

地域が抱える不動産の潜在価値を 民間活力を使って最大化する

公的不動産の老朽化や活用方法に悩む自治体は多い。デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザーでは、組織横断型のタスクフォースを立ち上げ、自治体が抱える問題の解決に向けて本格的に乗り出している。

施設老朽化や人口減少 差し迫る自治体の危機

デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー（以下、DTFA）はこのほど、新たなタスクフォースとして「官民連携支援室」を立ち上げた。その最大の狙いは、地域が有する不動産や事業への民間活力の導入支援にある。

地方自治体では多くの公共施設が老朽化し、その維持コストが財政を圧迫している。一方で、高齢化と人口減少が進む中、行政サービスやコミュニティ機能は地域特性に見合う最適な姿で維持継続したい。

こうした状況にあつて、すでに危機意識の強い一部の自治体では、首長が公共施設を含む公的不動産や自治体にとって悩みの種である工場跡地などをどのように地方創生と絡めて活用、あるいは再配置するかを真剣に

検討し始めている。自治体の財政上、財政出動の余地が限られていることから、PPPなど民間活力の導入を検討する自治体が増えている。

しかし、自治体においては人的資源をはじめとするリソースが不足している上、「誰を巻き込めるか、どのように進めればいいのか、どのようにならないか」と、DTFAのインフラ・PPPアドバイザー（官民連携支援室兼任）の山田泉氏は語る。

自治体が旗を振って民間を巻き込み、まちづくりや産業集積地の形成を実行したいといった漠然とした構想はあるのだが、具体的にどう進めていくかという点になると立ち往生してしまう。

民間活力の導入に際して最も大切なのは首長の強い意志とリーダーシップであることは間違

や構想を達成できるようなアドバイザー業務を展開している。「相談として多いのは、公共施設の老朽化や統廃合などで組上に載せられた不動産活用案件を具体的にどう進めていくか、という話です」（山田氏）

DTFAでは多数の1級建築士を擁し、建築アドバイザー業務を展開するデロイトトーマツPRSを傘下を持つ。このため、建物診断から、フィージビリティスタディ（用途やプロジェクトの実現可能性調査、民間活力導入手法の検討支援、事業者選定支援など公的不動産活用における官民連携の推進をワンファームで支援できる体制を整えている。

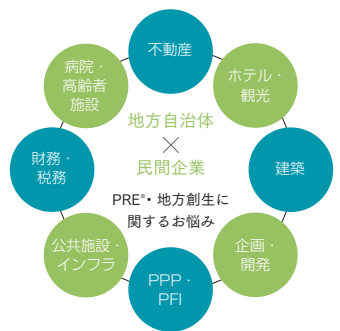
さらに、必要に応じて設計アドバイザー、コンストラクションマネジメント業務の提供も可能だ。

これに加えて、ホテル・レジャー業界に精通するトラベル・ホスピタリティ・レジャー（THL）チーム、介護・高齢者施設や病院に関するアドバイザーを専門とするヘルスケアチームなどのプロフェッショナルが参画しており、地方創生には欠かせないピースである再開発、インバウンド（訪日外国人旅行者、観光、ヘルスケアという領域も

いないのだが、それだけでは官民連携は前に進まない。民間が興味を示すシナリオを描き、民間にとつてリーズナブルな、つまり事業性が成り立つ条件を行政側の支援体制を含めて提示することが肝要となる。

行政側があれもこれもと条件をつけてしまった結果、民間としては妙味のない案件になってしまうというケースをよく耳にする。この点に関してDTFAの不動産アドバイザー統括パートナー（官民連携支援室兼任）の橋本知一氏は、「何のために民間活力を導入したいのか」という最初の目的がぼやけてしまうと、立地が有するポテンシャルを発揮できず、当初の目的が達成できないという大変不幸な状況になってしまいます」と指摘する。

■官民連携支援室のサービス体制



官民連携支援室による 一気通貫の支援体制

DTFAがこのほど立ち上げた官民連携支援室は、同社のインフラ・PPP部門と不動産アドバイザー部門を核とするタスクフォースである。パブリック

のサポートまで踏み込んだアドバイザーサービスを提供している。「難しい調整をマネジメントすることがアドバイザーとして

「難しい調整をマネジメントすることがアドバイザーとして、民間活力を活用することで、そうした前向きな意識を持つ自治体でDTFAは支援していきたいと考えている。」

「息の長い業務なので多くの手間がかかりますが、公的不動産活用の新たなビジネスモデルをつくるという思いで取り組んでいます」（橋本氏）

官民連携の難しさは、さまざまなプロジェクト参画メンバーの役割やリスクの分担をどう調整するか、また自治体が抱えるステークホルダー間の利害調整をどう進めていくかという点にある。DTFAはこうした調整

インフラ・PPP部門と不動産アドバイザー部門を核とした官民連携支援室のメンバー。パブリックと不動産の知見を生かしたアドバイザー業務を展開している



お問い合わせ先

デロイト トーマツ ファイナンシャル
アドバイザー合同会社
官民連携支援室

〒100-0005
東京都千代田区丸の内3-3-1 新東京ビル
☎03-6213-1180
www.deloitte.com/jp/