

アメリカにおける地域自立型まちづくり

—財源調達の観点から—

開催日：2005年7月26日

講師：法政大学教授 保井 美樹

(保井) 本日は、米国におけるT I F制度を中心に、まちづくりの財源調達という観点からアメリカにおける状況を報告させていただきます。秋に現地のほうに調査にいらっしゃるということも伺いましたが・・・。

(事務局) ほぼそれはなくなりました。

(保井) そうですか。現地調査を前に事例紹介を入れてくれというお話でしたので、本日は、事例も踏まえながら情報提供させていただこうと思い、準備して参りました。構成としては、まず、アメリカのまちづくりにおける大きな方向性みたいなものをざっとお話しさせていただいてから、T I F・B I Dといった、日本にはない地域の負担、税の仕組みについてお話しさせていただこうと思います。

アメリカでT I FやB I Dなど、個別の手法について調査される場合にも、最近のアメリカにおけるまちづくりの課題として、どんなことがあるかということを念頭に置く必要があります。「コンパクトシティ」などという言葉はずいぶん前から言われていますし、アメリカのみならず日本でも提唱している地域も出てきていますけれども、特にアメリカにおいては、郊外に向けたスプロール型の開発を行ったことによるゆがみが深刻化していることが、今日進められているまちづくり政策の前提としてあると思っています。

こういうコンパクトなまちづくり、あるいは環境を重視したまちづくりというのは、以前から都市部、それも東部の地域なんかで重視されていたわけですがけれども、最近、南部、いわゆるサンベルトと呼ばれる人口が非常に増えているような地域、政治的にも保守的な地域においても提唱されるようになってきました。こうした地域では、とにかくスプロール型の開発によるゆがみで、まず交通渋滞が非常にひどくなっており、以前は郊外型の都市づくりを進めていた中上流階級の人たちにとってみても、「この渋滞はひどい、やっぱり少し都市政策を考えなおす必要があるのではないか」という意見が出てきているようです。そういうことで、ほとんどの州でこういった広域的なまちづくりの仕組みについての議論がはじまっているように思います。勿論、こうした広域的なまちづくりの議論の中には交通渋滞の問題だけではなく、人種・所得による地域の分断、自然環境の破壊、といった課題も含んでいます。

こうしたコンパクトなまちづくりへのシフトが起きる中で、衰退しきってしまったダウンタウンをどうしようかと、ここにもう少し人が住めるようにすべきではないかといったダウンタウンの再活性化の課題が出てきます。また、これから人口減少社会になっていく日本とは反対の話ですが、アメリカは特にこういう西部、南部の地域を中心として、移民流入も影響して人口は増加しています。そして地域の経済が拡大する中で、低所得者のみならず、いわゆる地方公務員とか学校の先生とか、いわば中流階級の住民向けの住宅も非常に不足しているのだそうです。ダウンタウンにおいては、そういうものをどう整備していくかということも課題になっています。それから、郊外に街を作っていくとインフラ整備にお金がかかり、自治体財政を圧迫するといったことを踏まえて、今までのようにシティ・タウン単位でまちづくりを考えるだけでなく、もう少し広い範囲からまちづくりを考えていくべきではないかといったような広域的な流れが生まれています。また、その中では公共交通を中心とした交通システムと土地利用政策の統合が大きな課題です。このあたりはよほど日本のほうが進んでいるわけですが、アメリカにおいてはこれが非常に期待されていて、連邦政府の補助金が広域機関を通じて配分されることも影響して、各地で取り組みが活発化しています。

こういった動きが進んでいるわけですが、アメリカにおけるまちづくり政策は、基本的に地方自治体が土地利用等の権限を持っていて主導権を有しています。また、まちづくりの仕組みのベースになるものはゾーニングと、その前提となるマスタープランです。これらの仕組みは基本的には1920年代ぐらいからアメリカにおいては導入されてきたわけですが、基本的には、中産階級あるいはもっと上の階級の財産保護の色彩が強いものだと思います。要するに違うことをするものが入ってきてしまったら紛争が起きてしまう、だからきちんとした土地利用は純化させ、同じ機能・同じ広さの区画・同じような家が建つようにしておこうとか、そういうような話になります。また、後で述べますB I Dにつながるようなインフラの整備の仕組みというのも、地域の中でお金を出しあって特区のような地区を設定し、そこでインフラをつくっていくというような仕組みで、基本的には同じような資産レベルの人たちが同じ目的で地域を作っていくことが前提になっています。アメリカのまちづくりはたかだか300年かそのらの歴史の中で発展してきたものです。そんな歴史の中で、地域が自動的に、できるだけ自分たちでつくり、自分たちの中で紛争が起きないように、うまくつくってきた仕組みだと思えます。

しかし、近年、もう少し広く地域を捉えて、その課題に政策誘導的に対応していこうというまちづくりに変化してきています。それは、アメリカのみならず、イギリスなんかでも言われていますけれども、いわゆるゾーニングの中で問題になってきたエクスクルージョン（排除）の問題が深刻化しているからです。つまり、高所得者の住宅地にしようと思えば、最低区画を広く設定すれば、そこには住めないような人を排除できる。確かに、美しい住宅と広い前庭が並べば、整然として景観が生まれるかもしれません。しかし、意識してかしないかで、それは一部の人を排除するまちづくりになっていたわけです。そして、それを自治体が推進してきた。近年、そういう排他的なまちづくりを是正して、もっとインクルーシブなコミュニティづくりをしなければいけないという流れが出てきています。アメリカでは、「3 Eのまちづくり」と言われます。エコノミー・エンバイロメント・エクイティの3つで3 Eというわけですが、

地域経済と環境に配慮しつつ、かつさまざまな階層の中での公平性というようなことに配慮して、全体としてバランスのとれたまちづくりをやっていこうと。そのための仕組みを整備していこうというのが各地で行われていることのように思います。

本日のテーマであるT I FとかB I Dは、そういう流れに半分乗っかって半分はもう別々に進んでいるような感じです。「半分乗っかって」というのは、先ほどから申しています広域的な視点に立ったまちづくりが進んでいる中で、今までの基礎自治体を中心になって、いわば小さなレベルで進められてきたことの非効率性が大きいという認識があって、もうちょっと公共投資も戦略的に活用していかなければいけないし、民間投資も計画的に誘導して行って、最も効率的な地域資源の活用というのはどういうものなのかということを考えていかなければいけないのではないかという方向があります。T I FやB I Dも、そういう中で、特に衰退した都市部の再活性化のツールとして捉えられています。

他方、広域的な動きとは必ずしも連動しない場合というのは、こういうことです。T I FとかB I Dというのはアメリカの地方構造をベースにした非常にアメリカらしい財源調達の仕組みだと思います。それはどういうことかと言いますと、アメリカにおける地方団体はさまざまある中で、これらの仕組みはスペシャル・ディストリクトの一種と捉えられています。その定義は、1つあるいは少数の行政目的のために設置される地方団体の一種ということになるんですけども、アメリカでは、これの数が非常に増えています。センサス・オブ・ガバメントという、日本でいう国勢調査のようなものの一種がありますけれども、それで単純に数だけを見ていっても、地方政府の中でスペシャル・ディストリクトだけは1952年以降、すごい勢いで増えていっています。このスペシャル・ディストリクトは、先ほど言いましたように少数の行政目的のために設置される地方団体の一種で、独立性が高いものは地方政府の一種と位置づけられます。その特徴は、例えば財源の内訳で見ても、スペシャル・ディストリクトは基本的には負担金とか使用料とか、そういうものが非常に大きな割合を占めていて、基本的には受益者負担によって何らかの事業を行うために設置される仕組みだということがおわかりいただけるのではないかと思います。このスペシャル・ディストリクトというものを設置することによって進められるまちづくり事業が、アメリカは一般的に行われているのです。

T I Fは、その定義として、スペシャル・ディストリクトの1種だと書いてあります。しかしながらそれが地方政府の1つかというとそうではありません。ガバメントに含まれるのは、一定の独立した財源調達の仕組みを持っていて、独立した意思決定をやって、事業を運営するために独立した組織をきちんと持っているものというようなことが、センサス・オブ・ガバメントの中に政府の定義として書いてあります。よって、センサス・オブ・ガバメントに入ってくる地方政府としてのスペシャル・ディストリクト以外にもいろいろな資料を見ているとスペシャル・ディストリクトというものがたくさんあって、要するに通常の地方公共団体の中で、ほかの地域と異なるような課金・課税が行われる地域、ほかの地域とは異なる特別な税の使われ方をするような地域等、いわば特別な財政的な措置を講じるために設置するような地域をスペシャル・ディストリクトとしているようです。T I Fは、それ自体に独立した組織があるわけではありません。そういう意味では、地方政府というわけではなく、ある目的のために特別な財源措置が行われる地域ということになります。

資料右側にある図は、「Special District: useful technique for financing infrastructure」という本から抜粋したものです。これは実務家による本ですけれども、インフラをつくるために使える仕組みだというようなことでスペシャル・ディストリクトをとらえている本で、地域開発やまちづくりの観点からみたスペシャル・ディストリクトについて、その仕組みがよく分かります。この本を見ると、スペシャル・ディストリクトには、様々な費用徴収方式があることが分かります。これによると、インフラ整備は、それによる受益範囲が特定不可能であれば、基本的にそれは地方公共団体がやるべきでしょう、とされます。しかし、受益範囲が特定可能であれば、原則としては、それはスペシャル・ディストリクトをつくって費用徴収の方式を考えるべきなのではないか、とされます。その際、受益者は様々です。よって、受益の及び方によってスペシャル・ディストリクトの費用徴収方式も変えていく必要がある。例えば、受益者がサービス利用者であれば「利用料」でしょうし、地価上昇あるいは環境向上の恩恵を受けるような資産所有者、新たに社会基盤需要をつくりだすような新住民が基本的に受益者になるようなタイプのものであれば、「インパクトフィー」といわれる、影響料といわれるようなものが考えられるだろう、といった具合です。要するに、事業によって誰が受益者になるのか、新住民だけなのか全住民なのか、あるいは地権者だけなのか、あるいはサービスを受ける人なのかという、受益者がだれかということによって費用の徴収の仕方も異なってくるだろうというようなことが書いてあります。

こういったスペシャル・ディストリクトというものが、アメリカでは、非常に多種多様な形で使われております。例えば、その管轄範囲は大規模なものから近隣レベルのものまでありますし、その組織も、ガバメントに位置付けられる位独立しているものもあれば、そうじゃないものもある。後で述べるT I Fは、自治体の中で衰退した地域にT I F地区を設定して、そこに一定期間にわたり、税収の増収分を回していくという仕組みですので、それ自体に独立的な組織がつくられていくわけではない。よって、手もとの資料を見ていただくと、独立性の高いスペシャル・ディストリクトには位置づけられません。管轄範囲も狭いです。けれども、例えば下水道だとか、橋とかそういう大きな財源を要するインフラ建設に関わるSDは、管轄範囲がけっこう広いです。それから、後で言いますようなB I Dとか、そういう地域の中で少し負担し合ってコミュニティレベルの施設をつくったりサービスを提供していったりというのは、その事業のための組織もあって、比較的独立性が高いものも含まれます。しかし、広さとしては近隣レベル、小さな範囲のものが多いです。その他、広域計画をやる。例えばミネソタ州にミネアポリスの都市圏なんかには、広域政府があります。それも地方政府の中の位置づけとしてはスペシャル・ディストリクトということになります。これなんかは、独立した組織を有し、独立性は高い。そういったようなさまざまなものを含む仕組みであり、米国の中で非常によく出てくる言葉です。

次に、こういったSD、スペシャル・ディストリクトを使ったまちづくりというものにどういうものがあるか、具体的な事例を次の資料に示しております。最初に書いておりますフロリダとかジョージアの話というのは「従来型」と言いますか、アメリカの典型的な住宅・都市整備に用いられる手法です。フロリダ州の「コミュニティ開発地区」というのはどういうものかということ、いわゆるアメリカの郊外なんかによくある「ゲイティッド・コミュニティ」と言わ

れるような、門の中にいい家がたくさん並んでいて、その所有者が使うためのテニスコートがあったりプールがあったりというようなタイプの住宅開発で用いられる仕組みです。原則として地権者による100%の合意が必要で、その合意後はその人たちが負担をして、共益費みたいなものを使って運営していく。これが税と同じように、強制的に徴収されるのです。しかし、徴収された後は、地域に戻し入れられて、地域内の公共スペースの維持管理なんかに使われま

す。

下のジョージア州のものは、同様の仕組みが市街地で適用された事例で、やはりその中の資産所有者の75%の合意によってつくられるんですけども、ここは「ゲイティッド・コミュニティ」ではなく、通常の市街地の中の歩道とか街灯などのインフラ整備をやるためにつくられています。

資料に写真も掲載しています。これはフロリダのほうのもので、よくあるようなアメリカらしい住宅地の中に、例えばこういう公園とかクラブハウスみたいなものがつくられているのですが、こういうものをつくり、維持管理していく仕組みがSDです。それだけではなく、地域の中の治安維持とかパトロールも行います。この場合、財源は55万ドルで、基本的には中の資産所有者が拠出する負担金でやっています。組織としては、マンション管理組合のような組合があって、そこが雇用した事業組織も設置されます。こうやって言うと、いわゆる日本のマンション管理組織とほとんど変わらないんですけども、後のB I Dもそうですけれども、こういった組織が向こうではこういうスペシャル・ディストリクトという準政府に位置付けられます。そうすると、負担金が、多くの場合は基礎自治体あるいはカウンティによって、財産税の徴収と一緒に徴収され、それが地域に戻し入れされるわけです。日本のマンション管理組合というのは基本的には民法上の仕組みにすぎないんですけども、後のB I Dもそうですし、こういうスペシャル・ディストリクトも、公的な課金の仕組みとして位置付けられているところが非常に大きな違いなのではないかと思います。

アメリカでは、一般的に、こういう仕組みが、それをつくりたいという人たちによって合意ができたとき、先ほども言いましたが100%や75%といった合意ができたときに設置されます。なので、行政が「ここにつくりなさい」といってできるようなものではないし、それがつくられた後は独立した運営主体がつくれ、その後の意思決定はそれを負担する人たちの多数決による意思決定の仕組みがつくられています。また、いわゆるサンセット条項というものがある、効果が出終わったら、あるいは出なければ解散するような仕組みになっています。こういった仕組みが法律でquasi-governmental organization（準政府）と位置づけられ、徴収事務をカウンティが行ったり、低利の免税債の発行が可能になったりする。これが、地域にとって大変メリットがあるわけです。

こういった仕組みが発達すると、まちづくりにおける受益と負担の関係ということに対して非常に敏感になるのですが、アメリカのまちづくりにおいて見られる受益と負担の関係は、いわゆる特別な利益を受ける者に対し、応分の負担を求めるという一般的な受益者負担とは少し異なるように思います。そして、それが近年、より発達しているように思います。これからT I Fに話は移っていきますけれども、アメリカの都市開発は、基本的には民間の開発を誘引して行って、官民が連携してやっていきます。その中では、関与する民間に対して一定の負担

を求めたり、関与する民間に一定の利益が生まれるようにすることが行われます。いろんな意味で負担と利益の関係をバランスさせていくことが求められます。こういうものまで受益者負担と言ってしまうといけないのかもしれませんが、私は、資料に受益者負担も1期から3期まであって、現在は第3期と書いていますけれども、最近こういう、インセンティブですね。一定の公共的な問題に対して一定の関与をしてください、負担してください。それに対して、応分の受益を還元していきましようというような仕組みが増えている。いわば、負担が先で、後で受益が生じる。これを私たちは、今までの受益者負担と類似していながらそれとは区別するために、「負担者受益」と呼んでいます。

例えば同じような仕組み、今言いましたようなスペシャル・ディストリクトとほとんど同じ仕組みなんですけれども、非常に衰退したダウントウンの中で民間主体のマネジメントを促進していこうということで、ビジネス・インクルーブメント・ディストリクトという、スペシャル・ディストリクトの一種が、アメリカのダウントウンの多くに設立されています。ニューヨークでは、中心市街地には区画と区画が接するような形で多くの市街地にB I Dができています。中身は先ほど申しましたようなスペシャル・ディストリクトとほとんど同じで、地域の中の合意を取得して、法的にもquasi-governmental organizationであって、運営は地域の中で、日本でいうN P O、非営利団体などの民間団体がつくられていて、その団体が地域の中で先ほども言いました、強制的に拠出される負担金を主財源としてさまざまな活動をしています。下に書いておりますような治安維持だったり、清掃をやったり、あるいはイベントをやったりコミュニティバスを運行させたりといった事業をやっていたり、地域の中の意見調整なんかをやったり、デザインコントロールをやったり、あるいは地域に関するデータ整備をやったりマーケティングをやったり、政策提言活動をやったりさまざまなことをやっているわけなんですけれども、この仕組みが90年代に非常に普及いたしまして、もちろんB I Dだけでないことはたしかですけれども、このB I Dが衰退したダウントウンの活性化に一役買ったということはアメリカにおいても広く認識されているように思います。

資料には、事例をつけております。ニューヨークでは、例えば大きなターミナルの周辺にB I Dがあります。ここは大企業の本社も多くありますし、高層ビルが多く床の面積が相当あるため、資産所有者から徴収する負担金の総額は非常に大きくなります。実は、事業費で見ると、ここが全米最大だと言われており、年間予算は約1,000万ドルに上ります。それを使ってどんなことをやっているかが次の資料に書いてありまして、基本的に清掃員を配置するとか、警備員を配置するとか、そういうことはどこのB I Dでもやっているのですが、ここで特徴的なのは、地区デザインの統一化だと思います。例えば、資料右下にありますような、それぞれの事業者が今までばらばらに設置していた新聞とか雑誌とかを売るために置いていたボックスを統一化して自分たちのロゴをつけて置くとか、同じようなデザインの道案内とか道路標識なんかも自分たちで設置するとか、そういったストリートファニチャー、街灯などの整備を通じて、地域として統一的なデザインをつくりだすことに力をそそいできたいB I Dです。

それから、一般的にアメリカの市街地にはホームレスがたくさんいました。こういった層は、資産所有者の視点からするとあまりいてほしくない人たちということになるわけです。けれども、それを排除するだけでは問題があるので、B I Dのアプローチは、排除ではなく、その人

たちの生活支援をしていって、自立を支援していきます。例えばこのB I Dの中で清掃とか警備なんかをやってもらう人として雇用をして職業訓練していくとかいうようなことをやったりしています。同様の事業は、ニューヨークの中の多くのB I Dが行っています。

次の事例は、まさにテロが起きたダウタウン、ウォールストリートの周辺で活動するB I Dです。このB I Dのオリジナルな活動として、積極的な経済開発があります。ウォールストリートが景気が悪くて金融不況になったときに非常に空室が増えていって、そのときに、このB I Dがつくられました。そのときにこれからこの地域をどういうふうにしようかということがいろいろ話し合われた結果、例えば右下のビルなんかはもう15年ぐらい空きビルになっていたところらしいですけれども、今でこそITなんていうのはもう古い産業になりつつありますが、最初にこれからはITだということでそのベンチャーを呼び込もうということで、もちろん市なんかも協力してやっていますけれども、インキュベータービルにして、ここは基本的にはコンテンツ関係の企業になりますけれども、ITのベンチャーが安く入れるような仕組みをB I Dとしてやるというようなことなんかもやってきました。

今の2つなんかは非常に地域としての資金力もあって、東京でいってみれば東京の都心部の市街地のようなところですが、もう少しそうではない、一時期は非常に衰退していたと言われるハーレムという黒人の多い地域なんかにもB I Dはあります。こういうところになりますと年間の予算もだいぶ下がりますし、なかなか地域だけでやれることは少なくなっていきます。例えばハーレムなんかは連邦政府がここを再活性化していこうということで相当な補助金を入れたり助成制度などを入れていまして、むしろそれに対する受け皿として、地域としてやれることはやっぴいこうという感じです。そして地域として統一した意思決定が必要になるときは、やっぱりB I Dが中心になってそれをやっぴいこうとしています。例えば今なんかは、このゾーニングを変えて少し全体的に高層な建物を建てるようにしようというような議論がありますが、そういったさまざまな議論が出てきたときに、B I Dとしては、資産所有者が中心となって、地域の人たちが集まって、新しく出てくる新しい床の部分はどういうふうに活用していこうかというようなことを話し合う場としてB I Dを使っているように思います。

次の資料は、B I Dの仕組みについて書いてありまして、州レベルの法律と、シティレベルで条例がつくられて、詳細な規定がつくられています。先ほど財源の話はしましたが、地区内の資産所有者から徴収される負担金。先ほども言いましたように、基本的には、例えばニューヨーク州の場合には市が徴収して、その徴収した分をそのまま地区に戻し入れるというような仕組みになっています。ほかに事業によってはさらにお金が必要になりますから、そのときに個別に助成を受けたり補助金を受けたり企業から寄付金を受けたりというようなことももちろんやっています。

組織としては、地域内で設立された非営利団体が運営主体となっていますが、意思決定は財源を拠出した人たちが大半を占めるN P Oのいわゆる理事会で行われます。事務局の責任者はディストリクト・マネジャーと呼ばれる人で、これが有給で、たいがい地域の外から雇用されていることは重用だろうと思います。

このへんは、今までほかにみていたスペシャル・ディストリクト一般とそう変わるものではないですけれども、こういうものがボトムアップで地域の中で草案がつくられて事業計画がつ

くられていて、一定の合意をとりつけた後に、市に申請して、議会での審議の後、承認されます。ニューヨーク州は、市議会の承認が必要ですが、この辺は州によって異なります。その後市と契約をつくって、B I Dは何をやる、市はどのまでのことをやるとかいったようなことを取り決めた後で、B I Dの運営が開始されるというような仕組みになっています。ちなみにニューヨーク州の場合は非常にB I Dの数が多いのは、やはり合意のレベルが若干ほかの州より低くて、5割以上の人数あるいは面積にかかわる資産所有者の合意でこういった仕組みがつくられます。要するに51%の人たちがこれに賛同するというのとをとりつけて事業計画を出すと、仮にあとの49%の人たちが反対していたとしても、B I Dが導入されて、あとは市から毎年その負担金が徴収されるということです、極論ですが。実際にはほとんどの人が賛成するとは言いませんけれども、反対しないレベルにまでは持っていったから導入するようですけども、制度上はそういうふうになっていて、半数以上、あるいは面積で半分以上の人たちが合意していれば、こういった強制負担の仕組みがつくられるというふうになっています。

こういったことから期待される効果が、資料に書いていますように犯罪の減少ですとかいろいろ具体的に考えられています。多くのB I Dが、年次報告書などでこういった項目の評価を行っています。

いろいろな批判的な意見はあります。ビジネス志向であるために、ホームレスの支援なんかもやっていますけれども、ときどきは虐待が見つかったりとか、社会的サービスの提供に限界があるのではないか。あるいは、結局は自分たちでできる地域しか導入できないということで、適用される地域が限定されるのではないか。あるいはこういう仕組みでダウンタウンを活性化していこうとすると、結局は地域間格差が拡大するのではないか。3番目は、先ほどの広域的なまちづくりというような流れからすると、こういったいわゆる共益みたいなものが小さなレベルでどんどんつくられていくことは、いわば市民からすると公的なものに出している資源の1つなわけですから、そういったものが非常に分散されていくことによって、全体として見るとかえって非効率的になるんじゃないかとか、いろいろな批判的な意見もあります。しかしながら、90年代から現代にかけて、非常に多くの地域で取り入れられて、一定の指示を受けている仕組みであることは確かだと思います。ニューヨーク市なんかではさらに、これ以上つくるとかというぐらい、今でも検討してどんどんつくっています。

適用できる地域の限定ということに関しては、今ニューヨークの事例だけお話ししましたがけれども、それ以外の地域だともっと小さな、いわゆる日本でいうような中小都市の市街地みたいなところにもB I Dはたくさんあります。そういうところでは自分たちでお金を出してやれと言われてもこんなに衰退しているのにできっこないというようなところもあります。でもダウンタウンの活性化というのは先ほどから言っていますように、広域的にみてもアメリカにおいてはまちづくりの命題になっていますので、例えば、マッチングファンドのような形をつくって、例えば「10年間は市が助成しましょう。しかしながらやっぱりこういう地域のマネジメントの主体というのは市域で独立してやってほしいというのが前提としてありますので、例えば最初の1年は半分市、半分地域にしましょう。でもだんだんマッチングの割合を変えていって、地域ができるだけ出すようにしよう、と。B I Dの活動によって地域は活性化していくはずだ」というような仮説に立って、それにしたがって地域で出す割合を上げていってください

というようなことをやっています。「最終的には先ほどのニューヨークにありましたように、地域の中の負担でこういったエリアマネジメントの仕組みを確立させていくようにしましょう。」というようなことですが、最初はいわゆる行政と地域との連携の中でB I Dを導入しているわけです。ここまでがB I Dというものの仕組みです。

もう1つ、これもやはりダウタウン、それからその周辺部で非常に衰退した工場の跡地とかで導入される仕組みですけれども、先ほどのB I Dはつくるというよりはそのあとの維持管理だったりマネージという話でしたが、T I Fの仕組みというのはいちよつものをつくっていく、再開発の仕組みということになります。

どういう仕組みかということはいちよつ説明する必要はないのかもしれませんが、左下にありますように、仕組みとしては非常に衰退しきった地域というのは、財産税の、いわゆる課税の基になる評価額も非常に低くなっています。ということをお前提にして、T I F地区を設定し、「これから23年間、ベースとなる評価額をいったんフリーズ＝止めてしまおう」ということをします。そのあとそのT I F地域では、資料右側にあるようなプロセスに基づいて、民間のディベロッパーの提案に基づき、官民が一体になって再開発を進めていきます。そうすると徐々に、最初は評価額はきれいに上がることなく、もっと下がったりもするんですけども、一般的には、再開発が進むにしたがって、資産評価額が上がっていきますね。期間的ですが、例えばイリノイ州の例ですとT I Fの期間は23年が基準になっていて、23年間評価額がフリーズして、T I Fディストリクトの有効期間とします。23年たつと解散するということになっていて、その間、開発が進むにしたがって価値が上がっていく。それによって、実際には税金が普通に徴収されていきますので、財産税は増収していきます。しかし、フリーズしたあとに増えた、この資料緑色の部分を23年間地域に還元しますというようなことをするわけです。23年後、本来であればその財産税というのは別にその地域だけではなくて、基礎自治体の一般財源として全体のために使われる。さらに、後で述べますように、いわゆる財産税、プロパティ・タクスというのは、アメリカにおいては基礎自治体だけではなくて、例えば先ほどのカウンティとか、あるいはスペシャル・ディストリクト、それからスクール・ディストリクトとかさまざまな地方政府が主財源としている税金です。実はこのT I Fが導入されることによって、そのほかの課税団体にも影響が及んで、そのほかの課税団体にとつてもこのフリーズが行われます、資産評価額がフリーズされます。なので、その間はすべてプロパティ・タクスを徴収している団体にとっては、ある意味ずっと税収額は同じになってしまうんですけども、しかしながら、何もやらないとこの地域はずつとこのままでしょうというのが仮定にあって、これをやれば23年間はたしかに増収がもうあり得ないかもしれないけれども、23年たつとこれだけになりますから、それはメリットがあるでしょうというような考え方になっています。

プロセスとしては、後でも述べますが、基本的には基礎自治体、シティが中心になって、ここでT I Fをやっているというようない問題地域に目星をつけます。ただ、そこで勝手にT I Fをつくりますといたら、先ほども言いましたようにいろいろな課税組織がありますので、スクール・ディストリクトなんかは猛反対するんですね。なので、そういうところなんかと協議しながら、T I F地区として適当かどうかの審査を行います。審査はどうやって行うかという、一定の基準に基づき、荒廃、廃退、劣化等の割合をはかっていきます。こういった一定

の基準をもとに、ここはT I Fとして適当だということが判断されればT I F地区を正式に設置します。なんでこういうことをやるかという、先ほども言いましたが、財産税の増収分が特定地区の長期間にわたって還元されるという、いわば特別扱いされる地域にこれから23年間なるわけですね。間接的に考えるとほかの地域というのはそこからの税収が使われない、本来であれば一般財源としてすべてに平等に使われるべきところが、このT I Fがどんどんできていくと、その部分というのは市全体に使われないということになりますので、そういう特別扱いを正当化する理由を明示するという意味もあって、客観的な基準で適格性が審査されていきます。実際に後で取り上げます事例はシカゴで、シカゴはこのT I Fをものすごく対応してしまっていて、百何十とT I F地区をつくって、これを使った再開発を進めているんですけども、ここまでいくと、本当にT I Fを入れてまでやらなければいけない地域なのかということが市民から出てきていて、この適格性については、適当かどうかということについては非常に議論があります。そんなような仕組みです。

こういう審査をやって、T I F設置条例が採択されます。T I F自体の仕組みは州法で決められていて、期間、進め方とかの大まかな仕組みは州の法律で定められていますが、条例で個別の場所や内容について設定していくようになっています。それぞれの州でつくられています。T I Fに関する法律は、40以上の州にあります。これがないところは南部のほうですね。シカゴのほか、ミルウォーキーとかミネアポリス等も、T I Fをよく活用しています。カリフォルニアでもけっこう使われていますね。

条例によってT I Fディストリクトができれば、こんどはいわゆるリクエスト・フォー・プロポーザル、R F Pが行われます。このR F Pも、アメリカのまちづくりで非常によく使われる仕組みで、言ってみれば事業開始時にまず行われる民間からの提案募集です。出てきた提案の中で、開発者はだれ、民間のパートナーをどこにするかというのを決定して、その後、官民が協議していったらどうするかを決めていきます。もちろんベースとなるような、その地域をどうしていこうというようなビジョンはあらかじめつくってあるんですけども、具体的な開発計画をこうやってつくっていきます。それに基づき、どのくらいT I F財源を、何に使っていくのかといった、事業コストにかかわる計画とネゴシエーションも行われていきます。多くのとき、特にシカゴなんかは最初にT I F財源を引き当てとした債権を発行して、それを整備の財源として使っていきます。債券を発行して、シティとしてはその財源を引き当てとした債権の返済をずっと23年間にわたってやっていったら、23年後にはすべて終わってなければいけないというようなことになっています。

このT I Fがいちばん多いのがイリノイ州だと言われてしまっていて、シカゴを中心としたシカゴの都市圏、クック郡というところで非常にどんどん増えています。90年代に非常に増えています。これはちょっと古いデータですけども、これ以降も非常に増えています。95年ぐらいの段階でシカゴは100ぐらいでしたけど、今はたぶん120とかそのくらいにはなっているはずです。毎年毎年どんどん増やしています。

イリノイ州のT I F制度では、対象となる税源というのはプロパティ・タックス、つまり財産税に限られます。かつては、ユーティリティ税、消費税も対象とされた時期もあります。なので、古いT I Fディストリクトは、ここは消費税T I Fだとか書いてあることもありますが、

現在はいろいろな要因によってなくなったそうでした、財産税だけが対象となっています。運用主体は基本的には市レベルでやるということです。先ほどもありましたように期間は23年で、実は最近ちょうどいちばん最初にできたT I Fディストリクトがそろそろ終了しはじめる時期に入ってきています。その中で、聞くと、そうじゃなくてもっとやるべきことがあるからという理由を言うんですけども、期間を延長するというようなことをしはじめているT I Fディストリクトがいくつか見受けられます。基本的には23年ということになっています。導入場所は、州によって違いますけれども、イリノイ州の場合は2つ大きなT I Fディストリクトに分類されます。1つは「荒廃地区」。経済的・物理的・社会的に衰退して、地域の機能を入れ替える必要があると判断されるような地域です。もう1つは「保全地区」と呼ばれる地域で、建物が老朽化しているんだけど、建物自体はそれなりに価値があって、今の建物をベースとしながら、保全しながら少し手を入れていこうというようなタイプの地域です。

そうやってT I FをやることでT I F財源が生じるわけですが、それは何にでも使っていていいというわけではありません。使用可能範囲は広く認められていて、非常に大雑把に言えば、何か建物をつくるというのは許可されていませんけれども、それ以外のことはT I Fから出てきた財源を使ってもかまわないということになっています。例えば、開発前に立ち退きが必要であればそのために必要になる費用とか、土壌整備ですとか基盤整備はもちろんですし、それから新しい建物はだめですが、老朽化した建物の改修なんかはその用途として認められています。

事例としてシカゴが多いと申しました。その中でいちばん古いT I Fがもうそろそろ終了間際になってきていますけれども、ループ・セントラルT I F地区というところで、いちばん古いエリア、古くから市街地になっているエリアで、やはり90年代ははじめくらいまでにシカゴに行くと、あまりあのへんは治安がよくないから気をつけてと言われるようなエリアですが、いわゆるシティ・ビューティフル運動なんていう、アメリカのまちづくりで20世紀の最初に出てきたときにここが舞台となったように、非常に美しい建物がたくさんあって、それらは非常に老朽化していて、これがつくられたころは空きビルになっていたり、あるいは機能としても非常にアダルト系のショップが多くなっていたりとか、そういうふうになっていました。そこでは、1984年にT I Fが導入されました。基本方針のようなものが市でつくられて、それに基づいて民間の投資を募っていくということをやっています。例えば、かつてここは劇場が非常にたくさんある地域だったそうです。多くの劇場はもうつぶれていて使われていなかったんですけども、こういった劇場の再生をやるということが、計画にうたわれました。資料にあるのはパレス劇場、オリエンタル劇場ですけども、これらは全て昔あった劇場の再生にT I Fが用いられた事例です。財産税の増収分は年間約28万ドルが入っているんだそうです。シカゴ市が出している各T I F地区の年次報告書を見ると、どれだけのコストを要し、どれだけの効果が出ているかということが書いてあります。これによると、T I Fの効果は財産源の増収分がどれだけあるかということがメインにみるようです。それ以外にも、市に入る消費税も増えているし、娯楽税なんかもこれからは入ってくるというようなこともかかれており、総合的に税収増収効果があるかが判断されるようです。

シカゴにはこういう市街地、それからインダストリアルT I Fといわれる工業用地で、使わ

れなくなったような工場跡地の再生にもT I Fが使われていて、全体としてT I Fが多用されているんですけれども、シカゴのような大都市ではなくて、例えばその周辺にあるような小さな町なんかでも使えるのかというところを使っているんですね。資料には、シカゴから北西の25キロくらいにある、スコキー村の事例を掲載しています。ここは、シカゴ市から25キロくらいですから、シカゴ都市圏の一部ではありますが、自治体の規模としては非常に小さいところです。こういうところはどういうふうになっているかというところ、一応シカゴの都市圏の中に入りますから、郊外型の住宅地がたくさんあるんですけれども、いわゆるダウントウンが非常に衰退していて、地域経済の面からも治安の面からもよくない状態になっているところが多いのです。そういったダウントウンの活性化にT I Fを導入しているところがあるところ、郊外の自治体なんかではたくさんみられます。

例えばスコキー村の場合は90年に、ダウントウンをどういうふうにしていくかという、ディベロップメント・ストラテジーを策定して、そのストラテジーに基づいてT I Fを導入しました。ここでも、T I Fによって得られる財源を引き当てとした債券を発行して、それによって土地を買収したり、造成したりして民間に売却しています。ここで多くつくられているのは1階が店舗になって上がマンションになっているような、商業機能付きのマンションです。これはこのスコキー村に限らず、シカゴの周辺でT I Fを導入している小さな自治体の多くがこういう感じで、駅に近いということで、シカゴに通勤する若い世代なんかをターゲットとした住宅、商業機能を導入しています。それ以外にも、スコキー村では、既存の商業施設の所有者にも助成制度みたいなものをつくって、ファサード補修のための仕組みなんかをT I Fを使ってやっています。

こうやって財産税の増収額がこのくらい出ている、ここなんかはそんなに大規模なことをやっていないということもあって、23年もかからずにT I Fを終了させられるんじゃないかということも言っていました。郊外に行くときに、スクール・ディストリクト、要するに学校を運営している地方政府の1つですけれども、とのしがらみがけっこうあるようです。23年間税金の評価額が止められてしまうことへのスクール・ディストリクトの反発がものすごく大きいようです。よって、やるべきことをやったら早く終わってくださいよというプレッシャーがあるようで、あまり先延ばしせずやることをやったら早く終わってしまおうというようなことを考えるところもあるようです。

次に、T I Fをめぐる言われている問題点を整理したいと思います。最初は、他の課税団体との関係です。先ども言いましたように、米国の財産税をめぐる様々な課税団体があります。そのなかの意見の差をどういうふうに調整するかということは非常に大変なことだと思います。そういうなかでは、やっぱりT I Fの導入要件ということをきちんと明確化して、それを共有することが重要ということですが、実際にはその解釈には非常に温度差があるので、やっぱりこの調整をどうしていくかということは問題になっていると思われます。

それから、基本的には民間投資を入れて再開発を進めていこうというような仕組みですから、必ずしも周辺の住民のニーズとディベロッパーが提案してきた開発計画が一致するとは限りませんので、やっぱりそこらへんで周辺のコミュニティのニーズとどう一致させていくか、あるいはその開発計画に対して周辺の住民参加なんかをどうやって入れていくかということなんか

は個別のT I Fの運営の中で課題になっているようです。

また、こういうT I Fという金融に関わる仕組み、また、債券発行を前提としたような事業を、どの自治体でもだれでもうまく活用できるのかどうかというと、必ずしもそうではないのではないかとこともあります。90年代のアメリカ経済は良好でしたので、そういう意味でところ構わずどんどんT I F地区がつけられていたような感もありますが、中には成功しているとは言いがたいところもあります。今年の春、アーリントンハイツというシカゴ周辺のけっこういい住宅地なのですが、その駅前に設置されたT I Fを2度目に訪れたんですけども、そこに設置された施設の一部、具体的にはT I Fの財源を使ってつくられた劇場は、つぶれていました。採算がとれなかったようで、運営していた民間企業がそれを売却してしまって、空き施設になりそうだったので、市が買い取ることにしたのだそうです。そういう形で当初とはちょっと違うようになってきているところなんかもありました。

T I Fは、債券を発行して将来にリスクを背負いながらやっていく仕組みですから、ところ構わずこれをつくっていくことに対しては心配の声もちろん出ています。例えばミネソタ州なんかでは、別に債券を発行しなくてもいいんですね。増収した税金をその地域あるいはそれを行った民間の開発者に対して徐々に還元していくという地道なことをやってもかまわないわけで、そういうやり方をできるだけするようにというようなことを州政府が自治体に呼びかけたりもしています。つまり、T I Fを運用する能力、それからリスク管理なんかに関しては、一定の能力が必要になってくるだろう。それをどう確保していくか、ということが課題として挙げられます。

それから、先ほどから申していますようにT I Fがどんどんつくられていって、各所に税金が特別活用されているらしいということになると、一般市民からも、事業の透明性を高めてくれというような声が高まっています。情報開示に関する課題ということになりますね。シカゴでは2000年から、個別のT I F地区の報告書がつけられるようになりました。報告書自体は、市が州に対して報告するために作られていて、それを住民が見ようと思えば見られていたのですが、積極的に市民に開示するようなものではなかったようです。しかし、それとは別に市民への情報開示のためのT I Fの報告書というのも出し始めたところを見ると、この点の課題というのがけっこうあるのかなということがわかります。

(質問者) 質問してよいですか？特別公債を発行するのはどの時点ですか。

(保井) 別に最初でも途中で追加して発行しても、それは金融機関が引き受けてくれればかまわないので、どこで発行しなければいけないというのは決まっちゃいないですね。ただ、最初のところで、6番の前あたり、開発計画が決まって実際に事業をやっていくというときに、財源が必要になってきますので、そこでまず発行すると。

(質問者) このグラフでいうと、評価額をいったんフリーズして、さまざまな資産価額をいったんフリーズして、そこで上がるはずの税源を特別な地域にあてるというシステム。そこであてるお金のために、特別公債を発行するというような考えでしょうか。

(保井) そうですね。ここの部分というのは地域に還元していくためのお金ですけども、場合によってはこの部分は23年後にしか出てきませんので、ここに投資する民間の開発者からしてみると、今くれと思いますよね、最初にお金が必要になりますから。なので、そういうのは

ネゴシエーションの中で決まってくんですけども、最初にこれを引き当てにして、これは償還財源になりますから、最初にまとまったお金債券で準備しましょう、で、償還財源にしましょうというような話で、最初に発行されることが多いようです。

さらに増加分がふんだんにあったり、開発計画の中で途中でまたこれをやろうというようなことが出てきたりすると、また途中でさらに発行するなんていうこともあります。

(質問者) 最終的に23年後であれば23年後に、50万円が100万円になるとすれば、ちょうど90万円分がそういう形で入ってくるはずですね。実際にはこんな財政じゃないから、あるいはこういうこともあり得るわけですね。そのギャップはどういうふうになるんですか。仮にこうしかならなかったと。

(保井) こういうふうにならなかったときは問題でして、今いくつかのところでは、期間を少し延ばそうという審議がなされています。

(質問者) 金額が上がるまで待とうという。

(保井) そうです。

(質問者) 仮に大成功したと。

(保井) そういう場合には早く終わるという選択もあり得ます。あるいは、更に事業を行うことも可能です。

(質問者) つまりフリーズするというのはあくまで帳簿上フリーズしているだけであって、実際のプロパティに対する評価は、その都度今までと同じような形でやっていると。

(保井) そうです。

(質問者) じゃあ税源はピンポイントで使われる。上がった税源というのはいろいろな地域に配られるわけですけども、ピンポイントで使うということ？

(保井) そうです、この増加した税金の部分はそういうことになります。23年間といった一定期間だけですが。

(質問者) 公債を発行しないケースがあるということですが、それは事業者が23年間売掛債権を持つ。

(保井) ということになりますね。

(質問者) それはケースあるんですか。

(保井) 実は、あまり聞かないです。「ペイ・アズ・ユー・ゴー」方式として認識はされて、例えば、ミネソタ州などではリスクの少ない方式として推奨されてはいますけれども、実際にはあまり聞きません。ほとんどの場合は、最初に財源を確保するために債券発行していると思います。

(質問者) それから、23年というルールは。

(保井) 中途半端なのはなぜかということですよ。これは私もいろいろな人に聞くんですけども、どのくらいが適切かというのをはかっていくうちにこれに落ち着いたということ、何か理由があるわけではないそうです。

(質問者) 今の話で、やっぱりわからないのは、なんでシカゴ地区というか、イリノイなのかなというのがよくわかりませんね。ものの本によるとスタートは1952年ぐらいからということですが、やっぱりこの普及は70年代以降で、そうするとこれは公害地域ですよ、明らかに。

公害地域がシカゴにあったというのはわかります。それ以外にもずいぶん公害地域はあったので、そこだけに限定することはないわけですね。ニューヨークもそうですし。どうしてそれがこの地域でそんなに普及して、ほかの地域と比べてもT I Fが多かったのかよくわからなくて。

(保井) 二つ挙げさせていただきます。まず、シカゴは、市長さんによるところが大きそうですね。市長はダレイというんですけども、親子にわたって市長をずっとやってきて、非常に強い市長さんなんですね、シカゴ市自体、市長の権限が強いいわゆるストロング・メイヤー体制をとっています。シカゴ市では、その市長の意向とリーダーシップによってT I Fが作られてきたということが大きいようです。ほかの課税団体も抑えて、「これでやっていかなきゃいけないんだ」ということを彼のリーダーシップで進めてきたと思われまます。それから、イリノイ州の事情です。この州は、もともとスペシャル・ディストリクトが最も多い州でして、センサスを見ると断トツに多いんです。州によっては100ぐらいしかないところとか、もっと少ないところもたぶんあると思いますが、イリノイ州は3,000以上あるんです。なので、基本的には、「受益地域が限られている場合には、その事業に対してはスペシャル・ディストリクトをつくって対応していこう」という考え方が強い地域だと考えられます。

シカゴ市の市長のカラーが大きいといただきましたが、そのことはB I Dでも見られます。先ほどB I Dのお話をさせていただきましたが、B I Dは大きなアメリカの都市にいくと必ず最近はつくられているんですけども、唯一ないのがシカゴなんです。それはまたなぜかというところ、こういうB I Dは、ミクロ・ガバメントとというか、そのマネジャーはどんどん力をつけてくるんですね。ニューヨークなんかは大きなB I Dのマネジャーは市長と対等に声を出したりするような感じになってきて、市長ともあまり関係がよくなかったりしたんですけども、ダレイはこういうのが好きじゃなかったんじゃないかと思われています。市のことはおれがやるという感じで、確かに幹線道路なんかの美化も市がけっこうきっちりやっていることはやっているというのが市側の言い分なので、ダレイ市長1人のことになるのかどうかわからないんですけども、シティ・ガバメントがけっこう音頭をとっていろいろ事業を負っている性格のある市です。

(質問者) 実際に、それでは図に示された緑の部分だけの収益が上がらないという判断がされて、投資が中止されたような案件はないんですか。

(保井) たしかに郊外の自治体なんかは、投資が中止されたというか、3番は、提案は来ないというのはあるみたいですね。自治体のT I F担当者で、エコノミック・ディベロップメント・オフィサーみたいな人がいるんですけども、その人が営業マンみたいに、ここをT I Fでやろうとしているんですけども、提案出してくださいよということで、事前に3番の前にけっこう、行けそうかどうか感触を聞いて回るといのが出ていますよね。

(質問者) じゃあどこでT I Fを設定するかということの、地域ごとの摩擦みたいなものより、もっとT I Fをやってくれという……。

(保井) そこはバランスなんですよ。ここすごい衰退しているのにそれを残しておいてこっちからというのはおかしい話、対市民としてはなりますけれども、でも民間の投資が入らないとT I Fとして成り立たないわけですから、それをいろいろなバランスをとりながらやる時期

を決めていくというのが現実のようです。

(質問者) 全体としてはT I Fというのは、アメリカでは成功しているというふうに評価されているんですか。それとも、この仕組みはどういうふうに評価されているんですか。

(保井) その成果やリスクに関しては、コントラバーシヤルな議論があるんですけども、しかしながら一方で非常に普及している仕組みでもありますので、手法として一定の評価はされていると思います。あと、T I Fを使っているというのをむしろアピールしますから、向こうのまちづくりの担当の人は高く評価します。

(質問者) スペシャル・ディストリクトの、受益の範囲というのはディストリクトの設定というのは、どういうふうな方が方法がありますか。

(保井) T I FもB I Dもそうですか、あまり範囲に関する規定というのはいないですよ。日本的にいうと何ヘクタール以上とか何ヘクタール以内とか決めたくなっちゃうんですけども、まさに事業が可能になる範囲設定というのを市場に任せるじゃないですけども、ケースに任せてつくっていくというような感じで。あとはもう少しさっきのコミュニティの中でやるみたいなのは自主的に町内会じゃないですけど、コミュニティの固まりがあると思うんですけども、例えばまさにT I Fなんかもそうかもしれないですね。採算がとれる範囲をどれくらいに設定するかということもあるし、B I Dなんかもある程度の広がりがないと資金としても十分な額になりませんので、それが可能になる範囲設定みたいな。さらにそれで合意がとれる範囲設定みたいなを手さぐりでやっているという感じです。

また、T I FもB I Dもエクспанションがありえます。B I Dなんかも最初は入らなかったけれども、途中から私たちの地域も入れてよというのがあって、エクспанションしてさらに広がっていくということも。

(質問者) けっこうそのへんは柔軟にというか地区ごとに対応しているんですね。ニューヨークのB I Dは非常にいびつな形をみんなしているので、なぜですかと聞いたら、賛同のとれるところをくるとこうなるというのを聞いたことがあるんですけど、それは本当ですか。

(保井) まさにそうだと思います。ただ、賛同しない人が真ん中にあるとどうしようもないですよ。そのときはもう入れざるを得ないみたいですけど、比較的端っこのほうにいればそこだけ除く形でこうやって。でもフリーライダーになっちゃうんですけどね、実質的には、隣の歩道まではきちんと掃除されたりバーナーがついつたりするわけですから。

(質問者) B I Dというのは組合なんですか、組織的には。

(保井) 資産所有者がディストリクト・マネージメント・オーガニゼーションと呼ばれる、組合のような組織をつくります。それが意思決定機関となって、運営は法律に基づく非営利組織が行います。組合は、非営利組織の理事会としての働きを行います。

(質問者) 法人格がある組織なのですか。

(保井) ニューヨーク州なんかでは、ノンプロフィット・オーガニゼーションだというふうに決めています。

(質問者) 大きなN P Oなのですか。

(保井) そうですね、場所によっては企画部門もあれば、清掃部門とか警備部門とかもあるという感じですから。

(質問者) 100人程度の会社みたい。

(保井) 中心部なんかはそうです。ただ財政力のない小さいところは外注するという感じで、普通のフォー・プロフィットの警備会社とか、清掃のところをお願いするということもあり得る。さらにほかのNPOに委託するということもありますけれども。それは別に。

(質問者) 負担金の決め方は？

(保井) 代金はいろいろなんですけれども、100平米1万円ぐらいとかそんなレベル。ただ平米で決めるわけではなくて、資産評価額で決めるところもあれば広さで決めるところもありますし、さらに1階は間口の広さも勘案するとか、高層ビルであればエレベーターの容量も勘案してとか、いろいろな複雑なことをやっていますので。

(質問者) 市長のカラーの話がありましたけれども、B I Dという地区は、かなり性格も仕組みも違うと思ったところがあって、それで、やっぱり荒廃した地域ではどうやらT I Fのほうがよさそうな・・・。

(保井) そうですね。でも、ある程度地域が自律的に回るような段階になってB I Dがはじまりますので、2つがセットになっているところってけっこう多いんですよ。そんなに多いわけではないですけども、再開発しないとうとうしようもないところ、例えばミルウォーキーのベイエリアを中心としたダウンタウンなんかは、再開発はT I Fでやって、その後は、多少周辺も含んでいるんですけども、B I Dみたいなものをつくって維持管理していくというのもやったりします。

(質問者) T I Fをつくっても、実質的に地権者は負担は変わらないわけですね。

(保井) 変わらないですね。なので、T I Fディストリクトの周辺の人たちはけっこういやがったりします。T I Fができると、上がりますから、周辺まで波及効果が出てきちゃいますから、荒廃しているのもうかがうのはありますけど、でもこのままでいいやというレベルのところであれば、そんなことして税金が上がってしまうと。

(質問者) そこまあネゴでうまくやるでしょう。

(保井) 周辺ですか。周辺に対しては税金を安くするという事はないと思いますので、よくなることのメリットで返してもらおうということになるでしょう。

(質問者) 日本でいうと不思議なのは、B I D組織がすばやくつくられ、合意形成がうまくできるところです。

(保井) そうですね。簡単では別になんていってはいけませんよ、アメリカも。ニューヨークのB I Dなんかは半数でできますので、そういう意味で、日本で半数でできるということはあり得ないですから、なので早くなるというのがあって、それが75%、80%なんかになると、そんなに簡単にはできないですね。都心に1個できるかどうかという。財政的にも密度が高くてある程度集まるといえるのは、中心ぐらいしかあり得ないということもありますけれども、そんなに、アメリカだから早いということはないと思います。

(質問者) 基本インフラは公共がやって、それを有効活用する手段として民間を活用しようと。今はだいぶ荒廃しちゃったものをもっている人たちは、そのままでは、資産価値下がっちゃって困るでしょう、何とかしましょうねという、そういう話ですね。

(保井) そうですね。だからどこまでが官でどこまでが民間というような考えが日本とは違う

部分がありますね。

(質問者) お互い違う方向を向いてやりだすから、同じ方向を向いてやろうと、そうしないと意味がないねというところですね。

(保井) おっしゃるとおりです。

(質問者) 基本的にはアメリカの事例をうかがいましたけれども、ヨーロッパでこういうのが採用されているとか、普及しているというのはどうなんですか。そういう情報はあるんですか。

(保井) B I Dは、ヨーロッパにも導入されてきています。イギリスも最近法案が通って、ロンドン中心部などで設立されてきています。

(質問者) こういう仕組みですと紹介されて、みんなで使えそうだとかかって、その場になって、どう使おうかというところがあると申すところがあると思うんですけど、どうでしょう。

(保井) B I Dはけっこうやりたい、やりたいとまさに言っているところなんかはあって、私も中に入ったりすることはあるんですけども、少し財源調達の仕組みをもう少し、負担金ベースというのではなくて、もう少しコミュニティ・ファンドみたいなものとか、そういうのとドッキングしながらやるとか、考える必要がありますね。

(質問者) アメリカには商店街組織はないんですか。

(保井) アメリカも商店街はあるところもあったらしいんですけどね。そこがやっぱりあまりにもワークしていないので、最初は二重でB I Dとつくって、一応商店街は、商店主さんですよ。B I Dは地権者ベースなので、少しかぶるようでちょっとかぶらないというところがあって、だんだんこっちのほうがワークするので、B I Dに統合されるようなところなんかけっこう多いらしいんですけど。

(質問者) B I Dは地権者ベースなんですか。

(保井) 基本的にはそうですね。なので、テナントなんかの声がきちんと入るかどうとかかそういうのはあるんですけど。だから、そこは商店街の中でも少し地権者の役割というのは、アメリカのほうでも少し言われてきていますけれども、重要ですね。

(質問者) プロパティ・タクスというのが実は、ミュニシパル・タクスであると同時に、スクール・ディストリクトのタクスベースになっているし、カウンティのタクスにもなっているから、実はシカゴが主導的にやっているけれども、プロパティ・タクスの権限を止めちゃうから、自分たちで完全に使えるわけですね。

(保井) そうですね。ほかの課税団体の税金も。これがうまみなんです。

(質問者) ほかの団体の財源を使うということがなくても、一応これでも。

(保井) 成り立つことは成り立ちます。ただ自治体が自分の財源をいじくるといだけの話になる。

(質問者) こんなボトムな状態、スラム化したところで何も入ってきませんよ、だまっていたら未来永劫入ってこないから、それよりは、23年後に確実になるんだからいいんじゃないんですかという。

(保井) という理屈です。

(事務局) 実質2時間にわたる長い時間、どうもありがとうございました。

(保井) 財政の先生方が専門的に検討していただけると、私も楽しみです。

(事務局) われわれ自身、川崎でこの話は相当出たので、アプライできるかどうか、すでに話の出発点として、川崎のほうの適用可能性を話していただいたので。
またよろしく申し上げます。

〔了〕