

対象プロジェクト名	地域再生支援プロジェクト
個別プロジェクト名	東京都多摩市学校廃校舎利用公募 要項評価
資料名	簡易調査報告書
年度	2008年度
年月日	200. 5. 31

多摩市 御中

2008年5月31日

東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻

今般、貴市よりの要請に基づいて、地域再生支援プログラム簡易調査を実施いたしましたので、下記によりご報告いたします。

記

1 調査対象

廃校舎活用 RFP の妥当性（旧南落合小学校跡地への特色ある教育施設の誘致に関する事業プロポーザル公募要綱案）

2 調査項目

PPP の観点から潜在的な民間提案者の知恵とリスク負担力を引き出すことが可能かどうかの評価

3 調査期間 2008年4月～5月

4 調査メンバー 担当教員根本祐二および参加院生

5 公表 本件は、市における審議過程情報のため内容は非公開とする

6 概要（総括）

公有財産の有償活用は、増大する政策ニーズに対応するための財源を確保するためには不可欠な方策であり、今回、民間事業者を対象に有償売却や賃貸を検討することは評価できる。

しかしながら、今回の条件には、土地を含めた一体的な利用、教育施設の導入、市民利用の維持という大きな制約が課せられているとともに、そのコストやリスクの負担がほぼすべて民間に移転していることから、本物件の経済的価値が大きく減じられている。

この条件設定に基づき資産価値が具体的にどの程度下落するか（市民にとっての財産価値の下落）、それが市民一人あたりどの程度に相当するのかを含めて、他の物件を含めた総合的な資産管理の観点から、もっとも効果的な方策を十分に検討し市民に広く開示して意見を聞いた上で方針を決めるべきであったと考える。

後記する個別の論点が大幅に修正されない限り、民間提案がないか、仮にあっても実現可能性および継続可能性の薄い楽観的な提案となる。

（参考）現状建物（＝大幅な容積未達）のまま利用することの機会損失

{土地面積－（現状建物延床面積÷容積率（200%））} ×売却可能単価

単価をざっくり坪 500 千円とすると 31 億円となる。市民一人あたり 2 万円強である。言い換えると、全市民があ場所を現状の容積のまま維持することと、2 万円強負担することの優先劣後の判断をしなければならない。もちろん、広域避難場所であることは考えればその負担は合意される可能性はある。一方、避難場所としての役割は他の場所で代替できるが、周辺住民のための静寂や空間を享受できる権利を守る必要があるとあり、その便益を受ける市民が全市民の 1 %だとすると、その市民一人あたり 200 万円の補助を行っていることと等しくなる。全市民には、普通財産を都市計画上の規制の範囲内で自由に経済的に活用できる空中権があるとすると、その権利を特定の市民のために放棄するとなると、周辺住民に 200 万円の範囲内で買い取ってもらう必要が生じる。いずれにせよ、31 億円は多摩市の 1 年分の公債費に相当する金額であり、この情報が開示されていれば、市民の判断もかなり変わる（情報が開示されない中では、利害関係の大きな人だけが発言する）。もちろん、仮定を重ねているので実際には詳細な吟味は必要である。

7 個別論点（主要論点の概要のみを表示）

- (1) 駅または主要幹線道路からのアクセスの悪さ、対象面積が大きすぎることは、教育産業にとって大きなハンディである。
- (2) 教育または文教施設を機能として導入したとしても、余剰部分に関してその他の用途を排除する必要はない。もし、余剰容積を使わないこと自体が周辺住民の権利であるとすれば、空中権部分の受益者負担を求めるべきである。
- (3) 借地（既存建物を解体し新築する）または借家（既存建物の簡易修繕を行う）によ

- って投資回収期間が異なってくるため、貸付期間は異なってしかるべきである。
- (4) 建築物の現況の内容を具体的に開示する必要がある。
 - (5) 本施設は防災拠点となっていて耐震補強工事などが必要であれば、それは市の責任において行うべきではないか。
 - (6) 備品等の扱いは、事業者の提案によるとされているが、公有財産であること、所有権不明者の備品が存在すること等の事由に基づいて発生する法的問題は市の責任において処理すべきではないか。
 - (7) 市民団体への利用許可を「お願い」しているが、提案内容を守らなかった場合のペナルティはあるのか。地域開放の義務を負わせるのであれば、あいまいにせず明確な契約関係とし発生する費用（運営人件費、保険料）も市が支払うべきである。
 - (8) 住民の反対リスクは民間ではコントロールできないので市が負うべきものである。
 - (9) 提案事業が、学生募集や予想外の費用発生、市が認めた後での反対による開業遅延・事業維持困難など計画未達成となった場合には、民間事業者は撤退可能か。
 - (10) 将来を含めた転借人のすべてを提案時に確定していることは困難である。目的にかなう範囲での転貸は可能とすべきである。

以上