

令和5年度 会派行政視察実施報告書

(視察先1箇所につき1枚)

会 派 名	上志の風
事 業 名	企業研修（三井不動産リアルティ）
事 業 区 分	会派研修

1 上田市での課題と研修・調査の目的

上田駅には新幹線の他、しなの鉄道、上田電鉄別所線の駅が集約されているわけだが、駅周辺部の賑わいの創出や中心市街地の土地活用のあり方等、課題を感じている市民は多い。

上田市の今後の維持発展において、不動産価値の上昇は重要な視点であり、都市の強みを高めることで、都市の魅力と持続可能な人口維持や税収増が見込める。そのような課題感の中で、三井不動産リアルティ様のこれまでの取り組みや事例から学び、これからの上田市政の関係事業に役立てていくことを目的とし研修を実施した。

2 実施概要

実施日時	視察先	三井不動産リアルティ社
令和6年3月29日（金） 13:00~14:30	担当部局	遠藤社長、吉原ソリューション事業本部副本部長、 藤井カーシェアリング事業部長
報 告 内 容	1 視察先の概要 三井不動産リアルティは、不動産流通事業のリーディングカンパニーとして、様々なフィールドで質の高いサービスを提供している。「住みかえ」思想を一般的な考え方に定着させた「三井のリハウス」を中心とした不動産仲介をはじめ、企業や個人資産家の不動産コンサルティング、「三井のリパーク」ブランドによる駐車場経営、会員制カーシェアリングサービス「三井のカーシェアーズ」の運営などの幅広い事業を展開している。「三井不動産リアルティグループ」は、全国に286店舗（2023年4月1日現在）を展開。	
	2 視察先の特徴 ① 駐車場・駐輪場の管理・運営 成熟したクルマ社会において、駐車場は欠かせない存在。路上駐車を減らし、交通渋滞の緩和による道路の安全性向上や、物流の効率アップに寄与し、社会インフラとしての機能を果たしている。 不動産流通事業者として、街と調和し、安全をもたらしながら、街の活性化に寄与できる施設として、駐車場事業を展開している。単に車を駐める場所だけではなく、環境への配慮、災害時の対応など、サービスとクオリティを向上することで社会的ニーズに応え、快適で活気のある街づくりに貢献している。	

- ② 会員制カーシェアリングサービスの提供
 クルマがあると暮らしがもっと楽しくなる。社はこれまで築いた駐車場事業の事業インフラを活かして、必要なときに気軽にクルマを使える会員制カーシェアリングサービスを提供している。自動車保有に伴う費用負担や手間を軽減しつつ、その日の気分や生活シーンにぴったりのクルマを選んで使える、新しいクルマの利用方法を提案している。
- ③ その他 不動産仲介業務

3 視察項目について

- ア) 上田市の駅前の駐車場について
- イ) 企業誘致にあたり有効な施策
- ウ) 駅など交通拠点の魅力向上策
- エ) 未利用資産の有効活用施策

以下、それぞれについて伺った意見をまとめた。

報
告
内
容

- ア) 上田市の駅前の駐車場について
 有効活用につなげるための施策はないか⇒資産として管理運営するにあたり十分な駐車場収益が見込めるならば駐車場としての活用もよいと思う。ただ、そのニーズを見誤ると、財政のお荷物になる可能性はある。そのあたりをまちづくり全体として総合的に駐車場がいいのか、ビルを建てるなどしての収益を狙っていくのか検討すべきだろう。
- イ) 企業誘致にあたり有効な施策
 20年ほど前から日本国内の企業は中央からの移転候補地を調査しているの、すでにその調査はし尽くされている状況とみていいのではないかと。
 今後地方自治体が誘致競争を展開するのであれば、企業にとって移転することのメリットを大きく訴えることが必要ではないか。例えば、固定資産税や法人市民税の減免率や期間を魅力あるものにすることが重要。
 IT関連企業はリモート勤務が十分可能なので、必ずしも会社が東京である必要はなく、また、社員の居住地も遠隔地が可能なので、誘致の可能性はある。
 不動産業者としては、実際に現地を見ていただくことが重要だと考える。
 要件としては、都市の成長力、人口、気候、地の利など複合的な価値がそろうことが重要な要素である。
- ウ) 駅など交通拠点の魅力向上策
 新幹線の駅があるということは、福井へ北陸新幹線が延伸したことは大きな魅力である。駅周辺の事業発展に関しては、都市の力である人口やその他の要素が複合的に勘案されるべきであると考え。もし実際に呼び寄せるのであれば、出店、移転コストを大幅に市で負担するなど考える必要がある。

エ) 空き家の活用

人口減少社会である。空き家を壊すことは税金に課題がある。空き家の利活用に関しては、そこにかかるコストに見合うだけの収入が見込めれば活用していくべきだと考える。しかしながら、核家族化、居住ニーズの多様化が進む中で、空き家は簡単に解決できる問題ではないと捉えている。

オ) 未利用資産の有効活用施策

一定規模の人口や働き手の受け皿となる企業が集積する必要がある。

若干話はそれるが、遊休農地の活用事例として、大手食品メーカーとの提携により、農業用ユニットハウスを工場として造り、ハウス栽培によって食品メーカーが必要とする農産物を栽培する。そこに雇用も生まれ、農業の活性化につながることを期待できる。農業者が6次産業化を目指すには資金的にも課題があるので、農業者と食品加工業者がタイアップする中で、6次産業化を目指す方向が現実的ではないか。

カゴメが東北地方でこうしたプロジェクトを展開しはじめた。



報
告
内
容



感想（まとめ）・市政に活かせること

三井不動産 REALITY 様での研修の中で、地域を活性化させるための施策は、地域の魅力アップ作りが先なのか人口を増やすことが先なのか。これは「鶏が先か、卵が先か」の議論になるが、何よりも都市としての財政力とビジョンが重要であると感じた。今後、地方都市は人口が減少を辿る人口予測の中では、大掛かりな事業展開は厳しいと感じた。

しかしながら、地方が生き残っていくためには、それぞれの地域の実情や感性に合わせた実効性のある施策を展開しなければならないことは明白である。

今回の視察研修は、人口の集中する大都市圏で進められる事業を手がける企業様であったことから、上田市の規模における施策作りとはいささか合致しない部分もあったことは否めないが、民間的視点において、企業の収益性を重視することは必須条件なので、行政は指定管理や未利用財産を利活用または処分する場合、これらの視点をもって民間と協議しなければならないことは肝に銘じておかなければなるまい。