

(2) 北西部エリア

第一期座談会報告書の水内レポートでは、北西部の市有地活用について提言している。比較的収入のある中国籍等の若年子育て世帯がミニ開発や比較的敷地ロットが大きい戸建て住宅地に集住し始めているというものであった。その傾向は、10年後経過して顕著になり、一定のコミュニティが生成されているといわれている。

提言 4

- 第一期及び第二期提言では、この地域にある市有地を活用して区中央分の密集市街地整備の種地として飛換地や立体換地などの可能性の検討を示したが、とくにこの地域は市による密集事業が積極的に実施されているエリアであり、歴史的に人権のまちづくりが展開されてきたエリアである経験や実践を活かすべきであろう。
- 具体的には、コミュニティビジネスとして福祉や就労法人を立ち上げて様々な事業を展開している事業者もみられる。例えばこのエリアの不動産・ハウジング系としては、ソーシャル・エンタープライズ（社会的企業）として設立した株式会社 NICE¹の実績がある。「まちづくり」と「就労支援」を大きな柱として事業として住宅経営、不動産管理、リフォーム事業などに取組んでいる。このように区内で社会的企業のノウハウを持った実績主体が一域内外の多様主体と連携する仕組みづくりを検討されたい。
- なお、中国人コミュニティの住宅地との連携に関しては、生活支援や教育の課題、文化の違いによる地域コミュニティとの関係が悪化しないように、相互連携や交流による人権にやさしい多文化共生型住宅エリアとして位置付けることが検討できそうである（浪速区や大正区との連携も重要である）。

【参考事例】(株)ナイスの住宅事業を紹介すると、①プランコート（ファミリー向け都市型デザイナーズマンション／歯医者・福祉事業所・障がい者グループホーム・家族向け住戸：RC造10階37戸）、②アジールコート（特養と区分所有住宅／地域包括支援センター・サテライト特養・ケアホーム・単身向け住居：RC造6階34戸）、③パークコート（総合生活相談・交流スペース、企業主導型保育所・隣保館・インターナショナルスクール・サービス付高齢者向け賃貸住宅：RC造6階33戸）、そして④ステップ（若者の新しい生活を地域で支えるスタッフ同居型若者支援付きシェアハウス：鉄骨造3階5戸）やあいりん地域にも⑤コミュニティハウス萩（福祉住宅・就労継続支援B型・相談・訪問看護事業所・ワンルーム住居：鉄骨ALC造10階48戸）がある。その他、民間老朽住宅建替支援事業と密集住宅市街地整備促進事業を併用した⑥増井マンション（RC造7階52戸）、⑦オーキッドヒルズ（RC造9階）、⑧シャンベルMK（鉄骨造9階）がや、支援が必要な人が住まいを選べるまちづくりをコンセプトに24時間365日の安心と生きがいを提供する⑨アイビスコート（エンアパートメント福祉住宅：RC造8階28戸）がある。

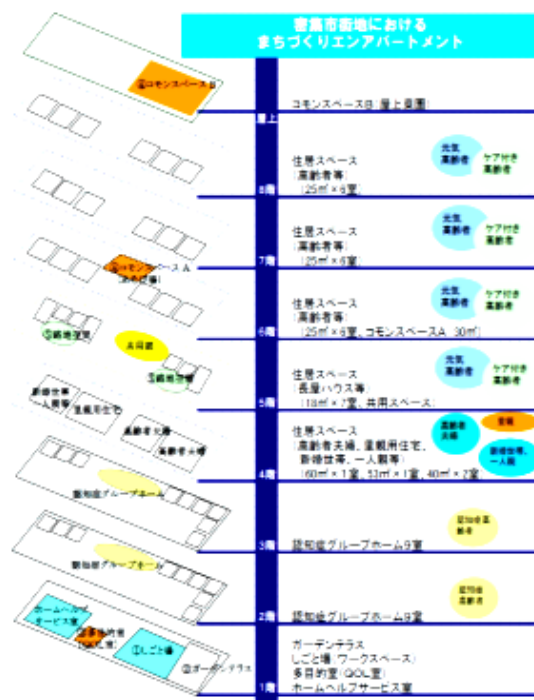


図 5：アイビスコート各階機能

¹ 写真出典 (株)ナイス HP <https://nice.ne.jp/whatwedo/housing/>

(3) 天下茶屋エリア

前述したとおり、このエリアの駅勢圏としては天下茶屋という区内第2の乗降客数を有し、区役所を起点に区民センター・図書館ほかの公共施設や市有地、大阪フィルハーモニー交響楽団、そしてスーパーや商店街があるなど西成区の中心部に定住人口を誘導するポテンシャルの高い起点である。現在、駅西側には大阪市の市有地約1.8万㎡および民間鉄道会社所有地約1.4万㎡の計約3.2万㎡の大きな敷地があり、2023年には市定借地の期限がくることから今後の利活用計画が検討されるエリアである。

提言5

- ・西成特区構想のポリシーであるボトムアップ型の仕組みを踏襲しながら、十分に地域住民および関連主体との連携を図りつつ、また地域の魅力が失われないような（どこにでもある、どこかわからないような景観を生み出しがちなコピペ型大規模開発ではなく）エリアマネジメント事業の展開が必要である。
- ・とくに、多様な世帯の定住を促す人口施策の一環を担う可能性があることから、西成区の魅力と未来にむけたイメージをアピールした事業展開が必要であり、新今宮駅（関係人口・交流人口）と天下茶屋駅（世帯向けハウジング）を軸とした相互補完型の起点づくりによってシナジー効果を図るべきであろう。また、西側には密集市街地の重点対策地区にあたることから、密集住宅市街地対策事業とリンクした駅前計画に活路があると考ええる。
- ・一方、このエリア周辺には「天下茶屋」の歴史を残す遺構や景観、建物、路地等も比較的多く残存していることから、開発等によって失われないよう、地域の価値として積極的に活かした再生の取組みが重要である。
- ・駅前にて地域及び関連企業を含むエリアマネジメント協議会を設置してグランドビジョンを共有するとともに、地域還元型のソーシャル事業を展開する。
- ・グランドビジョンを共有した後に、①地の利を生かした新規事業（ハウジング事業を含む）、②天下茶屋の歴史や景観の魅力を活かした空き家や空き地を活用した住宅地整備の実施。③危険な状態にある密集住宅市街地の改善事業の実施という、エリアの特徴を踏まえた計画を策定する。
- ・①については、比較的に若い世帯をイメージしつつ、西成を誇れる子どもをこれからのまちの担い手として意識しながら、多様な居場所や元気を培うテーマ設定が考えられる。例えば、NewSports、e-Game(Edutainment)、その他にもストリート系のアートや音楽、スポーツは西成との親和性が高いと思われる。大阪フィルやセレッソ大阪との連携を意識した事業展開も検討できそうである。ただし、新今宮駅周辺の機能と重なる部分でもあることから、相乗効果を生み出せるよう十分に連携を図ることが重要である。
- ・実際に動かすエンジンとして、「仮称：西成版空き家・空地 BANK ネットワーク」のような仕組みを構築されたい。
- ・③の駅前開発や重点対策地域については、次項の密集市街地に詳細は示すが、沿区・沿街事業をはじめ「小規模で柔軟な区画整理」をベースに、地域をまたぐ事業可能性（飛換地や立体換地等）も検討されたい。

5. 空き家・密集住宅市街地対策と特区事業

(1) 空き家対策

平成30年の住宅・土地調査による西成区の空き家数は20,090戸22.5%と前回調査から若干減少したものの市内で最も多い区である実態は変わっていない。また、密集市街地における新耐震以前の木造空き家が多く、現状の建築基準等に合わせた改修に困難が生じることや、地主の高齢化と対応にいたるモチベーションの低さ（解体費や税金の負担忌避、物置的利用、緊急性欠如などを理由とするものが多い）、および権利の複雑さや所有者不明土地等の問題も重なって、行政のみでの空き家施策には限界がある。また、空き家等の再生に関しては、「その他の住宅」対策が課題であるが、とくに西成区には管理不全の特定空き家に近い物件が多く、また長屋や文化住宅のような物理的・制度的にも対応が困難な物件が散見される。第二期で空き家活用（商店街の空店舗を含む）や改修に関する補助や助成金が用意された際にも、空き物件へのアクセスが難しい状況や設定基準が合わずに断念することもしばしばあった。

大阪市は全国的にも密集市街地と空き家問題が深刻な自治体とされるなか、R3年度（R4年改訂）には「大阪市空き家等対策計画（第二期）」が策定された。内容は、空き家相談ホットライン、ハンドブックの製作、相談窓口の設

置、「大阪の住まい活性化フォーラム」の設置、そして金融機関の除却費ローンの活用促進など、一般的な施策はすべて打っているようにみえる。

とくに今回の空家等対策計画では「ニア・イズ・ベター」の視点から区役所が拠点となって相談窓口を設置するとしているが、行政主導の窓口業務の域を超えていないところもあり（アウトリーチできていない）。かつ専門的支援等は府下全域を対象とする個別対応にとどまり、個人や専門家の積極性がうまくいっていない状態に陥ってはいないだろうか。その他にも、空き家バンクについては大阪府版があるが市内では「生野区空き家活用プロジェクト運営委員会」以外は見当たらない。

提言 6

- 空き家問題を抱える大正区や生野区、東成区などでは、「空家等対策アクションプラン」が策定され（西成区にもあるが独立した施策としては位置づけられていない²⁾）、「大正区空き家リノベーションデザインコンクール事業」、「リノベ@大正」、「大正区空き家活動協議会」、「生野区空き家リノベーションアイデアコンクール」を実施したことで一定の成果がでてきているという。これらは、権利者・利用者・専門家（建築系のみでない）等が連携した顔の見えるネットワークと行政支援（情報共有・事業支援）をもとにアウトリーチ型の事業を展開しているところが重要であり、今後の事業に活かされたい。
- また全国各地で長屋物件のリノベーションがメディア等で紹介されるなど様々な工夫で乗り越えている事例も増えている（ex.大阪の長屋リノベーションプロジェクトを紹介するイベントサイト「オープンナガヤ大阪³⁾」、ヨシナガヤプロジェクト⁴⁾、平野区ぐるぐる・そだつ・ながや⁵⁾ ほか多数あり*前期で紹介したものは割愛）。まず空き家対策に関する“ワクワク感”を創出し、おせっかいが集まり、家主も入居者も地域の人も専門家も一緒に作り上げていくという、その主体がアウトリーチをかけて進める参加型まちづくりが重要である。結果的に一つの事例が呼び水となって次の実践へとつながることが多く、空き家単体の取組みではなくエリア的広がりを持った展開が求められてきており、エリアリノベーションやシェアリング型まちづくりとして全国的に展開している実践が増えていることから、本事業にて活かされたい。
- 例えば、実践経験が豊かな関係者や専門家が集まる場やネットワークを作り、この地域の空き家再生モデルを検討する機会を創出する事業や全国の学生や専門家からアイデアを募るコンペを実施して全国に発信する場を検討されたい（可能であれば入選者の案を実践につないでほしい）。
- 福祉的視点からみると、国のモデル事業であった「地域善隣事業」が「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」に移行したが、東京山谷の「ふるさと会」や北九州の「抱樸」をはじめ、「大牟田市居住支援協議会（大牟田住みよかネット）」などの居住支援の取組みは当地域との親和性の高い実践事例である（第二期で提案済のため詳細は示さない）。これらは、本特区の提言コンセプトの一つである「コレクティブタウン（まちごとシェア）」を実現する要素である。とくに第三期では、空き家再生エリアリノベーション事業として展開可能であろう。
- 空き家施策としては、改修によって活用するだけでなく更地化することも重要であり、解体を促す契機となる制度設計の検討も必要である。事例として、解体費補助の低所得者に対する拡充を検討している自治体は多いが、神戸市や尼崎市では固定資産税の軽減措置に例外を設け、京都市では新税を設ける条例案を策定している。また、所有者不明土地の発生予防と利用の円滑化の両面から総合的に民事基本法制が見直され、令和5年より施行⁶⁾される。このように放置空き家に対する風向きは厳しくなりつつある。一方で空き家や空き地の利活用手法がより求められるものと考えられることから、今後の動きを注視しながら大阪市及び西成区での空き家や土地対策として検討されたい（その他、建築三法の改正⁷⁾ほか法制度環境の変化への対応が必要）。
- 空き家予備軍対策も必須である。とくに一人暮らし高齢者の見守りや医療支援、相続対策など、空き家になってからでは困難になる事態をさけるためにも空き家になる前からの部局連携による対策を講じる必要がある。

²⁾ アクションプランはなく区運営方針内に空家等対策を記載 <https://www.city.osaka.lg.jp/nishinari/page/0000532954.html>

³⁾ <https://opennagaya.wixsite.com/website>

⁴⁾ <https://www.asahi.co.jp/life/backnumber/detail.html?time=202204091100&id=202>

⁵⁾ <https://gurugurunagaya.jp/>

⁶⁾ 「民法等の一部を改正する法律」と「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」

⁷⁾ 令和元年：防耐火に関する建築基準法改正・省エネ法地域区分改正、令和2年：建築士法・民法改正、令和3年：省エネ法改正ほか

（２）密集住宅市街地対策

進展しない要因の一つには、西成区の密集住宅市街地の特徴である明治末期に整備された耕地整理区画（109×109m）で区画内道路が 3.6mしかないため、制度上非道路や行き止まりがあることから建物再建が困難な状態にある。現在も北部（あいりん地域A及び周辺）を除いて市内でも重点的な対策が必要な地域が多い。このような地域の再生（市街地整備）にあたっては、地権者の整理や意向調整をはじめ事業に相当時間がかかり整備費用も莫大となることが多い。最近では「小規模で柔軟な区画整理」の実践が増えてきているが、最後は個人住宅等の整備があり、共同化や協調建替の検討が必要になることも多い。また事業の網がかからないエリアは結果としてフリーズしてしまう。

そこで本提言のポイントは、中・長期的視点から街の骨格やインフラを整えて課題解決を図るまちづくりの取組みと、短・中期的・小規模で実現可能な実践を積み重ねていくことで課題解決を図る取組をハイブリッドで展開する時間のデザインを提案したい。

提言 7

- ・新今宮エリアと天下茶屋エリアについては、これらのエリアをつなぐ南北軸のグランドビジョンが必要である。加えて、天下茶屋周辺は駅前ポテンシャルと密集住宅市街地整備の重点対策地区であることを意識したまちづくりが求められる。駅前西側はすでに再開発されている？ために事業制度の再調整が必要であるが、各種まちづくり系の事業（制度）を検討しながら駅前土地（市と民間）の再利用計画と小規模で柔軟な区画整理等の可能性を検討されたい。
- ・具体的には、法定事業のみでなく、リノベーション、任意建替、暫定利用をはじめ、沿街・沿区⁸、敷地整序・小規模連鎖、飛び施行・飛換地・立体換地、地区計画、防災空間×避難経路の確保等のハード事業⁹およびソフト事業についても地域状況に応じて柔軟に対応する必要がある（以下、これらを SAM 型整備¹⁰とよぶ）。
- ・これらの取組みによって**比較的安定的な世帯向け住宅を中心に整備するとともに、バッファ部の空き家等を活用（建替えを含む）したアフォードブル住宅の整備**を検討されたい。
- ・一般的には、優先すべきエリアをモデル地区として設定し、人や資金を集中させることが重要である。一方、耕地整理区画ブロック（以下、耕地ブロック）で成り立っている街の構造を逆手にとり、**耕地ブロックにモデル事業をかけて他ブロックへの波及効果を狙う**ことも検討できる（隣接する幹線道路や公園、学校などへのアクセスを意識）。
- ・網のかかっていない耕地ブロックにおいても、**改善に向けて居住者等の意見や体制が整ったブロックに対してもモデルブロックとして支援する仕組み（ハード整備事業に限らない）**を組み込んでいただきたい。
- ・**空き家の利活用や解体および空き地活用も含めた防災まちづくりへの展開**を検討する際には、ブロックごとに DIG¹¹などのまちづくりを通して緩やかなコミュニティ形成を契機とする SAM 型整備が耕地ブロックモデルの肝になると思われることから柔軟な活用方策、支援制度を検討されたい。
- ・地域商店会や住民および地域市民が参画する**ボトムアップのデザインに注力し、それを支援する体制づくりと、今後の地域運営を図るためにエリアマネジメント主体づくり¹²を進め、「事前復興・段階的復興」を具現する防災まちづくり**を西成区から発信していただきたい。
- ・**各地域の自助・互助を醸成するコミュニティ形成を図るとともに、持続的な運営を目指したまちづくりの主体形成が重要であり、まちづくりファンドや SIB、クラウドファンディングなど民間も含めた基金創出も検討されるべきである**。
- ・なお、空き家の利活用や密集住宅市街地のまちづくりに関する具体的な支援体制については、地域密着可能な建築・不動産・広告・アーティスト・その他士業などの各種関係者や職人が連携し、就労訓練と組みあわせたプロジェクト

⁸ 沿道整備街路事業・沿道区画整理型街路事業の通称。その他に沿道再開発型街路事業や沿道市街地整備促進街路事業がある。

⁹ 一般的に行われる密集市街地整備手法である連担建築物設計制度やゼロロット、街並み誘導型地区計画、建ぺい率緩和・三項道路・壁面線指定なども含む

¹⁰ Sustainable Area Management の略で本提言上の造語

¹¹ Disaster Imagination Game の略で災害図上訓練や災害想像力ゲームとも呼ばれている

¹² ここでいうエリアマネジメントは本特区のエリアマネジメント専門部会とは違い、地域および関係企業等も含んだ地域マネジメントの協議体である。現在大阪市では、都市再生推進法人準備団体認定制度なども用意されているが、比較的大規模なものを想定したものであり、西成区でも対応可能な仕組みとして検討されたい

が検討できる（次ページ）。

第 1 段階で密集地の防災性を高める手法としては「避難経路の確保」が重要である。その際、空き家を活用した、「敷地の道路化」、「道路拡張」、「一時避難所化」に関する効果検証¹³によると、単独では十分な効果が得られず、100 m²を基準として一時避難所化すること、または複合的に整備することで「防災空間」としての可能性が高まるとしているが、これらの検証も含め具体化に向けた日常から地域の防災意識の醸成とまちづくり機運を高める仕掛けが必要である。具合的には、まず空き家状況を把握し、解体可能な空き家の敷地を一時避難化や防災空間および将来の避難通路として確保しつつ、沿道街路整備または沿道区画整理型街路整備等によって耕地ブロックを整理する手法である。

また、最近では DIG や防災シミュレーションソフト等も充実していることから、地域住民参加型の防災まちづくりの取組みとセットで展開できるものとする。

防災空間に関して、大阪市には「まちかど広場整備事業」がある。重点対策地区において提供のあった土地約 300 m²程度（100～500 m²で裁量）に対してまちかど（防災）広場を市が整備する事業で、約 20 年間防災広場として土地使用貸借することで固定資産税・都市計画税を非課税とし、従前建物の解体費も補助されるものである。現段階では数事例にとどまっているようである。おそらく地主にとっては 20 年という長期賃借に対する忌避があり、行政としても比較的整備費がかかることから数が増やせない、というマイナスモチベーションにつながっているように思える。

一方、神戸市にも同様の制度「まちなか防災空地事業」があるが、市と地主と利用主体で 3 者協定を結び、3～5 年の賃借で 150 万円を上限に整備費補助をするというものであるが、こちらは 70 ヶ所を超える事例ある。また近隣住環境計画を策定することで「段階的」に整備する仕組みもあり、大阪市においても今後検証が必要であろう。

その他、支援体制については多くの自治体で展開されているが、広範囲で地域密着でない空き家バンクや居住支援協議会は開店休業中であるものが散見される。加えて不動産や建築士の組合などの充て職である場合や、インスペクション支援や専門家支援についても窓口設置だけでは具体的実践につながらない場合が多い。これらをエンジンとして起動させる密着型支援のあり方を検討すべきである。

全国的に地震や火事はいつ起こってもおかしくない状況下にもかかわらず時間がかかる面整備は、やむなく放置状態になる傾向がある。とはいえ無秩序な整備は新たな課題を引き起こしかねない。このジレンマを乗り越えるためにも、最終的な方向性を示したうえで様々なルートを用意・検討することが肝要である。これまで都市整備は、ウォーターフロー・ツリー・ブループリントとよばれる仕組みで事業が進められてきたが、現在は目まぐるしく変化する社会に対応し、順応するアジャイルでレジリエントなプランニングが求められている。そのためにも柔軟な発想で地域ベースに自助・互助を醸成させるコミュニティづくりのための支援が必要である。これらの取組みには、永橋レポートにあるように、漸進的な参加のデザインが不可欠である。

¹³ 密集市街地における空き家の実態とその「防災空間」としての活用可能性に関する研究 中井翔太、嘉名光市、佐久間康富、大阪市立大学大学院、都市計画論文集 47（3）、1063-1068、2012

6. 提言 8 特区事業に関連するその他提案

(1) 建築登竜門「匠」プロジェクト：建築系の就労機会を活用した中間的就労と地域貢献型まちづくり

今回の提言は、「密集市街地・空き家・ハウジング・エリアマネジメント」の視点から整理したものであるが、このテーマを含めて西成特区構想を横串化する仕掛けの一つとして本プロジェクトを提案したい。

下図は、第二期ビジョンで提言したミッション図（座長バージョン）である。上の帯（緑の部分）は、施設と住まいというハード系のストックについて滞在から定住のグラデーションで整理している（この表には示していないが、提言報告書作成時の有識者間の議論・検討のなかで「暫居・暫住」という概念が生まれた）。下の帯（赤の部分）は、就労・福祉分野に関して、行政と民間の間で困窮の度合いに応じて各事業の重なりを配置したものである。そして、この 2 つの帯をつなぐ真ん中（青の部分）に第二期のビジョンである「再チャレンジ」を可能にする仕掛けとして「サービスハブ¹⁴×空間再生」を組み込んだ。

この青い部分の左側には地域課題、右側には 11 のプロジェクトを示しており、その中のひとつに建築登竜門「匠」プロジェクトがある。第二期の間に実現を目指すプロジェクトとしているが、その多くが今回の提言テーマに沿うものである。

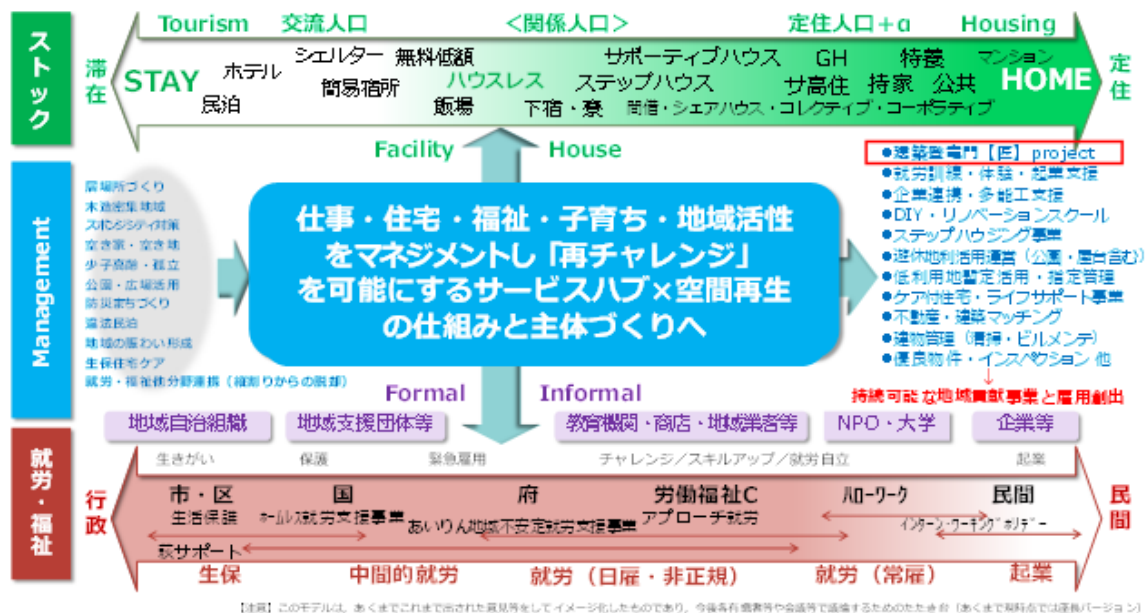


図 6：第 2 期ビジョンコンセプト図

本プロジェクトのビジョンは、大阪市で最も空き家率が高く、深刻な密集住宅市街地問題を抱え、かつ全国一の生活保護率および就労問題、そして単身高齢化等の課題を抱える西成区において、これらの課題を解決するプロセスを通じて、そこに暮らす人々に寄り添いながら、今後多様な人々がこのまちで暮らせるまちづくりを進めることを目的としている。

そのために、地域の特徴である「建設労働」から派生する「建築」という仕事（職能）の幅の広さ¹⁵を活かして、空き家や地域再生事業に関わる建築と就労福祉分野を統合する事業をつうじて地域課題の解決にあたり、持続可能な地域主体・担い手として西成区の「まち再生」を目指すことにある。

¹⁴ 実際、第 2 期で「サービスハブ事業」は立ち上がり、「どーん!と西成」が担う形で困難を抱えた単身若年層に対する伴走型の生活支援が成果を上げている。一方、当初の提案では、仕事+住宅+子ども+地域活性という分野横断型のマネジメントの仕組みとして提示していたことから、第 3 期では、ぜひとも「住まい」を組み込んだサービスハブとして機能してほしいところである。

¹⁵ 建築の仕事・職能には、引越・清掃・警備・解体・設計（模型・CAD 含）・金融融資・不動産・施工（土工・建方・鳶・圧送・鉄筋工・大工・クロス・塗装・屋根・電気設備・水道・美装・植栽・家具・建具・インテリア・建物管理・メンテナンスなど）があり、アルバイト・パート的なものから中間的就労、日雇い、プロジェクト契約、常用まで、そして職人や資格取得など多様な就労機会が創出できる。かつそのプロセスにおいて、生活・家族・家計・相続などの暮らしに関わる相談機会がうまれるとともに、電球取換えのような「なんでも屋」的側面から見守り事業とリンクしやすい。

ミッションとしては、目的を達成するためのマネジメント機能・専門技術機能・情報発信機能をもった公益性と収益性を担保した持続的な地域貢献型事業を展開する法人（又はネットワーク組織）を設立し、様々な段階の就労機会（中間的就労や訓練機会を含む）を創出するとともに、空き家や空地の利活用と密集住宅市街地再生事業（地域支援を含む）に参画する。

具体的には、図6にある右側11のプロジェクトをはじめ、本提言で示した提案（とくに仮称西成区版空き家空地等支援BANKや密集地再生まちづくりおよび防災まちづくり支援、地域情報の発信）の担い手（主体）としても検討できる。

ただし、現段階では「試行（チャレンジ）」プレ事業として、これまでつながりのある建築系業者や組合および就労系事業者、そして福祉関連事業者を中心に協力者を募りながらも、外部からの実践主体者や協力者（企業）を募ってできることから始められたい。現在、西成労働福祉センターと「塗装」に関する就業訓練事業や近畿圏の建築系学生に対する工具等取扱い講座、工事リスク管理講座、DIY講座、大阪府建団連の技フェスタの西成版などが検討中にある。その他、リノベーション系の業者や工務店、建築工事業者では職人不足が深刻であることから自前で職人養成を実施しており、このような機会に対するニーズは高いとしている。

また、実践経験が豊かな関係者や専門家が集る場やネットワーク作りをはじめ、地域の空き家再生モデルの検討、事業実践主体（民間企業含む）の連携検討、全国学生アイデアコンペの実施、事例パンフ・カルテ作成・優良物件の表彰とWeb配信などは今からでも可能であるため、ぜひ検討いただきたい。

最終的には地域密着型（主に地元であるが、外部経験者も柔軟に受けとめる事が重要）の設計・工務・不動産・金融・就労・福祉・その他大学や専門学校、企業および士業による専門性を持ったネットワーク事業連携組織の構築を目指したいところである。今回紹介した(株)NICEをはじめ、ソーシャル不動産事業を展開している地元の不動産会社、萩之茶屋周辺まちづくり合同会社、そして西成労働福祉センターや建団連、大学研究室、第二期で連携した建築・まちづくり系事業者や専門家、西成区と協定を結んだ金融機関など、現段階でも数多くの連携主体がイメージできる。

なお、本プロジェクトに関して本特区有識者の福原大阪市大名誉教授は、本プロジェクトが軌道に乗ることで、あいりんは活力のあるまちへと大きく変わるものだとしたうえで、以下の課題を指摘している。

- ① あいりん地域の長屋や商店の所有者の意見や意向に関する情報不足、関心の有無
- ② 実際の地権者、リノベーションの具体的なアイデアを出すチームづくり、そしてこれを実行するにあたっての中心となる人材の確保
- ③ 優れたノウハウを持っている民間リノベーション業者を誘い込む方法
- ④ 協力工務店の存在
- ⑤ 建設関係の（労働）組合も重要である一方で、リノベーションの質を確保するにあたって設計の工夫やデザイン力が大切である
- ⑥ 訓練という課題は大事であるが、まずはリノベーション事業の持続性や事業拡大の展望を確保することが大切である。これが少しずつ成果を上げるなかで訓練機会の確保とその方法などを模索するのがいいのではないかな。

というものである。非常に的を得た指摘であり、検討すべき事項である。

①については、この間、特区関連事業で苦労してきた事象であり、本事業を進めるうえで看過できない課題である。対策としては、あいりん地域に限定せず、区中央部および密集地域の重点地区も含めて検討する。行政による建築工事等の直接補助金だけでなく、他部門、多主体の補助金・助成金の積極的活用、行政が直接関与しない暫定的利用や利用方法、資金調達方法を検討する。そして、行政としては所有者が空き家として維持（放置）するインセンティブを減少させる施策誘導が必要であると考えている。

②③④⑤については、多くの実践経験者や専門家との事前に議論も進めてきており（第二期で実施予定であったため）、事業が具体化した際には、事業制度や連携の可能性を検討したい。⑥については、重要な指摘であるため十分配慮し、現在進みつつある連携を志向しながら展開したい。

（２）あいりん総合センター等跡地計画について

本特区事業における象徴的エリアである、あいりん総合センター（市営萩之茶屋第 1 住宅含む）跡地、市営萩之茶屋第 2 住宅跡地（市道含む）、萩之茶屋小学校跡地、および南海電鉄高架下（仮移転先）については、これまでに、市営萩之茶屋住宅および大阪医療センターの萩之茶屋小学校跡地への新築移転（萩小の森ひろばの新設）が完了した。

第二期西成特区構想では、大阪府と大阪市による「あいりん総合センター跡地等利活用にかかる基本構想（活用ビジョン）」（2021.3）において融合ゾーンと福利・にぎわいゾーンの機能イメージが提示され、福利・にぎわい機能施設（多目的施設・図書施設・アーカイブ・実演の場・子ども子育ての場）の具体的検討が始まった。

現時点では、行政施策に位置付いた土地利用計画と用途設定を出す段階（延べ床約 1,000 ㎡）にあるが、本事業の肝は「西成特区構想の顔」として、多様な主体の連携とこれまでの議論を踏まえた「新たな事業スキーム」を打ち出すことであろう。これまでの議論では、「おっちゃん」のための居場所を求める声やワンストップ機能の充実、西成区保健福祉センター分室の移転や保育機能の駅前展開、南海高架下に仮移転している労働施設の再利用など様々な検討事項がでていたが、これまでの行政や地域の議論を踏まえつつ、区域にある既存機能とこの敷地内における機能を効果的な連携や機能集約を前向きに検討されたい。

また実践の際には、現在全国で広がりつつある多様な手法や実践事例を今後の検討にいかすことが重要であるが、現行制度上、「行政施設」として位置づけた既存制度（機能）の枠組みのまま整備する（させる）ことで、検討の幅がせばまれないように、柔軟で新たなシステムやそれを乗り越える新しい発想のもとで事業スキームやデザインを打ち出す体制を構築する必要がある。

その他、とくに地域と隔絶するのではなく、地域と連携してつながりを持つことができるような「地域貢献型事業」を追求し、各種事業主体についてその体制や実績を検証・再構築¹⁶しながら、外部の多様な知識と経験を活かせるよう、プロポーザル方式など、幅広い分野・主体が参画できる形で事業を進められたい。



図 7：旧あいりん総合センター周辺計画状況図

¹⁶ 本来は、特定のエリアを単位に地域住民や団体、企業などの民間が主体となってまちづくりや地域経営（マネジメント）を積極的に行うという取り組みであるが、西成特区構想では、行政が事務局の役割を担っている。

（３）あいりん銀行の休眠預金の活用について

「労働者の皆さんが積み上げてきたお金なので、あいりん地域で労働者のために使う形を作っていきます。その詳細を今考えています。」今般、この松井市長の発信によってあいりん銀行の休眠口座（約３億円）に関する話題がクローズアップされている。地域でもその活用方法について興味津々である。

検討されるテーマとしては、現在の野宿生活者や日雇労働者に対する福利的活用、現在や将来に向けた多様化する労働者への対策、当時の日雇労働者を意識したアーカイブ拠点づくりをはじめ、特区で提案された事業実現の資金（基金）などが考えられるが、この資金を「あいりん銀行」に親和性の高いテーマの下で持続的に展開可能な未来に向けた投資的視点でとらえることも重要である。具体的には建物や施設などのハード的な活用はもちろんのこと、制度やシステムの運用などのソフト的な活用や個別の PROJECT ファンド・ファイナンスや運用資金として設定したテーマ助成・補助金的活用など多様な手法が考えられる。今後の活用検討にあたっては、部局内部の検討に矮小化することなく、西成特区構想に位置付けて検討されたい。