



# PPP手法を用いた 北条まちづくりプロジェクト に対するファイナンス

枚方信用金庫 村田 幹雄

2024.3.28



# 本日のテーマ

1.大東市の概要

2.Morinekiプロジェクトの概要

3.プロジェクトに対するファイナンス

4.今後のまちづくりプロジェクト

# 1.大東市の概要

大東市は、大阪市の北東部に隣接し、大阪都心部へのアクセスに恵まれていることに加え、広大な緑地公園など豊かな自然にも恵まれている人口約12万人の都市である。市の真ん中を通るJR学研都市線は大阪の環状線に接続しており、4駅からアクセス可能であり、大阪市都心部へ約10～20分と利便性に優れている。産業は製造業、倉庫・物流業が盛んである。

## 2.morinekiプロジェクトの概要

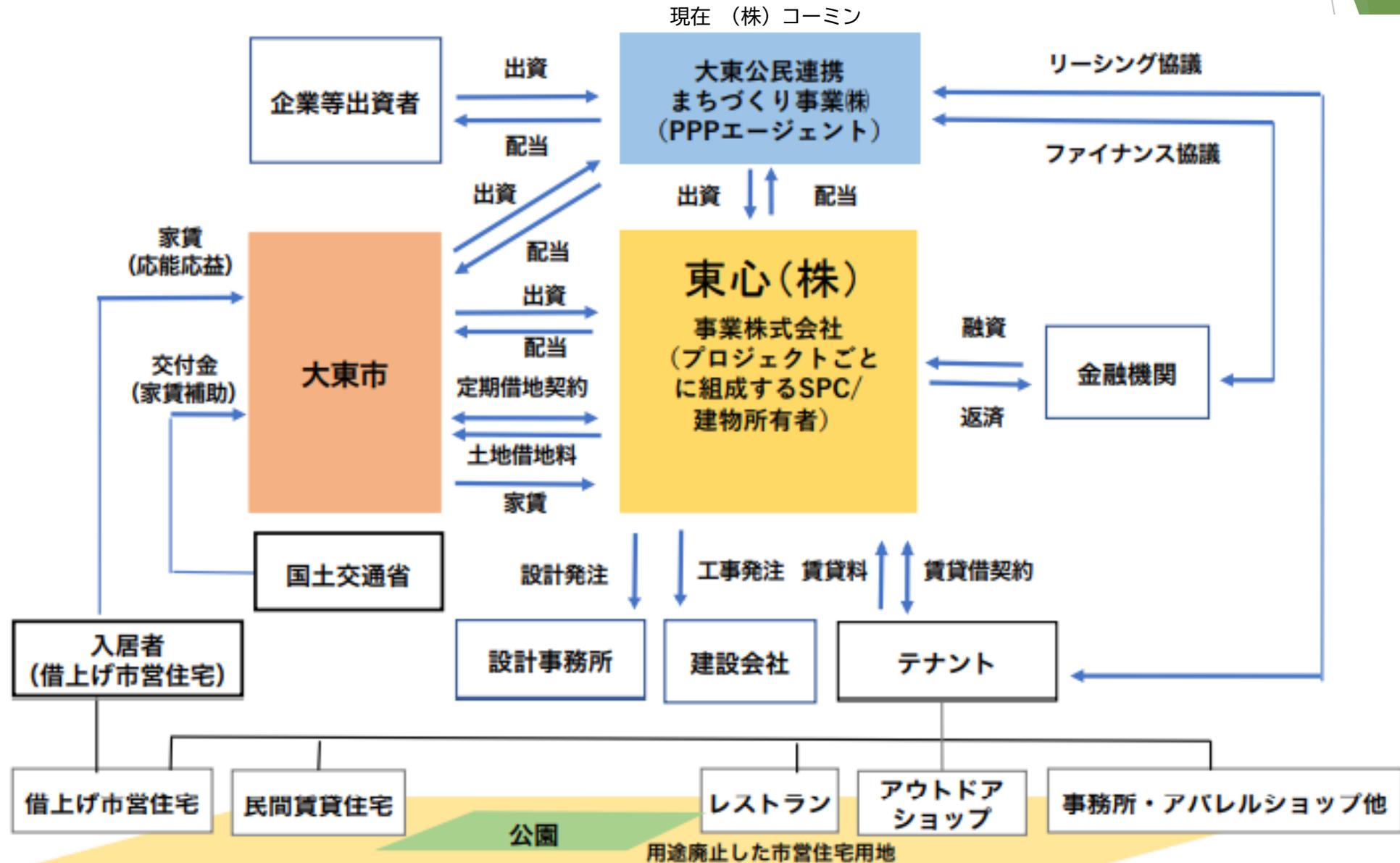
- ▶ ①北条まちづくりプロジェクト
- ▶ 2017年2月、大東市は「大東市公民連携基本計画」を策定し、点在する公的資産（市営住宅や公園など）を活用したエリア一体開発プロジェクト「北条まちづくりプロジェクト」を始動した。
- ▶ 大東市の出資によりPPPエージェントとして(株)コーミンを設立した。

## ▶ ②morinekiプロジェクト

- ▶ 「morinekiプロジェクト」は「北条まちづくりプロジェクト」の第1期事業である。
- ▶ 大東市宮飯森園第2住宅（市営住宅9棟144戸）が老朽化に伴う建替えの必要があった。本市営住宅をエリア活性化に向けた地域資源ととらえ、単なる市営住宅の建替にとどめるのではなく、民間の視点やノウハウを取り入れたエリア全体の再開発を計画した。（若い世代の流入を図ることを目的としたプロジェクト）

- ▶ 市営住宅6棟74戸（木造平屋建て～3階建て）及び商業・オフィス棟の建設、公園整備事業を行うこととした。商業・オフィス棟は北欧をイメージし、レストラン、アウトドアショップ、ベーカリー、アパレルショップ、雑貨店などがあり、核企業であるノースオブジェクトは本社も同地に移転した。
- ▶ P P P手法を用いた公民連携のエリア開発事業である。
- ▶ 大東市及び(株)コーミンの出資により東心株式会社（S P C）を設立した。

# 事業スキーム



### 3.プロジェクトに対するファイナンス

#### 《融資概要》

- ▶ 市営住宅建替えのための建築資金を支援した。
- ▶ 2018年12月を初回とし建築資金を短期で随時支援し、完成後（2020年11月）に1,030百万円の証書貸付（期間20年元利均等返済）にまとめた。不動産担保は徴求せず大東市からの賃料を譲渡担保とした取組みである。

## 《背景》

- ▶ ①10億円は当時のコア業純を上回っており金額的に慎重に取り組む案件であった。
- ▶ ②当金庫は大東市とは包括連携契約を締結していた。
- ▶ ③当初複数の金融機関が手を挙げていたが最終的に向き合っているのは当庫だけになった。

当金庫理事長の地域活性化に対するコミットメントも後押しし、当金庫初のプロジェクトファイナンスにより本事業を支援することとした。

## 《ポイント》

- ・ 当初提示された資金計画では判断が難しく、一緒になって資金計画を作り上げた。（伴走した。）
- ・ 資材等の価格が高騰した。  
→資金計画の変更
- ・ 賃料の約3割が民間（テナント・オフィス）からであった。

上記の他様々なことに対し(株)コーミンや大東市の職員と10数回打合せを重ね取組みに至った。

大東市（行政）、(株)コーミン・東心(株)（民間）、枚方信用金庫（金融）がそれぞれの役割を担い関係性を構築し今回のまちづくりに繋がった。

## 4. 今後のまちづくりプロジェクト

- ▶ 嵯峨園第2住宅リノベーション（40戸 総額7億円）
- ▶ もりねきパークMTBコース