

公共施設資産を次世代に継承する
ファシリティマネジメントの提言
2008



1. 提言の趣旨

今日、我が国は人口減少という大きな転換点を迎え、これまでに経験したことのない新しい局面に突入しています。人口の減少だけではなく世界の先進国でも類をみない急激な高齢化や若年人口の減少も進展しています。これらの大きな変化は、労働力不足や、消費や投資の減退に加え社会保障費の増加など、我が国の経済社会に大きな影響を与えることが懸念されていますが、同時に公共施設などの社会資本ストックにも大きな影響を与えると考えられます。民間企業や産業であれば、海外への進出やグローバル化などの対応も考えられますが、社会資本ストックは地域に偏在するとともに、地域社会の利便性や国民生活を支える目的を持ち、容易に移転できるものでもありません。また、労働者人口の減少は社会資本整備に対する財政上の制約が一層強まるものと考えられ、抜本的な対応策が求められます。また、年月の経過に伴い社会資本ストック自体の急速な「高齢化」も進み、これに対応するために必要な維持更新費用は新たな負担として顕在化することは確実です。

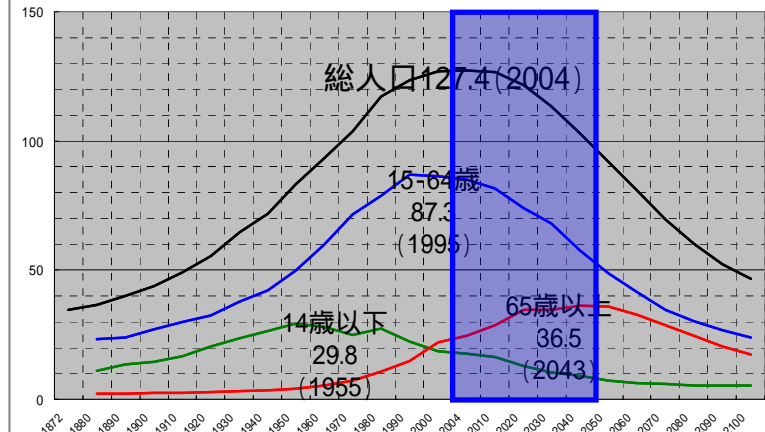
本提言は、これら社会資本ストックの内の建築物を中心とする公共施設を対象に、今後の日本の社会情勢や人口構成に対応した良質なストックの維持と継承を目的に、そのための方策を提案するものであります。公共施設は土木構造物と異なり、用途転換や統廃合などによる総量の調整、設備などの更新による長寿命化や民間との共同利用など様々な工夫の余地が残されています。

JFMAでは、平成18年度より、公共の資産戦略や不動産活用手法などを検討するCRE/PRE特別小委員会を発足させ、現状の公共施設に関する公開情報を分析し「見えるか」を実施するとともに、前述の様々な課題への対応策を検討いたしました。本提言はその活動の成果でもあります。

また、ファシリティマネジメントの活用を提唱した国土交通省社会資本整備審議会建築分科会報告書「国家機関の建築物を良質なストックとして整備・活用するための官庁営繕行政のあり方について(平成18年)」に対応した、具体的な方策の提言でもあります。

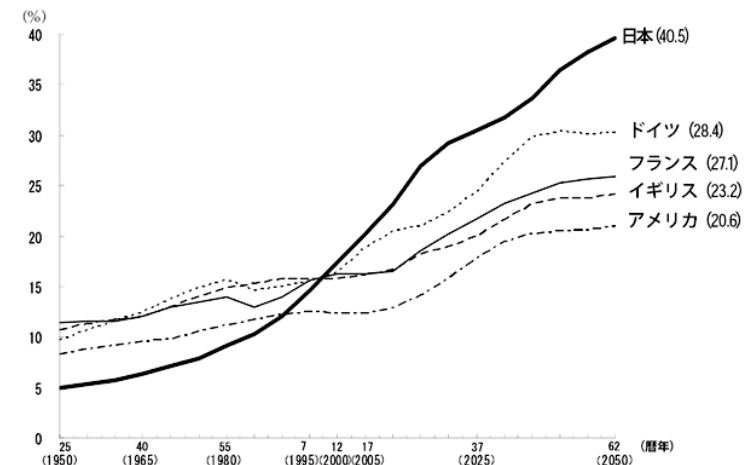
日本の人口の推移予測

単位:百万人



中津元次氏作成

65歳以上の対総人口比



平成19年財務省パンフレット「日本の財政を考える」より抜粋

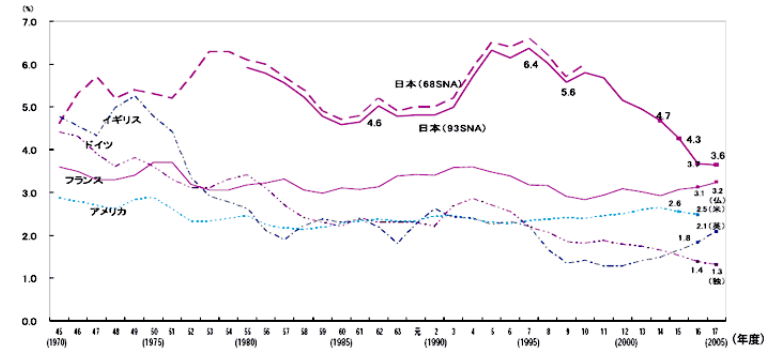
2. 公共施設をめぐる潮流

我が国の公共工事などにより形成された社会資本ストックの年間の量を表す公的資本形成額のGDPに占める割合は長年にわたって先進各国の中では高い数値にありました。この場合の社会資本ストックには、ダムや港湾施設、橋梁などの土木施設を含むものであり、急峻な地形が多い我が国において安全かつ豊かな国土形成のためには必要な投資であったと考えられます。しかし、構築された社会ストックは大量であり、「箱もの行政」の名のもとで、各地に余剰に建設され有効に活用されていない施設が存在している点なども指摘されています。

インフラ基盤の充足が達成されつつある現在においては、公共投資の抑制などによりその比率は年々低下し、現在においては欧米各国に近づきつつありますが、ストックされた資産が膨大であることには変わりはありません。

公的資本形成額の減少は即ち「公共工事予算」の減少を意味し、本当に必要な投資に絞るといふ点は意義深いものでありますが、今度は大量にストックされた既存の社会資本ストックの維持・保全のための財源が枯渇するといふ新たな問題をはらんでいると考えられます。社会資本ストックの高齢化の進展とともに維持・保全費用は現状よりも増大することは確実です。公共事業費削減はこれに対する中長期的な財源が減少することにも繋がる可能性があります。

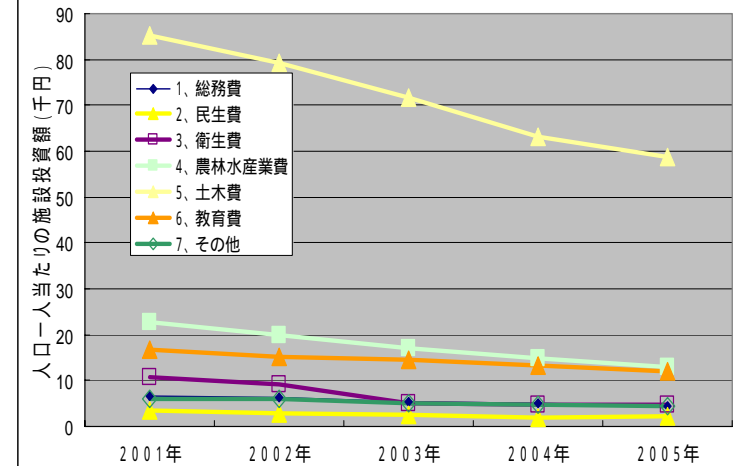
一般政府(中央政府、地方政府等)公的資本形成額のGDPに占める割合の推移



平成19年財務省パンフレット「日本の財政を考える」より抜粋

(出典)日本は「国民経済計算」(内閣府)(年度ベース)、諸外国は「National Accounts 2006」(OECD)(暦年ベース)

全国の公共施設の人口一人当たりの施設投資額 平成17年度 公共施設状況調



JFMA PRE/CRE特別小委員会+金沢工業大学環境・建築学部
建築学科円満研究室作成

3-(1)公共施設が直面する課題

その1 次世代負担比率の増大

(JFMAによる公共施設の見える化実態調査)

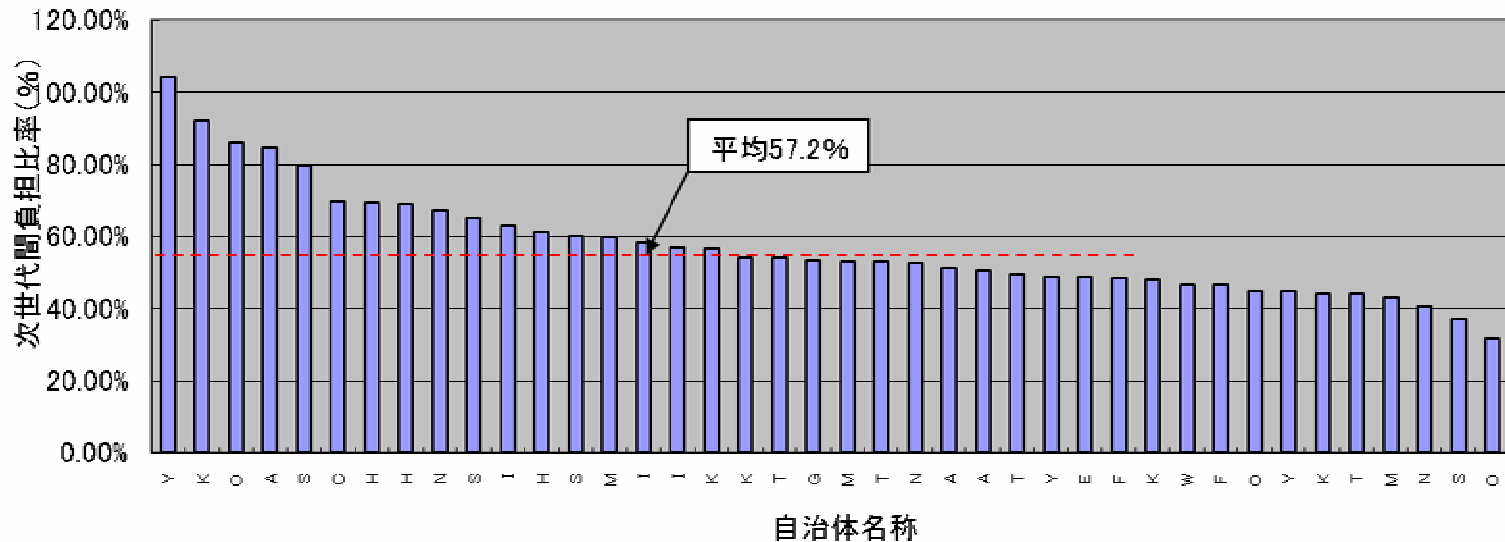
自治体で公開されているバランスシートや行政コストカードなどの財務諸表などに着目し、各自治体の社会資本ストックの量や財務的な課題などについて詳細かつ広範囲の調査を実施しました。社会資本ストックを形成するための公共工事の財源は、当該年度の税金などを中心とした拠出金や補助金などに加え、多くの自治体が地方債などの債務を活用します。公共施設は長年にわたって使用するものですので、受益者負担の観点から長期的な債務の活用は必要なものでありますが、長年にわたる多額の公共工事を債務で賄っていた場合や、債務の返済が滞っていた場合には、次世代の負担が増大する危険性があります。

当委員会の調査では、次世代負担比率は平均で57.2%に達し、一部の自治体は80%を超える状態にあることがわかりました。人口の減少と高齢化の進展により次世代の負担余力は減少していくことは明らかであり、財政の健全化が急務であると思われる。

次世代負担比率 = 負債(地方債+債務負担行為+翌年度償還予定) / 有形固定資産

尚、財務諸表の分類上、本調査結果におきましては「公共施設」には港湾、橋梁、道路などの土木構造物を含むものであります。

社会資本形成の世代間負担比率の都道府県別比較



JFMA PRE/CRE特別小委員会+金沢工業大学環境・建築学部建築学科円満研究室作成

3-(2)公共施設が直面する課題

その2 維持コストの増大

(JFMAによる公共施設の見える化実態調査)

自治体で公開されている行政コストカードは民間企業における損益計算書に該当し、企業会計などで採用されている発生主義の会計として報告されています。公共工事などの建設投資は資本的支出として計上されるため、その金額は償却期間にわたって減価償却費としてコストカードに明記されます。また、コストカードには公共施設の維持費に加え地方債に係る利息なども明記されているため、社会資本ストックを維持するための費用が大まかではありますが網羅することができます。減価償却費は実際には内部に留保され、大規模な修繕や将来の建替えなど、再投資のための資金として活用される仕組みになっています。現金主義の歳入・歳出のみを計上する従来の公会計ではこの仕組みは顕在化しませんでした。そのため、公共施設においては中長期的な維持保全のための財源を確保する仕組みが損なわれ、大規模な修繕実施の都度予算を申請しているのが現状です。

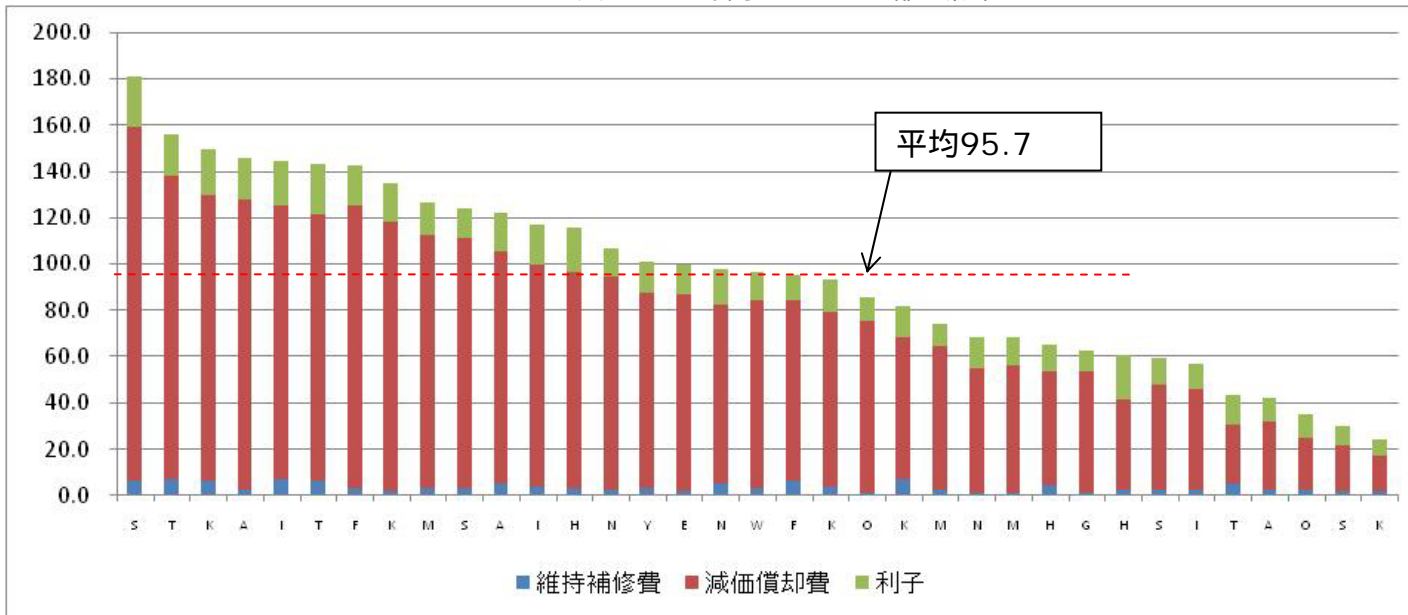
都道府県を対象とした当委員会の調査では、公共施設などの有形固定資産の維持費(PREコスト)は平均で一人あたり180千円に達する自治体もあり、これは自治体の公共投資一年分に相当する金額であることがわかりました。

有形固定資産維持コスト(仮称PREコスト) = 維持補修費 + 減価償却費 + 公債費(利子)

尚、財務諸表の分類上、本調査結果におきましては「公共施設」には港湾、橋梁、道路などの土木構造物を含むものであります。

千円/年間・人

一人あたりの年間PREコスト 都道府県



JFMA PRE/CRE特別小委員会+金沢工業大学環境・建築学部建築学科円満研究室作成

3-(3)公共施設が直面する課題

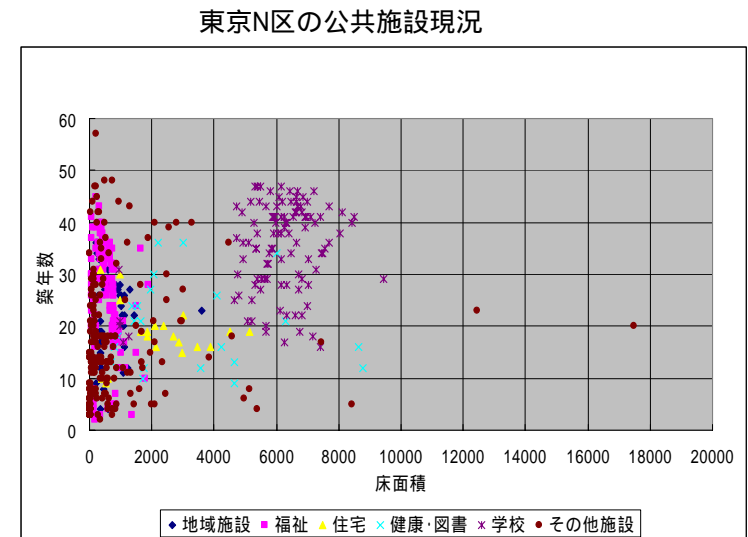
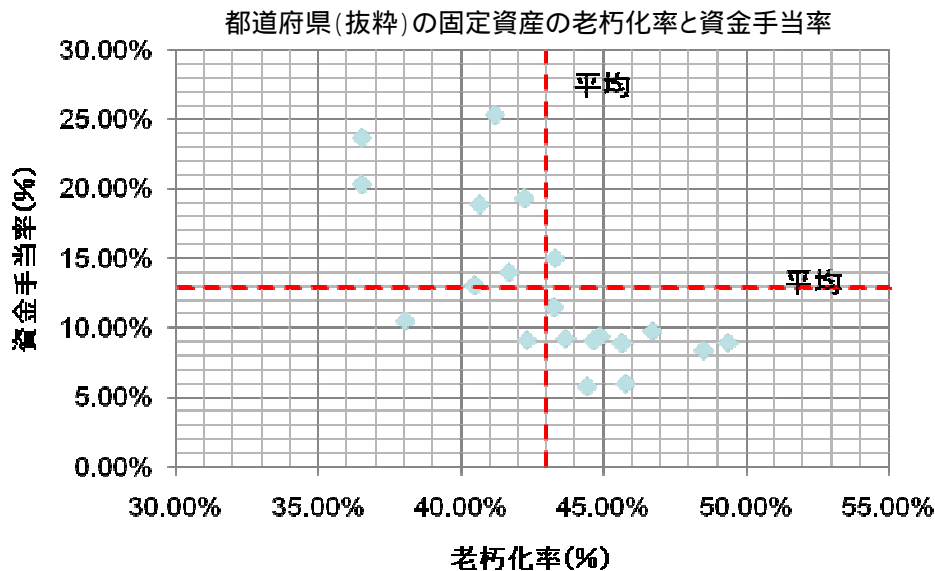
その3 老朽化の進展

(JFMAによる公共施設の見える化実態調査)

自治体で公開されているバランスシートにはこれまでに自治体が取得した固定資産額の累計と減価償却の累計金額が補足されています。公共施設は長年にわたり使用され減価償却するため、この償却金額の累計を知ることにより、大まかではありますが老朽化の進展度合いを把握することができます。また、一部の自治体では「施設白書」作成され公開されています。各自治体の公共施設の規模、築年数、構造、コストなど個別の情報が開示されています。これらの情報をつぶさに分析することにより、自治体における公共施設の個別の状況を見える化することができます。

当委員会の調査では、係る情報が入手できた都道府県で老朽化率が算出するとともに、合わせて各自治体において将来の建て替えや大規模な修繕のための資金がどのくらい留保されているかも算定しました。一部の自治体では老朽化が50%に達するなど進展していますが、資金手当率は10%程度であることが把握されました。施設白書においては、教育施設が面積が多く、老朽化も進展していることが把握されました

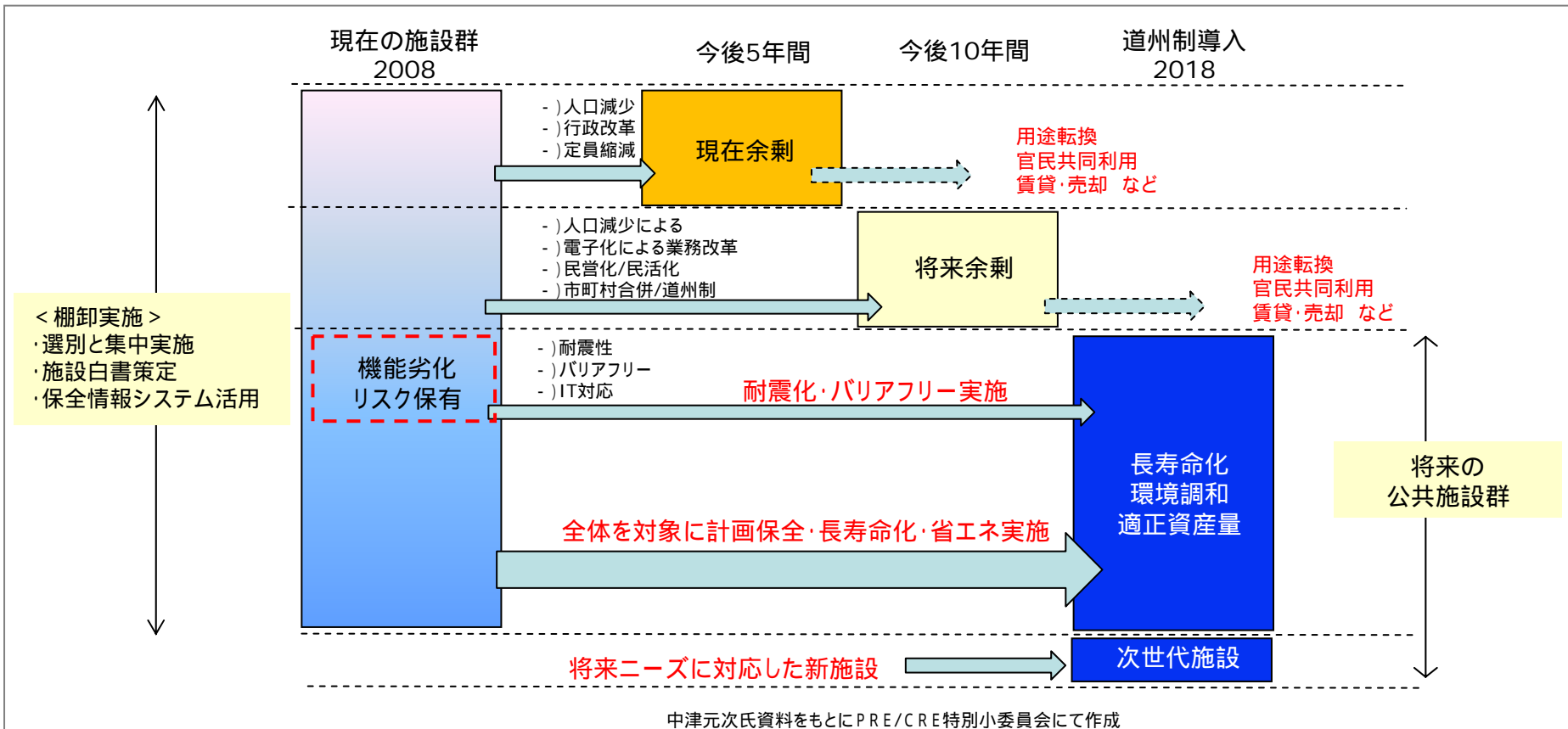
老朽化率 = 減価償却累計額 / 土地以外の固定資産取得額累計 尚、累計金額は貸借対照表の付属資料である資産明細に掲載されています
 資金手当率 = 手許資金 / 減価償却累計額 尚、手許資金は現・預金等の流動資産と投資等の総額
 尚、財務諸表の分類上、本調査結果におきましては「公共施設」には港湾、橋梁、道路などの土木構造物を含むものであります。



N区「施設白書」をもとに作成

JFMAの提言 その1 / 資産の棚卸と総量の適正化の提案

公共施設は土木構造物と異なり、用途転換や統廃合などによる総量の調整、設備などの更新による長寿命化や民間との共同利用など様々な工夫の余地が残されています。現状の施設の棚卸を実施し、「現在余剰」「将来余剰」「所有・活用」の3カテゴリーに分類するとともに、所有活用施設についても、耐震補強の実施やアスベスト対策などの緊急課題を解決するとともに、従来の耐用年数の枠組みにとらわれない施設の長寿命化などを実施する必要があります。余剰施設については民間との共同利用や民間への売却なども視野にいたした資産活用戦略の遂行を提案します。



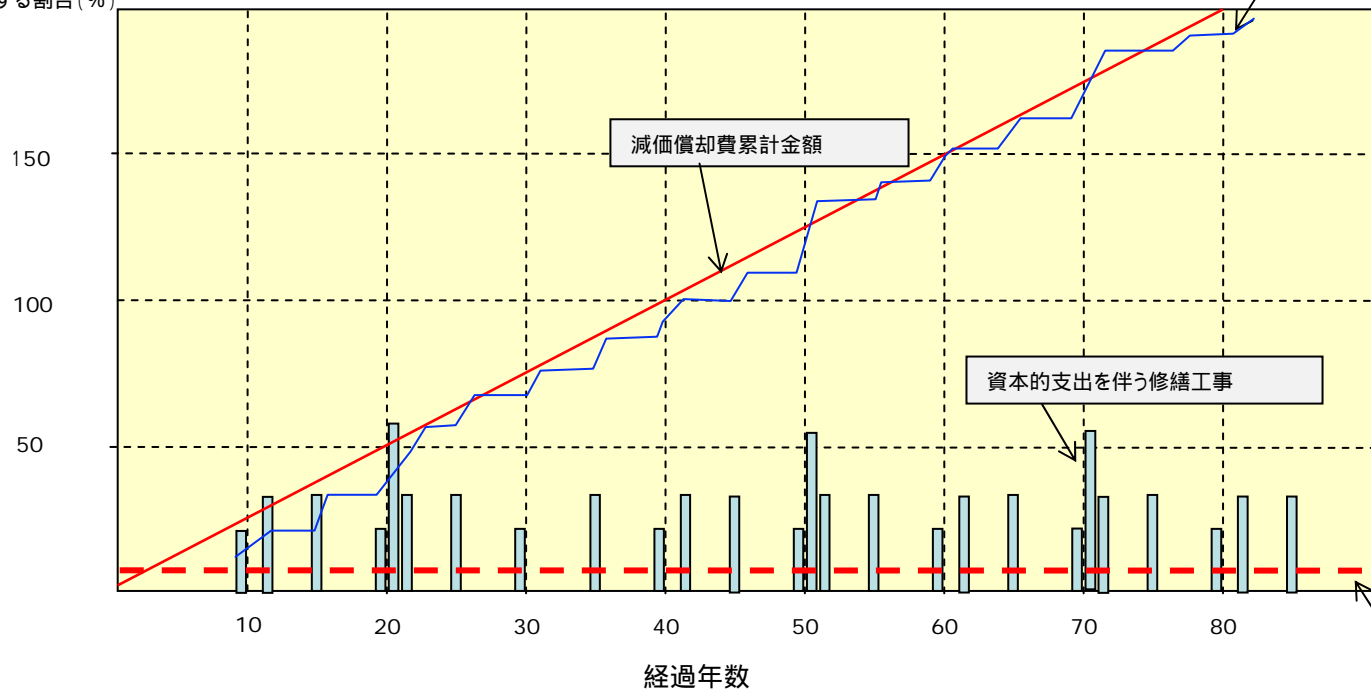
JFMAの提言 その2 / 新しい公会計を活用した維持保全のための財源の確保

従来の公会計は現金主義であったため、その年の歳入・歳出のみを計上していましたが、新しい公会計では損益計算書にあたる行政コストやバランスシートが開示され、固定資産の総量や減価償却費などの固定資産にかかる費用も顕在化しています。減価償却費は実際には内部に留保され、大規模な修繕や将来の建替えなど再投資のための資金として活用される仕組みになっています。財政の健全化を機に導入される新しい公会計制度を逆に活用し、ストックされた公共施設については減価償却費相当分を当面の修繕費用として充当することを提案します。また、新しい施設を建設する場合には、中長期にわたって当該費用相当分の保全費用がかかることを関係者で認識するとともに、住民に情報開示することを提案します。

新築時の価格
に対する割合 (%)

減価償却費相当額を維持保全に充当するライフサイクルコストのイメージ

修繕工事累計金額のイメージ



東京都税務所の例

計画的に保全を実施している東京都税務所26施設のうちデータが豊富な16施設に対する50年にわたる実態調査によれば、竣工後約44年で修繕工事累計金額が新築時の100%に達する傾向が紹介されています。(山下・吉田・山本:日本建築学会計画系論文集Vol.73N0 628.2008.6)。

米国GSA(施設調達庁)の例
官庁施設を統括しているGSAでは公共施設建設費の2~4%を維持保全に充当しています。

減価償却費(償却40年)

JFMAの提言 その3 / ファシリティマネジャーの活用

公共施設の運用管理は所有者であり事業者である自治体の関係部門(インハウス)が中核となって、計画立案や運用管理を遂行するものです。当協会の認定ファシリティマネジャーは唯一インハウスの業務を対象とする専門資格ですので、また自治体の関係者が当該資格を取得することを推奨します。また、民間の投資用不動産では、近年アセットマネジャーやプロパティマネジャーがオーナーに代って不動産戦略立案や実際の管理を遂行しています。公共施設の運用管理も資格を保有する専門家への業務委託の活用を推奨します。

	民間		公共	
	投資用不動産	事業用不動産	公共(事業用)	公共(基盤)
財務戦略 資金調達 投資戦略 売却戦略	アセット マネジメント 投資スキーム構築 運用方針、戦略策定 不動産取得・売却 資金調達	CRE マネジメント 財務戦略(不動産) 不動産売却戦略 資金調達・投資スキーム 債務返済含む資金運用	PRE マネジメント 財務戦略(公有資産) 債務返済含む資金運用 資金調達・投資スキーム (PFI、ファンド活用)	
不動産 取得 計画・建設	ポートフォリオ管理 不動産リスク管理 PM選定 投資計画立案・実施	民間 ファシリティ マネジメント 不動産活用戦略 企業立地戦略 施設統廃合 ポートフォリオ管理 不動産リスク管理 パートナー選定 投資計画立案・実施 賃借管理 FMコスト管理	公共 ファシリティ マネジメント 公有資産活用戦略 施設統廃合 ポートフォリオ管理 リスク管理 パートナー選定 投資計画立案・実施	
不動産 運用管理	プロパティ マネジメント ビル運営計画 コスト管理、品質管理 渉外業務 テナント管理業務			
施設・設備 管理	事務・出納業務 設備管理業務 保安警備業務 清掃衛生業務 維持管理業務	ワークスペース戦略 施設管理・設備管理 エネルギー管理 環境管理 ITインフラ管理	ワークスペース戦略 施設管理・設備管理 エネルギー管理 環境管理 ITインフラ管理	土木アセット マネジメント

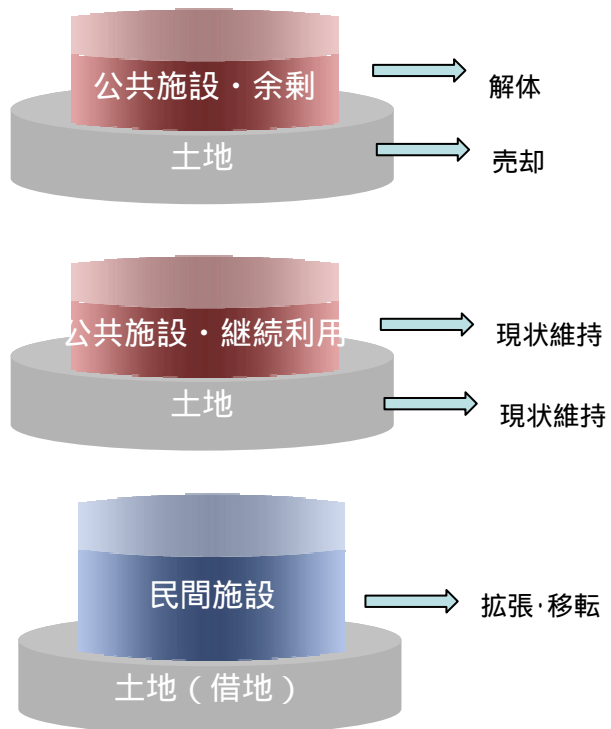
プロパティデータバンク社作成資料をもとにJFMA PRE/CRE特別小委員会にて修正

JFMA提言 実施後のあるべき姿 / まちづくりと一体となった施設再整備の遂行

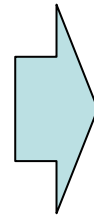
総量削減などの過程において、余剰施設の活用や用地の売却などをすすめる必要がありますが、個別施設ごとの検討には限界があります。公共施設の統合や民間施設との共同開発など、まちづくりと一体となった面的な検討が不可欠と考えます。近隣の民間企業のCRE戦略との連携や道路等の基盤整備や容積率の緩和などの都市計画手法の活用などにより、適正な量の公共施設を効率よく再整備することが可能となります。

個別の検討

公共施設の総量の適正化を個別に検討した場合には、地域の施設の個別の事情により売却や転用が困難な可能性も発生します。

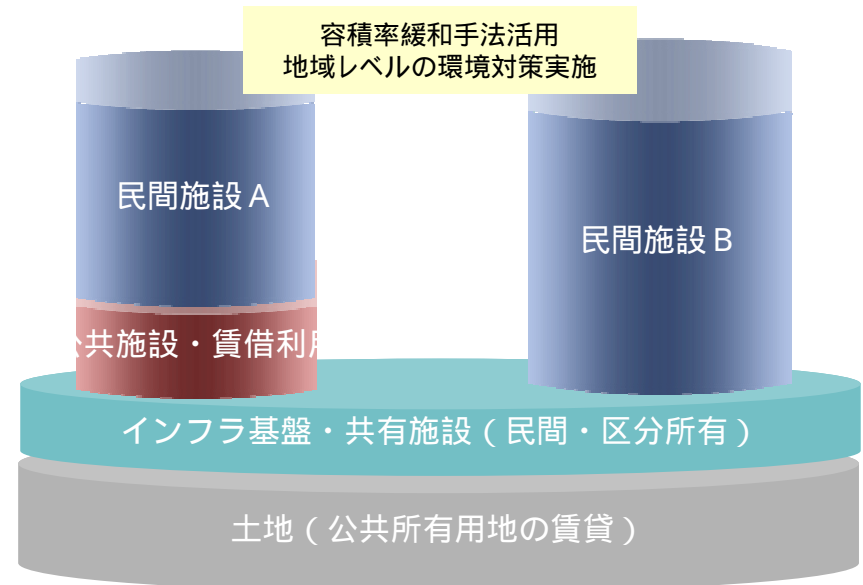


複数の公共施設に加えて近隣の民間の計画を合わせ総合的に再構築



まちづくりと一体化した計画

複数施設の統合や民間施設との共同開発や場合によっては賃借により施設運営などを検討し、より効率よく施設の再整備を実施することができます。



JFMA提言 実施後のあるべき姿 / 道州制の導入に効果的に貢献

提言の「実行」は良質な公共施設の次世代への継承を可能とするとともに、10年後に想定されている道州制導入に対するキーポイントとなります。道州制は総量縮減などのニーズをより顕在化させるため、提言の実施が必須となるとともに、公共施設のマネジメント業務の体系化や標準化あるいは効率良い組織体制を伴うものとなります。また、施設情報の標準化や共有化なども必要となります。逆にいえばこれらの取り組みが伴わない場合は道州制の効果が半減することとなります。

現状の課題

供給面

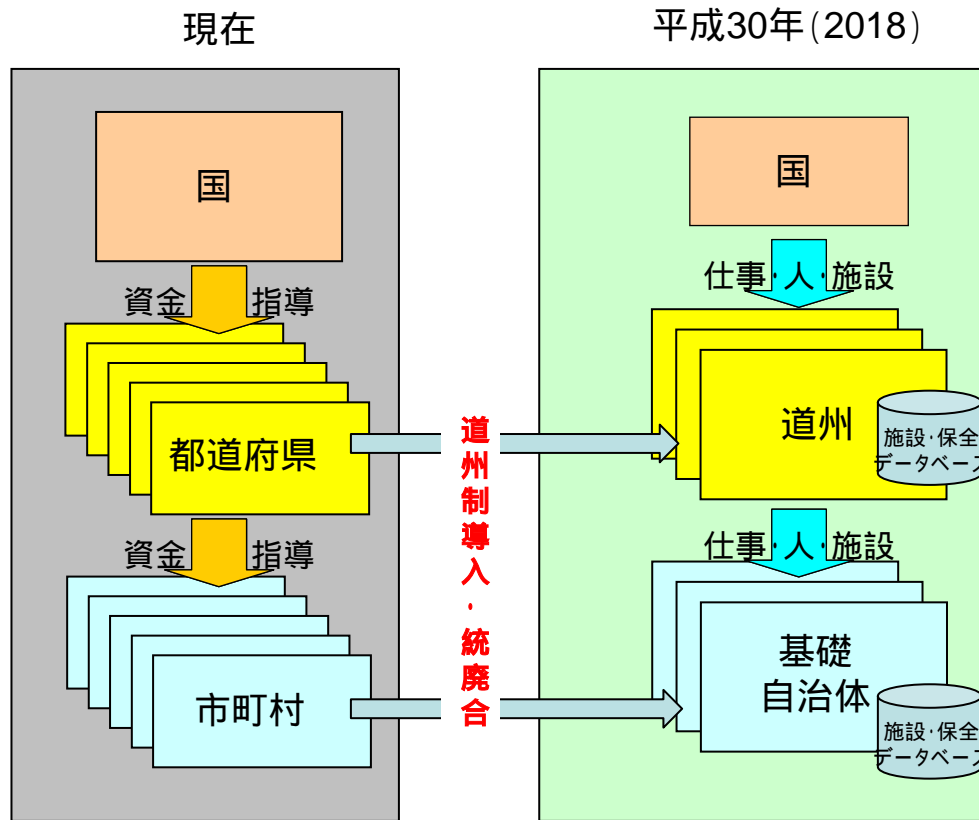
- ・余剰施設
- ・不足施設

品質面

- ・耐震リスク
- ・老朽化

財務面

- ・資金不足
- ・資産価値下落
- ・運営費不足

道州制導入と
提言実施後の自治体

総量縮減

- ・総合調整

建築保全

- ・耐震化完了 (H27)
- ・計画保全と長寿命化

財務面

- ・保全費用の引当
(公会計活用)
- ・資産価値維持

データベース

- ・道州中核に一元化

FM体制

- ・施設資産の総括管理
- ・専門家と連携した体制

日本ファシリティマネジメント推進協会 PRE/CRE特別小委員会
委員名簿

(五十音順)

	名前	所属	役職
委員長	中津元次	(有)中津FMコンサルティング	代表取締役社長
委員	板谷敏正	プロパティデータバンク(株)	代表取締役社長
委員	井上貞男	(社)日本ファシリティマネジメント推進協会	常務理事
委員	小林茂允	(株)ジェイアール東日本都市開発	新規事業研究開発室研究開発主幹
委員	齋藤隆司	日本郵政(株)	CRE部門 不動産企画部 担当部長
委員	鈴木晴紀	東電不動産(株)	建設部 課長(再開発担当)
委員	高藤真澄	(株)NTTファシリティーズFMアシスト	代表取締役社長
委員	寺本英治	(財)建築保全センター	専務理事
委員	萩原芳孝	(株)久米設計	設計本部インテリア・ランドスケープ部主管
委員	堀直志	国土交通省	大臣官房官庁営繕部計画課企画専門官
委員	松成和夫	プロコード・コンサルティング	代表
事務局	池田芳樹	(社)日本ファシリティマネジメント推進協会	理事 事務局長
事務局	萩原みき	(社)日本ファシリティマネジメント推進協会	企画部長



本内容について、ご質問・ご意見ございましたら、下記まで
ご一報下さい。

また、本内容の一部あるいは全部を無断で複写(コピー)する
ことは、法律で認められた場合を除き、著作者の権利の侵害と
なります。

複写をご希望の場合は、下記までご連絡下さい。

社団法人 日本ファシリティマネジメント推進協会

住所 〒104-0033 東京都中央区日本橋浜町2-13-6 浜町ビル6F

電話 03-6912-1177 FAX03-6912-1178

URL:<http://www.jfma.or.jp/> e-mail:info@jfma.or.jp