

2015 年度 東洋大学 PPP 研究成果発表会

2016 年 3 月 2 日 (水) 18 : 30 開始 東洋大学大手町サテライト

プログラム

- | | |
|--|-----------------------------|
| 「トリアルステイ」による人口減少抑制事業モデルの構築 ー神奈川県三浦市での実証実験ー | 公民連携専攻 10 期生
羽賀 克順 ※遠隔発表 |
| PPP 可能性調査 三重県桑名市 | 公民連携専攻 10 期生
立花 弘治 |
| PPP 可能性調査 フィリピン北スリガオ州タガニート | 公民連携専攻 10 期生
三島 健史 |
| PPP 可能性調査 マレーシアケダ州 | 公民連携専攻 10.5 期生
石塚 史暁 |
| 熱海市の公共施設再編を考える上でのフレームワークの提案書 | 公民連携専攻 10 期生
関根 昂太郎 |
| 学校プールの共同利用と跡地活用の可能性 ー1 学校に 1 プールを問いただすー | 公民連携専攻 10 期生
木崎 大輔 |
| 公共 ROA 手法の観点からの公共施設白書の評価 ー今までの白書は使えない？ー | 公民連携専攻 10.5 期生
天神 良久 |

(質疑応答)

『トライアルステイ』による 人口減少抑制事業モデルの構築



10期生 羽賀 克順

平成28年3月



Contents

- 1 現状と背景
- 2 実施概要
- 3 本事業で導き出された課題
- 4 今後に向けた提案
- 5 その他アイデア集

1 現状と背景

■神奈川県唯一の
「消滅可能性都市」

※「消滅可能性都市」
20~39歳の女性の人口が2010年からの30年間で半減

■**空き家率(17.4%)**は県内市部で最も高い
※神奈川県11.2%

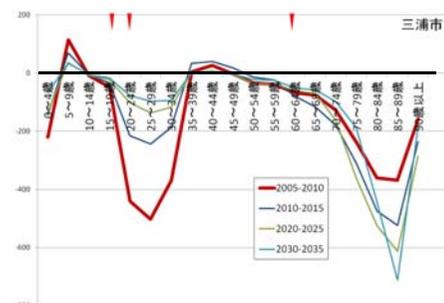
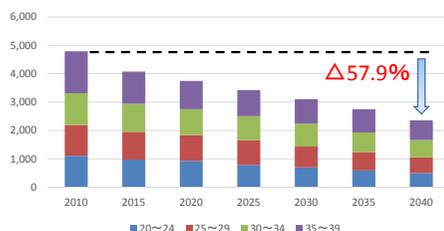
■**高齢化率29.5%(2010年)**
※神奈川県20.2%(2010年)

■**高校卒業~20歳代にかけて流出。**

■**30~40歳代でわずかに流入。就学期の児童流入**



三浦市人口推計(女性の部)



2 実施概要—目的、内容、期待される効果



■事業目的

・定住に興味がある人と不動産をマッチングすることで、定住のきっかけ作りを行い、空き家対策の推進や若年層の定住を促し、「**定住の動機づけ**」を行う

■活動内容

・空き家を活用したトライアルステイ(お試し居住)用の住居マッチング
・応募者募集、アンケート、トライアルステイ実施、退去時アンケート

■期待される効果

・人口減少に歯止めをかけるための**空き家を使った移住促進**

■実施体制



※平成27年度
地方創生大学連携事業

2 実施概要—スケジュール



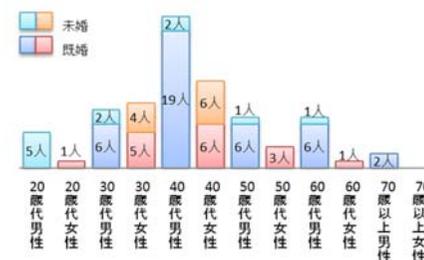
2015年8月	事業開始、町歩き、物件募集、事業企画
9月	プログラム概要決定、物件選定、所有者交渉、募集準備、募集開始
10月	所有者交渉、広報、募集締切、参加者調整、イベント企画
11月	物件賃貸借契約、物件整備、トライアルステイ1期(イベント)実施
12月	トライアルステイ2、3期(イベント)実施、参加者インタビュー実施
2016年1月	トライアルステイ終了、物件返却、参加者・所有者インタビュー実施
2月	トライアルステイ報告シンポジウム開催、報告書作成
3月	報告書作成、事業終了



2 実施概要—応募者の属性



- 76組の応募
- 4分の3弱が20~40歳代で、男性:女性=2:1
- 男性は大半が既婚者。女性は30~40歳代でも未婚者も多い
- 9割が東京、神奈川県内居住者。多くが都内在勤
- 「移住」と「二拠点居住」を同時に検討。移住だけを希望する応募者は少ない
- 移住先の決定には、**利便性**や都心へのアクセスと**自然環境**、**ゆったりした生活**の両立を重視
- 三浦市での生活には、**豊かな自然**、**農業**(家庭菜園)、**趣味**の充実を望む声が圧倒的
- **地域とのつながり**への欲求



3 本事業で導き出された課題



1) 参加者選定段階

■参加者選定における偏り

- 三浦市の希望+R不動産の主要読者層を反映
- 参加者は**20~40歳代**のみ

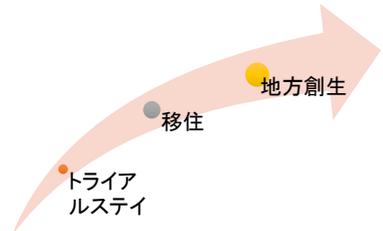
→ 消滅可能性都市からの脱却チャンス

- 60歳代の候補者からは「辞退」
- 物件によっては高齢者に不向きと思われる条件(寒さ)などもあった

■応募段階で書かれていた希望と物件・地域のマッチング

- 希望する地域、住居形態、趣味などのアンケート情報の活用
- 住居形態や地域特性に配慮した物件の割り当て

→ 公民連携事業のチャンス



3 本事業で導き出された課題



2) 実施段階

■移住希望者へのフォロー体制の必要性

- 本気の移住希望者への**物件情報**の提供(空き家バンクを含む)
- **教育**、就職などの相談
- **地域特性**、町の情報の提供

■地元事業者を巻き込む

- きめ細かな所有者、参加者への対応
- 「**地元ならではの**」の情報提供

■参加者を巻き込んだより魅力的なPRの展開

- SNS、ブログなどでの**情報発信**の推進(Facebook「三浦移住計画」は好評)
- 市民との**交流**や参加者のステイの様子を紹介など←メディアの関心は高かった



4 今後に向けた提案

■空き家を利用しやすくするための支援、仕組みづくり

・空き家の実態を調べる

- ・権利形態、利用の意思、利用形態
- ・状態、必要な投資、経済環境・不動産市場

・空き家を貸し出す場合の軽微な初期投資への支援

- ・配管等のチェック時のメーターつけ外し、不用品処分 等
- ・リノベーション可能な物件を仲介する仕組み
- ・仲介への市役所の関与、地元不動産事業者との関係
- ・機動的に物件探し、紹介を担える人(個人も含む)の活用

■様々なニーズを持つ移住希望者への対応

・相談窓口の整備

- ・移住希望者対応: 就労、子育て、物件探し、医療・福祉、交流・居場所作り
- ・空き家所有者対応: 空き家の利活用、マッチング

・二拠点居住促進策の検討



4 今後に向けた提案—所有者の補修費負担を抑制

(提案1) 修理と利用の連動収支スキーム(建物治療&育成)

- 補修費が出せないため固定化してしまった空き家
- 最低限の補修に抑制(賃料で回収できないような投資をしない)
- 移住希望者と民間事業者が補修条件付きの賃貸借契約を結び、協働で建物の管理を行う



- ・補修条件付き賃貸借契約
- ・最低限の補修
- ・移住希望者が賃料で負担

- ・維持費がかかる、使って欲しい
- ・しかし補修費が払えない

4 今後に向けた提案—地元の人材を活用

(提案2) 地元事業者と連携し、時間・手間を出し合い支える体制

➢ 建物の権利関係や実態調査に地元の多様な事業者の時間と手間を借用して実施する

➢ 想定する担い手: 地元の商店街、工務店、設備工事、ガス工事、水道工事、空調工事、清掃、管理等の事業者

➢ 将来的な仕事の広がりを期待して、本業の傍らで地元の事業者にも担ってもらう

➢ 統括責任者となる事業者がいるかが課題

➢ 手間の分散と集中、段取り上手による連携、将来への期待によって地域で持続できる体制にすることが必要



5 その他アイデア集—移住者への支援策の充実

■「待機児童ゼロ」を生かした政策展開

・これまで働きに出られなかった主婦(夫)への就労支援

■三浦ならではの子育て環境整備

- ・「小網代の森」を生かした自然環境学習、体験の推進
- ・自然環境を生かした学童保育などの強化、居場所づくり
- ・東京で共働きする夫婦の子育て応援策の検討



■二拠点居住で自治体や地域社会がメリットを享受できる政策

- ・ふるさと納税、プレミアム付き地域商品券等の活用
- ・BID(ビジネス活性化地区)などの検討

■三浦市の資源の活用

- ・小網代の森の紹介、ツアー
- ・「空き釣り船」の活用

【例: 漁業権付きシェア釣り船所有】



「三重県桑名市 PPP可能性調査」



【発表者】 (10期生) 立花 弘治
 【研究メンバー】 (リサーチP) 西村 尚 (7期生) 松浦 良一
 (10期生) 及部 保幸 羽賀 克順 堀 恒平 茂木 昌春 中藤 龍一郎
 (10.5期生) 竹田 竜司

本調査の研究背景

本研究は、公民連携による研究の一環として、
 本学に桑名市より派遣中の現役院生である桑名市職員からの熱意ある要望を受けて、
 桑名市からのPPP可能性調査の正式要請に基づき、
 平成27年11月に10名の現地視察を行い田淵教授の演習にて研究されたものである。



平成27年11月

桑名市視察訪問 職員説明

桑名市職員の公民連携を視野においた『経営の視点』の意識改革の取り組みと課題解決に対する熱意を受け、簡易調査の枠を超えた本格的な研究を行った。
 今後において、提出した最終報告書の審査・評価を経て市長を中心とした関係部署を含めた協議会を今月中旬に行う予定である。
 更には、審査内容を経て再度精度を高めた研究とプロジェクトへの発展を推進していくことが求められる。

桑名市からの特定研究課題 3つの課題

課題 1 区画整理の早期化に向けた「中継移転住宅のPPP手法」

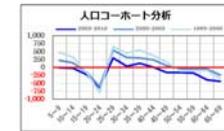
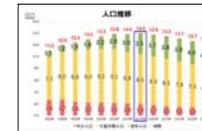
課題 2 公有地の駅前開発「高度利用推進の土地利用提案」

課題 3 市役所「北庁舎」 「今後の活用提案PPP導入」

徹底した市場調査

1. 人口動向

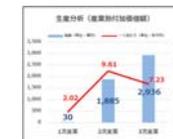
- 人口推移
- 人口コーホート分析
- 人口流出数
- 人口転出入



人口流出数	流出	流入	差引
合計	33,190	21,616	-11,574
郡山市	16,325	15,997	-328
四日市市	6,625	5,175	-1,450
津市	15,215	5,619	-9,596
北桑名市	9,872	4,038	-5,834

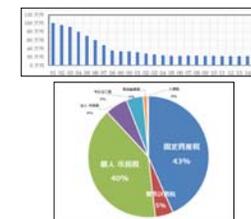
2. 地域産業

- 生産分析
- 従業者数統計分析
- 分配
- 支出



3. 市場分析

- 地価
- 地方税収
- 立地・交通
- 賃貸住宅
- 新築マンション
- 観光とホテル
- 商業



東洋大学PPP提案 ベースコンセプト

「時間短縮」 + 「コスト削減」

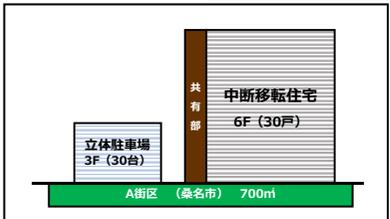
提案に向けた課題

- ① **合意形成** 中断移転に伴う法的な規定や収容力がなく、通常の体系とは大きく異なるため権利者の事業に対する抵抗感は強い。多様なニーズを持つ権利者から理解を得るため、PPPを活用した多種多様な対応策が検討される必要がある。
- ② **保証手続** 中断移転に関わる補償契約・各種手続きには通常の移転補償契約の他、市単独費による損失補償契約などの個々の権利者に応じた対応を要することから、事業上の施策・措置が必要となる。
- ③ **事業早期化** 仮住いの方法（金銭補償と現物補償）により補償対応を混在させる必要がある。現物補償の場合、通常の公共事業と同様の手間が必要でありPPP導入で早期化を実現する手法が考えられる。
- ④ **コストの削減** 20年後に後活用提案によるコスト削減や家賃の低減を、提案段階で民間事業者が見込むことは企業経営上不可能である。PPP手法の検討により (1)官民双方の最大効用を目指す「リスクとリターン」の設計 (2)耐用年数を意識した減価償却費の低減を目指す「投資計画分析」 (3)後活用は、まちづくりを意識した「政策検討」が有効と考えられる。

PPP提案プラン

【桑名市 イメージ】

総戸数	30戸 (1棟)
敷地面積	700㎡
建築面積	400㎡
施工面積	3,000㎡
戸当	
専床面積	70㎡
立体駐車場	
延床面積	750㎡



工期 契約から **16** ヶ月

家賃 月額負担 **9.8** 万円

【東洋大学 提案】

総戸数	30戸 (5戸×6棟)
敷地面積	1400㎡
建築面積	1,200㎡
施工面積	2,400㎡
戸当	
専床面積	80㎡
立体駐車場	
延床面積	平面駐車場



工期 契約から **8** ヶ月

家賃 月額負担 **2.1** 万円

課題解決に向けたPPP手法の導入

権利者及びその家族に多種多様な選択肢を提供する

市場調査により市内における賃貸住宅市場では駅からの徒歩距離には賃貸需要との関連性が低いと判断される。一方で、築浅物件で居住の広さや設備・周辺施設の充実を望む傾向があり、権利者及びその家族においても同様のニーズが想定される。現居住においても低層の戸建住宅に居住しており高層のマンションへの抵抗感も考えられる。

また、権利者から理解を得るうえで**家族構成及び状況に応じた居住環境の確保**のためのバリエーションの提供も中断移転事業化に向け効果的である。

事業早期化を促すPPP手法の導入

同市は、権利者及びその家族の意向及び要求を折衝し**合意形成を図ったうえで**、PPP導入の要求水準（仕様・立地・必要戸数）の作成とコストの検討が必要である。発注方式においては、**事業期間が早く・民間活力の効果**が高いほうが望ましいが、議会および市民の**アカウンタビリティを含めた検討**が必要である。本事業においては**損失補償（仮住居補償）の適用**を受けることから、「コスト削減と時間短縮」の観点から踏まれば、**家賃支払による低借上方式からBTO型リース方式**が望ましい。加えて、**意向調査と民間事業者への対話・提案を同時並行**で進めることが事業の早期化につながる。

コストの削減におけるPPP手法の導入

建築費の低減（構造別償却年数の低減による減価償却費の低減）
 中断移転住宅において必要資金の内訳のうち**70%以上は用地費と建設費**である。近年の建設費の高騰と地価の下落があり、その割合に及ぼす**建設費の割合が急激に高**くなっている。
 RC造（鉄筋コンクリート構造）の中高層のマンション建設費を35万円/㎡とした場合、桑名駅西口の地価5万円/㎡に対する割合は**7:1**であり、**地価に対するコストへの影響は低い**。
 建設費の低減が、中断移転住宅における最大の費用削減であり、市場分析における賃貸住宅の需要からみても**分譲型による対象地外を含めた提案**が費用対効果を含め充分に検討されるべきである。

バリエーションのイメージ



BTO型リース方式 スキーム図



賃貸住宅の法定耐用年数

構造種別	RC造	重量鉄骨造	中層鉄骨造	軽量鉄骨造	木造
法定耐用年数	47年	34年	27年	19年	22年
20年償却率	235%	170%	135%	95%	110%

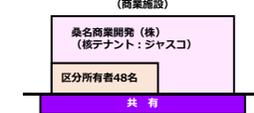
東洋大学PPP提案 ベースコンセプト

「事業の早期化」 + 「身の丈開発」

桑栄メイト



(旧)パルビル 1972-1997



(新)サンファール 2006-



課題解決に向けたPPP手法の導入

① 実現可能性と身の丈まちづくり

都市開発事業において、**土地の高度利用**という概念で失敗した事例は多い。高容積率を目指すのが土地の高度利用ではなく、**最も高い価値で利用される床を建物の存続期間において創出することが重要**である。
将来に亘り持続できる駅前の顔としての施設を維持するために、**長期間に渡るテナントの入居率と運営費の担保**が重要である。特に、区画整理や再開発などの駅前開発におけるまちづくりにおいて「**目的の失敗**」による計画の失敗が多い。建設費の高騰を理由に頓挫され長期間に及ぶ延長をした事例は多い。市場性があった「**身の丈まちづくり**」が推奨される。

② 時間軸の相違による垂直軸での用途混在開発の失敗とリスク回避の開発計画

テナントの用途には、**時間軸の違い**がある。住宅はもっとも長期で70年、オフィスや商業などは20年のサイクルで入れ替えがある。公共的な開発によるまちづくりを計画するとき、時間軸の観点を取り入れた**建物の構成や用途混在を避けるリスクの分担**が重要である。**社会や経済状況の変化に対応できる多種多様なまちづくりと、将来へのリスクヘッジ**が必要である。

③ 中心市街地衰退とにぎわいを創る官民複合開発

課題解決には、PPP手法による**公共施設を集客装置**とした、郊外にはない**新たなタイプの駅前開発**としての可能性がある。それを可能とするのは**エリアとピンホールのマーケティング**である。中心市街地の衰退と市場を見たときに**民間開発を呼び込む相性のよいPPP事業の検討**が重要である。**補助金の投入で無理な嵩上げ**をするのではなく、**エリアのポテンシャルを生み出し民間企業を呼び込む官民の共創による複合開発**こそがお互いの「**リスクとリターン**」を明確にした「**にぎわいを創出**」する共創を生み出す。

課題解決に向けたPPP手法の導入

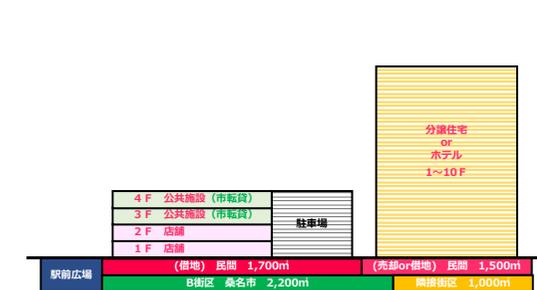
桑名市 イメージ



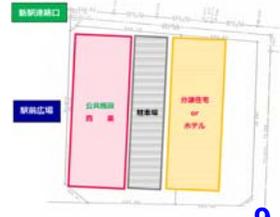
用途	敷地面積	延床面積
店舗		3,000
オフィス		1,000
オフィス・公共施設	2,200	2,000
分譲住宅 or ホテル		9,000
駐車場		4,000
合計	2,200	19,000



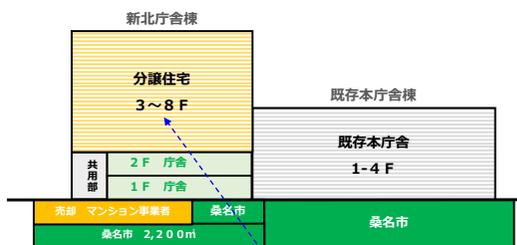
東洋大学 PPP提案



用途	敷地面積	延床面積
店舗		2,000
公共施設	1,000	2,000
駐車場	800	2,500
分譲住宅 or ホテル	1,500	10,000
合計	3,300	16,900



桑名市 イメージ



2つの課題

- 建設費・LCCコストの上昇**
 - 高層化・複合化・構造変更に伴い、**建設費が上昇*1**
 - 建設費に比例して、維持管理費・LCCコストが増加
- 本庁舎 建て替えにおける将来リスク**
 - 本庁舎は、**築55年** 近い将来建て替えが予測される
 - 将来に**制約がかかる** (敷地分割・官民合築・住宅用途 (70年))

*1 構造別 建設費

	マンション複合プラン	中層プラン	低層プラン
階層	4階以上	3階	1~2階
構造	RC・SRC造	S造 (重量)	S造 (軽量)
想定単価	40万円/m²	30万円/m²	22万円/m²
庁舎総額 (1,357m²)	542,000千円	416,100千円	307,340千円

東洋大学PPP提案



【公益施設】市民に開く。情報発信の場へ



【民間収益施設】市民が喜ぶ。便利な庁舎へ



PPP提案 3つのコンセプト

- 身の丈** LCC低減 + 将来最適 経営視点導入
- FM・PRE** 全体最適 + 資産活用 財政負担軽減
- 公民複合** PPP 市民に開かれた庁舎

【広場】市民が集う。ハレの場へ



PPP可能性調査 ケダ州(マレーシア)

石塚 史暁(10.5期)

目次

1. 調査概要
2. 現状分析
3. 提言
 - (1) ゴム産業
 - (2) ハイテク工業団地
 - (3) 運輸
 - (4) 観光/MICE
 - (5) ハラル産業
4. 今後の予定

1. 調査概要



ケダ州	マレーシア連邦共和国
面積: 9,426km ²	面積: 330,803km ²
人口: 195万人(2010)	人口: 2,833万人(2010)
1人当たり名目GDP: 13,294リンギット(2010)	1人当たり名目GDP: 27,113 リンギット(2010)
州都: アロースター	首都: クアラルンプール

- ・マクリツ・マハティール前州知事からの依頼に基づき、プログラム実施にかかるMOUを締結。
- ・2016年2月14～19日に現地調査を実施。
- ・ケダ州から提示された開発分野について、民間部門活用の観点から課題分析・提言を行った。



農業州(ライス・ボウル)



観光資源(ランカウイ島)



整備されたインフラ

出所: Wikipedia



工業団地の成功例(クリムハイテクパーク)



ハラール産業の振興



東洋大学とMOU締結



天然ゴムの産地

2. 現状分析

強み <ul style="list-style-type: none"> ・訓練された廉価な英語労働力 ・整ったインフラ ・強力かつ安定した政府 ・穏健なムスリム国家 	弱み <ul style="list-style-type: none"> ・高度技術人材の育成 ・マーケティング・広報 ・ビジネスマインド ・特定品目における価格統制
機会 <ul style="list-style-type: none"> ・国際的なハラール認証 ・ムスリム16億人市場 ・アセアンの中心に位置 	脅威 <ul style="list-style-type: none"> ・他州や他国との競争 ・自由貿易協定

⇒ポテンシャルがあり経済開発が進んでいるが、効果的に市場に訴求できていない状況

3. 提言

共通するポイント

1. 労働集約型ではない、中進国から先進国への発展を追求する
2. KPI、VfM、アカウントビリティといった民間部門のキーワードを抑える
3. イスラム国家としての役割をリターンに結び付ける



出所: 熊本市ウェブサイト

(1) ゴム産業 (Rubber City)

【課題】

1. 研究機関と協働しての新産業の誘致(セラムを用いた化粧品等)
2. 近隣自動車産業との連携(グリーンタイヤ等の供給)
3. 州内における大商業港の不在(ゴム製品や自動車輸出の効率性)
4. ハイテク産業人材の育成



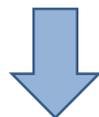
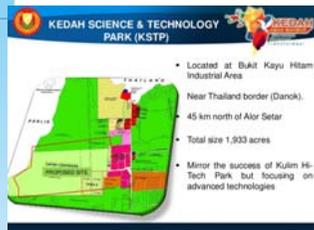
【提言】

・バイオマスを利用して熱・電供給を行うSPVを創設。もみ殻の焼却灰からタイヤ抵抗を減らすシリカを生産し、自動車産業への供給可否を検討。

(2) ハイテク工業団地 (Science & Technology Park)

【課題】

- ・「グローバル研究センター」、他の先進団地との差別化が必要
- ・民間企業にとっての足かせは、①規制、②信頼できる現地パートナー



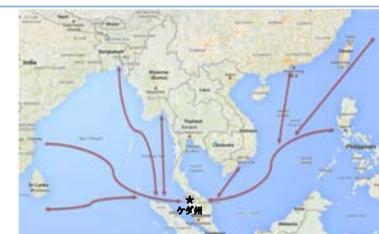
【提言】

- ・ナレッジアセットへの投資に集中(ピッツバーグや大阪の先進事例)
- ・イノベーション特区(自走車、新薬開発等)、国際的なニーズ聴取
- ・州としてのビジョンの打出し、外国企業との橋渡し

(3) 運輸

【課題】

1. 新空港: 需要予測、既存空港(ペナン州)との関係、代替インフラ検討
2. 鉄道・バス: 競合するマイカー(補助金)、サービスの質



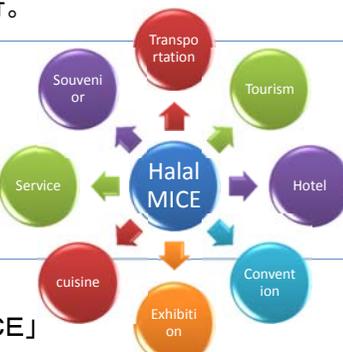
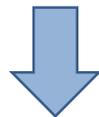
【提言】

- ・新空港は課題山積(F/Sを要確認)。ペナン州との協調も一案
- ・将来のモーダルシフトに備え、鉄道・バスのサービス改善を
- ・商業港の整備も一案。マラッカ海峡を迂回可能か

(4) 観光/MICE

【課題】

- ・ランカウィ島に年間360万人の観光客、ただし差別化戦略が必要。
- ・使われていない国際会議場等、投資が先行。



【提言】

- ・「観光」よりも経済効果が高く安定した「MICE」
- ・既に多くのムスリムを受入れており、ハラールで差別化
⇒世界16億人のムスリム市場を取り込む

(5) ハラール産業

【課題】

- ・世界初のホスピタリティ基準、人材供給が課題
- ・ハラール市場は2030年に10兆ドル、関心示す外国企業の取り込み



出所: JICA/とち製菓

【提言】

1. ハラール・ホスピタリティ訓練拠点: 既存の観光アカデミー等に認証を付与、現地企業がインターン先を提供
2. 外国企業によるマレーシアでの現地委託生産(OEM)を、ハラール認証や中小企業金融により支援

4. 今後の予定



2016年4月:最終報告書の提出

同5月頃:ケダ州関係者を本邦に招へい



TOYO UNIVERSITY



Thank you

ご清聴ありがとうございました

This preliminary presentation is for discussion purpose and should not be treated as final products in any extent.

熱海市の公共施設再編を考える 上でのフレームワークの提案書

2016年3月2日
五十嵐ゼミナール一同

(1)観光と生活のバランス

- 熱海市は第3次産業の就労者比率が7割以上と高い。さらに細かく見ると25%が宿泊業・飲食サービス業に、17%が卸売業・小売業に従事している。ホテルや旅館への卸し、また、集まる観光客への飲食の提供など観光で成り立っているといっても過言ではない。バブル期以降は、リゾートマンションの建設が増え、近年ではそのリゾートマンションへの定住が増えている。特に、高齢者の移住も増えたことから、人口に占める高齢化比率が高く、今後もさらなる高齢化が進むと予想される。
- 移住した人の不満として、地域内の公共交通機関、商業施設等市民生活の支援機能や公共施設の不足が挙げられている。公共施設においては、過半を学校と市営住宅が占めているほか、その他の市民生活関連施設は充実しているとは言えない(文化ホール、図書館等)ため不満へと繋がっていると考えられる。
- 地価に関しては、バブル期を中心に高騰したが、現状は県平均並となっている。ただし、近隣地域と比較すると割高となっており、住宅価格、家賃等が割高で若年層が転出傾向にある。宿泊業での人手不足が深刻化しているが、若年層が不足しているため解消されない状況である。
- このように、観光産業に基づいたまちづくりとなっているが、今後、市民の豊かな暮らしを望むには、観光と市民生活のバランスを考えた公共施設の再編が必要である。

はじめに(問題意識と目的)

- 熱海市の概要について事前調査を行う中で、公共施設のあり方を考える上での以下の2つの点を仮説として設定し、それらを視点として、実態・課題の把握と今後の方向性を検討することとした。
- 観光と生活のバランス
 - 海と温泉による観光中心のまちであった熱海がリゾートマンションの増加や高齢化により、生活の場としての性格を強めているのではないかと。観光と生活のバランスがとれるような環境づくりが必要とされているのではないかと。
 - 地域別のまちづくり
 - 地域別の状況が大きく異なってきており、地域毎の特徴や課題に応じた公共施設サービスのあり方等を検討する必要があるのではないかと。

(2)地域別のまちづくり

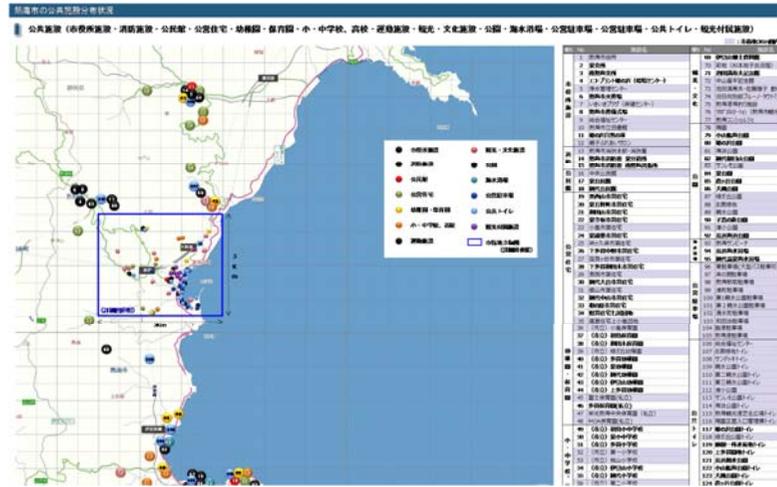


熱海市都市計画マスタープランの地域区分の考え方を参照。

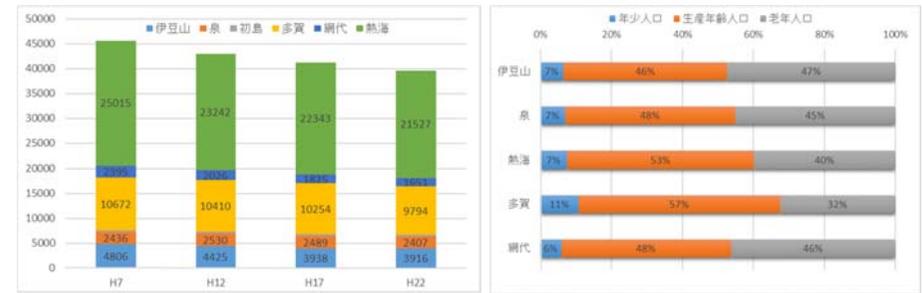
熱海市は北から泉地域、伊豆山地域、熱海1・2地域(初島を含む)、多賀地域、網代地域となっている。

今回の研究では熱海1・2をまとめて熱海地域とした。

熱海市施設プロットリスト



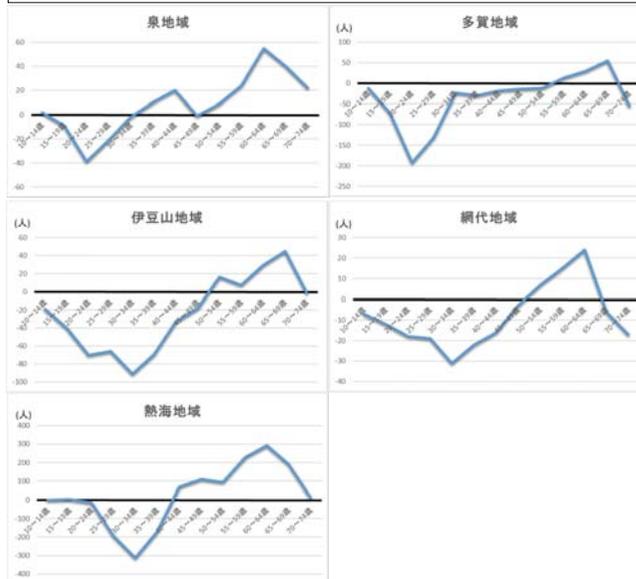
地域別人口分析



総人口は、過去30年では一貫して減少傾向にあり目標値の4万人を切っている。世帯数はほぼ横ばいだが、ここ5年間で微増傾向。地区別では網代、多賀、伊豆山、泉で微減傾向にあり、初島はほぼ横ばいである。熱海地区は他の地区と比べても減少傾向がはっきり出ている。

網代・泉・伊豆山地区では、老年人口が45%を超えており、生産年齢人口の割合とほぼ同等である。熱海地区はそこまではいかないものの生産年齢人口に対しての老年人口の割合は大きい。

地域別コーホート分析



特に注目したのは50代以降の転入。

伊豆山、熱海地域は山が二つあり、50代で転入した人がそのまま定住するのと、60代での転入が高齢化に影響しているのではないか。

泉・多賀・網代地域は山が一つであり、社会増により高齢化しているのではないかと。

① 泉地域

- 当該地域は市内の最も北部に位置し、北は神奈川県湯河原町と隣接している。自然環境が豊富であり、地域の将来像としても自然と共存していくことが掲げられている。一方で地区内のほぼ全域が山であり、急坂であるため生活が不便である。小中学校も坂の上にあるので一部の子供たちは通学が大変な状況となっている。
- 当該地域に占める高齢者の割合は45%であり、人口も微減傾向にある。一方の湯河原町も隣接している宮上地域は少子高齢化が最も深刻な地域である。老年人口が38.8%で最も高く、年少人口は7.5%で最も低い。人口もここ10年で400人減となっており市内で最も高い。両地域の将来の長期的な人口の推移を鑑みると、公共サービスの共有化は選択肢としてあり得るのではないかと。

②伊豆山地域

- 海沿いと山間の地形がほとんどであり、平地が少ない。民間の運営する大型の高齢者施設が地区内に3施設あり、約700戸を有する。老年人口が増加傾向ある要因の一つとしてこの高齢者施設の存在が考えられる。また、星野リゾートや東急ハーヴェストなど高価格設定の宿泊施設の進出も見られる。
- 当該地域の課題としては、公共施設が少なく、公共サービスについては市街まで出てこなければならない。自動車を所有していれば、市街へのアクセスは良いのだが、路線バスの本数が少ないのが現状である。また、民間の所有する高齢者施設は築20年から40年ほど経過しており、老朽化が考えられる。都心での高齢者施設が不足している中で、供給が追いつけば便利な都心へ回帰し、入居者不足の恐れもある。これらの理由で高齢者施設が閉鎖となれば、廃墟化し、治安の悪化、景観の問題などが懸念される。

③熱海地域

- 熱海地域は市内でも特に商業、観光の施設が集積している場所であり、観光による町の賑わいを強く感じる地域である。
- 交通面においては、駐車場が少ない、公共交通機関の充実度が乏しい、車の渋滞が目立つなどの問題を抱えている。商業面においては、商店街は店舗と住居兼用の建物(1階店舗/2階以上住居)が多く並んでおり、将来における店舗の代替わり、現在、未利用の店舗の利用促進を制度的に進めなければ、シャッター通り商店街の恐れ、商店街の衰退の可能性がある。
- 方向性としては、地域住民サービスと観光サービスのバランスのとれた両立を目指すべきである。具体的なものとして、住民の生活と観光の一助となるような熱海駅を基点とする公共バスの整備及び駐車場整備が求められる。また、まちなかの好循環を創造し、持続可能な観光都市として、おもてなしの魅力を維持できるよう旅館、商店街の代替わりをスムーズに行えるような施策提案や課題解決のプラットフォームの構築を行っていくべきである。

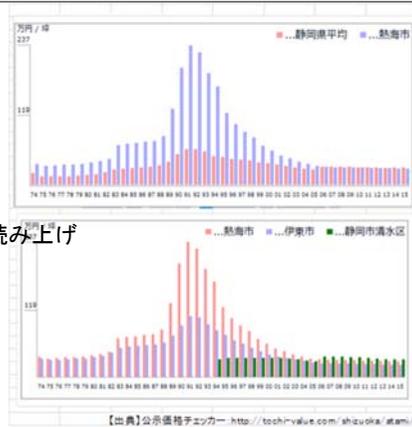
④多賀地区

- 多賀地域は、市内5地域で最も生産年齢人口比率が高いのが特徴である。路線バスやJR伊東線など熱海駅や市役所方面への公共交通機関の利便性もよく、学校、スーパー、病院、住宅地、体育館、郵便局など生活に必要な施設が一通り揃っており、それぞれが機能している。新しい住宅も建設されており、数値データから見ても子育て世代が生活しやすいエリアである。
- 多賀地域のまちづくりの将来像を考える上での課題としては、老朽化した公営住宅を含め、公共施設をどのように整備・更新していくか、人口減少・高齢化が顕著である網代地区との施設共有やインフラ整備等の連携をどのように更新していくかといった観点でまちづくりを進める必要がある。
- 熱海市南部の中心地域として世代に偏りなく「生活」にウェイトを置いた整備を行うことが望ましい。生産年齢人口比率の高い多賀地区では教育機関および保育サービスの充実を図ることや、網代地区との医療や教育、公共サービスについて連携体制の構築が求められる。

⑤網代地域

- 網代地域は熱海市から見て南東の先端に位置している。交通機関は、JR伊東線の網代駅が隣の多賀地区までしか伸びていないため、住民は自家用車やバスなどの車を中心とした交通手段に頼らざるを得ない状況にある。同地区の住居に適した殆どの区域は海拔が低く、内陸からの山や崖が海岸に迫っており、住居地域が密集している地理的条件になっている。公共施設もこの狭いエリアに集中しており、老朽化が進んでいる。
- 市のなかでも人口減少が最も顕著であり、平成22年の老年人口比率が46%になっており、伊豆山地域の高齢人口比率47%に次ぐ高さになっている。
- 今後の方向性として、公共交通機関を充実させ、極力人口減少が少ない多賀地区の公共施設の共同利用を検討するなど考えられる。高齢者の病気の予防などに関する健康福祉サービスに関する行政サービスも考えていかなければならない。

熱海市の地価推移について



本文読み上げ

熱海市の地価は1970年代より2000年頃まで静岡県平均を上回っていた。特にバブル期は県平均の4倍近い地価となっていた。リゾート地として需要があったことの根拠と言える。こうした背景が熱海は不動産の価格が高いというイメージを植えつける原因となっているのではないかと。最近になって駅近付近の大規模開発が再開したことや、都心からの高アクセス、自然環境の良さなどから首都圏内への通勤者にも居住地として選ばれ需要は回復している傾向も見て取れる。

観光の課題について

- 積極的な外国人誘客の支援、広域観光(箱根町、小田原市、真鶴町、湯河原町の観光圏として)の取り組み、人材育成、旅館再生、後継者問題など挙げられていたが現在の進捗状況はどうなっているのだろうか。具体的な、行政への要望として、ハード面については、観光のための環境整備として駅周辺の駐車場やバス発着場の整備等が挙げられている。ソフト面としては、行政側への専任職の要望もあるが、これは観光PRという一側面ではなく、熱海市の観光戦略展開として、人が異動しても組織としては切れないシステム、仕組みづくりが不可欠であるという声を元にして、これらの要望に対してどのような検討、実施がなされてきたのだろうか。
- 何よりも観光業に携わる人を如何に確保し、育成していくかは大きな課題である。これは熱海市の問題ということではなく、全国統計からもホテル・旅館業の離職率が最も高く、求人難であることは明らかにされているので、就業者のマルチタフ化、就業環境の改善、就業者の快適な住まいの確保、市として旅館、ホテルの負担軽減を図った泊食分離策など熱海市の観光業界と行政が一体となって課題解決にあたる事が望まれる。

まとめ

地区	地区の基礎データ	現状	課題	方向性
熱海地区	【人口】平成22年度 21527人。5年間で約1000人の減少傾向。 【人口構成】年少人口7%、生産年齢人口53%、老年人口40%。 【産業】宿泊業・飲食サービス業、卸売・小売が中心 【従業者数】15歳以上の従業者数は約10000人、ほとんどが自宅外の自営で従業。 【コーホート】25~40歳で社会減、40歳以降は社会増。	・駅前及びその周辺、商店街、海水浴場はぎわっており、街中の道路は混雑している。 ・マンションの開発や新ビルの建設が進んでいるが、一方で建設途中で中断されているものがあった。 ・坂が多い(車がなくても移動が大変)。 ・駐車場不足がある。 ・商店街は店舗と住居兼用の建物(1階が店舗で2階以上が住居)が大半を占める。 ・駅前の飲食店は開店が早い。(午後7時迄の営業が多い)。 ・あたまマルシェなど市民による地域活性化イベントが開催されている。 ・市街地内への観光客等の車の流入による渋滞が目立つ。 ・観光客等に対する公共交通の不足感がある。 ・外国人の多さを感じた。 ・海から朝日を見る機会がある。 ・神楽展望台からの熱海市の眺望や熱海城からの眺望は素晴らしい。	・市内の格差への住民サービス、公共サービスの利便性を高める必要がある。 ・観光と住民サービスの両方を進める一助としてコミュニティバスが必要である。 ・海岸沿いの好立地に臨海性の施設、空地があり観光の拠り所がない。もっとない。 ・賃貸アパートなど各階階々の住宅が少なく、あっても単体で自立して暮らすのが難しい。 ・駅前では店舗性住居が多く、店を閉めても住居として利用して、店舗が未活用となっている。 ・商店街、ホテル、旅館とともに進めることで代替わり、継承問題への行政対応が必要である。 ・飲食店の閉店時期が早い。泊食分離の障害となっている。 ・住民の買い物場所(スーパー等)が少ない。観光客の買い物が不便である。 ・坂が多い上に道が狭い。車の移動がメインなので、公共交通の確保が重要。 ・別荘やリゾートマンションが多い地域ではあるが、コミュニティ形成は良好か? ・人口減少下で、別荘は重荷になるのでは?	・地域住民サービスと観光サービスのバランスの取れた自立を目指す。 ・高齢化と多様化する地域住民ニーズに対応した長期滞在サービス。 ・公共交通をスムーズに進めるためのプラットフォームの構築。 ・地域住民サービスと観光サービスに関する公共施設の共有化の検討、実施。 ・観光客の利便性を高めるための公共交通の確保、実施。 ・観光客の利便性を高めるための公共交通の確保、実施。 ・観光客の利便性を高めるための公共交通の確保、実施。 ・観光客の利便性を高めるための公共交通の確保、実施。
泉地区	【人口】平成22年度 2407人。傾向は概ね減。 【人口構成】年少人口7%、生産年齢人口48%、老年人口45%。 【産業】【従業者数】従業者が地区区町村の方が多い 【コーホート】大学期~30代前半まで減少、35~40歳で一度社会減、50代以降は社会増。	・道が狭く、かなりの急坂である。 ・小中学校も坂の上にある。一部の子どもは通学が大変。(坂を下って登って、など) ・幼育園の需要はある。 ・支所が新しい。 ・経済圏は湯河原。 ・駅にはコンビニがないが、湯河原に入ると短い距離にいくつコンビニがあった。 ・震災以降、大型のマンションが建設された。	・急坂で生活は不便である。 ・小中学生の通学手段の一部が不安定なところがある。 ・生活圏は湯河原がメインになっている。公共施設、支所等の共有利用が可能ではないか。	・生活圏が湯河原と大きく異なっており、医療サービスや公共福祉サービスなどの共有化の検討が必要。 ・公共住宅が多く、存続も含めた継続性を検討。
伊豆山地区	【人口】平成22年度 3916人。傾向は概ね減。 【人口構成】年少人口7%、生産年齢人口46%、老年人口47%。 【産業】傾向は熱海地区と同じ。 【従業者数】自市区町村で従業者の数が大半。 【コーホート】50歳まで社会減、それ以降は社会増。	・海沿いと山間の地形。 ・高齢者向け住宅(中層)が目立つ。 ・高齢者が幹線道路沿いにある(比較的新しい旅館やリゾート棟、実家(アパートなど)など) ・新しい住宅の建つような土地があまりない。 ・地区地と比べると公共施設が充実していない。	・公共施設が少なく、市街に行く必要がある。 ・市街に出る手段が少ない(公共バスの本数少ない)。 ・高齢者向け住宅の増設、移住促進などの施策により、若者減少に繋がり、地域の活性化の懸念がある。 ・高齢化により、治安の悪化、景観の悪化が懸念される。	・民間事業者の運営する高齢者向け住宅と公共福祉サービスの連携について協力し合える役割の検討が必要。 ・公共バスの本数を増やし、住民、観光客の市街アクセスの向上。 ・若い世代を取り入れる方法として、高齢者施設の入居条件を緩和し、若い世代も入居可能とすれば、高齢化を予防、地域の活性化にも繋がる。

まとめ

地区	地区の基礎データ	現状	課題	方向性
多賀地区	【人口】平成22年度 9794人。 【人口構成】年少人口11%、生産年齢人口57%、老年人口32%。 【産業】製造業卸売業が宿泊業・飲食サービス業と同じ 【従業者数】自市区町村で従業者のものが約3倍。 【コーホート】55歳まで社会減、それ以降は69歳までで。	・生産年齢人口比率が高い ・「子育て世代が住まわち」という印象が強い。 ・小中高、体育館、住宅地、スーパー、こが別の場所に移ってもらうのか。移る別荘地などがあり、熱海市内へ一番住みやすい環境が整っている。 ・路線バスの利便性もよい。 ・熱海地域のベッドタウンの存在 ・市営住宅は老朽化が目立つ	・市営住宅の老朽化が進んでいるが、民間はある。改修して使ってもらえるのか。移る場所の確保。 ・更なる教育機関の充実と、産後の若い女性が育児や労働しやすい環境整備を促すような検討が必要。例えば保育サービスなど。 ・網代を含めた熱海市南部圏域の医療体制の構築が必要。小児救急やかかりつけ医など。	・一番年少高齢化が進んでいない地区だからこそ、幅広い公共サービスが求められる。 ・市営住宅の老朽化が進んでいるが、民間はある。改修して使ってもらえるのか。移る場所の確保。
網代地区	【人口】平成22年度 1651人。 【人口構成】年少人口6%、生産年齢人口48%、老年人口46%。 【産業】傾向は熱海地区と同じ 【従業者数】自市区町村で従業者のものが大半。 【コーホート】50歳まで社会減、50~64歳まででその後一。	・地域内での繋がりが強い(外部者が入ってくるのを喜ばない) ・駅がない ・海産物がおいしい(観光資源) ・児童・生徒数は少ないが学校は立派 ・居住者を促すような地域ではない印象	・住宅が密集している。火事等の防災上危険。 ・バスの本数が少ない。駅が無い。高齢者にとっては市内に向かうのは大変。 ・死亡率が高いため、予防や公共福祉サービスなどの充実が必要。	・人口減少が最も顕著で、観光客向けに今ある資源の活用を検討など、これからの地区のあり方を考えなければならぬ。 ・死亡率高いため、予防や公共福祉サービスなどの充実が必要。

今後の研究の方向性

- 「熱海市の決算に係る報告書」より施設ごとに公共施設が効率的に運営されているかを調査中
- しかし、種類ごとのデータはあるが施設ごとのデータは把握できないものがある。また、それぞれの基準値も作成する必要あり。

学校プールの共同利用と 跡地活用の可能性

— 1学校に1プールを問い直す —

平成28年3月2日

東洋大学経済学研究科公民連携専攻

河村 信二 (大成有楽不動産株式会社)

木崎 大輔 (株式会社協栄)

萩野 吉裕 (株式会社明日香)

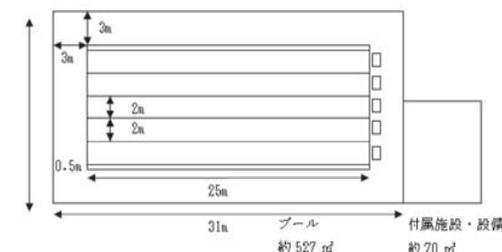
原 征史 (大和リース株式会社)

16,231,200m²

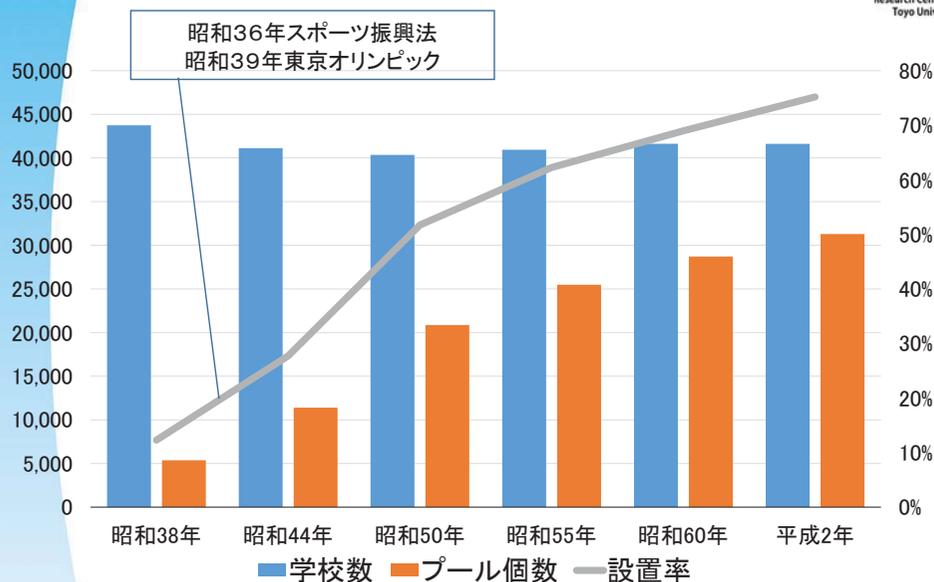
公立小・中学校プール
整備状況(H18)

標準的なプール=約600m²

学校区分	学校数	整備校数
小学校	22,607	19,676
中学校	10,190	7,376



昭和40年～50年にかけて急速に整備が進んだ



水泳授業は授業として明確な規定がない

◆ 小学校学習指導要領の示す授業時数

体育の時間数: 90~105時間

水泳授業時間: 明記なし

◆ 「小学校体育まるわかりハンドブック」

: 2年間で20時間

埼玉県: 年間8から10時間 千葉県: 年間10時間

脱1校1プールの事例(千葉県佐倉市)



サービスの提供とは・・・

歴史 自然 文化のまち
www.city.sakura.lg.jp



『ハコモノ＝サービス』ではない！！

学校プールLCC比較(前提条件)



項目	条件
学校規模	15学級の小学校
1学級あたり児童数	40人
1学級あたり年間水泳授業時間	10単位時間
授業実施方法	2学級同時 2単位時間連続
水泳授業実施可能時間	800時間
共同利用学校数	10校
水泳授業の準備時間	20分

コスト比較(①屋外プール、②屋内プール)



(単位:千円)

プール施設	施設LCC	運営LCC	プールLCC	1学級あたりの年間コスト			
				LCC	指導員委託費	バス運営費	合計
① 学校プール(屋外)	5,854	747	6,601				517
② 学校プール(屋内)	8,156	18,510	26,666				1,778

- LCCが高い公共施設を各校に持っている。
- 老朽化に伴う、修繕費用、建替え費用が発生。
- 専門的な水泳指導が受けられていない。

コスト比較(③拠点プール)



(単位:千円)

プール施設	施設LCC	運営LCC	プールLCC	1学級あたりの年間コスト			
				LCC	指導員委託費	バス運営費	合計
③ 拠点プール(屋内)	8,156	18,510	26,666	178		134	312
	8,156	18,510	26,666	178	120	134	432

- ①学校プール(屋外)に比べ、1学級あたりのコストも安く、専門的な水泳指導を受けられる可能性がある。
- 一方で、新規の公共事業になることから、実現に向けては一定の期間と労力が必要になる。

コスト比較(④民間プール、⑤既存公共プール)

(単位:千円)

プール施設	施設LCC	運営LCC	プールLCC	1学級あたりの年間コスト		
				LCC	指導員委託費	バス運営費
④民間プール(屋内)					250 (施設利用料込み)	250
⑤既存公共プール(屋内)				120	134	254

➤ ④民間プール(屋内)や、⑤既存公共プール(屋内)があれば、水泳指導員委託費と送迎バス費用を負担するだけで、効果的な水泳指導を受けることができる。

➤ また、④⑤のように既存施設の活用で、新たな施設整備は必要なくなる。

コスト比較(全体まとめ)

	1学級あたりの年間LCC(千円)	跡地活用の可能性
① 学校プール(屋外)	517	余剰地は生まれない
② 学校プール(屋内)	1,778	余剰地は生まれない
③ 拠点プール(屋内)	312	9校分のプール跡地活用が可能だが、新たに屋内温水プールの建設が必要
	432	
④ 民間プール(屋内)	250	10校分のプール跡地活用が可能
⑤ 既存公共プール(屋内)	254	10校分のプール跡地活用が可能

➤ VFMは④民間プール(屋内)が最大

跡地の有効利用 1



放課後児童クラブ



保育所



社会教育施設



特別支援学校 ITY

跡地の有効利用 2

3,000,000,000円

	地価公示(仮定値)	プール面積	売却額	10校分合計
首都圏	500,000円/m ²	600m ²	3億円	30億円
地方圏	100,000円/m ²	600m ²	6千万円	6億円

➤ 学校プールは、全国の市町村に存在している施設であり、公共施設マネジメントからも、その存在を根本から見直すことで、貴重な資産としての活用を検討できる。

2015年度PPP成果発表会

【公共ROA手法の観点からの公共施設白書の評価】

2016年3月2日
天神 良久(10.5期)

【公共ROA手法の観点からの公共施設白書の評価】

【目次】

- 公共ROA(Return On Asset)手法とは P1
- 公共ROA手法の評価軸 P2
- 公共ROA 総合評価指標 一覧表(案) P3
- 公共ROA 評価:名古屋市実例 P4,5
- 公共ROA 評価:国立市市実例 P6,7
- 考察 P8



【公共ROA手法の観点からの公共施設白書の評価】

■ 公共ROA(Return On Asset)手法とは

施設規模、コスト、利用度の3項目を対象とする手法

- ・施設規模 ⇒ 延床面積(m²)
- ・コスト ⇒ 減価償却費を含む総費用(円)
- ・利用度 ⇒ 当該施設種類を評価する代表的な指標
(例:公民館であれば利用件数、小学校であれば児童数)

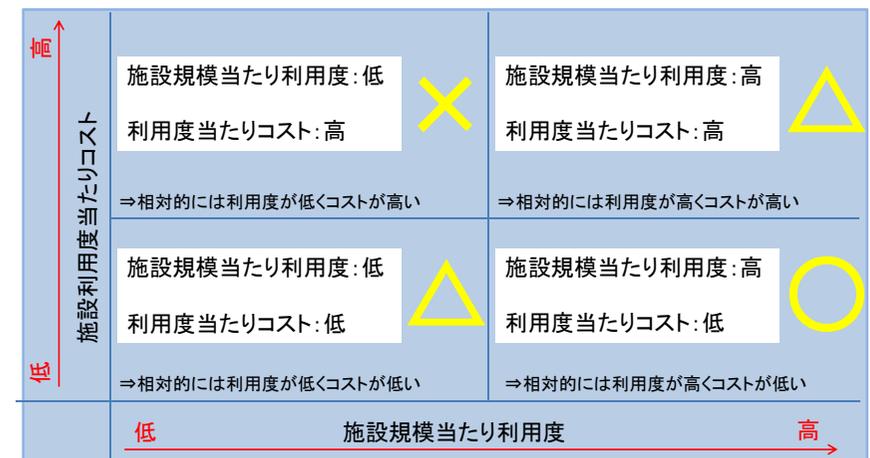
①施設規模当たりコスト(円/m²):施設規模あたりどの程度のコストをかけているかという、本質的な評価。

②施設規模当たり利用度(人/m²):施設規模当たり利用度が高いか低いかを表す。高い方が多く利用されている。

③利用度当たりコスト(円/人、件):1人、1件のためにいくらコストをかけているかを表す。住民にとって直観的に分かりやすい指標。

【公共ROA手法の観点からの公共施設白書の評価】

■ 公共ROA手法の評価軸(4象限に分けて相対評価)



【公共ROA手法の観点からの公共施設白書の評価】

■ 公共ROA 評価: 国立市 実例2

(下記記載の「施設規模、利用度、コスト」データは、公共施設白書内から抽出)

自治体: 国立市 建物: 小学校・中学校・教育委員会・教育委員会生涯学習課・生活環境部
公共施設マネジメント評価

施設名	施設規模 延床面積 (㎡)	利用度 (件、人)	施設運営費 コスト(年間)					収入	減価償却費	コスト合計 (千円)	総合評価指標		
			光熱水費	修繕費・ 使用料	人件費	その他事 業運営費 (物件費、 委託費 等)	委託・指 定管理者 委託費				延床面積当 たりコスト (円)	施設規模当 たり利用度 (件または人/ ㎡)	利用度当た りコスト(円)
小学校													
第一小学校	5,012.9												
第二小学校	5,570.9												
第三小学校	6,215.2												
第四小学校	5,457.4	3,360	49,212	27,622	3,024	160,304	60,140	136	40,216	340,382	7,546	0.07	¥101,304 (児童数)
第五小学校	5,338.6												
第六小学校	5,929.6												
第七小学校	6,013.7												
第八小学校	5,358.4												
小計	45,096.7	3,360											
中学校													
第一中学校	7,794.0												
第二中学校	7,228.4	1,440	21,726	13,880	1,771	73,278	28,762	80	19,630	158,967	6,992	0.06	¥110,394 (生徒数)
第三中学校	7,712.1												
小計	22,734.5	1,440											
教育委員会													
教育センター	223.2	29	619	47	-	27,135	783	-	333	28,917	¥129,556	0.13	¥997,138 (児童・生徒)
公民館	1,599.8	71,368	5,762	1,555	6,312	85,120	9,878	547	6,600	114,690	¥72,135	44.89	¥1,607 (人・回)
中央図書館	1,510.9	612,394	7,395	2,991	7,013	181,606	18,750	649	3,039	220,145	¥145,705	405.32	¥359 (冊数)
教育委員会生涯学習課													
市民芸術小ホール	3,217.2	69,272	-	4,014	701	-	59,561	-	25,085	89,361	¥27,776	21.53	¥1,290 (人・回)
郷土文化館	2,181.7	20,500	-	4,343	701	-	51,530	-	34,925	91,499	¥41,939	9.40	¥4,463 (人・回)
市民総合体育館	6,123.8	194,690	639	570	701	-	124,281	-	31,660	157,851	¥25,777	31.79	¥81 (人・回)
生活環境部													
地域集会所 (12棟)	1672.0	66,090	2,265	7,938	3,507	673	10,322	1,078	7,949	31,578	¥18,886	33.55	¥563 (人・回)
地域福祉館 (6棟)	1939.8	69,724	3,632	2,536	701	717	10,297	246	6,402	24,039	¥12,393	35.94	¥345 (人・回)

【公共ROA手法の観点からの公共施設白書の評価】

■ 考察

①施設規模、コスト、利用度の3項目を対象とする公共ROA手法は、名古屋市・国立市の実例で示したように、利用価値が大いに有ることが判明した。

②公共施設白書では、施設類型合計で利用度、コストを掲載している「図書館、幼稚園、保育園、小学校、中学校等々」が存在するため、建物固有の公共ROAを示せない場合がある。

③他市の公共施設白書では「小中学校は水光熱費のみ、コストが全て無い、減価償却な無い等々」の実例もあるため、今後多くの実例を調査する必要がある。