

中小企業組合 の チカラ

大阪船場繊維卸商団地協

「東洋一の繊維団地」を再開発 組合員のステータス向上につなげる

文化と芸術があふれる
COM ART HILL

船場地区（大阪市中央区）は、豊臣秀吉によって商人が集められた「大坂商人」の発祥地といわれる。江戸時代には「天下の台所」と呼ばれ、国内最大の商人の町に発展した。昭和初期には卸業者で賑わい、繊維卸業者も集積する。高度経済成長期に入ると、物流量が著増し、倉庫不足や交通渋滞といった問題が発生した。

1964年に、その問題解決に向けて設立されたのが、大阪船場繊維卸商団地協である。大阪繊維物卸商協を主体に、大阪タオル卸商業組合が加わった同組合は、新たな商業団地をつくり、そこに繊維業者が集団移転することで、物流の効率化を目指し

た。まず、約200億円の高度化資金貸付制度などにより、千里地区の土地を73ha取得して、大阪船場繊維卸商団地を造成。これにより新たな町「船場東」「船場西」がつくられた。中央に新御堂筋（国道423号）が通り、業務地区と住宅地区からなる商業団地が誕生する（図）。

「当時、70年に開催される日本万国博覧会（大阪万博）の会場（現万博記念公園）が、千里地区に決定していました。そのため交通が整備され、地域の発展が見込めることが、この地区に決めた一つの要因だったと聞いています」と俣野氏は話す。

伊丹空港や新大阪駅など、公共交通機関を使ったアクセスも良好で、同団地には、アパレルやテキスタイルを扱う繊維企業が250社以上入居し「東洋一の

繊維団地」といわれるまで発展を遂げた。



俣野富美雄 理事長

同団地の特色は、早くから組合員の区分所有を認めたことである。最初の10年間は、先述の高度化資金貸付制度の関係で、同組合が全ての土地を所有したが、それ以降は、各組合員の事業用地としての所有を認めた。造成時より、連棟式建物の建設は認めなかったという。「昨今、ほかの団地組合の中では、連棟式建物にしたことで、権利者が複雑になり、修繕や売却がなかなか進まないケースがあると聞きます。連棟式建物を認めなか

大阪船場繊維卸商団地協（愛称・COM ART HILL、俣野富美雄理事長）は、1960年代後半、大阪府箕面市に商業団地を造成し、大阪市・船場からの繊維業者の集団移転を主導して、繊維業の繁栄を支えた。現在、繊維業が激しい国際競争で苦戦するなか、同組合は商業団地の有効活用を目指し、地域の再開発に取り組む。

大阪船場繊維卸商団地協

事務局 大阪府箕面市船場東2-5-47

☎072-729-3321 FAX 072-729-3325 <https://www.comarthill.jp/>

設立 1964年5月 組合員数 110社



同組合が入る COM3号館。手前の更地は大阪大学の校舎と学生寮の建設予定地 (2018年2月頃)



20年9月、校舎が建ち COM3号館は見えなくなった

った当時の組合幹部には、先見の明があったと思います」(俣野氏)

86年には、C I (コーポレート・アイデンティティ) を導入し、同組合および地域の愛称を「COM ART HILL」とした。COMには「Commercial Art」「Communication Art」「Community Art」の意味を込め、「街そのものがファッションの舞台となる文化性と芸術性あふれる『まちづくり。』」を掲げた。

「35年が経過し、この名称は地域にすっかり定着しています。当組合の正式名称が長いこともあって、よく『コムさん』と呼

陳情に30年 地下鉄の新駅開業へ

ばれます」(俣野氏)

同組合の主要業務に「まちづくり」が挙げられる。2007年頃から地域の資産価値向上やゾーニングなどを定める「大阪船場卸商団地基本構想」を策定した。組合定款では「組合員が土地建物を譲渡する時は組合の承諾を得なければならぬ」とされている。「あくまでも卸団地としての機能を保つ上で、マンションの林立やパチンコ店の流入は避けたいとの思いがあります」と俣野氏は話す。残念

ながら守られないこともあった。この問題には別の要因もある。団地内の建物を有効利用するために、行政にかけあい規制や条例が緩和されたものの、そこにはパチンコ店などを拒む条項がなかったのである。そこで「改めて特別業務地区に指定し、規制を強化する陳情を行った」と俣野氏は言う。これにより、商業地域としての31mの高さ規制(第八種高度地区指定)、住居は3階以上となる建築条例、人口密度規制や駐車場附置義務、緑化等を定めるまちづくり条例といった、各種の規制・条例が定められた。こうして、域外資本

から組合を守ったのである。

2014年には、大きな転機を迎えた。団地内に念願だった地下鉄の新駅が開業(23年度予定)することが発表されたのだ。北大阪急行の南北線が、千里中央駅から2駅(約2・5km)延伸されることになり、18年に最寄り駅が「箕面船場阪大前」に決まった。1日の利用者数は約8500人が見込まれ、梅田駅まで22分でアクセスできる。「現在、当団地までは千里中央駅からシャトルバスを運行していますが、不便なので船場地区まで地下鉄の延伸を陳情してきたのです。30年ほどかかって、やっと宿願が果たされました」と俣野氏は喜ぶ。箕面市長や同地区の代議士、経済団体の長などと協議会を設立し、活動してきたという。地下鉄の延伸には、国と大阪府、箕面市、北大阪急行電鉄が資金を出し、同組合も三十億円相当の土地を提供した。

こうした流れの中で、駅前地区約3・6haの再開発計画が始まり、箕面市の認可団体として土地区画整理組合が設置され、俣野氏が理事長に就任した。「当

時、この区画には15の地権者の建物があり、その地上げを行って更地にするミッションを担いました。交渉に難航しましたが、金融機関がシンジケートローンを組むなどの支援もあり完遂できました。次の使命は、駅前の街づくりをやり直すことです」

(侯野氏)

駅の新設が発表されると、16年に、大阪大学箕面キャンパス(箕面市栗生間谷東地区)が、同団地に移ることが決まった。駅名に「阪大」が入るのはそのためである。21年4月に新箕面キャンパスが開校し、外国語学部が移転。約2500人の大学関係者が利用している。

COM GARDEN CITY構想

この「まち」づくりは「COM GARDEN CITY構想」と名付けられ、同組合が主体となり大手コンサルティング会社を交えてプランが練られている。

駅周辺には、2021年だけでも、大阪大学新箕面キャンパス、船場生涯学習センター、市立図書館、文化芸能劇場がオー

ブンした。さらに26年までに3棟のタワーマンション、27年に箕面市民病院の新設も予定されている。再開発による日中人口は、6000人以上増加する見込みだ。

同組合は、箕面市、大阪大学との三者間で、16年12月に「関西スポーツ科学・ヘルスケア総合センター(略称・S&Hセンター)」の設立および運営を連携する覚書、20年6月には同地区にベンチャー企業を誘致を図る「ベンチャー企業に関する連携・協力の覚書」を締結。同組合は、これらの事業拠点となるオフィスの供出も担う。

「箕面市長は当団地を医療と健康をテーマとする事業拠点を創出するため、核となる研究所や事業者を誘致するとの所信表明をしています。当組合としては組合員の発展が第一義ですが、地域活性化のためには協力を惜しまないというスタンスです」と侯野氏は話す。

以上のように地域の様相が大きく変わることを受け、「COM GARDEN CITY構想」においては①組合員業務の発展

的持続と利便性確保、②地域の安定的なバリエーションアップ、③新たなステークホルダーとの共生という3つのコンセプトを打ち出している。内容は、①は特別業務地域、ビジネス集積ゾーン設置による域内権利の確保と乱開発防止など、②は域内、街路等の緑化やソーラー設置推進など、③は安全な歩道の設置やトラック物流等のルール化による共生などが挙げられている。

組合員に有形・無形の メリットを還元

1990年代以降、国内の繊維産業は縮小が続く。デフレによる消費者の意識変化などが原因で、安価な輸入品のシェアが拡大している。その影響もあり、現在の同組合員は組合発足時の半分程度まで減少した。

しかし、同組合の運営に関して見直しは明るい。侯野氏は「協同組合として、組合員に有形・無形のメリット還元を図ることが最優先のミッション」と強調する。そのメリットの第一は、「東洋一の繊維団地」に加盟しているというステータスが

挙げられる。

また、同組合はテナントビル9棟、立体駐車場3カ所、平地駐車場20カ所を保有し、これらの賃貸収入などによって協同組合単独としては随一の、年間約10億円もの事業収入がある。これにより、組合員からの賦課金は減免や免除で対応している。さらに、団地内自治会組織で懇親を目的とした「COM倶楽部」を設け、組合員間の交流活動も活発である。

組合に加入するには、同団地の業務地区に土地を保有する繊維業者でなければならないが、現状では土地に空きがないという。さらに、再開発により土地の価値が上昇し、空きが出ればすぐに埋まってしまうほど人気で、これもまた、組合員のステータスを高めている。

「駅前地区の再開発は進んでいますが、これにより後背地の再開発が次の大きなテーマとなります。時間をかけて検討していくことになると思います」と侯野氏は結んだ。

ジャーナリスト 高橋光二