

大東市 公民^{*1}連携事業指針

～市民や民間^{*2}が活躍するまちづくりに向けて～

令和7(2025)年1月
公民連携推進室

*1「公民」…「公」は行政機関である大東市をさし、「民」は「市民や民間」の総称とする。また、民間主導のまちづくりをめざし、「官民」ではなく「公民」とする。

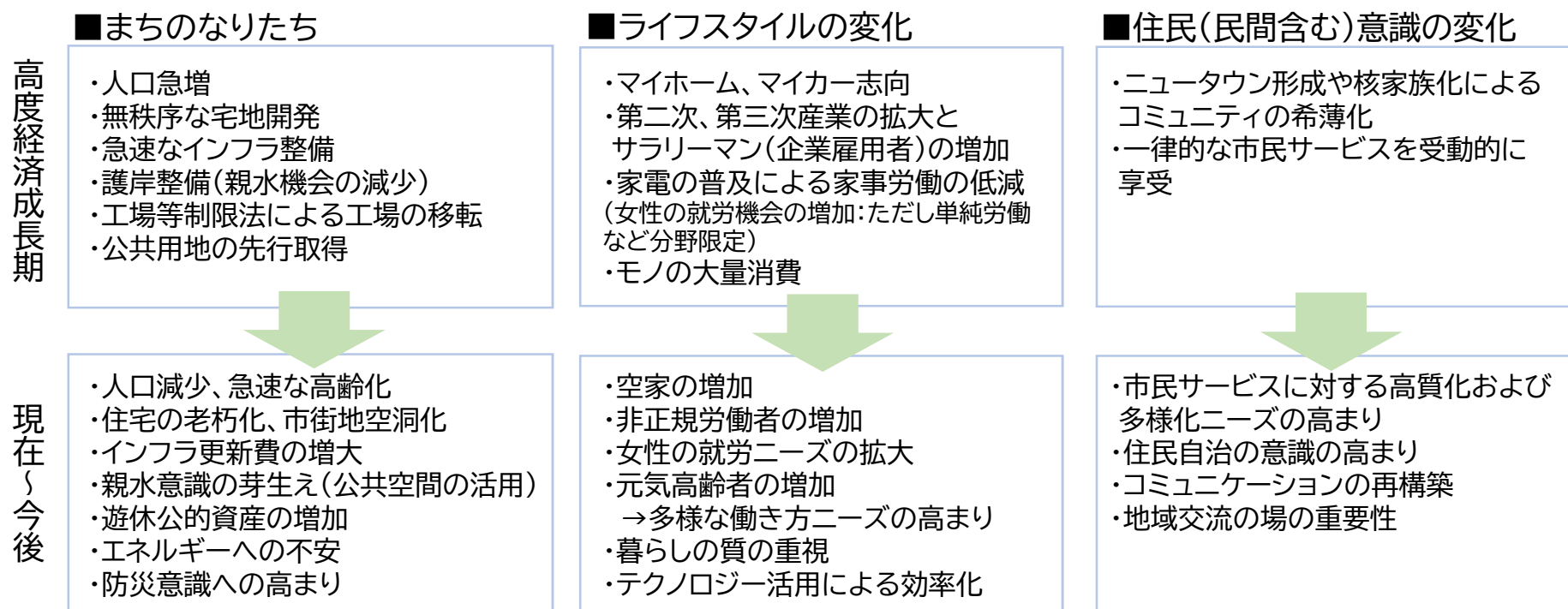
*2「市民や民間」…「市民」は大東市在住・在勤・在学者・大東市のまちづくりに関わる人をさし、「民間」とは大東市内外の民間事業者、NPO、団体等をさす。

I. 民の活躍が求められる背景 ～なぜ今、公民連携か？～

(1)時代の潮流

本市は、高度経済成長期に急速に都市化が進み、現在の市街地が形成されました。

この間、**市民のライフスタイルや意識は、「量」から「質」の重視へと変化**しつつあります。



I. 民の活躍が求められる背景 ～なぜ今、公民連携か？～

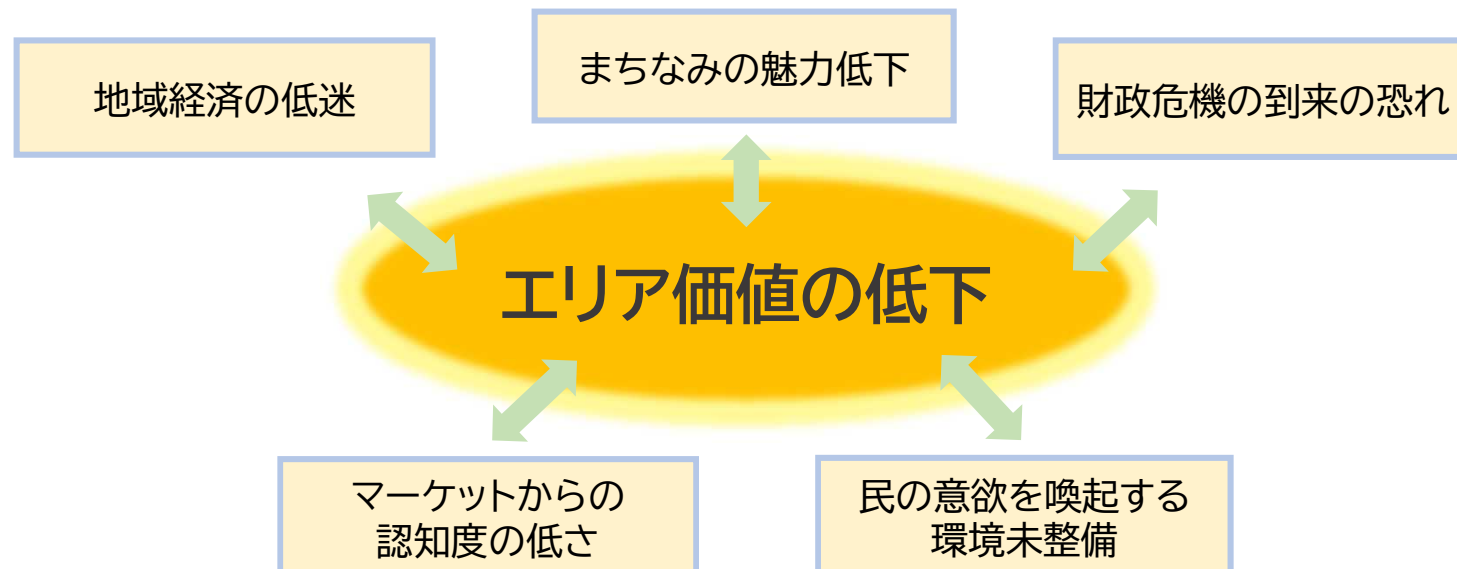
(2) まちの現状と課題

現在の大東のまちは、高度経済成長期に形成されたまちなみが老朽化し、その魅力の低下とともに子育て世代を中心として人口が流出しています。

人口の流出により、今後次々と更新時期を迎える施設やインフラの更新費や社会保障費の増大に対応する財源が不足するだけでなく、そのことがさらに地域経済を低迷させ、エリアの価値を低下させる…負の連鎖に陥ることも考えられます。

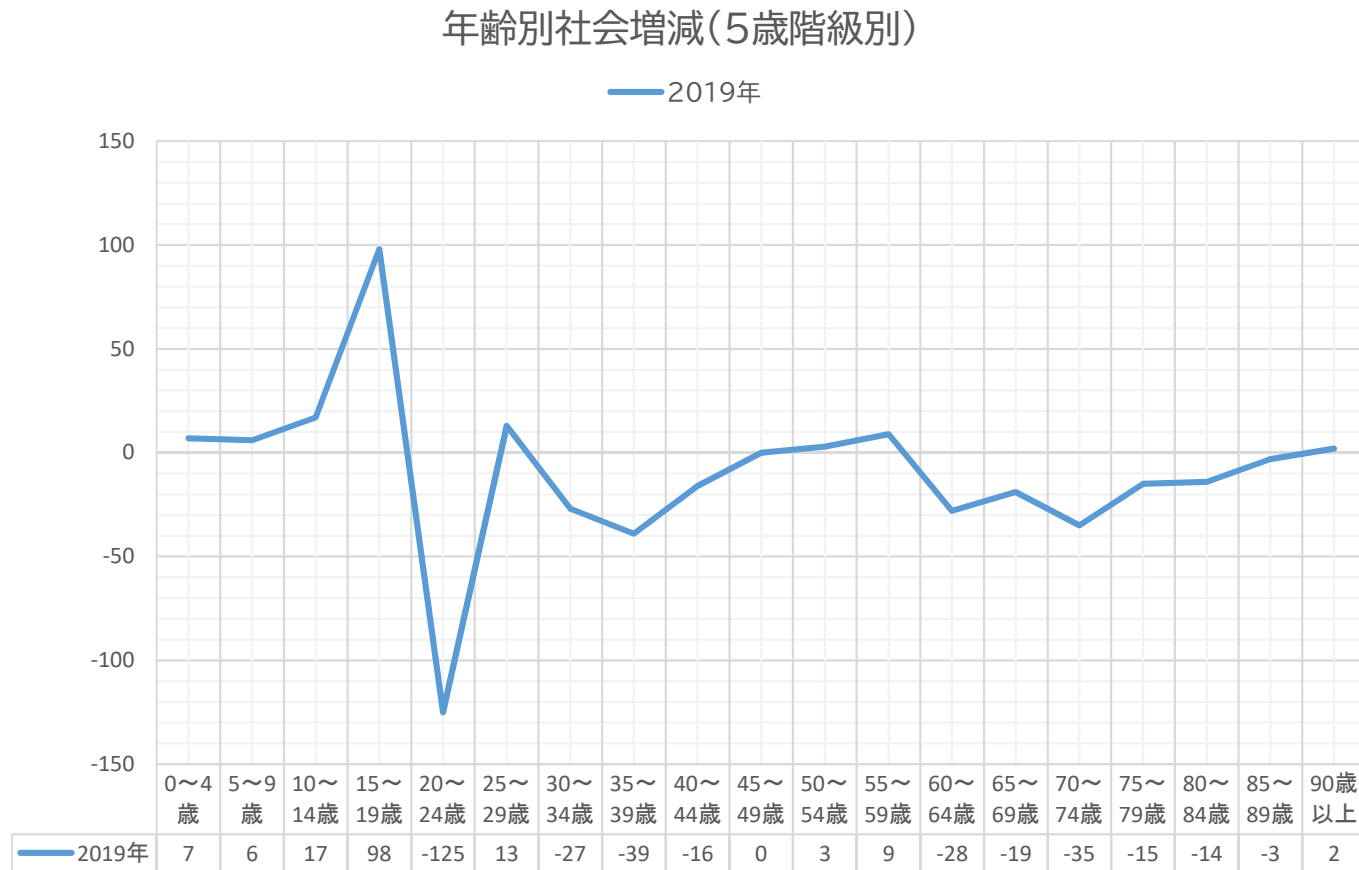
複雑に絡み合う課題に立ち向かうには、金銭的にも人的にもノウハウ面でも、公だけでは限界にきているといえます。しかし、その分野や事業に長けた主体が存在していたとしても、それを発掘し、受け入れる環境が整っておらず、また、市場関係者の間でも大東の認知度は高くありません。

早急に、負の連鎖を断ち切る発想の転換が求められます。



I. 民の活躍が求められる背景 ～なぜ今、公民連携か？～

(参考①)データで見るまちの現状と課題

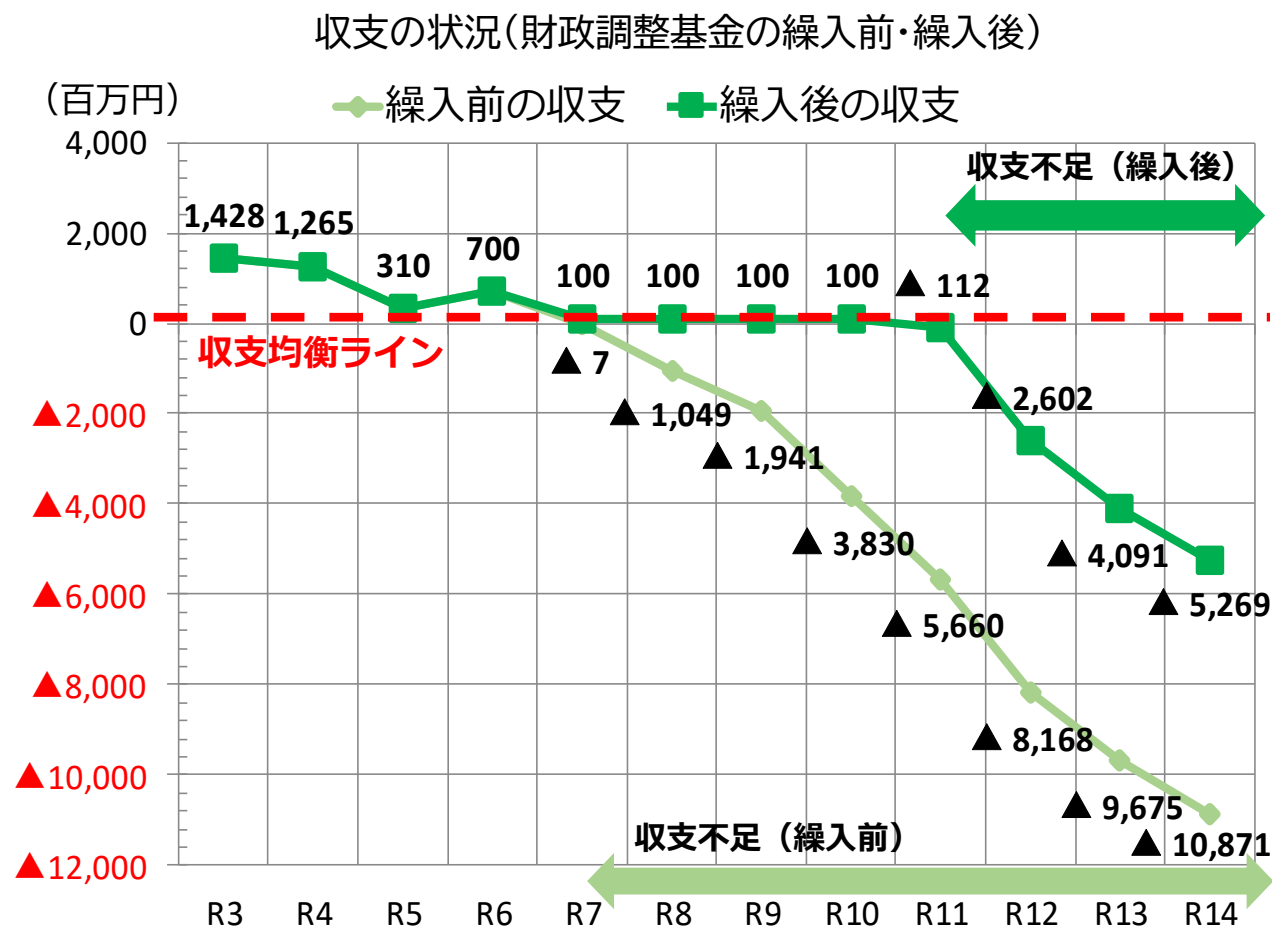


出典:総務省「住民基本台帳移動報告」

子育て世代を中心に人口の流出が続いています。

I. 民の活躍が求められる背景 ～なぜ今、公民連携か？～

(参考②)データで見るまちの現状と課題

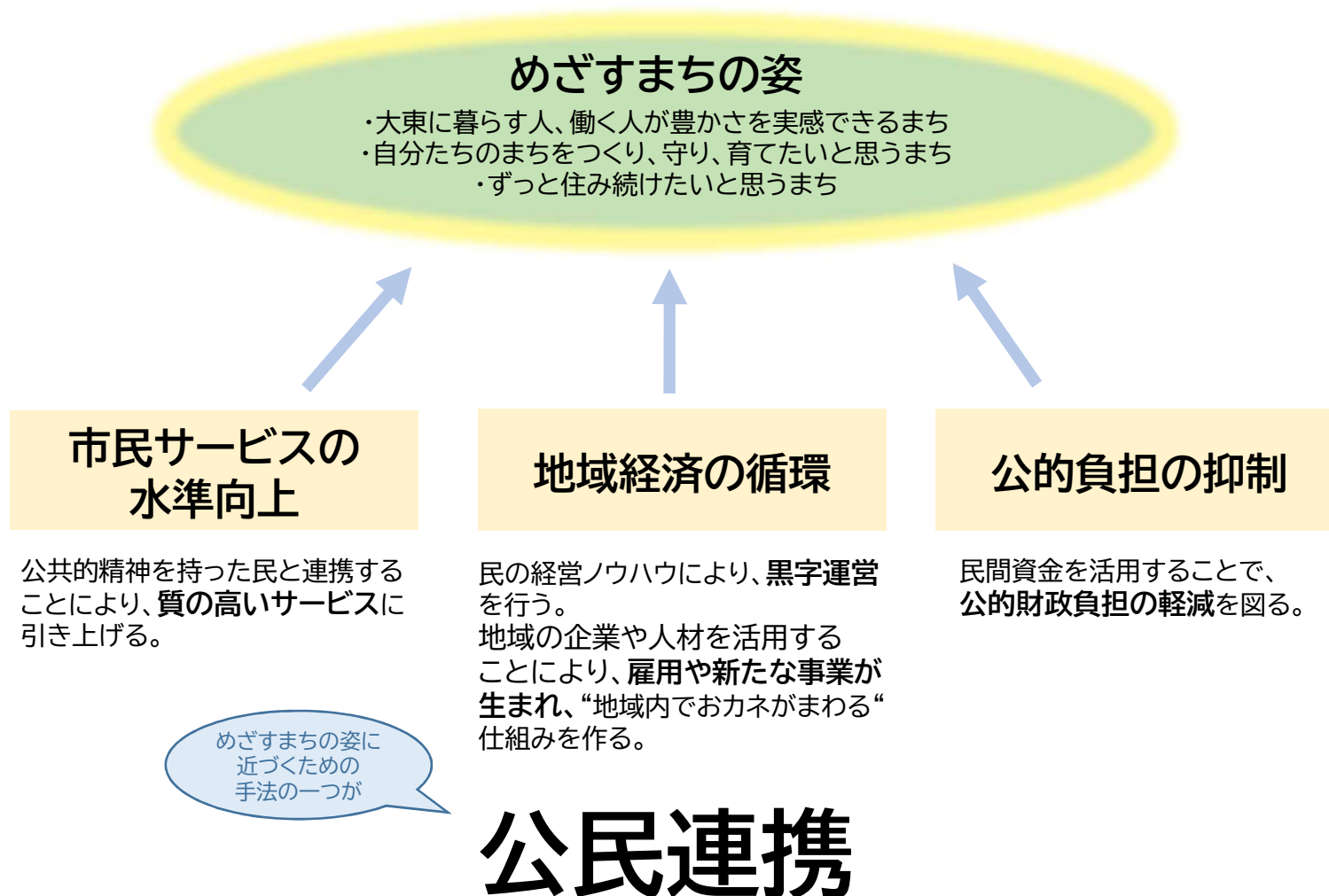


出典:中期財政収支見通し(令和6年7月版)

今後、施設などの更新費や社会保障費などの増大が見込まれる中、令和7年度以降に発生する収支不足に対し、毎年度、財政調整基金を取り崩すと令和10年度まで黒字を堅持することができますが、令和11年度には財政調整基金が枯渇し、収支不足が発生する見通しです。

I. 民の活躍が求められる背景 ～なぜ今、公民連携か？～

(3) エリア価値をもう一度高めるために



- ・これまでの公主導の発想を転換し、公と民が真にパートナーシップを築くことが必要
- ・市民全体の利益を最大化させるため、公共サービスの質的充足を図る

I. 民の活躍が求められる背景 ～なぜ今、公民連携か？～

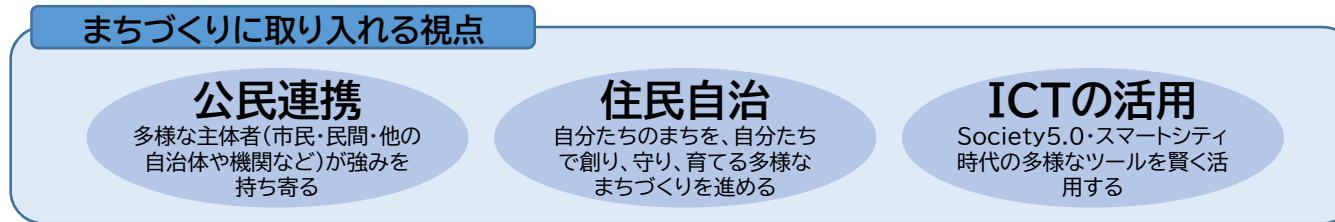
【参考】何を以て「公的負担の抑制」とするのか。



Ⅱ. 公民連携事業の方向性 ～公民連携によって何をめざすのか～

(1)市や国・府のまちづくり事業の位置づけ、方向性

◆第2期 大東市 まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和3年3月策定)で掲げる「まちづくりに取り入れる発想」



◆経済財政運営と改革の基本方針2023(骨太の方針)(令和5年6月7日閣議決定)

「公共サービスを効率的かつ効果的に提供するPPP/PFIについて、改定アクションプランに基づき、各重点分野における事業件数目標の達成と上積みを見据え、取組を推進する。空港、スタジアム・アリーナ、文化施設等の重点分野への公共施設等運営事業等の事業化支援を継続しつつ、GXに貢献する再生可能エネルギー分野を始めとする新領域の開拓と案件形成を図る。上下水道の所管の一元化を見据えたウォーターPPPや、スモールコンセッション、LABV等のスキームを確立し、導入拡大を図る。地域社会・経済に貢献するローカルPFIの確立と普及に向け、PFI推進機構の機能も活用しつつ、地域プラットフォームの拡充に取り組む。」

◆大阪府がめざす公民連携の姿(大阪府公民連携ガイドライン 令和6年4月改正)

- ①双方の強みを生かした連携
- ②府民、企業等、行政にとっての「三方よし」

(2)視点(民が活躍するまちづくり事業を進める際のチェックポイント)

次の視点を参考にしながら、まちづくりの意義や効果を高めていくことが重要です。

- ☐ ア 複数の地域経営の課題を解決する事業であること。
- ☐ イ 地域の価値を向上させる事業であること。
- ☐ ウ 地域経済の発展及び循環に寄与する事業であること。
- ☐ エ 公的負担の軽減を図ることを目的とする事業であること。
- ☐ オ 金融機関等から資金調達を行う等自立かつ持続可能な事業であること。

Ⅱ. 公民連携事業の方向性 ～公民連携によって何をめざすのか～

民間は、事業継続性のないところに投資はしません。必要とされる部分に絞り、サービスの質を落とさずに経営することに力点を置きます。そのために、徹底したマーケティングを行います。

公が苦手とするマーケティング力と経営力。一方で、公だけができる規制緩和などの環境づくり。公民連携のまちづくりによって、民と公の強みを活かすことができます。

補助金に頼らず、民間もリスクを負って事業運営を行うことにより、経済的合理性と公共的精神の両立を図りながら、民主導のまちづくりを行っている事例をご紹介します。

✂️コラム✂️ 小倉家守プロジェクト(福岡県北九州市)

北九州市の小倉地区では、中心市街地の空きオフィスビルや空き店舗の増加、就業人口の減少などの課題を抱えており、都市型産業の集積をめざして、市がコンサルタントに総合プロデュースを依頼して、事業がスタートした。

◆STEP1:小倉家守構想と5か年計画の策定(市)

家守構想:リノベーションまちづくりの目標とそのプロセスを示したもの

5か年計画:5年間のまちづくりの具体的な工程表

◆STEP2:実プロジェクト化(民)

志ある不動産オーナーの意思により、実際に空き物件を使って10店舗が入る施設をオープン。

◆STEP3:リノベーションスクールの開催(市)とプロジェクトの複数実現(民・市)

市は、実際の空き物件を題材として不動産オーナーに事業提案を行うリノベーションスクールを開催。

◆STEP4:家守会社^{*1}の設立(民)

リノベーションの実施企画、プロジェクトマネジメント、完成後の運営管理などを行う民間会社が誕生。

このプロジェクトから300人を超える雇用が創出されました。

このプロジェクト以外にも、民間による空き物件の利活用が進み、エリア全体の活性化につながっています。

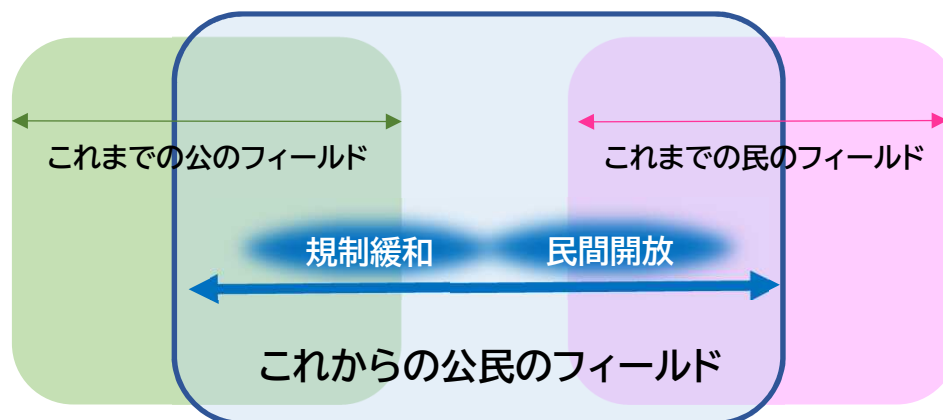


*1「家守会社」…家守とは、江戸時代、不在地主に代わって長屋を管理する役割を担っていた人のことで、役人の手が回らない公用を幕府からお金をもらわずに担っていた。家守会社とは、この家守の仕組みを現代に捉えなおし、空家や空き物件などの遊休化した不動産を利活用して、その地域に求められている新しい産業を創出し、まちを変えていく活動を職能とした民間の会社のこと。

Ⅲ. 公民連携事業の対象とその手法 ～具体的に何を？どのような方法で？～

(1) 公民連携の手法を取り入れる対象

- 本市が実施するすべての事業
- 大東市公民連携に関する条例に基づき、まちづくり事業を実施する際には、前例にとらわれず「公民連携の視点」を取り入れた事業の組み立てができないか、優先検討をしなければなりません。
- 目的は「市民サービスの水準向上」「地域経済の循環」「公的負担の抑制」に繋げていくことです。



※今後、民間提案などで新たなフィールドや手法が生み出されていく可能性もあります。

(対象事例)

① 公的不動産(Public Real Estate)

公は最大の不動産オーナーとして、公的不動産(PRE)の利活用を図ります。
PREの利活用により、民間開発を誘発し、エリア全体の活性化へと波及させます。

② 公共空間

これまで事業展開の可能性を十分に引き出せていなかった道路や公園等、公共空間についても公民連携事業のフィールドとし、広く民に開放していきます。

③ ソフト事業

事業性と公共性の両方を実現しながら、ソフト事業分野においても公と民の連携を図ります。

Ⅲ. 公民連携事業の対象とその手法 ～具体的に何を？どのような方法で？～

(2) 手法例

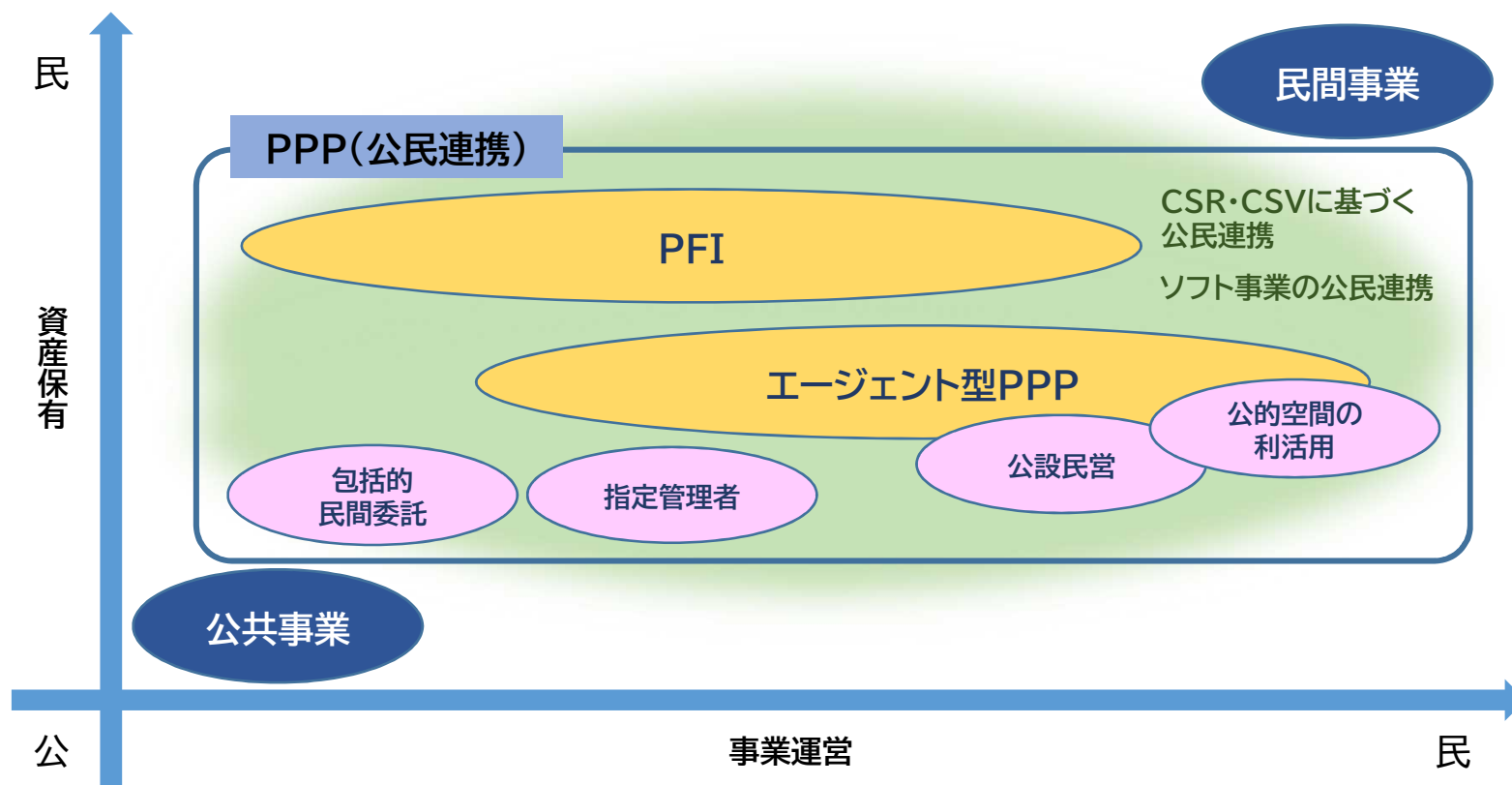
公民連携の分野に、民の参入を図る手法は、多岐にわたります。

どの手法が適しているかは、時代潮流や民間の参入要件・市民ニーズ・市全体の施策の方向性などにより異なります。

前項で掲げためざすまちの姿の実現に向け、**最適な方法を選択**していくことが重要です。

また、複数の事業や手法を組み合わせることにより、相乗効果を生み出すことも期待されます。

【概念図】



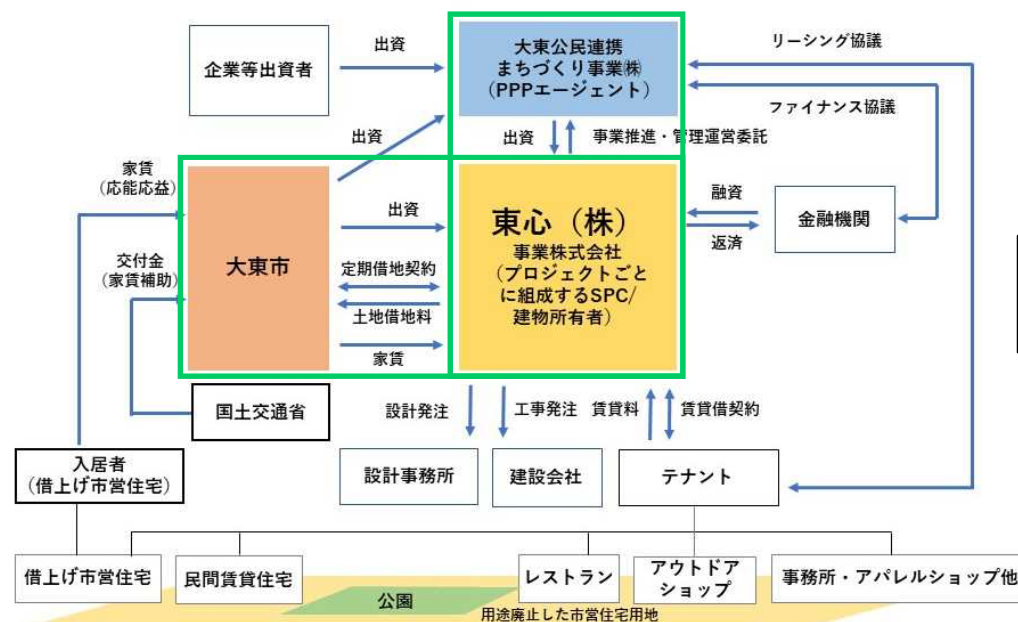
Ⅲ. 公民連携事業の対象とその手法 ～具体的に何を？どのような方法で？～

①エーエージェント型PPP^{*1}

公や地元企業などからの出資を受けて設立したまちづくり会社が、公が持つ「公共性」と民が持つ「事業性」の両方の視点から、公民連携事業を企画運営する方法。事業で生み出された収益は、株主である市(市民)に還元されるとともに、次の事業資金に充て、地域経済が循環していくことをめざす。

^{*1}「public-private partnership」…公と民のパートナーシップによる事業手法

【参考】morinekiプロジェクトのスキーム図



※エーエージェント型PPPのスキーム図について、左記はあくまで参考であり、プロジェクトに応じた柔軟な仕組み構築が求められる。

☆メリット1;市民サービスの向上

民間の知恵やノウハウを公共・公益サービスに取り入れ、経営的な視点で事業を行うことで、黒字運営を行う。

運営による収益を、今後必要となる福祉サービスなどに充てることで、より便利でより質の高いサービスを提供することができる。

☆メリット2;事業スピードがアップ

まちづくり会社は、民間企業と同じスピード感を持って、市民の皆様の生活実態にリアルタイムに対応することができる。

☆メリット3;しごとや雇用の創出

公民連携事業のプレイヤーとして、市内の人材や企業を活用することで、しごとや雇用が生まれ、地域内で経済が循環する。

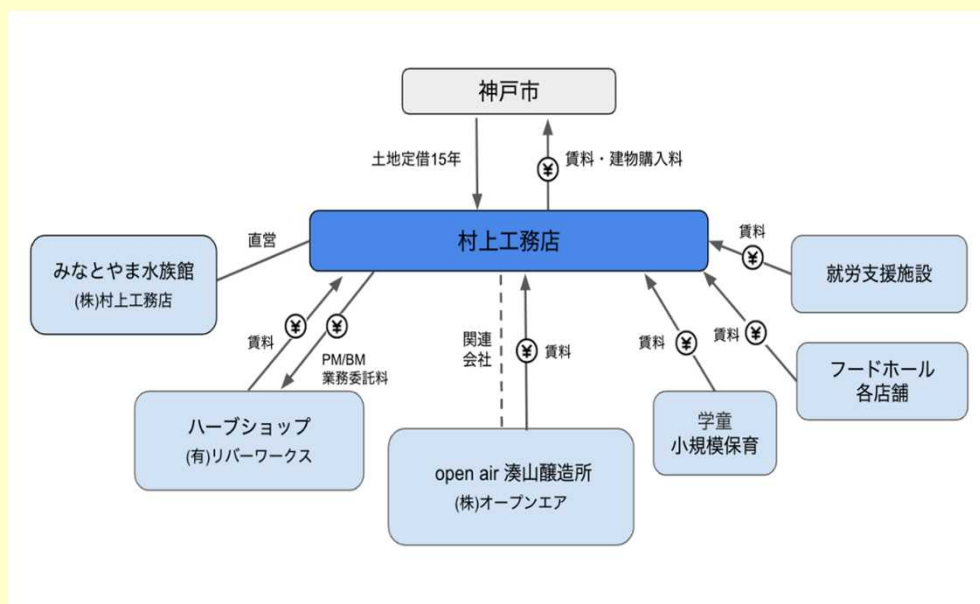
☆メリット4;金融機関からの資金調達が可能

事業を運営するための資金を、税金に頼らず、金融機関からの融資や出資により進めていくことができる。また、金融機関による厳しい審査をクリアしなければ、融資や出資を受けられないため、事業採算性や継続性を担保することができる。

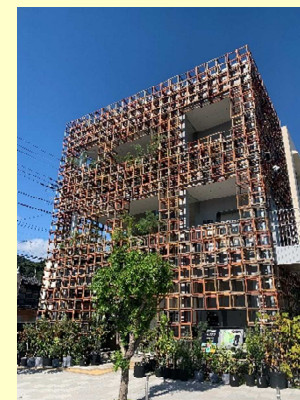
Ⅲ. 公民連携事業の対象とその手法 ～具体的に何を？どのような方法で？～

✂コラム✂ NATURE STUDIO（兵庫県神戸市）

- 2015年に廃校となった神戸市立湊山小学校の跡地をリノベーションし、コミュニティ型複合施設として活用する取組。
- 2019年に小学校跡地利用の事業者を公募し、地元企業の村上工務店を代表とする企業グループが選定された。
- 村上工務店が神戸市から土地を15年間(最長30年間)定借して、建物は買い取り、自己投資にて改修。全体の企画・運営は、村上工務店の代表が経営する有限会社リバーワークスが行っている。
- 村上工務店の代表を務める村上氏が東日本大震災でのボランティアをきっかけに「まちに貢献していきたい」と思うようになり、そして、三宮駅近くの東遊園地等での社会実験を通して、公共空間へのポテンシャルを感じたことがこの事業に繋がっている。
- 「自然と暮らしをつくる」をテーマに、水族館、クラフトビールのブルワリー、フードホール、ハーブショップ、学童や小規模保育などのコンテンツが集結している。



(公共R不動産 HPより)



Ⅲ. 公民連携事業の対象とその手法 ～具体的に何を？どのような方法で？～

②PFI

Private-Finance-Initiativeの略。

公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を、民の資金と経営能力やノウハウを活用して行う手法。

供用開始後(工事完成後)の施設の所有者によって複数の方式がある。

例)BTO方式・・・Build(建てて)、Transfer(所有権を移転して)、Operate(管理・運営する)。

この場合、工事完了後の施設所有者は公。

BOT方式・・・この場合、工事完了後の施設所有者は民。契約期間終了後に施設所有権を公に移転する。

RO方式・・・Rehabilitate(改修して)、Operate(管理・運営する)。この場合、施設所有権は公。

✎コラム✎ 京都市立学校耐震化PFI事業

- 複数の学校の耐震化を一括・短期間で実施。
- 校舎を使用しながら改修することを前提に、耐震補強の計画作成と工事を一体的に発注。合わせて、定期点検も実施。
- 国庫補助金や起債が充当されない一般財源分について、民間資金を活用し、初年度は自己財源負担のない事業実施。



(内閣府HPより)

Ⅲ. 公民連携事業の対象とその手法 ～具体的に何を？どのような方法で？～

③ソフト分野の公民連携事業

公の資産の利活用ではなく、アイデアやノウハウ、ヒト、資金などによる公民連携事業(ex.実証実験の実施)。

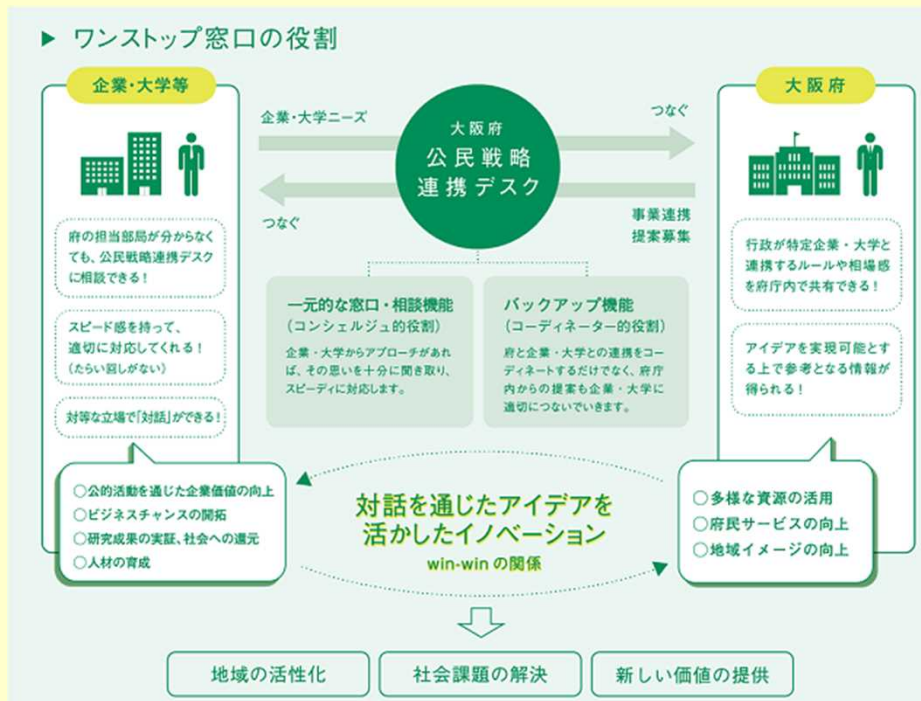
④民のCSR^{*1}・CSV^{*2}に基づく公民連携事業

民が直接的に利潤を追求することなく、社会貢献事業として、あるいは、社会的な課題解決と民の競争力向上を同時に実現することをめざして、公と連携して市民サービス事業を実施するもの。民と公で包括協定を締結して、進める場合もある。

*1「CSR(Corporate Social Responsibility)」…企業等が社会に対して責任を果たし、社会とともに発展していくための活動

*2「CSV(Creating Shared Value)」…企業等が利益の追求と社会課題の解決を同時に得るために行う活動

コラム 大阪府公民戦略連携デスク



大阪府では、企業・大学等と手を携え、さまざまな社会課題の解決を図る「公民連携」に積極的に取り組んでいます。

「公民戦略連携デスク」はその企業・大学等の窓口となる専任組織です。

【取組み】

①包括連携協定締結

企業・大学ミーティング

②公民連携フォーラム

③創発ダイアログ

→多様な参加者(公・民)による対話から様々なアイデアを創出し、社会課題の解決を図る

IV. 公が担う環境整備

(1) 公の役割

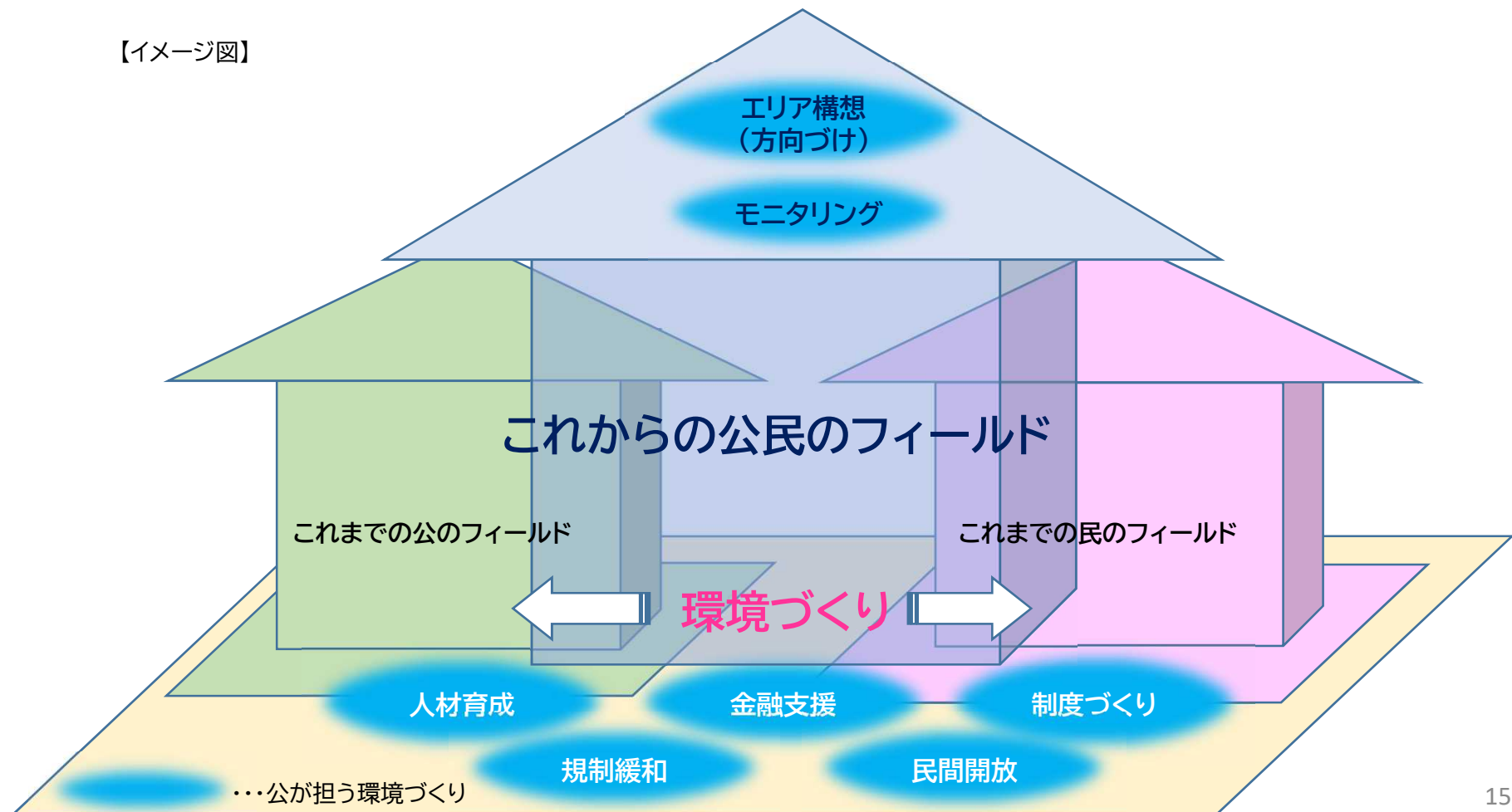
主導的立場から、公にしかできない環境づくり等に特化

家で例えると…

【過去】 公の家と民の家は、それぞれ小さく、完全に分かれて暮らしていました。

【未来】 公は、土地を拡げ、その土地を耕します(環境づくり)。そして、家を支える大黒柱となる「エリア構想」を示します。
民は、拡がった土地としっかりとした柱によって、より大きく快適な家を建てるが可能となります。

【イメージ図】



IV. 公が担う環境整備

(2) 具体的取組

