

新たなまちづくりスタート！

多古台に待望の住宅団地建設

多古台は民間活力を生かした住宅を基調とした開発と、子育て支援施策を中心とする公共エリアで開発を進めています。昨年11月に住宅エリアの譲渡契約をセキスイハウスグループ「積和不動産㈱」と締結し、平成26年春の分譲を目指して動き出しました。多古台の開発には40年間の歴史があり、時代の流れとともに、さまざまな問題や困難がありました。今回は多古台開発の歴史と住宅エリアについての説明をいたします。

多古台開発は40年前から

多古台は今から40年前の昭和48年、計画区域約33ヘクタールとする宅地開発計画が、住宅開発業者から千葉県知事への事前協議申請によりスタートしました。その後同意、事業確認を得て、埋蔵文化財の調査、地権者の同意未了の調整、小学校の新築、墓地移転などの先行対応を重ね、平成7年に千葉県知事から戸建住宅391戸・集合住宅350戸の宅地開発事業等確認がなされました。

工事着工と中断、そして事業の廃止へ

平成8年工事に着手し、仮設排水路や地盤の圧密沈下促進の盛土工事を実施。しかし不動産不況の影響、地価下落、不動産市況の動向から、平成14年造成工事を見合わせ、その後の回復が見込めず平成18年事業が廃止されました。

平成20年、別の開発業者から住宅開発の提案があり期待しましたが、社会経済情勢の悪化や広大な事業区域のリスクから撤退となりました。

事業用地を町へ譲渡

多古台は町の中心市街地を形成する地区として都市計画上、重要な位置付

皆様にご協力をいただき、アンケート調査を実施しました。結果は85世帯の方が多古台に住宅ができたら買う意思があることがわかりました。この結果をもとに、大手2社との協議を行いました。したが結局は不調となりました。

住宅開発実現に向けての新たなステップ

アンケートの回答の中には、町内には農地や崖近接地が多く、すぐに住宅が建てられる土地が少ないとの意見や、度重なる多古台住宅開発の事業中断・廃止でやむなく成田市に引っ越すこととなった家族もありました。やはり町内の住宅需要を満たし、人口流出を食い止めるためにも早期の開発実現をしないと、昨年8月1日から公募型プロポーザル方式により事業提案を募りました。

一方、近隣での情勢変化としては、成田国際空港の発着枠が30万回まで拡大合意され、LCC2社が成田に拠点参入。数年後には大きな雇用が創出されるだろうという明るいニュースも伝わってきました。多古台を通過するシャトルバスの運行により、空港までの公共交通でのアクセスが大きく改善したこともあり、このポテンシャルを活かし、さらに子育て支援が整った多古台の住宅開発を手掛けたいという企

けとなっているため、町は平成18年、住宅開発業者からの開発計画用地無償譲渡の申し入れを受け、町所有地となりました。

その後町では、平成19年度に盛土の敷き均し等の工事、20年度に国道側擁壁工事、21年度には多古台を通過し国道へ抜ける町道大谷・九蔵線の道路工事が行われ、22年供用が開始されました。

昭和40年代、かつて多古台は豊かな山林と田畑からなる町のシンボリック景観を有する自然があふれている場所でした。民間開発中止によって長らく未整備であったこの土地を、今後のまちづくりや町民の皆様には有益となる財産に転換してゆくことが行政に課された使命であり、その後も検討が続けられました。

町の方針を検討

平成22・23年度は都市計画マスタープランの見直しにより、第一種低層住居専用地域である都市計画用途地域の多古台の土地利用を根本から見直す適期となりました。「バブル時代の計画を、今の経済状況下に引き継ぐことがはたして妥当か」。庁内に多古台土地利用検討会議を立ち上げ、作業部会で事例を研究しました。景観に優れた住

業が現れました。その事業提案は町の望むものと合致。町は昨年11月29日、9・2ヘクタールの土地譲渡契約をセキスイハウスグループの積和不動産㈱と締結しました。

今後の展望

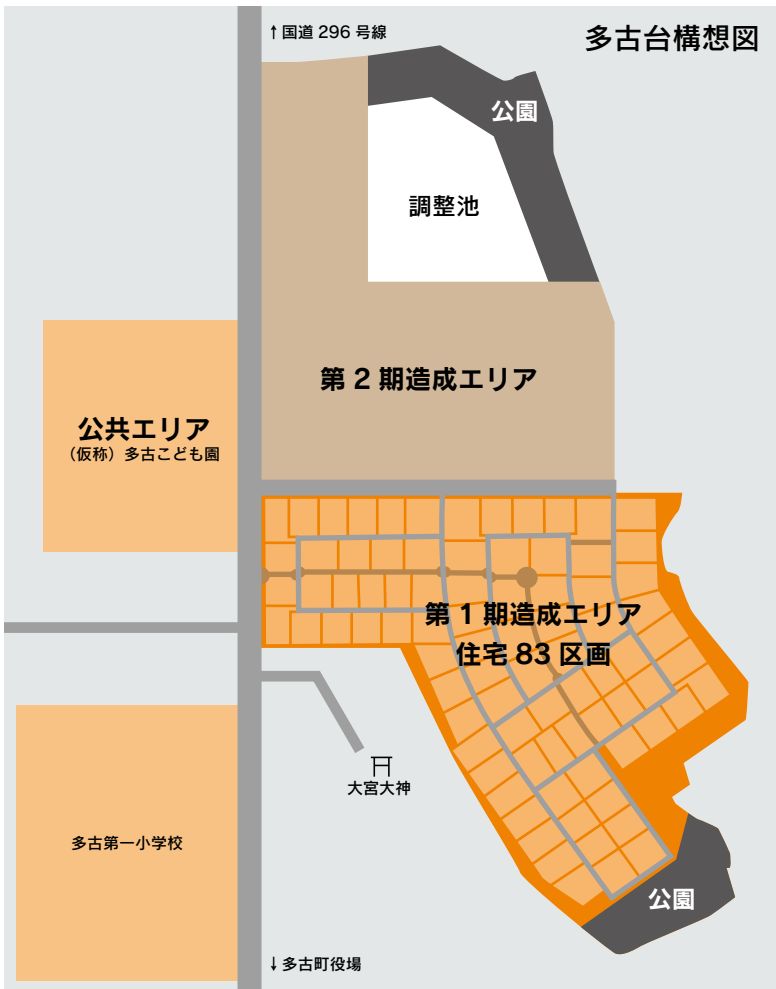
積和不動産㈱の事業提案では、100坪の広々とした敷地83区画に建物耐震等級3を標準とし、太陽光発電や電気自動車の充電への対応といったエコ対策を講じるとともに、周辺の教育・子育て支援施設等に配慮して、区画道路等は見通しの良さなど、子どもたちや地域住民の安全性に配慮して整備する方針としています。宅地では、積和不動産㈱の建売エリアと建築条件付エリア、セキスイハウスの建築条件付エリア、地元建設業者も受け入れるための建築条件無しエリアになる予定。

町としても定住促進策として住宅取得や子育て世代対象の施策を行う考えです。さらに今後の新たなまちづくりに必要な利便施設や公共交通の結節点となるバスターミナルも配置し、飛躍拠点として魅力的なまちづくりを展開することとしています。

お問い合わせ

●都市整備課都市計画室

☎76・5407



宅団地の形成やそれを守る手法等予防医学の観点で、産学連携した住宅開発、住民の世代交代が図られない古い住宅団地など、県内の住宅団地を視察しました。

都市計画マスタープラン策定にあたって、地域懇談会や中学生懇談会を開催し、多様な意見を頂きました。人口減少時代が到来する中、この広大な土地の全てを住宅地とする不合理が如実に見え、住宅を基本としつつも、にぎわいや活気のある町の新たな顔となる土地利用に転換すべきとの結論を得ました。

また、財政上の理由から多古台の住宅開発は民間活力を導入することを基本姿勢とし、千葉県内に実績のあるハウスメーカー数十社に、事業参入してもらえないかアンケート調査を実施。しかし、千葉や成田のニュータウンでも新たな住宅地整備が行われている中、多古町での住宅開発は難しいとの状況、市場の厳しさを痛感する結果となりました。

しかしながら、若年層の転出に歯止めをかけなければならない現状から、町内に住宅需要がどれほどあるのかを見極めるために、2度にわたり町民の