

民間事業者からみた高規格堤防整備事業への期待

大和ハウス工業株式会社 集合住宅事業推進部 営業統括部 齋藤 征孝

1. はじめに

弊社・大和ハウス工業は1955年、「建築の工業化」を理念に創業し、創業商品「パイプハウス」やプレハブ住宅の原点「ミゼットハウス」を開発した。以来、戸建住宅・賃貸住宅・分譲マンション・リフォーム等のHousing事業、商業施設・物流施設・医療・介護施設等のBusiness事業、リゾート及びビジネスホテル・ホームセンター・スポーツクラブ等のLife事業と幅広い事業を展開し、事業領域をそれぞれ拡大してきた。現在、「人・街・くらしの価値共創グループ」として、グループ企業数は国内129社・海外158社（2017年6月30日現在）、従業員数39,770人、グループ売上高3兆5,129億円（2017年3月31日現在）という企業規模にまで成長した。

弊社は「ア（安全・安心）・ス（スピード・ストック）・フ（福祉）・カ（環境）・ケ（健康）・ツ（通信）・ノ（農業）」をキーワードとした経営の多角化に挑戦し、事業のバリューチェーンを構築するべく、既存事業の周辺領域も含めて事業の川上から川下までグループ内に取り込み、現在推進中の第5次中期経営計画においても「プラス2、プラス3の事業」の創出に努めている。特にまちづくりにおいては、1962年に民間初のデベロッパーとして、大和団地株式会社（2001年に大和ハウス工業と合併）が大規模住宅団地を開発して以来、現在では独自の「まちづくりVision」を策定してまちづくりへの想いをVision、Mission、Valueへとブレイクダウン（図-1）しながら、「多くの方々の役に立ち、喜んでいただける商品開発やサービスの提供」を目指している。



図-1

2. 転換期を迎えている民間開発

かつての人口増加やモータリゼーションの発展により、弊社は全国に60以上の郊外型住宅団地を開発・販売してきた。その多くがまちびらきから30年以上経過しており、住民の高齢化、空き家・空き地の増加、人口減少といった問題がみられる。今後は、郊外型住宅団地の良好な住環境を活かしつつ、多世代が安心して快適な生活が維持できるまちに再生するビジネスモデルが求められており、その取り組みが始まっている。まさに「エリアマネジメント」が民間開発においても重視され、既述の「まちづくりVision」等の上位方針に基づき弊社は今後もまちづくりを行っていくものであると考える。

リバーフロントにおけるまちづくりにおいて我々民間事業者はその出口として、戸建住宅や賃貸住宅、マンションを建設・販売する役割を担ってきた。日当たりや眺望の良さを求めてお住まいいただいた入居者は当然多いが、いずれ高齢化や人口減少といった郊外型住宅団地と同じ問題を抱えた時に、コミュニティの維持や防災に対する不安は必ず出てくるものと思われる。我々民間事業者は自らが建設・販売した建物だけではなく、まちそのものや地域全体にも社会的責任を果たさなければならなくなっている。高規格堤防整備事業は本来まちづくりと一体となって推進されるべき事業であり、その出口で役割を担っている民間事業者としては、ぜひその声を聞いていただきたいと思っていた次第である。

3. 民間事業者からみた高規格堤防整備事業への期待

平成29年12月に「高規格堤防の効率的な整備に関する検討会（座長：宮村忠 関東学院大学名誉教授）」において検討された「高規格堤防の効率的な整備の推進に向けて（提言）」が国土交通省から公表された。その提言の中で、我々民間事業者も地方自治体同様「共同事業者の対象者」として位置づけられ、さまざまなインセンティブや共同事業を行う上での仕組みづくり等の考え方が示された。このことは、高規格堤防事業がかつての「行政主導による事業」から、「官民連携による事業」に変貌を遂げることを意味していると考えられる。

以下にその提言の主なポイントとそれに呼応する民間事業者としての期待について記したい。

＜提言のポイント①＞

【共同事業者の対象者を把握する段階】

- ・高規格堤防の意義等の共有
- ・予定区域を明示し、共同事業者を公募する仕組みづくり

＜民間事業者としての期待＞

河川管理者からの高規格堤防の予定区域の明示については、民間事業者としての関心は非常に高い。予定区域を早期に知ること、地元地権者や取引先にアプローチする際の一つの気運を高める材料になると思われる。同時に地方公共団体を通じて高規格堤防の意義を共有する相乗効果があると思われる。公募に際しても準備ができ、効率的な投資判断が可能となる。

＜提言のポイント②＞

【共同事業として実施していくための準備段階】

- ・川裏法面敷地等を活用する仕組みづくり
- ・税制等の支援制度の検討
- ・民間の人材、ノウハウを活用した円滑な事業の調整の仕組みづくり
- ・住民等の負担の軽減
- ・河川管理者による事業の準備のための仕組みづくり

＜民間事業者としての期待＞

民間事業者として共同事業に参画するためには、インセンティブについても十分に議論する必要があると思われる。川裏法面敷地を建築物の敷地面積として参入できる仕組みなどは確かにインセンティブにもなり得るが、地域や地区特性に応じて本当に必要かどうか議論する必要がある。民間事業者としては、地域の実情に合わせたオーダーメイド可能な「特区制度」に似た規制緩和や特例措置、税制上の支援措置をしていただけるとありがたい。また既成市街地における仮移転等の住民の負担はできるだけ軽減しなければ事業は進まない。公共用地のタネ地活用や民間の土地を地元自治体が一旦取得して、仮移転用地とするなど地元自治体ならではのメリットを発揮していただきたいと考える。そこには民間の人材や資金などを活用した事業手法も期待できるであろう。

＜提言のポイント③＞

【共同事業者として事業着手してからの段階】

- ・盛土と建築物の一体的な施工の仕組みづくり

- ・大規模開発を誘導する仕組みづくり
- ・堤防から離れた箇所の開発による手戻りを防止する仕組みづくり
- ・新技術の活用

＜民間事業者としての期待＞

民間事業者として、盛土と建築物の一体的施工ができる仕組みは望ましい。民間事業者は予め建物基礎を含んだ上面整備を睨んだ盛土・地盤改良が可能であり、工期短縮や事業費低減にも繋がるのが期待できる。現場技術者同士の意思疎通や工程管理・費用負担区分を明確にするなどの課題はあるが、正に民間事業者としての知恵の絞りどころである。

大規模開発への誘導は組合施行による土地区画整理事業や民間型都市開発など民間事業者の得意とする開発手法を行政も一体となって支援する仕組みができれば可能であると考えられる。

営利を追求することで事業を継続している民間事業者にとって、高規格堤防整備事業に共同事業者として参画するためには、長期・中期・短期の視点と事業全体を俯瞰する能力が求められる。リバーフロントという立地を付加価値により資産価値を高め、未来永劫発展していくまちにするためには、「官民連携による事業」として推進していくことが必要であると考えられる。弊社も一民間事業者として、国土交通省その他地方自治体と共同で事業参画する意義は非常に大きい。

4. 高規格堤防事業の一角における民間まちづくり事例

ー東京都足立区新田地区

ロイヤルパークスリバーサイド



■出典

足立区都市建設部市街地整備室まちづくり課 HP より

東京都足立区新田地区は、北側は荒川、南側は墨田川に挟まれた島状の地区で土地の利用としては平成8年まで民間の大規模工場を始め、町工場、倉庫等が多く、住宅と混在している状態であった。そのため大規模工場跡地の土地利用転換を適切に誘導し、河川の将来構想と整合を図りながら、水辺環境を活かした良質で多様な都市型住宅の供給、生活幹線道路や高規格堤防等の公共施設の整備及び周辺地区の居住環境の改善を総合的に行い、快適で安全な住宅市街地の形成を図ることとなった。こうしたことから、平成6年4月に第9地区（新田地区）まちづくり連絡会準備会が設立され、地元権利者・河川管理者（国・東京都）・都市再生機構と足立区でまちづくりについて検討を重ね、現在の状況になっている。

日付	内容
H6.4月	「まちづくり連絡会準備会」の設立
H8.11月	都市再生機構がトーアスチール工場跡地の大部分を取得
H9.3月	「住宅市街地総合整備事業整備計画」の大臣承認
H9.11月	「まちづくり連絡会」の発足
H10.3月	「荒川及び墨田川のスーパー堤防（高規格堤防）整備基本協定」締結、スーパー堤防盛土工事着手
H13.1月	地区計画の都市計画決定及び用途地域の都市計画変更（大規模工場跡地内）、都市計画道路の都市計画決定（区画街路7号線）
H13.3月	スーパー堤防の1期地区完成
H13.5月	「大規模工場跡地工区の施工に関する基本協定」締結
H13.12月	新田公園の都市計画変更（既成市街地から大規模工場跡地内へ）
H16.3月	集合住宅一次入居開始（206戸）
H16.4月	商業施設の開業
H17.11月	スーパー堤防の2期地区（下水道ポンプ場付近）完成
H18.3月	新田地区の都市計画変更（公園区域の追加変更）
H18.6月	地区計画及び用途地域等の都市計画変更（公園区域・下水道ポンプ場）
H19.3月	新豊橋（延長110m）の供用開始
H19.4月	第6消防方面訓練センター竣工
H20.10月	生活支援施設の開業
H20.12月	地区計画及び用途地域の都市計画変更
H22.3月	大規模工場跡地内のすべての集合住宅完成、総数約2,840戸供給
H22.4月	小・中一貫校（新田学園）開校
H22.9月	地区計画の都市計画変更（地区区分など）
H22.10月	新田さくら公園開園
H25.4月	新田学園第二校舎竣工
H29.7月	新田稲荷公園開園（新田1-8-5）

既述の新田地区のまちづくりの一角において、弊社は平成22年12月に高級賃貸マンション「ロイヤルパークスリバーサイド」を竣工し、平成23年1月より入居を開始した。（写真－1）

※文末物件概要参照



写真－1

「ロイヤルパークスリバーサイド」の敷地は、UR都市機構の民間供給支援型賃貸住宅制度による賃貸敷地となっている。民間供給支援型住宅制度とは、都心居住の推進、良質な賃貸住宅の供給を促進するため、UR都市機構の敷地を定期借地契約にて借り受けた民間事業者による賃貸住宅の建設・供給を支援する制度である。弊社はこの制度を活用して、14階建て・200戸を誇る大型賃貸マンションを開発した。

弊社が開発する高級賃貸マンション「ロイヤルパークスシリーズ」は、多彩なライフスタイルに適合したハイグレードな新型レジデンスとして、全国で20ヵ所に建設された。存在感と高級感を演出する重厚な外観、安らぎを感じさせる上質なエントランスホールなど新しいライフプランを提供し、入居者の満足感が高く、好評を呈している。（写真－2）



写真－2

「ロイヤルパークスリバーサイド」の募集に際しては、「リバーサイド物語」というマンガをホームページ上に掲載し、リバーサイドに初めて住む人にリバーサイドの魅力をイラストで分かりやすく紹介している。(図-2)



図-2

(参考)

■ロイヤルパークスリバーサイド物件概要

名称	ロイヤルパークスリバーサイド
所在地	東京都足立区新田3丁目16-24(地番) 東京都足立区新田3丁目36番21号(住居表示)
交通	東京メトロ南北線「王子神谷」駅より徒歩20分 JR京浜東北線「王子」駅よりバス乗車9分「ハートアイランド南」バス停下車徒歩2分
構造及び階数	鉄筋コンクリート造・地上14階建
総戸数	住宅部分200戸
定期賃貸借契約	契約期間5年・再契約可能
住宅専有面積	40.09㎡～135.14㎡
間取	Studio～3LDK
ペット飼養	相談可
駐車場	住宅用130台[平置き式9台・機械式121台]
駐輪場	302台(二段式・スライドレール式※各戸割当)
バイク置場	小型13台 大型4台
貸主	大和リビング株式会社
媒介	大和エステート株式会社 株式会社タウンハウジング 株式会社CLCコーポレーション
建物竣工時期	平成22年12月
入居開始	平成23年1月
設計・施工	大和ハウス工業株式会社
ホームページ	https://www.daiwahouse.co.jp/chintai/d-residence/rp-riverside/

5. おわりに

国の重点的施策でもある「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」が公表されて以来、人口減少・高齢化が進む地方都市においては、立地適正化計画の策定などが進んでいる状況が見てとれるが、本格的に都市再生事業等を推し進めている地方自治体はまだ少数ではないかと思われる。歯止めが掛からない人口減少・高齢化に対する課題解決のためには、本格的に民間事業者とタッグを組み、民間事業者同士も異業種とのコラボを組み、皆で知恵を出し合って取り組む姿勢が必要であると考えられる。

高規格堤防整備事業は言うまでもなく、国民の生命と財産を守る重要な治水対策の一つである。弊社も一民間事業者の立場ではあるが、愚直なまでに「多くの方々の役に立ち、喜んでいただける商品開発やサービスの提供」を目指す企業として参画したい。著者もその一員として、事業を通じて成長し、自らの幸せを追求したいと思う。