

 商工ニュース

たかつき

2016
7
July



クローズアップ

南平台とともに半世紀、 南平台の宅地開発に尽力

南平台不動産株式会社

特集

議員選挙・選任のお知らせ

南平台とともに半世紀、 南平台の宅地開発に尽力

閑静な高級住宅街として知られる南平台は、1966年に始まった宅地開発から半世紀を迎えようとしている。

「南平台不動産株式会社」代表取締役の岡田三郎は、丸紅不動産南平台事務所の所長として、地域住民とともに南平台の宅地開発に携わってきた。丸紅不動産を定年退職後、現地の南平台事務所を引き継ぎ、1997年に南平台不動産を立ち上げ、2014年に法人化した。

再来年で不動産ビジネスに携わって60年の節目を迎える岡田は、「南平台は第一種低層住居専用地域にあり、環境もよく、今も約2450世帯が住居を構える成熟した街になりましたが、これからは若い世代が住み、活気あふれる街にしたい」と話す一方で、不動産業界が直面する空き家問題という難題に取り組んでいる。(文中敬称略)



代表取締役 岡田 三郎

北摂初の邸宅街として、 宅地開発された南平台

高槻市北部から中央部に広がる18万坪の丘陵地帯に1966年から1983年にかけて、当時は商社として初めてとなる丸紅不動産によって宅地開発が行われた。そのエリアは、岡本、奈佐原、郡家、服部の旧字名から南平台に変更し、北が高く南に日当たりがよく、なだらかに広がる開けた台地だったことから、南平台と名付けられた。また、東京都渋谷区にある高級住宅街の南平台をイメージしている。「企業のいいアイデアはいい住まいから生まれる」と、当時の丸紅不動産常務の川村喜太郎氏が、阪急沿線の芦屋のような高級住宅街を北摂の地につくりたいという思いがあり、ゴルフ場やプールなどの娯楽施設をつくり、ファミリーをターゲットにした街づくりをめざしていました」と、岡田は振り返る。

しかし、18万坪すべてを住宅地にするには、高槻市の人口は13万しかなく、将来的に人口が増えるまではゴルフ場にする計画で宅地造成が始まった。高台は日当たりが良くゴルフ場に適合していたこともあり、11万坪をゴルフ場として造成し、1968年



ゴルフ場から再開発し、南平台5丁目として1982年に生まれ変わる。

に南平台ゴルフパークがオープンした。そして、高台から麓にかけての7万坪を住宅地(南平台1丁目~4丁目)として開発し、1967年に完成した。

その後、高槻市の人口増加に伴い、1982年に南平台ゴルフパークを閉鎖し、南平台5丁目として生まれ変わり、閑静な邸宅街として現在に至っている。

行政と住民の間で、 説得交渉の日々が続く

岡田は高校卒業後、大阪市内の不動産会社に勤務した後、29歳のときに丸紅不動産に転職した。そして、南平台住宅の開発のため、現地の丸紅不動産南平台事務所に家族とともに赴任し、所長として定年退職するまで南平台の宅地開発に携わってきた。しかし、宅地開発やゴルフ場の移転を巡り、反対を唱える近隣住民と交渉は難航し、連日にわたり、自治会と協議を重ねた。

「住民の中には住宅を購入すれば、ゴルフ場が付いてくると解釈されたお客様もいました。ゴルフ場の建設は、人口の増加に合わせた暫定的なものでしたので、誤解が生じたのでしょう。住民に親しまれていたゴルフ場を移転し、宅地造成するとき、緑豊かなゴルフ場を残してほしいという声もありました」

さらに、岡田を悩ませたのが、敷地内を通る名神高速上下線の都市計画道路の拡幅工事に伴う、工事車両進入の反対の声だった。「都市計画法に決められている都市計画道路は変更も中止もできない。法的に違反もなく、高槻市からは許可が下りていました。自治会は工事道路として使わせないと強く反対しましたが、恩恵を受けている自治会がどうして住宅地の建設を反対するのか。反対のメリットは何もないと、近隣の自治会の協力もあって、反対の声はなくなりました」

後の奥本務高槻市長が、教育委員会管理部長として携わった当時を振り返り、「南平台のゴルフ場の移転は本当に苦労し



た」という話を聞き、岡田にとっても同様に、強く印象に残る出来事だった。

行政と住民の間に立ち、地元自治会と交渉に当たり、説得に努めた。住民の反対の声に粘り強く真摯に耳を傾け、その苦労は絶えなかったと振り返る。

空き家対策が求められる、 これからの不動産ビジネス



岡田 昌己 (左)

昨今の住宅事情は、家族構成の変化によって世帯数が減り、耐震性や耐久性などの住宅性能は向上しているが、延床面積は小さくなり、広い庭よりもコンパクトな住まいが求められている。さらに、高齢化による空き家が増え、将来的な課題として空き家対策は欠かせない。

「住宅地として維持していきたいですが、人が住まないと自治会も成り立ちません。住んでもらうためには、若い子育て世代が環境のよいところで暮らせるような街にしなければなりません。現在の建築協定では45坪までは分割できることになっています。90坪あれば分割が可能です。若い世代に住んでもらうため

には、45坪を確保しながら街並みを維持したいですね」と、岡田は次世代に夢を託し、期待を寄せる。

父の会社を引き継ぐ岡田昌己は、三郎が歩んできた南平台の歴史を胸に刻み、住宅街のイメージを守りながら、空き家問題という大きな課題に立ち向かう。

「今は世代交代の過渡期になっています。当時のお客様の多くが70代に差しかかり、施設に入居されたり、家を手放すケースが増えています。物件も築30年を超え、建物の耐用年数も過ぎていきます。リフォームして住む、新しく家を建て替える、更地にして土地を売るなど、建物のコンディションを把握し、インスペクション(住宅診断)を行い、お客様が安心してお取引できるようにこれからもお手伝いしていきたいと思います」

南平台に限らず、郊外の住宅地は世代交代の時期を迎えている。これまでの高級住宅地のイメージを継承しながら、宅地分割やリノベーションなどで若い世代を呼び込み、新しい街として生まれ変わるか、その対応が迫られている。



南平台不動産株式会社

〒569-1042 大阪府高槻市南平台3-16-2
TEL : 072-696-6560 FAX : 072-696-6780
http://www.nanpeidai-fudousan.jp/