

## 仮称ーおじいさん・おばあさん・猫と犬とみんなで住まうまちー

50年前、まだ八千代台が高津新田という地名であった頃、20～30代で土地・家屋を求め移り住んできた住民は子を産み育て、現在70～80代となっている。

当時、庭付き一戸建てとして60～70坪で区画された土地は、現在手放されると収益物件としてのアパートメントに丁度良く、もしくは半分に区画され新たに家を建て3千万円前後で売り出されている。

S56年の耐震基準に合わせて改修を行うよりも建て直してきれいな方が、売れ行きがいいのかもしれない。

しかし都心から45分程度でこの広さは魅力にはならないのだろうか？

当時、これらの敷地に1世帯4～6人暮らしが多かったと記憶している。

現在八千代台に20代が増えたのはその敷地の建物を壊しアパートメントを建て1Rの供給が増えたから、40代～50代が減っているのは、子供世代は就職で都内や各地に家を求め移り住み、他からの地域から新たに移り住もうにもその年代の必要とする広さ・金額などの住宅事情ニーズが合わなくなっているから増えないのではないかと考えられる。

小学校がひとつ廃校となった。

駅前に需要のある託児所は、建物自体は建築基準に合格しても用途として認可が下りない物件が多い。

保育園や介護付き老人ホームなどを建てるまとまった敷地の確保は大変難しい。

なので、「年寄りに優しい」ではなく「若返り」でもなく、血縁はどうであれおじいちゃんとおばあちゃんと住むという世代バランスの良い環境を整えた方が、この地のニーズに合うのではないか。

まずは、まちづくりを考えるうえで八千代台というキャパシティを明確にし、方向性を決めることは重要。

### ・現状の住宅事情の分析

- ー八千代台地区には、1件あたりの敷地面積がどのくらいのもがどのくらいあるのか
- ー空き家となっている件数
- ー今後の動向（住み替えや売る予定があるなど）

### ・今後どのような世代バランスを狙うか

あくまで、これから展開していく楽しそうな町ならば、おのずと人は集まり商業主は自主的に動き発展していくものである。最近のいい例では武蔵小杉であろうか。

しかし、一旦盛り上がり、その状態が世情に合わなくなってきて、何も対策をうたなければ人はいなくなるだけである。その対策によって今後10年の間に八千代台は良くなるか悪くなるかどちらかに大きく変わるであろう。

- I. 八千代台プロジェクトの目標の設定
- II. 住宅事情から見る八千代台
- III. 商業としての八千代台
- IV. 猫と犬と住まう
- V. 情報発信

## I. 八千代台プロジェクトの目標の設定

- ・八千代台駅乗降人員 5万人／日 超え！
  - ・人口増加（できれば八千代台地区全体で税収UP）
  - ・テナントの入居率アップ
  - ・行政と自治との橋渡し役
  - ・他の地区・他市との連携を組むことで沿線のイメージの確立&UP
  - ・
  - ・
- etc...

## II. 住宅事情から見る八千代台

### 1. 分析 そもそも住民の増加はありえるのか？

住みよい街とは一八千代台をモデル地区となるよう徹底した洗い出し・分析からの仕組みづくり

#### SWOT 分析してみる

- ー都市整備的見解と生かし方（内的要因の強み・弱み）
- ー周辺の動向（外的要因の機会・脅威）

#### ・現状の住宅事情の分析

- ー1件あたりの敷地面積のものがどのくらいあるのか
- ー空き家となっている件数
- ー今後の動向（住み替えや売る予定があるなど）

#### 住んでいる

- ・住み続けたい
  - ・このままでよい
  - ・耐震など補修したい
  - ・リノベーションしたい
- ・住み替えたい
  - ・今の家を
    - ・売りたい
    - ・貸したい
    - ・そのままにしたい
  - ・次の家は
    - ・目処がついている（子の家や介護付き住宅など）
    - ・買いたい
    - ・借りたい

#### これから住みたい

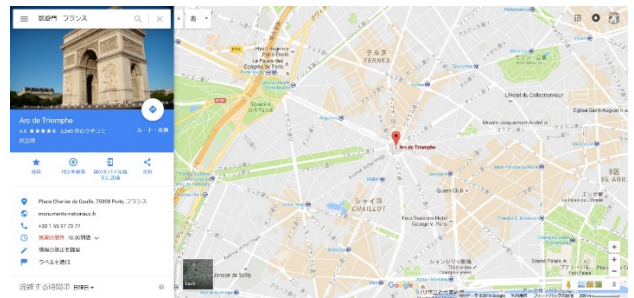
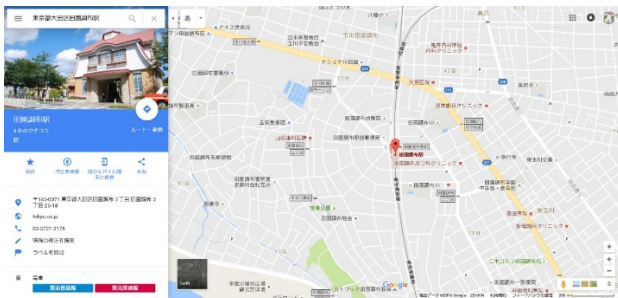
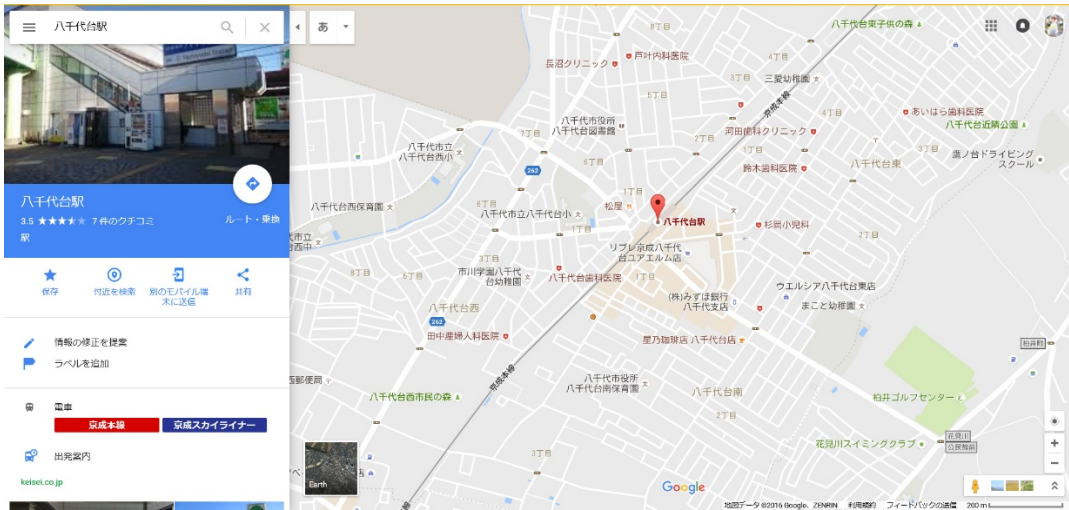
- ・今住んでいる家を
  - ・貸したい
  - ・売りたい
  - ・そのままにしたい

### 2. 検討 八千代台をモデル地区としての検討

#### ◆道路

- ・横断歩道の信号機の時間短縮
- ・ラウンドアバウトのPR
  - ーレーシングカート
  - ーサイクリングレース
  - ー西口を文学・芸術のエリア
  - ー東口を生活エリア

似ている！？八千代台・田園調布・パリの凱旋門



### ◆電線

- ・八千代台東口は地中に埋まっている

### ◆音の活用

- ・防災行政無線の点検用に夕方5時のアナウンス（以前は朝7時にもカッコウが鳴いていた）
- ・他にになにか検討の余地はないか

### ◆ペDESTリアンデッキの活用

- ・昔はペDESTリアンデッキがなかったのでそこに櫓を組んで盆踊りをやっていた。
- ・建て替え計画は？

### ◆ランニング・サイクリングロードマップ

### ◆楽天BOXの設置

- ・勝田台駅乗降客 54,748 人/日 + 15,613 人/日
- ・八千代緑が丘駅乗降客 16,995 人/日

### ◆駅に図書館返却 BOX の設置

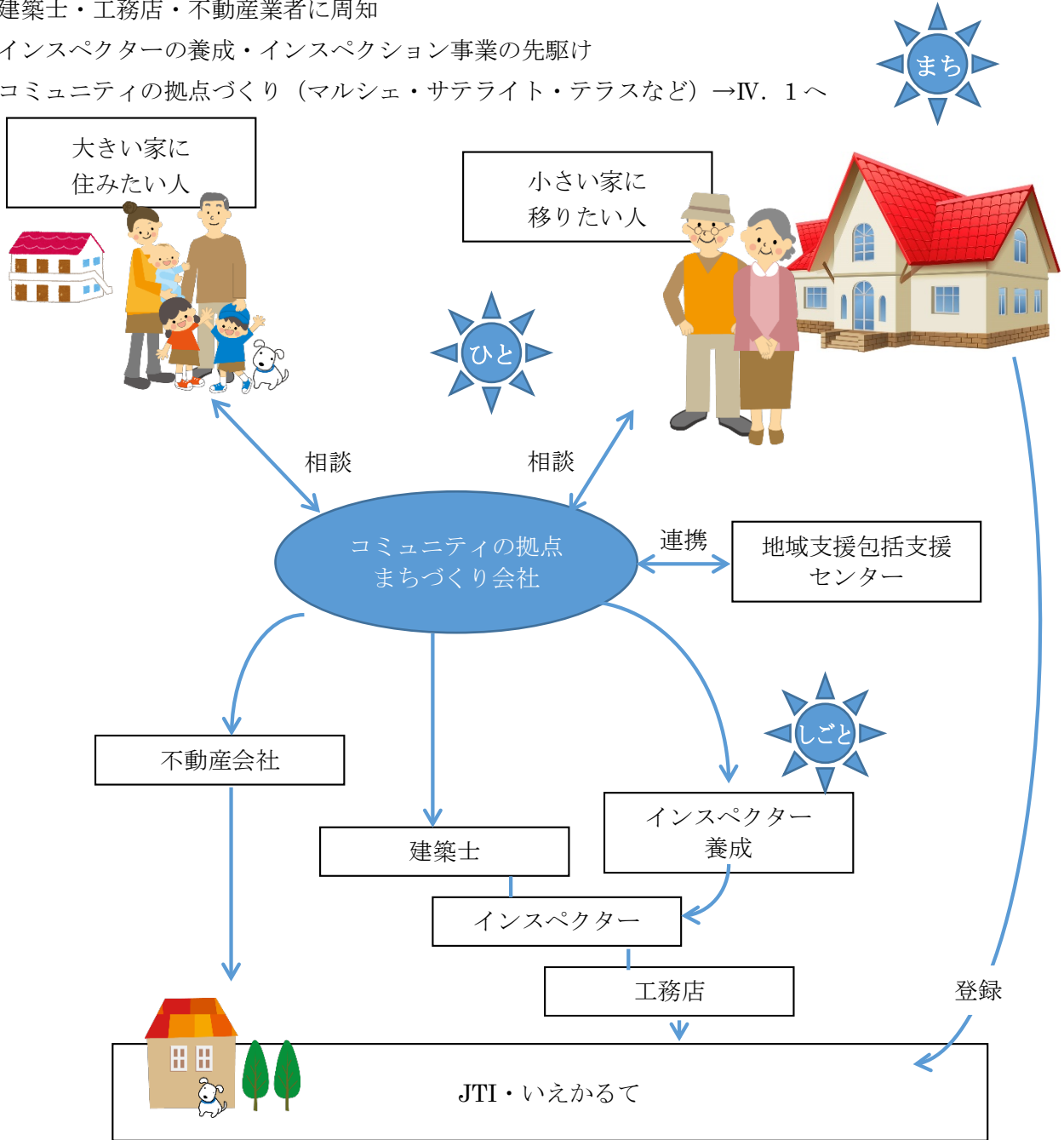
### ◆エルムにD Jブース

### ◆Wi-Fiストレスフリー地区ー3キャリアとの提携

## 3. 方向性の決定 世代バランスの決定

4. 行動 不動産が負担にならないように、もっと楽にする提案・相談ができる町にする  
行政の提唱する制度の活用

- 建築士・工務店・不動産業者に周知
- インспекターの養成・インスペクション事業の先駆け
- コミュニティの拠点づくり (マルシェ・サテライト・テラスなど) →IV. 1へ



## 行政の提唱する制度の活用

### ◆住み替え

JTI（移住・住みかえ支援機構）厚生労働省及び国土交通省が管轄する公益法人

「マイホーム借上げ制度」は、50歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸するシステムです。シニアライフには広すぎたり、住みかえにより使われなくなった家を、求める人に賃貸。家を建てては壊す時代は終わりました。社会の財産として長く活用する時代です。



### ◆住み替え2



JTI が認めた外部の耐久・耐震性基準を満たし、長期にわたるメンテナンス体制を備えた新築住宅を、「かせるストック」（正式名称:移住・住みかえ支援適合住宅）として認定しています。新築購入時に JTI から「かせるストック」の認定を受けた住宅なら、通常の利用条件である 50 歳を待たずに、簡単な手続きでいつでも JTI の「マイホーム借上げ制度」を利用することができます。

### ◆売却時に有利な不動産価値をあげる方法

- ・長期優良住宅（国土交通省）
- ・住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会
  - いえかるての登録一税制優遇に役立つ（出口戦略）
  - 「長期優良住宅の設計を行う建築士事務所」登録情報
  - ホームインスペクション（住宅診断）
  - インスペクター（住宅診断士）資格

### Ⅲ. 商業としての八千代台

#### ①現状分析

##### ・過去

- ・集中 なぜ八千代台が賑わっていたのか？
  - ・市内、近隣に大型ショッピングモールはなく商店街は若者のニーズに合った店が八千代台に多く存在していた。
  - ・習志野の工業団地にある企業が接待で八千代台を使っていた。
  - ・柏井高校の下校時マック・ケンタ・ミストでたむろっていた。
  - ・エルムの立体駐車場は女性には不評でナリタヤ(ポポ)の平面駐車場がよく利用されていた。ナリタヤとエルムの両方（更に前は西友・LAOX）で買い物ができる。

##### ・分散

- ・東葉高速ができ、各駅に大型店ができた
- ・高津にヨークマートが出店
- ・八千代台のナリタヤが閉店

##### ・現在

- ・八千代台西市民の森手前に野村不動産の 60 区画で家が建つ予定
- ・イオン習志野店の閉店

#### ②ビルの所有者（地権者）・不動産業者にまちづくりに参加を促す、少なくとも全諸に周知徹底は必須。

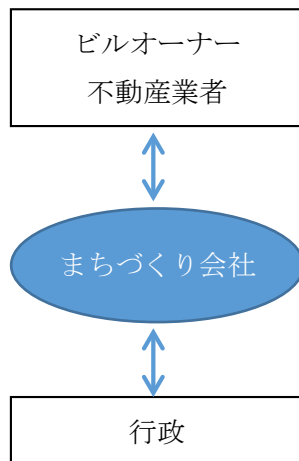
魅力ある地域にするために、地権者にこそ訴えかけ、地権者が自己と地域の収益を考える必要がある。必ず反対するものはあるので、少なくとも知らなかったとだけは言わせない。

同意が難しいとおもわれるところ

ービルが投資物件となっている。儲かっている会社などは面倒くさいことはしたくない。

ー個性が強い人が多いので参加者が増えるほど意見の統一が図れなくなる。

アーケードが良い例で、東口でも当時同意が得られずに数件アーケードが切れている個所がある。



収益性アップ

単体のビルオーナーでもまとまることでうまれるメリットもあるので**組合的な立場**で利益の追求・情報の共有を図る。建物を取り巻く環境はとても複雑で困難なので、法律・防災など行政の情報を流しやすくし、利益のみでなくオーナー・住民と共に安全なまちづくりにも配慮する。

行政指導の徹底



・テナント誘致

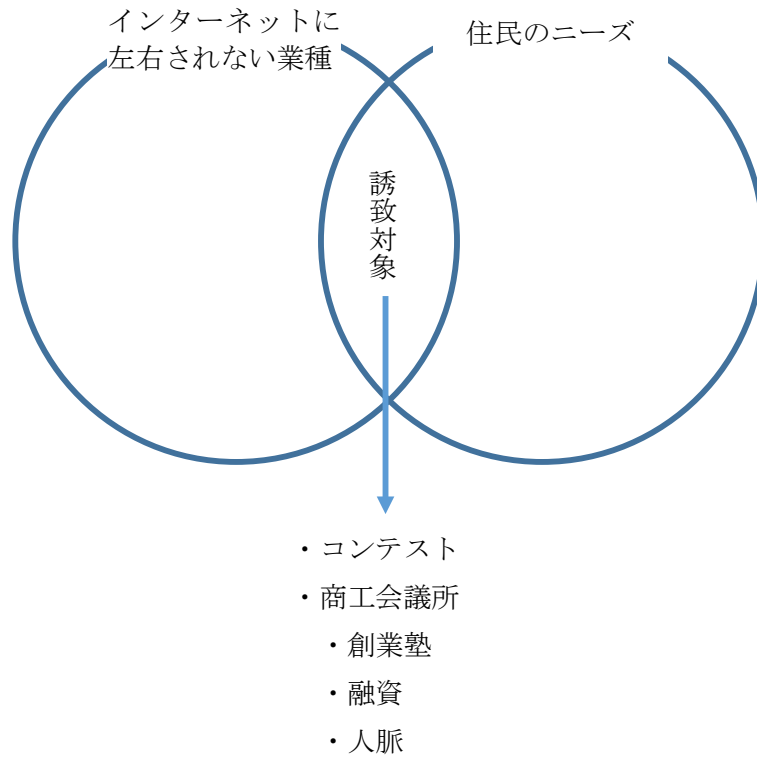
ーインターネットに左右されないテナントの考察

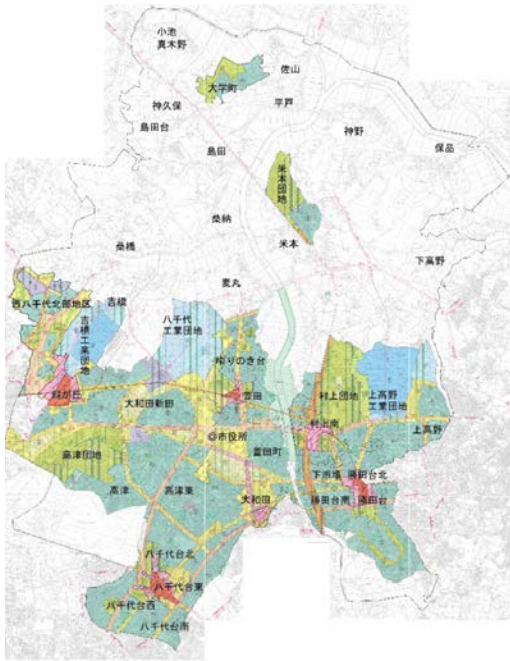
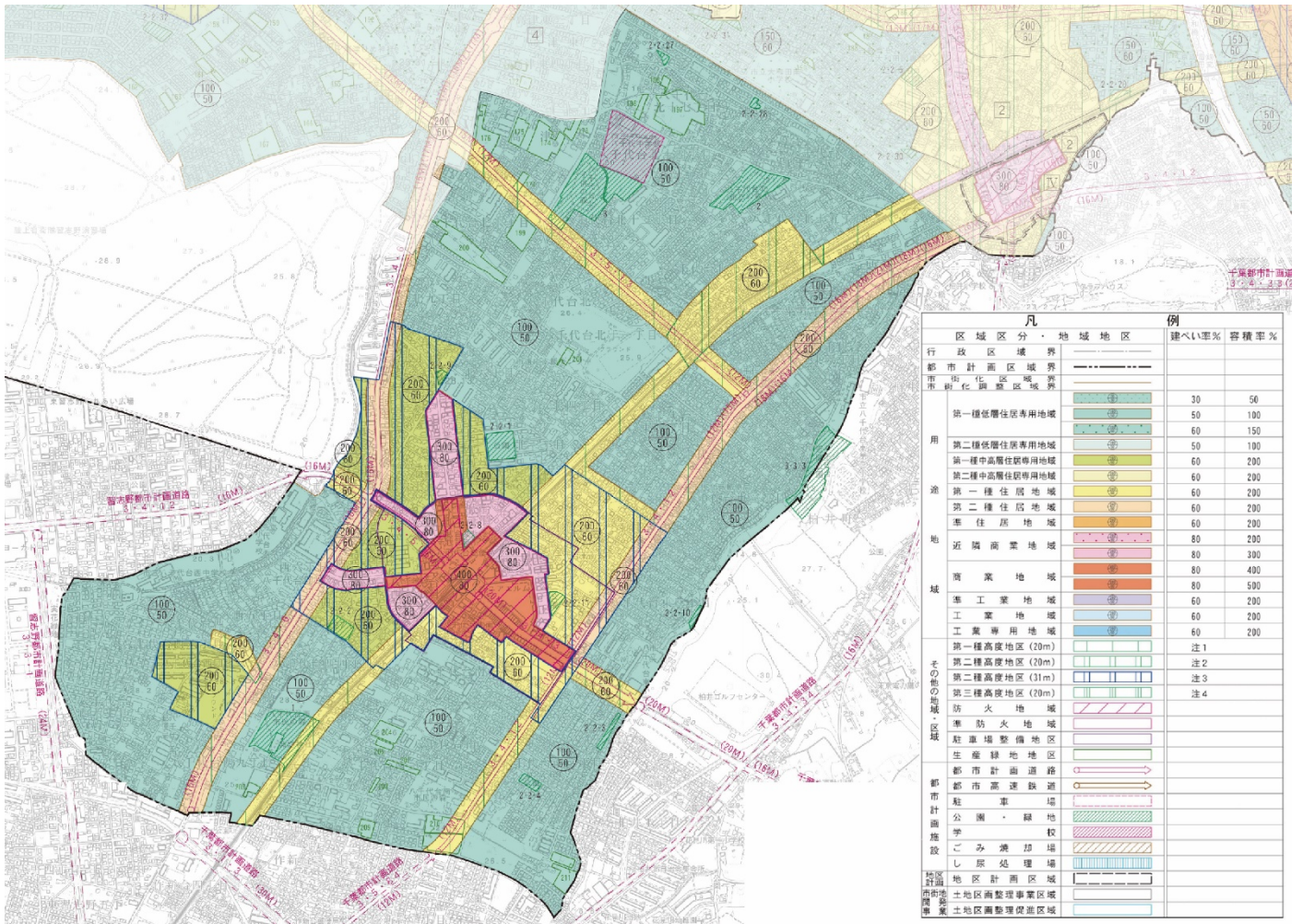
可能性大 ボディケア関係 医者／美容／飲食／

可能性低 物販(インターネットと併用すれば可能性大に転換)／

ー店舗誘致 コンテスト開催 リノベチームでピックアップした物件にテナント募集をコンテスト形式で行う。1等賞は...

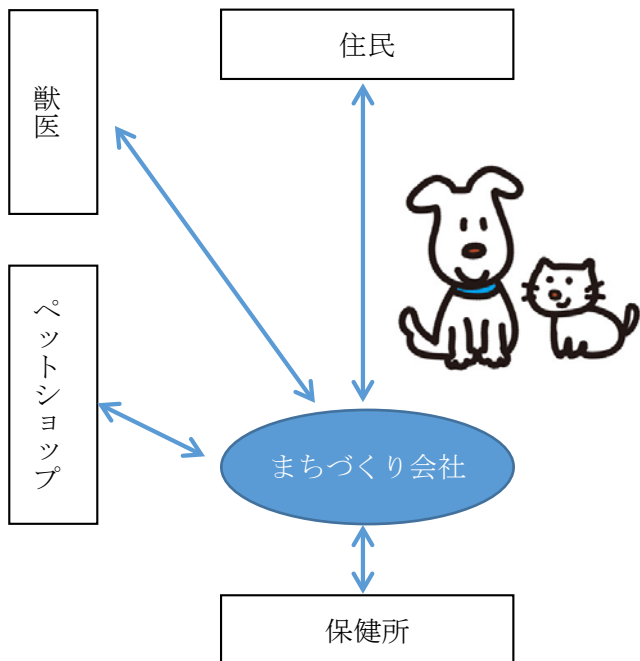
ー商工会議所を案内 創業・融資・資格取得などの相談





#### IV. 猫と犬と住まう

まちづくり会社を中心に保健所・獣医・ペットショップと連携を図ることにより、普通ならペットを飼うのが難しい環境のお年寄りや転勤族に機会をつくる



- ・高齢者の生活の充実
  - ー寿命を考えると飼えない
  - ー子犬からの躰ができない
  - ーそもそも自分の面倒も難しく、逆に面倒を見てほしいくらいなのに、動物の面倒まで見られるか心配
- ・転勤の多い家族
  - ー次の転勤先でも飼える補償がない

気軽な仕組みではなく、あくまでも本人の死亡や転勤などで飼えなくなったなどの証明があるときのみ引き上げを検討する。それ以外は罰金などの処置対策をもつ。

里親の希望者増大に拍車をかける



#### IV. 情報発信

##### 1. ひとが集まれるホットステーション的な場所をつくる



東西に一か所ずつ拠点となる処をつくる

八千代台マルシェ

八千代台テラス

八千代台サテライト

など

AirB&B やシェアハウスなど

八千代台ではどう取り組んでいるか

全く取り組んでいないなどの情報なども正直に発信する

##### 2. 八千代台地区PR

住んでいる人が見る・この街に興味がある(住居・商業)人がみることを念頭に情報発信

①マップ(印刷物) 10年くらい不変のもの

②WEB 変化が激しいもの サイトのHPのURLのみマップに載せる

\*日本語・英語・ブラジル・ネパール...版

内容

・(マップ・WEB) 広域地図

IC・国道・高速道路・鉄道・行政(県税・地方法務局・役所)などの表記

・(マップ・WEB) 避難場所

・(マップ・WEB) 消防署・警察署・自治会館・郵便局・学校(学区)

・(WEB) 宅配受け取り箇所の記載 (7-11 やクロネコの宅配受付・預かり拠点)

・(WEB) 商店街

・(WEB) おケイコ情報

③ワールドビジネスサテライト

JCOM を通じてワールドビジネスサテライトへ

16000 世帯・33000 人規模のまちづくり

##### 番外編

・八千代台が舞台の漫画

桜桃物語 立原あゆみ

・京成線(大和田行き)が舞台のアニメーション

時をかける少女