

令和 8 年 5 月 3 日

越後湯沢駅前、「タワーマンション」建設計画

原案：捧大地

第 1 提言

越後湯沢駅前にタワーマンション 2 棟（1 棟：約 4 0 0 世帯）を建設し、東京圏通勤者の新潟県南魚沼郡湯沢町への定住を図る。

第 2 越後湯沢駅発の朝の新幹線のキャパシティ

越後湯沢駅始発で午前 9 時前に東京駅に到着するのは、始発 6:10（東京駅着 7:36）、次発 7:15（東京駅着 8:41）の 2 本である（なお、新潟駅始発（越後湯沢発 7:25（東京駅着 8:44））もある。）。

1 越後湯沢駅始発新幹線のキャパシティ

上記 2 編成の車両キャパは、12 両編成・全 924 席（全席自由席）である。

2 越後湯沢駅の新幹線利用客数

越後湯沢駅の新幹線利用客数は、1 日平均 3,550 名（内：定期券利用者 185 名）である¹。ちなみに、同高崎駅は、13,908 名（内：定期券利用者 5,160 名）である。

3 新幹線キャパシティの余裕

上記のように、朝の 2 編成の越後湯沢始発の新幹線のキャパシティが計 1,848 席であり、定期券利用者数が 185 名なのである。上記のように、800 世帯すなわち 800 名の新規の新幹線定期券利用者が増加しても、新幹線の客席許容量としては十分にあると断言してもよいであろう。

4 小括

そうすると、越後湯沢駅前に総世帯数 800 世帯のタワマンを建設し、東京圏への通勤を謳っても、新幹線の座席数の許容量的には、十分に、許容できる。

第 3 田舎暮らしの需要

これは、もちろん当該家族の希望次第ではある。

1 新幹線定期券利用客のデータ

しかし、これらの需要を推測するため、類似の駅の新幹線「定期券」利用客数を、まずはみてる。越後湯沢駅～東京駅間は約 1 時間 30 分であるので、例として、長野駅（東京駅まで約 1 時間 40 分）・高崎駅（同約 1 時間）・福島駅（同 1 時間 40 分）仙台駅（同約 2 時間）を掲げる。

¹ 2024 年度の新幹線各駅乗車人員（JR 東日本：
https://www.jreast.co.jp/company/data/passenger/2024_shinkansen.html/）

【新幹線 1 日の利用客数（平均）】

	定期外	定期	合計
越後湯沢駅	3,365	185	3,550
長野駅	6,888	1,540	8,428
高崎駅	8,748	5,160	13,908
福島駅	3,868	3,149	7,017
仙台駅	20,862	4,907	25,769

（出典：同上）

2 新幹線定期券利用客のデータ概観

上記に掲げたデータによると、東京との時間距離的に、越後湯沢駅と類似する駅の新幹線「定期券」利用客が、相当数いるということがわかる。

つまり、湯沢町は、居住環境さえ整えば、東京圏勤務者の居住地としての検討候補になると言えるであろう。

第4 湯沢町の居住環境の整備

1 住居

まずは、これがなければ話にならない。そこで、冒頭のようにタワマン建設を推奨する次第である。

しかし、日本にさも数多のタワマンがある現在において、湯沢町を選んでいただけるためには、相当の「居住環境品質」を高めなければならない。

2 「居住環境品質」を高めるために

(1) 食料品スーパー

単身者ではなく、「世帯」を呼び込むわけであるから、まずは競争力の高い食料品スーパーの出店が不可欠である。これについては、800 世帯が新規に居住するのであれば、食料品スーパーの新規出店条件として十分であろうが、湯沢町としても誘致が必要となる。

(2) 医療施設

現状、湯沢町に存する医療機関といえば、「湯沢町保険医療センター」ということになる。筆者も昔お世話になったことのある医療機関ではあるが、800 世帯の新規居住者を呼び込むためには、正直な評価として、不十分であろう。

かといって、医療施設を強化するとしても、対人口比からしては現実的に無理がある。

そこで、筆者としての提案は、町として「ドクターヘリ」を常備し、かつ、（心理的にも）利用しやすいものとするのが、一番現実的な方法ではなかろうか。

いざとしての、救急時の「医療体制」を整えれば、東京圏とさほど変わりはないのではなかろうか。

(3) 「複数」の学校

現状、町内中心部の学校施設は「湯沢学園」の一択となる。

しかし、1つしか選択肢がないのは、現代の時代において、デメリット・リスクも生じてくる。

そこで、子育て期の800世帯が住まうのであれば、これを2校体制にしてほしい。不動産を購入して住まうとなると、選択肢が1つしかない、躊躇してしまう。

第5 湯沢町居住のメリット

湯沢町の居住については、多々の恩恵があるが、代表的なものを紹介したい

1 大自然

筆者も生活したことがあるのであるが、空気がおいしく・澄んでいる。この大自然は素晴らしい。

2 東京圏通勤が可能な時間距離

上記の通り、越後湯沢駅と東京駅間の時間距離が類似する複数の駅において、相当数の定期券利用客数がある。すなわち、時間距離的には需要があるということである。

3 不動産価格

公知の通り、東京圏、特に都心部のマンション（億ションと表現すべきであろう）は、不動産価格が著しく高騰している。したがって、不動産価格的なメリットは十分にある。

第6 医療設備整備への提言

以上のようにみてくると、医療環境を整えば、越後湯沢駅前タワマン建設計画も、現実的になるのではなかろうか。

そこで、医療環境について敷衍したい。

1 世帯あたり月2万円ほどの医療協力金の負担

まず、タワマンの規約として、世帯あたり月2万円ほどの医療協力金の負担をしていただく。そうすると800世帯として、月1600万円（年換算1億9200万円）の医療予算が出来る。

これを財源的基礎として、小児科を中心とした医療施設をタワマンで整備する。この予算があれば、複数名の小児科医を配置できるであろう。

2 補強提案の募集

この医療環境について、補強的な提案を募りたい。

第7 結語

このようにみてくると、都心部の不動産価格の著しい高騰、越後湯沢駅の東京との時間距離、そして何より湯沢町の大自然、これらを総合的に考慮すると本計画の実現化も見えてくるのではなかろうか。

第8 附言

また、タワマンについては、その「終期」の問題点も顕在化している。この問題点を建設前（購入前）に、一定の合意を得ておくのも、新規タワマンのセールスポイントになるのではなかろうか。

以 上