

## 第2章 制度の概要と整備状況

## 第1節 都市整備

### (1)アメリカ

#### ■整備状況

##### ○制度

事業種別	計画主体	整備主体	費用負担等
公共投資プログラム (Capital Improvement Programs)	市町村	市町村 (各公共事業主体)	本プログラムは、20年程度の計画期間を持つ長期計画であるジェネラル・プランの実施計画として、5～7年間の市町村の資本支出を計画・調整したもので、これに従い計画的に公共事業が進められる。なお、最近では、官民パートナーシップや公社・公団によるプロジェクトにより一括して都市施設の整備がなされることも多い。
都市再開発	郡、市町村	郡、市町村	再開発事業については、基本的に郡や市町村が、連邦及び州からの補助金を得て、用地の取得・整備と公共施設の整備を行った後、民間に払い下げている。最近では、官民パートナーシップを活用する事例が多くなっている。

(出所：原田純孝他編「現代の都市法」、1993；都市開発制度比較研究会「諸外国の都市計画・都市開発」、1993；

住宅・社会資本整備研究会「欧米の住宅・社会資本整備に関する調査報告書」、1988)

##### ○財政制度

###### ◇開発者負担

開発事業者に対して、一定の公共施設整備のため、道路や公園、学校用地等の直接負担を求めるものである。

###### ◇インパクト・フィー

開発行為に伴うインパクトに応じ、公共施設整備に要する費用を、開発事業者や

不動産所有者に対して金銭や課税という形で負担させる制度で、建築許可制度とリンクさせ、建築許可の際に負担金を支払わせるのが一般的である。負担金の算定基準の明確化が課題となっており、こうした手法に対する裁判所の判断も分かれている。

#### ◇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又はそれに替わる負担金を開発事業者に義務づける制度である。このほか、職業訓練施設やデイ・ケア施設の供給が義務づけられることもある。本施策の根拠は、オフィス開発と住宅のアフォードビリティの低下の因果関係であるが、その形態も多様化しており、最近では、ゾーニングを根拠としたハウジング・ボーナスを組み込んだ誘導型のものが増えている。

#### ◇特別歳入地域

公共施設整備に際し、当該施設の受益地域内の土地所有者等から資金を徴収する制度で、土地所有者等に対する特別の税金や負担金で整備財源をまかなう特別徴収地区（SAD）や、特別の課税を行わず、開発後の資産価値上昇に伴う租税増収を基金として積み立て、施設整備のため発行される債券の償還財源とする租税増収財源地区（TIF）等がある。

（出所：都市開発制度比較研究会「諸外国の都市計画・都市開発」、1993）

(2)イギリス

■整備状況

○制度

事業種別	計画主体	整備主体	費用負担等
都市開発地域 (Urban Development Area)	都市開発公社  *環境省が地域指定を行う。指定地域内においては、公社が(都市)計画部局となる。環境大臣の任命する理事により運営される。	同左	公社は、国の補助を受け、用地取得、用地整備、道路等の基盤施設の整備を行った後、開発用地を民間に払い下げる。また、自ら住宅建設や雇用開発等を行う。
アクション・エリア	市町村	市町村	ローカル・プラン(地区計画)においては、今後10年間に新開発、再開発又は地域改善を総合的に図るべき地域として、アクション・エリアが定められる。事業計画は、ローカル・プラン又は別途に策定されるアクション・エリア・プランに定められる。
住宅法に基づく再開発事業	市町村	市町村	クリアランス地域(Clearance Area)、住宅事業地域(Housing Action Area)や総合改善地域(General Improvement Area)等の制度により、建物所有者へ住宅改善命令がなされるとともに、市町村が自ら直接改善事業を行う。

(出所:原田純孝他編「現代の都市法」、1993; 都市開発制度比較研究会「諸外国の都市計画・都市開発」、1993; DOE, "Planning Policy Guidance," 1992)

○財政制度

◇アーバン・プログラム

インナーシティ地域において地方政府が行う地域経済活性化対策、生活環境改善事業等に対して、国が高率の補助金（75%）を交付するものである。

◇都市補助金（City Grant）

民間事業者によるインナーシティ（アーバン・プログラムの対象区域）の再生事業に対して、国がその費用の一部を補助するもの。都市開発補助金（UDG）、都市再生補助金（URG）、荒廃地整備補助金（DLG）の一部を統合して設けられた。

◇計画利得（Planning Gain）

市町村が、計画許可の条件として又は協定（Planning Agreement）によって、開発者に対し、公共施設の整備、用地の提供又は開発負担金を求めるものである。

（出所：都市開発制度比較研究会「諸外国の都市計画・都市開発」、1993）

### (3)フランス

#### ■整備状況

##### ○制度

事業種別	計画主体	整備主体	費用負担等
協議整備区域 (ZAC)	公共団体 (国、州、県、市町村) 公的機関 (ニュータウン整備公団、 商工会議所等)	同左、 公的整備機関、 混合経済会社 (SEM) 民間	計画主体が、事業の発意・決定・管理・監督を行う。 事業の実施方法としては、直営、委任、施業権設定、契約の4手法がある。
区画整理	市街地土地組合	同左	区画整理計画は、市町村議会の審議、開示・聴聞手続の後、決定され、国の承認により、権利の移動等が公的に確定する。
	*市街地土地組合は、1987年現在423設立されており、増加傾向にある。		

(出所：原田純孝他編「現代の都市法」、1993)

##### ○財政制度

###### ◇設備地方税 (TLE)

建物の新築、改増築に対して、一律の建物評価基準に基づき、その建築行為を行う者（又は画地分譲者）に課税される。対象地域については、人口1万人以上の市町村及びイル・ド・フランス地域内の政令で指定された市町村が法律上当然の課税区域（ただし、議会の決定により適用を排除できる。）であり、その他の市町村では、議会の決定によって、賦課することができることとなっている。

###### ◇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、当該地区内の建設者にその整備費用の全部又は一部を負担させる受益者負担制度である。整備地区の範囲、公共施設整備プログラムの内容、整備費用、費用負担率等の事項は、議会により決定・公示される。ZACと組み合わせることにより、柔軟に施設整備を行うことができる。また、費用負担率は建物の用途別に設定することが可能であり、市町村の土地利用のコントロール手法ともなっている。

なお、設備地方税との重複賦課は禁止されており、どちらを選択するかは市町村の判断となる。

(出所：都市開発制度比較研究会「諸外国の都市計画・都市開発」、1993)

#### (4)ドイツ

##### ■整備状況

##### ○制度

事業種別	計画主体	整備主体	費用負担等
区画整理	市町村 *州法に基づき、 行政部局から独立した区画整理 委員会を設ける こともできる。	市町村	公的土地の供出や公共施設の整備に係る費用は、開発利益に応じての金銭負担や減歩でまかなわれ、それでカバーできない実費や手続費用については、市町村が負担する。
地区施設整備	市町村	市町村	地区施設（地区レベルの道路、公園・緑地、駐車場等）の整備については、市町村の条例に基づき、受益に応じて土地所有者が整備費用の最高90%を負担し（地区施設整備負担金制度）、残りを市町村が負担する。
都市再開発	市町村  *基盤整備、土地及び土地の権利の取得、資金の調達・管理の3つの業務については、州の資格承認を受けた再開発受託者（民間事業者も可）に委託することができる。	市町村	再開発事業の財源は、原則として、連邦、州及び市町村が各々3分の1ずつ負担することとなっている。市町村は、建築命令、利用命令等都市計画命令の権限を行使するとともに、土地取得や公共施設の整備等に対し、再開発促進費を支出する。また、住宅の近代化に対する補助についても、連邦、州及び市町村が3分の1ずつ負担する。

(出所：原田純孝他編「現代の都市法」、1993)

##### ○財政制度

##### ◇調整賦課金



都市再開発事業による開発利益を徴収するため、再開発指定区域内の土地所有者に対し、事業完了後、自己の負担によらない土地の増価分を賦課する制度で、1971年都市建設促進法により創設された。地価算定が技術的に困難であることや徴収額の算定に膨大な行政費用を要すること等の理由から、徴収実績はあまりない。

(出所：原田純孝他編「現代の都市法」、1993)