

北条まちづくりプロジェクトについて

～morinekiプロジェクト～

大東市 政策推進部 公民連携推進室



大東市
公式マスコットキャラクター
ダイトン



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月に大東市宮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)

- PPPエージェント方式を用いた全国初の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。



事業スキーム

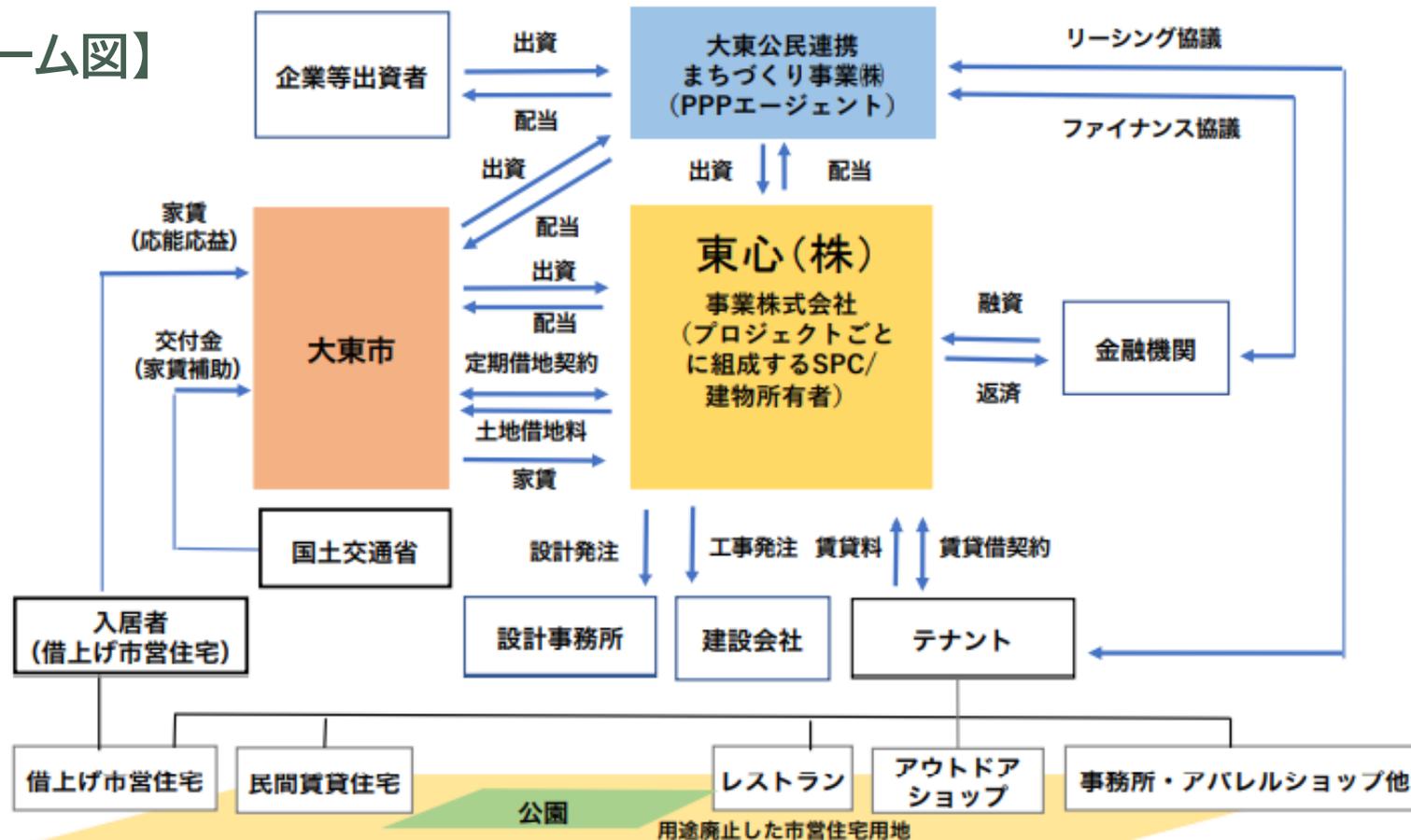
- 公民連携(PPP)エージェントである 大東公民連携まちづくり事業株式会社(現:(株)コーミン)が、市のビジョンに基づいて テナントリーシングを行い、特定目的会社である 東心株式会社が、大東市と(株)コーミンからの出資及び金融機関からの融資で事業を実施する。

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】





事業スケジュール

年度	年月	内容
H28		
H29	H29.6 H30.1	● 特定目的会社(SPC) 東心株式会社設立 ● 商業棟テナント内定
H30	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	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		
R3	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	● 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
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	● 市として「北条まちづくり基本構想」の中止について決定 ● 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	● 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。
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 ● 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。 ● 「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 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 ● 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)
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

平成30年9月末現在

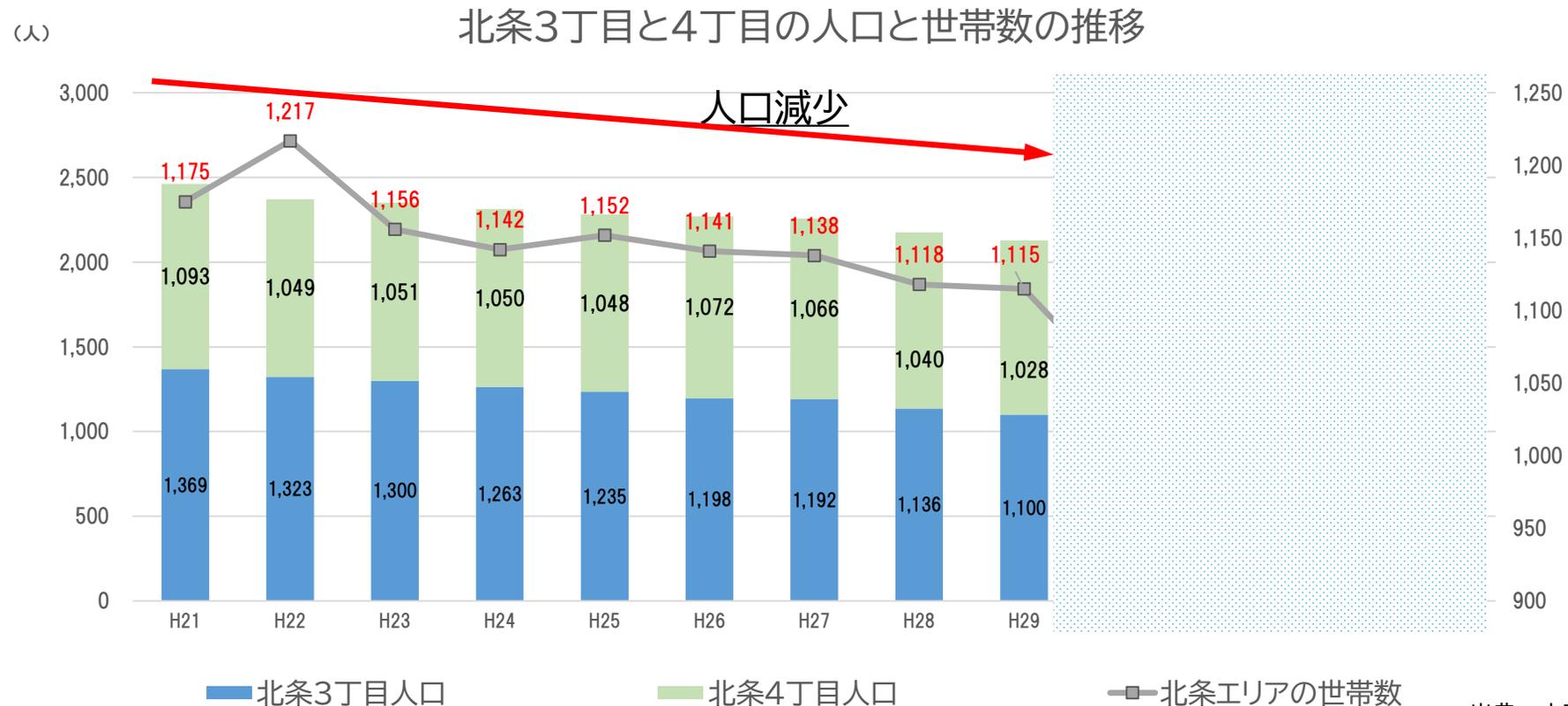
町名	人数	世帯数	人数 (65歳以上)	高齢化率	世帯数 (65歳以上)	世帯数 (65歳以上のみ)	高齢世帯率	世帯数 (65歳以上単身)	単身高齢世帯率
北条3丁目	1,027	579	388	37.78%	294	216	37.31%	145	25.04%
北条4丁目	1,024	491	334	32.62%	238	175	35.64%	100	20.37%

- 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
- ・38㎡×144戸
- ・風呂がなく暗い雰囲気





morinekiプロジェクト



ベランダに住民がセルフ風呂



morinekiプロジェクト

市営の公衆浴場「菊水温泉」

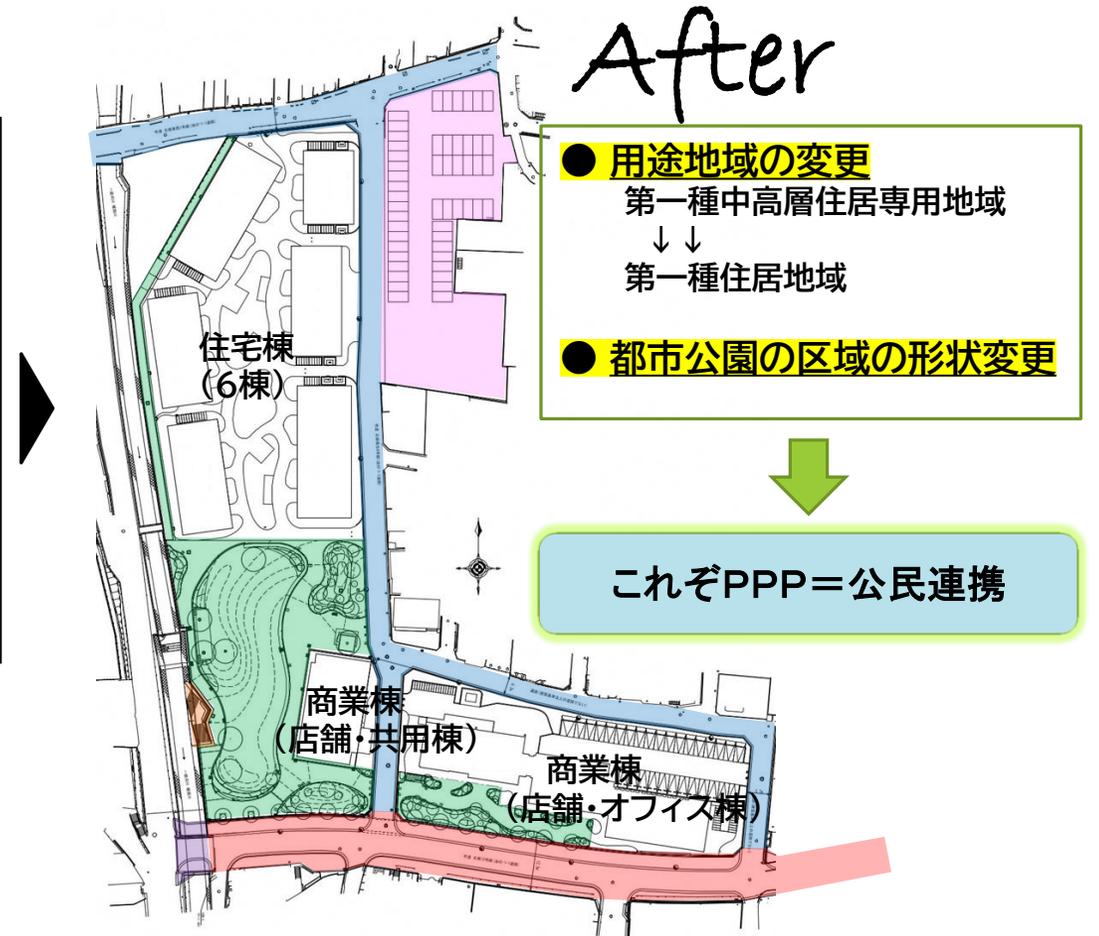
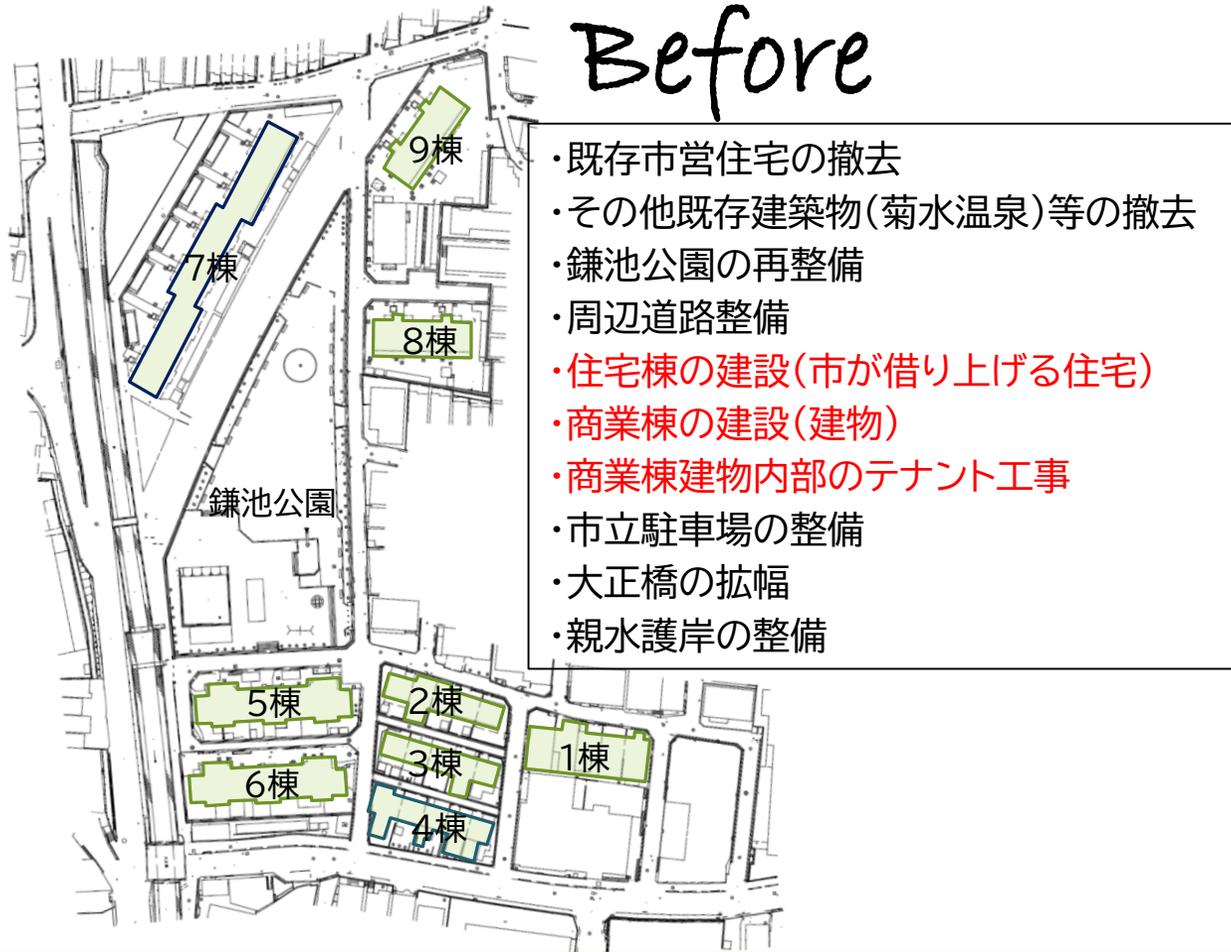


都市公園 鎌池公園





morinekiプロジェクト(全体計画)





morinekiプロジェクト(市営住宅建替)

Before

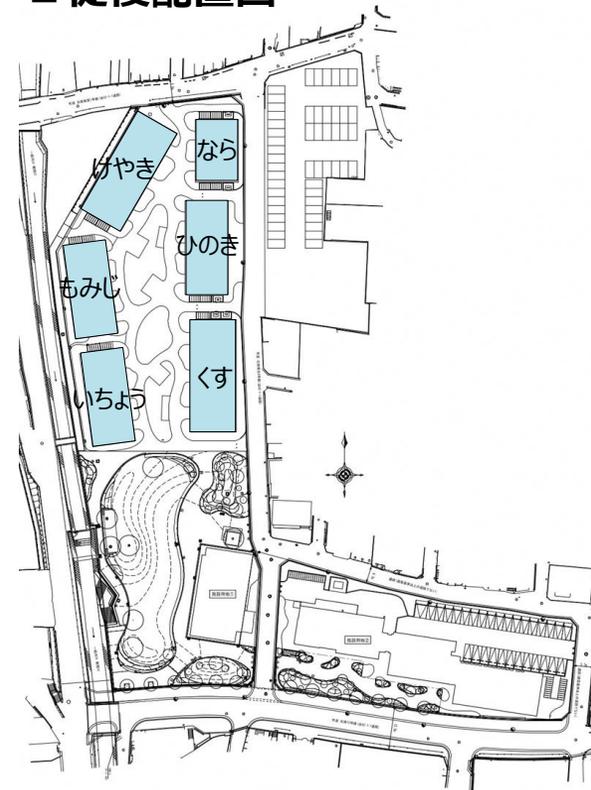
■ 建て替え前の市営住宅

■ 従前配置図



■ 建て替え後の借上げ市営住宅

■ 従後配置図



After

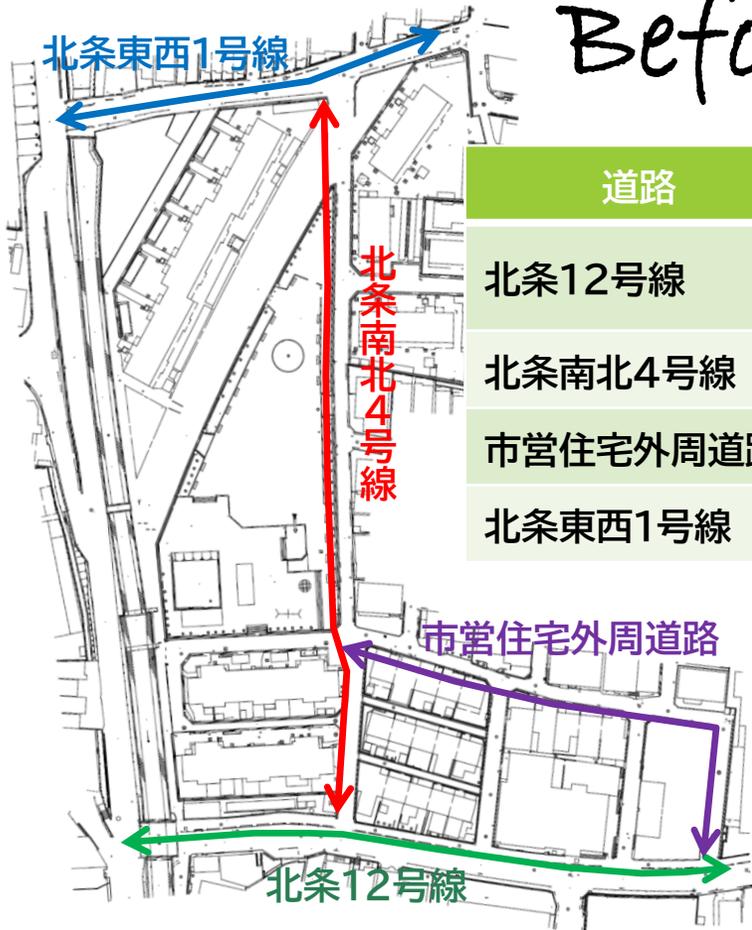
団地名	飯盛園第2住宅	
管理戸数	144戸	
管理戸数の内訳	1～4棟	20戸
	5、6棟	24戸
	7～9棟	100戸
構造	1～4棟	平屋(簡耐)
	5、6棟	2階(簡耐)
	7～9棟	5階(中耐)
建設年度	1～4棟	S40
	5、6棟	S42
	7～9棟	S43,S47
その他	耐震性なし	
	浴室設備なし	

住宅名	もりねき住宅	
戸数	74戸	
戸数の内訳	くす	12戸
	ひのき	12戸
	なら	8戸
	けやき	18戸
	もみじ	12戸
	いちよう	12戸
	住戸タイプ	くす
ひのき		2階 1LDK
なら		2階 1LDK
けやき		3階 2LDK
もみじ		2階 1LDK
いちよう		2階 1LDK



morinekiプロジェクト(道路整備)

Before



道路	仕様
北条12号線	片側歩道約2.5m + 車道約5.5m
北条南北4号線	車道約4.7m
市営住宅外周道路	車道約4.0m
北条東西1号線	※舗装のやり替え



After

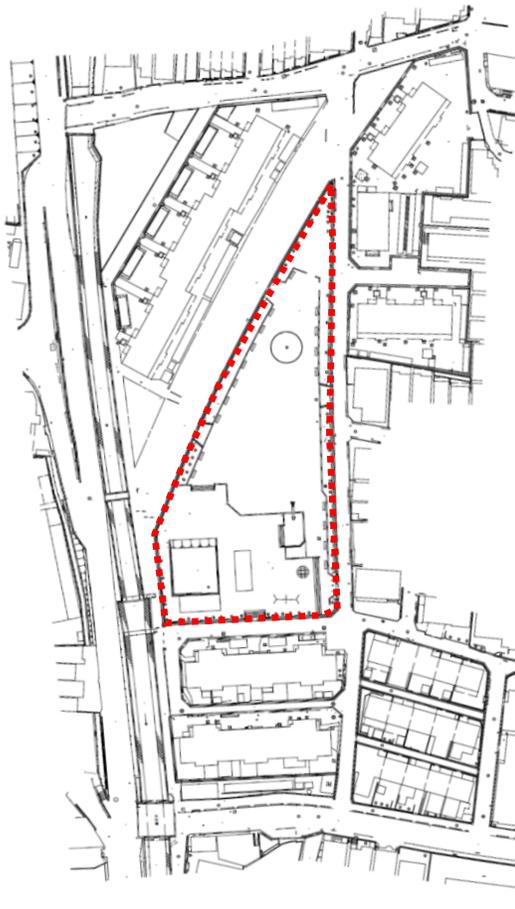


道路	【整備内容】仕様
北条12号線	【拡幅】両側歩道約3.0m + 車道約6.0m
北条南北4号線	【拡幅】車道約5.7m
市営住宅外周道路	【拡幅】車道約4.7m
北条東西1号線	※舗装のやり替え



morinekiプロジェクト(公園整備)

Before



公園	面積
鎌池公園	約3,100㎡



After



公園	面積
鎌池公園	約3,100㎡





morinekiプロジェクト(橋梁・護岸整備)

After

	【整備内容】仕様
大正橋	【拡幅】幅:約9m ⇒約13m



整備後の現況写真



After

	【整備内容】仕様
親水護岸	面積:約40m ²



整備後の現況写真





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」をかかげ、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。

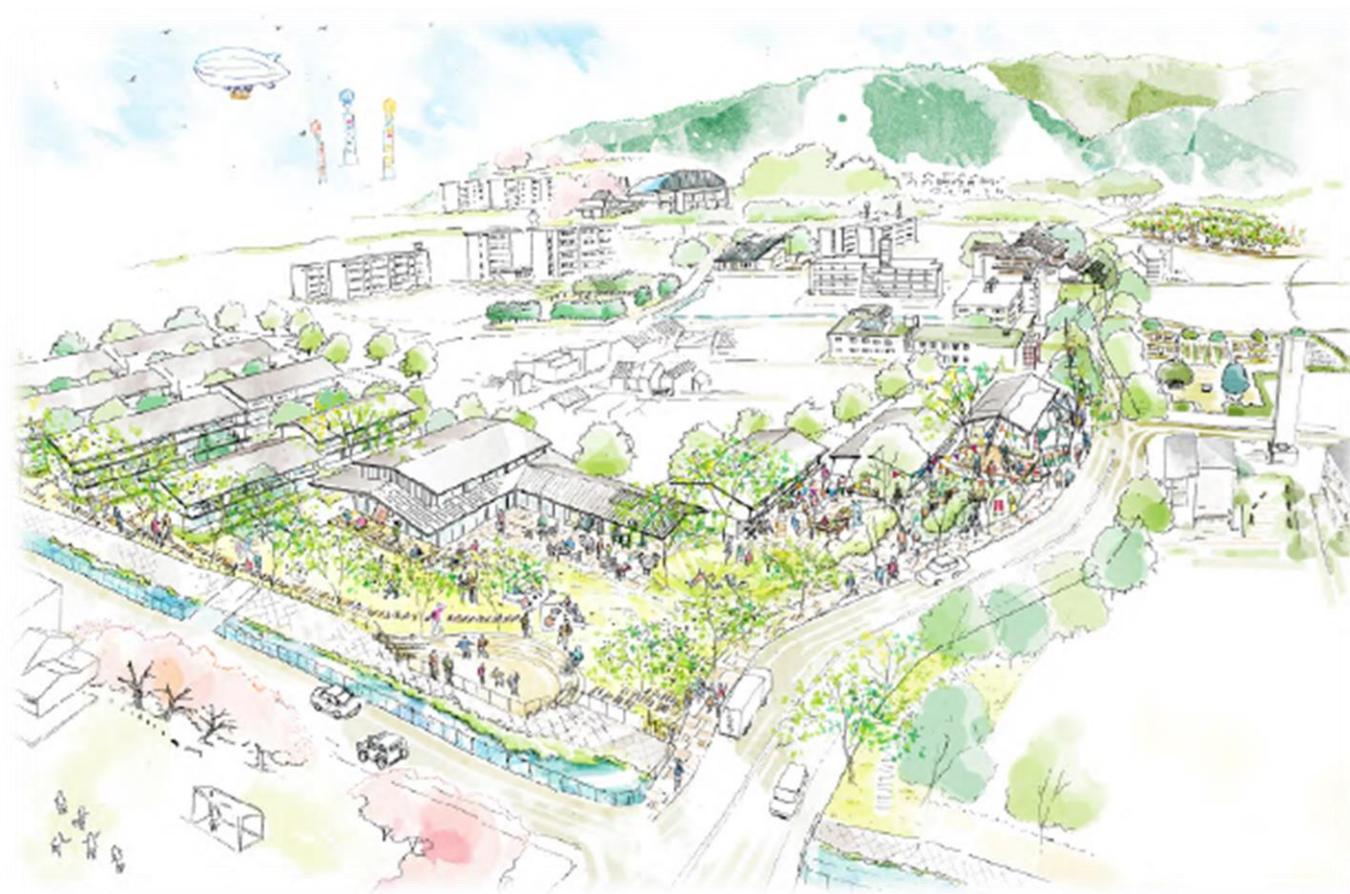


アウトドアショップ
「Sotoaso」





morinekiプロジェクト





morinekiプロジェクト



(株)コーミン 提供

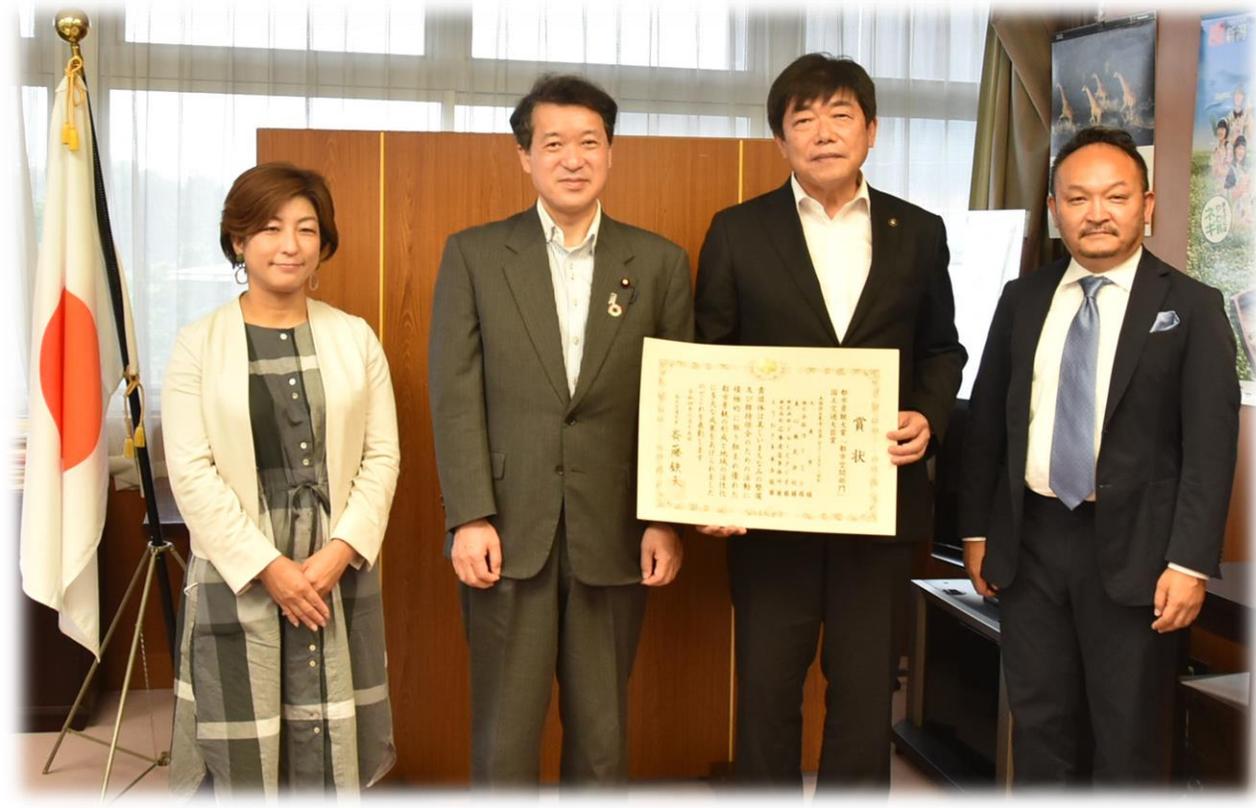


morinekiプロジェクト

「大阪府大東市北条(morineki)地区」が
都市景観大賞(都市空間部門)において、
大賞(国土交通大臣賞)を受賞しました。

→当地区は、公営住宅の既成概念を打ち破り、**民間主導の公民連携**で住宅に加えオフィス、商業を巧みに併設し、豊かな生活と活動の場を実現。**今後の公営住宅建て替えのモデルになる**と、審査員からも高評価を得ました。(近畿地方整備局)

→**徹底した公民連携のプロセスが、今回の公営住宅建替えプロジェクト実現の鍵**。この場所をどのようにしたいのかを突き詰め、描いたビジョンの力が、多くの人々の心に響き、それぞれの仕事をいきいきとさせている。文句なしの大賞です。(審査員による講評)



左から (株)コーミン:入江 社長、国土交通省:泉田 国土交通大臣政務官、
大東市:東坂 市長、(株)ブルースタジオ:大島 専務取締役



morinekiプロジェクト

「第41回大阪都市景観建築賞(愛称:大阪まちなみ賞)」において、morinekiが大阪府知事賞に選ばれました。

→心斎橋パルコや中之島美術館などが入賞している中でmorinekiが最高位の受賞となります。

→令和3年度に「土地活用モデル大賞(審査委員長賞)」、令和4年度には「都市景観大賞(国土交通大臣賞)」、「グッドデザイン賞」を受賞しており、今回で4度目の受賞です。





morinekiプロジェクト(効果)

事業実施に伴う効果

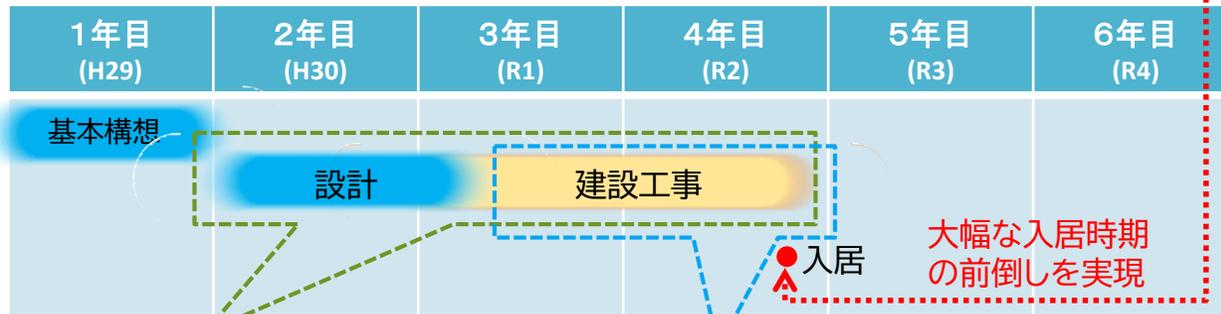
PPP手法を用いた公民連携事業の実施により、全体事業期間について以下の効果があった。

■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を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

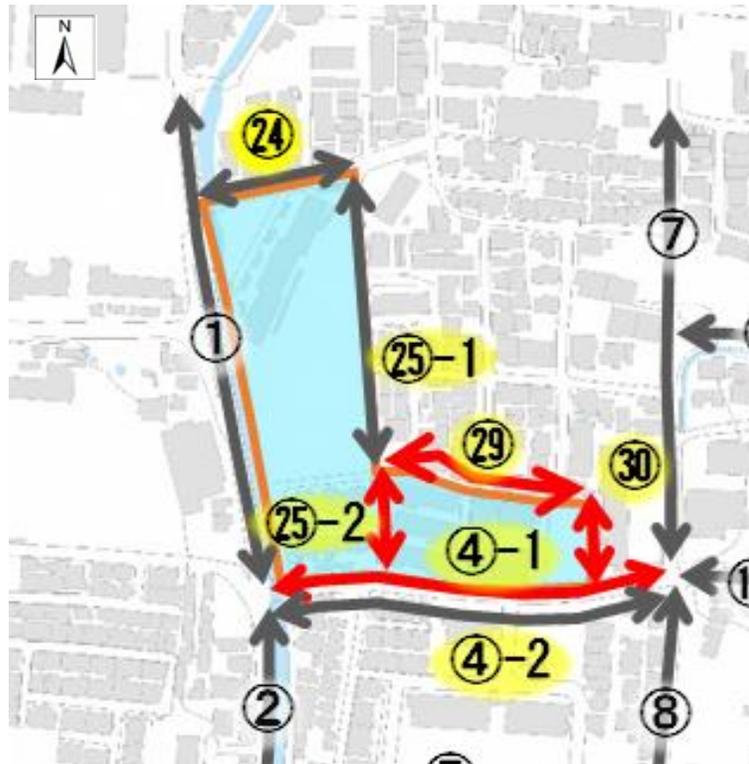
効果 check

- 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)

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 H28⇒R5	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%
②⑤-2	75,000	74,000	72,000	83,000	83,000	111%	99%	97%	115%	100%
③⑥	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。

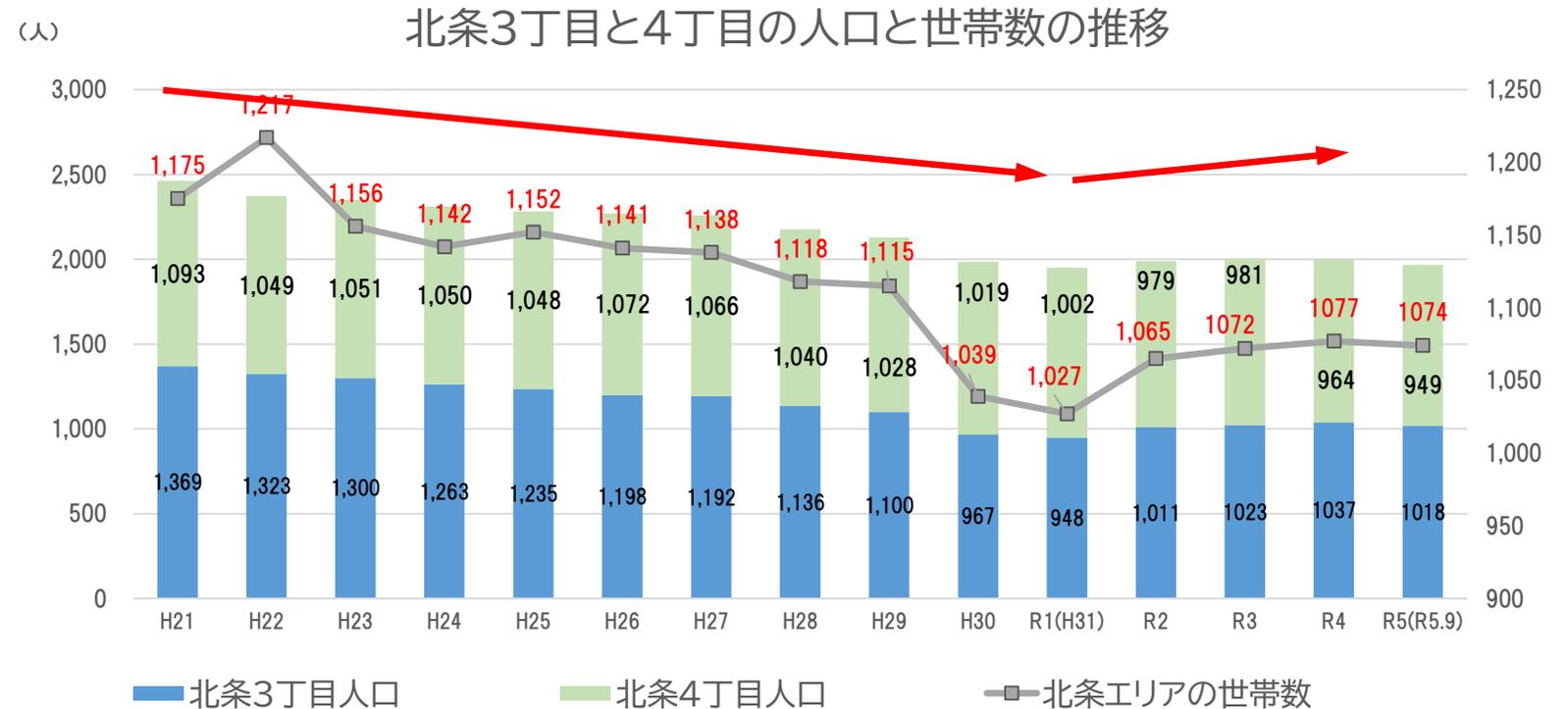


morinekiプロジェクト(効果)

■北条エリアの人口・世帯数の推移(1)

※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。

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)より増加に転じた。



出典：大東市住民基本台帳

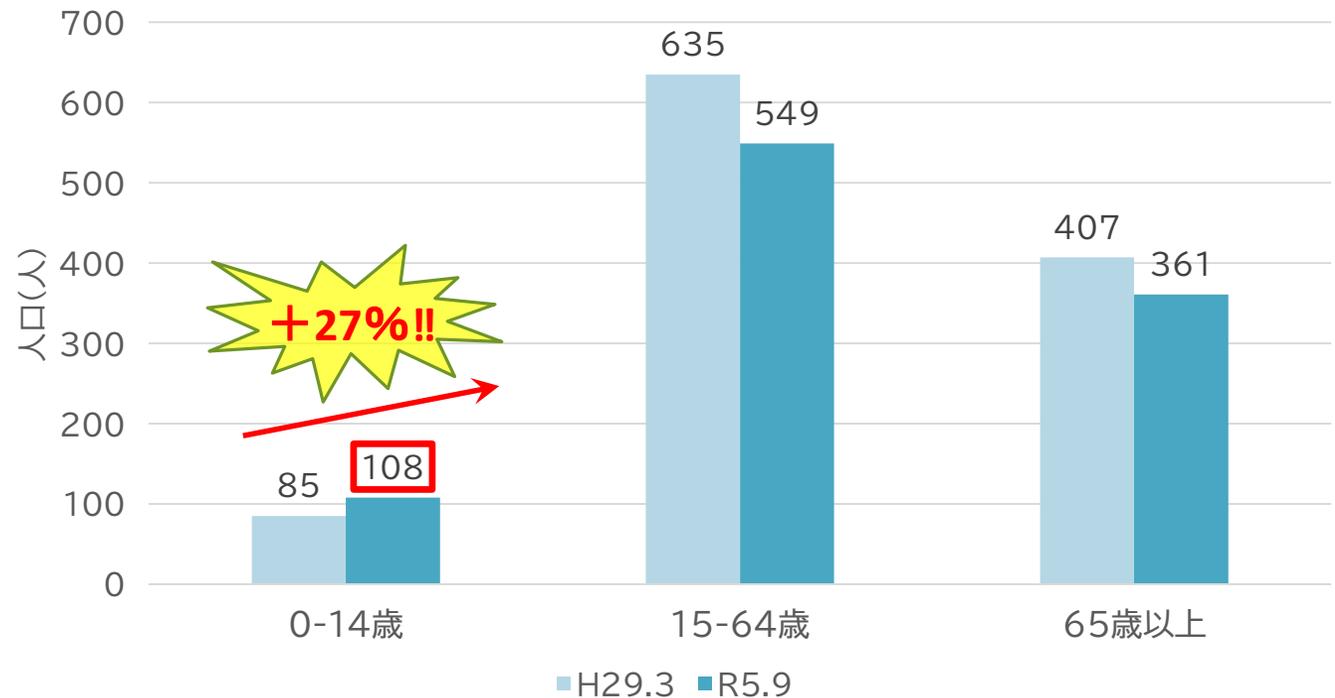


morinekiプロジェクト(効果)

■北条エリアの人口・世帯数の推移(2)

様々な子育て施策を行ってはいるものの、全市的に年少人口の減少に歯止めはかかっていないが、morinekiエリアの中心である北条3丁目では、**0歳から14歳の年少人口は、整備前に比べ、増加している。**

整備前後における北条3丁目の年齢別人口比較



出典：大東市住民基本台帳



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に集まって改築し、新たに書店としてR5年10月オープン。

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

第1期事業(morinekiプロジェクト)における主な課題と今後への対応

行政としての課題

- ✓ 行政内組織の連携強化
- ✓ 職員のノウハウ強化
- ✓ 議会・入居者・市民等への丁寧な説明

など

第2期エリアには、多種の市有建築物が点在することから、第1期よりも、より密接に担当部局と連携し、事業を進める必要がある。

大規模な公民連携事業のノウハウを有する職員が不足していた。第1期事業を通じ蓄積したノウハウをしっかりと共有し、第2期事業を進める必要がある。

事業開始当初においては、事業の子細部分の細かな諸条件等が未定であったことから、説明が不足した部分があった。今後は詳細検討も先手を打って進めることとし、関係各所への丁寧な説明に努める。

事業における課題

- ✓ プロジェクトファイナンスの経験不足
- ✓ 施工の汎用性の確保

など

プロジェクトファイナンスの経験を有する金融機関が関西に少なかったこと等から、当初の計画からの市の出資金の変更、金融機関の決定時期の変更等があった。プロジェクトにとって、テナント先付けと共に金融機関からの融資確保は、必要不可欠であるため、第2期事業においても、本項目を最重点項目と捉え、進捗管理を行う。

第1期事業における建物整備については、大規模木造建築物であったため、施工事業者にかかなりの専門性が必要であった。第2期事業については、第1期事業と同じく、デザイン性を確保すると共に、施工の汎用性についても配慮をする必要がある。



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)における課題整理

北条まちづくりプロジェクトは、少子高齢化や空家の増加、公共施設の老朽化など、北条地域が抱える課題を乗り越えると同時に、北条地域の良好な住宅地としての魅力を引き出し、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。

新たに借上げ市営住宅へ入居し、その後、テナントオープンも含めた「まちびらき」を行い、エリア一帯の街並みが一新された。

一方、本事業をこれまで進めてきた中で、本事業がPPPエージェント組織を活用した公民連携手法による事業であり、全国においても前例がなく先進的な事業であることから、いくつかの課題に直面し、当初より計画を更新しながら進めてきたところである。

次の第2期事業については、エリアが第1期事業と比べ広範囲に及び、また、公的資産も多く点在すると共に、耐震性がない市営住宅も存在することから、市民の早急な安全性確保の観点からも、一日も早い事業着手が必要である。しっかりと第1期事業で得た経験・ノウハウを糧とし、以下の課題についても留意した上で、着実に事業を進め、地域一帯の魅力創出に努める。



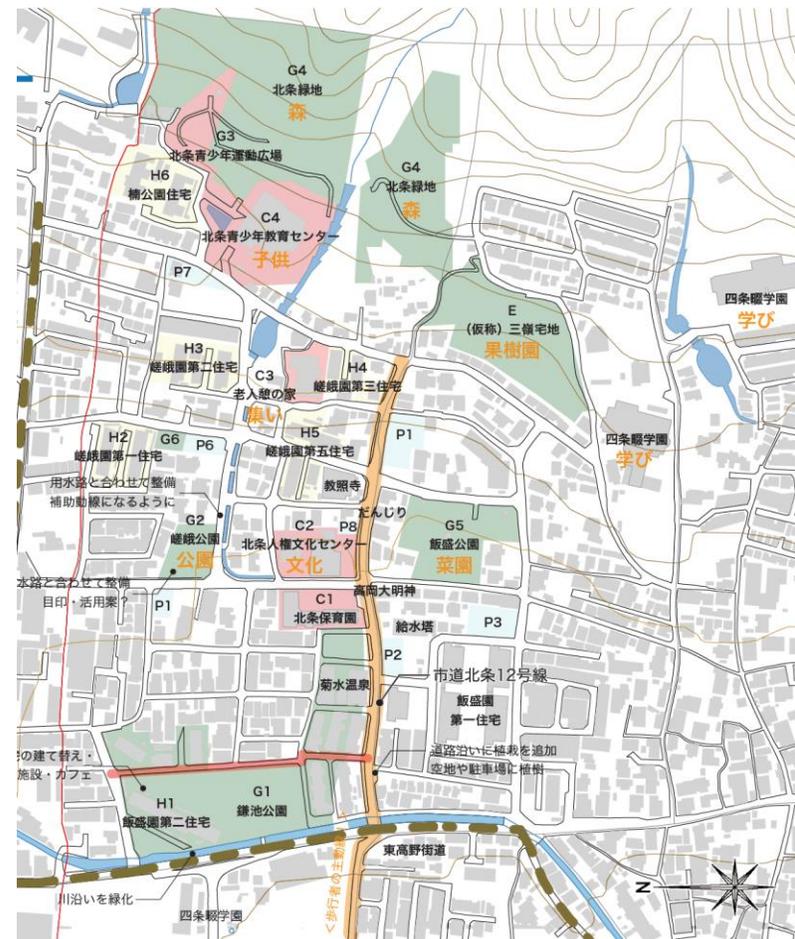
北条まちづくりプロジェクト

【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。





北条地域まちづくり第Ⅱ期構想

概要版

まちづくりのターゲット エリアを楽しむアクティブな人

- ・高齢化の進行や流出超過による人口減少により、コミュニティの維持・継続が困難となり、だんじりや太鼓等の伝統文化を継承する人の不在や、自主防災（住民の助け合い）機能の低下が懸念されている。
- ・北条エリアに立地する学校法人四條畷学園に通う学生を対象とした飲食店や物販店等の居場所となるような施設がないため、エリア内に学生が留まらないという課題がある。

まちづくりのコンセプト ココロおどる カラダはずむ にぎわいの共創

- ・「カラダはずむ」
北条エリアの特性である豊かな自然を、体いっぱい楽しみ、遊びつくすというイメージ。
- ・「にぎわいの共創」
北条エリアの新しいまちづくりによって、「何か楽しいことがある」というワクワク感や期待感があふれ、「訪れてみたい」「住んでみたい」と思わせるまちを、住民・来訪者問わず皆で共に創り上げていこうという思い。

まちづくりのイメージ

にぎわいゾーン

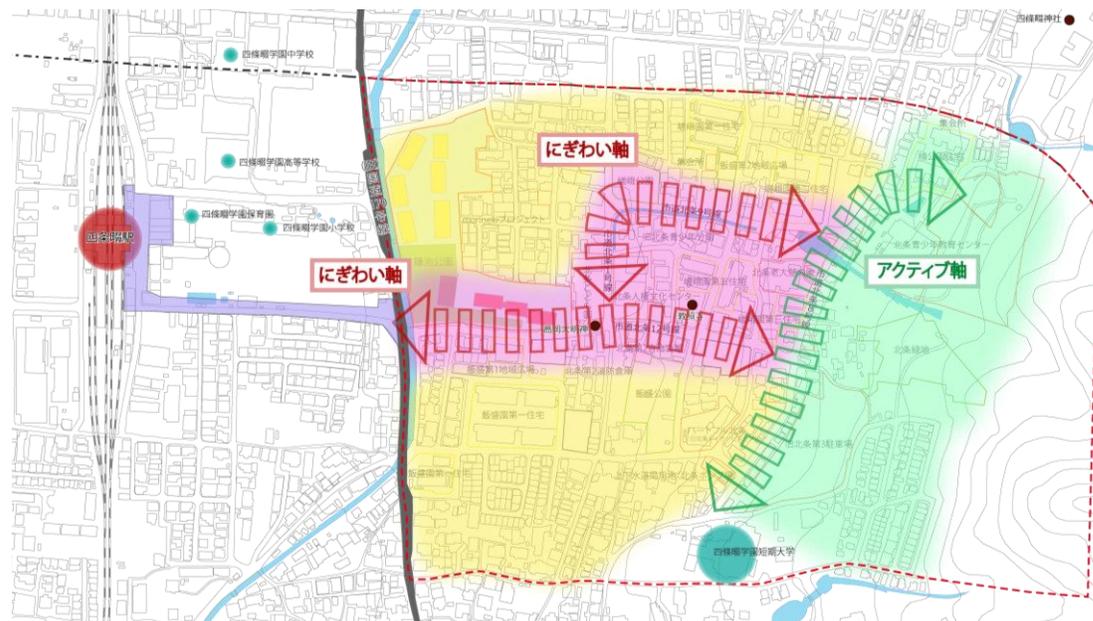
○「morinekiプロジェクト」との連携を踏まえ、地域のメイン通りとして、地域の歴史・文化や飲食等、地域内外から人を呼び込み、地域の顔となるにぎわい空間の創出を図るゾーン

アクティブゾーン

○飯盛山や北条緑地等の自然環境を感じながら、エリアを遊びつくし、北条エリアの伝統や文化、遊びや楽しみの発信拠点として、北条地域の魅力を地域内外に発信するゾーン

住宅ゾーン

○「morinekiプロジェクト」との連携を踏まえ、落ち着いた景観の市営住宅や住民生活に必要な機能が集積した暮らしやすい良好な住環境の形成を図るゾーン

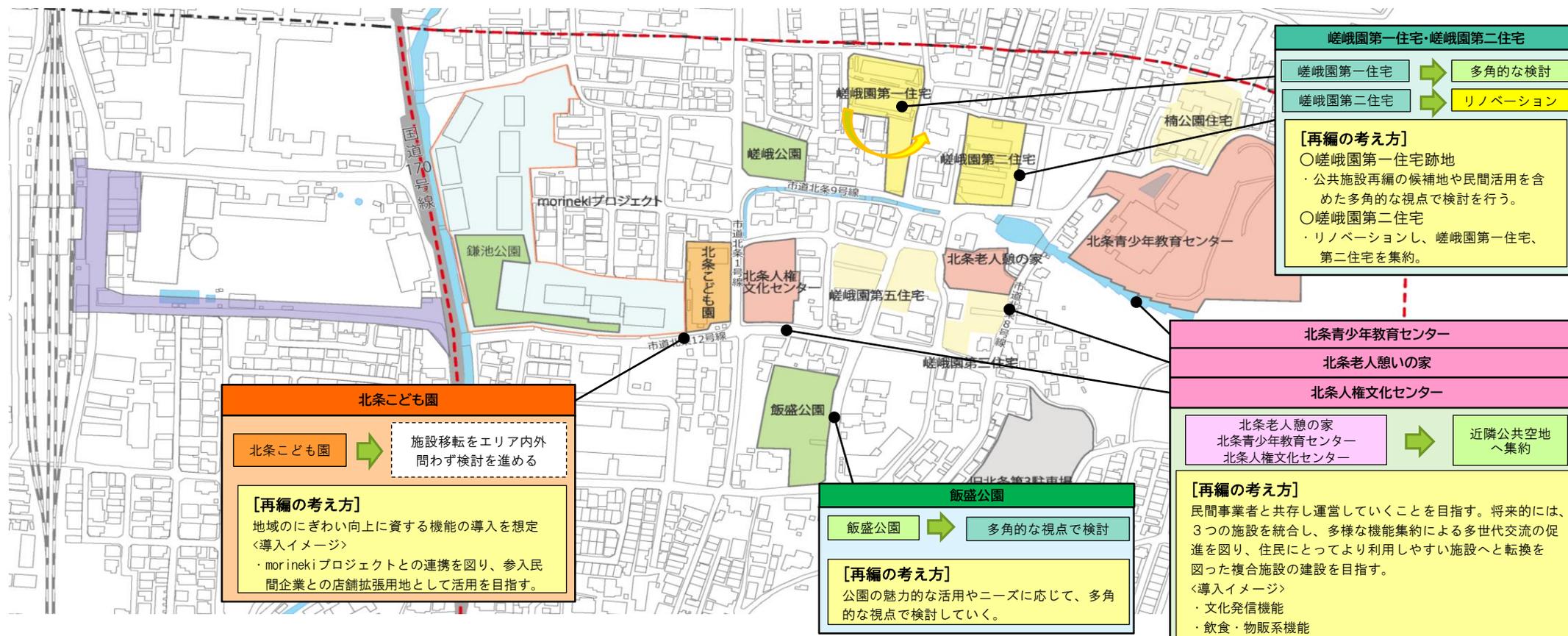




北条地域まちづくり第Ⅱ期構想

概要版

公共施設再編イメージ



全国初！！

公民連携の取組を加速する条例を制定① ～大阪府大東市～



「公民連携」の取組を行政組織内及び民間に広げるため、「大東市公民連携に関する条例」を制定し、公民連携の定義を明確にするとともに、基本方針や手続き等のプロセスを規定。

「大東市公民連携に関する条例」(平成30年4月1日施行)

(条例の概要)

- 「公民連携」および「公民連携事業」の定義の明確化
定義を明確化し、長期的なまちづくりにおける「公民連携」及び「公民連携事業」の推進を担保。
- 事業の検討・実施・評価検証等に係る手続きの整備
公民連携に関するプロセスを明確化し①前例・既存手法にとられない新たな事業手法の検討・導入の促進や、②様々な公的サービスへの民間事業者の参画を促し、サービスの質的充足を図る。

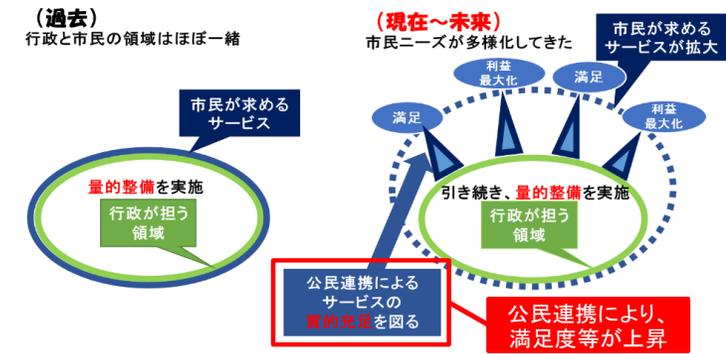
(大東市公民連携事業の定義)

以下全ての要件を満たす事業。

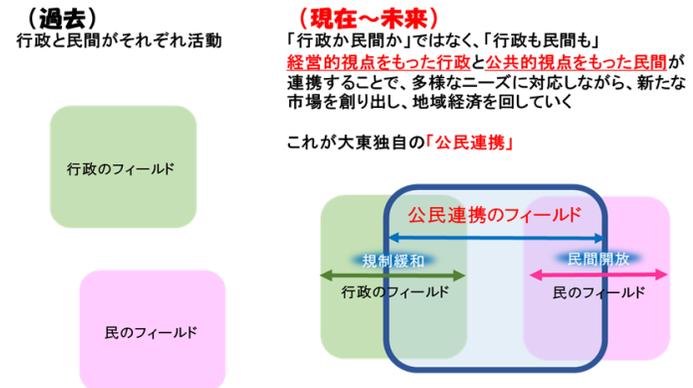
- ア 複数の地域経営の課題を解決する事業であること。
- イ 地域の価値を向上させる事業であること。
- ウ 地域経済の発展および循環に寄与する事業であること。
- エ 公的負担の軽減を図ることを目的とする事業であること。
- オ 金融機関等から資金調達を行う等自立かつ持続可能な事業であること。

→エリア価値を高める事業が対象。公共事業であっても、公共事業とあわせてより効果的な民間事業が行われる場合等、要件に合致する場合、位置付け可能。

大東市における公民連携のイメージ



公民連携のフィールド(イメージ)



1

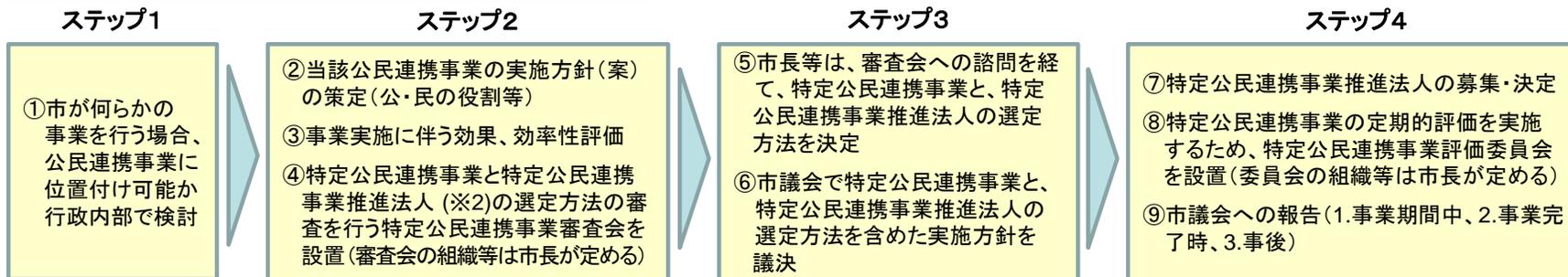


公民連携の取組を加速する条例を制定② ～大阪府大東市～



「特定公民連携事業(※1)」実施の流れ

(※1)市長等が決定した公民連携事業(ステップ3の⑤で決定)。
(※2)特定公民連携事業を実施する法人



(参考)条例制定に至った背景

- ・市がまちづくり会社と先導的に進める公民連携プロジェクトについて、施策の意義・位置づけを明確化する必要。
- ・今後の公民連携プロジェクトの更なる推進。

市がまちづくり会社と先導的に進める公民連携プロジェクトの事例

(北条まちづくりプロジェクト)

会社が市有地(もと市営住宅用地)を借受け、住宅(民間住宅、借上公営住宅)、貸店舗を整備予定。定期借地で対応予定。



これらの事業は、既に実施中であり、特定公民連携事業には位置付けないが、今後のモデルとなるよう、条例で規定する事業評価等を準用することを検討中。

(住道エリアプロデュース)

市策定の「住道エリアプロデュース戦略」に基づき公民が連携してエリアを活性化させる各種取組。ファーストステップとして、JR住道駅前デッキ(道路)を活用したマーケットを開催。市は道路占用許可申請について支援。



まちづくり会社の概要

- 【名称】
大東公民連携まちづくり事業(株)
- 【概要】
・設立 2016年10月
・構成員数 5名(2018年4月現在)
- 【特徴】
・市が100%出資。行政と民間をつなぐ架け橋となる株式会社。
・経営視点を取り入れ、行政の補助金がなくとも収支が安定するよう事業計画を作成。
・事業資金は税金に頼らず、政府系金融機関や地元金融機関からの融資で調達。

2



条例制定後初の公民連携事業

諸福児童センター



ひよこ保育園
つなぐ訪問看護ステーション
プログラミング教室
自立学習STATIONピース
サッカー教室

From Earth Kids



From Earth Kids

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