

|              |   |
|--------------|---|
| Title        | 官民連携による都市開発事業と事業化段階における合意形成に関する研究   |
| Author(s)    | 服部, 邦比古   |
| Citation     | 大阪大学, 2014, 博士論文  |
| Version Type | VoR   |
| URL          | <a href="https://doi.org/10.18910/34452">https://doi.org/10.18910/34452</a> |
| rights       |   |
| Note         |   |

*Osaka University Knowledge Archive : OUKA*

<https://ir.library.osaka-u.ac.jp/>

Osaka University

## 論文内容の要旨

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| 氏 名 ( 服 部 邦 比 古 )   |                                   |
| 論文題名  | 官民連携による都市開発事業と事業化段階における合意形成に関する研究 |
| 論文内容の要旨   |                                   |
| <p>日本の都市政策は民間活動を重視する方向にあり、都市開発事業に関しても民間の事業や投資を活用する官民連携手法の導入が進んでいるが、その合意形成には官民の社会的立場の違いによる理解不足や意思疎通の齟齬などの問題があることも指摘されている。</p> <p>本研究では、まず典型的な官民連携手法で公共サービスの民営化方式の1つであるPFI(Private Finance Initiative)の課題と官民双方の意識の違いを把握し、公的主体が主導する市街地再開発事業に関する官の役割と民間企業が主体となる民間都市再生事業の地域的経済的課題を明らかにした後、都市計画決定段階の官民の協議プロセスを分析することで、官民連携による都市開発事業と事業化段階における合意形成に資する基礎的要件を得ることを目的としており、全6章で構成した。</p> <p>第1章は序論であり、都市開発事業の現状とそれを取り巻く社会的背景を概観し、研究の目的と関連する既往研究の概要を記述することにより、本研究の位置付けと構成を示した。</p> <p>第2章では、PFIに関して、その基本理念であるVFM (Value For Money) について国に設置された委員会での議論等进行分析しその課題を明らかにした。また主要な事業主体へのアンケート調査により官民の意識について調査した結果、公的主体と民間主体の間には、VFMを構成する「事業採算性(支払い)」と「サービスの価値」に関して認識の差があること、官民間で「サービスの価値の評価」や「リスク移転」などのVFMに関連する項目が解決すべき課題として共有されているがその対策について統一的な認識が得られていないことなどを明らかにした。</p> <p>第3章では、公的主体が主導する市街地再開発事業に関して、1998年から2011年までの13年間に実施された366件の事業を分析した結果、事業採算性が高い東京都区部や住宅用途の再開発事業の比率が増加していることを明らかにした。また市街地再開発組合施行の事業に関して、公共団体からの直接的な支援である補助金の事業費に占める割合と間接的な支援である公益施設の延床面積に占める割合から、規模の小さい都市では事業の成立性が厳しいため公的主体がより手厚い支援をおこなっていることを明らかにした。更に公益施設の床価格は比較的高い価格水準であること、公的主体が分譲事業者として参画する事業では、譲受価格と譲渡価格との価格差が平均9%と民間企業が分譲事業者の場合の平均32%と比較して小さいことなどから、公的主体は結果的に市街地再開発組合の事業採算性を確保し実現を支援していることなどを明らかにした。</p> <p>第4章では、公的主体が民間企業に高い容積率等のインセンティブを与えることによって事業を進める民間都市再生事業に関して、その事業数が多い大阪市における12件のプロジェクトを調査した結果、需要が多く見込まれる都心地域では集中して事業化が進んだが、民間企業へのインセンティブの効果が認められない地域では事業化が進まなかったことを明らかにした。また同事業により多く供給された商業施設と貸事務所を分析した結果、大阪において実施された民間都市再生事業は大型商業施設を中心に老朽化した建物の更新に貢献した反面、短期間に多量の貸事務所を供給したことにより、2007年からの5年間に大阪市全体の貸事務所に関する平均空室率が4.8ポイント上昇し市域全体の平均月額家賃が12%減少するという不動産市況の低迷を引き起こしたことを明らかにした。更に貸事務所の供給がターミナル地区に集中しこれまで貸事務所立地だった中心地区の相対的地位が低下して地域間格差を拡大させたことなどを明らかにした。</p> <p>第5章では、民間都市再生事業の具体的な事例を対象として、公共施設と当該事業で建設することとなる民間建物の都市計画提案について官民のプロジェクト関係者間で開催された177回の会議記録を分析した結果、これらの会議では都市計画決定に直接関わる設計業務に関する協議が50%以上を占めて一番多かったが、事業性検討業務が約25%、法手続きや調整業務が各10%であったこと、事業主体と支援企業の間では事業性検討業務に関する比率が高かったことなどを明らかにした。また、主要なプロジェクト関係者の応答関係を分析した結果、公共施設や建築物の都市計画決定に関する懸案事項に関して、官民はそれぞれの立場や論点に基づき立案した検討案のやり取りを繰り返すことによ</p> |                                   |

って合意形成に至っていること、また協議項目は当初公共団体の「サービスの価値」の立場と民間企業の「事業採算性」の立場でその内容に違いがあったが、官民は会議を重ねることにより具体的な共通の協議内容に収斂し、合意点に達していることなどを明らかにした。

第6章は結論で、本研究で明らかになった主要な結果を整理し、官民連携による都市開発事業と事業化段階における合意形成に資する基礎的要件として取りまとめ、本研究の結論とした。

## 論文審査の結果の要旨及び担当者

| 氏 名 ( 服 部 邦 比 古 )   |     |     |      |
|---|-----|-----|------|
|   | (職) | 氏 名 |      |
| 論文審査担当者   | 主 査 | 教授  | 阿部浩和 |
|   | 副 査 | 教授  | 横田隆司 |
|   | 副 査 | 教授  | 木多道宏 |
|   | 副 査 | 准教授 | 小浦久子 |
| <b>論文審査の結果の要旨</b>   |     |     |      |
| <p>日本の都市政策は民間活動を重視する方向にあり、都市開発事業に関しても民間の事業や投資を活用する官民連携手法の導入が進んでいるが、その合意形成には官民の社会的立場の違いによる理解不足や意思疎通の齟齬などの問題があることも指摘されている。本研究では、典型的な官民連携手法で公共サービスの民営化方式の 1 つである PFI (Private Finance Initiative) の課題と官民双方の意識の違いを把握し、公的主体が主導する市街地再開発事業に関する官の役割と民間企業が主体となる民間都市再生事業の地域的経済的課題を明らかにした後、都市計画決定段階の官民の協議プロセスを分析することで、官民連携による都市開発事業と事業化段階における合意形成に資する基礎的要件を得ることを目的としており、全 6 章で構成している。</p> <p>第 1 章は序論であり、都市開発事業の現状とそれを取り巻く社会的背景を概観し、研究の目的と関連する既往研究の概要を記述することにより、本論文の位置付けと構成を示している。</p> <p>第 2 章では、PFI に関して、その基本理念である VFM (Value For Money) について国に設置された委員会での議論等を分析しその課題を明らかにしている。また主要な事業主体へのアンケート調査により官民の意識について調査し、公的主体と民間主体の間には、VFM を構成する「事業採算性 (支払い)」と「サービスの価値」に関して認識の差があること、官民間で「サービスの価値の評価」や「リスク移転」などの VFM に関連する項目が解決すべき課題として共有されているがその対策について統一的な認識が得られていないことなどを明らかにしている。</p> <p>第 3 章では、公的主体が主導する市街地再開発事業に関して、1998 年から 2011 年までの 13 年間に実施された 366 件の事業を分析した結果、事業採算性が高い東京都区部や住宅用途の再開発事業の比率が増加していることを明らかにしている。また市街地再開発組合施行の事業に関して、公共団体からの直接的な支援である補助金の事業費に占める割合と間接的な支援である公益施設の延床面積に占める割合から、規模の小さい都市では事業の成立性が厳しいため公的主体がより多くの支援をおこなっていることを明らかにしている。更に公益施設の床価格は比較的高い価格水準であること、公的主体が分譲事業者として参画する事業では、譲受価格と譲渡価格との価格差が平均 9% と民間企業が分譲事業者の場合の平均 32% と比較して小さいことなどから、公的主体は結果的に市街地再開発組合の事業実現を支援していることなどを明らかにしている。</p> <p>第 4 章では、公的主体が民間企業に高い容積率等のインセンティブを与えることによって事業を進める民間都市再生事業に関して、その事業数が多い大阪市における 12 件のプロジェクトを調査した結果、需要が多く見込まれる都心地域では集中して事業化が進んだが、民間企業へのインセンティブの効果が認められない地域では事業化が進まなかったことを明らかにしている。また同事業により多く供給された商業施設と貸事務所を分析した結果、大阪において実施された民間都市再生事業は大型商業施設を中心に老朽化した建物の更新に貢献した反面、短期間に多量の貸事務所を供給したことにより、2007 年からの 5 年間に大阪市全体の貸事務所に関する平均空室率が 4.8 ポイント上昇し市域全体の平均月額家賃が 12% 減少するという不動産市況の低迷を引き起こしたことを明らかにしている。更に貸事務所の供給がターミナル地区に集中しこれまで貸事務所立地だった中心地区の相対的地位が低下して地域間格差を拡大</p> |     |     |      |

させたことなどを明らかにしている。

第5章では、民間都市再生事業の具体的な事例を対象として、公共施設と当該事業で建設することとなる民間建物の都市計画提案について官民のプロジェクト関係者間で開催された177回の会議記録を分析した結果、これらの会議では都市計画決定に直接関わる設計業務に関する協議が50%以上を占めて一番多かったが、事業性検討業務が約25%、法手続きや調整業務が各10%であったこと、事業主体と支援企業の間では事業性検討業務に関する比率が高かったことなどを明らかにしている。また、主要なプロジェクト関係者の応答関係を分析した結果、公共施設や建築物の都市計画決定に関する懸案事項に関して、官民はそれぞれの立場や論点に基づき立案した検討案のやり取りを繰り返すことによって合意形成に至っていること、また協議項目は当初公共団体の「サービスの価値」の立場と民間企業の「事業採算性」の立場でその内容に違いがあったが、官民は会議を重ねることにより具体的な共通の協議内容に収斂し、合意点に達していることなどを明らかにしている。

第6章は結論で、本研究で明らかになった主要な結果を取り纏め本論文の結論としている。

公聴会においては、本論文の特徴である都市開発事業における建築事業の成立性に関して、官民の立場の違いや公共性の在り方に関する議論がなされた。特に本論では民間側の事業実現の立場から都市開発が議論されている点に特徴があり、官民連携と事業化段階の合意形成に関する新たな視点として確認するに至った。

以上のように、本論文は官民連携による都市開発事業とその合意形成に関する新たな知見を得ており、将来の建築・都市整備と都市開発事業の推進に寄与するところが大きい。またその成果は建築計画学、都市計画学の研究発展に貢献するものである。

よって本論文は博士論文として価値あるものと認める。