

特集1：新生アバンアソシエイツの今後の取り組みについて

PRE、インフラ長寿命化への取り組み—官民連携プロジェクトの創出に向けて

◆これからの自治体が進む方向とは

自治体には、我が国が抱える課題が集約されます。人口減少・高齢化、公共施設・インフラ老朽化、産業構造変化、財政逼迫、巨大災害リスクにさらされ、自治体経営は厳しい状況に置かれています。

自治体が進むべき方向は、「コンパクトシティ」化と、公共施設・インフラの「アセットマネジメント」導入です。人口も財源も減少するなかで、土地利用や行政サービスを地理的に集約していかざるを得ません。政治的には容易ではありませんが、意欲的な首長は取り組みを始めています。

◆国の施策と官民連携の必要性

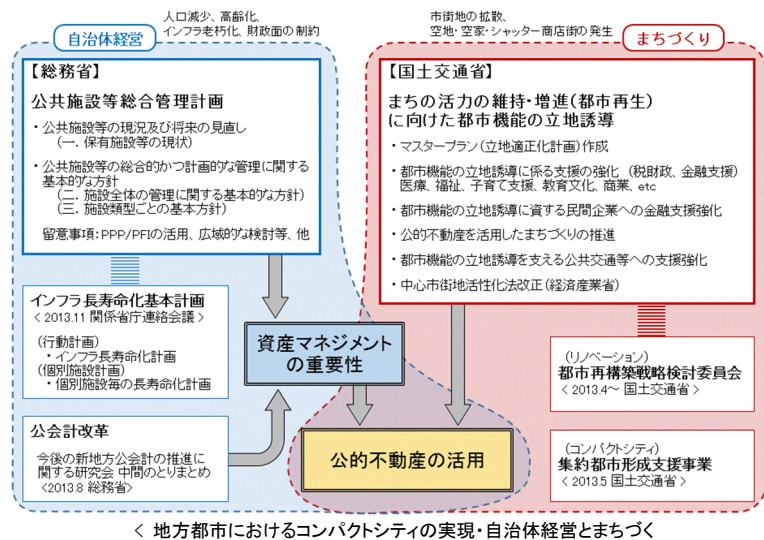
国も様々な政策を打ち出しています。国土交通省は都市再生特別措置法等を改正し、自治体が策定するコンパクトシティのマスタープランとなる立地適正化計画において、都市機能誘導区域に立地する福祉・医療・商業等の施設に対して、国が税財政・金融支援や容積率緩和を行おうとしています。

総務省が自治体に策定を要請している「公共施設等総合管理計画」では、自治体は、全ての公共施設等の老朽化・利用状況、人口構成の見通し、財政収支の見込みを把握・分析し、統廃合や官民連携事業の活用も念頭に、公共施設等の維持管理・補修・大規模改修・更新について全体的な計画を策定することになります。まさに経営的観点からのアセットマネジメントと言えます。本計画は、全てのインフラも対象であり、自治体が作成すべき「インフラ長寿命化計画（行動計画）」に相当するものとされています。

自治体がこれら多岐にわたる計画を策定するには、人材・ノウハウが不足しており、コンサルティングサービスへの需要拡大が見込まれます。また、公共施設再編、コンパクトシティ化双方にとって、公的不動産（PRE）の有効活用が欠かせず、PFI・公有地活用をはじめとする官民連携事業の市場が一層拡大していくことが予想されます。インフラの効率的な維持管理・補修、さらには更新については、長期・包括的な契約の導入等により、大手ゼネコンやグループ会社にとって新たな市場となる可能性があります。

◆シンクタンク機能の発揮

こうした動向に対して、アバンアソシエイツでは、学識経験者・社外専門家・他業種との連携、産業競争力懇談会（COCN）でのインフラ長寿命化技術に関する政策提言づくりや、早稲田大学資産マネジメント研究会活動への参画、調査業務の実施などを通じて、ネットワーク拡大、情報収集、知見の蓄積を進めています。今後は、鹿島本体・グループ会社や金融系総研等と連携しながら、国の調査業務や自治体でのモデル事業創出に取り組み、公共施設・インフラに関連する、官民連携プロジェクトの創出に貢献していきたいと考えています。



エリアマネジメントへの取り組み—実績づくりと新たな収益源の探索に向けて

◆エリアマネジメントの必要性

我が国の都市は、「新しく造る」時代から「賢く使う」時代にあります。グローバルな都市間競争はもとより、都市内のエリア間競争も厳しいなか、エリアの課題を解決し、強みを伸ばすことにより、エリアの経済的な活性化、コミュニティの維持発展、環境的な持続可能性と災害時のレジリエンスの確保を図って地域の価値を向上させる「エリアマネジメント」は、必須の取り組みになりつつあります。



◆鹿島と連携した多彩な実績

秋葉原ダイビルの産学連携拠点「アキバテクノクラブ」では、2005年以来、当社が交流拠点・オープンセミナーの運営、ウェブによる情報発信などを企画実施しています。この活動が、秋葉原クロスフィールドの先端的イメージ創出や、秋葉原ダイビルの資産価値率向上に効果があることがデベロッパーに評価され、現在でも活動が継続されています。

渋谷駅の公共地下空間を活用したアートイベント「shibuya1000」では、2008年から当社が事務局を務め、渋谷駅大改造と歩調を合わせて、エリアの魅力発信や、賑わい創出のための活動を行ってきました。これを基盤に、自主活動として、渋谷副都心のエリアマネジメントのあり方を地域関係者や学識経験者とともに検討し、渋谷での活動の集大成としてとりまとめました。

こうして培ったエリアマネジメント分野での実績や学識経験者・専門家とのネットワークは、東京都による都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)の公募型プロポーザルでの提案づくりにも生かされ、鹿島を含む企業グループの選出にも寄与することができました。現在、当社では、鹿島からの委託により、協議会設立、ガイドライン検討などの準備中です。



〈 竹芝地区ステップアップ・プロジェクト 〉

◆プラットフォーム機能のさらなる展開

エリアマネジメントを巡っては、自主的な分担金だけに頼らない活動財源の確保が大きな課題です。周知のように、面的なエネルギーマネジメント・サービスをエリアマネジメント主体が担うことにより、省エネルギー効果の一部を対価として得る事業や、資産所有者から徴収する賦課金等をもとに、エリアマネジメント事業を行なう仕組みである BID 等の制度導入が多方面で議論されています。当社としては、鹿島グループの新たな収益源創出を目指して、面的エネルギー需給評価システムの活用、関連調査業務の受託、エネルギー関係企業との連携等、模索を進め、エリアマネジメントを事業の一つの柱に育てていきたいと考えています。

(伊藤杏里)

特集 2：高齢者向けの新たな住まいと地域のあり方への提言

当社シニアリサーチャーの法政大学経済学部小黒一正准教授を中心に、関係各分野における有識者等を交え、高齢者向けの新たな住まいと地域のあり方の共同研究を行っている。今回は、検討にあたっての背景やベースとなる考え方的一端をご紹介します。



小黒 一正氏（おぐろかずまさ）

法政大学経済学部准教授、当社シニアリサーチャー。一橋大学大学院経済学研究科博士課程修了（経済学博士）。1997年大蔵省入省後、財務省財務総合政策研究所主任研究官、一橋大学経済研究所准教授などを経て2013年より現職。財務総合政策研究所上席客員研究員、経済産業研究所コンサルティングフェロー等を重任。専門は公共経済学。

◆「地域包括ケアシステム」の推進と膨張する社会保障費

現在政府が進めている「地域包括ケアシステム」は、高齢者等が重度な要介護状態になっても、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることが出来るよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援のサービスを一体的に提供する枠組みを構築しようというものである。

しかしながら、少子高齢化の急速な進展に伴い、社会保障費は膨張し、日本の財政赤字は拡大する傾向にある。そして、社会保障費増の圧力は、今後はより強まる（右下図参照）。理由は、2025年には団塊の世代の全てが要介護や認知症の人の割合が高い後期高齢者（75歳以上）となり、75歳以上の人口は約2,200万人、高齢化率は30%を超えるからである。そして、首都圏など都市部では介護難民となる後期高齢者が急増し、2040年には全国で半分の自治体が消滅危機に瀕することが予測されている。

このような問題を解決する政策は、人口集約を図る「コンパクトシティ」と「地域包括ケアシステム」の融合しかない。すなわち、現状の政策を更に進化させ、効率的かつ効果的な医療・介護等のサービスを提供しつつ、「コンパクトシティ」という集約的で質の高い住まいや、地域の空間のなかで「地域包括ケアシステム」を実現化させようというアイデア、それが「地域包括ケア・コンパクトシティ」の原点だ。

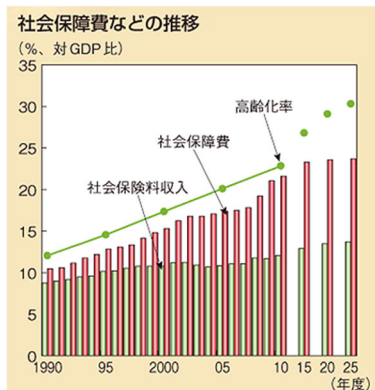
◆「地域包括ケア・コンパクトシティ」をつくる

では、財源はどうするか。厚生労働省の調査結果によると、特別養護老人ホーム（以下、特養）の入居待機者は約42万人である。しかし、同省の社会保障審議会によると、入居を申し込んだ人のうち入所基準に合致しない人を除いた「真の入居待機者」は約22.5%と推計されている。国立社会保障・人口問題研究所の推計では、2025年の高齢者数は2012年の約1.2倍であるので、2025年における特養の「真の入居待機者」は、 $42\text{万人} \times 22.5\% \times 1.2 = \text{約} 11.4\text{万人}$ と予測できる。

これを前提に、以下のような政策を提案したい。具体的には、約11.4万人にも及ぶ特養の入所待機者に対し、介護・医療と連携したサービスを提供する民間主導による高齢者向け住宅の整備を検討してみる。財源は、年金給付を1%削減することで調達。これは、社会保障予算内の配分を見直し、高齢世代内で所得再分配することを意味する。

現在、年金給付総額は年間約50兆円。この1%を削減することで年間5千億円の財源が調達できる。やや極論だが、高齢者向け住宅を100%公費で建設するケースを以下のとおり考察してみよう。

最近の建設データを参考に、有料老人ホームの1戸（専有部分20㎡、共有部分20㎡）あたりの建設費が1000万円（土地代込み）であるとすると、1年分の財源で5万戸が供給可能な試算となる。特養待機者の11.4万人を十分に収容できる15万戸が、たったの3年間で供給可能な計算である。



出典：内閣府 年次経済財政報告(平成25年度)

10年間では50万戸の建設ができるため、要介護度が中重度のみでなく、軽度の入居希望者にも対応することも検討可能である。また、100%公費で建設するので家賃はかなり低い額で設定できよう。現在、有料老人ホームの入居者は、毎月一定額の家賃（例：6万円）を支払う必要がある。

こうした介護を要する高齢者に対し、介護・医療といったサービスを迅速かつ定期的に供給するには、可能な限り、サービスを必要とする高齢者を一定エリアに集約することが望ましい。11.4万人と言えば、建設には広大な土地が必要となる、と誤解する者もいるかもしれない。しかし、中高層住宅をイメージするとどうだろう、1戸当たり面積40㎡の住宅5万戸の総延べ床面積は200万㎡であるが、例えば500戸の集合住宅で考えてみれば100ヶ所分である。

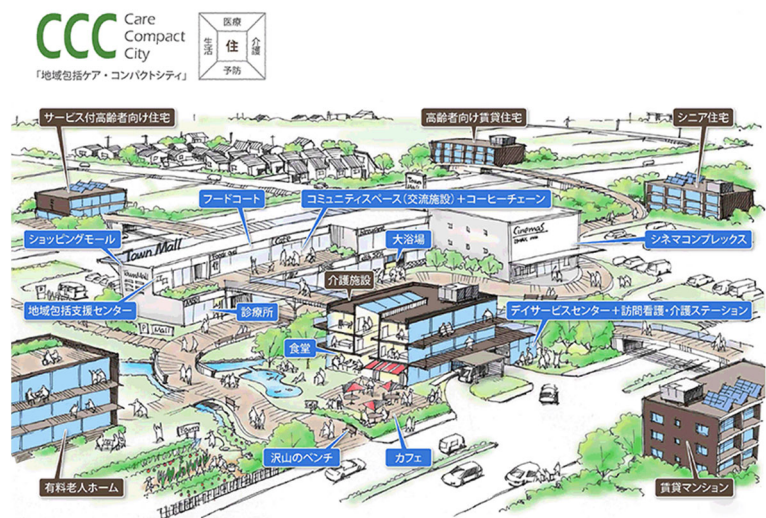
これと合わせて医療・介護などの「地域包括ケアシステム」のサービスと連携したまちづくりを行なうことが、我々の提唱する「地域包括ケア・コンパクトシティ」を整備するイメージとなる。

◆高齢者の視点に立った空間を創る

入居者の尊厳を守りつつ、地域包括ケアの目的を達成するには、介護を要する高齢者の視点に立った「空間」（＝住まい）を整備することが重要である。現在の特養には改善の余地がある。質の高い地域包括ケアの推進には、コンパクトシティのように一定エリアを単位とした開発をする必要がある。

例えば、友人や家族は互いに近い部屋となるよう配慮する。施設内はホテルのような雰囲気、域内病院の待合室はカフェのような雰囲気をもたせる。回遊できるシネマ・コンプレックスや大型書店、フード・コートが入居する時間消費型ショッピング・モールを設置、住空間とこれらの施設を渡り廊下などで連結し、どの施設にも徒歩30分以内で移動できるようにする。隣接地には公園も設ける。

このような発想は、政府の「都市再構築戦略検討委員会・中間とりまとめ」でも、「高齢者が出かけやすく、生きがいを感じられるまちの実現に向けた戦略」として、『『出歩きたくなるまち』という観点が重要であることに鑑み、出歩きを誘発する魅力と歩きやすさを備えたまちづくりを推進するとともに、出歩きのきっかけとなるイベントなどの仕掛けづくりに対する支援を行なうべき』としている。



◆今後の高齢化の進展に対応する、社会保障制度と住まい・地域のあり方の構築を目指して

社会保障・税一体改革は、増税分の一部を社会保障の充実に回す発想で動いている。ならば、年金給付に要する財源の一部を「地域包括ケア・コンパクトシティ」の整備に回すことも可能だろう。本案を採用することで、特養入居待ちの問題が解決する可能性がある。この秘策のコアは、社会保障に割り当てられた予算内の配分を見直すことでの“現物給付の「空間」整備とその集約”にある。

このような「地域包括ケア・コンパクトシティ」のアイデアはまだ議論を始めたばかりの段階であるが、今後は以下の視点等を織り交ぜながら、より具体的で実践的な内容の構築を目指していく予定である。

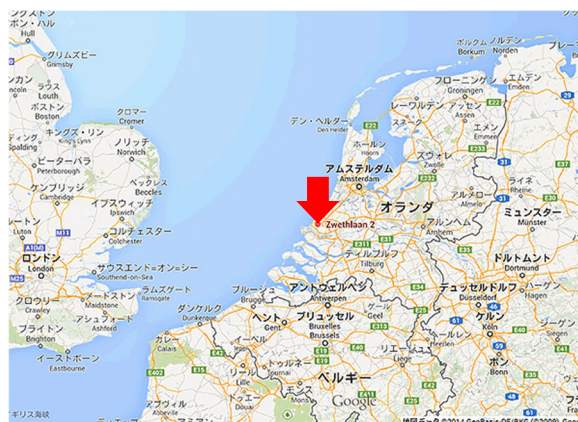
- ①医療・介護等のサービス提供側からの効率化等によるアプローチ
- ②保険者(年金・医療・介護)の機能強化等によるサービス需要側へのコントロール等の側面
- ③ケアに関するサービス提供等を考慮した住まい・住まい方・地域等空間からのアプローチ

(平方啓介)

特集3：農業6次産業化の先進国、オランダ視察レポート

農産物の先進国オランダは、米国に次いで世界第2位を誇る農産物輸出大国であるが、それを支えている理由の一つは高度化した施設園芸、つまり植物工場にあると言われている。そして、これを支えているのが、生産性をより高めるために蓄積された様々な要素技術と、生産から加工、販売までにわたる、ビジネスとしての効率性の追求である。

今回、オランダ・ハーグにある、トマトワールドという施設の取り組みについて現地視察を行ったので、以下のとおり紹介する。



◆農業の総合力を高める施設、トマトワールドとは

ハーグ南部のこの付近一帯は、大型の屋内型農業施設が建ち並び、一見すると、まさに工場地帯といった趣である。その一角にあるトマトワールドは、トマトに関する園芸技術の蓄積と交流を目的に、6つのトマト農家が集まって設立された会社であり、約30社の企業からの出資により運営されている。



衛生面を重視するトマト生産では、閉鎖型ハウスにより、農薬や肥料をほとんど使用しない水耕栽培を採用している。こうした生育環境においては、品種に応じた細かな管理のノウハウが必要であり、受粉や害虫駆除などでも、生物ツールを用いるなど、先進的な農業の試みを積極的に取り入れ、生産性の向上を追求している。

さらにここでの注目すべきもう一つの点は、精油所などの産業界から排出される余剰CO2を育成に活用し、生産性を上げていることである。これまで減らすことに苦慮してきたCO2を積極的に活用するという一石二鳥の発想であり、植物工場が集積していることで、回収した余剰CO2を販売するビジネスが成立している。

◆国内の食品分野における地域産業政策の推進

農林水産省では、地域の第1次産業と、これに関連する第2、第3次産業（加工・販売等）に係る事業の融合等による、地域ビジネスの展開と、新たな業態の創出を行う取り組み（6次産業化）を推進している。生産から加工、流通、消費にわたるサプライチェーン全体において、消費者ニーズの変化にきめ細かく対応していくことにより、新たな産業を創出し、定住できる地域社会の構築を目指している。

又、国家戦略特区の農業特区に指定された新潟市や兵庫県養父市では、自治体主導で農地の流動化を進め、企業など幅広い担い手の受け入れによる農業再生の取り組みが、具体的に試行されていく予定である。その他の地方都市においても、このような農業の革新の試みが進められており、当社も各方面におけるマネジメント機能を発揮し、事業推進に寄与している。（協力 瀬谷啓二、草間理彰）

