

今後のシナリオ 1 物理的崩壊

●東日本大震災 茨城県鹿行大橋(築43年) 震度6で倒壊、1名死亡



●浜松市原田橋 ワイヤー切れの恐れで使用停止(2012.4)



●東日本大震災 東京都九段会館(築77年) 震度5で天井崩落、2名死亡



●首都高速道路 全線の25%相当が老朽化更新の必要あり

●京都市水道 老朽化による破裂事故が2011年4件発生

●使用停止・制限のかかっている橋が全国で1900

●東日本大震災では老朽化庁舎の使用停止が30棟

今後のシナリオ 2 財政的破たん

老朽化で更新投資需要は今後本格化。

公共投資予算はピーク時の半分。社会保障費に予算を譲った形になっている。

＝「増大する需要を減少する予算で賄うジレンマ」

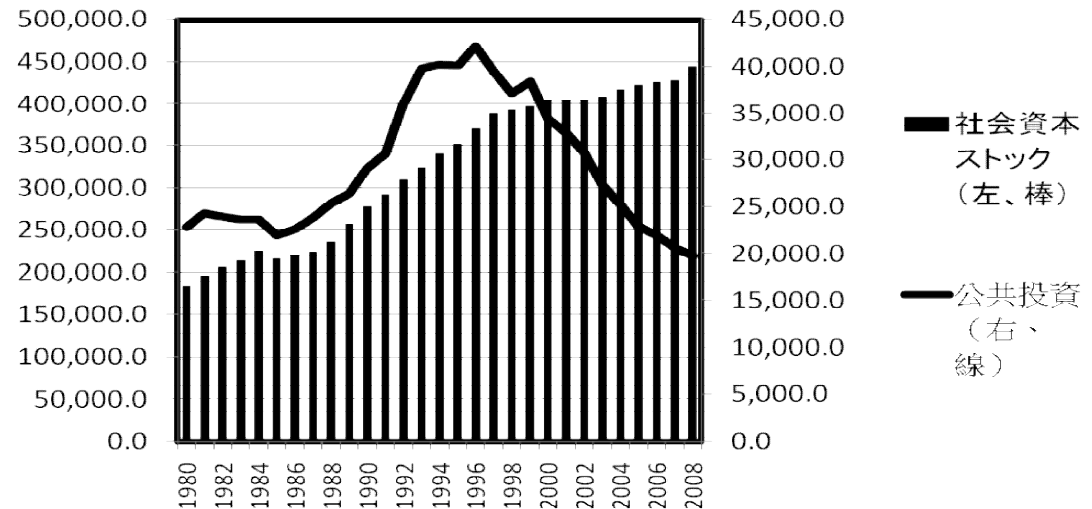
負債依存度は一本調子に悪化、先進国中最悪。

高度成長期、バブル期の負債依存度は平均的。身の丈の範囲で投資していた。

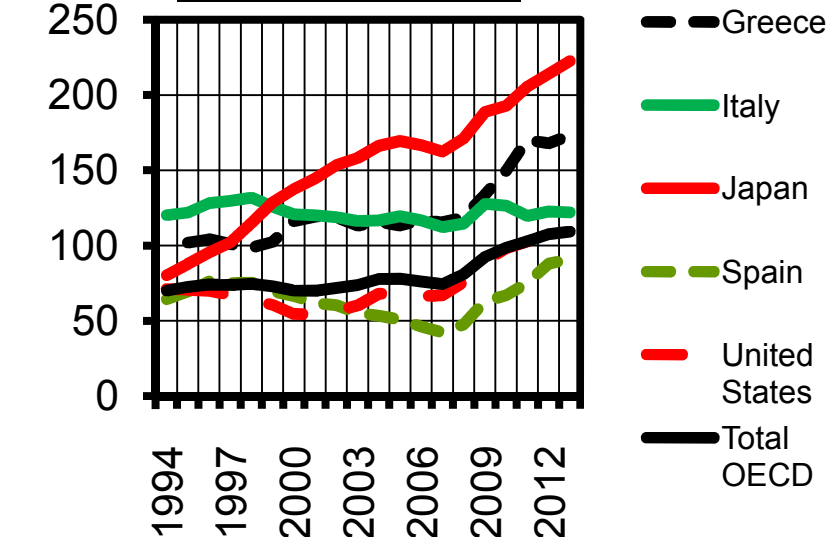
バブル崩壊後のマイナス成長期にも、過去の公共支出レベルを追い続けた結果、差額を負債に頼らざるを得なくなった。

＝「身の丈を超えた投資が負債を増やした」

公共投資と社会資本ストック推移(GDP、名目、億円)

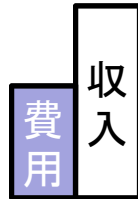


負債残高対名目GDP



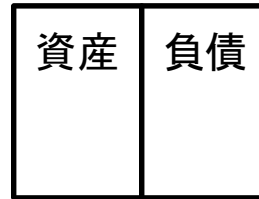
今後のシナリオ 3 シティ・マネジメント

①費用の削減



費用を削減する

②バランスシート改革



資産を圧縮する、効率性を高める

③収入の増加



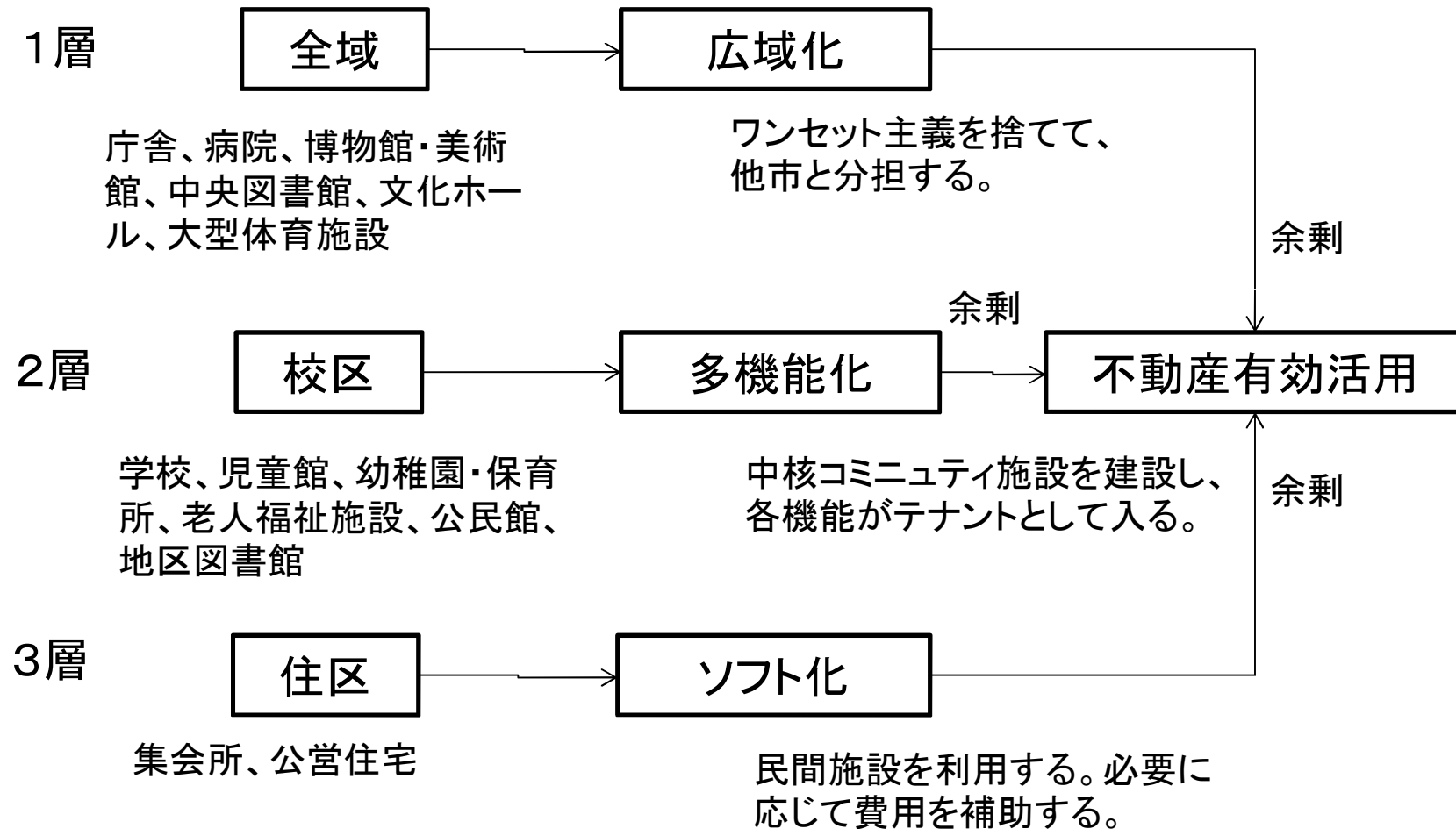
収入を伸ばす(成長戦略)

これらを総合的に行うのがシティ・マネジメント

<u>(1) データマネジメント</u>	正確なデータ、資産ソフト 公会計との連動(固定資産台帳)
<u>(2) 公共施設マネジメント</u>	3階層マネジメント
<u>(3) インフラ・マネジメント</u>	長寿命化、コンパクト化、包括化
<u>(4) ファイナンス・マネジメント</u>	PPP/PFI、特定財源債、法定外目的税 受益者負担引き上げ、不動産活用
<u>(5) コンセンサス・マネジメント</u>	利用者ではなく納税者の意見を重視する (無作為抽出アンケート、ワークショップ)
<u>(6) アクション・マネジメント</u>	民間提案、市民参加

(2) 公共施設のマネジメント 3階層マネジメント

公共施設の利用者の範囲によって3階層に分けて、それぞれごとに別々の処方箋を提示する。



多機能化

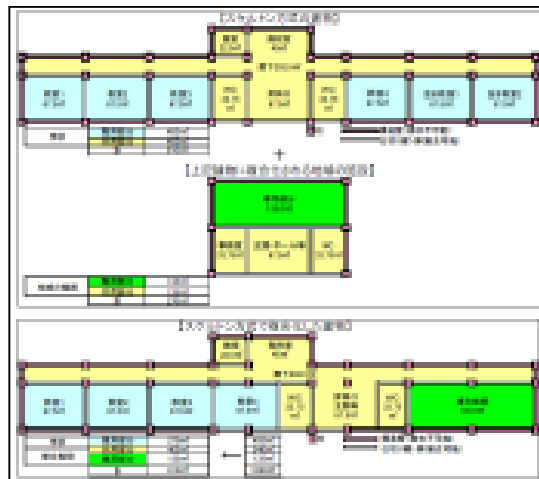
文部科学省学校施設老朽化対策ビジョン中間報告

学校はコミュニティ単位の施設の中でもっとも規模が大きく、もっとも老朽化が進んでいる。更新の際に、将来用途転換が容易にできるよう多機能化することで周辺施設を取り込む。多機能化しなければ廃校にせざるをえない場合でも、学校を維持できる可能性が高まる。



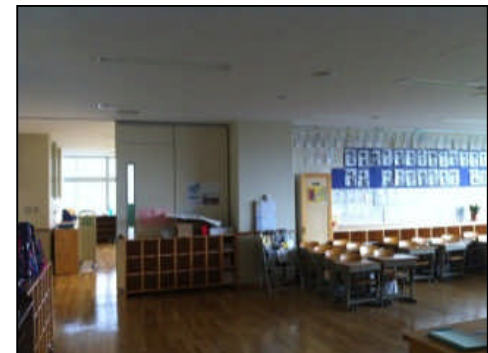
神奈川県秦野市のスケルトン方式

学校と公民館等の多機能化で20%面積が削減される。



東京都荒川区立汐入東小学校

将来の児童減少を見越して多機能化可能な仕様としている。



不動産有効活用

使っていない公有地を、民間デベロッパーに貸し出し、その収入で、公共施設を大幅に安く建設する。

- 自治体は割安に建てる
- 民間は普通のビジネスをする
- 利用者や住民は満足する

誰もマイナスにならず、自治体が大幅にプラスになる(不動産価値のある物件で余剰があれば可能)。

奈良県養徳学舎(東京都文京区)

県民子弟寮の空き地を民間賃貸住宅に転用



更新投資資金不足を不動産有効活用により解決

更新投資資金不足は、統廃合、多機能化、長寿命化、PPP、広域連携によりできるだけ解消。
ある市の事例: 50年計不足額93億円に対して土地価格は135億円見込まれる。

(単位:千円)

案	長寿命化	PPP	小学校統廃合	小中一貫	広域利用	集会施設	算定期間	更新投資年間不足額(千円)	更新投資不足率
1	×	×	現行面積で更新	×	×	現行面積で更新	10年	1,454,600	73%
							50年	375,495	42%
2	○	○	学区維持(国庫補助基準面積)	×	×	学校施設へ取り込み	10年	689,582	57%
							50年	303,382	37%
3	○	○	統廃合あり	○	○	学校施設へ取り込み	10年	689,582	57%
							50年	186,215	26%
4	○	○	統廃合あり	○	×	学校施設へ取り込み	10年	689,582	57%
							50年	222,046	30%
5	×	○	統廃合あり	○	○	学校施設へ取り込み	10年	1,304,193	71%
							50年	-129,158	-33%

区分	施設名	住所地	敷地面積(借地除く)	敷地路線価(千円/㎡)	想定売却額(面積×路線価)
低・未利用地			2,763.38㎡	130	359,239
低・未利用地			1,055.40㎡	310	327,174
低・未利用地			661.15㎡	195	128,924
統廃合施設跡地			9,420.70㎡	145	1,366,002
統廃合施設跡地			13,863.35㎡	250	3,465,838
統廃合施設跡地			12,276.13㎡	212	2,602,540
統廃合施設跡地			12,037.32㎡	245	2,949,143
統廃合施設跡地			8,870.69㎡	265	2,350,733
				計	13,549,593