



NIPPON STEEL KOWA
REAL ESTATE

News Release

2014年10月1日

報道関係者各位

新日鉄興和不動産株式会社

2014年度グッドデザイン賞受賞！ 居住者が街を育てる戸建て住宅地『リビオ姫路大津 ブルームガーデンのぞみ野』 ～長期にわたる住宅地の維持・管理・運営の仕組みを評価～

新日鉄興和不動産株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:永井 幹人)は、兵庫県姫路市で開発・分譲を行っている戸建て住宅地『リビオ姫路大津 ブルームガーデンのぞみ野』(総区画数 293 区画)が、この度、公益財団法人日本デザイン振興会主催「2014年度グッドデザイン賞」(Gマーク)を受賞いたしました。

『リビオ姫路大津 ブルームガーデンのぞみ野』は、時間が経つほど良くなる、世代を超えて住み継がれる街を目指し、美しい街並みや緑の景観とともに、居住者自らが時間をかけて街を育む仕組みを内包した街です。

開発段階から住環境の継続的な維持管理を重視し、きめ細やかなルールづくりや、居住者自らが街を維持・管理・運営するためのプラットフォームとして区分所有法に基づく管理組合を組成する等、居住者が街の価値を高め、安心して暮らせるコミュニティを促進するマネジメントシステムを備えた街づくりを実現しています。



GOOD DESIGN
AWARD 2014



■審査員による評価コメント

住宅地は完成した時点での質に加え、それが長年にわたって保持され、あるいは向上される仕組みを持っているかどうか問われる。その意味で、本提案は、長期にわたる継続的な住宅地の維持・管理・運営に焦点をあて、その部分に仕組み上の複数の工夫を施してきた点を評価した。

新日鉄興和不動産株式会社

〒107-8691 東京都港区南青山1丁目15番5号 新日鉄興和不動産本社ビル
Tel.03-6745-5000 (大代表) Fax.03-6745-5060 <http://www.nskre.co.jp>



■「住む人々が街を育てる」という考え方に基づいた街づくり

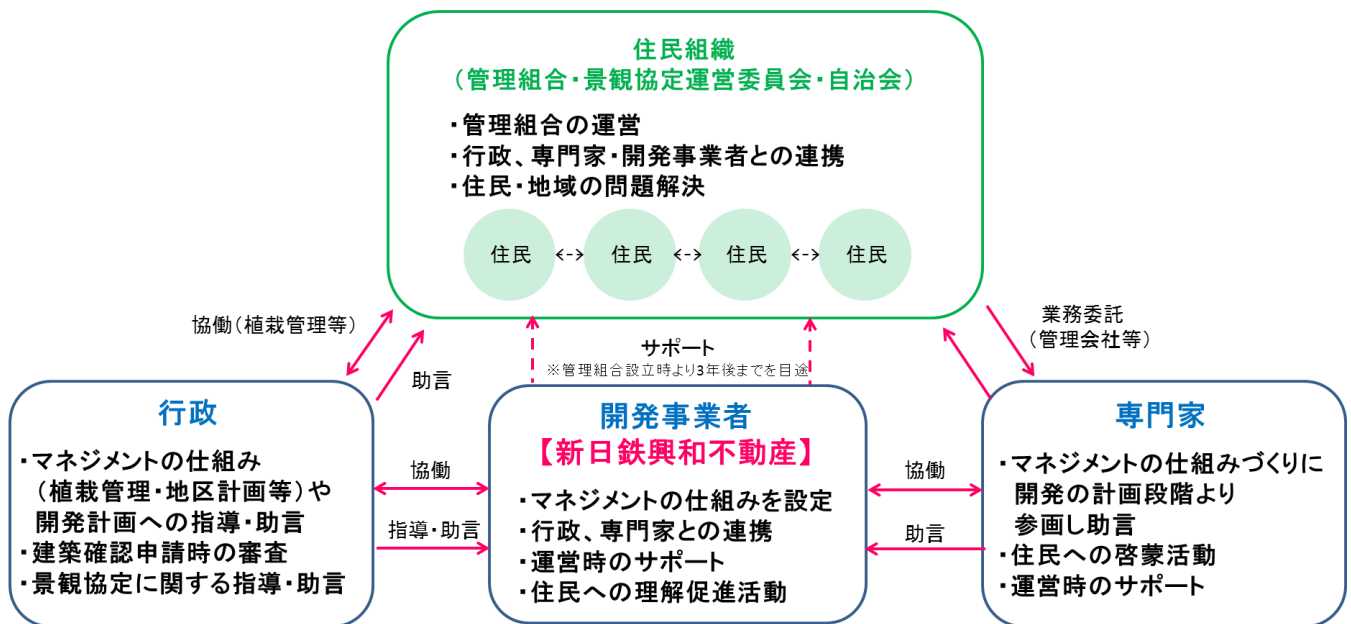
住めば住むほど良い街に育てるため、「街を成長させる」マネジメントシステムを導入

『リビオ姫路大津 ブルームガーデンのぞみ野(のぞみ野)』は、兵庫県姫路市に位置する 293 区画の戸建て住宅地です。「のぞみ野」は、当社が取り組む新日鉄住金・広畑製鉄所の社有地開発「大津・勝原地区開発」の最新プロジェクトとして、2006 年から計画に着手、2011 年 5 月に分譲が開始されました。

兵庫県で初となる景観協定の導入や美しい街を維持するための管理組合の設置など、住民同士のコミュニティによって街の運営を行い、街の価値を維持・向上させる「街を成長させるマネジメントシステム」の概念を取り入れています。

2011 年より入居者を対象としたマネジメントに関する勉強会を月 1 回開催し、2012 年 10 月に管理組合が設立。住民が主体となり、行政・専門家・事業者が支援する「街づくり・街育て」に取り組んでいます。

【街を成長させるマネジメントシステム】
開発事業者(新日鉄興和不動産)が開発の計画段階から**管理**を考え、
街の価値を上げるための**経営的センス**を持ち、
住民が民主的に運営できる**仕組み**



◆街を成長させる3つのハードと5つのソフト

街の価値を維持・向上させるため、ハード、ソフト両面でマネジメントシステムを構築しました。

ハード面での取り組み

1. 美しく、コミュニティを育む公共空間
(コミュニティ道路や公園)
2. お互いを思いやる個々の住宅・庭・外構
3. 街のシンボルとコミュニティを育む
コモンスペース(コミュニティハウス等)

ソフト面での取り組み

1. 全員参加の組織
2. 開発事業者の新たな役割
3. コミュニティ形成のためのイベント・行事
4. 専門家の支援
5. 街を運営するために収入を得る仕組み



◆住民組織 ～全員参加の組織～

区分所有法に基づく団地管理組合法人を設立。住民がチームとなり街を成長させる「**住民協働型**」の街づくり。

- ・開発事業者(新日鉄興和不動産)とマネジメントプロデューサーが、開発時にマネジメントシステムを設定。
- ・住民が運営、管理できる体制が整うまでを専門家と連携してサポートします。



◆街を経営するために収入を得る仕組み

街のマネジメントに「**経営の視点**」を取り込み、不動産収入により住民の負担を軽減する仕組みを導入。

- ・キッズコーナーやシアタールームを設けた集会施設「コミュニティハウス」は住民交流の拠点であると同時に、事務所として賃貸可能なスペースを設け、管理組合の収益を生むことで住民の負担を軽減します。
- ・街の中心に配置した交番の土地は管理組合が所有し、借地料を得る仕組みを取り入れています。



交流の核となるコミュニティハウスには
清掃や巡回等を行うコミュニティ
マネージャーが常駐し、住民をサポート



会議・教室・セミナーができる
ミーティングルーム



サロンで開かれた
パーティーの様子



街を見守る交番を街の中心に配置。
土地は管理組合が所有し借地料を
得る仕組みを取り入れています



NIPPON STEEL KOWA
REAL ESTATE

News Release

〈物件概要〉

物件名 リビオ姫路大津
ブルームガーデンのぞみ野
所在地 兵庫県姫路市大津区大津町三丁目
9番1他(地番)
交通 JR山陽本線「はりま勝原」駅徒歩13分
計画総区画数 293区画
開発総面積 79,733.13㎡
区画面積 158.03㎡～267.49㎡
施設 公園2箇所、集会所1箇所




- ◆住民組織 : のぞみ野団地管理組合法人
- ◆マネジメントプロデューサー : 明海大学 不動産学部 教授 齊藤 広子氏
- ◆景観コーディネーター : 有限会社アーバンセクション 代表 二瓶 正史氏
- ◆管理会社 : 株式会社日鉄コミュニティ
- ◆指定外構施工会社 : 株式会社スピナ
- ◆参加ハウスメーカー : 大和ハウス工業株式会社、積水ハウス株式会社、ミサワホーム近畿株式会社、ヤマダ・エスバイエルホーム株式会社、住友林業株式会社、株式会社三建、株式会社パナホーム兵庫、三井ホーム株式会社、セキスイハイム山陽株式会社、阿比野建設株式会社



マネジメントプロデューサー
齊藤 広子氏
明海大学 不動産学部 教授
/エリアマネジメントマニュアル
策定委員会座長代理
/住宅履歴情報整備検討委員会
普及啓発部会部会長
(学術博士、工学博士)

景観コーディネーター
二瓶 正史氏
(有)アーバンセクション 代表
/一級建築士
/法政大学兼任講師



- 新日鉄興和不動産株式会社 <http://www.nskre.co.jp/>
- リビオ姫路大津 ブルームガーデンのぞみ野 <http://www.nozomino.com/>

〈本件に関するお問い合わせ先〉
新日鉄興和不動産株式会社
 企業不動産開発本部 不動産開発企画部 姫路事業所 担当：齊藤
 TEL090-5302-8674 FAX079-237-9362
 総務本部 管理部 広報室 担当：吉田
 TEL 03-6745-5751 FAX 03-6745-5060

新日鉄興和不動産株式会社

〒107-8691 東京都港区南青山1丁目15番5号 新日鉄興和不動産本社ビル
 Tel.03-6745-5000 (大代表) Fax.03-6745-5060 <http://www.nskre.co.jp>