

「公民共同による住宅地開発」の試みについて*

On the housing project by the public and private sector*

霜田宜久**・大沢昌玄***・岸井隆幸****

By Yoshihisa SHIMODA**・Masaharu OOSAWA***・Takayuki KISHII****

1. はじめに

1968年の都市計画法の制定以来、同法29条に基づく開発許可制度は、中・小規模の宅地造成に多大な貢献をしてきた。しかも、道路や公園、上下水道といった都市基盤施設の整備は、事業主体である民間デベロッパーの負担により行われるため、税金を投入しないで都市基盤整備が図れるという利点もある。行政側が行うことは、道路や上下水道などの基準をつくり、それに基づいて民間デベロッパーの申請を審査し、整備された都市基盤施設を検査することだけである。しかしながら、こうしたシステムが望ましい街づくりに結び付いているかといえ、必ずしもそうではない。開発許可制度により道路や公園、下水道といった生活基盤施設は整備されるが、宅地は細分化され、その結果住宅が密集し、住環境の悪化を招いている場合も多い。これは開発を行う民間デベロッパーが、取得した用地でできるだけ多くの収益を上げようとして、建設する住宅の数を増やすからである。こうした開発はこれまでも相当程度行われてきたが、住宅が一度密集して建てられると、その状態が長く続くのは、戦前、戦後の木造密集住宅地域をみれば明らかであり、将来大きな問題となることが懸念される。

本論文では、こうした経験を踏まえて、これまで多摩ニュータウンの新住区域において行われていた「粗造成した土地をまとめて民間デベロッパーに販売していた方式」を改め、「行政側が住みよい街づくりのコンセプト

*キーワード：開発許可制度、居住環境、環境共生住宅

**フェロー会員、工修、(新宿区)歌舞伎町タウン・マネージメント(東京都新宿区新宿5丁目18番21号、

TEL:03-3207-4516、

E-mail: tmo-shimoda@kch.biglobe.ne.jp)

***正会員、博士(工学)、

日本大学理工学部土木工学科専任講師

(TEL:03-3259-0679

E-mail: moosawa@civil.cst.nihon-u.ac.jp)

****フェロー会員、博士(工学)、

日本大学理工学部土木工学科教授

(TEL:03-3259-0679

E-mail: kishii@civil.cst.nihon-u.ac.jp)

を設定し、それに基づいて造成までは行政が行い、住宅建設は民間デベロッパーからアイデアを募集して、価格も含め最も高い評価を受けたところと手を組む」という、「公民共同の住宅地開発」を行った事例を取り上げ、その進め方と結果について報告する。

2. 公民共同の住宅地開発の方法

都市計画法に基づく開発許可制度では、一般に宅地を取得した民間デベロッパーが開発許可の申請を行い、開発許可に基づいて道路や下水道を整備し、行政がそれを検査し、問題がなければ検査済み証を発行する。その後、民間デベロッパーは建築確認を取り、住宅建設を行い建売住宅としてエンドユーザーに売却する。こういった形が一般的な民間デベロッパーによる宅地開発の流れである。しかしながらこうしたシステムが先に述べたように良好な住環境の整備に必ずしもつながっていないのも事実である。これは街づくりに民間デベロッパーの収益確保といった視点が強く働くからである。例えば、架空線の地中化などより良い住環境の整備を行おうとすると、そのための関係機関との調整に時間がかかり、造成費も高くなる。こうしたことは事業収益の向上を目的とする民間事業にはなじみにくい。また、宅地面積についても、先に述べたとおり住宅件数を増やし収益を上げようとするためどうしても小さくなる。住宅の質についても、長寿命化などエンドユーザーにとってはプラスでも、民間デベロッパーにとっては必ずしもプラスとはならないものについては消極的である。

そこで、図-1, 2に示すように、民間デベロッパーにとって大きなリスクとなる開発許可までの手続きや造成工事の部分は公共が担い、一方で民間デベロッパーが得意とする住宅建設や販売は、民間が行うという役割分担に基づく新しい公民共同の住宅地開発方式が検討された。このプロジェクトは、多摩ニュータウン鑑水地区、約8.28haを対象に、これまで平成14年度に基本計画を作成し、平成15年度に1回目の造成工事に着手してから、平成20年度に3回目の住宅販売が完了するまで3度(1回目は1.44ha、2回目は2.02ha、3回目は2.29ha)行われ、現在4度目を実施中である。実際の主体は公が東京都、民は公募

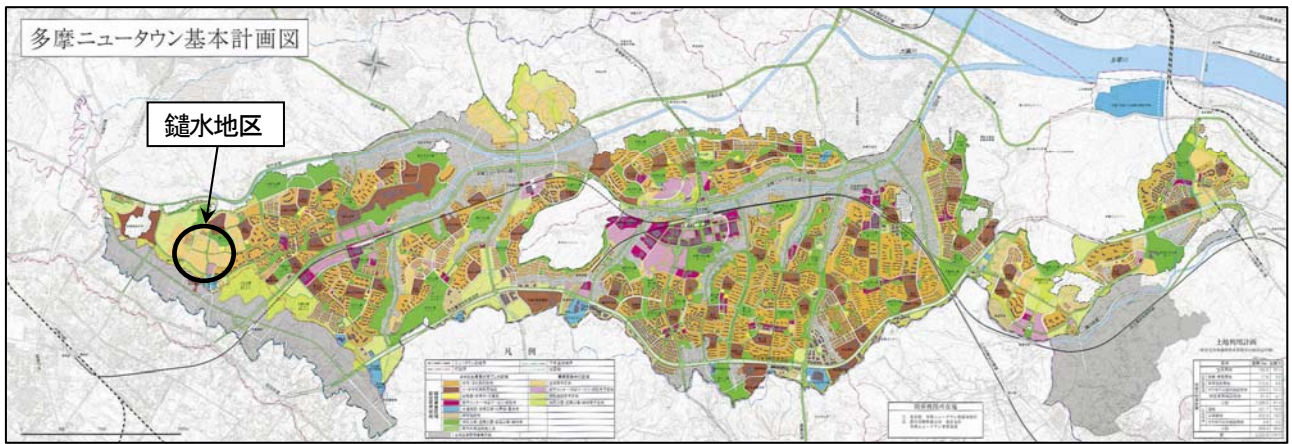


図-1 多摩ニュータウン鎌水地区の位置

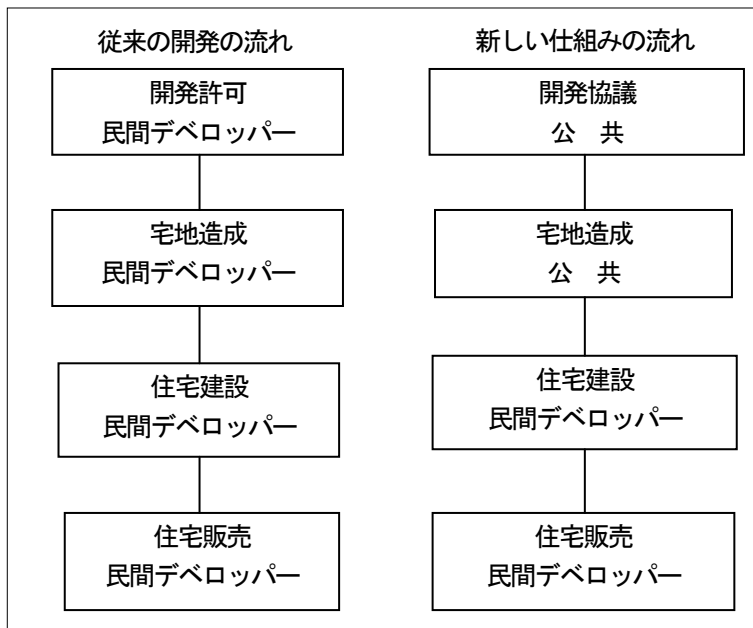


図-1 公共と民間の共同による開発の仕組み

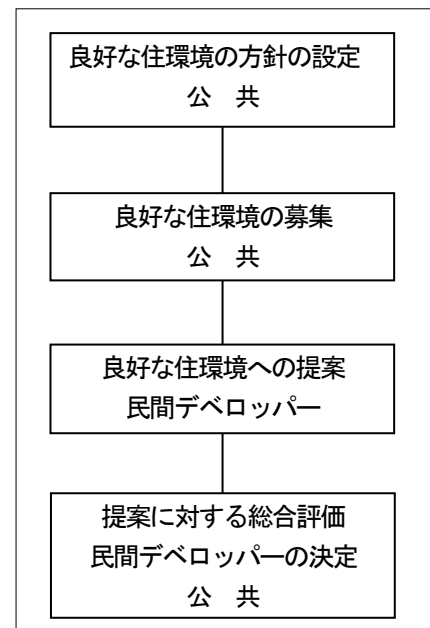


図-2 プロジェクト位置図

による総合評価方式による決定となっている。なお、ここで言う総合評価方式とは、望ましい住環境をどうするかについて公共が方針を示し、その方針に基づいて民間デベロッパーがいろいろな提案を行い、入札価格も含めた総合的な評価が最も高かった民間デベロッパーを選定、そこに公が敷地を分譲し、住宅建設をまかせ住宅を建売販売するという方式である。

3. 事例の概要と成果

事業実施にあたっては、安全・安心、豊かな生活、省資源・省エネルギー、美しい街並みの形成といった総合的な面から図-3のようなコンセプトが設定され、こうしたコンセプトを実現するため、段差の少ない造成や架空線の地中化が行われ、宅地面積は170平米以上になるように造成（主体は東京都）された。ついで民間デベロッパーを募集し、その募集にあたっては表-1にあるような環境共生住宅の基準を満たすなどの条件を付け、主要な

民間デベロッパーに郵送するといった方法（後にホームページにも掲載）で周知が図られ、1ヶ月半の提案期間において、概ね公募の形で提案を受け付けた。なお、土地の分譲価格についてはあらかじめ最低価格が設定された。また、民間からの提案は、東京都の都市整備局長を中心とした評価委員会で、環境共生住宅の配慮項目についてどれだけ対応したか、などの評価が行われた。

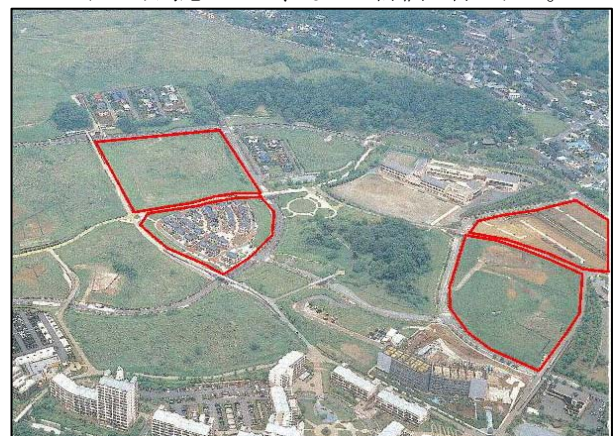


写真-1 多摩ニュータウン鎌水地区の航空写真

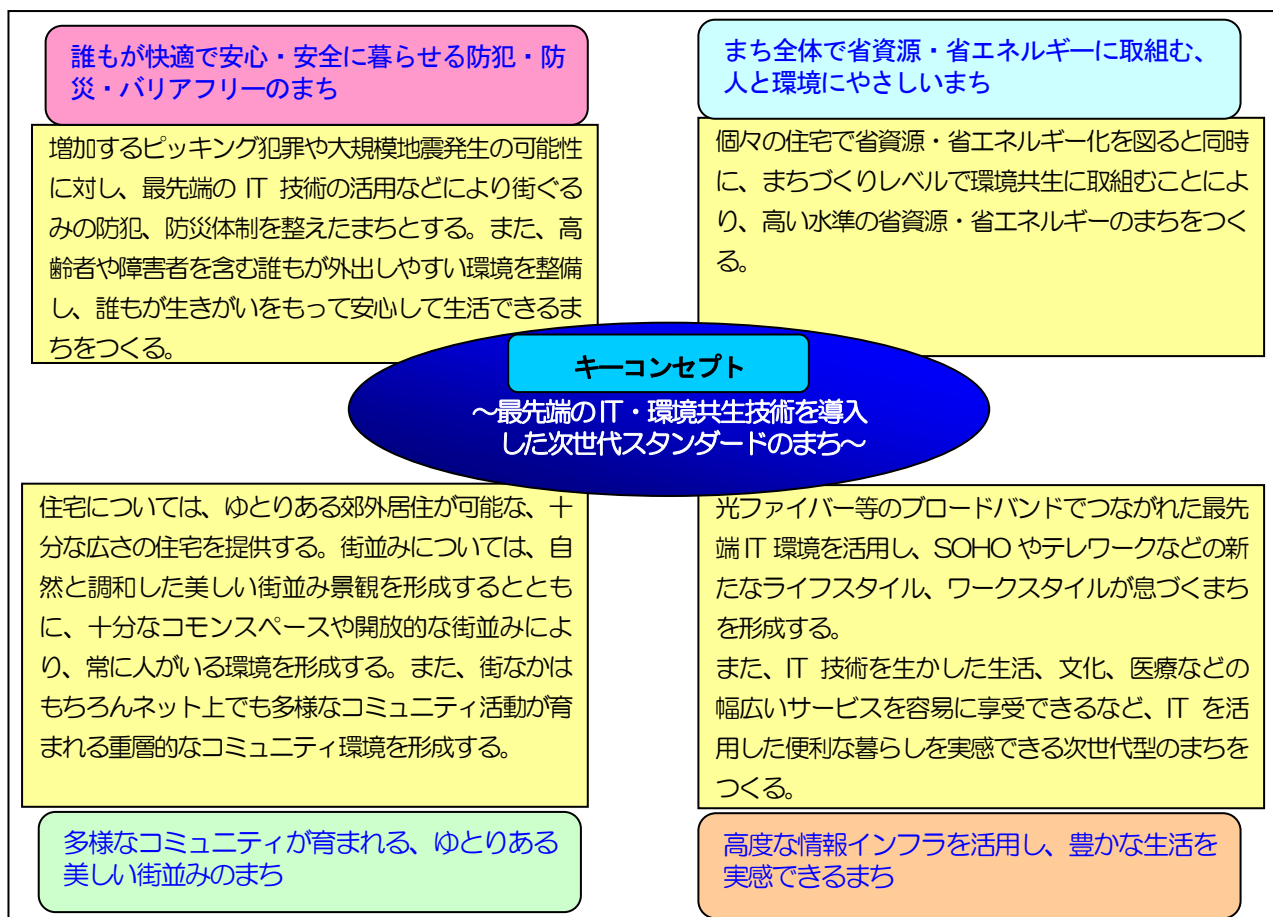


図-3 まちづくりのコンセプト

初年度の第1回目は応募した会社が1社しかなかったが、次年度の第2回目は3社から応募があり、さらに翌年度の第3回目は11社が応募した。また、民間デベロッパーからはいろいろな提案が寄せられ、価格も含め総合的にみて最も高い評価を受けた民間デベロッパーと一体的に共同作業をするという方式で進められた。(結果的に第1回目は小田急不動産(株)、第2回目は東急不動産(株)グループ、第3回目は野村不動産(株)とそれぞれ契約)

なお、第2回、第3回と回を重ねるごとに住環境整備への要求水準は高くし、具体的には「環境共生住宅」の基準を年度更新に合わせて要求水準を高めるとともに、第3回には道路に設置した花壇を、隣接する宅地のエンドユーザーに管理してもらう制度(アダプト制度)の導入なども配慮項目に入れた。

(1) 住宅地としての物的環境

従来行われていた宅地分譲地と比較すると、写真-2のようにゆったりとした敷地と住宅の様子が見て取れる。

(2) 住宅の販売状況

この方式で販売された住宅は、概ね床面積110㎡から150㎡、価格帯は4,600万から9,300万円であったが、売れ行きは好調で結果として民間デベロッパーからの評価も良好であった。

(3) 民間からの新たな提案事業の導入

民間デベロッパーからは、太陽光発電施設やガス発電施設によるエコウィル、雨水浸透機能を持った駐車場、雨水貯留施設、住宅の長寿命化など様々なアイデアが出され、それぞれ実現された。



写真-2 住宅地内の写真

(4) 居住者からの評価

その後、同地区内の居住者に対して行った聞き取り調査によれば、住民はこうした地域を優れた住環境として高く評価している。

表-1 環境共生住宅の基準事例

必須項目	配慮項目
美しい街並みの形成	
<ul style="list-style-type: none"> ○階数は2階建てまで（高さの最高限度：10m） ○駐車場は浸透性の構造 	<ul style="list-style-type: none"> ○周辺環境に調和した色彩・デザイン ○開放的な敷地境界の構造（壁面位置の制限：境界から0.7m以上） ○駐車場の緑化 ○アドプト制度の活用
省資源・省エネルギーへの対応	
<ul style="list-style-type: none"> ○太陽光発電、燃料電池、その他新エネルギーを活用した発電システム ○2004年度版「環境共生住宅認定基準」のクリア 	<ul style="list-style-type: none"> ○新エネルギーを活用した給湯システム ○センサー等を活用した省エネルギー対策 ○雨水利用システムや家庭ゴミの処理による環境への配慮 ○2005年度版以降の「環境共生住宅認定基準」のクリア
ITを活用した豊かな生活	
<ul style="list-style-type: none"> ○携帯電話やパソコン等による宅内外からの家電の制御、状態確認 	<ul style="list-style-type: none"> ○維持管理がしやすく、簡単に操作できるシステムや機器 ○有線の場合の配管等の整備、無線の場合のプライバシー保護・不正使用防止 ○接続機器の操作性や安全性
安心・安全に暮らせるまち	
<ul style="list-style-type: none"> ○侵入しにくい開口部 ○宅内外からの施錠確認や侵入者確認、またはまち全体で防犯に取り組む仕組み 	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者等の見守り・安否確認機能 ○高齢者等の異常時緊急通報システム ○地震に強い住宅の提供 ○災害発生時における被害の防止

4. まとめ

このように公共と民間が協力して良好な居住環境の整備を図るといふシステムは、回を重ねるごとに応募社が増えている。このことはこの方式が街づくりの仕組みとして民間デベロッパーにも理解され、受け入れられた結果であると思える。また、住宅販売が好調であったことからみて最終需要者に対しても好感が持たれたものと考えられる。

ただし、こうしたシステムを採用することによって開発申請や造成工事など、行政側の負担は相当程度増加

している。こうした負担に見合う結果であったかどうかは、今後の課題である。また、今回のケースは行政側が所有していた土地に対する開発であり、価格の設定が相対的に安価であったと見ることもできるかもしれない。一般的な民間の土地を民間デベロッパーが買って開発をする場合はどうするか、なども今後の課題である。

(参考文献)

- 1) 霜田宜久：「環境とITをコンセプトとした街づくりe1タウン事業」東京都建設技術協会、もんけん、60 '06