

郊外部再生・活性化特別委員会行政視察概要

1 観察月日 令和6年11月13日（水）～11月14日（木）

2 観察先及び観察事項

(1) 株式会社コーミン（大阪府大東市）

morinekiプロジェクトについて

(2) 大阪市高速電気軌道株式会社（大阪府大阪市）

Osaka Metroエリアリノベーションプロジェクトについて

3 観察委員

委員長 大岩 真善和

委員 麓 理恵

委員 山浦 英太

視察概要

1 視察先

株式会社コーミン（大阪府大東市）

2 視察月日

11月13日（水）

3 対応者

代表取締役（受入れ挨拶及び説明）

4 視察内容

（1）morinekiプロジェクトについて

ア プロジェクトの概要

morinekiプロジェクトとは、JR四條畷駅から徒歩5分、大阪の北新地駅まで電車で20分の場所に立地する、築50年超の老朽化した市営飯盛第2住宅の建て替え再生プロジェクトである。

昭和40年代に建設された平屋建てから5階建ての建物で、エレベーターがなく、38平方メートル、144戸の規模の住宅である。団地のリノベーションの視点で、岩手県紫波町のオガールプロジェクト等の全国の先進事例を学び、大東市の職員だった代表が大東市を退職した後に起業・設立した企業である株式会社コーミンが運営を行っている。本プロジェクトは全国で初めてPPP手法を用いて、テナント先づけ逆算開発手法を実行し、借り上げ公営住宅・民間賃貸住宅の住宅棟、生活利便施設等の整備を行い、再生に成功した。

同住宅の設計・管理には、令和6年12月3日に行われた郊外部再生・活性化特別委員会にて参考人として招致した、株式会社ブルースタジオの大島芳彦氏も携わっている。

イ 完成後のmorineki住宅

2011年に完成した、木造平屋建てから3階建ての賃貸住宅である。1LDK37平方メートルが44戸、2LDK50平方メートルが30戸の計74戸である。現時点では全戸借り上げ市営住宅であり、空きが出た戸数は協議の上、順次民間賃貸へ移行していく予定である。店舗・事務所レンタル部分は1500平方メートルで、敷地内には3100平方メートルの都市公園も整備された。権現川に降りる親水護岸や橋梁、周辺道路などの整備は大東市が都市再生整備交付金を活用し

実施した。公園の維持管理は株式会社コーミンが指定管理者として実施している。

店舗部分には、北欧風レストラン、ベーカリー＆カフェ、洋服販売などのライフスタイルショップ、ワークショップスペース、アウトドアショップ、大東市内の繁華街から移転した市内企業の本社オフィスなどが入居している。

アウトドアライフ、おしゃれで美味しいカフェ、トレイルランニングの大会、定期的に開催されるワークショップなども開催されている。リノベーション街づくりの取組によって、若い住民や顧客が、新しい暮らしや消費を求めて神戸、奈良、京都など遠方からも訪れるような、新しい感性の高い街に生まれ変わった。

ウ 事業費

特別目的会社である東心株式会社が16億3000万円を出資した。建設費用として、商業施設開発経費に4億9000万円、借上市営住宅啓発経費に11億4000万円の合計16億3000万円が事業費である

エ 質疑概要

Q なぜ岩手県紫波町のオガールプロジェクトをモデルとしたのか。またそのきっかけは何だったのか。

A 地域再生プロデューサーの木下斎氏のセミナーに参加したことが、「リノベーション街づくり」やPPPに取り組むことになったきっかけである。学ぶべき地域再生手法を調査・研究していた際に、大阪市内で街づくりイベントが行われ、そのイベントで木下氏からオガールプロジェクトの話を聞いたことがプロジェクトのスタートであった。木下氏を通じて、リノベーション業界界隈の人たちにつながり、実際に岩手県紫波町の現地にも行って学んだ。同住宅の設計・管理を大島芳彦氏にお願いしたのも、そのつながりからである。

Q 本事業が成功したポイントは何か。

A 公営住宅の建て替えを公民連携でやってみようという事から始まったmorinekiプロジェクトは、様々な難題・課題があったが、主要関係者の取組動機を絞った事が成功要因の1つである。

具体的には、自治体はお金がないが、現入居者に早く安心できる住宅を提供したい、地域事業者や建物所有者は箱のような公営住宅は要らず、外からこの地域に住みたいという人をつくりたい、地域金融機関は安心してお金を融資したいという取組動機が

あった。この点の取組動機に焦点を絞って、利害調整を行ったことが、成功要因の1つである。

(2) 委員所見

大東市のmorinekiプロジェクトは、リノベーション街づくりの観点を持ち、新しい地域をつくるというコンセプトで、再生事業や建て替え事業に取り組んだプロジェクトである。この成功事例に学び、取り組めば、横浜市内にも数多く存在する、エレベーターなし・5階建ての市営住宅も再生ができるという可能性を強く感じた。

全国の団地再生事業をより具体的に学び、横浜市の郊外部再生・活性化に役立てられるのではないかと考える。



(会議室にて説明聴取及び質疑)



(もりねき住宅現地にて)

視察概要

1 視察先

大阪市高速電気軌道株式会社（大阪府大阪市）

2 視察月日

11月14日（木）

3 対応者

交通事業本部交通ネットワーク担当課長（受入れ挨拶）

交通事業本部交通ネットワーク課係長（説明）

4 観察内容

（1）Osaka Metroエリアリノベーションプロジェクトについて

ア 大阪市高速電気軌道株式会社

大阪市高速電気軌道株式会社は大阪市の行政改革の一環として、地方公営企業である大阪市交通局が運営する地下鉄事業である大阪市営地下鉄を民営化し、平成30年4月1日から事業を開始した株式会社である。

大阪市高速電気軌道株式会社では、鉄道沿線地域の活性化を目指して、Osaka Metroエリアリノベーションプロジェクトを推進している。そのエリアの特徴を丁寧にひもとき、地域の方々が主体となって実験的に小さな取組を繰り返し、少しづつエリアに変化を起こすことでその価値を向上させる新しいまちづくりの手法を活用している。

このプロジェクトでは、まちの魅力発信と空き家リノベーションの2つの取組を行っており、令和5年には、空き家リノベーションで取り組んだ物件である東田辺3丁目長屋がオープンした。

長い間空き家だった長屋を何とかしてもらいたいという相談が市民からあり、築90年を超える5軒の連棟長屋のリノベーションが行われた。

イ リノベーション事例

東田辺3丁目長屋は戦前の木造5連長屋を事業用物件としてリノベーションした長屋である。壁や天井は各区画で仕上げが異なるため、それぞれ違う雰囲気を持つ。現在カフェ、アトリエなど5軒の店舗・事務所が入居している。

リノベーションは、既存の建物の骨組みを生かすことで、建て替えや新築よりもコストを抑えることができる。また、間取りや生活動線を理想的な配置にすることで、暮らしやすい環境が実現されていた。

リノベーションまちづくりでは、民間が主導で新しい使い方や事業を行い、行政がそれをサポートする公民連携の取組が行われ、今ある資産をリノベーションすることによってエリアの価値を高めている。

ウ 質疑概要

Q 長屋をリフォームするまでの課題は何だったのか。

A 長屋の購入には住宅ローンが使えないことや、築年数が古いことに加えて、長屋は隣家と柱や界壁を共有している性質上、単体での建て替えが難しく、全体で行う必要がある。金融機関には再建築不可と判断されて建物の担保評価が出ない場合も多い。

Q 古民家の魅力は何か。

A 古民家のリノベーションを行うことで、地域の伝統や文化に寄り添った暮らしができ、地元の人々との交流も深まること。時を経た建物でしか出せない味わいや、コミュニティーの中で過ごす暮らし方に魅力を感じる方が多い。

(2) 委員所見

近年、全国各地で、エリアマネジメントを中心に民間主体のまちづくり活動が活発になってきている。従来、まちづくりに関する取組については行政が中心となって行っているが、まちづくりの新たな担い手としての民間主体の役割が拡大しつつある。人口減少に伴う税収の減少、高齢化に伴う社会保障費の増大等により、行政の財政状況は逼迫しつつあることから、民間による自主的な取組の公的な側面に着目し、このような取組を促進することが重要となる。民間による経済活動が、行政が進めるまちづくりの方向性と一致するよう、行政がビジョンを明示しつつ住民がまちづくりに積極的に参画できるように誘導していくことが必要である。

古民家特有の木材やはり、瓦屋根などの伝統的な建築要素を生かしながら、現代的なデザインを取り入れることで唯一無二の空間があった。価値の下がった古民家でも、丁寧なリノベーションを施すことで資産価値を高めることができるので、横浜市も郊外部を中心に行っていくことで、魅力を高めることができるのではないか。



(会議室にて説明聴取及び質疑)



(東田辺3丁目長屋)