

西成リフォームセンターの設立

“自分たちの手で、密集する老朽住宅の修繕、改修を図る”、地元立の合資会社として『西成リフォームセンター』は1997年12月に設立されました。

1997年9月は空き店舗対策の最初の事業として、大阪市が新設した「空き店舗活用支援制度」によって、6番街に「ナイスプラザ」という店舗がオープンしました。これは西成支部が中心となって設立した（株）ナイス（Nishinari Inner City Enterprises＝西成まちづくり会社）が、まちづくりを応援する“住宅リフォームセンター”と皮革「時風＝シ・パラン」開店させたものです。そして、同年12月に、地元建設業者や専門技術者の協力のもと、地域住民と企業との出資により、「合資会社西成リフォームセンター」としてスタートしました。

西成区の住宅事情は“狭小性と老朽性”によって特徴づけられます。

西成リフォームセンターが設立された当時の西成区の住宅事情は、西成区の住環境は『高齢者が狭い民間借家の老朽長屋に居住』しているおり、そのため、安心して生活できる住居が求められていました。この『狭小性と老朽性』によって特徴づけられる住環境にある西成区の住宅状況を「西成差別実態調査報告書」（（財団）ヒューマンライツ教育財団・西成差別実態調査研究会/2002年3月）の「所得水準と居住空間の特性」の項では、次のように示しています。

- **高齢化率23.2%と大阪市内で第1位（高齢化）**

年齢階層別人口構成高齢化率は23.2%と大阪市平均17.1%よりも6.1ポイント高く、大阪市内で第1位の高い水準にあります。（2000年国勢調査）

表. 西成区の人口構成：年齢階層別

	総面積(k㎡)	人口	人口密度 (1k㎡あたり)	年齢階層別人口割合(%)		
				15歳未満	15-64歳	65歳以上
西成区	7.35	136,813	18,614	8.7%	67.7%	23.2%
大阪市	221.27	2,598,774	11,744	12.6%	70.1%	17.1%

- **住宅には低所得層が多く居住（低所得層）**

西成区と大阪市全体の普通世帯の年間収入の階級別分布状況を見ると明らかに、西成区が低所得階層への偏りが大きくなっている。とくに年間収入200万円未満の層は33.5%と、大阪市全体の20.3%の1.6倍に達しており、大阪市の中で際立って低所得層が多い。

表. 年収 300 万円以下水準の普通世帯の割合 (1998 年)

	200 万円 未満	200～ 300 万	計		200 万円 未満	200～ 300 万	計
都島区	18.1	12.0	30.1	東成区	19.7	15.0	34.7
福島区	16.5	15.0	31.5	生野区	23.5	16.3	39.8
此花区	18.6	17.0	35.6	旭区	22.2	15.0	37.2
西 区	19.8	15.0	34.8	城東区	15.4	14.9	30.3
港 区	19.4	17.0	36.4	阿倍野区	20.9	13.1	34.0
大正区	18.8	15.8	34.6	住吉区	20.1	14.8	34.9
天王寺区	17.4	12.8	30.2	東住吉区	20.3	13.0	33.3
浪速区	21.1	13.9	35.0	鶴見区	17.0	13.1	30.1
西淀川区	19.2	11.3	30.5	住之江区	17.1	14.5	31.6
東淀川区	21.9	16.5	38.4	平野区	21.5	16.4	37.9
淀川区	16.8	16.4	33.2	西成区	33.5	18.7	52.2
北区	18.8	17.0	35.8				
中央区	18.1	12.9	31.0	大阪市	20.3	15.2	35.5

出所：総務庁統計局「住宅・土地統計調査豊国」1998 年

● 1 世帯及び 1 人当たりとも住宅の延べ面積は大阪市内で最も狭い（狭小性）

住宅に住む一般世帯の一世帯当たりの延べ面積は、大阪市平均が 57.7 m²で、最も広いのが阿倍野区 69.4 m²、次いで天王寺区 65.9 m²、これに対し最も狭いのが西成区で 44.5 m²です。また一人当たりの延べ面積は、中央区 31.5 m²、阿倍野区 30.4 m²に対し、西成区は 22.6 m²と最も狭い。

表. 住宅に住む一般世帯の一世帯当たり延べ面積、一人当たり延べ面積 2000 年 (m²)

	1世帯当たり 延べ面積	1人当たり 延べ面積		1世帯当たり 延べ面積	1人当たり 延べ面積
西成区	44.5	22.6	大正区	58.7	23.9
浪速区	46.2	26.9	平野区	59.6	23.9
東淀川区	49.6	23.8	天王寺区	65.9	23.9
港区	53.8	23.3			
住之江区	59.3	23.6	大阪市	57.7	25.7

● 老朽木造住宅が最も多い（老朽化）

住宅の構造では「木造」は西成区 42.4%、大阪市平均 26.2%と西成区では木造住宅が圧倒的に多く、また建築時期の古い住宅も多い。1970 年以前に建設された家屋が西成区 40.5%に対し、大阪市平均 27.8%と西成区の住宅の老朽化は歴然としています。また、「持家」比率と、「公営・公団、公社の借家」比率が低く、それに対し「民間の借家」が 61.9%と高く、この民間借家の老朽長屋の典型は長屋建て住宅であり、西成区全住宅の 23%を占め、大阪市全体 16%に比べ、際立って高くなっています。

表. 住宅の種類・構造・建築時期別住宅数 西成区と大阪全市の比較

項 目		西 成 区 住宅数 (%)	大 阪 全 市 住宅数 (%)	西成区の比率 (%)
住宅総数		64,360 (100.0)	1,102,650(100.0)	5.84
住 宅 種 類	専用住宅	58,200 (90.4)	1,025,460(93.0)	5.68
	農林漁業兼用住宅	0(0.0)	10 (0.0)	0.00
	店舗その他の兼用住宅	6,160(9.6)	77,180 (7.0)	7.98
構 造	木造	27,270 (42.4)	288,610 (26.2)	9.45
	防火木造	7,840 (12.2)	105,190 (9.5)	7.45
	非木造	29,250 (45.4)	708,850 (64.3)	4.13
建 築 時 期	終戦前	6,000 (9.3)	59,480 (5.4)	10.1
	終戦時～1970 年	20,110 (31.2)	247,300 (22.4)	8.13
	1971～80 年	13,310 (20.7)	245,010 (22.2)	5.43
	1981～90 年	15,960 (24.8)	321,870 (29.2)	4.96
	1991～95 年	5,890 (9.2)	117,690 (10.7)	5.00
	1996～98 年 9 月	2,210 (3.4)	75,690 (6.9)	2.92

高齢者が住み慣れた地域で自立し、“安心して生活できる住居のケア”を担うのが西成リフォームセンターです。

高齢者が住み慣れた地域で自立した生活をしようとするとき、低下した身体状況に対応した住環境が必要となり、そのような状況を改善するため、2000 年（平成 12 年）4 月から導入された介護保険制度では、住宅改修や福祉用具のサービスを設けています。

そうしたなか、西成リフォームセンターは当初の鶴見橋商店街（6 番街）から長橋に拠点を移すとともに、「株式会社 ナイス リフォーム事業部」として活動しています。「手すり 1 本の取り付け」という小さな修繕から大きな増改築まで、さらに、ちょっとした住宅の相談から、高齢者・障害者の自立を支援するバリアフリー住宅事業、増改築、設計管理等の受託事業までこなす、まちの便利屋として、高齢者、障がい者が安心して暮らせるまちづくりに、“安心して生活ができる住居のケア（修繕）”を担うリフォームの専門家集団として、ナイスの重要な役割を担っています。

（株）ナイスは西成のまちづくりの試みとして住民参加のまちづくりを支援する新しい形態の社会的企業で、まちづくりの支援を通じて、西成のインナーシティが抱える様々な社会問題の解決に貢献するという理念に基づいています。この理念のもと「西成の生活」、「西成のコミュニティ」、「西成の伝統」、「西成の雇用」の 4 つのことを守りはぐくむということを目指しています。