

Case Study 3 民間事業者等による住宅地マネジメント

- ・ 郊外開発型住宅地は人口構成に偏りが生じやすく、高齢者や子育て世代など多世代の居住を実現するには、住宅地の成長とそこで求められる地域サービスをともにマネジメントしていくことが重要である。
- ・ そこで、民間事業者が成長管理型の開発、ニーズに応じた施設整備やサービス提供、住替促進等のマネジメントを主体的に行う事例を調査し、これらの取組が世代の多様性の確保や住民の居住環境の維持向上に寄与していることが分かった。

1. 調査の趣旨・背景

高度成長期に開発された郊外住宅地は、短期間で分譲され、子育て世帯が一斉に入居するため、ある時点で急激に高齢化が進む例が多い。このような人口構成の偏りは、商業機能の撤退、高齢者サービスの不足、コミュニティの機能低下等の問題を生じさせる可能性がある。そこで、一部のデベロッパーは世代の多様性を確保するための取組を進めている。

本ケーススタディは、住宅地において多世代居住を実現し、高齢者や子育て世代等のニーズに対応していくための開発・マネジメント戦略について、デベロッパーの取組を通じて分析を試みるものである。

2. 具体的な取組事例

【ユーカリが丘(千葉県佐倉市)】

(1) 現地の概略

ユーカリが丘は、東京の東部約 38 kmに位置する郊外開発型の住宅地で、都心（東京駅）までの所要時間は鉄道で約 1 時間である。民間デベロッパーである山万株式会社（以下、「山万」という）が 1971 年から開発に着手し（住民の入居開始は 1980 年から）、現在も開発は継続している。計画面積は 245ha で 8,400 世帯、30,000 人を見込んでいる（表 1）¹⁾。開発区域では地区内を循環する新交通システム（山万ユーカリが丘線）の各駅から徒歩 10 分圏を想定して住宅地が整備されており、東京へ延びる京成線との接続点であるユーカリが丘駅周辺には商業施設も集約的に立地するなど、一つの「まち」を形成している（図 1）。2015 年国勢調査時点で約 6,700 世帯、約 17,000 人が居住しており、高齢化率は 25.6%である²⁾。

(2) 取組の主体

山万は従業員約 130 人、売上高約 100 億円規模のデベロッパーである。一般的に行われている「分譲撤退型」（短期間で分譲し完了後は関わらない）の開発手法に対し、ユーカリが丘では長期的な開発を進めている。分譲後も複数の関連会社を設立しつつ、鉄道建設、商業施設開発、保育や防犯サービスの提供等積極的に同地区のマネジメントを仕掛けている。

(3) 取組の内容

① 成長管理のための分譲制限

東京近郊の一般的な住宅地開発では、子育て世代が一斉に入居するため人口に偏りが生じることが多く、子世代が大学進学・就職等で転出すると親世代のみが残る。新規流入も限られるため、これらの地域では急激に高齢化が進むことになる。

このような状況を避け、変化に対応しながらまちの成長を管理できるよう、ユーカリが丘では分譲を年間 200 戸程度に制限している。なお、この戸数は景気に左右されず無理なく供給・販売できる安定経営のための年間供給量でもある³⁾。また、戸建て住宅に加えマンションも分譲し(比率は概ね戸建て 6 に対しマンション 4) 住宅のバリエーションを増やすことで、地区内の住み替えや外部からの流入による居住世帯の代謝を促している⁴⁾。

2015 年の人口構成を見ると、入居開始から 35 年経過したにも関わらず、住宅取得期である 30 代から 40 代前半にかけての世代と、その子世代である 15 歳未満の年少人口はそれぞれ一定の割合で確保されており(居住人口に対して前者は 20% 前後、後者は 15% 前後)、同時期に開発が開始された住宅地⁵⁾の世代別人口が 60 代以上のみ突出している状況に比べ、幅広い世代の居住が継続していることが分かる(図 2)。

表 1 開発計画

工区	許認可年	面積(ha)	戸数	人口
全体計画	—	245	8,400	30,000
第1期開発	1977	151.7	5,459	20,218
第2期開発	1987	15.5	570	2,065
井野東土地区画整理事業	2002	48.1	1,380	5,000
井野南土地区画整理事業	2008	15.0	600	1,600

山万『夢百科』第 10 号第 2 版をもとに作成

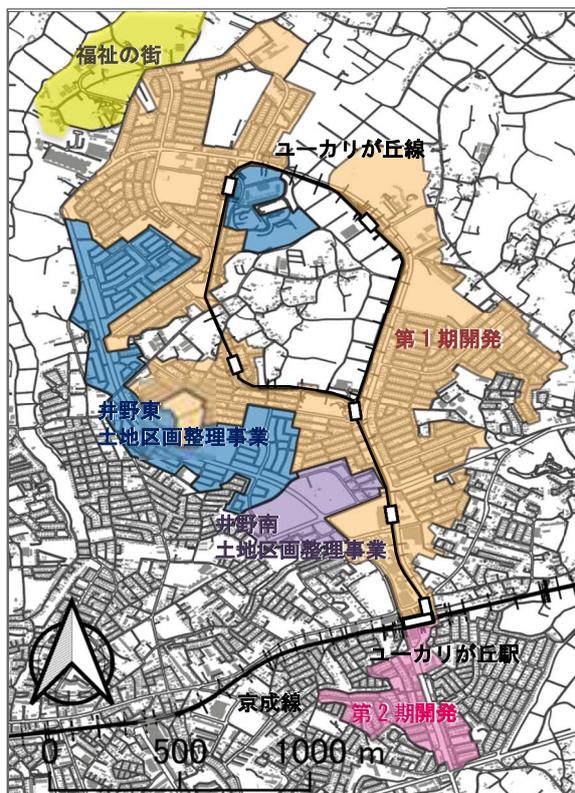


図 1 ユーカリが丘の位置及び開発状況

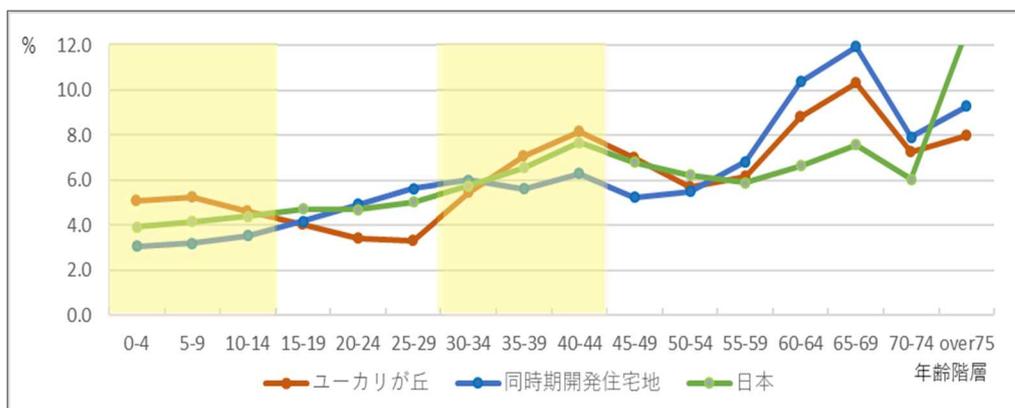


図 2 2015 年の年代別人口構成比 (ユーカリが丘、同時期開発住宅地、日本)

② 世代ニーズに対応した施設整備やサービス導入

成長管理の取組により子育て層が確保されている一方で、開発からの時間経過に伴い、高齢者は着実に増加してきている。そこで、山万は1997年から「千年優都…シティ・ミレニアム ユーカリが丘」をテーマに、住民アンケート⁶⁾等ニーズ調査も踏まえつつ、全ての世代に優しく安心して住み続けられるまちづくりに力を入れている。

高齢化への対応策としては、2002年に医療・福祉のサービス拠点となる「福祉の街」全体構想が発表された。福祉の街はユーカリが丘北西部の15haのエリアで、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、学童保育併設型グループホーム、内科循環器科クリニック、ケアガーデン等が複合的に整備されている。これらは単なる入所施設ではなく、地域の在宅高齢者の介護・看護サポートを図るものである。医療・福祉・保健・教育の連携を通じて各施設のサービス向上を目指しており、地域包括ケアの体制が整備されつつある。施設利用者に占める住民の割合は約15～33%であるが(表2)、住民が呼び寄せた両親等関係者も一定程度存在するとされ⁷⁾、高齢住民だけでなく、こうした近居ニーズにも対応していると考えられる。

また、同じく人口割合の大きい子育て世帯に対しても、共働きの増加等を踏まえて支援サービスを提供しており、1999年の無認可保育園の開園以降、各種保育施設や子育て支援施設が相次いで開設されている(表3)。

③ 住み替え促進のための住宅の買取・再販

前述の施設やサービスに住宅の買取サービスを連携させ、住み替えの促進を図る「ハッピーサークルシステム」が2005年にスタートした。「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である(図3)。子どもの独立や加齢によるライフスタイルの変化等により住宅ニーズが変化した高齢世帯等にとっては、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となる。また、比較的廉価な住

表2 高齢者施設利用者に占める住民の割合

施設	定員	居住者割合
介護老人保健施設(入所)	96	約15%
(通所)	40	約24%
グループホーム	18	約33%
介護付有料老人ホーム	75	約33%

山万提供データから表作成

表3 子育て施設利用者に占める住民の割合

施設	定員	居住者割合
認可保育園(ユーカリが丘)	100	約63%
認可保育園(宮ノ台)	60	約87%
無認可保育園	24	約71%
小規模保育園	24	約46%
総合子育て支援センター	-	約6%

山万提供データから表作成

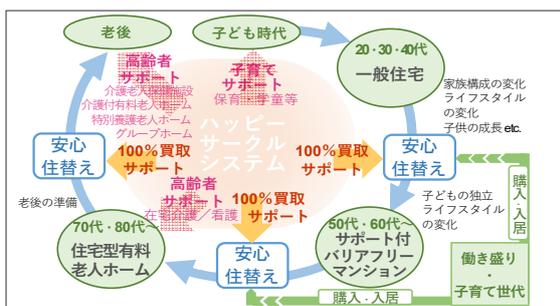


図3 ハッピーサークルシステム

山万『夢百科』第10号第2版をもとに作成

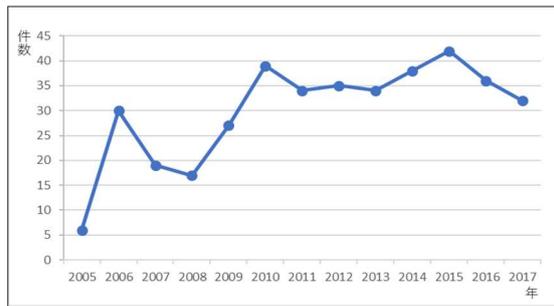


図4 「100%買取サポート」再販実績

山万提供データからグラフ作成

宅が市場に出ることで、働き盛り世帯や子育て世帯の流入が促進される。

以上のように、この取組は地区内での世帯循環の促進による多世代の継続的な居住を意図しており、近年では年間30~40戸の販売実績を保っている(図4)。購入者の約7割を30代、40代の子育て世帯が占めるとのことで、上記の目的に対して一定の成果をあげているといえる。

④ 山万の事業構造と財務状況

前述の通り、山万のユーカリが丘におけるエリアマネジメントは、多世代の居住を前提とした住宅市街地としての持続性確保に重点が置かれている。世代に対応したサービス・施設を整備し生活利便性等の住環境を整えることで既存住民の生活の質を維持しつつ、成長管理の理念に基づく分譲制限や住替え促進のための買取等の施策によって地区内の世帯・人口の循環を図っていくという枠組みである。各取組は一連のものであり、個別に利益のみを追求しているわけではなく、一定の経常利益を確保できる範囲内で分譲や賃貸等の主力事業からの補填も行いながら、長期的な視野で展開されている。例えば、パトロール等の防犯事業はその必要性から赤字でも継続されており、子育て支援事業も収益性そのものは低い。また、ハッピーサークルシステムも現状で仲介手数料程度の利益が上がっているものの、採算度外視でスタートしている⁸⁾。

山万の売上構成をみると、現在は年200戸を分譲するフロービジネスが基幹事業(約5割)となっている(図5)。しかし、全区画の分譲終了後は、これに替わるものとして既存住宅のリフォームや建替え等を想定しており、現在売上の3割を占める賃貸収入も含めたストックビジネスへの移行により収益の確保を図ろうとしている。このビジネスモデルの前提として、ユーカリが丘の住宅地としての魅力とその反映としてのストック価値が維持されることが重要であり、これがマネジメントの動機付けにもなっている。実際、近年の地価は京成線沿線の隣接住宅地に比べて下げ止まり傾向にある(図6)。

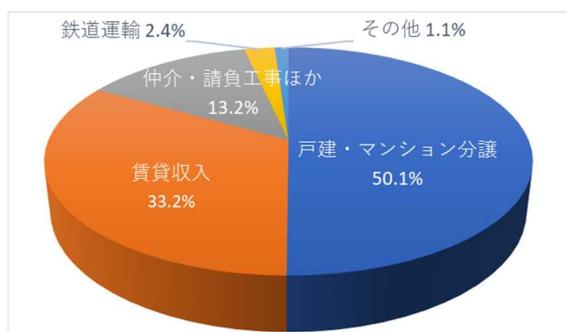


図5 山万の売上構成

日本経済新聞社「日経テレコン 21」会社プロフィールの売上構成(2016年11月)より作成

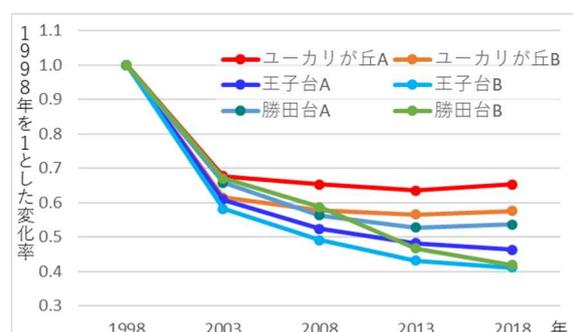


図6 ユーカリが丘及び近隣住宅地の地価変化⁹⁾

国土交通省「土地総合情報システム」の地価公示・都道府県地価調査データより作成

3. 考察

本事例では、山万が取組んでいる住宅地マネジメントについて以下の点を把握した。

① 分譲制限による成長管理の結果、依然として一定の子育て世帯層が確保されて

いる。ただし、住民の高齢化そのものは進んでいる。

- ② 多世代にわたる住民の生活支援のため、高齢者向けには福祉の街などの施設整備やサービス提供を、若い住民向けには子育て支援サービスを展開している。
- ③ ②と住宅買取を組み合わせたハッピーサークルシステムを導入することにより、世代間の住み替えを促し、地区の持続性の向上を図っている。
- ④ 収益性のみを重視せず長期的視点で取組を展開し、地区の価値を維持している。

山万の取組は、継続的な多世代居住の実現を図るため、入居、生活、そして転居と、住民のライフステージの各段階で必要な介入を行ってきた点に特徴がある。また、それぞれの担い手として開発者、サービス事業者、建築・仲介事業者等、多様な側面を持っているが、一貫した理念に基づいて取り組んでいる。事業間の資金調整や住民ニーズの把握等を含め、長期的な視野で地区内の取組を包括的に運営している点が重要である。こうした包括的なマネジメントを行政ではなく民間事業者がビジネスとして行っているということは、住宅地マネジメントによる多世代居住の実現可能性を示すものといえる。利益の最大化とは一見相容れないもののように思われるが、本来事業との相乗効果¹⁰⁾や社会貢献¹¹⁾を目的とした民間事業者と行政等の連携による住宅地再生の取組も現れており、このような事例についても調査を進めることで、民間事業者が主体的に取り組む包括的なマネジメントについて引き続き検討したい。

【注釈】

- 1) 山万株式会社『夢百科』第10号第2版(2016年6月発行)5pより。
- 2) ここでは山万により開発された宮ノ台1~6丁目、ユーカリが丘1~7丁目、南ユーカリが丘、西ユーカリが丘1~7丁目を対象とする。
- 3) 山万へのインタビューより。
- 4) 2013年完成のタワーマンション購入者の約四分の一が地区内からの住替えとのことである。
- 5) ここでは1976年から1986年にかけて開発された埼玉県のア団地を比較対象とした。同団地は東京から30~40km圏に位置し、事業区域は約138ha、計画戸数5150戸で、2015年国勢調査では約12,600人が居住している(高齢化率29.2%)。
- 6) 山万では、数年に一度、全世帯へのアンケート調査を行っている。
- 7) 山万へのインタビューより。
- 8) 山万へのインタビューより。
- 9) 地価の比較対象として、ユーカリが丘、京成本線沿線に隣接する王子台(京成臼井駅)及び勝田台(勝田台駅)の3住宅地から各2か所の基準値を取り上げた(ユーカリが丘A:ユーカリが丘駅より0.9km、同B:同駅より1.3km、王子台A:京成臼井駅より0.5km、同B:同駅より1.1km、勝田台A:勝田台駅より0.4km、同B:同駅より1.5km)。
- 10) 例として、東急電鉄株式会社と横浜市による次世代郊外まちづくりなど。
- 11) 例として、大和ハウス工業株式会社による三木市や横浜市の郊外住宅地での再生プロジェクトなど。

【参考文献】

- ・郷田淳(2011)。「ニュータウンにおける持続可能なマネジメントに関する研究 ユーカリが丘ニュータウンを事例として」『都市住宅学』75号, pp. 75-79
- ・關佑也・小林重敬・内海麻利(2002)。「住環境形成に係る民間主導型地域管理の実態に関する研究—佐倉市ユーカリが丘地区・臼井地区の事例に着目して」『都市住宅学』39号, pp. 43-48
- ・林新二郎(2013)。「ユーカリが丘開発の実践を踏まえた街づくり」, 一般財団法人土地総合研究所, 第169回講演会議事録及び資料, <http://www.lij.jp/lec/php/lecdetail.php?id=169> (閲覧日: 2018年9月14日)
- ・林新二郎(2018)。「まちづくりにおける住宅循環への取り組みと課題~「ユーカリが丘」の街づくりを通して~」『都市住宅学』103号, pp. 72-76
- ・深見かほり・大月敏雄(2007)。「ユーカリが丘ニュータウンの人口動態に関する考察」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp. 223-224,
- ・山万株式会社(2016)『夢百科』第10号第2版