

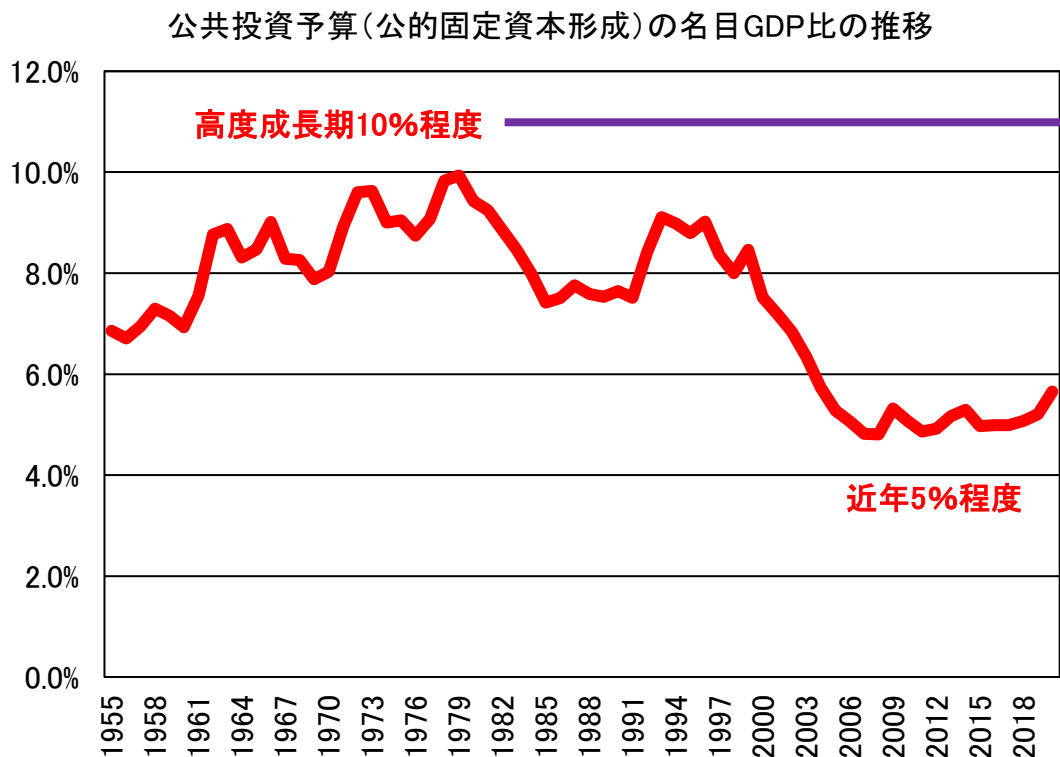
資産マネジメントから見た論点 vol.2

2022年7月22日
東洋大学 根本祐二

資産マネジメントが必要な状況

高度成長期に整備した公共インフラ(公共施設、道路、橋りょう、水道、下水道、公園等)が**一斉に老朽化**しつつあり、更新する必要が生じる。

一方、公共投資予算は当時に比べると大幅に減少している。**予算の多くは高齢化による社会保障に向けられており、公共投資予算をピーク時並みに増やすことができない。**



出典: 国民経済計算から講師作成

国の政策の転換

国(総務省)は、2014年、各省庁、全国の地方自治体に、公共施設等総合管理計画の策定を通知

- ・(何もしない場合の)予算不足に関する客観的なデータの把握
- ・長寿命化、統廃合、公民連携などすべての手段の導入
- ・面積削減など数値目標の策定

2022年4月 計画の円滑な実行を求めた指針の改訂を通知

総財務第43号
令和4年4月1日

各都道府県財政担当部長
各都道府県公共施設マネジメント担当部長
各都道府県市区町村担当部長
各指定都市財政担当局長
各指定都市公共施設マネジメント担当局長

御中

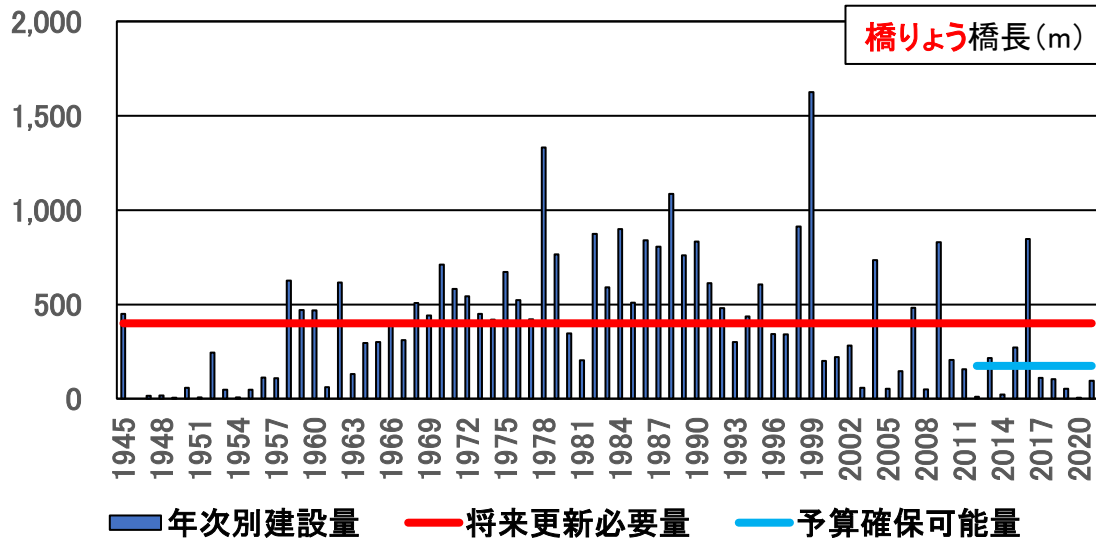
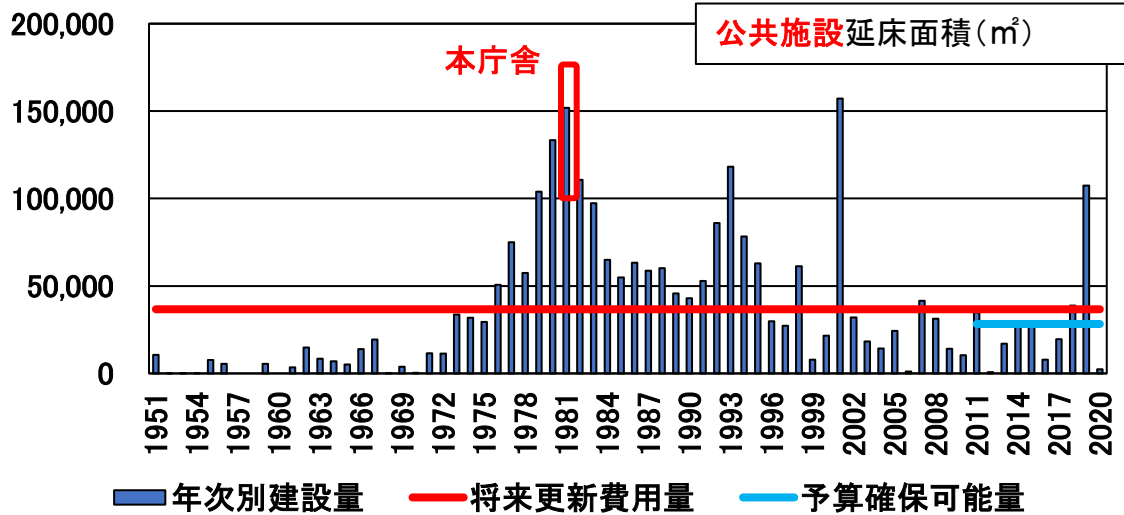
総務省自治財政局財務調査課長
(公印省略)

公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂等について

出典: 令和4年4月1日付総務省通知文書

熊本市の状況

熊本市も例外ではない、公共施設だけでなく土木インフラも老朽化しており、**何もしなければ更新投資予算不足に陥る**

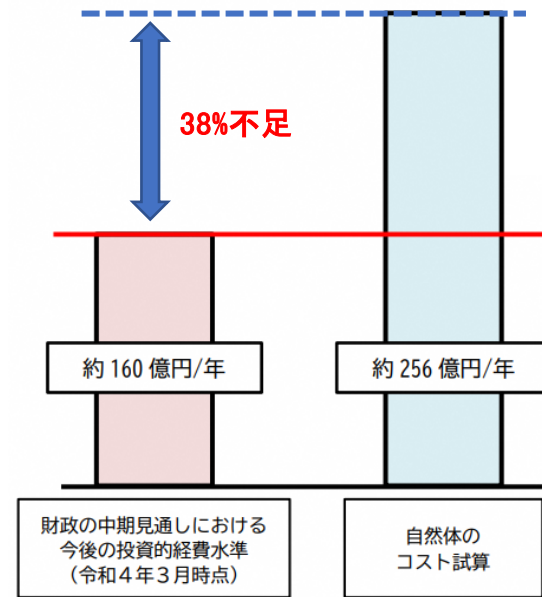


出典:熊本市資料より講師作成

熊本市の方針

左記の事態に陥らないようにするために
2017年3月 公共施設等総合管理計画策定
2022年3月 同改定

- ・公共建築物に限定しても、今後確保可能な予算160億円／年に比べて、必要なコストは256億円／年となっている。
- ・**市民の安全と生活を守るために、さまざまな対策を講じる方針を表明。**



出典:熊本市公共施設等総合管理計画改訂版

P2で紹介した総務省通知では、今後の更新費用推計額と最近の実績(=予算確保可能額)を対比して(何もしない場合の)予算不足に関する客観的なデータを把握したうえで、不足を解決できるような対策を導入することを求めている。東洋大学PPP研究センターでは、基本的な考え方をベースに、より簡易に算出できるようにするために、「将来更新費用量」:過去の全体の平均=今後必要となる平均更新量と「予算確保可能量」:最近10年間の平均=今後更新投資予算が確保可能量と定義して、簡易な現状評価を行ったものである。公共施設(上図)、橋りょう(下図)とも、何もしなければ更新投資予算不足に陥ること、つまり、公共施設等総合管理計画の実行が求められることを示している。

熊本市公共施設等総合管理計画の内容と本庁舎との関連性と効果試算(委員の見解)

基本方針		本庁舎との関連性(委員の見解)	効果試算の前提
方針1 資産総量の適正化	総延床面積を20%削減	<ul style="list-style-type: none"> ・政令市の本庁舎として、従来比増加業務と減少業務がある。 ・一般のオフィス環境としては、フリーアドレス、リモート対応、共用会議室、電子書庫などスペースの必要性が大幅に減少。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市庁舎を例外扱いできないので、少なくとも総延床面積の10%は削減。ただし、効果は、その部分の賃貸収入として織り込む(下記参照)。
方針2 施設の長寿命化の推進	70年使用することを基本	<ul style="list-style-type: none"> ・更新と大規模改修の比較では、更新の方が高いが、大規模改修でも更新の6割程度必要(設備・内装は全面更新)、かつ、次の更新期が早く到来するので、ライフサイクルコスト(LCC)には差はない。ちなみに、工事費100+維持管理費1/年とすると、70年LCCは230。 	<ul style="list-style-type: none"> ・長期的には両者に差はないため、織り込まない。
		<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化改修の費用対効果があることが前提。コストが高わりに延命効果がないこともある。平準化効果はある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・費用に対して大きな効果が望めるとは限らないため、現時点では織り込まない。
方針3 施設運営に要する総コストの削減	民間活力の積極的な活用	<ul style="list-style-type: none"> ・内閣府の目安では、PFI(Private Finance Initiative)の場合、性能発注、包括発注、長期契約により、設計・建設費で約1割、維持管理・運営費で約1割減少が可能とされている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建設工事費はPFI効果10%減とみる。 ・スペース余剰分は民間に貸し出し賃料収入を得るPRE効果を見こむ。(PRE:Public Real Estate) ・重要ではあるが、具体的な計画が必要なので、現時点では織り込まない。 ・具体的な計画を想定するためには、民間へのサウンディングが有効。
	運営手法の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・行政改革によるコスト削減は必要。 	
	受益者負担の適正化	<ul style="list-style-type: none"> ・貸室・貸ホールなど市民利用施設は応分の負担を求める。 	
	広告収入や賃料収入の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・看板、デジタルサイネージ等への広告収入は期待できる。 ・立地条件が良いため、余剰部分の賃貸収入が期待できる。 	
	エネルギー利用の効率化	<ul style="list-style-type: none"> ・効果が期待できる(特に、新築の場合は大きい)。 	
	新技術等の導入		
地方公会計と連携したセグメント分析	<ul style="list-style-type: none"> ・他の施設の模範となるようなパフォーマンスが期待される。 		

試算(暫定版)と提言

試算結果

項目	効果
本庁舎工事費	189億円
PFI効果	▲19億円
PRE効果	▲26億円
減額効果計	▲45億円
減額率	24.0%



提言

1 全体性

本庁舎単体ではなく、他の公共施設・土木インフラを含めた全体で考える。

2 長期性

短中期ではなく、長期(ライフサイクルコスト)で考える。

3 客観性

定性的ではなく、数値に基づいて客観的に考える。今回の前提・計算方法は暫定であり、より本格的な計算が必要である。

4 PPP(Public-Private Partnership)

市だけでなく、民間との協働で考える。そのため早い段階から民間にサウンディングする。

(参考1)試算内訳(講師による暫定的な計算)

項目	数値	単位	備考
a 本庁舎延床面積(現)	47,305	m ²	現状
b 削減率	10%		総合管理計画の半分とみる
c 本庁舎延床面積(新)	42,575	m ²	a × (1-b)
d 本庁舎建築単価(新)	400	千円/m ²	総務省ソフト(注)行政系施設単価
e 本庁舎工事費	18,922,000	千円	a × d、民間貸し付け分も含む
f PFI設計工事費削減率	10%		内閣府VFM目安
g PFI設計工事費削減額	1,892,200	千円	e × f
h 賃貸可能総面積	4,731	m ²	a × b
i レンタブル比	70%		共用部分を除く割合
j 賃貸単価(月額)	3,333	円/m ²	市街地空室m ² 単価相場から仮置き
k 年間賃貸収入	132,441	千円	h × i × j × 12
l 賃貸可能期間	20	年	民間ベースの設備改修までの期間
m 期間内賃貸収入	2,648,815	千円	k × l
n 減額効果	4,541,015	千円	g+m
o 減額率	24.0%		m ÷ e

注:総務省「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究委員会」において製作された将来更新費用シミュレーションソフト。

(参考2)熊本市内中心部空室状況および単価(参考値)

No	ビル名	住所	空室 (㎡) 2022/5現在	m ² 単価 (円/m ²)	No	ビル名	住所	空室 (㎡) 2022/5現在	m ² 単価 (円/m ²)
1	肥後水道町ビル	上通町3-31	379.8	2,833	16	熊本第一生命ビル	新市街11-18	1,119.3	
2	富士火災熊本ビル	草場町4-20	184.6		17	シティ10ビル	新市街1-1	77.0	3,974
3	富士水道町ビル	水道町7-16	59.8	3,161	18	錦桜町ビル	桜町2-37	56.8	2,662
4	加地ビル	水道町1-23	390.4	3,661	19	甲斐田ビル	桜町4-10	72.7	
5	朝日生命熊本ビル	水道町8-6	113.1		20	第2甲斐田ビル	桜町2-17	115.7	
6	シティ16ビル	水道町7-1	503.2	3,022	21	西崎三井ビルディング	桜町1-20	354.7	
7	TETORIHONCHO SAMURAI BLD	手取本町4-15	1,582.9	6,647	22	シティ12ビル	紺野今町1-1	30.0	
8	村瀬海運ビル	安政町8-16	51.0	2,329	23	朝日生命熊本紺屋今町ビル	紺野今町9-6	590.5	
9	太陽生命熊本ビル	花畑町4-3	131.1		24	いちご熊本ビル	辛島町6-7	156.5	
10	太陽生命熊本第2ビル	花畑町4-1	422.3		25	ヘアレントビル	辛島m値6-2	115.9	2,592
11	熊本花畑ビル	花畑町10-34	387.5	3,725	26	桜ビル辛島	辛島町8-23	1,548.6	2,994
12	朝日新聞第一生命ビル	花畑町4-7	413.5		27	日本生命熊本ビル	辛島町5-1	1,446.9	6,322
13	JTB熊本ビル	下通1-8-22	252.7		28	大学堂ビル	水道町1-27	355.4	4,024
14	大同生命熊本ビル	中央街3-8	175.8		29	アコア熊本水道町	安政町4-23	174.9	3,327
15	第5ロータリービル	新市街11-11	121.8	2,318	30	エム・タワービル	花畑町12-1	210.7	2,562