
地 方 自 治 体 と 定 借 P F I

～民間企業による公的住宅における定借事業の可能性

1999年9月30日



Value Management Institute, Inc.

価値総合研究所

主席研究員 赤川 彰彦

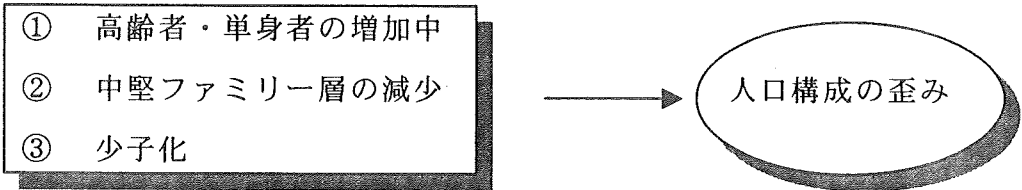
主催 (財)土地総合研究所

1. 都心住宅の現状

(1) 都心の居住水準

全国	4389万戸	京浜葉	1261万戸
誘導水準	46.5%		37.8%
最低水準	89.6%		88.3%

(2) 都心居住者の減少



(3) 年齢構成の変化（少子高齢化傾向が顕著）

	1970年	1980年	1990年	1995年	(95-70年)
23区	884	835	816	797	▲873万人
年少	176	161	112	96	▲80万人
老年	47	69	91	109	62万人
3区	402	339	266	244	▲158千人
年少	64	58	34	26	▲38千人
老年	29	38	38	42	13千人

2. 居住者減少に伴う諸問題

(1) 職住一体型産業の減少

都心3区	製造業	卸小売・飲食業
1986年	12,100事業所	60,093事業所
1996年	8,637	53,098
	▲2,477(▲22.3%)	▲6,995(▲11.6%)

(2) 地域コミュニティの崩壊問題

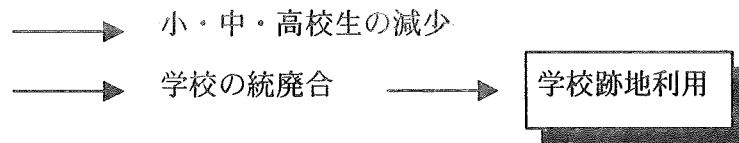
少子高齢化・ファミリー層の減少の弊害

→ 「定住人口の減少により地域社会は崩壊の危機」

→ 住まうための安全姓・快適性が喪失
地域が衰退しコミュニティが崩壊

(3) 少子化による学校の統廃合問題

中堅ファミリー層の転出増・転入減



3. 住宅政策の環境整備と財政状況

都心居住

- ・東京都「東京都住宅マスタープラン」(1991・1997年)

居住の場として魅力的な東京の実現

(ゆとりと魅力ある居住、安心・安全・特性に対応した居住)

- ・東京都「都心地域の居住の場としての維持再生について」(1995年)
- ・不動産協会「都心居住推進のために」(1995年)
- ・企画庁「スペース倍増緊急アピール」(1998年)

定借活用
の提言

- ・住宅宅地審議会「21世紀の宅地政策の基本的な検討方向及び定借活用当面の対策についての提言」(1999年1月)
- ・経済戦略会議「日本経済再生への提言」(1999年2月)
- ・国有財産中央審議会「今後の国有地の管理処分のあり方について」(1999年6月)

自治体の
財政状況

- ・47都道府県 51兆106億円 (対前年比▲4.5%)
義務的経費の増加・投資的経費の減少
税収不足額 3兆円 (1993年の2倍)
- ・東京都 平成10予算 1068億円赤字
今後 6200~7000億円 財源不足

財政再建が最大課題

4. 定期借地権付き住宅の現状と取組状況

(1) 現状

18,895戸 (うちマンション 6,077戸)

首都圏	7,361(39%)	中部圏	4,745(25%)
近畿圏	4,711(25%)	三大都市圏	16,817(89%)

(2) 購入者意識

約9割が満足（一戸建て 90.8% マンション 82.4%）

土地・建物が広くなった、予算が安く済んだ

気になる点

期間満了時の経済社会が不明、地代の値上がり、中古市場

(3) 民間の取組状況

(法人) 検討した 28.5% 検討したことがない 71.3%

事業用 83社 一般定借 69社 譲渡特約 19社

(事例) ガーデナーズ新鎌ヶ谷（東急不・三井不）102区画

江戸川台・四季の邸苑（住友不動産）88区画

大津パークピラ（三菱地所ホーム）51区画

ユートピア芦屋（ミサワホーム）34区画・平均敷地 1000㎡

田園調布ホームズ（藤和不動産）東京都の1号案件

モアクレスト神宮前（長谷工不動産）神社境内

パークコート麻布鳥居坂（三井不動産）フィリッピン大使館

(4) 公的機関の取組状況

(公社) 事業化に取り組んでいる 3割（15公社）

神奈川（28）・埼玉（5）・千葉（15）・名古屋（110）

大阪市（168）・大阪府（271）・兵庫（49）・神戸（20）など

(自治体) 事業化に取り組んでいる 4%（11団体／284団体）

江戸川区・北九州市・神戸市・長崎市など

(公団) 2000区画を計画

飯能（24）・佐倉（21）・港北（25）・千葉県（75）・奈良（20）

(足立区) 「2・2・2プラン」（1999年6月）検討中

5. PFIの概要

(1) 英国PFIの概要

1979年以降、サッチャー政権下で「小さな政府」を目指した行財政改革

財政難と公共サービスの劣悪化解消 国有財産の売却

(ブリティッシュ・ペトロレウム、アエロスペース・テレコムなど)

1990年 メージャー首相基本理念 VFM (Value For Money)

租税に対して最も効果のあるサービス提供

<3タイプ> 独立採算型・サービス購入型・ジョイントベンチャー型

(2) 日本版PFIの概要

1961年 中曽根時代 第三セクターの始まり。具体的には1986年以降。

1986年 「民間事業者の能力の活用による特定施設の整備の促進に関する臨時措置法（民活法）」

1997年 「総合保養地整備法（リゾート法）」

1998年 第三セクター 2393社（300社 実質倒産、7割が赤字 98年 24社
99年 50社破綻 破綻予備軍の増加 財政の圧迫）

1999年7月23日 PFI推進法が成立（1995年5月に議員立法）

「民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した公共施設等の建設、維持、管理及び運営の促進を図るための措置を講ずること等により、効率的かつ効果的に社会資本を整備し、もって国民経済の健全な発展に寄与する」（第1条 目的）

<3タイプ> 料金徴収型・一体整備型・公共サービス購入型

<事業会社>

1997年11月 熊谷組

1998年 石川島播磨・大林組・日立造船・丸紅・住友商事・住友銀行
松下電工・DKB・三井物産・三菱商事など

<具体的案件>

1998年 7月 三重県(東紀州交流拠点整備事業)

1999年1月 岐阜県(介護保健の事務処理)

ゴミ処理施設（新日本製鉄 木更津・君津など4市）

金町浄水場（石川島播磨・清水建設・電源開発）

1999年8月 76市がPFI導入を検討

6. 定借PFI活用の問題点

(1) 公有地（行政財産と普通財産）の性格

・国有財産（1997年3月）36,000件（行政財産 8,820千ha 普通財産 113千ha）

- ・ 国有財産中央審議会 「未利用公有地については、①定期借地権等の導入、
②P F I 方式を国有地の管理に導入」 (1999年6月)
- ・ 行政財産の廃止 普通財産に変更する必要がある

(2) 貸付期間の変更

(現状) 土地及び土地の定着物 30年 (国有財産法)
(東京都・大阪市・足立区)

(定借) 一般定期借地権の期間 50年以上

(3) 行政取扱い上の問題点

- ・ 地代の滞納、建物の管理運営
- ・ 期間満了時における高齢者の居住問題
- ・ 保証金方式の問題点
- ・ 売れ残りリスクなど

(4) ローン制度

- ・ 金融機関 消極的な先が多い (中古市場・担保価値の問題など)
提携ローン (金額 1000~5000万円・期間 25年・金利 一般
金利より高い・担保 (物件+保証金) * 80%程度)
- ・ 住宅金融公庫 最高融資額 3160万円

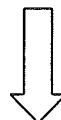


解決策として定期所有権

7. 定借P F Iによる公有地活用事例

定借P F Iの定義

「国及び地方公共団体が民間事業者の資金とノウハウを活用して効果的な公共サービスを図る「P F I」手法を「定借」に取り入れ、住宅や庁舎などの公共施設等の建設を行い、効率的に社会資本整備を図る方式」



応用範囲は広い (自治体 土地の提供)

住宅・行政施設・福祉施設・幼稚園・駐車場・駐輪場

(1) 名古屋市住宅供給公社 (新設)

所在地	中川区吉良町178番4(地下鉄「高畑」駅より徒歩10分)		
建物概要	SRC	地上14階	地下1階建
敷地面積	11,649㎡(3,530坪)	駐車台数	115台
延床面積	11,649㎡(3,530坪)	容積率	200%
戸数	110戸(1期 55戸 2期 55戸)		
間取り	3LDK(79.68㎡)～4LDK(94.71㎡)		
価格	1261～1798万円		
方式	敷金方式(地代の24ヶ月)		
期間	53年		
地代	8,000～9,500円/月		
解体費	解体準備積立金	100,000～110,000円	
	毎月負担額	3,600～3,900円	
管理	区分者全員で管理組合を設立。管理業務は公社が行う		
販売状況	来場者数	1392組	
	1期 平均	17.1倍	最高 46倍
	2期 平均	14.8倍	最高 49倍
購入者	20代	21%	30代 26% 40代 20.5%
	50代	23%	60代 7.3% 70代～ 1.7%
ローン	900～1000万円(10.9%)		ゼロ 6.3%

(2) ルネス大河内(旧役場跡地 新設)

所在地	兵庫県神崎郡大河内(JR播但線「寺前」駅より徒歩2分)		
建物概要	RC	地上6階建	敷地 1,683.5㎡(509坪)
延床面積	3,606㎡(3,530坪)	容積率	400%
戸数	35戸(内 3LDK 30戸)	駐車台数	65台
間取り	2LDK(71.66㎡)～3LDK(83.06㎡)		
価格	1438～1995万円		
方式	賃借権		
期間	61年		
地代	一課払い(801～921千円)		

(3) 足立区のケース (建替え)

<現況>

所在地	足立区〇〇町	建物	RC 4階建 5棟
築年数	45年	戸数	99戸
敷地面積	4,631m ² (約1,400坪)	用途地域	準工
容積率	300%	建蔽率	60%

<建物計画>

建物概要	SRC 10階建	延床面積	11,537m ² (約3,490坪)
戸数	156戸(内訳 公営住宅 99戸 定借住宅57戸)		
専有面積	66m ² (20坪)	駐車台数	46台(台数比率 32%)
容積率	271%		

地代(年間) $1,400\text{坪} \times 135\text{万} \times 1.5\% = 2,835 \div 2,800\text{万円}$

$2,800\text{万円} \times (57 \div 156\text{戸}) = 1,023\text{万円}$

時価(土地) $135\text{万} \times 1,400\text{坪} = 189,000 \div 19\text{億円}$

建物固定資産税(マンション 66m²) 8万円/年

国庫補助等 国庫補助 1/2 東京都補助 1/4
区の起債 1/4

標準建設費(m²)18万円×3.3=59.4万円 60万円/坪と計算

<収入>

上記前提から定借住宅の分譲分とその他の収入を計算し、保証金方式と権利金方式の2つのケースを試算すると次のとおりとなる。

定借住宅売却分(57戸)		57戸×2000万=11億4,000万円
建物固定資産税(年間)		8万円×57戸=456万円
家賃(年間)公営住宅入居者		4万円×99戸×12=4,752万円
① 保証金方式	保証金	200万円×57=1億1,400万円
	分譲価格	2,200万円(一戸当たり)総額 12億5,400万円
	地代(年間)	1,023万円(1世帯当たり 1,023÷57=18万円)
	年間総収入	1,023+456+4,752=6,231万円

- ② 地上権方式
- | | |
|-------|-----------------------|
| 権利金 | 400万円×57 = 2億円2,800万円 |
| 建物価格 | 2,000万円 |
| 分譲価格 | 2,400万円(一戸当たり) |
| | 総額13億6,800万円 |
| 年間総収入 | 456 + 4,752 = 5,208万円 |

〈支出〉

工事費を千代田区同様、60万、70万、80万/坪の3タイプ分けて、建替補助金を勘案して保証金方式と権利金方式を計算した。

- ① 60万/坪 6,440坪×60万 = 38億6,400万円
- ② 70万/坪 6,440坪×70万 = 45億 800万円
- ③ 80万/坪 6,440坪×80万 = 51億5,200万円

①保証金方式

(単位：万円)

工事費/坪	支出	収入			差引き負担 (A-D)
	総工事費(A)	売却分(B)	補助金(C)	合計 (B+C=D)	
① 60万	209,400		105,750	231,150	21,750
② 70万	244,300	125,400	123,375	248,775	4,475
③ 80万	279,200		141,000	266,400	-12,800

②権利金方式

(単位：万円)

工事費/坪	支出	収入			差引き負担 (A-D)
	総工事費(A)	売却分(B)	補助金(C)	合計 (B+C=D)	
① 60万/坪	209,400		105,750	242,550	33,150
② 70万/坪	244,300	136,800	123,375	260,175	15,875
③ 80万/坪	279,200		141,000	277,800	-1,400

国庫補助等

補助金額は、国庫(50%)と東京都(25%)で合計75%なので、補助対象坪数2,350坪 [=建物延床面積(3,490坪)一定借分譲分(57×20坪)] にそれらに乗じて計算すると次のようになる。

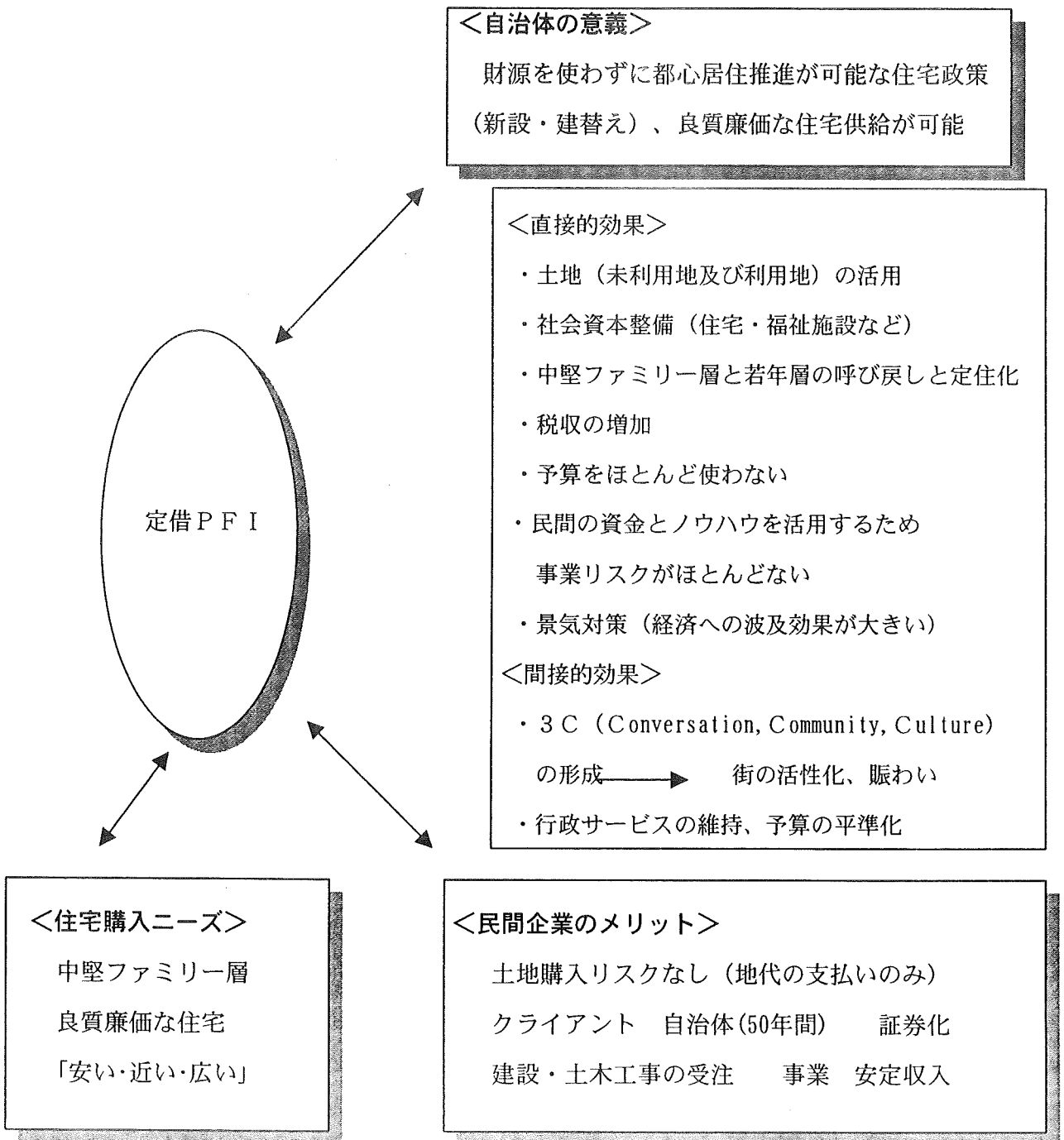
- ①60万/坪 2,350坪×60万×75% = 105,750万円
- ②70万/坪 2,350坪×70万×75% = 123,375万円
- ③80万/坪 2,350坪×80万×75% = 141,000万円

8. 民間企業による定借事業の可能性

(1) 21世紀における都市の衰退問題

・人口減少	少子高齢化	中堅ファミリー層・若年層の減少 街の衰退・空洞化・福祉介護
・社会資本整備	財源不足	住宅・行政施設のカット・延期
・行政サービス	財源不足	歳出の削減、サービスの低下
・環境配慮型経済	環境保全	ゴミ・産業廃棄物の需要大 (PFI)

(2) 定借PFIの意義と効果



1999年9月30日

地方自治体と定借 P F I

～ 資料編 ～

価値総合研究所

主席研究員 赤川「彰彦

三大都市圏の住宅概要

	世帯数 (万)	持家 (万世帯)	借家 (万世帯)	持家率 (%)	広さ (㎡)				
					専用住宅	持家	借家	民借(木造)	民借(非木造)
全国	4,389	2,648	1,669	60.3	90.6	121.1	44.4	46.3	39.1
三大都市圏	2,323	1,226	963	54.7	83.1	113.4	42.7	43.7	39.3
京浜葉	1,261	662	567	52.5	72.7	101.8	40.0	37.0	37.9
中京	294	179	109	61.0	95.8	128.0	45.4	48.3	41.9
京阪神	684	385	287	56.2	80.9	110.4	42.6	45.8	38.0

資料：総務庁『平成10年住宅土地統計調査』より作成 (注) 民借 民営借家 広さ 専用住宅対象 民営住宅は設備専用

首都圏新築分譲マンション供給戸数の推移

(単位：戸)

	83年	84年	85年	86年	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年
都内23区	22,505	18,314	13,743	10,021	9,277	5,824	6,794	7,225	4,748	5,657	8,204	20,304	23,466	25,902	22,877	22,035
都心等3地区	12,535	8,326	4,852	3,036	1,654	1,403	1,684	2,026	1,663	1,774	2,837	8,653	8,881	11,621	11,897	11,015
都下	4,307	3,413	3,317	2,285	2,769	2,377	2,426	3,154	2,183	1,982	3,201	7,234	10,032	8,803	7,862	6,968
神奈川県	15,401	13,001	15,108	16,798	14,510	11,656	13,986	13,487	8,453	8,021	14,741	20,542	24,781	23,211	20,955	17,852
埼玉県	8,484	5,909	4,411	7,718	9,927	8,145	12,112	10,149	6,818	7,088	11,180	18,891	14,355	12,899	9,433	8,457
千葉県	3,824	3,202	3,153	3,655	4,574	4,078	4,034	5,533	3,708	3,500	6,944	12,926	12,251	11,980	9,416	10,996
首都圏計	54,521	43,839	39,732	40,477	41,057	32,080	39,352	39,548	25,910	26,248	44,270	79,897	84,885	82,795	70,543	66,308

資料：長谷工総合研究所「CRI」

1戸平均価格 (万円)	83年	84年	85年	86年	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年
都内23区	4,665	4,888	5,133	4,815	4,665	4,815	5,133	4,815	4,665	4,815	5,133	4,815	4,665	4,815	5,133	4,815
都心等3地区	5,228	5,525	5,799	5,456	5,292	5,292	5,456	5,292	5,292	5,456	5,292	5,456	5,292	5,456	5,292	5,456
都下	4,323	4,370	4,412	4,174	4,030	4,030	4,174	4,030	4,030	4,174	4,030	4,174	4,030	4,174	4,030	4,174
神奈川県	4,389	4,384	4,288	4,180	4,206	4,206	4,384	4,180	4,206	4,384	4,180	4,206	4,384	4,180	4,206	4,384
埼玉県	4,437	4,303	4,362	4,139	4,089	4,089	4,437	4,303	4,362	4,139	4,089	4,089	4,437	4,303	4,362	4,139
千葉県	3,562	3,642	3,731	3,417	3,408	3,408	3,562	3,642	3,731	3,417	3,408	3,408	3,562	3,642	3,731	3,417
首都圏計	4,148	4,238	4,374	4,168	4,121	4,121	4,148	4,238	4,374	4,168	4,121	4,121	4,148	4,238	4,374	4,168

97年 98年 99年1~7月

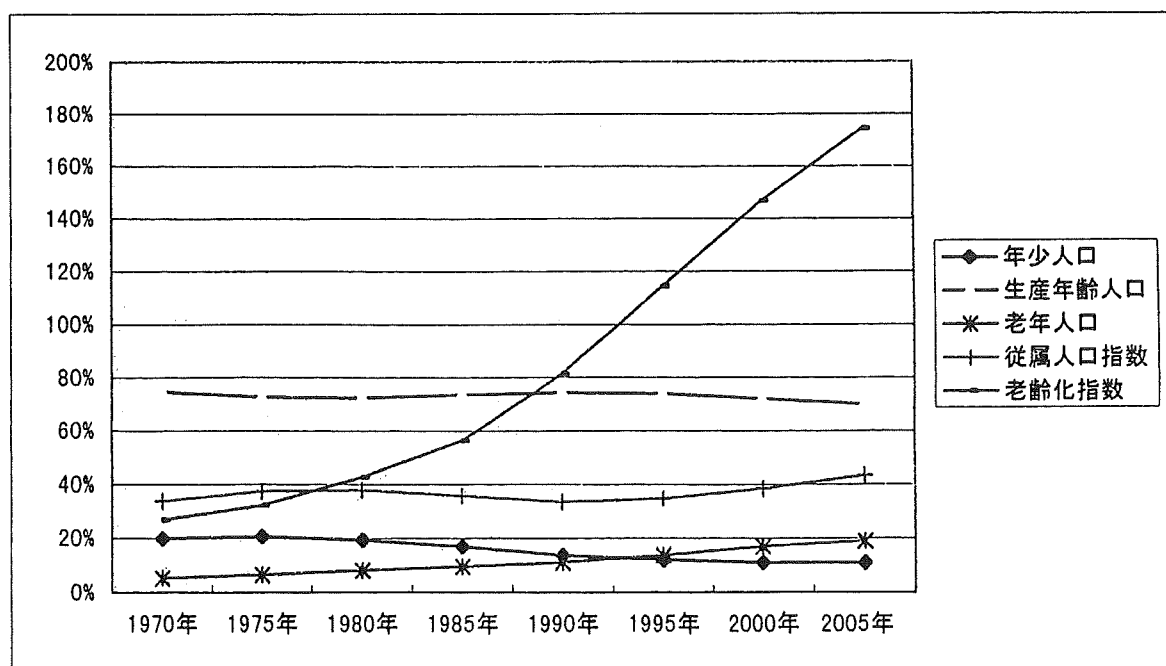
分譲単価 千円/㎡ (千円/3.3㎡)	97年	98年	99年1~7月
都内23区	776 (2,565)	723 (2,392)	700 (2,314)
都心等3地区	892 (2,947)	842 (2,784)	810 (2,676)
都下	655 (2,165)	611 (2,020)	593 (1,960)
神奈川県	604 (1,996)	577 (1,906)	574 (1,898)
埼玉県			
千葉県			
首都圏計			

東京23区合計

	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	増加数 (95-70年)	増加率 (%)
0～4歳	706,566	663,313	480,069	416,352	340,881	298,395	-408,171	-58%
5～9歳	578,058	590,140	574,970	436,640	366,558	309,318	-268,740	-46%
10～14歳	477,953	527,545	551,670	551,549	411,542	347,390	-130,563	-27%
15～19歳	758,706	619,017	624,090	638,908	619,622	462,372	-296,334	-39%
20～24歳	1,371,334	1,030,956	843,364	862,277	820,554	772,662	-598,672	-44%
25～29歳	1,014,365	1,013,781	747,165	673,551	703,112	726,309	-288,056	-28%
30～34歳	778,136	771,289	807,214	645,666	564,743	614,889	-163,247	-21%
35～39歳	683,938	653,647	668,828	737,144	566,046	506,741	-177,197	-26%
40～44歳	569,447	616,312	600,876	638,137	687,132	530,512	-38,935	-7%
45～49歳	459,050	526,836	578,249	583,754	611,702	664,961	205,911	45%
50～54歳	371,289	417,757	489,275	555,971	556,792	590,250	218,961	59%
55～59歳	331,099	332,830	383,050	460,060	519,952	532,538	201,439	61%
60～64歳	266,970	298,107	301,041	354,093	420,010	486,596	219,626	82%
65～69歳	207,884	232,689	262,684	271,597	316,643	388,249	180,365	87%
70～74歳	138,871	170,032	195,077	226,963	233,779	281,284	142,413	103%
75～79歳	76,139	102,941	130,822	156,299	183,148	195,170	119,031	156%
80歳～	50,374	67,630	97,855	137,748	176,937	227,575	177,201	352%
不詳	0	11,698	15,590	7,906	64,420	32,403	32,403	-
合計	8,840,942	8,646,520	8,351,893	8,354,615	8,163,573	7,967,614	-872,565	-10%
増減率	-0.6	-2.2	-3.4	0.0	-2.3	-2.4		

23区

	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	中位推計	
							2000年	2005年
年少人口	1,762,577 20%	1,780,998 21%	1,606,709 19%	1,404,541 17%	1,118,981 14%	955,103 12%	891,092 11%	856,891 11%
生産年齢人口	6,604,334 75%	6,280,532 73%	6,043,152 72%	6,149,561 74%	6,069,665 74%	5,887,830 74%	5,704,193 72%	5,429,172 70%
老年人口	473,268 5%	573,292 7%	686,438 8%	792,607 9%	910,507 11%	1,092,278 14%	1,306,464 17%	1,494,357 19%
従属人口指数	34%	37%	38%	36%	33%	35%	39%	43%
老齢化指数	27%	32%	43%	56%	81%	114%	147%	174%

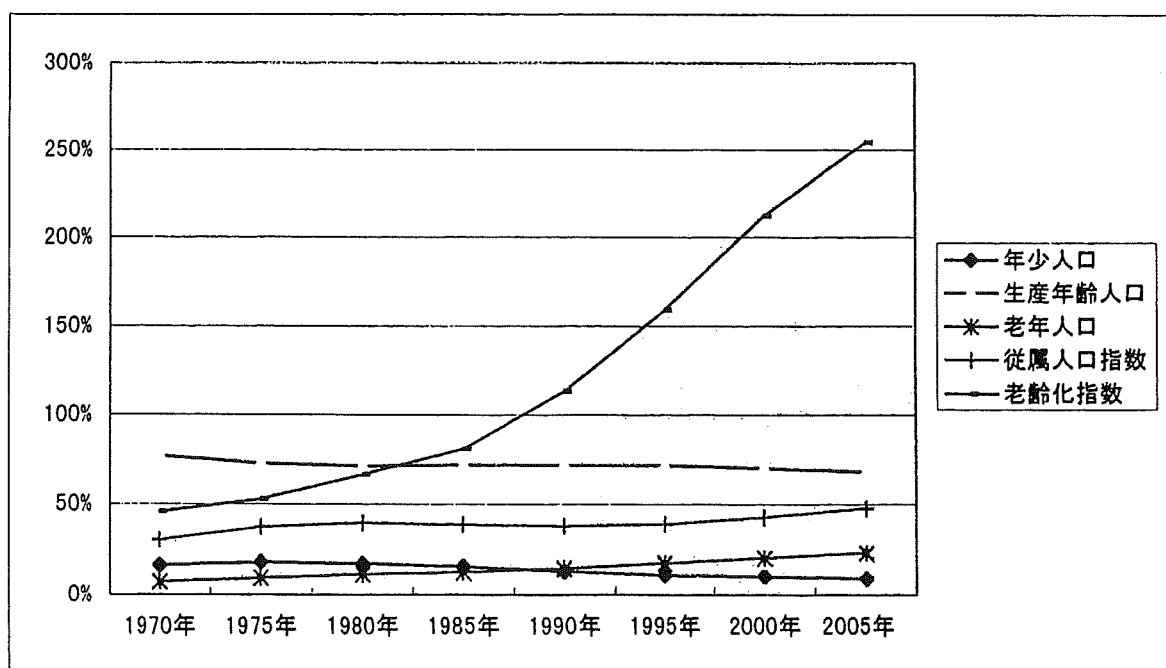


都心3区 (千代田・港・中央)

	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	増加数 (95-70年)	増加率 (%)
0~4歳	23,574	23,149	17,009	14,242	9,518	7,778	-15,796	-67%
5~9歳	21,361	21,140	20,799	15,953	11,213	8,470	-12,891	-60%
10~14歳	19,254	19,921	19,847	19,586	13,228	10,083	-9,171	-48%
15~19歳	37,710	25,067	23,570	22,826	19,297	13,796	-23,914	-63%
20~24歳	67,017	38,952	30,220	29,201	22,999	21,006	-46,011	-69%
25~29歳	41,680	39,861	27,563	23,805	19,109	18,595	-23,085	-55%
30~34歳	29,506	29,330	31,687	23,622	16,673	16,275	-13,231	-45%
35~39歳	28,135	25,130	26,051	28,982	17,519	14,863	-13,272	-47%
40~44歳	25,758	25,606	23,271	24,582	23,157	16,106	-9,652	-37%
45~49歳	22,744	23,594	23,739	22,088	20,375	21,748	-996	-4%
50~54歳	19,965	20,374	21,861	22,304	18,344	19,008	-957	-5%
55~59歳	19,384	17,383	18,293	19,691	18,058	17,100	-2,284	-12%
60~64歳	16,498	16,882	15,324	15,949	15,327	16,160	-338	-2%
65~69歳	12,981	13,588	14,417	12,993	12,302	13,580	599	5%
70~74歳	8,496	10,115	10,945	11,645	9,579	10,526	2,030	24%
75~79歳	4,753	6,030	7,497	8,211	8,163	7,644	2,891	61%
80歳~	3,197	4,056	5,571	7,364	8,390	10,060	6,863	215%
不詳	0	1,067	1,094	2,013	2,761	790	790	-
合計	402,013	361,245	338,758	325,057	266,012	243,588	-158,425	-39%
増減率	-13.1	-10.1	-6.2	-4.0	-18.2	-8.4		

3区

	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	中位推計	
							2000年	2005年
年少人口	64,189 16%	64,210 18%	57,655 17%	49,781 15%	33,959 13%	26,331 11%	23,467 10%	21,587 9%
生産年齢人口	308,397 77%	262,179 73%	241,579 71%	233,050 72%	190,858 72%	174,657 72%	170,500 70%	160,035 68%
老年人口	29,427 7%	33,789 9%	38,430 11%	40,213 12%	38,434 14%	41,810 17%	49,753 20%	54,868 23%
従属人口指数	30%	37%	40%	39%	38%	39%	43%	48%
高齢化指数	46%	53%	67%	81%	113%	159%	212%	254%

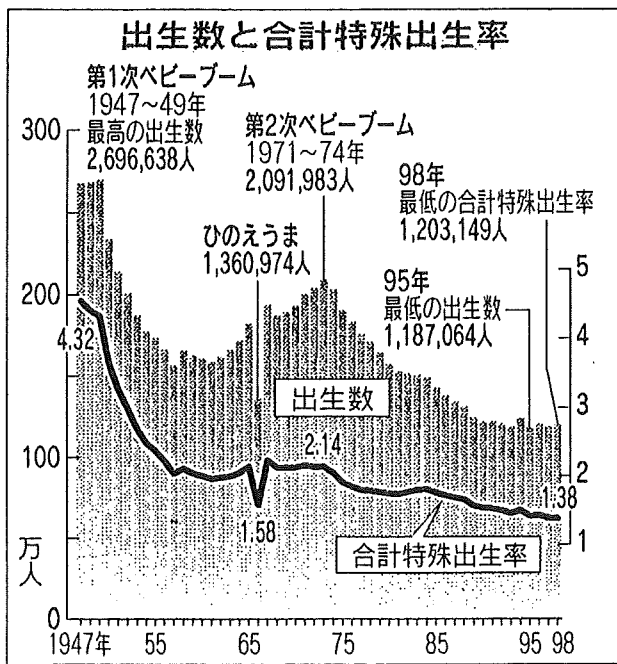


出生率 1.38 最低更新

98年人口
動態統計

一人の女性が生涯に産む平均の子供の数を示す合計特殊出生率が昨年、過去最低だった九七年（一・三九）を下回り、厚生省の九八年人口動態統計（概数）で分かった。

「晩婚化」が進み、第二次ベビーブーム世代にあたる二十代後半女性の出産が減ったことが主因。少子・高齢化の加速は日本経済の潜在的な成長力を弱めるとともに、年金など社会保障制度でも現役世代



「晩婚化」の進行 響く 社会保障制度に影響も

の負担増につながる。政府は効果的な少子化対策の策定や、少子化に見合った産業構造改革を迫られそうだ。

（関連記事を社会面に）

統計によると、九八年の総出生数は百二十万三千四百九人で、前年から一・〇％増えた。年代別では三十代女性の出生数が同四・〇％増えた半面、人口が多く出生率への影響が大きい二十代後半は同〇・八％減った。この結果、出生率は一・三八四（四捨五入で一・三八）で、前年の一・三八八（同一・三九）から微減、過去最低となった。

「晩婚・晩産化」も一段と進み、平均初婚年齢は前年の二六・六歳から二六・七歳に、初産年齢は同二七・七歳から二七・八歳にそれぞれ上昇

し、過去最高を記録した。一方、離婚件数は前年比九・二％増の二十四万三千百二組となり、七年連続で過去最高を更新した。

死亡数は九十三万六千四百八十人で、前年より二万三千七十八人増加した。死因の上位は、がん、心臓病、脳卒中の順で前年と同じ。がんの種類別では、肺がんによる死亡者が初めて胃がんを上回った。また自殺者が急増し、初めて三万人を超えた。

出生率の低下は労働力人口の伸びを鈍化させ経済の潜在成長力を弱める要因になる。

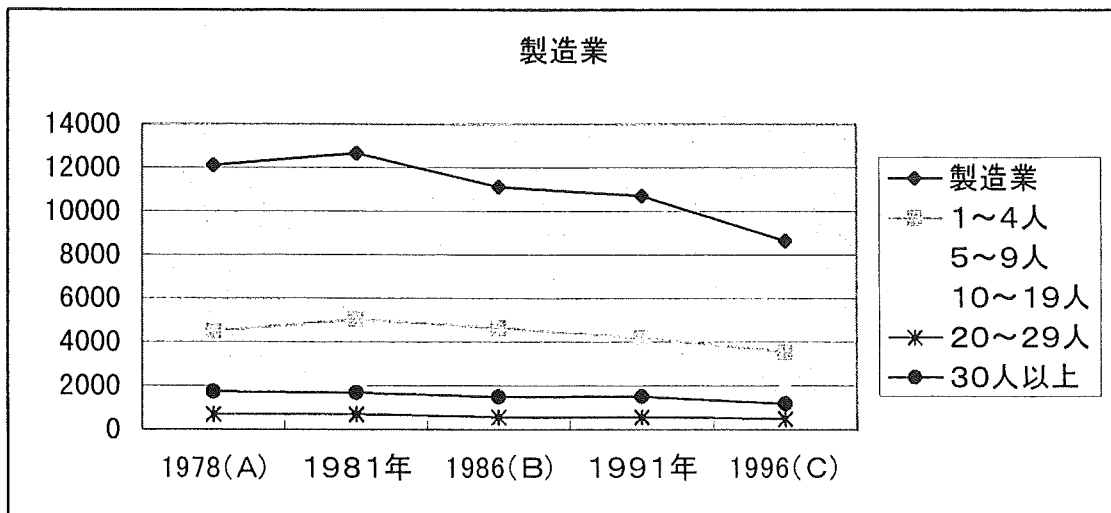
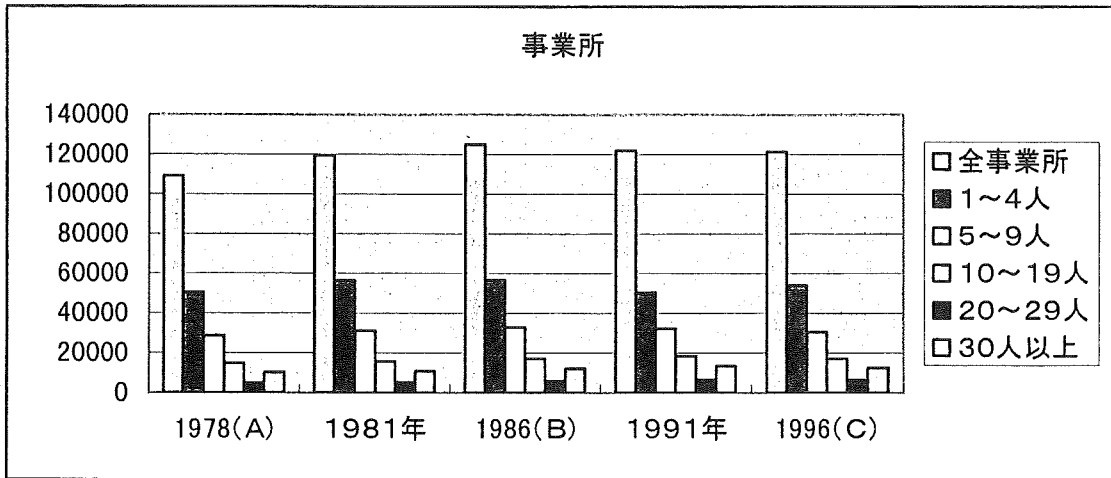
合計特殊出生率 一人の女性が一生のうちに産む子供の数の平均。既婚・未婚を問わず十五歳から四十九歳までの女性を対象に、各年齢ごとに一年間に一人平均何人の赤ちゃんを産んだかを計算し、その数値を足し合わせる。人口を同水準に保つには二・〇八以上が必要とされる。

都心3区合計表

	1978(A)	1981年	1986(B)	1991年	1996(C)	C-A	C/A	C-B	C/B
全事業所	109127	119318	124915	121943	121274	12147	11.1	-3641	-2.9
1~4人	50388	56308	56784	50300	53971	3583	7.1	-2813	-5.0
5~9人	28713	31031	32824	32213	30355	1642	5.7	-2469	-7.5
10~19人	14709	15716	17191	18350	17092	2383	16.2	-99	-0.6
20~29人	5015	5342	5935	6629	6347	1332	26.6	412	6.9
30人以上	10302	10921	12181	13434	12469	2167	21.0	288	2.4

	1978(A)	1981年	1986(B)	1991年	1996(C)	C-A	C/A	C-B	C/B
製造業	12100	12648	11114	10694	8637	-3463	-28.6	-2477	-22.3
1~4人	4497	5033	4640	4181	3566	-931	-20.7	-1074	-23.1
5~9人	3228	3263	2802	2595	2098	-1130	-35.0	-704	-25.1
10~19人	1968	1965	1630	1605	1292	-676	-34.3	-338	-20.7
20~29人	692	704	560	567	494	-198	-28.6	-66	-11.8
30人以上	1715	1683	1482	1498	1174	-541	-31.5	-308	-20.8

	1986(B)	1991年	1996(C)	C-B	C/B
卸売小売飲食業	60093	52425	53098	-6995	-11.6
1~4人	26469	20749	22607	-3862	-14.6
5~9人	17411	15416	14872	-2539	-14.6
10~19人	8851	7845	8346	-505	-5.7
20~29人	2823	2870	2888	65	2.3
30人以上	4539	4545	4383	-156	-3.4



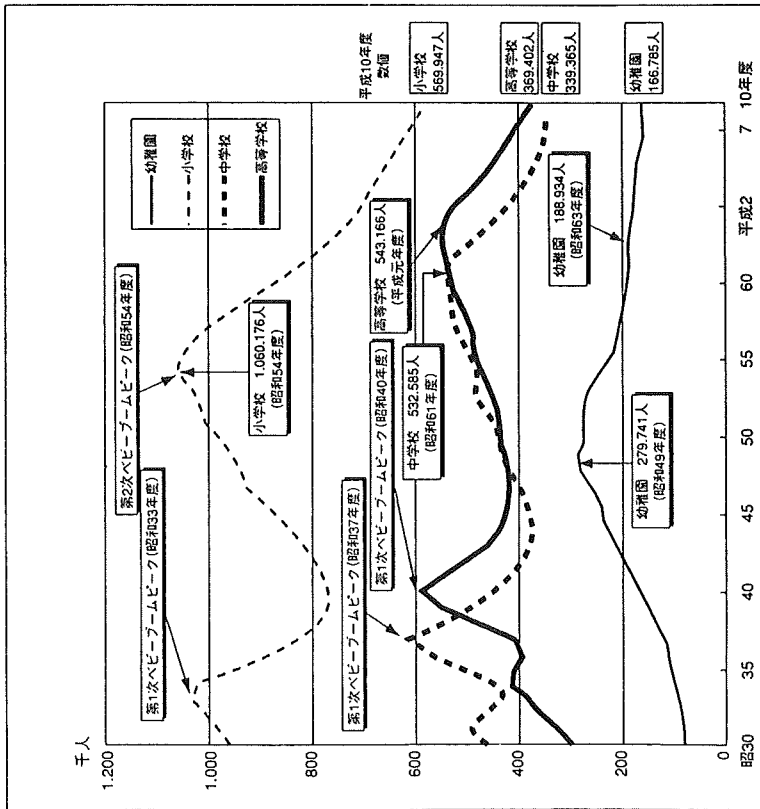
公立学校数・学級数・生徒数の推移表

(単位：人・%)

	1989年(A)		1992年		1997年(B)		増減(B)-(A)	
	学校数	学級数	学校数	学級数	学校数	学級数	学校数	学級数
東京都(23区)	278	20,994	270	15,948	251	12,825	-27	-8,169
幼稚園	-	-	-	-	-	-	-	-38.9
幼稚園(私)	679	104,315	679	104,315	625	91,782	-54	-12,533
小学校	939	14,172	931	13,350	910	11,815	-29	-2,357
中学校	431	6,490	430	5,709	428	4,812	-3	-1,678
高校	137	159,935	137	129,063	135	99,264	-2	-60,671
都心3区								
幼稚園	57	2,692	52	1,929	44	1,609	-13	-1,083
幼稚園(私)	32	2,862	32	2,862	26	2,143	-6	-719
小学校	59	638	54	577	45	466	-14	-172
中学校	20	243	20	223	21	176	1	-67
高校	13	0	13	9,337	11	6,920	-2	-1,940
千代田区								
幼稚園	14	727	14	565	8	409	-6	-318
幼稚園(私)	5	568	5	568	4	433	-1	-135
小学校	14	150	14	144	8	2,713	-6	-55
中学校	5	81	5	74	5	1,551	0	-34
高校	3	3,881	3	3,169	3	2,750	0	-1,131
中央区								
幼稚園	19	879	17	662	16	681	-3	-198
幼稚園(私)	1	103	1	103	1	73	0	-30
小学校	19	189	17	175	16	156	-3	-909
中学校	4	58	4	54	4	1,852	0	-6
高校	5	3,080	5	2,182	3	1,028	-2	-2,052
港区								
幼稚園	24	1,086	21	702	20	519	-4	-567
幼稚園(私)	26	2,191	26	2,191	21	1,637	-5	-554
小学校	26	299	23	258	21	215	-5	-84
中学校	11	104	11	95	12	77	1	-27
高校	5	1,899	5	3,986	5	3,142	0	-1,243
足立区								
幼稚園	5	397	5	253	5	278	0	-119
幼稚園(私)	64	10,218	64	10,218	57	10,348	-7	130
小学校	80	1,270	40,315	1,177	36,456	76	1,086	32,711
中学校	39	657	23,548	39	544	18,820	39	465
高校	9	5,359	9	9,383	9	7,185	0	-1,826

資料：東京都『学校基本調査』より作成

学校種別在学者数の推移
(昭和30～平成10年度)



出典：東京都『学校基本調査報告』(1998年)



生徒たちにも人気です

入学する女子中学生は、教室に入学する「待ち児童」が、今も減っていない。昨年度は、約7800人と、昨年度から、約1割増えた。これは、女子中学生の増加が、男子中学生の減少を上回ったためだ。しかし、区教委は、待ち児童の解消に向け、今年度も「待ち児童」を積極的に受け入れる方針だ。

全国でも例がなく 「待ち児童」解消に

待ち児童の解消に向け、区教委は、今年度も「待ち児童」を受け入れる方針だ。区教委は、今年度も「待ち児童」を受け入れる方針だ。区教委は、今年度も「待ち児童」を受け入れる方針だ。区教委は、今年度も「待ち児童」を受け入れる方針だ。

今年、区教委は、待ち児童の解消に向け、今年度も「待ち児童」を受け入れる方針だ。区教委は、今年度も「待ち児童」を受け入れる方針だ。区教委は、今年度も「待ち児童」を受け入れる方針だ。

空き教室は ぞぎ教育 園

世田谷区立駒留中学校

確保された空き教室は、今年度も「ぞぎ教育」で活用される。区教委は、今年度も「ぞぎ教育」で活用される。区教委は、今年度も「ぞぎ教育」で活用される。

今年、区教委は、空き教室の活用に向け、今年度も「ぞぎ教育」で活用される。区教委は、今年度も「ぞぎ教育」で活用される。区教委は、今年度も「ぞぎ教育」で活用される。

今年、区教委は、空き教室の活用に向け、今年度も「ぞぎ教育」で活用される。区教委は、今年度も「ぞぎ教育」で活用される。区教委は、今年度も「ぞぎ教育」で活用される。

都立高校

全日制1423校 定時制1校 **統廃合で13校に**

第2次適正配置計画原案

都立高校は、今年度も「統廃合」で13校に削減される。区教委は、今年度も「統廃合」で13校に削減される。区教委は、今年度も「統廃合」で13校に削減される。

世田谷区立駒留中学校

〒202-8548 東京都世田谷区駒留3-1-1

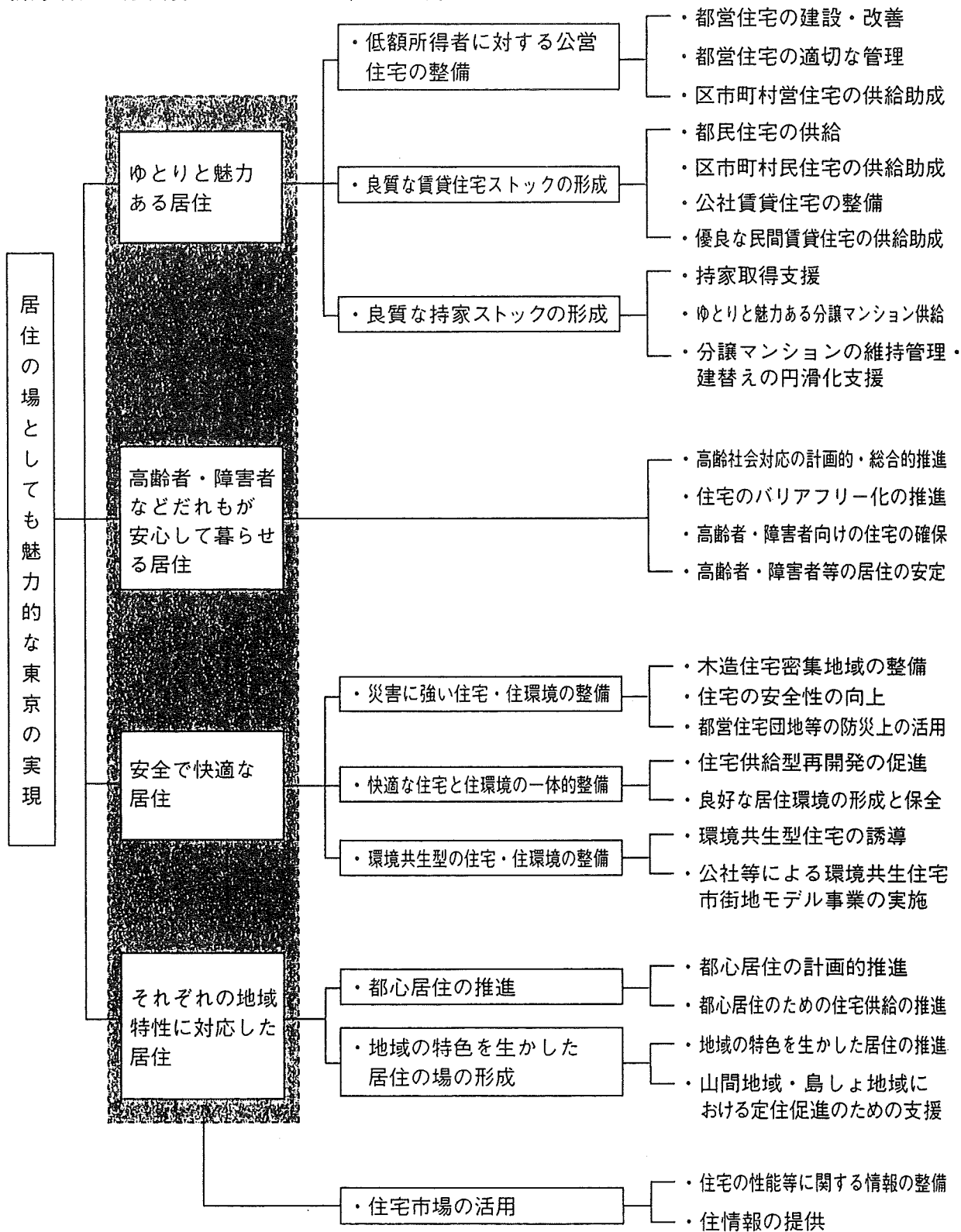
TEL: 03-3421-1688

FAX: 03-3421-1689

東京都の住宅施策の体系

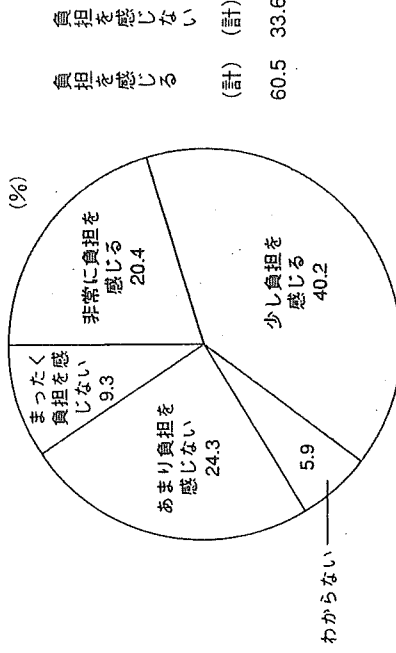
〔東京居住の将来像〕

〔施策〕



出典：東京都『東京都住宅マスタープラン』（平成9年）

住宅関連支出の負担感



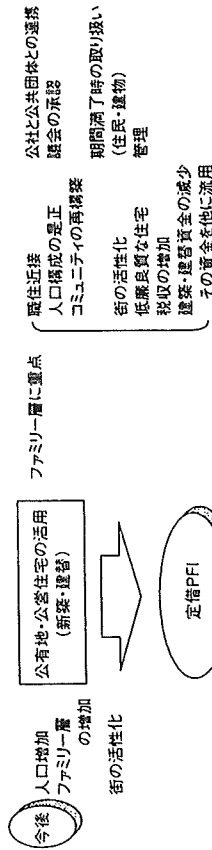
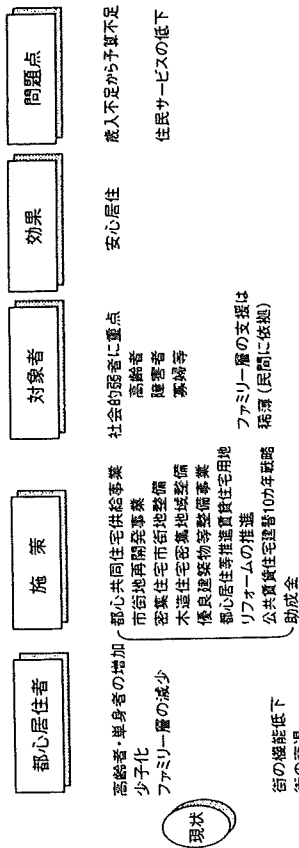
(注) 「負担を感じる(計)」は「非常に負担を感じる」と「少し負担を感じる」の計
「負担を感じない(計)」は「あまり負担を感じない」と「まったく負担を感じない」の計

ライフステージ別	非常に負担を感じる			少し負担を感じる			わからない			あまり負担を感じない			負担を感じない		
	割合 (%)	人数	計 (%)	割合 (%)	人数	計 (%)	割合 (%)	人数	計 (%)	割合 (%)	人数	計 (%)	割合 (%)	人数	計 (%)
全体	20.4	1,302	60.5	40.2	5.9	24.3	9.3		20.4	29.5	50.0	9.1	4.5	36.4	13.6
学校教育期	6.8	44	36.4	29.5					50.0			9.1	4.5	13.6	
独身期	21.5	172	58.7	37.2	12.2	20.9	8.1		21.5	20.9	12.2	20.9	8.1	29.1	58.7
家族形成期	16.9	231	63.2	46.3	3.0	19.5	14.3		16.9	14.3	3.0	19.5	14.3	33.8	63.2
家族成長前期	25.0	180	70.0	45.0	2.8	18.9	8.3		25.0	8.3	2.8	18.9	8.3	27.2	70.0
家族成長後期	18.4	141	61.0	42.6	1.4	25.5	12.1		18.4	12.1	1.4	25.5	12.1	37.6	61.0
家族成熟期	20.7	251	56.2	35.5	1.2	35.1	7.6		20.7	7.6	1.2	35.1	7.6	42.6	56.2
高齢	24.1	166	60.8	36.7	7.8	25.9	5.4		24.1	5.4	7.8	25.9	5.4	31.3	60.8
その他	19.7	117	60.7	41.0	3.4	25.6	10.3		19.7	10.3	3.4	25.6	10.3	35.9	60.7

(注) 「負担を感じる(計)」は「非常に負担を感じる」と「少し負担を感じる」の計
「負担を感じない(計)」は「あまり負担を感じない」と「まったく負担を感じない」の計

出典：東京都「住宅とまちづくりに関する世論調査(平成10年)」

定借PFIによる都心居住推進(ファミリー層の呼び戻し)



住宅形態比較表

区分	所有形態 (%)			床面積 (㎡)		最低居住水準未滿 (%)			
	持家	民営借家	給与住宅	不詳	持家	借家			
23区	38.3	40.4	6.7	3.1	4.9	6.6	36.3	15.5	
千代田区	55.2	11.6	25.3	0.3	4.4	3.2	107.9	50.5	20.5
足立区	39.8	34.6	3.1	6.7	12	3.8	95.3	38.1	17.8

資料：千代田区住宅白書・足立区住宅マスタープランより作成

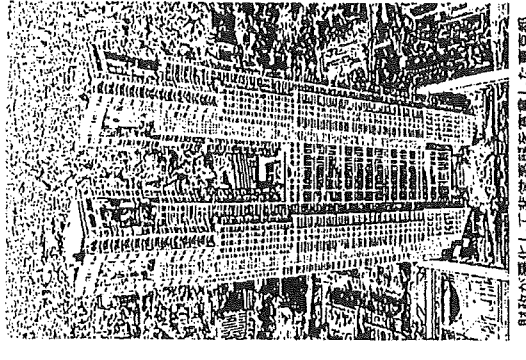
バランスシート(9年度末現在)

資産の部		負債の部	
流動資産	4,526	流動負債	5,518
現金	1,055	返済未済金	44
預金	3,179	未払金	3,406
未収入金	282	仮入金	16
未収金	10	短期借入金	2,052
財政調整基金			
固定資産	42,626	固定負債	95,176
普通財産	12,336	長期未払金	13,491
有形財産	12,332	長期借入金	67,435
無形財産	4	退職給与引当金	14,249
投資	30,290		
有価証券	1,246		
債券	17,631		
長期貸付金	17,76		
基金	9,675		
保証金	1,662		
その他の投資等	157		
繰延勘定	157		
都債発行差金	157		
資産の部計	47,309	負債の部計	100,693

(注)1 対象は普通会計
(注)2 対家は普通会計
(注)3 財産計は普通会計
普通財産には「普通財産」以外の「特別財産」があるが、この特別財産には「普通財産」のように、制度的に等しくして活用することから可能な資産を計上。行政財産は含まれません。

財政収支見直し(単位:億円)

区分	12年度	13年度	14年度	15年度
歳入	58,800	59,200	60,000	60,800
都税	38,700	39,100	39,900	40,700
地方特例交付金	1,300	1,300	1,300	1,300
都債	5,000	5,000	5,000	5,000
その他の歳入	13,800	13,800	13,800	13,800
歳出	65,000	66,200	66,900	67,100
一般歳出	50,000	50,400	50,600	51,000
経常経費	40,900	41,300	41,500	41,900
給与関係費	18,900	19,000	19,000	19,200
その他の経常経費	22,000	22,300	22,500	22,700
投資的経費	9,100	9,100	9,100	9,100
公債費	6,500	7,200	7,500	7,200
税連動経費	8,500	8,600	8,800	8,900
差引過不足額	Δ6,200	Δ7,000	Δ6,900	Δ6,300



財政が悪化して非常事態を要した東京圏 阿部知事は大規模出資で、四、北の方の分岐を既成化した。阿部知事は、大規模出資で、四、北の方の分岐を既成化した。阿部知事は、大規模出資で、四、北の方の分岐を既成化した。

地方財政(赤字)に悲鳴

地方財政は、地方の経済は山の斜面に同じく、傾斜している。傾斜が急峻になり、赤字に陥る。赤字の拡大は、地方財政の危機を招き、地方の経済を衰退させる。赤字の拡大は、地方財政の危機を招き、地方の経済を衰退させる。

大蔵省に反旗

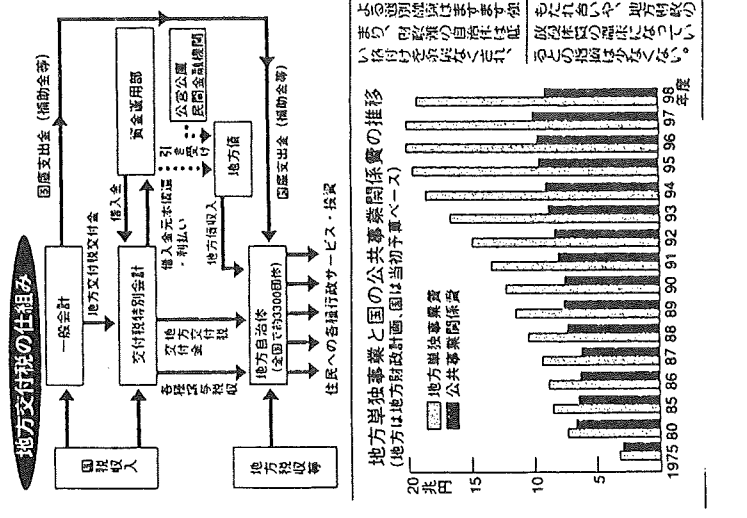
赤字の増大は、地方財政の危機を招き、地方の経済を衰退させる。赤字の増大は、地方財政の危機を招き、地方の経済を衰退させる。

単独事業拡大

地方財政は、地方の経済は山の斜面に同じく、傾斜している。傾斜が急峻になり、赤字に陥る。赤字の拡大は、地方財政の危機を招き、地方の経済を衰退させる。

格付けで選別

格付けで選別される地方自治体は、財政的選別を受けることになる。格付けで選別される地方自治体は、財政的選別を受けることになる。



法人税減収響く 福祉サービス低下の恐れ

大都市圏

法人税の減収は、地方自治体の財政を圧迫し、福祉サービスの低下を招く恐れがある。法人税の減収は、地方自治体の財政を圧迫し、福祉サービスの低下を招く恐れがある。

自治体の「国の支配が原因」

自治体の財政悪化は、国の支配が原因である。自治体の財政悪化は、国の支配が原因である。

格付けで選別

格付けで選別される地方自治体は、財政的選別を受けることになる。格付けで選別される地方自治体は、財政的選別を受けることになる。

基金取り崩し

基金を取り崩す地方自治体は、財政的選別を受けることになる。基金を取り崩す地方自治体は、財政的選別を受けることになる。

地方自治体の財政が深刻化し、赤字に陥る。地方自治体の財政が深刻化し、赤字に陥る。

一戸建定借住宅の実績推移表 (表1)

項目	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平均	合計
供給実績(戸)	261	1,916	3,893	4,934	3,769	4,005	1,117(不明)	18,895
(内マンション)	(159)	(536)	(1,246)	(1,749)	(1,019)	(1,368)	-	(6,077)
首都圏	76	785	1,653	1,749	1,434	1,653	11	7,361
中部圏	164	700	1,153	1,475	813	402	38	4,745
近畿圏	21	268	759	1,131	1,044	1,423	65	4,711
その他	-	163	328	579	478	527	3	2,078
住宅価格(万円)	3,727	2,571	2,452	2,471	2,438	2,580	2,508	5,890
保証金(万円)	535	731	713	604	629	703	678	(東京 所有権価格)
敷地面積 (㎡)	188	199	195	205	197	201	199	183
床面積 (㎡)	123	122	120	123	123	125	123	121
地代(円)	31,341	29,090	28,394	26,769	25,906	28,865	27,993	-

資料：定期借地権普及促進協議会『全国定期借地権付住宅の供給実績調査』(平成11年)より作成

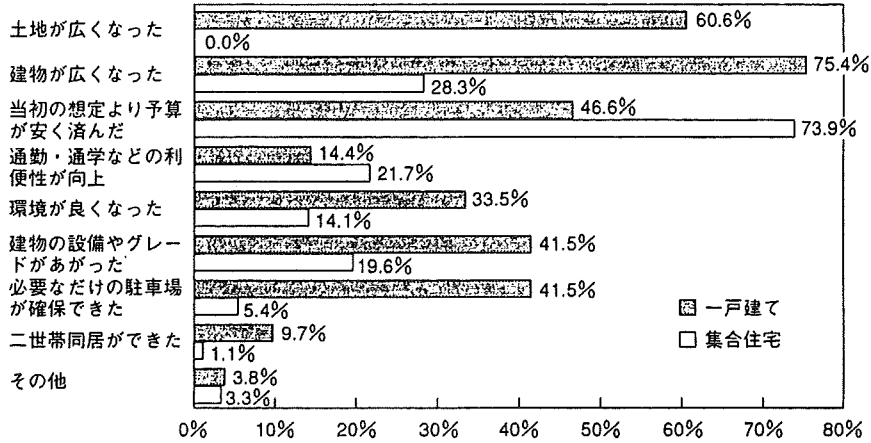
定借マンションの実績推移表 (表2)

項目	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平均	所有権
住宅価格(万円)	2,688	2,347	2,420	2,361	2,931	3,119	2,644	4,342
所有権との差額(万円)	493	636	1,052	1,066	907	809	679	(東京 99年上期)
(%)	▲18	▲27	▲43	▲45	▲31	▲26	▲26	(年収の5.39倍)
専有面積(㎡)	79	68	76	77	83	77	77	70
地代(円)	-	-	-	15,118	17,870	16,473	16,473	-
管理費(円)	-	-	-	35,177	29,999	24,686	24,686	-

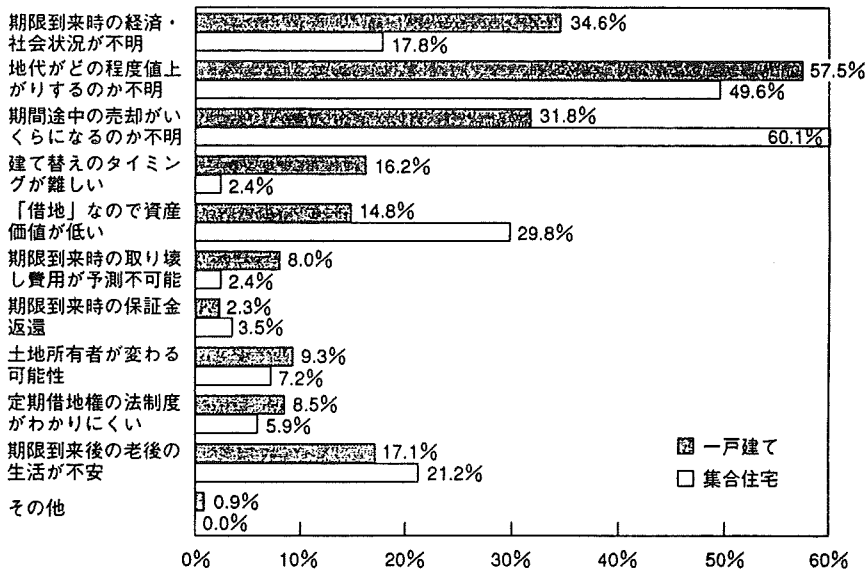
資料：不動産経済研究所『全国定借マンション市場動向』(平成11年)より作成

資料：定期借地権普及促進協議会『全国定期借地権付住宅の供給実績調査』(平成11年)より作成

土地所有権付き住宅購入と比較して、
実現できた点（複数回答）



定期借地権制度について最も気になる点（複数回答）



資料：総務庁「土地白書」（平成9年）

(イ) 藤和田園調布ホームズ(1995年2月)

所在地: 世田谷区玉川田園調布1丁目
交通: 田園調布駅(東急東横線・目蒲線)徒歩4分
面積: 敷地488㎡、建築延床面積943㎡
用途: 第1種住居専用地域
構造規模: RC造、地上5階建地下1階建
総戸数: 9戸間取り3LDK(84㎡)期間51年
事業会社: 藤和不動産
地主: 個人

筆者が手掛けた物件で、1995年2月に藤和不動産が田園調布において実質第1号案件として分譲したものである(図8)。その居住思想は、家族が永住できるために専有面積も84

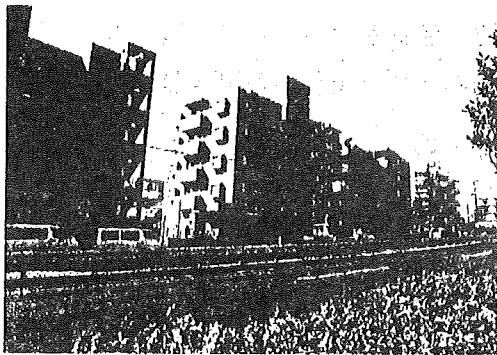


図8 藤和田園調布ホームズ

㎡(3LDK)と広い居住スペースを確保し、ゆとりと全戸南面の設計から即日完売した。価格は5,050~5,350万円(含む保証金)と所有権分譲の6割相当で地代は55,600円/月である。この「田園調布ホームズ」は、定借マンションのモデルケースとして、関係省庁・大手企業・団体・関係者・研究者に強いインパクトをもたらした。その契約書の内容や考え方(無償譲渡・中途解約不可。ただし、地震など天変地異により建物が滅失した場合は、入居者全員の合意により解約は可能とした。転売方式・契約期間は50年プラス工事期間・専有面積の広さを永住型にしたこと。都心居住の推進策・管理業務の重要性など)は、建設省や住宅都市整備公団や事業会社などで高く評価され、本契約書が定期借地権設定契約書の「ひな型」として現在も利用されている(9)。

本事例以外に、都心立地の定借マンション代表例として、筆者が関与したモアレスト神宮前(長谷工不動産)やパークコート麻布鳥居坂(三井不動産)がある。これらの物件は都心において、「安・近・広」の住宅が確保され、職住のバランスがとれることから、日常生活の中で心と時間の「ゆとり」が生じ、豊かなシテイライフが満喫できることになる。

(ハ) 大津が丘パークピラ(1997年4月)

所在地: 千葉県東葛飾郡
交通: 柏駅(JR常磐線)バス18分「大津が丘団地」下車徒歩3分
面積: 2,8397㎡うち宅地11,075㎡(39%)。定期借地権住宅(51区画)
用途: 第1種低層住宅専用地域
建ぺい率: 60% 容積率: 150% 期間50年
事業会社: 三菱地所ホーム
地主: 個人

本物件は、柏駅からバス18分、下車徒歩3分の立地条件にある(図6、7)。土地面積201㎡(平均)、建物面積117~146㎡の51区画の分譲である。広大な土地を活かしたまちづくりを行なうために、有効宅地率を約39%に抑え周囲の自然環境を十分に残しながら緑につつまれた「自然と共生する美しい邸宅街」をコンセプトにゆとりを重視した敷地計画となっている。

住宅地の中央には、ゆるやかなS字型にカーブした幅11mのメインストリートが通り、そこにはインターロッキング敷きの歩道と街路樹があり、また各住宅は二重植栽が施され豊かな街路景観となっている。それ以外にもまちづくりに欠かせないコアとなる集会所や公園も設け、美しいゆとりのある街並みを整備したコミュニティ思想が見られる。分譲価格は3,737万円(含む保証金)、地代は約3万円/月である。

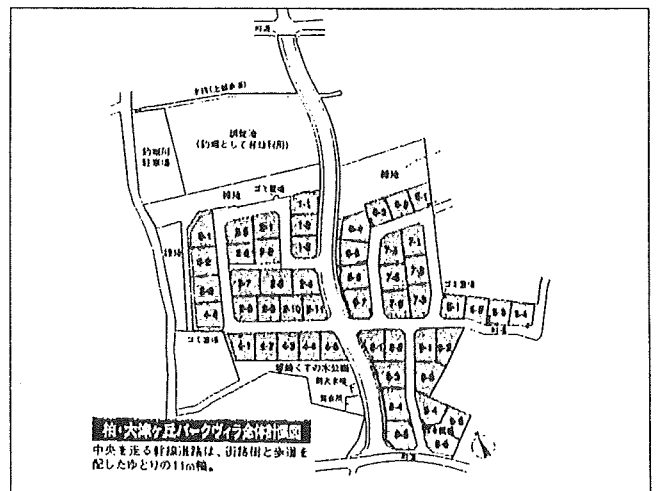
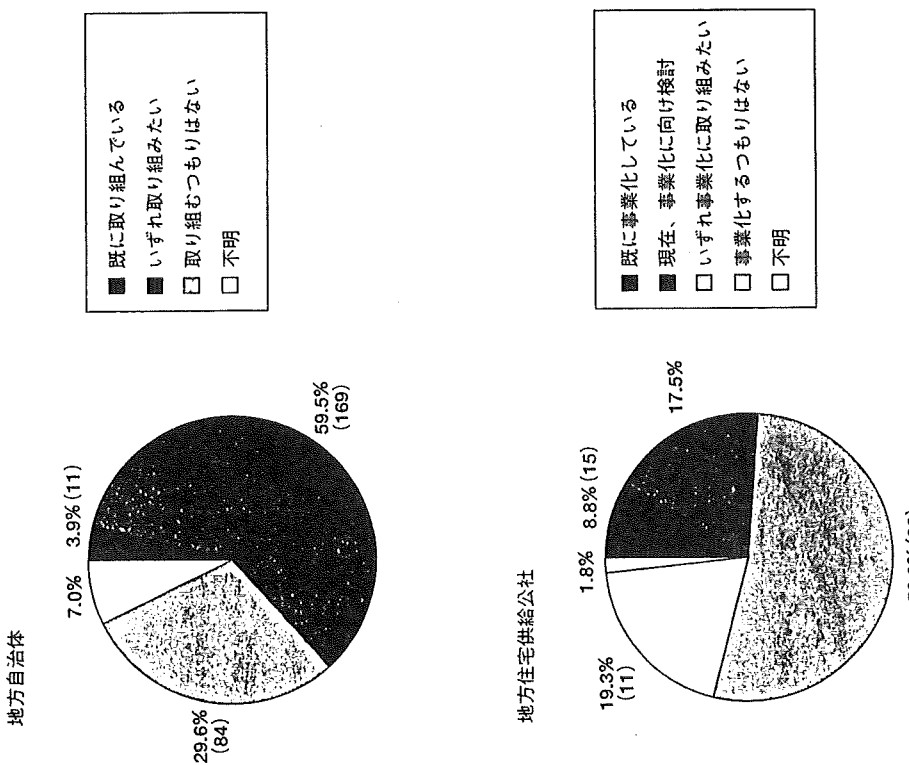


図7 大津が丘パークピラ。全体計画図

赤川彰彦「定借住宅から見た
住まいとまちづくり」(住とまちづくり39号
1999年)より抜粋

定期借地権を活用した住宅・宅地の供給施策への取り組み状況



資料：国土庁「定期借地権に関する地方公共団体、地方住宅供給公社の取組み状況調査」（1997年）

活用する余地のある社有地の保有状況

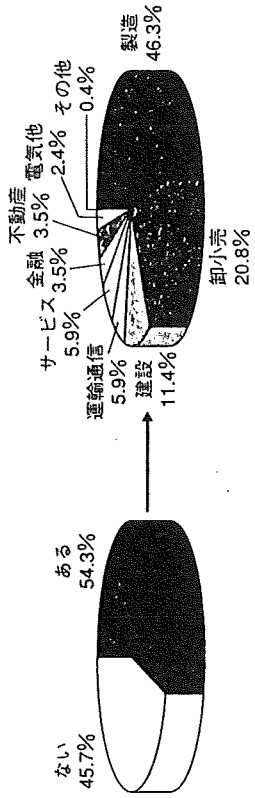
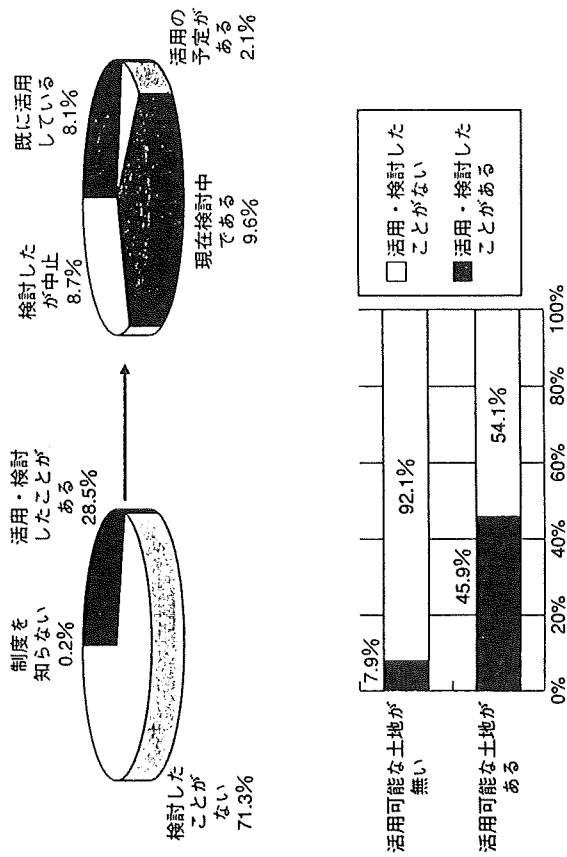


図9-2 定期借地権の活用・検討状況



資料：国土庁「定期借地権に関する地方公共団体、地方住宅供給公社の取組み状況調査」（1997年）



毎日新聞

発行所：東京都千代田区一ツ橋1-1-1 100-8051 電話(03)3212-0321
郵便振替口座 00180-3-2800
毎日新聞東京本社 ©毎日新聞社1998

定期借地権住宅

住都公団が本格供給

横浜、京都に2000戸

住宅・都市整備公団は、住宅投資を促進する政府の支援を受けて、所有地を定期借地権方式にした住宅を本格的に供給する。この方式で住宅を建てた場合、総コストは通常の半額程度になる。横浜市と京都府で計2000戸を建設、一部は今年度中にも募集する。

港北ニュータウン 土地250平方メートル、約4000万円

期限付きで土地を借りる定期借地権は、50年間に限った場合、50年後にその土地を更地にして所有者に返さなければならぬ。また、建物部分は購入者が全額負担しても、一般的に地代の負担は土地を購入した場合に比べて平均で2割程度です。

供給地は横浜市の港北ニュータウンのほか、京都府の相楽ニュータウンが予定されている。
住都公団の試算では、港

北ニュータウンの場合、250平方メートルの定期借地権付きの土地に125平方メートルの建物とすると、住宅取得価格は3500万円、4500万円に抑えられ、同じような立地条件の一般的な宅購入費の半分程度とい

定期借地権

1992年の借地借家法改正で導入された。土地を利用できる借地権の一種だが、権利に期限が付いているのが特色。有効期間は50年以上と定められ、期限が切れば更新はできない。いったん貸すと、借地人側の権利が強くなることをためらって土地を抱えたままの地主にとっては将来、確実に所有地が戻る保証があるため、土地を有効利用できなくなる。地代も継続して入る。借り手側も住宅購入の経済的負担が緩やかになる利点がある。事業用の定期借地権制度もある。

これまで定期借地方式では全国で1万4000戸が供給されているが、住都公団の場合、50年間土地を抱えることによる金利負担が重くなるため、実績は100戸にとどまっていた。今回、建設省が景気対策特別枠として、公団に金利負担分100億円を無利子で出資することにし、予算要求している。

【有田 浩子】

英国 P F I の例

◆重要案件 (SIGNIFICANT PROJECTS) のリスト

担当省庁・プロジェクト名	1998年10月時点 進捗状況
--------------	--------------------

◇農漁食料省 (MINISTRY OF AGRICULTURE, FISHERIES & FOOD)
Broadland Flood Alleviation Strategy (Environment Agency)*
1998/10 ITN

◇内閣府 (CABINET OFFICE)
Pensensy Bay Sea Defence (Environment Agency)*
1998/9 ITN

◇関税・物品庁 (CUSTOMS AND EXCISE)
GCHQ new accommodation project
1998/10 優先交渉権者

◇内閣府 (CABINET OFFICE)
STEPS (Strategic Transfer of Estate to Private Sector) (joint with Inland Revenue)
1999春 OJEC 予定

◇国防省 (MINISTRY OF DEFENCE)
IS/IT Infrastructure
1998/11 BAFO 予定

Colchester Garrison
MOD Wide Water and Sewerage
1998/12 BAFO 予定
検討中
Heavy Equipment Transporter
1998/11 ITN 予定
MoD Main Building Refurbishment
1998/11 優先交渉権者
White Fleet projects (Central Britain, Scotland and Southern Britain)
ITNs 配布

Future Strategic Tanker Aircraft*
Inner London PPP (Chelsea)*
検討中

◇教育雇用省 (DEPARTMENT FOR EDUCATION AND EMPLOYMENT)
Dudley MBC, schools IT network (local authority)
1998/10 優先交渉権者
8月 ITN 配布

Stoke on Trent, schools estate (local authority)
9月 OJEC
Tower Hamlets, grouped schools (local authority)*
6月 OJEC
Sheffield, grouped schools (local authority)*
Development of Cornwall, grouped schools (local authority)*
Development of Kirklees, grouped schools (local authority)*
Lambeth, school/urban regeneration (local authority)*
1998/6 優先交渉権者
Haringey Secondary Schools Estate*
1998/9 OJEC
Newbury College (FEFC)*
11月に BAFO を 2 社
1998/5 完成

Employment Service IT Partnership Project

◇環境運輸地方省 (DEPARTMENT OF ENVIRONMENT, TRANSPORT AND THE REGIONS)
Regional Traffic Control Centres*
1998 後半 OJEC 予定
A13 Thames Gateway DBFO
1998/10 ITN

Development of Public/Private Partnerships for London Underground
Channel Tunnel Rail Link
1998/6 リストラ 案 策 定

Connect (London Underground)
MOT Computerisation (Vehicle Inspectorate)
8月 ショートリスト
New Scottish Air Traffic Control Centre (CAA)
優先交渉権者
Power (London Underground)
1998/8 完成

Prestige (London Transport)
1998/8 完成
Staffordshire Street Lighting (local authority)*
1998 後半 OJEC 予定
Development of Norwich City Council Electronic Information Network (local authority)*
1998/11 OJEC 予定
Hereford and Worcester, waste management (local authority)
優先交渉権者 選定
Surrey Integrated Waste-QUEST (local authority)*
1998/7 ITT

◇外務通邦省 (FOREIGN AND COMMONWEALTH OFFICE)
Global Telecoms Project
1998/11 優先交渉権者

◇大蔵省 (HM TREASURY)
GOGGS-HM Treasury building*
1998/10 優先交渉権者
との交渉再開

◇保健省 (DEPARTMENT OF HEALTH)
Major Acute Hospitals
1998/7 完成
Calderdale
1998/7 完成
Greenwich
1998/3 完成
North Durham
1998/8 完成
South Manchester

Bishop Auckland
Bromley
South Tees
Swindon & Marlborough
Wellhouse
Worcester
University College London*
West Middlesex*
Dudley*
Walsgrave*
Royal Group of Hospitals*
Newcastle*
Central Manchester / Manchester Childrens Hospital*
West Berkshire*
1998/11 OJEC 予定

◇文化・メディア・スポーツ省 (DEPARTMENT OF CULTURE, MEDIA AND SPORT)
British Library-Digitisation Project
1999 中頃 予定

公共部門資本支出額

	(単位: 10 億ポンド)									
	決算値 92/93	決算値 93/94	決算値 94/95	決算値 95/96	決算値 96/97	推計 決算値 97/98	推計 計画値 98/99			
中央政府	10.9	9.8	9.1	8.6	6.5	6.0	6.0			
地方団体	7.2	6.7	7.3	7.2	6.4	6.4	7.0			
公営企業	3.6	3.4	4.2	4.2	4.4	4.6	4.6			
予備費充当	—	—	—	—	—	—	0.3			
公共部門直接投資額……①	21.6	19.9	20.6	20.0	17.3	17.0	17.9			
PFI による投資額……②	—	0.1	0.2	0.4	1.1	1.5	3.0			
① + ②	21.6	20.0	20.8	20.4	18.4	18.5	20.9			

(単位: 10 億ポンド)

P F I の 3 タイプ

タイプ	内容	具体例
独立採算型	政府からの事業許可などに基づき民間が公共施設を設計・建設・維持管理及び運営し、事業コストは利用料金収入により回収する (=BOT)。	クイーンエリザベス二世橋
サービス購入型	民間が公共施設の設計・建設・維持管理及び運営に携わり、公共部門からの収入により事業コストを回収する。	地下鉄車両リース・学校病院・刑務所・大使館
ジョイントベンチャー型	官民双方の資金を用いて公共施設の設計・建設・維持管理及び運営が行われる。事業運営は民間が主導する。	英仏海峡横断トンネル鉄道市街地の土地収用

注 BOT (Build Operate Transfer)

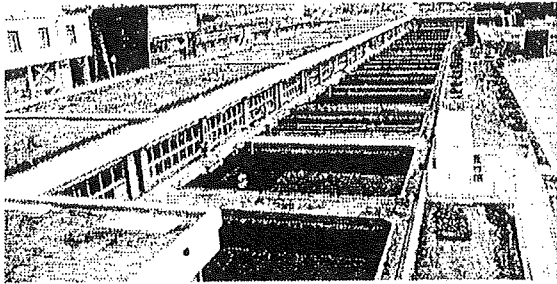
事業会社が一定期間の間所有・運営した後、公共側に譲渡する方式

日本版 P F I の 3 タイプ

タイプ	内容	具体例
料金徴収型	料金収入は関連事業収入を充当することにより民間事業者が整備費用を回収するもの 市場では供給が困難であるという公共施設本来の性格からこのタイプの事業の発掘には様々な課題があると考えられ、事例毎に事業成立可能性を探ることが必要	東京湾岸横断道路 (既存) 民間が経営意欲を有する有料道路事業 (検討)
一体整備型	公共施設と民間施設とを一体的に整備することにより、公共施設整備を単独で実施するよりも効率が向上する (公共負担が軽減される)もの ①民間の参画により公共施設等の効率的整備が図られるほか、利用者の利便性の向上等メリットが期待できる。 ②都市開発事業や各種複合施設の整備など種々の事業について可能性が考えられることから、官民連携施設の一環として積極的推進していくことが必要	土地区画整理事業 (既存) 民間施設併設型公営住宅建替事業 (既存) 中心市街地等において民間施設と一体的に整備する公共駐車場等 (検討)
公共サービス購入型	公共主体に代わって民間事業者が施設を整備・管理することが相当合理的であり、当該公共主体から対価を受け取るもの 公営の美術館やスポーツ施設など民間の運営ノウハウが期待できる分野については、適切なリスク分担の下に、管理・運営についてまで民間にゆだねることにより、効率化のインセンティブが適切に働く方法を検討することが必要	公共施設のサービス提供方式 (検討) 機械等のサービス提供方式 (検討)

出典：日本版 P F I 研究会『日本版 P F I のガイドライン』(1998年) より作成

公共事業、民間主導へ動く



PF Iを導入する東京都の金町浄水場

PF I推進法成立

民間の資金や経営手法を活用して社会資本を整備するプライベート・ファイナンス・イニシアチブ(PFI)推進法が二十三日に成立したことで、民間主導型の公共事業が動き出す。道路や橋、病院、刑務所、

自治体、相次ぎ検討

商社など商機拡大に期待

ごみ処理場などの公共施設の建設や運営を民間に委託して、公共事業の効率性を高めるきっかけにするのが狙い。財政難の地方自治体もコスト削減効果などを狙って続々と導入を検討し始めた。商社や大手ゼネコン(総合建設会社)なども事業拡大の好機ととらえている。

地方自治体では先行して独自にPFIに取り組むところも出ており、今回の推進法の成立で国による支援体制が整ったことから、PFI導入に動く自治体が相次ぐ見通しだ。

三重県は尾鷲市、熊野市など県南の八市町村から成る東紀州地域で、県独自のPFIによるレジャー・産業振興施設の整備計画を進めている。尾鷲市の施設ではNKK、熊野市ではスポーツメーカーのミズノに民

営を民間企業が担当し、国や自治体、利用者から使

るが、「推進法の成立はPFIを巡る環境にとって追い風になる(地域振興課)とみている。

東京都は二十三日、独自のPFIを導入する金町浄水場(葛飾区)の自家発電設備について、整備・運営する民間事業者を石川島播磨重工業(IHI)、清水建設、電源開発の三社グループに決定した。都はこれまで使用電力のすべてを東京電力に頼っていたが、二〇〇〇年十月以降は使用電力の半分を三社が来月にも設立する共同運営会社から購入する。計画では浄水場の敷地の一部を運営会社に

無償貸与し、建設・運営などはすべて民間に任せると。中小都市も導入に積極的だ。福島県白河市はPFIを活用したJR白河駅前再開発構想をまとめた。民間の事業主体が約二万六千平方メートルの市所有地を借り受け、商業施設や公共施設を備えたビルを建設、公共施設は市が借り受ける。

日経産業消費研究所が全国六百七十市と東京二十三区を対象に実施した調査によると、検討中を含めて七十八市区がPFI導入に前向きな姿勢を示した。

商社をはじめとする民間

「第二の3セク」懸念も

政府や地方自治体はPFIが公共事業の効率化に向けた「起爆剤」になることを期待している。日本版PFIは公共施設の建設や運営を民間企業が担当し、国や自治体、利用者から使

用料を受け取る仕組み。地方自治体は計画段階から採算性やコストなどの効率性を重視する必要がある。PFIは九二年に英国で本格的に採用され、現在では公共投資の一五―二〇%を占める。PFIを利用している。英国版PFIは、公共施設の管理やサービスなどソフト面まで幅広い。一方、日本は道路や箱モノなどハード面に限られ、効果を疑問視する声も出ている。

企業もPFI事業への参加を目指した動きを強めている。三菱商事はPFI開拓にあたる専門組織「インフラプロジェクト開発室」を設置。海外プロジェクトで蓄積した資金調達や設備建設などのノウハウを生かし、上下水道や港湾、建設などの案件を探っている。三井物産もプラント・プロジェクト本部内にPFIの専門チームを設置。住友商事は住友銀行、松下電器産業などとPFI事業への参入を目的とした共同研究を始め、丸紅は日立造船と環境関連事業を請け負う共同出資会社を設立した。

日本総合研究所創発戦略センターの井熊均上席主任研究員は「日本の公共サービスの硬直性が問題」と指摘する。官民共同による行政サービスの向上を主眼とする英国と比べると、日本版PFIは「第三セクター」の二の舞いになる恐れもある。

PFIの導入状況と導入対象分野

自治体名	対象分野 (導入時期)
------	-------------

【既に導入】

〈三重県〉

津	福祉 (子供広場の整備)
---	--------------

〈長崎県〉

長崎	農業公園型施設の整備 (1996)
----	-------------------

【99年度に導入予定】

〈千葉県〉

千葉	消費生活センターなど公共施設の整備・管理
----	----------------------

〈三重県〉

久居	久居駅東口地区の再開発事業
----	---------------

【2000年度に導入予定】

〈群馬県〉

桐生	市公設卸売り・市場関連施設の整備 (割賦方式)
----	-------------------------

【実施へ向け検討】 (対象分野を記入した自治体)

〈北海道〉

札幌	本庁舎・区役所庁舎建て替えなど管理
----	-------------------

北広島	本庁舎の建て替え
-----	----------

〈青森県〉

むつ	ごみ処理
----	------

〈岩手県〉

二戸	(仮称) 保健福祉総合センター(2001) 駐車場(2001) 観光情報拠点(2003)
----	--

〈福島県〉

白河	市民会館、公民館、図書館の機能を持った複合施設
----	-------------------------

〈茨城県〉

取手	公営事業 駅前整備
----	--------------

〈栃木県〉

矢板	公共施設全般
----	--------

〈埼玉県〉

川越	出張所兼公民館建て替え
----	-------------

草加	地域開発 (面整備) を検討 市有地の有効利用等を検討
----	--------------------------------

三郷	交流文化施設
----	--------

〈千葉県〉

鴨川	資源循環型ごみ焼却プラント 道の駅施設整備 医療系大学院大学の建設
----	---

浦安	本庁舎建て替え 老人保健センター
----	---------------------

〈新潟県〉

新潟	公営住宅 社会福祉施設 医療施設など
----	--------------------------

上越	ボランティアセンター、環境情報センター等の市民プラザ
----	----------------------------

自治体名	対象分野 (導入時期)
------	-------------

〈福井県〉

鯖江	駐車場整備
----	-------

〈長野県〉

伊那	市営住宅団地建て替え事業 (2001)
----	---------------------

〈静岡県〉

熱海	観光会館
----	------

〈愛知県〉

犬山	本庁舎の建て替え (2004)
----	-----------------

稲沢	特定市街地再開発事業地内の公共施設整備
----	---------------------

高浜	公共事業一般 (2001)
----	---------------

〈三重県〉

桑名	桑名リサーチパークセンター設置事業
----	-------------------

〈京都府〉

長岡京	本庁舎建て替え
-----	---------

〈大阪府〉

堺	清掃工場
---	------

池田	(仮称) 保健福祉総合センター
----	-----------------

枚方	公共施設全般
----	--------

摂津	総合福祉会館の建て替え (2001) リサイクルプラザ建設 (2001)
----	---

交野	住宅 図書館
----	-----------

〈兵庫県〉

神戸	スーパーコンベンションセンター
----	-----------------

洲本	道路基盤整備 教育施設整備 福祉施設整備
----	----------------------------

〈奈良県〉

生駒	大規模な公共工事全般
----	------------

〈岡山県〉

津山	住宅 廃棄物処理施設
----	---------------

〈広島県〉

呉	ゴミ焼却炉工事 (2000) 本庁舎(建て替え) 体育館 (2001)
---	---

〈高知県〉

高知	子ども科学館建設 本庁舎建て替え
----	---------------------

〈長崎県〉

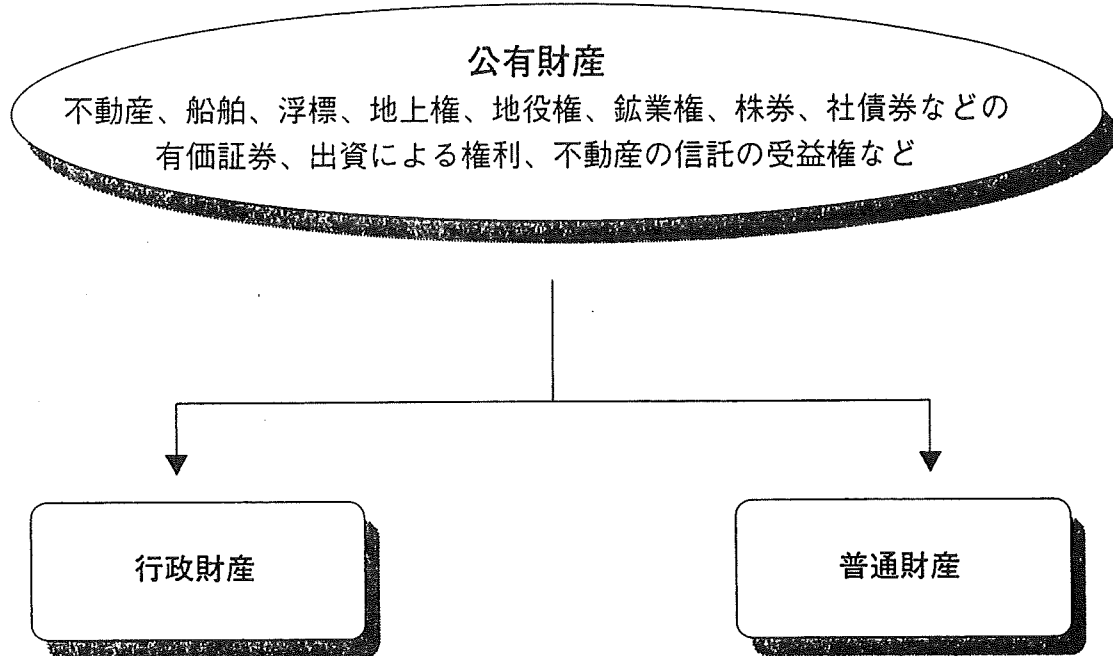
佐世保	総合的な保健福祉センター
-----	--------------

諫早	商店街再開発
----	--------

【実施へ向け検討】 (対象分野が無回答の自治体一覧)

〈北海道〉函館 小樽 旭川 〈青森〉八戸 〈秋田〉秋田 〈福島〉郡山 〈栃木〉宇都宮 〈埼玉〉上尾 〈千葉〉船橋 東金 習志野 柏 八千代 〈東京〉武蔵野 〈神奈川〉川崎 平塚 大和 〈新潟〉新井 〈富山〉高岡 〈石川〉七尾 〈長野〉上田 飯田 佐久 〈岐阜〉大垣 〈静岡〉沼津 掛川 〈愛知〉蒲郡 江南 新城 〈滋賀〉長浜 〈大阪〉松原 箕面 羽曳野 〈兵庫〉姫路 西宮 川西 〈高知〉須崎 〈熊本〉熊本 〈東京23区〉目黒 板橋

公有財産の用途



	項目内容	
公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産	目的	行政財産以外は一切の公有財産
なし	借地借家法の適用	あり
不可	私権の設定	可
不可	貸付・交換 売払・譲与 出資・信託	可
用途と目的を妨げない限度においてはその使用は許可される	その他	—

国有地管理“民活”方式で

国有財産 売却小委 最終報告書を提出

国有財産中央審議会（蔵相の諮問機関）の国有財産売却小委員会は十八日、国有地の管理や処分に関する最終報告書をまとめ、宮沢蔵相に提出した。報告書は、最大の柱として、公共事業に民間の資金や経営ノウハウなどを取り込む「PFI」（プライベート・ファイナンス・イニシアチブ）方式を国有地の管理に導入し、国有地に公共施設を建設する場合などのコストを抑制するよう求めている。

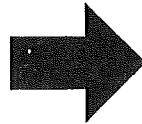
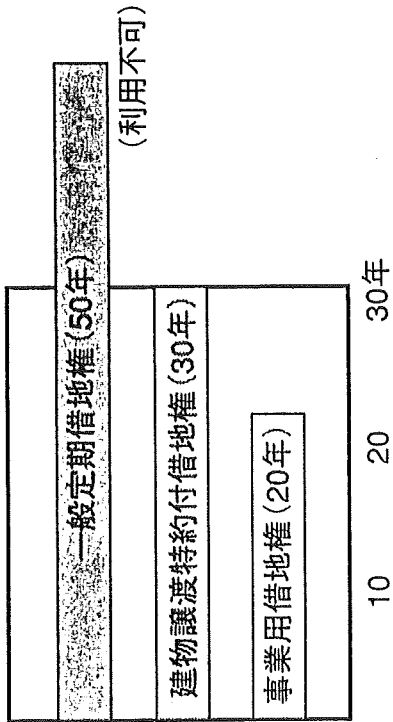
また、未利用国有地の活用策として、一定の契約期間だけ土地を貸し、契約期間が終われば土地を返還してもらう「定期借地権」を導入するなど、民間への賃貸を積極的に進めることも提案した。さらに、国有地の評価方式を、取得時点の価格（原価）で示す現在の方法から、時価評価に改めることも提言している。

これらのうち、時価評価への変更は、二〇〇〇年度

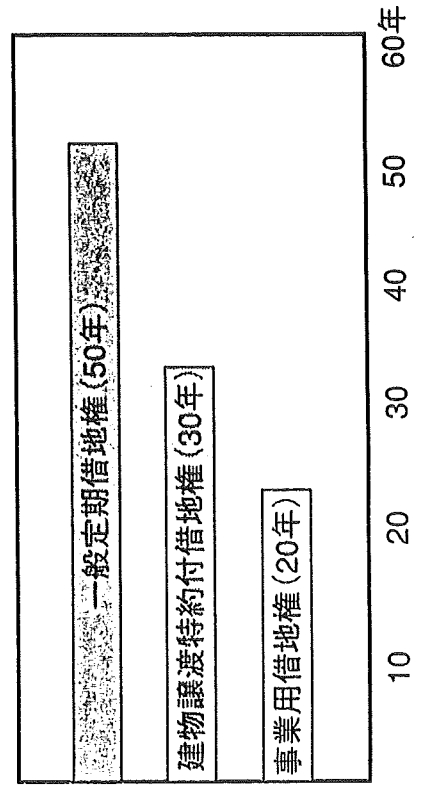
末から実施される見通しだ。
小委員会では、「国有地の利用が非効率だったり、未利用地の売却が進んでいなかたりする」といった批判に対応するため、昨年七月の発足以来、国有地の利用の効率化や売却促進の方策を検討してきた。

普通財産における法的な期間制約

現行法（貸付期間 30年）



改正後（貸付期間50年以上）



第三節 普通財産の貸付

(貸付期間)

- 第三十一条 法第二百三十八条の五第一項の規定に基づき普通財産を貸し付ける場合は、次の各号に掲げる期間を超えて行うことができない。ただし、特に必要があると認めるときは、この限りでない。
- 一 一時使用を目的として土地及びその土地の定着物（建物を除く。）を貸し付ける場合は、一年
 - 二 前号を除くほか、土地及びその土地の定着物（建物を除く。）を貸し付ける場合は、三十年
 - 三 一時使用を目的として建物を貸し付ける場合は、一年
 - 四 前号を除くほか、建物を貸し付ける場合は、五年
 - 五 土地及び建物以外のものを貸し付ける場合は、一年
- 2 前項の貸付期間は、これを更新することができる。この場合においては、更新の時から同項の期間を超えることができない。
- 3 第一項第一号及び第三号の貸付期間は、前項により更新する場合においても、当初の貸付けの時から通算して三年を超えることができない。

(足立区公有財産規則)

第三節 普通財産

(処分等)

- 第二十条① 普通財産は、第二十一条から第三十一条までの規定によりこれを貸し付け、交換し、売り払い、譲り渡し、信託し、又はこれに私権を設定することができる。
- ② 普通財産は、法律で特別の定をした場合に限り、これを出資の目的とすることができる。

(貸付期間)

- 第二十一条① 普通財産の貸付けは、次の期間を超えることができない。
- 一 植樹を目的として、土地及び土地の定着物（建物を除く。以下この条及び第二十七条において同じ。）を貸し付ける場合は、六十年
 - 二 前号の場合を除くほか、土地及び土地の定着物を貸し付ける場合は、三十年
 - 三 建物その他の物件を貸し付ける場合は、十年
- ② 前項の貸付期間は、これを更新することができる。この場合においては、更新の時から同項の期間を超えることができない。

(国有財産法)

行政財産と普通財産の管理一覧表

	東京都	大阪市	足立区
行政財産の管理者	当該局長（４条）	局及び室の長（２条）	当該部長及び局長（５条）
行政財産の用途廃止	出納長又は局長（７条） 廃止によって生じた普通財産は直ちに財務局長に引継ぐ	局長等又は教育長（５条） ・普通財産を取得した場合は、遅滞なく財政局長に引継ぐ ・行政財産の用途を廃止し、又は変更する場合は、財政局長と協議しなければならない（９条）	部長及び局長 ・当該財産を直ちに管財部長に引継ぐ（８条） ・財産引継書により、実施立会のうえ、関係書類を添えて管財部長に引継ぐ（９条）
総合調整	財務局長（６条） 公有財産表を作成し、並びに取得、管理及び処分について必要な調整を行う	財政局長（４条）	管財部長（４条） 財産管理事務の総括は管財部長が行う
普通財産の管理	当該財産を取得した局長（５条）	財政局長（３条） 財政局長の承認を得れば、局長等又は教育長	管財部長（６条） 管財部長が必要と認める場合は当該部長及び局長（６条）
普通財産の貸付期間	(1)臨時設備の設置その他一時使用のための土地又は定着物 1年 (2)専ら事業の用に供する建物を設定した土地及びその土地の定着物 20年 (3)建物所有の目的で土地及びその土地の定着物 30年 (4)前三号を除く土地又は土地の定着物 20年 (5)一時使用の建物 1年 (6)前号を除く建物 5年 (7)土地及び土地の定着物以外 1年 (34条)	(1)土地 30年 (2)建物 20年 (3)前二号以外のもの 5年 (大阪市財産条例 9条) (注) 貸付期間以外は全て財産規則の条文	(1)一時使用を目的とした土地及びその土地の定着物 1年 (2)前号を除くほか土地及びその土地の定着物 30年 (3)一時使用を目的とした建物 1年 (4)前号を除くほか、建物 5年 (5)土地及び建物以外 1年 (31条)

資料 東京都「東京都公有財産規制」
 大阪市「財産条例」「財産規則」
 足立区「足立区公有財産規則」より作成

分譲マンション

管理費滞納 不況で増加

不況で、分譲マンションの管理費が払えないというケースが増えている。滞納が続けば、日常の掃除など保守管理がおろそかになる。大規模な修繕もできなくなり、マンションの老朽化が進んで、資産価値が下がることにもなりかねない。

年間6百件の相談

北海道マンション管理組合連合会(正会員四百二十四組、合二千七百七十九戸)にも、滞納にどう対処したらよいかと各管理組合からの相談が後を絶たない。

一九九八年度のマンション管理、建物設備の保全に関する相談件数は、約四千九百件。そのうち、約六百三十件が管理費滞納に関する相談だった。九二年度には、百八十五件だったのが、二倍以上増えている。

一世帯で何年かにわたって、二百万円も滞納していたり、百五十戸以上の大型マンションで滞納者が続出して滞

納額が八百万円にも膨れ上がった事例もあるという。分譲マンションの管理費には、大別して①日常的な掃除、

②駐車料金や除雪などの「使

管理会社への手数料などの「一般管理費」④大規模な修繕をするための「修繕積立金」

は、大別して①日常的な掃除、②駐車料金や除雪などの「使

修繕できず老朽化進行

資産価値下がる恐れ

て、二百万円も滞納していたり、百五十戸以上の大型マンションで滞納者が続出して滞

納額が八百万円にも膨れ上がった事例もあるという。

管理会社への手数料などの「一般管理費」④大規模な修繕をするための「修繕積立金」

は、大別して①日常的な掃除、②駐車料金や除雪などの「使

「二般管理費」④大規模な修繕をするための「修繕積立金」

は、大別して①日常的な掃除、②駐車料金や除雪などの「使

管理会社への手数料などの「一般管理費」④大規模な修繕をするための「修繕積立金」

特別に問題になるのが、修繕積立金。何年かごとに、壁の塗り替えや配管工事などをまかなう費用だ。修繕計画と、それに見合う資金計画を立て、入居者が積み立てる。滞納されると、修繕工事をできず、壊れていても放置せざるを得ない、という事態になりかねない。

また、融資が受けられなくても返済方法などで住民の間に亀裂が生じることにもなりそうだ。

同センターの有馬百江事務局長は、「滞納を放置しておくと、スラム化の引き金にもなりかねない」と、可能な限り手を打つよう勧めている。

住民の間に亀裂も

資金が不足しても、修繕を

としていない」というレッテルを張られたも同然。部屋を死りに出しても、買い手がつかない恐れが出てくる。

だが、滞納を早期発見して、払ってくれるよう説得する努力も必要。集合住宅管理組合センター(事務局・東京)は、「管理組合の七割が管理会社にすべての業務を委託しており、滞納の実態をつかむのが遅くなりがちだ」と指摘する。

早期発見の努力を



するは、住宅金融公庫から融資を受ける方法がある。同連合会によると、「これまで道内で、滞納者が出ず大規模な修繕ができた管理組合はほとんどない。九〇%の組合が融資を受けている」という。

だが、滞納額が、管理費全体の三%を超えてしまうと、融資を受けられないこともあるという。そうすると、そのマンションは「管理をきちん

だが、滞納を早期発見して、払ってくれるよう説得する努力も必要。集合住宅管理組合センター(事務局・東京)は、「管理組合の七割が管理会社にすべての業務を委託しており、滞納の実態をつかむのが遅くなりがちだ」と指摘する。

早期発見の努力を

だが、滞納を早期発見して、払ってくれるよう説得する努力も必要。集合住宅管理組合センター(事務局・東京)は、「管理組合の七割が管理会社にすべての業務を委託しており、滞納の実態をつかむのが遅くなりがちだ」と指摘する。

管理会社には毎月、滞納している人や額を報告させる。三カ月滞納者には、催促状を郵送させる。それでも応じない場合、管理組合の理事長名で内容証明郵便を出す。

簡易裁判所でも調停、少額訴訟、支払い催促の申立などができる。

同センターの有馬百江事務局長は、「滞納を放置しておくと、スラム化の引き金にもなりかねない」と、可能な限り手を打つよう勧めている。

同センターの有馬百江事務局長は、「滞納を放置しておくと、スラム化の引き金にもなりかねない」と、可能な限り手を打つよう勧めている。

同センターの有馬百江事務局長は、「滞納を放置しておくと、スラム化の引き金にもなりかねない」と、可能な限り手を打つよう勧めている。

同センターの有馬百江事務局長は、「滞納を放置しておくと、スラム化の引き金にもなりかねない」と、可能な限り手を打つよう勧めている。

同センターの有馬百江事務局長は、「滞納を放置しておくと、スラム化の引き金にもなりかねない」と、可能な限り手を打つよう勧めている。

同センターの有馬百江事務局長は、「滞納を放置しておくと、スラム化の引き金にもなりかねない」と、可能な限り手を打つよう勧めている。

同センターの有馬百江事務局長は、「滞納を放置しておくと、スラム化の引き金にもなりかねない」と、可能な限り手を打つよう勧めている。

住宅金融公庫の融資額モデルケース

○戸建住宅

1 前提条件

- (1)融資種別 マイホーム新築 (特別)
- (2)地域 東京都 (23区)
- (3)規模等 住宅：木造133.7㎡
土地：220.8㎡

2 融資額

単位：万円

融資額	数地の権利	所有権	定期借地権 (保証金融資なし)	定期借地権 (保証金融資あり)
基本融資額	住宅分	1,280	1,280	1,280
	土地分 (保証金分)	770	0	150
生活空間倍増緊急加算額		1,000	600	1,000
特別加算額		1,000	600	1,000
合計	計	4,050	2,480	3,430

○マンション

1 前提条件

- (1)融資種別 優良分譲住宅
- (2)地域 東京圏 (23区)
- (3)専有面積70.0㎡

2 融資額

単位：万円

融資額	数地の権利	所有権	定期借地権 (保証金融資なし)	定期借地権 (保証金融資あり)
基本融資額 (はじめてマイホーム加算300万円を含む。)		1,870	1,500	1,660
生活空間倍増緊急加算額		500	500	500
特別加算額		1,000	1,000	1,000
合計	計	3,370	3,000	3,160

資料：住宅金融公庫

定期借地権に関する保証金融資の拡充及び担保の取扱の変更について (住宅金融公庫)

1 保証金融資の拡充

拡充内容

平成11年度の概算要求において、保証金融資の対象となる融資種別及び住宅の形式について拡大を要求したところ、緊急経済対策 (平成10年11月16日決定) として取り込まれ、前倒し実施が認められた。
詳細は、次表のとおり。

保証金融資の対象種別

(下線部分は拡充部分)

対象融資種別	融資額	拡充内容及び実施時期
(1)マイホーム新築 (特別) (注1、2、3)	基本融資額は所有権の場合の2割相当額を限度とする。	・融資対象に追加 ・平成11年1月18日以後申込受理分から実施
(2)マイホーム新築 (共同) (注3)		
(3)公社分譲住宅 (住宅の形式は問わない。)(注2、3)		・1戸建て以外を融資対象に追加 ・平成11年4月以後譲渡計画 (変更) 承認申請受理分から実施
(4)優良分譲住宅 (住宅の形式は問わない。)(注2、3)		
(5)公社賃貸住宅		(拡充なし)

(注1) 公営事業者 (地方公共団体、地方公社等、土地開発公社、住宅・都市整備公団又は地域振興整備公団をいう。) が造成し、地主となる土地の定期借地権を平成8年4月1日以後に取得した者 (取得予定の者を含む。) で、次のいずれかに該当するものに対する融資に限る。
・公庫融資宅造地等譲受者 (敷地100㎡以上)
・一般宅造地譲受者 (敷地140㎡以上)
・土地区画整理事業地譲受者 (敷地100㎡以上)
(注2) 住まいひろがり特別融資 (本人居住型) を含む。
(注3) 住まいひろがり特別融資 (親族居住型) を含む。

2 担保の取扱いに変更

質借権の場合の1戸建ての住宅について、登記された質借権への質権設定 (注) を条件に、権利金又は保証金に対する融資を行えるようにした。(共同建てについては、従来どおり、住宅に対する抵当権設定を条件とした。)

なお、質権設定方式については、現在実施に向けて事務処理を策定中である。

(注) 質権設定についての地主の承諾を質権設定契約書上で得た上で、質借権の附記登記により質権設定登記を行う。

定期借地権の場合の担保

- (1) 地上権の場合
住宅及び地上権に第1順位に抵当権を設定すること。
- (2) 質借権の場合
ア 1戸建ての住宅の場合
住宅及び敷地に第1順位の抵当権を設定すること。ただし、地主が担保提供に応じない場合は、住宅に第1順位の抵当権を設定し、登記された質借権に質権を設定すること。
イ 共同建ての住宅の場合
住宅に第1順位の抵当権を設定すること。

資料：住宅金融公庫

日経産業消費研究所が都道府県と政令指定都市を対象にPFIの意向調査を実施した結果、北海道や岐阜県など十二自治体が「今後導入を検討する」と回答、対象分野に庁舎や廃棄物処理施設の建設を挙げる自治体が多かった。官民の責任分担明確化など課題はあるが、大半の自治体は財政難の中、PFIが支出削減など行財政改革につながると

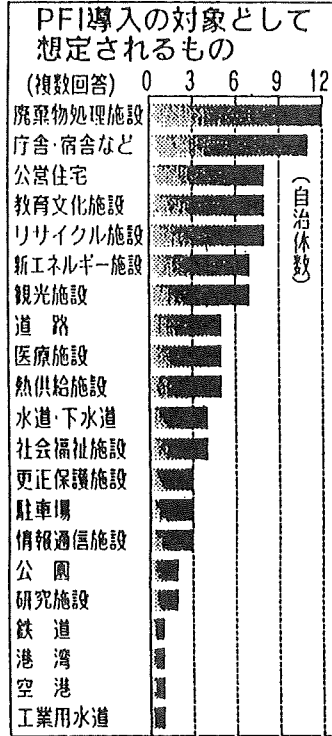
12自治体、PFI検討

廃棄物処理施設など対象

リサーチ&ランキング

日経産業消費研究所が都道府県と政令指定都市を対象にPFIの意向調査を実施した結果、北海道や岐阜県など十二自治体が「今後導入を検討する」と回答、対象分野に庁舎や廃棄物処理施設の建設を挙げる自治体が多かった。官民の責任分担明確化など課題はあるが、大半の自治体は財政難の中、PFIが支出削減など行財政改革につながると

期待している。調査は七月上旬時点で実施、四十七都道府県と十二



自治市から回答を得た。PFI法案への関心度を問いたところ、「多少関心を持っている」は四九%、「大いに関心を持っている」は四七%、「二十七自治体」あり、ほとんどの自治体がPFIに関心を寄せている。

関心を寄せる理由は「財政支出削減など行財政改革にもつながる」との回答(三十九自治体)が最も多く、「民間事業者の公募・契約方式により、官民の責任・リスク分担の明確化が期待される」との理由(十五自治体)も目立つ。

PFIの検討組織を「既に設置している」は一五%(九自治体)。「近く設置する予定」(五%)と「今後設置を検討」(二〇%)を合わせると、十五自治体が設置を予定または検討する意向だ。

関心の高さを反映しPFI導入に積極的な姿勢を示す自治体も少なくない。「今後検討する」と答えたのは北海道、岐阜県、千葉市、神戸市など十二自治体。今後検討したい」(三十三自治体)を合わせると、八〇%近くがPFI導入を将来

の選択肢として考えている。PFI導入の対象分野として想定される施設は「廃棄物処理施設」が十二自治体とトップ。次いで「庁舎など公用施設」(十一自治体)が多く、「公営住宅」(八自治体)、「教育文化施設」(四)、「リサイクル施設」(四)と続いた。(詳細は日経産業消費研究所発行「日経地域情報」三〇〇号に)

東京都計画の高齢者施設

建設・運営の一部民間に

東京都は江東区に建設する高齢者福祉・医療複合施設の一部の建設、運営を民間に委託するPFIに近い方式にする。複合施設は重度の痴ほう性疾患を抱える高齢者対象の専門病院、老

独では難しくなったため、民間活力を導入して経費を削減することにした。痴ほう性疾患病棟百二十床を含む三百二十床の専門病院は整地工事が終わっており、二〇〇一年度に開設

(元日本社会事業大学学長・三浦文夫委員長)が提出した最終報告は都と民間との役割分担を考えるよう提言した。これを受けて都は専門病院と連携して一体的な研究をすること、地域で

人保健施設(老健)、特別養護老人ホーム(特養)が柱。このうち老健と特養用に都用地を貸し付けて建設・運営を民間団体に任せると当初は都が直接手がける予定だったが、財政難で都単

する予定だ。老健と特養は合計三百床程度で、早ければ二〇〇二年度に完成する見込み。ただ財政難のありで今年度の設計費はゼロ査定となった。

建設・運営主体の民間団体は一般公募で決める。七月中に条件を決め、早けれ

の対応が難しい重症の高齢者を受け入れることなどの条件付きで民間に任せるとうに方針を転換した。

建設・運営主体の民間団体は一般公募で決める。七月中に条件を決め、早けれ

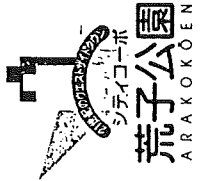
財政難で経費削減

8月にも公募

は八月にも公募する。都はこれまで民間の社会福祉法人が特養を造る際、都用地を売却して四分の三を補助していた。貸付方式は今回が初めて。

複合施設は有効な治療・介護の方法が確立していない重度の痴ほう性疾患について医療と介護が連携して新たな方法を研究する。成果は地域の民間施設での治療・介護に役立てる。厚生省が全国三カ所に建設する「痴ほう介護研究研修センター」の一角になる予定だ。

議決予定価額表 (第1期分譲戸数55戸 香番館27戸・式番館28戸)

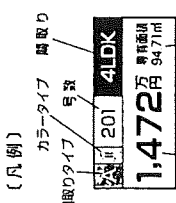


香番館(北棟)

14F	1401	4LDK	B	1402	3LDK	C	1403	3LDK+N	D	1405	3LDK	第2期分譲	1,798万円	専有面積 94.71㎡
13F	1301	4LDK	B	1302	3LDK	C	1303	3LDK+N	D	1305	3LDK	第2期分譲	1,528万円	専有面積 87.25㎡
12F	1201	4LDK	B	1202	3LDK	C	1203	3LDK+N	D	1205	3LDK	第2期分譲	1,507万円	専有面積 85.58㎡
11F	1101	4LDK	B	1102	3LDK	C	1103	3LDK+N	D	1105	3LDK	第2期分譲	1,516万円	専有面積 85.58㎡
10F	1001	4LDK	B	1002	3LDK	C	1003	3LDK+N	D	1005	3LDK	第2期分譲	1,482万円	専有面積 85.56㎡
9F	901	4LDK	B	902	3LDK	C	903	3LDK+N	D	905	3LDK	第2期分譲	1,478万円	専有面積 85.58㎡
8F	801	4LDK	B	802	3LDK	C	803	3LDK+N	D	805	3LDK	第2期分譲	1,444万円	専有面積 85.58㎡
7F	701	4LDK	B	702	3LDK	C	703	3LDK+N	D	705	3LDK	第2期分譲	1,453万円	専有面積 85.58㎡
6F	601	4LDK	B	602	3LDK	C	603	3LDK+N	D	605	3LDK	第2期分譲	1,419万円	専有面積 85.58㎡
5F	501	4LDK	B	502	3LDK	C	503	3LDK+N	D	505	3LDK	第2期分譲	1,428万円	専有面積 85.58㎡
4F	401	4LDK	B	402	3LDK	C	403	3LDK+N	D	405	3LDK	第2期分譲	1,394万円	専有面積 85.58㎡
3F	301	4LDK	B	302	3LDK	C	303	3LDK+N	D	305	3LDK	第2期分譲	1,371万円	専有面積 85.58㎡
2F	201	4LDK	B	202	3LDK	C	203	3LDK+N	D	205	3LDK	第2期分譲	1,261万円	専有面積 85.58㎡
1F	電気室						103	3LDK+N	D	105	3LDK	第2期分譲	1,354万円	専有面積 87.25㎡

式番館(南棟)

14F	1401	4LDK	F	1402	3LDK	H	1403	2LDK+N	J	1405	3LDK	第2期分譲	1,548万円	専有面積 81.28㎡
13F	1301	4LDK	F	1302	3LDK	G	1303	2LDK+N	I	1305	3LDK	第2期分譲	1,461万円	専有面積 79.68㎡
12F	1201	4LDK	F	1202	3LDK	H	1203	2LDK+N	J	1205	3LDK	第2期分譲	1,523万円	専有面積 81.28㎡
11F	1101	4LDK	F	1102	3LDK	G	1103	2LDK+N	I	1105	3LDK	第2期分譲	1,718万円	専有面積 87.70㎡
10F	1001	4LDK	F	1002	3LDK	H	1003	2LDK+N	J	1005	3LDK	第2期分譲	1,498万円	専有面積 81.28㎡
9F	901	4LDK	F	902	3LDK	G	903	2LDK+N	I	905	3LDK	第2期分譲	1,411万円	専有面積 79.68㎡
8F	801	4LDK	F	802	3LDK	H	803	2LDK+N	J	805	3LDK	第2期分譲	1,473万円	専有面積 81.28㎡
7F	701	4LDK	F	702	3LDK	G	703	2LDK+N	I	705	3LDK	第2期分譲	1,668万円	専有面積 87.70㎡
6F	601	4LDK	F	602	3LDK	H	603	2LDK+N	J	605	3LDK	第2期分譲	1,447万円	専有面積 81.28㎡
5F	501	4LDK	F	502	3LDK	G	503	2LDK+N	I	505	3LDK	第2期分譲	1,643万円	専有面積 87.70㎡
4F	401	4LDK	F	402	3LDK	H	403	2LDK+N	J	405	3LDK	第2期分譲	1,422万円	専有面積 81.28㎡
3F	301	4LDK	F	302	3LDK	G	303	2LDK+N	I	305	3LDK	第2期分譲	1,618万円	専有面積 87.70㎡
2F	201	4LDK	F	202	3LDK	H	203	2LDK+N	J	205	3LDK	第2期分譲	1,366万円	専有面積 81.28㎡
1F	101	4LDK	F	102	3LDK	G	103	2LDK+N	I	105	3LDK	第2期分譲	1,646万円	専有面積 87.70㎡



議決予定価額 (円未満を切り上げ)

※カラータイプは以下のよう
になっております。
I：アラウンオーク
II：カジュアルオーク
III：ナチュラルオーク

※表示の専有面積は、公法
上のものであり、登記面積
とは異なります。

ルネス大河内販売予定価格表

総戸数 37 戸

(住宅 35 戸 / テナント 2 区画)

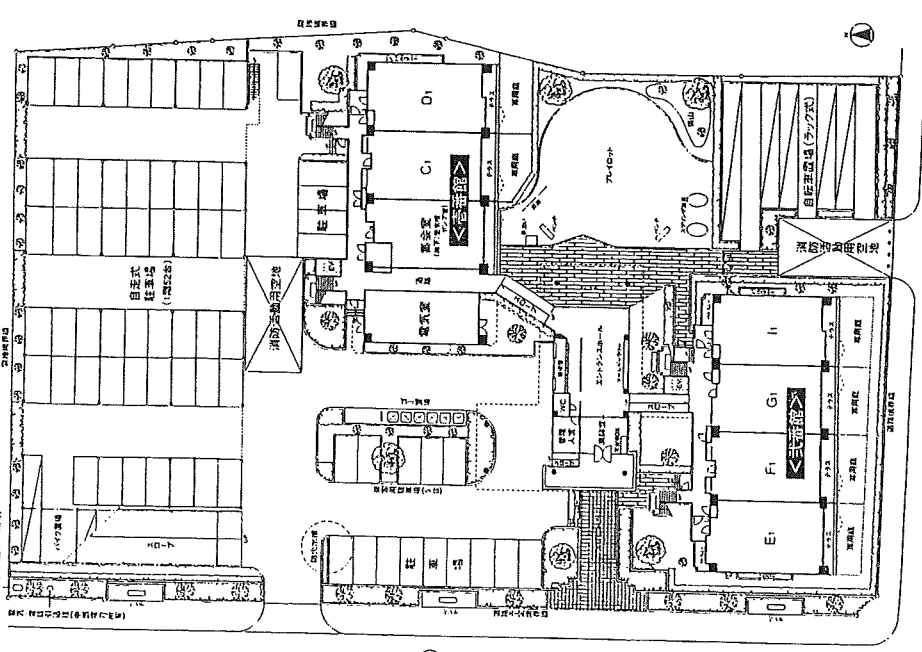
例:

部屋番号 / 間取り
総額 (万円)
分譲価格 (万円)
消費税 (万円)
共有面積
バルコニー面積
タイプ

501/3LDK	502/3LDK	503/3LDK	504/2LDK	505/3LDK	407/3LDK
1, 932.00万円 1, 840.00万円 92.75㎡ 住/82.75㎡ (25.03坪) パ/12.34㎡ ル/43.16㎡ A3	1, 827.00万円 1, 740.00万円 87.00万円 住/79.61㎡ (24.08坪) パ/12.05㎡ C1	1, 827.00万円 1, 740.00万円 87.00万円 住/79.61㎡ (24.08坪) パ/12.05㎡ C1	1, 659.00万円 1, 580.00万円 79.00万円 住/71.66㎡ (21.67坪) パ/12.05㎡ B1	1, 963.50万円 1, 870.00万円 93.50万円 住/82.75㎡ (25.03坪) パ/12.34㎡ ル/43.16㎡ A3	1, 890.00万円 1, 800.00万円 90.00万円 住/82.75㎡ (25.03坪) パ/12.34㎡ ル/43.16㎡ A3
401/3LDK	402/3LDK	403/3LDK	404/3LDK	405/2LDK	406/3LDK
1, 858.50万円 1, 770.00万円 88.50万円 住/82.75㎡ (25.03坪) パ/12.34㎡ ル/43.16㎡ A3	1, 764.00万円 1, 680.00万円 84.00万円 住/79.61㎡ (24.08坪) パ/12.05㎡ A2	1, 764.00万円 1, 680.00万円 84.00万円 住/79.61㎡ (24.08坪) パ/12.05㎡ C1	1, 596.00万円 1, 520.00万円 76.00万円 住/71.66㎡ (21.67坪) パ/12.05㎡ B1	1, 596.00万円 1, 520.00万円 76.00万円 住/71.66㎡ (21.67坪) パ/12.05㎡ B1	1, 764.00万円 1, 680.00万円 84.00万円 住/79.61㎡ (24.08坪) パ/12.05㎡ A2
301/3LDK	302/3LDK	303/3LDK	304/3LDK	305/3LDK	306/2LDK
1, 764.00万円 1, 620.00万円 84.00万円 住/83.06㎡ (25.12坪) パ/12.39㎡ A1	1, 690.50万円 1, 610.00万円 80.50万円 住/79.61㎡ (24.08坪) パ/12.05㎡ A2	1, 690.50万円 1, 610.00万円 80.50万円 住/79.61㎡ (24.08坪) パ/12.05㎡ A2	1, 690.50万円 1, 610.00万円 80.50万円 住/79.61㎡ (24.08坪) パ/12.05㎡ C1	1, 690.50万円 1, 610.00万円 80.50万円 住/79.61㎡ (24.08坪) パ/12.05㎡ B1	1, 522.50万円 1, 450.00万円 72.50万円 住/71.66㎡ (21.67坪) パ/12.05㎡ B1
201/3LDK	202/3LDK	203/3LDK	204/3LDK	205/3LDK	206/2LDK
1, 701.00万円 1, 620.00万円 81.00万円 住/83.06㎡ (25.12坪) パ/12.39㎡ A1	1, 596.00万円 1, 520.00万円 76.00万円 住/79.61㎡ (24.08坪) パ/12.05㎡ A2	1, 596.00万円 1, 520.00万円 76.00万円 住/79.61㎡ (24.08坪) パ/12.05㎡ A2	1, 596.00万円 1, 520.00万円 76.00万円 住/79.61㎡ (24.08坪) パ/12.05㎡ C1	1, 596.00万円 1, 520.00万円 76.00万円 住/79.61㎡ (24.08坪) パ/12.05㎡ C1	1, 438.50万円 1, 370.00万円 68.50万円 住/71.66㎡ (21.67坪) パ/12.05㎡ B1
101/3LDK	102/3LDK	207/3LDK	208/3LDK	209/3LDK	307/3LDK
1, 543.50万円 1, 470.00万円 73.50万円 住/79.61㎡ (24.08坪) パ/12.05㎡ A2	1, 543.50万円 1, 470.00万円 73.50万円 住/79.61㎡ (24.08坪) パ/12.05㎡ A2	1, 596.00万円 1, 520.00万円 76.00万円 住/79.61㎡ (24.08坪) パ/12.05㎡ A2	1, 596.00万円 1, 520.00万円 76.00万円 住/79.61㎡ (24.08坪) パ/12.05㎡ A2	1, 732.50万円 1, 650.00万円 82.50万円 住/83.06㎡ (25.12坪) パ/12.39㎡ A1	1, 690.50万円 1, 610.00万円 80.50万円 住/79.61㎡ (24.08坪) パ/12.05㎡ A2
テナントスペース	通 路	エントランス	歯科診療室		407/3LDK
					1, 890.00万円 1, 800.00万円 90.00万円 住/82.75㎡ (25.03坪) パ/12.34㎡ ル/43.16㎡ A3

全体配置図・1階平面図

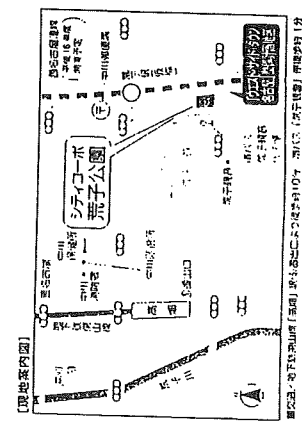
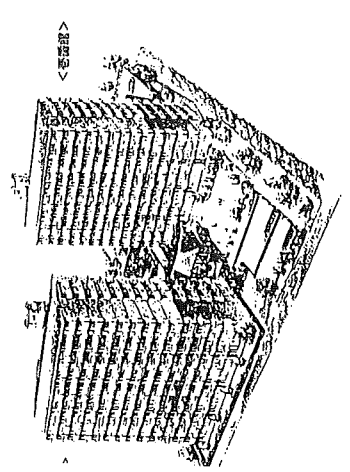
縮尺：1/400



公設
(面積224.00)

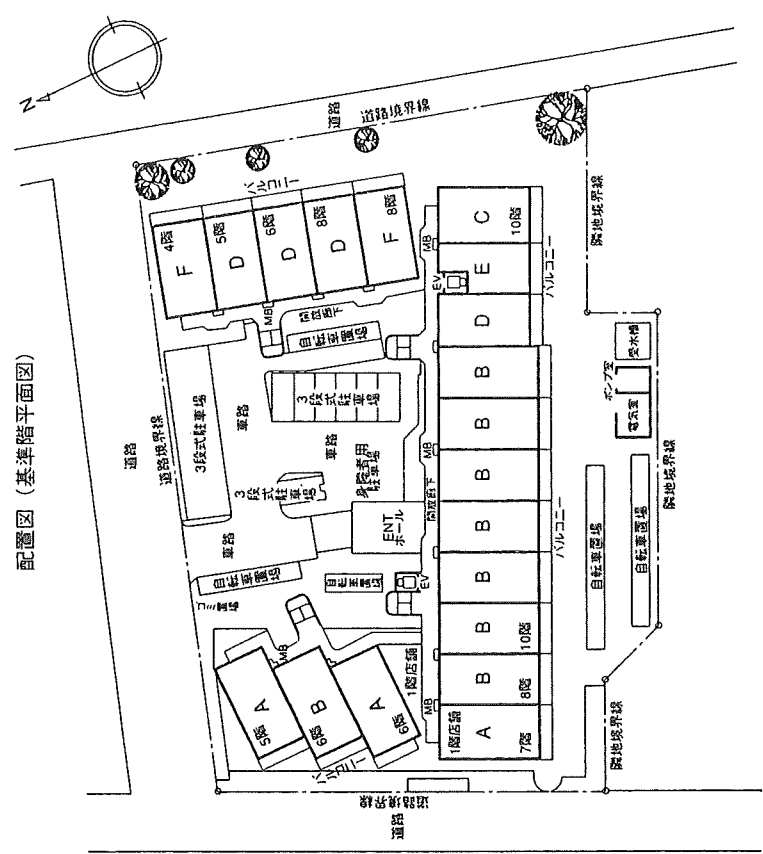
公道 12,000

*7階2階建の建物を想定する。



足立区建替検討事例

配置図 (基準階平面図)



面積表

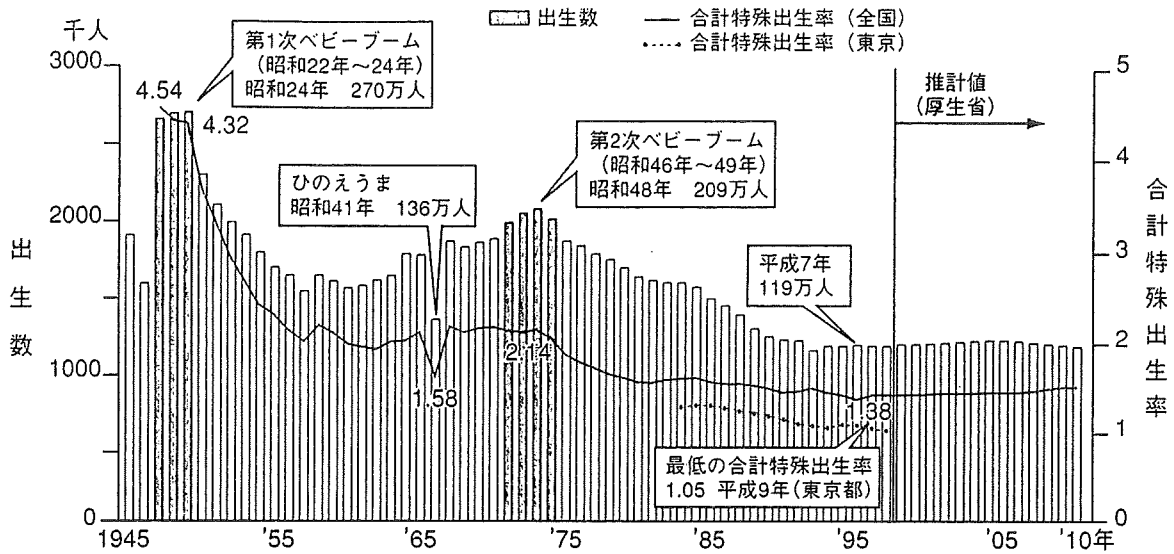
敷地面積	4,631.33㎡	(1,400.97坪)
法定敷地面積	4,193.68㎡	(1,268.58坪)
建築面積	1,864.66㎡	(564.05坪)
延床面積	11,537.17㎡	(3,490.20坪)
容積対象面積	11,377.66㎡	(3,441.74坪)
専有面積	10,895.66㎡	(3,295.93坪)
容積率	44.46%	
建築容積率	271.30%	
テナント率	83.71%	
住戸数	147戸	
駐車台数	46台	

概要表

用途	準工業地域
防火指定	防火地域
許容積率	300%
許容建ぺい率	60%

建物構造規模
SRC地上10階建

わが国の出生数と合計特殊出生率の推移



資料：厚生省「人工動態調査」、厚生省人工問題研究所「日本の人口の将来推計」より作成。

年齢区分別人口推移

(単位：千人、%、歳)

年	人口			構成比			平均年齢	出生率
	総数	0～14歳	15～64歳	65歳以上	0～14歳	15～64歳		
1920 (T9)	55,963	20,418	32,605	2,041	36.5	58.3	5.3	26.7
1930 (S5)	64,450	23,579	37,807	3,064	36.6	58.7	4.8	26.3
1940 (15)	73,075	26,369	48,252	3,454	36.1	59.2	4.7	26.6
1950 (25)	84,115	29,786	50,168	4,155	35.4	59.6	4.9	26.6
1960 (35)	94,302	28,434	60,469	5,398	30.2	64.1	5.7	29.0
1965 (40)	99,209	25,529	67,444	8,239	25.7	68.0	6.3	30.3
1970 (45)	104,665	25,153	72,119	7,393	24.0	68.9	7.1	31.5
1975 (50)	111,940	27,221	75,807	8,865	24.3	67.7	7.9	32.5
1980 (55)	117,060	27,507	78,835	10,647	23.5	67.3	9.1	34.0
1985 (60)	121,049	26,033	82,506	12,468	21.5	68.2	10.3	35.7
1990 (H2)	123,611	22,486	85,904	14,895	18.2	69.5	12.0	37.6
1995 (7)	125,570	20,014	87,165	18,261	15.3	69.4	14.5	39.7
1998 (H10)	126,378	19,057	86,848	20,473	15.1	68.7	16.2	40.7
2000 (12)	126,742	18,453	85,410	21,870	14.6	68.2	17.3	41.3
2004 (16)	127,050	17,699	84,977	24,373	13.9	66.9	19.2	42.5
2025 (37)	117,484	13,780	70,598	33,116	11.7	60.1	28.2	47.1
2050 (62)	92,309	10,059	49,798	32,454	10.9	53.9	35.2	48.6
2060 (72)	81,698	8,842	44,352	28,503	10.8	54.3	34.9	—
2070 (82)	71,594	8,137	38,930	24,527	11.4	54.4	34.3	—
2080 (92)	53,316	7,553	34,232	21,531	11.9	54.1	34.0	—
2090 (102)	53,589	6,979	30,704	18,885	12.3	54.3	33.4	—
2100 (112)	50,884	6,624	27,757	16,503	13.0	54.5	32.4	—

注) 1998年以降は、推定値 資料：厚生省人口問題研究所「日本の将来推計人口」厚生省「人口動態調査」より作成

平成9年1月 低位推計 平均年齢 中位推計

人口の成長と衰退表 (0~10km) (1950~1995年)

	1950年	1960年	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年
急成長区 人口年率 3%~	江東区 17.68 新宿区 12.02 豊島区 9.04 荒川区 7.78 渋谷区 7.52 墨田区 7.22 台東区 6.76 北区 6.38 文京区 6.34 品川区 6.30 港区 6.20 中野区 5.38 千代田 4.60 目黒区 4.04 中央区 3.26	江東区 5.26 中野区 4.34 豊島区 4.16 北区 3.82 新宿区 3.72 渋谷区 3.22 目黒区 3.14						
成長区 人口年率 1~3%		品川区 2.92 荒川区 2.54 文京区 1.90 墨田区 1.72				江東区 1.48		
停滞区 人口年率 0~1%		港区 0.98 台東区 0.56	中野区 0.10		江東区 0.40	品川区 0.66		
衰退区 人口年率 0~-2%		千代田 -0.94	江東区 -0.22 目黒区 -0.22 渋谷区 -0.66 北区 -0.92	江東区 -0.04 中野区 -0.3 北区 -0.52 目黒区 -0.72 渋谷区 -0.78	港区 -0.78 目黒区 -0.78	墨田区 -0.24 目黒区 -0.34 渋谷区 -0.38 中野区 -0.56 文京区 -0.64 新宿区 -0.66 港区 -0.66 中央区 -0.66 豊島区 -0.70 荒川区 -0.82	江東区 -0.20 荒川区 -0.56 墨田区 -0.62 北区 -0.70 品川区 -0.74 中野区 -0.96	目黒区 -0.64 墨田区 -0.66 中野区 -0.82 荒川区 -0.86 文京区 -0.98
		中央区 -1.16	豊島区 -1.00 新宿区 -1.12 品川区 -1.22 港区 -1.48 文京区 -1.50	新宿区 -1.20 港区 -1.30 文京区 -1.54 品川区 -1.58 豊島区 -1.88	品川区 -1.10 新宿区 -1.26 渋谷区 -1.28 文京区 -1.28 墨田区 -1.42 中野区 -1.46 北区 -1.54 中央区 -1.64 荒川区 -1.82	台東区 -1.00 北区 -1.02 千代田 -1.58	豊島区 -1.20 目黒区 -1.34 文京区 -1.50 台東区 -1.56	江東区 -1.02 台東区 -1.12 品川区 -1.12 北区 -1.16 新宿区 -1.20 豊島区 -1.20 中央区 -1.22 渋谷区 -1.66 港区 -1.72
自然淘汰区 人口年率 -2%~			荒川区 -2.26 墨田区 -2.38 台東区 -3.18 中央区 -3.78	墨田区 -2.18 荒川区 -2.36 台東区 -2.76 中央区 -2.64 千代田 -3.38	豊島区 -2.02 台東区 -2.08 千代田 -2.22		新宿区 -2.16 中央区 -2.98 渋谷区 -3.04 港区 -3.72	千代田 -2.38
			千代田 -4.06				千代田 -4.36	

(資料)総務庁『国勢調査』より作成

人口の成長と衰退表 (10～20 km) (1950～1995年)

	1950年	1960年	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年
急成長区 人口年率 3%～	葛飾区 6.90 大田区 5.52 板橋区 5.12 江戸川 4.08 足立区 3.00	大田区 12.9 世田谷 6.52 杉並区 5.62 板橋区 4.94 練馬区 4.86 足立区 4.84 葛飾区 4.62 江戸川 4.00	練馬区 4.28					
成長区 人口年率 1～3%	杉並区 2.96 世田谷 2.92 練馬区 2.40		江戸川 2.04 足立区 2.22 世田谷 1.20	足立区 1.30 練馬区 1.20 江戸川 1.20 板橋区 1.12			江戸川 2.00 練馬区 1.04	
停滞区 人口年率 0～1%			葛飾区 0.76 杉並区 0.60	世田谷 0.46 杉並区 0.28	江戸川 0.92 足立区 0.36 練馬区 0.16 板橋区 0.00	練馬区 0.84 江戸川 0.80 世田谷 0.36 板橋区 0.30 足立区 0.08 大田区 0.06	板橋区 0.52 足立区 0.28 葛飾区 0.28	江戸川 0.82 練馬区 0.56
衰退区 人口年率 -2～0%			板橋区 -0.22 大田区 -0.54	葛飾区 -0.90 大田区 -1.18	世田谷 -0.22 杉並区 -0.66 大田区 -0.88 葛飾区 -1.00	葛飾区 -0.06 杉並区 -0.10	杉並区 -0.38 大田区 -0.44 世田谷 -0.56	葛飾区 -0.02 世田谷 -0.20 足立区 -0.28 板橋区 -0.30 大田区 -0.36 杉並区 -0.52
自然淘汰区 人口年率 -2%～								

(資料) 総務庁『国勢調査』より作成

赤川 彰彦『地方自治体と定借PFI』(大蔵財務協会 1999年)

地域に未来はあるか

第一部 危機のマグマ

「都議会や都民とバトルしろ、ということだな」

石原慎太郎都知事の声が漏れた。財務局幹部から財政状況の説明を受けた時だ。

「いつ財政再建団体に転落してもおかしくない」(都幹部) 危機に対し石原知事は資産売却や国からの税財源の移譲を公約に掲げたが、歳出を削らないと乗り切れない現実を直視している。予算のスリム化を巡る議会の攻防が頭をかすめたのだろう。

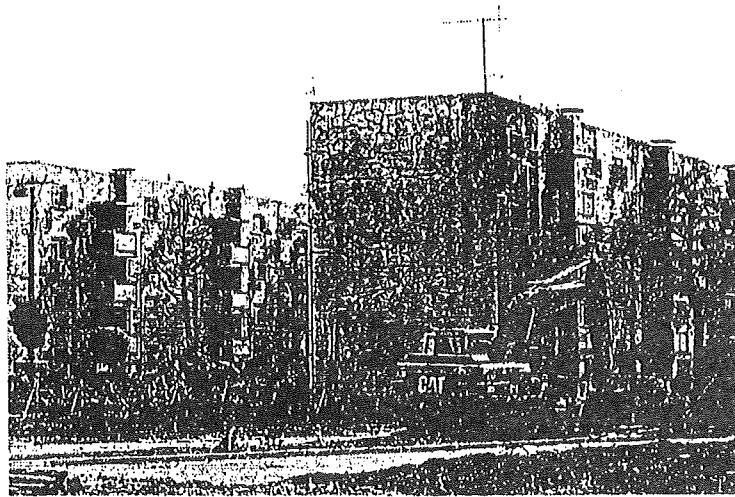
▼都営住宅26万戸の重み

財政危機は二十一世紀に襲ってくる巨大都市の老化を告げる前兆だ。二〇一五年ごろの「Xデー」に向け長いバトルは始まったばかりだ。

東京都北区の都営桐ヶ丘団地。百四十六棟に一万千人が暮らす大規模団地の建て替えが本格的に始まった。八割近くの建物が建て替えの目安である築後三十五年を越す。一戸の広さは平均約三十三平方

2015年 東京破たんの日

ほど狭く、全体の七割には浴をねん出でできない恐れがある。前期事業分だけで工事費は六百億円に達する見通しだ。全体の世帯数を越える二十六都の社会資本が今後急速に劣化していくが、維持更新費



道路の総面積は東京ドーム八百個分。都が管理する分だけで総額三十兆円に上る。万戸。水道の配水管の総延長

▼荒廃NYの二の舞い

当面は年間一兆円程度で推移するが、バブル経済期に整備したインフラが更新期を迎える二〇一五年ごろから急速に膨らみ、ピークの二〇二三年度には二兆千億円に達する。都が現在、社会資本整備に投じている予算すべてを充てても足りない。

「ニューヨークの二の舞いになりかねない」と市川宏雄明治大学教授は警鐘を鳴らす。七〇年代後半の財政破たんまでインフラの維持費までも削った結果、老朽化が加速。二十年後の現在、水道管の破

社会資本の維持更新さえ手におえない状況が…(建て替え計画が進む都営住宅)

裂や道路の通行止めなど深刻な問題を引き起こしている。社会資本という器が老朽化するのと同様に、都民は高齢化していく。もう一つの二〇一五年の危機だ。

東京に夏の到来を告げる台東区浅草の三社祭。今年も十日までにぎわったが、地元で年々不安が強まっている。神輿(みこし)を担ぐ氏子四十四力町の「若い衆」が減ってきたのだ。六十五歳以上の高齢者は現在、区民の二割程度。二〇一五年に三人に一人が高齢者になると…。

▼24時間市民へSOHO

ナリオが見えてくる。「税金を納める市民がこのまま減ったらどうなるのか」。三鷹市まちづくり公社の宇山正幸さんは心配を語る。ベッドタウンの同市は税収の四割以上が個人市民税。一方で法人関係税は五割にも満たない。現役世代が次々と年金生活者になれば、税収は構造的に右肩下がりになる。

東京は少子化傾向が全国で最も顕著だ。今後二〇一〇年時点で高齢化率が全国平均を上回り、二〇一五年には二五%を越す。逆に生産年齢人口は今より一五%以上減る。社会資本の維持更新や高齢者福祉への負担増の一方、働き手は減少の一途をたどり、巨大都市の経済力が衰える。二十一世紀への危機のシ

対策として、三鷹に住み働く二十四時間市民を増やそう(宇山さん)とJR三鷹駅前でSOHO(ソーシャルオフィス・ホームオフィス)の実験事業を始めた。今九社が入居し、市が会社経営に詳しい相談員を配置し支援する。全国から若い労働力を集め日本経済をけん引してきた東京。首都の破たんは列島のエンジンが失速することを意味する。危機のシナリオを回避できるかどうかは、今痛みに耐えて行財政、民間経済両面の構造改革を断行できるかどうかにかかっている。(一地域に未来はあるか)取材班

老いる都市、負担背負えず

都営住宅等の管理戸数

(単位：戸)

区市町村	構造				種別										計		
	木造	簡易耐火	耐火		1種	2種	3種	改良	再開発	従前	特貸	福祉	引揚者	小笠原			
			中層	高層													
千代田区			40	113	134	19											153
中央区			519	940	573	634		154		98							1,459
港区		8	1,958	2,881	2,814	1,894		66				73					4,847
新宿区	6		3,505	3,257	4,641	1,317		726	84								6,768
文京区		10	350	397	382	218	157										757
台東区			199	844	349	342		352									1,043
墨田区			1,862	4,508	3,551	1,657		931	230			1					6,370
江東区	34		11,681	8,899	9,786	8,388	5	2,154	84			197					20,614
品川区		60	724	2,835	2,106	1,400		32				27	54				3,619
目黒区	20		838	61	453	301	20	120					25				919
大田区		18	3,532	3,950	3,788	2,964		597				94	57				7,500
世田谷区	12	32	7,161	261	4,049	2,296	303	786				7	25				7,466
渋谷区		6	1,521	1,238	1,281	1,153		331									2,765
中野区	112	243	1,354	295	1,408	372		76				1	147				2,004
杉並区	31	470	3,002	467	1,927	1,681		285				3	73	1			3,970
豊島区	11		578	858	924	316	8	174					25				1,447
北区	21		11,880	3,308	6,863	6,330		1,844	19			72	81				15,209
荒川区			1,291	1,964	767	449		1,284	700			55					3,255
板橋区	36	229	7,566	4,222	5,968	3,852	449	1,524				28	232				12,053
練馬区	220	245	9,397	2,943	7,814	4,533	188	130				91	49				12,805
足立区		383	26,378	6,046	16,269	13,123	694	986				339	1,396				32,807
葛飾区	11		10,515	1,891	6,647	4,653	137	337				52	591				12,417
江戸川区	2	60	6,695	6,007	6,506	4,513	474	352	674			183	62				12,764
区部計	516	1,764	112,546	58,185	89,000	62,405	2,435	13,241	1,791	98	1,223	2,817	1	0			173,011
八王子市		1,783	5,887	2,777	7,136	2,762	16					533					10,447
立川市	8	336	3,775	565	3,285	1,363						4	32				4,684
武蔵野市	3		1,722		1,407	150		166				2					1,725
三鷹市	4		3,182	641	2,332	1,317						4	174				3,827
青梅市			421		405							16					421
府中市	23	32	3,667	573	3,220	1,017						58					4,295
昭島市	0	527	2,709	743	1,994	1,366		604				15					3,979
調布市			3,451	1,423	3,158	1,186	308	140				82					4,874
町田市	54	351	4,448	1,998	4,778	1,958						115					6,851
小金井市			654		545	109											654
小平市	94	48	3,027	1,184	2,849	1,495						9					4,353
日野市	1	213	1,741	82	1,279	755						3					2,037
東村山市	1	1,064	2,447	1,058	3,519	1,051											4,570
国分寺市	11		871	280	996	166											1,162
国立市	6		1,574	1,065	1,449	699		81				416					2,645
田無市			2,380	570	2,210	702		36				2					2,950
保谷市	4		1,936	758	2,008	509						177					2,698
福生市			564	119	547	136											683
狛江市			1,801		1,117	684											1,801
東大和市		2,389	940	441	1,804	1,966											3,770
清瀬市		1,016	2,247	66	1,714	1,580						35					3,329
東久留米市	228	338	1,017	192	1,097	676						2					1,775
武蔵村山市		1,997	3,248		1,873	3,372											5,245
多摩市			4,590	212	4,659	142						1					4,802
稲城市			987	387	790	218		220				146					1,374
羽村市			280		237	42						1					280
市部計	437	10,094	59,566	15,134	56,408	25,421	324	1,247	0	0	1,621	206	4	0			85,231
瑞穂町		383	403		679	107											786
奥多摩町			24		20	4											24
小笠原		120	236												356		356
町島計	0	503	663	0	699	111	0	0	0	0	0	0	0	0	0	356	1,166
相模原市	15														15		15
総合計	968	12,361	172,775	73,319	146,107	87,937	2,759	14,488	1,791	98	2,844	3,023	20	356			259,423

(平成9年12月31日現在)

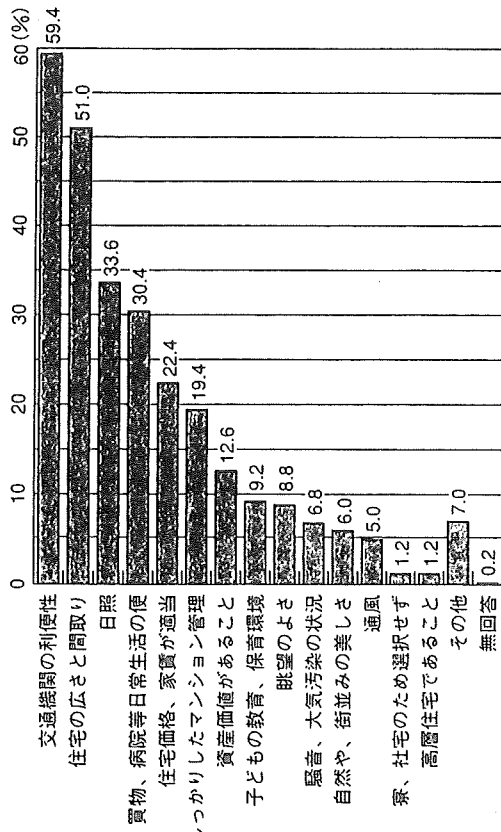
出所：東京都「住宅年報」(1997年)

行政サービス

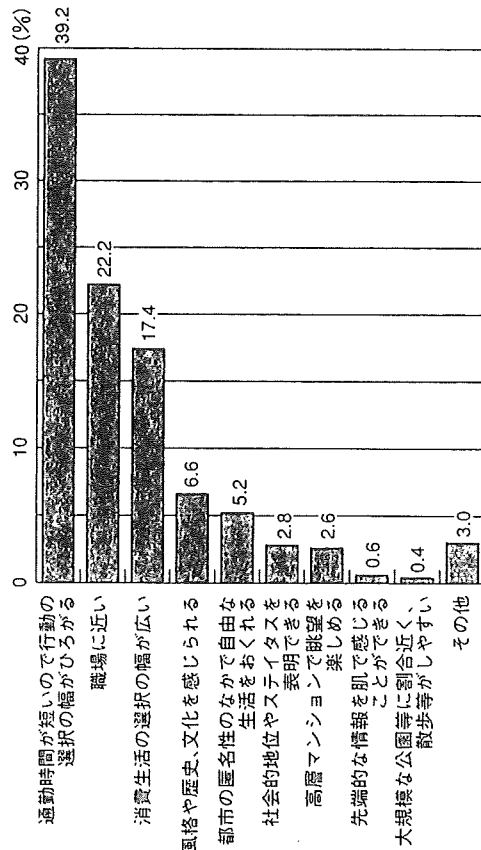
表1 総合ランキング

順位	自治体名	都道府県	得点	自治体名	総合得点 (120)	順位	類 型	公共料金 (20)	福祉・医療 (35)	教 育 (30)	インフラ (20)	住宅・こみ (15)
	〈上位46位〉											
1	千代田区	(東京)	90	(東京都)								
2	中央区	(東京)	85	千代田区	90	1	○	11	28	24	16	11
3	立川市	(東京)	84	中央区	85	2	△	11	26	25	14	9
3	府中市	(東京)	84	港区	79	13	△	10	27	22	14	6
5	武蔵野市	(東京)	83	新宿区	79	13	△	11	24	20	14	10
6	上野区	(埼玉)	82	文京区	79	13	△	12	24	21	14	8
6	浦安	(千葉)	82	台東区	79	13	△	11	25	20	14	9
6	三鷹市	(東京)	82	墨田区	80	10	△	12	25	21	14	8
10	所沢市	(埼玉)	80	江東区	75	78	△	11	21	21	14	8
10	墨田区	(東京)	80	品川区	77	46	△	12	23	20	14	8
10	多摩市	(東京)	80	目黒区	73	143	△	10	20	21	14	8
13	加須市	(埼玉)	79	大田区	71	224	△	10	22	20	14	5
13	加瀬町	(東京)	79	世田谷区	79	13	△	11	25	20	14	9
13	新宿区	(東京)	79	渋谷区	67	404	●	11	18	18	14	6
13	文京区	(東京)	79	中野区	77	46	△	10	21	21	14	11
13	台東区	(東京)	79	杉並区	75	78	△	11	23	20	13	8
13	世田谷区	(東京)	79	豊島区	78	25	△	11	22	21	14	10
13	板橋区	(東京)	79	北区	77	46	△	10	22	20	14	11
13	調布市	(東京)	79	荒川区	78	25	△	10	23	20	14	11
13	福生市	(東京)	79	板橋区	79	13	△	11	24	20	13	11
13	横濱市	(神奈川)	79	練馬区	76	59	△	12	22	20	14	8
13	蒲郡市	(愛知)	79	足立区	75	78	△	12	23	20	14	6
13	蒲郡市	(愛知)	79	葛飾区	76	59	△	11	23	20	14	8
13	知多市	(愛知)	79	江戸川区	78	25	△	11	23	21	14	9
25	川越市	(埼玉)	78	八王子市	73	143	△	12	23	19	13	6
25	川口市	(埼玉)	78	立川市	84	3	△	12	26	21	14	11
25	大宮市	(埼玉)	78	武蔵野市	83	5	△	13	25	20	14	11
25	大狭町	(埼玉)	78	三鷹市	82	6	△	13	23	21	14	11
25	与野町	(埼玉)	78	青梅市	75	78	△	12	22	18	12	11
25	鳩ヶ谷市	(埼玉)	78	府中市	84	3	△	14	26	21	13	10
25	朝霞市	(埼玉)	78	昭島市	72	183	△	14	21	17	13	7
25	新千原市	(千葉)	78	調布市	79	13	△	13	22	20	13	11
25	千原市	(千葉)	78	町田市	69	308	▲	13	19	18	11	8
25	豊島区	(東京)	78	小金井市	75	78	△	13	20	21	13	8
25	荒川区	(東京)	78	小平市	75	78	△	11	23	19	14	8
25	江戸川区	(東京)	78	日野市	75	78	△	13	23	21	12	6
25	川崎市	(神奈川)	78	東村山	72	183	△	12	21	21	12	6
25	大垣市	(岐阜)	78	国分寺	77	46	△	12	23	21	13	8
25	大富町	(静岡)	78	国立	69	308	●	12	20	17	13	7
25	磐田市	(静岡)	78	田無	76	59	△	13	23	19	14	7
25	名古屋	(愛知)	78	保谷	74	107	△	13	22	20	13	6
25	久居町	(三重)	78	福生	79	13	△	14	23	22	13	7
25	大枚町	(滋賀)	78	狛江	73	143	△	13	18	20	13	9
25	枚方市	(大阪)	78	東大和	72	183	△	12	20	21	13	6
46	砂川町	(北海道)	77	清瀬	76	59	△	12	23	21	13	7
46	入野町	(埼玉)	77	東久留米	68	356	●	9	20	20	13	6
46	習志野区	(千葉)	77	武蔵村山	67	404	●	11	22	14	13	7
46	品川区	(東京)	77	多摩市	80	10	△	13	25	19	15	8
46	中野区	(東京)	77	稲城	72	183	△	12	21	21	11	7
46	北区	(東京)	77	羽村	82	6	○	14	23	20	14	11
46	国分寺市	(東京)	77	あきる野	70	260	△	13	19	20	11	7
46	熱海市	(静岡)	77	(神奈川県)								
46	池田町	(大阪)	77	横濱市	79	13	△	12	23	19	14	11
46	吹田町	(大阪)	77	川崎市	78	25	△	12	23	18	13	12
46	赤穂市	(兵庫)	77									
46	広島市	(広島)	77									
46	北九州	(福岡)	77									

住宅の選択条件

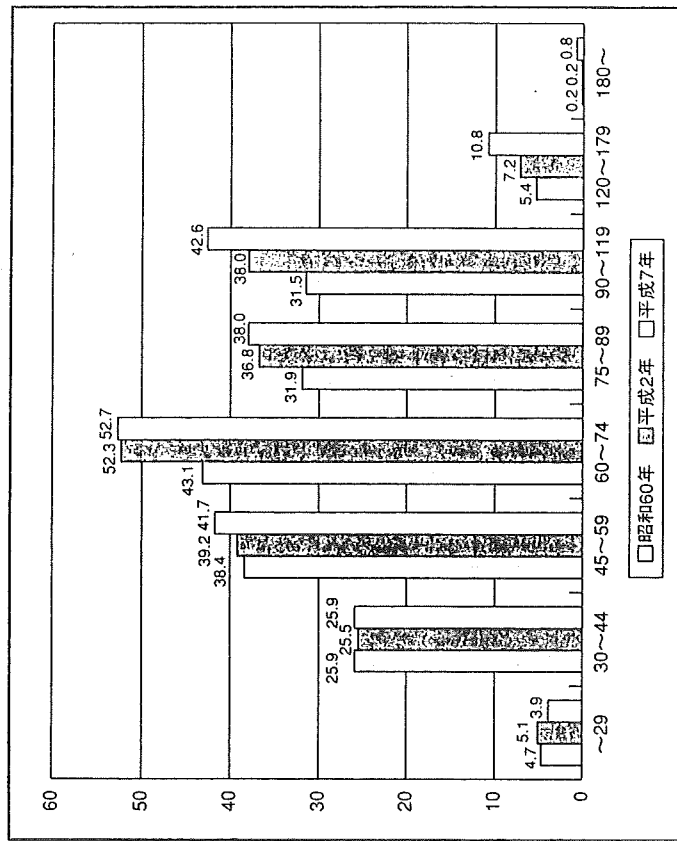


都心居住の評価点



資料：東京都「都心部における住環境整備の課題に関する調査」(平成7年)

都心三区への通勤状況



都心3区の通勤時間推移表

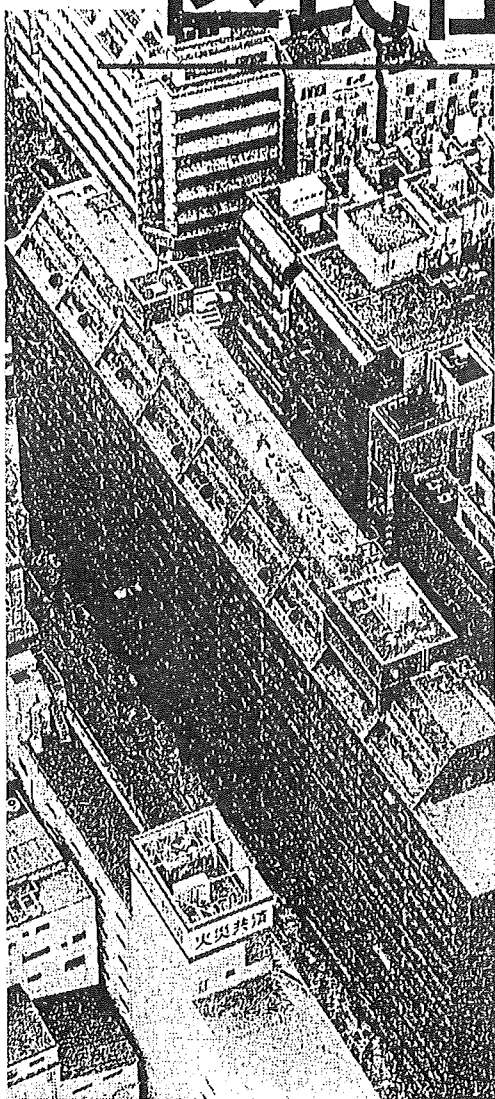
通勤時間 (分)	昭和60年	平成2年	平成7年
~29	4.7	5.1	3.9
30~44	5.1	25.5	25.9
45~59	38.4	39.2	41.7
60~74	43.1	52.3	52.7
75~89	31.9	36.8	38.0
90~119	31.5	38.0	42.6
120~179	5.4	7.2	10.8
180~	0.2	0.2	0.8

都心3区の通勤者推移表

通勤者 (合計)	平均時間 (分)		
	60分以上	90分以上	平均時間 (分)
昭和60年	181	37 (20.4%)	69
平成2年	204	45 (22.1%)	70
平成7年	216	54 (25.0%)	71

資料：運輸省「大都市交通センサス」、東京都「東京都の昼間人口」より作成

都心の定住対策 「区民住宅」建設増



人口が減り続ける都心の各区で、定住対策の一環として、相場よりかなり安い家賃の区民住宅建設が活発になってきた。区民の関心も強く競争率はウナギ登り。中でもこの二十三日から受け付けが始まった中央区銀座一丁目の住宅は、地の利もよく最高の倍率になりそうだ。一方で、家賃が一定限度を超えると「買った方がよい」と周辺区に転出する人もあり区側の負担は増し続けている。それでも「区の活性化」を旗印に、建設意欲は衰えそうもない。

銀座の住宅は銀座松屋と緩和した。一、二階が店舗 万円だが、年収一千万円ぐ昭和通りの間にある。幅十で三十二階は事務所にな らいの四大家族だと半分近二階、長さ百二十、道路 十三、四階がメソネット くは区の負担ということに幅七・二階の変動的な土地 ト式の住宅で、下に玄関、 なる。入居資格は本人か兄のため、本来なら四、五階 居間、トイレ、浴室、上 弟姉妹が区民。地下鉄銀座 建てしかできない。しか 和洋各一室などがあり、広 駅、銀座一丁目駅にも近いし、同区が借上げ住宅を さは六十二・六十八平方 好位置なので希望者は従来で六所帯が入る。 の最高四十六倍を軽く超え 上乗せすることを条件に、 家賃は二十三万一千二百五 ぞうだという。計画では、 十四階建てと高さの規制を

家賃の差額負担が悩み

引き続き二〇〇〇年までに同様の方式で借り上げ住宅を二百、区民住宅を八百八十増やし、中堅所得者を受け入れる。

同区は十年前まで低所得者を対象とする区営住宅に力を入れていた。ところがバブル経済で、中堅所得者まで住宅困窮者になって周辺地域に流出した。これでは区の活性化は望めない。そこで区有地に下が保健所・出張所、上が住居の区民住宅建設に国の補助なしで着手すると同時に、一定規

都心4区の区民住宅建設計画

区名	人口(下二ケタ切り捨て)			住宅戸数	
	最多	最少	目標	今年度末	2000年度末
中央	171,000 (1955年)	72,300 (1995年)	90,000 (2010年)	241 [125]	880 [200]
千代田	120,600 (1960年)	41,100 (1995年)	50,000 (21世紀初頭)	180 [30]	450 [70]
港	256,300 (1959年)	150,000 (1995年)	150,000以上 (2003年)	407 [87]	700 [550]
新宿	395,400 (1963年)	266,600 (1995年)	245,000 (2000年度推計値)	166 [34]	合わせて530

▲
応募殺到が予想される銀座アイタワの中央区民住宅。上部メゾネット部分が住宅になる＝中央区銀座2丁目で、本社ヘリから

模以上の開発をする場合はオフィスだけでなく、借り上げ用住宅も付設することを義務づけた。最近、それがようやく実を結び始めたという。隣の港区でも支所や図書館の上、芝浦海岸に近い入国管理局事務所跡地などに大規模な区民住宅建設の計画が進んでいる。千代田区も単独で九段に三十一所帯用ビルをつい先日完成、さらに一番町に二十八所帯用を建設している。新宿区でも借り上げ区民住宅をこの七年間に五百三十所帯分増やす計画だ。

悩みもある。いま金利が安い。月十二、三万円出せば周辺区でかなりよいマンションを賣える。したがって家賃をあまり高くせず、差額を区が負担する必要がある。中央区でもその額が年間一億円になるという。「都心の利便性を考えると、もう少し高い家賃でも需要はあるはず。しかし、定住の主役は民間住宅。区民住宅を建てる傍ら、この区に住みたいと思われるようなよい環境作りを推進しなくては、同区の豊田正文住宅課長はいつている。

日本経済新聞

発行所 日本経済新聞社
 東京本社 700-8086 東京都千代田区大手町1-9-5
 東京支社 100-0001 東京都千代田区千代田1-9-5
 大阪本社 750-8588 大阪府大阪市東区大崎4-7-11
 大阪支社 540-8588 大阪府大阪市東区大崎4-7-11
 名古屋支社 460-8588 名古屋市中区正栄2-3-1
 福岡支社 812-8588 福岡市博多区博多2-16-1
 札幌支社 060-8588 札幌市中央区北1条西7-3
 ©日本経済新聞社 1999

国有地4000件を処分

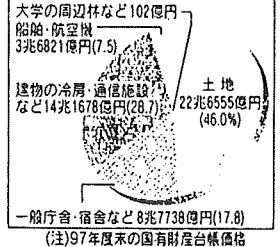
「未利用」は2001年度に

大蔵省方針

政府は国有財産のうち有効利用されていない土地の本格的な整理・処分を踏み切る。まず官舎や庁舎などの敷地として都市部に保有する約四千件について、大蔵省が利用度を調査し「未利用地」と判断したものは二〇〇一年度を以て売却するよう各都府に要請。そのほかの土地も建物の移転や集約を進めて将来は大半を処分するよう求める。国有財産の効率的な活用を促すとともに、二〇〇一年度までに最近の年間国有地売却額の十倍前後にあたる一兆円程度の売却収入の確保を目指す。国有地売却は地価下落力になるが、都市部の一帯地も多く土地取引の活性化につながる可能性もある。

(国有財産は「きまのこころ」参照)

行政財産の内訳



1兆円の収入確保

大蔵省は九八年七月から三区と全国の県庁所在地の都市に調査対象を広げる。三年計画で各都府が庁舎、約一千万四千万件を対象に実施。その内容は月内にも公表。調査では建ぺい率や容積率などをもとに利用度を確保する行政財産の再評価調査を開始した。まず東京一千万件以上の地方都市、半ばは一千万件以下の有効利用していないなど「未利用」に分類した

国有地については、各都府に売却準備を進めるよう求める。政府は昨年十二月に約三千二百件、国有財産台帳価格で六千五百億円の行政財産を二〇〇一年度末までに売却する方針を示した

This is a Pen.

ZEBRA

きまのこころの紙面

情報・パイオで
 予算重点要求

成長分野へ転職支援拡充
 ブチン・ロシア首相を承認
 すかいらーく、藍屋吸収へ
 アメックスが商工ローン

NIKKEI NET
<http://www.nikkei.co.jp/>
 紙面のお申し込み
 ☎0120-21-4946

が、今回はこの対象を拡大したうえで、一般競争入札などに一年程度の期間し売却を求める。比較的時間とまった土地も「マンション、事業用ビル」などの需要があると思われる。敷地内の施設が点状を一年以内に作成するよう求める。大蔵省はこれによって売却の土地を生み出す道路ができた敷地が多くなった。研究開発「移転や売却すべき国有財産」については、各都府は「有効利用度」大蔵省は相模視を打ち出している。

関東財務局管内

2. 処分対象財産

(単位：㎡、千円)

所在地	面積	台帳価格	管理態様	備考
東京都千代田区一番町23-1	1,871.80	538,074	管理委託中	平成12年度以降処分予定
東京都千代田区隼町5-24	82.66	159,417	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都千代田区翹町4丁目3-9外1筆	53.80	257,324	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都千代田区神田司町2丁目7-14	70.63	437,906	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都千代田区翹町5丁目5-6	104.16	231,629	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都千代田区神田多町2-3-25	31.29	166,358	未利用	平成11年度価格公示売却予定
東京都千代田区一番町13-13外	509.97	1,593,656	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都千代田区飯田橋4-1-21	109.49	103,006	未利用	平成11年度一般競争入札予定
東京都千代田区三崎町2-28-5	53.52	259,403	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都中央区新川2-126-10	52.21	111,408	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都中央区新富1-12-13	40.97	103,776	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都中央区日本橋本町1-7-42	59.30	89,227	未利用	平成11年度価格公示売却予定
東京都中央区日本橋箱崎町7-4	50.18	81,843	未利用	平成11年度価格公示売却予定
東京都中央区日本橋本町1丁目10-5	56.28	112,409	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都中央区勝どき4丁目1114番	33.05	22,950	未利用	平成11年度価格公示売却予定
東京都中央区日本橋人形町3丁目105-16	175.32	615,658	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都中央区日本橋浜町2丁目68-14	35.47	161,226	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都中央区築地4丁目13-37	69.53	609,878	未利用	平成11年度一般競争入札予定
東京都中央区築地2-1204-22	53.08	76,520	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都中央区日本橋茅場町2丁目16-17	31.66	61,018	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都中央区東日本橋2-12-30、-31	64.88	217,643	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都中央区日本橋本町1-10-54	17.90	20,758	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都中央区月島2-1318-2	73.95	394,893	未利用	平成11年度一般競争入札予定
東京都中央区新富2-5-3	109.24	628,082	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都港区東麻布1-12-4	92.72	148,955	管理委託中	平成12年度以降処分予定
東京都港区赤坂5丁目137	136.09	18,567	管理委託中	平成12年度以降処分予定
東京都港区白金6丁目336-3	823.59	260,821	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都港区南麻布5丁目79-46	528.15	121,706	管理委託中	平成12年度以降処分予定
東京都港区南麻布1-8-8外2	193.53	418,348	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都港区西新橋1-55-9	102.69	234,819	未利用	平成11年度一般競争入札予定
東京都港区赤坂8-267-2	50.00	72,656	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都港区赤坂8-443-2	183.69	265,103	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都港区赤坂2-1304-1	471.75	1,291,597	未利用	平成11年度一般競争入札予定
東京都港区東麻布2-28-14	89.30	232,337	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都港区新橋6-5-22	50.18	117,348	管理委託中	平成12年度以降処分予定
東京都港区芝3-2-556	165.58	101,632	管理委託中	平成12年度以降処分予定
東京都港区芝公園2丁目513	128.93	39,923	管理委託中	平成12年度以降処分予定
東京都港区六本木5丁目357-3	140.00	198,489	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都港区白金台4-273-2	127.71	101,827	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都港区南麻布3-172-4	260.55	268,193	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都港区芝浦1-63-5	72.88	98,240	未利用	平成11年度価格公示売却予定
東京都港区麻布永坂1-3外3筆	465.00	429,270	管理委託中	平成12年度以降処分予定
東京都港区新橋6-34-9	34.81	75,257	管理委託中	平成12年度以降処分予定
東京都港区赤坂4-1322-2	108.86	151,780	管理委託中	平成12年度以降処分予定
東京都港区赤坂6-823	172.67	94,937	未利用	平成11年度一般競争入札予定
東京都港区南麻布1-2-140	85.95	75,610	管理委託中	平成12年度以降処分予定
東京都港区元麻布2-18-4	94.09	206,730	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都港区西麻布3-107-4	51.10	77,562	管理委託中	平成12年度以降処分予定
東京都港区新橋2-28-32	15.05	34,719	管理委託中	平成12年度以降処分予定
東京都港区海岸2-10-16外2筆	133.25	255,964	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都港区東麻布3-10-9外1筆	157.66	457,081	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都港区赤坂6-821	131.32	412,718	未利用	平成11年度一般競争入札予定
東京都港区南青山3-265-2	76.03	128,000	未利用	平成11年度価格公示売却予定
東京都港区赤坂7-212-2	211.41	525,465	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都港区白金台5-242-9	95.43	100,821	管理委託中	平成12年度以降処分予定
東京都港区新橋6-36-1	176.25	554,287	管理委託中	平成12年度以降処分予定
東京都港区三田1-17-5	122.94	17,335	管理委託中	平成12年度以降処分予定
東京都港区南青山7-330-2外3筆	413.79	1,089,179	未利用	平成12年度以降処分予定
東京都港区三田4-305-3、-11、-12	420.68	575,217	未利用	平成11年度一般競争入札予定
東京都港区新橋2-42-20	170.38	448,410	未利用	平成11年度一般競争入札予定

土地開発公社

総額4兆円超す

調査 自治体本体の6.3%相当

大量の長期保有地を抱え、経営状況が問題になっている土地開発公社の財務内容が明らかになった。日本経済新聞社が道府県、政令指定都市の設立した五十八公社について九八年度決算（二部九七年度）を調べたところ、合計の負債総額は四兆円を超え、自治体本体の借金残高の六、三%相当に達した。川崎市のように市本体の二割に相当する借金を抱える公社もあった。福岡県は負債が資産を上回る債務超過に陥るなど、民間企業なら破たん状態の公社が少なくない。

土地開発公社は自治体の金額出資法人。東京都を除く全道府県と千五百五十市区町村が設けている。自治体の不動産部と呼ばれ、に苦しむ公社が多い。

二%、山形県も三六・五%増えた。鳥取県ではダム建設の用地買収、山形県はニュータウン開発に伴う用地取得で借入金などの負債が急増した。

公社の負債総額を自治体本体の借金である地方債残高（九七年度末）と比べると、川崎市の公社の負債が本体の二〇・二%相当に上っているほか、名古屋一七・七%、横浜一七・二%など、四府県七市で本体の二割分を超える。福岡県が一億九千二百万円の債務超過になったほか、北海道、茨城県、兵庫

県など八公社は、資本金に当たると基本財産や準備金を合わせた資本合計が、負債総額の二%未満と極端に少ない状況になっている。福岡県では国や県からの事務収入が落ち込んでいることや、土地代金の租税負担を巡る訴訟で三億五千万円の賠償金を支払ったことが響いた。茨城県は常磐新線沿線の開発の遅れから用地

公社存廃論議は必至

自治体の要請で道路、学校などの用地を買収したものの、事業計画の遅れや財政難から自治体が何年も引き取らなかつたり、工業団地の売れ行き不振で、金利負担のかさんでいる公社が目立つ。中には、自治体が単に売れる情勢ではない。

公社による土地の購入は、議会の承認が不要なため、機動的に取得できる利点があった。だが、土地取引が停滞している現状ではメリットは薄く、議会のチェックが働かない点も問題になっている。土地購入は自治体本体でもできるため、公

社の存続を巡る論議が避けられなくなりそうだ。

土地開発公社の財務状況

自治体	98年度末、百万円		負債残高	資本残高
	借入金	負債総額		
北海道	52	61	079	435
青森県	225	11	329	311
岩手県	117	10	359	5,608
秋田県	114	27	987	10,128
山形県	4	14	571	881
福島県	22	18	592	954
茨城県	0	24	848	353
栃木県	0	129	915	83
群馬県	1,054	12	097	16,367
埼玉県	11	5	537	1,075
千葉県	0	125	987	1,019
東京都	970	148	321	3,237
神奈川県	56	75	34	4,022
新潟県	92	34	046	813
富山県	51	42	124	3,002
石川県	21	14	944	1,019
福井県	77	47	334	1,329
山梨県	2	58	773	4,202
長野県	13	134	853	1,464
岐阜県	28	37	896	4,671
静岡県	1	37	399	1,015
愛知県	0	42	636	1,030
岐阜県	149	38	597	3,373
愛知県	35	79	411	3,383
三重県	0	45	136	506
滋賀県	0	48	861	1,226
京都府	208	55	943	4,437
大阪府	80	31	491	3,370
兵庫県	0	17	423	338
奈良県	87	42	792	351
和歌山県	4	16	120	904
徳島県	9	28	164	1,465
香川県	0	38	586	4,479
愛媛県	23	30	478	1,233
高知県	1	6	640	753
福岡県	25	34	5,000	1,146
佐賀県	9	34	898	1,116
小計	5,075	2,565	142	134,141
札幌市	190	42	873	2,461
仙台市	410	67	485	3,387
さいたま市	57	57	699	3,662
つくば市	462	386	628	14,974
宇都宮市	30	134	843	3,318
水戸市	30	251	947	3,663
長野市	5	115	703	4,861
新潟市	10	123	548	6,714
金沢市	8	45	241	435
富山県	33	49	658	10
石川市	166	50	242	5,622
福井県	0	123	553	2,269
小計	1,307	1,449	421	45,376
合計	6,382	4,014	563	179,517

(注)※は97年度末、△はマイナス

99年基準地価の都市圏の下落の年連続

(東、西、中、北、南、東) (東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

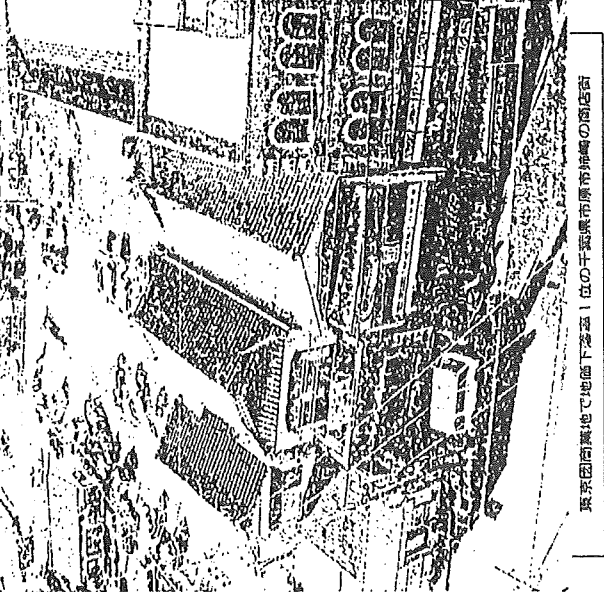
(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

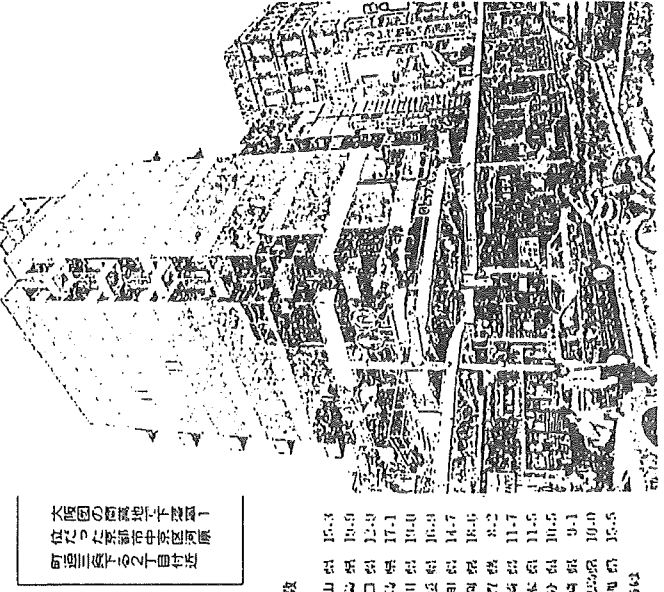
(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)

(東、西、中、北、南、東)



東京圏内各地で地面下落。1位の千葉県市原市が最も深刻



全国の10年連続下落。最も深刻な都市圏は東京圏

都道府県	基準地価	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比
北海道	42,777	43.40	-0.1	42,777	43.40	0.0	42,777	43.40
東北	43,753	43.50	0.0	43,753	43.50	0.0	43,753	43.50
関東	41,551	41.13	0.0	41,551	41.13	0.0	41,551	41.13
中部	47,488	46.29	0.0	47,488	46.29	0.0	47,488	46.29
近畿	42,411	42.29	0.0	42,411	42.29	0.0	42,411	42.29
中国	47,488	46.29	0.0	47,488	46.29	0.0	47,488	46.29
四国	42,411	42.29	0.0	42,411	42.29	0.0	42,411	42.29
九州	47,488	46.29	0.0	47,488	46.29	0.0	47,488	46.29
全国平均	42,411	42.29	0.0	42,411	42.29	0.0	42,411	42.29

郊外の下げ加速

地方圏も厳しい景況映す

●東京圏

東京圏の基準地価は前年比で四割から七割下落した。中でも郊外は下落が最も著しい。地方圏も厳しい景況を映す。

●大阪圏

大阪圏の基準地価は前年比で三割から五割下落した。中でも郊外は下落が最も著しい。地方圏も厳しい景況を映す。

●名古屋圏

名古屋圏の基準地価は前年比で二割から四割下落した。中でも郊外は下落が最も著しい。地方圏も厳しい景況を映す。

●福岡圏

福岡圏の基準地価は前年比で一割から三割下落した。中でも郊外は下落が最も著しい。地方圏も厳しい景況を映す。

99年基準地価

品名	A	B	C	D	E	F	G	H
住宅地	115.0	115.0	115.0	115.0	115.0	115.0	115.0	115.0
商業地	115.0	115.0	115.0	115.0	115.0	115.0	115.0	115.0
工業地	115.0	115.0	115.0	115.0	115.0	115.0	115.0	115.0
農地	115.0	115.0	115.0	115.0	115.0	115.0	115.0	115.0

日本経済新聞

第二部

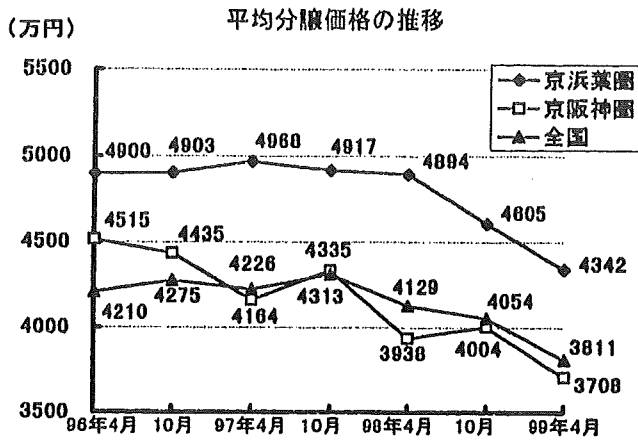
地価特集

【本紙は、日本経済新聞社編集局(東京)にて、毎月1日現在に発表している。本紙の地価情報は、全国平均地価、都道府県別地価、基準地価、宅地、商業地、工業地、農地の地価を示している。なお、本紙の地価情報は、毎月1日現在に発表している。

一戸建て住宅

調査開始以来の最安値

4月時点 公庫調べ 全国平均381万円



住宅金融公庫が発表したと、四月時点の二戸建て住宅市場価格調査による住宅の平均分譲価格は京浜葉圏、京阪神圏、全国とも九二年の調査開始以来の最も低水準になった。七年前の初回調査と比べると、京浜葉圏で二六・三％、京阪神圏で三〇・三％、全国で一五・一％それぞれ下落したことになり、公庫では「地価の下落に加えて、価格を抑えるために一戸当たりの住宅・敷地面積が減少したため」と、分析している。

平均分譲価格は、京浜葉圏が昨年十月の前回調査比五・七％下落の四千三百四十二万円、京阪神圏が同七・四％下落の三千七百八万円、全国が同六・〇％下落の三千八百一十一万円。

また、一戸当たりの平均住宅面積は京浜葉圏が同一・一％減の九十二・八平方メートル、京阪神圏同一・八％減の九十一・五平方メートル、全国同一・七％減の九十五・五

平方メートル。敷地面積では京浜葉圏同一・九％減の百七十七平方メートル、京阪神圏同一・三％減の百一・四平方メートル、全国同六・〇％減の百二十三・九平方メートルだった。

調査は、新聞広告や新聞折り込みなどに掲載された七千七百九物件を対象に価格や面積などを集計した。対象エリアは、全国の県庁所在地、政令指定都市、京浜葉圏・京阪神圏・中京圏などの都市圏。

土地付き一戸建て住宅価格

東京、ニューヨークの4倍

標準規模の一戸建て住宅の価格は土地を含め、東京がニューヨークの四・四倍。事務所の賃料は一・五倍。国土庁が一日発表した昨年一月時点の「世界住宅価格等調査」で、こんな結果が明らかになった。日本は不況で地価が下落したのに対し、米国は好景気で不動産価格も上昇気味のため、一戸建て住宅については一九九六年の前回調査より価格は縮まった。だが欧米に比べ、敷地面積が狭い割に住宅価格は高い。

国土庁が社団法人日本不動産鑑定協会に委託して、十八の国・地域の二十四都市で、一戸建てマンションの住宅価格、事務所とマンションの賃料を調べた。住宅価格は土地と建物一体の価格。各都市の都心から一時間以内の住宅地と都心の商業地で、最も標準的な規模の住宅、事務所を調査対象にした。九八年の平均相場(二ダリア二三二円)で換算した。

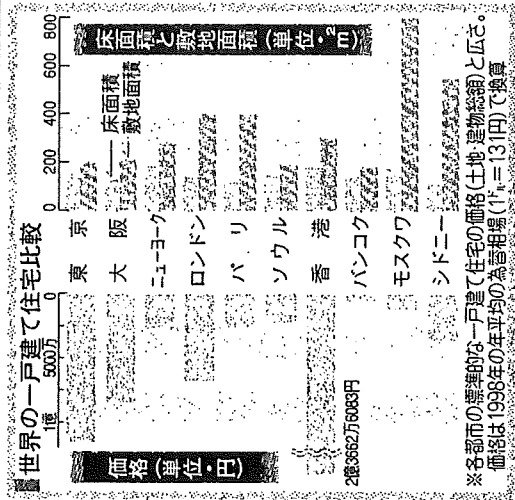
一戸建て住宅の価格(ダリア)は、東京都杉並区(敷地面積三百平方ダリア)が一億千四百五十五万円でシンガポール、香港に次いで第三位だった。大阪府豊中市(二百十平方ダリア)が八千三百七十二万円で、ニューヨーク(二百七十九平方ダリア)が二千六百十八万円で、ロンドン(四百平方ダリア)が六千七百二十二万円で、一位のシンガポール(千五百十五平方ダリア)は五億八千四百三十三万ダリアと、国土

が狭く、一戸建て住宅の取引は価格層に限られるという事情がある。

マンションの価格は東京都三鷹市(床面積七十平方ダリア)が四千二十万円で、香港のシンガポール、ニューヨークのサンフランシスコ

に次いで五位。大阪市東淀川区(七十平方ダリア)が三千五百万円で、ロンドン(九千平方ダリア)が三千七百九十四万円で、パリ(百平方ダリア)が三千九百九十四万円で、商業地の年間事務所賃料は東京都新宿区が一平方

メートル当たり九万四千円、香港(十四万四千元)▽ロンドン(十二万四千元)▽北京(十



世界住宅価格等調査は一九九四年に実施した第一回世界地価等調査、九六年の第二回調査に次いで三度目だが、今回は地価の調査はせず、名称も変えた。外国では土地と建物と一体として評価することが多く、地価に限った資料を集めにくい。①一定の方式で地価を推定することはできず、正確さを欠くという理由からだ。

国土庁調査

に次いで五位。大阪市東淀川区(七十平方ダリア)が三千五百万円で、ロンドン(九千平方ダリア)が三千七百九十四万円で、パリ(百平方ダリア)が三千九百九十四万円で、商業地の年間事務所賃料は東京都新宿区が一平方メートル当たり九万四千円、香港(十四万四千元)▽ロンドン(十二万四千元)▽北京(十

今や家を買うことは「リスクの高
い投資」になった。値引く地価下落
で買ったとたんを含み損を抱え、雇
用や所得の将来不安もあり、多額の
ローンを背負うことに疑問を持つ人
が増えた。土地を待ちさえすれば買
かたなる時が過ぎるものになり、
これから住宅を求め人の関心は
「ライフスタイルに合った利用価値
の高い家」に変わりつつある。住宅
供給者側も従来の発想にとらわれな
い家づくりが必要になる。

土地新世紀

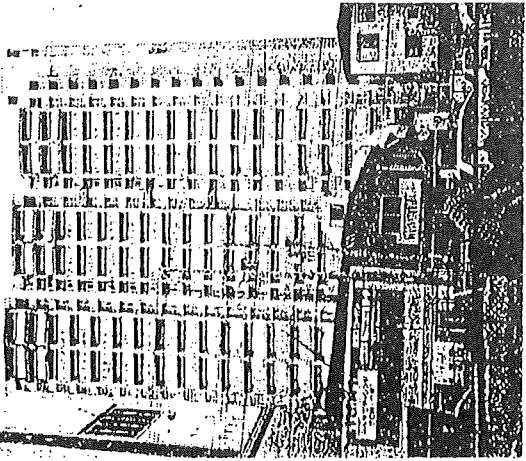
市場メカニズムの洗礼

利用価値求め定借人気

「定借価値は高くては
ない。多くは物件を
買えば良い。東京都内
に住む会社員Aさん(35)
は、定期借地権付きマン
ションの魅力を感じて、
都心で390万円台
Aさんは十月中旬、借

定借価値の理由

多購入する目的で都内のマ
ンションのモデルルームを
見に行った。数ある物件の
中でAさんの目に留まった
のは、藤和不動産が品川区
で売り出す定期借地権マン
ションだった。
地価が下がったとはい
え、都心の佳地はラウリー
マンにとって、まだ高級の
作。しかし、この定期借地
権マンションは、JR山手線
の内側で五反田駅から徒歩
圏の閑静な住環境にありな
がら、七十三平方メートル
Rで三十九万五千円。同
じ条件で所有権付きなら、
六千万円でもおかしくな
い(近所の不動産業者)
だけに、割安感がある。



阪神電鉄が建設中のマンション。当初
には賃貸の予定だったが、定借にして売
り出すことになった(大阪市東区)

「もともと持ち家へのこ
だわりや、マンションを手
供に貸す気はない」という
Aさん。十一月中旬の販売
開始時に、契約を申し込む
限られた。
藤和不動産は一築の反
応は士々で、販売戸数四十
八戸に対してモデルルーム
来場者は一週間で五百組を
超えた(東京第一営業部)
と説明する。同社のほか

も、今年に入って三井不動
産も東急不動産も東京都内
で大型の定期借地権マン
ションの建設を開始した。戸建て
借地権では、今月からミサ
ワホームなどが兵庫産産
市で大規模分譲を始める。
地方都市でも、地価の上
昇が戸建て定借住宅を販売
する動きが立上る。

不動産研究研究所の調査
によると、11月からは七
年に東京都内で新規供給さ
れた十三物件の定期借地
権マンション合計百六十三戸は、
いずれも売れた。二他の
戸建てでも定期借地権は
所有権付きに比べ割安率
が高い(住友不動産、森
建設)という。新戸籍
付に比べ三十四割の値
幅で販売している(中山
第一、東急不動産)とい
うのが人気の理由だ。
定借住宅の認知度の広が

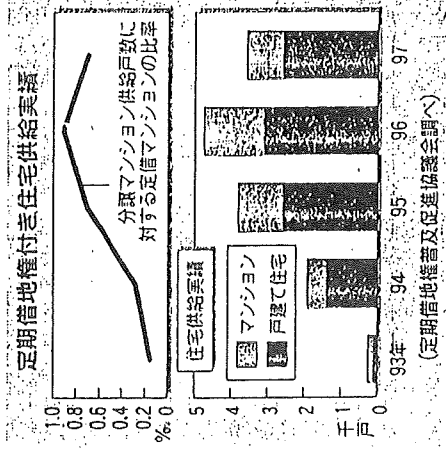
り、住宅メーカーやマン
ション開発業者は新たな商
機をみつけた。バブル期
に土地を取ったが、その
後の地価下落で販売が難
くなった分譲住宅も、定借
を利用すれば売れるように
なったからだ。
藤和不動産は大阪市東
区に賃貸マンションを運
送していたが、定借による
分譲に転換する。通常の
分譲より売りがやすく、買
取り感が良いから(不
動産営業本部)という。
また、阪急不動産は五月、
兵庫県西宮市の売れ残った
分譲住宅を新戸籍から定借
に切り換える発案を出し
て販売を再開した。
しかし、これまでの定借
住宅は分譲会社が自身の売
れ残った土地や休地を利用
する例が多く、分譲会社
による新規の用地手当てが難
しいため、賃貸団体の定
借地権普及促進協議会の

途中で売却する時に、買
取手が不明確だからだ。定
借住宅は五十年後に取り壊
すのが原則で建て替えが難
しいうえ、修繕費も所有者
が負担になりかねないとい
う懸念がある。
その意味で、政府が八
月に、九年から地主が土地
を定借にした場合、相続税
額を半減することを求めたの
は大きな前進だ。
定借住宅は九二年の買入
以来、まず三軒は賃貸に換
わった。住宅の二階建て一
よりも「利用価値」が問わ
れる時代になって、定借住
宅の存在意義は高まってい
る。定借住宅の将来的な普
及には、「地主や住居購入
者の不安を払しょくする法
制整備や、中古物件の流通市
場を整備する必要がある」
(建設省建築研究所の小林
秀樹、住宅計画研究部長)
の疑問はない。

(吉田朝) 一

土地所有にこだわらず

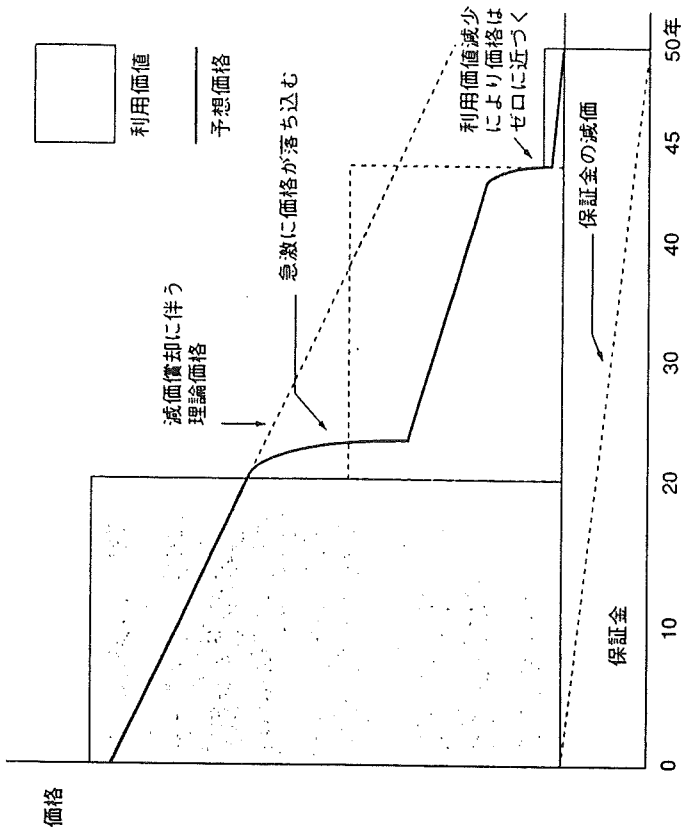
法制・中古市場の整備課題



定期借地権付き住宅の動
向を巡る議論がある。
ただ、所有権付き分譲の六
十七割の価格で住宅を取得
できる。
借地権には賃貸権と地上
権の二種類がある。賃貸権
の契約を締結時に地主の承
諾が必要。地主の承諾が
得られず、地主は地主の
承諾を拒否し、地主は地主の
承諾を拒否し、地主は地主の

調べによると、供給戸数は
九六年の四千七百五十八戸
をピークに減少傾向にあり、
八年前年比が一〇多程
の減少が見通し。
購入者にも不安
地主にとって種別別対策
士のメリットが小さく、土
地を五十年も貸すことに抵
抗が強いことが主原因。
マンションを建てた場合、
五十年後に譲渡の時は値
交渉が円滑にできるか不安
視する地主もいる。

利用価値減少に伴う価格イメージ



資料：赤川 彰彦『地方自治体と定借PFI』（大蔵財務協会 1999年）

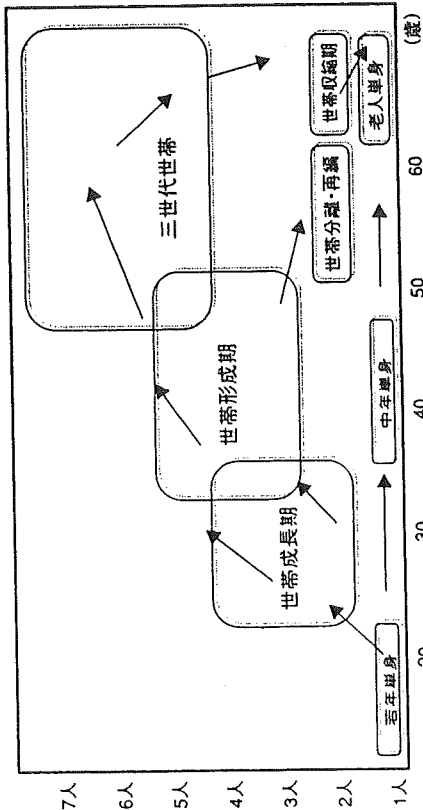
住宅新報
'98.9.18

定期借地権が暴落
ハウスの話ですが...

定期借地権価格が暴落した。これに大きな関心が集まっている。アメリカのハワイ州では定期借地権付きのコンドミニアムは高き分譲が盛んだが、所帯の分譲に比べて価格が下がりすぎて市場が成り立たなくなっている。ハワイ在住の住友アメリカ力最大の会計事務所の一つであるトーマス・ウイツクの高橋秀行は「アマネシヤがこのほど来泊して「ハウスのリース(定期借地権制度)に関する限り、その歴史的使命は終わった」と語った。

日本のバブルで、どこか、リースを利用した住宅の価格は時々の経過とともに暴落の勢いを見せている。また、所帯の分譲は、逆転現象が起きている。同時に所有権と借地権の分離が成り、リース物件の売却が難しくなっている。

ライフステージと年代別住居および施設ニーズ

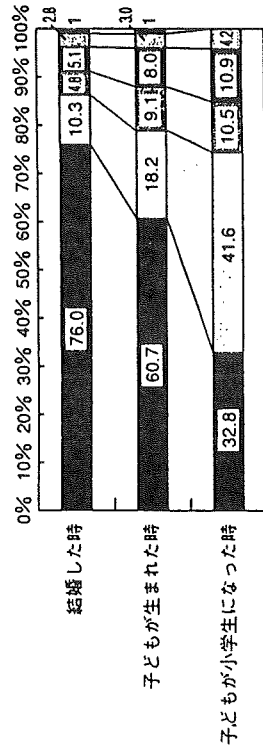


単身 → 結婚 → 子供出生 → 子供成長 → 子供独立 → 老夫婦(単身)

子供	広さ	必要施設			
		子供	学校	保育園	デパート スーパー
2人	2DK~3DK 2LDK~4LDK	銀行 郵便局	コンビニ	銀行 郵便局	公園
20~30代 (前半)	○	○	○	○	○
30~40代 (後半)	○	○	○	○	○
50代~	○	○	○	○	○
60代~ 夫婦二人	○ (専心) ○ (専外)	○	○	○	○
70代~ 老後生活	○ (専心) ○ (専外)	○	○	○	○

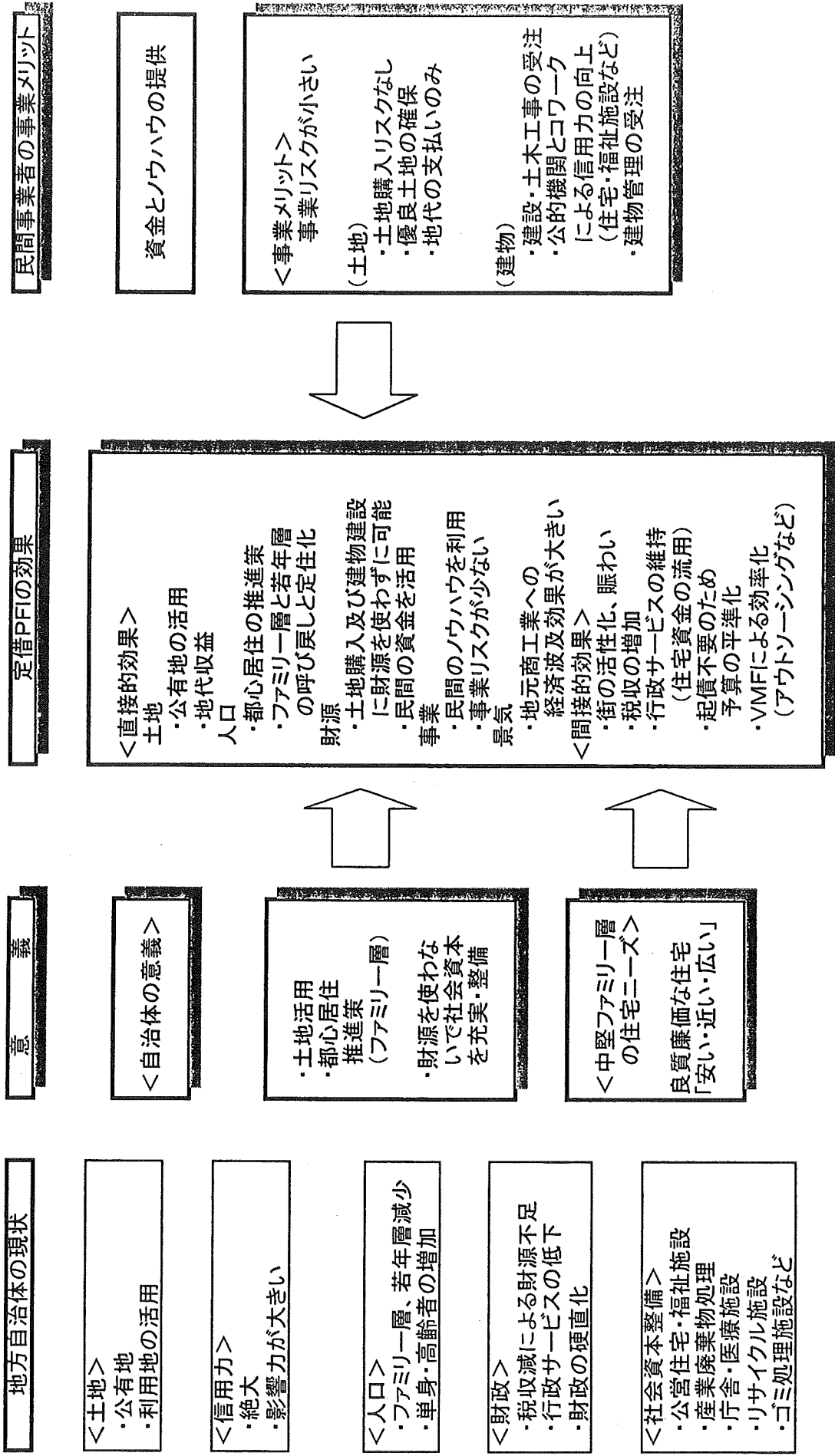
資料：赤川 彰彦『地方自治体と定借PFI』（大蔵財務協会 1999年）

ライフステージにおける住宅形態



資料：東京都「若い世代の東京の居住に関する意識調査」（1998年）

定借PFIの推進理由



定期借地

定借PFIを活用して住宅政策の大転換を

価値総合研究所 主席研究員 赤川 彰彦 氏

赤川彰彦氏は、近著『地方自治体と定借PFI』（大蔵財務協会）の中で、定期借地権をPFIの手法として公有地に活用していく必要性を提唱されている。民間の資金とノウハウを活用し、効果的な公共サービスを実現する“定借PFI”によって、住環境や都市生活はどう変わるのか。赤川氏に聞いた。

— 定借PFIの発想は、定借マンションの先駆けとなった「田園調布ホームズ」や都心立地の代表例である「モアクレスト神宮前」などの実務経験から生まれたのか。

「定期借地権は公有地で活用すべきとの発想は、当初より持っていた。定借PFIとは、定借を活用して、公有地に中堅ファミリー層を住ませ、街を活性化しようという発想である。高齢者と単身者だけが暮らす街では活性化しないからだ。生活の基本である住宅とは何かと考えた時、家族とのコミュニケーション、ゆとり、コミュニティ、文化などが大事な要素になる。そもそも生活不在の住宅は有り得ない、との思いが背景にある」

— 財政悪化と人口減少の問題を抱える地方自治体は定借PFIへの関心が高い。

「都心では少子・高齢化が深刻な問題だが、その住民のために高齢者住宅をつくれれば、義

務的経費が増え財政をさらに圧迫し、少子化が小学校の廃校につながっている。担税力のある中堅ファミリー層を住まわせれば、子供からお年寄りまでの世代間コミュニケーションが深まり、豊かなコミュニティも醸成される。地方自治体が前向きの街づくりをしていくためには、年寄りを隔離する姥捨て山にしないことが大切だ。さらに、職住近接の住宅を提供すれば、文化的に暮らすゆとりも生まれてくるだろう。ただ現在は、若い世帯が住める、家賃が安く良質な借家住宅は少なく、家賃を補助金で負担すれば財政が圧迫されるという二律背反にある。このように考えると、現状では解決できる手段は定借PFIしかないのが現実である」

— 足立区では、区有地などに定借住宅を2000万円台で2所帯が住める(100㎡)住宅を2000戸つくる「2・2・2プラン」が検討されている。

「少子・高齢化では、将来相続できる潜在的な持家層が増え、住宅は余り、住宅需要は限られてくる。地価下落が続く中では、利便性が高い土地であることが一層重要であろう。定借PFIの事業化ではリスク軽減のために、土地の見極めが特に重要であり、一定の範囲

と限界がある。その意味では、利便性の高い足立区内に良質低廉な定借住宅が供給されることは望ましいことである。既に購入予約もあることから、区民の期待は高いと思われる」

— 公有地を定借 P F I として活用するには何が課題になるのか。

「行政財産に分類される公有地が圧倒的に多いが、私権を設定するには、まず行政財産を普通財産に変える手続きが必要になる。また、現行法では、私権の設定可能な期間は最長で 30 年となっているが、それを 50 年以上に変更する事務手続きが必要である。しかし、このような法律上の問題よりも格段に難しいのが、自治体の“前例がないからやれない”という意識レベルでの改革だ。自治体の担当者に、これまでの住宅政策を転換するとの意気込みがなければ、具体的な事業になかなか結びつかない」

— 定借 P F I に対する民間の期待も大きい。

「デベロッパーやゼネコンなど民間事業者の事業機会も増える。例えば、先ほどの足立区の場合、定借住宅への直接投資 400 億円に加え、2000 億円の波及効果が試算されており、景気浮揚と産業振興の政策として注目されている。また中堅ファミリー層の定住によって、人口構成のバランスがとれ、地域住民からは街が活性化すると歓迎されている。ただ、定借 P F I の事業者は、競争入札で選定されることから、事業としてはそれほど甘くない。足立区の事例は、定借 P F I のベストプラクティス(卓越した事例)として、その動向が国や他の地方自治体から注目されている」

— 50 年後の対応はどう考えるべきか。

「50 年間住み続ける、定借住宅の基本性能には、加齢対応の仕様や自由度の高い間仕切りなどが必要になるだろう。行政にとって、定借 P F I で定借住宅を提供することは、住宅政策として行うもので、50 年後は原則通り賃貸借契約を終了する。高齢の居住者に対しては、社会的弱者になるため、福祉政策として別途対応することが不可欠である」

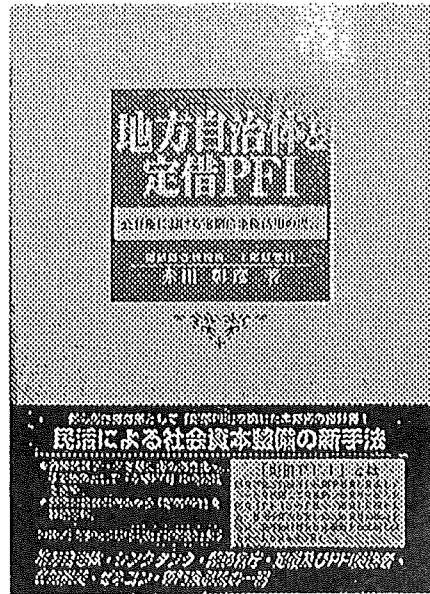
— 公的住宅の建替えも急ぐ必要がある。

「都営住宅や区民住宅の建替えも財源が潤っていないれば進めることができない。定借 P F I なら、民間資金を活用して公的住宅の建替えも可能となる。ただ、賃貸による従来からの入居者と定借住宅の新しい居住者とは所得層が異なることから、コミュニティの問題も含め様々な課題が出てくるものと思われる」

— 定借事業の応用範囲が広がっていく。

「住宅以外でも、保育園などの行政施設に定借 P F I を活用することは十分考えられる。定期借家権が創設されれば、期間収益が確定でき、証券化の手法で資金調達がし易くなることから、定借 P F I への民間の参入がし易くなると同時に、その範囲も拡大する。また、民有地の定借事業では私道の管理問題があるが、相続税の軽減などのインセンティブの付与だけで定借住宅が増えるとは考えにくく、むしろ街づくりの視点から、一定条件を満たせば自治体が期間限定で私道の管理を行うインセンティブを付与することが政策的に有効であろう。やはり、自分たちが主役の街づくりに取り組む姿勢が、まず必要である」

定借にPFI取り入れ提言



「地方自治体と定借PFI」●著／赤川彰彦
(価値総合研究所主席
研究員)

大蔵財務協会から二十一日、公有地における定期借地権活用の提言などをまとめた『地方自治体と定借P

F I』（価値総合研究所主席研究員・赤川彰彦氏著）が出版された。

同書で論じている「定借PFI」とは、国や地方公共団体が、民間事業者の資金とノウハウを活用して効果的な公共サービスを図る

「PFI」の手法を「定借」に取り入れた新しい方式。

赤川氏は「まちの活性化は、若者やファミリー層を呼び戻し定住してもらうことがらだ。そのためには良い住宅を安く提供すれば」と都市盛衰の視点から定借PFIを実証的に考察する。豊富な各種統計データのほか、公有地利用に際しての法律的問題点も解説しており、地域づくり専門家には必読の一冊となっている。

A5版、約四百二十ページ。定価三千二百円(税込)。申し込み・問い合わせは大蔵財務協会 ☎03(3265)4141まで。



建通新聞

1999年8月4日

