



バブル真っ最中、繁栄の簡易宿所街／釜ヶ崎。1989 年末撮影の写真

## 西成区の未利用地活用方針一覧表(例)

### 大阪市未利用地活用方針一覧表

番号	所在(区)	町丁目	面積(m <sup>2</sup> )	土地所管局	財産名称	現状	活用方針	分類基準	処分日途	※価格(百万円)
756	西成区	北津守1丁目	2,722	都市整備局	北津守住宅	空地	事業予定地	基準7		174
935	西成区	北津守1丁目	404	こども青少年局	もと津守東保育所	空地	処分検討地	基準2	前期処分	36
757	西成区	北津守2丁目	1,282	都市整備局	活 用 済					
758	西成区	北津守2丁目	9,662	都市整備局	もと津守住宅	空地	処分検討地	基準2	前期処分	1,353
936	西成区	北津守2丁目	2,890	こども青少年局	もと津守西保育所	建物あり	処分検討地	基準2	後期処分	251
1159	西成区	北津守2丁目	2,585	市民局	もと西成人権文化センター津守分館	建物あり	処分検討地	基準2	後期処分	225
1355	西成区	北津守2丁目	1,864	都市整備局	津守住宅	駐車場	処分検討地	基準2	前期処分	261

## 西成区の不動産に精通された専門家の意見より

まちづくり発信型というのに注目

→マネジメントできる

→地域のために事業を興す

→地域に還元されていく

→そういう循環の仕組みの中に事業を埋め込む

そこまで大きなことをマネジメントできるのかというと、なかなか、ちっちゃい団体でそれができるといのは考えられない。極端な話、大きなディベロッパーみたいなところがまち自体をこういうふうに変えていきたいと思いますとかという、例えばそういう案を何社かが出してどれを選択するとか、そのぐらいの企業体、大きさじゃないととてもじゃないけれども無理なんじゃないかという気はしますね。

大阪市が市有地をどんどん公売にかけている→

→大型の市有地の売却、公売がここ何年かの間で進んだ。

→建て売り住宅を目的とする開発事業者、少々苦戦、

→子育て世代が入ってきているが、ほぼ西成区にゆかりのある人

→何が起きているかということ、公売にかけられるために  
土地の値段が下がっていつている。

→大型開発地だけでなく混在したところに転々と建て売り住宅用地が

→それがもう売れないような状況に

→そういう形で急激に売却にかけるので地価の下落が始まっている

そういう土地を何とかこういった事業の場に使えないのかと。使うことのほうが、全体としてトータルとして西成区を福祉のまちとして何とか有効に利用できるんじゃないかとか、そういうことも含めてトータルで考えていかないと、なかなか、細々したことに対応していただくだけでは、このまちのイメージか何かを変えるというのはちょっと難しいんじゃないかというような気がします。

コミュニティー・ベースド・エステートではないけれども、地域が事業を興していくという可能性も、今のお話でいうとディベロッパーが入って提案してもらって地域が選ぶとかどこかが選ぶというやり方もあるし、地域が担えるものかどうかというところが今、悩みどころではあるんですね。

西成区の未利用地(例)



## 西成北西部

未利用地の利用、民間  
への開放建物の利用

社会的メッセージ

## あいりん地域

簡易宿所とその敷地  
いう資源

社会的メッセージ

**既存建物を如何に利用するか：リノベーション**

**用途を変更：コンバージョン**

**新築並みに建物を再生：リファイニング**

- 良資源への上記のインセンティブ  
→ストック活用
- 劣悪資源、未利用資源への新投資誘導  
→密集市街地改造
- 未利用地を担保にした、あいりん地域  
資本の新展開→飛び換地、新規民デベ