欧米の再開発事業・２００８

㈱都市構造研究センター 南部繁樹
（（社）再開発コーディネーター協会国際委員会副委員長）

１．アメリカ

１－１）．歴史的な変遷

・アメリカの歴史的変遷は、戦後を 20 年毎の単位で、以下のとおり整理する。

≪1950 年～60 年代≫
・アメリカの都市再開発は、戦前から戦後 1970 年代までは「スラム・クリアランス」を中心に行なわれてきた。
・特に、第 2 次世界大戦直後からの「住宅建設と高速道路建設」により、「都心地区の空洞化現象」が顕著となり、その対策として「予防的再開発」の 3 つの策（修復、保全、更新）が「住宅法」の改正（1954 年）によって順次追加される形で用意された。しかし、1960 年全米センサスでは、ボストン市、セントルイス市の都心人口が 13%も減少する結果が示され、徐々に、都心地区の空洞化が伸展しはじめた事象が数字にも現われはじめた。ジェーン・ジェイコブスは 1961 年に「アメリカ大都市の死と生」を、69 年には「都市の原理」を著し、郊外化への警鐘と人間中心の都心再生を提唱している。
・連邦政府は、1965 年に「住宅都市開発省（HUD：Department of Housing and Urban Development）」を各機関を統合して創設し、本格的に都市の総合的な再開発事業の支援を行う体制が用意した。
・一方、現在、民間による再開発事業の円滑な事業化を図るため、開発資金の支援策として各都市で導入されている「TIF（Tax Increment Financing）」（財産税の税収増によるファイナンシング）がカリフォルニア州において全米初の法制化（1952 年）が行われ、併せて、再開発事業の推進を行う組織として「都市再開発公社（Urban Redevelopment Authority/Agency）（又は「都市再開発会社」）」が各都市に設立されていった。

≪1970 年～1980 年代≫
・1970 年代、郊外開発はさらに拡大をした。拍車を掛けたのが大型店舗の郊外出店である。60 年代から始まりこの時期に大型店舗数は増加の一途を辿った（1 万店～2 万店へ）。A・トインビーは「爆発する都市」を著したのは 1970 年で、このような状況への対応として「都心再開発が本格的に実施」された時代である。
・郊外開発を抑制する「成長管理政策」がペタルーマ市（カリフォルニア州）で実施された。
・一方、連邦政府は、「住宅コミュニティ開発法」（1974 年）を制定し、従来の補助金を統合した「コミュニティ開発包括補助金（CDBG）」制度を創設した。これは、より中心市街地の低所得者対策やスラム化した生活環境改善に資する柔軟な政策として用意されたものである。今日においても CDBG 制度は有効に活用され大きな成果を上げている。とくに、その事業主体は、低所得者住宅の建設などを行う「コミュニティ開発会社（CDC）」である（2006 年に、CDBG は商務省の地域開発プログラムに統合された）。
・さらに、連邦政府は都心の再開発事業を推進する目的で「都市開発アクション補助金（UDAG）」制度を創設（1974 年～1989 年（廃止））し、強力な財政支援を行った。その結果、主要都市に大規模な再開発ビルが建設していくこととなった。しかし併せて、サンフランシスコ市、ボストン市、ボルチモア市などの港湾施設再開発事業の中で、旧来の倉庫などを利活用した修復型再開発事業も実施され、地域に根差した個性的な施設ができたことで観光的な効果も生み出され地域経済の活性化に貢献した。
・この時期、再開発事業を誘導する各種の手法－「PUD(Planned Unit Development)」、「インセンティブ・ゾーニング」、「MXD(Mixed Use Development)」、「TDR(Transfer of Development Right)」など－が用意された。

・さらに、アメリカの地方自治制度で明確化されている特別地区制度を活用した「BID(Business Improvement District)」（州法に基づく特別地区制度を活用した対象地区内不動産所有者が特別税を納付して、地区内環境を整備するもの）が、1975 年ニューオリンズ市のダウンタウン地区で初めて導入された。
・1970 年代の大型再開発によって、事務所ビルの増加、都市インフラ（道路など）負荷の増大、景観・環境の悪化などが顕著となり、郊外規制策の実施とともに「都市の成長管理政策（Smart Growth）」が各地に普遍化され、バランスある成長を担保する再開発の実施が指向され始めた時代である。
・「ボルチモア市成長管理計画」（1987 年）や「バーモント州成長管理法」（1988 年）などは、その代表である。
併せて、各地に「床面積規制」や「住宅付置義務規制」などが用意され、総合的な都市活力と魅力的で安全な生活環境を併せ持つ都心空間形成を目途とした開発が誘導された。
　－「事務所ビルの総延床面積規制」：サンフランシスコ市ダウンタウンプラン（1984 年）
　－「業務ビルなどの建設に伴い都心居住を誘導する住宅付置義務条例」：（サンタモニカ市/1981 年、ボストン市/1983 年、マイアミ市/1983 年、シアトル市/1984 年、サンフランシスコ市/1985 年など）
・一方、この時期には開発行為を誘導するために、開発者に対する「税の減免、規制緩和」などの措置が講じられ、「エンタープライズゾーン法（1983 年）」や「産業歳入債（URB）」などの支援策も用意された。
・この時期は、さらに再開発事業と併せて、中心市街地内の地区単位での再活性化に関する取り組みが本格的に開始された時代でもある。
　－その代表的な取り組みが、全米歴史保全トラスト（ナショナルトラスト）が主導して歴史的な建築物を保存・再生させ、併せて地域再生の活動方法をプログラムとしてまとめた「メインストリートプログラム（Main Street Program）」である。1980 年にプログラムを導入する地区を支援する「ナショナルトラスト・メインストリートセンター」がナショナルトラストの内部機関として設置され、各州の支援を得て全米中小都市で本格的に導入されていった。
　－さらに、「BID」もニューヨーク市をはじめ全米各地の中・大規模都市での導入が本格化していく。

≪1990 年代～≫
・地方政府計画法により住民参加が規定されたのが 1985 年である。1990 年代に入り、都市再開発には「住民参加を一般化し、地域コミュニティを重視した展開が図られる時代」となった。
それは、「総合陸上交通効率化法」（1991 年）や「21 世紀交通公平法」（1998 年）においても市民参加、市民に公平な状態の提供が義務化されたことでも、その重要性が理解できる。
・ロバータ・B グラッツは 1991 年に「都市再生」を著し、これまでの都市づくりの誤りと生活者が自ら展開する新たな地域づくりを指摘したが、その代表的な思想が 1991 年アワニー宣言で示されたサスティナブル・コミュニティ（Sustainable Community）を原則とする「ニュー・アーバニズム」である（1992 年の「環境と開発に関する国連会議：リオ宣言」）。
・ニュー・アーバニズムは古きよき時代の地域コミュニティを復権させ、各地域の個性ある環境を維持・発展させる取り組みでもある（1997 年にピーター・カルソープが「次世代のアメリカの都市づくり」を著す）。
主要な取り組み事項は以下の 8 点である。

■「ニュー・アーバニズムの主要な取り組み」
① 地域内におけるバランスの取れた職住の融合
② 多様な地域ニーズに応えた住居タイプの供給（低所得者、高齢者など）
③ 歩行圏内での適正な施設の混合型用途構成（ミックス・ユース）
④ 自動車より歩行者を優先するヒューマンスケールの街区環境形成
⑤ アクティビティを有する街路環境をつくる
⑥ 街路沿道を街並みとして形成する中低層建築物での構成（ヒュマンスケールの景観形成）
⑦ 環境に優しい公共交通機関の導入（バス、LRT、鉄道、地下鉄など：とくにイニシャルコストの低い LRT 導入が増加している。）
⑧ 自然環境の保護と生態系の保全（水、空気、熱、生物環境など：ポートランド市では、河川に汚染された雨水を流入させないために「Vegetated Storm water Facilities Management」システムを導入して、道路に流れる雨水を浄化している。）

・連邦政府は「リバブル・コミュニティ・イニシャティブ」として表現される、地域で多様な資源を活用し、

人的なパートナーシップ形態を構築して地域再生方法を自ら選択する取り組みを明示することになった。
・また、再開発の対象地区についても、遊休化した工場地域の環境汚染を回復させ、従前の環境を再生させる取り組みである「ブラウンフィールド・デベロプメント」なども積極的に行われることとなる。

・1990年代後半から「住民参加が地域活性化の主役」になっていったが、一方、現実は「ゲーテッド・コミュニティ」（住宅地の周囲に塀を設置し、閉鎖型のコミュニティを作っている住宅地）の増加、「割れ窓理論」（2004年：G.L.ケリング、C.M.コールズ著、小宮信夫訳）や「ボーリング・アローン」（2000年：ロバート・パットナム著）が現され、昨今のアメリカ社会での「ソーシャル・キャピタル（社会関係資本：地域力）の低下」が指摘されている。このことは、地域社会の中で、互いが協力・団結する活動・取り組みが激減していることを著したものである。
・その中で、今日的な地域環境づくりにあたっては「創造都市（Creative City）」の創出が求められている（「クリエイティブ・クラス」（2005年：リチャード・フロリダ著））。いわゆる、今日的な再開発事業は、単なる施設建築物の建設や都市環境の整備に止まらず、創造的な職業（専門家）・創造的環境の創出を図ることが地域力を高める効果があるというものである。
・今日的課題に果敢に取り組んでいる主体は、各都市の「都市再開発公社や都市再開発会社」である。
　ピッツバーク都市再開発公社（URA）では、独自の「メインストリート・プログラム」や「エルムストリート・プログラム」を用意して、都心に存在する特定の地区に対する環境整備、さらには地域活動（イベント、清掃、防犯、コミュニティ維持など）をも支援している。
　ロサンゼルス地域開発公社（CRA）では、現在市内37地区の再開発事業を行うとともに、地域再活性化に寄与するBID地区の設立支援を自らの事業として行っている。2001年に完成した「ハリウッド＆ハイランド地区再開発事業」地区おいても、再開発事業の効果を周辺地区に波及させる目的で、再開発事業実施中に当該地区を含めたBID地区(ハリウッド＆ハイランドBID:1999年設立)を設置し、周辺地区の環境（清掃）整備や集客事業を行っている。

・なお、アメリカにおける再開発事業地区は、わが国の再開発地区指定と異なり、広い範囲での指定となっていて、多くの都市では都心地区の全てが再開発地区として指定されていることも多い。そこで、再開発事業資金には、その多くで「TIF」が用いられている。とくに、近年のTIF対象事業は、施設整備のみならず、再開発地区内の街路整備や交通基盤整備にも用いられ、総合的な地区開発を可能としている。
近年のアメリカにおける都市再生や地域再活性化の取り組みは、先記のとおり、地域活力の再生ー経済とコミュニティ再生に力点が置かれている。その内容は、「個性ある独自の地域づくり」、「自立型の地域づくり」、「(環境・経済・社会的）負荷を最小化する地域づくり」に特徴がある。

それらの取り組みを「キーワード」として整理すると、以下のようにまとめることができる。

・全体計画（「グランド・デザイン」、「マスタープラン」）による個別事業の規定
・計画意思決定の明確化（協議方法、意思決定機関が明確になっている）
・官民パートナーシップ（PPP）による実現方法・責任分担の確立（行政組織の役割が明確化している…組織の柔軟な改組）
・都市再開発公社（又は「都市再開発会社」）による積極的事業推進
・税の活用（TIFの導入による多様な資金調達の確保）
・地域自治を活用した自立型展開（BIDやMSPの積極的導入展開）
　ー「BID」は、とくに中・大都市地区で1990年以降急増し、現在、約1,000地区以上の導入が認められている。
　ー「MSP」は、小都市での導入が顕著であるが、近年はボストンをはじめ、ワシントンDC、ピッツバーク、ボルチモア、サンディエゴ、シカゴなどの大都市でも導入されて、現在全米の約1,200地区以上で活動が行われている。
・Mixed Use の施設環境づくり（ロサンゼルス市の「ザ・グローブ」などに代表される、ニーズに裏打ちされた「街（まち）形成型」施設・空間整備の展開）
・生活サービス施設（パブリック・マーケットなど）の整備

（作成：南部繁樹）

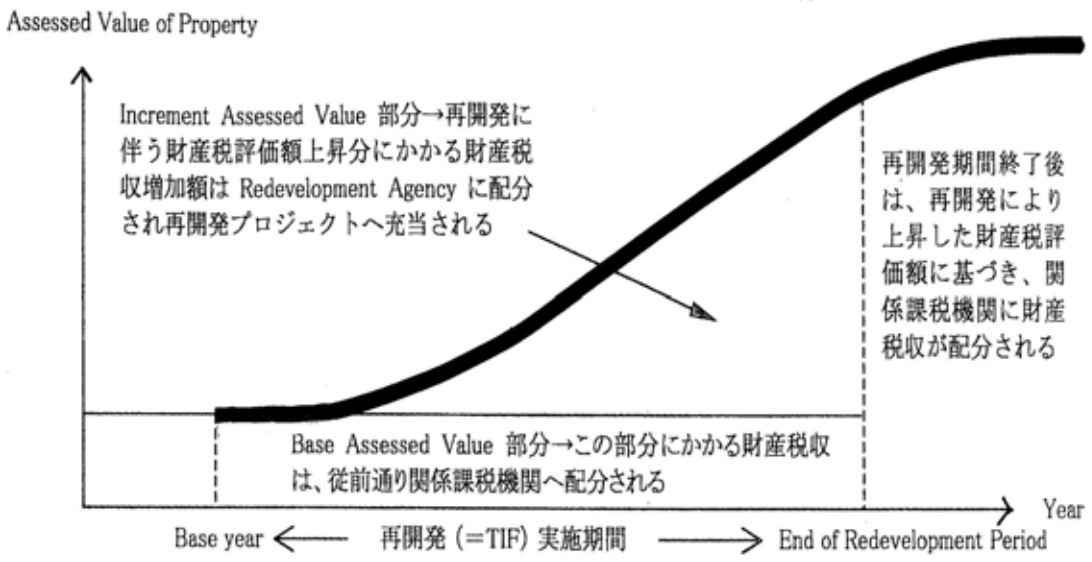
■ アメリカの都市開発に関する主な取り組み系譜

（作成 ： 南部繁樹）

年	主な法・制度	主な動向
1916(大 5)	・ニューヨーク市　ゾーニング規制	
1937(昭 12)	●公共住宅法制定（National Housing Act）	
1949(昭 24)	●住宅法改正（ライトダウン方式：Housing Act of 1949）	・1948　ロサンゼルス地域開発公社（CRA）設立 ・1950 IDA（International Downtown Association)設立 □ 住宅の郊外化（ハイウェー建設/スプロール現象）
1954(昭 29)	●住宅法改正（アーバン リニューアル:保全・修復の追加）	・1952　カリフォルニア州　TIF(Tax increment Financing)を法制化
1956(昭 31)	・GNRP（総合的近隣更新計画） ○連邦高速道路法（Federal Highway Act of 1956）	
		・1957　ボストン再開発公社（BRA）設立 ・1958　ポートランド開発公社（PDC）設立
1959(昭 34)	●住宅法改正（コミュニティ・リニューアルプログラムの追加）	・1959　ピッツバーグ再開発公社（UDA）設立
1961(昭 36)	●住宅都市開発法	・1961/「アメリカ大都市の死と生」（ジェーン・ジェイコブス著） ■　インナーシティ問題への対応
		・1962　ウォルマートの１号店開店（アーカンソー州ロジャーズ）
1965(昭 40)	●住宅都市開発省(HUD)創設（組織統合）、公共事業・経済開発法	□　CDC（Community Development Corporation）の登場(住宅建設)
1966(昭 41)	○経済機会法改正（CDC に向けた特別影響プログラムが開始） ・歴史保存法 ○モデル都市事業法（Demolition Cities & Metropolitan Development Act of 1966）	・1967　AIP 憲章（アドボカシー・プランニング） サウスコーストプラザ開設（27 万㎡/開発敷地面積 81 万㎡）
1968(昭 43)	・公正住宅法	・1968　ニューヨーク市・バッテリーシティ公社設立
1970(昭 45)	・連邦補助道路法改正（渋滞、環境、エネルギー問題への対応） ・環境保全庁設立	■　都心衰退の歯止め（郊外大型店の拡大）
1974（昭 49）	●住宅・コミュニティ開発法（Housing & Community Development Act of 1974） －CDBG(コミュニティ開発包括補助金)創設：補助金制度の統合/低所得，スラム，生活環境改善	・1971　開発抑制政策－成長管理 －ペタルーマ市（カリフォルニア州）で初の成長管理政策 －サンフランシスコ市でアーバンデザイン計画作成
1977(昭 52)	・地域再投資法（CRA） ●住宅・コミュニティ開発法改正（UDAG/都市開発アクション補助金制度の創設～1989 年に廃止）	・1975　ニューオリンズ市（ルイジアナ州）で初の BID 設立 ・1978　ポートランド市トランジットモール完成
		□　都心再生の新たな展開
		・1980　ナショナルメインストリートセンター（ナショナル・トラスト）設立 －メインストリート･プログラムの創設（MSP）
1983(昭 58)	○エンタープライズゾーン法（Enterprise Zone Employment & Development Act of 1983）	・1983　ボストン市で業務ビル等に対する住宅付置義務条例
		・1984　サンフランシスコ市でダウンタウンプラン作成（事務所ビルで床面積総量規制）
1985(昭 60)	・地方政府計画法（住民参加の規定）	■スマートグロース（Smart Growth）への転換
1987(昭 62)	・低家賃住民建設資金控除制度(LIHTC)	・1987　ボストン市成長管理計画作成 ・1988　バーモント州成長管理法制定
1991(平 2)	・全米低家賃住宅法（CDC の住宅建設資金援助拡大） ・総合陸上交通効率化法（ISTEA） -交通計画策定に市民増加を義務化	・1990　ロサンゼルス市で高速鉄道（LRT/ブルーライン：35km）開業 ・1991　アワニー宣言（The Ahwahnee Principle ） －サスティナブル・コミュニティの原則（「ニュー・アーバニズム」）
1993(平 5)	○エンパワーメントゾーン法－エンタープライズ･コミュニティ（包括予算調整法：Omnibus Budget Reconciliation Act of 1993） －荒廃地への減税、補助	・1992　ポートランド（オレゴン州）で地域政府「Metro」設立 －成長限界線（Urban Growth Boundary）
1995(平 7)	・家産近隣再生法	□「シティ・イン・シティ」から「アーバン・ヴィレッジ」へ □「Greenfield・Development」から「Braunfield・Development」へ
1998(平 10)	・21 世紀交通公正法（TEA21） －市民に公平な交通手段を提供	
2000(平 12)	・住宅都市開発省が公正市場家賃（FMA）の税率改正	■「都心再開発事業 ＋ 地区再活性化事業」の展開へ ・2002　ロサンゼルス市（カリフォルニア州）のハリウッド＆ハイランド地区再開発事業完成－「都市再開発事業+BID 地区指定」実施
2006(平 18)	・「CDBG プログラム」が住宅都市開発省から商務省の「地域開発プログラム」に統合	・2006　バーモント州で大型店出店影響調査の義務付け法案成立 ・2007　各地で BID 導入拡大（ニューヨーク市：3（1980）→19（1990）→42（2000）→57（2007）、ロサンゼルス市：3（1990）→42（2007）など）

１－２）．アメリカの制度スキーム

・アメリカの再開発事業を成立させている主な仕組みの一つが「TIF（Tax Increment Financing）」である。



（1）TIF 事業の特徴

・1952 年にカリフォルニア州で法制化（現在、48 州で導入：1990 年以降増加）。

・一定地区の再開発事業資金の一部を、再開発事業の効果で生まれる「財産税の増加」で手当てする方法。

●増税ではなく、従前の課税収入も減少させない － 受益者負担の原則である。

●民間投資を呼び込み、官民協働（ＰＰＰ）型再開発事業を展開できる。

●財産税収増加分を原資にするため、スケールアウトな事業が実施されない。

（2）TIF の資金スキーム

・TIF の資金提供には、以下の 2 つの方法が存在する。

①方法１ ： 毎年の税収増加分を事業に直接投入する方法。

②方法２ ： 将来の税収増加分を担保に債券を発行し、資金を調達する方法。

・ 債券の償還期間は、20 年以上（65%）、30 年以上（25%）。州や自治体の債 務ではなく、再開発公社などの事業主体者の債務。

・ ポイント＝「納税者への説明責任」が重要である。

１－３）．再開発事業推進組織

・アメリカの事業推進組織は、「都市再開発公社」（URA：Urban Redevelopment Agency、Urban Redevelopment Authority）である。この都市再開発公社は、州法の規定により各市町村に設立される。

≪URA の事例≫

－ロサンゼルス市：CRA （Community Redevelopment Agency）/ 1948 年

－サンフランシスコ市：SFRA（Sanfrancisco Redevelopment Authority） / 1948 年

－ボストン市：BRA （Boston Redevelopment Authority）/ 1957 年

－ポートランド市：PDC （Portlamd Development Commition）/ 1958 年

－ピッツバーグ市：URAP （Urban Redevelopment Authority of Pittsburgh）/ 1959 年など

≪ロサンゼルス市の事例≫

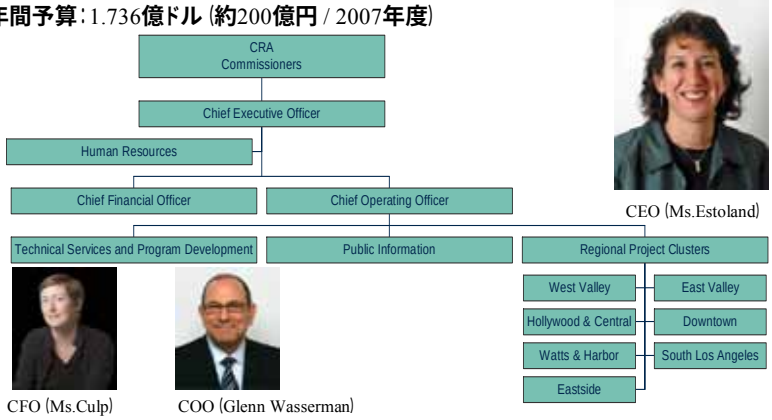
■ ロサンゼルス地域再開発公社

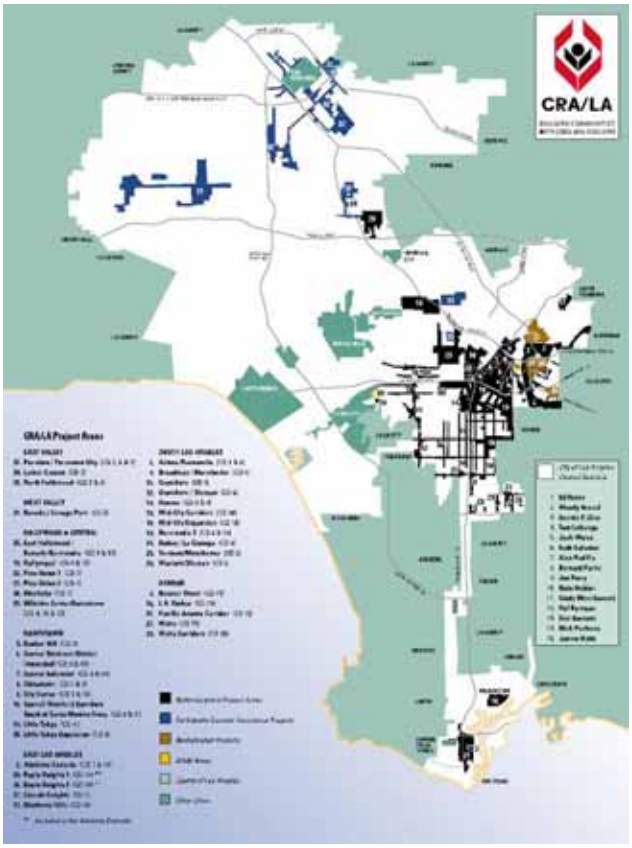
(Community Redevelopment Agency of the City of Los Angeles : CRA)

・1948年設立 (カリフォルニア州 コミュニティ再開発法に基づく)

・総職員数:200人。市内37地区の再開発事業をマネジメント。
(業務項目:①民間投資の導入、②旧住宅地の再活性化、③住宅の再生、④経済開発の促進、⑤雇用機会の創出、⑥アーバンデザインの支援、⑦市民パートナーシップの保証。)

・年間予算:1.736億ドル (約200億円 / 2007年度)





１－４）．アメリカの再開発事業推進手順

・TIF を前提とした再開発事業における事業推進手順を示す。

≪TIF プログラムのプロセス≫

□ステップ１：事業可能性の検討

・地方政府、一般的には「Urban Redevelopment Agency」（州法に基づく「都市再開発公社：URA」をいう。呼び名として「Urban Redevelopment Authority」という場合もある。）が、一定地区における再開発の必要性や事業採算性とともに、再開発事業へのデベロッパーの関心、対象地区への民間投資の誘発などの可能性を検討する。

□ステップ２：再開発地区の決定

・TIF の導入条件を踏まえて区域を決める。導入条件とは、対象地区が「荒廃エリア」（地区の環境・地区物の老朽化、不法利用、不適格建築物、空き施設、ホームレス、犯罪の発生等）に該当すること。

・TIF の導入条件は、TIF を活用しなければ民間投資も誘発されず、財産税収も増加しないほどの荒廃レベルの地区であることである。ただし、TIF の実施期間（概ね 20 年～40 年間）は、その税収増加額は再開発事業のみに充当されるため、それまで財産税の配分を受けていた機関は、開発後の税収増加分の配分は受けられないため、事前に関係者との合意形成が求められる。

□ステップ３：再開発計画書の作成

・再開発事業の発意者である URA は、TIF 地区に関する再開発計画書を作成する。

・計画書は、URA と民間デベロッパーが締結する再開発事業に関する契約書の前提になるものである。

□ステップ４：公開公聴会の開催

・再開発計画書に基づき、対象地区内権利者などの関係者及び課税機関（特別地区関係者）などに対する説明会を開催する。

・公聴会の結果、再開発計画書の修正もあり得る。

□ステップ５：市議会の承認

・再開発計画書は、市議会の承認が必要である。

□ステップ６：TIF の基準価額の決定

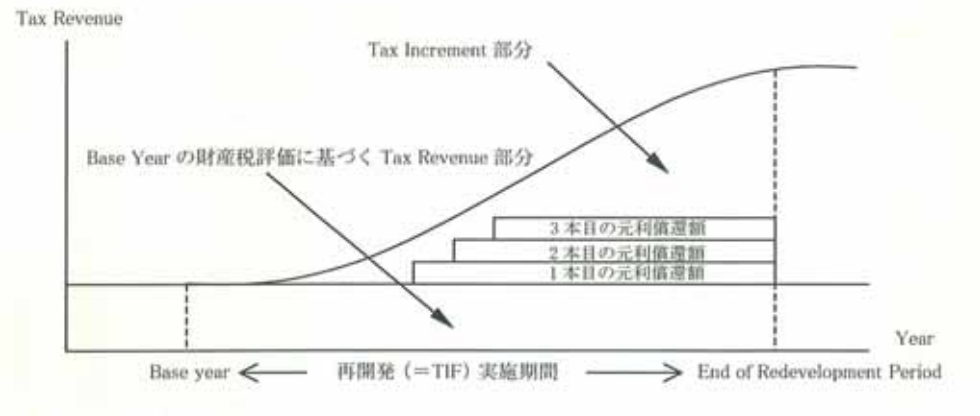
・TIF 開始時の課税基準額を決定し、再開発計画の実施計画を作成する。

・TIF は、①財産税増加分を毎年、再開発事業に投下するケースと、②財産税の増加分を TIF Bond を発行し資金を調達する方法があるが、それらの仕組みをつくる。②の場合は、金融機関（主に証券会社、一般銀行）との協議・契約が行われる。各種の協議・調整は URA の専門職員が行なう。

□ステップ７：事業の着手

・TIF 資金を事業者に提供し、再開発事業が開始される。その間、民間事業者は、事業着手の準備を行う。

■ TIF BOND の発行スキーム図



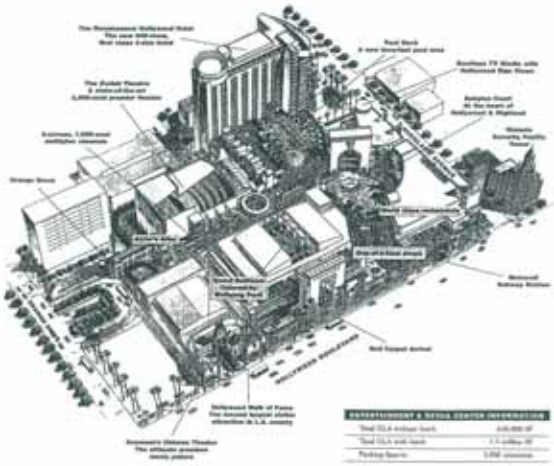
１－５）．アメリカの再開発事業事例

－ロサンゼルス地域再開発公社

■「ハリウッド・ハイランド地区」

・ロサンゼルス市の「ハリウッド・ハイランド」地区は、1986 年の再開発地区指定から約 16 年を経て、2002 年に竣工した事業である。

・ロサンゼルス市北西部のハリウッド大通りとハイランド・アベニューの北東角に位置している。総事業費約 61,500 万ドル（約 650 億円）の大プロジェクトである。



（表 1） ハリウッド＆ハイランド概要

①プロジェクト名	ハリウッド＆ハイランド
②施設種類	Entertainment & Retail Complex（複合商業施設）
③デベロッパー	TrizecHahn Corporation
④総工費	6 億 1,500 万ドル うち 9,000 万ドルは、ロサンゼルス市による公的資金支援
④敷地面積	8.7 エーカー
⑤建物面積	640,000 平方フィート（5 階建 Complex 部分） ホテルを含めると 1,300,000 平方フィート
⑥施設概要	「コダックシアター」（3,500 人収容） 「チャイニーズ 6 シネマ」（6 スクリーン、1,600 人収容） 「小売」48 店舗、「レストラン」9 店舗、「ファーストフード」17 店舗 「ハリウッド・モーション・ピクチャー・コレクション」（映画関連展示） 「グランド・ボールルーム」（パーティー会場） 「バビロン・コート」（オープンスペース） 「ルネッサンス・ハリウッドホテル」（640 室） 「駐車場」（地下 6 階 3,000 台収容）
⑦所有運営	「駐車場」は市が所有運営 「コダックシアター」は市所有、TrizecHahn Corporation による運営 それ以外の施設は TrizecHahn Corporation が所有運営

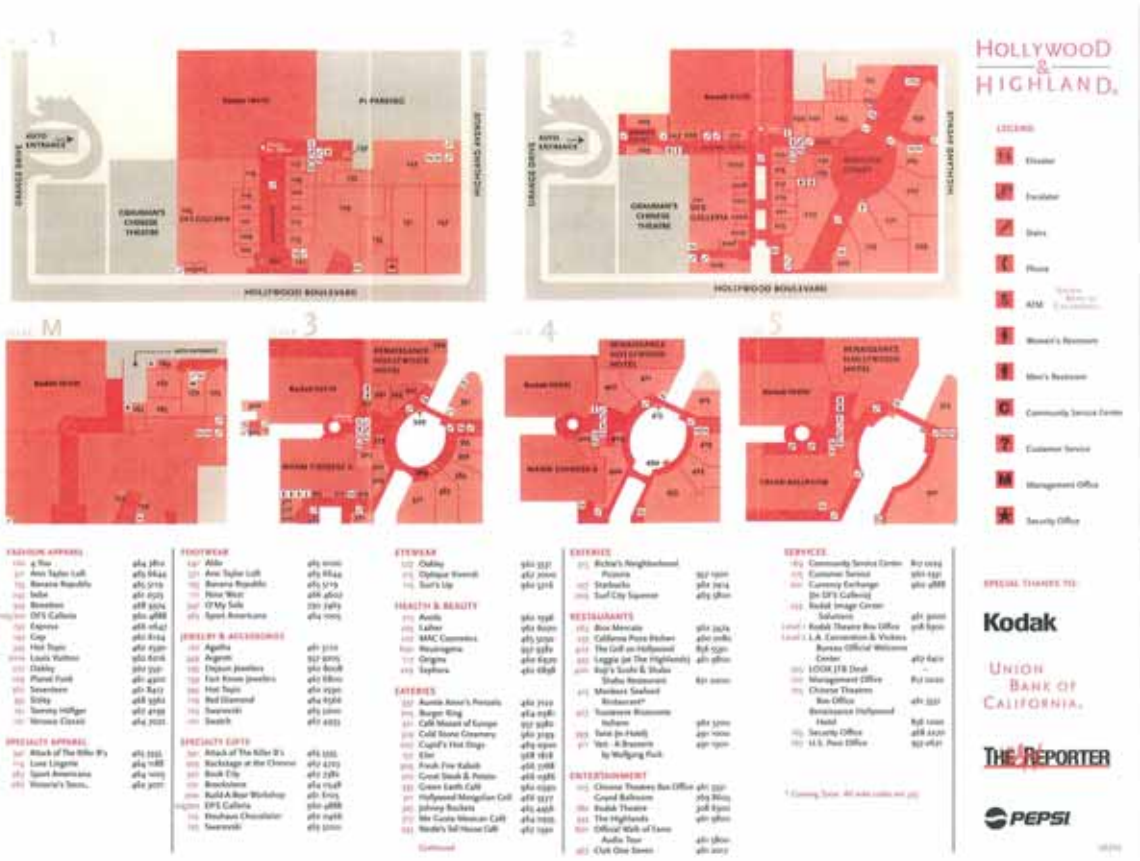
（出所）TrizecHahn Corporation 資料に基づき作成

（表 4）ハリウッド＆ハイランド完成までの 15 年間の軌跡

年月	内　容
1980 年代中頃	CRA（地域再開発局）と MTA（都市交通局）がハリウッドを共同調査
1986 年 5 月	ロサンゼルス市議会がハリウッドを再開発地区として認定
1996 年 9 月	Business Improvement District の設立
1996 年 10 月	CRA と MTA がデベロッパー選定のためのプロポーザル公募を開始
1997 年 3 月	CRA と MTA が TrizecHahn 社をデベロッパーに選定
1998 年 5 月	CRA と TrizecHahn 社のプロジェクト内容に係る協議が終了
1998 年 8 月	ハリウッド＆ハイランドプロジェクトの詳細が発表される
1998 年 10 月	工事着工
2000 年 7 月	イーストマン・コダック社による Naming Rights 購入が決定
2001 年 10 月	TrizecHahn 社と映画芸術科学アカデミーが 20 年契約を締結
2001 年 11 月	ハリウッド＆ハイランドがオープン
2001 年 12 月	ルネッサンス・ハリウッドホテルがオープン
2002 年 3 月	第 74 回アカデミー賞授賞式

（出所）Community Redevelopment Agency 及び TrizecHahn Corporation 資料を基に作成

西澤健介「映画の都復活の象徴『ハリウッド＆ハイランド』－Public private Partnership による大規模再開発プロジェクト－」、pp.6、pp.12、日本政策投資銀行ロサンゼルス駐在員事務所、2002 年 2 月



■ ハリウッド・ハイランド地区・センターゾーン施設プラン

(表 2) Tax Increment Bond の償還スケジュール–North Hollywood 再開発地区– (単位:ドル)

Year	Existing Debt Service[19]	Series F Bonds Debt Service[20]	Total Debt Service	Estimated Tax Increment[21]	Indicated Coverage[22]
2003	1,782,735.00	1,088,522.30	2,871,257.30	6,069,000.00	2.11
2004	1,783,115.00	947,438.76	2,730,553.76	6,154,000.00	2.25
2005	1,784,280.00	948,688.76	2,732,968.76	6,242,000.00	2.28
2006	1,787,805.00	944,788.76	2,732,593.76	6,382,000.00	2.34
2007	1,788,400.00	945,726.26	2,734,126.26	6,524,000.00	2.39
2008	1,785,175.00	946,170.00	2,731,345.00	6,669,000.00	2.44
2009	1,788,525.00	946,095.00	2,734,620.00	6,817,000.00	2.49
2010	1,789,100.00	945,657.50	2,734,757.50	6,953,340.00	2.54
2011	1,785,720.00	949,657.50	2,735,377.50	7,092,407.00	2.59
2012	1,788,460.00	943,257.50	2,731,717.50	7,234,255.00	2.65
2013	1,787,040.00	946,657.50	2,733,697.50	7,378,940.00	2.70
2014	1,787,208.00	944,432.50	2,731,640.50	7,526,519.00	2.76
2015	1,783,078.00	951,732.50	2,734,810.50	7,677,049.00	2.81
2016	605,058.00	2,128,182.50	2,733,240.50	7,830,590.00	2.86
2017	600,678.00	2,134,588.76	2,735,266.76	7,987,202.00	2.92
2018	600,138.00	2,140,951.26	2,741,089.26	8,146,946.00	2.97
2019	603,350.00	2,137,231.26	2,740,581.26	8,309,885.00	3.03
2020	604,590.00	2,137,731.26	2,742,321.26	8,476,083.00	3.09
2021	604,480.00	2,139,231.26	2,743,711.26	8,645,604.00	3.15
2022	603,020.00	2,141,481.26	2,744,501.26	8,818,516.00	3.21
2023	605,210.00	2,144,231.26	2,749,441.26	8,994,887.00	3.27
2024	600,780.00	2,149,806.26	2,750,586.26	9,174,784.00	3.34
Total	28,647,945.00	31,702,259.92	60,350,204.92	165,104,007.00	

(出所) North Hollywood Redevelopment Project, Tax Allocation Bonds, Series F Prospectus

西澤健介「Tax Increment Financing—米国地方政府による PPP 型再開発の自立的ファイナンシング手法」、pp.14、日本政策投資銀行ロサンゼルス駐在員事務所、2002 年 6 月

２．イギリス

２－１）．歴史的な変遷

≪都市開発公社による再開発事業の展開：1980 年代～1990 年代≫
・イギリスの都市開発は、戦後大きな変革を行なった 1980 年以降に多様な政策が展開される。
・1981 年に保守党のサッチャー政権が展開した「都市開発公社（Urban Development Corporation：URC）」による再開発事業の取り組みは、その後の再開発に大きな影響を与えることとなる。
都市開発公社（URC）は、1998 年 3 月に使命を終えるまで全国 17 都市で設立され、沈滞する都市経済環境（特に、ブラウン・フィールド、インナー・シティを対象）の再開発を主体的に実施する国策組織として、強力な事業推進を行なった。
・URC は、国が設立するもので、当然のこととして「資金、人材（職員）」は、国によって用意された。
・しかし、結果は開発地区内の再開発事業は完了できたものの、地域経済社会（都市）に対する貢献度は、必ずしも高くなく、1998 年 3 月に終了することとなる。

・その間、再開発事業の補助金制度が「単一再生予算（Single Regeneration Budget：SRB）」（地域振興予算の一本化）されることや、1994 年には「地方政府部局の統合、イングリッシュ・パートナーシップ（EP）の設置及び都市再生庁（Urban Regeneration Agency）の設置」が行なわれ、再開発事業の支援スキームが、大きく衣替えされることとなる。

≪都市再生会社による再開発事業の展開：2000 年代～≫
・このような変革の流れを加速させたのが、1997 年に政権を獲得した労働党のブレア政権である。
・都市再開発事業の展開に、新たな仕組みを作り出した「ブレア政権の特徴的施策」は、以下のものである。

①「地域開発公社」（Regional Development Agency：RDA）の創設
－全国の９地区に RDA を設置し、開発事業予算の一元的執行
②「都市再生会社」（Urban Regenetion Company：URC）の創設
－都市再開発事業を主体的に誘導・支援する組織を全国の主要都市に設立
③「シングル・プログラム」（Single Program）の創設
－単一再生予算をさらに一本化したもので、その執行権限は RDA に付与
④「地域戦略パートナーシップ」（Local Strategic Pertnership：LSP）の創設
－衰退地域において、国の地域振興に係る予算執行を受ける場合には、必ず「LSP」を設立することを義務付け

・この中で、再開発事業を推進する主体として創設された「URC」は、2000 年に「Liverpool」、「Manchester」、「Sheffield」の各都市に先導的に設立された。その後、現在まで、ウェールズ地域を含めて「24」都市で設立されている。URC の経常経費は、「国（RDA）、（ＥＰ）＋市町村」の三者がほぼ同一額を毎年負担する形態となっている。
・なお、スコットランドでは 2002 年に URC 法が制定され、現在 6 都市で URC が存在している。

・ところで、2007 年に、労働党政権は URC をさらに地域（都市全体）及び広域都市圏の経済再生をも視野に入れた再生事業を行う「都市開発会社」（City Development Company：CDC）構想を発表し、併せて、関係者に CDC 導入に関する「意見聴取のためのアンケート調査」を実施し、各地に早期の設置をアナウンスしている。既に、モデル都市として「Sheffield」が 2007 年 4 月から、従来の URC（Sheffield One Co.Ltd）を CDC に改変し、「Liverpool」も 2008 年 4 月から URC（Liverpool Vision Co.Ltd）を CDC に移行した。

■ イギリスの都市開発に関する主要政策の系譜

年月	イギリス都市再生・政策等の動き	補助金等の制度
1979 年	□ サッチャー政権誕生	
1980 年	■ 地方政府・計画・土地法（1980）	
1981 年	■ 土地取得法（Acquisition of Land Act）	
1991 年	○ ATCM 設立	
1992 年	□ メージャー政権・PFI 提唱	
1993 年 7 月	■ PPG（Planing Policy Guidance）、RPG（Regional Policy Guidance）の改訂	
1994 年	○政府の地方事務所（Government Offices for the Regions）の設置 - 環境・雇用・運輸・貿易産業省の出先機関を統合 イングリッシュ・パートナーシップ（=都市再生庁；Urban Regeneration Agency；URA）の設置 各地方に支部　ロンドン本部	●都市開発公社（Urban Development Corporation; UDC）の設置：（1981） ●エンタープライズゾーン（Enterprise Zones） ● シティ・グラント（City Grant） ● シティ・チャレンジ（City Challenge／92-97） ● 宝くじ基金（National Lottery Fund） ● チャレンジ・ファンド（Challenge Fund） ● 単一再生予算（Single Regeneration Budget：「SRB」） －5 省庁 20 補助金を統合 －URA が執行
1997 年 5 月	□ ブレア政権誕生（PFI→「PPP」へ）	
12 月	■ 政府白書「繁栄のためのパートナーシップの構築（Building Partnerships for Prosperity）」を発表 －RDA の設置など	
1998 年 7 月	■ イギリス自治体改革白書「Modern Local Government In Touch with the People」を発表 －ベストバリュー（全自治体業務向上計画／PPP）　＜吸収統合＞ －ビーコン・カウンシル（業務認証制度） －地方財政改革（シングルプログラムの必要性明示）等	・UDC の解散（1998 年 3 月迄）
1999 年 4 月	RDA（地域開発公社；Regional Development Agency）の設置／イングランド内8箇所（ロンドンに設置） 新たな「イングリッシュパートナーシップ（English Partnership）」として再スタート	・「SRB」の管理を RDA へ引き継ぐ
2000 年 4 月	・ロンドン広域自治体（グレーター・ロンドン・オーソリティの設置 ■ 都市農村政策白書（Urban Rural Policy White Paper）を発表	支援 ●都市再生会社（Urban Regeneration Company; URC）／都市開発事業マネジメント会社設立（第 1 号：Liverpool） （全国に 24 箇所；2008 年 3 月現在） ■ 「シングル・プログラム」を発表（2000.07）
11 月	■ 政策白書「我がまち－都市再生の未来」	■ 「地域戦略パートナーシップ（「LSPs」）」の設置を各自治体義務化
2001 年 4 月	○交通地方自治省、環境食料農村地域省	□ BID 導入意向を発表
12 月	■ 政府白書「強力な地方のリーダーシップ・質の高い公共サービスを」 －BID 設立ガイダンス発表	
2002 年 4 月	○副首相府(ODPM)、交通省(DfT)	
5 月	■ 地方自治白書「Your Region, Your Choice」	● シングル・プログラム実施／2002.04（Single Program：「SP」） －11 補助金を統合（SRB も含む） －RDA が執行
10 月	■ 地方自治白書「Strong and Prosperous Communities」	
2003 年	■ PPS6（Planning Policy Statement）	□ BID パイロット事業開始（イングランド 23 都市選定：:200301）
12 月	の草稿公表－中心市街地のための計画（2004 年発効）	□ BID 法（Local Government Act 2003）の決定（2003.09、2004.04 施行）
2004 年 5 月	■ 計画・強制収用法「Planning and Compulsory Purchase Act 2004」国会可決（2004.05.13）	●スコットランド／都市再生会社（Community planning Pertnerships：「CPPs」）
	■ 都市農村計画法改正（RPG→RSS）	□ イングランド BID 法可決／2004.09.16）
2005 年 5 月		□ ウェールズ BID 法可決／2005.05.10）
2006 年 5 月	○地域社会・自治省（DCLG/ODPM の改組）	●都市開発会社（City Development Company：CDC）
12 月	■ チャリティ法改正(Charities Act 2006)	設立コンサルテーション(2006.12.12～2007.03.07)／「Creative Sheffild」（第 1 号：2007．03.31）
2007 年 10 月	■ Sustainable Communities 法 2007	
2008 年 3 月		□ スコットランド BID 法可決／2007.03.06）

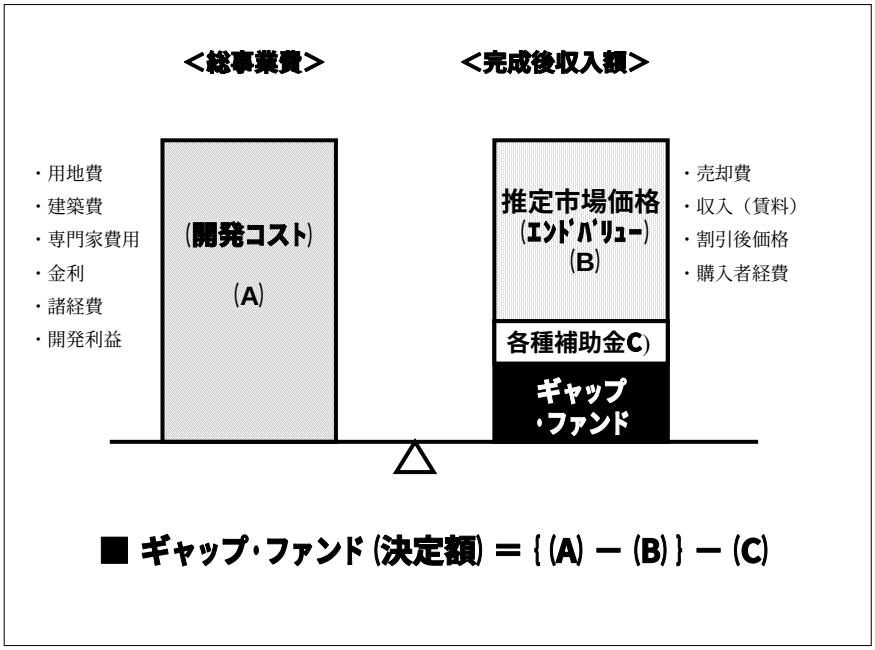
（作成：南部繁樹／2008 年 4 月現在）

２－２）．イギリスの制度スキーム

・イギリスのスキームにおける特徴の一つが「ギャップ・ファンディング（Gap Funding)」である。この仕組みは1978年から導入された。
・特徴は、「総事業費（開発コスト)」と、「事業後の不動産推定市場価格（収益：エンドバリュー)」との差額を政府が補助する方法である。
・単一再生予算（SRB）導入後（1994 年～）は、その執行にあたり有効かつ適正な方法としても活用されてきた。

≪効果≫
① 補助金の効率化 （Single Program ： 2002年～、5,000億円/年：イングランド）
② 事業成立の担保
③．民間開発事業者の誘導確保

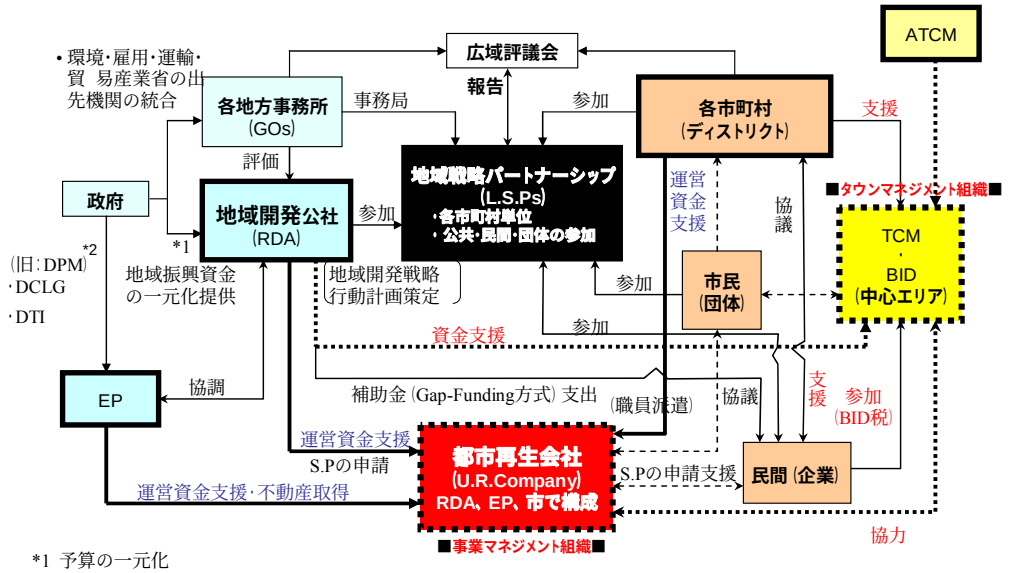
≪特徴≫
① 地域と開発主体者により補助金上限率（7.5%～50%）が異なる。
② 各種の他補助金額がギャップファンド補助金から減じられる



■ 1999年から導入された「Gap Funding」方式

≪申請条件≫
① 地域経済戦略（地域戦略パートナーシップの活性化計画）に資すること
② 持続性ある事業であること
③ ＲＤＡ（地域開発公社）の行動計画に合致していること
④ 政府の政策目標と整合性が取れていること

■　都市再生を支える関係者間のスキーム図



*1 予算の一元化
RDAは各プロジェクトに対して、「シングルプログラム(S.P)」による地域振興資金(補助金)の一括拠出
*2 現在は「DCLG」(Department for Communities and Local Government：コミュニティ・地方自治省 / 2006.5.5 改組)

©Shigeki Nambu: USRC

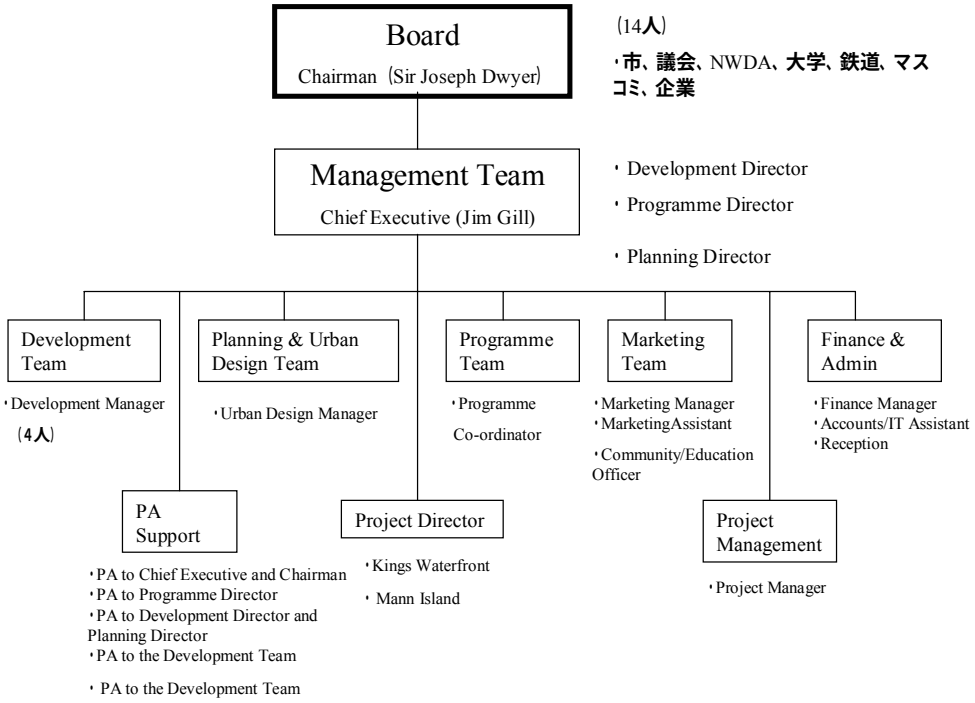
2－3)．再開発事業推進組織

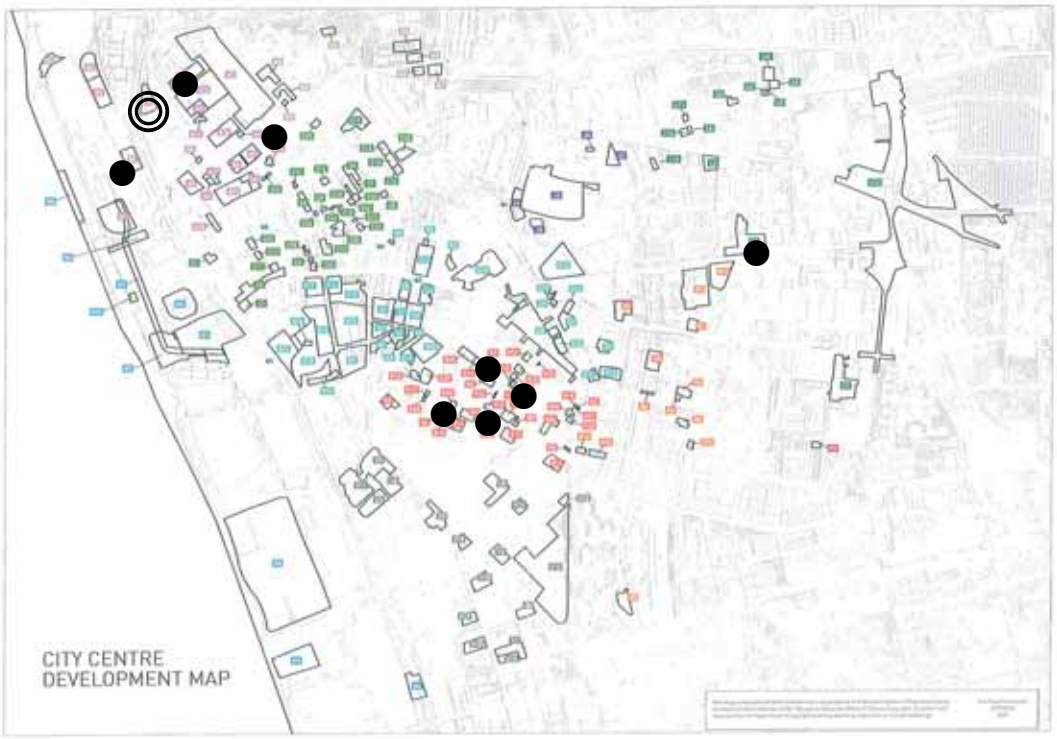
・イギリスの事業推進組織は、「都市再生会社」(URC： Urban Regeneration Company) である。URC は、国の URC 法に基づき市町村に設置できるものである。現在、30 都市（スコットランドの 6 都市を含め）で設立されている。
・なお、2007 年からイギリス政府は、URC を「CDC」(都市開発会社 / City Development Company)」に順次移行する準備を行っている。
（第 1 号は、実験的にシェフィールド市で行なわれ、「Creative Sheffrield」として、2007 年 4 月に移行を終え、リバプール市も 2008 年 4 月に「Liverpool Vision」が CDC に移行している。）

≪URC の事例≫
－リバプール市：Liverpool Vision / 1999 年
－マンチェスター市：New East Manchester / 1999 年
－シェフィールド市：Sheffield One / 1999 年
－レスター市：Leicester Regeneration Company / 2001 年
－ブラッドフォード市：Bradford Centre Regeneration / 2002 年
－ダービー市：Derby Cityscape Ltd / 2003 年　など

≪リバプール市の事例≫
・「Liverpool Vision Co.Ltd.by guarantee」(保証付き有限会社)
・1999 年設立。出資構成者は「リバプール市」、「ノースウエスト開発公社 (NEDA)」、「イグリッシュパートナーシップ (EP)」の三者である。
・対象面積：590ha (Liverpool 市中心市街地地区)
・ボードメンバー：14 名
・職員：27 名
・年間経常予算：156.2 万ポンド (約 3.9 億円)。負担割合は、「リバプール市」、「ノースウエスト開発公社 (NEDA)」、「イグリッシュパートナーシップ (EP)」の三者が均等に、47 万ポンドを毎年負担している。

■Liverpool Vision（URC）組織体制図





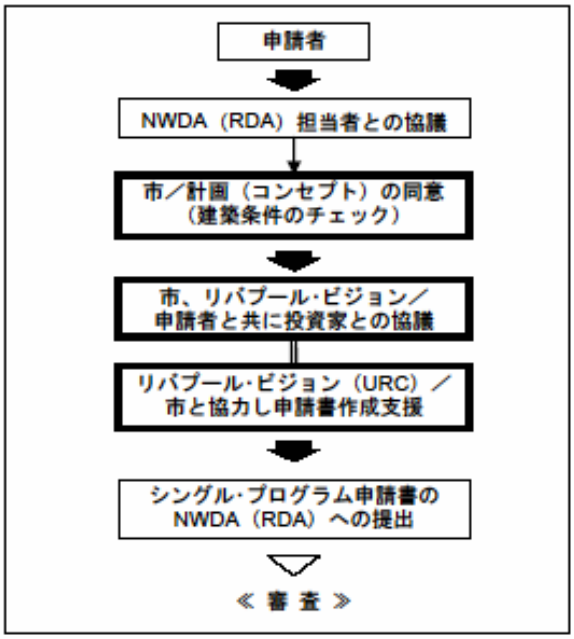
■ **Liverpool Vision Co.Ltd by Guarantee の開発計画図／2007 年**

（ Gap Fund **導入地区（●）/ 9地区（総事業費**:2.2**億£**）

２－４）．イギリスの再開発事業推進手順

・ギャップ・ファンド（Gap Fund：GF）導入を前提とした開発実施に係る手順を示す。
・GF の導入は、現在、イギリス政府の補助金システムが「各地の地域振興予算として 2002 年から一本化された」（シングル・プログラム）ことから、GF 資金に関しても、シングルプログラムの一貫であり、ここではシングルプログラムに関する補助金申請手順を基に解説することとする。

図 シングル・プログラム申請の市・URC の関わり
ーリバプール市、リバプールビジョン（URC）の場合



≪GF プログラムのプロセス≫
・申請に関する許認可権と資金拠出に関する権限は「地域開発公社」（RDA）が持っている。

□ステップ１：RDA 担当者との協議
・はじめに行なわれなければならないことは、RDA 担当者との協議である。
・主要な協議事項は、当該事業が「地域活性化戦略計画」に合致しているかである。RDA では各地方の活性化策をまとめた戦略計画書を持っている。併せて、各自治体に設置されている「地域戦略パートナーシップ」（LSP：Local Strategic Partnership）が定めている、政府から地域振興に関する補助金の提供を受けるために作成されている戦略計画書を踏まえた協議となる。その結果、申請対象であると判断されたプロジェクトは、承認審査過程へと進むことができる。
□ステップ２：市との建築条件の協議
・再開発を行う施設建築物に関する法的問題をクリアーできているかを所轄の市担当に確認する。
□ステップ３：投資家との協議
・事業成立にとっての主たる条件となる資金調達先との協議を行う。
□ステップ４：申請書の作成
・申請書は、開発者と URC 及び市の開発担当者（一般的には「都市再生部：Regeneration Division」）が協力して作成する。
□ステップ５：申請書の RDA への提出・審査

≪承認審査≫
・審査の過程－２段階の審査
　いかなるプロジェクトであっても、申請者は RDA が求める主題に則していなければならない。それは全ての申請項目について、そのプロジェクトが各 RDA の示す地域再生内容に合致し、コミュニティ戦略などの戦略目標や地域戦略（regional strategy）とどのように調和するのかが、常に最も注意が払われている。
　そのため、申請しても必ず補助金が受けられるという保証はないが、一旦、その申請が検討され、最終承認を得た場合、各 RDA は「補助金交付の契約」と「モニターの実施」に関する同意を行うものとなっている。
　審査過程は一般的に２段階になっている。
① 第１段階：プロジェクトの基本的情報となる「申請書」の提出である。これには予算、資金細目、予想される需要や成果を記述する。この申請書が各 RDA の優先事項との適性を判断する第１段階評価である。このプロセスは申請書提出から承認まで概ね４週間を要する。その後申請者に対し、詳細な最終情報の提出を要求することが出来るものとしている。
② 第２段階：RDA がプロジェクトの規模に応じ、承認審査過程を通して総合的な最終判断を行うものである。通常約 6～8 週間を要している。
　２段階審査により、最初の第１段階でふるいにかけることができ効果的であるといわれている。

■ **シングルプログラム申請書の内容**（NWDA／Northwest Development Agency **の例**）

□ セクション1：一般事項

問1 事業申請者の概要（プロジェクト名、開発主体組織名、連絡先、過去にRDAの支援を受けたプロジェクト名）

問2 (1) プロジェクトに係わる全ての組織名、パートナー同士の役割と事業推進手順

(2) 最新の監査報告、銀行の名称と住所、会計検査官の氏名・住所

問3 プロジェクトの目的（150字以内）

問4 プロジェクトの実施目標（箇条書4～5項目）

問5 プロジェクトの受益者内容（150字以内）

問6 (1) プロジェクトの計画・事業・完成後それぞれへの一般市民の関与内容（150字以内）

(2) プロジェクトにおける機会均等と多様な問題への対応方法（150字以内）

問7 プロジェクトの事業開始日と事業完了日

□ セクション2：戦略的一致

問8 NWDA が定めている事業の優先順位と申請プロジェクト目標の関連性（200字以内）

□地域戦略、地域戦略パートナーシップ・プランとの整合性

□NWDAの事業テーマとの整合性

問9 (1) プロジェクトの必要性とNWDAの支援を申請した理由（200字以内）

(2) 地域経済発展の機会、需要を要する地域との連携に果たすべき措置（150字以内）

(3) 特定集団への差別的影響の有無とその対応策（150字以内）

□ セクション 3：収入・支出、効果と成果、バリュー・フォー・マネー

問10 (1) 効果、プロジェクトがその期間内で達成するものの数値化（造成面積、雇用創出、ビジネスの創出 等）／表作成

(2) プロジェクトの成果に NWDA が関与できる達成可能な付加的利益

問11 (1) プロジェクトにおける年次別収入項目と金額（NWDA、公共団体、民間、ボランタリー団体の具体的名称毎／但し、税額は除く）／表作成

(2) プロジェクトにおける年次別支出内訳（経費原価／管理運営費、研修費、総経費、工事費、専門家経費 等）／表作成

(3) ギャップ・ファンドに基づく「開発コスト」と「エンドバリュー」の内訳とギャップ、NWDA必要資金（補助金）の算出表

(4) 補助金等の年次別収入内訳／表作成

□ セクション4：オプション

問12 NWDAの支援が得られない場合の対応策

問13 他の選択肢として検討した計画（150字以内）

□ セクション5：リスク

問14 プロジェクトに関するリスク（パートナーの同意、資金 等）、（150字以内）

問15 問14のリスクを低減する方法とその範囲

問16 残されたリスクに対する緊急対応策

□ セクション6：持続可能性

問17 計画に不動産が含まれる場合、障害差別撤廃法（Disability Discrimination Act）を受けるための契約責任者名

問18 プロジェクトの経済的、環境的、社会的影響は何か

□ セクション7：モニタリング、管理、評価

問19 モニタリングに関するRDAとの契約にあたり、主要な指標、モニタリングの対応方法を提示

問20 プロジェクトの管理方法（誰が何に対して責任を持つか。パートナーとの運営委員会を設ける予定か。RDA と契約するこのプロジェクトの管理方法とその保証措置）

□ セクション8：将来的戦略

問21 NWDAの補助金が完了又は、他の事情で一旦終了した場合の対応措置

■ 申請書は完了しました。申請が認められた場合、モニタリング計画とプロジェクト開始に関する契約を行い、次のステップの条件について通知します。

申請者	NWDA チャンピオン（担当者）	ディレクター
署名 日付	署名 日付	署名 日付

（Detailed Proposal Form： Northwest Development Agency, April 2002 **を基に作成／南部 繁樹**）

２－５）．イギリスの再開発事業事例

－リバプール・ビジョン都市再生会社

■「ウェストタワー地区」（第１号「Gap Fund 導入事業：事務所棟」）

・事業名：「West Tower」開発事業
・位置：101 Old Hall Street
・敷地面積：6,895 ㎡
・延床面積：13,123 ㎡
・施設用途：事務所 7 階（他に「ホテル、住宅：35 階 127 戸」）
・事業主体：101 Old Limited（SPV）
Beetham Organisaition Limited と、Ethel Austin Properties Limited によるＪＶ企業。
・事業目的：
－当該オフィスは、リバプール市における既存企業の移転を食い止め、新たな投資を引き込む受け皿づくりである。
事業では、高水準の公共的空間環境（歩道、植栽、街路灯等）及び、公共芸術プログラムを通じた空間を提供する。
・工期：2002 年 10 月～2004 年 10 月（関連事業は、2007 年 12 月完成：総事業費は 2,827 万ポンド / 約 56.5 億円）

■ A：プリンスドック、B：ウェストタワー地区

■ 「ウエストタワー地区」ギャップ･ファンド補助金算出（申請額と査定額）

	項目	申請額	査定額
エンドバリュー	**1. 事業収入（年間テナント賃料）**	**£2,462,326**	**£2,268,373**
	● 事前賃貸契約分 @£16/sq.ft（1～3 階） 査定→1～3 階は£16/sq.ft	835,488	835,488
	● テナント募集分 @£17.50/sq.ft（4～7 階） 査定→4～6 階は£16/sq.ft、7 階は£16.25/sq.ft	1,557,237	1,373,435
	● 駐車場 £1,200/台 査定→地下£1,250、地上£800 （査定では賃貸者無し期間を考慮し賃料収入を計算）	69,600	59,450
	2.割引後価値：事業収入÷割引率（8.25～9.25%） 査定→8.68%	**£27,506,398**	**£26,133,333**
	3.購入者費用　印紙税（4%）、仲介料（1%）等	**£1,719,150**	**£1,633,333**
	エンドバリュー総額：(B) = 〔2-3〕	**£25,787,248**	**£24,500,000**
開発コスト	**1.用地費原価（取得費を含む）**	**£2,000,000**	**£1,650,000**
	2. 土地整備費	**£1,924,820**	**£1,923,671**
	（汚染土壌除去、公共芸術、街灯、その他、インフラ整備）	£1,924,820	£1,905,420
	（汚染土壌対策）	□	£18,251
	3.建設工事費	**£16,864,924**	**£16,132,468**
	4.プロフェッショナルフィー	**£1,612,294**	**£1,625,052**
	5.その他経費	**£2,286,402**	**£1,348,619**
	6.金利（グロス）	**£2,284,277**	**£2,387,313**
	7.開発利益　エンドバリューの 15%（テナント未定分） エンドバリューの 10%（テナント確定分）	**£3,806,456**	**£3,205,702**
	開発コスト総額：(A)	**£30,779,173**	**£28,272,825**
	ギャップ（G）＝〔(A) - (B)〕	**£4,991,925**	**£3,772,825**
補助金	1. 補助金の上限額：(C) = (A) ×35%（上限率）	£10,772,711	£7,895,489
	2. 補助金限度額：(D) = 〔(G) と (C) の小さい額〕	£4,900,925	£3,772,825
	3. EU の補助金（地域開発基金／ERDF）：(E)	£2,436,105	£1,876,412
	ギャップ･ファンド補助金拠出額（F）□（D）－（E）	£2,436,106	**£1,876,413**
	補助金の合計：(H) = (E) ＋ (F)	£4,872,211	**£3,752,825**

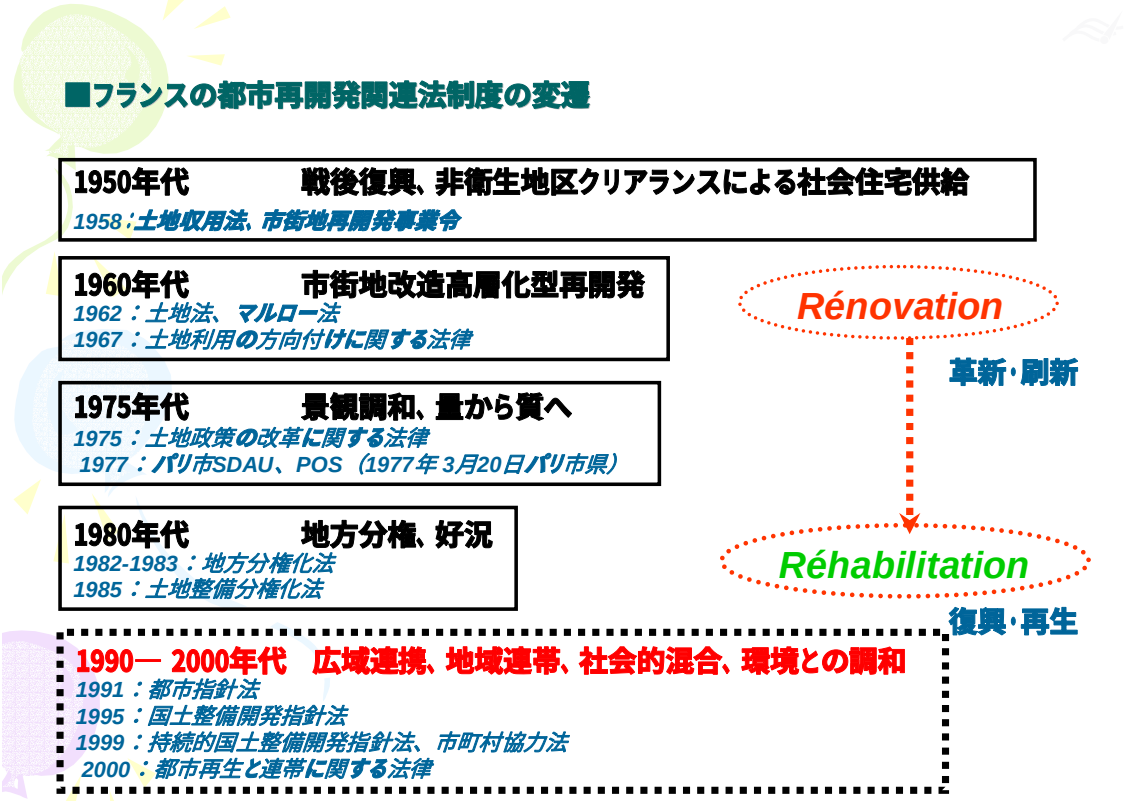
（資料：NWDA／ノースウエスト地域開発公社による）

３．フランス

３－１）．歴史的な変遷

・フランスの歴史的変遷は、下図のとおりである。
・今回整理する４カ国の中では、古くから「再開発事業」に関する制度を順次改変し、時代社会の変化に対応してきているのがフランスであると言える。1919 年 3 月 14 日法により都市計画の制度が導入された。

≪1950 年～1960 年代：戦後復興と経済再生≫
・戦後まもなく、1958 年に「土地収用法」、「市街地再開発事業令」を発布し、戦後復興と公衆衛生の確立に伴う社会住宅政策の実現に着手した。当時は、強権的な制度であったと言える。
・1960 年代に入り、都市の市街地内に高層住宅などを建設する再開発事業が行われる。そこで、1967 年に導入されたのが「協議整備区域」（ZAC：Zone d’Aménagement Concerté）である。
・ZAC には、「公的 ZAC」（公的機関が実施）、「私的 ZAC」（委託契約により私人が実施）が存在する。
・しかし、整備された多くの高層住宅はスラム化し、フランス人が居住する施設は限られている。理由は、地域コミュニテイの問題や非接地型の高層建築物が子どもの適正な発育に問題があることなど指摘されている。居住者の多くは「アジア・中東系住民」が中心に居住している。
・一方、中心市街地内には、住宅以外の事務所を中心とする再開発施設が建設された。
≪1970 年～1980 年代：景観調和・地方分権化≫
・1970 年代にはいると、戦後の拡大政策の反省から、1977 年に都市計画法並びに土地利用制度が確立し、開発をコントロール仕組みが用意されることとなる。
・それを支える再開発の仕組みは「官民協働（PPP）」で実行された。この仕組みは、その後のサッチャー政権の「イギリス都市再生政策」に影響を与えることとなる。
・その流れは、1980 年代から本格化し、1982 年に「地方分権法」、1985 年には「土地整備分権化法」が制定されることとなる。



広岡裕児「フランスの都市再生事業展開」、第 3 回国際再開発ゼミ、再開発コーディネーター協会、2006 年 4 月

≪1990 年代～：広域・地域連携、社会的混合≫
・単体の都市では、抱える都市問題を解決することは困難と判断され、都市間連携の都市計画を制定し、併せて、総合的な都市環境整備が主題となった。
・具体的には、2000 年の「都市再生と連帯に関する法律」制定により、新しい再開発の時代に至った。

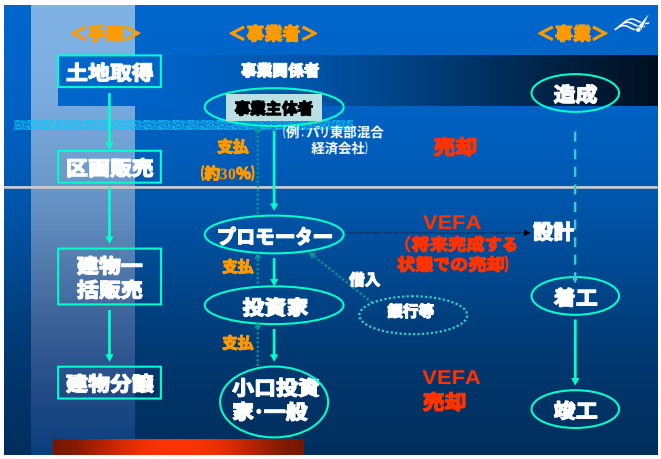
３－２）．フランスの制度スキーム

・フランスのスキームは、戦後一貫として、以下の仕組みにより開発が行われている。

≪不動産開発のスキーム≫
① 土地取得ー区画販売…事業者が計画を作成し、自治体の許可を得て、「土地とプラン」をプロモーターに売却する。売却額は、土地代と計画費である。
(ZAC)

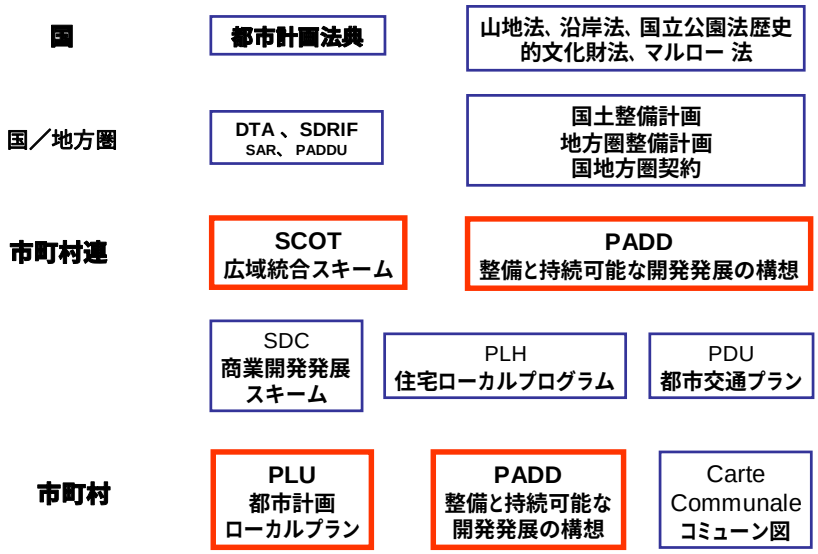
② 建物一括販売…プロモーターは、設計を行い、投資家に売却する。
③ 建物分譲…投資家は、完成した建物を小口投資家に売却する。
・このようなスキームは、現在、世界各地で行なっている不動産売却に類似している。

■ フランス・不動産開発事業スキーム



■ 広岡裕児氏 (Pacifica Sarl PSK 事業部長：Paris) 資料を基に作成

■ フランスの都市整備スキーム (2000年以降)



広岡裕児「フランスの都市再生事業展開」、第３回国際再開発ゼミ、再開発コーディネーター協会、2006 年４月

３－３）．フランスの再開発事業推進組織

・フランスの事業推進組織は、「混合経済会社」（SEM： Société d'Economie Mixte d'Aménagement）である。SEM は、1983 年 7 月 7 日法に基づき地方公共団体が設置できるものである。
再開発事業を総合的に実施できる SEM は「総合整備 SEM」と呼ばれている。パリ市内には 5 つの総合整備 SEM が存在する。

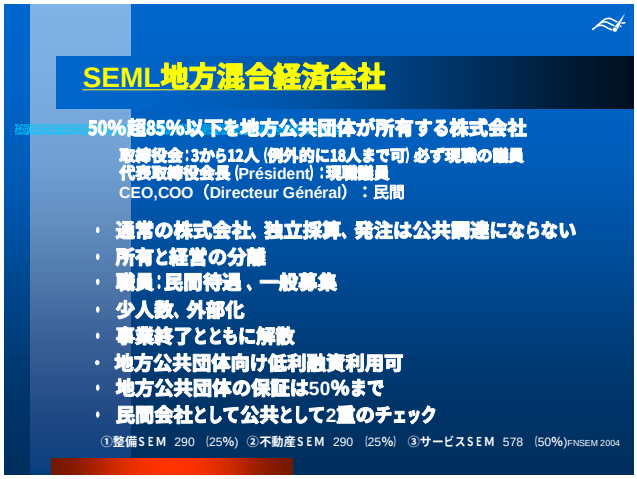
≪SEM の条件≫

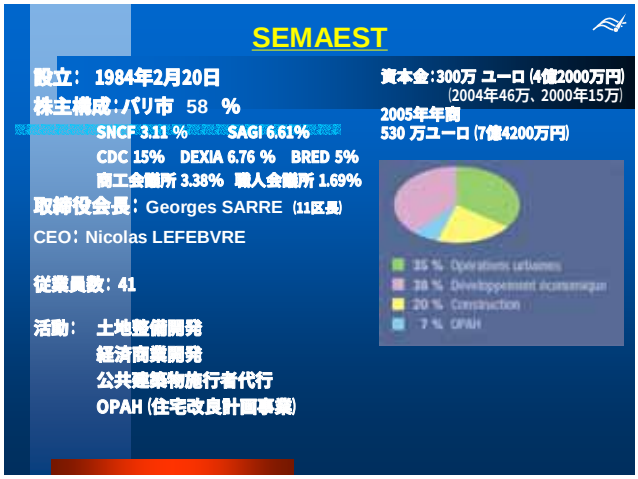
① 組織形態：営利組織（株式会社）
② 出資：地方公共団体＝50%以上 85%以下、地方公共団体以外＝20%～50%未満。
③ 取締役：現職の市議会議員（政党議席配分）

≪パリ市内の総合整備 SEM の事例≫

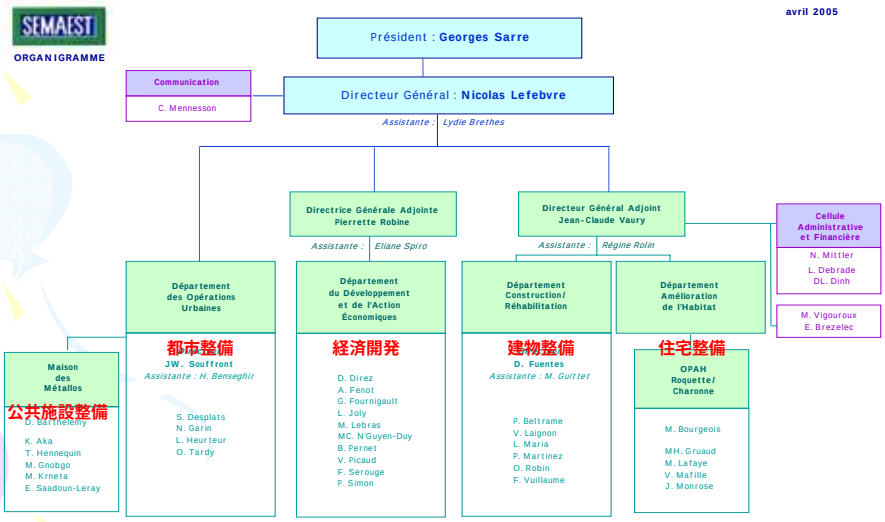
－SEMAEST（資本金；300 万ユーロ、市の出資比率；58.0%）
－SEMCENTRE（23 万 E ユーロ、80%）
－SEMEA15　（24.7 万ユーロ、58.77%）
－SEMAPA　（76.2 万ユーロ、56.96%）
－SEMAVIP　（50.8 万ユーロ、51.41%）

≪SEMAEST（Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Est de Paris）の事例≫

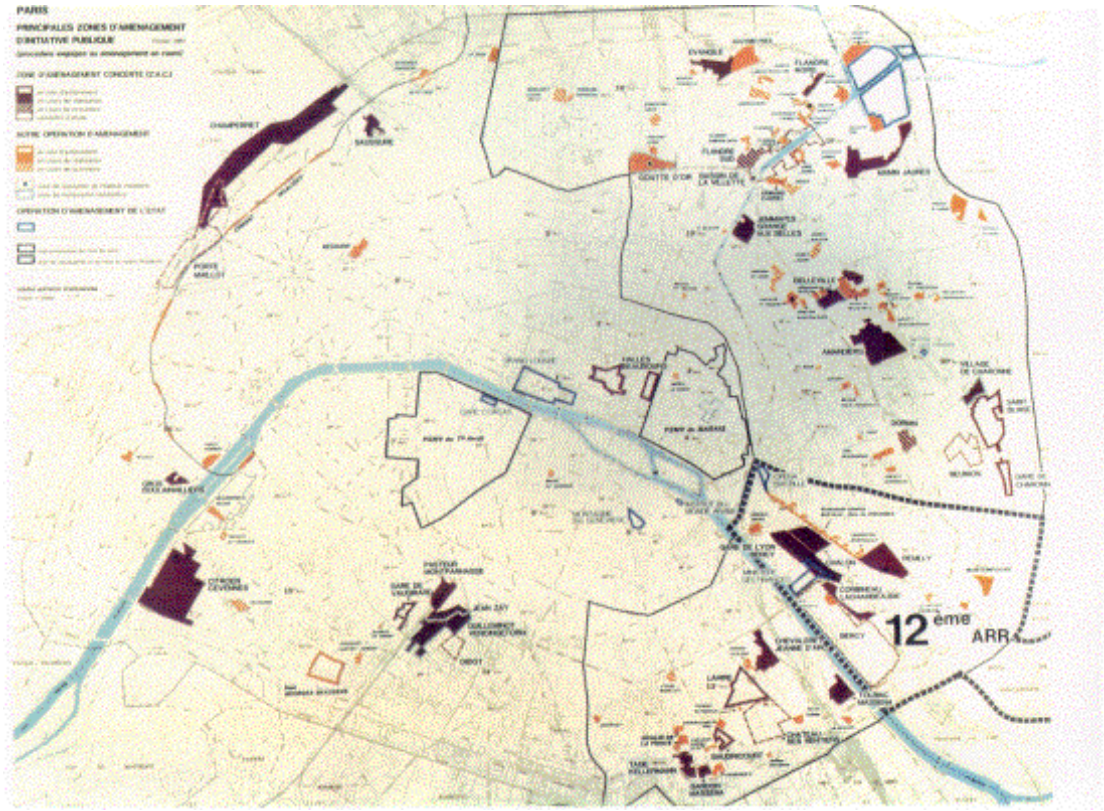




■ フランス（SEM：パリ東部混合経済会社）の組織体制



出典：SEMAEST（2006年4月）



■ パリ市の協議整備区域（ZAC）図

■ SEMAEST の再開発事業地区・リスト

３－４）．フランスの再開発事業推進手順

・ZAC（協議整備地区：Zone d'aménagement concerté）を前提とした再開発事業における事業推進手順を示す。
・フランスの再開発地区は「ZAC」という。ZAC は、わが国の「都市再生整備区域や都市再生特区」に類似しているものと理解できる。ただし、発意者は「官」である。その意味で、ドイツの都市再開発事業（Stadtsanierung）と同様のスキームとも言える。

≪ZAC 事業ののプロセス≫

□ステップ１：再開発地区の選定
・公共機関（国や地方自治体）は、再開発が必要な地区を選定する。

□ステップ２：再開発に関する市議会の決定（１）
・再開発地区指定を議会で決定する。決定に当たっては、計画の目的や地元関係者との協議方法について審議がなされる。

□ステップ３：市民公開・事前協議
・市民、関係者に２週間公開され、意見を聴取される。

□ステップ４：事前協議内容の市議会決定（２）
・市民への事前協議結果の確認・了承と計画案において既存都市計画（PLU）の変更が必要な場合は、併せて審議され決定される。

□ステップ５：ZAC 内容の市議会承認（３）

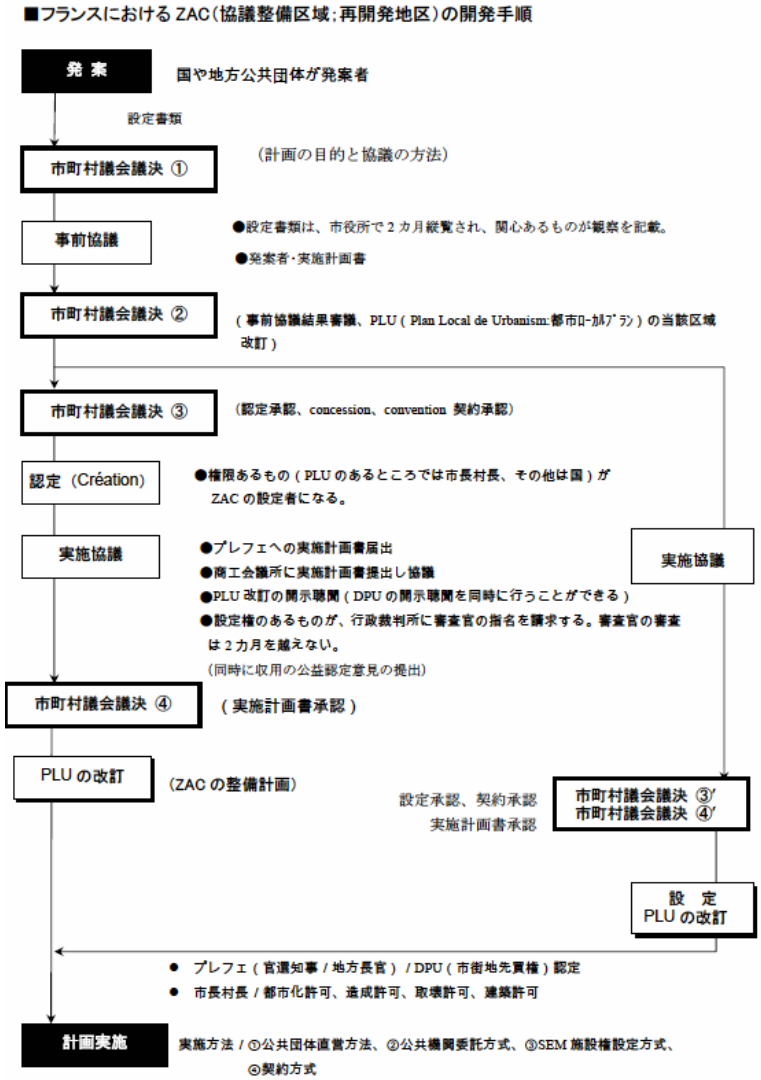
□ステップ６：ZAC 承認
・PLU を定めている市町村は市町村長が、それ以外は国が承認する。

□ステップ７：事業実施計画書の協議
・地方長官に再開発実施計画書を提出する。併せて、商工会議所に計画書を提出し協議を行う。
・PLU の改訂を求める場合は、内容を公開し聴聞が行なわれる。

□ステップ８：実施計画書の市議会承認（４）
・議会において再開発実施計画書を承認する。

□ステップ９：PLU の改訂
・自治体は、実施計画書（ZAC の整備計画書）に基づき、都市計画を変更する。

□ステップ 10：再開発事業の実施
・ZAC の実施法には、①公共団体直営方式、②公共機関委託方式、③SEM（混合経済会社）施設権設定方式、④民間契約方式がある。
（ここでは、SEM が行なう ZAC について検証を行なう。）



３－５）．フランスの再開発事例

ーパリ東部整備混合経済会社(SEMAEST)

■「シャロン地区」（ZAC Chalon：協議整備地区）

□位置・区域

・リヨン駅前からRambouillet通り、Daumesnil通り及びDiderot通りに囲まれた９ha。

□事業目的

・リヨン駅前地区の環境整備及びリヨン駅へのアクセスの容易性　を向上ために地区再生を実現する。

□事業内容

・住宅：586戸。
・ホテル：１棟
・オフィス：27,000㎡
・交流・活動施設：5,900㎡
・小学校：8クラスの拡張
・保育園：育児室(60人収容)
・警察官官舎
・体育館
・礼拝所
・歩行者散歩道
・Chalon通りの地下通路
・駐車場：1,500台収容

□ZAC指定

・ZACの認定:1983年2月3日、DUP:3法令を1984年、1991年及び1994年に導入。
・ZACの終了：2005年12月

□資金

・事業支出：199.6百万ユーロ
・事業収入：181．9百万ユーロ（差額の17.6百万ユーロは補助金で補填）

■「レウィリィ地区」（ZAC Reuilly 協議整備地区）

□概要：

・パリ市は、地区の安定的な環境改善に資するための機能、特に住居、オフィス、活動及び交流(様々な設備、公園)整備を意図した。

□位置：

・対象区域規模は、12.5ha。パリ 12 区役所に近接し、Daumesnil 通り、Reuilly 通り、Montgallet 通りに囲まれた地区である。

□事業目的

・従前鉄道用地を、重要な公園整備と社会的な混合地区として整備する。

□事業内容

・住居：1,040 戸
・オフィス：67,000 ㎡
・交流・活動施設：23,000 ㎡
・公園・緑道：5ha
・保育園：60 人収容
・スイミング・プール：1 箇所
・地区アニメーションセンター：1 箇所
・公民館：800 人収容
・警察官用宿泊施設

□施設面積

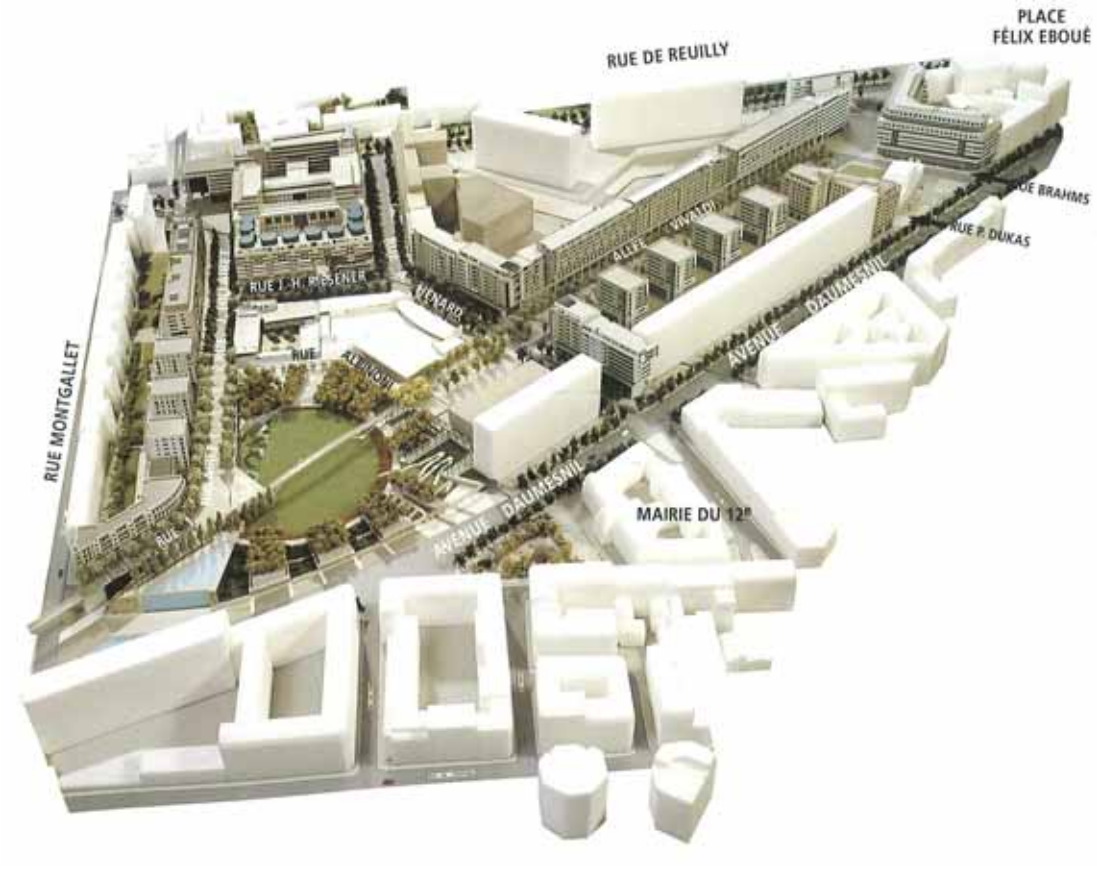
・延床面積：107,000 ㎡

□工期

・ZAC 承認：1986 年 9 月 22 日
・完了：2008 年

□資金

・事業費：91.8 百万ユーロ
・収益額：221.8 百万ユーロ


PLACE
FÉLIX EBOUÉ
RUE DE REUILLY
RUE BRAHMS
RUE P. DUKAS
RUE J. H. FABRE
LIENARD
RUE MONTGALLET
AVENUE DAUMESNIL
MAIRIE DU 12e

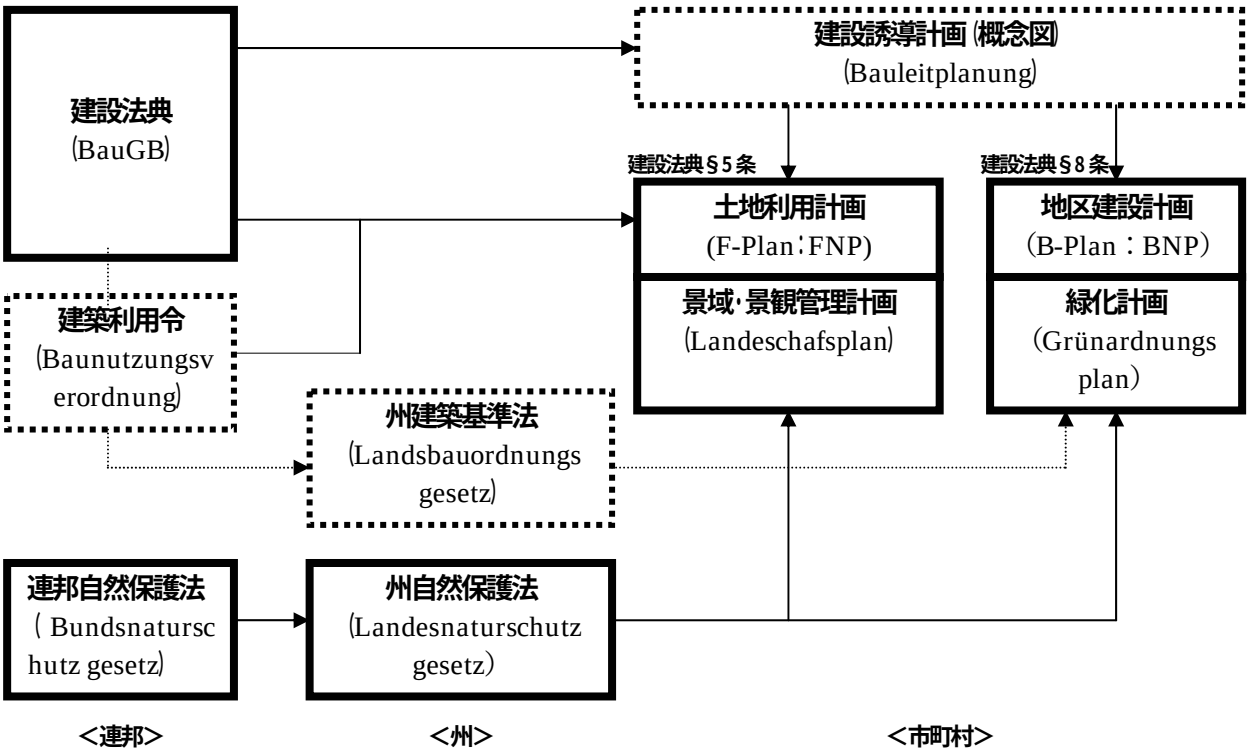
４．ドイツ

４－１）．歴史的な変遷

・ドイツの再開発制度は、1960 年の「連邦建設法（BBauG：Bundesbaugesetz）」を受けて、1971 年に制定された「都市建設促進法」（StBauFG：Städtebauförderungsgesetz）の制定により制度化された。
・都市建設促進法は、都市における再開発需要が高まる中で、再開発が必要となる地域に対して公的資金を導入していくためのもので、その事業には単に建築規制に止まらず、対象地区内の土地に対する開発利益の吸収という非常に厳格な公的規制を掛けるというと特徴がある。
・なお、従来の「クリアランス型再開発」と共に、時代の要求から、環境、景観、文化、施設環境などの改善を行う事業を「Stadterneurung」（整備型再開発・修復型再開発）と呼ばれる手法も確立することとなる。
・1987 年 7 月 1 日に、それまでの都市計画基本法としての「連邦建設法」と再開発事業に関する特別法であった「都市建設促進法」は、包括的な都市計画法とした「建設法典（BauGB：Baugesetzbuch）」として施行された。

・なお、都市計画及び再開発に関する計画・事業執行権限は、現在、全て市町村に委ねられている。

≪都市再開発の 2 つの展開≫
・第 1 は「サニエルン（sanierung）」で、これは一般的な再開発事業を指し、施設建築物の再建（近代化、中庭に存在する古い建築物の建替え）、整備（住宅、子供・老人施設、工場の移転先、）、そのために必要な物件買取り、補償行為（移転補償など）までを含む取り組みである。対象地区は、市の調査に基づき社会的環境が著しく困窮している地区が、市議会の承認に基づき定められる。
なお、「サニエルンは、健康にする、健全化する」という意味がある（ラテン語の「サノス」から派生したものである）。
・第 2 は「エアノエルン（erneuerung）」で、都市全体の環境改善・再整備を指し、建築物外壁の改修、住戸の改善（ベランダの騒音対策）、賃貸工場の改修、河川・公園環境整備など多様な対象範囲を持っている。



■ ドイツの都市開発関連法関連図

■ ドイツにおける計画レベル別の作成計画図

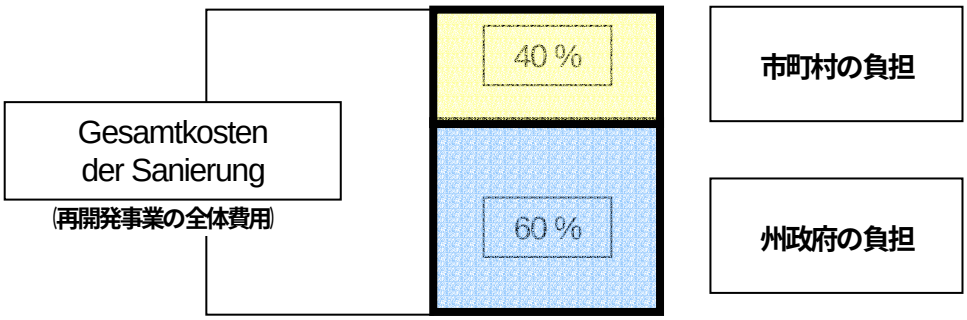
計画レベル	国土計画	地域計画(リージョナルプラン)	土地利用計画(Fプラン;FNP)
計画図			
計画の内容(役割)	●国土計画は、特にエコロジー(環境)、経済、定住、インフラストラクチャー(都市基盤)の分野において、成長するシードルング(住宅地)構造とともに、州全体の空間的な秩序や発展のための自然や景観の状況の評価の基礎となる国土総合計画(空間計画)や国土計画のプリンシパル(原理)や目標となるものです。	●地域計画は、特にエコロジー(環境)、経済、定住、インフラストラクチャー(都市基盤)の分野において、州(計画地域)の一部の地域における空間的な秩序や発展のための自然や景観の状況の評価の基礎となる国土総合計画(空間計画)や国土計画のプリンシパル(原理)や目標となるものです。	●Fプランは、土地利用の種類を示し、建築を誘導する計画として定めるものです。公共施設、廃棄物処理施設や、交通(道路や鉄道)建設予定路線等を定めます。 ●一般的には、各土地利用の区画はおよそ2ha以上の規模になります。 ●市町村に策定義務があり、市民に詳述されますが、すぐに法的効力を発生するものではありません。
対象エリア	州	計画地域	各都市の管轄区域全体
縮尺	1:300,000、1:400,000	1:100,000	1:10,000、1:25,000
目標期間	長期	長期	長期
根拠法	総合地域開発計画法 各州国土計画法	地域開発計画法 各州国土計画法	建設法典、区画整理法、 規定、指針

計画レベル	都市建築基本計画(ラーメンプラン)	地区建設詳細計画(Bプラン;BNP)	建築許可(書)
計画図			
計画の内容(役割)	●ラーメンプランは、計画の手法、計画、計画された変更と共に都市内の一定区域を制限する、Bプランのための草案(構想)の基礎となるものです。 ●その計画水準は、計画の姿勢(状態)と心構え(達成)、計画される建築物の高さや、建物の方位、公・民のオープンスペース、駐車場、土地利用の方法を示します。 ●なお、ラーメンプランは、Fプラン、Bプランのような法的な策定の義務付けはありません。	●Bプランは、建築物の用途や範囲(位置)、建築構造、交通スペースの位置など、建設法典9条に従った、法的拘束力のある決定を包含します。 ●市町村が定める敷地が対象となります。	●建築物を建設するには建築許可が必要なため、施主(建築業者)は建築計画を作成し、建築許可をもらいます。 許可は、計画がBプランや建築基準などの都市建築計画に反しないときに、申請により与えられます。 ●建築申請には、配置図、平面図、立面図、断面図などが必要です。
対象エリア	都市内の一定区域	街区を前提とした一定区域	建築を行う敷地
縮尺	1:1,000～1:5,000	1:1,000	1:100
目標期間	中期	短期～中期	短期
根拠法	建設法典、区画整理法、 規定、指針	建設法典、建築利用基準法と計画記号規制令(建築利用令)、区画整理法、規定	建設法典、建築利用基準、各州建築基準、 区画整理法、規定、指針

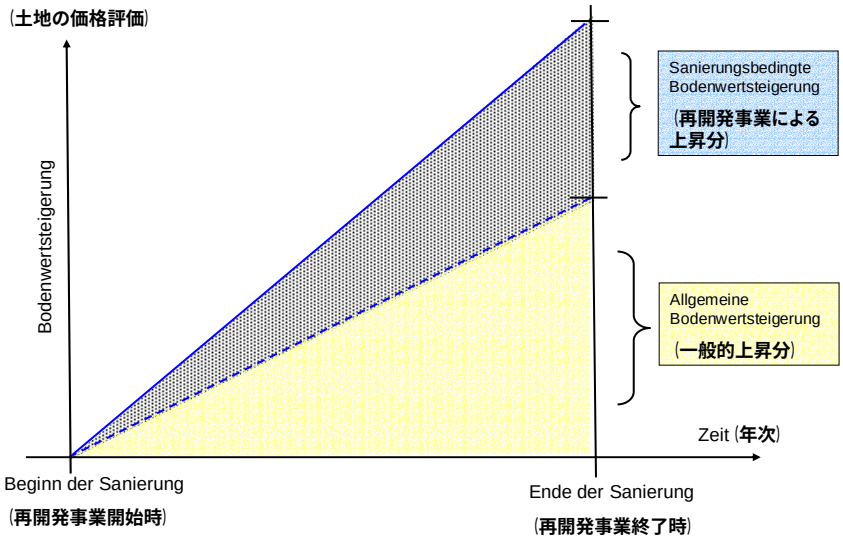
作成：南部繁樹（ドレスデン市都市計画部資料を参考：2004 年）

４－２）．ドイツの制度スキーム

・ドイツの再開発事業である「Stadtsanierung（再開発事業）」、「Stadternuerung（再整備・修復事業）」は、ともに市町村の発意ならびに計画権限、事業執行権限の基に行われる。
これらの事業費は、一般的には、連邦政府、州、市町村が1/3づつ負担する。
① 「Stadtsanierung（再開発事業）」＝ 法定事業（取得、補償、開発、建設）
② 「Stadternuerung（再整備・修復事業）」＝ 施設環境の改善・修復事業
・さらに、具体的な施設建築物の計画内容は、以下の③、④の手続きに準じて行われることになる。
③ B-Plan（地区建設詳細計画）
④ 建設法典 第34条（連担市街地内）の建築（開発）許可



再開発事業の費用負担スキーム図 （バイエルン州の場合）



Stadtsanierung in München

４－３）．ドイツの事業推進組織

・ドイツの法定再開事業推進組織は、多くが市町村であるが、各都市の事情から「都市開発公社」や「都市開発会社」（GSM：Gesellschaft fur Stademeuerung）としている都市も少なくない。中でもGSMは、会社法に基づく法人である。一般的には「有限会社」（mbH）として設立されている。

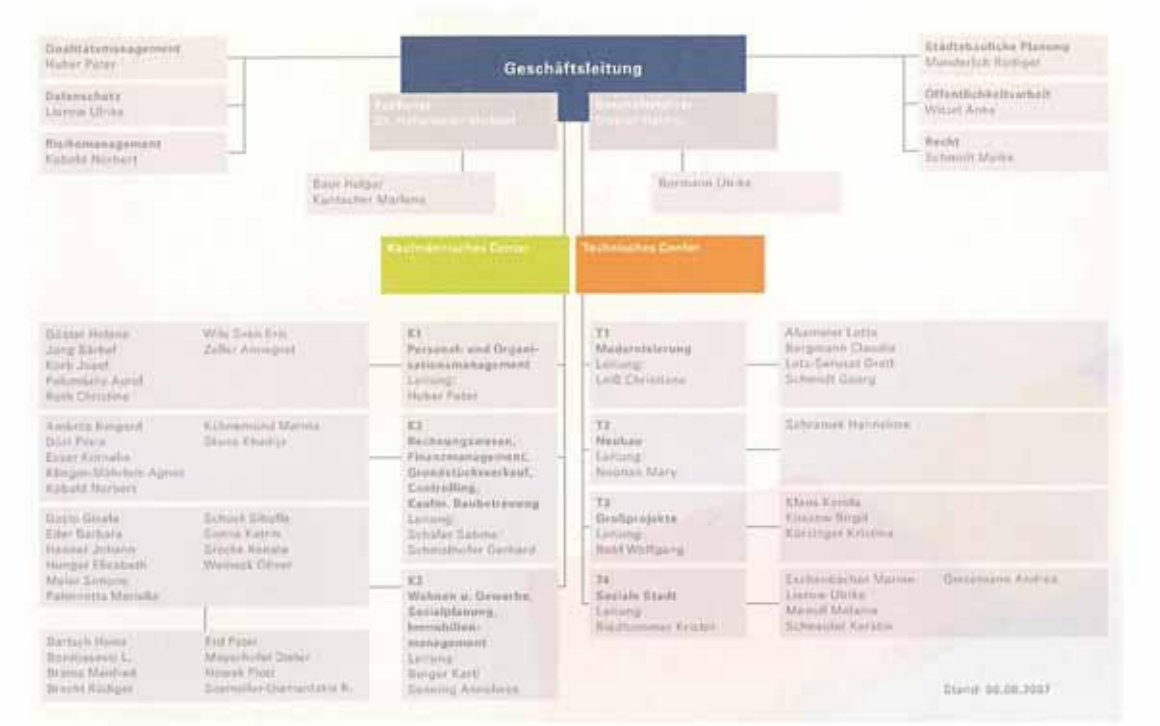
■　ミュンヘン都市再開発会社

≪都市再開発会社の事例≫

－「ミュンヘン都市再開発有限会社」（MGS：Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH）
－「ハーヘンシティ・ハンブルク有限会社」（HCH:：HafenCity Hamburg GmbH）
－「IBAエムシャーパーク有限会社」（IBAEP：Internationale Bau-ausstellung Emscher Park GmbH）
－「バーデン・ヴュテンベルグ州都市開発公社」（LEG：Landes Entwicklungs Gesellschaft）
など

≪ミュンヘン都市再開発会社の事例≫

・1976年にミュンヘン市の「公社」としてミュンヘン市、バイエルン州政府などの参加によって設立された。しかし、1996 年に民間会社の出資を得て「Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH」となり有限会社化された。
・現在の出資額は、157万ユーロ（約235百万円）。
・出資者は、ミュンヘン市（Landeshauptstadt München）が94.0%、バイエルン州銀行（Bayerisch Landesbank）が3.5%、ミュンヘン住宅管理株式会社（GEWOFAG：Gemeinnützige Wohnungsfüisorge AG München）が2.5%を出資して構成されている。
・役員数：14名。
・職員数：
　－管理職：8名
　－職員：45名。
・年間予算：11,510万ユーロ（約172.3億円）
・担当再開発地区は「８地区」



■ ミュンヘン都市再開発会社の組織体制図

■ ミュンヘン市の再開発地区
- Haidhausen
- Innsbrucker Ring
- Milbertshofen
- Petuelring
- Sebastian bluck
- TeLa / chiemgau str.
- Westend
- Hasenbergl

■ ミュンヘン市の都市再開発地区図

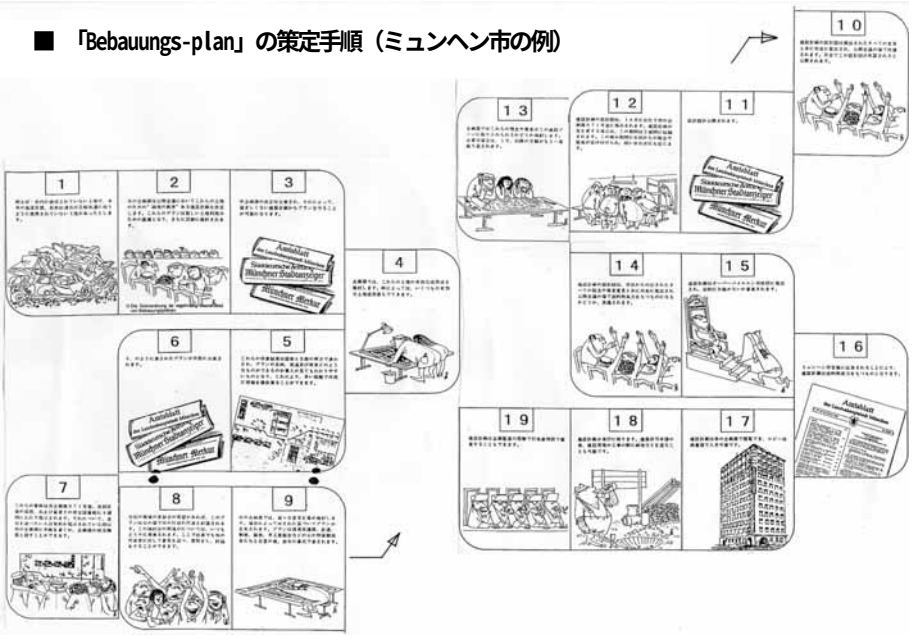
４－４）．ドイツの再開発事業推進手順

・建設法典第 142 条～第 146 条に基づく「Stadsanierung」（都市再開発）に関する事業実施に関する再開発事業における事業推進手順を示す。
・ドイツでは、新たな施設建築行為は、全て「Bebauungs-plan」（拘束的な建設誘導プラン：地区建設詳細計画 / BNP）の作成から始められる。よって、再開発事業区域や全体計画が作成されても、区域内の建築行為にあたっては、個々の建築物に関する BNP が作成され、市議会に承認されなければ、個々の建設は行なわれない。

≪シタットサニエルン（都市再開発事業）のプロセス≫

□ステップ１：再開発地区の選定・構想の作成
・作成は市が行なう。・作成後、市は市民に内容を公開する。
□ステップ２：区域・構想内容を市議会が決定
・市議会は、市民への公開内容を審議し、区域・開発構想を承認する。
・市議会で決定された区域・構想内容は市民に公表される。
□ステップ３：BNP の作成
・再開発地区内での建築計画に関する BNP を作成する。手順は「下図参照」。
・一般的に、BNP は市が作成するが、新規の再開発や大規模な街区単位の開発ではコンペで行なわれる。コンペは市が主催し、導入施設用途などの条件は市から提示される。
・なお、全てが新規の建築物建設ではなく、既存建築物の改修などの事業も含まれることから、その場合は、建設法典第 34 条の規定を用いて、隣接の施設環境と整合性の取れた建築物改修などが行なわれる。
□ステップ４：連邦政府への申請
・市は、建設法典第 142 条～第 144 条の規定に基づき、再開発事業の申請が行なわれる。
□ステップ５：認可
・国の認可が下りると、土地登記簿に「Statdsanierung 地区」であることが明記される。その結果、個々の権利者は「土地及び建物の売却・改修が禁止」される。
・ステップ１～５までの期間は、概ね１～２年を要している。
□ステップ６：権利者説明・調整
・市の再開発担当部局担当者が区域内関係者に「再開発事業認可内容」を説明する。
□ステップ７：国・州への補助金申請（都市建設補助金）
□ステップ８：事業の着手
・事業は、行政の内部機関で行っている都市と、ミュンヘン市やハンブルク市など代表される市が主導する「再開発会社」が行っているケースがある。

■ 「Bebauungs-plan」の策定手順（ミュンヘン市の例）



４－５）．ドイツの再開発事業事例

（1）ミュンヘン都市再開発会社（MGS）

■「ハイドハウゼン地区」（ブロック 18）」

□地区の概況

・ハイドハウゼン（Haidhausen）地区は、ミュンヘン市の旧市街地の東側に位置し、イザール川とドイツ鉄道「ミュンヘン東駅」（Ostbahnhof）に挟まれた約 400ha の地区である。1966 年に土地利用計画（FNP）において、再開発地区として指定され、その後、1971 年の都市建設促進法制定後に、本格的な調査を行い、権利者の合意を得て 1976 年から事業が着手された。

・再開発事業（Stadtsanierung）は街区毎に地区建設詳細計画（Bebauungs-plan）を策定し進められている。また、既存の改修事業などでは建設法典第 34 条の手続きにより行なわれる。

□再開発の事業内容

①地区内関係者が定住し続けられる住宅施　設の整備。

②地区内の零細中小企業が継続的に事業ができるための阻害要因を取り除く。

③公共の「遊び、スポーツ施設及び緑地」などの社会施設を整備する。また、公共空地の地下に駐車場を整備する。

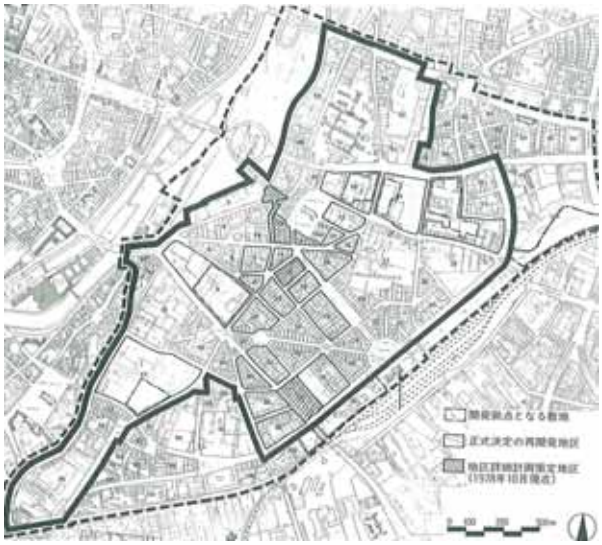
④高級住宅を整備し、富裕階層の居住環境を整える。

⑤建て替えにおける住戸数は、従前規模を上回らないものとする。

□事業費

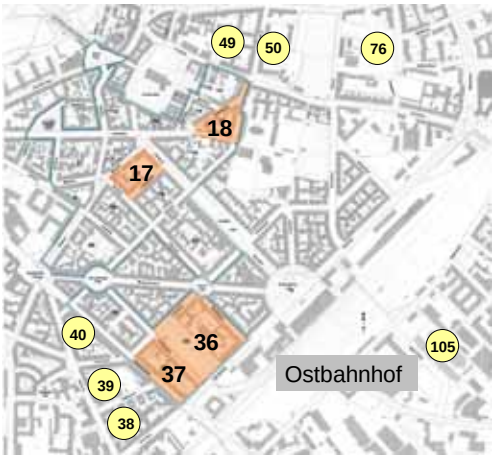
・総事業費：約 8 億ユーロ（18 ブロック／400 万ユーロ：約 6 億円）

・資金調達：当初は、連邦政府、州政府、市で 1/3 の負担割合。現在は、州政府が 60%、市が 40%。



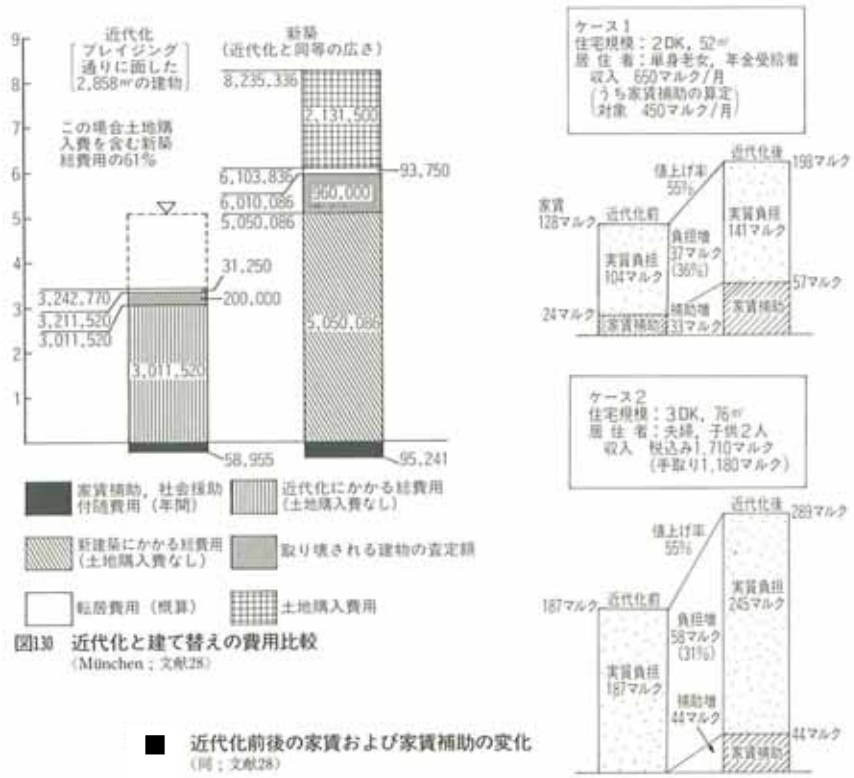
木村光宏、日端康雄「ヨーロッパの都市再開発」、pp121、学芸出版社、1984 年 7 月

Sanierungsgebiet Haidhausen 2005



Sanierungssatzung bereits aufgehoben

Aufhebung der Sanierungssatzung



木村光宏、日端康雄「ヨーロッパの都市再開発」、pp125、学芸出版社、1984 年 7 月

（2）ハーフェンシティ・ハンブルク都市再開発会社（HCH）

■「ハーフェンシティ地区」（Herfencity）

□事業の概要

「ハーフェンシティ」プロジェクトは、ハンブルク市をヨーロッパの都市の中でも有数の都市として再生させる事業ある。

対象地区は市の中心地に近接した旧港湾地区であった 155ha で、「文化、レジャー、サービス、ショップ、飲食店、都会生活、公園、広場、散歩道」などをエキサイティングに混在する計画である。

事業は 2020 年を目標に進められ、約 4 万人の新規雇用創出と、12,000 人の住居施設が建設され水辺での都心生活を享受する予定である。さらに、約 300 万人の観光客やビジターが文化的イベントに訪れることを想定してある。

ハンブルク市の中心市街地においては、ハーフェンシティの開発に伴い、約 40%の高度成長率を達成しており、その結果、新しいスタイルの都会の姿を獲得し、その存在感は国際的規模で輝きを放っている。文化的な施設整備では、ヘルツォーク＆ド・ムーロンの設計によるエルベフィルハーモニーコンサートホールや Kaispeicher B 倉庫の海事博物館、そして Überseequartier エリアにある水族館複合施設の Maritime Erlebniswelt などが建設される。

ハーフェンシティは、21 世紀の新しいヨーロピアンインナーシティーとしてのユニークな実例の一つである。いわゆる、大都市の中心地区周辺に、新たな住宅・商業・産業施設を混在させた地域の再生も出るとして期待されている。（www.hafencity.com.）

□事業組織

事業推進組織は、ハンブルク市が設立した「ハーヘンシティ・ハンブルク都市開発会社」（Hafencity Hamburug GmbH）である。

■住宅プロジェクト（プロジェクト６８：⑤）

・位置：Quartier Am Sandtorkai
・敷地面積：　960 m²
・延床面積：3.900 m²
・建設者（投資家）：DEKA 不動産投資株式会社
・施設用途：住宅、一部事務所
・所有者：DS Bauconcept、Hansefrucht, Pinovis, Molthan van Loon, Neef Stumme, u.a.
・設計者：Ingenhoven und Partner Architekten　（Düsseldorf）
・事業費：630 万ユーロ
・竣工日：2004 年 12 月

■事務所プロジェクト（Gebaude 14 dm DALMANNKAI）

・位置：Quartier Dalmannkai
・敷地面積：1,165 ㎡
・延床面積：8,100 ㎡
・建設者（投資家）：d.quai 有限会社（d.quai GmbH）、imetas 不動産サービス有限会社（Hamburg）
・施設用途：事務所（一部住宅）
・設計者：Ingenhoven 建築家有限会社（Ingenhoven Architekten GmbH / Düsseldorf）
・事業費：1,470 万ユーロ
・事業の特色：
ー地区内のランドマーク的な建築物を建設する。建設にあたっては、プライマス不動産会社や imetas ハンブルク、オフィス Ingenhoven 及び建築家から「楕円形の居住タワー」形態は、伝統的な船形を立体的にした簡潔な建物形式で、近隣の開発との差別化を図ろうとするものである。
ー住宅は、11 階で、港湾都市、記憶都市、エルベ地域及びハンブルク市中心市街地を一望できる。住居ユニットは 58～300 ㎡。事務所は、階高 3.875m を備えた 6 階建。現在設計中。