

まちづくり

電子

からう版

- 特集1 空き家対策 一般住宅の空き家 再生
- 特集2 戦後80年 焼け野原から未来へ 千葉市戦災復興とまちづくりの歩み
- サステイナブルなまちづくり
「ユーカリが丘ニュータウン開発事業」～佐倉市～
- みんなでまちづくり探検隊
NPO法人 竹もりの里 ～長南町～
- 世界のまちづくり紀行
in Paris
- 郷土料理レシピ ちばの“食” 魅力発見！
千葉県の特産「落花生」 落花生味噌



一般財団法人 千葉県まちづくり公社



CONTENTS

P2 特集 1

空き家対策 一般住宅の空き家再生

P17 特集 2

戦後80年 焼け野原から未来へ 千葉市戦災復興とまちづくりの歩み

P23 サスティナブルなまちづくり

「ユーカリが丘ニュータウン開発事業」 ~佐倉市~
~山万がつくるずっと住み続けられるまち~

P31 みんなでまちづくり探検隊

NPO法人 竹もりの里 ~長南町~

P35 世界のまちづくり紀行

in Paris

P45 郷土料理レシピ ちばの“食”魅力発見！

千葉県の特産「落花生」 落花生味噌



電子「まちづくりかわら版」
はこちら

特集 1

空き家対策

～一般住宅の 空き家再生～



国の「住宅・土地統計調査」(令和5年調査)によると、千葉県の空家数は39万戸、空き家率は12.4%に達しました。

特に、「その他の空き家（一般住宅の空き家）」は前回調査から約10%増加し、今後さらに増えると予測されています。

しかし、空き家は再生によって新しい価値を生み出すことができます。

今回は、調査結果をもとに千葉県の現状を整理し、一般住宅の空き家を活用するための再生に必要なリフォームの種類やその費用の目安について紹介します。

令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計結果 千葉県版 から見る 第一章 県内の空き家の状況

千葉県の総住宅数は319万1,100戸で、平成30年と比べて16万1,300戸(5.3%)増加しました。一方、世帯数は280万8,300世帯で、平成30年から15万6,300世帯(5.9%)増加し、住宅数・世帯数とともに過去最多となりました。

増加率は世帯数の方が0.6ポイント高いものの、住宅数は世帯数より38万2,800戸多く、世帯数の増加を上回るペースで住宅が供給されており、空き家や使われない住宅が増える構造です。

図1 総住宅数、総世帯数及び1世帯当たりの住宅数の推移

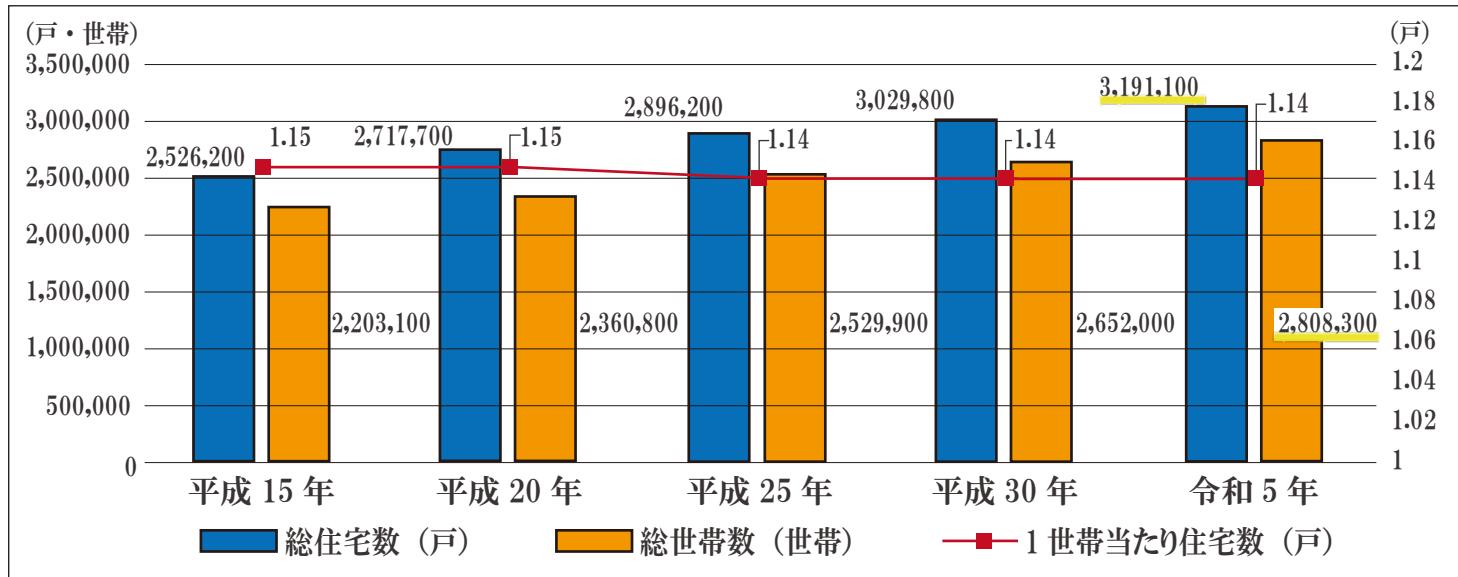


表1 総住宅数、総世帯数及び1世帯当たりの住宅数の推移

年次	実数			5年間の増減数		5年間の増減率	
	総住宅数(戸)	総世帯数(世帯)	1世帯当たり住宅数(戸)	総住宅数(戸)	総世帯数(世帯)	総住宅数	総世帯数
平成 15 年	2,526,200	2,203,100	1.15	205,100	181,200	8.8%	9.0%
平成 20 年	2,717,700	2,360,800	1.15	191,500	157,700	7.6%	7.2%
平成 25 年	2,896,200	2,529,900	1.14	178,500	169,100	6.6%	7.2%
平成 30 年	3,029,800	2,652,000	1.14	133,600	122,100	4.6%	4.8%
令和 5 年	3,191,100	2,808,300	1.14	161,300	156,300	5.3%	5.9%

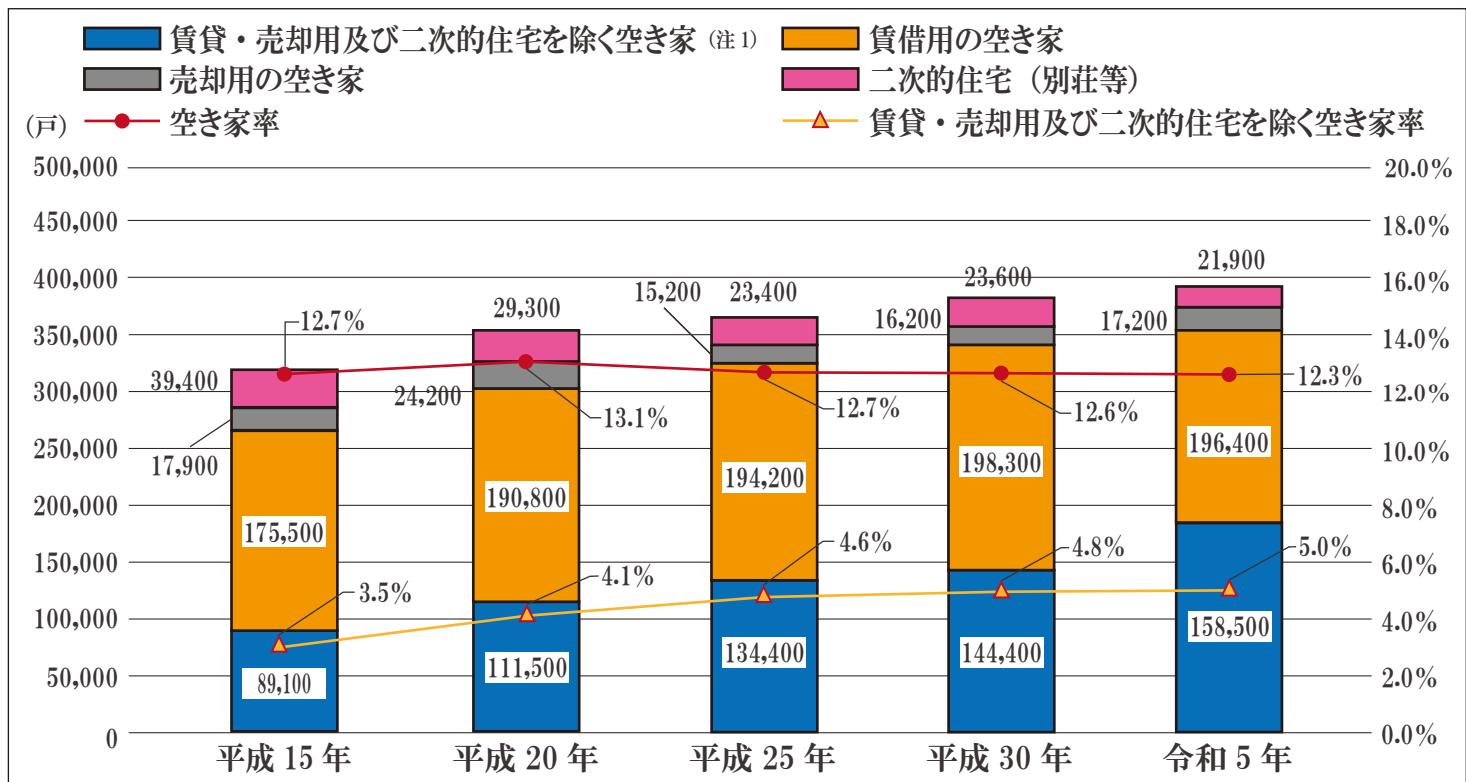
《増加を続ける空き家とその特徴》

■ 進む一般住宅の空き家

空き家数と空き家率の推移を見ると、県内の「居住世帯のある住宅」は278万2,300戸、「居住世帯のない住宅」は40万8,800戸と、いずれも前回調査（平成30年）より増加しています。

特に、「居住世帯のない住宅」のうち空き家は39万4,100戸で、前回調査から1万1,600戸増加しており、空き家率は12.3%とわずかに低下したものの、使われない住宅が着実に増えている現状を示しています。

図2-1 空き家数及び空き家率の推移



注1 賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）

表2-1 居住世帯の有無別住宅数の推移

年次	総住宅数	居住世帯 あり	居住世帯なし							建築中
			総数	一時現在 者のみ	空き家					
			総数	賃貸・売却用 及び二次的住宅 を除く空き家	賃貸用の 空き家	売却用の 空き家	二次的住宅 (別荘等)			
実数(戸)										
平成15年	2,526,200	2,185,800	340,400	14,200	321,900	89,100	175,500	17,900	39,400	4,300
平成20年	2,717,700	2,344,500	373,200	11,300	355,900	111,500	190,800	24,200	29,300	6,000
平成25年	2,896,200	2,517,000	379,100	8,500	367,200	134,400	194,200	15,200	23,400	3,400
平成30年	3,029,800	2,635,200	394,600	6,600	382,500	144,400	198,300	16,200	23,600	5,500
令和5年	3,191,100	2,782,300	408,800	9,900	394,100	158,500	196,400	17,200	21,900	4,800
割合										
平成15年	100.0%	86.5%	13.5%	0.6%	12.7%	3.5%	6.9%	0.7%	1.6%	0.2%
平成20年	100.0%	86.3%	13.7%	0.4%	13.1%	4.1%	7.0%	0.9%	1.1%	0.2%
平成25年	100.0%	86.9%	13.1%	0.3%	12.7%	4.6%	6.7%	0.5%	0.8%	0.1%
平成30年	100.0%	87.0%	13.0%	0.2%	12.6%	4.8%	6.5%	0.5%	0.8%	0.2%
令和5年	100.0%	87.2%	12.8%	0.3%	12.3%	5.0%	6.2%	0.5%	0.7%	0.2%

■ 建て方で異なる空き家の特徴

空き家数は過去の調査から増加傾向が続いている（「表 2-1 居住世帯の有無別住宅数の推移」参照）。

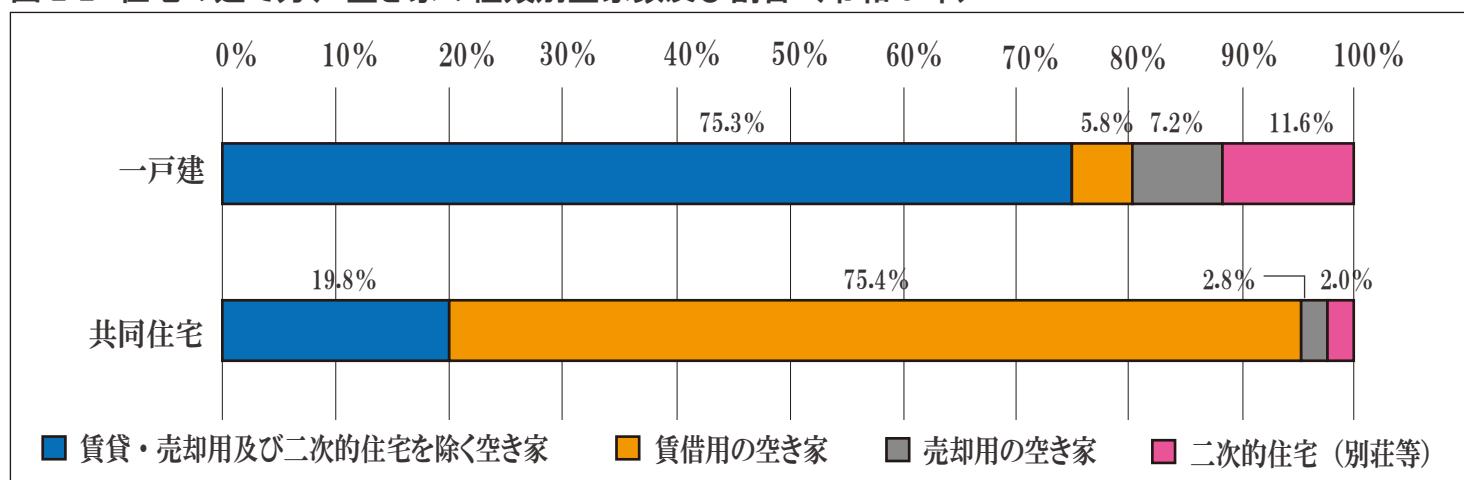
種類別にみると、「賃貸用空き家」が約 18 万戸（45.8%）と最も多い一方、注目すべきは「その他の空き家」が 15 万 8,500 戸（40.2%）に増えている点です。この「その他の空き家」は、賃貸・売却用や二次的住宅を除いた一般住宅を中心であり、住居目的を失った住宅が増加していることを示しています。

背景には、相続や管理不全による放置、老朽化などがあり、空き家問題の質的变化が進んでいることによるもので、賃貸需要の変化により増加傾向を続ける「賃貸用空き家」の増加傾向と合わせ、一般住宅の空き家の増加も深刻化しており、再生策の重点を「その他の空き家」におく必要があります。

表 2-2 住宅の建て方、空き家の種類別空き家数及び割合（令和 5 年）

住宅の建て方	空き家の種類				
	総数	賃貸・売却用及び 二次的住宅を除く 空き家	賃貸用の 空き家	売却用の 空き家	二次的住宅
実数（戸）					
総数	394,100	158,500	196,400	17,200	21,900
一戸建	143,500	108,100	8,300	10,400	16,600
長屋建	10,500	2,400	7,600	100	300
共同住宅	239,100	47,300	180,400	6,600	4,900
その他	900	700	100	0	100
空き家総数に占める割合					
総数	100.0%	40.2%	49.8%	4.4%	5.6%
一戸建	36.4%	27.4%	2.1%	2.6%	4.2%
長屋建	2.7%	0.6%	1.9%	0.0%	0.1%
共同住宅	60.7%	12.0%	45.8%	1.7%	1.2%
その他	0.2%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%
建て方別総数に占める割合					
総数	100.0%	40.2%	49.8%	4.4%	5.6%
一戸建	100.0%	75.3%	5.8%	7.2%	11.6%
長屋建	100.0%	22.9%	72.4%	1.0%	2.9%
共同住宅	100.0%	19.8%	75.4%	2.8%	2.0%
その他	100.0%	77.8%	11.1%	0.0%	11.1%

図 2-2 住宅の建て方、空き家の種類別空き家数及び割合（令和 5 年）



注1 それぞれの住宅の主な用途について世帯を計上しているため世帯数の内訳は総数に一致しない。

注2 現居住以外に所有する住宅の主な用途「不詳」を含む。

《住宅の建て方と構造》

■ 戸建て中心の住宅ストックと空き家化のリスク

住宅の建て方から見ると、戸建て住宅は146万3,400戸で全体の52.6%を占めており、共同住宅は約131万9,000戸と47.4%にとどまっています。

この構成は過去の調査から大きく変わっておらず、戸建てが過半数を維持していることが特徴です。戸建て住宅は老朽化による空家化が進みやすく、維持管理の難しさがリスク要因となっています。

一方、共同住宅は都市部で賃貸需要の変化により空き家化するケースが増加しており、建て方によるリスクの違いを踏まえた対策が求められます。

図3-1 住宅の建て方別住宅数の推移

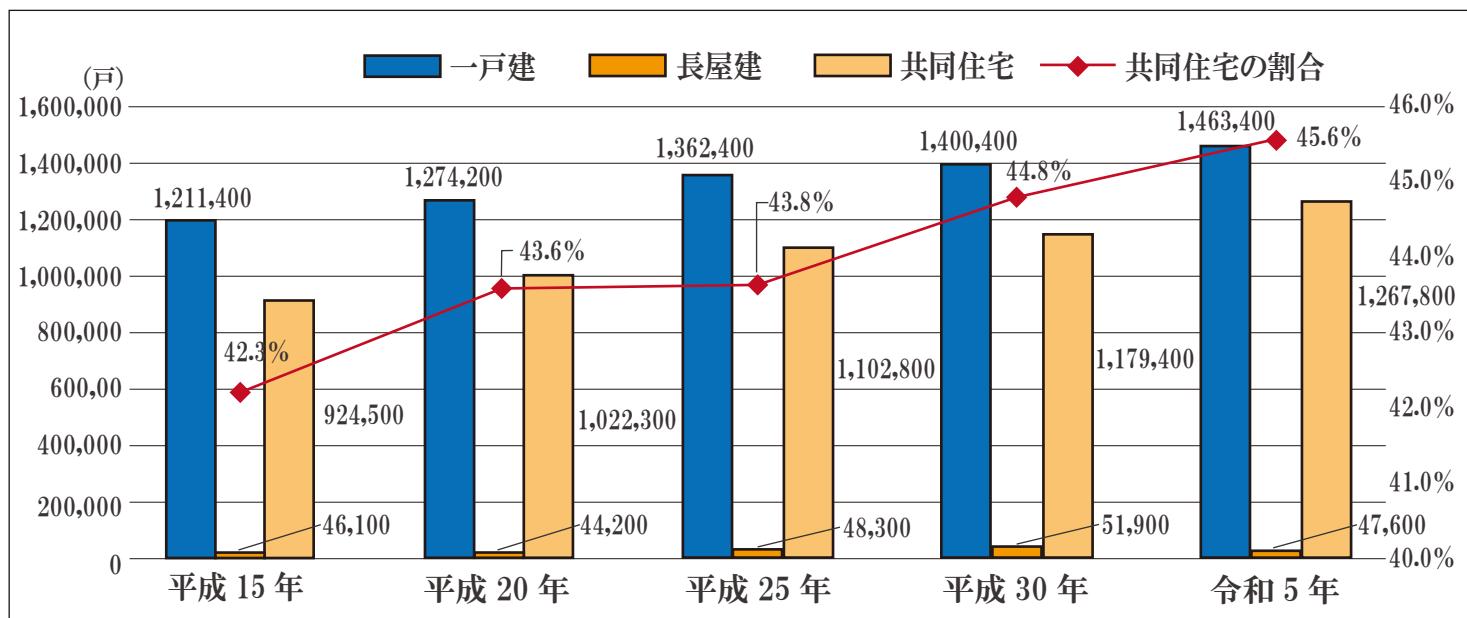


表3-1 住宅の建て方別住宅数の推移

年次	居住世帯のある住宅総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
実数 (戸)					
平成 15 年	2,185,800	1,211,400	46,100	924,500	3,900
平成 20 年	2,344,500	1,274,200	44,200	1,022,300	3,800
平成 25 年	2,517,000	1,362,400	48,300	1,102,800	3,600
平成 30 年	2,635,200	1,400,400	51,900	1,179,400	3,500
令和 5 年	2,782,300	1,463,400	47,600	1,267,800	3,500
割合					
平成 15 年	100.0%	55.4%	2.1%	42.3%	0.2%
平成 20 年	100.0%	54.3%	1.9%	43.6%	0.2%
平成 25 年	100.0%	54.1%	1.9%	43.8%	0.1%
平成 30 年	100.0%	53.1%	2.0%	44.8%	0.1%
令和 5 年	100.0%	52.6%	1.7%	45.6%	0.1%
増減率					
平成 10 年～平成 15 年	9.1%	6.8%	6.2%	12.8%	-40.9%
平成 15 年～平成 20 年	7.3%	5.2%	-4.1%	10.6%	-2.6%
平成 20 年～平成 25 年	7.4%	6.9%	9.3%	7.9%	-5.3%
平成 25 年～平成 30 年	4.7%	2.8%	7.5%	6.9%	-2.8%
平成 30 年～令和 5 年	5.6%	4.5%	-8.3%	7.5%	0.0%

■ 木造住宅の多さが空き家問題を加速

住宅の構造は、依然として木造を中心で、木造住宅は157万5,800戸（約56.6%）を占めています。一方、非木造住宅は120万6,500戸（約43.4%）で、そのうち「鉄筋・鉄骨コンクリート造」は91万6,400戸（32.9%）となっています。

木造住宅が過半数を維持している現状は、老朽化による空き家化が進みやすい構造であり、耐久性や維持管理の難しさが、空き家問題を加速させる要因となっています。

図4 住宅の構造別割合の推移

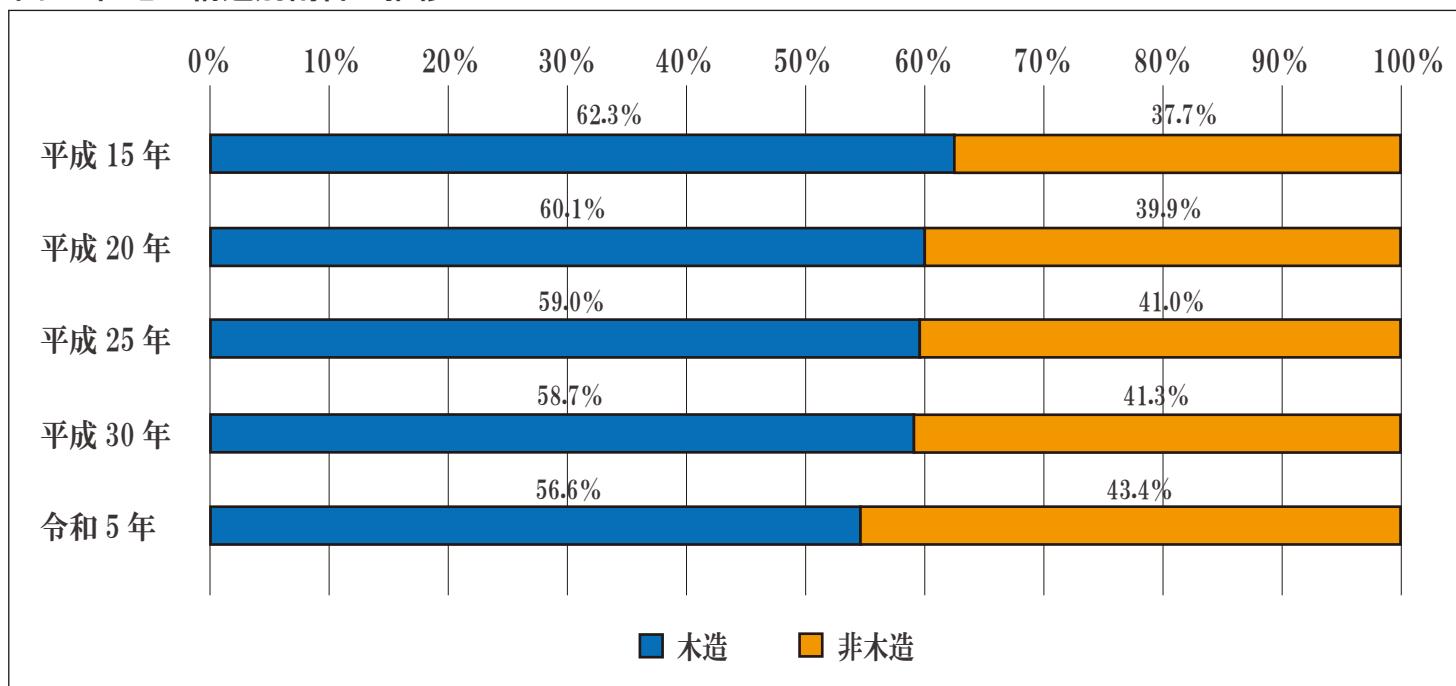


表4 住宅の構造別住宅数の推移

年次	居住世帯のある住宅総数	木造	非木造			
			総数	鉄筋・鉄筋コンクリート造	鉄骨造	その他
実数(戸)						
平成15年	2,185,800	1,361,900	823,900	701,100	120,300	2,500
平成20年	2,344,500	1,408,200	936,400	770,400	161,300	4,600
平成25年	2,517,000	1,484,300	1,032,700	835,700	193,100	3,900
平成30年	2,635,200	1,547,800	1,087,400	856,600	228,000	2,800
令和5年	2,782,300	1,575,800	1,206,500	916,400	286,500	3,600
割合						
平成15年	100.0%	62.3%	37.7%	32.1%	5.5%	0.1%
平成20年	100.0%	60.1%	39.9%	32.9%	6.9%	0.2%
平成25年	100.0%	59.0%	41.0%	33.2%	7.7%	0.2%
平成30年	100.0%	58.7%	41.3%	32.5%	8.7%	0.1%
令和5年	100.0%	56.6%	43.4%	32.9%	10.3%	0.1%

《高齢者世帯が示す空き家化リスク》

■ 増加傾向の高齢者世帯

高齢者のいる世帯の状況から、「高齢者のいる世帯数」は116万2,600世帯で、主世帯全体の41.8%を占めています。

これは、前回調査と比べても増加が続いており、将来空き家となる可能性が高い世帯が増えていることを示しています。

さらに、世帯構成をみると、「高齢者単身世帯」・「高齢者のいる夫婦のみ世帯」とともに約30%で、両者を合わせると過半数を占めており、こうした世帯は居住が途切れるきっかけが多く、空き家化しやすい傾向があります。

図5-1 高齢者のいる世帯の数及び割合の推移

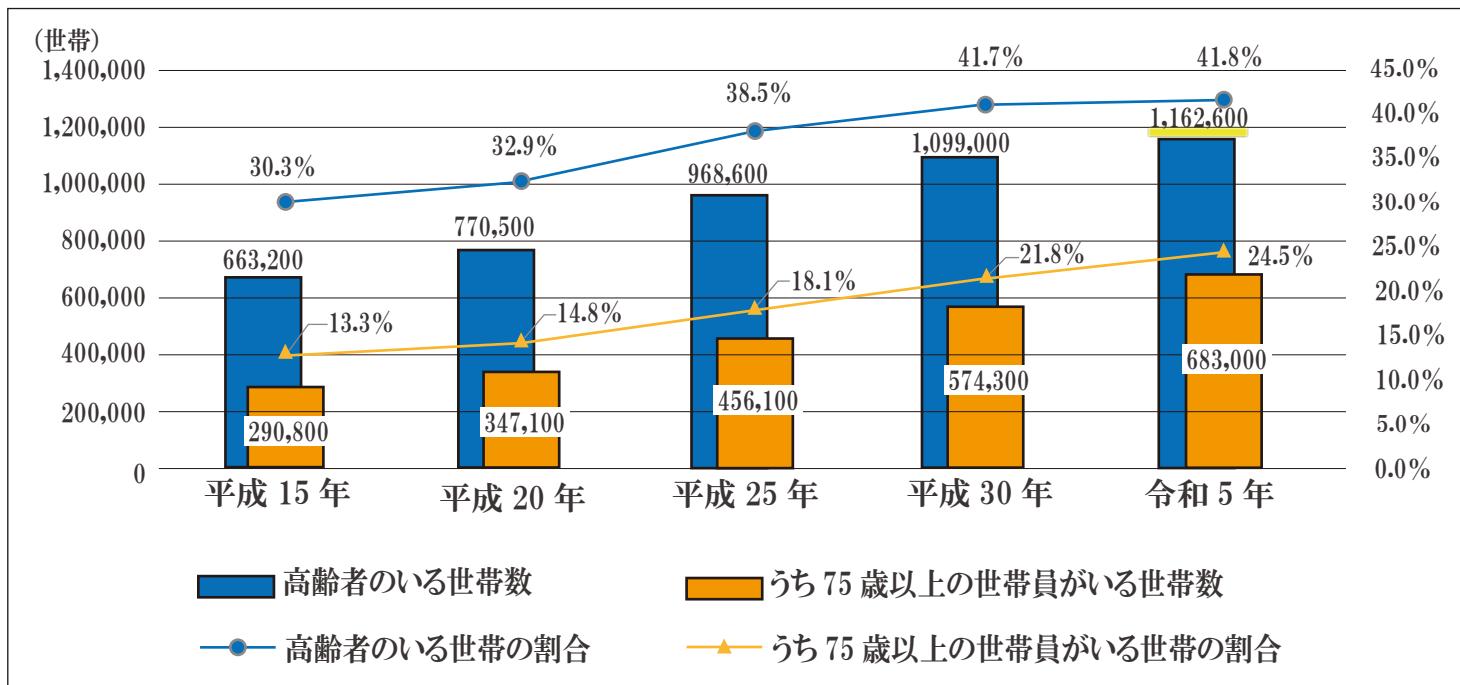


図5-2 高齢者のいる世帯の型別世帯数割合の推移

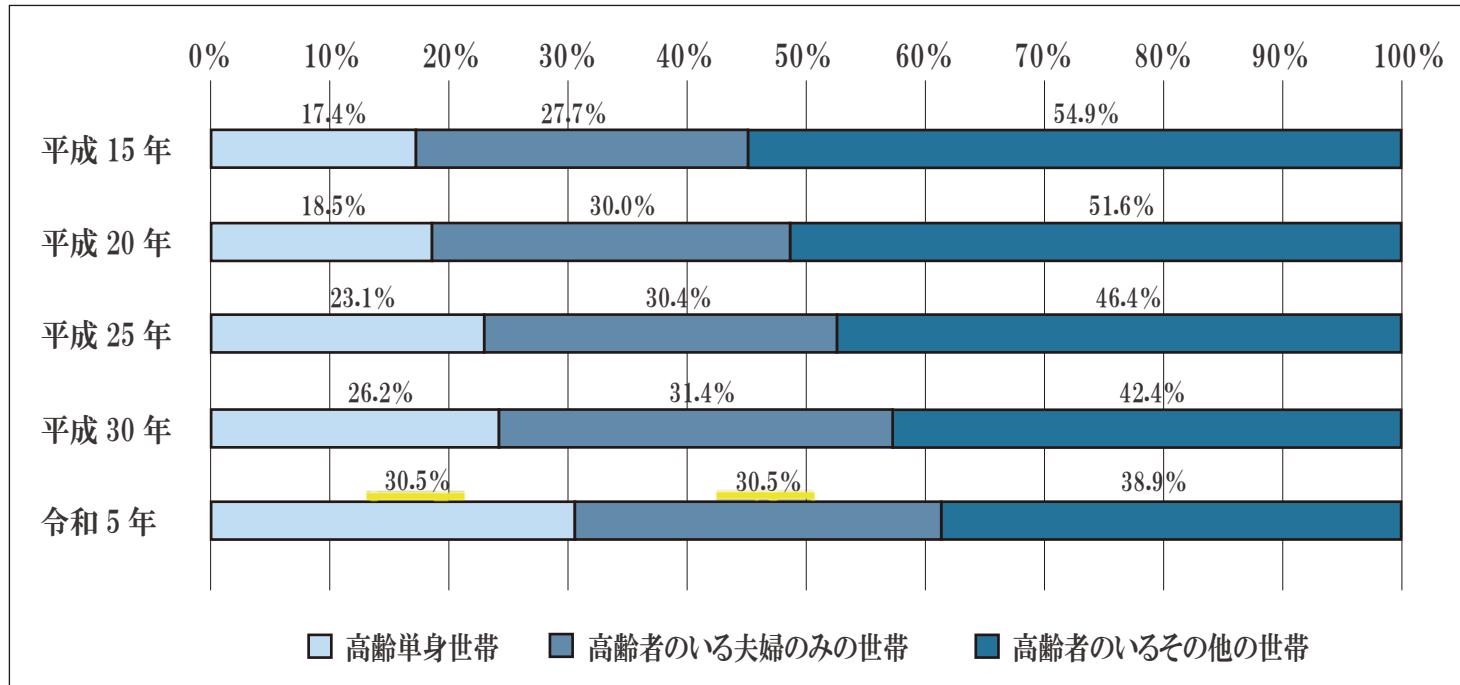


表 5-1 高齢者のいる世帯の型別世帯数の推移

年次	主世帯総数	うち高齢者のいる世帯				うち 75 歳以上の世帯員がいる世帯
		総数	高齢単身世帯	高齢者のいる夫婦のみの世帯	高齢者のいるその他の世帯	
実数（世帯）						
平成 15 年	2,185,800	663,200	115,600	183,700	363,900	290,800
平成 20 年	2,344,500	770,500	142,400	230,900	397,200	347,100
平成 25 年	2,517,000	968,600	223,900	294,900	449,800	456,100
平成 30 年	2,635,200	1,099,000	288,000	345,400	465,600	574,300
令和 5 年	2,782,300	1,162,600	355,000	355,100	452,500	683,000
主世帯総数に占める割合						
平成 15 年	100.0%	30.3%	5.3%	8.4%	16.6%	13.3%
平成 20 年	100.0%	32.9%	6.1%	9.8%	16.9%	14.8%
平成 25 年	100.0%	38.5%	8.9%	11.7%	17.9%	18.1%
平成 30 年	100.0%	41.7%	10.9%	13.1%	17.7%	21.8%
令和 5 年	100.0%	41.8%	12.8%	12.8%	16.3%	24.5%
高齢者のいる世帯総数に占める割合						
平成 15 年	-	100.0%	17.4%	27.7%	54.9%	43.8%
平成 20 年	-	100.0%	18.5%	30.0%	51.6%	45.0%
平成 25 年	-	100.0%	23.1%	30.4%	46.4%	47.1%
平成 30 年	-	100.0%	26.2%	31.4%	42.4%	52.3%
令和 5 年	-	100.0%	30.5%	30.5%	38.9%	58.7%

■ 持ち家率の高さが生む課題

県内全体の持ち家住宅率は 64.7%ですが、「高齢者のいる世帯」では 85.3%と 20.6 ポイント高く、持ち家を中心であることがわかります。

さらに、将来空き家化する可能性が高いとされる持ち家数は、「高齢単身世帯」の 25 万 8,800 戸と「高齢者のいる夫婦のみ世帯」の 32 万 3,000 戸を合算した 58 万 1,800 戸で、将来の空き家増加の要因となることが懸念されます。

「夫婦のみ世帯」は持ち家率 91.0%、単身世帯でも 72.9%と持ち家比率が高い点も、将来の管理・処分の難しさを示唆しています。

図 5 - 3 世帯の型、住宅の所有の関係別割合（高齢者のいる世帯）

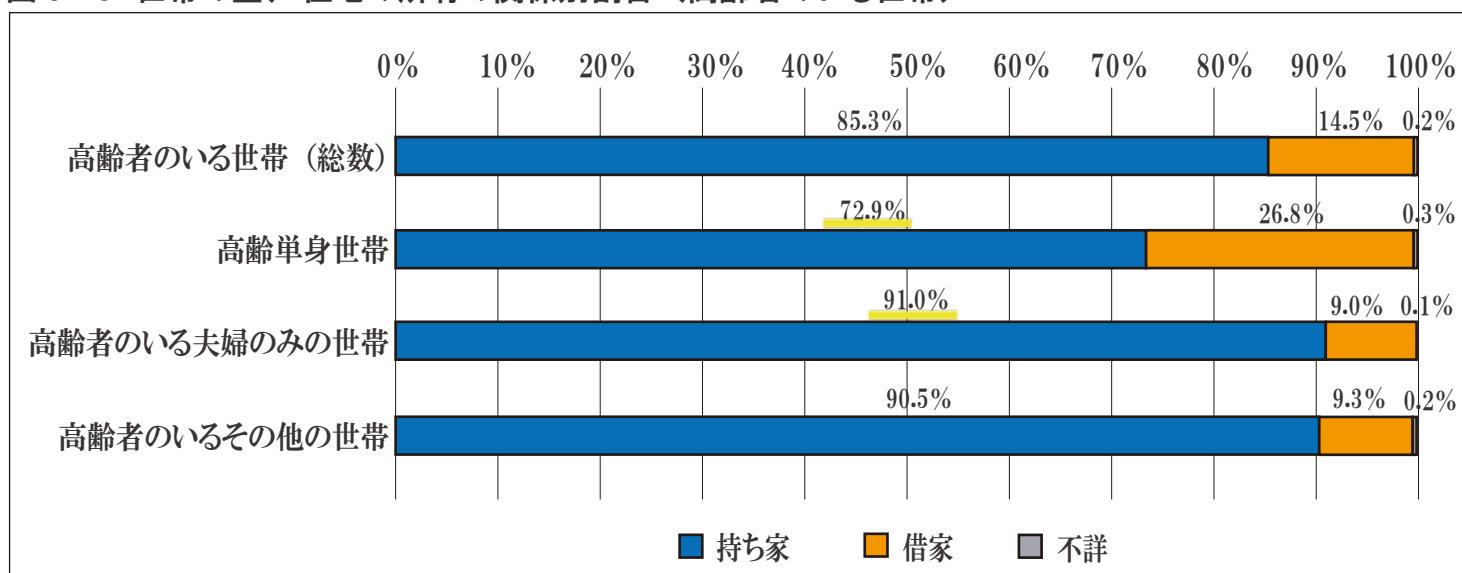


表5-2 高齢者のいる世帯の型、住宅の所有の関係別主世帯数

世帯の型	総数	持ち家	借家						給与住宅	
			総数	公営の借家	UR・公社の借家	民営借家				
						木造	非木造			
実数（世帯）										
主世帯	2,782,300	1,799,500	865,300	33,700	73,800	227,800	465,100	63,700		
うち高齢者のいる世帯	1,162,600	991,400	168,700	20,800	42,200	46,900	56,700	2,100		
単身高齢世帯	355,000	258,800	95,000	11,400	22,700	29,000	31,100	900		
高齢者のいる夫婦のみ世帯	355,100	323,000	31,800	3,800	10,400	7,300	9,800	600		
高齢者のいるその他の世帯	452,500	409,600	41,900	5,600	9,100	10,600	15,800	600		
割合										
主世帯	100.0%	64.7%	31.1%	1.2%	2.7%	8.2%	16.7%	2.3%		
うち高齢者のいる世帯	100.0%	85.3%	14.5%	1.8%	3.6%	4.0%	4.9%	0.2%		
単身高齢世帯	100.0%	72.9%	26.8%	3.2%	6.4%	8.2%	8.8%	0.3%		
高齢者のいる夫婦のみ世帯	100.0%	91.0%	9.0%	1.1%	2.9%	2.1%	2.8%	0.2%		
高齢者のいるその他の世帯	100.0%	90.5%	9.3%	1.2%	2.0%	2.3%	3.5%	0.1%		

注 総数には住宅の所有の関係「不詳」の世帯数を含むため、各項目の合計は総数と一致しない。

《現住居以外の住宅の所有状況》

■ 空き家の所有状況と管理の難しさ

現住居以外の住宅の所有状況から、主世帯のうち 22 万 9,100 世帯が現住居世帯の住宅を所有しています。その中で、空き家を所有している世帯は 6 万 3,100 世帯にのぼります。

さらに、世帯が所有する空き家の内訳をみると、49.3%が「賃貸・売却用や二次的住宅（別荘など）を除く空き家」となっており、換言すれば半数近くが利用目的のない一般住宅で長期間放置されるケースが多く、管理の難しさが顕著になっています。

こうした空き家は、所有者にとって維持管理の負担が大きいことからも再生や利活用を進める取り組みが急務です。

図6 現住居以外に所有する住宅の主な用途別割合（令和5年）

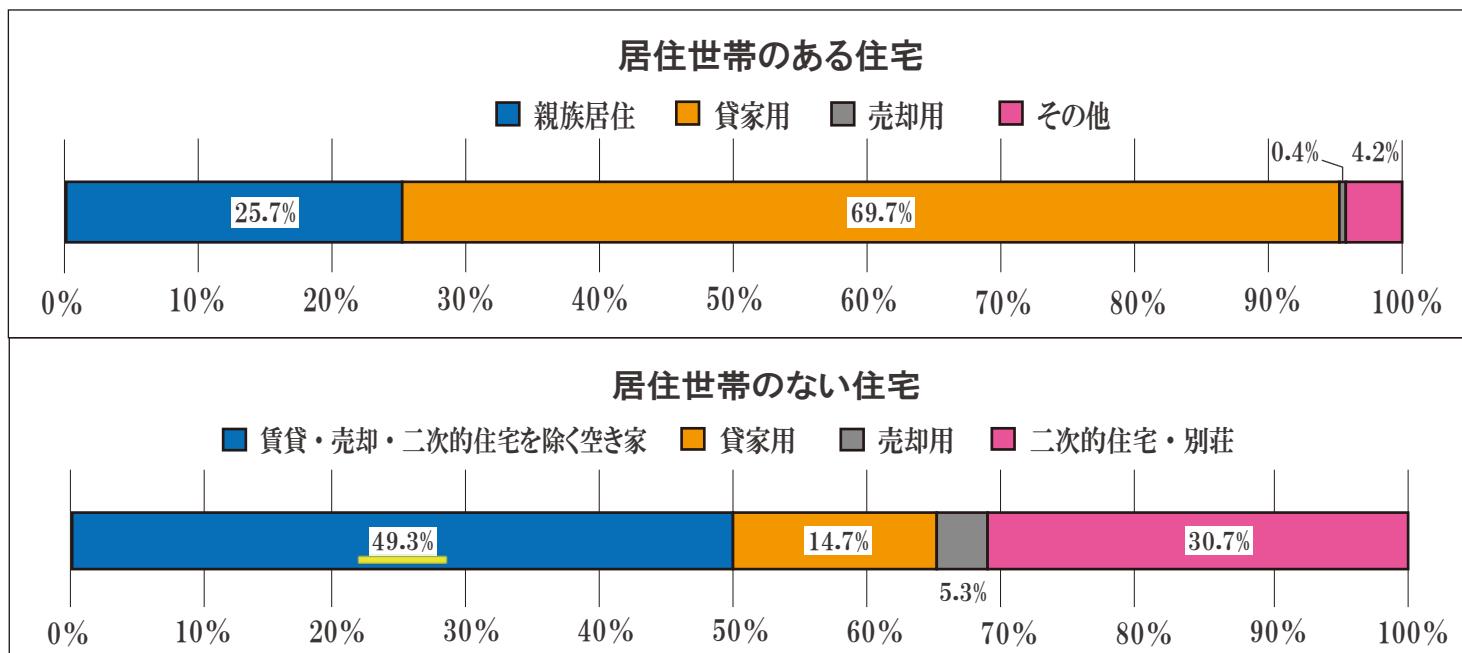


表6 現住居以外に所有する住宅の主な用途別世帯数、住宅数（令和5年）

	主世帯 総数	うち現住居以外の住宅を所有している世帯										二次的住宅 ・別荘	
		総数 (注2)	居住世帯のある住宅					居住世帯のない住宅					
			総数	親族居 住用	貸家用	売却用	その他	総数	賃貸・売却・ 二次的住宅を 除く空き家	貸家用	売却用		
世帯数(世帯) (注1)	2,782,300	229,100	182,900	103,700	56,000	2,600	27,400	63,100	31,400	6,400	6,300	20,800	
割合	100.0%	8.2%	6.6%	3.7%	2.0%	0.1%	1.0%	2.3%	1.1%	0.2%	0.2%	0.7%	
所有する住宅数(戸)	-	336,000	261,000	67,000	182,000	1,000	11,000	75,000	37,000	11,000	4,000	23,000	
割合	-	-	100.0%	25.7%	69.7%	0.4%	4.2%	100.0%	49.3%	14.7%	5.3%	30.7%	

注1 それぞれの住宅の主な用途について世帯を計上しているため世帯数の内訳は総数に一致しない。

注2 現住居以外に所有する住宅の主な用途「不詳」を含む。

第二章 一般住宅の空き家再生手法

第一章で整理した調査結果のとおり、千葉県では今後、一般住宅の空き家が急速に進むことが予測されています。こうした空き家の放置は、防犯や景観の悪化だけでなく、地域の安全や経済に深刻な打撃を与え、危機的状況に陥る可能性があります。

一方で、一般住宅は古民家に比べて再生しやすく、リフォームによって新しい価値を生み出せる可能性を秘めているのも特徴です。

第二章では、一般住宅の空き家を再生し活用するために必要なリフォームの種類や、その費用の目安について紹介します。

《再生の目的と活用方法》

「暮らしを支える住まい」や「地域の交流の場」として再び活用される可能性を秘めている一般住宅の再生方法には、目的や地域の特性、予算に応じて多様な選択肢があります。

以下に代表的な再生方法を分類してみました。

再生目的	主な再生方法・活用例
住宅	<ul style="list-style-type: none"> マイホーム：自分や家族の住居としてのリフォーム 賃貸住宅：収益物件として貸出し（学生・高齢者・ファミリー向け） シェアハウス化：複数人で共同生活する住居に改修
地域資源	<ul style="list-style-type: none"> 古民家カフェ・レストラン：地域食材を活かした飲食店に改修 ゲストハウス・民泊施設：観光客向けの宿泊施設に転用 地域交流拠点：コミュニティースペースや子育て支援施設として活用
事業所・オフィス	<ul style="list-style-type: none"> シェアオフィス・コワーキングスペース：テレワーク・企業支援拠点 アトリエ・ギャラリー：芸術活動や展示スペースとして活用 福祉施設・教育施設：高齢者支援、学習支援などの拠点
D I Y 地域協働型	<ul style="list-style-type: none"> D I Yリノベーション：住民や施主が自ら改修（費用圧縮・愛着形成） コミュニティ大工：地域住民・学生・セミプロが協力して改修 ワークショップ型再生：体験型イベントとして改修
資産活用 収益化型再生	<ul style="list-style-type: none"> 売却前提のリノベーション：資産価値を高めて売却 空き家バンク登録・移住促進：自治体との連携活用 リースバック型再生：所有者が回収後に賃貸として住み続ける

《再生における主なリフォームの種類》

空き家を再生する際、最も重要な工程のひとつが「リフォーム」です。空き家を再生する際のリフォームの種類は、建物の状態や再生目的に応じて多岐にわたります。

では、どの様な種類があるでしょう。ここでは、一般住宅の空き家再生においてよく行われるリフォームの種類と費用の目安について紹介します。

■ 安全性を高めるリフォーム

空き家は長期間放置されていることが多く、構造的な安全性に不安がある場合があります。

特に、1981年以前に建てられた住宅は旧耐震基準のため、耐震補強が推奨されます。

費用は、建物の構造や改修規模によって異なりますが、木造住宅（平屋・2階建て）の平均的な耐震補強費用は150万～200万円前後が多いとされています。

耐震補強を行う際には、自治体による補助制度を活用できる場合があります。補助の内容や申請方法は市町村によって異なるため、耐震補強を検討する際は、対象となる住宅が所在する自治体に相談し、耐震診断の実施や補助制度の有無を確認することをお勧めします。

リフォーム内容	概要	
耐震補強	筋交い追加、耐力壁設置、接合部補強など	約25万円～150万円
基礎補強	増打ち、鉄筋補強、ひび割れ補修など	約100万円～200万円
シロアリ対策	駆除・予防、床下換気、薬剤処理など	約1,150円～3,000円/m ²

耐震補強：筋交い追加

Before



木造住宅の壁内部。柱と間柱のみで構成されており、耐震性が低い状態。

After



耐震補強として筋交いを追加。斜め材を組み込むことで地震時の横揺れに強い構造へ改善。

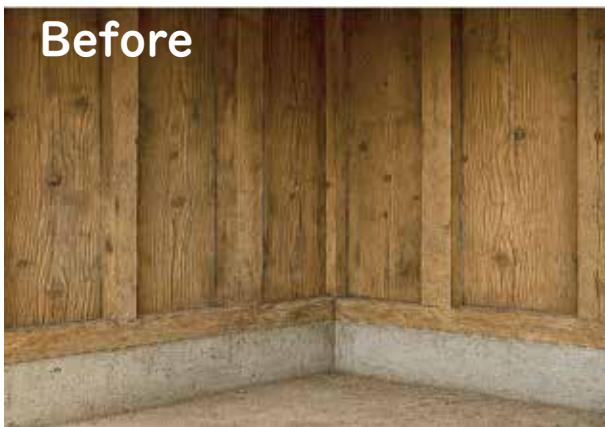
シロアリ被害



シロアリによる食害で木部が劣化し、蜂道が確認できる様子（左）や木材の柱に蜂道が形成され、基礎部分にも土が付着している様子（右）



Before



■既存の基礎のみで、耐震性に不安がある状態。

After



■鉄筋を組み込み、基礎の外側にコンクリートを増打ちし、強度を大幅に向上。

断熱・省エネ性機能向上のリフォーム

空き家は、築年数が古く断熱性能が低い場合が多く、夏は暑く冬は寒いなど快適性に欠け、光熱費も高くなる傾向があります。断熱・省エネリフォームは、こうした問題を解消し、快適な住環境と省エネ効果を両立できます。

主な工事は、壁・床・天井への断熱材施工、内窓（二重窓）の設置、高断熱玄関ドアへの交換などで、費用は施工範囲や建物の規模により異なります。国や自治体の補助制度を活用すれば、費用負担を軽減しながら、快適で環境にやさしい住まいづくりが可能です。

リフォーム内容	概 要	費用目安
壁・床・天井断熱材施工	断熱材を追加して冷暖房効率を改善	約 4,000 円～ 30,000 円 / m ²
内窓（二重窓）設置	掃き出し窓などに断熱窓を追加	約 80,000 円～ 30 万円 / 箇所
高断熱玄関ドア交換	外気の侵入を防ぐ断熱仕様	約 20 万円～ 50 万円

断熱材施工：冷暖房効率の改善

Before



■床の断熱材施工

After



Before



■天井と壁部分の断熱施工

After



内窓（二重窓）の設置：断熱窓の追加

Before



■ 単層ガラスの出窓。断熱性が低く、冬は冷気が入りやすい状態。

After



■ 二重窓を追加し、断熱性・防音性を大幅に向上。結露防止にも効果的で、快適な室内環境へ改善。

水回り設備の更新

設置年数が経過した水回り設備は、使い勝手だけでなく衛生面にも影響を及ぼす可能性があります。キッチン、浴室、トイレ、洗面台の交換は、快適性や安全性を高めるために重要です。

キッチン、浴室、トイレ・洗面台交換も国や自治体の補助制度を活用すれば、費用負担を軽減しながら機能を向上できます。

リフォーム内容	概要	費用目安
キッチン交換	システムキッチンへの更新	約 70 万円～ 200 万円
浴室交換	ユニットバスへの変更	約 50 万円～ 150 万円
トイレ・洗面台交換	最新設備への更新	約 15 万円～ 50 万円

キッチン交換

Before



■ 長年の使用で油汚れやカビが蓄積し、設備も旧式。収納力も不足しており、全体的に使い勝手の悪さが目立つ。

After



■ 最新的システムキッチンへ全面リフォーム。すっきりとした収納と手入れしやすい天板で機能的な空間に。

トイレ・洗面台交換

Before



After



After



Before



浴室交換

Before



■ タイル張りで経年劣化が進み、カビや汚れが目立つ昔ながらの浴室。

After



■ 最新型のシステムバスは見た目だけでなく、断熱性能が高く、掃除もしやすい仕様の浴室に改善。

内装・外装の改修

特に木造住宅の空き家は、長期間放置されることで壁紙や床材の劣化、外壁や屋根の傷みが進みやすく、雨漏りや構造不良の原因になることがあります。内装・外装の改修は、見た目の改善だけでなく、住宅の耐久性を保つためにも重要です。

主な工事は壁紙・床材の張替え、外壁塗装・張替え、屋根修理・葺き替えで、費用は壁紙・床材で30万～80万円、外壁塗装で約60万～300万円、屋根葺き替えで約100万～260万円が目安で、補助制度を活用することで、費用負担を軽減しながら住宅の価値を維持できます。

リフォーム内容	概要	費用目安
壁紙・床材張替え	見た目と快適性の改善	約30万円～80万円
外壁塗装・張替え	美観と防水性の向上	約60万円～300万円
屋根修理・葺き替え	雨漏り防止・断熱性向上	約15万円～260万円

壁紙・床材張替え

Before



■ 壁の汚れや劣化により、暗く閉塞感のある空間。床材も古く、快適性や清潔感にかける状態の部屋。

After



■ 壁を明るい白いクロスへ張り替え、床は木目調フローリングに一新。清潔感と明るさで快適な空間へ。

■ バリアフリー・高齢者対応リフォーム

高齢者や将来の居住者の安全を考えると、段差や狭い同線は転倒リスクを高めます。

バリアフリー化は、段差解消や手すり設置、トイレ・浴室の改修を行い、安心して暮らせる住環境を整えるために重要です。

費用は段差解消・手すり設置で約30万～80万円、トイレ・浴室のバリアフリー化で約30万～100万円が目安です。

補助制度の活用で、費用負担を軽減しながら安全性を高めることができます。

リフォーム内容	概要	費用目安
段差解消・手すり設置	見た目と快適性の改善	約30万円～80万円
トイレ・浴室のバリアフリー化	美観と防水性の向上	約60万円～300万円

段差解消・手すり設置

Before



■ 室内の出入り口に段差が残っており、移動時に転倒のリスクがある状態。

After



■ 段差を解消し、バリアフリー化へ。壁面に手すりを設置することで、安全性と利便性を大幅に向上。

■ 間取り変更・フルリノベーション

間取り変更やフルリノベーションは、空き家の再生だけでなく、今住んでいる家を現代のライフスタイルに合わせて住み続けるためにも有効な手段です。

部屋数の調整やオープンスペース化、設備の全面変更により快適性を大きく向上できます。特に、建築基準法改正後に建てられた住宅は耐震性が高く、躯体が丈夫な構造であるため、大規模修繕に適しています。

費用は、間取り変更で約300万～800万円、フルリノベーションでは約1,000万～2,500万円が目安で、新築に比べ数百万円以上安価で済むことが大きな利点です。

補助制度やリフォームローンを活用し、計画的に進めることが重要です。

リフォーム内容	概要	費用目安
間取り変更	部屋の統合・分割など	約300万円～800万円
フルリノベーション	構造・設備・内外装全て改修	約1,000万円～2,500万円

Before

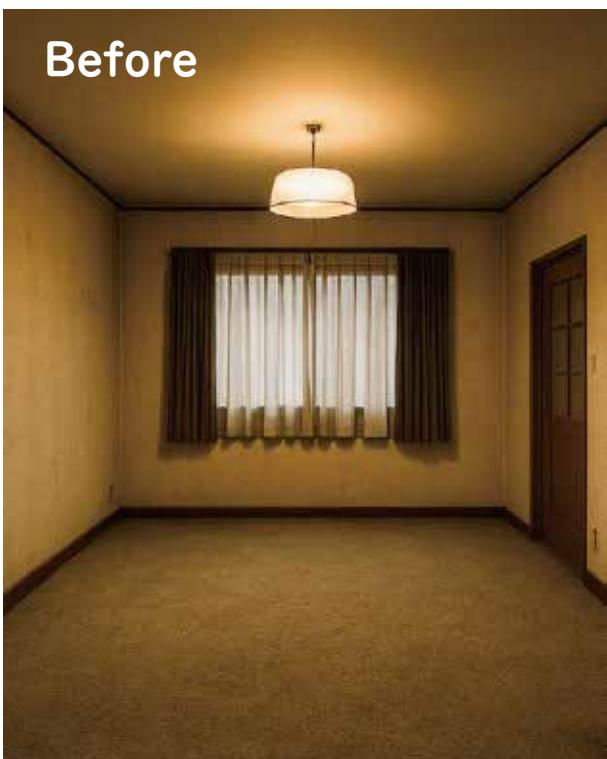


After



■ 壁や縦部が古く暗い印象で、間取りも閉ざされた使い勝手が悪い状態。

Before



After



■ 閉ざされた間取りで、採光が限られたリビング。古い照明とカーペットが暗く重圧感のある空間。

■ 壁を取り払い、キッチンと一体化したオープンな間取りへ変更。自然光を取り入れ、明るく広々とした空間に。

《最後に・・・》

空き家の増加は、今や避けられない課題ですが、適切なリフォームによって住宅性能を高め、利用価値を再構築することが可能となります。

再生の目的と活用方法を明確にし、計画的に進めることで、空き家は地域にとって価値ある存在となり、再び動き出します。

空き家を遊休資産とせず、地域資源として積極的に生かしていきましょう。

特集 2

戦後80年 焼け野原から未来へ

～千葉市戦災復興と まちづくりの歩み～

1945年（昭和20年）、戦火は千葉県内の都市を焦土と化し、千葉市と銚子市は壊滅的な被害を受けました。焼け野原となつたまちを再生し人々の生活を取り戻すため、国の方針に基づいて「戦災復興都市計画」が策定され、土地区画整理事業を柱とする大規模な都市復興が始まりました。これらの計画は単なる復旧だけではなく、近代都市への再生を目指した壮大な挑戦でした。

戦後80年が経った今、私たちはその歩みを振り返り、復興の理念と努力が現在のまちづくりにどのように息づいているのかを見つめ直す時期なのではないでしょうか。

本号では千葉市の戦災復興を紹介します。



■ 空襲後の焼けた市街地（院内小学校付近）

出典：千葉市デジタル平和資料館「戦前・戦中・戦後 - 新宿小学校・院内小学校所蔵写真から」より引用

デジタル平和資料館では戦災資料を公開しています。
<https://www.city.chiba.jp/digitalheiwa/>



千葉市デジタル平和資料館



千葉空襲の爪痕と復興の必要性

終戦直前の昭和20年6月と7月、千葉市は二度の大空襲に見舞われ、市街地の大半が焼き払われました。約230haが焼失し、8,900戸を超える住宅等が失われ、1,500人以上が死傷する壊滅的な被害を受けました。

焦土化したまちで、人々は生活の再建を迫られ、都市の復興は急務となりました。



戦前（昭和15年頃）の市街地の様子（本町通り付近）

出典：千葉市デジタル平和資料館「戦前・戦中の中央区」より引用



終戦から半年後の米軍撮影空中写真（1946/02/28）。白くなっている場所はほとんどの建物が焼けてしまっている。

出典：国土地理院ウェブサイト 地図空中写真閲覧サービス
(https://service.gsi.go.jp/map-photos/app/map?search=photo&id=12575&search_date_from=1941&search_date_to=1950&color_type_ids=1%202&scale_from=0&scale_to=99999999&lon_min=140.0763323733902&lon_max=140.1556285494443&lat_min=35.60453726470497&lat_max=35.620321408324614#14/35.60700203900001/140.11608073) の空中写真データを加工して作成。



当時の罹災状況図（赤い部分が罹災した場所）。広範囲に爆弾が投下されたことが分かる。

出典：千葉戦災復興誌 千葉県都市部 昭和55年発行

復興土地区画整理事業

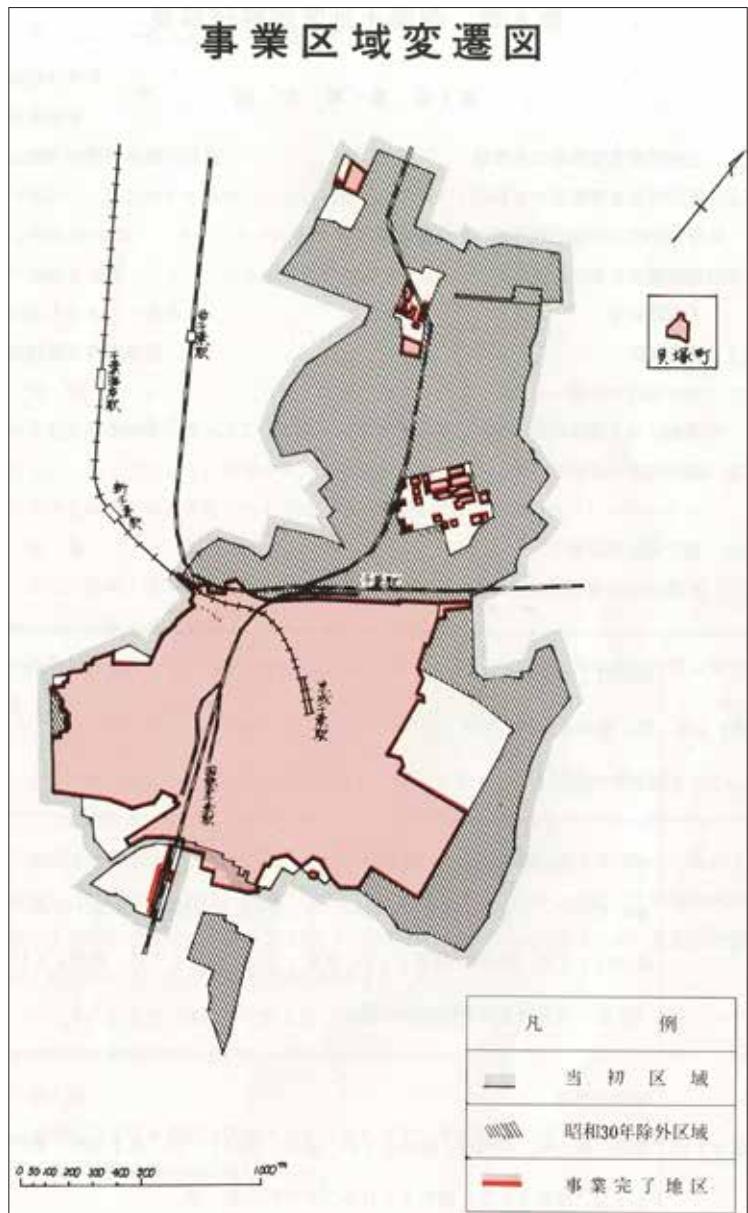
戦後、国は戦災復興の基本方針を示し、千葉市では昭和21年に「戦災復興都市計画」が認可されました。当初の計画面積は約386haにも及び、単なる復旧ではなく、近代都市への再建を目指した壮大な構想でした。主施策としては、広い道路の整備、鉄道駅舎の移転、緑地や公園の配置など、防災性と都市機能を高める工夫が盛り込まれました。

復興の柱となったのは「土地区画整理事業」です。中心市街地を対象に幹線道路の新設や拡幅、駅前広場の整備、公園や緑地の配置など都市基盤の再構築が進められました。一方、栄町や登戸、港町、新田町などの一部地域は「都市改造型土地区画整理事業」として別途施行されました。

当初はより広範囲を対象とする計画でしたが、終戦直後の日本は深刻な財政難や、資材や労働力の著しい不足、さらに公共投資の制約などにより計画の全面的な実施は困難を極め、事業規模は縮小を余儀なくされました。こうした背景から、千葉市の復興事業は優先度の高い中心市街地に事業を集中する方針へと展開され、実際の施行面積は約130haまで縮小されました。当初の理想と現実の間で苦渋の選択を迫られたこの経緯は戦災復興の象徴ともいえるでしょう。

こうした数々の制約との葛藤を経て、戦前の雑然とした街並みは秩序ある都市空間へと生まれ変わりました。

当時の事業区域変遷図

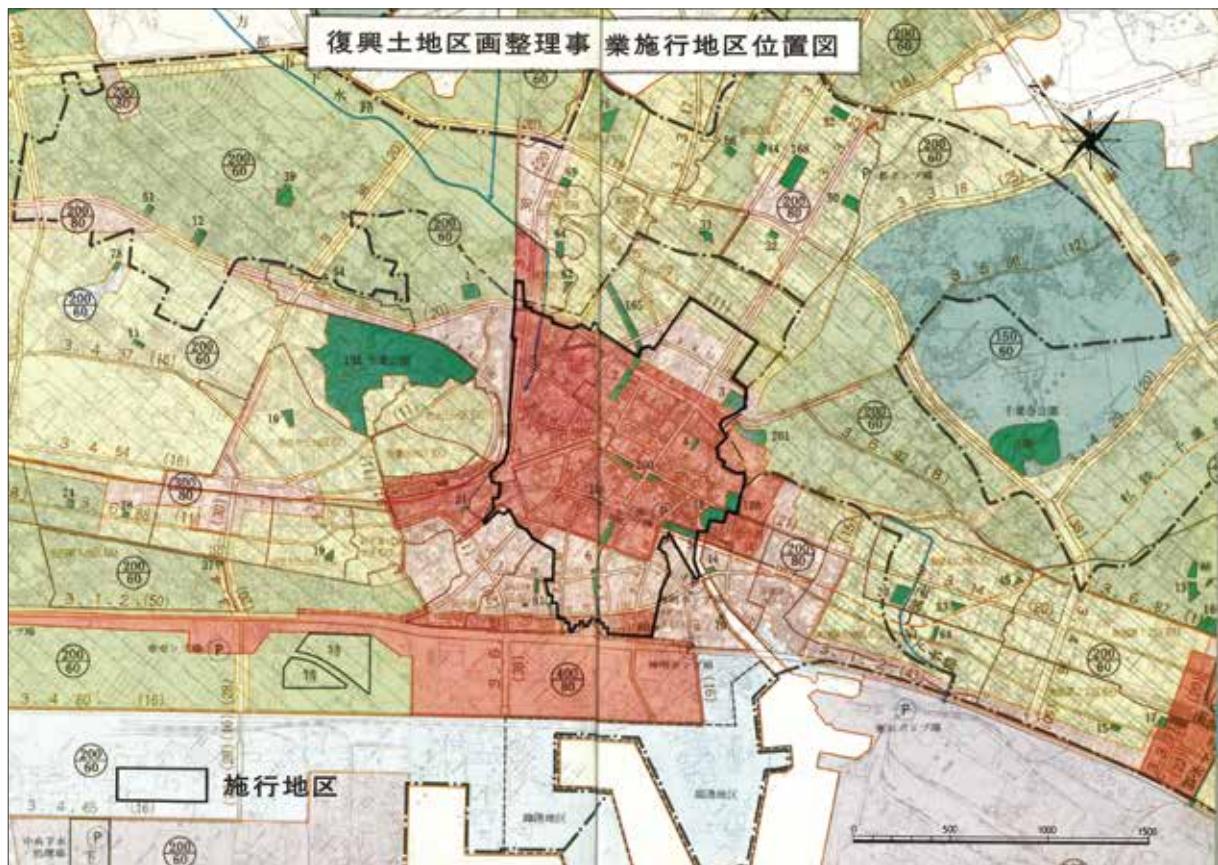


事 業 概 要

面 積 規 模	・386.8ha
認 可 時 期	・昭和21年6月27日
主 施 策	<ul style="list-style-type: none">・駅舎移転 国鉄千葉駅 国鉄本千葉駅 京成千葉駅・広路整備 千葉駅 ～中央公園広路等・緑地整備 中央公園 通町公園 新宿公園等
完 成 時 期	・昭和55年
都 市 構 想	<ul style="list-style-type: none">・近代的都市基盤整備・都市防災の考慮 (広場、緑地、駅前広場)・都市機能の再構築 (交通・緑地・公共施設)

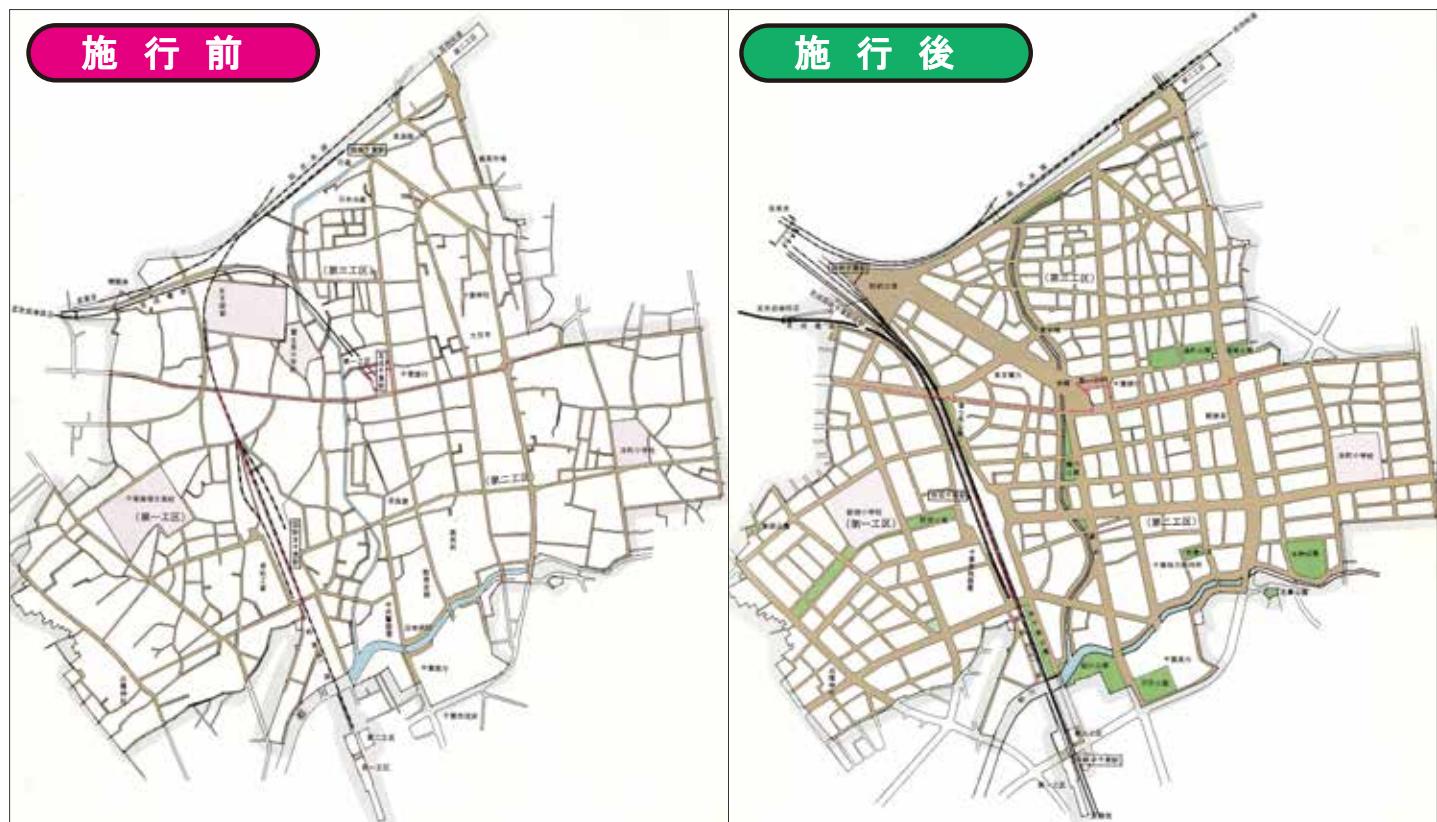
出典：千葉戦災復興誌 千葉県都市部 昭和55年発行

当時の施行地区位置図



出典：千葉戦災復興誌 千葉県都市部 昭和 55 年発行

当時の事業計画図



■ 3つの駅の移転、それに伴う線路の移設、広い道路の整備、緑地の充実と都市機能が高められました。
当時国内でも例を見ない大事業であったことが、事業計画図からも読み取ることができます。

出典：千葉戦災復興誌 千葉県都市部 昭和 55 年発行

土地区画整理事業によるまちの変遷

土地区画整理事業により整備された都市機能を高めた街並みは今も受け継がれており、現在に至るまでの千葉市の発展に大きく寄与したといえます。

千葉駅前大通り



■ 事業前の駅前大通り付近の様子
出典：千葉戦災復興誌 千葉県都市部 昭和 55 年発行



■ 駅前ロータリー周辺には大型の商業ビルが立ち並び、中央公園から千葉駅へと一直線に続く大通りは幅広い車道と歩道が整備されています。

中央公園付近



■ 移転前の旧京成千葉駅前の様子
出典：千葉戦災復興誌 千葉県都市部 昭和 55 年発行



■ 駅のあった場所は公園となり、都市空間における人々の憩いの場として現在も親しまれています。

京成千葉中央駅付近



■ 移転前の旧国鉄本千葉駅付近の様子
出典：千葉戦災復興誌 千葉県都市部 昭和 55 年発行

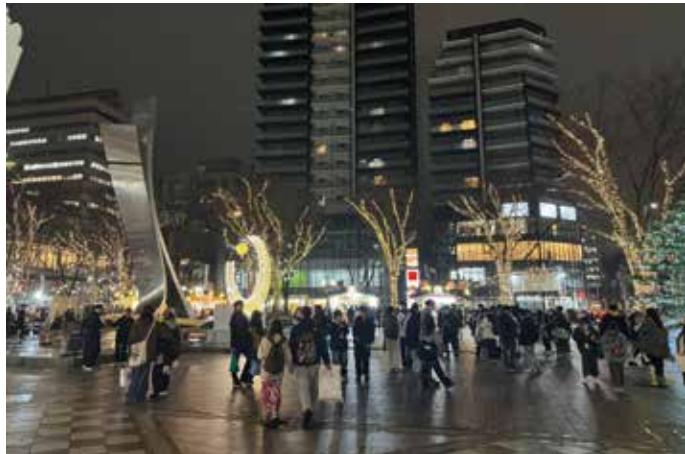


■ 駅にはホテルや映画館の複合施設が併設され、その周囲には様々な店舗が並び立ち、多くの人々が行き交っています。

中心市街地の新たな賑わい

中央公園では季節折々様々なイベントが開催され、駅から公園へ続く大通りではウォーカブルなまちなかづくりを目指した取り組みが行われています。

昨今では夜に焦点を当て、夜間に行われるイベントを通じ、にぎわいの創出、地域経済の活性化の取り組みが実践されています。



中央公園でのクリスマスマーケットの様子



イルミネーションで彩られた千葉駅前大通り

平和への誓い・未来への継承

平成元年、千葉市は「平和都市宣言」を行い、戦災の記憶を未来へとつなぐ取り組みを続けています。市内には、戦災の犠牲者を悼む記念碑も建立され、平和への誓いを形にしています。

復興計画で整備された広路や緑地、防災思想は今も私たちの暮らしを守り、都市の骨格として息づいています。



中央公園に建立された戦災復興記念碑

千葉市は、太平洋戦争も終りに近い昭和 20 年 6 月及び 7 月の 2 度にわたる空襲に見舞われ、市街地の中心部約 230 ヘクタールが焦土と化した。その被害は建物 8904 戸、死傷者 1600 人を数え、誠に悲惨な状況であった。

同年 8 月 15 日、終戦となるや、政府は全国 120 余の戦災都市を対象に、「戦災地復興計画基本方針」を定め、平和な文化都市の建設をめざしました。

これに基づき千葉県は、千葉市と協力して土地区画整理事業による千葉市戦災復興計画を樹立した。その計画の柱は、防災を重視した市街地形成と国鉄千葉駅、本千葉駅及び京成千葉駅の移転を骨子とした交通網の整備であった。

一方、市民も戦後の生活困窮にもめげず、郷土復興の意欲に燃えて立ち上がり、一致協力して文化都市づくりに邁進した。

以来、今まで約 160 ヘクタールの区域にわたりこの事業を進め 4274 戸に及ぶ建物と 5 箇所の墓地の移転を行い、道路、公園等の公共施設の整備を実施した。そして昭和 54 年 10 月、多難を極めた復興事業もここに完成した。

これひとえに市民及び関係機関の御協力の賜物と深く感謝の意を表するとともに、千葉市の平和と発展を願い復興事業の成果を永く後世に伝えるため、地区の中央であるこの地に記念碑を建立する。

昭和 55 年 2 月

戦災復興記念碑に刻まれた碑文

戦災復興から現在の千葉市へ

戦災からの復興という大事業の道のりは険しく、財政難や資材と労働力の不足、様々な制約の影響で、その完成までには三十有余年の歳月を費やすこととなりました。

この間、臨海部の工業化に代表される急激な経済成長と人口流入が続く中で、千葉駅周辺をはじめとする中心市街地の再整備が行われ、近代都市としての骨格が形作られていったのです。

「戦災復興都市計画」によって築き上げられた強固な都市基盤は、今日、そして未来の千葉市のさらなる発展を支え続ける礎となっています。

※ 次号では「銚子市」の戦災復興をご紹介します。

佐倉市

「ユーカリが丘ニュータウン開発事業」

～山万がつくるずっと住み続けられるまち～

山万株式会社が育む街「ユーカリが丘」。

そこは「街づくりから一人ひとりの幸せづくり」という理念のもと、住民が長く快適に住み続けられる場所です。

サステナブルなまちづくりの代表的な成功例として、その魅力をご紹介します。

「ニュータウン」の現状と課題

高度経済成長期、大都市圏の人口増加に対応するため、郊外には多くの大規模住宅地、いわゆる「ニュータウン」が開発されました。豊かな自然環境、計画的な道路網、公園や学校などの公共施設を備えたこれらのニュータウンは、当時の人々にとってマイホームを持つという夢を叶える魅力的な場所でした。

しかし、開発から数十年が経過した現在、多くのニュータウンは共通の課題に直面しています。それは、住民の高齢化、空き家の増加、地域コミュニティの衰退、商業施設の撤退、公共施設の老朽化、そして交通アクセスの問題などです。

こうした課題は特定の地域に限ったものではなく、全国の多くのニュータウンで見られる普遍的な傾向です。その背景には、ライフスタイルの多様化、職住近接を重視する価値観への変化、日本社会全体の少子高齢化、そして時間経過による魅力の低下といった社会構造の変化があります。これらの課題の解決には、長期的な視点と継続的な取り組みが不可欠です。

「ユーカリが丘」が、多くのニュータウンとは異なり、成長を続けている背景には、独自の魅力と時代に合わせた街づくりへの継続的な取り組みがあります。

位 置 図



都心からの位置図

ユーカリが丘の概要

開発事業者：山万株式会社

施 行 期 間：1971年から開発に着手、現在も開発を継続。

事 業 区 域：佐倉市ユーカリが丘1～7丁目・南ユーカリが丘・
西ユーカリが丘1～7丁目・宮ノ台1～6丁目

位 置：東京の東部より約38km(東京までの所要時間は鉄道で45分)
「千葉」や「八王子」などとほぼ同じ距離です。



ユーカリが丘の空からの街並み

ユーカリが丘の面積 約 **250** ha

開発スタートから **54** 年
※2025年11月現在

年間 約 **200** 戸を目指した定量供給

ユーカリが丘の世帯数と人口
世帯数 **8,288** 世帯
人口 **19,089** 人
※2025年11月末現在

2000年からの人口増加率 増加率 **138.8%**
※2025年11月末の人口(19,089人)の推移から計算(少数2位以下切り捨て)

ア リ ア	許認可年	面 積 (約ha)	計 戸 数	計 画 人 口
ユーカリが丘1～7丁目・ 宮ノ台1～5丁目 (ユーカリが丘第1期開発)	1977	151.7	5,459	20,218
南ユーカリが丘 (ユーカリが丘第2期開発)	1987	15.5	570	2,065
西ユーカリが丘1～5丁目・ 宮ノ台6丁目 (佐倉市都市計画事業井野東土地区画整理事業)	2002	48.1	1,380	5,000
西ユーカリが丘6・7丁目 (佐倉市都市計画事業井野南土地区画整理事業)	2008	15.0	600	1,600
ユーカリが丘駅北口再開発地区 (イーストサイドフロジエクト) (ウエストサイドフロジエクト)	都決2018	4.3	未定	未定
		1.2	276	680
ユーカリが丘 福祉の街		15.0	—	—

■ エリア別開発計画 ※山万「夢百科」第12号5版をもとに作成



ユーカリが丘 街づくりのコンセプト

I. ずっと住み続けられる街

『街には、住む人のかけがえのない人生と、その家族やまだ見ぬ子孫の人生までもが委ねられている。』

山万は、一つの街に専念することのこだわりと確かな計画性を持って、永く続いてゆく豊かな街づくりに取り組んでいます。

快適な日常と、将来への安心感、その両方が約束された街だから、ユーカリが丘にはいつも人々の笑顔があふれています。

「ハッピーサークルシステム」 ユーカリが丘版地域包括ケアシステム



『ユーカリが丘ハッピーサークルシステム』は、住民がユーカリが丘地域の中で住み替える際に、古くなった自宅を査定額の100%で買い取り、リフォームして若い世代に再度販売することで、街に住む世代の循環を促し、多様な世代が住む街づくりを実践することで街の活性化を図る、山万が取り組む独自の街づくりの施策です。ライフサイクルに応じた様々な住まいの提供・暮らしのサポートをすることによって、あらゆる世代の人々がいきいきと暮らす街づくりを目指し、実践しているという点が評価され、2018年(平成30年)グッドデザイン賞を受賞しました。

■ 「ハッピーサークルシステム」



■ ユカリプラザ前



■ 西ユーカリが丘5丁目の街並み



■ 戸建住宅の街並み①



■ 戸建住宅の街並み②



■ 戸建住宅の街並み③

II. 子育てしやすい街

少子高齢化が進む現代、ここユーカリが丘は子どもたちの明るく元気な声が響き渡る、活力のある街として注目されています。

子育て世代の増加に対応し、様々な育児サポートの拡大が進んでいます。

「子どものことを一番に考えたらユーカリが丘」

待機児童ゼロで「ゆとりある」子育て

ユーカリが丘では、子どもの人口増加に合わせ、山万グループが街づくりと並行して保育施設の整備に力を入れています。子どもを預けやすい環境を整えることで、「待機児童ゼロ」を継続的に実現。

エリア内には山万グループ運営の認可保育所をはじめ、公立・私立の幼稚園、認定こども園がバランスよく配置。多様な保育ニーズに対応することで、ゆとりをもった子育てをサポートしています。

認可保育所 ユーカリしぜんのこほいくえん 2025年(令和7年)7月1日にオープン！



ユーカリが丘の「福祉の街」、自然いっぱいの場所に、新しい保育所がオープン！
保育のテーマは「自然とともに生きる」
子どもたちは、風の音や木漏れ日、土の匂いを感じながら、毎日をのびのびと過ごすことができます。

地域で見守る「安全」な毎日

ユーカリが丘では、子どもたちの安全を地域全体で守っています。安心して学校に通えるよう、登下校時には通学路に「地域の見守り隊」(地域ボランティア)が立ち、子ども達を見守っています。さらに、山万グループによる24時間365日のセキュリティと巡回体制が街全体で行われており、安心してお子さまを遊ばせることができます。

自然が育む「のびのび」成長

ユーカリが丘は、身近な自然の中で心ゆくまで遊べる街。豊かな緑に囲まれた公園や広々とした緑地は、毎日の遊び場であり、かけがえのない学びの場に。四季折々の変化を感じ、木登りや虫探し、水遊びなど、五感をフルに使って夢中になれる体験が待っています。

バランスの取れた教育の場

ユーカリが丘の小中学校は、単に学力を高めるだけでなく、子どもたちの個性と「生きる力」を育む教育に力を入れています。主体的な学びを促す特色ある取り組みや、学校行事を通して協調性や社会性を養う機会が豊富です。

地域ぐるみで子育てを応援

ユーカリが丘では、子どもたちが地域全体に見守られながら成長できる温かいコミュニティがあります。住民の方が中心となったボランティア活動も活発。子どもたちの居場所づくり、異年齢交流の場にもなっています。また、高齢者福祉施設のグループホームと併設させた学童保育所もあり、世代を越えた交流を積極的に行ってています。

子育てイベントを次々に開催

四季折々の自然とともに、地域住民が主役となって楽しむユーカリが丘のイベント。
家族みんなで参加できるイベントが満載です。



III. 高齢者が住みやすい街

『年をとっても住み慣れた環境で、生きがいを持って暮したい。』
人間にとっての幸せを考えた、高齢者福祉施設やサポート体制をユーカリが丘の街では整えています。

ユーカリが丘「福祉の街」構想

山万が2002年(平成14年)に発表した「福祉の街」構想は、約15haの広大な敷地に高齢者施設や学童保育、障がい者施設、クリニックなど様々な施設の整備を進めるものです。

2007年(平成19年)には県下初の幼老統合ケアを実施する学童保育併設型グループホーム、2021年(令和3年)3月には、山万グループ運営の特別養護老人ホーム「ユーカリゆうとの杜」も開所しました。

敷地内には地域にも開放されたケアガーデン「みんなの庭」があり、「福祉の街」の利用者や地域住民が散歩を楽しみ、子どもたちが下校途中に気軽に立ち寄れる交流の場所となっています。

「福祉の街」全体図



「福祉の街」の施設

箇所	種別	施設名称	箇所	種別	施設名称
①	認可保育所	認可保育所 「ユーカリしぜんのこほいくえん」	⑦	医 療	小林循環器クリニック
②	高齢者施設	特別養護老人ホーム「ユーカリゆうとの杜」	⑧	ケアガーデン	ダイバージョナルセラピーケアガーデン「みんなの庭」
③	高齢者施設	特別養護老人ホーム「志津ユーカリ苑」	⑨	障害者施設	指定共同生活援助事業所「ケアホーム山桜」
④	農産物販売	山万ユーカリファーム	⑩	生活支援センター	地域生活支援センター「レインボー」
⑤	高齢者施設、学童保育	学童保育併設型グループホーム「ユーカリ優都ぴあ」	⑪	障害者施設	知的障害者通所更生施設「木の宮学園」
⑥	高齢者施設	介護老人保健施設「ユーカリ優都苑」	⑫	障害者施設	知的障害者入所更生施設「さくら千手園」

ダイバージョナルセラピーケアガーデン「みんなの庭」



ケアガーデン入口



ダイバージョナルヤラピーとは…

オーストラリアで1960年代に始まったケアの思想のこと。高齢や障がいのために心身の活性が低下、または認知症を伴う人に対し、その人のもてる可能性を見つけて自らの存在感と自信を取り戻せるように援助し、楽しさや幸福感の方向へ気持ちの転換を図るセラピーのことです。



車椅子用菜園

IV. 便利な独自交通のある街

『駅徒歩10分圏内に住まいを』この想いから、ユーカリが丘では環境に優しい新交通システムを採用した「山万ユーカリが丘線」を敷設、さらにきめ細かく交通サービスを提供するため、路線バスの運行を始めました。

独自のシームレス交通体系



■ 山万ユーカリが丘線「こあら号」

騒音、振動、排気ガスの心配がない独自の新交通システム「ボナ (VONA=Vehicle of New Age)」を採用し、1982年(昭和57年)11月に開通しました。

戦後初の鉄道事業認可を受け、民間としては日本で初めて実用化したもので、山万の公共交通事業部がその運営にあたっています。

現在は「こあら号」の愛称で親しまれ、タウン内の6つの駅を14分で一周し、地域住民の便利な「足」となっています。



■ 山万ユーカリが丘コミュニティバス「こあらバス」

環境に優しく、より便利で快適な街づくりの実現のため、2009年(平成21年)から電気コミュニティーバスなどの社会実験を経て、2020年(令和2年)11月にコミュニティバスの運行を開始しました。

このバスは、山万ユーカリが丘線を補完し、住宅地と様々な施設を網の目のように結ぶことで、高齢者や子育て世代が暮らしやすく、社会参加しやすい住環境を実現し、日常生活における移動手段をシームレスに提供しています。さらに、2025年(令和7年)年3月には新路線「山万勝田台循環線」が加わりました。

V. 暮らしに便利な街

駅前の計画的な商業施設の集積は、周辺エリアからの来訪を促し、地域経済の活性化にもつながっています。



■ ユーカリプラザ

ユーカリが丘駅直結徒歩1分！
多世代にお楽しみいただける
ショッピングセンターです。



■ スカイプラザ・モール

ユーカリが丘駅直結だからできる
次の時代を見据えた商業施設を
を目指して2017年(平成29年)11月に
リニューアルオープン。



■ イオンタウンユーカリが丘

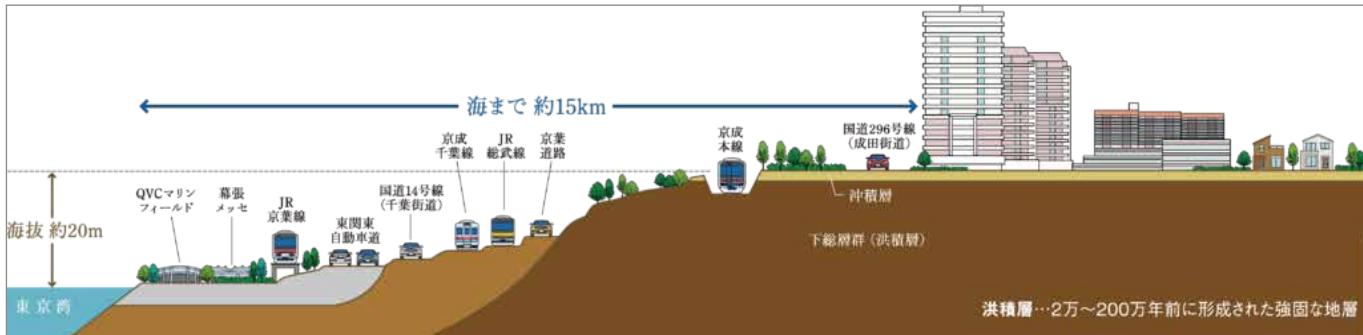
京成線沿線最大級、
「集う！味わう！育てる！わたしの夢が
かなう街」がコンセプトで、
2016年(平成28年)6月にオープン。

VI. 安心して暮らせる街

堅固な地盤と洪水被害の心配が少ない地に、災害に対して強い街を築いています。さらに、徹底した防犯システムと人材配置で安心・安全の街づくりに取り組んでいます。

安定した地盤に位置する街

ユーカリが丘は東京湾から約15km、海拔約20m、津波の心配もなく、そのほとんどが下総台地と呼ばれる洪積層の台地上に造成され、安定した地盤に位置しています。そのため、地震や津波の影響を受けにくいだけでなく、佐倉市の洪水ハザードマップからも洪水の可能性が低いエリアとされています。また、ユーカリが丘内には6つの調整池があり、50年に1度の大雨にも対応できる治水能力を備えています。



ユーカリが丘では、住民の安全で安心な暮らしを守るために、ホームセキュリティの加入にかかわらず、地域全体を山万総合サービス（株）の専用パトロールカーが24時間・365日、事件・事故の発生の有無にかかわらず、常に巡回警備を行っています。



VII. 未来が見える街

ユーカリが丘では「千年優都」をテーマに、ここに暮らすすべての人たちが、末永く、安心して、健康で快適に、幸せな生活を送るための街づくりが進められてきました。開発から50年を迎えた今、次の50年を見据え、さらなる発展を目指した新しい開発が、ユーカリが丘で始まろうとしています。



ユーカリが丘駅北口の再開発事業
ウエストプロジェクトは、「スカイプラザ・ユーカリが丘
ゲートフロント」が2023年（令和5年）9月に竣工し、完了。
現在は、イーストプロジェクト（約4.3ha）が進められ
ています。



ミリオンシティ構想

将来の街づくりの整備方針となる、約100万坪の都市計画グランドプランの策定に取り組んでいます。都市計画のテーマは「つながる」、様々なものが心地よくつながることで、街の魅力を新たに生み出し、多様に育むことを目指します。

VII. ユーカリが丘の新たな取り組み

地域に必要な介護・保育分野の実践的な人材を育成 社会福祉法人ユーカリ優都会 ユーカリが丘国際福祉専門学校

2025年4月開校

ユーカリが丘国際福祉専門学校は、山万グループが地域の未来を担う人材を自ら育成するために創設した教育機関です。少子高齢化が進む社会の中で欠かすことのできないエッセンシャルワーカーである「介護」と「保育」の分野において、実践力と専門性を兼ね備えた人材の育成を目指しています。

こども保育学科 2年制・定員 50名

卒業時：保育士国家資格取得

「山万グループ」が運営する認可保育所や子育て支援施設等で、保育実習や様々な行事・ボランティア活動を通じて、実践力のある人材を育成します。

介護福祉学科 2年制・定員 40名

卒業時：介護福祉士国家試験受験資格取得

「ユーカリ優都会」が運営する各種介護施設や医療機関等で、介護実習や様々な行事・ボランティア活動を通じて、実践力のある人材を育成します。

国際福祉ケア学科（留学生対象） 1年制・定員 40名

卒業時：介護職員初任者研修修了資格取得

本学科では、カリキュラムを通して介護職員初任者研修の資格取得が可能です。

1年間の教育課程の中で、日本文化への理解を深めながら、コミュニケーション技術や介護の基本を実践的に身につけます。



誰もが学べる環境の実現のために 独自の貸与奨学金制度

こども保育学科と介護福祉学科では、独自の奨学金制度があります。入学選考に合格後、所定の面接を経て「社会福祉法人ユーカリ優都会」と本人が契約することで、入学金と授業料の一部が貸与されます。これにより、学生の経済的な負担を軽減することができます。

飲食業の新たな挑戦を応援する“食のスタートアップ支援施設”

The Terrace YUKARI

2025年5月オープン

「The Terrace YUKARI」では、地域に愛される飲食店の誕生を後押しするため、山万が創業者に向けた手厚い支援を行っています。

内装・厨房設備が完備され初期費用を大幅に抑制できるほか、オープンまでの日数も短縮できます。

さらに開業後の集客支援も充実。初めての事業者でも安心して開業できる体制を整えています。

山万が支援する飲食店スタート・ 売上向上・規模拡大のための主な特徴

① 店舗施設が揃っている

8つの飲食店区画には、内装・照明・空調・基本的な厨房機器など飲食店としての環境が整っています。

② 独自の集客サポート

施設公式ホームページの運営、ウェブ広告掲載などのオンラインを活用した広報・販促活動を継続的にバックアップします。

③ セカンドステップの場を用意

「The Terrace YUKARI」での契約終了後は、本格出店できるようユーカリが丘内外で物件を紹介します。

場所：佐倉市ユーカリが丘4-3（ジョイナード2階）



フレンチラーメン
鯛らば



麹と日本茶サロン
GOKAN japanese tea salon



定食・ダーツバー
LUNCH&BAR LOOP



まちのだいどころ
イソップのかまど



パーティシエカフェ
ポポラス



スパイスクレーとコーヒー
SPICEUP COFFEE



NPO 法人 「竹もりの里」

長南町

昨今では国内での竹の利用が減ってきた影響で、里山の竹林が放置され、荒れてしまっていることは全国的な課題の1つとなっています。

そのような中、千葉県長生郡長南町で里山保全を行いながら、竹の利活用の取り組みを行っているNPO法人「竹もりの里」についてご紹介します。

NPO 法人竹もりの里



「竹もりの里」のみなさん

活動拠点となる「竹の駅ちょうなん」

- 法人名称：特定非営利活動法人 竹もりの里
- 設立：2010年9月
- 会員：正会員18名 サポーター会員30名
- 活動日：工芸部（毎月第1土曜日）／竹林整備（毎月第3土曜日）

法人設立経緯等

放置竹林の冊子を手に取ったことで、竹林問題や竹の活用を考え始めた鹿嶋代表理事を中心に、2010年に竹もりの里は設立されました。

竹もりの里の「もり」には3つの意味が込められており、竹や里山を有効活用することは、豊かな「森」を育むことになり、それはこの地球や生物を「守」ることでもあり、それは「人」(防人一さきもり)がなしていくべきことという想いをもって活動している団体です。

2025年の7月には竹林整備150回目を迎え、長年にわたり精力的な活動をされています。



ゆるキャラのたけもりん

竹林整備

竹林整備の作業は多種多様です。参加者それぞれに合わせた作業を振り分け、手分けをして行っています。里山に入って汗を流すことで心も体もリフレッシュできるそうです。竹林整備に関心があり、全国各地から参加される方もいらっしゃるとのことです。



伐採した竹を運び出す様子



急斜面での竹林整備の様子



春には筍堀りも！



整備前：枯れた竹が絡みつく竹林



整備後：光が差し込む竹林

人の手が入らなくなってしまった竹林は、太陽光を遮り、地下茎の拡大により他の植物を枯らしてしまう等の生態系への影響、土壤悪化からの土砂災害を引き起こしてしまうことが問題視されています。定期的な整備を続けることで里山の環境が保全されます。

放置竹林を竹財へ！

伐採した後の竹の処理も課題のひとつです。竹もりの里では伐採した竹や買い取った竹を資源として有効活用する取り組みを行っています。

重労働な竹林整備において、事業収益を得ることで、持続した活動を目指しています。



伐採された竹や買い取った竹



竹工芸に使う竹ひごを作る様子



編み込んでいる途中の竹かご

ポーラス竹炭

ポーラス竹炭の無数の穴が地中の微生物に作用し、良質な土壌改良剤となります。



ポーラス竹炭作りの様子



ポーラス竹炭



竹炭を使って育てた野菜

竹パウダー

竹パウダーの活用は、土壌改良剤、養鶏の飼料、バイオプラスチックの原料など多岐にわたります。



竹の粉碎機



竹を粉碎する様子



袋詰めされた竹パウダー



竹パウダーを畠にすき込む様子



微粉碎された竹粉



竹粉が使われたプラスチック製品

イベント・ワークショップ

イベントやワークショップで幅広い世代の方々に竹に触れてもらうことで、竹害の問題や里山について考えてもらう活動を行っています。また、近隣の学校と連携し、竹切り体験や竹工作を通じて、次の世代の子どもたちに興味を持ってもらうことにも取り組んでいます。



イベントへの出展の様子



ワークショップの様子



工作教室の様子

竹コンポスト

コンポストとは？

コンポストは、生ごみなどの有機物を微生物の働きで分解し、肥料（堆肥）を作るための容器や、その方法のことをいいます。生ごみの減量につながり、できた堆肥は植物の肥料として再利用ができるため、環境に優しい取り組みです。



コンポストDIYワークショップの様子



竹もりの里の竹コンポスト

竹もりの里が開催しているワークショップの中で特に力を入れている取り組みの1つが、竹からできた竹パウダーと竹炭を使った竹コンポストになります。

竹1本から生まれる素材を使い、家庭から出る生ごみを分解し堆肥にすることで、ごみの焼却量を減らし、無駄なエネルギーの削減を目指します。

できた堆肥は、家庭菜等の肥料として使うことで、食物の循環サイクルを作り出します。

個人で始めるられる環境保全への取り組みのひとつです。



竹由来の消臭効果も！



実際に使われているコンポスト



コンポスト堆肥で育てた苺

竹林整備のご案内

竹もりの里では竹林整備のボランティアを募集しています。

日程等の詳細はホームページやInstagramで案内をしていますのでご確認ください。

自然の中で体を動かして、心も体もリフレッシュしてみませんか？ご参加お待ちしております。



<問い合わせ先>

NPO法人 竹もりの里

〒297-0121 千葉県長生郡長南町長南 2011

TEL : 0475-47-4348

Mail : info@takemori.org

URL : <http://takemori.org>



世界のまちづくり紀行 in Paris

今回はフランスの首都 Paris のまちづくりについて紹介したいと思います。

はじめに、フランスの本土面積は 55 万 km²、人口は約 6,500 万人であり、日本の約 1.5 倍の面積で、人口は 1/2 の規模となっています。

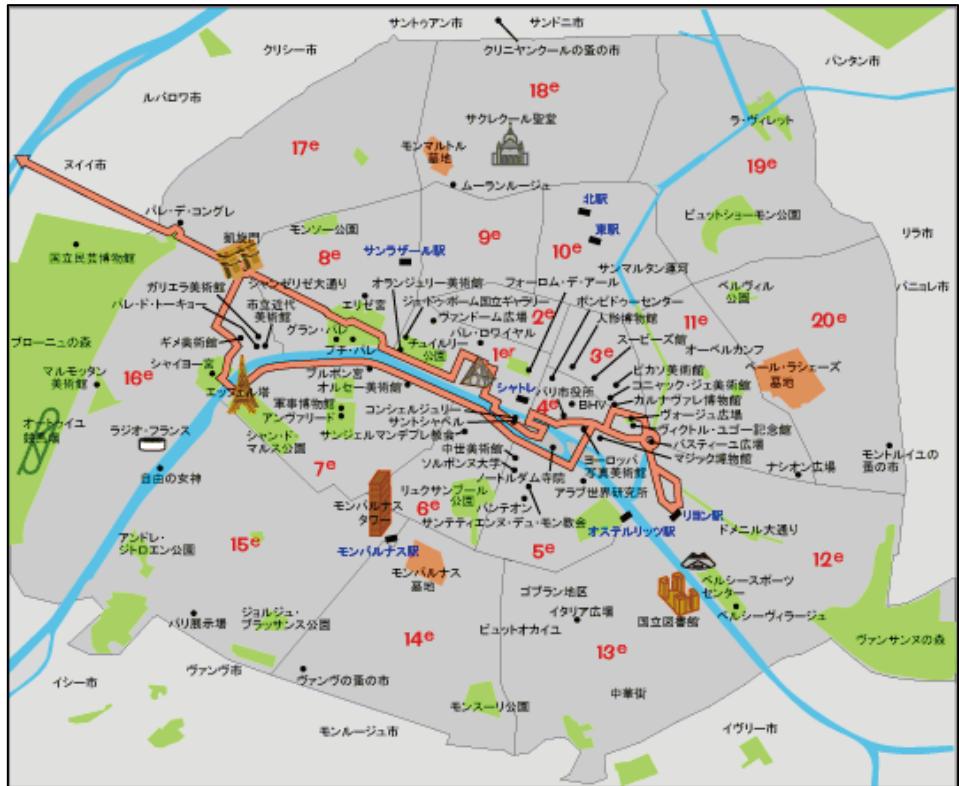
地方行政体制として、全国は 22 の地域圏・州(レジオン région)に区分され、その下に 100 の県(デパルトマン département)があり、その下に基礎自治体である市町村(コミューン commune)が約 36,500 存在します。また空間計画の策定については、国や州が広域計画を、コミューンやコミューンの連合組織が都市計画を担当しています。

Paris 市はフランスの首都であり、市の行政区域はかつての城壁に囲まれた範囲で面積 105 km²と東京特別区の都心・副都心区を合わせた程度で、人口は約 215 万人ですが、イル=ド=フランス地域圏の中心都市であり、圏域の人口は 1,230 万人と国土全体の 19% を占める大都市圏を形成しています。



■ イル=ド=フランス地域圏

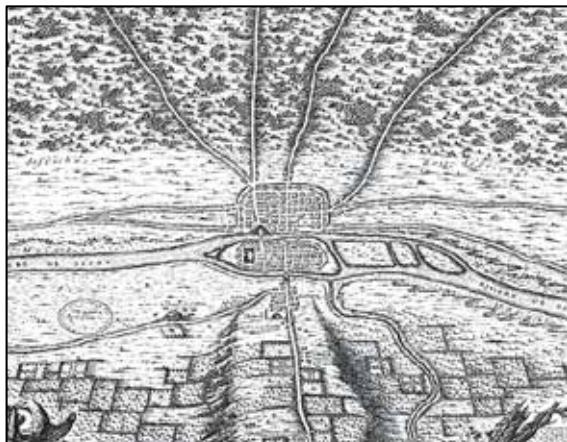
Paris は世界有数の観光都市であり、街にはセーヌ川が流れ、ルーブル美術館やエッフェル塔、凱旋門、そしてシャンゼリゼ通りなど有名な観光スポットが多くあり、芸術・文化・ファッショントンの中心地です。Paris は「花の都」と呼ばれ、街並みの美しさは世界屈指です。パリの街並みがどのように作られ、そして将来、どのような街づくりが目指されているのか紹介したいと思います。



■ Paris の地図

Paris の成り立ちと発展

Paris は紀元前 250 年頃にケルト人がセーヌ川のシテ島に集落を作ったことから始まります。ローマ時代にはローマ人の移住により街はセーヌ川両岸に拡大しました。その後、506 年フランク王国メロヴィング朝の首都となり、12 世紀のカペー朝期にはノートルダム大聖堂・ルーブル宮殿が建設されています。



■ 5 世紀ごろの Paris の市街地



■ 15 世紀ごろの Paris の市街地



■ ノートルダム大聖堂



■ ルーブル宮殿

16世紀末からのブルボン朝・ルイ王朝期にフランスは最盛期を迎え、パリ市街地にリュクサンブル宮殿やパレ・ロワイアルが建設され、郊外にはベルサイユ宮殿も造営されています。

現在のParisの歴史的建造物の多くが、この時代に建設・改築されたもので、街の歴史的景観を担っています。



■リュクサンブル宮殿



■パレ・ロワイアル



■ベルサイユ宮殿



■鏡の間

Parisの大改造

ブルボン王朝後フランスは市民革命を経て、共和制と帝政を繰り返しながら大国となりました。1852年皇帝に即位したナポレオン三世は、新たにセーヌ県知事に就任したジョルジュ・ウジェヌ・オスマンに、Parisをフランスの首都にふさわしい都市とすべく大規模な都市改造を命じました。これが「Parisの大改造」です。

当時パリの人口は100万人を超えており、市街地は過密状態でコレラも流行するなど大変不衛な環境となっていました。オスマンの都市改造の目標は、パリの衛生状態を良くすること。そのため水道と下水道を整備し、街の中に光と風を入れること。狭い街路を広げ街路樹を整備すること。建物の高さ・フォサード・意匠を統一し、街の景観を整備することでした。



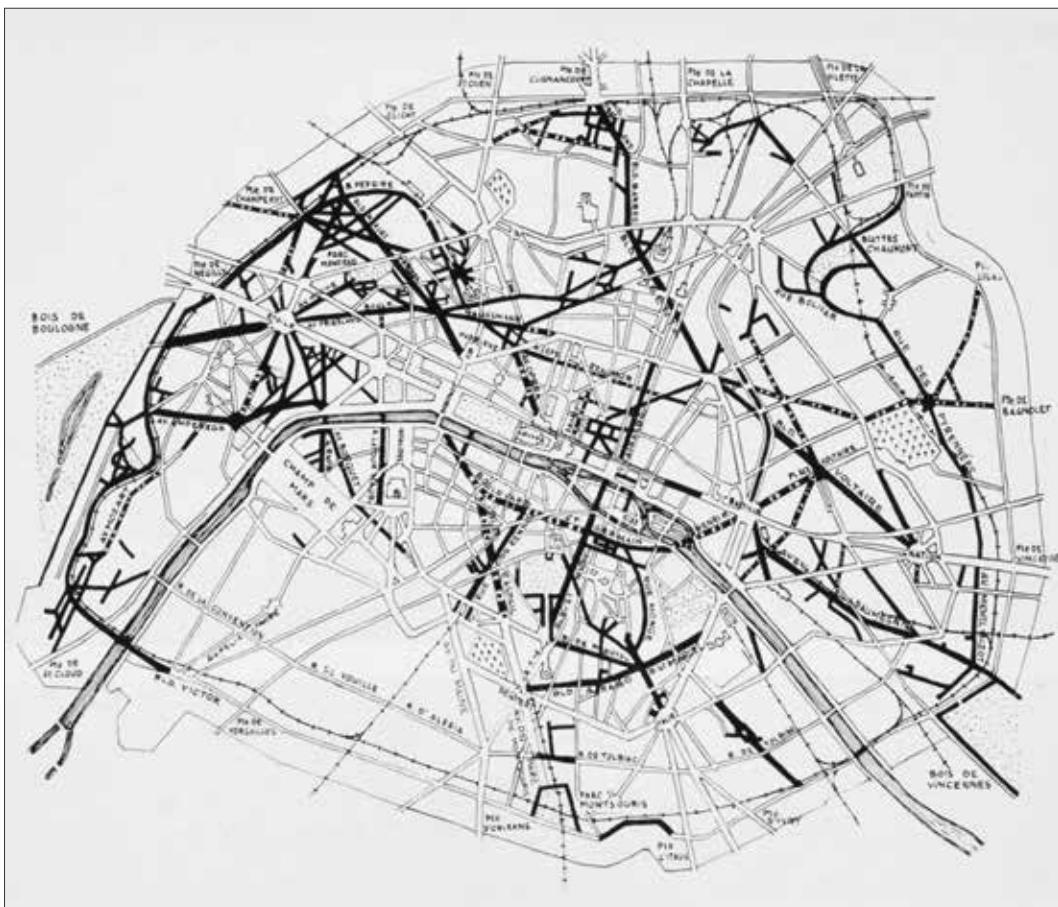
■ナポレオン三世



■ジョルジュ・オスマン

◆ パリ改造計画の内容 ◆

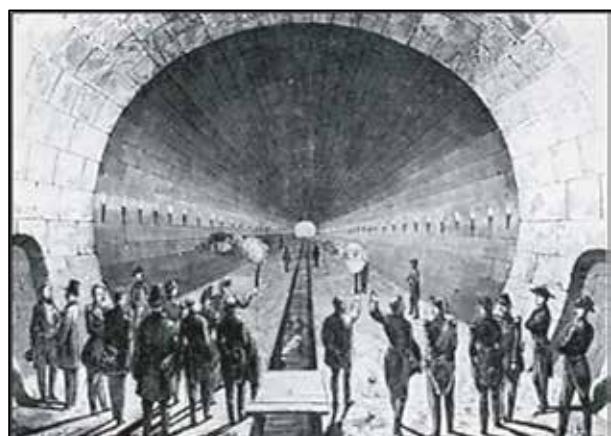
- ① 凱旋門等の放射道路の整備(シャンゼリゼ通り等の通りの整備)
 - ② 街区道路の拡幅
 - ③ 街路樹・街路灯の整備
 - ④ 上・下水道の整備
 - ⑤ 大規模都市公園の整備(ブローニュの森・ヴァンセンヌの森の整備)
 - ⑥ 建物の形状・高さ・意匠の制限(建物の高さ25m制限)



■ パリ改造計画図



放射道路・街路樹の整備



下水道の整備



■ 道路拡幅のため解体される建物



■ 拡幅された道路



■ 都市公園 ブーローニュの森



■ 統一感のある街並み景観

Paris 歴史的・美しい街並み

パリの歴史軸

Paris の歴史軸は市の中心部に位置し、東はルーブル美術館中庭のカルーゼル凱旋門からエトワール凱旋門を経て、西はラ・デファンス地区のグランダルシュまでの約 8km の通り（シャンゼリゼ通り + グランド・アルメ通り）で、歴史的建築物、記念碑、公園・広場などが点在しています。



■ ルーブル美術館



■ カルーゼル凱旋門



■ テュイルリー公園



■ コンコルド広場



■ シャンゼリゼ通り



■ エトワール凱旋門



■ グランド・アルメ通り



■ デファンス地区のグランダルシュ

エフェル塔

Paris の象徴であるエフェル塔（高さ 330m）は、1889 年の第 4 回パリ万博の目玉の建築物として建設されました。オスマンの都市改造以降、市内の建物の高さに制限がある中、エフェル塔は市内で唯一の高さを誇り、Paris のランドマーク・シンボルとなっています。



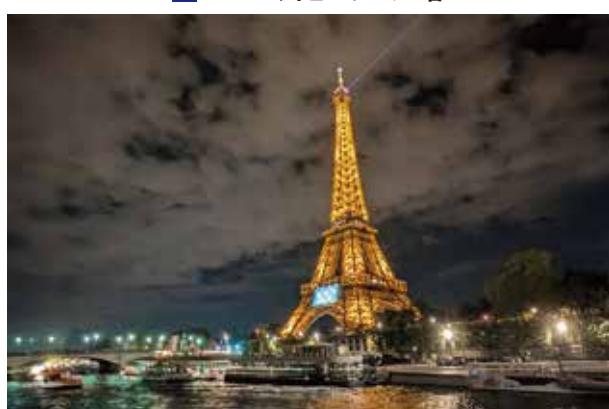
■ エフェル塔



■ セーヌ川とエフェル塔



■ エフェル塔と街並みの夜景



■ セーヌ川とエフェル塔の夜景



■ エ菲尔塔からの眺め シャン・ド・マルス公園



■ エ菲尔塔からの眺め トロカデロ庭園・デファンス

パリの街並み



■ 美しいシャンゼリゼ通り



■ バロック様式の建物



■ テラス席のある街のレストラン



■ 公園内のオリンピック聖火台



■ 放射街路と街路樹



■ セーヌ川と街並み

Paris の再開発計画（Grand Paris）

2024 年 Paris でオリンピックが開催されましたが、セーヌ川・公園を開会式会場とし、Paris の持つ都市美を使った演出に世界の人々が魅了されました。

そして現在、Paris では「グラン・パリ(Grand Paris)計画」によって、パリの拡張と持続的な再開発が進められています。そして再開発の理念は「イノベーション」と「エコロジー」です。



■ セーヌ川の入場風景



■ エフェル塔下の式典

► Paris 市域の拡大と都市機能の分散

計画の 1 つが、パリの範囲を周辺市町村に拡大し面積を 8 倍に、総人口も約 720 万人とするものです。ニューヨークや東京、ロンドン等の世界都市と肩を並べる都市を目指しています。

また、パリに集中する都市機能を郊外に分散し、調和のとれた大都市圏を形成するもので、北部のサン・ドニからパンタン市にかけては映画や舞台・その他美術関係などの芸術施設の集積を図ること。西のデファンス地区には、既にオフィスビルが建ち並び、ヨーロッパ最大規模のビジネスゾーンを形成していますが、ゾーン更なる拡大を図るとともに、他の機能の集積も検討されています。他のビジネス拠点づくりも行われており、セーヌ川両岸の倉庫跡地や市街地内の駅舎跡地などの再開発も活発化しています。

集合住宅や文化・教育施設の郊外立地も盛んで、パリ市域の建物規制がないため高層の建物も立ち始めています。



■ デファンス地区



■ 17区クリシー地区の再開発



■ 世界最大級の起業スタートアップ拠点 ステーション F



メトロ・郊外鉄道・LRT の延伸

市内のメトロの延伸や郊外鉄道との連結による延伸拡大が計画されており、市街と郊外の交通利便性の向上が図られています。また LRT についても新設・延伸が図られるなど公共交通網の充実が進められています。



■ パリのメトロ



■ パリの LRT

自転車専用レーンの拡大

パリでは、環境問題の対応として、自転車利用の促進が進められており、自転車専用レーンが整備されています。



■ 自転車専用道路



ラウンドアバウト（環状交差点）の撤廃と広場化

パリの交通の特徴であるラウンドアバウト（環状交差点）を廃止し広場や公園とする整備が進められています。

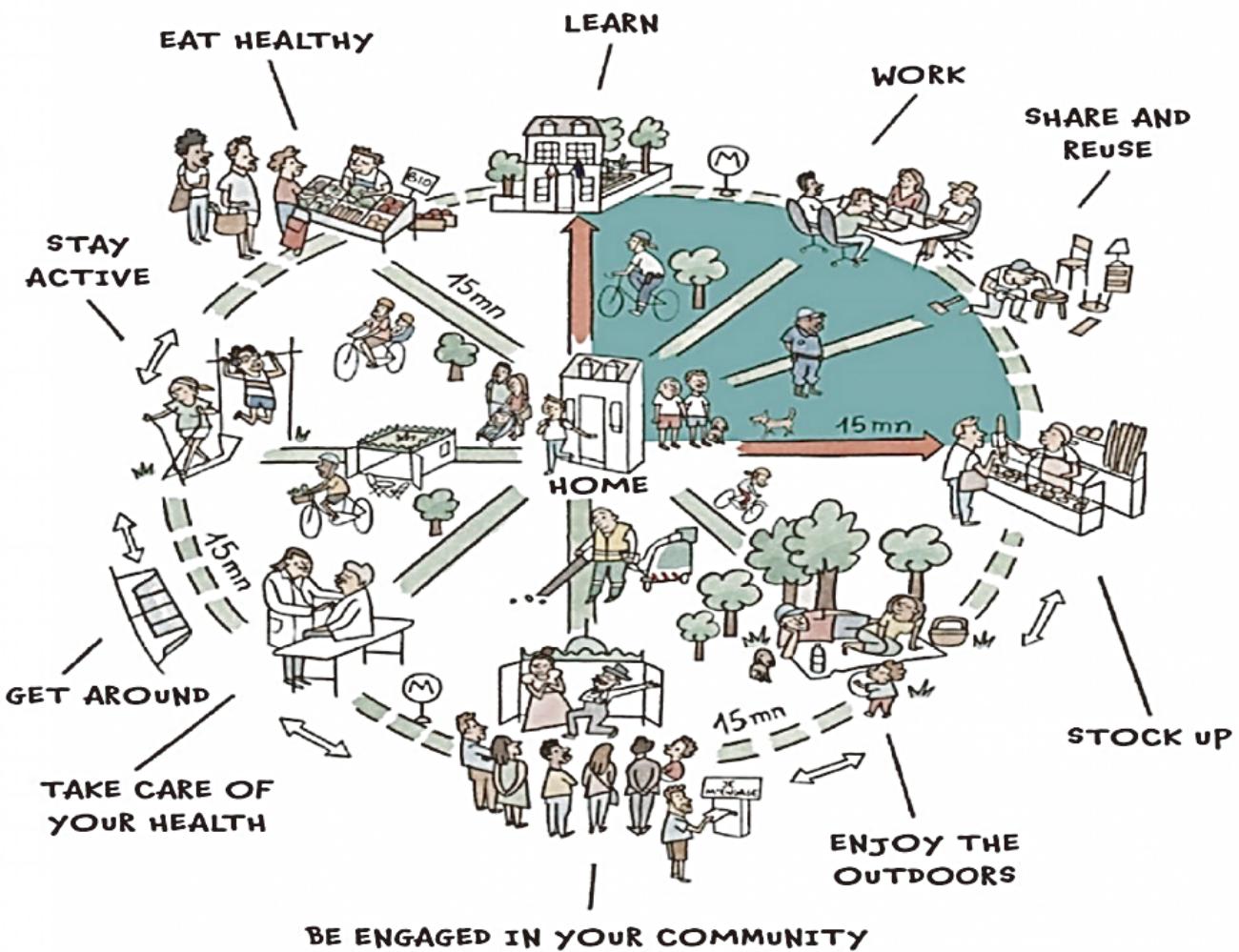


■ ポルトマイヨ地区のラウンドアバウト（環状交差点）の撤廃と広場化

「15-minute city」の推進

「15-minute city」はソルボンヌ大学のカルロス・モノレ教授が提唱した都市の概念で、市民が15分以内で買い物や仕事・学校に徒歩・自転車・公共交通機関で移動できる取り組みを進めており、自動車を利用しない生活を目指しています。コンパクトシティの概念として環境負荷の低減に取り組んでいます。

THE 15-MINUTE PARIS



今回ご紹介した世界屈指の都市 Parisにおいても、過去の大改造を礎に、時代や市民のニーズ・経済・環境の変化に柔軟に対応し、今大きく変化しようとしています。都市は生き物であり、生きています。過去も大切にしながら、時代に合った我々が使いやすい都市へと変革させていくことが大切であると思います。



料理
し
シ
ピ
料
理
土
郷

ちばの食

魅力発見！

落花生味噌

歴史や文化を伝える **郷土料理**

地域ならではの素材を活かし、味わい深く独特で伝統的な料理法により、風土にあった食べ物として作られ受け継がれる郷土料理。このコーナーでは、千葉県の温暖な気候と肥沃な大地、豊かな海に恵まれた地の利を活かして、私たちに脈々と受け継がれる郷土料理のレシピを紹介しています。

今回は、千葉県が全国一の生産量を誇る落花生です。明治時代に本格的な栽培が始まり、今では県を代表する特産となった落花生は、甘みと香ばしさが魅力で、煎り豆やバターなど多彩な加工品に姿を変え、今も私たちの食卓を彩っています。

そんな千葉の郷土の味、落花生を使った「落花生味噌」のレシピを紹介します。



千葉県ならではの秋の風景「ぼっち」

落花生王国！ ～県民も意外と知らない落花生の歴史～

千葉県と言えば落花生。でも、その歴史を知っている人は意外と少ないかもしれません。

落花生は、別名「南京豆」とも呼ばれ、日本には江戸時代ごろに伝わったと言われています。

千葉県での栽培は、明治9年、山武郡南郷町（現在の山武市）の農家・牧野万右工門氏が神奈川県から種子を購入し、試作したのが始まりです。

温暖な気候と水はけのよい土壤が落花生にぴったりだったことから、栽培は県内に広がり、やがて千葉を代表する農作物となりました。

現在では、国産落花生の約8割を千葉県が生産しています。

秋になると掘り起こした落花生を自然乾燥させるために積み上げる「ぼっち」が畑に並び、千葉県ならではの風景をつくります。この「ぼっち」でゆっくりと自然乾燥された千葉県産落花生は、味の良さで消費者の強い支持を得ています。

郷土の味「落花生味噌」は、規格外の落花生を無駄にしない工夫から作られたもの。栄養豊富な落花生は、昔は保存食として重宝され、今でも学校給食やスーパーで親しまれています。

甘じよっぱさがクセになる「落花生味噌」 ～香ばしい落花生と味噌の絶妙なハーモニー～

「落花生味噌」は、千葉県の家庭で昔から親しまれてきた素朴な味。常備菜としても便利で、学校給食でも人気の一品です。

材料

- ・生落花生 100g
- ・味噌 80g
- ・砂糖 60g
- ・サラダ油 適量

「落花生味噌」レシピ

～お茶うけ、おつまみ、ごはんにも！～



- 1 フライパンに油をひいて、焦がさないよう弱火で 15 ~ 20 分位ゆっくりと生落花生（渋皮付）を煎る。



- 2 生落花生がよく煎れたら、砂糖、味噌を入れて煎る。



- 3 砂糖、味噌が豆になじんだら酒を入れて、砂糖、味噌、酒全てがなじんだら出来上がり。

番外編！ 優しい甘みの「ゆで落花生」

～ホクホク食感の季節の味～

秋の味覚と言えば「ゆで落花生」。堀りたての生落花生を塩水でゆでるだけのシンプルな食べ方ですが、ホクホクとした食感とやさしい甘味は、一度食べたら忘れられないおいしさです。

作り方はいたってシンプル。たっぷりの水に塩を加え、生落花生を殻ごと入れて、弱火で 40 分程茹でるだけ。

アツアツのままで、または冷やしてもおいしく頂けます。

季節を感じる味として親しまれる「ゆで落花生」を、ぜひ旬の時期に味わってみてください。



*出展：農林水産省 web サイト
https://www.maff.go.jp/j/keikaku/syokubunka/k_ryouri/search_menu/menu/yude_rakkasei_chiba.html



まちづくりシンポジウム

「花と緑がつなぐ これからのまちづくり」 ～花がつなぐ 人・地域・未来～

参加無料

開催方法 ※現地会場は先着250名
「現地会場」・「オンライン」

会 場

柏市市民文化会館 小ホール
所在：柏市柏下107番地

令和8年

2/11 水・祝

午後1時30分～4時30分

第1部 13:30～15:10
基調講演

基調講演① 池邊 このみ 氏
千葉大学 グランドフェロー・社会構想大学院大学 教授

基調講演② 大林 恒 氏
北海道恵庭市経済部花と緑・観光課 課長

基調講演③ 木村 智子 氏
NPO 法人 Green Works

第2部 15:20～16:30
パネルディスカッション

テーマ
これからの「花のあるまちづくり」の進め方

【コーディネーター】

一般財団法人千葉県まちづくり公社 専務理事（まちづくり情報センター長） 小川剛志 氏

【パネリスト】

千葉大学 グランドフェロー・社会構想大学院大学 教授
北海道恵庭市経済部花と緑・観光課 課長
NPO 法人 Green Works

池邊 このみ 氏
大林 恒 氏
木村 智子 氏

申込方法



●二次元コード、もしくは下記 URL より、令和8年2月8日（日）までにお申込みください。

<https://forms.office.com/r/NAZuRgpyj3>

※オンラインでの参加希望者には、2月9日（月）に視聴用 URL を送付します。

※現地会場での参加は、できる限り事前申込みをお願いします。なお、定員（250名）に達しない場合に限り、事前申し込みが無くても当日ご参加いただけます。

柏市民文化会館 交通アクセス



- JR 常磐線・東武野田線「柏駅」東口から
 - 徒歩 20 分
 - バス 柏駅東口 3 番乗り場より阪東バス【慈恵医大柏病院行き】で「中央体育馆・文化会館入り口」下車 徒歩約 4 分
- JR 常磐線「北柏駅」南口から
 - 徒歩 15 分
 - バス 北柏駅南口 3 番乗り場より阪東バス【慈恵医大柏病院行き】で終点下車 徒歩約 5 分
- 駐車場 収容台数が約 80 台と少ないため、公共交通機関（電車・バス等）をご利用ください。

後援：柏市

主催：一般財団法人 千葉県まちづくり公社 まちづくり情報センター

お問い合わせ TEL：043-227-8361 Mail：machicen@cue-net.or.jp



一般財団法人 千葉県まちづくり公社

〒260-0015 千葉市中央区富士見 2-3-1 塚本大千葉ビル 4 階

<http://www.cue-net.or.jp>