

# 多世代が交流し、ともに 未来をつくるエリアマネジメント

## コミュニティの伴走者として地域の未来を考える

### ● 建物への感謝と ● お別れの儀式「棟下式」 ● むねおろしき

——御社のグループ内での位置づけを教えてください。

当社の主な事業は新築の戸建て分譲です。ポラスグループは、2018年度の売り上げベースで2,565棟分譲しましたが、その中の約400棟が当社の事業で、“パレットコート”という商品ブランドで展開する比較的規模の大きな分譲を得意としています。グループ内でも特徴的なのは、“CSV<sup>※1</sup>推進室”を設けていることです。企業の社会性と収益性の両立を目指し、事業の予実管理や中長期計画等を作成する部門と、まちのコミュニティづくりといった地域の活動を通じて地域の価値を向上させる取り組みをしている部門で構成しています。

ポラスグループは2019年で創業50周年を迎えましたが、経営方針に「地域密着農耕型経営」という考えがあり、一度売ってしまったらそれで

お客様との関係が終わるのではなく、その後何代にもわたりお付き合いを継続するなかで、新たな事業を生んでいくような経営を目指してきました。現在、埼玉県（越谷市、和光市）と千葉県（流山市、船橋市）に4拠点を構えていますが、分譲する場所はお客様から連絡をもらうとすぐ駆けつけられるエリア内に限定しています。たまたま安く買える土地があったとしても、当社のアフターメンテナンス拠点から離れている場所はお断りをし、やみくもにエリアを広げるのではなく、地域密着のなかでシェアを高めていこうと考えています。

——“棟下式”というユニークな取り組みを始めました。

これはCSV推進室の女性スタッフの発案です。注文住宅や分譲物件では、家を建てる過程で地鎮祭や上棟式を行いますが、「建物を壊すときにはなぜ儀式のようなものが無いのだろう」という話から始まりました。当社の場合は、建て替えをする



**戒能隆洋 氏**  
(かいのう たかひろ)

中央グリーン開発株式会社 取締役事業部長

1973年長野市生まれ、埼玉県川越市育ち。大学卒業後、株式会社中央住宅に入社。人材開発室で採用を担当後、中央グリーン開発へ異動。2000年にポラスグループ初の東武東上線に進出、開設スタッフとしてエリアを開拓。不動産の売買、マネジメント職を経験し、2007年に取締役役に就任。地域活動では、埼玉県定期借地借家推進機構副理事長を務め、越谷市住まい・まちづくり協議会のメンバーとして、良好なコミュニティの醸成を推進し、まちづくりやエリア価値向上に取り組んでいる。



棟下式の清祓いの様子

方より、自宅を売却される方の物件を購入し、建物を壊してそこに新築分譲するケースが多く、元の居住者は長く住んだ愛着のある家を手放すわけですから、感謝の気持ちを込めてお別れの儀式としてはどうかと考えたのです。彼女が提案した時は社内でも賛否が分かれ、時間も手間もコストもかかるし、やって意味があるのかという意見も出ました。しかし「これからの時代に何を大事にすべきか」ということを考えると、「当社はこの地で事業をしているのだから、やはり地域の人に愛されることをしていかななくてはならない」という結論に至り、実施することにしました。実際に始めてみると、「昔の思い出を振り返るきっかけになりました」「柱の傷などだいぶ前に忘れてしまった思い出のしるしが出てきました」と売主からとても感謝され、お手紙もいただくようになりました。

——棟下式ではどのようなことを行うのですか。

住み慣れた家から転居を決め、当社が買い受けた家の売主に対して、用地仕入れの担当者が棟下式の提案をし、建物を解体するタイミングや、建て替えの場合は、仮住まいに住んでいるタイミングで行います。当日は、まず神主に来てもらい“清祓い”<sup>きよはらい</sup>を執り行います。次に“思い出を昇華する”ために、部屋の中で当社の担当が売主から思い出の品や写真を見せてもらいながら思い出話を伺います。そして“思い出を残す”ために、その様子を写真や動画に記録し、アルバムにして後日

お届けします。さらに“思い出を継承する”という意味で、庭木を切って、それをその家のお子さんと一緒に色鉛筆にしたり、規模の大きな物件であれば餅まきなどを行います。

——その模様を撮影した動画を見ると、売主の喜びがにじみ出ています。

社内でもこの取り組みに対する評価は180度変わりました。一度経験すると、それまでは土地を仕入れて事業化すればそれで終わりという感覚だった社員たちに、「売主さんの思い出がつまった大切な土地で事業をさせてもらっている」という感謝の気持ちが芽生え、社会性や責任感が生まれてきました。最近では用地仕入れの担当者から「絶対自分の物件で行ってほしい」といった声も上がってきますし、注文住宅の事業部でも採用するようになりました。社内では、「ただ単にデザインや性能がいいからということではなく、このように“建物を大事にしている会社”ということで選んでもらえるようになろうよ」と話をしています。

まだ新しい取り組みですが、サービスをパッケージ化することで、将来的には“棟下式が文化になる”ように浸透させていきたいと思っています。そうなれば、特に地方において空き家がなかなか市場に出てこないという課題に対して、棟下式を行うことで持ち主の踏ん切りが付き、流通するきっかけとなることで、社会問題の解決に結び付くかもしれません。



北越谷プロジェクトの落書きイベント





餅まきも行われた

——北越谷のプロジェクトはかなり大掛かりな“棟下式”を行いました。

棟下式を最初に行ったのが、2017年3月に戸建て分譲を開始した“パレットコート北越谷フロードヴィレッジ”という64棟の現場です。ここはかつて、信用金庫の研修棟と野球場などのグラウンドがあった場所で、宿泊室や食堂がある研修棟は、昭和45（1970）年に建てられた、延べ床面積1,717㎡の3階建てRC造の建物でした。この施設は昔から地域に開かれていて、グラウンドを使って町内会の運動会などをしていたということでしたので、私たちが勝手に壊して新築分譲しますと言っても地域の人たちに何の貢献もできません。そこで、土地を購入してから分譲するまでの期間を使って地域の人たちと何かできないかということを考え、棟下式を行うことにしたのです。

イベントは、ここにこんな建物があったということ思い出せる、地元の人や子どもたちの記憶に残るようなものにしたいと思い、パッチワークス<sup>※2</sup>の協力を得て、「お宝発見ツアー」「落書きイベント」、野外映画の上演などを行いました。地域の人には「お宝発見ツアー」として、研修棟内の食堂で使われていた食器や、会議室で使われていた机や応接室のソファ、宿泊室のベッドやチェストなどを無料で持ち帰って“リユース”してもらいました。子どもたちには、「落書きイベント」として建物内の壁に自由に絵を描いてもらい、清祓いや餅まきにも参加してもらいました。夕方には

親子で参加してもらえるよう、野外で寝っ転がりながら鑑賞できる“ねぶくろシネマ”を開催し、父から子への継承をテーマにした映画「ビッグ・フィッシュ」を上映しました。

地域の人たちに、「私たちがここを購入して分譲するにあたっての最初のイベントです」とアナウンスしたところ、700名以上の方が集まってくださり、少しは地域貢献ができたのではないかと考えています。

## ● 住民参加のミーティングを経て ● 自治会館を作る

——北越谷のプロジェクトでは、自治会館の運営提案もしています。

越谷市では50棟以上の住宅開発をする場合には、集会所の設置が義務付けられています。北越谷のプロジェクトもそのための土地を用意し、建物は事業の原価を見て平屋建ての一番コストがかからないものにしようと思っていました。ただ、この南荻島地区には自治会があり、すでに木造2階建ての自治会館がありました。この分譲地の入居者は同じ自治会に入るので、集会所が2つできることとなります。そこで自治会長のところへ挨拶に行き、当社の分譲の計画と集会所がもう一つできることになるという話をし、「地域の人たちに集まってもらい、どのような施設なら活用してもらえるのかアイデアを出してもらいたい」と提案しま



南荻島未来会議の様子



完成した「みずべのアトリエ」。公園と土手を一体としてコミュニティの拠点に

した。当社にとっても手間がかかるので、社内ではこのような話し合いをすることに否定的な意見もありましたが、使われないものを建てても意味がありません。そのため、自治会長には分譲地の64世帯だけでなく、対象をもっと広げて南荻島地区の人や越谷市民にも使ってもらえるものにしたという話をしました。そこで開催したのが、“自分たちのまちのミライを考える”という想いを込めた「南荻島未来会議」です。第1回の会議には小・中学生から80歳代の高齢者までの約50人の人が参加してくれました。

#### ——最終的にかなり立派な集会所になりました。

私たちが会議を先導するのはよくないと思い、外部からファシリテーター<sup>※3</sup>および伴走者<sup>※4</sup>に協力いただき、第三者の立場で当社の考え方を伝えてもらいながら、私たちはサポート役に徹し、自治会員である文教大学の学生や、越谷市役所の職員に加わってもらい、地域の人たちとワークショップを行いました。会議では、コミュニティの問題に理解が高い大学の先生がいて議論が活気づいたり、「ここに来ているのは年配の人が多くいけど、僕らのまちだから僕らが意見をしないとこの地域には未来がない」と発言する中学生に拍手喝采する一幕もありました。また、最初は自治会館の活用方法だけを議論する予定でしたが、このプロジェクトは元荒川沿いに立地することから、建物だけではなくその前の公園や川沿いの土手を含めて



ちょい飲みや喫茶、図書コーナーがあるパブリックスペース

新たなコミュニティの拠点としての活用方法を考えようということになりました。3回に及ぶ会議で、皆の“やりたいこと”と実現するための“課題”を出してもらい、それを受けて第4回の会議で、当社から「みずべのアトリエ」（正式名称：南荻島出津自治会館Ⅱ）というコンセプト案と集会所の設計案を提案しました。参加者は当社の契約者ではないので利害関係もなく、自分たちの出費もないことから、たくさんの要望が出され、最終的には平屋では収まりきらず、1階は“靴を脱がずにふらっと立ち寄れる”地域の人のサードプレイスのような、ちょい飲みや喫茶、図書コーナーがあるパブリックスペース、2階は広い共用スペースにし、ヨガ教室やワークショップができるようにしました。当社が最も苦労したことは、公園と河川敷の間に階段を作り、川の土手と接続するというアイデアの実現にあたり、県から許認可がとれず、何度も足しげく通い、それが地域のためになるということでやっと許可してもらったことです。結果的に手間もかかり予算もだいぶオーバーしましたが、「地域の皆さんに使ってもらえるのならやろう」と決断しました。

南荻島未来会議では、まちの未来の実現のために、管理・運営、収入確保、運営NPO立ち上げ、川辺緑地の利活用の4分科会が発足し、それがその後の「南荻島まちづくりサポーター会議」に引き継がれていき、当社の手を離れて住民たちの自主的な活動が始まりました。2019年1月のオープ





カフェ「Meet Up Under The Tree (あの木の下で会いましょう)」

ニングイベントには市長にも来てもらい、司会を文教大学の学生が務め、高校生も大学生と一緒に和太鼓や書道のパフォーマンスを披露してくれて、幅広い世代が楽しめる場所になったと思います。

この経験を通じて、単に新築住宅を売って終わりではなく、多少収益性が落ちたとしても、地域の人たちに喜んでもらえることができ初めて、この先もこの土地や地域で事業を継続することができるのだということを感じました。また、このような活動を通じて地域の人たちと良好な関係をつくったおかげで、建物の解体や造成時にできる騒音やトラックの往来についても理解をしてもらえましたし、自分の子どもに物件を紹介するよと言ってくれる人もいて、デベロッパーのほうから地域に飛び込んでいくといい結果が出るということも学びました。

#### ——千葉県野田市のプロジェクトでもコミュニティスペースを提供しています。

2004年に分譲を開始し、2014年に事業完了した総戸数1,035棟の“パレットコート七光台”という分譲地があります。その中に当社の千葉支店があり、販売センター兼事務所として使った後は、その周りの駐車スペース含めて5区画を分譲して終了する予定でした。しかし、地域の方から「この場所がなくなるとは寂しい」という声を多くいただいたことから、事務所を残し、リフォームや注文住宅、アフターメンテナンスを行うワンスト

ップ拠点にしようと思っていました。しかし、それでは当社にとってのみ都合のいい活用の仕方になります。地域密着を標榜している私たちとしてそれでいいのかと社内で議論した結果、この分譲地が所属する光葉町自治会にとってどのような使い方がいいのかについて、地域の人たちと考えることにしたのです。そこで自治会と共催で2015年11月に「光葉町ミライ会議」を立ち上げ、半年にわたって6回のワークショップを重ねました。

最終的に、この地域には塾や美容室やスーパーはあるけれど、カフェのような地域の人が気軽に集まれる場所がないということから、この場所にコミュニティカフェを作ることにし、お店の運営は地域からやりたい人を募って選びました。カフェはいつでも誰かが迎えてくれる空間にしたいということから、名前を「Meet Up Under The Tree」とし、改修の過程では、住民参加型のDIYイベントも5回実施しました。物件は当社の所有なので、事業が軌道に乗るまでの最初の数年間は、固定資産税額程度の破格の家賃にし、さらに300万円程度かかるリノベーション費用も負担しました。当社の分譲地の住民のみならずもっと広く地域に開かれる空間として長く維持してもらいたいと思っています。

#### ——運営にあたり、まったく業態の違う他者とも積極的に協業しています。

CSV推進室のメンバーは、平日頃からSNS等を通じて地域の取り組みや勉強会などに積極的に参



防災まちびらきイベントの様子



はじめましての入居者交流会の様子

加し、そこで出会い意気投合した人たちとつながりを作っています。東日本大震災の直後には、社員が石巻市に入り在宅医療の先生をバックアップしましたし、今年の台風15号では千葉県に大きな被害がありました。すぐに社員が南房総の仲間のもとに手伝いに行っています。

パレットコート柏たなか エヴァーシティという分譲地では、ご近所コミュニティを作り、防災・減災のために意識を高めてもらおうと、防災まちびらきイベントを行いました。そこに東日本大震災後のボランティア活動で知り合った“溝の口減災ガールズ”の皆さんに来てもらい、“KONOBA”というコミュニティスペースで炊き出しを実演してもらったり、防災ベンチの使い方について住民のワークショップを行いました。また、棟下式はポラスグループとしては初めて、ハードのデザインではなくソフトの取り組み内容でグッドデザイン賞を受賞しましたが<sup>\*5</sup>、これはパッチワークさんと一緒に進めてきたので、当社だけがいいところ取りをするのではなく「一緒に受賞しましょう」ということで応募しました。

このように自社で補えないところは、共感できる人たちと一緒に組んで仕事をするようにしています。企業としては、社内で完結したほうがリスクが少ないとの意見もありますが、仮に失敗したとしても構わないと思っています。失敗しても次につながるものもあると思いますし、なにより社員を信じ、仲間を信じていますので。

## ● どんな家を買うかだけでなく、 ● どの会社から買うかを ● 問われる時代が来る

——既分譲地のコミュニティのサポートをし、契約後も関係を継続しています。

「サステイナブルなコミュニティは住む人を幸せにする<sup>®</sup>」ということをミッションに掲げ、当社が開発した全ての分譲地において、入居時の「はじめましての入居者交流会」と、入居後の住民主体の交流をサポートする「マチトモ！」を行っています。このサポートは、デベロッパーとして新築事業を継続していくには入居者の満足度を高めていく必要があるだろうということで始めました。やはり50区画くらいの分譲地になると、両隣くらいは挨拶をするでしょうが、通りの二つ向こうにお住まいの方とは接点を持ちにくい状況があります。そこで、最初の交流会では、入居者それぞれにニックネームを付けて自己紹介をしたり、家族同士がペアになり互いを紹介し合う他己紹介などをしながら少しずつ打ち解けてもらい、最後に記念写真を撮ります。交流会には社員が参加し、進行のお手伝いをしますが、私たちの顔が見えることで、定期点検といったハード面でのアフターメンテナンスだけでなく、ソフト面でも購入者とのつながりを大事にする企業だということを理解してもらえるのではないかと考えています。

「マチトモ！」は住民主体のコミュニティづくりを促進・サポートする取り組みで、分譲地の入居者の方に、全世帯が対象になる交流イベントやサークルなどを申請してもらい、当社審査により認定した活動に対して飲み物やお菓子など最大15,000円分の物品補助をする制度です。そして、その様子を当社発行の季刊誌等に写真などと共に掲載させてもらいます。先日は、“マチトモカップ！”という分譲地対抗のボウリング大会を実施しました。その後の食事会では「うちの分譲地ではこういうことをやっています」「SNSはこのよ





70万人以上が集まる越谷の夏の風物詩「南越谷阿波踊り」

うに活用していますよ」など、住民同士が分譲地の垣根を越えて意見交換をし始めています。このように既分譲地をつなぎ合わせて当社のファンを増やしていきたいと思っています。

——地域のための取り組みは、事業にどのような影響を及ぼしていますか。

北越谷のプロジェクトでは、分譲する前から地域の方が事業に伴走するような形で関わり、購入検討者に対して「私たちはこんな活動をしているからぜひ仲間になろうよ」と後押ししてくれます。検討者からは「昔からの地域のことを知っている方が近くにいてくれて安心しました」と言ってもらえました。また、販売説明会で棟下式の動画を流すと、「この場所にこんなに多くの笑顔があった」と少しウルッとされる方や、「このようなことをしている会社なら安心だ」と親の理解が得やすかったという方もいて、ほかの物件よりも決定率が上がりました。さらに、コミュニティを支援す

ることで分譲地のキーマンとのパイプが太くなり、お客様をご紹介いただく件数も増えました。

不動産業の将来を考えると、ただ単に土地を購入し新築を造っているだけでは市場のパイの縮小に抗えないと思います。100年続く企業になるには「地域の方に愛されて感謝されないと事業は続かない」と、社員も少しずつ意識改革しています。そのために一番大事で難しいことは「地域の声をきくこと」です。これからは、単にデザインがいい、性能がいい、アフターメンテナンスがいいということだけでは売れない時代が来ます。そして、どの家を買うかではなく、“どの会社から買うか”ということが問われてくると思います。コミュニティの支援活動をし、「この会社なら信頼できる」と言ってもらえるような企業になりたいと思っています。

創業社長は徳島出身で、地域の人に喜んでもらえて、後々まで残るようなことをしたいと、1985年に「南越谷阿波踊り」を始めました。その後約35年経った今では、日本3大阿波踊りのひとつに数えられ、70万人以上が来場する規模になりました。毎年社員が総出で手伝っていますが、50年前から地域のことを考え、それが継承されて現在も事業を継続することができていることを考えると、ありがたいことだと思います。

- ※1 Creating Shared Valueの略。共通価値の創造。
- ※2 合同会社バッチワークス 本社：東京都調布市、代表：薩川良弥氏
- ※3 林田暢明氏に依頼。総務省 地域力創造アドバイザー。
- ※4 株式会社HITOTOWAに依頼。本社：東京都目黒区、代表：荒 昌史氏
- ※5 「グッドデザイン賞2019」、ポラスグループでは2019年の受賞を含め17年連続で40作品がグッドデザイン賞を受賞している。

[取材：2019年10月]



## 中央グリーン開発株式会社（ポラスグループ）

代表者：中内 景太良  
 所在地：埼玉県越谷市南越谷1-2905-3  
 電話：048-990-8010  
 H P：http://www.polus-green.com/  
 （棟下式のお問い合わせ）http://www.muneoroshiki.com/  
 業務内容：ポラスの分譲住宅の販売、企画、設計。その他、不動産の販売、購入、設計、建築、管理、請負業務、賃貸、交換など。また、CSVの考え方を礎に「棟下式」の実施や、既分譲地を中心とした地域コミュニティの活性化のサポートを行う。