

## 民間活力導入による都市型生活関連産業振興施設構想

「民間活力導入」で都市型生活関連産業振興施設を構想し、再検討しました。

西成まちづくり百話 30 話で示した旭2丁目の「都市型生活関連産業振興施設構想」は財政事情により構想倒れになりましたが、2006年改めて、「『民間活力導入』による都市型生活関連産業振興施設構想」がまとめられました。大阪市が事業定期借地権を設定し、民間事業者に有償貸与し、その土地に民間事業者の資金で産業振興施設と上階の賃貸住宅を建設するもので、大阪市は土地代を得ると同時に産業振興施設の運営を、民間事業者は賃貸住宅を運営するというものです。

産業振興施設の遅れは、「未利用地の活用」「地域経済・まちづくり」など西成地域のまちづくりの様々な面に大きな影響がでています。

西成地域のまちづくりからは、産業振興施設の遅れが「未利用地の活用」、「地域経済・まちづくり」の2つの側面から課題となっていました。

### 「未利用地の活用」からは

#### ✓公的施設の再編・複合化にともなう周辺の土地利用計画にも波及する影響

未利用地は西成区総合計画では幹線道路及び拠点整備ゾーンに位置しており、幹線、準幹線道路の結節点では、中核的な施設を中心に波及効果もたらす重要なエリアであると同時に、個性的なにぎわい拠点としても期待されています。しかし、長期間に及ぶ未整備の状態が続き、事業内容も確定しない状況から公的施設の再編・複合化にともなう周辺の土地利用計画にも影響が及んでいました。

#### ✓景観面だけでなく、衛生面、防犯面でも課題

なにわ筋の拡幅延伸や梅南通りの拡幅整備により、新たな街の玄関口となった産業振興施設予定地が長期間にわたり幹線道路沿いとして、ふさわしい土地利用がなされておらず、現状ではゴミなどが散乱し、景観面だけでなく、衛生面、防犯面でも課題となっていました。

### 「地域経済・まちづくり」からは

#### ✓産業振興への影響

- 多くの地場産業関連の職人たちが廃業、転職を余儀なくされており、地場産業の活性化方策が急がれていました。
- 地域の活性化のためには、地場産業だけでなく、新しい時代のニーズに対応した新事業が求められていました。
- 西成地域の産業発展には、中核的施設や民間企業、商店街などとの連携を図るための拠点施設が必要であり、新たな産業創出にともなう雇用の創出も急がれていきました。
- 地域産業への波及も視野に入れ、生活関連産業の振興を推進することが必要でした。

#### ✓まちづくりへの影響

- 西成のまちづくりから生まれた「製靴塾」や「津守焼」を技術の伝承やコミュ

ニティビジネスとして発展させるための「産業の拠点機能」が不可欠となりますが、産業振興施設の事業進展がみられないことで、「製靴塾」「津守焼」の将来計画の方向性が打ち出せない状況となっていました。

「西成製靴塾」…地場産業である製靴の伝統技術を後世に伝えるために95年「西成製靴塾」を開設、入塾希望が多く、本格的な技術者養成に向けて、事業展開が望まれていました。

「津守焼」…西成地域の高齢者が中心に、地場産業であるレンダリングの処理から出てくる牛骨灰を活用した「津守焼」は公共施設などに使用されており、コミュニティビジネス面からも期待されていました。

『産業振興施設と住宅の複合化』を図った事業を、社会経済環境の急激な変化への対応や未利用地の効果的な活用、地域活性化から構想し、検討しました。

2001年検討時から5年後の2006年は社会経済環境が大きく変化しています。少子高齢化、ライフスタイルの多様化、生活者ニーズの重視、情報化などが急速に進展し、それにともない生活関連産業では、購買力を持った高齢者市場の拡大、機能性に加えて「使いやすさ」や「デザイン性」、「安全性」の重視、ユニバーサルデザインなどのニーズは高くなっています。この社会経済環境の変化に対応するため、未利用地の活用のほか立地条件やまちづくりの条件から、産業振興施設では、生活関連産業振興や地域活性化、人材育成や相談事業・交流事業などとともに、地域雇用創出事業として地域就労支援センターの「サテライト」事業などを、さらに産業振興施設との連動による相乗効果を図るための住宅事業など、産業振興施設と住宅の複合化を構想し、検討しました。

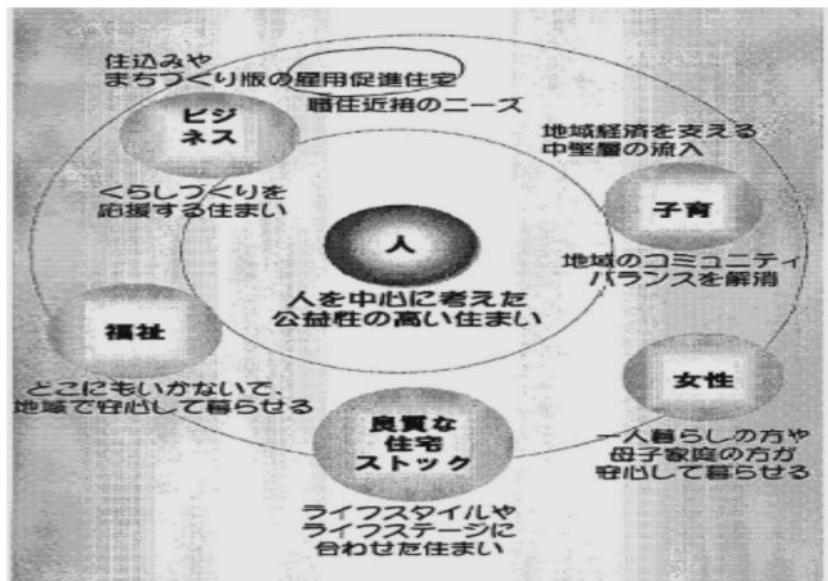
西成製靴塾、津守焼を活用した人材育成、西成ブランドの創出などの地域活性化事業や地域就労支援センタープランチ事業などからなる産業振興施設、そしてまちづくり（住まい）から地域課題の解決や消費拡大や産業を支えるための人口回復、少子高齢化の解消といったことから「住宅の複合化」を構想し、検討しました。

「産業振興施設事業」は、生活関連型産業の創業、新産業開拓の支援などを中心とする生活関連産業事業をはじめ、西成製靴塾、津守焼を活用した人材育成、西成ブランドの創出などの地域活性化事業、相談・交流事業や人材育成事業さらに、2001年以降に設立された大阪市地域就労支援センター<sup>\*</sup>のサテライト事業などを提案しています。

※大阪市内に居住する若年者、中高年齢者、障がい者、母子家庭の母など、就職に向けた支援が必要な人を対象に、地域就労支援コーディネーターが一人ひとりに応じた就労支援メニューを実施し、就労阻害要因の克服や就労に関する意識、意欲の助長を図ります。そのため、生活相談、職業相談、カウンセリング、職業興味検査やサポートプランの作成、職業能力開発や雇用・就労創出事業等を行います。

産業振興施設と「住宅」の複合化にあたって、住宅の住まいのイメージの中核は『人を中心とした公益性の高い住まい』とし、その上で、「子育て」「女性」「良質な住宅」「ストック」「福祉」「ビジネス」についてと住まいづくりを提案しています。

図.住まいのイメージ



### ● ビジネス（しごと）

産業振興施設との複合を考慮し、ビジネス（しごと）と連携した住まいづくり  
産業振興施設と連携し、「しごと応援サービス」付きの住まいを提供。しごとと住まいの連携により、まちの活性化の観点からも重要な役割を果たします。

- SOHO型住宅
- 就労体験機関限定の宿泊施設（しごとを身に付ける間の住込み）
- まちづくり型の雇用促進住宅（勤め始めの時など住宅の確保を図ることで職業の安定が図られる住まい）

### ● 良質な住宅ストック

良質な定住型賃貸住宅づくり

- ファミリー向け賃貸住宅（一般向けの良質な定住型賃貸住宅）
- スケルトン（S I）賃貸住宅  
(住まい手のライフスタイルやライフステージの変化に合わせて、間取りや内装を自由に替えることができ、定住志向のニーズに対応できる住まい)

### ● 子育世帯

まちの活気や活力を取り戻す子育て世帯の住まいづくり

### ● 福祉

地域の高齢者や障がい者などが安心して暮らせる住まいづくり

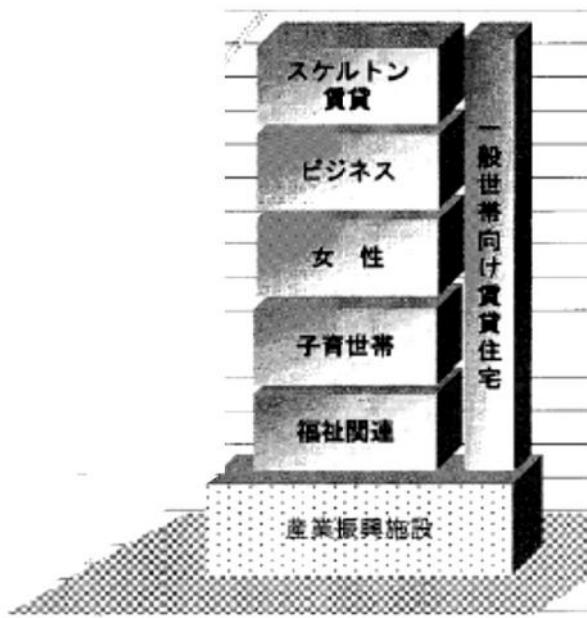
- 働きたい高齢者や障がい者などを応援する住まい
- 地域ニーズの高い生活支援付の住まい
- 福祉施設等と連携して自立に向けたステップアップ住宅

### ● 女性

働く女性や働きたい女性を応援する住まいづくり

- ひとり暮らし用レディースマンション
- ケア付きひとり親家庭住宅（期間限定家賃軽減や孤立防止、緊急時のケア付き住宅）

図. 産業振興施設と公益性の高い都市型住宅（事業性を考慮し可能な分野の住宅を選択）の複合化イメージ



『産業振興施設と住宅の複合化』を事業化するための手法は、市有地を事業用定期借地権付きで民間事業者に有償貸与し、民間の資金で産業振興施設と賃貸住宅を建設することにあります。大阪市は地代を得て、産業振興施設を運営することができる「財政」「未利用地の活用」「産業振興」の三方よしの構想でした。

事業手法は市有地を事業用定期借地権付きで民間事業者に有償貸与し、民間の資金で産業振興施設と上階の賃貸住宅を建設する、民間活力を導入して都市型生活関連産業振興施設の建設を提案しています。その流れは次のように示すことができます。

