一般財団法人日本不動産研究所

ニューノーマル最前線

不動産の〝変〟と〝不変〟

第14回　山形県西置賜地方

新たな人流形成に挑む

公共的施設を核にまちづくりを進める地方部

駅と市役所が一体化

山形県南西部、西置賜地方に位置する人口約2万6000人の長井市。市域東部を最上川が北流し、その西岸に市街地が形成され、市内には第三セクターの山形鉄道フラワー長井線が走り、市中心部には長井駅がある。その長井駅直結の新たな建築物が今年5月にオープンした。「一見よくある駅ビル?」と見まごうその建築物は、新市庁舎と長井駅駅舎が一体となった建築物。市内数カ所に分散していた役所機能を集約し、更に駅舎と一体化して開庁した。

駅出入口と役所が接続する例はあるだろうが、駅舎と市庁舎の一体化は全国初となるようである。役所や鉄道駅は人流に影響を及ぼす施設である。民間の大きな法人事業体が少ない地方中小都市では、特に役所等の行政機関は自治体内の一つの大きな事業体としてその存在は大きく、日々勤務する多くの職員等が集まり、地元住民も行政手続き等で役所を訪れる機会は多い。

駅舎（右）と市庁舎（左）が一体化し、駅ビルと見間違えるほどだ

一方、鉄道駅も通勤、通学、通院等のため地元住民が日常的に利用する施設であり、地方ではマイカー通勤が多いため大都市圏等と比べその利用頻度は劣るものの、これまた人流に大きな影響を及ぼす。

他の地方都市と同様、長井市でも昔ながらの中心商業地から郊外部の大型商業施設への顧客流出傾向が続いてきたが、中心駅と市役所新庁舎の一体化により今後人流の中心部回帰等の動きが見られるのか、注目したい。

メディカルタウン

長井市の南隣に位置する人口約1万4000人の山形県西置賜郡川西町。川西町でも老朽化した町役場が今年5月に移転新築され、移転先周辺に新たな街並みが形成されつつあるが、もう一つ新しい動きがある。それが「メディカルタウン」である。町内には周辺地域の高度医療機能を担う公立置賜総合病院があり、病院関連で毎日数千人の交流人口があるとされるが、町が病院周辺の約9・7㌶を整備重点区域とし、住宅、商業・公共施設等を集中的に立地誘導する計画が進められている。

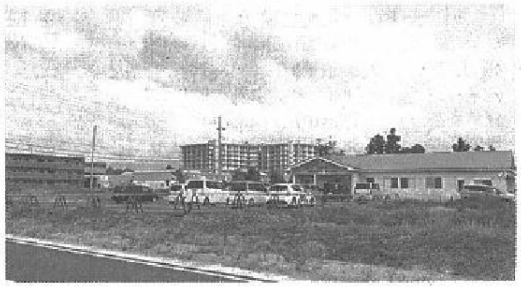
区域内の住宅用地では数十区画の造成、商業用地では地元資本スーパー、ドラッグストア、ホームセンター、ビジネスホテルのほか、一次医療を担う診療所や調剤薬局等の立地計画があり、今後数百人の定住人口や更なる交流人口創出が期待されている。人口減少や高齢化が進む地方の中小自治体では、行政等の公的主体がより積極的にイニシアチブを取り、地元経済を動かすための人流創出・誘導を図っていく一例である。

㊤公立置賜総合病院
㊦公立置賜総合病院（中央）の周辺に診療所や調剤薬局が立地

人流の変と不変

山形県内の大半の市町村では人口減少、高齢化率の上昇傾向が続き、コロナ禍以後もその傾向に変化はない。人口・人流は経済活動の根本を支える要素であり、このまま手をこまねいていれば人流には変化がなく、人口減が各種生活利便施設の廃止・撤退を呼び、それがまた人口流出に拍車を掛けるという負のスパイラルが継続してしまう。

今後、人口減少や高齢化がますます進む地方中小自治体の将来を考えたとき、新たな人流形成・誘引の中心となるのは公共・医療・福祉施設等であり、これら公共的施設を核としたまちの形態が地方部でのニューノーマルな都市像として、これまで以上に強く意識され広がっていくと感じる。



（山形支所／不動産鑑定士・中村剛）