

18年6月28日、JR千葉駅ビル「ペリエ千葉」がグランドオープンとなり、約7年半にわたる建て替え、改修工事がほぼ完了した。更に、千葉駅東口地区は、老朽化した3棟の既存ビルを機能更新して共同化すると共に、大街区化による土地の高度利用が図られることになる。

千葉駅周辺では16年11月に千葉パルク、17年3月に千葉三越が相次いで閉館した。百貨店業界は郊外大型商業施設との競合による顧客離れ等により業績は低迷し、県内でも駅前百貨店の閉館が相次いでいる。

鉄道各社や自治体は、建物の建て替え、市街地の再開発を試み「新しさ」や「イメージチェンジ」と共に、街の回遊性を高めて賑わいを取り戻そうと試みてくる。

## 国の有形文化財

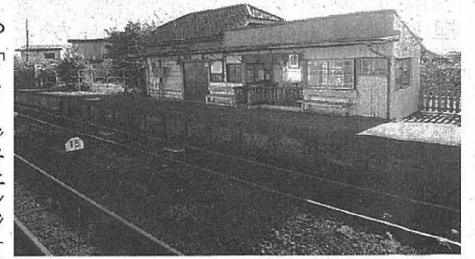
小湊鐵道。市原市の「五井」駅から大多喜町「上総中野」駅までの18区間約39キロを走るローカル線である。昨年百周年を迎え、駅舎のほとんどが開業当時のままであることから、駅舎、橋梁、隧道が国の有形文化財に登録された。製造から50年近く経過した車両も現役であり、エンジンのオーバーホールなど、維持管理は車両工務課が手掛ける。乗降客数は平成に入り一時期盛り返した以降、20年以上

右肩下がりが続いていたが、近年は乗降客数が増加に転じ

一般財団法人日本不動産研究所 25  
**地域資源を生かす**  
～まちづくりからインバウンドまで

## 小湊鐵道 地域の強い絆

保線作業はオートバイを改良した軌道自転車を利用する。この折、田んぼの緑、木々の香り、自然の風を存分に感じる事ができるという。この香りや風を感じてもらうため、また勝手連に因應するため、15年にトロッコ列車の運行が開始された。ドイツ、コッペル社製蒸気機関車をイメージしたディーゼル機関車を先頭に、中間2両の客車は窓なしで天井が強化ガラス張りの展望車、両端はエアコンを備えた窓付きの普通車だ。



開業当時の風貌をほぼ残す小湊鐵道の駅舎

## トロッコ列車が走るローカル線

# 古い故の新たな価値

ている。

10年以上前のことである。

退職した団塊の世代が昔を懐かしみ里山に入ると、かつての面影はなく荒れ放題と化していた。そこで彼らは里山を守ると同時に、駅の清掃、線路沿線の草刈り等を自主的に行う勝手連を誕生させた。小湊鐵道沿線の山間部では、開業時に小口の出資に加え土地の提供もあり、「おらが鉄道」の思いが残り、地域住民との強い絆が今も続いている。

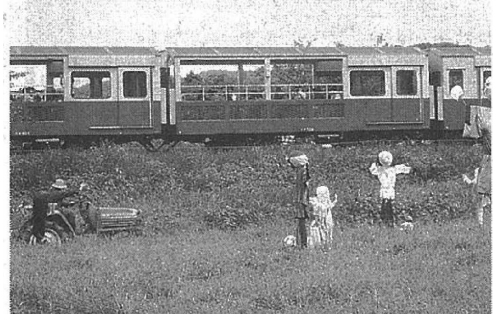
## 人気のロケ地に

少子高齢化が急速に進行する中、再開発などの「新しさ」

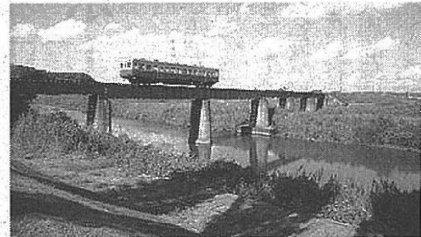
「里見」駅に近い「加茂学園」は、4つの小学校が統廃合され、小中一貫校として誕生した。小湊鐵道では、遠距離から通う生徒のため、「里見」駅で列車すれ違い施設を設置し、部活動の練習を考慮したダイヤ改正を行って対応した。

高度経済成長からバブルへと邁進してきた日本経済は「新しさ」を求めて変化し続けてきた。多くは、地元住民よりも「観光客」に主眼を置いた施策をとる。しかし、小湊鐵道は人、駅舎、地域を守ることで別の「新しさ」を生み出している。

「人と土地との関係性」を大切にできた姿、不動産のあり方に対するお手本の一つと言えるだろう。  
(千葉支所、不動産鑑定士・勝鍊太郎)



田んぼや木々、自然を満喫させてくれる「おらが鉄道」



田んぼや木々、自然を満喫させてくれる「おらが鉄道」