

平成 20 年度

第 5 回公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会 (PRE 研究会) 議事概要

平成 21 年 3 月 18 日

< 問い合わせ先 >

土地・水資源局土地市場課

(内線 30223)

TEL : 03-5253-8111 (代表)

第 5 回公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会 (PRE 研究会) が平成 21 年 3 月 18 日 (水) に開催されました。議事概要は以下の通りです。

(出席委員)

座長	中川 雅之	日本大学経済学部教授
委員	稲葉 勝巳	日本不動産研究所システム評価部次長
委員	大溝 日出夫	三菱 UFJ 信託銀行不動産コンサルティング部 コンサルティング室 主任調査役
委員	小野 祥吾	CRE マネジメント推進コンソーシアム理事
委員	鈴木 晴紀	社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会 PRE/CRE 特 別小委員会委員
委員	田中 逸郎	豊中市政策企画部長
委員	富川 秀二	三井不動産株式会社法人ソリューション部長
委員	長尾 政治	横浜市行政運営調整局財産調整課長
委員	根本 祐二	東洋大学大学院経済学研究科教授
委員	野口 通	茨城県政策監兼立地推進室長

(欠席)

委員	荒張 健	公認会計士・新日本監査法人社員
委員	清水 千弘	麗澤大学経済学部准教授

[議事]

- (1) PRE 戦略を実践するための手引書 (案) について
 - [第 章]PRE 戦略概論編について
 - [第 章]実務参考資料編について
 - [第 章]事例編について
- (2) 今後の取組について

手引書について

- ・ 第 章 PRE 戦略概論編「5 . P R E 戦略の推進にあたっての留意事項(3)住民とのコミュニケーション」について、跡地の活用等で住民の理解を得るために工夫をされている地方公共団体があれば、紹介すべきではないか。P R E が C R E と異なるのは「住民とのコミュニケーション」に留意しなければならないという点である。
- ・ 第 章事例編に多摩市「やまばとホール」の事例があるが、そこでは施設白書にあるデータを用いて住民と議論を行い、施設廃止に至っている。施設をそのまま維持できるのであればそれに越したことはないが、そうはいない場合もある。そこで、住民に対し、数値データを用いて維持コスト等を説明し、実際に確認してもらうことで、理解を得ることが可能となった。結果的にそうなったという記載ではなく、住民に対する説明を施設白書作成の目的の1つとして明記するべきではないか。
- ・ 第 章の 34 ページに「5 . P R E 戦略の推進にあたっての留意事項(1)他の計画との連携」とあるが、他の計画との連携を述べる前に、上位計画との関係についても触れておくべきではないか。第 章「6 . 法制度・関連手法情報」の中では、上位計画について記載している。12 ページの内容自体は良いのだが、そこはあくまで組織論となっている。第 章「6 . 法制度・関連手法情報」の中に「(3)上位計画」と上位計画についての項目を立てている以上、第 章でも触れるべきではないか。

また、24 ページに利活用類型の検討フローを入れているが、利活用の手法について、分譲団地等も売却できない場合には貸付等の手段があるということを示すべきではないか。一旦は民間に売却すると決めたものが、結果的に公的利用されている例もある。ただし、想定される全てケースを盛り込むとなると、フロー図が複雑になりすぎる事が懸念される。

- ・ 紹介しているフローに加え「場合によっては応用例がある」という旨を注意書きとしてどこかに記載したらどうか。
- ・ 八千代市の事例が追加されているが、追加した理由は何なのか。特筆すべき事例と言えるのか。

第 章「公民連携関連情報」はよくまとまっているが参考情報にリストに公民連携白書が入るのではないか。なお、白書では P P P やその他関連用語の定義をしているので、本手引書で異なる用い方をするのであれば、その理由を明らかにすべきではないか。

また、P P P について考える際には「個別的吗包括的か」がポイントとなる。P F I においては、複数の単体事業を一括で行うことにより V F M が出るわけだが、P R E においても個々の対象不動産を横断的に捉えるところに意味がある。145 ページの概念図に「包括性」を表す縦軸を加えてほしい。現在の図では、単体事業であっても右

側(民の関与)にシフトしていきさえすれば良いことになってしまう。日本ではPPPにおいて包括性が論じられることがほとんどなく、まさにそこが問題となっている。包括性を高めていけるようにしていくことが重要である。昨年版の白書でちょうどそのことを書いているので、参考にさせていただければと思う。

- ・ 複数の地域に区分するのは一見、地域特性に配慮しているようだが、配置計画は本来、やはり地域全体で考えるべきである。政治的事情により全体的な計画の見直しが困難であるために、検討の範囲を縮小しているに過ぎないという場合は、本当に推奨すべき事例なのかどうかを再検討する必要があるのではないかと。施設白書などを作成し、十分な分析を行った上での仕組みであれば問題ないが、そうであればその旨説明が必要である。また、そのような事実がないのであれば、地区間で生じている既存の不平等をそのままにしてしまう恐れがある。
- ・ 各地区への再配分が、市全体として望ましい状況になっているかどうか、また、市としてチェックを実施しているのか。施設白書のようなものがあって実施しているのか。何か仕組みがあるのであれば、その部分を明記してほしい。
- ・ 事例編全体の位置づけとして、目標のハードルが低い事例となっている。何も取り組まないよりは当然良いのだが、高いランクのゴールでないことを明記すべきである。「課題」部分の書き方についても検討する必要がある。

また、38ページの「(3)方針策定にあたっての課題 その他」に「地域住民の感情に配慮して…」とあるが、感情を考慮しすぎるとPREの本質からは外れてしまう。施設白書などによりデータを開示することで、住民を巻き込んでいくことこそが重要ではないか。
- ・ 第 章 86 ページの「5.不動産評価関連情報」部分については、前回指摘したことを非常によく反映していただいている。

今後の取組について

- ・ 各地方公共団体で施設白書が作成されているが、収集されているデータは揃っていない。ベンチマークを行うために必要なデータを揃えるためには、雛形のようなものを整備する必要があるが、知る限りでは、まだ確立されていない。取組を積極的に推進できる組織で、データを収集し何らかのアウトプットを出せると良い。財団法人建築保全センターや社団法人日本建築学会と連携する方法もある。
- ・ 来年度以降のモデル事業の実施案（資料3）について、CREでの取組状況をみると、組織横断チームをいかにつくるかがポイントであるといえる。取組を支援する民間の方々のチームの立ち上げはもちろん必要だが、実際に取組を進めていく地方公共団体側の組織作りについても検討する必要がある。体制作りが取組の第一歩ではないか。
- ・ PREの取り組みが進んでいくと、日本全体の不動産マーケットも変化するものと想定

される。賛否両論あるだろうが、国全体の資産価値の向上にもつながっていくはずである。その点についても主張していただきたい。

- ・ 現場でまず問題となっているのは、場を設定して議論を行い、その内容を文章化するための人員が不足していることである。データは持っているものの、それらを分析してまとめることができない。コンサルタントも含めたサポート集団を作る必要がある。厳しいかとは思いますが、できれば金銭のやり取りなしでそれらの支援を受けることができるのが望ましい。暖かい配慮を持ってサポートをしてほしい。
- ・ 地方公共団体の規模によって必要となる支援の内容は変わってくる。モデル事業の実施にあたっては支援の内容（メリット・要件）を地方公共団体の規模などに応じてきめ細かく対応してもらいたい。
- ・ P R E を実際に行うことによって不動産が動けば、地元の建設業の雇用等も発生し、経済的な効果も期待できる。PRE の実施を支援することは重要な施策であり、かつ誰もが幸せになる Win-win の景気対策となることを強く打ち出し、大規模に支援していただきたい。
- ・ PRE を推進するためには、取組情報（組織のあり方など）や技術情報（データのとり方など）について、どれだけ実例を集めて分析、整理できるかが重要である。

モデル事業については、机上で把握しきれていない情報を、事業の実施を通して国に吸い上げるという役割がある。それらを整理して公開し、他の団体の情報収集が十分にできていない状況にある地方公共団体に提供していくことが求められるのではないかな。

- ・ 平成 21 年度を取組内容として、マネジメントサイクルの 、 の部分が示されているが、マネジメントサイクルの ~ は実際には平行して行われることになるのではないかな。そうだとすれば、マネジメントサイクル全体を支援の対象としつつ「コアとして支援をする部分は 、 」とするべきではないかな。

以上