

第19章 ハウジング・まちづくり

居場所を紡ぐコレクティブタウンを推進する『リノベーション特区』

寺川政司

1. 『日雇労働特区』から『リノベーション特区』へ

西成特区構想におけるハウジングとまちづくりを検討するにあたっては、この地域の歴史的背景をおさえる必要がある。とくに、本構想において中心的な対象エリアとして位置付けられている「あいりん地域」は、いわば高度経済成長期に建設業を中心とする『日雇労働特区』として行政によって計画されたまちであるといえる。そして、世帯の急速な単身高齢化・少子化・生活困窮化が進展して地域力の減退が課題である現在、本事業においては、このまちに生じている歪みと特長を再価値化してまちの再生を促す『リノベーション特区』¹⁾による取り組みが極めて重要であると考えられる。

構想策定においては、労働力を集中させることで社会的要請を受け止めてきた「行政によって他地域の街づくりのために造られたまち」から、低成長時代における新たな社会システムの構築によって「地域主権を取り戻して他地域や社会を創発するまちづくり」への転換が不可避である。それは、まちのリノベーションを契機に、地域資源を再価値化するプロセスを通じた、ヒト、モノ、コトを紡ぐ居場所づくりや交流拠点整備の実践から始まる。いわば、仮住まいのまちから安心居住（定住）可能なまちの再生運動（リ・セツルメント/Re-settlement）²⁾でもある。

2. ハウジング・まちづくりから見た地域の情勢把握

あいりん地域のハウジング・まちづくりを考える際には、『日雇労働特区』によるまちの形成過程において、地域の各主体間に大きな溝を生みだしてきたことを認識しなければならない。日雇労働者の町は、80年代以降、男性単身労働者の仮住まいのまち（temporary town）を生み、高齢化の進展によって済崩し的な定住が進んだ。そして現在、70年代ピーク時に3万人いた地区人口は2010年には2万人、高齢化率40%と、急速な人口減少と高齢化が進展している。このままでは、2035年には人口7,573人、高齢化率が50%前後という都会の限界集落化とも言える状態が進行することが推測されている³⁾。一方、あいりん地域に位置する萩之茶屋2丁目、同1丁目、太子1丁目の人口密度をみると、94,236人/km²、71,411人/km²、58,922人/km²という、超高密居住地区の一面を合わせ持つ⁴⁾。

またコミュニティの視点からは、町会加入率が7%に満たない事などによって、住民やコミュニティに特異な関係性がみられる（筆者は「マイノリティの逆転現象」と呼んでいる）。これまで、町会住民と労働者及び支援者の主体間に（各主体内においても）「ねじれ構造」

¹⁾ ここでいう「リノベーション」は、建物再生という意味だけでなく、地域（社会関係）資源の再生という意味を含む。

²⁾ 一般的には「再定住・移住」を意味するが、ここでは「住みなおし」と「新たなセツルメント運動」の意味を含む。

³⁾ 学習院大学経済学部 鈴木亘教授の推計による（大阪府簡易宿所生活衛生同業組合50年誌、大阪市立大学都市研究プラザ、2011）

⁴⁾ 2012年の大阪市人口密度が11,975人/km²、最も高い東京都豊島区で22,008人/km²（国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」（2011））、1960年に世界一といわれていた長崎県端島（軍艦島）でも83,600人/km²であることから、この地域の密度の高さがわかる。

があるなかで、各主体の要請に対する行政（府・警察・大阪市）の不作為への不信感や疑心暗鬼が生じてきた。そして「あいりん地域」はスケープゴート化し、あきらめにも似た閉塞感が充満するまちが生まれたといっても過言ではないであろう。

ある者は、ごみや覚せい剤、賭博などによる環境・風紀問題をはじめ、高齢・単身・男性という居住世帯の偏りと生活問題、そして暴動・貧困・無縁社会・差別などによるマイナスイメージを生み出す劣悪な環境から脱却した「普通のまち」を求めている。一方で、課題を抱える誰をも受け止めてきた究極のセーフティネットが存在する「釜ヶ崎のまちの懐深さ」、混沌としているが懐かしい空気や「希少性」に価値を求める声もある。そして、サイレントマジョリティが持つ価値を含め、このまちには多様な「価値」が交錯している。

このような状況においては、共有可能なテーマの設定、新旧多様な主体の連携を生み出す仕組み（居場所）づくり、そして具体的なチャレンジの機会を通じた成果の実感と信頼構築による自立的な地域主体づくりが特区成功の鍵となる。 ⁵

3. 提案の主な視点と骨子

本提案は、あいりん地域において歴史的にはじめて出来たともいえる多様な主体の連携プラットフォームでもある「（仮称）萩之茶屋まちづくり拡大会議」（以下、拡大会議）が中心となって作成した「まちづくり構想案」⁶と有識者座談会で出た意見をベースにした『リノベーション特区』の提案である。この特区は、既存空間ストックの再生【空間リノベーション】という具体的で変化を実感しやすいプロセスを契機に、福祉・教育・環境・文化・就労等多様なテーマをつなぐ居場所づくりと各機能の再構築【リ・セツルメント】を推進する、地域の自立的・持続的なマネジメント主体の形成【エリアマネジメント】を目指す。

このまちには、課題を抱えながらも特徴的で多量の空間ストックがある。また、深刻な地域課題解決に奮闘する多様な人的資源（個人・組織などのアクター）が100を超えて存在している。再価値化にむけた転換作業にあたっては、地域課題にすぐに対応すべき（できる）取り組みと、まちの将来を見据えた時間軸の上に、漸進的・段階的な既存ストック活用と新たな開発（拠点整備）という空間軸を組み込み、社会変化にも柔軟に対応する持続可能な再生システムが求められよう。

また、『リノベーション特区』によって形成されるまちの将来像は、まち全体が一つの「家」というイメージのなかで、地域で相互の安心が担保され、かつ多様な居場所（機会）が確保された、地域が住まいの続きのように機能する協同居住のまちである。そのためには、住まいとまちの間に所有から共用（利用）の概念が再構築され、地域資源が緩やかにつながってできた選択可能な出会いの機会（居場所）と複層的な地域資源ネットワークを創りだすことが重要となる。筆者は、このようなまちの姿を『コレクティブタウン』と呼んでいる。

⁵ 「あいりん地域における地域連携方策検討調査」（大阪市, 2011）参照

⁶ 第2回西成特区構想有識者座談会提案版<<http://www.city.osaka.lg.jp/nishinari/page/0000174799.html>>

4. 『リノベーション特区』の構成要素

4-1 空間リノベーション

本提案における「価値」の転換手法として、空間リノベーションを中心にあげた主な理由は、①あいりん地域には、多様な「居場所」を形成する建物やコモンが存在しているものの課題を抱える物件が多く、その活用が今後のまちのあり方を決定づける要素となっていること、②建築物・共用空間（ハード）は利用やシステム（ソフト）を生む手段となり、その成果を実感しやすいこと、③市場評価の低い土地の持つ潜在的価値を向上させることで、まちの再価値化が推進（または乱開発）される可能性があること。④本地区のストック活用によって、低未利用地の活用や周辺の木造住宅密集地域の問題解決の糸口（モデル）となるとともに、あいりん地域から西成区への広がりや、他の住環境整備地域の課題解決に寄与する可能性があること、である。

（1）土地の許容容積からみた「価値」の転換

あいりん地域は、主要幹線道路に接している事、関西国際空港に直結する新今宮駅ターミナルや阿倍野再開発地域に隣接している事などを考えても、開発ポテンシャルのあるエリアである。また都市計画的にも、商業地域で容積率／建蔽率が 400／60%、43 号線及び 26 号線沿いが 600%と許容容積のポテンシャルは高い。一方、路線価は、駅前周辺地域にも関わらず周辺と比較して低く、実際の取引ではより安い価格で取引されているという。地域のもつマイナスイメージによる市場価値の低さが要因のひとつであるとされるものの、潜在的ストックの再価値化によって、まちの姿は大きく変わるといえる。例えば、「飛換地」や「空中権」を活用した「まちの構造改革」（所有権・利用権の再構築）による幹線沿いの高度利用化や、あいりん地域の土地と低未利用公有地の換地（土地を一部公共化）することによる社会貢献型事業の創出（ただし、換地対象は相互メリットのある場所であることが重要）。福祉・健康・教育・環境などのまちづくりの推進によって地域資源を再価値化して地域還元する「コミュニティ・リート」⁷など、あいりん地域内部や周辺の密集市街地の防災性向上と良好な環境整備を促す事業などが可能である。逆に開発機運の高まりと同時に乱開発の可能性も抱えていることから、丁寧なエリアマネジメント機能が重要な時期に来たと考える。

（2）密集市街地の視点からみた「価値」の転換

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 3,800 m²）および特に優先的な取り組みが必要な密集市街地（約 1,300 m²）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「住宅市街地総合整備事業」による老朽住宅の建替え、道路・広場等の整備に対する補助内容の要件緩和や耐震費補助の引き上げを求めている。

⁷ 筆者の造語。ここでは、Jリートのコミュニティ版のことを示す。本年9月より、国土交通省、厚生労働省、金融庁は、サービス付き高齢者住宅、有料老人ホーム、病院などを対象とした証券化金融商品「ヘルスケアリート」の創設に向けた検討に入っているなど、市場価値の低い今を活かした地域の価値を高めるシステムとして検討すべきであると考え。

また、平成 24 年 9 月の「建築基準法施行令の一部を改正する政令」（国交省）では、容積率の算定の基礎となる延べ面積の算定方法、及び、国際競争力の強化等の新たなニーズに対応すべく、既存不適格建築物に係る規制の合理化が図られた。

特区の検討にあたっては、これらの動きを先進的に活用するための「土地・建築物リノベーション推進モデル地区」を設定することが有効であろう。

具体的には、事業検討委員会等を設置し、①住環境整備事業関連手法及び拠点開発事業連携の検討、②事業推進のための建築手法・用途変更等諸制度の検討（共同・協調建替、多機能化、耐震補強や耐震ユニットの活用、飛換地、従前居住者用住宅整備の拡充等）、③不動産流通や権利等に関するマネジメント機能の検討（定期借地・借家、利用権、Jリート、建物評価制度、融資制度等、既存不適格物件への対応等）、④国による既存の各種関連事業⁸の積極的活用（事業体制構築及び連携支援）などが考えられる。比較的整備されているあいりん地域と周辺密集市街地と連携することで、相乗効果を発揮する総合的なまちづくりに発展すると考える。とくにモデル地区における街区協調によるブロックリノベーションでは、遠隔ブロック間の共同事業化、総合設計や連担建築物制度の活用による一体的なまちづくり、建物更新時に不適格建築の適合化などが検討できる。また、飛換地については、新今宮駅周辺開発や低未利用地の積極活用、他エリアのまちづくり活動主体との連携が考えられる⁹。

（3）建築ストックの視点からみた「価値」の転換

①簡易宿泊所・簡宿転用アパート

あいりん地域の簡宿は 2010 年時点で 102 ヶ所、簡宿転用アパートが 97 ヶ所ある。この 30 年は、おおよそ 200 ヶ所を推移するなかで、1993 年以降に改修が始まった転用アパートが全体の半数を占めるようになった¹⁰。全居室数をみると 18,320 室で約 11 万㎡ものストックが存在している。例えば、これを居住水準やサービス付高齢者向け住宅の住戸面積基準を想定¹¹して換算すると、20.0 ㎡/戸の場合約 5,500 戸、25.0 ㎡/戸で約 4,400 戸、42.5 ㎡/戸で約 2,600 戸、80.0 ㎡/戸で約 1,400 戸と多量のストックが存在していることがわかる。（但し、人口密度を市平均とすると、想定戸数は 6 分の一程度にとどまる。）

また、簡宿（部屋数 100 室、稼働率を 50%、宿泊料 1,300 円と想定）からのコンバージョンを検討する場合、建築特性を考慮した事例として、コレクティブハウジング施設¹²等（室面積 20 ㎡、室数 20～25 戸、入居率 80%）を想定し、現在の売上を基準にシミュレートすると、経費を除いて算定した家賃設定は、43,000～55,000 円/月程度となる。生活保護の住

⁸ 例えば、「既存賃貸住宅活用に係る地域ネットワークの形成・活用促進事業」、「空き家等活用推進事業」、「担い手支援事業」等
⁹ 西成区西側・南側の住宅密集エリア及び浪速区の新今宮駅北側などがイメージされるが、各地域のまちづくり主体との十分な連携が不可欠である。

¹⁰ 大阪府簡易宿所生活衛生同業組合 50 年誌、大阪市立大学都市研究プラザ、2011)

¹¹ 単身者の最低居住水準が 25 ㎡（誘導居住水準：40 ㎡）、夫婦と 3 歳と 8 歳の子どものいる核家族を想定した場合は、42.5 ㎡（誘導居住水準：80 ㎡）。また、サービス付高齢者向け住宅の住戸面積基準は、原則 25 ㎡以上で、共同利用の場合は 18 ㎡以上に緩和。

¹² これは、個人や家族の自由でプライバシーのある生活を基本に複数の世帯が日常生活の一部を共同化して生活の合理化を図り、共用の生活空間を充実させ、そのような住コミュニティを居住者自身がつくり育てていく住まい方。※では、「Co-Housing」と呼ばれている。

宅扶助費よりも若干高めが想定される中で、簡宿の稼働率の低下傾向と将来展望、改修費の調達（資産向上）、安定した入居率の確保、サービス付き高齢者向け住宅の場合は、改修に関わる補助金の増額、介護サービス等別途費用の運用などを考慮することで、事業イメージが検討できよう。

今後簡宿の存続が厳しい状況にあるなかでは、その再生のあり方が地域の形を決定づける可能性が高い。将来的には、国際化を伴うバックパッカー等のゲストハウス、サポーターハウスを発展させた多様なケア付住宅やグループホーム等の介護サービス施設としての新たな展開、棟ごとコンバージョンによる多機能施設への転換、商店街等施設との共同化による機能集約と統合事業による高度利用、住環境整備事業における換地による再生と保留地創出、借上公営住宅利用などが検討できよう。

一方、特区としては、高齢・障がい・子育て等支援付住宅への建築補助の柔軟な対応、LSA 制度の拡充、住宅バウチャー（家賃補助）の導入、リバースモーゲージ制度の拡充、民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業をはじめ、東京都のような改修時の面積基準緩和や都民住宅における都市型民間賃貸住宅指定法人（借上）制度の試行、駅前開発に伴う病院・学生・留学生向住宅の整備などが考えられる。

但し、コンバージョンにあたっては、「住宅」等への用途変更等には様々な建築基準法上のハードルがあるが、リファイニングや適法性確保のための審査主体等について、具体的なモデル事業として検証する必要がある。

②市営萩之茶屋住宅・萩之茶屋第2住宅

いずれの住宅も、70年代に住宅地区改良事業によって建設された改良住宅である。萩之茶屋住宅は1970年にあいりん総合センターとして合築された住宅で、総戸数177戸、住戸専有面積33.2㎡（2K）、第2住宅は、1976年に隣接地に総戸数108戸、住戸専有面積43.95㎡（3DK）が建設された。この度、6月に開催された大阪市西成特区プロジェクトチームの検討会では、あいりん総合センター（大阪社会医療センター・市営萩之茶屋住宅）について担当課から報告・提案されている。耐震性、老朽化が進む中で、1)耐震改修、2)移転、3)現地建替の3つの手法が検討され、費用対効果が高いことを理由に住宅や医療機関移転を伴う部分移転案が有力であるという判断が示された。

改良住宅の建替えは、基本的には現地主義による従前居住者向け更新住宅の建設という、住宅というハード整備のみに重点が置かれる傾向があるが、全国ではコミュニティバランスの適正化やまちづくりに位置付けたうえで、コーポラティブ方式などによる定期借地等を活用した分譲更新住宅をはじめ、入居基準の緩和、福祉施設や子育て施設との合築、民間住宅の借上、居住者参画型のプランニングなど、多様な住宅供給の一環として実践している事例も多い¹³。

¹³大阪市では、全国的にも先進的な実践経験をもっていることから、本特区での再活用を求めたい。

また移転用地について、用地買収を考慮しないとすれば、A：市未利用地（地域近接・区内・他地域）、B：小学校統合に伴う跡地（3か所）、C：公園等が考えられる。しかし、居住者の環境移行、各小学校の地域の思い、都市計画審議会等手続きなど考慮すべき点も多い。

事業スキームとしては、Aについては、施設整備（開発）に伴う共同事業、地区の土地を集約・統合・換地による保留地創出や民間住宅（事業主体）活用の検討、Bについては、地域の防災拠点整備や学校建物のコミュニティ拠点利用とセットした住宅整備、Cについては、公園機能の再整理による各種地域施設との共同整備事業や学校校庭跡の公園化などが考えられるが、いずれにしても各主体の思いを丁寧に伺いながら適切に事業を進める（進めない）必要があり、本特区においてはコミュニティ形成やまちづくりの視点を持ち、地域資源の活用を意識したエリアマネジメントとして実施することを強く提案したい。

③あいらん総合センター（第17章参照）

西成特区有識者座談会では「あいらん地域トータルケアシステム」の導入が提案されている。但し、すべての組織（担当者）がセンターに集まる仕組み、というよりも既存組織を日常的につなぐシステム構築が重要であると考え。また、現在のセンター1・2階の大空間の利用については、アートやイベント等による「居場所」として貴重な空間であることから、各主体への一時利用のための調整が必要である。いわばセンターは、「寄せ場」・「寄り場」から自主的に「寄る場」としての「居場所」創出が求められているといえる。

④商店街等（第13章参照）

OIG¹⁴をはじめとする国際化の取り組み、アートや西成JAZZなどによる「居場所」事業の拠点のひとつとして位置付けられている。これらを推進するためにも、店舗ストックバンク事業によるサブリースシステムの導入など、店舗オーナーと利用希望者等を繋ぐマネジメントシステムが必要であると考え。それは、空店舗を活用したチャレンジショップや、商店街を高度利用して活性化を目指し、モデル街区と連携した共同化事業を契機とする店舗付の宿泊所や住宅事業（ショップハウス）による商店街の再生も考えられる。

⑤今宮小中一貫校・3小学校跡地活用

一貫校となった際のまちづくりとしては、他地域から通学路の問題・不安が出されている。あいらん地域の人々による見守りなどが提案されているが、空間ストックとしては、今宮中学校への小学校の建築計画が重要となろう。一貫校としての特質を生かし、地域とのつながりを創出するデザインが求められる。例えば、花園公園のスポーツ公園としての地域開放と学校との共同利用の検討、小学校建物のコミュニティやNPO等の拠点としての再利用化（コンバージョン）などが検討できる。

⑥西成市民館・わかくさ保育園

戦前にあった徳風小学校が戦後改築されて西成市民館と改名し、併設されているわかくさ保育園も含めて地区の隣保事業を受け止める拠点として重要な役割を担ってきた。現在、(財)石井記念愛染園が市からの委託を受けて、人々の「居場所」として機能するまちづくり

14 the Committee for Creation of Osaka International Guesthouse Area<<http://www11.ocn.ne.jp/~otomari/oig/jp/info.htm>>

の拠点となっている。施設の老朽化が進むことから、再整備の必要性も高まっている。再生にあたっては、中公園の利用性を高め、子どもの居場所機能と地域の人々との交流機会の創出を促すデザインが求められている。労働センターや商店街、こども拠点の整備等検討に余地があると考える。

⑦臨時夜間緊急宿泊所（第1章参照）

シェルターの必要性について丁寧に検討しながら、一部シェルターの譲渡などを検討し、居場所拠点やチャレンジショップとしての検討も可能である。

⑧第3の空間ストック：鉄道跡地・高架下・道路・公園・建物屋上など

この地区のイメージでもある「コレクティブタウン」を象徴する空間の一つに地域の「隙間」ともいえる共用空間（パブリックに限らない）の占有利用があげられる。筆者はそのパブリックからプライベートの間にある段階的な空間を「第3のストック」と呼んでいるが、その実態は多様で複層的である。

菘之茶屋小学校横の露店や商店街の朝市、お酒の自動販売機ゾーンなどについては、不法売買やアルコール依存症問題などが指摘されることはあるが、炊出しやまつりなどの多様な公園利用をはじめ、これほど共用空間を活用しているまちは全国的にも少ない。

ホームレス状態や狭小な住まいからの外部へのあふれ出し等を要因とするともいわれるが、この様相を「居場所」づくりに生かすことで価値の転換が生じるものと考えている。例えば、菘之茶屋小学校東側道路の地域による提案や、北公園が30年目に解放されたように、問題が起こらないように閉じる活動から、地域に開くことで、積極的な管理・マネジメントを促す機会ともなろう。

その他の空間としては、銀座通りや堺筋における「屋台村構想」、低未利用地や南海天王寺支跡地等を利用したコミュニティ菜園事業、南海電鉄高架下の倉庫空間のチャレンジショップ化による地域活性化と東西エリアのつながりづくり（とくに菘之茶屋小学校跡や今宮中学校に隣接することから、隣接する道路と共にその利用方法について検討可能な空間である。）などは特筆すべき取組となろう。また、隠れた空間としては、後に述べるあいりん地域を構成する高密度な簡易宿泊所の屋上も含む。

以上、本項では多様な建物ストックの存在と空間リノベーションの可能性を述べてきたが、ここで注意すべき視点がある。一般的にリノベーション手法としては、コンバージョンやリファイニングという手法¹⁵が用いられるが、その際には、消防法や建築基準法上のハードルがあることで、世間で広まりにくい状況がある。例えば、ストック活用と耐震性確保のミスマッチの要素としては、①用途変更のむずかしさ（とくに「住宅」への用途変更）、②既存不適格への対応とコストバランス（採光確保・接道条件・避難階段設置・冷暖房設

¹⁵ 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：新築並みの強度と耐用年数を与えて全く新しいものとして建物を再生すること。

備など)、③老朽建物再生における資金調達の困難性、④税制や助成金などによる行政支援の少なさ、⑤権利者意識の齟齬・調整のむずかしさなどがあるといわれている。

4-1 の(2)で述べたように、建築認定基準緩和の動きがあるものの建物評価や認定制度の改革が必要であり、本特区では暫定的な「中間利用」の制度設計が必要である。

(4) 新今宮駅・あいりん総合センターの開発からみた「価値」の転換

このエリアは、まちを大きく変える可能性のあるエリアであり、拡大会議や有識者座談会でも特区構想提案における重要な整備拠点として挙げられ、多くの想いが積み重ねられてきた。しかしながら、その具体的な事業提案にあたっては、本特区のエリアにとどまらず、関連する多様なアクターの参加が不可欠であり、市場性、事業採算性をも十分に考慮する必要がある。そこで、具体化に向けた(仮称)新今宮駅前開発エリアマネジメント協議会等の必要性については次項で示し、本項では協議会への提案としての地域の想いを示すこととする。

あいりん地域の将来イメージはどのようなものなのか。拡大会議では、「ひとりでも安心して暮らせるまち」、「子どもの声が聞こえるまち」という現状世帯と将来世帯への視線が示されている。一見、矛盾を抱えた世帯イメージを有しており、地域の環境改善がない限り子どものいる世帯の定住は困難であるという意見も多い。そこで、提案されたテーマが、アーティストや学生をはじめとする若者世代のチャレンジの場を創出することで生まれるまちの再価値化である。

彼らは、まちの現状そのものに価値を見出すという点で、まちのマイナスイメージ転換を促す。そして交流機会を生むと共に、まちの魅力創出の原動力となり、定住によって子ども世帯の増加を担う主体を担う可能性があると考ええる。

このような背景のなかで、開発に関わる提案には2つの視点がある。一つは、本特区エリアが持つ深刻な課題を再価値化することで解決を目指すという視点であり、もう一つは、新たな価値の導入による地域活力の創出という視点である。

前者については、あいりん総合センターの建替えと小中一貫校の整備をベースとした職安・労働、医療、住宅、地域の再価値化をめざす事業の提案である。具体的には、①地域の多様な相談・生活支援主体を活かして連携する「あいりん地域トータルケアシステム」の導入、②結核医療の経験を活かした世界に通用する先進的な「公衆衛生」医療機関の設置、③多様な世帯の居住を受け止める住宅供給、④地域とつながる教育による先進的な実践経験を活かした学校教育の実現である。

後者については、地域利便性と特徴的な地域文化の魅力アップのための①国際化の推進と広域的な交流拠点の整備による地域活力の創出¹⁶、②エンターテイメント・アート・歴史継承アーカイブ事業の推進、③大学誘致や留学生交流センターの設置による新たなアクターの参画である。

¹⁶ 「関西イノベーション国際戦略総合特区」等の広域的視点も重要である。座談会では事例として「バスターミナル事業」が提案された

これら2つは、新今宮駅前拠点整備を要として、新・旧のテーマとヒトの交流、そこから生まれる化学反応によって地域再生を目指すものであるといえる。また、この事業によって、医師・看護師、教師、学生、留学生、旅行者をはじめ、地域に関わる人的資源の広がり生まれ、この人的資源は、各テーマに相乗効果を与えながら地域のストックが活用されることが期待される。

4-2 リ・セツルメント活動によるエリアマネジメント組織の形成

本項では、リノベーション特区において空間（ハード）を契機として、地域に存在する福祉・教育・環境・文化・就労等の多様なテーマやアクター（主体）をつなぐ、居場所づくりのシステムを示す。

①コミュニティによるターミナルケアを具現化する「地域循環居住」

まちづくりの取り組みをしている際に、色々なまちのお年寄りに究極の「安心」について伺う機会が増えた。その答えとして「安心して死ぬること」と発言する人が多い。あいりん地域は、「無縁社会」の代名詞のように報道されることがある。実際、行旅死亡人としての処理や家族の受入拒否などがあるものの、最近では、居場所を通じて新たな『縁』を紡ぐ人々も増えている¹⁷。

社会の矛盾を抱え続けているといわれるこのまちの特区構想においては、地域資源を活かしたコミュニティによって安心を構築する「ターミナルケア」のあり方が重要であると感じている。対処療法的な制度をいくら用意しても、制度の隙間から零れ落ちていく人々は多く、特にこのまちの人々が持つ課題はその狭間にあることが多い。つまり本特区では、時代の最先端をいく社会課題への制度設計だけでなく、予測できない課題に対してもリジリエントな制度や関係づくりが「肝」と考えている。

そのためには、様々なライフステージ（世帯の変化、加齢や障害による身体変化など）を受け止める多様な住まいや居場所そして地域でマネジメントするケアの仕組み¹⁸が、日常生活のなかで自然につながり、また、いざという時の駆け込み寺が地域に多様に存在することで、個々の課題に対してコミュニティが気付く仕組みが重要である。これを「地域循環居住」と呼ぶこととする。高齢者にのみ重要なテーマではなく、若者や子どもを持つ世帯においても重要となろう。

②環境先進モデル地区

「緑」は住環境の魅力を高めるとともに、防災上の効果も併せ持つ。しかしながら、あいりん地域及び周辺は建物形態が違うものの緑地が少ないまちである。加えて、このまちではごみ放置問題やごみ収集活動によって、住環境の悪化と地域のマイナスイメージを生む要因であるといわれることもある。ここで、地域資源の再価値化の視点でこのまちをみると、「環境」をキーワードとする活動にこのまちのイメージ転換の活路があると考えられる。

¹⁷ 寺院設置の議論もなされていると聞く

¹⁸ コレクティブタウンの特徴のひとつでもあり、当事者の選択権と事業評価システムを担保しながらも「地域でかかえこむ」ことでマイナス価値を転換し、ケアに関わるサービスの効率化や地域事業・雇用を創出できると考える。

とくに、昨今の社会情勢において国・府・市ともに環境戦略を推し進めているところであり、技術開発も進んできている。とくに大阪市は現在「環境先進都市・大阪」を推進しているが、「あいりん地域」から始めて各地へとつながる、コミュニティベースの活動から広がる意義は深い。具体的には、第3の空間ストックを活用した、緑化・3R・地域発電推進プロジェクトの推進（建物壁面・屋上緑化や太陽光パネル屋上設置など）、未利用地のコミュニティ菜園化や簡宿や地域施設を活用したシティファーム（室内農業）によるチャレンジショップ事業などが検討できよう。特区としては、環境対応住宅普及促進事業や、このようなコミュニティベースの環境事業の可能性に関する調査事業などが検討できよう。

③エリアマネジメント組織の設置検討

特区構想において、これまで述べてきた提案や活動を実現するためには、その体制作りが極めて重要である。しかしながら、これだけ多くの活動を担う組織の検討については、地域との協議なしにはうまく機能しないであろう。そのためにも、「エリアマネジメント」¹⁹組織の設置は不可欠であろう。組織化においては、自治会や社会福祉協議会などの地域組織をはじめ多様な地域主体が連携しているプラットフォーム型の組織（拡大会議等）を中心に、構想実現や事業化などのテーマにおいて、行政や関係企業等との調整が必要となる。今回の有識者会議による提案を契機に、まずは特区構想を実現する協議会設立の検討に入るべきであろう。現時点で具体化可能だと考えられる組織案を示す（あくまでイメージ）。

- A：特区構想実現協議会（特区の具体化・実現を目指す協議会）
 当該地域社協や連合自治会および周辺地域社協や連合自治会／地域各種団体
 （または連携プラットフォーム等）→「大阪市コミュニティ支援事業」との整合性を図ること
 大阪市西成区役所（及び市庁担当局）／府、警察等の参画を調整／専門家 等
- B：コミュニティ事業やまちづくり会社等（Aから生まれた地域コミュニティ主体の事業運営主体）
 各種地域関連組織の連携による設置
 医療福祉サービス地域マネジメント事業／ソーシャルファーム事業／環境推進事業（指定管理合）
 西成建築ストックバンク事業／地域住替支援事業／地域通貨事業／屋台村実践協議会
 あいりん地域トータルケアシステムの構築／子ども子育て支援サービス地域運営事業
 ヘルスケアリート事業／コミュニティ・ベースド・リート事業 他
- C：新今宮駅前開発エリアマネジメント協議会（Aから生まれた事業運営主体）
 Aのメンバー／浪速区役所（及び市庁担当局）／JR、南海電鉄／地権者や事業者 等

5. さいごに：「コレクティブタウン」というまちの将来像

本章を整理すると、『リノベーション特区』は、「空間リノベーション」を契機に「リ・セツルメント活動」を展開し、構想実現のための「エリアマネジメント組織づくり」を推進することで、まちの将来イメージである『コレクティブタウン』²⁰を目指す提案である。

特区として当初行う具体的な取り組みを整理すると、大阪市庁・西成区の関連局と連携して特区地域における①『土地・建築物リノベーション推進モデル地区』の選定及び各種提案事業検討のための基礎調査の実施（簡宿ストック活用／萩之茶屋市営住宅更新事業の他、高架

¹⁹地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるため、一定の地域（エリア）における良好な居住環境等の形成・管理を実現していくための地域住民・地権者等による様々な自主的取り組み（合意形成、財産管理、事業・イベント等の実施、公・民の連携等の取り組みを指し、専門家や支援団体の支援等を含む。）＜新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会（平成18年度）報告書＞

²⁰（再掲）まち全体が一つの「家」というイメージをもち、地域で相互の安心が担保され、かつ多様な居場所（機会）が確保された、地域が住まいの続きのように機能する協同居住のまちを指す。そして、住まいとまちの間に所有から共用（利用）の概念が再構築され、地域資源が緩やかにつながってできた選択可能な出会いの機会（居場所）と複層的な地域資源ネットワークがあることまちのこと。

下活用事業／コミュニティ菜園事業／あいりん総合センター暫定利用／コミュニティケア及び地域循環居住モデル事業／環境先進モデル地区／屋台村構想など各種モデル事業を含む）、②『エリアマネジメント組織準備会』の設置又は事業検討のための基礎調査の実施がある。

新しい家族像と多様な住まいが求められる現代社会において、多様で魅力的な居場所は、まちのあらゆる隙間を究極的に活用しながら、まち魅力を創出し、まちの「レジリエンス」（打たれ強い・しなやかな回復力）を高めてくれる。これは災害や社会的ストレスなどの「いざ」という時に強いまちづくりは今後の居住地形成における新たな社会システムでもある。本地域の「居場所」と地域資源ネットワークの潜在力は高く、西成のイノベーションに活路を与えてくれると考える。