

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第374回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

東京都西東京市ひばりが丘は、昨年の「本当に住みやすい街ランキング」で9位を獲得した。ひばりヶ丘駅は、西武池袋線の池袋駅から最短15分で到着する。交通の利便性も良く、駅前の商業施設もおしゃれ

再生団地の古い建物

再生ひばりが丘団地で「ひばりテラス118」が目についた(写真)。

改修してエリマネ拠点に

だ。ひばりが丘団地は、UR都市機構の前身の日本住宅公団が昭和34年に建設した、首都圏初の大規模団地である。当時の皇太子ご夫妻が訪れたことが示す通り先駆的で、その後住宅開発や住生活に大きな影響を与えた。

しかし、老朽化や陳腐化が進み、平成11年に建て替えることになった。URが先行して賃貸住宅を建て替えて平成24年に完成し、生み出された敷地と地区計画で整備された基盤施設を利用して民間事業者が住宅を開発して平成30年に完成した。今は新築マンションや一戸建てが立ち並んで街並みも美しく、新しい街に進化した。

第2は、用途と目的だ。住宅でも商業施設でもない建物をどう利用しているのか。調べると、エリマネジメントの拠点と分かった。分譲住宅を手掛けた事業者とURが協力して設立したエリマネジメント組織の活動の場だ。

第3は、運営と主体だ。収益を目的としない建物をどう維持するのか。調べると、活動主体は令和2年から地域住民に移行している。事業者の負担金に加え、住民が月額3000円のエリマネジメント会費を負担している。加入は任意だが、運営

の受託者が各種の活動を企画して多くの住民が参加しているようだ。建物には、「べりてくら」をモチーフとしたパンケーキ屋もある。「インスタ映え」することもあって、20代以下の若者が多く訪れる。斬新なパンケーキと2階建てのレトロな建物を再生した景観の組み合わせに新鮮さを感じるからだ。当初のひばりが丘団地は、すべてが新しいことに意



テラスハウスを改修した「ひばりテラス118」

味があつた。再生後のひばりが丘団地は、古いものを残し新しいものを付け加えることで街を活性化する第2章に入った。今後の発展が楽しみだ。

【教員のコメント】

平成3年度からの住生活基本計画(全国計画)の見直しが最終段階で、「居住者・コミュニティ」視点の施策を推進する。エリマネジメント活動の一般化が期待される一方、運営は容易ではない。先駆的な成功事例が普及の起爆剤となる。



金子 夏望
不動産学部3年