

令和2年2月10日

「この人に聞く」成熟社会と建築

根本 祐二 氏

プロフィール：1954年鹿児島県生まれ。東洋大学大学院教授。1978年東京大学経済学部卒業後、日本開発銀行（現：日本政策投資銀行）に入行。経済企画庁、米国ブルッキングス研究所、開銀設備投資研究所研究員、地域企画部長を経て2006年から現職。



現在大学院経済学研究科公民連携専攻長、PPP 研究センター長を兼務。内閣府民間資金等活用推進委員会委員、国土交通省社会資本整備審議会社会資本メンテナンス戦略小委員会委員等を歴任。『地域再生に金融を活かす』（学芸出版社）、『朽ちるインフラ』（日本経済新聞出版社）、『「豊かな地域」はどこがちがうのか』（筑摩書房）など著書多数。

（前文）

東洋大学大学院教授である根本祐二氏に、公共施設の再編及び維持管理のあり方について伺った。

#### ■公共施設の大胆な統廃合

現存する公共施設、インフラすべてを更新しようとするとうと年間9兆円、50年間は450兆円必要になります。しかし、こうした財源はないので、いかにこれらを減らしていくかが今問われています。ただし、道路、橋梁、上下水道、港湾といったインフラは、基本的に国土を支えるネットワーク系のものが多く、相互に連結していて、どこかで切ると全体のクオリティに影響してくるため、そう簡単に減らすことはできない。

そこで、公共施設に関しては大胆に統廃合する、残すべきものをしっかり残すということになります。公共施設が減らせる理由は、公共施設の公共性は建物にあるのではなく、提供されるサービスにあるからです。よって、公共サービスが提供されれば、そこが公共所有の施設である必要はありません。例えば、公共の音楽ホールがなければ、他の公共施設、民間のホールでもいいし、

様々な場の設定が可能なのです。

こうしたことから、私が公共施設に関して提唱しているのは、まず学校の統廃合をすることです。現在全国に3万の公立小中学校があるのを1万に減らす。元々児童生徒数はピーク時の半分になっているのに、学校は2割程度しか減っておらず、小規模校が非常に多い状態では、教育環境が低下していると言えます。今後のことを考えると、大体1万程度が適正な規模と言え、そして逆に、その1万はしっかり残す必要があります。しっかり残すときに、学校以外の図書館、公民館、コミュニティセンター、生涯学習センターといった機能をすべて学校に集約していく。また、福祉、子育て支援施設は基本的に民間でできますから、民間に任せて、学校以外の施設は基本的に廃止するということです。それによって、公共施設が本来提供すべき公共サービスの機能を低下させずに、施設数を大体3分の1程度にできます。一方、インフラは量を減らせないので、メンテナンスを重視してライフサイクルコスト（LCC）低減を図る。それらをトータルして全体で現行の半分程度にしていくというのが、私が考えているソリューションです。

#### ■施設計画には技術的な裏づけが必要

公共施設をしっかりと残すには、統廃合をまとめた再編計画と、建築物の保全のための維持管理計画の両方が必要です。現在、自治体が策定した公共施設等総合管理計画は再編計画にあたります。実際に長寿命化するには、維持管理のためにどういう工事をいつしないといけないかなどを、コストを含め、きちんと技術的に検証して織り込んだ計画に基づき、費用対効果がいいのかを判定しないとイケないのですが、実際の自治体の計画を見ると、単純に耐用年数を延長して長寿命化するという形をとっているものが多い。劣化の実態を全く把握してないし、長寿命化の技術的な裏づけもないですから、今長寿命化計画と言っているものでは、多分ほとんど達成できない。そうすると、建替えの方が割安という考え方に必ずなってしまう。80年を想定していたけれど実は60年で建て替えるといったことがかなり起きてくる。それでは計画を立てた意味がない。現状、裏づけなしに長寿命化することになっている計画が多いのは警鐘を鳴らすべきです。長寿命化するにせよ、あるいは建替えするにせよ、想定した期間でしっかり保全し続けて、その期間は万全の状態で見えるようにするのが重要ということです。千葉県我孫子市では、建築物の包括民間委託を通じて得られた経験値から、施設すべての部位ごとに実質的な耐用年数を出しています。そういう技術的な裏づけを持たずに、単純に耐用年数を延ばして負担を減らした形にしているだけの計画は最悪だということです。

もう一つ言えるのは、人口減少時代に果たして長寿命化だけでいいのかど

うかという点です。逆に、早目に壊せる、簡単に壊せる、「短寿命化」も当然選択肢として必要だと思います。100年もつものをつくってしまうと、100年後の人口が今の半分になり、稼働率50%になったとしても、残りの50%の費用負担をずっと負い続けなければいけない。需要が減ったら建物自体も減っていくように、あらかじめ準備しておく。また、最初から用途転換を想定して、単機能の施設はつくらず、何にでも用途を変更できるようにする。例えば、愛知県高浜市役所は20年のリース契約で賃借しています。今後、ネットなどですべての公共サービスが受けられるようになれば、市役所はいらなくなるかもしれないと考えると、新規に100年のものを建てるよりは、なくなってもいいように準備しておく考え方も合理的と言えます。

#### ■包括施設管理委託と日常点検

では、しっかり保全していくにはどうすればいいのかというと、新規建物では、入札の際にLCCを要求水準として示して、そのために必要な実施設計、部材及び構造の設定、維持管理方法などを提案してもらう。そこは民間の知恵がものすごく大事になってきます。今の技術であれば、イニシャルが多少高くても結果的にLCCで安ければよいという判断も当然あり得るので、そうした発注をかけることで技術的に妥当性のある長寿命化建築物ができます。

既存建物は、保全のための維持管理など想定していない時代につくられたもので、実際には事後保全しかやっていない例が大半です。そこで何が重要かという、やはり日常点検です。通常、法定の定期点検を行っているだけなので、自治体へは日常点検を含む包括施設管理委託を推奨しています。

この包括委託で一番先駆的なのが、先ほど述べた千葉県我孫子市です。今までたくさんの案件を個別に契約していたものを一本化することで、行政コストの削減となります。大規模自治体であればあるほど、その効果は大きくなります。

また、ついでに補修するという効果が大きいです。具体的には、日常点検の際に工具等を持参して、屋上の排水口を掃除したり、配電盤などのネジの緩みを増締めしたり、修繕とまではいかない作業をすることで、先々、事故や工事を避け余計なコストを発生させずに済みます。元々包括委託の中に含まれているので、追加コストゼロです。掃除することで雨漏りを防ぐなど、ローテクですけれど、著しい改善効果があります。

自治体によって、維持管理のレベルに大きな格差があります。予算や技術職員がいない小規模自治体は全くやれていないと見られます。お金をかけずにしっかり建物を守る方法を採用するのはすごく大事で、その第一歩が事務職員や市民でもできるチェックです。包括民間委託も一つの方法ですが、市民のチェ

ックは、市民が単に利用者として受益するだけでなく、その施設管理の責任者でもあるという認識の転換を促します。小規模自治体では専門家を雇えないし、そこを食い止めるためには市民参加による保全が大事だろうと思います。

#### ■施設計画を進める上での自治体へのアドバイス

計画の最終的な全体ビジョンを市民に見せることが大事だと思います。その地域を持続可能にするための公共施設、インフラのあり方、究極の姿を見せるということです。それによって、市民全員が関係者になるということです。現状では、明らかに不都合な部分だけを対象に短期的な微調整だけをやっているところが多い。児童生徒数が数十人という小規模校を統廃合しようとする、関係者はその地区の人だけになり、残りの人にとっては関係なくなる。そして関係ない人は何も言わない。賛成も反対もしない。地区の人は反対しますから、全体を平均すると反対多数になってしまう。他の地区でも小規模校は統廃合していきますよという、残りの人たちにも関係する大事なことを言ってい

ないので意見の出しようがない。短期的な微調整ではなくて長期的な持続可能な姿を見せることがキーワードになります。成功している自治体は大体そうやっています。

例えば、この町の拠点はこのことここを残して、そこに様々な機能を集約します。皆さんが使っている近くの公民館はなくしますが、その機能はこの学校の中により良い機能として継続させますと。少し遠くなる分は、コミュニティバスとスクールバスを兼用して回しますとか、そういうことをしっかりと説明することによって、全員が関係者になる。とにかく最初に全員にとって共有できるようなビジョンをつくることです。この公民館を廃止しますかとだけ聞くから「嫌だ」となるわけで、大きなビジョンを明らかにして合理的な基準で、こういう考え方でこういうふうにしますと。反対が出たからそこは残しますではなくて、すべて公平に適用することによって乗り越えられると思います。自治体職員にもその覚悟がなければいけません。

現在、建物を予防的に保全するところに予算を使っていない。今やインフラ保全の重要性はみんな認識していますから、自治体などでも箱物の予算を削ってインフラの方へのシフトがかなり始まっています。だから、箱物の中でも保全系の予算をしっかり取っていないといけない。修繕の予算は取っていても予防保全の予算までは取っていない。東京都武蔵野市では予防保全予算を別途取って、しっかりやっています。本来そうなるべきなんです。だから、保全の重要性を訴えて予算を確保し、きちんと保全をしていかなければなりません。