

衰退する地区の活性化を目指して行われる再生事業から得られる便益は、ある場合には市域全域に及び、また、ある場合には市域を超えて広がる可能性もある。しかしながら、直接的な受益は一定の狭域のエリア内のとどまる場合も多く、事業の便益が狭域にとどまるほど、公的な交付金や補助金による支援は得にくい。なぜならば、地元地方公共団体等の交付金や補助金は使途の公平性を確保する必要があり、特定のエリアのみを重点的に支援することが難しいためである。一方で、グローバル化の時代には、地域特性を一層明確にしたまちづくりをしなければ事業の意味が薄れることから、比較的画一性が重視される交付金や補助金は使い勝手が悪いという問題もある。こうしたジレンマが生ずる場合に、米国では、地区の財源調達と振興策とを結びつける地域管理（エリアマネジメント）という手法があり、BID（Business Improvement District）及び TIF（Tax Increment Financing）はよく知られた存在である。今回はその概要を簡単に紹介しよう。

まず BID とは、市等による行政サービスに上乗せした独自のサービスを提供するために設定された地区を意味する。その機能に着目すると、州法での授權に基づいて、商業地やビジネス街において、地区の多数（所有者数割合及び面積割合で要件を規定）の合意により BID 組織（準自治体（Quasi-Government）又は NPO）が結成された場合に、市等が BID 組織に代わって地区内事業所系資産所有者に財産税に付加した負担金の賦課（法律による上限があり、NY 州では資産評価額の 2%以内で市が課す財産税の 20%以内）を行う。そして、その収入を原資にして、あらかじめ合意された「Clean and Safe」をベーシック・サービスとする事業（サンセット条項あり。更新可能）を当該地区内で行う。国土交通省都市局がまとめた「都市開発事業における効果的な PPP 手法の検討委員会報告書」（平成 24 年 3 月）によると、米国ではすでに 1,300 地区以上の BID 組織があるとされている。通常、BID を通じた資金調達により行われる事業としては、地区内公共空間の警備や清掃、イベント実施に伴う地区来訪者へのガイド、コミュニティバスの運行、ストリートファニチャーの整備、さらに空室ビルへのテナント募集などがあり、行政により供給されないサービスを補完する役割を幅広く担っている。警備や清掃が一般的なメニューになっているのは、都市の治安維持が緊急の課題であるアメリカの事情を反映していると考えられる。

次に、TIF とは、TIF 法という州法（個別の事務処理規定は条例にゆだねられる）を根拠として、将来の租税増収を担保とする財源債により資金調達を行い、地区単位の再開発事業を行う仕組みである。国土交通省都市局がまとめた「都市開発事業における効果的な PPP 手法の検討委員会報告書」（平成 24 年 3 月）によると、49 州とコロンビア特別区（ワシントン DC）が州法を制定している。TIF の対象となる地区の要件は、疲弊が進み、現状のままでは、新規投資が行われる見込みがないが、何らかのインセンティブが与えられれば、再生・発展の可能性のある地区とされている。市等により地区が都市計画決定されると、従来は市をはじめ、学校区、公園区といった特別区など種々の徴税組織によって分けられていた財産税（アメリカの市税の中心）の課税権のうち、その後の増加分のすべてについて、市に徴収する権限が与えられる。そして、TIF によって集められた資金の使途は当該地区のインフラ整備や地

盤改良などからなる再開発事業に限定される。当該地区に税収増加分が割り当てられる期間は20年～30年と決められているが、財産税は比較的安定的な税収であるので、先々の収入(財産税)を償還財源として市等が起債して集めた資金を先行的な基盤整備資金として使うことが可能となるのである。従って TIF は、特定の地域の開発事業資金の一部をその事業効果により将来生まれる税の増加で補うという機能を持つことになる。制度の適用には、TIF 期間中の税収増加分を放棄することになる他の徴税機関（学区や公園区など）の合意を取り付けることが不可欠となるが、その際には、通常では企業投資が見込めないという地区の荒廃性に関する地区選定要件が充足される必要がある。なぜなら、もし TIF を適用されなくとも投資が行われ開発が進む見込みがあれば、他の徴税機関は TIF の適用に同意しないからである。

この二つの制度に共通しているのは、地域管理（エリアマネジメント）のための組織化と財源調達の仕組みの工夫であり、地区での徴税を原資として資金の創出・循環を可能とすることが特徴である。日本においては、自治体や住民の意識の面でも、制度化への熱意の面でも、エリアマネジメントの熟度が未だ低いと言わざるを得ず、その必要性については一部の関係者には認識されているものの、具体的に地区をサポートする制度としては構築されていないのが実情である。しかし、日本でも、国、地方を通じた財政制約が強まり、都市の縮退という課題が現実味を強める中、意欲のある地区が、自らの負担を通じて受益を手にするのできる、BID や TIF のような自立的な制度設計のメニューが必要とされる時期を迎えていると言えよう。

こうした中で、都市のインフラや施設、エリアマネジメントを民間が担うケースが今後増えることが予想されるため、国土交通大臣からの諮問である「新たな時代の都市マネジメントはいかにあるべきか」の諮問を受けて、今年3月10日、国土交通省社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会の下に「新たな時代の都市マネジメント小委員会」が設置されることが決まり、民間が担うべき仕事の範囲や条件、行政との関係等を整理してゆくこととされたところである。

【参考】アメリカにおける BID 及び TIF の概要

	BID	TIF
事業概要	合意を基礎に設置される非営利法人等が資産所有者に課される負担金をベースに独自のサービスを提供する事業	特定地域の再開発資金の一部を、再開発事業効果により生まれる税の増加分で賄う事業
資金化のスキーム	自治体が財産税に付加して徴収した負担金を基に事業化	将来の税収増加分を担保にした債券発行資金により事業化
法的根拠	州法	州法、条例
財源	地域内で徴収された負担金(資産所有者が拠出)	再開発に伴う財産税評価上昇分の起債財源
地域	商業地、ビジネス街	民間投資が誘発されず、財産税収も増加しない荒廃地域
運営主体	非営利法人等	市、開発公社等
事業	行政では提供されないサービスの補完 (例) ・清掃、治安維持 ・コミュニティーバス運行等	再開発プロジェクト

【参考文献】

- ・ 専修大学都市政策研究センター「アメリカにおける地域自立型まちづくり」（2006年7月）
- ・ 国土交通省「都市開発事業における効果的な PPP 手法の検討委員会報告書」（2012年3月）

（荒井 俊行）