

都市再生政策の検証 — 「守口大日」地域 (都市再生緊急整備地域) の事例研究 —

岩根 良*

要約

本研究は、2001年5月小泉内閣がとった都市再生政策の効果について、「都市再生緊急整備地域」の一つに指定された「守口・大日」地域 (大阪府) を事例としてとりあげ、検証することを目的とする。政府の都市再生政策は、民間投資を拠点地域に集中するという手法をとり、民間事業者側の評価は高い。しかし、今回実施した地元自治体や商業関係者へのヒアリング、既存の統計データの分析などにより、再生拠点地域が周辺地域の需要や雇用を吸い上げ、周辺も含む地域全体の活性化には必ずしもつながっていないこと、自治体をはじめ地元の意向を反映させる仕組みがないこと、などを明らかにした。これらは、今後、都市再生政策とそのもとでの地方自治体の役割を考えていく上で活用されるべき内容であると考えられる。

キーワード：都市再生特別措置法、都市再生緊急整備地域、守口大日地域

2011年9月29日受理 (理論)

(本論は、「京都大学公共政策大学院リサーチ・ペーパー集2009年度版」(2010年6月、京都大学公共政策大学院) に掲載されたものに加筆修正を加えたものです)

1. はじめに

(1) 研究の背景と目的

今日の都市には、中心市街地の空洞化と都市機能の郊外への分散、木造住宅の密集など、生活や住環境に関わって解決すべき様々な課題がある。一方、経済のグローバル化による都市間競争の激化のもとで、経済界を中心に、ビジネス環境の整備や投資魅力の維持拡大など日本の都市の競争力強化が提起されている¹。

生活環境と資本の経済活動の両面から、都市の再生が課題とされる中、小泉内閣は2001年5月、都市の再生に関する施策を総合的かつ強力に推進するため、内閣総理大臣を本部長とする「都市再生本部」を内閣に設置、都市再生政策に本格的に着手した。2002年6月には、都市の再生の拠点となる地域に集中的・戦略的

に民間の力を振り向けるために、「都市再生特別措置法」を制定し、都市再生事業を展開してきた。

「都市再生特別措置法」による都市再生の特徴的な手法は、「都市再生緊急整備地域」を指定し、都市における建築活動の太宗を担う民間の都市開発事業にとって「隘路」となっている諸問題 (民間の創意工夫に込められない都市計画制度、都市計画手続き等に長時間を要する時間リスク、都市開発事業に不可欠な公共施設整備の立ち遅れ、投資資金の調達難しさ) を規制緩和や金融支援などの特例制度で「打破」し、開発事業を促進するというものである²。

このような都市再生政策の効果について、民間事業者へのヒアリング調査 (2006年2月都市再生本部実施) では、「環境アセスメント条例の手続きの簡略化や埋蔵文化財調査の迅速化等により、スケジュールの短縮が図られ、投資家の投資意欲を促進」、「都市計画の提案後6か月以内に結論を得るという特例により、手続き期間の目途が立ち、時間リスクが軽減」など経済効

*大阪健康福祉短期大学

連絡先：岩根 良

〒590-0014 堺市堺区田出井町2-8

大阪健康福祉短期大学 事務センター

E-mail: miwane@kenko-fukushi.ac.jp

果の面での「好影響」が指摘されるとともに、都市再生事業を契機に、「開発事業者と周辺町内会・商店会とが一体となり、まちの安全・安心やにぎわいづくりに取り組む」、「都市再生事業の進捗が、周辺の再開発の機運醸成や環境・防犯対策へと波及」など、周辺を含む地域全体の価値が向上した、と評価されている³。

民間事業者からの高評価は当然として、地域住民や地方自治体からも同様の評価を得ているのだろうか。その前提として、民間主導の都市再生政策が「都市の再生」に寄与しているのだろうか。

そこで、本稿では、都市再生緊急整備地域である「守口大日」地域（大阪府守口市）を事例として取り上げ、当該地域、地方自治体における政策の展開と影響について調査・研究することにより、政府の都市再生政策を検証し、今後の都市再生・地域活性化政策への示唆を得ることを目的とする。

このような目的は、都市再生本部が構造改革特区、地方再生、中心市街地活性化の各本部と「地域活性化統合本部会合」に統合（2007年10月）され、「地方再生戦略」（2007年11月）、「都市と暮らしの発展プラン」（2008年1月）など、地方都市も含めた地域活性化が今後の焦点になっている中で有益であると考えられる。

なお、対象とする「守口大日」地域は、2002年7月24日、都市再生本部が都市再生緊急整備地域に第1次指定し、全国で最も早く民間事業者（三洋電機株式会社）が都市再生事業計画、都市計画の提案（2002年8月）を行い、民間都市再生事業の認定を受けた。三洋電機淀川工場跡地を中心に、駅前広場などの公共施設整備、商業施設、住宅開発などの主要なプロジェクトがすでに完了しており、事業実施後の状況が把握できるので、事例研究の対象とした。

(2) 既往の研究

政府の都市再生政策をめぐることは、これまでの研究でもいくつかの論点が提起されている。

矢作ら⁴は、わが国の都市の「惨状」から、「都市再生」はわが国の21世紀の重要課題とした上で、政府の「都市再生」政策が不況対策として登場した不動産開発先導型「都市再生」であり、土地の高度利用＝高層化・高容積化が、経済情勢によっては大都市圏の臨海部や都心などの大規模開発では有効に働くかもしれないが、「商店街や密集市街地など既成市街地の整備を格段に促進することになるのかどうか」、「仮に建て替えや再開発が実現したとしても、美しく豊かな生活環境が実

現するかどうか」と疑問を呈している。そして、ランドデザインを欠落した「都市再生」は、都市のサステナビリティを危うくするものであり、コミュニティに依拠した都市再生、都市の成長管理政策の重要性を示す。

また、大西⁵は、人口減少時代を迎え、日本の都市政策が重要な転換期にあり、新たな時代に適合する都市のあり方として、都市の再生の意義を強調する。しかし、政府の都市再生政策が大都市での容積率緩和を進めるだけの旧態依然とした開発指向であるとし、市民参加、地方分権に逆行するものと批判する。そこで、今日の都市再生は、都市における自然環境や快適環境を再生することに重点を置くべきで、その手法として、政策の提案から実施までの市民参加、情報通信手段の活用によるテレワークの効用などを提案する。

五十嵐ら⁶は、小泉内閣による都市再生政策の本格化に至る経過、都市再生本部での議論の経過を詳細に追い、今日の都市再生政策が景気浮揚策であり、都市計画制度の規制緩和によるミニバブルの崩壊、都市景観の悪化、建築紛争の激化について、事例を挙げて指摘する。

一方、山崎ら⁷は、現在の都市の衰退が、「国土の均衡ある発展」を保障するための国土政策や所得再分配政策、都市の容積率規制をはじめとする都市開発の抑制策、持ち家優遇政策、農地の宅地転用制限と土地税制による都市の地価の上昇などによる人口や産業の都市からの流出にあるとし、都市の再生は、都市への資源の流入を抑制する税制の改革や規制改革によって都市の高度利用をはかり、民間の活力を用いることによって実現できるものとする。

このように、都市再生の理念や政策手法、政策の主体をめぐり、基本的な論点は示されている。また、都市再生緊急整備地域における個別の事業の評価や事業主体のあり方についての論考もみられる。しかし、都市再生緊急整備地域のうち、すべての事業が完了した地域について、地域住民や地方自治体の視点から検証したものは見られない。

(3) 本稿の構成

本稿では、まず、政府の都市再生政策がどのように展開されてきたか、その背景とともに概観する。

次に、「守口大日」地域事例について、行政等へのヒアリング調査をふまえ、①三洋電機株式会社工場跡地の開発計画から都市再生緊急整備地域の指定に至る経

過の中で、企業、行政、商工会議所などの動きを把握するとともに、②都市再生事業実施後の「守口大日」地域と周辺地域の状況を把握し、③それらをふまえ、都市再生政策の趣旨目的に照らして検証し、今後の都市再生、地域活性化のあり方を考察する。

(4) 事例についての調査方法

「守口大日」地域の都市再生緊急整備地域指定に至る経過と対応、都市再生事業後の状況について、地方自治体（守口市、門真市）、守口門真商工会議所、イオン大日、門真市各商店街へのヒアリング調査を行うとともに、資料提供をうけた。また、現地視察、統計資料、文献による調査を行った。

ヒアリング調査の日程については、表1のとおりである。

なお、三洋電機株式会社に対しては2009年12月22日電話で調査協力を依頼したところ、文書での照会を要請され、12月24日付けて照会文書を送付したが、回答は得られなかった。

表1 ヒアリング日程

・守口市役所	2009年11月11日・12月28日
・門真市役所	2009年11月17日・11月20日
・守口門真商工会議所	2009年11月17日
・幸福通商店会等	2009年11月17日
・イオン大日ショッピングセンター	2009年12月5日

1. 都市再生政策の展開と背景

(1) 「都市の再生」とは

「都市の再生」にはさまざまな定義があるが、本稿では、「都市再生特別措置法」が定義する「都市機能の高度化」及び「都市の居住環境の向上」とする。前者は、都市において必要とされる居住機能等の生活機能、商業、業務等の産業機能、文化的機能、防災機能など諸機能をレベルアップすることであり、後者は、居住の安定など住宅対策を含む住環境や市街地環境など生活の場としての都市の環境全般の向上をはかることである⁸。

(2) 都市再生本部の設置とその背景

現在の都市再生政策は、2001年5月8日、小泉内閣が「環境、防災、国際化等の観点から都市の再生を目指す21世紀型都市再生プロジェクトの推進や土地の有効利用等都市の再生に関する施策を総合的かつ協力で推進するため」⁹、内閣総理大臣を本部長とする「都市再生本部」を設置し、本格的なスタートを切った。

政府は都市再生を必要とする背景として、以下の点を強調している。

第1に、「都市化社会」から「都市型社会への移行」である。戦後の経済成長のもとで、都市政策の中心は都市に集中する産業や人口の受け皿づくり＝「都市化」であったが、経済社会の成熟、人口減少時代を迎え、産業、文化等の活動が都市を共有の場として展開する成熟化＝「都市型」へと移行している。

第2に、20世紀の「負の遺産」としての都市問題と新たな課題の存在である。過去の急激な都市化にもよる20世紀の「負の遺産」－長時間通勤、慢性的な交通渋滞、緑やオープンスペースの不足など－と、情報化、少子高齢化、国際化等近年の社会経済情勢の変化への対応の遅れなど新たな課題の発生である。

第3に、経済構造改革の推進である。重厚長大産業から都市型産業への転換という経済構造改革と、土地の流動化を通じた不良債権問題への対応の必要性である。都市再生本部が発足する以前の1999年、小淵内閣の「経済戦略会議」は、都市の再生による土地の流動化が国家的に重要な戦略課題と位置づける答申「日本経済再生への戦略」をすでにまとめていた。

これらを要約すると、政府の都市再生政策は、成熟型社会への移行期における都市問題の解決を図る側面とともに、あるいはそれ以上に、都市型産業や再開発など大都市への投資の集中による景気対策という性格を強くもっている。

(3) 都市再生政策の政策手法

①民間都市開発投資促進のための緊急措置

都市の再生を図るうえで、民間の力、とくに、個人金融資産だけでも1,400兆円にも上る民間資金やノウハウを都市に振り向け、新たな需要を喚起することが不可欠であるとして、「都市再生特別措置法」により都市再生緊急整備地域の指定の考え方と指定基準を示し、民間事業者による都市計画の提案、金融支援や税制面での優遇などを制度化した。

都市再生緊急整備地域とは、「都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地位として政令で定める地域」であり、具体的には、①都市計画・金融をはじめとする諸施策の集中的な実施が予想される地域、②早期の実施が見込まれる都市開発事業等を含む地域、③都市全体への波及効果を有する確かな土地利用への転換が具体的に見込まれる地域、などが挙げられている。

第1次（2002年7月24日）から第6次（2007年2月28日）にわたり、全国で65地域、約6,612haが指定され、

体と比べて製造業の比率が高い。2大家電メーカー(パナソニック、三洋電機)が立地し、家電工業を中心とした中小企業のまちである。2001年からの5年間の推移は、事業所数1,470所(16.0%)、従業員数6,351人(7.8%)の減少となっている。

守口市の財政は、長期にわたる景気の低迷や人口減少で、市税収入は伸び悩む一方、府下の市平均を上回る生活保護率(2006年度守口市31.06%、府下市平均25.08%)など扶助費の増高、国民健康保険会計の悪化から、2007年度決算で実質赤字比率が13.57%と、早期健全化基準(11.8%)を上回り、連結実質赤字比率も23.18%と早期健全化基準(16.84%)を超えた。再生団体への転落も予測されている。

2002年には、主に市町村合併特例法による特例債発行収入を見込み、隣接の門真市と合併協議を開始したが、住民投票の実施を求める意見が両市民の間で広がり、住民投票条例にもとづき2004年9月に投票を実施、守口市では投票率50.64%で投票が成立、合併反対が87%と圧倒し合併構想は白紙撤回されている。

(3)「守口大日」地域の上位計画における位置づけ

大阪府の2000年12月策定、2010年度を目標年次とする「大阪の再生・元気倍增プラン 大阪21世紀の総合計画」では、従来のような地域別整備構想は示されていない。それまでの大阪府新総合計画(1991年度策定、目標年次は2025年度を見通しつつ、おおむね2001年度)

でみると、府域の都市構造を「一点集中型」から「多角環状型」に整備するために6つの主要構想のうち、「守口大日」地域は「内陸環状都市構想」のエリアに含まれる。同計画の地域別整備構想では、東部大阪地域(守口市、枚方市、八尾市、寝屋川市、大東市、柏原市、門真市、東大阪市、四条畷市、交野市)について、「伸びやかに憩い創造のエネルギーあふれる生活と産業の地域づくりをめざして」とし、重点整備方向として、「守口大日」地域も含むと推測される「大阪市外縁部の住宅密集、住工混合地区」には、「居住機能の整備と都市機能の更新をはかるとともに、交通結節点等において商業・業務機能等が集積する新たな都市核を整備し、ベルト状の内陸都市を形成する」とされている。

また、「大阪府インナーエリア再生方針」(2003年3月策定)では、「守口大日」を内陸環状部(インナーエリア)の主な都市拠点、地域核として位置づけ、都市機能を充実・強化するとともに、大日・八雲東地区の密集市街地の住環境改善等を推進するとしている。

4. 「守口大日」地域の都市再生緊急整備地域指定の経過

「守口大日」地域が都市再生緊急整備地域に指定された経過と、ヒアリング調査で把握したその間の守口市及び地域住民の動向について述べる。

表2 都市再生緊急整備地域指定の経過

年	月	できごと	概要	報道等
1991 (平成3)	1月	大阪モノレール事業・南茨木から門真市まで計画決定 大日駅前線・駅前広場計画決定		
1992 (平成4)	7月	三洋電機株式会社淀川地区事業所敷地の開発に関する基本事項の覚書		
1994 (平成6)	6月	三洋開発に関する基本協定		
	10月	守口市総合基本計画 (守口市21世紀計画)	都市核・都市軸としての位置づけ 商業施設の誘導、民間活力の活用	
1995 (平成7)	2月	守口市都市計画マスタープラン		
1997 (平成9)	3月	災害に強い住まいとまちづくり促進区域の指定	八雲東町2丁目17ha	
	8月	大阪モノレール南茨木から門真市が開通		
1998 (平成10)	6月	大日副都心整備推進機構を設置		
	10月	大日駅前広場の事業認可(98年10月~2005年度まで延伸)		
2000年 (平成12)	1月	密集市街地事業整備計画の大臣承認	大日八雲地区70ha	
	8月	駅前・地下駐輪場工事着手		

2001年 (平成13)	3月	三洋電機淀川工場操業停止		
	8月	(仮称)大日地区整備連絡会議設立		
		第3回都市再生本部会議	「民間都市開発投資促進のための緊急措置」を決定。民間事業者に都市再開発計画を提案するよう呼びかけ。	
	12月	第5回都市再生本部会議	守口市大日地区が検討対象プロジェクトとして例示	
2002年 (平成14)	4月	都市再生特別措置法制定(6月施行)		
	7月	守口市における大日SD地区開発計画に伴う既存店舗への影響度予測調査		
		守口市商業連盟「願出書」署名		
	7月	都市再生緊急整備地域の指定(閣議決定)		
		都市再生緊急整備地域の指定(政令交付)		
	8月	三洋電機(株)から事業計画提案		
	12月	三洋電機(株)からの提案を受け、用途地域の変更と地区計画の決定	(変更前)準工業地域 (変更後)業務ゾーン商業地域 住宅ゾーン第2種住居地域	
2003年 (平成15)	7月			日経流通新聞03.7.17「イオングループ-関西で出店攻勢、守口にも来秋メド大型店」
2004年 (平成16)	3月	三洋電機(株)・都市再生事業計画の金融支援等のための国土交通大臣認定		
	7月	商業施設 着工(05年5月完成予定)		建設通信新聞04.5.13「三洋電機、近く施工者7月着工-大日地区商業施設、6.4haに延17万㎡」
2005年 (平成17)	10月	集合住宅 第1期分(3棟)着工		
2006年 (平成18)	5月	集合住宅 第2期分(2棟)着工		
	9月	イオン大日ショッピングセンター開業		
2007年 (平成19)	3月	分譲集合住宅1棟(15階、146戸)完成		
	8月	分譲集合住宅1棟(23階、107戸)完成		
	10月	集合住宅 第3期分(1棟)着工 第4期分(1棟)着工		
	11月	分譲集合住宅1棟(40階、227戸)完成		
2008年 (平成20)	2月	分譲集合住宅1棟(15階、103戸)完成		

(1) 都市再生本部による都市再開発計画の募集と地域指定

都市再生本部は、2001年8月28日第3回会合において、「民間都市開発投資促進のための緊急措置」を決定し、「現下の厳しい情勢を踏まえ、民間都市開発投資の前倒し・拡大をはかる緊急措置として、都市再生の主要な担い手である民間都市開発プロジェクトの立ち上がりを支援する」として、民間事業者に都市再開発計画を提案するよう呼びかけた。

その呼びかけに対し、同年12月4日第5回会合までに286件の提案(このうち民間提案205件)があり、ここに三洋電機を事業主体とする「守口市大日地区」が含まれている。

同会合では、これらのうち優先的に促進する案件としての主な条件、①民間の投資規模が大きいもの(おおむね1ha以上で、2年以内に着手予定のもの)、②都市再生上の意義が高い事業(都市構造再編促進効果の高いもの、新しい事業手法を導入するもの、土地の

流動化に資するものなど)を提示し、これにかなう案件98件をリストアップしたが、そのうち「大規模な土地利用の転換」35件に「守口大日」地域が含まれていた。

2002年6月1日「都市再生特別措置法」が施行され、都市再生本部は同年7月2日の第7回会合で、「守口大日」地域を含む全国17地域(3,515ha)を第1次都市再生緊急整備地域として指定した。

(2) 民間事業者からの事業計画提案

都市再生緊急整備地域の指定を受け、2002年8月、三洋電機株式会社から事業計画と都市計画(用途地域の変更、地区計画)が提案され、同年12月には都市計画決定・変更が告示された。変更前は、準工業地域(容積率200%/建ぺい率60%)であったものを、業務ゾーンは商業地域(同400%/80%)に、住宅ゾーンは第2種住居地域(同300%/60%)に変更し、土地の高度利用を可能にするものであった。

2004年3月には、三洋電機株式会社による商業施設の民間都市再生事業計画が国土交通大臣に認定され、金

融支援や税制の優遇措置を受けられることになった¹¹。

(3) 先行していた開発計画

都市再生緊急整備地域の指定は、以前からすでに動き出している2つの開発・事業計画を追認した形になっていた。

第1は、大阪モノレール延伸と三洋電機株式会社淀川工場移転を契機とした工場跡地の開発と大日駅前の公共施設整備である。

大阪府の大阪モノレール事業は、1991年第2期事業区間として、南茨木駅から京阪門真市駅間の整備に着手した。守口市は、1991年1月7日、大阪府のモノレールの都市計画決定に併せて大日駅前線の都市計画決定を、1998年2月25日には、駅前広場地下部分に都市計画駐車場を計画決定している。

同時期に、三洋電機株式会社は海外直接投資、事業展開のグローバル化、「選択と集中」による事業再編の中¹²で、淀川工場の閉鎖を決定し、工場跡地の開発を計画した。守口市との間では、「三洋電機株式会社淀川地区事業所敷地の開発に関する基本事項の覚書」(1992年7月17日)が締結された。

これらにもとづき、「総合基本計画(守口市21世紀計画)」(1994年10月)では、同地区を「大日都市核」として位置づけ、駅前広場の整備を中心として、商業業務施設を誘導し、広域圏と市域圏との交流拠点として活性化をはかり、周辺地区についても調和のとれた整備を進めるとしている。また、「守口市の都市計画に関する基本的な方針(都市マスタープラン)」(1995年2月)でも、大日地区を「大日都市核」と位置づけ、広域圏と市域圏との交流拠点として整備することとした。守口市の公共施設の整備については、1998年10月9日、「大日駅前線」「大日駅地下自転車駐車場」の事業認可を取得、同年8月駅前広場・地下駐輪場工事に着手した。総事業費約40億円である。

第2は、大日・八雲東地区の密集市街地整備事業である。

「阪神淡路大震災」の教訓から、1997年「密集市街地における防災地区の整備の促進に関する法律」(密集法)が公布され、大阪府は「災害に強い住まいとまちづくり促進区域」(府下約2,358ha)に大日・八雲東地区を指定した。守口市では、2000年1月から事業に着手している。

整備の主な内容は、主要生活道路の整備による防災性の向上(6路線延長約1,707m、整備面積12,608㎡)、狭隘道路の解消やポケットパーク(小公園)の計画的な整備(ポケットパーク7箇所 1,050㎡)、老朽住宅の建替え誘導・促進(老朽建築物等除去約50件、建替え促進15箇所、計画戸数90戸)で、総事業費約20.6億円(国庫補助金1/2)である。

(4) ヒアリング調査で把握した守口市と住民の動向

①守口市の関与について

以上のような都市再生緊急整備地域指定の経過の中で、地元自治体の守口市はどのように関与してきたのか。ヒアリング調査によると、守口市には、大阪府から「(「守口大日」地域について)指定を受けてほしい」と地域指定の段階で連絡があったが、地元ではすでに開発計画が動いていたので、「政策の成果を確実にあげるための地域指定ではないか」と受け止めていた。

都市再生緊急整備地域に密集市街地整備区域(大日2・3・4丁目、佐太中町1丁目)を含んだことについても、守口市からは提案・要望しておらず、政府が決定したものであった。しかし、地域指定や民間開発事業が密集市街地整備事業に何らかのインパクトを与えることが期待されていた。

②都市再開発に対する住民の懸念

「守口大日」地域の都市再生事業、とくに商業施設の建設計画に対して、地域商業関係者から、近隣の門

表3 『三洋電機株式会社淀川地区事業所敷地の開発に関する基本事項の覚書』(1992年7月17日)

1. 淀川地区事業所敷地の開発計画の推進にあたり、公共施設の整備計画との整合性を図るため、都市再開発法第7条の8の2の再開発地区計画制度を活用し、次の開発目標に留意しつつ協議を重ね、計画の早期実現に双方が努力する。
(1) 魅力ある都市機能の集積 地下鉄大日駅と大阪モノレール大日駅の結節点に、業務、商業、研究開発、文化・交流等の高度な都市機能を集積し、守口市東部の核となるよう魅力ある地区整備を図る。
(2) 良好な都市環境の整備 都市機能の立体的複合的活用により、土地利用の高度化・効率化などを図るとともに良好な都市空間を創出し、また駅へのアクセスも考慮した歩行者空間、緑地なども併せて整備することにより、良好な都市環境の整備を図る。
(3) 都市施設の整備 土地利用の高度化等により、街区形成に必要となる都市施設の整備を行い、安全性と利便性の高揚を図る。

真市も含めた周辺地域の商業への影響、自動車通行量の増加による周辺環境への影響などの懸念が示されていた。

2002年7月、守口市商業連盟は「守口市における大日SD地区開発計画に伴う既存店舗への影響度予測調査」¹³を実施、「守口大日」地域の開発の影響を「守口市域の商業集積の半分は絶滅の恐れを含み、残り半分も相当なる対策を行わなければ生き残れない危機にある事は言うまでもなく、(中略)他に店舗を保有しない独立単店・中型店・小型店ほど閉鎖の時期は早まる可能性がある」と分析し、「環境問題」と「商業振興と街の形成」の2点について問題提起している。

「環境問題」では、「府下でも屈指の混雑渋滞地区」である国道1号線・中央環状線に、新たな商業施設利用者、搬入車、新居住者の車両が加わり、府下全域の交通や流通に大きな影響が出るとともに、渋滞による排気ガス、騒音などによる環境悪化をきたし、社会問題へと発展する可能性を指摘し、「商業振興と街の形成」では、守口市全体の店舗面積約11万㎡に匹敵する新たな商業施設が設置されると、すでに飲食料小売業の需給比が100%、大型耐久消費財では200%であり、総合集積に乏しい市内の中小企業者を中心とする小売市場・商店街に大きな打撃を与え、守口市駅前が相当なりニューアル等を前提にして生き残る以外は、最寄りの商店街、小売市場を失う、と指摘している。

守口市商業連盟では、調査内容をふまえ、同年、守口市に対する4項目の要望書に全会員(商店会・市場、商店ごと)が署名した。

表4 守口商業連盟の「願出書」の内容

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. 守口市商業の実態をふまえた商業集積計画の再検討2. 大日交差点付近の現状を鑑み交通計画等の整備3. 緑の街守口市の顔としての立地性の検討4. 営業・業務施設の大幅縮小要望と「大日SD地区計画」実施における既存商業への体力強化の為の補助・補償制度の確立 |
|---|

また、近接市である門真市議会における門真市幹部の「市内商店への影響は、オープン当初にはあるものと考えております」という答弁¹⁴にも示されているように、守口市だけではなく隣接市の地域商業への影響も予測されていた。

しかし、こうした商業関係者をはじめ住民に対する、政府や民間事業者からの対応はみられなかった。

5. 「守口大日」地域の事業実施後の状況

都市再生緊急整備地域の指定を受け、都市再生事業を実施した「守口大日」地域はどのように変化したのか、三洋電機による淀川工場跡地開発事業、密集住宅市街地整備促進事業、公共施設整備事業のそれぞれについてみる。

(1) 三洋電機株式会社淀川工場跡地開発

三洋電機淀川工場跡地は、当時「2000年以降の駅前複合開発(分譲マンションと商業施設)では西日本最大級の開発規模、甲子園球場のグラウンド約7個分」¹⁵といわれる大規模な商業施設と住宅(分譲マンション)が開発された。

①商業施設(事業者:三洋電機株式会社)

延床面積 151,410㎡ 商業施設 76,544㎡。空中通路で結ばれ一体となった西棟(地下1階・地上5階)とシネマ側(地下1階・地上7階)の2棟からなるモール型ショッピングセンターとして開発され、「イオン大日ショッピングセンター」(以下、「イオン大日」)が、2006年9月オープンした。

地域最大級(約800㎡)のデリカコーナー(弁当やお惣菜)や「イオンスタイルストア」などのファッション売場をもつ核店舗である「ジャスコ大日店」と、175の専門店で構成される。「地域の生活拠点/交流の場/憩いの場“わくわく・ドキドキ”のエンターテイメントモール」をコンセプトに、ファッション専門店などのほか、シネマコンプレックスやアミューズメントなどエンターテイメント施設がある。また、守口市役所のサービスコーナーや郵便局などの公共施設も配置されている。西日本エリア初の「イオンの“エコストア”」として、太陽光発電や壁面・屋上緑化などをとりいれている。商圏人口は約32万人、約12万4千世帯(守口市、門真市、摂津市、寝屋川市、大阪市東淀川区など)を見込む。

②住宅(事業者:三洋ホームズ株式会社、東急不動産株式会社、大和システム株式会社)

分譲マンション「サンマークスだいにち」は、総戸数1163戸、15階建3棟・23階建1棟・40階建3棟の計7棟で構成される。2006年7月に分譲が開始された。

2009年10月1日現在、該当する「大日東町」は世帯数1,910世帯、人口4,022人、年齢構成別人口(構成比)は、年少人口618人(15.4%)、生産年齢人口2,979人(74.1%)、老年人口425人(10.6%)である。マンション分譲前の2005年10月1日現在、同町の世帯数は677世帯、人口1,242人、年齢構成別人口は、年少人口150人

(12.1%)、生産年齢人口917人(73.6%)、老年人口175人(14.1%)であり、この開発によって、世帯数1,233世帯(増加率182.1%)、人口2,780人(同223.8%)と増加し、同時に年少、生産年齢人口が増加した。同時期の守口市全体の年齢構成比(年少13.1%、生産年齢64.3%、老年22.6%)と比べても、現役世代の割合が高い。

③イオン大日ショッピングセンターの営業状況—ヒアリング調査から

来客者数は2009年12月5日(ヒアリング時点)現在、休日で約6万2千人、平日で約3万2千人であり、客層としては比較的若く、ニューファミリー層が多い。いわゆる郊外店ではなく駅前型だが、2,274台分の駐車場を備えており、開設当初は休日のたびに守口京都線、国道1号線に大渋滞が発生し、周辺地域からのクレームも数多く寄せられていた。ヒアリング時点では、大幅に減少したとはいえ、休日の自動車来場台数は通常約9500台あり、人気のある映画やバーゲンセールなどのイベント時にはこれを上回り、渋滞が発生する。

「イオン大日」は、この地域が「交流拠点」としての役割をもつことから、地元の町内会や自治会の祭りへの場所の提供や警備を担当するなど、単なる寄付に終わらない地元貢献の活動を行っている。逆に、町内会もイベントの食材をまとめて購入するという関係性ができてきている。この他、「社会を明るくする運動」の集会や地元グループの発表の場にイベントコーナーを活用してもらうなど地域や人とのつながりを重視し、最終的には「地元の方に誇ってもらえる」ことを目標としている。このような機能も含め、近隣の価値は確実に上がっていると評価する¹⁶。

(2) 密集市街地整備事業

前述したように、守口市は、大日2・3・4丁目、佐太中町1丁目、八雲東町2丁目を事業区域(69.8ha)として、2000年1月から事業に着手しており、現在も継続中である。これらの事業区域のうち、「守口大日」地域には、大日2・3・4丁目、佐太中町1丁目が含まれている。

しかし、事業を促進するための特段の制度や財源が措置されないもとの、2008年度末で全体の進捗率は9.2%(主要生活道路約11.8%、ポケットパーク整備1カ所約8%)にとどまっている。

(3) 公共施設の整備

守口市は、大日駅周辺を市東部地域の新たな生活拠

点として整備するための「大日駅前整備事業(総事業費約40億円)」を推進し、2003年3月に大日駅地下自転車駐車場をオープン、2004年3月には都市計画道路大日駅前線と大日駅前交通広場が完成し、公共施設の整備は完了した。

6. 「守口大日」周辺地域の事業実施後の状況

都市再生特別措置法は、「周辺地域も含めた都市の再生の拠点となる地域において、必要な土地の有効利用を進めることができるよう、特別の措置を講じているもの」¹⁷としている。「1. はじめに」で述べたような、周辺地域の賑わいや人口や雇用の増加、地価の上昇など、地域の価値が高まったことを指摘する声もヒアリング調査では聞かれた。これらもふまえ、ヒアリング調査や統計資料にもとづき、「守口大日」地域の周辺地域の状況について述べる。

(1) 居住人口の状況

「守口大日」地域を含む「大日東町」の人口は、2005年から2009年にかけて、2,780人、223.8%増加したが、「大日東町」を除く守口市の人口は、147,651人から144,038人に4,593人(2.4%)減少している。

表5 「大日東町」の人口の推移(各年10月1日現在)

	2005	2009	増減数(増減率)
大日東町	1242	4022	2780(223.8%)
除く地域	147651	144038	-3613(-2.4%)
総数	148893	148060	-833(-0.6%)

(「守口市統計書」より作成)

「守口大日」地域の住宅開発によって、局地的な人口増はもたらしたが、周辺地域の居住人口の減少傾向に変化は見られない。

(2) 地域商業の状況

「守口大日」地域を含む「大日東町」の商業事業所は、2007年商業統計調査によると、99事業所、従業者数1,649人となっており、2002年調査からそれぞれ83事業所(増加率518.8%)、1,490人(同937.1%)増加した。

市域面積(1273ha)のわずか0.8%の地域(三洋大日地区開発区域10.7ha)に、守口市全体の事業所数1,737事業所の5.7%、従業員数1万1934人の13.8%が集中し、守口市全体の売場面積145,032㎡の29.2%を「イオン大日」の店舗面積(42,336㎡)が占めるに至った。

惣菜や弁当を含む飲食料品やファッションを中心とする「イオン大日」の店舗構成は、守口市全体の商業の構成に反映している。同調査で守口市全体の小売業

を業種別にみると、従業者数、売場面積で最も多い業種は「その他の飲食料品」で、それぞれ1,862人、1万5,501㎡である。小売業事業所数は全体として減少傾向だが、最も増加した「他に分類されない」の11店に次いで、「その他の織物・衣服等」の7店、「婦人・子供服」の6店増となっている。また、2002年から2007年にかけて最も高い増加率を示している業種が「その他の織物・衣服等」で、従業者数で226.8%増、年間商品販売額で518.9%増、商品手持ち額で1715.9%増、売場面積で281.6%となっている。

もともと守口市や門真市の商業事業所密度（1kmあたりの商業事業所数）は高く、2007年調査でも、最も多い大阪市の239.3に次いで、守口市が136.4、門真市が111.4となっている¹⁸。しかし、守口市の町丁ごとの商業事業所数は、171町丁のうち61.4%の105町丁で減少し、従業員数は全体の65.6%にあたる112町丁で減少するなど、住民生活に密着してきた身近な商店が減少している。

(3) 駅利用者の状況

「守口大日」地域の最寄の駅である地下鉄谷町線「大日」駅、大阪モノレール「大日」駅、バス停留所である京阪バス「地下鉄大日」の乗降客数を、商業施設・住居施設の開設・分譲の前後で比較すると、すべて増加している。

表6 守口市内各駅乗降人員（単位：千人）

駅・停留所名		2005年	2007年
京阪 守口市	乗車	9,205	9,141
	降車	8,760	8,622
京阪 土居	乗車	1,374	1,337
	降車	1,519	1,460
京阪 滝井	乗車	2,035	1,510
	降車	2,067	1,514
京阪バス 守口市駅	乗車	630	550
	降車	498	491
京阪バス 土居	乗車	29	15
	降車	13	15
京阪バス 地下鉄守口	乗車	58	61
	降車	70	53
京阪バス 地下鉄大日	乗車	97	129
	降車	123	132
京阪バス 八番	乗車	47	37
	降車	64	51
地下鉄 守口	乗車	8,243	8,193
	降車	8,214	8,038
地下鉄 大日	乗車	11,563	13,408
	降車	10,956	13,024
モノレール 大日	乗車	4,006	5,930
	降車	3,969	5,892

備考：大阪地下鉄とモノレールは1日平均、
単位：人（「守口市統計書」より作成。）

一方、これら「大日」駅を除く他の守口市内の私鉄、大阪地下鉄、モノレールの各駅、バス主要停留所の乗降人員がともに増加しているところはなく、減少して

いる。

(4) 交通量の状況

イオン大日ショッピングセンターのヒアリング調査の時点で、同店の休日の自動車来場台数は通常約9500台であった。これは、守口市浜町における国道1号線の普通乗用車の交通量（7時～19時の12時間）が、大阪方面で10,182台、京都方面で9,530台である¹⁹ことを考えると、それに匹敵する数値であり、大気汚染など環境への負荷も推測される。

(5) 地価の状況

2006年には3大都市圏の地価が軒並み上昇した。都市再生政策も含め、「バブル期の不良債権処理を進めるために行った全国一律的な都市計画制度の緩和によって生じている側面がある」²⁰という評価もある。

守口市の地価公示（国土交通省）をみると、基準地全体で、2005年から2006年にそれまでの下落から横ばいに、さらに2006年から2008年に上昇に転じ、その後下落しているが、これは、大阪府全体の傾向と同様である。大阪府全体の地価も、景気の悪化の影響を受け、2008年から2009年にかけて、住宅地は3年ぶり、商業地は4年ぶりの下落となった²¹。

2000年以降の推移でみると、守口市内の基準地（住宅地）20カ所のいずれも下落しており、平均下落率は29.3%である。そのうち、最寄り駅が「大日」駅である6カ所のうち5カ所は平均を上回る下落率である。商業地では、平均下落率が37.0%とさらに下落している。周辺の地価の上昇は一時的なものであり、2000年当時の水準を回復するには至っていない。

(6) ヒアリング調査で把握した近隣商店街など地域の状況

守口門真商工会議所によると、守口市内では「イオン大日」開設以降、市場が3カ所廃業し、門真市では20年以上営業していた「古川橋ダイエートポス」が2010年3月末で閉店した。守口門真商店会連合会の会員数は、2004年度会員団体16、会員数830であったものが、2006年度16団体774、2008年度14団体683へと減少している。

近接の門真市では、この5年間で小売商店は267店、従業員数は2,072人減少している。門真市の各商店街へのヒアリングの中でも、「守口大日」地域に最も近接する京阪「古川橋駅」周辺では、「明らかに『イオン大日』の開設の影響をうけている」（幸福本通商店会）、「小売店に対してじわじわと影響が出てきている」（古川

橋南北地域活性化協議会)と指摘され、「守口大日」地域とは、最も離れている地域でも、「大日の開発によって客足が減った」(大真トップセンター事業協同組合)とその影響が指摘された。

また、「古川橋駅に向かう人の流れが変わり、大日に向かうようになった」(古川橋商店街)、「古川橋駅の駐輪台数が極端に減った」(古川橋南北地域活性化協議会)と指摘されているように、通勤・通学者が交通の結節点にむかうとともに、買い物やアミューズメントの利便性によって、周辺地域の人の流れが変化してきている。

7. 「守口大日」地域における都市再生政策の検証

調査によって、「守口大日」地域における都市再生政策の具体的な経過と地方自治体等の動向、開発事業実施後の状況について、時系列で把握することができた。また、地方自治体をはじめ関係者の動向も把握することができた。そのなかで、民間の拠点開発による都市再生という手法が、都市再生政策の趣旨や地域整備の目的と、実際の事業の結果とのズレ・乖離を生み出していることがわかった。

(1) 「守口大日」地域の整備目的は、「東部大阪地域の鉄道・幹線道路による交通結節点である大日駅に隣接する大規模工場跡地(10.7ha)の土地利用転換により、商業、業務、居住等の機能を導入し、大阪都心部の都市機能を補完する都市拠点を形成する。併せて周辺の密集市街地を整備」することであった。

しかし、実際の経過では、整備目的のうち周辺の密集市街地整備事業については、事業促進のための特別な措置もなく進捗はみられなかった。一方、大規模工場跡地の土地利用転換による都市拠点の形成を目的とする事業については、三洋電機株式会社の都市再生本部に対する提案を受け、都市再生緊急整備地域指定の閣議決定と政令公布、三洋電機株式会社の事業計画の提案、都市計画決定・変更の告示までの一連の手続きが6か月以内に行われ、あわせて公共施設の整備も図られるなど、迅速かつ集中的に促進された。結局、都市再生緊急整備地域の指定で促進されたのは、民間開発事業のみであった。

(2) 都市再生特別措置法は、「周辺地域も含めた都市の再生の拠点となる地域において、必要な土地の有効利用を進めることができるよう、特別の措置を講じているもの」²²とし、都市再生緊急整備地域が都市の再生の拠点である、という考え方を示す。都市再生緊急整備地域の指定の実際の目的が、民間事業者による都市再生事業の促進にあったとしても、政策上は、周辺地域も含めた都市再生の拠点となることが必要である。

しかし、「守口大日」地域では、高層住宅の供給、商業機能の集積、駅前の交流機能の整備が進み、居住人口・交流人口は増加したが、市全体として人口の減少傾向が続く中、周辺地域の商店数や従業員数は減少、人の流れが変わり、市場の廃業などの影響があった。拠点が周辺地域の需要や雇用を吸い上げ、増加する交

表7 守口市の地価(住宅地)の推移(2000年=1、網かけ部分は「大日駅」最寄)

基準地	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
守口1	1.00	0.94	0.86	0.79	0.73	0.70	0.70	0.72	0.74	0.73
守口2	1.00	0.94	0.87	0.79	0.72	0.68	0.67	0.68	0.69	0.67
守口3	1.00	0.93	0.86	0.79	0.73	0.70	0.70	0.74	0.76	0.75
守口4	1.00	0.95	0.88	0.80	0.73	0.69	0.69	0.71	0.72	0.69
守口5	1.00	0.94	0.86	0.79	0.74	0.70	0.71	0.75	0.78	0.76
守口6	1.00	0.94	0.88	0.80	0.73	0.69	0.69	0.71	0.72	0.70
守口7	1.00	0.95	0.87	0.79	0.73	0.68	0.68	0.69	0.69	0.66
守口8	1.00	0.94	0.87	0.80	0.74	0.70	0.70	0.72	0.75	0.73
守口9	1.00	0.95	0.88	0.79	0.72	0.68	0.67	0.68	0.70	0.67
守口10	1.00	0.94	0.86	0.78	0.71	0.67	0.67	0.69	0.69	0.67
守口11	1.00	0.95	0.87	0.80	0.73	0.69	0.69	0.72	0.73	0.71
守口12	1.00	0.95	0.87	0.80	0.75	0.72	0.73	0.79	0.83	0.81
守口13	1.00	0.95	0.88	0.79	0.72	0.68	0.68	0.69	0.70	0.66
守口14	1.00	0.95	0.88	0.79	0.72	0.68	0.68	0.70	0.72	0.70
守口15	1.00	0.95	0.88	0.81	0.75	0.71	0.71	0.72	0.73	0.71
守口16	1.00	0.95	0.87	0.80	0.73	0.68	0.67	0.69	0.69	0.67
守口17	1.00	0.94	0.86	0.79	0.73	0.69	0.70	0.72	0.74	0.72
守口18	1.00	0.94	0.86	0.80	0.74	0.70	0.70	0.73	0.75	0.73
守口19	1.00	0.94	0.87	0.80	0.73	0.69	0.70	0.72	0.74	0.72
守口20	1.00	0.95	0.88	0.80	0.72	0.68	0.67	0.69	0.69	0.67
平均	1.00	0.94	0.87	0.79	0.73	0.69	0.69	0.71	0.73	0.71

(国土交通省「地価公示」より作成)

通量が環境への負荷ももたらしめているという状況である。「イオン大日」による住民との交流活動もとりくまれているが、あくまで企業の自主的な社会貢献活動である。

「都市の再生の拠点となる地域」として開発投資が集中されたが、周辺地域も含めた活性化につながっているとはいえない。

(3) 都市再生緊急整備地域の指定は、「関係する地方公共団体が行う都市行政、住宅行政、まちづくりなどに密接に関連するものであることから、国と地方公共団体どちらからでも、主体性をもって案を提案することを可能とするとともに、国が政令での地域指定案を立案する際には、地方公共団体の意見を十分に尊重するという、従来の立法例にはない丁寧な手続きを講じ」と説明されている²³。

守口市は、三洋電機株式会社淀川工場の閉鎖で、雇用や税収の面で大きな痛手を負うこともあり、跡地開発について早くから三洋電機株式会社と協議を重ね、都市核としての都市機能を充実する方向に誘導してきた。また、密集市街地整備も積極的に位置づけてきた。その点では、都市再生政策においても主体となるべき位置にある。

しかし、地域指定など都市再生政策の一連の経過は、国と民間事業者を主体に進み、密集市街地整備事業区域を含む都市再生緊急整備地域の指定や具体的な事業推進についての実質的な協議はなく、守口市は、地域指定の後に、地域の指定に関わる措置を要望したにとどまっている。都市計画やまちづくりの主体である守口市に、実質的な権限や役割が与えられていない。

地方自治体や自治体を通じた住民の参加が強調された政策であったが、実際には、「国のイニシアティブによる、官主導から民主導への思い切った政策の転換」²⁴であり、基礎自治体の実質的な権限や役割は政策に組み込まれていなかった。

8. 事例研究のまとめ

「守口大日」地域の事例研究を通じ、民間の開発事業を中心とする都市再生政策を検証してきた。全国の都市再生緊急整備地域65か所のうちの一地域の調査研究であり、これをもって都市再生政策を検証したということではできないが、事例研究を通じて今後の都市再生や地域活性化を考える上での示唆を得ることができた。以下、その点について述べる。

(1) 「都市の再生」の意義をそれぞれの都市、地域で明確にし、民間開発を管理、誘導する政策の必要性である。都市再生本部などでは、都市再生の意義が、土地の流動化と新たな需要の喚起による経済再生や、経済のグローバル化のなかで都市の魅力と国際競争力を高めることとされ、民間開発を中心とする手法がとられてきたが、それが「都市の再生」の趣旨や整備の目的との乖離も生んだ。「都市の再生」の一方の目的である「居住環境の向上」との調和をはかるため、それぞれの都市の「再生」の意義、必要性を明確にし、民間開発をただ促進するだけでなく、「都市の再生」に誘導する都市再生・地域活性化政策が求められる。

(2) 人口減少時代にふさわしく、従来の「拠点開発による都市の再生」という手法の限界をふまえる必要性である。人口減少によって、需要も減少するなかで、土地の高度利用による業務や商業拠点の開発は、それ以外の地域の需要を吸い上げる結果となり、トータルな地域活性化に結びつかない。今後の政策では、一方で、開発の抑制・誘導政策や成長管理政策をとりながら、他方で、少子・高齢化など社会の変化が求める都市施設の供給やこれまでの施設の維持補修をはかるという、両面からの検討が求められる。

(3) そのために、「都市の再生」の主体に、基礎自治体や住民を位置づけることである。地方都市を中心とした「全国都市再生の緊急措置」²⁵では、生活の質の向上と地域経済の活性化を図るうえで、「地域の実情をもっともよく把握している市町村が中心」²⁶である、と位置づけた。都市再生・地域活性化政策の中で、基礎自治体の権限を強化し、地域住民や地域の企業等と協力して、民間の都市再生事業を誘導する主体と位置づけることが必要である。

(4) 「都市の再生」の担い手としての住民の成長をはかるシステムの必要性である。「守口大日」地域の事例では、地域商業関係者を除き、都市再生政策に対して関与していこうとする動きが見られなかった。また、密集市街地整備事業の進捗に関連して、まちづくり活動にとりくむNPOの必要性が自治体担当者から聞かれた。自覚的なNPOやまちづくり団体の支援にとどまらず、都市再生に関する情報を公開し、住民の関心を高め、住民の学習や参加を広く促すしくみを政策に組み込む必要があるだろう。

9. おわりに

今回の事例研究では、地域住民の意識や行動についての調査を行うことができず、また、大阪府に対するヒアリング調査も不十分であった。さらに、他の地域の事例の検討・比較も必要であるが、今後の課題としたい。

都市再生の権限や財源の地方への委譲など、現実の政策展開にも注意を払いつつ、本稿を踏まえ、都市再生・地域活性化と地方自治体の役割について、さらに研究を深めていきたい。

謝 辞

この事例研究にあたり、ヒアリング調査や現地視察にご協力いただいた守口市、門真市、守口商工会議所、「イオン大日」、地域の商店街・市場関係者のみなさんに深く感謝の意を表します。

脚注・引用文献

- 1 財団法人関西社会経済研究所、2002、『関西活性化白書—都市再生からみた関西経済の活性化』など。
- 2 都市再生特別措置法研究会編、2006『改正都市再生特別措置法の解説Q&A』ぎょうせい
- 3 柳瀬孝之、2007「都市再生をめぐる最近の動きについて」『新都市』Vol.61No.1、財団法人都市計画協会
- 4 矢作弘・福川裕一・岡部明子、2005『持続可能な都市—欧米の試みから何を学ぶか』、岩波書店
- 5 大西隆、2003『都市再生のデザイン—快適・安全の空間形成』有斐閣
- 6 五十嵐敬喜・小川明雄、2003『「都市再生」を問う—建築無制限時代の到来』岩波新書
- 7 山崎福寿・浅田義久、2003『都市再生の経済分析』、東洋経済新報社
- 8 前出『改正都市再生特別措置法の解説Q&A』
- 9 2001年5月8日閣議決定
- 10 2006年3月、都市再生本部事務局調べ。
- 11 三洋電機が受けた具体的な優遇措置について、国土交通省都市整備推進局まちづくり推進課に問い合わせたが、経営に関わる情報であるため非公開とされ、三洋電機に対する調査は前述のとおりであるため、不明である。
- 12 2001『三洋電機50年史』三洋電機株式会社
- 13 「SD」とは「三洋電機」のこと。

- 14 この署名は守口門真商工会議所が倉庫に保管していた。未提出の理由はわからない。
- 15 門真市議会2006年第3回定例会（6月22日）における福田英彦議員の質問「2002年の門真市地域商業活性化協議会が策定した門真市商業活性化基礎調査報告書に詳しく示されていますが、厳しい経営状況、経営悪化が続いている要因に、不況の影響に次いで大型店の出店が挙げられています。そこで、今回のイオンの出店について市はどのような影響があると考えているのか」に対し、高尾亨市民生活部長（当時）が答弁している。
- 16 （株）不動産経済研究所調べ。
- 17 「イオン大日」ヒアリング調査より。
- 18 前出「改正都市再生特別措置法の解説Q&A」
- 19 2007、『大阪の商業』大阪府
- 20 2007年10月17日現在。大阪国道事務所調べ。
- 21 小泉秀樹、2006「コラボレイティブで持続可能な都市再生」、『都市問題』第97巻・第5号、東京市政調査会
- 22 「平成21年大阪府地価公示調査結果について」大阪府総合計画課
- 23 前出『改正都市再生特別措置法の解説Q&A』
- 24 同上
- 25 同上
- 26 本稿「2. (3) ③全国都市再生のための緊急措置」（4ページ）参照
- 27 まちづくり交付金制度研究会編、2007、『平成19年度まちづくり交付金ハンドブック』、pp.3都市未来推進機構

参考文献

- 矢作弘『大型店とまちづくり』（岩波新書、2005年）
矢作弘『都市はよみがえるか—地域商業とまちづくり』（岩波書店、1997年）
矢作弘、2002、「グランドデザインなき『都市再生』」、『都市問題』第93巻第3号
遠藤宏一、2009、『現代自治体政策論—地方制度再編下の地域経営』ミネルヴァ書房
岡田知弘・川瀬光義・鈴木誠・富樫幸一、2007、『国際化時代の地域経済学』有斐閣
大野輝之・レイコ・ハベ・エバンス、1992『都市開発を考える—アメリカと日本』岩波新書
吉見俊哉、2005、「都市の死 文化の場所」『岩波講座 都市の再生を考える』第1巻

An Examination of The Effect of Urban Renewal Policy : A Case Study of the Moriguchi and Dainichi Area, Osaka, One of The Designated Urban Areas for Urgent Development

Makoto Iwane*

Abstract

This thesis examines the effect of urban renewal policy started by the Koizumi cabinet in May 2001. The Moriguchi and Dainichi area of Osaka Prefecture is used as an example, because it was one of the designated urban areas for urgent development under the cabinet's Special Measures for Urban Renewal Law. The government's urban renewal policy has concentrated private investments on focal areas, so the policy has been carefully evaluated by related industries. Fact-finding inquiries into local governments and analysis of the existing statistical data, however, have made it clear that the designated renewal area has drawn off demand and employment from the surrounding regions, thus not leading to the activation of the community as a whole, and indicating that the policy has no system of accepting the wishes of local governments or of the community residents. Based on this study, further research into the policies and role of local governments with regard to urban renewal policy is planned.

Key words: the Special Measures for Urban Renewal Law, designated urban areas for urgent development, Moriguchi and Dainichi area

*Osaka College of Social Health and Welfare
Contact Address : Makoto Iwane
〒590-0014 2-8 Tadei-Cho, Sakai-Ku, Sakai City, Osaka
Osaka College of Social Health and Welfare
E-mail: m.iwane@kenko-fukushi.ac.jp