

官民連携手法による 公的資産マネジメント (10) 地方公共団体における PRE戦略導入事例の紹介

前稿においては、PRE戦略の概略を解説した。ここで、PRE戦略の基本的な考え方を再掲すると、PRE戦略は、「公的不動産について、公共・公益的な考え方を踏まえつつ、財政的視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていく」とする考え方（「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）中間取りまとめ（平成20年5月公表）」と定義され、経営的観点からのマネジメントサイクルに基づく継続的な取り組みを指す。

本稿では、PRE戦略の具体的な取り組み事例について、官民パートナーシップ（PPP）という観点から二事例を紹介する。一つ目に、個別資産の有効活用を行うための受け皿としての役割を担った事例として、大阪府堺市の「PFIによる市営長曽根団地・深井中団地建替等事業」を、二つ目に、PRE関連のソリューションを提供できる民間事業者と協力体制を構築するための環境作りを行った事例として、神奈川県横浜市「共創推進事業本部の取り組み」を紹介する。

1. 堺市の事例

大阪府堺市が老朽化する市営住宅の建替等をPFI事業にて実施した事例である。

① 背景

同市では、市営住宅の老朽化に伴う建替え事業の実施を検討していたが、事業コストの削減及び地域まちづくりへの貢献が課題となっていた。

② 事業概要

同市は、右記の課題に対応するため、本事業をPFI事業とし、民間事業者の優れた能力を活用することで効率的かつ効果的な市営住宅の整備を行った。加えて、二つの市営住宅のうち、一方の市営住宅に未建設戸数を集約することで、もう一方の用地を余剰地とし、余剰地の活用についてもPFIの事業範囲として、民間事業者が優良な共同住宅の供給を行うことを求めた。

③ 取り組み効果

落札者の事業提案に基づき、PFI事業により本事業を実施する場合の市の財政負担額について、市が直接事業を実施する場合の財政負担額と比較を行ったところ、現在価値換算で13%

の縮減が期待できることとなった。

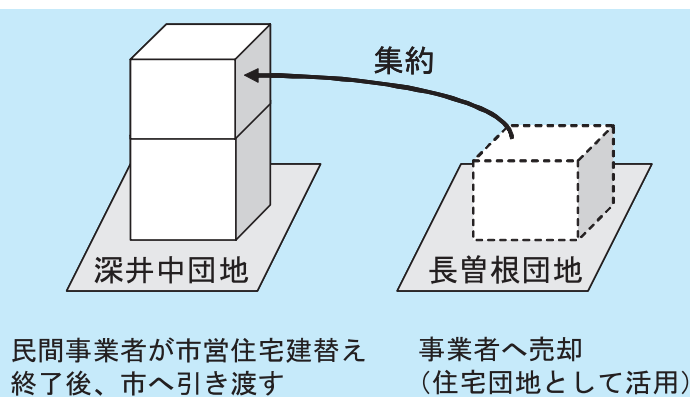
また、建替えによって生じた余剰地についても、落札者が共同住宅を建設することになり、地域まちづくりに貢献する形で活用できた。

2. 横浜市の事例

神奈川県横浜市が設置した共創推進事業本部の事例である。

① 背景

横浜市では、民間活力の導入に際し、次の三点を課題として認識していた。



一点目は、民間との相互理解の不足である。行政サービスの民間開放の加速に伴い、行政の直接執行から民間企業への移行が加速したが、民間ニーズに基づいた取り組みが行われているかについて疑問に感じていた。

二点目は、民間活力の検証・評価が出来ていない点である。サービス提供にあたっては最適な主体、手法を選択する必要があるが、そもそも民間活力の効果を検証、評価する仕組みができていないため、選択することが難しいと感じていた。

三点目は、公民の情報交換の場がなく、CSR（企業の社会的責任）活動等を総合的に支援する窓口がない点である。近年、企業は、CSRが求められており、その結果として、企業の公的分野への取り組みが増加するものと考えられるが、公民の情報交換の場がなく、企業のCSR活動等を総合的に支援する窓口がないと感じていた。

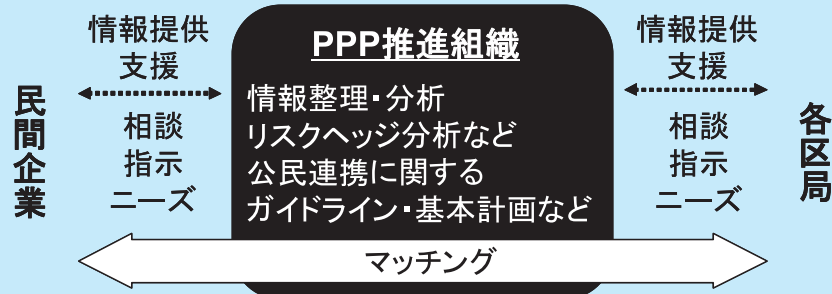
これらの課題を解決するための組織として、共創推進事業本部が設置された。

② 取り組み概要

共創推進事業本部は、基本理念として、『庁内で共有すべき理

念・手法の再構築』と、『発信と企業と各区局間の「橋渡し」』の二点を掲げ活動している。

【共創推進事業本部に期待する効果・役割】



今年度の取り組みとしては、一つ目に、「共創フロント」が挙げられる。共創フロントとは、行政と民間が互いに対話を進め、新たな事業機会の創出と社会的課題の解決の取り組みを

めの窓口であり、今年度6月に開設して以来、約5ヵ月で38件の相談・提案があり、そのうち、6件は事業として具体的に動く段階に達している。

二つ目としては、「共創フォーラム」が挙げられる。共創フォーラムとは、様々な社会課題をテーマに、幅広い業種の民間企業のメンバーと本市職員をはじめとする公共団体職員が立場を超えて議論に参加することを目的とした場の提供であり、平成20年7月に第一回のフォーラムが開催された。

また、公有財産の有効活用という観点からの取り組みとしては、区局と連携し、民間事業者の意向を踏まえた公有資産の有効活用策の検討・実施への取り組みを平成20度の運営方針として掲げている。

3. 事例総括

本稿では、二つの事例を紹介した。以下では、それぞれの事例のポイントを整理した上で、PPPの可能性を検討する。堺市の事例は、施設を集約することで余剰地を生み出し、その余剰地を民間事業者を活用してもらうスキームとすることに

よって、市は、用地の売却収入を得るとともに、余剰地を地域まちづくりに貢献する形で活用することが可能となった。

また、横浜市の事例では、行政と民間事業者が自由に意見交換できる場を創出したことにより、官民の連携が強化された。

以上より、PRE戦略の実践にあたっては、民間活力の導入を含めた保有不動産の戦略的な活用を検討する必要があるため、PPPの活用が期待される。また、横浜市の事例にもあるように、意見交換の場を創出することで、民間発意による事業を推進することが可能となり、より自由度の高いPPP事業への取り組みが期待される。

〈筆者略歴〉



細谷 智規

（株）日本総合研究所
総合研究部門 副主任研究員
☎（03）3288・4621

慶應義塾大学大学院理工学研究科
修士課程修了。

平成18年株式会社日本総合研究所
に入社、現在に至る。

専門分野は、PFI/PPP、事業開発支援、行財政改革等に関する調査・コンサルティング。