

たのしみ

4月号
vol. 170

特集

だじだじ

⑬ コロナに翻弄されたまちの不動産事情

「タイムワープ」
長野公園にて撮影



2018年1月からゆ〜とあいは居住支援法人のなかま入り。まちの人の相談の中で「このまちの公営住宅や古い木造住宅をもっと活かさなきゃ。」そんな気持ちがふつつつあふれてくる。ヒントを探しにいろんなところへ、いろんなひとに。

ゆ〜とあひ

⑬ コロナに翻弄されたまちの不動産事情

コロナ禍が西成を直撃した。感染拡大でインバウンド需要が激減した。去年の1月までは、駅近でホテル建設が相次ぎ、空家は民泊へとどんどん様変わりしていた。それが一転、キャリーケースやバックパックを担いだ外国人は姿を消し、ホテルは休業、民泊も閉鎖。いつかは平時に戻るだろうが、ジェットコースターのように激動した近年の西成の不動産事情を老舗の地元不動産業者・錦興産の松田光弘さんに聞いてきた。



新今宮駅周辺の風景（花園北交差点歩道橋から撮影）

▲高止まりする不動産

西田 新今宮の地価公示価格が、2014年からじわじわ上昇し、76万円/坪だったものが、2020年には111万円/坪と1.5倍にもなっています。でも、コロナの影響でそれが少し落ち着いたのかなあと思っています。なのですが、実際どうですか。

松田 コロナ前の地価は確かにけっこう急激な上昇傾向にありました。10年ほど前に50万円/坪の相場で手掛けた物件が、去年は170万円/坪で取引されていた。公示価格を考慮したら、せいぜい120万円/坪が相場と考えていたので、驚きました。他にも、駅近の土地が500万円/坪で取引されたという噂が立ちましたし、ちよつと異常な雰囲気でしたね。確かに、共同住宅ではなく、ホテルに利用できるなら土地の価値は上昇し、オリンピックや万博、星野リゾートのオープンと大イベントが控えているので、地価は上がると思っ

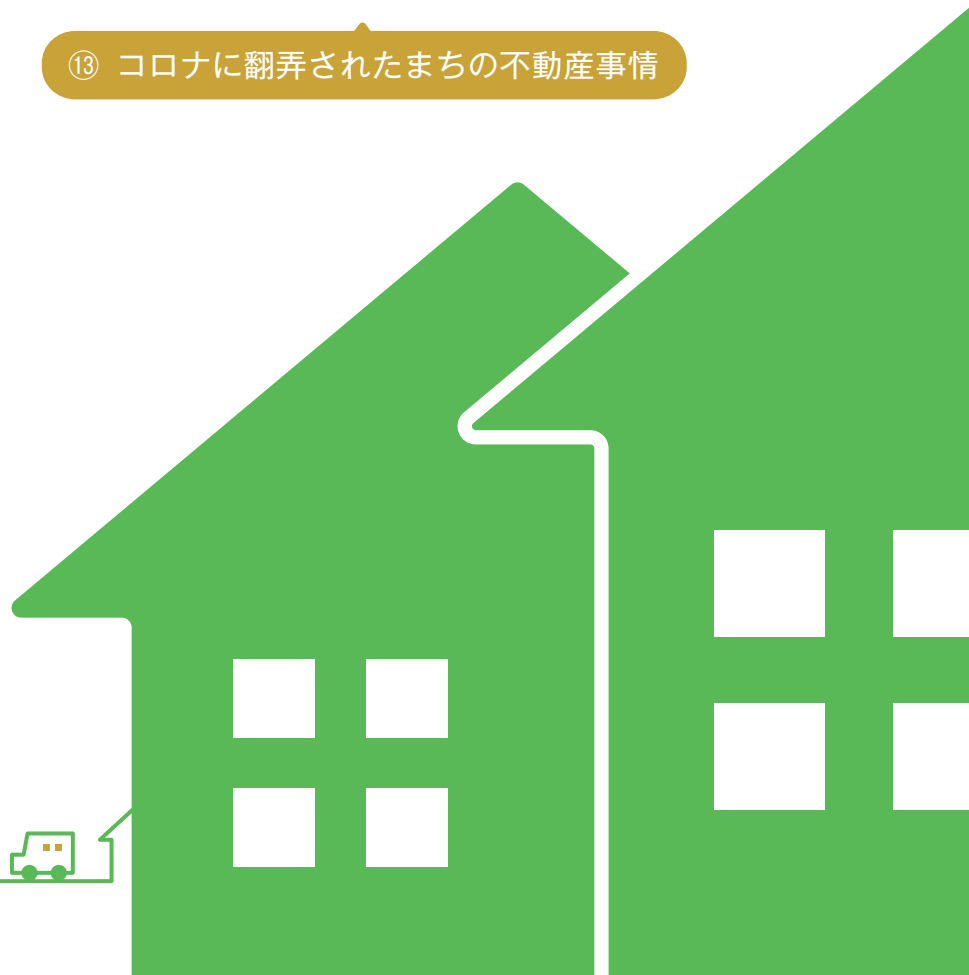


取材に応じてくれた松田さん（左）

たが、ここまでとは。

西 そこに、コロナの影響がきた。

松 「温まった熱がまた冷めるのか」と思ったのですが、物件や土地の価格は高止まりしたままです。経営が厳しくなった不動産オーナーからの売却依頼も多くなるだろうと予想しましたが、それほどでもない。おそらくコロナ関連の緊急融資やリスケ（スケジュールの立て直し）でしのいでいるものもあるでしょう。中国系のオー





松 騒音の問題も多いですね。若気の至りもあります。同郷の間で集まって、夜遅くまで騒いで過ごすことがあるようです。最近では、バイトがなくなった留学生が電気代を節約しようと電球代わりに口ウソクを使ってもありました。とはい



改良が進まず空き地のままの未利用地(長橋2丁目)

西 コミのトラブルはよく聞きますけど、他にはどんな問題がありますか。
松 騒音の問題も多いですね。若気の至りもあります。同郷の間で集まって、夜遅くまで騒いで過ごすことがあるようです。最近では、バイトがなくなった留学生が電気代を節約しようと電球代わりに口ウソクを使ってもありました。とはい

西 西成で事業をする者としては脇に
松 これからの
不動産経営のコツ

西 でも、松田さんの会社は西成の保有率を上げてますね。
松 私たちの会社は堅実でシビアな経営でやっています(笑)。もう少し値段が落ち着けば、西成のオーナーも一斉に代替わりの時期を迎えるので、コンセプトを持ってこのまちに投資すれば、チャンスが来るかもしれません。

文責：西田吉志・田岡秀朋

松 万博までは上がるかもしれない。でも、人口減少という大きな流れは変わりません。中長期的にみれば、地価が上がるとは思えないので、弊社では西成の物件保有率を徐々に下げて、他地域の物件を増やしています。
松 言い方を変えましょう。「地域」よ

松 コロナで少し落ち着いていますが、
西 ゆくとあいの近くでは、空地ができると戸建ての建売住宅がどんどん建つて、まだまだ元気な印象があります。



鶴見橋商店街2番街風景 2021年3月撮影

西 外国人学校が一棟まるごと借りて学生寮にするのは、生徒さんに安心住まいを提供するのが狙いなんですか。
松 安いかどうかはわからないです。



なにわ筋に面する錦興産の店舗

りも「駅近かどうか」ですね。以前は徒歩10分の物件でもそこそこ埋まりましたが、いまは埋まらない。2011年以降、生活の利便性
が、加えてオーナーも資産形成できる物件が求められるようになっていいると思います。鶴見橋商店街も3番街ぐらまでは高止まりしてしますが、駅から離れるとお客さんがつかない。だから値段を下げるしかない。これからは徒歩5分までの圏域に物件を集約させていかないと、厳しい状況がくると見込んで動いています。
西 ゆくとあいの近くでは、空地ができると戸建ての建売住宅がどんどん建つて、まだまだ元気な印象があります。





のハーモニー！皮はほどよくパリッと焼かれ、連れは「ビールが飲みたい」と連呼していました。

お昼時なので定食メニューからチョイス。私は中華定食、もう一人は唐揚げ定食を注文しました。中華定食は豚ともやしの炒め物、卵焼きにチャーシューとかなりポリューミーでした。ふわふわの中にブリブリのエビが入ってる卵焼きの味は他とケンカにならないように、かと言って負けないようにという絶妙なバランス。酢豚は一口サイズの豚に人参、ピーマン、タケノコ、

玉ねぎが、ご飯と一緒に食べるとちょうど良い味の濃さでまとめられていて最高でした。塩コショウの効いたもやしの炒め物はお酒が欲しくなる一品。チャーシューは柔らかく味もかなりしつかりしていました。

唐揚げ定食もかなりおススメのこと。ありきたりな表現ですが、「カリッ！」と音をたてると、中から肉汁が溢れてきます。そして、なんといつでもデカイ！「ご飯との無限ループがまた始まってしまっ！」って連れが言っていました。食欲に自信のある人もお腹がいっぱいになりそう。定食についてくるスープもあっさり美味しく大満足でした。

ランチのセットはA、B、Cと三種類あります。Aランチは焼きめし(小)と唐揚げ3個、Bランチはラーメンと唐揚げ2個とライス、Cランチは餃子2人前と唐揚げ2個とライスのセット。Aランチは他と比べると小食の方向けのランチだと思えます。小食の私はAランチを頼んで、少し物足りないと思ったときに、春巻とか揚げ餃子を

にしなりもん

西成にもまだまだ発掘されていない文化資源・社会資源は存在するはず。これら西成産のモノやコトを「にしなりもん」と名づけ、その由来やエピソードを辿っていきます。

みんなに愛されて48年 「ぎょうざや」

鶴見橋中学校のある筋を商店街に向かって南に進むと、「ぎょうざや」という一軒の中華料理店があります。今年2月で創業48年、私も昔から知っている美味しいお店です。店主をはじめご家族の店員さんはみんな気さくなで笑顔に溢れていて、とても明るい雰囲気です。今回はもう一人のスタッフと二人で伺いました。

店内にはカウンター席とテーブル席。テーブル席は靴を脱いで座敷に上がり、ゆったり座れます。大きめのテレビが壁にかけられていて、テレビを観ながら料理を味わう定番のくつろぎ空間。芸能人の来店もあったみたいで、写真が飾ってありました。

さて、本題に入りますね。「ぎょうざや」といえばやっぱり「ぎょうざ」。色々な種類の餃子があるのですが、ここは焼き餃子をいただきました。厚みのある皮とジューシーな肉汁が溢れる餡



追加で頼んだりします。ランチや定食の他にも色々あって、オードブルは、お家でのちょっとした宴会やパーティーにちょうどよさそうです。

どの品も食べ応えがあって味も最高なのに安いという抜群のコスパ！「また行きたい」と思える味なので、ぜひご賞味ください。

文責：山村裕太・西原夏美

ぎょうざや

住所：西成区鶴見橋3の7の21
電話：06-6561-8576
営業時間：11時～14時30分/16時～20時30分
定休日：火曜日



【沖田一志】運転免許の更新時期で証明写真を撮影。警察へ手続きに行く前に規定の大きさにカットが必要。写真に載せた定規の目盛りにどうしても目の焦点が合わない。改めて老眼を実感した。



【佐々木敏明】腹切って着ぶくれの欲減退す陸橋に流離人夫の日向ぼこマスクにて顔面の秘事隠したる冬籠りわが来し方の罪と罰



【田岡秀朋】2015年7月から西成にこだわり続けた表紙。とうとうネタが尽きて今号からはあちこちの風景を切り取りにいくことにした。オススメがあれば、こっそり教えてください。



長野公園に勤務するわたくし大門が、勤務地や My フィールドに棲む生き物の生態や豆知識などを紹介していきます。実用的な知識だけでなく生き物好きな人間の私的な関心も多いかも。どうぞお気楽に読んでください。



vol.16
初夏の里山の
風物詩
ハルゼミ

4月を迎えて春本番、生き物たちも活発に動きはじめてきました。日中はばかばか陽気でも朝晩はまだ冷え込む日も多く、服装に気をを使う季節でもありますね。コロナはもちろん、花粉症や寒暖差にも気を配りながら春のひと時を楽しみたいものです。

今回は、晩春から初夏にかけて鳴くセミの仲間・ハルゼミについてご紹介します。

ハルゼミ(学名:Terpnosia vacua)は昆虫類カメムシ目セミ科に属する小型のセミの仲間です。本種は日本と中国に広く分布し、国内では本州・四国・九州の平地から山地にかけて、マツ類が生える森林や雑木林などの開けた環境にやや局所的に生息しています。大きさは25~33mm前後で雄の方が雌より少し大きい傾向にあります。黒褐色のボディに微細な金毛が生えています。翅は透明、翅脈は大部分が褐色ですが、後縁部に淡い緑が差しています。

幼虫・成虫ともにエサは樹の汁です。幼虫は他のセミ同様様に地中生活を送り、アカマツなどのマツ類の根から栄養を吸います。成虫は針葉樹林に限らず各種樹木の汁を吸いますが、マツの上にいることが多いです。雄は大きな声で「ギーオン、ギーオン…」と鳴きます。集団で鳴き合う習性があり、雄同士が集まると大合唱になることもあります。

かつてハルゼミは広く分布し、晩春から初夏にかけての風物詩のような存在でしたが、松くい虫防除

のための農薬散布やマツ林の伐採など環境破壊の影響を受け、全国的に減少しました。大阪府内では生息地が消滅の危機にあり、レッドリストでは準絶滅危惧種に指定されています。幸いなことに河内長野市では比較的多くの生息地が残っており、長野公園もその一つです。長野公園でも、かつて数多く存在していたアカマツの純林のほとんどが伐採されましたが、その代わりに植栽されたテグマツの群落がハルゼミの生息地になっているようです。



毎年ゴールデンウィークを迎える頃、長野公園では本種の大合唱が響く季節となります。各地で絶滅が心配されるハルゼミですが、今後もこの素晴らしい初夏の合唱が途絶えることのないよう願ってやみません。

本コーナー「いきものスゲ！」は今回が最終回になります。長らくご愛読いただきありがとうございました。

大阪府宮長野公園
〒586-0051 河内長野市末広町581-1
TEL: 0721-62-2772 FAX: 0721-62-2810
https://www.toshi-kouen.jp/staticpages/index.php/nagano_top



4月から入園する子ども達が体験・慣らし保育にやってきました♪近くの公園まで散歩に出かけ、元気いっぱいな姿を見せてくれました。スクールには慣れてくれたかな？4月の入園式が本当に楽しみです☆



たぐの 3くふうたま

昼間

リビングのテレビ

ハナレバナレになった人とまち。くらしの窓から紡ぐヒントを探してみる。

子どもを叱る言葉が、「テレビばかり見て」から「スマホばかりして」に変わったと聞いた。テレビ断ちをして久しいが、子どもの頃は生活のなかにテレビがあった。日曜日の夕飯は家族みんなで『サザエさん』を見ながら「飯を食べたこと。人気番組があった次の日の学校が楽しみだったこと。画面の奪いあいもたまにあったが、いずれも思い出に残る懐かしい光景だ。

しかしスマホ時代が到来して、テレビの存在感は薄れている。絶滅危惧種になった携帯電話と同じ道をたどるのかもしれない。でも、テレビは居間の「真ん中」にあって、みんなで同じ時間を「一緒に過ごす」という家庭の団らんを演出していた。

そんなノスタルジックな話をしていたら、「いまはテレビでYoutubeをみる時代ですよ」とつっこまれた。テレビはいまや「ディスプレイ」。スマホで個人化がいくら進んでも、共に過ごす時間はあるんだなあ。個人化と共有化のバランスを上手く支える、新たな役割をテレビに感じる。

(安田拓也)



【寺島史視】去年9月からゆ〜とあい3階GCCの子どもたちに教えていた和太鼓は、引き続き今年度も教えることになった。子どもたちと一緒に楽しい時間を過ごせるようがんばりたい。

【谷口円】約5年半、西成の街を撮影したたび表紙。これまで合計4000回以上シャッターを切ったはず。一番記憶に残っているカットは、人の足の形をしたチャリのスタンドです(但しボツ)。

【安田拓也】友達の自転車購入のお手伝い。要所はお店にお任せ。性能面は上を見ればきりが無い。予算を決めたら、「一生のパートナー」。惚れ込んだらそれは運命。走るほどに好きになる。

【西田吉志】僕たちが活動するエリアにある46棟の市営住宅自治会長のみなさん、自治会活動が抱えている課題を教えてくださいませんか？ どうすればいいか一緒に考えてみませんか？

葉っぱの吐見

私は草木が大好きです。とくに観葉植物には心癒されます。私と葉っぱとお喋りを聞いてください。



「ツツジの葉っぱ」の巻

わたしの姿は
もようも無いみどりの葉っぱ。
強くてかたい葉っぱ。
美人じゃないから虫もつかない。
うれしかったり、さみしかったり。
わらったり、おこったりのくりかえし。
でも、ふしぎ。
そんなわたしにいったいのつぼみ。
今年はなに色の花が咲くのかな？
ワクワクしちゃう。
わたしはしあわせな葉っぱ。

赤井まゆみ

ツツジのこと

ツツジ科ツツジ属の総称。主にアジアに広く分布。花言葉、赤のツツジは「恋の喜び」、白のツツジは「初恋」。

2月28日をもって大阪府、京都府、兵庫県は緊急事態宣言が解除された。私たちの「スマイルゆ〜とあい」もコロナ対策を強化しながら、3月8日よりサークル事業、講座事業、貸室事業（今のところ6月末までどの部屋も500円/h）を再開し、午前10時～午後9時の開館時間に戻した。

また、1階2階部分のすべての部屋で消毒作業も行った。多くの人が安心して施設を利用できるよう、館の利用者にはマスクの着用や手の消毒、利用人数制限などのご協力をお願いすることになる。ワクチン接種が少し遅れるようだが、気を緩めることなくコロナウイルスに感染しないよう新規感染者0人を目指そう。リバウンドを起さぬようすべての人が協力しよう。

(寺本良弘)



い湯がげん

エッセンシャル最賃なんてありか

イチローがいたマリナーズ球団がある米国シアトル市議会は、今年1月から最低賃金を15ドル（日本円で時給1600円）に段階的に引き上げると決定し、フロリダ州でも15ドル最賃への州法改正案を求める住民投票が可決した。「Fight for 15（15への挑戦運動）」と称せられる市民運動が全米に広がっているという。

日本の最賃は都道府県ごとの最賃審議会で毎年改定されるが、大阪府最賃審議会はコロナ禍を理由に据え置きを決定し、964円のまま足踏みした。府議会や市議会では議論されてないようなので、自治体は最賃遵守止まりだ。自治体選挙の公約に最賃が取り上げられたこともない。「賃金は市場や労使で決まるものだから、

自治体の介入は難しい」というのが首長や議員の常識なのだろう。

最賃は憲法で保障された健康で文化的な生活を営むのに必要な生計費を、労使の委員と公益側委員が合議して決定する。時給1000円なら月給16万円（8時間×20日）。大阪のよいうな都市では賃貸住宅居住者が多く家賃も高いので、家賃を8万円と仮定すると、残りの生活費は8万円程度。生活保護以下の生活水準に止まる。生活困窮者は「働き始めても、働き続けられない」つまり雇用が守れない。ボクは大阪府ハートフル条例改正の審議に参画して次のことを主張した。障がい者や生活困窮者が働き続けるためには、自治体発注の公契約業務の入札が価格競争で労務単価を引

き下げないようにする「総合評価入札」に加え、労務単価積算に「就労支援費」を加算すべきである。大阪府は予定価格の積算に労務単価の約3%を加算し、検討機関も設置した。

自治体によって欲しいことは三つ。

一つ目は、自治体が発注する仕事の契約において、賃金や生活困窮者の雇用を担保できる労務単価の積算を弾き出し、競争入札でも単価が不当に引き下げられない仕組みを作ることだ。総合評価入札はすでに大阪府内の多くの自治体で導入されている。労務単価の積算や賃金の下限額（最賃のよ）なものを定めるには、税が原資になっているから市民の合意、共感が必要、つまり条例が有効だ。ハートフル条例が先鞭をつけたのだから、大阪市も做ってほしい。

二つ目は、最賃の上昇が事業者の経営を苦しめないための支援措置、生活困窮者を持続的に雇用できるための支援措置。国の制度もあるが自治体で上積みできないか。お金でなくてもハートフル条例に盛り込まれている就労定着支援の職場環境整備支援組織の育成は効果的だ。

三つ目は、コロナ禍で注目された医療・福祉など「エッセンシャルワーカー」の賃金引き上げ。ハートフル条例には「大阪の福祉化」の趣旨は盛り込まれたものの具体策はない。そこで注目されるのが「特定最賃」つまり特定産業従事者（エッセンシャルワーカー）の地域別産業別最賃だ。法では認められているが業界の過半の同意が必要だ。自治体はその過半数賛同への奨励に取り組むとともに奨励予算を計上できないものか。

公契約での雇用と賃金。さらには「エッセンシャル最賃」を謳ったハートフル条例で府民、市民の共感を得る、そんなシアトルのような議論がコロナ後初の統一地方選挙からでも始まらないだろうか。



富田一幸

人間のしあわせ、福祉のあり方、そして新しい社会の結びつきを求めて、これからも「いい湯がげん」のテーマ探しに出かけます。

[若松司] 2月に解散したDaft Punkの代表作「Random Access Memories」はメモリ装置「RAM」の複数形だということ。ボクは勝手に「出所定かならぬ記憶の群れ」と誤訳し悦に入ってたのだ。



[山村裕太] 最近タバコを吸えるお店や場所が減ってきましたね。私は最近「タバコなんか止めなよ」とよく言われます。絶対嫌です。



地域の縁を心でつなぐ

心の時間

四月に入り、新品の制服やスーツ姿を見ますと、その当時の自分の姿を懐かしく思い出します。久しぶりに本棚にある陸上部の文集をめくると「やってみるもんなやな。ゆうてみるもんなやな。がんばってみるもんなやな。僕の4年間の答えです。素直になれよ。」と投稿文。今、読み返すと、若さゆえの「情熱と薄っぺらさ」を感じます。

喜多川泰さんの著書『ソバニールヨ』では「アイ」を知ることの大切さが書かれています。一般的なイメージでは「アイ」とは「愛」ですが、本書の「アイ」は「哀」でした。「愛」を知るとは、喜びを知ることでもあります。会者定離(会うはじりよりの)という言葉に、いつかは愛する人と別れて「哀」を知ることにもなる。つまり「愛」と「哀」とはワンセットだったのです。

「若さゆえの薄っぺらさ」と感じた正体は「哀」の経験不足でした。「哀」は、人を強く優しく変えてゆく可能性を秘めています。ゆえに「哀」を大切にすることこそが「愛」を大切にできる人なのではないでしょうか。

松向寺 通法

ココドコ

ココはドコ？
わたしはゆ〜して
編集部が崩壊した
「にしなり100景」
大公開！

ドアが近距離で並んだ集合住宅。部屋が細長い訳ではなく、中は1階と2階で交互に分かれているそう。ココがドコだかわかった人は、ゆ〜とあいの受付まで！正解者にはドリンク無料チケットをプレゼントいたします(先着10名様限り)。回答期限は4月末日、ふるってご回答ください！

【先月号の答え】 南海汐見橋線木津川駅のすぐ近く、阪神高速17号西大阪線の高架下でした！難易度高めの問題でしたね。



2020年6月撮影



ゆ〜とあい

にしなり隣保館

にしなり隣保館「スマイル ゆ〜とあい」は、地域コミュニティ全体が抱える課題の解決をめざす民設民営の福祉施設です。日々悩んでおられる困りごとはありませんか？お悩み解決のためにできることをいっしょに探しましょう。

なび4月号(vol.170)
発行日:2021年4月1日(創刊日:2007年1月1日)
発行:株式会社ナイス
住所:大阪市西成区長橋3-6-33
電話:06-6563-1156
E-mail:info@nice.ne.jp
url:http://www.nice.ne.jp/

編集長:若松司
編集:沖田一志、佐々木敏明、田岡秀朋、
寺島史視、西田吉志、安田拓也、山村裕太(あ
いうえお順)
イラスト:hidarimaki デザイン:谷口円

facebook: <https://www.facebook.com/navi.nishinari/>

facebook

