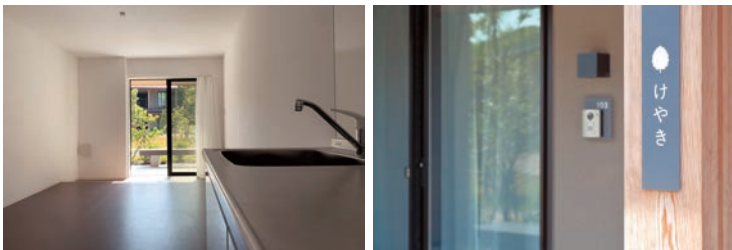


住まいを開いて、まちを元気に
—— 公民連携による市営住宅の新しい形

入江智子

脇坂敦史＝取材・執筆
Ayami＝撮影



整備にあたって全国でも先進的な公民連携（P d d = Public Private Partnership）の手法を導入したことで注目されている。

その仕組みは、入札や従来の第3セクター方式ではなく、あくまで民主導で資金調達から建

「当面、住宅棟はすべて、もとの市営住宅の住み替え物件として市に借り上げてもらいますが、その後は協議のうえ順次、民間賃貸住宅に切り替える計画です」

「以前の市営住宅は住民の減少で空き室も多く、風呂もない耐震性の低い平屋・2階建て・5階建

The diagram illustrates the organizational structure and financial flows for the Shinjuku City Public Housing Project. Key components include:

- 大東市 (Shinjuku City):** The central authority, shown in a red box. It provides housing subsidies (家賃(応能応益), 交付金(家賃補助)) to the project and manages the land (土地). It also provides design services (設計発注) to the design firm.
- 大東公民連携 まちづくり事業株 (PPPエージェント):** A teal box representing the PPP agent. It receives investment (出資) and dividends (配当) from the city and the private company. It also manages the project (事業推進・管理運営委託) and has a leasing agreement (リーシング協議) with the tenants.
- 東心株 (プロジェクトごとに組成するSPC/建物所有者):** An orange box representing the project-specific SPC/owner. It receives investment (出資) and dividends (配当) from the city and the PPP agent. It also provides housing (家賃) to the residents and manages the construction (工事発注) and leasing (賃貸料) of the properties.
- 金融機関 (Financial Institutions):** A grey box that provides financing (融資) to the project and receives repayment (返済).
- 入居者 (借り上げ市営住宅):** Residents of the public housing, shown in a white box. They pay rent (家賃) to the project.
- 設計事務所 (Design Firm):** A white box that provides design services (設計発注) to the city.
- 建設会社 (Construction Company):** A white box that provides construction services (工事発注) to the project.
- テナント (Tenants):** A white box that provides leasing services (賃貸料) to the project and has a leasing agreement (リーシング協議) with the PPP agent.

The bottom of the diagram shows the land use: a green area for '公園' (Park) and an orange area for '用途廃止した市営住宅用地' (Formerly used public housing land).

青空のもと萌える新緑に輝いているのは、生駒山地の北端に位置する飯盛山いひりやま。真新しい低層の木造住宅からは、その姿が思いのほか近くに迫る。間近に感じるのは、山だけではない。すべての住戸が面する中庭は、ゆるやかな通路として中心にある芝生の広場へとつながり、物理的にも心理的にも隔てられることなく周囲のまち並みへ自然に開かれていく。

ここ「もりねき住宅」は、大東市の市営飯盛園第2住宅跡地にこの春オープンしたばかりの複合拠点、morinekiプロジェクト[*1]の中枢をなす住宅棟。約1ヘクタールのプロジェクト敷地には、ほかにアウトドアショップやレストランなどが入る商業棟と、オフィス棟もあり、

ての物件でしたが、国の補助金などを使った一般的な市営住宅の建て替えであれば、デベロッパーの手でほぼ100%、高層のRC造「*2」になっただしょう。でも、『四角い箱みたいな公営住宅はもういらぬい』『外からこの地域に住みたい』と思うてもらえるような場所にしたい』という住民や地域の声は当初から根強く、これに応えるためにまったく別の解を探し求めた結果、現在の形になったわけです」

あえて低層建築にし、住み替え分に対応した戸数にしぼったのも、事業としての採算性を考



えたうえのこと。プロジェクト全体として調和のとれたランドスケープのデザインも、民間サイドが基本設計に参画することで初めて可能になった。

◀ 境目のない住居への戸惑いと誇り

木造でリーズナブル、お洒落な低層住宅というだけではない。一見して、住戸自体がとても開放的なつくりになっていることに驚かされる。玄関はガラスサッシの引き戸であり、1階住戸ではその前に縁台を思わせるベンチが置かれ、2階、3階も共用廊下というよりベランダがそのまま共用階段と直接つながるようなイメージ。玄関を入ってすぐに広い空間があるリビングダイ



上／北欧テイストで統一された商業棟には、店舗とオフィスが入る。中／広々とした芝生公園。下／イートインもある焼きたてパンの店は地域住民の語らいの場に。

ンの間取りは、閉鎖的になりがちな一般の共同住宅とは大きな違いだ。

「必要以上に境目をつくらないというのは、設計をするうえで大きなテーマのひとつでした。それぞれの家の前はセミプライベート空間で、玄関前のベンチで日なたぼっこをするお婆ちゃんに話しかける人もいたり、住民間のコミュニケーションを重視したつくりといえます」

日本家屋の縁側とか、長屋のゆるい仕切り方など、かつてあったコミュニティ感覚を活かした現代的な集合住宅ともいえるだろうか。一方で、プライバシーを気にする住民の声はないのかという疑問もわく。

「もちろん、そうした声はありました。事前に図面で説明してあっても、いざ住んでみて驚い

どが前の住宅の頃からの顔見知りですが、一方で独居のお年寄りも多く、部屋の中で何が起きているのかわからないことが一番心配です。せっかくのオープンな造りですし、介護のためのヘルパーさんなども含めて、いろんな人に関わってもらいながら、安心して暮らしてほしいと思います」

地域との接点としての広場＝公園

公民連携というスタイルを端的に示すのが、住宅の中庭に隣接する芝生広場の統一的なランドスケープデザイン。この部分は公園として現在も大東市が管理する土地であるが、そう指摘されなければまったく気づかないほど一体化されている(図2)。

遊具などはないが、広々とした芝生の美しい空間であり、ただ座っているだけでも心地よく、アイディア次第でさまざまな目的に使えるそうだ。この公園が住宅棟と商業棟、あるいは周囲のまちをつなぐ重要な結節点を担っていることは間違いない。

「現在は市の委託を受ける形で、コーミンがこの公園の管理作業をしています。市から受け取る管理費は一般の都市公園に準じる額なので、手のかかる芝生をきれいに維持するには少し足りませんが、それを負担してでも、公園があることのメリットは大きいと考えています」

住民にとっては憩いの場となり、公園に面し

たテナントであるカフェやレストランなど店舗の価値もぐんと高まる。そうしたわかりやすい理由に加え、公園が周辺の住民にとって魅力的な場所であることは、morinekiプロジェクト全体が地域に向かって開いていくうえで重要な意味をもつという。

「すでに、ここでヨガイベントができないとか、吹奏楽の黄昏コンサートができないだろうかと、との相談も寄せられています。一方では騒音問題や駐車問題も出てきますし、開かれた場所として地域全体の意向を無視するわけにはいきません。そこで、どう一緒に使うか、ご近所の皆さんも交えて相談しましょうと、定期的な会議を開くことになりました。公園を中心に地域の未来を考えようという趣旨で、私たちは『morineki未来会議』と呼んでいます」

そうした関わりを通じて地域の声を聞いてみると、新しい店舗棟、オフィス棟の評判が非常にいいという。北欧風のレストランやおいしいパン屋、女性向けライフスタイルショップ、アウトドアショップ、手づくり工房……。もちろん、店を利用してきてうれしいという話もあるが、それだけではない。夜は遅い時間までカフェに灯りが点り、閉店後のショップでもショーウィンドウには温かな照明が残る。それ以上に、これらの店舗やオフィスで働く若い人たちがつくる明るく元気な雰囲気、まちにとっては大きな意味をもつのだ。

「うれしいのは、地域の住民の方たちがすでに

たという人は多く、『こんなスケスケで、無防備なところに住めるか』なんて(笑)。でも全体としては、周囲の注目度も高くて、困惑しつつもちょっと自慢だという人が多いですね」

境目をなくし、住宅棟すべてが中庭に向けて開かれた設計の意図は、住民が互いに見守ることによって支え合うコミュニティの力を高めることでもある。実際、あやしげな訪問販売業者が出入りしているとの情報が、すぐに広まって被害の拡大を防ぐなど――そうしたコミュニケーションが、ひとり暮らしの多い住民の「おひとりさま力」を高めていくという面は大きい。悪意の侵入者が一番嫌がるのは、互いに声をかけ合うご近所付き合いなから。

「幸い、ここは建て替えのため、住民のほとん

こうした店舗を応援する形で、まちの未来を考えはじめていることです。敷地に隣接する空き店舗の利用方法が話題になったとき、せっかくのイメージを壊さず、さらに雰囲気のあるまちにするにはどんな店がいいんだろう?と話し合ってくださったのには、感動しました」

入ってほしい会社を選び、長期契約

JR片町線(学研都市線)の四条畷駅(しどうわき)から徒歩5分。立地としては悪くないにせよ、企業が進出を争うというほどの場所ではない。では、商業棟やオフィス棟のテナントは、どうやって探したのだろうか? 安直な方法なら、店舗には全国的に知名度の高い飲食チェーンを入れるという選択ががちだし、オフィス棟には自治体の施設を入れてしまう。特に後者は、従来の3セク方式などでテナントが入らなかったり、撤退してしまうリスクがある場合、最終的に自治体が家賃を保証することで、悪しき帳尻合わせになるケースが少なくない。

これに対し入江氏が選んだのは、物件の特長に合致し、先方でもそれを求めている企業と長期の契約を結ぶというやり方。そうすることで、プロジェクトにとっての独自性、テナント企業のメリットを追求しつつ、空室のリスクを最小限に抑えようと考えたのだ。

「入っていただくなら、ライフスタイル系の、日常生活を豊かにするような会社という希望は

おぼろげにもっていました。あとは店舗として、飲食のほか、パン屋さんでもできれば欲しい。そうしたところへ、子育てママ世代に向けて北欧風のライフスタイルブランドやレストランなどを展開するノースオブジェクトさんが、思いきって本社ごと移転してくれたんです。もうひとつは、アウトドアブランドでイベントなども積極的に開催しているソトアソさん。レストランも、パン屋さんも、ショップもイベントも……本当に運がよかったとしかいいようがありません」

もちろん、融資する銀行の側としては、お洒落なブランドがテナントに入るというだけでは十分ではない。そこで、こうした企業のニーズをしっかりと聞き取りながら、より長期的な関係を目指しての契約を結ぶ必要があった。

「コロナ禍もあって、中心部への企業集が大きく転換しようとするタイミングとも重なり、本社移転をしてくださった企業の皆さんにも喜んでいただけました。スタッフのなかには、ご自宅も大東市へ移したいという声も多いとのこと、その面でも地域との新たな関係を築けるのではと期待しています」

銀行への償還スキームとしては、企業が支払う安定的なテナント料と借り上げ市営住宅の賃料により、20年間という短めの償却期間を設定。住民が代替わりした段階で物件自体をできるだけ早く民間賃貸住宅へ切り替えていくという、独特の方法論が際立っている。

りねき住宅』がまちのシンボルとしての役割を果たすはずです」

小さくたたみつつ、まちの価値を上げる

「市の職員だった当時、市営住宅の建て替えや維持管理といった仕事をしながら、人口減少と税収減のなかで、市が直面する課題についても明るい未来を描けずいました。そんななか、2015年に旧飯盛園第2住宅のPPPによる建て替えが決まり、コーミンへと出向。プロジェクト全体の中心を担う物件の所有会社、東心株式会社社長の鈴木竜次さんにお会いして意気投合したことが、今日につながっていると思います。ご自身も住民である鈴木さんと一緒に、本当に住みたくなるような市営住宅のあり方を考える日々は、本当に刺激的でした」

結果、3年の出向期間を半分残した時点で市役所を辞め、コーミンの代表取締役になる決意をした入江氏。もうひとつの転機となったのは、公民連携の手法が全国的に知られるきっかけとなった岩手県紫波町の地域活性化プロジェクト「オガール」*6の手法を現地で学んだ経験だ。2016年4月から9カ月間、市長の肝いりで派遣された現地で驚いたのは、民間の事業者として仕事をする心地よさだったという。

「放っておくと業者の側が手抜きをするかもという、役所流の“性悪説”でなく、互いの信頼に基づいて仕事ができるというのが新鮮な喜び

「新規の事業をPPPでやる以上、金融機関の信用を得るには、民間並みの確かな事業モデルを提示しなければなりません。従来の3セクにありがちな『最後はどこかが後始末をしてくれる』という甘えの構造では通用しないという点も、公民連携だからこそではないでしょうか」

まっとうな“大家”として地域と関わる

従来型のゼネコンなど民間主導の再開発プロジェクトの場合、ハコが出来上がってしまえば、それでひとつのストーリーは終わってしまうが、公民連携で行うmorinekiの場合はそこからが肝心と入江氏は考えている。

「プロジェクトの最初から、入札による丸投げにはしなないと心に決めていました。デベロッパーや建設会社だけが潤い、あとは放りっぱなしという再開発ではなく、まっとうな“大家”として住民と地域を長い目で見つめていきたかったんです」

当面の課題としては、高齢の独居者が多い住民の生活をどう見守っていくか、入居者の生活をどうやって“ジャンプアップ”させ、将来的には地域全体の価値をどのように上げていくか、住生活における豊かさや質の向上を目指す挑戦は始まったばかりだ。

「全国でも珍しい例だと思うのですが、コーミンは2019年から大東市の基幹型地域包括支援センター*3業務も受託しています。お年

でした。そうした経験を踏まえ、morinekiでも設計の大島芳彦さんはじめ『誰よりも忙しい、この人に依頼したい』と思える方々と組んで仕事できたのは何よりの財産ですね」

さまざまな制約があるなか、morinekiのような明確な世界観を構築するポイントは何と問いに、入江氏は意外にも「聞きすぎないこと」と答えてくれた。多くのニーズを掘り起こそうとすると、あれも欲しい、これもできると広がっていくのが常。だから、これだけは譲れないというところまで「欲望はそぎ落とす」のが重要だという。

「morinekiの場合は144戸の建て替えでしたが、当時ここに暮らしていたのは約80戸でした。であれば、最低限その人たちが安全・快適に暮らせる場所を新しくつくる。市としては高層にしてもっと戸数を増やしたいとか、子育て施設も欲しいとか、欲が出てきますよね。でも、それをやってしまうと結局、公園は狭くてもいいとか、木造では無理とかいう話になり、当初の目的を果たせなくなってしまうんです」

住民以外にも広く地域の人に喜んでもらい、ほかのまちからも移住したいと思えるようなエリアに育てる。当初から描いていた、シンブルだが難しい課題に集中した結果、morinekiでは市営住宅としての総戸数を減らす一方、地域の価値は高めるという、現代日本が最も必要とするスマートな解を導き出すことができた。

「地価の高い都心や、逆に限界集落のような場

寄りの抱える問題というのは、必ずしもディサービスなど専門窓口に橋渡しすればいい、という単純なものばかりではありません。場合によっては、医療機関や保健所、市の生活福祉課と相談し、連携する必要があるケースもある一方、私たちの会社が企画しているいろいろなイベントに誘ったり、きめ細かいケアを実現したいと考えています」

多くの人が将来にわたって望んでいるのは、やはり自分の住む場所とつながり、関わり合う生活だ。それも「もりねき住宅」のように、目に見える形で開かれた場所だからこそ、行いやすいといえるかもしれない。

「私自身はもとも市の職員で、建築技師の立場で働いていましたが、皆さん、イベント屋と誤解しているフシがあるんですよ(笑)」

そう語る入江氏は、コーミンに出向して間もない2017年7月から「住道駅周辺活性化プロジェクト」、通称「大東ズンチャツチャ夜市」を企画・開催している*4。ライブ演奏を聴き、地域のお店をその場で体験し、買い物も楽しむコンセプトは、単なる一時的な人集めを超えた長期的な視点でまちの活性化を目指すものだ。「ほかに、地域の楽しみ方をさまざまに紹介するPR誌の発行なども、新たな住民として期待する若い人たち——私たちは“すっぴん女子”*5と呼んでいます、そうした層にアピールすることを大きな目的としています。そこでは当然、償還を終えて民間賃貸に切り替わる『も

所では無理かもしれませんが、日本の多くの自治体が課題とする古くなった公営住宅のたたみ方、しまい方として、参考にしていただけるのではないのでしょうか」

高層マンションや公営住宅の建て替え、再開発は従来「より大きいものをつくること」が、正しい」というモデルのなかで行われてきた。それとは逆に、小さくたたむことで生まれる豊かさを地域に向けて開いていけば、これからの住まいの内と外はきっと変わっていくだろう。

注

- *1 大阪府大東市の市営飯盛園第2住宅跡地に整備され、2021年3月にオープンした複合施設。名称は、森(飯盛山)のねき(河内弁で「近く」を意味する)にあることに由来する。
- *2 Reinforced Concrete Constructionの略で、いわゆる鉄筋コンクリート造のこと。
- *3 地域の高齢者の総合相談窓口として、介護予防や医療の向上、福祉の増強を包括的に支援する厚生労働省所管の機関。うち基幹型は、各センターの総合調整と後方支援を行う。
- *4 月1回の開催。感染拡大予防のため、2021年5月時点で休止中。
- *5 「心がすっぴんな人(男性含む)」として、①良いモノを求める、②アクティブで世話好き、③正直で飾らない、④地域での暮らしを楽しんでいる、人々をイメージ。
- *6 公民連携の再開発により注目を集めた複合商業施設。飲食店・販売店・ホテル・図書館・クリニック・町役場など多くのサービスを集約する。



入江智子(いりえ・ともこ)

大東公民連携まちづくり事業株式会社代表取締役・まちづくり事業部長。1976年生まれ。京都工芸繊維大学卒業後、大阪府大東市に入庁。建築技師として、市立学校や市営住宅などの営繕業務に従事。オガール暖簾分け研修を経て、2017年「稼ぐ公民連携」のエンジン役となるまちづくり会社を立ち上げ出向、その後市職員を退職し現職。民間主導の市営住宅の建て替えによりエリアの価値を上げる「morinekiプロジェクト」の取り組みを通し、公営住宅革命に挑戦中。