

西成特区構想エリアマネジメント協議会 専門部会シンポジウム

『観光振興・地域資源活用専門部会』 2014年2月3日(月)

基調講演 地域資源活用専門部会について

● 区内不動産の概況とまちづくり

～不動産事業者ヒアリングより～

● 今後の検討の方向性

～各専門部会検討を受けた資源活用立案など～

近畿大学建築学部 寺川政司

# 区内の不動産市場

→ まだまだ、悪化傾向にある

- ・ 阿倍野再開発の影響は現時点ではあまりない
- ・ 大きな動きは、北西部の公有地処分
- ・ 戸建て建売住宅も完売が困難



## 近頃の特徴 ～売買市場～

### ○商店街で目立つ中国資本の売買実績

- ・ カラオケ居酒屋などで利用
- ・ 独自の市場水準
- ・ 開店後もまちとのつながりが希薄





これからのまちづくりへ  
(売買不動産の現場から)

→ 地域イメージの誘導も…

土地利用自由度の高い「準工業地域」より、むしろ  
将来イメージを示した規制誘導も必要では…  
～ 不動産取引上ネガティブな印象 ～



# 近頃の特徴 ～賃貸市場～

○需要条件(入居者の経済条件)から  
一定の家賃水準を形成

…立地・建物による賃料の差はほとんどない



これからのまちづくりへ  
(賃貸不動産の現場から)

- 賃貸住宅の空き室活用  
…福祉政策と一体となった施策の検討
- 生活支援と一体となった住宅斡旋  
…福祉事業者や福祉行政との連携
- ハウジング・マネジメント機能の充実



# 今後の検討の方向性

～各専門部会検討を受けた資源活用立案など～

---



## 観光振興専門部会より

### 【国際ゲストハウスエリアを目指して】

- ・宿泊施設新開設時の課題
  - …福祉住宅からの用途変更など（条例、旅館業法）
- ・商店街空き店舗を活用した拠点づくり
- ・情報発信機能の充実
- ・屋台構想の具体化
- ・道路空間の活用（社会実験など）
- ・民間権利者とのコラボレーションの検討
- ・アートと観光とまちづくり事業の推進



## 今後の検討の方向性

～各専門部会検討を受けた資源活用立案など～

### 環境・福祉専門部会より

- 居場所づくり事業のサテライト拠点など  
…身近な場所の居場所づくり
- 官民協働の問題解決・まちづくり活動・生活困窮者の  
就労自立支援策の実施
- あいりん総合センター建替および周辺環境の整備等  
のエリアマネジメント協議会等での議論開始



### こども・子育て専門部会より

- プレーパーク拠点の候補地検討  
…市有地の活用ほか用地検討
- プレーパーク地域サテライトの候補地検討  
…地域施設(公園など)の活用など
- 一貫校の可能性…本物と出会う教育など幅広い意見交換
- 地域包括システムの重要性の検討



今後の検討の方向性

～各専門部会検討を受けた資源活用立案など～

## これからの検討 キーワード

### 【地域資源の再価値化・活用】

- ・立地性を活かし、周辺地域に効果のある活用による活性化
- ・若い世代の流入を促進させることが大事

### 【リノベーションによる資源活用】

- ・物件の質を向上(風呂、トイレ、照明)で新たな活用(シェアハウス・・・など)
- ・関係法令の適正検討・・・建築・旅館・福祉など一体的な適正化

今後の検討の方向性

～各専門部会検討を受けた資源活用立案など～

## これからの検討 キーワード

### 【安心・福祉のモデル地域づくり】

- ・西成特区を住まいと福祉の先進モデルに！
- ・ゴミ問題等の地域課題の解決→地域主体のコミュニティ事業へ
- ・リアリティ・実感の積み重ね→プレーパーク等具体事業の推進
- ・生活力や知識を身につける→ケースワーカーとの連携
- ・身近な場所の安心居場所づくり

### 【地域資源マネジメント機構】

- ・すまい・不動産・人材資源の様々な情報の発信・共有  
マッチングシステム(体制)の構築など
- ・特区構想(各専門部会)プロジェクト連携による一体構成