

2012/10

民間企業（山万）が地域を経営する街
～ユーカリが丘 調査報告書～



作成：みんなの党 横浜市会

市会議員 大岩まさかず

写真：展示場にある街の模型

視察概要

- 1 視察先
千葉県佐倉市 ユーカリが丘
- 2 視察月日
10月29日（月）
- 3 対応者
山万株式会社 街ギャラリー 担当者

4 視察内容

(1) ユーカリが丘の概要。

東京都心部から電車で約50分。千葉県の佐倉市にある世帯数6,000・約1万7千人の大規模住宅団地を、民間企業（山万株式会社）が主体となって経営しています。

子育ての為に施設（子育て支援センター、駅前保育所、学童保育など）や介護老人福祉施設、老人ホーム、全世帯が徒歩10分以内となる為に整備したモノレール（ユーカリが丘線）や、駅前のホテル、24時間・365日の巡回警備も、山万が事業主体者となっています。

一般的なディベロッパーのように単に宅地や住宅をつくって分譲するだけ（分譲撤退型）の事業ではなく、持続可能な街をつくる為に、街に必要な施設のオーナーとなり、従業員自身もユーカリが丘に住み、住民の声を直接聞くという方策が取られています。



駅前のタワーマンション、商業施設も山万が整備しテナントを誘致

(2) 開発の変遷

1971年	ユーカリが丘ニュータウン開発着手
1978年	ユーカリが丘線電鉄事業開始
1979年	分譲開始
1987年	CATV296 開設
1992年	「スカイプラザ」商業施設（サティ）OPEN
1996年	「アクア・ユーカリ」温泉施設 OPEN
1997年	ユーカリが丘「福祉の街」計画着手
1998年	「ウィシュトンホテル・ユーカリ」OPEN
1999年	駅前託児所「ハローキッズ」完成
2004年	「ユーカリが丘防犯・防災パトロールセンター」開設
2009年	電気バス社会実験実施
2011年	建売分譲住宅 全棟に「HEMS」導入

山万は元々1951年（昭和26年）に創業した繊維の卸売会社でしたが、取引先の不渡りにあい、会社倒産の危機に瀕した際、担保にとった山林を造成・開発し、「湘南ハイランド」（横須賀市）として販売したのが、不動産事業を開始したきっかけです。

「湘南ハイランド」は高度成長期の住宅ブームにのり、完売して山万は倒産を回避する事ができました。しかし、駅から団地の入口まで20分以上の山の上に住宅地をつくり、バス交通など住民の利便性を無視した分譲撤退型の開発が、住み続けていく住民の大きな負担になりました。

この持続不能な分譲撤退型の開発の失敗を反省し、新しいコンセプトで開発が始まったのが「ユーカリが丘」です。



13分でタウン内の6つの駅を一周する「ユーカリが丘線」も山万が整備・運営

(3) 施設の保有・管理（代表的なもの

◇良好な住環境を保つという視点に立ち、本来行政が行うべき仕事も、山万自身が施設整備をし、運営管理を行なっている。

<p>山万が保有し、山万グループで運営</p>	<p><u><子育て施設></u> 子育て支援センター「ユー！キッズ」、認可保育園「ユーカリハローキッズ」、認可保育園「みやのもりハローキッズ」、駅前保育所「ユーカリマイキッズ」 学童保育所「ユーカリ優都ぴあ」、フットサルプラス など <高齢者向け施設> 介護老人保険施設「ユーカリ優都苑」、学童保育併設型グループホーム「ユーカリ優都ぴあ」、ダイバーショナルセラピー、</p> <p><u><商業施設></u> ウィシュトンホテル・ユーカリ、アクア・ユーカリ（温泉、プール、ボーリング）、ユーカリプラザ（映画館、本屋、デパート、スーパー、飲食などのテナントが入っている） など</p> <p><u><交通></u> 山万ユーカリが丘線、電気コミュニティバス（実証実験中）、電気自動車のレンタル、</p> <p><u><安全・安心></u> タウンパトロール（24H・365日）、下校時の見守り、ホームセキュリティ、山万グループ災害対策本部</p> <p><u><その他></u> 貸し農園、コミュニティクラウドサービス（PC、携帯に対応）、</p>
<p>行政に移管後も、山万が指定管理者などで管理</p>	<p>草ぶえの丘、親水公園、ニュータウン内の23の公園</p>
<p>山万が行政に寄付</p>	<p>小学校、中学校の数箇所</p>



山万が運営する駅前保育園



学童保育併設型のグループホームも入気が高い

(4) ユーカリが丘の事業収益

住宅供給を年間 200 戸程度とし、人口のバランスを維持し、開発・建設・管理・流通を一連に行う方法により、「住環境マネジメント」のビジネスを 1 万 7 千人の街で成立させている。

ユーカリが丘での概ねの事業収入	不動産分譲事業	60%
	不動産賃貸事業	30%
	その他	10%

(5) 山万のグループ会社

◇山万の本社は東京の日本橋にあるが、ほとんどの従業員がユーカリが丘に常駐。ユーカリが丘での事業収益のみで、1,000 名程度、年間売上 160 億円以上の事業を行なっている。開発を一気に行わない事が、同社事業の肝となっているが、タワーマンション及び、開発地域がまだ残されている事から、事業の継続性を保つことは可能と思われる。

しかし、開発地が一杯になった際には、次の一手（例えば別の団地を開発する、事業収益構造を変えるなど）が必要であり、今後の事業の転換については、同社社員も必要性を口にしていました。

会社名	従業員	年商	主な事業
山万(株)	117 名	11,528 百万円	ユーカリが丘不動産分譲、賃貸 山万グループの中核会社
YM マンテナンス(株)	574 名	2,957 百万円	ホームセキュリティ、住まいの修理・ 修繕、子育て施設運営、指定管理事業
山万ウイシュトンホテル(株)	162 名	1,070 百万円	ホテル経営 (宿泊+宴会場)
光陽(株)	65 名	不明	造園、植栽維持管理、土木工事、貸し 農園、リフォーム事業
社会福祉法人 ユーカリ優都苑	不明	不明	ユーカリ優都苑、ユーカリ優都ぴあ 運営
新日住(株)	12 名	400 百万円	リース業、損害保険代理店、融資関連 業務、不動産販売事務受託
合計	930 名 + α	15,955 百万円 + α	

(6) 質疑概要

Q 住替え事業のハッピーサークルシステムとは？

A ユーカリが丘内限定の住み替えシステム。子供の独立やライフサイクルの変化などによって、庭付きの戸建住宅から、クリニックや生活サポートのあるバリアフリー型マンションへの住み替えを希望するシニア世代の住宅を買取る仕組みです。

山万グループの戸建住宅から山万グループのマンションへ住み替えを行う場合であれば、査定価格の100%（通常の業者の相場は70%程度）で買取りをする為、自己資金の負担が少なく済むのがメリットです。

買取りをした戸建住宅は、洗練されたデザインや最新の住宅設備を施し、新築同様にフルリフォーム。生まれ変わった戸建住宅を若い世代に新築住宅よりも割安な価格で提供しています。

年間50～100戸程度の住み替え需要があり、子供世代の「近居」の促進にも繋がっています。



ハッピーサークルシステムにより駅前マンションへの住み替えが進む

Q 3年前に発足したエリアマネジメントグループとは？

A ユーカリが丘のコンシェルジェを目指し、年に3回ほど住民の皆様のお宅を1軒1軒訪問し、忌憚のない意見・要望を頂く事により、よりよりサポート体制の構築に努めています。

住まいに関しては個々のライフスタイルに合わせた建て替えや住み替え、リフォーム等を詳しくお話させて頂いています。また、子育て

て支援施設や高齢者福祉施設、独り住まいの方へのライフサポートも行なっています。

Q 年間販売戸数を 200 戸以内に制限している理由は？

A 一気に同世代の住民が流入する事を防ぐ為に、年間の開発戸数を 200 戸以内に制限しています。人口構成に偏りのない事が、商業施設の持続的繁栄や、その他施設の継続性、住環境の維持などに大きく貢献していると思います。



住宅開発戸数を年間 200 戸以内に制限してきた事が成功要因の 1 つ

Q 地域住民との関わりは？

A 山万社員の多くがユーカリが丘に住み、自治会活動などを通じて日常的に地域の皆様と交流しています。ユーカリが丘で行われるお祭り、防災訓練、ボランティア活動にも協力をしており、住民同士、周辺地域との繋がりを育んでいます。

又、地元密着の情報誌「わがまち」は住民と山万が協働で発行しています。

山万が主導する駅前の計画的な商業集積は、住民の生活を支えるだけでなく、周辺エリアからの来訪を促し地域経済の活性化に繋がっていますが、大規模店舗と地元商店会が協力しあい、相乗的に盛り上げているのもユーカリが丘の特徴です。

Q 住民の人達の評価は？

A 駅前保育園の設置などにより待機児童0となっており、学校、塾、習い事の教室なども豊富にある事から、子育てしやすい街という評価を頂いています。実際にこの5年間で、ユーカリが丘では0~14歳の子供が約450人増えており、佐倉市全体の児童数の減少（ユーカリが丘以外の地域では▲200~300人程度減少との事）に歯止めをかけています。

高齢者福祉施設やサポート体制を整えており、又、豊富な医療施設、訪問診療がある事や、24時間・365日の巡回警備がある事も、安心・安全に関する評価に繋がっていると思います。

駅前には、映画館、本屋、ホテル、SPA、スポーツクラブ、飲食店などの商業施設が集積しており、週末にショッピングやグルメ、映画、リラクゼーションを楽しむ事ができます。

開発されてから40年以上経つ団地ですが、子供達の世代が戻ってきており、親世代との「近居」が進んでいるのも、ユーカリが丘の特徴の1つです。



子育て支援センター「ユーキッズ」。全天候型の遊び場が子育て世代に人気。

5 所見

本来行政が整備すべき施設を、山万自身が整備・運営し、しかも非常に上手く運営している点に、驚くとともに感銘を受けました。山万は住民に対して素晴らしいサービスを提供しており、「奇跡の街」(TV 東京「カンブリア宮殿」)と呼ぶに相応しい街であると、視察や調査を通じて実感しました。

ユーカリが丘の成功の要因は、分譲撤退型の開発ではなく、腰を据えて1つの地域で事業をおこなってきた事です。又、開発戸数を年間 200 戸以内に抑えてきた事が、人口構成に偏りのない街をつくれた重要な政策であった事は、明らかであり、我々は、ここから多くの事を学ぶ必要があります。

日本全国の大規模団地が、ユーカリが丘の思想と真逆の開発を行ってきた事により、高齢化や商店街の衰退など開発当時には想定をしていなかった問題が噴出しています。

「住環境マネジメントをいかに実行するか」、「新住民をいかにして呼び込むか」という命題が重要になってきますが、今回のユーカリが丘の事例を、政策転換をする為の好事例の1つとして生かし、関係者の皆様ともしっかりと議論をしていきたいと思えます。

ご意見・ご提案をお寄せ下さい。

みんなの党横浜市議会議員団

住 所：〒231-8588

神奈川県横浜市中区港町1-1

電 話：045-671-4430

F A X：045-681-8118

H P：http://yokohama.your-party.jp/

(調査報告書を PDF ファイルで HP 上に公開しています。)