

# 幕張新都心住宅地区の管理・運営のあり方に関する 研究会 報告書

∞ 住み心地と価値を保ち続けるために私たちができること ∞

## 《 I 現状・課題編》



平成21年1月

幕張ベイタウン自治会連合会

(仮称) 幕張ベイタウン協議会準備会

#### ■ 本書について

平成7年の街開き以来、先進的な街づくりが進められてきたベイタウンは、次なるステージとなる「まち育て」を住民が考える時期を迎えています。

本書は、平成19年度に行われた「幕張新都心住宅地区の管理・運営のあり方に関する研究会」が発行した報告書の要旨をまとめたものです。

この研究会は、幕張ベイタウンの住民代表、千葉市、住宅事業者、千葉県企業庁で構成され、約1年間にわたる活動の結果として、「幕張ベイタウン住宅地区における将来にわたる街全体の適正な管理運営のあり方等」に関して報告書としてまとめたものに、さらには住民側からの「報告書への付帯意見」が付され、一冊の冊子としてとりまとめられました。

(仮称)幕張ベイタウン協議会準備会は、この冊子が完成するに至った経緯を踏まえ、街全体の意思決定機関のあるべき姿を意識しながら、その検討や調整、さらには幅広く情報公開・広報活動を進める準備組織として立ち上げられています。

情報公開・広報活動の一環として、その報告書の内容を住民の方々に広くお知らせするとともに、将来の「まち育て」につながる基本的な事項を理解していただきたく、今回の「現状・課題編」と次回「提案編」の2回にわたって紹介してまいります。本書において、実際の報告書から引用した部分は枠で囲み、欄外で解説等のコメントを付した構成となっています。

なお、報告書の冊子をご希望の方は、下記にご連絡下さい。

[bt-machi@yahoomgroups.jp](mailto:bt-machi@yahoomgroups.jp)

## 本書の目次

I	どうして「研究会」が設けられ「報告書」が取りまとめられたのでしょうか .....	2
II	「研究会」の位置づけ、「報告書」の意味 .....	3
III	幕張ベイタウンの現状 .....	5
IV	管理運営の現状と課題 .....	10
V	このまちは、今後どうなっていくのでしょうか .....	14

## I どうして「研究会」が設けられ「報告書」が取りまとめられたのでしょうか

どうして「幕張新都心住宅地区の管理・運営のあり方に関する研究会」（以下、「研究会」と言います。）が設けられ「報告書」がまとめられたのか、その背景を説明するには、私達の住むこのベイタウンの街としての特別な性格を改めて確認する必要があると考え、「研究会」に参加した住民の立場からの「付帯意見」を参考に、その要点をご紹介します。

- ◆ 幕張ベイタウンは通常の住宅地とは違う、特別な考え方と計画により造られた街です。具体的には、住宅地の静けさと街の賑わい・便利さを両立して実現するよう計画された街です。私達も、「街の姿をした住宅地」を買った又は選んで住み、生活を営んでいるという意識が強いのではないのでしょうか。
- ◆ 具体的には、ベイタウンは、この街で生活する皆さんがご認識のとおり、多くの建築家と造園家が動員され、各街区の個性的で調和のとれたデザイン、人が集まるための機能を集約するコミュニティ・コア、通りの喧騒から住宅地としての環境を守る街区毎の中庭・パティオス、人と車が共存する街路網とその機能を担保するハンプ（膨らんだ路面）・ポラード（車止め）や一体的にデザインされた街路灯・電話ボックス、ゴミの空気輸送システムなど、様々な工夫と仕掛けが凝らされています。
- ◆ そのため、開発事業が終わった後の維持管理の面でも、ベイタウン全体のことを考えながら、個々の街区での静けさと賑わいを共存させる空間の造り方と日常の営業・生活のルールとの調和に特別な配慮が欠かせない街なのです。
- ◆ しかしながら一方で、ベイタウンの開発を担ってきた千葉県企業庁は、平成 24 年には事業主体としての役割を終え解散することが決定されています。  
さらに、ベイタウンの開発に協力し質の向上に努めてきた民間ディベロッパーのグループは、建設・分譲事業を終了し事業者としては撤退していきます。  
近い将来には、土地所有者としての企業庁を中心に優れた都市景観を実現してきたこれら事業者は、街の管理運営者としての役割を期待できなくなるわけです。
- ◆ 今後は誰が、ベイタウンの賑わいを産み出し、高度に整備された街の水準を維持していくのでしょうか。  
さらに、ベイタウンの街全体の管理運営を考え調整する主体が不在の事態となりますと、海外の先進的な住宅地で起きたように、土地投機のために千葉県から街区の土地を買い上げもっと高密度な再開発事業に乗り出す民間企業や、従来の街並みのルールから外れて単独で街区の再開発を進めてしまう管理組合が出現する恐れも出てきます。
- ◆ このような問題意識の下で、「研究会」が開催され「報告書」が取りまとめられたのです。

## II 「研究会」の位置づけ、「報告書」の意味

前述した街全体の管理運営主体の不在という課題にどのように対応すべきか議論するために、千葉県企業庁の呼びかけにより「研究会」が設けられ、そこでの検討結果をまとめた「報告書」の中で新しい管理運営組織（「管理運営機構」）の創設が提案されています。

この「報告書」が、そのまま自動的にベイトウンの将来を規定するわけではありません。しかし、このベイトウンの将来と課題を考えると、その提案内容に私達がどのように向き合っていくべきなのか、私達自身の立場からも議論していく必要があるのではないのでしょうか。

### はじめに

「幕張新都心住宅地事業計画」において、幕張新都心住宅（幕張ベイトウン）の街づくりは「国際業務にふさわしい居住環境と都市デザインを備えた都市型ライフスタイルをリードする住宅地」という基本理念に基づき推進することとし、目指すべき「街」の基本的方向の一つとして「住宅や街の総合的な管理・運営システムが確立された住宅地」という目標が掲げられ、「21世紀にふさわしい街づくりの実現を図るために、建築施設計画及び将来における街全体の管理運営等多岐にわたり県が主導的に街づくりに関わることとし、そのための新しい管理運営機構の創設を図る。」とされている。

このため、平成19年度に住民代表、千葉市、住宅事業者、企業庁により構成される「幕張新都心住宅地区の管理・運営のあり方に関する研究会」（以下、「あり方研究会」という。）を設置し、新しい管理運営組織の創設も視野に入れながら住宅地区における将来にわたる街全体の適正な管理運営のあり方等についての検討を行うこととした。

≫報告書 p2 より

### 研究会 幹事会の構成メンバー

研 究 会	
区 分	職 名
会 長	千葉県企業庁地域整備部幕張新都心整備課長
委 員	住民代表 2 名
委 員	住宅事業者 2 名
委 員	千葉市企画調整局政策調整課長
幹 事 会	
座 長	千葉県企業庁地域整備部幕張新都心整備課住宅地区建設室長
幹 事	住民代表若干名
幹 事	民間住宅事業者 2 名、都市再生機構、千葉県住宅供給公社
幹 事	千葉市関係課の長

「住民代表」とは、原則として千葉市第47地区町内自治会連絡協議会（「幕張ベイトウン自治会連合会」）及び住宅地区内管理組合の役員であること、またはその推薦を受けた者であること

≫報告書 p23 より

あり方研究会は、準備会、幹事会、さらに住民シンポジウム等を開催しながら報告書のとりまとめを行っています。

## 1. あり方研究会の経緯

管理運営のあり方研究会の設置に先立ち、平成19年1月に住民代表、千葉市、住宅事業者、企業庁で構成される準備会を開催し、管理運営のあり方研究会の参加者構成、研究課題等について協議し、決定した。

平成19年4月からの管理運営あり方研究会、住民が開催した管理運営等に関するシンポジウム等の経過は以下のとおりである。

平成19年1月から	準備会	(平成19年3月までの間に3回開催)
平成19年4月から	幹事会	(平成20年3月までの間に7回開催)
平成19年5月	第一回	あり方研究会
平成19年9月	第一回	住民シンポジウム
平成20年1月	第二回	住民シンポジウム
平成20年3月	第二回	あり方研究会

≫報告書p2 より

### Ⅲ 幕張ベイタウンの現状

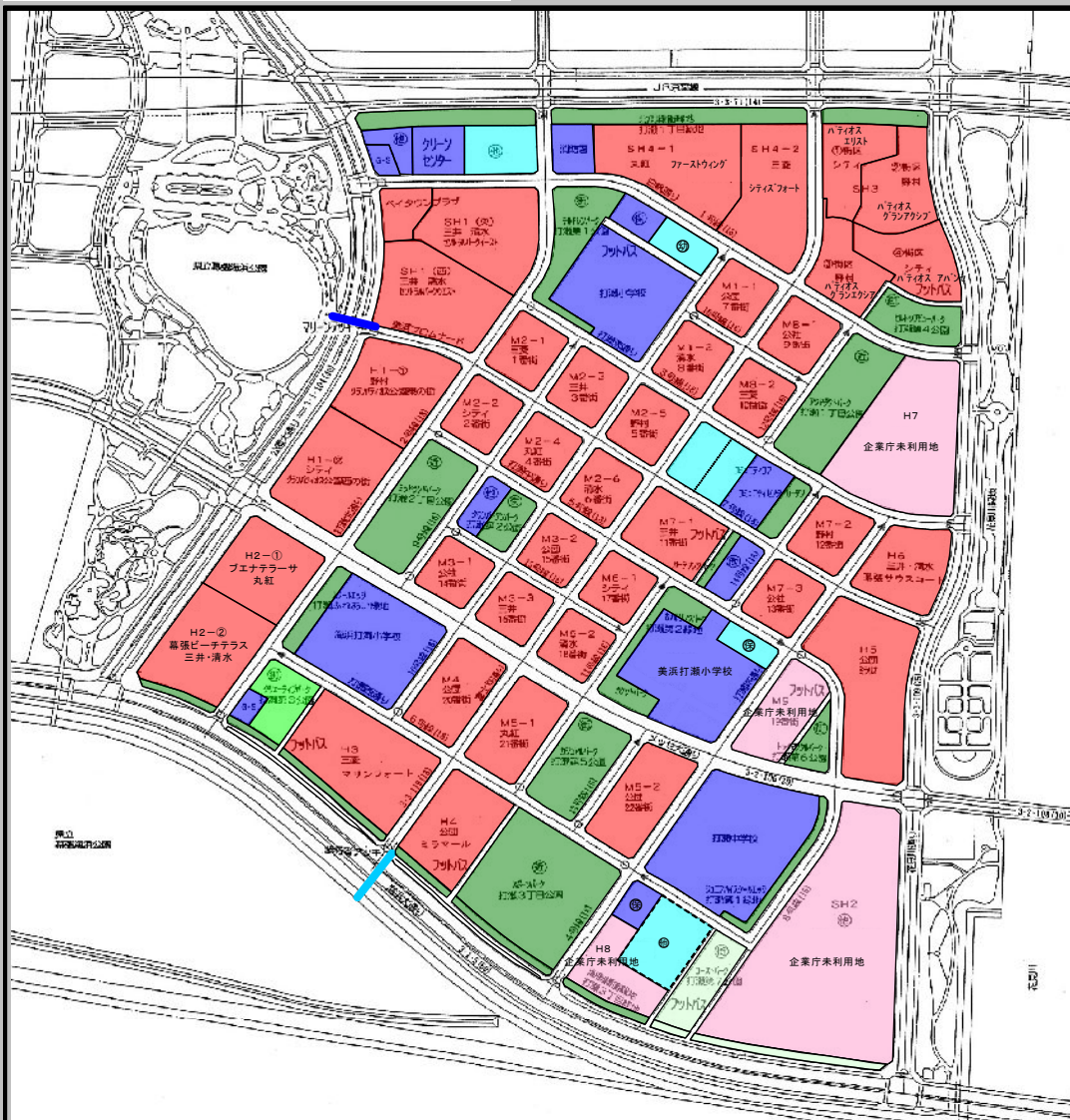
報告書ではベイタウンの現状が整理されています。

#### 2. 幕張ベイタウンの現状

##### (1) 住宅整備状況

平成19年度末時点で37街区が整備済みであり、未整備のM9、H7、SH2、H8の4街区については、平成24年度までに整備する予定である。

幕張ベイタウン整備状況図



≫報告書 p3 より

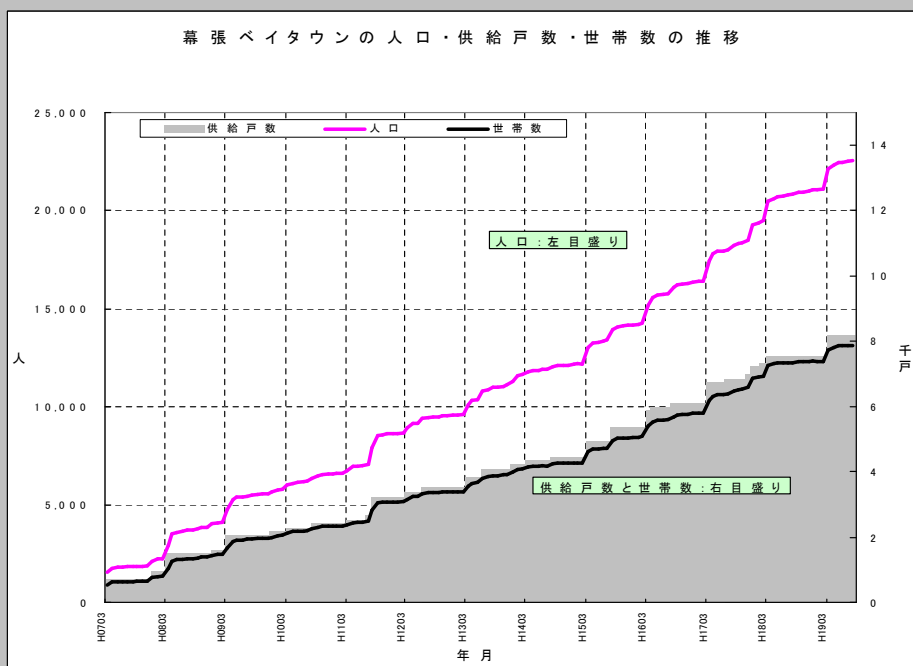
人口も約 23,000 人と計画の 9 割に達しており、開発の最終段階にいたっています。

## (2) 人口・世帯数

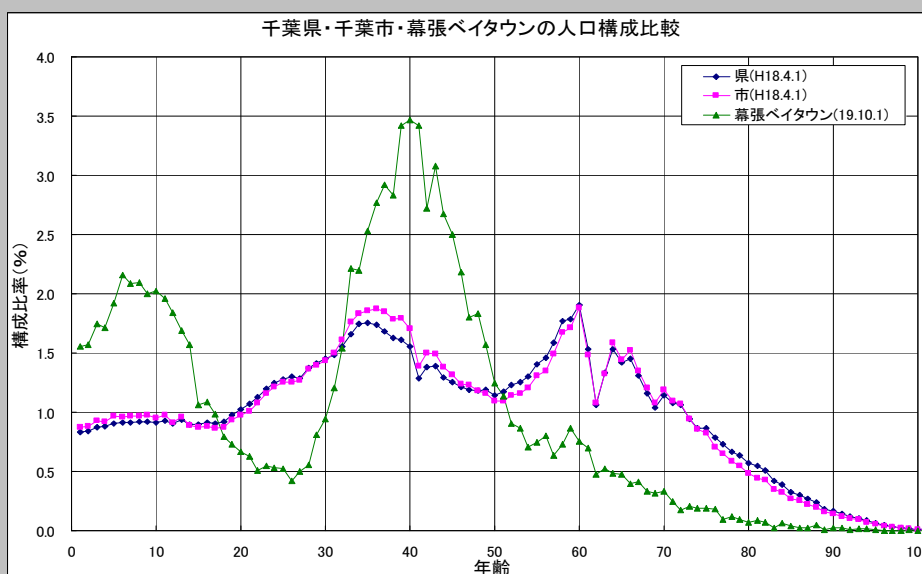
平成 7 年 3 月の入居開始から 13 年間が経過し計画人口 26,000 人の約 9 割が入居済みである。

- 幕張ベイトウン人口 22,746 人、世帯数 7,925 世帯 (H19.12 末)
- 世帯あたり人員 2.87 人
- 年齢別構成比は、40 歳と 7 歳の前後が際立って多い

人口・世帯数・供給戸数



年齢別構成比



≫報告書 p4 より

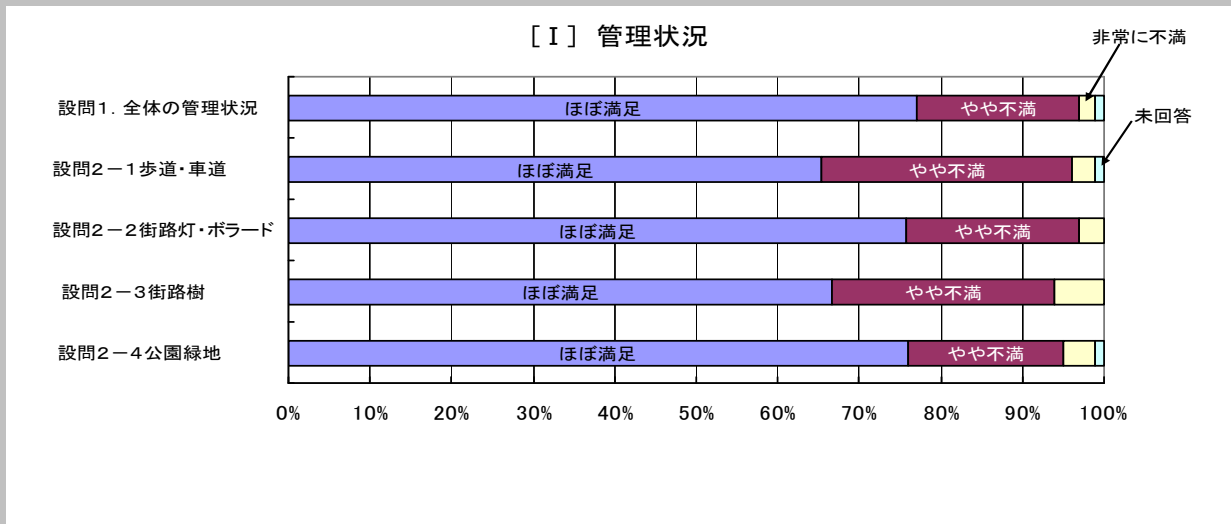


公共施設の管理に関して、アンケート調査が実施されています。

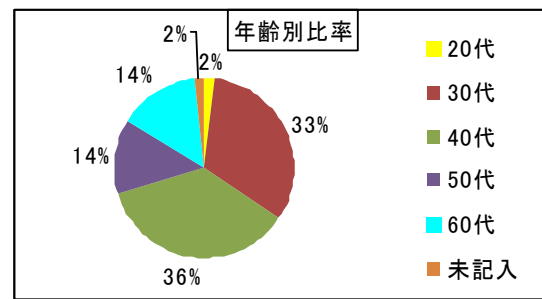
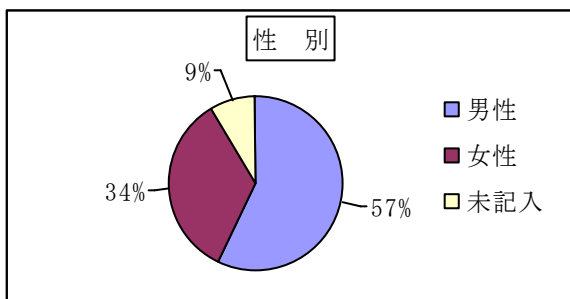
### 1) 管理状況について

現在のベイタウンの管理状況についてどうお感じですかの設問について8割近くに達する住民がほぼ満足と回答し、道路、街路樹（企業庁管理）については、65%から75%以上、公園（千葉市管理）についても75%以上の住民がほぼ満足と回答している。

≫報告書p5 より

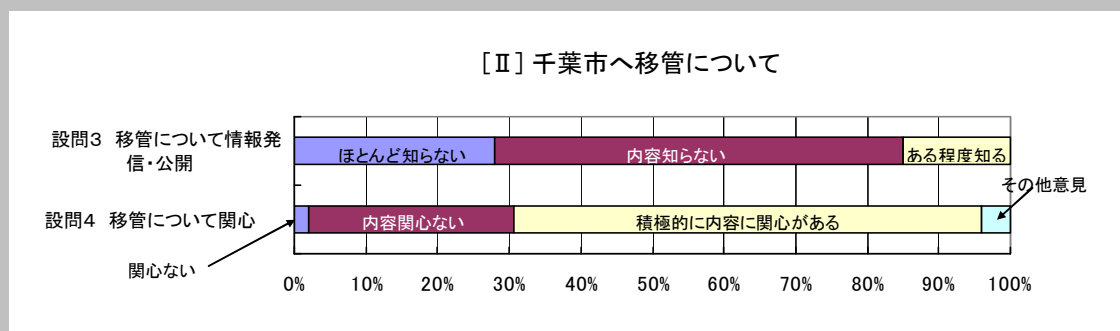


回答者属性を整理すると図のように、男性が57% 30代、40代で69%でした。



### 2) 千葉市への公共施設の移管について

千葉市への公共施設の移管についてある程度知っているという回答は、15%程度しかなく、一方、積極的に移管内容に関心があるという回答は65%に達した。



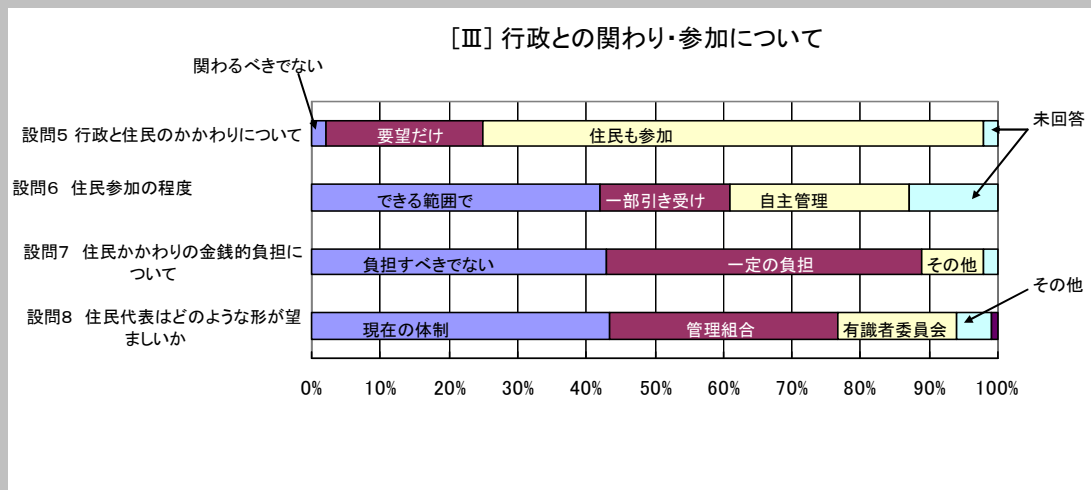
≫報告書p5 より

### 3) 管理運営に関する住民のかかりについて

住民が街の管理運営に関わることに、「住民自身も積極的に参加すべき」とする意見が73%に達した。参加すべきと答えた人は、42%が「参加程度についてはできる範囲で」、26%が「自主管理に近いものを目指す」と回答した。

参加する場合の住民負担については、負担すべきとすべきでないとする意見がほぼ拮抗した。

住民協議会に関する設問であるが、住民代表は、どのような形が望ましいかに対して、自治会連合会（43%）と管理組合を中心とした組織（33%）が望ましいとする意見の合計が8割近くに達した。

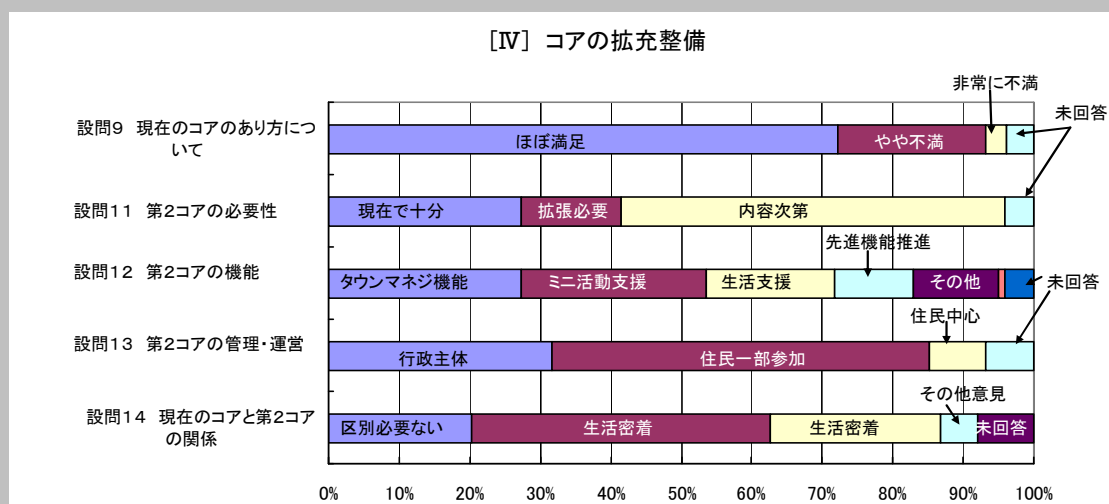


≫ 報告書 p6 より

### 4) コアについて

コアの拡充施設についての必要性と求められる機能、管理運営主体についての設問に対し、現在のコアの施設や運営に対し73%がほぼ満足と回答し、拡充施設についての必要性については、内容次第（54%）と現在のコアで十分（28%）となり、是非必要は14%にとどまった。

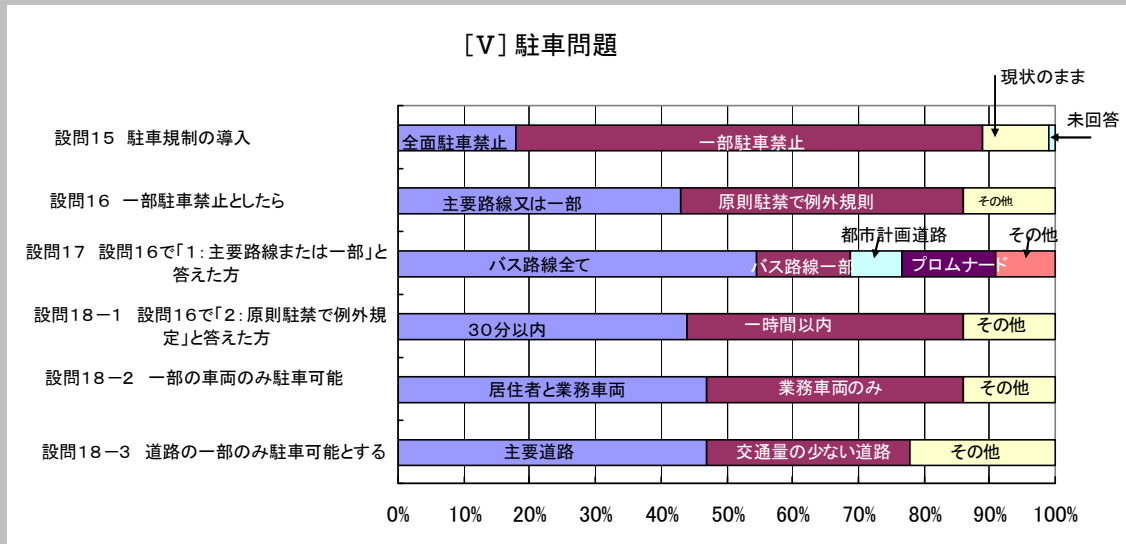
また、管理運営については、行政を中心とするが住民も一部参加するという回答が54%と多数であった。



≫ 報告書 p6 より

## 5) その他

住民の関心が高い駐車規制について、駐車規制の導入の設問に対する回答は、何らかの規制が必要とする回答が90%近くに達した。



≫ 報告書 p7 より

## IV 管理運営の現状と課題

こうして街づくりが進んできたベイタウンですが、この素晴らしさを維持する「まち育て」が課題になってきます。報告書では、まず、公共施設や住宅施設等の維持管理が課題として取り上げられています

### 3. 管理運営の現状と諸課題について

住宅地区の街全体の管理運営のあり方を検討するにあたり、公共施設や住宅施設等の維持管理の現状と課題等について整理する必要があるため、以下の検討事項を設定し、検討を行った。

- 公共施設（文化施設、道路、公園等）の維持管理について
- 商業業務施設の維持管理について
- 住宅建物の維持管理について
- 地域コミュニティ活動支援について
- 街の一元的（総合的）管理・運営について
- その他必要と認める事項について

#### （1）公共施設（文化施設、道路、公園、ごみ空気輸送管）の維持管理について

##### 1）千葉市移管状況

公共施設については、整備完了後に千葉市に移管することとしており、公園緑地やコミュニティ・コアは順次千葉市に移管してきたが、道路、ゴミ空気輸送システム等、移管が進んでいない公共施設もある。

しかし、平成24年度末までに、全ての公共施設の移管を完了し、適正な維持管理が行なわれるようにするため、千葉市等とさらに協議する必要がある。

##### ①道路

道路施設は、路線ごとの整備完了後に移管するため、平成19年度からバレンタイン通りの移管を開始し、今後、エリアごとの移管を実施し22年度までに移管を終了する予定である。

##### ②公園緑地

公園緑地は、すでに72%が移管され、千葉市で管理している。平成19年度末までには89%が移管される予定である。

##### ③コミュニティ・コア

先行施設は、千葉市に平成14年3月に移管し、千葉市で管理運営されている。拡充整備施設については、平成22年度までに整備し千葉市に移管する予定である。

▶報告書 p7~8 より

関心の高い「ごみ空気輸送システム」についても取り上げられています

#### ④ごみ空気輸送システム

移管協議が進まず、企業庁で管理運営を行っており、早急に千葉市と移管協議を実施していく必要がある。

#### [ごみ空気輸送システムの管理状況]

ごみ空気輸送システムについては、現在、企業庁で維持管理されている。

(廃棄物空気輸送システムの概要)

##### 1. 事業計画

計画ごみ処理量 60トン/日 (タウンセンター36トン/日・ベイトウン24トン/日)

平成3年10月 タウンセンター地区供用開始

平成7年 3月 ベイトウン地区供用開始

##### 2. 建設費 (工事期間 H1年度～H17年度)

1) 設計費 約 2億4,719万円

2) 建築費 約 8億2,448万円

3) 設備費 約26億6,425万円

4) 輸送管建設費 約30億7,017万円

(ベイトウン4,746+タウンセンター2,654=計7,400m)

合計 約68億 609万円

##### 3. システム利用者 (平成19年3月時点)

1) 家庭系 22,100人

2) 事業系 8事業所 (ホテル2、小中学校4、公民館、消防署)

##### 4. 平成18年度 年間ごみ処理量

1) 事業系 (可燃ごみ) 387.78トン (1.06トン/日)

2) 家庭系 (可燃ごみ) 3,263.95トン (8.94トン/日)

3) 家庭系 (不燃ごみ) 164.19トン (0.45トン/日)

合計 3,815.92トン (10.45トン/日)

##### 5. 平成18年度事業収支

(収入) 2,721万円 - (支出) 1億2,011万円

=▲9,280万円

##### 6. ごみ収集日・時間

	ベイトウン	千葉市内のその他地域
可燃ごみ	毎日6時から19時	週3回
不燃ごみ	週3日の7時から18時	月2回

≫報告書p8～9 より

公園・緑地や道路、街路灯などについて、維持管理の頻度等が比較されていますが、管理の質や内容の問題が今後の課題になります。

### ベイトウン内の維持管理頻度比較

#### 1 公園・緑地

	千葉県企業庁	千葉市	備考
清掃	1回/月(芝)6回/年(草地)	4回/月	
草刈	3回/年	3回/年	
除草	3回/年	3回/年	
芝刈	4回/年	6回/年	
剪定	1回/年	高木 必要に応じて実施 中木 必要に応じて実施 低木 1回/年	高木(3m以上) 中木(0.6m以上 3m未満) 低木(0.6m未満)
消毒	2回/年	不定期	※1

※1 (千葉市) 毛虫の発生状況を見て、実施しています。

#### 2 道路

##### (1) 道路補修

	千葉県企業庁	千葉市	備考
維持補修工事	随時補修	随時補修	

##### (2) 街路灯

	千葉県企業庁	千葉市	備考
点検	1回/月	2回/年	
維持補修工事	随時補修	随時補修	

※1 (企業庁) 取りまとめて実施しています。

##### (3) 道路植栽

	千葉県企業庁	千葉市	備考
剪定	1回/年	常緑 1回/2, 3年 落葉 1回/年 (ただし、プラタナスは年2回)	高木(3m以上)
除草	3回/年	3回/年	中央分離帯、植樹樹、植込
消毒	2回/年	—	※1

※1 (千葉市)  
植栽管理方針として予防的な消毒は実施していません。害虫の付いている部分の切除、若しくは、害虫の捕殺ができない場合のみ、害虫の発生状況を見て消毒を実施します。

≫ 報告書 p10 より

日常生活に欠かせない商業施設の管理も課題になっています。

### (2) 商業業務施設の維持管理について

商業業務施設の賃貸資産の管理状況は、次表の通りである。

各店舗は、各住宅事業者によりそれぞれ管理運営されている。

＊ 民間住宅事業者 6グループ	15 街区	89 区画	85 店舗
UR、公社	6 街区	16 区画	16 店舗
ガソリンスタンド			2 店舗

[賃貸資産の管理状況表]

		平成19年9月末日現在					
事業者名	賃貸住宅	賃貸店舗				注記	
公的 事業者	独立行政法人 都市再生機構	6街区 1,360戸	4街区	11区画	11店舗	住宅事業者のうち公的事業者を除く民間事業者にて賃貸資産を単一会社で保有しているのは幕張シティ(株)であり、幕張シティ(株)は幕張ベイトウ内に事務所を設置	
	千葉県住宅供給公社	3街区 340戸	2街区	5区画	5店舗		
住宅街区内 公的事業者合計		9街区 1,700戸	6街区	16区画	16店舗		
民間 事業者	幕張シティ(株)(伊藤忠グループ)	3街区 56戸	3街区	17区画	14店舗		
	三菱地所	3街区 61戸	2街区	8区画	7店舗		
	丸紅	3街区 61戸	2街区	8区画	12店舗		
	野村不動産	3街区 70戸	2街区	15区画	15店舗		
	清水建設	3街区 50戸	2街区	14区画	11店舗		
	清水建設G・三井不動産G共同	1街区 17戸	1街区	11区画	11店舗		
	三井不動産	3街区 64戸	3街区	16区画	15店舗		
	住宅街区内 民間事業者合計		19街区 379戸	15街区	89区画	85店舗	
清水建設G・三井不動産G共同			ベイトウンプラザ		2店舗		
ベイトウンプラザ合計(民間)					2店舗		
民間事業者合計		19街区 379戸	15街区	89区画	90店舗		
その他(ガソリンスタンド)					2店舗		
総合計		28街区 2,079戸	21街区	105区画	108店舗	合室・分割の為、店舗数と区画数は一致しません	
		ベイトウンプラザ・ガソリンスタンドは含まず					
		ベイトウンプラザの2階・3階の未募集部分は各1店舗としております					

▶報告書 p11~12 より

住宅施設の維持管理も課題になっています。

### (3) 住宅建物の維持管理について

・民間の住居施設は、それぞれの街区の管理組合により管理されている。

(管理組合：28街区)

・公的賃貸住居施設は、UR、公社により管理されている。

(UR：6街区、公社：3街区)

・賃貸住居施設は、上表の通り各住宅事業者により維持管理されている。

(公的賃貸住宅：1700戸、民間賃貸住宅：約380戸)

▶報告書 p11~12 より

## V このまちは、今後どうなっていくのでしょうか

以上のように、報告書には、ベイタウンの現状と管理運営の課題が整理されています。そして最後に、住民からの付帯意見として書かれたものが付けられています。

### 4. この街はどうなっていくのか。

まず、道路や、公園、ごみ空気輸送施設などの公共施設が、千葉県から千葉市に移管されていきます。当面、これらの施設の維持管理水準が一挙に変わるということは無いと思われませんが、長い間には、変わらざるを得ないと思います。

千葉市としては、幕張ベイタウンの現在の水準を維持するために、幕張ベイタウンだけに特別の費用をかけることが難しくなると思います。

次に、民間事業者のグループは、まもなく総べての事業を終えて、事業者としては撤退していくと思います。

今までは、この事業を成功させるために、民間企業としても力を合わせて人手もかけ、特別の費用をかけ、この街を造り、売り込んできましたが、その力も無くなると思います。

民間事業者は土地を千葉県企業庁から借りていますが、借地料は分譲、賃貸の居住者が払っていますから、それを取り次ぐだけの事務は止めたいと考えるでしょう。また、民間企業は、お店や賃貸住宅を持っていて経営管理していますが、これも各グループでばらばらにやる無駄を止めて一本化する方向に動くのではないかと思います。

もし、事業者としての民間企業者がいなくなると、今まで幕張ベイタウンの質の向上に協力してきた、民間事業の力がなくなります。民間賃貸資産の管理の合理化自体は必要でもあり、良いことであると思いますが、街の質の維持にどんな影響を与えるかは未知数だと思われる。

千葉県企業庁は平成24年に解散することが決められています。もちろん、多くの資産を抱えている千葉県企業庁がそのままなくなるのではなく、何らかの形の管理団体が引き継ぐことは疑いを容れませんが、積極的な事業展開をしない、管理型の団体になるのは明らかだと思います。そうすると、今までのように千葉県企業庁が顔として幕張ベイタウンを支援していくという事は、実際的にはきわめて難しくなると思います。さらにURの将来も今はきわめて微妙だと思います。

これまで千葉県企業庁や民間企業は、住民や商店街が行なう、お祭りなどの市民的な活動にもいろいろ支援してきた歴史がありますが、今後はそのような支援も期待できなくなると思われれます。

そして、もし、千葉県企業庁や民間企業者がこの街（幕張ベイタウン）の維持管理に積極的な姿勢を失い、千葉市が公共施設を管理するようになれば、後は地権者としての県と土地の区分地上権と建物の区分所有権を持った住民だけが残ります。

そんなことが起こらないことを祈るのみですが、イギリスのレッチワースで起こったように土地の投機のために、千葉県から土地を買い上げる民間企業が現われ、もっと高密度な再開発事業に乗り出すことも有り得ないことはありません。

日本を代表するニュータウン、大阪の千里ニュータウンでは、もうそれが現実になり住民との間で紛争が起きています。



たとえば、現在の幕張ベイタウンの景観を維持しているルールについて、一部の街区の管理組合が異議を唱え、どんどん改装や再開発が進んでしまう可能性も無いわけではありませ

ん。  
特にURが解体したり、その資産の処分が始まったら、URの部分はどうなっていくのでしょうか。

ここ数年の間に確実に起こるのではないかと思われる、これらの事を考えると、前項2の(1)から(6)までに掲げたようなこの街(幕張ベイタウン)の魅力<sup>注</sup>や、住み心地の良さを産み出し、維持し、私たちの不動産の価値を保つためには、何らかの対策が必要なことは明らかなようです。

今までは、千葉県企業庁と、実力のある民間企業が住み心地と不動産価値を創り出し、支える役割を果たしてきました。これから、その状態は確実に変わっていくと思います。

今後、今までのように千葉県企業庁や民間企業にお願いすることが無理になる状況の中で、私たち幕張ベイタウンの住民や権利者は、どう振舞ったらよいのでしょうか。

千葉県企業庁や民間企業も巻き込んで、この街(幕張ベイタウン)の住み心地と不動産価値を守るためにどうすればよいのか、皆さんと一緒に考えるために問題提起をしたいと思

≫報告書 付帯意見 p8~9 より

注：文中にある街(幕張ベイタウン)の魅力については、「まち育てニュース」3号で紹介しています。

今回は「あり方研究会」報告書の前半部分に当たる 「現状と課題」を冊子にしています。是非、ご一読ください。

来月には、「提案編」をお届けする予定です。

報告書（提案部分）では、将来にわたるベイタウンの街並みや高品質なインフラ設備等を維持するために、全住民の意思決定機関である「住民協議会」の関わりの中で公共公益施設や賃貸資産を一元的に管理・運営する「管理運営機構」の創設が提案されています。

さらに2月には、まち育てに関連する第二回目のシンポジウムが予定されています。数多くの住民の方に参加いただき 一緒にベイタウンのこれからを考えたいと思います。

平成21年1月  
幕張ベイタウン自治会連合会／（仮称）幕張ベイタウン協議会準備会  
問い合わせ先 [bt-machi@yahoogleroups.jp](mailto:bt-machi@yahoogleroups.jp)