

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「ユーカリ優都びあ」	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…

ケア・ショタルヒテとは
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

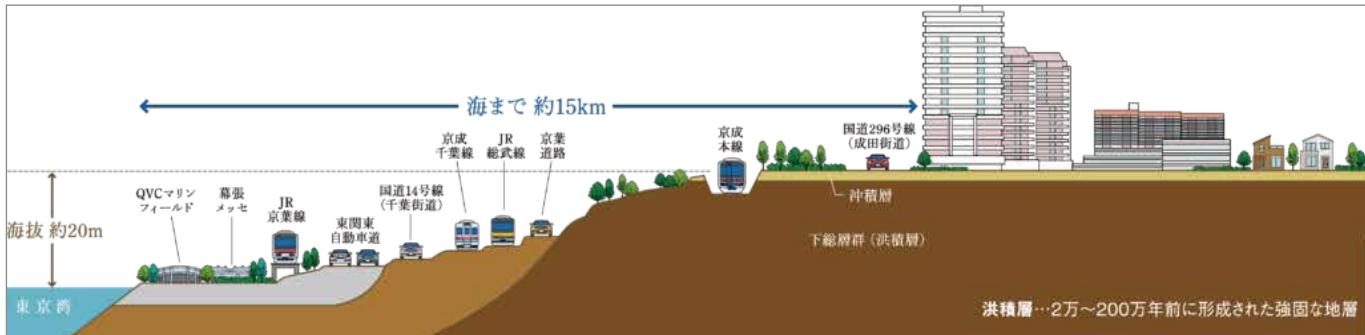
京成線沿線最大級、
「集う！味わう！育てる！わたしの夢が
かなう街」がコンセプトで、
2016年(平成28年)6月にオープン。

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