

## 新春インタビュー ～未来に向けたまちづくりへの提言～

ヨシコン吉田社長 規制緩和と構造改革を

2017/1/1 建通新聞静岡版 掲載記事より



吉田立志 ヨシコン社長

―静岡市ではいくつかの再開発事業が計画されているようだ。

静岡市内では、当社も含め再開発案件がいくつか予定されている。急速な人口減少と高齢化に直面している現在、「持続可能な都市経営」「高齢者 子育て世代の環境向上」「防災」などのあらゆる観点から、都市のコンパクト・シティーは必然の流れであり、街並みの新陳代謝や高度利用を図る市街化再開発は官民で積極的に行われていくべきだ。今後は、県内の開発デベロッパーが加盟する静岡県都市開発協会会員で協業することで、街の発展は地元の手で作りに上げていく機運を高めていきたい。

最近の分譲マンションの傾向は、ソフト面も含めた視点が大事だ。例えば、当社が手掛ける”七間町地区優良建築物等整備事業“では認定保育園の誘致を予定している。これからは、単なる居住スペースとしての分譲マンションから、買い物・クリーニング・カーシェアリングといった生活関連の便利サービスの付与や、子育てなど地域コミュニティ基盤の拠点としての活用も必要だろう。

―住宅問題の一つとして空き家対策が注目されている。

空き家問題やこれに伴うリフォーム市場の発展には、住宅の修繕履歴などが担保される、共通の住宅カルテのような制度づくりが大切だ。リフォームを進めるのと同時に、流通促進にはソフト面の政策が欠かせない。

また、空き家問題には県営、市営、URなどの公営住宅が大きなウエートを占める。これらの物件の多くは、1981年（昭和56年）以前の旧耐震基準に基づく建物が多く、今後何らかの対策が問題になるが、住宅の多様性やセーフティーネットの観点からも、何でも壊してしまうのではなく、かつ、全てに再投資をすることもなく、民間活力を利用しつ

つ、限られた予算を効率的に配分し対策を講じたほうがいい。

—これからの街づくりには人口減少と高齢化の視点が欠かせない。

静岡では、人口減少・高齢化という各地方都市に共通した課題に加え、山と海に挟まれた独自の地形や、来るべき東海・東南海地震などの防災面から考えても、先に述べたコンパクト・シティーという考え方が必須となる。国・県・各市でもコンパクト・シティーを提唱している反面、今もって過疎地の整備にも莫大（ばくだい）な予算を投じている。今後財政的にすべてをカバーすることは困難だ。市街地への移転などを含め、本当の意味でのコンパクト・シティーを推進していく必要がある。

当社が本社を置く静岡市では、既に都市機能が集積しており、D I D（人口集中地区）の指標から現状でも他都市と比較しコンパクト・シティー化されているといえるが、これからの都市間競争に打ち勝ち永続的な都市の発展を実現させるためにも、より一層の推進により、街中での新たなビジネスを創造し、消費を拡大させることで構造を変えないといけない。

—そのために、何が必要か。

静岡県にとどまらず、わが国は「規制緩和」と「構造改革」を進めることによる「市場の創造」や「生産性の向上」を図ることが重要だ。現在は下手をすれば戦前から続く時代に即さないルールで縛られており、都市の用途地域や農地転用など、バブル時代の土地利用を抑制するルールによりフレキシブルに物事を進められないことが多い。特にわが県では、各市町村が積極的に取り組んでいるはずの企業誘致にしても、開発までに手間がかかり・民間企業とは大きなスピード感のズレがあることから、結果として海外や県外に進出企業を逃している。一部県内でも小山町などでは、市長の強いリーダーシップにより積極的な市町村がある一方で、多くの市町村では時代の変化に対応しきれていないと感じる。

また、昨今の規制の在り方にしても、一部の既得権益のある者を中心に考えているのか、消費者や街の発展を中心に考えているのか大変疑問に思う。私には、どうも逆の方向に向いているように思えてならない。

—静岡の街づくりについて提言を

街づくりに限らないが、それぞれの特徴や優位性をより磨いていかなければいけないし、不足をしている点は補わなければならない。静岡県は、農作物も豊富で、さまざまな産業が集積している。地理・気候条件などを考えても、やり方によってはこれほど条件の良い県はない。しかしながら、例えば観光面では県外からの訪問者が静岡土産を買おうと考えた時、何を買うだろうか。すぐには思い当たらないと思う。無いなら作り上げなければだめだ。そして、静岡県は観光客が増えているというが、収容するビジネスホテルもないありさまだ。

ぜひ、官民が手を携えて、静岡の発展のために試行錯誤していきたいと思う。