

3. 都市整備

アメリカの都市整備の分担関係

事業種別	計画主体	整備主体	費用負担
公的再開発事業	郡、市町村、コミュニティ再開発庁	官民パートナーシップ(コミュニティ再開発庁と民間デベロッパー)	コミュニティ再開発庁、民間デベロッパー

(1) 都市計画及び都市整備の役割分担の基本的考え方

都市計画及び土地利用計画は、地方自治体固有の権限であり、その形態は多様である。連邦は都市計画に関与しない（共通の法制度・体系も存在しない）。また、都市整備については、公的再開発事業を除くと面的整備の統一的な整備手法はなく、地方自治体の自己予算において個別の公共事業として行われるものが多い。

※公的再開発事業

衛生状態を改善するための再開発やスラム・クリアランス、コミュニティ開発等のための連邦再開発施策に沿った再開発と、敷地の狭小さや変形を改善する再開発やインフラの不整備を改善する再開発等経済社会的悪条件を改善する再開発の二つの型があり、いずれも連邦法により事業の内容と補助金の規定が定められている。

(2) 地方等の役割

○州

連邦法により規定された公的再開発事業の内容を受け、独自に再開発法を定め、再開発ガイドライン及び事業主体を定めている。

○郡、市町村

州の策定した再開発ガイドラインに沿って、公的再開発計画を策定する。また、公的再開発事業以外の開発の場合も含め、原則として開発事業における事業主体となる。（大規模な複合開発の場合は、公社、公団、官民パートナーシップ等により都市施設整備を一括して整備するケースが多い。）

○コミュニティ再開発庁（Community Redevelopment Agencies）

地方自治体の再開発のための公益法人で、独立採算をとる。

公的再開発事業は、コミュニティ再開発庁と民間デベロッパーが公民協力で実施することが多い。

(3) 民間活用の例

事業コンペ方式により個別に民間の提案を募り、これに基づき開発許可を行う場合が多い。現在の代表的な民間開発誘導制度としては、次のようなものがある。

○産業開発債（Industrial Revenue Bond）

州政府又は州政府からの移管により、郡レベルの自治体がプロジェクト資金を調達するため発行する債券。償還はプロジェクトの受益者からの賦課金によるため、一般財源により償還される起債の制限の枠外となり、柔軟な設定が可能となる。

○リンケージプログラム

一定の非住宅関連プロジェクト（例えば、都市部における一定規模以上のオフィスビル建設）の際、低所得者向けのアフォードブル住宅の建設またはそれに代わる負担金を開発事業者に義務付ける制度。このほか、職業訓練施設やデイ・ケア施設の供給が義務付けられることもある。

(4) 補助金等について

州、郡、市町村の都市計画、都市整備に対し、連邦からも助成（補助金、税制）が行われているが、その際連邦は、事前に地方政府に対して Consolidated Plan（住宅・コミュニティ開発の優先順位を詳細に記した計画）の提出を求める場合が多い。

○地域開発総合補助金（Community Development Block Grants）

コミュニティ開発に際しての諸問題解決（スラム・クリアランス等）のため、住宅・都市開発省が州、郡、市町村に対して交付する一括補助金。

○コミュニティ開発事業補助金（Project-based Community Development Grants）

コミュニティ開発を促進するために州に対して交付される補助金であり、95年の予算案で創設された。特定の区域を指定し、投資的事業や経済開発事業についての補助を行い、他省庁の補助金と組み合わせて投資効率の向上を図っている。

イギリスの都市整備の分担関係

事業種別	計画主体	整備主体	費用負担
通常の公的都市整備事業	市町村	市町村	市町村
国家プロジェクトに係る都市整備事業	都市開発公社等	都市開発公社等	都市開発公社等

(1) 都市計画及び都市整備の役割分担の基本的考え方

都市計画はストラクチャープラン（開発及び土地利用に関する一般的な政策）及びローカルプラン（具体的な開発・事業計画）により構成される。県が、県レベルのストラクチャープランを策定し、これに基づき、市町村が詳細なローカルプランを策定している。（但し、ロンドン及び都市圏では、両者を統合したユニタリー・デベロップメント・プランのみ。）

国は、都市計画に対しガイダンス（Planning Policy Guidance）を示すのみで、都市計画及び都市整備に直接関与しない。（特殊な課題に対処するために例外的に準政府機関を設立して対処することもある。）

通常的面的整備は、市町村が自己予算で実施している。

(2) 地方等の役割

○市町村（ロンドンではロンドン特別区）

通常の公的都市整備事業主体。

○都市開発公社（Urban Development Corporations）

大都市圏での失業、暴動、都心衰退といった特殊な課題に対処するために例外的に設立される準政府機関であり、環境・交通・地域省によって指定された地域内で都市計画部局となり、国の補助を受けて用地取得・整備、道路等の基盤整備を行った後、開発用地を民間に払い下げる。国家プロジェクトに係る都市整備事業の実施主体となる場合が多い。

（都市開発公社に対するDETRの補助の'97予算：166百万£）

なお、97年現在10社存在する都市開発公社はその役割をほぼ終えたとされ、98年3月に解散する見込みである。

(3) 民間活用の例

○シティ・チャレンジ（City Challenge）

91年に設けられた制度。県、市町村が、民間セクター、ボランティア団体、地元コミュニティ、中央省庁等と協力して、物理的な荒廃、雇用機会の欠如、低い生活水準等のコミュニティ問題に対処するために創造的かつ包括的な地域再生計画を作成し、この内、優れた計画に対し、国（環境・交通・地域省、教育雇用省等の関係省庁）から、その達成のための事業資金（5年間にわたって3,750万£）が与えられる制度。これまで、民間セクター

からも本事業に対し多額の投資があり、97-98年度までの5年間の事業においても35億£以上の民間セクターからの投資が期待されている。

○都市補助金 (City Grant)

イングランドのインナーシティにおける民間事業者による開発を支援するため設けられた助成制度で、地域の経済的活性化と生活環境の改善に資する事業を行う民間セクターに対し、環境・交通・地域省が直接補助ないし融資を行うことができる制度。地方自治体が分担金を支出する余裕がない場合や支出を望まない場合においても補助が実施できるところにメリットがある。

(4) 補助金等

上記(3)の補助制度のほか、通常の公的都市整備事業に対する国から市町村への財政的支援は、交付金の形で行なわれている。

ドイツの都市整備の分担関係

事業種別	計画主体	整備主体	費用負担
区画整理事業	市町村	市町村	土地所有者(金銭負担、土地の減歩等)、市町村(手続き費用等)
地区施設整備事業	市町村	市町村	土地所有者(地区施設整備負担金)、市町村
都市再開発事業	市町村	市町村	原則、連邦(1/3)、州(1/3)、市町村(1/3)

(1) 都市計画及び都市整備の役割分担の基本的考え方

都市計画は、Fプラン及びBプランにより構成される。市町村が両計画の策定主体であり、また都市整備の事業主体である。連邦は都市計画の根拠法である建設法典により枠組みを定めるのみで、都市計画に直接関与しない。

※土地利用計画（Fプラン）と地区詳細計画（Bプラン）

Fプランは、市町村の全域について概ね10～15年程度の将来目標として、土地利用の概要を定めるマスタープランであり、土地所有者に対する拘束力はない。連邦や州の国土整備計画や広域地方計画と当該地域の接点をなすものとの位置付けでもある。

Bプランは、「計画なければ建築なし」という考え方に基づき、地区単位の詳細な土地利用規制及びその地区の将来像を事前に確定的に示したものであり、Fプランとは異なり、土地所有者に対する法的拘束力を持ち、都市計画行政の重要な基礎をなしている。

(2) 地方の役割

○市町村

区画整理事業、地区施設整備事業（地区レベルの道路、公園・緑地、水道、廃水処理施設等の整備）及び都市再開発事業の全てについて、市町村が計画、実施の主体となっている。（実務的には、Bプランの策定と並行して、区画整理プランの策定が行われることが多い。）

(3) 民間活用の例

○開発費用負担契約

民間デベロッパーが新規に面開発を行う場合には、市町村がその計画を（民間の意向に即した形で）Bプランに位置付けるとともに、併せて地区施設整備の計画策定も行い、これと引き換えに、市町村と民間との間で開発費用負担契約（Folgekostenvertrag）を締結し、民間からも開発負担金をとり、民間に地区施設を整備させるというシステム。ただし、このシステムは民間の負担が重すぎるとの観点から裁判でその是非を問われ、下級審判例によれば、市町村の状況に著しい影響を与える大規模開発の場合等に限り当該契約の締結が許されるとされている。

(4) 補助金等について

都市整備は、原則として市町村が自己予算で実施し、不足分を州からの財政交付金で補う形となる。連邦も、基本法に基づき、州の市町村に対する投資助成（現在は都市開発、交通基盤整備、経済構造が弱い州の基盤整備を対象）に参加することができる。統一後、旧東ドイツの復興のための連邦補助金の投入は増加している。

フランスの都市整備の分担関係

事業種別	計画主体	整備主体	費用負担
協議整備区域(ZAC)による事業	市町村 (POSが無い場合は、国と市町村)	原則、市町村 (ニュータウン整備公団、商工会議所、 公的機関、混合経済会社(SEM)、 その他契約した民間企業等)	原則、市町村
区画整理事業	市街地土地組合	市街地土地組合	

※POS:土地占有計画

(1) 都市計画及び都市整備の役割分担の基本的考え方

都市計画はSD及びPOSにより構成される。市町村が両計画の策定主体であり、また都市整備の事業主体である。国（設備・住宅・交通・観光省）は、市町村が策定する都市計画の承認、監督、参加協力等を行うのみである。

※基本計画（SD：Schémas Directeurs）と土地占有計画（POS：Plans d'Occupation des Sols）

SDは、長期的（25年～30年）観点から整備の基本的方向付けを定めるマスタープランであり、策定主体は単独の市町村または複数の市町村の集合体（首都圏は例外として国が策定した。）。土地利用の方針や新市街地、再開発対象地区、交通体系等を定める。国の承認は不要だが、国は上位計画との整合性を監督する。

POSは、SDの方向性の枠内で、通常10～15年程度を見通した土地利用の一般規則と建築禁止を含む個別的利用規制を定める。私人に対する直接的な拘束力を持つ。策定義務はないが、事実上、POSがないと開発が進まないため、策定は進捗している。国による承認は必要ないが、SDに整合しなければならない。また、国は計画プロセスに参加する義務がある。

(2) 地方等の役割

○市町村

ZACに代表される公的な都市整備事業は、原則として、市町村又は市町村集合体が計画、実施の主体となっている。

※協議整備区域（ZAC）

公的な都市整備事業の一手法。市町村が一定の区域内の土地を取得し、施設整備を施した後、建設主体に譲渡するシステム。

○市街地土地組合

市街地の整備を促進するため、区画整理、敷地統合、不動産修復、保護地区計画の実施を目的として土地所有者により構成される組合であり、任意組合、認可組合及び強制組合の三つの形態がある。区画整理は、市町村の主導性が高い認可組合によって行われることが多い。

(3) 民間活用の例

○整備地区負担金

市町村が、全体整備プログラム（PAE）に基づき、一定地区を定め、公共施設の整備を行い、当該地区内の民間デベロッパー等にその整備費用の全部または一部を負担させる受益者負担制度。

(4) 補助金等について

都市整備に係る費用については、基本的には市町村が自己予算で実施しているが、国から市町村に対する包括的な交付金（地方自治体運営包括交付金（DGF）、市町村設備包括交付金（DGE））の形での財政支援はある。なお、国家的な都市整備プロジェクトには国の補助金が入る。