

F1-8

再開発事業における事業主が取り組んだ地域コミュニティ形成に関する研究
 —ふなばし森のシティを事例として—

A study on the effect of employer' in redevelopment project on regional community formation
 —A case of Hunabashi mori no city—

野村亮介¹, 根上彰生², 赤澤加奈子²

Ryosuke Nomura¹, *Akio Negami², Kanako Akazawa²

The purpose of this article is to clarify the actual state of the formation of the local community, which the employer worked on, and to obtain suggestions of development projects contributing to the local community in the future, revealed the actual situation. It turned out to be difficult to maintain activity.

1. 研究の背景と目的

不動産経済研究所のよると、2018年の新築マンション供給予測は、首都圏の都区部では引き続き活発であり、埼玉県や千葉県の外では駅に近い物件などが増える見込みである。また、大型再開発の計画が活発になっていることから多くの新規居住者が流入することになる。

近年の大手デベロッパーが開発するマンションは、居住者間のコミュニティを重視する傾向がある。コミュニティ形成のノウハウ、管理運営におけるハード面・ソフト面をパッケージ化して供給されることが増えている。

本研究では、三菱商事（株）と野村不動産（株）が行った再開発である「ふなばし森のシティ」（以下、森のシティ）を対象とする。事業主が取り組んだ、地域コミュニティ形成に関する知見を把握し、今後、地域コミュニティに寄与する開発事業の示唆を得ることを目的とする。

2. 調査概要

森のシティは、三菱商事（株）と野村不動産（株）の事業主が主導し、居住者の入居前から地域コミュニティを形成する団体として森のシティ街づくり協議会を設立させた。設立後3年間は事業主が人的コストや初期の交流イベント開催費などの活動をサポート（以下、サポート期間中）した。4年目以降は居住者と地元企業による自主運営（以下、サポート期間後）を目指した再開発である。現在、森のシティ街づくり協議会は、「森のシティ自治会」（Figure1）として船橋市の自治会として登録されている。

Table1 Outline of the survey target

名称	ふなばし森のシティ
事業名	千葉県船橋市新船橋駅東地区再開発事業
開発面積	約17.6ha
施設内容	住戸1497戸（全五街区）・戸建住宅42戸 商業施設・大型公園・薬局・子育て支援施設
事業主体	野村不動産株式会社・三菱商事株式会社
年次	2011年着工 2014年7月全体竣工
所在地	千葉県船橋市北本町1丁目 他

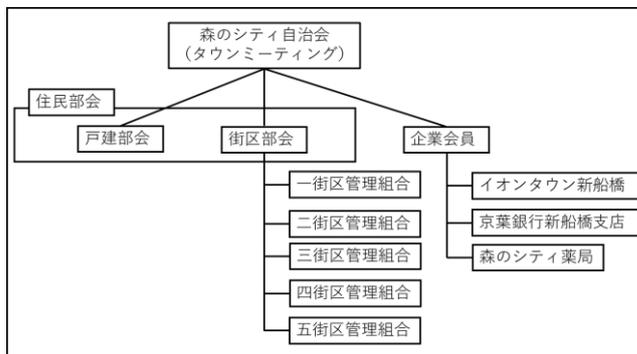


Figure1 Organization chart of self-governing associations

3. サポート期間中の実態

Table2 より、イベントには、①新旧住民・企業・大学等が連携し、ふなばし森のシティ内のコミュニティを形成することを目的としたものと、②ふなばし森のシティの安全・住環境等に関する取り組みのものがある。

事業主のサポート期間中は、事業主が資本を投入したイベントが17件あり、居住者間や居住者と企業会員の交流を深めるものがある。また、船橋市を拠点とするプロバスケットボールチームの「千葉ジェッツ」と交流できるイベントもある。

4. サポート期間後の実態

Table2 より、サポート期間後のイベント数は減少した。理由として、サポート期間中のイベントは事業主が

1 日大理工・院(前)・建築学専攻 2：日大理工・教員・建築

資本を投入したものであり、全てを維持するには自治会費だけでは成り立たないからである。新しいイベントとして「小学生工作教室」が開催されたが1回のみで開催であり、継続されていない。敬老祝賀会は、船橋市敬老行事交付金の助成があり、継続して行われている。サポート期間後の継続されているイベントは、「夏祭り」「ハロウィンフェスタ」「スプリングフェスタ」「防災訓練」である。

サポート期間後も継続されているイベントの特徴として、①居住者間や地域と交流できる、②約半日かけて開催されている、③季節のイベントである、④イベント名で内容が認知しやすいことがあげられる。

継続されていないイベントの特徴として、①開催場所が森のシティ自治会の企業会員である、②1日以上かかるイベントである、③森のシティ内の居住者と森のシティ自治会会員企業の協働イベントである、④森のシティ自治会以外の団体と協働するイベントであることがあげられる。

5. まとめ

森のシティは、事業主が地域コミュニティを形成するための森のシティ内の居住者と企業による「森のシティ街づくり協議会」を設立させた。設立後3年間は事業主が活動をサポートし、4年目以降は森のシティ内の居住者と地元企業による自主運営を目指した再開発である。

サポート期間中に多様なイベントが行われていた。一方で、サポート期間後はそれらのイベントは、継続されていないものが多数であった。その理由として、サポート期間中は事業主が資本を投入したイベントであり、サポート期間後に維持するには自治会費だけでは成り立たないからである。

6. 参考文献

[1] ふなばし森のシティ HP「森のシティ概要」(2018年6月閲覧)

https://www.proud-web.jp/will/machi/funabashi/themes/pdf/pjpdf_about_all_jp.pdf

[2] 森のシティ街づくり協議会報告会資料

Table2 Event list during support period and support period

サポート期間中							
イベント	対象世代	時期	時刻	場所	頻度	備考	
1	街びらきフェスタ	大人・子供・老人	2013/5/11	11:00~15:00	クラブハウス・セントラルアベニュー けやき公園・イオンモール船橋	1回のみ	森のシティ街づくり協議会の発足記念及びブラウド船橋の入居開始のお祝いとして開催。会員相互の交流の機会づくりも目的。フリーマーケット、グリーンカーテン・トランペットづくり、ステージイベント、マルシェ、緑日、スタンブラリー等
2	千葉ジェッツ挨拶・交通安全運動	子供	月1回	子供の登園・登校時	スクールバスの停留所	月1回	登園・登校時子供たちが地域のスポーツチームに親しみ、地域スポーツ振興の一助となる機会。
3	クリーンアップ作戦	大人・子供・老人	月1回	午前	森のシティ内・つつじ公園 ・クラブハウス	月1回	ブラウド船橋居住者・自治会会員・千葉ジェッツが協働。森のシティ内を清掃。その後地域スポーツ振興の一環として選手と交流。千葉ジェッツサポーターも参加。
4	森のキャンドルナイト	大人・子供・老人	2013/6/21・22	21日18:30~19:30 22日17:30~19:30	I街区・II街区エントランス前 クラブハウス	1回のみ	ブラウド船橋コミュニティクラブが主催。電気を使わないエコに対する啓発とブラウド船橋居住者の憩いの場。
5	夏休みお仕事体験	子供	夏休み	午後	京葉銀行新船橋支店 イオンモール船橋	2回のみ	小学生を対象として、森のシティ内にどんな仕事があり、どんな人々が働いているのかを学ぶ。京葉銀行新船橋支店とイオンモール船橋が協力。
6	夏祭り	大人・子供・老人	夏休み	午後	クラブハウス・つつじ公園 ・さくら公園	年1回	2部構成。1部は子供向け、2部は大人向け。
7	消防訓練	大人・子供・老人	年1回以上	午前	各街区マンション	年1回	
8	アートピクニック	大人・子供・老人	2013/9月(募集)~ 12月(展示)	不明	イオンモール船橋	1回のみ	日大駿河台キャンパス周辺で実施されている商店街活性化へ向けた取り組み。森のシティでのアートピクニックを協働開催。アートに親しみながら、まちの魅力の再発見や愛着を持つ目的。
9	郷土かるたと昔遊び	子供・老人	2014/3/8	午後	クラブハウス	1回のみ	郷土かるたを通して、子供たちが自分たちの住むまちに興味や愛着を持つきっかけをつくる。世代交流も目的。
10	オトマチプロジェクト	大人・子供・老人	2014/3/16	不明	不明	1回のみ	
11	健康測定会	大人・老人	2015/2/15	不明	クラブハウス	1回のみ	森のシティ薬局と協働。
12	つつじ公園及びけやき公園清掃	大人・子供・老人	年間24回×2	不明	つつじ公園・けやき公園	不明	
13	スプリングフェスタ	大人・子供・老人	春	10:00~14:00	イオンタウン新船橋屋上駐車場	年1回	コンサート、サークル活動の発表会、フリーマーケットなど
14	ハロウィンフェスタ	大人・子供・老人	10月末	13:00~夕方	イオンタウン新船橋 南部清掃工場 ・サッポロビール工場	年1回	仮装大パレード、家族仮装総選挙など。
15	大人の社会科見学ツアー	大人	2015/11/19	不明	南部清掃工場 ・サッポロビール工場	1回のみ	南部清掃工場・サッポロビール工場見学
16	千葉ジェッツ&チャ体験	子供	夏休み	不明	クラブハウス	1回のみ	
17	千葉ジェッツ開幕戦応援ツアー	大人・子供・老人	開幕時	不明	船橋アリーナ	1回のみ	
サポート期間後							
イベント	対象世代	時期	時刻	場所	頻度	備考	
1	ごみゼロ活動	大人・子供・老人	不明	午前	森のシティ内	年4回	森のシティ全体のゴミ拾い活動。
2	小学生工作教室	子供	夏休み	不明	クラブハウス	1回のみ	夏休み自由研究の一助として、低学年対象に、東京工業大学サイエンステクノロジーを講師に呼び実施。
3	夏祭り	大人・子供・老人	夏休み	午後	イオンタウン新船橋	年1回	
4	街歩きパトロール	大人・子供・老人	2か月に1回	10:00~15:00間 (2時間)	各街区	約年3回	危険箇所の発見・対策、公園・道路などのルールづくり、交通安全の取り組み。
5	敬老祝賀会	老人	10月末	12:00~15:30	イオンタウン新船橋	不明	船橋市敬老行事交付金の助成により、森のシティ在住の75歳以上95名を対象に敬老記念式典を実施。
6	ハロウィンフェスタ	大人・子供・老人	10月末	12:00~15:30	イオンタウン新船橋	年1回	
7	防災訓練	大人・子供・老人	不明	不明	各街区	年1回	
8	スプリングフェスタ	大人・子供・老人	春	不明	イオンタウン新船橋	1回のみ	2年ぶりの開催。居住者だけでなく、地元企業が加入する森のシティ自治会のメリットを生かし、双方が一体となってスケールアップした内容となった。