

【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、千差万別で偏りがいない状況
- ・ 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関する報告 → 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