

# 防災建築街区造成事業に伴う中心商業地の形成と変化

—大阪府和泉市を事例に—

安倉 良二 (熊本学園大学)

## Formation and Change of Central Commercial District Due to Disaster Prevention Building Block Construction Projects:

A Case Study of Izumi City, Osaka Prefecture

Ryoji YASUKURA

### 【要旨】

本研究は、大阪府和泉市を事例に選び、1960年代に行われた再開発に伴って形成された中心商業地の変化について、ビルに割り当てられた区画の入居件数や隣接街路を含む空間利用の分析を中心に、周辺における大型店の立地による商業環境の変化を含めて明らかにした。

和泉市の中心商業地は1962年に和泉府中駅の東側にあった工場跡地を市役所が買収した後、防災建築街区造成事業に基づいて形成された。同事業によって建てられた防災ビルには買回品を扱う中小零細店舗が集積しており、再開発が完了した1965年から約10年間は和泉市と周辺市町から買物客を集めていた。しかし、1970年代中頃以降に周辺で相次いだ大型店の立地や郊外の大規模な住宅地開発に伴う鉄道の延伸によって、中心商業地の商業活動は著しく衰退した。小売店舗が減少した現在の中心商業地は防災ビルの建て替えや改築がなされないまま商店街としての性格が薄れ、主に飲食店や個人サービス業の店舗が入居することで何とか維持されている。また、隣接街路における銀行の相次ぐ閉鎖も中心商業地のさらなる衰退につながっている。

## I. はじめに

高度経済成長期に当たる1960年代以降、人口が急増した大都市の周辺に位置する近郊都市の変化を考える場合、住民の消費と深く関わる商業地域、とりわけ中心商業地の動向は見逃せない。近郊都市の中心商業地が果たす役割は、買回品を扱う店舗をはじめ、飲食店や娯楽施設を集積させることで当該都市の全域に高次の財やサービスを提供し、大都市への消費の流出を食い止める点にあった<sup>1)</sup>。

近郊都市における中心商業地の商業活動に大きな影響を与えた動きのひとつとして再開発があげられる。とりわけ、1969年に施行された都市再開発法に基づく市街地再開発事業で建てられたビルには、施行者が事業費の回収を図るために総合スーパーや百貨店を主な業態とする大型店が核店舗として入居することが珍しくなかった<sup>2)</sup>。こうした動きは近郊都市の商業活動において、中心商業地全体の成長をもたらした反面、その内部において既存商店街の売上高を低下させた<sup>3)</sup>。他方、現在の都市における商業活動をみると、住宅地の開発が進み、かつ自動車交通の利便性に優れた郊外における大型店の立地が増えた結果、中心商業地全体の衰退が指摘されている。こうした動きは、公共交通機関が整備されている近郊都市においてもみられるはずである。再開発が行われた近郊都市の中心商業地がどのように変化したのかについて、商業環境をふまえながら検討することは商業地域が再編成される方向性を示す上でも欠かせない。

しかし、再開発に伴う中心商業地の変化を明らかにする場合、大型店への利用が多くを占めていた市街地再開発事業によるビルの立地とは異なる法律に基づく事例の分析も求められる。それに該当するものとして、都市再開発法の施行前に出された耐火建築促進法（1952年施行）と、それに続く防災建築街区造成法（1961年施行）に基づく再開発があげられる<sup>4)</sup>。両法に基づく再開発の展開を扱った地理学の事例研究はない<sup>5)</sup>が、都市計画学や商業学からの報告はいくつかみられる。東京23区で1950年代に建てられた木造建築物からなる飲食店街が防災建築街区造成法の適用を受けてビルに建て替えられる過程を紹介した初田<sup>6)</sup>や、神奈川県藤沢市と厚木市を事例に防災建築街区造成法によって形成された街区（以下、防災建築街区）の成立とその後の変化を述べた中島<sup>7)</sup>、海老澤<sup>8)</sup>は都市計画学から当該テーマに取り組んだ貴重な成果である。商業学の渡辺<sup>9)</sup>は、静岡県沼津市の中心商業地において耐火建築促進法の適用を受けて建てられたビルの現状と、その建て替えに向けた動きを紹介した。両法に基づいて建てられたビルは住宅を併用した中小零細店舗の共同入居によるものが多かった。それをふまえて、都市再開発法が施行される前の再開発は商店街の近代化につながるハード事業のひとつであったという見解もある<sup>10)</sup>。

現在、都市再開発法の施行前に建てられたビルでは、耐震基準を満たしていない<sup>11)</sup>ために、建て替えもしくは改築の必要性が指摘されている。しかし、それらの実施をめぐるのは、当初入居していた権利者による中小零細店舗の閉鎖後に床の賃借や転売を繰り返すうちに権利関係が複雑化しているのに加えて、残留する権利者間で生じる費用負担の問題が阻害要因となっている<sup>12)</sup>。また、商業活動をめぐる問題としてビルの完成後、周辺に大型店が相次いで立地すると買物客の減少と後継者不足も相まって、前述した中小零細店舗の閉鎖に伴う空き店舗の発生は避けられない。それらをふまえると、都市再開発法の施行前に行われた再開発

によって中心商業地に立地していたビルが抱える今日的な課題は、他都市の中心商業地と同様に商業活動の衰退が進む中、老朽化したビルの区画への小売業以外も含む店舗の入居を通じた利活用の方角性を示すことにあると思われる<sup>13)</sup>。

以上をふまえた本研究の目的は、都市再開発法が施行される前に行われた再開発によって形成されたビルからなる中心商業地の変化について、主としてビルに割り当てられた区画への入居件数や隣接する街路を含めた空間利用の分析を中心に、再開発が行われた経緯およびその後の周辺でみられた郊外への大型店の立地による商業環境の変化をまじえて明らかにすることである。

## II. 研究対象地域の選定と視点

本研究の対象地域に選んだのは、大阪府南部に位置する人口 184,495 人（2020 年国勢調査）の和泉市である（図 1）。その理由として、和泉市の中心商業地は、都市再開発法の施行前に当たる 1960 年代前半に防災建築街区造成法に基づいて建てられたビルの立地を通じて形成されたことがあげられる。当時、大阪市の周辺に位置する市町村は、同市への通勤・通学者をはじめとする人口流入が本格的に行われており、和泉市も大阪大都市圏の近郊都市としての性格を強めていた。防災建築街区造成法の適用を受けた中心商業地の形成は、和泉市が近郊都市として成長する過程でなされたものと考えられる。

研究の手順は以下の通りである。まずⅢでは、大阪府における防災建築街区造成事業の展開に関する資料の分析を通じて対象地域である和泉市を位置づけた後に、中心商業地の形成およびその盛衰に関するミクロな分析を行う。具体的には、再開発の経緯を述べた後、防災建築街区にあるビルの入居件数や隣接する街路も含めた空間利用の変化について、過去の住宅地図および 2024 年 9 月に行った現地観察から得られた内容を中心に Google ストリートビューの写真も補足的に活用しながら明らかにする。そしてⅣでは、中心商業地が衰退した要因をみるために、大型店の立地動向を手がかりに商業環境の変化がどのような形でみられたのかを示す。

なお、和泉市の中心商業地に関する先行研究として、高岡<sup>14)</sup>、初田<sup>15)</sup>、角谷<sup>16)</sup>があげられる。高岡は中心商業地の形成過程をはじめ、現在に至る変化を概観している。初田は、中心商業地の完成時における商圈の説明に加えて、店舗経営者ならびに従業員の経歴に関するインタビューから商業活動を振り返っている。また、角谷は防災建築街区に立地したビルの老朽化に伴って生じる諸問題について、権利関係の複雑化や商店街組織の姿勢に踏み込んだ検討を試みている。さらに、大型店の立地動向と関わる郊外の住宅地開発についても高岡<sup>17)</sup>による詳細な解説がある。本研究ではこれらの先行研究を参考に、そこでは十分に検討されていない中心商業地のミクロな空間利用変化と郊外を含む大型店の立地動向に関する説明からなる地理学的な視点からの考察を試みた。なお、以下では再開発に関するビルについて、適用時における法律の違いを考慮した上で、防災建築街区造成法の施行下で建てられたビルは「防災ビル」、都市再開発法の施行下のそれは「再開発ビル」と称する。

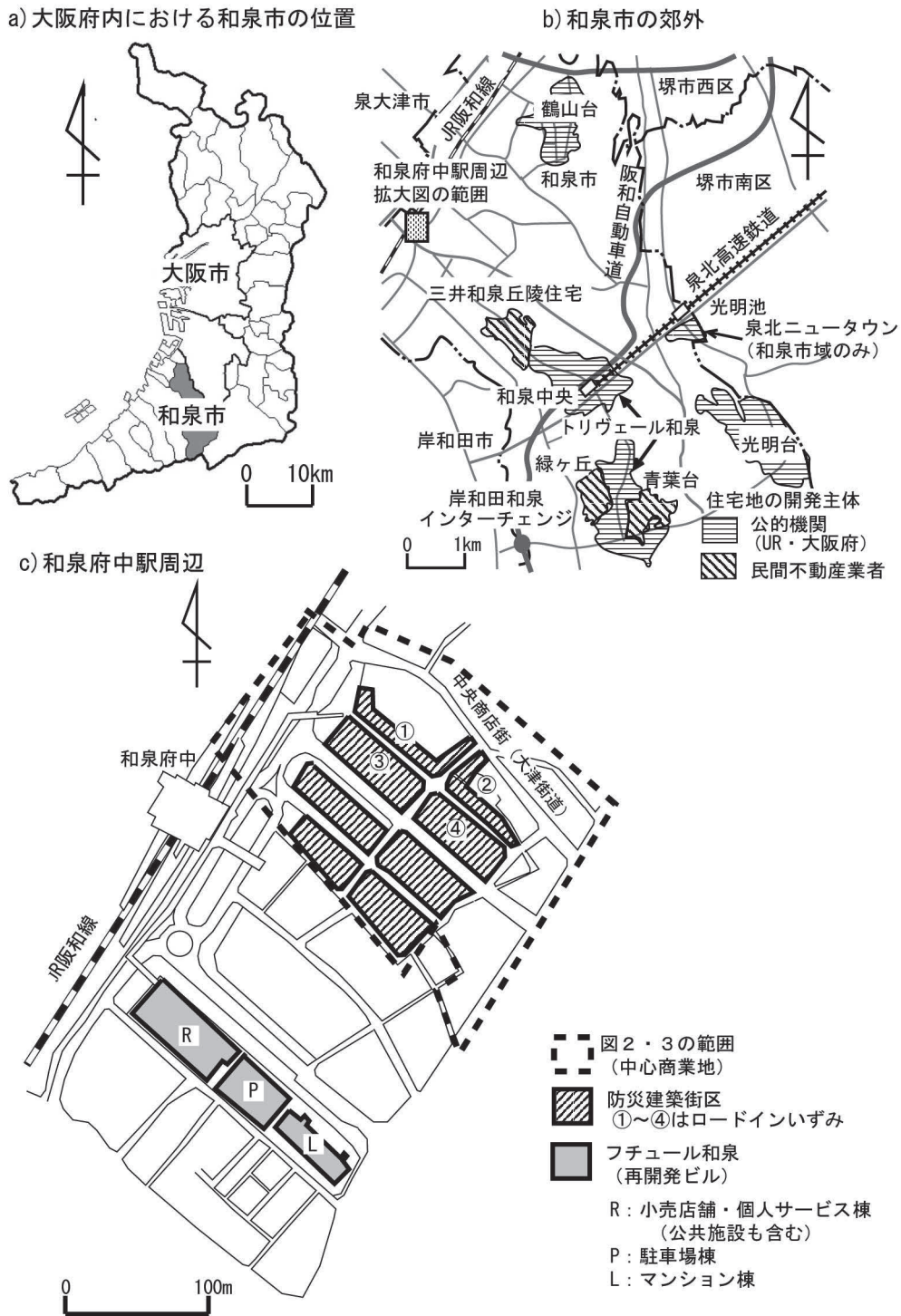


図1 研究対象地域（和泉府中駅周辺）

注：和泉市府中町1丁目の全区画を記載した。  
和泉市役所の資料、住宅地図、高岡（2021b）より作成。

### Ⅲ. 防災建築街区造成事業に基づく中心商業地の再開発と空間利用変化

#### 1. 大阪府における防災建築街区造成事業の展開

防災建築街区造成事業は、全国 105 市・824 棟で行われた<sup>18)</sup>。そのうち、大阪府内では 7 つの市で防災ビルが建てられていたのが確認できる(表 1)<sup>19)</sup>。それらは防災建築街区造成法が施行された 1961 年度から事業が始まり、防災ビルの完成に伴う事業終了までの期間はほぼ数年度にわたる。

表 1 大阪府における防災建築街区造成事業の概要

番号	防災建築街区 が所在する市区	防災建築街区 の名称	街区面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	防災ビルの 階数	防災ビルの 用途	権利者 の総数	事業の 開始年度	事業の 終了年度
1	和泉市	和泉府中駅前	22,000	17,900	7,659	27,796	地上 5・地下 1	店舗・住宅・オフィス	138	1964	1965
2	大阪市西淀川区	阪神千舟ビル	4,200	3,100	2,473	9,230	地上 4・地下 1	店舗・住宅・オフィス	29	1964	1966
3	大阪市中央区	上六下寺町第 1	7,400	3,900	3,380	13,349	地上 10・地下 2	店舗・住宅・オフィス	38	1961	1967
4	大阪市中央区	上六下寺町第 2	1,300	900	815	4,973	地上 7・地下 1	店舗・住宅・オフィス	12	1966	1968
5	大阪市中央区	上六下寺町第 3	8,400	1,400	1,198	5,738	地上 5・地下 1	店舗・住宅・オフィス	28	1967	1969
6	大阪市淀川区	新大阪繊維街	39,300	34,300	34,300	130,284	地上 7・地下 1	店舗・オフィス	20	1967	1969
7	大阪市福島区	野田阪神	2,560	1,260	1,066	9,138	地上 9・地下 1	店舗・住宅・オフィス	5	1967	1969
8	豊中市	服部駅東第 1	2,530	2,400	2,146	4,762	地上 4	店舗・住宅	50	1964	1968
9	豊中市	服部駅東第 2	4,000	300	300	1,161	地上 4	店舗・住宅	7	1965	1966
10	豊中市	豊中本町	3,470	2,600	1,840	11,551	地上 5	店舗・オフィス	43	1967	1968
11	豊中市	岡町駅東桜塚	5,670	3,182	2,974	10,920	地上 4・地下 1	店舗・住宅・オフィス	20	1967	1970
12	豊中市	豊中駅西口	1,920	300	300	2,489	地上 7・地下 1	店舗・オフィス	5	1967	1970
13	豊中市	曾根駅前東	5,400	1,323	695	6,239	地上 10・地下 1	店舗・住宅・オフィス	18	1968	1971
14	吹田市	片山第 1	3,500	400	205	665	地上 4	店舗・住宅・オフィス	4	1968	1968
15	吹田市	錦通り	2,600	500	387	1,944	地上 4・地下 1	店舗・住宅	6	1966	1967
16	吹田市	阪急豊津駅前	3,040	1,720	1,485	11,034	地上 10・地下 1	店舗・住宅	37	1967	1969
17	枚方市	枚方市駅南	7,100	1,562	1,436	8,408	地上 5・地下 1	店舗	9	1966	1968
18	東大阪市	小阪	7,610	3,080	2,792	11,013	地上 5・地下 1	店舗・住宅・オフィス	62	1961	1965
19	東大阪市	小阪北口	2,680	1,996	1,260	7,211	地上 7	店舗・住宅	なし	1969	1969
20	東大阪市	布施北口第 1	5,960	2,805	2,297	8,340	地上 3・地下 1	店舗・オフィス	なし	1965	1965
21	泉佐野市	泉佐野駅前	17,300	3,700	3,062	10,337	地上 4・地下 1	店舗・住宅・オフィス	44	1966	1969

注 1：泉佐野市の防災建築街区は、「名店街」「一番街」の 2 つの防災ビルで構成されているが、資料の制約から防災建築街区造成事業にある単一名称で記した。

注 2：斜線は建て替えが行われた防災建築街区をあらわす。

注 3：和泉府中駅前における防災ビルの階数は、防災建築街区区内で最も高いものを記載している（ロードインはずみは地上 3 階建である）。

注 4：資料では和泉府中駅前における防災建築街区造成事業の終了年度は 1966 年度とあったが、ここでは防災ビルが竣工した 1965 年度を終了年度とした。

大阪府（2015）、Google ストリートビューより作成。

防災建築街区造成事業が最も多いのは、大阪市と豊中市で各 6 件を数える。大阪市においてはいずれも都心周辺部で事業が行われた。西淀川区や福島区では阪神本線の駅周辺に単独の防災ビルを建てている。また、中央区では、現在の大阪メトロ（地下鉄）の谷町九丁目駅周辺に当たる上六下寺町地区において連続する複数のブロックで防災建築街区の指定を受けた<sup>20)</sup>。以上の 3 地区に立地した 5 件の防災ビルの用途は店舗と住宅、オフィスと複数にわたる点で共通する。これに対して淀川区の防災建築街区は、その名称から繊維製品を扱う卸売業者の店舗やオフィスの用途で占めている点で他の街区とは異なる。

豊中市の防災建築街区は、豊中駅前にある豊中本町も含めて 6 件すべてが阪急宝塚本線の駅周辺に位置する商店街にある。事業の施行年度をみると、1964～1971 年度にかけて連続的

に行われており、ハード面で商店街の近代化を図る手段として防災建築街区造成事業が積極的に活用されていたと推察される。このように複数の地区で防災建築街区が形成されていた近郊都市は吹田市と東大阪市<sup>21)</sup>も該当する。だが、防災建築街区造成法の施行から60年が経過し、防災ビルの老朽化が進む中、防災建築街区の中には防災ビルを解体した後に建て替えたところが一部も含めて4か所ある。

防災建築街区がある他の近郊都市として、和泉市と枚方市<sup>ひらかた</sup>、泉佐野市があげられる。各市の防災建築街区はいずれも中心商業地のみでみられる。枚方市の防災建築街区は京阪京都本線の枚方市駅南側にあり、1970年代前半に市街地再開発事業によって建てられた「ひらかたサンプラザ」と共に駅前商業地を構成する。他方、泉佐野市の防災建築街区は南海本線泉佐野駅の東側に立地している。泉佐野市と和泉市の防災建築街区は、街区自体の面積が10,000㎡を超えており、新大阪繊維街に次ぐ規模を有する点でも共通する。しかし、泉佐野市の中心商業地を構成する商店街は、防災建築街区以外にも泉佐野駅の西側でみられる<sup>22)</sup>。これに対して、和泉市の中心商業地は後述の通り、防災建築街区で占められると共に、街区をはじめとする面積および権利者数は泉佐野市のそれをしのぐ。新大阪繊維街の用途が卸売業者の店舗とオフィスに限定されていることを考えると、和泉市の防災建築街区は小売業や飲食業ならびに個人サービス業で構成される店舗ならびに住宅が入居する防災ビルとしては大阪府内で最大の規模である。ゆえに、和泉市は中心商業地の形成に際して、防災建築街区造成事業を最大限に活用していたといえる。

## 2. 和泉市における中心商業地の形成と空間利用変化

### 1) 防災建築街区造成事業に伴う中心商業地の形成

和泉市は、1956年に和泉町、北池田村、南池田村、北松尾村、南松尾村、横山村、南横山村からなる7つの町村の合併によって市制が施行され、1960年の八坂町、信太村<sup>しのだ</sup>との合併を経て現在の市域（面積84.98km<sup>2</sup>）となった。中心商業地に選ばれたのは、市の北西部で泉大津市と泉北郡忠岡町の境界近くに位置する府中地区（以下、和泉府中）である。ここには、地名の由来となる和泉国の国府が奈良時代に置かれたのをはじめ、旧和泉町役場を経て現在も和泉市役所（以下、市役所）の本庁舎が立地しており、行政中心地としての歴史は古い。

和泉府中は、1929年天王寺駅から敷設された阪和電気鉄道（以下、阪和電鉄）の開通時に終着駅になったことで大阪市との交通結節点としての性格を強めた。現在のJR阪和線の前身に当たる阪和電鉄は翌年、和泉府中駅から東和歌山駅（現在のJR和歌山駅）まで延伸した<sup>23)</sup>。

市制施行直後までの和泉府中の空間利用をみると、駅の西側には水田が広がっていた。他方、駅の東側は駅前に喫茶店と駐輪場が数件みられるのを除くと大部分の土地が工場に利用されていた。また、店舗の集積は阪和線を挟んで和泉府中駅の北東を通る大津街道沿いに限られていた<sup>24)</sup>。

この状況を大きく変えたのが、1962年の工場所有者である丸井繊維工業による操業停止である<sup>25)</sup>。同社は工場の跡地利用に際して、和泉府中駅が和泉市の玄関口としての役割が強いと考え、市役所への土地売却を通じて公共性の強い市街地として再開発されることを望んだ。

1960年の国勢調査で70,701人の人口を擁した和泉市は「十万都市」を市役所の政策目標に掲げており、和泉府中駅前再開発はその実現に近づく好機と考えていた<sup>26)</sup>。それをふまえて、市役所は1962年12月に工場跡地の買収を決めたが、その額は当時の市の予算（約13億円）の4分の1に当たる約3億5,000万円に達した<sup>27)</sup>。

再開発の対象地区は、工場跡地（18,800㎡）と隣接する民間の所有地（900㎡）から構成されていた。再開発では道路や公共用地分の6,500㎡を差し引いた残りの13,200㎡にわたる土地の分譲に際して、8つの街区に細分化した。その上で、入居希望者に対して街区毎に防災建築街区造成法に基づいて設立された組合への加入と共に、共同建築による鉄筋コンクリート造りの防災ビルへの入居を求めた。防災ビルの建築は1964年9月に開始され、翌年7月の竣工をもって防災建築街区としての再開発は完了した<sup>28)</sup>。

8つの街区は、和泉府中駅の東口から南東に通じる幅員16mの主要街路で二分された（図1）。商店街に設定されたのは、街路の北東に当たる4つの街区である。ここに地上3階建の防災ビルが建てられると共に、主要街路沿いには片側、内側の狭い歩行者専用街路には全蓋アーケードが架けられた。商店街内の区画では、奥行を原則12m、間口は4～12m、店舗面積は66㎡を基本に48～144㎡といくつかの種類に分けていた<sup>29)</sup>。そのため、大型店の出店は困難であった。防災建築街区の竣工と同時に、商店街は和泉府中駅前商店街協同組合の名称で組織化され、「ロードインいずみ」という愛称がつけられた。

ロードインいずみを除く街区をみると、主要街路を挟んで向かい側には住友銀行（現在は三井住友銀行）と泉州銀行（現在は池田泉州銀行）という2件の銀行が単独立地する街区と、ロードインいずみの竣工から3ヶ月後に開業した「和泉ショッピングセンター」と称する寄合百貨店<sup>30)</sup>と住居が併設された地上5階・地下1階建の防災ビルからなる街区が連続していた。残る2つの街区にある地上4～5階建の防災ビルは、生命保険業と証券業のオフィスや飲食店ならびに医療機関などからなる個人サービス業が地上1階、それ以上の階は住居に割り当てられた<sup>31)</sup>。

このように和泉府中における防災建築街区は、市役所が丸井繊維工業の工場跡地買収を決めてからわずか2年8ヶ月で完成した。従来、市役所が立地する行政中心地にすぎなかった和泉府中は、駅東側での再開発を通じて商店街や金融機関などを計画的に配置することで交通結節点としての機能を強化した結果、和泉市の中心商業地としての性格が明瞭になった。

## 2) 中心商業地における空間利用の変化

ここでは、中心商業地における空間利用の変化について、商業活動が盛んであった1972年と、対照的に衰退が著しい2024年を対象に防災建築街区に隣接する街路も含めて検討する。その際、商業活動の盛衰をみる指標としてロードインいずみの全区画に占める小売店舗の割合について2007年のデータも補足的に用い、便宜上1972年を「隆盛期」、2007・2024年を「衰退期」に大別した（表2）。なお、中心商業地における商業環境の変化に大きな影響を与えたと考えられる大型店の立地に関する説明はⅣで行う。

### a) 隆盛期（1972年）

1972年におけるロードインいずみの全区画では、「衣料品店・呉服店」から「食料品店」に

至る小売店舗の割合がそれぞれ64.1%を占めている（表2）。なお、1972年のデータからは「空き店舗・不明」が9件示されたが、そのほとんどが資料に用いた住宅地図での判読が困難なために不明扱いにしたものである<sup>32)</sup>。したがって、実際にロードインいずみに入居した店舗数はそれよりも多いと思われる。

表2 「ロードインいずみ」に入居している店舗の  
業種構成（1972・2007・2024年）

入居している 店舗の業種と区画	隆盛期	衰退期	
	1972年	2007年	2024年
衣料品店・呉服店	15	3	2
高級買回品店 (時計・家具など)	7	3	3
日常買回品店 (文具・日用品など)	12	5	3
食料品店	7	4	3
飲食店	8	8	20
個人サービス	6	15	17
住宅	0	0	1
駐輪場	0	2	2
空き店舗・不明	9	17	10
合計	64	57	61

注1：1階の空間利用のみを記した。

注2：1972年の「空き店舗・不明」は住宅地図による判読が困難なために「不明」とした区画がほとんどである。

注3：空き店舗の中には、倉庫として利用されている区画も含む。  
住宅地図および2024年9月の現地観察より作成。

1972年の空間利用について述べる（図2）。まず、ロードインいずみをみると、最も店舗数が多い「衣料品店・呉服店」が和泉府中駅前から離れた歩行者専用街路沿いに集積している。その理由として、当該業種における当時の代表的な取扱商品である婦人服を扱う店舗に買物客を誘導させるための計画的な配置がなされたことが考えられる<sup>33)</sup>。

防災ビルが完成した1965年から約10年間、中心商業地の商圈は和泉市の内外に広がっていた。すなわち、和泉市内では近隣からの徒歩や自転車による利用者のみならず、市内各地に分散していた織物工場で働く女性工員や、郊外に該当する中央部や南部の農山村地域の住民は路線バスを利用して中心商業地を訪れた<sup>34)</sup>。和泉市外では、近隣に相当する泉大津市の東部をはじめ、岸和田市の久米田、東岸和田や高石市の富木<sup>とのき</sup>など国鉄（現在のJR）阪和線にある駅から鉄道を利用して和泉府中で下車し、中心商業地に来た買物客もいた<sup>35)</sup>。

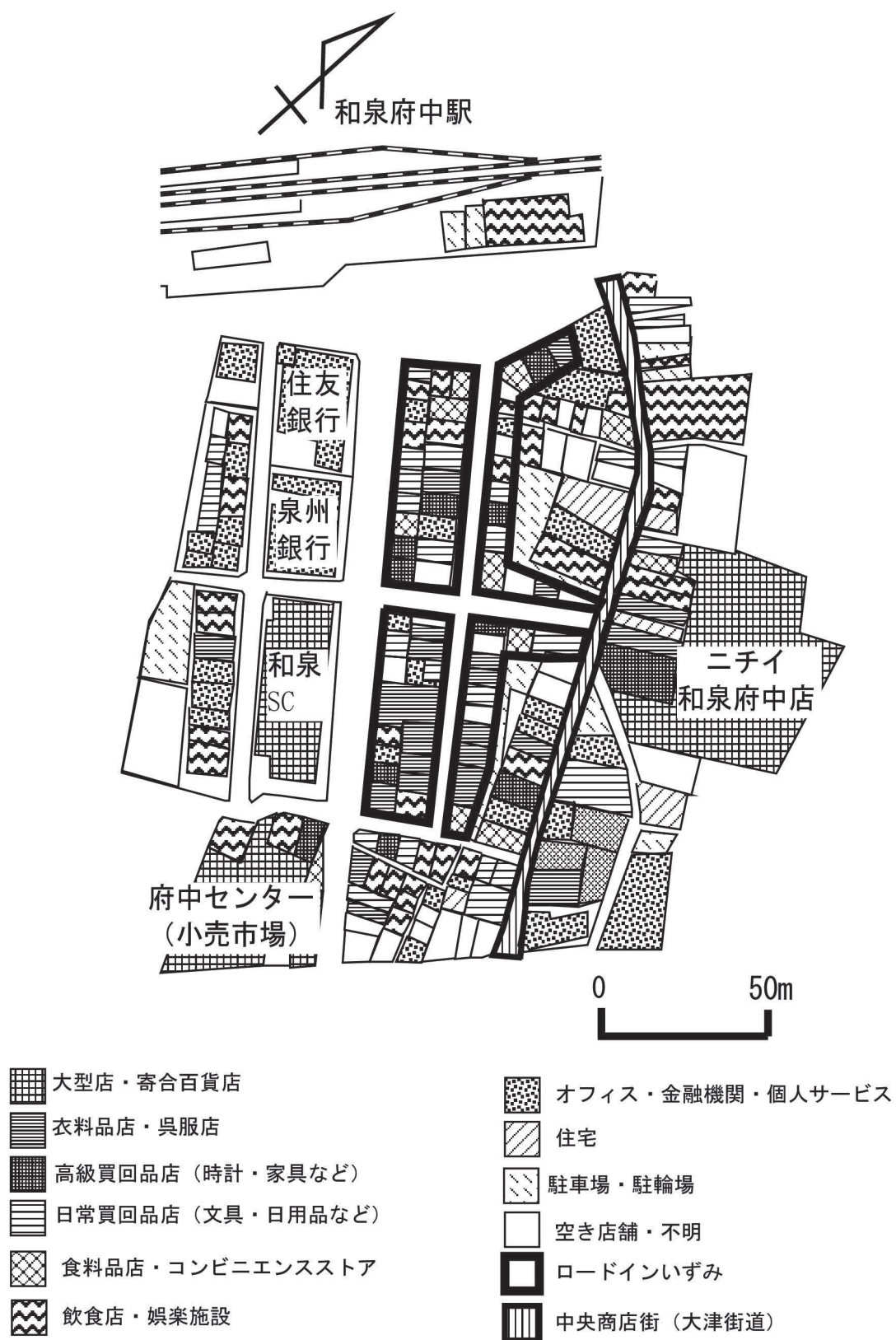


図2 中心商業地の空間利用図(1972年)

注: 1階の空間利用のみを記した。  
住宅地図より作成。

ロードインいずみに隣接する大津街道沿いは中央商店街と称された。ここには、1970年にスーパーを営む大手小売業者のニチイ（マイカルを経て、現在はイオン）が中心商業地で初めて店舗面積3,684㎡の大型店を出店した。1972年の中心商業地は、ロードインいずみと中央商店街、そしてニチイの間で回遊性を保ちながら、一定の買物客を集めていたと推察される。

ロードインいずみに面する主要街路沿いでは、防災建築街区の範囲外であるものの、銀行、和泉ショッピングセンターに続く形で主要街路沿いに立地していた府中センターは見逃せない。ロードインいずみ、和泉ショッピングセンターと同じ1965年に開設された府中センターはこうりいちば小売市場と呼ばれる主に食料品を扱う複数の中小零細店舗を一か所に集めた商業施設であり、買回品店が多いロードインいずみを補完する最寄品の有力な買物先のひとつとみなされた。

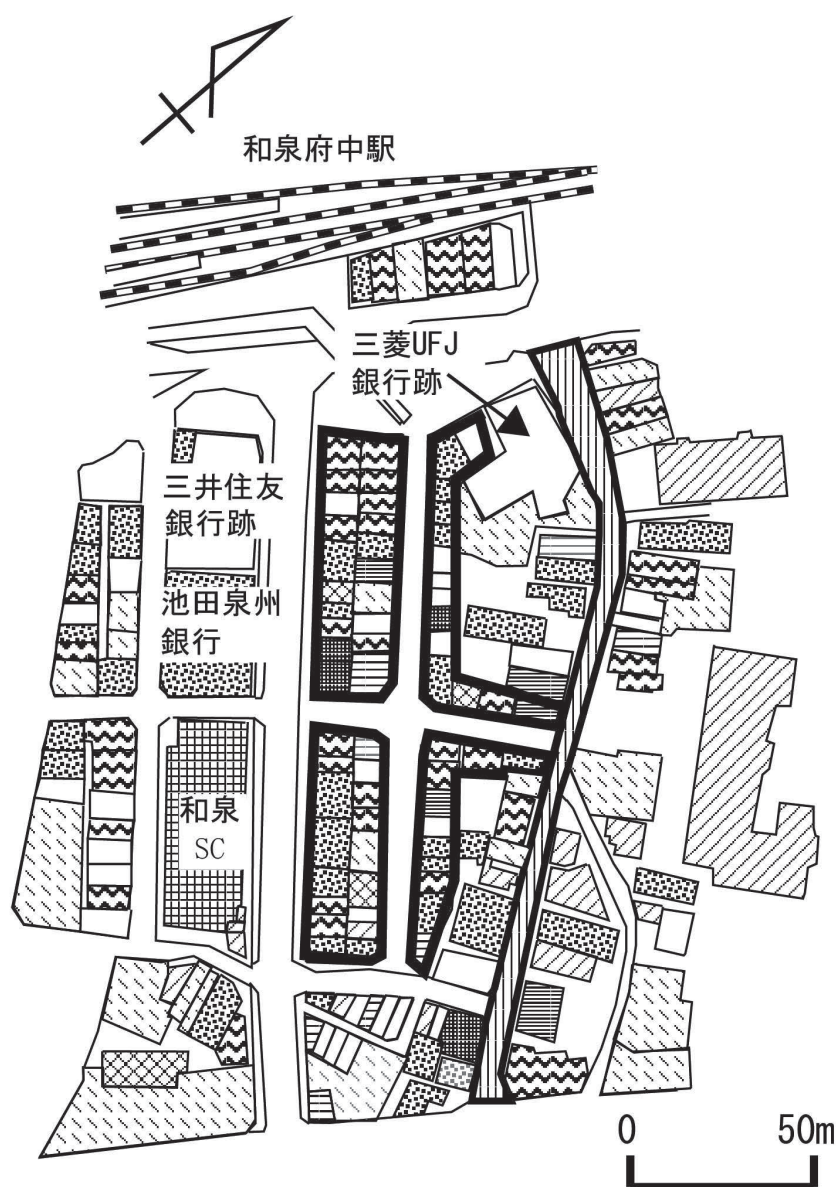
なお、1972年の住宅地図では和泉府中駅に面し、かつ中央商店街の入口に数件の小売店舗とタクシーの営業所が立地していたが、それらは取り壊され、同年8月三和銀行（現在は三菱UFJ銀行）の支店に建て替えられた<sup>36)</sup>。

#### b) 衰退期（2007・2024年）

この時期の中心商業地でみられた空間利用の大きな変化としてニチイの店舗が閉鎖したことがあげられる（図3）。後述の通り、ニチイは1990年の閉鎖と同時に和泉府中駅の西側に移転した。その跡地は高層マンション（地上15階建）に建て替えられ、2003年に竣工した。

図2・3からニチイの店舗閉鎖以外で1972年と2024年の空間利用を比較すると、3か所で施設閉鎖による変化がみられた。ひとつは府中センターである。後述するスーパーの立地による商業環境の変化を反映して買物客が減少した府中センターには2000年代において19店が入居していたのに対して17店の空き店舗がみられ、商業活動の衰退が顕著であった<sup>37)</sup>。その後、府中センターは建物の老朽化も相まって2009年頃に閉鎖され、跡地は建て替えの上で駐車場を併設したコンビニエンスストアに転用されている。残り2つは、和泉府中駅の至近に立地していた銀行（三菱UFJ銀行、三井住友銀行）である。前者は2023年11月に隣接する岸和田市の支店に統合された。また、後者は2024年3月、後述する郊外にある系列の三井不動産が運営するショッピングセンター「ららぽーと和泉（以下、ららぽーと）」に移転した。現在、両銀行の跡地に建物は残されており、三井住友銀行跡地の一角には和泉警察署の交番が入居している。企業や官公庁をはじめ、個人の預金や送金、振り込みならびに融資などを主な業務とする銀行は、来店者に対する利便性の良さをふまえると小売店舗と並んで中心商業地には欠かせない施設であった<sup>38)</sup>。このことが防災建築街区の形成に際して、独立した区画に銀行が計画的に配置されるに至った理由であると思われる。しかし、近年のインターネットバンキングの普及は銀行への来店者を減少させると共に、建物にかかる固定費の負担も増えた。そのため、銀行の中には経営効率化の一環として、近隣都市にある既存の支店に業務を集約させるか、従来よりも少人数での運営が可能な小型店を郊外のショッピングセンターに新設する動きもみられる<sup>39)</sup>。中心商業地における銀行の相次ぐ閉鎖は、業界を取り巻く急速な環境変化を反映している。

さて、表2から2007・2024年におけるロードインいずみの入居店舗数をみると、1972年とは対照的に小売店舗の件数が大幅に減少している。特に1972年において最も多かった「衣料



- |                                                                                                      |                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  大型店・寄合百貨店        |  オフィス・金融機関・個人サービス |
|  衣料品店・呉服店         |  住宅               |
|  高級買回品店（時計・家具など）  |  駐車場・駐輪場          |
|  日常買回品店（文具・日用品など） |  空き店舗・不明          |
|  食料品店・コンビニエンスストア  |  ロードインいずみ         |
|  飲食店・娯楽施設         |  中央商店街（大津街道）      |

図3 中心商業地の空間利用図（2024年）

注：1階の空間利用のみを記した。  
住宅地図および2024年9月の現地観察より作成。

品店・呉服店」はわずか数件に留まる。また、現地観察によると営業している小売店舗の中には、週3日に営業日を短縮しているところもみられた。これは後継者がいない中、高齢化が進んだ店舗経営者が自らの体力を考慮しながら選択した行動と考えられる。

空き店舗の分布については防災ビルの場合、店舗の営業をやめたとしても建物を容易に取り壊すことはできない点に留意する必要がある。空き店舗は主に歩行者専用街路沿いでみられ、シャッターで閉ざされているか、それがないところでは倉庫に利用される事例が確認できた。また、間口が広い閉鎖店舗の跡地を駐輪場に転用した区画が2件あった。

ロードインいずみにおいて、小売店舗に代わって入居件数で上位を占めたのは飲食店と個人サービス業である。前者の件数は、2007年の7件から2024年には20件にまで急増した。現地観察によると、飲食店では居酒屋やバーといった夜間営業を行うものが目立つ。他方、個人サービス業では、ヘアサロンやエステティックサロン、リラクゼーションといった美容業に該当する店舗や整骨院ならびに、主に賃貸物件を扱う不動産仲介業者のオフィスに利用されている。飲食店と個人サービス業の件数が増加した点は、2021年『経済センサス』の「立地環境特性別統計編」においてロードインいずみを含む商業集積地区を指す「和泉府中駅前商店街」の「飲食サービス業」の店舗数が51件あったのに対して、「小売業」のそれは33件しかなかったことから確認できる。

以上、現在のロードインいずみは商店街としての性格を失い、飲食店と個人サービス業の立地が中心の街路になっている。このような状態に陥った背景として、後述する商業活動の郊外化が進む中、小売店舗の誘致を通じて空き店舗を埋めることが難しくなったことが考えられる。ロードインいずみでは客単価が高い飲食店の立地を増やすべく、2014年に国による地域商業自立促進事業の交付を受けて3件の空き店舗に飲食店を誘致した<sup>40)</sup>。2007～2024年にかけての飲食店の増加は、それをふまえた成果のひとつと思われる。また、個人サービス業に該当する業種をみると、美容業や整骨院のように近隣住民の需要を見込んだものと、不動産仲介業者のように和泉市ならびに近隣市町への居住希望者を対象としたものに分かれる。当該業種の店舗はロードインいずみの中でも、和泉府中駅前もしくは利便性の良い主要街路沿いに立地する傾向にある。

さて、防災ビルの完成から60年近くが経過し、建物の老朽化と共にその安全に対するリスクが高まっている。それにも関わらず、現時点で防災ビルの建て替えや改築に向けた動きはみられない。その理由について、角谷はロードインいずみの理事長への聞き取り調査から、当初入居した地権者の移転に伴って生じる土地や建物に対する権利関係の複雑化と、閉鎖店舗への入居者から安定した賃料収入を得ている一部地権者の存在をあげている<sup>41)</sup>。これに対して、市役所も市街地再開発事業を手がけるコンサルタントに店舗兼分譲マンションからなる建て替えを行った場合の見積もりを依頼し、その結果をロードインいずみに提示した。ところが、それをみた理事長は地権者に追加の費用負担が生じることがわかったために建て替えに関する議論を行わなかった<sup>42)</sup>。ロードインいずみにおける小売店舗の空き店舗を中心とする飲食店と個人サービス業の入居は、防災ビルが抱える様々な問題が解消されないまま、建て替えや改築に向けた合意形成に踏み込めない中で選択された現実的な不動産の利活用の取り組みであると考えられる。

なお、ロードインいずみと並ぶ中心商業地の商業施設である和泉ショッピングセンターの空間利用に関する現地観察からも、主要街路沿いに眼鏡や雑貨、エスニック食料品を販売する小売店舗、裏通りには飲食店が数店営業している反面、双方の街路において空き店舗になっているところも確認できた。和泉ショッピングセンターは1965年の開業時には屋上に観覧車を配置しており、多くの買物客を集めていた<sup>43)</sup>。しかし、現在の和泉ショッピングセンターの屋上から観覧車が撤去されている。商業活動の郊外化が進む現在の和泉ショッピングセンターをみると、ロードインいずみと同様に入居店舗の減少と建物の老朽化によって施設としての維持管理が難しい状況にあると推察される。

#### IV. 和泉市における大型店の立地展開

ここでは、防災建築街区による再開発で形成された中心商業地の商業活動が著しく衰退した背景をみるために、時系列で大型店の立地展開を検討する。

大型店の立地時期をみると、中心商業地に隣接する地域でみられた1970年代中頃～1990年代前半と、和泉市中央部の丘陵地域をはじめとする郊外に立地先が広がる1990年代後半以降現在までの2つの時期に大別できる（図4）。

##### 1. 中心商業地の隣接地域（1970年代中頃～1990年代前半）

最初に立地した大型店のイズミヤは、和泉市に隣接する泉大津市の国鉄（現在はJR）阪和線北側に広がる水田に囲まれたため池の跡地に約10,000㎡の店舗面積で、かつ平面駐車場を併設した店舗を1973年に開業した<sup>44)</sup>。ロードインいずみの隣に立地するニチイが衣料品の販売に特化していたのに対し、イズミヤは総合スーパーとして衣食住すべてにわたる品揃えを採った。和泉府中駅から徒歩10分で来店できるイズミヤの立地が中心商業地の商業活動に与えた影響のひとつとして、ロードインいずみで営業していた小売店舗の中からイズミヤのテナントへの追加立地を決めたところがみられた点があげられる<sup>45)</sup>。その後、1981年にはイズミヤの店舗が接する第二阪和国道（現在は国道26号線）の和泉市と泉大津市の両市内を通るルートが開通した。その結果、自動車利用の買物客によるイズミヤへのアクセスは、従来にも増して容易になった。

イズミヤの立地が中心商業地の商業活動に与えた影響について、1979年の『商業統計表』から集計が開始された「立地環境特性別統計編」にある商業集積地区のデータからさらなる検討を加える。それによると、第二阪和国道の開通前後に当たる1979～1982年にかけて、先述のロードインいずみを含む「和泉府中駅前商店街」における小売業年間商品販売額が和泉市全体のそれに占める割合は、30.6%から15.1%に半減しており、第二阪和国道の開通に伴ってイズミヤを利用する買物客の増加が中心商業地の商業活動にダメージを与えたことが推察される。しかし、その後1988年までは和泉府中駅前商店街における小売業年間商品販売額の大幅な減少はみられない（図5）。

イズミヤに続いて、中心商業地の隣接地域に大型店の立地がみられたのは1990年である。

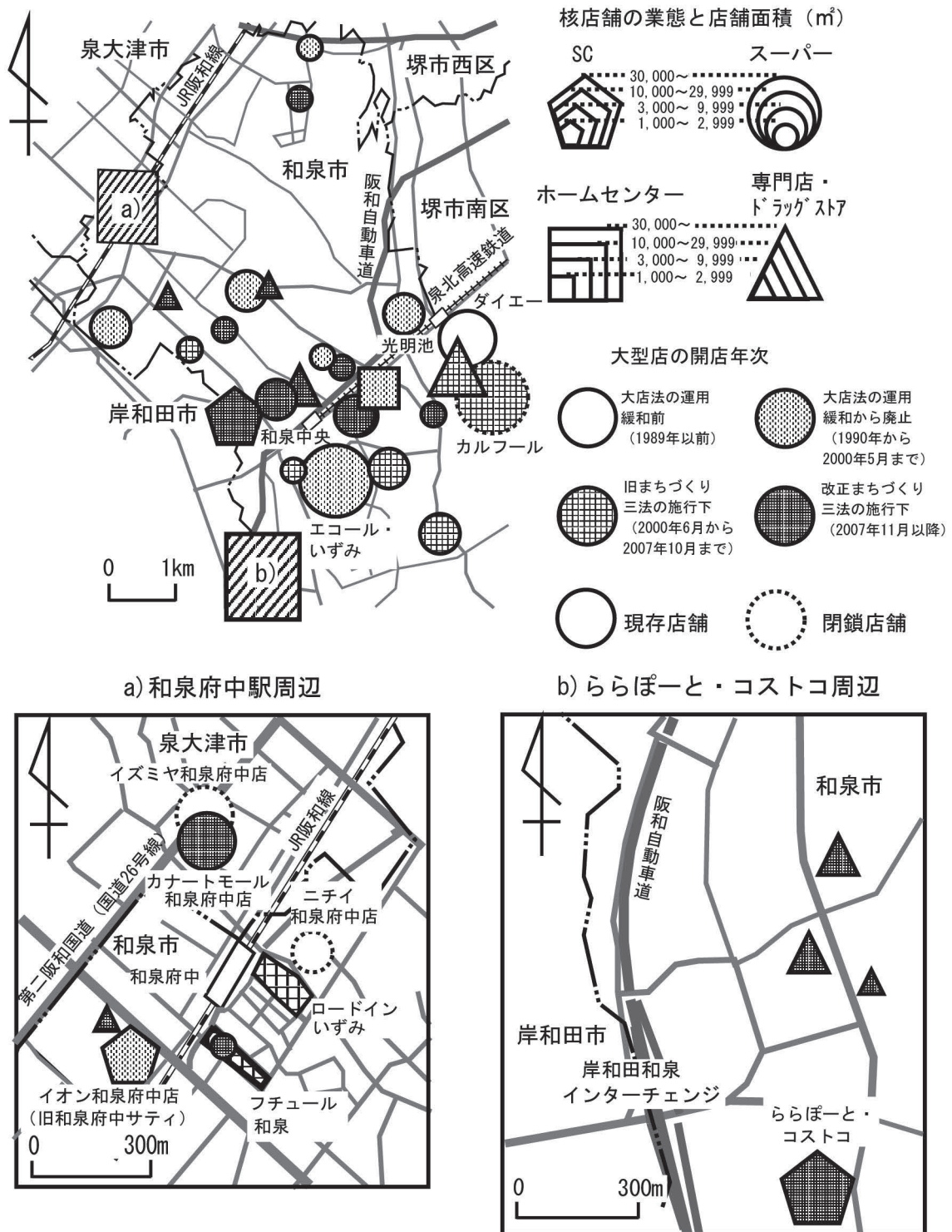


図4 和泉市における大型店の分布 (2024年)

注1: 閉鎖店舗は、本文中で言及したもののみを記載した。

注2: 「ららぽーと」「コストコ」は資料の制約から単一の施設として記載した。

東洋経済新報社『全国大型小売店総覧 (2003・2025年版)』、住宅地図より作成。

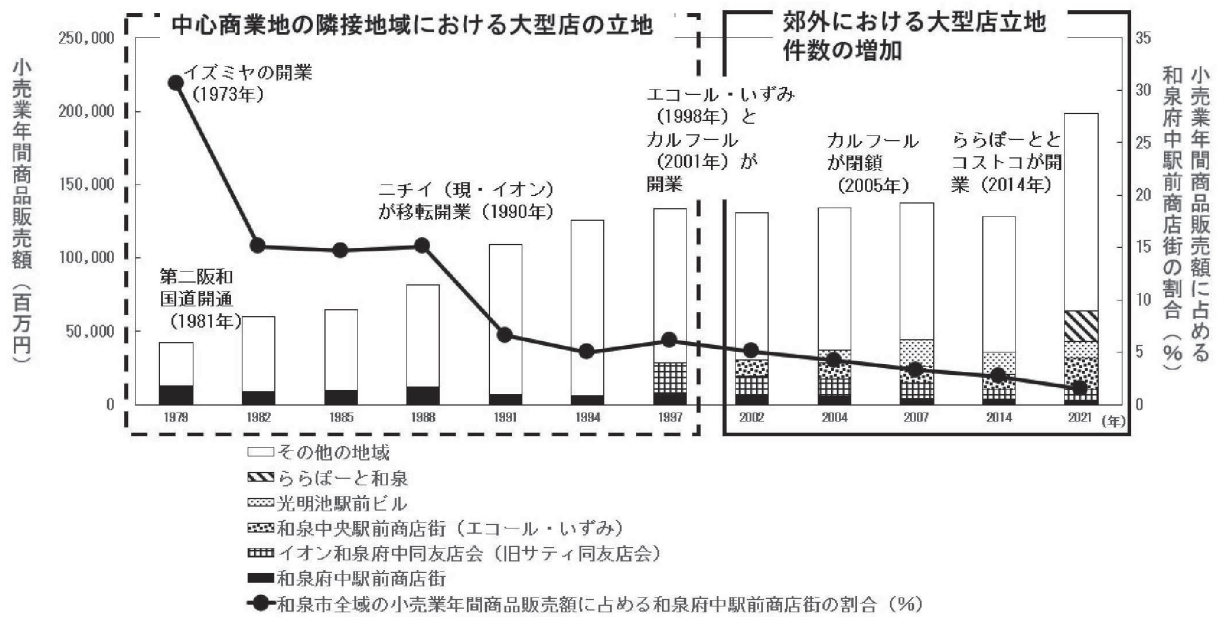


図5 和泉市における小売業年間商品販売額の推移（1979～2021年）

注：「イオン和泉府中同友店会」（旧サティ同友店会）は1991・1994年においては、商業集積地区に含まれていない。

『商業統計表』（1979～2014年）、『経済センサス』（2021年）の「立地環境特性別統計編」、角谷（2021）より作成。

ニチイは前述したロードインいずみに隣接する中央商店街にあった店舗を閉鎖すると同時に、和泉府中駅の西側にあった鉄工所の工場跡地に和泉府中サティ（現在はイオン和泉府中店）を立地させた。和泉府中サティはイズミヤの約2倍の店舗面積でかつ立体駐車場を併設していた<sup>46)</sup>。

中心商業地の隣接地域における2件の大型店立地は、和泉府中駅前で1991年から行われた市街地再開発事業の展開にも影響を与えた。具体的には、再開発ビルの建設に際して、総合スーパーや百貨店を展開する大手小売業者による大型店の誘致が採算面で困難になったことがあげられる<sup>47)</sup>。2011年に「フチュール和泉」の名称で竣工した再開発ビルは、高層マンション（地上20階建）をはじめ、駐車場ビル（同7階建）ならびに小売店舗と個人サービス業が入居するビル（同5階建）の3棟で構成される。しかし、フチュール和泉に入居した大型店は店舗面積1,000㎡台の食料品スーパーのみである（図1・4）。

なお、第二阪和国道沿いで営業を続けていたイズミヤは、2017年3月一時的に店舗を閉鎖し、老朽化が進んだ建物を解体した。そして、その跡地には自社による食料品スーパーを中心とする「カナートモール」が従前とほぼ同じ店舗面積で2019年4月に再開業した（図1・4）。

## 2. 郊外の丘陵地域（1990年代後半以降）

初期に立地した大型店として1977年、現在の堺市南区にまたがって開発された泉北ニュータウンの光明池地区（以下、光明池）において、約10,000㎡の店舗面積をもつダイエーがあげられる。和泉市郊外の丘陵地域では、1960年代後半～1970年代にかけて、大阪府（泉北ニュータウン）や都市再生機構（以下、UR）の前身である日本住宅公団（鶴山台、光明台）ならびに民間の不動産業者（三井和泉丘陵住宅、青葉台、緑ヶ丘）からなる複数のアクターによる住宅地開発が行われていた（図1、表3）<sup>48)</sup>。しかし、泉北ニュータウン以外の住宅地では、開発と同時にダイエーに相当する店舗面積の大型店が併設されることはなかった。その理由として、以下の2点が考えられる。第1に、住宅地開発が行われた1960年代後半～1970年代の近郊都市において、総合スーパーに代表される大手小売業者による大型店の主な立地先は商店街もしくは鉄道駅前であり、鉄道駅から離れた郊外住宅地へ積極的に立地する動きはなかった<sup>49)</sup>。したがって、当時の泉北高速鉄道<sup>50)</sup>の終着駅でもあり、泉北ニュータウンの計画的な商業地域でもあった光明池以外への大型店の立地はみられなかったと推察される。第2に、これらの住宅地開発が終わった1970年代後半～1980年代は大規模小売店舗法（以下、大店法）の運用が強化されていたために、大型店の立地が容易ではなかったことが考えられる<sup>51)</sup>。

表3 和泉市における郊外住宅地の開発

名称	開発主体	開発面積	計画戸数	開発年度
泉北ニュータウン	大阪府	46	500	1965～1983年
鶴山台	UR（開発開始時は日本住宅公団）	77.9	4,100	1969～1975年
光明台	UR（開発開始時は日本住宅公団）	127.8	4,000	1972～1978年
三井和泉丘陵住宅	三井不動産	41.1	1,748	1967～1970年
青葉台	三英商事	42	1,787	1970～1973年
緑ヶ丘	オオバ	28.2	1,021	1970～1973年
トリヴェール和泉	UR（開発開始時は住宅・都市整備公団）	368	7,000	1986～2014年

注1：開発面積の単位はhaである。

注2：泉北ニュータウンの開発面積と計画戸数は和泉市内のみである。

堺市役所ホームページ、和泉市役所ホームページ、高岡(2021b)より作成。

丘陵地域における大型店の立地増加につながる住宅地開発として、1986年にURの前身である住宅・都市整備公団（1981年日本住宅公団から改称）によって開発が始まったトリヴェール和泉は見逃せない。トリヴェール和泉の開発面積は368haに及び、すでに開発されていた郊外住宅地のそれよりも約3倍広い（図1、表3）。トリヴェール和泉の計画的な商業地域である和泉中央では泉北高速鉄道が光明池から延伸開通した3年後の1998年、同駅の南側においてUR系の不動産業者が運営するショッピングセンター「エコール・いずみ」が開業した。2000年代以降になると、大店法の廃止とそれに代わる法律である大規模小売店舗立地法なら

びに改正都市計画法の施行によって大型店の立地規制がより緩和される中、和泉市の郊外では大型店の立地が増えた。それらの分布は次の3つのパターンに分けられる（図4）。

第1に、和泉府中から和泉中央および光明池に通じる幹線道路沿いがあげられる。ここに立地している大型店は、主に店舗面積が2,000～3,000㎡の食料品スーパーやドラッグストアである。周辺には、三井和泉丘陵住宅をはじめとする戸建て住宅ならびに織物工場の立地が混在している。これらの大型店は、近隣住民による最寄品の買物需要に対応して立地したものと考えられる。

第2に、和泉中央から光明池に至る泉北高速鉄道の駅周辺である。例えば、和泉中央では、エコー・いずみの増床（2009年）をはじめ、2010年代に入ると駅の北側にも食料品スーパーや家庭電化製品の専門店ならびにホームセンターが相次いで立地した。また、光明池においても複数の大型店が追加立地したが、その中には2001年に開業したフランスに本拠を置く総合スーパー「カルフル」も含まれる。同社は、外国資本系の総合スーパーとして注目を集めたものの、生鮮食料品の取り扱いをめぐる日本とフランスの考えの相違から集客が伸び悩んだ結果、開業から4年後の2005年に閉鎖した。その後はイオンが店舗の営業を引き継いだ。それは2014年に再び閉鎖された。現在、カルフルの跡地は高層マンションに建て替えられている。

第3に、和泉中央の南西側に当たり、かつ岸和田市との境界付近があげられる。ここには、2014年に前述の三井不動産が運営するショッピングセンター「ららぽーと」と、アメリカ合衆国に本拠を置く会員制スーパー「コストコ」で構成される商業集積をはじめ、数店の専門店が分散立地している。ららぽーととコストコは、阪和自動車道の岸和田和泉インターチェンジの隣に立地しており、大阪府内はもとより和歌山県からも自動車利用の買物客が多く来店する点で和泉市民を主な買物客と想定していた前述の2地域に立地する大型店とは一線を画している。また、ららぽーととコストコの店舗面積は合計で60,739㎡に達するが、立地先の用途地域は準工業地域に指定されている。そのため、ららぽーととコストコは、2007年に再度改正された改正都市計画法による大型店立地規制の対象からは外れる<sup>52)</sup>。

このように、郊外の丘陵地域に大型店の立地が相次いだ結果、2000年代以降の中心商業地における商業活動の衰退はより顕著である。『商業統計表』と『経済センサス』の「立地環境特性別統計編」から中心商業地の商業集積地区に該当する「和泉府中駅前商店街」の小売業年間商品販売額をみると、和泉市全体のそれに占める割合は2021年の時点でわずか1.5%にすぎない（図5）。前述したように、小売業よりも飲食や個人サービス業の店舗が多い和泉府中は、もはや和泉市の中心商業地とはいえない状態になっている。

中心商業地の商業活動が衰退した背景をさらに掘り下げると、トリヴェール和泉の開発に伴って泉北高速鉄道が光明池から和泉中央に延伸された点は見逃せない。大阪市南部のターミナルであるなんば駅から中百舌鳥駅（堺市北区）まで南海高野線を経由して和泉中央駅に至る泉北高速鉄道は、JR 阪和線と並んで大阪市と和泉市を結ぶ交通路である。泉北高速鉄道を利用するトリヴェール和泉とその周辺住民の中には、大阪市を含む周辺市町への通勤、通学をはじめとする日常の生活行動で和泉府中を利用しない人も多いと推察される。すなわち、中心商業地における商業活動の衰退は、和泉市民の間で和泉府中への依存度が低下した結果

として生じたものであるとも考えられる。

## V. おわりに

本研究は、大阪府和泉市を事例に選び、都市再開発法の施行前に行われた防災建築街区造成事業という再開発によって形成された中心商業地の変化について、防災ビルに割り当てられた区画の入居件数や周辺街路を含む空間利用に注目しながら、再開発が行われた経緯やその後に見られた郊外への大型店の立地による商業環境の変化をまじえて明らかにした。

和泉市の中心商業地は、1962年に和泉府中駅東側にあった丸井繊維工業の工場跡地を市役所が買収後、防災建築街区造成法による再開発を通じて形成された。ここには、ロードインいずみと称する中小零細店舗が共同で入居する防災ビルからなる商店街が形成されており、再開発完了後の1965年～1970年代初めにかけては複数の高次の買回品店の立地を通じて、和泉市と周辺の市町から買物客を集めた。ところが、1970年代中頃以降の周辺における大型店の立地をはじめ、トリヴェール和泉に代表される大規模な郊外住宅地の開発に伴う泉北高速鉄道の延伸は、和泉市民の日常生活における中心商業地への依存度を低下させ、結果としてその商業活動の衰退を導いた。完成から約60年の防災ビルでは建て替えや改築に向けた合意が形成されない中、小売店舗が閉鎖された後の区画に飲食店や個人サービス業の店舗が入居することで、何とか利活用がなされている。また、ロードインいずみの隣接街路における銀行の相次ぐ閉鎖は中心商業地のさらなる衰退を招いた。

これまで、近郊都市の中心商業地における再開発に関する地理学研究では、都市再開発法に基づく大型店の立地を伴う市街地再開発事業に伴うインパクトに関心が向けられた反面、それ以前に出された法律による再開発に伴う変化は看過されてきた。しかし、防災建築街区造成事業に基づいて形成された中心商業地においては、中小零細店舗の共同入居による商店街が代表的な商業集積であったために再開発の終了後にみられた周辺への大型店の立地に伴う商業活動の衰退が明瞭にあらわれると共に、老朽化が進む防災ビルへの飲食店や個人サービス業の入居が現実的な不動産の利活用策であることもわかった。他方、郊外における大規模住宅地の開発と同時に大都市へ向かう鉄道が延伸されたことは、近郊都市の性格を保ちながら、結果として商業活動における中心商業地への依存度の低下という地方都市と類似の現象を導いたとまとめられる。

今後の研究課題は、近郊都市の中心市街地で都市再開発法の施行前に行われた再開発の経緯とその後の変化について知見の一般化を図る必要がある。その際、ビルの立地をはじめとするハード面からのアプローチに留まらず、本研究では考察できなかったイベントの開催や運営に際して、商店街関係者と外部の人材がどのような形で協働されているのかという、近年のまちづくりに関するソフト面からの取り組みについても言及することが求められる。

## 謝 辞

本稿は、筆者が和泉市にある桃山学院大学で非常勤講師を務めていた2018年頃から続けた研究の内容をまとめたものです。その一部は、2021年10月の経済地理学会関西支部・関東支部合同例会（オンライン）で発表しました。本研究を進めるに当たり、和泉市役所および和泉市教育委員会の皆様からは資料の提供や紹介でご高配を賜りました。桃山学院大学経済学部の角谷嘉則先生からは先行研究で用いた資料の提供を受けると共に、その活用について快諾頂きました。関西大学の土屋 純先生と流通科学大学の秦 洋二先生には、研究例会の運営でお世話になりました。その他、早稲田大学の箸本健二先生をはじめ、発表当日に参加された先生方からも質疑応答を通じて貴重な意見を頂戴しました。以上の皆様に厚く御礼申し上げます。

## 注

- 1) 山下博樹「東京大都市圏における近郊都市、八王子・町田両都市の都心部の変化」、地理学評論 64A 巻 4 号、1991 年、280-295 頁。
- 2) このような市街地再開発事業における床利用は保留床と呼ばれる。市街地再開発事業における床利用は、このほかにも従前の権利者が持っていた土地・建物に相当する床を指す権利床がある。稲垣 稜『都市の人文地理学』古今書院、2019 年、99 頁。
- 3) ①安倉良二「再開発に伴う堺市中心商業地の変化—立体化の視点から—」、地理科学 53 巻 1 号、1998 年、27-43 頁。②高野誠二「日本における都市中心部の構造変容—鉄道駅周辺地区と中心街の関係から—」、季刊地理学 56 巻 4 号、2004 年、225-240 頁。
- 4) 千葉 宏「防災建築街区造成法と都市再開発」、社団法人全国市街地再開発協会『日本の都市再開発史』社団法人全国市街地再開発協会、1991 年、109-117 頁。
- 5) 駒木は、愛知県豊橋市の中心商業地で防災建築街区造成法の適用を受けて建てられた1棟の防災ビルにおける入居者の時系列変化を調べている。しかし、それは市民参加によるまちづくりの実践が行われた地域を概観する中で行われたものであり、必ずしも再開発の展開そのものを分析しているわけではない。駒木伸比古「商店街を場としたまちづくり活動」、根田克彦編『地域づくり叢書5 まちづくりのための中心市街地活性化—イギリスと日本の実証研究—』古今書院、2016 年、79-99 頁。
- 6) 初田香成「戦後東京におけるバラック飲み屋街の形成と変容—戦災復興期、高度経済成長期における駅前再開発に関する考察—」、日本建築学会計画系論文集 579 号、2004 年、105-110 頁。
- 7) 中島直人「藤沢駅前第一防災街区造成の都市計画史的意義に関する考察」、日本建築学会計画系論文集 688 号、2013 年、1301-1310 頁。
- 8) 海老澤模奈人「厚木中央通り防災建築街区の成立と変遷」、東京工芸大学工学部紀要 41 号、2018 年、45-54 頁。
- 9) 渡辺達朗「沼津アーケード名店街の建設から再開発までの経緯と展望—防災建築帯としての店舗共用住宅からライフスタイルセンターへ—」、専修商学論集 106、2018 年、95-116 頁。

- 10) ①前掲9)。②角谷嘉則『まちづくりのコーディネーションー日本の商業と中心市街地活性化法制ー』晃洋書房、2021年、153-180頁。
- 11) 1981年に改正された建築基準法による耐震基準では、震度6～7の揺れでも倒壊・崩壊を免れることが求められている。したがって、それ以前に建てられた建築物については、耐震補強工事が欠かせない。
- 12) 武者忠彦「空き不動産の再利用」、日本地理学会編『地理学事典』丸善出版、2023年、416-417頁。
- 13) 箸本健二「地方都市の空き不動産問題とは」、箸本健二・武者忠彦編『空き不動産問題から考える地方都市再生』ナカニシヤ出版、2021年、3-14頁。
- 14) 高岡裕之「産業経済の発展と市街地再開発」、和泉市史編さん委員会編『和泉市の歴史5 府中地域の歴史と生活』ぎょうせい、2024年、457-479頁。
- 15) ①初田香成「昭和期の和泉府中駅前再開発」、和泉市史編さん委員会編『和泉市の歴史8 和泉市の近現代』ぎょうせい、2021年、297-304頁。②初田香成「高度経済成長期の和泉府中駅前商店街」、和泉市史編さん委員会編『和泉市の歴史5 府中地域の歴史と生活』ぎょうせい、2024年、484-489頁。
- 16) 前掲10) ②、153-180頁。
- 17) ①高岡裕之「和泉市の成立と展開」、和泉市史編さん委員会編『和泉市の歴史8 和泉市の近現代』ぎょうせい、2021年a、237-256頁。②高岡裕之「地域開発の展開」、和泉市史編さん委員会編『和泉市の歴史8 和泉市の近現代』ぎょうせい、2021年b、277-295頁。
- 18) 前掲10) ②、156頁。
- 19) 大阪府『再開発ビル等の再生（建替え・リニューアル等）に向けた方策検討・とりまとめー人口減少社会における駅前の再整備に向けてー』大阪府、2015年。
- 20) 藤田邦昭・早川和男・塩見信雄・大和雄三「大都市における再開発実施についてー大阪上本町6丁目～下寺町地区ー」、日本建築学会論文集69巻2号、1961年、601-604頁。
- 21) 東大阪市は1967年、布施市と河内市、枚岡市ひらおかの合併によって市制施行された。東大阪市において防災建築街区造成事業が行われた3件はすべて旧布施市に位置する。
- 22) 泉佐野市の中心商業地は、南海本線泉佐野駅東側の防災建築街区には名店街、一番街、駅の西側には駅前商店街、新地通り、本通り、上善寺、春日通りの各商店街で構成されている。大阪府商店街魅力サイト「ええやん！大阪商店街」のホームページ (<https://osaka-shotengai-info.com/ss/sensyu-sano/>、2024年10月3日検索)。
- 23) 阪和電鉄は1940年の陸運統制令によって南海電鉄が買収した後、路線名は南海山手線となった。その後、1944年には戦時輸送体制を構築するための国有化に伴い、国鉄阪和線に再度路線名が変更された。国鉄が1987年に民営化されて以降、路線名はJR阪和線となって現在に至る。森下 徹「和泉に電車がやってきた」、和泉市史編さん委員会編『和泉市の歴史8 和泉市の近現代』ぎょうせい、2021年、411-420頁。
- 24) 前掲15) ①、297頁。
- 25) 角谷（前掲10) ②、177頁）では、丸井繊維工業は第二次世界大戦前に毛織物工場として操業を始めたとして述べた上で、操業停止の理由として愛知県一宮市への工場移転をあげている。しかし、高岡の調査に

よってそれは誤りであることがわかった。高岡は、和泉府中駅東側に立地していた工場の歴史について生産品目を手がかりに、①綿織物工場（1923～1942年）、②切削工具工場（1943～1947年）、③タイヤコード（タイヤの補強を目的にゴム層に織り込む布）工場（1948～1962年）の3つの時期に区分している。丸井繊維工業は1956年に閉鎖されたブリヂストン大阪工場を引き継ぐ形で操業を始め、東洋レーヨン（現在は東レ）の下請工場としてタイヤコードを生産していた。だが、1961年頃にタイヤコードの素材となる合成繊維が木材由来のレーヨンから石油由来のナイロンへの転換が迫られる中、東洋レーヨンはその生産を行う新たな子会社の設立過程で愛知県西尾市への工場移転を決めた。それにより、丸井繊維工業は操業を停止すると共に、市役所への土地売却後に会社を解散した。高岡裕之「和泉府中駅前（府中一二六〇番地）の工場について」、和泉市史編さん委員会編『和泉市の歴史5 府中地域の歴史と生活』ぎょうせい、2024年、480-483頁。

- 26) 前掲17) ①、246-248頁。
- 27) 和泉府中駅前商店街協同組合『創立10周年 和泉府中駅前商店街』和泉府中駅前商店街協同組合、1975年、8頁。
- 28) 前掲15) ①、299頁。
- 29) 前掲15) ①、299頁。
- 30) 寄合百貨店とは、多くの異なる業種で構成される中小零細店舗を1か所に集め、百貨店にみられるような総合的な形態で運営される商業施設を指す。田島義博編『流通用語事典』東洋経済新報社、1980年、115頁。
- 31) 前掲10) ②、163頁。
- 32) 1972年の住宅地図はほとんどが手書きの細かい文字で表記されている。そこで、筆者はスキャナを使って店舗名の判読を試みた。
- 33) 前掲15) ①、300頁。
- 34) 前掲15) ①、302頁。
- 35) 前掲27)、16頁。
- 36) 渋沢社史データベース ([https://shashi.shibusawa.or.jp/details\\_nenpyo.php?sid=8660&query=&class=&d=all&page=41](https://shashi.shibusawa.or.jp/details_nenpyo.php?sid=8660&query=&class=&d=all&page=41)、2024年10月3日検索)。
- 37) 和泉市役所環境産業部商工労働室の資料に基づく。
- 38) 杉村暢二「中心商店街における銀行店舗の立地」、地理学評論43巻10号、1970年、623-629頁。
- 39) 日本経済新聞（2024年7月3日付）によると、三井住友銀行は全国にある約400支店のうち、6割強に当たる約250支店をショッピングセンターに移転する予定である。和泉府中駅前から、ららぽーとへの支店の移転はその流れに即したものと見える。
- 40) 前掲10) ②、167頁。
- 41) 前掲10) ②、170頁。
- 42) 前掲10) ②、170頁によると、防災ビルの建て替えに関するコンサルタントからの見積もりでは、地権

者が定期借地権を設定した上で、上層階に分譲マンションを建てると共に、下層階の商業床を自ら購入するリース方式が提案された。しかし、この場合、地権者が商業床を買い戻す場合に定期借地権の売却額では足りないことが予想されたのに加えて、上層階に住む場合に分譲マンションの購入費用が追加されることになっていた。

43) 前掲10) ②、163頁。

44) 「今昔マップ on the web」を用いた地形図および空中写真の判読による。

45) 前掲27)、37頁。

46) 前掲14)、476-479頁によると、1980年9月にニチイによる和泉府中駅西側への大型店の立地計画が表面化したことに対し、ロードインいずみをはじめとする和泉市内の商店街関係者で組織される和泉市商店連合会（以下、連合会）は強く反発し、1986年頃まで大店法に基づく立地調整に先駆けて行う事前説明会の開催すら拒否したことがあげられる。だが、1987年以降、連合会は次第に大型店の立地を容認する姿勢に転じた。1988年12月には、連合会とニチイの間で大型店の立地に関する合意が成立し、1990年3月に和泉府中サティが開業した。和泉府中サティの出店をめぐる連合会の姿勢の変化は、1974年に施行された大店法の運用をめぐる国と地方自治体のそれと密接に関わっていたと考えられる。すなわち、和泉府中サティの立地に関する合意形成が長期化した背景として、1979年に施行された第1次改正大店法に伴って大型店の立地規制が強化される中、同法に基づく手続きに入る前に、出店先の市町村において大手小売業者と地元の商店街関係者との間で出店協定の締結を行う「上乗せ規制」というローカルルールが付加されたことがあげられる。また、連合会が和泉府中サティの立地を容認した理由としては、1986年4月に出された前川レポートや1987年6月の大規模小売店舗審議会会長談話などで大店法の運用緩和を求める機運が高まったことが影響していたと推察される。安倉良二『大型店の立地再編と地域商業—出店規制の推移を軸に一』海青社、2021年、58-65頁。

47) 前掲10) ②、168頁。

48) 前掲17) ②、280-288頁。

49) 伊東 理「大都市圏におけるスーパーの展開と立地—京阪神大都市圏の場合—」、人文地理30巻6号、1978年、1-20頁。

50) 泉北高速鉄道は1971年の営業開始時、大阪府の第三セクターである大阪府都市開発によって運営されていた。その後、2014年7月に南海電鉄の完全子会社化になると同時に路線名が社名となった。なお、泉北高速鉄道は2025年4月の南海電鉄への合併に伴い、路線名は南海泉北線に変更された。

51) 1979年に施行された第1次改正大店法では、調整対象となる大型店の店舗面積の下限が従来の1,500㎡（東京23区と政令指定都市では同3,000㎡）から500㎡に引き下げられ、1974年の大店法施行時の調整対象に当たる店舗は第1種大型店、新たな調整対象に含まれた店舗は第2種大型店に区分された。その後、1992年に施行された第2次改正大店法では、第1・2種大型店の境界となる店舗面積が3,000㎡（東京23区と政令指定都市では同6,000㎡）に引き上げられた。前掲46)、58-65頁。

52) 2007年に再改正された改正都市計画法では、延床面積10,000㎡（店舗面積では約6,000～7,000㎡）以上の大型店をはじめとする大規模集客施設の立地が可能な用途地域は、準工業地域と商業地域、近隣商業地域に限定されている。前掲46)、71-73頁。

# Formation and Change of Central Commercial District Due to Disaster Prevention Building Block Construction Projects: A Case Study of Izumi City, Osaka Prefecture

Ryoji YASUKURA

## Summary

This study focuses on Izumi City in Osaka Prefecture as a case study. It aims to clarify the change in the central commercial district that occurred following redevelopment in the 1960s, specifically analyzing the number of occupants in the plots allocated to buildings and spatial use, including adjacent streets. Furthermore, the study examines changes in the commercial environment owing to the presence of large stores in the surrounding area.

Izumi City's central commercial district was established as part of a disaster prevention block development project, following the city office's purchase of a former factory site east of Izumi-Fuchu Station in 1962. The disaster prevention building constructed under this project housed a cluster of small and medium-sized stores selling shopping goods, and for about 10 years after the redevelopment was completed in 1965, attracted shoppers from Izumi City and neighboring cities and towns. However, commercial activity within this district declined significantly from the late 1970s onward due to the opening of a series of large stores in the surrounding area and extension of the railway line associated with large-scale residential development in the suburbs. The current central commercial district, with its reduced number of retail stores, has lost its functionality as a shopping street due to the lack of rebuilding or renovation of the disaster prevention buildings. Therefore, it is struggling to survive owing to the influx of restaurants and personal service businesses within the district. In addition, the successive closures of city banks on adjacent streets are contributing to the further decline of the central commercial district.