

# 不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第88回



鈴木 大地  
不動産学部  
3年

近年、人口減少と高齢化が同時進行し、地方自治体の財政運営に深刻な影響が生じている。税収が縮小している半面、高齢化の進展に伴い福祉や医療分野への支出は増える傾向にあり、歳入と歳出のバランスはますます厳しさを増している。

## 地方都市の課題と道の駅の可能性

る仕組みを構築できる点は、従来の公共施設にはない魅力である。また、災害時には一時避難所にもなる。更には、既存施設を活用し、建設費や維持管理費を抑えながら、行政窓口といった多様なサービスを組み込むなど、公共施設の複合化を図ることも可能な施設である。

千葉県安房郡鋸南町にある都市交流施設・道の駅保田小学校は、廃校をリノ

一方で、実際に道の駅保田小学校を訪れてみると、他の道の駅との違いがネックになっている部分があると感じられた。それは、施設を利用する際に必要な金額である。本来、誰もが気軽に利用できる場所のはずが、利用者が限定されている印象を受けた。指定管理者制度で公共施設を支える試みは大切だが、収益性がかりが優先されてしまわないかという疑問も残る。公共の理念を置き去りにせず、維持していく方法を探る必要があると考える。

## 財政負担補完や公共施設の複合化も

一方で、高度経済成長期に整備された多くの公共施設は老朽化が進み、施設の統廃合や再整備の検討が必要となっている。そこで、地方自治体には、限られた財源をどう配分し、公共施設を維持していくのかという難しい課題が突きつけられている。

今回の公共施設の中でも道の駅に着目してみたい。

安定的な集客力を持つ。特産品の販売や飲食スペース、イベントの開催などにより、立ち寄り需要が確保されており、持続的な来訪者数が期待できるポテンシャルを持つ。加えて、物販・飲食・観光サービスなどを通じた収益力という大きな強みがある。これらの収益を組み合わせることで、自治体の財政負担を補完す

ベーションした道の駅で、2015年12月にオープンした。校舎の雰囲気を生かした教室宿泊や給食体験など、他の道の駅にはない体験型サービスを提供している。指定管理者制度を採用し、運営・管理を民間に委託することで、この施設ならではのサービスが提供される道の駅として、日々にぎわう。

【教職員からのコメント】  
25年12月時点、道の駅は1231駅に上る。数が増える中で、単なる公共施設に留まらないための差別化は避けられないが、公共施設としての本来の役割は損なわれてはならない。誰もが気軽に立ち寄れる、地域のにぎわいの拠点という位置付けを期待したい。

(秦瑞希)