

サステイナブル公営住宅

大東公民連携まちづくり事業株式会社 代表取締役 入江 智子
いりえ ともこ

1. はじめに

「morineki」は2021年3月、大阪府大東市に開業した官民複合エリアである。敷地となる約1haの市有地にはかつて昭和40年代に建てられた144戸の市営住宅と公衆浴場、都市公園があった。全て一旦更地にされ、現在は74戸の民間賃貸住宅（当初は全て借上げ市営住宅）と、貸し床面積約1,500㎡の商業施設が、都市公園に抱かれるように建っている。建物は全て木造で低層だ。施設が老朽化し店舗もなく、まちなみの魅力が低下していた団地エリアが、北欧の暮らしをテーマにした飲食店などが軒を連ねる子育てファミリーのお出かけスポットへと生まれ変わった。商業施設の2階にはアパレル企業の本社が大阪市内から移転、

入居している。1階の店舗は「衣・食・住」の暮らし方を提案するこの企業の直営店だ。オフィスには約70人の社員が働き、全国からバイヤーが商談に訪れる。都心から快速で20分のJR四条驛から歩いて5分、休日はファミリー層や女性客、平日も近隣の大学生や子ども連れが公園に訪れ、1日中人の流れが絶えない。このように、何も知らずに訪れた人達が、素敵なエリアが出来たなんて思ってもらえればそれが本望だ。しかし、公営住宅の建替や公有地の利活用が全国的な課題となっていることから、本プロジェクトの解説を行うことには意味があると促され、今回筆を取らせていただいた。



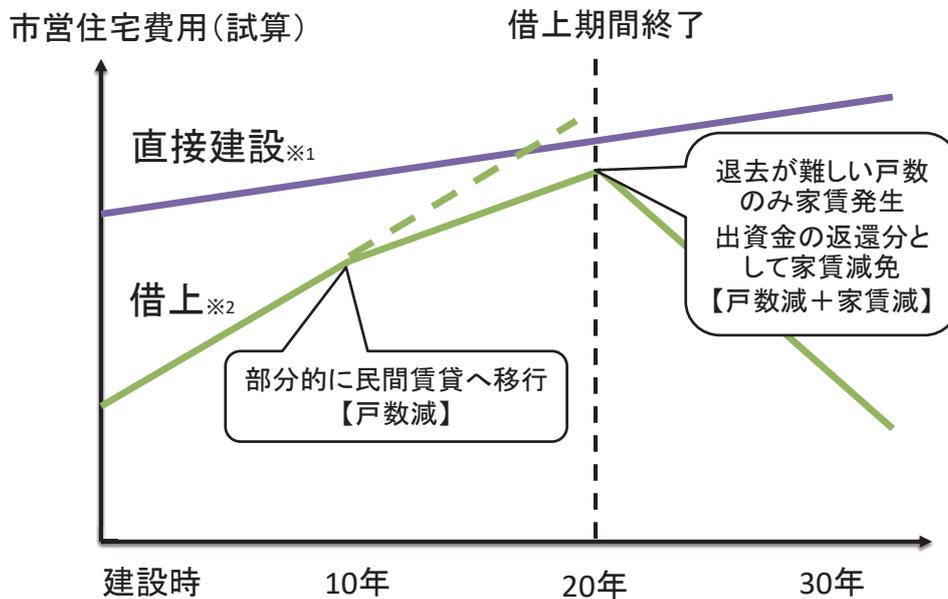
元々住んでおられた62世帯と新規入居12世帯という構成になった。新規募集は新婚・子育て世帯を基本とし、政令で定める月収15万8千円以下であれば、市外(大阪府下)の人も応募できるとした。入居者は所得に応じて1LDKタイプ(44戸):36.27㎡(リビング:10.7帖、寝室:4.5帖)で1~2万円程度、2LDKタイプ(30戸):49.70㎡(リビング:10.7帖、寝室:4.4帖 4.7帖)で1.5~3万円程度を市に納める。そこに市と国の家賃補助が加わり、東心(株)には民間賃貸並みの家賃(国土交通省基準近傍同種家賃)が入ってくる。子育て世帯にとって部屋は少し狭めだが、子どもの成長に合わせて近隣で住み替えてくれることを願う。

4. 公のメリット・民のメリット

公が民間と関わってこのような借上げ公営住宅と商業施設を開発するメリットはどこにあるのか。大東市には市営府営合わせて公営住宅が約4,000戸あり、老朽化しているものも多い。まだまだ住宅に困窮する高齢者が増えるのでは?と思うかも知れないが、高齢化率30%弱の平均的な都市部である本市でも、もう65歳から84歳の高齢者の数は頭打ちとなっている。なかなか85歳以上

で一人暮らしを始めようという高齢者も少ないので、公営住宅の需要は今後減ってくるだろう。若年単身層やファミリー世帯へのセーフティーネットの考え方は市町村によって様々だが、民間の空き家も増えている昨今、支援の方法は必ずしも公設公営の住宅の提供に限らないと思われる。確実なことは、労働者数の減少による税収の落ち込みにより、公設公営では施設の維持管理が厳しくなってくることだ。このような時代に建て替えるからには、基本的に民設民営のものを借上げる形式とし、整備戸数も必要最低限とする。ただし、借り続けると、直接建設の場合の費用をいつか追い抜いてしまうので、借上げの戸数を徐々に減らしていくことが前提だ。また、災害などで急に必要となれば逆に借上げ戸数を増やすこともできる。建物を所有しているのがパブリックマインドを持った三セクであるため、アジャスタブルで、負の遺産にならない、公営住宅を持つことができるのだ。さらに用途廃止後の公営住宅用地が近隣住民にも喜ばれる店舗になることで、間接的な公共サービスの質の向上につながっている。住宅地としての価値が上がることで、周囲の路線価も上がってきており、将来的な固定資産税の増収も見込め

※1国土交通省交付金約45%活用
 ※2国土交通省算出基準近傍同種家賃



そうだ。開発者にとっては、借上げ公営住宅家賃部分を確実な返済原資として金融機関にアピールすることができ、抱き合わせで商業施設の整備にチャレンジできるところが最大のメリットだ。市が用途地域を1中高から1住居に変更し、都市公園の基本設計を任せてくれたことも画期的だった。その分、20年後に借上げ公営住宅が全て民間賃貸となっても埋まるように、地域の価値を向上させ続ける必要が出てくる。居室のスペックと公園の価値だけで勝負するには限界があるからだ。施設もエリア内でも価値を毀損しないように保ち、さらに周辺の状態も常に考える。これが必然的に真に長寿な『サスティナブル公営住宅』＝『サスティナブルな地域』となる仕組みだ。テナント企業にとっては、都心よりも割安な賃料と生駒山系飯盛山の近さに加え、店舗棟を取り囲むように整備された芝生の都市公園が魅力だ。公園を訪れる人が店舗に立ち寄ることも多く、公園に面しているからこそデッキの上にテラス席を配するなど、建物の中と外をつなぐ豊かな使い方ができる。三セクを通すことで実現したことのうち、一番に挙げられるのはテナント企業への営業だが、設計業者を公募によらない随意契約で進められたこともそれに並ぶほど大きい。個性的ながら山並みの景観とマッチした建築デザインと、これまでの風景をガラッと変えつつも落ち着いたランドスケープデザインが、訪れる人を優しく迎え入れてくれる。

5. 組織の持つ動機をリンクさせる

144戸の市営住宅を74戸に削減し、しかもまちづくり会社所有の借上げ公営住宅とすることがどのようにして意思決定されたのか。市は、この計画が始まった2015年当時、風呂もない耐震性もないこの住宅に住む80世帯に、一刻も早く安全な住宅を提供したかったが、資金が無かった。また、この周辺には市が持つ850戸の市営住宅のうちの半数近くの戸数が集まっていて、市域内での偏在を正す必要もあった。地元には早期の建て替えに加えて、「もう地域の象徴のような四角い大きな箱のような公営住宅は要らない、外からこの地域に

みたい人を増やしたい」という思いがあった。東坂市長は、都心にも近い、山も近い、市の東部地域に大きな可能性を感じていて、このエリアの発展が大東市全体の魅力を上げると考えていた。そのためには市営住宅の敷地、公園の敷地、他の公共施設の敷地などが単体で考えるのではなく、民間不動産も含めて大きな視点で再編をする必要がある。それには、民が持つ市民をワクワクさせる力が要ることも分かっていた。本社の郊外移転に合わせて子育てファミリーの役に立つ施設をつくりたいというノースオブジェクト社の思いは強く、安心して融資したい銀行側からは厳しい条件が付く。これらの動機を全てリンクさせ、矛盾しないように組み合わせると、このようなスキーム、建物の構造・規模・仕様、デザインなどの解が出てきた。根本的にそれぞれの組織の、これだけは絶対に譲れないというポイント、メリットの部分は押さえられているので、事業計画上は非常にスムーズで、無理のないものになっている。これらを市の職員とともに進めるのが、PPP エージェントの仕事である。設計まではスムーズだったが、そこから大きく2つのことでつまづき、工事着手にいたるまでは困難を極めた。まず1つは施工業者の決定で、これは市内業者では木造の大規模建築の施工体制が整うところが少なく、また ECI（アーリーコントラクターインボルブメント）方式を採用し、基本設計が終わった時点から施工業者の提案・見積りにより実施設計を進めることとしていたが、その体制を取ることも難しかったのだ。結局は近隣他市の建設会社に決定した。2つ目は金融機関の決定だ。これはお互いのプロジェクトファイナンスの経験の無さから途中数行と破談になり、最後は4億円の市の追加出資により地元信用金庫から融資を受けることができた。住民が仮移転をしてから戻り入居までの2年間、常に綱渡りではあったが、スキームが大きく崩れることはなく、公共事業より早いスピードで竣工することができたのは、関係者の方々が、この類を見ないプロジェクトを何としてもやり遂げようという情熱を持ち続けてくれたからだ。

6. おわりに

このプロジェクトは、公共施設をいかにして上手にたたむかという課題についての一つの壮大な実験となっている。公営住宅のあり方としても、将来的に民間賃貸住宅と混ざり合って住むことを前提とした建て替え手法や、中庭を挟んで各棟のリビングインの玄関が向かい合う見守り合いの設計自体が実験である。団地清掃はなく、共用部の清掃は福祉作業所に委託している。地域住民、テナント企業などが会する「もりねき未来会議」で、公園の使われ方などエリアのことは何でも協議し、皆で協力して環境保全に努めている。またコーミンは2019年から基幹型の地域包括支援センターの業務も受託しており、高齢者の総合相談窓口業務をおこないながら、介護予防や在宅支援などの地域包括ケアシステムを進めている。特徴は、自立支援の考え方を元に多くの理学療法士などが地域の健康づくりをしているところで、彼らの力も借りながら、受け止めるだけではない、しなやかで弾力のあるセーフティネットを目指す。地域の人達が、かつてこの地に公営住宅があつて良かったと思うものに、またエリアに住み働いている人達が、もりの根際（ねき：河内弁で近く）で愛着

を持って暮らし続けられるよう、今後の管理運営に全力を尽くしていきたい。

事業概要

住所 大阪府大東市北条3-1-1

事業主 東心株式会社

敷地面積 約7,850㎡（都市公園部分約3,100㎡を除く）

延床面積 約5,270㎡

構造 木造 平家～3階建

駐車場 31台

総事業費 約16億円

設計・監理 ブルースタジオ・石本建築事務所設計監理共同企業体

建築 東周建設株式会社

竣工 2020年11月

電力 株式会社グリーンパワー大東

問い合わせ 大東公民連携まちづくり事業株式会社 <https://matituku.com/>

