

第19回さいたま活性化サロン テーマ「地域活性化に向けた街づくり」

◇ 平成29年12月19日開催

◇ ゲストスピーカー 林 新二郎 山万株式会社専務取締役

「地域活性化に向けた街づくり」発表概要

1. 地域活性化に向けた街づくりについて

- 地域活性化について、明確な定義はないが、①人口の増加、②所得・税収の増大、③雇用の創出・増加を生み出すことを主な目標にして、戦後取り組まれてきたと考える。
- この目標を基に、昭和30年度以降、大規模ニュータウンなどができることで、地域の活性化が図れたように思われたが、その後、数十年経つ中で、ニュータウンのオールタウン化や中心市街地のスラム化が社会的な問題になってきた。
- これに対して国は、平成10年からまちづくり3法を施行するなど政策を講じ、富山市の「コンパクトシティ」など成功事例として紹介される案件も出てきたが、その成果は限定的であった。

2. ユーカリが丘について

- 山万株は昭和26年に繊維問屋として大阪で誕生しており、現在のデベロッパー業とは全く関係ないところでスタートした。昭和40年に不動産業をスタートさせ、湘南ハイランドの開発に着手し、一戸建ての分譲を行った。この実績を踏まえ、昭和54年にユーカリが丘ニュータウンの開発に着手（総開発面積は約245haで、官による開発を除いて首都圏では最大級）。ユーカリが丘は、山万株が一から街づくりを考えており、①駅前の立体開発（すべての都市機能をコンパクトに集約）、②住宅地の平面開発（地区計画によって街並みを保存）、③TOD（公共交通指向型開発）、④開発エリアと保存エリアの共存といった都市計画を基に作られた。
- ユーカリが丘での住宅分譲（毎年200戸）を始めて40年弱経つが、その間タワーマンション1棟が1日で売れる時代も経験した。その時は、販売する物件数に上限を設けず、売れる時に売ってしまうことを社長に提案したこともあったが、「我々は街を作っており、投資物件を作っているのではない」という意志を貫き、バブルに流されることなく、毎年200戸の分譲を維持、投資目的で購入されたユーカリが丘内の物件は買い戻すなどして、街並みを保ち、資産価値の維持を図った。
- 山万株は、住み続けてもらうことを街づくりのコアとしているので、ユーカリが丘では、若い人の流入もある一方で、住民の高齢化も着実に進んでいるおり、全国的に見て高齢化率が低いわけではない。よって、今後、高齢者が働けるようなインキュベーションセンターを作ることを考えている。
- ユーカリが丘版の地域包括ケアシステムにも取り組んでおり、既にある特別養護老人ホームや介護老人保健施設のほかに、最終的には病院経営を行うことで、終末期医療等ができるようにして、地域に根差して住んでももらえるような環境整備をする必要があると考えている（CCRC構想）。また、少子化対策として、駅前に幼保園（現在は認可保育所）や子育て支援センターを開設済。さらに、認知症対応型共同生活介護（グループホーム）と学童保育施設を併設した幼老統合型施設を作ったところ、市内で一番人気のある学童保育となった。
- 買い物をネットで済ませることができる世の中で、これからは、TODでシームレス交通を確立しないと地域の活性化は望めない。ユーカリが丘では、山万ユーカリが丘線という新交通システムを作り、京成線に乗り換えられるよう請願駅まで作った。このほか、コミュニティバスも導入されている。なお、経営を第三セクターに任せただの新交通システムには、廃線になったところもあることを考えると、ユーカリが丘の事例は、民間が必要最低限のコストで作った新交通システムの成功例と言えるのではないか。
- デベロッパーが開発し、そこに住む住民が所得を生み、消費・納税するが、官の民生費割合が高い中では、デベロッパーや大規模小売店舗がもっと地元へ貢献すべき（三位一体型街づくり）。これはすなわちPPPであり、住民の自助と行政による公助との中間領域をデベロッパーなどが担うことが不可欠。