

コレクティブタウンの様相と可能性

密集市街地としての可能性

あいりん地域周辺は、大阪市の密集市街地において防災性向上重点地域(約3,800m²/H.11)および特に優先的な取り組みが必要な密集市街地(約1,300m²/H.15)にある。市は、国に対して社会資本整備総合交付金における「住市総」の老朽住宅の建替え、道路・広場等の整備に対する補助内容や「住宅・建築物安全ストック形成事業」の耐震費補助の引き上げと要件緩和を求めている。

特区としては、あいりん周辺の密集市街地整備の推進と比較的防災性が高いと考えられているあいりん地区との連携を検討することで、総合的なまちづくりに効果を発揮する可能性がある

老朽木造住宅密度

順位	市区町		昭和55年以前に建築された木造住宅密度(戸/km ²)
1	大阪市	西成区	2,795
2	大阪市	生野区	2,691
3	大阪市	東住吉区	2,014
4	大阪市	東成区	2,004
5	大阪市	旭区	1,959
6	大阪市	阿倍野区	1,898
7	東京都	荒川区	1,845
8	大阪市	城東区	1,762
9	東京都	中野区	1,625
10	大阪市	住吉区	1,517

H19.11 中央防災会議(東南海・南海地震等に関する専門調査会) 公表資料

大阪市の密集市街地



このまちにみる

コレクティブタウンの様相と可能性

西成リノベーション特区：居場所を紡ぐコレクティブタウンPROJECT

簡宿・アパート住宅ストックの可能性

あいりん地域の簡宿・転用アパートは、18,320室で居室として約11万㎡のストック

- ・20㎡/戸→約6,500戸
- ・30㎡/戸→約4,000戸
- ・80㎡/戸→約1,500戸

(MIN: 10㎡/戸→約9,000戸)

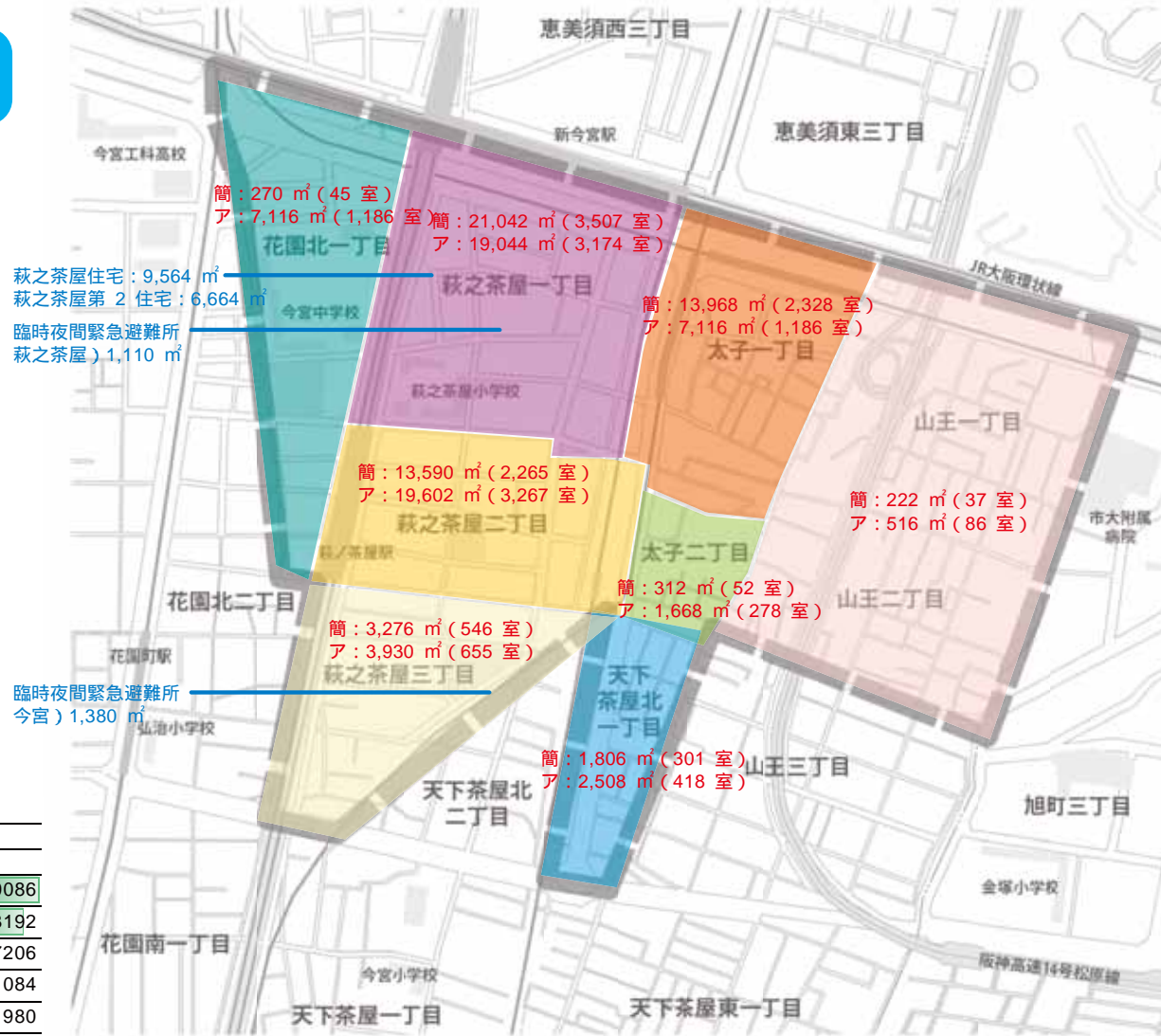
相当に勘案:住戸共用部を考慮

新耐震（1981年）以前：101軒
新耐震（1981年）以後：108軒

建設年	戦前	1946～64年	65～74年	75年～84年	85年～90年
軒数	2	41	49	33	84

あいりん地域内における簡易宿所・転用アパートの居室面積と室数

	転用アパート		簡易宿所		総計	
	室数	面積	室数	面積	室数	面積
萩之茶屋1	3174	19044	3507	21042	6681	40086
萩之茶屋2	3267	19602	2265	13590	5532	33192
萩之茶屋3	655	3930	546	3276	1201	7206
太子1	1186	7116	2328	13968	3514	21084
太子2	278	1668	52	312	330	1980
山王	86	516	37	222	123	738
天下茶屋北	418	2508	301	1806	719	4314
花園北	175	1050	45	270	220	1320
合計	9239	55434	9081	54486	18320	109920



図：簡易宿所・簡易宿所転用アパート等 居室面積の傾向と分布
参考：大阪府簡易宿所生活衛生同業組合50年誌

ストック活用型社会の経緯と社会的背景

【戦後～】

- 「一世帯一住宅」「一人一室」
- 住宅数>世帯数(S48年住調)
- ストック重視と建築基準のミスマッチ

【現代】

- 長引く不況と失業者増加
- 少子化、高齢化のさらなる進行
- 生活形態・価値観の多様化
- 地方分権改革
- LCC・長寿命化方針
- 密集市街地重点整備地域の設定
- 東日本大震災と復興
- 原発事故と代替エネルギー
- 2003年問題(オフィスビル大量供給による空き家問題)

*日本の既存住宅取引戸数は、13%程度
アメリカ、イギリス8割、フランスで7割

住宅政策

『住生活基本計画』H.18施行／H.22改正

- 住生活基盤である良質な住宅供給と良好な居住環境の形成
- 居住のために住宅を購入するもの等の利益擁護・増進と居住の安定確保

→時間・空間＋市場・セーフティNET

- 安全・安心で豊かな住生活をささえる生活環境の構築
- 住宅の適正な管理および再生
- 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
- 住宅要配慮世帯の居住の安定確保

→安全・安心＋管理・再生

生活の多様性・安全性担保と市場ストック重視の時代

低成長社会における既存システムの再検証・再価値化

コレクティブタウン PROJECT

西成ちのべーしょん特区
居場所を紡ぐコレクティブタウンPROJECT

地域の弱み / 脅威
深刻+多様な地域課題
主体間の不信・未連携
低地価、密集市街地 他
マイナスイメージ・差別意識
外部資本による混乱
西成特区構想 他

西成特区構想
NISHINARI・Innovation

地域の強み / 機会
多様な地域資源の存在
希少性・利便性
低廉な不動産 他
高い社会的注目度
外部資本による活性化
西成特区構想 他

地域および座談会で出された
特区テーマ・キーワード
子育て／小中一貫／あいりんセンターの再生／ワンストップ型トータルケアシステム／大学誘致／留学生拠点／バスターミナル／市営住宅建替／屋台村／国際化／観光化／環境美化／ECO・スマートシティ／ソーシャルビジネス／自立支援／結核対策／公衆衛生医療／障がい者支援／パーソナルサポート／若者就労支援／チャレンジショップ／ソーシャルファームART・エンターテイメント振興／低未利用地・空き家活用・建物再生／防犯・防災まちづくり／駅前再開発 等々

まちづくりの視点から見た特区推進事業
リノベーション特区

地域資源(ハード) × 地域資源(アクター)

コレクティブタウンのまちづくりへ

コレクティブタウンを生む
リノベーション特区

既存ストック再生＋拠点整備

模型
参照

■ 共同化による機能集約と統合

- ・1階の配置が適切な機能と上階利用が可能な機能の共同化
 - ・高度利用による保留地(遊休地)を確保
- EX) 店舗＋住宅・簡易宿泊施設

■ 拠点再開発(高度利用型再開発)への機能集約

- ・駅周辺等への必要機能の統合

■ 既存遊休地活用による土地利用の適正化

- ・公園等の公共用地を含めた土地利用の再編
- EX) 飛び換地の適応拡充、飛び換地、定期借地活用のための制度検討

■ 高架下の有効活用

- ・まちの主要な骨格となる通りづくり
- ・対岸沿道と一体となった通りづくり

★エリアの縦軸強化のメインプロジェクト

コレクティブタウンを生む
リノベーション特区

既存ストック再生＋拠点整備

模型
参照

■ 周辺密集市街地との一体共同化

- ・密集市街地の共同化による保留床・保留地への釜ヶ崎地区からの統合移転
- ・拠点ゾーンの土地利用の適正化の推進
(簡易宿舎から拠点ゾーン機能への利用転換)
- ・公営住宅の建替等と定期借地、改良分譲・更新住宅、民間借上住宅等の検討

■ 街区協調によるブロックリノベーション

- ・遠隔ブロック間の共同事業化
- ・一団地の総合的設計や連単建築物制度等の活用による一体まちづくりの事業化
- ・ブロック内の一部の建築更新時による機能補完と一体化して既存不適格建築を適合化
(複数の建築を一体的に確認申請・・・既存不適格建築を含めた全体として合法化を図る)

飛び地間の事業化の可能性検証・採択要件の拡大等の検討

基本的には、全員合意型事業が前提(都市計画に基づく収用事業とはならないだろう)

コレクティブタウンを生む
リノベーション特区

既存ストック再生＋拠点整備

模型
参照

■ **未利用公共施設の活用**

- ・リノベーションによる必要機能の迅速な実現
- ・長期まちづくりに向けた暫定活用

■ **遊休民間施設(建物)の利用再編**

- ・既存施設の利用の再編
- ・区画整理的発想で建物利用を見直す
- EX) 飛び換地の適応拡充、飛び換地、定期借地、定期借家
- ・借上公営等多様な崇徳活用のための制度検討

建物所有権の不動産交換の税制特例

建物に関する瑕疵責任などの整理が必要

■ **周辺密集事業等の都市再生住宅の地区内整備
による住宅供給と居住促進**

- ・密集事業による木賃居住者等の従前居住者用住宅の用地確保困難エリアと一体化事業
- ・釜ヶ崎地区に都市再生住宅を整備。居住世帯の多様化・流入を促進

コレクティブタウンを生む
リノベーション特区

既存ストック再生＋拠点整備

模型
参照

■ 拠点先導事業の早期実現と
地域将来構想立案とアクションプランを支える特区

- ・地域の大きな方向性を示す拠点整備を公共手動により早期実現
- ・地域の将来構想の立案による、
現況調査→対策検討→実現手法立案→事業化のスキーム具現化
- ・短期的実現事業と長期構想による安定的・実行的まちづくり

コレクティブタウンを生む
リノベーション特区

既存ストック再生＋拠点整備

		まちづくりプロジェクト								
		セーフティネット強化プロジェクト	コレクティブタウンプロジェクト	防災力アッププロジェクト	国際ターミナル化プロジェクト	若者生活環境づくりプロジェクト	小中一貫校地域づくりプロジェクト	子ども育てプロジェクト	環境循環型産業づくりプロジェクト	歴史継承共有プロジェクト
まちづくりメニュー	本特区提案と(仮称)萩之茶屋まちづくり拡大会議のまちづくり提案との整合表									
	○共同化による機能集約と統合									
	○拠点再開発(高度利用型再開発)への機能集約									
	○既存遊休地活用による土地利用の適正化									
	○高架下の有効活用									
	○周辺密集市街地との一体共同化									
	○街区協調によるブロックリノベーション									
	○未利用公共施設の活用									
	○遊休民間施設(建物)の利用再編									
	拠点先導事業の早期実現と地域将来構想の立案とアクションプランを支える特区									
	周辺密集事業等の都市再生住宅の地区内整備による住宅供給と居住促進									

ストック再生の 対象・視点と手法

既存ストック再生＋拠点整備

対象	住宅密集市街地 商店街・中山間地	公的住宅団地 マンション	オフィスビル 廃校・店舗・倉庫	その他 老朽 低利用建築物				
視点	住生活・住環境地 域	少子・高齢化 要配慮者	多様性 市場性	環境へ の配慮	安全・安心 耐震化			
建築 手法	再建築 建替	増 築	減 築	移 築	共同化 集約	リノベーション	コンバージョン	リファイン
事業 手法	コーポラティブ	コレクティブ	シェアハウス	ケア付き住宅 シニアマンション	デザイナーズ	他		
	福祉・介護・医療系	子育て・教育系	交流・居場所	SOHO・商業系	他			
	サブリース	ファンド・リート	マネジメント・起業・法人化	他				

リノベーション コンバージョンとは

既存ストック再生＋拠点整備

リノベーション

既存建物をいかに利用するかという発想で建築性能を刷新すること。主に、社会の変化や技術革新、ライフスタイル・ワークスタイルの多様化への対応として行なわれる。

コンバージョン

リノベーションにおいて用途や機能を変更し、付加価値を高めて再利用することをいう。主に、集合住宅への転用、学校を福祉施設や宿泊所、工房に転用した事例などがある。

リファイニング

意匠改変、用途変更、耐震補強などによって、新築並みの強度と耐用年数を与えながら全く新しいものとして建物を再生すること。

*「リフォーム」は和製英語(「リモデル」の方が近い)

リノベーション をめぐる課題

既存ストック再生＋拠点整備

■ ストック活用と耐震性確保のミスマッチ：建基法・消防法

- ・用途変更のむずかしさ、既存不適格への対応、コストバランス

■ 採光の確保／接道条件クリア／避難階段の設置／冷暖房設備

- ・住宅の有効採光面積は居室床面積の1/7以上（平成15年告示改正などで基準が緩和の方向）
- ・境界線等から一定距離後退して空間確保して室内採光を確保
- ・共同住宅：建築基準法上の特殊建築物に該当
 - * 建築基準法43条の敷地の接道義務＋地方公共団体施行条例で厳しく運用傾向
- ・住宅は耐火または準耐火構造で階の居室床面積が200㎡を超えるときは2以上の 直通階段必要。
その他の構造のときはその階の居室床面積が100㎡を超えるときは2以上の直通階段が必要。
- ・冷暖房設備工事の難しさ／室外機の場所確保

■ 老朽建物再生における資金調達の困難性

■ 税制や助成金などによる行政支援の少なさ

■ 権利者等の式の齟齬・調整のむずかしさ

手法イメージ・事例

既存ストック再生

簡易宿泊所
↓
子ども対象コレクティブ住宅へのコンバージョン

簡易宿泊所（仮称）Aハウス
 建築年度1970年
 構造：S造 地上5階建て+屋上階
 全27室（現居住者：単身高齢者15名・管理人1名）
 建築面積：62.98㎡／延床面積：332.64㎡



1階平面図

2～3階平面図

屋上平面図

手法イメージ・事例

既存ストック再生

簡易宿泊所

子ども対象コレクティブ住宅へのコンバージョン

- 児童自立生活援助事業を利用し義務教育終了～20未満の子ども6～10名の生活の場に
- 個室及び指導員1人常駐する部屋、共同のキッチン・リビング・風呂、トイレ、子どものスペース付
- 子どもの人数を6名にし、家族世帯向けの住戸も考慮
- 1・2階は現住者スペース、3～5階を子ども達の住めるフロアに
- 全室内装等補修の場合、仮移転先要検討

工事費概算 3,000万円

長期優良住宅整備:全体改修工事費の1/3以内
(ただし、耐久性または耐震性の向上を伴わない等部分的な改修にあつては、1/3を下回る額とすることがある)



1階平面図

2～3階平面図

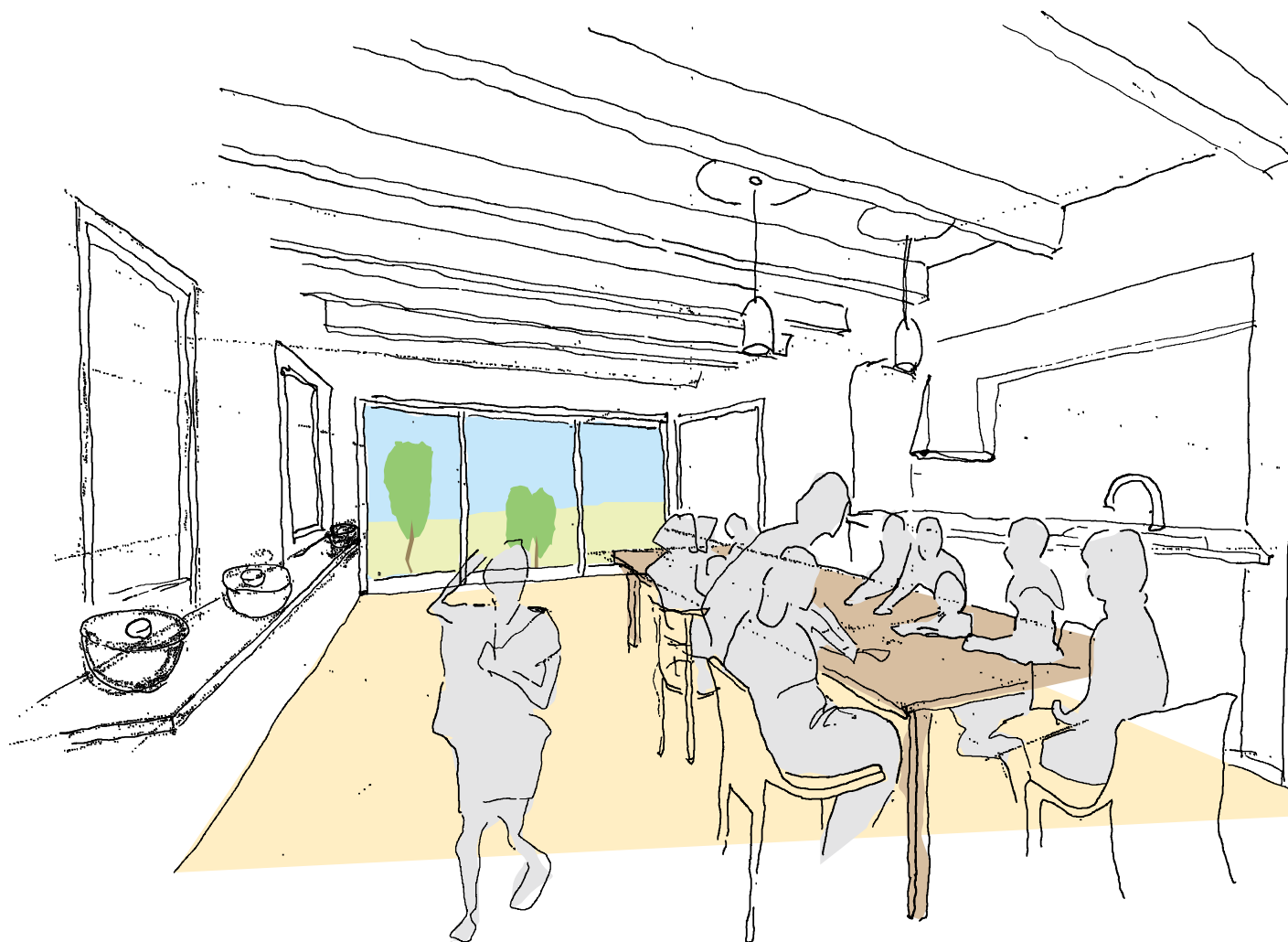
屋上平面図

手法イメージ・事例

既存ストック再生

コモンリビング

裏庭を配置し、光の採れるコモンリビングに改修



コレクティブタウンを生む

リノベーション特区

ストック再生・拠点整備・駅前開発特区

■ スtock活用関連制度の柔軟な運用

→飛び換地・空家条例・既存ストック認定主体の立ち上げなど、
前述存ストック再生＋拠点整備記述関連 ・子育て世帯向き改修補助 等

■ 防災・環境等住環境整備事業のモデル街区 設定

→まちづくりに位置付く様な主体が連携したリアリティのある協議会設置検討
→屋台村・コミュニティ菜園・屋上・壁面緑化などできることから推進

■ 拠点整備及び住環境整備関連事業調査

→構想を具現化するための制度運用

■ エリアマネジメント協議会設置検討

→既存組織(拡大会議等)の位置づけ、民間企業等との調整開始
→地域ベースの事業受皿組織の立ち上げ支援
→国等の既存制度について市と協働で応募
→府・警察等が参画する特区協議会の設置へ

コレクティブタウンを生む

リノベーション特区

環境先進特区（スマートタウン化）

- ①3R推進プロジェクト（Reduce, Reuse, Recycle）
- ②緑化推進プロジェクト（壁面・屋上緑化・遊休地緑地・コミュニティ菜園）
- ③地域代替エネルギー構築推進プロジェクト

居住福祉特区（コミュニティ・ベースド・ターミナルケア）

地域循環居住／PS事業の推進／コミュニティ・ベースド・ケア
コミュニティ・ターミナル・ケア／地域通貨の再編（支援）など

全体的に

- ・国・市・民間財団等による既存制度の洗い出しと積極的活用
- ・IT・環境・医療等の最新技術の活用検討
- ・エリアマネジメント協議会的（準場会）的組織の位置づけと指定化管理等による持続的活動支援（特区においても広域連携の視線も重要）