

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

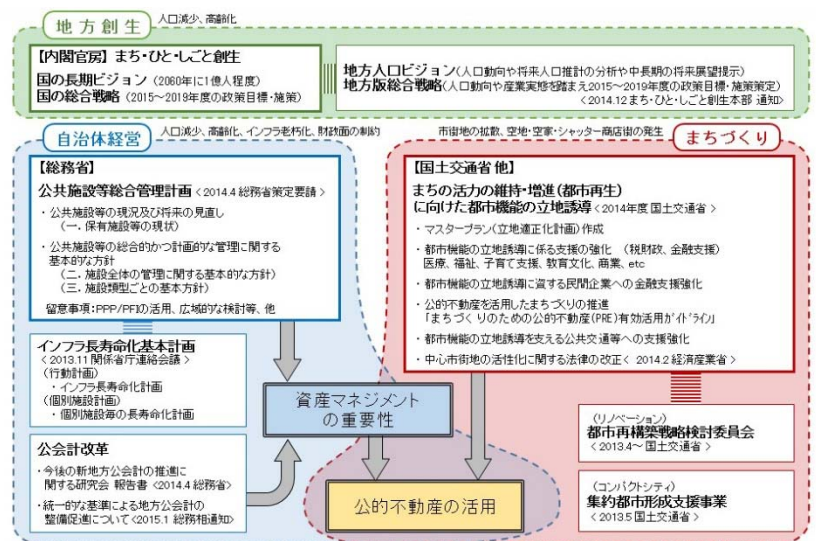
国も様々な政策を打ち出しています。国土交通省は都市再生特別措置法等を改正し、自治体が策定するコンパクトシティのマスタープランとなる立地適正化計画において、都市機能誘導区域に立地する福祉・医療・商業等の施設に対して、国が税財政・金融支援や容積率緩和を行おうとしています。

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、人口構成の見直し、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。

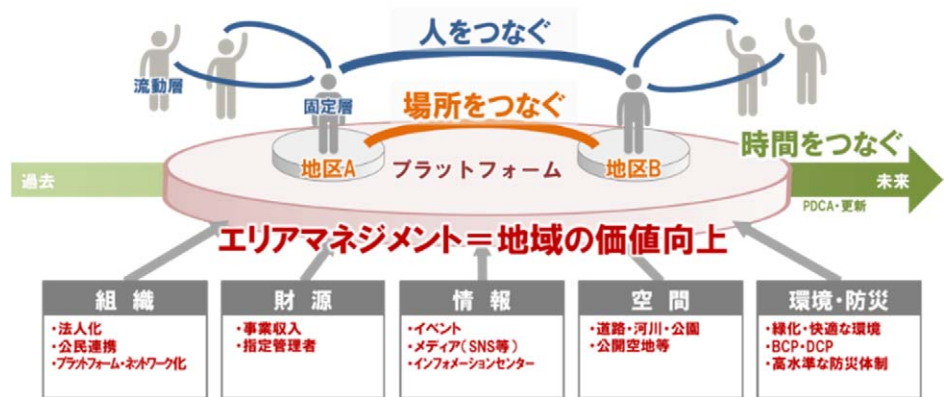


＜ 地方都市におけるコンパクトシティの実現・自治体経営とまちづくり ＞

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年以來、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）