

P R E 戦略を実践するための 手引書

**公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会
(P R E 研究会)**

目次

第1章 PRE戦略概論編	1
1. はじめに	2
(1) 公的不動産とPRE戦略（公的不動産の管理、運用を戦略的に行う取組）	2
(2) 手引書の目的	2
(3) 手引書の全体概要	3
2. 公的不動産に関する状況とPRE戦略	4
(1) 公的不動産を取り巻く状況	4
不動産を取り巻く状況	4
地方公共団体を取り巻く状況	5
(2) 公的不動産のマネジメントに対する地方公共団体の認識	6
不動産の所有・利用の状況	6
不動産情報の管理状況	7
(3) PRE戦略の必要性	8
(4) PRE戦略の効果	9
不動産を取り巻く状況への対応	9
地方公共団体を取り巻く状況への対応	10
PRE戦略の位置付け	10
VFM（Value for Money）の考え方の活用	11
3. PRE戦略の実践に必要な枠組	13
(1) PRE戦略実践のためのマネジメントサイクルとそれを効果的に機能させるための組織の構築	13
トップマネジメントに直結した全庁横断型かつ継続的なマネジメント体制の構築	13
最適な組織形態の検討	13
民間ノウハウの活用	14
(2) 会計情報の積極的な活用	14
PRE戦略における会計情報の活用の重要性	14
未利用財産に関する会計情報	15
(3) 不動産情報の集約・共有化とITの有効活用	15
(4) 人材育成	16
4. PRE戦略の実践	17
(1) PRE戦略実践のためのマネジメントサイクル	17
統括機能と実施機能との連携	17

PREマネジメントサイクル	17
PREマネジメントサイクルの流れ	18
(2) PRE戦略統括部門におけるPREマネジメントサイクル	20
Research (調査)	20
Planning (計画)	22
Practice (実行)	26
Review (検証)	26
(3) 利活用実施部門におけるPREマネジメントサイクル	27
Research (調査)	27
Planning (計画)	28
Practice (実行)	31
Review (検証)	32
5. PRE戦略の推進にあたっての留意事項	34
(1) 他の計画との連携	34
(2) 周辺地方公共団体との連携	34
(3) 住民とのコミュニケーション	34
第2章 実務参考資料編	35
1. 会計・ファイナンス関連情報	36
(1) 地方公共団体財政健全化法	36
(2) 地方公共団体財政健全化法における資産評価	41
(3) 地方公会計制度改革	44
(4) 新地方公会計モデルにおける資産評価	50
(5) 地方公共団体における内部統制	56
2. 法制度・関連手法情報	60
(1) 地方自治法・国有財産法等	60
(2) 公有財産に関する条例及び規則等	71
(3) 上位計画	74
(4) 公的不動産の売却・貸付条件と担保方法	76
3. 不動産評価関連情報	78
(1) 不動産評価概説	78
(2) 不動産鑑定評価の依頼と価格賃料情報	83
(3) 不動産関連指標	90
4. 不動産リスク情報	97
(1) 土壌汚染	97

(2) 建物耐震	103
(3) アスベスト、PCB	108
5．利活用手法関連情報	112
(1) 利活用方法	112
(2) 事業者等選定方式	118
(3) 補助等支援メニュー	121
6．公民連携関連情報	131
7．管理運営関連情報	150
(1) ファシリティコスト	150
(2) 管理運営に関する基準	154
(3) 維持保全	156
(4) 運用管理	159
(5) ライフサイクルコスト(LCC)	163
(6) 管理運営におけるベンチマーキング	165
(7) 環境対策	169
8．IT関連情報	179
(1) PRE情報管理の要件	179
(2) データベース構築とメンテナンス	182
(3) ソフトウェアに要求される基本機能等	190
第3章 事例編	197
<国内事例編>	198
1．PRE戦略統轄部門 [Research(調査)]	199
(1) 公共施設マネジメント白書(神奈川県藤沢市)	199
(2) 施設白書の整備と施設施策判断への活用(東京都多摩市)	203
(3) 所有資産の電子情報化(奈良県)	209
2．PRE戦略統轄部門[Planning(計画)]	212
(1) 県有施設利活用の方針策定とその定着に向けた取組(青森県)	212
(2) 市有財産を有効活用するための基本指針(神奈川県川崎市)	219
(3) アセットマネジメント基本方針(福岡県福岡市)	222
(4) 耐震化計画に伴う施設の再配置(神奈川県茅ヶ崎市)	226
(5) 施設の再配置計画(奈良県)	229
(6) 公共施設再配置に関する方針の策定(千葉県八千代市)	232
(7) 公務員宿舎の移転・再配置及びPFIによる建て替え集約(国)	236

3 . 利活用実施部門[Research(調査) ~ Practice(実行)]	240
(1) 公益用地の売却 (神奈川県横浜市)	240
(2) 職員宿舍用地の売却 (証券化)(新潟県)	243
(3) 行政財産の貸付け (大阪府)	247
(4) P F I方式による建て替え (大阪府堺市)	251
(5) 小学校跡地の信託 (東京都新宿区)	254
(6) 学校跡地の活用 (京都府京都市)	257
(7) インターネットオークションによる公有地の売却 (和歌山県)	260
(8) P F I手法による庁舎の建て替え (中央合同庁舎第7号館整備等事業)(国)	263
(9) 国と地方公共団体による庁舎の合築 (九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業)(国・東京都千代田区)	268
(10) 庁舎スペースの有効活用 (北海道)	271
(11) 学校跡地と周辺地域との一体的な再開発 (大阪府大阪市)	274
(12) 店舗跡地に公共施設を集約整備 (千葉県千葉市)	279
(13) 公共施設の連鎖的建て替えと跡地活用による中心市街地活性化 (長崎県諫早市)	284
(14) 事業用借地の公募提案による民間事業者の事業参画 (広島県呉市)	289
(15) 小学校廃校舎のコンバージョン (福島県鮎川村)	294
(16) 旧議場を民間施設として活用 (新潟県南魚沼市)	300
4 . PRE 戦略実施体制の構築	303
(1) 各局での有効活用を支援する組織の組成 (東京都)	303
(2) 民間有識者の登用 (千葉県浦安市)	306
(3) 共創推進事業本部 (神奈川県横浜市)	309
< 海外事例編 >	314
1 . アメリカ合衆国	315
(1) 行政制度の特徴	315
(2) P R E 戦略への取組状況	316
(3) 個別事例	318
組織的な資産改革の推進 (連邦調達局)	318
情報システムの活用 (マサチューセッツ州)	320
専門部局による一元管理 (メリーランド州)	323
P R E における民間ノウハウの活用 (ミシガン州)	325
既存資産の有効活用による施設移転 (ワシントン州)	327
2 . オーストラリア	329
(1) 行政制度の特徴	329

(2) P R E 戦略への取組状況	330
(3) 個別事例	332
資産管理フレームワークの策定（ブリスベン市）	332
効果的なレビューの仕組みの構築（ニューサウスウェールズ州）	334
専門部局による一元管理（クイーンズランド州）	336
3 . イギリス	338
(1) 行政制度の特徴	338
(2) P R E 戦略への取組状況	341
(3) 個別事例	345
総合的資産管理計画の策定（ケンブリッジシャーカウンティ）	345
資本戦略及びアセットマネジメントプランの策定（リーズ市）	349