

博士論文

郊外住宅地の成熟化に向けた住環境マネジメントに関する研究  
(Management of Residential Environment for Maturation of Neighborhoods)

金 令牙



## 目次

第1章 序論	
1.1 研究の背景	1
1.2 研究の目的	2
1.3 研究の構成	4
1.4 用語の定義	5
1.5 既往の研究	7
1.6 郊外住宅地の成熟化に向けた住環境マネジメントの基本的考え方	9
第2章 郊外住宅地における住宅政策の変遷からみる住環境マネジメント	
2.1 はじめに	15
2.1.1 研究の背景	
2.1.2 研究の目的	
2.1.3 研究の対象と方法	
2.1.4 既往研究のレビュー	
2.2 日本における住宅政策の変遷	17
2.2.1 1950s:急激な都市化と人口集中による住宅不足現状	
2.2.2 1960～1970s:住宅の補給拡大のための住宅大量建設	
2.2.3 1980～1990s:規制緩和による民間開発中心の住宅供給の増加	
2.2.4 2000s:住宅ストックの価値向上及び有効活用の重視	
2.2.5 小結：変遷からみる課題	
2.3 経済成長期以降に開発されたニュータウンの特徴	20
2.3.1 高度成長期開発されたニュータウン計画の特徴	
2.3.2 1960・1970・1980年代に開発されたニュータウンの現況	
2.3.3 成熟社会に応じた住環境マネジメントの必要性	
2.4 おわりに	33
第3章 郊外住宅地における住環境マネジメントの役割と類型	
3.1 はじめに	36
3.1.1 研究の背景	
3.1.2 研究の目的	
3.1.3 研究の対象と方法	
3.1.4 既往研究のレビュー	
3.2 住環境マネジメントの概念	38
3.2.1 これまでのまちづくりから住環境マネジメントへの転換の必要性	
3.2.2 住環境マネジメントの定義	
3.2.3 住環境マネジメントに関わる組織	
3.3 郊外住宅地における住環境マネジメントの特徴と類型	44
3.3.1 郊外住宅地における住環境マネジメントの特徴	
3.3.2 郊外住宅地における住環境マネジメントの類型	
3.3.3 郊外住宅地における住環境マネジメント組織	

3.4 おわりに.....	49
<b>第4章 柏市における郊外住宅地の成熟化と住環境マネジメント</b>	
4.1 はじめに.....	51
4.1.1 研究の背景	
4.1.2 研究の目的	
4.1.3 研究の対象と方法	
4.1.4 既往研究のレビュー	
4.2 柏市の市街化の変遷 .....	54
4.2.1 柏市の人口推移	
4.2.2 人口集中地区の変遷	
4.2.3 大規模住宅地開発の特徴と今後の課題	
4.3 柏市における住環境マネジメントの実態と特徴.....	68
4.3.1 主体の観点から	
4.3.2 活動内容の観点から	
4.4 郊外住宅地の住環境マネジメントの課題と可能性 .....	70
4.4.1 大規模開発地の事例における地域自治組織の概要	
4.4.2 地域主体による地区別マネジメントの課題と提案	
4.4.3 地域主体による地区別マネジメントの総括	
4.5 おわりに .....	77
<b>第5章 幕張ベイタウンにおける多様な主体による住環境マネジメント</b>	
5.1 はじめに.....	81
5.1.1 研究の背景	
5.1.2 研究の目的	
5.1.3 研究の対象と方法	
5.1.4 既往研究のレビュー	
5.2 幕張ベイタウンの概要 .....	84
5.2.1 事業計画概要	
5.3 幕張ベイタウンのマネジメント.....	90
5.3.1 マネジメントにおける各主体の役割	
5.3.2 新たな組織の動き	
5.3.3 成熟期に向けての問題・課題と新たな組織の動き	
5.4 将来人口推移と成熟化に向けた幕張ベイタウンの再評価 .....	104
5.4.1 現在の人口状況と将来人口推移	
5.4.2 成熟化に向けた幕張ベイタウンの再評価	
5.4.3 総合的管理に向けた住環境マネジメント	
5.5 おわりに .....	127



第6章 郊外住宅地開発地における民間主導型住環境マネジメントの持続性	
6.1 はじめに.....	131
6.1.1 研究の背景	
6.1.2 研究の目的	
6.1.3 研究の対象と方法	
6.1.4 既往研究のレビュー	
6.2 2000年代以降日本の住宅政策の展開によるニュータウン事業の特徴 .....	134
6.3 民間開発業者の社会的責任についての認識 .....	134
6.3.1 住宅地計画に対する民間事業者の理念	
6.3.2 類型別民間事業者の特徴	
6.3.3 社会的責任に基づいた民間主導型住環境マネジメント	
6.4 事例別住環境マネジメントの実態と特徴 .....	138
6.4.1 事例の概要	
6.4.2 民間開発事業者による地区別マネジメントの特徴	
6.5 民間主導型住環境マネジメントのモデル提案 .....	151
6.6 年間新設住宅の特性から読み取れる本研究の意義と提案 .....	154
6.7 おわりに .....	155
第7章 結論	
7.1 総括 .....	159
7.2 成熟化に向けた住環境マネジメント.....	162
7.3 今後の課題.....	165



## 図表リスト

### 第1章 序論

#### 【図】

図 1-1 本研究のフロー

### 第2章 郊外住宅地における住宅政策の変遷からみる住環境マネジメント

#### 【図】

図 2-1 研究のフロー

図 2-2 年度別事業開始の計画人口と住宅政策関連約事項の時系列

図 2-3 1960,1970,1980 年代各地域の高齢者率と年少人口比率

図 2-4 1960 年度開発された各地域の高齢者率と年少人口比率（地区名表記）

図 2-5 1960 年各地域の高齢者率と年少人口比率（開発年度表記）

図 2-6 1960 年各地域の高齢者率と年少人口比率（事業開始年度から事業終了年度までの期間表記）

図 2-7 1970 年度開発された各地域の高齢者率と年少人口比率（地区名表記）

図 2-8 1970 年各地域の高齢者率と年少人口比率（開発年度表記）

図 2-9 1970 年各地域の高齢者率と年少人口比率（事業開始年度から事業終了年度までの期間表記）

図 2-10 1980 年度開発された各地域の高齢者率と年少人口比率（地区名表記）

図 2-11 1980 年各地域の高齢者率と年少人口比率（開発年度表記）

図 2-12 1980 年各地域の高齢者率と年少人口比率（事業開始年度から事業終了年度までの期間表記）

### 第3章 郊外住宅地における住環境マネジメントの役割と類型

#### 【図】

図 3-1 研究の対象と分析のフロー

#### 【表】

表 3-1 既往研究による住環境マネジメントの定義

表 3-2 既往研究による関連概念の定義

表 3-4 従来の住環境に関連する管理用語整理

表 3-5 まちづくり組織の分類

表 3-6 まちづくり組織の分類

表 3-7 住環境まちづくりの組織

### 第4章 柏市における郊外住宅地の成熟化と住環境マネジメント

#### 【図】

図 4-1 研究の対象と分析のフロー

図 4-2 柏市の位置

図 4-3 柏市の人口推移と将来人口

図 4-4 柏市の人口増減率(予測)

図 4-5 柏市の高齢化率(予測)

図 4-6 2012 年から 2037 年までの人口増加率と高齢化率

図 4-7 1960 年代の人口集中地区と大規模住宅開発地

- 図 4-8 1970 年代の人口集中地区と大規模住宅開発地
- 図 4-9 1980 年代の人口集中地区と大規模住宅開発地
- 図 4-10 1990 年代の人口集中地区と大規模住宅開発地
- 図 4-11 2000 年代の人口集中地区と大規模住宅開発地
- 図 4-12 大規模住宅開発地(宅地造成関連事業、区画整理事業)の位置と駅徒歩圏・駅勢圏
- 図 4-13 柏市中新宿町の街並み 1
- 図 4-14 柏市中新宿町の街並み 2
- 図 4-15 柏市中新宿町会
- 図 4-16 豊四季団地の街並み
- 図 4-17 豊四季団地内商店街
- 図 4-18 柏ビレジの街並み 1
- 図 4-19 柏ビレジの街並み 2
- 図 4-20 柏ビレジの自治会組織図
- 図 4-21 大津が丘の団地風景
- 図 4-22 大津が丘の街並み

【表】

- 表 4-1 人口増加率別地区数
- 表 4-2 柏市の変遷
- 表 4-3 柏市における公団による団地
- 表 4-4 大規模住宅地開発事業地の分類別件数
- 表 4-5 柏市の代表的な大規模住宅地の人口状況と立地条件
- 表 4-6 組織の活動内容

## 第 5 章 幕張ベイタウンにおける多様な主体による住環境マネジメント

【図】

- 図 5-1 研究の対象と分析のフロー
- 図 5-2 幕張ベイタウンの鳥瞰図
- 図 5-3 第 1 次マスタープラン(1983 年)
- 図 5-4 第 2 次マスタープラン(1989 年)
- 図 5-5 第 3 次マスタープラン(1990 年)
- 図 5-6 現在の幕張ベイタウン (2013 年)
- 図 5-7 幕張ベイタウンの全景
- 図 5-8 住宅地敷地内全景
- 図 5-9 街路空間
- 図 5-10 ショッピングストリート
- 図 5-11 グランパティオス公園東の街の中庭
- 図 5-12 パティオス 17 の中庭
- 図 5-13 街区の基本形態
- 図 5-14 過去人口推移
- 図 5-15 幕張ベイタウンの運営管理体制の変化
- 図 5-16 マネジメントの変遷

- 図 5-17 2012 年度幕張ベイトウン協議会組織図
  - 図 5-18 2015 年度幕張ベイトウン協議会組織図
  - 図 5-19 初期自治会連合会組織図
  - 図 5-20 幕張ベイトウン協議会組織図（2012.5）
  - 図 5-21 ベイトウンマネジメント円卓会議組織図
  - 図 5-22 幕張ベイトウン地域運営委員会
  - 図 5-23 幕張ベイトウン地域運営委員会の位置づけ
  - 図 5-24 2010 年度現在人口構成比
  - 図 5-25 2012 年美浜区人口
  - 図 5-26 2037 年美浜区人口
  - 図 5-27 2012 年美浜区の 65 歳以上の人口割合
  - 図 5-28 2037 年美浜区の 65 歳以上の人口割合
  - 図 5-29 美浜区の 2012 年から 2037 年までの人口増加率
  - 図 5-30 打瀬 2 丁目公園の住民による管理・運営の花壇
  - 図 5-31 文化施設周辺の緑地活用の様子
  - 図 5-32 固定資産税路線価の変動
  - 図 5-33 土地利用の変遷（2001 年 3 月→2014 年 12 月現在）
  - 図 5-34 ベイトウンコアの前
  - 図 5-35 景観施設の空間イメージ
  - 図 5-36 ベイトウンコア
  - 図 5-37 ベイトウンコア前の駐車場
  - 図 5-38 パティオス 1 番街
  - 図 5-39 景観施設の空間イメージ
  - 図 5-40 パティオス 9 番街
  - 図 5-41 景観施設の空間イメージ
  - 図 5-42 グリンパティオス
  - 図 5-43 景観施設の空間イメージ
  - 図 5-44 シーサイドデッキ
  - 図 5-45 景観施設の空間イメージ
  - 図 5-46 SH-2 地区
  - 図 5-47 景観施設の空間イメージ
  - 図 5-48 H-5,H-6 街区
  - 図 5-49 景観施設の空間イメージ
  - 図 5-50 エコパークのビオトープ
  - 図 5-51 道路状況
  - 図 5-52 道路の管理状況(2012 年)
  - 図 5-53 共同溝のルート
  - 図 5-54 年間店舗の割合の変化
  - 図 5-55-a 幕張ベイトウンの商業・事務施設の入れ替えの変遷
  - 図 5-55-b 幕張ベイトウンの商業・事務施設の入れ替えの変遷
- 【表】

表 5-1 住宅開発事業者の管理する店舗と賃貸戸数各街区の組織と情報

表 5-2 各街区の組織と情報

表 5-3 管理主体と管理対象

## 第 6 章 郊外住宅地開発地における民間主導型住環境マネジメントの持続性

### 【図】

図 6-1 研究対象地

図 6-2 研究のフロー

図 6-3 民間開発事業者の理念の整理及と分析ツール

図 6-4 星田西地区における景観維持・管理のための協定  
(左：建築協定 中：緑化協定 右：地区計画)

図 6-5 星田西地区におけるコミュニティ育成のための装置

(上左：コミュニティ施設, 上右：シーンボールツリー, 下左：団地内ショッピングセンター, 下右：道広場)

図 6-6 星田西地区における世代交代を誘導する装置

(左：2世帯(ペア住宅) 右：集合住宅)

図 6-7 コモアしおつ地区におけるコミュニティ育成の装置

(左：隣住宅と植栽を共有する庭園, 右：街路景観)

図 6-8 湯の山地区における街の景観 (左：街路景観 右：塀と花壇の景観)

図 6-9 湯の山地区におけるコミュニティ育成の装置

(上左：隣住宅と植栽を共有する庭園, 上右：ログハウス, 下左：斜面農園)

図 6-10 泉パークタウン地区におけるコミュニティ育成の装置

(上左：幹線道路周辺の緑地帯 上右：街路辺緑地全景 下左：団地内商業施設)

図 6-11 泉パークタウン地区におけるコミュニティ育成の装置

(上左：乗馬クラブ 上右：アウトレット 下左：ホテル)

図 6-12 ユーカリが丘地区におけるコミュニティ育成の装置

(上左：総合育児支援センター, 上右：認可保育園, 下左：新交通システム, 下右：住宅地の風景)

図 6-13 ユーカリが丘の人口推移

図 6-14 ハッピーサイクルシステム取引件数と総世帯数の推移

図 6-15 ユーカリが丘地区におけるコミュニティ育成の装置

(上左：インフォメーションセンター 上右：パトロールセンター 下左：パトロールカー)

図 6-16 年間民間開発機関と公的開発機関の新設住宅推移

### 【表】

表 6-1 住宅地計画について企業の理念整理

表 6-2 事例地区の概要

表 6-3 少子高齢化対応のあゆみ

表 6-4 住環境マネジメントモデル

# 第 1 章 序論

- 1.1 研究の背景
- 1.2 研究の目的
- 1.3 研究の構成
- 1.4 用語の定義
- 1.5 既往研究
- 1.6 研究の方向性



## 第1章 序論

### 1.1 研究の背景

住環境とは、住居や生活の場を取り巻く生活環境の総体である<sup>1)</sup>。住宅そのものだけではなく、非物理的環境である社会的、文化的要素も含む概念である。

住環境の概念は時代によって変化してきた。日本では、1950年代から1970年代まで、大都市への人口集中に起因した住宅不足を解消するために公的開発事業者による大量の住宅供給を支える大規模宅地開発が行われ、効率性を最優先させた住宅の大量供給が進められた。1980年代から1990年代にかけて住宅の規模や性能などの水準向上が進み、特に1990年代以降は「安全性」、「保健性」、「利便性」、「快適性」を高めることが住環境整備の主な目的となった。2000年代に入ると新たな概念として「持続可能性」が現れ、地球環境の持続可能性、コミュニティや地域文化の持続可能性、地域の経済低下を防ぐ済持続可能性の必要性が高まった。こうした持続可能性の観点から、特に高度成長期に集中的に供給された大規模開発住宅地では、入居時期による類似年齢層の偏りによる居住者層の急速な高齢化、住宅地内店舗の閉店、施設の老朽化や独身世帯の増加によるコミュニティの衰退等、地域課題が深刻化しつつあり、このような課題への対応が喫緊である。生活の質を低下させることなく、都市機能を持続する持続可能な住環境像の構築の必要性が高まっている。

以上の問題意識から、本研究では「住環境のマネジメント」に注目する。近年、大都市都心部を中心にエリアマネジメント手法を利用し、地域の魅力を高めるための都市運営を行っている事例が増加しつつある。しかし、これらは主に業務・商業地などの市街地に着眼しており、住宅地を対象に含んでいない。従って、住環境に焦点を当てた良好な街並みやコミュニティの形成に関する取り組みの方法論を構築する必要がある。本研究が対象とする「住環境マネジメント」は従来の「住環境管理」「住環境整備」とは意味合いが異なる。住環境マネジメントは「住宅地を対象に地域における良好な環境や地域の価値維持・向上させるための住民・事業者・地権者などによる主体的な取り組み」<sup>30)</sup>といったエリアマネジメントの要素を含みつつ、「住民の居住の持続」および次世代への「居住空間の継承」という機能が両立し、居住インフラの維持・管理または活用する持続可能な手法として定義する。

将来的には現在の水準以上の少子高齢化が予測される中、政府はコンパクトシティ化を進展させつつ、人口を都心に集中する方針を示している。そのため、今後都心と郊外間の競争が予測され、郊外住宅地は人口減少が加速していくと考えられる。従って、現在の郊外住宅地に魅力ある居住環境を形成し、空き家・空き地の増加を防ぐ住環境管理の方策が求められている。

その中で、高度成長期から首都圏郊外のベッドタウンとして成長してきた郊外住宅地を対象に、大規模開発されたインフラを地域社会ストックとして捉え、今後の社会動態に対応する方策を提案することには社会的に大きな意味がある。

## 1.2 研究の目的

本研究では、前述の背景に基づき、人口減少や高齢化の課題に直面する郊外住宅地に着目して、成熟期に向けて転換すべき課題を整理し、持続性の観点から主体別の担うべき役割と課題解決の達成に向けた対応策の把握し、「成熟化」に向けた住環境マネジメントの役割と可能性を提示することを目的とする。

### 1) 郊外住宅地における住宅政策の変遷からみる住環境マネジメント

まず、住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画のレビューによって、日本における住宅政策歴史的傾向とその特徴を整理し、民間住宅供給者と公的住宅供給者の役割経年的変化を明らかにした。1960年代から80年代に建設された全国のニュータウンを対象に年齢別人口の特徴を整理し、その課題を明確化する（第2章）。

### 2) 郊外住宅地における住環境マネジメントの役割と類型

次に、住環境マネジメントの概念を整理した上で、現首都圏郊外住宅地におけるマネジメントの実態を把握し、組織の役割と機能の限界を明らかにする。（第3章）。

### 3) 郊外住宅地の成熟化と住環境マネジメントー柏市

地域地縁組織における高度成長期以降に首都圏郊外の典型的ベッドタウンとして成長してきた柏市の大規模住宅開発地を対象として、それらの大規模住宅開発地における特徴と今後予想される課題を把握し、郊外住宅地の成熟化に向けた住環境マネジメントの実態と限界を明らかにする。分析の観点として、住環境マネジメントの主体および活動内容に着目し、事例別に詳細なマネジメントの実態を把握する（第4章）。

### 4) 住環境マネジメント主体の変換期ー幕張ベイトウン

そして、持続性の観点から多主体による住環境マネジメントに着目する。現在マネジメント体制転換の過渡期にある幕張ベイトウンを対象に、官民協働から総合管理運営体制への転換方法に注目し、転換期における主体ごとの役割とマネジメントシステムの変化および新たな管理運営体制の動向を整理する（第5章）。

### 5) 郊外住宅地開発地における民間主導型住環境マネジメントの持続性

最後に、民間開発事業者による住宅地を対象に、その持続性および社会的責任に着目して活動実態を整理し、民間開発事業者が関与する住環境マネジメントの特徴を明らかにする。民間開発事業者の社会的責任の考え方に基づき、マネジメント活動の時系列分析を通じて民間開発事業者の担うべき役割と課題を導出する（第6章）。

以下の表1-1は本論文全体の目的と各章の研究で揚げた目的との対応を整理したものである。

表1-1 各章目的の整理

目的1	日本における住宅政策の傾向や特徴を整理し、住環境マネジメントの必要性を明らかにする。	2章	2章全体	日本における住宅政策の傾向や特徴から住環境マネジメントが登場する背景を整理した上で、1960年代から1980年代に建設された郊外ニュータウンの人口構造から住環境マネジメントの必要性を明らかにする。
			2.1	住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画をレビューし、住宅政策の傾向及び特徴を整理した上で、住環境マネジメントの背景を明確化する。
			2.2	1960年代、1970年代、1980年代の郊外ニュータウンの高齢者と年少人口（5歳未満）を分析し、人口構造を明らかにする。
			2.3	人口構成の動態を考慮した住環境マネジメントの必要性を明らかにする。
目的2	住環境マネジメントの概念を明確化し、東京首都圏ニュータウンを対象に住環境マネジメントの具体的に活動の類型化した上で、実態を明らかにする。	3章	3章全体	住環境マネジメントの概念を整理するとともに、郊外住宅地における住環境マネジメントの実態を把握することを目的とする。
			3.1	住環境マネジメントの概念を明確にするため、これまでの都市計画やまちづくりの実践として行われた類似概念と比較し、住環境マネジメントを明らかにする。
			3.2	住環境マネジメントの活動を類型化し、活動の実態を把握する。
目的3	一般的な郊外住宅地の取り組みと郊外住宅地のポテンシャルや限界を把握する。	4章	4章全体	一般的な郊外住宅地に着目し、大規模住宅地開発の蓄積により市街化してきた経緯をたどり、地域自治組織による住環境マネジメントの特徴及び今後の地域経営を進める上での課題と可能性を明らかにする。
			4.1	高度成長期以降の柏市の住宅団地開発を時系列にレビューし、市街化の経緯を明らかにする。
			4.2	柏市全体の将来人口・高齢者数の推計を行うことで、住宅地ごとの将来人口と鉄道駅からの距離との関係性を整理し、大規模住宅地の類型を明らかにする。
			4.3	今後の典型的な郊外住宅地の住環境マネジメントを進める上で、目的2の各類型から事例を取り上げ、地域自治組織の体制と手法の特徴を明らかにすると共に、必要とされる主体の役割と課題を提示する。
目的4	マネジメントの持続性の観点から転換期にある多主体による住環境マネジメントに着目し、組織体制や各主体の役割及び課題を明らかにする。	5章	5章全体	管理運営体制の役割の変遷と課題を整理し、人口推計分析と幕張ベイタウンについて居住者・利用者の観点から再評価をした上で、成熟化に向けた住環境マネジメントの課題を明らかにする。
			5.1	管理運営主体別に役割の変遷を整理した上で、現状の課題に対応するための今後の主体別役割を明らかにする。
			5.2	幕張ベイタウン全街区の将来人口・高齢者数の推計を行い、2037年の人口減少・高齢化率を予測した上で、20年経過した幕張ベイタウンについて利用者の観点、経済的観点、住環境水準の観点で再評価する。
目的5	マネジメントの持続性の観点から民間開発事業者による持続的な住環境マネジメントに着目し、組織体制や各主体の役割及び課題を明らかにする。さらに民間開発事業者による住環境マネジメントのモデルを提案する。	6章	6章全体	民間開発事業者による持続的な住環境マネジメントの代表的事例を対象に、民間開発事業者の社会的責任の観点から住環境マネジメント活動の実態を整理し、マネジメントの特徴を明らかにする。さらに、マネジメント活動の時系列分析を通じて民間・開発事業者による住環境マネジメントのモデルを提案する。
			6.1	民間開発事業者の社会的責任に基づく住環境マネジメント活動を整理する。
			6.2	住宅開発事例を分析し、マネジメントの実態と手法の特徴を明らかにする。
			6.3	マネジメント活動の時系列分析を通じて適正なマネジメントモデルを提案し、課題を提示する。

### 1.3 論文の構成

本論文は序論と結論を含む7章で構成されている（図1-1）。

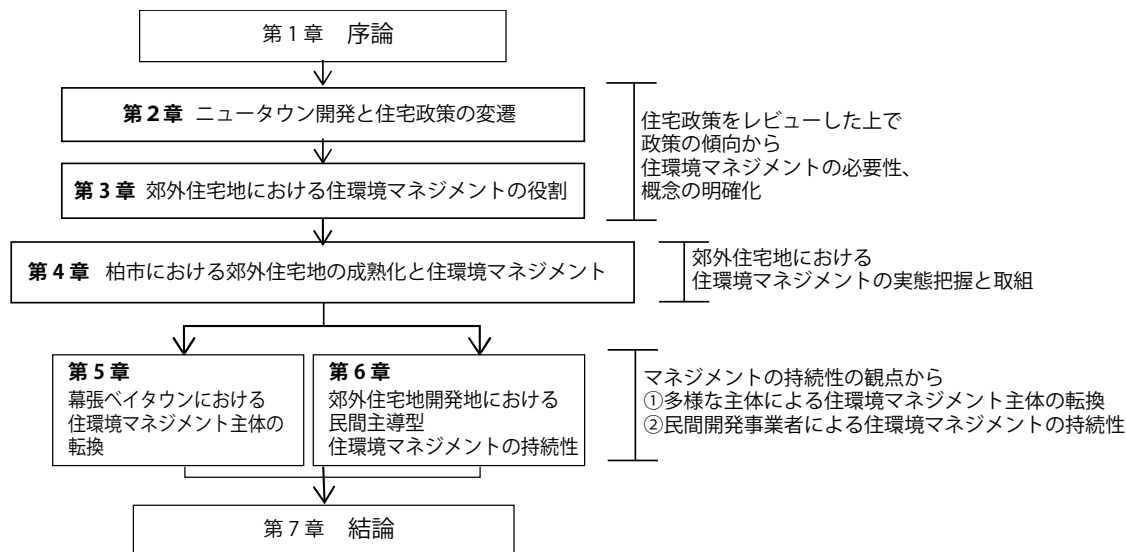


図1-1 本研究のフロー

第1章では、序論として、研究の背景、目的、論文の構成、用語の定義と共に、既往研究の整理により、本研究の位置づけを明らかにする

第2章では、日本における住宅政策の変遷と、国土交通省「建築統計年報」のデータに基づき、年度別・建築主別着工新設住宅の戸数及び床面積統計値を活用して傾向を整理し、その上で民間開発事業者と公的開発事業者の比較、住宅政策の歴史的傾向と住宅開発実態の関係を分析する。また、経済成長期に開発されたニュータウンを対象に高齢者率と若年層率を比較してニュータウンの課題を明らかにし、住環境マネジメントの必要性を整理する。

第3章では、住環境マネジメントの概念に関して、住環境管理や住環境整備などの従来の類似概念と比較し、その特徴を明らかにした上で、「住環境マネジメント」の実践に関する課題を整理する。また、首都圏住宅地を対象に住環境マネジメントの活動内容と主体別に類型を設け、日本の住環境マネジメントの基本的な特徴を整理する。さらに、類型別に特徴や課題を整理し、住環境マネジメントに関わる主体の役割を明らかにする。

第4章では、一般的な郊外のベッドタウンである柏市を対象に、成熟化に向けた住環境マネジメントの実態と限界を把握する。更に柏市市街地の変遷をたどり、3000㎡以上の大規模住宅開発地の特徴と今後の課題を把握する。そして、住環境マネジメントの特徴を主体及び活動内容の観点から事例別に分析し、明確化した上で地域地縁組織主導のマネジメントの可能性を示す。

第5章では、現在マネジメント体制転換の過渡期にある幕張ベイタウンに着目し、行政主

導のマネジメントから官民多主体協働体制へ向かう管理運営の変遷を、主体ごとの役割とマネジメントシステムの変化および新たな管理運営体制の動向を整理する。その上で「成熟化」に向けて住環境マネジメントの課題を明らかにする。

第6章では、民間による持続的な住環境マネジメントに着目し、大規模開発住宅を対象に民間住宅開発業者の社会的責任の観点から住環境マネジメント活動を整理した上で、実態と特徴を把握する。最後に、民間開発事業者主導型の住環境マネジメントのモデルを提案する。

第7章では、上述の章を通じて得られた知見を総括するとともに、成熟に向けた住環境マネジメントの機能と役割をまとめ、本論文の結論とする。

#### 1.4 用語の定義

本論では以下の用語を下記の通り定義する。

##### (1) 成熟

「成熟」は「果物や穀物が十分に実ること、人の心や体が十分に成長すること、熟練していること、情勢や機運などが最も適当な時期」を意味する<sup>2)</sup>用語として使われることが多い。人は誕生して死亡をするまで自然に年を取っていく。しかし、全ての人が人格まで成熟するわけではない。ただ時間が経ち、体が自然に変化していくことを意味するのではなく、人格も形成されていることを我々は「真に成熟している」という。人格まで形成されていくためには「精神的な成熟」や人間性の完成を目指して教育や取組をしなければならない。社会的な成熟化は物質的な豊かさに代わり、精神的な豊かさが求められ、一人ひとりが個性を持ち、地域社会におけるニーズの増大と複雑化とともに公共サービスの量的拡大と質的变化がもたらされるようになった状態を指す。

住宅地も、計画・開発されてから、適切な管理や対応により、人や緑の成長、地域組織による活動の活性化、住宅と住宅地の維持・管理によって環境の豊かさや深みが増す。このようなプロセスを本研究では「成熟化」と称する。また、成長途上にある住宅地において発生すると予測される課題に事前的に対処し、適切な管理を行った結果、成熟に至った住宅地を、本研究では「成熟期」の住宅地と呼ぶ。住宅地が成長途上から問題なく、成熟期の住宅地に到達するように行う活動を「予防型住環境マネジメント」と呼ぶ(図1-2)。

しかし、時間の経過が全ての住宅地を成熟化するわけではない点に留意が必要である。例えば、一般的な大規模住宅地では短期間に大量の住宅が建設され、類似な世帯や家族構成が入居することから住宅の年数の経過とともに人口の高齢化や減少、住宅の老朽化などの現象が集中して起こる。急激な高齢化や建物ストックの老朽化など住宅地自体の環境変化のほか、若年層の流出、空家・空地の急増などの問題が発生する。課題の予防ができず、経年変化によるこのような問題が発生した住宅地の時期を「停滞・老朽期」と呼ぶ。それに対して、適切な住環境マネジメントが行われ、課題の解決または改善、地域組織による活動の活性化、環境の豊かさや深みが増加した住宅地にシフトさせるための活動を「問題対応型住環境マネジメント」と呼ぶ(図1-2)。

「成熟した住宅地」とは住民（居住者）が地域に愛着を持ち、住民活動の参加意識が高く、主体的かつ積極的に地域の課題や発展のための活動を活発に行い、身近な住環境の改善に寄与し、豊かな環境を形成する成熟期の住宅地を意味する。

住環境マネジメントの活動は、予防型住環境マネジメントと問題対応型住環境マネジメントに分けることができるが、問題対応型住環境マネジメントは最終的に長期的な観点で行う予防型住環境マネジメントの一部になることも考えられる。また、短期的な視点から問題対応型住環境マネジメント活動を行った主体組織が長期的な視点で予防型住環境マネジメントの活動を行う主体に繋がる可能性も考えられる。本研究の住環境マネジメントの視点は予防型・問題対応型と住環境マネジメントを分けて考えることにより、長期的な視点を持つことの重要性を分類し、その視点で今後発生する課題の予防や課題解決の活動に着目する。一方で、短期的に地域課題の解決のために形成される住民組織と住民の合意形成やネットワーク等は「予防型住環境マネジメント」にも繋がり、持続性のある住環境マネジメント活動に関係する可能性もある。

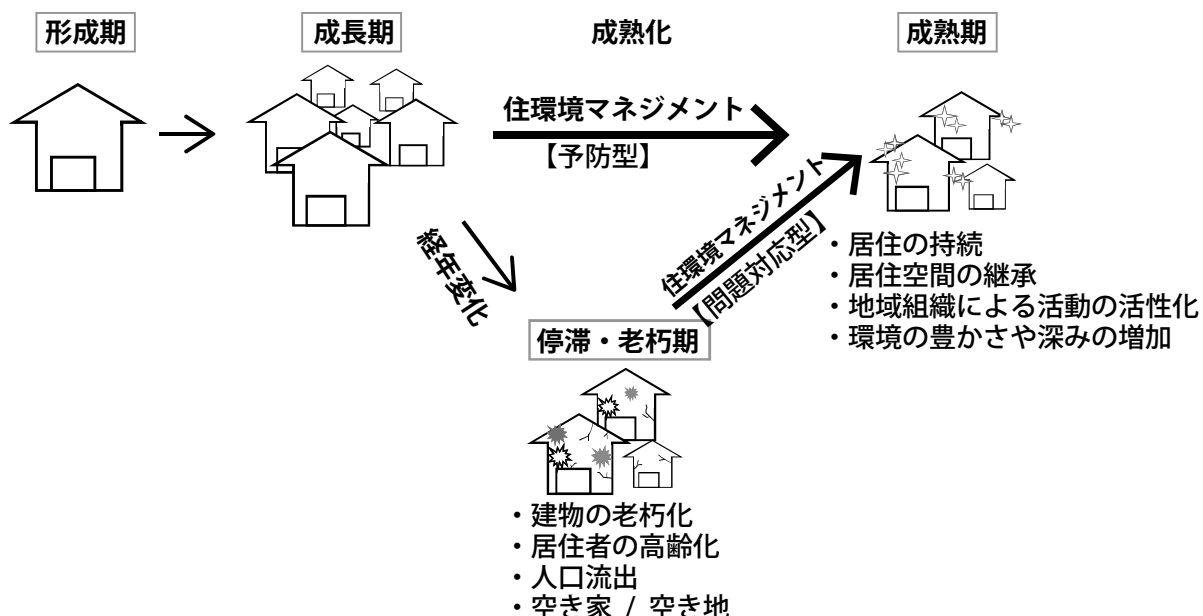


図 1-2 住環境マネジメントの定義

住環境マネジメントはその手法を通じて成長した住宅地が全般的に停滞・老朽期に向かわず、成熟化され、成熟した住宅地を形成するためにあるべきと考える。その上で、成長した住宅地で経年変化によって発生した問題を改善し、成熟した住宅地にシフトさせ、住宅地の居住の持続と居住空間の継承が可能な環境を形成することを目的とするものであり、停滞・老朽期の住宅地は再価値化する活動、住環境マネジメントを通じて成熟期の住宅地に向わせる。即ち、住環境マネジメントは既存の住環境資源と価値保全及び新規の価値の形式のための活動といえる。

住環境マネジメントにおいて、住宅地の成長期には「開発」が、成熟期には「管理・マネジメント」が主に対象となる。地域の均衡した発展を目指し、全国で同様の手法で開発が行われるが、成熟期は地域の個性を生かした特徴ある地域づくりへと変化することから、成長期

は「行政」が主体になるが、成熟期は「地域」が主体になることとなる。

## (2) 郊外住宅地

本研究では、高度経済成長期に大都市近郊で発展してきた市街地の周辺に位置する大規模住宅地を指すものとする。ここでは、「大規模開発住宅地」「ニュータウン」以外にも「集落」や「ミニ開発」も対象とする。近代以前から農業を主な営みとして生活してきた人々が集まって生活してきた地域や開発規模が小さい狭小な戸建住宅開発であるミニ開発(開発区域面積500㎡未満)も郊外住宅地で見られる形態である。即ち、本研究では都心から離れて居住し、都心に通勤する就業者が多く住み、都市外延部に新たに建設された住宅地を対象にする。

## 1.5 既往研究

本節は、各章の内容に関連する既往文献を要約したものであり、各既往研究の具体的な特徴や課題に関しては、各章で論じることとする。

### (1) 住宅政策に関連する研究

住宅政策に関連する研究としては、住宅市場の分析を行い、市町村連携型住宅施策において連携が有効になる市町村の総合関係に着目した研究<sup>8)</sup>がある。また、様々な管理形態、意向を持ち合わせたマンションについて都市住宅ストックという区分所有集合住宅の地域性を考慮した住宅政策の方向性を提示した研究<sup>9)</sup>がある。また、東京とロンドンの都心の都市計画と住宅マスタープランを比較しながら、住居・居住関連政策の策定における都市計画と住宅政策の連携を明らかにした研究<sup>9)</sup>がある。

### (2) ニュータウンに関連する研究

ニュータウンに関連する研究としては郊外ニュータウンの持続的発展の方策に着目し、遠距離でかつ最外縁部に位置するニュータウンを対象とし、居住者の住み続ける環境について、居留意識構造の分析した研究<sup>6)</sup>がある。また、ニュータウンの地域施設に着目し、居住者の住宅地環境評価を施設利用と環境維持の視点から施設供給が完了するまでの時期を比較し、その変化を明らかにした研究<sup>7)</sup>がある。そうした研究では、物理的な変化と、同時期の住民の住宅地環境評価の変化の関係性を考察しニュータウンの将来像を検討したものが多い。更に、大規模住宅地において住宅需給の実態と課題についての研究<sup>8)</sup>や高齢者居住の実態と居住環境整備条件についての研究<sup>9)</sup>なども多数ある。

### (3) マネジメントの概念に関する研究

戸建住宅地の住環境マネジメントに関連する研究としては住宅地計画デザインに着目し、居住者によるコモンの共同管理の実態を把握した上で、コミュニティールールとアトラクターの共有を通じて住まいのスタイルを変えず街並みの構成要素も保存し、景観を維持している事例を取り上げた研究<sup>10)</sup>がある。また、管理初動期の開発事業者の役割として、米国のマネジメント体制であるHOA(homeowners association)の管理方法に着目し、行政と開発事業者の対応、空間、地域住民組織分け、日本の体制整備の課題を把握した研究<sup>11)</sup>がある。

また、エリアマネジメント組織と活動に関連する研究は大都市都心における域類型別のエリアマネジメント推進組織の管理運営方法や実態の分析を行い、効果的なエリアマネジメン

トの展開と運用に関する研究<sup>12)</sup>、地方都市型エリアマネジメントとして「都市再生整備推進法人」制度に着目し、公共空間活用による収益事業の可能性と課題を明らかにした研究<sup>13)</sup>がある。

公園管理マネジメントに関連する研究としては公園の持続的な住民運営に着目し、公園管理における住民の計画・運営のプロセスデザインについて住民による自主的管理運営の活動の実態を把握し、計画策定期に住民の地域づくり動きと空間要素を用いたイベント運営活動による住民活動の継続性を明らかにした研究<sup>14)</sup>がある。

#### (4) 幕張ベイタウンに関する研究

幕張ベイタウンについての既往文献は都市デザインの設計調整過程に焦点をあて、研究としたものが多数ある。前田<sup>15)16)</sup>は幕張ベイタウンの全住宅街区の計画から着工までの設計調整に関する研究を行い、開発計画、地区設計における設計調整の役割を論じ、基盤建築の連携化に向けた都市空間計画の方法を明らかにした。また、都市開発やまちづくりにおける基盤研究の連携化に向けたマスタープランの策定過程についても提言している。事業主体に対して、大村ら<sup>17)</sup>は、東京湾岸開発3大プロジェクトである幕張、臨海副都心、MM21における第3セクターの役割の相違に着目し、相互比較の研究を行っている。

#### (5) 民間開発事業者とマネジメントの関係性に関する研究

民間事業者との関係に着目した住宅管理に関する研究としては、郊外住宅地の戸建住宅居住者と建築工事業者との継続関係の重要性を明らかにした研究<sup>18)</sup>、居住者と現住宅の事業者との継続関係の現況、継続的な信頼関係を持つ業者の存在、その影響を与える属性を明らかにし、居住者と業者との継続的な信頼関係構築のための方策の方向性を明らかにした研究<sup>19)</sup>がある。民間非営利組織を重心とした住宅地の開発マネジメント手法を社会・経済・組織・建設などの複合的視点から詳細に分析した上でNPOによる住宅開発マネジメントに果たす役割と課題について論じた研究<sup>20)</sup>がある。あるいは、民間主導型地域管理の実態を民間事業者と住民に分け、実態を把握した研究<sup>21)</sup>がある。

民間事業者の住宅開発に関連する研究では、松原<sup>22)</sup>が特定のデベロッパーおよび住宅地開発の地域的展開に関して考察している。また特徴的な私鉄系デベロッパーによる不動産事業については小原<sup>23)</sup>によって研究されている。

#### (6) 郊外住宅地に関する研究

高度成長期の郊外住宅地に関する研究としては1960年代に開発された郊外戸建て宅地を対象に、住宅と居住世帯の経年変化を分析し、住宅地変容の要因について考察した研究<sup>24)</sup>がある。居住世帯と住宅の変化の関係を明らかにした上で、住宅の増築・建て替えのスタイルの傾向を分析し、近隣との相互作用を通じて連続する景観の形成・維持の課題を明らかにした研究<sup>25)</sup>があり、郊外住宅団地の人口高齢化を扱った研究として、人口高齢化の分析に関する研究<sup>26)</sup>、人口構成からみた居住環境の特徴を明らかにしている。

大規模開発に関する研究としては、個別のニュータウン開発及び開発後の変遷について研究が多くなされている。例えば、千里ニュータウンについては住田<sup>27)</sup>による開発課程と開発後の課題をまとめた研究がある。また、大規模郊外住宅地の全体的な状況については、高橋による首都圏大規模ニュータウンの形成に関する研究<sup>28)</sup>、大規模郊外住宅地開発の実態や変



遷を取り扱った研究<sup>29)</sup>がある。そして、継続的に大規模戸建て住宅団地開発が行われる地域を対象として、開発経緯を明らかにした上で、その結果として発生した団地の空き区画に着目し、具体的な発生状況をと利用実態を明らかにした研究<sup>30)</sup>がある。

### (7) 柏市に関する研究

柏市に関する研究としては郊外駅周辺地区への転居予定者の生活交通行動意向とタウン情報提供の効果に関する分析を行った研究<sup>31)32)</sup>がある。郊外鉄道駅周辺地区の生活交通便利地域を対象に、転居予定者に伴って生活交通行動の意向を検証し、自動車利用意向を抑制する可能性について検討している。柏の葉地区における研究としては生活交通便利地域への転居に伴い、活動圏域のコンパクト化の可能性について示したものがある<sup>33)</sup>。また、緑地保全運動による、柏市内の最初市民管理の公園となった「酒井根下田の森自然公園」を事例として、保全活動から公園の市民管理を実現する前の一連のプロセスを検討している研究<sup>34)</sup>がある。

## 1.6 郊外住宅地の成熟化に向けた住環境マネジメントの基本的考え方

高度経済成長期に首都圏の外縁部には多くの住宅地が建設された。そのうち一部の住宅地は魅力を失い、若年層の流出、居住者の転居や死亡、相続人の不在により空き家・空き地が増加している。人口減少と少子高齢化による様々な課題が深刻化する中で、住宅地の成熟化に向けて住環境マネジメントの必要性が認識されつつある。社会構造が大きく変化している中で、成長期に建てられた住宅地は成熟期に向けて転換すべき課題を抱えているが、その課題は以下のように整理できる。

### (1) 地域に密着したサービスの提供の困難

人口減少・高齢化社会による地域の人口特性に合う福祉サービスの要求、または地域間競争による地域特性を活かせるサービスの要求が高まると考えられる。

人口・世帯と経済が成長する成長期には、行政も民間開発事業者も街の成長に向けて大量の住宅を供給するための宅地開発を率先して行った。しかし、将来的な人口・世帯の減少、生産人口の減少、高齢者が増加する低成長経済社会の到来が予測される中、行政の税収の減少により住民のニーズに合う細かい行政サービスの提供は難しくなると考えられる。また、従来の行政サービスは地域の公平性と一貫性を考慮し、全国平均主義に基づいて、不特定多数・普遍的に提供される地域整備であり、全国一律に低サービス水準の地域を生み出してきた。人口構造が変化する人口減少時代は地域間の競争が激しく、地域間の差別化を図っていくため、地域の特性やニーズに合う景観維持や福祉サービスを自ら地域が提供する体制が重要になっていく。

一方、公的開発事業者である UR は人口減少・高齢化社会による地域課題を解決するために、開発した賃貸・集合住宅を対象にサービスを提供している。各種介護サービスや安否確認・生活相談等、賃貸住宅の紹介等を行っているが、そのサービスは短期的に地域課題を解決するためのサービスが多く、地域の特性を考慮したものではなく、UR 都市機構が提供可能なサービスに限られている。

## (2) ストック活用や空間管理機能の必要性

今後、空き地と空き家の対応が深刻な問題になっていく中、地域の再生や更新を通じて、地域の魅力を維持し続けることが重要になると考えられる。放置されたマンションや相続放棄された住戸、見捨てられた土地等の空き地、空き家への対応は個人、住宅市場、行政だけでは解決に限界がある。本来の住宅地は居住機能を持ち、住み続けられる居住空間として維持される必要がある。居住空間として居住者が住み続ける「居住の持続」と次世代の「居住空間の継承」が両立できる空間をつくる方法が求められる。郊外住宅地を現世代、次世帯が住み続けることの可能な居住空間として、改めてその居住機能を考えなければならない。

例えば、新興住宅地や住宅団地、ニュータウンの様な地域は公的開発事業者や民間開発事業者により開発されたが、事業完了後は管理運営を担う組織がないため、住宅地の環境の維持、住宅更新等様々な混乱や問題が生じている。こうした問題から地域による共同管理運営組織による空間のコントロールの機能は地域による空間の再生と更新に繋がり、地域の魅力を維持し空間を有効活用することができる。

一方、公的開発事業者である UR のストックの活用は、居住空間としては維持できず、高齢化率が高くなった地域の対策として高齢者のみの居住空間が増加し、オールドタウン化するだけで、居住空間として世代交代は行われず、世代を超えて住み続ける空間となるには至っていない。

## (3) 街のアイデンティティを活かすことの困難

地域には地域の特徴とアイデンティティとなる地域財産があり、街の価値を創出する魅力が存在するはずである。しかし、居住者が自ら地域のアイデンティティになる資源を発掘し、その管理を続けることは難しい。開発事業者も住宅を建設し分譲することで事業を終え、運営・管理組織の構成は住民に委ねられてきた。しかし、例えば、コモンスペースのような公共施設は所有や運営主体が不明になり、管理が難しく、街のアイデンティティとして活かされないなどの問題が実際に生じている。その結果、地域の価値向上に繋がらず、他地域と区分ができない普通の街になってしまうこととなる。

街のアイデンティティを活かす方法については、以上で言及する「環境価値共有意識の不在」も関連している。

## (4) 環境価値共有意識の不在

住宅購入前の段階で居住希望者がまちのデザインコンセプトや構想を理解し、環境の維持管理活動への合意と協力を得るためのプロセスが、現段階の郊外住宅地開発には欠けている。開発事業者は地域の開発のみならず、その地域の価値を購買者・居住者と共有する役割が求められる。環境価値共有意識は開発事業者が購買者・居住者に適切な管理方法を初期に理解させる役割を担うことで、購買者・居住者が街の資源を認識し、意識し、管理の仕方について住民同士でコンセンサスを形成することへと繋がる。また、一方で、住民、開発事業者、行政など地域の主体は空間デザインに応じて適正な所有の仕組み・管理の方法を設定し、地域の個性を生かす活動として管理組織、計画、ルール等管理運営の方法を重視する必要がある。

---

以上のように、地域に密着したサービスの提供の困難、ストック活用や空間管理機能の必要性、街のアイデンティティを活かすことの困難、環境価値共有意識の不在の4つの課題とそれぞれの課題に対する基本的な考え方を本研究の基礎となる考え方として整理した。これらの考え方は、郊外住宅地の成熟化へ向けた住環境マネジメントにおいて最終的に解決すべき課題であるとも考えられる。本研究ではこうした課題を解決していく活動や住宅地の形成以降の状況の文化の過程を前提にした研究として位置づけられ、これらの課題に基づき、成長期から成熟期に向けて変化する住宅地に有効な住環境マネジメントのあり方に関する知見を得るために進めるものである。

---

参考文献

- 1) 浅見泰司：住環境—評価方法と理論,東京大学出版会,2001
- 2) 「成熟」,「日本国語大辞典,JapanKnowledge」,小学館,ウェブ版,  
<http://japanknowledge.com>, (参照 2014-12-29)
- 3) 竹原祐介・高田光雄：「市町村連携型住宅政策」に関する基礎的研究,日本建築学会計画系論文  
文集,514,pp.177-184,1998
- 4) 近江隆・佐藤慎也：管理および活用志向からみた区分所有賃貸住戸の地域性と政策活用の方向  
性:マンションの所有者不在が地域住宅政策に及ぼす影響(4),日本建築学会計画系論文  
集,469,pp.157-166,1995
- 5) 村木美貴・小林重敬・中井検裕：住居・居住関連政策の策定における都市計画と住宅政策の連  
携に関する一考察-東京・ロンドン都心部の都市計画・住宅マスタープランの比較を通して-,  
日本都市計画学会都市計画論文集,31,pp.727-732,1996
- 6) 三好庸隆・柏原士郎・吉村英祐・横田隆司・阪田弘一・川村嵩：兵庫県三田市のニュータウン  
における居留意識構造の分析:郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究,日本  
建築学会計画系論文集,571,pp.1-8,2003
- 7) 木多彩子：須磨ニュータウンにおける地域施設構成と居住者評価の経年変化：ニュータウン  
の成熟化過程と住民意識の変化,日本建築学会計画系論文集,616,pp.99-106,2007
- 8) 佐藤 由美：泉北ニュータウンにおける住宅需給の実態と課題 -住宅市場を活用した持続可  
能な住宅地に向けて-,日本建築学会計画系論文集,687,pp.1103-1111,2013
- 9) 加藤田歌・松本 真澄・上野 淳：地住宅における高齢者居住の様態と居住環境整備条件につい  
て:多摩ニュータウン団地高齢者の生活像と居住環境整備に関する研究 その 1,日本建築学会  
計画系論文集,600,pp.9-16,2006
- 10) 柴田建・菊地成朋:街並み計画型戸建て住宅地における住環境マネジメントに関する研究：高  
須ボンエルフにおける街並みの変容プロセスを通して,日本建築学会計画系論文集,558,  
pp.95-101, 2002
- 11) 齊藤広子：戸建て住宅地の住環境マネジメントにおける管理初動期の開発事業者の役割と課  
題,都市計画. 別冊, 都市計画論文集,45,3,pp. 769-774, 2010
- 12) 小林重敬：エリアマネジメント—地区組織による計画と管理運営,学芸出版社,2005
- 13) 浅野純一郎：地方都市における市街化調整区域の土地利用マネジメントに関する研究 -開発  
許可条例と地区計画の使い分けに着目して-,日本建築学会計画系論文集,654, pp 1953-1961,  
2010
- 14) 川原晋・大木一・佐藤滋：計画策定期の住民参加状況と空間要素とが公園の継続的な住民運営  
に与える影響：住民主体の地区まちづくりマネジメントにつなげる計画・運営のプロセスデザ  
イン,日本建築学会計画系論文集,601,pp.119-126,2006
- 15) 前田英寿：都市建築の実現に向けた設計調整の実践—幕張ベイタウンの事例,日本建築学会都  
市計画系論文集, pp.123-130, 2006. 8
- 16) 前田英寿：基盤建築の連携化に向けた都市空間計画の策定と実験—千葉県幕張ベイタウンの  
マスタープランと都市空間形成について,日本都市計画学会研究論文 No.41-2, 2006.10

- 17) 大村虔一：幕張新都心住宅地の都市デザイン展開とその課題，日本都市計画学会般研究論文，No. 197, pp.118, 1995.11
- 18) 西岡絵美子・横田隆司：戸建住宅居住者と建築工事業者との継続関係の実態：郊外住宅地における住宅管理の方策に関する研究，日本建築学会計画系論文集，609, pp. 17-24, 2006
- 19) 西岡絵美子・横田隆司：戸建住宅居住者の住宅管理における住宅関連業者の選定と継続関係：郊外住宅地における住宅管理の方策に関する研究 その2，日本建築学会計画系論文集,73,627, pp.1037-1044, 2008
- 20) 森傑：民間非営利組織を中心とした住宅地の開発マネジメント手法に関する考察：米国ニューメキシコ州ティエラコンテンタ開発のケーススタディを通して，日本建築学会計画系論文集,73,629, pp.1433-1440, 2008
- 21) 関佑也・小林重敬・内海麻利：住環境形成に係る民間主導型地域管理の実態に関する研究--佐倉市ユーカリが丘地区・臼井地区の事例に着目して，都市住宅学，39, pp.43-48, 2002
- 22) 松原 宏：大手不動産資本による大規模住宅地開発の地域的展開，経済地理学年報 28, pp.279-295, 1982
- 23) 小原文明：私鉄系デベロッパーによる不動産事業の展開—阪急電鉄グループの事例—，経済地理学年報,52, pp.174-192, 2006
- 24) 柴田建・菊地成朋・松村 秀一[他]・脇山 善夫：高度成長期に開発された郊外戸建て住宅地の変容プロセスに関する研究，日本建築学会計画系論文集,543, pp.109-114, 2001
- 25) 三好庸隆：郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究—兵庫県三田市のニュータウンと既成市街地の比較分析を通して,学位論文(大阪大学), 2004
- 26) 森泰三：地方中心都市の住宅団地における人口高齢化の動向-岡山市とその周辺地域を事例として,都市計画論文集，40, pp.757-762, 2005
- 27) 住田昌二：日本のニュータウン開発—千里ニュータウンの地域計画学的研究,都市文化社, 1984
- 28) 深見かほり・大月敏雄・安武敦子[他]・井出建：首都圏郊外部の大規模戸建て住宅団地における空き区画に関する研究-茨城県美野黒町内 5 団地を対象に-,日本建築学会計画系論文集，591, pp.1-8, 2005
- 29) 小川知弘・塩崎賢明：戦後の大規模郊外住宅地開発と新住宅市街地開発事業の特質に関する研究，日本建築学会計画系論文集,73,623, pp.131-136, 2008
- 30) 西山功・松本浩：人口減少社会に対応した郊外住宅地などの再生・再編手法の開発,国総研プロジェクト研究報告,26,p.409,2009
- 31) 築根広明・北原理雄：駅前地区の歩行者専用空間網形成と全蓋式アーケードの役割 —千葉県柏市・柏二番街と柏駅前地区を事例に—,日本建築学会計画系論文集，645, pp.2443-2451, 2009
- 32) 築根広明・北原理雄：滞留行為とその経年比較からみた全蓋式アーケード内部の歩行者行動：千葉県柏市・二番街を事例とした調査を通じて，日本建築学会計画系論文集，618, pp.81-87, 2007
- 33) 高橋 理・高見 淳史・大森 宣暁・原田 昇：郊外駅周辺地区への転居予定者の生活交通行動意

---

向とタウン情報提供の効果に関する分析-千葉県柏市・柏の葉地区を例に-日本都市計画学会都市計画論文集, No.43-3, pp.781-786, 2008. 10

- 34) 加藤浩司・北原理雄：都市近郊における市民主体の自然環境管理システム実現過程：千葉県柏市・酒井根下田の森自然公園の場合, 日本建築学会計画系論文集, 542, pp. 161-167, 2001

## 第2章

# 住宅政策の変遷からみた郊外住宅地における住 環境マネジメント

- 2.1 はじめに
- 2.2 日本における住宅政策の変遷
- 2.3 経済成長期以降に開発された郊外ニュータウンの特徴
- 2.4 おわりに



## 第2章 郊外住宅地における住宅政策の変遷からみる住環境マネジメント

### 2.1 はじめに

#### 2.1.1 研究の背景

日本では、1950年代から大都市への人口集中による住宅不足が深刻化し、その応急処置として、公的住宅開発事業によって首都圏で大規模住宅地が開発されてきた。そのうち300ha以上の住宅地は大規模ニュータウンと呼ばれ<sup>1)</sup>、良好な住環境をもつ理想的な都市として建設され、1962年に建設が始まった千里ニュータウンをはじめ、多摩、千葉、北摂三田、西神等の計画的住宅地が建設されてきた。しかし、面的に広がる住宅地に同一世代の住民が短期間に大量に入居したことで、時間の経過とともに人口の減少や高齢化、住宅や施設の老朽化など問題が急速に深刻化している。

このような住宅地の課題的傾向は国の住宅政策に基づく供給住宅システムも起因していると考えられる。経済成長期の住宅不足に対する必然的な産物としての住宅所有・持家社会を推進する住宅供給システムが、結果的に住宅市場の柔軟性を失わせ、現況の住宅地高齢化やオールドタウン化の問題につながっている。

日本の住宅政策は戦後大都市の住宅難を解決するために公営住宅を建設し始めたことを起点としている。1960年代から2000年代までの住宅政策の大きな特徴は住宅建設五箇年計画による計画的な住宅政策の推進と住宅供給の公営、公社、公団による公共的住宅が供給されたことであった。1973年に住宅供給率が100%を超え、住宅政策の柱が「住宅難解消」から「質的水準の向上」に転換し、最小居住水準、平均居住水準、誘導居住水準、住環境水準など住宅および住宅地の質的水準の向上を目的に設定した住宅政策を推進し、1990年代から市場中心、ストック重視となり、2000年代以降は住生活基本法を制定し、住宅政策の全般的な改変を推進している。そこで、本章では現在の住宅供給システムを形成した日本の住宅政策の傾向及び特徴を明らかにし、本研究の主要テーマである住環境マネジメントの背景と方向性を探る。

また、2012年3月国土交通省により「中古住宅リフォームトータルプラン」、2015年6月に「遊休不動産再生を活用したエリア価値向上手法に関するガイドライン」が策定され、ストック型住宅市場構造への転換が実現されつつある。少子高齢化社会におけるニュータウンの現況に対し、その人口構造から住環境マネジメントの必要性を論じることとする。

#### 2.1.2 研究の目的

本章では日本における住宅政策の傾向や特徴から住環境マネジメントが登場する背景を整理した上で、1960年代から1980年代に建設された郊外ニュータウンの人口構造分析を通じて住環境マネジメントの必要性を論じることとする。具体的には、以下2点が本研究における目的である。

##### (1) 日本における住宅政策の傾向と特徴および住宅開発事業者の役割の変遷

住宅建設計画法および住宅建設五箇年計画における住宅政策の傾向と特徴の整理を通じて、住環境マネジメント登場の背景を整理する。また、民間住宅開発事業者と公的住宅開発事業

者の役割の変化を時系列に沿って整理し、日本における大規模住宅開発政策の傾向や特徴を明らかにする。

(2) 1960年代から80年代に建設されたニュータウンの人口構造分析

1960年代、70年代、80年代の各年代に建設された郊外ニュータウンの人口構造を分析し、各建設年代のニュータウンの特徴を整理する。また、全国平均高齢者率と若年層率を基準とした年代別の比較から、各建設年代のニュータウンの将来人口構造を推定する。

2.1.3 研究の対象と方法

本研究では、文献調査、現地調査およびインタビュー調査を行った。文献調査においては、国土交通省が提供する「建築統計年報」<sup>2)</sup>から、年度別・建築主別着工新設住宅の戸数および床面積統計を整理し、政策の流れと住宅開発との関係性を分析した。政策を整理した上で、経済成長期に開発されたニュータウンの特徴をみるため、国土交通省が提供する「全国ニュータウンリスト」<sup>3)</sup>を用いて、開発規模が100ha以上の団地を対象に各地域の高齢化率と年少人口比率を比較した。また、住宅政策と実際の開発動向の関係性をみるため、対象住宅団地を開発施行土地総面積と住宅供給主体別に分類し、1955年以降の各住宅開発における計画人口をグラフ化した。

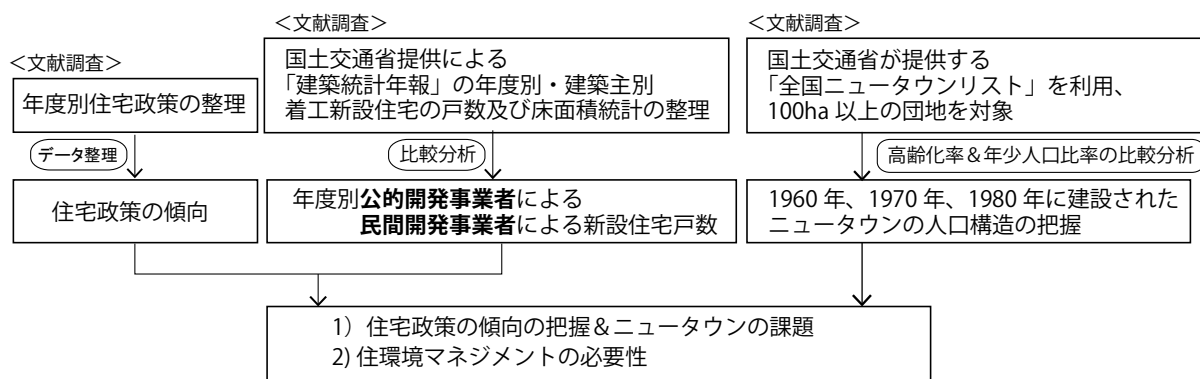


図 2-1 研究のフロー

2.1.4 既往研究のレビュー

住宅政策に関連する研究としては、住宅市場の分析を行い、市町村連携型住宅施策において連携を有効化する市町村総合関係に着目した研究<sup>4)</sup>がある。また、様々な管理形態、意向を持ち合わせたマンションについて、都市住宅ストックという区分所有型集合住宅の地域性を考慮した住宅政策の方向性を提示した研究<sup>5)</sup>がある。また、東京とロンドンの都心の都市計画と住宅マスタープランを比較しながら、住居・居住関連政策の策定における都市計画と住宅政策の連携を明らかにした研究<sup>6)</sup>がある。

ニュータウンに関連する研究としては、郊外ニュータウンの持続的発展の方策に着目し、東京都心部から遠距離で最外縁部に位置するニュータウンを対象に、居住者の住み続けられる環境について居留意識構造を分析した研究<sup>7)</sup>がある。また、ニュータウンの地域施設に着目し、居住者の住宅地環境評価を施設利用と環境維持の視点から施設供給が完了するまでの

時期を比較し、その変化を明らかにした研究<sup>8)</sup>がある。この研究では、物理的な変化と、同時期の住民になる住宅の地環境評価の変化の関係性を考察しニュータウンの将来像を検討した。その他にも、大規模住宅地において住宅需給の実態と課題について考察した研究<sup>9)</sup>や高齢者居住の実態と居住環境整備条件についての研究<sup>10)</sup>などがある。しかし、1970年代以前に開発されたニュータウンに関する研究が多く、これから多くの問題の発生が予想される1980年以降のニュータウンの将来性に着目した研究は少ない。

本研究では、住宅関連政策や法律の変遷を辿りながら1960年代以降に建設されたニュータウンに対し、既往文献にあるレビューを通じ、その実態と課題を明らかにする。

## 2.2 日本における住宅政策の変遷<sup>1)</sup>

日本は戦後、経済成長を経験しながら人口集中により大都市は住宅不足の問題に見舞われることとなった。このような住宅不足の問題を解決するため国は1952年工営住宅3か年計画を制定した。

以上では、2011年に国土交通省が発行した「建築統計年度」を用いて、1950年代から2000年代までの年度別新設住宅戸数をグラフ化し、関連する住宅政策を時系列の整理を試みる(図2-1)。

### 2.2.1 1950s: 急激な都市化と人口集中による住宅不足現状

1950年代の高度経済成長を迎えた日本では、都市圏への急速な人口流入が起これ、住宅需要が急激に増加した。1950年5月、住宅金融公庫が設立され、民間が自力で住宅を建設できるように長期の低利資金を融資するようになり、1951年には公営住宅法を施行、低所得者のための国庫補助による賃貸住宅を供給するようになる。住宅及び宅地の大量かつ迅速な供給のため、全国各地でニュータウン事業が始まった。この時期に日本初のニュータウンである千里ニュータウンの開発が始まった。住宅政策の重点は住宅不足の解決に置かれ、大量に住宅を供給するために1955年に住宅公団が設立されこの時期に公団住宅、公営住宅、公庫住宅等階層別住宅供給体制が構築された。

### 2.2.2 1960-1970s: 住宅の供給を拡大するための住宅大量建設

1955年に構築された住宅政策の3代機関である住宅金融公庫、公営住宅、住宅公団を中心に、住宅政策が進められ、1965年には地方住宅供給公社法が制定され、地方自治団体が公営住宅とは別に賃貸・分譲住宅を供給するシステムが構築された。1966年には住宅建設計画法が制定され、公共と民間を通じて全国での建設計画が策定され、第1期住宅建設5ヵ年計画(1966年~1970年)以降8期5ヵ年計画(2001-05年)に至るまで40年にわたり住宅建設計画が策定され、建設が行われてきたこととなった。5ヵ年計画方式では建設計画の目標戸数を定める前提として政策上の基本目標を掲げていた。第1期住宅建設5ヵ年計画には住宅難の解消のため、基準以下の不良住宅の解消と新規世帯の増加による住宅補充等を通じ、「1世帯1住宅」の実現を目標に設定し、高度成長期の大量供給による1968年には全国レベルで、

<sup>1)</sup> 本章は文献11, 12, 13を参考にまとめて作成。

また 1973 年には全ての都道府県で住宅戸数が世帯数を上回り、住宅補給の量的達成ができた。しかし、住宅が大量に供給されたことによる量的不足の解消が住宅問題の完全な解決とはならなかった。

1970 年代は住宅政策の目標が量的充足から居住水準の向上に転換する時期で、住宅政策の転換を最重要課題として総合的で計画的な推進をするための目標が設定され、これを基に第 2 期住宅建設 5 ヶ年計画（1971 年～1975 年）では「1 人 1 室」の実現のため、住宅高層化及び市街地開発によるために住区供給から既存住宅の質的水準を向上するための政策が打ち出された。1960 年代から始まった「居住の量的充足」を目的にした宅地開発により、1974 年の全都道府県住宅総数（2,559 万戸）は、総世帯数（2,532 万世帯）を上回り、1976 年からは最低居住水準の向上を目標に上げるようになる、第 3 期住宅建設 5 ヶ年計画（1976 年～1980 年）では住宅政策が「居住の量的充足」から「質の向上」に転換されることになる。

1970 年代初め、行政による公共・公益施設整備の財政的負担を減らすために公共団体の開発抑制政策がとられ、公共開発主体によるニュータウン政策は止まる一方で、民間開発主体による住宅供給は 23,400ha のピークに迫る。

### 2.2.3 1980-1990s:規制緩和による民間開発中心住宅供給の増加

1984 年には GDP 一人当たり 1 万ドルを達成した日本は経済成長による家族個性、世帯成長段階、居住地域の特性による良好な住環境を形成するために、地域住宅計画が本格化された第 4 期住宅建設 5 ヶ年計画(1981 年～1985 年)では「住環境水準」目標を設定した。住宅建設の目標として「大都市に重点を置き、継続的に居住水準の達成に向けての努力」と共に「戦後団塊世代の持ち家需要等の対応」が提示された。一方、1980 年には地区計画制度を導入、1983 年からは地域住宅の質の向上、住環境の整備等を目的に建設省主導の HOPE 計画の実施が始まった。HOPE 計画の目的として、地域の特性を基に質の高い居住空間整備、地域の住居文化、地域住宅生産等に至るまでが揚げられ、広範囲にかける住宅政策が展開された。市町村を国土交通省が指定し、指定された市町村が良好な住環境の形成するため、少学校程度の中間的な領域の環境整備を市町村が決定できるように、住宅整備の基本方針、推進する具体的な施策の内容で構成される計画を策定し、実現のために住宅金融公庫の公的金融の融資が実施された。1970 年代初めから 1980 年代半ばまでの間は高度成長期に形成された住宅・居住地の問題を解決するための改善的な取り組みが行われた。しかし、民活・規制緩和による開発自由の拡大、民間資本の活用する政策は土地投機をもたらし、住宅・宅地価格の高騰など日本社会に大きな困難を与えることになった。第 5 期住宅建設 5 ヶ年計画(1986 年～1990 年)では経済・社会の変化に対応しながら国民がライフスタイルの各段階、居住地域の特性等に対応できる質の高い住宅のストックや良好な住環境の形成を求める目標を設定し、誘導居住水準が新しい指標として提示された。

1980 年代になり、産業発展及び研究拠点整備と連携した住宅地開発または地域の特性と環境を配慮した住宅地開発等、従来の単純なベッドタウンの供給ではなく、個性ある開発が推進された。1980 年代後半には、最低居住面積の水準を満たす世帯数が総世帯数の 90%を

超え、居住水準が向上された。行政は住宅供給において直接的な役割を縮小し、規制緩和を通じて民間企業の役割を拡大し、市場を活用した内需強化を求めた。経済バブルが崩壊した1990年代半ば以降、市場重視の政策の下、国際的都市競争力確保のための規制緩和が継続される一方、土地の高度利用を求める都市型住宅と呼ばれる共同住宅の供給が促進された。これにより、大都市圏都心部のマンション建設が盛んとなり、人口の都心回帰現象が見られた。

1990年代は市場重視とストック重視の住宅政策に転換された。新経済5カ年計画が施行され住宅政策の方向が「住環境の改善」に変換されて、第6期住宅建設5カ年計画（1991～95年度）は「大都市の住宅問題の解決、高齢化社会への対応等により、豊かさを実現できる住生活を実現する」ことを目標に、誘導居住水準達成に向けた施策を行った。一方、1980年代から進められた民間事業者による民活の利用と規制緩和の政策を基に容積率を大幅に上げることが目標になる規制緩和政策が打ち出された。1990年代の半ばから住宅政策における「市場重視」、「ストック重視」の必要性がみられ、住宅政策は公的供給を中心とする体制で市場の条件を整備し、補完・誘導するものとして、住宅金融公庫、公営住宅、住宅公団という住宅政策の3つの軸が再編された。1990年「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」の改訂を通じて、三大都市圏の都道府県は住宅及び住宅地の供給に関する計画修立が義務化され、大都市の居住空間を再編し、「共同住宅を都市型住宅として定着」させて、土地の「高度利用」（高層ビル・集合住宅の建設）を推進した。1994年には地方の住宅マスタープラン策定及び住宅や住宅団地の整備に関する支援制度が定められ、この時期の住宅マスタープランには、地域高齢者住宅計画、HOPE計画、大都市地域住宅供給促進計画などがある。

#### 2.2.4 2000s：住宅ストックの価値再考及び有効活用の重視

2000年代に入り、新規住宅の供給が減り、既存の住宅公団による住宅ストックの管理及び再開発による住宅供給が増加した。全国の住宅の約50%以上が都市型誘導居住水準を達成し、行政による公的供給から市場中心の供給に変わってから、健全な市場環境を造成するための行政の役割が強調され始めた。このように、住宅政策が市場中心に転換したことで、公共主体の役割は新規住宅の供給ではなく、既成市街地の再開発、あるいは再整備のための環境整備事業に重点に置くようになる反面、民間開発業者の活動領域が広がっていた。

このように、住宅供給率の過剰と共に住宅政策が市場中心に転換しながら、民間開発事業者は購買者の時代の要求への積極的な対応が求められるようになった。また、購買者たちは単なる住宅所有の概念から住宅の質と所有する住宅を生産する民間企業に対する社会的なイメージについても考慮ははじめ、単純に建物を建て売り、相互関係が終わってしまう企業ではなく、永久的に相互関係を維持していく企業を好む傾向が見られるようになる。

住宅資金を供給した政府の手段として活用された住宅金融公庫、公営住宅、住宅公団の再編の中、公営住宅法は1996年低所得者と高齢者に限られた方向に改定され、「住宅公団」は1981年「宅地開発公団」と統合し「住宅・都市整備公団」になり、1999年には新規住宅の供給から都市基盤整備に集中する方向に転換し、「都市基盤整備公団」という組織に改編された。2004年には都市基盤整備公団が廃止され、「都市再生機構」が新設され、住宅ストック管理

と大都市民間開発事業の基盤整備及び支援業務に役割が限られるようになる。2007年廃止された「住宅金融公庫」も、「独立行政法人 住宅金融機構」が設立され、役割も民間住宅ローンに縮小されるようになる。

2005年8次計画で終了した住宅建設5ヵ年計画に続くものとして、住宅ストックを拡充し、本格的に少子高齢化社会の人口および世帯減少に対応するためのソフト面を重視し、市場活用とストック活用を中心に新しい住宅政策が必要とされた。2006年6月良質の住宅在庫量と住環境の形成、住宅市場の市場整備、住宅安全等を通じて、住宅建設五箇年計画が廃止され、全国計画は都道府県計画により10年単位の「住生活基本計画」を策定するようになり2007年に全ての都道府県で住生活基本計画の策定が進められた。そうした計画の多くは「良質な住宅供給を図る」、「地域やそこに住む人たちが誇りと愛着を持てる住居環境の形成を図る」、「低額所得者や高齢者、子育て世代などへのセーフティネットを図る」などを目的に掲げている。

日本の生産年齢人口は2010年を起点として減少に転じ、人口増加に対応する住宅政策の時代は終わり、人口減少を前提とした多様なニーズに対応する新たな時代に向けた住宅政策のパラダイムの転換が求められることとなる。

## 2.2.5 ニュータウンを創出した住宅政策

1950年代から2000年代までのニュータウン開発の資料を基に事業開始年度別の計画人口と住宅政策関連約事項を時系列に整理した(図2-2)<sup>2</sup>。

戦後、住宅不足を解消するため、「住宅金融公庫」、「公営住宅」、「住宅公団」という3つの制度による効率的な住宅供給を図り、住宅公団はその中で、大規模かつ計画的な宅地開発を進めてきた。住宅公団は大量の鉄筋コンクリート造住宅を集会場や学校、商店等の生活設備を備えて団地開発を行い、今日の集合住宅の基礎となる事業を普及させた。

面的開発は1950年の「一団地の宅地造成事業」から1954年、「土地区画整理事業」の制定を経て、公共施設の整備改善を図り、宅地の区画を整え、土地利用の増進と住環境整備達成を目指した。また、1963年には、「新住宅市街地開発法」が制定され、全面買収方式の宅地開発事業を行い、多摩ニュータウンのような大規模ニュータウンの建設が人口集中の著しい大都市の周辺地域において進められた(図2-1)。

このような制度から宅地の区域内に公共施設を含め、公団住宅、宅地分譲、学校、ショッピングセンターなどを兼備した典型的なニュータウンが開発され、量産、供給されるようになった。

## 2.3 経済成長期以降に開発されたニュータウンの特徴

### 2.3.1 高度成長期に開発されたニュータウン計画の特徴と課題<sup>3</sup>

1965年以前に開発された千里ニュータウン、多摩ニュータウン、明石舞子団地等の、オー

<sup>2</sup>文献2, 3, 11を参考に筆者作成

<sup>3</sup>文献1, 13, 14, 15を参考にまとめて作成。



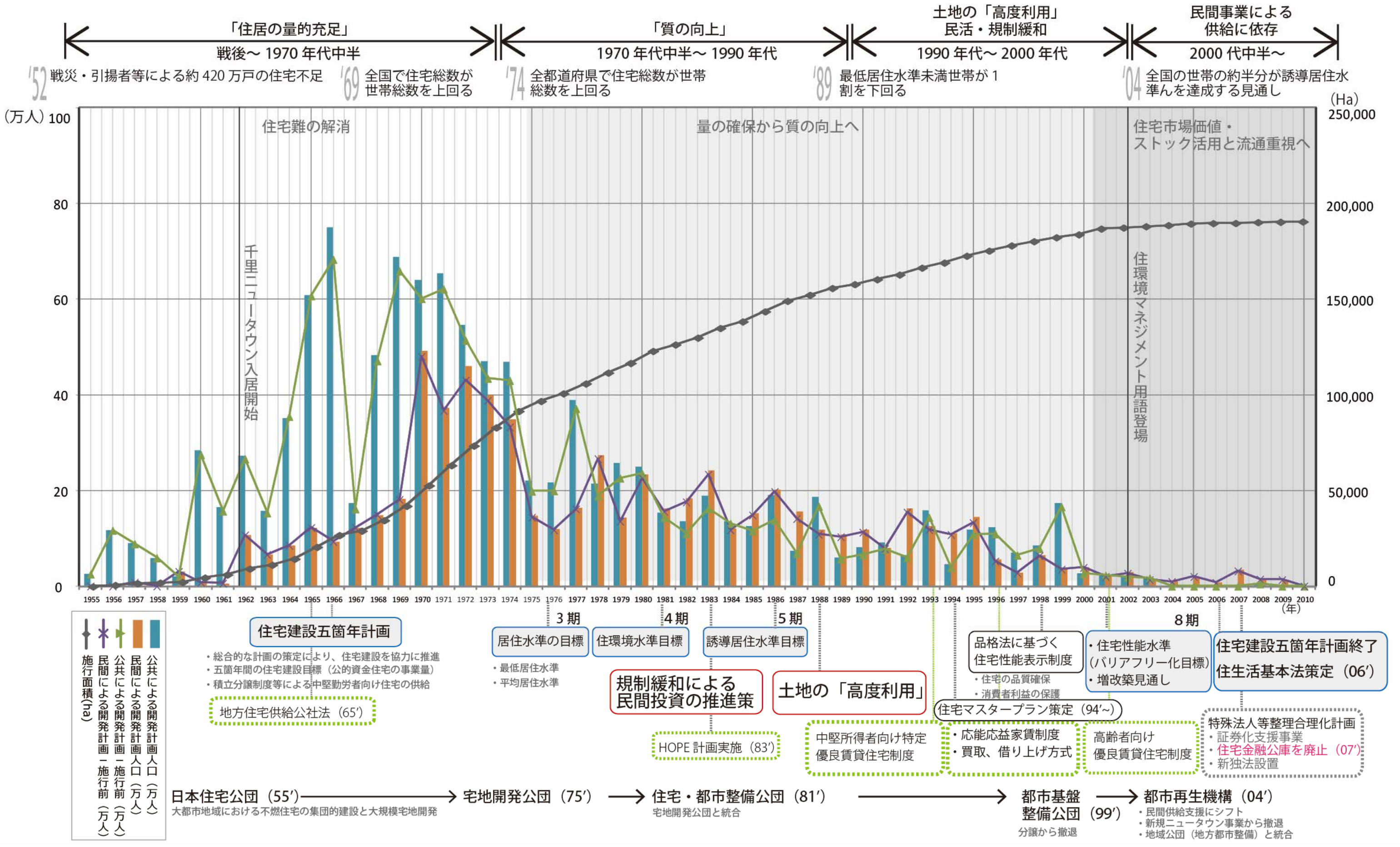


図 2-2 年度別事業開始の計画人口<sup>2</sup>と住宅政策関連約事項の時系列

表 2-1 面的開発事業一覧

事業名	法令	概要・特徴	事業者	許認可者
一団地の宅地の造成事業 <sup>16</sup>	建築基準法 (1950~) 第86条1項	一定の土地の区域内における総合設計による複数建築物について、同一敷地内にあるものとみなして一体的に適用する制度。特定行政庁が、その位置及び構造が安全上、防火上、衛生上支障がないと認める建築物については、建築基準法の一般形態規制の一部（隣地斜線制限、日影規制、接道規制、容積率、建ぺい率等）を緩和することができる。		市
土地区画整理事業 <sup>17</sup>	土地区画整理法 (1954~)	主に道路や公園などの公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図るため、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、宅地の区画や形質を整えることで利用価値の高い宅地を造成する。 ※代表事例：高蔵寺ニュータウン、港北ニュータウン	個人、組合、区画整理会社、地方公共団地、都市再生機構、地方住宅供給公社、国土交通大臣	県または市
新住宅市街地開発事業 <sup>18</sup>	新住宅市街地開発法 (1963~)	都市計画事業として、人口集中の著しい市街地の周辺地区において、事業（ニュータウンなど）地区内の土地を全面的に買収して、健全な住宅市街地の開発及び住宅に困窮する国民のための居住環境の良好な住宅地を治療に供給することを目的とする。 ※代表事例：千里ニュータウン、千葉ニュータウン	地方公共団体、地方住宅供給公社等、施行区域内に政令で定める規模以上の一団の土地を所有している民間法人	国または県
住宅地造成事業 <sup>19</sup>	宅地造成事業に関する法律 (1964~1968)	人口の集中に伴い、住宅用地の需要の著しい都市において相当規模の住宅地の造成事業が行なわれる場合に、災害の防止及び環境の整備やその適正な事業を促進し、良好な住宅地の造成を確保し、公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。		県
開発許可 <sup>18</sup>	都市計画法 (1968~) 33条	無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るために、公共施設の整備等一定の水準を保たせることにより、良好な宅地環境を整備することを目的としている。民間の宅地開発事業により、多くの宅地が供給された。		市
住宅街区整備事業 <sup>17</sup>	大都市地域における住宅及び宅地の供給の促進に関する特別措置法 (1975~)	大都市における住宅や宅地の大量供給と良好な住宅街区の形成のために、市街化区域内の農地や空地を活用・集約化し、公共施設・宅地基盤等を整備する事業である。土地区画整理事業と市街地再開発事業を組み合わせた事業。	個人、組合、都府県、市町村、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社	国または県
特定土地区画整理事業 <sup>20</sup>	大都市地域における住宅及び宅地の供給の促進に関する特別措置法 (1975~)	事業の施行区域内に共同住宅専用の街区（共同住宅区）や農地専用の街区（集合農地区）を設け、希望者を募り、その街区に換地することにより、秩序あるまちづくりを行う。	同上	同上
一体型土地区画整理事業 <sup>20</sup>	大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法 (1989~)	鉄道路と都市の基盤整備を一体的に進める「一体型」土地区画整理事業と、住宅及び宅地の供給と秩序ある住宅街区の整備の推進を図る「特定」土地区画整理事業を併せた、総合的なまちづくりを行う事業である。	同上	同上

(出典：文献 16, 17, 18, 19, 20 を参考に筆者まとめ)



ルドタウン化したニュータウンの計画の特徴は、①同時期に画一的な住宅を大量供給、②同世代の一斉入居、③近隣住区論に基づく硬直的な計画、④ニュータウン区域が複数市町村にまたがる、⑤複数の主体による開発、⑥主に丘陵地や斜面地の開発が多いことである。

これらのニュータウンが抱える課題は、経年変化又は社会変化によって生じている現象として、全国や都市圏全体と比較して、著しい高齢化が進行している点である。また、住宅・施設は建設後約40年以上が経過し、一斉に更新時期を迎えている点も挙げられる。

そして、この時期に建設された大規模住宅地が成熟化していく課程の中で、下記の問題が顕在化しており、解決が必要とされている。

#### (1) 人口の減少と少子高齢化への対応

ニュータウン開発は、短期間で比較的同じ年代の世帯が一気に入居する傾向がある。建物の経年変化と共に、地域全体で居住者・世帯の高齢化が進む。また、若年層の流入が少なく、入居世代が偏り、高齢化が急速に進む傾向があるが、老人ホームやデイサービス施設などの高齢者向けの福祉施設、高齢者向けのレクリエーションや会話をする場所が不足している。

また、丘陵地や斜面地に開発されたニュータウンでは人口減少により、採算性が合わず、バス運行路線が廃止され、移動手段の提供サービスが課題になっている。

#### (2) 地域コミュニティの衰退

人口減少と少子高齢化による単身世帯の増加が、地域コミュニティの弱体化の原因になっている。また、小学校単位で作られた地域では、小中学生の子供が成長し世帯分離すると近所付き合いの機会が減り、コミュニケーションの活力の低下は若年層の流出の原因になっている。

#### (3) 公共施設や商業施設の遊休化と商業施設の衰退

先に言及したように年齢構成バランスの崩れが原因で、学校・幼稚園・医療施設などの遊休化が始まり、その一部は閉鎖され、乳児・子供の数が減少している傾向にある。また、ニュータウン内の店舗が撤退して地域から離れていく傾向もみられる。モビリティ社会の到来により、小型店舗は大型ショッピングモールとの競争力を失い、ニュータウンでは「買い物難民」と呼ばれる自動車の運転ができない高齢者が増加し、高齢者向けコミュニティバスの運行が必要になっている。

更に、住宅・施設・インフラなどは長期使用のため、老朽化が進み、改善・建替えが必要になっている。住宅の円滑な建て替えも困難な場合が多く、多くの住宅地で空き地・空き家が発生し、住宅地の衰退が深刻化しつつある。

### 2.3.2 1960・1970・1980年代に開発されたニュータウンの現況

ここでは、国土交通省が作成した「全国のニュータウンリスト(2011年度作成)」を用いて、ニュータウンの所在地を調査し、各ニュータウンを含む町丁・字別の15歳未満の年少人口、65歳以上の高齢者人口をもとに、人口総数に対する割合を求めた。尚、所在地、計画戸数、計画人口、施行面積、事業主体が不明確なニュータウンは対象外とした。

一般に高齢化率と呼ばれる65歳以上の人口割合を表す老年人口比率と、15歳未満の人口割合を表す年少人口比率をもとに、ニュータウンの開発年次により「1960年代」、「1970年代」、「1980年代」に3区分し、参考として全国平均値(国勢調査2010年度)を併せて示した(図2-3)。その結果、高齢化率が1960年代から1980年代までの開発時期により高齢化の程度が異なることが分かった。しかし、必ずしも開発時期が早いことがニュータウンの高齢化率の高さと関係してはいない。以下ではさらに詳細に1960年代、70年代、80年代の年度別にその特性を考察することとする。

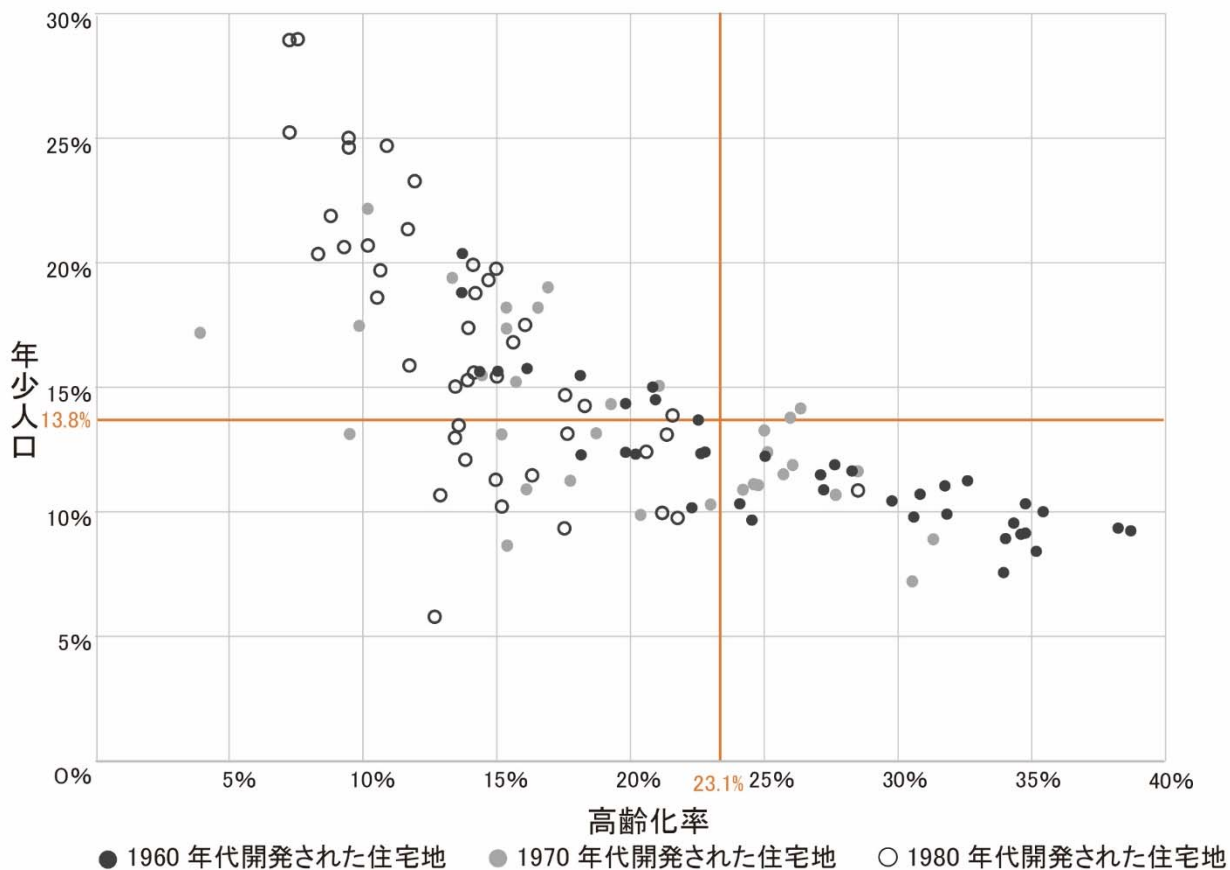


図2-3 1960, 1970, 1980年代各地域の高齢者率と年少人口比率

(1) 1960年代に開発されたニュータウンの高齢化率と年少人口比率

全体の平均高齢化率は26.5%、年少人口率は11.0%で、全国平均より高齢化が進んでいる。例えば、若宮(1964年)、第百野比(1967年)は1960年代に開発されたニュータウンのなかでも最も高齢化が進んでいる。一方、浦安I期(1961年)、原郷(1962年)、汐見台(1962年)、北習志野(1964年)、成田ニュータウン(1968年)、東寺山(1969年)、青葉台(1968年)、高津(1969年)は高齢化率が低く、年少人口比率が高い。1960年代では、人口の構造がニュータウンの開発時期に大きく依存する傾向はみられないものの、事業年数が短く、短期間で事業が終了しているニュータウンは、高齢化率が高い傾向にある(図2-4,5,6)。

最も年少人口率が高い東寺山(1969年)は施行面積102haで、千葉県千葉市若葉区東寺山町所在で住宅公団(当時)が施行したニュータウンである。高齢化率も小さく、賃貸・分譲・戸建が混在していることで、住民の入居時期と世代が多様であることが考えられる。

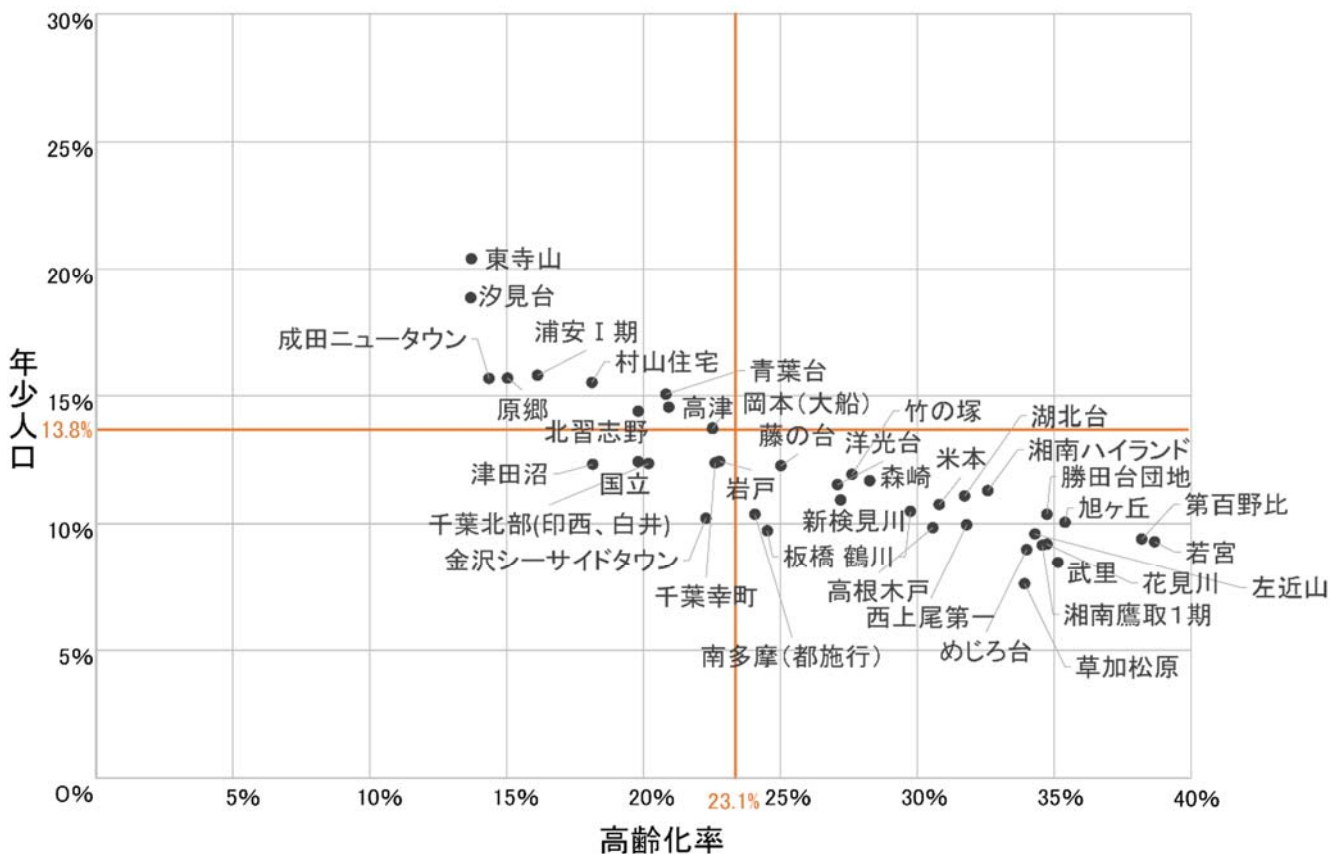


図2-4 1960年代に開発された各地域の高齢者率と年少人口比率(地区名表記)

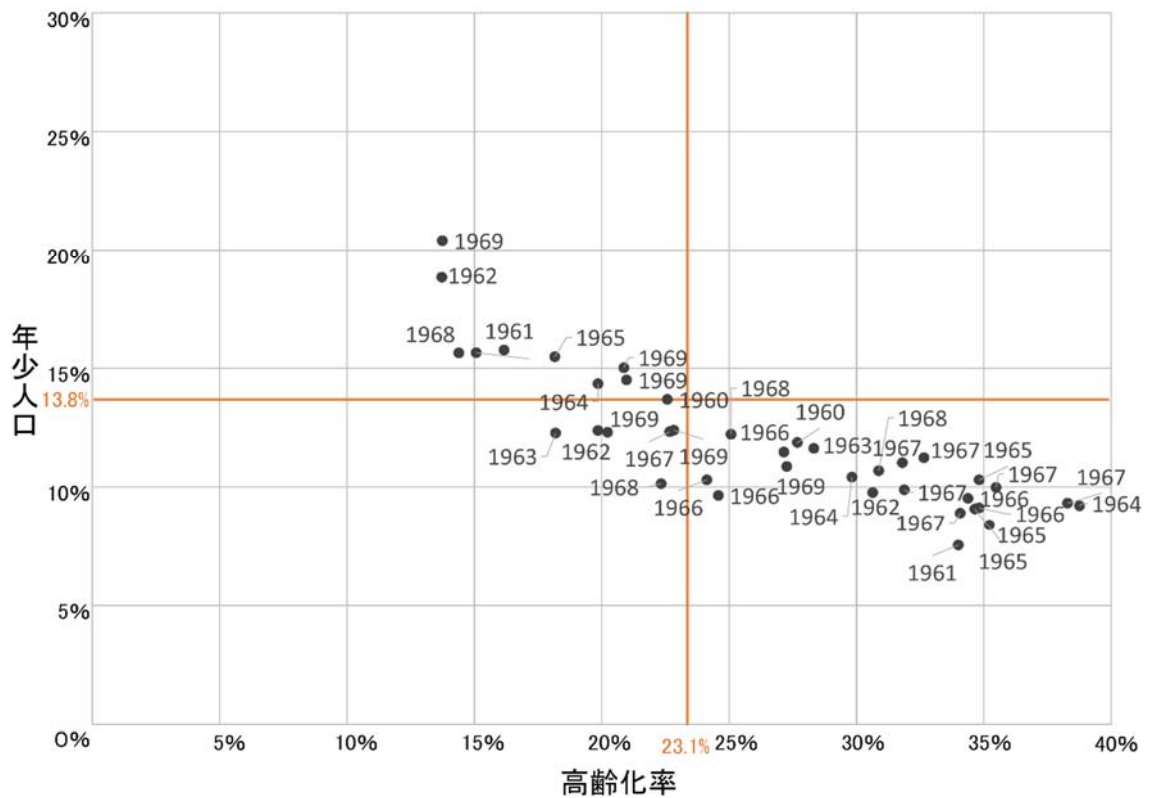


図 2-5 1960 年代各地域の高齢者率と年少人口比率（開発年度表記）

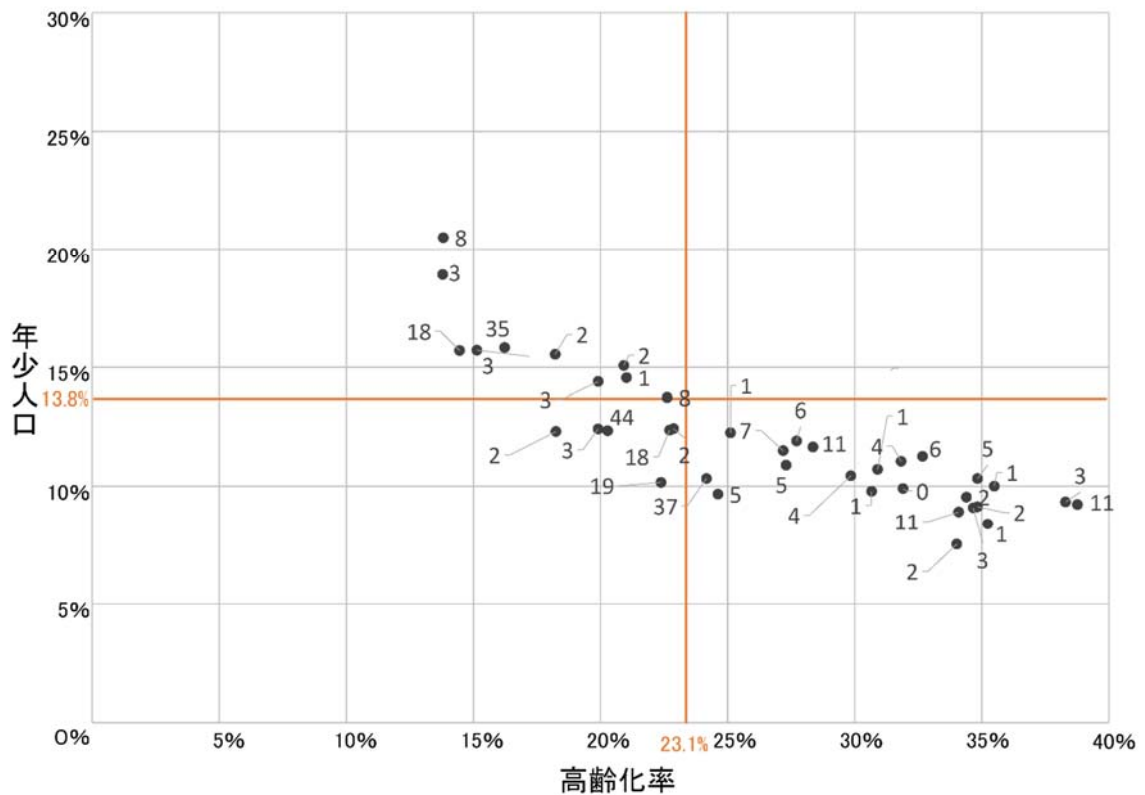


図 2-6 1960 年代各地域の高齢者率と年少人口比率（事業開始年度から事業終了年度までの期間表記）

(2) 1970年代に開発されたニュータウンの高齢化と年少人口比率

全体の平均高齢化率は 19.4%、年少人口率は 12.6%で全国平均に近い水準である。社台（1973年）、鳩山ニュータウン 2/3（1977年）は最も高齢化が進んでおり、一方で長峰（1971年）は最も年少人口率が高い。1970年代の人口構成はニュータウンの開発時期に大きく依存していないが、ここでも事業期間が短いほど高齢化が進んでいることが分かる（図 2-7,8,9）。

最も高齢化率が低く、年少人口率が高い名鉄辰口ハイタウン（1971年）は、石川県能美市所在で、北陸名鉄開発株式会社が開発した。公園、温泉、ゴルフ場、北陸先端科学技術大学院大学を有するリゾート・学園都市づくりを進めてきた地域で、複合機能の更新に取り組み、現在も開発が継続している。高齢化率が低い理由は、多様な機能やサービスを提供する「複合性」を有した地区であるため、住民の入居時期と世代が多様であることが考えられる。

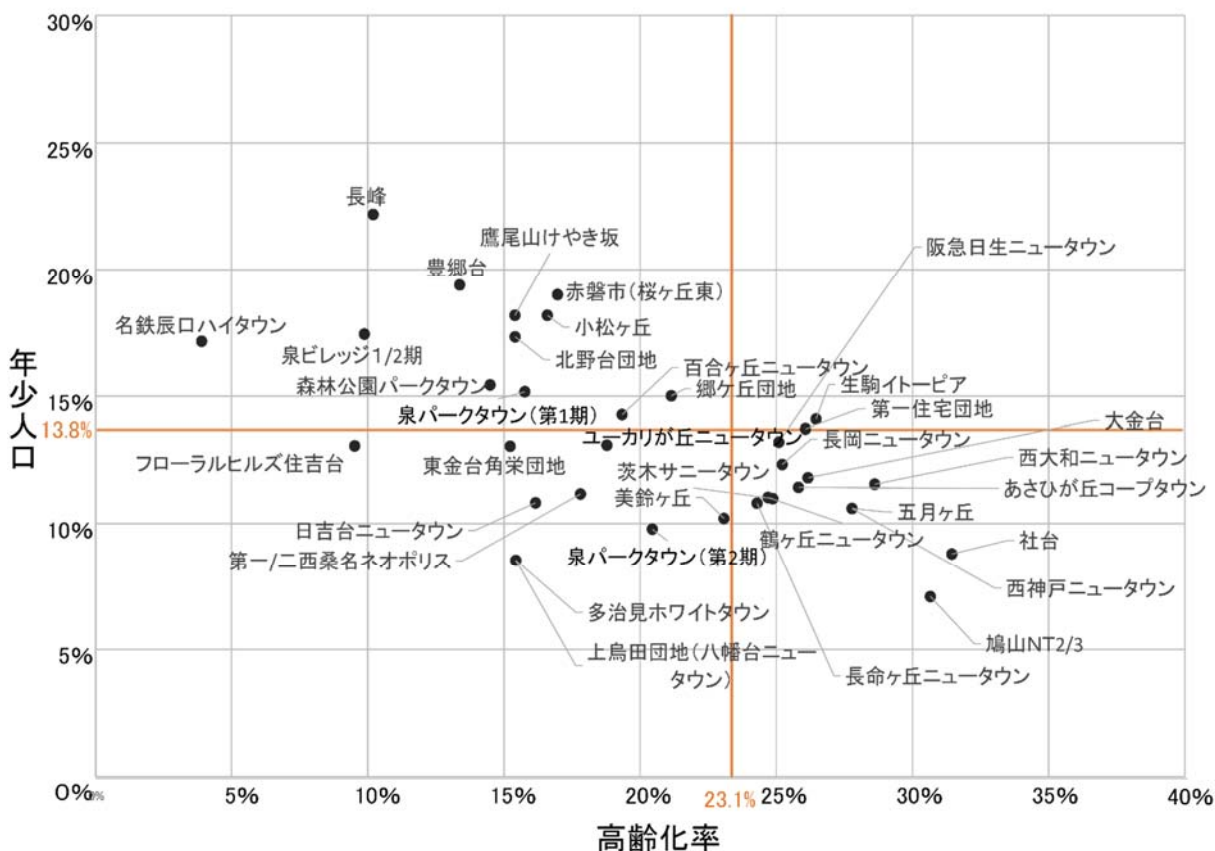


図 2-7 1970年代に開発された各地域の高齢者率と年少人口比率（地区名表記）

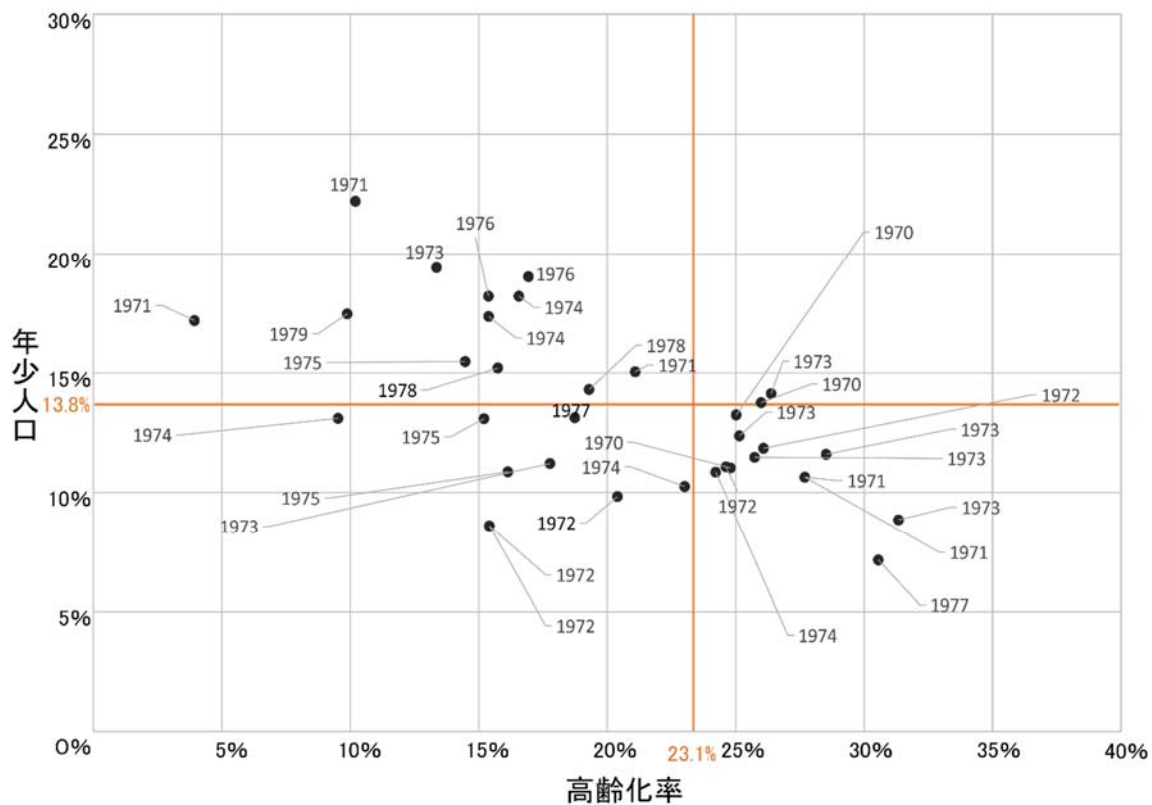


図 2-8 1970 年代各地域の高齢者率と年少人口比率（開発年度表記）

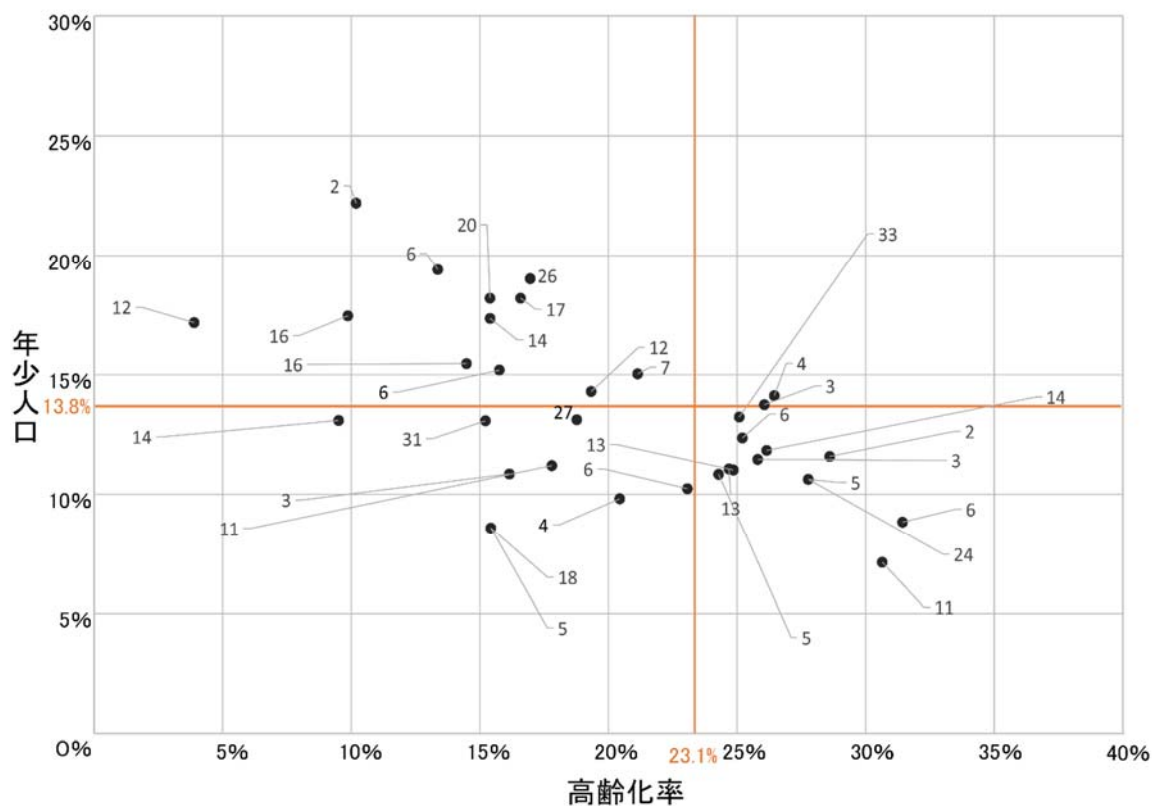


図 2-9 1970 年代各地域の高齢者率と年少人口比率（事業開始年度から事業終了年度までの期間表記）

(3) 1980年代に開発されたニュータウンの高齢化と年少人口比率

全体の平均高齢化率は14.3%、年少人口率は16.7%で全国平均より若い世代が多い。1973年住宅戸数が世帯数を上回る状況に達したことで公営住宅建設の抑制、規制緩和による民間開発の自由度の拡大、そして、民間資本により多くの機会を与える政策を反映して民間主体による開発が多数みられる（図2-10,11,12）。

1980年代のニュータウンで最も高齢化率が高いのは、奈良ニュータウン（ニュータウンの愛称：あおば山の手台（1982年））である。神奈川県横浜市青葉区奈良所在のニュータウンで、住宅公団（当時）が開発した。分譲住宅で最寄駅から約1km離れており1982年当時に入居した多くの居住者が移転せず建物の加齢とともに人口も高齢化したと思われる。

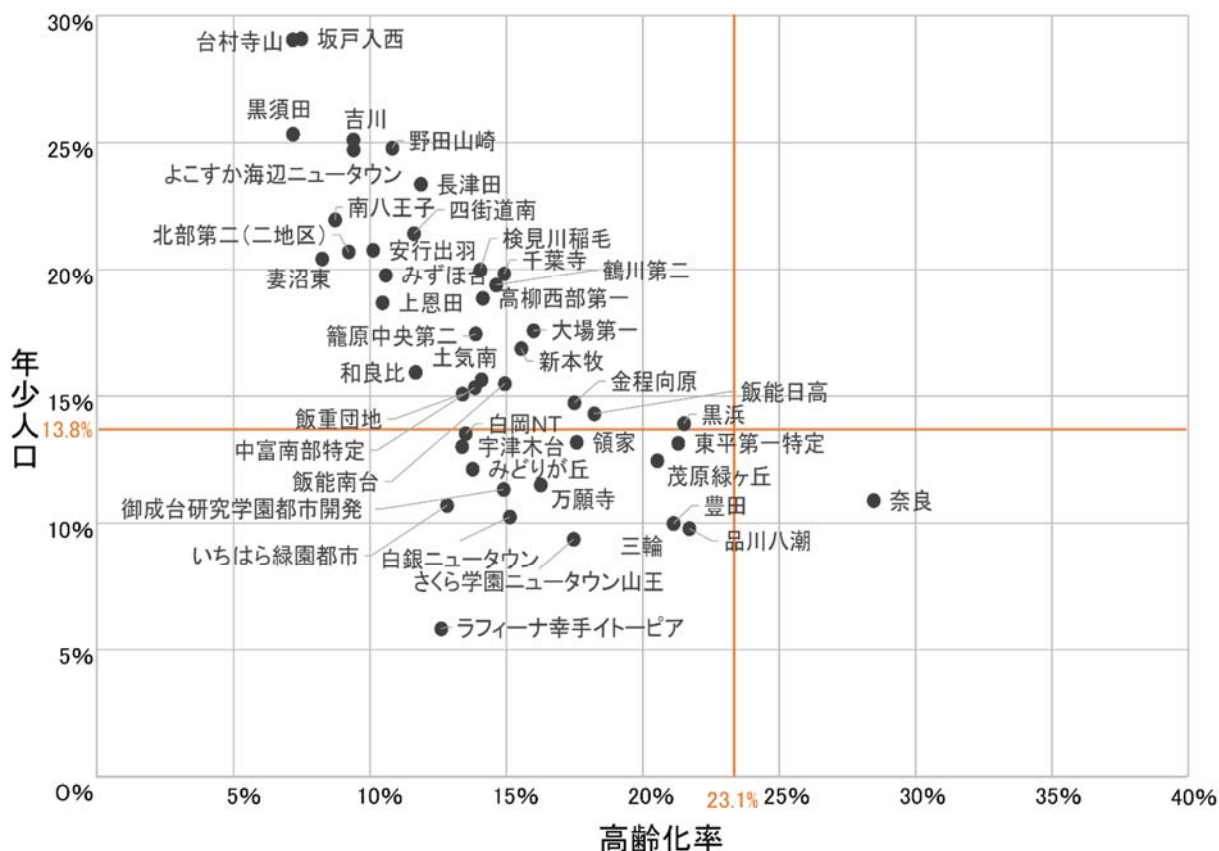


図2-10 1980年代開発された各地域の高齢者率と年少人口比率（地区名表記）



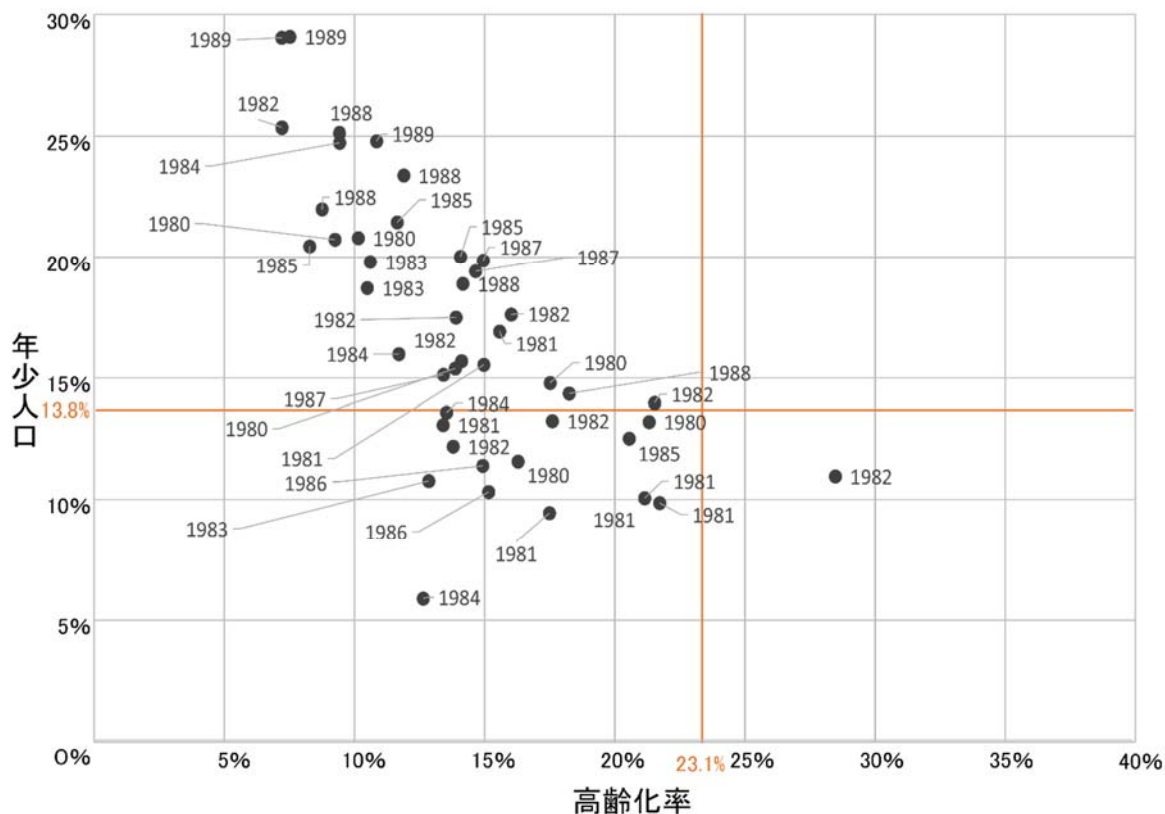


図 2-11 1980 年代各地域の高齢者率と年少人口比率（開発年度表記）

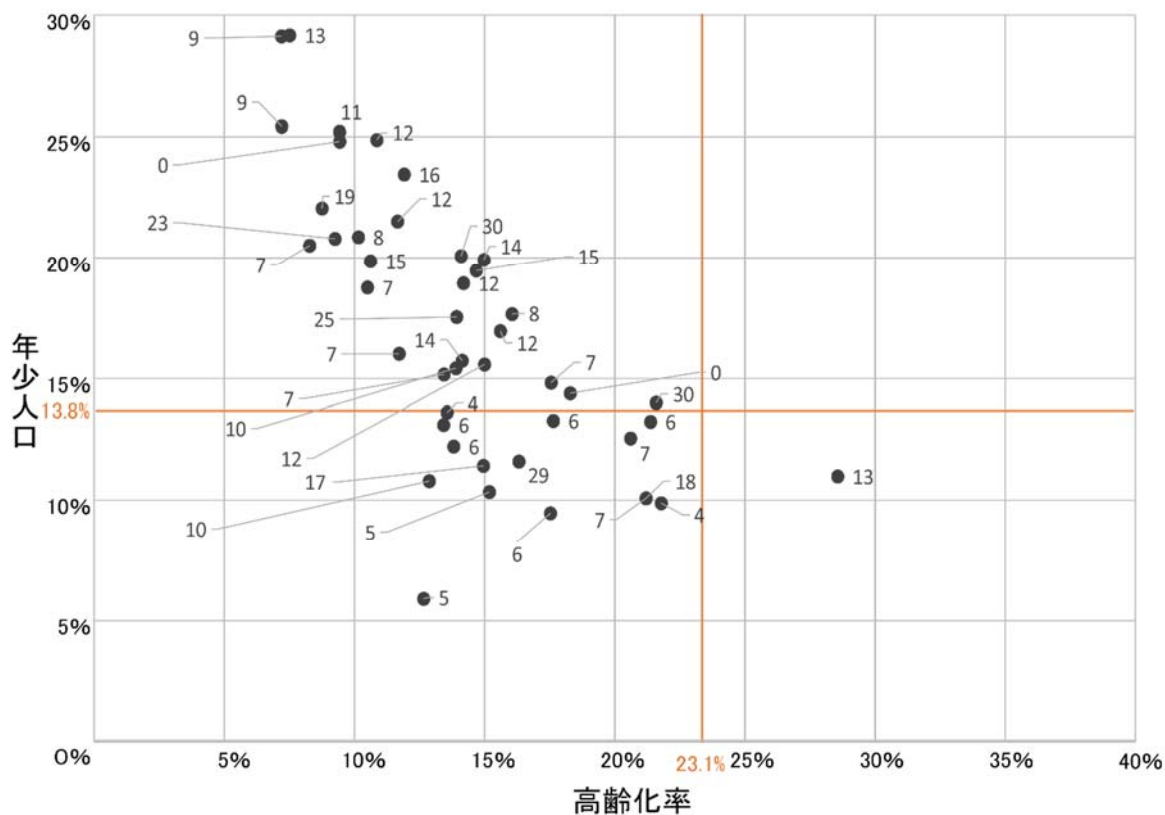


図 2-12 1980 年代各地域の高齢者率と年少人口比率（事業開始年度から事業終了年度までの期間表記）



### 2.3.3 建設時期別からみたニュータウンの特徴

1960年、1970年、1980年の高齢者率と年少人口率を分析し、ニュータウンの人口構造の変化をみた。1960年代はN=46内27カ所の高齢者率が全国平均より高く、37カ所が全国平均年少人口率より低かった。高齢者と若者の比率の割合が類似し、46カ所のニュータウンが全般的に同じ形態をしていることが分かった。1960年代に建設された住宅地は高齢者率が全国平均より高く、年少人口率が全国平均より低いが、10カ所(N=46の内)は平均より高齢者率が低く、年少人口率が高い。一方、1980年代のニュータウンでは全国高齢者率よりは低く、年少人口の割合も全国平均より低い地域も多数みられる(N=45の内14カ所)。1980年代に建設された住宅地でも全国平均より高齢者率が高く、年少人口率が低い地域が見られ、開発時期と関連していない事例があることが分かった。

全般的に人口構造とニュータウンの開発時期の関連性について考察した結果、開発時期と年齢別人口構造は依存しているが、強い関連性はないと考えられる。

### 2.3.4 成熟社会に応じた住環境マネジメントの必要性<sup>4</sup>

全国のニュータウンを対象に1960年、1970年、1980年の高齢化率を調べると、同じ時期に開発されたニュータウンでも、高齢化率が異なることが確認できた。成熟社会に入り、人口・世帯が減少し、空き地や空き家が増え、少子高齢化が進展する等、深刻な問題を抱えるニュータウンが多くある。特に、郊外住宅地において、問題が生じる可能性が高い。

まちや住宅の建設時に経済的な理論上、開発業者は開発や建設を重視し、管理を軽視して住民に委ねてきたため、持続的な住宅地が開発されてこなかったと言える。開発から管理、再生を一体にマネジメントする一連のプロセスが必要であり、開発、計画、設計、施工、販売・分譲、管理、再生・更新するマネジメントが必要とされると言える。

1973年に住宅戸数が世帯数を上回ってからは、量的不足を満たすために設定された水準のまま住宅や公園・道路が建設されたそのため、今後は、まちの多様な課題に対応できるように公的機関のサービスではなく、住民が地域の主体になる行動をする体制が必要である。

日本は所有者が管理することが前提になっており、所有・利用・管理それぞれの主体が異なるため、効率的に不動産利用ができないため、空き地や空き家の管理、公園や道路の管理等、個性ある住宅地への開発、住宅自ら価値を上げるための組織が必要であると言える。

まちが抱える課題は、例えば高齢者の居住支援サービスや防犯・防災など、ソフトな対応が求められるものが多い。これらは、公的サービスだけでは十分な対応ができないため、総合的に対応ができるマネジメント組織が必要となる。

これまでは、地域の価値を向上させるツールが存在しなかった。一方で「私」と「公」の関係のみが重視され、地域が地域のための価値をつくることができなく、この課題を解決するためには、個人の利益を優先するあまりに、地域の共同の価値である住環境や景観が壊されていく中で、個人の価値と地域の価値を両立させる仕組みが必要である。

<sup>4</sup> 本章は文献14、21を参考にまとめて作成。

以上の点を整理すると、地域が主体となって、景観整備、地域課題解決、サービスの提供、といった地域の価値を向上させる住環境マネジメントが必要であると言える。

#### 2.4 おわりに

本章では、住宅建設計画法および住宅建設五箇年計画とレビューすることによって、日本における住宅政策の歴史的傾向とその特徴を明らかにした。また、全国のニュータウンを対象に、1960年代から80年代に建設された住宅地の「建設時期」と「年齢別人口構成」の関連性について考察したが、結果として両者の関連性は低いことが分かった。以上の分析およびニュータウンの人口年齢構成から、その要因に応じた住環境マネジメントと継続に対応していくことの必要性と論じて本章の結論とする。以下に本章で得られた知見と今後の住環境マネジメントの必要性についてまとめる。

##### (1) 住環境マネジメントに注目する住宅政策

戦後初期の量的住宅政策から年代を経るごとに、居住環境の質を高め、住宅市場や住宅地のストックの質を向上する政策へと転換してきた。その転換の流れの中で、ハード整備や住宅機能の向上だけではなく、住民組織によって地域の価値を向上するソフト面の施策が重視されるようになった。また、2000年代から少子高齢化社会に対する対策と住宅ストックの活用が目標になり、住宅政策のソフト面に着目した。住環境マネジメント活動が注目を集めることに繋がってきた。

##### (2) 「建設時期」と「年齢別人口構造」の関連性

全国のニュータウンを対象に、1960年代から80年代に建設された住宅地の「建設時期」と「年齢別人口構造」の関連性を考察した結果、一部のニュータウンは開発時期と住民の年齢構成が関連している傾向も見られたが、全体的にその関連性は低かった。その理由として一部の事例では世代交代や利便性の提供など長期的な観点から住環境マネジメントを行っている民間開発も見受けられる。マクロな考察に基づくものの、年齢別人口構成の特徴に基づき、ニュータウンが抱えている課題の動向を推論し、住環境マネジメントの必要性を示唆した。

##### (3) 住宅地の持続可能性を高めるための住環境マネジメントの役割

大都市近郊部で計画的に建設された住宅地の典型的な課題は、住民の高齢化、高齢者のみの世帯の増加、若年層の減少と流出、空き家・空き地の増加、新住民の流入数の低下、住宅や施設の老朽化、福祉施設の不足、公共交通サービスの低下、防犯防災機能の低下、住宅地としての魅力の低下など、多分野にまたがっている。このような課題を解決するためには、地域が主体となって、景観整備、課題解決、サービスの提供、といった地域の価値を向上させる住環境マネジメントが必要である。

以上の点を踏まえ、3章では住環境マネジメントの明確な定義と課題を抱えている住宅地で実際に行われている住環境マネジメントの役割と機能について、住環境マネジメントの活動調査を通じて考察し、住宅地の住環境マネジメントの実態を把握することとする。

## 参考文献

- 1) 山本 茂：ニュータウン再生—住環境マネジメントの課題と展望，学芸出版社，2009
- 2) 国土交通省：建築統計年報
- 3) 国土交通省「全国のニュータウンリスト」（2011年度作成）  
<http://tochi.mlit.go.jp/shoyuu-riyou/takuchikyokyu>
- 4) 竹原祐介・高田光雄：「市町村連携型住宅政策」に関する基礎的研究，日本建築学会計画系論文集，514，pp.177-184，1998
- 5) 近江隆・佐藤慎也：管理および活用志向からみた区分所有賃貸住戸の地域性と政策活用の方向性：マンションの所有者不在が地域住宅政策に及ぼす影響(4)，日本建築学会計画系論文集，469，pp.157-166，1995
- 6) 村木美貴・小林重敬・中井検裕：住居・居住関連政策の策定における都市計画と住宅政策の連携に関する一考察-東京・ロンドン都心部の都市計画・住宅マスタープランの比較を通して-，日本都市計画学会都市計画論文集，31，pp.727-732，1996
- 7) 三好庸隆・柏原士郎・吉村英祐・横田隆司・阪田弘一・川村嵩：兵庫県三田市のニュータウンにおける居留意識構造の分析：郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究，日本建築学会計画系論文集，571，pp.1-8，2003
- 8) 木多彩子：須磨ニュータウンにおける地域施設構成と居住者評価の経年変化：ニュータウンの成熟化過程と住民意識の変化，日本建築学会計画系論文集，616，pp.99-106，2007
- 9) 佐藤由美：泉北ニュータウンにおける住宅需給の実態と課題—住宅市場を活用した持続可能な住宅地に向けて-，日本建築学会計画系論文集，687，pp.1103-1111，2013
- 10) 加藤田歌・松本 真澄・上野 淳：地住宅における高齢者居住の様態と居住環境整備条件について：多摩ニュータウン団地高齢者の生活像と居住環境整備に関する研究 その1，日本建築学会計画系論文集，600，pp.9-16，2006
- 11) 塩崎賢明：住宅政策の再生—豊かな居住をめざして，日本経済評論社，2006
- 12) Youm, C & Ha, J. (2011). Characterization of Housing Culture and Direction of Housing Policy Implication, Architecture & Urban Research Institute, (01).
- 13) (財)国土技術研究センター：高度経済成長期に開発された郊外住宅地の現況に関する調査 報告書，2004.03
- 14) 財団法人東北産業活性化センター：明日のニュータウン—様々な課題の解決と将来の展望，日本地域社会研究所 コミュニティ・ブックス，2008
- 15) (財)国土技術研究センター：新住宅市街地開発事業に関する調，2005.03
- 16) 池田 誠：空中権を巡る税務上の取扱い，税務大学校研究部，  
<http://www.nta.go.jp/ntc/kenkyu/ronsou/62/04/pdf/62-4.pdf>
- 17) 国土交通省，都市局 市街地整備課，市街地整備手法の紹介  
<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/shuhou/kukakuseiri/kukakuseiri02.htm>
- 18) 国土交通省，土地・建設産業局 企画課，宅地供給施策  
<http://tochi.mlit.go.jp/seido-shisaku/takuchi-kyoukyu>
- 19) 衆議院，住宅地造成事業に関する法律

---

[http://www.shugiin.go.jp/internet/itdb\\_housei.nsf/html/houritsu/04619640709160.htm](http://www.shugiin.go.jp/internet/itdb_housei.nsf/html/houritsu/04619640709160.htm)

20) 埼玉県庁, 都市整備部, 八潮南部西一体型特定土地区画整理事業について

<http://www.pref.saitama.lg.jp/b1101/ittaigata/index.html>

21) 齊藤 広子, 住環境マネジメント—住宅地の価値をつくる, 学芸出版社, 2011

## 第3章

### 郊外住宅地における 住環境マネジメントの役割と類型

3.1 はじめに

3.2 住環境マネジメントの概念

3.3 郊外住宅地における住環境マネジメントの特徴と類型

3.4 おわりに

## 第3章 郊外住宅地における住環境マネジメントの役割

### 3.1 はじめに

#### 3.1.1 研究の背景

##### (1) 郊外住宅地を取り巻く社会的変化と「住環境マネジメント」の必要性

総務省統計局人口推計<sup>1)</sup>によると日本の2013年総人口は1億2729万人となり、前年比で約21万7千人減少した。反面、2006年に発表された国土交通省都市・地域整備局による首都圏の人口将来予測<sup>2)</sup>では、東京都を除いた首都圏の郊外部で2010～20年の10年間に約16.6万人の増加が見込まれている。ただ、その中でも都心から60分(概ね30km以上)以上離れた地域では9万人が減少する見込みであり、日本の都市部の人口減少が郊外から集中的に生じてくると推測される。

高度経済成長期に大量の住宅が供給された郊外住宅地は、日本経済のグローバル化、生活者のライフスタイルの多様化、中心市街地の空洞化によって市場競争力が低下しており、住宅地内の空き家・空き地の増加が課題として浮上してきている。社会構造の変化の中で、成熟化に向けて良好な「住環境」の実現、それを管理・更新するための新たな手法が求められている。

以上のような社会的変化を受け、郊外住宅地が抱える課題の解決策として、快適で魅力ある住環境を創出し、美しい街並みを形成することによって、資産価値の保全と向上、人を引き付けるブランド力の形成、良好なコミュニティを形成することを目的とした「住環境マネジメント」と呼ばれる手法の必要性が高まっている。この手法は、住民・事業者・地権者による、地域の良好な住環境の形成や価値を維持・向上させる自主的な取り組みとして進められている。

##### (2) 「住環境マネジメント」概念の明確化の必要性

多様な意味で捉えられる住環境マネジメントは、一方で近年注目されてきたものであるため研究蓄積が少なく、理論面と実践面との間が埋められていない。従って、理論的観点と実践的観点から住環境マネジメントの特徴を整理する必要がある。

現時点では、「住環境マネジメント」の定義は明確ではなく、多様な意味で捉えられている。よって、まず住環境マネジメントの概念を明らかにした上で、現状の住環境マネジメントの特徴の把握を進めていく必要がある。そこで本章では、住環境マネジメントの実践の意義と可能性を提示し、実務に応用可能なマネジメントの実践内容を具体的に明示する。

#### 3.1.2 研究の目的

本章では、まず、住環境マネジメントの概念を整理する。特に郊外住宅地を中心とした住環境マネジメントに注目し、その実態を整理・把握することを目的とする。その際、以下三つの観点から研究に取り組むものとする。

(1) 住環境マネジメントの概念を明確にするため、これまでの都市計画やまちづくりの実践として行われた類似概念と比較し、住環境マネジメントの特徴を明らかにする。また、従来の「住環境管理」と「住環境整備」との共通点を整理した上で、住環境マネジメントの課題

を明らかにする。

(2)本研究の基本的立ち位置である郊外住宅地の住環境マネジメントの機能や課題を明確化するために、住環境マネジメントの基本的な考え方および従来の都市計画との相違点を提示する。

(3)住環境マネジメントの活動を類型化し、活動の現況を把握する。

### 3.1.3 研究の対象と方法

本研究では、日本における住環境マネジメントの政策と制度を対象に既往文献や WEB 調査を行い、住環境マネジメントの概念と特徴を整理する。

まず、文献調査により住環境マネジメントの動向と類似概念との比較を行うことで住環境マネジメントの定義を整理し、日本の住環境マネジメントにおける特徴や課題、協働のシステムを明らかにする。

次に、国土交通省の「全国のニュータウン・郊外住宅地におけるエリアマネジメントの活動団体リスト (66 地区、81 団体)」<sup>3)</sup>から関東のニュータウンのみ 30 地区を選定し、住環境マネジメントの活動を類型化し、実態を把握する。

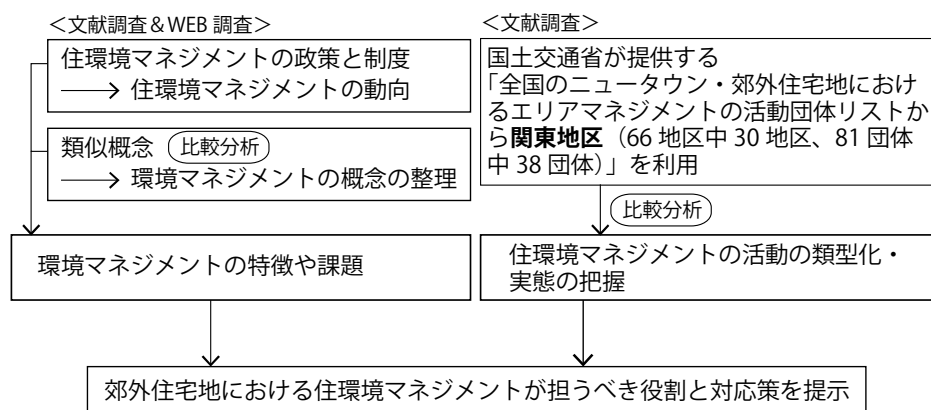


図 3-1 研究の対象と分析のフロー

### 3.1.4 既往研究のレビュー

戸建住宅地の住環境マネジメントに関連する研究としては、住宅地計画デザインに着目し、居住者によるコモンの共同管理の実態を把握した上で、コミュニティールールの共有を通じて住まいのスタイルを変えず街並みの構成要素を保存し、景観を維持している事例を取り上げた研究<sup>4)</sup>がある。また、管理初動期の開発事業者の役割として、米国のマネジメント体制である HOA (homeowners association) の管理方法に着目し、行政と開発事業者の対応、空間、地域住民組織分け、日本の体制整備の課題を把握した研究<sup>5)</sup>がある。

また、エリアマネジメント組織と活動に関連する研究は大都市都心における地域類型別のエリアマネジメント推進組織の管理運営方法や実態の分析を行い、効果的なエリアマネジメントの展開と運用を明らかにした研究<sup>6)</sup>、地方都市型エリアマネジメントとして「都市再生整備推進法人」制度に着目し、公共空間活用による収益事業の可能性と課題を明らかにした研究<sup>7)</sup>がある。



公園管理マネジメントに関連する研究としては、公園の持続的な住民運営に着目し、公園管理における住民の計画・運営のプロセスデザインについて住民による自主的管理運営の活動の実態を把握し、計画策定期における住民の地域づくりの動きと空間要素を用いたイベント運営活動による住民活動の継続性を明らかにした研究<sup>8)</sup>がある。

## 3.2 住環境マネジメントの概念

### 3.2.1 これまでのまちづくりから住環境マネジメントへの転換の必要性

従来「成長社会」では開発や建設が重視されるとともに、その多くは全国で画一的な計画の下、進められてきた。都市計画やまちづくりについては、行政が主導し、住民が「参加」することが多かった。

しかし、近年は住民を含めた地域主体が住環境をつくり、育て、運営することを目的とし、市場価値と利用価値を向上するために、開発事業者は「開発」から「管理・更新」を一連のプロセスとして捉えるマネジメントを重視するようになった。つまり、地域の自立性、個性を重視することによって人々のまちへの愛着心を高める自発的なマネジメント行為に価値が置かれるようになったと言える。

こうした背景から住環境マネジメントの仕組みが必要とされてきたが、これからの「成熟社会」化で、更なる生活スタイル、価値観の多様化が予測される中、今までの都市計画、まちづくりから転換する必要がある。

### 3.2.2 住環境マネジメントの再定義

#### (1) 住環境の定義

浅見<sup>9)</sup>によると住環境 (residential environment) とは、住居や生活の場を取り巻く生活環境の総体であり、狭義には物的な住宅まわりの環境、広義には社会的、経済的、文化的な環境をも含む身近な環境から都市レベルまで幅広く含んだ概念である。

一方、米野<sup>10)</sup>は「居住や生活の場を取り巻く生活環境の総体」を指す言葉であり、空間的に見れば人々が暮らす空間そのものである「住宅単体」、個々の住宅とその周辺の建物・敷地などとの関係からなる「相隣・街区環境」及び、より広域な観点からみた場合の「地区・都市環境」という複数の要素で、段階的に構成されると考えている。

以上から、相隣と街区の環境も考慮した地区レベルまでの住環境を対象に住環境マネジメントを考えるべきであると言える。

(2) 「住環境マネジメント」に関する既往研究による役割の整理

柴田建<sup>4)</sup>によると住環境マネジメントにおいて今後必要となってくるのは、居住者自身が街並みの価値を判断し、自由と規制のバランスを自らコントロールする持続的な住環境マネジメントの仕組みと考える。

山本<sup>11)</sup>によると「住環境マネジメント」とは住環境に関して生じる問題や課題に対して、関係者間で協議・調整しながら、より望ましい住環境を保持し、育てていく行為を指す。また、「住環境の管理」と「住環境の保全」をほぼ同義で用いている。

さらに微視的・巨視的な観点でマネジメントの分類を行っている。つまり、より微視的な「身近な住環境マネジメント」は身近な住環境を対象として、例えば、バランスのとれたコミュニティや良好な街並みの形成が望まれる住宅の種類や階数を検討することである。より巨視的な「都市レベルの住環境マネジメント」はニュータウンの全体を対象として、例えば、望まれる住宅や機能等を考慮した建替えのあり方を検討することである。

齋藤<sup>12)</sup>は住宅地を対象としたエリアマネジメントを定義し、①地域主体による地域の経営、②市場価値と利用価値の向上、③「開発」から「管理・更新」の一連のプロセス、④管理重視、⑤公・共・個の価値のバランスをつくる体制を整備する、⑥物的環境と非物的環境の両面を対象とする、⑦地域の自律を目指す、⑧地域の個性尊重、⑨環境への配慮、⑩可逆性のある土地利用の10つの特徴があるとしている。既往研究による住環境マネジメントの定義を表3-1で示す。

表 3-1 既往研究による住環境マネジメントの定義

定義	著者
居住者自身が街並み価値を判断し、自由と規制のバランスを自らコントロールする仕組み	柴田建 (2002) <sup>4)</sup>
住環境に関して生じる問題や課題に対して、関係者間で協議・調整しながら、より望ましい住環境を保持し、育てていく行為	山本茂 (2009) <sup>11)</sup>
住宅地を対象としたエリアマネジメントと定義し、地域（住民/事業者/地権者等）が主体になり、地域課題を予防・解決し、ハードとソフトの面から住居環境や地域の価値を創出し、維持・向上のための一連の行為	齋藤広子 (2011) <sup>12)</sup>

## (3) 住環境マネジメントと類似概念の整理

住環境マネジメントと類似な意味のマネジメントの概念とみてみると、エリアマネジメント、すまいエリアマネジメント、地域マネジメント、住環境まちづくりの概念がある（表 3-2）。

## ①「エリアマネジメント」の概念

国土交通省<sup>13)</sup>によるとエリアマネジメントとは「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者などによる主体的な取り組み」と定義されている。「良好な環境や地域の価値の維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進などに加えて、人を引き付けるブランド力の形成、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等の、ソフトな領域のものも含まれる。特に住宅地では、住民が建築協定等を活用し、良好な街並み景観を形成・維持し、広場や集会所等を共有する人々が管理組合を組織し、管理行為を手掛かりとして良好なコミュニティづくりをするといった取組が「住宅地でのエリアマネジメント」にあたる。

表 3-2 既往研究による関連概念の定義

用語	定義	著者
エリアマネジメント	居住者自身が街並みの価値を判断し、自由と規制のバランスを自らコントロールする持続的な住環境マネジメントの仕組みと考える	小林重敬（2005） <sup>6)</sup>
すまいエリアマネジメント	住宅地（団地）において、安心して暮らせる環境をつくるため、地域住民や企業、NPO等が主体的に各種活動を行い、自治体と協力して地域価値を高める活動	すまいエリアマネジメント推進部会 <sup>13)</sup>
地域マネジメント	コミュニティを育成していく上での開発事業者による取り組みの意義を明らかにすること	齊藤広子（2011） <sup>12)</sup>
住環境まちづくり	①良好な状況の住環境を維持しようとする「保全型まちづくり」、②住環境の問題を改善していこうとする「整備型まちづくり」に区分される。さらに、「整備型」には「改造型」、「改善型」、問題を抱えた部分をもとの状況に戻していく「修復型」がある	米野史健（2011） <sup>10)</sup>

## ②「すまいエリアマネジメント」の概念

すまいエリアマネジメント推進部会<sup>14)</sup>による定義によると「すまいエリアマネジメント」とは、住宅地（団地）において、安心して暮らせる環境をつくるため、地域住民や企業、NPO等が主体的に各種活動を行い、自治体と協力して地域価値を高める活動を指す。「住宅地におけるエリアマネジメントは、長く住み続けられる“住宅地（まち）をつくる”ことが必要である。住民が、快適で、長く生活を送れる住宅、を手に入れるために、特色あるテーマのあるまちが考えられる。テーマを組み合わせることにより、個性的で、住民が住みやすい、魅力あるまちになる」として、地域価値の持続的向上を目指したエリアマネジメントの展開を通じて、安心安全、暮らしの楽しみ、美観、働く・遊ぶ・学ぶといった多機能性、多世代、環境に配慮した街づくりの必要性を出張している。

③「住環境まちづくり」の概念

また、米野<sup>10)</sup>によるまちづくりの行為の中に住環境まちづくりといった概念もある。機能や役割を考慮してその概念を整理すると、①良好な状況の住環境を維持しようとする「保全型まちづくり」、②住環境の問題を改善していこうとする「整備型まちづくり」に区分される。さらに、「整備型」には住環境の問題点を根本的・全面的に解決する「改造型」、部分的・段階的に解決していく「改善型」、問題を抱えた部分をもとの状況に戻していく「修復型」がある(表3-3)。

表3-3 住環境まちづくりの分類

タイプ		目的・方針	きっかけ	取り組みの内容	対応する制度等
整備型	改造型	住環境問題の全面的・一括的解決	行政による要整備地域の選定、事業実施の働きかけ	面的一括建替え、道路・公共施設の新設	再開発、区画整理、住宅地区改良事業
	改善型	個別対応の積み重ねでの段階的解決		協調建替え、共同化、道路拡幅、施設整備	密集住宅市街地整備促進事業など
	修復型	悪くなった住環境の修復・再生		施設の更新・整備、修景、建築行為の誘導	街並み環境整備事業、ガイドライン
保全型		現在の住環境の維持・悪化の防止	住環境を乱す建築物などの建設反対運動	建築規制の強化、チェック手順の導入	地区計画、建築協定、任意協定

(出典：文献10を参考に筆者まとめ)

(4) 既往研究における住環境マネジメントの定義

齋藤<sup>12)</sup>による既往研究では住環境マネジメントを「住宅の機能や物理的な整備ではなく、非物的な環境を考慮し、地域の価値向上のための運営手法であり、開発から管理・更新を一連とするプロセスで、住民・事業者・行政が参加主体になり、共通の地域課題・目的を向けて活動すること」と捉えている。言わば、住環境マネジメントは、対象地域は個性を持ち、美しい街並みと資産価値を維持、もしくは住み続けられるまちをつくる取組みとも言える。

(5) 従来の住環境管理及び住環境整備との相違点

住環境マネジメントの位置づけをより明確にするために、従来の都市計画やまちづくりの実践としての住環境管理と住環境整備との相違点を示す(表3-4)。

①住環境管理

齋藤<sup>12)</sup>によると住環境管理とは、「住環境管理は管理が中心で開発や更新を行わない点で、住環境マネジメントを部分的に行うものである」と定義している。また、住環境管理は主体が居住者であるが、住環境マネジメントは居住者・利用者・行政・専門家まで含む地域共同体を主体とし、地域の個人財産のコントロール、不動産経営的側面から市場価値の実現する機能を持たない点で異なる。

②住環境整備

同じく齋藤<sup>12)</sup>によると住環境整備とは、「行政が低水準の住環境の向上のため、一定水準以下の地区の物的環境に対して、一時的・突発的な問題発生後、地域で生活管理機能を行うこと」と定義している。つまり、主体が行政で公平性を持ち、低水準の住環境を一定の水準まで上げるための行為である。この点において地域の価値をあげ、他地域と区別される魅力が発

散できるまちに行う住環境マネジメントと異なる。

表 3-4 従来の住環境に関連する管理用語整理

区分	定義	著者
住環境マネジメント	地域（住民/事業者/地権者等）が主体になり、地域課題を予防・解決し、ハードとソフトの面から住居環境や地域の価値を創出し、維持・向上のための一連の行為	齋藤広子 <sup>12)</sup> (2011)
住環境管理	住環境管理は管理が中心で開発や更新を行わない点で、住環境マネジメントを部分的に行うものである	齋藤広子 <sup>12)</sup> (2011)
住環境整備	行政が低水準の住環境の向上のため、一定水準以下の地区の物的環境に対して、一時的・突発的な問題発生後、地域で生活管理機能を行うこと	齋藤広子 <sup>12)</sup> (2011)
賃貸住宅管理事業	「資産管理型」として資産管理運用業。資産管理という業務の遂行を通じて居住者と所有者の生活と財産を守り、住環境の向上を図ること	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 <sup>18)</sup>
マンション管理業	マンション管理組合から委託を受けて管理事務（マンションの管理に関する事務であって、基幹事務を含むもの）を行う行為で業として行うもの	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条 <sup>19)</sup>

### 3.2.3 住環境マネジメントの再定義

以上の類似な概念を含めたレビューにより、住環境マネジメントとは(3.3. 1 より)街並み計画やデザインの維持を通じて価値創出、課題解決及び課題予防の機能を持つこととして住環境マネジメントが使われていることが分かった。本研究ではこの意味に加えて、2.2 章より人口動態を考慮した取り組みの重要性に考慮し、住環境マネジメントの再定義をすることとする。具体的には、人口動態を考慮して、ハードとソフトを含めた環境を対象に地域の価値向上のために、住民・事業者・行政が参加主体になり共通の地域課題・目的を向けて活動することを指すこととする。

### 3.2.4 住環境マネジメントに関わる組織

住環境マネジメントを行う組織は居住者、行政、専門家等地域の多数が関与することが重要であることから、本章では多様な種類のマネジメントの組織を対象とする。地域経営に関わる組織としては表 3-5 に示すものが挙げられる。まちづくりを推進する組織形態としては NPO 法人が多く、全体の街づくり組織の 40.7%に当たる 14,496 法人にのぼる（2008 年 6 月）<sup>15)</sup>。（表 3-5）

表 3-5 まちづくり組織の分類

組織		定義	
1	有限責任化	有限責任とは、事業で乗じた負債等を所有者がすべては追わないという体制。組織の支配に対する基本方針を決め、組織の内容は支配の基本方針を決める。	
2	株式会社	行政の出資 (第三セクター方式)	資本金の一部を自治体等公共セクターが出資する株式会社。 メリット：準公共セクターとして様々な支援が得られやすい背景がある。 デメリット：自治体出資によって株式会社柔軟さが阻害。特に事業計画の変更などを柔軟に行うことが難しく、大規模な投資のリスクに自治体側が非常に過度に藩王したりすることもある。業績変動に対する反応が難しく、中長期的な視点での経営が難しいのと、投資による赤字なども認められにくい状況がある。
		民間の出資	自立的な街づくり事業モデル。まちなかにある中小ビルやテナントが分散して契約している管理を功利的にかつ安全に管理する事業を行い、コスト引き下げを実現し、事業収益を生み、その収益を各ビルオーナーやテナントへの還元金、組織運営費と活性化基金として用いる。 企業としてはプライベート化を図ることで責任は民間側で追いつながらも、公共セクターとしても関わりやすいように公開性を保っている。組織の社会的責任を果たしていく上で重要なポイントとなっている。
		非営利株式会社	非営利方式の株式会社。 営利の根幹にある株主への配当、資産分配に関して行わないようにすることで、疑似的に非営利を実現した株式会社をつくることができる。
3	特定非営利活動法人 (NPO 法人)	活動型NPO	「NPO法人」はその内容から「活動型」と「事業型」に分けることができる。 事業を通じてまちづくりには、基本的には事業型NPO法人が適している。 NPO法人は会費収入を基本として活動を行う非営利事業とともに、収益事業を行うことができる。収益事業は株式会社同様の課税対象となるが、事業を行うことで収益を上げて、組織を発展させていくことができる。 株式会社と異なるのは配当をはいけない。非営利とは収益事業を行なわいということではなく、収益事業で生み出された利益を配当せずにNPO法人の事業に再投資していく。
		事業型NPO	地域の治安維持活動を行っているNPO法人ガーディアンエンジェルズ、地域の掃除活動を行っているNPO法人グリーンバードなどが代表例。 特定の地域の活性化に取り組むNPO法人。指定管理者として、施設運営事業を中核に置いた街づくりNPO法人もある。
4	合同会社 (LLC)	LLC (Limited Liability Company) は従来の有限会社に似た所有と経営が一致している形だが、大きな特徴として利益配分を自由に決められる点がある。 株式会社は基本的に投資して株式を得て、その取得している株式数に応じて配当が行われる。自分隊が利益配分率を自由に決めることができる。	
5	有限責任事業組合 (LLP)	LLP (Limited Liability Partnership) という組織は有限責任は担保されている組合。 法人税が出資した組合員だけ課税される「パススルー課税」となる。組合員だけに課税され、その配当金を受け取った組織や個人にも課税させるという二重課税を回避することができる。 基本的に「有期」でのプロジェクトを共同で行うのに適している。	
6	協同組合	共同事業として実施する際には比較的活用しやすい法人形態。生活協同組合、農業協同組合、事業協同組合、商店街振興組合などがある。	
7	一般社団法人	利益配分を考えない法人としては地域の関係者を社員としてまとめ、運営している非常に活用しやすい非営利法人モデル。	

(出典：文献 15 を参考に筆者まとめ)

### 3.3 郊外住宅地における住環境マネジメントの特徴と類型

#### 3.3.1 住環境マネジメント活動の指標

日本の首都圏における住宅地のエリアマネジメントについて、国土交通省「全国のニュータウン・郊外住宅地におけるエリアマネジメント活動団体リスト」<sup>3)</sup>のリストを利用し、活動の内容を整理した(表3-6)。特に郊外住宅地で行われている住環境マネジメント活動の内容について、次の5つの観点から13の活動に分類した。

表3-6 まちづくり組織の分類

(1) 景観形成				(2) 環境配慮	(3) 生活創造				(4) 世帯交代		(5) 安心安全		(6) 組織形態	(7) 資金上方法
① 地域の将来像・プランの策定・共有化	② 街並みの規制・誘導	③ 緑(公園等)の維持管理	④ 地域の快適性の維持・向上	⑤ 共有物等の維持管理	⑥ 情報発信	⑦ 空家・空地等の活用促進	⑧ コミュニティの形成	⑨ 交通利便性提供	⑩ 高齢者支援活動	⑪ 子供支援	⑫ 防犯性	⑬ 防災		
・緑の長期管理計画 ・ビジョン修立	・建築協定 ・緑地協定 ・地区計画 ・緑化規約 ・公有未利用地の活用法	・公園掃除 ・ビオトープ保全 ・緑管理	・美化活動(掃除) ・環境の形成と保全				・クラブ ・ふれあいサロン ・交流会 ・カフェ運営 ・相談会 ・情報交換 ・セミナー・見学会 ・イベント	・高齢者の移動支援 ・公共バス運営	・日常生活支援 ・宅配サービス ・幼老統合ケア ・高齢者の健康づくりと体力 ・測定見守り活動実 ・ネットワーク ・体操教室 ・孤独死防止	・子育て支援 ・生活支援サービス	・防犯パトロール	・防災訓練	活動の主導主体	活動の運営資金になるもの

#### (1) 景観形成

①地域の将来像・プランを策定・共有化：特に緑の長期管理計画やビジョンを策定する活動。

情報発信の活動も同時に行う。

②街並みの規制・誘導：建築協定、緑地協定、地区計画、緑化規約、公有未利用地の活用法等のルールを定め、自主的に守り、街並み景観を維持する。

③緑(公園等)の維持管理：公園掃除、ビオトープの保全、緑の管理の活動。

④地域の快適性の維持・向上

#### (2) 環境配慮

⑤地球環境問題への配慮

⑥共有物等の維持管理：コミュニティカフェや子育て広場を運営する事例が多くみられる。

#### (3) 生活創造

⑦情報発信

⑧空家・空地等の活用促進：コミュニティ施設や空き地を公園として使う。

⑨コミュニティの形成活動：クラブ、ふれあいサロン、交流会、カフェ運営、相談会、情報交換、セミナー、見学会、イベント等。

⑩交通利便性提供：公共バス運営、高齢者の移動支援。

#### (4) 世代交代

⑪高齢者支援活動：日常生活支援、宅配サービス、幼老統合ケア、高齢者の健康づくり、見守り活動、ネットワーク、体操教室、孤独死防止

⑫子供支援：生活支援サービス

#### (5) 安心安全

⑬防犯性、⑭防災

### 3.3.2 郊外住宅地における住環境マネジメント組織の特徴と類型化

大規模に開発された郊外住宅地はニュータウンや団地が多く、そのニュータウンでは年数を経て成熟していく課程の中で、計画的に建設された街であるために一般に計画的に形成された街地より課題も明確であり、その解決のために住民・行政・大学・NPOなどの多様な主体の協働による住環境マネジメントが進められるケースがある。

表3-7は上述の東京首都圏ニュータウン31か所のマネジメント組織の地区特性、組織特性を一覧化したものである。組織形態は自治会や管理組合、自治会が一体になった連合会の形態が多く、主な資金調達は会費で賄っている。行政による組織や行政による造成金によるものではなく、会費や事業費を集め活動している点で自立性を担保した組織が多いといえる。

活動の特徴としては③緑（公園等）の維持管理を行うニュータウンは、④地域の快適性の維持・向上の活動及び、美化活動や環境保全活動も活発である。③緑（公園等）の維持管理及び④地域の快適性の維持・向上の活動を行うニュータウンは、⑨コミュニティ形成活動でも活発である。緑や景観の管理とコミュニティ形成活動が相互に影響を与えていると考えられる。

住環境マネジメントの活動は、主に地域全体が人口減少や少子高齢化などの課題解決のために取り組んでおり、31か所の事例の中にもコミュニティ活動や高齢者支援といった活動が多く行われているように見受けられる。

表3-7の活動と組織の構成から類型化を行い、活動が共通する組織を束ねてグループに分類した。その結果は以下の通りまとめられる。

#### (1) A グループ：緑維持コミュニティ型

公園やビオトープ等、植栽の管理をしながら、コミュニティ形成のためのカフェやクラブ活動を行っている。1980年代に入居した地区で良く見られる。代表的事例に上白根、埴の丘住宅団地、多摩NT、こしがや・四季の路が挙げられる。

#### (2) B グループ：環境維持ビジョン型

地区の住民が将来像を共有し、ビジョン・プランを立てている。一方で景観維持の住環境マネジメントは活発だが高齢者や子供といった世代別支援は行われていない。代表的事例として磯辺地区、ドリームハイツ、鎌ヶ谷が挙げられる。

#### (3) C グループ：街並み維持型

環境維持・景観形成に向けた建築協定や緑地協定等のルールを作り、取り組んでいる。幹線道路の清掃や植栽の維持管理、個人住宅の庭・生け垣の消毒や美化活動等、定期的な景観の管理を行っている。代表的な事例としては、白岡ニュータウン、青葉美しが丘中部地区、布佐平和台住宅地、コモアしおつが挙げられる。比較的、1990年以降形成された住宅地で良く見られている。

#### (4) D グループ：子供支援コミュニティ型

1960、1970年代に入居が始まった住宅地を中心に、少子高齢化や単身者数の増加による住民の交流の希薄化に対して交流の機会を増やすためのコミュニティ活動が活発に行われている。同時に若年層世帯の流入も多く、子供支援サービス活動も多く見られる。



表 3-7 住環境まちづくりの組織

番号	NT・団地名	地区特性				活動の内容										組織運営体制												タイプ	評価																										
		所在地	規模 (㎡)	戸数(戸)	入居開始年度(年)	(1) 景観形成				(2) 環境配慮		(3) 生活創造			(4) 世帯交代		(5) 安心安全		運営組織名	運営組織						資金調達						景観形成	環境配慮	生活創造	世代交代	安心安全																			
						① 地域の将来像・プランの策定・共有化	② 街並みの規制・誘導	③ 緑(公園等)の維持管理	④ 地域の快適性の維持・向上	⑤ 共有物等の維持管理	⑥ 情報発信	⑦ 空き家・空地等の活用促進	⑧ コミュニティの形成	⑨ 交通利便性提供	⑩ 高齢者支援活動	⑪ 子供支援	⑫ 防犯性	⑬ 防災		自治会	管理組合	福祉団体	NPO法人	特定非営利活動法人	民間会社	商工会	専門家集団		他	会費	利用料						補助金	助成金	管理組合費	広告料	事業収入	不動産賃貸事業	寄付金												
1	三輪緑山住宅	東京都町田市	713,000	1,122	1985			●	●	●			●					三輪緑山管理組合	●																					●	●														
2	上白根団地	神奈川県横浜市旭区	2,478,391	18,815	1986			●		●						●		●	●						●	●														●	●	●	●	●											
3	埴の丘住宅団地	東京都町田市	7,205	39	1981			●	●									埴の丘住宅団地管理組合法人	●																																				
4	多摩N T	東京都 多摩市・八王子市・稲城市・町田市	3,000,000	96,623	1971	●		●	●								●		●						●	●		●																											
5	こしがや・四季の路	埼玉県越谷市	-	21	1989	●	●	●	●									こしがや・四季の路管理組合	●																																				
6	磯辺地区	千葉県千葉市	2,280,000	7,000	1976	●											●		磯辺街づくり研究会																																				
7	ドリームハイツ	神奈川県横浜市戸塚区	-	2,270	1972	●				●								ドリームハイツ地域運営協議会																																					
8	幕張ベイタウン	千葉県美浜区	8,473,000	8,327	1995	●	●		●	●								●	●																																				
9	鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	3,298	148	2000	●												●																																					
10	ユーカリが丘	千葉県佐倉市	-	6,108	1973	●	●		●								●	●	●																																				
11	白岡N T	埼玉県白岡町	468,000	1,300	1987		●	●	●									●	●																																				
12	青葉美しが丘中部地区	神奈川県横浜市青葉区	472,000	945	1969		●											●																																					
13	布佐平和台住宅地	千葉県我孫子市	567,000	1,395	1967		●											●																																					
14	マリナースト21碧浜	千葉県浦安市	49,000	187	2003		●		●									●	●																																				
15	コモアおつ	山梨県上野原市	800,000	-	1990		●	●										●																																					
16	飯島団地	神奈川県横浜市栄区	100,000	1,150	1968			●										●	●	●	●																																		
17	湘南鷹取団地	神奈川県横須賀市	1,268,000	3,310	1968													●	●																																				
18	粟田団地	神奈川県横須賀市	300,000	1,615	1970													●																																					
19	東建座間ハイツ	神奈川県座間市	53,000	1,046	1977													●	●	●																																			
20	たかの台住宅	神奈川県横浜市戸塚区	-	-	1968													●																																					
21	左近山団地	神奈川県横浜市旭区	-	5,500	1968					●								●	●																																				
22	海浜N T 高洲高浜地区	千葉県千葉市	14,800,000	-	1982													●	●																																				
23	湘南桂台	神奈川県横浜市旭区	650,000	1,633	1975					●								●																																					
24	公田町団地	神奈川県横浜市栄区	94,000	1,160	1964													●	●																																				
25	市営勝田住宅	神奈川県横浜市都筑区	-	1,534	1967													●																																					
26	若葉台団地	神奈川県横浜市旭区	900,000	6,600	1979													●																																					
27	都営村山団地	東京都武蔵村山市	-	-	-													●																																					
28	富士見が丘地区	神奈川県横浜市泉区	1,982,174	3,000	1966													●																																					
29	下和泉住宅	神奈川県横浜市泉区	-	950	1963													●																																					
30	青葉台団地	千葉県市原市	-	-	-													●																																					

その一方、街並みや景観の維持に関する活動は見られない。神奈川県横浜市や神奈川県横須賀市に多く、代表的事例として若葉台団地、飯島団地、湘南鷹取団地がある。

(5) E グループ：高齢者支援コミュニティ型

D グループと同様に 1960, 1970 年代に入居が始まった住宅地であり、少子高齢化の課題を住民が認識している。孤独死が多数発生したことに危機感を持ち、高齢者の登録制緊急連絡先カードや老人会、サロンなどを開設している。しかし、街並みや景観の維持に関する活動は見られない。代表的な事例としては、左近山団地、公田町団地、たかの台住宅、市営勝田住宅などがある。

(6) F グループ：交通手段運営型

D、E グループと同じように 1960, 1970 年代に入居が始まった住宅地であり、交通の利便性を向上するために住民主体で自立的に①コミュニティバスの運営や②高齢者の移動支援するための送迎マイカーなどを運営している。代表的な事例としては土見が丘地区、東建座間ハイツ、下和泉住宅がある。

以上、31 か所の事例調査を総括すると、①1960, 1970 年代に入居した団地は少子高齢化の問題意識を持ち、高齢者対策の住環境マネジメントが多い。一方、若い世代が多い団地では子育て支援も多くみられる。しかし、街並みや景観の維持に関する活動はなされていない。②ビジョンや街並み維持のための住環境マネジメントを行っている事例は比較的に入居が近年である。

住環境マネジメントの機能ごとにグループを評価するとグループはビジョン環境維持型グループが 5 つの機能を一番多く行っている。理由としては、地域の将来像やビジョンを考えることによって、地域主体の合意形成が行われ、街の将来像を共有し、住宅地全般にかける課題を解決することが可能になったと考えられる。

### 3.4 おわりに

本章では、住環境マネジメントの概念と都市計画やまちづくりの実践から培われてきた概念を比較した上で、各住宅地における実状とマネジメントを担う組織を整理した。

#### (1) 住環境マネジメントの概念の明確化

住環境マネジメントとは、地域問題の予防・解決および居住環境の維持・向上を目的として展開されるハード・ソフト両面にまたがる地域主体のマネジメントを指す。これまでの都市計画やまちづくりで実践された「住環境まちづくり」はハードの整備や保全が主な目的であった。従来から行われている「住環境管理」および「住環境整備」と比較すると、前者は主体が主に住民や居住者に限定された居住環境の維持と向上のための管理を中心とした概念であり、後者は行政主体の動きのため、地域の問題予防の機能はなく、ハード整備の傾向の強い概念である。これらに対して住環境マネジメントは行政依存度が低く、また地域主体が自治的に開発から管理・更新までの住環境全般のプロセスに携わり、地域を持続的に管理・運営する手法といえる。

#### (2) 住環境マネジメントの機能と課題

国土交通省の全国ニュータウン・郊外住宅地におけるエリアマネジメント活動団体リストから首都圏のニュータウン 31 ヶ所を選定し、各地区における住環境マネジメントの傾向を整理した。その活動内容は大きく以下の 5 つの分野に分けることができる。①地域の将来像の策定・共有化、街並みの規制、緑の維持管理、地域の快適性を維持する「景観形成機能」、②地域環境問題の配慮、共有物の維持管理を図る「環境配慮機能」、③情報発信、空き家・空き地活用、コミュニティの形成、交通便利性を提供する「生活創造機能」、④福祉活動と子供や高齢者生活を支援する「世代交代機能」、⑤防犯・防災の「安全安心機能」に分けられる。

#### (3) 住環境マネジメントの活動からみた類型化と現況の把握

31 ヶ所のニュータウンを活動によって類型化すると、大きく 6 つのグループに分類された。緑維持コミュニティ型、環境維持ビジョン型、街並み維持型、子ども支援コミュニティ型、高齢者支援コミュニティ型、交通手段運営型がある。その中で高く評価されるグループはビジョン環境維持型である。その理由としては、ビジョンを立てることによって住宅地全般に関わる課題の解決に最も効力を発揮しやすいタイプと判断されるからである。

以上のように、本章では住環境マネジメント組織の類型と活動の傾向を整理したが、組織の大半は自治会や管理組合、自治会が一体になった連合会として形成されていることも明らかとなった。そうした組織は自律的に会費や事業費を集めつつ、人口減少や少子高齢化などの課題に対応するため、コミュニティ活動や高齢者支援といった活動に力点を置いているが、成熟化に向けて長期的な視点から地域の課題を予防する機能や住環境空間の価値を再発見する再価値化する機能には限界があり、長期的ビジョンと高齢化社会に対応できる住環境マネジメントシステムの導入が今後必要となると言える。

## 参考文献

- 1) 総務省統計局人口推計, <http://www.stat.go.jp/data/jinsui/>
- 2) 国土交通省都市・地域整備局による首都圏の人口将来予測
- 3) 国土交通省の「全国のニュータウン・郊外住宅地におけるエリアマネジメントの活動団体リスト (66 地区、81 団体)」
- 4) 柴田建・菊地成朋：街並み計画型戸建て住宅地における住環境マネジメントに関する研究：高須ボンエルフにおける街並みの変容プロセスを通して，日本建築学会計画系論文集,558, pp.95-101, 2002
- 5) 齊藤広子：戸建て住宅地の住環境マネジメントにおける管理初動期の開発事業者の役割と課題，都市計画. 別冊，都市計画論文集,45,3,pp. 769-774, 2010
- 6) 小林重敬：エリアマネジメント—地区組織による計画と管理運営,学芸出版社,2005
- 7) 浅野純一郎：地方都市における市街化調整区域の土地利用マネジメントに関する研究 —開発許可条例と地区計画の使い分けに着目して—,日本建築学会計画系論文集,654, pp 1953-1961, 2010
- 8) 川原晋・大木一・佐藤滋：計画策定期の住民参加状況と空間要素とが公園の継続的な住民運営に与える影響：住民主体の地区まちづくりマネジメントにつなげる計画・運営のプロセスデザイン, 日本建築学会計画系論文集,601,pp.119-126,2006
- 9) 浅見泰司：住環境—評価方法と理論,東京大学出版会,2001
- 10) 似田貝香門・大野 秀敏・小泉秀樹・林泰義・森反章夫：まちづくりの百科事典,丸善,pp317-322, 2008
- 11) 山本 茂：ニュータウン再生—住環境マネジメントの課題と展望 , 学芸出版社, 2009
- 12) 齊藤広子：住環境マネジメント—住宅地の価値をつくる,学芸出版社,2011
- 13) エリアマネジメント推進マニュアル検討会・国土交通省 土地・水資源局土地政策課：街を育てる—エリアマネジメント推進マニュアル,コム・ブレイン,2008
- 14) すまいエリアマネジメント推進部会, <http://www.machi-iku.org/>
- 15) 木下斉：まちづくりの「経営力」養成講座, 学陽書房, pp118-140, 2009
- 16) 天明周子・小林重敬：エリアマネジメントの視点から見た「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に関する研究 —公共空間の活用を中心に,都市計画. 別冊，都市計画論文集,41,3, pp.331-336, 2006
- 17) 李三洙・小林重敬：大都市都心部における地域類型別エリアマネジメント推進組織に関する研究 —組織の特徴及び組織間の連携とネットワークを中心に,日本都市計画学会都市計画論文集,40, pp.481-486, 2005
- 18) 公益財団法人賃貸住宅管理協会, <http://www.jpm.jp/pr/>
- 19) マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年十二月八日法律第四百四十九号）、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条

## 第4章

# 柏市における郊外住宅地の成熟化と 住環境マネジメント

- 4.1 はじめに
- 4.2 柏市の市街化の変遷
- 4.3 柏市における住環境マネジメントの実態と特徴
- 4.4 郊外住宅地の住環境マネジメントの課題と可能性
- 4.5 おわりに

## 第4章 柏市における郊外住宅地の成熟化と住環境マネジメント

### 4.1 はじめに

#### 4.1.1 研究の背景

##### (1) 縮小時代に向けた郊外住宅地における住環境マネジメント方策の必要性

昨今の日本では人口減少・高齢社会化が顕在化するなど、「都市の成長」時代から「都市の縮小」時代へと移行しつつあり、コンパクトシティ、都市再生、中心市街地活性化をキーワードとした各種施策が実施されている。しかし、このような社会背景があってもなお、依然として多くの都市郊外の住宅地は拡大・外延化を続けており、縮小時代に対応した住環境マネジメントへと舵を切ることが出来ていない。縮小時代に対応した郊外住宅地のあり方を考えると、このままでも「住み続けることが可能な住宅地」とこのままでは「住み続けていくことが困難な住宅地」の2つに大別して、それぞれのマネジメント方策を考える必要がある。

##### (2) 典型的な郊外住宅の面的開発住宅地の地域主体によるマネジメントの活動

柏市は東京 30km 圏の、千葉県北西部の東葛飾地域に位置している。東京都心までの高いアクセス性を誇る、1950 年後半から人口が急増し、1964 年に 10 万人、1975 年に 20 万人を突破している<sup>1)</sup>典型的な首都圏のベッドタウンであると言える。一方、今後、柏市において住宅地の管理運営体制の変化や建物の老朽化、住民の高齢化等の社会的変化に起因する様々な問題が起こることが懸念される。そのため、郊外住宅地で今後起こり得る課題を予防し、快適な住宅地として維持・向上するため、地区住民が主体的に住環境をマネジメントする仕組みが必要となる。典型的な郊外住宅地が形成されている柏市において、地域主体が行っているマネジメント活動に注目し、縮小時代に向けた住宅地の対策を検討する必要がある。

そこで本研究では、今後、縮退時代を迎え、都市の集約化を進めるにあたり、人口構成に基づきこのままでも「住み続けることが可能な住宅地」とこのままでは「住み続けていくことが困難な住宅地」を明らかに提示することを試み、縮退にむけた住宅地の住環境マネジメントの役割を提示することとする。

#### 4.1.2 研究の目的

本研究では、戦後の高度成長期から主な首都圏郊外のベッドタウンとして成長してきた柏市の住環境マネジメントに着目し、柏市内の大規模住宅地開発によって市街化が進行してきた経緯をたどり、鉄道駅から徒歩圏、人口増加・高齢化が低い地域郊外住宅地の住環境マネジメント活動に着目し、高齢化の観点から住環境マネジメントの特徴を明らかにすることで、今後地域地縁組織主導型マネジメントを形成していく上での課題を提示する。具体的には、以下2点が本章の目的となる。

##### (1) 柏市全体の将来人口・高齢者数の推計

柏市全体の将来人口・高齢者数の推計を行うことで、住宅地ごとの将来人口と鉄道駅から

の距離との関係性を整理し、大規模住宅地の類型を明らかにする。

(2) 大規模住宅開発地を対象にして、課題と将来の方向性の検討

将来人口・高齢化率、鉄道駅との距離から将来の郊外住宅地を分類し、類型後、地域自治組織の体制と手法の特徴を明らかにすると共に、必要とされる主体の役割と課題を提示する。

4.1.3 研究の対象と方法

柏市の将来人口を推計するために、住民登録台帳(2012年)を用いて、将来人口・高齢者数の推移を町丁目別に整理する。2012年を基準に2037年までの25年間について5年毎に推計する。

また、柏市内の1960年代以降に開発された面積30ha以上の大規模住宅開発地を対象にして、課題と将来の方向性を検討するために「宅地造成関連事業」や「区画整理事業」による開発の事業種別にデータベースを構築した上で、鉄道駅との関係からみて将来の課題を整理する。また、人口推計、鉄道駅との距離を用いて、開発事業地の分類別件数を整理する。

次に、評価項目に基づき類型化を行い、類型毎に代表事例4地区を選定し、ヒアリング調査を通じ、①組織設立の経緯や構成、②運営や財源調達方法、③住環境マネジメントに関する手法を整理し、今後の郊外住宅地としての住環境マネジメントを進めるための課題を明らかにする。

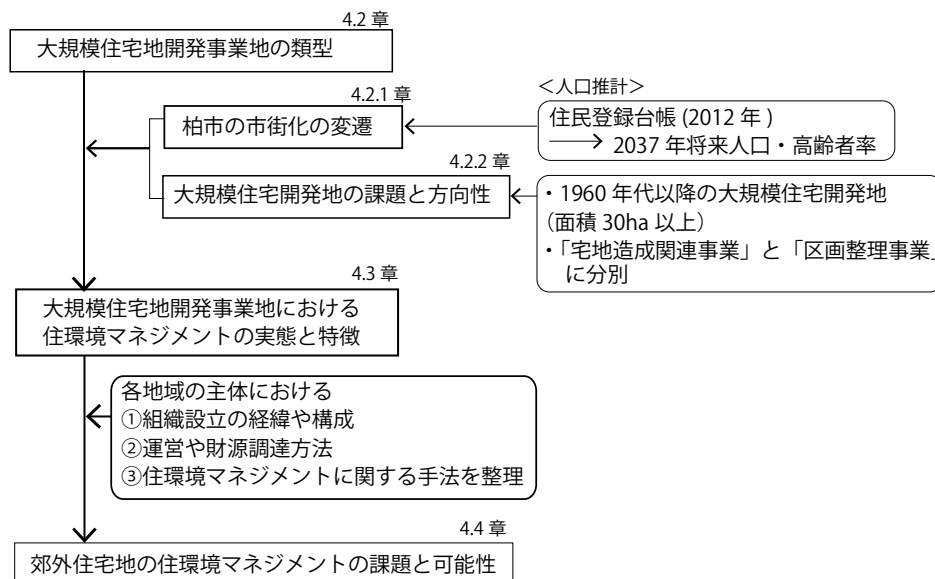


図4-1 研究の対象と分析のフロー



#### 4.1.4 既往研究のレビュー

高度成長期の郊外住宅地に関する研究としては1960年代に開発された郊外戸建て宅地を対象に、住宅と居住世帯の経年変化を分析し、住宅地変容の要因について考察した研究<sup>2)</sup>がある。居住世帯と住宅の変化の関係を明らかにした上で、住宅の増築・建て替えのスタイルの傾向を分析し、近隣との相互作用を通じて連続する景観の形成・維持の課題を明らかにした研究<sup>3)</sup>がある。また、郊外住宅団地の人口高齢化を扱った研究として、人口高齢化の分析に関する研究<sup>4)</sup>があり、人口構成からみた居住環境の特徴を明らかにしている。

大規模開発に関する研究としては、個別のニュータウン開発及び開発後の変遷について研究が多くなされている。例えば、千里ニュータウンについては住田<sup>5)</sup>による開発課程と開発後の課題をまとめた研究がある。また、大規模郊外住宅地の全体的な状況については、高橋による首都圏大規模ニュータウンの形成に関する研究<sup>6)</sup>、大規模郊外住宅地開発の実態や変遷を取り扱った研究<sup>7)</sup>がある。そして、継続的に大規模戸建て住宅団地開発が行われる地域を対象として、開発経緯を明らかにした上で、その結果として発生した団地の空き区画に着目し、具体的な発生状況をと利用実態を明らかにした研究<sup>8)</sup>がある。

柏市に関する研究としては郊外駅周辺地区への転居予定者の生活交通行動意向とタウン情報提供の効果に関する分析を行った研究<sup>9)10)</sup>がある。郊外鉄道駅周辺地区であり生活交通便利地域を対象に、転居予定者に対し生活交通行動の意向を検証し、自動車利用意向を抑制する可能性について検討している。柏の葉地区における研究は生活交通便利地域への転居に伴い、活動圏域のコンパクト化の可能性について示している<sup>11)</sup>。また、緑地保全運動による、柏市内の最初市民管理の公園となった「酒井根下田の森自然公園」を事例として、保全活動から公園の市民管理を実現する前の一連のプロセスを検討している研究<sup>12)</sup>がある。

## 4.2 柏市の市街化の変遷

### 4.2.1 柏市の人口推移

柏市は千葉県北西部に位置し、人口 404,102 人、世帯数 162,287 世帯の中核市である(図 4-2)。市域面積は約 114.9 km<sup>2</sup>で、東西長さ約 18km、南北長さ約 15km である。東京の都心部から北東方向に約 30km の距離にあり、首都圏郊外のベッドタウンとして人口増加をしてきた。

2005 年には南部の旧・湘南市と合併したが、手賀沼周辺などは田園地域を多く抱えている。大半が市街化調整区域であり、利根川周辺も含まれて、市街化調整区域が全市域の 52.5% を占めている。



図 4-2 柏市中心市街地全景(出典：柏市ホームページ)

#### (1) 社人研による将来人口

柏市は国立社会保障・人口問題研究所(社人研)によると柏市の将来は 2040 年には 399,131 人にまで減少すると予測されている。高齢化率は 2025 年 25.8%、2040 年 31.7%にまで上昇すると予測されている(図 4-3)。

次に柏市の住民基本登録台帳(2012 年)のデータを利用し、コーホート変化率法で 2037 年

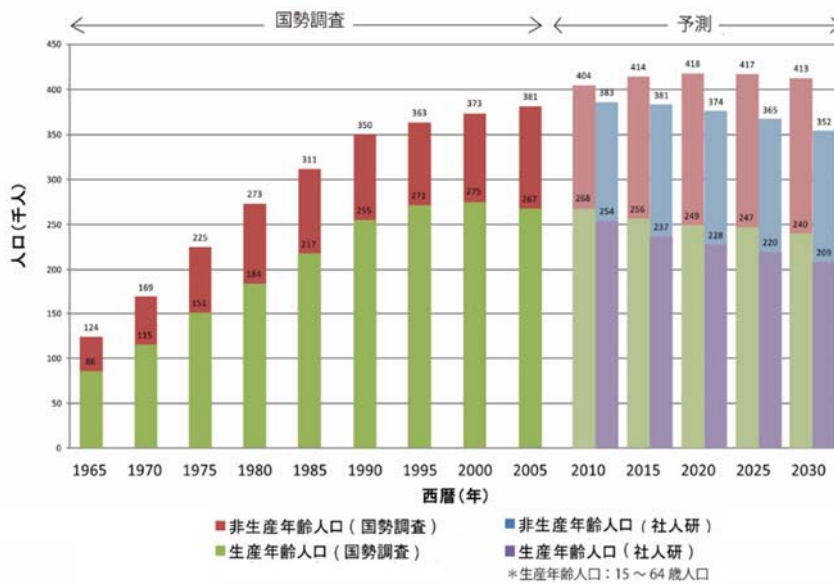


図 4-3 柏市の人口推移と将来人口

(出典：国立社会保障・人口問題研究所 「日本の地域別将来推計人口(平成 23 年 3 月推計)」)

人口減少率、高齢化率を予測した。

(2) コーホート変化手法を用いた将来人口：人口増加率

人口増加が予測できる地区は 252 地区中 37 地区で半数強の 14.7%を占める(図 4-4)。このうち、最も多いのは「10.0～29.9%」の 45 地区で、全体の 17.9%となっており、次いで微増と言ってよい「0.1～9.9%」の 33 地区 (13.1%) である。一方、「100.0%以上」の増加と見通されたのは、大青田、船戸、船戸山高野、正連寺、若柴の 5 地区である。これらについては、2007 年～2012 年の 5 年間に人口構造に大きく影響を与える要因は柏の葉地区や高柳地区で土地区画整理事業により多くの住民が入居したことだと思われる(表 4-1)。

表 4-1 人口増加率別地区数

人口増加率	地区数	%
100.0%以上	5	2%
50.0～99.9%	2	1%
30.0～49.9%	14	5%
10.0～29.9%	8	3%
0.1～9.9%	14	5%
-0.1～-9.9%	21	8%
-10.0～-29.9%	122	45%
-30.0%以上	86	32%
合計	272	100%

一方、人口減少すると予測されるのは 215 地区である。特に、マイナス 45%以上の減少率と算出された豊四季台 1～4 丁目、藤ヶ谷、藤ヶ谷新田、布瀬、手賀、片山、泉、箕輪の 8 地区である。豊四季台は 1960 年代住宅公団 (現、UR 都市機構) による大規模住宅開発地における高齢者の増加のためと推測される。藤ヶ谷、藤ヶ谷新田、布瀬、手賀、片山、泉、箕輪は湘南地域で農業に従事する割合が多い農村地域で減少している。

2012 年から 2037 年における柏全体の人口が著しく減少しているのは 2011 年東日本大震災後の居住人口の減少が影響しているものと考えられる。

2012 年から 2037 年における柏全体の人口が著しく減少しているのは 2011 年東日本大震災後の居住人口の減少が影響しているものと考えられる。

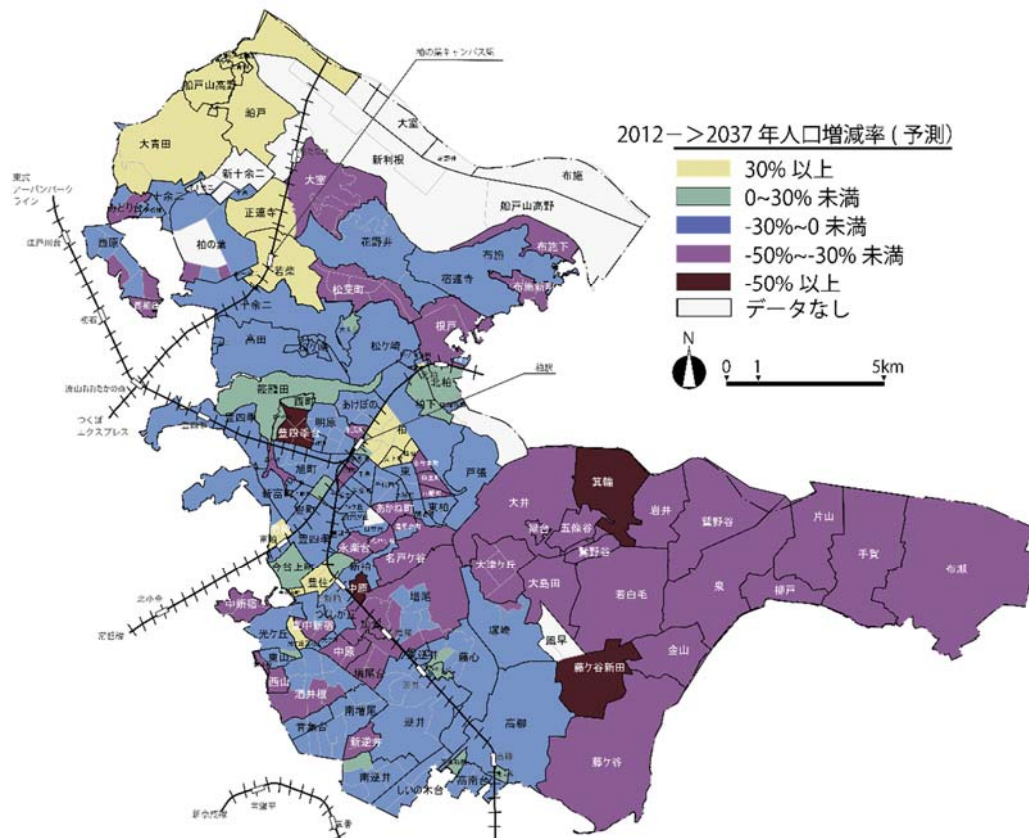


図 4-4 柏市の人口増減率(予測)  
(出典：柏市都市計画課より柏市の地理情報システム (GIS) 提供)

(3) コーホート変化手法を用いた将来人口：高齢化率

将来人口推計結果をもとに、地区別の65歳以上人口の割合の変化をみる(図4-5)。2012年時点ではJR常磐線よりも東南側の農村エリアを中心に65歳以上人口の割合は20%と比較的高くなっている。それが将来には南部エリアから東部エリアに広がる形で65歳以上人口の割合が40%を超える地区が出現し、2037年時点では57地区(22.6%)にまで達すると見通される。

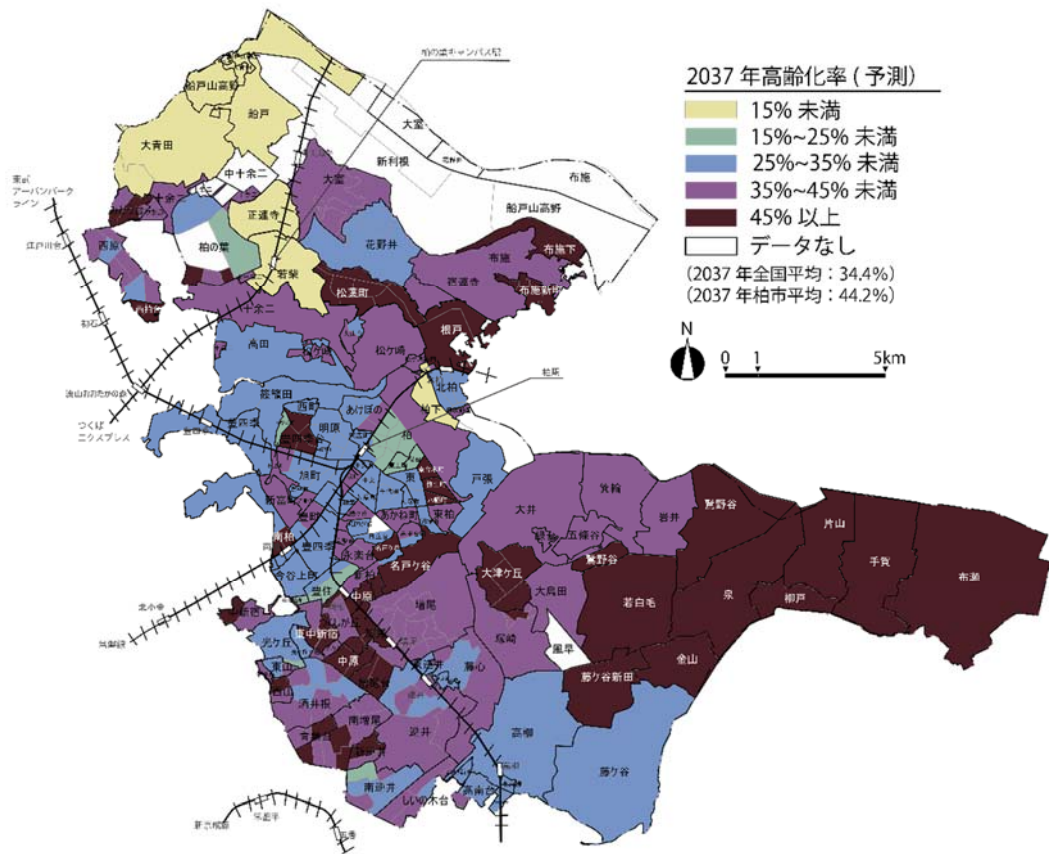


図4-5 柏市の高齢化率(予測)  
 (出典：柏市都市計画課より柏市の地理情報システム (GIS) 提供)

次に、人口増加率の見通しと高齢化率との関係を見る。2012年→2037年の人口増加率の見通しを横軸に、2037年の65歳以上人口の割合を縦軸に散布図を描いたのが図4-6である。

これをみると、人口増加率と65歳以上人口の割合は反比例の関係にあることが分かるが、特に人口増加率が0%未満、すなわち人口が減少すると見通される地区に注目してみると、2025年時点での65歳以上人口の割合は10%~70%程度までと非常に範囲が広いことが分かる。すなわち、人口減少という現象に関しては共通していても、超高齢化を伴いつつ人口減少する地区とそうではなく、高齢化は伴わずに人口が減少していく地区があるということを示している。

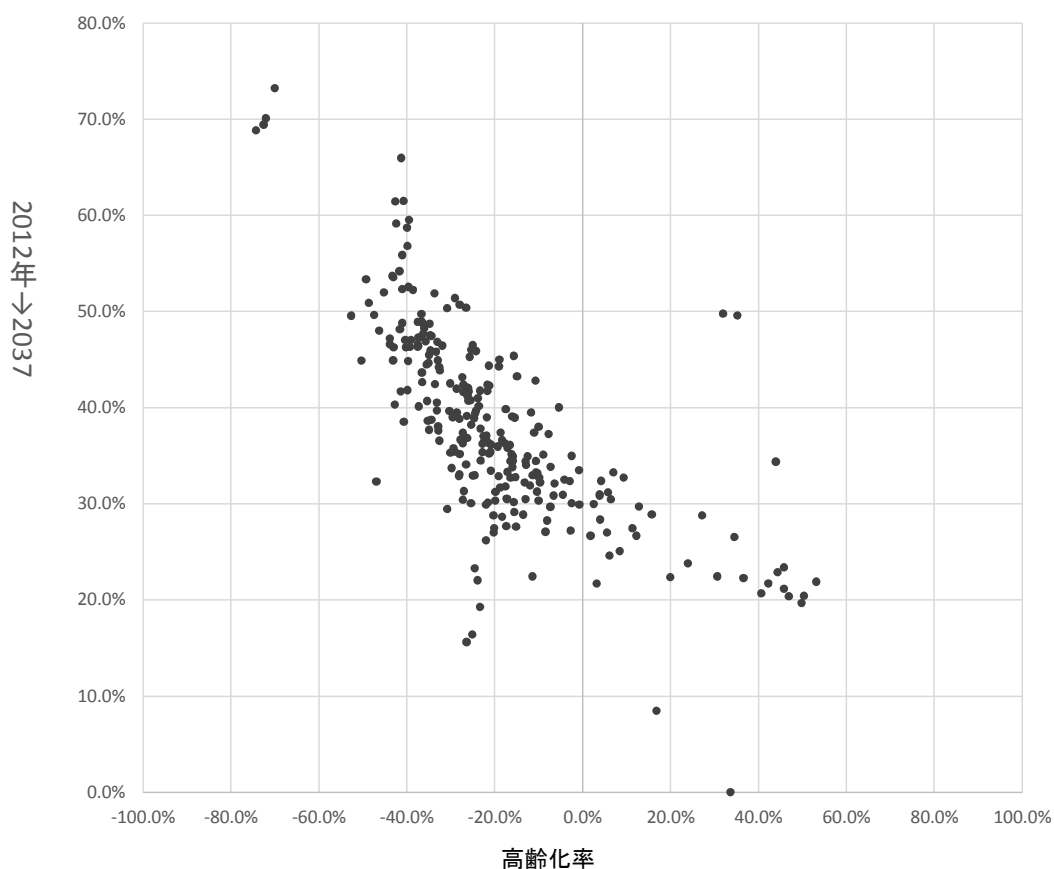


図4-6 2012年から2037年までの人口増加率と高齢化率



#### 4.2.2 人口集中地区の変遷

高度成長期以降の柏の市街化地域の変化を以下の図4-7,8,9,10,11で表した。市街地の開発に伴い、DIDが増えている。

1960年代は柏駅周辺の人口密度が高く、鉄道を中心に大規模住宅地が増えつつある。公共下水道事業が開始され人口増加率が41.5%で千葉県内1位に達成する。そして1964年には豊四季台に日本住宅公団（現・UR都市機構）による「豊四季団地」が約242,000㎡規模の大規模開発住宅地が形成された。1964年に柏市人口が10万人を突破し、柏市全体の30%、2,473Haが都市計画用途地域指定認可を受け、柏市は大都市に向けて成長する。

1970年になると、国道16号が全線開通され、北柏貨物駅が開業する。翌年は柏駅と南柏駅の駅舎が完成され、JR常磐線と地下鉄千代田線の乗り入れができるようになる。そして、柏東口に市街地再開発事業とダブルデッキが完成、大型デパートがオープンし、人口の急増と共に柏中心市街地が活発に開発される。1975年に人口20万を突破し、1979年には柏逆井県営住宅、逆井団地（市営住宅）、日本住宅公団による大塚ヶ丘団地など、住宅が大量に供給された。図4-7を見ると柏駅を中心に南柏駅と野田線の駅（現、東武アーバンパークライン沿線）近辺、北柏駅の近辺に人口密度が向上していることが分かる。

1980年代は常磐自動車道が開通し、1982年には柏市の人口が25万人を突破、逆井・藤心、柏通信所跡地、北柏駅南口住宅地等、7カ所の土地区画整理事業が行われ、柏市の北、中部、南にかけて市街化が進む。1985年には民間開発事業者による東急ニュータウン柏ビレッジ住宅地が開発され、公団によるライフタウン松葉町、大津ヶ丘地区、豊四季台第二の3カ所の団地、柏市工業団地に伴い、人口増加する郊外都市として成長していた。

1990年代に入ると、柏市の人口は30万人を突破し、比較的規模は小さいが、土地区画整理事業による面的開発事業が盛んに行われ、人口集中地区は増えていることが分かる（図4-10）。一方、北部の柏の葉地域の開発がスタートし、1990年代末には大型ショッピングモールがオープンする。また、日本住宅公団は交通とは関係となるエリアに立地するグリーンタウン光が丘団地、エステート荒工山団地の再開発が進めた。

2000年代は本格的に柏北部の開発が活発に行われる時期である。東京大学柏キャンパスが開設し、つくばエクスプレスの開業、柏の葉キャンパス駅、柏田中駅が誕生する。更に、中核市として市制度がスタートした。

#### 4.2.3 大規模住宅地開発の特徴と今後の課題

柏市は戦後の高度成長期にベッタウンとしての開発が一気に進むが、1957年の光が丘団地（現・グリーンタウン光が丘）、荒工山団地（現・エステート荒工山）をきっかけとして、1964年には豊四季台が日本住宅公団により次々と開発され、同時に宅地調整関連事業や区画整理事業も実施されてきた。

大規模面開発の事業として、宅地造成事業に関する法律（1964年～1968年）に基づく「住宅地造成事業」による開発は1968年までに51件あり、都市計画法（1968年施行）に基づく「計画許可」の内、事業区画面積3,000㎡以上のものは198件であった。ただし、デー

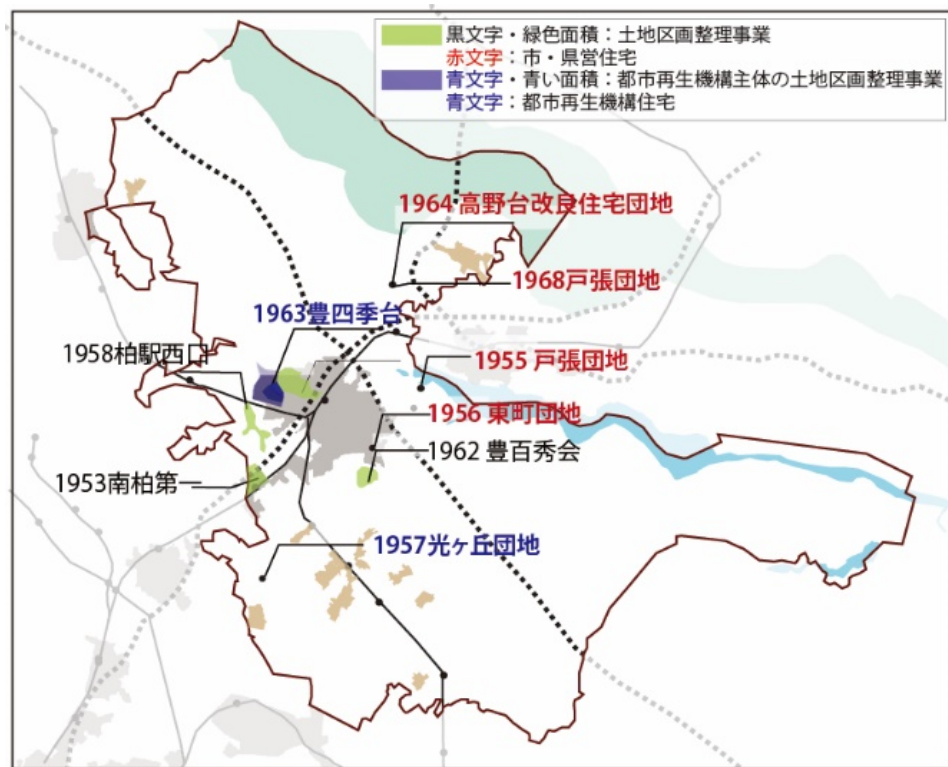


図 4-7 1960 年代の人口集中地区と大規模住宅開発地

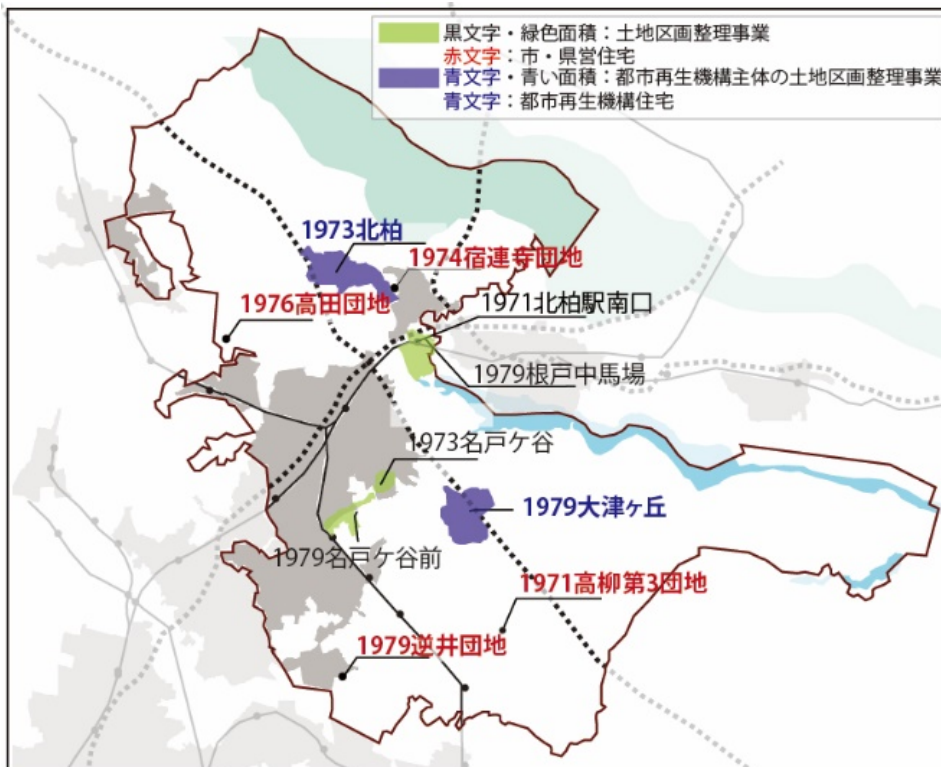


図 4-8 1970 年代の人口集中地区と大規模住宅開発地

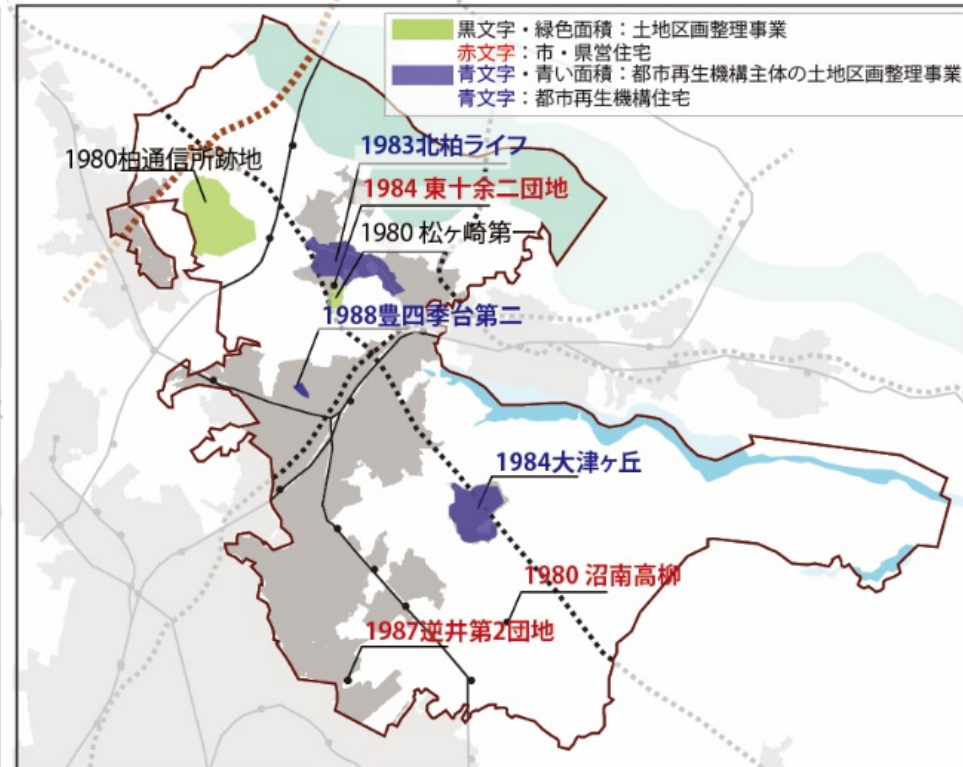


図 4-9 1980 年代の人口集中地区と大規模住宅開発地

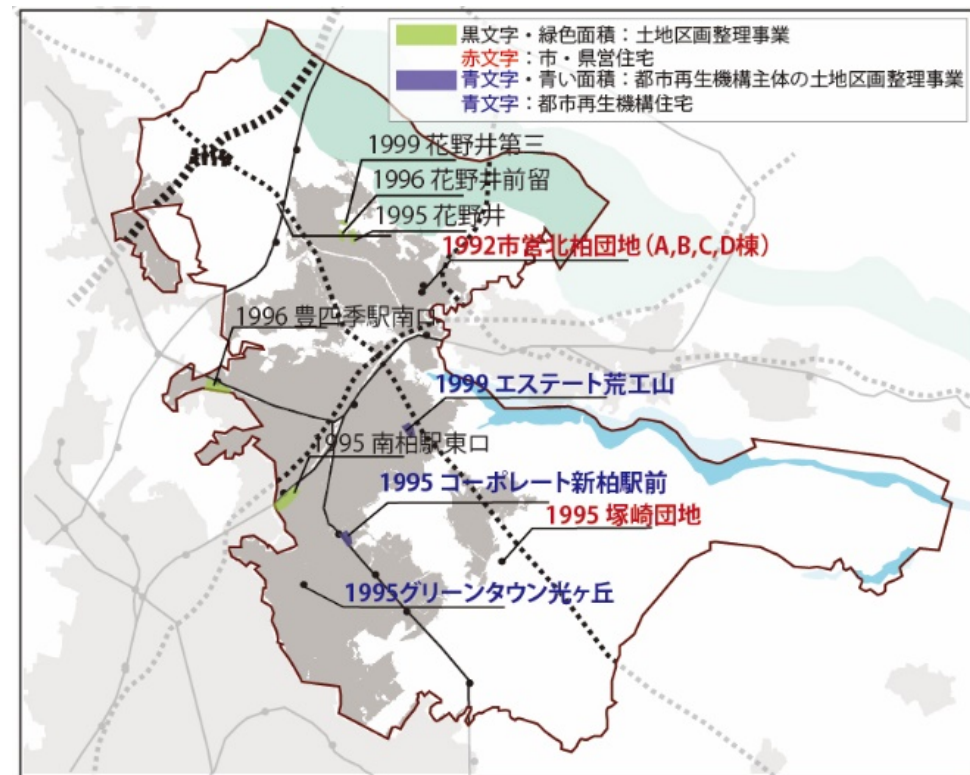


図 4-10 1990 年代の人口集中地区と大規模住宅開発地

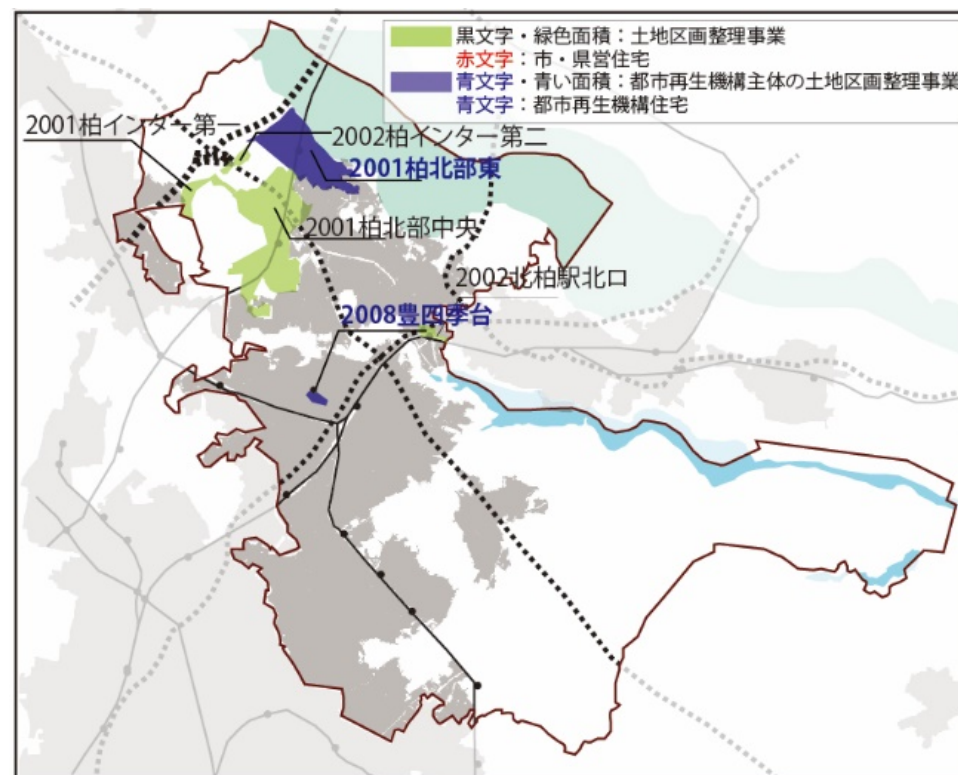


図 4-11 2000 年代の人口集中地区と大規模住宅開発地

表 4-2 柏市の変遷

柏市歴史年表	県営住宅	市営住宅	都市再生機構住宅	土地区画整理事業	柏市出来事	交通	福祉・医療	行政/政策	日本の歴史
1953				南柏第一					
1954					東葛市が誕生市章を決定			富勢村を廃止、東葛市と我孫子町に分村合併 東葛市を柏市に改称 鈴木悦三氏が初代市長に就任	土地区画整理事業（土地区画整理法1954年～）
1955		戸張団地				柏駅前で大火			
1956		東町団地	荒工山団地			国道6号（呼塚－小金間）で一般通行/柏駅西口を開設	柏市社会福祉協議会を設置	市営上水道事業を開始	
1957			光ヶ丘団地			国道6号（小金－青山間）で全線開通			
1958				柏駅西口				濱崎千代丸氏が2代目市長に就任	
1959									
1960					公共下水道事業を開始 国勢調査で人口増加率41.5%で県内1位		市役所に市民相談室を設置		新日米安全保障条約
1961						常磐線（取手－勝田間）が電化開通			
1962				百秀会	第1回元日マラソンを開催		柏中央公民館がオープン 柏中央公民館に保健センターを設置		千里ニュータウン入居
1963			豊四季台団地土地区画整理事業終了				柏市民会館がオープン		
1964		高野台改良住宅団地			市の人口10万人を突破	手賀大橋が開通		市の30%、2,473ヘクタールが都市計画用途地域指定認可を受ける	東京オリンピック
1965						昭和40年代後半の柏駅東口			
1966							柏保健所が開設 柏中央公民館に少年補導センターを設置	山澤諒太郎氏が3代目市長に就任	
1967					柏機械金属工業団地に10企業を開設			総合計画がスタート	
1968		根戸団地			柏初の映画館「柏館」が閉館				
1969				豊四季			根戸に勤労青少年ホームがオープン		日本万博（大阪）公団住宅50万戸突破
1970					市営有線放送を廃止	国道16号（野田－千葉間）が全線開通 北柏貨物駅が開業			
1971		高柳第3団地		北柏駅南口	十余二工業団地が完成	柏駅の橋上駅舎が完成/南柏駅の橋上駅舎が完成 常磐線（綾瀬－我孫子間）が複々線開通 常磐線が複々線開通/営団地下鉄千代田線の乗り入れを開始 北柏旅客駅が開設	柏商工会議所が発足		多摩ニュータウン入居
1972				沼南台		柏駅に常磐線快速列車	市民文化会館がオープン 菅平かしわ荘がオープン	柏市公害防止条例を公布	老人福祉法改訂（70歳以上の医療無料化）
1973				北柏,名戸ヶ谷	ごみの分別収集を開始 柏そごうがオープン,柏高島屋がオープン	柏駅東口市街地再開発事業完工/ダブルデッキ完成 柏駅東口に市民サロンがオープン	千代田近隣センターがオープン	米軍柏通信所の一部返還が決定	
1974		宿連寺団地			市制20周年記念式典を開催		知的障害者通所授産施設「青和園」が開園	市民憲章を制定	



第4章 柏市における郊外住宅地の成熟化と住環境マネジメント

柏市歴史年表	県営住宅	市営住宅	都市再生 機構住宅	土地区画整 理事業	柏市 出来事	交通	福祉・医療	行政/政策	日本の 歴史
1975					市の人口20万人を突破		旭町近隣センターがオープン 消費生活センターがオープン	米空軍柏通信所が通信施設としての機能を停止	特定土地区画整理事業
1976		高田団地							
1977				沼南町大津が丘団地土地区画整理事業終了			市民体育館と保健センターがオープン	米軍柏通信所の一部95ヘクタールの返還を開始	
1978	柏中原県営住宅				柏商業まつりを「サマーフェスティバル・柏まつり」として開催・柏商業まつりを柏まつりとして新たに開催	小田急・千代田線が相互乗り入れを開始 全国初の立体式駐輪場を開設	国立療養所柏病院を国立柏病院と改名	鈴木眞氏が4代目市長に就任	
1979	柏逆井県営住宅	逆井団地	大津ヶ丘	名戸ヶ谷前	市制25周年記念式典を開催		南部近隣センター・豊四季台近隣センターがオープン あけほの山公園に水生植物園がオープン 富勢東小学校・西原中学校が開校 西原近隣センターがオープン 田中近隣センターがオープン 消防本部の新庁舎が完成 柏駅西口に新市民サロン（市民ギャラリー）がオープン 消防本部に通信指令室を設置	北千葉広域水道が通水 米軍柏通信所が全面返還	
1980	沼南高柳県営住宅			北柏団地土地区画整理事業終了		常磐線中距離電車が柏駅に全面停車	永楽台近隣センターがオープン、やまびこでんわ柏を開設、布施近隣センターがオープン		
1981		北柏ライフタウン		高柳第一特定/塚崎		常磐自動車道（柏-谷田部間）が開通	増尾近隣センターがオープン 教育福祉会館が開館 柏ビレジ近隣センターがオープン	手賀沼流域下水道が一部使用開始 第二次総合計画がスタート	
1982				根戸中馬場	市の人口25万人を突破		光ヶ丘近隣センターがオープン 新富近隣センターがオープン あけほの山公園に農業研修センターがオープン		
1983				逆井・藤心/柏通信所跡地/北柏駅南口住宅地開発事業終了		東武野田線に新柏駅が開設/北柏駅南口住宅地開発事業終了	富里近隣センターがオープン、高田近隣センターがオープン、北部市民プールがオープン、根戸近隣センターがオープン		建設省HOPE計画発定
1984		東十余二団地	大津ヶ丘第二		市制30周年記念式典を開催/中十余二地区（米軍通信所跡地）の整備開始		少年補導センターが市役所第1庁舎前に移転 南部市民プールがオープン 新田原近隣センターがオープン	自転車の放置防止に関する条例を施行	
1985				大井東部	東急ニュータウン柏ビレジ住宅地開発事業終了	常磐自動車道と首都高速6号が開通	十余二に柏市シルバーふれあい広場がオープン		科学万博（筑波）
1986					柏市工業団地（柏三勢工業団地）が完成				
1987		逆井第2団地		名戸ヶ谷前土地区画整理事業終了		柏駅の東西を結ぶ自由通路が完成 大堀川下流に北柏橋が完成	東京慈恵会医科大学付属柏病院が開院 保健勤労会館がオープン 松葉近隣センターがオープン 藤心近隣センターがオープン		
1988			豊四季台第二	高柳西部第一/高柳西部第二			青少年センターがオープン 医療センターで平日夜間急病診察を開始。365日夜間診療が可能に		
1989				柏の葉土地区画整理事業終了					一体型土地区画整理事業（1989年～）
1990					市の人口30万人を突破		医療センターで24時間急病診察を開始 酒井根近隣センター・北部近隣センターがオープン		

第4章 柏市における郊外住宅地の成熟化と住環境マネジメント

柏市歴史年表	県営住宅	市営住宅	都市再生機構住宅	土地区画整理事業	柏市出来事	交通	福祉・医療	行政/政策	日本の歴史
1991				第二工業団地		常磐新線第3セクターが創立 常磐新線基本計画が国から承認		第三次総合計画がスタート	
1992		市営北柏団地(A,B,C,D棟)		高柳向原			柏の葉に国立がんセンター東病院が開院		都市計画法改訂
1993				白井・沼南			布施に市立柏病院が開院 南部老人福祉センターがオープン		幕張ベイタウン入居
1994				松ヶ崎第一			柏市福祉公社を設立		
1995		塚崎団地	コーポレート新柏駅前	花野井(農住組合) / 南柏駅東口					阪神大地震
1996			グリーンタウン光ヶ丘	豊四季駅南口特定	第三次総合計画を改訂	レンタサイクル・駐輪場の一時利用がスタート	柏の葉にさわやかちば県民プラザがオープン		
1997					市内106の事業所と環境保全協定を締結 アミューゼ柏がオープン				
1998					南部市民農園がオープン 柏の葉に東葛テクノプラザがオープン	J R 柏駅の快速線ホームを拡幅	市立柏病院の隣に市立(後に介護)老人保健施設はみんぐがオープン		
1999			エステート荒工山	花野井前留 / 花野井第三	柏公民館跡地にアミューゼ柏がオープン 柏レイソルがJリーグナビスコカップで初優勝	J R 柏駅に南口を開設			
2000				高柳西部第一土地区画整理事業終了	東京大学柏キャンパスに物性研究所と宇宙線研究所を開設		市立介護老人保健施設「はみんぐ」にリハビリ広場が完成		
2001		市営北柏団地E棟		篠籠田寺前 / 篠籠田寺前	柏市役所がISO14001認証を取得		介護予防センター「いきいきプラザ」開設		
2002							介護予防センター「ほのぼのプラザますお」がオープン		丸ビル再開発
2003									六本木ヒルズ完成
2004									
2005						つくばエクスプレスが開業/ 市内に「柏の葉キャンパス駅」、「柏たなか駅」が誕生		沼南町と合併	
2006					旧吉田家住宅市指定文化財に			柏市長選挙 本多晃市長が四選	
2007						沼南地区に「かしわコミュニティバス」と「かしわ乗合ジャンボタクシー」が運行を開始 コミュニティバス、ジャンボタクシー			
2008			コンフォール柏豊四季台		中核市としての市制がスタート		柏市保健所が開所 沼南庁舎がリニューアル(子ども図書館・市民交流サロン・郷土資料展示室がオープン)		
2009								秋山浩保氏が6代目柏市長に就任	
2010				柏北部中央土地区画整理事業終了 湖南土地区画整理事業終了					
2011									
2012									
2013				柏北部東土地区画整理事業終了					

旧住居表記であるために位置の特定が困難なものは、それぞれ 15 件（全体の 29.4%）と 168 件（84.8%）である。

また、日本住宅公団による公的一般住宅造成事業（表 4-3）はグリーンタウン光ヶ丘、エステート荒工山、豊四季台（3 地区）を含む計 9 件あるが、内 1 件は小規模なため除いた。

さらに、土地区画整理法（1954 年制定）に基づく「一般土地区画整理事業」による開発が 29 件、その内、上述と同じ理由で場所が特定できたものが 23 件（79.3%）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（1975 年制定）に基づく「特定土地区画整理事業」による開発が 4 件、大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法（1989 年制定）に基づく「一体型土地区画整理事業」による開発が 2 件となっている。一体型土地区画整理事業は、いわゆる鉄道一体型区画整理事業と言われるもので、つくばエクスプレス沿線の柏の葉キャンパス駅周辺地区と柏たなか駅周辺地区が該当し、現在も両地区の区画整理事業は進行中である。

研究対象は大規模住宅開発地の宅地造成関連事業 191 件（宅地造成事業 15 件、敷地面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の開発許可 168 件、公的一般宅地造成事業 8 件）、および区画整理事業 29 件（一般土地区画整理事業 23 件、特定土地区画整理事業 4 件、一体型土地区画整理事業 2 件）の合計 221 件である。

表 4-3 柏市における公団による団地

団地名	管理戸数 (H25末)	管理開始年月	現住所	敷地面積 (m <sup>2</sup> )
豊四季台	2,446	1964年4月	柏市豊四季台 4	約242,000
大津ヶ丘	355	1978年3月	柏市大津ヶ丘 3-1	約48,000
北柏ライフタウン松葉町一丁目	60	1983年8月	柏市松葉町 1-12	約12,000
大津ヶ丘第二	230	1984年8月	柏市大津ヶ丘 3-17	約16,000
豊四季台第二	90	1988年4月	柏市豊四季台 2-1	約5,000
グリーンタウン光ヶ丘	621	1995年3月	柏市光ヶ丘団地 3	約36,000
コーポレート新柏駅前	60	1995年12月	柏市新柏 1-8	-
エステート荒工山	79	1999年10月	柏市東 2-2	約9,000
コンフォール柏豊四季台	1,212	2008年10月	柏市豊四季台 3-1	約64,000

#### (1) 駅勢圏の観点からみた立地条件

柏市内に立地する鉄道駅としては、JR 常磐線の 3 駅、東武アーバンパークラインの 6 駅（柏駅を含む）、つくばエクスプレスの 2 駅が立地する。また、流山市内に立地するが、市北西側境界から 1km 以内の距離にある東武アーバンパークラインの駅が 3 駅ある他、松戸市内に位置するが、市南西側の境界から 1km 以内の新京成線の駅が 3 駅ある。こうした区域は、隣接市にある近隣駅としてその駅勢圏としての影響を受けていると考えられる。

商業施設の分布を見ても、柏駅、南柏駅などの鉄道駅周辺に商業施設の集積が進んでおり、将来的に高齢化が進行し、自動車運転不自由者が増加することを考えると、鉄道駅の周辺は高齢者にとっても将来にわたり生活利便性が高い区域と言える。そこで、①鉄道駅から徒歩

圏（本研究の場合直線距離で 800m）の範囲内にあること、②鉄道駅から徒歩圏外であるが、バスなどで駅に短時間でアクセス可能な範囲内（800m～2km の範囲内）、③鉄道駅との関係が弱い区域（鉄道駅から 2km 以上離れた区域）の 3 つに分けて立地条件を調べた（図 4-12）。また、特に JR 柏駅は商業・業務機能の集積が際立って高いため、JR 柏駅とそれ以外を区別して分類した。

(2) 将来人口と高齢化率からみた長期的な社会動態

更に、将来の社会動態による分類にあたっては、柏市の町丁目別の住民基本台帳ベースの人口データを使用した人口予測研究<sup>1</sup>に基づき、各大規模住宅開発地の 2037 年時点の人口動態により判別した。なお、複数の町丁目にまたがる開発地の場合は、開発地の中心を含む町丁目の人口予測値を代表値とした。

2037 年時点の人口の増減、および高齢化率の 2 つの指標により判別したが、高齢化率については、社人研による 2037 年の日本全国の平均高齢化率の予測値 34.4% を基準とした。

以上の立地条件と長期的な社会動態の 2 つの観点に基づき、宅地造成関連事業と区画整理事業を含めた大規模住宅開発地を分類した結果を以下に整理する(表 4-4,4-5,図 4-12)。

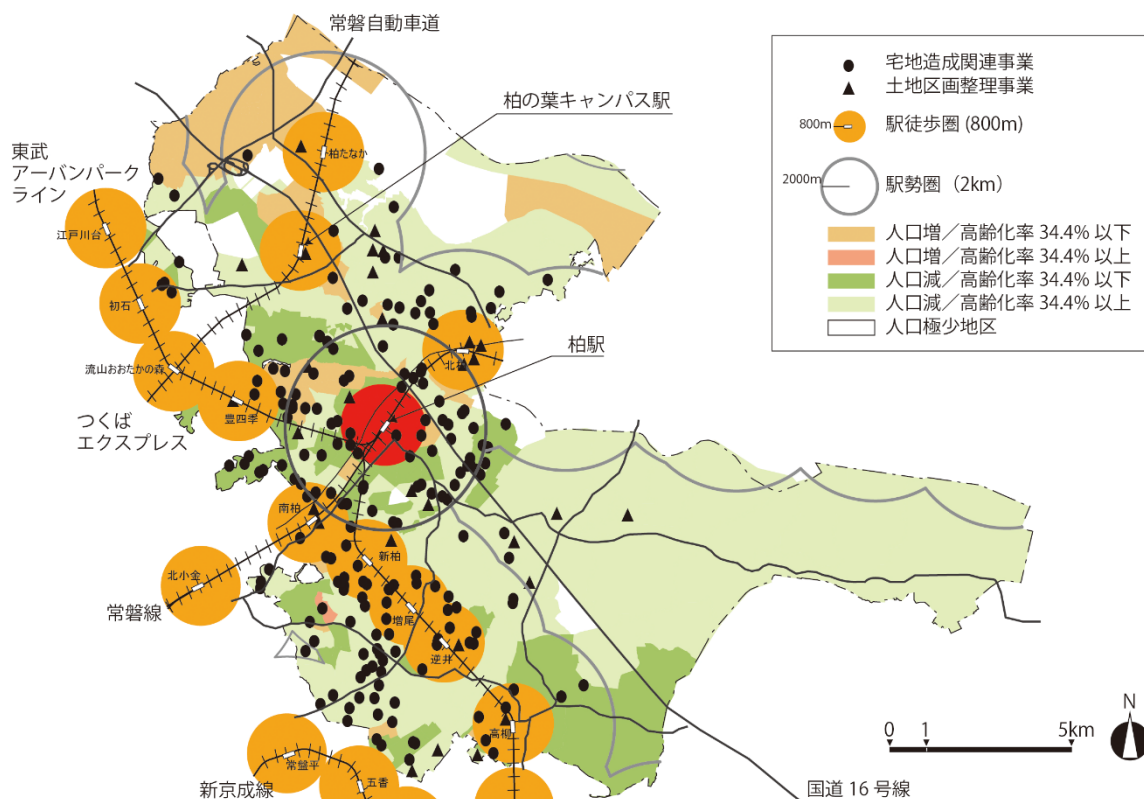


図 4-12 大規模住宅開発地(宅地造成関連事業、区画整理事業)の位置と駅徒歩圏・駅勢圏(出典：柏市都市計画課より柏市の地理情報システム (GIS) 提供))

<sup>1</sup> 2012 年に UDCK と藤井多希子氏（慶應義塾大学研究員）により、実施

表 4-4 大規模住宅地開発事業地の分類別件数

			2037年の社会動向予測				合計
			人口増		人口減		
			① 高齢化率 ～34.4%	② 高齢化率 34.4%～	③ 高齢化率 ～34.4%	④ 高齢化率 34.4%～	
立 地 条 件	Ak JR柏駅の徒 歩圏 (800m以 下)	宅地造成	1	0	3	1	5
		区画整理	0	0	0	0	0
		合計	1	0	3	1	5
	A JR柏駅以外 の駅の徒歩 圏(800m 以上)	宅地造成	5	0	15	30	50
		区画整理	5	1	2	3	11
		合計	10	1	17	33	61
	Bk JR柏駅の駅 勢圏 (800m～ 1.5km)	宅地造成	8	2	13	28	51
		区画整理	1	0	1	3	5
		合計	9	2	14	31	56
	B JR柏駅以外 の駅の駅勢 力圏	宅地造成	7	1	30	42	80
		区画整理	1	1	4	3	9
		合計	8	2	34	45	89
	C 駅から 2km～ 3km)	宅地造成	0	0	1	4	5
		区画整理	0	0	2	2	4
		合計	0	0	3	6	9
合計			28	5	71	116	220

表 4-5 柏市の代表的な大規模住宅地の人口状況と立地条件

	団地(マンション)名	現住所	認可年度 ・管理開始	法令	面積 (㎡)	区画数	人口推移	2037年65歳 以上人口割合	開発主体	立地条件
1	柏ビレッジ	花野井1853-12	1977	開発許可	640,000		-16%	34%	東急不動産	B
2	豊四季台	豊四季台4-1	1962	公的・一般宅地造成事業	362,586		-72.1%	70.1%	UR都市機構	Bk
	豊四季台第二	豊四季台2-1	1988	公的・一般宅地造成事業	5,000		-70.0%	73.2%	UR都市機構	B
	コンフォール柏豊四季台	豊四季台3-1	2008	公的・一般宅地造成事業	64,000		-74.3%	68.8%	UR都市機構	Bk
3	大津ヶ丘	大津ヶ丘3-1	1978	公的・一般宅地造成事業	48,000		-41.6%	54.2%	UR都市機構	C
	大津ヶ丘	大津ヶ丘2-31	1978	公的・一般宅地造成事業	138,283	910	-41.6%	54.2%	UR都市機構	C
	大津ヶ丘	大津ヶ丘4-5	1979	公的・一般宅地造成事業	42,461	272	-41.6%	54.2%	UR都市機構	C
	大津ヶ丘第二	大津ヶ丘3-17	1984	公的・一般宅地造成事業	16,000		-41.6%	54.2%	UR都市機構	C
4	東急住宅 加賀	加賀3-2-11	1967	宅地造成事業	193,655	807	-41.0%	48.8%	東急不動産	A
	小田急住宅 加賀	加賀1-24-6	1968	宅地造成事業	46,289	185	-40.2%	46.3%	小田急不動産	A
	増尾住宅	増尾1-20-8	1968	宅地造成事業	102,577	306	-32.8%	38.1%	第一住宅建設協会	A
	東急住宅増尾台	増尾台2-14-4	1967	宅地造成事業	169,990	580	-42.4%	59.1%	東急不動産	A

(3) 大規模住宅開発地の課題と方向性

① 駅徒歩圏内・人口増加地区 (Ak①/A①/Ak②/A②)

表 4-4 の Ak① (1 件)、A① (10 件) と A② (1 件) が該当するが、A②の 1 件は、JR 南柏駅周辺で 1950 年代後半の柏市でも初期の区画整理事業である。既に区画整理事業から 50 年近く経ち、高齢化の進行が推察されるが、駅徒歩圏内であり、人口増加区域内であることから医療施設や商業施設も比較的充実した地域であると考えられる。この分類にある地域は、交通利便性や商業利便性にも比較的恵まれており、JR 柏駅周辺は医療施設も充実しているので、自立的な生活圏が形成しやすい地区である。生活環境の整備とインフラの質を維持し、

縮退社会に向けて、人口を集約する地域であり、住み続けることが可能な住宅地として考えられる。

#### ② 駅徒歩圏内・人口減少地区 (Ak③/A③/Ak④/A④)

柏市南部の区域は柏駅と南柏駅の周辺を除いて、大半の区域で人口減少が予測されており、市西南部を走る東武アーバンパークライン沿線や JR 常磐線沿線がこの分類に該当する。高齢化率の全国平均 34.4% 以下は 20 件あるが、その内、高齢化率 30% 以下は 5 件のみである。交通利便性や商業利便性も高いことから、高齢社会に対応した医療・福祉療施設の充実化が望まれる地区である。柏市市街化の変遷図 (図 4-8) をみると 1970 年代に鉄道沿線周辺に建設された住宅地が多く該当している。この地域は 1968 年、東急不動産会社、小田急不動産会社等の民間開発事業者による宅地調整事業で建てられた 100ha 以上の大規模住宅地であることが分かる (表 4-5)。人口減少が進行しつつあるが、駅勢圏であるため、利便性が高いことからインフラの質を維持し、縮退社会に向けて人口集約を考慮した住環境マネジメントが必要になると考えられる。

#### ③ 駅勢圏フリンジ・人口増加地区 (Bk①/B①/Bk②/B②)

柏駅、南柏駅、柏の葉キャンパス駅の周辺では人口増が見込まれ、バスなどの公共交通の利便性の維持・向上が図れば近隣駅まで容易にアクセスできることから、徒歩圏内に自立的に生活利便施設が揃うのは難しいが、最寄駅中心に生活環境を整備していく方策が考えられる。公共交通の利便性やインフラの質を担保し、住み続けることが可能になる住宅地にする予防的な住環境マネジメントが必要となる。

#### ④ 駅勢圏フリンジ・人口減少地区 (Bk③/B③/Bk④/B④)

高齢化率が 34.4% 以下の分類には、日本住宅公団の開発した荒工山団地 (Bk③) が含まれ、高齢化率が 34.4% 以上には 1960 年代に建設された豊四季台や、1985 年に民間開発事業者が開発した大規模住宅地の柏ビレッジが含まれる (図 4-5)。周辺市街地も人口減少下にあり、活力が衰退傾向にある中で、最寄りの鉄道駅へのバス交通等の充実化が望まれる地区である。大規模住宅地であるため、インフラの整備が整っているため、交通便と生活利便施設、今後高齢者向けの高齢者施設を計画する方策が考えられる。

#### ⑤ 駅勢圏外・人口減少地区 (Ck③/C③/Ck④/C④)

最も課題がある住宅地であると言え、高齢化率 34.4% 以下が 3 件で、そのうち 30% 以下は 1 件のみである。高齢化率 34.4% 以上は 6 件ある。分布を見ると、市中央部の南東側の国道 16 号線から入った区域に立地している。1 件は南西部の松戸との市境界に近い 1960 年代後半の宅地造成事業の開発地も含まれる。生活利便性の向上や医療・福祉の充実化も求められ、課題が多い。今後、縮退社会を考慮するとこのままでは住み続けることが困難な住宅地になる可能性が高い。空き家・空き地の活用方案の考慮が必要となる。



以上の分類に基づき、大まかに 1960 年代からの大規模住宅開発地の課題を整理してきた。更に、縮小時代に向けて、駅勢圏を中心に人口集約をするための条件として、①高齢者対応の医療・福祉機能の重点的な配置、②鉄道駅徒歩圏の商業施設集積の強化、③駅勢圏外の空き家・空き地の管理の方案を考慮し、緑地・レクリエーション機能の充実化が求められることとなる。

### 4.3 地域主体によるマネジメントの特徴

#### 4.3.1 主体別に見た地域自治組織

##### (1) 地域自治組織の現況<sup>2</sup>

柏市全域を対象に地域運営の現況を把握し、今後の地域運営について考察する。柏市の総合計画では、北部・中部・南部の 3 地域区分が打ち出され、都市計画マスタープランではさらにこれを 7 地域区分（日常生活圏域）によって地域別構想が示されている。日常生活圏域は介護保険法に基づく地域密着型サービスのための基盤構築の単位である。地域包括支援センター、在宅介護支援センターがそれぞれ 7 カ所設けられている。

福祉や防災等ソフト系分野では、柏市全域では町会・自治会が 279 地区存在し、民生委員 498 名が地域特性に沿った日常的支援やサロン活動、見守り・支え合い活動、地区レベルの防災活動・訓練等を行っている。この町会・自治会を基礎的な地域単位として、20 のコミュニティエリアをベースに計画・施策体系が再構築されている。ふるさと協議会 20 地区、地区社会福祉協議会が 23 地区、民政委員協議会 21 地区があり、自然体と地域のつなぐ役、地域健康福祉計画の作成と計画に基づく事業を実施、町会・自治会や市民団体などの連携を促進・活動を支援する役をしている。また、地域防災拠点として 20 カ所の近隣センターがあり、地域災害対策本部が置かれ、情報収集発信拠点となっている。ふるさと協議会と共催して防災訓練が行われている。地域社会福祉協議会とふるさと協議会は豊四季台地区、大津ヶ丘地区、光が丘地区を除いて一体化されているが、2009 年 12 月に柏の葉コミュニティグリッド研究会が行ったアンケート調査によると効果的に連携されていないことが把握され、性格の異なる組織や施設がそれぞれ独自性を持って存在する中で、効果的な連携や役割の負担が必要である。

##### (2) 地域のコミュニティエリアと組織

###### ① ふるさと協議会<sup>3</sup>

柏市は 1960 年以降急速な人口増により、新旧住民のコミュニティ形成や郷土意識の希薄化を課題と捉え、1970 年代中盤「ふるさと運動」から始まり、中学校区を基準にコミュニティエリアごとに整備された近隣センターを核に住民と行政が連携し、「ふるさと協議会」が 1981 年より各地域に設立された。「ふるさと協議会」は町会・自治会及び関係組織によって構成されるものであり、防災防犯、文化体育、保健福祉、清掃環境等のソフト面での活動が主な活動である。各エリアの人口は 1～3 万人で、市内に 20 のコミュニティエリアがある。

<sup>2</sup>文献 20 を参考にまとめて作成。

<sup>3</sup>文献 21 を参考にまとめて作成。

②地区社会福祉協議会<sup>4</sup>

柏市社会福祉協議会は、地域ごとの目的を持った組織・団体が協力試合、その地域で起きている問題を地域に住む人たちが自分の手で解決していけるように各種会議・活動等を展開している。住民参加の地域福祉事業を展開するために、町会・自治会及び法定単位民生委員児童委員協議会などの協力を得て、1975年住民福祉連絡協議会が発足された。1986年千葉県地域の福祉推進計画に沿って、「地域ぐるみ福祉ネットワーク事業」が進み、1996年千葉県第3次計画により、地区社会福祉協議会（通称：地区社協）として現在に至っている。2005年3月沼南町との合併に伴い、24地域の地区社会福祉協議会が活動している。

## 4.3.2 活動内容の観点から

柏市内では20コミュニティエリアの中289地区の町内会・自治会があり、23%が加入している。組織の活動内容を住環境マネジメントの観点から分類した（表4-6）。

20コミュニティエリアの地域組織であるふるさと協議会の活動をみると主にサロン活動が104件であり、多く、コミュニティの形成のための活動が多いことが分かる。情報発信の活動も行事や祭りの知らせ等が主な活動であり、地域の管理や経営管理までは行われていない。景観維持の活動の一環であるカシニワ制度を活用した事例は4カ所で、新若柴町会、篠籠田町会、豊町東町会、藤心葉貫台町会がある。

表4-6 組織の活動内容

町会等名	緑化協 定など	情報 発信	日常生 活支援	買い物 支援	高齢者 健康ブ リ教室	見守り 活動	高齢者 支援	各種サロ ン活動	パトロー ル等
田中	2	3	1	0	0	0	0	15	2
西原	0	5	0	0	0	0	0	0	2
富勢	1	9	0	0	0	0	0	1	2
松葉	2	8	0	0	0	1	1	3	4
高田	0	0	0	0	1	0	0	6	0
豊四季台	2	7	3	1	1	1	1	10	1
柏中央	0	7	0	0	0	0	0	24	2
新富	0	2	0	0	0	0	0	2	0
旭町	0	4	0	0	0	0	0	1	0
新田原	2	3	0	0	0	0	0	1	0
富里	1	3	1	0	0	0	0	4	0
永楽台	0	4	0	0	2	0	0	0	0
増尾	0	6	1	0	0	0	0	2	3
光ヶ丘	0	8	1	1	0	0	0	14	0
南部	1	8	2	0	0	0	0	11	4
藤心	1	5	0	0	0	0	0	4	1
酒井根	0	2	0	0	0	0	0	5	1
手賀	0	0	0	0	0	0	0	0	0
風北	1	7	0	0	1	1	1	1	0
風南	0	0	0	0	0	0	0	0	1
合計	13	91	9	2	5	3	3	104	23

<sup>4</sup> 文献22を参考にまとめて作成。



## 4.4 事例別住環境マネジメントの実態と特徴

### 4.4.1 大規模開発地の事例における地域自治組織の概要

4.3.1,4.3.2章で確認した地域自治組織と主体の活動を具体的な事例で調べてみる。4.2章で言及した大規模開発地から代表事例を選定した。駅徒歩圏内で人口増加地区はすでにコンパクト化しているので、事例から除き、駅徒歩圏内で人口減少地区は駅中心民間宅地開発地として中新宿町エリアを、駅勢圏フリンジで人口増加地区は大規模住宅団地開発地として豊四季団地を、駅勢圏フリンジで人口減少地区は大規模戸建開発地として柏ビレジと中伸縮町会を選定した。

#### (1)駅徒歩圏内・人口減少地区；駅中心民間宅地開発地「柏市中新宿町」

##### ①概要

柏市中新宿は1950年代の高度成長期に住宅開発が始まり、農村地台から新興住宅街に変わった地域として、戸建住宅が散乱して建てられた地域である。1970年代、1980年代に民間開発事業者による宅地開発が多く行われ、現在は高齢者率が4.5%で低いが、2037年には47%に至ると予測される郊外住宅地である。最寄駅は南柏駅と北小金駅があり、駅から徒歩2km内の徒歩圏であるが、廣池学園と隣接しているため、公共交通が発達している。また、2013年、36,639世帯を重要商圏とした2haの大型ショッピングモールができ、生活利便性が向上された。



図 4-13 柏市中新宿町の街並み 1(筆者撮影)



図 4-14 柏市中新宿町の街並み 2(筆者撮影)

##### ②住民組織<sup>5</sup>

中新宿町では町内会、レモン会、32団体のサークル、中新宿町会支えあいといった組織があり、主に町内会による住民の活動が盛んである(図4-15)。町内会では、夏祭り、防災訓練、美化活動、スポーツレクリエーション大会、文化祭、演芸会、健康講座、防災・防犯パトロール等を行っている。レモン会はボランティア活動を行い、中新宿町会支えあいでは日常生活で困っている事、助けてほしいこと等の生活支援を行っている。

<sup>5</sup> 柏市中新宿町会の宮里幸子町会長より

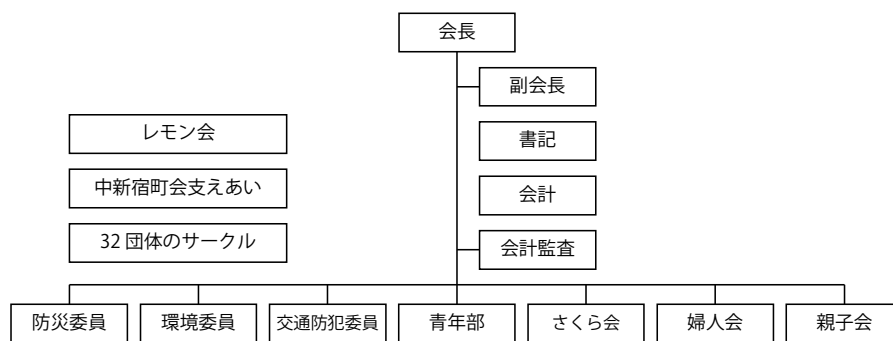


図 4-15 柏市中新宿町会

③運営<sup>5</sup>

役員会 12 回、臨時 1 回、運営会議 12 回の会議で意見調整をする。町内会の収入は総 1,194 世帯ごと 400 円を支払い、1 年 5,731,200 円の収入のうち、8,778,611 円で運営している。

(2) 駅勢圏フリンジ・人口増加地区；大規模住宅団地開発地「豊四季団地」

①概要

日本住宅公団が造成した団地として 1964 年入居が始まり、約 4850 世帯、約 1 万人が入居している。都市再生機構 (UR) により建替え事業が始まったのは 2004 年から事業が始まり、2008 年 1 次建替えが、2 次建替えは民間不動産会社、3 次建替えが行われている。(図 4-16,17) 4~5 階建ての住棟はエレベーターがないため、高齢者が閉じこもりやすく、単身高齢者に食事や見守りのための生活支援が必要とされている。



図 4-16 豊四季団地の街並み (筆者撮影)



図 4-17 豊四季団地内商店街 (筆者撮影)

②住民組織<sup>6</sup>

豊四季団地の地域活動を包括的に運営する自治会、団地内の福祉的な部分を担当する豊四季台社会福祉協議会、豊四季台地域の地域活動を包括的に運営するふりさと協議会がある。その中で生活支援を行っているのが、ボランティア部会「えがお」で地域に密着して高齢者の日常生活支援活動を行っている。民生委員の経験がある経験者が集まった組織「えがお」と呼ばれる団体がある。その団体は見守り活動、ゴミ出しや買い物を支援する日常生活支援、健康づくり教室 (講演会) を行っている。

<sup>6</sup> 高齢者支援組織「えがお」の小竹氏より

### ③運営<sup>6</sup>

UR 都市機構、東京大学高齢者会総合研究機構、千葉県柏市が協定を結び、団地再生を展開している。地域包括アシシステムを導入し、住宅・住棟にバリアフリー化や、居宅介護支援施設や訪問看護ステーション、在宅医療の拠点など、単身高齢者のための機能を整備している。また、高齢者のための公園屋住民のワークショップ、散歩路の整備など高齢者向けのまちづくりを進めている。

### (3) 駅勢圏フリンジ・人口減少地区；大規模戸建開発地「柏ビレジ」

#### ①概要

柏ビレジは 1980 年に東急不動産によって戸建てのみの 1578 戸が販売され、現在 33 年が経過した。東急不動産により宅地造成が完了され、宮脇檀によって開発コンセプトが設定されたが、「北柏ニュータウンの環境計画」という報告書を東急不動産に提出しコンセプトが再設定された（図 4-18,19）。街全体として統一と、各住宅の個性を持ったデザインのバランスを維持するために、洋風建築、煉瓦とアイビー、門扉、門まわりのデザインを統一している。また、屋根、壁などの色彩は個性がある<sup>25)</sup>。



図 4-18 柏ビレジの街並み 1（筆者撮影）



図 4-19 柏ビレジの街並み 2（筆者撮影）

#### ②住民組織<sup>7</sup>

柏ビレジの中では 8 個の活動が自治会、柏ビレジ建築協定運営委員会、柏ビレジ緑地協定代表委員会、柏ビレジ供視聴施設管理組合、下水道委員会、活性化委員会、民生児童委員、ビレジサポート、はなみずき、新樹会が地域の主な組織である。

#### ③運営<sup>7</sup>

柏ビレジの総世帯数 1,570 戸が月額 1 戸 500 円とし、年会費は 6,000 円で年間 942,000 円が集まって柏市の補助金と地域活動保全、寄付等も集め 1 年間 2 千万円で運営している（図 4-20）。

<sup>7</sup> 柏ビレジ自治会の明渡晃自治会長により



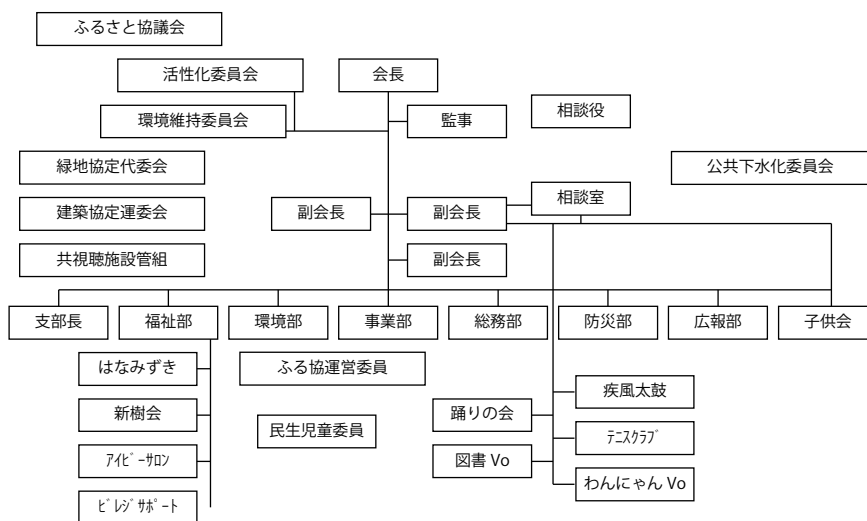


図 4-20 柏ビレジの自治会組織図

(4) 駅勢圏外・人口減少地区；田園地帯大規模開発地「大津ヶ丘地区」

①概要

1978 年換地処分が終わって、1984 年入居が始まった大津ヶ丘地区は、地区中心部から縦横に宝光社専用道路幹線が配置され、これに沿って学校、公園などが配置された。国土 16 号線に隣接している。国土 16 号線との交差部は立体交差構造となっており、歩行者の安全を計る道路計画になっている（図 4-21,22）。



図 4-21 大津ヶ丘の団地風景（筆者撮影）



図 4-22 大津ヶ丘の街並み（筆者撮影）

②住民組織<sup>8</sup>

大津ヶ丘地区では大津ヶ丘・塚崎地区社会福祉協議会があり、地域に密着して福祉実践活動や福祉ネットワークを推進するための住民の自主的な組織である。生活課題や福祉課題を解決するための関係機関や団体などと連携し、住民相互による支えあう活動を取り組んでいる。主な活動は広報紙発行、研修会・講座の開催、ふれあいサロン、子育てサロン、友愛サロン、見守り活動、世帯間交流、敬老事業、ふるさとまつり、ふれあい会などを行っている。大津ヶ丘 1~4 丁目町会、大津ヶ丘第 1~5 住宅管理組合、大津ヶ丘サンパワー（A~C 棟）、グラ

<sup>8</sup> 大津ヶ丘・塚崎地区社会福祉協議会のムロイ氏（民生委員・児童委員）より

ンシティ大津ヶ丘団地管理組合、プロムナード大津ヶ丘団地管理組合、大津ヶ丘中央 1978 会、塚崎二丁目自治会、塚崎三丁目自治会で 4 つの町内会、8 つの管理組合、2 つの自治会などが集まって年 2 回の 6 月と 10 月に事業報告会を行っている。

### ③運営<sup>8</sup>

自治会と町内会に加入している世帯は 3830 戸で人世帯、年間 300 円を払っている。

## 4.4.2 地域主体による地区別マネジメントの課題と提案

4.4.1 のマネジメント活動に基づき、その課題を踏まえて持続性のある住環境マネジメントとしての可能性を提示する。

### (1) 駅徒歩圏内・人口減少地区；駅中心民間宅地開発地「柏市中新宿町」

#### ①組織の体系化を通じた生活支援対策と空き家・空き地予防機能の拡大

現在高齢化率 4.5%である中新宿町は高齢化社会に向けて、高齢者が経験する可能性の高いトラブルを解決するための支援活動を行っている予防型住環境マネジメントを行っている。しかし、その活動は高齢者と若者も支援対象になる有料ボランティアであり、家事の一環としてゴミ出し、草取り、買い物・介護サービス、一人暮らしの方話し相手、簡単な大工仕事、若い人の産前・産後の支援等を行っているが、20 人のボランティア支援者で構成された小規模のボランティア活動であるため、組織の維持が担保できない。また、街の弱点である交通の便の悪さや人口減少と高齢者の増加の課題に対して、専門家ではない住民組織は、街の価値創出の機能までは期待できない。

この組織を維持するためには組織の規模を拡大し、体系化して、生活支援対策と共に、少子高齢化に対応した空き家・空き地対策を通じて、このままでは住み続けることが困難な地域になる可能性を防ぐ必要がある。

### (2) 駅勢圏フリンジ・人口増加地区；大規模住宅団地開発地「豊四季団地」

#### ①高齢者支援サービスと子育て支援サービスの連携と専門医療機関との連携

柏市による公的なサービスだけでは対応できない問題を住民に提供し、地域で安心して生活できるように住民同士の助け合いサービスを有償で提供している。そのサービスはガラス拭き、買い物や病院の付き添い、電球の取り替え及びかきの掃除、トイレの電球だけの取り替え、散歩、ゴミ出し、クリーニング等が提供されている。2011 年 10 月から活動が始まり、17 人でボランティア活動を行っている。2013 年 4 月から 2014 年 3 月まで活動件数は合計 13 人で合計 186 件が利用した。

少人数で構成されたボランティア組織であり、高年齢の住民同士が行っている活動であるため、活動件数もわずかである。また、有償でサービスを提供しているが、採算性も低く、長期的な観点では持続性が低いと考えられる。住民同士の親睦を図る機械として高齢者の孤独死を防ぐ機能に意味があるため、持続的に活動を続けていくためには高齢者支援サービスだけでなく、子育て支援サービス機能も広げ、ボランティア参加者の年齢層を広げることが求められる。

また、豊四季団地は在宅医療拠点の整備等を含む「豊四季台地域高齢社会モデル事業」が行われ、専門医療サービスを近距離で受けることが可能である。こういった専門サービス機能と連携し、システム化することによって持続性ある住環境マネジメントが可能となる。

### (3) 駅勢圏フリンジ・人口減少地区；大規模戸建開発地「柏ビレジ」

#### ① 景観維持と空き家・空き地対策の必要

入居開始以降景観が維持されてきたが居住者の高齢化や新住民の増加により、街並みが継承できず、アイビーや植栽の手入れが十分にならず、駐車場が増設されることや、当初の街並みのコンセプトに合わない空間に変わりつつある。それで、自治体は自主的な防災、行事、福祉支援、地域内のトラブル解決等を行っている中、その一環として、柏ビレジなりの美しい景観を維持するために、特別に2013年「柏ビレジ建築協定運営委員会」という名前の組織で、建築協定の維持と監視のために発足された。シンボルツリー維持、公共地での花壇の水やり、留守宅植栽監視等に行っており、柏ビレジ独特の景観を維持していくための住民の意志を表している。

柏ビレジはフリンジで人口減少が起こる地域であるため、景観維持と共に空き家・空き地に対する対応が今後必要となる。

#### ② 高齢者支援対策と世帯交代の誘導

「ビレジサポート(NPO)」が2012年設立され、有料ボランティアとして植栽、雑草取り、ゴミ捨てなど、高齢者の日常生活の支援活動を行っている。また、柏ビレジ住民が中心にサークル活動や住民の高齢化に対するコミュニケーションの場として活躍している2006年3月オープンしたコミュニティルームの「はなみずき」運営組織もある。新樹会は老人会でパトロール、体操、グラウンドゴルフなどの活動を行っている。高齢化や生活ニーズの多様化に伴い、団地中心にある近隣センターのスーパーが撤退し、空き店舗が増えている。一方、住民が自主的にコミュニティカフェやコミュニティビジネスを展開している。

柏ビレジは、民間開発事業者により開発された大規模住宅地であることから若年層の流入を企業の収益活動の一貫として世帯交代を誘導する住環境マネジメントが方策として考えられる。

### (4) 駅勢圏外・人口減少地区：田園地帯大規模開発地：大津ヶ丘地区

#### ① 高齢者支援対策と縮退社会に向けた対応

ボランティア活動を行っているご近所会は大津ヶ丘第一住宅管理組合に所属しているボランティア団体である。この組織は高齢者のための見守り活動や勉強会、サロン活動を行っている。この組織はまだ運営体制が成立されてないため、活動が活発に行われていない。住民の中ではサービスのニーズは高いはサービスを提供する提供者がいなくて困難を感じる住民もいる。高齢者支援対策の必要であるが対応ができず、人口減少と高齢化が進んでいる。問題対応型住環境マネジメントの活動が必要であり、今後縮退していく中、空き家・空き地の

デザインや活用について考える必要がある。暫定的に農園や公園、遊び場、仮設野外運動場など利用可能を考慮する必要がある。

#### 4.4.3 地域主体による地区別マネジメントの総括

柏市内の大規模開発が行われた地域の地域経営を担う組織について調べた。住民が必要とされるサービスを公的機関から受けられない地域の問題を住民自ら解決するための組織を結成し、地域を運営していく動きが見えてきた。しかし、福祉やコミュニティ形成に偏って、地域の価値を向上させるための住環境マネジメントには至っていない。柏ビレジのような開発段階から地域の差別化のための建築協定を設立するなど美化活動を行う事例はなかったが、カシニワ制度を使い、カシニワ情報バンクを運営する事例も見えた。郊外住宅団地の高齢化に対応した既存の住民組織を利用し、現在行っている活動を含め、活動の対象者の範囲を広げる必要があると考えられる。

## 4.5 おわりに

本章では、典型的な郊外住宅地における住環境マネジメントの実状と地域主体による地区別マネジメントの課題と対応の方向性を整理する。

### (1) 高度成長期以降の柏市の住宅団地開発の時系列レビュー

典型的な郊外住宅地としてベッタウンである柏市に存在する大規模住宅開発地に着目し、市街化の過程からみた住環境マネジメントの課題を把握するために柏市の市街化の変遷をたどり、大規模住宅開発地の特徴と今後の課題を整理した。柏市は柏駅とアーバンパークラインの鉄道駅を中心に住宅地が広がっており、鉄道駅との関係性の観点から大規模住宅開発地を中心とした住環境マネジメントによる市街地再編を、人口構成に基づいた「住み続けることが可能な住宅地」とこのままでは「住み続けていくことが困難な住宅地」を検討する一つの考え方として提示した。

### (2) 柏市全体の将来人口・高齢者数の推計

柏市の将来人口、高齢者数を町丁目別に推測する。2010年国勢調査と2012年住民基本台帳を用いて、今後25年間の年齢別人口構成を5年毎に予測した。柏市の住宅地の一部においては、居住者の高齢化が短期間で進むとともに、各種施設の老朽化、住宅の老朽化、空き家の発生などが複合的に進行している。今後人口減少と更なる高齢化に向けて、住環境の維持管理も財政的に厳しくなる中、鉄道駅と大規模住宅開発地のインフラを活かした住民主導マネジメントの方向性を提示した。

### (3) 大規模住宅地開発の特徴と今後の課題

人口減少と高齢化率は「駅徒歩圏内」(56か所)が「駅勢圏フリンジ」(150か所)及び駅勢圏外(5か所)より低い。今後の人口減少と更なる高齢化に備えて、鉄道駅と大規模住宅開発地のインフラを活かした住民主導マネジメントの方向性を提示する必要があると考えられる。鉄道駅との関係性の観点から大規模住宅開発地を中心とした住環境マネジメントによる市街地再編を、人口構成に基づいた「住み続けることが可能な住宅地」と現状のままでは「住み続けていくことが困難な住宅地」に分けて検討する一つの考え方として提示した。

### (4) 郊外住宅地の住環境マネジメントにおけるマネジメント主体の役割と課題の明確化

大規模住宅開発地における地域自治を担う組織は、町会、自治会、ボランティア団体、社会福祉協議会等ある。この組織は公的機関によるものでは不十分なサービスを住民に供給及び、地域の問題を住民自ら解決するための組織であり、地域の管理運営を行う動きがみられた。しかし、具体的な取り組みは福祉やコミュニティ形成に偏って、第3章に示した地域の価値を向上するための活動も踏まえた住環境マネジメントには至っていない。住民の活動が維持管理の行為を超えて、地域の再編を進める仕組みとしての役割を果たすためには、行政は公共サービスの最低限度基準を見直し、その分地域組織の自立を支援する制度を提示する必要



がある。

#### (5) 典型的な郊外住宅地における住宅地としての居住機能

本章では人口構成に基づいて「住み続けることが可能な住宅地」と現状のままでは「住み続けていくことが困難な住宅地」に別けて住宅地を区分した。住み続けることが可能な住宅地は持続可能な住環境マネジメントが行われ、住宅地の周辺環境のインフラや良好な環境が保たれる空間が形成でき、住居の機能を持ち得ると考えるが、柏市のような典型的な郊外住宅地が存続していける住宅地になるためには住民・行政・民間開発事業者が、①景観維持及び管理、②コミュニティ育成、③世帯交代の誘導、④生活の利便性を考慮、⑤防犯・防災対策の活動を行う必要がある。住宅の管理から住宅地管理が住居空間の管理に繋がり、住み続けられる住宅地になれる。こういった一連の活動が地域の価値創出し、新住民の入居により世代交代が行われることになると考えられる。

一方、住み続けることが困難な住宅地は街の価値や地域のブランド価値が低下し、新住民の入居がなくなり、世代の循環が行われない状況である。経年変化により建物の高級化、居住者の高齢化、人口の流出による空き家・空き地の増加が課題になる停滞・老朽期の住宅地である。住宅地の価値を再価値化する住環境マネジメント活動が必要であり、住環境資源を発見し、新規の価値を生み出すこと、価値を保存する活動を住民・行政・民間開発事業者など、住宅地の利害関係者が合意結成できる場を設ける必要がある。

#### (6) 郊外住宅地における少子高齢者社会に向けての予防活動

国勢調査を通じて柏市内の2037年の人口を予測した結果、柏市全体の人口35%以上減少、高齢者率は30%を上回る超高齢者社会に向かうことが明らかになった。高齢化が進む地域の高齢者のニーズに合わせた福祉政策や人口減少地域の生活利便施設などを補強し、その地域なりの住民ニーズに合わせたマネジメントの活動が行われるべきである。今後、行政は生産人口の減少により、その役割が住民の期待に満足できない可能性が高い。住宅地開発を行った民間事業者は高齢者世帯と若者世帯のための収益を得る経済活動として住宅地の課題を解決することができる。柏は住宅開発が盛んに行われた1970年から1990年に建設された住宅地が多く、完成から約30年以上経った住宅地は高齢者世帯が多く分布している。こういった住宅地を対象に医療施設や老人施設を配置することによって地域の資産価値をあげることが可能になると考えられる。また、住宅地の人口構成の動きを予測し、長期的な視点から長期のビジョンを持つことで、地域課題を解決、或いは地域の価値を向上させることができると考えられる。

## 参考文献

- 1) 柏市都市計画課：柏市都市計画マスタープラン,2008,06
- 2) 柴田建・菊地成朋・松村 秀一[他]・脇山 善夫：高度成長期に開発された郊外戸建て住宅地の変容プロセスに関する研究，日本建築学会計画系論文集,543, pp.109-114, 2001
- 3) 三好庸隆：郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究—兵庫県三田市のニュータウンと既成市街地の比較分析を通して,学位論文(大阪大学), 2004
- 4) 森泰三：地方中心都市の住宅団地における人口高齢化の動向-岡山市とその周辺地域を事例として,都市計画論文集 ,40, pp.757-762, 2005
- 5) 住田昌二：日本のニュータウン開発—千里ニュータウンの地域計画学的研究,都市文化社, 1984
- 6) 深見かほり・大月敏雄・安武敦子[他]・井出建：首都圏郊外部の大規模戸建て住宅団地における空き区画に関する研究-茨城県美野黒町内 5 団地を対象に-,日本建築学会計画系論文集 ,591, pp.1-8, 2005
- 7) 小川知弘・塩崎賢明：戦後の大規模郊外住宅地開発と新住宅市街地開発事業の特質に関する研究,日本建築学会計画系論文集,73,623, pp.131-136, 2008
- 8) 西山功・松本浩：人口減少社会に対応した郊外住宅地などの再生・再編手法の開発,国総研プロジェクト研究報告,26,p.409,2009
- 9) 築根広明・北原理雄：駅前地区の歩行者専用空間網形成と全蓋式アーケードの役割 —千葉県柏市・柏二番街と柏駅前地区を事例に—日本都市計画学会都市計画論文集,No.43-3, pp.781-786, 2008. 10
- 10) 築根広明・北原理雄：滞留行為とその経年比較からみた全蓋式アーケード内部の歩行者行動：千葉県柏市・二番街を事例とした調査を通じて,日本建築学会計画系論文集, 618,pp.81-87, 2007
- 11) 高橋 理・高見 淳史・大森 宣暁・原田 昇：郊外駅周辺地区への転居予定者の生活交通行動意向とタウン情報提供の効果に関する分析—千葉県柏市・柏の葉地区を例に—日本都市計画学会都市計画論文集,No.43-3, pp.781-786, 2008. 10
- 12) 加藤浩司・北原理雄：都市近郊における市民主体の自然環境管理システム実現過程：千葉県柏市・酒井根下田の森自然公園の場合,日本建築学会計画系論文集, 542,pp. 161-167, 2001
- 13) 高橋賢一：連合都市圏の計画学—；ニュータウン開発と広域連携,鹿島出版会 1998
- 14) 吉村東：郊外住宅団地の居住形態別に見た災害が高齢者の交流活動に与えた特性 —戸建住宅地と集合住宅地の比較から—日本建築学会計画系論文集,79,695, pp.183-190, 2014
- 15) 山本茂：ニュータウンの再生-住環境マネジメントの課題と展望,学芸出版社,2009
- 16) 川原晋・大木一・佐藤滋：計画策定期の住民参加状況と空間要素とが公園の継続的な住民運営に与える影響：住民主体の地区まちづくりマネジメントにつなげる計画・運営のプロセスデザイン,日本建築学会計画系論文集,601,pp.119-126,2006
- 17) 小地沢将之・石坂公一：市民参加型地域資源マネジメントの成立条件：はさまがわ農村サポートセンターの事例より,日本建築学会計画系論文集,73,629,pp.1493-1498,2008
- 18) 木内望・石井儀光・阪田知彦：将来都市構造に対する評価指標の算定手法に関する検討：人口減少期における都市・地域の将来像アセスメントに関する研究 その 1,日本建築学会学術講

演梗概集, F-1, pp.1045-1046,2010

- 19) 木内望・阪田知彦・藤岡啓太郎：人口減少都市における市街地の計画的縮退のあり方に関する研究,国総研レポート 2013, p.74,2013
- 20) 嶋津聡美・長瀬秀格・友枝竜一・竹下輝和：郊外戸建住宅地における空家・空宅地の管理実態に関する研究, 日本建築学会研究報告九州支部,3, 計画系 ,50, pp.201-204, 2011
- 21) 大澤義明・小野田竜巳・小林隆史：コーホート変化率法による地域別人口予測の集計誤差, 日本建築学会計画系論文集,73,634,pp.2605-2612, 2004
- 22) 福角朋香：市民まちづくりにおけるアーバンデザインセンターの役割と存在意識-柏の葉アーバンデザインセンターのまちづくり活動を例に一,東京大学大学院修士学位論文, 2010.3
- 23) UDCK:コミュニティグリッド,2010.3
- 24) 社会福祉法人柏市社会福祉協議会：創立 50 周年記念誌,2006
- 25) 木口彩：住宅地の成熟化からみた宮脇檀の「景観計画」の再評価 -一柏ビレジを対象として-, 東京大学大学院修士学位論文, 2012.3

## 第5章

### 幕張ベイタウンにおける 多様な主体による住環境マネジメント

- 5.1 はじめに
- 5.2 幕張ベイトウンの概要
- 5.3 幕張ベイトウンのマネジメント
- 5.4 将来人口推移と成熟化に向けた幕張ベイトウンの再評価
- 5.5 おわりに

## 第5章 幕張ベイトウンにおける多様な主体による住環境マネジメント

### 5.1 はじめに

#### 5.1.1 研究の背景

##### (1) 成熟化に向けた幕張ベイトウンの住環境マネジメント

高度成長期、都市への急激な人口流入による住宅不足への対応として、千里ニュータウンや多摩ニュータウンなど、日本各地にニュータウンが開発されてきた。現在、それらニュータウンでは、若年層の流出、高齢化の進行、希薄な地域自治の意識、建物の老朽化などの様々な課題が浮き彫りになりつつある。

その中で、千葉県美浜区に建設された幕張ベイトウンは、1990年代を代表するニュータウンの1つの住宅地である。幕張ベイトウンでは、街開きから20年が経過して開発事業も完了したことから、徐々に維持管理段階へとシフトしつつあるが、他のニュータウンと同様に、上記のような課題が浮き彫りになりつつある。将来的に、幕張ベイトウンにおいて、住宅地の成熟化に向けた課題解決のための住環境マネジメントの方策および関係主体が担うべき役割を検討する必要がある。

##### (2) 人口減少・高齢社会に対応した住棟低層部や街路空間の利活用方策

幕張ベイトウンは「国際情報都市にふさわしい居住環境と都市デザインを備えた21世紀の都市型ライフスタイルをリードする住宅」を基本コンセプトとし、住宅で街を創るという思想の下、土地転貸借地権分譲方式（幕張方式）を導入した。幕張方式では、千葉県企業庁が所有する土地を民間住宅事業者が借り、区分所有建物の分譲を行う事業形態であり、沿道中庭型住棟の採用、建築設計指針（ガイドライン）を用いた官民協働の設計調整体制による景観のコントロールなど、当時の日本における既存団地の開発とは異なる手法が取り入れられた。その結果、開発初期から「グッドデザイン賞」、「アーバンデザイン賞」など住環境として高い評価を受け、また沿道型施設を受け入れたプロムナード、コミュニティ道路、連続するポルティコから成る街路空間は街の賑わいを創出することに貢献してきた。しかし、住宅地の経年化によって、こうした住棟低層部に配置された商業・業務系施設の機能の転換が危惧されている。

街開きから20年経過した現在でもなお、幕張ベイトウンは優れた街並景観が評価されて中古住宅の需要も高く、価格も高い水準で維持されている。一方で、今後は建物の老朽化や、人口減少・高齢化等の社会的変化、千葉県企業庁の解散による管理運営体制の変化に起因する様々な問題が懸念されている。幕張ベイトウンが、住民のコミュニティ、文化、利便性、快適性といった多様な観点からみて優れた生活環境を確保し続けるために必要な管理体制や効率的な運営体制の提示が求められる。

これらの課題に対して、マネジメント主体の変換期にある幕張ベイトウンの時間軸に沿ってマネジメント体制を段階的に変化させていく過程を辿ることで、次世代へ継承可能な成熟化に向けた住環境マネジメント手法を探る必要があると考える。

### 5.1.2 研究の目的

本研究では幕張ベイトウンの住環境マネジメント活動に着目し、管理・運営主体の変遷の観点から住環境マネジメントの動向と特徴を明らかにする。また、それらの活動を長期的に持続させる上での新たな体制の提案を提示することを意図し、具体的に以下3点を本研究の目的と定める。

#### (1) 管理運営主体別にみた住環境マネジメントの変遷と現状の課題および今後の役割

幕張ベイトウンのマネジメントには千葉県企業庁・幕張新都心整備課（以下、企業庁）、千葉市、民間住宅事業者、千葉県公社、都市再生機構、住民といった多くの利害関係者が存在する。これら主体の取り組みの変遷と現状を整理し、今後の課題を明らかにするとともに、幕張ベイトウンの成熟化社会に向けた総合的管理の必要性について考察する。

#### (2) 幕張ベイトウンの将来人口・世帯数・高齢者数の推計

幕張ベイトウン全街区の将来人口、世帯数、高齢者数を町丁目別に推計し、2012年から37年まで5年ごとの25年間について年齢別人口構成を予測する。

#### (3) 成熟化に向けた幕張ベイトウンの再評価

分譲開始して20年経過した幕張ベイトウンを、利用者の観点、経済的観点、住環境水準の観点で再評価し、利用者関連の認識と資産価値について課題を提示する。

### 5.1.3 研究の対象と方法

本研究では、文献調査、現地調査、統計分析、ヒアリング調査などの各手法を用いて、以下3つの調査・分析を実施する。

まず、幕張ベイトウンの関連文献調査と千葉県都市部・企業庁、千葉県都市局・企画調整局、民間開発事業者、都市再生機構、千葉県公社、居住者、幕張ベイトウン自治会連合会の会員にヒアリング調査を実施し、管理運営上の活動および権限を明らかにするとともに、各主体の関係組織として幕張ベイトウン基本計画策定調査委員会の管理運営の構造を整理する。また、幕張ベイトウン自治会連合会の議事録をもとに現在までのマネジメント体制の形成過程を把握し(2)の予測に基づいて将来の課題を提示する。

次に、現在開発途中の街区を含めた、幕張ベイトウン全体の将来人口と年齢別人口構成を予測する。まず、住民基本台帳のデータ(2012年度)を用いて、将来人口・世帯数・高齢者数の推移を町丁目別(打瀬1丁目、打瀬2丁目、打瀬3丁目)に整理する。上記の整理を踏まえ、2012年を基準に5年ごとに2037年まで、幕張ベイトウンの将来人口、世帯数、高齢者数、要福祉世帯を推計する。

最後に利用者の視点から幕張ベイトウンの居住環境を評価するため、地域新聞である「ベイトウンニュース」や住民の物語を収録した文献等のレビュー、住民管理組織およびコミュニティサークルの調査を実施する。資産価値の観点からは、1995年から2012年までの国土交通省が公開する地価公示の固定資産税路線価を年度別に整理し、美浜区内の他所との経済的比較から評価を行う。最後に、街開き初期に描かれたマスタープランとデザインガイドラインおよび20年経過した街並みの現状を比較し、住環境水準の観点で評価する。

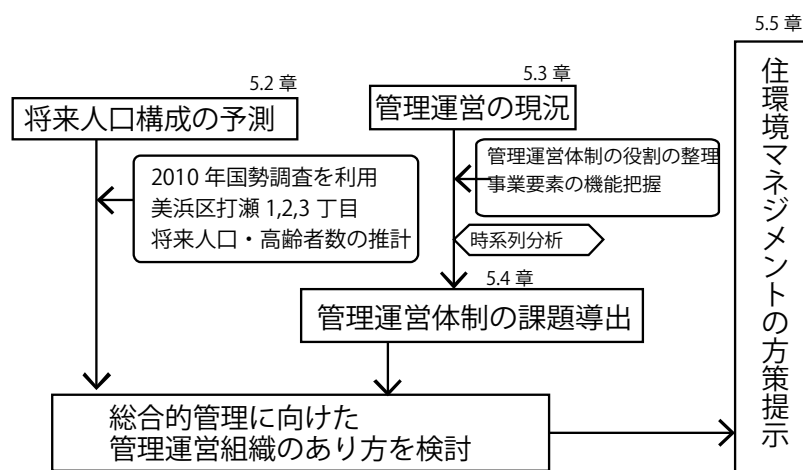


図 5-1 研究のフロー

#### 5.1.4 既往研究のレビュー

幕張ベイトウンについての既往研究は、都市デザインの設計調整過程に論点を絞ったものが多数ある。前田<sup>19)</sup>は幕張ベイトウンの全住宅街区の計画から着工までの設計調整に関する研究を行い、開発計画、地区設計における設計調整の役割を論じ、基盤建築の連携化に向けた都市空間計画の方法を明らかにした。また、都市開発やまちづくりにおける基盤研究の連携化に向けたマスタープランの策定過程についても提言している。事業主体については、大村ら<sup>20)</sup>が、東京湾岸開発3大プロジェクトである幕張、臨海副都心、MM21における第3セクターの役割の相違に着目し、相互比較の研究を行っている。しかしながら、成熟期を迎える幕張ベイトウンの維持管理のマネジメントに関する研究の蓄積はこれまで少なく、住民を含めた管理運営体制の役割や運営上の課題について明らかにされていない。

以上より、本研究は幕張ベイトウンの管理運営体制および運営コストの実態、将来人口構成の予測に基づく成熟期を迎えた際の住環境マネジメント方策の提示、不動産価値との相関分析、また幕張ベイトウンの特徴の一つである沿道中庭型住棟の低層部および中庭空間の利活用方法を提案する点において、新規性が高いと言えよう。



## 5.2 幕張ベイタウンの概要

### 5.2.1 事業計画概要

幕張ベイタウンは東京都心から約 30km 東に位置する幕張新都心の住宅地として計画され、1995 年の入居開始以降、計画人口 26,000 人に向けて着実に人口が増えてきた。「国際情報都市にふさわしい居住環境と都市デザインを備えた 21 世紀の都市型ライフスタイルをリードする住宅」を基本コンセプトとし、住宅で街を創るという思想のもと、土地転貸借地権分譲方式（幕張方式）を導入し、企業庁が所有する土地を民間住宅事業者が借り、区分所有建物の分譲を行うという事業形態を選択した。沿道中庭型住棟の採用、建築設計指針（ガイドライン）を用いた官民協働の設計調整体制による景観のコントロールなど、当時の日本における既存団地の開発とは異なる手法がとられた。まず、幕張ベイタウンが建設されるまでの背景について整理する(図 5-2)<sup>4),23)</sup>。



図 5-2 幕張ベイタウンの鳥瞰図(出典：文献 5)

#### (1) 基本方針<sup>23)</sup>

海浜ニュータウン都心地区に位置づけられた幕張新都心計画は、千葉市の新たなる核、且つ、広域的地域の中心核として高密度市街地形成を目指し、計画人口約 26,000 人(6500 戸)、就労人口 100,000 人として産業、業務、住宅地区(計約 522ha)を総合的に整備する計画であった。元来、1978 年の幕張新都心計画の土地利用計画では、幕張地区を 216 人/ha と想定し、都心機能を構成する一要素として位置づけられていたが、千葉市の新都心に相応しい住宅地のあり方を含め、時代のニーズに併せて千葉県企業庁は「幕張新都心住宅基本計画案（1988 年）」を策成、1990 年には「幕張新都心住宅地事業計画」がまとめられた。

第 1 次マスタープラン、「幕張新都心計画（1983 年）」では小学校で住区を構成し、大きな街区、オープンスペースに囲まれた高層住棟を配置した幕張新都心の中に位置する住宅地であった。1983 年に作成された住宅地計画図（図 5-3）を見ると住棟は基本的に南面にする平行配置になっており、幕張ベイタウンなりの特徴は見られていない。しかし、1987 年の冬か





図 5-3

第1次マスタープラン（1983年）（出典：文献23）

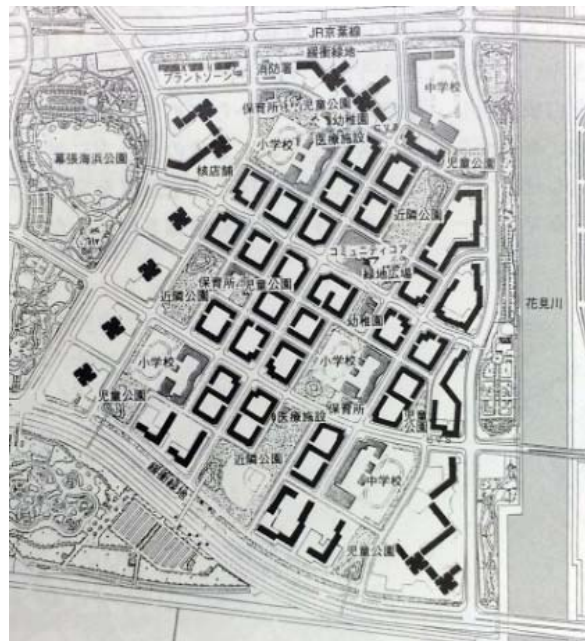


図 5-4

第2次マスタープラン（1989年）（出典：文献23）

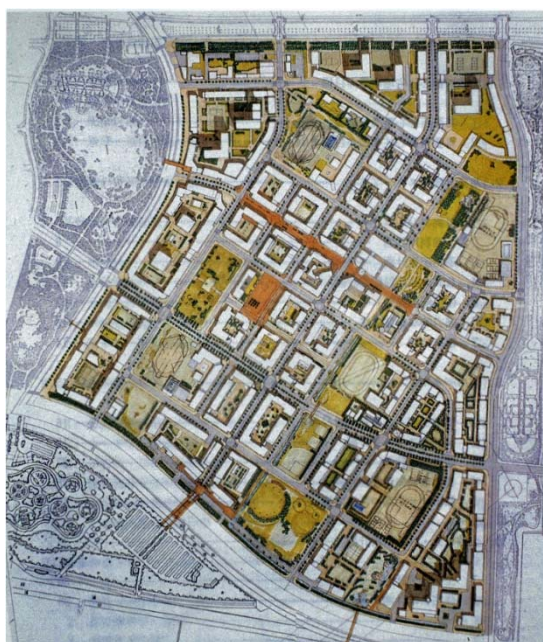


図 5-5

第3次マスタープラン（1990年）（出典：文献23）



図 5-6

現在の幕張ベイタウン（2013年）  
（出典：ゼンリン電子地図帳 Z14）

ら基本計画の見直しがあり、抽象的な「都市」よりも生活が見える「街」という言葉を意識したコンセプトが提案され、グリッド状の街区に囲み型の中層住棟の案ができた。こういった案が第2次マスタープラン、「幕張新都心住宅基本計画案（1989年3月）」（図5-4）である。新都心住宅地区事業計画は「住宅による魅力ある街づくり」に向けた基本方針策定の観点からなされた。大きく「街をつくる」、「住居者層の多様化と機能の混在」、「計画・事業の調整機能の設置」という三つの方針が明示されている。「街をつくる」という目標から、地域分割、

ハウジングパターン、各種施設配置などについて多様化、分散化を目指し、質の高い住宅地をつくることが目標であった。また、「居住者の多様化」という目標から、住宅供給方式（賃貸・分譲）、住棟形式（超高層・高層・中層）、住戸規模・性能（単身から複合世帯まで）、店舗・オフィス兼用住棟かどによって、居住者層の多様化、機能の混雑化を目指した。その結果、沿道中庭型住棟が配置された。更に「国際的に開かれた住宅地」、「職住近接の住宅地」の実現を目指した。

その後、第3マスタープラン、「幕張新都心住宅地事業計画（1990年）」（図5-5）では土地利用計画、宅造・街路・地下埋設物計画、都市計画に基づく用途・容積及び地区計画が確定され、強い拘束力を発揮することになった。住戸規模別の供給割合、公的住宅事業者と民間住宅事業者の供給戸数割合、賃貸住宅用地と分譲住宅用地の位置と供給戸数などの規定、店舗の配置、超高層住宅・高層住宅・中層住宅という三つの形式が規定された。

1991年、都市デザインガイドラインが決定されてから、1992年千葉県企業庁が幕張方式と呼ばれる土地転借地権付き分譲方式を導入し、千葉県が土地を所有したまま分譲住宅を売り、分譲住宅のコストを減らしながら、土地を県が持つことで公的機関がしっかり関わることを想定していた。住民や利用者の場所の価値評価と結び付くことから、場所の差別化による認知度向上は重要であるとし、その向上を図るために、用途地域地区を前提に利用上可能な限り複合化を目指した。また、幕張の都市デザインガイドラインでは「団地をつくるのではなく街をつくる」といった理念から出発した三つの考えが軸になっている。一つは「閉じた住宅地ではなく、既存の街に対応できる開いた街を目指す」こと、二つ目は「沿道性を重視し、生活のリズムを復権させる建築形式を持つ」ことである。三番目は「住宅に純化した環境ではなく、複合した賑わいのあるまちづくりを目指す」ことである<sup>23)</sup>。

図5-6は現在の幕張ベイトウンの様子である。第2マスタープランの囲み型の住宅が実現されている。総計画面積は84haの中、フリンジ地3haが残り、現在は幕張ベイトウンの計画の約96%が計画済みである。

## (2) 住宅地計画

計画世帯人口(3.2人)の約8,100戸の住宅(1990年基準)供給、公共公益施設として1か所中学校2か所小学校、近隣公園、児童公園を計画した。海浜幕張駅を中心に大規模商業施設、ホテルなどのサービス施設が開発される予定だったため、住宅地内のその他の施設は生活上必要な最寄り品と飲食サービス、医療、福祉、塾、生活支援サービス等に限定した<sup>4)</sup>。デザインにおいては、比較的高水準の住宅が高密度に展開することで賑わい発生する場所として沿道型住宅、街区の連続、集合形態を採用し、約10,000m<sup>2</sup>程度の自然発生的な沿道型商店街として成立させた。つまり、既成市街地を参照して、住宅地の沿道性<sup>1</sup>を前提に用途混合が可能な空間構成を備えることになる。一方、ベイトウンストリート、メッセ大通りと呼ばれる広域幹線道路沿線には大規模な各種量販店が立ち並び、都市郊外部の景観を構成した<sup>21)</sup>。

住宅地区は基軸方向を2列で設定し、骨格道路は外周幹線道路内側に環状集散道路を方形パ

<sup>1</sup> この街の最大の特徴であり、道路に近接した建築を誘導し、道路から2mの位置に主たる壁面＝建築線を設定し、街並み形成の骨格的な体型をつくった。



ターンとしたことで、グリッドパターンの道路網が形成された。高密市街地街区の住宅建築形成は平均250%とし、50~200戸程度の近隣グループ収容を想定した<sup>21)</sup> (図5-7,8)。



図5-7 幕張ベイトウンの全景 (筆者撮影)



図5-8 住宅地敷地内全景 (筆者撮影)

### (3) 街路空間計画

賑わいを創出するための街並み形成のため、プロムナード、コミュニティ道路、連続するアーケードが、商業施設の受け入れ空間として用意された。方形アクセス路T字交差点は景観上のまちの出入り口として、賑わいの街全体を区画する表現としてデザインされた (図5-9,10)。



図5-9 街路空間 (筆者撮影)



図5-10 ショッピングストリート (筆者撮影)

### (4) 中庭

十分な緑地を確保し、高木植栽等により景観をつくる。また、一定の広さを確保し、居住者、来街者などが安全に通り抜けられるよう、住民専用の歩行者用通路を設けるように計画された (図5-11,12)。



図5-11 グランパティオス公園東の街の中庭 (筆者撮影)



図5-12 パティオス17の中庭 (筆者撮影)

(4) 住宅建築形式

住宅建築形式は高密度開発に対応できるように3つの形式で構成され、①方形集散道路（進入路、アクセス路）、②外部沿道、③周辺各街区の空間構成要素として配置された。①方形進入道路の内側は中層建築形式によって構成され、街区内に中庭が、街区住民の共有空間として専用されるコモン空間として、社会的公共空間を創出している。②方形道路沿道街区は大型中高層住宅の複合型（沿道は中層住宅、背後は高層独立型）で構成される。沿道建築形式によって、住宅の私有空間、中庭の共有空間、道路の公共空間が一つの体系を構成し街並みを形成している。③大街区では空地が大きく、中層中庭型空間空地より豊かな共有空間を確保している<sup>23)</sup>。

また、街区の基本形態は「超高層街区」、「高層街区」、「中層街区」という三つのタイプで構成される（図5-13）。超高層街区は1棟から2棟の塔状の超高層住棟に加え、街路沿いには沿道型住棟を配置し、超高層の高さは120m、40階を基準とする。高層街区は塔状の高層住棟に加え、沿道型住棟の配置、もしくは高層住棟にする。高層の最高高さは60m、20階以下とする。中層街区は沿道型住棟し、中層の最高高さは軒高20m以下、5階もしくは6階を基準とし、建築面積の1/8以下は軒高を25mまでとする<sup>5,21)</sup>。

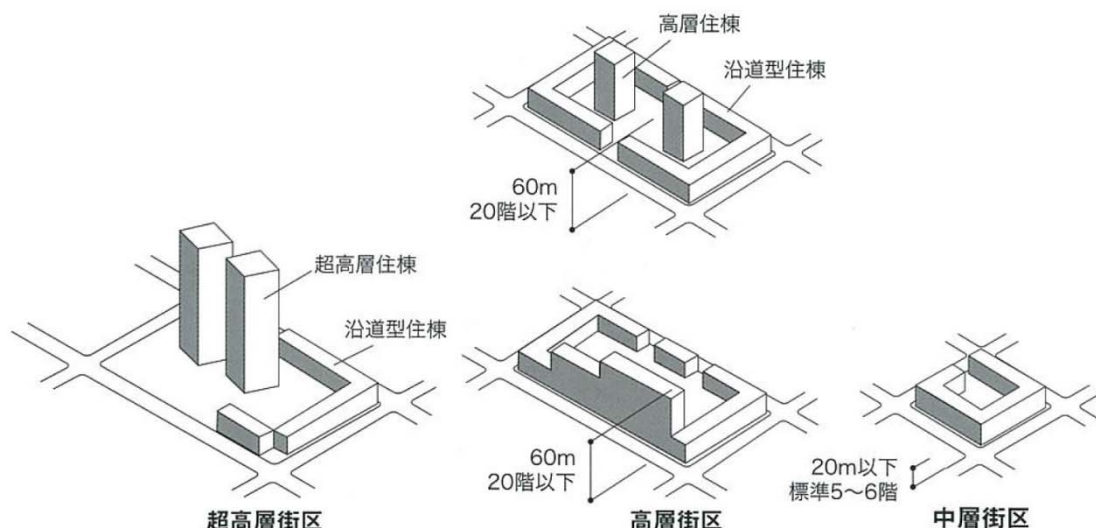


図 5-13 街区の基本形態（出典：文献 21p. 33）

(6) 現在の人口状況

美浜区住民基本台帳による打瀬 1・2・3 丁目の総人口/総世帯数と幕張ベイタウン事業年表<sup>5)</sup>、幕張ベイタウン協議会が提供した「幕張ベイタウン街区リスト」を参考に過去の人口推移を把握した。

通常のニュータウンの特徴として、同一世代の住民が短期間、大量に入居したことで、ある時期になると急激に人口減少や高齢化が進行することが問題になっている。一方、幕張ベイタウンでは、現在まで人口が徐々に流入してきた。1995年に入居(1540人、536世帯、供給戸数939戸)が始まって以来、人口が徐々に増加し、計画人口26,000人の内、2014年現在は人口23,991人、世帯数8,327世帯が入居している（図5-14）。住宅の供給はパティオス19

番街、幕張アクアテラス（2008年）以降2014年まで供給されていない。

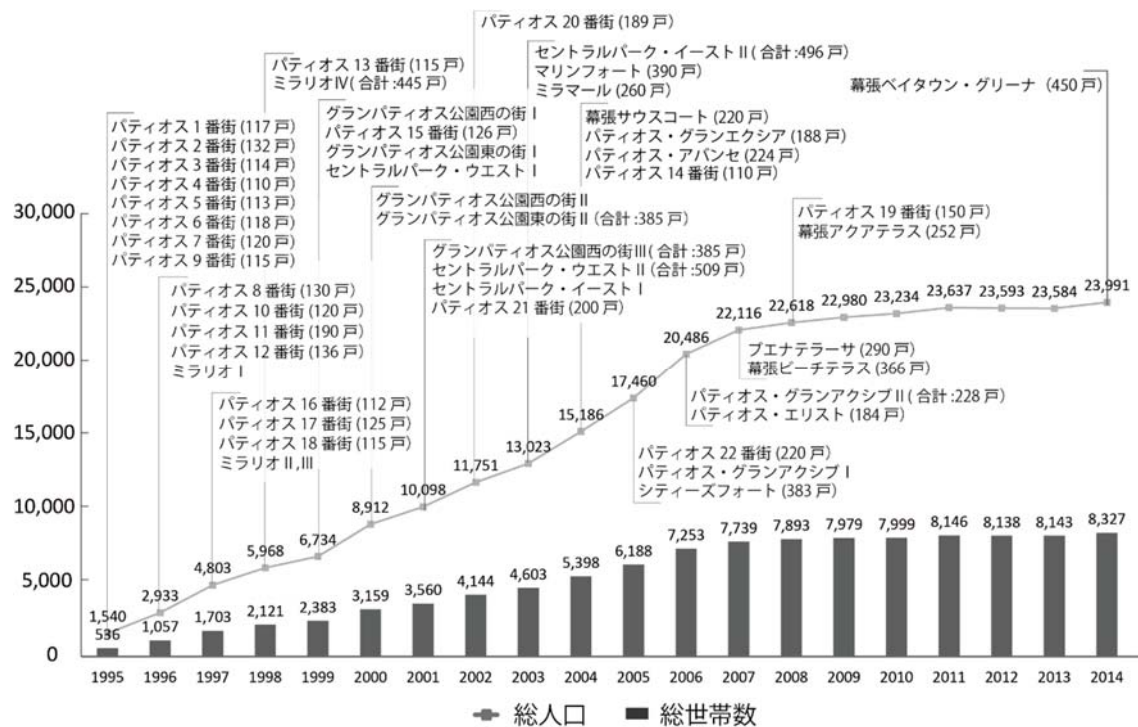


図 5-14 過去人口推移<sup>5)</sup>

### 5.3 幕張ベイタウンのマネジメント

幕張ベイタウンは形成初期から多様な関係者により計画された。大きく下記の5つの主体に区分することができる。本節では幕張ベイタウンの住宅地管理に関わる関係者である①企業庁、②民間事業者、③都市再生機構及び千葉県公社、④居住者、⑤千葉市の活動、役割を整理する(5.3.1)。さらに、マネジメントの構造の変遷を整理し、優れた住環境を維持・向上するためのこれまでの仕組みや取り組みをまとめた。その変遷は大きく4つに大別できる(5.3.2)。

#### 5.3.1 マネジメントにおける各主体の役割

##### (1) 千葉県企業庁

千葉県企業庁は(以下、企業庁)は、各民間事業者が条件付きで30年間土地を借りる土地転貸借地権分譲方式で用地を処分した。イギリスのレッチワースを参考にしたこの方式によって、千葉県は幕張ベイタウンの形成初期から強力な意思決定権を持ち、マスタープランを計画し、学校、道路、公園などの公共施設等基盤施設を完成した。

事業の成功のために基本計画及び設計指針等を維持継承する公的事業者として企業庁は以下のような役割を担い、整備事業全体を組織的に運営した。これは後で「幕張方式」と呼ばれるものである<sup>23)</sup>。

- ・ 住宅事業者と関係機関に対し、基本計画等の維持継承を求めるとともに、
- ・ 住宅事業の実現過程に基本計画等の適用を図りつつ具体化を誘導し、
- ・ 必要に応じて基本計画等に合理的修正を加え、事業遂行上の課題、問題解決の調整を担う

しかし、2013年度に企業庁は幕張ベイタウンの管理から撤退した。上述のとおり企業庁はベイタウンの特徴的な街並みや住棟デザインの実現に向けて主体的に働き、全体を統括した重要な存在であったが、その存在を失うことで、開発計画時の意図や開発思想を維持していく面で幕張ベイタウンは危機を迎えている。

##### (2) 千葉市

企業庁の撤退により幕張ベイタウン内の公益施設(公園、道路、緑地)が2013年を起点に千葉市に移管された。また、コミュニティ・コアの建設は企業庁と折衝し、管理運営を千葉市が担っている。千葉市が公益施設の管理運営を担うことで、特殊なガイドラインを採用している幕張ベイタウンの景観デザインが公平性の考え方の下で管理水準が低下する可能性も懸念される。

##### (3) 住宅地開発事業者

住宅地開発事業者に注目すると、企業庁間で締結された「幕張都心住宅事業の実施に関する基本協定書」(1992年)に基づき、開発を行った。協定書によると住宅公団(現都市再生機構)、千葉県住宅供給公社及び公募で選定された民間住宅開発事業者等の各事業者が開発すべき各地区を定め、開発事業者が円満な推進、開発理念と事業計画、実施方針を厳しく守るようにした。さらに管理運営においても、住宅地の良好な管理のための努力及び責任事項を明らかにし、企業庁と協働責任を持つようにパートナーシップを維持した。



また、各街区の個性ある住宅地の実現のためにデザイナーを採用し、各街区に沿道型住宅を計画し、低層部の商業空間を配置することで、活気ある雰囲気を出した。

その結果、6つの住宅開発事業者が賃貸住宅379戸、店舗85軒を所有している(表5-1)。

表5-1 住宅開発事業者の管理する店舗と賃貸戸数<sup>2</sup>

事業者名	街区名	住戸数 (合計)	住戸数 (分譲)	住戸数 (賃貸)	店舗数
都市再生機構	M1-1 パティオス7	120	0	120	0
	H5 ミラリオ	445	0	445	0
	M3-2 パティオス15	126	0	126	3
	M4 パティオス20	189	0	189	3
	H4 ミラマール	260	0	260	4
千葉県住宅供給公社	M5-2 パティオス22	220	0	220	1
	M7-3 パティオス13	115	0	115	3
	M8-1 パティオス9	115	0	115	2
三菱地所 グループ	M3-1 パティオス14	110	0	110	0
	M2-1 パティオス1	117	105	12	5
	M8-2 パティオス10	120	96	24	0
	H3 マリンフォート	390	365	25	3
幕張シティ(株)	SH4-2 シティズフォート	383	383	0	0
	M2-2 パティオス2	132	118	14	6
	M6-1 パティオス17	125	112	13	4
	H1④ 公園西の街	385	356	29	7
	SH3④ パティオスアバンセ	224	224	0	0
清水建設 グループ	SH3① パティオスエリスト	184	184	0	0
	M2-6 パティオス6	118	106	12	6
	M1-2 パティオス8	130	104	26	0
丸紅グループ	M6-2 パティオス18	115	103	12	4
	M2-4 パティオス4	110	99	11	5
	M5-1 パティオス21	200	184	16	7
	SH4-1 ファーストウィング	410	410	0	0
三井不動産 グループ	H2-1 プエナテラーサ	290	256	34	0
	M2-3 パティオス3	114	100	14	5
	M7-1 パティオス11	190	152	38	6
	M3-3 パティオス16	112	100	12	5
	H6 幕張サウスコート	220	220	0	0
	SH1 西 セントラルパークウエスト	509	509	0	11
	SH1 東 セントラルパークイースト	496	496	0	0
	H2-2 幕張ビーチテラス	364	349	15	0
SH2① 幕張アクアテラス	252	252	0	0	
野村不動産 グループ	M2-5 パティオス5	113	101	12	7
	M7-2 パティオス12	136	108	28	0
	H1① 公園東の街	385	355	30	8
	SH3③ パティオスグランエクシア	188	188	0	0
	SH3② パティオスグランアクシブ	228	228	0	0
総計		8,590	6,513	2,077	105

#### (4) UR住宅再生機構及び千葉県住宅供給公社

民間開発事業者と共に住宅を提供し、6つのブロックの賃貸住宅全1,360戸、4つのブロックの賃貸商店11軒について良好な居住環境を維持する責任がある。その一環として、毎年住民のための祭り等のイベント開催に積極的に協力している。

<sup>2</sup> 2012年度 第1回 幕張ベイトウン自治会連合会議 参考資料を参考に筆者作成



### (5) 住民

住民は転貸借権を持った地権者である。住民自らベイトウン内で起こる問題に対して具体的な方案を提示し、解決するための自治会、連合会、勉強会、研究会等を結成し解決している(表 5-2)。39 の住棟のうち住民自治会は 16 街区、管理組合 30 街区にて結成され、住棟と中庭の管理運営を行っている。

自治会連合会は都市再生機構と住宅供給公社が事業者である賃貸住棟と、2007 年以降入居が始まった住棟を除く 25 街区、全住区中 67.5% (5797 戸/全 8,590 戸) である。賃貸住宅の場合は居住者の入れ替えが頻繁に生じるので排除し、分譲住宅のみについて計算すると 89.1% (5804 戸/全 6513 戸) が自治会連合会に所属している。

自治会連合会は幕張ベイトウンの中で住民意識を反映するために結成された代表的な組織である。自治会連合会の構成は自治会 11、管理組合 10、社会福祉協議会、民政・児童委員協議会、商店街振興組合、青少年育成委員会、スポーツ復興会、その他 1 団体の計 28 組織と個人登録 48 人から成る。しかし、公的に認定された住民組織でないため、千葉市から住民合意形成組織として認められていないという課題がある。

これらに加えて、自主的に共通の課題を解決するための住民組織が多数存在し、意見を調整する体制が整っている。例えば、コミュニティ・コア研究会 (1997 年発足)、幕張ベイトウンにエコパークをつくる会 (2000 年発足)、打瀬 3 丁目公園管理運営委員会 (2005 年発足)、ベイトウンまちづくり研究準備会 (2007 年発足)、中学校問題と土地利用を考える会 (2009 年発足) 幕張ベイトウン協議会 (2011 年発足)、幕張ベイトウン地域運営委員会(2015 年発足) などが該当する。

表5-2 各街区の組織と情報

	事業者名		街区名	入居開始 [年]	住戸数(合 計)	住戸数(分 譲)	住戸数(賃 貸)	店舗数	連合会所属 (オブザーバー 含む)	住戸数(オブ ザーバー含 む)	連合会所属 年度	連合会非 所属	住戸数	美浜区連 協所属	住戸数	社会福祉協 議会所属	住戸数	個人会 員数	管理組合	自治会
1	三菱地所グループ		M2-1 パティオス1	1995	117	105	12	5	◎	115	1997.6			●	115	●	113		○	○
2	幕張シティ(株)		M2-2 パティオス2	1995	132	118	14	6	◎	132	1997.6			●	132	●	132		○	○
3	三井不動産グループ		M2-3 パティオス3	1995	114	100	14	5				△	114			●	114		○	
4	丸紅グループ		M2-4 パティオス4	1995	110	99	11	5	◎	110	1997.6			●	110	●	114		○	○
5	野村不動産グループ		M2-5 パティオス5	1995	113	101	12	7	◎	113	1997.6			●	113	●	113		○	○
6	清水建設グループ		M2-6 パティオス6	1995	118	106	12	6	◎	118	1997.6			●	118	●	117		○	○
7	都市再生機構	賃貸	M1-1 パティオス7	1995	120	0	120	0				△	120							
8	住宅供給公社	賃貸	M8-1 パティオス9	1995	115	0	115	2				△	115							
9	清水建設グループ		M1-2 パティオス8	1996	130	104	26	0	◎	130	1997.6			●	130	●	130		○	○
10	三菱地所グループ		M8-2 パティオス10	1996	120	96	24	0	◎	117	1997.6			●	117	●	116		○	○
11	三井不動産グループ		M7-1 パティオス11	1996	190	152	38	6	◎	190	1997.6			●	190	●	172		○	○
12	野村不動産グループ		M7-2 パティオス12	1996	136	108	28	0	◎	136	2001			●	136	●	135		○	○
13	三井不動産グループ		M3-3 パティオス16	1997	112	100	12	5	◎	110	2001			●	110	●	105		○	○
14	幕張シティ(株)		M6-1 パティオス17	1997	125	112	13	4	◎	95	2001			●	95	●	96		○	○
15	清水建設グループ		M6-2 パティオス18	1997	115	103	12	4				△	115					3	○	
16	住宅供給公社	賃貸	M7-3 パティオス13	1998	115	0	115	3				△	115							
17	都市再生機構	賃貸	H5 ミラリオ	1996~1998	445	0	445	0				△	445							
18	都市再生機構	賃貸	M3-2 パティオス15	1999	126	0	126	3				△	126							
19	野村不動産グループ		H1① 公園東の街	1999~2000	385	355	30	8	◎	385	2006					●	385		○	
20	幕張シティ(株)		H1① 公園西の街	1999~2001	385	356	29	7	◎	385	2001					●	385		○	
21	三井不動産グループ		SH1西 セントラルパークウエスト	1999~2001	509	509	0	11	◎	509	2012								○	
22	丸紅グループ		M5-1 パティオス21	2001	200	184	16	7	◎	184	2004				184	●	184	3	○	○
23	都市再生機構	賃貸	M4 パティオス20	2002	189	0	189	3				△	189						○	
24	三井不動産グループ		SH1東 セントラルパークウエスト	2001~2003	496	496	0	0	◎	418	2012			●	418			3	○	
25	都市再生機構	賃貸	H4 ミラマール	2003	260	0	260	4				△	260							
26	三菱地所グループ		H3 マリンフォート	2003	390	365	25	3	◎	390	2004			●	390	●	390		○	
27	住宅供給公社	賃貸	M3-1 パティオス14	2004	110	0	110	0												
28	幕張シティ(株)		SH3④ パティオスアバンセ	2004	224	224	0	0	◎	224	2006			●	224			1	○	○
29	三井不動産グループ		H6 幕張サウスコート	2004	220	220	0	0	◎	220	2008			●	220	●	220	2	○	
30	野村不動産グループ		SH3③ パティオスグランエクシア	2004	188	188	0	0	◎	188	2005			●	188	●	188		○	○
31	都市再生機構	賃貸	M5-2 パティオス22	2005	220	0	220	1				△	220							
32	三菱地所グループ		SH4-2 シティズフォート	2005	383	383	0	0	◎	383	2007					●	383		○	
33	丸紅グループ		SH4-1 ファーストウィング	2005	410	410	0	0	◎	307	2008			●	307	●	410	6	○	○
34	野村不動産グループ		SH3② パティオスグランアクシブ	2005~2006	228	228	0	0				△	228							
35	幕張シティ(株)		SH3① パティオスエリスト	2006	184	184	0	0	◎	184	2008					●	184		○	
36	丸紅グループ		H2-1 プエナテラーサ	2007	290	256	34	0	オブザーバー	290	2012	△	290					5	○	
37	三井不動産グループ		H2-2 幕張ビーチテラス	2007	364	349	15	0	◎	364	2012							4	○	
38	三井不動産グループ		SH2① 幕張アクアテラス	2010	252	252	0	0				△	252							
39	野村不動産グループ		M9 パティオス19	2010	150	150	0	0	◎		2012					●	150		○	○
	合計				8590	6513			26	5797		13	2589	19	3797	22	4336	28	30	16

5.3.2 マネジメント体制の変遷 先述の節において幕張ベイトウンの住宅地管理に関わる関係組織を整理し、それらの基本的な活動及び責任を整理した。千葉県企業庁、民間事業者、都市再生機構、千葉県公社、居住者、千葉市、当該住宅地の関係者等の多主体が関係する。こうした管理運営体制も変化してきた経緯があり、その変遷の詳細を図5-15に示すように整理でき、大きく4つの段階で分かれ、1期(1983~94年)、2期(1995~2006年)、3期(2007~11年)、4期(2012年-現在)に区分できる。

(1) 1期(1983~1994年)

企業庁が民間住宅開発事業者と共にマスタープランとデザインガイドラインを計画した。まず、企業庁は公的住宅事業者、民間住宅事業者と住宅地開発に関する計画・デザイン、事業推進、土地処分、住宅地経営などに関する基本協定を結び、基本計画の理念と実現する前の設計指針を共有する作業を行った<sup>4)</sup>(図5-16)。「幕張新都心住宅地事業計画」において、幕張新都心住宅(幕張ベイトウン)の街づくりは「国際事務にふさわしい居住環境と都市デザインを揃えた都市型ライフスタイルをリードする住宅地」という基本理念に基づき推進され、目指すべき「街」の基本的方向の一つとして「住宅や街の総合的な管理・運営システムが確立された住宅地」との目標を掲げ、「21世紀にふさわしい街づくりの実現を図るために、建築施設計画及び将来における街全体の管理運営等多岐にわたり県が主導的に街づくりに関わることとし、そのための新しい管理運営機構の創設を図る」としてきた。住宅事業の総合的な長期的観点を立て企業庁が全体的に基本計画・設計、計画フレームに関する事項に関与する体制で事業を進めた<sup>4,23)</sup>。

(2) 2期(1995~2006年)

企業庁によるマスタープランの下、公園等が建設され、開発事業者による住宅供給が計画通りに実践され、企業庁主導で住民が補助的役割を担ったといえる(図5-16)。入居開始後の1996年以降、企業庁は居住者のコミュニティ形成を支援するとともに、活発なコミュニティ活動を誘導

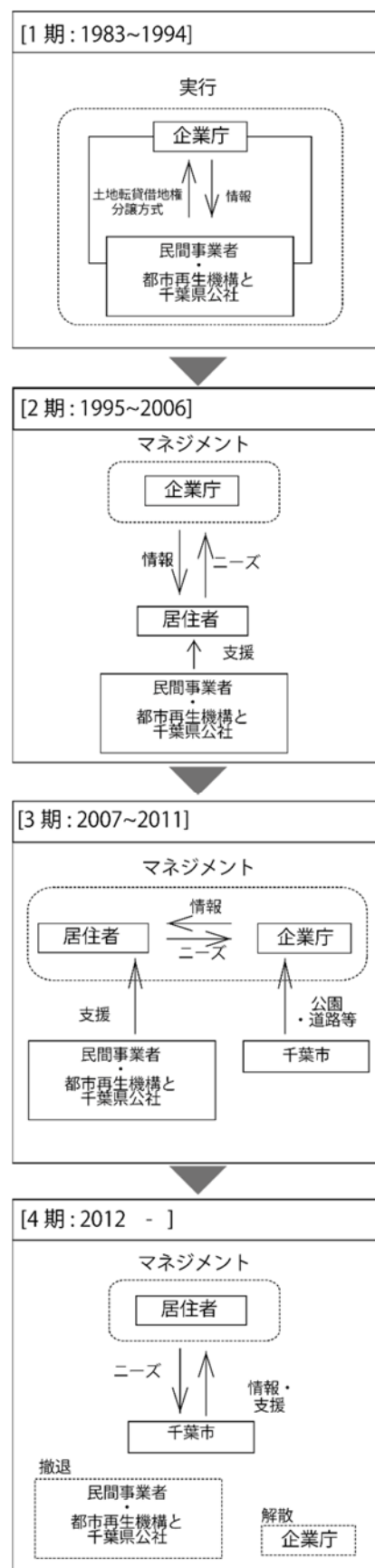


図5-16 マネジメントの変遷

するため、第1回のフェスティバルを開催した。これを契機として、その2年後、企業庁の経済的な支援を受けながらも、住民が自主的に住民中心の祭りを開催できるようにした。

また、企業庁は住民要望に即したコミュニティ・コアの建設の計画をすすめ、計画案に住民の要望が含まれるようにした。住民によるコミュニティ・コア研究会が組織され、住民が空間計画を能動的に関わる主体としての役割を担うこととなり、地域社会が空間を創出し、空間に対する責任を持つ契機になった。1998年に竣工したエコパークに対しても住民のニーズにより、スポーツが可能な空間として運営するように提言を行った。コミュニティ・コアは計画人口の半数以上が入居した時点を基準として計画されたため、その後の人口増加に伴う施設増設への住民のニーズが発生し、コミュニティ・コア研究会は積極的に千葉市と千葉県に対応を要求する姿勢に変わっていった。

以上より第2期の、住民活動について、その初期は企業庁に多くを依存してきたように見えるが、問題解決において徐々に住民の独立的な姿勢が見えはじめた時期と言える。

### (3) 3期 (2007～2011年)

当時の決定よりも千葉県企業庁の撤退する時期が繰り上がり、住民と企業庁の対立の構図で捉えられる時になる期である(図5-16)。企業庁の撤退問題にあたり2007年「移管問題を考える会」が発足し、取り組み課題として、大きく①公共公営施設の管理(道路等、ゴミ空気郵送システム、公園緑地管理、コミュニティコア)、②賃貸資産の管理(賃貸住宅、商業業務施設)、③土地借地料収納、④コミュニティ活動支援の4つの点が挙げられた。また、当初のマスタープランの新設中学校整備予定地区(H7)について、低層部に商業施設、高層部に高齢者施設と50世帯の住宅が計画される宅地用地への用途変更が余儀なくされた。既存の中学校は拡充され、高齢者施設も計画されたが、住民は用途変更を問題視し、中学校増設について多数の住民が現況を理解するためのシンポジウムの開催や、住民組織の研究会によるアンケート調査実施など積極的な活動を行った。しかし、結果的には用途変更を受けいれざるを得なかった。

さらに、2013年度の企業庁の撤退決定後、千葉市への移管となり、住民は住宅地の一元管理ができないことによる管理運営の質の低下を懸念し、2011年10月ベイタウンマネジメント勉強会を結成し、街の課題について公開し、積極的に周知を進めた。しかし、既存の自治会連合会や管理組織連絡会を中心に幕張ベイタウンの意思決定を図ることは難しく、協議会組織の結成の必要性に合意がなされた。その後、住民有志による準備活動を経て、自治会11、管理組合10、自治会連合会、社会福祉協議会、商店街振興組合、青少年育成委員会、スポーツ振興会の他、28団体が集まり、2011年6月25日幕張ベイタウン協議会を設立し、ベイタウンを代表する組織が生まれた。

### (4) 4期(2012年～)

住民は企業庁の撤退を契機とする問題を積極的に解決するため、住民協議会、専門家集団、管理公団から成るマネジメントシステムを検討し、住民主導によるマネジメントの転換を進めてきた(図5-16)。

時期	年度	ベイトウン内のできごと	千葉県企業庁	千葉市	住民	住宅事業者	テナント	
計画段階	1期：千葉県企業庁と住宅事業者のデザイン調整（1983～1994）							
	1967	・海浜ニュータウン計画を発表						
	1973	・海浜ニュータウン幕張地区埋立着工	・1st マスタープラン					
	1983	・千葉新産業三角構想	・2nd マスタープラン					
	1989	・幕張新都心に拡大地区を編入 ・幕張メッセオープン						
	1990	・幕張新都心住宅事業計画策定 ・JR京葉線全線（蘇我～東京）開業	・3rd マスタープラン					
	1991		・千葉業務核都市基本構想 ・都市デザインガイドライン作成			・住宅事業者選定		
	1992	・「幕張方式」の導入	・都市景観施設基本計画					
	1993							
	2期：居住開始による千葉県企業庁と住民のマネジメント（1995～2006）							
	1994	・名称「幕張ベイトウン」「パティオス」と決定					・住戸販売	
	1995	・536世帯・1,540人によりベイトウン始動						・幕張ベイトウン商店会 発足
	1996		・1st ベイトウン祭り			・コア事業化研究会 発足 ・住民による「コミュニティコア研究会」発足		・商店会「第1回ベイトウン夏祭り」
1997	・「ベイトウンバス」運行開始 ・ベイトウン高層街区、超高層街区に着手 ・メッセの新展示場オープン	住民自発的な祭り		住民による公民館計画	・協議機関「コミュニティコア事業化研究会」がスタート ・「幕張ベイトウン自治会連合会」発足 ・「ベイトウンに子どもルーム建設を目指す会」 第1回全体会議開催 ・ベイトウンニュース 創刊			
1998	・幕張ベイトウンに商業施設棟オープン				・「幕張ベイトウン祭り98」			
1999	・幕張ベイトウンがグッドデザイン賞施設部門の「アーバンデザイン賞」を受賞				・コミュニティコア研究会、 =>住民集会を開催、住民意向を確認			
2000	・街開き5周年ベイトウンフォーラム ・マリナーデッキ完成				・街づくり研究会設立 ・「かるがも会」発足 ・「ベイトウン・シニアクラブ」発足 ・教育フォーラム実行委員会 ・子どもルーム、千葉市運営に移行（千葉市から社会福祉協議会へ運営委託）		・アウトレットパーク幕張、オープン	
2001					・打瀬にCAPを呼ぼう会 ・子どもルーム移転（11番街から仮設プレハブへ） ・地域交流特別クラブ話し合い【学校、打瀬の会、地域住民】 ・「グリーンサム」発足 ・幕張ベイトウンにエコパークをつくる会			
2002	・幕張ベイトウン・コアがオープン ・打瀬保育園の保育園開園		幕張ベイトウン・コアの管理		・コアに土屋文化振興財団より100万円の助成交付金が決定 ・清掃ボランティア[ベイトウンボランティアサークル、ベイトウンシニアクラブ] ・子どもルーム、仮設プレハブから新築コアへ			
2003	・住宅供給5000戸以上	・自治会連合会と企業庁の会合(交通問題) ・エコパークを千葉市に移転			・子どもルーム、打瀬はコア隣接のプレハブへ移転 ・防犯カメラの設置			
2004	・打瀬3丁目公園完工			住民による公園計画Ⅱ	・打瀬3丁目公園を考える会 ・デザインガイドラインの見直し（ガソリンスタンドの営業時間を2:00amに変更、カラーの変更）			
2005		・打瀬3丁目公園を千葉市に移転			・「県立幕張海浜公園を育てる会」発足 ・打瀬第2緑地計画		・商店会オリジナル商標 加盟店に表示	
2006	・幕張ベイトウンの人口20,000人超過				・打瀬3丁目公園を千葉市に移転		・オリジナル商品を開発、商品化	
3期：住民主体の自主的管理組織の創成（2007～2012）								
2007	・みらい保育園 開園		移管準備	・打瀬3丁目公園管理 ・ゴミ減量説明会 ・ボランティア通りの移管説明会	・移管問題を考える会 ・幕張新都心住宅地区の「管理・運営のあり方研究会」発足 ・「移管問題を考える会」の「管理会社」構想 ・考えよう私たちの街ベイトウン（自治会連合会）			
2008	・花見川川沿いH7街区の計画変更	解散準備 ・コミュニティコア拡充に係る検討案発表			・第2コミュニティコアの増築の意見交換 ・第2回エリアマネジメントフォーラム （幕張ベイトウン住民の一元的総合的管理・運営システムの構築） ・H7街区の用途変換に関する会議			
2009	・打瀬中学校増設案	・H7街区および中学校についての住民説明会 ・企業庁のH7街区開発計画案の住民説明会			・第3回エリアマネジメントフォーラム （幕張ベイトウンにおけるエリアマネジメントの確立）			
2010		・ゴミ空気輸送システム移管の課題提示			・打瀬3丁目公園の自治管理 ・幕張ベイトウン協議会設立		・「ベイトウン朝市」はじまる	
2011	・幕張ビーチテラス設置 ・美浜病院開院				・緑化活動に取り組む住民有志（グリーンサム）による街路樹調査1年目 ・幕張新都心住宅地区の管理・運営のあり方に関する研究会の中止		・商店会情報誌「はっぴー・もーる」第1号発行	
2012	・シーサイドデッキ完工 ・幕張新都心文教地区（若葉地区）の基盤工事	・県企業庁まちの管理・運営のあり方研究会・幹事会の開催			・ベイトウンマネジメント円卓会議の開催 ・グリーンサム、街路樹ウォッチングツアー ・地域マネジメント研修とファシリテーション研修			
4期：千葉県企業庁の解散と多主体によるマネジメント（2013～）								
2013	・新番街グリーナの高齢者複合施設が入居説明会を開催 ・高齢者施設「学研ココファン幕張ベイトウン」オープン			住民による公民館管理	・旧打瀬子どもルームを住民管理の共用スペースに ・2016年指定管理者制度導入、コア文化振興基金投稿		・イオンモール幕張新都心、オープン ・「幕張ベイトウン商店街振興組合」の法人化	
2014		・ゴミ空気輸送システム移管問題（費用を市と県で負担）			・幕張ベイトウンでも家庭ごみ手数料徴収制度スタート			
2015	・THE 幕張BAYFRONT TOWER & RESIDENCE入居 ・（仮称）幕張新都心若葉住宅地区街づくり検討			・カジノを含む「統合型リゾート（IR）」の住民説明会	・打瀬子どもルーム開設			

図 5-15 幕張ベイトウンの運営管理体制の変化

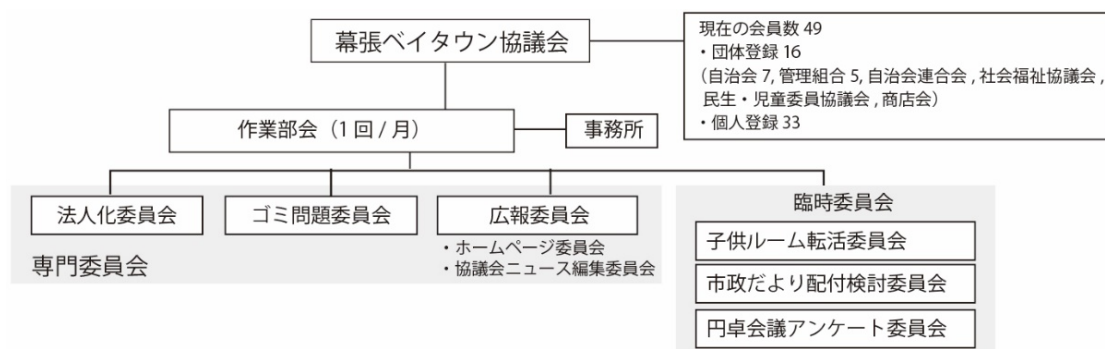


図 5-17 2012 年度幕張ベイタウン協議会組織図 (出典 : <http://www.bt-machi.com/>)

幕張ベイタウン連合会 (図 5-17) は未だ幕張ベイタウンの意思決定の権限を持ってはいないが、変化を続けている。特に、2012 年では千葉県「連携・協働による地域課題解決モデル事業補助金」を受けたことを契機として、千葉市と NPO 法人千葉まちづくりサポートセンターの支援を受け、「ベイタウンマネジメント円卓会議」を組織し、「マルチステークホルダー研修」や「住民アンケート」「商店街まち歩きワークショップ」「こども探検隊」「ベイタウンの明日のまちづくりを考えるシンポジウム」「円卓会議ニュースの発行」などを行い、街の課題の把握とその解決方法を議論してきた。そして、2014 年には千葉市市民局市民自治推進課から「地域運営委員会」への取り組みについて要請があり、「幕張ベイタウン地域運営委員会設立準備会」の設立に向けた活動を進めている。企業庁の撤退を契機とした住民の運営組織が発展を続けていると言える<sup>19)</sup>。

しかし、安定的な会費を徴収しておらず、会員がボランティアとして活動を行っていたり、管理組合に加入していない街区 (UR 都市機構及び千葉県住宅供給公社の街区(9つの街区)) は参加していないなどの課題もある。幕張ベイタウンの価値を継承するためには住居者、千葉市、民間事業者が協同し、総合的管理運営を行う必要があると言える。2015 年現在の協議会の組織図を見ると以下のように幕張ベイタウンまち育てサポートが法人化していることが分かる (図 5-18)。

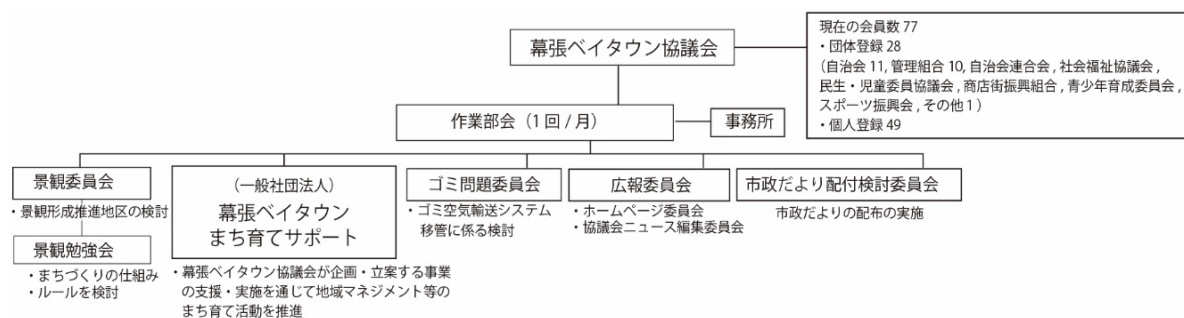


図 5-18 2015 年度幕張ベイタウン協議会組織図 (出典 : <http://www.bt-machi.com/>)

### 5.3.3 成熟期に向けての問題・課題と新たな組織の動き

#### (1) 住民組織形成の流れと新たな組織の動き<sup>3</sup>

幕張ベイタウンの住民意思決定組織は 1995 年入居開始から多様な形で変化しつづけてき

<sup>3</sup>本節はまくはり Baytown News 第 24, 25, 28, 29, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 45, 47, 48 を参考にまとめ作成。



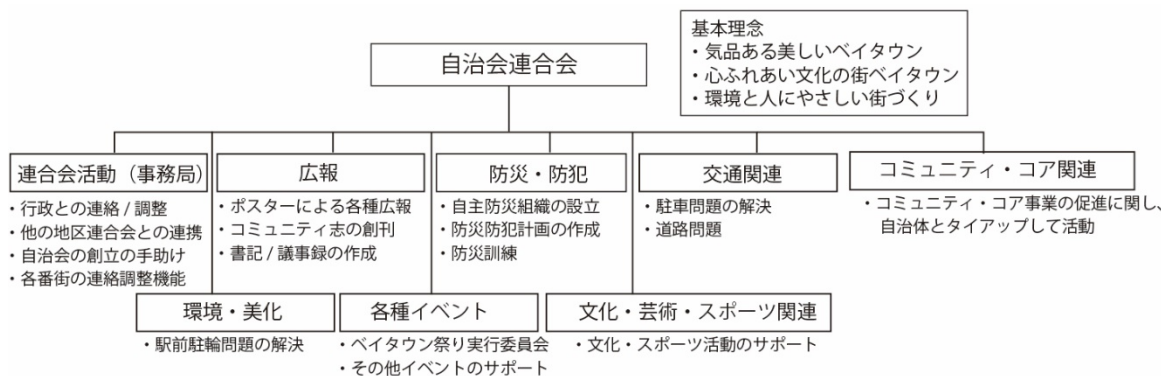


図 5-19 初期自治会連合会組織図 (出典：文献 24, 第 1 号再作成)

た。1997 年 6 月住民の「自治」の意識が芽生えはじめ、自治会組織として「自治会連合会」(図 5-19) が、番街ごとの自治会を束ね、ベイトウン全体の課題を解決する地域社会の窓口になる組織として発足した。毎月 1 回の定例会を行い、「交通問題対策」、「コミュニティ・コア事業の住民参加」、「子供ルーム問題」、「インターナショナルスクール予定地問題」、「防犯灯設置問題」、「打瀬 3 丁目公園を考える会」、「幕張新都心住宅地区の管理・運営のあり方研究会」等街の代表として関わってきた。常設・特別委員会として、コミュニティ・コア研究会、イベント委員会、広報委員会、交通委員会、防災委員会、防犯委員会、エコパークをつくる会、スポーツ委員会、環境美化委員会、菜の花クラブ、グリーンサムがある。しかし、街区の広がりと共に参加街区が増えることなく、全 39 街区の中 16 街区しか参加していません。参加率が 41%にしか達していない(表 5-2)。全体の約 4 割であるため、街の代表になることに問題を感じたこと、企業庁の解散に向けてベイトウン独自の管理・運営の実現ができないことから各街区管理組合を中心とし、幅広く住民の意見を反映するための 2007 年「住民協議会」のような組織の立ち上げが議論された。2008 年「移管問題を考える会」で一元的な管理運営をする「管理運営機構」のあり方を検討・議論していく中、住民の意見を代表する「住民協議会」の具体化を実現するため、ベイトウンの住民代表組織としてベイトウン自治会連合会の役目を検討することになった。組織の参加率が 5 割程度であり、コミュニティ活動が主な役割であるため、今後資産価値として街の質を維持・管理を議論する組織として「住民協議会」が発足された。主にハードの面での街の維持と、街全体の意思決定をまとめる場であり、資産管理(資産価値の維持・保全)のために、千葉県と千葉市との交渉のためのロビー活動を行った。また、2008 年に設立された「幕張ベイトウン新都心住宅地区の管理・運営に関する研究会」では公共公益施設や賃貸資産を一元的に管理運営する「管理運営機構」

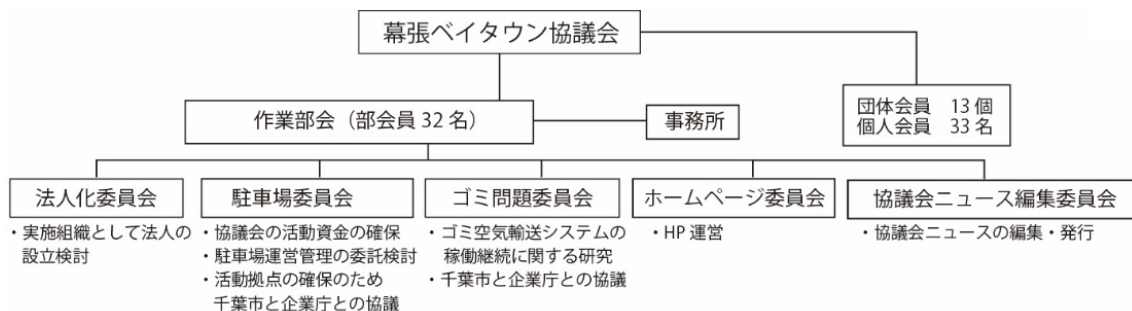


図 5-20 幕張ベイトウン協議会組織図 (2012. 5) (出典：文献 25 第 2 号)

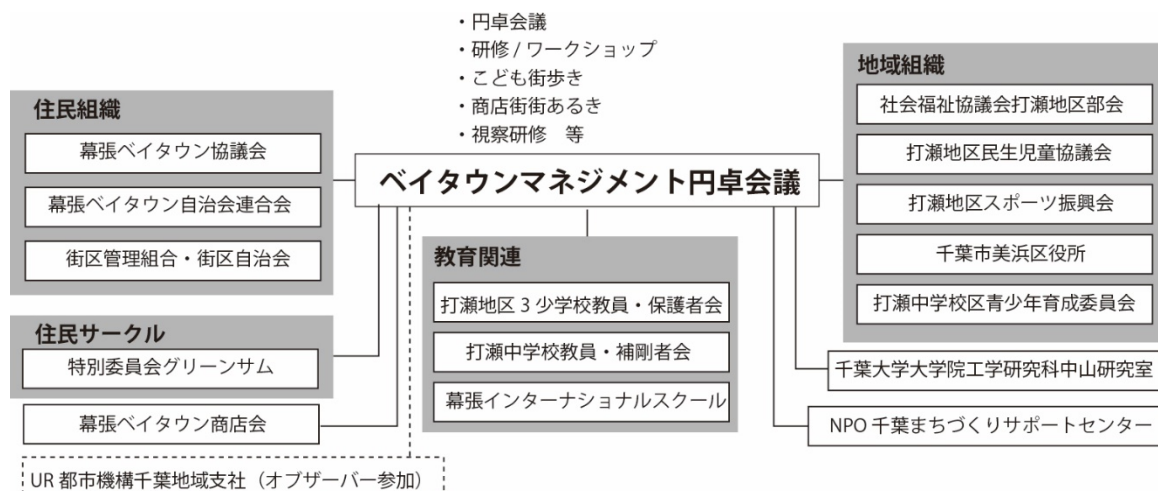


図 5-21 ベイトウンマネジメント円卓会議組織図（出典：文献 19 第 2 号）

のあり方に検討・議論が進み、①住民の意思を代表する「住民協議会」、②住宅事業者が設立し、街の維持管理を請け負う「管理運営会社」、③都市計画・建築などの専門家の立場からベイトウンの街並み保全についてのアドバイスを行う「専門家評議会」、の三者で構成することが検討された。この流れを踏まえ、2011年7街区の自治会、管理組合、ベイトウン商店会の8団体、24名の個人参加で「幕張ベイトウン協議会」（図 5-20）を設立した。街並みと景観形成維持のための活動が目的として立ち上がった。その後2012年、千葉県の「連携・協働による地域課題解決モデル事業補助金」を受け、千葉市やNPO法人千葉まちづくりサポートセンターとともに「ベイトウンマネジメント円卓会議」（図 5-21）が立ち上がり、2013年度は、千葉市の「地域課題解決・連携支援モデル事業補助金」を受けて、ベイトウンの各団体や小中学校等と連携し、「幕張ベイトウン連携会議」や「ベイトウン景観シンポジウム」に取り組むなど、各方面の主体を巻き込む契機となり、連携を促進した。一般住民の参加率は低かったが、教育機関と地域の新たな接点・連携が展開でき、小・中学生に対する地域のシティズンシップ教育の効果も見えた。今後、景観、インフラ、商店街に対する課題の解決も可能であると考えられる。

2015年5月、このような経緯を経て、「幕張ベイトウン地域運営委員会」（図 5-22,23）が設立された。同委員会は幕張ベイトウン地区の様々な団体の活動状況を理解しながら、幕

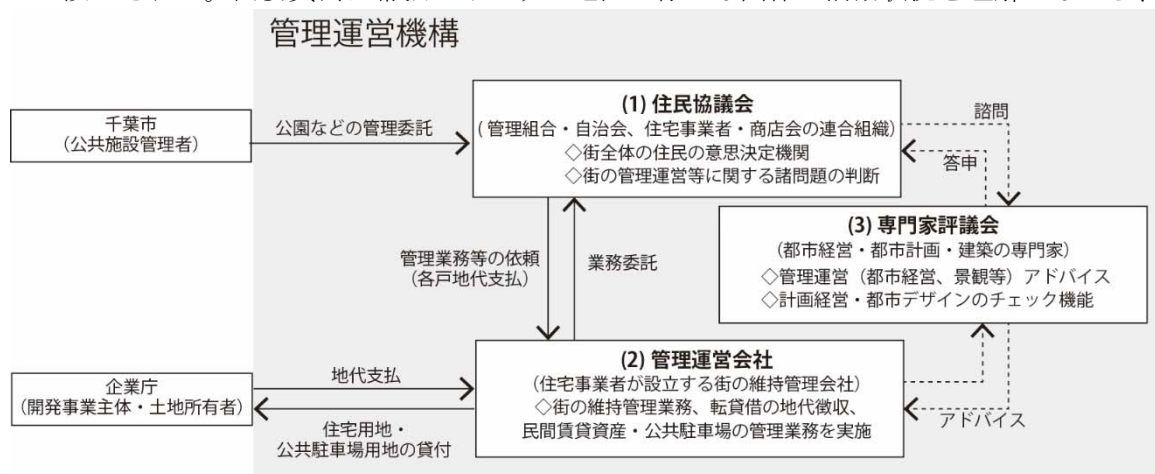


図 5-22 幕張ベイトウン地域運営委員会（出典：文献 30 第 p. 7 再作成）



張ベイトウンの課題と将来像に合った活動を話し合い、地域運営を進めることと目的として、幕張ベイトウン協議会、幕張ベイトウン自治会連合会、幕張ベイトウン商店街振興組合、社会福祉協議会打瀬地区部会、打瀬地区民生委員・児童委員協議会、打瀬中学校区青少年育成委員会、打瀬中学区青少年相談員連絡会、打瀬地区スポーツ振興会、打瀬中学校、打瀬小学校、海浜打瀬小学校、美浜打瀬小学校の以上12団体で構成されている。各街区の意見の反映と意向集約を行う住民全体の意思決定組織として結成された。

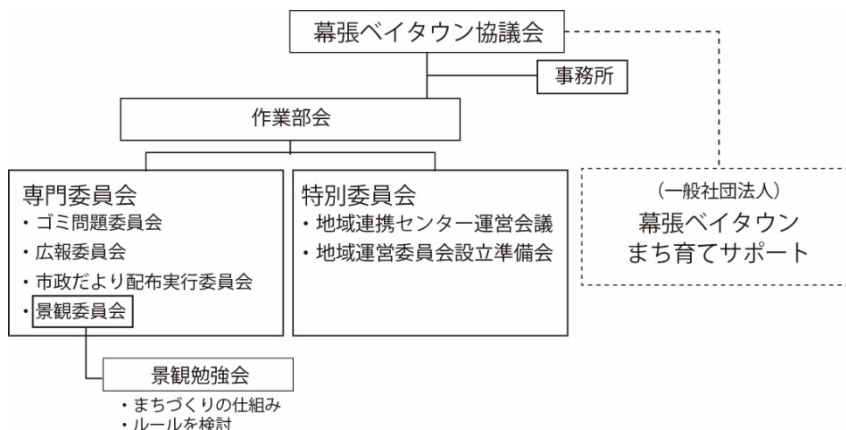


図5-23 幕張ベイトウン地域運営委員会の位置づけ（2015年6月現在）（出典：文献25第7号）

## (2) 居住者の観点からみた幕張ベイトウンの課題

以上に整理したように幕張ベイトウンは住民自ら管理運営する「地域マネジメント」を目指しているが、組織の財政自立と参加意識の醸成の2つの課題がある。

### (ア) 財政自立面での課題

ベイトウンを小規模な自治体とみなし、地域運営組織を設立し、自立的な運営財源を獲得するには、多数の住民から活動費用を徴収することが必要である。しかし、現状では住民全員参加や、管理費の支払いは義務づけられていない。また、入居当初に住民組織に加入しても売買を経ると自動的に継承されないことがある。よって、意欲的な住民によるマネジメントが成功しても不参加者がフリーライダーとなる課題がある。特に、住宅が個人ではなく賃貸経営者へ販売されるとフリーライダー化する可能性が高い。都市再生機構と千葉県住宅供給公社が建設した賃貸住棟がこのケースに該当する。

将来は千葉市から交付金、住民から会費、管理組合の管理費を集め、直接経営することが代替的方法として可能である。

### (イ) 参加意識の醸成

開発当初（1997年）は「自治会連合会」、2008年（入居から13年目）に「幕張ベイトウン協議会」が設立され、2012年（入居から17年目）には「ベイトウンマネジメント円卓会議」が設立された。多様な形で住民組織が変化しつつあるが、住民全員の意見を全て統合し、住民を代表し、行政から認定されている組織は存在しない。住民へのヒアリングによると地

域運営組織の意思決定に困難がみられる。長期間、一番活動が活発な「幕張ベイトウン協議会住民全員」でも住民の意見を受けまとめることが難しく、各番街を代表する会長が順番で巡回する方式であることもあり、地域運営への参加意識が低下している。幕張ベイトウンならではの地域マネジメントの意義を理解し、地域の価値向上に努める必要がある。

一方、地域の課題を解決するために自発的に住民組織が形成されることも多く見られる。幕張ベイトウンの公民館であるコミュニティ・コアのデザインを考える「コミュニティ・コア研究会」や、「幕張ベイトウンにエコパークをつくる会」、「打瀬3丁目公園管理運営委員会」等、地域のハードの整備や管理のための住民組織が自発的に作られてきた。幕張ベイトウンに入居した住民の多数が幕張ベイトウンのデザインの特徴を理解し、地域に愛着を持った意識の高い住民が住民組織に積極的に参加することが多い。住民が参加するサークルや研究会・勉強会などが結成され、意思決定の場が自然に作られて街の課題を解決することが多くみられた。最近コミュニティ・コアのコンサートホールの運営と利用について「コミュニティ・コア研究会」が組織されている。

入居から20年間、住民の自発的な参加が頻繁に行われてきたことを見れば、主体の転換期にある幕張ベイトウンの管理に関係する住民活動にも住環境マネジメントの役割が期待できると言える。

## 5.4 将来人口推移と成熟化に向けた幕張ベイタウンの再評価

### 5.4.1 現在の人口状況と将来人口推移

幕張ベイタウンの年齢構成をみると1995年3月に入居した住民は30～40代が多く分布しているが、2010年には40～50代に割合のピークがシフトしていることが分かる(図5-24)。また、15歳以下割合の減少及び60代以上割合の増加がみられる。このような分布の変化は通常のニュータウンの場合と一致している。幕張ベイタウン及び美浜区の将来人口については、2012年住民基本台帳に基づく人口データを利用してコーホート変化率法(基準年:

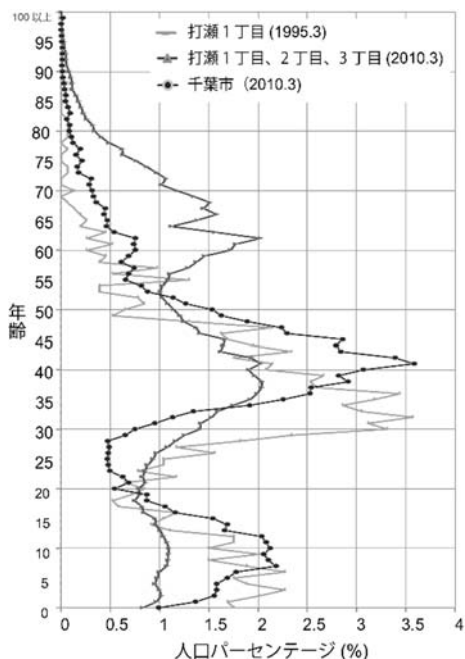


図5-24 2010年度現在人口構成比

2012年、推計期間:2017年から5年ごとに2037年まで)により予測した(図5-25,26,27,28)。

その結果、幕張ベイタウン(打瀬1・2・3丁目)において平均約30%の人口減少及び、65歳以上人口比率が平均約45%に達することが示された。この結果は25年後、幕張ベイタウン住民の自主的なマネジメントが行われず、世代の循環がない場合、65歳以上人口が40%以上も増える可能性があることを示している(図5-25,26)。

一方、2037年までの幕張ベイタウンの人口は20-39%の人口減少が予想される。例えば、現状の人口減少率50%以上、高齢化率60%以上の磯辺町よりも幕張ベイタウンは低く抑えられており、美浜区の中では、若い世代の比率が高く、減少率も低い街であり続けることも言える。

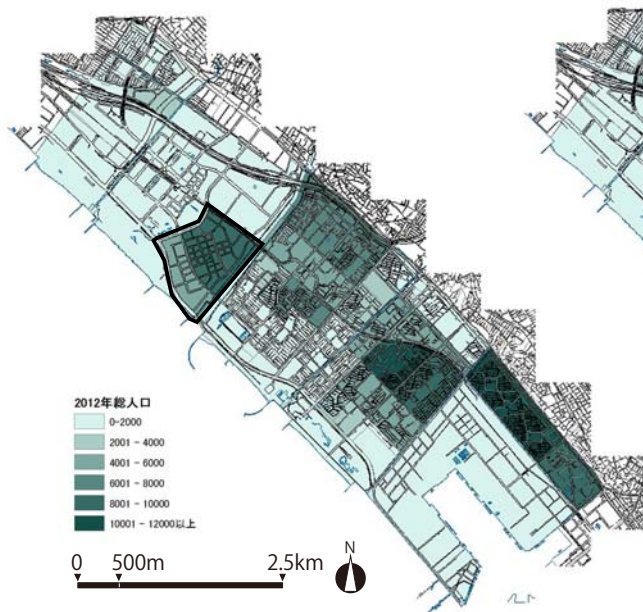


図5-25 2012年美浜区人口

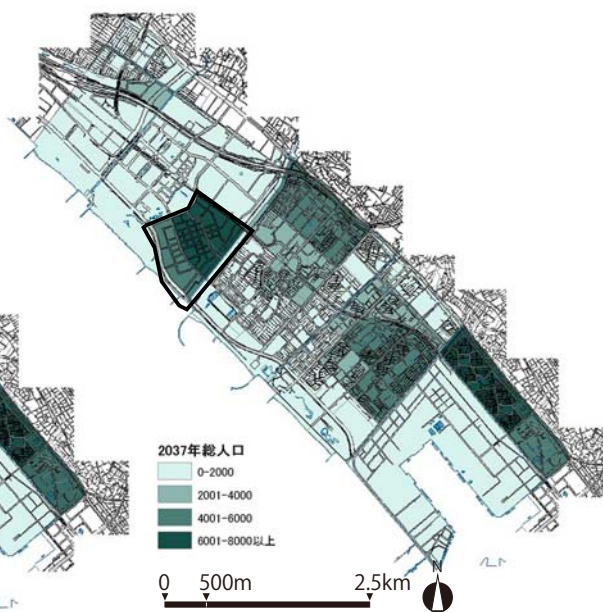


図5-26 2037年美浜区人口

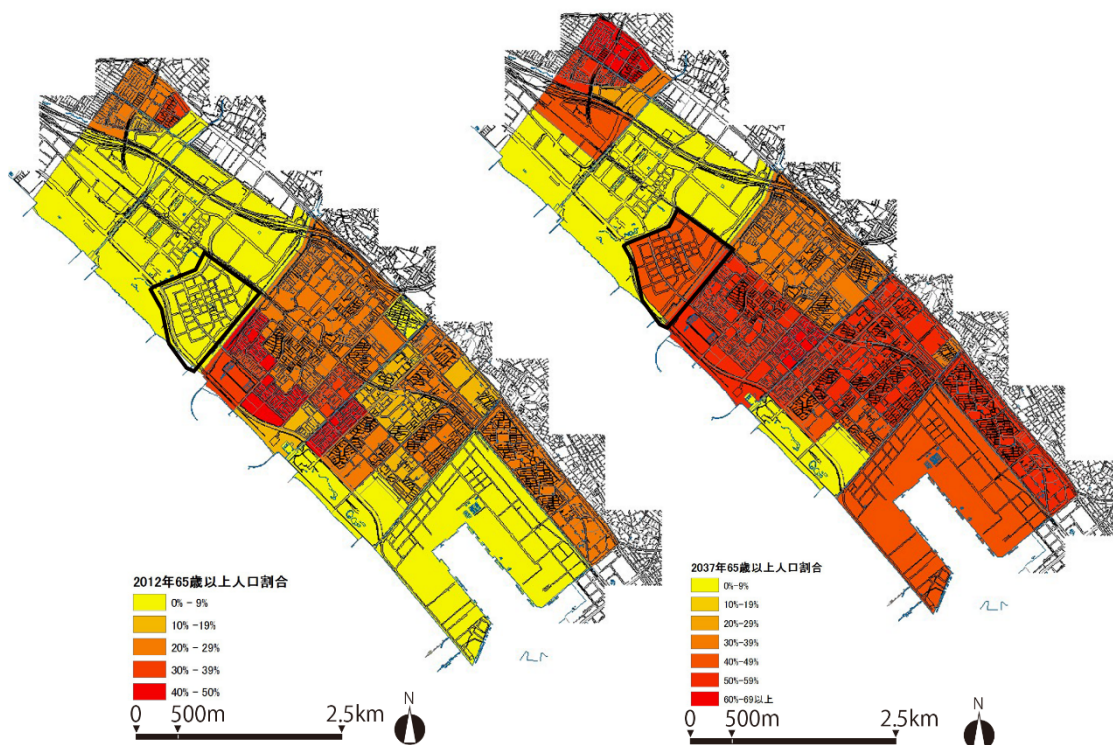


図 5-27 2012 年美浜区の 65 歳以上の人口割合

図 5-28 2037 年美浜区の 65 歳以上の人口割合

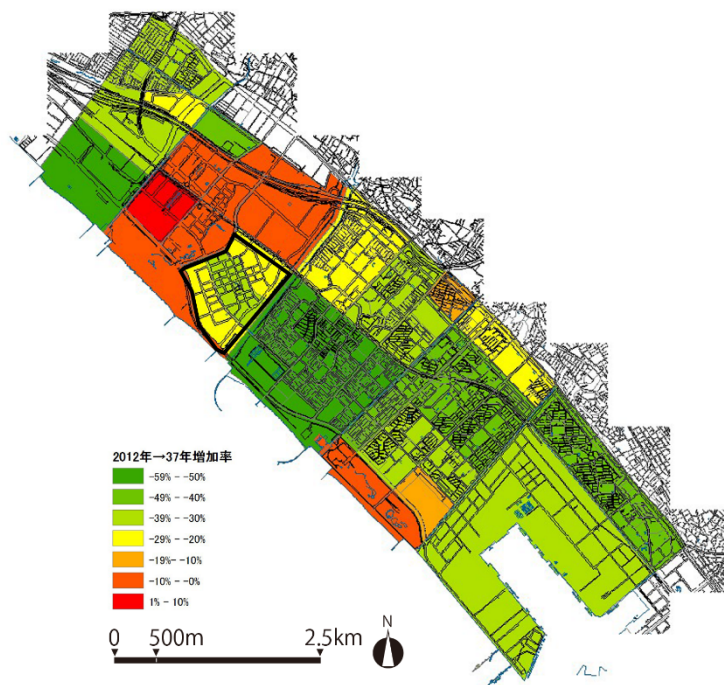


図 5-29 美浜区の 2012 年から 2037 年までの人口増加率



ここで注目することは、図 5-12 に示される住民の年齢構成である。年齢構成の偏りが著しく 40 歳前後の年齢が多く、そのまま加齢すれば、20 年後の定年により、ベイトウンの購買力や負担する税金の低下も予想される。人口の 40% の減少が、65 歳以上の高齢者 40% 以上の増加が予想されるなか、現在商店街の需要が 40% 以上減り、街の活気が縮減する恐れがある。現在の商業施設の店舗数が減少され、現在の住宅地のイメージである住宅地の価値と住戸の価値維持が困難になる可能性を示すものである。また、高齢者のための医療施設および福祉施設の拡充も必要になる。

#### 5.4.2 成熟化に向けた幕張ベイトウンの再評価

##### (1) 居住者の観点

###### (ア) 住民満足度評価

2013 年 8 月上旬のベイトウンマネジメント円卓会議による住民アンケート調査 (N=2,150) の成果報告によると、まちへの満足度について約 74% の住民から満足・大いに満足という回答が得られ、その内、景観・街並みを理由とするものが 94%、次に保育・学校施設の充実が 62% と高く、住環境に満足していることが伺える。

さらに筆者による住民のヒアリング(2012 年 12 実施)によると「街の活動が多く、イベントや行事に好きな人が集まることで、まちににぎわいがあるので街に魅力がある」、「生活が街の中で完結することで生活しやすく、環境に大満足である」といった意見が聞かれた。

つまり、街開きから今に至るまで、まちの外観、教育機関、活気、利便性等は住民から高い評価を受けているといえる。

###### (イ) コミュニティ形成の程度

ベイトウンは 5.3 章で説明したように、1995 年に街開きが行われて以来、1996 年の第 1 回幕張ベイトウンベイトウン祭りが企業庁主催で行われたが、1997 年のベイトウン内の自治会連合会の発足以来、住民主体のベイトウン祭りが開催されている。ベイトウン祭りは時間が経つと共に、街路、公園空間を利用し盛大さを増してきた。さらに、住宅地区の集会施設では自治会主催の住民フォーラムも同時に開催され、様々な住民活動が活発に行われている。

住民活動には以下の 3 つのタイプの傾向が見られる。

1 つは自治会連合会や幕張ベイトウン協議会の様に常設されている特別委員会によるものである。防犯、防災、交通、環境美化、イベント、スポーツ、コミュニティ等街の賑わいづくりに直接関連することから、公園利用、緑の管理等間接的に街の賑わいを創出する活動をしている。また、ベイトウンの企業庁が千葉市への移管する問題についても「移管問題を考える会」等を結成し、ベイトウン全体の管理について住民の参加が見られる。

もう 1 つは、住民の自主的活動のサークル活動がある。スポーツ 12 団体、芸術教養 18 団体、音楽 8 団体、その他 13 団体が組織化されている。これらの活動は住宅管理組合の集会室、コミュニティ・コアの集会室等を利用している。

最後に、3 つ目は「考える会」、「研究会」、「勉強会」のような短期的に地域の課題を解決するために住民の能動的・自発的に形成する組織である。公園づくりやガーデニングについても住民のコミュニティ活動が活発に行われている。打瀬 1 丁目公園にある花壇は自治会連合

会の下に住民が自主的に管理するように千葉市から認められ花壇が造られた。打瀬3丁目公園も「三丁目公園を考える会」というコミュニティ組織が発足し、千葉市公園課・緑地事務所の協力を得ながら住民の自習管理を目指している。

このように、定期的に、組織的に住民の活動が行われていることには、住民の集まる場である公益施設や住宅集会室、公園などが計画され、賑わい創出や街を運営・管理する組織づくりの影響もあったと推測できる(図-30,31)。



図 5-30 打瀬2丁目公園の住民による管理・運営の花壇 (筆者撮影)



図 5-31 文化施設周辺の緑地活用の様子 (筆者撮影)

## (2) 経済性評価

分譲が開始した1997年から2012年まで幕張ベイタウンが位置する打瀬1丁目、打瀬2丁目の固定資産税路線価を国土交通省が公開する地価公示の固定資産税路線価を用いた資料調査から明らかにした(図5-32)。固定資産税は路線価、面積、下落修正率、各土地に応じた補正率から算出でき、転貸借地で地価公示のない地域については土地の評価基準として捉えられる。固定資産税路線価変動のグラフでは2000年以降から安定し、土地の価値を維持している。つまり、幕張ベイタウンの土地と住棟は不動産市場で経過年数の割に、高く評価されていると言える。

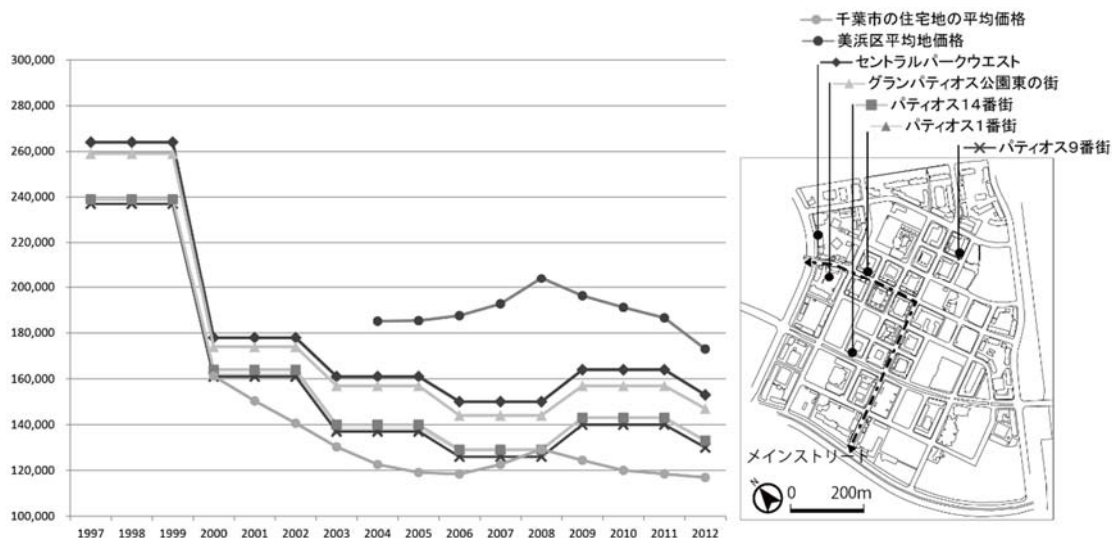


図 5-32 固定資産税路線価の変動

(出典：美浜区区役所より過去(1997年～2002年)固定資産税路線価提供、地図出典：ゼンリン電子地図帳 Z14)

(3)住環境水準の評価

①景観・街並み維持

(ア) 土地利用計画の変遷<sup>4</sup>

幕張ベイタウンは2001年3月に最後に改定された土地利用計画図と現況を比較してみると、計画された用途がほとんど守られ、企業庁の保有地やリザーブ用地が住宅地や小学校土地に変わっていることが分かる。当初の計画期からに段階的な開発をしていく中で人口動態や社会変動等を考慮した柔軟な対応ができているとも言える。

図5-33のように企業庁保留地は超高層住宅・高層住宅が計画された。リザーブ用地は住民のための行政サービス施設が計画された。企業保留地は2008年に幕張アクアテラス(252戸)が、2015年9月入居予定の高層マンションとして計画された。

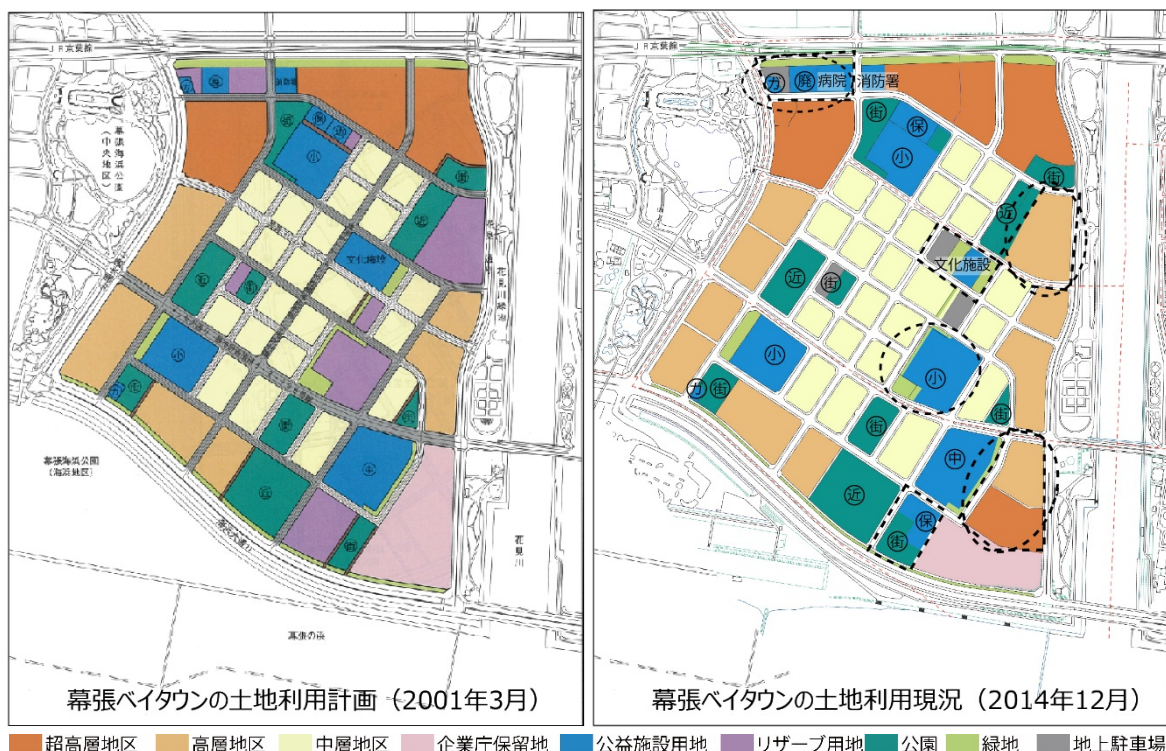


図 5-33 土地利用の変遷（出典：文献 21 を基に再作成）

中層住宅地や公園に隣接しているリザーブ用地は地上駐車場になっている。他に、ベイタウン内に小学校2か所を想定していたが、3か所に増やしたことが分かる。しかし、花見川沿いで6つの街区に隣接するH7街区は、1995年第1期入居者に対して第2中学校予定地として説明していたが、住民の認識とは無関係に今の中学校が増築し、第2中学校は建設しないことが決定された。2013年の企業庁の撤退予定により、期間内に少しでもベイタウン内の空き地をマンション建設により減らすつもりで、事業が進められたと考えられる。だが、もう1つH7街区をめぐって考えられることはリザーブ用地として行政サービス施設の建設予定地であった。リザーブ用地はベイタウン・コア横の企業庁暫定駐車場を含め、病院、保育園、幼稚園などの予定地として確保され続けてきた。H7街区は長い期

<sup>4</sup>本節はまくはり Baytown News 第 41, 42, 44, 46 を参考にまとめ作成。



間、ベイトウンに居住の高齢者が老人福祉施設を望んでいた空地であり、企業庁も住民に老人福祉施設として活用、提供されると説明していた。ところが、企業庁の撤退時期が迫ってきたことと、千葉市の財政は余裕がないため、公共福祉施設の新設が見込めなくなり、民間開発事業者が開発を担わせることとなった。

H7街区は花見川通り沿いに18階、14階の高層マンション（約450戸）が配置され、打瀬一丁目公園側に6階建ての中層街区と高齢者向け賃貸住宅（50戸）が計画される。高齢者向け賃貸住宅に隣接する高齢者・福祉ゾーンは医療・介護・デイケアなどの施設が計画された。

今後予想されるベイトウンの高齢者数を考慮して、必ず必要になっていく高齢者用施設（デイケアサービス、ショートステイ、診療所、薬局等）が建設されたが、民間事業者が提供する老人福祉施設であるため、施設の採算が取れないと撤退する可能性も高い。もし撤退しても企業庁の指導で運営されていくこともない。また、民間開発事業者が運営するので、利用価格が高額で一般住民は利用できない可能性もあり、公共による福祉施設が必要となることも考えられる。

このH7 街区をめぐるには、ベイトウンの住民の中でも、高齢者向け施設を願望するシニア世代と高層住宅の建設に問題意識を持っていない住民との対立も見られた。自治会連合会が住民の意見を代弁する窓口として機能する必要性について考えさせられる例とも言える。

#### （イ）デザインガイドラインの評価

ベイトウンは計画初期からマスタープランを描き、デザインガイドに沿って街全体がデザインされてきた。「幕張新都心住宅地 都市デザインガイドライン」は1991年3月に千葉県企業庁によって策定された。先に策定された「幕張新都心住宅地事業計画」を補完する形で、ベイトウンで特に都市デザインの意図を明らかにするために計画設計の記載されている。その後、第1期の入居後の、2002年3月に改訂された。

1995年に街開きが行われてから20年が経った現在、全ての開発事業がほぼ終了したベイトウンは街を計画する当時のイメージとどのように遷っているか、ガイドラインの運用はどの様に機能したのか、をマスタープランとガイドラインの「6章 都市景観先導施設と街並形成」を現在のベイトウンの様子と比較することでベイトウンの景観維持の現況を把握することとする<sup>22)</sup>。

幕張ベイトウンの設計指針から分かるようにガイドラインでは、風景として印象に残りな



図 5-34 ベイトウンコアの前(筆者撮影)

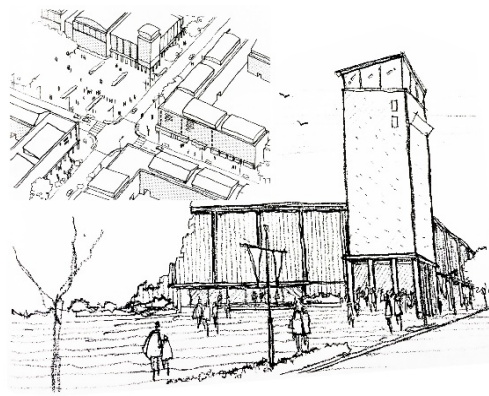


図 5-35 景観施設の空間イメージ(出典：文献 21p. 77)



がら、住民の豊かな暮らし、地域愛着を育む空間として住棟の外観や屋外の空間デザインを計画・設計している。人の場所として親和的関係をつくり出すきっかけとしての「仕掛け（施設）」を都市景観先導施設（以下、景観施設）として位置づけ、街に配置している。この景観施設は①アメニティの豊かな空間により、楽しい暮らしができる、②記憶に残る魅力的な空間形成により人の親密感を高め、地域への愛着を育む、③道路、公園、建築などのデザインの調和が図られ、都市全般の連携と総合かを図られる効果が求められた（図5-34,35）。現在も祭りやベイタウンバザーなどイベントが行われる場所として一番街の賑わいを感じられる中心地の役割を担っている。

2. 街のスクエア「街のコア」は交差点があり、街の情報を提供する文化施設と塔状のランドマークが配置される。文化施設街区の富士見通側に30m程度の幅の広場が設けられる(出典：文献21p. 78)。



図 5-36 ベイタウンコア(筆者撮影)



図 5-37 ベイタウンコア前の駐車場(筆者撮影)

現在は交差点にはランドマーク性のある建物ではないタワー型のビルはパティオス6番街に建てられている。また、千葉市所有の文化施設のスケールは初期段階に想定されたスケールより小さく、その施設の前は駐車場として利用されている。本来ベイタウンコアの第2期建設予定地だったが、工事が中止され、駐車場として利用されている。街のシンボルになる空間のはずが駐車場で人の楽しさが感じられない風景になっている。また、文化施設前の30m程度の広場は街のイベントが行われる空間であるが、空き地になっており、公園でもなく管理されていない緑地帯になっている（図5-36,37）。

「3. プロムナードコーナー」は「街のゲート」とはくぐり、商業施設等が並ぶ小コーナーである。街区のコーナーの一部を吹きはなち、アトラクティブな小広場、透明で質の高い眼をひくコーナーを作り出す(出典：文献21p.78)。

現在はパティオス1番街のコーナーに5層分のガラス張りの眼を引くコーナーになっている。特にガラス張りの一階には飲食店が設けられ、人のアクティブな動きが見られる空間になっている。時にガラス張りのデザインになっているので、今後もオフィスやショッピングモールではなく、飲食店など、アクティブな空間としての演出が可能な空間づくりが必要される（図5-38,39）。



図 5-38 パティオス 1 番街 (筆者撮影)

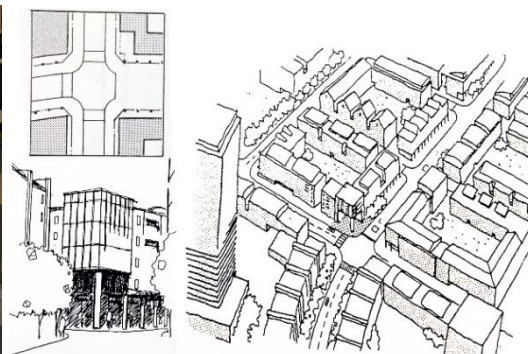


図 5-39 景観施設の空間イメージ(出典：文献 21p. 78)

「6.コミュニティコーナー」は住宅地北部地区の日常生活の中心となるコーナーである、超高層地区内には北部地区の住民サービス施設としての店舗が計画されていることから、「コミュニティコーナー」は木陰などの配した小広場とする(出典：文献21 p.80)。



図 5-40 パティオス 9 番街(筆者撮影)

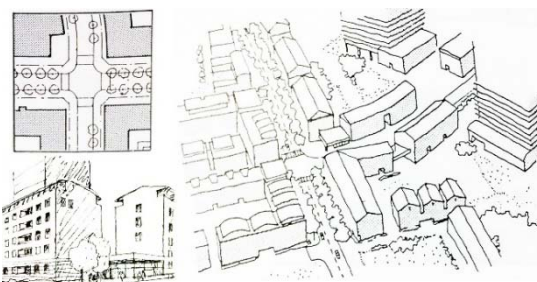


図 5-41 景観施設の空間イメージ(出典：文献 21p. 80)

建物をセットバックさせ、木を植え、緑豊かな小広場を設けているが、初期想定した北部地区の日常生活の中心になるコーナーはなっていない。商店街が形成されず、9番街 (M8-1) に一店のクリーニング屋が設けられている。生活の中心は美浜プロムサード沿いになっていて、パティオスアバンゼやパティオスグランエクシア (SH-3)、ファーストウイング、シテイスフォート (SH-4) の住民は生活の不便を感じている (図5-40,41)。



「8.街のゲート」は南北部の街区のコーナーに小広場を設け、ここを街の入口広場とする。また、屋根付きの空中歩廊で南北街区の建築を一体化すると共に、公園通りを横断する歩道橋を住棟に接続するなど街のゲートとしての演出を工夫する。公共公益事業者と住宅事業者の協力が必要である(出典：文献21 p.81)。

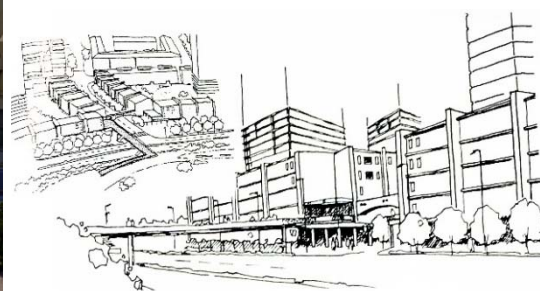


図 5-42 グリンパティオス(筆者撮影)

図 5-43 景観施設の空間イメージ(出典：文献 21p. 81)

グリンパティオス(H-1)事業地区のコーナーは小広場が設けられ、高木が植えられている。街のゲートとして、公園通りを横断する歩道橋がセントラルパーク (SH-1) 住棟と連結している。しかし、屋根付きの空中歩廊でもなく、北側のSH-1とは一体化されてない。公共公益事業者と住宅事業者との協力が上手くできず、強いゲート性は見られない(図5-42,43)。

「9.ベイサイドゲート」は海浜鳳をまたぎ当住宅地と幕張海浜公園を結ぶ横断歩道橋周辺部である。横断歩道橋は将来の幕張海浜公園のテーマパーク化による賑わいを受けとめる形で高層街区内ロードサイドショップ等商業施設に接続するものとするとともに、バレンタイン通りに人の流れがスムーズに接続するような昇降部を設けるなどの仕掛けを展開するものとする。公共公益事業者と住宅事業者の協力が必要である(出典：文献21 p.81)。

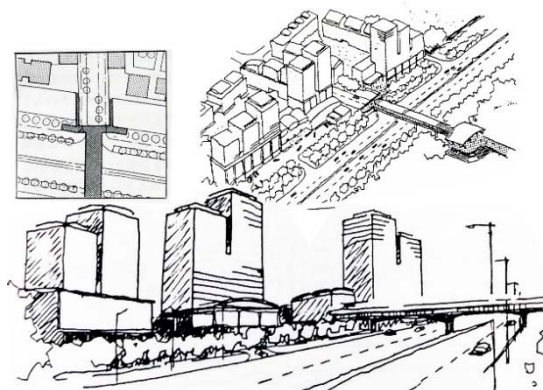


図 5-44 シーサイドデッキ(ベイタウンニュースレータ)

図 5-45 景観施設の空間イメージ(出典：文献 21p. 81)

幕張海浜公園に連結するシーサイドデッキが2011年竣工した。また、幕張海浜公園は2021年日本代表サッカー専用トレーニング施設「JFAナショナルフットボールセンター」が建設される予定で、テーマパークではないが、賑わいを受け取る空間になる可能性が高い。商業施設が連続するバレンタイン通りがより賑わい空間になることが期待できる(図5-44,45)。

「10. タワーゲート」は幕張の浜に最も近い超高層街区は2つの超高層棟が近接し、ペアーとしてシルエットをつくり出す事が予想される街区である。遠方から眺めると、街の中心からやや離れて独立する2つの塔として見える。住棟低層部等に予想されるロードサイドショップ等の商業施設と複合して、住棟とのそのもの自体をこの街の南のシンボルゲートとなるように構成する(出典：文献21 p.82)。

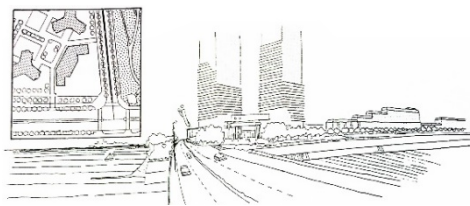


図 5-46 SH-2 地区 (www.makuhar i308. com/) 図 5-47 景観施設の空間イメージ (出典：文献 21p. 82)

SH-2地区は2015年9月入居予定の「幕張ベイフロント」が計画されているが、SH-2地区の半分は計画未定の空き地である。タワーゲートのイメージをみると2つの高層棟とロードサイドショップ等商業施設の複合施設が予想されたが、「幕張ベイフロント」商業施設が計画されてない住宅専用的高層マンションになっている。北の玄関口にある高層マンションに対し、1棟のマンションで街の南のシンボルゲートとしては弱い(図5-46,47)。

11. リバーサイドゲート花見川通りは当住宅地の緑(エッジ)沿の比較的交通量の多い通りである。この通り沿には、板状の高層棟等で密度の高いシティーウォールの形成を図るものとしている。この連結する壁に対比して、美浜プロムナードの入口にあたる場所は、花見川通りの道路線形からもちょうどT字路を構成している。したがって、美浜プロムナードをはさむ2つの街区のコーナーに広場を設け、モニュメントを配するなどして、ゲート的な空間をつくとともに、花見川緑地の緑が街の中に入り込んだように美浜プロムナード沿いに厚い並木を配するものとする(出典：文献21 p.82)。

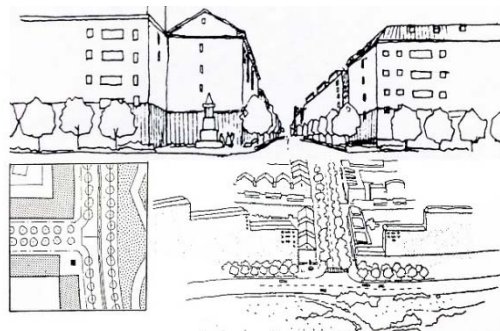


図 5-48 H-5, H-6 街区 (筆者撮影) 図 5-49 景観施設の空間イメージ (出典：文献 21p. 82)

ゲートとしてT字路にH-6街区とH-5街区には広場が設けられているが、モニュメントは配置されていない。木は植えられているが、ゲート性を感じる空間構成にはなっていない。並木もUR機構が建設したH-5街区しか木が植えられておらず、民間事業者により開発されたH-

## 6 街区は木が植えられていない（図5-48,49）。

幕張ベイトウンは街の賑わいは人の交流であり、人の出会いの機会を増やすための交流の場を街の風景として考えた。暮らしの良さを集合住宅の空間から交流の場面になる歩行者空間を街区の中に想定し、計画した。その結果、多様な住民活動、優れた都市デザイン初期の幕張ベイトウンが計画されたイメージと20年が経過したベイトウンには違いが多く見られた。人との交流の機会になる、街の賑わいを想定した商業施設の配置や小広場の配置が計画されたが、街開きに想定した店舗数が少なく、広場の利用も少なく、人の気配が少ないところもある。また、街のシンボルになる中高層住居のデザインや街のゲートになる屋外のデザインであり、高層住宅を建てない中学校地区として考えられたが、企業庁の解散時期に企業庁企業庁所有のフリンジ地はまだ一角が残っているが、高層住宅が約30年後、幕張ベイトウンはハードの老朽化が進むため更新期になる。さらに、企業庁が主導し策定したデザインガイドラインは2013年の企業庁の撤退に伴い、強制力を失い、建て替え住戸の多くが高層化し、開発当初の住宅地の風景が見られなくなる可能性がある。従って、住宅の建て替えに備えて、住民と千葉市が協働し、千葉市による既存の幕張新都心中心軸のガイドラインと一体的に、千葉市の景観条例・景観形成推進地区としたデザインガイドラインの枠組みとして新たに位置づけ、ルールを継承していくことが肝要であると考えられる。

## ②インフラ・公共施設の高水準維持

## (ア) 公園・緑地

公園や緑地は千葉県の他地域より公園や緑地帯が多く、緑視率も平均30%を超える。このような豊かな環境を維持するためにはメンテナンス費用もよりかかることになるためその中で、住民により管理されている。打瀬1丁目公園は住民の希望によりスポーツ公園になっているが、住民の自治会連合会の管理下で公園が運営されている。このように千葉県企業庁が撤退するが、千葉市に委ねずに住民が街の主体となり、管理を行っていく体制をつくることが重要であるが既にその取り組みが始まっていると言える。

ベイトウンの緑の管理ができる住民主体の萌芽として、2001年発足された「グリーンサム」がある。住民の視点で「街路樹調査」を年1回行っており、花壇管理も行っている。また、2001年4月にベイトウン自治会連合会の特別委員会の管理下で「エコパークをつくる会」が住民参加型公園のエコパークを整備した。エコパークは海浜打瀬小学校の隣、2000平方（20m x 100m）の緑地で、「打瀬ふれあい緑地」の中央部分約700平方を占めている。住民達の意味で千葉市公園管理課と協力を行いながら維持管理する緑地として、今後幕張ベイトウンの緑の管理を担う住民組織として期待できる（図5-50）。しかし、住民によるマネジメントにも限界が予想され、民間開発事業者や千葉市からの専門家による管理が求められる。





図 5-50 エコパークのビオトープ (<http://www.oretachi.jp/contents/park/parkguide.htm>)

(イ) 道路

幕張ベイタウンの道路や街路灯などはガイドラインにも示しているようにブロックの質に特徴がある。他地域より維持費がかかる地域なので、千葉市は千葉県企業庁からの移管に消極的であった。図5-51に示しているように徐々に千葉県企業庁から千葉市に移管され、2013年には全ての道路が千葉市管理になった。図5-51のように特徴ある舗装デザインがアスファルト舗装で仕上がっていることが多く見られる。千葉市は特別に幕張だけ道路の管理維持に高いコストを支払えないことから、ベイタウンの歩道と段差がない一体した道路でタイルやブロックで歩道デザインがされた幕張ベイタウン独特の特徴がなくなる危険性がある。そのため、住民と千葉市は幕張ベイタウンなりのデザインを理解し維持するための適切な管理運営が求められる(図5-52)。

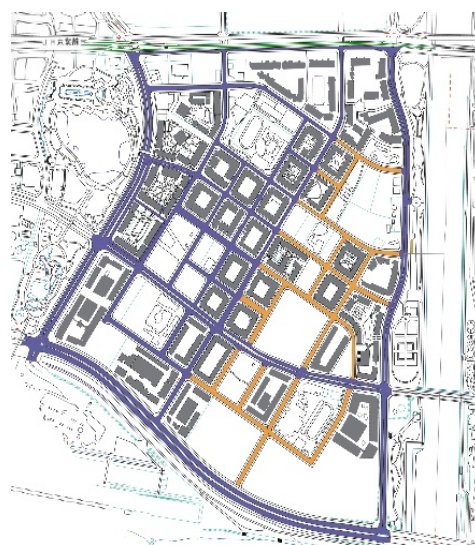


図 5-51 道路の管理(2012年現状)  
(出典：ゼンリン電子地図帳 Z14)



図 5-52 道路状況 (筆者撮影)

(ウ) ゴミ空気輸送システム

千葉県企業庁はゴミ空気輸送システムと幕張グリーンセンターが設置されている(図5-53)。ゴミ空気輸送システムの共同溝は企業庁の撤退後でも企業庁所有で管理を行う。建設費用は680億円で、収入は年間2,731万円、支出は12,011万円であり、年間9,280万円の赤字となり、企業庁が負担していた。しかし、幕張ベイタウンの1戸当たりゴミの排出量を見ると167.33kg/年で、千葉市全体の平均246.9kg/年より少ない排出となっている<sup>27)</sup>。

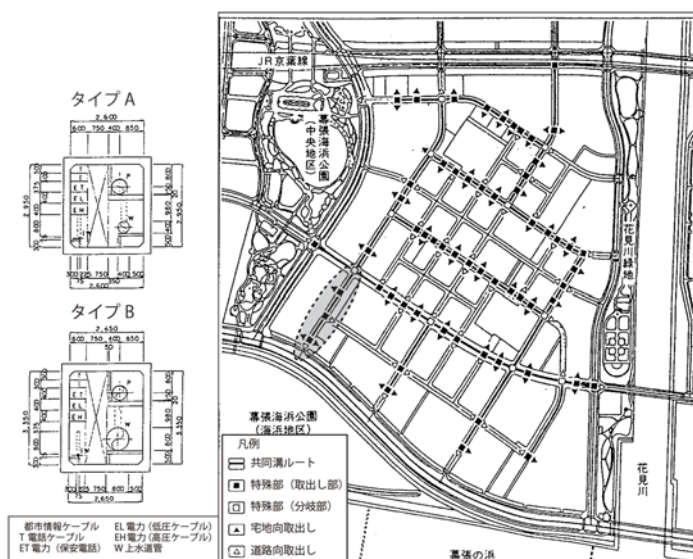


図 5-53 共同溝のルート (出典：文献 27)

このように質の高い住宅地として維持管理するためにはコストの負担が大きい。しかし、企業庁撤退に伴い、業務移管を受けた千葉市にとって幕張ベイタウンのみに特別に支出することは難しく、ゴミ空気輸送システムの管理運営費として住民が戸当たり980円/月の負担を行うことで維持していくプランが提示されたが、住民側は追加徴収に納得しなかった。そのため、従来の企業庁担当部署と住民側の合意形成が模索されてきたが、最終的に提示されたプランで履行することとなった。

(エ) ベイタウン・コア<sup>5)</sup>

幕張ベイタウンの中心に位置するベイタウンコアは千葉市が管理する「打瀬公民館」という名称のコミュニティ施設である。しかし、約20年間、この施設の設立から管理・運営に関する企業庁と千葉市、住民の関係が緊密に繋がっている。

1997年、コミュニティ・コア研究会が設立され、自主運営されていた「子どもルーム」をコアに設置、公民館や図書館建設に対して行政が住民の意見を募集、住民代表が計画策定委員に加えることになり、「コア建設」が住民の共通の夢になる契機になった。その翌年企業庁の財政難、完成後の施設の管理方法に意見調整が難航し、コミュニティ・コア建設計画が無期限延期になった。1999年6月、企業庁が建設し、その後土地と建物を千葉市に無償譲渡し、千葉市が管理する方針で、コミュニティ・コアの中は公民館と図書館、多目的ホールが備えた施設に具体化してきた。しかし、コア建設が二分化され、第一期の「早期整備施設」計画として現在のベイタウン・コアになり、住民は第二期の計画がいつになるか分からない危機感から確実にベイタウン・コアを実現したいとの希望を持つ中、音楽ホールの案が提示された。2000年にはこの音楽ホールに住民の寄付金とチャリティーコンサートを行い、2001年高価のピアノを購入し、2002年4月コミュニティ・コアがオープンした。

<sup>5)</sup> 本節はまくはり Baytown News 第24, 25, 29, 31, 38, 45, 49を参考にまとめ作成。



民間グループ	街区名	店舗数	開店	商店 (2015年現在)	業種	詳細品目	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015				
三菱地所	パティオス1	5	3	京葉銀行 海浜幕張支店	金融	銀行ATM	○ 京葉銀行 海浜幕張支店																								
				カフェ コロラド	飲食	喫茶・軽食	○ カフェ コロラド (喫茶)																								
				ari-gate (ビューティーサロン)	サービス	美容室	○ ギャラリー P I E R - O N E (芸術工芸品) ○ ヴィレッシヴァンガード (書籍雑貨) ○ ヴィレッシヴァンガードM's (書籍雑貨) ※「BOOK PLAZA みしま」から名称変更 ○ ヴィレッシヴァンガード (書籍雑貨) ○ ヴィレッシヴァンガードM's (書籍雑貨) ※「BOOK PLAZA みしま」から名称変更																								
幕張シテイ (株)	パティオス2	6	4	ファミリーマート幕張ベイタウン店	物販	コンビニ	○ ファミリーマート幕張ベイタウン店																								
				和食「海洋亭」	飲食	和食	○ サンエトワール (ベーカリー) ○ 海洋亭 (開店当初「和食の洋」)																								
				Cut Only Club 幕張ベイタウン店	サービス	美容室	○ K'sセレクション (アンティーク家具) ○ Morgan (衣料品)																								
				トリミング&ドッググッズ Room903	サービス	PETショップ 衣類雑貨	○ トリミング&ドッググッズ (PETショップ) ○ Room903 (衣類雑貨)																								
三井不動産グループ	パティオス3	5	3	ヤックスドラッグ パティオス店	物販	薬局	○ ヤックスドラッグ パティオス薬局																								
				チンタンタン	飲食	中国料理	○ チンタンタン (中華料理)																								
				洋菓子 クラックラン	物販	洋菓子	○ 洋菓子 クラックラン																								
丸紅グループ	パティオス4	5	4	セオサイクル 幕張ベイタウン店	物販	自転車	○ セオサイクル 幕張ベイタウン店 / #4																								
				幕張ベイタウン郵便局	サービス	郵便局	○ 幕張ベイタウン郵便局																								
				パームツリー	物販	生活雑貨	○ パームツリー (生活雑貨) (#5より移転) ○ クレオ (Coureo)																								
野村不動産グループ	パティオス5	7	6	ネパール&チベット レストラン JayNEPAL	飲食	レストラン	○ ネパール&チベットレストランJayNEPAL																								
				千葉銀行ATMコーナー	金融	銀行ATM	千葉銀行パティオス5番街出張所ATMコーナー																								
				新鮮野菜 ヤンマー	物販	フルーツ野菜	○ ヤンマー (野菜・果物)																								
				カワイ音楽教室 幕張ベイタウンセンター	教育	音楽教室	○ カワイ音楽教室 幕張ベイタウンセンター																								
清水建設グループ	パティオス6	6	5	ヘアファッション ビ・ホーンメッセ	サービス	理容室	○ ビ・ホーンメッセ (理容室)																								
				アイデンタルクリニック	医療	歯科	○ アイデンタルクリニック (歯科・矯正歯科)																								
				エーデルワイス	物販	備品の販売	○ エーデルワイス (インテリア)																								
				デイリーヤマザキ 幕張6番街店	物販	コンビニ	○ デイリーヤマザキ 幕張6番街店																								
				ポニークリーニング	サービス	クリーニング	○ ポニークリーニング パティオス6番街店																								
住宅供給公社	パティオス9	2	1	白光舎	サービス	クリーニング	○ 白光舎 幕張ベイタウン営業所																								
三井不動産グループ	パティオス11	5	4	パスタ 今日和	飲食	イタリアン料理	○ Charinko ○ チャリンコ浜口 (パスタレストラン) ○ 今日和 (パスタレストラン)																								
				Leonidas 海浜幕張店	物販	チョコレート	○ Leonidas 海浜幕張店 (チョコレート)																								
				ベイタウン学院	教育	学習塾	○ ベイタウン学院 (学習塾)																								
				うたせ接骨院	医療	整骨院	○ うたせ接骨院																								
三井不動産グループ	パティオス16	6	6	セルモ 幕張ベイタウン教室	教育	学習塾	○ セルモ 幕張ベイタウン教室																								
				フロンティア外語学院 海浜幕張校	教育	英語教室	○ フロンティア外語学院 海浜幕張校																								
				JUKU ベガサス	教育	教育	○ JUKUベガサス 幕張ベイタウン教室																								
幕張シテイ (株)	パティオス17	4	4	UCHI with dog x おやこカフェベイタウン	飲食	カフェ	○ UCHI with dog x おやこカフェベイタウン (飲食)																								
				クラド薬局 調剤薬局	物販	調剤薬局	○ クラド薬局 (調剤薬局)																								
				幕張ベイクリニック 医院 (小児科)	医療	小児科	○ 幕張ベイクリニック (小児科)																								
				リカーショップ パニエ	物販	販売	○ リカーショップ パニエ (酒店)																								
清水建設グループ	パティオス18	4	4				○ フロスパー・クリーニング ○ キッズインターナショナル (子供英会話)																								
							○ ビーチハウス ムーンライズ (サーフショップ) ○ Photogenic (フォトスタジオ)																								
				進学塾 MUGEN	教育	学習塾	○ 進学塾 MUGEN ○ タクト設計事務所 (設計・監理) ○ MUGEN セミ (学習塾)																								

■ オフィス (金融、広告代理店、郵便局、不動産業)
 ■ 医療 (歯科、小児科、耳鼻咽喉科、整骨院)
 ■ 物販 (調剤薬局、洋菓子、生活雑貨、フルーツ野菜)

■ 飲食 (和食、イタリアン、中国料理)
 ■ サービス (髪ケアサロン、マッサージ)
 ■ 教育 (学習塾、英語教室、音楽教室)

図 5-55-a 幕張ベイタウンの商業・事務施設の入れ替えの変遷 (文献 27 を参考に筆者作成) 117-118



民間グループ	街区名	店舗数	開店	商店 (2015年現在)	業種	詳細品目	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
住宅供給公社	パティオス13	3	3	THE LINK ベイトウン内科病院 EDLIX(エディクス)	物販 医療 医療	エキスセラピー 歯科医院 学習塾				1998																	
幕張シティ (株)	公園西の街	7	6	ダイワ幕張薬局 調剤薬局 海浜パーククリニック 幕張ベイトウン矯正歯科 ポーラ・ザ・ビューティー エコー・ド・バレエ ピウ・ニュー 栄光ゼミナール 海浜幕張校	物販 医療 医療 サービス 教育 教育	調剤薬局 内科 矯正歯科医院 化粧品・美容 バレエ教室 塾				1999																	
都市再生機構	パティオス15	3	3	ラ キュイジーヌ ドゥ カズ ヤマハ音楽教室 ON THE GO baytown 美容室	飲食 教育 サービス	フランス料理店 音楽教室 美容				1999																	
三井不動産グループ	セントラルパークウエスト	11	9	三井のリハウス 幕張ベイトウン店 きらら ベイトウン店 ヘナのお店 LAZY AFTERNOON ピギ NATURAL アフラックサービスショップ 三井のリハウス 幕張ベイトウン店 英会話 ハンスオンイングリッシュ ボニークリーニング	サービス 物販 サービス 物販 サービス 事務所 サービス 教育 サービス	賃貸 花屋 髪ケアサロン ペーカリー エステサロン 保険 売買 英会話教室 クリーニング				1999																	
野村不動産グループ	公園東の街	8	7	サンライト歯科医院 美容室 marusan hair Annex 和菓子 和Café マザーデリ Sugar Shack カワイ音楽教室 OSAGARI	医療 サービス 飲食 飲食 飲食 教育 サービス	歯科医院 美容 和菓子 弁当・惣菜 洋菓子 音楽教室 美容				1999																	
丸紅グループ	パティオス21	7	6	ボニークリーニング パティオス21店 打瀬耳鼻咽喉科・アレルギー科 うたせデンタルオフィス アロマテラピーのサロンジュディ 公文式 海浜打瀬教室 ベイトウン整骨院 こくごClub THE橋田塾	サービス 医療 医療 サービス 教育 医療 教育	クリーニング 耳鼻咽喉科 歯科医院 アロマテラピー 塾 塾 学習塾							2001														
都市再生機構	パティオス20	4	4	ベイトウン薬局 うたせメディカルクリニック Vingt UTASE Rai810～ライハート～	販売 医療 飲食 サービス	薬 内科診療所 フランス料理 ネイルサロン							2002														
三菱地所グループ	マリノフォート	3	3	玉井こどもクリニック 薬局タカサ 幕張マリノフォート店 いの皮フ科/マリノ	医療 物販 医療	小児科 調剤薬局 皮膚科							2003														
都市再生機構	ミラマール	4	3	うたせ眼科 ピクディッパ パティスリータルブ Iris ヘアサロン/ミラマール	医療 飲食 飲食 サービス	眼科病院 軽食喫茶 洋菓子 美容室							2003														
都市再生機構	パティオス22	1	1	ベイトウンペットクリニック	サービス	動物病院																					
三井・積水	幕張ベイトウンプラザ	8	8	リンコス バーミヤン Hair Tops 市進学院 海浜幕張教室 たかやま歯科 並木道クリニック わらがいこどもクリニック オリーブ薬局 海浜幕張店	物販 飲食 サービス 教育 医療 医療 医療 物販	スーパー レストラン 美容室 学習塾 歯科 内科・外科 小児科 調剤薬局				1998																	
丸紅・三井	幕張ベイトウングリーナ	2	2	薬の福太郎 うたせ内科・呼吸器内科	物販 医療	薬 内科・外科																					
合計		116	99																								

■ オフィス (金融、広告代理店、郵便局、不動産業)
 ■ 医療 (歯科、小児科、耳鼻咽喉科、整骨院)
 ■ 物販 (調剤薬局、洋菓子、生活雑貨、フルーツ野菜)

■ 飲食 (和食、イタリアン、中国料理)
 ■ サービス (髪ケアサロン、マッサージ)
 ■ 教育 (学習塾、英語教室、音楽教室)

図 5-55-b 幕張ベイトウンの商業・事務施設の入れ替えの変遷 (文献 27 を参考に筆者作成)

一方、2013年、千葉市は「指定管理者制度」を導入し、公共施設は民間法人会社や組織に委託し、民間の活力を利用し、効率的に運営、コストダウン化するなど、公民館の有料化が発表された。コミュニティ・コアが千葉市の「公民館」として運営される限り、公民館の予算が補充できないことから、コンサートホールの舞台照明用のライトや施設の管理が難しいと千葉市の判断があったことになる。そして2015年、コミュニティ・コア研究会は再度、コミュニティ・コアの建設初期の住民の夢である住民運営のために、「コアの運営を考える会」を結成、住民が自分たちで不足分を補う方法を考えている。コンサートホールの収益、公民館講座の講師を住民がボランティアで行い、ホールの維持管理の費用にする方法で、コア運営ルールづくりと住民運営のための千葉市の条件に合わせた組織づくりが活発に行われている。

### ③商業施設の管理運営

約15,000㎡の規模、総116か所の商業施設は2015年時点で、飲食系12.9%、教育系13.7%、サービス系8.6%、系物販系18.1%、医療系18.1%、オフィス系10.3%、空き店舗14.7%で構成されている（図5-54）。2001年度改定されたデザインコンセプトによると商業業務施設は概ね30,000㎡程度を想定し、沿道型住棟の低層部に透明ガラスの透過性の素材で構成されるように示されている。商業・業務施設の配置は美浜プロムナード、富士見通り、メッセ大通り、公園大通り、海浜大通りの沿道を中心に計画的に誘導を図ると示しているが、現在は15,000㎡の規模、美浜プロムナードと富士見大通りにL型で配置され、想定した商業施設の配置と面積は半分にしかなっていない。「賑わいのある都心型住宅地」という事業計画からの沿道型商店街が形成された商業施設は入れ替えの変遷（図5-55）をみると教育系や医療系の割合が増加し、賑わいを感じないプログラムが増えていることが分かる。図5-55は空き店舗の時期と入居者が入れ替割った時期を示している。店舗の入れ替えは1回の入れ替えが16件、2回の入れ替えが1件であり、入れ替えの少なさにより安定した企業経営が成り立っていると評価できるが、空き店舗率14.7%で全国平均10.82%<sup>6</sup>より高いことや、2013年大型ショッピングセンターがベイタウンから約2.5km離れた場所にオープンしたことから商店街の衰退なども懸念される。

成熟化に向けて各店舗で形成される商店会が2013年4月に「幕張ベイタウン商店街振興組合」として法人化されることになったが、幕張ベイタウンの計画段階から考慮すると街の活気が成長期の段階から向上せず、今後も衰退して一般ニュータウンと同様の姿になることも予想される。商業の入れ替えをみると成熟化に向けて、商店街の衰退を防ぐために商業業務施設の一元管理の方法や千葉市、自治会、NPOが協働した地域通貨制度の活用などの検討が求められるところである。しかし、①民間開発事業者によると、一元管理には信頼性のある金融機関の存在が要求されること、②地域通貨についてもまちの活性化に効果が低い等課題が多く、各主体が集まり、アイデアや意見交換ができる組織を設けることが求められる。利用者の観点、経済的観点、住環境水準の観点で再評価した結果、入居から20年が経過したが、ベイタウンは利用者の観点からみると住民により定期的・自律的に運営される管理組織が発

<sup>6</sup>中小企業庁の2009年度の商店街実態調査によると、商店街の空き店舗率は10.82%、商店街の中、平均的な空き店舗数は5.6店舗となっている。

足し、コミュニティ活動が活発に行われ、住民満足度が高い。経済的観点では固定資産税路線価変動のグラフを見ると経年変化より高く評価されている。住環境水準の観点からはデザインガイドラインの検討、インフラ・公共施設の水準を評価すると、景観や高水準インフラがまだ維持されている。こういった観点から総合的に考えると幕張ベイタウンは、計画から管理まで一連のプロセスでマネジメントされてきており、街の価値を向上できたと評価できる。

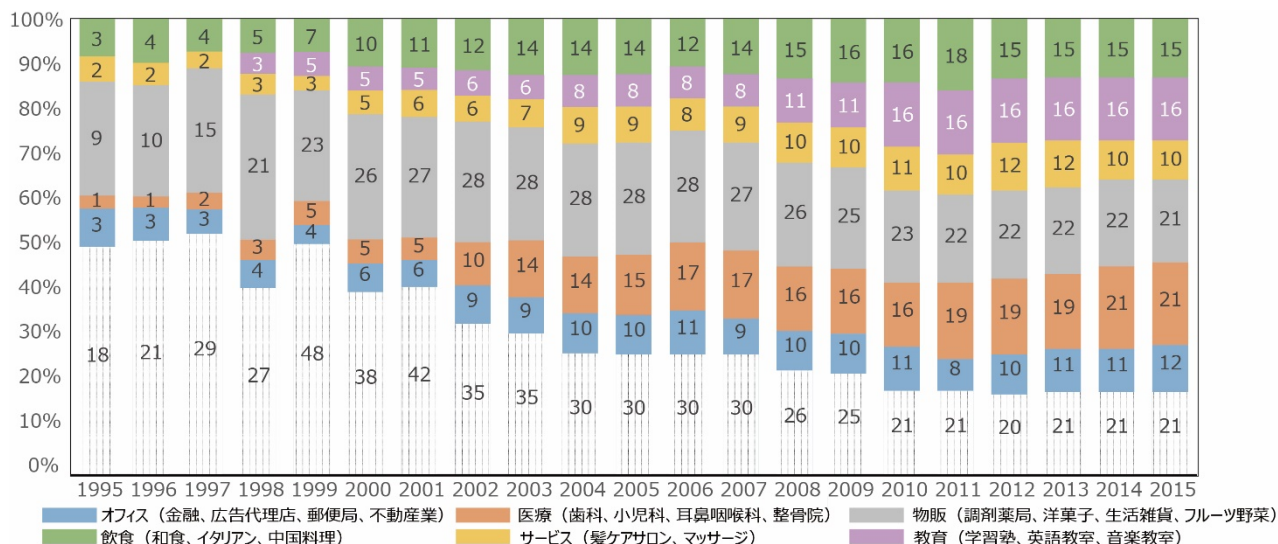


図 5-54 年間店舗の割合の変化 (文献 27 を参考に筆者作成)

### 5. 4. 3 総合的管理に向けた住環境マネジメント

住宅地区の価値を持続的に維持し、共同生活の利益を向上するために管理運營業務を担う組織のあり方、事業経営、組織形態を検討することは重要である。郊外住宅地の多くは新興住宅地やニュータウンのような住宅地区として公的事業主体により大量に住宅が提供された。この公的事業主体は事業終了後、維持管理を担う明確な主体がないため、環境維持、住宅更新等に様々な問題を抱いている。このような問題意識から基本計画にも提示されている総合的管理運営機構の構築を念頭に開発整備に関わる県企業庁、千葉市、住民、民間事業者が相互連携し、地区管理を行う組織づくりと管理運営組織について考察する。

#### (1) 千葉県企業庁の役割

千葉県企業庁は幕張ベイタウンの建設初期から従来の企業庁とは異なる方法で事業を進めてきた。従来の企業庁なら土地処分が完了する時点で公共施設等基盤施設が完成し、事業者としての役割が完了する。しかし、ベイタウンに関しては長期間にわたり関わり、開発の初期から直接に規制誘導し、街の市街化という計画意図が反映できるように用地を条件付き処分することにして、事業関係者の役割分担と総合関係を明らかにする基本計画及び設計指針を公的事業者である企業庁が策定した。即ち、千葉県企業庁が土地の所有権を持ち、転借地として運用し、まちづくりを最後まで主導することとしてきた。そうした提案において企業庁の役割は大きく 3 つに整理できる。まず、企業庁は住宅事業者と関係機関に対し基本計画が維持・継承するように誘導し、住宅事業の基本計画が正しく適用されるように具体化して、



事業過程の中、課題の発生に応じて課題解決のための調整を担うことが企業庁の役割であった。このようにして①景観形成は購買者が事前に街の環境維持の重要性と街の環境価値を共有し、住宅地全体の価値向上のために活動することが共同の目標として認識されるようになったと考えられる。

②人々の交流、賑わいの創出のために祭りやイベント等の行事を誘導した。形成期から企業庁は住民による自治的なコミュニティを形成・維持できるように仕掛け、住民による祭りが入居2年後に行われた。また、コミュニティ・コアの建設に向けて住民の自治的な研究会が発足する等、企業庁のコミュニティ形成の誘導が賑わいを創出した。

現在は企業庁の解散と共に③公共インフラの水準を維持するため、千葉市と意見調整をしている。今までベイトウンの景観を維持する存在として20年間地域に関わっていたが、今後は千葉市に管理を委ねることになる。千葉県企業庁は開発の主体としてその責任と役割を果たすことが求められる。

今後、住民と千葉市は協力し、企業庁の役割である①景観維持、②賑わいの創出、③公共インフラの水準維持の役割を行っていく必要がある。まだリザーブ用地が残っていること、下水道や土地が千葉県企業庁所有であること、への対応は依然として課題である。

## (2) 今後の管理主体と管理対象

千葉県企業庁から千葉市に管理主体が転換する幕張ベイトウンは土地を所有した千葉県企業庁から各管理対象と各管理主体に転換が進められている。現在(2015年時点)の管理する主体と管理対象をまとめると以下ようになる(表5-3)。

2015年現在、企業庁は解散しているが、公共施設の共同溝、ゴミ空気輸送システムは管理費用が膨大なため、千葉市に移管せず、企業庁により管理されている。道路、公園、緑地、小中学校、子供ルーム、ベイトウン・コア、ゴミ収集は千葉市が管理・運営しているが、ベイトウン・コアに関しては住民組織により管理・運営される予定である。商業施設、賃貸住宅、賃貸資産に関する対象は民間開発事業者・千葉県公社、都市再生機構により管理される。エコパーク、スポーツ公園、ベイトウン・コアは住民が管理する対象になる。

表 5-3 管理主体と管理対象

管理主体	管理対象
企業庁	公共施設管理(共同溝、ゴミ空気輸送システム)、フリンジ地
千葉市	公共施設管理(道路、公園、緑地、小中学校、子供ルーム、ベイトウン・コア、ゴミ収集)
民間事業者	代徴収業務、商業施設の管理・運営・賃貸業務、賃貸住宅の管理・運営・賃貸業務
千葉県公社	地代支払、商業施設の管理・運営・賃貸業務、賃貸住宅の管理・運営・賃貸業務、公共駐車場運営業務
都市再生機構	地代支払、商業施設の管理・運営・賃貸業務、賃貸住宅の管理・運営・賃貸業務
住民等	共有施設の維持管理(エコパーク、スポーツ公園、ベイトウン・コア)
その他	保育園、ガソリンスタンド、路線バス運行

### (3)今後の住環境マネジメントの課題と提案

成熟期に向けた住環境マネジメントの担い手であった千葉県企業庁が撤退するにあたっての課題に対し、多主体の住環境マネジメント求められることあるが、その際の課題は以下の様にまとめられる。その対応策についての考え方も合わせて、以下に提示する。

#### ①景観の維持のためのルールづくり

幕張ベイトウンの景観は道路、植栽、街路灯等と建物に囲まれた「街路空間」に大きな特徴があり、その特徴を策定したものが「都市デザインガイドライン」である。この街路空間が公的空間を構成し、建物と道路空間が一体化して景観を維持していく必要がある<sup>29)</sup>。

官（千葉県企業庁、千葉市道路）は道路（舗装、植栽、用明、ストリートファニチャー、標識看板等）を計画・設計し、街並み形成し、民（6グループ）は敷地内の舗装（道路上空地舗装）、敷地内の照明、建物のサインなどを計画・設計し、街区計画と沿道型住棟のデザインを行った。こういった官と民が一体化して景観を維持していくために規制する景観形成の基準になるものが今後必要になる。

その基準をつくるために、現在（2015年）住民組織である幕張自治会連合会は自主的に景観維持のための定期的な会議を行っているが、千葉市の積極的な参加と、今後、幕張ベイトウンの景観の維持のためにルールづくりを考える機会を持ち、住民が懸念している事を理解し、共同の目標を迫及することが必要である。幕張ベイトウン協議会の中に景観の保全・継承のため「景観委員会」を組織し、検討を始めた。景観委員会が千葉市の「まちづくりアドバイザー制度」を活用し、専門家を交えた検討を始め、景観勉強会を行い、「景観形成推進地区」を設定、建築物の新築や増改築に関する基準の設定が進められている<sup>60)</sup>。しかし、住民・千葉市・専門家が建築計画の内容について協議をするだけでは、ルールの厳守は限界があると考えられる。また、非専門家である住民組織ではなく、幕張ベイトウンの街開き時、事業基本方針と計画デザインを認知している民間開発事業者の積極的な参加によるルールづくりが必要である。民間開発事業者は商業施設や賃貸資産を所有していることから幕張ベイトウンのブランド価値を維持・向上するための景観維持に関するルールづくりに積極的な関わりが必要である。

#### ②商業・事務施設の魅力向上

2037年の幕張ベイトウンの人口予測に基づくと高齢者率は40%以上、人口減少は20%以上になると予想される。商業・事務施設は入居開始から20年間、比較的安定して運営をされてきたが、就学年齢人口の減少により、教育系、小児科のような医療系の需要が減少すると予想される。また、65歳以上の人口は現在（2012年）6%であるが、2037年では40%になることから高齢者に向けた介護施設や老人ホームのような施設の重要性が増加すると考えられる。

一方、人口減少による購買力の低下を防ぐため商業施設の魅力向上を全体として図る必要がある。幕張ベイトウンの近隣に2013年から開業した大型ショッピングモールの影響も踏まえて、具体的には店舗業種の更新や誘致努力が必要で、そのためには路上駐車の問題を解決するための公共駐車場の増設の検討も重要な課題である。一方、幕張ベイトウンの住民に

密着したサービスの提供が可能な店舗業種として、高齢者が利用しやすく路上駐車を解決する必要もある。また、店舗業種を民間開発事業者のみテナントを決定せず、幕張ベイトウン商店街振興組合と調整し、店舗業種を選択することで、活気ある幕張ベイトウンを維持・向上することが可能になるとも考えられる。

### ③住宅・店舗ストック管理

住棟管理は所有者と管理組合により長期修繕を含め計画的に管理されているが、今後、店舗や住宅の賃貸経営は劣化が進み、リフォームなどの長期的活用に向けた対策が必要である。既存住宅の流通や中古住宅市場を考慮する際にベイトウンの住宅評価の妥当性が確保されていること、住宅価値が健全に評価され、市場価値を留めることが必要である。住棟管理を管理組合による修繕事業など住民に任せることなく、民間開発事業者も賃貸資産である住宅・店舗ストックを所有していることから、住民のニーズを把握する等、「幕張ベイトウン地域運営委員会」に参加する必要がある。

### ④住民活動支援

現在まで住民は地域の課題を解決するために自治会連合会が組織の軸になり、研究会、勉強会、考える会等設立、取り組んできた。今後は長期的な視点から課題を予防するための住環境マネジメント活動が必要になる。将来の高齢化、老人福祉の必要性を考慮した上で、現時点でも活発に行われている住民活動がより自治的・自主的に行われるような、住民組織の尊重とコミュニティ活動支援が必要であると考えられる。また、多様な住民組織があるが、そのリーダーや参加者は限定されている。今後は運営委員会の現役員の退職を考慮し、若者の参加を督励し、次世代の参加の誘導とリーダーの育成にも努力する必要がある。

### ⑤高水準管理の持続するための資金調達が可能収益機関の設立

現在、幕張ベイトウンの維持管理は、街区住戸住棟は管理組合、公共施設は千葉市が担っている。千葉市は行政の公平性の観点から千葉市の平均以上の地区の施設の水準や高品質な管理は困難とされる。解散する千葉県企業庁の地代徴収業務を代行し、公共インフラの水準を維持する組織が必要になると考えられる。また、ベイトウン・コアのコンサートホールを通じた収益活動から高水準で公共施設を持続することができる資金の上達が可能になると考えられる。また、地域管理運営組織を設立し、千葉市から住民税や固定資産税等の地域管理運営の資金を調達し、その組織を通じて資金を配分し、住民活動や施設維持、商業施設の管理などに資金を活用する案も考えられる。幕張ベイトウン内からの税収の一部を年間使う予算を総合的管理運営機構という組織を通じ、住民、民間開発事業者、UR・千葉県公社、千葉市の意見を集約することにより、幕張ベイトウンのための予算とすることも考えられる。

## (4) 総合的管理運営機構の事業内容

多様な利害関係者から関わる幕張ベイトウンは千葉県企業庁から千葉市に管理主体が転換する転換期であり、幕張ベイトウンの土地を所有した千葉県企業庁の管理から各管理対象と



各管理主体へと変換が進む。住宅で街をつくるという構想を継続し、幕張ベイタウンの価値を持続的に継承するため、管理運営業務を担う組織として企業庁、千葉市、民間事業者、千葉県公社、都市再生機構、住民が総合管理運営機構を立ち上げ、総合管理をする主体を構成することが考えられる。住民、民間事業者、管理機関が管理運営についての問題意識を共有し、組織の必要性を認識する必要がある、住民のコミュニティ活動を促進し、ルールづくりが可能な住民協議会、コミュニティ・コアや公共駐車場などの施設運営・管理する地権者の協議会、商業施設の管理運営組織、住宅管理組合、解散する千葉県企業庁の地代徴収業務の代行する組織の必要性を考えると、総合的運営機構が最も有効な方策と考えられる。

## 5.5 おわりに

本章では、持続性の観点から多主体による転換期の住環境マネジメントに着目し、現在マネジメント体制の過渡期にある幕張ベイトウンを対象に、転換期における主体ごとの役割とマネジメント構造の変化および新たな管理運営体制の動向を整理した。また、将来人口を予測した上で、居住者の観点、経済的観点、景観・街並みの観点で再評価し、管理・運営主体の観点から住環境マネジメントの動向と新たな管理体制の役割を提案した。以下に得られた知見を整理する。

### (1) 管理運営主体別からみた住環境マネジメントの変遷と現状の課題および今後の役割

街開きから20年にわたる幕張ベイトウンの管理運営体制の変遷を追い、その流れの中から現況の課題を明らかにした。千葉県企業庁、千葉市、民間住宅事業者、千葉県公社、都市再生機構、住民といった多くの利害関係者が存在する中、全街区の開発が終了した2013年度に企業庁が解散したことで、現在ベイトウンのマネジメント体制は大きな転換期を迎えている。多くの利害関係者によって形成されたまちであるため、それぞれの役割分担を再構築していくことが急務である。

また、成熟化に伴う経年変化によって幕張ベイトウンでは、空間的变化と管理体制の変化が予想される。総合的な管理のために、住民、民間事業者、管理機関が管理運営についての問題意識を共有し、総合的管理運営機構の必要性の認識の共有が求められる。住民のコミュニティ活動を促進し、ルールづくりが可能な住民協議会、コミュニティ・コアや公共駐車場などの施設運営・管理する地権者の協議会、商業施設の管理運営組織、住宅管理組合、撤退する千葉県企業庁の地代徴収業務を代行する組織として、このような総合的管理運営機能が今後必要になると考えられる。

### (2) 幕張ベイトウンの将来人口・世帯数・高齢者数の予測に基づく課題の抽出

美浜区の25年後の将来人口と高齢者数を推計した結果、美浜区の中でも幕張ベイトウンは若年世帯の比較的高い割合を保ち、高齢化も比較的進行せず、人口の減少率も低水準で留まった。しかし、コーホート変化率法を活用した人口データは住宅建設がまだ進行中であった2012年度の住民基本台帳のデータであるため、高い若年層率の結果を得たと考えられる。他の大規模住宅地でもよく見られる30～40代が集中する子育て世代中心の居住人口構成であったため、このまま加齢すれば近い将来に高齢者の急増により、街の活気が縮減し、住宅地のイメージおよび住宅地・住戸の価値が維持できない可能性が高い。住宅供給の完了後、高齢者の増加が予想されることから、今後の高齢者問題の解決に向けた対応策は課題と言える。

### (3) 成熟化に向けた幕張ベイトウンの景観維持

居住者の観点、経済的観点、住環境水準の観点で再評価した結果、入居から20年が経過した後でもベイトウンは住民により定期的・自律的に運営される管理組織が発足し、コミュニティ活動が活発に行われ、住民満足度も高く、経済的観点からも固定資産税路線価変動は千葉市平均より高く評価された。しかし、インフラ・公共施設の水準では、20年の間で一部故

障が見られ、今後の景観維持のためにも管理を要する。総合的な景観づくりのためには、県と民間開発事業者の官民協力、複数の民間開発事業者の参加や協力が求められ、建築家や都市デザイナーの熱意と慎重なデザインの調整で形成された街並みを維持するなど、幕張ベイトウンらしいマネジメントが必要であり、そのためには幕張ベイトウン初期にかけた時間と金銭に匹敵する景観を守るための努力が求められる。

#### (4) 環境価値共有の仕組づくりと「練り上げられた街」の価値の維持

幕張ベイトウンは設計当時から 21 世紀の都市居住を目指して計画された、「練り上げられた街」の住宅地であり、「普通の街」にならないよう、新たに住環境マネジメントの方向性を定める必要がある。

今後の担い手になる住民、千葉市、民間事業者等はベイトウンのガイドラインなどを熟知し、街全体のデザイン趣旨を理解した上で価値向上をするための景観規制ルールづくりが必要である。また、住民はベイトウンのデザインコンセプトや趣旨が理解できるようにフォーラムやイベントを企画し、幕張ベイトウンなりの街の形成を住民自ら守る意思を持つ必要がある。また、幕張自治会連合会が住民の意思を代表する組織として認めてもらう存在なるためには、定例議会の開催だけではなく、自主的に街並みの景観や公共施設の管理・維持に関連する今後の方向性を積極的に公開し、情報配信より住民の理解を高める必要がある。

#### (5) 問題対応型マネジメントから予防型住環境マネジメントの変換

幕張ベイトウンは開発初期、住民の間には「自治」という意識を基に「幕張ベイトウン自治会連合会」が設立され、住民活動の一つの軸になり、コミュニティ・コア建設、幕張ベイトウン新都心住宅地区の管理・運営に関する研究会、幕張ベイトウン協議会などが次々設立された。非専門家である住民組織であり、長くて 5 年後の課題に関する地域課題を解決するためにできた組織であるため、課題が解決したらその組織はなくなった。今後、人口減少・高齢化に対応するためには、長期的な観点を持った予防型住環境マネジメントに転換し、若者世代の輸入と高齢者世代のための密着したサービスを提供する必要がある。そのためには非専門家である住民だけの組織ではなく、専門家でありながら、利害関係者である民間開発事業者も参加した組織を構成し、住環境マネジメントを行う必要がある。

## 参考文献

- 1) 前田英寿：都市建築の実現に向けた設計調整の実践－幕張ベイタウンの事例，日本建築学会都市計画系論文集，pp.123-130，2006.8
- 2) 前田英寿：基盤建築の連携化に向けた都市空間計画の策定と実験－千葉県幕張ベイタウンのマスタープランと都市空間形成について，日本都市計画学会般研究論文 No.41-2，2006.10
- 3) 大村虔一：幕張新都心住宅地の都市デザイン展開とその課題，日本都市計画学会般研究論文，No. 197，pp.118，1995.11
- 4) 渡邊定夫：幕張ベイタウンの計画設計－開発，整備，管理運営事業に関連して，2008.5
- 5) 幕張ベイタウン誕生10年記念誌制作委員会：幕張ベイタウン誕生10年記念誌，2005
- 6) 永澤正哉・渡辺 徹：東京海岸開発における第3セクターの役割－幕張・臨海副都心・MM21の比較，日本都市計画学会学術研究論文集，pp.133-138，1991
- 7) 新井豪二郎・宇杉和夫・紫牟田一魂：囲み沿道型街区の構成と中庭の評価について－幕張ベイタウン・パティオスのケーススタディ(その1)，日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊，p.107，2001
- 8) 紫牟田一魂・宇杉和夫・新井豪二郎：囲み型住棟と住戸の評価について－幕張ベイタウン・パティオスのケーススタディ(その2)，日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊，p.109，2001
- 9) 川瀬佑介・水口俊典：幕張ベイタウンにおける住民活動の成立要因について，日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1 分冊，p.37，2001
- 10) 西尾知美・小柳津醇一・木村義和：幕張ベイタウン・パティオスにおける中庭に関する研究 その1 中庭利用の開放・閉鎖と使われ方について，日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊，p.173，2004
- 11) 木村義和・小柳津醇一・西尾知美：幕張ベイタウン・パティオスにおける中庭に関する研究 その2 住戸内生活の向きと中庭との関係について，日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊，p.175，2004
- 12) 金田綾佳・勝又英明：幕張ベイタウンの当初計画と現状の比較 幕張ベイタウンのコミュニティ誌等を通じて，日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊，p.119，2005
- 13) 蓑原敬：日本で質のよい住宅都市は生き残れるか 14年経った幕張ベイタウンの今，新建築 84(9)，50-57，新建築社，2009.8
- 14) 金令牙：幕張ベイタウン，東京の住宅地第4版，日本建築学会関東支部住宅問題専門研究委員会，pp.46，2014
- 15) 渡邊定夫：アーバンデザインの現代的展望，鹿島出版会，1993
- 16) 金令牙・山崎大樹・出口敦：ニュータウンの成熟化に向けた幕張ベイタウンの住環境マネジメントに関する研究，日本建築学会学術講演梗概集，pp.501-502，2013
- 17) Younga Kim・Chikako Goto・Atsushi Deguchi・Sadao Watanabe: Re-evaluation and Management Issue of New Town Community in Makuhari Baytown, Japan, Proceedings of The First International Conference on HABITAT Engineering and Design(Shanghai China),2-4 (CD8pages), 2011

- 18) 蓑原敬：日本で質のよい住宅都市は生き残れるのかー14年経った幕張ベイトウンの今
- 19) 幕張ベイトウン協議会・千葉市ベイトウンマネジメント円卓会議 NEWS 第1,2号
- 21) 千葉県企業庁、幕張新都心住宅地 都市デザインガイドライン、2002年3月改訂
- 22) MIC2001 土田旭グループ、幕張ベイトウンの都市デザイン-MIC2001 土田旭グループの試み  
-、2012
- 23) 造景 No.7, 建築資料研究者, pp. 17-112, 1997
- 24) まくはり Baytown News 第1, 5, 53, 62, 65, 86, 91, 94, 97, 119, 120, 121, 127, 131, 132, 133,  
134, 135, 137, 127, 154, 161, 171, 189, 192, 216号
- 25) 協議会 NEWS 第1,2,3,4,5,6,7,臨時号
- 26) 千葉県企業庁： 幕張新都心 オフィシャルガイド2012, p12
- 27) ベイトウン勝手に20周年年表制作委員会:幕張ベイトウン20周年の歩み, 2015.06
- 28) 山崎大樹：幕張ベイトウンの成熟化に向けた再評価とマネジメントに関する研究, 東京大学  
大学院修士学位論文, 2013.3
- 29) 幕張ベイトウン景観ワールドカフェ、「幕張ベイトウンの景観を考える」資料2
- 30) 幕張ベイトウン自治会連合会: 幕張新都心住宅地区の管理・運営のあり方に関する研究会 報  
告書《II 提案編》(平成21年2月)

## 第6章

### 郊外住宅地開発地における 民間主導型住環境マネジメントの持続性



6.1 はじめに

6.2 2000年代以降日本の住宅政策の展開によるニュータウン事業の特徴

6.3 民間事業者の社会的責任に関する認識

6.4 事例別住環境マネジメントの実態と特徴

6.5 民間主導型住環境マネジメントのモデル提案

6.6 おわりに

## 第6章 郊外住宅地における民間主導型住環境マネジメントの持続性

### 6.1 はじめに

#### 6.1.1 研究の背景

##### (1) 開発収益重視の認識から新しい開発のパラダイムへ

1950年代から2000年代まで首都圏郊外を中心に民間開発業者による住宅地開発が行われ、郊外都市形成に大きな影響を及ぼした。1974年からバブルが崩壊した1991年まで継続的に地価が上昇したことにより、不動産開発は個人の資産価値の増加手段として強く認識され、不動産開発において公共性は重要視されていなかった。国土交通省の「建築主別着工新設住宅の戸数及び床面積」(参考文献#22)によると、1967年から2013年までにおける全国住宅の供給は、公共開発事業者による住宅数が3,867,425戸(7.7%)、民間開発事業者による住宅数は46,637,529戸(92.3%)を示し、民間開発事業者による住宅供給が競争的に行われた。民間開発業者による民間住宅開発事業の推進は、住民参加よりも、効率性と合理性を求め、開発利益を最大化することが事業の成功条件として認識されてきた。しかし、住宅供給率が100%を超えた昨今、市場経済の深化と消費者意識の変化に応じて、民間住宅開発事業を中心に不動産開発のパラダイムとして、企業の社会的責任に基づいた持続可能な住環境マネジメントが注目されている。

##### (2) 企業の社会的責任の観点

Archie(1991)によると、企業の社会的責任(CSR: Corporate Social Responsibility)とは、特定の時点での社会的ニーズに応じた企業の経済的・法律的・倫理的責任及び社会貢献を含めた、個人、組織、社会制度等を総合的に考慮して倫理的価値の枠の中で、経済的に行動を進めることである。例えば、一連のボランティア活動または社会貢献活動を指すが、理想的なCSRとは経済的利益に基づいた事業を追及しつつ、社会的貢献活動を並行することである(Kado, 2011)。これまでは、経済学および社会学においては社会的責任について多く扱われてきたが、居住環境については社会的責任についての論議が十分になされてこなかった。

##### (3) 現世代の「居住の持続」と次世代の「居住空間の継承」

持続可能な住環境マネジメントとは、現世代の「居住の持続」と次世代の「居住空間の継承」という二つの機能が両立するように維持・管理または居住インフラを活用する手法をいう。1960年代から70年代に集中的に建設されたニュータウンでは、建物の老朽化や入居時期と類似年齢層の偏りによる居住者の高齢化、独身世帯の増加による地域コミュニティの弱体化が住宅地の主要な問題になっている。このような郊外住宅地で起こっている一連の課題を解決し、快適な住環境を持続的に維持するためのマネジメント手法が要求され、これに応じた住民、行政、民間企業などの地域主体による多様な活動が推進されている。

したがって、民間開発事業者の住宅地計画における社会・環境的要素を考慮しながら利潤を追求する事例を探ることは、民間開発事業者主導による住宅計画の今後の望ましい方向とマネジメントの手法に示唆を与えられ考えられる。

### 6.1.2 研究の目的

上記の問題意識から、本章では日本の主要事例を対象に、民間開発事業者の主導による住環境マネジメントの役割と課題を導出する。

具体的には、(1)民間開発事業者の社会的責任を基にした環境マネジメント活動を整理した上で、(2)住宅開発事例を分析し、マネジメントの実態と手法の特徴を明らかにする。また、(3)マネジメント活動の時系列分析を通じて適切なマネジメントモデルを提案し、併せてその課題を提示する。

### 6.1.3 研究の対象と方法

まず、研究のフローは以下の通りである(図6-1)。本研究では大きく分けて、文献調査、現地調査およびインタビュー調査を行った。文献調査においては、国土交通省が提供する「建築統計年報」から、年度別・建築主別着工新設住宅の戸数及び床面積統計を整理し、政策の流れとの関係性を分析した。また、ウェブでの検索により日本全国の不動産系の民間開発会社3社と、5カ所の事例を抽出し、インタビュー調査と現地調査を行い、民間主導によるマネジメントの実態と特徴を把握した(図6-2)。

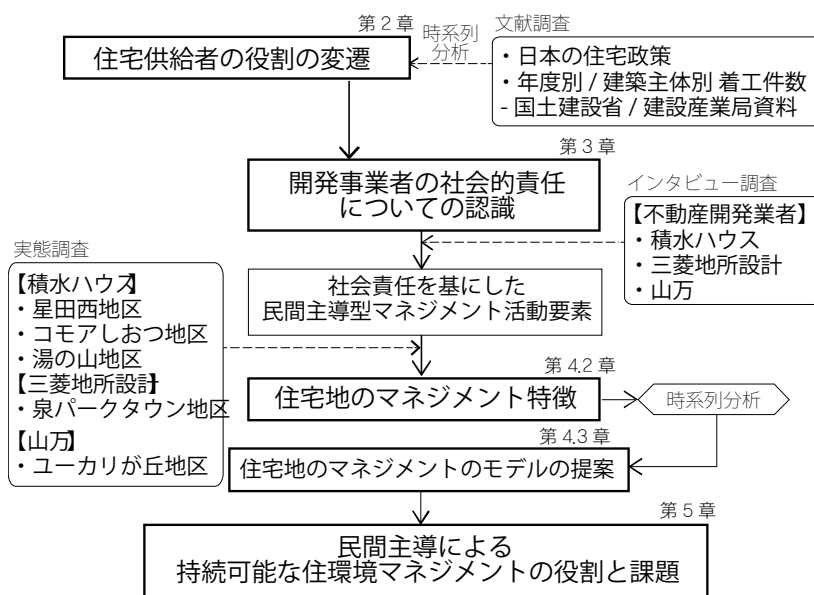


図6-1 研究のフロー

### 6.1.4 既往研究のレビュー

民間事業者との関係に着目した住宅管理に関する研究としては、郊外住宅地の戸建住宅居住者と建築工事業者との継続関係の重要性を明らかにした研究<sup>2)</sup>、居住者と現住宅の事業者との継続関係の現況、継続的な信頼関係を持つ業者の存在、その影響を与える属性を明らかにし、居住者と業者との継続的な信頼関係構築のための方策の方向性を明らかにした研究<sup>3)</sup>がある。民間非営利組織を中心とした住宅地の開発マネジメント手法を社会・経済・組織・建設などの複合的視点から詳細に分析した上で NPO による住宅開発マネジメントのはたす役割と課題について論じた研究<sup>4)</sup>がある。あるいは、民間主導型地域管理の実態を民間事業者

と住民に分け、実態を把握した研究<sup>6)</sup>がある。

民間事業者の住宅開発に関連する研究は松原<sup>6)</sup>が特定のデベロッパーおよび住宅地開発の地域的展開に関して考察している。また特定のある私鉄系デベロッパーによる不動産事業については小原<sup>7)</sup>によって研究された。

上記に整理したように、既往の研究の多くは開発種別ごとの空間的展開や戦略性を考察しているが、不動産事業の社会的役割や企業倫理に関する研究は少ない。民間事業者の機能が多岐にわたり、その企業の不動産事業が物理的な空間ではなく社会に及ぼす影響が大きい分、企業の社会的責任に関する評価を明らかにすることが必要である。

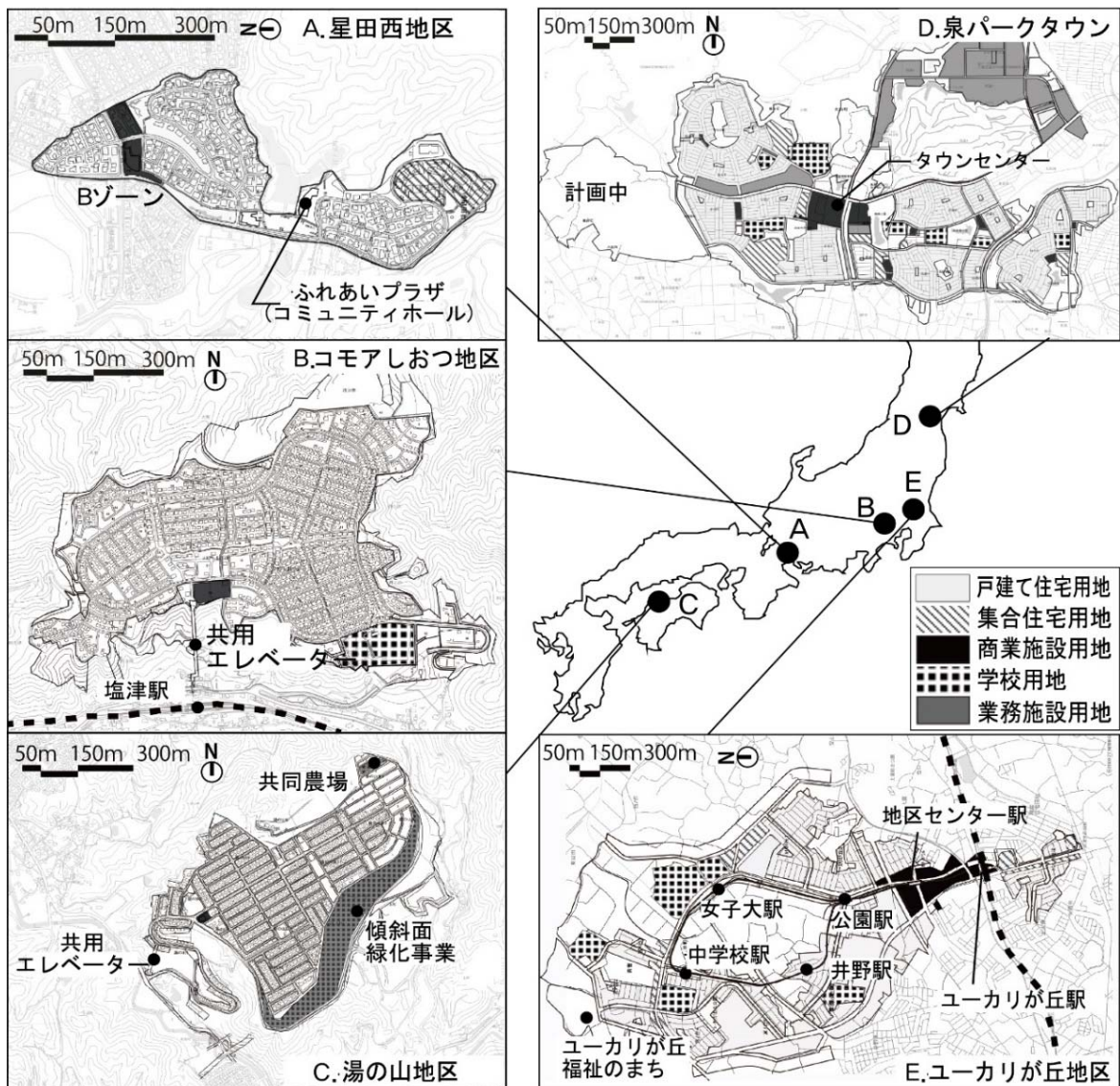


図6-2 研究対象地  
(出典：ゼンリン電子地図帳 Z14)

## 6.2 民間主導型住環境マネジメントと社会的責任

2000年代以前の民間企業の役割は住宅開発後分譲の完了によって事業の終了という認識が強かったと言える。しかし、住宅供給の過剰が続き、激しい競争下にある住宅市場において、開発計画から地域のコミュニティと場所の特性を反映する意識が高まった時代的な潮流と、地域の多様な価値の実現を希望する市民意識の成熟がかみ合わさって、社会的責任に基づいた活動を開発理念と接いだ新不動産開発のパラダイムが導入されつつある。

住環境マネジメントに関する活動はマネジメントの主体により分類できる。道路・公園等公共空間を中心に活動を展開する行政による住環境マネジメントや、景観維持のための建築協定等の地域ルールを策定する住民またはNPO中心の住環境マネジメントなど主体別に活動の違いがある。しかし、民間開発事業者の場合、開発段階から主体として参加し、自社の社会的理念に基づき、開発完了後も地域を管理していくことが企業の社会的責任であり、民間主導型住環境マネジメントの基本的な活動の特性であると言える。

## 6.3 日本の民間開発業者の社会的責任についての認識

本項では、民間開発事業者が開発事業における社会的責任をどのように認識しているのかを整理する。まず、民間企業として積水ハウス、三菱地所設計、山万を対象とし、担当者のインタビューをもとに大きく①住宅地開発についての認識、②日本の人口減少と高齢化対策についての認識、③民間住宅業者の役割についての認識を三つの観点で整理する。

### 6.3.1 住宅地計画に対する民間事業者の理念

三社の住宅地計画に対する民間事業者の理念を以下の表でまとめた（表6-1）。

表6-1 住宅地計画に関する企業の理念の整理

調査対象企業	事業展開	①住宅地開発についての認識	②自社の役割についての認識	③人口減少と高齢化についての認識	類型
積水ハウス	全国	・快適な居住地の計画 ・住宅地の機能が可能な住民自治会組織の設立 ・途中開発中止なし ・開発計画スケジュールの維持・完工	・民間開発事業者の役割は「住宅開発」で、開発後の居住環境についてのマネジメントは住民の役割で責任を委任する。 ・居住地のテーマに対する居住者の正確な理解と共有を通じた自主的管理誘導及び支援 ・住宅の分譲販売が修了できても持続的な居住環境が維持できるように商品の価値を維持。	・住民独自的に解決できることが基本。しかし、積極的に支援し、将来予想される課題を住民自ら解決できる場を備える。 ・住宅ストックの有効活用。 ・販売した住宅に対して会社の資産として管理/維持できる方法を考案。 ・居住地域の魅力を維持し、次世帯の居住持続性を向上。	コミュニティ中心型
三菱地所設計	全国	・不動産の長期保有を前提にした開発 ・街全体を一つの財産として考え、住民と共有する	・社会の一員として社会貢献事業を積極的に行うことを強調する企業理念（所期奉公）	・持続的なマネジメントを通じた付加価値の向上	ゾーニング型
山万	地域限定	・居住満足度の一過性に問題を持ち、持続的に維持するべき	・住民-行政-開発業者3社の一体型の街づくりを導入し、3,40年後の街の姿を考慮した都市の成長管理実現。	・「1000年後も光る街」を造るため若者の輸入誘導 ・福祉の街計画のための住民と行政の密接な関係維持。	TOD型

### (1) 積水ハウス株式会社

#### ①住宅地開発についての認識

住宅地開発における民間開発業者の役割は、快適な暮らしを維持できる居住地を計画することである。居住機能を持続するための地域住宅による自治会または組織の形成を支援するのみならず、開発計画が途中で変更や中止せず、計画通りに完工することを目標に、計画内容と一致した住宅地の完成と住民との信頼関係を形成する重要な方策として認識している。

#### ②開発後の自社の役割についての認識

上記のような住宅開発の完成が企業の主な役割で、開発後住環境に関する維持管理については住民の役割であり、明確に分離している。ただし、住宅の分譲販売がすべて完了しても、購買者との関係を維持し、快適な居住環境が維持できるように支援、居住地の場所性を居住者が正確に理解できるように共有し、住民による自主的な管理ができるように誘導する。

#### ③人口減少と高齢化についての認識

社会全体の課題であり、住民自治会の多様なサークル活動を通じて、予想可能な問題に対しては、住民自らが問題の解決ができる体制を構築していくように積極的な支援が必要であると認識している。

### (2) 三菱地所設計株式会社

#### ①住宅地開発についての認識

不動産の長期保有という基本的な前提を実現するために開発初期から「街を世話する」という社風に基づいて開発を推進している。具体的には、高い水準の住環境が維持できるようにルールを作り、住宅購入時シビルライセンス（環境共有権）を供給し、土地単位ではなく街全体としての分譲という認識を共有し、居住者の街づくりについての主体的な参加意思を醸成している。

#### ②開発後の自社の役割についての認識

「社会の一員として社会貢献事業を積極的に行う」という企業理念（所期奉公）をもとに開発行為を行う。例えば、泉パークタウン地区の場合、開発事業者が地域管理者として緑地保全及び管理のための費用を負担しており、植栽管理組合を結成し、景観保全を求めている。景観維持・管理費用は所有する商業施設の販売収益から賄うこととしている。

#### ③人口減少と高齢化についての認識

高齢化と人口減少による赤字が発生しないように、居住地全体に付加価値の創出のため、努力する。特に泉パークタウンの場合、民間開発の単独事業者として日本最大規模の複合都市開発を導入した開発を進め、住宅機能だけではなく、商業、工業・物流、遊樂施設、文化施設などの多様な都市機能を順次導入して開発を進めている。開発開始から約30年経ったが、今までも住みよい居住地として高い評価を得ている。

### (3) 山万株式会社

#### ①住宅地開発についての認識

居住者の居住満足度は、一過性ではなく継続して維持できることで、真の開発とは30、40



年後のまちの姿を考慮することであると強調している。したがって、人口構成のバランスを維持するため、毎年約 200 戸という適性住宅供給形式の開発フレームを設定し、地区全体が一気に高齢化するのを防ぎ、地域の活気を維持するために努力している。また、住宅開発後、居住者の移動の良さのために路線事業を実施し、公共交通サービスを拡充した。

#### ②開発後の自社の役割についての認識

住民、行政、開発業者が主体になる 3 者一体型まちづくりを導入し、居住者が安心・安全、かつ健康に居住できるように支援することを自社の役割として認識している。例えば、ユーカリが丘地区では、住民自治会及び佐倉市と議論し、ユーカリが丘駅前の専用デッキの建設事業を推進するのみならず、防犯・防災パトロールセンターを運営しソフト的な面で 3 者協働を推進している。

#### ③人口減少と高齢化についての認識

「1000 年後も輝く街」という企業理念の下、人口減少と高齢化対策について上記の 2 点を自社より積極的な解決を提示している。例えば、若い世帯の入居を促すため、保育園と育児相互支援センターを運営し、地区内に老人施設、就学児童施設と老人施設を複合した学童併設グループホームを整備した。また、地区内の高齢者が駅周辺や福祉施設周辺に簡単に移住できるように不動産売買を代行するサービスや、若い世帯と高齢者の交流の場を提供している。

### 6.3.2 類型別民間開発事業者の特徴

#### (1) 積水ハウス株式会社：コミュニティ中心型

計画段階から明確なデザインコンセプトを設定し、使用者・居住者が時間の流れによる物理的な環境の変化に応じてコミュニティを成熟させることができるように、民間開発事業者として支援することを社会的責任として認識している。

#### (2) 三菱地所設計株式会社：ゾーニング型

不動産の長期保有をもとに持続的な投資をすることを住宅地開発の社会的責任として認識している。したがって、ゾーニング計画を実施することで用途による物理的な環境を造成し、順次発展していくことによって持続的な地域管理を誘導している。

#### (3) 山万株式会社：TOD(Transit Oriented Development)型

他社民間鉄道駅と山万の交通システムのモノレールが交差する拠点駅を中心に商業施設とオフィス、文化センター、高層マンション等を建設した。その一方、拠点駅を中心に地区内を循環するモノレールを計画し、5 つの駅周辺から徒歩 10 分距離の戸建住宅を建設し、駅中心の地域管理を誘導している。

### 6.3.3 社会的責任に基づいた民間主導型住環境マネジメント

6.3.1 では民間企業別社会的責任について各会社の立場を3つの認識に分けて考えたが、これらの考え方にに基づき、住環境の改善及び向上のためのマネジメント活動類型によって再整理すると大きく5つに分類できる（図6-3）。

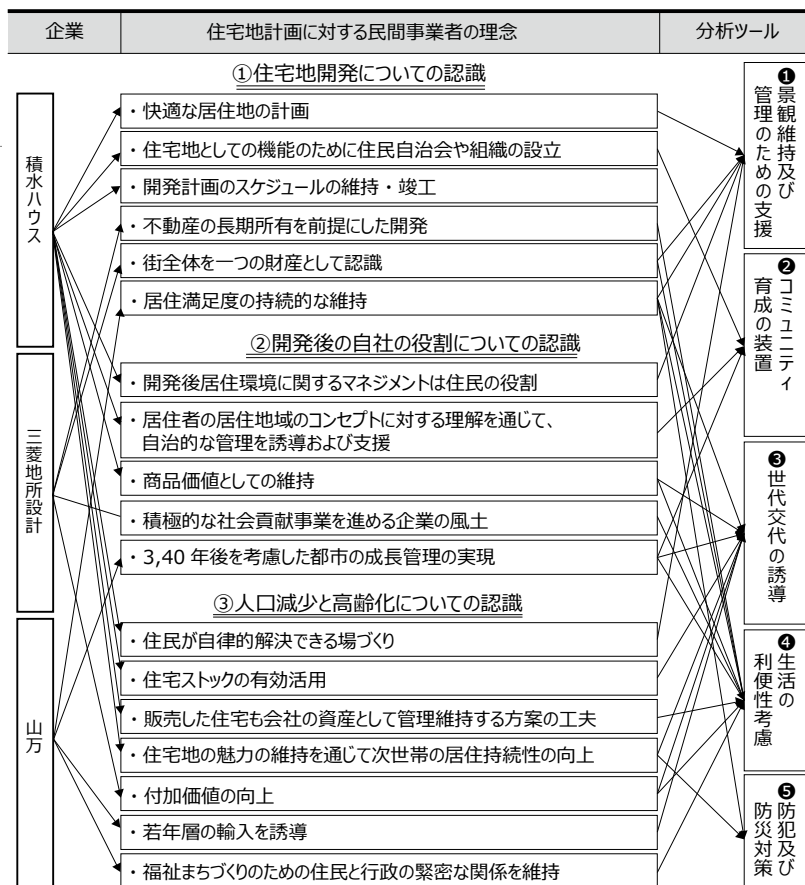


図6-3 民間開発事業者の理念の整理及び分析ツール

(1)景観維持及び管理のための支援

持続性ある居住の必修要素である、住宅地の景観を維持するためのガイドラインまたはルールを定める行為等をいう。

(2)コミュニティ育成のための装置

人口減少と高齢化に対する地域住民を中心とした自治的な解決方法の要素である。民間開発事業者が住民のために実施する事業やコミュニティ形成の場になるイベント、または住民の自律的な活動を支援する活動である。

(3)世代交代の誘導

地区の活力及び高齢化対策の必修要素である地区全体の年齢バランスを維持するための要素である。現世代以降の次世代の誘導、居住地の継承を可能とする共働き夫婦のための育児支援サービス及び住宅ストックの有効活用のための不動産サービスの提供を示す。

(4)住民の居住継続の支援

生活の利便性を考慮し、民間開発事業者を自主的に商業施設、交通、医療施設、保育施設等の運営または計画する活動である。具体的には持続的な居住が可能とする住宅の改築やリノ

バージョンを支援する窓口の設置や地区内で独自の交通サービスの運営を示す。

#### (5)防犯及び防災対策

民間開発事業者が導く地区内で定期的実施する防災訓練又は、治安維持のための防犯パトロールを示す。

### 6.4 事例別住環境マネジメントの実態と特徴

対象地の選定は 6.1.3 で上述したように、企業の推薦事例を基に地区規模と入居時期を基準に 5 つの事例を選定した。事例別概要を以下の様に説明する（表 6-2）。

#### 6.4.1 事例地区の概要

##### (1)星田西地区

大阪府が主催した事業公募に当選した積水ハウスが、大阪住宅公共公社と共に開発計画を策定し、1990 年から分譲を始めた。積水ハウスが担当した地域は B ゾーン（図 6-1）で面積 25.6ha、総戸数 478 戸（戸建住宅 232 戸、集合住宅 225 戸）で全世帯の分譲が完了している。1996 年には「都市景観大賞」、2005 年には「住まいの街並みコンクール」で国土交通省大賞を受賞した。

##### (2)コモアしおつ地区

山梨県上野原市の東部に位置する。標高 340m の高台にあり、地区の入口まで全長 88m の斜面エレベーターを使い移動する。総面積は 80ha で、総計画世帯数 1,206 の約 85%である 1,025 世帯が分譲完了した。

##### (3)湯の山地区

四国地域の最大規模のニュータウンであり、コモアしおつ地区と似た全長 99m の共用斜面エレベーターがある。総面積 75ha で総計画世帯数 1,192 世帯の約 62%である 737 世帯、計画人口 4,000 名の中 2,216 名が居住している。

##### (4)泉パークタウン地区

宮城県仙台市泉区中部に位置する。総面積 1,070ha で、住宅ゾーン（6 住区）、商業及び業務、インダストリアルゾーン、スポーツ・レクリエーションゾーンがあり、機能別ゾーニング計画に基づく複合開発が行われた。1970 年代から近隣住区を基に住居地開発を始め、1980 年代には新産業の業務地の開発とレクリエーション施設を開発し、職・住・遊の複合機能を持ったエッジシティ（edge city<sup>1</sup>）を実現した。高級化戦略に合わせ 1990 年代高級ホテルと 2000 年代の大型ショッピング施設を建設するなど約 30 年間にわたり多様な機能やサービスを導入し、複合化を追求している。このような開発計画の特徴が高く評価され、2013 年には日本不動産学会から「業績賞」を受賞した。

##### (5)ユーカリが丘地区

千葉県佐倉市に位置する。総面積 245ha で「新環境都市」という開発理念の下 1971 年に開発が始まった。1970 年代の住宅開発及び鉄道事業の推進、1980 年代末にモノレールの主要乗換駅で交通結節点であるユーカリが丘駅を中心にした商業施設を開発し、1990 年代には

<sup>1</sup> エッジシティとは、大都市郊外地域、とくに主要高速道路インタチェンジ付近に形成された都市を指す。既存の郊外都市と異なる複合機能を持ち、オフィス、娯楽、ショッピング及び余暇活動などの機能がある自律都市的な形態をいう。

文化施設を誘致した。2000年代に入ってから「安心・安全・健康・福祉」を街づくりの開発理念として採択し、「福祉の街（約15ha）」の開発を開始した。防犯・防災パトロールセンサーを駅前に設置し、地区の全域を対象として日常的に防犯活動をしている。2013年4月現在、人口16,828名、世帯数6,524世帯が入居している。

表6-2 事例地区の概要

地区名	星田西地区 (Bゾーン)	コモアしおつ地区	湯の山地区	泉パークタウン地区	ユーカリが丘地区
会社	積水ハウス			三菱地所設計	山万
所在地	大阪府 交野市 星田西地区	山梨県上野原市 コモアしおつ地区	愛媛県 松山市 湯の山地区	宮城県 仙台市 泉 区寺岡地区・紫山 地区・高森地区・区 桂地区	千葉県 佐倉市 ユー カリが丘地区・宇ノ 台地区
概要 (2011 年時点)	地区面積：7.6ha 人口：1,466 世帯：476 住宅タイプ： 戸建住宅(分譲完了)	地区面積：80ha 人口：3,673 世帯：1,206 住宅タイプ：戸建住宅 (約85%分譲完了)	地区面積：75ha 人口：2,216 世帯：737 住宅タイプ：戸建住宅 (約62%分譲完了)	地区面積：1,070ha 人口：25,846 世帯：9,709 住宅タイプ： 戸建住宅、 集合住宅(分譲/賃 貸)	地区面積：245ha 人口：15,864 世帯：6,028 住宅タイプ： 戸建住宅、集合住宅 (分譲/賃貸)
開発時期・入居時期	開発時期：1982年 入居時期：1990年	開発時期：1985年 入居時期：1991年	開発時期：1985年 入居時期：1986年	開発時期：1969年 入居時期：1974年	開発時期：1971年 入居時期：1979年
地理的特徴	・大阪府交野市の北東部 ・大阪都心から17km圏内に位置 ・西側に大阪ビジネスパーク、東側に、関西学術研究団地が位置 ・標高50m～140mの斜面に位置する丘陵地	・山梨県上野原市の東部 ・東京都心から約65km圏内に位置 ・JR中央本線の四方津駅前から総88mの斜面エレベーターで約4分間移動して進入 ・標高約340m高台に位置する住宅地	・愛媛県松山市北東部 ・松山市都心から6km圏内に位置 ・県道40号と繋がる105mのエレベーターで約5分間移動して進入 ・標高200m高台に位置する住宅地	・宮城県仙台市泉区中部 ・仙台市都心から北方10km圏内に位置 ・住宅ゾーン(6住区)、商業及び業務、インダストリアルゾーン、スポーツ・レクリエーションゾーンに区分されている。	・千葉県佐倉市西部 ・東京都心から約30km圏内に位置 ・ユーカリが丘駅を中心に商業施設と高層マンションが密集しており、ユーカリが丘線が街中を走る。
開発コンセプト	水と緑の街	人と自然、人と人が作る街	人間性豊かなライブ	シビルライセンス	街の成長管理
開発動機	日本の先進民間企業としての使命感(優勝作)	デザインのマンネリ化に対する意識転換	分譲終了後撤退する方式の販売に問題を認識し意識転換	長期計画の理解と社会の風土	分譲終了後撤退する方式の販売に問題を認識し意識転換/長期計画の理解
マネジメントの特徴	・コミュニティ ・住民との地縁を重視	・緑の公共管理 ・開発コンセプトの協調	・住民のクラブ結成に支援	・ブレンド戦略	・地域住民の意見重視/地域課題解決
全景					

(筆者撮影)

### 6.4.2 民間開発事業者による地区別マネジメントの特徴

6.3.3 節の 5 つの観点の分析ツールを基に事例別に実施されている活動要素をまとめると以下になる。

#### (1) 星田西地区：①、②、④の活動推進

##### ①景観維持及び管理のための支援

「水と緑の中の街」という開発コンセプトから、街の成長と共に育つ植栽管理を通じて住民がコミュニティを形成し、住民自ら体系的に景観を維持していくように景観協定委員会の結成を支援・誘導した。入居開始年度の翌年の 1991 年、コミュニティ単位（10～20 世帯）を考慮した自治会を構成し、円滑な交流と運営ができるようにした。1993 年には民間開発事業者が、住民自治会所属の入居者から弁護士、建築協定経験者、都市計画専門家などの職能を持った 5 人を選出し、建築協定準備委員会<sup>2</sup>を結成し、専門知識を持った住民をリーダーとして持続的な活動が可能となる環境をつくった。民間開発業者は住民を対象に調査を実施し、住民の満足度を把握した。一方で、「住みよい街をつくるため」という広告を発行し、住民間の合意形成を図り、住民主体の地域管理が円滑に進むような土台をつくった。結果的に住民による建築協定の運営に限らず、活動範囲を広げ、公共緑地の管理、居住地全体の美化活動に展開できるような誘導が行われた(図 6-4)。

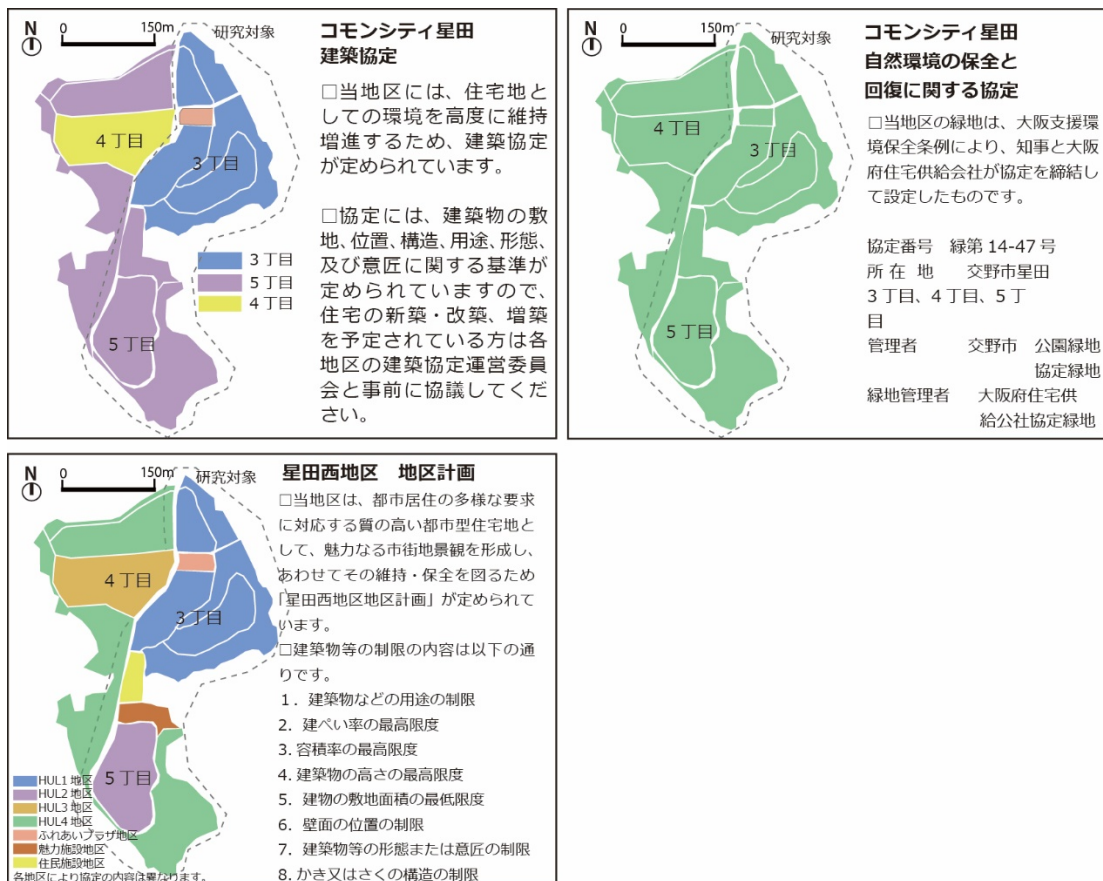


図 6-4 星田西地区における景観維持・管理のための協定（左：建築協定 中：緑化協定 右：地区計画）

<sup>2</sup> 戸建住宅の所有者によって成り立ち、負担金は 2,000 円/年である。建築協定では乱開発防止のため、敷地区画および用途変更が禁じられる。それ以外にも地区計画、緑化および街路協定が策定されている。



## ②コミュニティ育成のための装置

コミュニティ形成を目的に、ハード面の取り組みとして健康増進のために団地内にコミュニティ施設の設置を、ソフト面の取り組みとして演奏会、祭りの企画・開催を行った。民間開発業者は入居後初めて開催される第1回の祭りの進行を手伝い、多くの住民の参加を誘導し、議論ができる土台を作り、住民間の円滑な交流ができるように支援する役割を果たした。また、上記で言及した民間開発業者が発行した「住みよいまちをつくるため」という広告は、住民が主体となり年間4~5回発行する「住みよい街づくりニュース」につながり、住民自治によるまちのイベントの情報を発信する活動へ広がった(図6-5)。

その他、ハード面の整備においては、団地内で住民の交流を促進するために単純通過動線ではなく、休憩場所となり得る道広場を設計・計画し、これらを取り囲む形で住宅を配置し、住民間コミュニティが形成されるよう誘導した。



図6-5 星田西地区におけるコミュニティ育成のための装置

(上左：コミュニティ施設 上右：シーンボールツリー 下左：団地内ショッピングセンター 下右：道広場)

## ④住民の居住継続の支援

団地内に一定規模以上の若い世代が居住できるように、親世帯と子育て世帯と一緒に住めるように設計された2世代住宅(8世帯)と集合住宅(225世帯)を中心に導入し、若い世帯の流入を図る(図6-6)。



図6-6 星田西地区における世代交代を誘導する装置 (左：2世帯(ペア住宅) 右：集合住宅)



## (2) コモアしおつ地区:①、②の活動の推進

## ①景観維持及び管理のための支援

民間開発事業者は駅と直結運行する斜行エレベーターの建設以降、管理と運営を住民に任ずるため、団地管理組合を結成した。管理組合はそのエレベーター以外に汚水処理場、CATV受信アンテナの法人を所有し、管理・運営をする。管理組合は徐々に活動が拡張され、公園の防犯活動と掃除も担当する。この一連の活動がきっかけとなり、住民合意による良好な環境を維持するためのデザインガイドライン（2001年）、景観協定（2004年）を策定した。民間開発事業者は専門家として諮問を受ける役割を担当し、住宅所有者は全員が管理組合に所属して1世帯9,000円/月を支払っている。

## ②コミュニティ育成の装置

環境住宅の助成を通じてコミュニティ育成を誘導している(図6-7)。民間開発事業者が住宅販売時に、購買者に「自然(nature)とつながる住まいづくり<sup>3</sup>」のコンセプトについて具体的に説明し、住宅地のデザインが持続的に維持できるように購買者を納得させ、同意を得ている。今までは道路に接する住宅の裏庭は見えない空間として管理されてなかったが、パッシブデザインを導入することにより、隣家との庭を共有するようにするなど、コミュニティ育成として機能している。民間開発事業者は、このようなデザインコンセプトを理解させるために室内温度測定ワークショップなど、入居者が直接体験できるイベントを約2か月間に10回実施し、入居者の環境価値に対する意識を向上させた。このような試みは入居者の居住満足度を向上させるだけでなく、緑地を周辺の住民と共有する空間として認識されることにより、入居者間の良好な関係を形成する役割を果たしている<sup>4</sup>。



図6-7 コモアしおつ地区におけるコミュニティ育成の装置（左：隣住宅と植栽を共有する庭園, 右：街路景観）

<sup>3</sup>自然(nature)とつながる住まいづくりとは、豊かな緑地空間を造成することにより、室内温度を下げ、エネルギーを節約することができる計画手法をいう。「n×豊か(エヌバイゆたか)」と称し、緑空間を共有することによって、相互連携した環境をつくることを意味する。

<sup>4</sup>積水ハウスが提供した「トリコパークモニター計測」と「コミュニティ育成企画及び実施サポート」に関する報告書に基づく。

### (3) 湯の山地区：①、②、④、⑤の活動推進

民間開発事業者は緑地が豊かなまちの計画のために、開発当初から湯の山デザインガイドラインを策定している(図 6-8)。各住宅の入口は道路境界線から約 50cm の植栽空間を設け、玄関と塀、駐車場前を花壇で連続的につなげ、外部景観の連続性の向上を図っている。入居初期は建築協定による強制のない勧奨事項であったが、住民側から自発的にルールを厳しく守りたいという意見がコンセンサスを得たことから、団地内管理組合の企画に基づき「建築工事などに関する政権」というルールを新しく策定した。この内容は植栽空間のみならず、住宅の売買の際、土地を分割し売買しない等の土地分割禁止や近接する住宅は境界線から 2m 以上間隔を置き、日照やプライバシーを配慮するルール等を包含する。



図 6-8 湯の山地区における街の景観 (左：街路景観 右：塀と花壇の景観)

#### ②コミュニティ育成のための装置

本地区の開発事業者である積水ハウスは、コミュニティ形成のため情報誌の発行(年 4 回)およびイベント等の開催、自治会、団地管理組合、公園管理協力会などの住民協議会、祭り実行委員会の審議、湯の山グリーンくらぶ(住民社交団体)の設立を支援した。また、住民の要望を受け、売却していない敷地を暫定活用するため、畑・田圃に転換し、固定資産税は民間開発事業者が負担、湯の山グリーンくらぶ会員に対し共同農場として低い金額で賃貸している<sup>5</sup>。共同農場では花や有機農産物を栽培し、引退した高齢者と子供が自然に交流できる場として居住者の満足度の向上を図っている<sup>6</sup>。このような成果を基に、民間開発事業者が所有している斜面<sup>7</sup>の緑化事業を実施するようになり、住民のための「湯の山の森」という構想を実現するため、民間開発事業者は専門家を招き、苗木植えや植物栽培方法を住民が学べるように、イベントを開催するなど、地域の美化活動、住民のコミュニティ形成のために積極的に取り組んでいる(図 6-9)。

#### ④生活の利便性考慮

住民自治会、団地管理組合、公園管理協力会、湯の山分館、積水ハウスの 5 主体が連携した

<sup>5</sup> 本地区はまだ分譲率は約 62%であり、空き敷地が比較的に多く、これらを農場として活用したいという住民の意見に積極的に協力し、住宅専用地区であるが、田圃・畑として暫定利用を許容している。実は、共同農場は約 780 坪で年間約 10 万円の固定資産税を松山市に支払っている。

<sup>6</sup> 会長織田良子氏とのヒアリングにより、本活動がきっかけになり、約 20 個以上のクラブ活動が発足された。

<sup>7</sup> 本傾斜面は企業の立場でも年間草取り事業などで費用負担が大きい区域であるため、住民との連携を通じ斜面農場を造成し、住民の自発的な管理により相互協力関係を維持している。

五者協議会を年間5回開催している。住民の意見を積極的に取り入れ、住環境マネジメントを推進しようとする活動と言える。また、湯の山インフォメーションセンターを設置し、日常生活の利便性を図り、リノベーションや増改築などのサービスを支援している。



図6-9 湯の山地区におけるコミュニティ育成の装置  
(上左：隣住宅と植栽を共有する庭園, 上右：ログハウス, 下左：斜面農園)

#### ⑤防犯及び防災対策

地域を担当する社員が防災士資格を持つことで、1年間に1回コミュニティホールで住民を集め、防災訓練を実施している。



## (4) 泉パークタウン地区：①、③、④の活動を推進

## ①景観維持及び管理のための支援

民間開発業者は 1974 年から開発をはじめ、緑地保全のため宮城県と緑視率<sup>8</sup>30%を維持する「自然環境保全協定」を主体的に締結した。また、住宅販売時、土地単位ではない街全体の分譲という考えを基にした「シビルライセンス（環境共有権）」を導入し、居住者のまちづくりに対する主体的な参加意識の育成を試みた。

住宅開発地内の道路や公園は、基本的には公共に移管することが前例であるが、本地区では幹線道路（幅 40m）の緑地帯を仙台市に移管せず維持費用を負担・管理し、地区全体の価値創出のために努力している。維持管理費用は民間開発事業者が所有している地区内の商業施設の収益で賄っている<sup>9</sup>(図 6-10)。



図 6-10 泉パークタウン地区におけるコミュニティ育成の装置  
(上左：乗馬クラブ 上右：アウトレット 下左：ホテル)

## ③世代交代の誘導

本地区は上述したように機能別ゾーニング計画を通じた複合開発が特徴である。複合開発により集合住宅の開発と多様な世帯の入居を誘導し、専門管理会社による中古住宅の斡旋・流通を通じ、地区全体の世帯間循環の活性化を図っている(図 6-11)。

<sup>8</sup> 国土交通省の社会実験調査によると緑視率（視野に入る緑視率）が 25%以上に達すると緑が豊かであると感じる傾向があると発表した。

<sup>9</sup> 日本不動産学会は 2013 年業績賞の受賞理由としてオープンスペースの維持管理を積極的に展開し、地区全体の付加価値に寄与しながら、維持管理費用を所有する商業施設から収益を賄う等環境整備による発生する外部経済を企業の内部経済化することを目標し、持続性を担保したまちづくりを民間開発事業者が構築・実践していることを高く評価している。

近隣住区に基づいた住宅地区 5カ所を順次的に開発したことも、年齢別人口のバランスが取れた世帯の構成に影響を与えている。住宅地は1972年高森東地区(1,657戸)、1980年寺岡地区(2,816戸)、1985年高森西地区(1,960戸)、1991年桂地区(2,300戸)、1997年紫山地区(2,400戸)の順に開発し、適正規模の若者世帯を順次的に取り込んだ。また、1980年代は新聞社や自動車企業などの産業業務地区を誘致し、ゴルフ場(1985年)、テニスコート(1985年)サッカー・ラグビー場(1985年)などのレクリエーション施設を整備した。1990年代には高級化戦略を基に高級ホテル(1995年)と県立図書館(1998年)、大学(1997年)を誘致し、2000年代は大型ショッピングモール(2008年)を建設する等、約40年をかけ、多様な都市機能及びサービスを導入し、地域機能の複合化を進めてきた。このような開発を通じて地域の価値を持続的に創出し、結果的に若者世帯の流入を増加させ、街全体の高齢化を抑制しながら、安定した人口構成を維持している。



図6-11 泉パークタウン地区におけるコミュニティ育成の装置  
(上左：幹線道路周辺の緑地帯 上右：街路辺緑地全景 下左：団地内商業施設)

#### ④生活の利便性考慮

民間開発業者である三菱地所設計は1975年に総合的な住環境管理のため全額出資の専門管理会社(泉パークタウンサービス)を設立した。庭の管理、屋外工事などの樹木維持管理サービスや屋外庭園管理ができない高齢者のためのサービス<sup>10</sup>、不動産仲介、改築や補修などの不動産サービスも提供している。また、地域活性化協議会と連携し高齢者のためのコミュニティバスを運営している。

<sup>10</sup> 2003年から高齢者を対象に特化し、年12,600円で住宅修理緊急対応、庭園管理、専門家紹介などのサービスを提供している。

## (5) ユーカリが丘地区：②、③、④、⑤の活動推進

## ②コミュニティ育成のための装置

情報発信を通じたコミュニティ育成のため、1996年10月から年3～4回住民が自発的に制作・編集し、民間開発事業者が印刷・配布の費用を負担する情報誌「わかまち」を発行している。2014年12月時点で第58号を発行した。

## ③世帯交代の誘導

本地区は住宅の供給戸数を毎年200戸で指定して定量供給することで人口減少を防ぎ、同時入居による年齢層の偏りとそれによる地区全体の高齢化問題を防ぎ、若者世帯の流入を持続的に誘導している。表6-3の様に高齢化と少子化に対して1998年から2015年まで着実に対応策を実行してきた。街開きから約20年経過した時期、高齢者のための福祉まちづくりに着手し、1998年特別養護老人ホームを開所する。その翌年は少子化に対して駅前託児所を、2005年には高齢者に対する介護老人保健施設を、2006年には学童保育併設型グループホームを建設する。2007年からは学童保育所、総合子育て支援センター、認可外保育園を順次開業した。2015年には高齢化対策として、介護付有料老人ホームが開所する予定だ。

表6-3 少子高齢化対応のあゆみ（出典：株式会社山万の提供資料を再作成）

少子化対応	高齢化対応
	福祉の街づくり構想に着手 <b>特別養護老人ホーム</b> (志津ユーカリ苑,1998)開所
<b>駅前託児所</b> (ユーカリハローキッズ,1999)開所	
	福祉の街全体構想発表 ケアガーデン(みんなの庭,2002)オープン
ユーカリハローキッズが <u>佐倉市認可保育園</u> に指定(2004)	
	<b>社会福祉法人</b> (ユーカリ優都会,2005)を設立 <b>介護老人保健施設</b> (ユーカリ優都苑,2005)開所 順天堂大学ヘルスプロモーションリサーチセンターの開局 <b>学童保育併設型グループホーム</b> (ユーカリ優都ピア,2006)開所
<b>学童保育所</b> (ユーカリ優都ピア,2007)開所 <b>総合子育て支援センター</b> (ユーカリが丘・ユーキッズ,2007)開業 <b>キッズリーグ</b> (フットサルプラス・ユーカリが丘,2007)開業 ユーカリハローキッズの増末(定員60名→120名)	
<b>認可外保育園</b> (ユーカリ・マイキッズ,2009)開業	
<b>認可外保育園</b> (みやのもりハローキッズ,2012)開業	
ユーカリが丘・ユーキッズのリニューアル(2013)	
	<b>介護付有料老人ホーム</b> (ミライアコート宮の社,2015)開業予定

一方、総合育児支援センター(2007年)及び保育園(1999年)を民間開発事業者の子会社が運営することで、共働き夫婦のための延長・一時保育等の育児支援サービスを提供する他、就学児童保育所と老人ホームと一緒に配置し、地域の高齢者が子供の保育に参加できるようにシステム(幼老統合型施設、2007年設立)を構築している(図6-12)。

特に住環境マネジメントでは親世帯と同居や近居ができるように誘導する方針を定め、独立した子世帯がユーカリが丘地区に戻ってくる事例が多く、図6-13のように25歳から39歳の人口が増えていることが分かる。このような人口推移は1960年代から1970年代に建設された一般的な大規模ニュータウンと差別化されたパターンである。また、高齢化への対策として多様な医療機関との連携を通じて、ホームケアシステムを導入し、マンション1階で身



体検査とそのデータの蓄積を通じ、継続的な健康管理を可能にしている。さらに、リバースモーゲージ(Reverse Mortgage)を実施し、高齢者が優先的に入居できるように支援している。



6-12 ユーカリが丘地区におけるコミュニティ育成の装置

(上左：新交通システム 上右：認可保育園 下左：総合育児支援センター下右：住宅地の風景)

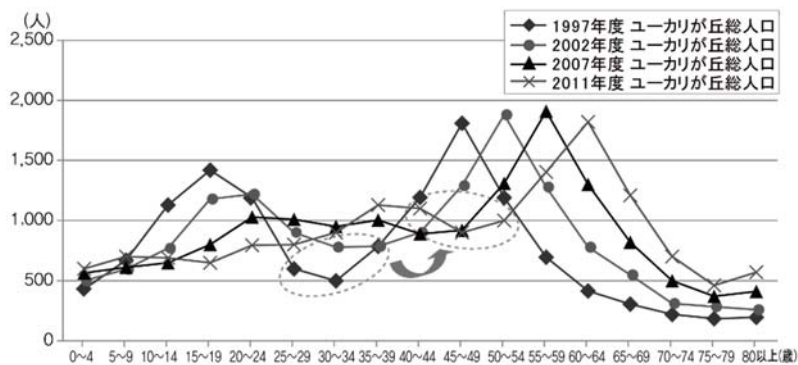


図 6-13 ユーカリが丘の人口推移(出典：株式会社山万の提供資料を再作成)

#### ④生活の利便性考慮

各世帯は入居と同時に民間開発業者の子会社と街のセキュリティに対する契約(5,679 円/月)を結び、高齢者及び女性のための電球交換、掃除などの支援や建物のリフォームや整備、修繕などのライフサポートを提供している。①トータルライフサポート、②住民専用ポイントカード、③地域情報配信サービス、④安心住み替えサポート等を住まい全般にかけて提供している。

簡単に各サービスを説明すると①トータルライフサポートは実施予定であるが、セキュリティ、リフォーム・インテリア・ハウジングケアアドバイザー機能、街のコンシェルジュ、税

務相談などのホームアドバイザー機能を統合した新しい総合サービス機能であり、住まいのワンストップサービスの基点として提供する予定である。②住民専用ポイントカードはユーカリが丘地区の住民なら住宅地内の施設を割引の価格で利用できるサービスであり、2014年から実施している。③地域情報配信サービスは2011年から実施されたサービスであり、ユーカリが丘地区周辺地域の情報を提供しており、非常時情報を含む地域の情報サービス「ユーカリが丘 CommuCs」をスマートフォンで配信している。④安心住み替えサポートは2005年から提供しているサービスで、家族世帯環境に応じた最適な居住環境へのスムーズ住み替えをサポートするユーカリが丘独特な住み替えシステムである。高齢者向け施設への住み替えシステムやリバースモーゲージを活用したサポートも行われている。

また、ユーカリが丘ハッピーサークルシステム NEXT を導入し、安心して住み替えが可能になるようにサポートしている。ユーカリが丘で新築分譲の物件を購入した人に住宅を査定価格100%で買取し、仲介手数料なしで住み替え先まで保証、売却に伴う案内を代行し、高齢者が心理的に手間やストレスなく、安心して住みかえることが可能となる。独身で庭園の管理が難しい高齢者が利用している。図6-14は、ハッピーサークルシステムを利用して取扱件数と域内の総世帯数の推移を表した。利用件数は2006年から現在(2013年)まで徐々に増加している傾向が見えるが、総世帯数との割合は約0.5%で少ないが、住宅地の成熟に向けてユーカリが丘に戻ってくる若年層の増加を見ると、今後、住み慣れた域内で住み替えを希望する高齢者はより増加すると予測できる。

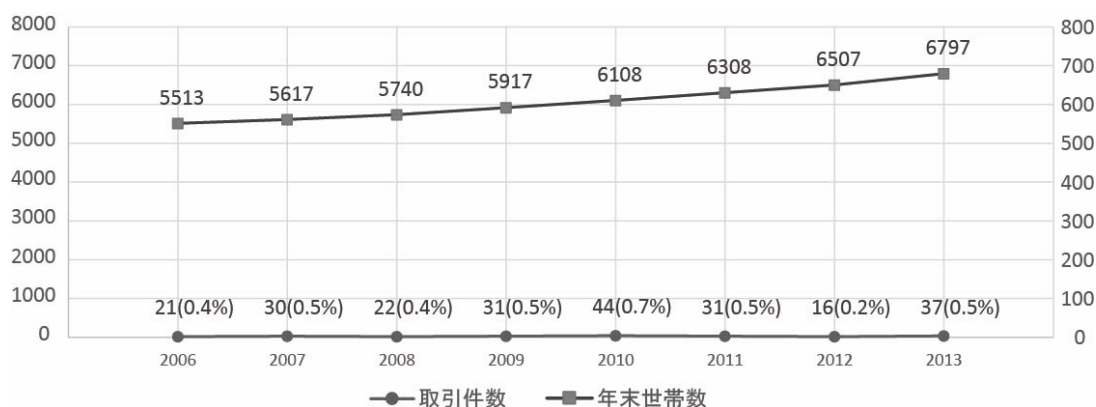


図 6-14 ハッピーサークルシステム取引件数と総世帯数の推移(出典：株式会社山万の提供資料を再作成)

⑤防犯及び防災対策

2004年から警備専門子会社を運営し、ユーカリが丘地区全体を管理している。パトロールセンターはユーカリが丘駅前と住宅地内の2カ所に位置しており、住宅地内を毎日24時間巡回警備している。警備に係る費用は全額山万が負担している。これは民間開発事業者のアンケート調査結果により住民のニーズを反映した活動であり、これ以外にも住民・行政・民間企業と連携し、防犯および防災安全を目標としたNPO法人クライネスサービス(Kleines Service<sup>11</sup>)を設立し、交番及び消防署と緊密に連携している(図6-15)。



図6-15 ユーカリが丘地区におけるコミュニティ育成の装置  
(上左：パトロールセンター 上右：インフォメーションセンター 下左：パトロールカー)

11 ドイツ語と英語を造語であり「ちょっとしたお手伝い」という意味である。

## 6.5 民間主導型住環境マネジメントのモデル提案

民間開発事業者による住宅地の成熟過程はおおむね15年単位として形成期（入居開始から15年）、成長期（約15年～30年）、成熟期（約30年～）に区分できる<sup>12</sup>。上記の郊外住宅地の成熟過程における民間主導型住環境マネジメント活動要素を基に時期別（形成期・成長期・成熟期）に要求される民間開発事業者の役割を表6-4のように分類・整理できる。

### (1) 形成期（入居開始から15年以内）

形成期は民間開発事業者が自主的、かつ積極的な関わりが必要な時期であると言える。形成期に主に現れる民間開発事業者の活動要素として、地区景観の維持及び管理があげられる。民間開発事業者はデザインのコンセプトを入居者に明確に伝え、景観デザインが持続的に維持できるようにデザインコードを設定し、可能であれば住民代表による建築協定準備委員会の結成や住民全体での合意ができるようアンケート調査やニュースレター発行等を通じて同意を得る。

地域内で民間開発事業者は建築や都市関連専門家として意見を出し、調整する役割も必要であり、地区内の公共空間及び公共施設を、維持・管理するための管理組合の結成の誘導が求められる。こういった住民組織の結成を手伝う役割は、今後住民のコミュニティ形成にポジティブな影響を与えるだけでなく、持続的な景観維持及び管理をすることに重要な役割を果たすと言える。

まとめると、その活動は大きく①入居前の購買者との事前協定、②地区内職能を持った住民への任務付与、の2点の役割が大事である。

①入居前の購買者と事前に協定を結成することは、ルール・ガイドラインの策定または街環境共有権など、購入する住宅は街全体のエリア内の住宅であるため、「所有した住宅だけではなく、街全体のルールに従うべきである」という事項を住宅購買前から協定を結ぶことで遵守性を高めることができる。これを納得させるために民間開発事業者は住宅購買前に多様なイベントやワークショップを実施し、その必要性を認識させることにより、購買者との相互信頼関係の中から地域ルールが策定され、持続可能なマネジメントに繋がると考えられる。

次に②地区内職能を持った住民への任務付与がある。星田西地区ではまちづくりに必要な職能の人材を地区内の住民達の中で選出する方式を取っていることが分かった。これは、自分が所有している住宅が位置しているエリアの枠組みの内で行われるため、ボランティアという形式でも「所有資産価値の向上」という共同の目標を追求するために持続可能に維持されていると考えられる。

### (2) 成長期（入居開始後16年～30年）

地区の成長期の主な特性としては、定着する新住民達がコミュニティを形成するように積極的にコミュニティ育成活動を行うことである。例として、イベント、ニュースレター、クラブ

<sup>12</sup> 文献23の山本によると住環境マネジメントの主体の役割を3段階に別け、形成期（入居開始から15年）、変換期（約15年～30年）、更新期（約30年以降）に区分している。本研究は人口が定着し、コミュニティが形成と成長、成熟の概念を使い、形成期、成長期、成熟期に分類した。

活動の支援や共同農場の運営が可能になるように支援していることが、事例を通じて把握できた。一方で、防災及び防火訓練の定期的な運営や巡回警備システムを導入し、安全な居住環境を維持する活動を支援すること、住民の要求事項を積極的に対応できるように定期的な住民組織会議への参加やアンケート調査を通じて住民の要望を常時把握することが重要な役割であるといえる。

成長期の民間開発事業者は、住民が自主的にコミュニティを維持し、居住環境を管理していく為の支援主体に転換される特性を持つ。この時期は大きく、①常時の地区内住民とのコンセンサス形成、②公共または共有空間の管理に対する費用負担、の2点の役割が挙げられる。

まず、①地区内の住民とのコンセンサス形成においては、形成期に指定したルールが定着していく課程であり、住民が自治的に運用していきながら拡大と変更をしていくことが分かる。民間開発事業者は新住民達を対象に常時アンケート調査や住民の要望を把握することによって、既に想定されていた地区の問題に加えて新たな課題を導き出し、対応方案を検討していくことが分かる。

また、住民の意見の合意結成の結果、必要によっては公園・道路または共同農場のような②公共あるいは共有空間の管理に対する費用負担を通じて、地域全体の価値を向上させる努

表 6-4 住環境マネジメントモデル

住環境 マネジメント	活動要素(25)	地区名					住環境マネジメント 活動要素の変遷特性 (望ましいモデルの提案)
		星田 西地区	コモア しおつ地区	湯の山 地区	泉バーク クタウン	ユーカリ が丘地区	
① 景観維持のための支援	ルール・ガイドラインの策定			●			A
	建築協定の締結	●	●				B
	地区計画の策定				●		C
	自治会の設立	●	●	●	●		D
	管理組合結成の支援		●	●			E
② コミュニティ育成の装置	イベントの開催		●	●			F
	ニュースターの発行	●	●	●		●	G
	クラブ活動の支援		●	●			H
	公共緑地の協力管理	●	●	●			I
	美化活動		●	●			J
	団地内の共同農場の運営			●			K
	共有施設物の維持管理	●	●	●			L
③ 世代交代の誘導	住居退部の場合	●			●	●	M
	空き家などの活用促進				●	●	N
	売却・販売・賃貸などの不動産相談センター運営				●	●	O
	地域内の引っ越しセンターの運営				●	●	P
	育児支援サービス				●	●	Q
	老人福祉施設の支援サービス				●	●	R
④ 生活の利便性考慮	共有エレベーターの設置		●	●			S
	コミュニティバスの運営				●		T
	モルールの運営				●	●	U
	定期的住民の意見把握			●	●	●	V
	専門管理会社運営				●	●	W
⑤ 防災対策	巡回警備センターの運営				●	●	X
	防火訓練企画および実施			●			Y
	災害対策本部の運営(臨時運営)				●	●	Z

力をしていることが分かる。特に、公共空間に対して民間開発事業者が維持・管理費を負担する事例はまだ極めて少ないが、少子高齢化社会に向けて行政の財政難が深刻化していく中、周辺地区と差別化された地区景観を造成するために、行政の一般的な費用負担に追えて民間開発事業者が費用負担することで、地区内の道路や公園などの公共空間を特化管理する事例は示唆に富む。

#### (4) 成熟期（入居開始後 31 年以降）

成熟期ではより深刻化する高齢化に応じて支援サービス及び世帯交代活動が見られる。高齢者向けとしては、健康維持の支援として医療施設の設置及び介護サービスの導入や、高齢者施設の立地する福祉街の設立の支援、高齢者入所希望のお年寄りを対象に自宅を 100%買収する支援システム等が挙げられる。若い世帯向けとしては、育児を支援する保育園、娯楽施設、ショッピングモール等の建設による若い世帯の需要への対応が挙げられる。また、親世帯と子世帯と一緒に共存できる環境の造成等、世帯融合を通じた高齢化対策も重要である。

成熟期では高齢者に対する生活利便性及び民間開発事業者の子会社等運営による防犯・防災サービスの提供が主な特徴である。高齢者の健康予防が可能になるように医療または高齢者施設を設置し、高齢者を対象にしたコミュニティバスなどの公共交通機関のサービスを支援するなどの活動が増えていることが分かる。

子会社等の運営を通じて高齢者を対象にした庭園管理及び住宅設備管理などのサービスを支援している。防犯・防災において周辺警察及び消防局と有機的に連携し時によっては民間開発事業者のスタッフの職能を活用して住民防災訓練の教育を展開している。



### 6.6 年間新設住宅の特性から読み取れる本研究の意義と提案

以上の様に時期別に対応して必要な住環境マネジメントがあり、今後日本ではその必要性がより増えていくと考えられる。図6-16は国土交通省総合政策局情報政策課建設統計室「建築統計年報」（刊行物）を参考に民間開発事業者による新設住宅戸数と公共開発事業者による新設住宅戸数を年度別に表したものである。具体的にグラフをみると、1977年から2013年までに建設された総住宅数は46,230,435戸で、形成期住宅（1998年～2013年）は16,242,279戸、35.1%、成長期住宅（1983年～1997年）は21,957,420戸、47.5%、成熟地住宅（1977年～1983年）は8,030,736戸、17.5%を示している。

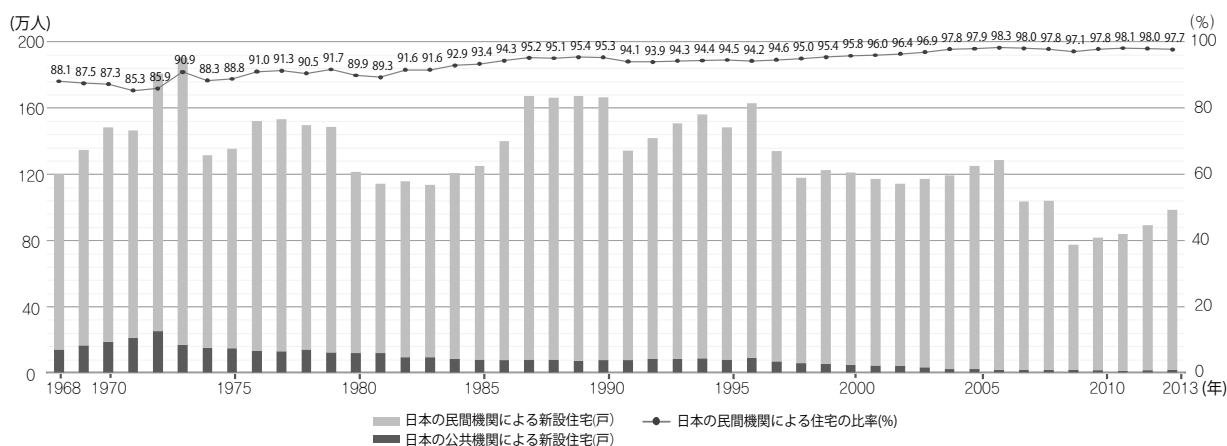


図6-16 年間民間開発機関と公的開発機関の新設住宅推移

全国の住宅地の半数近くの割合を示している成長期住宅では民間開発事業者が地区内の住民とコンセンサスを形成し、共有空間の管理に対する費用負担を考慮することが考えられる。また、ユーカリが丘地区と泉パークタウンの様に高齢者のための交通サービスなどの生活利便サービスの向上、育児施設と老人施設の共同配置を通じた高齢者の社会活動参加の促進などの成熟期に対応する活動が今後日本の多くの住宅地の見本になると考えられる。

そして民間開発事業者が子会社の運営を通じて持続的に維持していく体制を構築した事例を通じて、開発利益金を取り戻すことで終わるのではなく、低い利益金であるが、社会的責任として一定地域を管理していく不動産開発の新しい認識転換と民間開発事業者の役割の領域の拡大が必要であるといえる。

## 6.7 おわりに

本章は民間開発事業者による郊外住宅開発地の事例を対象に、社会的責任と役割に注目し、景観維持、コミュニティ形成、世帯交代誘導、生活の利便性、防犯・防災対策の観点に分けて項目別に整理し、住宅開発の時間軸の観点から志向すべき住環境マネジメントのモデルを提示した。また、今後日本で人口減少と高齢化が急激に進行していく中で考慮すべき、民間開発事業者の社会的な責任に基づいた住環境マネジメントの重要性を示した。合わせて民間開発事業者による住環境マネジメントの特徴と課題として、①企業運営の持続性、②快適な住環境の持続性、③少子高齢者社会に対する予防性、④景観維持の仕掛けの必要性を示唆したが、その内容を以下の通り整理する。

### (1) 民間開発事業者の企業運営の持続性

高度経済成長期には住宅需要が右肩上がりだったため、住宅の大量分譲により簡単に開発利益を得ることができたが、住宅供給の量的・質的問題が解決した現時点では住宅購入希望者が市場の中で様々な選択肢を持つようになったため、民間開発事業者が自ら多様な受益還元性マネジメント手法を工夫しなければいけない状況となっている。このようなマネジメント手法では大きな収益は保証できないが、一方で小規模でも会社の運営が持続できる事業である。ユーカリが丘地区の山万不動産会社は購買者に選ばれるため、積極的に地域に住むメリットを知らせ、住宅購入を誘導している。ここでは、購買者にとって必要性が高い反面、最低限のサービスのみの提供に留まる行政からは得られないサービスを、民間事業者がほぼ赤字もしくは、少額の収益によって提供している。このサービス事業はエリア内での住宅購買収益と商業施設からの収益によって補填されており、地区全体で購買者に望まれる低収益サービス事業を成り立たせるよう対応している。このような購買者のニーズに合わせた低収益のサービス、具体的には①トータルライフサポート、②住民専用ポイントカード、③地域情報配信サービス、④安心住み替えサポートなど、住まい全般にかけるサービスシステムは、居住者の居住満足度及び住まいの安心感の向上と共に企業の利潤を高める機能を有している。

### (2) 住民意見の継続的反映による住環境価値の維持

民間開発事業者は居住者の意向を開発初期から成熟期まで継続的に把握し、マネジメント活動に積極的に反映することで、購買者との信頼関係を構築し、維持することが可能になる。これは郊外住宅地において住民ニーズを踏まえた快適な居住環境の提供にもつながり、人口減少と高齢化などの社会的課題に対応したサービスを通じて住宅地の質的变化に応じた支援策検討を可能にし、継続的に変化・対応する住宅団地へとシフトさせる効果を持つ。

このようなマネジメント活動は、民間開発事業者の単純収益の活動ではなく、居住環境を開発する責任者として社会的役割を遂行するための多様な手法あり、「持続可能な企業の運営」と「居住環境の維持」という二つのポジティブな機能を持ち、企業と住民が共生できる戦略としての可能性を提示している。したがって、民間開発事業者は住宅団地の完工で事業者としての役割を終わらせるのではなく、既存の開発された住宅地でも新しい収益価値の再創出可能性を考慮した経済的なマインドへの転換が望ましい。

### (3) 少子高齢化社会に対応する予防機能

人口動態を分析し長期計画を立て、今後と将来の居住者の年齢層を考慮し、育児施設や医療施設及び高齢者施設、防犯防災対応施設等を設置するマネジメント活動は、住民が安心して同じ地域に住み続けられる定住可能性を高める。

1977年以降の日本で建設された住宅総数のうち、築年数が30年以上経過したものは全体の17.4%、成長期（建設から15年以上30年以下）の住宅数は47.5%を占めている。全国の築年数が30年以上経過した住宅の多く存在する住宅地では、高齢者のための交通サービスや生活サービス等、高齢者に向けたマネジメント活動が必要であり、成長期の住宅は将来の成熟期の住宅に向けて、民間開発事業者が開発利益の回収で終わるのではなく、企業の社会的責任を踏まえて低収益ながら一定の地域管理を続ける対応策を工夫していく必要がある。

### (4) 住民の環境共有意識の醸成と民間開発事業者の景観維持の仕掛け

継続的に住民自らが参画して景観維持を図れるよう、住宅形成期に民間開発事業者が積極的に関与して、事前に協定・ルールをつくるのが望ましい。星田西地域では、入居初期から居住者が街のコンセプトへの理解を深められるよう、民間開発事業者が率先して住民有志を集め、景観協定委員会の結成を支援・誘導する仕掛けを設けた。環境の経年変化に対応し、景観の維持が地域の価値維持に連携することを認識することは、住民にとっては住宅地の商品価値の向上になり、民間開発事業者にとっては企業全体のイメージアップに寄与する。泉パークタウンでも民間開発事業者が緑地の管理費用を負担し、住宅地のブランド化を追求している。①入居者・購買者が一軒の住宅だけではなく街全体を購入し、住宅地全体の環境を維持する意識の醸成、②民間開発事業者の事業が住宅の販売だけではなく、住宅地の環境維持を仕掛けていくシステムが求められる。

## 参考文献

- 1) Carroll, A.B, The Pyramid of Corporate Social Responsibility: Toward the Moral Management of Organizational Stakeholders, Business Horizons, Vol.34, No.4, :39~48, 1991
- 2) 西岡絵美子・横田隆司：戸建住宅居住者と建築工事業者との継続関係の実態：郊外住宅地における住宅管理の方策に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, 609, pp. 17-24, 2006
- 3) 西岡絵美子・横田隆司：戸建住宅居住者の住宅管理における住宅関連業者の選定と継続関係：郊外住宅地における住宅管理の方策に関する研究 その2, 日本建築学会計画系論文集, 73, 627, pp.1037-1044, 2008
- 4) 森傑：民間非営利組織を中心とした住宅地の開発マネジメント手法に関する考察：米国ニューメキシコ州ティエラコンテナ開発のケーススタディを通して, 日本建築学会計画系論文集, 73, 629, pp.1433-1440, 2008
- 5) 関佑也・小林重敬・内海麻利：住環境形成に係る民間主導型地域管理の実態に関する研究--佐倉市ユウカリが丘地区・臼井地区の事例に着目して, 都市住宅学, 39, pp.43-48, 2002
- 6) 松原 宏：大手不動産資本による大規模住宅地開発の地域的展開, 経済地理学年報 28, pp.279-295, 1982
- 7) 小原文明：私鉄系デベロッパーによる不動産事業の展開—阪急電鉄グループの事例—, 経済地理学年報, 52, pp.174-192, 2006
- 8) 住宅生産振興財団：街並みを創る—戸建住宅による住環境形成の理論と手法, 丸善, 1983
- 9) 金令牙・出口敦・清水亮：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, 日本建築学会(東海)学術講演概要集, pp.493-494, 2012
- 10) 齊藤広子：戸建て住宅地の住環境マネジメントに関する研究, 建築雑誌, 124, 1593, p.49, 2000
- 11) 増永理彦：団地に住み続けることの意味と方法, 生活科学論叢, 40, pp.71-79, 2009
- 12) 五十嵐健：持続的市街地形成に向けたエリアマネジメント事業の考察：開発事業者から見たエリアマネジメント導入目的, 日本建築学会学術講演梗概集, F-1, pp.1305-1306, 2009
- 13) 齊藤広子：戸建て住宅地における住環境マネジメントに対する居住者態度：戸建て住宅地における HOA 導入についての居住者評価, 日本建築学会計画系論文集, 583, pp.127-133, 2004
- 14) 水野優子・角野幸博：計画市街地開発における開発事業者によるコミュニティ育成の取り組みが地域活動に与えた影響について：神戸六甲アイランドを事例として, 日本建築学会計画系論文集, 604, pp.109-114, 2006
- 15) 角和宏：日本企業の地域貢献活動に関する一考察-「戦略的 CSR」としての活動をめざして-, 経営教育研究, 13, 2, pp. 39-48, 2010
- 16) 三菱地所グループ：CSR 報告書 2010、三菱地所株式会社 2010
- 17) 三菱地所設計株式会社：環境整備提案書, 1974
- 18) 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.404-5, 2010
- 19) 積水ハウス株式会社：積水ハウス 50 年史 未来に繋がるアーカイブ 1960-2010, 2010
- 20) リスクマネジメント協会（日本 RIMS 支部）：[http://www.arm.gr.jp/rm\\_nyumon/m\\_igi.html](http://www.arm.gr.jp/rm_nyumon/m_igi.html)
- 21) 山万株式会社：未来が見える街ユウカリが丘夢百科, 「わがまち」, ライフバイブル, 第7号第

2版, 2013

22) 国土交通省総合政策局情報政策課建設統計室「建築統計年報」, 建築主別着工新設住宅の戸数及び床面積(1968-2003)

23) 山本 茂: ニュータウン再生—住環境マネジメントの課題と展望, 学芸出版社, 2008

## 第 7 章 結論



7.1 総括

7.2 成熟化に向けた住環境マネジメント

## 7.1 総括

本研究では、郊外住宅地の成熟化に向けた住環境マネジメントについて論じるため、まず、日本の住宅政策の変遷と住宅開発との関係を分析した上で、経済成長期以降に開発された全国のニュータウンの特徴と課題を提示した。次に、住環境マネジメントの概念を明確化し、首都圏ニュータウンを対象として住環境マネジメントの具体的活動を類型化し、各類型の特徴を明らかにした。その上で、一般的な郊外住宅地におけるマネジメントの内容とその限界をケーススタディを通じて把握し、その持続性の観点から、郊外住宅地の転換期における多様な主体による住環境マネジメントと民間開発事業者による住環境マネジメントの持続性について実態を把握した上で、住環境マネジメントの役割とその可能性を本研究では追究した。

各章で得られた知見を総括し、以下に示す。

第1章では、序論として本研究に対する問題意識および研究の社会的背景、研究の目的について述べるとともに、既往研究の整理を通じて、本研究の学問的位置付けおよびその意義を明確にした。

第2章では、住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画のレビューによって日本における住宅政策の歴史的傾向とその特徴を明らかにした。また、全国のニュータウンを対象に、1960年代から80年代に建設された住宅地の「建設時期」と「年齢別人口構造」の関連性について調査し、ニュータウンの人口動向の分析を通じ、その要因に応じた住環境マネジメントの必要性について整理した。その内容は以下の3点にまとめられる。

- (1) 1950年代以降の住宅政策の転換と共に、住宅の市場価値向上とストックの活用を促進するため、住環境マネジメントが重視されるようになった。
- (2) 1960年代から1980年代に至る高齢化率と年少人口率を分析し、ニュータウンの人口構成の変化をみた結果、年齢別人口の構成はニュータウンの開発時期と密接に関係していることが分かった。その中で、全国平均高齢化率と年少人口率を上回る住宅地では、まちの魅力と価値が維持でき、若年世帯が多くみられた。首都圏郊外部の住宅地に焦点を当てると、各種施設・住宅の老朽化、空き家の発生などが複合的に進行している事例が一部みられた。
- (3) ニュータウンが成熟すること、つまり、空き地・空き家の増加、少子高齢化、人口・世帯減少等に起因する課題への対応として、今後、地域全体で解決・予防し、街の魅力を向上・再価値化する地域システムを醸成することを目的として、開発から、計画、設計、施工、販売・分譲、管理、再生・更新にまで至る一連のプロセスを組み込んだ住環境マネジメント手法が必要とされることとなる。

第3章では、住環境マネジメントの概念を整理する。また、国土交通省の「全国のニュータウン・郊外住宅地におけるエリアマネジメントの活動団体リスト（30地区、39団体）」に

基づき、首都圏の郊外住宅地におけるマネジメントの実態を把握した上で、組織の役割と機能の限界を明らかにした。結論は以下の2点にまとめられる。

- (1) 住環境マネジメントとは、地域問題の予防・解決および居住環境の維持・向上を目的として展開されるハード・ソフト両面にまたがる地域主体のマネジメントを指す。これまでの都市計画やまちづくりで実践された「住環境まちづくり」はハードの整備や保全が主な目的であった。従来から行われている「住環境管理」および「住環境整備」と比較すると、前者は主体が主に住民や居住者に限定された居住環境の維持と向上のための管理が中心であり、後者は行政主体の事業が中心であることから、地域の問題予防の機能はなく、ハード整備の傾向が強い。これらに対して住環境マネジメントは行政依存度が低く、また地域の民間組織が自治的に開発から管理・更新までの住環境全般のプロセスに携わり、地域を持続的に管理・運営する手法といえる。
- (2) 住環境マネジメント組織の類型と活動の傾向を整理した結果、組織の大半は自治会や管理組合、自治会が一体になった連合会として形成される傾向にあることが分かった。このような組織は自律的に会費や事業費を集めつつ、人口減少や少子高齢化などの課題に対応するため、コミュニティ活動や高齢者支援といった活動に基点を置いていることが多い。一方で、成熟化に向けて長期的な視点から地域で発生しつつある課題を予防的に対応する機能や住環境空間の価値を再発見する再価値化の機能を担うには限界があり、長期的ビジョンと高齢化社会に対応できる住環境マネジメントの活動支援が今後必要となる。

第4章では、戦後の高度成長期に首都圏郊外の主要ベッドタウンとして成長してきた柏市の大規模住宅開発地を対象として、それらの大規模住宅開発地における特徴と今後予想される課題を把握し、郊外住宅地の成熟化に向けた住環境マネジメントの実態と限界を調べた。分析の観点として、住環境マネジメントの主体および活動内容に着目し、事例別に詳細な住環境マネジメントの実態を把握した。その内容は以下の3点にまとめられる。

- (1) 対象とした柏市の住宅地の一部では、地域の高齢化が短期間で進行すると共に、各種施設の老朽化、住宅の老朽化、空き家の発生などが複合的に進行している。今後人口減少と更なる高齢化に向けて、住環境の維持管理も財政的に厳しくなる中、鉄道駅と大規模住宅開発地のインフラを活かした住民主導マネジメントの方向性を提示した。
- (2) 鉄道駅との関係性の観点から、大規模住宅開発地を中心とした住環境マネジメントによる市街地再編を人口構成に基づいた「住み続けることが可能な住宅地」とこのままでは「住み続けていくことが困難な住宅地」を検討する一つの考え方として提示した。
- (3) 大規模住宅開発地における地域経営を担う組織は、公的機関のサービスが不十分な地域の問題を住民自ら解決するための組織であり、地域の管理運営を担う動きがみられた。しかし、具体的な取り組みは福祉やコミュニティ形成に偏っており、第3章に示した地域の価値を向上するための活動も踏まえた住環境マネジメントには至っていない。住民の動きが維持管理の行為を超えて、地域の再編を進める仕組みとして役割を果たすために、行政は地域組織の自立を支援する制度を提示し、住民は地域の課題を自律的解決へ導く積極的な努力が今後必要となる。

第5章では、持続性の観点から多主体による変換期の住環境マネジメントに着目した。本章では、現在マネジメント体制を変換する過渡期にある幕張ベイタウンを対象に、転換期における主体ごとの役割とマネジメント構造の変化および新たな管理運営体制の動向を整理した。結論は以下の3点にまとめられる。

- (1) まず、幕張ベイタウンの管理運営体制の変遷および現況の課題を整理した。千葉県企業庁、千葉市、民間住宅事業者、千葉県公社、都市再生機構、住民といった多くの利害関係者が錯綜する中、それぞれのプロセスを形成期・成長期・変換期・定着期の4段階で分け各ステージにおけるマネジメント体制の特徴を整理した。また、全街区の開発が終了した2013年度に企業庁の解散があったことから、様々な利害関係者に支えられていた住環境マネジメントが大きな転換期を迎えており、それぞれの役割分担を再構築していくことが必要である。
- (2) 美浜区および幕張ベイタウンの将来人口と高齢者数を推計して現在から25年後の幕張ベイタウンの人口動態を予測した結果、美浜区の中でも幕張ベイタウンは高齢化の進行が遅く、人口の減少率も低いことが明らかになった。しかし、コーホート変化率を活用した人口予測では住宅建設が進行中であることから、高い若年層率の影響もあり、住宅供給の完了後、高齢者の増加が予想され、今後の高齢者問題の解決に対する対応策が課題である。
- (3) 成長期から成熟化に向けて空間的变化と管理体制の変化がみられる中、現在の高水準な居住環境を維持するために、総合的な管理が更に必要とされる。初期から多主体により計画、管理されてきたため、各主体が千葉県企業庁の役割の代替を含めた総合管理機構を構築し、役割分担を通じて管理・運営する体制の形成が必要である。

第6章では、民間開発事業者による住宅地を対象に、その持続性および社会的責任に着目して活動実態を整理し、住環境マネジメントの特徴を明らかにした。さらに、マネジメント活動の時系列分析を通じて住環境マネジメントのモデルを提案することを目的として研究を行った。結論は以下の3点にまとめられる。

- (1) 民間開発事業者による郊外地域の住宅開発事例を、景観維持、コミュニティ形成、世帯交代誘導、生活の利便性、防犯・防災対策の項目別に整理し、社会的責任とその役割の観点から住宅開発の時系列分析し、指向すべき住環境マネジメントモデルを提示した。今後日本で人口減少と高齢化が急激に進行していく中、民間開発事業者の社会的な責任に立脚した住環境マネジメントの重要性と示した。
- (2) 住環境の持続性の観点からの分析では、民間開発事業者は消費者の意向を開発初期から継続的に把握し、マネジメント活動に積極的に反映させることで、購者と良好な関係を維持していることが明らかになった。快適な居住環境の提供から人口減少と高齢化への対応など社会的課題に対するサービスとして形成期、成長期、成熟期といった時期別に適切な支援を行うことで、継続的に地域社会の変化に対応した住宅地が形成、継続され、居住機能を保つことできる。
- (3) 民間開発事業者が単純に収益を得る活動だけではなく、居住環境を開発する責任者としての社会的役割を遂行するために多様な住環境マネジメント手法を採ることが、結果的に

持続可能な企業の運営と居住環境の維持というポジティブな機能を持ち、企業と住民が共生できる戦略となる可能性を提示した。従って、住宅地の竣工で民間開発事業者の役割が終わるのではなく、時流の中で求められている民間企業の社会的役割に密接に対応し、既存の開発された住宅地での新しい収益価値を再創出することを可能とする経済的マインドの転換が必要である。

以上の各研究を通じ、本研究では、経済成長期以降大量の住宅が建設された郊外住宅地において、成熟化に向けた良好な「住環境」の実現及び管理更新のための新たな手法が求められている中、郊外住宅地における住環境マネジメントが担うべき役割を明確化し、持続性の観点から住環境マネジメントの手法による住環境再編プロセスを提示することができた。

## 7.2 郊外住宅地の成熟化に向けた住環境マネジメント

7.1 でまとめたように、本研究では住環境マネジメントの概念を既往研究のレビューによる理論面の検討、及び郊外住宅地を対象としたケーススタディによる実証的検討を通して構築すると共に、郊外住宅地の成熟化への対応を模索するアプローチをとってきた。本研究を通じて得られた知見に基づき、成熟化に向けた住環境マネジメントの新たな機能と役割は以下の5点にまとめられる。

### (1) 少子高齢者社会に対応する予防

2章では高齢化率と建設時期の関連性の低さから、少子高齢化社会に対する予防型住環境マネジメントの必要性、4章の典型的な郊外住宅地である柏市の大規模住宅開発地における特徴と郊外住宅地のイベントやサークル活動に限定されたマネジメントの実態と限界を把握した。その一方で6章において長期ビジョンの観点から住環境マネジメントに取り組んでいる事例分析を通じて、少子高齢社会に対応できる住環境マネジメントの予防機能についての示唆を得た。

日本の多くの郊外住宅地では、人口減少と少子高齢化による空き家・空き地の増加およびその結果生じる住環境の悪化が共通の問題となっている。そのような住宅地では持続的な住環境の維持管理が難しいため、現在は建物も老朽化したオールドタウンとなり、将来的には空き家が増加しスラム化する危険性も内包している。全国の郊外住宅地で高齢化進行を防ぐことは難しいが、居住者の推移およびその年齢構成の経年変化を考慮した住環境マネジメントを適用することで、人口減少と高齢化への一定の予防機能を発揮することが可能となる。

6章の泉パークタウンの事例のように、大規模宅地開発等に特徴的な短期間での集中的な建売分譲が起因となって一気にオールドタウン化するといった問題が深刻化していることから、そうではなく、約5~8年間隔で一気に開発を重ね、完成まで長期間をかけることで世代間のバランスを取る事例もある。これにより、地区全体の高齢化の防止のみならず、高齢世代が発生する時期に合わせた医療施設や老人施設等福祉施設の配置、あるいは、新しく流入する若い世帯のための商業施設や遊樂施設の配置等、地区の財産価値を持続的に維持できるようになる。住環境マネジメントは単に目の前の課題を解決することではなく、住宅地の人

口構成の変化を予測し、長期的な視点から長期的ビジョンと予防的な対応を可能にする概念として見直していく必要がある。

## (2) 住宅地の変化に応じた住環境マネジメント要素の適応

本研究では、5章で主体別住環境マネジメントの変遷を把握すると共に6章でマネジメント活動の時系列分析を通じて住環境マネジメントのモデルの提案から、形成期から成熟期にかけての時期別住環境マネジメントの取り組みと主体ごとの役割をまとめ、より効果的なマネジメントの手法を提示した。

「形成期」は、開発事業者が積極的に街のマネジメントに参画する上で、重要な時期と言え、大きく分けて①入居前の購買者との景観維持に対する事前協約、②地区内の職能を持つ住民に任務を付与する、という2点が重要と言える。5章の幕張ベイタウンの事例では、企業庁が設計段階から街の未来像を描き、民間開発事業者と意見を共有し、住宅地の目指すべき街全体の基本方針を設定した。この一連のプロセスは幕張ベイタウンのマンション購入者に街の景観維持の重要性を認識させる契機になり、祭りの開催や公民館の計画など、住民が自主的なまちづくりに参加するようになった。

「成長期」では住民が自治的にコミュニティを維持し、居住環境を管理していくように、開発事業者はやや引いた立場の主体として、①常時地区内の住民意見を収集し、合意形成を図る、②公共または共有空間管理による費用分担を調整するといった役割が求められる。

「成熟期」では、①高齢者対応、②生活利便性の維持向上、③防災・防犯システムの充実化が求められる、民間開発事業者の子会社による住宅地運営のケースが多い。この時期の住環境マネジメントでは、住環境を持続的に維持管理する民間開発事業者の関連会社が中心的役割を担うことが多く、住宅設備管理などのサービスと周辺警察や消防署との連携強化、防災訓練や教育を展開していく役割が求められる。

こういった形成期から成熟期に向けた各時期に必要な住環境マネジメントの要素を予め提示することによって長期的な視点から地域課題を予測した予防的対応も可能になる。

## (3) 街の価値創出のための民間開発事業者による社会還元

6章の事例では街の景観を維持するための建築協定委員会の結成や共有空間の管理に対する費用負担を行っているように、街の価値創出のために民間開発事業者は長期的な視点から住環境マネジメントの活動を通じて社会還元をしていることが分かった。こうした事例は、住環境マネジメントによって一定の規模の地域を基盤とした地域ブランド化を図り、民間開発事業者の企業イメージ向上につなげることが可能となることを示唆している。居住者の意向を開発初期から成熟期まで継続的に把握し、積極的に開発事業に反映することによって、購買者との友好的な関係を構築すると同時に、快適な居住環境のサービスの供給ときめ細やかな支援策が可能になる。このようなマネジメント活動は継続的な変化・対応を可能とする住宅地を造り、価値を維持し続けることができると言える。特に泉パークタウンの事例では、居住地内に商業施設を計画し、地域の利便性を保ちながら、商業施設の収益の一部を住宅開発地内の道路や公園の景観維持・管理に還元することによって、住宅地の周辺環境を効率的



に維持管理している。環境の維持管理費用負担を街のシステムに組み込むことで、居住環境全体の価値創出につながっている事例と言える。

このように、一定の地域に根付いた住宅開発と管理に責任を持って運営していく民間開発事業者の育成が持続可能な住環境マネジメントを適用するための、ひとつの実現可能な解決策になると言える。

#### (4) 環境価値共有の仕組み

住宅販売時、土地単位の考え方だけではなく街全体の分譲という考え方を含めた環境価値共有の方策を導入している6章の泉パークタウンの事例、及びガイドラインを設定し、民間開発事業者・購入者が街並みの美しさへの理解を求めて販売・購入している5章の幕張ベイタウンの事例は、街全体の価値向上のための仕組みとしての住環境マネジメントの機能の重要性を示していると言える。

形成期において、民間開発事業者が積極的に介入し、環境に関するルールやガイドラインまたは街の環境を共有することについて、入居前の購買者と事前協約を結ぶことも一つの考え方である。街の環境共有権の設定により、所有する住宅だけではなく、街全体の価値向上に資する居住環境維持のための基本ルールが共有され、住民が主体的に居住環境の価値を守る意思を高めることが可能となる。開発事業者が居住者と環境価値を共有するために住宅購買前から多様なイベントやワークショップを実施し、その必要性を認識した購買者との相互信頼関係の中で地域のルールが策定され、結果的に持続可能なマネジメントに繋がっていると思われる。住民の環境価値を共有することが住宅地全体の価値向上につながり、共同の目標を追求することとなり、持続的に居住環境が維持できると考えられる。

#### (5) 居住の持続と居住空間の継承

4章でベッドタウンとして成長してきた柏市の大規模住宅開発地を対象に、その特徴と今後予想される課題の把握に基づき、実態と限界を明らかにし、立地条件等から「住み続けていくことが可能な住宅地」とこのままでは「住み続けていくことが困難な住宅地」に区分することを試みた。5章の多主体による住環境マネジメントと6章の民間開発事業者による住環境マネジメントの取り組みに関する研究では、住環境マネジメントは現世代の「居住の持続」と次世代への「居住空間の継承」の二つの機能を両立させる景観の維持・管理及び居住インフラの利用・活用手法の重要性に言及した。住宅地の開発以降、住宅地として居住機能を保つためには若年層が住み続けるような環境の提供と共に、初期段階で入居した世帯が住み続ける環境の提供が必要である。最大の課題は居住者の加齢とともに周辺環境のインフラも老朽化し、旧居住者が去り、新居住者も入居しない状況が続くことで、居住の機能が維持できなくなることである。そうした課題に対応するためには、住環境マネジメントを通じて、①景観の維持及び管理、②コミュニティ育成、③世代交代の誘導、④生活の利便性の向上、⑤防犯及び防災対策、を充実化し、住宅の管理、住宅地の管理、住居空間の管理に繋げ、居住の機能を保つことが重要である。

居住者の「暮らし」と住まいや街の環境である「住環境」の間にはギャップが生じている。このギャップを解決するために必要な活動が住環境マネジメントとして、今後、少子高齢社会に対応できる高齢者の住み替えや生活の支援、人々が安心して住み続けられる住宅地としての変化に応じる機能、民間開発事業者の社会還元により街の価値の創出および魅力ある空間として再価値化するための誘導的施策、住民と開発事業者、行政、その他地域の利害関係者が環境価値を共有して街の価値を維持する活動を広げていくための仕組みが、総合的に関係づけられることが重要であり、居住の持続と居住空間の継承へと繋がる。本研究では、成長期から成熟期に向けて変化する住宅地の課題を考えると、住環境マネジメントの有効性とそのための仕組みづくりへとつなげていく重要性を強調しておきたい。

### 7.3 今後の課題

本研究では、人口減少や高齢化の課題に直面する郊外住宅地を対象にして、成熟期に向けて転換すべき課題を明らかにし、持続性の観点から各主体が担うべき役割と課題解決の達成に向けた対応策を整理し、「成熟化」に向けた住環境マネジメントの役割と可能性を提示した。しかしながら、既存住宅開発地の収益再創出の可能性と企業運営の持続可能性の相関関係に関する定量的検証と縮小時代における都市再編モデルの構築の課題が残されている。

#### (1) 既存住宅開発地の収益再創出の可能性と企業運営の持続可能性の関係の定量的検証

今後、住宅ストックの再利用の需要増加が予想される中、不動産開発に対する新たなパラダイムが求められる。本研究では、民間開発事業者の役割は居住団地の開発で終わるのではなく、既存の住宅地で新たな収益の再創出が可能であるとの考え方の転換が必要であることを指摘した。今後は面的住宅地の開発による大規模な収益ではなく、維持管理活動に基づいた企業の収益と企業運営の持続可能性の関係について、定量的な数値を通じた検証が課題として挙げられる。そのためには、多くの民間開発事業者が住環境マネジメント活動を通じて企業運営の基盤として利用でき、他地域でも応用できるモデルの構築が求められる。

#### (2) 縮小時代における都市再編モデルの構築

人口減少により社会全体の縮小が予想される中、都市間競争が激しくなるため、全ての住宅地が成熟化することは難しく、「住み続けることが困難な住宅地」が余儀なく発生すると考えられる。都市空間を再編していく中で、限られた自治体の予算の中でどのような方向と方式で効率的に再編するかが今後重要になっていくと考えられる。本研究では人口推移を用いて「住み続けることが可能な住宅地」とこのままでは「住み続けることが困難な住宅地」を設定する方式を試行した。今後は点在する空き地や空き家を集約するため居住者を地域拠点に誘導する方法、集約された空き家・空き地を効率良く活用する方策、地域のインフラの維持管理に関する費用、地域住民の合意結成と資金を得る方法の検討が今後の課題として挙げられる。





---

この論文が完成できるまでたくさんの方々にお世話になりました。まず、東京大学大学院新領域創成科学研究科社会文化環境学教授の出口敦先生に深く感謝申し上げます。右も左も分からない私は一から十まで教えてもらいながら、やっと博士論文を完成することができました。心からお礼申し上げます。

本論文の審査に当たり、貴重なご意見やご指導頂きました東京大学大学院新領域創成科学研究科教授の味埜俊先生、同研究科准教授の清水亮先生、清家剛先生、大学院工学系研究科特任教授の窪田重矢先生に厚くお礼申し上げます。また、東京大学名誉教授の渡邊定夫先生には、幕張ベイタウンに関して貴重なご助言とご指導頂きました。心からお礼申し上げます。

柏市と幕張ベイタウンの人口推移調査においては、慶応義塾大学特別研究講師の藤井多希子先生により、コーホート変化率法を利用した将来人口推計の方法を教えてくださいました。初めて国勢調査人口や住民基本台帳を利用する統計調査でしたが、分かりやすく教えてください、研究を進めることができました。心よりお礼申しあげます。

また、故北沢猛先生に人生で最も貴重なチャンスを頂きました。心より深く御礼申し上げます。

幕張ベイタウンに関する研究においては、様々な方にお世話になりました。まず、まくはり Baytown News 編集長の松村守康様、「ベイタウン勝手に 20 周年年表制作委員会」の阿曾秀昭様、小原詠子様、御供裕美様、村岡英裕様、草原様からご協力を頂き、20 周年歩み展の発表と研究を進めることができました。心より感謝いたします。また、千葉県課税管理課の瀬尾様、千葉市都市局建築部住宅政策課の増岡様、千葉県企業庁地域整備部土地・施設管理課管理調整室の小湊様、元千葉県企業庁の松田和紀様、三井不動産レジデンシャルの岡部様、南條設計室の南條洋雄様、都市計画家の蓑原敬様、幕張ベイタウン商店街振興組合副理事長の鎌倉様、グリーンサムの山木和子様、同クラブの那須智子様から様々なご協力を頂きました。心よりお礼申し上げます。

柏市に関する研究については、柏市役所の方々に大変お世話になりました。まず、柏市企画課の染谷康則様のお陰で各分野の担当者の方にお会いでき、研究を円滑に進めることができました。心よりお礼申し上げます。そして、大規模住宅地の分離調査において、300 件以上の住所を記入して頂きました。柏市役所市民課の幸山様に心より感謝いたします。また、柏市内の住民によるマネジメント活動の把握に関する調査において、柏市地域支援課の牧野共子には各住民組織を紹介して頂きました。心から感謝いたします。柏市區画整理事業課の杉山様、柏市中新宿町会の宮里幸子町会長様、大津ヶ丘・塚崎地区社会福祉協議会の武留井副会長様、豊四季台団地自治会の小竹様、柏ビレジ自治会の明渡晃自治会長様から、多大なご協力を頂きました。心から感謝いたします。

民間開発事業者主導によるマネジメントの持続性に関する研究では、株式会社積水ハウス、株式会社三菱地所設計、山万株式会社の方々にご支援とご協力を頂きました。株式会社積水ハウスでは、設計部の小野貴英様、施工部品質管理室の高田昌和様、エクステリアデザイナーの松田健司様、東京分譲事業部の田中耕一様、愛媛県支店の佐藤直孝様、同支店の行本勇人様、湯の山グリーンくらぶの会長職田美子様に心から感謝いたします。株式会社三菱地所設計では、営業総括部の寺田幸司様、都市環境設計部の栗林茂吉様、ビル営業部の石田岳生様、東北支店の丸山泰史様に心より感謝いたします。山万株式会社では、街づくり推進室部付部長の黒川哲也様、元街づくり推進室の吉原孝行様に深く感謝申し上げます。

約 6 年間の研究を進める中で、たくさんの方々のご協力を頂きました。宋俊煥さん、丹下由佳理さん、

## 謝辞

---

後藤千賀子さん、三浦詩乃さん、光安恵利加さん、西村朋香さん、高橋玄さん、尾瀬敦裕さん、木口彩さん、山崎大樹さん、Ryu Hyunyoungさん、中野卓さん、河合孝哉さん、UDCKの三牧浩也さん、砂川亜里沙さん、田中大朗さん、池田晃一さん、大福島県田村市大越の佐久間辰一さん、佐久間成子さん、吉田智志さん等、研究室の卒業生、在學生、UDCKの関係者の方々、田村市大越町の住民の方々に心から感謝申し上げます。最後に長い時間を応援してくれた私の愛する家族に心から深く感謝いたします。

2015年 07月

金 令牙