

「自然と都市機能が調和した21世紀の新・環境都市 ユーカリが丘」における スマートコミュニティ実現に向けた取組み 前編

我々、JMACエネルギー産業支援チームは、エネルギー産業に関わる企業の事業機会、事業化推進上の課題探索ならびにその解決のためのソリューション開発をミッションとしている。現在は、今後のエネルギーミックスのあり方やスマートグリッド・スマートコミュニティが実現した社会を見据え、地域毎に事業者や住民の今後のニーズはどのようなものになるのかを日々議論、研究している。その活動の一環として、スマートコミュニティ(=再生可能エネルギーを効率的に活用する社会)やスマートシティ実現に向けた日本全国の先進取組み地域を実際に訪れ、取組みの内容や推進上の課題について取材し情報発信を行っている。今回は、千葉県佐倉市ユーカリが丘において長年にわたり計画的な街づくりを行ってきた民間企業 山万株式会社の取組みを取材した。前編は、街づくりへの取組みの歴史や思いについて常務取締役 林 新二郎氏のお話をご紹介します。

民間企業が鉄道まで自営する街 ユーカリが丘について

ユーカリが丘は、東京駅から47分の千葉県佐倉市にある。ディベロッパーである山万株式会社が開発を手掛ける総開発面積約245haの自然と都市機能が調和した街である。京成本線のユーカリが丘駅をターミナルとする山万ユーカリが丘線を中心として、1971年より42年に渡り計画的に開発が進められており、現在6600戸の分譲住宅に約17000人が居住している。今後10年かけて8400戸、30000人の街への成長を計画しているとのことだ。一見すると、どこにでもありそうな都市開発地域のように思われる方も多いだろう。しかし、それはほとんどない誤解である。なぜなら、この街は、街の開発だけではなく、その運営にディベロッパーである同社が深く関わっている点が他の開発地域とは大きく異なる。例えば、山万(株)グループが手掛ける事業を挙げると、本業の都市開発・不動産業に加え、リフォーム、造園、ホテル、商業施設の運営管理、保育園、介護福祉施設、警備など街として必要な機能を提供している。中でも圧巻なのが、山万ユーカリが丘線の運営、すなわち鉄道事業を同社が免許を取得し自営で行っているという点である。林氏の話によると、まだ、同地域に人が住んでいない段階でまず自前で鉄道を敷いた上で開発をはじめたとのことだ。この地で街づくりを行うという意思と覚悟は並々ならぬものがある。



山万ユーカリが丘線を中心として
約17000人が暮らすユーカリが丘

我々取材班は、現状の具体的な取組みをお聞きする前に、なぜ同社がこの地にてこのような街づくりを行ってきたのか林氏にお聞きした。

繊維問屋が挑んだ画期的な街づくりの歴史

山万(株)は、昭和26年大阪にて創業の繊維問屋であったが、担保として得た土地を開発したことが都市開発事業へ参入する契機となった。その場所は、神奈川県横須賀市南部に位置する湘南八イランド。昭和40年(1965年)に分譲を開始し、最終的に都心及び横浜のベッドタウンとして3300戸の分譲住宅を販売することになった。もともとは薪を取るための山であったが、石炭から石油へのエネルギー転換がされる時代であり、山はその役目を終えつつあったため、用地買収はユーカリが丘に比べれば容易であった。当時主事業は、繊維卸売業であり街づくりについては全くの素人であったことが結果的に功を奏し、町の中心部にテニスコート、プール、ゴルフ練習場、ショッピングセンターを持ってくるなど既成概念にとらわれることなく当時の業界の常識を超えた画期的な取組みを行い、昭和46年(1971年)に開発を開始したユーカリが丘の試金石となった。しかし、その一方で反省もあった。蒔き山と同じで街は人が手を加えていかなければ成長しないということを痛感した。例えば、最寄駅から徒歩30分と立地が不便な土地であるにもかかわらず公共交通のバスが通ったのは開発の最終段階であった。

そこで、ユーカリが丘については、どういう街をつくるかについての入念な検討からスタートした。イギリスの田園都市レッチワースを参考に、テーマとして設定したのが自然と都市機能が調和した21世紀の新環境都市であった。印旛沼の豊かな水と緑に恵まれたユーカリが丘が街として機能するためには、商業、工業、農業が必要であり、あらゆる産業の集積が必要であるとの認識があり、全国に見受けられる単なる住宅団地を作ってきてはいない。山万ユーカリが丘線を敷いたのも、本テーマに沿ったものとして必要だったからであり、まだ人がいない時期に免許を取って始めた。純粋に民間企業として鉄道免許を取得したのは戦後第一号である。他地域でも同様の取り組みがあったが廃業している。我々は、利は元により(利益は良い仕入れから



ユーカリが丘を一巡する山万ユーカリが丘線

生まれるという慣わし)と考えており、駅勢圏人口を見積り、また人がどう動くのかパーソントリップを分析することで損益分岐点を明らかにしたうえで、最適な交通手段を選んだ。バス輸送による排気ガスや騒音また不周期性を考えると、電気で動く無公害の鉄道を選択し、大鉄道より小ぶりの新交通システムであれば長期的にみて黒字化できるという判断により始めたのである。

ここで新たな興味が湧いてきた。不動産業を超えた「街づくり」は民間が行う事業として成り立つのだろうか。その事業モデルについて更に詳しくお聞きした。

一世代30年の街づくり事業

市町村といった基礎自治体の都市計画に関する基本計画は通常10年計画である。我々は、30年と考えている。実際の事業計画は5か年計画を立て一年ごとにリニューアルしていく。なぜ、30年なのか。それは、ご家庭一世代の変換スパンが概ね30年であるためである。つまり、不動産で言えば、建て替えが始まるのは30年後からである。この認識をベースに、毎年200戸の住宅を着実に建設・分譲販売してきており、開発開始から33年目の今年ちょうど6600戸の分譲が終わる。つまり第二世代の時代に入っているのである。これまで売り上げも経常利益も30年間概ね一定であり、安定性のある事業である。資金調達は銀行からの借入れによるが、短期で回収するのが常識の金融機関にとっても長期に渡り資金をねかすことになる本事業はこれまでにないビジネスモデルではなかったのではないと思う。なお、都市開発・不動産業では、最長でも10年以内に分譲販売を終えてその地域での事業を終了するケースが多く、我々のようにいつまでも街づくりに関わり続ける覚悟を持った事業者は類まれである。

ここまでお聞きし、長期的なビジョンをベースに綿密な計画に基づき着実に街づくりを進めてこられたその実績と事業家としての生の声の重みに感慨を超え尊敬の念を抱かずにはいられなかった。最後に第二世代のユーカリが丘の街づくりの展望についてお聞きした。

フローの取り組みからストックを活かした取組みへ



常務取締役 林 新二郎氏(右)
街づくり推進室 部長 黒川 哲也氏(左)

先にも述べたように、毎年200戸の定量分譲を行い、人口を増やす取組みにこれまで注力してきた。これは事業的にみればフロービジネスである。この計画は今後10年余り続くが、その先を見据えた取組みとしてストックビジネスにも取組み始めている。例えば、同社のエアーマネジメントグループが街のコンシェルジュと称して、ユーカリが丘の街づくりや家庭の悩みをお伺いするために日々各ご家庭を回っている。開発当初の住宅については、ハード的な寿命やライフスタイルの変化から建て替えやリフォームの相談が多い。

また、ユーカリが丘でもご多分に漏れず高齢者や共働き世帯が増えており、介護福祉施設や保育・学童施設の充実へのご要望が多い。これらのご要望にお応えすべく、同社のグループ企業や社会福祉法人が各種サービスを提供している。また、24時間365日街を同社グループの警備会社が街中をパトロールし、街で起こるさまざまな問題についての相談窓口を設け、対処方法のアドバイスやその土地の所有者や行政機関等への取次などを行っている。さらに、地域住民同士のコミュニティづくりにも力を入れており、開発当初から、住民参加により編集している情報誌「わがまち」を年に3~4回発行をし、週末に山万社員自ら手渡しで各家庭に配布している。また三年に一度、住民のニーズ・ウォンツ調査を行っており、回答率は3割と高く精度の高い情報に基づくよりよい街づくりを目指している。

今後は、成田空港が近いことから海外の観光客の往来や急性期、慢性期の医療機関と開業医の医療連携、大学を含めた教育サービスの充実、CATVのネットワークを活用したエネルギーマネジメントの導入など取り組んでいくことで、更なるユーカリが丘住民の暮らしの充実、雇用の創出ならびに山万グループとしてコミュニティビジネスを深耕し、ユーカリが丘住民への貢献を果たしていきたい。

以上33年に渡り、実直に街づくりを取り組んでこられた林氏に、ユーカリが丘の街づくりの歴史、街づくりの基本的な考え方、そして今後の新たな街づくりへの思いについてお聞きした。「自然と都市機能が調和した21世紀の新・環境都市」、今でこそ当たり前聞こえるが、ユーカリが丘の開発が始まった当時はちょうど四日市公害訴訟が行われていた頃で、“公害のないまち”が世の中の合言葉であり、共通認識であった。そのような時代においてこのようなテーマを掲げたことは非常に斬新であったことは間違いない。それを裏付けるようにこれまでの街づくりにおいて、国や地方公共団体の補助金は殆ど採択されることがないという。なぜならば、先進的な取組みばかりで、助成制度が追いついてこなかったからである。まさに街づくりのパイオニアである。そんな同社が今年度、経済産業省が推進するスマートコミュニティ構想普及支援事業者として採択された。後編では、山万の街づくりにおけるスマートコミュニティへの取り組みについて、街づくり推進室 部長 黒川哲也氏、課長補佐 木戸一郎氏のお話をご紹介します。

文責:江原 央樹



【お問合せ】株式会社日本能率協会コンサルティング

TEL.03-3434-0982

mail :energy_jmac@jmac.co.jp

URL : <http://www.jmac.co.jp>