

【 視 点 】

官民出資会社による都市再開発

平成7年（1995年）5月2日の日本経済新聞の朝刊に、「再開発、官民出資会社で」という見出しで、「タウン・マネージメント・コーポレーション」（TMC）構想が建設省で考えられ、1996年に都市再開発法の改正によって、このTMC（自治体・民間企業・土地所有者（地権者）等が出資する「株式会社」）を導入する方針であると述べている。新聞によってのみ得られる情報だけで意見を述べるのは若干粗忽な感はあるが、日頃考えていたことに近い発想なので、この制度が創設され円滑に運営されることを期待するとともに問題点を述べることにする。

原案を入手していないので、新聞より得られる情報だけで、この手法の特徴を整理すると、

- 1) 土地の取得・売却、ビルや駐車場の管理運営、地権者等の関係者の利害調整などの事業を一元的に手掛ける。
- 2) 再開発のマスタープランを描き、市町村長に容積率や建ぺい率の割り増しを求めることができる。
- 3) TMCが地価上昇や容積率の緩和などで得られた開発利益の一部を、同一地区に投資することを義務付ける。そのかわり、再開発によって増収が見込める固定資産税と都市計画税の一部を特別補助金として同社に還元する。
- 4) TMCに対する出資金の一部を所得税や法人税の控除対象にするほか、同社への課税を単年度ではなく解散時の一括課税にするなどの特例措置を行う。

このような特性をもったTMCに対して、工場跡地の宅地化や商・工業地や住宅地が混在する地区を大規模に再開発をすることを期待し、全国で五百箇所近くの地区を事業対象にする予定と述べている。

先ずこの制度を目にした時に、通商産業省が肝入りで創設された「街づくり会社」制度を思い出した。この制度は、都市の小売商業地区が次第に衰退してきているので、その活性化の方策として、「コミュニティマート」制度が設けられ、共同で人を集める施設（例えば駐車場・コミュニティセンターなど）をつくり、これに対して、中小企業振興事業団の無利子の資金が投入できるようにした。更にそれを発展して、地方自治体も商店街再開発事業を行う会社に出資し、民間企業、地権者と一緒に事業を行い、この事業に低利の事業団の融資を行うとともに、建設後の建物の運営管理まで行うことにした。地権者は土地を現物出資によって参加することになるが、これは先のTMCの特徴に掲げた(1)と全く同じである。この街づくり会社制度は現実には全く動かなかった。その主な理由は、自治体が特定の商店街のみに出資援助することが、行政の姿勢として許される事かどうかということである。自治体が参加する以上は、都市全体の公益性が認められなければならないが、その根拠付けが、非常に難しい点にあった。今度のTMCにおいては、都市再開発基

本方針に示された2号地区に該当するような地区で、都市計画上その地区の再開発によって都市環境、都市防災上大幅な改善がもたらされることが認められ、しかも緊急にその改善が迫られている地区である必要がある。そのように考えると、地区が限定され、しかも環境の悪い混合地区や木造賃貸住宅の密集地区が対象になりやすいので、難問が山積しているため今日まで手がつけ難くかった地区になる可能性が高いので、全国で五百箇所を導入することは難しいであろう。そこで自治体が直接出資するとなると土地区画整理事業の公共団体施行のように、公共用地の確保等の明確な目的が示される制度が加わるので、むしろその枠から離れて自治体が出資する会社でも、自由に再開発に参加するようにして事業対象区域の柔軟性をもたすようにすべきではないかと思う。

次に会社の性格を十分理解できていないので、(3)(4)の項目については問題点を明確にすることはできないが、しかし、(3)の項目は米国の都市再開発で行われるライトダウン(write down)と類似している。この場合の特別補助金は建物が完成して毎年支給されるものか、あるいはライトダウンのように、事業を行う際に一時金として、将来期待される増収に見合った額を支給するかによって、その考え方が異なり、また(4)の項目のように会社といたって毎年法人税が課税されずに、解散時に精算する時に課税されるとしているのは、土地区画整理事業が念頭にあるものと思う。これによって、「採算性の高い地域と採算性の低い事業とを組合わせた総合的な都市開発が可能」としており、開発利益の一部を地区に還元する等の表現がなされているのを見ると、フランスで行われる都市開発のノンプロフィット会社なのかとも思われる。これは地権者は含まれずに、建設会社が自治体と一緒に設立されている場合が多い。土地の手当は自治体が行っている。

以上のように、TMCの性格が充分理解できない段階であるが、新聞の面では、出資者に対して配当をすることになっている。勿論会社であるから、利益を生むことが必要であるが、その利益の一部に仮に毎年支給される特別補助金が含まれることは好ましくないもので、当然この特別補助金は、事業対象地区毎に算定される特別補助金でなければならないので、米国のライトダウンに相当するものと理解する。これは投資のリスクを緩和する役割があり、これによって民間投資を誘導することが可能になる。また公的性格の出資によって、この特別補助金の交付も得やすくなるし、また容積率の緩和等の措置も受け易くなる等の利点があり、機関投資家や場合によると小口の民間投資も誘導しやすくなる。ただし、その際に、利益がトンネル的に全額配当に廻るようにして、TMCそのもののは非課税にし、配当に対して課税するようにすべきである。このようにして、都市内部に介在する不良債権化している土地を有効に活用することができれば、景気の振興にも結び付くものと思われるので、来年といわずに、早期にこのような制度が設けられることを期待してやまない。

土地総合研究所
理事長 石原 舜介