



また、入居者が現存するなかでの事業は、長期にわたり辛抱強く取り組まないと実現は困難で、現に、事業主は以前に一度建替えに取り組んだものの実現できずに終わるといった苦い経験もしています。



このようななかで、最後までやり遂げることが出来たのは、事業主の、「この場所」、「この土地」、への強い愛着による強い熱意があったからです。



「何としても母の思いの一杯詰まったこの土地を、未来に立派に残して行きたい。」という思いが事業を実現させたと言っても過言ではないでしょう。



7. 制度紹介 —「ますみ荘」建替で活用した制度を紹介します—

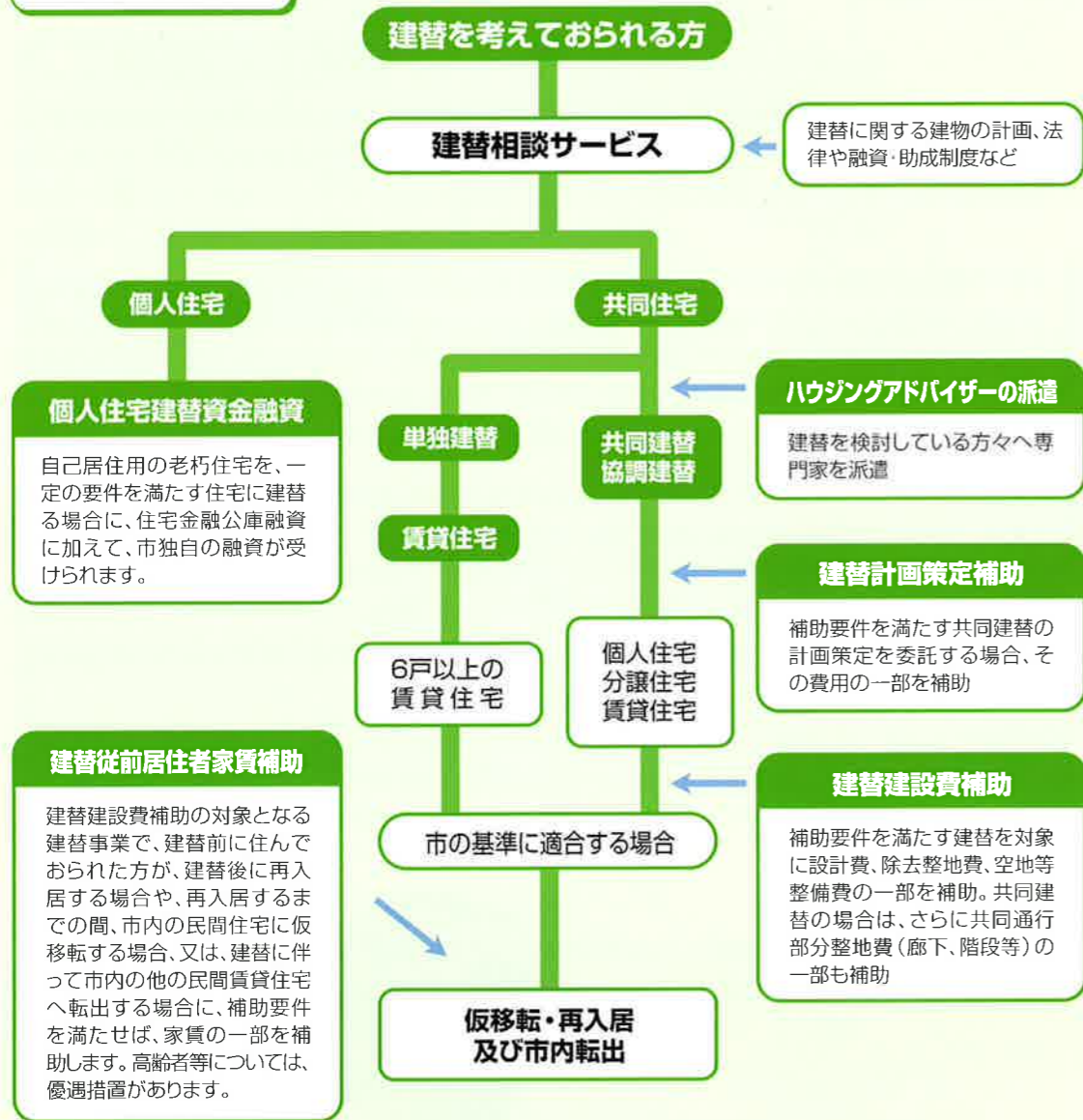
大阪市民間老朽住宅建替支援事業

対象となる住宅

- 建築後20年以上経過している木造、鉄骨造、コンクリートブロック造の住宅
- 建築後35年以上経過している鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造の住宅

建替後の敷地面積の合計……………おおむね200㎡以上

制度のあらまし



大阪市優良賃貸住宅建設資金融資制度

1. 申込資格・条件

- 次の要件に該当する個人または法人
 - ① 土地に対する所有権、賃借権等を有する方。
 - ② 市町村民税または事業税を滞納していない方。
 - ③ 返済が確実にでき、担保のある方。
 - ④ 「住宅情報システム」に住宅の情報を登録できる方。
- 住宅金融公庫「ファミリー賃貸住宅融資」基準適合物件は、本融資の対象外です
- 他の公的建設資金の融資を受けていないこと

2. 敷地の条件

- ① 工業地域、工業専用地域でないこと
- ② 敷地面積がおおむね200㎡以上あること
- ③ その他、市が定める基準に適合していること

3. 建物の条件

- ① 耐火構造で地上3階建以上であること。
- ② 住宅部分の面積が原則として1/2 (特定地域は1/4) 以上あること。
- ③ 賃貸住宅が6戸以上であること
- ④ 各住戸は50㎡以上125㎡以下 (小規模住宅は25㎡以上50㎡未満) で、2以上の居住室を有すること。ただし、小規模住宅は、全住戸数の30% (特定地域内及び密集地区は50% (密集地区建替は50%または従前居住世帯数)) 以内であること
- ⑤ 各住戸に台所、食事室、収納施設、便所、洗面所、浴室等を設けること
- ⑥ 住戸内の、居住者が通常歩行する居住室間の床などに段差を設けないなど、高齢化に配慮した設計とすること
- ⑦ 福祉型エレベーターを設置すること
- ⑧ 敷地面積の6%以上の景観に配慮した有効緑地を設けること
- ⑨ 原則として駐車場は住宅戸数の40%以上、駐輪場は200%以上設置すること
- ⑩ その他、市が定める建設基準に適合していること

4. 住宅を賃貸する際の条件

- ① 住宅の賃借人は原則として公募により受付け、公正に選定すること
 - ② 家賃は市が定める限度額以内とすること
 - ③ 敷金は家賃の3ヵ月以内とし、賃借人が退去するときは全額返還すること
 - ④ その他権利金等、賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としないこと
 - ⑤ 翌年度及び2年ごとに、大阪市の賃貸条件報告書等を提出すること
- ※ 賃貸条件の規定に違反している場合は融資契約の解除を行うことがあります

5. 融資区分

- ① 密集地区…老朽建築物密集市街地整備事業区域またはアクションエリア内 (建替重点促進区域) において建設する場合
- ② 共同建替…2以上の地権者が土地と建物を共同化して建替により建設する場合
- ③ 一般…上記に該当しない場合

6. 申込から融資を受けるまで



痴呆対応型老人共同生活援助事業

運営内容

一定期間の住居・食事の提供、金銭・健康管理、入浴・排泄の援助等

対象者

満65歳以上の中程度の痴呆性高齢者(65歳未満であっても初老期痴呆に該当するものを含む)で、家庭での介護が困難で、共同生活を送ることに支障がない方が対象となります。

グループホームの要件

- 定員 5~9人(複数のグループホームを隣接して運営することもできます)
- 建物
 - 居室は個室であって、その1室当りの床面積は収納設備を除いて9.9㎡以上であること。また、13㎡以下の場合は収納設備を別に確保すること。
 - 洗面所、便所、浴室等日常生活に必要な諸設備が整えられていること。
 - 居間、食堂等入居者が相互に交流できる場所を有していること。

助成制度

実施する事業に要する経費については、国庫補助対象とします。

重度身体障害者グループホーム

運営内容

日常生活の援助及び生活に関する相談など

対象者

満18歳以上の重度身体障害者(肢体不自由及び視覚障害者の1、2級の身体障害者手帳所持者)で医療の看護を常時必要としない方が対象となります。

グループホームの要件

- 定員 概ね5人
- 建物
 - 居室は個室であって、その1室当りの床面積は4.95㎡(3畳)以上であること。
 - 洗面所、便所、浴室等日常生活に必要な諸設備が備えられていること。
 - 居室のほかに入居者全員が共同利用することのできる談話室等を備えていること。

助成制度

■設備整備費助成

グループホームとして開始する際、設備整備にかかる経費の一部を助成します。

■整備費助成

グループホームとして開始する際、利用する住宅の改造にかかる経費の一部を助成します。ただし、既に着手し、または完成した工事に関しては対象となりません。

■運営費助成

重度身体障害者をグループホームに入居させた場合、運営主体に対し、運営費を支弁します。

知的障害者グループホーム

運営内容

食事の提供、金銭管理、健康管理など

対象者

満15歳以上の知的障害者で、日常生活の援助を必要としており、日常生活を維持するに足りる収入がある方が対象となります。

グループホームの要件

- 定員 4人以上
- 建物
 - 運営主体が建物の所有権または賃借権を有すること。
 - 個々の入居者の居室床面積は1人用は概ね7.4㎡(4.5畳)以上、2人以上は概ね9.9㎡以上(6畳)とする。(1室の定員は2人以内)
 - 居間、食堂等入居者が相互に交流できる場所を有していること。

助成制度

■設備整備費助成

グループホームとして開始する際、設備整備にかかる経費の一部を助成します。

■設置費補助

市内に新規設置するグループホームであって、社会福祉法人等が運営し、賃借または購入・新築する場合、設置にかかる経費の一部を助成します。

精神障害者グループホーム

運営内容

食事の世話、服薬指導、金銭管理指導、日常生活に関する助言、生活状況把握等

対象者

日常生活上の援助を受けずに生活することができ、共同生活に支障がなく、原則として就労(福祉的就労を含む)しており、日常生活を維持する収入がある方が対象となります。

グループホームの要件

- 定員 概ね5~6人
- 建物
 - 運営主体が建物の所有権または賃借権を有すること。
 - 個々の入居者の居室床面積は1人用は概ね7.4㎡(4.5畳)以上、2人以上は概ね9.9㎡以上(6畳)とする。(1室の定員は2人以内)
 - 居間、食堂等入居者が相互に交流できる場所を有していること。

助成制度

承認を受けたグループホームに対して予算の範囲で運営費等の助成をすることができます。

8.「ますみ荘」の移り変わり



【増井マンション建築概要】

【主要用途】 住宅、店舗、グループホーム

【設計】 (株) 耀建築事務所

【施工】 (株) 奥村組

【敷地面積】 1304.74㎡

【建築面積】 589.32㎡

【延床面積】 2664.51㎡

【階数】 7階建(一部5階建)

【最高高】 23.12㎡

【軒高】 21.05㎡

【構造】 鉄筋コンクリート造

【所在地】 大阪市西成区長橋3丁目6-33

【事業主】 大瀧 美代子、増井 美恵子

増井 茂子、増井 イク子

【事業協力】 西成地区街づくり委員会

(株) 錦興産

尼崎信用金庫

社会福祉法人ヒューマンライツ福祉協会

発行 西成地区街づくり委員会

〒557-0031 大阪市西成区鶴見橋3丁目5番26号

TEL (06) 4392-9090

FAX (06) 4392-9099

ホームページ <http://n-plaza.net/>

