

■ 処分済一覧 と 区内開発許可の現状

大阪市未利用地活用方針一覧表(処分済)

平成25年3月末時点

番号	所在(区)	町丁目	地番	街区番号	処分面積(m ²)	土地所管局	活用方針	分期基準	処分開始	売却価格(円)
752	西成区	北津守1丁目	19-2	7番	954	健康福祉局	処分検討地	基準2	早期処分	106,500,000
755	西成区	北津守1丁目	41-7	6番	417	都市整備局	処分検討地	基準2	早期処分	41,200,000
759	西成区	北津守3丁目	1-9	7番	200	健康福祉局	処分検討地	基準2	前期処分	15,500,000
762	西成区	北津守3丁目	144-5内	11番	190	建設局	処分検討地	基準2	早期処分	33,006,600
763	西成区	北津守3丁目	144-6	11番	122	都市整備局	処分検討地	基準2	早期処分	17,003,400
766-2	西成区	北津守4丁目	1-21	2番	133	建設局	処分検討地	基準2	前期処分	20,122,260
767-2	西成区	北津守4丁目	6-3	2番	596	経済局	処分検討地	基準2	前期処分	90,116,800
772	西成区	北津守4丁目	96-1	7番	1,283	健康福祉局	処分検討地	基準2	前期処分	76,300,128
773	西成区	北津守4丁目	96-1	7番	739	健康福祉局	処分検討地	基準2	前期処分	43,699,872
777	西成区	北園1丁目	2-2	2番	218	都市整備局(区画整理)	処分検討地	基準1	中期処分	30,100,000
779	西成区	北園1丁目	3-7	3番	229	市民局	処分検討地	基準2	中期処分	15,150,000
783	西成区	北園2丁目	3-36	3番	547	環境局	処分検討地	基準2	前期処分	31,460,120
784	西成区	北園2丁目	3-37	3番	209	こども青少年局	処分検討地	基準1	前期処分	11,839,880
795	西成区	出城2丁目	4-8	4番	167	市民局	処分検討地	基準2	中期処分	18,800,000
801	西成区	出城3丁目	67-3	1番	807	都市整備局(区画整理)	処分検討地	基準1	前期処分	44,507,000
810	西成区	長瀬3丁目	13-36	11番	109	教育委員会	処分検討地	基準2	早期処分	17,010,000
812-2	西成区	中園2丁目	2-28,29	2番	29	都市整備局(区画整理)	処分検討地	基準1	早期処分	1,329,700
821	西成区	花園北1丁目	6-7	6番	127	建設局	処分検討地	基準1	早期処分	37,050,000
835	西成区	北津守1丁目	12	2番	457	こども青少年局	処分検討地	基準2	前期処分	35,600,000
840	西成区	南園2丁目	6-1	5番	1,802	こども青少年局	処分検討地	基準2	中期処分	119,600,000
1026	西成区	南園2丁目	14-9内	4番	1,866	こども青少年局	処分検討地	基準2	前期処分	108,903,466
1027	西成区	南園2丁目	14-9内	4番	386	健康福祉局	処分検討地	基準2	前期処分	22,506,334
1163	西成区	出城2丁目	5-2	5番	2,676	教育委員会	処分検討地	基準2	前期処分	290,000,000

「大阪市未利用地活用方針の策定について(平成19年6月28日)」に基づき、平成25年3月31日現在の処分・活用の進捗状況及び平成24年度に公開廃止等により新たに未利用地となった追加分を含めた未利用地の活用方針一覧表を取りまとめたものを基に作成しています。

西成区内の開発許可

番号	用途	開発面積	戸数(戸建)	敷地面積(戸建)	備考
1	戸建住宅	536.28㎡	7戸	63.10㎡～74.39㎡	
2	戸建住宅	995.94㎡	13戸	56.01㎡～66.88㎡	
3	戸建住宅	1420.23㎡	12戸	94.05㎡～113.42㎡	もと、市有地
4	戸建住宅	894.26㎡	12戸	60.02㎡～71.08㎡	
5	戸建住宅	558.08㎡	5戸	60.25㎡～65.49㎡	
6	戸建住宅	796.79㎡	10戸	60.14㎡～77.16㎡	
7	戸建住宅	743.88㎡	9戸	65.80㎡～71.69㎡	
8	戸建住宅	789.14㎡	10戸	61.34㎡～83.92㎡	
9	戸建住宅	800.40㎡	11戸	61.02㎡～68.48㎡	
10	戸建住宅	561.23㎡	7戸	59.55㎡～106.00㎡	
11	戸建住宅	753.00㎡	8戸	77.19㎡～86.80㎡	もと、市有地
12	戸建住宅	1366.41㎡	16戸	65.46㎡～88.77㎡	もと、市有地
13	戸建住宅	963.04㎡	10戸	68.09㎡～84.52㎡	
14	戸建住宅	999.10㎡	10戸	72.19㎡～100.46㎡	もと、市有地
15	戸建住宅	2164.50㎡	23戸	63.00㎡～100.47㎡	もと、市有地
16	戸建住宅	685.48㎡	8戸	66.51㎡～㎡	
17	戸建住宅	578.61㎡	8戸	61.81㎡～64.59㎡	
18	戸建住宅	601.53㎡	6戸	65.23㎡～106.40㎡	

上記計 185戸 16,207.90㎡

平成21年度～25年度現在までの都市計画法第29条に基づく開発許可申請のうち、検査済みのもの

[illegible]

b 西成区内の不動産市況について

●不動産市場現況調査・不動産事業者ヒアリング

- ・不動産事業者へのヒアリングにより、不動産市場の概況を把握するとともに、市場の課題認識や懸念事項などの抽出を行った。
- ・西成区内を主な事業エリアとする事業者で、不動産仲介全般（売買仲介および賃貸仲介）、賃貸事業コーディネートを行う事業者、入居斡旋を福祉事業事業者と連携する事業者へのヒアリングを実施した。

<ヒアリング調査の概要>

- ・市況は下落傾向にあり、阿倍野再開発の影響はない
- ・商店街エリアを中心に、中国資本による売買実績が目立つ
- ・物件流通が少ない状況下では、大規模な公有地処分の売買実績が市場水準の形成につながっている。（大規模宅地を比較的安く処分する傾向が市場の定価に影響）
- ・生活保護世帯を中心にした市場が形成されている
 - …その影響から、生活保護世帯の入居が難しい階段利用の上階住戸の空き家が目立つ
- ・福祉施策と連動した住まい環境づくりのネットワークの構築、さらに、仕事づくりにつながるしくみとその支援が必要

<今後の調査・検討等>

○住まい環境づくりを支援するコーディネート機構の構築の検討

- ・賃貸管理サービス等の現況実態調査
- ・管理物件のサービス等に関する入居者・管理者・家主の意向調査

○モデルプロジェクト検討に必要な実態調査

- ・モデルプロジェクトの検討にあたり、検討エリアの土地・建物の利用および賃貸物件の管理サービス等の現況・実態を把握
- ・賃貸物件の管理サービス等については、管理者・入居者への意向を含む実態調査

■ 不動産事業者ヒアリング 1

会議名：不動産事業者ヒアリング 議事録			
日付： 平成 25 年 12 月 4 日	時間： 13:30~15:00	場所： 西成 ARCHIVE	記録者： CASE 山本
出席者： 不動産仲介全般（売買仲介および賃貸仲介） 寺川先生（近畿大学）、水内先生（大阪市市立大学）、天野（CASE）、山本（CASE）			
議題： 地域資源活用専門部会 区内不動産現況のヒアリング			

■西成区の住宅事情や建築事情、今の市場の可能性について、以前伺ったときより動きはあったか？

- ・変わっていない、不動産市況としては悪化している。
- ・市などの公売で大量の土地が開発デベロッパーのところに集中しており、デベロッパーが建売住宅として再販する流れが生まれることによって、需要と供給のバランスが崩れ、供給過多になっている。
- ・結果、土地の値下がりが進む状況が変化していない。ほとんど売れずに残っているので、土地の価値が下がっている。
- ・価格帯の変動幅すらわからない。好条件と思える土地をデベロッパーに渡しても、引き取り価格が予想できない。土地の条件に対して価格が釣り合わない地域が生まれている。建売屋も適正売値が分からない状況。期待値が土地にプラスに反映されるわけではない。
- ・大阪市立大学の真下の土地を 360 坪（一部借地で、一部が火事になったところで、阿倍野と山王に近接）を購入したが、値段がつかない。

■中国資本が大きく動いており、土地が売れたとか聞いたが、実際はどうなのか？

- ・萩之茶屋の商店街とか近辺を結構な金額で買っている人がいる。
- ・先日、萩之茶屋の商店街の火事の跡地を中国人が大きな金額で購入しているが、相場の引き上げには至っていない。むしろ、価値を理解していない。

■中国の方は、事業の可能性を感じているのでは？

- ・何が正常かを理解していない。居酒屋など飲食店の経営をしているが、それが成り立っているかはわからない。結果的に、周辺環境が悪化している。悪のスパイラルに陥っている。
- ・萩之茶屋の土地を買っても利用しないまま放置。ある例では、活用法を深く考えずに土地を購入し、最初のころは、高層建築物を建てて、福祉をいれると言っていたが、結果的に落ち着いたのが、60 坪の土地を 4 つに分割して、1 階を店舗で 2 階を貸しアパートにして分譲したりしていたが、日本人が買うには価格が見合わない。
- ・借り入れ無しのキャッシュで購入している。お金をどこから捻出しているかわからない。取引のときも、複数のところから集めたお金で買うようなスタイル。あいりん地域の不動産の売買を頻繁に行っているのも中国人。
- ・日本人の市場については、眉唾みたいな話が多い。簡宿の一部を買って会社の寮にしたいと話があるが、融資特約を付けるが、そこからが長くて結局融資がつかない。数的にも SRC が多く、融資期限も全く異なる。

■今の不動産市場と建物の利活用がどこまでリアリティがあるのか？

■制度に則ったハウジングや建物の利活用は今後可能性があるのか？

■それとも、水面下で様々なパターン性を持ったものがあふれていて、それを一つの流れとして受け入れて良質なストックに変えていかないといけないのか？

■不動産そのものの質についてはどうなのか？

- ・西成区だけでなく、今後住居が余る事態が発生する可能性がある。分譲マンションの値段が相当下がっており、売れなくなっている。駅の近くや雨に濡れないようなところはいいが、駅から5, 10分の中古マンションの値段の下落が相当数あると考えられる。
- ・間取りは50~60m²、最近のでは、70~80m²。昭和50年代の40~50m²では、今のファミリータイプの賃貸マンションと変わらない状態。
- ・昔のマンションは、管理費と積立金が高いため、値段的に賃貸マンションが高級視される逆転現象が若干ある。
- ・競売も相当出ているが、ローンが払えないだけでなく収益金や積立金を払えない状況になっている。また、落札した人は、それらを引き継がないといけな。そういったことが積み重なり、売れない状況になっている。
- ・中古マンションばかりを買う業者がおり、在庫過多になっている。賃貸マンションの市況や住環境が適切なのか、三畳一間ない所を福祉で住むのが適切か、動脈硬化が起こっている。
- ・土地が足りないから規制緩和を行ってきたが、建売住宅は売れない、中古マンションは余っている。
- ・駅近くの高級マンションばかりに人気が集中すると、既存の建物に対する考えを根本的に直す必要がある。修繕できない、積立金はたまらない、管理費さえ維持できない可能性が全域で発生するかもしれない。
- ・西成区では、頻繁にデベロッパーが訪れるが、ブランド力が落ちるためカッコいいマンションを建てることは少ない。玉出駅や岸里玉出とか花園町の駅の一部だけ分譲マンションがあるが、そこでさえ下落がひどく、売れ残りが目立つ。

■オーナーたちの中で、不況であるが早く売りたいや安くてもいいから売りたいという流れが生まれているのか？

- ・そういうことになっている。安くても修繕費と積立金のバランスがあり、買うのは投資目的で、転売より賃料目当て。
- ・分譲マンションの場合は、大きなリターンがあるわけではなく空き室のリスクがあり、古くても空き家を買う方がましになる。
- ・中国の方はそれでもマンションにこだわる習性がある。利回りは、日本人の場合、中古で12。中国の人は設定が高く、それを譲らない、買ってもお客さんがつかないことが多々ある。感覚にずれを感じる。

■どの程度の物件をお持ちですか？

- ・相当戸数あると思う。マンションやアパート、貸家、預かっている物件もあれば持っている物件もある。家主業が多くの融資を受けており、よく考えている。賃料の低下、生活保護費を下げられると思う。家主として、下がることは供給が過多になるので、中途半端なものを持つのはどうかと思う。

■密集市街地ということもあり、木造住宅の市場はどうなのか？

- ・木造住宅の中でも傷みの多いものが増えている。連棟の中の一戸単体ではどうしようもないものが増えている。また、経済状況も異なるため、単体で改修することが増え、ひどい住環境にも関わらず住み続けている人がここ1~2年で増えている。将来的にどんどん増える見込みがある。
- ・物件としての償却期間を過ぎており、価値もなく手の施しようがないケースもある。

■密集地の木造住宅の共同化にはつながらないのか

- ・つながらない。所有者の経済的な考え方が違う。中には、連絡がつかない人もいる。

■ABC(所有関係)は複雑なのか？

- ・複雑なものが多い。建物とは別に地主がいるなど。
- ・所有者に借地権として叩かれて売るのが嫌だという地主がおり、両方で値段交渉をして、不動産事業者が買うことで、一つにまとめた事例もある。

■西成区の密集市街地整備は大きな問題であり、動脈硬化が起こっている建物の対処をしないとけない。不動産業者として、この問題がどのように動くか見えているのか？

- ・あまりにも、土地の値段が落ちているのでやろうと思えばできそう、いろんな手法を入れやすい。イメージとやり方だけの問題ではないか？西成区は潜在的な価値を持っているので、手法が見えてくると解決できる。
- ・天下茶屋地域周辺は良質な建物が多い。駅が混在していて便利な立地。

■良質なストックがある地域は大きな可能性が見えるが、他の地域についてはどうか？

- ・長橋や鶴見橋の古い木造住宅は中途半端で活かしきれないのでは？割り切って別の使い方で開発した方が良いのではないかな。

■シェアハウスなど新しい使い方はニーズに応じて増えてきているのか、もしくは、利益目的か？

- ・東京の真似。賃貸業として成り立っているかはわからない。増加傾向。八方ふさがりな状況であるから、挑戦してみようという人が多い。着地点とは思えない。

■そういった建物のオーナーは償却が終了していて、改修費との兼ね合いで行っているのか？

- ・そういう人もいるが、生活保護受給者用の物件を持っているが、入居者に陰りがあるので、周りがやっているのをチャレンジしてみようとの流れがある。
- ・初回から、シェアハウス目的の人はあまりいない。シェアハウス専門の業者は少ない。

■どのような事業展開や制度があればまちは変わるか？

- ・用途地域がこのままでいいのか？容積率や建蔽率の緩和を行ってきたがそれが良かったか見直すべきではないか。土地の値段が落ちてきたので、規制の強化することで値段が安定するのでは？最低敷地面積を場所によって指定することでより良いものが生まれるのではないかな？

■規制を強化することで価値が上がることをどのように伝えるべきかが重要になるのでは？

- ・今まで、3000万円を切る物件が買えていたのに、どうして1000万円代の建物が売れなくなってしまったか考えられない。地域ごとに最低敷地面積の指定をするべきでは？地域によっては、土地の価格の安定化が図れると思う。柔軟に建蔽率・容積率の指定をすべき。

■テーマとして、防災街区、防災のまちづくりとして敷地設定とか、共同化しやすいインセンティブとか、共同化する際、敷地を小さくしなくてもいいような制度があれば動くのでは？

- ・そうだと思う。準工業地域というフィルターではなく、別のフィルターで分けていくべき。工業などをするための地域を指定して、そこに住むのではなく、通うような地域を創るといいのではないかな。どこから、手を付けるかが問題。

■段階的に動いていく手法を考えないといけないと思う。防災まちづくりの点ができて、つながっていくシナリオがいくつかあるが、どういうインセンティブがあるかによってはオーナーたちにもかわってもらう必要があるのではないかな？

- ・閉鎖的、後ろ向きな人が多い。

■モデルエリアを指定し、木造密集市街地の今後のありようを段階的に示してみるとか、長屋など空き家に安価な耐震補強を施すとか、減築を行う。それに対してお金をもらう。まちの人が運営したり、いざという時の逃げ道の整備など合わせ技を見せていくべきではないか？（リアリティや利益につながらないと動かしにくいというイメージもあるが）

- ・あくまでも、商売であり。不動産を財産と考える人にはいいかもしれないが、商品と考える人には土地を保持する意味がない。

■防災拠点が出来ると、周辺地域の安心感につながる事はないか？（空き家が多い地域の場合においてはどうか）

- ・老朽化した空き家に対して強権的な措置がとれる第三者組織があるといい。一対一の構図を崩す媒体があるといい。

■災害によって住宅がなくなってしまった場合、保険をかけていてもマイナスになるケースが多いのか？

- ・焼け太りするケースが多い。購入時の金額に保険を掛けるので、住宅の価値が下がっても保険金は変動しない、プラスとして見舞金などが入るので焼けてしまった方が結果としてプラスになる場合が多い。防災拠点を始点として、その周辺に家を買ったり、借りるのは少ない。

■公有地の利用について、不動産価値はどうか？

- ・住宅業者は、売れなくても土地を買わないといけない状態に追い込まれている。オーバーローンをして生き延びているような悪質業者も存在。買われたものの放置されている土地もある。

■地域が不動産業者のリスクを回避させるような地域貢献型事業の可能性はあるのでは？

- ・自分のことが大事な人が多いので、そこまで気が回る人がいるか。企業とかに貸した方が賃料を取れて良いのではないかという分岐点に来ているのではないかと考える。

■今の地代とかはいくらぐらいなのか？

- ・倉庫だったら、2000, 3000 円程度。大きな土地を借りるのは難しい。あいりん地域では小さな土地を借りるのであれば可能で、商売でも成り立つ可能性がある。新たに借りると昔から借りていたのでは、勝手が違う。
- ・月極駐車場は 15000 円を基準に、13000 円とか 20000 円近くいく地域もある。一時期に比べると減少傾向にある。

■ゲストハウス的な動きの今の供給量と今後の展開やビジネスチャンスはどうか？

- ・あるのではないかと。物件もあるし、海外の人に対する偏見も言われていない状況。ECC と組んで一棟丸々借りて、海外の講師を宿泊させていたが、現在は返却傾向にある。
- ・地元の不動産業者は、10 年以上やっているところは少ない。免許番号の 1 と 2 に大きな開きがある。老舗と言われるようなところはかなり温度差がある。まちづくりの提案を持ちかけた時も、温度差が出てしまう。

■貸す側の消防法などの法律の兼ね合いはどうか？

- ・最近は厳しくなっている。消防の関係について、一般的な住宅はそうでもないが、店舗付きや店舗専用の建物の検査はかなり厳しくなっている。

- ・大幅に違反がある建物はどうしようもない。貸す側と借りる側の両者が割り切っている。消防に関してどんな契約を交わそうとも貸す側が責任を負う。貸す側も借りる側も何も言わない。

■保険で解体はできるのか

- ・保険はどんな建物であっても働く。行政側の指導もない、指導してしまうと西成区にだれも住めなくなってしまう。
- ・新築で建て直す場合には、行政の指導に従わないといけない。
- ・一昔前では、柱だけ残して建替える場合もあった。外見的には、新築だが、登記簿では築何十年たっているというケースがあった。しかし、この方法にも長期的にみると、登記簿上築 30, 40 年もたっていると融資が下りないというリスクもあり、現在は行わないようにしている。
- ・既存不適格物件を買う際には、いつ手放すかを決めて買うようにしている。

■改修した場合、家賃を変えないといけないが、変えた場合入居需要はあるのか？

- ・家主さんの能力的な問題になる。

■区内のリノベーション物件・事業について？

- ・補助金をもらったり、施設を入れたりして事業化している。内装費が異常に高い。

■あまりお金をかけずに、最低限の安全を担保することを、第一段階としてとらえ、まちにあるリノベーションチームと連携して、物件に緊急時の避難所とするような連携はあるのか？

- ・あるかもしれないが、そこまでのお金をかけるか。土地の値段が安くなると売って安全なところに移るのが良いと思う。こういう手法をコーディネートするところはないが、そういう考えを個人で持ち込む人はいるかもしれない。

■オーナーが不動産を資産としてとらえている人の割合は少ないか？

- ・今の時点で売ってしまうよりは、家賃収入を継続させる方が良いという人もいる。住居に不安を持っている人は売ってしまう方が良いと思う。賃料は、生活保護費を基準にしている。役所が、住人が今の住居から別の福祉マンションに移ろうとするのを嫌がる。
- ・生活保護受給者は画一的に一階に住まわせている。

■建物として学生寮はないのか、それともニーズがないのか？

- ・これだけ土地の値段が安いにもかかわらずない。専門学校に通う学生のための寮の手配のお願いがあったため、ニーズはあると思われる。

■特区構想で、寮を整備するのはどうか？

- ・いいと思う。

■目に見える活動を行わないと閉塞感がある。モデル的にも実験的にも何か行えないか？簡宿を用いるのはどうか？

- ・従業員が簡宿を持っている。返済も順調なので、新規の入居者よりも以前からの入居者に出て行かれる方が困る。
- ・新規でやっているところは厳しい。松竹も空き室が目立つ。近くの新築のマンションの入居率も芳しくない。共同風呂の簡宿はあまり人気がない。

■大地主さんが居たりするのか？

- ・昔はいたが、今はどんどん細かくなっていて、同じ苗字でも全く知らないということも多い。

■地域資源に関する専門部会の為に、西成区を動かすために制度に対する要望

- ・用途地域などの分類分けではなく、また別の視点の分類わけが必要。規制を単に緩和するのではなく、長期的にみると暮らしやすくするための規制強化。