

【日本】Case Study 3 民間事業者等による住宅地マネジメント

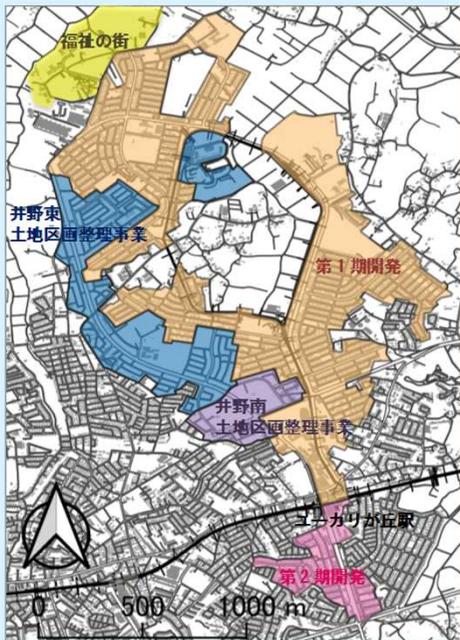


住宅やサービスの統合的なマネジメントを通じた持続的な分譲住宅地形成

○ 開発後も民間デベロッパーが主体となり施設整備やサービス提供、住替促進等のマネジメントを実施している事例 [ユーカリが丘(千葉県佐倉市)]

● ユーカリが丘

- 東京の東部、38km圏に位置する郊外開発型の住宅地。都心(東京駅)までの所要時間は鉄道で約1時間
- 民間デベロッパー(山万)が1971年から開発に着手(現在も継続中)。計画面積は245ha。8,400世帯、30,000人を見込んでいる



ユーカリが丘の開発計画

● 取組の内容

① 成長管理のための分譲制限

- 分譲戸数を年間200戸程度に制限
- 戸建て住宅に加えマンションも分譲。住宅のバリエーションを増やすことで、地区内の住替や外部流入による居住世帯の代謝を促進

② 世代ニーズに対応した施設整備やサービス導入

- 高齢者向けに医療・福祉の拠点「福祉の街」として特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、グループホーム、クリニック等を整備
- ファミリー層向けに保育園や子育て支援施設等を整備

③ 住み替え促進のための住宅の買取・再販

- ②に住宅の買取サービスを連携させ、住み替え促進を図る「ハッピーサークルシステム」が2005年にスタート
- 「100%買取サポート」は、居住者のユーカリが丘内での住み替えを前提に、住宅を査定額の100%で買い取り、リフォーム後の住宅を新築の70%程度の価格で販売する仕組み
- 仲介による住宅売却に伴う煩雑なプロセスや手数料を省くことができ、マンションや高齢者施設等へのスムーズな転居が可能



ハッピーサークルシステム