

# 大東スタイル実現のための官民連携事業可能性調査

## 報告書

平成 28 年 2 月

大 東 市



## 目次

はじめに.....	1
1. 本調査の目的.....	1
2. 対象とするリードプロジェクト.....	1
3. 本調査の流れ.....	2
4. 関連する上位計画.....	3
I. 大東市を取り巻く現状と課題.....	8
1. 大東市の概要及び沿革.....	8
2. 大東市の人口動態.....	9
II. 大東市のめざす官民連携のあり方 ～大東マスタープラン～.....	14
1. 大東マスタープランの必要性と基本的な考え方.....	14
2. 大東マスタープランの理念.....	16
3. まちづくりの基本方針.....	16
4. 官民連携による事業の進め方.....	17
5. 「まちづくり会社」の設置を期待する事業.....	21
III. リードプロジェクト：北条地域まちづくりプロジェクト.....	22
1. 対象地域の現状及び課題等.....	22
2. 事業の方向性.....	35
3. プロジェクト検証のためのモデルプランの検討.....	38
4. 民間事業者の意向把握(マーケットサウンディング).....	43
5. 想定される事業スキーム.....	48
6. 事業スケジュール.....	59
IV. リードプロジェクト：深野北小学校跡地利活用プロジェクト.....	60
1. 対象地の現状及び課題等.....	60
2. 事業の方向性.....	69
3. 民間事業者の意向把握(官民対話).....	71
4. 想定される事業スキーム.....	74
5. 事業スケジュール.....	82
V. 今後の事業展開に向けて.....	83
1. 各リードプロジェクトにおける今後の取組及び課題.....	83
2. 大東マスタープランによるまちづくりに向けた今後の取組及び課題.....	87
(参考)大東市先導的官民連携事業検討会の実施報告.....	97
1. 検討会の開催概要.....	97
2. 委員意見の概要.....	98



# はじめに

---

## 1. 本調査の目的

大東市(以下、「本市」という。)は、高度経済成長期の都市のスプロール化による宅地開発をはじめ、工場等制限法の影響等による多様な土地需要を受けとめながら発展と成長を遂げてきた。この間、加速度的に増加した人口の受け皿として、各種都市機能の適切な住み分けやゾーニングが成立しないままに過密な住宅地が形成されたことから、狭隘道路、住宅と工場の混在、老朽住宅や空き家の増加、宅地開発ブロックごとのつながりの悪さ、中心市街地の未成熟等が、人口減少・高齢化社会を迎えた今、人口維持を阻む要因の一つとなっている。加えて、低未利用な公的不動産(以下、「PRE」という。)や老朽化した公共施設等が点在し、市域全体の活力低下が懸念される場所である。

そこで、本調査では本市が抱える上記の課題を克服し、どこにでもあるまちから、本市だけで味わえる付加価値の高い暮らし方ができるまちへと都市構造の再生・再開発を「官民連携」で進めていくための取組や課題等を検討することを目的としている。

とりわけ、リードプロジェクトとして、北条地域(大東市北条 3 丁目及び 4 丁目の地域)及び深野北小学校跡地を対象エリアとして、公的資産を活用した持続的な再生・開発を図るエリアマネジメントを官民連携事業により実施するための事業可能性を調査する。

## 2. 対象とするリードプロジェクト

大東市内のある地域・施設を対象に、本市がめざす官民連携手法を活用したまちづくり及び施設利活用を想定し、以下の 2 つのリードプロジェクトにおける実現可能性や課題、さらに今後プロジェクトを進めるにあたって必要な取組等を検討する。

- 北条地域まちづくりプロジェクト
- 深野北小学校跡地利活用プロジェクト

### (1) 北条地域まちづくりプロジェクト

北条地域まちづくりプロジェクトの対象地域は、JR 四条駅東の東に位置する北条 3 丁目及び 4 丁目の北条地域である。本プロジェクトでは、当該地域にある老朽化した市営住宅の建替えと同時に、その周辺に点在する老朽化した公共施設や市有地の再整備や、利活用を行うエリアマネジメントを、官民連携手法により実施することを想定し検討を行う。将来的に人口流入により定住人口が増加し、誰もが安心して住めるまちをめざしている。

### (2) 深野北小学校跡地利活用プロジェクト

深野北小学校跡地の利活用にあたり、本市は「スポーツ・歴史文化・食」の 3 つのテーマを掲げている。利活用の方向性として、そのテーマに即した地域活動の拠点とすることをめざしており、か

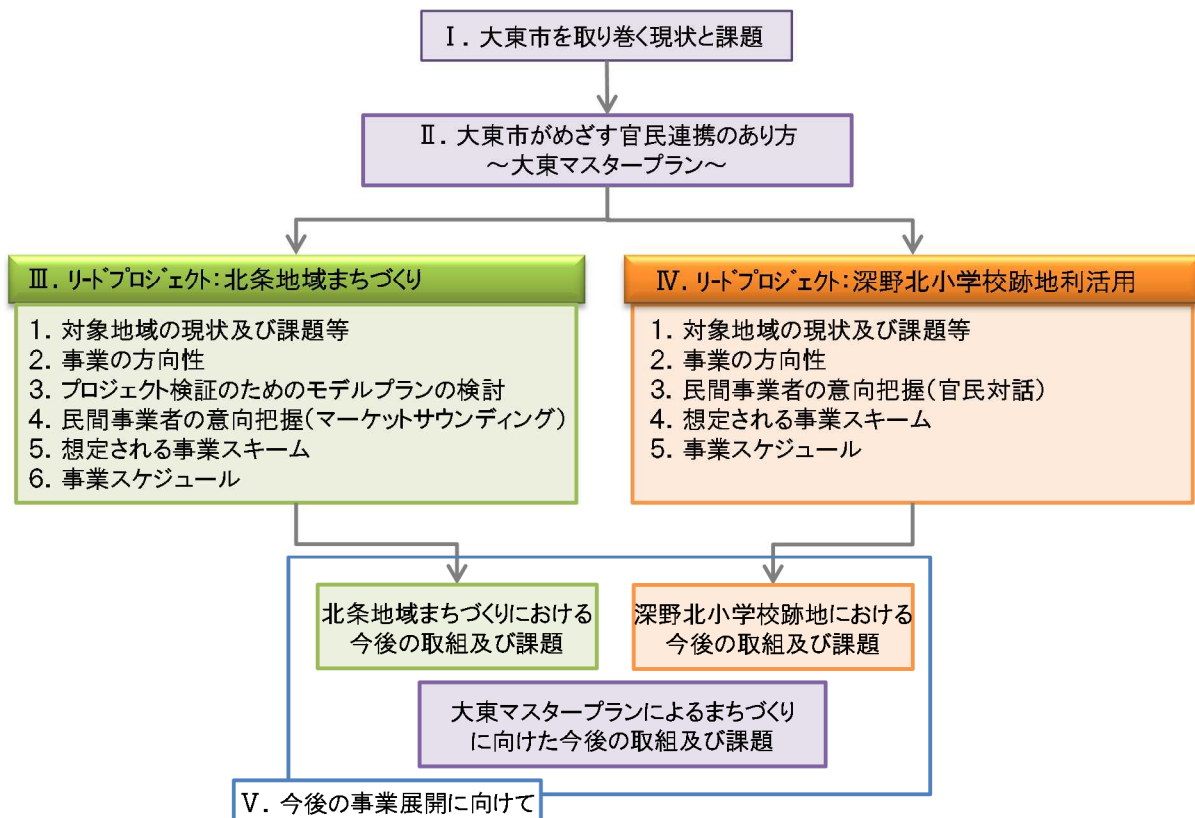
つて深野北小学校が、地域コミュニティの中心となる施設であった点に配慮した利活用を想定している。

事業を実施するにあたっては、官民連携手法を用いることとする。民間事業者へ小学校施設を貸付け、民間事業者のノウハウを活かし施設運営・維持管理や、地元住民等への質の高いサービス提供等が行われることを想定する。将来的には、小学校跡地とその運営事業者等が核となり、周辺地域のエリアマネジメントが行われるようになることを期待している。

### 3. 本調査の流れ

本調査は、本市がめざす官民連携によるまちづくりの方針を、各リードプロジェクトに適用し、事業スキームや課題解決の方向性等を具体的に検討する。その結果を踏まえ、PRE・公共施設を活用し財政負担を最小限に抑えながら、官と民とが連携してエリアマネジメントを行い、まちなみを創生するまちづくりを行うために必要な今後の取組や課題をとりまとめる。

【図表1】 本調査の検討フロー



## 4. 関連する上位計画

### (1) 本調査の位置づけ

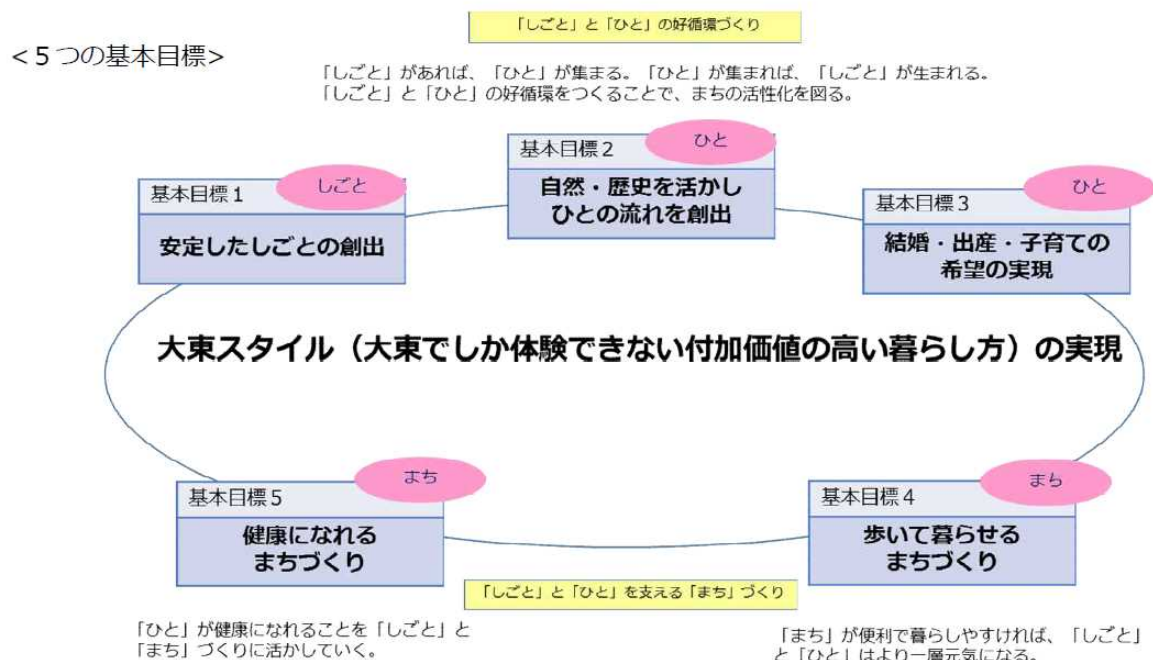
「大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略」(平成 27 年 9 月)では、「大東スタイルの実現」(大東でしか体験できない付加価値の高い暮らし方の実現)をめざし、2 つの政策の視点に基づいて取組を進めていくこととしている。

本調査は、このような総合戦略で掲げられたまちづくりの大きな方向性を踏まえた上で、官民連携手法によるまちづくりを進めるにあたっての今後の取組や課題等を検討するものである。また、本調査で取り上げるリードプロジェクトは、総合戦略で掲げた 5 つの基本目標のうち、特に「まち」に関する基本目標を達成する事業と位置付けることができる。

**「大東スタイルの実現」**  
(大東でしか体験できない付加価値の高い暮らし方の実現)

**政策の視点① 大阪市にはないもので既に大東が有しているものを磨くこと**  
**政策の視点② 市民や民間を主役に据えること**

【図表2】 大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略における 5 つの基本目標

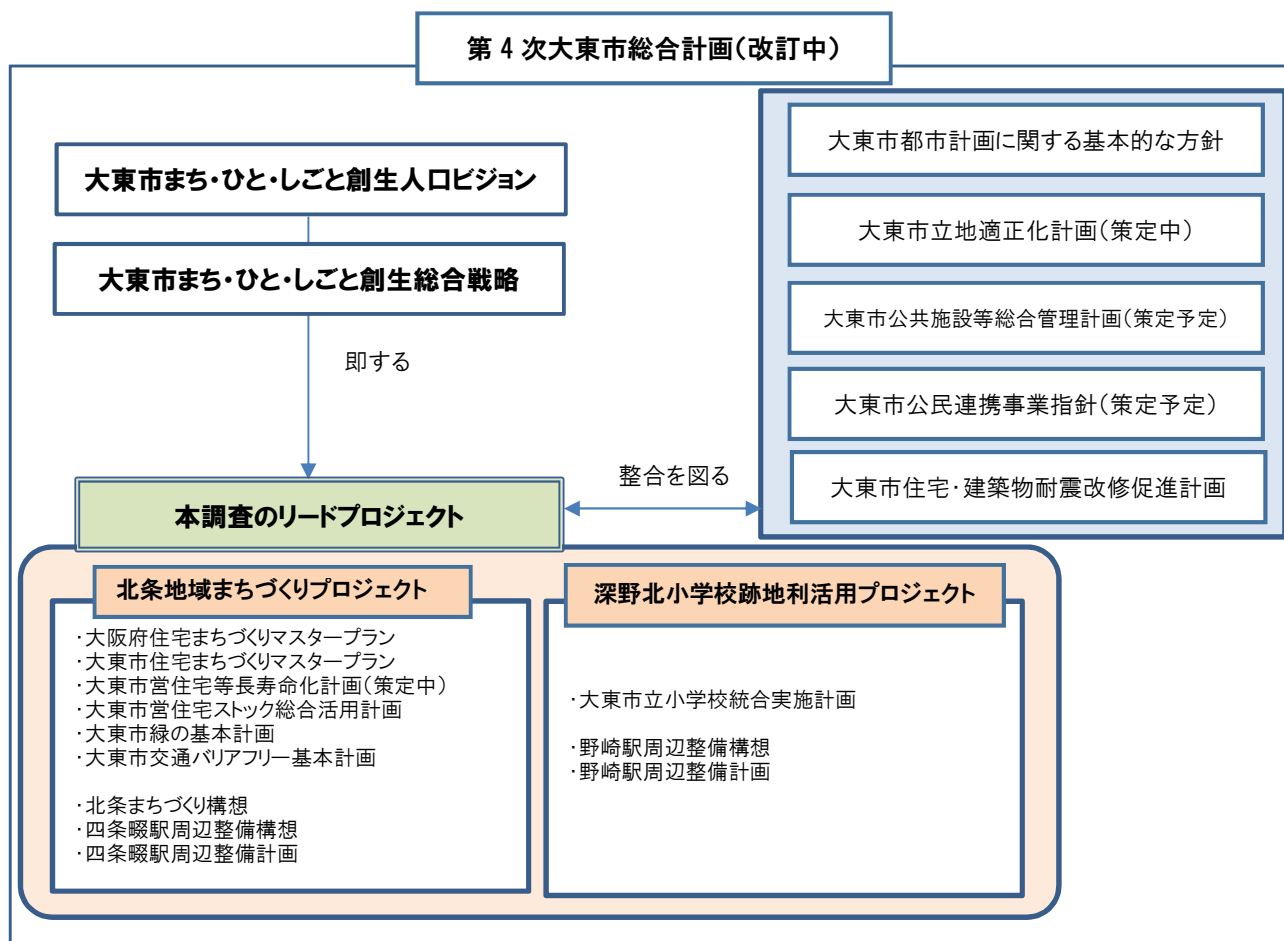


(出典)大東市「大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略」(平成 27 年 9 月)

## (2) 本調査に関連する上位計画

本調査及び各リードプロジェクトの検討にあたっては、第4次大東市総合計画 基本構想・第Ⅱ期基本計画(改訂案)、大東市都市計画に関する基本的な方針(都市マスタープラン)及び各リードプロジェクトに係る計画等を踏まえて、整合を図りながら実施する。

【図表3】 本調査に関連する大東市の計画体系



### ① 第4次大東市総合計画基本構想・第Ⅱ期基本計画(改訂中)

- ・ 社会の変化の方向として官民連携が進展する中、基本構想では本市が取り組むべき今後5年の優先課題に対して、官民連携手法で民間活力の利用を促進し、公的資産を活用した高齢者サービスの提供やスポーツを通じた健康増進等へ対応していくことを掲げている。
- ・ また、第Ⅱ期基本計画の中では、生活の中の健康づくりや、良好な住環境の整備等へ官民連携手法を導入することを記しており、本計画全体を推進するにあたっては、行政の役割として官民連携手法を導入して民間や市民をまちづくりのパートナーとして、そのノウハウ、人材、資金等をまちづくりに活かすとしている。



【図表4】 第4次大東市総合計画基本構想・第Ⅱ期基本計画(改訂案)からの抜粋

第4次大東市総合計画 基本構想	
第3章まちづくりの優先課題と重点プログラム	
第2節 今後5年の優先課題とその対応	
優先課題(3) 全ての市民の心と身体健康増進	
重点プログラム 3: 健康・スポーツ活発化プログラム	
⑤健康増進の産業化(健康分野産業の生産性向上)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>公的資産等を活用</u>し近隣の高齢者世帯への配食サービス等、高齢者が自分の時間や体調に合わせて気軽に働く喜びを感じることのできるデイワークサービスを実施する。</li> <li>・ スポーツを通じ、<u>各世代の健康増進をめざした官民連携事業</u>を進める。</li> </ul>	
優先課題(10) 効率的な行政運営と安定した財政基盤の確立	
重点プログラム 10: 住み続けたい、訪れたいまち・大東プログラム	
①安定かつ効率的な行政経営の推進	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市税を適切に確保することによる、安定した歳入確保に努める。</li> <li>・ 市有財産を過不足なく活用することによる、安定した財政運営を進める。</li> <li>・ <u>公共事業の際には官民連携手法の導入可能性の検討</u>を行う。</li> <li>・ <u>官民連携窓口の一元化とサウンディング調査(民間事業者との対話)を通じたより実現性・事業性の高い官民連携事業を実施する。</u></li> <li>・ <u>PPP/PFI等の官民連携の手法を導入し、民間活力の利用を促進</u>する。</li> <li>・ 「行政経営改革指針」に基づいた行政経営の質的改革を推進する。</li> <li>・ 職員の業務遂行能力の一層の向上を実現するために、実効性の高い研修メニューの充実に努める。</li> <li>・ 情報機器の新規技術の採用と、保守・セキュリティ対策の充実に努める。</li> </ul>	
第Ⅱ期基本計画【具体的な施策展開】	
生活の中の健康づくり	
健康づくり	○スポーツを通じた健康づくりを促し、各世代の健康増進をめざした官民連携事業を進める。等
良好な住環境の整備	
公営住宅の建替更新	○市営住宅の建替・更新を契機として、周辺の道路や市有地等も含め、官民連携により、エリア価値の向上に努める。等
民間住宅の流通促進	○民間の事業者と連携して、空家の利活用を含めた民間住宅の流通促進を図り、子育て世帯等に魅力ある住空間を創出する。
基本計画を推進するにあたって	
官民連携手法の導入	○従来の行政主導の手法から脱却し、民間や市民をまちづくりのパートナーとして、そのノウハウ、人材、資金等をまちづくりにいかした官民連携事業を推進する。

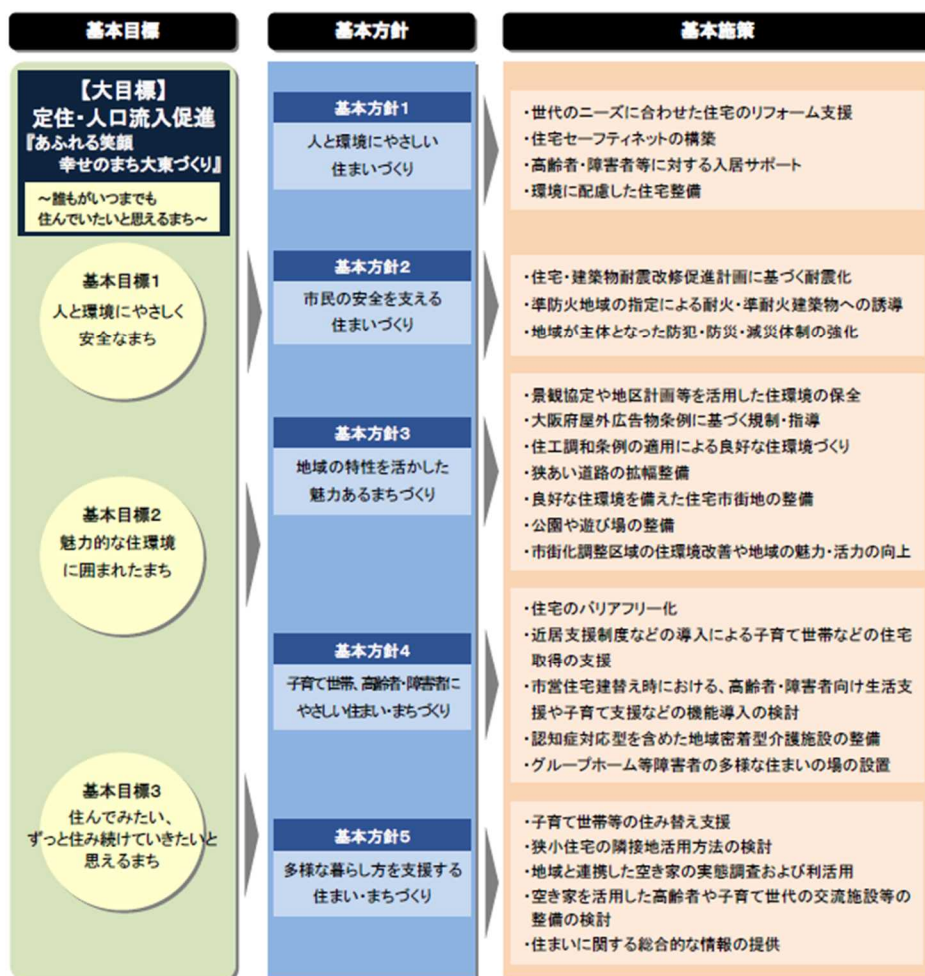
## ② 大東市立地適正化計画(策定中)

- 本市においては、立地適正化計画の策定にむけて、『大都市近郊都市ならではの』コンパクトシティ+ネットワークのあり方について検討を進めており、ただ市街地を縮小させ小さな単位の収めるだけのコンパクトシティではなく、大都市近郊都市である本市らしいコンパクトシティの理想を定め、実現していくための計画とすることをめざして作成を進めている。

## ③ 大東市住宅マスタープラン(平成 26 年 12 月)

- 大東市住宅マスタープランにおいては、基本目標のうち大目標として「定住・人口流入促進『あふれる笑顔幸せのまち大東づくり』～誰もがいつまでも住んでいたいと思えるまち～」を掲げ、3つの基本目標を設定している。
- その下にさらに5つの基本方針を掲げており、そのうち「基本方針4 子育て世帯、高齢者・障害者にやさしい住まい・まちづくり」に関連する基本施策として、「市営住宅建替え時における、高齢者・障害者向け生活支援や子育て支援などの機能導入の検討」を策定している。

【図表5】本市の住宅施策の施策体系



(出典)大東市「大東市住宅マスタープラン」(平成 26 年 12 月)

④ 大阪府住宅まちづくりマスタープラン【大阪府住生活基本計画】(平成 24 年 3 月)

- ・ リードプロジェクトの対象地域である北条地域(本計画中の表記は「北条地区」)は、本計画の中で、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域である、住生活基本法第 17 条第 2 項第 6 号に定める「重点供給地域」に位置付けられており、供給促進策として「公営住宅長寿命化計画を策定し、既存ストックの有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善を図る」とされている。

【図表6】 大東市の住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域(重点供給地域)

市町村	番号	地域名	位置	概ねの面積(ha)	供給促進策
大東市	10-2	北条地区	北条 3 丁目、 4 丁目	6	本地区は公営住宅長寿命化計画を策定し、既存ストックの有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善を図る。

(出典)大阪府「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」(平成 24 年 3 月)

# I. 大東市を取り巻く現状と課題

## 1. 大東市の概要及び沿革

### (1) 概要

本市は大阪府の東部に位置し、面積 18.27 km<sup>2</sup>、人口約 12.4 万人(平成 27 年 12 月時点)の自治体である。

市域の東部には「金剛生駒紀泉国定公園」がある等、市域の 3 分の 1 を占める豊かな自然を有する一方で、西部は平野が広がり大阪市と隣接している。

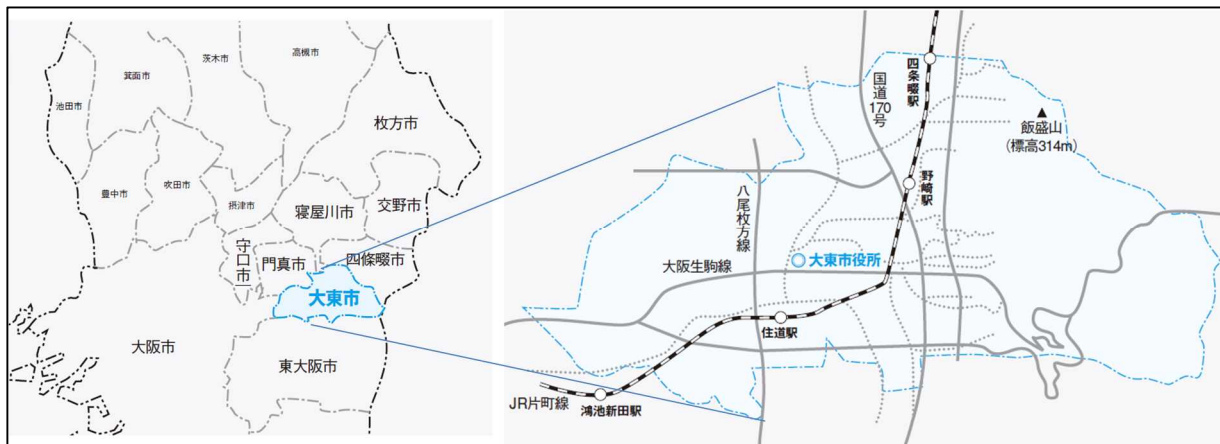
JR 学研都市線(片町線)が市域の中心を通り、快速の停車する JR 住道駅から大阪市内中心部(JR 京橋駅)まで約 9 分と、大阪都心部への交通アクセスがよい。

南北に大阪外環状線(国道 170 号)、府道八尾枚方線、東西に府道大阪生駒線と市内を幹線道路が縦横に通っている。また、大東市役所から北に約 3.5km には第二京阪道路の寝屋川南インターチェンジがあり、広域の交通アクセスもよい。

【図表7】 大東市の概要

	概要
面積	18.27 km <sup>2</sup> (DID 地区:12.12 km <sup>2</sup> 、人口密度約 104 人/ha)
人口	127,534 人(高齢化率 20.9%) 平成 22 年度国勢調査より
	昼夜間人口比率 101.1% 平成 22 年度国勢調査より
地勢	大阪府の東部、河内地方のほぼ中央 東部:生駒山系を挟んで奈良県、西部:大阪市
交通アクセス	鉄道:JR 学研都市線(片町線)が通り、大阪市内の中心部まで約 12 分 道路:南北に国道 170 号、東西に府道大阪生駒線が通る
土地	市街化区域約 65%(市街地)、市街化調整区域約 35%(山間部)
産業	中小企業が多く、機械・金属等の製造業中心

【図表8】 大阪府における大東市の位置及び市域概略図



(出典)大東市「大東市まち・ひと・しごと創生 総合戦略」より作成

## (2) 大東市の沿革

本市は、昭和 31 年 4 月に住道町、四条町、南郷村が合併して誕生した。

新しい市の開始と前後して、阪奈道路、大阪中央・外環状線等の広域道路や国鉄片町線複線化の事業化が進み、交通インフラ網が拡大した。

交通インフラ網の拡大と同時期に、高度経済成長期と工場等制限法の影響等による大阪都市圏の外側への膨張期にも重なり、住宅、工場、事業所等の著しい進出により急速な人口増加と都市化が進んだ。

その後、昭和 47 年 7 月、昭和 50 年 7 月の 2 度見舞われた大水害により、下水道事業の推進と河川・水路の改修が本市の最重要課題として位置付けられ様々な施策が実施されてきた。

昭和 56 年の JR 片町線の複線化、平成元年の連続立体化、平成 9 年の JR 東西線との乗り入れ、近畿自動車道・大阪外環状線の開通をはじめとする広域幹線道路の整備等、交通インフラの整備により、大阪都心部等との関連性を強めるようになった。

## 2. 大東市の人口動態

### (1) 大東市全域の人口動態

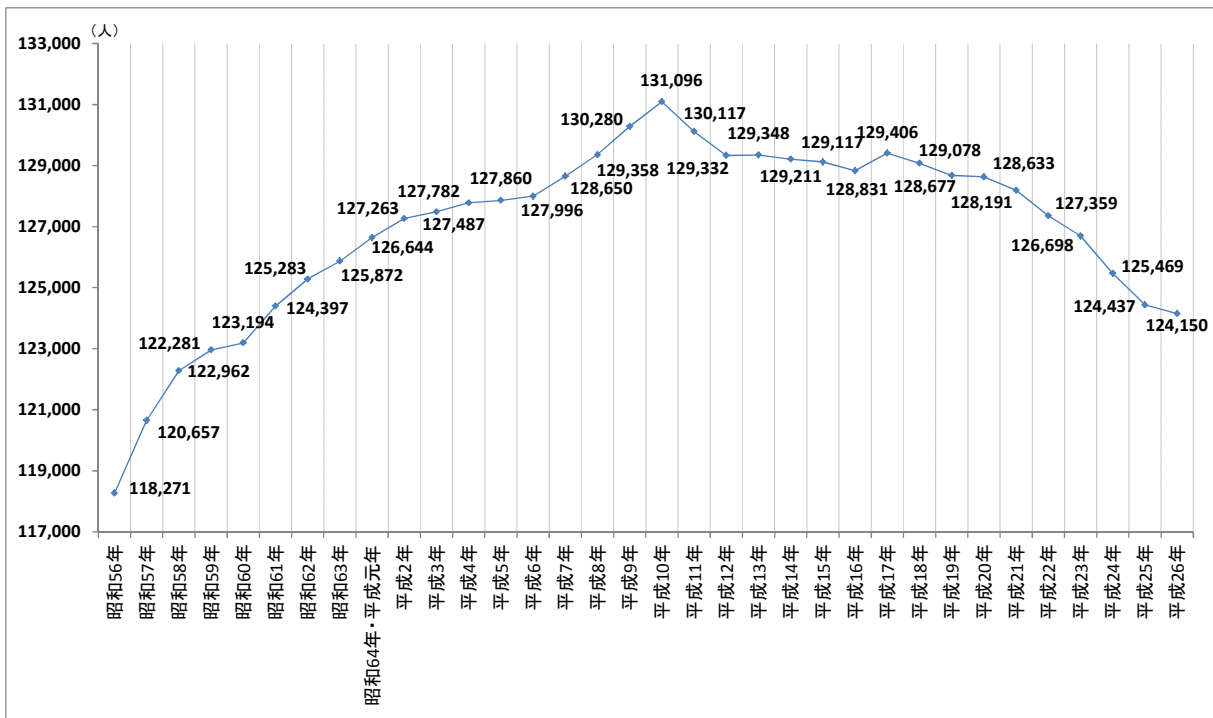
本市の人口推移について、合併当初の人口は約 3 万人であったが、高度経済成長期の都市のスプロール化の受け皿として人口が急増し、平成 10 年には約 13 万人に達した。

平成 10 年を境に人口減少に転じ、平成 26 年には約 12.4 万人まで減少した。

少なくとも平成 5 年以降、転出者が転入者を上回る社会減の傾向がほぼ毎年続いていることに加えて、平成 24 年には死亡数が出生数を上回る自然減に転じたことにより、人口減少に拍車がかかっている。

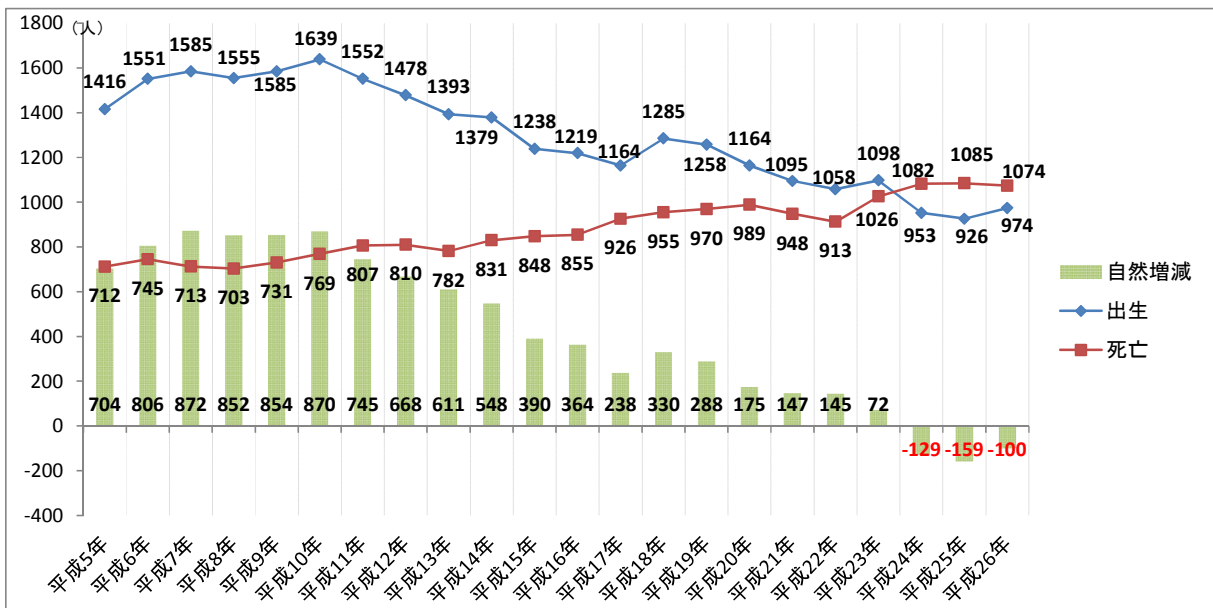
社会増減の年齢階級別動向を見ると、平成 24 年と平成 25 年については、「0～9 歳」と「25～44 歳」の年齢層の転出超過が顕著である。

【図表9】大東市における総人口の推移



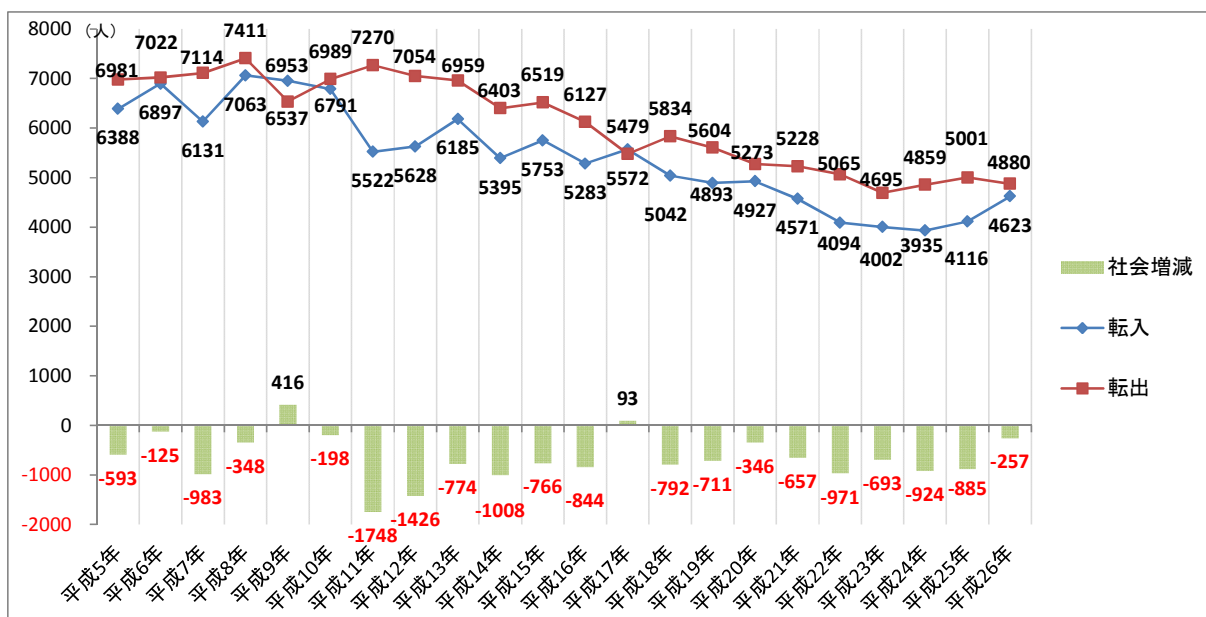
(出典)大東市市民課「住民基本台帳」

【図表10】大東市における自然増減の推移



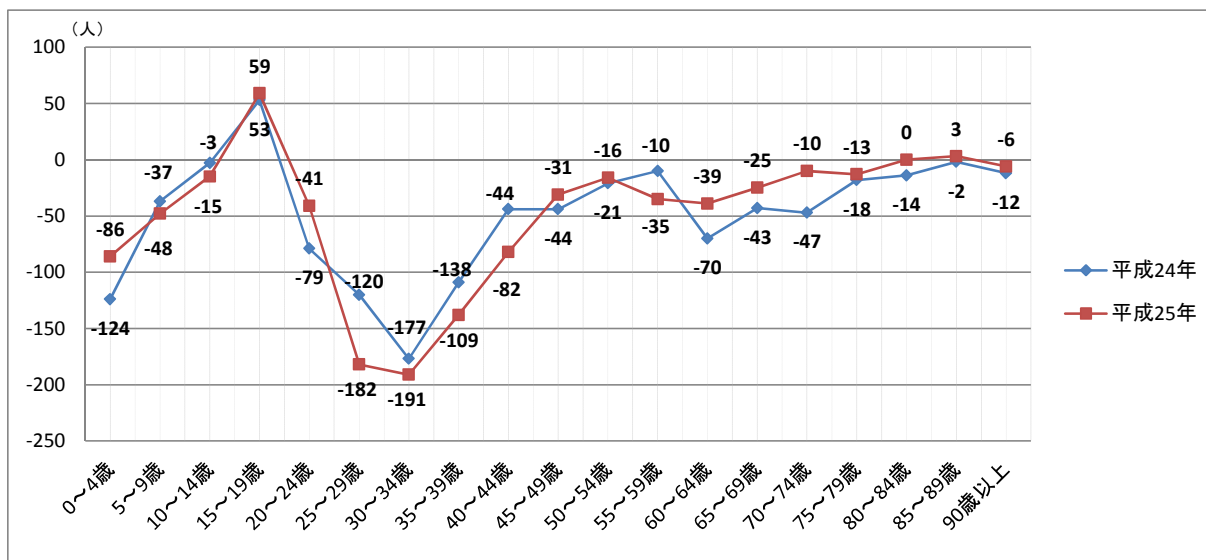
(出典)大東市市民課「住民基本台帳」

【図表11】大東市における社会増減の推移



(出典)大東市市民課「住民基本台帳」(平成5～平成26年)

【図表12】大東市における社会増減(5歳階級別)



(出典)総務省「住民基本台帳移動報告」(平成24年、平成25年)

## (2) リードプロジェクト対象地域の人口動態

### ① リードプロジェクト対象地域の位置

- ・ 本調査のリードプロジェクト対象地域である北条地域及び深野北小学校跡地は、それぞれ北条中学校区と深野中学校区に属している。
- ・ 北条地域は四條畷市との境界に接しており、市役所やJR 住道駅がある本市の中心部からは距離がある。深野北小学校跡地は、北条地域と本市の中心部との間に位置している。

【図表13】 大東市中学校区と対象地域の位置関係



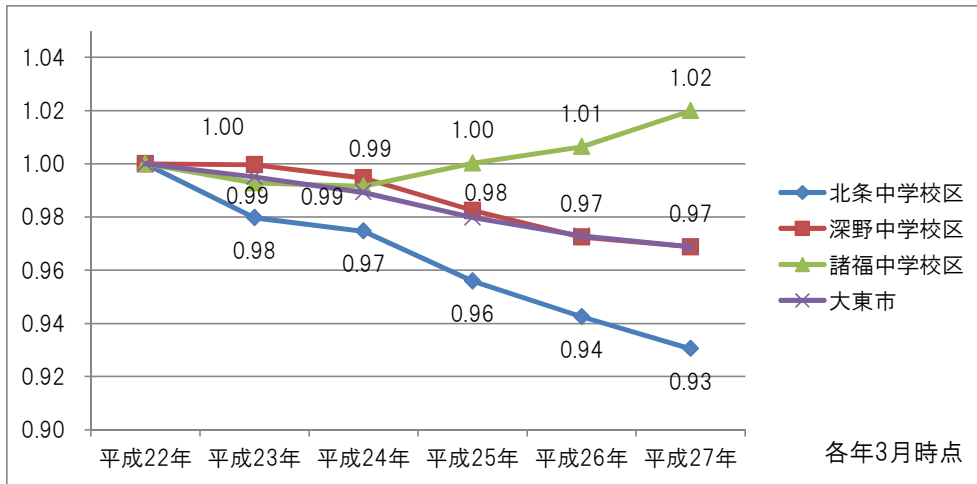
(出典)大東市「大東市中学校区区域図」

### ② 対象地域の人口動態

- ・ 各リードプロジェクト対象地域が属している中学校区の人口の推移を見ると、平成 22 年以降、いずれの地域においても減少傾向にある。特に北条中学校区は、本市全体の人口減少のペースよりも早く減少している。
- ・ 高齢化率は全ての学区で上昇傾向にあり、北条中学校区は本市全体の高齢化率よりも高位で推移している。



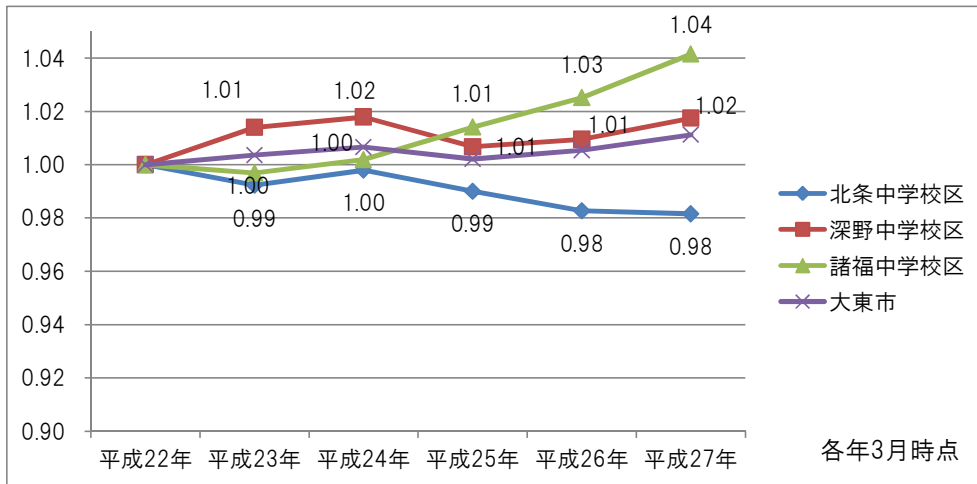
【図表14】 各学区の人口推移



注:平成 22 年 3 月時点の人口及び世帯数を 1.00 としたときの各年 3 月時点の比率を表している。

(出典)大東市資料より作成

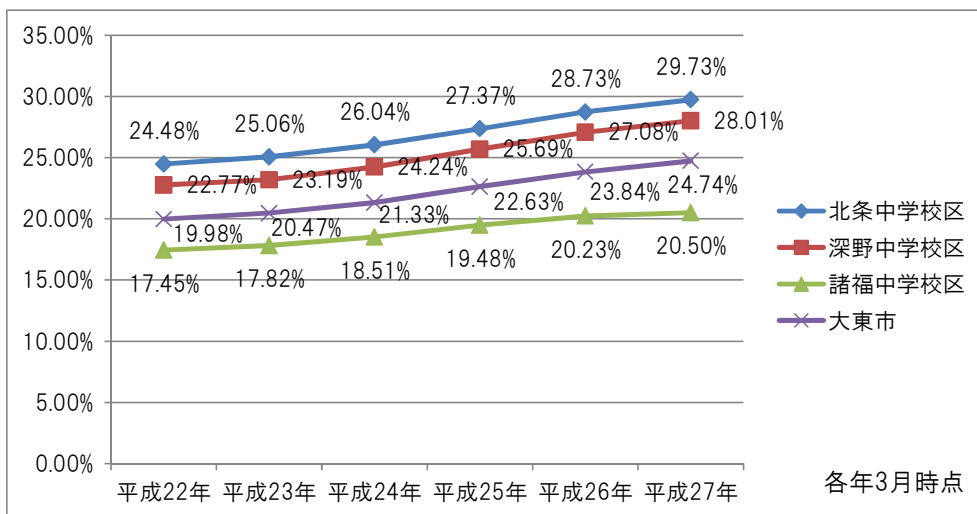
【図表15】 各学区の世帯数の推移



注:平成 22 年 3 月時点の人口及び世帯数を 1.00 としたときの各年 3 月時点の比率を表している。

(出典)大東市資料より作成

【図表16】 各学区の高齢化率



(出典)大東市資料より作成

## Ⅱ. 大東市のめざす官民連携のあり方 ～大東マスタープラン～

### 1. 大東マスタープランの必要性と基本的な考え方

本市では、前述のとおり高度経済成長期における住宅地等の形成に合わせて整備されたインフラが今後次々と更新時期を迎える。その更新と機を一にして、高齢化による福祉系予算の増加が推測され、平成 29 年度以降は収支不足が顕在化する恐れがある。

加えて、人口減少が進み、今後急速な高齢化が懸念されている。市域の中でも人口減少やにぎわい低下に地域格差が生じており、地域特性を踏まえた活性化が喫緊の課題となっている。

これらの課題を踏まえて策定した「大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略」(平成 27 年 9 月 30 日策定)においては、「まち・ひと・しごと創生法」で示された理念“地域の实情に応じて環境の整備を図ること”“仕事と生活の調和を図ることができるよう環境の整備を図ること”“地域の特性を活かした創業の促進や事業活動の活性化”等に基づき、生活環境の確保と地域経済維持による「地域価値の向上」を目的とする取組を掲げた。

人口減少、特に生産年齢人口の減少の中で、地域価値を維持・向上させるためには、これまでの行政主導の延長上で、既存事業を継続させるのではなく、地域の实情や望ましい姿を踏まえ、小さくても地道かつ着実な実践と成功を積み重ね、それを伝播させていくことにより、地域全体の生産性をより高めていく視点が必要である。

その手法として、民間の資金や創意工夫を取り入れた官民連携事業を推進することは、地域の生活環境の確保と地域経済の維持に向け、有用だといえる。しかし、縮退の時代にあつて、本市のような大都市近郊都市においては、開発意欲のある民間事業者を見つけることは難しい。民需を発掘するためにも、地域の課題やニーズを適切に捉える等、民間事業者の事業リスクを軽減するためのプロセスが重要となる。

そこで、事業の構想段階等、事業の初期段階から官民が連携できる仕組みを内在させた新しい官民連携事業の構築が求められる。例えば、実際に事業に取り組む民間開発事業者と地域コミュニティ、本市が密度の高い関係性を構築できる仕組みや、本市の関与により民間事業者の事業機会を創出・拡大できる仕組みがあげられる。地域内で事業や雇用を創出すること、つまり地域財を地域の中で活かすことで、地域の魅力を高めることと経済合理性の両立を図り、地域価値の向上を図る。

「大東マスタープラン」とは、目標の計画ではなく、理念と仕組みの計画である。以下のような地域において、地域主体の目標づくりからスタートし、能動的に民需を発掘し、地域ニーズに即した事業を推進することで、地域最適(部分最適)のまちづくりをめざしている。この取組を他地域に展開し、成功事例を蓄積することで全市最適(全体最適)のまちづくりが実現するという考え方である。

#### ■地域コミュニティがある生活空間

- ・ 土地利用が集合住宅及び戸建て等を中心とした住宅地域であり、地域住民が主体の生活空間となっている地域
- ・ 一定の地域コミュニティが醸成されており、居住者にとって愛着のある地域

**■事業課題が明確であり、速やかな対応が必要な地域**

- ・ 市営住宅や公共施設の建替えや、小学校跡地の利活用、公園の再整備といった、公的資産に係る事業課題があり、改善等に係る要望も顕在化している地域
- ・ しかしながら、財政的な制約等を背景に、具体的な事業実施が遅延している地域

**■事業環境が現行のままでは、民間事業者の開発意欲が喚起されにくい地域**

- ・ 道路等の整備状況や敷地条件等の立地条件から、民間事業者の開発意欲が必ずしも高くない地域

## 2. 大東マスタープランの理念

### 住民参画型 PPP(※)による地域価値の向上

地域の住民や事業者が責任をもち積極的にまちづくり事業に関与することにより、地域をはじめ、本市や地元企業、民間開発事業者等が共感できる地域の望ましい将来像と大まかなロードマップを共有する。

地域の資源である公共空間・公共施設の再整備等を契機として、地域の安全・安心や居心地の良さ、にぎわい、その地域に求められている産業や雇用の創出等、地域の価値向上を事業目標としたハード・ソフト両面の取組を継続的に実施する。

小規模なビジネスも含めて、段階的に実践・成功事例を積み重ねることで、「住みたい」と思う地域住民が増え、まちづくりの当事者と意識する有志が増え、その成果が新たな住民や事業者を地域に呼び込む好循環を創出する。

これが大東マスタープランの理念である「住民参画型 PPP」の基本的な考え方である。

(※)・・・Public Private Partnership の略

## 3. まちづくりの基本方針

大東マスタープランの理念をふまえた、まちづくりの基本方針は以下の3点とする。

### ■住民参画型 PPP によるコミュニティ開発

- ・ 最も重視するまちづくりの目標は、地域価値の向上であり、そのためには、公共サービスの水準向上による生活環境の確保、地域経済の維持、公的負担の抑制等が求められる。
- ・ そこで、PRE や公共空間を種地として連鎖的・段階的に、地域住民同士の交流促進や地域主体の活動の活性化、地域内での産業創出・雇用創出等の効果がある事業を優先して実施し、それがトリガーとなって、さらなる民間開発・投資への波及効果を生み出す。
- ・ そのため、事業の企画段階から整備段階、維持管理段階に至るまで、事業の担い手であり、かつ利用者となる住民の意見やニーズ等を十分に把握・分析し、事業内容や体制等にフィードバックするプロセスを重視する。

### ■PRE の利活用による質の高い空間の再整備

- ・ 市営住宅や学校、交流施設、公園、道路等、本市が所有する不動産を、まちづくりを進捗させる資源として位置づけ、原則として所有したまま、その利活用により、質の高い空間を誘導する。
- ・ 民需創出にも十分に配慮して、適切な時期に再整備を行う(優先順位を上げて整備する)。

### ■民間事業者等、外部資源との連携による生活の質の向上(新たな都市機能の導入)

- ・ 公共事業として実施するよりも費用対効果や質の高いサービスを提供できることが期待できる事業については、民間に事業の計画や実施を委ねる。
- ・ とくに、地域ニーズがありながら、提供されてこなかったサービスを地域に誘導する。

## 4. 官民連携による事業の進め方

### (1) まちづくりの推進組織の設置

#### ① 大東市の地域資源をまちづくりに活かすプラットフォームづくり(巻き込む仕組み)

- ・ これまでの官民連携事業では、事業の実績とノウハウを持つ民間事業者が PFI(Private Finance Initiative の略)や指定管理、設置管理許可(公園の場合)等で関与し、財政負担を軽減しながら質の高い公共サービスの提供を実現してきたが、往々にしてその担い手には市域外の民間事業者が選定され、地元事業者の育成といった産業振興の観点から弱い側面があった。
- ・ 本市に拠点を置く民間事業者や大学・研究機関、NPO(Non-Profit Organization の略)・市民グループ等も、地域活性化に寄与する貴重な地域資源と捉え、事業の構想段階から幅広い人たちが関与し、関心の高い人材・組織が実施段階において参加・協力する仕組みとして、まちづくりのプラットフォームを設置する。

#### ② モデルづくりと周辺地域への段階的な波及(拡がる仕組み)

- ・ 地域コミュニティとして認められる一定の地域を対象に、地域主導で地域の望ましい姿を設定する(目標の計画づくり)。
- ・ 計画づくりにおいては、本市が支援し、将来の事業実施に必要なと思われる民間開発事業者等を募集、参加させ、実現可能性の高い事業計画として仕上げることにする。
- ・ 事業計画には、速やかに実施可能な事業を抽出し、まずは成功事例(モデル)を確実に実現することで、地域コミュニティと民間、本市の関係性を築き、それを強みとして共同で段階的、面的に対象地域全体に事業を拡げていくストーリーを組み込むことにする。

#### ③ まちづくり会社の設置

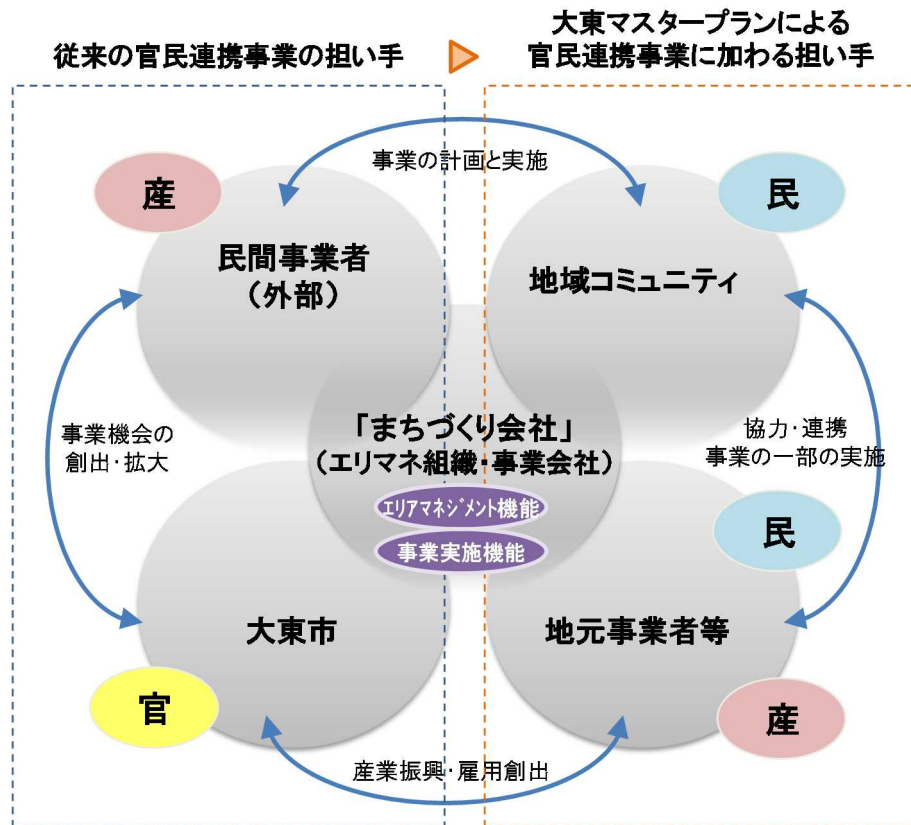
- ・ 以上の「巻き込む仕組み」と「拡がる仕組み」を運営するコア組織として「まちづくり会社」を設置する。
- ・ 「まちづくり会社」の構成メンバーは、地域コミュニティを代表する有志、当該地域での開発に関心がある民間事業者、当該地域の活性化に関心がある地元事業者等の団体、本市とする。
- ・ 構成メンバーが参加者ではなく「参画者」としての責任を担う代わりに、本市はめざす地域の将来像の実現に向けて、公共施設や市有地を住民・民間視点でより自由かつ豊かに使うことが可能となるよう、規制緩和等による積極的な民間開放、持続的な事業展開を支える金融支援、パブリックマインドを持つ担い手を育てる土壌づくりを支援していくものとする。

#### ④ まちづくり会社の機能

- ・ まちづくり会社は、地域の望ましい姿を設定する目標の計画づくりや、それを実現するための地域における調整、当該事業を実施するために最適な民間事業者を本市に代わり募集・選定する代行業務の実施、事業計画の策定等、エリアマネジメント機能を備える。

- ・ また、事業内容に応じて、十分な透明性と公平性のもと、地域におけるまちづくり事業を自ら実施し、推進する事業実施機能を併せ持つことも想定する。

【図表17】 大東マスタープランにおける官民連携事業の担い手と関係性



## (2) まちづくり会社による事業の進め方

### ① 2つの事業方式

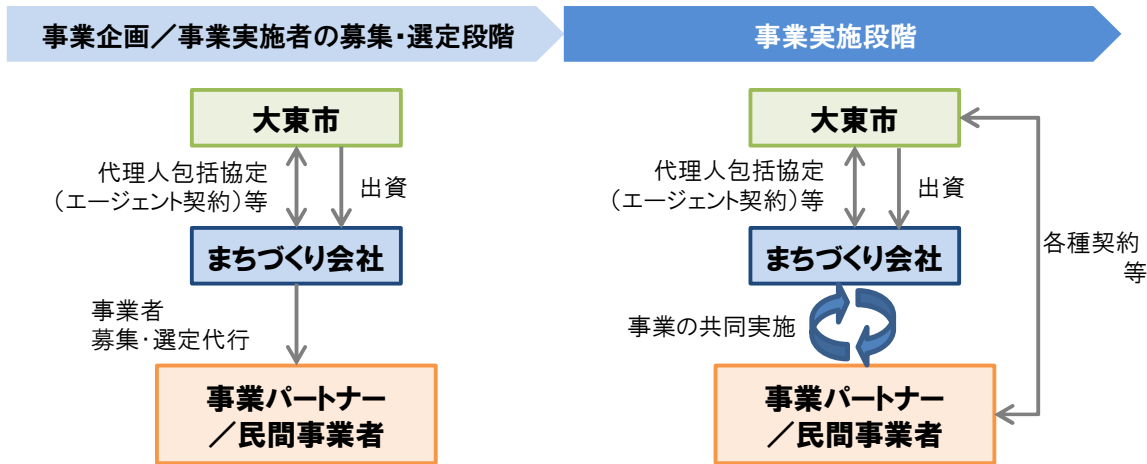
- ・ まちづくり会社が参画する事業において、本市が事業実施のため民間事業者に発注する方法には、募集・選定を行う主体の違いにより、下記の2つの方式が想定される。
- ・ ただし、いずれの方式においても最終的にまちづくり会社が地域のエリアマネジメントを行うことを見据えた方式であることに違いはない。

- PPP エージェント代行方式
- PPP 市直接公募方式

## ア PPP エージェント代行方式

- ・ 本市がまちづくり会社との間にエージェント契約を締結し、まちづくり会社が主体的に対象となる地域における計画づくりや事業企画を行い、それに応じた事業実施主体となる民間事業者の募集・選定を、本市に代わって実施する方式である。
- ・ まちづくり会社は事業パートナー(民間事業者)を選定する他、事業内容に応じて、十分な透明性と公平性のもと、自らも事業実施者として参画することも想定する。

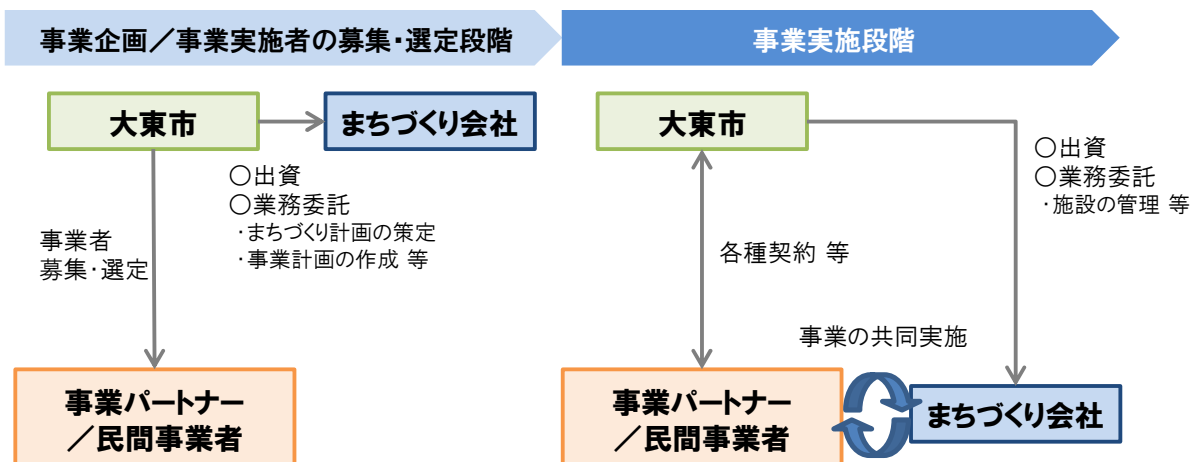
【図表18】 PPP エージェント代行方式における各主体の関係性



## イ PPP 市直接公募方式

- ・ 本市がまちづくり会社に業務委託を行い、まちづくり会社が地域の課題・ニーズに応じた計画づくりや事業企画を行う。そして、本市がその計画等に応じた事業実施主体となる民間事業者を直接募集・選定する。
- ・ 事業実施段階において、まちづくり会社は本市が直接募集・選定した民間事業者と共同して、当該事業の一部を事業実施主体の一員として担う。

【図表19】 PPP 市直接公募方式における各主体の関係性



## ② 各方式のメリット及びデメリット・課題

- ・ 各方式における一般的なメリット及びデメリット・課題は以下のとおりである。

【図表20】 各方式に係るメリット及びデメリット・課題

	PPP エージェント代行方式	PPP 市直接公募方式
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちづくり会社と事業を共同実施することになる事業パートナーをまちづくり会社自らの審査・評価により選定できることから、その後の事業が円滑に遂行されることが期待できる。</li> <li>・ 事業パートナーの募集・選定において、まちづくり会社が地域課題やニーズ等に対応した民間提案を求める条件設定を直接的に行うことにより、より地域の実情に即した効果的な提案を引き出せることが期待できる。</li> <li>・ まちづくり会社が自ら計画実施した事業企画等が事業に直接的に反映されることが期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業パートナーの募集・選定にあたり、まちづくり会社はその過程に関与しないため、公平性・公益性が確保される。</li> <li>・ 事業を実施する事業パートナーを市が直接的に選定することから、まちづくり会社の体制面や資金面に影響されず、本市主導で効率よく事業を進めることができる。</li> </ul>
デメリット・課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちづくり会社は本市とのエージェント契約により市側の立場で業務を行うが、一方で事業を実施する民間事業者を自ら選定し、さらには出資する等して事業実施側にも参画することから、利益相反が起こる可能性がある。</li> <li>・ まちづくり会社が本市とのエージェント契約の相手としての十分な人的資源、業務の継続能力、資金力を保有しているかどうか、業務の実施可能性やその質に大きく影響する。</li> <li>・ まちづくり会社が事業化プロセスの重要な部分を担うことから、本市の都合の考慮やスケジュールへの融通が利きにくい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちづくり会社と事業パートナーの事業実施にあたっての連携が、まちづくり会社が自ら事業パートナーを選ぶ場合と比較して、効率的・効果的に行われにくい可能性がある。</li> <li>・ 本市が事業推進について主導的な立場となるため、事業パートナーの募集・選定にあたって、地域に密着したまちづくり会社が行う場合と比較して、地域課題やニーズ等に対応した条件設定や民間提案の引き出しが困難となる可能性がある。</li> <li>・ 事業実施にあたり、本市が直接選定した事業パートナーの意向が比較的強く反映される可能性がある。</li> </ul>



## 5. 「まちづくり会社」の設置を期待する事業

大東マスタープランを適用する事業は、以下の特性等をもつ地域において取り組む事業を想定する。

### ① 当該地域の課題が明確であり、地域主導のまちづくりが見込めること

- ・ 地域住民等の関係者において、地域課題が共有されていること。
- ・ 地域課題の解決に向けた、地域の有志等による一定の取組が認められること。

### ② 官民連携による取組により、事業推進が見込めること

- ・ 事業環境が現行のままでは、民間事業者の誘導が難しい地域であること。
- ・ 公共施設の再編後に本市が新たに利活用する公共施設の対価(整備費、賃料等)や管理者の責務としての必要な経費の支払い等、民間事業者による利活用の動機付けとなる本市の相応の負担により、事業推進が見込めること。

### ③ 中長期的な取組が必要な地域であること

- ・ 当該地域の価値の向上のため、段階的な整備等、複数の事業を継続的に実施する条件が整っていること。
- ・ 利活用する市有地・公共施設について、売却ではなく、中長期にわたり本市が所有すること等により、当該地域の価値向上に本市が継続的にコミットする仕組みを前提としていること。

### Ⅲ. リードプロジェクト：北条地域まちづくりプロジェクト

#### 1. 対象地域の現状及び課題等

##### (1) 対象地域の位置及び範囲

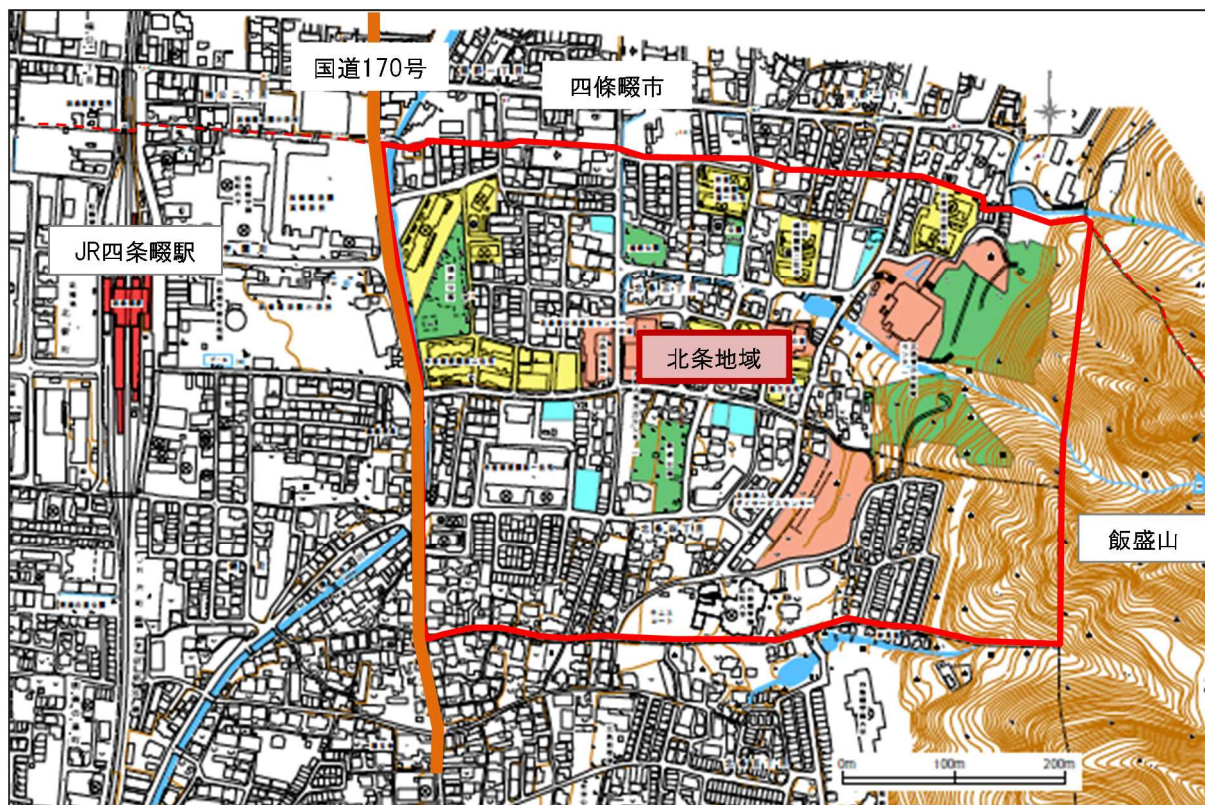
本プロジェクトにおける対象地域は、大東市北条3丁目及び4丁目の町丁目区域であり、東西に約600m、南北に約400m範囲である。

大東市域の北東部に位置し、北側で本市と四條畷市との境界に接しており、東側には範囲の一部に、飯盛山の山裾が含まれる。西側は、権現川を挟んで国道170号と接している。

対象地域内は、狭隘な道路が多く住宅が密集している。

地形は、東側の飯盛山に向かって勾配が大きくなっており、特に山裾付近では勾配が急になっている。

【図表21】 北条地域の位置及び範囲



(出典) 大東市資料より作成

## (2) 対象地域内の施設立地状況

対象地域内には、市営住宅や公園緑地、保育所、老人憩の家等の公共施設、公共空地、市有の駐車場等、本市の施設・土地が点在している。

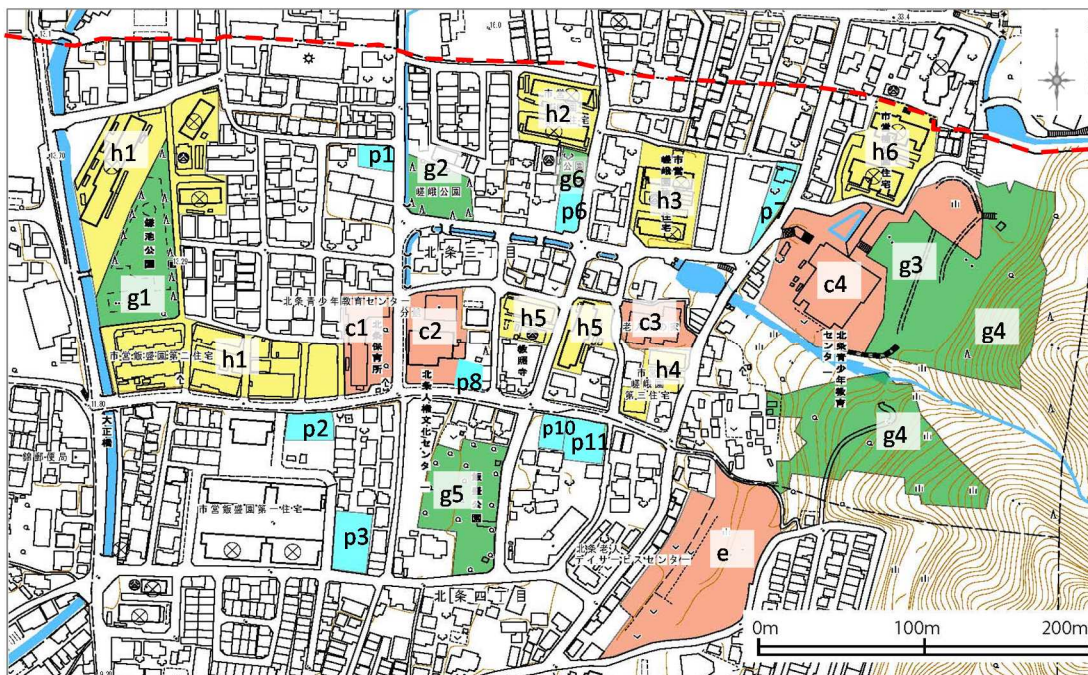
開発に適したまとまった土地としては、西側の飯盛園第2住宅(h1)及び鎌池公園(g1)を合わせた区画で、約1.4haの面積が確保できる。

【図表22】北条地域内における市有地の規模及び位置

市営住宅			公園緑地		
h1	飯盛園第2住宅	10,954	g1	鎌池公園	3,000
h2	嵯峨園第1住宅	2,926	g2	嵯峨公園	1,861
h3	嵯峨園第2住宅	2,862	g3	北条青少年運動広場	9,719
h4	嵯峨園第3住宅	1,364	g4	北条緑地	11,813
h5	嵯峨園第5住宅	1,876	g5	飯盛公園	2,992
h6	楠公園住宅	3,346	g6	飯盛第2児童遊園	438
(小計)		23,328	(小計)		29,823
公共施設			駐車場		
c1	北条保育所	1,403	p1	北条第1駐車場	295
c2	北条人権文化センター	1,278	p2	北条第2駐車場	551
c3	老人憩の家	1,446	p5	北条第5駐車場	872
c4	北条青少年教育センター	4,495	p6	北条第6駐車場	441
(小計)		8,622	p7	北条第7駐車場	287
公共空地			p8	北条第8駐車場	182
e	(仮称)山麓宅地	6,144	p10	北条第10駐車場	411
(小計)		6,144	p11	北条第11駐車場	644
			(小計)		3,683
合計			71,600		

(単位:m<sup>2</sup>)

(出典) 大東市資料



(出典) 大東市資料より作成

### (3) 用途地域

北条地域は、ほぼ全域が第一種中高層住居専用地域(容積率 200%、建ぺい率 60%)で、一部、南西部は第二種中高層住居専用地域である。

JR 四条駅周辺は近隣商業地域、JR 四条駅と国道 170 号の間は第一種住居地域に指定されている。

【図表23】 北条地域内における市有地の規模及び位置

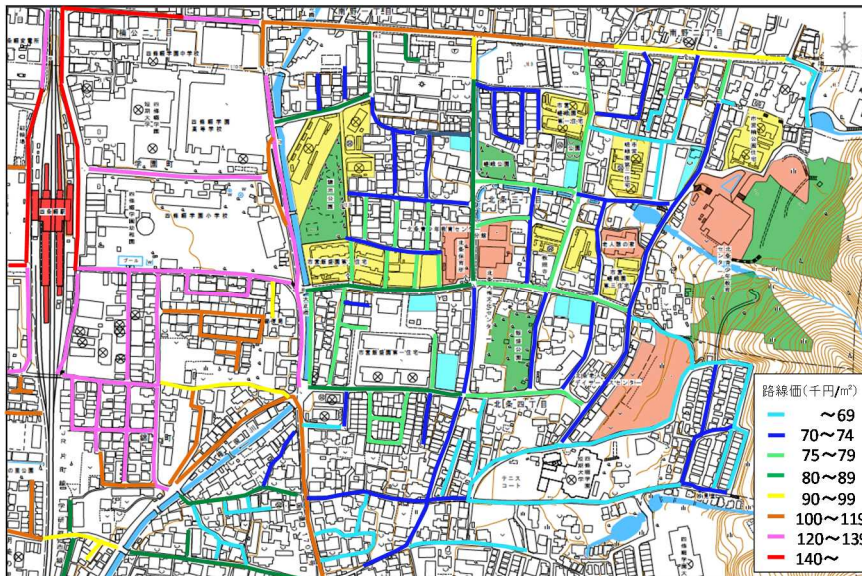


(出典)大東市資料より作成

### (4) 路線価

平成 27 年度分の財産評価基準書によれば、国道 170 号以東は国道 170 号以西に比べ路線価が低く、対象地域内及び対象地域に接する道路の路線価は、ほぼ 90 千円/㎡未満である。対象敷地に接する道路の相続税路線価のうち、飯盛園第 2 住宅の西側を通る国道 170 号が最も高く、120 千円/㎡である。

【図表24】 北条地域内の道路の路線価(平成 27 年度分)



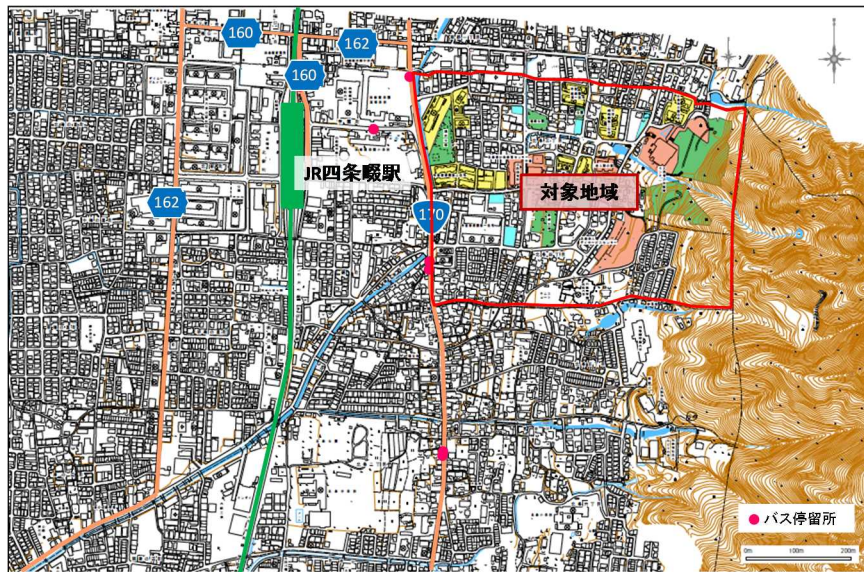
(出典)国税庁「財産評価基準書 路線価図」(平成 27 年)より作成

## (5) 交通条件

対象地域の最寄の駅は、JR学研都市線(片町線)のJR四条畷駅であり、駅から対象地域まで徒歩5分(直線距離で約260m)である。JR四条畷駅は、快速停車駅であり、大阪市の中心部(JR京橋駅)からは、約15分程度かかる。

対象地域の西側は国道170号と接している。また、最寄の高速道路のインターチェンジは寝屋川南で、自動車で約20分の距離に位置している。バス交通は、国道170号がバス路線となっており、北条地域周辺では停留所が4箇所設置されている。

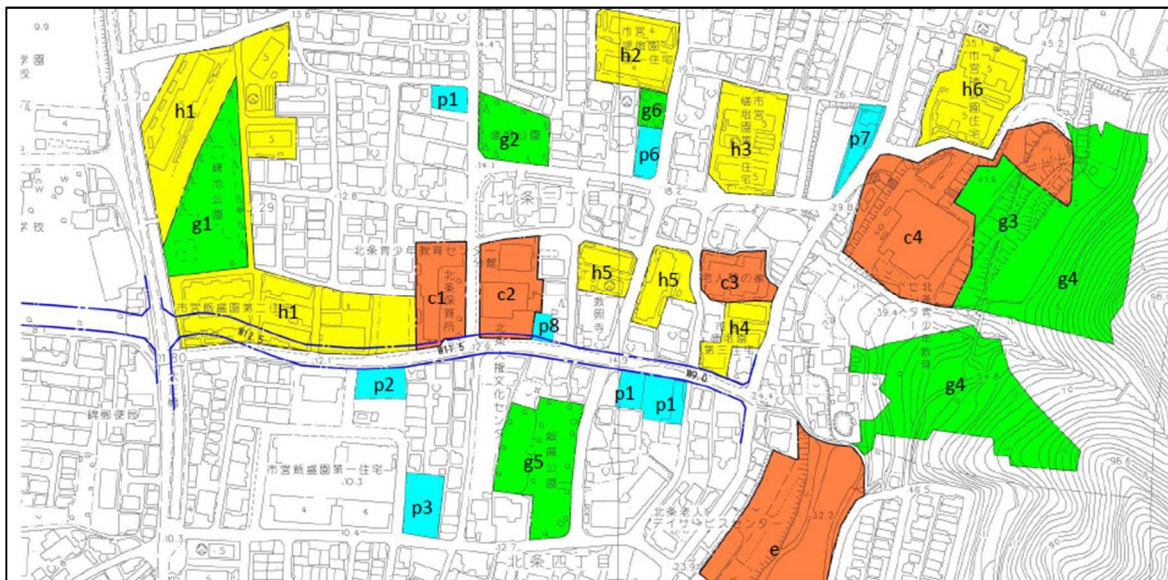
【図表25】 北条地域周辺の道路交通状況



(出典)大東市資料より作成

JR 四条畷駅と対象地域をつなぐ道路は、現在の道路を拡幅する計画があり、四條畷学園小学校及び飯盛園第2住宅の敷地の一部が拡幅後の道路の建設範囲にかかっている。

【図表26】 北条地域内における道路の拡幅計画



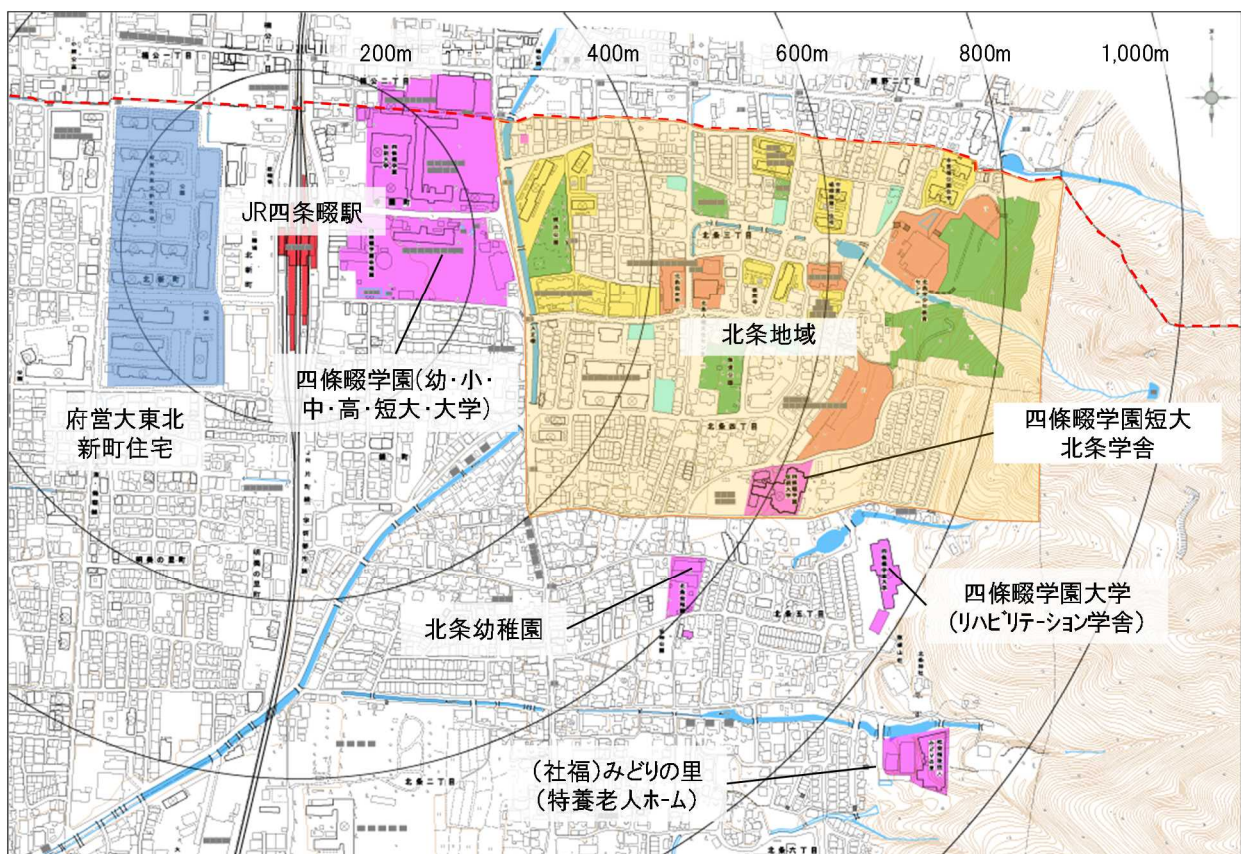
(出典)大東市資料

## (6) 対象地域周辺の施設立地・土地利用状況

### ① 近隣の施設立地状況

- ・ 北条地域の西側の JR 四条畷駅との間には、学校法人四條畷学園(幼稚園、小学校、中学校、高等学校、短期大学、大学)の学舎が立地している。学舎は他にも、短期大学の学舎が北条地域内に、大学のリハビリテーション学舎が北条地域の南側の近接した場所に立地している。
- ・ JR 四条畷駅の西側には府営大東北新町住宅が立地している。

【図表27】 北条地域周辺における施設の立地状況

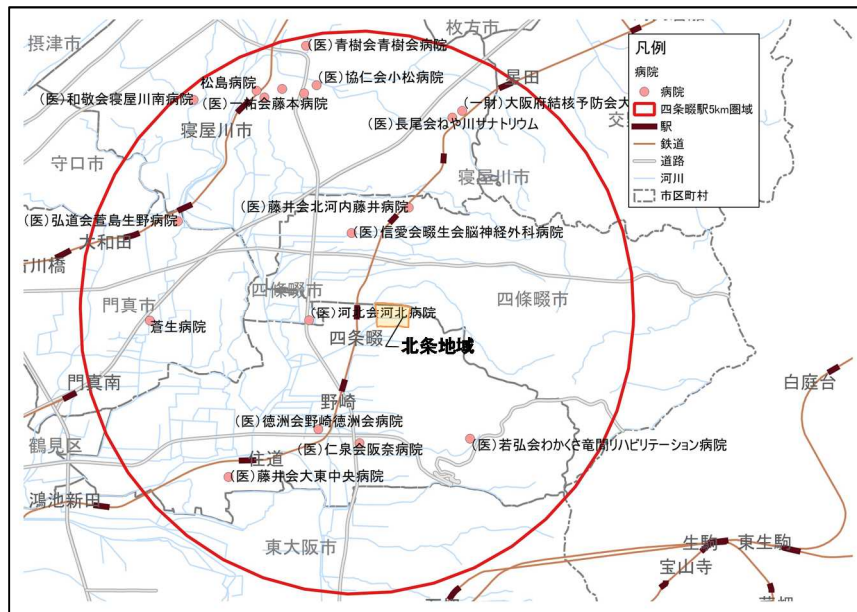


(出典)大東市資料より作成

### ② 医療施設の立地状況

- ・ 本市は、北河内医療圏域に属しており、厚生労働省「平成26年医療施設(静態・動態)調査」によれば、平成26年時点で、同医療圏域内に病院は59院立地している。また、北河内医療圏域の JR 四条畷駅から5km圏内には病院が18院ある。

【図表28】 医療施設の立地状況

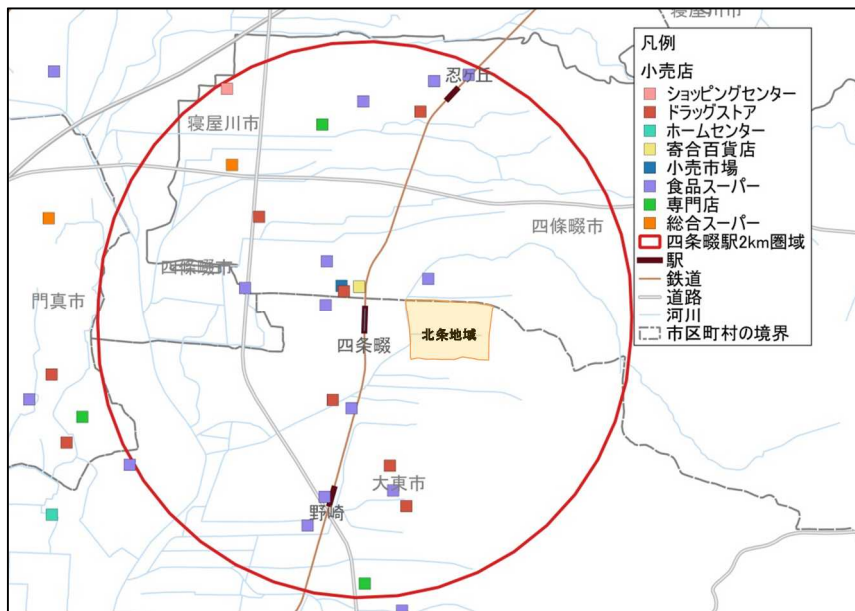


(出典) 国土交通省国土政策局「国土数値情報」医療機関データ(平成 26 年)、河川データ(平成 21 年度)、鉄道データ(平成 26 年)、行政区域(平成 27 年)、緊急輸送道路データ(平成 27 年)より作成

### ③ 商業施設の立地状況

- ・ JR 四条駅から 2km 圏内の商業施設の立地状況は下図のとおりである。JR 野崎駅、JR 四条駅周辺の商業施設は、JR 学研都市線(片町線)の西側に集中している。

【図表29】 商業施設の立地状況



(出典) 国土交通省国土政策局「国土数値情報」河川データ(平成 21 年度)、鉄道データ(平成 26 年)、行政区域(平成 27 年)、緊急輸送道路データ(平成 27 年)、東洋経済新報社「全国大型小売店総覧 2015 年版」、当該地域の主要小売事業者ホームページより作成

### ④ その他

- ・ 周辺地域のうち JR と国道 170 号に挟まれた区画は、空き家が多い。

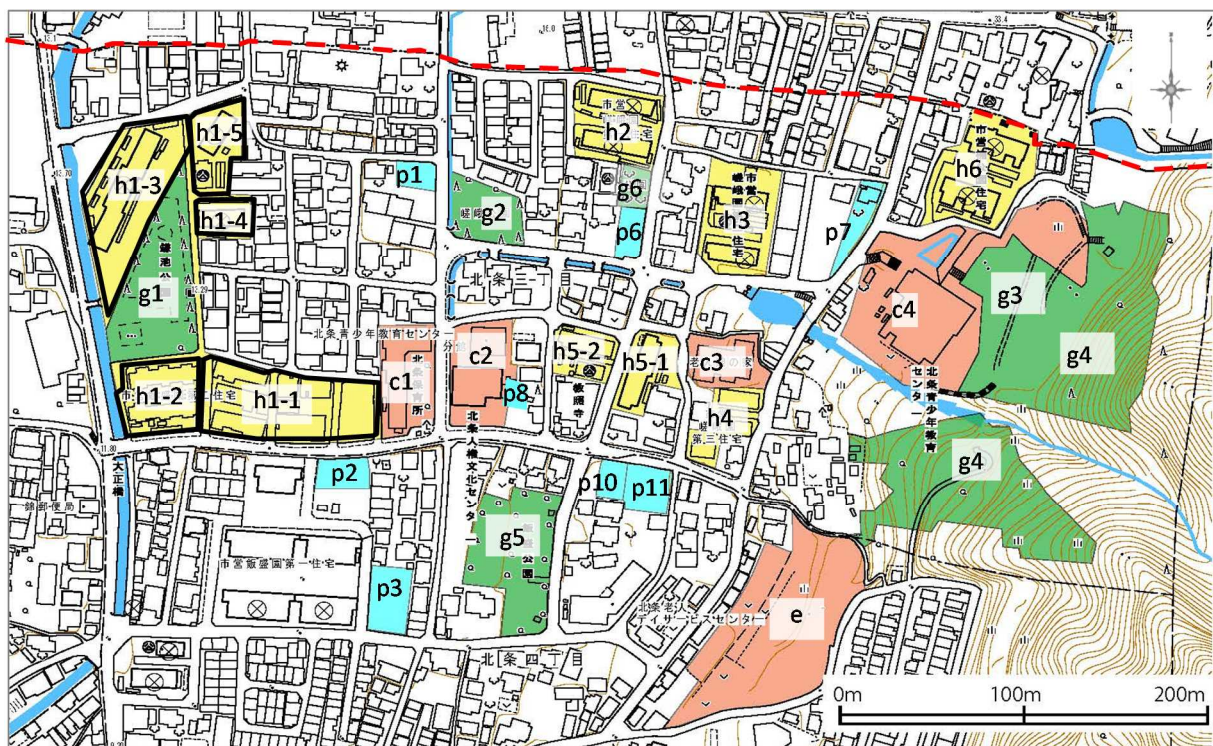
## (7) 対象地域内及び近隣の建物・施設に係る現状

### ① 市営住宅

#### ア 市営住宅の概要

- ・ 北条地域内にある市営住宅(飯盛園第1住宅を除く)の管理戸数の合計は、306戸である。そのうち、平成27年3月末現在の入居戸数は216戸であり、入居率は70.6%である。飯盛園第2住宅では事業化を検討するため、政策空き家として募集を停止しており、管理戸数144戸のうち入居戸数は90戸である。
- ・ 飯盛園第2住宅の住棟は、それぞれ昭和40年から昭和47年にかけて建設し、平成27年現在では、築43年から50年が経過しており、老朽化が進んでいる。
- ・ 飯盛園第2住宅、嵯峨園第1住宅、嵯峨園第2住宅、楠公園住宅は、新耐震基準に適合していない。
- ・ 北条地域内の市営住宅(飯盛園第1住宅を除く)のうち、楠公園住宅には浴室・浴槽の両方が整備されている。
- ・ 北条地域の地形は飯盛山に向かって傾斜が大きくなっており、最も山寄りに位置するのは楠公園住宅(h6)である。また、嵯峨園第3住宅(h4)は、地形の関係から、住棟間に住棟1層分程度の高低差が存在する。

【図表30】 北条地域内の市営住宅の分布



(出典)大東市資料より作成



【図表31】北条地域内の市営住宅の現状

	飯盛園 第2住宅						嵯峨園 第1住宅	嵯峨園 第2住宅
	h1-1	h1-2	h1-3	h1-4	h1-5	小計	h2	h3
敷地面積	3,440㎡	1,630㎡	2,460㎡	610㎡	1,200㎡	—	2,926㎡	2,862㎡
間取り	2K	3K	3K	3K	3K	—	3K	3K
管理戸数	20	24	60	20	20	144	48	40
入居戸数	10	13	40	14	13	90	37	25
空き戸数	10	11	20	6	7	54	11	15
入居率	50%	54%	67%	70%	65%	63%	77%	63%
構造	簡平	簡二	中耐5	中耐5	中耐5	—	中耐4	中耐5
住戸専有面積 (㎡/戸)	31.05	43	38.72	38.72	38.72	—	38.72	39.4
竣工年度	S40	S42	S43	S47	S47	—	S46	S51
耐震性	未診断	未診断	×	×	×	—	×	×
浴室	×	×	×	×	×	—	×	×
	嵯峨園 第3住宅	嵯峨園 第5住宅			楠公園 住宅		合計	
	h4	h5-1	h5-2	小計	h6			
敷地面積	1,364㎡	1,020㎡	860㎡	—	3,346㎡		21,718㎡	
間取り	2DK	3DK	3DK	—	4K			
管理戸数	16	12	6	18	40		306	
入居戸数	13	11	6	17	34		216	
空き戸数	3	1	0	1	6		90	
入居率	81%	92%	100%	94%	85%		71%	
構造	低耐2	中耐3	低耐2	—	中耐4			
住戸専有面積 (㎡/戸)	35.42	54.17	54.17	—	57.32		201.08	
竣工年度	S55	S61	S61	—	S45			
耐震性	○	○	○	—	×			
浴室	△	△	△	—	○			

※浴室が△の住棟は、浴室あり・浴槽なしの場合。

※簡平：簡易耐火構造・平屋 簡二：簡易耐火構造・二階建て 低耐二：低層耐火構造・二階建て 中耐 3・4・5：中層耐火構造(3F～5F)

※空家及び入居戸数は平成 27 年 3 月時点

(資料)大東市資料より作成

## イ 市営住宅の世帯人数及び年齢構成

- ・ 対象地域の市営住宅入居者の世帯人数及び年齢構成は下表のとおりである。
- ・ 飯盛園第2住宅では65才以上の入居者数が全入居者数の46%(高齢化率)、市営住宅全体では34%(高齢化率)を占めており、北条地域全体の高齢化率(30%)よりも高い状態となっている。

【図表32】北条地域内の市営住宅における世帯人数別入居者割合

	世帯人数					計
	1人	2人	3人	4人	5人	
飯盛園第2住宅(h1)	56%	27%	12%	6%	0%	100%
嵯峨園第1住宅(h2)	32%	43%	11%	11%	3%	100%
嵯峨園第2住宅(h3)	20%	40%	40%	0%	0%	100%
嵯峨園第3住宅(h4)	69%	23%	0%	8%	0%	100%
嵯峨園第5住宅(h5)	41%	35%	6%	18%	0%	100%
楠公園住宅(h6)	24%	41%	29%	3%	3%	100%
合計	42%	34%	17%	6%	1%	100%

(出典)大東市資料(平成27年3月時点)より作成

【図表33】北条地域内の市営住宅における年齢層別入居者割合

	市営住宅入居者の年齢				計
	19才以下	49才以下	64才以下	65才以上	
飯盛園第2住宅(h1)	13%	23%	19%	46%	100%
嵯峨園第1住宅(h2)	26%	35%	13%	26%	100%
嵯峨園第2住宅(h3)	11%	42%	18%	29%	100%
嵯峨園第3住宅(h4)	11%	37%	11%	42%	100%
嵯峨園第5住宅(h5)	29%	26%	21%	24%	100%
楠公園住宅(h6)	23%	35%	16%	27%	100%
合計	18%	31%	17%	34%	100%

(出典)大東市資料(平成27年3月時点)より作成

## ② 公共施設

- ・ 北条地域内に立地している公共施設の概要は下表のとおりである。
- ・ 北条保育所が昭和37年、北条人権文化センターが昭和45年に建設されている等、対象地域内の公共施設は施設本体の老朽化が進んでいる。

【図表34】 北条地域内の公共施設の概要

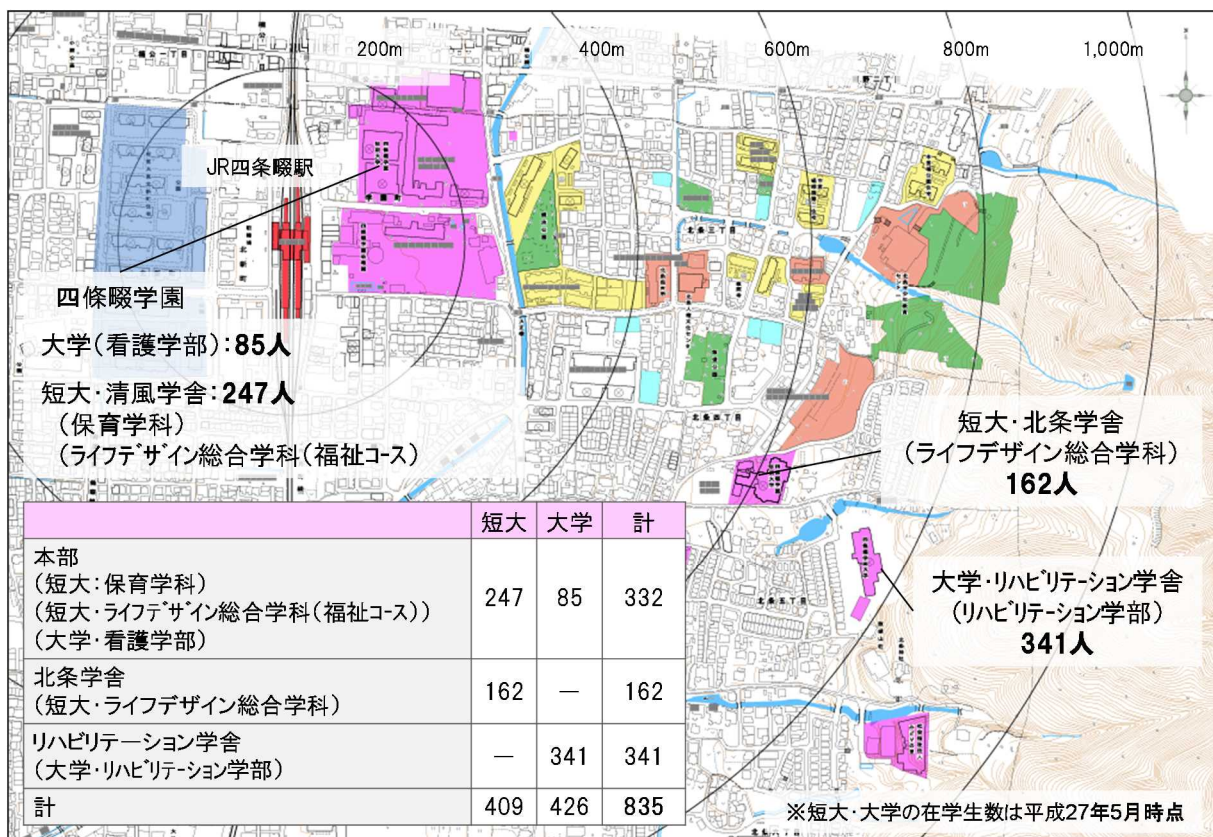
	北条保育所	北条人権文化センター	北条老人憩の家	北条青少年教育センター				
敷地面積	1,781 m <sup>2</sup>	1,278 m <sup>2</sup>	1,446 m <sup>2</sup>	4,495 m <sup>2</sup>				
延床面積	1,508 m <sup>2</sup>	1,359 m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>	2,163 m <sup>2</sup>				
建築	昭和37年 ※増築有り	昭和46年 ※増築有り	昭和50年 ※増築部は平成2年	昭和54年 ※体育館は昭和55年				
構造	鉄筋コンクリート造 2階建	鉄骨鉄筋コンクリート造 3階建	既存部：鉄筋コンクリート造1階建 増築部：鉄骨造1階建	本館：鉄筋コンクリート造3階建 体育館：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建				
主な諸室	諸室名	数	諸室名	数	諸室名	数	諸室名	数
	保育室	9	多目的室	2	プレイルーム	1	大プレイルーム	1
	遊戯室	1	大中小会議室	各1	和室	1	小プレイルーム	1
	小ホール	1	和室	2	談話室	1	(和室)	
	プール	1			囲碁・将棋室	1	学習室	2
					ビリヤード室	1	(うち、和室1)	
					相談・救護室	1	相談室	1
					休憩室	1	工作室	1
					男女浴室	各1	料理教室	1
							調理室	1
							音楽室	2
							図書室	1
							体育館	1
耐震診断	実施済	実施済	実施済	実施済	実施済	※体育館は未実施		
耐震改修	実施済	実施済	不要	実施済	実施済	※体育館は未実施		
EV	無し	有り(1機)	無し	無し	無し			
駐車場	無し	8台(車いす用1台)	6台	無し				

(出典)大東市資料より作成

### ③ 学校法人四條畷学園

- ・ 学校法人四條畷学園は、幼稚園、小学校、中学校、高校、短期大学、大学からなる私立学校である。
- ・ 北条地域の西側の敷地に幼稚園から高校及び短期大学の清風学舎、大学の看護学部が立地している。
- ・ 北条地域内の南部に短期大学の北条学舎、その南東には大学のリハビリテーション学舎が立地している。
- ・ 大学にはリハビリテーション学科、看護学科(平成27年度新設)がある。
- ・ 平成27年5月時点の大学と短期大学の在学人数は合計で835人である。

【図表35】 四條畷学園の各学舎の立地状況及び大学・短期大学の学生数



(出典)四條畷学園大学ホームページ、四條畷学園短期大学ホームページより作成

## (8) 北条地域における課題

### ① 市営住宅・公共施設の建替え・改修の必要性

- ・ 対象地域内の市営住宅、公共施設の多くは老朽化が進んでおり、耐震性に課題がある。
- ・ また、浴室や浴槽のない住戸が多い等、近年のライフスタイルに即していない居住環境となっており、建替えあるいは改修が必要である。

### ② 少子高齢化の進展への対応

- ・ 北条地域の市営住宅入居者の高齢化は、本市全体の高齢化よりも早く進んでいる。
- ・ 今後、市営住宅においては従来型の住宅だけではなく、バリアフリー等、高齢者に対応した住宅の供給が必要とされる。
- ・ また、個々の施設・住宅に限らず、公園等の公共空間における配慮等、地域全体で高齢化に対応する必要がある。

### ③ 点在する低未利用な市有地の利活用

- ・ 対象地域内には合計で約 7.2ha の市営住宅、公共施設及び低未利用な市有地が点在しており、それらの利活用を図る必要がある。

### ④ 現行のままでは、需要が低いため民間事業者の参入意欲を喚起しづらい地域での事業実施

- ・ 対象地域及び周辺地域は、生活利便施設が少なく、かつ近年の住宅供給の実績は僅少で、民間住宅単独では市場性を確保しづらい。
- ・ そのため、市有地を民間事業者に売却し、民間事業者が独立採算での事業を実施することは困難であることから、本市が公的資産を民に貸し出し、市がその一部を公共施設として借り上げるなどして、民の安定収入を側面から支えながら、民間事業者による開発を誘導する必要がある。

## (9) 北条地域が保有する地域資源・ポテンシャル

### ① 地元のまちづくりの担い手

- ・ 対象地域には、地元住民が中心となっている特定非営利活動法人(以下、「NPO 法人」という。)が存在する。この NPO 法人は地域内の公共施設の指定管理を行っており、地域の実情を十分に把握している。
- ・ 今後も地域のまちづくりの担い手となり、市民の参加及び参画によるまちづくりに取り組んでいくことが期待できる。

### ② 四條畷学園の存在

- ・ 北条地域に隣接して立地する学校法人四條畷学園には学生数が 800 名を超える規模の短期大学・大学がある。また、短期大学と大学の学舎が北条地域内に立地し、多くの学生が通学時に対象地域内を通過している。

- ・ 四條畷学園の短期大学及び大学は医療・福祉・保育系の学部・学科を有しており、これらの学部・学科との連携により、地域が必要とするサービスを提供できる可能性がある。

### ③ 交通利便性の高い立地

- ・ 対象地域は快速停車駅である JR 四條畷駅から徒歩 5 分程度と非常に鉄道駅に近く、バス通りである国道 170 号に隣接しているため、交通利便性が高い。
- ・ この立地条件を活かし、医療・福祉施設、生活利便施設等の民間事業者の参入が期待できる。

### ④ まちづくりの種地となる市営住宅、公共施設及び市有地

- ・ 対象地域内の低未利用地や市営住宅・公共施設の建替えにより創出する余剰地は、民間事業者による開発を適切に誘導し、まちづくりを進めるための種地として活用できる。

## 2. 事業の方向性

### (1) 本事業を通してめざす北条地域の将来像

#### ① 高齢者が安心して住み続けることができるまち

- ・ 高齢者が安心して住み続けられるまちとなるよう、地域の実情に沿った医療・福祉施設や生活利便施設等の機能導入を行うとともに、健康づくりの基盤となる公園整備等により質の高い空間づくりを行う。

#### ② 若年世代がにぎわうまち

- ・ 若年世代のニーズに即した住宅や住環境の整備、さらには NPO や大学との連携等によるサービスの提供を通して、若者・学生と地域住民の交流機会を創出し、対象地域に若年世代が居住し訪れる仕組みをつくる。

#### ③ 住民の支え合いによって住み心地が良くなっていくまち

- ・ 地域住民が生活関連サービスを楽しむだけでなく、サービスを提供する役割も担うことにより、地域住民同士の支え合い(互助)や交流を誘発し、住み心地の良さと生きがいを実感できるまちづくりをめざす。

### (2) 本事業の方向性

北条地域のまちづくりのコンセプトである「次世代につながる住宅地域再生」の実現に向けて、点在する市有地を活用した民間事業者の開発を誘導するとともに、地域住民主体のまちづくり(事業企画、整備・改修、維持管理)の仕組みを官民連携で整える。それにより生活利便性や暮らしの満足度を持続的に向上させ、北条地域全体の価値を向上させることをめざす。

本事業における市有地活用の方向性は下記の6点である。

#### ① 段階的な事業の実施

- ・ 北条地域内の公共施設、市営住宅及び市有地は、地域内に広く点在しており、一度に全ての建替え・改修を行うことは難しい。
- ・ そこで、市営住宅・公共施設の建替え・改修にあたっては、第1期事業、第2期以降事業に分けた段階的な事業を実施する。
- ・ まず第1期事業として最もまとまった土地が確保できる飯盛園第2住宅敷地とその周辺エリアで、市営住宅・公共施設の建替えと集約を行う。

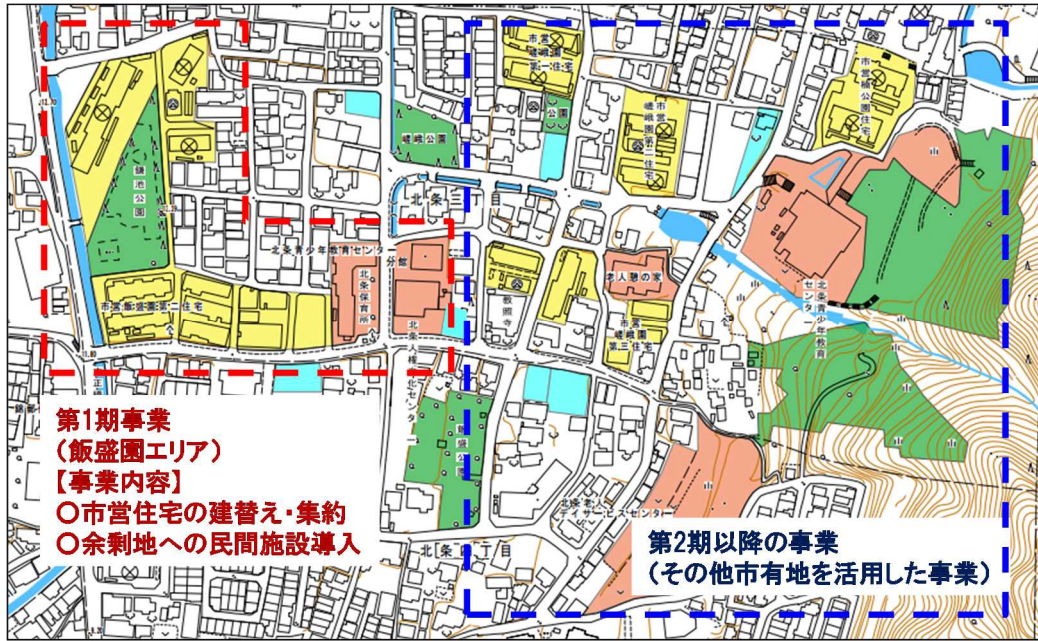
#### ② 公園の付替えによる一体的な建替え用地の確保

- ・ 飯盛園第2住宅敷地において、一体的な建替え用地を確保するため、街区公園である鎌池公園(3,000 m<sup>2</sup>)は、別途用地を確保し付け替えることを前提とし、公園を付け替えた後の飯盛園第2住宅敷地においては、ゆとりのある空間を確保することとする。

### ③ 一体的な建替え・集約による余剰地の確保

- ・ 第1期事業においては、建て替える市営住宅の戸数を適切な規模のものとし、集約化する。また、隣接する人権文化センターや保育所等の公共施設も一体的に建替え・集約することにより、飯盛園第2住宅敷地に余剰地を確保し、まちづくりの種地として活用する。

【図表36】北条地域における第1期事業と第2期事業の対象範囲



(出典) 大東市資料より作成

### ④ 市営住宅・公共施設の借上

- ・ 市営住宅は、民間事業者が所有する住戸を本市が借り上げることとし、事業開始後、あらかじめ定めた時期に、市営住宅として借り上げていた住戸の一部を民間事業者に返還する。返還された住戸は、民間住宅としてまちづくり会社等が管理運営を行う。
- ・ 公共施設は、余剰地に民間事業者が整備する施設の一部に、民間事業者が自ら整備・所有し、本市が公共施設として借り上げる。

### ⑤ 土地を本市が所有したまま、官民連携による事業を実施

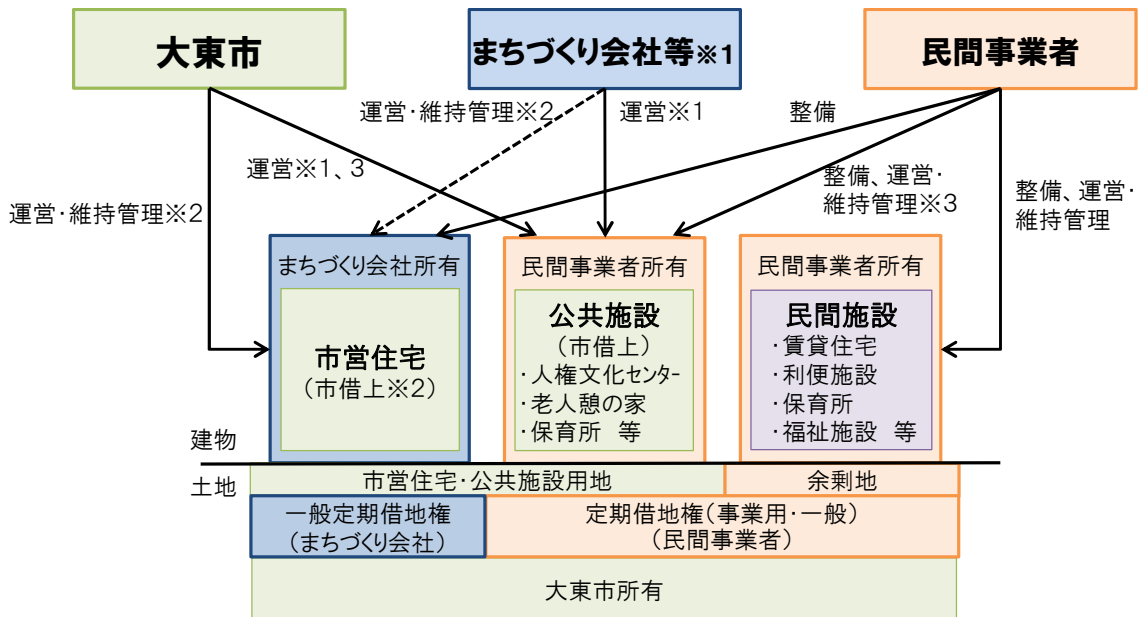
- ・ 市営住宅・公共施設の建替え・改修、余剰地の活用は官民連携により実施する。
- ・ 余剰地においては、民間事業者による事業を誘導し、今後のさらなる高齢化に対応した医療・福祉施設や地域ニーズに沿った生活利便施設を導入する。
- ・ また、地域が必要とするきめ細かいサービスについては、地域とNPO等との連携によって提供する方策を検討する。
- ・ なお、民間事業者による開発を円滑に誘導するため、民間事業者の負担を軽減する観点から本市が土地を所有したまま官民連携による事業を行う。



## ⑥ 地域住民が主体となり、まちづくり会社を設立

- ・ 地域住民を中心としたまちづくり会社を設立し、継続的に地域住民のニーズを吸い上げ、まちづくりに活かす。
- ・ さらに、北条地域における事業の企画、施設整備、維持管理にいたる全てのプロセスに、まちづくり会社が本市のエージェントとして関わり、場合によっては自らが事業を担う側となりつつ、地域の価値向上にむけたエリアマネジメントを行うことを想定する。
- ・ まちづくり会社が主体となったエリアマネジメントを実現するため、まちづくり会社は本市や民間事業者との官民連携によって必要なノウハウを取り入れつつ事業を進める。

【図表37】 北条地域で想定される参画主体、土地建物活用方策及び所有関係



- 注) ※1: 人権文化センター、老人憩の家については、地元のNPO等が指定管理者として運営することも考えられる。  
 ※2: 基本は市直営とするが、駐車場管理や入居者管理の一部をまちづくり会社が行うことを想定。  
 一部の住戸については一定期間後に賃貸借契約を終了し、所有者であるまちづくり会社が直接運営・維持管理を行うことを前提とする。(維持管理については、いずれか一社が一括して実施することを想定)  
 ※3: 保育所については、従来どおり大東市による直営または民間事業者による整備・管理運営が考えられる。

### 3. プロジェクト検証のためのモデルプランの検討

北条地域での事業の方向性を踏まえ、第 1 期事業として事業着手を想定している敷地範囲において、具体的な事業内容や、整備する施設等を仮定したモデルプランを作成する。

本検討は、施設のボリュームチェックや、余剰地として活用できる敷地の規模や形状、位置等を把握し、マーケットサウンディング、事業スキーム等の検討を行うための材料としている。

#### (1) 検討の前提条件

##### ① 整備戸数

###### ア 北条地域全体の整備戸数

- ・ 市営住宅の整備戸数は、対象地域内で 250 戸とし、10 年後にその時点の状況に合わせて管理戸数を見直すこととする。
- ・ 10 年後の管理戸数は、「北条地域の市営住宅入居者意識調査」(平成 24 年 9 月実施)で行われたアンケート調査の結果によると、現在北条地域の市営住宅への入居者の約 60%が、10 年後も北条地域に住み続けたいという意向があったことから、250 戸の 60%である 150 戸とする。

###### イ 飯盛園第 2 住宅敷地における第 1 期事業の整備戸数

- ・ 第 2 期以降の事業においても、市営住宅の建替え・集約化が可能な市有地があり、第 1 期事業と第 2 期事業での市営住宅整備で整備戸数を確保することを想定する。
- ・ 第 1 期事業で整備を行う飯盛園第 2 住宅敷地においては、250 戸のうち、150 戸を整備することとする。

##### ② 第 1 期事業における駐車場・駐輪場の整備台数

- ・ 飯盛園第 2 住宅敷地における市営住宅整備にあたり、あわせて整備が必要な駐車場、駐輪場の整備台数は、下表のとおりとする。

	戸数に対する割合	整備台数
駐車場	60%	150 台
駐輪場	100%	250 台

## (2) モデルプランの検討

第1期事業のモデルプランについて、余剰地の箇所及び、第1期事業で整備する戸数によって、次の3つのプランを検討した。

【図表38】 第1期事業における市営住宅等整備のモデルプランのパターン

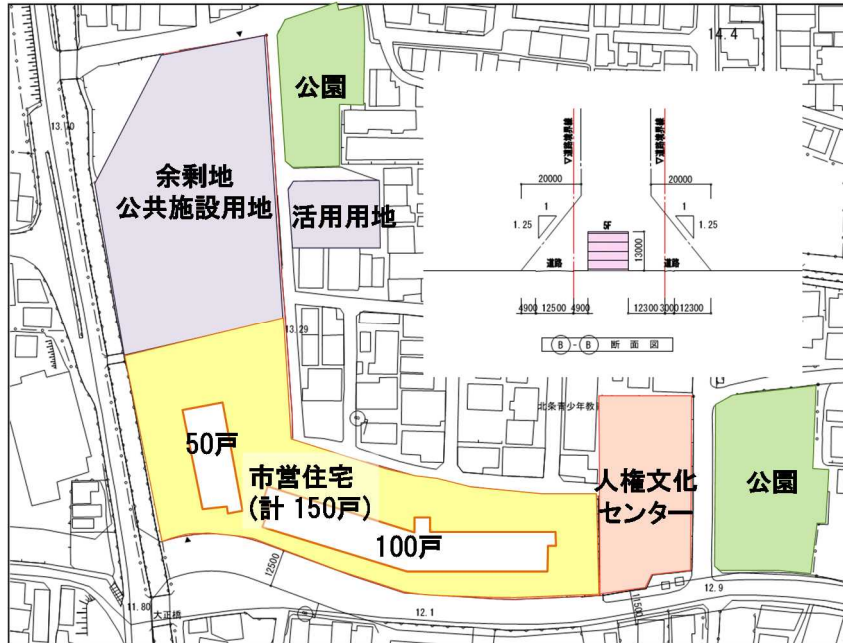
	整備戸数	余剰地の位置	イメージ図
プラン A	第1期:150戸 +第2期~:100戸	第1期事業 用地の北側	
プラン B	第1期:150戸 +第2期~:100戸	第1期事業 用地の南側	
プラン C	第1期:250戸	第1期事業 用地の南側	

# ① プラン A

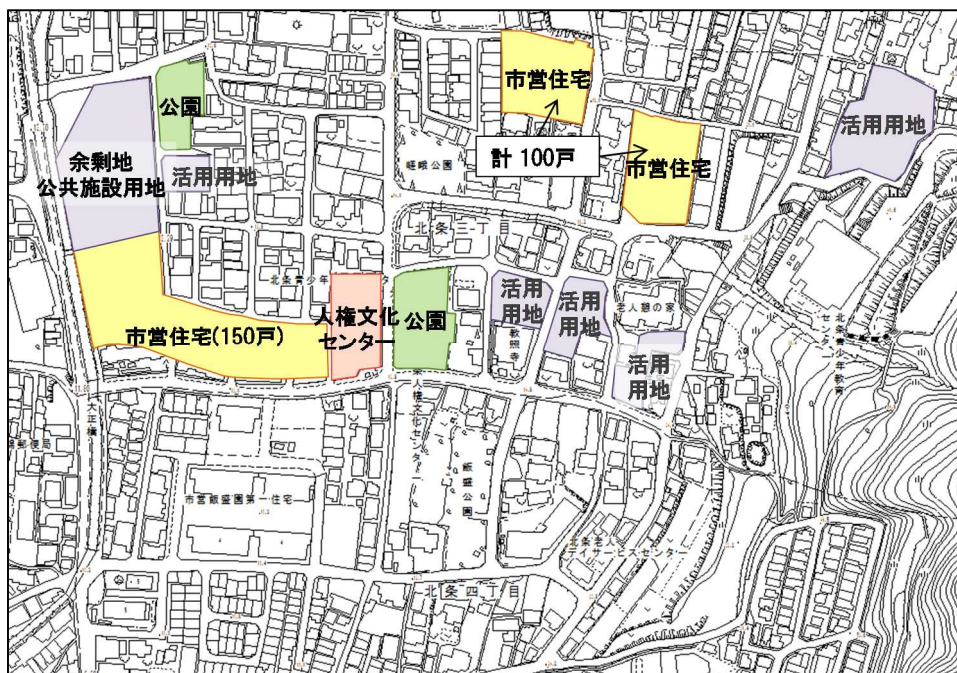
## ア 施設配置

- ・ 第 1 期事業用地の南側に東西方向の道路に面して住棟を整備し、余剰地を北側に整備することで、住棟が南面し、日当たりが良くなるという住棟の配置におけるメリットがある。
- ・ 逆に、日影規制により階高に制限があることがデメリットである。

【図表39】 プラン A における第 1 期事業の施設配置



【図表40】 プラン A における北条地域全体の施設配置



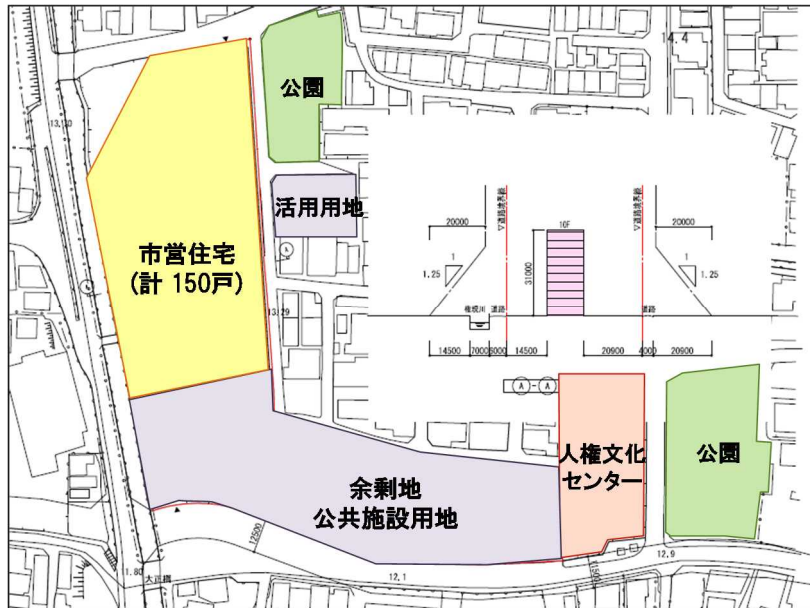
(出典) 大東市資料より作成

## ② プラン B

### ア 施設配置

- ・ 第 1 期事業用地の北側に住棟を整備し、余剰地を南側に整備するプランである。
- ・ 日影の影響が小さいため、市営住宅を高層で整備することが可能となり、プラン A と比較して、余剰地の面積が大きく確保できるメリットがある。
- ・ 一方、プラン A に比べて市営住宅の日当たりの点ではデメリットがある。

【図表41】 プラン B における第 1 期事業の施設配置



【図表42】 プラン B における北条地域全体の施設配置



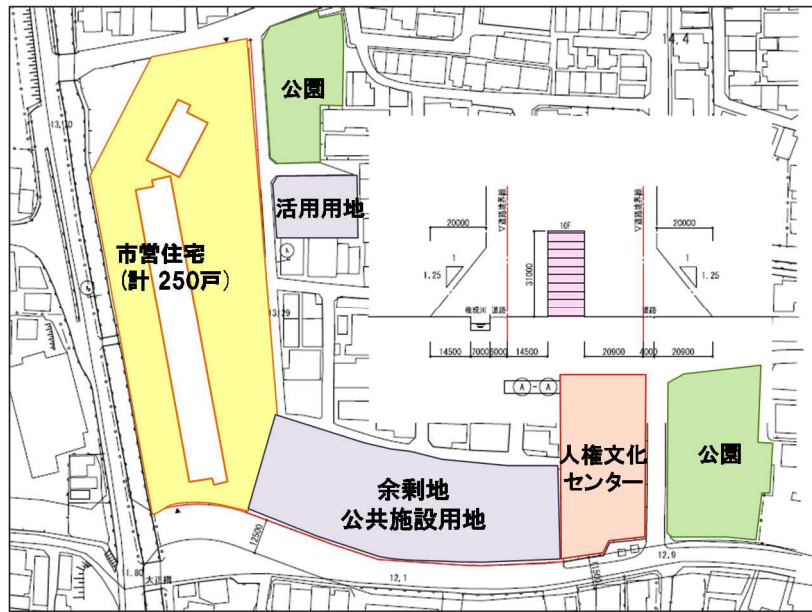
(出典) 大東市資料より作成

### ③ プランC

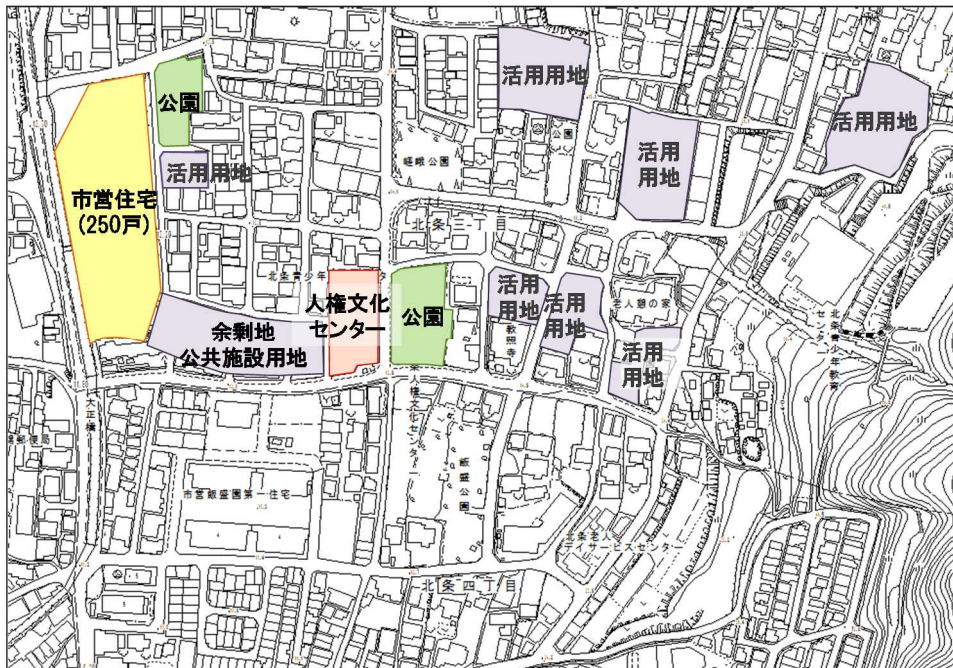
#### ア 施設配置

- ・ 第1期事業用地内に市営住宅250戸を確保した上で、第1期事業用地の北側に住棟を整備し、余剰地を南側に配置するプランである。
- ・ 第1期事業用地内に250戸を確保するため、第1期事業用地の余剰地が他のプランと比較して小さくなる。一方で、市営住宅を一括して集約するため、第2期以降の事業で活用できる活用用地が多く確保できる。

【図表43】 プランCにおける第1期事業の施設配置



【図表44】 プランCにおける北条地域全体の施設配置



(出典) 大東市資料より作成

## 4. 民間事業者の意向把握(マーケットサウンディング)

民間事業者からみた北条地域に対する立地評価や、対象地域において想定される事業への参画意向、事業条件等を把握するため、民間事業者へのサウンディング調査を実施した。

### (1) サウンディング調査の実施概要

#### ① 調査対象選定の考え方

- ・ 本プロジェクトで想定される市営住宅の建替えや、余剰地利活用に係る事業に対して、関心・参画意向を示す可能性のある民間事業者を、調査対象として選定した。
- ・ 想定される事業のうち、市営住宅の建替え、民間賃貸住宅の整備・運営及び低未利用地における住宅整備等に対応する民間事業者として、住宅系デベロッパー、戸建住宅事業者、住宅管理会社等の住宅系事業者を対象とする。
- ・ 余剰地の利活用に対応する民間事業者として、流通事業者、商業デベロッパー等の商業系事業者や、対象地域近隣に建替え需要のある病院を持つ医療法人、高齢者福祉施設等の医療福祉系事業者を対象とする。
- ・ また、それらの事業運営やその後の北条地域のまちづくりにおける連携の可能性を想定し、大学等を運営する教育系事業者を対象とする。

#### ② 調査対象

- ・ 上記の考え方にに基づき、調査対象として該当する事業者には調査協力を依頼し、以下の事業者に対して調査を実施した。

分類	対象数	業態(括弧内は対象数)
住宅系事業者	4 法人	大手商業・住宅デベロッパー(1)※、大手戸建・集合住宅事業者(1)、中小戸建住宅事業者(1)、大手住宅管理会社(1)
商業系事業者	3 法人	地場流通事業者(1)、大手商業等デベロッパー(1)、大手商業・住宅デベロッパー(1)※
医療・福祉系事業者	4 法人	医療法人(2)、社会福祉法人(1)、大手高齢者福祉施設事業者(1)
教育系事業者	1 法人	学校法人(1)

※ 表中の商業・住宅デベロッパーは、同一民間事業者

## (2) 民間事業者の意向整理

### ① 住宅系事業者

#### ア 大東市及び北条地域に対する立地評価

- ・ 各事業者とも過去の実績から、当該エリア周辺においては、供給量が少なく、また分譲住宅が長く売れ残っている等の経験があり、事業が難しい場所という意見が多い。
- ・ 近年の集合住宅の分譲単価が120万円／坪程度と、現在の市況では採算性の確保が困難であると考えられている。
- ・ 賃貸住宅は、2LDK(約60㎡)の間取りで約75,000円／月程度が相場と考えられている。
- ・ このエリアでは、20戸以上の賃貸住宅を一度に整備するのは賃貸リスクがあり厳しい、という意見もあった。

#### イ 事業への関心・参画意向

- ・ 商業・住宅デベロッパーは、関心・参画意向はないとの回答であった。
- ・ 戸建・集合住宅事業者は、市営住宅の設計・施工、民間賃貸部分の入居者仲介、住宅管理をグループ会社内で行い、余剰地を医療福祉系事業者やサービス付き高齢者向け住宅を担う事業者で活用するという形での組成が検討可能と考えている。
- ・ 戸建住宅事業者は、定期借地方式による戸建住宅の建設・販売で、北条地域内の現・嵯峨園第5住宅の敷地での事業展開なら検討可能との回答であった。
- ・ 住宅管理会社は、800戸程度の規模の維持管理業務では採算性の確保が困難だが、指定管理業務として、北条人権文化センター等の管理をPFI事業の業務に含め、全体をBTO(Build Transfer Operateの略)方式とするのであれば参画の検討が可能、と回答している。
- ・ 自社の分譲住宅、賃貸住宅の供給は困難であるとの意見が大半であった。

#### ウ 参画にあたっての事業条件・課題

- ・ 市営住宅の建替えにあたっての整備戸数については、空き家もあり、今の戸数と同等戸数を整備するという考えはやめ、今後必要な戸数を想定して考えるべき、との意見があった。
- ・ 借上公営を行う場合には、借上公営分を民間に返した際に、民間が賃貸リスクを負担する住戸のことも踏まえ、民間賃貸住宅の仕様で整備する必要がある、との指摘があった。
- ・ 定期借地権方式は、分譲と定期借地で消費者の負担が大いに差が付くときに採用するスキームであり、現行のこの地域ではメリットがないのではないかと指摘があった。
- ・ 借地期間を何年にするかが事業条件の論点になるという意見があった。戸建住宅事業者は、戸建住宅を展開するにあたって、地上権方式の一般的借地権を希望し、借地期間はできれば60年程度必要である、との意見であった。



## ② 商業系事業者

### ア 大東市及び北条地域に対する立地評価

- ・ 北条地域に隣接する国道 170 号沿いは、スーパーマーケットやドラッグストア等の近隣ショッピングセンターやコンビニエンスストアが出店できるエリアであるが、北条地域は高齢化と人口減少が進み、東側に山があることから、商圈人口が少ないエリアと共通して認識されている。
- ・ 一方で、鉄道の線路で商圈が分断されており、JR 学研都市線(片町線)の東側の商圈として魅力があると考えられる事業者もあった。

### イ 事業への関心・参画意向

- ・ 商業デベロッパーが複数のテナント候補者(商業、福祉事業)に打診したが、出店意向が得られなかった。
- ・ 流通事業者は市内に複数のスーパーマーケットを展開しており、対象地域においても周辺住民の特徴がターゲットとする顧客層と一致するが、既存店舗と商圈が重複するため、出店は困難との回答であった。
- ・ 対象地域への事業展開ができる事業者は、周辺で既に出店している、周辺住民が顧客層と一致する等、限られた事業者であると考えられる。

### ウ 参画にあたっての事業条件・課題

- ・ 共通して、現在の用途地域が、第一種中高層住居専用地域で、床面積 500 m<sup>2</sup>以下の店舗しか建築できない規制があることが指摘された。最低でも床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の出店が可能で第一種住居地域に変更することが求められる。
- ・ また、国道 170 号からの車での出入口を少なくとも 2 箇所確保する必要があるとの意見もあった。
- ・ 商業デベロッパーからは、余剰地の敷地面積 5,000 m<sup>2</sup>は広すぎ、また庁舎や市民病院等の公共施設を整備し行政が借り上げることで民間事業者が安定的に賃料収入を得ながら、その集客力を活かして民間施設を誘致しなければ、一定規模の民間施設の整備は厳しいとの意見があった。
- ・ 流通事業者は出店する場合、敷地面積は約 6,000 m<sup>2</sup>(1,800 坪)から約 8,300 m<sup>2</sup>(2,500 坪)程度は必要で、単独店舗で出店する場合は約 6,000 m<sup>2</sup>(1,800 坪)から約 6,600 m<sup>2</sup>(2,000 坪)、ドラッグストア等と複合施設とする場合は、約 8,300 m<sup>2</sup>(2,500 坪)は必要との考えであった。

## ③ 医療・福祉系事業者

### ア 大東市及び北条地域に対する立地評価

- ・ 社会福祉法人からは、特別養護老人ホームの場合、入居の対象として全国の高齢者を想定することができるため、問題なく事業展開できる立地との評価であった。
- ・ また、保育所は、市内の子供のみが入所することができる施設であるため、市域の境界線

に近い本立地は少し事業としては不安を感じるが、鉄道駅が近いことはメリットである、との考えであった。

- ・ 高齢者福祉施設事業者からは、本市自体が事業展開の検討範囲外である、と評価されている。

## イ 事業への関心・参画意向

- ・ 建替え需要のある医療法人はいずれも、当該地域が現在の病院から離れており、従前の患者が建替え後に通ってなくなるため、当該地域での建替えは検討対象外との回答であった。
- ・ 社会福祉法人は参画意向があり、余剰地に特別養護老人ホームと保育所の一体施設で展開したい、との意向があった。事業展開が可能な場合は、特別養護老人ホームに加えてデイサービス、短期入所生活介護、グループホーム1～2ユニットといった高齢者福祉事業と保育所をあわせて展開するのが望ましいと考えられている。
- ・ ただし、本市の総合介護計画での枠の設置や、当該地域にある北条保育所の方針との整合が必要である。
- ・ 高齢者福祉事業者は関心・参画意向はなく、本市は事業展開の対象範囲外である。

## ウ 参画にあたっての事業条件・課題

- ・ 参画意向のある社会福祉法人は、特別養護老人ホームを展開する場合には、50床程度の整備が想定でき、敷地面積としては、約3,000㎡(900坪)程度必要との考えである。あわせて短期入所生活介護を併設する場合、さらに12～13床加え、合計62～63床程度が想定される。延床面積は1,000㎡程度と想定されている。

## エ その他

- ・ 参画意向のある社会福祉法人は、近隣の大学との連携については、実習・研修の受け皿となることは可能との意向であった。

## ④ 教育系事業者

### ア 大東市及び北条地域に対する立地評価

- ・ 北条地域は道幅が狭く、街灯が少ないため夜は暗いが、治安のよい安全な地域だと認識されている。
- ・ 一方、生徒の母親や学生が気軽に入れる飲食店が少なく、学生にとって魅力的なまちという印象は薄い地域であると考えられている。
- ・ また、JR 四条駅前には、商業施設が少ないため、周辺にも若者のにぎわいは少ない場所であると考えられている。

### イ 北条地域への施設整備の可能性

- ・ 校舎、寮等の設置は考えていないとの回答であった。

## ウ 本事業及び北条地域との連携の可能性

- ・ 現状は、市民講座等を通じて北条地域と関わりを持つ程度であるが、地域との連携は大学として実施したい、という意向がある。
- ・ 看護学科があるが、病院が周辺になく、看護・介護の実習は本市市外である場合が多い状態であるため、仮に北条地域に病院があれば、連携をしたい、提携病院の有無は経営に関わる重要課題であるとの意見が聞かれた。
- ・ また作業療法の学生であれば、北条地域を実習の場とし、公共施設を利用するカリキュラム作りが想定できるため関心がある、また、保育所との連携もあり得るとのことであった。

### (3) 民間事業者意向把握に基づく知見・課題

#### ① 借上公営による市営住宅の整備・運営の実現性は余剰地活用がポイント

- ・ 基本的には、対象地域における分譲・賃貸住宅の供給については、現時点では事業を展開することは困難との評価が、特に大手企業については大勢であった。
- ・ 一方で、余剰地において民間事業者が整備する複合施設において、本市が公共施設を借り上げることで、市営住宅の建替えと民間賃貸住宅部分の入居者仲介、住宅管理とあわせて、他の事業者と連携して余剰地に高齢者福祉施設等を展開することは可能と判断する大手企業もあった。
- ・ 現状では、対象地域で民間住宅の賃貸リスクを負える企業は、限定的である可能性が高いが、公営住宅・公共施設を本市が借り上げることで民間事業者の安定的な収入を確保しつつ、余剰地に生活環境の向上に資する機能をあわせて配置できれば、隣接する住宅の魅力も高まり、民間住宅の展開が可能となることも考えられるため、余剰地活用において、医療、福祉施設等の導入を模索する必要がある。

#### ② 余剰地は高齢者福祉施設・保育所を中心とした土地利用

- ・ 福祉施設については、特別養護老人ホームでの展開の意向があり、次期の大東市総合介護計画に対象地域を含む圏域で枠が設けられれば、展開の可能性はある。
- ・ 老人ホームに加えて、デイサービスや短期入所生活介護のサービスも併設できる可能性があり、高齢者福祉サービスの充実が期待できる。また、保育所の一体的整備・運営の意向もあり、本市の北条保育所の方針との整合が必要である。

#### ③ 近隣大学との事業・まちづくりでの連携の可能性あり

- ・ 医療・福祉・保育系の学部・学科を設置している近隣の大学においては、市内に学生が実習や研修に行くことができる医療・福祉施設が少なく、近隣でのそのような施設との連携意向が非常に強い。
- ・ また北条地域のまちづくりへの連携・協力や、学生の研修の場としての連携に対しても積極的な姿勢が見られ、今後も、北条地域のまちづくりにおいて、大学を巻き込んだ事業や取組の可能性を見据えながら、検討を行っていくことが望ましい。

## 5. 想定される事業スキーム

ここでは、「Ⅱ. 大東市のめざす官民連携のあり方～大東マスタープラン～」において検討した、官民連携による事業の進め方を北条地域まちづくりプロジェクトへ適用した場合に想定される事業方式及び事業スキームを検討する。

事業方式及び事業スキームの検討にあたっては、市営住宅と公共施設(人権文化センター、老人憩の家、保育所等)の建替え・集約を図る第1期事業を対象とする。第1期事業では、鎌池公園を別途付け替えて廃止した上で、現・飯盛園第2住宅敷地と鎌池公園敷地に市営住宅や公共施設を建替え・集約し、それにより生み出された余剰地に、民間事業者が独立採算運営による新たな施設整備を提案し実施することを想定する。

### (1) 事業方式の検討

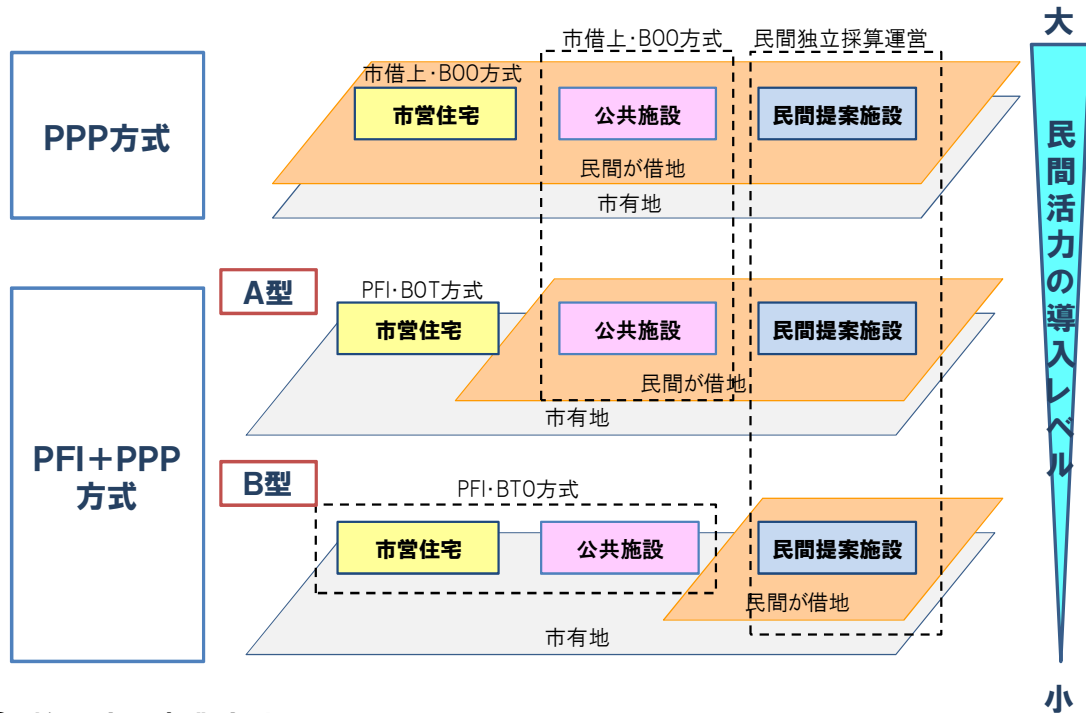
#### ① 検討にあたっての前提条件

- ・ 土地については、本市がまちづくりに中長期的に関与できるよう、市有地を売却せず、本市が所有し続けることを前提とする。
- ・ 一方、施設整備については、まちづくり会社は直接関与せず(管理運営のみに関与)、公募により選定された民間事業者が土地を定期借地権方式により本市から賃借した上で、民間事業者の資金力や整備・運営ノウハウを最大限に活かして実施することを想定する。
- ・ 市営住宅及び公共施設の整備に民間活力を導入した場合、施設の所有主体の観点からは市所有方式と市借上(賃借)方式が考えられ、PFI手法の事業方式の観点では、BTO方式、BOT(Build Operate Transfer の略)方式及びBOO(Build Own Operate の略)方式が考えられる。
- ・ 事業方式の検討では、上記の事業方式との組み合わせによる幅広の検討を行った上で、北条地域まちづくりプロジェクトにおけるメリット及びデメリット・課題を抽出する。

#### ② 想定される事業方式

- ・ 民間施設と公共施設を問わず民間事業者が施設を保有し続けることを前提に施設を整備し運営する事業方式をPPP方式、公共施設については最終的に市が施設を所有する方式をPFI(BTO方式、BOT方式)と定義すると、民間活力の導入レベルに応じて、以下の基本的な組み合わせが想定される。

【図表45】 想定される事業方式(組み合わせパターン)



### ③ 検討する事業方式

- ・ 想定される事業方式のうち、PFI+PPP方式のB型については、従来の民活手法としての性格が強いことを踏まえ、先導的官民連携手法のあり方を検討する目的に照らし、以降では、検討しないものとする。
- ・ 市営住宅については、現入居者の高齢化や入居意向、市の財政状況、地元の雇用創出、まちづくり会社を担う地元の意向等を踏まえ、まちづくり会社所有の住棟を市が借り上げる借上方式を採用し、一定期間後に賃貸借契約を終了し、まちづくり会社等が直接運営・維持管理を行う事業方式(市借上・BOO方式)を採用する。
- ・ 以上を踏まえ、以降では、PPP方式について具体的な事業スキームを検討する。なお、まちづくり会社が市営住宅の管理運営に深く関与する事業方式の採用が困難なことも想定されるため、参考としてPFI+PPP方式のA型(PFI・BOT方式+PPP方式)について考察しておく。

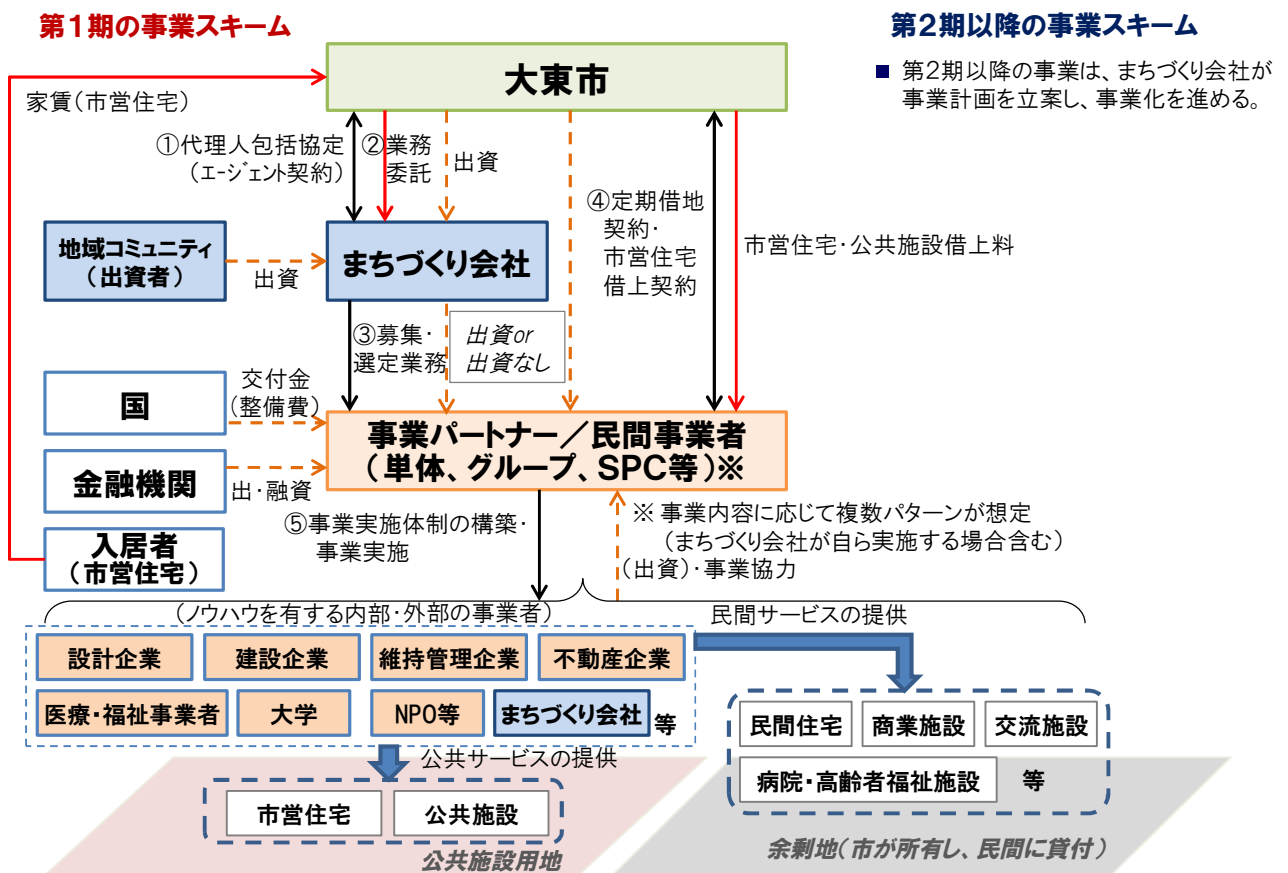
## (2) 住民参画型 PPP 方式に係る事業スキームの検討

「Ⅱ. 大東市のめざす官民連携のあり方～大東マスタープラン」において検討した、住民参画型 PPP 方式である PPP エージェント代行方式と PPP 市直接公募方式を北条地域まちづくりプロジェクトへ具体的に適用した場合に想定される事業スキームを検討する。

### ① PPP エージェント代行方式の事業スキーム

- ・ 市とまちづくり会社の間でエージェント契約を締結し、北条地域に必要な事業をまちづくり会社と連携して実施する事業パートナー(単体企業又は特別目的会社(以下、「SPC」という。))や事業者グループを組成する複数の民間事業者)を公募する業務をまちづくり会社に代行して実施させる。
- ・ まちづくり会社が公募して選定した事業パートナー(民間事業者)は、必要な施設を整備するとともに、民間事業者による実施が求められる公共サービスと民間サービスを提供する。
- ・ まちづくり会社は、自らも地元のNPO等と連携し、必要な公共サービス(借上市営住宅の管理運営(一部)、公共施設の指定管理等)を提供することも考えられる。
- ・ 第2期以降の事業においても、同様の方法により、まちづくり会社を中心となり、北条地域のまちづくり全体を見据えた整備を段階的に行うことを想定する。

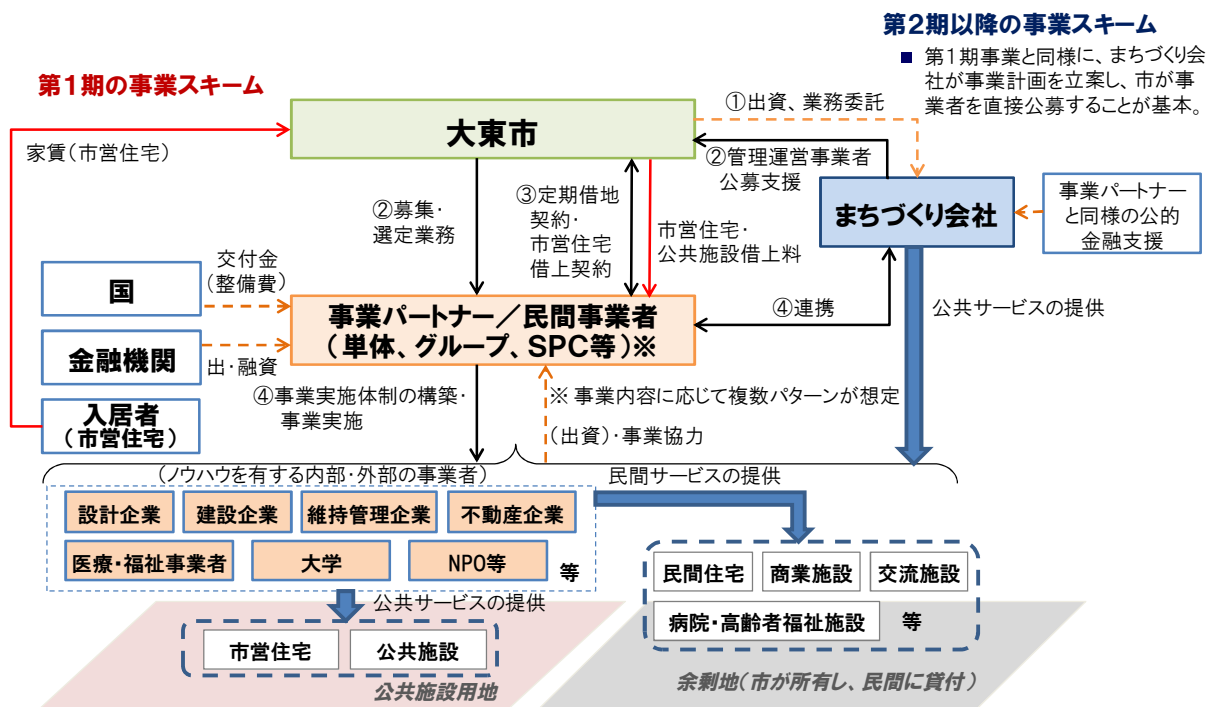
【図表46】 PPP エージェント代行方式の事業スキーム



## ② PPP 市直接公募方式の事業スキーム

- ・ 北条地域に必要な事業をまちづくり会社と連携しながら実施する事業パートナー（単体企業又は特別目的会社（SPC）や事業者グループを組成する複数の民間事業者）を、市がまちづくり会社と連携して直接公募する。
- ・ 市が公募して選定した事業パートナー（民間事業者）は、必要な施設を整備するとともに、民間事業者による実施が求められる公共サービス及び民間サービスを、まちづくり会社と連携しつつ提供する。
- ・ 一方、まちづくり会社は、地元の NPO 等と連携し、必要な公共サービス（借上市営住宅の管理運営（一部）、公共施設の指定管理等）を提供することも考えられる。
- ・ 第 2 期以降の事業については、第 1 期事業と同様にまちづくり会社が事業計画を立案し、市が民間事業者を直接公募することが基本となるが、PPP エージェント代行方式に移行することも考えられる。

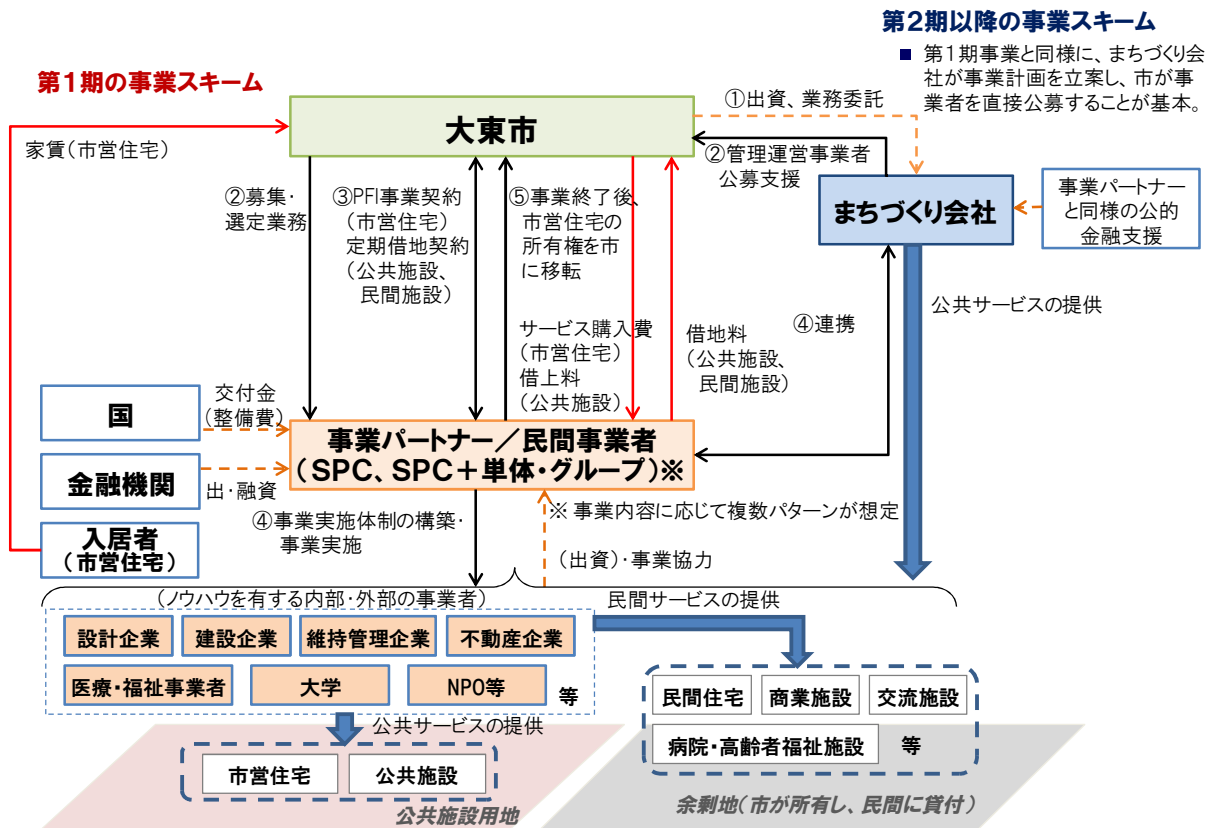
【図表47】 PPP 市直接公募方式の事業スキーム



【参考:PFI・BOT 方式+PPP 方式の事業スキーム】

- ・ PPP 市直接公募方式と同様に、北条地域に必要な事業をまちづくり会社と連携しながら実施する事業パートナー(単体企業又は特別目的会社(SPC)や事業者グループを組成する複数の民間事業者)を、市がまちづくり会社と連携して直接公募する。
- ・ 民間事業者が市営住宅を建設後一定の事業期間(20 年間等)市営住宅の維持管理を行い、最終的に民間事業者から市営住宅の所有権が市へ移転される。

【図表48】(参考)PFI・BOT 方式+PPP 方式の事業スキーム





### ③ PPP 方式に係る最適な事業スキームの検討

- ・ PPP 方式に係る 2 つの事業方式(PPP エージェント代行方式、PPP 市直接公募方式)について、その事業スキームのメリット及びデメリット・課題を整理すると以下のとおりである。
- ・ 北条地域まちづくりプロジェクトは、市営住宅入居者やまちづくり会社、NPO、大学等多様な関係者の調整を行いながら実施する必要がある事業であり、そうした意向調整を柔軟かつ機動的に実施できる等のメリットを有する PPP エージェント代行方式を採用することが望ましいと考えられる。

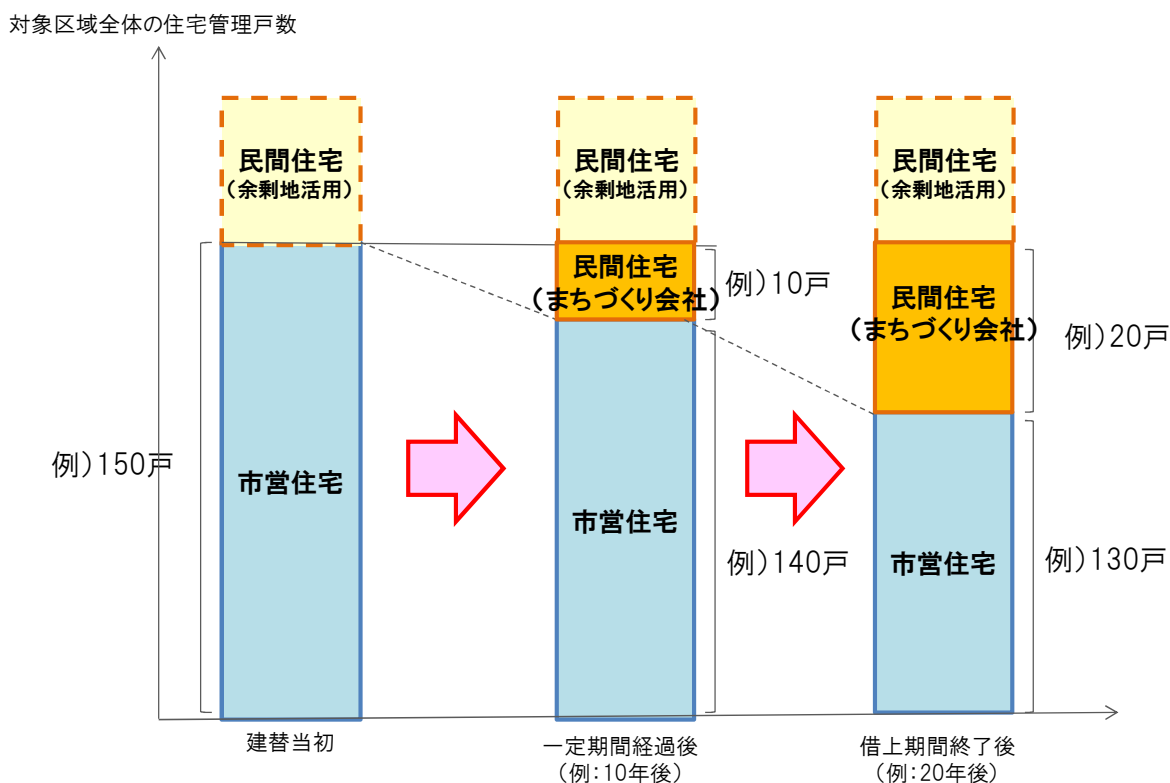
【図表49】 PPP 方式に係る事業スキームのメリット及びデメリット・課題

PPP 方式	PPP エージェント代行方式	PPP 市直接公募方式
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちづくり会社が、第 1 期だけでなく第 2 期以降も含み一貫して長期的なまちづくりを見据えた事業の実施が可能となる。</li> <li>・ 余剰地に整備する民間施設について、まちづくり会社が、地元住民だけでなく、NPO や大学等、事業に関与する多様な関係者の意向を調整しながら、事業パートナーを自ら探索しつつ、選定することができる。</li> <li>・ 借上市営住宅事業について、市営住宅の入居者やまちづくり会社の意向に即した民間事業者の提案を機動的に引き出すことができる。(例：経営ノウハウの提供、一定期間後の入居者の仲介への積極的な関与等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関係者が多く複雑な事業スキームな上、借上市営住宅事業の事業リスクが大きいなか、まちづくり会社の立ち上げから事業者公募まで、市が主導して効率よく事業化を進めることができる。</li> <li>・ 市有地の地代や市営住宅・公共施設の借上げ料について、PPP エージェント代行方式のような利益相反の問題が発生しない。</li> </ul>
デメリット・課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちづくり会社が借上市営住宅事業の実施にあたり、人的資源、業務の継続能力、資金力を保有しているかどうか、業務の実施可能性やその質に大きく影響する。</li> <li>・ まちづくり会社が主導して事業者を探索・公募すると、市有地の地代や市営住宅・公共施設の借上げ料について、市の利益よりも民間事業者の利益に過度に配慮した条件が設定される可能性があり、留意が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市が主導して事業者を公募することから、まちづくり会社の主体性が育ちにくく、第 2 期以降について、地元住民が中心となったエリアマネジメントの実現に繋がらない可能性が高い。</li> <li>・ 事業リスクの大きい借上市営住宅事業について、まちづくり会社による買取価格等について、まちづくり会社との意向の調整を円滑に行う必要がある。</li> <li>・ まちづくり会社や NPO、大学等多様な関係者の意向をきめ細かく反映することは困難であり、関係者のニーズに即した事業計画の策定や事業者公募が困難な可能性が高い。</li> </ul>
総合評価	○	△

#### ④ 借上市営住宅の管理戸数削減後の民間住宅の管理運営方式の検討

- ・ 市営住宅の一部の住戸(例:20~30 戸)については、現入居者の高齢化や入居意向、市の財政状況等を踏まえ、一定期間後(例:10 年後)に賃貸借契約を終了し、まちづくり会社等が直接運営・維持管理を行うことを前提とする。なお、維持管理については、いずれか一社が一括して実施することを想定する。
- ・ 借上市営住宅の一部についてまちづくり会社へ返還する方法については、下図のように10年間等まとまった一定期間毎に段階的に行うことが望ましいと考えられる。
- ・ まちづくり会社等は、返還後は民間の賃貸住宅管理会社として賃貸リスクを負うことになることを踏まえ、住宅の賃貸ノウハウを有する民間事業者を公募段階から巻き込み、賃貸住宅の経営ノウハウや入居者の斡旋仲介等に対する積極的な提案を引き出す取組が必要と考えられる。
- ・ 民間事業者が余剰地に賃貸住宅を整備した場合、まちづくり会社へ返還される住宅と競合することに留意し、市営住宅だけでなく、民間賃貸住宅の適正な供給量に配慮する必要がある。

【図表 49】 借上期間終了後の市営住宅の管理戸数の削減イメージ



### (3) 事業性の検討

#### ① 検討目的

- ・ 採用が望ましいと考える PPP エージェント代行方式について、まちづくり会社からみた事業性を検討し、事業性の観点から PPP エージェント代行方式の課題を整理する。

#### ② 事業費の概算

##### ア 前提条件の整理

- ・ まちづくり会社からみた事業性の検討を行うため、まちづくり会社の初期投資額及び年間収支の算定のための前提条件を整理する。
- ・ まず、まちづくり会社が整備する借上市営住宅の諸元、まちづくり会社が本市に支払う地代及びまちづくり会社の賃料収入の算定のための前提条件を以下のとおり整理する。

【図表50】 借上市営住宅の諸元、地代及び賃料の算定のための前提条件

大項目	中項目	小項目	数量	単位
借上市営住宅の諸元				
	敷地面積			10,000 m <sup>2</sup>
	住戸計画	管理戸数	=入居戸数	150 戸
		空家戸数	空家率	0 戸
		入居戸数		150 戸
		標準住戸専用面積	2LDK	58.0 m <sup>2</sup> /戸
		戸あたり平均床面積	1LDK～3LDKの平均値	48.0 m <sup>2</sup> /戸
		階数		4 階
		施工床面積	レントラブル比	10,286 m <sup>2</sup>
		建築面積		2,571 m <sup>2</sup>
地代及び賃料の条件				
	地代	相続税路線価 地代	H27年度 固定資産税評価額 × 1.7% × 1/6等 (固・都税並み)	83 千円/m <sup>2</sup> 2,421 千円
	住戸賃料収入(満室時)	借上賃料(共益費抜き)		72,000 円/戸
		m <sup>2</sup> 単価		1,241 円/m <sup>2</sup>
		坪単価	1坪= 3.306 m <sup>2</sup>	4,104 円/坪
		共益費	EV管理費込み	5,000 円/戸
		共益費比率		6.9%
		借上賃料(共益費込み)		77,000 円/戸
		m <sup>2</sup> 単価		1,328 円/m <sup>2</sup>
		坪単価		4,389 円/坪
		平均月額家賃	(共益費除く)	59,586 円/月・戸
		平均月額共益費	共益費抜き家賃 × 6.94%	4,138 円/月・戸
	平均月額家賃(共込み)		63,724 円/月・戸	
	敷金	月額家賃 × 0 か月分	0 千円/戸	
	年間家賃総額	(共益費除く)	107,255 千円	
	年間共益費総額		7,448 千円	
	駐車場料金収入(満室時)	周辺相場		10,000 円/台
		設定賃料		10,000 円/台
		設置台数	計画戸数 × 50%	75 台
		契約台数	設置台数 × 70%	53 台
		月額賃料	市場価格	10,000 円/月・台
		駐車場料金収入		6,360 千円

## イ 事業費(初期投資額及び事業収支)の概算結果

- ・ まちづくり会社の初期投資額及び年間収支の算定のための前提条件とその概算結果を整理すると以下のとおり。

【図表51】 初期投資額及び年間収支の算定のための前提条件並びに概算結果

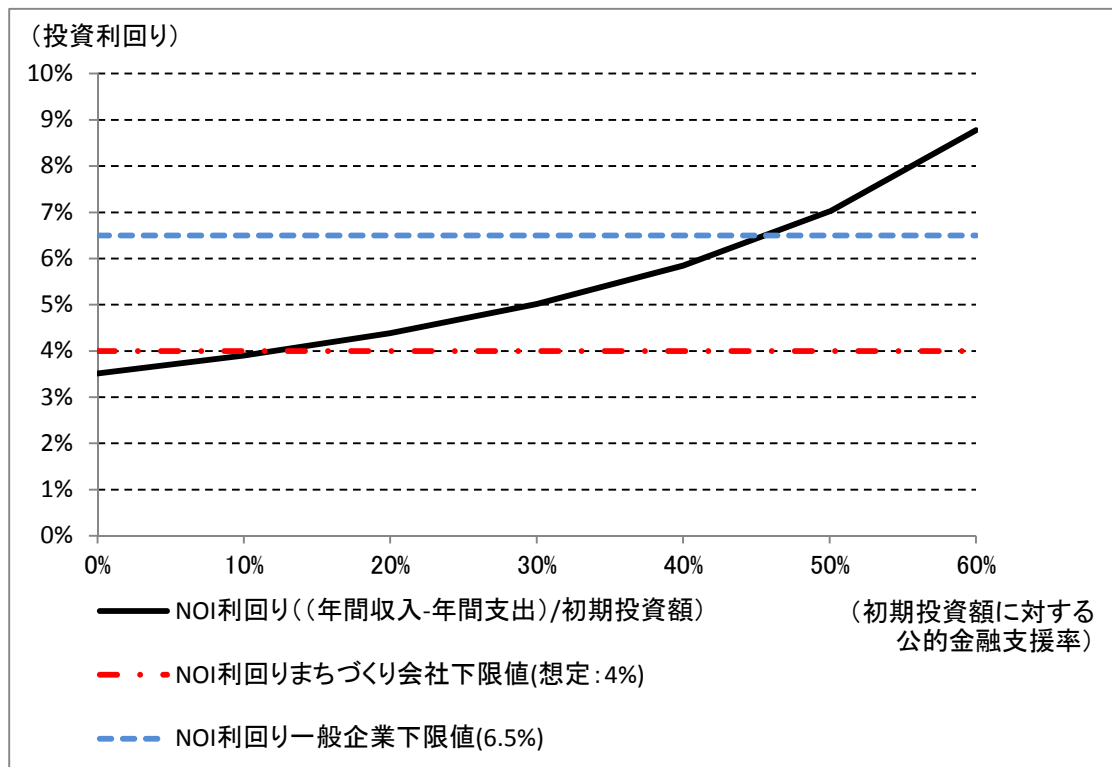
大項目	中項目	小項目	数量	単位
初期投資	建築総費用	建築費(設計・監理費込み)	工事単価 700 千円/坪 212 千円/㎡	2,178,000 千円 14,520 千円/戸
		給排水、基礎補強、外構等 その他費用(保険、登記、予備費等)	工事単価 15 千円/㎡ 対建築費 4.0%	150,000 千円 93,120 千円
		建築工事費計		2,421,120 千円
		公的金融支援額	対建築工事費比率 0%	0 千円
		建築工事費民間負担分		2,421,120 千円
		建物固定資産評価額	建物本体 × 55%	1,197,900 千円
	消費税	消費税率	10%	242,112 千円
	初期投資計(消費税込み)			2,663,232 千円
	敷金等			0 千円
	初期投資計(敷金控除)			2,663,232 千円
年間収入	家賃収入	家賃 ×	100%	107,255 千円
	駐車場収入	賃料 ×	100%	6,360 千円
	共益費収入	共益費 ×	100%	7,448 千円
	収入合計			121,063 千円
年間支出	建物管理費用	共益費により収支相殺(満室時)	満室時家賃 × 6.9%	7,448 千円
	駐車場管理委託料		賃料 × 6.0%	382 千円
	修繕積立金	一般・大規模修繕	家賃 × 5.0%	5,363 千円
	地代		固・都税 × 100%	2,421 千円
	建物固定資産税	5年間1/2減額	固定資産評価額 × 1.4%	8,385 千円
	建物都市計画税		固定資産評価額 × 0.3%	3,594 千円
	費用合計(CFベース)			27,592 千円
	NCF (ネットキャッシュフロー)	年間収入-年間支出 (対年間収入比)		93,471 千円 77.2%
投資利回り(事業性検討指標)	表面利回り	年間収入/初期投資計		4.5%
	NOI利回り	NCF/初期投資計		3.5%

注) 初期投資額に対する国の補助金等による公的金融支援額の比率を0%として試算

### ③ 事業性の検討結果

- ・ まちづくり会社の事業性を検討するための指標として、純営業収益(Net Operating Income、以下、「NOI」という。)利回り(※)を採用する。
  - ・ 初期投資額に対する公的金融支援(初期投資額に対する建設補助の比率)を変数として NOI 利回りをシミュレーションすると、下図のとおりである。
  - ・ 借上市営住宅事業は、住宅デベロッパー等の一般の民間事業者が実施した場合、一定の投資利回りを確保するためには、40～50%の何らかの初期投資額に対する公的金融支援(国からの建設費補助等)が必要である。
  - ・ 一方、本事業においてまちづくり会社等が借上市営住宅事業を実施した場合、仮に 4%程度のNOI利回りであれば、初期投資額に対する公的金融支援(国からの建設費補助、公的金融機関からの出資・低利融資等)は、10%程度で済むと考えることができる。
- (※)NOI 利回り:(年間収入-年間支出)/初期投資額

【図表52】 初期投資額に対する公的支援率を変数とした場合の NOI 利回りのシミュレーション結果



【図表53】（参考）管理戸数の削減時に20戸の空き家が発生した場合のNOI利回り

大項目	中項目	小項目	数量	単位
借上市営住宅の諸元				
	敷地面積			10,000 m <sup>2</sup>
	住戸計画	管理戸数		150 戸
		空家戸数	空家率 <b>13%</b>	<b>20 戸</b>
		入居戸数		130 戸
		標準住戸専用面積	2LDK	58.0 m <sup>2</sup> /戸
		戸あたり平均床面積	1LDK～3LDKの平均値	48.0 m <sup>2</sup> /戸
		階数		4 階
		施工床面積	レンタル比 <b>70%</b>	10,286 m <sup>2</sup>
		建築面積		2,571 m <sup>2</sup>
地代及び賃料の条件				
	地代	相続税路線価 地代	H27年度 固定資産税評価額 × 1.7% × 1/6等 (国・都税並み)	83 千円/m <sup>2</sup> 2,421 千円
	住戸賃料収入(満室時)	借上賃料(共益費抜き) m <sup>2</sup> 単価 坪単価	1坪 = 3.306 m <sup>2</sup> EV管理費込み	72,000 円/戸 1,241 円/m <sup>2</sup> 4,104 円/坪
		共益費 共益費比率		5,000 円/戸 6.9%
		借上賃料(共益費込み) m <sup>2</sup> 単価 坪単価		77,000 円/戸 1,328 円/m <sup>2</sup> 4,389 円/坪
		平均月額家賃 平均月額共益費 平均月額家賃(共込み) 敷金	(共益費除く) 共益費抜き家賃 × 6.94% 月額家賃 × 0 か月分	59,586 円/月・戸 4,138 円/月・戸 63,724 円/月・戸 0 千円/戸
		年間家賃総額 年間共益費総額	(共益費除く)	107,255 千円 7,448 千円
	駐車場料金収入(満室時)	周辺相場 設定賃料 設置台数 契約台数 月額賃料	計画戸数 × 50% 設置台数 × 70% 市場価格	10,000 円/台 10,000 円/台 75 台 53 台 10,000 円/月・台
		駐車場料金収入		6,360 千円
初期投資				
	建築総費用	建築費(設計・監理費込み) 給排水、基礎補強、外構等 その他費用(保険、登記、予備費等)	工事単価 <b>700 千円/坪</b> 212 千円/m <sup>2</sup> 工事単価 15 千円/m <sup>2</sup> 対建築費 4.0%	2,178,000 千円 14,520 千円/戸 150,000 千円 93,120 千円
		建築工事費計 公的金融支援額 建築工事費民間負担分 建物固定資産評価額	対建築工事費比率 <b>0%</b> 建物本体 × 55%	2,421,120 千円 0 千円 2,421,120 千円 1,197,900 千円
	消費税 初期投資計(消費税込み) 敷金等		消費税率 10%	242,112 千円 2,663,232 千円 0 千円
	初期投資計(敷金控除)			2,663,232 千円
年間収入				
	家賃収入 駐車場収入 共益費収入	家賃 × 賃料 × 共益費 ×	87% 87% 87%	92,954 千円 5,512 千円 6,455 千円
	収入合計			104,922 千円
年間支出				
	建物管理費用 駐車場管理委託料 修繕積立金 地代 建物固定資産税 建物都市計画税	共益費により収支相殺(満室時) 一般・大規模修繕 5年間1/2減額	満室時家賃 × 6.9% 賃料 × 6.0% 家賃 × 5.0% 国・都税 × 100% 固定資産評価額 × 1.4% 固定資産評価額 × 0.3%	7,448 千円 382 千円 5,363 千円 2,421 千円 8,385 千円 3,594 千円
	費用合計(CFベース) NCF (ネットキャッシュフロー)			27,592 千円 77,329 千円 73.7%
投資利回り(事業性検討指標)				
	表面利回り NOI利回り		年間収入/初期投資計 NCF/初期投資計	<b>3.9%</b> <b>2.9%</b>

注)初期投資額に対する国の補助金等による公的金融支援額の比率を0%として試算

## 6. 事業スケジュール

PPP エージェント代行方式による事業スケジュールの例として以下のスケジュールが想定されるが、まちづくり会社の設立や事業を実施する民間事業者の参画状況、余剰地の活用プランの内容等により、変更となる可能性がある。

実施項目	平成27年度						平成28年度						平成29年度						平成30年度						平成31年度						平成32年度					
	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2
官民連携事業可能性調査																																				
調査・検討の実施																																				
官民連携計画の策定						策定★																														
まちづくり会社の設置準備・設置																																				
官民境界情報の整理・地籍調査																																				
都市計画道路 法線確定																																				
ボーリング調査																																				
住民説明・建替への合意																																				
● 住民合意形成																																				
第1期事業																																				
鎌池公園の付け替え																																				
住民説明会・公聴会・公告・縦覧																																				
都市計画審議会																																				
府知事への協議																																				
都市計画決定の変更																																				
代替公園の整備																																				
事業者選定																																				
公募資料準備・作成																																				
入札公告・募集要項等公表																																				
入札・提案書提出																																				
● 参加資格確認																																				
● 入札																																				
● 事業者選定																																				
● 契約締結																																				
市営住宅建替																																				
基本設計・実施設計																																				
● 基本設計																																				
● 実施設計																																				
入居者移転協議・移転																																				
● 移転完了																																				
解体・撤去・建設																																				
● 解体																																				
建設(15~16箇月)																																				
● 竣工																																				
供用開始・住民入居																																				
● 供用開始																																				
余剰地活用																																				
							※ 余剰地部分は活用プランによってスケジュールが異なる																													

## IV. リードプロジェクト：深野北小学校跡地利活用プロジェクト

### 1. 対象地の現状及び課題等

深野北小学校跡地の現状の概要は以下のとおりである。現在、対象地は閉鎖されており、一時使用許可により、市民等がグラウンド、体育館等を使用できる状況である。

名称	深野北小学校跡地							
所在地	大東市深野 3 丁目 64 番地 他							
用途地域	市街化区域	第一種中高層住居専用地域 ただし、グラウンドの東側一部は準住居地域						
容積率/建蔽率	200%/60%(第一種中高層住居専用地域)							
	300%/60%(準住居地域)							
周辺土地利用状況	警察署や深野中学校が立地(北側)、公営住宅等住宅街が立地(西、南側)							
接道条件	北側:幅員=約 15m(市道 警察前線) 南側:幅員=約 13m(市道 深野園大東高校北側線) 東側:幅員=約 28m(国道 170 号) ※ただし東側は高架のため、敷地境界のうち約 20m 分は本線への接続なし							
相続税路線価	120 千円/㎡(東面道路、平成 27 年度分)							
最寄駅/駅からの距離	JR 野崎駅/直線距離約 250m							
敷地面積	15,687 ㎡ (グラウンド 8,113 ㎡)							
インフラ整備状況	上水	使用可(補修の必要有)	下水	使用可	ガス	ガス漏れ点検の必要有	電気	漏電の可能性有
校舎・体育館の概要	校舎の状況 (括弧内プレハブ校舎)					体育館の状況		
構造	鉄筋コンクリート造 地上 4 階建(軽量鉄骨造 1 階建)					鉄筋コンクリート造		
竣工時期	昭和 54 年 3 月竣工(平成 16 年竣工)					昭和 56 年 3 月竣工		
延床面積・教室数	延床面積:約 3,510 ㎡(90 ㎡)					延床面積:約 680 ㎡		
耐震状況	耐震診断 未実施					耐震診断 実施済		



## (1) 敷地条件

### ① 面積

- ・ 敷地面積は約 15,687 m<sup>2</sup>、建物用地面積は 6,230 m<sup>2</sup>、グラウンドの面積は 8,113 m<sup>2</sup>である。

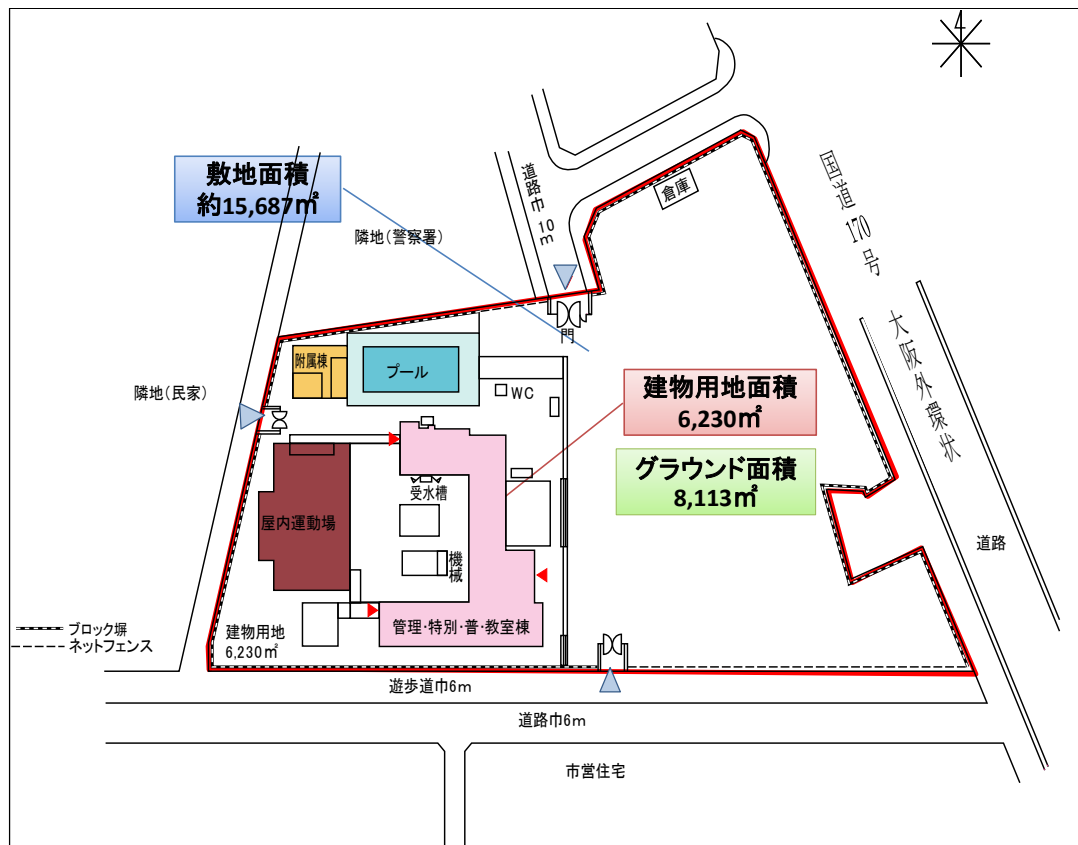
### ② 状況

- ・ 敷地内には、校舎、体育館、プール、受水槽等の貯水設備、グラウンドを整備している。
- ・ 敷地内はおおむね平坦で、東側校門から校舎まで及び、各建物への連絡通路はアスファルトで舗装されている。
- ・ 赤枠のように周囲を高さ約 2m のコンクリート塀とネットフェンスに囲まれており、塀沿いに樹木が植えられている。

### ③ 接道条件

- ・ 接道している道路の幅員は、北側が約 15m、南側が約 13m、東側が約 28m である。
- ・ 東側は大阪外環状線(国道 170 号)の高架に面しており、約 20m が高架からの下り坂と面している。
- ・ 敷地への進入口は北側と西側に設置されており、車両の進入が可能な入口は北側道路に面しているもののみである。

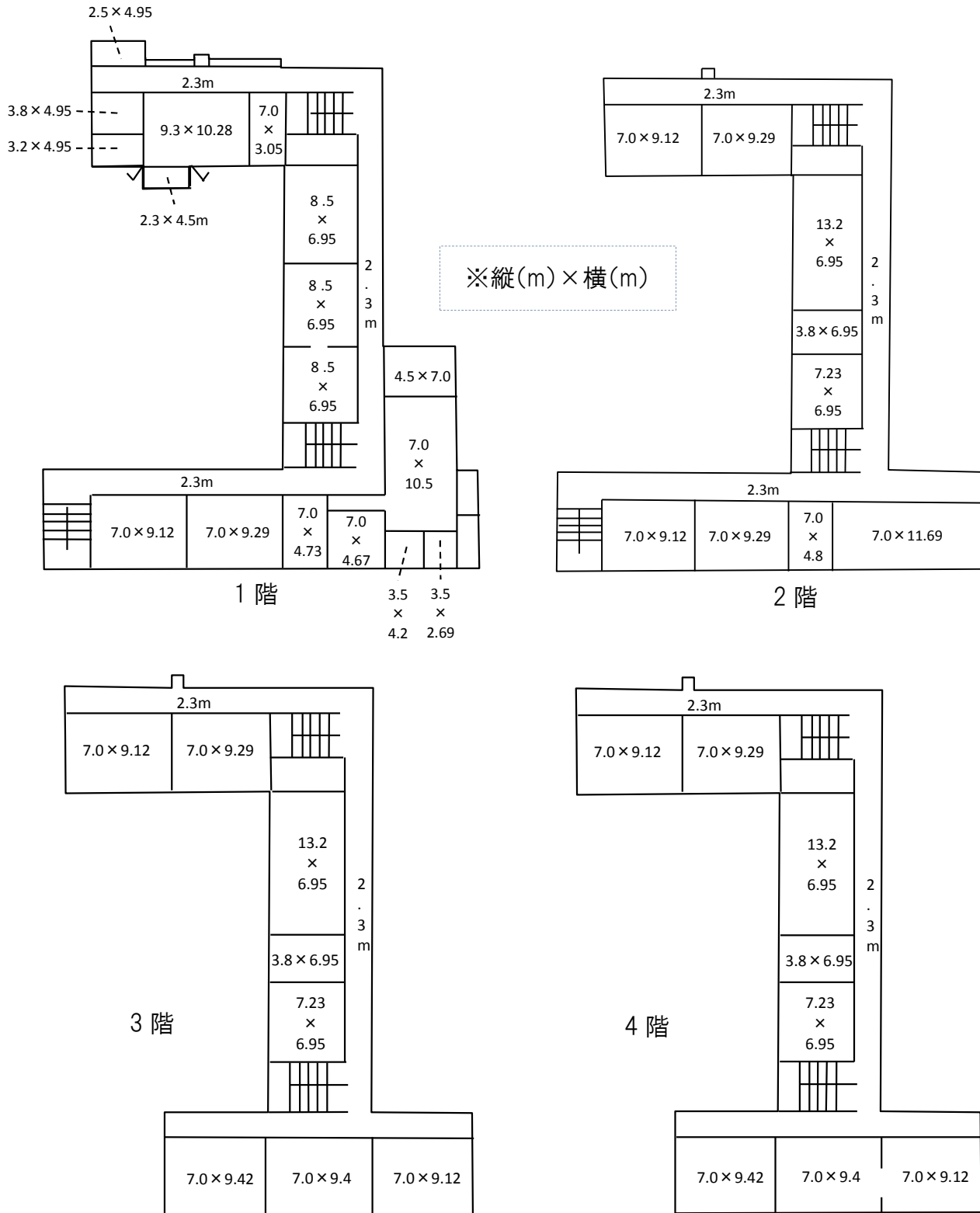
【図表54】 敷地条件の概要図



(出典)大東市資料より作成

#### ④ 旧深野北小学校の校舎内見取り図

- ・ 校舎内は4階建てで、1階には11教室、2階には8教室、3階・4階には7教室あり、全部で41教室である。
- ・ 校舎内で最も大きい教室は2階にある縦13.2m、横6.95mの部屋である。

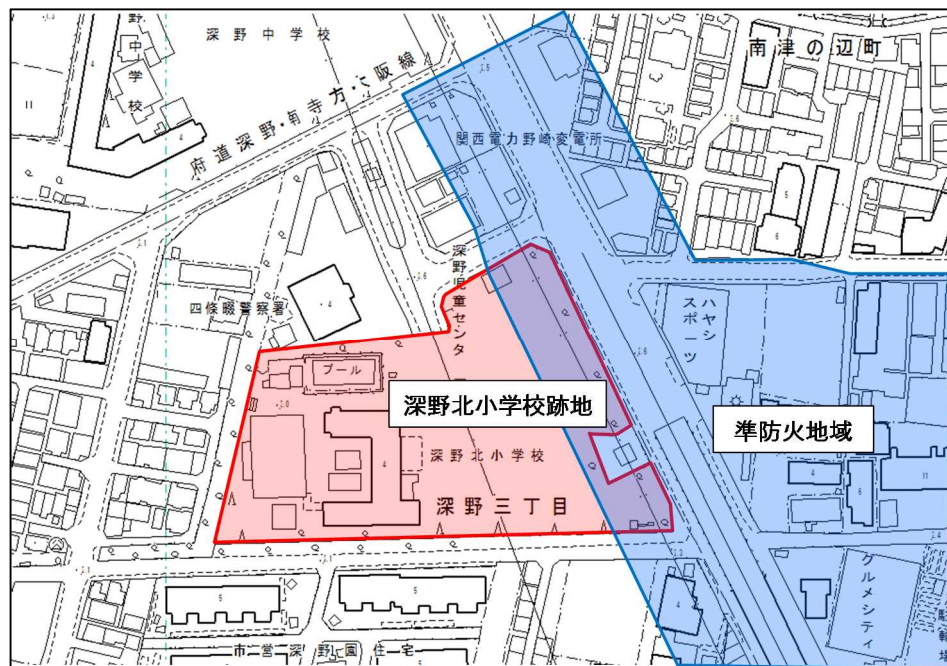
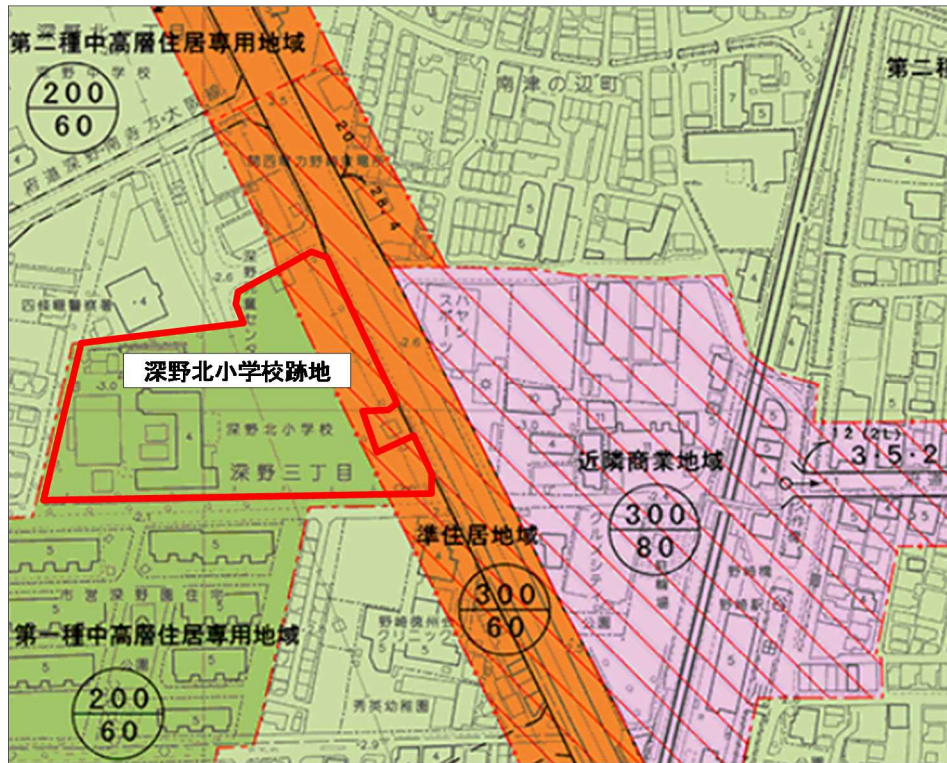


(出典)大東市資料より作成

## ⑤ 法規制

- 敷地のほとんどの部分を第一種中高層住居専用地域が占めている。第一種中高層住居専用地域では、建築物の用途を店舗・飲食店とする場合、2階以下かつ床面積500㎡以内でしか使用できない。

【図表55】対象地周辺の用途地域(上)、防火地域(下)

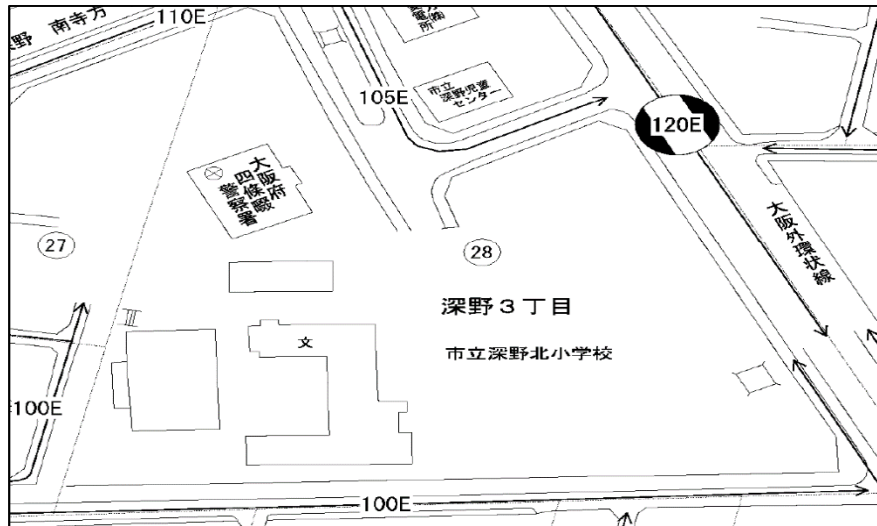


(出典)大東市資料より作成

## (2) 路線価図(相続税)

- ・ 平成 27 年分の財産評価基準書によれば、対象地に接する道路の相続税路線価のうち、最も高い値は 120 千円/㎡である。

【図表56】 対象地の路線価図

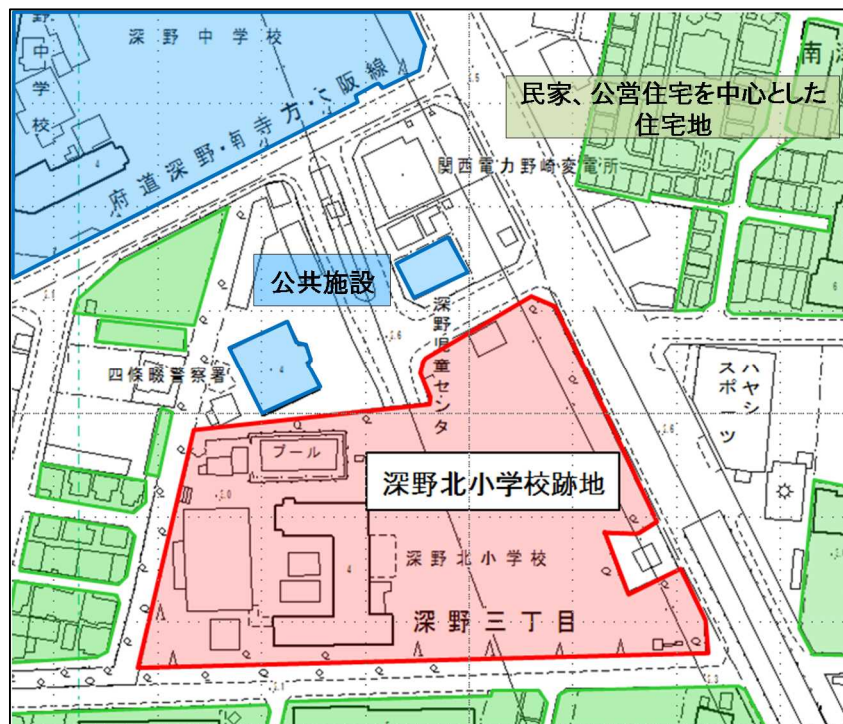


(出典)国税庁「財産評価基準書 路線価図」(平成 27 年)

## (3) 周辺土地利用状況

- ・ 北側には警察署や市立深野中学校が立地している。
- ・ 西、南側には公営住宅等住宅街が立地している。
- ・ 東側の大阪外環状線(国道 170 号)沿いには民間事業所が立地している。

【図表57】 対象地の周辺土地利用状況

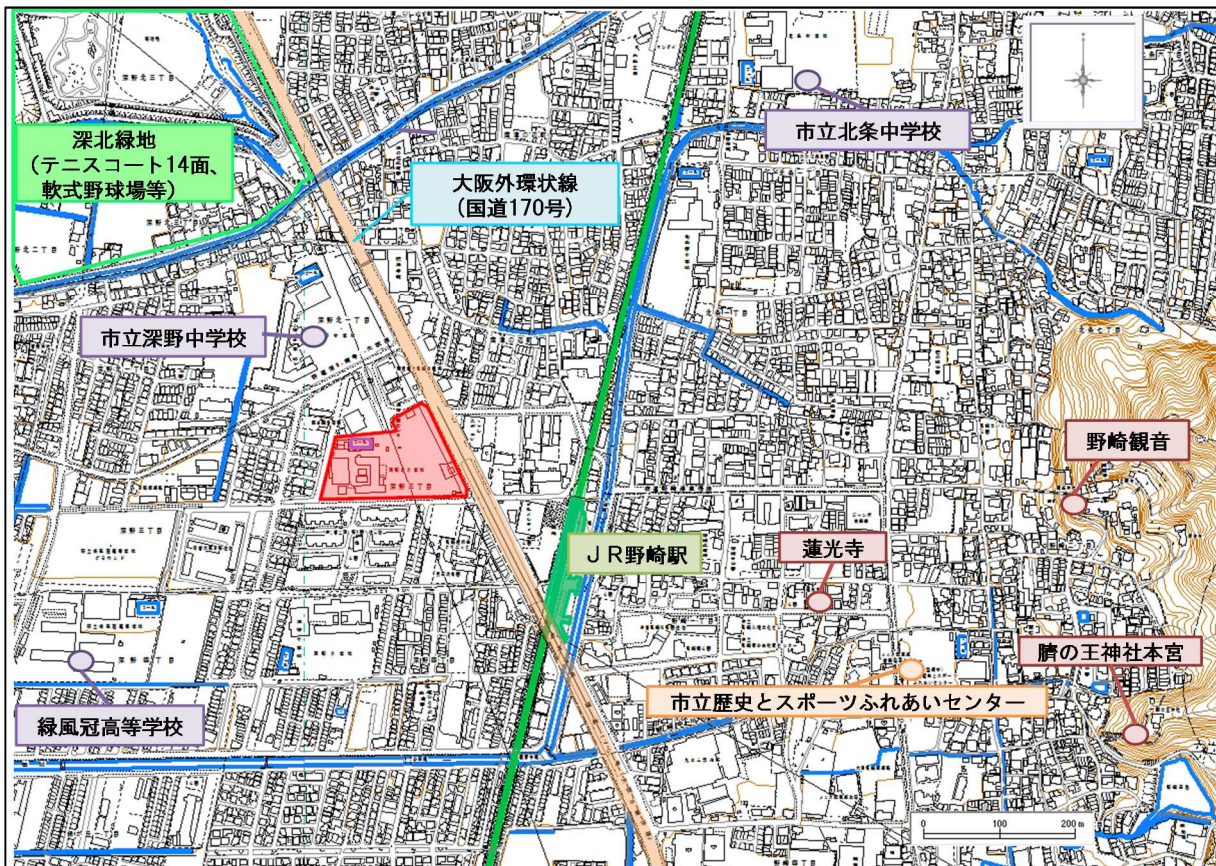


(出典)大東市資料より作成

#### (4) 深野北小学校跡地の位置と周辺エリア環境

- ・ 近隣に市立深野中学校や緑風冠高等学校(私立)が立地している。
- ・ JR 野崎駅の東側には福聚山慈眼寺(以下、「野崎観音」とする)をはじめとする寺社仏閣が点在している。
- ・ 北西側には深北緑地が立地しており、軟式野球場やテニスコート等のスポーツ施設が整備されている。
- ・ 当該跡地は大阪外環状線(国道 170 号)に接しており、車通りは比較的多いが、大阪外環状線(国道 170 号)は高架となっており、当該跡地への車の乗入には課題がある。
- ・ JR 野崎駅は東側のみ改札があり、改札出口から野崎観音まで商店街が続いている。
- ・ 当該跡地の周辺には市営住宅が複数立地している。

【図表58】 敷地の位置と周辺エリア環境

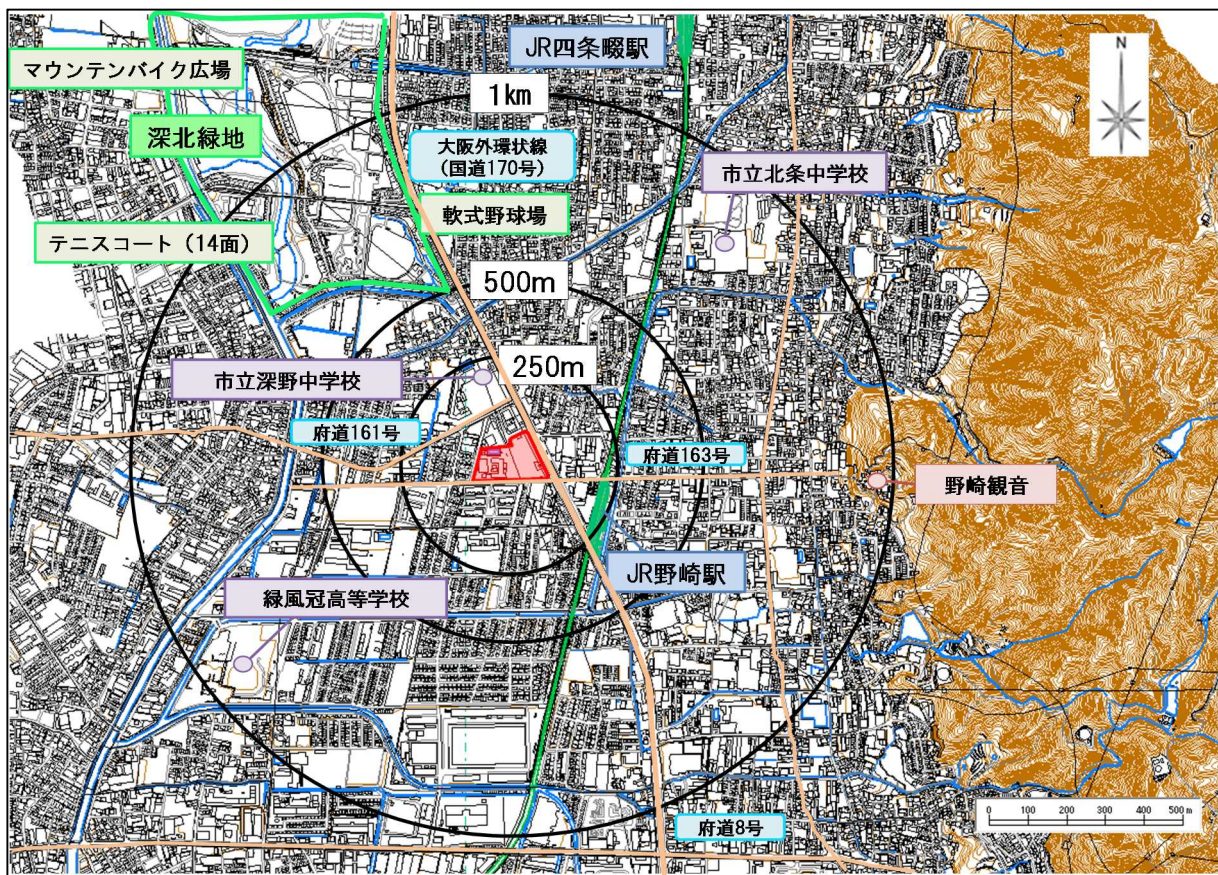


(出典)大東市資料より作成

## (5) 交通条件

- ・ 鉄道によるアクセスについては、JR 野崎駅まで直線距離で約 250m の位置にある。
- ・ 平成 25 年度における JR 野崎駅の乗車数は約 12,000 人/日であり、隣の JR 住道駅の 32,620 人/日と比べると少ない。
- ・ JR 野崎駅の改札は東側にしかなく、当該跡地に向かうには大阪外環状線(国道 170 号)を渡る必要があるため、駅からのアクセスに課題がある。
- ・ 大阪外環状線(国道 170 号)沿いにあり、交通量は比較的多い地域にある。
- ・ バスによるアクセスについて、最も近いバス停は近鉄バスの野崎観音前で、40、41 系統に停車する。

【図表59】 対象地への交通アクセス



(出典)大東市資料より作成

## (6) 深野北小学校跡地における課題

### ① 長期的視点に立ち、立地条件を最大限に活かした有効活用

- ・ 本市の人口減少や少子高齢化の進展に伴い「大東市立小学校統合実施計画」(平成 21 年 5 月策定)に基づき平成 25 年 3 月末に統廃合された旧深野北小学校は、その後暫定的な利用が続いているが、今後は長期的視点に立って跡地を活用することが求められる。
- ・ 跡地活用にあたっては、当該跡地が大阪府東部の交通の大動脈である大阪外環状線(国道 170 号)沿いに位置し JR 野崎駅からも徒歩 5 分という交通アクセスの良さや、深北緑地、野崎観音等の地域資源が周辺に位置することを最大限に活かす必要がある。

### ② 地域コミュニティの核を担った小学校の跡地という特性を踏まえた利活用

- ・ 廃校後も周辺の学校のクラブ活動等に使用され、地域住民の交流の場となっている当該跡地の交流機能を維持し、高めることが求められている。
- ・ 旧深野北小学校の卒業生が抱くイメージの継承や、飯盛山や野崎観音等周辺の歴史・文化資源との関係性への配慮、周辺住民の生活空間との融合等、周辺地域に愛着を持つ市民の意向を反映した利活用が求められる。

### ③ 市民が主導しつつ、ノウハウを有した民間事業者と連携した管理運営

- ・ 当該跡地活用にあたっては、本市は地域コミュニティに配慮した土地・建物の提供(貸付)に注力するとともに、市民が自らサービスの担い手の中心となることを通じて、市民や来訪者が心を通わせる活発な交流を生み出す市民主導の管理運営が重要と考えられる。
- ・ 市民主導の管理運営では不足する経営や運営等のノウハウについては、そうしたノウハウを有する民間事業者との連携により、管理運営体制を強化することが必要と考えられる。

## (7) 深野北小学校跡地におけるポテンシャル

### ① 交通利便性のよい立地

- ・ 当該跡地は、大阪外環状線(国道 170 号)に隣接しているため比較的交通量が多く、自動車での利用者の来訪が見込まれる。
- ・ 当該跡地は、JR 野崎駅から徒歩 5 分程度と非常に近い上に、JR 野崎駅は大阪市内まで電車で約 15 分と大阪市内からのアクセスがよい。

### ② 豊富な地域資源

- ・ 当該跡地北部に位置する深北緑地は年間約 75 万人が利用(平成 21 年度)しており、マウンテンバイク遊具や軟式野球場、14 面のテニスコート等スポーツ施設が充実している。
- ・ 当該跡地東部の飯盛山はトレッキングコースとして市内外に認知されており、多くの来訪者でにぎわっている。
- ・ 戦国時代の武将・三好長慶の居城として有名な飯盛山城跡や野崎観音、堂山古墳群等周辺に寺社や史跡等が立地しているだけでなく、毎年 5 月上旬に 300 年以上続く「のぎき

まいり」という伝統行事が行われる等、歴史・文化が根づいている地域である。

- ・ 地元の納豆製造販売事業者、大阪産業大学、地元 NPO 法人が連携して開発した「竹姫納豆」と呼ばれる地域特産品があり、容器には飯盛山の間伐した竹が使われている等地域資源を見直し、活用しようとする取組も行われている。

### ③ 「健康づくりのまち」としての認知度の高さ

- ・ 本市は、「大東元気でまっせ体操」等の効果的かつ効率的な介護予防の先進的な取組を行っており、厚生労働省に優良事例として取り上げられ全国に紹介されており、健康づくりに先進的な地域として一定の認知度がある。
- ・ 当該跡地を含む周辺地域で「健康」をテーマとした事業を実施するにあたって、これまでの本市の取組による市民の意識の高まりや対外的な取組の知名度等を活かした事業展開が期待できる。

### ④ 市民団体による小学校跡地を活用したイベントの実施

- ・ 当該跡地においては、既に市民団体により、健康・食、スポーツ、歴史・文化をテーマとしたイベントが実施された。グラウンドにおいてトップアスリートによる子どもたちへのスポーツ教室や、教室を使用した料理教室、体育館における講演会等が実施されており、具体的な活用実績がある。



## 2. 事業の方向性

### (1) 本事業を通してめざす深野北小学校跡地の将来像

#### ① 「健康になれるまちづくり」を通じた大東市固有の付加価値を生む施設

- ・ 「大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略」(平成27年9月策定)で掲げられる基本目標「健康になれるまちづくり」をめざし、健康づくりの場の創出を通して、新しいライフスタイルを提案する施設づくりを行う。

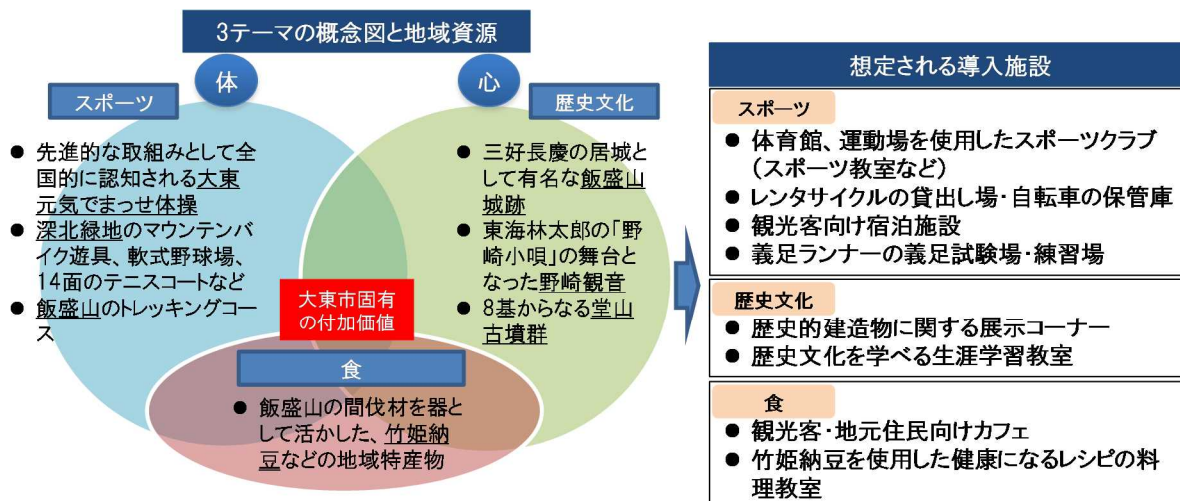
#### ② 地域資源を最大限に活かした事業の推進

- ・ 深北緑地をはじめとする「スポーツ」、飯盛山や野崎観音をはじめとする「歴史文化」、竹姫納豆等の地域特産物をはじめとする「食」等の地域資源を最大限に活かし、本市のアイデンティティを発信する場所づくりをめざす。

#### ③ 「スポーツ」「歴史文化」「食」の3つのテーマを基軸とした多様な交流空間の創出

- ・ 「スポーツ」により体を、「歴史文化」により心を、そして「食」により体と心の両方を満足させることで人々が健康になれることをめざす。そこで、当該跡地利活用では「スポーツ」、「歴史文化」、「食」の3テーマをコンセプトの柱とした事業を実施し、多様な交流を育む空間を創り出す。

【図表60】 深野北小学校跡地の利活用の3つのテーマの想定概念図



### (2) 当該跡地利活用の方向性

#### ① 市民が自らサービスの担い手となりつつ民間事業者と連携したサービス提供

- ・ 従来官民連携における「民」の担い手について、地域コミュニティを担う市民が主体となった民間事業者を「民」、市民に限らず高い経営ノウハウを有し経済活動(産業)を担う民間事業者を「産」の2つに区分して捉えなおす。

- ・ 地域コミュニティの核を担ってきた小学校の跡地活用では、小学校やその周辺地域に愛着を有する市民＝「民」が自らサービス提供の担い手となることにより、利用者でもある市民のニーズに即した地域に根差したサービスの提供が可能になる。
- ・ しかしながら、市場原理に市民主導型の事業は取り入れにくい。そこで、市民主導の管理運営だけでは不足する経営や運営等のノウハウについては、本市に拠点を持つ民間事業者＝「民」が、当該ノウハウを有する外部の民間事業者＝「産」と連携（「産」「民」連携）することで補完し、持続的かつ満足度の高いより高度なサービス提供を図る。

## ② 本市が建物改修を担うことによる、民間がサービス提供に注力できる環境整備

- ・ 当該跡地の校舎・体育館は建設されてから約 30 年が経過し老朽化が進んでおり、耐震診断も未実施である。そのため、当該跡地活用にあたっては、必要に応じて耐震補強が必要なほか、電気や水道等の関連インフラ工事も必要になる。
- ・ そのため、当該跡地の土地・建物を民間事業者に貸し付けるとしても、耐震補強工事や関連インフラ工事といった土地・建物の所有者に求められる必要な改修工事については、本市が実施することが求められる。
- ・ そこで、本市は、当該跡地の土地・建物を民間事業者に提供（貸付）するとともに、耐震補強工事や関連インフラ工事等の改修工事を行い、民間事業者がサービス提供に注力できる環境整備を行う。

## ③ 本市による民間事業者の誘致等産民連携のコーディネート

- ・ 市民だけでは経営や運営等のノウハウを有した民間事業者を誘致することは困難である。そこで、地域の実情を熟知し、市民との接点が多い本市に拠点を持つ民間事業者＝「民」を当該事業に巻き込みながら、「民」の投資意欲を磁力として高度なノウハウを有した外部の民間事業者＝「産」を誘致し、双方を連携させることが望ましい。
- ・ 本市＝「官」は、産民連携が可能な「産」の誘致や、具体的な「産」「官」「民」連携のプロセス等におけるコーディネート役を担う。

## ④ 地域住民が主体となったまちづくり会社の設立

- ・ 「官」がコーディネート役となり、市民・地元事業者、外部の事業者を連携させる仕組みとして、地域住民を中心としたまちづくり会社を設立し、継続的に地域住民のニーズを吸い上げ、まちづくりに活かす。
- ・ さらに、当該跡地における事業の企画、施設整備、維持管理にいたる全てのプロセスに、まちづくり会社が本市のエージェントとして関わり、場合によっては自らが事業を担う側となりつつ、最終的には地域の価値向上に向けたエリアマネジメントを行うことを想定する。

### 3. 民間事業者の意向把握(官民対話)

当該跡地の利活用を検討するにあたって、利活用の検討段階に民間事業者からの立地評価や、校舎や跡地の活用アイデア、参画が想定される事業内容や事業条件等を把握することにより、利活用方策や事業者が参入しやすい条件設定の検討に反映させるとともに、地域課題や配慮事項を事前に伝え、より優れた事業提案を促すことを目的に、本市と事業者が直接対話する「官民連携による対話型意見聴取会(サウンディング調査)」(以下、「官民対話」という。)を実施した。

#### (1) 官民対話の実施概要

官民対話に参加する民間事業者は、本市のホームページで公募した。官民対話に先立って、当該跡地の現地見学会と説明会を実施し、その後、関心を示して参加申し込みを行った 5 団体全てと対話を行った。

官民対話の参加対象者は、土地・建物の活用の実施主体となる意向を有する法人又は法人グループとした。対話において資料等の配布は求めず、参加者の判断で説明の補足に必要な場合は使用してもよいこととした。

官民対話の方法は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に実施し、各グループ 30～60 分を目安として実施した。

官民対話の内容は、後日、参加者名を伏せた上で概要を公表した。

開催場所は市役所会議室とし、各事業者を指定日時に招聘した。

官民対話に向けた流れ	期間
官民対話の実施について公表(本市ホームページ)	初日
参加事業者説明会及び現地見学会の開催(参加団体数:8 団体)	13 日目
官民対話の参加受付・エントリーシート提出	14 日目～20 日目(7 日間)
官民対話の実施(参加団体数:5 団体)	21 日目～35 日目(15 日間)
官民対話の実施結果の概要の公表	50 日目

#### (2) 官民対話における視点

官民対話を行うにあたっては、主に以下の視点について意見交換・確認を行った。

- 本事業への参画の可能性について
- 本市が利活用の条件としているコンセプト(スポーツ・歴史文化・食)に対する意見
- 具体的な活用方策の提案
- 希望する事業方式
- 希望する事業期間
- その他ご意見等

### (3) 官民対話における意見・提案の整理

官民対話において参加者から聞かれた意見や提案をまとめると以下のとおりである。

官民対話の視点	各団体からの意見・提案内容
本事業への参画可能性について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前向きに検討したい。</li> <li>・ 校舎だけでなくプールも利用したい。</li> <li>・ 定期借地等の手法を用いることができれば検討したい。</li> <li>・ 現況のグラウンドに建物を建築する、校舎を減築する等が可能であれば検討したい。</li> </ul>
本市が利活用の条件としているコンセプト※に対する意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「スポーツ」、「歴史文化」、「食」の3つをテーマとした、様々な人が集い、生活の一部になるくらしの総合コミュニティ施設として運営することは可能である。</li> <li>・ 教室は可能な限り残しつつ、地域住民はもちろん旅行者やビジネスマンも集える場所にしてもらいたい。</li> <li>・ 「食」に合わせてプールを利用した養殖業を行い、市の名物づくりの一翼を担いたい。</li> <li>・ 「スポーツ」、「歴史文化」、「食」の3本柱に「観光」の視点も入れ込んでもらいたい。</li> <li>・ インバウンド観光にも展開していけるような施設も検討してもらいたい。</li> <li>・ 誰でも集まれる場所、イベント広場を設置するよう検討してもらいたい。</li> <li>・ ロードサイド型の店舗、運動施設、地元産販売店舗等複合施設開発を想定している。</li> </ul>
具体的な活用方策の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ トップアスリートの講座やティーチングを誘致したい。</li> <li>・ 地元に還元する施設として、地元利用者のためのコミュニティルームを設置したい。</li> <li>・ 食を通じて市民の健康力を向上させるためのセミナーを開講したい。</li> <li>・ 誰もが講師、生徒になれるラーニングスペースを運営したい。</li> <li>・ 地元に還元する施設として、地元利用者のためのコミュニティルームを設置したい。</li> <li>・ 子どもの習い事、クラブの宿泊合宿に使用可能な宿泊施設に利用する。</li> <li>・ 市内企業に協賛してもらい、イニシャルコスト・ランニングコストを縮減させる。</li> <li>・ 「スポーツ」、「歴史文化」、「食」の3本柱もよいが、小学校の跡地なので、本物の教室を利用した、学習塾に参入してもらいたい。</li> <li>・ 塾の送り迎えをする親が、子どもを待つ時間に利用できる習い事教室やカフェを設置する。</li> <li>・ 周辺に大型バスを停車する場所がないため、観光の人やイベント等でも使える駐車場が必要。</li> </ul>

官民対話の視点	各団体からの意見・提案内容
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東部地域の観光の拠点として大型バスも駐車できる駐車場があれば、食の施設や歴史文化の施設にも集客の効果がある。</li> <li>・ 地元還元する施設として、地元利用者のためのコミュニティルームを設置したい。</li> <li>・ 地元産販売店の集積、児童向け施設、シルバー向け施設、カフェ等の交流の場として活用する。</li> <li>・ レンタサイクル等を利用した施設に活用する。</li> </ul>
希望する事業方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸借形式を希望する。</li> <li>・ 低廉での貸出を希望する。</li> </ul>
希望する事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 参入にかかったコストを回収するため、定期借地等の手法を導入し、契約期間はできるだけ長期間にしてほしい。</li> <li>・ 長期間での賃貸を希望する。</li> </ul>
その他ご意見等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ テナント収入が得られるよう、空きスペース貸出業を許可してほしい。</li> <li>・ 学校の跡地なので、集客を考えると駐車場施設の設置が重要である。</li> <li>・ 3、4階を閉鎖して使うことも想定した方がいいと考える。</li> <li>・ 一部校舎を切り離し、新たに増築する方法も一案である。</li> </ul>

※ スポーツ・歴史文化・食の3本柱

## 4. 想定される事業スキーム

ここでは、「Ⅱ. 大東市のめざす官民連携のあり方～大東マスタープラン～」において検討した、官民連携による事業の進め方を深野北小学校跡地利活用プロジェクトへ適用した場合に想定される事業方式及び事業スキームを検討する。

### (1) 事業方式の検討

#### ① 検討にあたっての前提条件

##### ア 当該跡地活用の対象

- ・ 当該跡地の活用対象としては、校舎、体育館及びグラウンドを想定し、プールやその他施設は想定しないものとする。

##### イ 当該跡地活用の際に想定する工事の範囲

- ・ 校舎については、活用しない範囲を解体撤去し、活用する部分のみ改修して活用することも考えられるが、ここでは、校舎の一部を解体撤去することは想定しないものとする。
- ・ 校舎及び体育館について、活用する部分を中心に、必要に応じて、耐震補強や関連インフラ工事(電気、水道等)を実施することを想定する。
- ・ 校舎等の既存建物の周辺にあるオープンスペースやグラウンドについては、原則として、新たな施設を整備することは想定せず、必要に応じて、駐車場整備や外壁等の撤去・改修等を実施するほかは、現状のまま利用することを想定する。

##### ウ 土地・建物の提供方法

- ・ 本市が土地・建物を所有し続けることを前提として、学校跡地の利活用を行う民間事業者により土地・建物の全部又は一部を普通財産として一定期間貸し付けることを想定する。
- ・ 土地・建物の貸付方法については、グラウンドも含む敷地使用权付定期建物賃貸借契約もしくはグラウンドは一時使用許可として貸付け、校舎と体育館についてのみ定期建物賃貸借契約とすることが考えられる。

##### エ 民間事業者による管理運営方法

- ・ 本市から土地・建物の貸付を受けて民間事業者が実施する跡地活用(管理運営)事業については、自営による利用者からの料金収入や協力事業者・団体への校舎、体育館、グラウンドの一部の賃貸による賃料収入により、内装工事等の投資や施設の管理運営に係る費用を回収する独立採算事業を想定する。

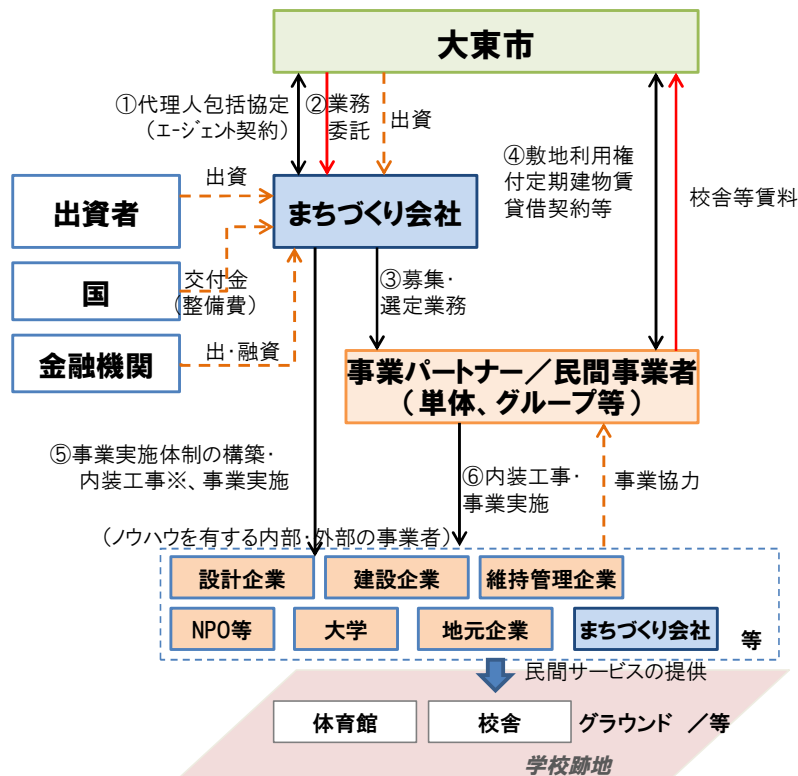
## (2) 住民参画型 PPP 方式に係る事業スキームの検討

北条地域と同様に、まず、住民参画型 PPP 方式である PPP エージェント代行方式と PPP 市直接公募方式を深野北小学校跡地利活用プロジェクトへ具体的に適用した場合に想定される事業スキームを検討する。

### ① PPP エージェント代行方式の事業スキーム

- ・ 本事業は、校舎や体育館等の既存施設の改修を最低限に抑えて当該跡地活用を実施する事業であることを踏まえ、まちづくり会社が、自社以外にサービス(ソフト)のノウハウを有する民間事業者(地元企業含む)と連携しつつ、当該跡地活用事業を実施することを基本とする。
- ・ 本市とまちづくり会社の間でエージェント契約を締結し、当該跡地活用に必要な事業をまちづくり会社と連携して実施する事業パートナー(単体企業や事業者グループを組成する複数の民間事業者等)を公募する業務をまちづくり会社に代行して実施させる。
- ・ まちづくり会社は、自らが公募して選定した事業パートナーとともに、当該跡地活用に求められるサービスの提供に当たり必要となる校舎や体育館等の内装工事を行い、当該サービスを提供することも考えられる。
- ・ 内装工事に伴い本来は施設所有者側で必要となる耐震補強工事及び関連インフラ工事については、本市と連携して実施する。実施主体は本市又はまちづくり会社が実施することが考えられる(具体的な事業スキームは後述)。

【図表61】 PPP エージェント代行方式の事業スキーム

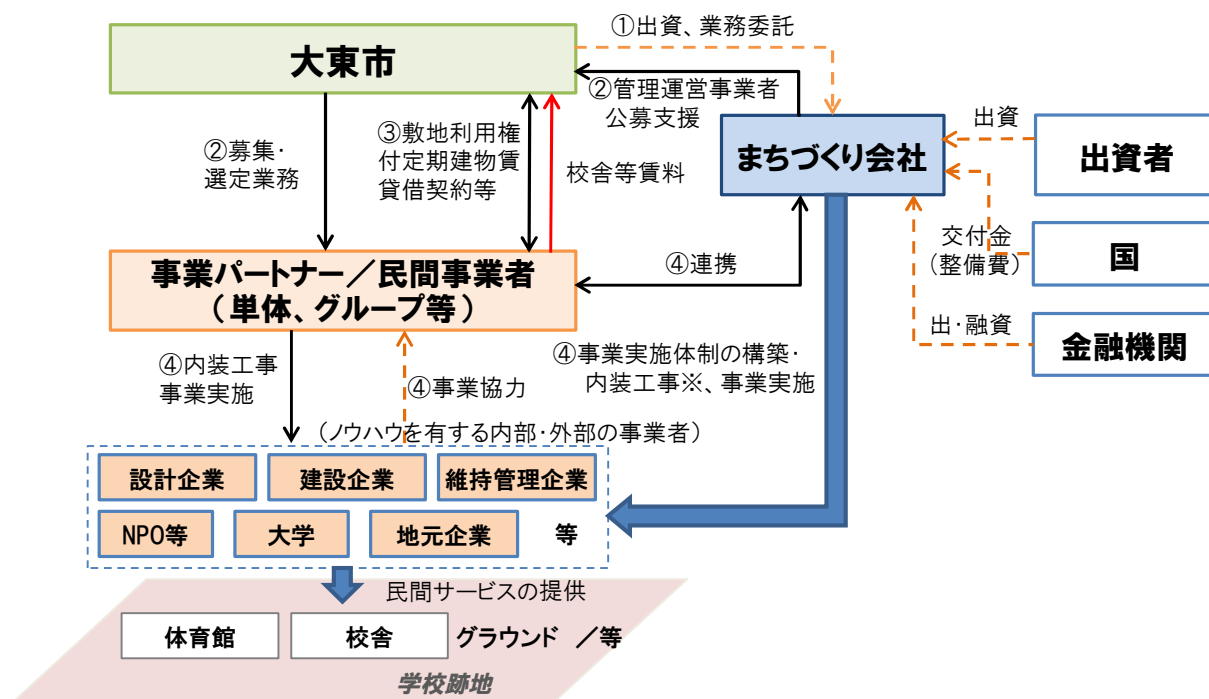


注)※:耐震補強工事および関連インフラ工事については、本市と連携して実施  
実施主体は本市又はまちづくり会社(後述の事業スキーム検討で記載)

## ② PPP 市直接公募方式の事業スキーム

- ・ 当該跡地活用に必要なサービスをまちづくり会社と連携しながら提供する事業パートナー（単体企業や事業者グループを組成する複数の民間事業者等）を、本市がまちづくり会社と連携して直接公募する。
- ・ まちづくり会社は、本市が公募して選定した事業パートナーとともに、当該跡地活用に求められるサービスの提供に当たり必要となる校舎や体育館等の内装工事を行い、当該サービスを提供する。
- ・ 内装工事に伴い本来は施設所有者側で必要となる耐震補強工事及び関連インフラ工事については、本市と連携して実施する。実施主体は本市又はまちづくり会社が行うことが考えられる（具体的な事業スキームは後述）。

【図表62】 PPP 市直接公募方式の事業スキーム



注)※:耐震補強工事および関連インフラ工事については、本市と連携して実施  
実施主体は本市又はまちづくり会社(後述の事業スキーム検討で記載)



### ③ PPP 方式に係る最適な事業スキームの検討

- ・ PPP 方式に係る 2 つの事業方式(PPP エージェント代行方式、PPP 市直接公募方式)について、その事業スキームのメリット及びデメリット・課題を整理すると以下のとおりである。
- ・ 深野北小学校跡地利活用プロジェクトは、まちづくり会社以外にも、NPO 等や大学、地元企業等多様な関係者の調整しながら実施する必要がある事業であり、そうした意向調整を柔軟かつ機動的に実施できる等のメリットを有する PPP エージェント代行方式を採用することが望ましいと考えられる。

【図表63】 PPP 方式に係る事業スキームのメリット及びデメリット・課題

PPP 方式	PPP エージェント代行方式	PPP 市直接公募方式
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちづくり会社自らが提供するサービス以外に当該跡地活用に求められるサービスノウハウを有する民間事業者について、思いを共有する地元企業等、事業に関与することが望ましい多様な関係者の意向を調整しながら、事業パートナーを自ら探索しつつ、選定することができる。</li> <li>・ 当面は実施可能な体制で当該跡地活用を開始し、開業後の利用者の意向やニーズを踏まえ、新たに必要なサービスの提供が可能な民間事業者をまちづくり会社が機動的に探索し、誘致することができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちづくり会社の立ち上げから事業者公募まで、本市が主導して効率よく事業化を進めることができる。</li> <li>・ 本市が主導してまちづくり会社以外の民間事業者を公募するため、当該事業者が提供するサービスや支払賃料について、PPP エージェント代行方式のような問題が発生しない。</li> </ul>
デメリット・課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちづくり会社に他の事業者を自ら探索する意向があり、かつその態勢が整っていることが前提となる。</li> <li>・ まちづくり会社が主導して事業者を探索・公募すると、当該事業者が提供するサービスや本市に支払われる賃料の総額について、公益性や妥当性等の観点から問題が発生しないか、チェックする必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市主導では NPO 等や大学、地元企業等多様な関係者の意向をきめ細かく反映することは困難であり、関係者のニーズに即した事業計画の策定や事業者公募が困難な可能性が高い。</li> <li>・ 本市が主導して事業者を公募することから、まちづくり会社の主体性が育ちにくく、当該跡地活用事業全体のマネジメントや将来的な周辺地域を含むエリアマネジメントをまちづくり会社が担えるかが課題となる。</li> </ul>
総合評価	○	△

### (3) 土地・建物の所有者として必要な改修工事に係る事業スキームの検討

当該跡地活用にあたり必要になる工事は、本来、土地・建物の所有者として必要な改修工事（耐震補強、関連インフラ工事）と、土地・建物を借り受ける民間事業者が実施する内装工事に分けることができる。

ここでは、本来、土地・建物の所有者として必要な改修工事に関する官民の役割分担のあり方に関する事業方式及び事業スキームについて検討する。

#### ① 想定される事業方式

- ・ 官民の役割分担の組み合わせにより、以下の4つの事業方式が想定される。

【図表64】各事業方式の役割分担

事業方式	土地・建物の所有者として必要な役割				土地・建物の貸付により可能な業務の範囲		
	改修						管理運営
	耐震補強・関連インフラ(電気、水道等)				内装一式※		
	設計	工事	所有	資金調達			
耐震等・内装分離発注方式	市	市	市	市	民間	民間	
耐震等設計委託方式	民間	市	市	市	民間	民間	
耐震等デザインビルド(DB)方式	民間	民間	市	市	民間	民間	
耐震等負担付寄付方式	民間	民間	市	民間	民間	民間	

注)※:内装部分の設計、工事、所有、資金調達の一式

#### ② 検討する事業方式

- ・ 想定される事業方式のうち、「耐震等・内装分離方式」については、従来の民活手法としての性格が強いことを踏まえ、先導的官民連携手法のあり方を検討する目的に照らし、以降では、「耐震等設計委託方式」「耐震等デザインビルド(DB)方式」(以下「耐震等 DB 方式」という。 ) 「耐震等負担付寄付方式」の3つの事業方式を検討する。

【本調査で検討する事業方式】

- 耐震等設計委託方式
- 耐震等 DB 方式
- 耐震等負担付寄付方式

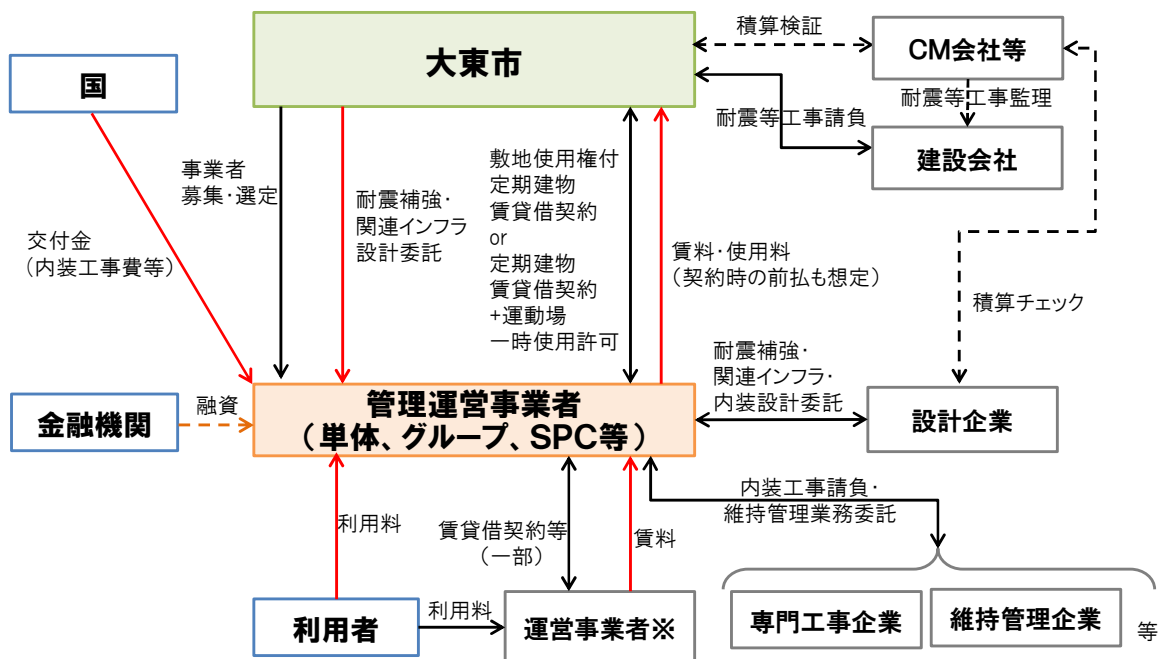
### ③ 事業スキームの概要

- ・ 検討する事業方式に係る事業スキームを整理すると次のとおりである。

#### ア 耐震等設計委託方式

- ・ 耐震補強や関連インフラ工事について、設計業務のみを当該跡地活用を行う管理運営事業者に委託し、工事部分は本市が別途実施する。設計業務を管理運営事業者に委託する理由は、当該跡地活用の内容に応じて具体的な耐震補強や関連インフラ工事の設計内容も決まるため、その方が合理的と考えるためである。
- ・ 耐震補強や関連インフラ工事の実施にあたり、工事費の積算業務の検証や工事監理等の業務をコンストラクション・マネジメント会社(以下、「CM会社」という。)等の外部の第三者の事業者へ委託し、設計・施工の適切な実施に努めることが考えられる。

【図表65】 設計等委託方式の事業スキーム

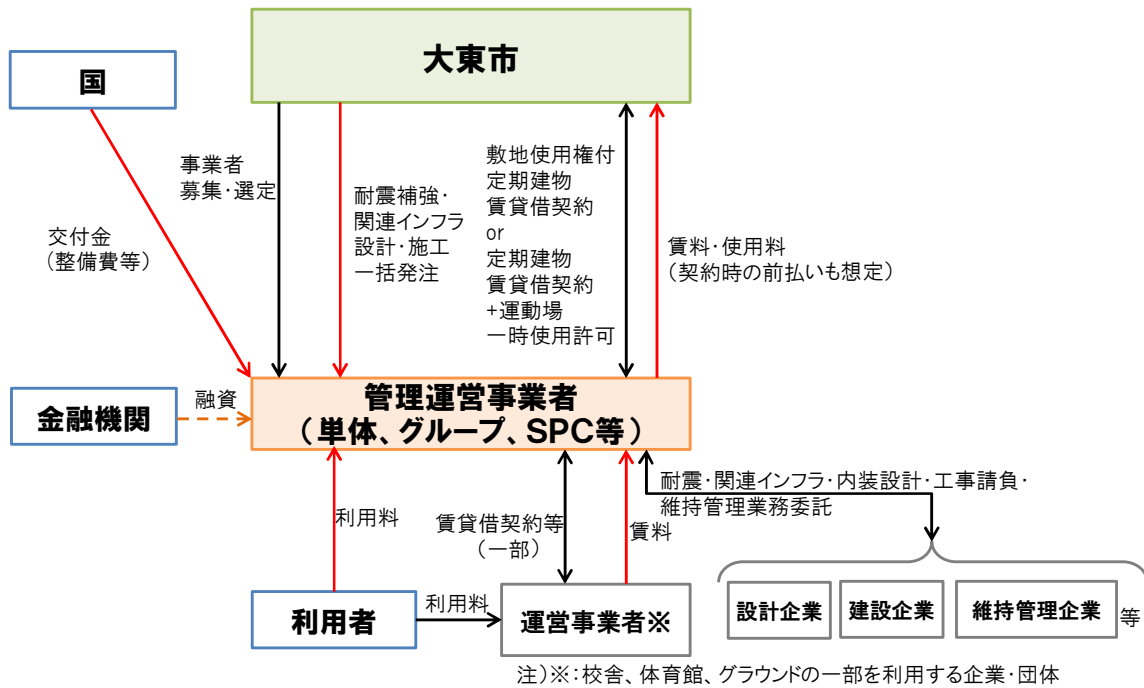


注)※: 校舎、体育館、グラウンドの一部を利用する企業・団体

#### イ 耐震等 DB 方式

- ・ 耐震補強や関連インフラ工事の設計・施工について、当該跡地活用を行う管理運営事業者に一括して発注することが考えられる。
- ・ この場合、当該跡地活用を行う管理運営事業者は、耐震補強から、関連インフラ工事、内装工事をトータルに実施することとなる。

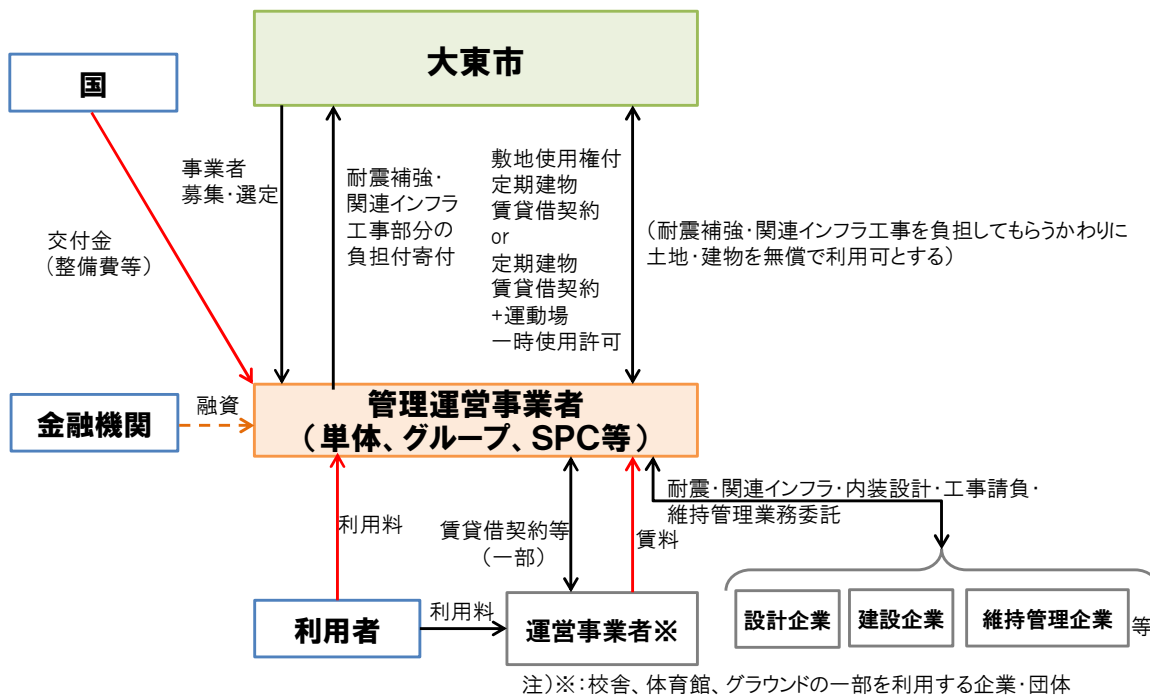
【図表66】 耐震等 DB 方式の事業スキーム



## ウ 耐震等負担付寄付方式

- ・ 当該跡地活用事業が収益性の高い事業の場合、耐震補強や関連インフラ工事費について、当該跡地活用を行う管理運営事業者負担させることも考えられ、その場合、管理運営事業者負担に貸付ける土地・建物の賃料を無償とすることも考えられる。

【図表67】 耐震等負担付寄付方式の事業スキーム



#### ④ 最適な事業スキームの検討

- ・ 耐震等設計委託方式、耐震等 DB 方式、耐震等負担付寄付方式の 3 つの事業方式について、それぞれの事業スキームを比較し、そのメリット及びデメリット・課題を整理する。
- ・ 当該跡地活用の提案内容に即した合理的な設計が可能な上、請負工事の入札条件の制約がなく跡地活用のソフト面を重視した事業者を選定できる耐震等設計委託方式を採用することが望ましいと考えられる。

【図表68】 各事業方式に係る事業スキームのメリット及びデメリット・課題

事業方式	耐震等設計委託方式	耐震等 DB 方式	耐震等負担付寄付方式
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該跡地活用の提案内容に即した合理的な設計が可能。</li> <li>・ 当該跡地活用の事業から耐震補強や関連インフラ等の請負工事部分を除くため、請負工事の入札条件の制約がなく、当該跡地活用のソフト面を重視した事業者を選定できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 耐震補強・関連インフラ工事について、設計と施工を一括して発注するため、創意工夫等によるコスト削減と工期短縮が期待できる。</li> <li>・ 一定の工事費を上限として、事業者を募集し、選定できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本市は耐震等工事費を負担する必要がない。</li> <li>・ 工事のすべてを民間事業者に委ねることができるため、工期が最も短縮できる可能性がある。</li> </ul>
デメリット・課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 耐震補強や関連インフラ工事を別途発注するため、契約事務の手間がかかる上、事業全体の工程が長期化する恐れもある。</li> <li>・ 耐震補強や関連インフラの工事費については、事業者選定時には予期できなかった工事費を必要とする可能性もある。 ⇒CM 会社等による工事費の積算の検証により、一定程度コスト削減が期待される。</li> <li>・ 設計・工事費については、本市が資金調達する必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該跡地活用の内容が定まらない中で、改修工事の上限額を決定する必要がある。</li> <li>・ 跡地活用事業者が耐震補強や関連インフラ等の請負工事を行うため、事業者の公募条件に施工に関する参加資格を求める必要がある。</li> <li>・ 事業者選定において、請負工事に関する部分も考慮する必要がある、管理運営のソフト面とのバランスに配慮する必要がある。</li> <li>・ 設計・工事費については、本市が資金調達する必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理運営事業が収益性の高い事業に限定される。</li> <li>・ そのため、地域コミュニティが求める公益性の高い事業が実施されない可能性がある。</li> </ul>
総合評価	○	△	△

## 5. 事業スケジュール

PPP エージェント代行方式による事業スケジュールの例として以下のスケジュールが想定されるが、管理運営事業者の計画策定の状況や、個別の運営事業者の誘致の状況等により、変更される可能性がある。

実施項目	平成27年度												平成28年度												平成29年度											
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
官民連携事業可能性調査																																				
調査・検討の実施																																				
官民連携計画の策定												★																								
用途地域の変更																																				
都市計画決定(都市計画審議会)																																				
告示																																				
地区計画の策定																																				
都市計画決定(都市計画審議会)																																				
告示																																				
深野北小学校跡地利活用																																				
事業者選定																																				
公募資料準備・作成																																				
入札公告・募集要項等公表																																				
入札・提案書提出																																				
提案審査・事業者選定																																				
契約協議																																				
契約締結●																																				
深野北小学校跡地整備																																				
基本設計・実施設計																																				
改修等工事																																				
供用開始																																				
供用開始★																																				
施設の管理運営																																				
維持管理・運営																																				

## V. 今後の事業展開に向けて

### 1. 各リードプロジェクトにおける今後の取組及び課題

第Ⅱ章において大東マスタープランの理念として、住民参画型 PPP による地域価値の向上を掲げ、その実現に向けて、まちづくりの推進組織設置の必要性を示唆した。

そして、PRE が点在するエリアの市営住宅建替えを契機として地域価値の向上をめざす「北条地域まちづくりプロジェクト」、統合後の小学校跡地の官民連携による利活用をめざした「深野北小学校跡地利活用プロジェクト」の 2 つのリードプロジェクトにおいて、その具体的手法や実現可能性を検証した。検証にあたり、地域課題やポテンシャル、民間事業者の意向調査等を踏まえ、住民参画型 PPP の具体的な事業スキーム及びメリットデメリット等を整理した。

その結果、2 つのリードプロジェクトとも、PPP エージェント代行方式による事業可能性を見出した。以下に、それぞれのプロジェクトの今後の取組及び課題をあげる。

#### (1) 北条地域まちづくりプロジェクト

##### ① まちづくり会社の設立準備(協議会の設置)

- ・ 地域コミュニティを代表する有志、当該地域での開発に関心がある民間事業者、当該地域の活性化に関心がある NPO 等の団体、本市等の主要な関係者を含むまちづくり会社の設立準備組織(協議会)を立ち上げ、第 1 期事業の実施に向けて準備を行う。
- ・ 設立準備にあたっては、まず、まちづくり会社の構成員となる地元関係者の体制を固め、関係者の有する経験やノウハウを活かして、まちづくり会社の目標、業務内容、事業実施にむけたスケジュール、本市の関与の程度等を検討する必要がある。
- ・ また、事業推進の方法として、北条地域のまちづくりを目的としたまちづくり会社を設立する方針について地域住民に説明し、一定の賛同を得て設立する。

##### ② まちづくり会社による計画「(仮称)北条地域まちづくり計画」の策定

- ・ 設立したまちづくり会社により、北条地域におけるまちづくりの計画を作成する必要がある。
- ・ 北条地域においては、これまでに地元住民で構成する委員会を開催する等、地域のまちづくりの方向性等が議論されており、まちづくり会社は、それらの議論を踏まえて、まちづくりの将来目標、実現のために求める機能・サービス、第 1 期事業における具体的な事業内容、事業パートナーに求める条件・提案内容等を検討し定めることが求められる。
- ・ なお、計画作成においては、アンケートやワークショップ等の手法により、丁寧に地域住民の意向等を把握することが望ましい。

##### ③ 地域における準備と小さな取組(スモールビジネス)によるノウハウの蓄積と伝播

- ・ 第 1 期事業の準備と同時に、まちづくり会社は家守事業等、小さな取組ではあるが、地域ニーズの高い事業や地域資源を活かせる事業等、スモールビジネスの担い手となり、まちづくりの担い手としてのノウハウを蓄積することが望まれる。スモールビジネスの実施は、まち

づくり会社の地域課題に対する理解を深める効果があるとともに、地域における存在意義を高め、地域との信頼関係を築く狙いを持つ。

#### ④ 事業パートナーとなりうる民間事業者への継続的な意向把握

- ・ 本調査において、北条地域の第 1 期事業に対する関心を示す事業者が、限定的ではあるが存在した。これらの事業者を含む第 1 期事業に関心・参画意向を示す事業者とは、引き続き対話を行い、参画可能な事業条件を把握・検討し、随時、計画にフィードバックさせる必要がある。

#### ⑤ 事業の進捗状況のモニタリング

- ・ 本市は、まちづくり会社設置準備段階から、各段階における達成目標とその期限を設定し、本事業の進捗状況をモニタリングする必要がある。
- ・ 各段階の目標が達成されず、まちづくり会社による事業実施がその先困難と判断される場合には、本市主導による事業推進を行うこととする。例えば、第 1 期事業の実施に係る条件等が整わない場合には、本市主導により事業推進を行うことになる。
- ・ 事業実施者の募集・選定にあたっては、第 1 期事業までにまちづくり会社の組成をめざし、関心を示す民間事業者(事業パートナー)の募集・選定を行う。
- ・ まちづくり会社の組成が遅れた場合は、事業スピードを重視し、PPP 市直接公募方式を採用して事業パートナーを選定するが、早い段階でまちづくり会社を組成し、PPP エージェント代行方式への移行をめざす。
- ・ 本市とまちづくり会社の間では、まちづくり会社の事業遂行能力等に応じて、計画作成や事業者募集・選定代行を行うエージェント契約、又は計画策定の業務委託契約を行う。

#### ⑥ 用途地域の変更

- ・ 現在の用途地域である第一種中高層住居専用地域においては、店舗・飲食店としての建物の利用に床面積等の制約(500m<sup>2</sup>以下、かつ 2 階以下)があるため、用途変更を行う必要がある。

#### ⑦ 鎌池公園の付替えに係る都市計画変更

- ・ 第 1 期事業の実施は、鎌池公園の付替えを行い、現・鎌池公園敷地を事業用地として活用することを前提としている。
- ・ 鎌池公園を別途付け替えるにあたり、都市計画を変更する必要がある。
- ・ また、鎌池公園を付け替えた後の、飯盛園第 2 住宅敷地近辺において確保しなければならない公園、緑地の有無や、その規模について所管課と協議を行う必要がある。

#### ⑧ 市有地の官民境界の確定及び事業対象地の範囲確定

- ・ 北条地域には敷地境界があいまいな部分が多く、当該地域において市有地を活用したまちづくりを進めるにあたっては、官民境界の確定が必要となる。
- ・ まずは、本市が第 1 期事業の対象敷地について、官民境界の調査を行い、境界を確定さ



せる必要がある。

- ・ また、第 1 期事業の対象地である飯盛園第 2 住宅を含め、周辺の低未利用地を含めることで、土地の利用価値が向上し、より効果的な事業実施が可能となる等の場合は、それらの低未利用地を本市が取得することも視野に入れて、事業対象地の範囲を検討し、確定させる。

### ⑨ 住民説明・建替えへの合意取得

- ・ 第 1 期事業を実施するにあたり、まずは飯盛園第 2 住宅の建替えに係る住民説明を行い、住民合意を取得する必要がある。
- ・ 住民説明においては、まちづくり会社も主体的に関与し、作成するまちづくり計画についても周知する等、住民理解を得ることに協力することが想定される。

## (2) 深野北小学校跡地利活用プロジェクト

### ① 用途地域の変更

- ・ 現在の用途地域である第一種中高層住居専用地域においては、店舗・飲食店としての建物の利用に床面積等の制約(500m<sup>2</sup>以下、かつ 2 階以下)があるため、用途変更を行う必要がある。

### ② 管理運営事業者による事業実施計画等の作成

- ・ 本市は、当該跡地を利活用する管理運営事業者を決定し、当該事業者とは当該跡地の利活用に係る基本協定を締結している。
- ・ 管理運営事業者を決定するにあたり、本市は当該跡地における当面の事業計画の提案を受けているが、施設の利活用を進めていくためにより具体的な実施計画の提出を求める必要がある。

### ③ 耐震改修の実施

- ・ 耐震改修については、合理的な理由の範囲内で管理運営事業者の負担とリスクを軽減することが望ましい。
- ・ そこで、実際に施設を利活用する管理運営事業者が内装設計とあわせて、同じ設計会社に耐震改修及び必要なインフラ整備に係る設計業務も委託し、耐震改修及びインフラ整備については、その設計に基づいて、本市が施工企業を募集し発注することとする。
- ・ 設計会社から提出された耐震改修等に係る積算見積については、本市が CM 会社にチェックを委託し、その積算見積の妥当性を確認してから、確認後の仕様・価格に基づいて施工企業の募集を行う。さらに耐震改修の実施にあたっては、CM 会社が工事監理業務を担う。

### ④ 施設を利活用する個別の運営事業者の誘致

- ・ 当該跡地の利活用にあたっては、管理運営事業者自らが、施設を利活用したサービス提

供等の事業を実施するが、それに加えて、その他の本施設の利活用に関心を示す運営事業者も、個々に入居して事業を行うことを想定している(先出のプラットフォーム機能)。

- ・ 管理運営事業者は、個々の運営事業者から賃貸借料を徴収する等の管理業務を担うとともに、管理運営事業者が主体的に、本施設の利活用に関心を示す事業者を誘致すること、場合によっては育成等の支援を行うことが期待される。

#### ⑤ 管理運営事業者による内装設計・施工

- ・ 管理運営事業者は、自らが実施する事業の内容に応じて内装を改修する。内装の設計・施工にあたっては専門事業者に委託する。
- ・ 管理運営事業者が、募集・誘致した個別の運営事業者が利用する部分については、管理運営事業者が整備する方法と、利活用する個別の運営事業者が整備する方法が想定され、個別の運営事業者との協議により、柔軟に設計・施工や費用負担の役割分担について調整をする必要がある。

## 2. 大東マスタープランによるまちづくりに向けた今後の取組及び課題

### (1) 本市の役割

検証を通して、まちづくりの目標達成に向けて、住民参画型 PPP により官と民がそれぞれの責任と連携のもと、地域価値の向上に取り組んでいくことが有用であることが導き出された。

今後、市として取り組むべきは、住民参画型 PPP が着実に本市のまちづくりに根付き、実践・成功・伝播を通じて、地域全体に波及効果を及ぼすための環境づくり、側面支援である。

各地域における事業を円滑に進めるために、本市では以下の役割を担う。

#### ① 事業提案制度

- ・ 事業の構想段階から民間事業者からの提案を受け付け、審査によって優秀な提案と認められた提案を行った事業者に対しては、交渉権を付与し、市との詳細協議が整った段階で随意契約、以後事業を実施する。
- ・ 提案者が提案事項にいち早く気づき提案するという行為そのものが競争性の確保に資するという観点に立ち、ビジネスチャンスの早期着眼による知的財産を確保することで、民間事業者からの提案意欲の向上と良質な提案による公共サービスの質の向上をめざす。
- ・ ローカルな市場にチャレンジする民間事業者の意識醸成を図る。

#### ② 金融支援

- ・ 公民連携事業ファンドの設立や、地域金融機関との事業協力協定等を通じ、まちづくりの担い手のチャレンジングを後押しするとともに、安定的な運営を支援する。
- ・ また、民間都市開発機構等にも働きかけ、融資支援を得られるよう支援を行う。

#### ③ 規制緩和と民間開放

- ・ 規制緩和等により、積極的な民間開放を行い、新たな民の提案を受け入れる土壌を作る。
- ・ 国等に対しても制度改正や規制緩和等を働きかけていく。

#### ④ パブリックマインドを持つ民を育てる環境づくり

- ・ パブリックマインドを持ち、新たな事業可能性に積極的にチャレンジする担い手を育成するため、意識啓発やネットワークづくり等を行う。
- ・ また、事業化に際しても、詳細仕様書を最初から市が指定するのではなく、事業提案制度等で協議をしながら詰めていくという過程を通じて、民間ノウハウとパブリックマインドの融合を図る。

#### ⑤ スモールビジネスからの段階的な展開の支援

- ・ 地域の空き家における家守事業等、地域住民や地元民間事業者が、各地域の課題に対応した、小さな取組を行い、まちづくりに対する意識を高めたり、地域におけるまちづくりの取組の経験を積み、地域における本格的事業を展開することができるようになることを期待し、

それらの地域の関係者が、小さな取組を始めるきっかけを本市が提供する。

#### ⑥ まちづくり会社の設置(詳細は後述)

- ・ 本市は、まちづくり会社の中核的役割を担う民間事業者の募集・選定を行う。

#### ⑦ まちづくり会社と地域との連携・関係づくりの支援

- ・ まちづくり会社が地域の実情やニーズに応じた中期目標や事業計画を策定するために、本市が地域の窓口となって、地域との関係づくりの支援を行う。
- ・ 例えば、事業計画(案)の地域住民を対象とした説明会の開催や、日常的な交流機会の場づくり等について支援を行う。

#### ⑧ 第三者評価機関の設置

- ・ 本市が外部の第三者評価機関を設置し、第三者評価機関を通じてまちづくり会社による計画の妥当性等をチェックし、本事業スキームの透明性や公平性を担保する。
- ・ 第三者評価機関の役割については、まちづくり会社の選定に係る審査方法のチェック、まちづくり会社が策定した事業計画(案)の審査、まちづくり会社が実施する民間事業者募集・審査等に対する評価、まちづくり会社による事業パートナーの実施事業のモニタリングに対する評価等が考えられる。
- ・ また、必要に応じて、第三者評価機関が、事業パートナーが実施する事業を直接監査する権限をもたせることも考えられる。

#### ⑨ 行政手続きに係る関係部署との調整

- ・ 事業推進に必要な当該地域の道路等の公共施設の(再)整備について、優先的に検討・実施できるよう、本事業スキームを所管する担当部署が窓口となって、総合調整を行う。
- ・ また、必要に応じて開発協議や建築確認申請等の行政手続きに係る手続きの円滑化を図る。

#### ⑩ 上位計画等での当該地域における事業の位置づけ

- ・ 中長期に及ぶことが見込まれる事業については、総合計画や関連する個別計画において、事業の位置づけを行う。

### (2) 大東マスタープランで位置づける PPP スキーム

#### ① まちづくり会社の設置と目的

- ・ 第Ⅱ章において、事業の企画構想段階から、民間事業者が関与できる仕組みを重視し、その方法として地域コミュニティに根差した民間事業者が主体となるまちづくり会社の設置を掲げた。
- ・ それを踏まえて行った2つのプロジェクトによる検証では、まちづくり会社がエリアマネジメントを担う「PPP エージェント代行方式」の評価が高くなっている。
- ・ そこで、まちづくり会社の設置とその目的について、以下にまとめる。

- ・ なお、まちづくり会社とは、パブリックマインドを持った“産官民連携”のまちづくり推進組織である。

#### **ア 地域に安心して住み続けることができる環境整備**

- ・ 地域ニーズに応じた住宅や公共空間の整備、生活利便性の向上に寄与する都市機能の導入、生活の安全・安心に寄与する各種サービス等を導入することにより、生活の質を高めることができる居住環境を整える。

#### **イ 地域コミュニティの強化と地域主導のまちづくりの実現**

- ・ 既存の地域コミュニティの取組を尊重しながら、具体的な事業の提案や実施を通じて地域の住民同士の交流機会をつくることにより、地域コミュニティを強化・再生する。
- ・ さらに、地域の住民自身や事業者がまちづくりに参加・参画可能な事業の実施により、地域の実情に応じた適切なサービスと社会参加の機会を提供し、地域主導のまちづくりの仕組みを構築する。

#### **ウ 地域アイデンティティの確立と地域の価値向上**

- ・ 地域主導のまちづくり(エアーマネジメント)を通して、当該地域だからこそ成立可能な環境やサービスを整え、地域ならではの魅力を創出し、情報発信する。
- ・ さらに、地域に求められる産業や雇用の創出により、地域経済の好循環を生み出し、地域外からの来街者増や居住者増を図り、地域の価値の向上につなげる。

### **② まちづくり会社の役割(取り組む事業)**

- ・ まちづくり会社は、設置目的を達成するために、以下の事業に取り組む。

#### **ア まちづくりの中期目標及び事業計画の策定**

- ・ 中長期的な視野に立ち、大東市の上位計画との整合性を図りながら、10～15年間で達成すべき成果目標を設定する(長期計画を策定)。
- ・ 中期目標を実現するために必要な事業を検討し、当面3～5年間で実施する事業概要(事業内容、外部パートナーを含めた事業実施体制、事業予算等)を設定した事業計画(案)を策定する。
- ・ 事業計画(案)は、本市の担当部署及び関連部署と調整を行い、外部の第三者評価機関の承認を得て、事業計画(3～5年)として決定する。
- ・ なお、事業内容は、市有地を利活用した施設整備やサービスの提供に関する計画、既存の公共施設を活用した管理運営計画等、ハード・ソフト両方の事業が考えられる

#### **イ 事業計画の実現に寄与する具体的事業を実施する事業パートナーの募集・選定**

- ・ 事業計画の実現に寄与する事業を推進するために、ノウハウを有する外部の民間事業者を事業パートナーとして迎える必要がある場合には、事業者を募集する関連事務を行い、事業パートナーを選定する。
- ・ その際、本市との共同で、民間事業者が参画しやすい事業環境を準備する役割を担う。

- ・ 具体的には、民間事業者を募集するための募集要項の策定や、事業者選定のための審査の実施、これらを運営するための委員会等の設置・運営を行うこと等が考えられる。

## ウ 本市との各種調整

- ・ 事業計画の策定、外部の民間事業者の募集、開発に伴う本市の関連部署との各種協議等を行い、円滑な事業推進を行う。

## エ 地域との良好な関係性の構築と、地域ニーズ等の事業へのフィードバック

- ・ まちづくり会社は、地域の住民同士、地域と本市をつなぐ役割を担う。
- ・ そのため、事業企画段階から計画、実施段階に至るまで、地域の関係者と良好な関係性を構築し、随時、地域ニーズ等を事業計画等に反映する必要がある。
- ・ 事業計画の策定プロセスにおいては、地域住民の一定の合意(例えば過半数等)を必要条件とする。

## オ 実施事業のモニタリング

- ・ まちづくり会社は、事業パートナー又は自らが実施する事業のモニタリングを行い、中期目標及び事業計画の進捗を定期的に本市及び第三者評価機関に報告し、内容の承認を経て、次年度の事業を実施できる仕組みとする。
- ・ なお、まちづくり会社の取組の妥当性や公共性、透明性を確保するために、まちづくり会社は年次報告書を作成し、本市を経由して公表することとする。

## ③ まちづくり会社を中心とする全体事業スキーム

- ・ まちづくり会社及び事業パートナーが実施する事業に関する全体の事業スキームについては、多様なパターンが考えられる。まちづくり会社が立地条件や事業環境に応じた最適な事業スキームを検討し、具体の事業の実施にあたっては、本市との調整の上、ノウハウを有する最適な事業パートナーを選定することになる。
- ・ 大まかな事業プロセスは、次頁のとおりである。

## ア 前提：第三者評価機関及びまちづくり会社の設置

- ・ 第三者評価機関を設置するとともに、当該地域に関心のある地域コミュニティに根差した事業者が核となり、まちづくり会社を設立する(下図①、②及び③)。  
※まちづくり会社の選定プロセスは後述

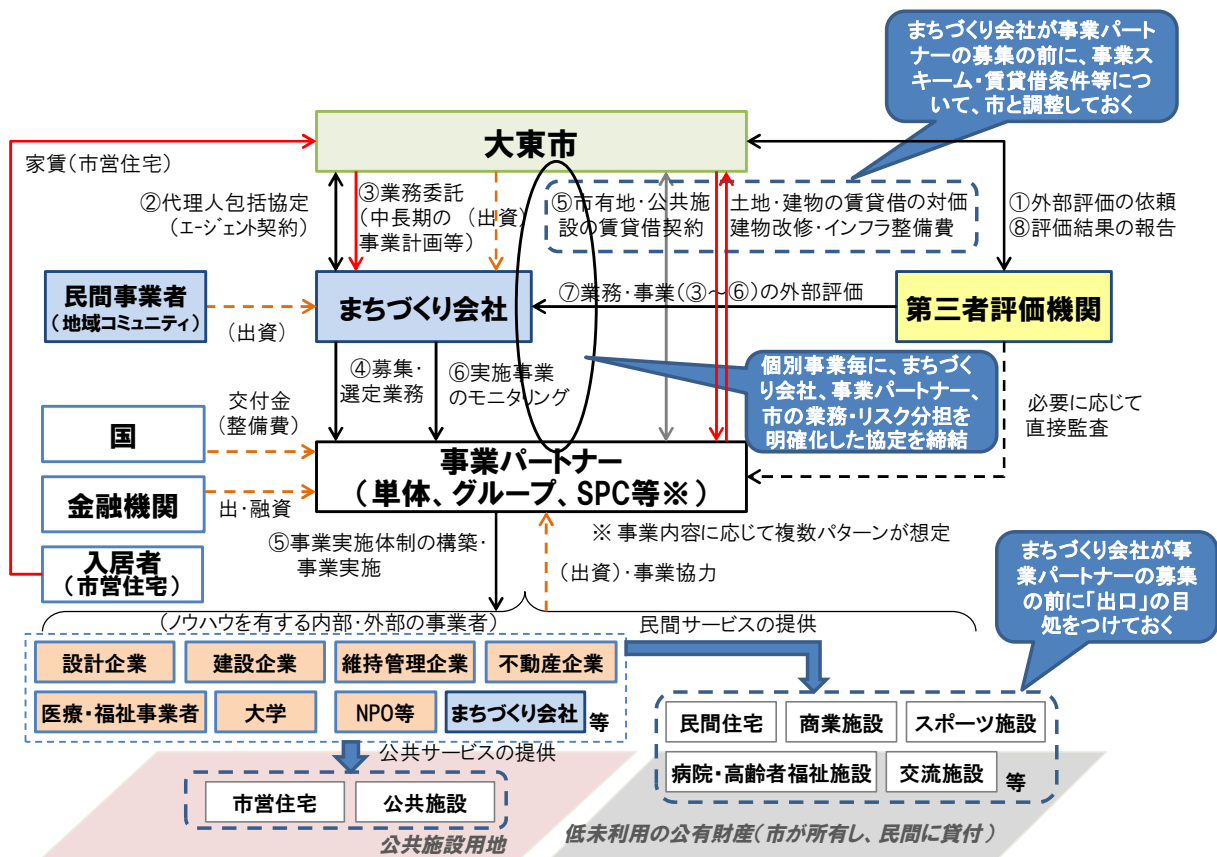
## イ まちづくり会社が最適な事業スキーム等を検討の上、事業パートナーを募集

- ・ まちづくり会社が当該地域における PPP の事業スキームを検討し、民間事業者の事業性・競争性を高めるための調整を行う。
- ・ 市営住宅や公共施設の賃貸借条件等について本市と調整することや、余剰地活用に関心のある事業者の見込みをつけておくことが必要と考えられる。

## ウ 事業パートナー、まちづくり会社、本市の対話を通じてリスク分担を明確化した上で事業実施

- ・ 事業パートナーの選定後、事業パートナー、まちづくり会社、本市との間で事業実施に関する協定を結び、事業内容や契約条件等について契約に向けた関係者の責務を明確にする。事業パートナーは事業内容に応じて事業者グループを組成(応募時のグループをベースに再構成)し、本市と契約を締結した上で、事業を実施する。
- ・ まちづくり会社は、必要に応じて、自らも必要な事業を実施する。

【図表69】PPP・エージェント代行方式



### (3) まちづくり会社の選定手続き

#### ① まちづくり会社の要件

- ・ まちづくり会社は、対象地域における地域コミュニティに根差し、かつ事業推進に必要な事業実績やノウハウ等を有する民間事業者が中核的メンバーとなって構成することとする。
- ・ 中核的役割を担う民間事業者は、本市における民間事業者募集に係る要件等、一定の条件を満たせばよく、幅広く求める。
- ・ なお、まちづくり会社の構成メンバーとして、当該地域に拠点を置く企業や将来の事業パートナーの候補が考えられ、必要に応じて本市の参画も考えられる。

#### ② まちづくり会社の選定方法

##### ア 選定プロセス

##### 1) 第三者評価機関の設置

- ・ まちづくり会社の選定に先駆けて、まちづくり会社及び事業パートナーの選定や、まちづくり会社による事業計画の審査、まちづくり会社及び事業パートナーが実施する業務や事業に対する外部評価等に関わる外部の第三者評価機関を本市が設置する。

##### 2) まちづくり会社を担う民間事業者の募集

- ・ 本市は、地域課題や審査体制、審査スケジュール等の前提条件を整理し、まちづくり会社の設置について地域に説明をした上で、まちづくり会社を担う民間事業者の募集を実施する。
- ・ 応募する民間事業者は、事業目標や事業計画(案)等の提案書を作成、本市に提出する。本市は第三者評価機関の評価もふまえ、まちづくり会社を担う事業者を選定する。事業者は原則として1社とするが、事業特性によっては複数社を選定することも考えられる。

##### 3) まちづくり会社の設置

- ・ 選定された民間事業者は、本市と協定を結び、まちづくり会社を設置する。
- ・ 事業計画案について本市と調整・精査の上、地域において説明会を開催し、事業計画案の合意を得る(過半数の同意等)。
- ・ 合意に至らなかった場合は、本市と再調整の上、必要に応じて地域の関係者との調整をふまえ、改めて説明会を開催し、同意を得る。  
※2～3回の説明会を繰り返しても、同意が得られなかった場合は、原因を精査した上で、本スキームによる事業推進の是非について、本市が中心となり検討する。

##### 4) 事業の実施

- ・ 地域の合意をふまえ、事業パートナーの募集・選定に向けた調査、本市の関連部署との調整を行い、まちづくり会社は事業計画(詳細版)を策定し、事業パートナーが参画しやすい事業環境を整える。

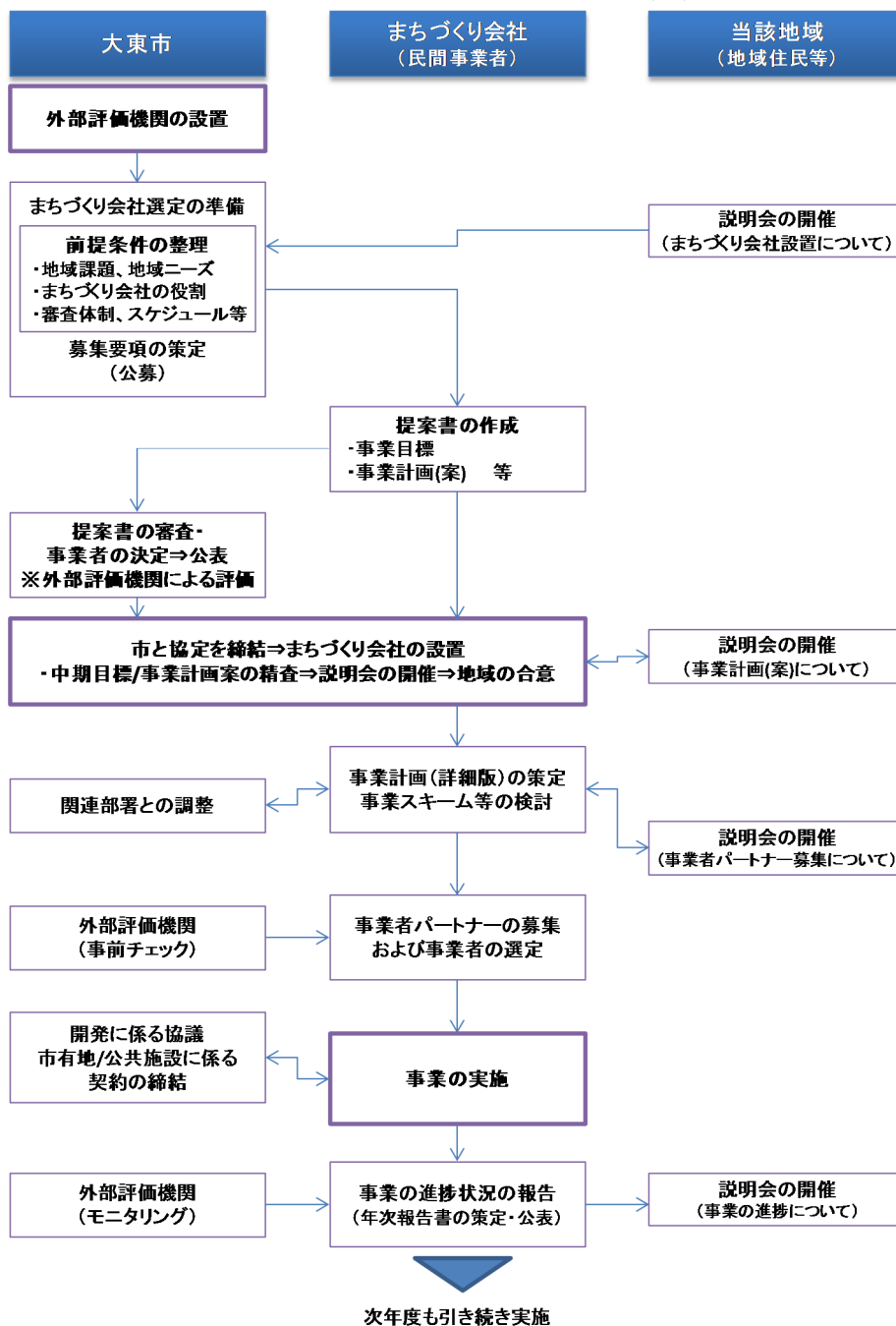


- ・ 事業パートナー募集に関して、地域で説明会を実施し、第三者評価機関に選定プロセス等のチェックを受けた上で、事業者を公募し、選定する。
- ・ 事業パートナーの提案に基づき、開発及び施設整備に係る諸条件等について、本市と調整し契約を締結した上で、事業を実施する。

5) 事業の進捗状況の報告

- ・ まちづくり会社は、年度末に事業の進捗状況を年次報告書としてとりまとめる。
- ・ 第三者評価機関は、報告書の内容を審査し、その承認を経てまちづくり会社は報告書を公表する。

【図表70】まちづくり会社の選定プロセス(案)



## イ 募集要項で求める事項

- ・ まちづくり会社の募集において、本市が民間事業者を求める事項として、以下が考えられる。
- ・ 本市は、これらを提案させるにあたって、地域課題や地域ニーズ、活用可能な市有地や公共施設の状況等について、十分に調査・整理し、応募者に開示する必要がある。

- ・ 事業目標(地域が達成すべき中期目標)
- ・ 事業計画(案)
- ・ 事業の推進体制と官民の役割分担の考え方
- ・ 地域との連携及び合意形成の考え方
- ・ 事業の進捗状況の把握と公表の方法

## ウ まちづくり会社の審査基準

- ・ まちづくり会社の審査基準については、公募に際して設置する第三者評価機関もしくは第三者評価機関とは別にまちづくり会社の選定を目的とした審査委員会を設置した上で同審査委員会により検討することが望ましい。
- ・ 基本的に、事業目標の妥当性や事業計画の実現可能性(実施体制等)、地域課題の理解度、モニタリング手法の適確性等から判断することが考えられる。

## エ 審査方法

- ・ 審査については、上記のとおり外部評価機関又は審査委員会を設置して行う。

## (4) 本スキーム実施に向けた課題

### ① まちづくり会社を当該地域のまちづくりに先行して設置する合理的理由の整理

- ・ まちづくり会社の役割を改めて整理すると、以下のとおりとなる。
  - 地域が求める提案を提示し、将来に実施する当該地域での事業や当該地域を含む周辺地域において新たなサービス需要を創出すること(地域の実情に応じた事業計画の策定)
  - 中期目標の達成に寄与する事業の主体(=事業パートナー)の確保
  - 中長期の視野に立った、継続的な事業の実施
  - 民間事業者が参画しやすい事業環境の創出に向けた本市への働きかけ
  - 以上の取組による、地域の価値の向上
- ・ 以上の役割は、本市が自らの業務として実施することが可能であれば、まちづくり会社を設置する理由が無くなる。本調査では、こうした取組は本市だけでは限界があり、まちづくり会社を設置する理由として、以下のように整理している。
  - 事業環境が現状のままでは、民間需要が見込めない。
  - 構想段階でまちづくり会社を設置することで、「民間事業者の立場からの目線で事業機会を創出」することができる。本市には、民間事業者のように、新たなニーズに対応した事業実績がないため、民間目線で事業機会を創出するノウハウがない。
  - 事業機会を創出することで、大きな収益は期待できないが一定の収益を確保し、かつ地域が必要とするサービスを提供したいと考える企業を呼び込むことができる。結果として、地域活性化に寄与する官民連携事業を推進できる。
- ・ 以上のロジックで、まちづくり会社を設置することの妥当性を、市民や議会等に説明し、合意しておくプロセスが必要となる。

### ② まちづくり会社のインセンティブの確保

- ・ まちづくり会社のインセンティブは、事業パートナーが直接的に事業収益を追求するのとは異なり、本市及び地域主導のまちづくりにコミットすることで、他社では収集しにくい情報を強みに、エージェントとして中長期的に自社の営業機会を拡大することである。
- ・ まちづくり会社の運営努力に相応する対価としては、本市が担うべき業務を民間事業者に委託しているという観点から、代行料(エージェント・フィー)を支払うことが考えられる。
- ・ なお、場合によっては、十分な透明性と公平性のもと、まちづくり会社が事業パートナーを兼ねて、直接事業に携わることも想定される。

### ③ 事業パートナーを選定する際の公平性の確保

- ・ 上記で記したように、まちづくり会社を担う民間事業者は、パブリックマインドを強く持ち、文字通り本市のエージェントとして、本市になり代わりエリアマネジメントを行っていくものである。
- ・ そのため、民間事業者がまちづくり会社の立場で、事業パートナーの選定業務を担当するため、この審査は、本市や外部評価機関のチェックがあるとはいえ、「公平性がある」と言い

切れるかが課題となる。

- ・ まちづくり会社を担う民間事業者の選定が1次募集、事業パートナーの選定が2次募集という考え方で、公平性を確保していると説明できるかがポイントとなる。

#### ④ まちづくり会社による地域住民の意向・ニーズの吸い上げの仕組みの検討

- ・ 地域コミュニティを代表する有志や当該地域の活性化に関心がある地元事業者等の団体等、地域住民又はそれに近い関係者がまちづくり会社に参画することにより、まちづくり会社が策定する計画や事業実施に、地域のニーズが直接的に反映されるようになることを期待しているが、まちづくり会社内で、民間事業者と市民個人という関係性や、出資割合による発言権のバランス等から、必ずしも地域住民のニーズ等が円滑に反映されないケースが生じることも想定される。
- ・ まちづくり会社の構成員の要件やそれぞれの主体(市民・民間事業者・まちづくり会社・本市)の役割及びリスク分担をあらかじめ明確にするとともに、地域の意向・ニーズの把握が難しい場合に備えて、まちづくり会社の役割として、地域住民に直接意向把握を行うためのアンケート調査を行ったり、意見交換会を開催する等、積極的な意見収集を行うことを仕組みとして構築することも検討していく必要がある。

#### ⑤ 地域との関係性の構築及び調整を図るための本市の適切な関与

- ・ 地域との関係性の構築は、コストとリスクを伴う。
- ・ 民間事業者の負担が過度にならないように、事業ノウハウを有する民間事業者と、地域の実情を把握している行政職員の適切な役割分担が必要であり、そのための何らかのルールを定めておくことが望ましい。

#### ⑥ 地域との調整が不調に終わった場合等の撤退スキームの検討

- ・ 事業パートナーの選定段階において、民間事業者が関心を持つほどの事業機会を創出できない場合も考えられる。円滑に本スキームから撤退できるルールと手続きを事前に決めておくことが望ましい。
- ・ なお、まちづくり会社の設置から3~5年を経て、初めて「撤退せざるを得ない」とアナウンスする状況に陥らないためにも、モニタリングによる進捗管理が重要となる。

#### ⑦ 大東マスタープランに対する市民の理解・関心を得るための情報発信

- ・ 大東マスタープランでめざす官民連携のまちづくりの方向性について、市民の理解・協力を得ることにより、より事業を円滑に進めることが可能となるため、早い段階から大東マスタープランに係る本市のまちづくりの考え方を発信し、市民への周知を図ることが望ましい。

## (参考) 大東市先導的官民連携事業検討会の実施報告

---

### 1. 検討会の開催概要

#### (1) 検討会の目的

- ・ 本調査において各リードプロジェクトの検討を行うにあたり、様々な見地から課題や方向性を探る必要があるため、様々な専門分野を持つ外部有識者から、各対象地域・施設のあるべき姿や、課題解決の方向性、事業展開の方向性等についての意見を聞き、それらを調査に反映させることを目的として、大東市先導的官民連携事業検討会を設置した。

#### (2) 委員構成

- ・ 検討会の委員として、大学教授、金融機関、市内企業、福祉関係者等から外部有識者5名を招聘した。

#### (3) 検討会の開催日程等及び各回テーマ

- ・ 本調査の中で検討会は、2回実施している。検討会の開催日等と各回のテーマについては、下記のとおりである。

開催日時	開催場所	テーマ
第1回検討会 平成27年12月1日(火) 午後1時～3時	大東市役所 会議室	<b>■報告事項</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業の背景・経緯</li> <li>・ 検討対象リードプロジェクトの概要</li> <li>・ 対象地域・施設の現状について</li> <li>・ 民間事業者意向把握調査・対話型意見聴取会の結果について</li> <li>・ 事業スキーム・モデルプラン(案)について</li> <li>・ 事業化スケジュールについて</li> </ul> <b>■意見交換</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業・検討状況に対するご意見</li> <li>・ 今後の検討、事業化に関するご意見</li> </ul>
第2回検討会 平成28年2月22日(月) 午後1時～3時	大東市立市民会館 会議室	<b>■報告事項</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大東スタイル実現のための官民連携事業可能性調査報告書(案)について</li> </ul> <b>■意見交換</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業に対するご意見</li> <li>・ 今後の検討、事業化に関するご意見</li> </ul>

## 2. 委員意見の概要

### (1) 第1回検討会における委員意見の概要

#### ① まちづくりの方向性について

##### ア 高齢者・若者・子育て世帯の住みやすいまちづくり

- ・ 大東市としては20代から40代前半の若い世代を入りたいという想いがあるが、高齢者が安心して暮らせなければ、逆に高齢者が転出してしまう可能性がある。高齢者が長く大東市で安心して住み続けられるという仕組みも必要。
- ・ 高齢者が住みやすい環境は、若い世代にも住みやすい。新しいものを建てるなら、若い世代と高齢者が一緒に住めるようにしてもよい。若い世代の家賃が割引される仕組みや、若い世代や元気な人が高齢者を見守り、安心して高齢者が住めるような仕組みができればよい。高齢者と学生が同じ施設に住むということでもよい。
- ・ 最近の若い世代は、住宅を購入しないで賃貸に住む傾向にある。誰もが住めるような賃貸を建てるのがよい。
- ・ 今までの枠を超えて、市営住宅の入居対象にこれまで排除されていた単身の若年層も入れたら、高齢者を見守る役にもなり得る。単身の若いうちから大東市に取り込むことができれば、将来に世帯形成してくれる期待もある。
- ・ 子育て世代と高齢者が相互に面倒を見るという世代間の交流は、作らなければならない。

## イ 自助、互助、共助、公助の助け合いのあるまちづくり

- ・ 自助、互助、共助、公助を考えたとき、行政サービスとして公助と共助は当然必要。自助と互助を民間、市民でどうやって作り出すかについて考える必要がある。これらがあるまちでないと住むことができない。
- ・ 地域包括ケアを考えるとときに、民間活力で自助・互助を作り出せないだろうか。
- ・ 自助としては、市民自らが主役になるためのインフラやサービスを考える必要がある。互助としては、世代間の互助と世代内の互助をどうやって実現するかが課題である。

## ウ 北条地域に係るまちづくり

- ・ 歴史的な建物をいかに活かすかという視点がこれからのまちには必要な視点。
- ・ 北条地域の街並みや雰囲気は、今後人を惹き付ける要素。方針として、古い物を上手く活かす方針には大賛成。

## エ 深野北小学校跡地に係るまちづくり

- ・ 元々小学校というのは地域の核であり、それが無くなると地域が衰退しがち。近くに学校がない場所には子育て世帯は住まない。
- ・ グラウンドは子どもの遊び場としても重要である。それが失われないような使い方を検討できればよい。
- ・ 深野北小学校跡地の手前にある高架周辺の位置付けや用途利用の制限のかけ方等も、既存のものをうまく利用するという視点で、大東市が主導して考える必要がある。

## ② 大東市及び各地域のポテンシャルの活用

- ・ 大東市の魅力は自然の豊かさであり、ポテンシャルはあるが、山や川の扱いが酷い。自然環境もインフラに含めて考える必要がある。

### ア 北条地域のポテンシャル

- ・ 北条地域一帯の街並みは、道が細く込み入っていたり、山が見える開けた場所があったりと面白い場所がある。土地を集約し、区画整理して並行に建物を建設するようなことはしない方がよい。
- ・ 生駒山には美しい景観や、天然の池等もあり、北条地域はトレッキングの出発地点になるので、それらを活かすこともできる。山との繋がり、生駒の方へのスカイラインによる自動車での繋がり等、立体的にポテンシャルのある場所を繋ぐ拠点にもなり得る。
- ・ 北条地域は、魅力的な場所がたくさんあり、電車で大阪市内まで15分と利便性もよいが、外部の人には魅力が伝わっていない。外部からの率直なイメージを受け止め、どうすれば大東市に来てもらえるかと考えイメージチェンジを図る方がよい。

## ③ 施設の整備・活用方策について

### ア 北条地域における市営住宅の建替え

- ・ 住棟配置等を検討する際には、箱の容量をそのまま移し替えるだけでなく、コミュニティ

を新しく作っていくということを考慮する必要がある。

- ・ 路地、三角の形の公園、川沿いの並木、山への景観等地元の人の愛着がある場所や地域の文脈をうまく組み込んだ形で、配棟ができるとよい。
- ・ 市営住宅の住棟配置にあたっては、100世帯1棟にまとめて廊下で繋ぐだけでなく、小さい単位でグルーピングする等の工夫が必要で、配置も重要。
- ・ 駐車場は世帯数分も必要ないのではないか。今は車の所有率も下がってきており、交流のためのオープンスペースをもう少し作り、駐車場で埋めないようにすべき。
- ・ 次のステップになるが、プレイロットの位置も住棟から目が届く位置に配置すべき。

## イ 深野北小学校校舎の活用

- ・ 深野北小学校校舎は戦後の建物なので歴史的な建築物ではないが、デザインは悪くない。適当に建てたものではなく、しっかりした残す価値のある建物である。
- ・ わざと教室のプレートや黒板を残して使う等、小学校らしさを見せるというのもアイデア。
- ・ グラウンドでは予約がなくても使えるオープンな場所や時間帯を作っていただきたい。
- ・ 大東市にはコンテナ型の倉庫が増えてきており、そういったニーズはある。かなり面積が広いので、テーマに沿った機能だけで全ての床を埋めようとすると大変。倉庫等のコンプレックスによって、1階から2階にテーマに沿った機能を集約して賑わいを出す等の工夫が必要。

### ④ しごとづくりの必要性

- ・ 元気な高齢者が残存能力を活かすことを考えたい。マルシェの仕事を担う、小さな子どもの面倒を見る等、生きがいづくりを兼ねた高齢者のしごとづくりも考えられないだろうか。
- ・ 大東市で就業する機会が得られるような取組みが何かできないか。
- ・ 現在は、若い世代と女性の起業がとても多い。北条地域の開発で、就業の場に関して何か仕掛けられたらよいのではないか。地元で住み、働き、子育てをするというのは一番いい形

### ⑤ 高齢者住宅の課題

- ・ 高齢者住宅は経費を抑える仕組みを考えつつも、きちんとした住まいをつくる必要がある。
- ・ 既存の高齢者住宅には、トイレと洗面台しかない病室のようなものが多く、健康な高齢者を生活させることはできない。
- ・ お風呂屋さん、図書館、スーパーやクリニックのようなインフラが必要。

### ⑥ 今後の事業化手法

#### ア 北条地域まちづくりの事業化手法

- ・ まちづくり会社を設立し、市民が望む付加価値を設計し、民間事業者が互助という形でその付加価値を作り、その中で自助が高まってくることができれば理想的。

#### イ 深野北小学校跡地利活用に係る事業手法

- ・ 当該小学校校舎を民間に賃貸して活用してもらうのは可能性が広がってよい。ただ、賃貸



するということは、収益が上がらないと賃貸料が支払えないので、収益が上がる事業しかできない可能性がある。

- ・ 賃貸で収益が上がる機能も入れながら、収益が上がらないとしても地域の住民が引き続き使える場所を残すということが大事。

## ウ 深野北小学校跡地利活用に当たっての住民参加の可能性

- ・ 小学校跡地を今後、どのような使い方をするかに関する検討の場にも地域の方に入っただけ、一緒に考える体制が取れることが望ましい。

## エ 行政の役割

- ・ 民間のインフラや人的資源だけでは実現が難しい試みであり、行政が方向性を定めてファシリテートすることで実現しやすくなる。

## (2) 第2回検討会における委員意見の概要

### ① 各事業における施設の整備・活用

#### ア 北条地域における市営住宅の規模・間取り

- ・ 北条地域のまちづくりの目標には若い世代の定住を増やすというものがあったが、市営住宅を将来的に、一部民間事業者に戻し、民間賃貸住宅として供給するのであれば、10年後、20年後にどのような層をターゲットとするのかを想定して、住戸の規模や間取り等を計画し、整備する必要がある。

#### イ 北条地域における市営住宅の事業開始までの修繕

- ・ 地域内の老朽化した市営住宅は、建替えが迫っているためか、あまり修繕等が行われていないようであるが、事業開始までの間も良質な住環境を維持するため、適切に修繕等の手入れが必要であることに留意する必要がある。

#### ウ 深野北小学校跡地における地域住民による自由な利用

- ・ 深野北小学校跡地の利活用を行う管理運営事業者が、事業を開始した後も、これまでどおり校舎の一部やグラウンド等、一部でもよいので地域住民が自由に使える場所が確保されているとよい。

### ② 住民参画型 PPP におけるまちづくり会社の運営

#### ア 事業推進に係る責任の所在の明確化

- ・ まちづくり等の長期的取組においては、責任の所在を明確にしておく必要がある。ボランティアとして市民を集めて事業を行おうとすると、徐々に特定の人に負担や責任が偏るようになりがちで活動が継続できなくなる。株式会社等の責任を負わせることができる法人としても、まちづくり会社は必要である。

## イ 市民意見を吸い上げる方法の必要性

- ・ まちづくり会社の中に、事業を担当する民間事業者と一般市民の両方が参画すると、出資をしている民間事業者が主導権を握りがちになることが考えられ、コミットの仕方に差が出てくる可能性がある。そのため、まちづくり会社と市民の役割分担を明確にして、市民、地域住民の意見を吸い上げる仕組みを導入し、うまく機能するとよい。
- ・ 例えば、フランスの事例では、半官半民の地域限定の混合経済会社があり、ある地域について合意形成や市民への情報公開を行い、資金調達等も行って事業を推進する。市民意見はアンケート等を通して収集され、事業に反映されるというように、会社と市民の役割分担がなされている。
- ・ まちづくり会社が主催し、様々な立場の市民が参加する定例会のようなものを 1 か月に 1 度程度でも定期的に持つとよいのではないかと。そういった会合は大東市からの広報の場にもなる。

## ③ 市民等への情報発信

### ア 市民の理解・関心を得るための情報発信の必要性

- ・ 大東マスタープランでめざす官民連携のまちづくりの方向性について、市民の理解・協力を得るために、有識者を呼んでの講演会を行う等、早い段階から周知を行うのがよい。
- ・ 市民に情報発信を始めてから、ある程度の期間を置き、手順を踏む方が、まちづくり会社の構成メンバーの選定等においても市民の理解が得られやすい。
- ・ また、市民にわかりやすく目標や事業の内容を伝えるため、事業のスローガンを作ると地域住民の興味・関心を得られてよいのではないかと。

## ④ 金融機関との連携

- ・ 平成 27 年度の補正予算で、国から財源措置が講じられ、まち・ひと・しごと総合戦略に基づく事業に対する融資には金利の低減が適用される。金融機関と連携して、こうした支援策を打ち出すことにより、創業を促すことが期待される。
- ・ 大東市の役割として、「パブリックマインドを持つ民を育てる環境づくり」が掲げられているが、ソーシャルビジネス支援として、コミュニティビジネスや NPO 法人等への融資については一般的な基準より金利を下げている。例えば、大東市、商工会議所、金融機関、NPO 法人の主催者等でソーシャルビジネス支援のネットワークを立ち上げる等、現段階からでも先行して取り組める。