

講演録

第 169 回定期講演会 講演録

日時:平成 25 年 1 月 31 日 (木)

会場:東海大学校友会館

「ユーカリが丘開発の実践を踏まえた街づくり」

山万株式会社 常務取締役 林 新二郎

ただいまご紹介いただきました山万の林でございます。どれだけ皆さんのためにお話しが出来るか分かりませんが、土地総合研究所様にお招きいただきましたことをまず御礼申し上げます。

I 山万の歴史 (ユーカリが丘に至るまで)

今日のテーマについて、土地総合研究所様から「ユーカリが丘開発の実践を踏まえた街づくり」ということで、ご提案をいただいております。それを話すには、我が社の歴史から入らなければいけないだろうと思っておりますので、今日に至るまでの歴史を少しご紹介申し上げます。

最初からユーカリが丘をやっていたかというところではございません。会社そのものが 1951 年(昭和 26 年)に設立され、当時は大阪が本社でございました。それも繊維の卸問屋からスタートを切っております。イトマンさんのように「万」のつく会社は糸屋さんが多くございまして、ご多分に漏れず私どもも繊維問屋でございました。それから 13、4 年程繊維会社として続き、1964 年に現社長の嶋田が不動産部を作りまして、結果的に大阪から東京に本社を移すことになりました。翌年の 1965 年に「湘南ハイランド」という我が社にとっては最初のディベロッパーとしての産声を揚げたプロジェクトに着手いたしました。このプロジェクトについては、「カンブリヤ宮殿」というテレビ番組で現社長嶋田哲夫が色々語っております。元々繊維会社であった時代に担保で取った土地がございました。その土地が、実際にはなかなかお金にならないようなところであったため、造成工事をして、付加価値を付けて販売することを考え

たようですが、結果的には約 3,300 戸、約 1 万人の宅地造成になりました。今日ではほとんど分譲が終わっておりますが、当時としては画期的な開発だったと思うところもあります。全くの素人のディベロップメントでございましたけれども、「横須賀市ハイランド」という最初のカタカナ住居表示が認められてもいます。ほぼ街の中心部にショッピング施設、テニスコートやプールといったものを置きましたので、素人ながらに思い切ったことをやったのかなとも思いますが、一戸建てばかり販売をしましたので、他のディベロッパー同様に、街の中の新陳代謝までは考えられていませんでした。

この「湘南ハイランド」のプロジェクトが「ユーカリが丘」の原点になったわけでございます。私どもは、ユーカリが丘で本当の意味での街づくりをやってみようという気付きの部分を「湘南ハイランド」から与えられました。今は見えませんが、久里浜駅から昔はハイランドという地名を岩肌書いたのが見えました。駅から歩くと約 30～40 分かかります。それからさらに山の上に登っていくというようなロケーションでございましたが、最終分譲の頃になってやっとバス便が開通したり、同世代が同時に入居し新陳代謝がないと一気に高齢化が進むといった現象が生じてきました。そういった社会問題をベースとして、ユーカリが丘開発を一つ一つ考えてきたわけでございます。

開発に着手したのが 1971 年でございますので、今年で 42 年目になります。会社そのものも未上場でございます。そういったところも今の街づくりを可能にしているところの一つではないかと思っております。思い切ったことをやるためには、長期的な

展望の下にやろうということがベースにありました。同業他社さんが5年ないし、長くても10年くらいを目途にディベロップメントを終わるわけですが、それでは本当の意味での街は出来ないのではないか、あるいは人口バランスも考えながらやるとなると、長期的な街づくりの視点とその先の街のサイクルも考えなければいけないのではないかと、といったところがベースになっております。これから話をするのは、そういったところの考え方でございます。

II ユーカリが丘の概要

まず、ユーカリが丘の全体概要でございます。ユーカリが丘駅からテニスのラケット状に「山万ユーカリが丘線」という新交通システムを採用するところから始まりました。戦後、おそらく今日でも、純粋民間会社では私どもだけしか免許をいただけていないのではないかと思います。新交通システムということで鉄道免許を取得しております。6駅を13分35秒で繋いでおり、その周りを開発しております。ユーカリが丘駅の南口もありますが、基本になるところは北口でございます。6駅をつくり、そこに徒歩10分でアプローチできるのが基本的な都市計画でございます。駅前が容積率500%で超高層群を含めて全ての都市機能を集約する一方、その他は全て平面開発の一戸建てのみにしよというのが基本的なマスタープランでございました。その通りにつくってきたわけですが、245ha、8,400戸、3万人の街づくりということを当初から標榜して参りました。現在は6,507世帯、16,841人ということで、後でも触れますが、年間200戸ずつの定量分譲で、入居が始まってから今年で33年目になります。従って200×33を計算していただくと丁度6,600になるわけです。昨年は一戸建ての供給が中心でしたので、昨年末で6,507戸でしたが、今年は超高層タワーマンションが新しく竣工いたしましたので、年内に300戸近くの引き渡しを行いますので、プラス300で6,800世帯に今年の末にはなります。要するにそういう定量分譲をしてきました。これは、一気に売ろうと思えば売れる時期ももちろんあったわけですが、それをあえて控えてきました。バブルの前も後も同じような考え方でやって参りました。駅前の244戸のタワーマンションが平成元年に即日

完売しましたが、それ以外は売るのも買うのもストップしてました。

もう一つのこだわりは、いわゆる3万人の街づくりにあります。昭和40年代、3万人と言えば一つの行政単位になれましたから、今日で言うコンパクトシティをつくろうとしたわけです。したがって、街としての機能は行政機関から小学校等を含めて一通りの整備をしてきたわけですが、単なる住宅団地ではなくて、街そのものをつくれなにかということを実験として永年やってきたという歴史でございます。

III 街づくりの方向性

少し教条的になるかも知れませんが、今回は「ユーカリが丘開発の実践を踏まえた街づくり」ということでございますので、我々がどういう事を考えながらやってきたのかということをご紹介申し上げます。

大上段に構えて申し上げるつもりは毛頭ございませんが、私どもは国内ではなかなか事例がないものですから、近年における世界的な街づくりの傾向や海外の事例等で、良い物は輸入しようという考え方でやっております。発想のヒントとしてきたものをご紹介申し上げます。

世界的には公共交通指向型の開発になってきているのではないかと我々は考えております。この傾向は顕著になっていくだろうと思っておりますので、冒頭で申し上げた山万ユーカリが丘線の敷設から始まったわけでございます。最近の事例としては、フロリダのセレブレーションやカリフォルニアのクロッシングス等がございますが、セレブレーションは規模も違いますし、景観的にも大変素晴らしい。ただし、この街が将来どうなるかなということでは、色々問題が出てくるかもしれないと思っております。またイギリスでは、ご案内の通りレッチワースがございます。この街は100年以上経っておりますけれども、計画人口が3万2千人ということで私どもは一つのモデルと捉えております。国の事情はだいぶ違いますが、都市計画的な要素として、単なる住宅団地をつくるのではなくて街をつくるという発想としては、このレッチワースは大いに参考になってきたと思っております。ヨーロッパではいわゆるコンパクトシティが叫ばれて久しくなっておりますけれども、日本

もその方向であろうと我々は捉えているところです。

ではなぜ、そういう伝統回帰傾向がこのところ続いているのかという整理をしてみますと、大体五つくらいが挙げられます。ご案内の通りまちづくり三法を作り、中心市街地を何とかしよう、疲弊は止めなければいけないという大きな流れになっています。その前提になっているのが、地方都市も含めたコミュニティの崩壊、あるいはモータリゼーションの進行でございます。また環境問題や、行政サービスコストの増大に伴う諸問題がございます。国レベルでの議論が必要になっておりますけれども、こういったところが背景になっていると思っております。いわゆるサステナブルコミュニティ、持続可能な街をどうつくっていくかということが大きな問題だと思っております。富山や青森に代表されるように、コンパクトシティを推進していくというのが日本全体の流れかなと思っております。

次に、それをどのように具現化していくか。我々はユーカリが丘で何を考えていたかということについてざっくりとご紹介申し上げますと、タウンマネジメント手法については一つの事例としてアメリカの管理組合形式の HOA がございます。我々はこの住民主体型の管理組合形式が大いに街づくりにも活かされても良いと思っております。マンションなどは端的ですけども、アメリカは直接民主主義なのでこういったところがございます。マイナスの部分としては、住民の合意形成が難しいことであると思っております。ちなみに、アメリカ・オレゴン州にポートランドという行政圏があります。メトロ行政圏と言っていますけど、このポートランドも我々はレッチワースと同じく大いに参考にしているところでございます。これは住民の合意形成という意味で参考にして参りました。イギリスのレッチワースは専門会社型、または財団型と言われていますけれども、住民の主体性が本来の地域主権、地方分権化の中では必要だろうと思っております。レッチワースはそういった部分では若干主体性が育ちにくいという面があるのかなと思っております。

そうなる日本版はどうしたら良いかということと考えますと、我々はその折衷型、いわゆる市民・行政・企業であろうと思っております。ここで我々企業が出てくるわけですけども、この部分が日本

型の街づくりとしては一番良いのではないかと考えております。行政的にも国レベルでも住民協働、企業協働といったトレンドが顕著になってきているのではないかと思います。市民協働の推進に関する条例等が全国的に作られてきておりますので、住民の合意形成という意味では企業サイドがそこに多少なりとも関与しながら行政に当たって行くというやり方が日本の DNA に合っているのではないかなと思いつつながら街づくりをやっているところでございます。それが、我々の申し上げるところの三位一体型の開発でございます。我々の捉え方は三位一体型の開発が成長戦略だと考えながらやって参りました。具体的には自治会、あるいは街づくり協議会、NPO、社会福祉協議会等、地域には色々な各種団体があります。私どもはこういった団体にほとんど関わっております。今申し上げた団体に、私自身も参加しておりますが、これはなかなか大変でございます。一般企業で本当にそこまでやるかというところまで、実際には我々は踏み込んでしまっているというところでございます。それを是とするか否とするか、それは別の問題として、現実の問題として住民の合意形成を図るには、そこまで踏み込まないとなかなか難しいのではないかなと思っております。

次はユーカリが丘におけるコミュニティづくりのベースになっているタウンマネジメント手法でございます。これは先ほど申したように、会社としては分譲撤退型から街の成長管理型へ、完全に頭の中を切り替えております。そうするために、私自身もユーカリが丘に住んでいますし、社宅だとか独身寮といったものも全てユーカリが丘にシフトいたしました。住民になりきらないと本当の意味での情報というのは集まってこないものでございます。東日本の震災後の街づくりに関して色々お話しを頂戴することがございます。私どもはもちろん応援することはやぶさかではありませんけれども、机上の空論では街おこし、街づくりは出来ないと思っております。ですから、現実に街に住んで住民の方々と寝食を共にし、利害関係人として同調して、その中で始めて本当の住民ニーズが出てくると思っていますし、把握が出来るものと思っております。ですから、住民や行政へ我々の考えていることの周知徹底も必要でございますし、その中でお互いの信頼関係の醸成が出てくると本当に良い意味で相乗効果が出てくるものと思っております。そ

こへ行くまでが本当に大変です。33年かけてやってきましたが、この信頼関係を崩すのはおそらくわけのないことだと思います。今までこういったビジネスモデルがなかったのが、我々が本当にこの街から逃げないぞというスタンスを持っていないといけない。当初、実は「山万に騙されるな」と言うのが住民の合言葉でございました。特に地主の方々でございます。私も家に帰って女房と喧嘩をすることがしょっちゅうありました。帰りますと、不機嫌な顔をしているのでどうしたのか話を聞くと、「山万は酷い会社だ」と言うのです。どこでそんな話が出たのか聞くと、地主さんから、山万はずっとこの街にいて、鉄道をつくるだとか、超高層をつくるだとか、テレビ局をつくるだとか、夢物語を言っているけれども、そんなものに騙されてはいけない、適当なことを言って売り逃げるのだから、ということをおおきく吹き込まれて、毎晩のように喧嘩をしておりました。今となっては、それも笑い話になるのですけれども、洒落にならないような話も随分ありました。購入した土地も、今で言うアセットマネジメントを随分やらせてもらいましたけれども、我々をご信頼いただけるのであれば、土地を預けていただいて運用します、というようなビジネスを当時からおりました。その積み重ねが、一つ一つ住民の皆さんとの信頼関係、地主の皆さんとの信頼関係になってきたということです。

私どもはユーカリが丘をフィールドにしてやってきましたけれども、千葉県下ですと、当時なぜユーカリが丘だったのかという話をよく聞かれます。千葉県では、県全体の新産業三角構想というのが叫ばれておりました。幕張メッセ、成田空港、上総アカデミアパークの3拠点です。ユーカリが丘は、そのほぼ中央部に位置します。なおかつ印旛沼という千葉県の水瓶を後背に位置できるということで、自然と都市機能の調和した理想の街がつくれるのではないかという思いがありました。それがユーカリが丘開発のきっかけでございます。私どもは、社長の嶋田が先頭になって農家の方々から農地を含めて山林等を買収したという歴史がございます。その買収の時、用地部の人間が、朝長靴を履いて入社してきました。行ってきますと言って出て行って、顔を真っ赤にして帰ってくるのです。この光景を見ると、当時は、大変だなと思いつつも、酒を飲んできて何をやって

いるのだと思っていました。しかし、今日考えると、彼らが当時毎日のように酒を酌み交わして、あるいは社長が地主さんに追いかけられたこともありましたが、そういった一つ一つの苦勞が、本当にこの土地を立派な街にしなければいけないのだという思いを社員一同、一にした源泉であろうと思っています。したがって、タウンマネジメント手法として、短期利益獲得型から長期安定経営型へと会社の経営方針そのものを修正する必要がありました。

30年前に上場をする、しないという議論もありましたが、この会社でユーカリが丘という本当に理想の街をつくるためには、上場すると無理があるだろうという判断をしました。そういった中で短期的な安定よりも長期的な安定を求めないと、街づくりというのは出来ないのではないかという議論をした記憶があります。したがって、出来るだけグループ会社も現地法人化しました。当時はコミュニティビジネスという言葉はほとんどありませんでしたし、考えの中におおきくなかったのだと思います。私どもは、その地域で色々な潜在的な需要を顕在化させ、その中でビジネスをやっていく、タウンマネジメントの中からビジネスを発掘していく、つまり、無から有を生ぜしめるような開発をし、ビジネスを展開しなければいけないだろうという発想でやって参りました。それがいわゆる街の成長管理型の実践ということに集約されると思います。これには我々がハードを一生懸命整備するのと同時に、ソフトも同時進行で作っていないと、街づくりとは言えないだろうと考えて取り組んで参りました。

IV ユーカリが丘の街づくり手法

私どもは、住民、行政、ディベロッパーの三位一体による循環型地域経済システムを構築したいと考えています。我々は開発・生産・雇用を今までやってきましたし、これからもやるわけですが、その中で、住民の皆様によって所得・納税・消費が培われます。さらに行政の財政規模もそれに伴って大きくなっていくわけですが、我々が出来ないのは収税の部分です。これだけはやろうと思っても出来ません。ですから、本当は特区を取りたいと思っていますが、特区を取るにしても地元行政から持ち上げなければいけませんので、なかなか

難しい。したがって、収税の機能がない以上、我々はその部分のある程度考えながら、街づくりをしなければなりません。

ユーカリが丘は千葉県佐倉市にございますが、昨年の財政状況を見ますと423億2,600万円の一般会計予算があります。昨年で約35%が既に民生費割合になっています。あと10年もすると民生費割合が50%を超えます。そうすると、財政的な措置を確保するようなものをどこかが考えていないと、このスキームは成り立たなくなるということになります。山万はそこまで考えなくて良いと言われるかも知れませんが、我々のやっていることは大いなる社会実験でもありますし、社会実験が功を奏すれば、おそらくプロトタイプとして存在できると思います。今日お越しの中にも大学の先生方がたくさんおられるようでございますが、学会等でご注目をいただいていたのは、こういう考え方をベースにやっている街が少ないからではないかなと思います。

山万はグループ会社を作って地元の雇用を促進してきました。そういったのも結果的に所得・納税・消費につながっております。例えば、グループの中には法華倶楽部というホテル運営会社があり全国展開しているのですが、それとは別にウィシュトンホテルユーカリというユーカリが丘駅前のホテルを別会社にして、現地法人として立ち上げております。それを例に取って申し上げますと、我々のサービスがホテル業として充実してくれば、住民の皆さんにご利用いただけます。ご利用いただければ、地方法人税も含めて納税効果が上がります。ですから、社会福祉法人も含めて出来るだけ現地法人化するという考え方をして参りました。この考え方を事ある毎に住民の皆様にお話しを申し上げます。

そういった考え方を、防災、防犯等にも導入しております。住民商店会、自治会、街づくり協議会、自主防災組織等の住民サイドに活発な活動をしていただいているわけです。私どもとして3.11の前から山万グループ災害対策本部を立ち上げて、災害に備える形をとっておりましたが、全国的に見て、行政サービスコストの増大化に伴い、公助の部分ではなかなか賄いきれないという流れがありますので、このような考え方がもっと出てこなければいけないだろうと思います。

防犯という観点では、駅前に交番が欲しかった

のですが作っていただけませんでした。中にはもちろん交番はありますが、駅前に作って貰えない以上作らざるを得ないだろうということで、私どもは駅前の事務所を割愛して防犯・防災パトロールセンターを作り、そこに警備車両を4台ほど用意して、365日24時間のセキュリティ業務を開始しています。また、住民の皆さんにクライネンサービスという、いわゆるニューヨークのガーディアンエンジェルスと同じような組織ですが、防犯組織を立ち上げていただいて、私どもと一緒に街の防犯活動に活躍していただいています。この共助の部分、自分達でやれるところは自分達でやるという考え方が重要です。全て役所に頼ることなく、あるいは役所に頼っていたとしても本当の意味での現代の安心、安全な街づくりはなかなか具現化しないということもありますので、出来るだけこのような組織が必要になってくるだろうと思っております。

まとめますと、ユーカリが丘開発の例は「三位一体型街づくり」と「街の成長管理の実践」の二つになるわけですが、今までもこれからも統一の開発理念ということでやって参ります。これによって自立した循環型地域社会をつくっていかうということでございます。

V ユーカリが丘の街づくり事業と山万グループ

先に申し上げた関連会社が地元でどういう業務をやっているかについて、お手元の資料にございます。中核になるのが私どもの山万という会社でございます。ワイ・エム・メンテナンスという会社がございますが、この会社は元々私どもの資産管理、つまりマンションや所有しているビルの管理業務を中心にやっておりました。昨今では行政の指定管理者制度も積極的に受けておりますし、セキュリティ業務、保育業務等も展開しております。近い将来には、介護事業も展開するようになると思います。街の住民の皆さんとは一番接点の深い会社でございます。出来るだけ住民のニーズをこの会社を通じてピックアップしようという考え方でございます。

光陽という会社がありますけども、これは元々土木関係の会社でございます。最近では、私どもの住宅部門の新築あるいは中古のリフォーム・リニューアルを担当しています。

他に、社会福祉法人として2施設を運営しています。来年からは多分3施設になると思います。またアミューズメント部門として、温浴施設、ボーリング場等をやっている会社、やホテル部門を現地法人として立ち上げております。先ほど言いましたように、皆さんのお耳に馴染みのある会社がひょっとしたら法華倶楽部という会社かも知れません。北海道から沖縄まで16店舗展開をさせていただいております。

VI ユーカリが丘における人口推移

昭和55年に第1期の入居が始まったわけですが、グラフにありますように、33年間ずっと定量的に供給して参りました。このグラフを見ていただくと、毎年200戸ずつ定量的に供給されてきた歴史がご理解いただけると思います。中には100戸強だったり、300戸近かったりということがございますが、これは先ほど申したように、一戸建てはどうしても単価が高くなり、マンションは単価が若干低くなります。そういったところで調整をしています。一戸建て中心の供給年ですと200戸を切りますし、今年度はマンションが中心ですが、マンションが中心だと300戸近い供給をさせていただいております。

VII ユーカリが丘における少子高齢化状況

次に開発による結果でございます。テレビ等で「高齢化しない街」というような紹介のされ方もしていただいたのですが、高齢化しないわけではなくて、高齢化率が国・県・市の常にアベレージを下回っているということでございます。ユーカリが丘の高齢化率は現在19.5%でございますけれども、今年には20%を越えるであろうことがコーホート分析の中から明白になっております。一方、佐倉市の昨年の高齢化率は23.4%で、今年は24%を間違いなく越えます。要するに佐倉市あるいは千葉県のアベレージからすると4ポイントから5ポイント常に下回っているということでございます。

また、この直近5年間だけをピックアップして見ても、ユーカリが丘の中で小学生以下が344人増えています。このところマスコミ等で、地方都市は人口減少に転じるという紹介がありますが、これは事実でございます。後で紹介します

が、私どもは少子化対策を相当やって参りました。ご案内の通り、先進諸国の中で少子化対策に対する財政出動が一番低いのが日本でございました。このところ多少は改善されていますけれども、そういったところにお金を多少なりともつぎ込んでいくと、こういった現象は、ミクロ的には改善できます。344人が現実には増えてはいますが、佐倉市全体ではユーカリが丘を除くと713人減っているわけです。小学校2校分くらい減っています。これだけユーカリが丘が頑張っても、その歯止めはなかなか地方都市ベースでは改善が来ないというのが実態だと思います。国レベル、県レベルで、こういった財政出動も含めた対策を講じていかないと、なかなか少子化の歯止めがかからないのではないかなと思います。一方では欧米諸国が示していますように、財政出動や制度の枠組みを変えていくと、改善されるのだということも、この結果が表していると思います。

次に、グラフを見るとユーカリが丘では実は高齢化率は上がっているのです。平成29年3月の予測値としては、ユーカリが丘の中でも1,892人の後期高齢者が誕生します。団塊の世代はもう高齢化に入っていますけれども、その世代が75歳になる頃には2,000人近い人口が後期高齢者になってまいります。

最低でも10年先の予測をしながら街をつくっていくということをやったので、高齢者施設はある程度充実してきているのですが、次の10年向けての施策として、今年も新たな挑戦をしなければいけない時期になっております。

VIII 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開

何をキーワードとしてやってきたかというところ、五つのトレンドをずっと意識しながら街をつくってきました。すなわち、少子高齢化、環境共生化、地方分権化、高度情報通信化、国際化の五つです。皆さんには釈迦に説法だと思いますが、このトレンドを本気になって考えられないと、街づくりは絵に描いた餅になってしまうだろうと思います。

1. 少子高齢化対策

では、ユーカリが丘では何をやってきたのかということになりますけれども、具体的には、1990

年くらいから色々なことを構想し始めました。少子高齢化対策に関しては、2000年を迎えるまでにとにかく実施しようということで、子育て支援として1999年に駅前の認可保育所をつくりました。これは当初、認可保育所としては認めて貰えませんでした。私の記憶では、同じような時期、当時の石原都知事が知事になられたばかりの頃だったと思いますが、読売新聞の夕刊に、北千住かどこかで認可保育所が出来て1面を飾ったことがございました。私どもはその前につくっていたのですが、この時、全くニュースにもならず、行政からも待機児童はいないから必要ないとまで言われました。先ほどから申し上げているように、我々は自ら住んでいたり、あるいは定期的にアンケート調査をしたりしておりますので、そのニーズがどれだけあるかを実需として把握しております。ですから、保育所を実際につくった時点ですぐに一杯になりました。行政としては、待機児童はいないと言い張っていましたが、結果的に5年後に認可保育所にしていただきました。今日では認可保育所を民間がやるのは当たり前になっているわけです。また、働く女性を支援しようということで、22時まで開けていたのですが、認可になったとたん行政からは20時まで閉めるということも言われました。他の保育所と同じにしなくてはいけないのだと。強引に22時まで開けておりましたが、行政からはそういう指導もありました。

また保育園児が小学生になったら、また鍵っ子に戻ってしまう現実もありましたので、他の少子化対策としては、いわゆる託児だけではなくて、民間の学童保育も必要だろうということで作りました。結果的に、認可保育所、認可外保育所、総合子育て支援センターと学童保育所をつくってきました。昨年の末にも認可保育所をもう一つ増やしましたが、これは病後児保育も含めた施設としました。さらに、六つ目の子育て支援施設として新たに認可外保育所を作っていく予定でございます。ここまでやって始めてお子様方が増えたというような歴史でございます。

先ほど申し上げました駅前の認可保育園をやる時も、全国色々今の社長と見て周りました。駅前託児所となると、マンションの一室やビルの一角といったところばかりでございましたが、私どもの社長曰く「子供は外に出るものだ」ということでした。我々は、子育てにしても高齢者施設

にしても、外に出ることが前提だろうと思っておりますので、駅前でも園庭を付けております。駅型保育として園庭を付けたのが、後になって分かったのですが、私どもが最初のようにございます。

次が、総合子育て支援センター「ユー！キッズ」です。ここだけでも、保育士が十数名おります。センター長はドクターでございます。天井高が8mくらいある施設なので、大型の遊具が置けるわけですが、朝から晩の6時の終わりまで、お子さん方が汗を大変かきながら遊ばれています。これをオープンしたときに、私は忘れもしないのですが、3、4歳の男の子が来まして、「ありがとう。僕、生きていて良かった」と言ったのです。いつかのオリンピックで水泳選手から聞いたようなフレーズだなと思ったのですが、それを聞いたときに何を感じたかということ、元々この施設を作りましたのも、いわゆる「公園デビュー」という言葉がもう死語になり、我々が開発行為で、近接公園あるいは児童公園をたくさん作らされたわけですが、実際、このところ公園で遊ぶ姿というのは、あまり見られなくなりました。犬の糞がどうのこうのとか、そういう理由でなかなか親子で遊ぶ姿が見られなくなりました。一方では、そういう言葉が死語になったが故に、こういう施設が必要なのです。お母さん方のコミュニティの場、井戸端会議をやる場所が無くなってしまったのです。ですから、このコンセプトは、子育て、親育ち、地域子育てと言っていますけれども、お子さん方を育てると言うよりも、お母さん方、お父さん方を育てなければいけないだろう、それを地域として育てていかなければいけないだろうということです。暑いときや寒いときには大変混んでいます。食事等の持ち込みも全部自由にしていますし、お母さん方が食べたり飲んだりしながら、お子さんを保育士に預けながら1日のんびり出来るというような施設です。こういった施設も行政から多少なり補助金がいただければありがたいのですが、これも全くいただけずに運営している施設でございます。

次に、福祉関係の方はそんなに多くないようですけれども、この施設も全国から視察が本当に多い施設でございますので少しご紹介しておきます。これは「ユーカーリ優都びあ」といまして、幼老統合型の施設で、「少子化対策ハード編」と謳っていますが、実は少子化対策ではなくて本来は高齢

化対策です。これは何が良いかというと、シンメトリーに9床+9床=18床のいわゆる認知症のグループホームになっています。両側の認知症のグループホームの真ん中に学童保育を置いているわけです。託児所をずっとやってきて、その託児機能としては、認可保育所も認可外保育所もあるいはそれ以外の施設も充分にご満足いただけたのですが、小学生に入ったとたん預かる場所がないということから、こういった施設が必要になってきたわけです。なおかつ、これをやる時に行政からだいぶ反対がありました。認知症の老人と子供を一緒にするとは何事だ、というのが行政の見解でございました。私も実際に認知症の老人と同居していましたが、良い記憶だけあって、悪い記憶なんて全くありませんでしたので、なぜ行政がそういうことを言うのか不思議でなりません。結果的には、2007年に開所し6年が経ちますが、全く問題ありません。

グループホームと学童保育を入れて定員40人ですけど、夏は押すな押すなの状態になっています。ここに3,000坪のケアガーデンという高齢者のリハビリアップのための庭をつくっているのですが、高齢者がお子さん方と一緒に外に出て行かれるのです。高齢者施設も社長と私で全国を見に行く中で、立派な施設は沢山あったのですが、むしろ立派な施設過ぎると、入所の方があまり幸せな顔をしておられないように私は感じました。それが故に結果的にはオーストラリアまで行くことになったのですが、オーストラリアに行くと、目から鱗だったことがあります。高齢者施設の中でベッドに1日寝かせられていることがほとんどないのです。皆外へ出るので。あるいはアクティビティや色々なことをやっておられるのです。その中には、とても生き生きとした入所者の顔があるのです。それを見たときに、日本の福祉では駄目だと思いました。2000年の介護保険法が施行になる前でしたけども、日本には日本型の福祉があるべきだということで考えたのが、このケアガーデン、いわゆる日本の庭文化です。考古学上、日本は柱を探していくようですけども、欧米は壁を探していくようです。日本の場合には柱を探していく。その中には、パブリックとプライベートのフuzzyな部分、いわゆる縁側という文化があったわけです。その先に何かあるかというと、庭がある。そういった日本のDNAを具体化しようとい

うのが、この発想です。外へどんどん出してやる。お子さん方にしても、先ほど言ったように、駅前の託児所がマンションの一角やビルの一室で良いのかという疑問から園庭をつくってきたわけですし、高齢者施設もベッドに縛り付けてはダメだというのがこういうケアガーデンの発想につながっているわけです。戦後核家族化が進んできて、我々はお爺ちゃんお婆ちゃんと過ごしたことが全くないお子さん方に介護を受けることになるのです。それで良いのかという疑問がありました。ですから、こういう環境であれば、社会インフラとして、お爺ちゃんお婆ちゃんとお子さん方が戯れる、そういう施設が必要ではないかと考えたわけです。現実にはここの中でどういう光景があるかというと、お爺ちゃんお婆ちゃんは認知症でおられても、お子さん方を見るとにこやかになるのです。お子さん方は認知症を前提にしていなくても、ずっと入って行かれるのです。その中でお互いにプラスになる光景が日々繰り広げられています。また現地に行くと多分驚きます。段ボールがぐちゃぐちゃになって積み上がっているのです。これは先ほどのユー！キッズを作るときに多くの実験をしたのですが、1日中監視をして、何が一番子供達の興味を引くかという実験をしたのですが、それが段ボールだったのです。今日来られている方の多くにも、そういう記憶はおありだと思いますが、私も子供の頃に段ボールを使って色々なことをやりました。それが子供の想像力をもの凄くかき立てることに繋がりますし、それで充分ではないかと思います。ですから、先ほどの総合子育て支援センターの中では、ポーネルドさんのものもありますが、学童保育の中にはそれ程高いものではなくても、段ボールで自分の世界を作ることが出来ます。それと、この施設では3,000坪の中にツリーハウスをつくっていたり、グラウンドを作っていたり、外に出やすいような環境を色々工夫しています。あるいはリハビリも五つのテーマを設けて、高齢者がステップアップして行って、最終的には在宅に戻れる。そのモチベーションアップのため仕掛けが色々されていますので、ご興味がおありの方がおられれば是非現地をご覧くださいと思います。

もう一つ、「みやのもりハローキッズ」を今年の11月にオープンさせていただきましたけれども、これは2施設目の認可保育所になりました。クリ

ニックがすぐ隣にございますので、それと連携しております。

ソフト部分での子育て支援の工夫も色々やっております、ユウカリ祭りが昨年30回目を迎えました。これは住民の皆さんが主体となってやっておりますが、最近では、順天堂大学の大学生もこの街の中に入ってきていただいています。7月の最終土、日曜日ですが、お子さん方がとにかく多いことが特徴です。お子さん方が多いという意味では、最近では非常に希有なお祭りではないかと思えます。大学生あたりになると、外に出ている方も随分多いのですが、そういう大学生なども必ずこの祭りには帰ってくる。ちなみに、大学、あるいは就職されるまで、都内へ出たりしますけども、結婚を機にユウカリが丘に戻ってこられるというケースが最近とても増えています。

次に、高齢化対策についてです。先ほど1999年に子育て支援を具体的にやっていったと申しましたが、高齢者対策として福祉の街づくり構想を発表したのが1997年でございます。日本には事例があるようではなかったものですから、最終的にはオーストラリアを最後の視察地として、総合福祉計画をまとめました。それを住民の皆さんに発表したのが1997年ということです。その翌年から色々な施設を作ってきたのですが、当時ディベロッパーの中で介護施設をやろうというところはありませんでしたので、自前でやらざるを得ないなと思っていたのですが、最初の1998年に、私どもが直接、社会福祉法人を作ったわけではなくて、特養施設を誘致しました。そこから始まっているのですが、こういう施設をやるには医療法人格が必要だったり、社会福祉法人格が必要だったりするわけです。色々試行錯誤で、県にも随分打ち合わせに行き、2005年に社会福祉法人「ユウカリ優都会」を設立いたしました。また、2005年に開設した介護老人保健施設「ユウカリ優都苑」ですが、普通は医療法人がやります。私どもより以前は、千葉県でも全て医療法人がやっておられました。色々ご相談に行ったところ、山万であれば新設の社会福祉法人でもやってよいということでしたので、社会福祉法人を作って、社福の運営に入っていったというところなんです。

また、子育てと高齢者の同時支援ということで「ユウカリ優都びあ」を開設いたしました。今

年はよいよ特定施設やサ高住もあわせて更なる高齢化対策をしていこうという計画をしています。

1997年にまとめた構想の全体像がありますが、現在この通りにつくってきました。特徴的なのは、高齢者福祉と、別法人ですが障害者福祉と一緒にやっているところとしても希有なエリアだと思います。最終的に15ha程展開して参りますけども、第2期としては、インディペンデントハウス等も含めて健常者に近い方々のための施設を進めて参ります。このベースとして、先ほど申し上げました3,000坪のケアガーデンを用意しているのですが、これが非常に特徴的なランドスケープになっています。

2. 環境共生化対策

その次に、五つのトレンドの二つ目ですが、環境共生化対策ということで色々な取り組みをして参りました。極めつけは電気バスを走らせようということで、この2年間程で社会実験を終了いたしました。我々は鉄道事業免許を持っていてもバス事業免許は持っていません。関連会社のホテルやアミューズメント施設がバスそのものは持っているのですが、新しくバス事業用のバスを購入しなければいけません。国交省の規定によると、5台ないし6台買わなければいけない。我々環境共生にこだわってきましたので、1台今6,000から7,000万円する電気バスを6台買うとなると、事業収支をたてましても、全くもって合わないのです。当然のことながら、インカムよりはるかに出る方が多い。そうになると、国土交通省としては、最初から赤字になるのを分かっている認可を下ろすわけにはいかないということでございます。地域公共交通会議という自治体の会議を経るという条件付けがあって、台数を減らすことは出来るのですが、なかなか行政の理解が得られず、残念ながらいまだ実現しておりません。これは、近々実現させたいと思っております。私どものような会社が、こういうものを進めていかないと、全国的に環境共生のトレンドに歯止めがかかってしまうだろうと思いますので、出来るところからやっていこうと思います。

3. 高度情報通信化対策

高度情報通信化という三つ目のトレンドについてです。昭和62年にケーブルテレビ局を開局した

わけでございますが、現在は第3セクターになっておりますので関連会社の中にはカウントしていませんけれども、これも千葉県下では最初に都市型ケーブルテレビを作りました。それが2000年からインターネットのプロバイダー事業を始めたわけですが、現在は山万独自で「ユーカリアプリ」というものを始めています。

4. 国際化対策

四つ目は国際化についてです。これは、先ほどから申し上げていますように、国内に事例がなければ、海外に求めるしかないというところがございますので、福祉の考え方の中ではオーストラリアをモチーフにしましたし、2005年には順天堂大学さんと組んでWHOの指定を受けたヘルスプロモーションリサーチセンターを開設致しました。毎年国際シンポジウムをユーカリが丘のホテルで行っています。地元の方々がオーディエンスになって、国際シンポジウムをやっているわけですが、大学サイドは地元の方々を招くのはどうなのかという意見もあったのですが、全く問題なく行われております。

また、最終的にはいわゆるCCRC (Continuing Care Retirement Community) をユーカリが丘全体に、大学を中心として福祉の街をつくっていきこうというのが構想として進んでいるところでございます。

5. 地方分権化対策

次に、地方分権化、地域主権化と言いますが、公共とどう我々が取り組んでいくかというところがございます。1997年に、PFIがまだ法律になってなかったと思いますが、我々が主体となって「街並まちづくり総合支援事業（通称街まち事業）」といった民間発注型の公共整備もやりました。先ほど申し上げました、駅前の防犯防災パトロールセンター等の拠点などは、なかなか理解を得られず、いまだに独自でやらざるを得ないというところですが、共助の部分に住民の方々と一緒になって拡大していこうと思っています。

IX 今後のユーカリが丘の展開

今後の展開としては、三位一体の開発を我々は推進していくわけでございます。

今まで産・官・民の三位一体と申し上げてきましたが、そこに大学を入れて、四位一体にしていこうというのが、今の構想でございます。

今日お集まりの皆さんの中にも関係先の方も沢山おられるわけですが、今後も皆さんのお力添えをいただく中で、ユーカリが丘を一つの街づくりのモデルだと言っていただけのような街づくりを進めて参ります。今後とも引き続きよろしく申し上げます。ありがとうございました。

〈一般財団法人土地総合研究所〉
第169 回定期講演会

ユーカリが丘開発の実践を踏まえた街づくり

2013年 1月 31日

街づくり企業

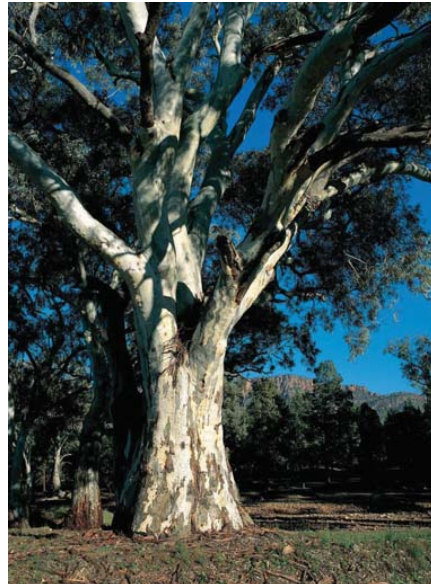
 **山万株式会社**

常務取締役 林 新二郎

1

■目次■

- I. 山万の歴史(ユーカリが丘に至るまで)
- II. ユーカリが丘の概要
- III. 街づくりの方向性
- IV. ユーカリが丘の街づくり手法
- V. ユーカリが丘の街づくり事業と山万グループ
- VI. ユーカリが丘における人口推移
- VII. ユーカリが丘における少子高齢化状況
- VIII. 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開
- IX. 今後のユーカリが丘の展開



ユーカリの木
ユーカリはフトモモ科ユーカリ属(*Eucalyptus*)の総称。常緑高木となるものが多い。オーストラリア南東部とタスマニア島におもに分布する。ユーカリは変種も含めると800から1000もの種類になる。成長がとても早く、材木として注目される。70メートルを超える高さになるものから、5メートル程で枝分かれする種類もある。ゴアラの食物としてよく知られている。葉から取れる精油は殺菌作用や抗炎症作用、鎮痛・鎮静作用があるとされる。現在ではアロマテラピーなどに利用される。また、健康茶等にも利用される。

□この資料には、山万が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

2

街づくり企業

 **山万株式会社**

I 山万の歴史（ユーカリが丘に至るまで）

- 1951年 総合繊維卸売業として大阪にて設立
- 1964年 本社を大阪より東京に移転
- 1965年 湘南ハイランド開発着手
- 1971年 「ユーカリが丘ニュータウン」開発着手

□この資料には、山万が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

II ユーカリが丘の概要

ユーカリが丘の面積と人口

ニュータウン全体(予定を含む)

- 開発着手 / 1971年
- 総開発面積 / 約245ha
- 総計画戸数 / 約8,400戸
- 計画人口 / 30,000人

ユーカリが丘ニュータウン(第1期)

- 開発面積 / 151.68ha
- 計画戸数 / 5,459戸
- 計画人口 / 20,218人

南ユーカリが丘ニュータウン(第2期)

- 開発面積 / 15.5ha
- 計画戸数 / 570戸
- 計画人口 / 2,065人

佐倉都市計画事業井野東土地区画整理事業

- 事業面積 / 約48.1ha
- 計画戸数 / 約1,380戸
- 計画人口 / 約4,810人

佐倉市井野南土地区画整理事業予定地

- 事業面積 / 約15ha
- 計画戸数 / 約1,000戸
- 計画人口 / 約3,000人
- 2012年12月末現在
戸数 : 6,507世帯 / 人口 : 16,841人



□この資料には、山万が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

III 街づくりの方向性

①近年における世界的な街づくりの傾向(都市計画的動向)

⇒伝統回帰的傾向にある

… 公共交通指向型開発(TOD:Transit Oriented Development)

■アメリカ:ニューアーバニズム

例:フロリダ…「シーサイド」(44ha) 1981年

徒歩5分圏内にひとつのコミュニティを形成

フロリダ…「セレブレーション」(2,000ha) 1995年

徒歩圏内ではないが、中心部の公共施設の
空間デザイン等他との差別化を計っている。

カリフォルニア…「クロッシングス」(50ha) 1998年

駅を中心として半径400mの徒歩圏内に住宅地を形成

■イギリス:アーバンビレッジ(イギリス)

例:ロンドン郊外…「レッチワース」(ガーデンシティ)(1500ha) 1903年～

中心部に駅・工場・商店・娯楽施設を計画的に配置

「田園調布」のモデル 計画人口32,000人


■ヨーロッパ:コンパクトシティ(ヨーロッパ)

■日本: ?

□この資料には、山万精が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万精の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

5

街づくり企業


 山万株式会社

III 街づくりの方向性

②何故、伝統回帰傾向なのか？

■背景 : 中心市街地の疲弊化
 コミュニティの崩壊
 モータリゼーションの進行
 環境問題
 行政サービスコストの増加



■サステナブルコミュニティ(持続可能な地域社会)の必要性




■コンパクトシティ(日本…国土交通省)

□この資料には、山万精が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万精の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

6

街づくり企業


 山万株式会社

III 街づくりの方向性

③サスティナブルコミュニティをどうつくるか？

■サスティナブルコミュニティ(持続可能な地域社会)をどうつくるか？

その運営手法(タウンマネジメント)は？

アメリカ・・・HOA (home owners association): 管理組合
住民主体型⇒住民の合意形成が難しい

イギリス・・・レッチワース

専門会社(財団法人)型⇒住民の主体性が育ちにくい

日本・・・折衷型？ (市民・行政・企業)

住民協働・企業協働 ⇒三位一体型(公助・自助・共助)

※自治会、街づくり協議会、NPO、社会福祉協議会 etc.

III 街づくりの方向性

④ユーカリが丘におけるサスティナブルコミュニティの具現化

■タウンマネジメント手法

・分譲撤退型から成長管理型へ
(住民・行政への周知徹底)
(信頼関係の醸成)

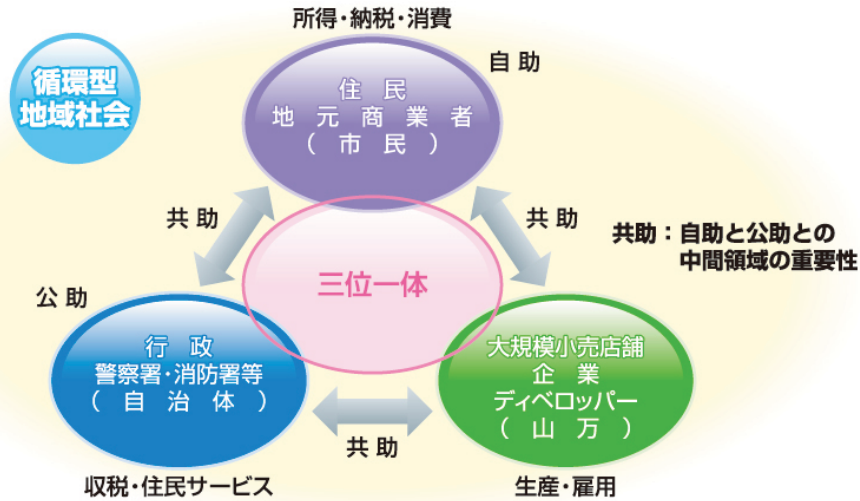
・短期利益獲得型から長期安定経営型へ
(グループ会社の現地法人化)
(コミュニティビジネスの追求)

街の成長管理の実践

(ハード整備+ソフト構築の
同時進行)

IV ユーカリが丘の街づくり手法

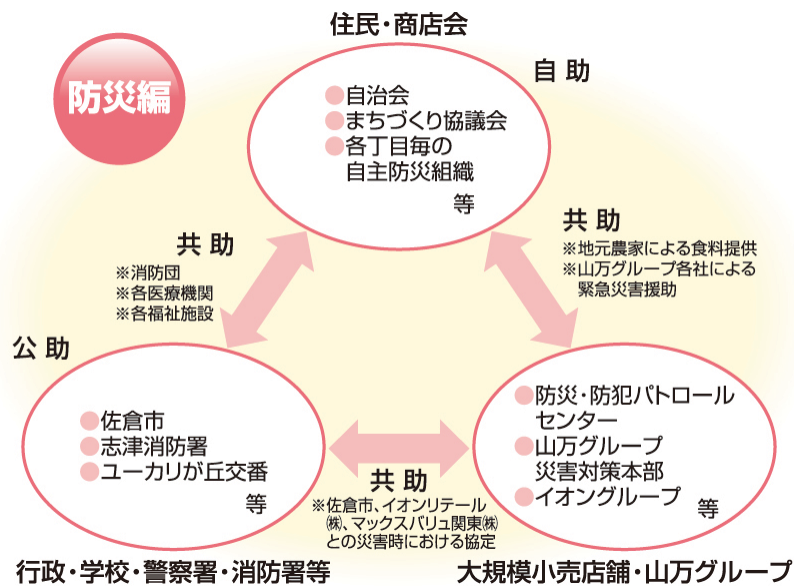
【三位一体による循環型地域経済システム概念図】



□この資料には、山万種が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万種の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

IV ユーカリが丘の街づくり手法

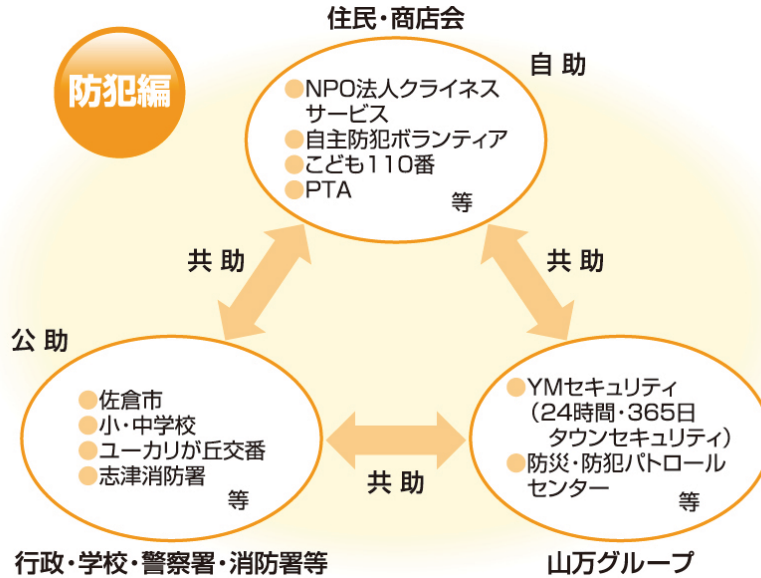
【三位一体による循環型地域経済システム概念図】



□この資料には、山万種が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万種の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

IV ユーカリが丘の街づくり手法

【三位一体による循環型地域経済システム概念図】



□この資料には、山万様が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万様の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

IV ユーカリが丘の街づくり手法

ユーカリが丘の開発理念

三位一体型街づくり
+
街の成長管理の実践



自立した循環型地域社会の形成
(コンパクトシティの実現)

□この資料には、山万様が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万様の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

V ユーカリが丘の街づくり事業と山万グループ

山万グループの紹介

グループ連携のシナジーを街の活性化

街づくり事業において、特に住民の快適な暮らしのために「山万グループ」が連携してサポート。憩いの場や交流の場の提供、日々の安心・安全や景観の保全を担っています。



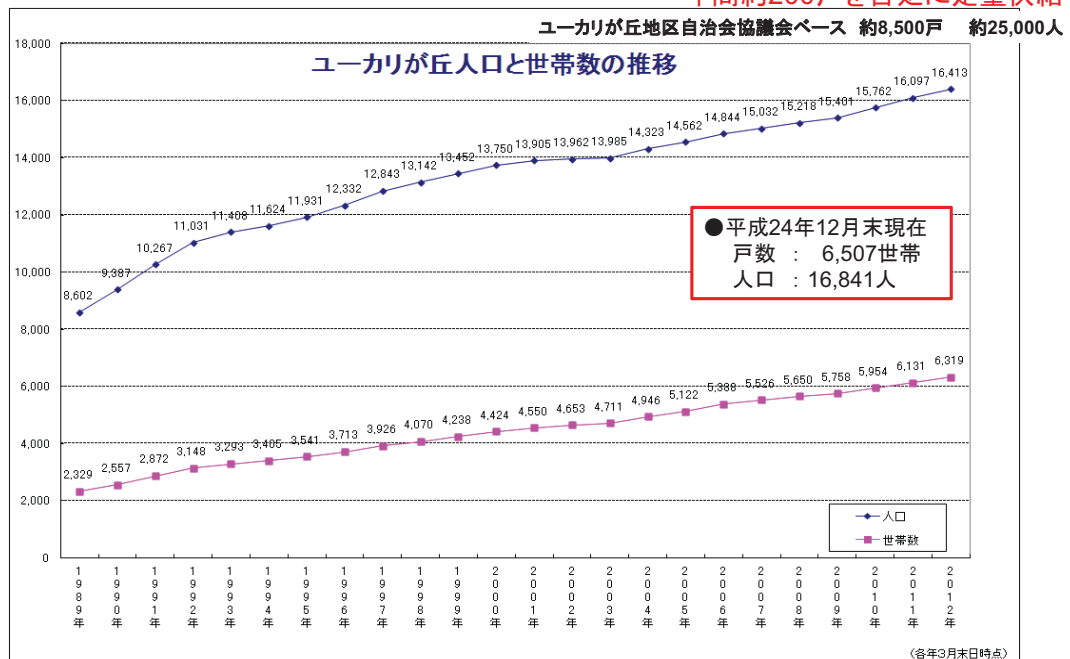
※ユーカリが丘以外での
代表的関連会社
株式会社 法華倶楽部

□この資料には、山万が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

VI ユーカリが丘における人口推移

年間約200戸を目処に定量供給

ユーカリが丘地区自治会協議会ベース 約8,500戸 約25,000人



□この資料には、山万が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。



VII ユーカリが丘における少子高齢化状況

① 高齢化率(2012年3月末日時点)

- ユーカリが丘の高齢化率 --- 19.5%
- 佐倉市の高齢化率 --- 23.4%

※参考 日本全国の2012年4月1日概算値による高齢化率は23.7%

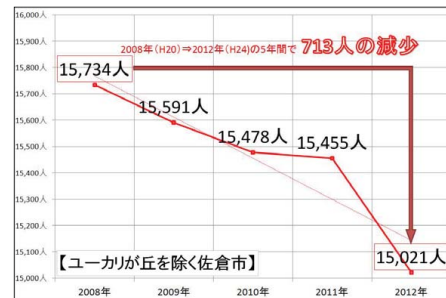
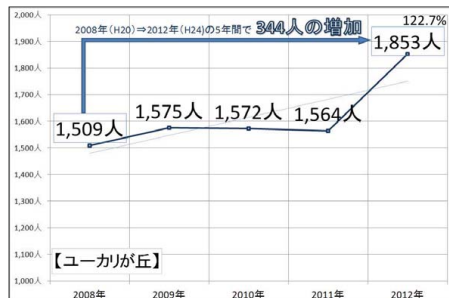
② 過去5年間ににおける11歳以下(小学生以下)の人口増減の現状

(2008年～2012年) 各年3月末日時点

ユーカリが丘	+344人
ユーカリが丘を除く佐倉市	△713人

(「佐倉市町名別年齢別人口統計」より)

【佐倉市およびユーカリが丘の11歳以下(小学生以下)の人口動向グラフ(2008年～2012年)】



□この資料には、山万務が保有する秘密情報が含まれています。
 □この資料に含まれる情報は、山万務の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

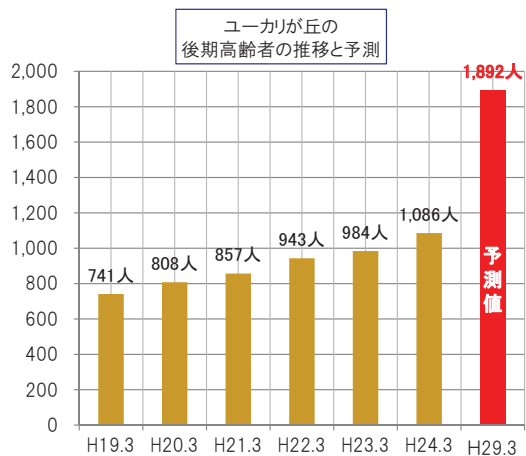
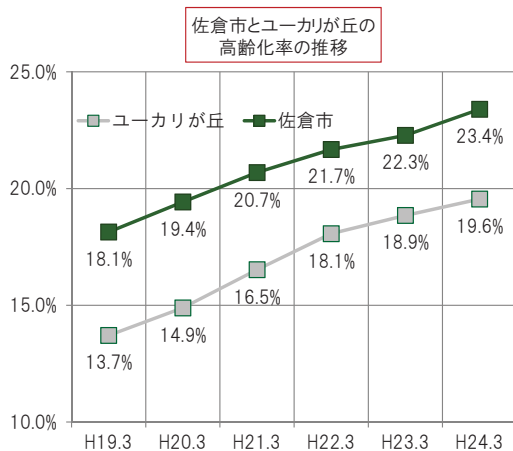


VII ユーカリが丘における少子高齢化状況

① 高齢化率(2012年3月末日時点) (「佐倉市町名別年齢別人口統計」より)

- ユーカリが丘の高齢化率 --- 19.5%
- 佐倉市の高齢化率 --- 23.4%

※参考 日本全国の2012年4月1日概算値による高齢化率は23.7%



□この資料には、山万務が保有する秘密情報が含まれています。
 □この資料に含まれる情報は、山万務の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

VIII 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開

5つの街づくりトレンド

- 少子高齢化 ● 環境共生化 ● 地方分権化
- 高度情報通信化 ● 国際化



5つの街づくりトレンドをキーワードとした事業展開
 (「安心・安全で環境と健康に配慮された街」をどうつくるか?)

□この資料には、山万種が保有する秘密情報が含まれています。
 □この資料に含まれる情報は、山万種の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

VIII 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開

1. 少子高齢化対策

〈少子化対策編〉

- 1999年 駅前保育所「ハローキッズ」開設
- 2007年 100%民間総合子育て支援センター「ユー！キッズ」開設
- 2007年 民間学童保育所「ユーカリ優都びあ」開設(学童保育とグループホームの幼老統合施設)
- 2008年 駅前保育所「ハローキッズ」リニューアル(定員60名⇒最大120名、広場型子育て支援センター併設)
- 2009年 駅前認可外保育所「ユーカリマイキッズ」開設
- 2012年 ユーカリが丘線中学校駅前に60名定員の保育所「みやのもりハローキッズ」開設(病後児保育併設)
- 2013年 認可外保育所「第2マイキッズ」開設予定



「みやのもりハローキッズ」

□この資料には、山万種が保有する秘密情報が含まれています。
 □この資料に含まれる情報は、山万種の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

VIII 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開 〈少子化対策ハード編〉

ユーカリが丘チャイルドハウス「ハローキッズ」(認可保育園)

1999年に『働く女性が安心して子供を育て、仕事ができるように・・・』
をコンセプトとした園庭付駅前託児所を開設

保育園と幼稚園の機能を併せ持つ幼保園としてオープン 2004年認可保育所となる
保育時間:7:00~22:00 ⇨

対象年齢:0歳~6歳

定員:最大収容可能定員120名 ※2008年3月 従来の定員60人から最大120人まで建物・園庭を拡大
→「子育て支援センター」開設済み。



□この資料には、山万精が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万精の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

19

街づくり企業
山万株式会社

VIII 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開 〈少子化対策ハード編〉

総合子育て支援センター「ユー！キッズ」&駅前保育所「マイキッズ」

「ユー！キッズ」(2007年8月10日開設)

「子育て・親育ち・地域子育て」がコンセプト。
小児外科の専門医が常駐し、子育て相談を行う。
親同士の交流を深め、
親子コミュニティの形成を目的とする。

「マイキッズ」

2009年6月 無認可保育所「マイキッズ」を開設



□この資料には、山万精が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万精の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

20

街づくり企業
山万株式会社

VIII 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開 〈少子化対策ハード編〉

幼老統合型施設「ユーカリ優都ぴあ」

認知症対応型共同生活介護(グループホーム)と学童保育施設を併設

開設: 2007年8月1日

定員: 18名(グループホーム)

40名(学童保育)

運営: 社会福祉法人ユーカリ優都会



子供とお年寄りが一緒に部屋の中で遊ぶ 子供とお年寄りが一緒にケアガーデンを散歩

□この資料には、山万精が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万精の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

VIII 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開 〈少子化対策ハード編〉

「みやのもりハローキッズ」(定員60名 認可保育所)

■ビオトピアプラザ2Fに「スマイルキッズクリニック」(小児科)が2011年1月開院

■2012年11月 中学校駅隣接「みやのもりハローキッズ」開所
(小児科と連携した病後児保育を実施)



□この資料には、山万精が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万精の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

VIII 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開

〈少子化対策ソフト編〉

ユーカリ祭り…(毎年7月最終土日2日間開催)

昨年30回を迎えた住民主催の一大イベント

ユーカリ祭り実行委員会 主催



□この資料には、山万興が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万興の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

VIII 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開

〈少子化対策ソフト編〉

ユーカリフェスタ…(毎年10月開催)

今年15周年を迎える地元商店会主催の一大イベント

ユーカリが丘商店会連合会 主催



□この資料には、山万興が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万興の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

VIII 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開

〈少子化対策ソフト編〉

ユーカリが丘七夕まつり…(毎年8月開催)

ユーカリが丘商店会連合会 主催



□この資料には、山万興が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万興の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

VIII 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開

〈少子化対策ソフト編〉

山万フットサルキッズリーグ…(2007年より毎年開催)

山万株式会社 主催



□この資料には、山万興が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万興の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

VIII 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開

〈高齢化対策編〉

総合福祉の街エリアの整備

- 1997年 「総合福祉の街づくり」構想発表
- 1998年 特別養護老人ホーム「志津ユーカリ苑」開設
- 2000年 小林循環器内科クリニック開業
- 2005年 社会福祉法人「ユーカリ優都会」設立
- 2005年 介護老人保健施設「ユーカリ優都苑」開設
- 2005年 ケアガーデン「みんなの庭」(約3,000坪)オープン
- 2007年 学童保育併設型グループホーム「ユーカリ優都びあ」開設

□この資料には、山万精が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万精の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

VIII 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開

〈高齢化対策編〉

総合福祉エリア(約15ha)

知的障害者入所更生施設 びくく亭
運営/社会福祉法人千手会
開設/1987年5月
定員/入所6名

介護老人福祉施設(予定)

特別養護老人ホーム 志津ユーカリ苑
運営/社会福祉法人千手会
開設/1998年11月
定員/入所20名、施設入所20名、職員44名

ケアハウス(予定)
施設設計予定地

介護老人保健施設(予定)

有料老人ホーム(予定)

ケアハウス(予定)
施設設計予定地

保育施設(予定)

特別養護老人ホーム(予定)
施設設計予定地

知的障害者入所更生施設 本の図書館
運営/社会福祉法人千手会
開設/1989年4月
定員/0名

学童保育併設型グループホーム ユーカリ優都びあ
運営/社会福祉法人ユーカリ優都会
開設/2007年10月
定員/グループホーム18名、学童保育40名
施設/学童保育室

小林循環器内科クリニック
院長/小林敏雄院長
診療科目/内科、小児科、呼吸器科、消化器科、循環器科
開設/2000年4月
定員/2000坪4名
入 賃/100坪

ダイバーシタルセラピーガーデン「みんなの庭」
ケアガーデンとは、自然や動物との触れ合いを通して、癒や・癒や・癒や・癒やを効果的に刺激し、精神回復効果をもたらすアウトドア型リハビリテーションを提供する場です。「園遊セラピー」「アロマセラピー」などは、施設のまに広がる約3,000坪のケアガーデン「みんなの庭」で実践されています。

□この資料には、山万精が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万精の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

VIII 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開

2. 環境共生化対策

- 1982年 排気ガスゼロ 新交通システム「山万ユーカリが丘線」開業
- 2007年 環境大臣表彰受賞(地球温暖化防止活動)
- 2008年 ストップ温暖化「一村一品」大作戦 全国大会2008千葉県代表(優秀賞)
- 2009年 環境共生街区「ピオトピア」街びらき(自然再生エネルギー活用による親水公園)
- 2009年 第1回電気バス社会実験(早稲田大学と昭和飛行機工業と山万)
- 2009年 日本ユニシスと給電スタンドの社会実験開始
- 2009年 エリアマネジメントグループの巡回車として電気自自動車の導入
- 2010年 電気自動車5台導入(365日巡回のタウンセキュリティカーに採用)
- 2010年 電動バイクを活用したICカード認証給電スタンドの社会実験実施
- 2010年 電気自動車レンタカーの開始
- 2010年 第2回電気バス社会実験(どこでも降車システム実験)

実験に使用した電気バス(早稲田大学WEB)



□この資料には、山万種が保有する秘密情報が含まれています。
 □この資料に含まれる情報は、山万種の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

VIII 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開

3. 高度情報通信化対策

- 1987年 東関東ケーブルテレビ296(現 広域高速ネット296)開局
- 2000年 広域高速ネット296 インターネットプロバイダー事業開始
- 2011年 光iフレームを活用した地域情報提供システムの社会実験開始(NTT東日本との共同実
 函館市とのコラボレーションにより、函館物産展をユーカリが丘駅前で開催実現
 (バーチャル[光アイフレーム]とリアル[ユーカリが丘駅前現地]で同時開催)
- 2012年 アンドロイド版スマートフォン向け「ユーカリアプリ」配信開始
 (光アイフレーム[デジタルフォトフレーム]から場所を選ばないスマートフォン対応へ…)
- 2012年 広域高速ネット296 データ放送開始
- 2013年 佐倉市のメール配信サービスと連携

函館物産展



佐倉市のメール配信サービスと連携



広域高速ネット296データ放送画面



光iフレーム版ユーカリアプリ



スマホ版ユーカリアプリ



ユーカリが丘ポータルサイト

□この資料には、山万種が保有する秘密情報が含まれています。
 □この資料に含まれる情報は、山万種の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

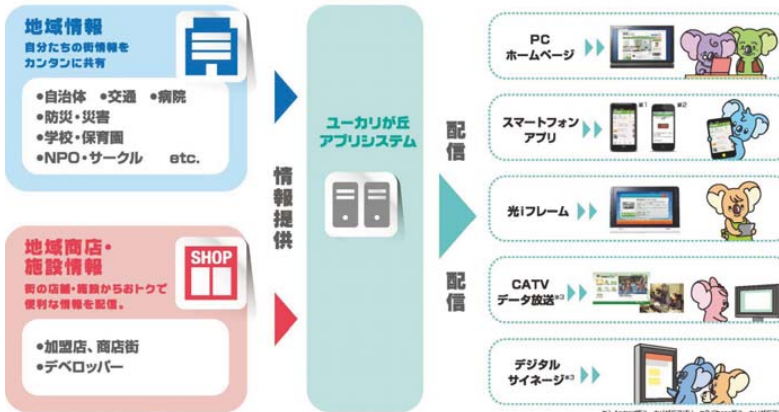
VIII 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開

3. 高度情報通信化対策

「いつでも・どこでも・だれでも・かんたんに」知りたい情報を必要なだけ知ることができること。それが真の情報通信化であると考え、時代の最先端の情報技術を積極的に導入しています。

ユーカリが丘コミュニティ・クラウド・サービス

自治体発表情報や防災・災害情報などの「街の情報」と、ユーカリが丘周辺の店舗・施設の便利で「お得な情報」を24時間即時配信するサービス。利用者は、自分の好きな方法で情報を24時間チェックすることが可能です。災害時は、インフラ復旧情報や店舗・施設の営業再開情報等を即時配信。IT技術で「安心・安全」を提供します。地域・行政・店舗・山万が一体となって情報を提供する、日本最先端の「街・クラウドサービス」です。



CABLE NET 296

1987年に、千葉県初の都市型ケーブルテレビを導入。IT時代に先駆け、高度情報通信網の整備に取り組んできました。

メッセージボード付自動販売機

災害時の緊急情報から身近なニュースまで。利根コカ・コーラボトリング(株)の協力の元、身近にある「自動販売機」を活用した地域情報配信ネットワークを整備しています。

□この資料には、山万務が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万務の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

VIII 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開

4. 国際化対策

- 2005年 福祉の街づくりにオーストラリア ダイバーショナルセラピー導入
- 2005年 順天堂大学WHOヘルスプロモーションリサーチセンター開所
国際シンポジウムをウイシュトンホテル・ユーカリにて毎年開催
- 2006年 スウェーデンセンター構想
スウェーデン国社会保健大臣よりユーカリが丘での「スウェーデンセンター」構想の書簡受領
(千葉県知事、佐倉市長、山万(株))



「ダイバーショナルセラピー・ケアガーデン」(福祉の街エリア内 約3,000坪)



第6回 国際シンポジウム

□この資料には、山万務が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万務の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

VIII 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開

5. 地方分権化対策

- 1997年 街並みまちづくり総合支援事業による駅北口公共用歩廊整備着手(民間発注による公共工事)
- 1998年 街並みまちづくり総合支援事業による駅北口公共用歩廊整備完工
- 1999年 「第11回 全国街路事業コンクール 全国街路事業促進協議会会長賞」受賞…(佐倉市)
- 2003年 優良建築物等整備事業を活用し駅南口のバリアフリーを実現
- 2004年 「ユーカリが丘防犯・防災パトロールセンター」開設
- 2006年 「佐倉市市民協働の推進に関する条例」に基づき、佐倉市からユーカリが丘地区自治会協議会に対し、「街づくり協議会」の設立要請
- 2011年 内閣官房国家戦略室による新成長戦略実現会議で「人口減少社会における地域づくり・街づくりのモデル事例」として取り上げられる



駅北口公共用歩廊(ヘテスティアンデッキ)



防犯・防災パトロールセンター



駅南口ヘテスティアンデッキと身障者用エレベーター



駅南口エスカレーター



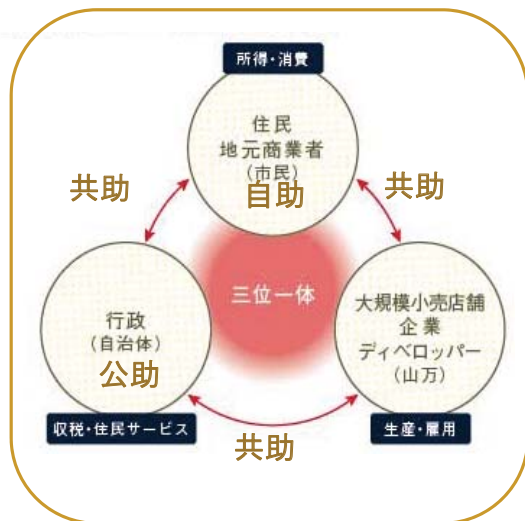
街づくり企業

□この資料には、山万様が保有する秘密情報が含まれています。
 □この資料に含まれる情報は、山万様の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

IX 今後のユーカリが丘の展開(ビジョン)

あらゆる世代が健康に住み続けられる環境の創造

- 公助・自助・共助による循環型地域経済システムの構築を継続



山万グループ災害対策本部



《災害対策本部の様子》

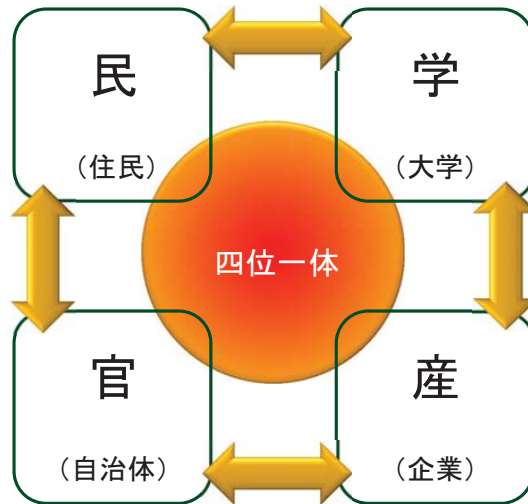
この度の東日本大震災では災害発生当日から24時間体制の災害対策本部をユーカリが丘駅前に設置し、住民の皆様からの被害状況や計画停電等の問い合わせに対応し、災害対策本部前には新しい情報を更新掲示致しました。災害対策本部では万が一の停電に備え非常用発電設備やバルーンライトを完備しています。

□この資料には、山万様が保有する秘密情報が含まれています。
 □この資料に含まれる情報は、山万様の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

IX 今後のユーカリが丘の展開(ビジョン)

三位一体の街づくりから四位一体型街づくりへ

■大学との連携による街の活性化

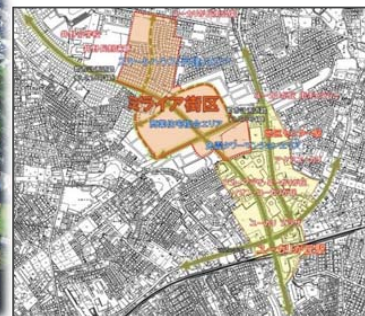


□この資料には、山万株が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万株の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

IX 今後のユーカリが丘の展開(具体策)

新街区「ミライア」…ユーカリが丘 未来の見える街プロジェクト

■ユーカリが丘の新しい街づくりの基幹プロジェクト



□この資料には、山万株が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万株の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

IX 今後のユーカリが丘の展開(具体策) 《スマートタウン ユーカリが丘構想の実現》



□この資料には、山万精が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万精の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

IX 今後のユーカリが丘の展開(具体策) 《ユーカリが丘北口駅前再開発新整備計画》



□この資料には、山万精が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万精の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

IX 今後のユーカリが丘の展開(具体策)

《ユーカリが丘限定の ハッピーサークルシステムの充実》



ハッピーサークルシステム 人気のひみつ

- 1 一般の仲介の場合に算定される査定額100%で山万がご自宅を買い取り!
- 2 仲介手数料無料!
- 3 自宅売却時の見学や販売チラシ等による「住み替えのストレス」がなく、スムーズにお引越しが可能!
- 4 自宅がいつ売れるのか? 希望価格で売れるのか? ...という不安がありません!

ハッピーサークルシステムのもうひとつの強み 「多世代が暮らす循環型地域社会」の実現

- 1 若い世代の入居を促進
山万が買った物件は、リフォーム(リノベーション)を実施、優良な住宅を若い世代へ割安な価格で提供します。これにより、街全体にバランスよく多世代が暮らす街を創ります。
- 2 暮らしにあわせた住まい選びがカンタンにできる。
ユーカリが丘で山万が分譲する新築物件へのお住み替えであればマンションから一戸建まであらゆる住まいが対象。いつまでも安心してユーカリが丘にお住まいいただけます。

ユーカリが丘に住む方へ、最適な住環境を提供!
街の“活性化”をうながし、地域のリノベーションを実現しています。

□この資料には、山万種が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万種の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

IX 今後のユーカリが丘の展開(具体策)

《 ハッピーサークルシステム NEXT 》



□この資料には、山万種が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万種の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。

ご静聴ありがとうございました



PRODUCED BY

YAMAMAN CO.,LTD.

2013.1.31

※無断使用・転載はご遠慮下さい

□この資料には、山万種が保有する秘密情報が含まれています。
□この資料に含まれる情報は、山万種の資産であり、許可なく使用・開示することはできません。