

PPPによるまちづくりを通じた 自律的好循環の形成

～morinekiプロジェクト～

大東市 政策推進部 公民連携推進室

プロジェクトの概要

本市では、大東市公民連携基本計画において、能動的なまちづくりによりまちへの矜持を再構築するために、「自分でつくったまちに住む」を開発理念とし、大東に住み、働き、楽しむ、ココロとカラダが健康になれるまちをめざしている。

本計画の趣旨に基づくリードプロジェクトの一つである「北条まちづくりプロジェクト」では、次世代につながる住宅地域の再生をはかるために、エリアに点在する公的資産を活用して一体的、段階的にエリア開発を進めるものである。

本プロジェクトについては、老朽化が著しく耐震性がない市営飯盛園第2住宅の建て替えを契機とした全国で初めてのPPP手法を用いた公民連携事業であり、エリア一帯の価値を高めていくことを主な目的とした事業である。

■北条まちづくりプロジェクトの位置



背景及び目的

- 平成27年(2015)3月に北条地域まちづくり構想策定
- 平成29年(2017)2月に大東市公民連携基本計画策定

☞ 本計画において、4つのリードプロジェクトを掲げ、そのうちの一つに「北条まちづくりプロジェクト」が位置付けられた。

開発理念:「ココロもカラダも幸せに暮らせる住宅地」

目的:多世代が交わり、四条畷駅から飯盛山にかけてのつながりを意識したデザイン性の高い住宅地域としてココロもカラダも幸せに暮らし続けられるエリアに再生。

開発考え:①若い世代の流入を図る多様な住宅の供給

②地域資源を活かした居住地域としての魅力創出

③生活利便性を高め、市内の他地域からの来訪意欲を喚起させるバランスの取れたビジネスの導入

➤平成29年(2017)5月に大東市営飯盛園第二住宅建替等事業実施方針策定

☞ 北条まちづくりプロジェクト第1期事業(morinekiプロジェクト)スタート ➡

公民連携事業手法で実施

現状と課題

【現状】

- 人口減少・高齢化が進んでいる
- 多世代交流が乏しい
- 公共施設の老朽化 等

【課題】

- 人・土地に流動性がない
- まちなみの魅力・競争力の低下
- 人口減少・高齢化に伴う、地域コミュニティの担い手不足

事業概要(特徴)

- 全国初の「PPPエージェント方式を用いた市営住宅建替え事業」
- 市営住宅の建替えだけでなく、道路拡幅、公園リニューアル、親水空間整備、民間テナント誘致など、エリア全体をリノベーションし、エリア価値を向上していくプロジェクトである。
- PPPエージェント方式による実施に向け、(株)コーミンの入江社長自ら大東市役所在籍時に、紫波町のオガールでの9カ月間に及ぶ研修にて、実際のエージェント型公民連携事業の実務に携わり、本市のまちづくりや事業開拓にとって有用な情報や手法を得て、本プロジェクトを推進。

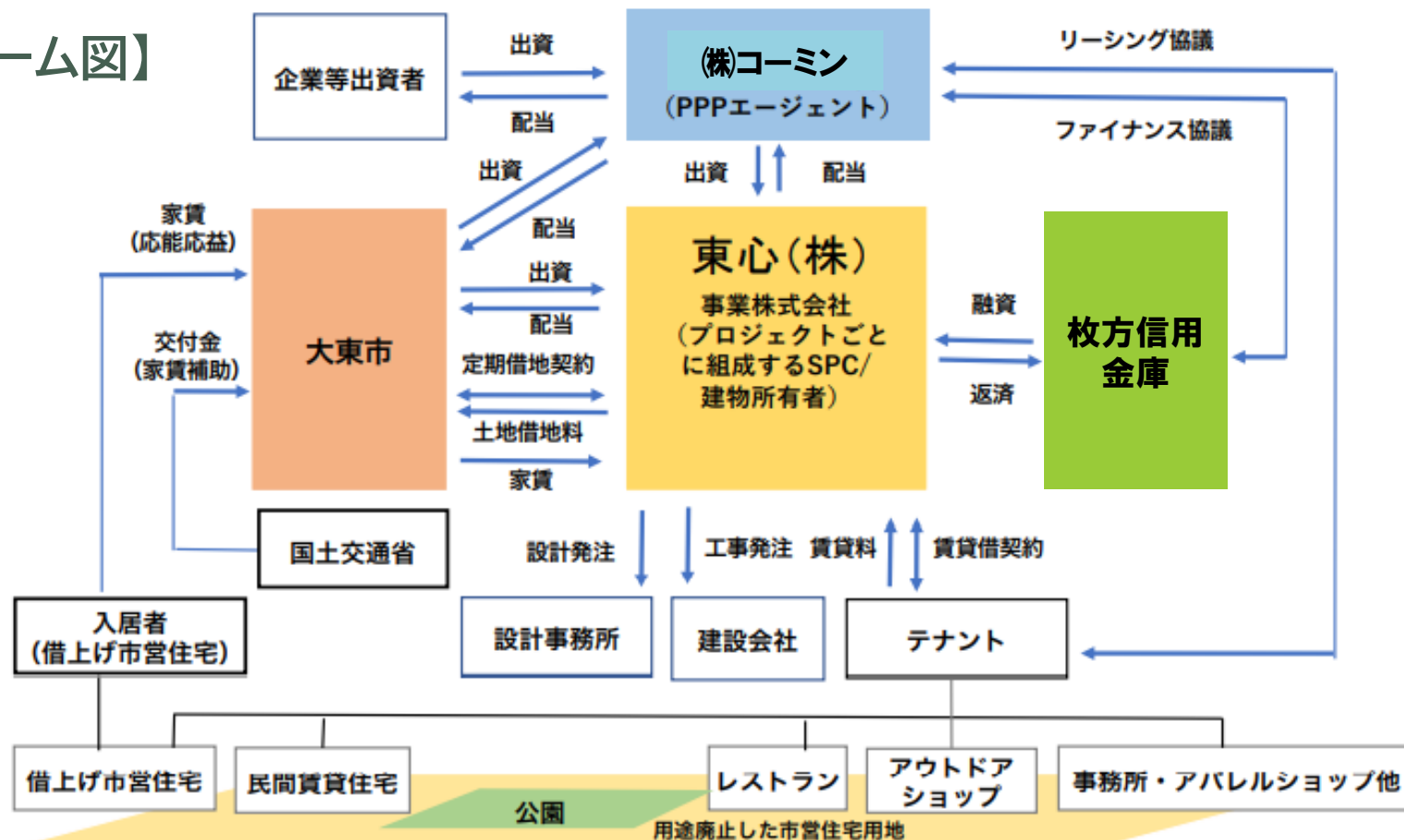
事業スキーム

- 公民連携(PPP)エージェントである 大東公民連携まちづくり事業株式会社(現:(株)コーミン)が、市のビジョンに基づいて テナントリーシングを行い、特別目的会社である 東心株式会社が、大東市と(株)コーミンからの出資及び枚方信用金庫からの融資で事業を実施する。

建物は、東心株式会社が所有し、大東市は、その民間賃貸住宅を市営住宅として、借り上げる他、公園・河川・周辺道路の整備を行う。

事業スキーム

【事業スキーム図】



枚方信用金庫の融資について①

- 今回、まちづくりを具現化するため、プロジェクトファイナンスを実施。
- 枚方信用金庫は資金繰りや事業計画を見てきたノウハウを活かし、このプロジェクトへの融資を決定。
- 大東市は出資金というかたちでこのプロジェクトの資金面をサポート。



全国で初めてPPP手法を用いたmorinekiプロジェクトが実現

枚方信用金庫の融資について②

- 今回は先行事例がないプロジェクトであったが、枚方信用金庫として、まちづくりの今後のあり方や、まちづくりへの関わり方を模索する中、将来のまちづくりを見据え大東市と包括連携協定を締結する等、さまざまなプロセスを経て、morinekiプロジェクトにおける金融機関としての関わりを見極めた。

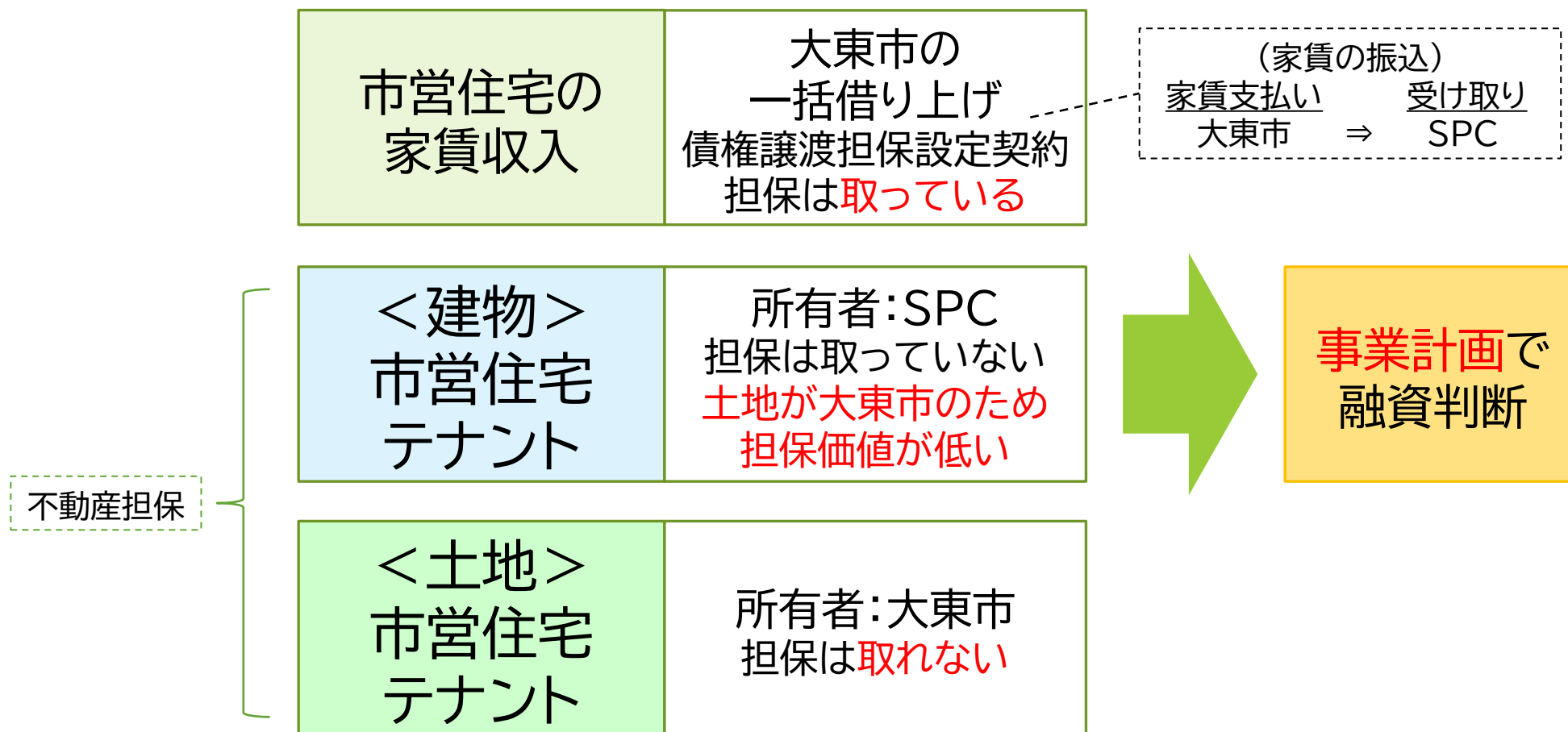


大東市(行政)・株式会社コーミン・東心株式会社(民間)・枚方信用金庫(金融)がそれぞれの役割を担い、新しい関係性を構築し、今回のまちづくりに繋がった。

＜金融機関としての目線＞ 案件化までの道のり

- 当初、入江氏から1枚の北条まちづくりプロジェクトのグランドデザインをいただく。
⇒地域活性化の可能性を感じた。
- 当初の事業計画書は、収支(家賃や支払い)が確定した数値ではなく判断が難しい。
⇒一緒に事業計画書を作り上げる
- 前代未聞の「市営住宅の建築資金」への融資
⇒大東市や入江氏から知見を得たり、枚方信用金庫内で解決していく。

<金融機関としての目線> 不動産担保（土地と建物）がない？



＜金融機関としての目線＞ 案件化までの道のり

- さまざまなリスク対応について

- ⇒資材高騰による事業計画書の見直し

- ⇒公的事業であるため、行政判断が伴うこととなる。

上記に適宜対応しつつ、具体的なものとしていった。

＜金融機関としての目線＞ 案件化までの道のり

- 最終的な融資判断について

⇒地域金融機関としての思い

「枚方信用金庫は営業エリアである北河内7市と包括連携協定を締結しており、

地域課題を共に取り組む信用金庫であるということ。」

⇒さらに、大東市 東坂市長と枚方信用金庫 吉野理事長との各トップ同士の思い。

事業スケジュール

年度		年月	内容
H28	● 大東市公民連携基本計画策定 ● 北条まちづくりプロジェクト基本計画案策定		
H29	● 大東市宮飯盛園第二住宅建替等事業実施方針(大東市北条まちづくりプロジェクト)策定	H29.6 H30.1	● 特別目的会社(SPC) 東心株式会社設立 ● 商業棟テナント内定
H30	● 大東市北条まちづくりプロジェクト基本協定締結 ● 市営住宅従前入居者の仮移転 ● 既存市営住宅等の解体工事開始	H30.7 H31.2	● 北条まちづくりプロジェクト基本協定(市×(株)コーミン×東心(株)) ● 東心(株)へ1.3億円の出資金支出
R1	● 新規建築工事の着工 ● 道路、公園等のインフラ工事の着工	R1.5 R1.9 R2.1 R2.2	● 東心(株)へ0.7億円出資金支出(地方創生推進交付金充当) ● 東心(株)と定期借地契約締結 ● 東心(株)へ4億円の出資金支出 ● 東心(株)が、枚方信用金庫より資金調達 ● 東心(株)と借上げ市営住宅に係る賃貸借契約の締結
R2	● 建て替え後の住宅へ入居開始 ● 商業棟テナント工事、オープン		
R3	● 大正橋の拡幅工事竣工 ● 鎌池公園親水護岸等整備工事竣工	R2.12 R3.3	● 住宅棟完成。戻り入居開始。 ● 商業棟オープン。まちびらき3/13、グランドオープン3/19

事業スケジュール（これまでの経過）

年度	内容
S40年～S47年	● 市営飯盛園第2住宅1棟～9棟 建設(全144戸)
H17年度～ H20年度	● <u>地元組織である「北条まちづくり委員会」と市が協働し、ワークショップ等による意見集約等を通じて、飯盛園第2住宅の建替構想を含む「北条まちづくり基本構想」を策定</u>
H21年度～ H22年度	● リーマンショック等による経済情勢の悪化に伴い、前に策定された「北条まちづくり基本構想」について、直営方式での公費負担のあり方等が課題となり、事業具体化に向けた意思決定に至らず
H23年度	● <u>市として「北条まちづくり基本構想」の中止について決定</u> ● 市から地元に対して「北条まちづくり基本構想」が進まなかった経過等について説明
H24年度～ H25年度	● 新役員による「北条まちづくり委員会」が発足され、飯盛園第2住宅の建替えについて、アンケート調査を実施するとともに、建替の方向性を探る検討を重ねる
H26年度	● <u>北条地域において、飯盛園第2住宅の建替え等について、民間連携手法を導入したエリア再生を念頭において、今後、具体化を検討していくこととした。</u>
H27年度	● 「まちづくり会社設立」を打ち出すとともに、公民連携推進組織として、地方創生局(現:公民連携推進室)を設置 ● <u>北条地域等をリードプロジェクトとして検討対象とするため、民間事業者意向把握を実施。</u> ● 「北条まちづくり委員会」に対して市の検討状況を報告し、協議を進める
H28年度	● 10月 大東公民連携まちづくり事業(株)(現:(株)コーミン)を設立。 ● 12月 <u>飯盛園第2住宅の建替えを契機としたエリア再生を図る「北条地域まちづくり構想(案)」について、「北条まちづくり委員会」に対して説明、了承を得る</u> ● H29.2月 公民連携基本計画(ver2)を策定、「北条PJ」をリードプロジェクトに位置づける

周辺位置図(事業実施前)



住宅名	住戸 専用面積 (㎡)	管理 戸数 (戸)	竣工 年度
飯盛園第2住宅1～4棟	31.05	20	S40
飯盛園第2住宅5・6棟	43.00	24	S42
飯盛園第2住宅7棟	38.72	60	S43
飯盛園第2住宅8棟	38.72	20	S47
飯盛園第2住宅9棟	38.72	20	S47
合計		144	

morinekiプロジェクト

■事業スタート時の北条エリアの現状と課題

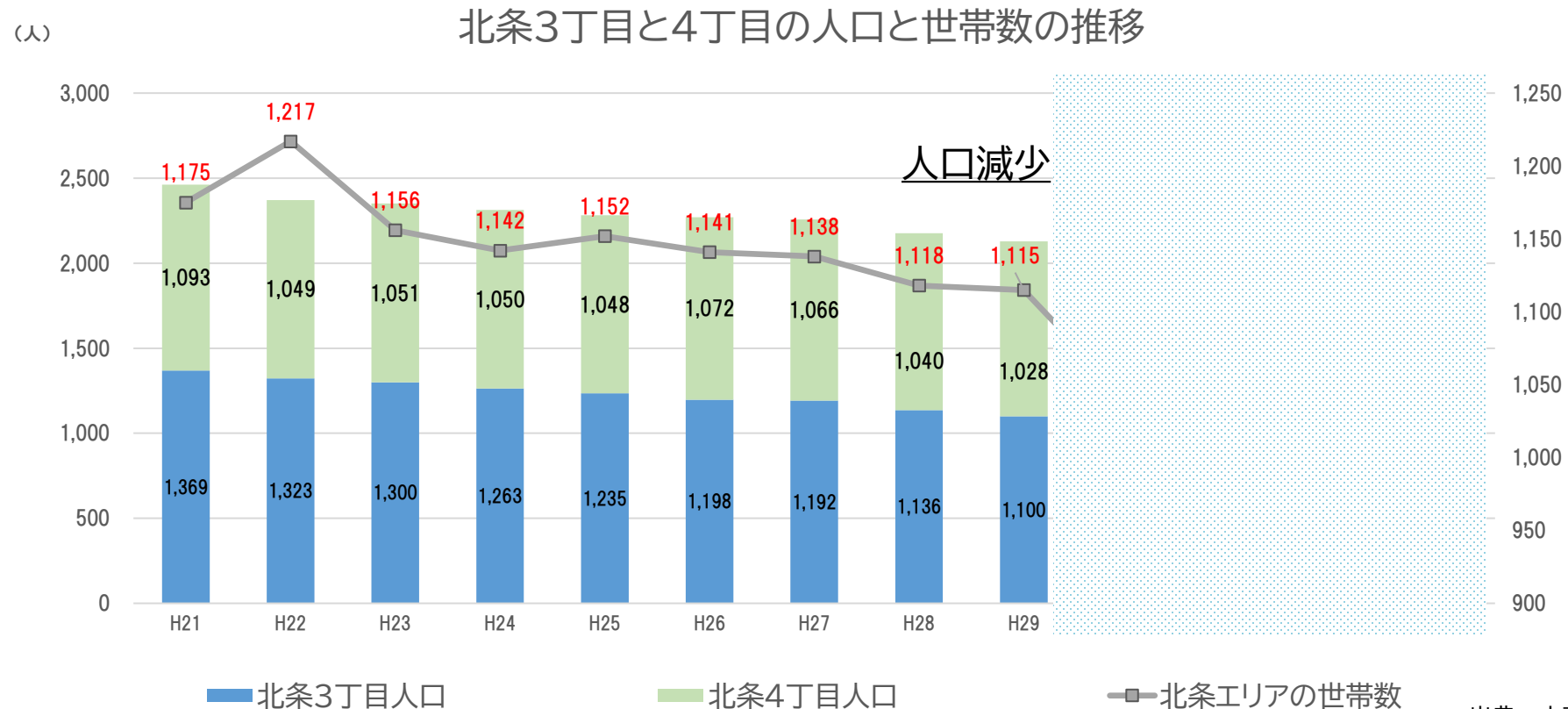
総人口	総世帯数	高齢者数 (65歳以上)	世帯数 (65歳以上)	世帯数 (65歳以上のみ)	単身世帯数 (65歳以上)	平成30年9月末現在
120,920	56,355	32,252	23,128	16,108	9,575	
		高齢化率	高齢者含む世帯	高齢者世帯	単身高齢世帯	
	小数3位切上	26.68	41.04	28.59	17	

町名	人数	世帯数	人数 (65歳以上)	高齢化率	世帯数 (65歳以上)	世帯数 (65歳以上のみ)	高齢世帯率	世帯数 (65歳以上単身)	単身高齢世帯率
北条3丁目	1,027	579	388	37.78%	294	216	37.31%	145	25.04%
北条4丁目	1,024	491	334	32.62%	238	175	35.64%	100	20.37%

- 大東市の東部に位置する北条地域は、市内でも特に人口が減少し、高齢化が進展している地域。

morinekiプロジェクト

■事業スタート時の北条エリアの現状と課題



出典：大東市住民基本台帳

morinekiプロジェクト

かつてのmorinekiは……

【市営飯盛園第2住宅】

- ・昭和40年代建設
- ・平屋建て～5階建て
- ・38m²×144戸
- ・風呂がなく暗い雰囲気



morinekiプロジェクト

【morineki住宅】

- ・大島芳彦氏設計の、自然と調和し、歴史的まちなみを意識した木造低層の外観。
- ・玄関が中庭に面したつくりでコミュニティの創出を重視。

morineki 住宅棟の様子



morinekiプロジェクト

【公共施設等整備】

- ・新たなデザインの都市公園
- ・権現川に降りる親水護岸
- ・橋梁(大正橋)や
道路(北条12号線)等の拡幅
→都市再生整備交付金の活用



完成後の親水護岸の様子



拡幅後の大正橋の様子

morinekiプロジェクト

【morinekiエリア】

- ・飯盛山の緑をバックに
芝生広場(都市公園)が広がり、
公園の中に共同住宅や店舗が
立っているランドスケープ。
- ・まち全体のスケールでの構想。



自然と一体化した商業棟のデザイン
(株)コーミン提供

morinekiプロジェクト

【商業棟のデザイン】

- ・「自分らしい暮らし方」をかけた、アパレル、雑貨、ベーカリー等を手がける(株)ノースオブジェクトを、**テナント先付け型**で展開。
- ・本社をこちらに移転した。



株式会社ノースオブジェクト本社



morinekiプロジェクト

【店 舗】

・大阪都心の“まちなか”と近郊の
“海・川・山”で自然を体感！
ライフスタイルに外遊びを！を
テーマにアウトドアショップを
展開している株式会社ソトアソを、
テナント先付け型で展開。



アウトドアショップ
「Sotoaso」



morinekiプロジェクト



morinekiプロジェクト

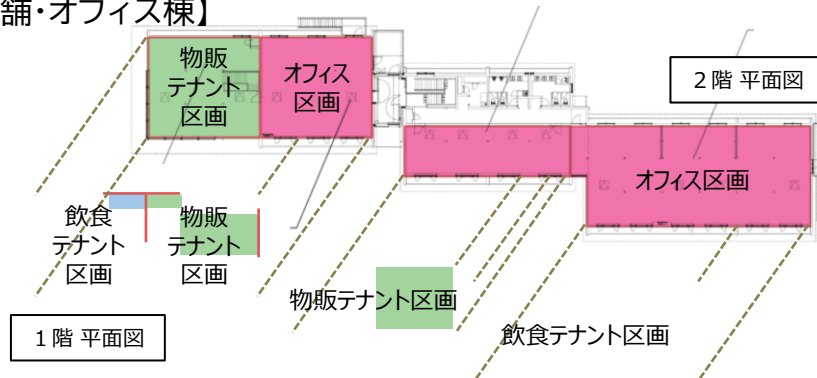


morinekiプロジェクト(効果)

新たな企業の本市への進出

本プロジェクトを実施することにより、
市外から大東市へ、企業進出が実現。

【店舗・オフィス棟】



「店舗・オフィス棟」、「店舗・共用棟」に入居



<事業内容>

- ・衣料品及び雑貨の企画、卸売
- ・アパレル、雑貨、ベーカリーを販売するライフスタイルショップの運営
- ・北欧風レストランの運営

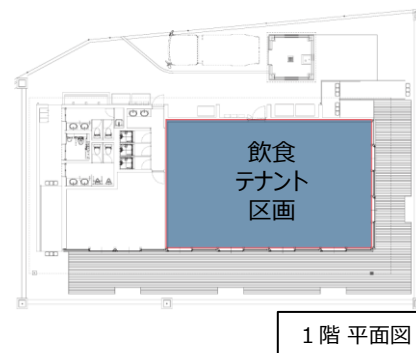
「店舗・共用棟」に入居



<事業内容>

- ・アウトドアスポーツ用品の販売
- ・アウトドアイベント及びスクールの企画運営
- ・プライベートアウトドアスペース、ドローンエアポート「アオゾラテーブル」運営
- ・アウトドアカフェ「SotoCafe(ソトカフェ)」運営

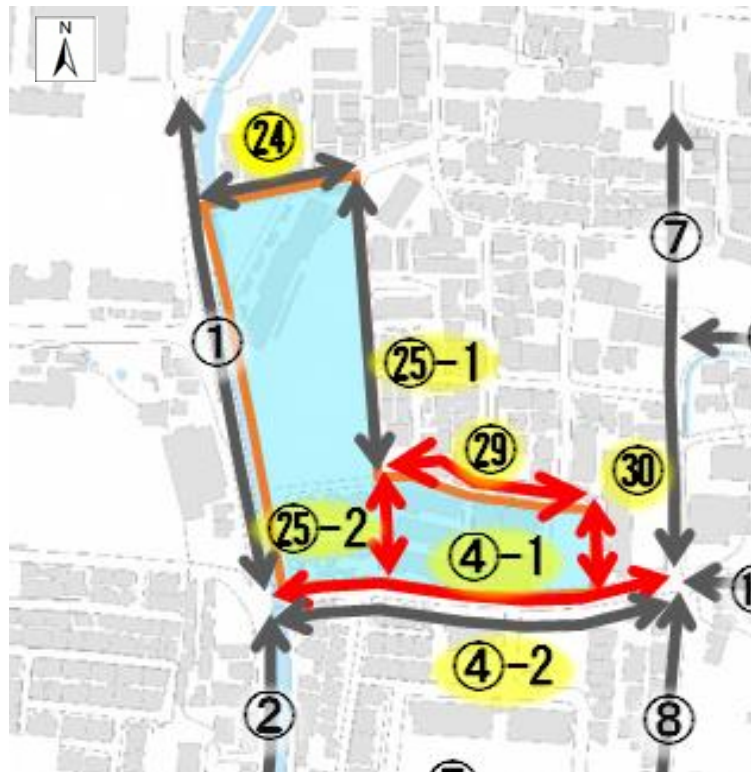
【店舗・共用棟】



今後、生活の質を高める利便施設や場づくり等により、大東市民の日常生活を豊かにすると共に、両企業がテナントとして、商業棟に入ったことによる**新たな経済活動の創出**、更には**雇用促進**にもつながる可能性がある。

morinekiプロジェクト(効果)

周辺の相続税路線価の上昇



相続税路線価

※商業棟周辺を抜粋

番号	価格(円/㎡)					7年変化率	前年度変化率			
	H28年	H29年	R3年	R4年	R5年		H28⇒H29	H29⇒R3	R3⇒R4	R4⇒R5
①	120,000	120,000	115,000	115,000	115,000	96%	100%	96%	100%	100%
④-1	83,000	81,000	80,000	100,000	100,000	120%	98%	99%	125%	100%
⑤-2	75,000	74,000	72,000	83,000	83,000	111%	99%	97%	115%	100%
③⑩	76,000	74,000	73,000	83,000	83,000	109%	97%	99%	114%	100%

※ = 本プロジェクトにおいて整備をした商業棟外周の道路

※ H30～R1は中略(R3.3 まちびらき)

整備までは市内全域において、下降傾向にあった相続税路線価。

まちびらき後は、特に商業棟周辺が一転して上昇傾向となり、そのまま高止まりしている。

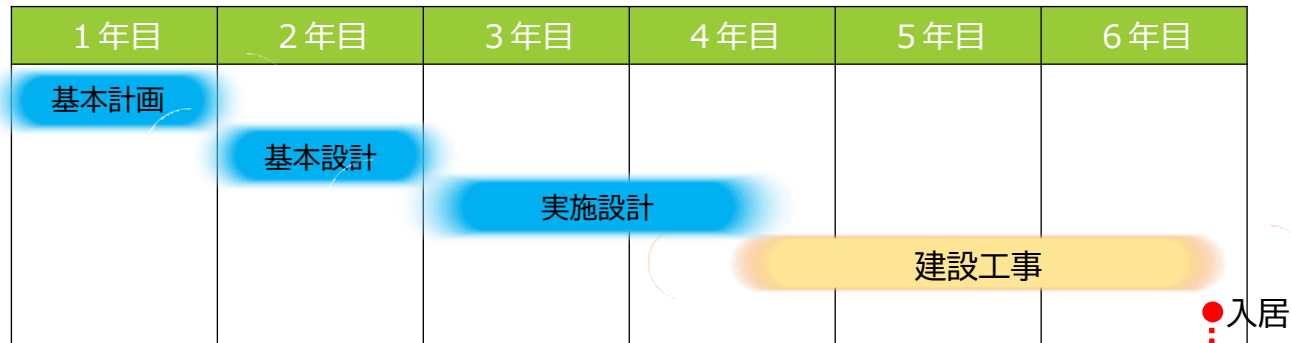
morinekiプロジェクト(効果)

事業実施に伴う効果

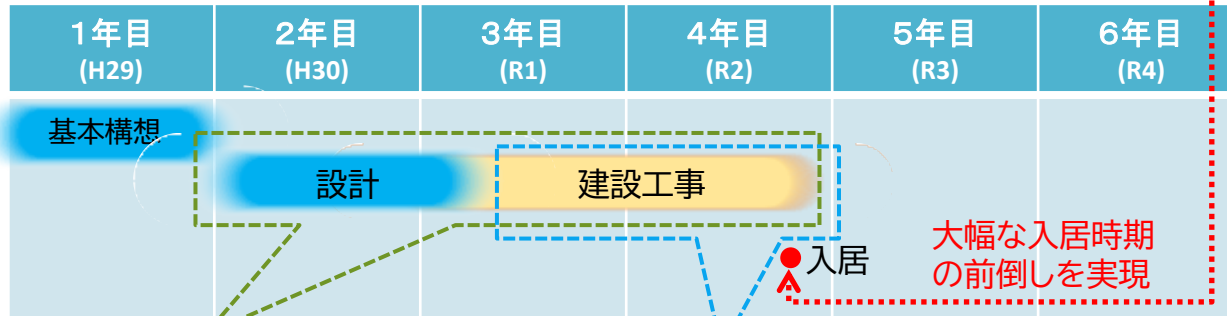
PPP手法を用いた公民連携事業の実施により、全体事業期間について以下の効果があった。

■市営住宅の建て替えにおける事業期間の短縮

<全体スケジュール(従来手法による一般的な市営住宅の建て替え)>



<全体スケジュール(今回のPPP手法を活用した公民連携による公営住宅の建て替え)>



民間事業者がワンパッケージで実施することにより
大幅なスケジュール短縮が可能に。

これまでの画一的な仕様ではなく、木造
を活用することにより、デザイン性の向上
と共に工期短縮も実現。

総事業期間の短縮による効果

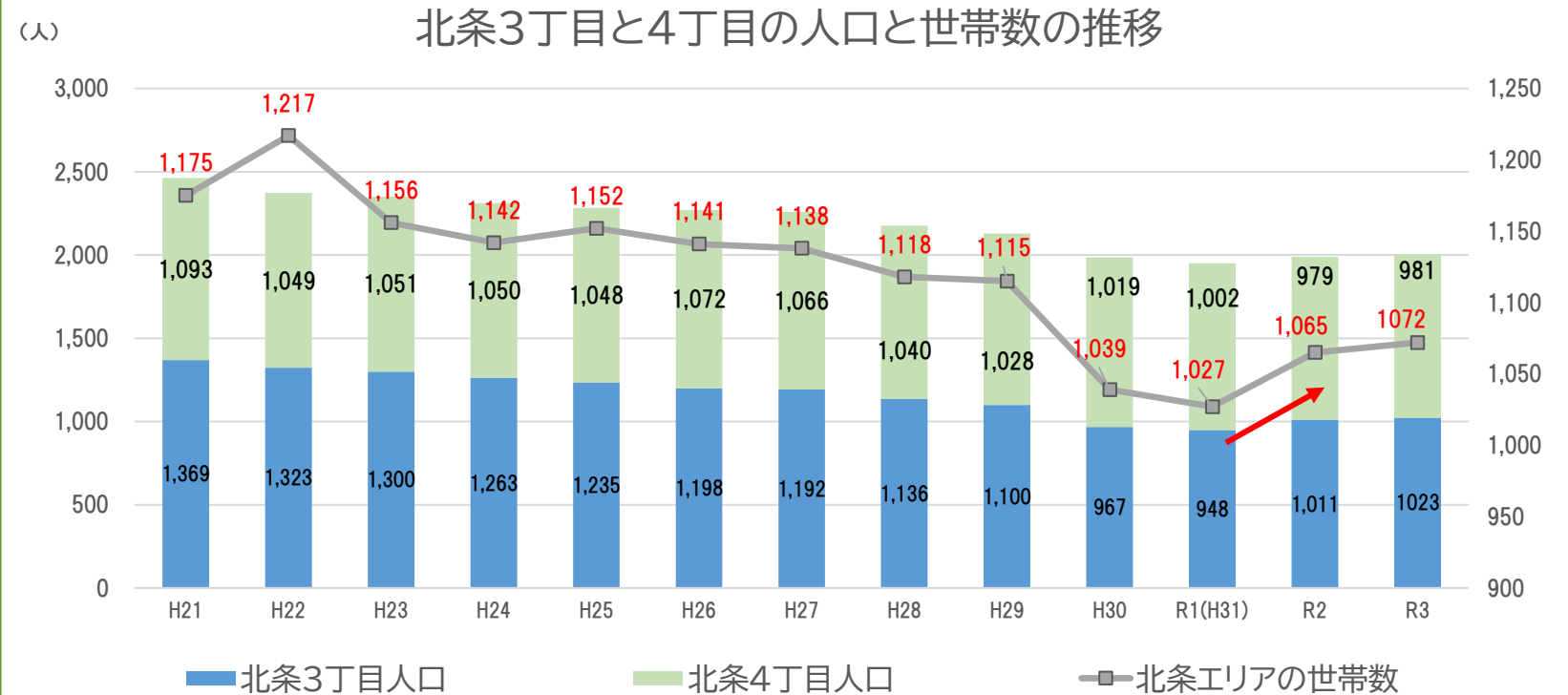
効果
check

- 総事業期間の短縮により、耐震性がない住宅からの入居者の早期の安全性確保を実現。
- 建て替えに伴い、従前入居者は不慣れな地域への仮移転が発生するため、事業期間を短縮することにより、入居者の心理的負担を軽減。
- 同上による仮移転期間の短縮により、市が負担をする仮移転中の民間賃貸住宅における家賃負担額を低減。

morinekiプロジェクト(効果)

■北条エリアの人口・世帯数の推移

北条3丁目及び4丁目の人口はともに減少傾向で、特に北条3丁目に顕著な減少がみられていたが、令和2年(2020年)より増加に転じている。平成29年(2017年)から平成30年(2018年)に大きく減少している要因は市営飯盛園第二住宅の建替えに伴う一時的な減少である。



出典：大東市住民基本台帳

morinekiプロジェクト(効果)

■プロジェクトファイナンス

- 今回初めてプロジェクトファイナンスによる公民連携事業を実現。
- 公民連携事業は、公的負担・民間資金・地域経済の循環等といった財政的な側面の検討が非常に大切なポイントとなるため、株式会社コーミン、枚方信用金庫と協働し、まちづくりを実現できた経験は市として大きな財産。
- 行政としての今後の在り方として、とても価値のある一歩。

morinekiプロジェクト(効果)

■地域の経済循環

- (株)コーミンはまちづくりでの歳入をmorinekiプロジェクトと同じ北条エリアにある空き家や遊休地に投資し、地域経済の循環に大きく寄与するとともに、それが次のまちづくりにも繋がっている。

もりねき書店



morinekiエリアに隣接する空き家を地域の方々と集まって改築し、新たに書店としてオープン。

旧北条第3駐車場



同じくmorinekiエリアに隣接する遊休地を活用し、子ども達が集まるアクティビティ可能な場所に変更。

北条まちづくりプロジェクト

【コンセプト】

権現川の恵みを受けて、飯盛山へ力強く伸びていく『北条の樹』。地域内の歴史的な生活動線 市道北条12号線を地域の『幹』と捉え、様々な地域内アクティビティが育つイメージ。

北条の樹の根元にあたる部分は『水源』となる かつての鎌池公園。

鎌池公園を中心とした本プロジェクトは北条のまちづくりの根となり幹となり果実を生み、実り多き未来を育むであろう。



北条まちづくりプロジェクト～morinekiプロジェクト～

ご清聴ありがとうございました。



大東市
公式マスコットキャラクター
ダイトン