

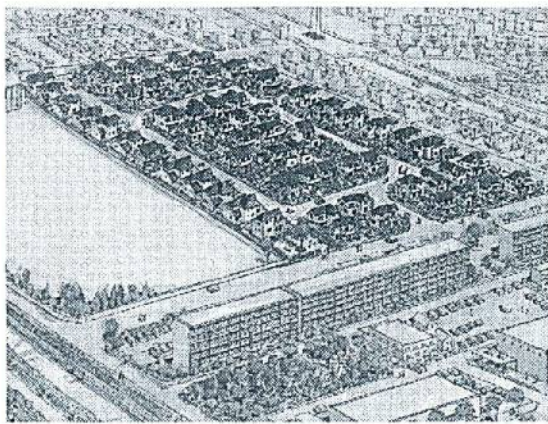
少年高齢化対策に「新築分譲」評価

松戸市の学校跡地再開発事業

公募型プロポーザルで最優秀

地域の少年高齢化問題に得意の分譲プロジェクトで貢献。千葉県松戸市の新松戸地域で2014年6月から、ポラスグループ・中央住宅（埼玉県越谷市、品川典久社長）が手掛ける2つの戸建分譲地で構成する「オランジェ新松戸」（合計99戸）の販売が進んでいる。松戸市の学校跡地再開発事業の公募型プロポーザルに、同社の分譲地提案が最優秀で選ばれたためだ。松戸市側は新松戸地域で進む少年高齢化に歯止めをかけるための施策として、学校跡地に①定住したくなる②若い世代を呼び込むの機能を導入することを要件に公募。これに対し中央住宅は得意とする景観・コミュニケーション重視の分譲地開発をベースに、市側が求める要素への対応策を加えて提案。結果、同社の新築事業の優秀性が、行政の少年高齢化対策事業に認められる形となった。

中央住宅の戸建分譲地「元の新松戸地域におけるオランジェ新松戸」の北中学校は2009年3月末に廃校となり、新松戸北中学校跡地は、松戸市新松戸北小学校はそれより一足早い05年3月末に廃校された。分譲地は、地元の新松戸地域は都市計画



「絆・KIZUNA」（上）と解体前の新松戸北中学校

に基づき昭和40年代から50年代にかけて区画整備され、ほぼ同年代に開設された国鉄常磐線・同武蔵野線の新松戸駅を使った通勤のベッドタウンとして成長。両校は昭和50年代に開設された比較的新しい学校だった。しかし、小学校が廃校となる1年前の2004年の同地域の人口構成

は、団塊世代と団塊ジュニア世代の55歳～59歳および30歳～34歳の2つの山が他の年齢区分と比べ大幅に高く、これが2020年には70歳前後と45歳前後の山として突出する一方、就学年齢の5歳～14歳の割合が大幅に減る急速な少年高齢化状態になることが推定され、廃校の運びとなった。

街なみ作り込み

このため松戸市では、新松戸地域の将来像として「安全で安心して住めるまち」、「多世代が地域活動を通して交流できるまち」、「若い世代が住みたがるようなまち」の3つのあり方を固める。同時に、20歳代の転入者が多いものの30歳代から40歳代の子育て世代の転出者も多く、地域の転出入口が転入人口を上まわる状態に歯止めを

かける機能を、跡地再開発事業の実施要件に盛り込んだ。こうして跡地利用の公募型プロポーザルは、これら将来像の実現可能性への寄与や子育て世帯の定着を高める提案が求められることとなり、公募には3グループが応募。このうち中央住宅を中心としたグループが2位に大差を付け、跡地利用のうち民間事業者任せられた用地開発の事業者に選ばれた。

か、つくばエクスプレス線およびJR武蔵野線の南流山駅が、徒歩15分前後で利用できる。両分譲地には、オープン外構や四季折々に街並みを演出する植栽計画、住民共同での植栽管理、住民との景観協定締結など得意とする景観重視の作り込みを行った上で、「育・HUG」は子育てを応援する各種の取り、「絆・KIZUNA」は多世代の家族が快適に交流できる間取りなどを取り入れ、市側の要請にこたえた。

オランジェ新松戸の両分譲地の販売状況は、2014年6月下旬に第1期を発売した「育」が全38区画中28区画、同年11月下旬に第1期を発売した「絆」は全61区画中21区画が、それぞれ契約済となっている。