

## ビオ・ウイングユーカリが丘（山万）

### (1) 物件概要

物件名	ビオ・ウイングユーカリが丘	事業者	山万株式会社
所在地	千葉県佐倉市	分譲開始年	2009年
規模	323戸	認定取得有無	有り（個別供給型）
環境共生の特徴	・生ゴミ処理機、自動空き缶回収機の設置と生活廃棄物の分別収集 ・より積極的なバリアフリー設計 ・室内空気汚染の低減を重視した建材の使用		

### (2) ヒアリング対象者

- ・T氏（執行役員）

### (3) ヒアリング結果

#### ①全体概要

a：居住者の属性について

質：購入者の年齢層、購入前の居住地域・建物形態（戸建 or 集合）、居住者の属性に傾向が見られるか。

答：約60%が地元（佐倉市、八千代市）の住民が購入者となっている。

答：年齢層は、約50%が30～40歳台、約23%60歳以上となっている。60歳以上の購入者が多いのが特徴だ。

答：従前の居住形態は、所有戸建及びマンションが約5割、残りが賃貸（戸建、マンション、アパート等）となっている。

答：高齢者は、近隣の戸建住宅に住んでいたが、利便性の高いマンションを希望され移住してくる方がいる。地域内で住み替える方も多く、それぞれの世帯のニーズに合わせた住宅を提供できるよう開発やその後のサービスを提供している。



図 3-2-3-1 建物外観

#### ②環境共生住宅認定を受けた提案類型の具体的な取組み

答：生ゴミ処理機、自動空き缶回収機の設置と生活廃棄物の分別収集

答：より積極的なバリアフリー設計

答：室内空気汚染の低減を重視した建材の使用



図 3-2-3-2 空き缶のリサイクルボックス

③販売時の環境共生の取組みの訴求について

a：購入者に対する環境共生の情報提供について

質：環境共生のコンセプトや取組み、入居後の維持管理等についてどのような説明をしたのか。

答：環境共生という言葉は幅広いため、何を持って環境共生なのかということが前提となる。環境共生へのアプローチはいろいろな道筋があると考えている。また、事業者がアピールしたいことと、お客様が望んでいる情報は必ずしも一致しないこともあるため、環境共生という括りより具体的な取組みをアピールしている。

答：ビオ・ウイングの場合は、駅前の立地でありながら既存の自然環境や公園なども隣接していることや、マンションならではの共用施設の充実度などもアピールしている。既存の自然環境については、開発区画から外しているため昔の街の記憶が残されており、子供たちに伝えていく役割も果たしている。



図 3-2-3-3 マンション南側の親水池と従来から残る杜

質：購入者が感じるビオ・ウイングニューカリが丘の購入動機における環境共生の位置づけは。

答：前述している立地や緑の多さなどが魅力と感じている人が多い。また、街全体でパトロールなどセキュリティーについても配慮していることも魅力の一つだと感じている。また管理費が抑えられるというのも生活に密着しているので購入動機となっているだろう。(共用部に共同浴場を設けておりほぼ毎日利用することができ

---

る。そのため、自宅の給湯費用が抑えられ、共同浴場の管理費を払っても全体としては安くすることができる)。

④分譲・入居後の状況について

a：建物・外構等の環境共生の取組みの活用状況について

質：計画の狙い通りもしくはそれ以上に活用されているのか。狙い通りにいかなかった部分があるのか。活用しての居住者の感想などは。

答：計画の狙い通りとなっていると感じている。

答：マンション内に空き缶回収機を設置し、利用のたびにポイントが貯まるシステムとした。貯まったポイントは共用施設の利用料に還元でき、子供たちがゴミを分別することで、自分にメリットが戻ってくることを分かりやすく体感できるため、良く利用されている。

b：維持管理等、居住者の環境意識向上に対する取組みについて

質：環境共生の取組みに対する住まい方アドバイス等は実施しているのか。その方法や内容は。

答：特に環境共生に特化したアドバイス等は実施していない。

質：居住者の管理に対する参加の仕組みはあるのか。また、居住者が行う管理項目、管理費はあるのか。

答：管理については、管理組合が行っており、管理費は住戸によって異なるが、CATV+インターネットの利用料込みで13,490～、修繕積立金が5,270～となっている。

答：ユーカリが丘全体では6カ所480区画の貸し農園（クラインガルテン）が提供されている。元々は、住民の方々の自分たちが育ててきた頃のように、土に親しみながら作物を育てたいといったニーズに対して、地権者の一部遊休地化した農地の有効活用と、開発を行った際にエリアから外した土地の利用をすることを思いついたのが、開園の主な理由だった。「しかし、実際に開園してみると、農作業熟練者が初心者に教えることで、新旧住人同士の交流が生まれる場所になっている。

答：また、マンション専用の稲田を借り、子供たち自らが田植え体験できるサービスを実施している。地元で昔から農業に従事する人を指導者としてお願いし、自然に直接触れるだけでなく、近隣の大人とのコミュニケーションを図る狙いもある。

答：共用施設として設けた共同浴場で知り合うことがきっかけとなり、日常生活や管理・運営時で良好なコミュニケーションを築けると居住者から話を良く聞く。

c：効果検証（事後検証）について

質：各家庭のエネルギー消費量の推移、温熱・風環境、生態調査、居住者アンケート等、環境共生の取組みの効果を事後調査や実測などにより確認できたか。

答：特にデータ等を収集していることはしていない。ただ、雨水を貯留したものを植栽の散水に利用しているので、上水の節水にはなっていると思われる。

---

⑤その他

a：ビオ・ウイングユーカリが丘での取組みの波及効果について

質：他の自社物件でどのように活かされているのか。

答：ユーカリが丘は開発当初から、計画的に開発を進めてきた。開発当初のコンセプトにもあるよう、駅周辺の都市機能を発達させる一方、計画的に周辺の自然環境や既存の集落を開発の範囲から外し、自然と都市機能の調和を図ってきた。マンションも含め、戸建住宅や商業施設などを一体とする街全体で、様々なニーズに対応した取組みができる街であることが、ユーカリが丘の付加価値であり魅力として捉えられているのだと感じている。

したがって今後も当社としてはこの街の成長管理を行うことによって、今回のビオ・ウイングで培ってきたことは、環境共生での経験やその後の見解も含め活かしていきたいと考えている。

b：今後の展望と課題について

質：環境共生のまちづくりを今後進めていく上で、取組みたいと考えていることは、課題と感じている部分は。

答：街全体では、これからも宅地の開発を進め居住人口が増えていくこと、また高齢化が進行していくことから、より細かい循環が可能なバス（電気）を利用した交通システムを検討中であり、すでに実験を行ってきている。また、電気自動車のカーシェアリングも実施しており、エコステーション（充電施設）の整備も始めている。



図3-2-3-4 駅前のスーパーの駐車場に設置されている充電スタンド



高層ビルが密集する駅前の商業施設とその奥に広がるユーカリが丘の住宅地。



「バイオ・ウイングユーカリが丘」が立地する中学校駅前の環境共生をテーマにしたまちづくり。



京成線駅前の立体開発(超高層)と、その背後に住宅地の平面開発を基本的な都市計画プランとして開発を実施。



マンションに隣接した商業施設(スーパーマーケットや医療モール)。居住者は、駅前立地の利便性を享受。



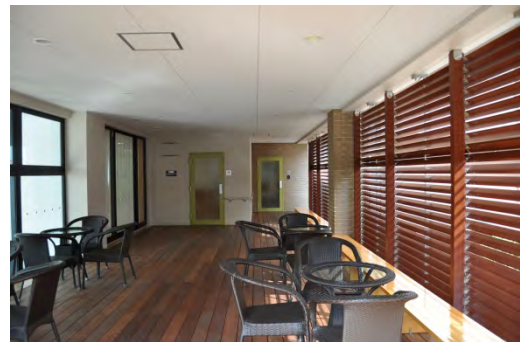
ユーカリが丘の地区内を走る「ユーカリが丘線」(新交通システム)。



屋上に設置した太陽光発電の発電電力量の表示パネル(エントランスホール)。総発電量を樹木に換算。



モデルルーム内。全戸南向きで前面は緑地公園となっているため、採光が確保しやすくなっている。



共用部に設けたれた半戶外空間。共同浴場に隣接しており、夏期には住民同士のコミュニケーションの場として活用されている。