

日本版 C C R C 構想有識者会議



ユーカリが丘で見るコミュニティビジネス

山万株式会社 専務取締役 林 新二郎
2015年10月30日

山万の歴史

- 1951年 総合繊維卸売業として大阪にて設立
- 1964年 本社を大阪より東京に移転
- 1965年 湘南ハイランド開発着手
- 1971年 「ユーカーが丘ニュータウン」開発着手
- 2015年



44年間



まだまだ続きます

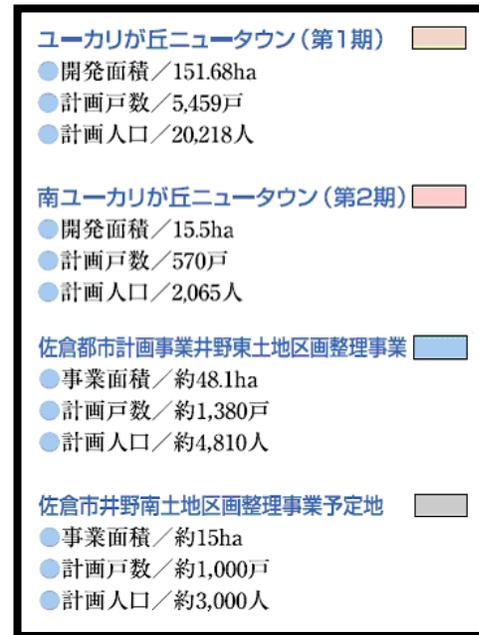
ユーカリが丘の概要－面積と人口

■ニュータウン全体（予定を含む）

- 開発着手 / 1971年
- 総開発面積 / 約245ha
- 総計画戸数 / 約8,400戸
- 計画人口 / 30,000人

■2015年9月末現在

- 戸数 : 7,234世帯
- 人口 : 18,020人



山万ユーカリが丘線女子大駅周辺から
ユーカリが丘駅前を望む



南公園周辺を走る
「山万ユーカーリが丘線」



ユーカリが丘の街づくり手法 〈明確な街づくりビジョン〉

三位一体型街づくり

+

街の成長管理の実践



自立した循環型地域社会の形成
(スマートコミュニティ・コンパクトシティの実現)

ユーカリが丘の街づくり手法 – タウンマネジメント型

- 分譲撤退型から成長管理型へ
 - 住民・行政に対する街づくりビジョンの周知徹底
 - 信頼関係の醸成
- 短期利益獲得型から長期安定経営型へ
 - グループ会社の現地法人化
 - 株式未上場
 - コミュニティビジネスの追求

街の成長管理の実践

ハード整備 + ソフト構築の同時進行

ユーカリが丘で見るコミュニティビジネス

■今後の展開 I

ハッピーサークルシステム

NEXT

ユーカリが丘 ハッピーサークルシステム



※この図はハッピーサークルシステムのライフサイクルコンセプトイメージです。

ハッピーサークルシステム 人気のひみつ

サッと住み替え! 100%買取サポート
~世代とともに住まいをチェンジ~

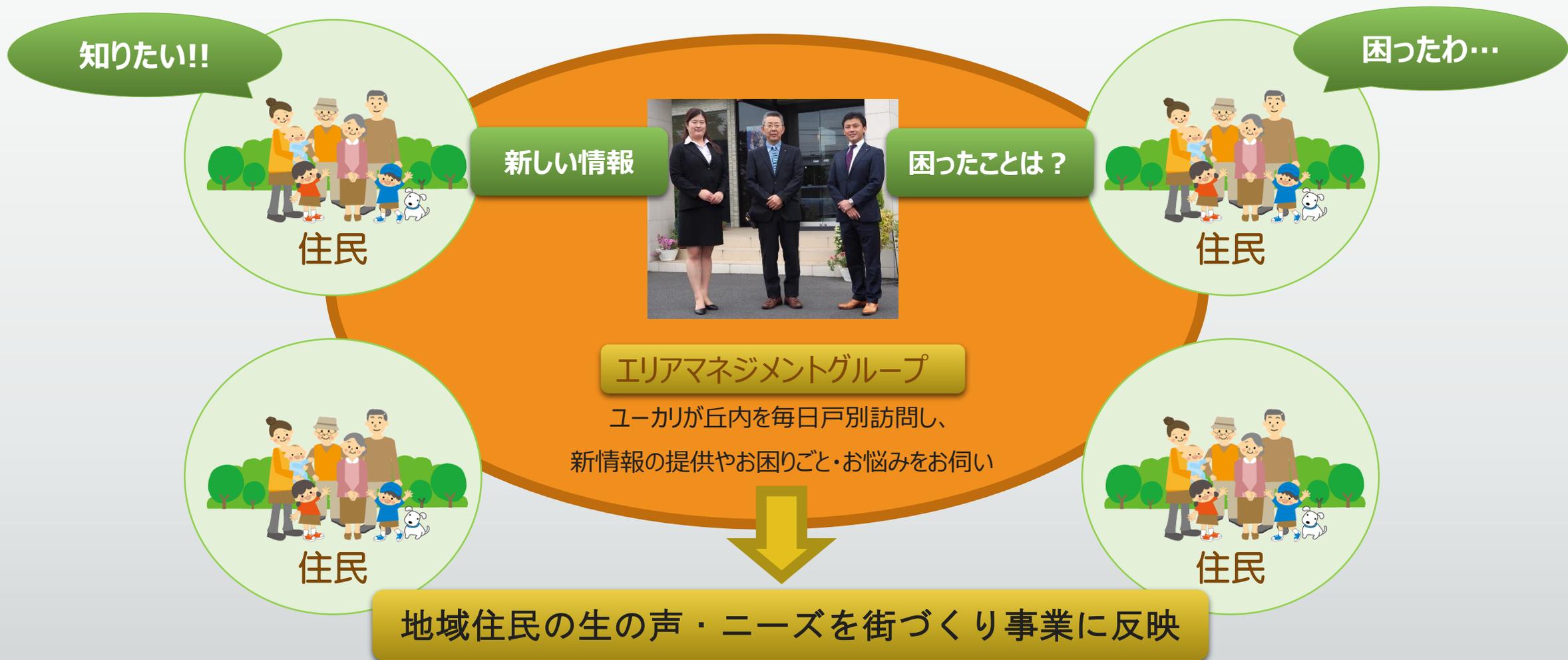
- 1 一般の仲介の場合に算定される査定額100%で山万がご自宅を買い取り!
- 2 仲介手数料無料!
- 3 自宅売却時の見学や販売チラシ等による「住み替えのストレス」がなく、スムーズにお引越しが可能!
- 4 自宅がいつ売れるのか? 希望価格で売れるのか? ...という不安がありません!

ハッピーサークルシステムのもうひとつの効果 「多世代が暮らす循環型地域社会」の実現

- 1 若い世代の入居を促進
山万が買い取った物件は、リフォーム(リノベーション)を実施、優良な住宅を若い世代へ割安な価格で提供します。これにより、街全体にバランスよく多世代が暮らす街を創ります。
- 2 暮らしにあわせた住まい選びがカンタンにできる。
ユーカリが丘で山万が分譲する新築物件へのお住み替えであればマンションから一戸建まであらゆる住まいが対象。いつまでも安心してユーカリが丘にお住まいいただけます。

ユーカリが丘に住む方へ、最適な住環境を提供!
街の“活性化”をうながし、地域のリノベーションを実践しています。

タウンマネジメントからエリアマネジメントへ



ハッピーサークルシステム N E X T

【安心住替えサポート】

(一社)移住・住み替え支援機構を利用した賃料補償賃貸の仕組みを取り入れた住み替えシステムを新たに構築。高齢者施設への住み替えも含めた、家族の変化に応じた最適な居住形態へのスムーズな住替えをサポート。

【トータルライフサポート】

2015年4月から、Y Mセキュリティ、ライフサポート機能、リフォーム・インテリア・ハウジングアドバイザー機能、街のコンシェルジュ機能、税務相談等のホームアドバイザー機能を統合したワンストップサービス拠点として、**ライフサポートセンター「くらしの応援団」**を開設。

【地域情報配信サービス】

2012年からスマートフォン版のユーカリアプリの運用を開始。平常時はユーカリが丘地区限定のお得情報、非常時は災害対策情報など、地域限定の欲しい情報をタイムリーに提供するサービス。**IT連動による新しいハッピーサークルシステム**の形を構築する。

【ユーカリプレミアムクラブ】

ユーカリが丘住民メリットが享受できるものとして**ポイントカード併用**も視野に検討を進める。年会費制の上得意様サービスとして運用、各種割引サービスを付与。
例) Y線乗車券/アクア割引/ホテル割引/プレミアムサロン(一部有料) 等



山万グループの総合力で生活をサポート

ハッピーサークルシステムの拡充

サッと住替！買取サポート

山万が、今まで暮らした住宅を買取致します。

リフォームして生涯安心
賃料補償賃貸
〈自宅の年金化〉



「マイホーム借上げ制度」
JTIが終身借上げを実施。
借り手がつかない時も最低賃料を保証。

※JTI:一般社団法人 移住・住みかえ機構

サッと住替！買取サポート

ライフステージに合わせてお住替え



JTI 賃料補償賃貸

長年住み続けたマイホーム



サッと住替！買取サポート



賃料補償賃貸

高齢者施設



サッと住替！買取サポート

賃料補償賃貸



住んでいた家をリフォーム



ユーカリが丘で見るコミュニティビジネス

■今後の展開 II

日本版 C C R C

**知的障害者入所更生施設
「さくら千手園」**

運営／社会福祉法人千手会
開設／1987年6月
定員／入所56名

**知的障害者通所更生施設
「木の宮学園」**

運営／社会福祉法人千手会
開設／1989年4月
定員／50名

ケアホーム山桜

運営／社会福祉法人千手会
開設／2007年6月
定員／5名

**障害児(者)地域生活支援センター
「レインボー」**

運営／社会福祉法人千手会
開設／2001年10月

介護老人福祉施設(予定)

介護老人保健施設「ユーカリ優都苑」

運営／社会福祉法人ユーカリ優都会
開設／2005年6月
定員／入所・短期入所96名、通所40名
併設／居宅介護支援事業

**特別養護老人ホーム
「志津ユーカリ苑」**

運営／社会福祉法人自洲会
開設／1998年11月
定員／入所90名、短期入所20名、通所44名

第2期計画予定地

ケアハウス(予定)

教育施設(予定)

有料老人ホーム(予定)

小林循環器クリニック

運営／医療法人社団爽愛会
科目／内科、呼吸器科、消化器科、循環器科
開業／2000年4月
入院／19床

**学童保育併設型グループホーム
「ユーカリ優都ぴあ」**

運営／社会福祉法人ユーカリ優都会
開設／2007年8月
定員／グループホーム18名、学童保育60名

**ダイバーショナルセラピーケアガーデン
「みんなの庭」**

季節の草花や動物とふれあう5つのゾーンで楽しさや幸せを感じ、心身の機能回復をサポートする約3000坪の「みんなの庭」

※当該計画図は2014年5月現在の既存施設の情報を元に作成しており、予定建物形状及び付帯施設については今後変更する場合がございます。

ユーカリが丘 総合福祉エリア



山万ユーカーリが丘線中学校駅周辺
(宮ノ台エリア)

福祉の街エリア内
学童保育併設型グループホーム
「ユーカーリ優都ぴあ」



福祉の街エリア内
介護老人保健施設「ユウカリ優都苑」





介護付有料老人ホーム
「ミライアコート宮の杜」開設

大学との連携（カレッジリンク型日本版CCRCへ）





総合子育て支援センター ユー!キッズ



ユーカリが丘で見るコミュニティビジネス

■今後の展開Ⅲ

日本版DMO



ユーカリが丘駅に直結する
「ウイシユトンホテルユーカリ」

ユーカリが丘駅に直結する
専門店街「ユーカリプラザ」





ショッピングの中心施設
「イオン ユーカリが丘店」

ユーカリフェスタ・・・（毎年10月開催）

ユーカリが丘商店連合会 主催



株式会社山万ユークアリファーム



株式会社山万ユーカリファーム



いすみ鉄道線 銚子電鉄線 ユーカリが丘線
「ちば鉄道ランド」3駅スタンプラリー

夏休み! 「ちば鉄道ランド」 3駅スタンプラリー

これで
自由研究も
バッチリ!

2015年夏休み! 千葉県内の3つのローカル鉄道がタッグを組んで、皆様にお届けする「ちば鉄道ランド」スタンプラリーをお楽しみください。

全国的にも、珍しい鉄道が集結しているのが千葉県です。

3箇所の鉄道をめぐりながら、ご家族やご友人と「房総半島一周・ちばの旅」で、新しい発見を!

期 間 平成27年7月18日～8月31日



いすみ鉄道線



ユーカリが丘線



銚子電鉄線

千葉県の魅力を世界に発信する
「チーバくん大使」
山万社員が拝命



ご静聴ありがとうございました



ユーカリが丘