

# PRI Review

国土交通政策研究所報 第51号 ~2014年冬季~

## パースペクティブ

外国人観光客に対する旅館ビジネスの今後に向けて  
—旅館の魅力は「おもてなし」?—

## 調査研究から

国土交通分野の海外市場獲得におけるライバル国に関する調査研究(Kick-off)

マンションと地域の共助による防災力強化のための具体的方策に関する調査  
～マンション管理会社へのアンケート調査結果～

ASEANの物流に関する調査研究(Kick-off)

中古住宅の市場流通量増加に向けた関係主体の意識調査

公共交通機関における新型インフルエンザ等対策に関する調査研究(Kick-off)

公共政策における社会合意形成過程～韓国の公共葛藤管理～(その3・完)

PRI Review 投稿及び調査研究テーマに関するご意見の募集

# PRI Review

第51号 ～2014年冬季～

## 目 次

### □パースペクティブ

#### 外国人観光客に対する旅館ビジネスの今後にむけて

—旅館の魅力は「おもてなし」？— . . . . . 2

国土交通政策研究所長 後藤 靖子

### □調査研究から

#### 国土交通分野の海外市場獲得におけるライバル国に関する調査研究 (Kick-off) . . . . 6

研究調整官 松永 康司、研究調整官 廣松 新、研究官 武田 紘輔、研究官 渡辺 伸之介、

研究官 中尾 昭仁、研究官 佐藤 俊介、研究官 大野 佳哉、研究官 梶原 ちえみ、研究官 田中 文夫

人口減少等を背景に、国土交通分野においても海外市場への進出と諸外国の成長力の取り込みが欠かせない。本調査研究では、国土交通分野における海外へのビジネス展開に際し日本と競合すると考えられる国について、「観光」「航空管制」「建設」の3分野から体系的な整理を行う。本稿では、本調査研究の背景と目的、調査対象分野、調査項目について報告するとともに、現時点における観光分野に関する調査研究内容の概略を紹介する。

#### マンションと地域の共助による防災力強化のための具体的方策に関する調査 ～マンション管理会社へのアンケート調査結果～ . . . . . 14

主任研究官 尾藤 文人、研究官 阪井 暖子、研究官 梶原 ちえみ、研究官 田中 文夫

今後想定される大規模災害に備え、マンションと地域とで、それぞれが有する資源を相互活用する仕組みやその前提となる関係を事前につくっておくことで、共助による地域防災力が強化・増進される方策を調査研究する。本稿では、マンション管理の面から、地域防災のあり方について考察するために実施したマンション管理会社に対するアンケート調査の概要について報告する。

## **ASEANの物流に関する調査研究 (Kick-off) . . . . . 3 2**

研究調整官 松永 康司、研究官 加藤 賢、研究官 武田 紘輔

本調査研究は、将来のアジア地域における産業立地や消費者マーケット等の変化、それらが物流ネットワーク及び物流産業構造に与える影響等について、環境要因、あるべき物流ネットワークの実現を阻むボトルネック等を明らかにすることで、今後の日系物流事業者のASEAN進出の意志決定等に資することを目的としている。本稿では調査研究の概要を紹介する。

## **中古住宅の市場流通量増加に向けた関係主体の意識調査 . . . . . 4 2**

主任研究官 尾藤 文人、研究官 明野 斉史、研究官 大野 佳哉、研究官 田中 文夫

本調査研究は、増加傾向にある空家の中古戸建住宅のうち、市場価値がある中古戸建住宅をどのようにすれば市場に供給されるかについて、ヒアリング等を中心に関係主体の意識調査を行い、課題等を明らかにするものがある。本稿では、各種統計データやアンケート結果から中古不動産流通市場の現状と課題を整理し、さらに首都圏レイズデータを用いて、地域ごとの中古住宅流通の特徴を概観する。

## **公共交通機関における新型インフルエンザ等対策に関する調査研究 (Kick-off) . . . 5 4**

総括主任研究官 長谷 知治、研究官 中尾 昭仁、研究官 菊地 香織、研究官 加藤 賢

新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成24年法律第31号）は、国民の生命及び健康を保護し、国民生活及び経済に及ぼす影響が最小となることを目的としている。本稿では、公共交通機関における新型インフルエンザ等対策に関する調査研究の背景と目的、調査研究の内容について報告する。

## **公共政策における社会合意形成過程～韓国の公共葛藤管理～（その3・完） . . . 6 0**

前所長 周藤 利一

韓国では、公共政策の過程で生じる conflict を「公共葛藤」と称し、その発生を予防したり、円満に解決するために、公共葛藤管理として官民を挙げて様々な取組みが行われている。本稿は、前々号・前号に続き、公共葛藤管理に関する現行制度のうち地方公共団体に関する内容について紹介する。

## **□PRI Review投稿及び調査研究テーマに関するご意見の募集 . . . . . 8 0**

これらのコンテンツはすべて 国土交通政策研究所のホームページからダウンロードできます。 URL : <a href="http://www.mlit.go.jp/pri">http://www.mlit.go.jp/pri</a>
本誌の内容を転載・引用される場合は、国土交通政策研究所までご連絡ください。 (連絡先は裏表紙を参照)

## 外国人観光客に対する旅館ビジネスの今後に向けて —旅館の魅力は「おもてなし」？—

国土交通政策研究所長 後藤 靖子

### 1. はじめに

我が国への訪日外国人旅行者数は、2013年12月、目標であった1,000万人を達成した。関係各位の様々な取り組みが、着実に成果をあげたといえるだろう。

インバウンド振興の目的は、日本のソフトパワーの強化と経済活性化である。1,000万人を超えると、取り組みも新しいステージに入ると思料する。日本が海外から憧れられる国になること、観光を通じて日本の様々な分野の活性化が図られること、そのことを明確に意識して取り組むことが大切だと考える。

2020年オリンピック・パラリンピックの東京開催も決定。この機会をいかし、日本が世界の人々をオープンにお迎えする国を目指して取り組みをすすめる絶好の機会である。日本の強み弱みを、雰囲気ではなく正確に認識し、強みをのばし、弱みを克服する取り組みが必要となる。日本の魅力を効果的に発信し、受け入れ体制を整え、そのことを通じて、オリンピックを一過性のイベントで終わらせず、オリンピックのあとも持続して、日本が世界の人たちを魅了し、観光を通じて経済効果を発揮し、グローバルな交流の中で日本人も成長することができる国をめざしたい。

### 2. インバウンド観光を通じた旅館産業の活性化をめざして

(1) 当研究所では、ブランドという視点、「日本の価値を伝え、高めるものはなにか」について、これからのびが期待される市場であるASEANの国を対象に、韓国やオーストラリアなどのライバル国と対比して研究する取り組みをスタートしている。(本PRIレビューp.6をご参照)。

あわせて、日本のブランドの大きな要素の一つであると考えられる旅館の魅力を解明する取り組みを、全国旅館組合青年部インバウンド戦略委員会、観光関連の大学関係者、研究者、その他の有志のコラボレーションで実施している。

この発端は、関係者とフリーで議論をした際に、「日本の魅力の一つは、「旅館に泊まること」があげられているが、いったい、旅館の何が外国人に評価されているのだろうか」とのシンプルな問いがきっかけである。この問いに対して、大方の答えは「おもてなし」ということになることが多いのだが、それをさらに追求していくと、一人一人が思い描いていることが曖昧かつまちまちであることがみえてきた。

この点で関係者の認識が共有できていないと、受け入れの取り組みも、海外への発信も、ばらばらで、かつ、相手にアピールできるかどうか定かなくなってしまう懸念がある。全国旅館組合青年部はインバウンド戦略委員会を設置して具体的取り組みをすすめているところでもあり、旅館の現場に軸をおいて、関係者のコラボレーションで、分析をすることをスタートした。

(2) 旅館経営者のインバウンド受け入れに対するスタンスを、フリーディスカッションの際の声からアトランダムにひろってみると、

- ① インバウンドで旅館の経営を改善し、自身の旅館のブランド力を高めたい、と考えている旅館は一定数いる。
- ② 個人客を受け入れたいが、手間がかかることから、まだそこまで対応できていないところが多いのではないかと。
- ③ 一部の旅館や地域を除き、団体旅行中心で、まだ、単価も低い。少しずつ認知度をあげ、ブランド力をあげて提供する価値に見合った価格を設定し、採算性を向上させたい。ターゲットとする国も幅を広げていきたい。
- ④ インバウンド観光については、金融機関がネガティブなケースがある。インバウンド観光が持つ可能性が十分認識共有されていない。
- ⑤ (こんな声も)。日本にくると必ず泊まっていくリピーターがいる。人気なのは「うちのおばあちゃん」。外国語はしゃべれないけれど「おばあちゃんに会いに来た」と来られる。一方で、大事なお客様なのでご紹介をうけてこられた方が「ここには泊まれない」と出て行く人もいる(ホテルに慣れた人から見ると部屋が狭い、布団が堅い・・・などが理由?)。情報提供の問題もあるか。など、個別旅館によって、インバウンドに対する意欲はあっても、対応はそれぞれに試行錯誤で取り組んでいることが垣間見られる。

旅館の取り組みの実態や経営者のビジネスの今後についての考え方について把握するとともに、自分たちが評価されていると思っていることが本当に顧客に評価されているのか、自分たちが気づいていない魅力があるのかどうか検証したい。そのことを通じて、外国人へのブランド力をより高めることを後押しするとともに、インバウンド受け入れが日本の宿泊産業の発展にも貢献することができるよう、そしてやる気のある旅館経営者が希望をもって世界に目を向けることができるよう、本調査では検討をしてみたい。

### 3. 統計からみる日本の魅力と旅館

(1) ここで、訪日外国人が、日本の何に魅力を感じているのかを、観光庁が実施している「訪日外国人消費動向調査 (H25年7-9月期)」<sup>1</sup>からみてみたい。

<sup>1</sup> 観光庁訪日外国人消費動向調査 <http://www.mlit.go.jp/kankocho/siryou/toukei/syouthityousa.html>

## ① 訪日旅行全体の満足度

「大変満足」45.6%、「満足」46%をあわせて91.6%。

## ② 再訪意欲

「必ず来たい」58.2%、「来たい」34.1%をあわせて92.3%。大変高い数字になっている。

これを、個別の要素別にみても、活動の実施率上位10位のうち、「期待以上」の比率でみると、「日本の生活文化体験(71.5%)」「日本の歴史・伝統文化体験(68.2%)」「自然景勝地観光(63.2%)」が上位にならぶ。

③ 旅館の満足度(期待以上)は42.6%。国別にみても、サンプル数に違いがあるものの、欧米系+タイ、シンガポールは、おおむね60%~70%を超える高い率となっている。一方、台湾、香港が30%前後とやや低い比率となっている。

## ④ 今回実施した活動、次回実施したい活動

「日本食を食べること」「ショッピング」「繁華街の街歩き」「自然・景勝地観光」「旅館に宿泊」の順で多い。一方、次回実施したいことは、「温泉入浴」「日本食を食べること」「自然・景勝地観光」「ショッピング」「四季の体感」の順で多い。

上記は、直近のデータでみたもので、もう少し長期での分析も必要であるが、概して、訪日外国人の満足度は高く、特に、日本の特徴的な体験が、魅力ととらえられているといえよう。旅館もその中のひとつと位置づけられると考える。

(2) 同様の調査としては、今後成長がみこまれるASEAN3カ国(シンガポール、タイ、マレーシア)を対象にした調査「ASEAN訪日インバウンド最新事情」<sup>2</sup>をみてみたい。

本調査によると、「次回実施したいこと」の質問に対しては、「露天風呂・大浴場に入る」がトップ、「ローカルフードを食べる」「日本風のお土産やお菓子をかう」「花見、紅葉、雪など季節の風景を見る」「日本式旅館に泊まる」がほぼ同数で続いている。

さらに、同調査は、「今回実施した」率と「次回実施したいこと」の差に着目しているが、その数字が一番大きいのが「旅館に泊まる」(+24.8ポイント)である。この数字からは、旅館は、今後のリピーター拡大にとって有力な要素となりうるもの、と言えると考える。(なお、「露天風呂」「季節の風景」「お祭りなど」はおおむね17ポイントとなっており、同様に期待できる。)

(3) なお、観光庁の上記調査で注意を要すると思われるのは、旅館宿泊については、50.1%が「今回実施した」ものの、「次回実施したい」は30.2%に減っていることである。回答者全体のなかでは、3割がまた実施したいと言っていることを評価できると思料するものの、両者の数字のギャップが意味するところは解明する必要があると考える。

<sup>2</sup> ASEAN3カ国じゃらん訪日インバウンドニーズ調査(「とーりまかし June2013」)

詳細に、国別にこのギャップをみると、台湾では、旅館宿泊を「実施した人」の比率は76.7%、「次回したい人」26.7%となり、ギャップが50。同様に香港、中国で50ポイント前後のギャップとなっている。欧米系は、比較的その数字に差がなく、むしろ米国、カナダ、英国、タイなどではプラス（＝次回旅館に泊まりたいと答えた旅行者が増えている）となっている。

これに対する仮説としては、以下のようなことが想定されるのではないかと。

- ① 旅館は日本の生活文化を味わえるものだ、と考えられているが、一度体験したらそれでもうよい、と受けとめられている可能性はないか。
- ② 日本の生活文化に興味がない層（国？）が一定数いるのではないかと。
- ③ 旅館のタイプにより快適度や満足度に差がでていのではないかと。旅館といっても、木造建築から見た目はホテルと変わらない大規模なコンクリート造りまで、きめ細かなサービスができるところからそうでないところまで多様で、最初に泊まったところの印象が、旅館全体のイメージを作り上げている可能性も否定できない。

旅館は「日本文化を体験できる場所」、とのアプローチに加え、何度来ても評価されるために顧客にアピールすべき必要な要素があればそれを磨いていくことも大切であり、その点も解明していきたいと考える。

#### 4. 調査の進め方

調査については、以下のような進め方を想定している。

- ① 旅館の魅力、identityは何か、仮説を設定。旅館経営者を中心に、観光関係者も加わった中でフリーな議論を行う。（すでに数度実施）
- ② 旅館経営者にアンケートを実施。質問の設定にあたっては、旅館経営者や有識者メンバーが詳細に打ち合わせを実施し、現場での問題意識や実態に沿い、今後の実践に結びつくよう、議論を重ねて作成した。今後、アンケートを集計し、インバウンドビジネスの現状を把握するとともに、経営者の経営戦略や、旅館の魅力についての考え方について検証。上記の仮説を補強する。
- ③ 上記の仮説をもとに設問を作成し、海外からの宿泊客にアンケート・インタビュー調査。何が旅館の魅力とされているのか、旅館経営者が思っていることと観光客との間に齟齬はないのか、などを分析。
- ④ 分析結果を、今後の発信や取り組みにつなげる。

今後、アジアの観光客の旅行シーズンの一つである春節の時期を念頭に、外国人観光客へのアンケートなどを開始し、分析を進めていく予定である。

# 国土交通分野の海外市場獲得における ライバル国に関する調査研究 (Kick-off)

研究調整官	松永	康司	研究調整官	廣松	新
研究官	武田	紘輔	研究官	梶原	ちえみ
研究官	渡辺	伸之介	研究官	大野	佳哉
研究官	中尾	昭仁	研究官	田中	文夫
研究官	佐藤	俊介			

## 調査研究の背景及び目的

人口減少等を背景に、国土交通分野においても海外市場への進出と諸外国の成長力の取り込みが欠かせない。各種協議会を活用した民と官での情報収集、トップセールス等の取組みにより海外市場の積極的な獲得を目指している所、各分野で競争が激化している状況にある。海外市場における相手国の調査のみならず、海外市場の獲得において先進的な取組みを行っているライバル国について体系的な調査分析を行い、今後の我が国における海外市場獲得戦略において有用な情報として提供することを目的とする。

## 調査研究内容

### <対象分野>

観光地としての魅力をブランドとして確立すると共に、今後、更なる訪日外国人旅行者数増加を目標としている「観光分野」、総合力（総合ベンダー）や国際標準といった要素の重要性が大きい「航空管制分野」、性能や技術力で優位性を保持しつつも苦戦している「建設分野」の三分野を対象として調査分析を進め、その上で分野横断的な分析を行う。

### <手法・内容>

統計や文献の調査に加え、国内外の民間企業、政府機関、有識者等に対するヒアリングを行い、案件（制度、基準、システム等）、手法（輸出、技術協力、国際標準化等）、競合国の海外展開事例、戦略、成功要因、今後の動向等を把握する。

### <課題と解決策の提示>

競合国と我が国との比較検討を行い、また分野横断的観点から整理した上で、中長期的かつ戦略的な海外展開の推進に資する課題と解決策を提示する。

## 成果の活用

本調査研究を通じて得られた知見を関係者に提供し、今後の国土交通分野における中長期的かつ戦略的な海外展開の推進への寄与を図る。



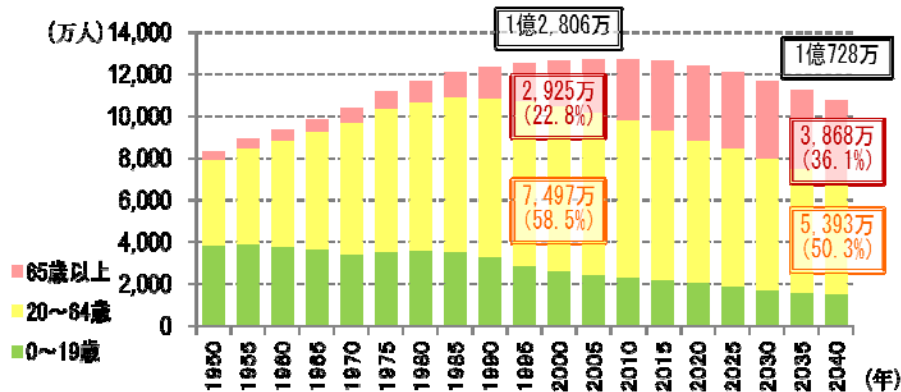
## 1. はじめに

本年度より、当研究所では、国土交通分野における海外へのビジネス展開について、日本と競合すると考えられる国に関する調査研究を開始した。

本稿においては、Kick-off として、本調査研究の背景と目的、調査対象分野、調査項目について報告するとともに、現時点における観光分野に関する調査研究内容の概略を紹介する。

## 2. 調査研究の背景と目的

日本経済は大きな転換点に立たされている。例を挙げると、人口は2010年の1億2,806万人をピークに減少に転じ、2040年には1億728万人まで減少する（2010年比▲16.2%）ことが見込まれている。その内訳は、20歳～64歳が2,104万人減少する（2010年比▲28.1%）のに対して、65歳以上は943万人増加する（2010年比+32.2%）。

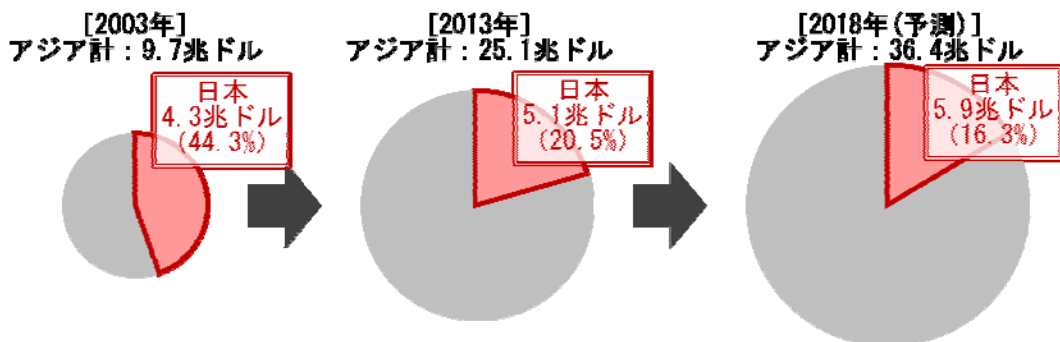


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計」（平成24年1月推計）

※ 出生中位・死亡中位推計値、各年10月1日現在。1950～1970年は沖縄県を含まず、総数は年齢不詳を含む。

図一 日本人口の推移

また、経済的な指標の一つとしてGDPの推移及び将来予測を検証してみても、アジアにおける日本のシェアは、10年前の2003年には44.3%と約半分を占めていたものが、2013年現在で20.5%、5年後の2018年には16.3%まで低下することが見込まれている。



出典：IMF「World Economic Outlook 2013」

図二 アジア地域における日本のGDPの推移

これらの事情に鑑みると、国土交通分野においても海外市場への進出を果たし、成長著しいアジア地域の新興国を中心とした諸外国の成長力を取り込むことは、我が国にとって喫緊の課題となっていると言える。グローバル化した経済を舞台とする国際競争においては、例えばトップセールスの実施、プロモーション活動の充実、受入環境／進出体制の整備、国際標準に関する取組み等、民と官との一体的かつ戦略的取組みが求められる。我が国においても、「観光立国推進基本計画」（平成24年3月30日閣議決定）、「日本再興戦略」（平成25年6月14日閣議決定）、「インフラシステム輸出戦略」（平成25年5月17日経協インフラ戦略会議決定）等を策定し取組みを進めているところであるが、我が国は観光資源、技術力、性能等が優れているにも拘わらず実績が伸び悩み、あるいは国際的なコンペティションで有力候補と称されながら結果的に撤退／敗退する事例が散見される等、その展望は予断を許さない状況にある。その主な要因として、為替相場の影響を含め、価格面に一因があることは従来から指摘されてきたことではあるが、「低価格・低品質」と「高価格・高品質」の単純な比較とは様相を異にしているという声が近年はよく挙げられている。

また、国土交通分野の国際競争力を題材とした調査研究は、我が国自身や市場国に関するものは比較的多く行われてきたこととは対照的に、競合国についての調査研究や我が国と競合国との比較分析は競合国の進出戦略に関わるものであり、その把握が困難であること等から、必ずしも充分かつ体系的に行われてきたとは言えない。競合する国の戦略を模倣するのか、それとも差別化を図るのかという結論は容易に導くことはできないが、我が国、市場国に加え競合国をも対象に含めて、制度、戦略、動向、成功要因と敗退要因、強みと弱み、これまで見落としてきた盲点等について幅広く、今一度体系的に分析することが必要な時期を迎えていると考えられる。これらの背景を踏まえ、本調査研究は、国土交通分野における海外へのビジネス展開に当たって我が国と競合することが想定される国の海外展開事例、戦略、手法、成功要因等について調査研究を行い、体系的に整理する。その知見を関係者に提供することによって、今後の国土交通分野における中長期的かつ戦略的な海外展開の推進に資することを目的としている。

### 3. 調査対象分野

「国土交通分野」に含まれる具体的分野は非常に多岐に亘るが、本調査研究においては、最終的に分野横断的に整理するという目標を見据え、それぞれ特徴が異なる三分野を対象として調査研究に着手する。

まず第一の分野として、更なる少子高齢化や人口減少を見据え、インバウンドによる日本経済の活性化に結び付けていくことが期待されると共に、更なる質の向上が課題とされている観光分野を対象とする。観光分野では、民と官とが連携しつつ、外客誘致の取組みを進めており、2013年には訪日外国人旅行者数は1,000万人を超えた。2020年には東京でオリンピック・パラリンピックが開催されることも決定し、インバウンドへの追い風となることが予想される。一方、世界各国・地域への外国人訪問者数で比較した場合には、諸外国に大きく水をあけられており、更に、積極的な外客誘致を図っている韓国に2009年に外国人訪問者数で追い越されている。日本においても、訪日外国人旅行者数の増加に向け、今後より一層の戦略的な取組みが求められている。

第二に、法人あるいは国を主な市場とし、海外へ進出するアウトバウンドの方向が重要となることに加えて、国際標準や「総合ベンダー」の存在が大きなポイントとなる航空管制分野を取り上げる。管制システム等の変革が求められる時期を迎えつつあり、ICAO（国際民間航空機関）の予測によれば、今後10年間で1,200億ドルの需要が見込まれている。しかし、我が国においては財政状況の厳しさから航空交通システム等の需要は限られると考えられ、需要が増加するのは主に海外市場であると考えられている。我が国が海外市場へ進出するためには国際競争を勝ち抜くことが当然求められることになるが、その際、総合的なサービスを提供することができる「総合ベンダー」が立地するアメリカ、フランス等が大きな競合国となると考えられる。その他、海外では民と官とが一体的に営業活動を行っている事例が多いことから、我が国においても今後の戦略的な方向性を検討していく必要がある。

第三に、法人あるいは国を主な市場とし、海外へ進出するアウトバウンドの方向が重要となることは航空管制分野と同様であるが、技術力等の優位性に関する定評が実績にうまく結びついていないという課題を抱える建設分野を対象とする。防災面や環境面での性能を含めた品質、技術力、契約事項の遵守や信頼性、ファイナンス面といった事項において、我が国が世界トップ水準にあることは、多くの関係者が口を揃えて言及する所である。それにも拘わらず、欧米勢のほか、近年存在感を増している韓国、中国等に後れを取る場面が散見されるようになってきている。アジア・オセアニア地域の海外建設市場における売上高の上位10社を見ても、10年前の2004年には3社、翌2005年には4社の日本企業が名を連ねていたものの、2009年以降は1社も登場しないという状態が続いている。

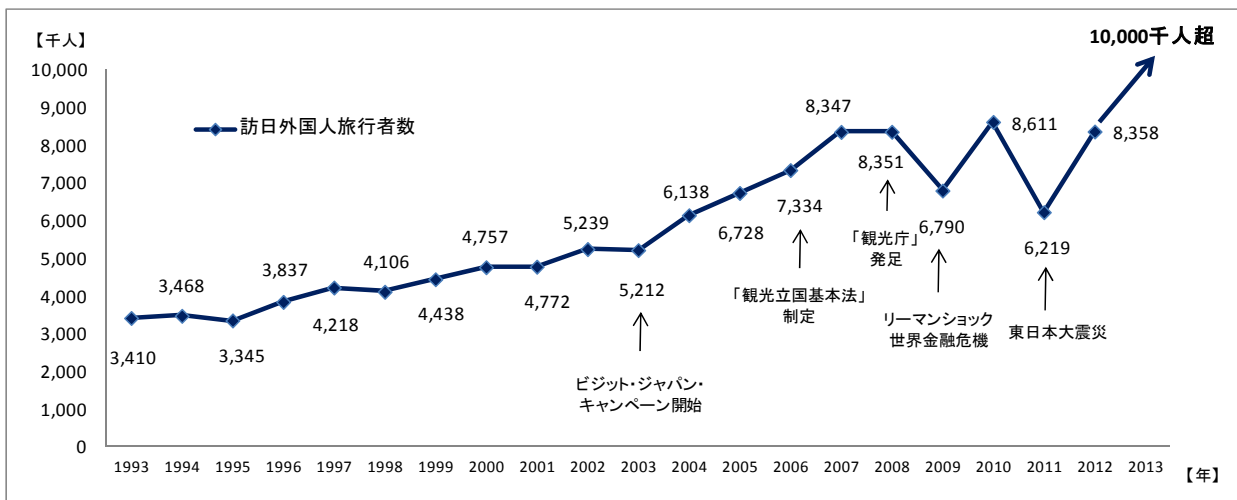
#### 4. 調査事項及び分析の視点 ～ 観光分野を例に

各分野の調査研究に取組み始めたところであるが、本稿においては「観光分野」をとりあげる。我が国における海外ビジネス展開について、観光分野においては、次のような観点から調査分析を行う。

##### (1) 観光分野における調査研究の背景

2003年にビジット・ジャパン・キャンペーンが開始され、2006年12月に「観光立国基本法」が制定されるなど、我が国におけるインバウンド観光への取組みは本格化している。観光は、国の政策として重点的に取り組んでいくとされ、以前にも増して注目されている。更に「観光庁」の設立や地域にインバウンド観光の専門部署が設けられるなどといった体制作り、各主体におけるインバウンドへの取組みも進められている。観光は、地域経済を活性化させることの出来る産業であり、国内の旅行需要が伸び悩む中において、インバウンドへの取組みは今後、更に注目されていくと考えられる。

我が国における訪日外国人旅行者数の推移を見ると、2003年のビジット・ジャパン・キャンペーン開始時には5,212千人であったが、リーマンショックや東日本大震災の影響はあったものの、この11年間で約5,000千人増加しており、2013年は10,000千人を超えた。ビジット・ジャパン・キャンペーン開始以前、1993年の3,410千人から、2003年までの11年間では1,802千人の増加であったことも顧みると、昨今における関係者の取組みは着実に成果をあげていると考えられる。

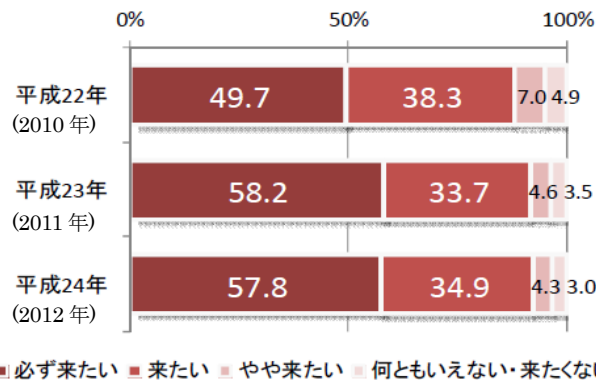


出所：日本政府観光局（JNTO）公表資料を基に作成

図－3 訪日外国人旅行者数の推移

また、観光庁で行っている「訪日外国人消費動向調査」によれば、2012年における訪日外国人旅行者の再訪意向について、全体で「必ず来たい」が57.8%、「来たい」が34.9%となっており、この2つで92.7%を占めている。訪日外国人観光者の再訪意向は2010年の88.0%（「必

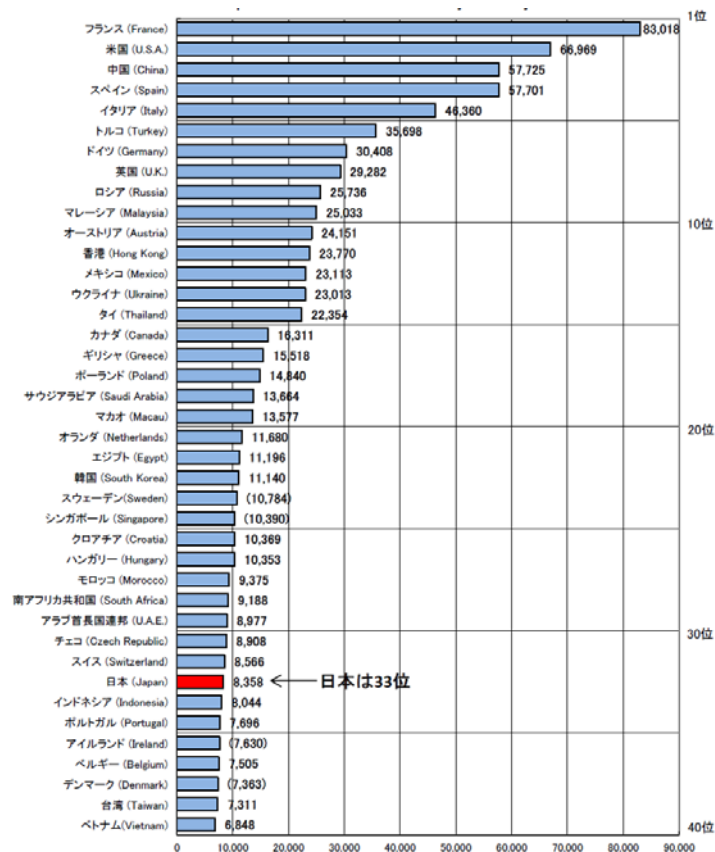
ず来たい」と「来たい」の合計) から時系列で見ると、高い評価を維持し続けており、一度、日本に来た外国人旅行者にとって、日本の観光地としての魅力は認められていると考えられる。



出典：観光庁「訪日外国人の消費動向 平成24年 年次報告書」

図-4 日本への再訪意向

しかし一方で、日本政府観光局の「世界各国・地域への外国人訪問者数 (2012年)」によれば、外国人の訪問者数は世界の第33位に位置している。我が国への訪日外国人旅行者数は増加傾向にあるものの、世界各国と比較すると、今後より一層の取組みが求められる状況にある。



出典：日本政府観光局 (JNTO)

図-5 世界各国・地域への外国人訪問者数 (2012年 上位40位)

我が国のインバウンド観光において、今後、更に訪日外国人旅行者数を増加させていくためには、海外の観光客に「日本のインバウンド観光のブランド（訪日意欲を喚起するプラスのイメージ形成）を確立する」ことが必要と想定される。

海外市場において競合することが想定される国のうち、例えば韓国では、自国が正しく評価されていないとの認識から出発しており、国際的な国家ブランド指標での自国の順位をつねに意識し、サムスン経済研究所（SERI）が独自の国家ブランド調査を行うなど、強い国家意識に支えられた政府・企業・業界の連携が韓国ブランド推進の原動力になっている。

海外市場において「ブランド」が重視される中で、我が国においても他国の戦略との比較を行い、今後の海外市場獲得に向けた戦略的な取組みが求められる。観光分野では「ブランド」という視点から調査研究を進める。

## (2)観光分野における調査研究の視点

観光分野では今後の市場国として成長が期待される ASEAN 市場を対象として、ライバルとなることが想定される韓国やオーストラリアに焦点をあてて、以下のような視点から調査研究を進めていく。

### ①我が国と競合国における「ブランド・イメージ」に関する調査・分析

本調査研究では、ブランドの構築から展開、維持に関する要素に着目し、ライバル国の取組みの調査分析、有識者等への意見聴取等を行い、今後の我が国のブランド・マネジメントの構築に資する知見・ノウハウを抽出し、整理する。

そのための調査内容の一つとして、ブランド・イメージに焦点をあてた調査分析を行う。調査にあたっては、ブランド・イメージに関する既存文献等のレビューを行った上で、ブランド・イメージをコンテンツ、イメージ、共感の3つに分類した。コンテンツの認知だけでなく、対象国におけるイメージ形成の度合いについて調査分析を行う。

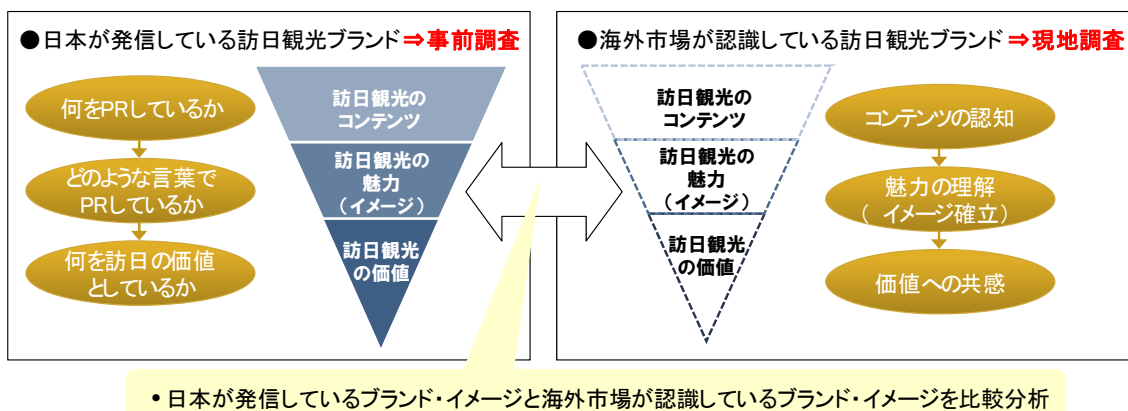


図-6 調査の体系（イメージ）

具体的には、以下の手順での調査分析を想定している。

- 1) 我が国が海外に発信しているブランド・イメージに関わるキーワードについて情報を整理する。(事前調査)
- 2) 海外市場において認識されている訪日観光のブランド・イメージを調査し、整理する。(現地調査)
- 3) 我が国と海外市場におけるブランド・イメージについてギャップを分析する。
- 4) ターゲット市場において競合することが想定される国についても1)～3)について、同様の調査分析を行う。

## ②「ブランド・マネジメント」に係るライバル国の動向に関する調査・分析

訪日観光客の「顕著な成長拡大が見込める」市場として位置づけられる東南アジアにおいて、我が国は各国と激しい競争を繰り広げている。この市場で競争優位を確保するために、ライバル国がブランド戦略を展開する中で、日本独自のブランド確立が課題となっている。

本調査研究では①を踏まえつつ、東南アジアを対象としたライバル国のブランド・マネジメントの実態を体系的に整理し、我が国との比較分析を行う中で、①で得られた知見と共に今後の海外市場獲得への示唆を得るものとする。

## 5. 今後の進め方

本稿においては、主に観光分野を例として説明したが、本調査研究については、分野ごとに既往の統計、研究等のレビューの実施、関係者へのヒアリングや現地調査等を行うとともに、我が国と競合国の比較分析や分野横断的な観点からの論点整理を通じた調査研究を進めているところである。また、有識者等の助言を得ながら進めていく。

(参考文献)

- ・国立社会保障・人口問題研究所(2012)「日本の将来人口推計」(平成24年1月推計)、同(2013)「日本の地域別将来推計人口」(平成25年3月推計)
- ・IMF(2013)「World Economic Outlook 2013」
- ・ICCA(国際会議協会)統計
- ・Engineering News-Record(2013)「The Top 250 International Contractors」等
- ・ケビン・レーン・ケラー(2010)「戦略的ブランド・マネジメント(第3版)」
- ・国土交通省 観光庁(2013)「訪日外国人の消費動向 平成24年 年次報告書」
- ・インバウンド研究会(2013)「インバウンド研究会 中間提言」
- ・日本政府観光局(2013)「訪日旅行誘致ハンドブック 2013」
- ・外務省(2012)「広報文化外交の制度的あり方に関する有識者懇談会 最終報告書」
- ・国土交通省(2013)「平成24年度 国土交通白書」

# マンションと地域の共助による防災力強化のための具体的方策に関する調査 ～マンション管理会社へのアンケート調査結果～

主任研究官 尾藤 文人  
 研究官 阪井 暖子  
 研究官 梶原ちえみ  
 研究官 田中 文夫

## 調査結果の概要

### 東日本大震災時のマンション管理会社の対応

・東日本大震災時、多くのマンションでは、管理員が自己判断もしくは管理会社本社からの指示により、マンションの建物、配管、エレベーター等の被害状況の確認、災害情報の収集、伝達等を行っていた。一方、道路や鉄道、通信網の寸断により、食料等の物資の提供や、けが人の対応といった救援活動ができた管理会社は少なかった(図1)。

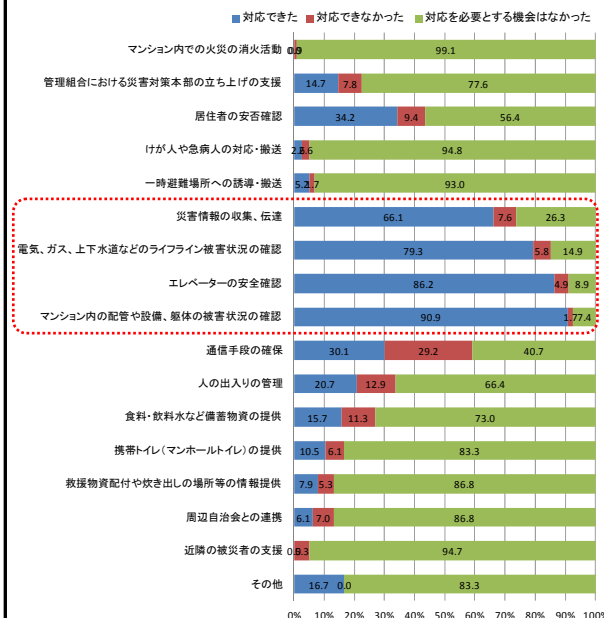


図1 東日本大震災時の管理会社の対応状況

・また、震災時、集会場やエントランスロビー等の屋内共用スペースが有効に機能し、掲示板やホワイトボードが情報の伝達・共有に役立っていた(図2)。

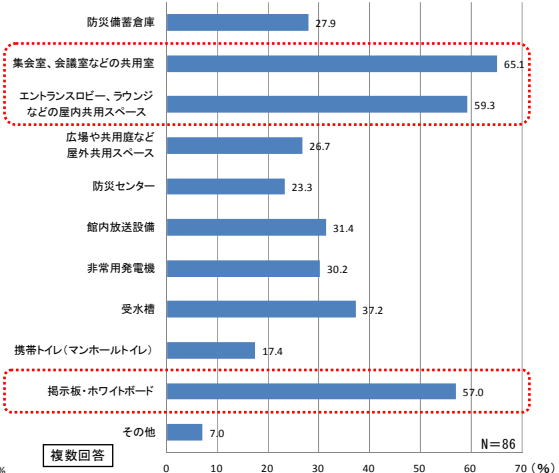


図2 東日本大震災時に役に立った共用施設や設備、備品

### 地域防災力強化に対する管理会社の考え

・管理会社の9割以上が『地域防災』の取り組みは必要だが(図3)、マンションと地域のコミュニケーション不足が問題と考えている。

・災害時、マンションの共用スペースを一時避難場所や避難通路として開放できると考える管理会社は多い(図4)。

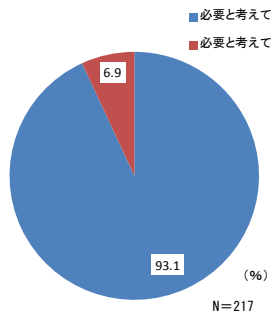


図3 『地域防災』の必要性

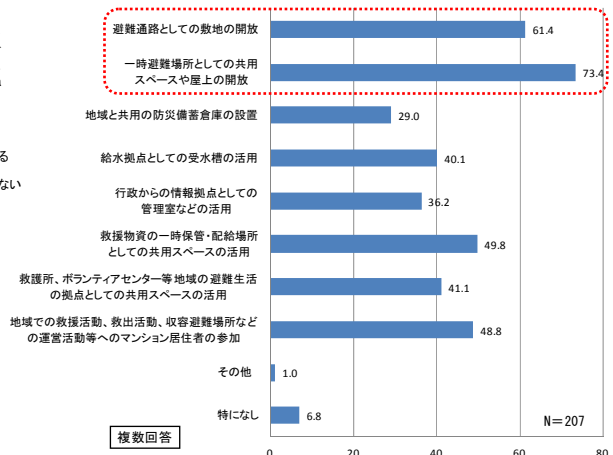


図4 マンションが地域防災に貢献できること



## 1. 調査の目的

本研究は、今後想定される大規模災害に備え、マンションと地域とで、それぞれが有する資源を相互活用する仕組みやその前提となる関係を事前につくっておくことで、共助による地域防災力が強化・増進される方策を検討することを目的として、平成 24 年度、平成 25 年度の 2 カ年での実施を予定しているものであり、その全体概略は「集約的都市居住における地域防災力の強化に関する研究 (Kick-Off)」(国土交通政策研究所報第 46 号)で紹介している。

本稿はその研究の中の一環として平成 25 年度に実施した、マンション管理会社に対するアンケート調査の概要についての報告である。

## 2. マンション管理会社へのアンケート調査の実施概要

本研究で実施したマンション管理会社へのアンケート調査の概要は以下の通りである。

表-1 マンション管理会社へのアンケート調査の実施概要

実施時期	2013 年 9 月 5 日 (木) ~ 2013 年 9 月 27 日 (金)
調査対象	一般社団法人マンション管理業協会 加盟 386 社 <sup>1</sup>
主な質問項目	①管理実績 管理物件数／規模別棟数／地域別棟数／管理形態別棟数 ②防災に対する方針、考え方 災害に対する備え／具体的な防災対策 (ソフト、ハード) ／ 防災対策や設備等の周辺地域との共同使用の提案について ③東日本大震災時の状況 被害物件の有無／震災時の対応状況 (対応内容、対応できなかった理由、対応の判断・時期等) ／マンション居住者からの要請の有無／震災時役に立った共用施設や設備等／震災時になくて困ったもの／震災時の管理組合の意思決定機能／震災時の管理組合と地元自治会との協力や連携について／震災後の管理組合からの要請について (要請内容、要請への対応状況等) ／震災の経験を踏まえた意識や活動の変化 ④地域防災力の強化に向けた方針、考え方 地域防災の必要性／地域防災に取り組むにあたっての問題点／地域と連携した取り組みの例／管理組合に対する地域との連携強化の提案について (提案の有無、提案内容) ／マンションが地域貢献できること／地域からの必要な助け／地域防災力強化に必要な各主体の関係と行政支援／自由意見、要望
回収状況	配布数：386 社 回収数：220 社 (回収率：57%) 2013 年 10 月 17 日時点

<sup>1</sup> 本調査は、一般社団法人マンション管理業協会に加盟する全国の管理会社 386 社を対象とした。

### 3. アンケート集計結果(220 社分)

#### (1) 管理会社の分譲マンションの管理実績について

管理会社の規模別の管理実績については、50 戸未満の管理組合数は全体の 58.7%、100 戸未満は 84.8%となっており、100 戸未満の中小規模物件が中心となっている（図-1）。

地域別の管理実績については、関東の物件が 56.3%、うち首都圏だけでも 47.4%を占める。他では近畿が 16.8%、東海が 11.4%と三大都市圏で大半を占める。東北は 2.3%と少ない（図-2）。

管理形態では通勤が 60.5%で最も多く、巡回が 31.4%、住込は 4.5%となっており、日中は管理員がいるが、夜間は管理員が不在となるケースが多い（図-3）。

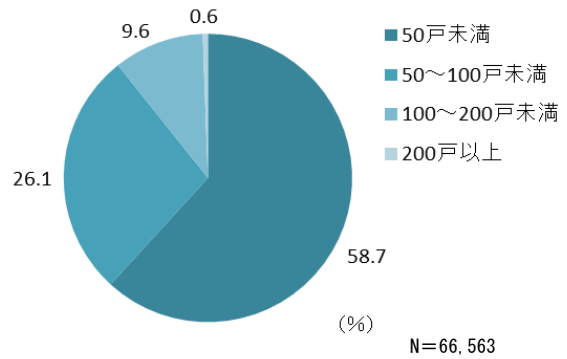


図-1 規模別管理組合数の割合

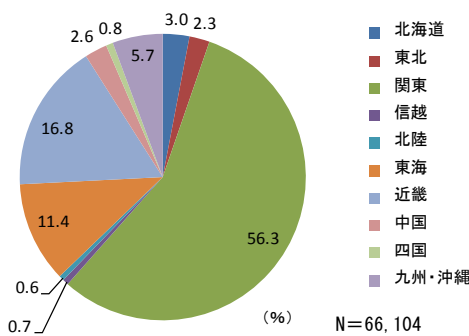


図-2 地域別管理組合数の割合

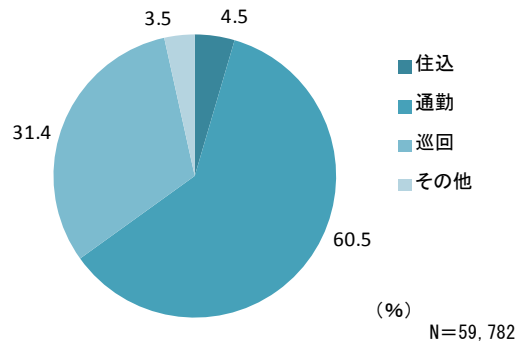


図-3 管理形態別管理組合数の割合

#### (2) 管理会社の防災に対する方針、考え方について

##### ① 災害発生に備え、平常時から準備している対策

管理会社が災害発生に備え、平常時から準備している対策は、「緊急時の社員連絡網の構築」が 91.8%と最も多く、次いで「社内向け災害対応マニュアルの作成」が 61.8%、「社員に対する防災教育の実施」が 58.5%となっている（図-4）。

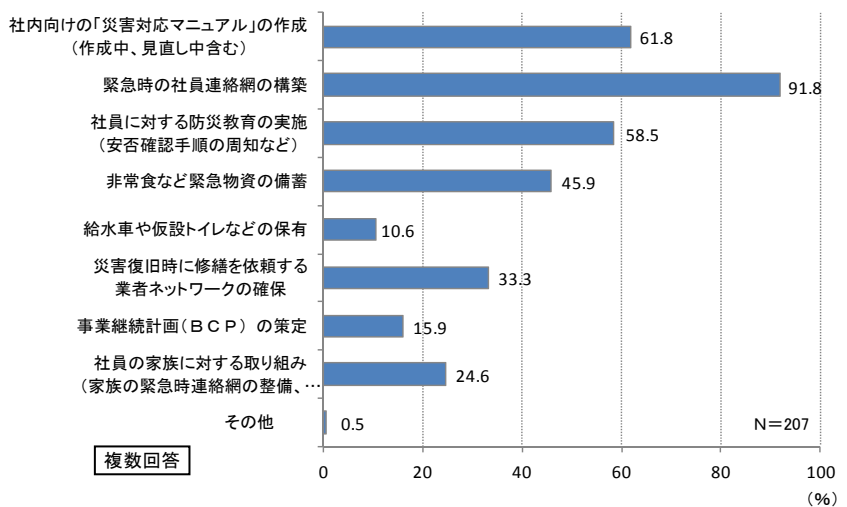


図-4 平常時から準備している防災対策

図-4で「社内向けの災害対応マニュアル」を作成していると回答した管理会社の80%以上が、「社員の安否確認」、「災害情報の収集体制・情報管理」、「災害対策本部の立ち上げ」、「管理物件の被災状況確認手順」を災害対応マニュアルに記載している(図-5)。

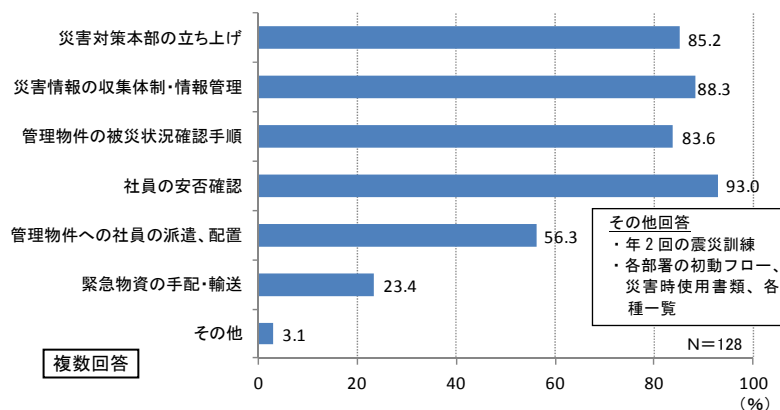


図-5 災害対応マニュアルの内容

## ② 現在、管理物件に対して実施している具体的な防災対策及び設備

現在、管理物件で行われているソフト的な防災対策で、最も多いのは「防災訓練の提案」の77.2%、次いで「居住者に対する防災関連情報の提供」の61.1%、「防災訓練の提案」の77.2%、「防災備蓄品の整備」の58.5%、「管理組合向け防災マニュアルの作成の補助」58.0%となっている(図-6)。

また、管理物件で整備されているハード的な防災対策で、最も多いのは「防災備蓄庫の設置・拡充の提案」の66.0%、次いで「耐震診断・耐震補強の提案」の52.8%となっており、防災備品の備蓄や建物の耐震に対するニーズの高まりはうかがえるが、マンション内の防災拠点スペース等の設置に対するニーズはまだ低い(図-7)。

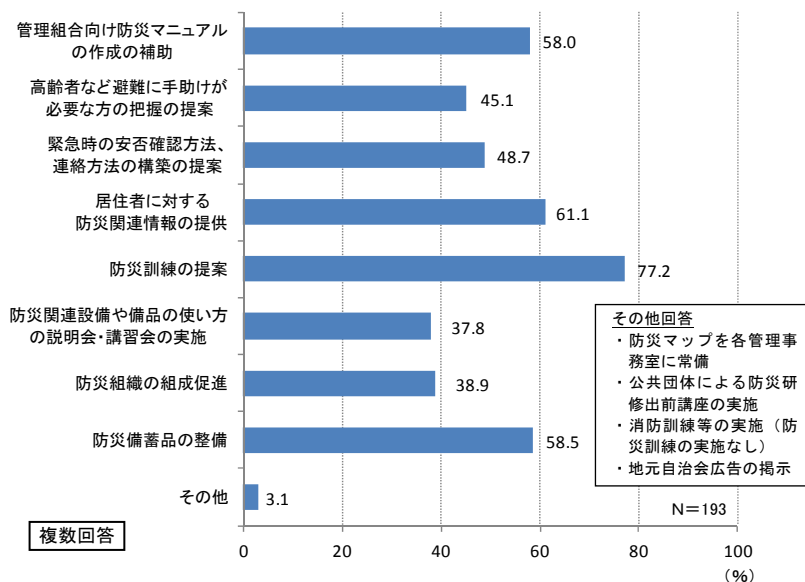


図-6 現在管理物件で実施している防災対策及び設備(ソフト)

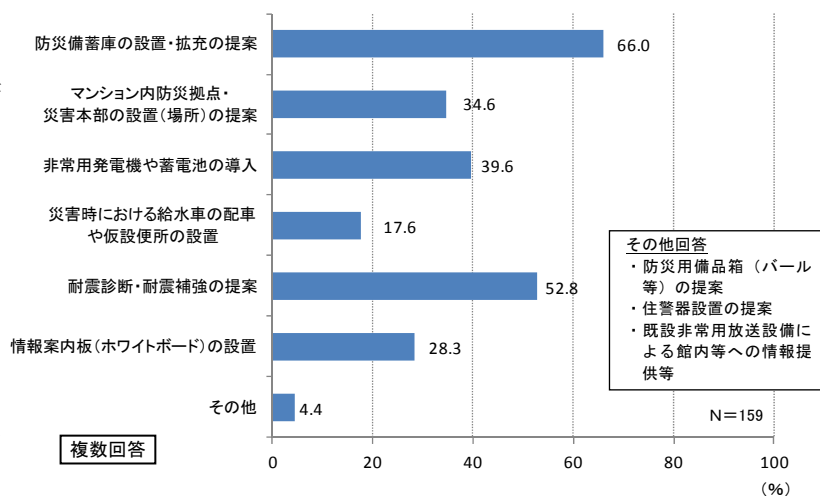


図-7 現在管理物件で実施している防災対策及び設備(ハード)

### ③ 現在実施している防災対策や設備等の周辺地域との共同使用の提案

現在、実施している防災対策や設備等の周辺地域との共同使用に関して、管理組合への提案の有無については、「提案し、採用された」が19.6%、「提案したが、採用されなかった」が10.5%で、『提案の実績』としては30.1%となっている。「提案したことがない」は69.9%を占めている（図-8）。

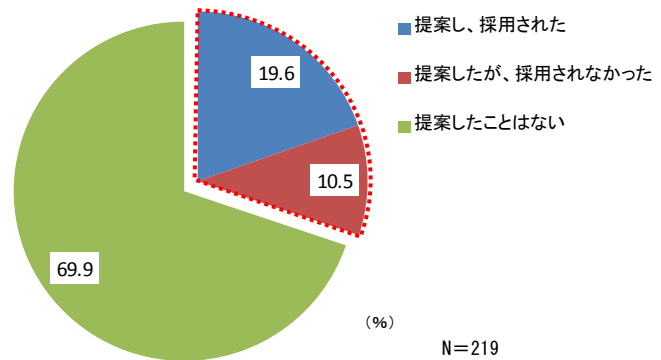


図-8 地域との共同使用に関する管理組合への提案の有無

「提案し、採用された」主な提案内容は、「防災備品の整備」や「防災倉庫」、「耐震補強」等、マンション内の防災対策に関する内容は多いが、「周辺自治会への共用施設の開放」や「周辺自治会との合同防災訓練」等、地域と連携した防災対策について採用された実績もみられる（表-2）。

一方、「提案したが、採用されなかった」提案内容についても、マンション内の防災対策から、地域と連携した防災対策まで多岐にわたっており、採用されるか否かの差は、マンション住民の意識レベルによると考えられる（表-3）。

現在、実施している防災対策や設備等の周辺地域との共同使用に関して、管理組合へ「提案したが、採用されなかった」理由は、「マンション居住者の合意が得られない」が73.9%と突出して多く、「マンションと地域とで必要な費用負担の取り決めがない」、「法整備が不十分」と続く（図-9）。

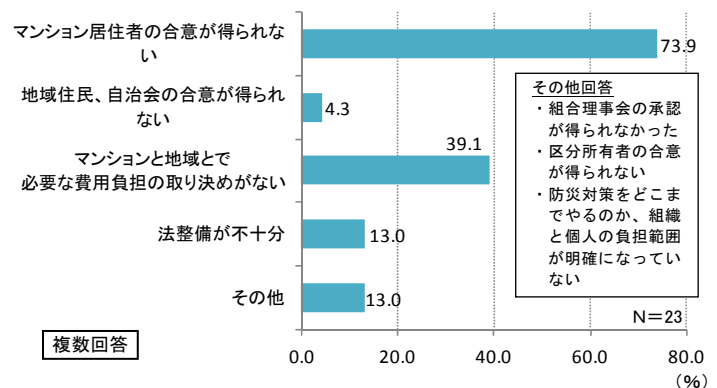


図-9 「提案したが採用されなかった」理由

一方、管理組合へ「提案したことがない」理由は、「マンションと地域とで必要な費用負担の取り決めがない」が41.8%と最も多く、次いで「マンション居住者の合意が得られない」、「法整備が不十分」となっている。「その他」では「地元地域とのコミュニケーション不足」、「管理組合と自治会との違い」等が挙げられる（図-10）。

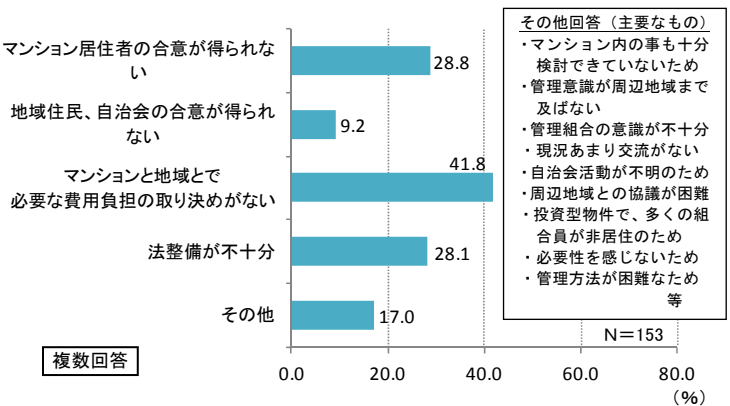


図-10 「提案したことはない」理由

表-2「提案し、採用された」の提案内容

No	回答
1	水害時に、マンションの地下駐車場に停車している自動車を近隣のマンションの地上駐車場に仮置きさせて頂く。
2	防災用備品の購入。耐震補強工事の実施。
3	防災訓練の実施(火災時の対応を画して実施している)
4	防災備蓄倉庫の設置、非常用発電機の導入
5	支店管轄の物件で、マンション内に防災井戸を設置し、災害時は地域の方にも利用していただくこと。
6	・組合において防災組織を形成し、防災訓練を実施している。 ・土砂災害情報の提供方法について行政と協議して検討中。
7	①組合での「防災委員会」の設立、②防災備品等の整備(購入・説明会)、③防災訓練の実施、④広報活動等の提案
8	隣接幼稚園の避難場所としての提供
9	AEDの共同使用採用
10	災害時の食料等の共同保管
11	津波発生時の近隣住民の避難場所としての開放
12	非常用発電機
13	管理組合が自主的に行政と連携し、マンションの一部を被災時の避難場所等として提供した事例有り。
14	住警器設置の提案
15	津波避難ビル
16	当該施設は、共同住宅以外に、オフィスビル、ホテル、劇場、飲食店舗等の大規模複合施設にて、中央防災センターが施設対策本部として各施設対策本部を束ね、連携した対応をすることとなっている
17	防災用入居者台帳の整備として、高齢者、独居者を中心に、緊急時の連絡先、かかりつけ医者、病歴等を記載した防災台帳を作為し、秘書書として管理組合が保管していただくようにした。また、毎年実施している消防訓練に防災用品の使い方等の訓練も行うようにしていた。
18	防災備蓄品の充実 → 特定物件のみ
19	防災備品・備蓄品の購入、耐震診断の実施、エマージェンシーキットの個人向け販売許可
20	防災備蓄庫及び防災備品の提案をし、1管理組合のみ採用された。尚、市の無料配付として仮設トイレを5管理組合に実施した。
21	「防災名簿(支援希望者)」の作成、防災備品の購入
22	「入居者名簿の取り直し」「防災用備品箱」
23	防災用品の納品、使い方の講習など。
24	周辺自治会と共同で防災訓練の実施
25	新築マンション／原始管理規約：容認事項において、「地域住民に対する災害時の施設等の提供について」と規定し、非常災害時に当該マンションが防災拠点となり、地域住民の安全を確保するために共用部分の一部を開放(玄関オートロックの解除及びマンホールトイレやかまどスツール等の利用)するようにしている。
26	防災訓練
27	(1)既存管理組合ではなく新規受託時であるが、近隣用倉庫を設け備蓄品を常備するマンションがあります。
28	防災訓練の実施
29	・建物耐震診断、・安否確認のための緊急連絡先等のリストの作成
30	ホワイトボードの設置 備蓄倉庫
31	東北エリアにて、隣地マンションへ受水槽の水を提供した事例あり。
32	マンション内に災害本部を設置し、年1回避難訓練を実施。また、防災関連備品等を備え付け、講習会の参加が実施された。
33	定期的な防災訓練の実施
34	防災用品及び飲料水・食料の備蓄を提案し採用された。
35	・町内会と連携し、マンションの集会所(6階にある)を、災害時(津波等水害)緊急避難場所として提供することとした。(区注)当てはまるもの1つとありますが、提案し採用されない案件も数多くあります。
36	AEDの使用
37	理事会役員が緊急連絡先が記載された居住者名簿を管理すること。
38	安否確認や連絡先などの掲示(各戸)を玄関ドアに貼りつける
39	・マンション町内会と近隣町内会との合同防災訓練、AED使用講習会

表-3「提案したが採用されなかった」の提案内容

No	回答
1	防災グッズの提案、備蓄、AEDの設置提案
2	大規模修繕の際、防災備蓄庫の設置を提案しましたが、修繕委員会で検討の結果、採用されませんでした。
3	・備蓄品の整備：備蓄場所の確保が困難。・マニュアル作成：実施人員が確保できない。・防災関連費用の捻出が困難。
4	EV内設置災害時備蓄品
5	地域自治会との交流、自治会活動への参加
6	・防災備蓄庫の設置等に提案したが費用負担についての折り合いがつかず採用されなかった。 ・管理組合の検討課題として上位に入らない。 ・町内会、自治体との存在定義(財産管理を含め)が明らかに異なる為、積極的な展開に至らない。
7	投資用分譲マンションの為、費用対効果での未導入と即時導入と分かれています。
8	自治会と管理組合で防災備蓄品の共同購入を提案したが、それぞれで購入することになった。
9	防災備蓄庫の設置、非常用発電機の導入、耐震診断実施後の結果に対する補強等の提案は該当となる管理組合へ提案したが採用されなかった。
10	集会所のあるマンションについて、近隣の被災難民も受け入れるよう提案し、現在、管理組合とマンション自治会とで協議を行っている。その他防災対策等についても審議継続中である。
11	自治会と共同しての防災用具類の導入。
12	防災備品の整備

#### ④ マンションで防災対策を始めた時期

現在、実施している防災対策等の取り組みを始めた時期は、「東日本大震災以前」が46.4%、「以降」が50.0%となっており、ほぼ半々となっている（図-11）。

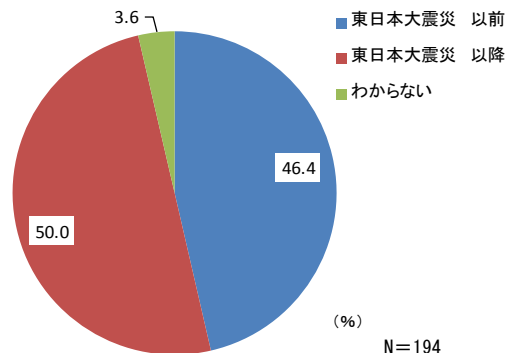


図-11 防災対策を始めた時期

### (3) 東日本大震災発生時の対応について

#### ① 東日本大震災で被害を受けた物件の有無

東日本大震災では、管理会社の半数以上の55.3%が被害を受けた管理物件があったと回答した（図-12）。そのうち、東北地方では、最も被害が大きかった地域は「指定被災地域」が24社、「指定被災地域以外」が4社となっており、やはり大きな被害は指定被災地域に集中している。一方、関東地方では、最も被害が大きかった地域は「指定被災地域以外」が68社、「指定被災地域」が25社となっており、実は指定被災地域以外の方が2.5倍以上多くなっている（図-13）。

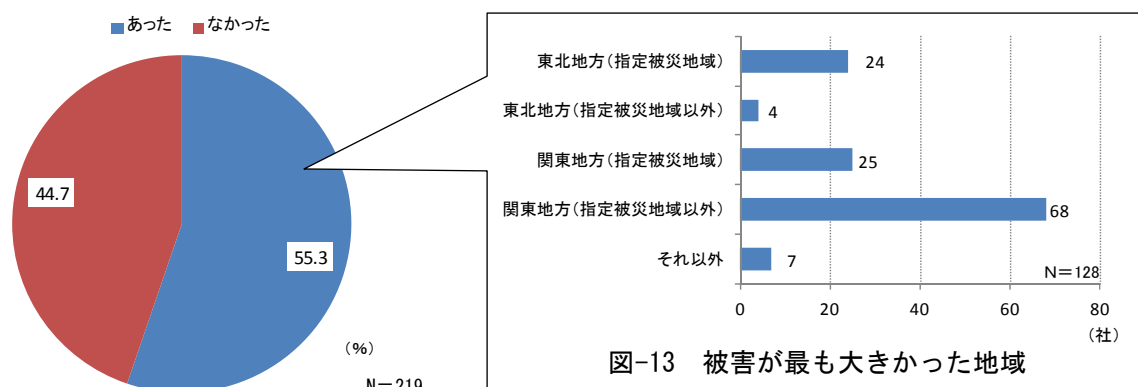


図-12 被害を受けた物件の有無

#### ② 東日本大震災時に起こった事柄についての対応状況

東日本大震災時に起こった事柄で、管理会社が「対応できた」事柄は「マンション内の配管や設備、躯体の被害状況の確認」(90.9%)、「エレベーターの安全確認」(86.2%)、「ライフラインの被害状況の確認」(79.3%)、「災害情報の収集・伝達」(66.1%)等が多い。一方、「対応できなかった」事柄は、「通信手段の確保」(29.2%)、「人の出入りの管理」(12.9%)、「備蓄物資の提供」(11.3%)、「居住者の安否確認」(9.4%)等となっている（図-14）。「対応できなかった」要因は、「通信網の遮断」が80.0%、「交通網の寸断」が74.0%であった（図-15）。



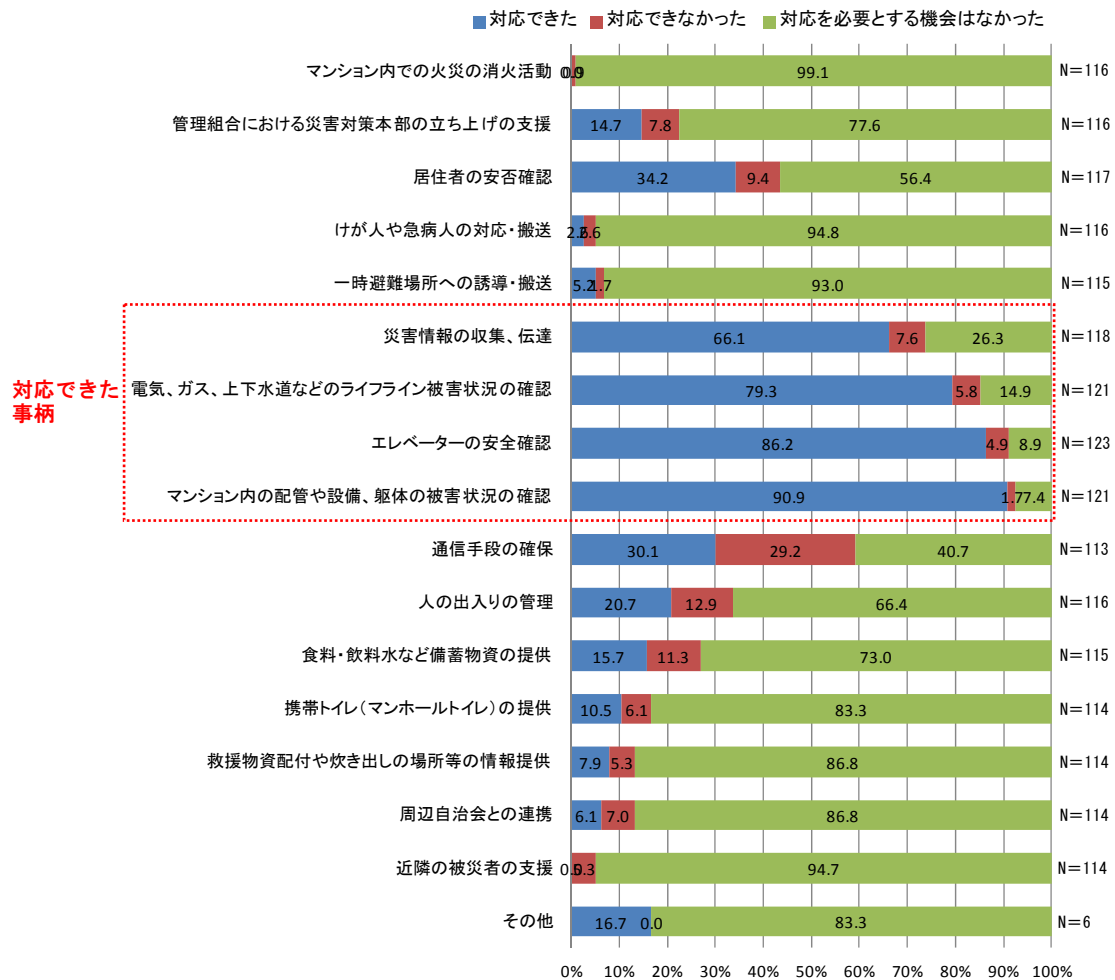


図-14 東日本大震災時の対応状況

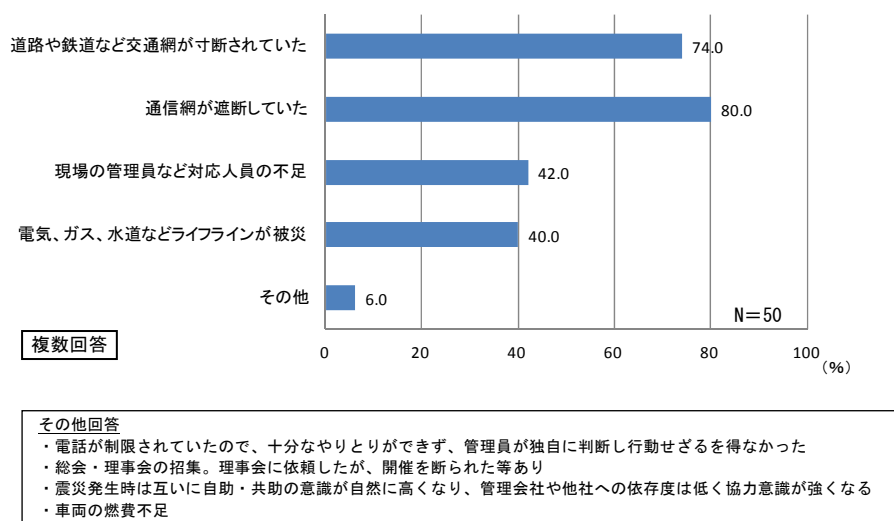
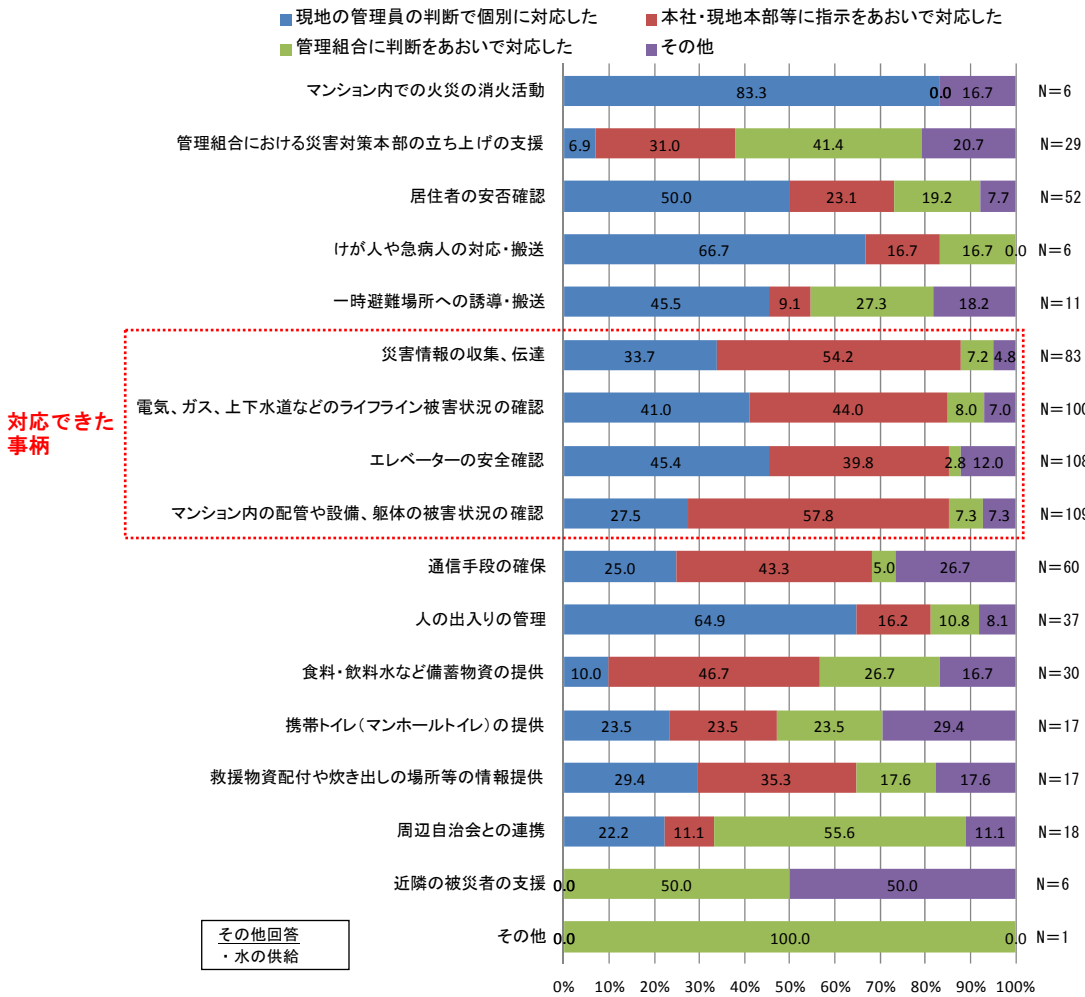


図-15 「対応できなかった」要因

東日本大震災時、「対応できた」事柄に関する対応時の判断については、「現地の管理員の判断」もしくは「本社・現地本部等の指示」が8割以上を占めている（図-16）。

また、本来、管理組合の意思決定が必要だが、理事長等の意思決定権者が不在のため、管理会社の判断による実施の有無については「ある」が32.3%となっている（図-17）。管理会社の判断で実施した方がよかった事柄は「修繕のための業者への依頼」が最も多く、次いで「危険個所の除去」、「安全確保のための警備員の派遣」となっている（図-18）。



※グラフでは「対応を必要とする機会がなかった」の回答は表示していない。

図-16 対応の判断

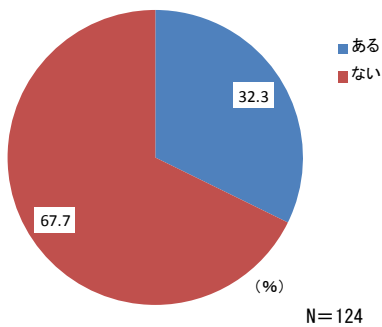


図-17 管理会社の判断による実施の有無

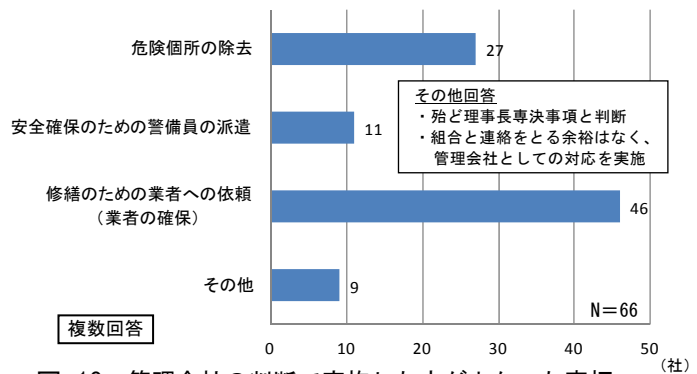


図-18 管理会社の判断で実施した方がよかった事柄



対応の時期は、全般的に「震災当日」が多い。特に「安否確認」や「傷病人の対応・搬送」、「一時避難場所への誘導・搬送」等人命に直接関わることでは「震災当日」の対応が多くなっている。「通信手段の確保」やセキュリティに関することも「震災当日」の対応が多い。「災害情報の収集、伝達」、「ライフライン被害状況の確認」、「エレベーターの安全確認」の対応時期は「震災当日」が多く、「2～3日目」も多くなっている。「被害状況の確認」の対応時期は「2～3日目」が多く、「4日目以降」も多い（図-19）。

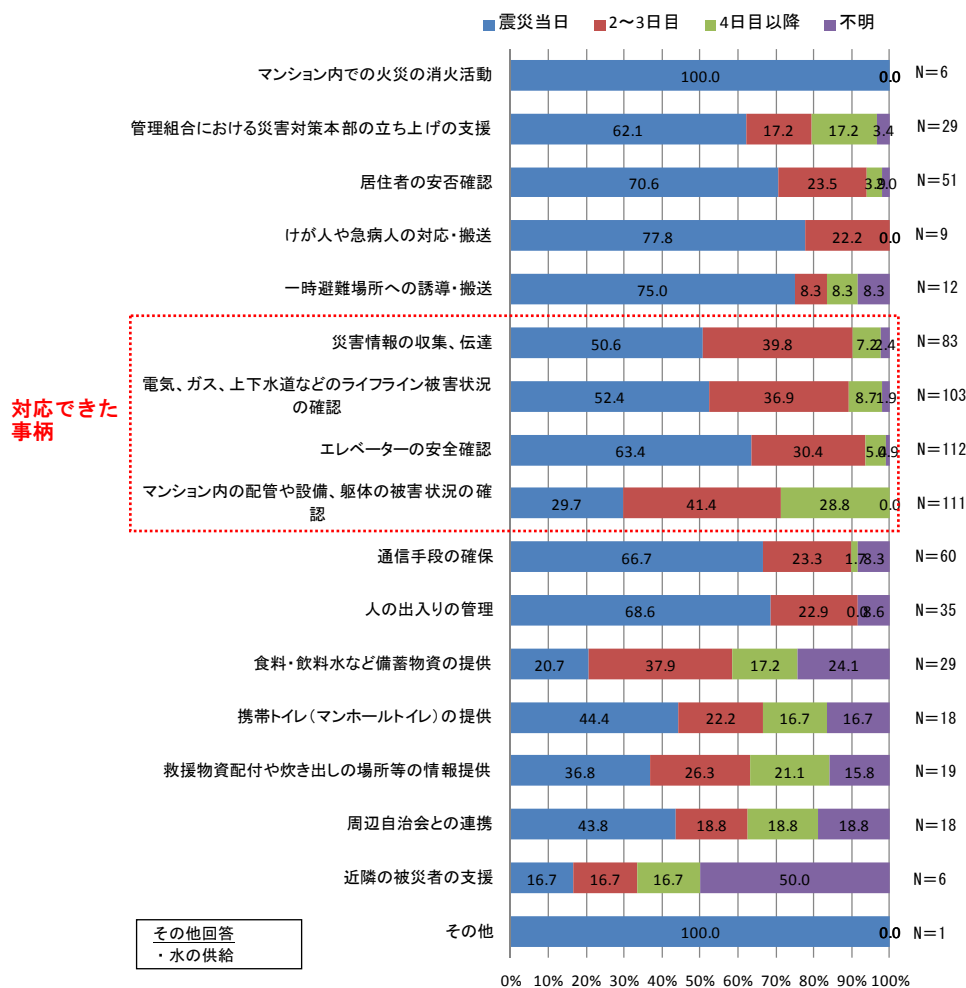


図-19 対応の時期

「対応できた」事柄については、マンション居住者からの要請も多く、「エレベーターの安全確認」、「マンション内の設備や躯体の被害状況の確認」は50%以上、「ライフラインの被害状況の確認」、「災害情報の収集、伝達」も40%以上の要請があった。このことから、管理会社が震災発生時に対応した事項とは、マンション居住者からの強い要請が後押しになっていることがわかる（図-20）。

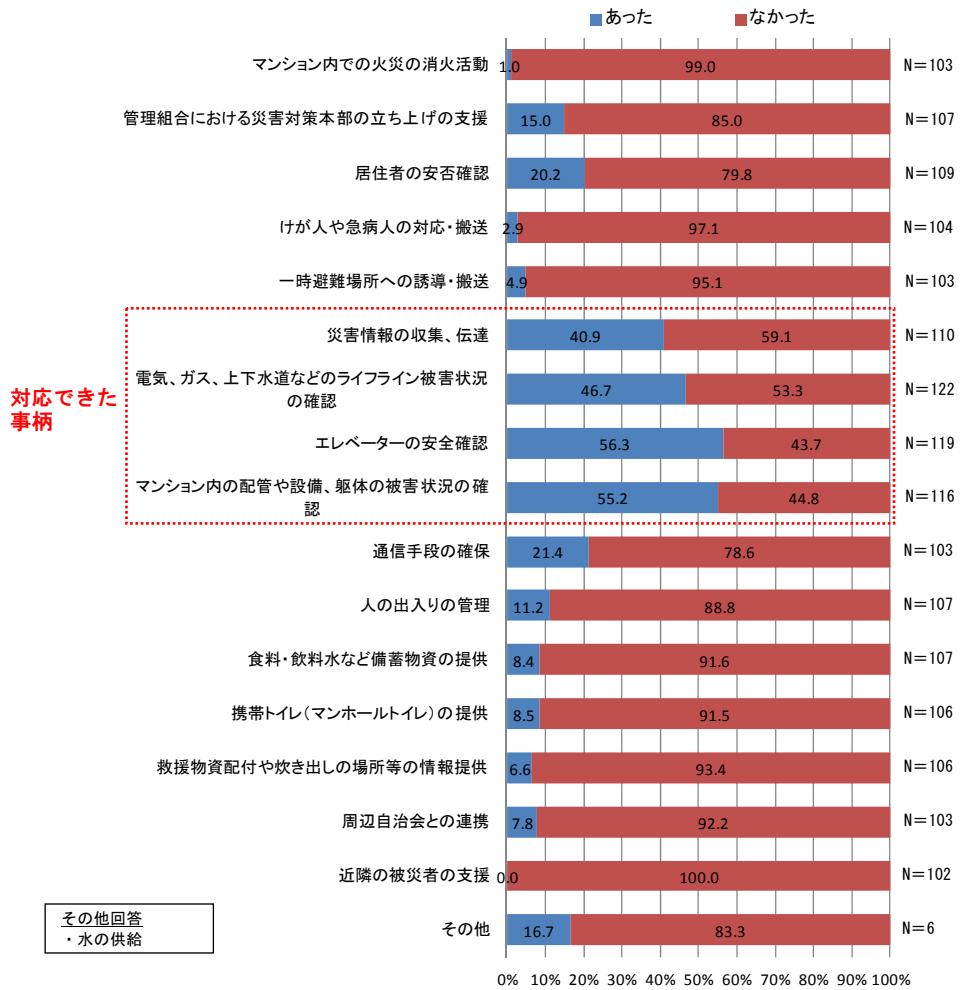


図-20 マンション居住者等からの要請の有無

### ③ 東日本大震災で役に立った共用施設や設備、備品

東日本大震災で役に立った施設では、「集会室、会議室」、「ロビー、ラウンジ等の屋内共用スペース」が多く、マンション屋内の共用スペースが有効に機能していた。また、備品では、「掲示板・ホワイトボード」が特に多く、情報の伝達・共有に役立っていた (図-21)。

『なくて困っていたもの』は、「集会室」や「備蓄倉庫」の他、「発電機」や「ガソリン」、「電池」等の燃料備品から、ラジオや食料等、多岐にわたっている (表-4)。

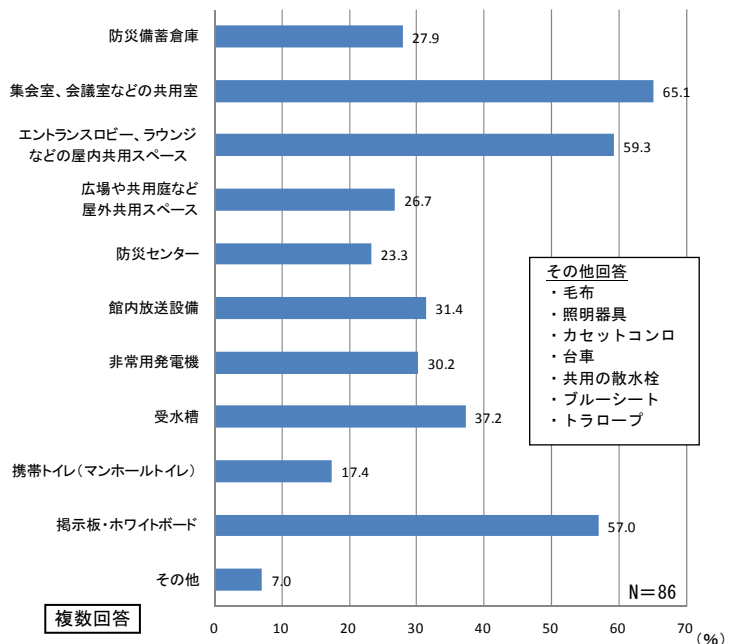


図-21 東日本大震災時に役に立った共用施設や設備、備品

表-4 震災時に「なくて困っていたもの」

No	回答	No	回答
1	マンション内における一時避難スペース	14	ラジオ
2	集会室	15	テレビ
3	備蓄倉庫（水、食料等）	16	パソコン（インターネット環境付き）
4	防災無線	17	衛星電話、非常用電話
5	発電機（携帯電話充電用、照明用等）	18	通信連絡手段（現地管理員や社内間連絡方法）
6	蓄電池	19	非常食
7	ガソリン（発電用等）	20	飲料水
8	マンホールトイレ、簡易トイレ等	21	日常的な食事
9	ホワイトボード	22	暖房、冷暖房設備（電気以外も含む）
10	車いす	23	水等を運ぶもの（ポリタンク等）
11	担架	24	液状化後の砂利を清掃する道具
12	テント	25	防災備品全般
13	LED ランタン		

※順不同

#### ④ 東日本大震災時の管理組合の意思決定機能について

東日本大震災時に、管理物件の管理組合の意思決定等は、「おおむね機能していた」が73.6%と最も多い。意思決定が「一部しか、もしくは、まったく機能していなかった」と回答した管理会社も18.4%みられるが、多くの被災地で管理組合が正常に機能していたことがわかる（図-22）。

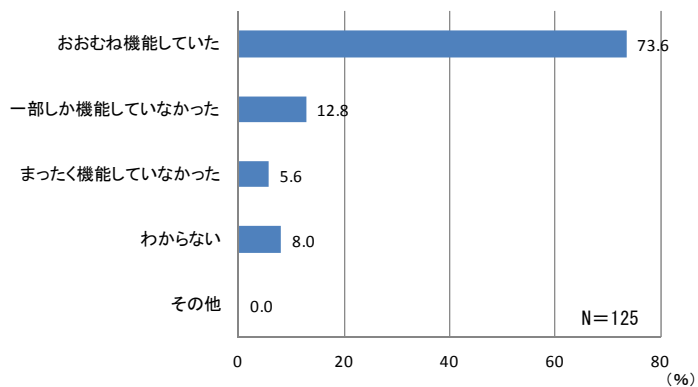


図-22 東日本大震災時の管理組合の意思決定機能

#### ⑤ 東日本大震災時の管理組合と地元自治会との協力や連携について

東日本大震災時に、管理組合と地元自治会との間で協力や連携が行われていたマンションは16.4%みられた（図-23）。

その内訳は、「防災情報等の情報交換、情報共有」が21社中16社と最も多く、次いで「緊急物資の融通」、「被災者の支援」となっている（図-24）。

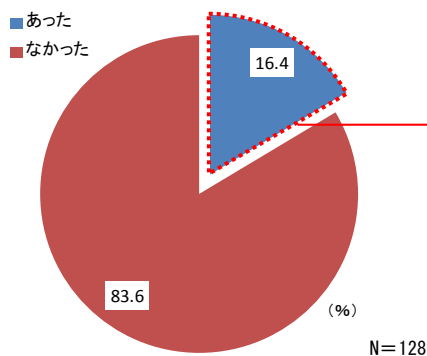


図-23 地元自治会と協力、連携していたマンションの有無

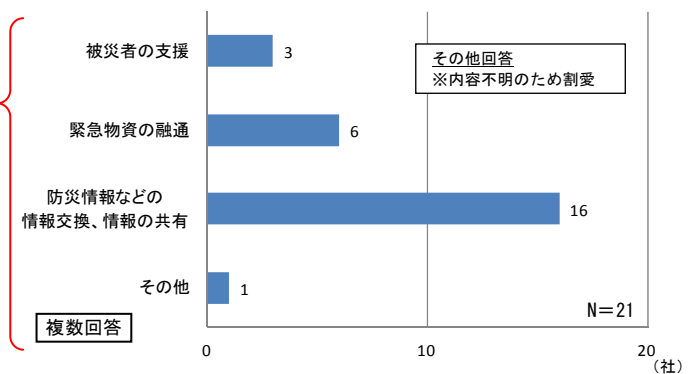


図-24 地元自治会との協力、連携の内容

## ⑥ 東日本大震災後の管理組合からの防災に関する要請

東日本大震災後、半数以上の管理会社で、「防災関連の情報提供」、「災害対応マニュアルの作成・見直しの支援」、「防災備蓄倉庫の設置・拡充」、「防災訓練への支援」、「耐震診断・耐震改修へのアドバイス、支援」等、特にマンション内の防災に関する要請が管理組合から寄せられている。「地元自治会等との協力・連携強化の相談」、「行政との連携強化の相談」等、地域との連携強化の要請は少なく、まずは「共助」よりも「自助」が優先されている（図-25）。

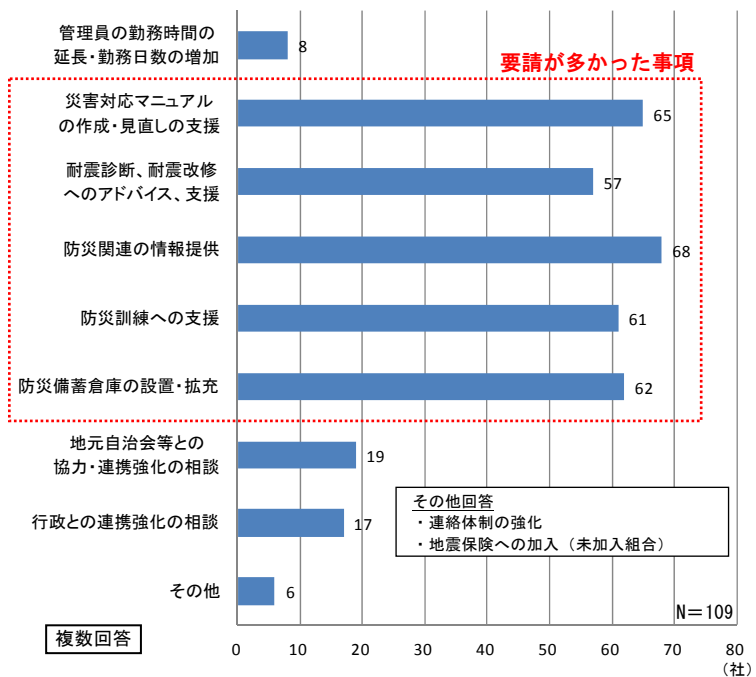


図-25 震災後の管理組合からの防災に関する要請

東日本大震災後、管理組合から要請が多かった事項への対応状況では、「防災関連の情報提供」は61.2%、「防災訓練への支援」は63.3%、「災害対応マニュアルの作成・見直しの支援」は50.0%とソフト的な事項へは半数以上が「対応済み」となっているが、同じように要請が多かった「防災備蓄倉庫の設置・拡充」の対応状況は35.4%に留まっており、ハード的な事項については対応がやや遅れている（図-26）。

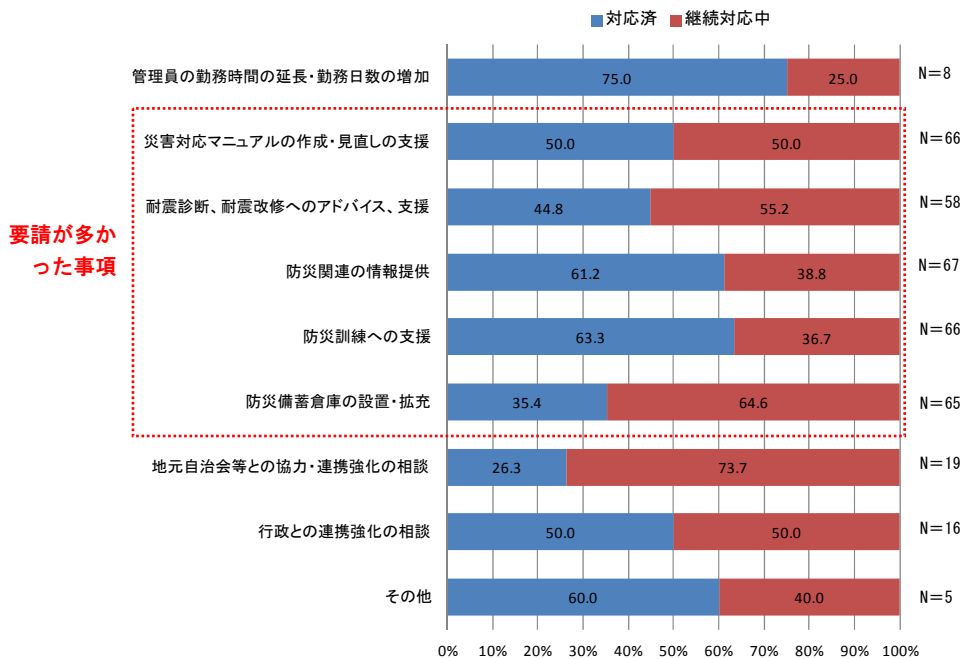


図-26 要請への対応状況

「継続対応中」の理由は、「管理組合の資金不足」が54.5%と最も多く、次いで「マンション居住者の協力が得られない」、「社内の人手不足」、「管理組合と考え方の違いが大きい」、等の理由も30%程度みられる。前掲の「防災備蓄倉庫の設置・拡充」の対応が遅れている要因は資金不足が影響していると考えられる(図-27)。

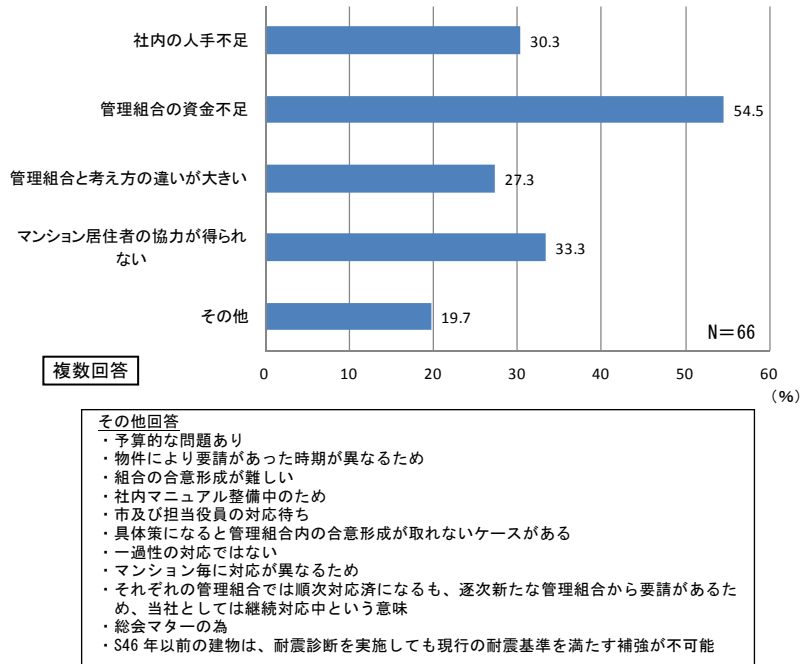


図-27 「継続対応中」の理由

### ⑦ 東日本大震災の経験を踏まえた管理組合や居住者の意識や活動の変化

東日本大震災での経験を踏まえ、管理組合や居住者の「マンションの防災対策に対する意識が向上した」と感じる管理会社が96.6%と最も多く、次いで管理組合や居住者が「防災対策に関する費用を増やした(または検討している)」が61.2%となっている。また、「マンション内のコミュニティ活動・交流が活発になった」が36.2%となっており、マンション居住者間での交流が活発化する動きもみられるが、「地元自治会等との交流が活発になった」は9.5%と低く、まだマンション内での「共助」が始まった段階で、マンション外との「共助」の関係までは至っていないと考えられる(図-28)。

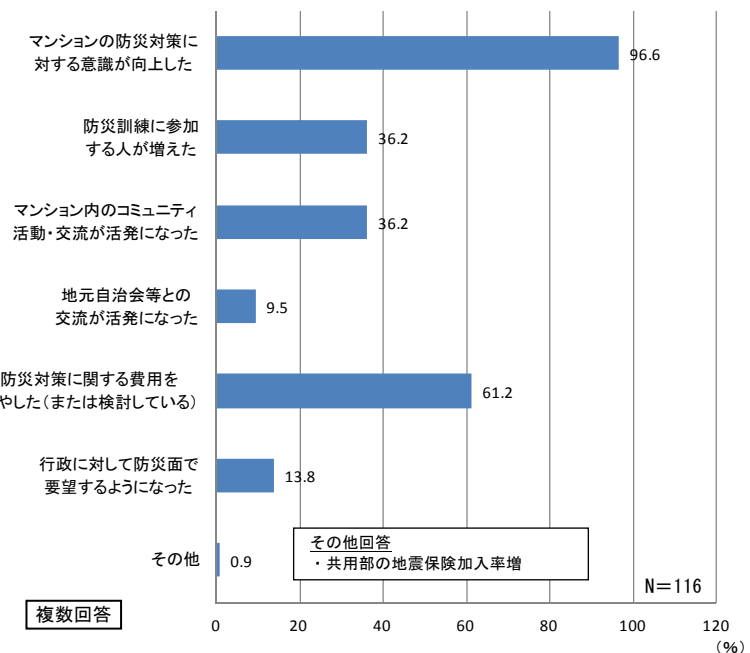


図-28 防災に対する意識の変化

#### (4)「地域防災力の強化」に向けた方針、考え方について

##### ① マンションと地域が連携した『地域防災』の必要性と問題点

マンションと地域が連携した『地域防災』の取り組みについては、「必要と考えている」管理会社が 93.1%となっている（図-29）。

『地域防災』に取り組むにあたっての問題点は、「マンションと地域のコミュニケーション不足」が 81.4%と最も多い。その他、「管理組合の機能不全」、「防災施設や設備の不備」、「防災に関する財源不足」、「行政支援の不足」等も 40%前後となっている（図-30）。

「マンションの管理組合の機能不全」の理由は、「管理組合員の減少」が 62.8%と最も多く、次いで「管理組合員の高齢化」、「理事会の形骸化」となっている（図-31）。

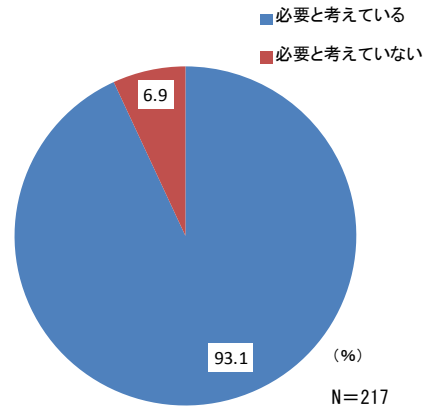


図-29 『地域防災』の必要性

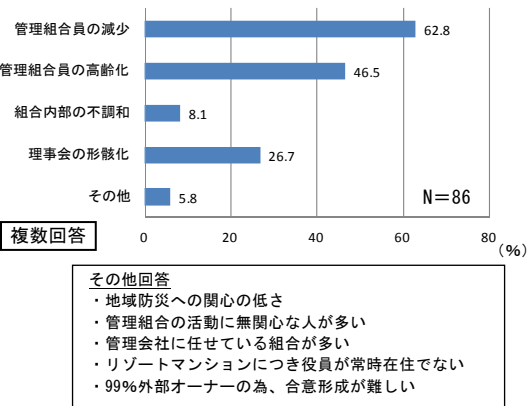
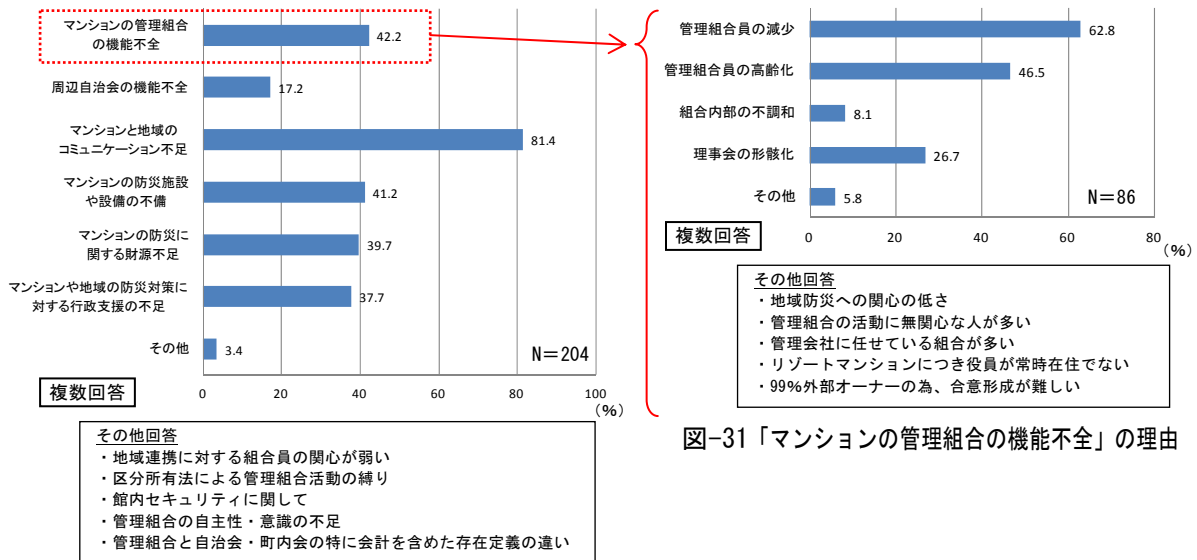


図-31 「マンションの管理組合の機能不全」の理由

図-30 『地域防災』に取り組むにあたっての問題点

##### ② 地域と連携した「地域防災力強化」の取り組み例

地域と連携した地域防災力の強化に関する取り組みは、「地域と共同での防災訓練の実施」が最も多く、次いで「防災情報の共有」、「要援護者の情報共有」となっており、ソフト的な取り組みが中心となっている。一方、「地域との共同の防災備蓄品の装備」や「共用スペースの地域への開放の取り決め」等、ハードの活用に関する取り組みもみられる（図-32）。

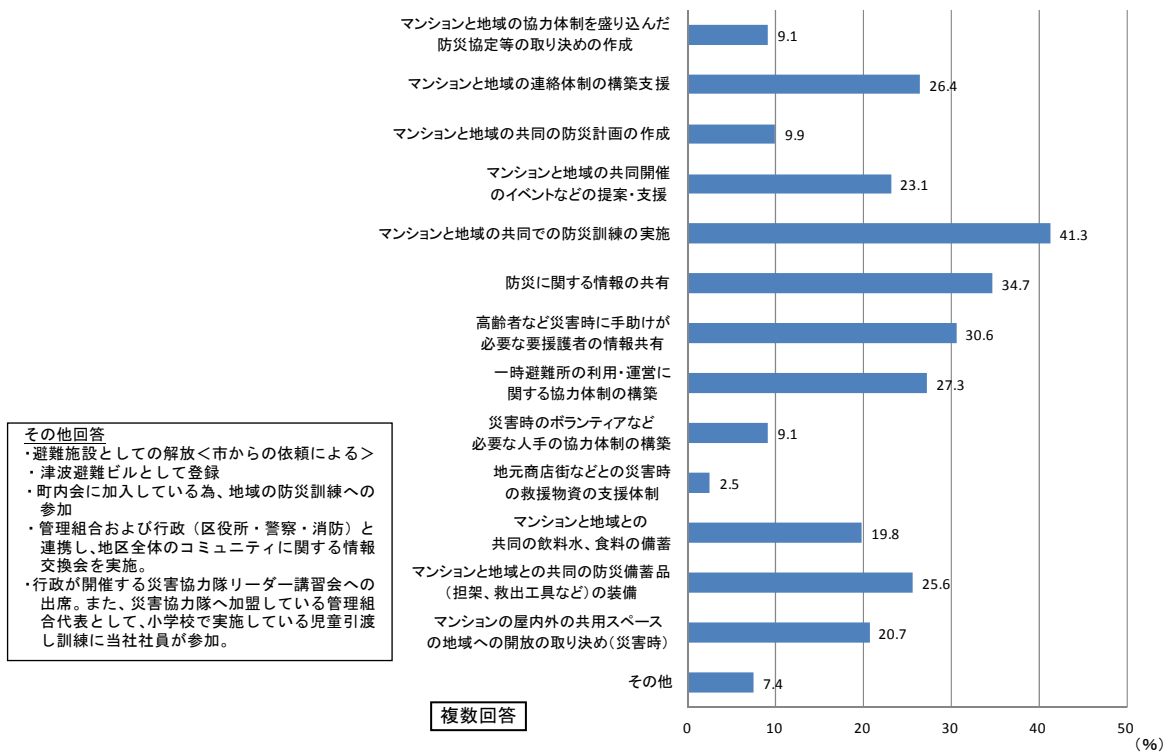


図-32 地域と連携した取組み例

### ③ 管理組合に対する地域との連携強化の提案

管理組合に対する周辺自治会等との防災協定等地域との連携強化の提案については、「提案したことはない」が70.6%を占めている。「提案している」と「物件により提案している」は合わせて29.5%となっている（図-33）。

提案内容は、「防災情報の共有」や「地域と共同の防災訓練」、「緊急時の連絡体制構築」、「手助けが必要な方の把握」等、情報共有化や協力体制構築に関する取組みが中心となっている。一方、「水・食料」、「担架、救出工具」等、地域と共同の防災備品の備蓄に関するハード面での取組みもみられる（図-34）。

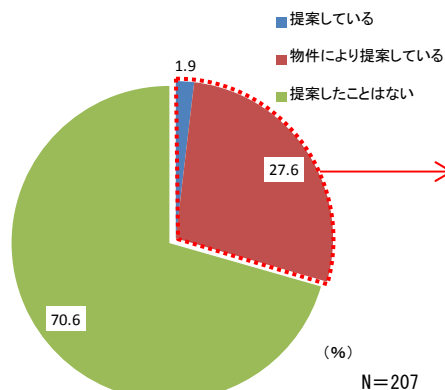


図-33 連携強化の提案の有無

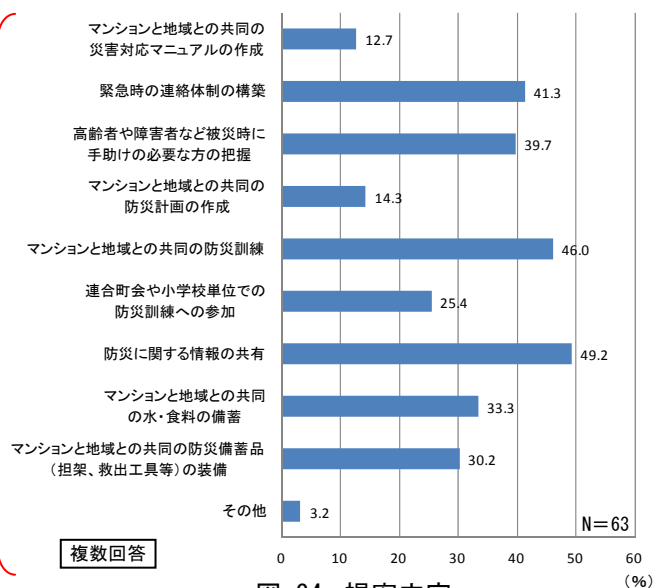


図-34 提案内容



#### ④ 災害時のマンションと地域の関係

災害時にマンションが地域に貢献できることは、「一時避難場所としての共用スペースや屋上の開放」が73.4%と最も多く、次いで「避難通路としての敷地の開放」が61.4%となっており、マンションの共用スペースを一時避難場所や通路として開放できると考える管理会社は多い(図-35)。

一方、災害時にマンションが地域から助けを必要とすることは、「高齢者や要援護者の支援・救出活動への支援」が最も多く、次いで「救援物資の供給」、「傷病人の対処・搬送」、「避難者の誘導・搬送」、「行政からの災害情報の提供」となっている(図-36)。

#### ⑤ 地域防災力強化に必要な管理会社、管理組合、地元自治会の関係

地域防災力を強化するためには「管理組合と自治会が自発的に連携してもらいたい」と回答した管理会社が54.4%と最も多く、「行政が積極的に関与してほしい」、「管理組合から要請があれば協議に参加する」がそれぞれ20%程度であった(図-37)。

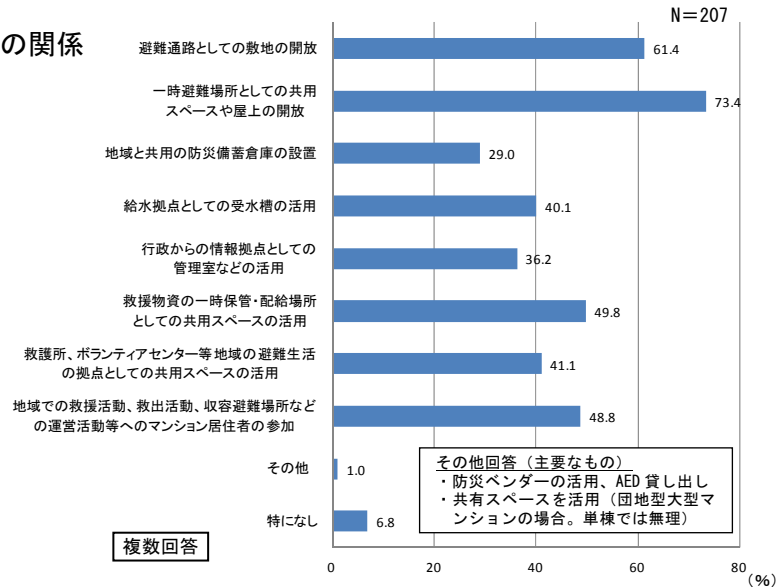


図-35 マンションが地域貢献できること

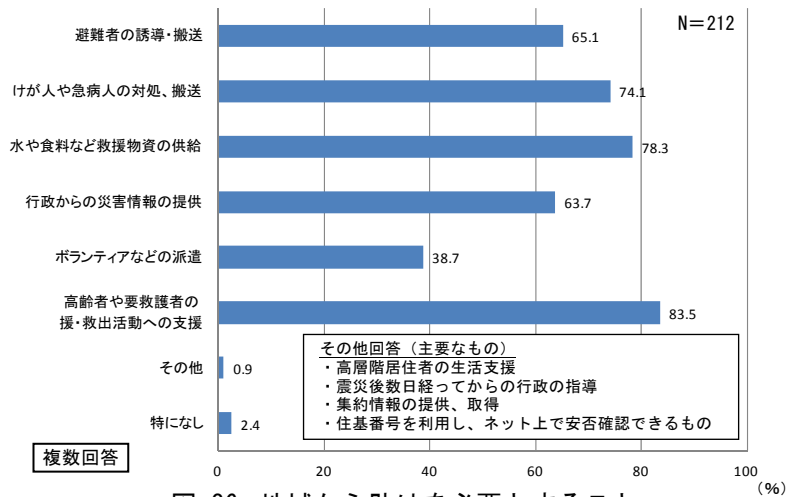


図-36 地域から助けを必要とすること

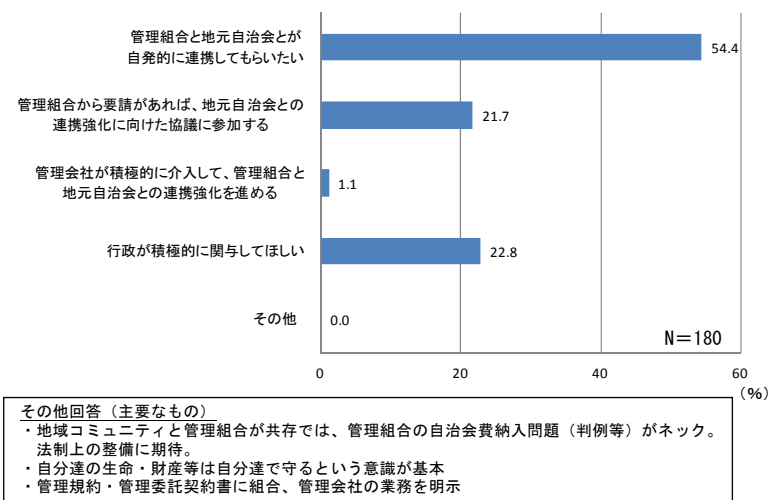


図-37 管理会社、管理組合、自治会との関係について



## ⑥ 地域防災力強化に必要な行政支援

地域防災力の強化に必要と考えられる行政支援は、「水・食料の備蓄の支援」が72.5%と最も多く、次いで「防災資機材の配備、調達への支援」、「共同の防災訓練への支援」、「標準的な協定等のガイドライン提示」となっている(図-38)。

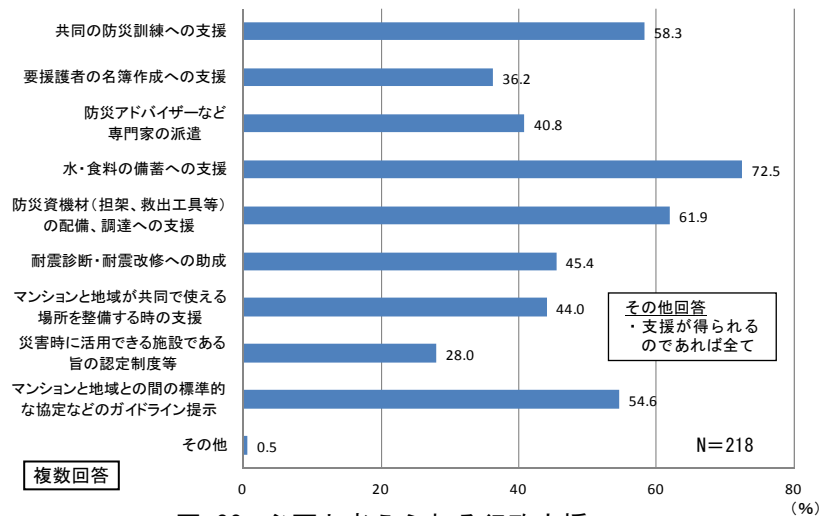


図-38 必要と考えられる行政支援

## ⑦ 地域防災力強化に対する意見、要望

マンション管理会社の地域防災力強化に対する意見、要望は以下の通りである。

表-5 地域防災力強化に対する意見、要望(抜粋、要約)

防災に対する意識	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理組合の被災経験の有無、また、区分所有者が多く住んでいるマンションと投資型マンションとでは、組合員の防災に対する意識は異なる。また、災害も地域より異なるため、管理会社として一律な対応は困難。</li> <li>震災を経験している地域は、率先的に活動ができていますが、それ以外の地域に対しては、特に強化が必要。</li> <li>マンション居住者は、災害時避難所に入れない場合も考え、マンション単体での防災力強化(防災用品備蓄等)も重要。</li> </ul>
地域防災に対する考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時、地域防災力は非常に重要で、強化すべきと考えている。</li> <li>管理会社としては、管理組合に根気強く地域防災力の重要性を説明し、地域防災力の強化を進めていきたい。</li> <li>東日本大震災を経験し、地域防災力強化の鍵は住民の自助、共助だと実感。</li> <li>地域防災力強化の根幹となる管理組合や自治会の無関心な人達の意識改革が必要。</li> <li>地域防災力の強化は賛成だが、自治会への加入は義務の負担を訴える居住者も多く難しい。</li> </ul>
コミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震発生後の不安定な状況の中で、地域との協体制度が確立していればいくらかは安心感が増す。そのため、普段からの地域コミュニティへの関わりが大切である。</li> <li>管理組合と近隣住民で構成する自治会とのコミュニケーションを密にして、災害発生に備える訓練が必要。</li> <li>近隣地域との連携も大切だが、マンション内でのコミュニケーション形成の仕組みづくりを優先して行うべき。</li> <li>防災訓練等、管理組合活動を通して、マンション内居住者間のコミュニティ形成を図ると共に、地域活動への参加につながるよう管理組合の支援を図っていければと考えているが、実際、規模の小さい組合では限界がある。</li> </ul>
地域防災力強化に向けた取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理組合と自治会との定期会合や共同防災訓練等の連携を強化していく事が大切。</li> <li>マンションの老朽化と居住者の高齢化という問題に直面し、地域との連携無しでは立ち行かないという道筋が整えば、管理会社も今以上に組合と地域のコミュニケーションのアプローチがしやすい。</li> <li>管理組合に町内会から「災害時の避難場所にさせて欲しい」と申し入れがあった時、マンションに集会室や共用トイレも無いため、一時的でも受け入れ態勢を整えることができなかった。役所の認識、町内会の認識、マンションの実状が共有化されていないと、マンションとして地域への貢献も難しい。</li> <li>防災情報の共有(HP等)できると良い。</li> </ul>
行政の必要な支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災協議をスムーズに進めるためにも、行政による要支援者情報の集約または支援が必要。</li> <li>高齢化による管理組合等への参加の低下や防災への意識低下を受け、地域連帯のための行政による積極的な介入は必要。</li> <li>予算が不足している管理組合も多く、行政からの備品購入等に関する助成制度の充実が望まれる。</li> <li>管理組合と町内会の協働に関するガイドラインや行政主導のイベント等があれば、管理組合への提案や理解も得られやすい。</li> <li>防災には人手と資金が必要だが、マンション区分所有者は管理費・修繕積立金を支払うのに精一杯の人が多いため、必要資金の公的な支援が不可欠。</li> <li>行政からの救護(支援金・義援金)は、全て個人が対象で、管理組合として受け取れるものは地震保険のみ、管理会社に対する行政支援は無いため、今後は行政と管理会社、管理組合の連携が必要。</li> <li>地元自治会や行政からの定期的な情報提供のための広告の配布。</li> <li>鉄筋コンクリートのマンションは最良の避難施設となり得る建物だが、管理組合役員のキャラクターで対外的に開かれも閉じられもするため、ある程度行政が関与し災害時は地域と連携する団体としての認識の啓蒙が必要。</li> </ul>

# ASEAN の物流に関する調査研究(Kick-off)

研究調整官 松永 康司  
研究官 加藤 賢  
研究官 武田 紘輔

## 調査研究の背景及び目的

### 【背景】

- ▶ アジア各国の経済成長、競争力強化に伴う、グローバル・サプライチェーンの深化
- ▶ 海外の生産拠点及び物流企業の円滑な事業活動を支え、我が国の産業拠点を基準とする効率性の高いサプライチェーンを構築していくことが必要
- ▶ アジアを一つの物流圏と捉え、我が国の質の高い物流システムを展開すること等により、アジア物流圏全体の効率化を進めることが必要

### 【目的】

将来のアジア地域における産業立地や消費者マーケット等の変化、それらが物流ネットワーク及び物流産業構造に与える影響等について、将来（2020年時点を想定）起こりうるシナリオを想定し、環境要因、あるべき物流ネットワークの実現を阻むボトルネックや、競合国、外資系物流事業者の戦略を明らかにすることで、今後の日系物流事業者の ASEAN 進出の意志決定や、進出支援の政策立案等に資する情報を整理する。

## 調査研究内容

### ASEAN の基本情報の整理

① ASEAN における経済連携、貿易制度、インフラ整備等の整理

- ▶ ASEAN の経済連携制度
- ▶ 貿易制度や物流関連制度
- ▶ 物流インフラの整備状況

### ASEAN への進出実態・戦略等の整理

② ASEAN 進出を図る日系荷主・物流事業者、外資系物流事業者等の戦略の整理

- ▶ 日系荷主・物流事業者の進出状況
- ▶ 我が国・競合国の対 ASEAN 戦略
- ▶ 外資系事業者の進出状況

### 課題把握・将来予測

③ 日系物流事業者の ASEAN における事業運営上のボトルネック等の整理

- ▶ 将来の ASEAN の物流像の想定
- ▶ 日系物流事業者の事業運営上のボトルネックや差別化要因の整理

④ 結果の  
とりまとめ

## 成果の活用

- ▶ 我が国の物流事業者が、ASEAN 地域に進出する際の意志決定に必要となる情報を提供
- ▶ 政策部局等が、我が国物流事業者の ASEAN 地域への進出を促進し、イコールフットィングの環境を整備するにあたって必要となる情報を整理、提供

## 1. はじめに

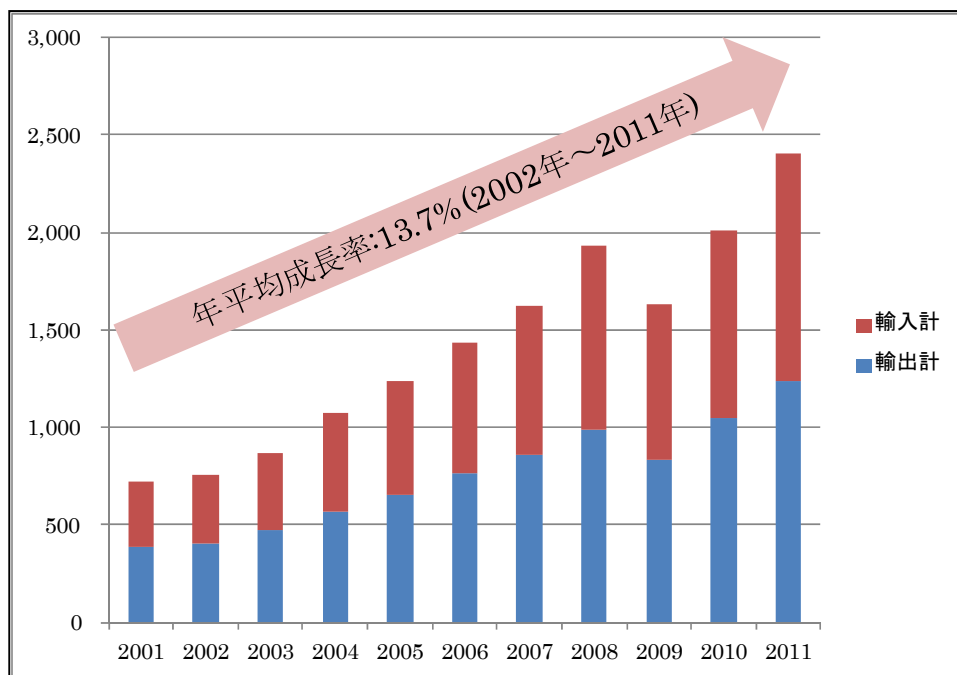
国土交通政策研究所では、本年度より ASEAN の物流に関する調査研究を開始した。

本稿においては、Kick off として、本調査研究の背景と目的、調査内容等について報告する。

## 2. 調査研究の背景と目的

### (1) 調査研究の背景

近年、ASEAN は加盟各国のめざましい経済成長に加え、2015 年の ASEAN 共同体発足に向けた域内統合政策の進展により域内経済がさらに活性化することが期待されており、その成長力の取り込みは我が国にとって不可欠だと言える。また、「総合物流施策大綱（2013-2017）」（平成 25 年 6 月 25 日閣議決定）においては、アジア物流圏全体の効率化の必要性や、海外の生産拠点及び物流企業の円滑な事業活動を支え、我が国の産業拠点を軸とする効率性の高いサプライチェーンを構築の必要性などが指摘されているところであり、経済の活性化にともない、ASEAN 域内における物流の効率化も重要な課題と言える。



出所：IMF「Direction of Trade Statistics」

図-1 ASEAN の輸出入総額の推移(10 億ドル)

今後見込まれる ASEAN 経済統合や ASEAN と諸外国の広域経済連携により、ASEAN 各国間又は ASEAN 地域とそれ以外の地域間に存在する様々な障壁がさらに取り払われることとなれば、将来的には国際分業が加速し、日系事業者によるアジアの生産ネットワーク、サプライチェーンがより効率的な方向に再編されることが想定される。また、経済成長に伴って消費者

マーケットも拡大の方向にあり、それに伴う ASEAN 地域外からの事業者の進出の増加や物流ニーズの多様化・高度化も想定される場所である。

こうした変化に伴い、今後 ASEAN を含むアジア地域において必要となる物流ネットワークや、求められる物流サービスも変化するものと考えられ、日系物流事業者が ASEAN 進出を行うにあたっては、こうした物流ニーズの変化を的確に捉え、適切な投資を行うとともに、我が国以外にも ASEAN の成長を取り込もうとする競合国及び外資系事業者の戦略を見極め、それらとの差別化を図る必要があると考えられる。

## (2) 調査研究の目的

本調査研究においては、ASEAN 経済統合や広域経済連携の進展等による将来のアジア地域における産業立地や消費者マーケット等の変化、それらが物流ネットワーク及び物流産業構造に与える影響等、将来（2020 年頃）起こりうるシナリオを想定し、環境要因、あるべき物流ネットワークの実現を阻むボトルネックや、競合国、外資系物流事業者の戦略を明らかにしていく。それによって、今後の日系物流事業者の ASEAN 進出の意志決定や、政策部局等が我が国物流事業者の ASEAN 地域への進出を促進し、イコールフットィングの環境を整備するための政策立案に資することを目的としている。

## 3. 調査研究の詳細

本調査研究の主な調査項目及び調査対象地域について以下に示す。

なお、調査研究の実施にあたっては、省内関係部局等と連携を図るとともに、外部有識者の意見を伺いながら進めることとしている。

### (1) 調査研究項目

#### ① ASEAN における経済連携、貿易制度、インフラ整備等の整理

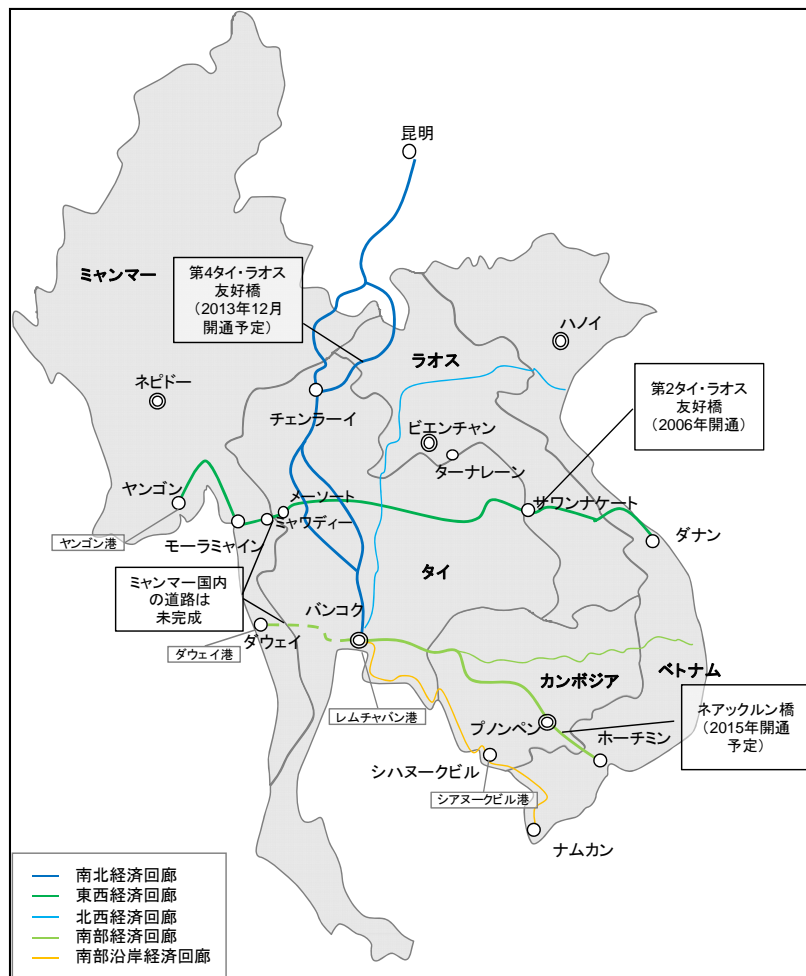
将来（2020 年頃）の ASEAN における物流像を想定するにあたっての検討基礎情報とするため、ASEAN 主要国における経済連携、貿易制度、インフラ整備等の基本的な情報について、既往研究や文献、各国の公開情報等を基に整理を行う。

なおこれらの情報の整理にあたっては、複数の文献を参考にするなど、より確度の高い情報としていく。

#### (調査項目例)

- (ア) ASEAN 域内における経済連携制度
- (イ) ASEAN⇔ASEAN 域外における経済連携制度
- (ウ) 貿易制度や物流関連制度（通関、外資規制、車両通行規制等）
- (エ) 物流インフラ（道路、空港、港湾等）の整備状況（現状及び今後の予定）

(オ) 工業団地や物流パーク等の整備状況（現状及び今後の予定）



出所：各参考資料を基に国土交通政策研究所作成

図-2 ASEAN(メコン地域)の主要な経済回廊、港湾

## ②ASEAN 進出を図る日系荷主事業者、物流事業者の整理及び競合国の政策や外資系物流事業者の戦略の整理

弊所の「中国に進出している中小物流事業者の実態に関する調査研究」（2013）によると、日系物流事業者の ASEAN 進出の意志決定要因の多くは、顧客となる日系荷主事業者の ASEAN 進出であると考えられる。将来の ASEAN の物流像を想定するにあたっての基礎情報となる、日系荷主事業者と物流事業者の ASEAN 進出状況等について、既往研究や各種文献、事業者の IR 情報や事業者等へのヒアリング調査等を基に整理を行う。また、日系事業者が ASEAN で事業を運営するにあたっての障壁となり得る、他国の対 ASEAN 政策や外資系物流事業者の対 ASEAN 戦略等についても同様に整理を行う。

(調査項目例)

(ア) 日系荷主事業者、物流事業者の動向の整理

- 現時点における進出状況と傾向分析（業種別トレンド等）
- 現時点における（主要）日系荷主事業者、物流事業者の（主な）物流動線と今後の予測
- 日系荷主事業者、物流事業者の今後の動向予測
- 日本政府によるインフラ投資状況及び今後の予測

(イ) 競合国の対 ASEAN 政策の整理

- インフラ投資状況及び今後の予定
- 荷主事業者、物流事業者の ASEAN 進出支援施策

(ウ) 外資系物流事業者の対 ASEAN 戦略の整理

- ASEAN 地域における設備投資状況（現状及び今後の予定）
- ASEAN 地域において提供しているサービス内容（現状及び今後の予定）
- （主な）外資系荷主事業者の進出状況及び今後の予定

### ③日系物流事業者の ASEAN における事業運営上のボトルネック等の整理

①、②で得られた知見を活用し、将来における ASEAN の物流像を俯瞰し、マクロ貨物流動量予測を行う。また、将来の ASEAN の物流像において想定される日系物流事業者の事業運営におけるボトルネックを抽出する。

(調査項目例)

(ア) ASEAN における物流の将来像の俯瞰

- GDP、輸出入額等について、経済連携制度、インフラの整備状況、事業者の進出状況等から予測
- 上記に基づく貨物流動量予測（航空貨物量や TEU 換算等）

(イ) 日系物流事業者の事業運営におけるボトルネックの抽出

- 貿易等の制度面
- 競合との差別化

### (2) 調査研究対象地域の考え方

調査対象地域については、以下のとおり設定して進めていく。

○基礎的な情報の収集対象は ASEAN 全体を俯瞰して行う。

○詳細な調査は、ASEAN 域内で「サプライチェーンの構築や展開が進んでいる地域」と「今後構築や展開が進む可能性がある地域」を選定してより詳細な調査を行う（考え方については下記を参照）。

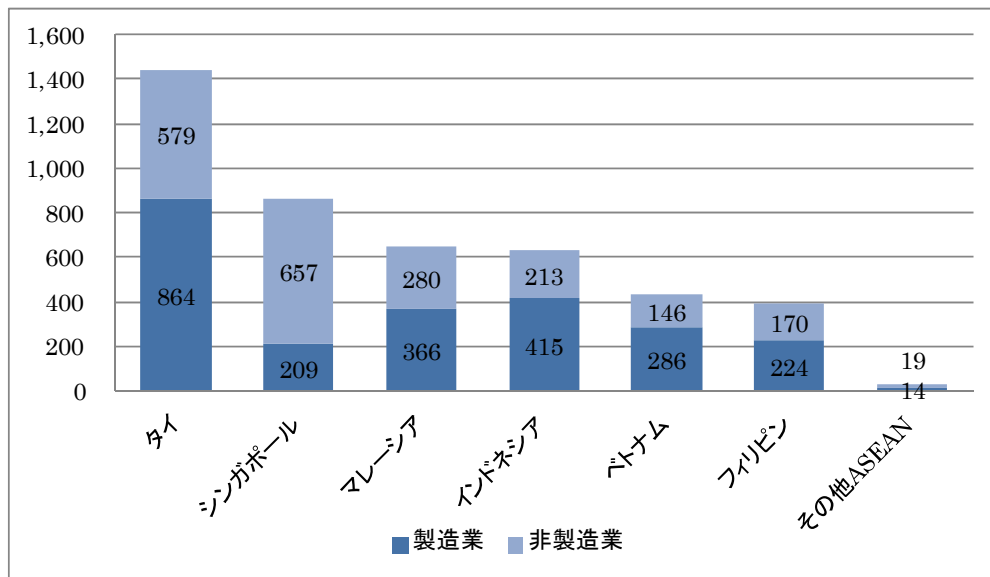
- 物流事業者の事業運営は、荷主となる事業者の動向（＝サプライチェーンの構築状況）に大きく左右されると考えられる。
- ASEAN 地域において「サプライチェーンの構築や展開が進んでいる地域」と「今後構築や展開が進む可能性がある地域」の事業環境や荷主動向等を比較対照することで、物流事業者の事業運営におけるボトルネックを抽出することが可能になると考えられる。

### ① サプライチェーンの構築や展開が進んでいる地域

標記の地域については、ASEAN 地域において我が国事業者の進出が最も進んでいる地域であるタイを対象として設定することとした。

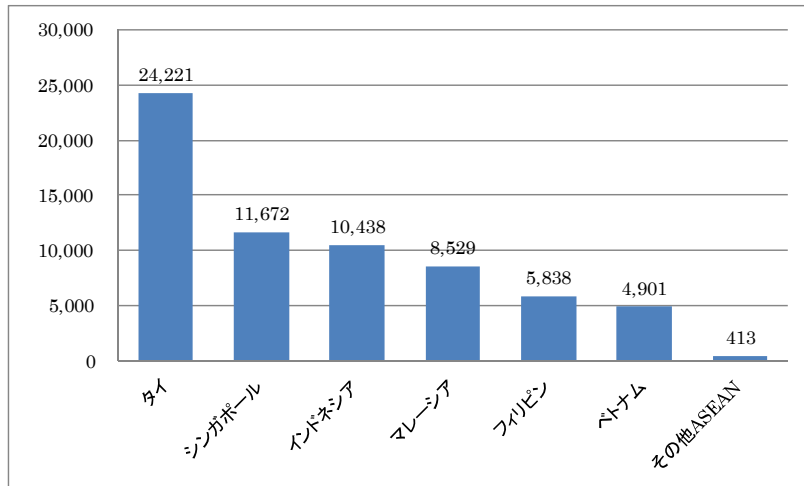
（ASEAN における産業の中心地であるタイ）

タイは 1980 年代半ばから、安価な労働力を背景に我が国を中心とした海外からの直接投資が急増し、急速に工業化が進展した。我が国事業者の ASEAN における現地法人企業数（図-3）及び製造業の対外直接投資残高（図-4）を国別にみると、法人設立数、直接投資残高共にタイが突出しており、タイは ASEAN 地域における我が国製造業の最大の生産集積地となっている。



出所：経済産業省「第 42 回海外事業活動基本調査」

図-3 ASEAN における我が国の現地法人企業数



出所：日本銀行「国際収支統計（2012年末）」

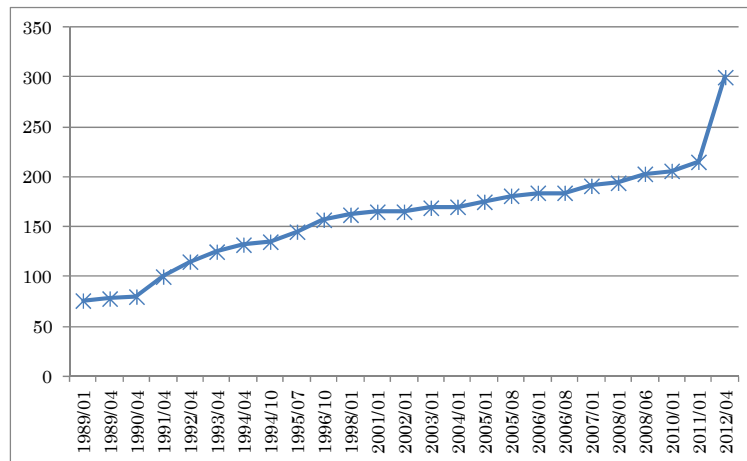
図-4 ASEANにおける我が国製造業の対外直接投資残高(億円)

## ②今後サプライチェーンの構築や展開が進む可能性がある地域

標記の地域については、カンボジア・ラオス・ミャンマーを対象として設定することとした。

（「タイプラスワン」の動き）

前項で述べたとおり、タイは我が国製造業のASEANにおける最大の生産集積地である。一方で、近年は賃金の上昇<sup>1</sup>（図-5）や失業率の低下（図-6）等により労働力の確保が課題となっている。

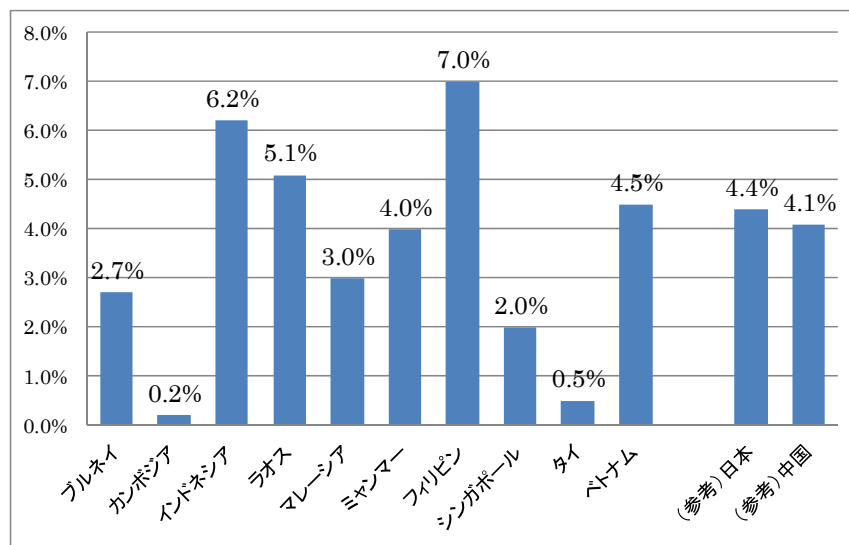


出所：バンコック銀行日系企業部「タイ国 経済関連基礎資料（2013年10月）」

図-5 バンコクにおける法定最低賃金の推移(バーツ/日)

<sup>1</sup> タイ政府の閣議決定により、2012年4月1日よりバンコクとその周辺及びプーケットの7都県で、1日あたりの最低賃金が300バーツに引き上げられた。残りの70県についても2013年1月1日より同水準に引き上げられ、賃金水準が20年前の約3倍まで上昇している。



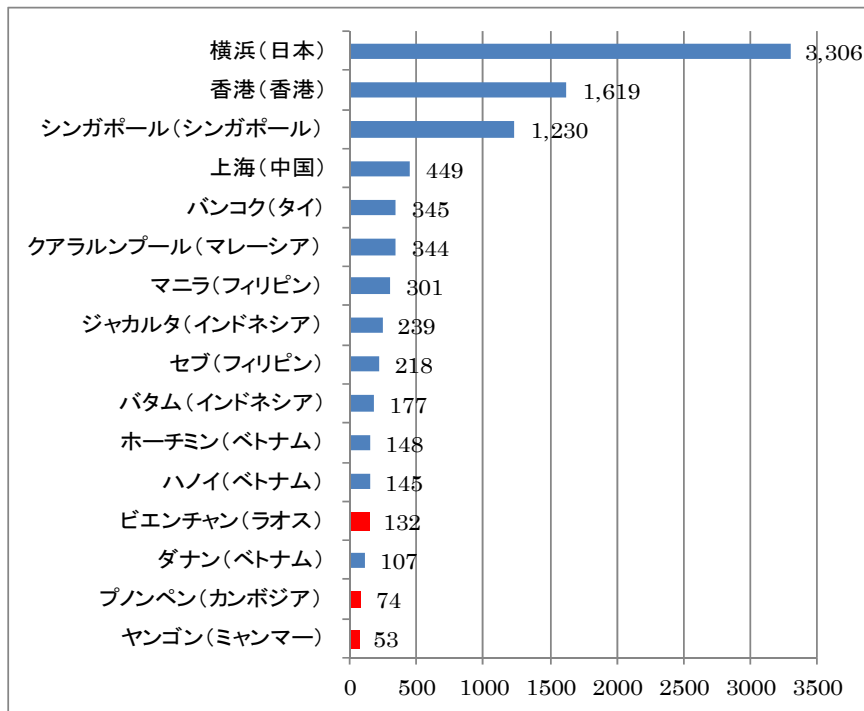


出所：国際通貨基金「World Economic Outlook Database, April 2013」（カンボジア・ラオス以外）  
 日本アセアンセンター「ASEAN-JAPAN Statistics 2011 ASEAN-日本統計集」（ラオス）  
 世界銀行「World Development Indicator 2011」（カンボジア）

図-6 ASEAN 各国の失業率

加えて、2011年に発生した洪水なども契機として、リスク分散によるサプライチェーンの維持を目的としたタイへの一極集中の見直しが進んでいる。具体的にはタイに進出している日系製造事業者は、タイの周辺国に労働集約的な工程を移管し、労働力の確保や人件費の削減、サプライチェーン維持のためのリスク分散を加速させている。これがいわゆる「タイプラスワン」と言われるものである（JETRO「メコン諸国 タイ+1をどう使うか」（2013））。

また、タイの周辺国であるカンボジア・ラオス・ミャンマーは、ASEAN地域の中でも賃金面で優位性があり（図-7）、また、タイとの国境付近に設立した経済特区（SEZ: Special Economic Zone）やアジアハイウェイ構想等による物流インフラの整備が進められており、さらに今後のASEAN共同体の設立に伴い関税が撤廃されると、タイプラスワンへの我が国事業者の進出が更に加速し、ASEANの域内において、より大きなサプライチェーンの構築が進むと想定されるところである。



出所：日本貿易振興機構「投資コスト比較」

図-7 アジア主要都市の賃金比較(ワーカー:ドル/月)

### (3) 結果のとりまとめ

これらの結果をとりまとめ、報告書を作成すると共に、関係部局、業界団体と連携しながら、学会での発表等、成果について広く周知を行う。

## 4. 今後の進め方

現在の状況としては、既往の文献や公表情報等を幅広く活用しながら机上調査を行い、ASEAN の物流に関する基礎的な情報の整理を進めているところである。

今後、有識者や関係者等の意見を伺いながら、将来の ASEAN の物流像について想定し、日系物流事業者の活躍の場を広げるための方策や、事業運営上のボトルネックとその解決策等について、考えられる仮説を設定していく。さらに、調査対象地域で活躍している物流事業者や荷主事業者等、関係者へのヒアリング調査や海外調査を実施し、得られた知見を基に、机上調査の情報や設定した仮説の検証、とりまとめを進めていくこととしている。

(参考文献)

- ・ IMF 「Direction of Trade Statistics」
- ・ 国土交通省総合政策局物流政策課 (2013) 「総合物流施策大綱 (2013-2017)」
- ・ 国土交通省国土交通政策研究所 (2013) 「中国に進出している中小物流事業者の実態に関する調査研究」
- ・ 経済産業省 (2013) 「第 42 回 海外事業活動基本調査」
- ・ 日本銀行 (2013) 「国際収支統計」
- ・ バンコック銀行日系企業部 (2013) 「タイ国 経済関連基礎資料 (2013 年 10 月)」
- ・ 国際通貨基金 (2013) 「World Economic Outlook Database, April 2013」
- ・ 日本アセアンセンター (2012) 「ASEAN-JAPAN statistics 2011 ASEAN-日本統計集」
- ・ 世界銀行 (2013) 「World Development Indicator」
- ・ 日本貿易振興機構 (2013) 「メコン諸国 タイ+1 をどう使うか」
- ・ 日本貿易振興機構 (2013) 「投資コスト比較」
- ・ 国際協力銀行 (2012) 「タイの投資環境」
- ・ 国際協力銀行 (2013) 「カンボジアの投資環境」
- ・ 国際協力銀行 (2007) 「ラオスの投資環境」
- ・ 国際協力銀行 (2013) 「ミャンマーの投資環境」
- ・ 三菱東京 UFJ 銀行国際業務部 (2012) 「アジア進出ハンドブック」 東洋経済新報社
- ・ 小山好文、宍戸徳雄 (2013) 「ミャンマー進出ガイドブック」 プレジデント社

# 中古住宅の市場流通量増加に向けた関係主体の意識調査

主任研究官 尾藤 文人

研究官 明野 斉史

研究官 大野 佳哉

研究官 田中 文夫

## 研究の背景と目的

少子高齢・人口減少社会の到来に伴い、増加の一途にある高齢世代、出生率増減のカギとなる子育て世代への対応は重要かつ喫緊の課題となっているが、高齢世代と子育て世代の居住ニーズと住宅ストックとの間には依然として大きなミスマッチが存在している。また、大都市近郊の一部地域では住民が一斉に高齢化し、地域コミュニティをどのように維持していくのかも社会問題となっている。

こうした課題の解消を通じ持続可能で活力ある地域づくりを実現していくためには、少子高齢・人口減少社会において持続可能な社会のあり方として志向すべき社会像である、一つの街に多世代が共存し高齢化に伴う地域力衰退を予防する「多世代共存社会」や、良質なストックの多世代にわたる有効活用を通じて民間需要の潜在力を引き出す「ストック循環型社会」の形成が求められる。

「ストック循環型社会」の形成のためには、社会資本のなかでも主要なストックである中古住宅の流通が重要である。子育てを終えた高齢者が居住しているファミリー向け住宅に、これから子育てが本格化していく子育て世帯が移り住むことで、居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消すると同時に、一つの街に多世代が共存する「多世代共存社会」の形成にも寄与する。

国土交通省では、良質な住宅ストックの供給と不動産流通のシステム改革を主な政策の一つとしており、その中で中古住宅・リフォームの市場規模を倍増することを目標に掲げている。そのためには、中古住宅市場への供給量を増やすことが必要である。

本調査研究は、中古住宅流通の関係主体の意識を把握するとともに、制度の実態と課題を把握することで、住み替え促進及び中古住宅の供給量増加に向けた基礎的資料を作成することを目的とする。

## 研究内容

○現在、及び将来的に中古住宅の流通が成立するエリア（流通市場性有エリア）と、成立しないエリアとに分かれるのかを把握する。

○対象地域は、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）とする。

○流通市場性有エリアにおいて、次の側面から一戸建中古住宅流通の実態について把握する。

- ・一戸建中古住宅は、どこで、どの程度流通（供給されて）しているのか（販売もしくは賃貸入居募集）。
- ・その中で、契約がコンスタントに成約するエリアはどこで、どのような条件（立地特性等）を有しているのか。
- ・反対に、成約に至らないエリアはどこで、その要因は何か。また、物件特性としてどのような要因が考えられるか（入居希望者のニーズに合わないからか、リフォームすれば借り手が付くのかなど。ただし、ワケアリ物件は除く）。
- ・市場に流通させずに空き家となっている住宅の所有者は、なぜ流通させないのか。

## 成果の活用

レイズデータの分析結果およびインタビュー調査の結果をとりまとめ、原局等の政策担当者に提供する。

## 1. はじめに

我が国における高齢世帯の持ち家比率は全国平均で80%超と高く、高齢者が高齢者施設や高齢者向け住宅に住み替えたり、あるいは死去したりした場合、その住宅は子供が居住しない限り、中古住宅として売買又は賃貸されるか、空家のまま保有されるか、あるいは除却されて更地として売買されることが一般的だと思われる。

高齢化が進行し、高齢世帯が増加している中、中古住宅や更地の流通量は増加していると思われるが、特に一戸建住宅に限ると、ストックの量に比べ目立って増加していることを統計データ等で確認することはできない。

中古住宅の流通を阻害している要因として、築20年で一律減価する建物評価方法や情報の非対称性の問題、リフォーム市場の未熟さなどが指摘されており、そうした課題を踏まえて既に流通促進に向けた検討が進められている。

一方で、親から相続した住宅を利用することなく空き家のまま所有し続けているという事例が増えてきているが、なぜ経済的負担を負いながらも保有し続けるのかを明らかにした調査研究は少ない。本調査研究では、中古住宅の供給者へのグループインタビュー等を中心に、中古住宅流通の関係主体の生の声を拾い上げ、課題等を明確にすることを目的とするが、本稿では、調査研究のキックオフとして、各種統計データ、アンケート結果等から不動産流通市場の現状と課題を整理し、さらに首都圏レイズデータを用いて、地域ごとの中古住宅流通の実態を概観することとする。

## 2. 不動産流通市場の現状と課題

### (1) 人口減少・高齢化

我が国の総人口は2010年をピークに減少局面に入っている。国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」の中位推計によると、総人口は2030年の1億1,662万人を経て、2048年には9,913万人まで減少すると見込まれている（図1）。また、生産年齢人口（15～64歳の人口）が2010年の63.8%から減少を続け、2017年に60%台を割るのに対し、高齢人口（65歳以上の人口）は、2010年の2,948万人から、団塊の世代及び第二次ベビーブーム

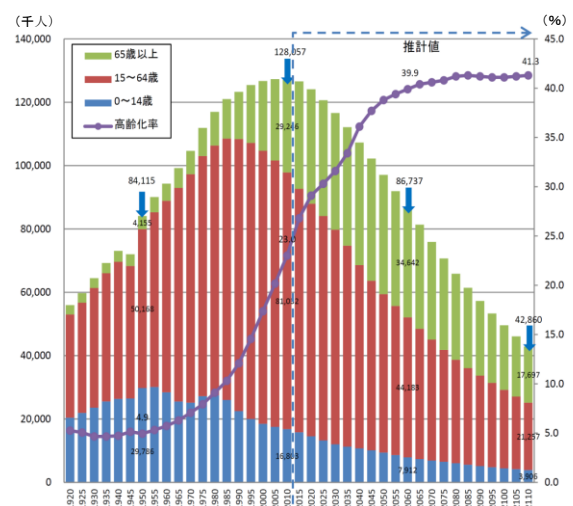


図1 年代別人口の推移

資料：実計値：総務省「国勢調査」(長期時系列)  
推計値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」

世代が高齢人口に入った後の2042年に3,878万人とピークを迎えることとなる。そのため、高齢化率は2010年の23.0%から、2013年には25.1%となり、4人に1人が高齢者という社会になっている。高齢化率は今後も上昇していき、2060年には39.9%となり、実に5人に2人が65歳以上になることが見込まれている。

## (2) 世帯構成の変化

国土交通省の「国土の長期展望（平成23年2月）」によると、世帯類型別の割合は、1980年時点では、「夫婦と子」から成る世帯が42.1%と最も多く、次いで「単独」世帯が19.8%、「夫婦のみ」世帯が12.5%となっていた。2005年になると、「単独」世帯が29.5%まで増加し、「夫婦と子」から成る世帯の29.9%とほぼ同じ割合を占めるようになった。2025年には、「単独」世帯が36.0%、「夫婦と子」から成る世帯が23.1%となり、「単独」世帯が「夫婦と子」から成る世帯の1.5倍にもなると推計されている。また、この推計結果では、2050年には「単独」世帯が総世帯の42.5%を占めるようになるとされている（図2）。

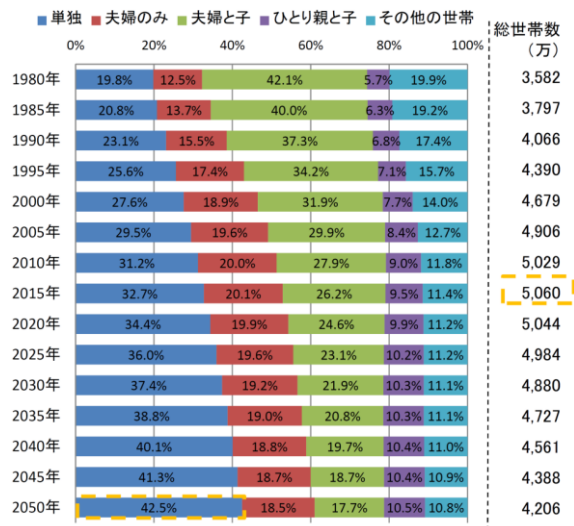


図2 世帯類型別割合の推移

資料：「国土の長期展望（平成23年2月）」（国土交通省国土政策局）を基に作成  
出所：国土交通省住宅局「第1回 中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」（平成25年3月）配布資料より

総人口は2010年に1億2,805万人となりピークを迎えたが、総世帯数は少し遅れて2015年に5,060万世帯となりピークを迎えると推計されている。

世帯構成の変化に関して、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計（平成25年1月推計）」をみると、単身世帯が急激に増えていることがわかる（図3）。1980年に約710万世帯だったのが、2010年には1,678万世帯を超え、30年間で2倍以上に増加している。単身世帯の増加率は逡減していくものの、2030年には2010年時点よりも約200万世帯増加し、1,871万世帯に達すると推計されている。

一方、戦後の標準的な世帯構成とされてきた夫婦と子供から成る世帯は、1985年に1,518万世帯のピークに達した後、緩やかな減少傾向にあり、2010年には約40万世帯減の1,474万世帯となっている。20年後の2030年にはさらに240万世帯減少し、1,234万世帯にまで減少すると推計されている。2006年には、単身世帯総数が夫婦と子供から成る世帯の総数を上回り、今後、両者の差は拡大していく傾向にある。また、夫婦のみの世帯は、1980年以降、単身世帯と同様に増加傾向にあったが、2000年以降、増加率は低下し、2020年にピークを迎えた後、緩やかに減少していくと推計されている。

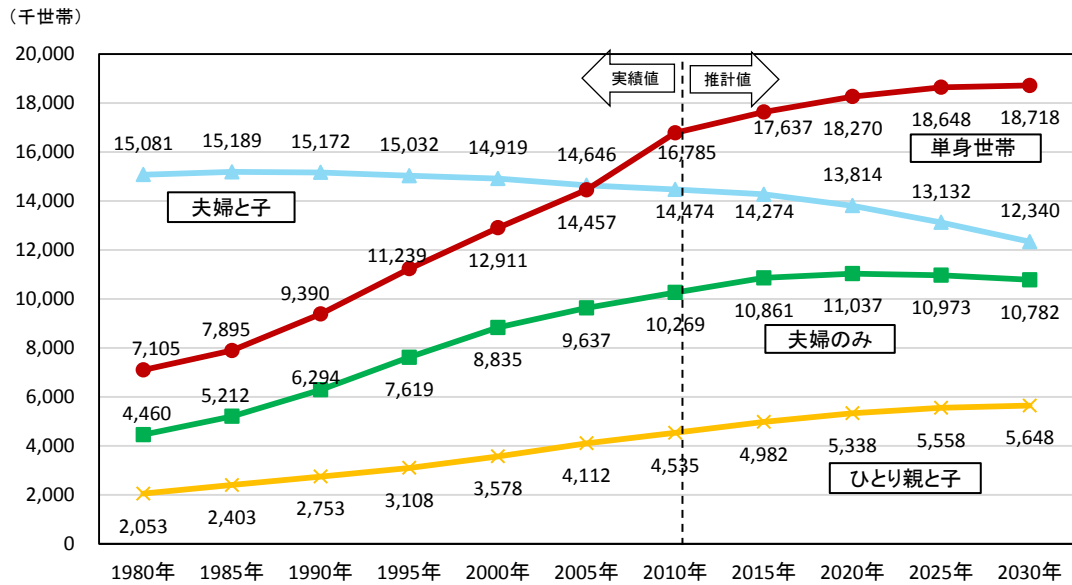


図3 世帯構成の変化

資料: 国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(平成25年1月推計)

### (3) 住宅ストックと世帯数の推移

次に、総務省の「平成20年住宅・土地統計調査」により住宅ストックと世帯数の推移をみると、戦後しばらくは世帯数が住宅数を上回るという住宅不足の時代が続いたが、1968年に住宅ストック数が世帯数を上回り、統計上、日本における住宅不足は解消された(図4)。

その後、住宅数が世帯数を上回る状況は続き、空き家数が徐々に増加していき、2008年時点では、居住者のいない住宅は799万戸となり、そのうち空家は757万戸で空家率は

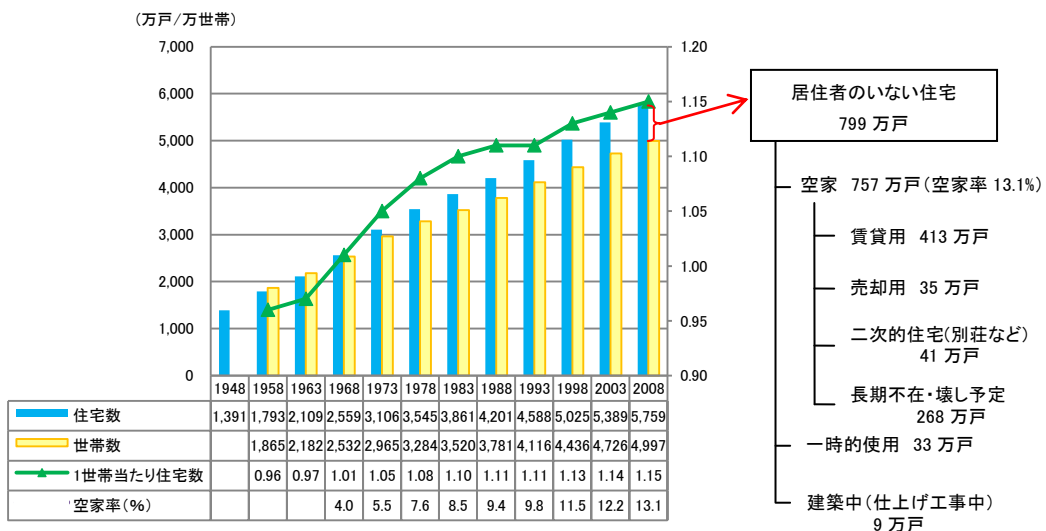


図4 住宅ストックと世帯数の推移

(注) 世帯数には、親の家に同居する世帯(2008年=37万世帯)を含む。  
資料: 総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

13.1%となっている。

その空家の内訳を見てみると、賃貸用が 413 万戸、売却用が 35 万戸、別荘などの二次的住宅が 41 万戸となっており、これらは市場で流通している住宅もしくは利用されている住宅とすることができる。一方で、長期不在・壊し予定という市場で流通していない住宅は 268 万戸、割合にして空家の約 35%が市場で流通していない計算になる。もちろん、この中には老朽化が進み居住の用を満たせない住宅も多く存在しているが、除却されずに放置されているという点では、宅地として整備された土地を活用していないとみなすこともできる。

#### (4)住宅ストックの現況

(3)「住宅ストックと世帯数の推移」では、近年、空き家が増えてきていることを確認したが、ここでは、現在、人が住んでいる住宅の性能について見ていく。総務省の「住宅・土地統計調査」より、人が居住している住宅約 5,000 万戸の耐震性を示すと、現在の耐震基準が導入されたのは 1981 年なので、1982 年以降に建築された住宅は、基本的に耐震性があるも

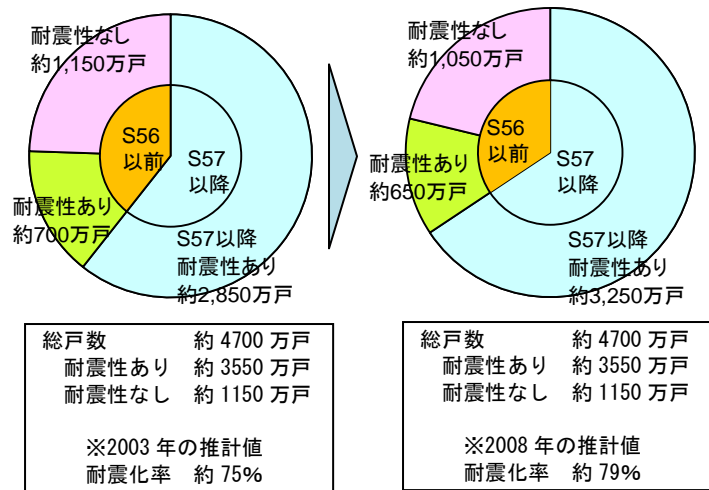


図 5 住宅ストック約 5,000 万戸の耐震性能(推計)

(注)世帯数には、親の家に同居する世帯(2008 年=37 万世帯)を含む。  
 資料:総務省「住宅・土地統計調査」をもとに国土交通省推計  
 出所:社会資本整備審議会住宅地分科会(第 35 回)資料(2012 年 3 月 2 日)

のとみなすことができる(図 5)。1981 年以前に建てられた住宅に関しては、各種データからの推計に頼らざるを得ないが、「社会資本整備審議会住宅地分科会(第 35 回)資料(2012 年 3 月 2 日)」等によると、2008 年時点では、1981 年以前に建てられた住宅 1,700 万戸のうち、650 万戸については耐震性があるが、1,050 万戸については耐震性がないと推計されている。この結果、2008 年時点での耐震化率は約 79%になっている。

同様に断熱性能についてみると、断熱性能の基準は「エネルギー使用の合理化に関する法律」に定められており、直近では 2013 年 5 月(法律第 49 号、最終改正 2013 年 5 月 31 日法律第 25 号)に改正されている<sup>1</sup>。改正前までは、同法はあくまでも努力目標にすぎな

<sup>1</sup> 第二次オイルショックが起こった 1984 年にエネルギーの無駄づかいを減らして石油依存度を下げるために、「省エネ基準」が施行された。その後、1992 年の改正で「新省エネ基準」、1999 年の改正で「次世代省エネ基準」となり、今回 13 年ぶりに



かったが、本改正では 2020 年までに新築住宅の省エネ義務化を視野に入れている。

「社会資本整備審議会住宅地分科会(第 35 回)資料(同)」等によると、一番レベルの低い「無断熱」に属する住宅ストックはまだ 4 割近く残っており、これらの住宅の築年数は相当長期間を経過しているものと想定され、耐震性と併せて考えると、かなりの数の住宅が現状のままでは市場で流通させるのに相応しくない状態にあると言える(図 6)。

### (5) 空き家の発生(種類別推移等)

次に空き家の発生の推移をその種別ごとに見ていく。

空き家の総数は、図 7 から分かるように、1988 年の約 400 万戸から、20 年後の 2008 年には約 800 万戸弱とほぼ 2 倍に増えている。種類別の増加傾向を見ると、賃貸用又は売却用の空家は、1978 年から 1988 年にかけて 1.49 倍、1988 年から 1998 年にかけて 1.50 倍と増えていったが、1998 年から 2008 年にかけては 1.27 倍と、若干であるが増加率は減少傾向にある。一方、その他の住宅は 1978 年から 1988 年にかけて 1.34 倍、1988 年から 1998 年にかけて 1.39 倍、1998 年から 2008 年にかけては 1.47 倍と増加率は上昇しており、流通市場に出ることなく所有者が空き家のまま放置している中古住宅が増えてきている。

また、直近の空き家の種別内訳を見ると、「賃貸用の住宅」が 54.5%、「売却用の住

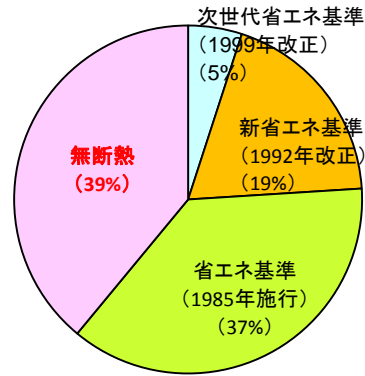


図 6 住宅ストック約 5,000 万戸の断熱性能

資料: 統計データ、事業者アンケート等により推計(2012 年)  
出所: 社会資本整備審議会住宅地分科会(第 35 回)資料(同)

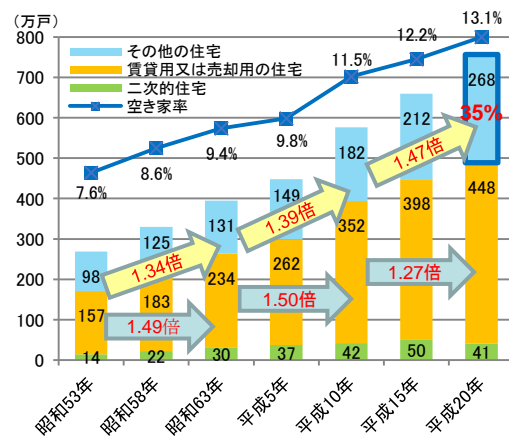


図 7 空き家の種類別の空き家数の推移

資料: 総務省「平成 20 年住宅・土地統計調査」  
出所: 社会資本整備審議会住宅地分科会(第 35 回)資料(同)

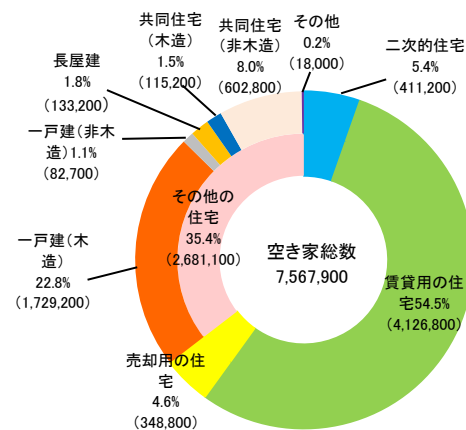


図 8 空き家の種類別内訳

資料: 総務省「平成 20 年住宅・土地統計調査」  
出所: 社会資本整備審議会住宅地分科会(第 35 回)資料(同)

改正された。今回の改正では、従来の延床面積を基準とした断熱性能を指標から一歩進んで、外皮表面積を基準とした断熱性能を指標に変更すると同時に、換気等による熱損失は建物から逃げる熱総量から取り除いている。なお、1984 年の「省エネ基準」の導入以前の住宅は、基準がなかったということで、「無断熱」として分類されている。

宅」が 4.6%、別荘などの「二次的住宅」が 5.4%、「その他の住宅」が 35.4%となっている（図 8）。

また、「その他の住宅」（約 268 万戸）は中古住宅市場に出てこない住宅であるが、その割合は全体の約 3 分の 1 を占めている。そのうち「一戸建（木造）」と「一戸建（非木造）」が約 180 万戸で、その他の住宅のうちの 3 分の 2 強を占めている。この 180 万戸のうち、市場で流通可能なものは流通させ、流通させるのが困難なものについては、空き家のまま放置せずに除却してもらうように働きかけていくことが必要となってくる。

### (6) 既存住宅を取り巻く状況の変化

次に、国土交通省「平成 15 年度住宅需要実態調査」や「平成 20 年度住生活総合調査」により、住宅購入者の新築住宅、中古住宅に対する意識を見ていくこととする。

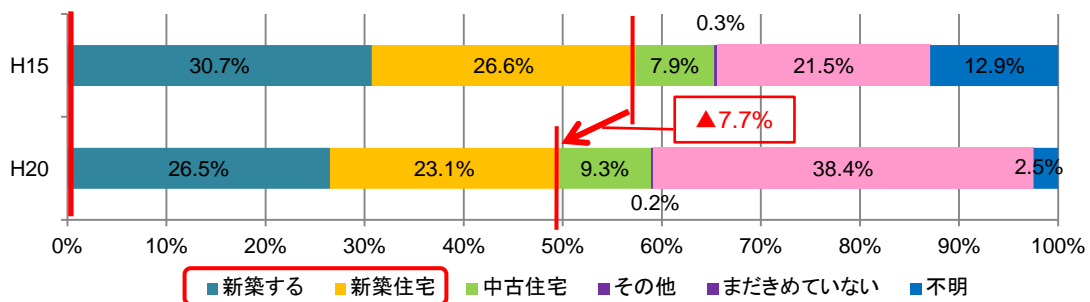


図 9 消費者住宅購入意識調査(平成 15 年・平成 20 年比較)

資料：国土交通省「平成 15 年度住宅需要実態調査」、「平成 20 年度住生活総合調査」

「新築する」（新築住宅を建てる）と「新築住宅」（（建て売りの）新築住宅を購入する）を希望する人は合わせると半数近くに上るが、その割合は 2003 年の 57.3%から、2008 年には 49.6%へと減少傾向にある。一方、「中古住宅」（中古住宅を購入する）は、2003 年の 7.9%から 2008 年には 9.3%と若干増加している。大きく増加したのは、「まだ決めていない」であり、2003 年の 21.5%から 2008 年の 38.4%となっている（図 9）。

「新築」と「新築住宅」の希望者が減少し、「中古住宅」と「まだ決めていない」人が増加した理由としては、住宅購入者となる若年層の収入が伸び悩んでいること、さらには住宅ローンを組んでも着実に返済していけるという将来的な見通しが立たないことなどにより、新築を希望しているが予算制約が厳しく、新築を断念したり、新築か中古かで悩んでいる人が増えているということが影響していることが考えられる。

また、既存住宅を建築時期に見ると、1981 年以降に建築され、現行耐震基準を満たしている物件が増えてきている（全体の約 6 割）ことから、中古住宅として供給される中古住宅も今後は耐震基準を満たした住宅が増加していくことが予想される（図 10）。

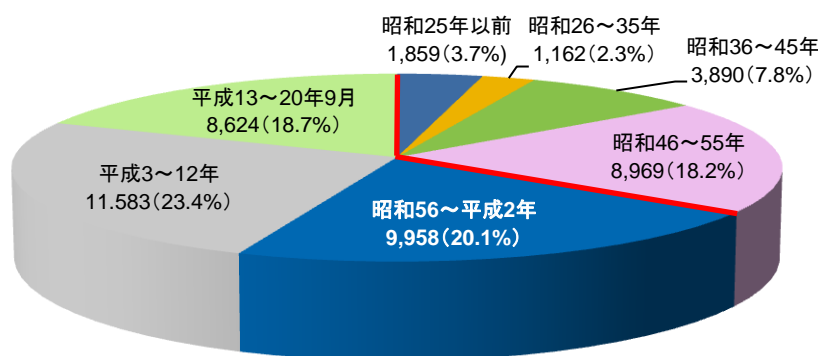


図 10 建築の時期別住宅数(全国)

資料:総務省「平成 20 年住宅・土地統計調査」

### 3. レインズデータから見る中古住宅流通の実態

前章では既存の統計資料から中古住宅市場を取り巻く環境及び現状を概観したが、本章では、中古住宅の実際の取引データを使い、中古住宅取引の現状を地域ごとに分析し、特徴を把握することとする。

使用するデータは、公益財団法人東日本不動産流通機構から借り受けた首都圏レインズデータ（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）であり、対象期間は成約物件については 2010 年 4 月 1 日から 2013 年 3 月 31 日の間に成約した物件、在庫物件については、2013 年 3 月 31 日の時点でレインズに掲載されている物件とした。

なお、データを整理する段階で、重複する物件（建築年月、土地面積、建物面積、登録価格、登録日が同一など）、入力ミスと思われる異常値を含む物件、東京都の島しょ地域物件は、今回の分析対象から除外している。

#### (1) 地域区分

対象都県を気象地域区分を基に分け、地域ごとの中古住宅の成約状況と在庫状況を比較した。詳細な地域区分は以下のとおりである。

##### 【埼玉県】

南部	南中部	さいたま市、川口市、蕨市、戸田市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、富士見市、ふじみ野市、所沢市、狭山市、川越市、上尾市、桶川市、北本市、三芳町、伊奈町、川島町
	南東部	春日部市、草加市、越谷市、八潮市、三郷市、吉川市、蓮田市、白岡市、幸手市、宮代町、杉戸町、松伏町
	南西部	飯能市、入間市、日高市、鶴ヶ島市、坂戸市、毛呂山町、越生町
北部	北東部	久喜市、鴻巣市、加須市、行田市、羽生市
	北西部	東松山市、熊谷市、深谷市、本庄市、吉見町、滑川町、嵐山町、鳩山町、小川町、ときがわ町、寄居町、美里町、上里町、神川町、東秩父村
秩父		秩父市、横瀬町、皆野町、長瀨町、小鹿野町

【千葉県】

北西部	千葉中央	千葉市、市原市
	葛南	市川市、船橋市、習志野市、八千代市、浦安市
	東葛	松戸市、野田市、柏市、流山市、我孫子市、鎌ヶ谷市
	印旛	佐倉市、四街道市、白井市、印西市、成田市、八街市、富里市、酒々井町、栄町
北東部	山武・長生	東金市、山武市、大網白里市、九十九里町、芝山町、横芝光町、茂原市、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町
	香取・海匠	香取市、多古町、神崎町、東庄町、銚子市、旭市、匝瑳市
南部	君津	木更津市、君津市、富津市、袖ヶ浦市
	夷隅・安房	勝浦市、いすみ市、大多喜町、御宿町、館山市、鴨川市、南房総市、鋸南町

【東京都】

23区	東部	台東区、墨田区、江東区、荒川区、足立区、葛飾区、江戸川区
	西部	千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、豊島区、文京区、品川区、大田区、目黒区、世田谷区、杉並区、中野区、練馬区、板橋区、北区
多摩	多摩北部	武蔵野市、三鷹市、調布市、狛江市、府中市、小金井市、国分寺市、国立市、立川市、昭島市、西東京市、東久留米市、小平市、東村山市、清瀬市、東大和市、武蔵村山市
	多摩南部	八王子市、町田市、多摩市、稲城市、日野市
	多摩西部	青梅市、あきる野市、福生市、羽村市、瑞穂町、日の出町、奥多摩町、檜原村

【神奈川県】

東部	横浜・川崎	横浜市、川崎市
	三浦半島	鎌倉市、逗子市、横須賀市、三浦市、葉山町
	湘南	藤沢市、茅ヶ崎市、平塚市、大和市、綾瀬市、海老名市、座間市、寒川町、大磯町、三宮町
西部	相模原	相模原市
	県央	厚木市、伊勢原市、秦野市、愛川町、清川村
	西湖	小田原市、真鶴町、湯河原町、箱根町
	足柄上	南足柄市、松田町、中井町、大井町、開成町、山北町

(2) 中古戸建住宅の成約状況と在庫状況

(成約状況)

中古戸建住宅の成約状況（2010年4月1日から2013年3月31日の間）を都県ごとにみていくと、成約件数は埼玉県と千葉県が6,500件前後であり、東京都と神奈川県が1万件弱となっている（表1）。

成約価格は、東京都が一番高く4,000万円強、次いで神奈川県が約3,250万円、埼玉県と千葉県が東京都の半分の2,000万円弱となっている。この成約価格をレインズ登録時の価格と比較すると、埼玉県が4.8%、千葉県が3.6%、東京都が4.3%、神奈川県が4.5%の引き下げが行われている。

土地面積を見ると、一番広いのは千葉県の191㎡、次いで神奈川県の152㎡、埼玉県の143㎡と続き、一番狭いのは東京都の115㎡となっている。

平米単価を見ると、東京都が一番高く34.8万円、次いで神奈川県が21.4万円、埼玉県が13.6万円で、一番低いのは千葉県の10.0万円となっている。

表1 首都圏の中古住宅の成約状況

	成約件数	成約価格	登録時価格	値下げ率	土地面積	㎡単価	築年数	成約日数
埼玉県	6,579件	19,782,982円	20,661,443円	4.84%	142.75㎡	135,585円	18.6年	87.9日
千葉県	6,395件	19,068,635円	19,688,095円	3.56%	191.30㎡	99,522円	19.6年	96.6日
東京都	9,562件	40,163,398円	41,933,596円	4.29%	115.30㎡	348,338円	18.4年	79.8日
神奈川県	9,858件	32,570,110円	34,053,412円	4.49%	152.25㎡	213,925円	19.5年	80.5日

築年数は各都県とも大きな差はなく、東京都が一番浅く 18.4 年、次いで埼玉県が 18.6 年、神奈川県が 19.5 年、千葉県が 19.6 年となっている。

レインズへの登録から成約までかかった日数を見ると、東京都と神奈川県がほぼ同じで 79.8 日と 80.5 日となっており、次いで埼玉県が 87.9 日、千葉県が一番日数がかかり 3 か月以上の 96.6 日となっている。

### (在庫状況)

次に、在庫状況についてみると、在庫件数は神奈川県が一番多く 4,791 件、次いで東京都が 4,569 件、千葉県が 4,050 件、埼玉県が一番少なく 3,551 件となっている。

登録時の価格を比較してみると、東京都が一番高く 5,800 万円強、次いで神奈川県が 3,850 万円強、埼玉県が 2,250 万円弱、千葉県が 2,050 万円強となっている (表 2)。

土地面積を見ると、千葉県が一番広く 294 m<sup>2</sup>、次いで神奈川県が 188 m<sup>2</sup>、埼玉県が 171 m<sup>2</sup>、そして東京都が一番狭く 134 m<sup>2</sup>となっている。

平米単価を見ると、東京都が 43.4 万円で一番高く、次いで神奈川県の 20.6 万円、埼玉県の 13.1 万円で、一番低いのは千葉県の 7.1 万円となっている。

築年数は、東京都と神奈川県がほぼ同じで 20.9 年と 21.0 年、次いで埼玉県が 21.8 年、千葉県が 22.5 年となっており、成約物件より 1.5 年から 3 年ほど築年が古くなっている。

レインズの掲載日数を見てみると、東京都の物件が一番短く 197 日、次いで神奈川県が 207.1 日、埼玉県が 245.7 日となり、一番長いのは千葉県で 306.2 日で、10 か月以上もの間、レインズに掲載されているが契約に至っていないということになる。

表2 首都圏の中古住宅の在庫状況

	在庫件数	登録時価格	土地面積	m <sup>2</sup> 単価	築年数	掲載日数
埼玉県	3,551 件	22,436,363 円	170.85 m <sup>2</sup>	131,322 円	21.8 年	245.7 日
千葉県	4,050 件	20,742,158 円	293.94 m <sup>2</sup>	70,566 円	22.5 年	306.2 日
東京都	4,569 件	58,228,512 円	134.22 m <sup>2</sup>	433,829 円	20.9 年	197.0 日
神奈川県	4,791 件	38,673,189 円	188.05 m <sup>2</sup>	205,654 円	21.0 年	207.1 日

### (3)対象都県の東京通勤圏における中古住宅の成約及び在庫状況(地域別)

次に、対象都県のうち、東京都心部で働くサラリーマンが購入を検討するであろう通勤可能地域における成約物件と在庫物件の比較を行う (表 3)。

まず築年数を見ると、全地域で成約物件よりも在庫物件の方が築年数が古くなっている。成約物件で平均築年数が最も新しい地域は神奈川県相模原地域で 17.5 年、最も古い地域は神奈川県三浦半島地域で 22.6 年となっている。在庫物件の平均築年数を見ても、成約物件同様に、最も新しい地域は神奈川県相模原地域で 18.8 年、最も古い地域は神奈川県三浦半島地域で 23.0 年となっている。

成約物件と在庫物件の築年数の差を見ると、埼玉県と千葉県の各地域と東京都 23 区東部で 2 年以上の差があるのに対し、東京都の 23 区東部以外の地域と神奈川県全地域ではその差は 2 年以下となっている。特に神奈川県三浦半島地域では、成約物件と在庫物件の築年数の差は 0.4 年となっており、この地域では住宅の築年数が売買成立に大きく影響していないと考えられる。

次に、土地面積を比較してみると、この項目も築年数と成約・登録価格と同様に、対象全地域で在庫物件が成約物件を上回っている。

成約物件において土地面積が最も広い地域は千葉県印旛地域の 207 m<sup>2</sup>となっており、次いで千葉県千葉中央地域の 197 m<sup>2</sup>、神奈川県三浦半島地域の 186 m<sup>2</sup>となっている。逆に、土地面積が最も狭いのは東京都 23 区東部で 79 m<sup>2</sup>、次いで東京都 23 区西部の 99 m<sup>2</sup>、東京都多摩北部の 118 m<sup>2</sup>となっている。

表 3 対象都県の東京通勤圏における中古住宅の成約及び在庫状況(地域別)

			件数	築年数	上段(成約):成約価格 下段(在庫):登録価格		土地面積	㎡単価	上段(成約):成約日数 下段(在庫):掲載日数	
					成約	在庫			成約	在庫
埼玉県	南中部	成約	3,850 件	18.3 年	22,586,009 円	126.12 m <sup>2</sup>	192,222 円	84.2 日		
		在庫	1,845 件	21.4 年	26,696,357 円	140.89 m <sup>2</sup>	189,484 円	222.5 日		
	南東部	成約	1,277 件	18.9 年	18,439,076 円	143.15 m <sup>2</sup>	142,138 円	76.0 日		
		在庫	671 件	21.4 年	21,099,747 円	150.02 m <sup>2</sup>	140,646 円	255.5 日		
	南西部	成約	711 件	20.5 年	14,073,848 円	160.46 m <sup>2</sup>	97,127 円	115.7 日		
		在庫	367 件	22.8 年	16,535,180 円	189.52 m <sup>2</sup>	87,248 円	222.8 日		
千葉県	千葉中央	成約	1,205 件	20.5 年	19,363,071 円	197.03 m <sup>2</sup>	111,539 円	96.6 日		
		在庫	583 件	22.9 年	23,376,775 円	253.52 m <sup>2</sup>	92,209 円	268.1 日		
	葛南	成約	1,422 件	19.7 年	24,894,859 円	133.28 m <sup>2</sup>	203,023 円	93.8 日		
		在庫	673 件	22.3 年	31,314,458 円	157.03 m <sup>2</sup>	199,417 円	273.1 日		
	東葛	成約	1,625 件	20.1 年	18,806,874 円	148.06 m <sup>2</sup>	132,929 円	96.8 日		
		在庫	959 件	22.9 年	21,364,836 円	163.08 m <sup>2</sup>	131,008 円	251.1 日		
	印旛	成約	1,022 件	19.1 年	17,204,247 円	207.00 m <sup>2</sup>	88,029 円	102.1 日		
		在庫	614 件	20.6 年	17,234,821 円	252.49 m <sup>2</sup>	68,259 円	268.5 日		
東京都	23 区東部	成約	1,267 件	20.6 年	29,031,361 円	79.33 m <sup>2</sup>	391,281 円	86.3 日		
		在庫	805 件	22.9 年	36,622,273 円	92.57 m <sup>2</sup>	395,617 円	229.2 日		
	23 区西部	成約	3,764 件	18.5 年	53,676,601 円	98.53 m <sup>2</sup>	580,242 円	76.4 日		
		在庫	1,873 件	20.2 年	88,933,155 円	128.46 m <sup>2</sup>	692,302 円	184.1 日		
	多摩北部	成約	2,439 件	18.8 年	35,216,015 円	118.43 m <sup>2</sup>	307,122 円	76.7 日		
		在庫	934 件	20.9 年	42,019,647 円	135.06 m <sup>2</sup>	311,118 円	173.8 日		
	多摩南部	成約	1,842 件	18.5 年	29,649,354 円	166.19 m <sup>2</sup>	189,220 円	82.1 日		
		在庫	745 件	20.3 年	34,866,953 円	181.85 m <sup>2</sup>	191,735 円	200.6 日		
神奈川県	横浜・川崎	成約	5,486 件	19.4 年	37,075,253 円	145.50 m <sup>2</sup>	281,674 円	75.6 日		
		在庫	2,201 件	20.9 年	46,801,836 円	163.00 m <sup>2</sup>	287,128 円	170.0 日		
	三浦半島	成約	1,184 件	22.6 年	31,579,020 円	186.33 m <sup>2</sup>	186,864 円	84.4 日		
		在庫	761 件	23.0 年	44,102,273 円	237.81 m <sup>2</sup>	185,452 円	226.4 日		
	湘南	成約	1,662 件	18.7 年	28,695,238 円	144.14 m <sup>2</sup>	212,271 円	80.0 日		
		在庫	870 件	19.7 年	35,284,851 円	168.57 m <sup>2</sup>	209,319 円	205.0 日		
	相模原	成約	782 件	17.5 年	23,139,309 円	132.71 m <sup>2</sup>	195,072 円	85.6 日		
		在庫	328 件	18.8 年	24,483,841 円	147.04 m <sup>2</sup>	166,511 円	212.8 日		
	県央	成約	513 件	19.5 年	19,826,901 円	168.34 m <sup>2</sup>	125,641 円	94.8 日		
		在庫	294 件	20.5 年	23,253,163 円	195.55 m <sup>2</sup>	118,912 円	231.0 日		

同様に在庫物件をみると、土地面積が最も広い地域は千葉県千葉中央地域で 254 m<sup>2</sup>、次いで千葉県印旛地域が 252 m<sup>2</sup>、神奈川県三浦半島地域が 238 m<sup>2</sup>となっている。在庫物件の土地面積の狭い地域は、成約物件と同様で東京都 23 区東部、東京都 23 区西部、東京都多摩北部の順となっている。

次に平米単価を比較してみると、東京都全地域と神奈川県横浜・川崎地域では在庫物件の平米単価が成約物件の平米単価を上回っているが、それ以外の地域では在庫物件の平米単価は成約物件の平米単価を下回っていることが分かる。

最後に成約までの日数及びレイズへの掲載日数を地域ごとに見ていく。この成約までの日数は短ければ短いほど住宅需要が強いとみなすことができるが、最も短いのは神奈川県横浜・川崎地域の 75.6 日、次いで埼玉県南東部で 76.0 日、東京都 23 区西部の 76.4 日となっている。逆に成約までの日数が最も長いのは、埼玉県南西部の 115.7 日、次いで千葉県印旛地域が 102.1 日、千葉県東葛地域が 96.8 日となっている。

以上、首都圏の一都三県における戸建中古住宅の流通状況を地域ごとに見てきたが、供給されている中古住宅は地域ごとに特性があると同時に、住宅需要の強弱もかなり差があり、それらが成約価格に大きく影響しているものと考えられる。

本来であれば、さらに詳細な分析を行い中古住宅の需要と供給の実態を把握することが必要であるが、これらについては今後の調査研究の中で行っていきたいと考えている。

#### 4. 今後の調査研究の流れ

今後、本調査研究では、中古住宅の流通量を増やすための方策を検討するという観点から、相続等により取得した住宅を空き家のまま放置されているケースが散見されるので、中古住宅の市場への供給者として、実際に中古住宅を売却した人、中古住宅の売却・賃貸化を検討している人、中古住宅を購入した人、さらに、中古住宅を空き家のまま所有している人を集めてグループインタビューを行うこととしている。

また、実際に中古住宅物件を市場で取り扱う不動産業者に対しても、売買・賃貸の仲介業者、買取再販を行う業者等にヒアリングを行う。

こうして得られた中古住宅売買に関する関係主体の生の声とレイズデータなどの客観的なデータを組み合わせることにより、中古住宅流通の実態を明らかにし、課題等を明らかにしていくこととしたい。

# 公共交通機関における新型インフルエンザ等対策に関する 調査研究(Kick-off)

総括主任研究官 長谷 知治  
研究官 中尾 昭仁  
研究官 菊地 香織  
研究官 加藤 賢

## 研究の全体概要

### 研究の背景及び目的

平成 24 年に新たに成立した新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく政府行動計画において、「公共交通機関の運行については、所管省庁を中心に、国立感染症研究所等関連機関の協力を得て、調査研究を推進した上で、政府が新型インフルエンザ等発生時の行政や事業者の対応方針をさらに検討する」旨記述されている。公共交通の混雑や旅客流動の状況に応じた感染リスクについては、必ずしも科学的データがあるわけではないことから、公共交通機関における予防・まん延防止対策に関する調査検討を行う。

### 研究の内容

- (1) 公共交通機関における感染リスク等の調査検討
- (2) 公共交通機関において講じることが考えられる感染防止対策の洗い出し・整理
  - ① 感染者の利用抑制
  - ② 飛沫感染対策（旅客による咳エチケット・マスクの着用等）
  - ③ 接触感染対策（車内等の清掃等）
  - ④ 混雑緩和
- (3) 公共交通機関において講じるべき感染防止対策の調査検討
  - ① 公共交通事業者に対するアンケートの実施
  - ② 公共交通機関の利用者に対するアンケートの実施
- (4) 公共交通機関において講じるべき感染防止対策についての課題の整理
  - ① 課題や今後解決すべき方策などについての整理
  - ② 今後の対応の方向性の整理

なお、上記検討にあたっては、調査検討会を開催し、有識者等の意見を聴取しつつ進める。

### 成果の活用

新型インフルエンザ発生時に公共交通機関に関して講じるべき対策について、誰が何をすべきか、それを実施するための課題や今後解決すべき方策などについての整理を行い、関係者（主に公共交通機関を担う事業者）に広く情報提供する。



## 1. はじめに

新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成 24 年法律第 31 号）は、国民の生命及び健康を保護し、国民生活及び経済に及ぼす影響が最小となることを目的としている。

当研究所では公共交通機関における新型インフルエンザ等対策に関する調査研究を開始した。本稿では、kick off として、本調査研究の背景と目的、調査研究の内容について報告する。

## 2. 調査研究の背景と目的

新型インフルエンザ等対策特別措置法においては、事業者一般は新型インフルエンザ等対策に協力し、事業実施において適切な措置を講じることが求められており、また、指定公共機関及び指定地方公共機関は、新型インフルエンザ発生時において、新型インフルエンザ等対策を実施する責務を有するとされている。また、平成 25 年 6 月 7 日に改定された政府行動計画においては、「公共交通機関の運行については、所管省庁を中心に、国立感染症研究所等関連機関の協力を得て、調査研究を推進した上で、政府が新型インフルエンザ等発生時の行政や事業者の対応方針をさらに検討する」旨記述されている。

公共交通機関の運行は、新型インフルエンザ発生時においても、社会機能の維持のために最大限行われることが必要だと考えられるが、一方で混雑する車内や駅などで感染が広がる原因となる可能性がある。しかし、公共交通の混雑や旅客流動の状況に応じた感染リスクについては、必ずしも科学的データがあるわけではない。

このような背景を踏まえ、本調査研究では、公共交通機関の可能な限りの運行が社会機能維持に必要なという前提のもと、現実的に実施可能な、公共交通機関における予防・まん延防止対策に関する調査検討を行う。

## 3. 調査研究の前提

政府行動計画においては、日本で新型インフルエンザが発生した場合、医療機関を受診する患者数は約 2,500 万人、致命率 2% を上限として想定しており、本調査研究においても、その想定の下に検討を行う。ただし、致命率が 2% より低い場合も十分考えられ、その場合には公共交通機関の適切な対応が異なると考えられるので、これらも想定に含めて検討を行う。

また、政府行動計画においては、新型インフルエンザの流行のピーク時には従業員の最大 40% 程度が欠勤するケースを想定しており、その想定の下では公共交通の運行頻度が相当減少する可能性があるため、利用者数を相当抑制しない限り、公共交通機関は平時以上に混雑する可能性があることに留意して検討を行う。

## 4. 調査研究の内容

### (1) 公共交通機関における感染リスク等の調査検討

対人距離やマスクの装着有無等により、感染リスクがどう変化するかについて、既往の研究に関する文献調査及び有識者へのヒアリング等を通じて情報収集を行う。また、新型インフルエンザ発生時の旅客流動について把握するため、各事業者がパンデミックダイヤで運行した場合に駅や車内の混雑度合いがどのようになるか、時差通勤等により混雑度合いがどのように変化するか等について分析を行う。

## (2) 公共交通機関において講じることが考えられる感染防止対策の洗い出し・整理

上記(1)の検討結果等を踏まえ、公共交通機関において講じることが考えられる対策の洗い出しを行い、整理する。想定している感染防止対策は以下のとおりである。

### ① 感染者の利用抑制

感染者が公共交通機関を利用しなければ、公共交通機関における感染はほとんど発生しないと考えられることから、まずは感染者の利用をどのように抑制することができるのかを検討する。

ただ、現実的な問題として、感染者であるかどうかを公共交通事業者が見分けられないケースが多いことや、見分けられても感染者を改札等で乗車を拒否することの実務的困難さなども想定される。こうした中で、政府や公共交通事業者としてどういった対策をどの程度のレベルで行うべきなのか、また、旅客や社会に対して求めていくことは何か、検討を行う。

#### ● 検討例

- ・「感染者は公共交通機関の利用を控えるように」との呼びかけ。  
⇒ その方法、程度等についても検討する。

### ② 飛沫感染対策(旅客による咳エチケット・マスクの着用等)

①のような感染者の利用抑制策を講じたとしても、感染者を公共交通機関から完全に、あるいは有効に排除することは困難と考えられる。こうした中で、車内等での飛沫感染を抑制するため、旅客による咳エチケットの励行(マスクの着用はその有効な一手段)等が、一定程度効果があるのではないかと考えられる。

これらの対策について、感染対策としての効果(感染者と非感染者のマスク着用効果の違いなど)に加え、マスクの供給が足りるのか(他の、より必要性の高い用途への供給制約にならないかを含む)、一方で、車内でのトラブル回避に有効ではないか、といった視点を踏まえつつ、政府や公共交通事業者として、旅客や社会に対してどのようなことを求めていくべきか、平時からの普及啓発のあり方なども含めて検討する。

#### ● 検討例

- ・咳エチケットとしてのマスクの着用の呼びかけ。
  - ⇒ 感染者、せきなどの症状のある者のみを呼びかけの対象とすべきか、全旅客とすべきなのかを検討する。呼びかけについては、放送や掲示によることとすべきか、それとも警備員を確保して症状のありそうな旅客に注意するといったことまで行うべきなのかを検討する。また、感染段階に応じた呼びかけの方法や程度についてなども検討する。なお、咳エチケットとしてマスクを着用することは、公共交通機関の利用者にとどまらず社会全体に求められることであると考えられることから、社会全体での呼びかけとの関係にも留意する。

### ③接触感染対策(車内等の清掃等)

- ・車内での接触感染を抑制するため、公共交通事業者が現実的に実施可能な車内や階段・エスカレーターの手すり、券売機などの消毒・清掃等について検討を行う。
- ・感染対策としての効果に加え、公共交通事業者による実施コストとのバランスを考慮し、どのようなことを行うべきか、検討していく。

#### ●検討例

- ・公共交通事業者によるつり革、手すり等の消毒、清掃（頻度や方法）。
- ・手洗いの励行等の呼びかけ。
  - ⇒ 旅客への呼びかけについて、方法や程度について検討する。
- ・公共交通事業者による消毒液の提供。
  - ⇒ 効果、コスト、供給面等から取り得る対策かどうか検討する。

### ④混雑緩和

飛沫感染を避けるために、鉄道等において飛沫が飛ぶ距離（1～2m）の間隔を空ける対策をとることは、輸送力を大きく減少させ社会機能の維持が実質できなくなることが既往の研究からも明らかになっている<sup>1</sup>。これに加え、公共交通事業者としても、運行しながら旅客を規制して間隔を維持させる制御は自社の欠勤率が高まる中で困難であり、実行可能性が低い。したがって、感染防止とともに国民生活、社会機能の維持を両立させるという前提においては、その実施は困難と考えられる。

他方、新型インフルエンザ発生時には、感染が拡大していく中で、乗務員等の欠勤者増加により公共交通機関の輸送力が低下する結果、通常以上の混雑が発生することも想定され、それが感染の可能性をより高める可能性が否定できない。

こうした状況を踏まえ、公共交通機関の（通常以上の）著しい混雑について、これを緩和す

---

<sup>1</sup> 国土交通省国土交通政策研究所（2011）「通勤時の新型インフルエンザ対策に関する調査研究（首都圏）」より

るための対策について検討する必要があると考えられる。(なお、政府行動計画等において、「人混みは避ける」というのが基本的な感染対策とされている。)

このように、混雑緩和の感染抑制策としての効果・意義について検討するとともに、駅構内・周辺での滞留発生や社会機能への影響抑制といった視点も考慮し、政府・公共交通事業者として、利用者や社会全体に対して、どのようなことを、どの程度求めていくべきか、検討していく。

#### ● 検討例

- ・ 新型インフルエンザ発生時の車内や駅等の著しい混雑
  - ⇒ 医学・疫学的な観点以外の、社会的・心理的な観点から検討する。
- ・ 混雑緩和のためには、時差通勤、在宅勤務、交代勤務などの社会への要請
  - ⇒ どういった方法・程度で社会へ訴えかけていくべきか検討する。
- ・ 呼びかけを行う感染段階
  - ⇒ どの段階で呼びかけなどの対策をとることが妥当・有効と考えられるのか検討する。また、平時からの呼びかけをどのように行うべきか検討する。

#### (3) 公共交通機関において講じるべき感染防止対策の調査検討

上記(2)において整理した対策について、(1)において検討された感染リスクの低減にどの程度の効果があるか、政府想定に基づく新型インフルエンザが発生した際に実施可能なものであるか、社会機能の維持と両立しうるものであるか等の観点から評価を行う。

評価にあたっては、以下の調査を実施することとする。

##### <感染リスク低減の効果の検討>

整理した対策に効果があるかどうか、有識者へヒアリングを実施する。

##### <実現可能性の検討>

#### ① 公共交通事業者に対するアンケートの実施

上記(2)で整理した対策が実施可能なものかどうか、各事業者の考えを聞く。

#### ② 公共交通機関の利用者に対するアンケートの実施

上記(2)で整理した対策のうち、利用者の協力が必要となるものについて、利用者側の意識を調査する。

#### (4) 公共交通機関において講じるべき感染防止対策についての課題の整理

##### ① 課題や今後解決すべき方策などについての整理

上記(2)、(3)において整理・評価された、新型インフルエンザ発生時に公共交通機関に関して講じるべき対策について、誰が何をすべきか、それを実施するための課題や今後解決すべき方策などについての整理を行う。

## ② 今後の対応の方向性の整理

①で整理した内容をもとに、関係者（主に公共交通機関を担う事業者）の今後の対応の方向性をとりまとめる。

## (5) 調査検討会の開催

上記（1）～（4）について、学識経験者（交通工学等）、公衆衛生・疫学等の専門家、旅客鉄道及びバス事業者、地方自治体、関係省庁、国土交通省関係部局（鉄道局・自動車局・地方運輸局）等を委員とした検討会を開催し、意見・助言を頂きつつ実施する。

## 5. おわりに

本調査研究については、第一回調査検討会を開催し、公共交通機関における新型インフルエンザ対策の現状やインフルエンザ対策に関する公衆衛生の考え方、感染拡大防止対策の検討における留意点等について委員からご意見を頂いたところである。公共交通機関における新型インフルエンザ対策については、アンケート等でより詳細に対策の現状を把握するとともに、第二回調査検討会を開催し、有識者の意見を踏まえた上で、引き続き調査研究を進めていく。

### (参考文献)

- ・ 「新型インフルエンザ等対策特別措置法」（平成 24 年 5 月 11 日公布）
- ・ 「新型インフルエンザ等対策政府行動計画」（平成 25 年 6 月 7 日）
- ・ 「新型インフルエンザ等対策ガイドライン」（平成 25 年 6 月 26 日）
- ・ 国土交通省国土交通政策研究所（2011）「通勤時の新型インフルエンザ対策に関する調査研究（首都圏）」

# 公共政策における社会合意形成過程 ～韓国の公共葛藤管理～（その3・完）

前所長 周藤利一

目次

はじめに

1. 韓国の国家プロジェクトと公共葛藤
2. 国家プロジェクトの公共葛藤管理メカニズム
3. ダムを作らないこととした事例：東江ダム
4. ダムを作ることとした事例：漢灘江ダム  
(以上前々号)
5. 公共機関の葛藤管理に関する基本法律（案）
6. 公共機関の葛藤予防と解決に関する規程と公共機関の葛藤管理マニュアル  
(以上前号)

## 7. 地方自治団体葛藤管理マニュアル

中央政府レベルの公共葛藤管理に関する仕組みについては、前述したとおりであるが、地方自治団体<sup>1</sup>レベルに関しては、行政自治部（当時）<sup>2</sup>が2008年、地方自治団体の関わる葛藤及び紛争の合理的な管理・解決の一助とすべく、「地方自治団体葛藤管理業務マニュアル」を作成して示達しているので、以下では、その内容を紹介する。

### (1) 葛藤管理の基本原則

- 葛藤の事前予防に努めること(事前予防の原則)
- 公共政策及び公共事業を推進するときは、達成しようとする公益とこれと相反する他の公益又は私益を比較衡量すること（比較衡量の原則）
- 公共政策や公共事業の決定において利害関係者及び住民を行政のパートナーとして認識して、これらの実質的な参加を保障すること（参加の原則）
- 公共政策や公共事業の決定において関連情報が十分に公開されるように努めること（情報公開の原則）

### (2) 葛藤の予防

#### 1) 葛藤影響分析

地方自治団体は、住民生活に重大な影響を及ぼすおそれがある公共政策や事業計画を

<sup>1</sup> 韓国では、地方公共団体あるいは地方自治体を地方自治団体と表現するので、本稿でもそれに倣う。

<sup>2</sup> 2013年3月より安全行政部に改称されている。

樹立するときは、それにより発生するおそれのある葛藤を体系的に分析して、必要な予防対策を講じるために葛藤影響分析を実施しなければならない。

葛藤影響分析の対象は、住民生活に重大な影響を及ぼすおそれがある次のような公共政策や事業計画である。

- ・都市開発、産業団地造成、ダム、港湾、道路、鉄道、空港等の大規模開発事業
- ・廃棄物処理施設、ゴミ焼却場、ゴミ埋立地、共同墓地、納骨堂、火葬場、精神病院、療養院等の嫌悪施設の設置
- ・行政区域の改編、上水源保護区域の設定<sup>3</sup>、公共機関の移転等、住民の利害関係と密接に関連する公共政策
- ・その他地方自治団体の長が葛藤の予防のために必要であると判断する場合

葛藤影響分析は、次のような手順を経る。

- ① 利害関係者を確認して、面談を通じ、当該公共政策又は事業に対する意見、具体的な利害関係、要求事項、合意の可能性等を把握
- ② 把握された内容に基づき葛藤影響分析書を作成（必要なときは、葛藤管理専門家の諮問・助言を得る。）
- ③ 葛藤管理委員会の検討・審議（委員会の概要については本稿末の参考資料を参照）
- ④ 審議の結果、重要な社会的葛藤が引き起こされるおそれがあると判断される場合、利害関係者の参加、参加的葛藤予防技法等を通じ、合意過程を経た後、政策及び事業を決定

葛藤影響分析書には、次の事項が含まなければならない。

- ・当該公共政策及び事業計画の概要及び期待効果
- ・利害関係者及びそれらの者に及ぼす影響
- ・予想される葛藤内容
- ・葛藤を緩和・解消することができる対策

## 2)利害関係者の参加

葛藤影響分析の結果、重大な公共葛藤が引き起こされるおそれがあると判断されるときは、利害関係者の参加による合意手続を経た後、公共政策及び事業計画を決定する。

利害関係者の参加は、次のような手続により行われる。

- ① 葛藤影響分析を通じて把握された利害関係者と接触して状況を説明し、交渉のための対話の場に参加するよう勧誘（参加勧誘）
- ② 地方自治団体が推進しようとする公共政策及び事業計画について十分な情報提供（情報提供）
- ③ これに対する利害関係者の見解を幅広く収斂して、必要な場合、客観的事実を確

---

<sup>3</sup> 上水源保護区域は「水道法」第7条の規定により設定されるもので、主要な上水源となっている河川等の周辺地域における水質汚染行為を規制する制度である。

認するための共同調査団を構成（意見収斂及び事実確認）

- ④ 公共政策及び公共事業の推進による葛藤を解決するための合意を導き出すために利害関係者がどのようなプロセスを経るべきかを議論（合意導出手続を議論）
- ⑤ 十分な議論を通じて合意を形成するための手続及びルールを決定（合意手続及びルールの決定）
- ⑥ 合意内容を公共政策又は事業計画の決定に反映

### 3) 参加的葛藤予防技法の活用

重大な公共葛藤が引き起こされるおそれがあり、利害関係者をはじめとする多様な住民の合意を導き出すために先進国で活用されている方法として、合意会議、市民陪審員、シナリオ・ワークショップ、規制交渉、世論調査等の参加的葛藤予防技法があり、このマニュアルでも採用されている。

これら参加的葛藤予防技法を通じて導き出された勧告事項に対しては、公共政策及び公共事業計画の決定に反映するように努めなければならない。

これらの技法の内容は後述する。

## (3) 葛藤の解決

### 1) 積極的な対話と交渉

公共政策及び公共事業の推進過程で公共葛藤が発生する場合、初期段階から積極的に対話と交渉を通じて迅速な解決を図らなければならない。交渉は、地方自治団体の公務員が直接行うこともできるが、交渉は、人の心理に対する高度の専門性を必要とする過程であるので、別途、交渉専門家を活用することができる。交渉は、交渉の開始、相互に理解すること、真に望むことの探索、解決法の探索、合意する等の手続により行われる。

### 2) 葛藤調整制度の活用

当事者間交渉により葛藤が解決されない場合、個別法に当該業務を所管する主管省庁の長が葛藤を調整することができるように規定している場合には、主管省庁の長に対し調整を申請する。

当事者間の交渉や主管省庁の長の調整等によっては葛藤が解決されない場合には、次の手続による。

- ・ 地方自治団体間の紛争のうち広域自治体の間、広域自治体と基礎自治体の間の紛争に対しては、国の中央紛争調整委員会に、同一広域自治体内の基礎自治体間の紛争については広域自治体の地方紛争調整委員会に紛争調整を申請（地方自治法第 140 条）
- ・ 中央行政機関との葛藤（紛争）に対しては、国の行政協議調整委員会に協議調整申請（地方自治法第 156 条の 2）



- ・地方自治団体の環境関連葛藤に対しては、国の環境紛争調整委員会に調整申請（環境紛争調整法第16条）

### 3)「葛藤調整会議」の構成・運営

公共政策又は公共事業の推進をめぐる地方自治体と住民との葛藤が重大で、公益を著しく阻害する場合には、これを調整するために、「葛藤調整会議」を設置して運営する。葛藤調整会議は、常設の会議体ではなく、案件別にその都度設置されるものであり、会議の構成と運営については、当事者間で決めることを基本ルールとする。

## (4) 葛藤管理力量の拡充

### 1) 葛藤の行政的管理体系の確立

地方自治団体は、管轄区域内で集団行動により表出され、葛藤に展開する可能性が大きい多数人が関係する住民不満の実態を把握して対応するものとし、紛争が発生した場合には、現場出張等を通じた事実調査、対応策の工夫等、初期段階から積極的に対応することが求められる。

また、基礎自治体→広域自治体→国というルートで葛藤発生に対する迅速な報告体系を構築する。

そして、葛藤事案に対する管理カードを作成する等、常時管理体制を構築する。

### 2) 葛藤管理に対する公務員教育

国は、地方公務員に対する「葛藤管理専門教育過程」を新設して、運営する。

地方自治団体は、職場教育、ワークショップ、専門機関教育等を通じて葛藤頻発部署の公務員を中心に葛藤の予防及び解決能力を向上させる。

### 3) 葛藤管理調査・研究及び支援

国及び地方自治団体は、分野別葛藤管理事例、葛藤管理技法等の調査・研究を行うとともに、民間研究機関及び市民団体等の葛藤管理関連研究を支援する。

### 4)「市民団体との協力」体制の構築

地方自治団体は、市民団体と協力して、討論と妥協を通じて問題を解決する成熟した市民社会文化を定立するよう努める。このため、地方自治団体の委員会等の意思決定過程に関連分野の市民団体者の参加を拡大する等の方策を講じる。

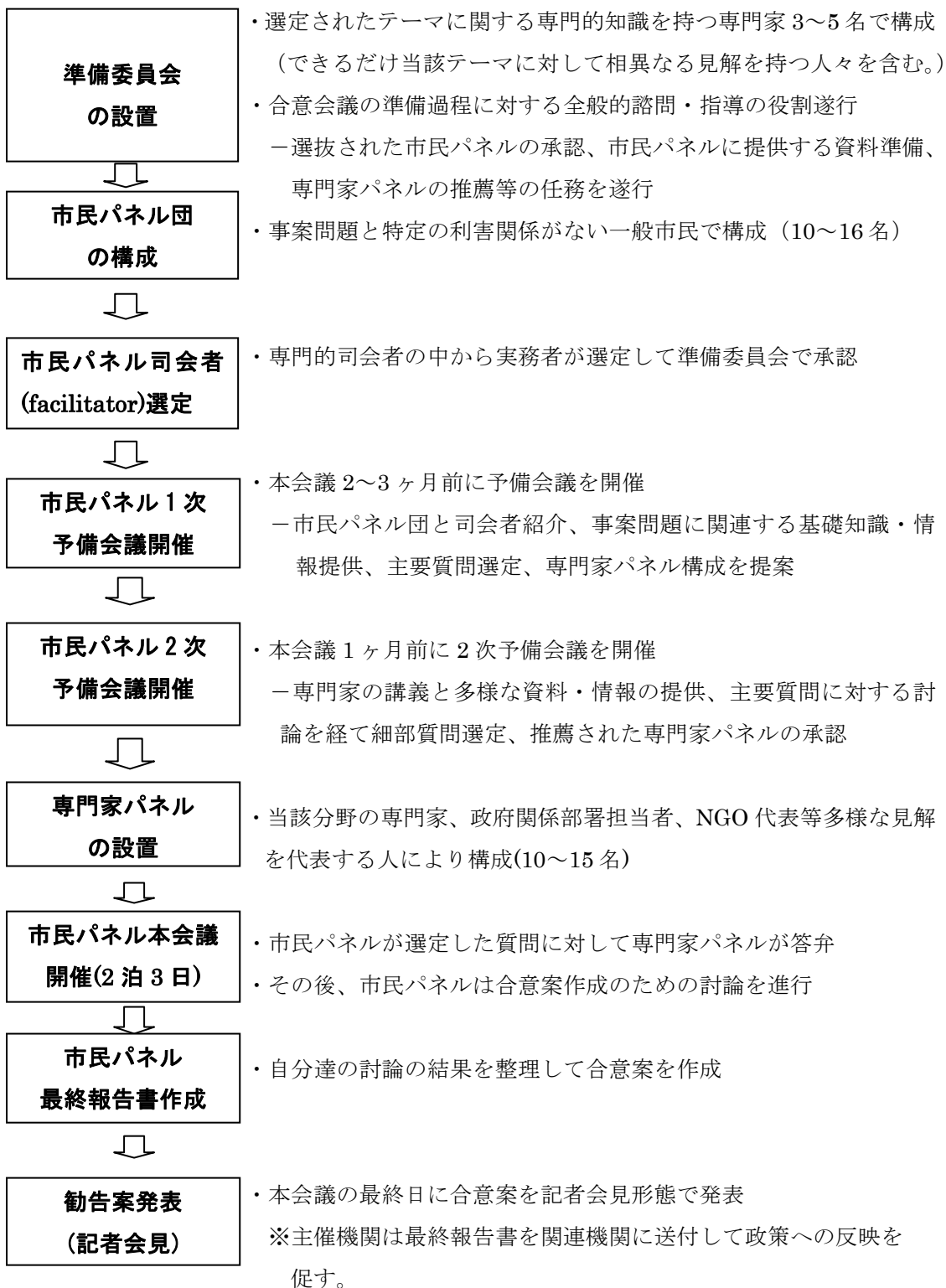
## 8. 参加的葛藤予防技法の内容

### (1) 合意会議

合意会議は、選抜された一団の一般市民が論争的なテーマや関心を呼んでいるテーマ（事案問題）について、専門家との質疑応答や自主討論を経て合意案を導き出し、発表する市民フォーラムである。

適用対象は、社会的関心を呼びつつ、価値の対立を伴う科学技術及び環境に関するテ

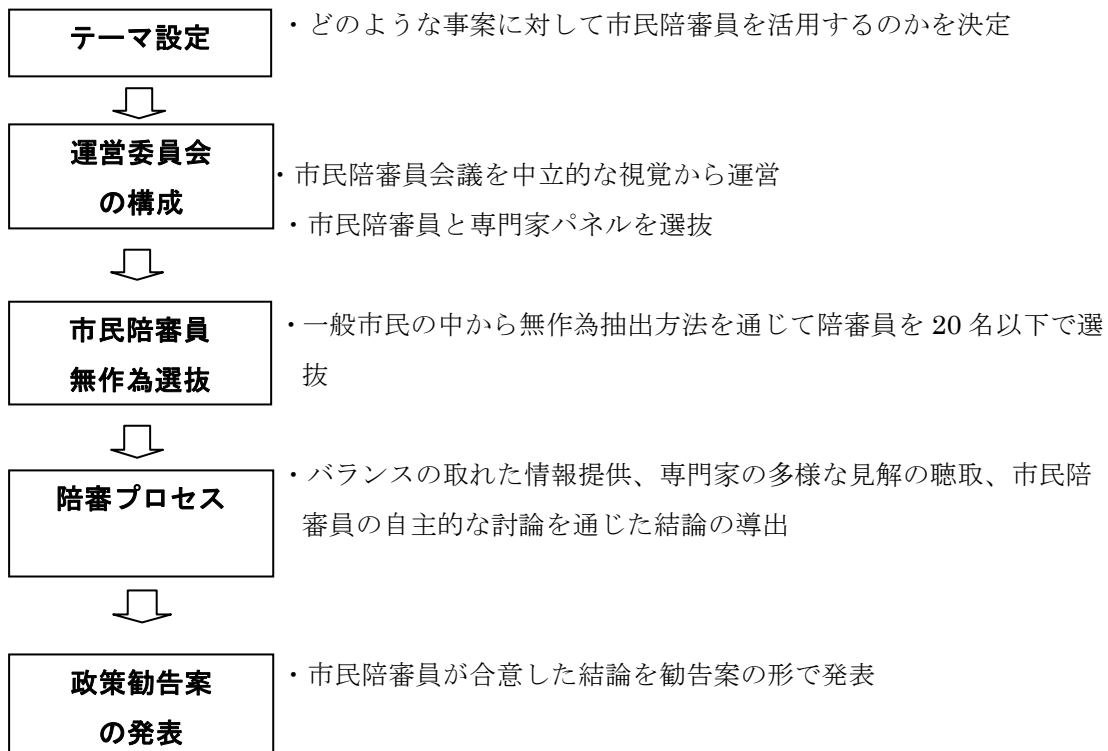
テーマであり、主催者は、議会、行政機関、大学、NGO 等のいずれも可能である。所要期間は、準備期間 6 ヶ月、本会議は 2 泊 3 日程度が標準とされる。適用手続は、次のとおりである。



## (2) 市民陪審員

これは、社会的争点に対する合意形成のための市民討論の場であり、前述した合意会議と似ているが、合意会議の市民パネルは希望者の中から選抜するのに対し、市民陪審員は無作為抽出を通じて選抜する（大邱（テグ）広域市寿城区の市民陪審制規程を参考資料として文末に掲げる）。

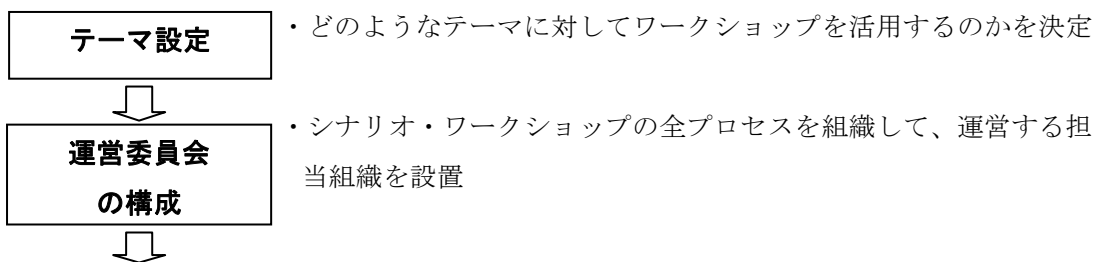
適用対象は、主として価値の対立を伴う社会的争点事案である。主催者は、議会、行政機関、大学、NGO等のいずれかである。所要期間は3～4ヶ月が想定される。適用手続は次のとおりである。

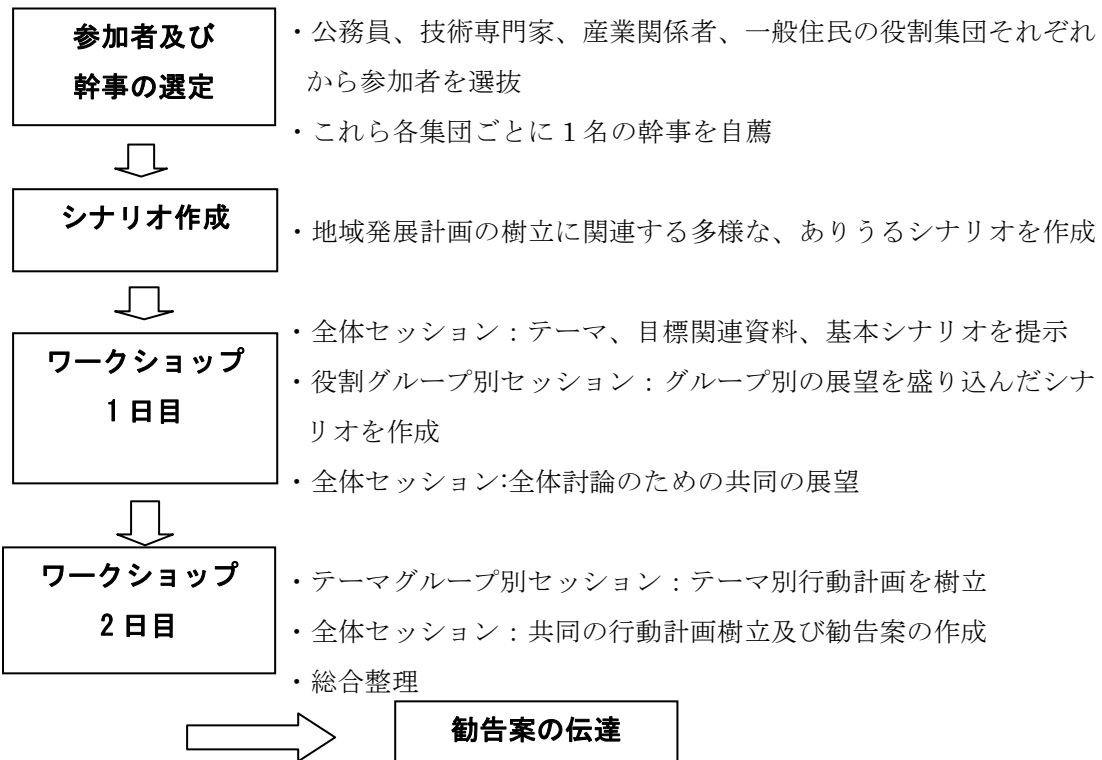


## (3) シナリオ・ワークショップ

これは、地域発展政策の立案に関係する人々との討論を通じて、地域社会構成員の幅広い意見を収斂するものであり、公務員、技術専門家、産業関係者、一般住民が共に参加する。

主として地域開発政策の立案に活用することが想定されており、主催者は地方自治団体である。所要期間は3～4ヶ月とされる。適用手続は次のとおりである。

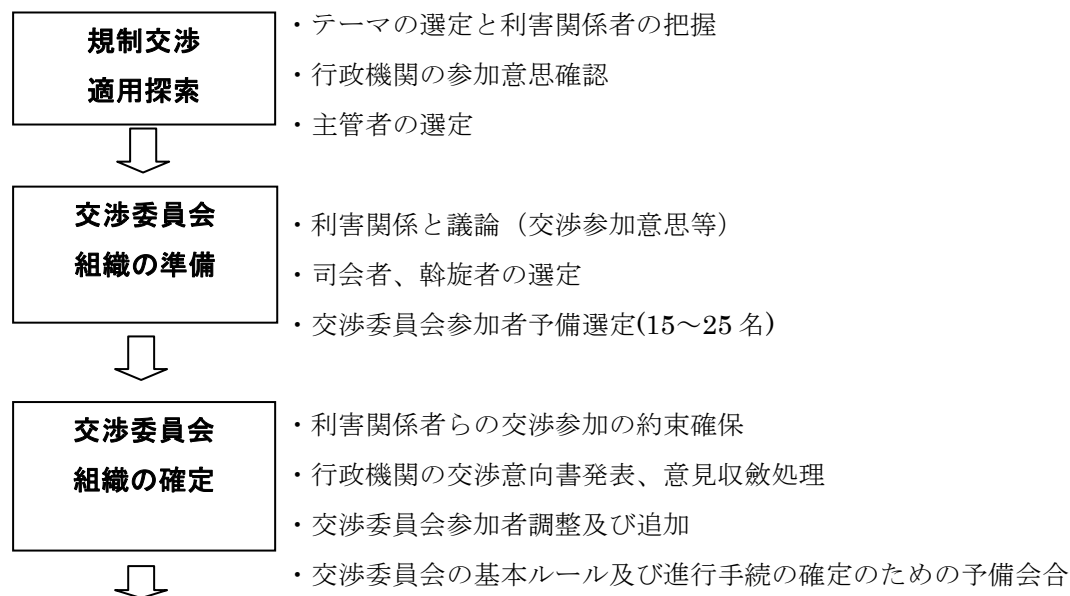


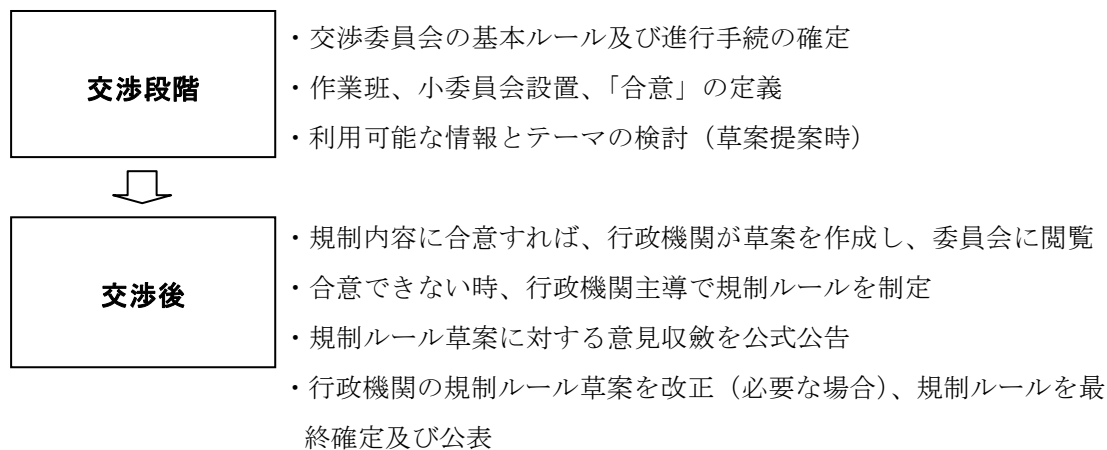


#### (4) 規制交渉

これは、行政機関の規制により影響を受ける利害関係者が参加する交渉を通じて規制内容に対する合意を導出して、行政機関は、これを土台として規則を制定する制度である。

適用対象は、行政規制により直接的に影響を受ける利益集団が明らかに存在する事案であり、主催者は行政機関、所要期間は4～8ヶ月を想定する。適用手続は次のとおりである。

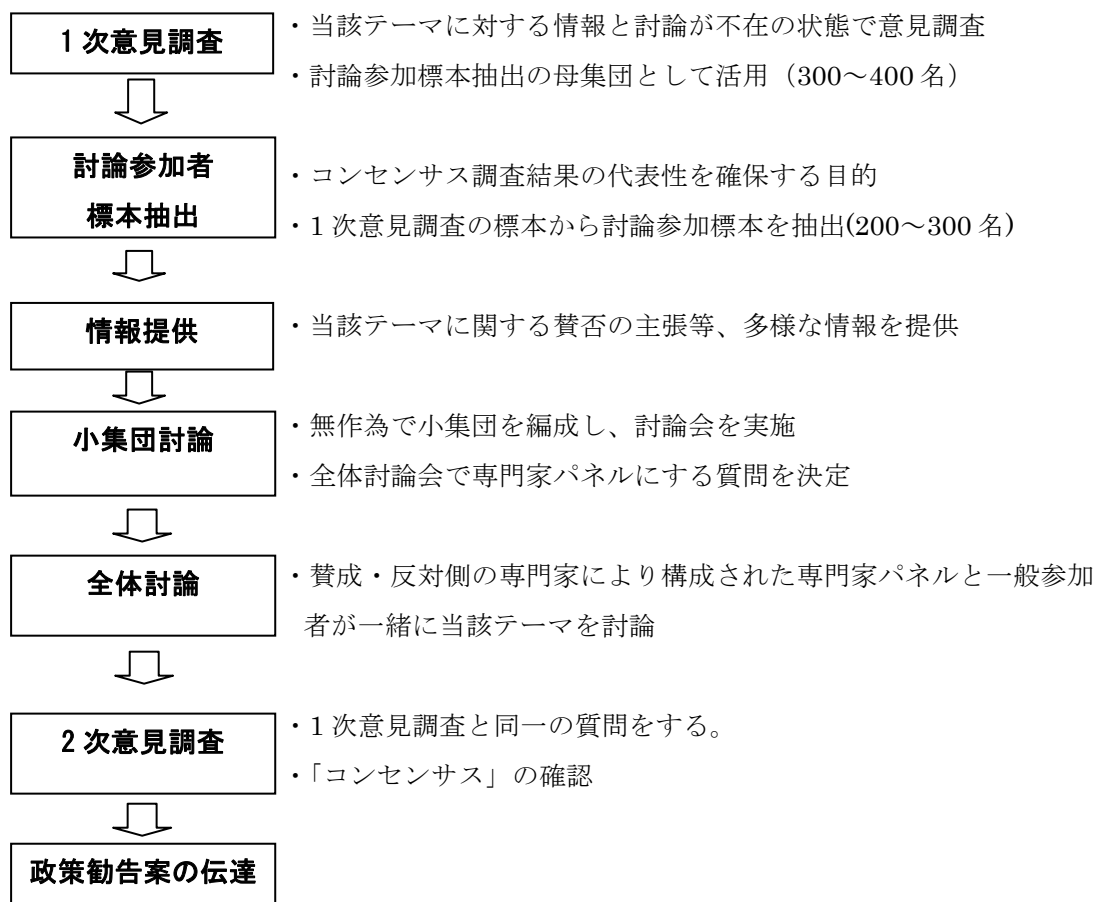




### (5) コンセンサス調査

これは、科学的確率に基づき代表性を有する国民を選抜した後、これらの者に対し問題となっているテーマに関する十分な情報を提供した上で、テーマに対する突っ込んだ討論をしてもらった後、参加者の意見を調査することにより、質の高い、沈思熟慮した意見を取りまとめて、公共的意思決定に活用しようとするものである。

適用対象は、あらゆる社会的争点事案であり、主催者は、議会、行政機関、大学等のいずれかである。所要期間は2～3ヶ月を想定する。適用手続は次のとおりである。



(6) 参加的意決定技法の特徴

区 分	葛藤の性格	葛藤の範囲	利害関係者	長 所	短 所
合意会議	価値葛藤	全国的、 地域的葛藤	全国民	十分な情報提供 と討論を通じ、 一般人の合理的 意見を得られ る。	市民パネルを支 援者中心に構成 するので、代表性 が弱い。
市 民 陪審員	価値葛藤	全国的、 地域的葛藤	全国民	十分な情報提供 と討論を通じ、 一般人の合理的 意見を得られ る。	陪審員として参 加する市民の数 が少なく、代表性 が弱い。
シナリオ ワークショ ップ	価値葛藤、 利益葛藤	地域的葛藤	全地域民	一般地域民と利 害関係者が地域 開発計画策定過 程と一緒に対等 に参加できる。	利害関係者と一 緒に参加するの で、合意到達が相 対的に困難。
規制交渉	利益葛藤	全国的、 地域的葛藤	明確な利害 関係者が存 在	社会集団と政府 代表が対等の立 場で交渉してル ールを制定する ので、社会集団 の参加効果を極 大化できる。	組織化された社 会集団でなけれ ば交渉過程に参 加することは困 難。
コンセンサ ス調査	価値葛藤、 利益葛藤	全国的、 地域的葛藤	全国民、 特定集団	単純な世論調査 に比べ多くの情 報と討論に基づ き導出された意 見を調査できる 点が合意会議や 市民陪審員に比 べ参加者の代表 性ははるかに高 い。	参加者の数が多 いため、合意会議 や市民陪審員で 行うだけの沈思 熟考過程を経る ことができない。

## 9. 大田広域市葛藤管理及び調整に関する条例

地方自治団体の中には、条例を制定して公共政策に関する葛藤の管理・調整を行っている。以下では大田（テジョン）広域市<sup>4</sup>の条例を紹介する。

### 大田広域市葛藤管理及び調整に関する条例

#### 2009年7月17日条例第3755号

**第1条(目的)** この条例は、大田広域市の主要施策に対する葛藤の予防と解決に関する役割、責務及び手続を規定し、葛藤の予防と解決能力を向上させることにより、譲歩と妥協が尊重される社会を建設することを目的とする。

**第2条(定義)** この条例で使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- 一 「葛藤」とは、大田広域市（以下「市」という。）が主要施策を策定又は推進する過程で発生する市と住民間の利害関係の衝突をいう。
- 二 「葛藤影響分析」とは、市の主要施策等を策定又は推進するに当たり、葛藤の要因を予測及び分析して、対策を講じることをいう。

**第3条(市長の責務)** 大田広域市長（以下「市長」という。）は、社会全般の葛藤予防及び解決能力を強化するため、総合的な施策を策定して推進しなければならない。

2 市長は、主要施策を策定及び推進するときは、持続可能な発展のための要素を考慮しなければならない。

**第4条(葛藤予防及び解決の原則)** 葛藤の当事者は、対話と妥協を通じ、自律的に葛藤を解決することができるよう努めなければならない。

2 市長は、主要施策を策定及び推進するときは、利害関係者の信頼を確保することができるよう努めなければならない。

3 市長は、主要施策を策定及び推進するときは、利害関係者、一般市民又は専門家の実質的な参加が保障されるよう努めなければならない。

4 市長は、主要施策を策定及び推進するときは、達成しようとする公益とこれと衝突する他の公益又は私益を比較考量しなければならない。

5 市長は、利害関係者が主要施策の趣旨及び内容を十分に理解することができるよう、関連情報を公開して、共有するよう努めなければならない。

---

<sup>4</sup> 広域市は、日本の政令指定市に当たる。

**第 5 条(葛藤影響分析)** 市長は、主要施策等を策定、施行又は変更するに当たり、市民生活と密接な関係があり、又は市民の利害衝突により過度の社会的費用が発生するおそれがあると判断される場合には、当該施策を決定する前に、葛藤影響分析を実施することができる。

2 市長は、前項による葛藤影響分析書を作成し、次条による大田広域市葛藤管理審議委員会に審議を要請しなければならない。

3 前項による葛藤影響分析書には、次の各号の事項が含まなければならない。

- 一 施策の推進背景
- 二 施策の概要及び期待効果
- 三 利害関係者の確認及び意見の調査内容
- 四 葛藤誘発要因、予想される主要争点及び葛藤による社会的影響
- 五 葛藤の予防又は解決のための具体的な計画
- 六 その他葛藤の予防又は解決のために必要な事項

4 市長が、他の法令又は条例による評価等を実施し、この条例で定める葛藤影響分析技法を活用した場合には、第 1 項による葛藤影響分析を実施したものとみなす。

**第 6 条(葛藤管理審議委員会の設置)** 市長は、葛藤管理に関する次の各号の事項を審議するため、大田広域市葛藤管理審議委員会（以下「委員会」という。）を設置することができる。

- 一 第 3 条による総合的な施策の策定及び推進に関する事項
- 二 葛藤管理対象事業の指定及び調整
- 三 前条による葛藤影響分析に関する事項
- 四 その他葛藤の予防、調整及び解決に関し市長が必要と認めた事項

**第 7 条(委員会の構成)** 委員会は、委員長及び副委員長各 1 名を含む 25 名以内の委員により構成する。

2 市長は、次の各号のいずれかに該当する者の中から委員を任命又は委嘱するものとし、公務員でない委員が全体委員の過半数になるようにしなければならない。

- 一 地方議会議員
- 二 市所属 3 級以上の公務員
- 三 言論人
- 四 市民団体
- 五 その他葛藤の予防及び解決に関する学識と経験が豊富な者

3 委員会の委員長及び副委員長は、委員の中から互選する。

4 委員の任期は 2 年とし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。



**第 8 条(会議)** 委員会の会議は、委員長が必要と認める場合又は葛藤の利害当事者の開催要求があった場合、在籍委員の 5 分の 1 以上の連書により召集する。

2 委員会は、在籍委員の過半数の出席により開会し、出席委員の過半数の賛成により議決する。

**第 9 条(幹事及び書記)** 委員会の事務を処理するため、幹事及び書記を置く。

2 幹事は、政策企画官が務め、書記は、葛藤業務担当事務官が務める。

3 幹事は、委員長の命を受けて業務を処理し、書記は、幹事を補佐する。

**第 10 条(葛藤調整専門委員会)** 委員長は、葛藤事案に対する調整が必要であると認められる場合には、事案別に委員会の委員により構成される葛藤調整専門委員会を置くことができる。

2 前項の葛藤調整専門委員会は、葛藤調整時に利害関係者及び関係専門家を参加させなければならない。

3 葛藤調整専門委員会の活動期間は、当該調整案件の解決時までとする。

**第 11 条(関係機関等の協力)** 委員会は、その業務を処理するために必要なときは、関係機関又は関係専門家を委員会に出席させて、意見を聴取し、又は資料提供等の協力を要請することができる。

**第 12 条(手当等支給)** 委員会に出席した委嘱委員及び関係専門家に対しては、予算の範囲内で手当等を支給することができる。

**第 13 条(運営細則)** その他委員会の運営に関し必要な事項は、委員会の議決を経て委員長が運営細則で定める。

**第 14 条(審議結果の反映)** 市長は、正当な事由がある場合を除き、委員会の審議結果を主要施策の策定及び推進過程に誠実に反映させなければならない。

**第 15 条(財政支援)** 市は、葛藤管理に必要な調査、研究並びに葛藤影響分析及び自発的な葛藤管理活動を促進するため、関係機関又は団体に対し必要な経費の全部又は一部を予算の範囲内で支援することができる。

**第 16 条(葛藤管理マニュアルの作成及び活用)** 市長は、葛藤管理マニュアルを作成し、各室長、局長、議会事務局長及び所属機関の長（以下「所管部署の長」という。）に配布

しなければならない。

2 所管部署の長は、主要施策及び所管業務を推進するに当たり、葛藤管理マニュアルを活用しなければならない。

3 所管部署の長は、第 1 項により配布されたマニュアルに各部署の特性を反映した内容を追加又は補完することができる。

**第 17 条(葛藤管理実態の点検・評価等)** 市長は、主要施策に対する葛藤管理の実態等を点検して評価しなければならない。

2 市長は、前項による点検及び評価のため、所管部署の長に対し、葛藤管理実態等に関する資料の提出を要求することができる。

3 所管部署の長は、前項により資料の提出要求を受けた場合、特別な事由がない限り、関係資料を提供しなければならない。

#### 附則(2009 年 7 月 17 日条例第 3755 号)

この条例は、公布した日から施行する。

以 上

#### [参考資料 1]

##### 葛藤管理委員会の構成・運営(案)

###### □ 委員会の構成・運営

- 委員長 1 人を含む 7 人以上 11 人以内の委員で構成
- 葛藤管理委員は、行政機関の長が葛藤管理に関する知識と経験が豊富な者の中から委嘱した者(委嘱委員)と所属公務員の中から指名した者とするものとし、委嘱委員を 3 分の 2 以上とする。
- 委員長は、委嘱委員の中から行政機関の長が委嘱
- 葛藤管理委員会の委員長と委嘱委員の任期は 2 年とし、補欠委員の任期は前任者の残任期間とする。ただし、公務員たる委員の任期は当該職に在職する期間とする。
- 葛藤管理委員会は、在籍委員の過半数の出席により開会し、出席委員の過半数の賛成で議決する。

###### □ 機能: 次の事項に関する審議・諮問

- 住民生活に重大な影響を及ぼすおそれがある公共政策や公共事業に対する葛藤影

響分析に関する事項

- 葛藤の予防に関する政策及び計画の樹立に関する事項
- 所属公務員の葛藤予防及び解決能力の向上に関する事項
- 葛藤の予防と解決に関する民間活動の支援に関する事項
- その他葛藤の予防と解決に関して必要な事項

**[参考資料 2]**

**大邱(テグ)広域市 寿城(スソ)区 民願<sup>5</sup>陪審制運営指針**

**制定 2000.2.21**

**全文改正 2001.9.10**

**第1条(目的)** この指針は、民願事案が重大で長期間解決されず、住民間の利害が対立する民願等を透明に公開的・民主的に処理して、民願に関する行政処分の公正性・正当性・信頼性を確保するための大邱広域市寿城区民願陪審制（以下「陪審制」という。）の運営に関し必要な事項を規定することを目的とする。

**第2条(審議対象)** 陪審制は、次の各号の1に該当する事項を審議及び判定する。

- 一 民願に関する行政処分の結果が5世帯以上の住民に被害をもたらすおそれがあるものであって、紛争が発生した民願事項
- 二 長期間解決されない懸案又は集団民願事項
- 三 地域開発に関連して住民相互間の利害が対立する民願事項
- 四 同一の民願であって、2回以上却下又は不可処理された民願事項
- 五 その他区庁長が必要と認める民願事項

**第3条(陪審員構成)** 陪審制は、審議案件を処理するために、案件により10人内外の民願陪審員（以下「陪審員」という。）を構成する。

**2** 陪審員は、法律専門家、民願事案に応じた関連分野の教授、建築会社、会計士等の専門家並びに当該地域の区議員及び各界各層の職能代表により構成し、判定官は、陪審員の中から互選する。

**3** 陪審員会議の円滑な運営のために幹事1人を置くものとし、幹事は、民願奉仕課長とする。

---

<sup>5</sup> 「民願」とは、国民が行政機関に対して行う陳情、苦情の意味である。

**第 4 条(陪審員委嘱)** 区庁長は、民願陪審判定申請が受理された場合、当該民願の審議及び判定に相応しい者を陪審員として委嘱する。

**第 5 条(行政予告)** 民願処理部局長は、許・認可等の民願受付後、申請内容のとおり行政処分した場合には、多数住民に被害をもたらす場合又は生活圏の侵害等の問題発生が予想される場合、現場に民願内容を掲示し、又は利害関係者に個別通知する等の方法により 7 日以上行政予告を実施する。

2 行政予告に慎重を期するために、民願処理部局においては、主務局長の決裁後に施行する。

**第 6 条(事前仲裁)** 民願処理部局は、行政予告の結果、利害関係が対立する場合又は当事者間に円満な合意が成立しない場合には、民願陪審判定申請前に所管部局長主宰により利害関係者仲裁会議を開催して、代案を提示する等、事前に積極的に調整及び仲裁しなければならない。

**第 7 条(民願陪審判定申請)** 民願処理部局長は、前条の規定による仲裁がなされない場合には、[別紙第 1 号書式]により民願奉仕課に民願陪審判定を申請する。

2 民願処理部局長は、民願陪審判定を受けた事項であっても、事情変更により必要な場合には、その理由を疎明して再審を申請することができる。

**第 8 条(審議日程通知)** 民願陪審判定申請により審議を行う場合には、会議の 3 日前までに目的事項を明らかにして審議日程を通知しなければならない、陪審員に対しては民願奉仕課長が、利害関係当事者に対しては民願処理部局長がそれぞれ通知する。

**第 9 条(会議進行)** 陪審員会議は、判定官が主宰して、判定官は、利害関係当事者に対し口頭又は書面により審議案件について弁論を要求することができ、必要と認められる場合には、当該部局長に対し民願事項の調査を指示することができる。

2 陪審員会議に関係者を出席させて、意見を聴き、又は関連資料若しくは意見の提出等を要求することができ、適当と認める者に傍聴を許容することができる。

**第 10 条(判定の議決定足数等)** 陪審員の過半数の出席により会議を開催して、出席陪審員の過半数の賛成により判定する。

2 審議終結後に必要な場合には、非公開で判定することができる。

**第 11 条(判定の効力)** 陪審員会議で判定された事項は、特別な理由がない限り、覆すこ

とはできない。

2 陪審員会議で判定した事項は、遅滞なく、関連部局で施行し、予算が伴う事業は、優先的に反映されるように措置して、自主解決が不可能な事項及び法令改正又は制度改善が要求される事項は、上部機関に建議する。

**第 12 条(運営台帳の作成)** 幹事は、[別紙第 2 号書式]により陪審員会義の内容等に関する運営台帳を作成して備え付けるものとし、特別な場合以外には、会議内容を公開しない。

**第 13 条(手当等)** 陪審員として委嘱されて参加した陪審員に対しては、予算の範囲内で手当等を支給することができる。ただし、所属公務員にあっては、この限りでない。

## 附 則

この指針は、発令した日から施行する。

### [別紙第 1 号書式]

#### 民願陪審判定申請書

民願名						
処理状況	民願受理	年 月 日			行政予告	年 月 日
利害関係者	事業者	氏名		住所		
	反対住民	氏名		住所		
事業者の意見						
反対住民の意見						
利害関係者仲裁会議の開催結果	○ 日時： (場所： )					
	○ 会議結果：					
大邱広域市寿城区民願陪審制運営指針第 7 条により上記のとおり民願陪審判定を申請します。						

年 月 日 ○○○室・課長 (印)	
添付書類	1.民願申請書の写し 1部 2.位置図 1部 3.建議書、意見書等、関係証票書類 1部

**[別紙第 2 号書式]**

**民願陪審制運営台帳**

案件名					案件番号	
民願陪審員 会議開催	日 時	. . . (第 回 会議)				
	陪審員					
	判定官				所管部局	
利害関係者	事業者	氏名		住所		
	反対住民	氏名	ほか○名	住所		
民願申請内容		住民の反対意見			民願陪審判定結果及び内容	
					○判定結果：  ○判定内容	

**[参考資料 3]**

**葛藤(紛争)管理カード**

① : > ② : >

③ 紛争名	○○に関する紛争	④ 紛争分野	
⑤ 未解決類型	施設忌避等	⑥ 関係機関・団体	

### 1. 紛争の概要

ア. 紛争の背景及び原因 ⑦

※ 関係法令

イ. 主要な争点及び紛争当事者の主張（意見） ⑧

### 2. 紛争の概要 ⑨

○

○

紛争日誌 ⑩

2002. 2. 3 : 紛争発生

2003. 8. 4 : ○○市役所に陳情

2004. 5. 10 : ○○高等裁判所に提訴

### 3. 今後の展望及び措置計画:超短期の見通し ⑪

○ 措置計画 ⑫

○ 支援要請事項 ⑬

#### 葛藤紛争関係機関

関係機関	主管課	課長	担当	担当者	電話番号	備考
○○道						
○○市						

#### ※葛藤(紛争)管理カード作成要領

管理カード確認者：広域行政担当局（課）長

管理カード作成者：広域行政担当係長

作成要領：2枚程度の分量で作成

①：葛藤・紛争の自治体別の範囲類型を記載

○広域ー広域間：二つの広域自治体間又は他の広域自治体に属する基礎自治体間の範囲にわたる場合

\* 忠清北道槐山郡と慶尚北道尚州市、ソウル特別市と仁川市広域市間、光州広域市と全羅南道和順郡の間

- 基礎自治体－基礎自治体間：ある広域自治体内の基礎自治体間
  - \*京畿道内の高陽市と議政府市の間
- 広域－基礎間：ある広域自治団体内の広域自治体と基礎自治体間
  - \*ソウル特別市と江西区との間
- 中央－地方間
  - \*国策事業又は地域開発事業に関する中央機関（その所属団体を含む。）と広域自治体、基礎自治団体との紛争（国土海洋部と寧越郡、環境部と京畿道）
- 政府（自治体を含む。）－民間間
  - \*政府（自治体を含む。）機関間の紛争から飛び火する以前の段階であって、地域住民の民願により台頭しているあらゆる分野
- ②：市・道名：当該広域市・道の名称を記載（ソウル特別市、京畿道等）
- ③：紛争名：紛争の特徴がわかるように要約して記載
- ④：紛争分野
  - 地方行政関連：権限、人事、組織、事務配分、その他
  - 地方財政・税制関連：国有雑種財産管理・処分、課税、財政、その他
  - 地域開発：住宅団地、国家公団、地方公団、農工団地、公有水面、グリーンベルト、公園、観光・休養施設関連紛争
  - 道路・交通関連：道路、鉄道、地下鉄、空港、港湾、バス路線、駐車場等
  - 非選好施設（嫌悪施設）：下水道終末処理場関連、ゴミ処理施設（埋立地、焼却場）、産業廃棄物処理施設、糞尿処理施設、原子力発電所関連施設、墓地、火葬場、福祉関連施設等
  - 水資源開発・利用・保全関連：ダム建設、電力施設、水質保全（上水源保護区域）
- ⑤：未解決類型：施設忌避、施設誘致、環境保全、公益要求、許・認可可行政権限、費用分担補償要求、協議不振、その他に区分して記載
- ⑥：関連団体：紛争に関連するすべての機関・団体を記載
- ⑦：紛争の背景及び原因
  - 紛争の背景及び原因となった事件、事業、施策等の現況及び概要を5W1H原則に基づき詳しく記録
  - ※必要な場合、図面及び資料を別途添付
- ⑧：主要争点：紛争の争点及び紛争当事者の主張（意見）を記載
- ⑨：進行状況：紛争の展開過程及び紛争解決のために推進した事項を5W1H原則に基づき発生順序に従い詳細に記載
  - 紛争推移を一目で知ることが出来るように日時別に進行状況を整理
  - 関係機関会議は、出席者、合意事項等を詳しく記載
  - 集会及びデモ関連事項は出席人員、主張内容、結果等を記載



- ⑩：紛争日誌：紛争日誌を事件別に簡単に記載
- ⑪：長短期展望：紛争解決のための解決展望を短期解消可能、中央省庁の支援下で解消可能、長期所要に区分して記載
- ⑫：措置計画：長短期の展望の事由と今後の措置事項及び解決方を記載
  - 紛争当事者間の合意の可能性を長・短期に区分して記載
  - ゴミ埋立地設置、軍部隊移転等のような行政機関の処分が紛争原因である場合、必ず関係法令、所管部署の措置計画等を記載
- ⑬：支援要請事項：中央行政機関への要請事項を記載
  - 安全行政部及び関係省庁に分けて記載

### 葛藤(紛争)解決カード

<関連団体別類型>

<地方自治団体名>

紛争名	〇〇原発設置	分野		解決類型	
解決日付		関連団体	〇〇市と〇〇郡		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 紛争概要               <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 5W1H原則により作成</li> </ul> </li> <li>○ 紛争の争点及び両当事者の主張</li> <li>○ これまでの推進状況               <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 日付毎の主要事案及び主要内容の詳述</li> </ul> </li> <li>○ 解消内容</li> <li>○ 予想効果及び今後の展望</li> </ul>					

※1) 葛藤紛争管理カード作成要領を参照。

- 2) 解決類型：住民説得、計画変更、予算支援、合意・協定、協議会の活用、調停・仲裁、法的解決、執行強制、その他に区分

(完)

#### 参考文献

- 行政自治部「地方自治団体葛藤管理マニュアル」2008年（韓国語）

# PRI Review 投稿及び調査研究テーマに関するご意見の募集

## I. 投稿募集

国土交通政策研究所では、国土交通省におけるシンクタンクとして、国土交通省の政策に関する基礎的な調査及び研究を行っていますが、読者の皆様から本誌に掲載するための投稿を広く募集いたします。

投稿要領	
投稿原稿及び原稿のテーマ	投稿原稿は、未発表のものにかぎりません。 テーマは、国土交通政策に関するものとします。
原稿の提出方法及び提出先	<p>◆提出方法</p> <p>投稿の際には、以下のものを揃えて、当研究所に郵送してください。</p> <p>(1)投稿原稿のコピー1部 (2)投稿原稿の電子データ (3)筆者の履歴書（連絡先を明記）</p> <p>◆提出先</p> <p>〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-2 国土交通省 国土交通政策研究所</p>
執筆要領	<p>◆原稿枚数</p> <p>本誌 8 ページ以内（脚注・図・表・写真などを含む）。 要旨を分かりやすくまとめた概要 1 枚を上記ページに含めて添付して下さい。</p> <p>◆原稿形式</p> <p>A4 版（40 字×35 行。段組み 1 段。図表脚注込み。Word 形式）。 フォント MS 明朝 10.5 ポイント（英数は Century）。</p>
採否の連絡	当研究所が原稿到着の確認をした日を受付日とし、受付日から 2 ヶ月を目途に掲載の可否を決定し、その結果を筆者に連絡します。
著作権	掲載された原稿の著作権は当研究所に属するものとします。 原稿の内容については、筆者が責任を持つものとします。
謝金	原稿が掲載された場合、筆者（国家公務員を除く）に対して所定の謝金をお支払いします。
その他	掲載が決定された投稿原稿の掲載時期については、当研究所が判断します。 投稿原稿（CD-R など含む）は原則として返却いたしません。 掲載不可となった場合、その理由については原則として回答いたしません。

## II. 調査研究テーマに関する御意見の募集

国土交通政策研究所では、当研究所で取り上げて欲しい調査研究テーマに関する御意見を広く募集いたします。①課題設定、②内容、③調査研究結果及び成果の活用等について、A4 版 1 枚程度（様式自由）にまとめ、当研究所まで e-mail [pri@mlit.go.jp](mailto:pri@mlit.go.jp)（又は FAX 03-5253-1678）にてお寄せください。調査研究活動の参考とさせていただきます。また、提案された調査テーマを採用する場合には、提案者に客員研究官または調査アドバイザーへの就任を依頼することもあります。

本研究資料のうち、署名の入った記事または論文等は、  
執筆者個人の見解を含めてとりまとめたものです。

国土交通政策研究所報 第51号(2014年冬季)

2014年1月発行

発行 国土交通省国土交通政策研究所

〒100-8918

東京都千代田区霞が関2-1-2

中央合同庁舎2号館15階

TEL: 03(5253)8816(直通)

FAX: 03(5253)1678

e-mail [pri@mlit.go.jp](mailto:pri@mlit.go.jp)

<http://www.mlit.go.jp/pri/>