

4) 活動の成果

密集住宅市街地整備促進事業の内、建替促進事業については、まちづくり協議会としても以前から取り組んでいるが、行政も本年度から本格的に推進する意向を示しているが、協議会としてもこれを支援する意味で、3月12日に「建替促進事業説明会」を生野区民ホールの大ホールで開催した。協議会委員の参加もあり、今回の井上講師の多くの経験を踏まえた貴重な体験談、具体的な事例についての話し、例えば地主との交渉、融資、建替え後の住宅の家賃の設定等にまでに及ぶ話しは、非常に得ることが多かった。

また、その説明会の際に配布した建替促進事業を宣伝するために、まちづくり協議会としては初めて発刊した「建替えませんか」というパンフレットについても、大阪市の建替促進事業を初めて一般の人に対して、分かりやすく説明したものとして好評であった。

また、9000世帯に配布する「まちづくりニュース」で、建替促進事業の制度そのものの紹介、大阪市が行っている「建替説明会」の宣伝、上記の建替促進事業説明会の開催やパンフレットの発行の紹介も行った。

ただ、建替促進事業自体が、民間による、特に地主による自主建替を基本とすること、また補助金が多く支給される共同建替については共同建替と認められる要件が厳格で（特に土地の権利関係）、それを満たす物件が多くあるとは想定できないことから、協議会としての取り組みについても難しい点がある。また低迷する経済状況の中で建替え後の賃貸住宅の家賃も多くを見込めない、むしろ下落することや周辺でも多くの空き家が発生していることから建替え機運が低調になっているという事業を取り巻く経済状況の困難さもある。また住宅地区改良事業であれば、地主だけでなく、借地人や借家人も関心を示すが、建替促進事業については、基本的にはその対象はほとんどの場合地主であり、借地人や借家人にとっては余り関心のある事業ではない（地主が建替えをすると決めてはじめて現在住んで居住者の仮移転先の確保や家賃補助が問題となる）。しかも生野区南部地区においては、そのほとんどが借地人や借家人であるという生野区南部地区独特の困難さもあり、まちづくり協議会の会員の関心ももう一つ盛り上がらない。

また建設会社や設計会社についてもいまだに成功事例がないために、自らの営業活動の中に建替促進事業をどのように取り入れていったらよいが分からない状況にあるように考えられる。

また例えば、戦前から存在する文化住宅や連棟住宅については、相続が発生したりして権利関係が複雑となっており、相続人等の権利者も多数となっており、その調整に時間を要すると考えられる。

この建替促進事業を、行政の活動以外に、まちづくり協議会としてどのように支援していけばよいのか、検討すべき時期にあると考えられる。

密集住宅市街地整備促進事業の内、狭あい道路拡幅整備事業についても、まちづくり協議会としては、まちづくりニュースを通じて、この事業にとって重要な後退済標示板のデザインを公募したり、優秀作を決定したりすることでこの事業を支援してきたが、

大阪市はこの優秀作のデザインを市の後退済標示板のデザインとして採用し、今年度に既に一件狭あい道路拡幅整備を行っており、来年度も何件かの整備を予定し、事業としては動き始めている。

また、この事業も、建替促進事業と同じく、結局は民間の建築主が建替え等で建物を建築する機会をとらえて、道路中心から2m後退してもらうということなので、確かに東京都のある特別区がいわゆるように100年事業であるということはあるが、まちづくり協議会としてはどのようにして民間の建築主を有効に支援していけばよいのか、どのような支援活動があるのかを、検討していく必要があると考えられる。

密集住宅市街地整備促進事業の最後として、まちかど広場については、まちづくり協議会の活動が最も生かされているものといえる。

まちかど広場の整備について、企画の段階から、まちづくり協議会や地元が活発に参加することで、整備されるまちかど広場が地元密着のもの、愛着のあるものとなっている。整備後も地元において、よく管理されており、色々なイベントが行われ、地域のコミュニティが図られている。また、いつ訪れても利用者がある広場として、他都市からの訪問者も多い。

行政は、最終的に15カ所程度の整備を予定しており、ワークショップ形式でまちづくり協議会や地元がこれまでに培った経験、ノウハウを生かして、今後のまちかど広場の整備に積極的に参画していくことを考えている。

ただ、15カ所にも及ぶと、町会等も重なってくるため、今後各々の広場にどのような特色を持たせていくのかが問題となると思われる。

また、数多く整備されてくると、広場の管理費、管理体制についても問題が生じてくると思われる。

住宅地区改良事業については、来年度から行政は最初の改良住宅を建設して行く予定にしているが、従来から住宅地区改良事業全体について、まちづくり協議会の部会である生野東部会を年間8回程度頻繁に開き、そこに大阪市も参加してもらうことで、平日頃より意見交換、意思の疎通を図っている。またその生野東部会での審議の内容を部会報により事業区域内の住人全員に配布し周知することで、毎回の審議が活発に行われ、部会員以外の人意見も反映されるよう努めている。これらのことにより生野東部会での討議も活発なものとなり、より実りのあるものとなっている。行政との話し合いについても、協議会の意向を反映したものとなっている。

更に改良住宅の整備については、住民の関心が特に強い事業で、改良事業の対象者の仮移転先として利用している勝山南住宅、生野東住宅、さらには他都市への見学会等での体験を踏まえて、住宅の配置、住宅の高さ、また各戸の内部の構造について、まちづくり協議会の中に改良住宅建設検討委員会を設置し、ワークショップ形式で行政と討議を重ね、協議会、地元の意見をかなり取り入れてもらっている。またこの委員会の討議結果についても、生野東部会報、さらにはまちづくりニュー・スで広く公開している。こ

れらのことにより、今後住宅が建設される毎に、従前の経験を踏まえた、より住みやすい、住む人に優しい、使い勝手のよい住宅になっていくものと考えられる。

特に大阪市は来年度から最初の改良住宅の建設に着工する予定にしており、大阪市の作成した全体計画と模型をカラ - 刷りでまちづくりニュースに掲載したが、今後ともまちづくり協議会としては、地域住民のまちづくりに対する啓発を行っていくとともに、大阪市に情報の公開を働きかけていくことを考えている。