

さいたま活性化サロン

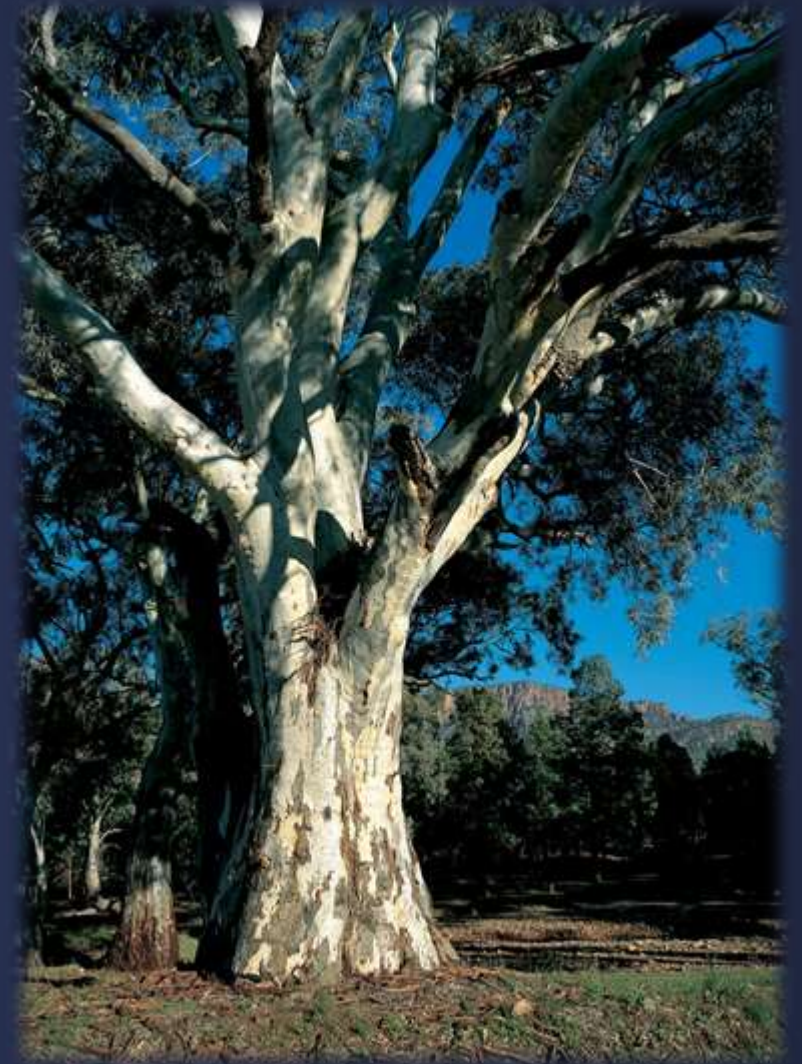


地域活性化に向けた街づくり

山万株式会社
専務取締役 林 新二郎
2017年12月19日

今日の流れ

1. 地域活性化にむけた街づくり
2. 山万の歴史（ユーカリが丘に至るまで）
3. ユーカリが丘の概要
4. ユーカリが丘における人口推移
5. ユーカリが丘における少子高齢化状況
6. ユーカリが丘(シニア)ハッピーサークルシステム
7. ユーカリが丘の街づくり理念
8. ユーカリが丘の街づくり手法
9. 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり展開
10. 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。コ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。Wikipedia(2014)

1. 地域活性化にむけた街づくり

地域活性化とは

明確な定義はなさそうだが・・・

従来、地域における

- ①人口の増加
- ②所得・税収の増大
- ③雇用の創出・増加

を主な目標としていたと考えられる。



戦後、全国的に

- ・大規模ニュータウン開発
- ・工業団地開発 等

によって一時的には実現したように思われたが・・・

1. 地域活性化にむけた街づくり

開発の結果、今日では

- ・ニュータウンのオールドタウン化
 - ・中心市街地のスラム化
- が全国的な現象となってきた



こうした状況に対しての国の代表的な政策
まちづくり3法の施工（1998年～）

- ・改正都市計画法
 - ・大規模小売店舗立地法
 - ・中心市街地活性化法
- 等を施行



富山市の「コンパクトシティ」政策等

一部地域での成果はあるものの限定的であった



消滅可能性都市の発表（2014年日本創成会議）

※全国的に街はクラスター化している！

1. 地域活性化にむけた街づくり

地方創生とは

「人口急減・超高齢化という我が国が直面する大きな課題に対し、政府一体となって取り組み、各地域がそれぞれの特徴を活かした自立的で持続的な社会を創生すること」

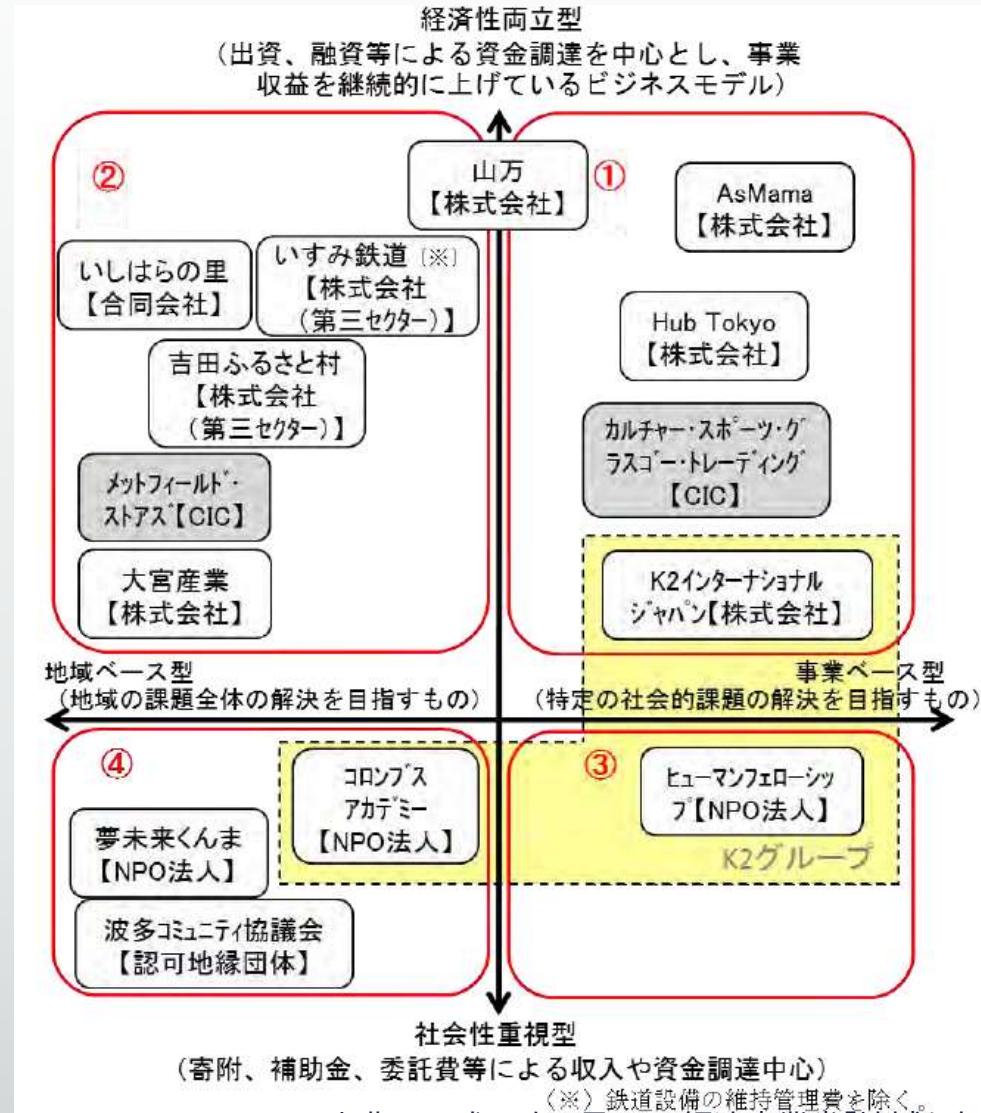
(平成26年9月12日 まち・ひと・しごと創生本部発表)



平成27年11月10日石破地方創生担当大臣（当時）がユーカーが丘を視察

1. 地域活性化にむけた街づくり

・地域を支えるサービス事業主体のあり方



※出典：平成28年4月20日経済産業省「地域を支えるサービス事業主体のあり方に関する研究会報告書」より抜粋

2.山万の歴史

- 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

⋮

- 2017年



46年間



まだまだ続きます

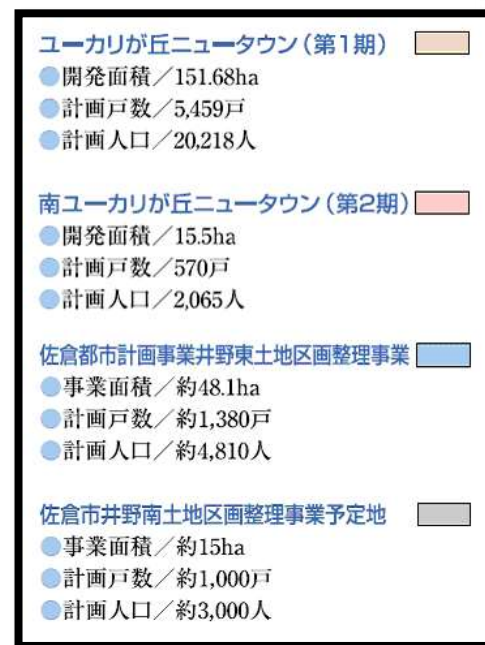
3. ユーカリが丘の概要－面積と人口

■ 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

■ 2017年11月末現在

- 戶數：7,480世帶
- 人口：18,535人



ユーカリが丘 全体空撮



山万ユーカリが丘線女子大駅周辺から
ユーカリが丘駅前を望む

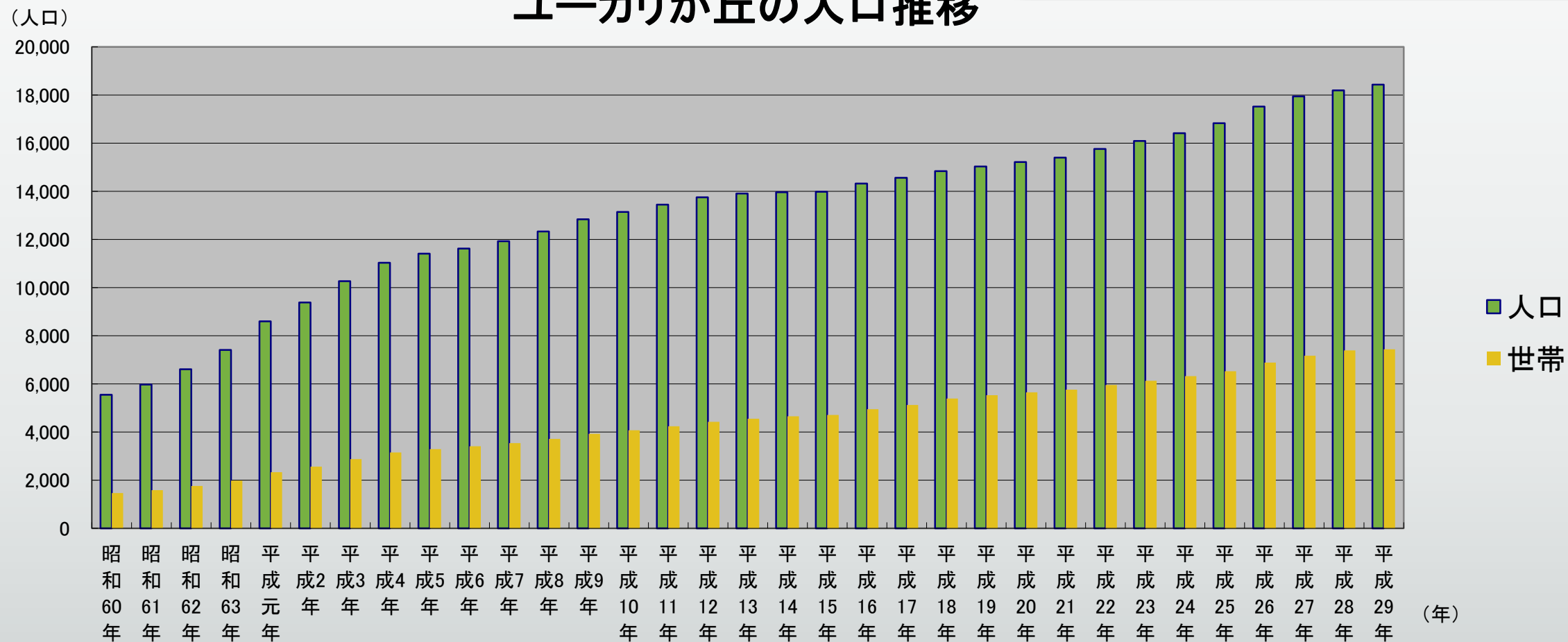


4. ユーカリが丘における人口推移

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

ユーカリが丘の人口推移



5. ユーカリが丘における少子高齢化状況

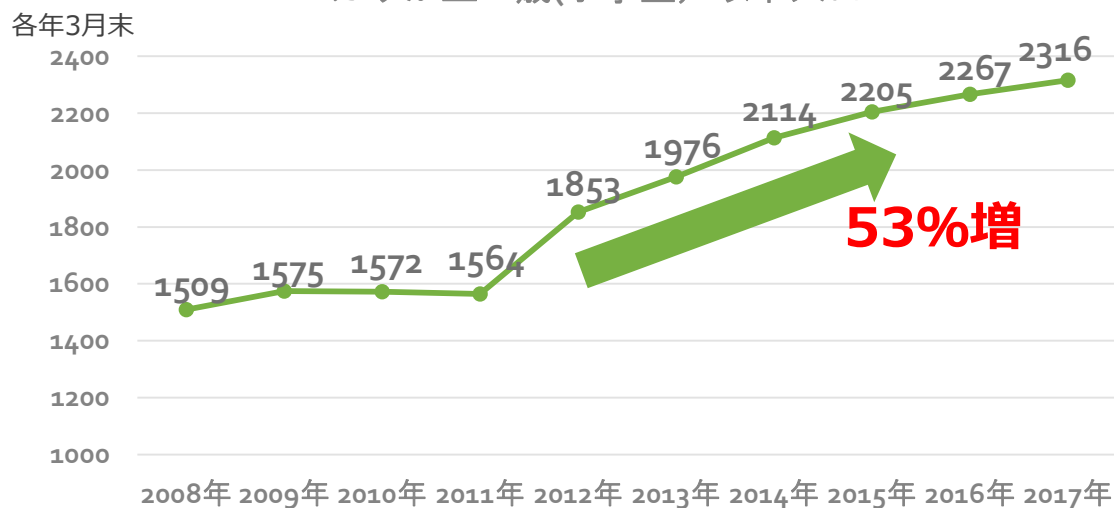
直近9年間に於ける11歳以下（小学生以下）の人口増減の現状

ユーカリが丘	+807人
ユーカリが丘を除く佐倉市	△2060人

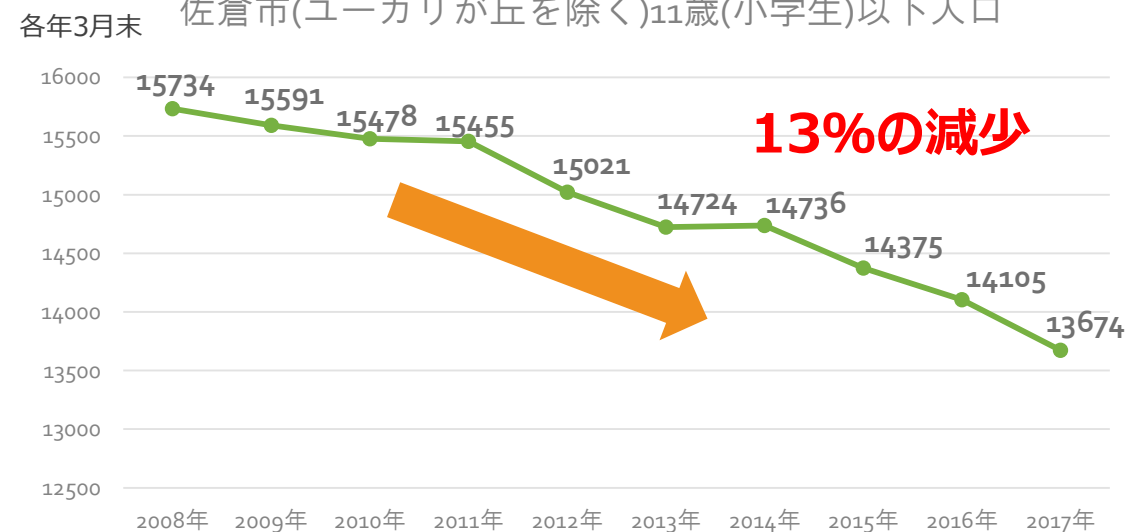
（「佐倉市町名別年齢別人口統計」より）

【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～2016年）】

ユーカリが丘11歳(小学生) 以下人口



佐倉市(ユーカリが丘を除く)11歳(小学生)以下人口



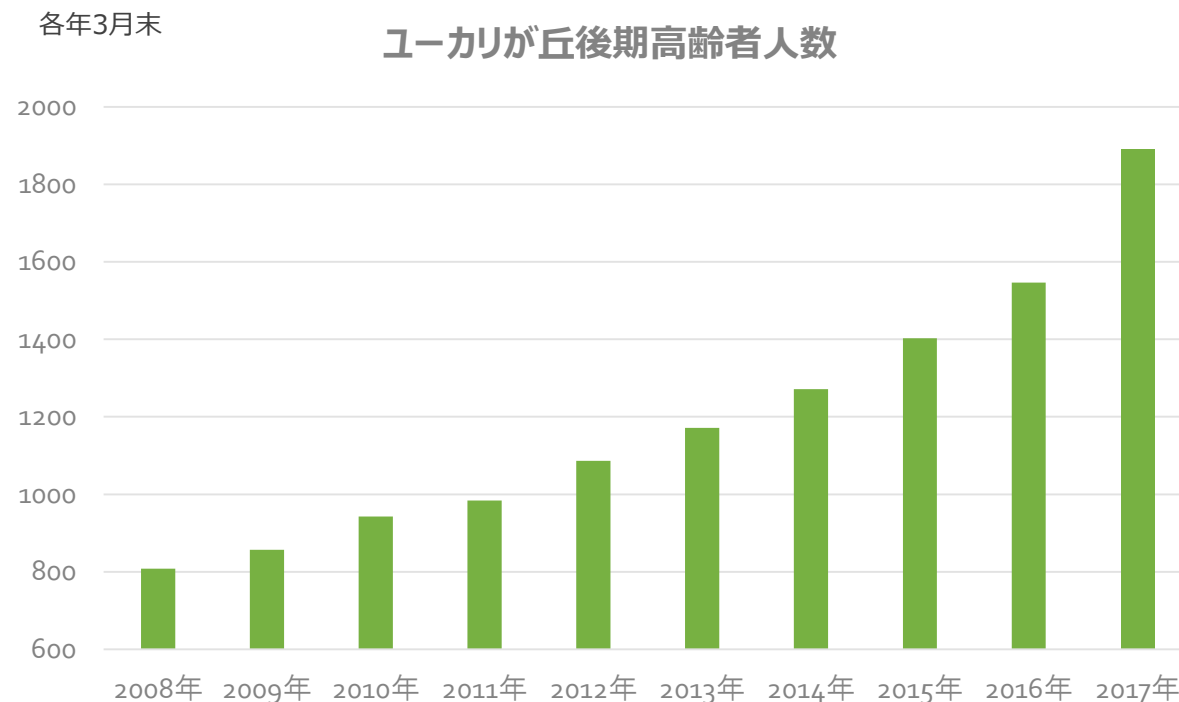
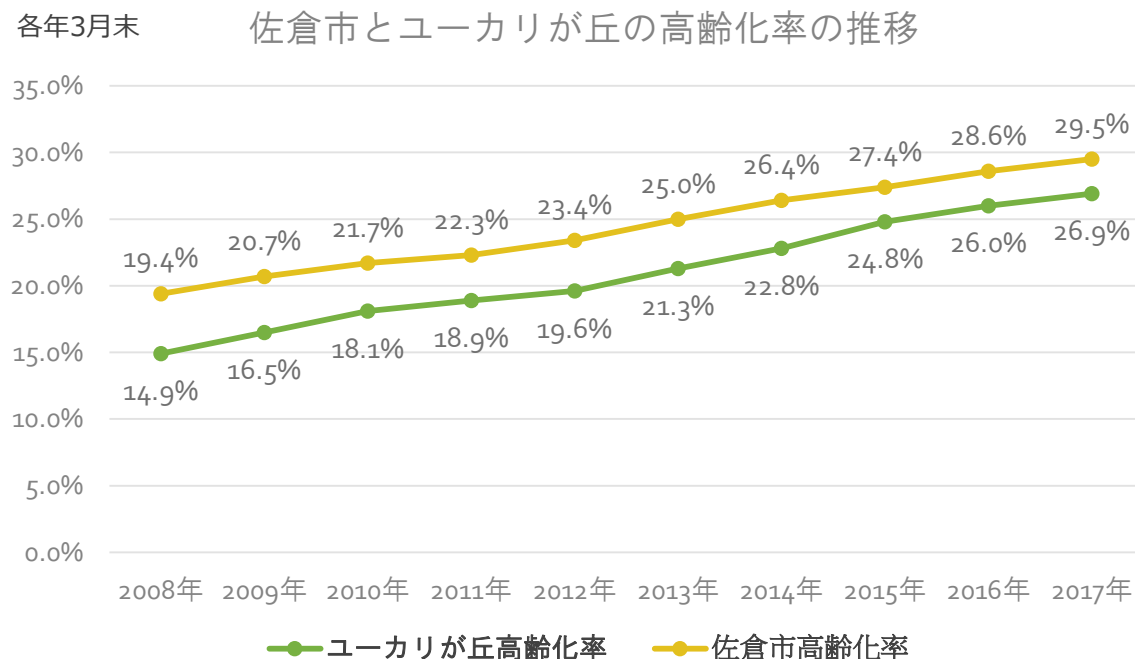
5. ユーカリが丘における少子高齢化状況

高齢化率（2016年8月末日時点）

■ ユーカリが丘の高齢化率 --- 26.9%

■ 佐倉市の高齢化率 --- 29.5%

（「佐倉市町名別年齢別人口統計」より）



6. ユーカリが丘ハッピーサークルシステム

ユーカリが丘限定



※この図はハッピーサークルシステムのウェブサイトからイメージ図です。

ハッピーサークルシステム 人気のひみつ

サツと住み替え!
「100%買取サポート」
~世代とともに住まいをチェンジ~

- 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効果 「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
山万が買い取った物件は、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践しています。

6. ユーカリが丘シニアハッピーサークルシステム

地域包括ケアシステム
ユーカリが丘版



「医療」・「看護」・「介護」
「健康」・「福祉」の連携

知的障害者入所更生施設 「さくら千手園」

運営／社会福祉法人千手会
開設／1987年6月
定員／入所56名

知的障害者通所更生施設 「木の宮学園」

運営／社会福祉法人千手会
開設／1989年4月
定員／50名

ケアホーム山桜

運営／社会福祉法人千手会
開設／2007年6月
定員／5名

障害児(者)地域生活支援センター 「レインボー」

運営／社会福祉法人千手会
開設／2001年10月

介護老人福祉施設(予定)

介護老人保健施設「ユウカリ優都苑」

運営／社会福祉法人ユウカリ優都会
開設／2005年6月
定員／入所・短期入所・96名、通所40名
併設／居宅介護支援事業

特別養護老人ホーム 「志津ユウカリ苑」

運営／社会福祉法人自洲会
開設／1998年11月
定員／入所90名、短期入所20名、通所44名

第2期計画予定地

ケアハウス(予定)

教育施設(予定)

有料老人ホーム(予定)

小林循環器クリニック

運営／医療法人社団爽愛会
科目／内科、呼吸器科、消化器科、循環器科
開業／2000年4月
入院／19床

学童保育併設型グループホーム 「ユウカリ優都びあ」

運営／社会福祉法人ユウカリ優都会
開設／2007年8月
定員／グループホーム18名、学童保育60名

ダイバーショナルセラピーケアガーデン 「みんなの庭」

季節の草花や動物とふれあう5つのゾーンで楽しさや幸せを感じ、心身の機能回復をサポートする約3000坪の「みんなの庭」

※当該計画図は2014年5月現在の既存施設の情報を元に作成しており、予定建物形状及び付帯施設については今後変更する場合がございます。

ユウカリが丘 総合福祉エリア (日本版 C C R C 構想)

山万ユーカリが丘線中学校駅周辺 (宮ノ台エリア)



福祉の街エリア内
学童保育併設型グループホーム
「ユーカー優都ぴあ」



福祉の街エリア内
介護老人保健施設「ユーカリ優都苑」



7. ユーカリが丘の街づくり理念－ユーカリが丘開発テーマ

- 昭和46年（1971年）5月 ユーカリが丘ニュータウン開発着手

「自然と都市機能が調和した21世紀の新環境都市」
（今日で言うスマートシティ・コンパクトシティが開発テーマ）



- 平成9年（1997年）

「千年優都・・・シティ・ミレニアム」
（今日で言うサステナブルコミュニティ）



- 平成10年（1998年）
「福祉の街づくり」スタート
- 平成14年（2002年）
「安心・安全と健康・福祉」の街づくり スタート
- 平成24年（2012年）
「未来の見える街 ユーカリが丘」スタート



8. ユーカリが丘の街づくり手法

＜明確なマスタープラン＞

① 駅前の立体開発

- 全ての都市機能をコンパクトに集約

駅前にホテル・映画館・市役所出張所・大規模小売店舗等を集約



8. ユーカリが丘の街づくり手法

＜明確なマスタープラン＞

② 住宅地の平面開発

- 建築協定・緑化協定 ⇒ 地区計画によって街並みを保存



8. ユーカリが丘の街づくり手法

＜明確なマスタープラン＞

③ TOD（Transit Oriented Development）

- 公共交通指向型開発
- 山万ユーカリが丘線の敷設⇒コミュニティバスの導入⇒シームレス交通の確立へ



8. ユーカリが丘の街づくり手法

＜明確なマスタープラン＞

④ 開発エリアと保存エリアの共存



8. ユーカリが丘の街づくり手法

＜明確な街づくりビジョン＞

三位一体型街づくり
＋
街の成長管理の実践

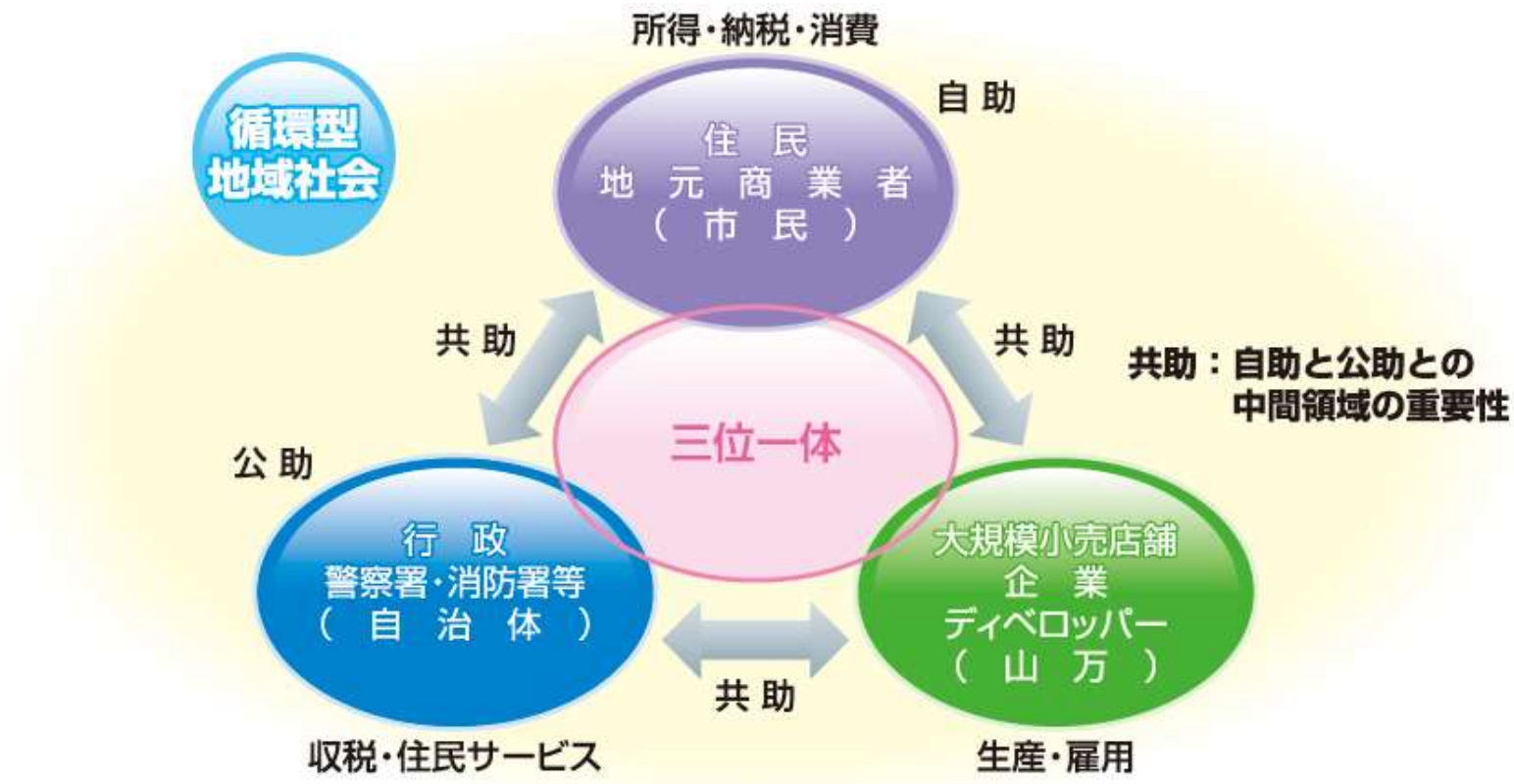


自立した循環型地域社会の形成
(スマートコミュニティ・コンパクトシティの実現)

8. ユーカリが丘の街づくり手法

<明確な街づくりビジョン>

三位一体による循環型地域経済システム概念図



8. ユーカリが丘の街づくり手法

なぜ三位一体なのか？

■ 国・県・市レベルでの課題

- 税と社会保障の一体改革

■ 佐倉市レベルの課題

- 行政サービスコストの増大化



- 民生費割合 39.6%



- 5～10年以内に 50%予測に対する財源確保の必要性



PPP = 官民一体となった取り組みが必要不可欠

官民一体となって整備をした
ユーカリが丘北口駅前
ペDESTリアンデッキ



8. ユーカリが丘の街づくり手法

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・行政に対する街づくりビジョンの周知徹底
 - 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
 - 株式未上場
 - コミュニティビジネスの追求

街を科学する

街の「A M（アセットマネジメント）」
街の「P M（プロパティマネジメント）」



街の成長管理の実践

ハード整備＋ソフト構築の同時進行



ユカリが丘

わがまち

vol.63
2017年6月号

編集・発行
山万(株)広報課
〒1300-0008
東京都葛飾区新小岩1-1-1 山万ビル5階
TEL 03-4481-0287
FAX 03-4481-0118
発行所 山万(株)広報課

特集 「地域密着型ショッピングモールを目指して!」

～ イオンタウンユカリが丘
6月10日グランドオープン! ～

イオンタウンとは、国内最大のショッピングセンター「イオン」の一角を占める「イオンスタイル」が中心となり、地域のニーズに応じた商品やサービスを展開する「イオンスタイル」の新しい形態です。イオンタウンユカリが丘は、イオンスタイルの新しい形態として、地域のニーズに応じた商品やサービスを展開する「イオンスタイル」の新しい形態です。

イオンタウンユカリが丘
代表取締役社長
大門 淳氏

イオンタウンユカリが丘
代表取締役社長
大門 淳氏

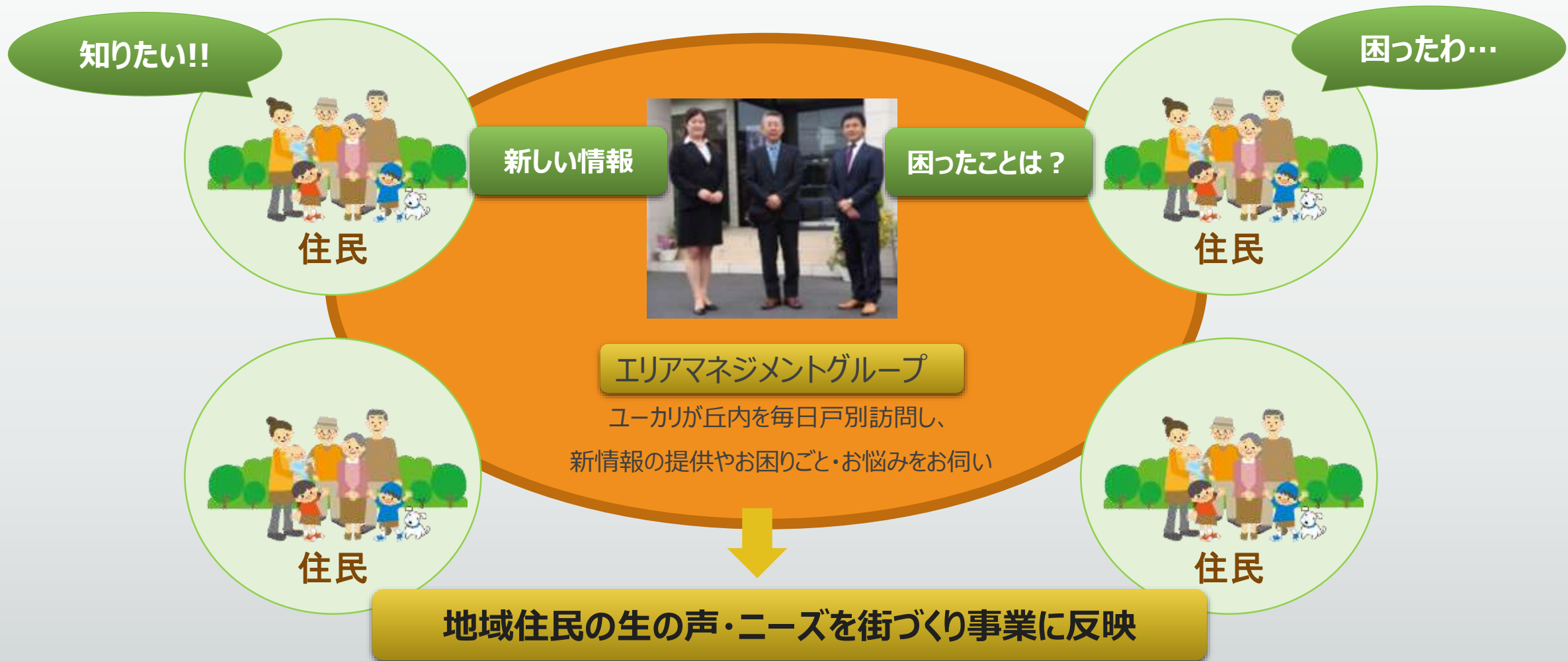
イオンタウンユカリが丘
代表取締役社長
大門 淳氏

イオンタウンユカリが丘
代表取締役社長
大門 淳氏

「心をつなぐ明るいあいさつ」「安心・安全な街」ユカリが丘

8. ユーカリが丘の街づくり手法

タウンマネジメントからエリアマネジメントへ



8. ユーカリが丘の街づくり手法

ライフサポート

山万グループ

くらしの
応援団

ユーカリが丘での暮らしに関する困り事・悩み事
どんなことでもお気軽にご相談ください



ユーカリが丘・ライフサポートセンター イー・ロ・イ・ロ クイック
0120-1616-91



防犯サービス

ご家族が留守にしている間、警備員が巡回してご自宅の安全をしっかりと守ります。



鍵のトラブル

玄関の鍵が壊れてしまったときなど、急を要する場合もすぐに駆けつけます。

Image	Image

エクステリア・ガーデン

お庭の改修から手摺りの取付けまで、お庭に関することは何でも対応いたします。



8. ユーカリが丘の街づくり手法

グループ連携のシナジーを街の活性化につなげる

- 街づくり事業において、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
新日住 株式会社 他
- 山万株式会社：資本集約型
- 関連会社：労働集約型



8. ユーカリが丘の街づくり手法

街の成長管理の実践<ソフト> 社会環境の段階的構築

- 分譲（棚卸資産）・・・住宅の定量供給（年間約200戸）と着実な販売
 - $200\text{戸/年} \times 37\text{年間} \div 7,480\text{戸}$
- 固定資産・・・計画的供給と拡大、テナント誘致型
- 一社単独開発・・・明確なランドスケープとマスタープラン（都市計画）

年間200戸のフローマーケットから



築30年超

年間200戸のストックマーケットへ

9. 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり

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

※各トレンドの時点修正が重要

「安心・安全で環境と健康に配慮された住み続けられる街」をどうつくるか？

真の“スマート”シティづくり

9. 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり

少子高齢化対策
高齢化対策編

ユーカリが丘〔福祉の街〕…
総合福祉エリア（約15ha）



9. 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり

少子高齢化対策
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「ユーカリ優都ぴあ」開設
- 2015年 介護付有料老人ホーム「ミライアコート宮の杜」開設

9. 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり

少子高齢化対策
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。



9. 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり

少子高齢化対策
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

2013年4月 移転・増床

小規模保育園

「ユーカリ デイリーキッズ」

(2016年10月オープン予定)

※学童保育

2014年 指定管理者制度による受託 (5施設)



9. 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり

少子高齢化対策
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）

60名（学童保育）定員

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

9. 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり

少子高齢化対策
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）

- 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
 - ⇒ 「スマイルキッズクリニック」（小児科）を隣接でオープン



9. 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり

少子高齢化対策
少子化対策ソフト編

ユーカリ里山フェスタ…（毎年7月開催）
ユーカリが丘商店街振興組合 主催



9. 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり

少子高齢化対策
少子化対策ソフト編

ユーカー祭り…（毎年7月最終土日2日間開催）
ユーカー祭り実行委員会 主催



9. 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり

少子高齢化対策
少子化対策ソフト編

ユーカリフェスタ…（毎年10月開催）
ユーカリが丘商店連合会 主催



9. 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり

少子高齢化対策
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



9. 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり

スマートタウン ユウカリが丘構想の実現

ユーカリが丘版 地域EST
(Environmentally Sustainable Transport)



9. 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり

高度情報通信化対策
(ICT)

- 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東日本との共同実験）
 - 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
- 2014年 ユーカリが丘地域共通ICポイントカード「ユーカリカード」開始
- 2016年 さくらWAONカード導入予定



地域共通 IC ポイントカード「ユーカリカード」



函館物産展



ユーカリが丘ポータルサイト



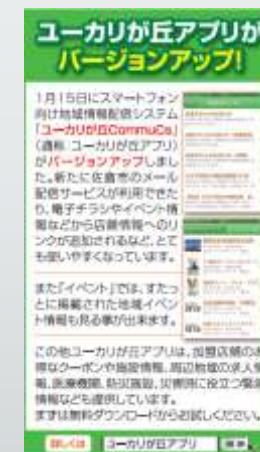
光iフレーム版ユーカリアプリ



広域高速ネット296データ放送画面



スマホ版ユーカリアプリ



佐倉市のメール配信サービスと連携

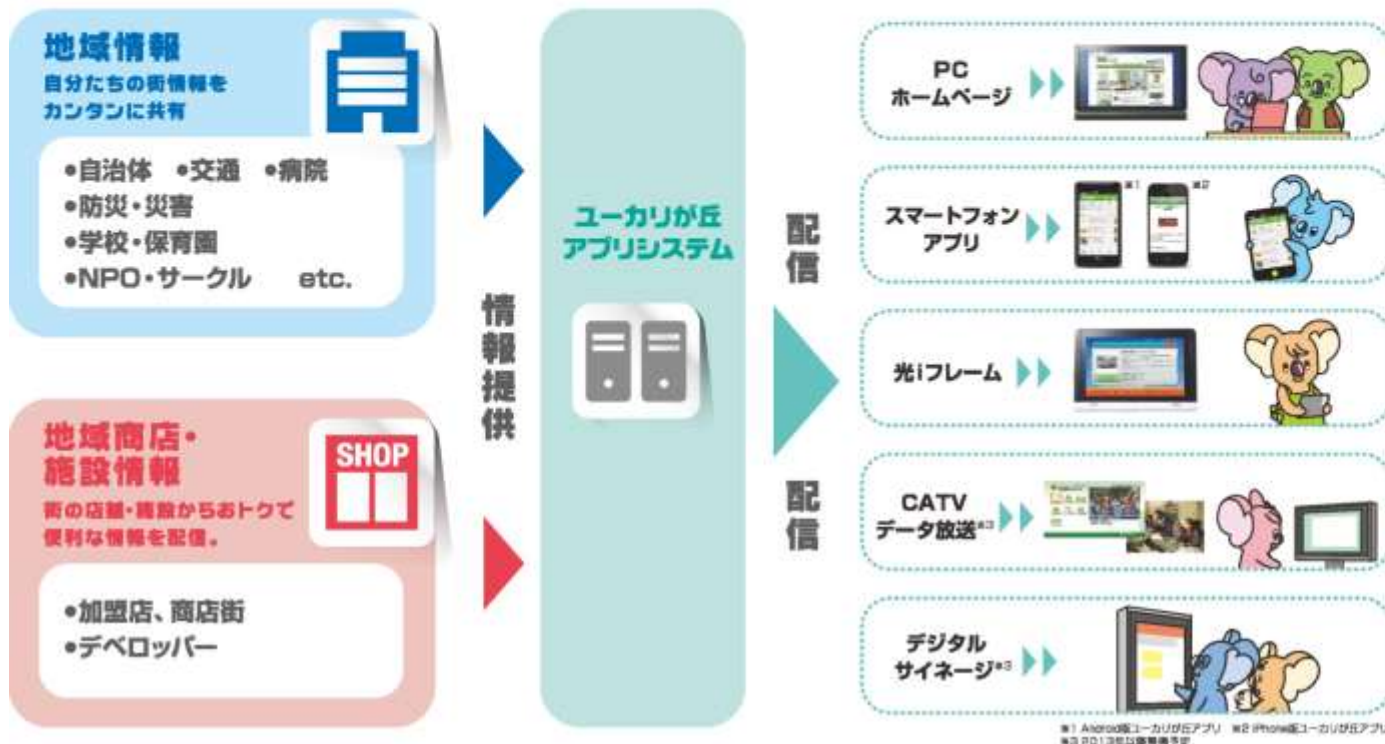
9. 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり

高度情報通信化対策
(ICT)

「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。

9. 「街づくりトレンド」をキーワードとした街づくり

農のある街づくり



(株)山万ユーカリファームの生産する
「プレミアムトマトジュース」が
モンドセレクション 2016金賞を受賞

10. 今後のユーカリが丘の展開

大学や企業との連携による街の活性化



三位一体の街づくりから
四位一体型街づくりへ

