大阪府
大東市
（だいとう）
人口：
115,390人
面積：18㎢
主産業：
製造業・倉庫
物流業

株式会社コーミン
代表取締役入江智子

morineki

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

大東市営飯盛園第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】

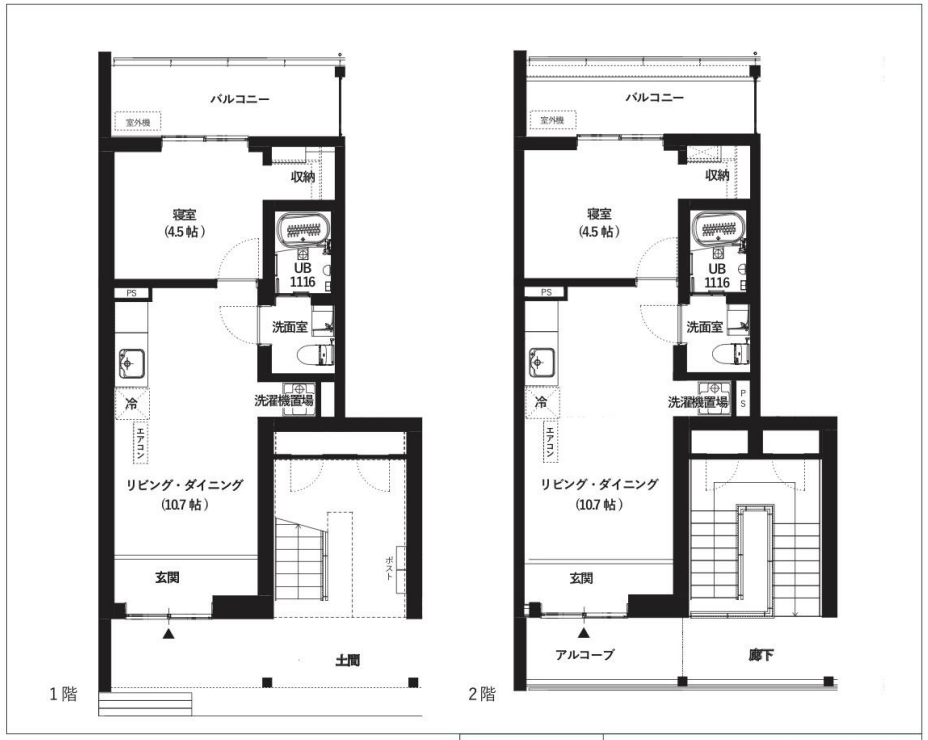
曖昧な境界が生む
当事者意識

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

1LDK タイプ



面積 / 間取り	36.27 ㎡ / 1LDK

もりねき住宅について

物件名　　：もりねき住宅（1LDK・2LDK）
構造・規模：木造 2~3 階建（全 74 戸）
専有面積　：1LDK-36.27 ㎡（44 戸）宅地 1,2,4,6
　　2LDK-49.7 ㎡（30 戸）宅地 3,5
竣工年　　：2020 年
設備　　：ビニール床シート、ユニットバス、エアコン（LDK のみ）、収納、洗面所、室内洗濯機置場
　　キッチン ※コンロ台大きさ 幅 65cm 奥行き 65cm
駐輪場　　：あり
備考　　：ペット可（要相談）、事務所利用不可
建築設計監理：ブルースタジオ・石本建築事務所設計監理共同体
施工　　：東周建設株式会社

2LDK タイプ

面積 / 間取り	49.7 ㎡ / 2LDK

もりねき住宅について

物件名　　：もりねき住宅（1LDK・2LDK）
構造・規模：木造 2~3 階建（全 74 戸）
専有面積　：1LDK-36.27 ㎡（44 戸）宅地 1,2,4,6
　　2LDK-49.7 ㎡（30 戸）宅地 3,5
竣工年　　：2020 年
設備　　：ビニール床シート、ユニットバス、エアコン（LDK のみ）、収納、洗面所、室内洗濯機置場
　　キッチン ※コンロ台大きさ 幅 65cm 奥行き 65cm
駐輪場　　：あり
備考　　：ペット可（要相談）、事務所利用不可
建築設計監理：ブルースタジオ・石本建築事務所設計監理共同体
施工　　：東周建設株式会社

もりねき住宅だより

最近寄せられた、住まい方Q&Aです

Keitto Ruokala

もりねき住宅では、近隣の 迷惑・危険・景観を損なう・不公平 とならない限り、生活の自由度がある団地、それぞれの生活が感じられ、さりげない見守り合いがある団地を目指しています。最近、皆さまから寄せられたご意見やご質問にお答えします。今後とも、ご協力どうぞよろしくお願いします。

Vol.13　2024年9月2日

Q.他の住戸の生活音がうるさいのですが、管理人から注意してもらえますか？

A.いいえ。生活リズムの違いや感じ方でどうしても気になる音や発生時間がある場合はお互いの話し合いで解決してください。

木造の集合賃貸住宅です、お互いに配慮しながら住まい、夜間に大きな音を出す、大勢で集まって騒ぐなどの行為はおやめください。小さなお子さまの居られるご家庭には一定のご理解をお願いします。生活音ではない異常音がする場合はご連絡ください。

Q.玄関前で、BBQ、小さな手持ち花火、ビニールプールなどを行っても良いですか？

A.はい。ただし、近隣への「迷惑」「危険」とならないように気をつけてください。

玄関ポーチ（２階以上も同様）は、各戸の専有部分ではありませんが、セミプライベート空間として、ご自由にお使いいただいて構いません。声や煙の大きさ、火の始末、などには特に注意してください。ビニールプールをされる場合、水は各住宅のものをお使いください。※洗濯機用の蛇口にホースを繋ぐこともできますのでご相談ください

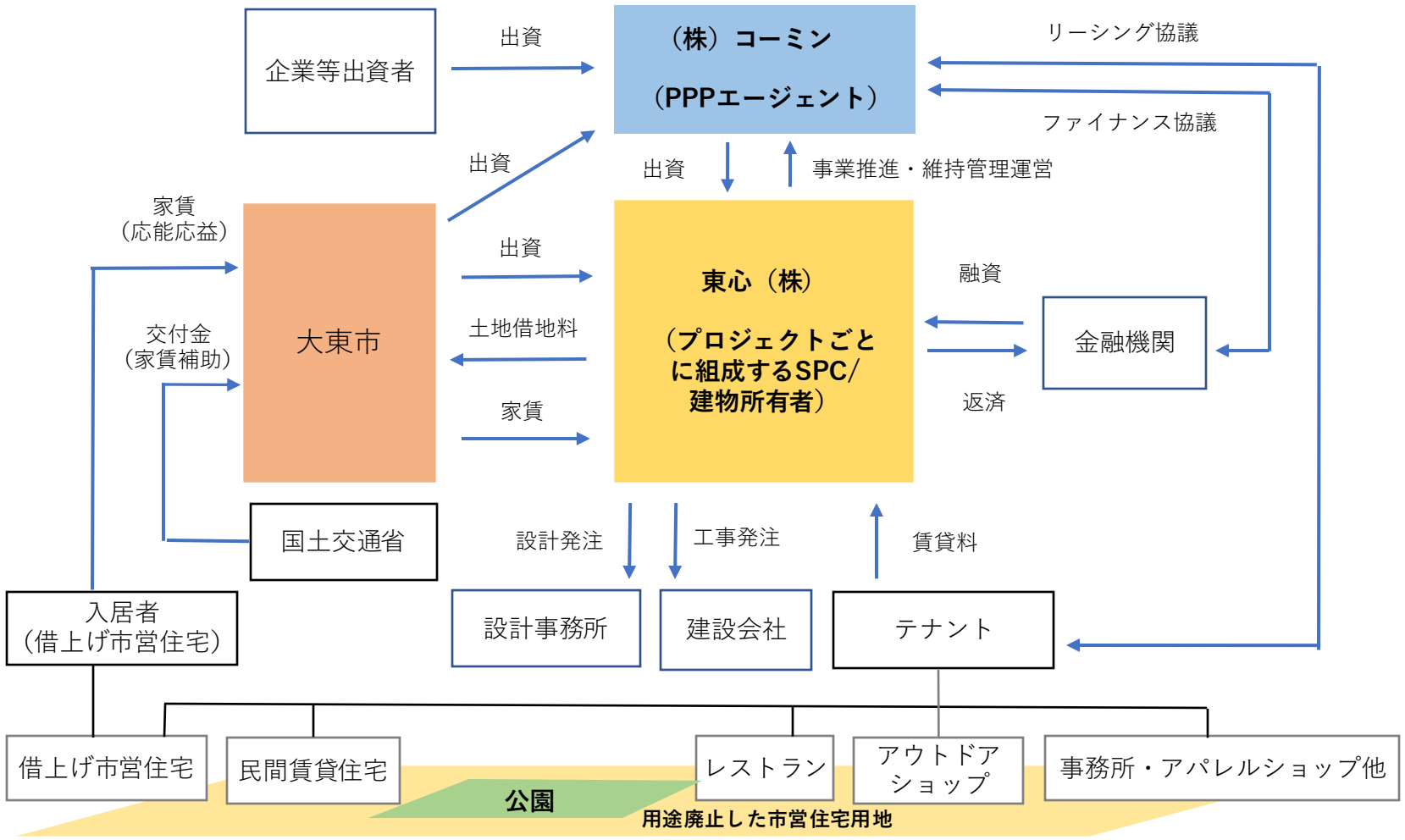
Q.玄関前を日除け等で覆う、自転車を置く、ベンチ周りに花を植える、などの行為は良いのですか？

A.はい。ただし、「景観を損なう」「不公平」とならないように気をつけてください。

日除けはベンチの幅程度とし、中庭からの景観に配慮してください。２階以上の手すりの目隠しも同様です。洗濯物を中庭側の手すりにかけて干すことは、美観上と下階玄関前にゴミが落ちるのでお控えください。玄関前を花や植木鉢、置き物などで、美しく飾っていただけるのは歓迎です。ベンチ周囲の地植えも、通行人の目を楽しまるものであれば一定構いませんが、実のなるものは避け、水やりの水は各住宅のものをお使いください。玄関ポーチ内に自転車、傘立て、宅配の箱など生活に必要で動かせるものを置いていただくのは構いませんが、共用部である階段下や踊り場、郵便受け前には、私物・自転車等を置かないでください。

随時発行　株式会社コーミン　072-800-5360

事業スキーム


企業等出資者
出資
（株）コーミン
（PPPエージェント）
リーシング協議
ファイナンス協議
出資
出資
事業推進・維持管理運営
家賃
（応能応益）
出資
東心（株）
（プロジェクトごとに組成するSPC/建物所有者）
融資
大東市
土地借地料
金融機関
交付金
（家賃補助）
返済
家賃
国土交通省
設計発注
工事発注
賃貸料
入居者
（借上げ市営住宅）
設計事務所
建設会社
テナント
借上げ市営住宅
民間賃貸住宅
レストラン
アウトドアショップ
事務所・アパレルショップ他
公園
用途廃止した市営住宅用地

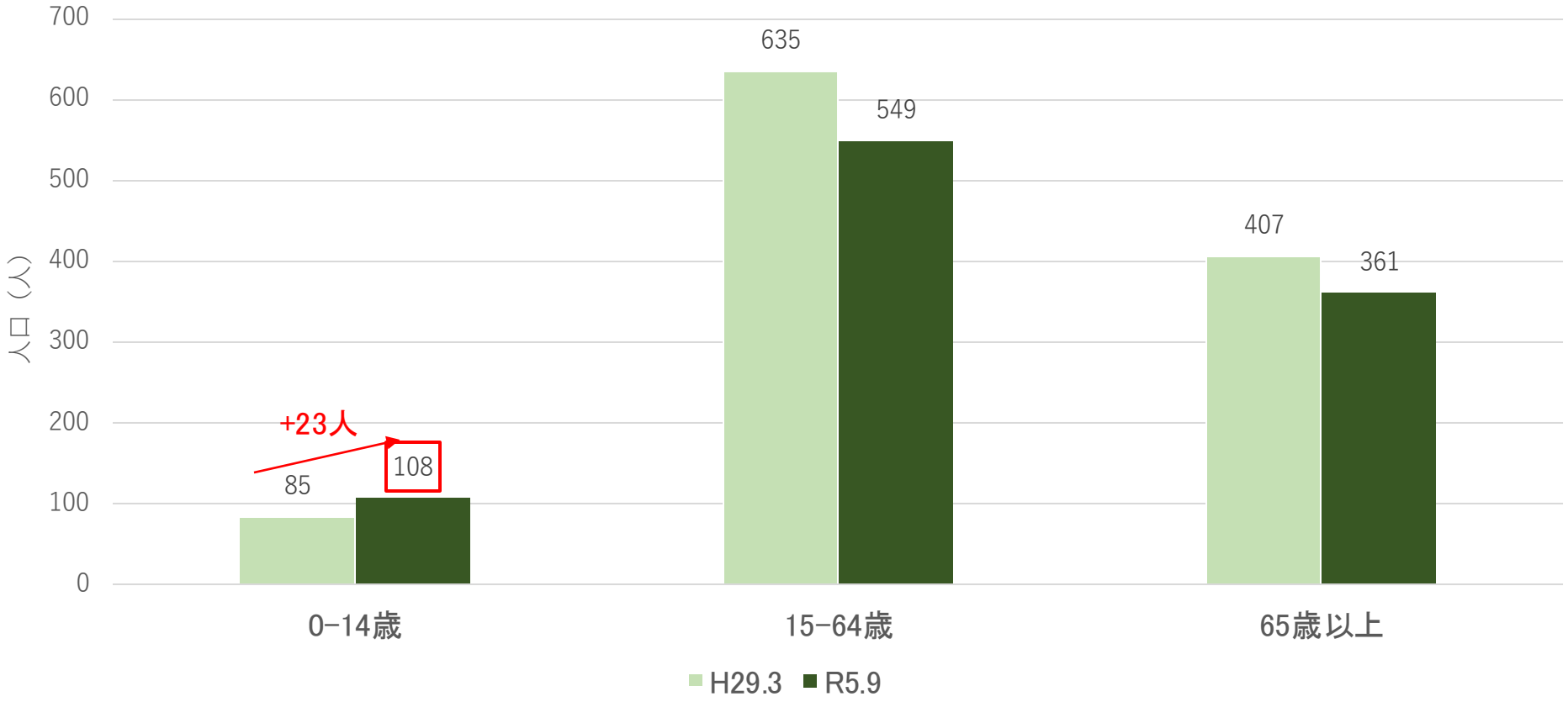
民間工事部分事業概要

住　　所	大阪府大東市北条3-1-1
主要用途	集合住宅・店舗・事務所
敷地条件	地域地区 第一種住居地域 法第 22 条区域
建　　主	東心
敷地面積	10,956.74㎡（都市計画公園（※別途工事）の面積3,106.2 ㎡含む）
建築面積	3,304.12㎡
延べ床面積	5,257. 73 ㎡
共同住宅	1LDK 36.27 ㎡（44戸）・2LDK 49.70 ㎡（30戸）
構造	木造（軸組工法） 地盤改良杭
階数	地上1～3階
設計・監理	ブルースタジオ・石本建築事務所JV
設計協力	E-DESIGN（外構）
施　　工	東周建設
工　　期	2019年10月～2020年12月
総工事費	約13億円（税抜） 建築12億円　外構1億円

令和４年度 周辺道路の路線価 前年度比125%

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

morinekiのある街角に来ると、視界がパッと開け、飯盛山の緑をバックに、北欧を思わせる可愛い低層木造の建築物が目に飛び込んできます。疲れて帰ってきた夜も、まちの入り口でレストランや商業施設のあたたかな灯りが迎えてくれます。morinekiの魅力は、ひとえにこのまちなみの魅力です。市営住宅を民間で建てるという挑戦は苦労の連続でしたが、このまちなみを見るたびに、やってみて良かったと思います。この風景をつくり出したのは逆算開発という経済の力と、建築・ランドスケープの技術です。
楽しみながら今もそれを維持・発展させている店舗や住まい手の方々の力を感じに、ぜひ遊びに来てください。

株式会社コーミン　入江　智子