

【北海道ブロック】PPP/PFI推進首長会議
morinekiプロジェクト



大東公民連携まちづくり事業株式会社 代表取締役 入江智子 2019.10.15

大阪府 大東市

人口12万人 面積18km² 製造業・倉庫・物流業



①物件の分析

物件の概要




JR四条駅

プロジェクト敷地

JR四条駅、徒歩5分
大阪駅(北新地駅)まで20分、都心への通勤至便の立地

①物件の分析

物件の歴史



市営飯盛園第2住宅→R1.8解体完了
昭和40年代建設 平屋建～5階建(38m² 144戸)

①物件の分析

物件の歴史



①物件の分析

物件の歴史



私の動機

入居者の生活がジャンプアップする市営住宅を作りたい、周辺の住民が喜ぶ市営住宅建替をしたい。

建物を適切に維持管理したい。設計・施工者の入札制度はこりこり。真っ当な「大家」になりたい。

地域のキーマンの「地域の象徴のような四角い箱の公営住宅は要らない」「外から“この地域に住みたい”という人を作りたい」の声に応えたい。

解決策はあるのか

公共事業から民間事業へ

マーケットから敬遠された地域では、

エリアの価値を上げ

なくては、民間事業としてやっていけない



岩手県 紫波町 オガール



オガールセンター



The BAKER

OGAL terrace



Knotty



オガールで学んだこと

テナント先付け逆算開発

金融機関と向き合い事業を強い
ものにする

周辺家賃を牽引する気概を持つ

①物件の分析

物件の概要

R2.6完成予定

木造平屋建～3階建

賃貸住宅74戸(1LDK40㎡44戸 2LDK50㎡30戸)

※現時点では全戸借り上げ市営住宅、空きが出た戸数は協議の上、順次民間賃貸へ移行
店舗・事務所 1500㎡

都市公園(3100㎡)、権現川に降りる親水護岸、橋梁や周辺道路などの整備は市が都市再生整備交付金を用いて行う

①物件の分析

物件の概要

■全体平面図



①物件の分析

物件の強み

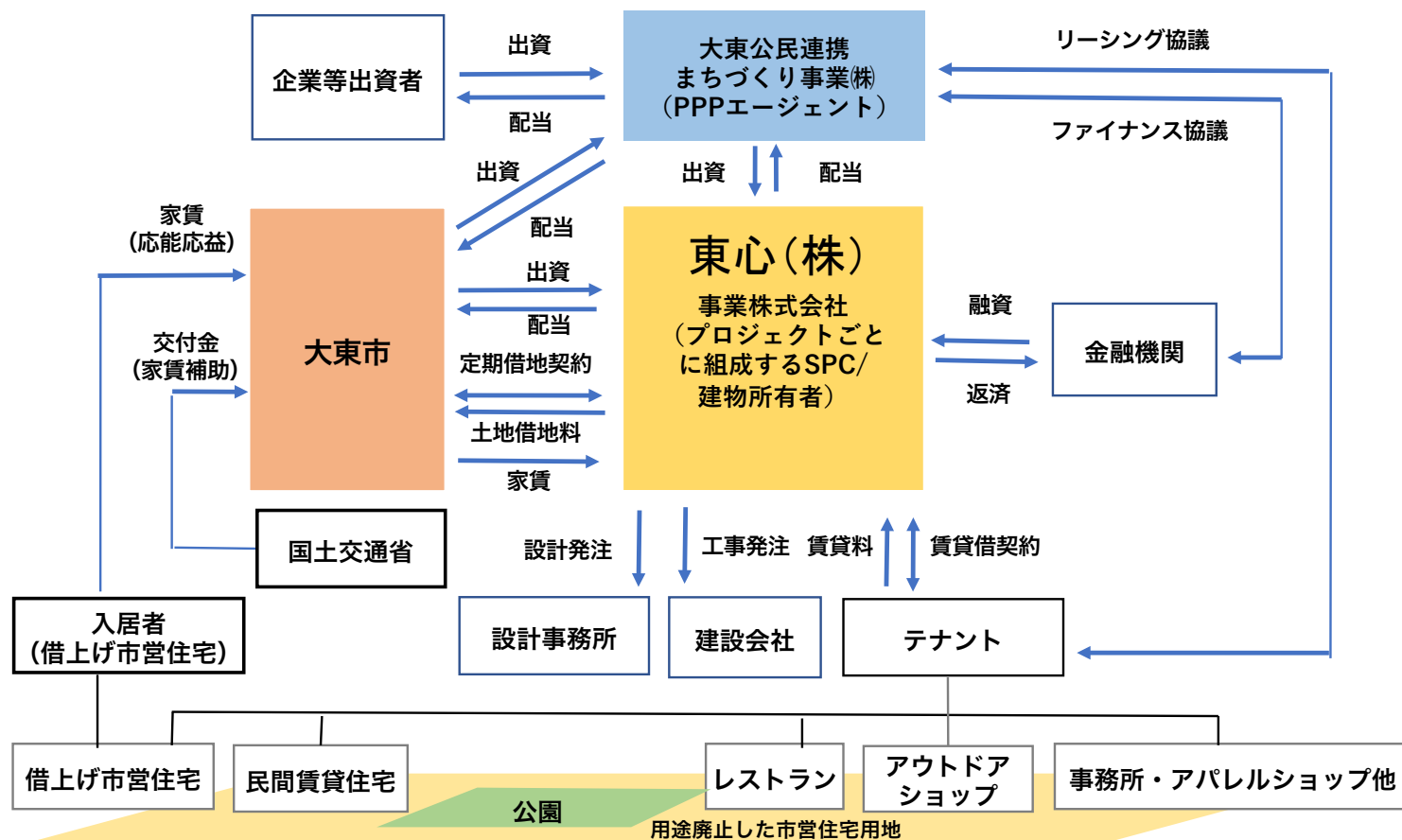
- ・駅や商店街が近く、周囲は閑静な住宅街
- ・飯盛山の緑をバックに、芝生広場(都市公園)が広がり、木立が影をつくる、公園の中に共同住宅や店舗が建っているようなランドスケープ
- ・大島芳彦氏設計の、歴史的まちなみを意識した木造低層の外観デザイン×北欧の明るい色彩、共同住宅は住棟の玄関が中庭に面し、コミュニティーを重視したリビングインの間取り
- ・共同住宅には元々の市営住宅住民が戻ってくるため、住民同士が顔見知り
- ・店舗・事務所の大半がアパレル企業ノースオブジェクトの本社機能(本社従業員50名)とそのモデルショップとなるため、核となるパートナー企業と共にプロジェクトを進めることが出来る
- ・アクティビティを重視しているアウトドアショップソトアソが入るため、日常的に山や川を含めた屋外の生活を楽しむ先導役がいる
- ・ベーカリーカフェや惣菜屋をはじめ、日常生活で利用できる店舗やパートタイムで働くことも出来る工房などもあり、内外の住民や来訪者が交流する開かれた場となる
- ・公民連携事業なので、大東市と密な関係で事業を進められる【借り上げ市営住宅戸数に弾力性】
- ・大家である東心が中心となり、地域自治会などと芝生広場の使い方を検討する「鎌池公園未来会議」が開かれるなど、地域に期待され、見守られているプロジェクトである



①物件の分析

大家、運営者について

大家：東心(株) 運営：大東公民連携まちづくり事業(株)〈コーミン〉 ※管理・仲介は未定



①物件の分析

大家、運営者について

(左から)コーミン入江、東心鈴木社長、ひらしん吉野理事長、大東市東坂市長、ノースオブジェクト南社長、ソトアソ菊川社長、オガール岡崎社長。鈴木社長は市営住宅の住民でもあり、地域の精神支柱的な存在。



2018.8 キックオフイベント

①物件の分析

住人の特徴(共同住宅)

- ・全員がエリアに生まれ育った人
- ・大半が建設当時からの入居者のため高齢化(70代前半)している
- ・約半数が一人世帯
- ・親世帯と子世帯が近居している世帯が多い
- ・入居していた81世帯のうち76世帯(2人死亡で現在74世帯)が建て替わった市営住宅に戻ることを希望

物件の弱み(共同住宅)

- ・当初は大半(現時点では全戸数)が借上げの市営住宅となり、仮移転から戻ってくる入居者で埋まってしまうため、団地外とのコミュニティミックスや世代間ミックスが進まない



①物件の分析

住人の特徴(店舗・事務所)



～手に届く豊かな暮らしを実現する～

【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

ノースオブジェクトが考える豊かな暮らし、それは「お金をかけることではなく、四季の移り変わりの中で日常にあるものに少し手間をかけ工夫することで毎日を彩り、自分らしい暮らし方をすること」です。衣食住にわたりブランドの世界観を通して、豊かな暮らしの実現に役立つことをいつも考えています。



①物件の分析

住人の特徴(店舗)



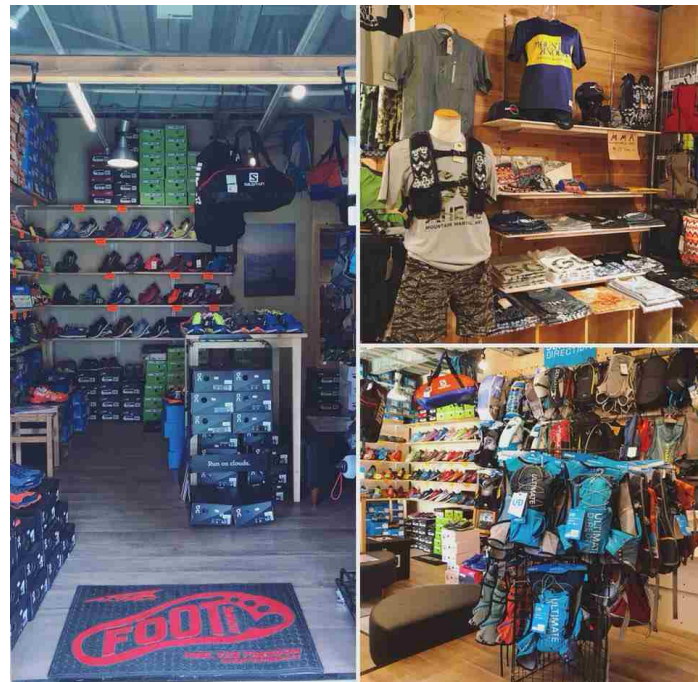
～ライフスタイルに外遊びを！～

【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

大阪都心の“まちなか”、関西近郊の“山・海・川”で、お山歩(おさんぽ)ハイキング、トレイルランニングからスタンドアップパドルボード(SUP)など、自然を体感できる陸海空の“外遊び”をあなたのライフスタイルにプラスします！

そして、次世代を担う子どもたちが大人になったとき、野山を駆け廻る愉しさ、土の手触り、葉っぱの匂い、水の冷たさなど“身の回りにある自然”を懐かしく思える自然環境を保全します！



①物件の分析

エリアの特徴

- ・高齢化が進んでおり、山裾にいく程空き家が多い
- ・低未利用の公共施設や公有地が点在している
- ・近隣に私立四條畷学園(幼・小・中・高・大)があり、物件の前は大学生の通学路となっている
- ・だんじり祭りがあるなど、旧村の色合いが濃い



②物件とまちの未来像

どんな人に住んで欲しいか、集って欲しいか

住んで欲しい

- ・新婚～未就学児の子どもがいる世帯
- ・職住近接で働く人
- ・近所づきあいが好きな人
- ・ここに住んだことに誇りを持ち、家を外に開く(人を招く・暮らしぶりを発信する)人

集って欲しい

- ・近所の高齢者
 - ・四條畷学園の学生・保護者
 - ・すっぴん女子
＝化粧をしていない女子ではなく
心がすっぴんな人(男性含む)
- ① ブランド志向ではないけれど
良いモノを求める
 - ② 行動力がありアクティブで、
分け隔てなく世話好き
 - ③ おごらず、見栄を張らない、
正直で、飾らない
 - ④ 地域での暮らしを楽しんでいる
皆がちょっと憧れる存在



②物件とまちの未来像

運営者として、まちにどう関わりたいか

- ・入居者の生活がジャンプアップするような市営住宅、応募が絶えない民間賃貸住宅を目指す
- ・テナントが営業に専念出来るよう物件を適切に管理運営し、近隣住民との関係性構築をバックアップする
- ・物件の影響(利便性+ α)で、このエリアに住んでいて良かったと近隣住民に実感して貰う
- ・ノースオブジェクト、ソトアソと共に、来訪者・住民どちらも対象に、地域の資源を活用した新たなアクティビティ・消費・雇用が生まれるような事業を展開する【morinekiの街未来予想図】
- ・周辺家賃を牽引し、エリアをマーケット(付加価値の高いもの、サービスニーズの多いものに対して高い対価が支払われる構造)に認められる場所へと変え、このエリアに住みたいと思う住民を増やす

morineki

飯盛山や森を表す「もり」

+

河内弁で「近く」を表す

「ねき(根 際)」

飯盛山のそばで暮らしを営むことに愛着をもち、人に想いを伝えたいというねらいがあります。

ロゴマークはmの字形と3本の新芽が合わさっています。

まちの変化がこの場所から始まり、成長していく様子を表しています。



【プロジェクト概要】

項目	概要
住所	〒574-0011 大阪府大東市北条三丁目1900-1他6筆
事業主	株式会社 東心
敷地面積	約8,000㎡（都市計画公園の面積3,100㎡除く）
建築面積	約3,110㎡
延床面積	約5,560㎡
構造	木造 平屋～三階建て
総事業費	約16億円（都市計画公園等の整備費除く）
工期	2019年9月～2020年7月
スケジュール	2018年 7月 北条まちづくりプロジェクト基本協定締結 2018年 8月 市営住宅居住者の仮移転 2018年12月 既存建物の解体工事開始 2019年 9月 建築物工事 着工 2020年 秋 オープン

次回は

7/24 (水)

開催予定

※7月の最終水曜は
「住吉さん盆踊り大会」です

どうぞ
お間違いなく!

大東

ズンチャツチャ夜市

毎月最終水曜夜のナイトマーケット

7/24(水), 8/28(水), 9/25(水), 10/30(水)

16:00~21:00 @大東市 | JR住道駅前デッキ

主催 大東公民連携まちづくり事業株式会社(コーミン)

お問合せ Tel:072-800-5360 Mail:zunchaccha@daitoyoichi.com



★ NIGHT MARKET ★





ikeclaya
BBQ

BBQ

池田屋 BBQstyle

MENU

- * BBQ set (1,000)
- * BBQ ribs (1,300)
- * BBQ ribs (1,300)
- * BBQ ribs (1,300)

ikeclaya
BBQ



YOTTA



ズンチャツチャ夜市では

まちを五感で感じられる

また来たい、誰でもいつでも来て
良いと思える場づくり

ここに来れば誰かに会える・機会
がある

Nukui ぬくい

第2号 2017 Autumn



すっぴん女子がゆく!

ぬくい
温いまち大東の遊び方

Contents

大東の自然を遊び尽くせ! 「大人が登りたくもぬい山」 01

スビ子のテイリーごはん「大東ナイケルズ」 04

大東で楽しむ、大人の音楽ナビ「いつもの公園でフェス! ぶかた音楽隊」 08

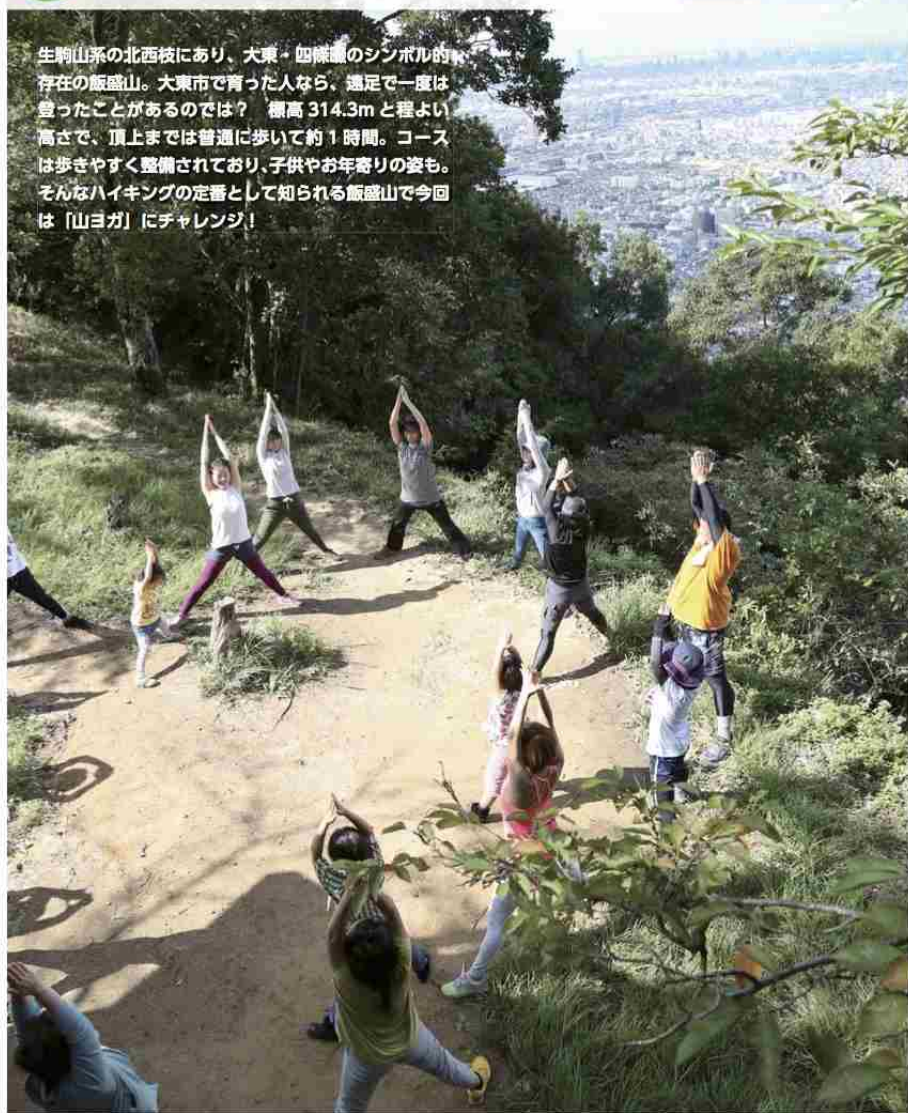
すっぴん女子のマイスタンダード「すっぴん女子×川」 09



大東の自然を遊び尽くせ!

vol.2 大人が登りたくなる飯盛山へ

生駒山系の北西枝にあり、大東・四條郡のシンボリック存在の飯盛山。大東市で育った人なら、遠足で一度は登ったことがあるのでは? 標高314.3mと程よい高さで、頂上までは普通に歩いて約1時間。コースは歩きやすく整備されており、子供やお年寄りの姿も。そんなハイキングの定番として知られる飯盛山で今回は「山ヨガ」にチャレンジ!



山ヨガなら全部満喫できる!

「山ヨガ」とは、文字通り飯盛山に登って頂上でヨガをするフリーイベント。初回の4月には30人以上もの参加者があり、大盛況。子供さんと一緒に参加される方も多く、皆さんマイペースで山頂へ。山頂での絶景ヨガは最高に気持ちいい!



集会所と境内の四條神社
半日は安全祈願のまじないを拝みながら

この日は四條郡から登るコースで、朝の神社は清んだ空気が気持ちいい



約1時間後山頂到着。そこには大阪を一望できる絶景が!



少し休憩してからヨガスタート。
胸を開いて深呼吸~



YOGA STUDIO ARYA
篠 美鈴さん

ヨガ講師歴12年、住道駅前のヨガスタジオ「アーリア」主宰。リラックス〜マニティ。上級者まで幅広いクラスがあり、子供や男性も参加OK。春と秋の毎月第2日曜に深北緑地で9:00から開催するフリークラスの「あおぞらヨガ」も人気。

YOGA STUDIO ARYA MAP-01
 大東市赤井 1-3-18 白井ビル 3F
 ☎ 090-3942-3966
 ☎ 10:00-22:00
 🗓 第2・4日

温いまち大東
はじめまして、スピ子です。大東生まれ、大東育ち。このまちのほどよいサイズ感とか住み心地とか人とか、ちょうど工夫温か(ぬくさ)がめっちゃ好きで、ええっと…気分いたらもう33年やん!

Hello!
Supiko

What's "すっぴん女子"?
背伸びせんと、この街を遊びこなし楽しく暮らす、そんな私みたいな女性が大東にはいっぱいある。名付けるとしたらそう、「すっぴん女子」。

すっぴん女子へ贈る冊子
「Nukui」では、「すっぴん女子」の目線からおいしいもんや素敵な人、居心地の工場などをどんどんご紹介していくつもり。なあなあ、大東と一緒に遊んでみーひん?



山頂まで登りつめた後、山頂から大東を一望



ヨガが終わったらみんなでお茶会



最後は参加者みんなで絶景を背に記念写真

入会金:5,000円、体験1回1,500円、3回4,100円(税込)
<https://ameblo.jp/misuzu-0918/>



スピ子のデリーごはん 大東ナイトクルーズ

食べるのもちろん、実は飲むのも大好きな大東っ子。前回のランチに続き、今回は晚ごはん特集。女子会、家族、お一人さま。さあ今日は誰とどこへ行く？



1 和楽ダイニング BAR SHOTA



隠れ家という言葉がぴったり

「元パティシエ」という異例の経歴を持つ店主 翔太さんが腕を振るうダイニングバー。たまたま京都で修行中に日本料理に触れる機会があり、料理人に軌道修正。レアなブランド肉からお刺身、カジュアルなパスタや海鮮丼まで、その持ち札は幅広い。豊富な日本酒とともにカジュアルに美食を楽しんで。

📍 大東市浜町 1-20 @shota1002
☎ 050-3462-3141
🕒 18:00-23:00
🍷 水

おまかせコースは3,500円から。気軽にオーダーを



日本酒は東北から九州まで常時20種類ほどスタンバイ

2 天平 四条暇本店

女性も気軽に焼肉を楽しむ！

長年アメフト選手として活躍していたオーナー 二上雄介さんが、大好きだった焼肉で2014年に独立。肉ならタレより広島風の醤油で、ホルモンなら半味噌や柚子胡椒などの薬味、とおいしい食べ方も指南してくれる。女性の「1人焼肉」を推奨しており、1人の場合のみハーフでのオーダーもOK。

📍 大東市明美の里町 16-15
☎ 090-4616-2929
🕒 11:30-14:00 (平日のみ) 17:00-24:00
🍷 月 (祝日の場合は営業、翌平日休み)

Nukui 限定メニュー
女性1人飲みセット
2,000円
ハラミと曲付 Wホルモン (各ハーフ)、チゲ豆腐スープ、山芋キムチ、1ドリンク (Nukui を持た) と伝えて。

楽しく美味しい時間を
をお約束します！

定番からプレミアムまで
焼酎は約30種類も



美男美女夫婦！お二人とも結婚する前から焼肉好き

新しいお店も続々と！
まずは行ってみよう！

3 Kitchen Baum

キッチンバウム



サーモン、イクラ、カツオなどおまかせコース5種は1,180円、グラスワイン350円



ボリューム満点のバウムクーヘンのかaramelブリュレ100円



カウシターもテーブル席もパッチワークの椅子がアクセントに

カフェみたいなおしゃれな空間

“バウム”という店名通り、年輪や木を基調とした温かみのあるインテリアはまるでカフェのよう。でも料理は、お造りやお壽司といった和食メニューからパスタ、丼まであるガッツリ系！ちゃんと最後のデザートまであるから女性に大人気。

📍 大東市赤井 1-6-15-101
☎ 072-872-8844
🕒 18:00-3:00
🍷 火

メニューは100種以上！



店長の山下裕也さん

5 居酒屋しるし

うまくて安くて
居心地までよし！



落ち着く安定のカウンター。
2Fには座敷もあり団体でもOK

野崎駅近くのアットホームな居酒屋。学生からサラリーマンまで、店主岡地ゆみさんのおいしい手料理を目当てに、夜な夜な集う。意外と多いのが、男女問わずカウンターの1人客。定食の種類も多く、ご飯おかわり無料も人気の秘密！

📍 大東市南津の辺町23-29
☎ 070-5262-0107
🕒 17:00-25:00
🍷 不定休
※16歳未満の入店は22:00まで

たまに登場する手羽元のトマト
ピーズカレーはファンも多い

リピート率 NO.1 はチャブチェ

柳川夫妻が切り盛りするカジュアルな居酒屋。オープン前は「居酒屋で韓国料理!？」と反対していたご主人だが、今や1番人気のチャブチェはイチ押しの名物メニュー。休日には家族連れのお客さんも多いほっこりしたお店。

📍 大東市北条 1-1-12 ネオコーボイゲダヤ2F
☎ 072-876-0808
🕒 17:00-24:00
🍷 月 (月1回日曜休み)



人生「せんなもん」です〜
おだしのポイントのチャブチェ

4 居酒屋 せんなもん



韓国系茶室風のケランナム 480円、マイルドな辛さのスンドゥブ 580円

家族連れなら靴を脱いで座るへ



個性派だけドオーセン
ティックな名物バー
大阪ミナミで長年馴染をしていた清田大介さんが「あえて地元ではできないような店を」と7年前に一念発起。壁には本物のロープアート、葉巻にシングルモルト、と扉を開けると異空間が広がる。バーの本質を教えてくれる店。

📍 大東市北条 1-4-17
☎ 072-863-6680
🕒 20:00-翌5:00
🍷 不定休

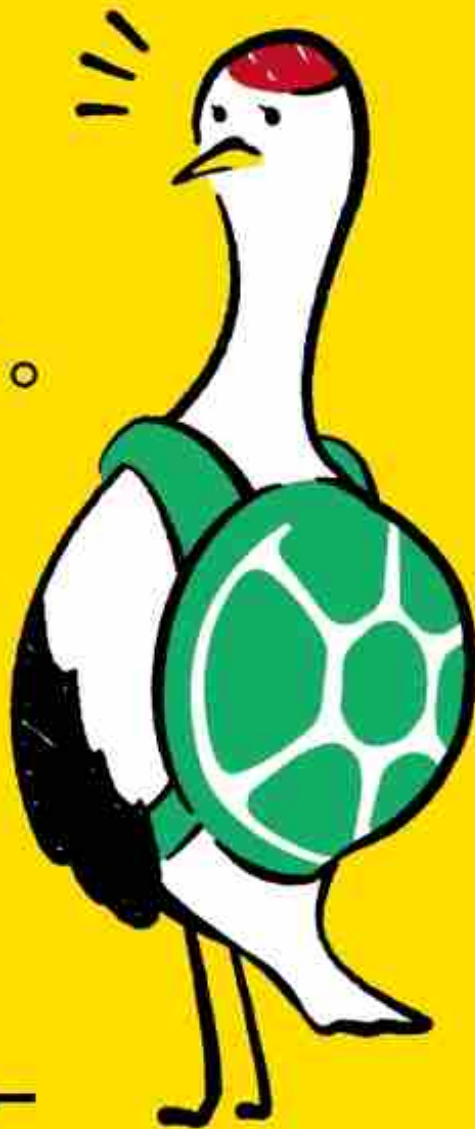
6 HANGOVERS SALOON

Nukuiがくれたもの

先輩ママから子育て真っ最中ママ
へのメッセージ「大東にはこんな素
敵な店や自然があるよ！もう何年
かすれば楽しめる時間があるよ」
(だから出ていかないでね！)

→転出者減少

長生きを
長イキイキに。



大東市基幹型
地域包括支援センター

2019.4
スタート！

地域包括ケアに関わる中で

医療・介護・介護予防・在宅支援・住まいが5本の柱

住まいには、家から出て、行きたいと思える「居場所」が必要

孤独な人をつくらず、活動的な生活を諦めている人の背中を押すような事業を色々やろう！

コーミンの履歴

- 2015. 9 大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略策定
- 2015. 10 地方創生局創設
- 2016. 10 大東市(300万円)の出資でコーミン設立
代表取締役は東坂浩一(大東市長)
- 2017. 2 大東市公民連携基本計画策定
- 2017. 9 コーミン第1期決算 正社員1 パート1
売上2,000万円
- 2018. 3 川村義肢(株)(株)アカカベより追加出資
- 2018. 3 大東市公民連携に関する条例制定
- 2018. 9 代表取締役が入江智子に交代
- 2018. 9 コーミン第2期決算 正社員2 嘱託1 パート1
売上3,000万円
- 2019. 4 正社員3 嘱託1 パート4 出向12 売上1億5,000万円予定

コーミンの仕事

マーケットをまもる・つくることで持続可能なエリアに！

マーケットとは…

付加価値の高いもの、サービスニーズの多いものに対して高い対価が支払われる構造のこと

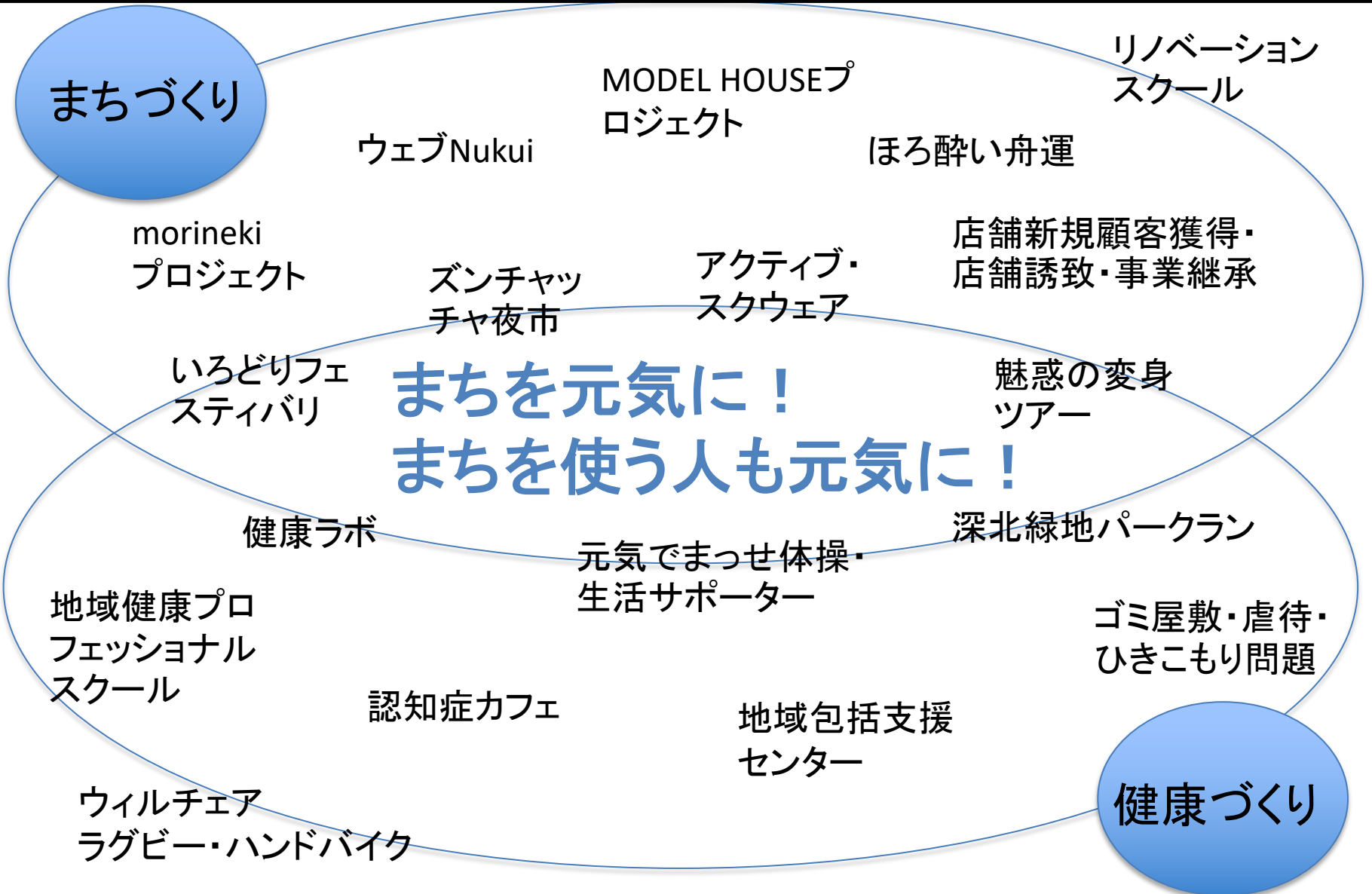
付加価値の高いものを相応の対価で提供する行為、購入する行為、
これらを阻害しない行為

→マーケットをまもる

価値がない、または低いと思われていたものに付加価値を付けて
売り出す、多くの人課題を解決する新たなサービスを生み出す、
人口減少時代においてより本質的なものに投資(金・時間)するよ
う価値観をシフトさせる

→マーケットをつくる

コーミンの仕事



首長のリーダーシップ

- ・公民連携を所管する横断的な組織を設置
平成27年10月1日 **地方創生局**を設置

- ・専門家との連携、職員の育成
平成28年4月

- ① **(一社)公民連携事業機構**と契約

- ② **オガール暖簾分けプロジェクト**へ職員派遣

- ・事業主体となる「まちづくり会社」の設立
平成28年10月

- 大東公民連携事業まちづくり株式会社** 設立

首長のリーダーシップ

- ・リードプロジェクト計画の策定

平成29年2月「大東市公民連携基本計画」策定

→やっていると言っていると課題が次々と
襲い掛かってきます

一企業(まちづくり会社)に偏重している・営利企業の事業を手伝っている・そもそも事業決定のプロセス、事業者選定のプロセスが不透明・説明不足！ etc…

- ・公民連携事業に法的根拠を

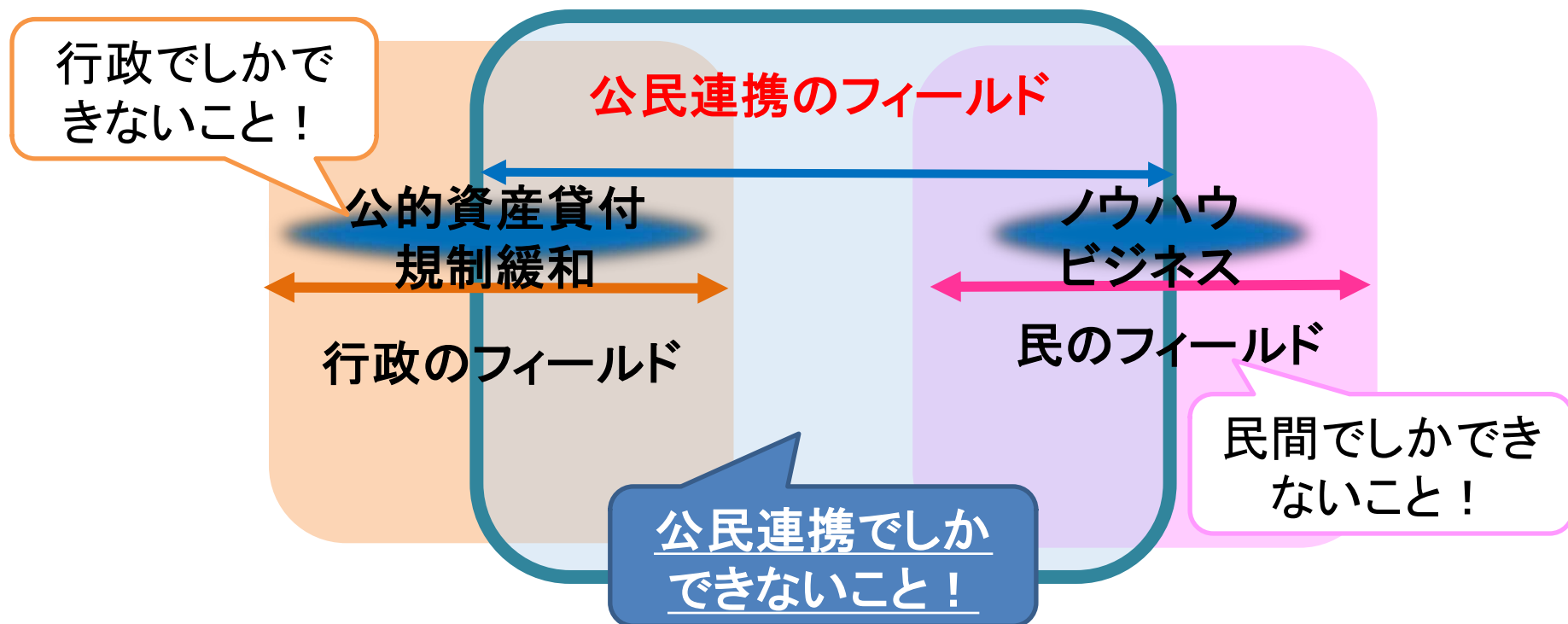
平成30年4月全国初

「大東市公民連携に関する条例」施行

大東市がめざす公民連携とは

「行政か民間か」ではなく、「行政も民間も」

経営的視点をもった行政と公共的視点をもった民間が連携することで、
多様なニーズに対応し、新たな市場を創り出し、地域経済を回していく
つまり、事業のコストパフォーマンスを最大化させる
これが大東市がめざす「公民連携」です



公民連携により創出されるサービス(イメージ)

(過去)

行政と市民の領域は
ほぼ一緒

市民が求めるサービス

量的整備を実施

行政が担う
領域

公民連携による
サービスの
質的充足を図る

(現在～未来)

市民ニーズが多様化してきた

市民が求める
サービスが拡大

利益
最大化

満足

満足

利益
最大化

引き続き、量的整備を実施

行政が担う
領域

大東市は、市民の多様なニーズ(質の欲求)に応えるため、**公民連携の手法で、質を充足**

本条例に、公民連携に関する基本的なルールを定め、この取り組みを推進

条例がめざす公民連携事業(条例の定義)

- 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 **自立的かつ持続可能な事業**であること

公民連携事業の対象分野

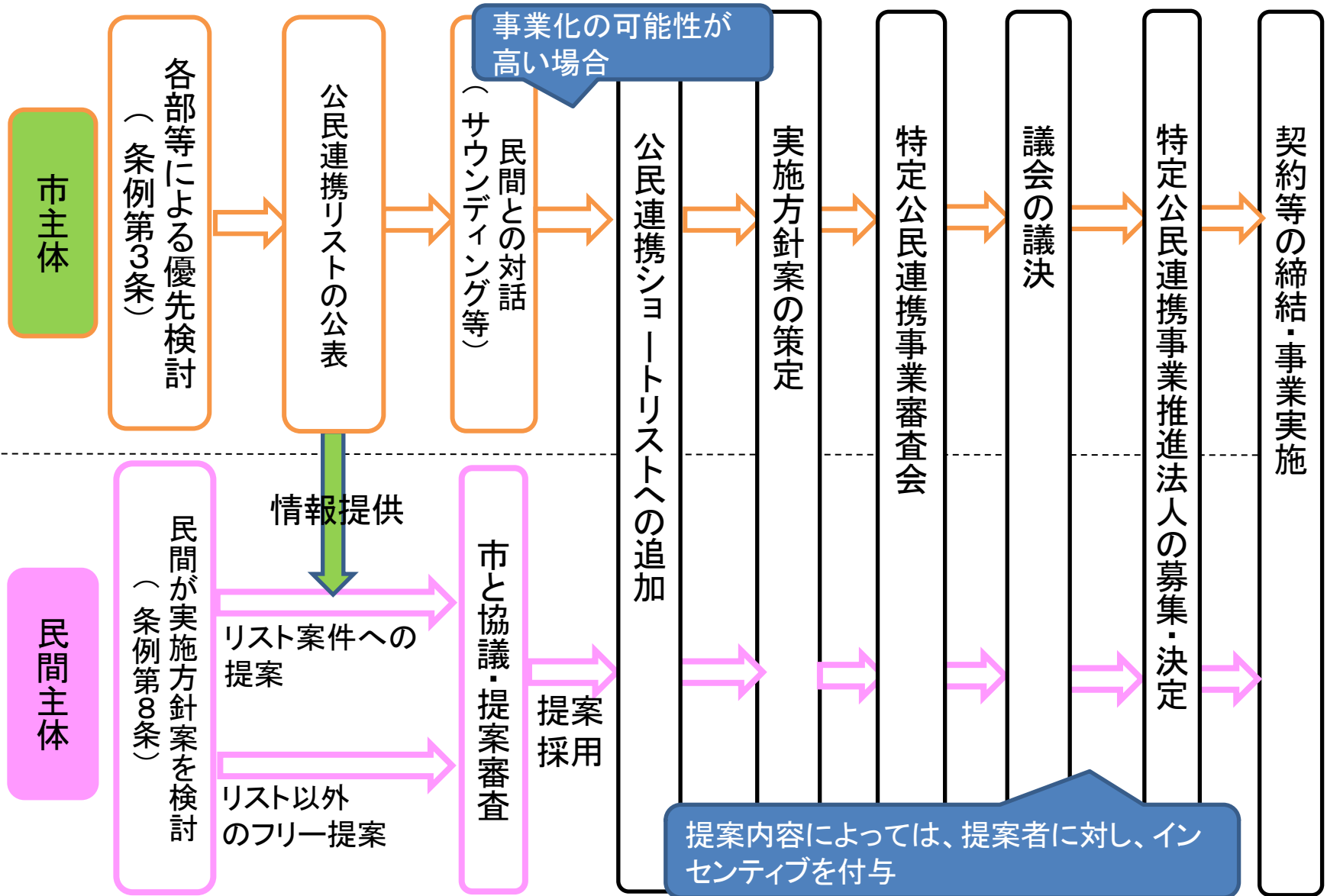
○対象

全てのまちづくりに関する事業

- ・公的不動産（公共施設、公有地等）
- ・公共空間（道路・公園・河川等）
- ・ソフト施策（子育て、教育、福祉、介護、都市・住宅政策、産業、エネルギー、プロモーション等）



事業実施までの流れ(イメージ)



※案件の進捗等に応じて、開催時期が変更することもあります

人口減少時代のまちづくり

市民・民間は 自分達で資金・人材を集め、
「やりたいこと」を継続してやる

住民全体の利益・幸福につながる
共通のビジョン

国・自治体は 新しいビジョン・ルールづくり・
効果的なインフラ整備など、
民の投資に合わせて
「やるべきこと」をやる