

## 地域・社会によるPPP研究会の活動状況 —PRE (Public Real Estate：公的不動産) を活用したPPPのあり方について—

### 《研究会の概要》

- ・地域・社会によるPPP研究会は、PPP（官民パートナーシップ＝Public Private Partnership）について研究・検討する主体として2012年に設立され、市民や民間企業などの地域・社会による、指定管理者制度を活用した歴史的検討物等の維持・管理について検討を進めてきました。
- ・今年度は、過去の検討をふまえつつ、公共施設整備の新たな潮流となっているPRE（公的不動産＝Public Real Estate）戦略を意識して、ケーススタディを行いながらPREの活用によるPPPのあり方を検討し、受託に結びつく新たなビジネスモデルの研究を行うことになりました。

### □公的不動産の課題

#### 公的不動産の保有

- 高度成長期以降、人口の増加による公共サービス需要の増大・多様化に合わせ、**様々な用途の公共施設を整備し、各自治体は大きなストックを抱えている。**
- 特に、合併した市町村においては、人口と比較すると多くの公共施設を保有しており、合併による効率化はまだ実現されていない状況である。

#### 公的不動産の老朽化

- 高度成長期以後に整備された**大量の公共施設が、築30年を超え、老朽化した施設が増加している。**
- 今後これらの老朽化した施設の大規模改修や更新に、**多大な財政負担が発生**することが見込まれる。

#### 地方財政のひっ迫

- 少子高齢化や生産年齢人口の減少により、**税収の減少とともに、扶助費等の歳出が増加。**
- 合併した市町村においては、地方交付税算定における特例措置が終了し、歳入減が予想される。

#### 公的不動産をめぐる大きな課題

- 今後の財政状況を踏まえると、**現在と同程度の公的不動産を保有することは困難。**
- 総量削減を含む**再配置、公共サービス提供のあり方そのもの見直しが必要。**

出典：都市行政に関する最新の話（国土交通省都市局）

### 《研究会の実施の状況》

- ・4月18日に第6回の研究会が実施されました。社会情勢や自治体を取り巻く状況をふまえたPRE戦略の現状と、これをふまえた、研究会の検討の方向性が議論されました。



文：高桑雅史

## ライフスタイルデザイン研究所の活動報告 —都市レベルの提案におけるBIM活用—

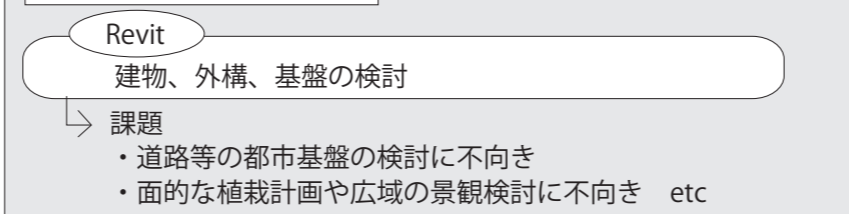
### 《概要》

- ・近年求められている都市レベルの提案を分かりやすく表現し、かつ事業者や行政、地元住民とのコミュニケーションツールとして活用するためのBIM（※）のあり方を研究しています。
- ・すでに当社では、建築物のモデリングツールであるAutodesk社のRevit Architecture（以下Revit）を導入しています。しかし、Revitは都市レベルの提案には課題が多く不向きであるため、新たなBIMツールの活用を検討しています。
- ・現在は、土木設計ツールであるInfraworksやCivil3DをRevitと連携させ、景観シミュレーションや都市基盤のあり方などへの活用方法を検討しています。
- ・Revitと連携することで都市レベルの提案と建物の提案を総合的にかつ効率的に行うことができるシステムの構築を目指しています。

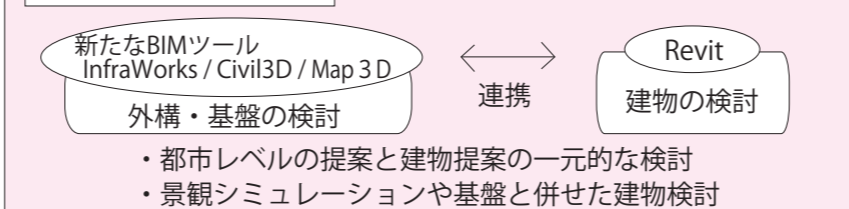
※BIMとは・・・

Building Information Modeling（ビルディング インフォメーション モデリング）の略称で、コンピューター上に作成した3次元の建物のデジタルモデルに、コストや仕上げ、管理情報などの属性データを追加した建築物のデータベースを、建築の設計、施工から維持管理までのあらゆる工程で情報活用を行うためのソリューションです。

### これまでの研究所のBIM活用



### 今後のBIM活用のあり方



InfraWorksとRevitを連携した  
アイレベルパース（検討案イメージ図）



InfraWorksとRevitを連携した  
鳥瞰パース（検討案イメージ図）



InfraWorksとRevitを連携した  
鳥瞰パース（現況イメージ図）



InfraWorksとRevitを連携した  
鳥瞰パース（検討案イメージ図）

文：坂倉忠洋

## RESEARCH ACTIVITIES

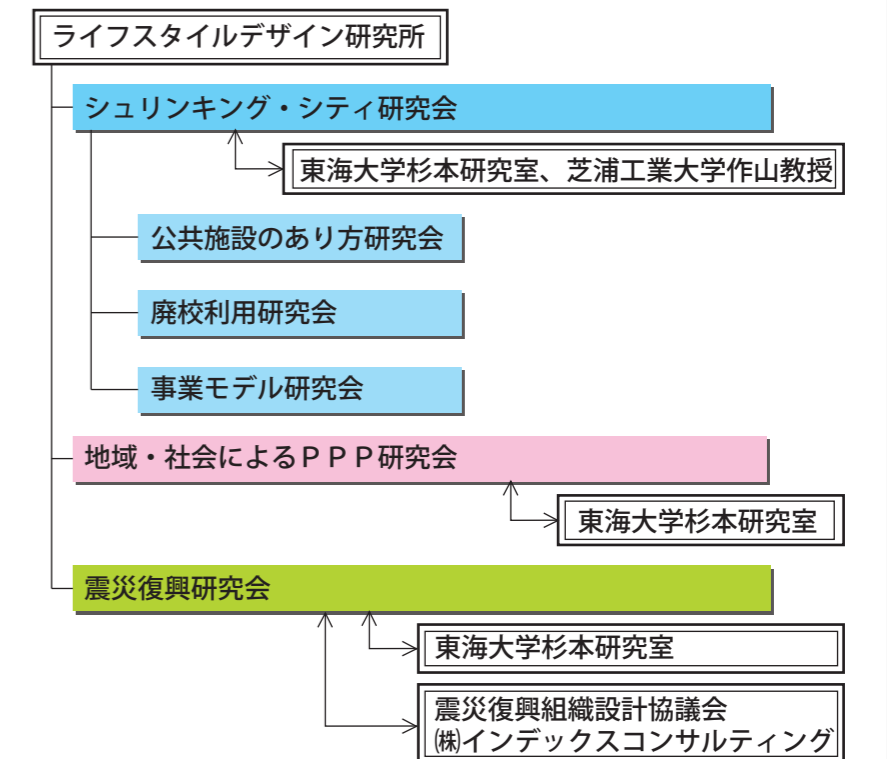
May 2014

Vol.10

### ライフスタイルデザイン研究所の活動状況

- ・当社では、社会状況の変化に対応したライフスタイルの変化が都市や建築をどのように変えていくのかについて、社内外の「知恵の連携と統合」を進めながら、多くの研究と提案を行っていきたく考え、「ライフスタイルデザイン研究所」を設立しています。
- ・今年度は昨年度より続いている**シュリンキングシティ研究会、地域・社会によるPPP研究会、震災復興研究会**の3つを軸に活動していきます。
- ・**地域・社会によるPPP研究会**は、シュリンキングシティ研究会と連携しながら、公共施設整備の新たな潮流であるPRE戦略を意識し、ケーススタディを行いながらPREの活用によるPPPのあり方などについて研究し、新たなビジネスモデルとなり得る水準まで検討します。
- ・**震災復興研究会**は、シュリンキングシティ研究会と連携しながら、福島県国見町のまちづくり活動を行っている東海大学と共同研究を行い、東北地方の復興関連の企画・提案を行っていきます。

### 研究所活動体制表（2014年度）



株式会社 安井建築設計事務所  
ライフスタイルデザイン研究所

社会動向と公共サービス提供の課題

○人口構造の急激な変化等によるサービス需給のミスマッチ

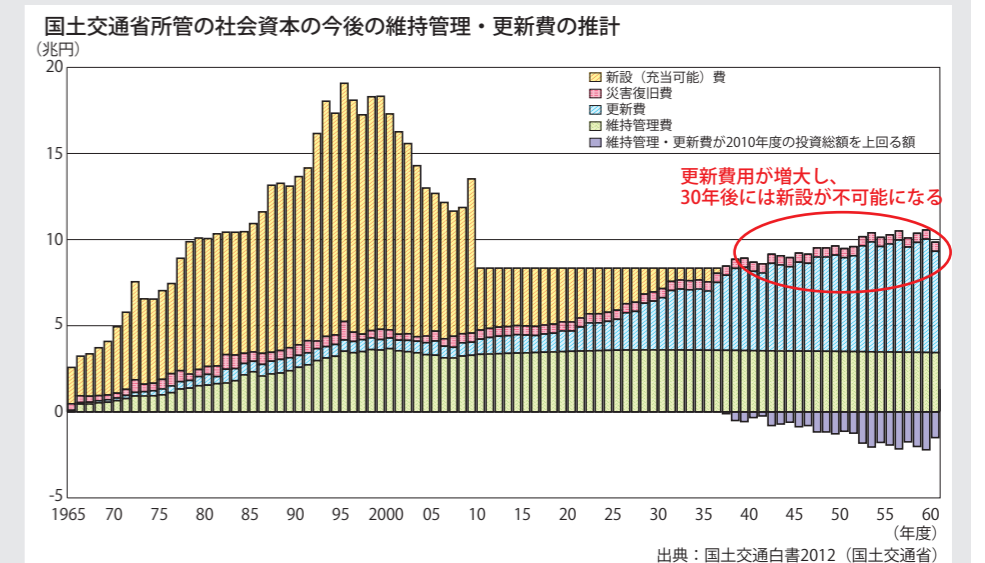
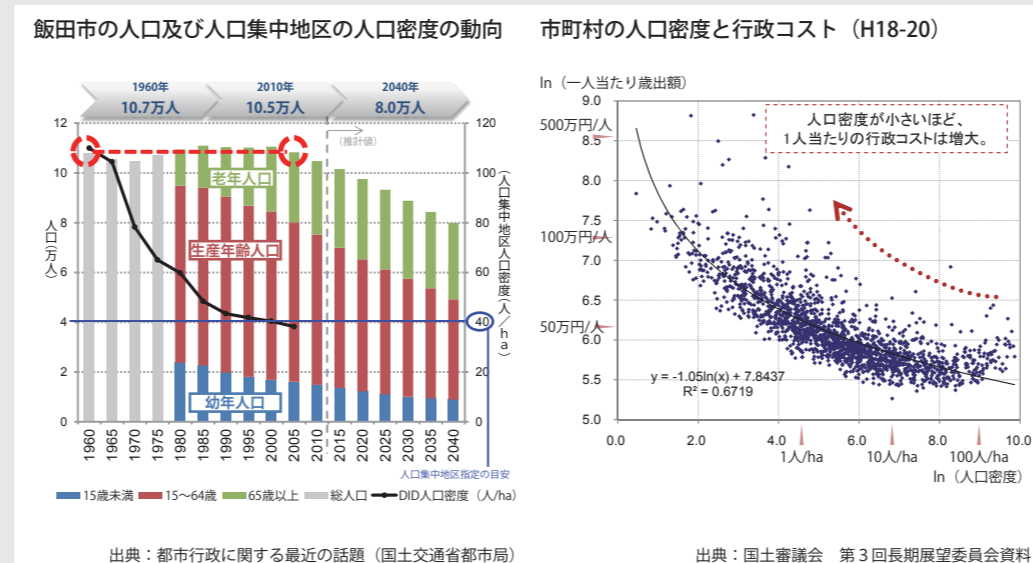
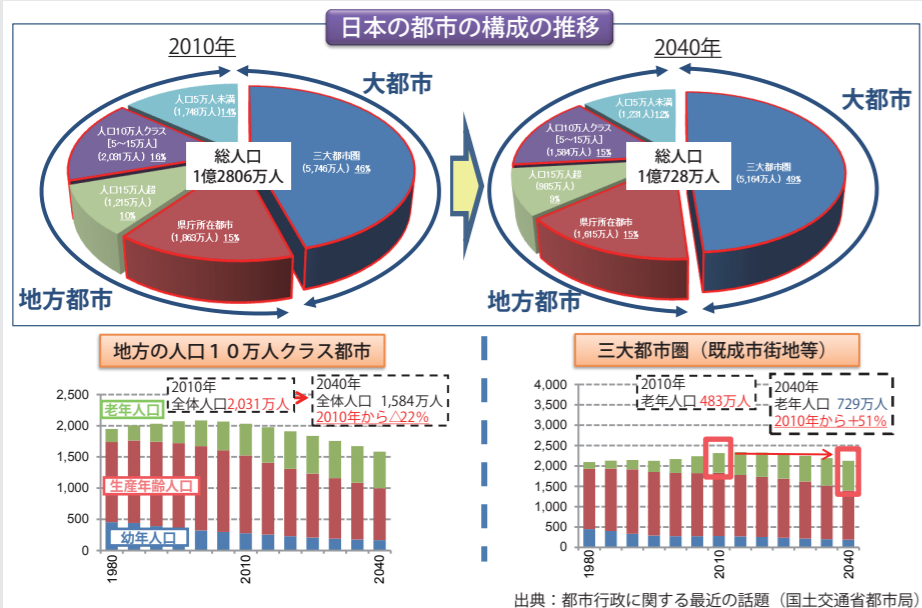
- 地方都市（人口10万人クラス）では、今後急激な人口減少と高齢化が起る。一方で、三大都市圏では、高齢者数が今後大幅に増加する。
- 現在は、この急激な変化に対応できず公共サービスの需要と供給がミスマッチを起こしている。

○都市の郊外化による非効率化

- DID（人口集中地区）の拡大と小世帯化による人口密度減が発生しており、今後の傾向がより進むと思われる。
- 人口密度が小さいほど一人当たりの行政コストは増大し、地方財政が厳しい状況では、人口密度が低い郊外部の施設維持がそのままでは困難となる。

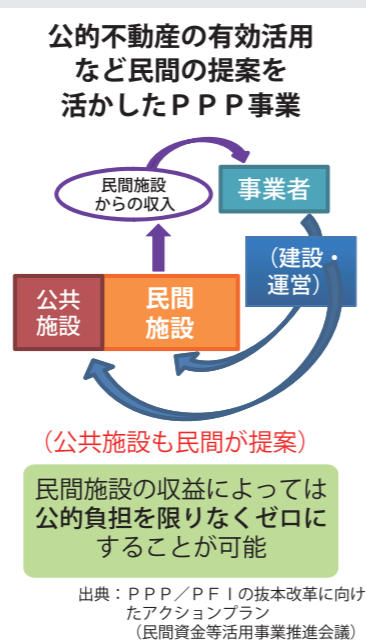
○地方公共団体の財政状況の悪化

- 平成の大合併が進められたが、合併に伴う類似施設の余剰が残されるなど、十分な効果を挙げていない例が少なくない。
- 今後、高度経済成長期以後に整備した築30年超の公共施設が一斉に更新時期を迎える一方で、生産年齢人口の減少等によって長期的に税収の落ち込みや減収が想定されており、現施設の更新のみを行っていくことも困難となると想定されている。



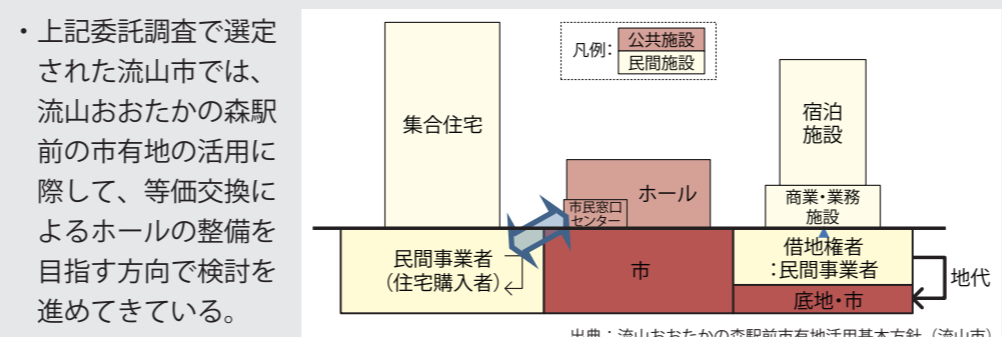
自治体によるPRE戦略の必要性と現在の状況

- 今後の財政状況を踏まえると、地方公共団体が現在と同程度の公的不動産 (Public Real Estate=PRE) を保有してサービスを継続的に提供することは困難である。
- その一方で、需要のミスマッチを解消しながら必要な施設を整備していくことが求められている。
- 公的不動産には資産としての側面もあり、国内にある不動産の4分の1を占めている。ここで不要な資産の売却・賃貸等を行うとともに、必要な施設整備に当たって土地の有効活用を図り、民間施設を含めて民間事業者による施設整備を行うことで、公共側の負担を大きく軽減しながら必要なサービス提供を行うことを期待できる。
- 内閣府、財務省、国土交通省等の国レベルにおいて、公的不動産活用に向けた取り組みが進められているほか、自治体レベルにおいても、公的不動産を活用した公共施設整備の事例が出始めており、今後増加していくと思われる。



【参考】

- 2014年4月25日に、国土交通省が「2014年都市再興のための公的不動産活用検討委託調査」に関する提案の選定結果を発表している。選定された自治体に上限1000万円の委託経費の補助を行うものであり、10件の応募申請に対して8件が選定されている。
- 課題1「まちづくりと連携した公的不動産全体のあり方の検討」
  - PREを生かした魅力・活力集積型の都市づくり (茨城県水戸市)
  - 筑西市PRE情報の一元化と適正配置マネジメント指針検討 (茨城県筑西市)
  - 実践的PPPを前提としたPRE戦略 (千葉県流山市)
  - 公共施設適正化計画策定に向けた取り組み (島根県松江市)
  - 熊本県合志市における公的資産マネジメント (熊本県合志市)
  - 霧島市公共施設マネジメント計画策定業務 (地区別計画) (鹿児島県霧島市)
- 課題2「まちづくりと連携した個別公的不動産の有効活用方策の検討」
  - 義務教育施設と地域施設の複合施設建設に伴う都市機能の集約に係る基本計画策定等調査 (神奈川県秦野市)
  - 官民連携手法による本庁舎周辺等のエリアマネジメント (香川県三豊市)



研究会での検討の進め方

- PREの活用によるPPPのあり方について研究し、今後の受託に結びつく新たなビジネスモデルの研究を行う。
- 公的不動産に関する事例調査
  - 公的不動産について事例調査を行うとともに、事業スキーム等について整理を行う。
- ケーススタディの実施
  - 公的不動産を活用した民間事業者による公的施設整備が考えられる土地を想定したケーススタディを実施する。
  - 当面の候補地として、隣接する駐車場用地等を活用した公共施設建替えを検討している地区を想定する。

