

■ 不動産事業者ヒアリング 2

会議名：不動産事業者ヒアリング 議事録			
日付： 平成 26 年 1 月 15 日	時間： 10：00～12：00	場所： 西成プラザ 3 階	記録者： 山本
出席者：賃貸事業コーディネートをを行う事業者 入居斡旋を福祉事業事業者と連携する事業者 寺川先生(近畿大学)、天野(CASE)、山本(CASE)、研究員・学生数名			
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			

■入居斡旋を福祉事業事業者と連携する事業者 自己紹介・賃貸業の状況

(自己紹介)

- ・大手企業が入りにくい西成で、賃貸業を中心に約 10 年関わっている。
- ・生活保護者の居宅保護を使って出る方の住居を中心に行っている。(三徳寮などと連携)

(賃貸業の状況)

- ・一時的に生活保護が受けやすい環境ができ、生活保護者を対象とした業者が増加。
- ・訪問看護を行っている方から相談を受け、あいりん地域以外のワンルームを紹介することが中心。
- ・劣悪環境を打破するため。SOSを発信しにくい人のために行っている。
- ・物件の供給が少ない状況であり、相談者は増えている。
- ・生活保護者は、諸経費(礼金・敷金)が払えない方が多い。
→諸経費無料も増えてきているが、まともな物件ではまだまだ難しい。

■賃貸事業コーディネートをを行う事業者 自己紹介・賃貸業の状況

(自己紹介)

- ・18 年前から西成で賃貸業を行っている。
- ・54 棟を管理している。ほとんどが 2 階建て木造。
→今までは 90%の入居率以上だったが、2 階建ての入居率が減ってきている。
- ・管理物件を改修し、風呂、トイレを設置したワンルームをつくっている。
- ・西成以外の方に西成に住んでもらうことで活性化になると考えている。
→一般の方も入れるような広さにしたいと考えている。

(賃貸業の状況)

- ・土地建物の価格は、4 年ほど前に底値になっている。

■木造以外の賃料の状況

- ・木造とあまり変わらない。
→生活保護者の物件が多いため。あっても 5 千円ぐらいの差額。
→生活保護者以外の方(労働者、若い人)はほとんどいない。
→西成は高い。

■事業として成り立つには

- ・利回り 11～12%ぐらいまで下げればよい(現状は利回り 14～15%多い)
→オーナーの儲けが多い
→あいりん地域は 15%では動かない。

■オーナーはどういう方が多い

- ・ 千差万別で偏りが無い。

■制度上の問題はどのようにしているか

- ・ 大きな物件には手を出さない(消防法上や建築基準法上の課題克服が困難なため)

■事故などの対処は

- ・ オーナーが火災保険に加入している。

■保証人、一人暮らしの問題などに対しての手立ては

- ・ コストが合わないのが難しい。
- ・ 見守りなどで人件費が高い。
- ・ オーナー側に訪問介護の会社を紹介し安心感を提案している。
→ 納得されるオーナーが多い。

■管理業務の内容は

- ・ 集金、掃除、安否確認(週1回)

■ソフトと組み合わせたマネジメント出来る仕組みづくりは可能か

- ・ 生活保護者への支払いを行っているが、もとの生活に戻る施策が無い。
→ ケースワーカーとの連携が必須。
→ ケースワーカーとしても意識の高い人が必要。
→ 釜ヶ崎は先進地域として捉え、施策が必要。

■これからの10年の展望

- ・ 疎外されて、一人になっている方々とのキズナを再生することが必要。
- ・ 一般的生活が出来ない方々が多い。
- ・ 今の事業や場所を使って生活力、知識を身につけられるような施策が必要。
- ・ 空き室の目立つ2階も活用出来るようにしたい。
→ 空き住戸の状況などデータの整理が必要。
- ・ 週1でも入居者との会話やキズナをつくるのが大事
- ・ 物件のバラツキを標準的にしたい。
→ 介護ベッドをおけるスペース。風呂トイレ付き、照明あり、湯がでる。
→ すぐ入居できるもの。
→ 火災保険はオーナーもち。
→ 助けないといけない方々に初期費用を支払わせない。
- ・ 仲介手数料+工事管理やコンサルタント料として頂いている

■海外からの需要

- ・ 中国人経営の一杯飲み屋さんが多い(通天閣沿いの商店街のみ)
→ 権利売りを行っている。
→ 物件の価格が上がっている(萩之茶屋の特殊な場所のみ)

■不動産同士のつながりはあるのか

- ・ 組合などはあるが、あまり繋がりはない。

■ハウジングと福祉を繋げる事業について

- ・ 大事であり、やるのであれば協力する。地域、家主、住む人のためになるので。
- ・ 想いはあったが、言える場所が無かった。
- ・ 独居の老人が暮らしやすい環境は揃っている。

■ゲストハウス

- ・ 80件程度ある。7.8年前から事業をしている。ニーズはある。
- ・ 生活保護の改装に200万／戸かかる。それだけのお金をかけられない大家のためにゲストハウスを提案した。
- ・ 現状は、民間でゲストハウスが広まってしまったので採算ベースにはのりにくい。
- ・ 一週間以上の契約を行っている。一月単位が多い。
- ・ 入居費は3万5千円前後。

■地域のイメージは

- ・ 環状線に近く、多くの資源がある。開発の余地は多分にある住みやすい地域。
- ・ 地域イメージは、未だに残っている。
- ・ 行政、民間も一緒にやっていく必要がある。
- ・ 10年前より入りやすい地域にはなっている。

c エリアマネジメント協議会専門部会政策案サポート

1) 商店街等まちなか資源の有効活用プロジェクト

(商店街空き店舗活用に向けた基礎調査)

●商店街の実態調査（ヒアリング調査）

- ・商店街の実態を把握するため、商店街役員へのヒアリングを行い、商店街の概況を把握するとともに、課題認識や懸念事項などの抽出を行った。

<ヒアリング調査の概要>

- ・商店街役員へのヒアリングを実施。
- ・商店街では、年々、空き店舗が目立ちつつある。
- ・中国資本による店舗区画の売買が増加しており、オーナーとの関係構築がより困難になっている。
- ・商店街の特性から、2階の住宅部分の活用が課題。1階店舗を分離した賃貸経営は困難。
- ・新規業者（起業者）の商店街出店支援を進めるため、商店街・行政と一体となった施策の実施については、商店街でも積極的に取り組みたい。
- ・まちづくり視点での地域拠点導入にあたっては、空き店舗情報と出店者情報を公平にマッチングする必要がある。信頼できるマネジメント団体の必要（区の参画が得られれば、信用度が高まる）

●商店街等活用方策の検討

- ・地域に現存する活用可能な地域資源として、他の専門部会と連動した地域活動拠点として活用を検討

<今後の調査・検討等>

○商店街等まちなか資源の有効活用プロジェクト

- ・提案コンペなどの方針検討とプロジェクトの推進

2) 他の専門部会政策案の実施に伴う検討

●政策案実現に向けた制度・規制の課題認識等の確認

<現況課題>

- ・福祉住宅から簡易宿所への転用時の法規制に伴い宿泊施設としての転用に制限がある。
…国際ゲストハウスエリアの宿泊機能を確保するため、地域資源活用にあたっての課題
- ・旅館業法に伴う条例により、あいりん地域の既存建物（簡易宿所から転用した福祉住宅）はそのままの状態では、宿泊施設として活用できない。
…宿泊施設の各室の定員とその割合

●事業候補地（適地）活用の課題等の整理

- ・他の専門部会の検討状況の報告と課題の確認
- ・課題の現況把握と対策の必要性検証等の調査の必要性を確認
- ・社会実験的な試行を含む実施プログラムの方向性を確認

<今後の調査・検討等>

○制度・規制運用上の課題対策案検討

○他の専門部会施策案に係る技術的検討支援（モデルプロジェクトの推進検討）

- ・社会的つながりづくり事業サテライト拠点適地選定
- ・プレーパーク適地基礎調査

○社会実験・モデル事業としての事業化を検証

■ 商店街における地域資源の現状調査

区商連会長（飛田本通商店街振興組合（動物園前一番街）理事長）ヒアリング

紹介文（大振連 HP より）

私たちの商店街は、明治から大正にかけて大阪のシンボルとして名高い通天閣がある新世界地区と旧飛田遊郭を結ぶ通路に自然発生的に形成されました。

その後、大阪市の大動脈である地下鉄御堂筋線の動物園前駅が開設され、また、昭和45年に開催された日本の万博博覧会の建設需要と相まって、商店街の近隣にあるあいりん地区に住居する建設労働者の旺盛な消費購買力に支えられ、たいへん賑わいました。

その間、商店街を法人化し、簡易アーケードからルーバー式の本格的なアーケードとカラー舗装を新しく設置しましたが、高度成長時代には労働者の暴動などによって地域のイメージが著しく悪化しました。

そのイメージを刷新するため、通称を「動物園前一番街」とし、平成15年にはアーケードをリニューアルし、入り口に象や麒麟などのモニュメントを新たに設け、近隣の天王寺動物園や平成8年、集客施設として新設されたフェスティバルゲート、スパワールドに来られるご家族連れのお客様も安心してお買い物をしていただける街へと変貌しております。是非とも一度お立ちより下さい。

商店街の概要

■ 店舗

- ・ 商店街件数 80 軒（住宅、空き店舗、倉庫利用等含む）
- ・ 店舗 48 軒（ほぼすべて、組合加入）
- ・ 最近 5～6 年、店主の高齢化や担い手不足により閉店する店舗が増加
- ・ 新規店舗は今年 3 店舗、すべて居酒屋
- ・ 現在、商店街が把握している貸し出し希望店舗は 1 軒
- ・ 地域の人口は昭和 40 年から変化していないが、労働者の減少により物販の運営が苦しい状態

■ 所有関係や店主の意向

- ・ 太子側：土地建物の所有者が同じ場合が多い
→ 話をもっていやすい状況
- ・ 山王側：土地建物の所有者が別の場合が多い
→ 建物所有者は現状維持を望んでいる場合が多い。
→ 土地所有者は地域に住んでいない場合が多い。

■ 今後の商店街の体制

- ・ 外国人や若い人の流入に対応して、商店街の方針を変更するのが良いか悪いかなどは決まっていない
- ・ 地域の変化に対応できる体制が必要

店舗の活用や誘致

■ 空き店舗

- ・ 不動産屋の情報把握と整理し、個店の意向も知る必要がある

■ 店の誘致

- ・ 空き店舗の活用や空き店舗前を利用した、お店の誘致
→ 地域の状況に応じたチャレンジ店を募集し、賑わいづくりや観光客、利用者の増加に繋げ、既存店舗の意識をかえる

d モデルプロジェクト（政策案）の検討

●モデルプロジェクトのエリア設定

- ・ 検討エリアを西成区の地域概要を考慮し、下記の３エリアに区分し検討する。
 - ・ 北西部地域：比較的大規模な未利用地等の活用
 - ・ 密集市街地（中南部）地域：木造賃貸住宅等の更新・活用
 - ・ あいりん地域：簡易宿所等を含む資源活用

●住まい環境づくりを支えるコーディネート機構についての検討

- ・ 各専門部会が検討するとりくみ・施策と地域資源を活用した施策の円滑な運用・連動に必要な「住まい環境づくりを支えるコーディネート機構」の重要性・役割について意見を共有。
- ・ モデルプロジェクトをはじめ、住まい環境づくりを支えるコーディネート機構の構築とその活用について、ヒアリングを通じてその可能性を確認。

<今後の調査・検討等>

○モデルプロジェクトの方針検討

- ・ モデルプロジェクトの実施計画の検討
- ・ モデルプロジェクトの実施推進

○住まい環境づくり支援するコーディネート機構の具体化に向けた検討

【専門部会の概要】

■ 第1回 地域資源活用専門部会

日 付：H25 年 10 月 03 日(木)

時 間：13：00～14:30

場 所：西成区役所 4-5 会議室

出席者：

【有識者】水内(大阪市立大学)、鈴木(学習院大学)、寺川(近畿大学)

【西成区】鎌田地域支援担当課長

【大阪市】中谷地域開発担当課長(都市計画局)

【事務局】天野・山本

1. 今年度の検討テーマ・調査について

○検討テーマ

- ・ テーマ特性から中長期的な取組みが多く、今年度はモデルプロジェクトづくりを主軸に、各専門部会の活動環境づくりなどの検討を行った。
- ・ モデルプロジェクトについて、西成区3エリア(北西部地域、あいりん地域、密集市街地地域)を中心に検討
- ・ 他部会で議論された資源の活用を検討する部会として位置づけハード面の提案

○調査内容

- ・ 不動産事業者へのヒアリングを実施
- ・ 未利用地の分析 → 公有地の処分後の追跡調査
- ・ 地域メンバーへのヒアリング → 目的：現状把握

2. 地域メンバーについて

- ・ テーマに合わせて参加を呼びかける
- ・ 他部会メンバーが参加する場合もある

■ 第2回 地域資源活用専門部会

日 付：H25 年 10 月 28 日(月)

時 間：16：00～17:30

場 所：西成区役所 4-5 会議室

出席者：

【有識者】水内(大阪市立大学)、寺川(近畿大学)

【西成区】鎌田地域支援担当課長

【大阪市】中谷地域開発担当課長(都市計画局)

【事務局】天野・山本

1. 市の未利用地調査報告

- ・ 公有地の処分後の現況把握
- ・ 不動産事業者へのヒアリングの実施

2. 他部会との連携

- ・ 他部会で議論された資源活用案についてハード面から検討
 - 観 光) 福祉マンションから簡易宿所への転用活用(条例、旅館業法)
 - 観 光) 商店街の空き店舗活用方策の検討
 - 観 光) 屋台村構想に伴う、道路上使用検討
 - 環 境) ひと花プロジェクトのサテライト拠点の検討
 - こども) プレーパークの適地検討
- ・ 土地活用のキーワード → 暫定利用、社会実験、公園の換地等

3. モデルプロジェクトの検討

- ・ 検討地域：密集市街地地域、あいりん地域、北西部地域

■ 第3回 地域資源活用専門部会

日 付：H25 年 12 月 09 日(月)

時 間：16：00～17:30

場 所：西成区役所 4-7 会議室

出席者：

【有識者】水内(大阪市立大学)、寺川(近畿大学)

【西成区】鎌田地域支援担当課長

【大阪市】中谷地域開発担当課長(都市計画局)

【事務局】天野・山本

1. 不動産事業者ヒアリングの報告

○ヒアリングの概要：不動産事業者（分譲等仲介）

- ・ 一般的市況は悪化している。阿倍野再開発の影響などほとんどない
- ・ 商店街周辺では、中国資本による売買実績がある（現況は、カラオケ居酒屋などを営業）
- ・ 賃貸市場は、生活保護受給者や年金受給者の各々の条件から市況が形成
- ・ 公的施設跡地などは、周辺地域に効果のある活用が必要
- ・ シェアハウスなど、新しい動きもある
- ・ 「準工業地域」は、不動産取引上ネガティブな印象
- ・ 用途地域とは異なる視点の都市計画（まちづくりの誘導）が必要
- ・ 中立的な立場で情報を共有できる団体(マネジメント機構)の必要性

○今後の調査

- ・ 建売事業者、賃貸物件オーナーへのヒアリング
- ・ 外国人長期滞在者向けシェアハウス事業者へのヒアリング
- ・ 区内不動産市況（価格動向、市場変動の展望・課題）
- ・ 西成まちづくりプロジェクトへの協働・協力意向 ほか

2. 統計資料等の調査

- ・ 市有地の売却情報の整理
- ・ 住基(外国人の月々の登録推移など)の閲覧等可能であれば、外国人の区内への流出入現況を把握する。

■ 第4回 地域資源活用専門部会

日 付：H26 年 1 月 20 日(月)
時 間：16：00～17:30
場 所：西成区役所 4-7 会議室
出席者：
【有識者】水内(大阪市立大学)、寺川(近畿大学)
【西成区】鎌田地域支援担当課長
【大阪市】中谷地域開発担当課長(都市計画局)
【事務局】天野・山本

1. 不動産事業者ヒアリング

○不動産事業者ヒアリング報告（賃貸事業者・仲介・管理事業者）

- ・ 賃貸の状況は、一時的に生活保護を受けやすい環境
- ・ 生活保護受給者を対象とした事業者が増加している
- ・ 木造以外の賃料の状況は、構造種別の賃料は、ほとんど差がない
- ・ 賃貸オーナーは、千差万別で偏りがない状況
- ・ 管理業務として、集金、清掃、安否確認を週1回実施している。
- ・ ケースワーカーとの連携や居住者の生活力、知識を付けていく支援も必要になっている。
- ・ 空き住戸の目立つ2階を活用できるような支援がほしい。
- ・ 海外からの需要としては中国資本の飲み屋が多い
- ・ 不動産事業者同士のつながりはあまりない

2. 不動産事業者ヒアリングをうけての課題

- ・ マネジメントしている不動産事業者による住まい環境づくりを支える仕組みが必要
→不動産屋をきっかけに、ケアサービスのネットワークをつくることが重要。
→ヒアリングを通じて、マネジメント機構の構成・活用の可能性を確認

3. 市有地、開発許可の調査報告

4. 今後の調査項目

5. シンポジウムに向けて

- ・ ゲストハウスの調査発表
- ・ 未利用地の調査発表 →今後の調査内容などの報告（開発許可の一覧表）
- ・ 不動産屋ヒアリングの報告
- ・ 各部会から出ているキーワードについての報告 → 現状のハードル、ストック活用など
- ・ 商店街ヒアリングの報告

3) シンポジウム（第5回 公開型専門部会）

シンポジウムの概要

第5回専門部会は、公開型の専門部会としてシンポジウム形式の会議を行った。シンポジウムは、観光振興専門部会との合同で開催した。

地域資源活用専門部会については、区内の未利用地の現況、不動産流通の現況、賃貸住宅市場の動向等についての検討状況の報告を行った。

シンポジウムでは、有識者からの基調報告と合わせて、会場参加者との意見交換を行った。

会場からは、西成特区構想実現に向けた着眼点（優先事項）等について意見があり、専門部会委員との意見交換が行われ、部会での検討の方向性について理解を得ることができた。

大阪市西成区のゲストハウス及びシェアハウスの現状

水内俊雄(大阪市立大学)

1

表1 シェア居住の形態

類型	特徴
ルームシェア	マンションやアパートの集合住宅の一室を借りて、一つの住戸に血縁関係のない人々が同居する住まい。個室があり、1室に複数名で居住している場合も稀にみられる。LDKや風呂、トイレ等を共同利用する。規模は多くても5室程度である。
ハウスシェア	ルームシェアと同様な空間構成や利用等をしているが、一軒家になるとハウスシェア、シェアードハウス、シェアハウスと呼ばれる。
ゲストハウス	主に業者が専門的に経営または管理しており、家具、家電、日常生活における備品に付属している。また、共用空間の清掃等は自主管理ではない場合が多い。シェアードハウスと呼ぶ場合もある。規模は2室以上で、最小5人以上、最大100人以上の居住者が共同生活している。
ミングル	友人2人(同性)で半共同生活する住まい。大阪等の関西を中心に供給されており、個室は鍵がかかり、台所や風呂等は共同利用する。光熱費や共同利用する備品等は居住者で折半することになる。
ハウスシェアリング	都市再生機構が行っているルームシェアのタイプである。比較的回転率や空き家率が多いところのファミリー世帯向けの住戸を単身者らに賃貸している。

出典：丁（2008）

出展：大阪市立大学文学部地理、2013年度卒業論文 高田ちえこ「居住型ゲストハウスの実態とその居住者のコミュニティの特質—大阪市伊西成区を事例に」

調査チーム：大阪市立大学都市研究プラザ、地理学教室
ヒエラルト・コルナトウスキ、ヨハネス・キーナー、富永哲雄、孫ミギョン、水内俊雄

2



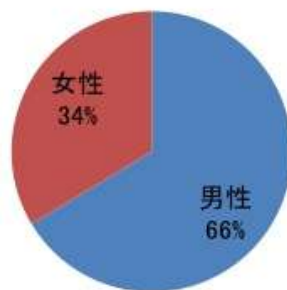
出展: 大阪市立大学文学部地理、2013年度卒業論文 高田ちえこ「居住型ゲストハウスの実態とその居住者のコミュニティの特質—大阪市伊西成区を事例に」

調査チーム: 大阪市立大学都市研究プラザ、地理学教室
ヒェラルト・コルナトウスキ、ヨハネス・キーナー、富永哲雄、孫ミギョン、水内俊雄

3

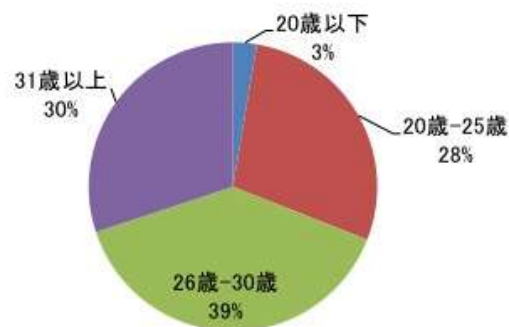
◆調査結果(②利用者に関する2013年夏調査 n=119)

1、男女比



男女比は男性66%、女性34%と男性が多いことがわかる。

2、年齢

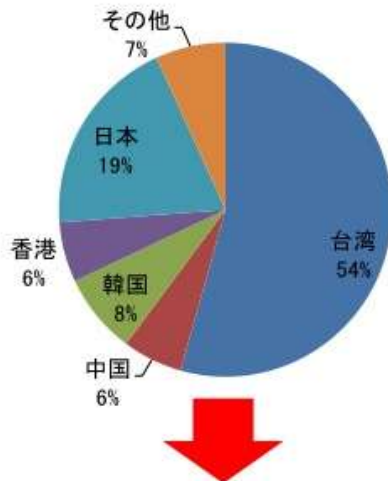


居住者の7割が30歳以下となっている。
※平均年齢=29.3歳

4

◆調査結果(②利用者に関する2013年夏調査 n=119)

3、国籍



- ・過半数近くを台湾が占めている。
- ・日本人は全体の16%となっている。

4、宿泊経緯

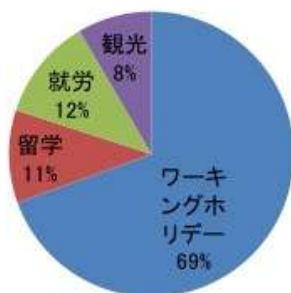


- ・ホームページが29%、HP以外の広告が35%、友人の紹介が35%となっている。

5

◆調査結果(②利用者に関する2013年夏調査 n=119)

5、ビザの種類



- ・居住者の約7割がワーキングホリデー制度を利用している。

6、契約時の書類



- ・利用者の約7割がパスポートで契約を結んでいる。

6



7



8