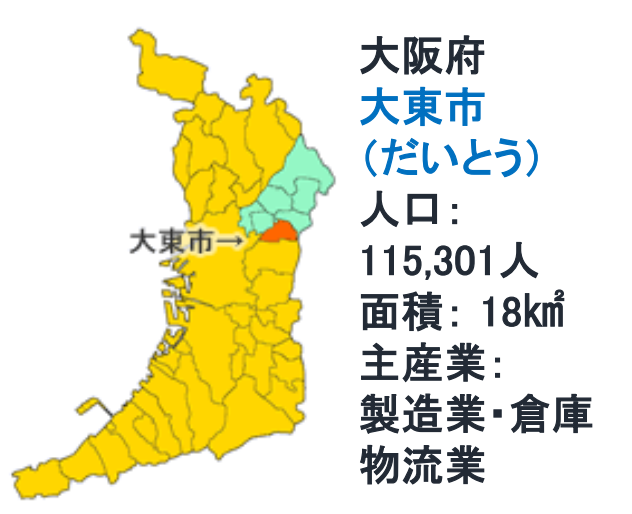




株式会社コーミン
代表取締役入江智子



第1回公共施設マネジメントセミナー_2025.10.3



もりねき住宅



もりねき広場と Keitto Ruokala

市有地定期借地事業「借り上げ市営住宅」「商業施設」＋「都市公園」



もりねき住宅



Keitto Asua



もりねきのみち



before
大東市宮飯盛園第 2 住宅（144戸）

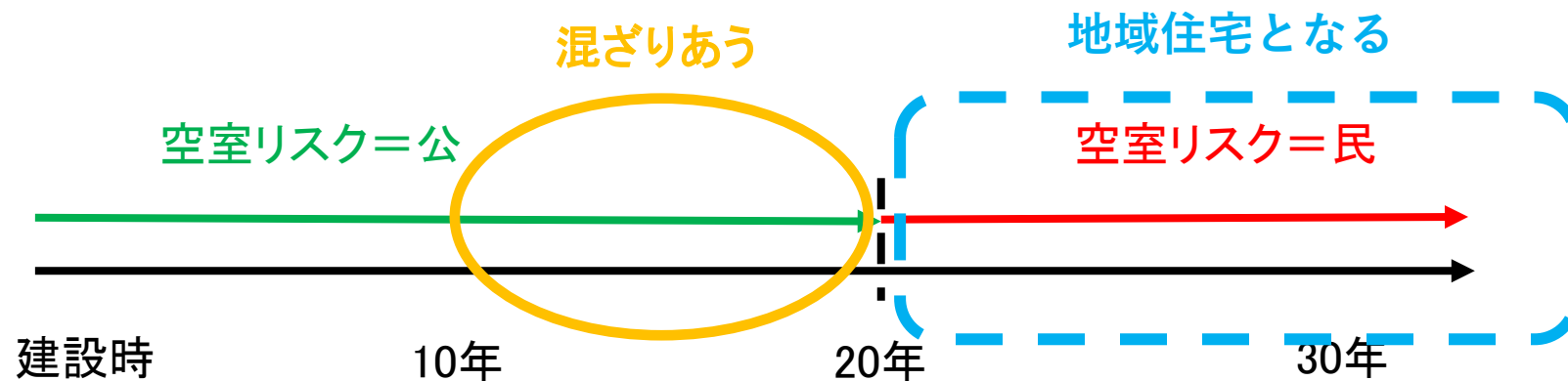
PPPによる市営住宅建替えの目標

- ① 公営住宅をたたみながら、
【経費を削減し】
- ② 入居者の生活の質を上げ、
【公共サービスの質を高め】
- ③ 周辺エリアを豊かにする。
【税収を増やす】

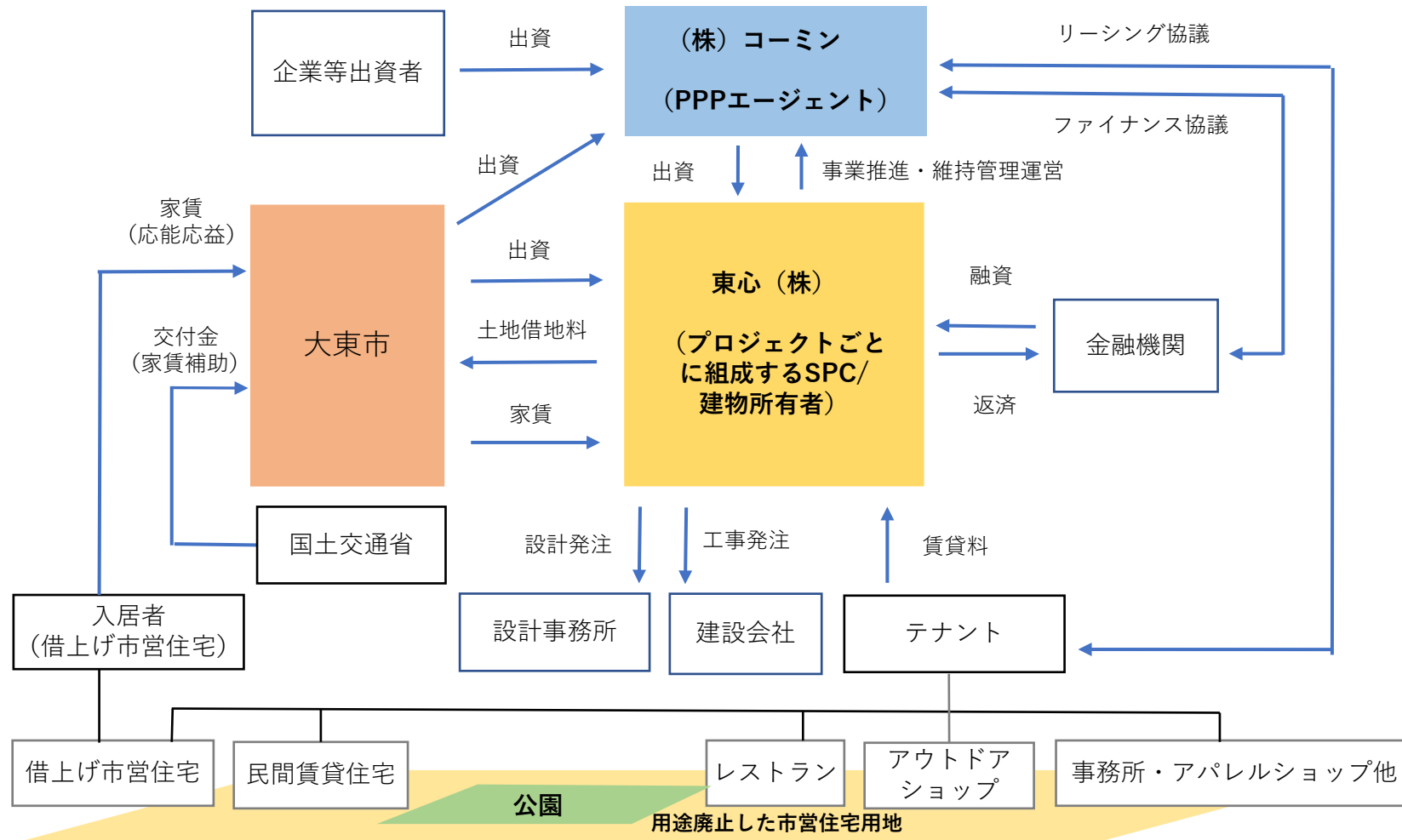
運営者が企画し、開発する

「良い住宅街」の形成に必要な店舗を誘致
都市公園の緑を活かし、美しく保つ

常に満室の市営住宅・民間賃貸住宅を目指す



事業スキーム



事業費(初期投資)

東心株式会社(SPC) 16.3億円		
需要	調達	
商業施設 開発経費 4.9億円	銀行融資 ※プロジェクトファイナンス 10.3億円	上から 順番に 返していく
借り上げ市営住宅 開発経費 11.4億円	大東市 優先株 4億円 買取請求権付き	20年で 返済
	大東市 優先株 2億円	株買取
	大東市普通株 100万円 コーミン普通株 100万円	配当

もりねき住宅



セミプライベート空間を楽しむ暮らし

民間賃貸住宅

木造 2 建～3 階建

1LDK 約37㎡ 44戸

2LDK 約50㎡ 30戸

※現時点は全戸借り上げ市営住宅、**中庭**
順次民間賃貸住宅に移行



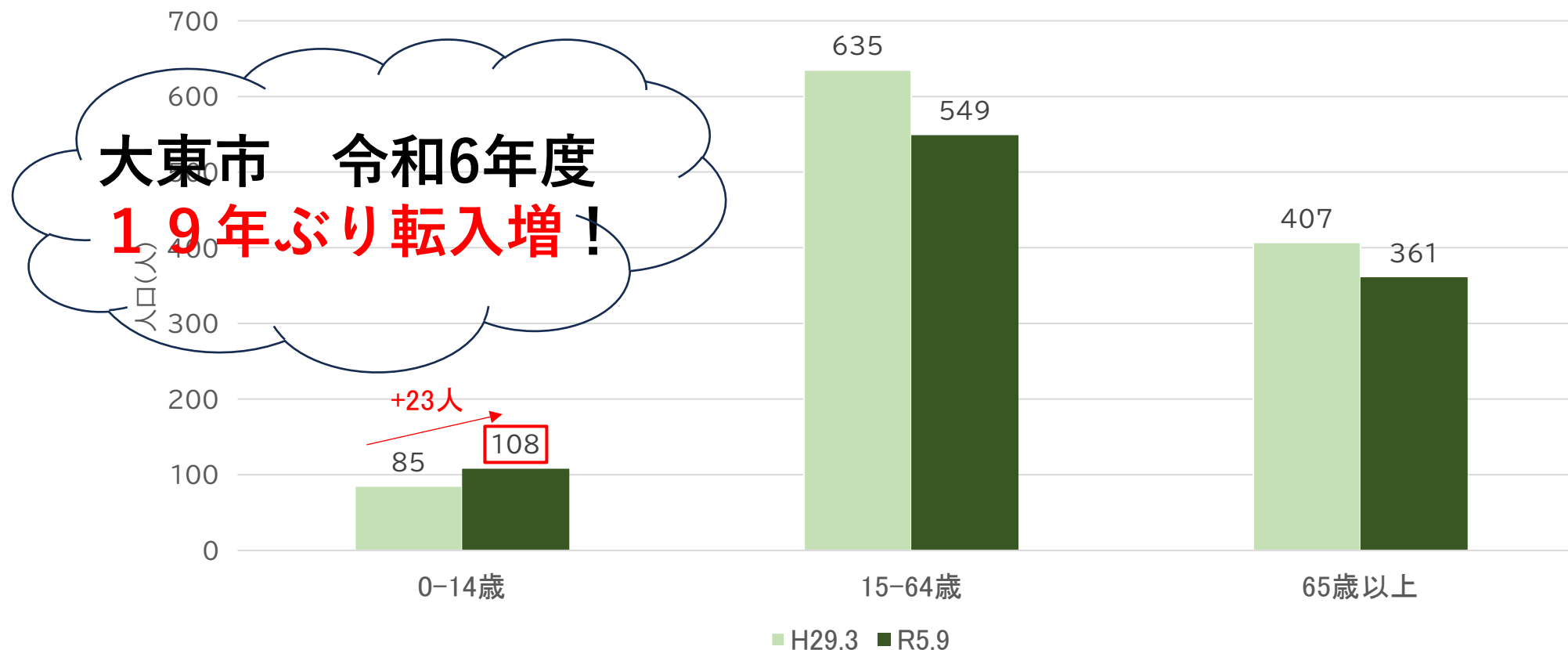
曖昧な境界が生む 当事者意識



令和4年度 周辺道路の路線価 前年度比**125%** ※最高値

0-14歳の子ども**の数が増加**

表2 整備前後における北条3丁目の年齢別人口比較



morinekiオープン後周辺新築着工件数**24件**

※北条3.4丁目内 (R3.3-R5.12)



morineki マウンテンバイクコース



もりねき書店



もりねき書店

利益はエリアの発展に「再投資」



モリネキ珈琲ビーンズフェス



夏あそび



扇温泉 × Keitto

「官民連携」と「公民連携」の違い

官民連携…行政（官）と民間（民）が、**行政主導**のもと、
公共サービスを提供する

公民連携…**民間主導**で公共サービスを提供する

※民間のみで実施するケースも含む

PPP（Public Private Partnership）の目的は**社会的費用対効果の最大化**であり、そのために**民間が“公”を担えるようにする**ことがPPPの本質。行政（官）側には、公民連携を進める覚悟と決断力が必要。（根本祐二）

○大東市公民連携に関する条例 平成30年3月23日 条例第13号

（目的）第1条 この条例は、本市に関わるすべてのものが、その垣根を越えて連携することについての基本的事項を定めることにより、**自立かつ持続可能な地域経営、公共サービスの質的充足及び地域の価値の向上を図り、**もって、皆に誇れるまちを実現することを目的とする。

エリアの価値を上げる身近な公民連携の例

- ・ 公共空間などでのマルシェや音楽・ダンスイベント
- ・ 青空プロレス・オープンファクトリー・まち歩き
- ・ 空き店舗をギャラリーに・庭をオープンスペースに
- ・ 空き地を市民農園やスポーツの場に・里山保全活動
- ・ みんとしよ・バイローカル活動・parkrun etc…

住民全体の利益や幸福につながるもの。一方的な慈善活動ではないもの（最低限の運営費は売上から）。誰でも参加でき、入り口からお金がかからないもの。開かれた空間で行われ、側から見ていても格好良く、心地良いもの。地元の良さを再発見できるもの。

地域に根ざした公民連携とは

- 地域の資源（自然・歴史・食・産業など）を磨く
- 得た利益をエリアの発展に「再投資」
- 自然体で近所の子どもや高齢者に愛される
- 関わる人の“公”に対する意識が変わる
- 「ヤル側」に回る人が増える
- 出会いがあり、面白い人たちが集まってくる
- 助け合いや、新たな事業・文化が生まれる etc…