

morineki（北条まちづくりプロジェクト）

大阪府大東市／令和2年竣工

市営住宅（築50年）の更新において、いわゆるPPPエージェント方式によって新たな市営住宅と商業施設等の整備・運営を図るプロジェクト。入札や従来の第3セクター方式でなく、民主導で資金調達から建築、所有、不動産運営を一貫して行うスキームで、市と、市も出資して設立した大東公民連携まちづくり事業（株）が共同で物件の所有会社を設立し、その会社が市からの借地に物件を建て、管理・運営をはかるものです。プロジェクトファイナンスによることで、採算性と透明性のある経営を実現しています。大東市は、民間賃貸住宅を市営住宅として借り上げるほか、都市公園や周辺道路等の整備を行いました。

このエリアは、老朽化した市営住宅や空き家が点在し、子育て世代を中心とした人口流出により、まちなみの魅力低下や地域経済の低迷を引き起こしました。そのような中で、地域に点在する公的資産を活用し、一体的・段階的にエリアの開発を進めていく「北条まちづくりプロジェクト」の第一段階です。

事業概要

所在地	大阪府大東市北条三丁目1-1
土地面積	約11,000㎡（公園面積3,100㎡含む）
事業主体	大東市、大東公民連携まちづくり事業（株）、東心（株）
管理運営主体	大東公民連携まちづくり事業（株）
主要施設	借上市営住宅、商業施設（ベーカリー、レストラン、アパレルショップ等）、都市公園
事業スキーム	事業用定期借地、一般定期借地、借上市営住宅 事業者自己資金、金融機関融資、都市構造再編集中支援事業、社会資本整備総合交付金、公営住宅等家賃対策補助金 など

取組のポイント

- 民間主導で、資金調達から建築、所有、不動産運営まで一貫して行い、プロジェクトファイナンスによる事業運営のため、採算性と透明性を担保した経営を実施
- エリア内の都市公園の整備において用途地域の変更等の柔軟な対応を実施
- 多様なテナント誘致、デザイン・景観の刷新を行う市営住宅再生を通じまちを元気に

