

# LABVを用いた都市再開発事業の効率性の検討

高杉 祥明<sup>1</sup>・宮本 和明<sup>2</sup>・牧野 史典<sup>3</sup>・高木 沙織<sup>4</sup>

<sup>1</sup>学生会員 東京都市大学大学院 環境情報学研究科 (〒158-8586 東京都世田谷区等々力8-9-18)  
E-mail: g1383502@tcu.ac.jp

<sup>2</sup>フェロー会員 東京都市大学教授 都市生活学部 (〒158-8586 東京都世田谷区等々力8-9-18)  
E-mail: miyamoto@tcu.ac.jp

<sup>3</sup>正会員 国際航業株式会社 東日本事業本部 (〒183-0057 東京都府中市晴見町2-24-1)  
E-mail: fuminori\_makino@kk-grp.jp

<sup>4</sup>正会員 国際航業株式会社 東日本事業本部 (〒183-0057 東京都府中市晴見町2-24-1)  
E-mail: saori\_takagi@kk-grp.jp

人口減少時代のインフラ整備において、都市再開発事業は重要な課題の一つである。LABV手法は2000年代から英国において活用され始めた公的資産利活手法の一つであり、自治体の財政を圧迫することなく公共施設の更新や面的な都市の再開発を可能にするツールとして注目されている。しかし、英国においてその適用が増えているにも関わらず、優位性等に関しての理論的な検討はほとんど行われていない。また、我が国においてはその認知がほとんどされていないことから導入可能性に関しての検討もほとんど行われていない。そこで、本研究ではLABVの特性を明らかにし、わが国における適用可能性を検討することを目的としている。まず、英国におけるLABVの基本スキームと適用事例を概観する。また、その導入における英国における背景を明らかにする。ついで、LABVの特色を整理し、既存の公有地活用方法との定性的な比較を行う。

**Key Words :** *Local Asset Backed Vehicle, Urban Regeneration, Public Private Partnership, Joint Venture, Public Real Estate, Limiter Liability Partnership*

## 1. はじめに

英国においてはPFIをはじめとする様々な事業形態により、公的サービスの提供に民間の資金およびノウハウの活用が進んできている。そのなかでも、最近では都心部における公有地等の再開発に民間資金を活用する手法として、LABV (Local Asset Backed Vehicle) と呼ばれる事業主体による事業が数多く実施されてきており、一般に高い評価を得てきている。特に、英国においては保守党政権に移行してからPFIに関しては精力的な見直しが行われたが、その中においても、LABVに関しては、そのさらなる適用の検討が提言されてきた<sup>1)</sup>。

我が国においても公的サービスの提供に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、効率的かつ効果的に社会資本を整備するという目的のもと、2012年にPFI法が制定されてから数多くのPFI事業が行われてきたが、従来のPFI事業の多くがサービス購入型によるもので、言い換えるとほとんど全ての返済原資を公的財源に依存するものとなっている。それに対して、公的主体の財源に頼ることなく、さらなる民間のノウハウ、提案能力を生かした事業を推進するべく2013年6月に民間資金等活

用事業推進会議が「PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプラン」<sup>2)</sup>を決定した。このアクションプランにおいては、財政負担を最小に抑え、公共目的を最大限達成することを目指した事業を官民連携で企画するなど、既存施設や公的不動産の生産性を高めるようなPPPの好事例を構築していくことを目標に掲げている。その具体的な取り組みの一つとして公的不動産を利活用したPPPによる事業の掘り起こしや、事業モデルの具体化等を推進している。

一方、我が国における公有資産の利活用に関しては国交省が発表している「PREを实践する為の手引書」<sup>3)</sup>において様々な利活手法が紹介されている。このように公的不動産の利活用は高まりを見せていることがうかがえる。しかるに、英国で適用事例が増えているLABVはわが国において使われている手法と異なるものである。それにもかかわらず、わが国におけるLABVに関する調査研究はごく少数に限られ、その実態および特色に関してはほとんど把握されていないといえる。また、本場英国においても実務の先行に比べその学術的な分析はほとんど行われていないのが現状である。

そこで、本研究ではLABVの特性を明らかにし、わが国における適用可能性を検討することを目的としている。まず、英国におけるLABVの基本スキームと適用事例を概観する。また、その導入における英国における背景を明らかにする。ついで、LABVの特色を整理し、既存の公有地活用方法との定性的な比較を行う。それらを踏まえて、事業に関わるステークホルダー間の受益と負担を特定化し、今後の計量分析への方向性を示す。

## 2. LABVとは

### (1) LABVの概要

LABVとはLocal Asset backed Vehicleの略語であり、地方自治体などが保有する土地や公共施設などの資産と民間部門のパートナーが有する資金・ノウハウを組み合わせ、地域に基づいた再生・開発・更新・資産の包括的な管理などの目的を達成するために組織される事業体である。この事業体は公共部門と民間部門のパートナーシップにおいて官民50:50の権限や利益、責任を共有するジョイントベンチャーの形態をとっているという特徴を有している。また、その事業体で行った事業から得た利益は再び次のプロジェクトに再投資される為、自立した持続的な開発が行われる。このような性質からLABVは都市における面的な再開発が特に期待される。

### (2) LABVの基本的な事業スキーム

LABVの基本的な事業スキームを図-1に示す。LABVは公共部門の保有する公有資産の現物出資と民間事業者からの資産に合致した金銭出資により設立される。事業体には主に有限責任組合（LLP：Limited Liability Partnership）が活用され、公共部門と民間部門が単一の事業体の下で官民50:50の責任、議決権、利益の共有を行う。

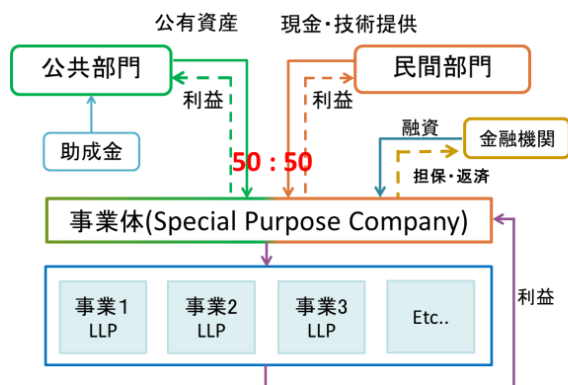


図-1 LABVの基本的なスキーム

事業体における官民の様々な取り決めは全てパートナーシップ契約において決定される。LABVが実行主体として行うこととなる事業は、それぞれの事業ごとにSPVを

設立し倒産隔離を図ったうえで事業を行う。また、それぞれの事業で得た利益は再びLABVに配当され、公共部門と民間部門に配分される、各事業で得た収益を再投資することができる点が、都市の面的な再開発を可能にする。

### (3) LABVを活用した事業とその類型について

LABVを活用した事業は事業体の目的および資産の性質によって主要な目的を解決することを念頭において作成されていると言える。LABVによる事業はLocal PartnershipsのLABVに関するレポート<sup>4)</sup>によると大きく分けて開発型・マネジメント型・運営型・都心再生型の4つの類型に分けられる。開発型LABVでは単一または複数の地域の開発に焦点を当て対象地域の開発を行っている。マネジメント型LABVでは、地方自治体が保有している公有資産の維持・管理業務を行う事に焦点を当てた事業体でありAylesbury Vale Estates vehicleなどの事業が挙げられている。運営型LABVは地理的に分散する資産を事業体によって資産価値を高める目的で設立される。Solum Regeneration では駅の運営の向上と7つの駅の近辺の地区の再開発を行う為に設立され、単一の事業体の下で全体的な管理を行う事に焦点を当てている。都心再生型LABVでは長期的な契約において包括的な事業を行う目的で設立されている。パートナーシップでの事業計画は一般的に都市部におけるコミュニティ施設や公共分野での解決策として包括的な方法で取り組む為にCouncils（自治体）の計画が反映されたものとなっている。

英国において実施されているLABV事業の総数に関しては正確に把握することは困難であるが、少なくとも26件の事業が起案され、22件が事業中である<sup>5)</sup>。

### (4) 代表的な事業例（CCURV: Croydon Council Urban Regeneration Vehicle）

イギリスの南東部に位置するクロイドンでは、クロイドン評議会が中心市街地に保有する複数の公有地をLABVの活用を通じ、市役所の建て替え、オフィスビルの建設、住宅供給、レジャー施設の建設などを行う都心再開発事業を行っている。CCURVはクロイドン評議会と民間パートナーであるJohn laingとの官民50:50のJVパートナーシップで組織されており、28年間にわたる契約期間において総額£450millionを投資しクロイドン駅周辺を中心地の再開発を行うものとなっている。

プロジェクトは4つのフェーズに分けられており、PSDH（Public Service Delivery Hub）の建設が事業体におけるアンカープロジェクトとして行われている。このプロジェクトでは老朽化した評議会の建物を取り壊し、その跡地に新たな市役所機能、貸しオフィスと販売スペースを兼ねた施設を建設するものとなっている。また当該施設の建設に当たり、クロイドンにおける職と雇用の創出にも取り組んでおり<sup>6)</sup>、地域経済の活性化も視野に入れている。

Waddon Leisure and Social HousingプロジェクトはCCURVの第2フェーズにあたる。Waddonプロジェクトはクロイドン評議会とハイド住宅グループ(Hyde Housing Group)がCCURVの代表として再開発を担当する。既にCCURVはWaddonレジャーと社会住宅のスキームを提供するウェーツ建設と建物の契約を締結しており、プロジェクトは、新しいレジャーセンター(スイミングプール、スポーツホール、ジム、コミュニティスペース)、手頃な価格の住宅供給、教育センターを建設する。

第3フェーズにあたるCollege Greenプロジェクトにおいては、College Greenはイーストクロイドン駅や中心市街地へのアクセスが良い場所であることから、教育、レジャー、住宅、小売店などの用途で使用する予定である。

Davis Houseプロジェクトでは、Davis House LLP(John laingとクロイドン評議会の間との50:50パートナーシップ)は2008年12月5日にDavis Houseを買収した。この買収は旧評議会施設の移動を行いPSDHの開発を容易にする為であった。Davis Houseは南クロイドン高架道路(A232)へのアクセスが良好なクロイドンハイストリートに位置しているため、この場所は宿泊施設、小売り施設を含む7階建ての建物に建て替えられる予定である。

#### (5) LABVIに関するわが国での文献等

英国においてはLABVI関連では学术论文は極めて限定的であるが、その実務的な解説文献は数多く公表されている。しかし、わが国においては、極めて限定的である。

国土交通省による平成24年度の先導的官民連携支援事業(地方公共団体等による調査実施への補助)により、宮城県が実施した調査事業においては、LABVIによるアプローチを提言している<sup>7)</sup>。しかし、その具体的な内容は含まれていないことから、概念的な提案にとどまっている。また、内閣府のPFI推進委員会においてはLABVIの検討についての提言が複数回なされている<sup>8)</sup>。

LABVIに関するまとまった報告書としては石田<sup>9)</sup>と高橋<sup>10)</sup>の報告書があげられる。石田ではLABVIの背景と概要をわかりやすく紹介しており、高橋ではクロイドンのLABVIであるCCURVを詳しく紹介している。

もう一つのまとまった報告書としてはLABVIに関してのまとまった文献としては片桐<sup>11)</sup>のレポートがあげられる。このレポートでは、英国のLABVIに関する概要紹介の後に、LABVIに基づくわが国へのインプリケーションとして以下の3点を挙げている。まず、わが国における公的資産の有効活用については、各所管官庁、所管部局において別々の方針に基づき進められており、省庁間、部局間における取り組みの横展開やノウハウの共有などが行われていないことから、新たなモデルの構築余地や発展余地が少ない点に課題があると指摘している。それに対して、LABVIはモデルの横展開が可能であり、参考になると指摘

している。第二点としては、英国においては、官民JV型モデルが多様なPPP/PFIモデルの一形態として位置づけられていることを強調している。官民JV型モデルの活用にあたっては、自らがノウハウの少ない民間ビジネスにおいて、公共部門がリターンに応分のリスクをシェアすることになる。したがって、公共部門が公的資産の有効活用に係る要求水準等を事前に確定可能である場合には、売却や定期借地等の平易なモデルが推奨されるが、そうでない場合は、長期的なVFMの最大化の観点から、LABVIによるアプローチが考えられる。第三としては、長期にわたるプロジェクトに対する柔軟性の確保とモラルハザード回避のための工夫としてLABVIを捉えている。プロジェクトの要求水準が公共側で事前に確定できない場合、LABVIにおいて官民の協議の中で、柔軟に開発計画を変更・修正することが可能である点を強調している。ただし、民間パートナーの選定における透明性、公平性のある競争環境の構築が重要であると指摘している。なお、LABVIの仕組みはわが国の第三セクターに類似した構造であるが、民間パートナーのモラルハザードを回避のための各種工夫がなされていることが優れていると指摘している。

### 3. Public Private PartnershipにおけるLABVIの位置づけ

官民連携手法は事業形態によって官民での資産保有の割合や事業運営への関与の度合いが異なってくる。PFIの事業方式のBTO(Build Transfer Operate)方式は民間事業者が施設を建設後、公共に所有権を移転する為、資産保有の割合が低いといえる。BOT(Built Operate Transfer)方式は、民間事業者が施設を建設、所有したまま運営し事業期間終了後に公共に所有権を移転する。また、事業期間中のリスクの大部分について責任を負う事や事業者の運営能力に頼る部分が大きい為、事業運営への関与が大きいといえる。公共施設等運営権制度(コンセッション方式)は施設の所有権を発注者に残したまま、公共施設等の運営を民間事業者が行うスキームであり、従来のPFI制度の枠組みでは事例が少なかった独立採算型事業等にPFIを導入するための手法である。この手法は民間事業者が料金収入を伴う公共施設の運営について創意工夫を持って行うという点から民間の事業運営の関与が大きい、また受注者側から見ても、施設運営に関わるリスクを移転することができるため官の関与は小さいともいえる。

LABVIについては、事業を行う際、特別目的事業体(SPV)は官民50:50の有限責任組合(LLP:Limited Liability Partnership)と呼ばれる事業形態で設立される。

この事業形態は組合組織の性格を有しており、内部自治の自由があり、出資比率によらず柔軟な損益や権限の分配が可能となっている為、官民50:50の権限の分配が可能となっている。しかし、LABVにおいては、公共部門が公有資産を現物出資し、民間部門がその資産に合致した金銭を出資することが原則となっている為、官民における資産保有は50:50となり、事業における責任及び権限は50:50となり、両パートナーは事業運営に対して同等に関与することとなる。

#### 4. 英国における公有資産の有効活用の背景

英国においては1990年代以降、公有資産の有効活用にジョイントベンチャー（JV）を活用する動きが活発化していた。これがLABVの創生につながる基本的な背景と考えられる。英国においては1990年代以降、公有資産の有効活用にジョイントベンチャー（JV）を活用する動きが活発化していた。これがLABVの創生につながる基本的な背景と考えられる。この節ではそれに関する解説が記述されている片桐<sup>11)</sup>を参考にして説明する。

英国における公的資産の有効活用施策としては余剰資産の早期売却と公的資産の有効活用が上げられる。

余剰資産の早期売却においては、英国の政府会計に係る基準を示したGovernment Accounting 2000で「一旦余剰資産として織別された資産はValue For Money (VFM)の観点からできるだけ早く売却されるべきである」と規定された。そして、当該資産の処分を原則3年以内に行うべきとの指針が示されている。

公的資産の有効活用では、英国財務省主導のもと1998年より進められたWMI (Wider Markets Initiative)において、英国政府機関の各省庁、外局および非省庁型公共機関にWider Markets Officerが配置され、官民連携により各公的機関が保有する公的資産の有効活用が推進される枠組みが構築された。

公的資産の有効活用施策が打ち出される中、公的資産が民間に開放される場合においても、公共が引き続き関与を持ち続けることで、長期的な視点からより高いVFMを確保することが可能なケースがあり、公的資産の単純なマーケットでの売却ではなく、官民JV型のモデルの活用余地があると判断されるケースもあった。これはまさしくLABVの背景である。

英国財務省では、個別プロジェクトにおける官民JV型モデルの活用を受け、当該モデルを長期的な官民パートナーシップの一形態として位置づけ、一層の推進を図るため、官民JV型モデルにかかわるガイダンスノートを作成・公表(2001年および2010年(改訂版))した。なお、

この中では、対象となる公的資産として土地や建物といった不動産に加え、知的財産等も含まれている。

官民JV型の公的資産（不動産）の活用が見込まれるケースとしては以下のような例が挙げられており、これらのほとんどはLABVの要件と言うことが出来る。

- ・ 複雑な土地問題や計画上の課題があるなど、市場の失敗が生じる可能性があるケース
- ・ 公的不動産と隣接する民間所有の土地とを一体的に活用することで相乗効果の発揮が期待できるケース
- ・ 公共部門が資産の活用に関する権限を維持することで、より広い経済的、社会的な便益が期待できるケース
- ・ 資産価値を担保に、新しいインフラや建物の整備のための資金調達を行うことが期待できるケース
- ・ 収益性が高い開発と低いものを束ねて一体の建物とする等の内部補助により、より大きな便益の達成が期待できるケース

英国では官民ジョイントベンチャー（JV）に関するガイダンス「Joint Ventures: a guidance note for public sector bodies forming joint ventures with the private sector」<sup>12)</sup>が財務省から2001年に公表され、2010年に改訂されている。

2010年の改訂においては2008年に公表された公共施設調達に関するレポート「Infrastructure procurement: delivering long-term value」<sup>13)</sup>に対応する形で、より広い調達方式を意識してJVの組織創設とその運営に関しての指針を示している。「Infrastructure procurement」においてはPFIを中心に公共サービスの新しい調達方式全般に関して書かれており、その中では様々な形式のJVについても言及されている。

このガイダンスは、先にも記したWider Markets Initiativeの下で価値を創造するために、旧版を改訂したものである。この中では、特定目的会社、合資会社、有限責任事業組合等、より幅が広いJV形態について記述されている。Joint VenturesガイダンスではJVを6つのモデルに分けている。その概要を図-2に示す。この中ではPFIにおける契約に基づくパートナーシップもJVの一つの形態としてあげられている。

これらの中では限定責任事業組合（LLP: Limited Liability Partnership）が2000年に導入された新しいJV形態としてあげられており、LABVのほとんどはこの形態を取っている。LLPはパートナーシップの柔軟性と限定責任による安全性を兼ね備えた複合形態として説明されている。

## 5. LABVの特色

### (1) Local Partnershipレポートに上げられた特色

LABVに関するまとまった資料としてはLocal Partnershipのレポートがあげられる。このレポートにおいては以下の点を特色としてあげている。

- ・ 公共部門における人的資源の不足を民間部門の豊富なスキルで補えること。
- ・ 公共部門が関与することにより、地域全体の戦略的な再開発を可能にすること。
- ・ 民間に任せられた場合の市場の失敗を回避し、全体としての開発価値を高められること。
- ・ 適切なリスク移転がなされること。
- ・ より大きな商業価値を生み出せること。
- ・ 長期的かつ安定的な投資機会を創造すること。
- ・ 開発利益を適切に還元出来ること。

以下ではこれらの特色を事業形態や手続きに着目して検討する。

### (2) 事業体における特色

事業体における特色としては、公共部門が民間パートナーと同様に事業者として事業に参加する点である。公共部門が事業者として参加することにより、公有資産の利活用の際に土地のコントロールを保持するとともに、事業を通じて得た収益を受け取ることができる。これらを可能にしているのがLABVに用いられるLLPである。

LLPにおいて公共部門と民間部門はパートナーシップ契約を締結し、官民間における責任・利益・議決権を50:50で共有している。LABVにLLPを利用する主な理由としては、公共部門に分配される利益の二重課税の回避を行う目的がある。また、長期間に及ぶパートナーシップ契約と柔軟なパートナーシップ構造を築くことが可能な点も特徴といえる。英国におけるLABVを活用した事例の多くが10年から20年にわたるパートナーシップ契約を結んでおり、長期的な官民連携のもとで戦略的に事業を行っている。

LABVが活用され始めた初期段階のBlue printと呼ばれるプロジェクトでは、複数の公共部門が一つのLABVの組織の中で事業に携わっている。Blue PrintにおけるLABVではイーストミッドランド開発庁とEnglish Partnershipsの2つの公共部門が関わっており、それぞれが25の議決権を有し、民間事業者であるIglooが50の議決権を共有する形となっている。また、民間部門側においても、民間事業者がコンソーシアムを組み、民間パートナーとして参加する事例もある。このようにLABVは多様なパートナーシップを組むことができる柔軟性を持ちつつ、官民における責任を明確化したうえで長期にわたる事業を行える事業体であると言える。

### (3) 公有資産の現物出資

LABVによる事業方式の特色として挙げられるのが、公共部門が土地をはじめとする公有資産を現物出資し、民間事業者がその資産に合致した金銭出資を公有資産を担保にしたアセットファイナンスによる低金利の資金調達を行う点である。この特色は公共部門から見ると、公有資産の出資のみで民間資金を活用することができ、少ない出資で大きな事業を行う事を可能にしている。また、民間パートナーとしては、用地買収の資金調達を行う必要がなく事業規模に比べ少ない資金調達で事業への参加が可能となる。しかし、英国の事例においては、公有資産を担保に資金調達を行わず、民間事業者の自己資本をLABVに投資するケースが多い。

### (4) 民間事業者選定手続きにおける特色

EUにおいて公的な調達を行う際、一定の条件においては公共調達指令に準拠した以下の調達手続きのいずれかを選択する必要がある。

- ・ 公開競争手続 (Open Procedure)
- ・ 制限競争手続 (Restricted Procedure)
- ・ 交渉手続 (Negotiated Procedure)
- ・ 競争的対話手続 (Competitive Dialogue Procedure)

競争的対話手続による調達は特に複雑である契約で「発注者がニーズまたは目的を満たすことのできる技術的方法を客観的に特定することができない場合」や「発注者がプロジェクトの法的または財務的構成のいずれか、または両方を明確に規定することができない場合」などにおいて適用されるべきものとされている<sup>14)</sup>。特に英国においては競争的対話手続の適用が推奨される調達対象として「都市再生のための官民連携」が挙げられている<sup>15)</sup>。そのため英国におけるLABVを活用した事業の民間パートナーの選定には競争的対話手続が用いられている。LABVの民間パートナーの選定において競争的対話手続が用いられることによる利点としては、LABVを活用した事業において公共部門が達成すべき明確な目標・要求水準および解決策が決まっていない場合において企画段階からの民間の提案を最大限に生かすことができる点や、対話を通じて事業における官民間の齟齬を未然に防ぐことができる点などが挙げられる。

一方、2013年初めにCroydonをはじめとするLABVの有力プレーヤーであったJohn LaingがLABVから撤退するとの表明がなされた。その背景としては、入札コストの大きさがあげられており、課題の一つと言える。

### (5) 包括的な事業範囲と戦略的な再開発

LABVを活用した事業においては単一の事業ではなく包括的に事業を行っている点が特色として挙げられる。収益の出る事業と出ない事業をバンドリングし、長期的なパートナーシップのもとで事業を行う事により単体の事業では実現しない計画を実行することができる内部補助

的な側面をもつ事業体であるといえる。英国のクロイドンで行われているCCURVでは市庁舎の施設の更新と住宅の供給、レジヤ施設建設を行っている。このような市庁舎の更新だけにとどまらず包括的な事業範囲と内部補助的な事業を可能にし、収益を確保するのに十分な長期的なパートナーシップ契約期間もLABVの特徴といえる。

## 6. LABV事業方式の優位性と課題

### (1) 比較の視点

LABV事業方式を他の事業方式、ここでは売却や定期借地と比べる視点としては、事業形態から見ていくことが出来る。LABVの事業形態のなかでも、公共部門が土地をはじめとする公有財産を現物出資する点がまず特色である。さらに、公共パートナーがSPVに参加すること、さらに、事業が単一事業ではなく包括的であること等が大きな特色である。以下の各視点からの公有地の売却や定期借地と比較しての優位性について述べる。

### (2) 優位性

#### a) 公有財産の現物出資

公有財産の現物出資による優位性としては以下の2点が挙げられる。

- ・用地買収の資金調達が必要：土地は公共部門から現物出資されることから民間パートナーは買収資金を調達する必要がなく、事業規模に比べては少ない資金調達で事業への参加が可能になる。
- ・アセットファイナンスによる低利の資金調達が可能：土地を担保に有利な条件での資金調達が可能である。

#### b) 公共のSPVへの参加

公共がSPVに参加することによる優位性としては以下の2点が挙げられる。

- ・公共性の確保：具体的な開発計画が立たない対象において民間との協議により公共性が確保できるように事業形成が出来る。
- ・事業利益の受領権の確保：事業において得べき利益の受領権が確保できる。また、民間の過度な利潤を防ぎ、適切なプロフィットシェアが出来る。

#### c) 包括的な事業範囲の設定

包括的な事業範囲を設定することによる優位性としては以下の3点が挙げられる。

- ・総事業価値の最大化：個別の土地における収益性のみに着目するのではなく、全体としてみた事業価値に着目出来ることから、社会的便益の最大化が図れる。
- ・開発利益の内部化：インフラ等の開発利益が内部化できる。外部製材の内部化が図れる。

- ・内部補助財源の確保：それ自体は収益性がないあるいは低い事業の総価値を高める上では必要な施設等の整備財源が確保できる。

### (3) 課題

#### a) 公有財産の現物出資

公有財産の現物出資による課題としては以下の2点が挙げられる。

- ・現物出資の行政手続きが困難：公有財産の現物出資がどのような場合に可能なか、また、可能でない場合はそのような対応が取れるのか検討する必要がある。
- ・出資現物の評価：通常の担保価値の鑑定評価で問題はないのか、あるのならどのような評価を行うべきか検討する必要がある。

#### b) 公共のSPVへの参加

公共がSPVに参加することによる課題は次の1点が挙げられる。

- ・民間の自由度を抑制：当然のことながら、民間の意志決定に対して公共の介入があることになり、民間参画の最大のメリットを毀損する可能性がある。

#### c) 包括的な事業範囲の設定

包括的な事業範囲の設定に起因しては以下の課題が挙げられる。

- ・個々の事業におけるモラルハザード：過度な内部補助は個々の事業経営におけるモラルハザードを誘発する可能性があり、事業全体の効率性に課題を残す。

#### d) その他の課題

上記の他にも以下に列挙する課題がある。

公有地の保有・売却形態：事業によっては土地付きでの売却が考えられるが、その時の公有地の取り扱いを明確にする必要がある。

- ・SPVの設定：事業期間、定款をどのように設定するかが課題である。
- ・民間パートナーの選定：競争的対話方式が基本である。しかし、わが国においてはPFIのプロセスのガイドラインで示されているがその具体的な事例はない。

## 7. おわりに

PFI においてはその基本的な事業スキームはかなりの程度確立されたものがあり、それはいわばプロトタイプとも言えるものであり標準契約も準備されている。一方、LABV に関してはそれぞれの対象地域の状況と公有資産の種類、そしてその公共主体の目的によって個別の事業形成がなされている。そのため、PFIのようなプロトタイプをLABV に設定することは事実上不可能と考えられ

る。この点がLABV の理解を困難なものにしていると思われる。言い換えるとLABV は全てにおいてオーダーメイド事業ということが言える。また、ローカルパートナーシップスのレポートにも書かれている通り、公的主体は必ずしも地方自治体とは限らない。リーズにおける運河庁の事業や鉄道資産の保有機構であるNetwork Rail の事業などはLocal Asset という名称は当てはまらないものである。以上の状況であることは前提として、LABV はどのような組織であれ公的機関の有する余剰資産あるいは劣化資産を有効に活用して収益施設を設置することにより、その収益の一部を公共施設等の非収益施設の設備費用に内部補助する事業方式とすることが出来る。その際、公共機関が民間に公有資産を売却したり借地提供したりするのではなく、その開発事業にパートナーとして参加することにより、公共の目的にあった総合的な開発をその配当を得ながら長期的戦略的に実現することを可能にする点に最大の特徴がある。全てのLABV に関して共通して言える事は公共と民間の出資比率が50:50 であり、地域開発における公民それぞれの長所をその事業体運営に適切に反映しようとしていることである。

なお、英国では本稿で述べた事業方式の他にも、省庁や中央、地方政府の壁を越えて公有財産を活用する

「One Public Estate Programme」も始まっており、公有財産の活用を財政再建の大きな柱の一つとして捉えている。

本稿においてはLABVの実態調査とその特性の定性的な検討にとどまったが、今後はモデル事業を設定し、ステークホルダーの受益と負担に基づく定量的な分析をもとづいて事業スキームを検討する方法を構築していく予定である。

#### 参考文献

- 1) Treasury Committee, UK House of Commons: Private Finance Initiative, Seventeenth Report of Session 2010–12, Vol.1, July 2011
- 2) 民間資金等活用事業推進会議：PPP/PFI の抜本改革に向けたアクションプラン，2014年6月6日
- 3) 国土交通省：PRE を実践する為の手引書，2010
- 4) Brian Thompson: Local asset backed vehicles - a success story or unproven concept? -, UK Local Partnership, 2012
- 5) 国際航業株式会社：英国における LABV の実態調査とわが国への適用モデルの構築,調査研究報告,2013年
- 6) CCURV: Bernard Weatherill House provides employment and career opportunities for local people,2012(Web)
- 7) 宮城県：仙台空港活性化・空港周辺地域開発に関する調査報告書，2013年3月
- 8) 内閣府 PFI 推進室：内閣府 PFI 推進委員会委員会記録 (Web)
- 9) 石田直美：官民協働会社による PPP 手法の活用，地方行政，2013年1月
- 10) 高橋秀文：地域の面的再生を担う官民協働会社の挑戦，地方行政，2013年2月
- 11) 片桐亮：PPP/PFI の新たなモデル(2)公的資産の有効活用と LABV，DTFA メールマガジン，デロイト・トーマツ，2013年10月
- 12) HM Treasury: Joint Ventures: a guidance note for public sector bodies forming joint ventures with the private sector March.2010
- 13) HM Treasury: Infrastructure procurement: delivering long-term value, March 2008
- 14) 平成 24 年度経済産業省委託調査：平成 24 年度内外一体の経済成長戦略にかかる国際経済調査事業報告書，2013年3月
- 15) プライスウォーターハウスクーパース：公共サービスの調達手続に関する調査報告書：2012年3月

(2014. 4. 25. 受付)