

全国初の公民連携（PPP エージェント） 手法による公営住宅の建替え事業

大東市 政策推進部 公民連携推進室

1. はじめに

大東市は大阪府東部に位置し、人口は約 12 万人、大阪都市圏のベッドタウンとしての居住機能、製造業を中心とした企業の集積、豊かな自然など、さまざまな特徴を有する。市の北東部にある北条地域では、近年、人口減少や高齢化、公共施設の老朽化などによる、まちなみの魅力低下、地域経済の低迷などが課題となっていた（図-1）。しかし、単に市が公共施設の整備を行うだけでは、エリアの価値向上にはつながらず、公費負担も大きい。

そこで、「行政が公共施設を整備する」という従来のやり方ではなく、民間のノウハウやマネジ

メント力を用い、行政にはできない自由な発想を伴う改革を図るため、「公民連携」の手法でエリアの再生を検討することとなった。

市として公民連携を推進するにあたり、公民連携基本計画や条例等を策定。その中で、「ココロもカラダも幸せに暮らせる住宅地」を開発理念とした「北条まちづくりプロジェクト」をリードプロジェクトの一つとして定めた。当時、北条地域に存在した市営飯盛園第二住宅は、老朽化のため建替えの時期を迎えていたが、財政面などの理由から、計画が凍結するという事態に陥っていた。これを再始動させたのが、北条まちづくりプロジェクトの第Ⅰ期事業であり、全国初の公民連携手法による公営住宅建替え事業となった「morinekiプロジェクト」である（写真-1～3）。

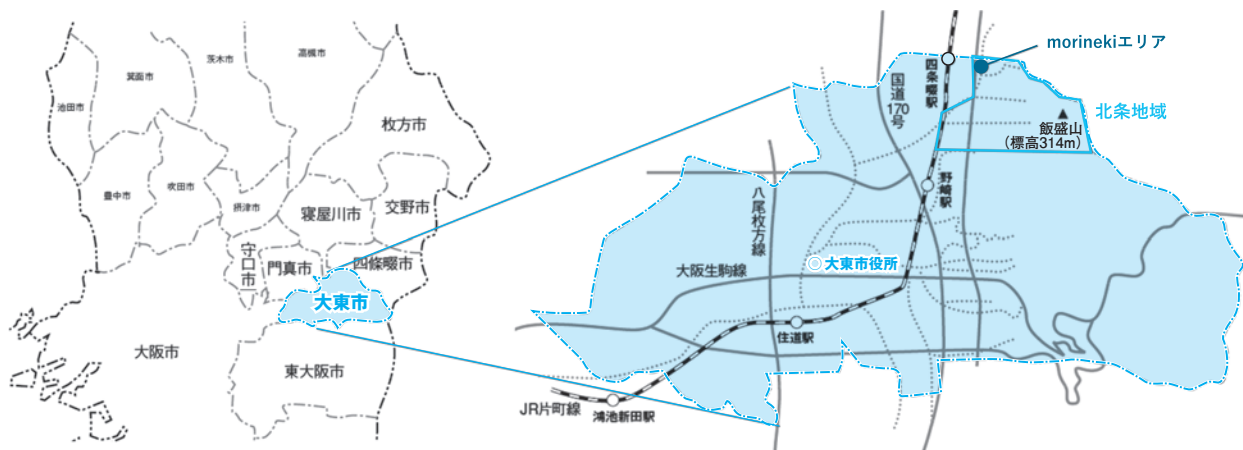


図-1 北条地域位置図



写真－1 整備前の morineki エリア



写真－2 整備前の市営住宅



写真－3 整備前の鎌池公園

2. morineki プロジェクト

「morineki」とは、北条地域のすぐ近くにある飯盛山や森を表す「もり」と、河内弁で「近く」を意味する「ねき（根際）」を合わせた言葉。morineki プロジェクトでは、市が出資して設立

したまちづくり会社である大東公民連携まちづくり事業株式会社（現：株式会社コーミン）が市のエージェントとなり、SPC（特別目的会社）である東心株式会社とともに、金融機関からの融資による資金調達を行うことで事業を実施した。これにより、公的負担を抑制しつつ、行政にはない自由な発想を生かしたエリアデザインを構築。一方、市は規制緩和やインフラ整備など、積極的な連携を図ることにより、周辺の公園や道路なども含めたエリア一帯の再生が可能となった。

まず住宅については、市が土地を定期借地で貸し付け、建物は民間事業者が民間住宅として設計・建設。風呂もなく老朽化していた市営住宅が、自然と調和し、歴史的まちなみを意識した木造低層の住宅に生まれ変わった。市はこれを市営住宅として借り上げるという手法を取っており、いずれ需要がなくなれば民間住宅に戻すことも可能。また、本プロジェクトが住宅の建替えのみに終始してしまうと、民間事業者は大きな収益を上げられず、新たなまちのファン獲得や交流人口の増加は望めないため、エリア内にテナント先付け型で商業棟を整備し、アウトドアショップやレストランとして展開することとした。

さらに、閑散としていた鎌池公園は芝生広場に、周辺道路は住民の安全性を確保できるよう整備。都市公園の区域の形状変更をはじめ、これらの整備は市で実施した。このように、住宅や商業棟は民間が、公園や道路は市が、それぞれ整備を行う中で、民間事業者からの提案をもとに同じビジョンやエリアデザインを描くことにより、各機能がシームレスに連続する、豊かな自然を生かした魅力あるランドスケープの形成が実現した（写真－4～8）。

3. 事業のもたらした効果

令和3年3月のまちびらき後、市営住宅は満室の状況が続き、商業棟や鎌池公園はたくさんの人で賑わっている。プロジェクトの実施にあたり策



写真-4 morineki エリア（株式会社コーミン提供）



写真-5 来訪者を出迎えるモニュメント



写真-6 もりねぎ住宅



写真-7 商業棟エリア（株式会社コーミン提供）



写真-8 道路沿いに連なる商業棟

定した都市再生整備計画において設定した数値目標と達成状況は、表-1のとおりである。計画区域内人口については、令和4年時点では目標値に到達することはできていないが、当初は減少傾向にあったのが令和3年から増加に転じている。ま

た、年少人口（0～14歳）は整備前と比較して増加しており、まちなみの魅力向上が、子育て世代の流入につながっていると推測できる（図-2）。公園の利用者数、イベント時の来訪者数については目標を達成しており、商業棟にテナントとして

表-1 都市再生整備計画における数値目標および実績

	従前 (H29)	目標値	実績 (R4)
計画区域内人口 (人)	2,227	2,227	2,081
鎌池公園の利用者数 (人/日)	30	60	162
鎌池公園で実施するイベント等の来訪者数 (人/年)	0	1,000	6,009

※イベント来訪者数については R4.7.23 ~ 24 実施の「morineki 夏あそび」の来訪者数を測定

入った株式会社ノースオブジェクトや株式会社ソトアソをはじめ、民間事業者による定期的なイベントの開催が、市内外のファンの増加や地域の交流拠点としての定着につながり、賑わい創出に大きく寄与していると考えられる (写真-9)。

さらに、令和4年に市営住宅の住民や商業棟の来訪者を対象に実施したアンケート調査では、7



写真-9 イベント時の賑わい

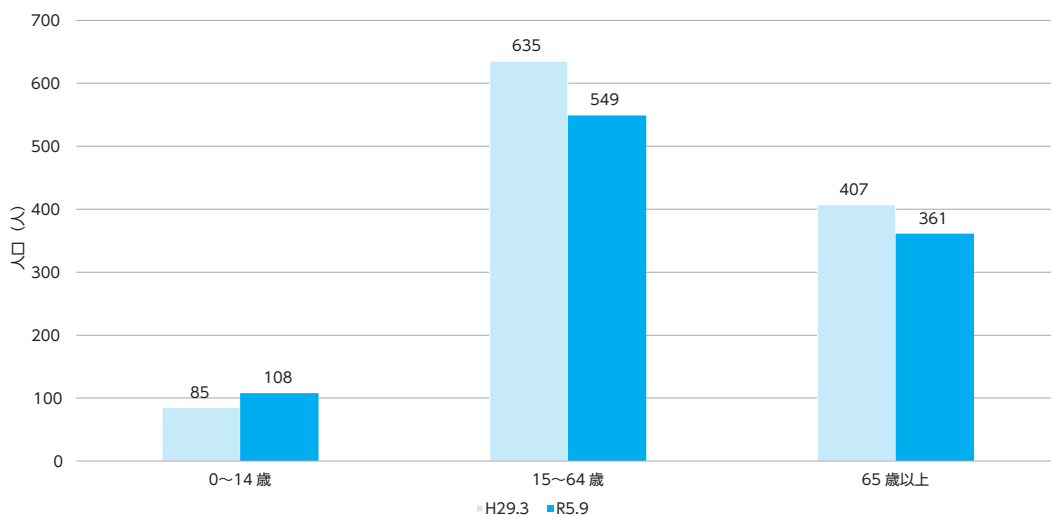


図-2 整備前後における北条3丁目の年齢別人口

割以上の方から、morineki エリアの賑わいやまちなみに対する高い評価が得られた。そのほか、周辺の相続税路線価が上昇するなど、経済的な効果も得られている。

また、エリアの景観やまちなみなどが評価され、「令和3年度土地活用モデル大賞 審査委員長賞」や「令和4年度都市景観大賞 都市空間部門大賞 (国土交通大臣賞)」, 「2022年度グッドデザイン賞」, 「第41回大阪都市景観建築賞 大阪府知事賞」など、多くの賞をいただくことができた。

4. おわりに

公民連携の手法で実施した本プロジェクトでは、パートナーである民間事業者のアイデアを最大限生かせるよう、行政は行政の役割をしっかりと果たし、住宅や商業棟と連続性を持たせる形で道路や公園などの整備を一体的に行ったことで、まちなみの印象が大きく変化した。この魅力的なまちなみを北条地域全体に広げていくため、現在、「北条地域まちづくり第II期構想」という新たなビジョンを定め、エリアに残存する老朽化した市営住宅や公共施設の在り方を検討している。morineki プロジェクトで得た経験やノウハウを最大限活用し、引き続き地域の課題に向き合いながら、取り組みを進めていきたい。