

2010年5月6日

民間資金等活用事業推進委員会 御中

東京大学生産技術研究所
野城智也

欠席が続き申し訳ありません。中間とりまとめ、視野広く問題提起されていると思います。とりまとめに敬意を表します。概ね、これでよろしいとは思いますが、下記のように2点、コメントいたしますので、今後の議論のご参考にしていただければ幸いです。

記

コメント1 民間事業者にとっての魅力向上

「民間投資の促進・インフラ整備」の項に、以下のような趣旨の文を挿入する。

「規模の経済による効果を高めることによって民間投資を促すことを念頭に、PFIの事業規模を現状よりも大型化させる。そのために、例えば同種のサービスを購入する複数の地方自治体が発注連合体（コンソーシアム）を形成できるための法制度整備を進める。」

コメント2 コンセッションについて

「コンセッション方式の導入を図る。また、コンセッション方式の導入を前提とし、公物管理権の民間への部分開放を実施する。必要に応じて、PFI制度において、既存の法制度の特例を設ける。」は重要な記述でありますので、この一文を削除しないよう呉々もよろしくお願い申し上げます。

といたしますのは、UR（都市再生機構）が保有・管理する公的賃貸住宅の再活用に、コンセッション方式が適用できると思われるからです。URは70万戸の賃貸住宅を管理する日本最大の大家さんですが、バランスシートは決してゆとりがあるわけではなく、相当多数の既存住宅が今後投資なきままに放置され、陳腐化劣化し、廃墟化していくリスクをかかえています。欧米の経験によれば、このような公的賃貸住宅の廃墟化は多大なコストを社会が負わねばならなくなるおそれがあります。そこで、大学＋民間企業＋UR職員有志の自主的研究会を開催し、将来の空き家化リスクの高い住宅団地群を対象に、コンセッション方式を導入して、コミュニティの持続性を実現する再生事業方式を、4年ほど前に構想しました。その構想資料を、ご参考までに別紙1資料として添付させていただきます。この事業を展開することで、URの長期的財務の健全化、住宅団地コミュニティの持続性向上が期待されるとともに、民間企業には大きなビジネスチャンスが生まれます。2年前に、前政権の設置した規制改革会議の専門委員会でも、別紙資料を披露させていただきましたが、諸事情のために、総論賛成のまま実現化されないまま放置されている構想です。中間とりまとめの上記の記述が触媒になって、本構想が実現することを期待しています。

以上

別紙資料1

官民パートナーシップによる既存団地の再生賦活P研究会

別紙資料1

官民パートナーシップによる既存団地の再生賦活 野城研究室Y3P研究会 (Yashiro-lab Public Private Partnership 研究会)

例えば、都市再生機構・団地の場合

機構：賃貸住宅部門の安定的賃料収入が大事

住民：熟成コミュニティのなかでの安定的居住が大事

地域：新たな若年居住者移入による空洞化防止が大事

そのためには、既存団地への継続的・戦略的投資が必要であるが
機構自身の資金調達には限界。また需要に見合った企画設計力
も低下しつつある。



- スケルトン：
機構が保有するなど一定権利を留保してまちづくりへの継続的
責任は果たす。一定期間の「インフィル事業権」を民間に販売す
ることにより財務改善に寄与
- インフィル
民間事業者が自らの資金調達で一定期間管理運営



住宅団地再生生活化のための
PPP導入に関する研究会

Y3P研究会

メンバー

私たちが目指すもの

私たちが提案するPPP

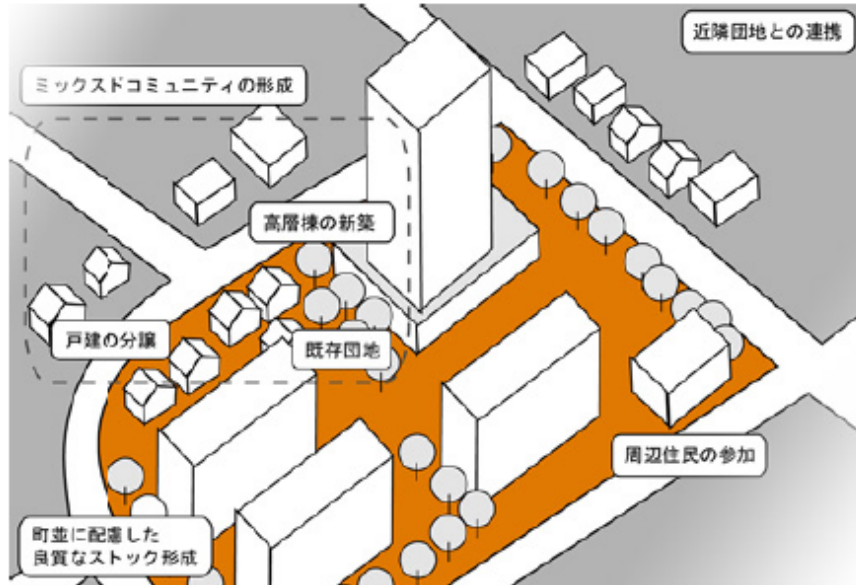
研究成果

リンク

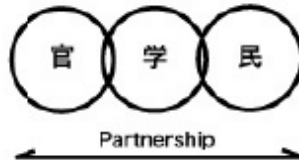
問い合わせ

新着情報

2006.11.28.
ホームページを開設しました



公的住宅再生における官民パートナーシップを目指して



Y3P研究会 (Yashiro Lab Public Private Partnership) は、大学が中立な立場にたつて、公的住宅セクターの職員、及び民間企業の職員をお招きし、官民の水平的な関係での率直なディベートをする場を設け、PPP (Public Private Partnership) のあり方を構想していくものです。



住宅団地再生生活化のための
PPP導入に関する研究会

Y3P研究会

メンバー

私たちが目指すもの

私たちが提案するPPP

研究成果

リンク

問い合わせ

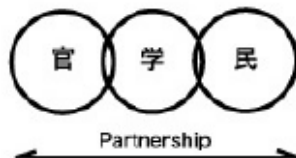
新着情報

2006.11.28.
ホームページを開設しました



Y3P研究会について

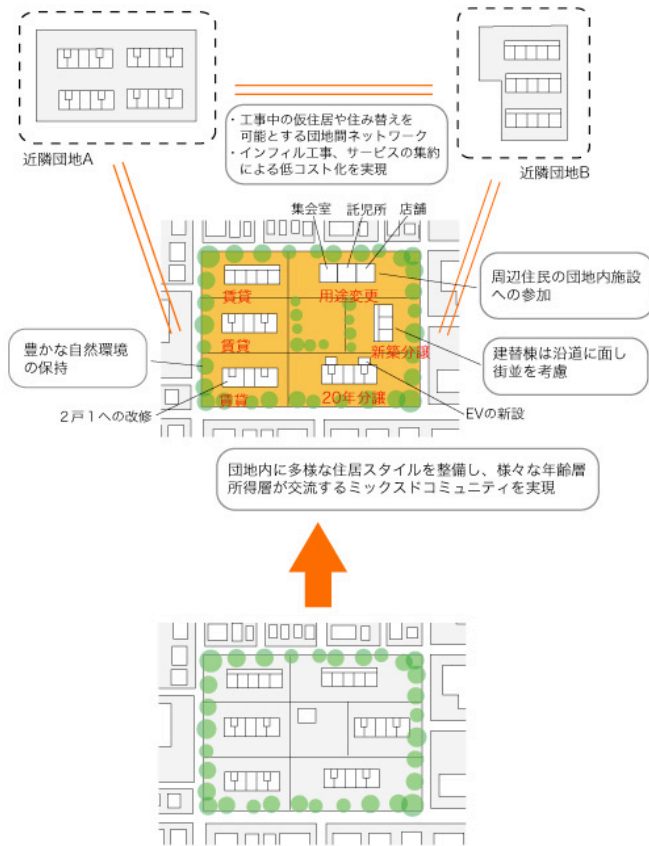
私たちが目指すもの—本研究会の目的



今日の制度が設計された1950年代に比べ、現在は、建築のプロジェクトの複雑性は増し、適用される技術も高度化し、官民の保有技術の内容及びバランスは大きくことなっている。また、公共的な性格をもった事業においても、民間資金が調達され投資される機会も増えてきた。

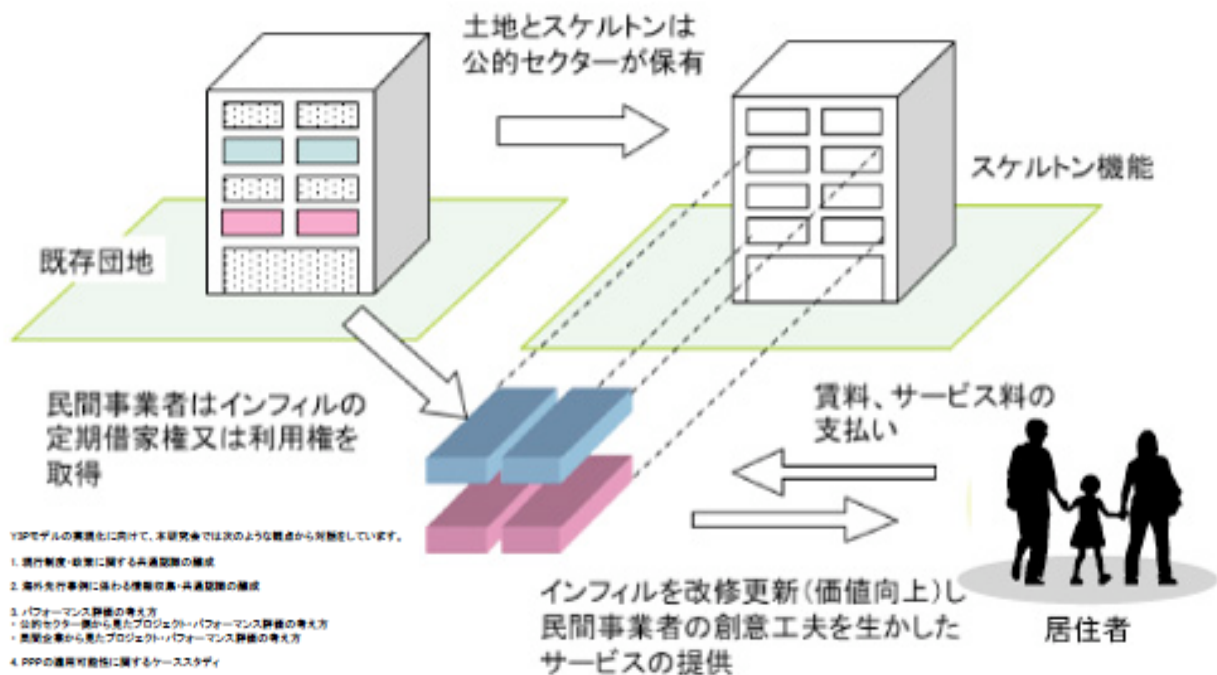
本研究会はこのような状況を踏まえ、大学が中立な立場にたつて、公的住宅セクターの職員、及び民間企業の職員をお招きし、官民の水平的な関係のなかで、双方のパートナーシップの可能性について率直なディベートをする場を設けることによって、団地再生などにおけるPPP (Public Private Partnership) のあり方を構想していくことを目的とするものである。

PPPとは、行政と民間が水平的な関係をもったパートナーとして何らかの連携組織を構成し、共同で公共的な性格をもった事業を遂行する手法を総称したもので、近年になり日本において実施されているPFI (Private Finance Initiative) は、PPPの一形態である。

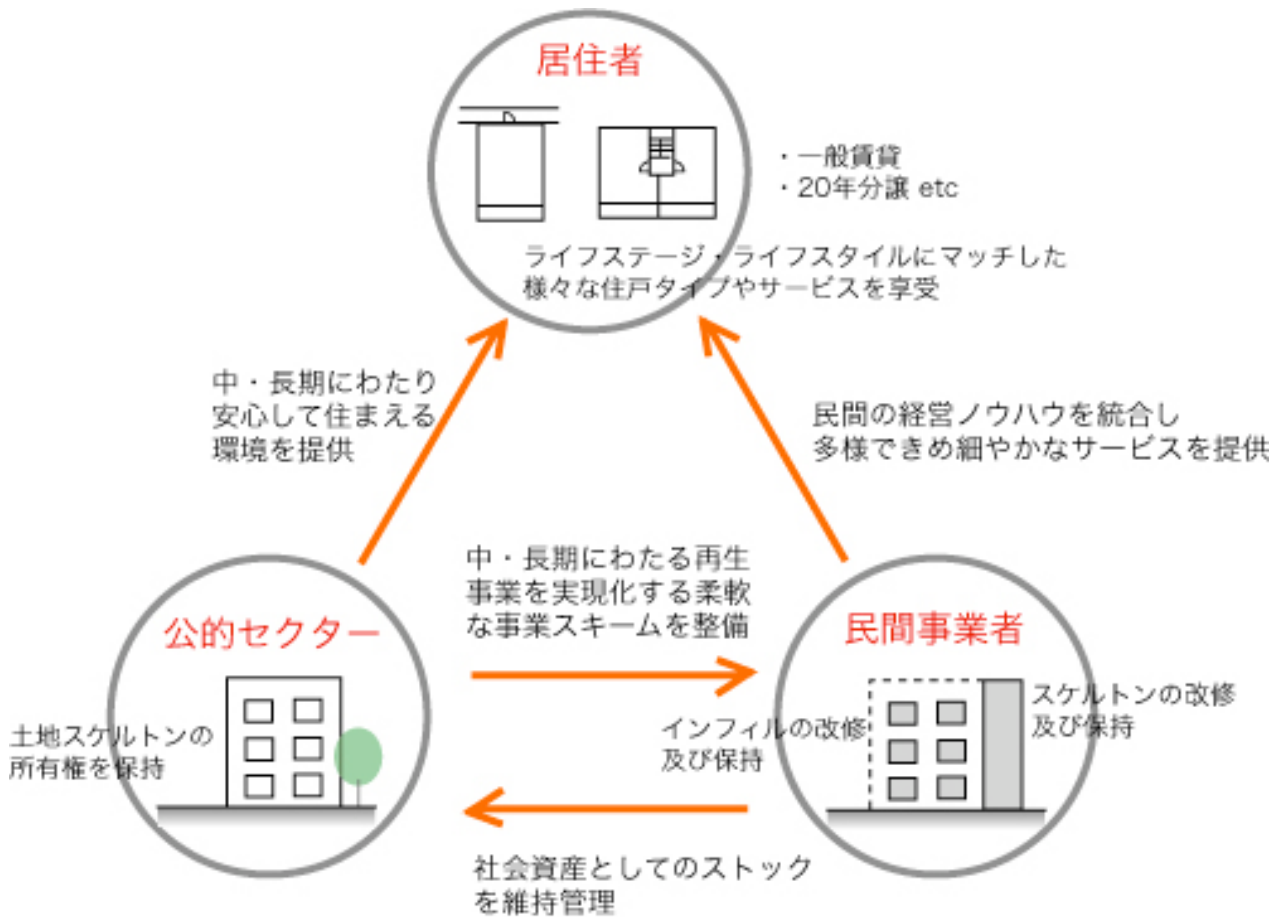


Y3Pモデルの実現化に向けて、
本研究会では次のような観点から
対話をしています。

1. 現行制度・政策に関する共通認識の醸成
2. 海外先行事例に係わる情報収集・共通認識の醸成
3. パフォーマンス評価の考え方
・ 公的セクター側から見たプロジェクト・パフォーマンス評価の考え方
・ 民間企業から見たプロジェクト・パフォーマンス評価の考え方
4. PPPの適用可能性に関するケーススタディ



Y3P研究会: 大学が中立的な立場で、官民の実務者を集め構想を作る研究会



単身・少人数世帯の増加という需要変化に対応した間取りの変更

(民間事業者が担う)

