

テーマ名

## 「二度の再整備事業を経て」

氏名：名和 秀記（なわ ひでき）

勤務先：協同組合新大阪センイシティー

職位：専務理事

## (要 旨)

新大阪センシティーは、1969年（昭和44年）9月に、新しい繊維問屋街としてオープンし、30年以上を経過した。その間に発展を遂げるものの、経済環境悪化に伴う組合員の減少、空き店舗の増加といった問題を抱えるに至った。

これらの問題を解決するために、再整備事業が行われたものの、空き店舗の増加に歯止めがかからず、また、建物・設備の老朽化、組合員の高齢化に伴う後継者不在、組合財務内容の悪化等、新たな問題が浮かび上がってきた。

そして、敷地の約30%の売却、規模を縮小した新ビルへの建替え等を含む第2次再整備事業を実施し、平成25年11月の新ビルオープンにより、新たな一歩を踏み出した。

## 目 次

1、新大阪センイシティーの歩み……………	26
1－1 新大阪センイシティーの誕生	
1－2 オープンから30年を経て	
2、第1次再整備事業……………	28
2－1 再整備事業に至る経緯	
2－2 再整備事業の概要	
2－3 新3号館のオープンと新たな課題	
3、第2次再整備事業……………	30
3－1 第2次再整備事業の検討	
3－2 第2次再整備事業計画の基本構想案	
3－3 第2次再整備事業の計画概要	
3－4 東日本大震災による計画の大幅変更	
4、終わりに……………	34

## 1、新大阪センイシティの歩み

### 1-1 新大阪センイシティの誕生

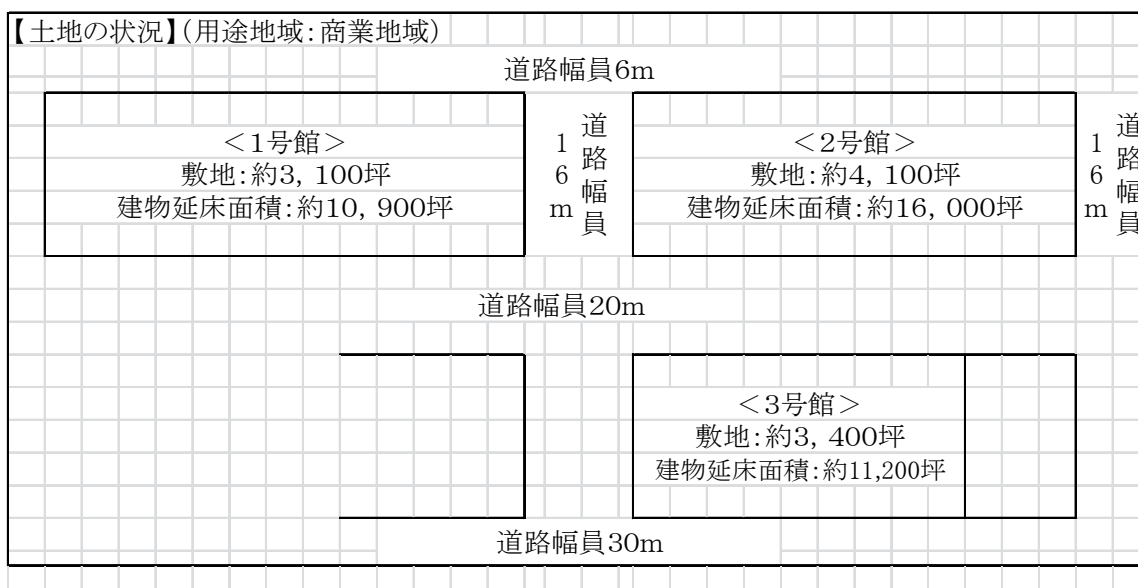
平成25年4月、大阪駅北口にはグランフロント大阪がオープンし、大阪の街の人の動きがまた大きく変わってきた。私が幼いころ（もう45年ほど前になりますが）は、大阪駅前の商業施設といえば、東側の阪急百貨店、南側の阪神百貨店が印象的であった。その阪神百貨店の南側には、現在、大阪駅前第1～第4ビルが立ち並んでいる。これらの大阪駅前第1～第4ビルは、昔からあったかのように立ち並んでいるが、区画整理が行われる前の、ここで、新大阪センイシティの前身である梅田繊維街借家人組合は、1961年（昭和36年）11月に設立された。

敗戦直後の1945年（昭和20年）9月、大阪駅前にヤミ市場ができた。ヤミ市廃止後も繊維産業の復興とともに、1950年頃には、百数十店もの繊維の店舗が梅田に定着した。戦後十数年が経過するにもかかわらず、国内第2の都市の玄関口である大阪駅前には、無秩序なバラックが立ち並んでいたことから、大阪市は1959年（昭和34年）に大阪駅前区画整理案の説明会を開いた。その中で、集団移転の道を模索する人たちが集まり、梅田繊維街借家人組合は、市当局との交渉窓口として設立された。

そして、移転候補地として浮上したのが新大阪であった。当時の新大阪周辺はハス池が点在するアシ原の湿地帯であったが、東京オリンピック開催を控え、国鉄が東海道新幹線の建設を急いでいた。その新大阪に、総工費約110億円、延べ床面積12万9,000㎡の新しい繊維問屋街を造る壮大な移転計画が出来上がった。その後、1969年（昭和44年）9月、参加企業410社で新しい繊維問屋街「新大阪センイシティ」がオープンした。

### 1-2 オープンから30年を経て

1970年（昭和45年）7月「協同組合新大阪センイシティ」に改称し、その後の右肩上がりの日本経済にも支えられ、発展を遂げ、オイルショック、円高不況、バブル崩壊を経るに至った。1994年（平成6年）愛称を「ゆめっせ」と命名し、1995年（平成7年）7月には、東京都国立市で行われていた朝顔市を範として、第1回の「新大阪あさがお市」が開催された。この「新大阪あさがお市」は、その後2011年（平成23年）7月まで毎年開催され、周辺住民の皆様に好評を得ていた。



その一方で、1995年(平成7年)ごろから組合員の倒産等による空き店舗が常態化するに至った。新大阪センイシティは、敷地は組合が所有し、建物は組合員が区分所有する共同ビル方式による運営形態である。組合員は敷地を準共有しており、組合とすべての組合員間で、将来の団地の建替えなどに備えて区分所有建物の売買予約契約を交わし、当該区分所有建物に売買予約仮登記を設定の上、即決和解調書を締結していた。組合員は店舗を担保に組合の転貸金融事業を利用しており、倒産によって店舗は組合の所有物件となるが、バブル崩壊、不動産の下落により組合が取得した物件が、取得価額(=融資金額)で売却できないため、空き店舗化していった。平成8年度には、空き店舗問題の特別委員会を立ち上げ、組合員対象業種の拡大、等価交換による空き店舗の集約化、員外を含めた賃貸活用による空き店舗の維持管理費の負担軽減を図っていったものの、抜本的な解決には至らなかった。

組合員数と空き店舗等の推移				
		組合員数	稼働マス数	空きマス数
平成	6年3月期	265	419	3
平成	7年3月期	260	415	7
平成	8年3月期	247	393	29
平成	9年3月期	227	369	53
平成	10年3月期	217	356	66
平成	11年3月期	207	345	77
平成	12年3月期	194	328	94
平成	13年3月期	184	309	113
平成	14年3月期	178	301	121
平成	15年3月期	168	286	136
平成	16年3月期	164	283	139
平成	17年3月期	155	270	152

(注) マス：新大阪センシティィー独自の区画の数え方。1マスは1F：約15坪店舗、2F：店舗又は事務所、3F：倉庫からなるメゾネットタイプの区分所有。

## 2、第1次再整備事業

### 2-1 再整備事業に至る経緯

平成7年以前は、倒産店舗を代物弁済予約契約の実行により取得した場合においても、短期間で取得価格を下回ることなく、既存組合員による増マスないしは新規組合員加入により、売却処分が可能であったため、空き店舗は固定化、常態化することはなかった。

平成8年3月期に、組合員の倒産等により空き店舗が増加したため、平成8年度に空き店舗問題の特別委員会を立ち上げ、組合員資格の業種拡大、等価交換による空き店舗の集約化、譲渡・賃貸のあり方等の研究を行ったが、抜本的な解決策には至らず、当面は員外を含めた賃貸活用による空き店舗の維持管理費の負担軽減を図っていくこととなった。

しかし、賃貸による活用実績は、その後の空き店舗増加ペースに追い付くことができず、平成11年3月期には空き店舗は77マスに達し、賃貸運用率は33%にとどまった。77マスもの空き店舗は、全422マスの約18%に相当するため、組合内部から、空き店舗問題を組合の最重要課題として取り組む姿勢が出始めた。

平成11年度中に延32回にわたって組合員との懇談会を開催し、空き店舗問題について意見交換を行った結果、空き店舗のマス数が1館相当のマス数（1号館122マス、2号館157マス、3号館143マス）に達しつつある現実を踏まえて、3館体制から2館体制への移行による抜本的な解決を目指し、平成12年度を初年度とする再整備5カ年計画を立ち上げ、取り組みを開始した。

## 2-2 再整備事業の概要

当時の3号館を建替え、大型専門店を誘致することによって、繊維卸団地と異業種大規模小売業とのコラボレーションによる活性化を図ることを目的として、再整備事業が取り組まれた。パートナーは、大手ホームセンターのコーナン商事株式会社様、上新電機株式会社様及びスポーツ用品店様である。

3号館を解体するまでに、権利関係を整備する必要があった。具体的には、3号館の組合員（区分所有）は、原則として等価交換方式により1・2号館の空き店舗へ移転することとなった。センイシティ以外への移転もしくは廃業による撤退を希望する組合員に対しては、組合が区分所有店舗を時価相当額で買取ることとした。

新3号館の賃貸事業の開始により、中小企業等協同組合法に規定する員外利用制限を回避するため、新3号館の建物は、組合100%出資の子会社が所有し、組合子会社が組合員となって賃貸事業を展開するようにした。組合員が賃貸事業を可能にするため、合わせて定款変更を行った。

## 2-3 新3号館のオープンと新たな課題

平成19年3月、3号館の全面建替えが完了し、コーナン商事株式会社様への一括賃貸が始まった。しかしながら、組合員の倒産には依然として歯止めがかからず、平成21年3月期には、組合員数99社、空きマス数は238（内賃貸マス143）となった。組合員の減少に伴う空き店舗化は、商業施設としての魅力低下を招き、問屋街としての集積機能の形成を継続していくことも困難な状況になりつつあった。

【組合員数の推移】									
H12/3	H13/3	H14/3	H15/3	H16/3	H17/3	H18/3	H19/3	H20/3	H21/3
194	184	178	168	164	155	117	108	102	99

組合は、組合員の所有店舗を担保として、金融事業を行っていた。組合員が倒産した場合、代物弁済により担保物件を取得したうえで他の組合員ないしは新規加入組合

員に取得物件を譲渡し、処理してきた。しかし、不動産価額の下落により物件取得価額（＝倒産組合員に対する融資債権額）での売却処分はおろか、経済状況の低迷により店舗購入ニーズがなく、組合の取得物件が空き店舗化していった。金融事業は転貸方式であり、転貸先組合員の破綻の都度、転貸資金を共同事業資金に振替えを行っていたことから、組合の要償還債務が急増し、組合は借入過多の状況に陥っていった。

加えて、建設後40年余りが経過した建物・設備の老朽化に伴う施設の維持管理費が年々嵩み、建物・設備の大規模改修に相当な投資負担が必要となるが、負担を担う組合員の絶対数が減少していることに加え、組合員企業の業績を踏まえた負担能力には限界があるため、残存する1号館・2号館の施設を中長期にわたって維持することは極めて困難であった。

【建物の老朽化問題】～専門業者による調査・診断結果	
対象設備	改修費用
建物(漏水等を除く)	5千万～数億円
電気設備	全面更新 11～12億円
空調衛生設備	全面更新 11億円
給排水管・空調管	調査費用莫大、算定せず

また、平成21年8月に組合員の後継者問題について調査を行ったところ、全般的に代表者の高齢化が進んでいることに加え、高齢化が進んでいるにもかかわらず「後継者がいない」「後継者が決まっていない」とする組合員の数が予想以上に多いことが判明した。これらの組合員は、廃業予備軍ともいえる存在であり、更に組合員数が減少することが予想された。

【代表者の年齢分布及び後継者の有無】					(単位:人)
代表者の年齢	49歳以下	50～59歳	60～69歳	70歳以上	合計
合計	8	27	28	25	88
後継者がいる	1	4	12	13	30
後継者がいない 決まっていない	7	23	16	12	58

### 3、第2次再整備事業

#### 3-1 第2次再整備事業の検討

3号館建替えによる再整備事業がスタートしたにもかかわらず、組合員企業を取り巻



く外部環境の悪化、組合員の高齢化と後継者問題、組合員の減少に伴う空き店舗化と組合財政の問題、建物・設備の老朽化に伴う維持費の増大等、いずれの問題も対策を講じることなく、放置すれば、団地組合そのものとしての存続が危ぶまれることは明白であった。これらの現実を踏まえ、組合は組合員に対して次のような打開策の方向性を示しながら検討を重ねていった。

#### 【打開策の方向性】

- ①組合員を既設建物の一部（1号館ないし2号館）に集約し、余剰地は処分等によってスリム化・再構築を図る。
- ②組合員の事業活動の将来計画を反映させつつ、資産を有効に活用するための建替えによる集約を図る。
- ③組合資産を全て処分し、分配清算する。

打開策を模索する中で、③の分配清算案は、組合の解散を意味するものであり、「セインシティー」での事業継続を希望する組合員が相当数存在する中で、組合員総会で組合解散決議を取り付けることは、極めて困難であり、非実現的であった。

一方、①の既設建物（1号館ないしは2号案）への集約化案は、一見、受け入れやすい内容ではあるが、営業継続組合員と既設建物の営業可能な規模（マス数）が見合ったものにならないければ、空き店舗問題の全面的な解決には至らない。また、建物・設備老朽化に伴う維持管理費・大規模改修等の費用増大は回避できないため、①の既設建物への集約化案は劣後扱いとなった。

これら2案に比べ、②の建替え案は比較的現実的であった。事業継続を希望する組合員及び高齢化等を理由に廃業を希望する組合員双方の意向に沿うことができ、また、空き店舗の問題、老朽化した建物設備の維持費の問題も一機に解決が可能となる。一方で、具体的にどの程度の規模で建替えを行うのか、建替え敷地以外の土地はどのようにして運用するのか、建設資金の調達・償還財源の確保などの組合財政の健全化をいかにして図っていくのかといった課題が浮かび上がってきた。

### 3-2 第2次再整備事業計画の基本構想案

施設計画の策定にあたって、以下の課題を抽出、整理した。

- ①店舗等の営業・利用形態～卸と小売の共生の在り方と店舗の営業形態
- ②店舗等の所有・管理形態～従前の区分所有法式か、その他の方式か
- ③その他～荷捌き、店舗内装・外装のデザイン等

これらの課題を踏まえ、第2次再整備事業の推進を図るべく再整備事業特別委員会の下、建替ワーキング委員会、権利調整ワーキング委員会、移転準備ワーキング委員会、ネット販売ワーキング委員会が組織され、平成21年12月以降、議論を重ねるとともに、平成22年7月には組合員一人ひとりとの個別面談方式による基本構想案に対する意向調査を行った。

**【基本構想案で提示された第2次再整備事業の骨子】**

- ① 組合員店舗は1マス30百万円（出資金等込み）で買取る。
- ② 2号館東側土地1,500坪に新ビルを建築し、組合員は賃貸で営業する。
- ③ 1号館土地（約3,100坪）及び2号館土地の一部約1,500坪は売却して、店舗買取資金に充当する。
- ④ 2号館残りの約1,000坪は商業テナントに20年定期での賃貸を行う。
- ⑤ 3号館は既往のスキームを維持する。

【組合員意向確認結果】			
・再整備計画推進の賛否		・今後の方針	
賛成	77	残留	34
反対	7	撤退	38
未定	6	留保(含反対)	15
合計	90	合計	87

組合員への意向調査結果を踏まえて、施設規模の縮小、新ビルの賃貸条件等を検討し、「第2次再整備事業の計画概要」として、事業計画が取りまとめられた。

**3-3 第2次再整備事業の計画概要**

① 計画の全体スキーム

- ・ 2号館東側敷地（約1,400坪）に新たな組合施設を建設し、事業継続を希望する組合員は賃貸により入居する。
- ・ 新たな組合施設の隣地約1,200坪は食品スーパーに賃貸する。
- ・ 1号館敷地約3,100坪及び2号館残地約1,500坪は売却する。
- ・ 3号館は引き続きコーナン商事株式会社様へ賃貸する。

② 組合員との諸条件

- ・ 組合員所有店舗（借地権付建物）は、標準1マス当り30百万円で組合が買取り、区分所有権を解消する。
- ・ 新施設においては、組合員はテナントとして入居する。
- ・ 区分所有建物の買取に合わせて転貸資金を相殺し、金融事業を廃止する。

・オーバーローン部分は、個別交渉の上、超長期での返済を許容する。

### ③以降のスケジュール

平成23年1月 臨時総会（第2次再整備事業の承認）

2月 停止条件付店舗売買契約締結

平成24年3月 仮営業店舗（2号館西側）へ移転

4月 1号館、2号館東側解体

10月 新ビル建設

平成26年4月 新ビル完成移転

## 3-4 東日本大震災による計画の大幅変更

第2次再整備事業計画に則り、1号館敷地及び2号館敷地の一部売却について、交渉が進展していた。そのような中で、平成23年3月11日に東日本大震災が発生した。この震災の影響により、1号館敷地売却交渉が白紙となり、2号館敷地一部売却においても、売却価額の大幅な引下げが決定的となり、計画の遂行が困難となった。

このため、第2次再整備事業計画の大幅な変更が余儀なくされた。

### 【計画変更の内容】

#### ①組合新ビルの縮小

敷地面積：1,400坪⇒700坪、延床面積：2,845坪⇒2,000坪

駐車場棟の所有断念（隣接のスーパーより賃借）

#### ②2号館の賃貸面積の拡大 賃貸面積：1,200坪⇒3,400坪

#### ③仮営業の見直しによるスケジュールの短縮

2号館西側に移転集約したうえで仮営業を行う計画であったが、そのための改修費用・解体費用の削減、賃貸収入の早期確保を目的として、2号館での仮営業を断念し、事業期間を2年間短縮。

仮営業店舗については、近隣で確保し、組合にて相応の賃料を補助。

平成23年5月には、再整備計画に反対する組合員の1社から組合が提訴されたものの、7月の臨時総会で変更計画が承認された。その後、9月には反対組合員との和解が成立し、1号館跡地を野村不動産様他へ売却すること、2号館敷地を株式会社ライフコーポレーション様へ賃貸することが決定した。11月には全組合員から区分所有建物の買取が完了し、平成24年4月に仮営業店舗への移転、5月1・2号館建物の解体が開始、12月に解体完了、平成25年1月1号館敷地売却、組合新ビル建築

着工に至った。

#### **4、終わりに**

平成25年10月2日。10月とはいえ、まだ残暑の中、新大阪センイシティーの新ビルの竣工式が執り行われました。11月8日には組合員30名（組合100%出資関係会社1社を含む）により、センイシティーがオープン、11月19日には、株式会社ライフコーポレーション様の新店舗ともどもグランドオープンし、新大阪センイシティーは新たな一歩を踏み出しました。

そして、平成26年11月には、センイシティーが生まれ変わって1周年となります。11～12月の間には、周年セール、歳末セールをはじめ、ジャグリングショー、懐かしのポスター展、キャラクター選定総選挙等のイベントが予定されています。

多くの皆様のご支援により、ここまでに至りました。ありがとうございました。引き続き新大阪センイシティーの歩みを見守っていただきますよう、お願い申し上げます。