

住宅地における民間主導型マネジメントの持続性に関する研究

—デベロッパーの責任とその役割—

Sustainability of Private Initiative Neighborhood Management in New Towns

—Role and Social Responsibility of Urban Developer—

学籍番号 47-096818
氏名 金 令牙 (Young a, Kim)
指導教員 清水 亮 准教授

1章 はじめに

1.1 問題意識と研究の背景

1962年全国総合開発計画を受け、全国各地で開発が行われ、住宅供給が急増した。この時、地価や住宅価格は上昇すると予想され、行政や公共機関、企業など様々な主体が不動産開発事業に乗り出した。1990年初頭のバブル崩壊まで、不動産業界では短期間でビルを建て、高い値段で売り、利益を上げることが典型的な不動産開発の方式であった。しかし、この開発方式は様々な問題を生み出した。地域コミュニティの崩壊という問題だけではなく、郊外化に伴う中心市街地の衰退、高齢化の進展等の問題が各地で発生したのである。

1.2 研究の目的

郊外住宅地開発は、公的組織によって行われるものとデベロッパーによって行われるものがある。本研究は、後者を対象として、以下の4点を目的とした。

- ①郊外住宅地開発を行うデベロッパーにおける社会的責任の認識程度を明らかにする。
- ②各デベロッパーの事業内容を把握し、各事例からデベロッパーの役割を明らかにする。
- ③開発中または開発後における事業の内容を時間軸で評価し、住環境の形成と展開に及ぼした影響を明らかにする。
- ④各事例のデベロッパーが社会的役割と責任を果たし、快適で持続可能な住環境を形成していくための事業モデルを提案する。

1.3 研究の方法

本研究の対象となる住宅地は、下記の基準により選定した。

- ①企業の自薦した住宅地

- ②積極的に開発をした住宅地

- ③現在まで開発が進行中である住宅地や現在までデベロッパーと居住者が関係している住宅地

この選定基準に準じ、全国から5ヶ所の住宅地を選定し、研究対象にした。

各事例については、文献調査と会社の関係者へのヒアリング、資料による情報収集を行った。更に、開発経緯、事業内容、企業の役割、対象エリアの変遷を整理した。その上で、全事例を統合して時系列に事業を並べ、分析を行った。

2章 デベロッパーの社会的責任と役割

2.1 デベロッパーと社会的責任

不動産開発事業のCSR(企業の社会的責任)とは、“不動産事業を担う民間事業者が自主的なステークホルダーとの交流において行う、経済・社会・環境面で不動産開発を伴う分譲事業と賃貸事業のマーケティング、立地分析、資金調達、企画提案、行政均衡、関係者利害調整、テナント誘致、事業運営、等”と定義できる。筆者はさらに不動産開発事業が一時的ではなく、継続性・持続性がある事業に限定したい。

デベロッパーが持続的にまちづくりに関係する理由として、企業は株主以外の居住者・利用者等ステークホルダーについても重大な責任を持っているからである。また、企業の社会貢献という形から経済社会の健全な発展に積極的な役割を果たし長期的に考えると企業自体の利益にもなる。どの企業でも地域社

会の一員としての立場があり、単純な経済的存在だけではなく、地域社会に多かれ少なかれ影響力をもつ社会的存在である。

2.2 時間軸を考慮したデベロッパーの役割

多世代に渡る長期開発はある住宅地を多世代に渡って開発をする行為によって人口構成は偏りの少ないものになっていくことを想定したのである。美しいまちなみを創出し、景観を維持・管理することは地域価値向上のための重要な項目である。地域の個性を表現するためには設計段階の空間構成、機能、意匠、維持管理がある。

住居地におけるリスクへの準備とは、少子高齢化が進む中で不動産開発企業ができる財務面での対処できる事業活動を考慮することが考えられる。

領域性の確保ではデベロッパーによるまちづくり時期での住民に対するルールの方策、コモン広場の管理、地区計画・建築協定の存在、住民による定期的な清掃などの活動が挙げられる。

2.3 デベロッパーの社会的責任の認識とその活動

現在のデベロッパーの社会的責任の認識は企業の理念と繋がり、関係が深い傾向にある。その社会的責任活動はボランティア活動や慈善事業の形態が多いが、一時的である。その活動は不動産本業との事業性を考慮していない。SS社は企業理念である「人間愛」と人のコミュニケーションを中心にしたまちづくり思想が明らかである。居住者間のコミュニケーションを促進するイベントが多い。MJ社は大手企業で企業理念は公のまたはCSR活動については慈善型・奉仕型が多い。地域に密着した社会的責任活動は行っていない。YM社は中小企業であり、「街の成長管理」と「四位一体のまちづくり」という社長のまちづくり理念が社員一人一人に伝わりやすい。デベロッパー部門だけでなく4つの教育・福祉・医療・防犯（防災）関連のサービス事業を行っている。企業の自主的な取り組みとして地域に密

着したCSR活動がよく見られた。社会貢献活動が不動産の本業と一致することでデベロッパーが持続的な社会貢献を実施することが可能なマネジメントといえる。

3章 デベロッパーの取り組み

3章ではデベロッパーが住環境の持続性を考慮した5ヶ所の住宅地についてケーススタディを行った。

コモンシティ星田は自然をコンセプトにしたデザイン計画により個性ある空間を維持しており、それが自然環境維持にも繋がっている。コモアしおつは共有緑地管理を通じて、緑地が維持管理され、コミュニティが形成された。グリーンヒルズ湯の山はグリーンクラブの支援を通じた貸農園活動、隣人祭りの支援がある。泉パークタウンは多様な施設の導入が街の魅力となり、外部から人を呼び込むことに成功している。ユーカリが丘は居住者の生涯周期を考慮した事業によって居住者の生活水準が向上しており、長期的には企業の利益として還元していると言える。

次に、泉パークタウンの事例について詳しく述べる。

3.1 泉パークタウンの概要

MJ社が開発する泉パークタウン（図1）は宮城県仙台市泉区中の面積が1070ha、中心部から北方向の10km離



れたところに位置する。最寄り駅は地下鉄の泉中央駅である。大きく「住宅ゾーン」、「商業・務ゾーン」、「文化・レクリエーションゾーン」に区分され、住宅ゾーンは6住区に分かれている。1969年に開発が行われ、2010年人口・世帯数は25846人、9188世帯である。

3.2 泉パークタウンの事業

表1 研究対象とした住居地の事業着目要素

	人口構成維持	景観維持	個性維持	性生活準維持	安心・安全	自然環境維持
コミュニティ星田	・ペアハウス、マンション計画 ・住宅のミックス	・建築協定	・無電柱化、曲線道路、石積植栽帯、コーナーツリー ・地名にちなんだ星のレリーフを活用 ・中心部に公園、体育館、集会所・健康増進施設 ・歩行者優先の道路計画	・医院併用住宅の誘致 ・商業施設の設置		・道路内・宅地内ともに緑被率を高め、環境負荷を軽減 ・道路内・宅地内ともに緑被率を高め、CO2を削減 ・自然緑地の保全、在来種植栽の採用 ・地域内のせせらぎの水源に地下水を利用、自然緑地の保全
コモアおつ	・中古住宅販売 ・地元住民の近居誘導	・自治会による公園清掃管理 ・建築協定運営委員会活動 ・共有の緑地管理計画	共有の緑地管理計画	・暮らしのサポート ・管理組合によるエレベーターの運用 ・商業施設の設置 ・医院併用住宅の誘致 ・商業施設の設置 ・管理組合		・在来種植栽の採用
グリーンヒルズ湯の山	・住み続き	・湯の山自ルール	・グリーンクラブ支援 ・隣人祭り ・ニュースレター制作 ・賞農園活動		・防災訓練	・四季彩の街計画 ・5本の木計画 ・床暖房・太陽パネル ・家の生ごみを乾燥し、肥料化する
泉パークタウン	・段階的開発 ・住宅のミックス ・賃貸や売買、仲介、賃貸物件の改修工事	・地区計画 ・幹線沿い40m緑地帯		・工業流通団地、研究・学校施設 ・多様なアメニティ施設の誘致 ・管理会社運営 ・パークバスの運営		・農業用水を調整池
ユカリが丘	・住宅定置供給 ・住宅のミックス ・ハッピーサークルシステム	・地区計画 ・駅中心開発	・タウンニュース「わがまち」(「夢百科」) ・貸し菜園 ・サークル活動	・ライフサポートサービス ・ユーカリが丘線導入 ・福祉の街 ・子育て支援の機能 ・多様なアメニティ施設の誘致 ・不動産関連事業 ・管理会社運営	・巡回パトロールセンター ・災害対策本部	

【人口年齢構成】長期開発方式と泉パークタウンサービスファミリーケア（管理会社）がある。また、ストックビジネスを行っている。

【景観】開発当時から宮城県と自然環境保全協定と協定を結び、住区ごとに地区計画を成立させ、景観が維持できるように仕掛けた。また、住民の円滑な管理のため、庭のメンテナンスサービスは泉パークタウンサービスが行っている。幹線道路沿いには会社所有の幅員 40m に至る緑地帯を配置し、会社のイメージ向上を図った。

【生活水準】近隣住区、職住近接の工業流通団地、研究・学校施設、多様なアメニティ施設とハウスマンテナンス、泉パークタウンのパークバスにより、居住者の利便性を改善している。

4 章 時間軸からみた民間主導型マネジメントの変遷

4.1 住環境マネジメントの変遷

(1) 時間軸の欠けたマネジメント

住宅開発を行ったデベロッパーは初動期の住民の生活に対しては利便性やイベント活動等、魅力あふれる住環境をつくり営業活動をするが、初動期の短期的な取り組みでしかない。しかし、まちづくりが一過性ではなく、持続する必要があるものだという事を自覚しているデベロッパーにおいては、居住者のニーズに対応したマネジメントを持続的に行っている事例も見られる。

4.2 時期ごとに必要なマネジメント

各事業モデルを 5 つの時期に分け、時間軸で羅列した。(図 2)

【まちびらき】開発方式は人口バランスに大きな影響を与える。その方式は段階的開発など、それぞれのデベロッパーの姿勢によって

異なる。また新居住者が一同に住み始めることから住民間のコミュニティ形成が課題として挙げられる。その対策の一つとして、景観維持の活動を通じてコミュニティの形成・維持を図る方法がとられている。マスタープランの段階から住民が管理する緑地を設け、緑地の管理していくことで、景観の維持と管理活動を通しての住民間のコミュニティ維持を実現することができる。

【初動期】人口バランス維持のためには住宅の定量供給が必要であり、また初動期に多様な住宅の種類を混合することで一定の年齢層に偏りのない居住者を住まわせることができる。またこの時期には、景観維持のための建築協定や住民同士の自主ルールの締結が行われることが望ましい。病院や商業施設を誘致し、生活の利便性の向上を図る。

【成長期】人口バランス維持のためには、賃貸や売買・仲介事業などの若者世代の入替を誘導する取り組みが必要である。景観維持は成長期に入り、建築協定から地区計画に変わることで実現している。また、よりデベロッパーの意図が居住者に伝わるようにライフサポートをすることがコミュニティ維持の可能性を高める。

生活水準維持のためには多様なアメニティ施設や工業団地を誘致することが有効である。つまり、より街に魅力を向上させるためには一般的な施設だけではなく、多様な施設の誘致を行う必要がある。

【成熟期】人口バランス維持のためには、高齢者と若者の世代交代が活発に行われること、またライフサポートサービスを通じて企業がより顧客との関係を深くする必要がある。成熟期には新入居者と旧居住者の入替が頻繁に起こる。したがって、「隣人祭り」のような出会いのきっかけを提供するイベントが必要である。生活水準維持のためには、子育てや福祉の面で支援が求められる。女性や老人をサポートするサービスを通じて事業性のある支援を続けることができる。

結章 持続可能な住環境マネジメントに向けて

5.1 デベロッパーの認識転換の必要性

(1)新しい事業の可能性について

現在のまちにはビジネスチャンスが多くあるがデベロッパーはそのチャンスを未だ発見していない。まちをはじめから開発する大きな事業だけでなく、更新・リニューアルの事業も必要とされている。宅地開発を行うことは賃貸・貸床業より収益の価値が高いかもしれないが、社会における価値は無限に大きな意味がある行為だと判断できる。

デベロッパーは高齢化や人口減少の社会的な変化を防ぐことはできない。しかし、デベロッパーの役割がまちをより元気にし、まちが活発に、元気になることができるのである。

(2)マネジメントの循環性

まちづくりでは時間の流れのなかで多様な問題と居住者のニーズが発生する。まちの形成後のビジネス規模はまちの開発より小さいものであるが、居住者にとっては必要な要素である。デベロッパーがこれらに真剣に取り組み、数を増やすことによって収益性も上がるといえる。

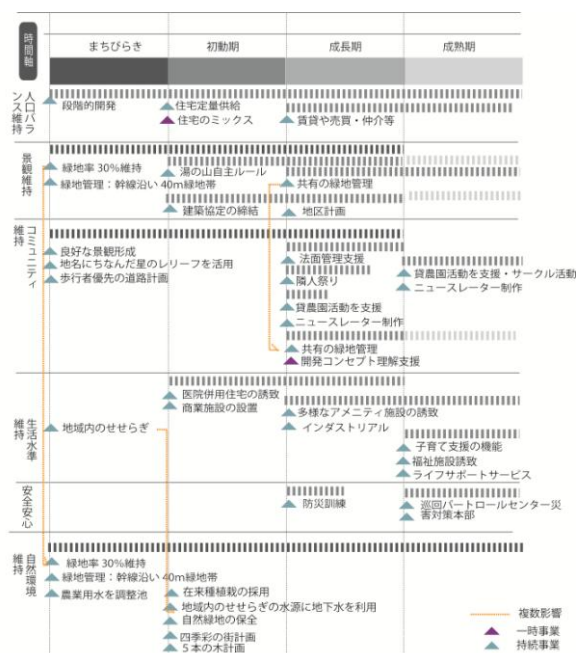


図2 時間軸によるビジネスモデル

デベロッパーが街の不動産関連仕事をその地域で引受け続けていくことでまちの管理者として、まちも統括的に快適な環境を維持できる。そうして、デベロッパーは1つのまちから持続的に経済利益を追求することが可能になる。

(3)開発の公共性認識

住宅は、一個人が長期にわたって利用するものであるため、性質上、人の価値観の形成に影響する。デベロッパーによる大規模な住宅地開発においては数多くの入居者が関係主体となるため、1つの開発は多数の人間に対し影響力をもつことになる。このことが多くの入居者のデベロッパーが公共性を考慮し、責任を担う理由となるのである。デベロッパーが社会問題に対して面と向きあうことにより、公共性に基づいた開発を目指すように認識を転換していかねばならない。

5.2 住環境マネジメントの持続性への提言

住環境マネジメントとは、ある住環境を形成する中で、時間軸を考慮しつつ、社会的問題の解決に伴う企業の営利活動と定義したい。

主要参考文献

斎藤広子：「住環境マネジメント」、学芸出版社、2011
財団法人住宅生産振興財団編：「住まいの街並みを創る」建築資料研究社、pp.404-405、2010.8.