

千葉・ユーカリが丘 空き家を発生させない、住み替えビジネスの創生

暮らしと住まいのマッチング

東京藝術大学美術学部建築科 講師 博士(工学) 河村 茂

1. 暮らしの変化を見越したまち

いま全国で空き家の増加が問題になっている。日本の空き家率は 13.5%で、英国の 4%、ドイツの 1%と比べると異常に高い。これは我が国の住宅施策が景気対策に位置づけられ、新規着工戸数が問われるフロー重視の政策をとってきたことによる。人口減少、少子高齢化の動きをふまえ、暮らしの変化に対応し転居や改修など、ストック重視の住宅政策への転換が求められる。そんな日本の現状を横目に、空き家ゼロのまちづくりを進めるまちがある。千葉県は佐倉市（人口約 17 万人）に位置する、ユーカリが丘（区域面積 245 ha、現在人口約 16,000 人、世帯約 5,600、開発進捗率 70%）である。東京都心から 35 km、鉄道で 50 分の郊外都市である。

このまちでは宅地や住宅の供給だけでなく、暮らしの変化を見越し住み替えや既存住宅の改修なども含め、まちの成長・成熟化にあわせ都市経営の視点からまちづくりに取り組んでいる。この地の事業者・(株)山万は、高度成長期に繊維問屋からデベロッパーへと転身を果たした。そして、このユーカリが丘の開発に着手し、既に半世紀近くになるが、このまちは今もニューファミリーが新規参入する、元気のよいまちとなっている。それでは、この地の暮らしと住まいとがフィットした、空き家を出さないユニークなまちづくりの取り組みを紹介しよう。



東京圏における位置



駅前を走るモノレール



ユーカリが丘全景

2. 空き家発生ゼロのまちづくり、三本の柱

(1) 郊外の特徴を活かした人間都市 自然・田園と融合する都市機能、環境・福祉の充実したまち

近代都市理論に基づく郊外住宅地開発は、公団の住宅団地開発や民間デベロッパーも含めたニュータウンづくりにみられるように、標準設計の 2DK・3LDKの画一化された規格型住戸を工業製品をつくる様にして供給してきた。このように成長期の都市開発は、みな経済効率を重視し住宅を住まうための器と捉え、社会の求めに応じ早く安く大量に供給してきた。

「地方創生」支援プロジェクト



しかし、この地の事業者・(株)山万は、「日本一豊かなまちにする。」という社長・嶋田哲夫の思いを乗せ、経済性や機能性だけでなく、**環境**や**福祉**の面にも**配慮**し住人の暮らしの満足度を高めるべく、「人間都市」を**基本理念**に、暮らしの変化に応じ**永く住み続けられるまち**を目標に、暮らしと住まいとが合致した**空き家ゼロのまちづくり**をテーマとした。そしてライフステージに応じ、移り変わる住人の多種多様なニーズに対応し、ストックの再整備も含め持続するまちづくりとして、**エンドレスでのディベロップメント**を意識し取り組んでいる。

山万が都市開発に手を染めた1960年代、日本の先を行くアメリカでは、当時、ルポライターだったジェーン・ジェイコブズが近代都市計画を批判、まちのユーザーの立場から暮らしやすいまちをめざし、①用途混在、複合化、多様性②小規模街区・高密度構成③新旧建物共存、漸進的発展をキーワードに、伝統を尊重し賑わいや安らぎのある人間都市づくりが重要とした。

山万は、この人間都市の考え方を取り入れ、住宅市街に学校や病院を整備するだけでなく、郊外都市の特性を活かし、この地の原風景である自然(山林など)・田園(畑など)と都市機能とが調和し、安全・安心で環境・福祉の面でも充実した、暮らしやすいまちづくりを志向した。

ユーカリが丘全体図



ユーカリが丘の全体計画図と全体模型



クラインガルテン
(農のある生活)

(2) 小規模定量開発、モザイク型のまちづくり 持続的に発展するまち

山万は、この地の開発にあたり、ブルドーザーを入れ山林を切り開き、市街を一挙に面開発する方式ではなく、開発地域の真ん中には山林を「井野の杜」として残すとともに、池や畑など自然や田園を市街に楔状に食い込ませるようにして配置した。また、ある時期、一度に住人が高齢化、住宅が老朽化し空き家とならないよう、開発の単位を毎年200戸ほどの定量に絞るとともに、街区が時を同じくして連担しないよう、**時差をつけ開発を進める**ことで、まちが年

「地方創生」支援プロジェクト



代や階層等の異なる住人によってモザイク状に構成され、社会変化への追随性が良いまちとした。開発留保地として取られた空き地は、原っぱとして子供やお年寄りに多目的に活用されている。

また、山万は、まちの一体感を醸成するべく、まちの焦点にあたるユーカリが丘駅前¹に高度利用地区を適用し、**高密度な複合開発**を進めた。即ち、100m 超の超高層ビルを4棟建設、ここに順次、ホテル、商業モール、シネコン、放送局、医療・保健施設、子育て支援センターなどを一体的に配し、**都会的な賑わいを醸す**よう工夫した。また、山万は、周辺から駅前へのアクセスを確保するため、民間初の鉄道事業免許を取得、**環境共生に留意**し排気ガスを出さないモノレールを運行している。さらに、住宅地は**建築協定（現在、地区計画化）**を締結し、建物の高さ、外壁後退距離、緑化、敷地分割（165 m²）などを制限、環境や景観の形成を図っている。

（3）コンバート・リノベーション型の住み替え施策 フェイス・トゥ・フェイス、パートナーシップ

空き家を出さないためには、住人の暮らしの変化をいち早くキャッチし、これに有効に対応する必要がある。そのため山万は、暮らし全般に関わる「相談室」を街中に設置、適宜、住民アンケート調査を実施し、暮らしに対する要望の把握に努めている。また生活情報誌「わがまち」を住人とともに制作し年4回発行、この新聞を同社社員等が全世帯に**直接手渡し**することで、フェイス・トゥ・フェイスでの**双方向のコミュニケーション**に努め、そこで得られた要望を基に各種コミュニティビジネス(自助・共助・公助のうち共助にあたる)を展開している。

・ハッピーサークルシステム

その中でも特筆すべきものは、ハッピーサークルシステムというライフステージに適合したきめ細かな住み替え事業である。例えば、身体機能が衰え駅近くのエレベーター付きマンションに移転したい人には、仲介料なしで自社の所有するマンションを斡旋（転居）、この時あわせて従前の住宅を100%査定で買い上げマンション購入資金を提供、その一方で買い上げた住宅を仕立て直し、今度は山万が売主となり保証付きで新・中古住宅として、この地に転入する子育て世帯に**安価**（2～3割ほど廉価）で**販売**している。この他、ライフステージの変化に対応し必要となる、保育園やグループホームなど、住人の生活の受け皿を逐次整備してきている。



ハッピーサークルシステム



超高層マンション



戸建住宅



ユーカリ優都びあ

(幼老統合型グループホーム)

「地方創生」支援プロジェクト



3. 宅地開発からタウン・マネジメントへ

・コミュニティビジネスの展開

山万は、宅地の開発・販売を行い撤退する「ハイ、サヨナラ式」のデベロッパーではない。山万は、この地に腰を据え住民からの暮らしの要望に応える形で、住人の足となるモノレールの運行、防犯パトロール、子育てや介護の支援また教育・医療や余暇・文化対応など、様々な暮らしのサービスをコミュニティビジネスとして提供する、**都市経営型のデベロッパー**である。

山万はいう、「まちづくりには終わりはない」と、確かに、住人の暮らしの満足度の向上をめざした、「**山万スタイル(環境・福祉重視の人間都市、小規模定量・モザイク型開発、ハッピーサークルシステムほかコミュニティビジネスの展開)**」での事業展開は、エンドレスでのディベロップメントといえるし、**企業型のタウン・マネジメント活動**とも捉えられる。

山万は、この地に**本部を置き**、宅地開発や住宅供給を進めるだけでなく、住民要望に応え5つの現地法人を立ち上げ、住人を雇用しコミュニティビジネスを展開している。山万は、まちの成長・成熟過程をしっかりと管理し、都市経営に取り組んでいる。そして山万は、このビジネスで得た**収益を納税や再投資**などの形で、**地元還元するリバースシステム**をとっている。

・循環型での安定した都市住宅経営

山万は、この地のまちづくりにあたり、最初から都市経営の視点をもって、毎年 200 戸ほどの定量開発を進めてきている。この 200 という数字、**中小デベロッパー**である山万(従業員 114 名、年商約 160 億円)にとって、資金を調達し開発に投入これを回収しまた投入する、**循環型での事業継続に丁度よい規模**であった。計画世帯数 8000 戸を 200 で除すと 40、これに構想計画期間の 10 を加えると 50 年、この地の開発には半世紀ほどの時間がかかるということである。

住人の暮らしの満足を持続していくためにとられた、コンバート・コンバージョン型の住み替え施策は、空き家を発生させず無駄のない、**長期に渡る安定した都市住宅経営**を可能としている。また、山万は、この地でタウンマネジメントを展開するために、**安定収入を得る必要から、駅前商業施設の賃貸事業を展開**している。山万の取り組みをみると、守備範囲は異なるが、ある意味、自治体以上によく都市を経営し、まちをつくってきており、アメリカの自治制度である特別区そしてコミュニティ開発地区(CDD)に近いものがある。

そうした山万の長年にわたる活動の成果が認められ、「ユーカーリが丘ニュータウン」は 1999 年に日本不動産学会業績賞、2000 年には日本都市計画学会計画設計賞を受賞している。

「地方創生」支援プロジェクト



参考資料

JAPIC:街を育てるプロジェクト「ユーカーリが丘」,2010 <http://www.machi-iku.org/case/sakura01.html>

日本都市計画学会:日本の都市づくり「ユーカーリが丘ニュータウン計画」,p150~151,朝倉書店,2011

林 新二郎:ユーカーリが丘開発の実践を踏まえた街づくり,土地総合研究 2013 年春号 p110~119 ,土地総合研究所,2013

ユーカーリが丘公式タウンポータルサイト <http://town.yukarigaoka.jp/>

掲載写真等

東京圏における位置、ユーカーリが丘全景、ハッピーサークルシステム、全体計画図、クラインガルテン

<http://town.yukarigaoka.jp/>

ユーカーリが丘全体模型 <http://rail.hobidas.com/news/info/article/83481.html>

駅前を走るモノレール <http://www.asahi.com/articles/ASG625D6ZG62UDCB01X.html>

超高層マンション <http://upload.wikimedia.org/wikipedia/ja>

戸建住宅 <http://realestate.yukarigaoka.jp/contents/code/detail/180002337>

ユーカーリ優都びあ <http://www.yamaman.co.jp/category/service/#welfare>

「地方創生」支援プロジェクト

