

# 大東市の 北条まちづくりプロジェクトに おける取組について

---

～公民連携のまちづくり～

大阪府 大東市 政策推進部 公民連携推進室 萩原 一行

# 目次

---

- 自己紹介～大東市について～
- 公民連携との出会い
- リードプロジェクト～北条まちづくりプロジェクト～
- まとめとこれからの公民連携

# 自己紹介 ～大東市について～

---

□面積 18.27km<sup>2</sup>

→大阪府内 30位/43市町村(2021年)

□人口 117,891人(前年度118,326人)

→大阪府内 16位/43市町村(2021年)



大阪東部, 生駒山の西側に位置する

- ・大阪市の右
- ・東大阪市の上
- ・門真と四條畷の下

市内への通勤都市として機能

- ・あくまでベッドタウン
- ・目的は市内に



# 自己紹介 ～大東市について～



住民主体の  
大東元気でまっせ体操



住道駅前デッキで開催される  
大東ズンチャッチャ夜市



北条エリアのまちなみと飯盛山



だんじりまつり



野崎観音(慈眼寺)

都市のスプロール化(市街地が無秩序、無計画に広がっていくこと)が急速に進む

DID (1975 (S50))



DID (2010 (H22))



昭和46年(河川改修前)



昭和59年(河川改修後)



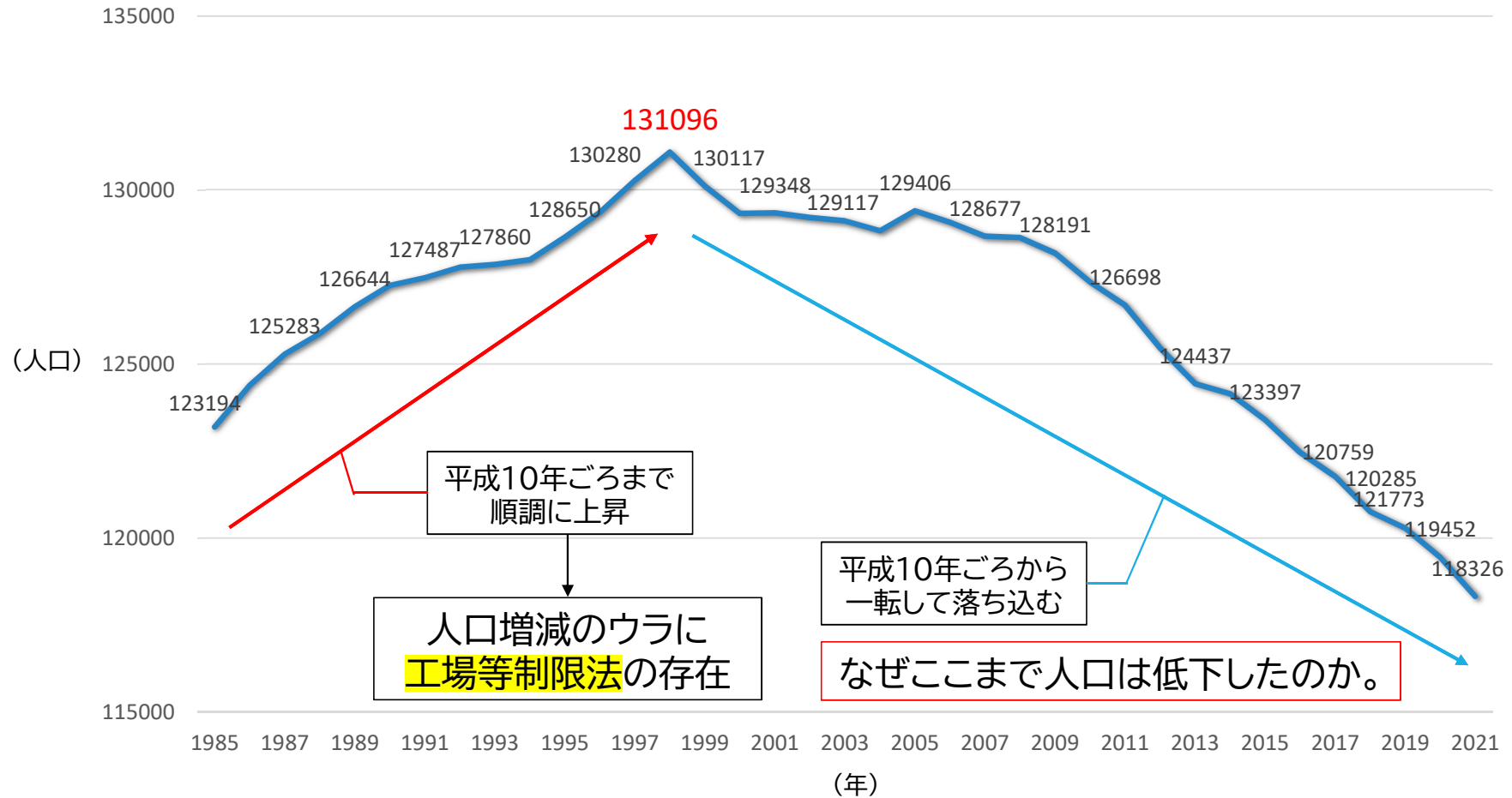
現在



S47年、S50年に「大東水害」に見舞われる

- このことにより、下水道整備や護岸整備に注力し、まちを水害から守るため、多くの時間と資金を費やすこととなった
- 人口が急増していた時期が重なったことより、都市拡大に伴うインフラ整備と防災対策により、本市の財政は非常に厳しくなった。

# 大東市の人口増減



# 人口変化について ～人口増加の結果～

---

人口の増加に対応するべく、**義務教育学校の設置**が喫緊の課題となる



S45～60年で小学校11校 中学校7校を建設。（**事業費100億円**）



教育・福祉施設整備へ予算配分した結果

S47・S50の2度の大東水害に対応できず、**大打撃を受ける。**



今度は**治水事業**が喫緊の課題に

その結果……



# 人口変化について ~人口増加の結果~

---

事業費100億円

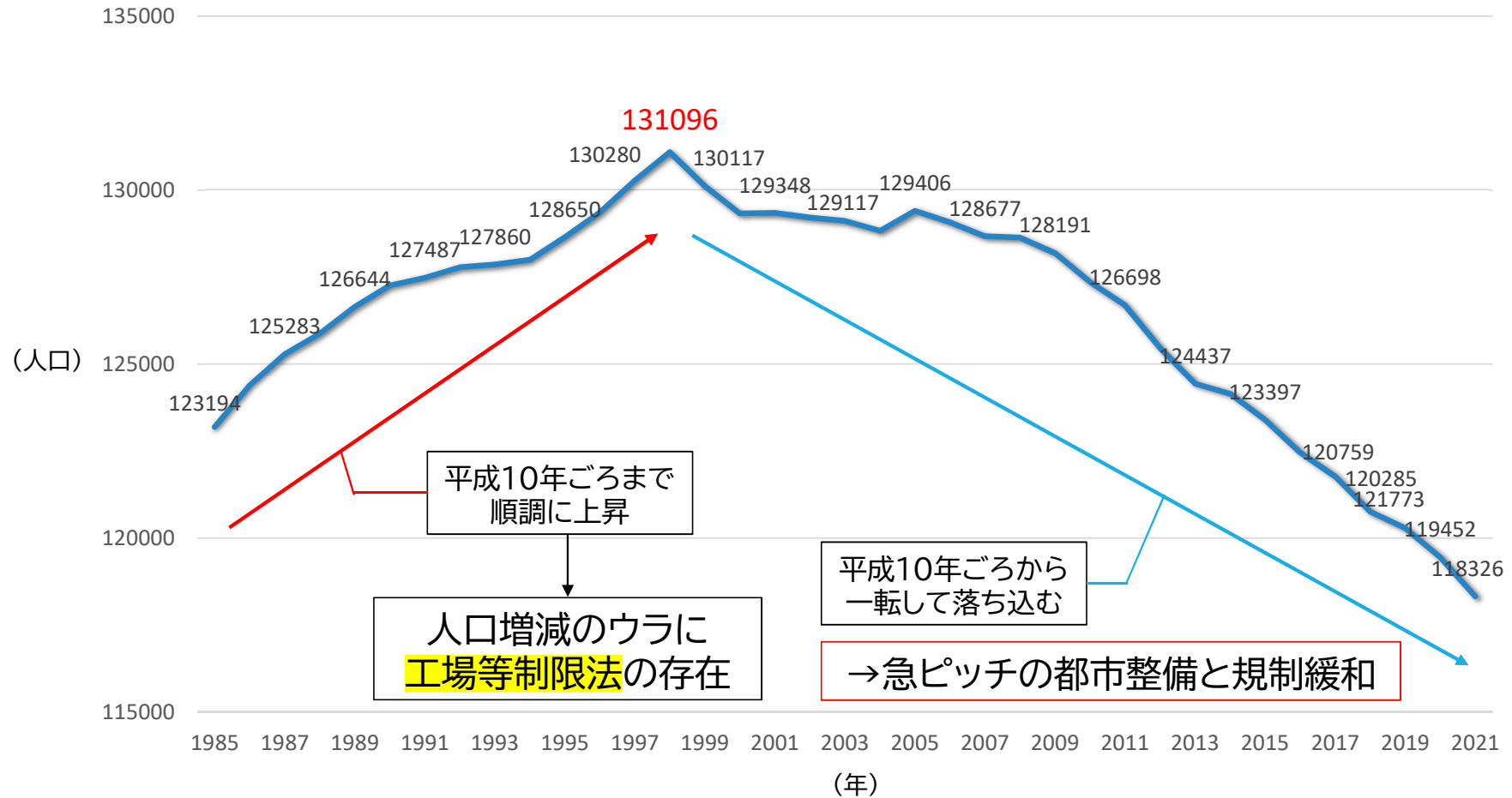
大打撃を受ける

平成元年からの2年間「赤字日本一」となる  
→必要不可欠・必要最低限の  
財源投入しかできなくなってしまう。

⇒これにより、「マイナスをゼロに戻す事業」に圧迫され、  
まちづくりの中でも、「 $+\alpha$ の付加価値を生む事業」にとっては  
我慢の時代へと突入し、他市に比べて周回遅れに。

⇒魅力を創出・発信できなくなり、人口が減少していく。(平成10年ごろ)

# 大東市の人口増減



# 自己紹介 ～大東市について～

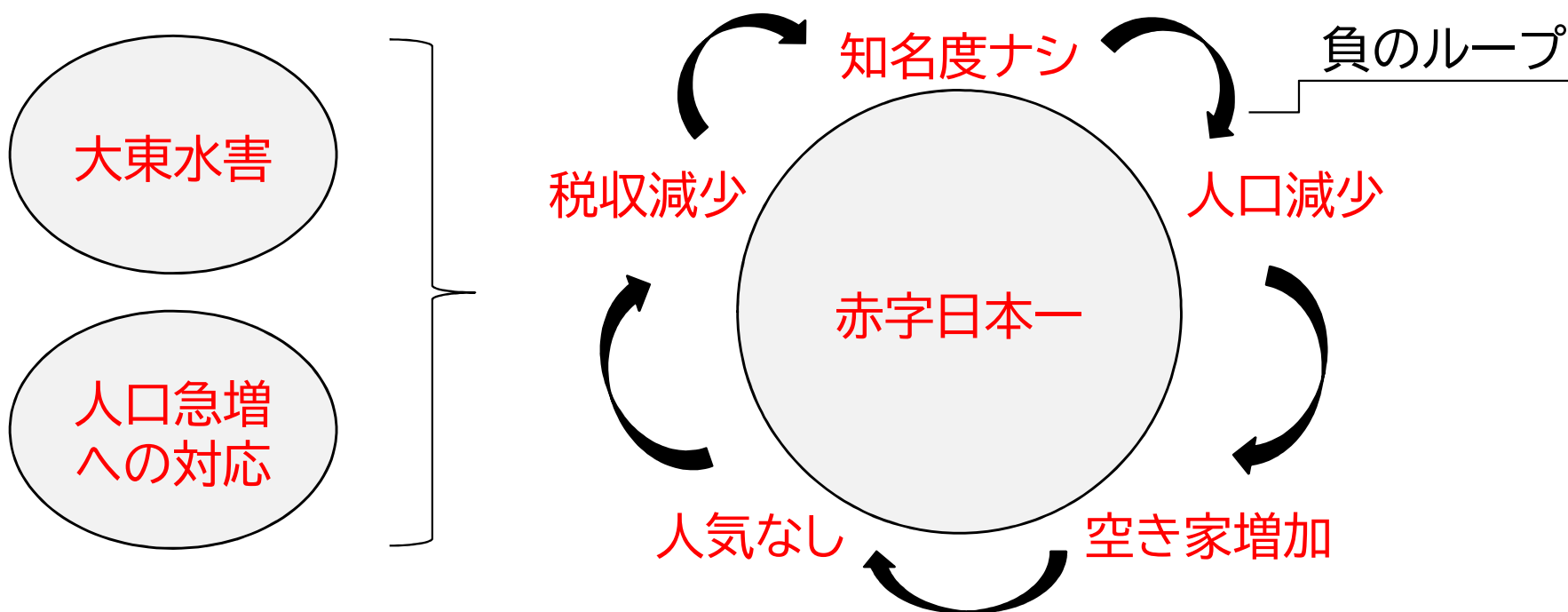
---

- 面積 18.27km<sup>2</sup> =土地も少ない →必要な土地を精査し、活用可能な土地を生み出す
- 人口 117,891人(前年度118,326人)=人も減っている  
→より良い居住地を形成
- 施行日 1956年4月1日(66周年)=歴史も浅い →あらたなまちの(統合で作られた) ビジョンを創出

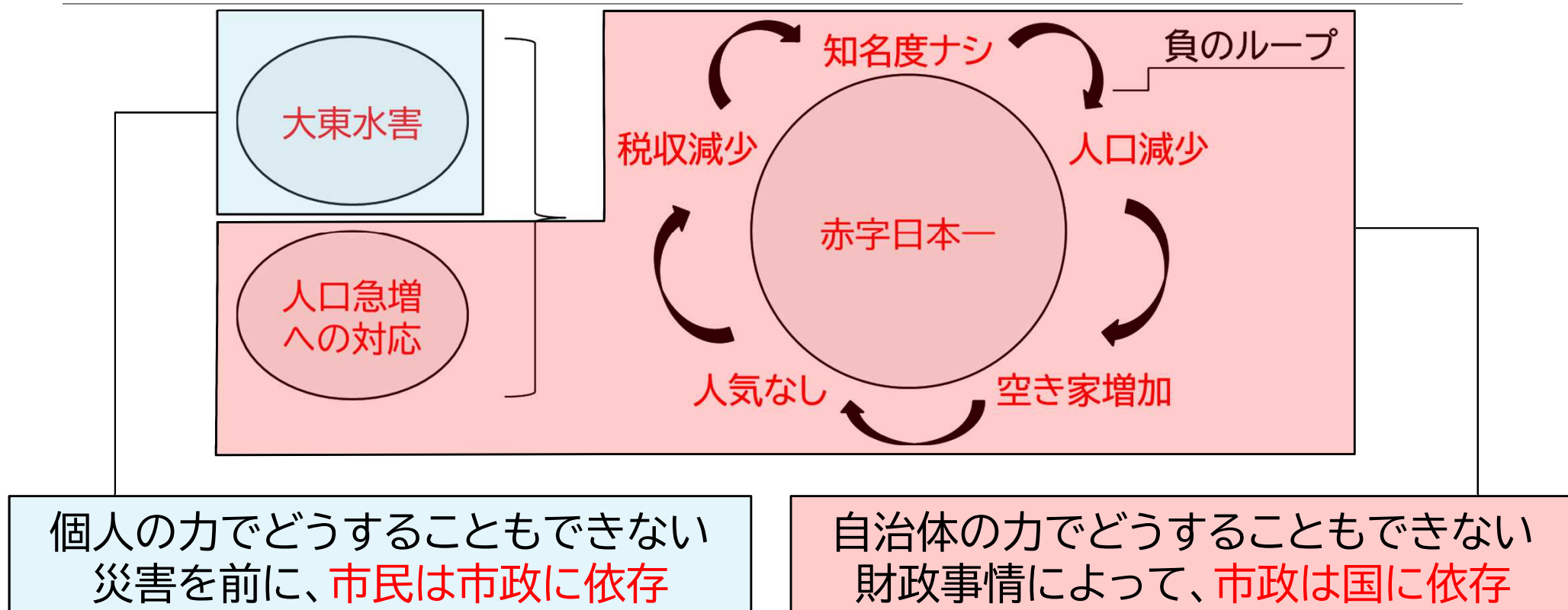
こうした状況や財政危機を受けて、公共施設の更新が議題にのぼった

# 公民連携との出会い

しかし、自分でどうにかしたくても、、、



# 公民連携との出会い



# 公民連携との出会い

この依存体質の状況を打破するために……

自治体の力で盛り上がるため  
新しい担い手が生まれてほしい

自治体だけが作ったまちでなく  
自分が作ったまちに住みたい



大東市

両者が手を取りあう  
公民連携手法

市民や  
民間企業

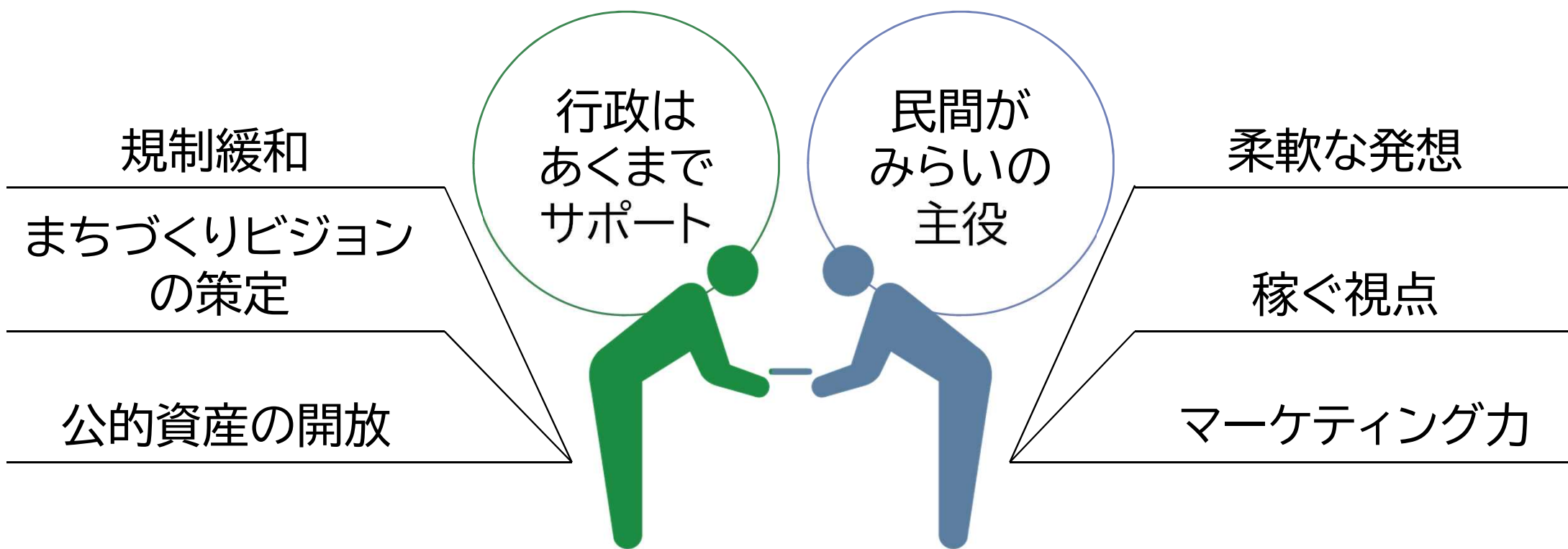


# 公民連携との出会い

---

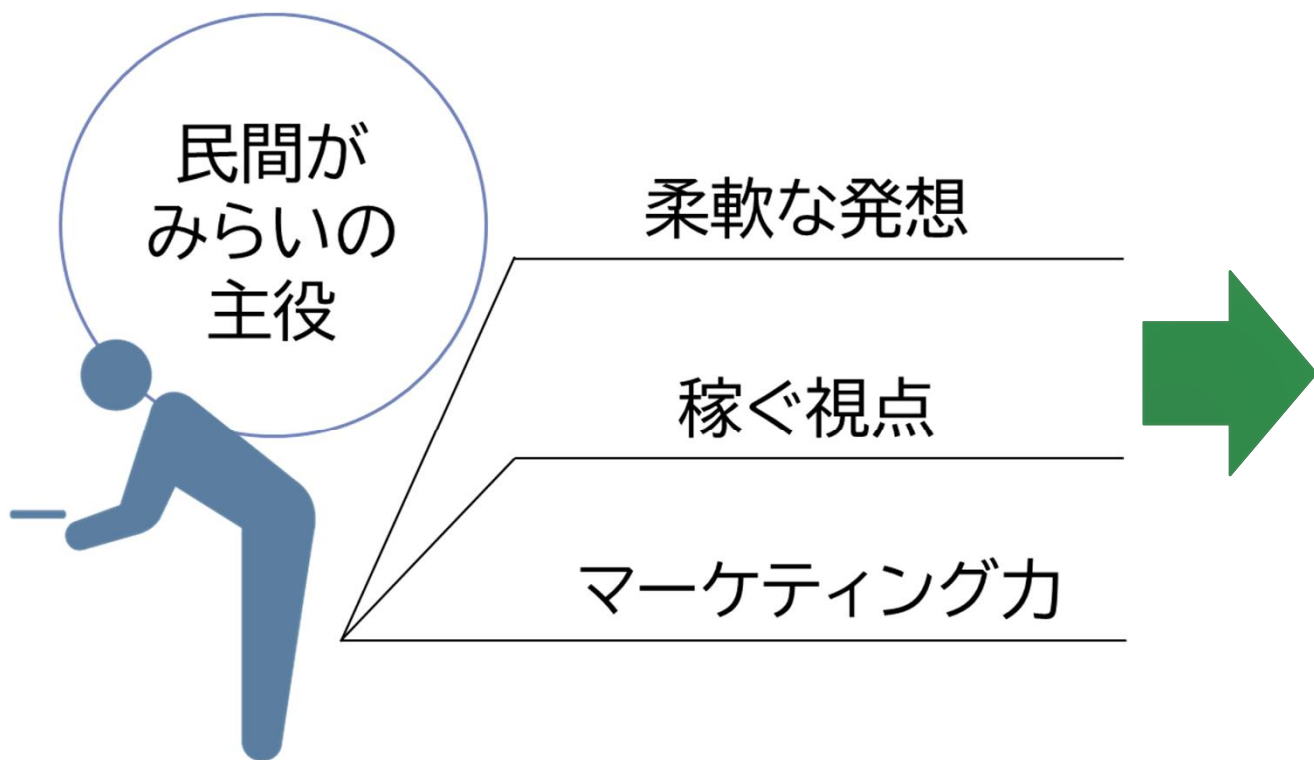


# 公民連携との出会い





# 公民連携との出会い



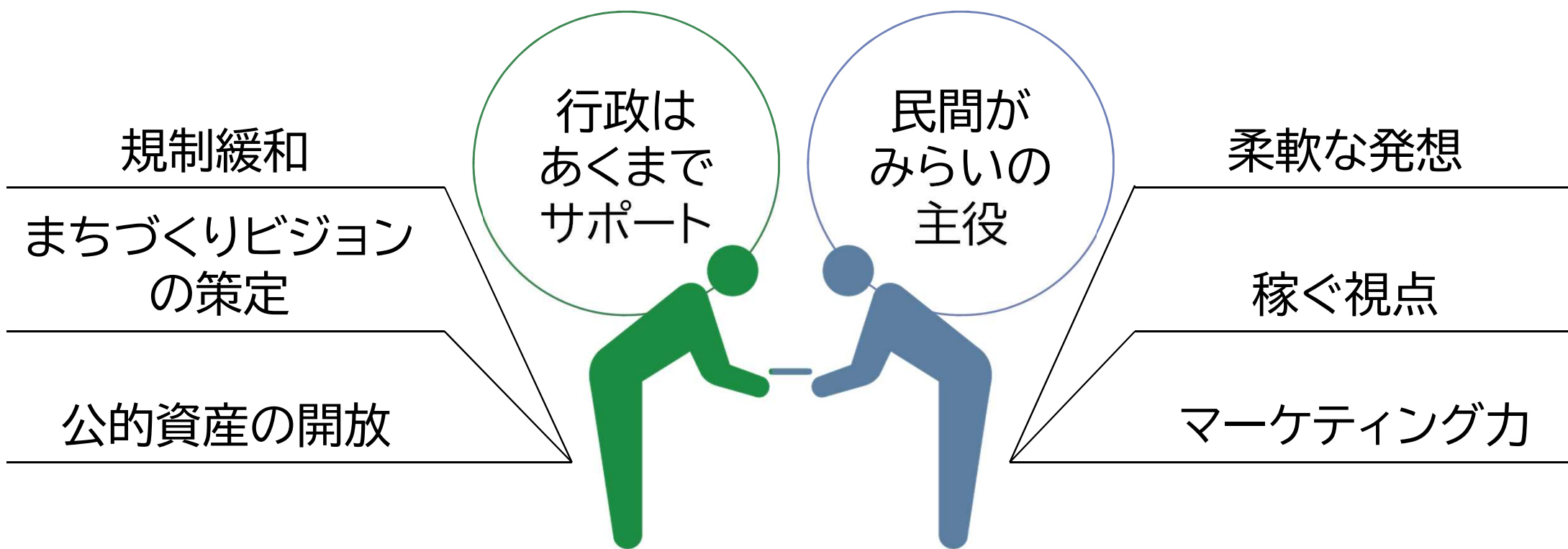
○2016年10月

大東公民連携事業まちづくり  
株式会社(現:(株)コーミン)設立

→元大東市役所  
職員が独立し、  
現在では社長  
となっている  
大東市設立の  
まちづくり会社。  
現在も、地域に入り込んだ  
まちづくりを行っている。



# 公民連携との出会い



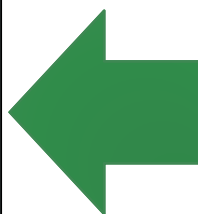
# 公民連携との出会い

○2015年10月  
地方創生局設置

→公民連携を所管する  
横断的な組織を、  
年度途中に設置した。

○2017年2月  
「大東市公民連携基本計画」策定

→公と民の指針を作成した。



規制緩和

まちづくりビジョン  
の策定

公的資産の開放

行政は  
あくまで  
サポート



# 大東市公民連携基本計画

## 開発理念

自分でつくったまちに住む

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～

新しい  
都市型産業の  
創出

大東でしか  
体験できない  
暮らしやコトを  
うみだす

自立的かつ  
持続的に発展する  
まちをめざす

→大東市公民連携の柱となる4つのリードプロジェクトを打ち出した

# 大東市公民連携の4つの柱リードプロジェクト

## 健康づくりプロジェクト

健康の喜びを分かち合えるまち

大東が誇る介護予防の取組をはじめとして、大東に暮らすと健康寿命を延ばすことができ、いつまでもココロとカラダの健康を喜び楽しめる。この喜びを大東から全国へ広げていく。



## 産業集積エリア

働



## 住道駅エリア

## 住道駅周辺活性化プロジェクト

何度でも訪れたいくなる賑わいの場

交通アクセス抜群の住道駅前で、公共空間、遊休不動産を活用し、多様なサービス産業を創出するエリア。



住

## 四条畷駅エリア

## 北条まちづくりプロジェクト (morinekiプロジェクト)

ココロもカラダも幸せに暮らせる住宅地

世代を問わず、質の高い暮らしが根付く住宅地。暮らしに潤いをもたらす自然・食・コミュニティが備わっているエリア。



楽

## 野崎駅エリア

## 深野北小学校跡地活用プロジェクト

ココロとカラダの稽古場

深野北小学校跡地を中心として、ここに来れば、ココロもカラダも健康になれるエリア。何かをやりたい人のファーストチャレンジの場。



楽

開発理念

自分でつくったまちに住む

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～

# 北条まちづくりプロジェクト ～morinekiプロジェクト～

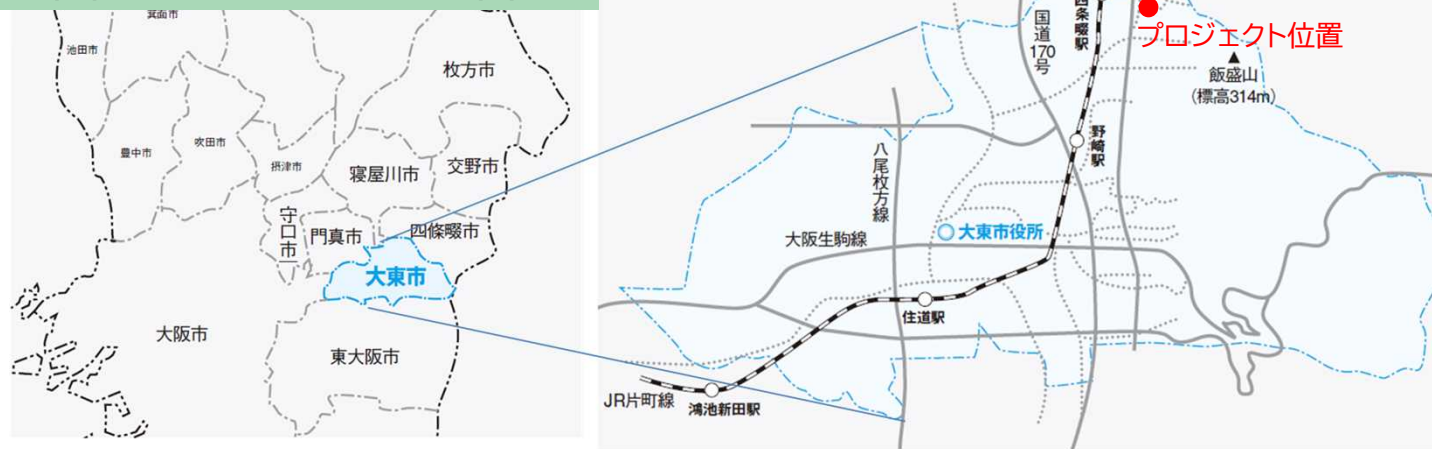
## morinekiプロジェクトの概要

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き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。

morineki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



# 北条まちづくりプロジェクト ～morinekiプロジェクト～

## morinekiプロジェクト

ココロもカラダも幸せに暮らせる住宅地

世代を問わず、質の高い暮らしが根付く住宅地。  
暮らしに潤いをもたらす自然・食・コミュニティが  
備わっているエリア。



# 北条まちづくりプロジェクト ～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<br>(65歳以上) | 世帯数<br>(65歳以上) | 世帯数<br>(65歳以上のみ) | 単身世帯数<br>(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 | <b>26.68</b>    | 41.04          | 28.59            | <b>17</b>        |

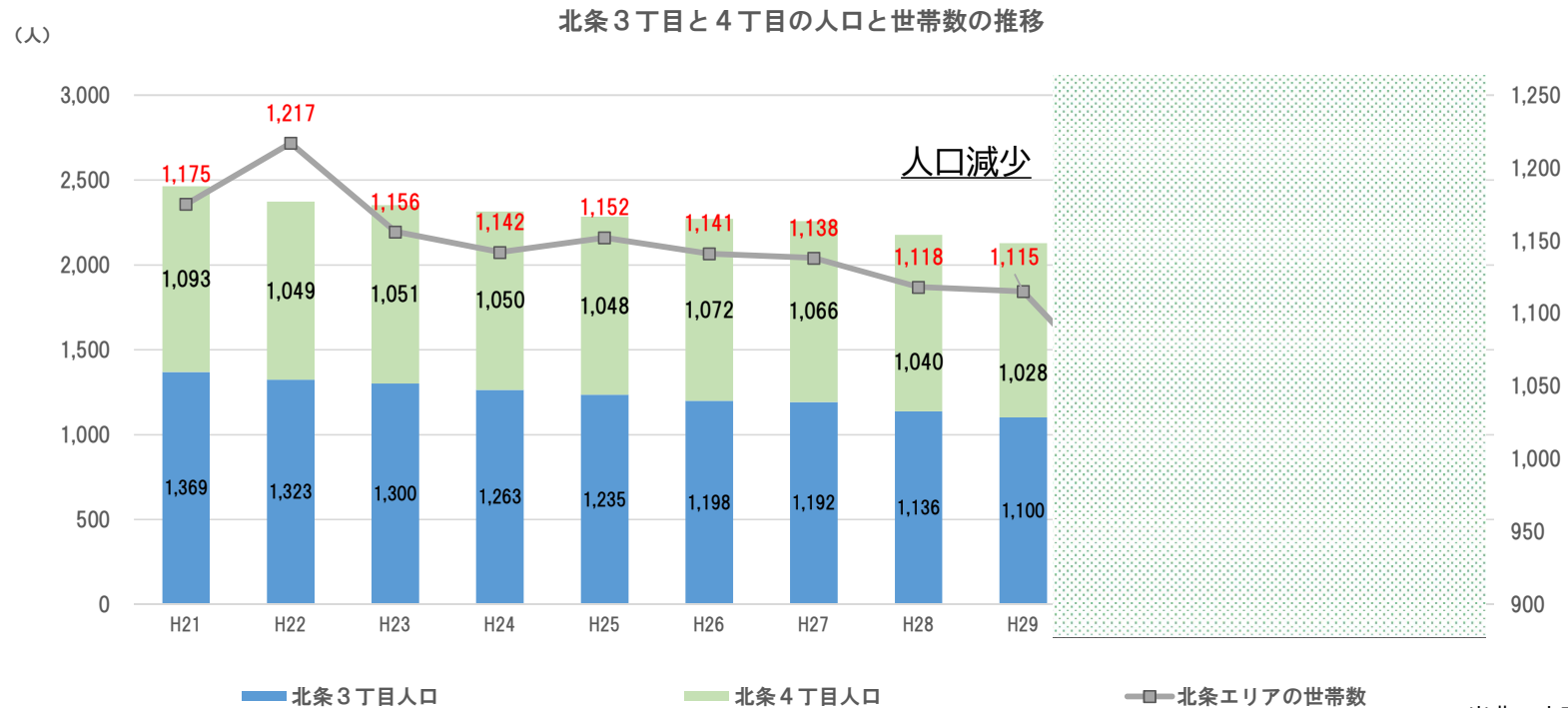
大東市の東部に位置する北条地域は、市内でも特に人口が減少し、高齢化が進展している地域。

| 町名           | 人数           | 世帯数        | 人数<br>(65歳以上) | 高齢化率          | 世帯数<br>(65歳以上) | 世帯数<br>(65歳以上のみ) | 高齢世帯率         | 世帯数<br>(65歳以上単身) | 単身高齢世帯率       |
|--------------|--------------|------------|---------------|---------------|----------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| 北条1丁目        | 2588         | 1352       | 763           | 29.48%        | 556            | 406              | 30.03%        | 253              | 18.71%        |
| 北条2丁目        | 1222         | 581        | 402           | 32.90%        | 297            | 209              | 35.97%        | 141              | 24.27%        |
| <b>北条3丁目</b> | <b>1,027</b> | <b>579</b> | <b>388</b>    | <b>37.78%</b> | <b>294</b>     | <b>216</b>       | <b>37.31%</b> | <b>145</b>       | <b>25.04%</b> |
| <b>北条4丁目</b> | <b>1,024</b> | <b>491</b> | <b>334</b>    | <b>32.62%</b> | <b>238</b>     | <b>175</b>       | <b>35.64%</b> | <b>100</b>       | <b>20.37%</b> |
| 北条5丁目        | 976          | 455        | 302           | 30.94%        | 218            | 141              | 30.99%        | 83               | 18.24%        |
| 北条6丁目        | 1464         | 697        | 506           | 34.56%        | 367            | 248              | 35.58%        | 150              | 21.52%        |
| 北条7丁目        | 1071         | 558        | 361           | 33.71%        | 272            | 188              | 33.69%        | 129              | 23.12%        |



# 北条まちづくりプロジェクト ～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

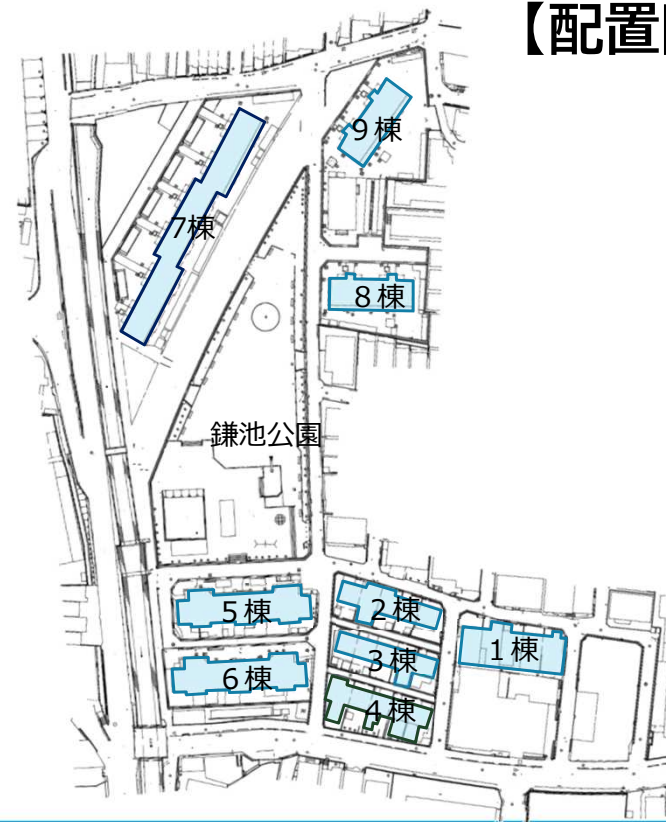
# 北条まちづくりプロジェクト ~morinekiプロジェクト~

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
- ・風呂ナシで暗い雰囲気

【配置図】



# 北条まちづくりプロジェクト ～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
- ・風呂ナシで暗い雰囲気



## 北条まちづくりプロジェクト ～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
- ・風呂ナシで暗い雰囲気



## 北条まちづくりプロジェクト ～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
- ・風呂ナシで暗い雰囲気



## 北条まちづくりプロジェクト ～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
- ・風呂ナシで暗い雰囲気



# 北条まちづくりプロジェクト ～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
- ・風呂ナシで暗い雰囲気



都市公園 鎌池公園

## 北条まちづくりプロジェクト ～morinekiプロジェクト～

かつてのmorinekiは……

しかし、建て替えを行おうにも

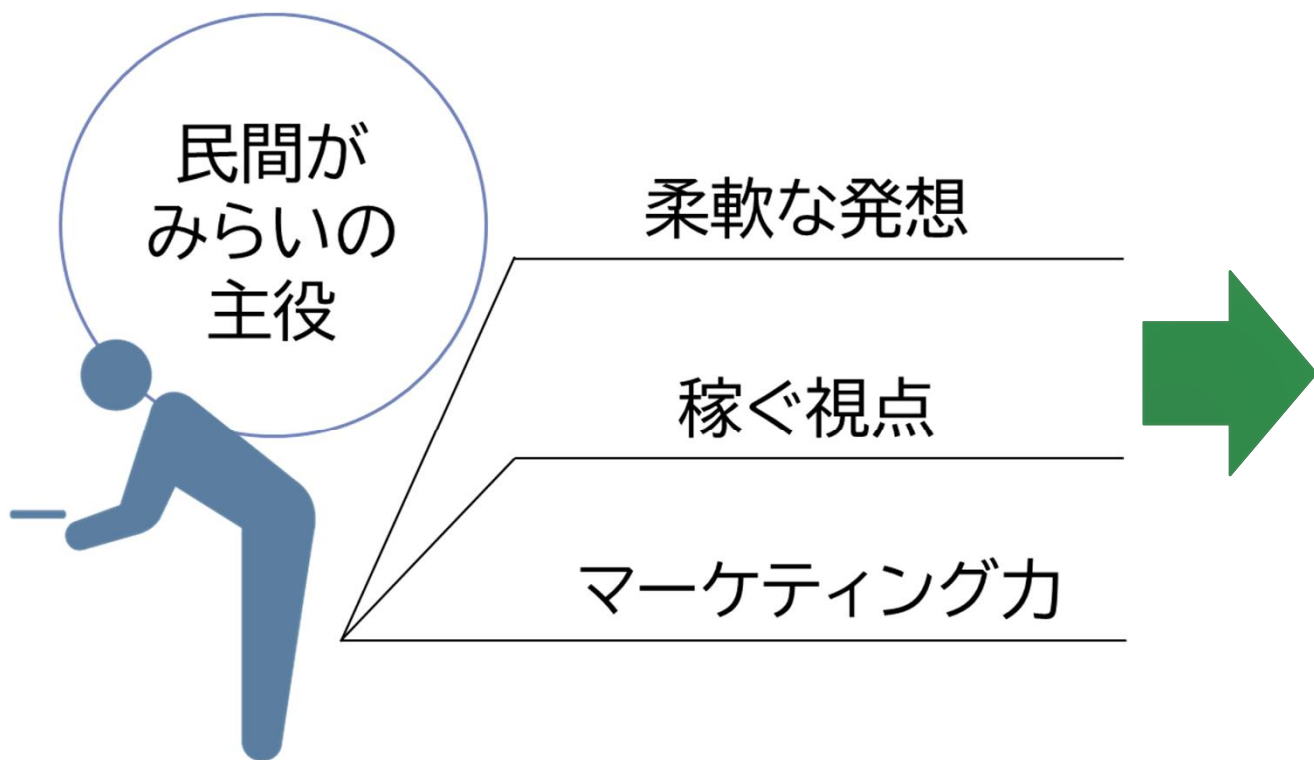
- ①それだけの財源がない(一度計画凍結していた)……
- ②結局今までと同じような市営住宅が出来上がってしまう……

→民間の手法やノウハウ、マネジメント力を用いることで

行政には出来ない自由な発想を伴う改革を図った。



# 公民連携との出会い



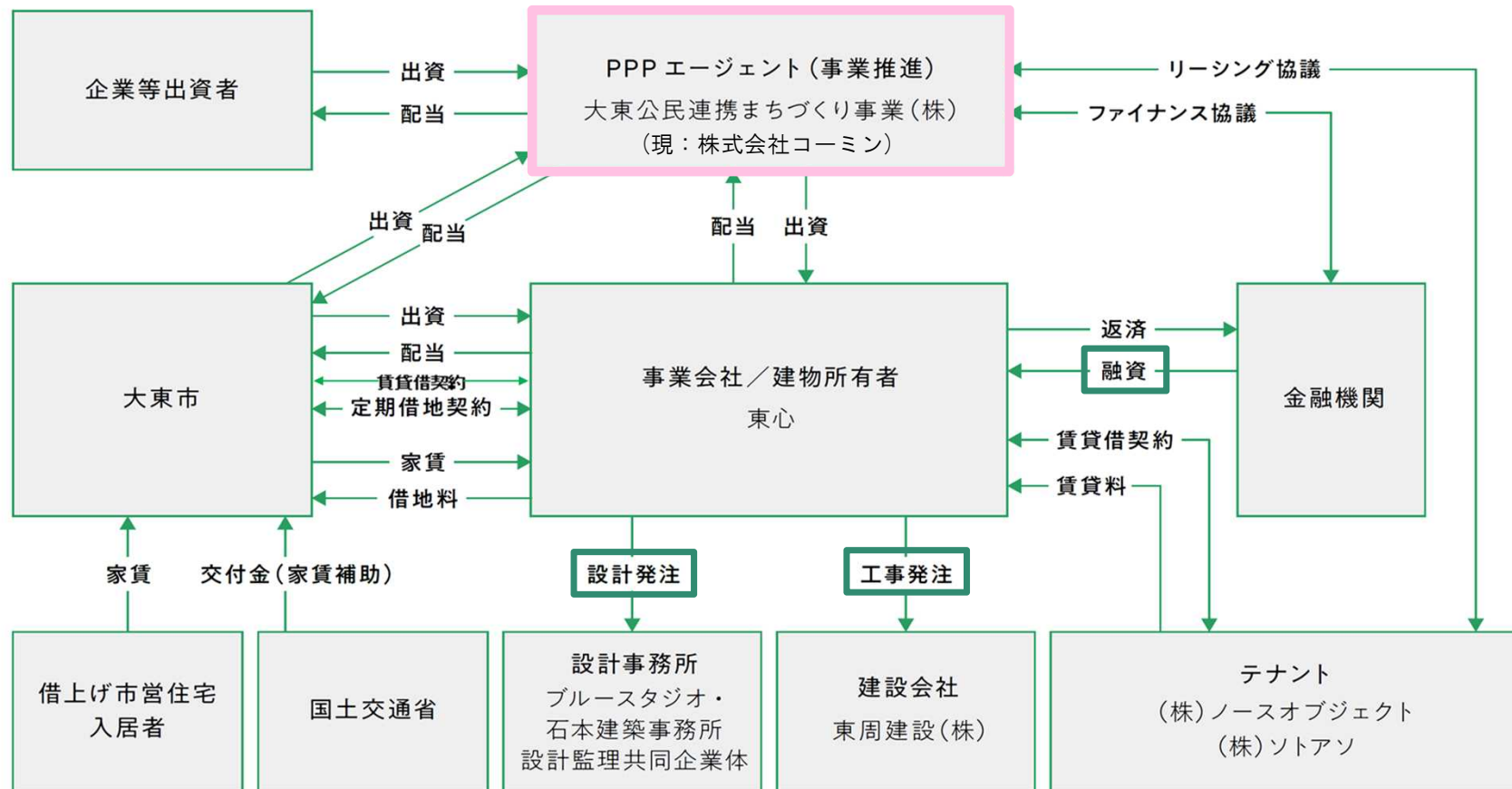
○平成28年10月

大東公民連携事業まちづくり  
株式会社(現:(株)コーミン)設立

→元大東市役所職員が独立し、現在では社長となっている大東市設立のまちづくり会社。  
現在も、地域に入り込んだまちづくりを行っている。



# □北条まちづくりプロジェクト(morinekiプロジェクト) 実施スキーム図



# 北条まちづくりプロジェクト ~morinekiプロジェクト~

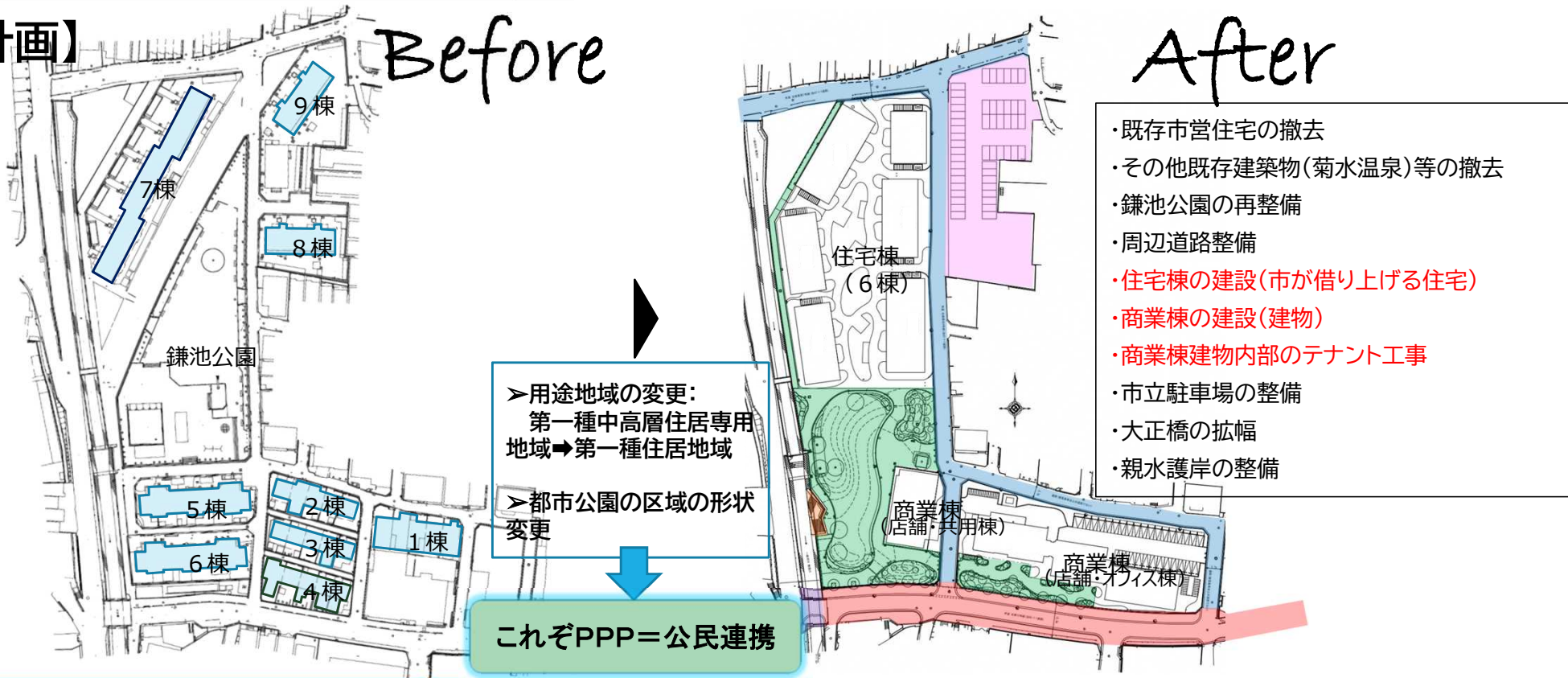
## 【コンセプト】

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、実り多き未来を育てていこう。



# 北条まちづくりプロジェクト ~morinekiプロジェクト~

## 【全体計画】

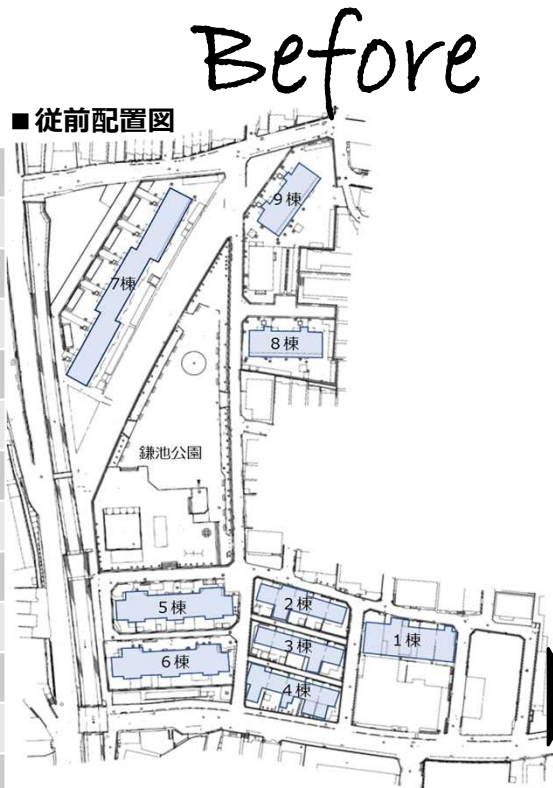


# 北条まちづくりプロジェクト ~morinekiプロジェクト~

## 市営住宅事業

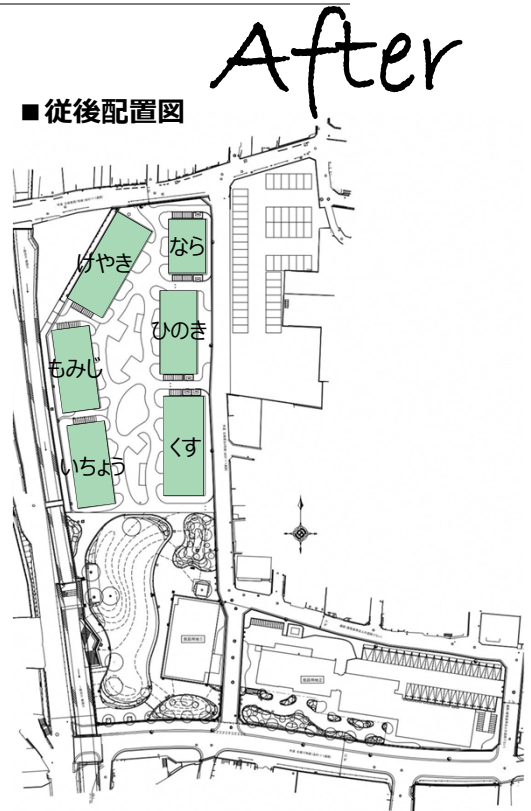
### ■建て替え前の市営住宅

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| 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  |         |



### ■建て替え後の借上げ市営住宅

|       |        |         |
|-------|--------|---------|
| 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 |



# 北条まちづくりプロジェクト ~morinekiプロジェクト~

事業実施に伴う効果

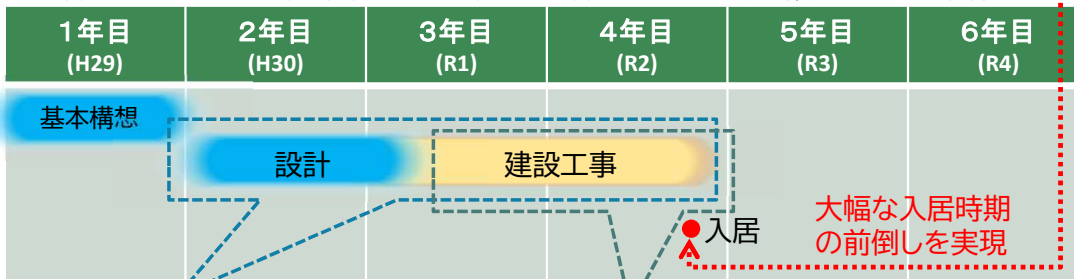
PPP手法を用いた公民連携事業の実施により、全体事業期間について以下の効果があった。

■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。

# 北条まちづくりプロジェクト ～morinekiプロジェクト～

これからのmorinekiは……

## 【morineki住宅】

- ・木造平屋建て～3階建て
- ・計74戸  
1LDK 40㎡×44戸  
2LDK 50㎡×30戸
- ・商業棟(1600㎡)を配置し、  
新しい雰囲気を持った空間に。



構想段階のmorineki模型

## 北条まちづくりプロジェクト ～morinekiプロジェクト～

これからのmorinekiは……

### 【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



# 北条まちづくりプロジェクト ～morinekiプロジェクト～

これからのmorinekiは……

## 【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

# 北条まちづくりプロジェクト ～morinekiプロジェクト～

これからのmorinekiは……

## 【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

# 北条まちづくりプロジェクト ～morinekiプロジェクト～

これからのmorinekiは……

## 【morinekiエリア】

- ・ターゲットをしっかりと設定する。  
どんな人にとってほしいか、  
どんな人に住んでほしいか。
- ・近隣の方々に加え、あらたな  
「すっぴん女子」という層。

自然を生かしたmorinekiの景観

## 「すっぴん女子」

≠化粧をしていない女子

=心がすっぴんな人(男性も含む)

- ①ブランド志向ではないけれど、いいモノを求める。
- 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  
ちょっとあこがれる存在。

# 北条まちづくりプロジェクト ~morinekiプロジェクト~

これからのmorinekiは……

## 【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。



# 北条まちづくりプロジェクト ～morinekiプロジェクト～

*Keitto  
Ruokala*



# 北条まちづくりプロジェクト ~morinekiプロジェクト~

Keitto  
Leipä  
Bakery  
and  
cafe



# 北条まちづくりプロジェクト ~morinekiプロジェクト~



Keitto Asua  
Lifestyle Shop



# 北条まちづくりプロジェクト ～morinekiプロジェクト～



Keitto  Oppi  
WORKSHOP





# 北条まちづくりプロジェクト ～morinekiプロジェクト～



アウトドアショップ  
「Sotoaso」



# 北条まちづくりプロジェクト ～morinekiプロジェクト～



# 北条まちづくりプロジェクト ～morinekiプロジェクト～

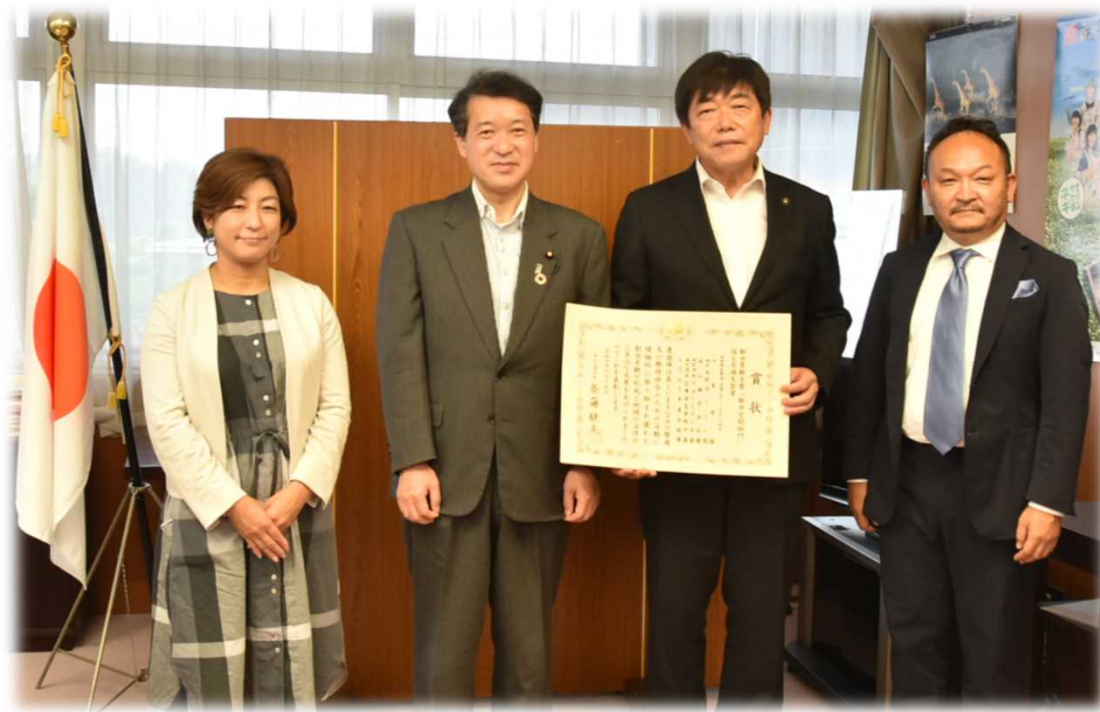


# 北条まちづくりプロジェクト ～morinekiプロジェクト～

「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)

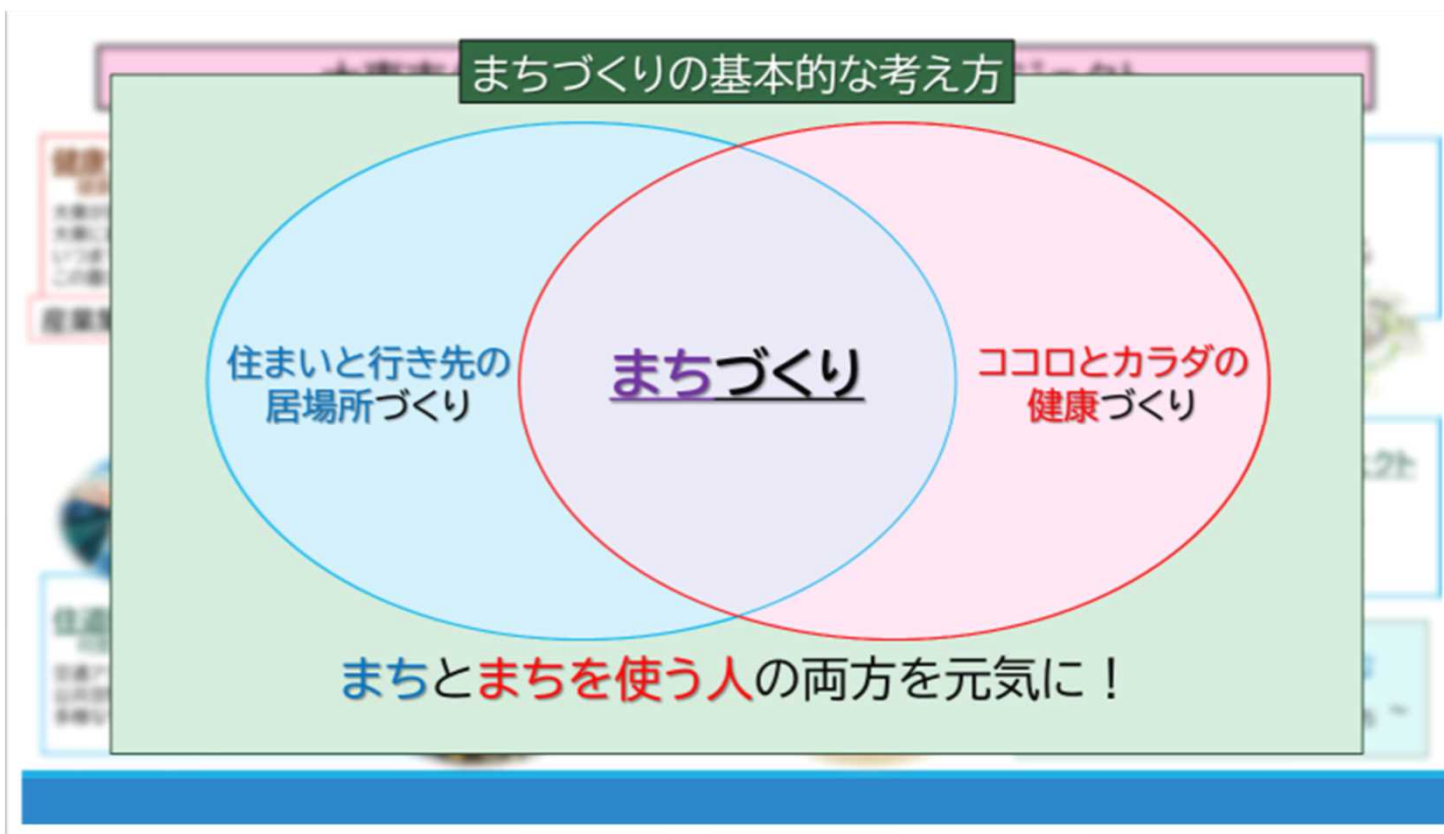
→**徹底した公民連携のプロセスが、今回の公営住宅建替えプロジェクト実現の鍵**。この場所をどのようにしたいのかを突き詰め、描いたビジョンの力が、多くの人々の心に響き、それぞれの仕事をいきいきとさせている。文句なしの大賞です。(審査員による講評)



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



# まとめとこれからの公民連携



# まとめとこれからの公民連携

---

□ 市民の方々のニーズは刻一刻と変化&多様化しており、要求値も高まりを見せている。

※かつ、個人をより尊重すべきという時代感の強まり。

→行政に対して、民間以上に柔軟性が求められる時代に。

これまで通りの手法や枠組みではもっと対応ができなくなる。

(予算やスピード感、事業内容)

# まとめとこれからの公民連携

## □ 求められる力への対応

民間以上の対応力をすべて  
行政で請け負おうとすると…  
= 多すぎる障壁と、  
既存の枠組みの窮屈さ。



⇒ 行政は民間を、民間は行政を信頼した上で手を取り合う。



# まとめとこれからの公民連携

## □ これからのまちのビジョン



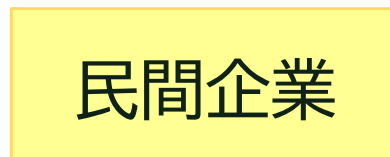
行政

- ・低財源
  - ・補助金だより
  - ・前例の踏襲
  - ・平均志向
- ⇒できないという思い込み



住民

- ・水害による市政依拠
  - ・大都市には適わない技術
  - ・シビックプライドの低下
  - ・市以外に頼めない
- ⇒できないという思い込み



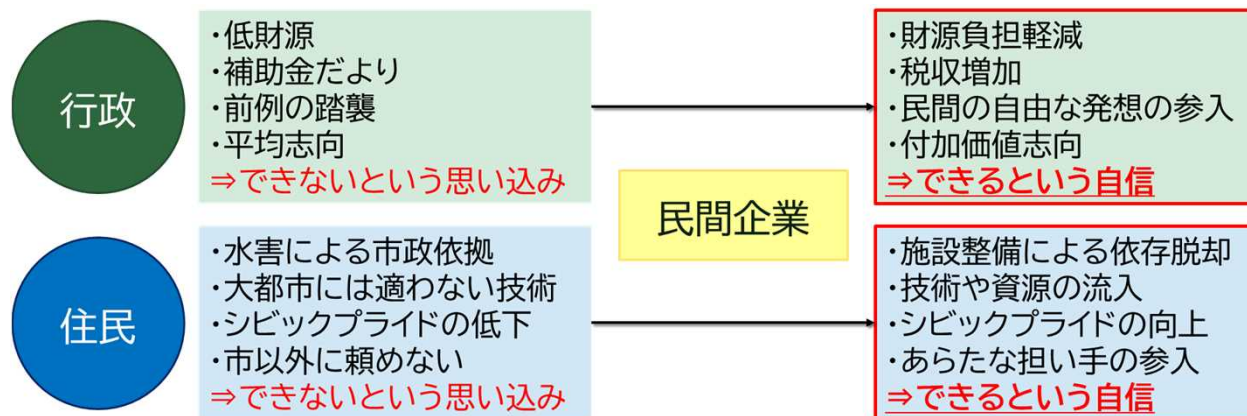
民間企業

- ・財源負担軽減
  - ・税収増加
  - ・民間の自由な発想の参入
  - ・付加価値志向
- ⇒できるという自信

- ・施設整備による依存脱却
  - ・技術や資源の流入
  - ・シビックプライドの向上
  - ・あらたな担い手の参入
- ⇒できるという自信

# まとめとこれからの公民連携

## □ これからのまちのビジョン



住民全体の利益・幸福につながる共通のビジョンに基づき、行政と民間(住民)がともに自己効力感・当事者意識を高め、「やりたいこと」と「やるべきこと」をやる。

それこそが、自立・持続可能なまちづくりを実現していくことに繋がる。

これからも大東市は、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」をやり、民間主導の公民連携を進めていく。

# 大東市の 北条まちづくりプロジェクトにおける取組について

---

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