

標題 稲毛北土地区画整理事業における「プラウドタウン稲毛」の試みと街づくりについて

氏名（所属） 野村不動産株式会社 戸建事業部 大矢寛之

■業務代行を行う際の留意点と稲毛北土地区画整理事業での新たな試み

当社が組合区画整理事業の業務代行を行うに際し、

①事業期間・保留地売却期間の短縮

地価下落を前提として考えているため、時間短縮は「保留地処分金額の減少を最小限に押える」だけにとどまらず、「事業期間の長期化による金利負担増や経費負担増を避ける」ことが可能となる。

②地区計画導入による『良好な戸建住宅環境』の維持

地権者一人一人からの土地利用ヒアリングに基づき、地区計画の中で戸建住宅専用エリア、集合住宅可能エリア、沿道商業エリア等のエリア設定及び戸建住宅専用エリアでの集合住宅等の排除を定め、『良好な住環境』の維持を実現させる。

③戸建住宅エリアへの保留地集約による「街並み」の先行的形成

最初に使用収益開始が可能なエリアで業務代行者が建売分譲住宅を販売することにより、住宅地のシンボルとなる「街並み」を形成し、街の商品性を向上させる。



【メインストリート景観】

等に留意して組合運営にあたるが、稲毛北土地区画整理事業においては区画整理組合に業務代行者より以下の提案をおこなった。すなわち『良好な住環境のまちづくり』を目指し、

- ① 防災に配慮した街づくりを推進する。
- ② 組合と業務代行者一体で「景観・街並み形成」を推進し住環境を向上させる。

という2点を実施し、住宅地の付加価値を上げ円滑な保留地処分を推進するとともに換地の資産価値を向上させる、という内容である。

防災については

- ・ 全宅地より一次避難場所までの直線距離を 200 メートル以下となるような造成計画とする。
- ・ 新たに設ける街区公園には「太陽光・風力発電灯」を設置し、防災灯とする。

が具体的に組合事業で実施された。

また「景観・街並み形成」については全く新たな試みであり、両者が協議を重ね様々な検討を行ったので、以下に詳細を述べる。



【太陽光・風力発電灯】

■組合と業務代行者一体での「景観・街並み形成」の具体的スキーム

区画整理事業によって整備された保留地に業務代行者が商品として住宅の企画を行う場合の一般的な障害として

- ・ 既存の法律による法的制限だけでは、建築物の用途・形態が多岐にわたり分譲地の統一感が取れない。
- ・ 換地に建つ住宅並びに外構計画については地権者の意向にすべて沿う形となり、デベロッパー側の意図する物にはならず、やはり分譲地の統一感が取れない。
- ・ 同様の理由により、住宅地のシンボルとしてメインストリートを演出し住宅地の商品性を上げる、という手法が取りにくい。

など街並み形成という分譲住宅の商品性に大きく関わる部分に不確定要素が残るという点である。建築物の用途・形態については前述の「地区計画」の導入などによりある程度対応できるが、住宅地の顔となる「メインストリートの景観」「街並み」は各個人の建物並びに外構・造園の意匠に大きく影響され、「組合」「業務代行者」とともに規制を行うことは難しい。

そのような不確定要素を克服するために、今回組合と当社で協議を重ねた結果以下のような方針で双方が事業に取り組むこととなった。



【メインストリートデザイン計画】

- ・ 基本的に緑豊かな街づくりを行う。そのためにも景観形成は植栽で行う
- ・ 一般的には時間の経過により外構、植栽は円熟味を増してくるが、いち早くその姿を具現化して商品性の向上を図るために、「3年後の街並み」を演出できる植栽計画を組合・業務代行者ともに行う。
- ・ メインストリートの植栽計画や街路灯などをあらかじめ組合に当社から計画提案を行い、両者にて「あるべきメインストリート」のデザインを共有する。その上で保留地をメインストリート沿いに集中させ保留地処分を先行する。当社は保留地を取得し戸建分譲として事業を先行させ、組合に提出したデザイン計画に基づいた分譲住宅の外構・造園計画を行い、予定されたデザインのメインストリートを完成させる。
- ・ メインストリート以外の部分についても、保留地を集約し戸建分譲の大量供給を行うことで、街並み形成を促進し分譲地の街並みの指針とする。
- ・ 組合も事業の一環としてシンボルツリーを設定し各宅地に植樹を行い、事業の一体感を演出する。

等の手法を採用する事とした。

併行して行った建築の商品企画においても以上の点を考慮し、「各住戸は個性的に。街並みは外構・植栽で。」をテーマとして外構・植栽による、街並み・景観形成を最重点の課題とした。



【街並デザイン計画】



【完成した街並み】

具体的には

- i) 建物は明るいトーンで統一する。
- ii) 各建物の立面は各々個性的なものとする。従来行ってきた立面のシルエットを揃える手法は採用せず、換地に建つ建物にも配慮する。
- iii) 街並み演出のために植栽は大きなメンバーの樹木を採用する。建物のパターンが様々でも建物立面と街並み景観の演出を可能とするサイズと絶対量の樹木を選定する。
- iv) 基本的に2台分の駐車スペースは各住戸共確保するが、一台分は緑化を行い将来必要に応じて2台駐車に計画変更する(区画によっては斜め駐車を採用し、道路際に植栽を集中させる)。これにより従来植栽が充分とは言えなかった北側宅地の植栽を充実させる。

等、従来の当社建売分譲では行われなかった商品企画を行い、組合と街並み・景観形成の合意を行った。



【街並・立面計画】

■ 街の商品化のスピードアップ ～3年後の街並みを実現するために～

重要なのは「早期に街を魅力あるものにしていける仮換地」である。この視点での仮換地指定は、必ず実現すべきものであり、やみくもにスピードアップだけを図るべきではないと思う。仮換地指定で事業の枠組みは概ね決まり、以降は定めた戦略で突っ走るしかないのである。

地権者の理解を十分に得る事は大前提として、以下に留意したい。

- ・早期に街の景観を作る為の仮換地
どこから街を商品化していくのか、工事工程や移転補償交渉状況、地権者意向等を踏まえて決定し、街の顔として整備していくエリアに保留地を集約し、早期街並み形成の素地をつくる。
- ・早期に利便施設等の整備を行う為の仮換地
街の商品化の為に、早期利便施設誘致を目指し、地権者意向を踏まえ保留地、地権者換地を配置
- ・魅力ある景観をつくる為の用途の棲み分け
魅力ある街の景観の為には、土地利用の棲み分けが必須である。戸建住宅、共同住宅、生産緑地、業務用地等々の用途が混在してしまう事は景観上も、土地利用の実現速度の意味でもマイナスに働く可能性が高い。

また、造成工事及び移転補償交渉も、前述の戦略に基づき進める必要がある。単に、工事工程全体をスピードアップするのではなく、街の商品化を睨んだ工事及び移転計画が必要である。

工程上可能なところからとにかく早期に仕上げて、随時使用収益を開始する、これは一見よさそうだが、街並み戦略に基づいた工程ではない。

稲毛北土地区画整理事業においては、組合認可後3年半で使用収益・保留地処分を開始し、その後、戸建分譲等は順調に進み、約1年5ヶ月後には新規居住者が200戸を超えた。

地権者換地を活用したコンビニ、ドラッグストアも開店し、組合事業は認可後6年で解散することができた。



使用収益開始5ヵ月後



地権者換地の活用

早期の街づくりの商品化の必要性について、多くの関係者（地権者、行政）から前向きなご理解とご協力を戴けた事が大きかった。多くの事業の「失敗例」を教訓に、地権者として減歩率だけが全てではない事、行政として早期に街づくりが進むようなサポートが必要である事等、ゴールが何で、何をすべきかの理解が浸透した結果と受け止めている。

かつての長期的な地価上昇局面を期待出来ない環境下、何らかの工夫、強い信念をもって事業に臨んでいけば、今後も素晴らしい土地区画整理事業を行っていけるのではないかと思います。