



奈良ビルディング協会 小林 茂樹氏

観光資源の保存と開発のジレンマ

—奈良市を中心としたエリアの経済動向や地域特性を教えてください。

小林 2012年以降、奈良市を中心とするエリアの経済は底堅い動きを示していると感じています。これは地域の大きな特性と言えますが、奈良県は歴史的な神社仏閣や遺跡などの観光資源が豊富で、観光産業がエリア経済のけん引役となっています。そのきっかけとなったのは、2010年に開催した「平城遷都1300年記念事業」です。「奈良には歴史的にも文化的にも価値の高いものが数多くある」ということを、国内外に示したことが大きかったと感じています。

—羨ましい限りの地域性を持っていますが、地域の抱える課題はありますか。
小林 確かに観光客は増えていますが、

会員に必要なメニュー提供へ

奈良市をはじめとする観光地には宿泊施設が少なく、来県した観光客の多くが京都や大阪に宿泊しているという課題があります。さらに、可住地面積に占める商工業地域の割合が全国で最も少ないという指標が示すように、このエリアは「商工業の基盤が弱い」という特徴が挙げられます。これは歴史的に貴重なものを保存するという奈良県独自のスタンスがあるためですが、結果的に商工業の進出する余地が限られていたという事情があります。またインフラの観点からみても、交通の起点となる駅、空港、高速道路などの整備が遅れていて、人が集まりにくい環境にあるという課題を抱えています。とくに奈良県は有料自動車道の総延長距離が全国ワーストワンです。南北に長い地理的な特性を考えると、奈良県を南北に縦断する高規格道路の整備は急務といえます。

課題克服に向けたプロジェクト進行中

—そうした地域の課題がある中、魅力あるまちづくりに向けた再開発などの動きはありますか？

小林 インフラ整備という観点からは京都・奈良・和歌山を結ぶ京奈和自動車道の工事が進行しており、残る工事区間は奈良市の区間と橿原市の区間の2区間のみという状況にまで漕ぎ着けています。また、奈良県と奈良市が包括的協定を締結し、主要ターミナルの駅前周辺整備に取り組んでいく計画も具体化してきています。そのひとつが近鉄奈良駅前の整備です。近鉄奈良駅前には県庁所在地の主要駅でありながら駅前ロータリーがなかったのですが、計画では県庁の隣にバスターミナルを設置することが盛り込まれています。これによって観光バスの乗り入れが増え、観光産業がより一層盛り上がりつついけばと期待しています。もうひとつの駅前整備は県内2番目の乗降客を数え、当社が本社を置く近鉄奈良線大和西大寺駅北口と南口のそれぞれの駅前を整備するプロジェクトです。大和西大寺駅の南北駅前では奈良市主導の土地区画整理事業をはじめ地権者による再開発の動きがありますが、長期化する中でとん挫するプロジェクトもあり、今は奈良県と奈良市との連携で前進していってほしいと願っています。このほか、JRの新駅構想が奈良市八条町で

浮上しています。新駅開通に合わせて駅前でおフィスビルのニーズも創出されれば、地域も活性化してくるはずだと思います。

—観光という観点からの開発計画はありますか？

小林 先ほども触れましたが、魅力あるまちづくりの契機となったのが平城遷都1300年記念事業です。その際、平城宮跡大極殿や朱雀門を復元し、広場や歩道を設置するなどの第1次整備を行っていますが、この平城宮跡に隣接した工場が移転したことに伴って、新たな観光施設を整備する計画が進んでいます。観光客が泊まる宿泊施設が少ないという課題に対しては、平城宮跡近くの県営プール跡地にホテルを誘致するプロジェクトが具体化してきています。さらに、橿原市の市役所近接地でホテル併設の複合ビル開発などが持ち上がっています。

オフィスはまだ弱含み、駅前で分譲マンション

—奈良市周辺エリアの不動産マーケットの動向は？

小林 路線価や基準地価といったマーケットの指標をみても回復基調が出てきていますが、実際の事業を通じても回復感を感じています。私の会社は創業から53年が経過しますが、これまで近鉄奈良線大和西大寺駅を中心に近鉄各沿線・JR沿線で、オフィスビルやマンションの賃貸事業、戸建てやマン

ションの分譲事業を展開しています。自社の事業エリアになってしまいが、賃貸マーケットは賃貸マンションに比べ、オフィス賃貸の方がまだ弱含みのところがあります。一方、分譲マーケットは戸建て、マンションとも堅調に推移しています。また、事業用地の売買取引においては売り手と買い手の水準がほぼ折り合ってきているように見受けられます。

—事業用地の取引でトピックス的な動きはありますか。
小林 この都市においても同じような傾向が出てきているのですが、近鉄奈良駅前やJR奈良駅前の商業地でまとまった土地が売りに出されたところ、購入したのは分譲マンションを手掛けるデベロッパーでした。当初ビジネスホテルの計画もあったのですが、最終的に事業採算に合うのは分譲マンション

だったようです。駅前の商業地に数棟の分譲マンションが建ち並ぶ、という光景が奈良でも現れることになりました。

経済団体を通じて会員増強を目指す

—14年の長きにわたり会長を務めてきた森田前会長からバトンタッチしたわけですが、就任にあたっての抱負をお聞かせください。

小林 会員としてこれまで協会活動に参加してきましたが、大阪ビルディング協会とタイアップして行っている研修会に出席した際、大阪駅前梅田北ヤードのまちづくりについて話を聴講する機会があり、とても参考になったことを覚えています。また、メンテナンスをはじめ、日々の管理業務に役立つ情報を共有する場を設けてもらいました。こうした森田前会長からの活動を踏襲していきたいと思っています。「勉強しながら、親睦を深めていく」というスタンスで、基本に忠実に、背伸びをせず会員のニーズにあった、会員にとって必要なメニューを揃えていきたいと考えています。

—協会が抱える課題は？

小林 冒頭に触れましたが、奈良県は南北に長いという地理的な特性があり、さらに「商工業の基盤が弱い」という地域の課題があります。そのため、多くの企業を集めるにもひと苦労です。現在の会員数は24社ですが、会員の増強が直面する課題といえます。

—会員増強のための方策は？

小林 会員企業の所在地や所有するビルの住所をみると、奈良県北部（北和）を拠点とした企業ばかりです。奈良県の中部エリア（中和）と南部エリア（南和）からの会員を増やしていく必要があります。紹介や普段のお付き合いからの勧誘といった地道な取り組みは勿論ですが、奈良ビルディング協会は、奈良商工会議所の建設部会が中心となって設立されたという経緯があります。現在、奈良商工会議所建設部会では、中和に位置する橿原市の商工会議所建設部会との交流を始めました。こうした経済団体を通じ、会員の増強を図るような取り組みを行っていきたく考えています。

—連合会に望むことは？

小林 今年の連合会総会の行事で奈良観光があり、その際、昼食時に奈良協会として対応させてもらう機会をいただきました。その時に感じたのですが、観光資源の豊富な奈良協会として、全国の協会や各企業が行う懇親旅行や見学会に対応することができません。また、逆のケースもあるかと思っています。このように懇親旅行や見学会のニーズをかなげるような仕組みをつくってもらえるといいかもしれません。また、会員名簿がありますが、例えばホテル事業や飲食事業といった事業の内容が記載されていると便利かもしれません。加盟各企業の情報を多面的に共有できるようにしてほしいと思います。

（取材日：平成27年8月5日）

小林 茂樹（こばやし しげき）氏

- ・生年月日=昭和39年10月9日
- ・職歴=昭和63年4月(株)大和銀行入行。平成6年三和住宅(株)入社。平成16年同社代表取締役社長、平成25年同社代表取締役会長。現在に至る
- ・外部の役職=全国住宅産業協会副会長
奈良県宅地建物取引業協会顧問
奈良県卓球協会会長
衆議院議員（平成24年～26年）
- ・趣味=読書、映画鑑賞、スポーツジム、犬の散歩

奈良ビルディング協会

- 1.沿革：奈良商工会議所建設部会のメンバーが中心となり、昭和60年5月に第1回の設立準備委員会を開催。昭和61年12月2日に設立総会を開催し、ビル維持管理作業能率の向上、ビル経営の健全化、防災の強化を図るとともに、斯界の公益・使命の達成を図ることを目的に全国25番目の協会として会員数50社で発足した。翌年6月の日本ビルディング協会連合会総会にて入会が承認され、晴れて連合会の一員となった。
- 2.組織：総会、役員会を設置
- 3.活動：会員相互の発展化及び情報交換、連帯、結束を固めるため「研修見学会」や「セミナー」、懇親会などを実施している。
- 4.会員数：24会員、47棟、延床面積94,028㎡（平成27年7月）