



公共施設マネジメントの現在と未来



2013.08.02
首都大学東京
山本康友

今日の内容

- I FMおよびPREの定義
- II 公共施設マネジメントの現在
 - 1. 地方自治体を取り巻く環境
 - 2. 安全神話の崩壊と自治体等の現状
 - 3. 今、なぜ、自治体にFMなのか
 - 4. 公共施設の現状把握
- III 公共施設マネジメントの未来



I FM(ファシリティ・マネジメント)の定義

日本FM推進協会の定義

「**企業・団体等が組織活動のために施設とその環境を総合的に企画、管理、活用する経営活動**」と土地、建物、設備等を、最適な状態(**最小のコストで最大の効果**)で保有賃借、使用、運営、維持する経営活動

日本型FMでは、アセットマネジメントの概念を含むようになっており、維持管理のみの最適化を求めることだけでなく、施設投資の効果なども考えている

PRE(Public Real Estate)

地方公共団体においては、自らが所有・利用する不動産
(国土交通省:PRE戦略を実践するための手引書より)

PRE戦略

公的不動産について公共・公益的な目的を踏まえつつ、
経済の活性化及び財政健全化を念頭に、適切で効率的
な管理、運用を推進していこうとする考え方

アセットマネジメント(asset management)

資産を効率よく管理・運用すること。

株式などや不動産などの資産全般を対象に、安全性を確保しながら、投資利回りを最大化すること。

(公共施設で使用されているアセットマネジメントとは、公共インフラを効率よく管理し、低コストで維持・補修・新築していくこと)

Ⅱ 公共施設マネジメントの現在

1. 地方自治体を取り巻く状況

(1) 歳入

① 生産年齢人口減による税収減

- ・地方自治体の人口を簡易推計すると、生産年齢人口が大幅に減少
- ・税収入の多くを占める市町村民税個人分の減収は必至

② 地方交付税の減少

- ・消費税の増税に伴い、地方消費税率も増額するが、その分、交付税制度は、減少(廃止?)するとみられる

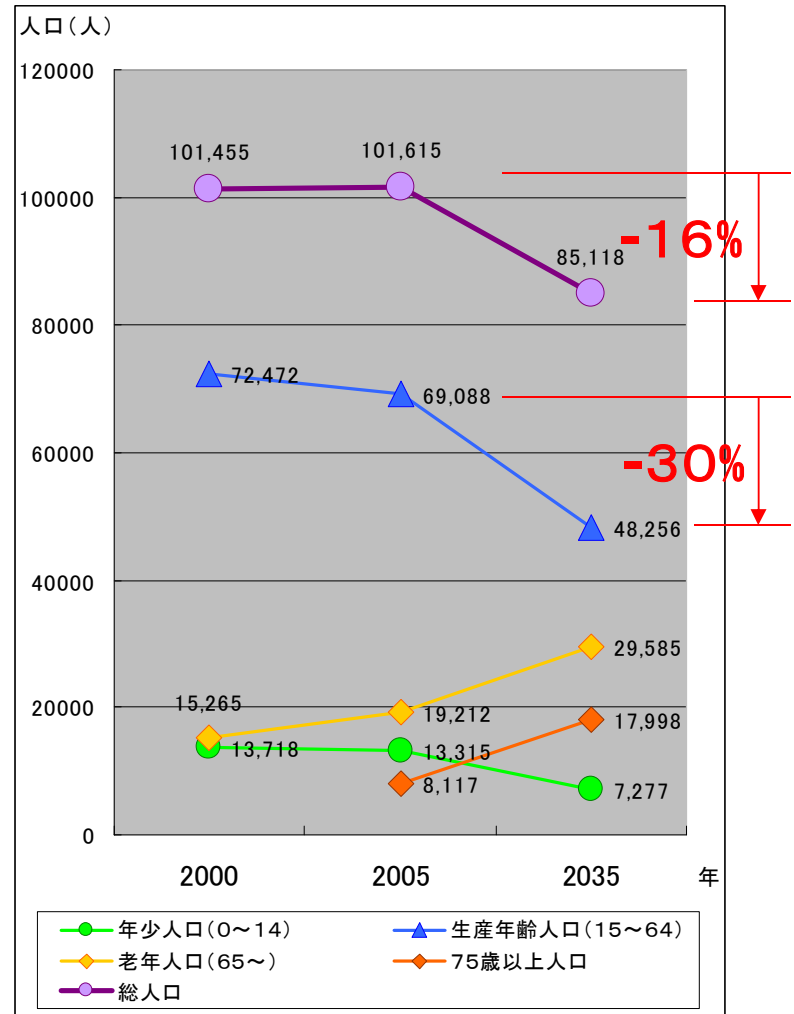
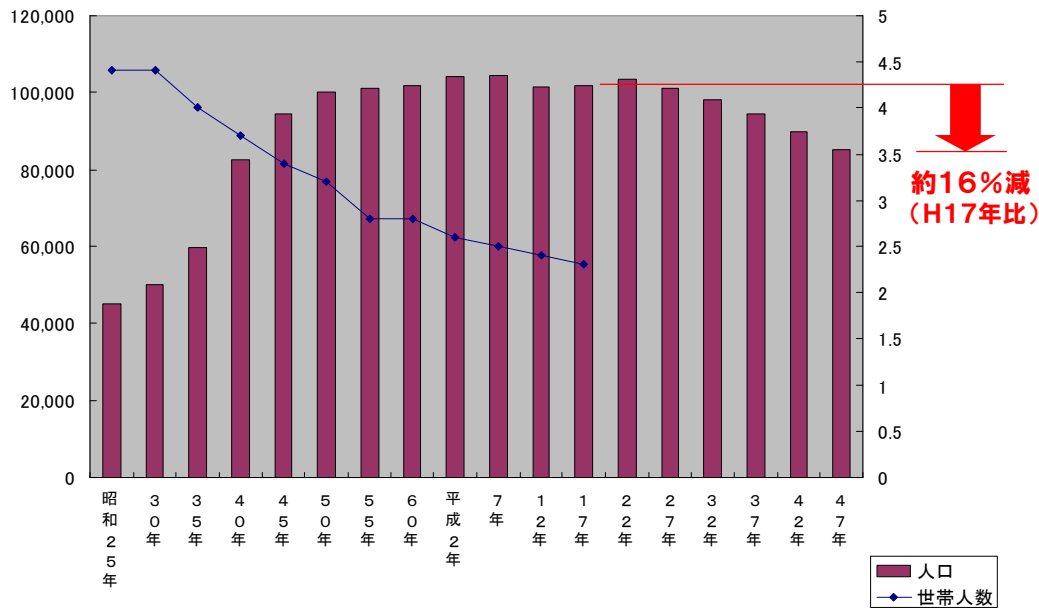
(2) 歳出

① 高齢者人口増による支出増

- ・高齢化「率」ではなく、**高齢者の「絶対数」**が増加するインパクトに備える必要
- ・福祉施設、インフラ整備、生活保護など財政需要は確実に膨む

② 地方自治体のバランスシートの資産のうち、**有形固定資産**についてこの価値をいかに適切に保全していくかという視点が重要

人口減社会とは税収減社会です しかし、ニーズは多様化してきている(A市)



公園の遊具の更新



地方自治体における課題

1. 財政上からの課題

- ① 経常収支比率の硬直化、公債費・借入金残高の増加
- ② 税収(収入)の低下

2. 公会計制度への移行⇒国際会計基準

- ① スtock情報等の一元、統一化
- ② 維持管理費の硬直化、新規予算を立てにくい
- ③ 減価償却の導入

3. 社会ニーズの変化

- ① 少子高齢化によるニーズの変化
 - ・ 学校施設の統廃合、高齢施設の需要等
- ② 市町村合併による同用途施設の整理と適正配置
- ③ 行政組織のスリム化
 - ・ 団塊世代の完全退職に伴う施設統合、アウトソーシングの普及

4. 環境問題への対応

- ① 省エネ、CO2削減対応
- ② 水問題、木材などの自然環境対策

公共施設の背景

1. 住民の暮らしや生活に密接に結びついている
2. 施設投資の抑制
→ **従来の役割**を維持することすら厳しい状況
3. 詳細が不明→状況把握している部局が統一的でない
4. 老朽化、劣化の進展→多大な投資が必要

2. 安全神話の崩壊と自治体等の現状

中央道笹子トンネル天井板落下事故

2012.12.02 8:03頃発生

建設後34年のトンネルにも係わらず、落下事故
コンクリートトンネルの法定耐用年数は60年



国土交通省国土幹線道路部会資料より

ミネアポリス橋梁落下事故および 東日本大震災天井落下

2007.08.02及び2011.03.11発生

1929年完成の橋、
1976年に大規模改修



1967年完了の橋、橋梁端部の
クラック指摘も放置



(3.11福島県民ホール天井落下)

米国ミネアポリス橋梁崩壊事故 (出典: ミネソタ州道路局)

地方自治体等の現状

埼玉県さいたま市の公共建築物の場合

現在の改修・更新費128億円⇒今後40年の平均は
283億円(2.2倍)

今の予算のままだと、**55%**が更新できない

- ①何もしない ⇒ 公共施設は**老朽化で崩壊**
- ②無理に借金して対応 ⇒ **財政破綻**
- ③頭を抱えていると。。。 ⇒ 新しい施設と**朽ちていく施設**が隣り合う

神奈川県秦野市の公共建築物の場合

今の公共施設をすべて維持するには
今後40年間で、
改修費97億円＋更新費661億円=758億円必要

50%しか更新しなくても、20年で財源が不足する



公共建物面積を31%削減＋大幅な管理運営費削減

文部科学省の試算

今の公立小中学校の今後30年間の改修・改築経費を過去10年間平均8千億円/年にするには、

- ① 既存ストックの保有面積を30年間で約35%減少
(推計人口減少数を適用)
- ② 改修・改築時期を
築50年で全て長寿命化改修。その後、築80年で改築



公立小中学校を1/3以上の統廃合

＋改修・改築時期の変更に伴う大幅な維持管理運営費の増

3. 今、なぜ、自治体に FM なのか

- (1) **財政危機**だから、公共施設投資を控えなくてはいけない
- (2) インフラ、プラントには、住民サービスからも投資を、し続けなければならない
- (3) 公共建物への投資を少なくする必要がある



- (4) 公共建物を安く、長く持たせる必要がある
 - ① 毎年の維持管理費用をシーリングして、長寿命化したい
 - ② 建替え、改修費用を抑えたい
- (5) 民間にお願いして、自治体に不要なものを高く購入してもらいその資金を、建設投資に使いたい
- (6) 民間に、住民サービス機能を代替してもらい、住民サービスを維持したい

住民サービスのあり方とは。。。

- (1) 現在、将来の財政規模の中で、提供でき得る
住民サービスとは
- (2) 提供者は、公共か、民間か
↓
- (3) 公共の役割とは
- (4) 公共が、どこまで負担するのか
- (5) 民間が代替できるものは、民間に任せるのか
- (6) どこまで集約するのか

CRE (Corporate Real Estate) 戦略

保持

コア事業

寮・社宅

本社

研修所

工場

福利厚生施設

営業所

ノンコア事業

遊休地

賃貸施設

貸駐車場

売却

非生産 (ノンキャッシュ)

生産 (キャッシュ)

民間企業との考え方との違い

- ・減損会計の導入を始めとする不動産にかかわる会計制度の変化
- ・不動産の投資効率を上げることによる企業価値の向上が一般化

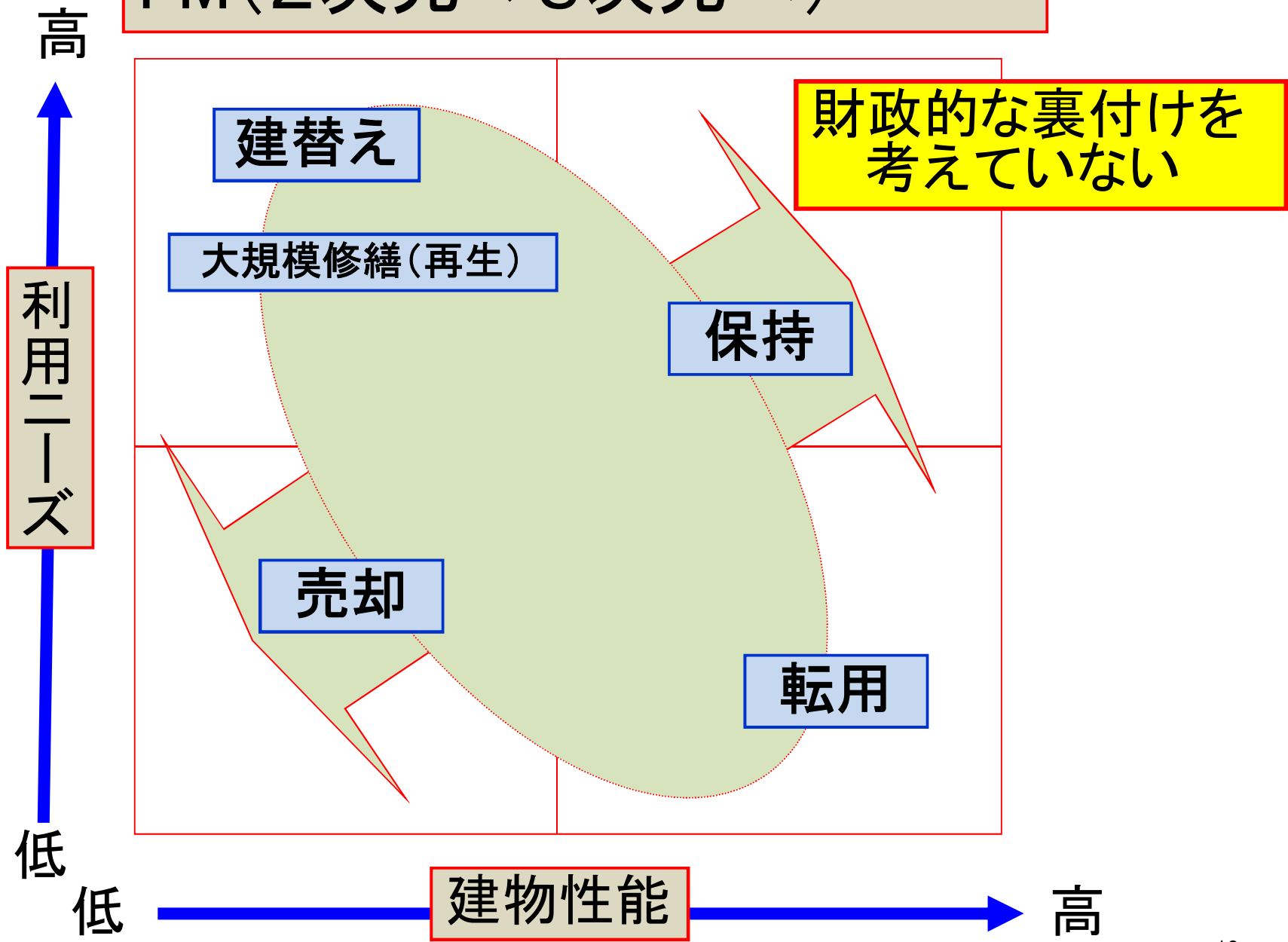


- ・最大の固定資産である不動産資産の有効活用
- ・企業にとっての不動産資産量の適正化
- ・不動産資産を活用した業務効率の向上



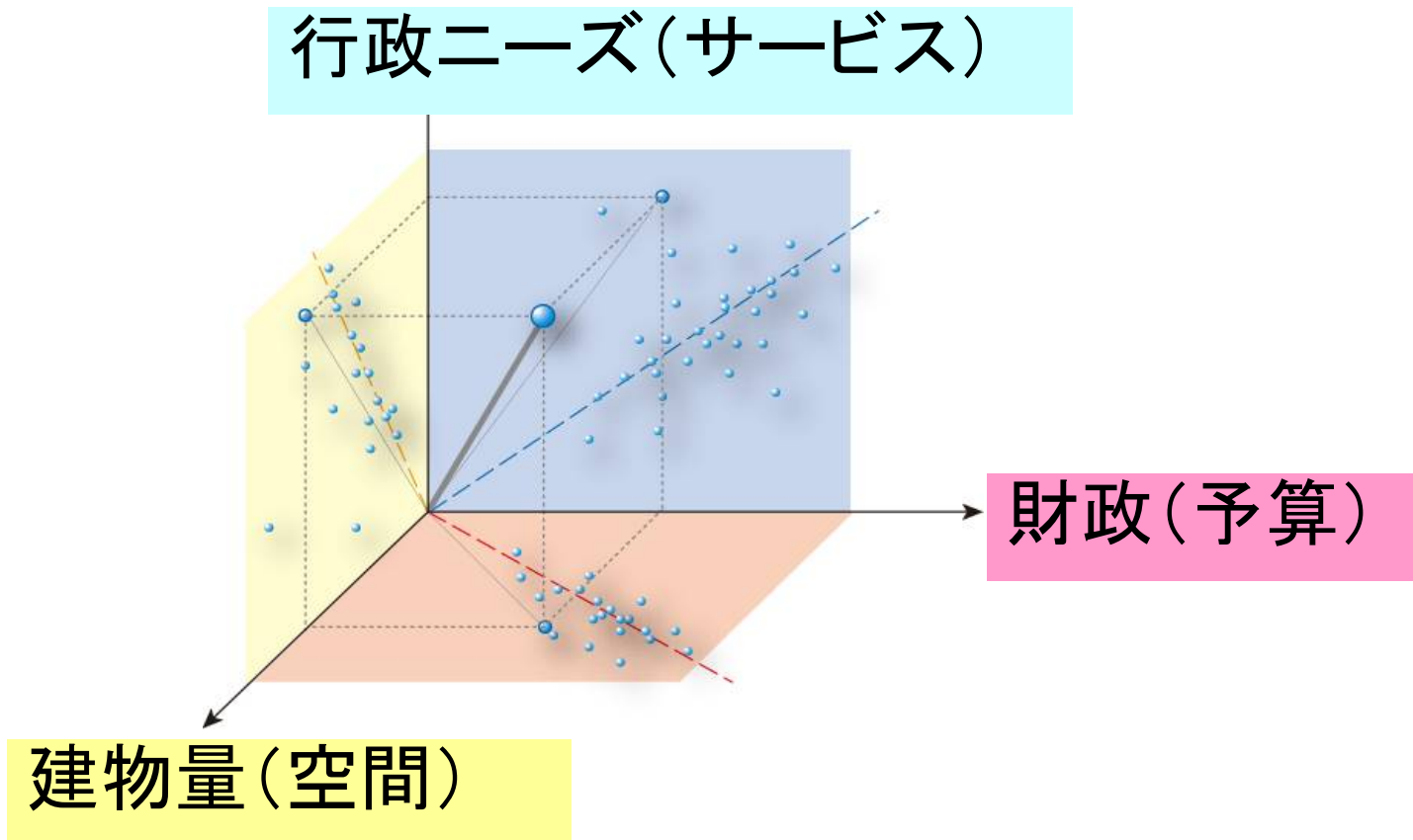
- ・資産の保有(投資)形態をどうするのか
- ・資産の管理手法をどうするのか

FM(2次元⇒3次元へ)



三位一体の公共施設マネジメント

- ・ 税込不足のうえ、義務的経費の増大、投資的経費の減少
- ・ 社会ニーズの急速な変化
- ・ 建物の老朽化が著しい、維持管理費へのシーリング



4. 施設の現状把握

- (1) 施設の現状記録の把握
- (2) 劣化状況の把握
- (3) 利用状況の把握
- (4) ランニングコスト(人件費を含む)の把握

自治体所有建物の現状は？

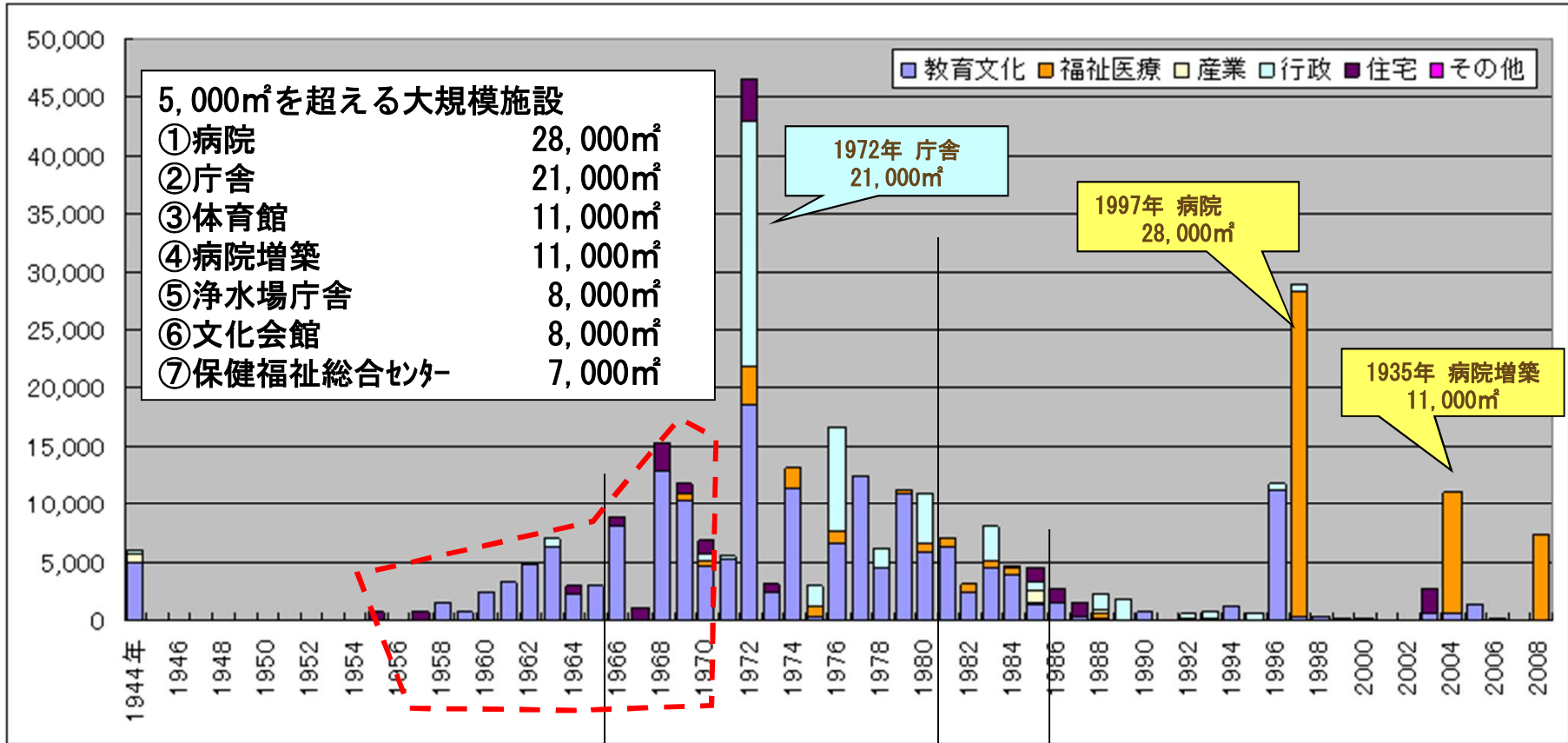
- (1) 所有建物の平均築年数は？
 - 自治体は、地方では40年を超えている例が多い
- (2) 収入予測は？
- (3) 今後に掛かる費用予測は？
- (4) 公会計制度から国際会計基準(IFRS)へ
 - 減価償却の導入へ



保有資産の把握

財産管理の資産台帳だけでもわかることがあります

(㎡)



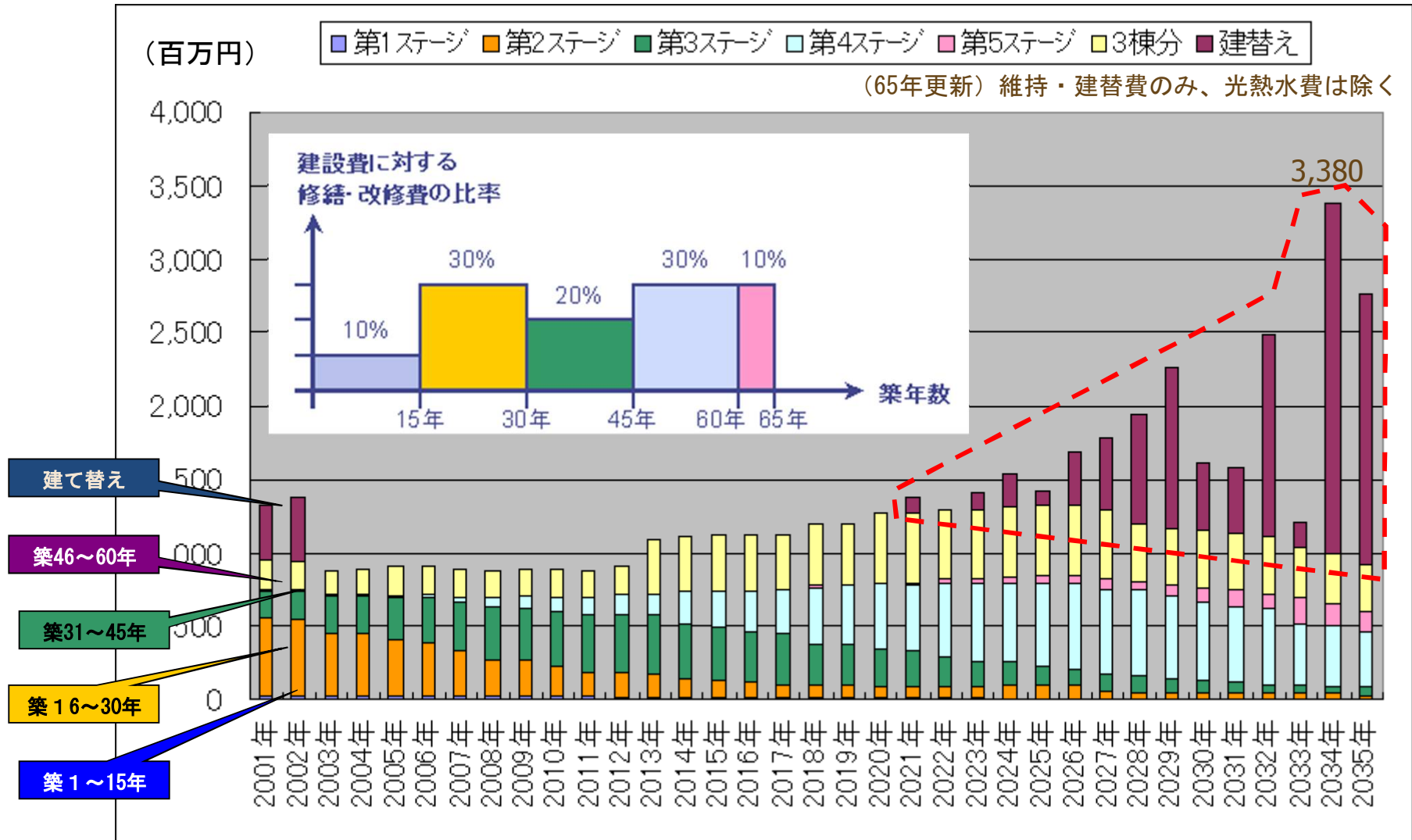
← 施設整備の集中時期 →

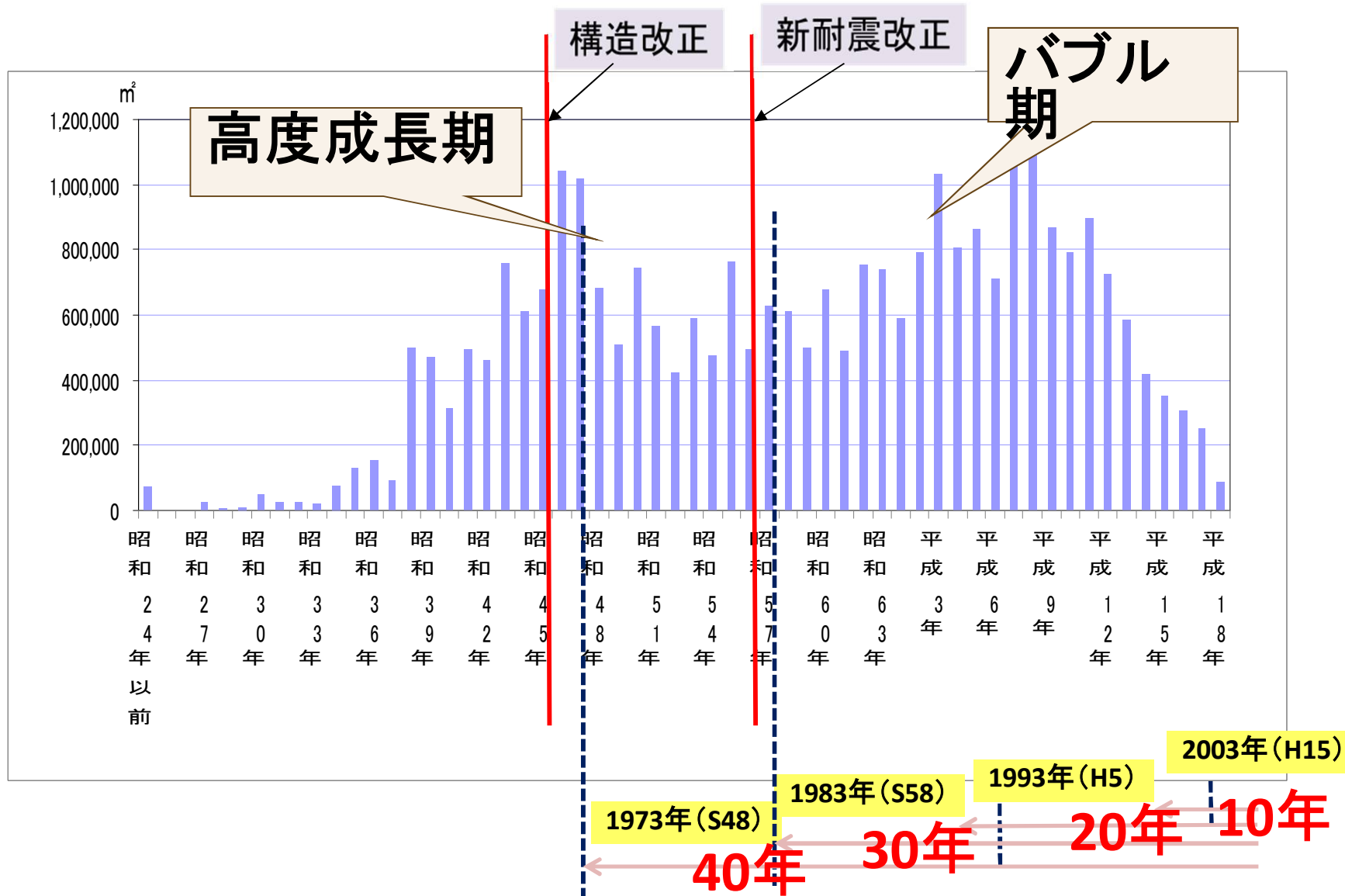
← 旧耐震基準の施設 (総面積の約67%)

A市の例

施設関連費用の将来予測

先のことから目を逸らしてはいけません。





竣工年の推移からへ経過年数

<現状の把握>

何がどこにあるのか

* 台帳の整備

どのように、なっているのか

* 現状の把握(劣化状況等)

何にどれだけ使われているのか
(光熱水費+維持管理費など)

* ランニングコストの把握



どのように、使われているのか
(1人当たり、延べ床面積当たりの費用)

* 利用状況調査



<将来の推計>

今後、どのくらい掛かるのか、必要なのか

* 将来費用の推計

今後、どうしていくのか

* 将来の計画

4. 施設の現状把握(および将来計画)

(1) 施設の現状(記録)の把握

- ① 個々の施設ごとのデータがIT化されているか
- ② データが統一された部署で把握されているか

(2) 劣化状況の把握

- ① **物理的劣化**: 老朽化による劣化
- ② **法令的劣化**: ex 旧耐震の施設
- ③ **機能的劣化**: 現状の機能に堪えられない
ex 環境対策(CO₂削減、省エネ等)

施設の現状把握(および将来計画)(続き)

(3) 施設の利用状況の把握

- ① 年間利用可能時間数(施設別も)は把握されているか
- ② 年間利用時間数(施設、部屋別)は把握されているか
- ③ 施設稼働率(利用時間÷利用可能時間)はいくらか

(4) ランニングコスト(人件費を含む)の把握



(5) 将来費用の推計

(6) 将来の計画

(1) 公共施設の現状把握

(固定資産台帳との連携)

- ① 新地方公会計モデルで、基準モデル導入している地方公共団体では、**固定資産台帳**からの数値を使用しての活用
- ② 改訂モデル使用の団体も、早めの**固定資産台帳整備**が必要
- ③ 正確なデータが必要であり、この基礎資料が施設マネジメントの根幹

統一のためのデータベース構築

1 導入の目的

施設の竣工図面、保全情報管理、劣化度診断情報などの多角的な施設管理に関する情報を一括管理するとともに、各施設管理者の業務効率向上を支援します。

2 データベースの主な機能

★ 基本情報管理機能

建物基本情報、工事・修繕履歴、劣化度診断、電子書庫(竣工図面等)、連絡先一覧表、長期保全計画書、地図情報などの情報があります。

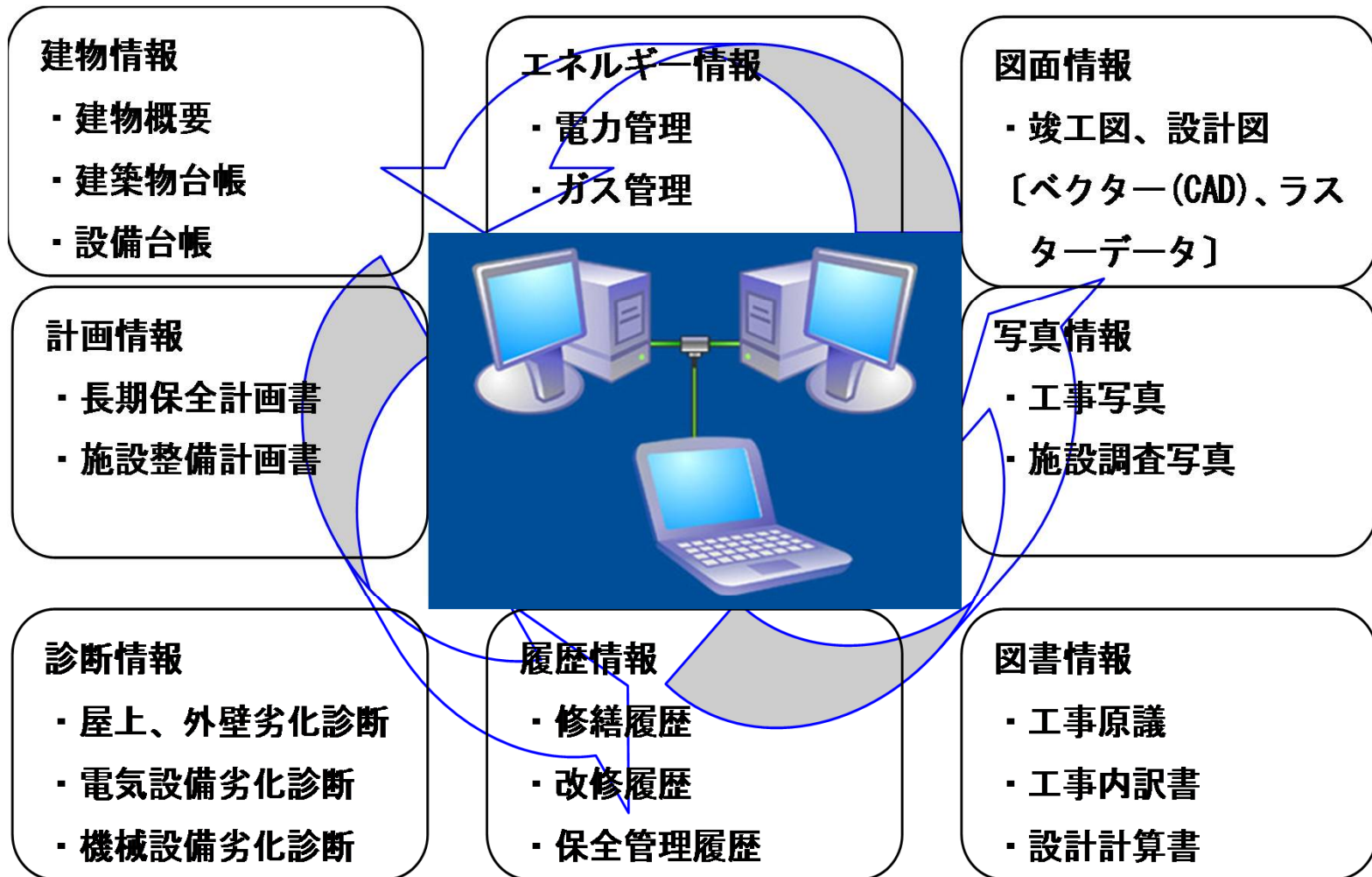
★ 施設管理機能

部材・設備・機器(保守要領、仕様、台帳管理)、月別光熱水費、建物管理委託資料などの情報があります。

★ ポートフォリオ総合分析機能(複数施設分析)

建物基本情報、劣化度診断、設備機器台帳、光熱水費費用、改修・修繕履歴などの情報を多角的な方向から分析ができます。

データベース例



建物基本情報シート

作成日 2008年4月24日

施設コード	008-00100101	
台帳コード	02-0000244	
固定資産番号		
建物名称	中央警察事務所	
所在地	東京都中央区 新富2丁目3-2	
階数	地下1地上6階層	
最高軒高	0.0m	標準階高 0.0m
アプローチ特性		
最寄駅	0分	
地球幹線道路	距離 0.0m	
広域幹線道路	距離 0.0m	
計画開始日 (建築確認申請)年月日	1963年06月31日	築年数 44年
竣工年月日		
資産形態		
所有者	主税局中央警察事務所総務課	
建築面積	0.00m ² (0.00坪)	
延床面積	4,438.02m ² (1,342.50坪)	
用途	規模	
主用途	警察事務所	0.00
その他用途	一般会計	0.00
	行政財産	0.00
管理会社		
設計者		
施工者		
現在価格	750,864,384	

主な仕様			
構造	鉄骨鉄筋コンクリート	排水	
外装仕上	金属取貼	浄化槽	
窓形式	複層	受電電	
屋根仕上	塗膜防水	自家発電	(kW)
床仕上	Pタイル類(シート状含む)	防突	屋内消火栓設備
壁仕上	ペンキ塗	昇降機	乗用(1台)
天井仕上	岩綿吸音板		(0台)
燃源	中央方式(ガス)+個別方式	駐車形式	自走式(手置き)0台
空調	エアハンドリングユニット	基礎形式	杭基礎
給水		換気	
給湯	瞬間式給湯器		

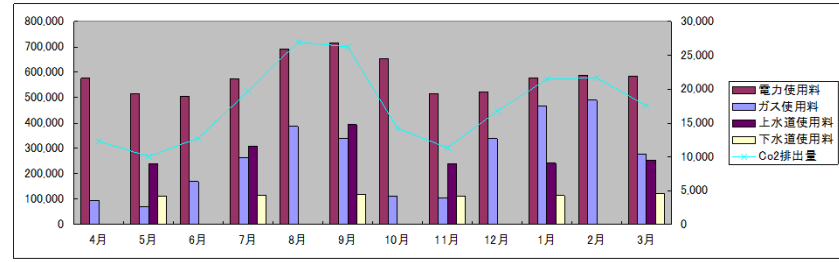
部税事務所仕様			
空調	シービス対象人口	0.00	千人
電源	部室数	0.00	部
情報1	職員数	445.00	人
情報2	天井高	0.00	m
照明	来庁者数	0.00	人/日
セキュリティ			
セキュリティ			
特殊設備			
防災設備			
遊樂設備			
通信設備			

コメント

電子書庫に収納されているデータの有無一覧			
フォルダ名	ファイル数	フォルダ名	ファイル数
申請・届出	0	技術資料	0
契約	0	見積書	0
登記	0	打合せ記録	0
評価・診断	0	規約・規則	0
点検・検査	0	財務・会計	0
図面	1	その他	0

エネルギーデータ

H19 年度



コメント等

項目名	月間利用料金(円)												年間予算(円)	年間計
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
電力使用料	575,599	514,039	508,074	573,250	689,921	714,764	652,475	515,544	529,130	578,135	587,956	583,676		7,014,562
ガス使用料	93,494	68,502	168,252	264,846	388,210	338,151	111,055	105,878	337,979	467,987	469,970	277,543		3,110,507
下水道使用料	0	239,488	0	308,824	0	392,994	0	239,878	0	241,441	0	253,159		1,675,584
水道使用料	0	112,245	0	115,080	0	119,899	0	112,528	0	113,842	0	122,167		695,581
合計	¥669,093	¥935,274	¥674,326	¥1,261,000	¥1,078,131	¥1,565,808	¥763,530	¥973,828	¥861,109	¥1,401,225	¥1,077,925	¥1,236,585		12,496,234
一次エネルギー(MJ)	130,766.20	93,926.40	167,406.15	274,072.35	414,292.50	373,102.65	156,766.65	120,504.60	246,039.90	317,540.55	330,649.50	230,738.85		2,857,996.30
CO2排出量	12,312.88	10,070.56	12,775.93	19,687.39	26,974.08	28,288.41	14,218.85	11,325.94	16,737.98	21,479.71	21,673.24	17,557.59		211,100.38

定期点検等の総括表(直近8件)

年度	コード	名称(点検項目)	内容	担当者名/業者名	備考

改修工事履歴(直近8件)

年度	コード	名称(改修工事)	内容	担当者名/業者名	実績金額	工期
61	1S61036026	中央空調改修他	空調改修工事		47,200,000	
60	1S60030026	ボイラー取替	ボイラー取替工事(改修工事 中央-港-墨田)		30,890,000	
58	1S58035026	中央給水設備改修	給水設備改修工事		21,790,000	
52	1S52034026	エレベーター	エレベーター工事(改修工事 中央-杉並)		39,150,000	
52	1S52032027	電話改修	電話改修工事(改修工事 中央-小平-豊島)		52,178,000	
49	1S49031028	中央増築	増築工事		156,889,000	
48	1S48031028	中央増築	増築工事		67,236,000	
43	1S43032013	電話工事	電話工事(改修工事 中央線1ヶ所)		1,275,000	

委託履歴(直近8件)

年度	コード	名称(委託)	内容	担当者名/業者名	実績金額	工期
18	2H18030907	千代田都税事務所に於けるCO2削減計画等作成	省化調査及び保全計画の作成	(財)建築保全センター	0	

参考資料(資産アセスメントの考え方)

敷地が区部**100m²**以上、それ以外**300m²**以上対象

- 評価基準
- ①有効性 容積率の充足度など
 - ②効率性 保有コストの適切性
 - ③妥当性 周辺土地利用との整合性等
 - ④将来性 事業動向等

- 評価の考え 評価 **1** (全面的、抜本的な見直し必要)
2 (相当程度の見直しが必要)
3 (一部改善、見直しが必要)
4 (事業の継続)

一次評価は、ほとんどが**4、3**での評価。

一次評価は所管部局、二次評価は財産管理部局＋技術部局
(売却成果 約 **2,100**億円、施設統廃合等 約 **80**件)

参考資料(資産アセスメントの技術評価項目例)

維持管理費	維持管理費の妥当性
長期保全計画	長期保全計画の作成状況
充足度	容積率の充足度
レントブル比	レントブル比
庁舎延べ面積	一人当り床面積
1ベット当り面積	個室、多床室
学校延べ面積	室の活用度
耐震診断	耐震診断結果と耐震補強
非常用電源	非常用電源の確保
OA化対応	OA化対応
トイレ・EV・段差	ユニバーサルデザイン達成度
省エネ対策	省エネ対策、CO2削減
フレキシビリティ	躯体のフレキシビリティ
容易性	機器更新の容易性
資産価値	資産価値の残存状況
文化財的価値	文化財的価値

(2) 劣化状況の把握 (①物理的劣化状況)



建築後10数年の給排水管の閉塞状況



コンクリートの爆裂

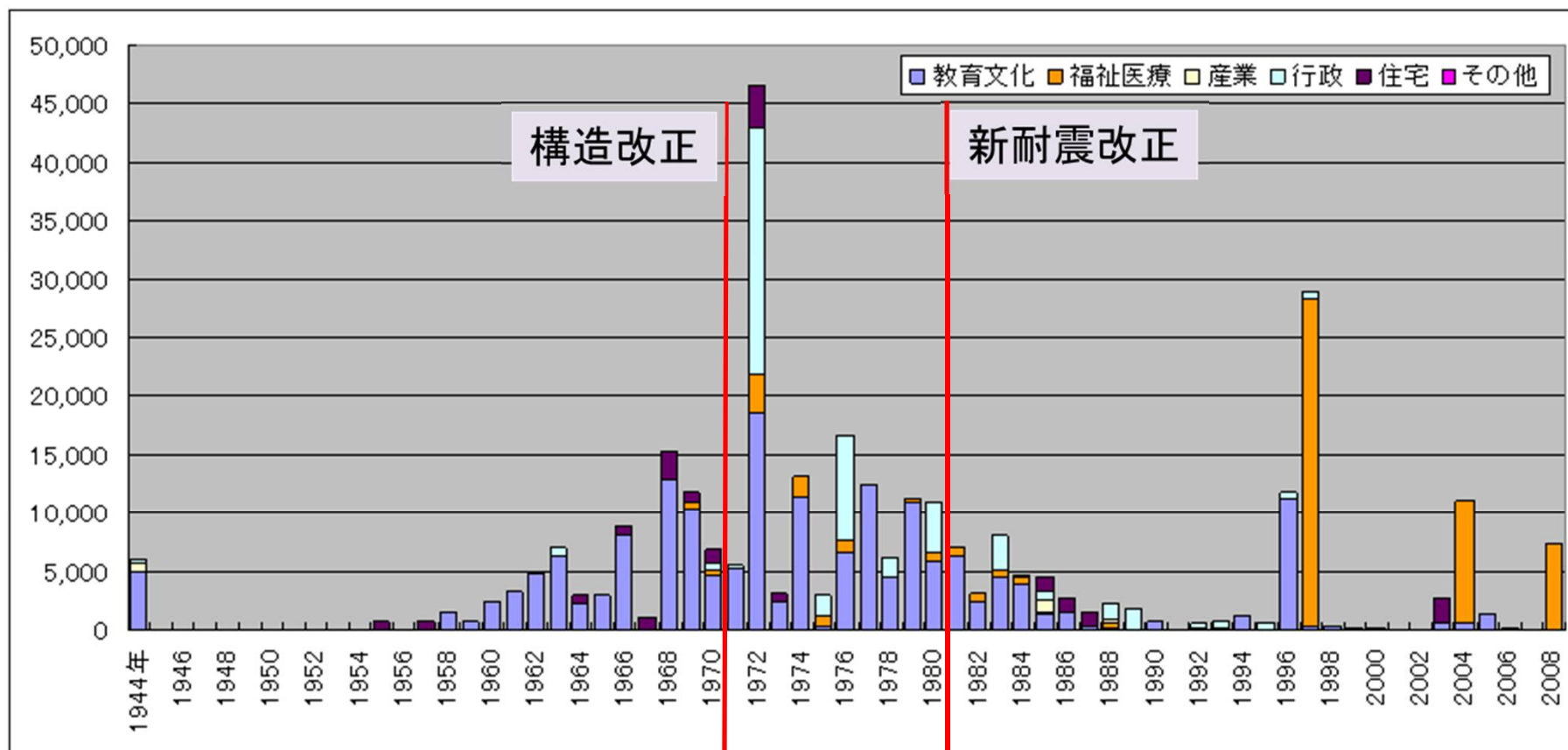


給水管継ぎ手の劣化状況

変電設備の発錆、浸水



劣化状況の把握(2) 法令的劣化



施設整備の集中時期

旧耐震基準の施設（総面積の約67%）

A市の公共建築の竣工年の推移

劣化状況の把握 (②法令的劣化による耐震改修等)

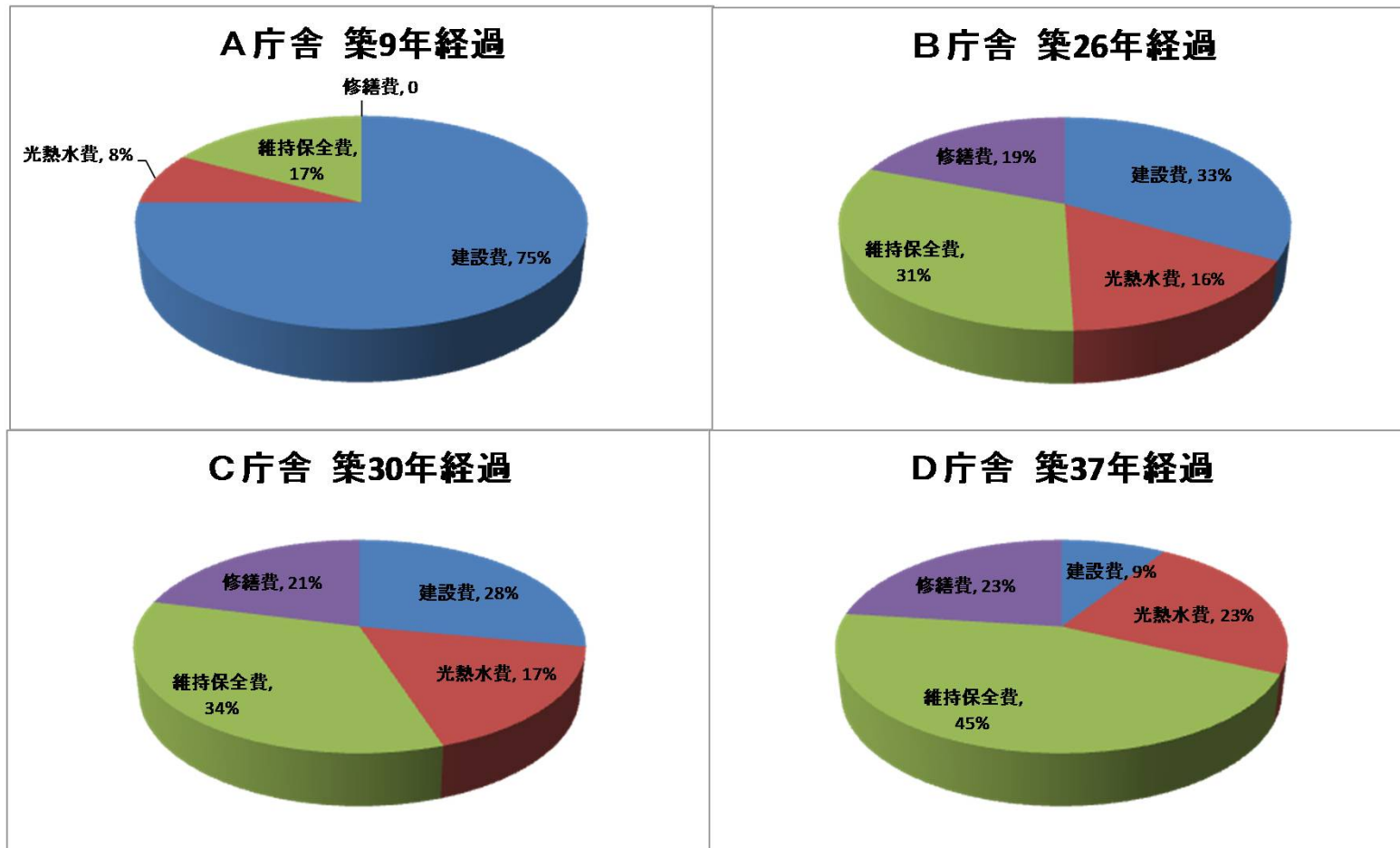
- 各自治体によって、建物竣工年の推移が相当に異なる
- 共通して、新(現行)耐震以前の建物が相当数ある
(昭和45年以前の建物は構造補強が難しいことが多い)
- 老朽化している建物も相当数ある

1992年(平成4年)以前の建物は、設備改修が必要な時期(20年経過)

1982年(昭和57年)以前の建物は、場合によって、耐震改修と大規模な改修の時期(30年経過)

1972年(昭和47年)以前の建物は建替えか、大規模改修の時期(40年経過)

③ 機能的劣化 (LCCによる変化)



LCC (ライフサイクルコスト) の実例 (デフレーター使用)

(3) 施設の利用状況の把握

- ① 年間利用可能時間数(施設別も)の把握
 - ・ 1日単位、1施設単位で利用可能としているケースも
 - ・ 時間単位、1部屋単位での把握が必要
- ② 年間利用時間数(施設、部屋別)の把握
 - ・ 体育館などでは、部分的利用なのに、すべてを利用しているなどの状況のケースも
 - ・ 午前中の使用が多いのか、夜間使用が多いのかも把握
- ③ 施設稼働率(利用時間÷利用可能時間)状況
 - ・ 上記から、1部屋単位等での稼働率を

(4) ランニングコストの把握

- ① 施設に係る費用
維持管理費、光熱水費、建物委託費を把握等
(指定管理者委託費も把握が必要)
- ② 事業運営に係る費用
人件費、事業委託費、通信費等
(個別の施設ではない人件費も、面積割合等で分けることが必要、
人件費が最大のコストの場合が多い。)
- ③ 収入(施設)-支出(①、②)=維持管理コスト
- ④ m²当たり・住民1人当たりを用途別、施設別も

Ⅲ 公共施設マネジメントの未来

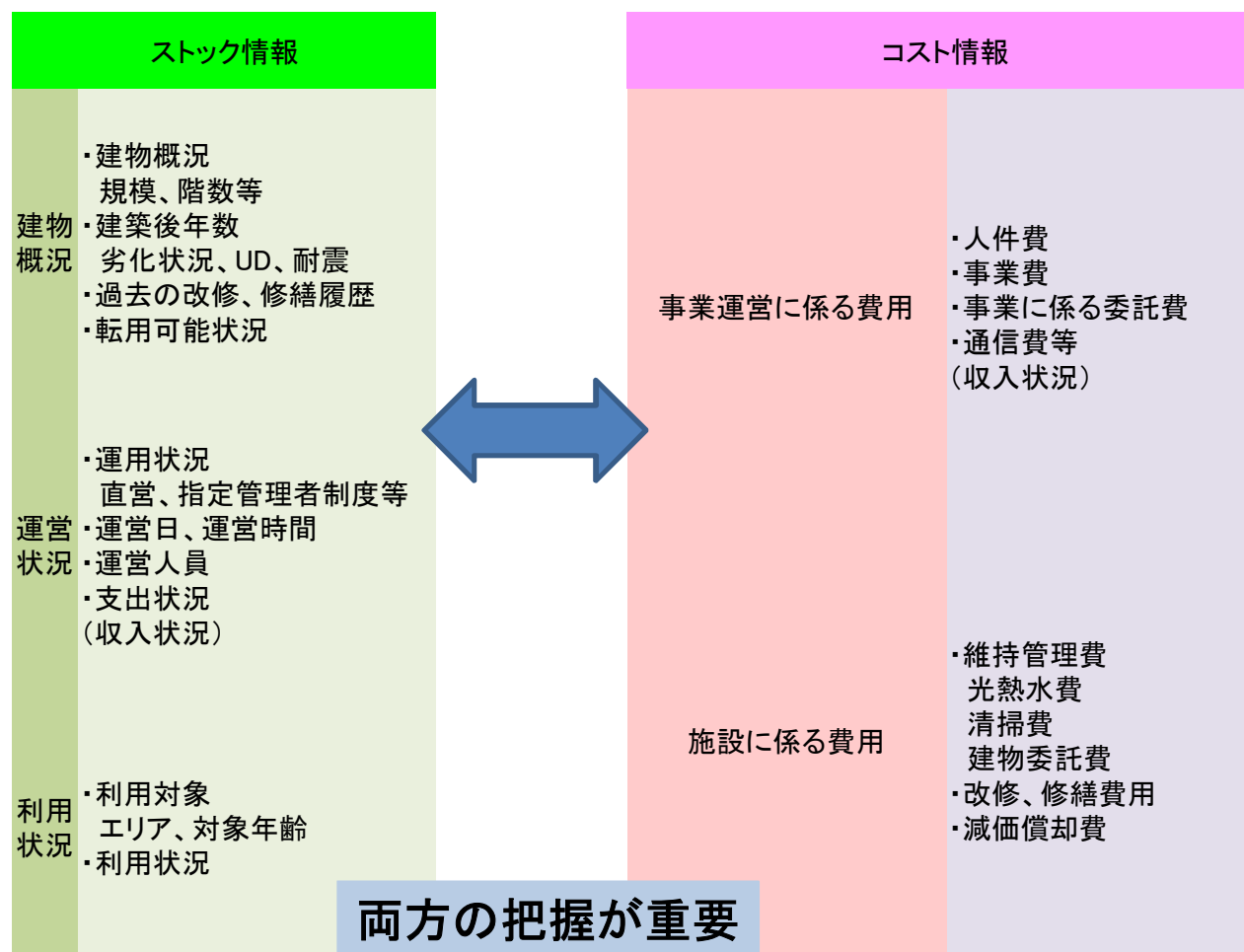
1. 公共施設マネジメントの主要課題
2. 財務分析
3. 総量削減、広域化、長寿命化、財源の創出
4. 公共FMの方向性のポイント



1. 公共施設マネジメントの主要課題

- (1) 公共施設データの統一化等の整備
- (2) 維持管理等のランニングコストの適正化
- (3) 公共施設の劣化、耐震対応等への対応
(特に、既存不適建築物への対応の必要性)
- (4) 財政と行政ニーズに見合った公共施設総量の対応
- (5) 環境負荷対策等の新たな要件への対応
- (6) 社会ニーズの変化と適正な配置への対応

ストック情報とコスト情報からの状況把握



2. 財務分析

(1) 純資産比率：純資産／総資産合計

(資産の内、借金の返済を必要としない資産か、比率が高ければ、現役世代以前が負担している。低ければ、将来世代が負担)

(2) 実質純資産比率(安全比率or健全化比率)

：(純資産-インフラ資産)／(総資産-インフラ資産)

(インフラ資産の価値をゼロと考える。インフラ資産は売却資産になりえないため
地方公共団体では、この比率で財務能力を判断できる。この比率がマイナスだと、事実上の債務超過と考えられる。)

(3) 受益者負担率：使用料・手数料等／経常経費

(サービス受益者が直接に負担するコスト割合で、これが小さいほど、税負担の住民が知ると不満が大きくなる可能性)

	純資産比率(%)	実質純資産比率(%)	住民1人当たり	
			資産額(千円)	公債・借入金(千円)
旭川市	59.10%	-72.20%	2,349	876
北広島市	81.00%	40.40%	3,275	570
守谷市	83.40%	48.40%	2,931	357
神栖市	76.70%	40.10%	1,775	340
小美玉市	60.30%	-2.50%	1,818	608
前橋市	73.30%	30.30%	2,717	642
伊勢崎市	74.20%	24.30%	2,760	595
越谷市	71.90%	17.00%	1,747	408
戸田市	90.50%	67.10%	4,489	329
千葉市	58.70%	-0.60%	3,216	1,203
市川市	84.80%	48.30%	2,344	249
習志野市	83.40%	27.90%	3,569	455
木更津市	72.20%	-11.20%	1,935	1,397
成田市	75.40%	38.50%	2,413	487
流山市	78.00%	23.80%	2,292	437
杉並区	95.00%	85.10%	2,854	34
足立区	90.30%	81.60%	2,093	131
葛飾区	94.90%	84.00%	3,895	126
小田原市	67.00%	16.50%	2,154	609
伊勢原市	64.00%	7.70%	1,550	464
座間市	78.80%	31.90%	2,306	405
富山市	54.90%	-21.00%	2,721	1,124
松本市	78.50%	31.00%	3,460	670
飯田市	58.90%	-18.80%	2,486	929
本巢市	83.60%	43.40%	5,027	751
新城市	72.30%	19.20%	3,462	813
弥富市	88.70%	76.60%	2,540	230
堺市	74.00%	20.80%	3,282	742
西宮市	76.10%	31.90%	3,116	616
倉敷市	65.60%	-24.00%	2,517	790
広島市	57.40%	-34.30%	3,699	1,447
高松市	79.90%	3.60%	3,509	615
田川市	69.40%	55.50%	2,948	759
春日市	74.50%	35.30%	1,820	424
佐賀市	64.60%	-8.30%	2,211	710
神埼市	66.90%	30.80%	2,617	593

習志野市公表資料より引用

- ・公共施設評価（ストック・コスト・ニーズ）
- ・公共施設の総量削減
- ・公共施設の再編、適正配置
- ・公共施設の長寿命化



- ・適正な維持管理が必要
- ・一定量の更新経費が必要
- ・行政ニーズも、政策として必要

でも、お金がない！
困った？

そこで
知恵や工夫が。。。



総量削減(適正配置・コンパクト化)

すべての公共施設を更新していく費用がない、
維持管理費もシーリング

1. 縦割りから機能(用途)集約して総量削減、適正配置
ex 敬老館、青少年センター、公民館は、従来の機能から変化し、
集会施設化しているため、機能統合(浜松市)
2. 異用途の複合化、集約化、合築化
建替え、大規模改修時に集約化+コンバージョンでの集約
3. 所管替え
町会・自治会組織への渡し(浜松市、韓国住民自治センター)
4. 民間への権限移譲、民間で出来るものは民間に
コンビニ発行(住民票、印鑑登録証明、市民税・都民税課税非
課税証明書、戸籍の全部事項証明書等、窓口より100円安い)
(三鷹市)





広域化（一部事務組合等の活用）

1. 病院、文化施設、図書館、体育館などは、一部事務組合等の活用で、地方公共団体に必ず、設置しなくても、他の団体との共有も。

（例：公立昭和病院は、8市で構成し、地域医療との連携）

2. TKTS：TSUTAYA、コナミ、TANITA、劇団四季

（TSUTAYAは、武雄市で図書館運営に活用、前年予算より1割以上安く、開館時間も10:00～18:00を9:00～21:00へ、休日は34日から年中無休へ。蔵書17万8千冊の内、8万冊を展示から雑誌、新刊含め20万冊を開架。検索システム導入。Tカードでポイント。スタバ導入、文具・雑誌等も販売。佐倉市は、民間施設にプール委託。学校のプールを廃止。水泳指導が本格化へ動き。遠野市は、自校給食から効率性、防災性で給食センター化へ。高齢者への配食。劇団四季の正しい日本語での読み聞かせ。）



長寿命化(減築、減価償却費等)

30年での建替え、更新では費用が無い、財政的に無理

1. 施設の長寿命化

耐用年数の勘違い(財務省の耐用年数は減価償却の年数)
物理的耐用年数は、改正JAS5の標準は65年、限界は100年
計画(予防)保全(武蔵野市)

2. 減築、リニューアル

- ・ 部分的建替え、減築で居住環境再生
(ドイツ・ライネフェルデ団地、オランダ・ベルマミーア団地)
- ・ 残存期間に応じた改修、築40年経過した公共施設をコンクリート強度、中性化から残存期間を判断(名古屋市)

3. 減価償却、修繕積立金

社会資本整備等基金の積み立て(東京都)





財源の創出

税金の減収⇒限られた予算範囲での対応

1. 稼ぐ工夫

ネーミングライツ(渋谷区)広告

広告:封筒、図書貸し出し票裏面、給与支払い明細(横浜市)、図書館バッグ
車両(豊中市)、エレベーター内(松山市)、庁舎壁面(奈良市)

寄付:一口城主(熊本市)、サンゴ礁(与論町)、うちわ祭り(熊谷市)

資産処分:オークション(和歌山県)、一括処分(青森県)

資産活用:Time24(東京都)

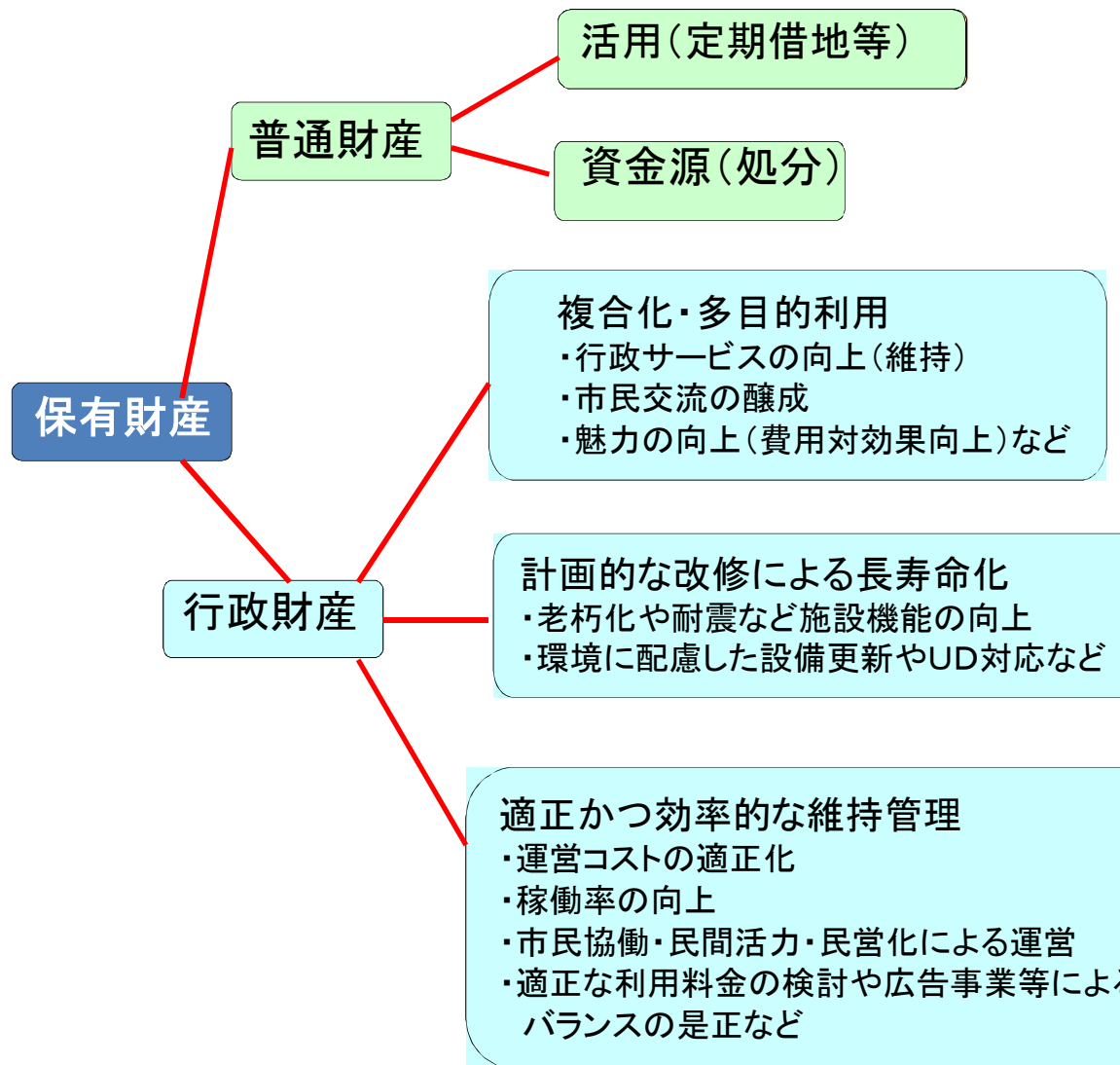
知財活用:ころばん体操(荒川区)、舞台の著作権(ロンドン)

2. 民間委託、民間委譲

3. 受益者負担

4. 住民ニーズ分担





・収入確保

・総量削減
 ・長寿命化
 ・再配置
 ・ワンストップサービス

4. 公共FMの方向性へのポイント

1. 導入時は、文書規定の明確化(権限を持つ)
2. 導入効果(金額)の検証
3. 所有不動産の把握{DB、ASP(Application Service Provider)}
4. 最適保有量算出
5. 所有・管理施設については、地域連携が可能か
6. 行政も儲けられる仕組みづくり(ソフト等が売却できる仕組みを)
7. 環境対応については、将来負担計算を
8. 仕組みをすぐに直せるシステムに

夕張市の施設変化

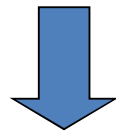
鉦山都市からの業態変化

観光都市へ変化

間違いではないが、必要量のオーバー、過大投資

＜結果＞

最小の施設、最小の職員人数（他都市からの派遣受け入れ）



究極の公共施設の総量削減、再配置

- ・新たな街おこし
- ・産業の育成
- ・さらなる合理化へ

新たな街おこし

今後の日本の戦略産業分野(官民協力による八ヶ岳戦略)

1. インフラ関連・システム輸出(水・鉄道等)
2. 環境・エネルギー課題の解決産業(スマートグリッド・EV等)
3. 文化(ファッション・アニメ・食・観光等)
4. 医療・介護・健康・子育てサービス
5. 先端分野(ロボット、宇宙等)

出典:経済産業省 産業構造ビジョン2010から

大分県国東市 介護からの街おこし

- ・旧小学校校舎を高齢者福祉施設へ、交流施設も併設
- ・旧幼稚園を、ホテルを生かした観光の拠点に
- ・若者が街へ、地域が変わり、人が変わっていく

夕張市 健康と産業の街へ再始動

- ・旧市立病院を医療センターにして健康の街へ

〇〇市 シャッター街を行政部署に転換

ご清聴ありがとうございました

連絡先

〒192-0397

東京都八王子市南大沢1-1

プロジェクト研究棟304

山本研究室(山本康友)

Tel 042-677-2733

yyama@tmu.ac.jp