

令和7年3月13日

枚方信用金庫

## 令和6年度 地方創生に資する金融機関等の特徴的な取組事例に

### 当庫の『morineki プロジェクト』が選定・表彰されました。

この度、当金庫（理事長：吉野敬昌）の地方創生の取組『morineki プロジェクト』が、令和6年度「地方創生に資する金融機関等の特徴的な取組事例」に選定・表彰されました。

morineki プロジェクトは全国初の公民連携（PPP）手法による老朽化した市営住宅建て替え事業で、公共施設の老朽化などの解決を図ると同時に、エリアの価値を高め、次世代に繋げる地域活性化プロジェクトです。公民連携（PPP）エージェントである㈱コーミンが設立した特定目的会社が建物を所有し、大東市が借上げ公営住宅として活用しているほか、公園・河川等の設備を行っています。㈱コーミンは、テナント誘致を行い、子育てのしやすい環境づくりに取り組んでいます。当金庫は、特定目的会社への融資にとどまらず、事業計画の策定やコロナ禍での建築資材高騰等への提案を行うことでサポートをしました。当プロジェクトは、従来の公営住宅の建替えと異なり、補助金に頼らないことで設計自由度を確保し、多世代に対して訴求力のある街づくりに取り組みました。公営住宅を含めたエリア一帯を「もりねき」とネーミングし、大東市のブランドメッセージの体現や多世代コミュニティの形成を図っています。新規入居者の50%が子育て世代で、整備当初から3年半で若年層の人口構成比が上昇しています。

なお、この表彰制度は、2015年度から全国の金融機関等の地方創生の取組を国が評価するものです。今回、約860件の事例のうち有識者の意見なども踏まえて8事例が選定され、伊東内閣府特命担当大臣（地方創生）より表彰を受けました。当金庫は2年連続5回目の選定となります。当金庫は今後も北河内7市を営業エリアとする地域金融機関として、行政および地域のステークホルダーと連携して地方創生に取り組んでまいります。

#### ※『地方創生に資する金融機関等の特徴的な取組事例』

内閣官房新しい地方経済・生活環境創生本部事務局が、全国の金融機関等から報告された地方創生に資する取組を評価し、地方公共団体等と連携している事例や先駆性のある事例などを内閣府より表彰するものです。

今回も含めた過去の表彰内容について、下記の内閣官房新しい地方経済・生活環境創生本部事務局のホームページに掲載されています。

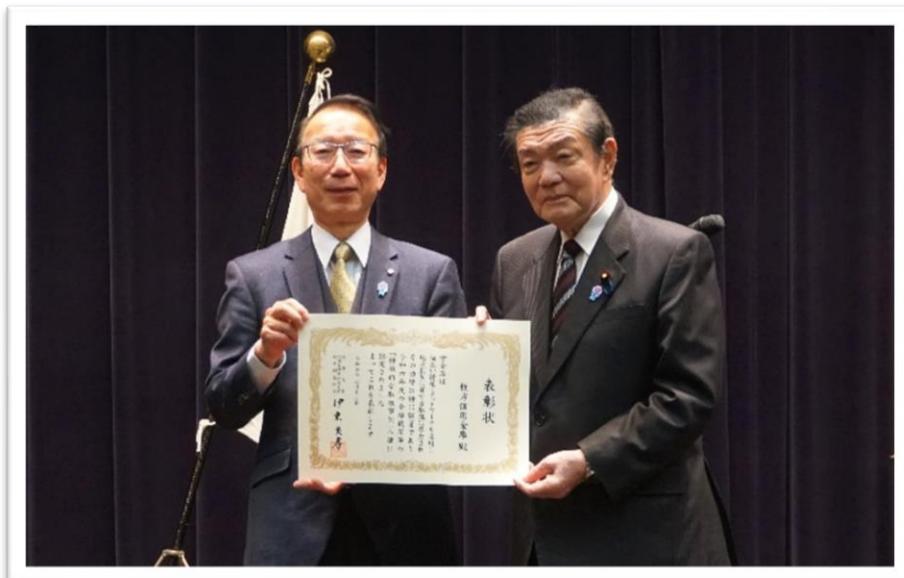
<https://www.chisou.go.jp/sousei/meeting/kinyu/jirei.html>

## 記

### 1. 表彰式の様子

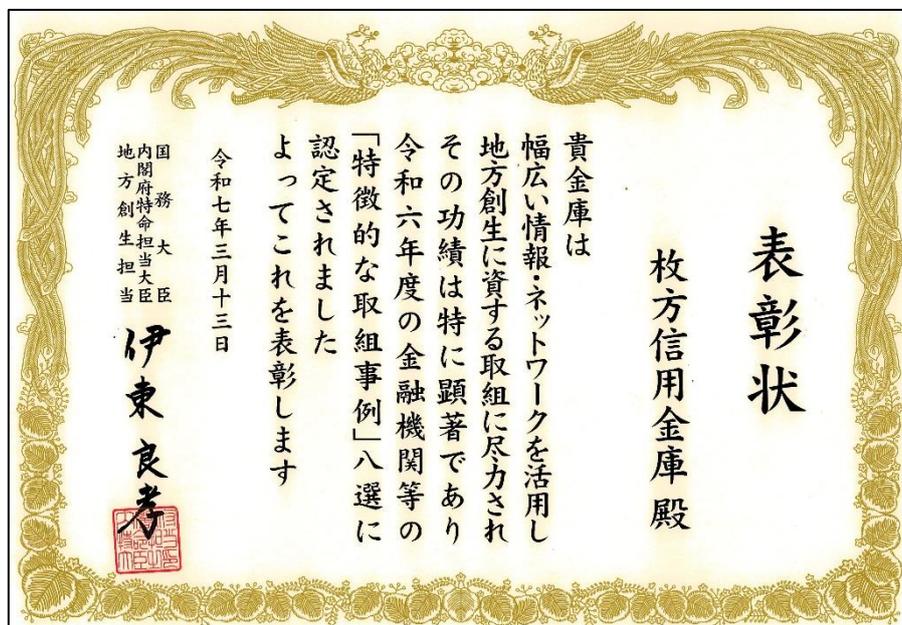
日時：令和7年3月13日（木）

場所：中央合同庁舎第8号館（東京都千代田区永田町1丁目6-1）



写真（右）：内閣府特命担当大臣（地方創生） 伊東 良孝氏

写真（左）：当金庫理事長 吉野 敬昌



以上

<本件の問い合わせ先>  
枚方信用金庫 地方創生推進部  
電話：072-841-1177  
担当：猪飼

# ●.「全国初のPPPを活用した公営住宅の建替え事業『morinekiプロジェクト』による多世代コミュニティ形成」 (枚方信用金庫)

## 1. 取組の概要

- ・morinekiプロジェクト(以下「当プロジェクト」)は、大東市北条エリアの地域課題である少子高齢化や空家の増加、公共施設の老朽化などの解決を図ると同時に、北条エリアに点在する公的資産を活用しながら、地域の魅力を引き出し、次世代につなげる地域再生プロジェクトである。
- ・当プロジェクトは、市営住宅の建替えを契機とし、全国初のPPP手法を用いて多世代コミュニティ形成や子育てしやすい街づくりを目指したもの。

## 2. 取組を始めるに至った経緯、動機等

- ・大東市は「子育てするなら、大都市よりも大東市」をブランドメッセージとして掲げ、安心して子育てを続けられる環境づくりを行っている。
- ・当プロジェクトの主要対象である大東市北条エリアの市営飯盛園第2住宅は、2015年時点で、全144戸の内80世帯が居住していたが、老朽化が深刻な一方、大東市には財源に余裕が無い状態であった。また、人や土地に流動性がなく、多世代コミュニティの担い手不足も課題となっていた。
- ・当金庫と大東市は、2017年8月に包括連携協定を締結。様々なプロセスを経て当プロジェクトに協力していくこととなった。

## 3. 具体的な取組内容

- ・2021年3月に完成した市営住宅は、全国初のPPP手法による市営住宅建替え事業となった。公民連携(PPP)エージェントである株式会社コーミンが設立した特定目的会社が建物を所有・運営し、大東市は借上げ公営住宅として建物を利用するほか、公園・河川・周辺道路の整備を行った。
- ・当プロジェクトはテナント先付け型で賃料収入を確定させてから事業計画のエビデンスを確定する手法を採用し、パン屋、雑貨および子供&婦人服の販売、ワークショップ、飲食店(北欧レストラン等)、運営会社(本社)をテナントとして誘致。市営住宅を含めたエリア一帯を「もりねき」と命名。
- ・当プロジェクトは、もりねきを核とした生活環境の整備を通じて、大東市のブランドメッセージの体現や多世代コミュニティの形成を図っている。

## 4. 実施にあたり工夫した点(金融機関の役割・推進体制面・PDCAサイクル面等)

- ・当プロジェクトは従来の公営住宅の建替えと異なり、公的補助金を活用しない点、当金庫の融資金には自治体の損失補償が無い点から、事業資金は大東市の出資金と当金庫の融資金がメインであり、当金庫は十分な担保がない状態での取組開始となった。そのため、当金庫は計画当初から積極的に事業に関与し、コロナ禍や建築資材高騰などの課題についても様々な提案を行いサポートを行った。
- ・当プロジェクトでは、これからの街づくりに対して想いがある自治体、ステークホルダー(金融機関、開発事業者など)が自分たちが住みたい持続可能な街づくりを志向。PPP手法によって敢えて補助金に頼らないことで設計自由度を確保し、多世代に対して訴求力ある街づくりに取り組んだ。

## 5. 取組の成果(取組中の場合は目標値・KPI等)

- ・当プロジェクトの収支は賃料などにより黒字化を達成。市外からの企業誘致を実現したほか、近隣エリアの新規出店、周辺地価の上昇、北条エリアの空き家等に地域外の投資を呼び込むなど地域経済の好循環が現れているほか、入居テナント等が多世代コミュニティの担い手としても機能。
- ・新規入居者の50%が子育て世帯で、整備当初から3年半で若年層の人口構成比(10代以下:8%→17%、20代:7%→11%)が上昇。
- ・当金庫は、当プロジェクト資金として約10億円を実行したほか、もりねきに隣接した書店の創業融資にも対応し、本業にも好影響が出ている。
- ・当プロジェクトは、令和4年度都市景観大賞の国土交通省大臣賞、2024年日本建築学会賞、グッドデザイン賞などを受賞する等、対外評価も獲得。
- ・大東市長もマスコミ取材において、「当プロジェクトは当金庫なしには実現せず、地域再生等にとって非常に重要な存在だ。」とコメントしている。

## 6. スキーム図等

### もりねきプロジェクト（大阪府大東市北条）



#### <エリアの特徴>

・高齢化が進んでおり、山裾にいく程空き家が多い、低未利用の公共施設や公有地が点在している。

#### 本取組前の市営飯盛園第2住宅 (昭和40年代建築)



資料提供: 株式会社コーミン

#### <計画当初のランドデザイン>



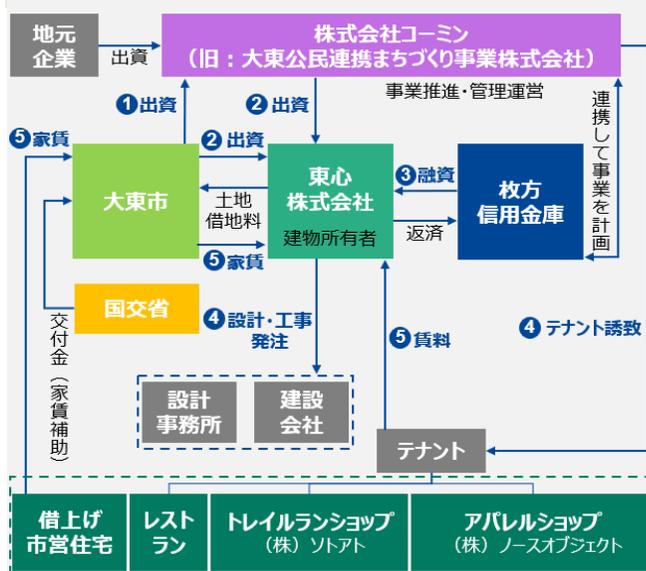
アウトドアショップ「Sotoaso」



morineki 住宅棟の様子

大東市は、公民連携でもりねきプロジェクトを行うため、株式会社コーミンを設立。その後、特定目的会社である東心株式会社を建物所有者として枚方信用金庫からの支援を確保し、借上げ市営住宅や生活利便施設等の開発を実施した。

#### スキーム図



まちびらきを行ったもりねきエリア  
(令和3年3月)



(株)コーミン 提供



株式会社ノースオブジェクト本社

north object



子育てママ向けの衣服を販売



パンも販売(イトイン有り)



自然と一体化した商業棟のデザイン  
(株)コーミン提供



morineki