

# 公共不動産をどう生かすか

公共施設再編からまちづくりへ

早稲田大学名誉教授・小松幸夫

2024年12月16日

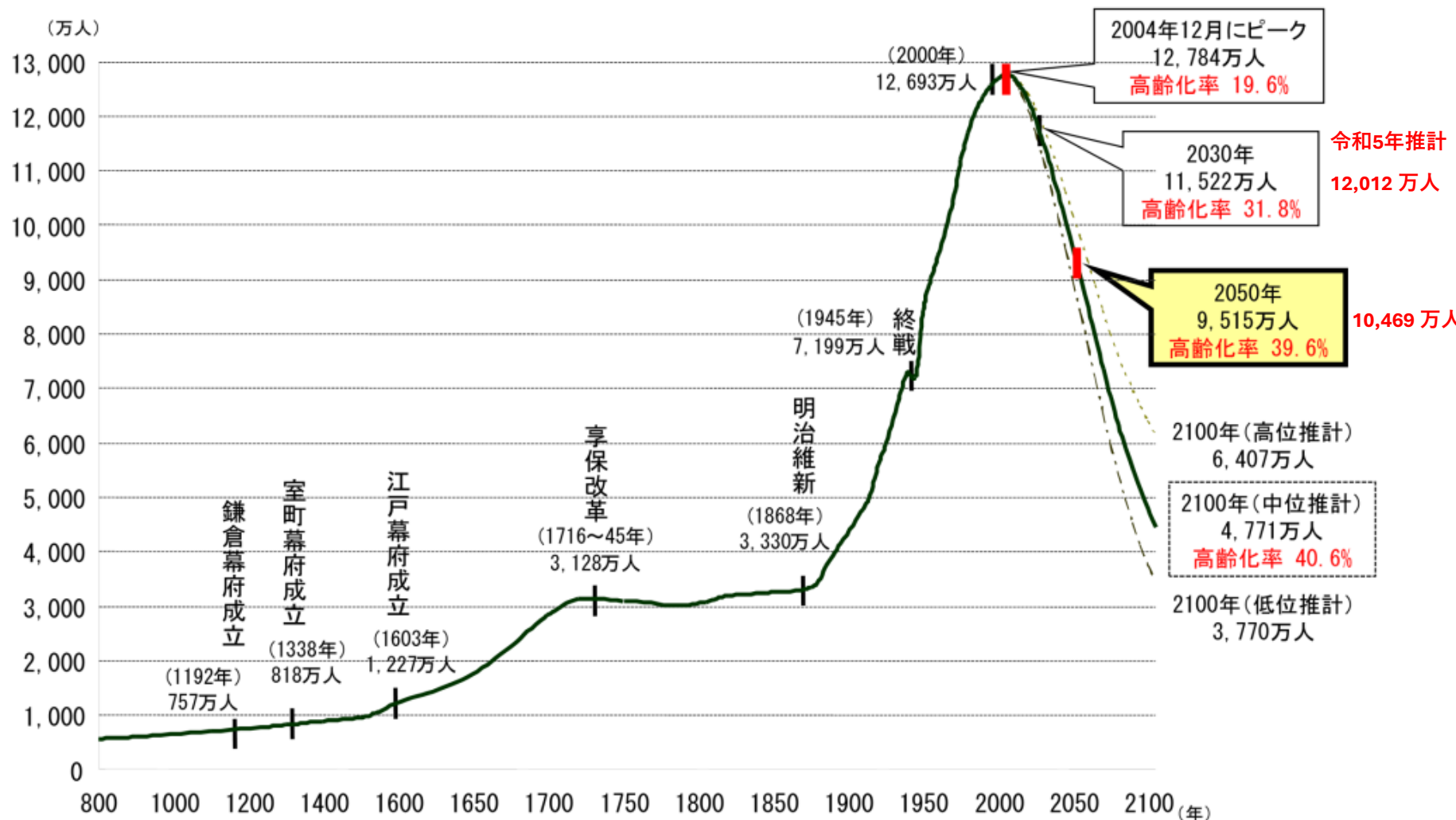
一般社団法人プレハブ建築協会 住宅部会 地域・まちづくり分科会

# 公共施設の総合管理計画

- 1970年代に大量建設
  - 老朽化による更新が必要
- 人口減少社会
  - 少子化による学校統合
  - 労働人口の減少と税収見込みの減少
  - 高齢者割合の増加による扶助費の増大
- 市町村合併の推進
  - 重複施設の処分
- 結果として公共施設総量の削減が必要に

# 我が国における総人口の長期的推移

○ 我が国の総人口は、2004年をピークに、今後100年間で100年前(明治時代後半)の水準に戻っていく。この変化は、千年単位でみても類を見ない、極めて急激な減少。



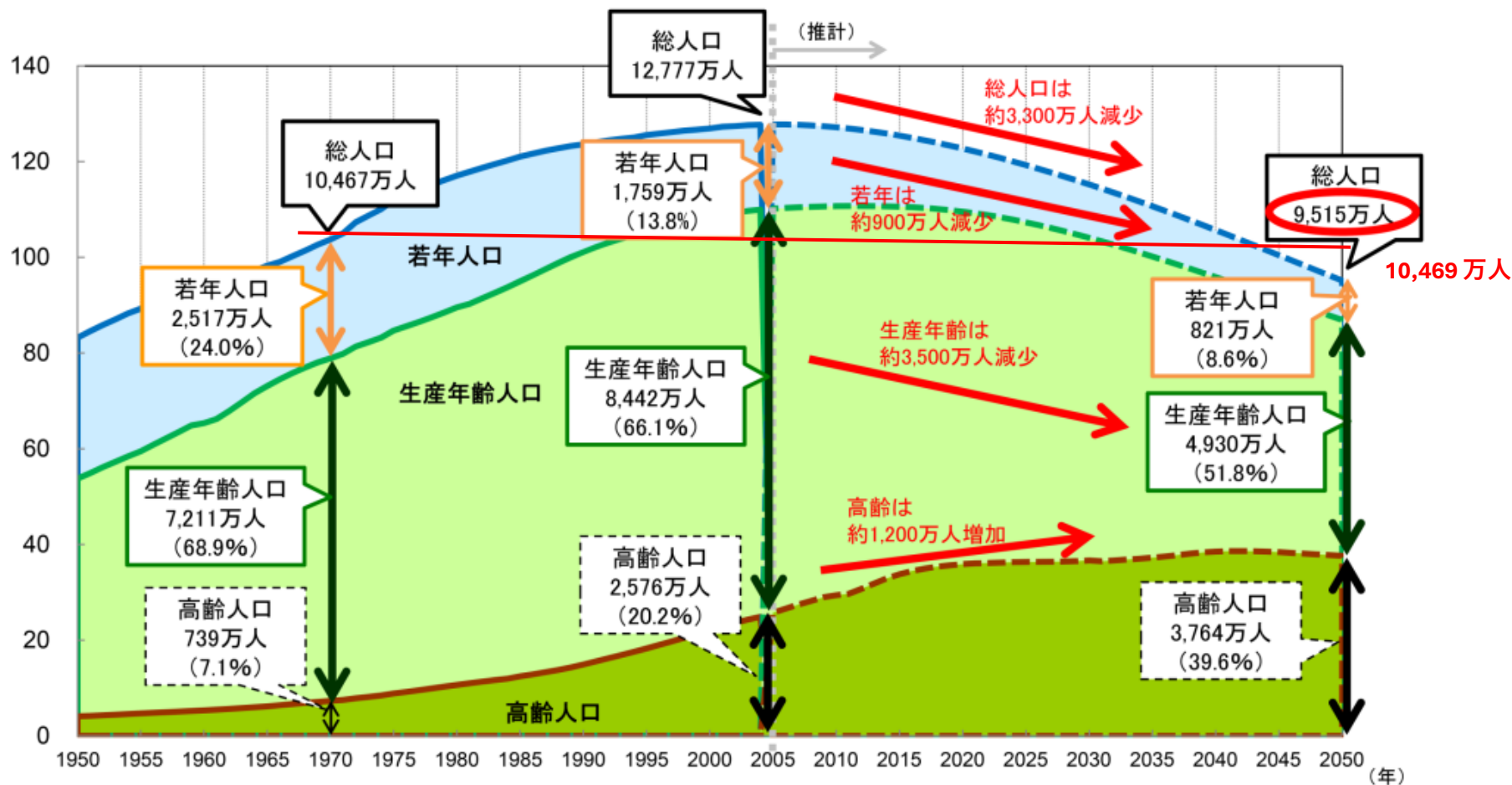
# 戦後の人口推移

(出典:『国土の長期展望』中間とりまとめ)

	(千人)			
(年)	総人口	若年人口	生産年齢人口	高齢人口
1950	83,200	29,430	49,661	4,109
1955	89,276	29,798	54,730	4,747
1960	93,419	28,067	60,002	5,350
1965	98,275	25,166	66,928	6,181
2050年予測人口	104,665	25,153	72,119	7,393
1975	111,940	27,232	75,839	8,869
1980	117,060	27,524	78,884	10,653
1985	121,049	26,042	82,535	12,472
1990	123,611	22,544	86,140	14,928
1995	125,570	20,033	87,260	18,277
2000	126,926	18,505	86,380	22,041
2005	127,768	17,585	84,422	25,761

# 我が国における総人口の推移（年齢3区分別）

- 我が国の総人口は、2050年には9,515万人となり、約3,300万人（約25.5%）減少。
- 高齢人口が約1,200万人増加するのに対し、生産年齢人口は約3,500万人、若年人口は約900万人減少。その結果、高齢化率は約20%から約40%に上昇。



（注1）「生産年齢人口」は15～64歳の者の人口、「高齢人口」は65歳以上の者の人口  
（注2）（ ）内は若年人口、生産年齢人口、高齢人口がそれぞれ総人口のうち占める割合

（注3）2005年は、年齢不詳の人口を各歳別に按分して含めている  
（注4）1950～1969、1971年は沖縄を含まない

# 不動産とは

- 土地と建物
  - 日本では土地が主体
  - 持ち歩きができないので「不動」産
- 不動産の経済的価値
  - 売買価格 → 投機につながる
  - 事業収益 → 本質的価値の金銭化
- 不動産の本質的価値
  - 「場」としての価値
  - 周囲との相互関係（立地条件）
  - 影響を受けるとともに影響を及ぼす

もし東京・銀座4丁目が  
原野の真ん中にあったと  
したら・・・

# 公共不動産

- 施設再配置による余剰の発生
- 余剰不動産の処理方法
  1. 他の公共施設への用途変更
  2. 賃貸化
  3. 売却
- 処理に際しての課題
  - 処理先が見つかるか
  - 処理後のリスクの有無
- 処理後の周辺環境への影響

# 用途変更

- 手続きは役所内で完結
- 用地不足の場合は有効
  - 地価の高い大都市など
- 需要のない施設にするのは逆効果
  - 「土地がもったいない」から無理をしがち
  - 施設の維持管理費が必要になる
  - 施設総量は減らない



# 賃貸

- 借り手をみつける
  - どうやって見つけるか
  - 適当な相手が見つけれられない可能性もある
- 民間など外部との契約になる
  - 行政財産から普通財産への変更
  - 賃貸契約内容の精査が必要
- 将来の利用可能性を残す
  - 定期借地権等の活用が必須
- 所有者として不動産の管理義務が残る
  - クレーム対応など

# 売却

- 買い手をみつける
  - 一般的な不動産仲介ルートでは難しい場合もある
- 民間など外部との契約になる
  - 行政財産から普通財産への変更
  - 入札などの手続きが必要
- 売却後の責任はない
  - 賃貸にくらべると手離れがよい
- 売却後は干渉できない
  - 紳士協定が限度
  - 投機目的でも排除できない
  - 将来の再利用に保証はない

# 不動産活用方法の変化

- かつての不動産活用法
  - 売手（貸手）と買手（借手）の相対取引
  - 売るか貸すかの2択
  - 旧借地法、旧借家法は借手優位
- 不動産活用の多様化
  - 借地借家法（1992年施行）
    - 借地権の多様化
  - SPC（特別目的会社）
    - 特定の資産を切り離してその資産により特定の事業を運用
  - 不動産証券化（REIT）
  - PPP（公民連携）
    - コンセッション、PFI、指定管理者制度、包括的民間委託

# 借地借家法(1992)

- 旧借地法、旧借家法(1921)
  - 借手を過剰に保護し貸手が不利に
    - 「土地を貸すと返って来ない」
  - 新法にともない廃止
- 借地権が多様化（新法借地権）
  - 普通借地権
  - 定期借地権
    - 一般定期借地権
    - 建物譲渡特約付借地権
    - 事業用定期借地権

# 新法借地権

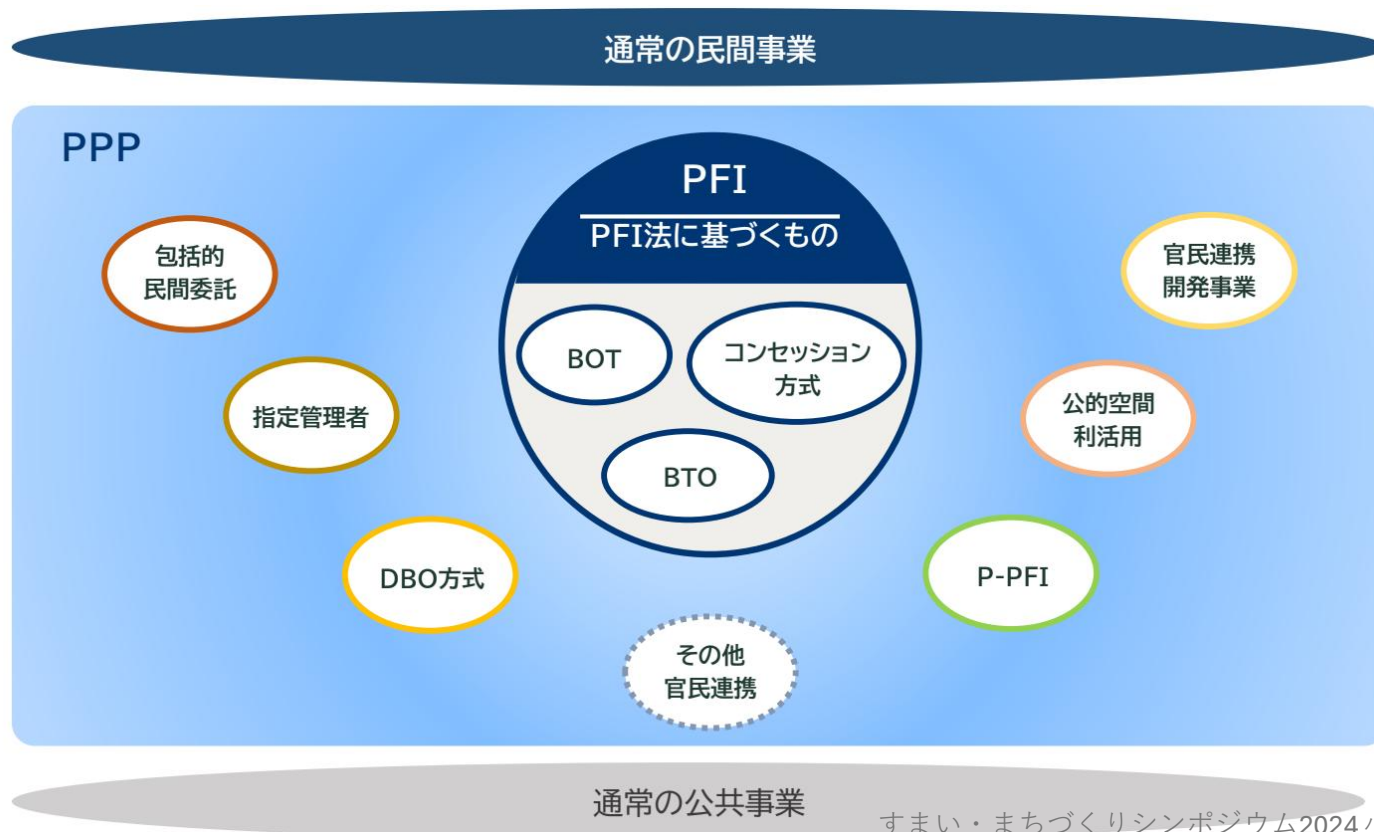
- 普通借地権
  - 更新可能
    - 当初の存続期間は**30年**（それ以上も可）
    - 更新**1回目**には**20年**、**2回目以降**は**10年以上**の期間を設定
  - 旧法に近い設定
- 一般定期借地権
  - 存続期間が**50年以上**
    - 更新による期間延長なし
    - 建て替えによる存続期間の延長なし
    - 建物買取請求権なし（更地にして返還）

# 新法借地権

- 建物譲渡特約付借地権
  - 30年以上が経過した時点で、借地上の建物を地主に売り渡すことで契約終了
  - 契約当初に特約として取り決め
- 事業用定期借地権
  - 契約期間が10年以上50年未満
  - 更新による存続期間の延長なし
  - 建物買取請求権なし（更地返還）
  - 建て替えによる存続期間の延長なし
  - 契約当初に特約として取り決め
- 実際の契約ではこれらの併用も可（複雑化）

# 公共サービスと公民連携

- PPP (Public Private Partnership)
  - 国土交通省 総合政策局 社会資本整備政策課



# まちづくりと公共不動産

- 人口減少に伴う地域の変化
  - スポンジ化に対して「縮充」が重要
  - まちの作られ方を変えていく必要（まちづくり）
- 余剰公共不動産不動産を単独でみるのではなく、まちづくりの中でどう生かすかを考える
  - 現場の一担当者だけではむずかしい
  - 庁内の連携、住民との連携
- 専門性をもった外部組織との連携
  - 多角的な視野で新たな可能性を見つける
  - 既成概念にこだわらない姿勢が重要



# 不動産活用のための「知恵」

- 活用のための選択肢は多様化
  - 「知らなかった」は損失
  - 「三人よれば文殊の知恵」
- どうやって「知恵」を集めるか
  - 先進事例の検索
  - 部内のプロジェクトチーム
  - 外部のコンサルタント
  - アイデアの公募
- 情報収集のチャンネルが重要
  - 自分たちだけでは限界
  - 異分野との交流
    - ハウスメーカーもそのひとつ

# 事例紹介

- アルビオアルファあがたの森公園  
ミサワホーム株式会社 池上 智宏氏
- 大阪大学グローバルビレッジ津雲台  
パナソニックホームズ株式会社 上田 眞氏
- 公立保育所を民間産科クリニックへ  
積水ハウス株式会社 吉崎 賢博氏・佐藤 哲氏