

！巻頭特集！

公民連携

で未来を築く

インスペクションの社会的役割とは

あけましておめでとうございます。

2024年初の巻頭特集は、PPP (Public Private Partnership / 公民連携) の専門家、合同会社RRPの矢部智仁代表をお迎えし、栃木渡JSHI事務局長と共に住宅問題にまつわる官民連携のありかた、その中でのホームインスペクションの役割についてお伺いしました。

聞き手

JSHI 事務局長 栃木 渡
有限会社トライアド 三原広聡

合同会社RRP
代表社員

矢部 智仁



東洋大学 大学院 公民連携専攻 客員教授。
リクルート住宅総研所長を退職後、建設・不動産業向経営コンサルタント企業役員を経て現職。合同会社RRPを通じて地域密着の建設・不動産業を元気に、業界・行政・地域をPPP的取組で繋ぎ地域を元気にする活動を行っている。



矢部智仁氏 note
<https://note.com/yabetomo32>

PPP/PFIとはなにか？

聞き手 まずは矢部さんのご専門であるPPPとPFIについて教えていただけますか？

矢部氏 PPPについて語る時は、政策も含めて「社会的な目的」があるというのが大前提になります。これまでは、そのような社会的な課題を解決するために必要な資源であるマンパワーや知見、資金といったものはどちらかというと役所に集中しがちでした。

ところが、ご存じのように今では福祉に掛かるお金も人も増えているし、作り続けてきたインフラを維持するためのコストもかかります。これらのリソース(人・ノウハウ・金)の問題として効率が求められるようになりましたが、お役所だけでは難しくなってきました。

そこで、民間の知恵や資金を使って「社会的な目的」を解決しようというのがPPPやPFIの方向性なんです。

聞き手 これまで行政がやってきたことに民間の力を

借りるという事ですね。

矢部氏 その契機が2002年に制定されたPFI法です。PFI (Private Finance Initiative) というのは、社会的な目的を達成するために官と民がお互いに持っている能力を持ち寄って達成しようという枠組みです。具体的には公共施設とインフラの整備や維持管理に民間の知恵とお金を使おうというのがPFIです。

聞き手 確かに、そのころから空港などの公共施設で民間の業者を入れる動きがありましたね。

矢部氏 そうですね。そして役所、民間のパワーバランスが変わってきたことによって、官民がお互いに持っている良いところを持ち寄って社会的な課題を解決しようという考え方がPPPなのです。

聞き手 なんか都合よく民が使われているような(笑)

矢部氏 確かにお役所目線の制度ではあります。

PPP
(Public Private Partnership)

公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的な使用や行政の効率化等を図るもの。

PFI
(Private Finance Initiative)

PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

※国土交通省 総合政策局 「官民連携PPPハンドブック」より

PPP/公民連携で大切な二つの原則

矢部氏 公民連携では原則としてすごく大切なことが二つあります。ひとつはリスクとリターンをきちんとやること。儲けが出た時に、どちらかが総取りでは信用できませんし、トラブルがあった時にお前の責任だと押し付け合っていたら仕組みが成り立ちません。そこで、はじめに「想定と異なった場合、人や費用や対応についてどのような対処をするか」を細かく決めておくわけです。儲けが出た場合の分配も、問題が起こった時の対応も細かく決めておく。

我々もよく契約書に記載しますよね。最後の

聞き手 方には、「これ以外の事は双方協議の上で解決する」とか入っています。

矢部氏 そこをかなり細かく詰めていくんです。人の出し方、金の出し方から始めて、トラブル時の対応など諸々を予め決めておく。実際あいまいなものも多くて、この辺はお役所が苦手とするところでもありますね。そこでもう一つの原則が契約による統治となるんです。起きうる事態を細かく想定して契約書に明示することが大切です。

聞き手 日本では割と当事者同士の話し合いが重視されますよね。

矢部氏 まあ外国企業との契約書が分厚くなるというのは、互いのリスクとリターンについて相当細かく規定するからなんです。そもそも考え方の立ち位置や社会的な役割が違う人同士がタッグを組んで何か一つの目的を達しようなんていう時にはやっぱり約束が大事ですから。これもまた官が慣れていないことのひとつです。この国ではお役所が「俺の言った通りやれば間違いない」という時代が続いてきましたからね。

聞き手 PPPの仕組みを住宅や建築の枠組みで考えるとどうなりますか？

矢部氏 例えば「建築基準法上この場所はこういう使い方ができません」といったルール作りは官の仕事で、民間では作れません。でも、利用用途の領域などで「ここをどう使うか」といった話は民間が得意ですよ。民間が「こうすれば収益が上がるのに」と思っても官の側が「それはできません」と言ってしまうとそこで終わりです。でも、官の側から「こういうルールにすると何ができますか？」と働きかけて、民間が人とお金を用意して事業化するというのも広い意味でPPP/公民連携だと思えます。

聞き手 なるほど、そのよう事例は実際にあるのでしょうか？

矢部氏 わが国ではまだ少ないですが、英国のリバプールの例はすごいんですよ。もともと重厚長大産業を基盤とする港町でしたが、製鉄業がダメになり人がいなくなり空き家ばかりが増えてしまったわけです。そこで、政府が空き家を買っていったんです。二東三文ではありましたが、

そしてそれを「1円住宅」としてほぼ無償でマーケットに出したんです。

聞き手 1円で買えるなら住んでもいいかな的な？

矢部氏 で、その時にいろいろ条件を付けたんですね。「最低5年は住む事」とか「人に貸してはいけない」とか。あと、「不具合は自分で直す事」といった条件を付けたんです。この時、20戸完売したんですよ。そうすると、そのブロックに人が戻って町として再生していく。こういった思い切ったルール変更は官でなくてはできません、良い悪いは別にして。でもそうすることで人も物も動いたわけです。

聞き手 この場合の社会的な問題意識というのは町の再生だったわけですね。この例では行政側からの働きかけですが、民間だけではこのようなドラスティックなことは難しいです。

矢部氏 おそらく、通常のマーケットに任せていたら何も変わらなかったんだと思います。だから行政が介入してちょっとマーケットを歪めてみますよと。こういうやり方ができるのは行政の特権だと思います。

聞き手 なるほど、そうやって行政が問題提起して仕組みを提案し、そこに民が民間ならではのノウハウで乗っかっていくわけですね。

矢部氏 そもそも社会的な共通の目標とか、社会的な共通な課題をどう作り上げていくかっていうこと自体が官民の共同作業なわけですから。

PPP的な考え方とインスペクション

栃木氏 我々もインスペクターとして色々な案件で行政に呼ばれるのですが、切ないことに、行政が求めている事の多くは「壊しても良い物件かどうか」の判断なんです。また、民のほうでも空き家問題などに取り組んでいるNPOなどに呼ばれると、結局設備が何年持つのか明示しろとか、保証しろとかの話になりがちです。

そんな中で、空き家問題などは不動産業にたずさわっているインスペクターがまず自分でインスペクションを行って、付加価値の付け方を自ら考えるのもありだと思えます。

矢部氏 先ほどにもあった重要な視点として、官と民がタッグを組めばPPPなのではなく、飽くまでも「社会的な目的を達成する」という前提が必要なわけです。つまり、「空き家を壊す事」に

何らかの社会的な目的があって、それが共有されていけば切ない作業にはならないと思うんです。まずそういった共通認識が官民の間にあるかが大切でなんです。いわば「何のために」やるかという共通認識ですね。

これは民間での仕事でも当てはまると思います。ある不動産の社長さんが「顧客から物件を買いたいと言われた場合、入手した時の望ましい状況からその後の使い方までわかる」って言うんですよ。インスペクションは客観的に事実を調査する仕事だと思いますが、そういった買主の目的や希望、つまり「何のために」をインスペクターと顧客が共有することで、その後どれだけ関与する余地があるのかを見極めていくといったあたりにヒントがあるんじゃないかと思うんです。

栃木氏 確かに不動産系のインスペクターはその辺を見据えて動いている気がします。どうも工学系のインスペクターは細かい数値などにこだわりすぎるのかも知れません。むしろ、そういった家のコンディションと、調査後にあるべき付加価値についてインスペクターも意識的になった方が良いのかも知れません。

矢部氏 差し出がましいですが、僕はインスペクションの客観性規定はもっと抑制的に捉えてもいいんじゃないかと思えます。おそらく優秀なインスペクターは、事実がこうですといった指摘とともに、依頼主の目的や気持ちに即したアドバイスも「私見」として行っていると思うんですよ。

聞き手 なかなかPPP的な話にはならず申し訳ないです。そういえば建築業界の方は一戸一戸が勝負ですが、不動産の方は面で捉えているところも

インスペクションからファシリティマネジメントへ

栃木氏 矢部さんの言うように、インスペクターも単純にファクトだけに焦点をあわせるのではなく、いわゆるファシリティマネジメントというか、建物のファシリティマネジメント、地域のファシリティマネジメントといったところに発想を拡げることで自らの価値を高められるのではないかと思うのです。

もちろん第三者性の問題もあるので売買に影響するような利益相反的な行いはダメですが。インスペクションの知識を活用して何か事業を始めるとか、事業に生かすというのは悪い事ではありません。

矢部氏 その意味では、工学的な部分に固執する人は、ファシリティマネジメントの中でも「モノとしての側面」しか捉えていないのかもしれない。そもそもアメリカ人が意図するファシリティマネジメントという概念は、日本で言うアセットマネジメント(AM)とプロパティマネジメント(PM)とファシリティマネジメントが包含した概念なんです。アセット(資産)が生むプロパティ(収益)を最大化するためにマネジメントするわけです。彼らは建物のコンディションを使える状態にするという狭いファシリティマネジメントのみならず、建物に意味と価値を付けることに重きを

ありますよね。地域の問題なども自然と物件の評価基準に入ってきます。インスペクターと地域の魅力づくりには何の関係がないかという、そうではない気がします。

矢部氏 街づくりというと大仰に捉えられがちですが、やはり街というのは人が住んでいる場所の集合体なんです。人やモノやアクティビティの集合体が街になっていく。人やモノが行きかうために必要な空間として、一戸一戸の不動産や建物がどれだけ使いたいように使えるかが大切なのだと思います。よく「木を見て森を見ず」といいますね。インスペクションは一本一本の木を見る仕事ですが、その木が全体の山並みとしてどう見えていくのか、どう使えるのかまで想像しながらインスペクションをするというのは、ひとつのヒントかも知れません。

置いているのです。戸建ての場合是一人のオーナーが一つのアセットを所有するわけですが、街は様々なアセットを持った個人や企業の集合体です。その中でも何を壊して、何と残すかということを決めなくてはならないし、その時には使える、使えない、直せば使える、ここは懸念点だ…といったファクトがないと(個人も行政も)アセットをマネジメントできません。

聞き手 矢部さんは以前WEBでの発信で「地域を元気にする取り組みは地代、地価に反映する」と仰っていましたが、まさに本来的なファシリティマネジメントの出番でもあるわけですね。

矢部氏 個々のファシリティマネジメントに寄与する事も大切ですし、社会的な目的のためにファクトを提示するという役割も大切です。そのあたりはインスペクターの皆さんが自らの方向性や仕事を選んでいけば良いのかなと。これからもインスペクションセクターの知見と技術が必要とされる場は広がっていくと思います。

