

アジア航測(株) 正会員 ○藤本雄一
立命館大学大学院 学生会員 伊藤嘉奈子
立命館大学理工学部 フェロー会員 村橋正武

1、はじめに

地方都市の中心市街地は、居住人口の減少や商業・業務活動の停滞、細街路や老朽建物が多数存在することから、一般的には全面的な都市環境改善を図ることが望まれる。しかし、代表的な面的整備手法である土地区画整理事業は、地方財政の悪化や事業費の増大、さらには複雑な権利関係の調整等により、円滑な実施が困難な状況である。

そこで、本考察では米国で多用されている TIF 制度を参考に、中心市街地における土地区画整理事業（以下：中心市街地型区画整理）での新しい資金調達方策を提案することにより、中心市街地活性化の取り組みに寄与することを目的とする。

2、TIF 制度と土地区画整理事業

1) TIF 制度の概要

TIF (Tax Increment Financing) 制度とは、開発により生じる固定資産税等の増収分を事業費に充てる制度である。TIF 期間中は、固定資産税等を基準税率と増加税率分に区分し、基準税率分は事業実施前と同様に市の一般財源に組み入れ、増加税率分は開発資金に充てる。そして資金の償還が完了した時点で TIF 期間は終了となる。米国での平均的な TIF 期間は、20～30 年となっている。

2) TIF 制度を活用した土地区画整理事業

中心市街地型区画整理における TIF 資金の位置づけを図 1 に示すとともに、以下の二つの視点から TIF 制度の活用策を構築する。

①事業の実施課題

中心市街地型区画整理では、一般市街地を対象とした区画整理事業と比較して、複雑な権利関係調整と膨大な建物補償費、減価補償費の発生等、事業が長期化し、市単独費が増加する傾向にある。とりわけ事業構造上、当初からかなりの単独費を想定せざるを得ないため、このことが事業実施の足かせとなっている。

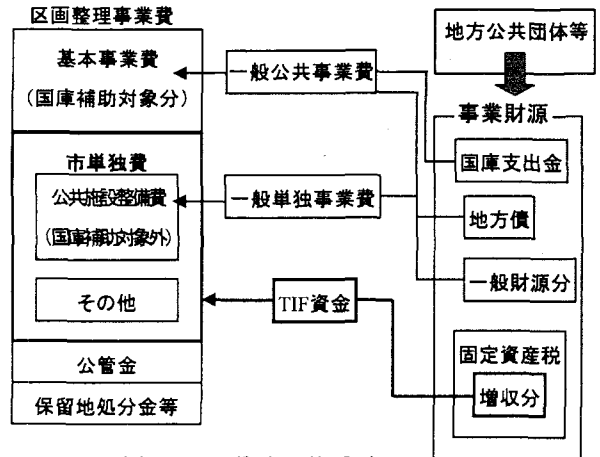


図1 TIF資金の位置づけ

②TIF 制度の特徴

TIF 制度は、税の将来の増収分を担保にして、事業費を起債や金融機関からの貸入れにより調達する仕組みであるため、公共主体に新たな出費がないことが最大の特徴である。

固定資産税等の地方税を原資にした TIF 制度で、この特徴を損なわないためには、基本事業費（国庫補助対象分）ではなく、地方税を投入する事業費に充当することが相応しい。

3、TIF 制度の実施可能性の検討

中心市街地型区画整理に、TIF 制度の適用が可能か否かについて検討する。具体的には滋賀県八日市市での「八日市駅前土地区画整理事業」を対象に TIF 制度導入の可否を評価した。当事業には、区画整理事業とともに街並みまちづくり総合支援事業や公共下水道事業、特定商業集積整備が進められ、総合的なまちづくり事業が実施された。昭和 59 年に区画整理事業が都市計画決定、昭和 60 年に事業認定され、19 年後の平成 14 年に換地処分されている。

1) 検討方法

事業地区における固定資産税・都市計画税の税

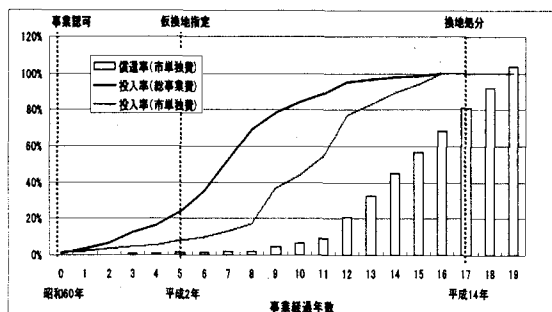


図2 事業費の投入率と償還率の推移

収を固定資産税課税台帳より抽出し、事業認可の昭和60年を基準として、各年の増収分を算出した。そして、増収分から市単独費を除いた値を償還率として求め、総事業費と市単独費の事業費投入率とともに図2に示している。

2) 検討結果

事業認可直後は償還率の上昇(税の増収)があまり見られないが、これは公共施設整備や建物事業の開始が仮換地指定以降によるという区画整理事業の制度上の理由による。仮換地指定後に多くの事業費が投入され、都市計画道路事業が概成し、商業施設や住宅地が立地し始めた時点から償還率が急激に向上している。このことから公共施設整備や建物整備後には、確実に増収することを検証することができた。

また償還完了年数は、事業認可から19年、仮換地指定から14年である。このことは、日本の地方債の平均償還期間が20年であることや米国におけるTIF運用期間が20～30年であることから、中心市街地型区画整理においても十分TIF制度を活用できることが判明した。

4、TIF制度導入の課題と対応策

わが国と米国における地方自治制度の違いや近年の社会経済状況等から、TIF制度導入に当たっての課題と対策について述べる。

1) 地方自治制度による課題

TIF制度はわが国においても様々な機関で検討されてきたが、実施された経緯はない。理由の一つとして、地方自治制度の仕組みが挙げられる。

わが国では一般的に事業を実施する際、地方税の収収等による地方公共団体の信用力を担保として、金融機関からの貸入れや地方債によって事業

資金を調達している。また地方債においては、地方財政制度(地方財源保障システム)によって位置づけられており、国債と同等の高い信用力を確保している。各団体は健全な財政運営と適切な起債発行・管理に努めており、いずれの団体が発行する地方債についても、信用リスクのない、いわば安全域の中にあり、高い評価が与えられている。しかし、TIF資金として仮にTIF債を発行する場合は、元利償還金が固定資産税のみとなるため、現行の地方債の持つ信用と比較して、リスクが高くなりこれの担保が課題となる。

金融機関からの貸入れの際にも同様のことが考えられ、TIF制度を適用するにはTIF資金の償還財源に対する信用力を担保することが課題となる。

2) 対応策

TIF資金の信用力の向上策として、区画整理事業自体を特別会計として一般会計制度から切り離すことや、事業主体として別途公社を設置し、この公社が資金を運用する仕組みを作る。本来TIF資金の元利償還金は、固定資産税の増収分のみであるが、プロジェクトファイナンスの考えを導入し、暗黙的に区画整理事業全体がTIF資金の元利償還金に保証を与える仕組みとすることができる。さらに、このようなプロジェクトファイナンスの考えを応用することにより、資金引受者への資金運用の説明を明解にし、土地区画整理事業の事業費を明示的に示すことにし、TIF資金の信用力を高める。

5、おわりに

本研究では、中心市街地型区画整理の資金調達方法としてのTIF制度の活用方法を示し、運用可能性を検討した上で、日本導入の課題について検討した。

今後の課題として、TIF制度を運用する際には、固定資産税の増収を生み出すことが必要であるが、対象事業での増収分の大半は、家屋分の収収であった。このことから、建物事業の進捗がTIF制度の成功を高めると言える。また、中心市街地活性化には、市街地の促進が必要であることも踏まえると、区画整理事業と建物事業の同時施行の手法について、さらに工夫する必要があるといえる。