

## 【 視 点 】

# 民間発案型PFIの推進を

財団法人 土地総合研究所  
専務理事 平川 勇夫

我が国のPFIは、法制定から5年半余り経ち、実施方針策定済み事業が累計で200件に迫ろうとしている。PFIを「民間活用型公共事業」と単純に思い込むのではなく、「効率的な公共サービスの調達手法」という幅広い視点でとらえれば、不動産業、サービス業など幅広い業種に関連がある。しかし日本での実績はと言うと、目下のところ学校、庁舎・宿舍等の建物の整備事業が中心をなし、運営やマネジメントに係る民間のノウハウ活用という部分が少ない。

そこで今後のPFIに求めたい点として、民間発案型事業を積極的に実施する環境整備がある。これまで実施されたPFI事業は、すべて公共側の計画によるものである。しかし、不動産業的な観点からすれば、官公庁施設は都市の一等地に位置するものが多いし、職員宿舍等は立地条件の割に低密度な建て方の古いものが多い。そのような立地特性や空き容積を活用する案はいくらかもありそうだが、国公有財産の制度的規制が民間中心の事業にはハードルとなる。一方PFIでは、官公庁施設と民間施設の合築の事業も実例が多いし、行政主体にとってもそのようなスキームによる財政負担削減は歓迎すべきはずである。

民間発案型PFI事業が出現しない主な原因としては、競争条件が明確でなく発案コストのリスクが大きいことがあると見られる。ガイドラインでは、一般の事案と同様の事業者選定手続を取るということは示されているものの、具体的な整理が十分できていない。提案についていかなる方法で採否を検討するか、発案企業の企画やノウハウをいかに保護しつつ内容を公開するか、先行的な負担をした発案企業とそれ以外の応募企業の実質的公平さをどう担保して競争させるか、など難しい課題がある。そういった取扱基準を明確にすることで、民間企業が安心して発案できる環境を作るべきである。

発案企業は多大の検討コストをかけて、知恵を絞った事業案を提出することになるから、事業者選定の際はある程度アドバンテージ・ポイントをもらってもおかしくない。現に韓国のPFI制度では、正式な提案競争時に発案企業には最大10%のアドバンテージを与えることとされている。韓国のPFI実績を見ると、道路、鉄道などを中心に民間発案事業の契約済み件数は既に38件、金額で1.2兆円に達し、PFI全体の30%を占める。

民間発案を奨励し優れた提案を採択してPFIを実施できるようになれば、老朽化した官公庁施設の更新促進はもとより、土地の高度利用や都市構造の改革なども期待でき、国民経済的にも大いに有益であろう。不動産企業の開発ノウハウや資金調達の工夫、テナント確保能力などが、重要な役割を果たすこととなる。