

1 資産マネジメントの必要性を行政、議会、市民、地元企業で共有する。

- (1) 過去一斉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）が今後一斉に老朽化し更新する必要が生じるが予算は大幅に縮小したままであり、「増大する更新投資需要を、削減された公共投資予算でまかなう」という矛盾に陥っている。この現象は全国共通であり、熊本市が例外であるわけではない。
- (2) 単純に今の公共インフラを更新する考えは間違い。「公共サービスとしての質を維持しつつ最大限コストを下げる」ことが重要。すでに国の政策は転換しており、市も公共施設等総合管理計画を策定して圧縮の方針を打ち出している。

2 市庁舎問題を資産マネジメントの観点で捉える。

- (1) 市庁舎も例外ではない。むしろ、市民が直接利用する施設よりマネジメントしやすく、他の施設の範となりうる理想的な資産マネジメントを実践すべきである。
- (2) 政令市庁舎は市民が頻繁に利用する施設ではない。市民を来やすくするのではなく、市民が来なくても用が足りるようにするという発想でサービスの簡素化やネット活用などを進める。職員の固定席の廃止（フリーアドレス）、会議室の共用、書類保管の電子化や別場所での保管など職員スペースの規模削減可能な方法も多い。
- (3) 一方、立地の良さを考えると、すべての空間を市が利用するのではなく、民間に利用してもらい収入を得る（民間部分を民間が建設する場合は地代収入）方法も考えるべき。「庁舎の維持管理費は民間からの収入でまかなう」という目標を立てれば、庁舎スペースの肥大化も避けられる。
- (4) 手法としては、財政負担圧縮と民間のビル維持管理運営の知恵を導入するため、PFI(Private Finance Initiative)とPRE(Public Real Estate)の組み合わせが妥当。公共施設としての必要な条件は要求水準で設定すれば良い。

3 更新か改修かについては客観的な数字で議論する必要がある。

- (1) 更新費、改修費の単純比較で判断すべきではない。改修費は更新費よりも安いが早く更新する必要が生じる。更新は改修より長持ちするが高い。これを比較できるようにする考え方が、維持管理費も含めたライフサイクルコスト（LCC）である。
- (2) 同規模更新ケースと改修ケースのLCCは計算期間により異なるが、超長期で計算するとどちらも同じでいずれが有利とはいえない。
- (3) しかし、早期に費用を圧縮して更新すれば、その効果は持続できる。つまり、費用圧縮を前提にすれば更新ケースが有利となる。