

# 民間主体が主導するまちの再生

## —千里中央地区再整備事業に関する考察—

河 藤 佳 彦

### Town Regeneration led by Private Sector

— A Case Study on Regeneration Project of Senri Central Area —

Yoshihiko KAWATO

#### 要 旨

本稿では、民間主体が主導する都市再開発と公共主体の関与のあり方について考察することを目的とする。そのため、民間主体の都市再開発が実践されている大阪府豊中市の「千里中央地区再整備事業」について検討した。

この事業は、「公募型プロポーザル方式による民間事業者選定手続き」方式により実施された。その特徴は、公共主体が所有する土地・施設について一部を除いて民間事業者に売却し、その民間事業者が主体となってまちづくりを進めるという事業フレームを取ったことにある。それにより、まちの再整備に事業採算性という要素の比重が高まり、結果として集客度が高まってまちの活気が喚起された。

今後は、まちの運営の主要な主体となった事業者が地域市民と協力して自律的な地域コミュニティ運営の仕組みづくりに取り組むとともに、自治体が助言やコーディネートなどの方法で側面的にこれを支援していくことが求められる。

キーワード：千里ニュータウン、千里中央地区再整備事業、地域コミュニティ

## Summary

The purpose of this paper is to discuss how private sectors should lead urban regeneration and how public sectors should be involved in their activities. Therefore, we have studied "the Regeneration Project of Senri Central Area" in Toyonaka City, Osaka Prefecture where private sector-led urban regeneration has been practiced.

This project has been implemented using "procedures selecting private enterprises based on open call for proposals". This method is characterized by the business framework; the public bodies sold most of the land and facilities in its possession excepting part of them to private enterprises and they are playing the proactive role in town regeneration. More priority was placed on business profitability of the urban regeneration, which resulted in attracting more crowds and bringing vitality to the town.

While the enterprises playing the main role in town administration are required to address self-sustained administration together with area citizens, the public bodies are also required to support them indirectly by providing advice or helping coordination.

Keyword : Senri Newtown, The Regeneration Project of Senri Central Area, area community

## I. 目的と背景

まちの再生のための再開発を都市再開発と呼ぶこととすると、都市再開発にはまず、都市として求められる機能と条件を十分に備えることが求められる。それは、まちのソフト面の機能とそれを支えるハード面の基盤の整備である。すなわち、まちとしてのにぎわいづくりや当該地域とその周辺に住む人々の生活環境への配慮、まちの運営のための仕組みづくり、都市施設の整備と安全性の確保など、その内容は多岐にわたる。

そのため、都市再開発には高い公共性が求められ、自治体や国、その関係団体など公共主体が大きく関わりを持つことになる。その関わり方は、道路や公園などの公共施設の整備と所有・運営のほか、事業のなかで公共主体が自らビルやその一部を区分所有、または賃借して公共業務に使用したり、指定管理者に運営を委託したりすることが多い。しかし一方で、まちが自律的な活動と発展をするため、都市再開発には事業採算性が求められる。

公共性と事業採算性という相反する目標を同時に達成することが、都市再開発には重要な課題となる。しかし現実には、その役割分担に関する検討が十分に行われているとは言えない。公共性が高く本来公共主体が直接実施すべき事業や都市機能の確保を第三セクターに委ねたり、逆に民間事業者が、自らの責任において実施すべき事業について過度の公共的関与や支援を受けたりしている

ために、事業の効率性や独自性・新規性が減退していることが多いものと考えられる。

こうした状況を排除し、公共主体と民間主体が都市再開発において本来果たすべき役割を十分に発揮して活力あるまちの再生を達成するためには、両者がその役割の境界線を明確に認識し、本来の役割を自己責任においてしっかりと果たしたうえで、公民が共同で取り組むべき課題を限定的に絞り込んで互いに協力する、という基本的な事業実施の枠組み構築が必要となってくるものと考えられる。

ここで都市再開発の中心的な役割を期待されるのは、やはり民間主体である。それは、まちに求められる基本的な価値が「自律的な活動と発展」にあることによる。公共主体の直接関与は、道路や上下水道など公共性の高い社会基盤の整備、住民登録や税金収納、福祉サービス、市民相談窓口など、都市機能として整備することが市民サービスの点から望ましいと考えられる公共事務や、そのための拠点運営に限定すべきであろう。また、都市計画上の法的規制や誘導といった間接的な関与手段により、都市の公共性確保のために必要となる要件をしっかりと整えることも重要である。本稿はこのような、民間主体が主導する都市再開発と公共主体の関与のあり方について考察することを目的とする。

## II. 駅前における都市再開発の現状と課題

鉄道駅を中心とした都市再開発は、全国に多くの事例がみられる。その代表的な事業手法は、都市再開発法にもとづくものである。都市再生機構業務第一部開発チームの栗原（2008）は、この手法を次のように紹介している。「市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るために、建築物及び建築敷地と公共施設の整備等とを一体的に行う事業である」。またその特徴を、「権利変換という等価交換的手法によって、地区内の地権者の資産を再開発ビルの床（権利床）に変換し、それ以外の余剰の床（保留床）を第三者に処分することによって、事業資金の相当部分を賄う仕組みとなっていることである」としている。1969年の都市再開発法の施行以降、この手法による多くの事業が進められ、2008年9月30日時点で、全国で723地区が事業完了、都市計画決定以降の事業中地区は167地区となっている<sup>1)</sup>。

しかし1990年代に入りバブル経済が崩壊すると、事業費を生み出すべき保留床の処分が思うように進まなくなり、厳しい状況に直面した事業も少なくない。さらに駅前再開発について大島（2008）は、郊外店舗の躍進により再開発前と同じ規模での大規模店舗立地は難しいとしている。そして、容積率を落とし駅前に必要な生活利便性の高い機能や小商圈で成立するテナントで構成したビルの建設を進めようとする、“身の丈再開発”の可能性を紹介している。実現可能性と事業採算性の見地からすると、この考え方は有効性が高いものと考えられる。

また大島は、駅前に有望な機能として、第一に住宅を挙げる。駅前の住宅は、通勤の利便性が高く、徒歩圏に生活利便機能が集約されていることにより高齢者の住替え対象にもなるからである。次に、

住民や駅利用者を対象とした生活利便機能を挙げる。その機能とは、商業であれば日用品や食品などの買い回り品を提供する業態であり、保育所、子育て支援施設、介護施設、有料老人ホームなど、さらに行政サービス、市役所の窓口サービス、図書館などの機能も駅前に充実させる必要があるとする。しかし、福祉サービスの機能は事業成立のハードルが高いことも指摘している。大島はその対応策として行政の理解や補助金、法整備などの充実の必要性を主張する。大島が指摘するように、まちの公共性確保の必要性の観点から、行政の関与は重要である。しかし一方で、行政の負担が過度になることは、まちの自律的發展という観点からは望ましいことではない。

駅前に求められる都市機能と実現可能な機能とは、乖離することが多い。しかし、実現可能性を無視して安易に理想を優先することは、「自律的で持続可能なまち」の実現という重要な社会的要請の見地からすると望ましくない。駅前再開発をはじめとする市街地再開発事業においては、そのまちに必要な機能を精査したうえで、民間主体がその機能をどこまで実現することができるのかを見極めることがまず求められる。そのうえで、民間主体だけでは実現が困難な機能に関する検討が必要となる。民間主体が単独で実現できない事業としては、まず法律や条例に基づく行政の固有業務があり、それを除くと、収益性の面で事業採算性の確保が困難で民間主体が参入を躊躇するような事業である場合が多い。

前者については、自治体などの公的主体が、単独で実現できるよう努力することが求められる。しかし後者については、公的主体には慎重な対応が求められる。自治体が整備し第三セクターなど公的主体が保有または管理運営する駅前ビルなどには、経営が厳しいものも少なくない。

事例として、株式会社ビルネット（2008）は、駅前再開発ビルを運営する第三セクターである「アドバンスねやがわ管理株式会社」（以下、「アドバンスねやがわ管理」とする。）の現状と課題について紹介している。同社は、1986年にオープンした、京阪本線寝屋川市駅の東側にある2棟の再開発ビル、アドバンスねやがわ1号館と2号館の管理運営をおこなっている。この施設は、1号館にはイズミヤが核店舗として入居、2号館には地下に食品スーパー、1・2階に飲食店、物販店などが入居し上には住宅がある、いわゆる複合ビルである。

また、アドバンスねやがわ2号館の3階には、ビルのオープン当初から市の公共施設である市立市民ギャラリーが設置されている。いまはアドバンスねやがわ管理が運営全般をおこなっているが、運営状況は厳しいという<sup>2)</sup>。さらに、アドバンスねやがわ管理へのインタビューとして、空き室が増えてビル全体が衰退しかねない状況のなかでテナントの確保・誘致が至上命令であること、魅力あるテナントが多数入居してビル全体の集客力が上がれば市民ギャラリーの稼働率向上も期待できるという考え方を紹介している。

この事例からも、再開発ビルを管理運営する第三セクターが事業採算性を確保することの難しさが見える。第三セクターに求める事業の範囲を明確にし、本来事業性が確保できる業務分担として営業努力を求めるとともに、公共性の高い業務については業務委託などの方式により、業務委託元である自治体の経費負担の範囲を明確にするなど、責任分担を確立する必要がある。

本稿では、多くの問題点を抱えるこうした従来の市街地再開発事業の方式に対し、自律性が高く持続力のある駅前再開発の新たなあり方として、資産売却型事業コンペの手法が有力であると考え、全国的にも珍しいその取り組み事例として、大阪府豊中市の千里中央駅を中心とした千里中央地区の再整備事業をとりあげ、その可能性について考えたい。

### Ⅲ. 千里中央地区の位置づけ

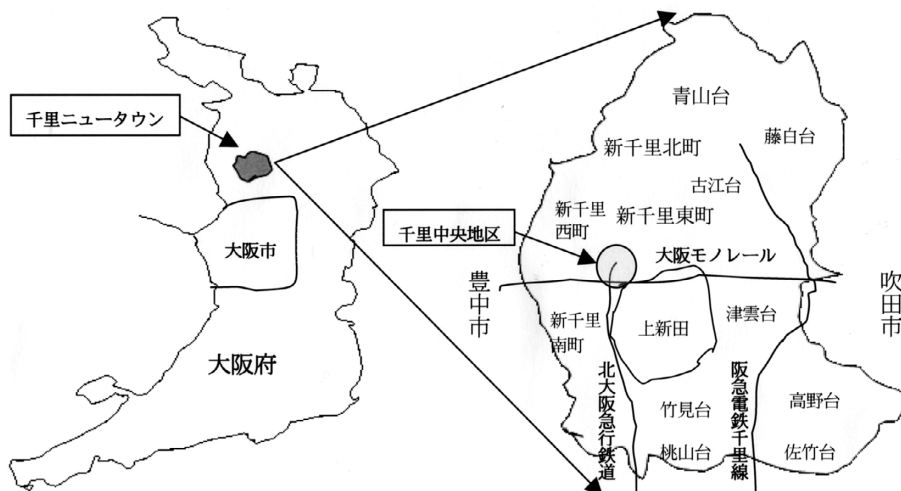
大阪府豊中市に所在する千里中央地区は、次のように位置づけられる<sup>3)</sup>。まず、千里ニュータウンの中心ということである。1960年に大阪府企業局が公表した千里ニュータウンの「マスタープラン」において、千里ニュータウン全体の中心として商業施設、業務施設、公共・公益施設<sup>4)</sup>などを立地させることとした。なお、千里中央地区は、千里ニュータウン中央地区の地区センター<sup>5)</sup>を兼ねている(図1・2)。

次に、北大阪地域の新都心ということである。1967年に大阪府が策定した「大阪地方計画」において、千里中央地区は大阪北部の業務、流通センターの拠点として副都心的な位置づけがなされた。そして、1970年の万国博覧会開催に伴って広域幹線道路(新御堂筋・大阪中央環状線)や鉄軌道(北大阪急行鉄道)が整備され、同年3月の「まちびらき」以降、商業施設、業務施設、公共・公益施設などの開設が進んだ。近年における千里中央地区の施設配置状況は(図3)に示すようになっている。

このように、千里中央地区は千里ニュータウンだけでなく北大阪地域全体の都市核としての重要

(図1) 千里ニュータウンの位置

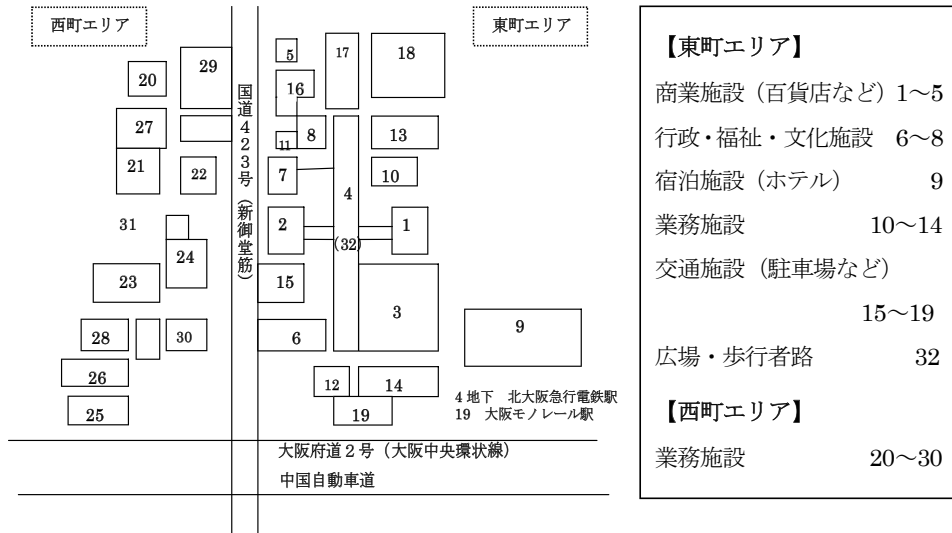
(図2) 千里中央地区の位置



注：上新田は千里ニュータウン外である。

出典：吹田市・豊中市千里ニュータウン連絡会議『千里ニュータウンの現況(資料集)』(2008年10月1日)より作成。(図1)(図2)とも同出典

(図3) 千里中央地区の施設配置状況



注：本図は施設の位置を概略的に示したものであり、規模・形態を正確に表したものではありません。  
 出典：千里中央地区再整備推進協議会『千里中央地区再整備ビジョン』（2003年10月1日）より作成。

な役割を担っており、その「まちびらき」(1970年)以降の経過は、(表1)に示すようになっている。まちの形成から成熟、衰退の兆し、再生への取組みという経過を経てきたことが分かる。

#### IV. 「千里中央地区再整備事業」の概要

「千里中央地区再整備事業」(以下、「再整備事業」とする。)は「公募型プロポーザル方式による民間事業者選定手続き」(以下、「再整備事業コンペ」とする。)方式で実施された。2004年9月に公募を開始し、2005年に入り事業提案の応募を受け付け、同5月に事業者が決定した。2010年度末の完成を目指して事業が進んでいる。この再整備事業が実施されるに至った歴史的背景とその概要をみていきたい。

##### (1) 時代的背景

千里中央地区存立の基盤となっている千里ニュータウンの開発は、大阪府が主導してきたものである。千里ニュータウンは竹藪に覆われた丘陵地帯を造成して創られたものであるから、まちづくり<sup>6)</sup>の当初においては、まちのなかに商業施設や業務施設など生活に必要な商品やサービスを提供するための利便施設や、駐車場などの関連施設がなかった。そのため、公共主体がその機能形成の場を保有し必要な機能を提供する役割を担ってきた。

まちの立ち上げ期においては、大規模な用地取得や公共・公益施設の整備などについて民間主体では事業化が困難な状況にあったことから、千里ニュータウンの開発の事業主体である大阪府がま

(表1) 千里中央地区の「まちびらき」以降の経過

<p>(1) 1970年から1995年頃まで</p> <p>1) 商業施設、業務施設、公共・公益施設などの立地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全国初の地域冷暖房システムや、歩行者と自動車の動線を立体的に分離した「歩車分離」を導入</li> <li>・大阪府企業局が開発し、(財)大阪府千里センターが専門店街(現「せんちゅうパル」)や駐車場などを所有して管理運営</li> </ul> <p>2) 交通施設の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・バスターミナルの拡充(道路などは1978年に豊中市に移管)</li> <li>・大阪モノレールの開通(千里中央・南茨木間 その後大阪空港へ)</li> </ul> <p>3) 1985年および1994年「千里中央地区将来構想」を策定(大阪府、豊中市、(財)大阪府千里センター)</p> <p>4) 1992年「豊中市千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針」(千里ニュータウンの土地・建物利用に関する行政指導の基準)の運用開始(豊中市)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・千里中央地区のうち東町エリアは「商業・業務・娯楽及び文化施設等」、西町エリアは「業務施設等」とし、ともに住宅を排除</li> </ul> <p>5) 千里ニュータウン各住区の近隣センター・医療センターの機能低下を補完</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・セルシーへのダイエーの出店、事務所ビル(店舗フロア)での医院の開業</li> </ul>
<p>(2) 1995年頃から2002年まで</p> <p>1) 商業施設の新設や更新の停滞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺に進出してきたロードサイド型の大型商業施設との競合</li> <li>・商業施設の大規模なリニューアルは、1991年のせんちゅうパルのみ</li> </ul> <p>2) 業務機能の低下(空床の増加)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・景気低迷の長期化、企業の合併や経営の見直し(立地する企業のうち2社が経営破綻)</li> <li>・IT技術の進歩に伴うコンピューターセンターの遊休化</li> </ul> <p>3) 大阪府行財政計画(案)の公表(2001年度)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪府は「撤退」の方針を提示(企業局事業の収束、出資法人の統廃合、財産活用)</li> </ul>
<p>(3) 2002年以降(2009年1月まで)</p> <p>1) 再整備の方向づけを行うため、「千里中央地区再整備ビジョン」を策定(2003年、大阪府・豊中市・(財)大阪府千里センター)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・副都心型の新都心から「新しい生活を創造する魅力ある新都心」に</li> <li>・商業・業務機能に加え、福祉・医療施設や住機能などの導入や、まちの持続的な仕組みづくりなどを提案</li> </ul> <p>2) 大阪府・豊中市・(財)大阪府千里センターの保有資産を売却し、民間活力の導入による整備を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪府企業局の危機的な財政状況を回避するために豊中市に協力要請(保有資産の売却など)</li> <li>・保有資産売却後、大阪府は企業局の廃止</li> </ul> <p>3) 地区計画の都市計画決定(2006年)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・豊中市は、「千里ニュータウン地区の今後の土地利用の考え方」(2004年)をとりまとめ、「豊中市千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針」の見直しの方向性を提示</li> <li>・住宅や医療・福祉施設を含めて用途を複合化(ただし、住宅については容積率の上限などを設定)</li> <li>・周辺の住宅地への配慮(住宅地に近接する部分の建築物の高さ制限、パチンコ店などの立地制限)</li> <li>・公的駐車場((財)大阪府千里センターが経営)の機能や歩行者空間などの確保</li> </ul> <p>4) 都市再生緊急整備地域の指定(2004年)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業・文化などの既存機能の強化と、居住・福祉などの新規機能の導入により、千里ニュータウンの再生を牽引する多機能な都市拠点形成の方針</li> <li>・公共施設整備を実施する民間事業者に対する国(都市再生ファンド)の支援、税制優遇措置など</li> <li>・都市計画の提案制度については、地区計画の都市計画決定を進めていることを考慮して採用を見送り</li> </ul>

注:「(財)大阪府千里センター」の正式名称は「財団法人 大阪府千里センター」であり、統廃合により現在は「財団法人 大阪府タウン管理財団千里事業本部」となっている。

出典: 豊中市まちづくり推進部千里ニュータウン再生推進課「千里中央地区の再整備について」(2009年1月29日付)より作成。

ちに必要な様々な生活基盤機能の整備・管理を主導したのであり、そのことはまちの円滑な発展のためには重要なことであった。その千里ニュータウンの最も中心的な都市核である千里中央地区においても、資産の所有と管理運営の主要な部分は長期間にわたり、大阪府とその出資法人である「財団法人 大阪府千里センター」（現、「財団法人 大阪府タウン管理財団千里事業本部」。以下、「大阪府千里センター」とする。）が行ってきた。また、豊中市の図書館や公民館などの公共施設も立地した。

このような歴史から、千里ニュータウン完成当時から居住者のなかには、まちの主要な機能の維持・管理は大阪府が担うべきであるという意識を持つ人々が今も少なくない<sup>7)</sup>。しかし、まちの発展とともに民間による自主的なまちの形成が進み、まちづくりにおける公共主体の役割は次第に小さくなっていった。むしろ、公共主体が事業運営をすることの非効率性が強まった。例えば、再整備事業コンペによって売却（土地を除く建物のみ）された商業施設「せんちゅうパル」は長年、大阪府千里センターが所有し、民間の商業者たちがテナントとして商売を営んできた。公共主体である大阪府千里センターが家主であることは、商売を行う者に対して安定的な入居環境をもたらし、その発展を促進してきたことは評価する必要がある。しかし一方で、時代の変化に即応する革新的な取り組みに対する動機づけが弱かったという側面も否定できない。

管理運営が公共主体であることと事業の盛衰との因果関係の有無を論じることは難しいが、「せんちゅうパル」については、1997年と再整備事業の開始前の2004年における事業所数と単位面積当たり売上高の変化をみると、減少傾向がみられる<sup>8)</sup>。しかし、民間による業務機能（オフィス機能）が集積する西町エリアについても事業所の撤退が進んだ（表1）。

こうした千里中央地区全体の機能の減退傾向は、千里ニュータウン全体の衰退傾向とも密接に関連しているものと考えられる。千里ニュータウンの人口（吹田市・豊中市の両地域の合計）は、1975年の約13万人から2005年には約9万人まで減少している<sup>9)</sup>。これは、千里ニュータウンが1962年の「まちびらき」から45年以上を経過し、高齢化の進展と若年人口の減少、施設の老朽化などの課題が顕在化してきたことによるものと考えられる。この問題に対処するため、千里ニュータウンのまちづくりに関係する公共的な主体によって再生に向けた取り組みが進められている<sup>10)</sup>。

このように千里ニュータウン全体の再生が大きな課題となっているなかで、千里ニュータウンにおける都市の中核機能の集積の最も大きな地区として、鉄道・モノレールの駅、大型商業施設、ホテル、業務機能などが集積し、豊中市の行政・文化施設なども立地する千里中央地区のリニューアルが、千里ニュータウン全体の再生のためにも重要な課題となったのである。

この課題への対応として着手されたのが再整備事業である。この事業は、衰退の兆しが見え始めた千里ニュータウンにおいて、まちの再生を民間主導で実施することにより、時代のニーズに適合し、また事業採算性も兼ね備えたまちの自律的発展を期待したものである。



## (2) 再整備事業の特徴

再整備事業の特徴は、大阪府、豊中市、大阪府千里センターが所有する土地・施設を、一部を除いて民間の事業者売却し<sup>11)</sup>、民間事業者が主体となってまちづくりを進めるという事業フレームを取ったことにある。民間事業者が主体となることによって、まちの再整備において事業採算性という要素の比重が高まり、結果として集客度が高まってまちの活気が喚起されることが期待されたのである。

しかし、まちづくりには様々な公共的な要件を盛り込むことが求められる。その役割を担うのは、やはり自治体などの公共主体である。その具体的な内容とは、まちの将来像を示す基本的なビジョンづくり、図書館、公民館、行政手続き受付の窓口、道路、歩道、ペDESTリアンデッキ（歩行者回廊）、バス停留所、公共駐車場といった重要な公共施設の整備、地域の用途設定（商業地域、各種の住居地域など）、建ぺい率・容積率、日照権や景観確保のための建物の高さ制限、緑被率の確保など、規制や誘導により公共性を確実に確保すること、地域コミュニティづくりを支援することなどである。再整備事業は、このような役割を公共主体がしっかりと果たすことを前提として民間事業者を主体とすることにより、望ましいまちづくりの実現を目指したものである。

以上のような要請に応えるためにとられた具体的な方法は、事業コンペ方式により民間に現施設を売却し、ハード・ソフト両面のまちづくり事業を民間に委ねる一方で、大阪府と豊中市が協力して、コンペの際の条件づけ（義務づけ）、都市計画法や建築基準法の適用による規制・誘導などをしっかりと行うというものである。少子高齢化に対応するため、これまで重視されてきた商業機能の活性化と併せ、高齢者のための福祉・医療施設、多世代居住のための住機能の導入、若年層・子育て層のニーズにこたえる施設などが期待された。

## (3) 再整備事業コンペの実施方法<sup>12)</sup>

### 1) 基本フレーム

再整備事業コンペは、大阪府、豊中市、大阪府千里センターの3者（以下この3者を総称して「主催者」という。）が、千里中央東町のうち約5.2haの地区（以下「事業対象地区」という。）に主催者が所有する商業ビル、駐車場など8施設（以下「対象施設」という。）を対象として、「千里中央地区再整備ビジョン」<sup>13)</sup>及び「都市再生緊急整備地域の地域整備方針」<sup>14)</sup>を踏まえ、再整備を民間活力を活用して実施するために行われたものである。これは、主催者が事業対象地区に所有する対象施設を一括して取得し本事業を実施する民間事業者の選定を、公募型プロポーザル方式により実施するものである。

### 2) 事業コンペにおける売却対象施設

事業コンペにおける売却対象施設は（表2）、その位置図は（図4）のとおりである。

### 3) 再整備事業コンペのスケジュール

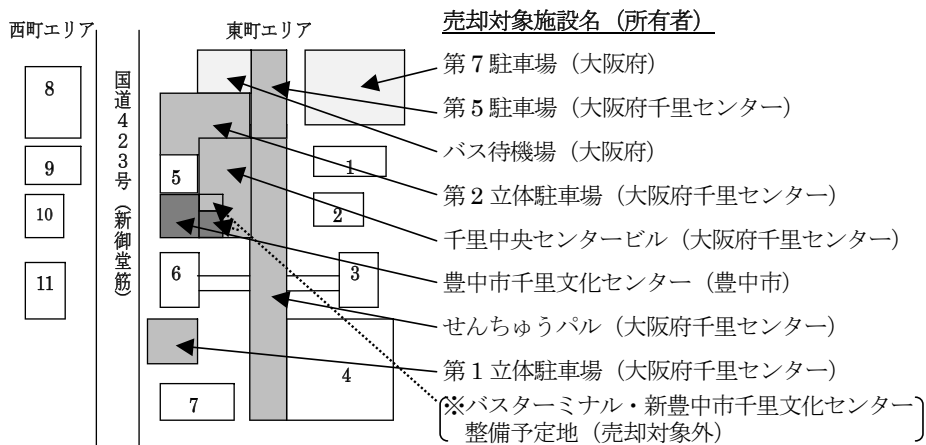
① 公募開始日：2004年9月14日

(表2) 売却対象施設

所有者	施設名	事業対象となる土地及び建物の面積	事業対象のうち売却対象となる土地及び建物の面積
大阪府	第7駐車場	土地面積：10,360 m <sup>2</sup>	土地面積：10,360 m <sup>2</sup>
	バス待機場	土地面積：3,117 m <sup>2</sup>	土地面積：3,117 m <sup>2</sup>
豊中市	豊中市千里文化センター	土地面積：4,654 m <sup>2</sup> 建物床面積：4,736 m <sup>2</sup>	土地面積：2,925 m <sup>2</sup> ※バスターミナル整備予定地 1,729 m <sup>2</sup> (新豊中市千里文化センターと併用)を除く。豊中市が引き続き所有。 建物床面積：4,736 m <sup>2</sup>
大阪府千里センター	せんちゅうパル	土地面積：14,472 m <sup>2</sup> 建物延床面積：40,514 m <sup>2</sup>	土地面積：0 m <sup>2</sup> (土地は千里センターが引き続き所有) 建物延床面積：23,043 m <sup>2</sup> (千里センター専有部分)
	千里中央センタービル	土地面積：6,329 m <sup>2</sup> 建物延床面積：7,002 m <sup>2</sup> ※別途、せんちゅうパルの通路用地として大阪府千里センターが所有する土地 341 m <sup>2</sup> がある。うち 213 m <sup>2</sup> はバスターミナル用地 (新豊中市千里文化センターと併用)として豊中市が無償使用。	土地面積：5,129 m <sup>2</sup> ※バスターミナル整備予定地 1,200 m <sup>2</sup> (新豊中市千里文化センターと併用)を除く。これは、豊中市に無償譲渡。 建物延床面積：7,002 m <sup>2</sup>
	第1立体駐車場	土地面積：4,348 m <sup>2</sup>	土地面積：4,348 m <sup>2</sup>
	第2立体駐車場	土地面積：4,707 m <sup>2</sup>	土地面積：4,707 m <sup>2</sup>
	第5立体駐車場	土地面積：4,078 m <sup>2</sup>	土地面積：4,078 m <sup>2</sup>
合計 (土地面積のみ記載)		土地面積：52,064 m <sup>2</sup>	土地面積：34,664 m <sup>2</sup>

注1：土地面積は実測、建物延床面積は公簿による。注2：面積は、小数点第1位を四捨五入している。  
 出典：大阪府、豊中市、財団法人大阪府千里センター「千里中央地区再整備事業コンペ募集要項 第1編 説明書」(2004年9月)、および豊中市まちづくり推進部千里ニュータウン再生推進課「千里中央地区の再整備について」(2009年1月29日付)より作成。

(図4) 売却対象施設の位置図(東町エリア)



※売却対象以外の主な施設(番号は図に対応)：1 千里ライフサイエンスセンタービル、2 阪急千里中央ビル、3 千里阪急百貨店、4 セルシー、5 信用保証ビル、6 千里大丸プラザ、7 よみうり文化ホール、8 住友商事千里ビル(北館)、9 同(南館)、10 千里エネルギーセンター、11 住友信託銀行千里ビル  
 出典：大阪府、豊中市、財団法人大阪府千里センター「千里中央地区再整備事業コンペ募集要項 第1編 説明書」(2004年9月)、同「第4編 物件概要資料」(2004年9月)

② 契約者：大阪府、豊中市、大阪府千里センター（事務局：大阪府千里センター）

③ 契約締結までのスケジュール：

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. 公募開始日 平成2004年9月14日</li><li>2. 募集要項（説明書（本編）、公募条件書（本編）、物件概要資料）の配布開始 9月14日</li><li>3. 第1回関心表明書類の受付 9月15日～24日</li><li>4. 説明会の実施 9月29日</li><li>5. 第1回関心表明企業への資格審査結果通知 10月5日</li><li>6. 参加資格者へのその他の募集要項の配布 10月6日～15日</li><li>7. 募集要項質疑の受付（第1回） 10月25日～29日</li><li>8. 第2回関心表明の受付開始 11月1日</li><li>9. 募集要項質疑への回答（第1回） 11月16日</li><li>10. 募集要項質疑の受付（第2回） 11月29日～12月3日</li><li>11. 新豊中千里文化センター施設の基本条件提示 12月15日</li><li>12. 募集要項質疑への回答（第2回） 12月21日</li><li>13. 第2回関心表明受付終了 12月27日</li><li>14. 募集要項質疑の受付（第3回） 2005年1月11日～14日</li><li>15. 募集要項質疑への回答（第3回） 2月1日</li><li>16. 追加資料の提示期限 2月18日</li><li>17. 募集要項質疑の受付（第4回） 2月21日～25日</li><li>18. 応募登録受付開始 2月22日～3月23日</li><li>19. 募集要項質疑への回答（第4回） 3月8日</li><li>20. 応募提案書類提出日 3月25日</li><li>21. 優先交渉権者候補者の決定 5月末を目処</li><li>22. 基本協定の締結 6月上旬を目処</li><li>23. 豊中市議会による市関係契約の議決 7月末予定</li><li>24. 事業協定の締結 8月末まで</li><li>25. 売買契約等の締結 9月末まで</li></ol> <p>※以上は、募集要項に示された予定である。売買契約等の締結は、予定どおりの日程で実施された。</p> |
|---|

④ 審査委員会の設置：事業コンペで優先交渉権者候補者および次順位交渉権者候補者を選定するにあたり、主催者は「千里中央地区再整備事業コンペ審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。

#### 4) 優先交渉権者候補者の選定手続き

優先交渉権者候補者は以下の3段階の手順を経て決定され、その決定後に公表される。

- ① 第1次審査：応募者の資格審査をコンペ事務局がおこなう。
- ② 第2次審査：第1次審査を通過した応募者の応募提案について、コンペ事務局による次の審査を行う。(a) 応募提案書類についての形式審査、(b) 応募提案の公募条件への適合性、(c) 応募提案のその他諸条件への適合性
- ③ 第3次審査：第2次審査を通過した応募者（以下「最終審査対象者」という。）を対象に、審査委員会が、まちづくり提案及び買取価格を総合的に評価し、優先交渉権者候補者と次順位交渉権者候補者とを選定する。第3次審査において、とりわけ重要な事項であるまちづくり提案の審査基準は、(表3)に示すとおりである。

#### 5) 事業者確定の手続き

- ① 基本協定の締結：優先交渉権者候補者に選定された応募者は、速やかに主催者と基本協定を締結する。基本協定を締結した優先交渉権者候補者を優先交渉権者とする。
- ② 調整主体の設立：優先交渉権者は、基本協定の締結後速やかに調整主体<sup>15)</sup>を設立する。
- ③ 事業協定の締結と事業者の決定：主催者と優先交渉権者及び調整主体とは、事業協定を締結する。

(表3) まちづくり提案における重要審査項目と審査の視点

重要審査項目	審査の視点	視 点
都市機能 (既存機能の整備・充実) (新たな機能の導入)	既存商業、業務、文化機能と連携・補完して、より広い世代やライフスタイル、価値観、ニーズに対応することの出来る提案があるか。また、それに相応しい機能の提案となっているか。 そのための機能の提案が、以下の例示項目、或いはそれ以外にあるか。 (例示) ・ 高齢者のための福祉・医療機能 ・ 多世代居住に資する住機能 ・ 若年層・子育て層のニーズに応える多世代交流機能 ・ SOHO 等、業務機能と住機能の連携	項目の多さよりも提案機能の効果性、確実性、継続性や既存機能との連携等を見るものとする。
土地利用・都市空間の基本構造の発展	千里中央地区を特徴付けている歩行者デッキを中心とした土地利用・都市空間の基本構造の継承、発展を前提としつつ、敷地の高度利用、複合利用による施設の配置や、まちなみへの配慮を含めどのような工夫がなされているか。	

出典：大阪府、豊中市、財団法人大阪府千里センター「千里中央地区再整備事業コンペ募集要項 第1編 説明書」(2004年9月)より作成。

事業協定を締結した優先交渉権者を事業者とする。

### 6) 物件ごとの売買契約の締結と実行

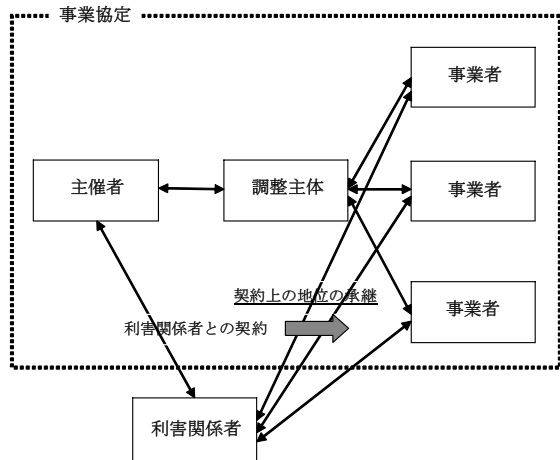
事業協定締結後、主催者と調整主体とは、各対象資産ごとの売買契約を締結する。

### 7) 契約の考え方及び構造 (図5)

主催者は、事業者及び調整主体と本事業の実施に関して事業協定を締結する。また、主催者と調整主体とは、個別物件ごとの売買契約を、調整主体と個別の事業者とは、物件の譲渡契約を締結する。物件ごとの売買契約及び物件の譲渡契約は、事業協定の傘下に位置づけられる。大阪府千里センターと豊中市間の土地(新豊中市千里文化センター及びバスターミナル用地の一部に供される大阪府千里センターの土地)の譲渡契約についても同様とする。

事業対象地区等に所在する利害関係者との権利義務については、事前に主催者と当該利害関係者との間の契約等として整理し資料配付時に公募への参加資格者に提示する。事業者は、この利害関係者との契約で

(図5) 契約の構造



出典：大阪府、豊中市、財団法人大阪府千里センター「千里中央地区再整備事業コンペ募集要項 第1編 説明書」(2004年9月)より作成。

約定された契約上の地位等を主催者より承継する。

## 8) 再整備事業コンペの募集条件<sup>16)</sup>

事業コンペの募集に当たっては、まちが備えるべき公共性を確保するため、主催者は応募者である民間事業者に対して様々な条件を遵守することを求めた。その主な項目を以下に示す。

### (a) 物件全体に関する規制・指導等

① ビジョン等の尊重 ( i ) 「千里中央地区再整備ビジョン」及び「豊中市都市計画地区計画(千里中央地区)地区の方針」<sup>17)</sup>、( ii ) 「都市再生緊急整備地域の地域整備方針」、( iii ) 「千里中央地区交通バリアフリー基本構想」<sup>18)</sup>

② 特記要件 ( i ) 敷地割り・配置計画について(敷地割りは自由)、( ii ) 地区計画に関する要件:「千里中央地区地区計画」のうち「整備・開発及び保全の方針」が既に定められている。引き続き都市計画決定が予定されている地区整備計画(地区施設を含む)の要件として求める次の事項を遵守すること。…建物の用途に関する事項、容積率に関する要件、建ぺい率に関する要件、壁面位置の制限に関する要件、壁面後退区域における工作物等の設置の制限、高さの最高限度に関する要件、垣またはさくの構造に関する要件、形態または意匠に関する要件(周辺への配慮、良好な景観形成と一体的なまちづくりなど)、特例許可を受ける場合の一団の区域の計画条件(敷地の形状、敷地の面積の最低限度、接道、通路、日照、付置駐車場・自転車駐車場など)、予定している地区施設の整備・空間の確保、( iii ) 日影規制:コンペ対象地の地盤面に対して条例に定める日影規制を満足すること、( iv ) 建物に関するその他の要件…通路の確保、北大阪急行線延伸計画への配慮(建築物の基礎、荷重など)、既存の地域冷暖房システムの利用の推奨、住宅導入における騒音の影響への配慮、耐久性に優れた良質な住宅ストックの供給、( v ) 交通に関する要件…進入路の設置に関する要件、自動車交通処理に関する要件(交差点飽和度による検証、開発交通量の需要量の推定、交通シミュレーションによる検証)、駐車場整備に係る要件(駐車場の位置・形状、必要床面積の最低限度など)、( vi ) 下水道について(豊中市との協議)

### (b) 再整備事業において新たに開発を求める事項

① 豊中市千里文化センター及びバスターミナル:機能を途切れることなく提供しながら建て替え整備を行うことなど、② 歩行者通路:デッキシステムの維持・継承、ペDESTリアンデッキの整備、③ 歩道の拡幅・整備、④ 交通バリアフリー基本構想を踏まえたバリアフリー整備

### (c) せんちゅうパル(千里中央専門店街ビルディング)に関する要件

① 現行の協定の継承に関する要件:大阪府千里センターと各主体の間で締結されている協定書等の承継、② 共同溝に関する要件:せんちゅうパル共同溝の維持・管理に関すること、その他、各施設の維持・管理、建設に関する要件などについて詳細の要件が挙げられている。

### (d) タウンマネジメントについて<sup>19)</sup>

① 再整備事業の推進にかかる連絡調整組織への事業者の参加、② 千里中央地区のタウンマネジメント組織への参加 など

## (e) 価格に関する要件

① 最低制限価格：買取申込書に記載する購入資産の買取価格（提示価格）は、最低制限価格以上であること。最低制限価格は 165 億 4,560 万円（消費税は別途）である。

## ② 買取価格の算定の前提（主な事項）

(7) 買取価格の算定に当たっては、新たに開発を求める事項において求められる事項（以下「開発負担」という。）を事業者の責任と費用負担で整備することを前提とし、開発負担は、提示価格とは別途の負担とすること。

(4) 主催者が負担することを想定している主要な開発負担の想定金額は、概算で以下の通りである<sup>20)</sup>。特に (i)～(iii) に関しては、それぞれの開発負担にあたっては概ねその金額にて整備すること。なお、(i) については、新豊中市千里文化センター施設売買契約により、別に提示する金額で市に買い取られる。(i) 新豊中市千里文化センター整備費用：別に提示、(ii) バスターミナル表層整備費用：約 5 千万円、(iii) 千里中央北交差点のペDESTリアンデッキ整備費用：約 2 億 9 千万円、(iv) せんちゅうパル施設内の特定経路上（中央ブロック中央コアの B1 階から 2 階）のエレベーター整備費用：約 2 億円（ただし、(iv) に関する事業者の負担分は実際に要した整備費用の 38/75 となる）

(4) 選定事業者の事業計画<sup>21)</sup>

主催者が実施した再整備事業コンペに対して民間事業者 3 グループから応募提案が提出され、審査委員会で審査した結果、2005(平成 17)年 5 月 21 日に、住友商事株式会社を代表企業とするグループ（以下「住友商事グループ」という。）を優先交渉権者候補者に決定した。その後、主催者と住友商事グループで協議し、事業協定を締結して、住友商事グループが事業者となった。住友商事グループの主な構成企業は次のとおり。代表企業：住友商事株式会社（以下、株式会社は「(株)」

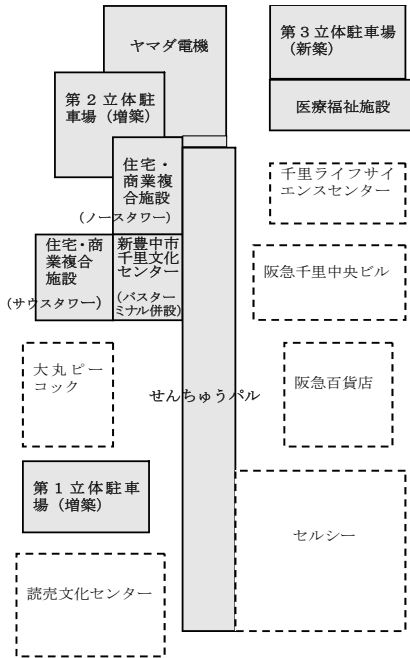
(表 4) 選定事業者の事業計画

施設名	事業者	概要
せんちゅうパル (改修)	パル新会社	延床：40,500 m <sup>2</sup> の内、店舗部分
新豊中市千里文化センター (図書館・公民館・老人施設等)	豊中市	延床：9,500 m <sup>2</sup>
住宅・商業複合施設 (ノースタワー・サウスタワー)	住友商事(株)・阪急不動産(株)・オリックス・リアルエステート(株)	延床：75,500 m <sup>2</sup> 住宅：520 戸
大型商業施設	㈱ヤマダ電機	延床：42,500 m <sup>2</sup> 延床：13,200 m <sup>2</sup>
病院・有料老人ホーム・保育所	㈱西大阪地所	延床：25,000 m <sup>2</sup> ・病院 400 床・有料老人ホーム 200 名・保育所
第 1 立体駐車場 (増築)	駐車場新会社	延床：17,800 m <sup>2</sup> (810 台)
第 2 立体駐車場 (増築)		延床：22,600 m <sup>2</sup> (870 台)
第 3 立体駐車場 (新築)		延床：23,100 m <sup>2</sup> (645 台)

注：事業計画は選定当時のものである。

出典：豊中市まちづくり推進部千里ニュータウン再生推進課「千里中央地区の再整備について」（2009年 1 月 29日付）より作成。

(図6) 選定事業者の事業計画の配置図



注：着色部分が事業者の計画施設。形態は概略である。  
 出典：豊中市まちづくり推進部千里ニュータウン再生推進課「千里中央地区の再整備について」(2009年1月29日付)より作成。

(表5) 選定事業者への審査委員会評価

<p>住友商事(株)を代表企業とするグループ案の「まちづくり提案」に対する審査委員会の評価</p> <p>良好な住宅地に囲まれた新都心の再整備のあり方として、既存機能の継承・発展に焦点をあて、地域住民のニーズにも配慮した提案である。165mの超高層タワー型集合住宅が目をはき、新たな千里中央のランドマークとしてのシンボル性が評価できる。療養型病院については開設が許可されれば地域医療に大いに貢献する機能であり、また、代替案での有料老人ホームの増床となった場合でも、広く老人福祉の機能として評価できる。空間構成に関しては、法定容積率600%に対して提案は500%であるが、これは千里中央の今後の持続的発展にとって余裕を持たせるものであり、また、人動線の回遊性が確保されていると共に花広場や光のコリドールなど各所での空間演出がこの街をより一層楽しいものとする期待をもたせる。ヤマダ電機については、これまでの事業形態を超えた大型複合専門店を提案しているが、物販以外にも文化活動など多様なライフスタイルを支えるソフトな機能の強化が望まれる。</p>
--

出典：千里中央地区再整備事業コンペ審査委員会「千里中央地区再整備事業コンペの審査結果について」(2005年5月21日)より作成。

と表記する。)、構成企業:阪急電鉄(株)、オリックス・リアルエステート(株)、(株)ヤマダ電機、(株)西大阪地所、(株)ミキシング、(株)竹中工務店。選定事業者の事業計画の概要は、(表4)、(図6)及び(表5)のとおりである。

(5) 市民への説明会の実施

豊中市は、事業コンペの実施に先立ち2004年7月24日から26日の3日間にわたり市民を対象とした事業コンペに関する説明会を実施した。説明会場での質疑応答の例としては、次のようなものがあった<sup>22)</sup>。

【将来像について】(市民意見) 建物の制限や土地の活用に先立つ、総合的なビジョンが見えにくい。:(市回答) 本事業は、2003年10月に策定した「千里中央地区再整備ビジョン」に基づいて進めるが、今後ともビジョンに関する議論を深めるよう努める。(なお、多くの出席者からの要望を受けて、市は「千里中央地区再整備ビジョン」に関する説明会を2004年8月11日に実施した。)

【新たな機能の導入】(市民意見) 千里中央地区は、単なる商業施設の集積場所というだけでなく、高齢化など住宅地の課題に応えられる場所にしていかななくてはならない。:(市回答) 再整備ビジョ

ンにおいて、福祉や子育てなど住民の生活を支援する機能が必要と提案している。このようなビジョンに沿って民間事業者の提案が得られるよう、事業コンペに臨む。

【環境】(市民意見) 自然の景観を誘導するなど景観という観点をより強調して欲しい。:(市回答) 本事業のポイントは北大阪の新都心にふさわしい多様な機能の集積にあるが、再整備ビジョンには落ち着いた景観や街並みなども継承すべきものとして記載しているので、これに沿った提案をいただきたいと思っている。また、審査の項目の中に「街並み」といったものも取り入れている。

また、事業者決定後の2005年8月21日と22日の2日間に3回、事業コンペの主催者である大阪府、豊中市、大阪府千里センターと事業者である住友商事グループが合同で、これから始まる事業についての市民を対象とした説明会を実施した。説明会場での質疑応答の例としては、次のようなものがあった<sup>23)</sup>。

【事業全般】(市民意見) 今後の千里中央地区の「まちづくり」には住民参加が必要ではないか。:(主催者回答) 千里中央地区のタウンマネジメントについて事業者等と協議する中で検討する。

【新規大型商業施設】(市民意見) 新規大型商業施設の既存商業施設への影響についてどのように考えているのか。:(事業者回答) 相乗効果を期待しており、共存共栄できると考えている。

事業コンペの前後に実施された、市民を対象とした説明会における質疑応答の内容をみると、やはり市民は、民間を主体とする事業によって良好な生活環境やまちの秩序が維持されるのか、という点について懸念していることが分かる。一般の都市再開発より事業者の関与の度合いが大きな今般の再整備事業の成否が、今後のまちの再整備のあり方に少なからぬ影響を及ぼすものと考えられる。

## V. 事業の進捗の状況と評価

2010年度末の事業完成を目指して2005年後半から始まった再整備事業の進捗状況や課題などについて確認するため、現地調査および豊中市に対するヒアリング調査を2009年3月30日に実施した。その結果は次のとおりである。

### (1) 現地調査

現地調査によれば、事業者から提案されていた事業はかなりの進捗状況をみせていた。新豊中市千里文化センター、ヤマダ電機、病院など多くの施設が完成し、運用を始めていた。また、商業施設内のバリアフリー化のためのエレベーター、ペDESTリアンデッキ、駐車場などの公共施設も完成していた。2棟予定されているマンション棟のうち「ノースタワー」はほぼ完成に近づき、また2棟目の「サウスタワー」の建設も始まっており、施設整備は大詰めを迎える状況であった。

色彩も白を基調とした統一感のある明るい雰囲気醸し出しており、調査日が平日の午前中であつたにもかかわらず、多くの人々が店舗で買い物をしたり広場で憩いを楽しんだりしている状況が見られた。また、北側のペDESTリアンデッキが完成したことによって、車道を隔てた病院やバス待機場、既存のビルへの回遊性と安全性が大きく高まっていた。今後、高層マンションへの入居



者による千里中央地区密着型の利用が新たに加わることによって、更なる賑わいが期待できるものと考えられる。(写真1～4)

(写真1) 住宅・商業複合施設（ノースタワー）



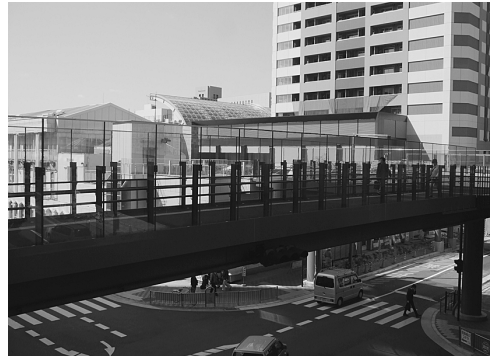
(写真2) せんちゅうパル（側面より）



(写真3) 新豊中市千里文化センター



(写真4) ペDESTリアンデッキ



(写真1)～(写真4) 撮影：筆者(2009年3月30日)

## (2) ヒアリング調査

再整備事業について、都市計画の主要な所管として、また事業区域内の公共施設の主要な管理者として、そして地域コミュニティのサポート役として重要な役割を担っている豊中市において、中心となって企画・調整をおこなっている「まちづくり推進部千里ニュータウン再生推進課」に対してヒアリング調査を実施した。

豊中市の所管課としても、事業効果によりまちの賑わいが増したという認識をもっているということであった。地域周辺の市民から事業の進捗に伴う様々な要望が出されるが、民間の事業者を主体として進められている事業であることから、市は原則として市民からの要望を事業者に伝え、事業者が対応するようにしているという。今後の課題として、新たに建設された大規模なマンションに住民が入居した際のことが挙げられた。外部から入居した住民がこの地域で互いに融和してコミュニティを形成していくこと、商業者たちが新たな協力体制を確立していくこと、さらには住民

と事業者が千里中央地区全体の地域づくりに協力していくための体制づくりが今後の大きな課題として示された。

施設整備というハード面の事業が進んで地区外からの来訪者が当面は増えたとしても、地区内外の市民や諸主体による協力体制が整わなければ、その発展は持続しない。新たな地域コミュニティ形成の成否が、再整備事業の実質的な成否のカギとなってくる。豊中市の姿勢も、基本的には再整備事業に関する諸課題は事業者が対応すべきものであるとしており、これはまちの自律的発展の促進という目的にかなった対応と言える。

### (3) 再整備事業に対する評価

これまで、まちづくりには民間活力の導入が重要であるということは頻りに言われてきた。しかし、その導入の方法は、事業の中核施設を公共主体である自治体などが所有し、指定管理者制度を活用して委託をしたり、その保有や管理運営を第三セクターに任せたりする方法など、公共主体が強く関与するものが多かった。こうした方法では、必要な公共性が確保できるというメリットがある反面、最終的な事業リスクを公共主体が負うことになるということ、またそのために、事業者の事業意識が低くなる傾向が強いという問題を内包している。

再整備事業の特記すべき特徴は、公共主導と民間主導の中間的な方法による都市再開発の課題を克服するために、次の方法をとったことにある。

- ① 原則として土地・建物の資産の所有権を民間に完全に売却して、事業リスクを民間が担う仕組みとしたこと。
- ② まちづくりの公共性を確保するため、都市計画法に基づく地区計画制度などを活用したこと。
- ③ 必要な公共施設の整備を民間の再開発事業と一体的に実施するため、土地や施設などの売却資産の価格から公共施設の整備費用分を割り引くことによって、事業者がこれを再整備事業と併せて実施し、完成後に公共施設管理者に所有権を無償移転することにしたこと。

再整備事業開始前の状況を知る筆者による現地調査および豊中市へのヒアリング調査の結果から、まちは再整備事業の開始前よりも賑わいが増したことが分かった。これは民間の事業者が、自らの事業収益と事業リスクをかけて事業を実施することによって、まちに対する人々のニーズを的確につかみつつあることによると考えられる。

## おわりに

千里中央地区は北大阪地域の中心であるが、もとより千里ニュータウンの最も重要な都市核である。したがって、千里中央地区のあり方も「千里ニュータウン再生」という枠組みのなかで位置づけていく必要があり、そのためにまず施設再整備のあり方が問われるのであるが、それが終わった後もまちの運営のあり方が重要な課題となる。

一般に都市再開発には、公共性に対する強い要請から市町村を中心とした自治体が大きく関与する場合が多い。しかし、まちの自律的な発展のためには、民間事業者が時代の変化をしっかりと踏まえたうえで優れた事業感覚とスキルをもち、自らのリスク負担において主体的にまちづくりに取り組むことが望ましい。自治体には、そのための仕組みづくりを行うこと、必要な公共性を確保するために規制と誘導の手法を的確に活用する役割を担うことが求められる。

さらに自治体には、市民参加によるまちの運営体制づくりへの支援が求められる。言うまでもなく、地域コミュニティの主役は地域市民である。新たなまちの運営の主要な主体となった事業者が地域市民と協力して自律的な地域コミュニティ運営の仕組みづくりに取り組むとともに、自治体が助言やコーディネートなどの方法で側面的にこれを支援していくことが求められる。

(かわとう よしひこ・高崎経済大学地域政策学部准教授)

#### 注

- 1) 社団法人 全国市街地再開発協会『市街地再開発』2008年12月号(No.464): p56による。
- 2) 寝屋川市『外郭団体等に関する改善方針』(2006年3月)では、アドバンスねやがわ管理に関して、次のように記述している。①団体の概要(一部抜粋)…役員構成:代表取締役1人、取締役4人、監査役2人、職員数:4人(市派遣無し)、②寝屋川市の財政的関与の状況…出資金:1億4,400万円(出資比率36%)、貸付金:12億8,000万円、委託料:1,121万5千円(2004平成16)年度決算額)、③団体の現状と課題…再開発ビルの空き店舗対策及び活性化対策が必要である。慢性的な資金不足により、市からの貸付金で対応しており、経営基盤の確立を図るため安定した収益事業を確保する必要がある、④主な事業…アドバンスねやがわ1・2号館の管理、会社所有店舗並びに地下駐車場の賃貸業務、駐輪・駐車場の経営、公共施設の受託管理業務、損害保険の代理店業務、⑤経営改善への方向性…商法法人として収益性、独立性が求められることから、民間としての経営手法を活用し、受託業務の効率化及び新規事業への積極的な取り組みを行う。市貸付金の減額に向けた人件費や事務経費の見直しなどを含む健全化計画を策定し、経営基盤を強化する。
- 3) 豊中市まちづくり推進部千里ニュータウン再生推進課「千里中央地区の再整備について」(2009年1月29日付け)による。この資料は、筆者が2009年3月30日にヒアリング調査のため当課を訪問した際に恵与していただいたものである。
- 4) 公共施設とは、公園、小学校、幼稚園などである。また、公益施設とは、商店や集会所、交番、郵便局など日常に必要なサービスを提供する「近隣センター」や、開業医を一つの街区にまとめた「医療センター」などである。出典:大阪府・豊中市・吹田市ほか(2007)
- 5) 千里ニュータウンでは、住民の日常の買物機能などを担うために各住区に1カ所(高野台は2カ所)の近隣センターが配置され、3~5住区を集約して南地区、北地区、中央地区として各地区に1カ所の地区センター(南千里地区、北千里地区、千里中央地区)が配置されている。出典:前掲3)、前掲4)
- 6) 本稿で「まちづくり」と表記する場合、その「まち」は、施設というハード面だけでなく、人々の交流と協力関係がある成熟した共同体の存在というソフト面を含む。
- 7) 筆者は再整備事業コンペ実施の当時、大阪府企業局で本事業に関する業務を担当していた。その業務のなかで、地域住民の意見を直接に聴取する機会も多くあった。
- 8) 「せんちゅうパル専門店会」の小売業の「事業所数」と「売場単位面積当たりの年間商品販売額」について、1997年と2004年の2時点を比較すると、「事業所数」は77から69、「売場単位面積当たりの年間商品販売額」は181万円から108万円に減少している。ちなみに再整備事業開始後の2007年についてみると、「事業所数」は64に減少しているが、「売場単位面積当たりの年間商品販売額」は117万円であり、2004年より増加している。  
出典:経済産業省『商業統計表 立地環境特性別統計編(小売業)』各年版
- 9) 数値は、吹田市・豊中市千里ニュータウン連絡会議「千里ニュータウンの現況(資料集)」(2008年10月1日)より引用。出所:国勢調査
- 10) 千里ニュータウンの再生については、「千里ニュータウン再生連絡協議会」が大阪府・豊中市・吹田市・独立行政法人都市再生機構・大阪府住宅供給公社・大阪府千里センターの6者を構成員として2001年11月30日に設立された。その目的は、次の事項に関し協議・情報交換・調査等を行い、千里ニュータウンの再生に貢献することである。①千里ニュータウンの今後の方向性に関すること、②公共賃貸住宅等の建替え・改善等に関すること。出典:大阪府(<http://www.pref.osaka.jp/jumachi/senri/siryoku/kyougikai.pdf>, 2009年5月10日取得)
- 11) 千里中央地区の中心部には、地下に北大阪急行電鉄の鉄道敷と駅舎がある。この施設は公共性が高いことから、その敷地は大阪府千里センターが売却せずに所有し続けることになった。また、新豊中市千里文化センターについては、従来の立地場所は一部売却するが、代わりにその売却代金を活用し隣接地も併せて、バスターミナルと共用の新たな建物を

- 建設した。建設はコンベ選出事業者が実施し、建設後に豊中市に有償で譲渡する仕組みである。 出典:大阪府・豊中市・財団法人大阪府千里センター『千里中央地区再整備事業コンベ第1編 説明書』(2004年9月)による。
- 12) 大阪府、豊中市、財団法人 大阪府千里センター「千里中央地区再整備事業コンベ募集要項 第1編 説明書」(2004年9月)による。
  - 13) 「千里中央地区再整備ビジョン」は、千里中央地区の活性化に向けた再整備の推進のため、千里中央地区のあるべき方向性を明らかにすることとし、大阪府、豊中市、大阪府千里センターの3者により策定された。  
出典:千里中央地区再整備推進協議会(2003)
  - 14) 千里中央駅周辺地域は、2004年に国によって都市再生特別措置法に基づく「都市再生緊急整備地域」の指定を受けた。整備の目標は、低・未利用地の有効活用及び老朽施設の建替えによる商業・文化等の機能強化に加え、居住、福祉、生活支援等の機能の導入により、千里ニュータウンの再生を牽引する多機能な都市拠点を形成することである。  
出典:大阪府(<http://www.pref.osaka.jp/sokei/tosisaisei/seibihousin.pdf>、2009年5月10日取得)、前掲3)
  - 15) 調整主体とは、主催者がそれぞれ所有する事業対象資産について売買契約を締結するため、これら売買契約の相手方を一括で引き受ける新たな主体のことである。 出典:前掲12)
  - 16) 大阪府、豊中市、財団法人大阪府千里センター「千里中央地区再整備事業コンベ募集要項 第2編 公募条件書」(2004年9月)による。
  - 17) 「豊中市都市計画地区計画(千里中央地区)地区の方針」については、豊中市により「千里中央地区地区計画」として2006年2月21日に都市計画決定がなされた。これによると、地区計画の目標を「これまで集積された都市機能の維持保全をはかるとともに、北大阪地域の新都心及び豊中市の中心核としての機能の強化を図り、さらに、市民の交流の場としての快適な環境の創出を目標とする」としている。また、土地利用の方針については当地区を特性によって「千里中央東地区」と「千里中央西地区」の2つの地区に区分しており、再整備事業が実施される「千里中央東地区」については、「商業・業務機能を主体とし、住宅等も含めた多様な機能が複合する土地利用を図る。また、地域の中心としての機能整備を図る」としている。  
出典:豊中市([http://www.city.toyonaka.osaka.jp/top/\\_image\\_/other/13010.pdf](http://www.city.toyonaka.osaka.jp/top/_image_/other/13010.pdf)、2009年5月11日取得)
  - 18) 「千里中央駅地区交通バリアフリー基本構想」は豊中市によって策定されたものであり、北大阪急行電鉄千里中央駅並びに大阪モノレール千里中央駅周辺地区において、高齢者及び身体障害者など、誰もが安全で便利に移動できるようにするため、バリアフリー化に関する基本的な考え方と実施すべき事業を示したものである。そして、本構想に基づき、各事業者が、2010年までにバリアフリー化事業を実施することとしている。 出典:豊中市(2003)
  - 19) 施設の維持・管理、建設に関する要件が中心であるこれまでの項目とは異なり、タウンマネージメントというソフト面における条件づけがなされていることが、この事業コンベの重要な特徴である。これは、再整備事業が円滑に進むよう、再整備事業コンベの主催者と事業者との連絡調整の体制づくりをするとともに、まちづくりが施設の整備や維持・管理だけでは成り立たないことを強く認識し、再整備事業によって新たな事業者や居住者が数多く参入することを受けて、新たなまちに適したコミュニティ形成を促進することを目的としている。
  - 20) 新豊中市文化センターを除き、資産の売却額は、主催者の開発負担に相当する金額が予め資産の評価額から減額されて事業者に提示される。これが「最低制限価格」となる。そして、事業者によって建設された公共施設は、公共施設管理者に無償移管される。新豊中市文化センターについては、取引ごとに代金の支払いが相互に行われる。
  - 21) 千里中央地区再整備事業コンベ審査委員会「千里中央地区再整備事業コンベの審査結果について」2005年5月21日、豊中市まちづくり推進部千里ニュータウン再生推進課資料(2009年3月30日取得)による。
  - 22) 豊中市:千里中央地区における再整備事業の実施について「説明会会場における質疑応答の要旨」([http://www.city.toyonaka.osaka.jp/top/\\_filemst\\_/1918/no\\_01.pdf](http://www.city.toyonaka.osaka.jp/top/_filemst_/1918/no_01.pdf)、2009年5月3日取得)による。
  - 23) 豊中市:千里中央地区再整備事業コンベにおいて選定された応募提案について「説明会会場における質疑応答の要旨」[http://www.city.toyonaka.osaka.jp/top/\\_filemst\\_/1922/data01.pdf](http://www.city.toyonaka.osaka.jp/top/_filemst_/1922/data01.pdf)、2009年5月3日取得)による。

#### 参考文献

- 大阪府・豊中市・吹田市・独立行政法人 都市再生機構・大阪府住宅供給公社・財団法人 大阪府タウン管理財団『千里ニュータウン再生指針』2007年10月。
- 大島憲明「駅前再開発における潮流と課題」『月刊レジャー産業資料(No.504)』2008年9月。
- 株式会社ビルネット編「ケーススタディ:駅前再開発ビル内の公共施設を運営する第三セクターにとって指定管理者制度とは:アドバンスねやがわ管理(株)」『月刊 指定管理者制度3月号(No.13)』2007年。
- 栗原 徹「全国における再開発事業の動向」『都市住宅学60号』2008年 WINTER。
- 千里中央地区再整備推進協議会『千里中央地区再整備ビジョン』2003年10月。
- 豊中市『千里中央地区交通バリアフリー基本構想』2003年。