

「公民連携による公営・民間住宅再編の新しい形～ 大東公民連携まちづくり事業株式会社の取り組み」

大東市は、大阪の都心にあるJR東西線の北新地駅に直結する学研都市線の住道駅が主たる駅になっています。市の面積は約18k㎡ですが、3分の1が生駒山系の山間部なので、平地は12k㎡です。そこに12万人の人々がコンパクトに住んでいます。市の真ん中を阪奈道路が通っており、奈良との交通の要衝であることから、ものづくりと物流のまちです。人口については、私が大東市役所に入庁した1999年に13万人を数えましたが、その



の後減少に転じています。私は市役所では建築職でしたので、公共施設をたくさんみてきましたが、それらが使われなくなって統廃合や再編が行われています。大東市には850戸の市営住宅と3,100戸の府営住宅があり、府営住宅も順次市営住宅に移管されています。本日のお話の中心となります飯盛園第二住宅もちょうど建て替えの時期を迎えている、そんな市営住宅のひとつです。

飯盛園第二住宅は昭和40年代に建てられた144戸の市営住宅です。住戸の広さは38㎡くらいで、お風呂も耐震性もなく、周辺も高齢化が進んだエリアでした。この住宅の建て替えの担当となった私としては、どうかしなければいけないというのが実務上の課題でした。そこでこれを普通に建て替えることはできるが、それでいいのかという強い疑問を持っていました。その結果、この市営住宅の建て替えを民間事業でやることを決めました。その動機は、

- ・入居者の生活がジャンプアップする市営住宅をつくりたい、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。禁止項目だらけで迷惑施設となっている公園を取り戻したい。
- ・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”という人をつくりたい」の声に応えたい。

というものでした。

このようなことを実現するためには、公共事業から民間事業に変換しないといけないと考えていました。ただ、そこは新規出店が起こるようなエリアではなく、PFIの導入可能性調査をしても、住宅は成立するものの、商業施設に代表される利便施設は成立しないという結果でした。そこで、エリアの価値を上げるような仕掛けが必要と思い、それを学ぶために私は岩手県紫波町のオガールというところに、2016年の4月から9カ月間研修に行きました。

オガールについて少しご紹介します。岡崎正信氏がアメリカでPPPという手法を習ってきて、岩手県紫波町駅前の町有地を民間事業として開発したところでした。町有地のまま借りて、そこに民間が施設を建てたのですが、ただ単に民間が建てるだけではなく、公共施設と民間施設を交互に建てていくというプロジェクトです。例えば図書館の横に居酒屋やクリニック、マルシェを建てることでまちづくりをしてきた結果、今やこの周辺の地価が6年連続で上がっているほか、年間100万人以上が訪れるような場所になっています。

そのオガールの4基目の建物となるオガールセンターに私が携わらせていただいて、建設からテナント契約まで全部担当させていただきました。ここは800㎡程度の建物で2階建てですが、1階にはおしゃれなパン屋さんを直営でついたり、ホテルの別室としてとても素敵な部屋をついたり、アウトドアショップを誘致したりしました。ここで学んだことは、なによりもテナントを先付して、逆算で開発するということでした。つまりテナントが払える家賃と、欲しがっている面積から逆算で開発していくということです。それでつくったラフな建物のプランと、収支計画を企画書にまとめて金融機関に持って行きました。それで金融機関の方がアドバイスすることによって、事業が鍛えられていきました。そうして1つ1つプロジェクトを積み重ねていくことでエリアの価値が上がり、ひいては周辺の家賃水準をけん引するんだという気概を持って取り組みました。



大東市の公民連携基本計画については[ホームページ](#)をご覧ください。公民連携のビジョンとしては、民間を主役にして市は環境整備をする、いわば黒子になります。環境整備とは例えば、規制を緩和したり、本当に効果的な周辺道路の整備をしたり、用途地域を少し変えたりするということです。また、大東市にしかないものを磨いて売り出しているということを主に考えています。もう1つは産業を興さなければならないので、これからの時代にマッチした都市型産業につながるような施策をすることを開発理念にしています。

大東市では公民連携事業として主に3つのハード事業と1つのソフト事業を行っています。1つが、今からお話する北条まちづくりプロジェクトで、これは実際に面的な開発を行うものです。2つ目が小学校の廃校の利活用で、これは大東市内のベンチャー企業が大東市から廃校を借りて事業を行っています。3つ目が住道駅の駅前活性化プロジェクトで、6,000㎡くらいの駅前広場という既存のインフラを活用する事業です。最後にソフト事業ですが、大東市で全国的にも珍しいくらい進んでいる介護予防のノウハウを全国に広める事業です。この4つをエンジン役として推進するために、このまちづくり事業会社がつくられたという経緯があります。

最初に先ほど申し上げました飯盛園第二住宅を建て替える事業、morinekiプロジェクトについてご説明します。この物件はJR 四条畷駅にほど近いところにあるにも関わらず、山が近く、周辺に商店街や閑静な住宅地があるということが強みです。Morinekiとは、飯盛山や森を表す「もり」と河内弁で「近く」を表す「ねき」を結び付けたネーミングで、飯盛山のそばで暮らしを営むことに愛着を持つ人たち、そういう人を増やしたいという願いを込めています。

パースにありますように、都市公園に面した建物が平屋建てのレストランとアウトドアショップです。建物との相乗効果が一番高くなるように都市公園を設計してもらえよう大東市に依頼しました。その結果都市公園はこのレストランを取り囲むように鍵型の形状になっています。ここに木造の2~3階建ての賃貸住宅が直に接しています。賃貸住宅の中庭に玄関が面して、中庭がコモンスペースのような形になっているので、ポーチでくつろいでいる時間なども大事にしてほしいと思っています。また、玄関もリビングイン



と思っています。

最後に物件とまちの将来像についてお話しします。運営者としては入居さんがジャンプアップするような市営住宅であり、応募が絶えない民間賃貸住宅を目指したいと思っています。またテナントの会社が営業に専念できるように、建物を適切に維持管理するとともに、近隣住民との関係性の構築もバックアップしたい。またそれらの会社とともに、来訪者と住民、どちらに対しても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していきたいと思っています。ひいては、周辺の家賃を牽引し、エリアをマーケットに認められる場所になるように変えて、この地域に住みたいという住民を増やすことにつながればいいと思っています。

住道駅の駅前活性化プロジェクトのお話に移ります。大東ズンチャッチャ夜市というのは毎月最終水曜日の夕刻に行っているナイトマーケットです。このマーケットでは「すっぴん女子」をターゲットにしています。

すっぴん女子というのは別に化粧をしていない女子という意味ではなくて、アイコンの言葉です。心がすっぴんな人(男性を含む)としています。具体的にいうと、ブランド物のカバンとか時計とかにはそれほど興味はないが、ただ適当につくられたものなどは嫌で、食べ物でもこだわったものを食べるなど、いいものにはお金を使うような人です。あとは行動力があってアクティブで、分け隔てなく世話好き、あまり固定概念にとらわれていない感じです。また正直で、おごらずに見栄をはらないというような気質の方です。それだけだと普通の大阪のおばちゃんになりかねないので、地域での暮らしを楽しんでいるみんながちょっと懂れる存在というのを付け加えています。



このようなすっぴん女子がターゲットなので、その人たちがいいなと思うようなお店のつくりを出店者に依頼しています。つまり、お店のデザインをとっても重視していて、照明などの演出にもこだわっています。そうしてまた来たいなと思えるような設えを整えています。一方味や値段についても同様で、お店の一押しのもを必ずお店と同じ価格、もしくは出張の手間がかかっているのにより高い価格設定をしてもらってもよいといっています。そのようにきめ細かくやり取りをした結果、今のところ毎月 3,000 人から 4,000 人くらいのお客さんが来てくれます。そして意図通りにすっぴん女子が来てくれていて、大人の社交場になっています。出店者も 50 店舗くらいです。各店舗の売り上げも良好のようで、出店者もどんどん増えている状況です。

住道駅前夜市をやるうとしたきっかけは、寝屋川にかかる橋から見える夕日がすごくきれいだという事です。夕日が寝屋川に向かって沈んでいく、それによって空の色が変わる。そういう素敵な風景を感じながら、気の合った人たちと飲食や音楽鑑賞ができたらいね、というところからスタートしています。このように五感で感じられるのは素敵だと思いますし、いつでも誰でも来ていいという雰囲気をつくることで「居場所」になる、そして毎月開催することでここに来れば誰かに会えるという期待感あふれる場になるといいなと思っています。

Nukui という小冊子も作成しています。これは 12 ページの冊子で、すっぴん女子の目線で切り取った、大東市の自然やおいしいお店を掲載して紹介しています。Nukui を配布した効果として、最近転出者が減少しています。カフェなどに置いてもらう他に、大東市内の全ての幼稚園・保育園児の家庭に 1 冊ずつ行き渡るようにしています。しかし

Nukui には、子育ての情報は一切載せていません。これは、先輩ママから子育て真っ最中のママたちへのエールだと思ってつくっています。小さい子どもをお持ちのママたちに、大東市にはこんなに素敵なお店や自然があるよ。今はちょっと無理かもしれないけど、あと4~5年したら自分たちで1人焼肉も行けるよ。こういうメッセージを込めました。だから出て行かないでねと。



健康プロジェクトについてご紹介します。大東市は介護予防の先進地です。住民が主体でやっている「大東元気でまっせ体操」というのが行われる通いの場が114カ所もあるのです。当社はその介護予防のノウハウを他の自治体やセラピストたちに販売しています。

そういうことが認められてか、2019年4月から大東市基幹型地域包括支援センターという業務を市から受託しています。一般的に地域包括支援センターというのはだいたい細かいエリアに分けたうえで介護サービス事業所が市から受託してやっているというところがほとんどだと思います。しかし、大東市では全部一旦市が引き上げる形で、基幹型地域包括支援センターというものを募集しました。そのときの条件が一切介護事業をやっていないところというのがあり、当社は全く介護サービスを提供していないので、手を挙げました。健康寿命は73歳、平均寿命は85歳です。長生きを長イキイキにというキャッチフレーズにして、あちこちにお出かけに行き、元気に過ごせるような人生を送りましょうということで、今いろいろな事業をやっています。

深北緑地という府営の広い公園がありまして、そこで私はパークランのイベントディレクターを始めました。毎週土曜日の朝8時から5キロ走るという、世界に公認されたイベントで、世界21カ国、1770カ所の公園で実施されています。日本には今年5月に入ってきて、1カ所目が二子玉川、2カ所目が柏の葉、そしてなんと3カ所目が深北緑地ということになりました。パークランというホームページに登録すればIDがもらえて、そして走ってゴールに着いたとき



にその ID を私のスマホに入っているアプリで読み込むと、あなたが何位で何分でゴールしたという記録が全世界の共通の記録になります。これは全部ボランティアで運営しています。老若男女問わず誰でも参加できる、ノーマライゼーションを具現化しているイベントです。

最後になりますが、私はマーケットをいつも意識しています。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だと思っています。付加価値の高いものを相応の対価で売買することでマーケットを守る。価値がないとか低いと思われるものにちゃんと付加価値をつけて売り出したり、多くの人の課題を同時複数に解決できそうなサービスを生み出したりすることでマーケットをつくる。その努力と実践がエリアを持続可能なものにしていくのだと思います。

そしてまちづくりと健康づくりを同時に考えることが大事だと思います。まちを元気にすることと、まちを使う人も元気にすることが両輪であると認識し、高齢者がまちに出てこられるようにたくさん居場所をつくっていきたいと思います。

Morineki プロジェクトは、来年の夏くらいには完成して、秋くらいにはオープンできる予定ですので、どうぞご期待ください。

■このレターは、8月2日に開催いたしました第11回 UII まちづくりフォーラムでの入江様の講演内容を要約したものです。

■入江 智子 様 プロフィール

会社名及び役職：大東公民連携まちづくり事業株式会社 代表取締役

所在地：大阪府大東市深野 3-28-3 アクティブ・スクウェア・大東 302 号室

事業内容：

【まちづくり】北条まちづくりプロジェクト、大東ズンチャッチャ夜市、タウン情報誌

【健康増進】基幹型地域包括支援センター、地域健康プロフェッショナルスクールなど

【入江様プロフィール】1976 年生まれ。1999 年京都工芸繊維大学卒業後、大阪府大東市に入庁。建築技師として、市立学校や市営住宅などの営繕業務に従事。オガール暖簾分け研修を経て、2017 年「稼ぐ公民連携」のエンジン役となるまちづくり会社を立ち上げ出向、その後市職員を退職し現職。「大東ズンチャッチャ夜市」や「地域健康プロフェッショナルスクール」を開催するなど、多彩なまちづくりを展開している。目下、民間主導の市営住宅の建替えによりエリアの価値を上げる「morineki プロジェクト」の取り組みを通し、公営住宅革命に挑戦中。

発行元・問合せ先 公益財団法人都市活力研究所
〒530-0011 大阪市北区大深町 3 番 1 号
グランフロント大阪 ナレッジキャピタル タワーC 7F
TEL 06-6359-1322/FAX 06-6359-1329