

建設経済の最新情報ファイル

RICE monthly

RESEARCH INSTITUTE OF
CONSTRUCTION AND ECONOMY

研究所だより

No. 32

'91 9

CONTENTS

I. オーストラリアの建設業	.....	1
II. ヨーロッパにおける修繕・維持工事の動向について	.....	5
III. 講演『フランスの都市計画』より（その4）	.....	10
IV. 第3セクターによる社会資本整備の現況について	.....	16
V. ニューヨーク事務所から	.....	22



財団
法人

建設経済研究所

〒106 東京都港区麻布台二丁目4番5号 ミニック39森ビル

TEL 03-3433-5011

FAX 03-3433-5239

保存用

I. オーストラリアの建設業

オーストラリアに対する日本企業の進出が伝えられて久しい。また、不動産不況も伝えられている。今月と来月の2回にわたり、多くの面に関心を集めているオーストラリアの建設業について紹介したい。

オーストラリアの建設業をめぐる基本的環境

(オーストラリアの概要)

オーストラリアは、南半球の大陸国家で面積は約 767万平方キロメートルと日本の20倍以上である。人口は、約 1,560万人である。首都キャンベラは人口約25万人であり、特別区を構成している。最大の都市は、人口約 335万人を有するシドニーであり、オーストラリアの経済、文化の中心、ニューサウスウェールズ州の州都である。

オーストラリア連邦は、エリザベス二世を元首とする立憲君主国である。連邦議会は、上下両院からなり、議員内閣制を採っている。連邦を構成する6つの州と2つのテリトリーは、それぞれ議員内閣制の政府を持っている。

オーストラリアがヨーロッパ人に「発見」されたのは、英国のキャプテン・クックがシドニー付近の湾に上陸した1770年である。その後1788年に英国人の移民団が入植したが、1852年のゴールド・ラッシュを機に欧米から移民が大量に流入した。1901年には連邦が成立し、実質上の独立を達成した。1988年には建国200年祭が行われ、中でも、「テクノロジー時代のレジャー」をテーマにクィーンズランド州ブリスベーンで開催された1988年万国博は一大行事となった。

オーストラリアの主要産業は、農業と鉱業である。農産物としては、小麦、砂糖、肉類、羊毛等が重要で、総輸出額の約4分の1はこれらの品目で占められている。この結果オーストラリアは、世界第一の肉類及び羊毛輸出国となっている。一方、主要鉱産物は、石炭、ボーキサイト、アルミナ、鉄鋼石等である。その他に石油、天然ガスも産する。鉱業開発のための投資が1980年代初めまでの比較的高い経済成長（1979年から81年の間に平均年率

3%)を支えてきた。製造業は立ち遅れており、また国内の不況や賃金上昇に伴う国際競争力の低下のために成長は思わしくない。

(オーストラリアの経済-不動産不況が与える深刻な影響)

オーストラリア経済の循環は、振幅が大きい。ここ数年の実績経済成長率は、1985年 4.3%、86年 2.8%、87年 4.3%、88年 3.3%、89年 4.1%であった。1989年は、オーストラリア経済にとって転換点となった。同年の大規模な航空ストライキは、同国の主要産業である羊毛の輸出の激減と、観光客の激減をもたらし、経済に深刻な影響を与えた。

さらに、その後も、湾岸戦争の勃発、同国の不動産ブームを支えていた日本マネーの撤退といった不幸な条件が重なり、近時オーストラリア経済は深刻な不況に陥っている。1990年の経済成長見通しは 1.9%にすぎない。

(オーストラリアの建設業の特徴)

オーストラリアにおいても、建設業は国民経済を支える重要な産業部門である。経済成長を支える投資支出の半分以上は、建設関係に向けられている。

建設業は、全労働人口の7%近くに当たる約60万 1,400人の雇用労働者を抱えており、これとほぼ同数の労働者が、建設業に材料、機械、専門的なサービスを提供する仕事に携わっている。約10万に上る民間部門の建設事業所がオーストラリアで事業を営んでいる。

建設活動は、地理的には国内各地に広がっているがほとんどが各州の州都に集中している。居住用施設に関わる建設企業は独立した多数の企業から構成されており、これとは対照的に、非居住用施設に関わる建設企業は、小数の大規模な会社で構成されている。(以上、オーストラリア大使館資料より)

この結果オーストラリアの建設市場は、上位10社で土木工事と非住宅工事の合計4割を施工しているという状態であるが、大手とはいっても国際的な水準から見るとその規模はそれほど大きなものではなく、ENR誌(エンジニアリング・ニュース・レコード)が毎年発表している国際建設業上位250社のランキングを見ても、シドニーに本拠を置くマコーネル・ダウエル社がようやく70位に入っているのを筆頭に、以下、107位、146位、165位と、250社中4社を占めるに過ぎない。

オーストラリアの建設業の状況

(経済成長の見通し)

この見通しを立てるにあたっての前提として、向こう3年間の国内総生産の成長見通しは、年率約2.5%と想定されている。これは、ビジネス活動の不確実性、短期的な不況見通しに加えて、経常収支の赤字が成長の妨げとなるとの予測に基づく仮定である。OECD(経済協力開発機構)の見通しでは、1991年には2%以下に落ち込むが、92年には回復するとされている。

(全体的見通し)

全体としての建設活動は、1992年から93年の2年間にわたり減少した後、93年から94年には安定を取り戻し、わずかながら増加に転じると予測される。分野ごとに様相は異なっており、向こう3年間にわたり非住宅建築は減少が予想されるのに対して、土木分野については成長が予想されている。

非住宅建築活動については、91年に15%の減少、続く92年、93年にはそれぞれ14.5%、2%の減少が予測されている。現在のところ最も活発に行われているオフィス、ホテルの分野では、なお、増加が見込まれており、明らかな供給過剰の状態となる。

土木分野については、全般として、継続した穏やかな成長が予測されるが、これは、短期的な公共投資の介入と中期的な民間活動に支えられるものである。土木分野については、89年から90年にかけて10%の成長を見たが、90年から91年にかけて4%の成長をとげた後、続く3年間においては、年平均3%の穏やかな伸びを示すと予想される。

住宅建設の分野は、88年から89年にかけて40%という高い伸びを記録した。この分野については、90年から91年には14%の減少、91年から92年にはそれ以上の幅の減少をみた後、92年から93年には回復するとみられる。

以上の予測を行うにあたっては、次の2つの要素の影響に特に注意を払った。

(1) 経済の停滞に伴うビジネス機会の不確実性

(2) オーストラリアの投資環境が、いぜん国際的な大規模プロジェクトに好ましいものではないこと

政府による91年3月の産業宣言は、産業の国際的競争力の強化の努力を継続し、価格に関する保護主義を弱めていくことによる変化の促進をねらいと

している。また、政府は、建築・建設産業における生産性と効率の改善を達成するための広範な改革案を提案している。こうした動きは、もとより歓迎すべきものであるが、向こう3年間においては、建設業に対してほんの限られた影響を及ぼすにとどまるであろうと見られる。

(非住宅建築)

非住宅建築活動は、向こう4年間にわたって、30%以上減少すると予想される。この減少は、過去7年間にわたって続いた成長の後を受け、年平均11%の減少となると見込まれている。結果として、1989年から90年に記録した155億ドル(1ドル=約100円)が、非住宅建築活動のピークであったことになる。

前回のレポート(90年4月)においては、この分野における近年の成長の要因を次のとおり分析した。

- (1) 各セクターにおける構造変化に伴う非住宅建築需要の増加
- (2) 各セクターにおける高度成長への期待感
- (3) 設備投資よりもビル建築によって高い利益があげられるとの認識
- (4) 財政部門の規制緩和に伴うプロジェクト・ファイナンス手法の開発
- (5) 建築環境に対するニーズの高度化

今回このレポートでは、今後の減少の要因を次のように分析する。

- (1) オフィス及びホテルの明らかな供給過剰
- (2) 経済全般の不況による需要の低下
- (3) 機関投資家の固定金利による投資へのシフト
- (4) 主要な金融機関による金融の引き締め

本レポートの予測では、非住宅建築活動における減少は、1990年から91年、91年から92年にそれぞれ15%ずつ、92年から93年に5%、93年から94年に2%というものである。結果として、80年代の半ばの水準にまで戻ることが予想される。こうした減少は1970年代に起こったものよりもさらに急激なものであるが、景気の底は、比較的早く脱するものと見られる。サービス部門の需要の変化と、建設産業の対応力の強化により回復に向かうと考えられるからである。もっとも、こうした予測は現在の不況が92年半ばまでに終わるという仮定に基づくものである。

この結果、1994年から95年には、非住宅建築部門は回復をとげると予想される。

(担当 早田)

II. ヨーロッパにおける修繕・維持工事の動向について

日欧の建設市場の分野別構成を比較した場合、ヨーロッパ市場における「修繕・維持」分野の比重の大きさが目立つ。このことは統計の数字だけをみているとひどく意外に感じられるが、実際にパリやロンドンを歩いてみると、俄然、力強い説得力をもって迫ってくる。ヨーロッパの街は古い石造建築物の塊であり、今なおそこを舞台にして歴史が進行しているのである。

本稿では、今年6月に行なわれたユーロ・コンストラクト会議の資料をもとに、ヨーロッパの「修繕・維持」市場の現況と今後の見通しについて紹介する。

(修繕・維持工事の定義)

まず何が「修繕・維持」に分類されるかということであるが、これは一見、明らかなようで、実態はつかみにくい。西ヨーロッパ14カ国の建設経済研究機関で構成するユーロ・コンストラクト会議では、年2回各国の建設統計の集計を行なっているが、「修繕・維持」については国によって定義がまちまちで扱い方も異なるため、集計作業に困難をきたしている。ちなみに当会議が採用している定義によると、「修繕・維持 (repair and maintenance)」は「維持 (maintenance)」、「修繕 (renovation)」および「小規模投資 (small investment)」によって構成され、それぞれの内容は次の通りである。

「維持」……建築物に関する消耗的生産のうち、建設産業によって産み出されるもの。

「修繕」……既存建築物の寿命の延長、質の向上、または収容力の拡大を図るために行なわれる投資のうち、建設産業によって行なわれるもの。

「小規模投資」……小規模の新規建設工事のうち、建築許可を必要としなないもの。

少し説明を加えると、「維持」とは、建築物を完全または無傷の状態に保つために必要な処置を施すことで、仮に建物を車にたとえれば、エンジンに

油をさすことに相当するが、「修繕」とは、建築物の破損した個所などを洗ったり取り替えたり修理したりして元の状態に戻すことで、先の例でいえば破損した部品を取り替えることに相当する。現実には修繕を施す際、従前と全く同じ仕様にする場合ばかりではなく、従前とは異なる仕様にする場合（改修、現代化等）も多いため、これも広く「修繕」としてとらえている。最後の「小規模投資」は、本来なら新規投資の範疇に属するものであるが、規模的に「修繕」と類似するため、「修繕・維持」に組み込まれている。

この定義では建築産業によって行なわれるものだけを「維持」「修繕」としてとらえているが、これは現在の各国の統計においては建設会社や設備会社によるものだけが集計されているためである。本来、特に「維持」については建設産業以外によって行なわれる部分が少なくない。したがって、実際の「修繕・維持」市場は、ユーロ・コンストラクト会議の集計値よりかなり大きくなるものと予想される。

また各国の統計に特有の事情にも注意しなければならない。イギリスの場合、非住宅分野とインフラ分野における「修繕」はすべて新規投資として扱われている上、新規の建設投資はその規模にかかわらず全部が新規投資の範疇に入れられている。ベルギーにおいては、民間住宅分野の「修繕」「維持」が統計上全く無視されている。さらに改修については規模にかなりの幅があるため、特に道路等の土木工事の場合、国によっては大規模な改修を新規投資の範疇として扱うことがある。この点については各国間で規模による明確な分類方法が確立されていないのが現状である。

（修繕・維持市場の規模と見通し）

以上の点に留意しながら、ユーロ・コンストラクト会議で発表されたデータをみてみよう。

まず、1990年における当会議加盟14ヵ国の修繕・維持投資の総額は 2,363億 ECU（約44兆円）で、これは各国の建設投資全体のほぼ40%に相当し、構成分野中、最大の比重を占めている（図1）。これを建築関連と土木関連の2つに大別すると、前者が1976億 ECU（約37兆円）とこの市場の83%に及んでいる。さらにこの部分の内訳をみると、住宅関係のものが 1,160億 ECU（約21兆円）、非住宅関係のものが 810億 ECU（約15兆円）となっている（図2）。

次に、各国別に現在の市場規模と今後の見通しをみてみよう（表1）。

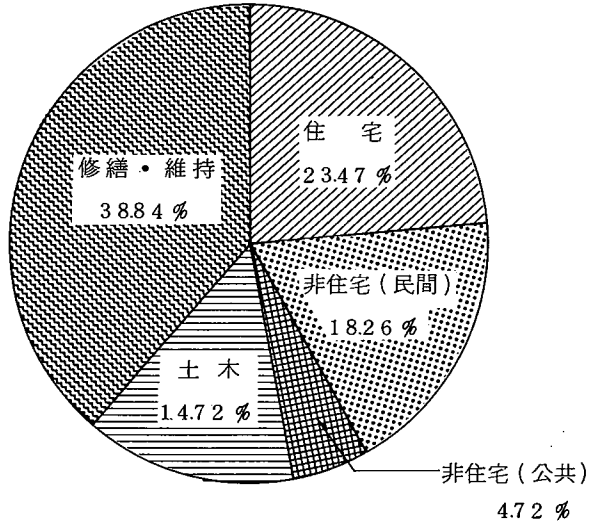
1990年の市場規模の大きい順に並べると、ドイツ（旧西ドイツ）588億ECU（約10.9兆円）、イタリア428.6億ECU（約7.9兆円）、フランス366.4億ECU（約6.8兆円）、イギリス280.9億ECU（約5.2兆円）、スペイン128.9億ECU（約2.4兆円）となっており、この5ヶ国で全体の約76%を占めている。これら5ヶ国について、それぞれの建設市場に占める修繕・維持市場の割合をみると、順に41%、45%、36%、41%、24%となっており、公共部門によるインフラ整備の強化によって土木工事の伸びが著しいスペインで、当市場の比重の低さが目立つ。

今後の見通しについては、加盟各国の研究機関がそれぞれ1991年と92年の対前年伸び率を予測している（表1）。市場規模では各国中最大の比重を占めるドイツでは、91年が2%増（実質ベース、以下同じ）、92年が1%増といずれも低い伸びに留まっているが、これは統一による新規工事の増化により、修繕・維持市場から労働力と資材が吸い上げられ、当市場における工事消化のボトルネックになると考えられるためである。フランスでは、公的信用貸付が10%程度減少することが予想されるため、同様に2%増、1%増と低い伸びに留まるものと思われる。イギリスでは、壊滅的な住宅市場の影響と政府の財政難から、民間部門、公共部門とも修繕・維持は今年4.5%減と大きく落ち込み、来年はやや回復が見込まれるものの、0.6%増と低い水準に留まるものと予測されている。これに対しスペインでは、今年が4.5%増、来年が5%増と各国中、最も高い伸びを示すものと見込まれている。この結果、ユーロ・コンストラクト会議加盟国全体では、1991年については0.83%増と低い伸びに留まり、92年についてはやや改善が見込まれるものの1.32%増とほぼ横ばいの状態で推移するものと予測されている。

修繕・維持市場は、総じて安定的な推移を示す分野であり、今後も急激な成長はあまり期待できないが、労働集約的な性格が強い市場であることから、新規工事の伸び悩みが予想される中、雇用先確保の点でも重要性を増していくものと考えられる。

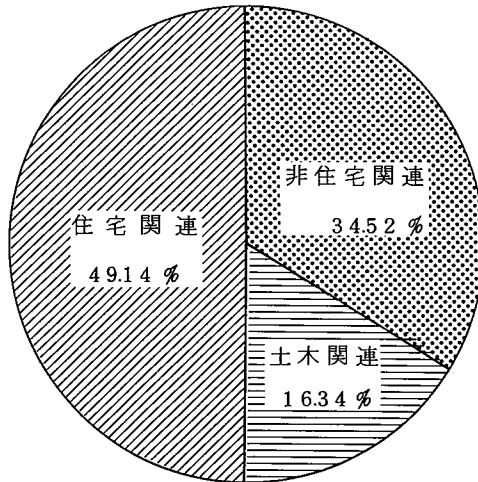
（担当 高野）

(図1) 西ヨーロッパにおける建設投資の分野別構成
(1990年、総額 6,428億 E C U)



(注) ・ユーロ・コンストラクト会議加盟14ヵ国の合計。
・6,428 億 E C U は当時のレートで約 119兆円。

(図2) 西ヨーロッパにおける修繕・維持市場の内訳
(1990年、総額 2,363億 E C U)



(注) ・ユーロ・コンストラクト会議加盟14ヵ国の合計。
・2,363 億 E C U は当時のレートで約44兆円。

(表1) 西ヨーロッパ各国における修繕・維持投資の推移 (実質ベース)

国名	1990年 実績 (投資額、1億 ECU)	1991年 予測 (対前年伸び率、%)	1992年 予測 (対前年伸び率、%)
ドイツ (旧西ドイツ)	588.0	2.0	1.0
イタリア	428.6	1.0	1.0
フランス	366.4	2.0	1.0
イギリス	280.9	- 4.5	0.6
スペイン	128.9	4.5	5.0
オランダ	106.3	1.0	1.5
スイス	106.0	0.0	2.0
スウェーデン	105.8	- 2.0	1.5
オーストリア	67.5	4.0	3.0
デンマーク	61.8	1.0	2.0
フィンランド	44.0	- 0.5	- 3.0
ベルギー	38.3	0.0	2.0
ノルウェー	30.0	3.0	2.0
アイルランド	10.0	1.0	2.5
ユーロ・インフラ 諸国全体	2,362.5	0.83	1.32

Ⅲ. 講演『フランスの都市計画』より（その4）

5月29日に行われた、フランス人留学生デュバック・ナターシャさんによる講演の今回は第4回目の掲載となる。

今回は「土地税制」がテーマであったが、今回は講演最後のまとめとして、「新しい動き」がテーマとなっている。ここで紹介されている都市庁は、都市計画の観点から各関係省庁を調整する役割を担っている訳だが、これはわが国においても必要な機能ではないだろうか!!

●新しい動き

・都市の権利に関する法律（地方分権法）

それでは税制については以上にいたしまして、フランスの新しい一つの法律についてご紹介したいと思います。都市の権利に関する法律ですが、都市の権利に関する法律は、数年前から話題に上がっていたことです。ミッテラン大統領に言わせれば、都市に住んでいる人がただ眠りながら豊かな生活をするというのはよくない。そのようなことを言ったわけです。

いままでも低所得者のための住宅に関する法律とか、都市に住んでいる人たちの権利を保障するいろいろな法律はつくってきたんですけども、全体のフレームとなるような法律がなかったわけです。

1987年以降、パリの土地の価格が非常に高くなってまいりました。3年で土地の価格が3倍になったわけです。ですから日本よりも価格の上昇は激しかったわけです。1平米が22万円ぐらいであったのが、65万円になったわけです。ほかの都市においても地価の上昇が激しいことがわかります。日本でも、東京を中心として土地の値段が上がっておりますけれども、同じような厳しい状況がパリにもあります。

パリでも、土地の価格がほかの地方都市の土地の価格の10倍ぐらいになっております。このように土地の価格が非常に急上昇したということと、フランスでも地上げ屋のような人たちがいろいろと話題を提供したという事実がありました。住宅として使われるべき建物をオフィスに使っていたとか、

そういった不正行為をするにあたっては、政治家をうまく買収していたという事実がいくつか挙げられたわけです。

そして1983年の地方分権法が、実際に80年代の後半になるとその効力を表してきたわけですが、この地方分権法との絡みで土地の値上がりを考えると動きが生まれてまいりました。地方分権によって市町村の長に対してかなりの権利が委譲されたわけです。その権利の委譲を市町村の長がうまく活用すればよかったです、一部の市町村の長が逆にそれを悪用したという現象があり、それでは地方分権をもう一度改めて、また中央集権ということの一部修正しようという考えも出てまいりました。

・都市省の設立経緯と役割

そこで新しい法律を整備するということと、こういったいろいろな都市の問題を解決するには、専門の役所をつくる必要があるのではないかということで、都市省をつくるという考えも出てきたわけです。そしてブラバールという大臣が任命されました。ブラバール大臣は国務大臣兼都市大臣となったわけです。ブラバール大臣は最近のフランスの内閣の改造後も都市大臣に残っております。

この都市大臣の役割は、関係各省とのあいだの調整役ということを務め、都市計画のことについて検討する任務を持ちます。ですからこの都市大臣自身は、都市省という建物を持っているというほど大げさなものではありませんが、都市計画に関係している各省の連絡役を果たすということでは重要です。

予算も10億円ということで、比較的少ない予算ですし、スタッフの60名でこの都市省を運営しているということです。この都市省がいま進めている目標は四つあります。まず「①都市計画について、再調整を行うということ」。そして二つ目の目標は、「②土地の値上がりを抑えるためのツールを整備すること」。そして「③集合住宅を都市の機能のなかに統合すること」。そして「④都市の中心にある住宅、建物の多様化をはかること」です。

①都市計画についての再調整（住宅供給）

まず都市計画の再調整についてですが、PHLという機能があります。低所得者用の住宅を、いったいいくつぐらいつくり、その住宅をどこにつく

るかというようなことを、まず相対的に考えるということです。もちろん、いろいろと調査をするということで、最終的な決定権は持っておりません。

知事は5年計画を立てまして、そのなかで低所得者用の住宅を何戸つくり、それをどこにつくるかということを中心政府との調整後、決定いたします。そしてこの低所得者用の集合住宅に対する資金援助計画を立てます。この際に新しいこととしては、POS、先ほどの土地有効利用計画と両立性を与えなければいけないということです。知事としては、POSの適用を決定することができるし、PHLというツールが十分に機能されていない場合には、新しくPOSを強制することもできます。

もう一つ新しいこととしては、デベロッパーの参加を可能とするようなシステムとなっていることです。大型の低所得者集合住宅建設計画に対しては、デベロッパーの参加を得て、その計画の段階から実施まで、デベロッパーの意見を聞くというような制度になっています。

まず土地を選定して、その土地のどの部分に低所得者用の集合住宅を建てるかということ、デベロッパーとの協議のうえで決定いたします。デベロッパーとしてはこの土地のなかのここがいい、あるいは設定された土地の外のほうがいいというような意見を申し述べることができます。場合によっては、集合住宅としては適切ではないという決定も下されます。

いままで低所得者用の集合住宅と言いますと、町の郊外に建てる。しかも非常に大きな団地のようなかたちで、低所得者用の建物を一つの地域に集めてしまうという傾向があったわけですが、そのようなことでは非常に差別的であるということで、高級な住宅と低所得者用の住宅を、町の中央に十分にミックスしたかたちで建てられなければならないというのが基本的な考えです。

これはあくまでもPOSという枠内において行われるものでありまして、ZACとはまた別です。そしてこういった計画に参加するのはHLMという低所得者用集合住宅を専門にやっている公団が参加する。あるいは国の許可を得た専門のエージェンシーが担当するということです。そしてそれぞれが計画に対してどの部分を負担するか、そして何パーセントのコスト負担をするかということは、協議のうえで決定いたします。

パリについては、また特別ないろいろな規定があります。その一つの新しい都市開発計画の対象となっている地域のなかで、低所得者用の住宅が全体の住宅の20%以下の場合には、デベロッパーに対して低所得者用住宅に対す

る負担の分を増やすということを強制することができます。もちろんそういうことは、デベロッパーとしてはあまりうれしくないのですが、こういう要請が出される場合、多くのデベロッパーは渋るんですが、このような建設関係の政治のロビーは当然強いロビーですから、デベロッパーのなかにはそういうロビーとの強い結託を持っているデベロッパーもあって、そういうロビーを通じて、自分たちの低所得者住宅への負担が少なくて済むような手段を取ります。

そこで、容積率を上げていいから、その代わり低所得者層への住宅を増やせというような代替措置が取られるわけです。このようなかたちで、代替措置をとることによっていつも結果はうまくまとまります。

②土地の値上りを抑えるためのツールの整備

それから市町村が住宅建設のための専門機関を設置し、土地収用あるいは土地取得優先権の行使といったものを、専門の機関に任せ、市町村同士の横のつながりも、各市町村レベルでつくられている都市開発を専門にやっている機関が連絡を取り合います。ただ都市計画をつくる権利は、この機関は持っておりません。

こういった各市町村レベルにおいてつくられる、すなわち建設土地問題を専門に扱うエージェンシーの予算ですが、初期の段階では国からの補助金が出ます。そしてそのエージェンシーに加わっている市町村からの補助金もあります。そしてまたZADの対象となっている区域を増やす。市町村がZADをつくるという権限が、これによって増加いたします。イル・ド・フランスあるいは沿岸地域においては、市町村に代わって国が土地取得優先権を行使するという制度があります。

③集合住宅（低所得者用住宅）の都市機能への統合

それから低所得者用の住宅を都市の機能のなかにうまく統合するという目的があると申しあげましたけれども、これは1960年代、あるいは70年代に低所得者というのは、町の郊外に強制的に集められてしまったということで、また低所得者のための緊急の措置として、安い住宅をかなり大量につくってしまったということが、いま弊害として表れている。そういった弊害に対する修正を行おうということです。

60年代は住宅が不足しておりましたので、緊急に大量の住宅をつくるとい

うことで、安い土地に安い建物をたくさん建てたという現象があったわけです。そこで、昔安い住宅を建てたところを、いまPOSの対象にする。すなわちPOSの対象になってしまったがゆえに、そこに対してはなんの手もつけられないという結果になってしまったわけです。

そこで、このように孤立してしまったまったく差別の対象となっているような地域を、またもとのような都市のなかに統合するにはどうしたらいいかということで、一部の低所得者用の賃貸住宅を売却する。あるいはその地域を再整備の対象とする。あるいは住宅ではなく、それをオフィスにしてしまう。事務所にすると言っても、住宅であったものを事務所にするというのは、決して容易なことではなく、実際にやったこともあるんですけども、たいていの場合、事務所となってもせいぜいテナントがみつからないというのが現状です。

あるいは企業にそういった安い賃貸住宅であったものを買って取ってもらって、それを社員寮として使ってもらおう。このように企業が社員寮として買う場合には、その企業に対してプロフェッショナルタックス、事業税を5年間免除するというような特典も与えられております。

④都市の中心にある住宅、建物の多様化

それから住宅を市街地域に建てるのはいいんですが、住宅に対してもある程度の多様性を持たせなければいけないということがあります。都市の再開発、再整備には、当然町の中心には多くの個人の土地の所有者、あるいは家の所有者がいるわけですから、都市をふたたび美しく整備し直すと言っても、個人の理解なしにはできません。また個人が自分の家の壁を新しく塗り替えるにしても、国からの援助がなければその経費が払えないということがあります。

そこで国が、いろいろな補助金のかたちで個人に対しても、資金面での援助をし、個人が積極的に自分の家の外壁を美しくするような制度をつくったわけです。これはかなりうまく機能したんですが、建物の外壁がきれいになるということは、同時に家賃が値上がりするということにもつながってしまいました。

せっかく町をきれいにしたにもかかわらず、家賃が値上がりし、またふたたび低所得者層は町の中心から郊外の安い住宅へ移行せざるを得なかったという現象が、社会現象として挙げられております。どうしても都市の真ん中

には豊かな人たちが集まり、所得の低い人は町の外に出ていくという現象が生まれてしまうわけなんです。そこで、こういった現象に歯止めをかけ、POSやZACでやっているのと同じように、住民に対するアンケートをして、住民の合意を得たうえで初めて一つの都市計画が実施できるような制度化への検討が課題となっております。

このように都市省としてはいろいろと野心的な計画を持って任務の遂行にあたっているわけですが、いろいろな法律を整備し、この法律を議会に掛けるということではすべて作業は順調に進んでおり、多くの新しく法律も採択されているようです。ただ問題となるのは、こういった都市計画の実施にあたっては、計画の段階からデベロッパーの参加を義務づけるということについては、一部ではかなり反発もあるようです。

いろいろな重要な法律の整備には、かなりスケジュールが遅れているという現象もあります。今年の4月あるいは5月ぐらいに一つの新しく法律ができる予定だったんですが、それが大幅に遅れているという事実もあります。

長時間ご清聴いただきまして、どうもありがとうございました。

(おわり)

(担当 神山)

IV. 第3セクターによる社会資本整備の現況について

当研究所が建設省の委託を受けて行なった標記に関する調査の結果がまとまった。

この調査は、「NTT-A型無利子貸付」を導入して、現在、社会資本整備を行なっている第3セクターのうち、主要なものについて、資金調達面を中心にヒアリングを行なったものである。

この調査結果を引用しながら、以下に第3セクターによる社会資本整備の現況について概観する。

(第3セクターの定義)

第3セクターとは、一般に「国、地方公共団体、政府関係機関等の行政部門（第3セクター）と民間部門（第2セクター）とが、共同で出資した事業の経営形態」のことをいう。広義には「特殊会社、地方公社をも含めた官民の共同出資事業全般」をさし、狭義には「商法上の株式会社で、官の出資を受けたもの」をさす。

また、いくつかの法律等においては、優遇措置または規制の対象として第3セクターが定義されている。これを官民の出資（または拠出）比率と官側の出資者（または拠出者）の種別に着目して比較してみると、まず「民間事業者の能力の活用による特定施設の整備の促進に関する臨時措置法（民活法）」では、「法人税法別表第一の公共法人が併せて $\frac{1}{3}$ を超える出資（または拠出）を行っている法人または一つの地方公共団体が $\frac{1}{4}$ 以上の出資（または拠出）を行っている法人」（租税特別措置法施行令第28条の2、地方税法施行令第21条参照）が優遇税制の対象となっている。これに対し、「日本電信電話株式会社の株式の売払収入の活用による社会資本の整備の促進に関する特別措置法（社会資本整備特別措置法）」では、「地方公共団体が出資（または拠出）を行っている法人」が融資の対象となっており、出資比率についての制限はないが、公共部門の出資者が地方公共団体に限定されている。また、地方自治法では「地方公共団体が資本金、基本金その他これらに準ずるものの $\frac{1}{4}$ 以上を出資している法人」が地方公共団体による監査の対象とされる。

(第3セクターの設立状況)

事業主体としての第3セクターについては、既に戦前の営団にその原型をみることができるが、第3セクターという用語が定着したのは、昭和48年2月に閣議決定された「経済社会基本計画」においてこの用語が用いられてからのことである。

昭和50年代には、経済成長が鈍化する中で行政改革が実施されたのに伴い、第3セクターの設立が増加したが、国鉄の赤字ローカル線の再建にも第3セクター方式が導入され注目をあびることになった。

昭和60年代に入ると、貿易不均衡の是正と国民生活の質の向上を目的とした内需拡大、東京一極集中を是正するための地域活性化、さらに財政再建といった政策的要請から、第3セクター方式の積極的活用を前提とした民活法（昭和61年5月施行）、リゾート法（昭和62年6月施行）、社会資本整備特別措置法（昭和62年9月施行）等の民活関連施策が実施され再び第3セクターの設立が増加した。民間活力の活用と公共性の確保という二つの要請を満たすことができる手法として、現在、種々の分野で第3セクター方式が採用されているが、特に地方公共団体が行政目的を達成するために主体的に関与して地方公営企業に準ずる業務を行なう第3セクターが増加し、行政を補完する役割を果たしている。また、公共部門における地域経営指向の強まりと、民間部門における企画力、技術力、資本力の向上を背景とした行政分野への進出意欲の高まりから、株式会社方式による第3セクターも増えている。

自治省の調査によると、平成2年1月1日現在における地方公共団体の出資による第3セクター（ただし、国がわずかでも出資しているものおよび一つの地方公共団体の出資割合が25%に達しないものを除く）の総数は2,103団体で、このうち、地方公共団体が50%以上出資しているものが約65%を占めている。このうち建設関連分野のものは、約30%に達している。

この建設分野の第3セクターのうち、昭和60年1月1日以降に設立されたものの概要をまとめると表1のようになる。これによると昭和60年以降に設立された建設関連分野の第3セクターの平均像は、資本金3億5,300万円、役員数12名、社員数13名ということになる。

また、上記の第3セクターについて暦年別の設立件数を調べると、昭和60年32件、61年49件、62年44件、63年69件、平成元年77件となっており、一連の民活施策の導入による第3セクターの急増ぶりをうかがい知ることができ

る（図1）。

（N T T - A型無利子貸付金制度）

国が保有するN T T株式の売却収入の一部を活用し、社会資本の整備を図るための無利子貸付金制度は、昭和62年9月に制定された。その際、既に株式自体が国債整理基金特別会計に所属していたため、その売却収入は国債の償還に充当することが制度的に確立されており、これを単に補助金のように使い切ってしまうことは適当でないとされた。そのため、最終的には国債の償還に充てるという原則の枠内で、社会資本整備のための財源として、無利子の貸付金として運用されることになったものである。

当制度の対象となる公共事業は、A、B、Cの3タイプに分類されており、それぞれ貸付対象となる事業主体や貸付の対象となる事業費の範囲、償還期間、償還財源等が異なる。

このうちAタイプの公共事業は、「地方公共団体以外の者が国の直接または間接の負担または補助を受けずに実施する公共的建設事業のうち、当該事業（これと密接に関連する他の事業を含む）により生ずる収益をもって当該事業に要する費用を支弁することができる」と認められるもの」（社会資本整備特別措置法第2条）とされており、この条件に該当する第3セクターに無利子貸付の道が開かれている。

（ヒアリング調査の結果）

今回調査の対象としたのは、街路事業11件、河川改修事業2件、下水道事業4件、公園事業7件の計24事業である。

まず資金調達であるが、当該事業資金のうちN T T - A型無利子貸付によらない部分（いわゆる裏負担）の手当については、民間金融機関による貸付金の他、市の貸付金（無利子の場合が多い）、市または構成会社の負担金、自己資金等が当てられている。

N T T - A型貸付の償還財源としては、宅地等の分譲益や整備施設の利用料金収入を当てる事例が多くなっているが、当該施設整備による受益者から負担金を徴収し、償還財源としている事例もある。また、整備施設からの収益があまり見込めない事例では、市や構成会社の負担金をこれに充当しているものもある。

当該施設整備ないしこれと関連する事業において、現行制度上の支援措置

を受けている事例は、N T T - A型無利子貸付を除くと余り多くない。民活法の適用による補助金、民活法、リゾート法、「リゾートパーク整備事業」等の適用によるN T T - C型無利子貸付、自治省の「地域総合整備資金貸付制度（ふるさと財団融資）」、労働省の「地域雇用開発等促進法」による助成措置、市の観光条例による固定資産税の免税措置等があるが、大規模の開発プロジェクトに適用が集中している。

既存の制度に基づかず、特例的に認められている支援措置としては、市による裏負担の無償提供や無利子貸付、用地の無償ないし低額貸付等があるが、中には公共部門からアクセス道や橋梁等の関連公共施設や従業員住宅の整備を受けている例や、従業員確保のための措置として公共部門と共同で人材派遣会社を設立し共同出資している例がある。

N T T - A型無利子貸付制度を利用して公的施設整備事業を推進する際の問題点として、最も指摘が多かったのは、事業の収益性が低く、償還財源の手当が困難であるということであった。公共事業に準ずる事業であることから、公共施設としての基準を満たすだけの高度の質を要求されるため工事費が膨らむ上、利用料金、賃貸料金等、高めの価格設定ができず、どうしても収益性が低くなる。とても整備施設からの収益だけでは償還し切れないというのが現状である。また、裏負担の手当が困難であるという指摘もある。このため、裏負担の手当の制度化を望む声が強い。さらに、現行制度では、整備完了後、当該施設を本来の公物管理者に無償で譲渡することになっており、そのためこれに担保を設定することや、償却資産とすることができない。特に減価償却ができないということになると、初期の利益が税金として吸収されてしまい、これを償還に当てることができなくなるといった問題がある。このほかN T T - A型貸付制度については、貸付条件等の制約が厳しい、借入手続が複雑である、制度がいつまで続くのか不明で資金計画上当てにできないといった問題点が指摘されている。ただ無利子貸付そのものは事業資金の手当に悩む事業主体にとって有効な制度であるため、貸付対象や貸付率の拡大を望む声がある。

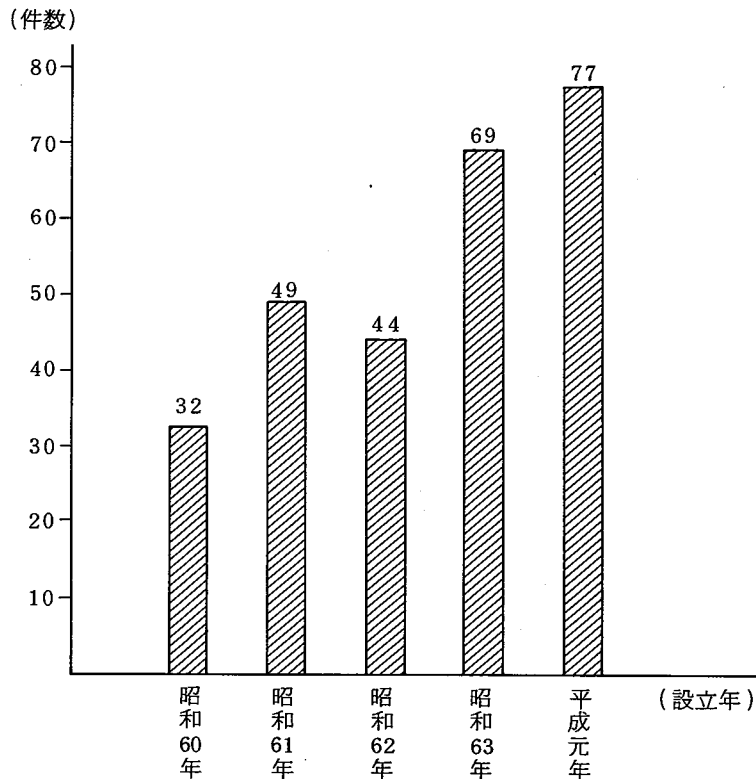
第3セクター方式による公的施設整備については、特に公共部門の出資比率が大きい場合、事業活動に関する制約が大きく、臨機応変に事業に当たることができないという点が問題として挙げられている。一方、公共事業そのものといえる施設整備を行いながら、第3セクターであるために税制上の恩典を受けられず、税負担が経営に重くのし掛かっているという指摘があ

る。償還財源に当てるべき収益にも課税されるため、償還財源の目減りを生んでいる。この点について、当該施設から生じる収益は償還財源として最終的には当該公共施設の整備費を担保するものであるから、これに課税すべきではないとの意見がある。公共部門と民間部門のそれぞれの視点による上記の指摘により、両者の中間に位置する第3セクター方式の問題点が浮き彫りにされている。

事業そのものの推進については、地価高騰のあおりを受けて用地の取得が困難である、自己の財源が少ないため資金繰りの融通が利かない等のことから、起債による施設整備を希望する声がある。その他、大規模開発時の多省庁間にわたる煩雑な許認可手続にあたって適切な指導・助言をしてくれるコーディネーターが必要であるとか、公共部門による関連公共施設の整備を望むといった要望があった。

(担当 高野)

(図1) 上記第3セクターの設立件数の推移



(表1) 地方公共団体の出資による建設関連分野の第3セクターの概要

	法人 人数	法人形態別内訳			業務分野別内訳					平均 出資金額 (百万円)	平均 役員数 (人)	平均 職員数 (人)
		財 団 法 人	社 団 法 人	株 式 会 社	地 域 ・ 都 市 開 発	住 宅 ・ 都 市 サ ー ビ ス	観 光 ・ レ ジ ャ ー	運 輸 ・ 道 路	公 害 ・ 自 然 環 境 保 全			
都道府県関係	65	26	1	38	22	5	9	25	4	736	17	26
指定都市関係	16	3	0	13	5	1	4	6	0	952	12	29
市町村関係	190	24	6	160	63	9	102	11	5	171	10	8
全 体	271	53	7	211	90	15	115	42	9	353	12	13

(注) 昭和60年以降に設立されたものの集計。

V. ニューヨーク事務所から

リセッション続く米国の建設市場に関し、その近況をレポートした記事を抜粋していくつか紹介しよう。

住宅市況については、やや明るさの観がうかがえる。

—— アメリカ建設業の国内における苦境と

それほど甘くない日本建設市場 ——

アメリカ建設業は非常な苦境に立たされている。

1991年前半の倒産件数は45%増え、建設業の失業率は他産業の2.5倍に及んでいる。しかも、他産業に回復の兆しが見られるのと反対に、まだまだ景気の悪化が懸念される。

不動産不況、焦げつき融資に悩む銀行の建設融資引締めによりアメリカ建設業は痛みつけられている。公定歩合引下げ効果も建設業へは波及していきそうにない。

この中において住宅（新規建設支出の43%を占める）が、他の工種に較べ回復が早いとみられているが、必ずしも手放しで喜べる状態でない。住宅着工戸数が1992年に見込みどおり17%急増したとしても、1986年水準より33%も低い水準に過ぎない。

したがって、建設会社は事業の多様化、すなわち民間工事専門企業も公共工事に進み、アメリカ国内で増加が期待される学校建築、監獄建設に目を向けている。

もし、この学校も監獄も駄目なら、海外工事に飛び込まざるを得ない。とって、悪名高い日本建設市場がおいそれと甘い汁を吸わせてくれるなどと考えるのは如何なものか。

—— 鈍い住宅市況回復歩調 ——

新設住宅販売戸数は、本年1月以来増加していたものの、7月は前月を下回り、7月、8月水準は前年を下回り、関係者をあわてさせている。

そして、住宅建築業協会も、本年の住宅着工戸数 100万戸と下方修正した。住宅抵当金利が4年来の最低水準にあり、住宅価格も購入し易いところまで下がっており、しかも2桁インフレのおそれもないという好条件下の販売不振には、やはり消費者心理に不安（特にホワイトカラー雇用）が残っているためとみられている。

年初来の販売戸数増の大部分は、住宅第一次購入層の動きによるものであり、持家層の買替え需要の堀越しに及んでいないところに今回の住宅市況回復の弱さがある。

住宅市況のもたつきは、米国経済全体の景気回復の足を引っ張っている。

住宅建築業協会によれば、91年の住宅着工戸数が前年を20万戸下回るとみており、その影響は建設雇用35万減、賃銀90億ドル減、税収37億ドル減と予測している。

—— ニューヨーク州周辺3州の建設業は回復を続けている ——

F.W.Dogeの報告によると、7月の建設契約額は、2,263億ドル（年率、季節調整済）で、6月の2,111億ドルより7%増加し、Doge指数も144となった。累計では、1,301億ドル（未調整）で昨年同期比14%の減少となった。

ニューヨーク州の7月の建設契約額は、非居住用が24%と大幅に減少し、逆に居住用が11%増、非建築建設が17%減となり合計では昨年同月比11%の減少となり、累計では昨年同期比17%減であった。

ニューヨーク都市圏の7月末累計は、非居住用建築が大幅減で45%のマイナス、逆に居住用建築は大幅に増加し22%増、合計では27%の減少となった。ニュージャージー地区では、7月の契約額は非居住用建築が60%と大幅に減少し、居住用建築が90%と倍増したにもかかわらず、合計では28%の減少となり、累計でも昨年同期比で6%の減少であった。同州の今年の累計は55億ドルと予測され、昨年の57億ドルの4%減となる見込みである。

コネチカット州の7月の契約額は、非居住用建築が66%減、居住用建築が2%の微増、非建築建設が33%減で合計44%の減少となり、累計でも昨年同期比10%減となった。