

建設常任委員会所管事務調査報告書

西宮市議会議長 八木 米太郎 様

令和 7 年 3 月 7 日
(2025 年)

建設常任委員会

委 員 長 多 田 裕

副委員長 牧 みゆき

委 員 草 加 智 清

〃 坂 上 明

〃 前田 しゅうじ

〃 松 田 しげる

〃 森 けんと

欠席委員 花 岡 ゆたか

随 行 塙 阪 哲 也

建設常任委員会管外視察について、次のとおり報告します。

1 調査先及び調査事項

大東市

・北条まちづくり(morineki)プロジェクトについて

2 調査期間

令和7年1月15日(水)

3 調査先対応者

大東市

議長

議会事務局係員

政策推進部公民連携推進室室長兼課長

政策推進部公民連携推進室課長補佐

酒 井 一 樹

澤 絢 乃

萩 原 一 行

山 本 晃

4 用務経過等

＜大東市、morineki エリア＞ 1月15日(水)

午前10時頃、大東市議会に到着し、酒井議長より歓迎のあいさつをいただく。

その後、公民連携推進室の萩原室長兼課長より、調査事項について説明を受け、事前に送付した質問項目に対して回答をいただき、質疑、意見交換を行った。

その後、午前11時50分頃に morineki エリアに到着し、エリア内の見学を行った。

(午後2時頃視察終了)

5 視察風景

■大東市



6 視察概要

○事業概要

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。第1期事業である「morineki」プロジェクトについては、老朽化（昭和40年代竣工）が著しく耐震性がない市営飯森園第2住宅の建て替えを契機とした、全国で初めてのPPPエージェント方式を用いた公民連携事業である。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であることから、多世代が交わり、四条畷駅から飯森山にかけてのつながりを意識したデザイン性の高い住宅地域として「ココロもカラダも幸せに暮らし続けられるエリア」に再生することが目的である。

事業スキームとしては、PPPエージェントである大東公民連携まちづくり事業株式会社（現：（株）コーミン）が市のビジョンに基づいてテナントリーシングを行い、特別目的会社である東心（株）が大東市と（株）コーミンからの出資及び金融機関からの融資で事業を実施。東心（株）は住宅棟、オフィス、店舗棟などの経営で、約1億円の年間賃料を見込んでおり、大東市への借地代や元利返済金などの差し引きで、年間2,000万円程の現金が残るという事業計画を立てている。一方、大東市は東心（株）に追加融資4億円を実行した際に、買い取り請求権付で出資を行っており、借り上げ期間満了後は、買い取り請求を行使し、4億円の返還を想定している。借り上げ期間20年が経過した後、東心（株）が民間賃貸住宅事業を経営することになった時点で、同住宅に需要があり、入居待ちが続いている状態が理想的であり、そのため（株）コーミンと東心（株）は、借上げ期間中においても、単に住宅棟を管理するだけでなく、地域に住み続けたいと感じる住民を増やし、新たな居住者がこのエリアを選んでくれる取組を積極的に行い、エリア価値の向上を目指していく必要がある。

建物は、東心（株）が所有し、大東市は、その民間賃貸住宅を、市営住宅として借り上げる他、公園・河川・周辺道路の整備を行う。住居棟は有名建築家のデザインによるもので、建替え前の飯盛園第2住宅からmorineki住宅へ本移転しなかった世帯が一定数存在したため、空き住戸については公募を実施。計11戸の空き住戸のうち、3戸を一般世帯向け区分、5戸を新婚・子育て世帯向け区分、3戸を単身者世帯向け区分として募集を行ったところ、全体の倍率としては4.1倍（一般世帯向け区分で3.2倍、新婚・子育て世帯向け区分で2倍、単身者世帯向け区分で10倍）であった。また現在、退去等で空き住戸が発生した場合は、速やかに公募を実施しており、令和5年度では全体の倍率として4.8倍（新婚・子育て世帯向け区分で3.3倍、福祉世帯向け区分で8倍）、令和6年度（9月現在）では全体の倍率として3.8倍（一般世帯向け区分で5倍、新婚・子育て世帯向け区分で2倍、福祉世帯向け区分で6倍）となっている。

また商業棟は、事業計画段階から、入居するテナントを探し、デザインも含めた内容を固めていく「テナント先付け型」によって進められ、新たな企業が大東市に進出することで経済活動の創出や雇用促進につながる可能性が期待されている。

予算規模としては、イニシャルコストは大東市 1,946.3 百万円（うち国費等 203.7 百万円）、東心（株）1,630.0 百万円、ランニングコストは R 2～5 で大東市 314.4 百万円（うち国費等 96.4 百万円）、歳入は定期借地賃借料 53,172 千円（R 2～6 実績）、法人市民税 453 千円（R 2～5 実績）、固定資産税・都市計画税 16,890 千円（R 2～6 実績）となっている。

公民連携は、民間活力の導入により財政難や人手不足を打破したいという前市長の肝いり施策として進められた。その手法を学ぶため、公有地における公民連携の実践事例として全国から注目を集めていた岩手県紫波町に職員を派遣（（株）コーミンの代表も、そのうちの一人である）。また、民間が主催する「都市経営プロフェッショナルスクール」への職員の公費派遣を R 5 まで実施。R 6 からは、派遣された職員を中心に、研修等、公民連携を学ぶ機会をつくっている。組織としてはトップダウン式の推進部署が設置され、当該部署が中心となって本事業も進められた。

7 各委員の意見・感想

- ・ 2 期工事に対して議会が消極的、慎重になっているという構図は意外である。
- ・ 施設規模は思ったより小さかったが、駅前を含めた周辺環境を鑑みると妥当な事業規模であった。
- ・ テナント先付けで事業は進められたが、集客に関しては外部環境に影響を受けることを考えると、永続性を担保することは難しいのではないかと。また、女性好みのテナントが多かったが持続的な収益を上げ続けられるのだろうか。
- ・ J R 西宮駅北側など本市に当てはまるエリアはあるのか検討してみたが、類似するエリアが見当たらない可能性が高い。
- ・ 公民連携に関する講演を聞き、すぐさま庁内に専門の部署を設置したり、先進自治体である岩手県紫波町に職員を派遣したりするなど、当時の市長の判断力や行動に移すまでのスピード感は素晴らしい。本市においても、是非このようなリーダーシップを発揮されるよう提言する。