

自治体の震災復興財源と TIF

On Applicability of Tax Increment Financing to the Funding Method for Recovery Projects after the Great East Japan Earthquake

前 田 高 志

This paper discusses the applicability of Tax Increment Financing(TIF) as a funding tool of municipal recovery projects after the Great East Japan Earthquake. The recent serious budget constraints calling for the municipal governments to encourage voluntary financing revenue from public sector, based on the market discipline. The researcher examines the effectiveness of TIF, a new funding method by issuing of municipal bonds based on the benefits of the recovery projects.

Takashi Maeda

JEL : H24

キーワード : TIF, TIB, 地方債、震災復興、都市再生、地方財産税、固定資産税

Key words : TIF, TIB, municipal bond, recovery from the quake, local property tax, real estate tax

1 はじめに

政府は7月末に東日本大震災の復興基本方針を決定し、事業規模を10年間で23兆円、その8割の19兆円を前半の5年間に投入することを決定した。しかし、復興事業の要となる財源については、当初、基本方針骨格で示されていた復興債の発行と、その償還財源のうち10兆円分について5~10年を期間として所得税や法人税など基幹税の定率の臨時増税を充てることとされていたものが、基本方針では「時限的な税制措置」に修正され、また、復興債の償還

期間も明示されないままとなった。現下の経済情勢や震災の経済への中長期的な影響、巨額の財政赤字、税と社会保障の一体改革や B 型肝炎和解金支払いのための財源確保（増税）の必要などを考えれば、財源の選択が容易ではないことは事実である。しかし、財源確保に手間取って復興事業が遅延することがあってはならず、資金の確保にはあらゆる可能性が検討されねばならない。

ところで、2010 年度末における家計金融資産は総額約 1,500 兆円に及び、うち 55%の約 800 兆円は現金・預金である¹⁾。復興財源はこうした個人金融資産を、増税や復興事業全般に充当される復興債といった政府への資金吸収のかたちではなく、被災地での復興事業に直接的に資金供給するルートも考える。本稿では、民間活力の活用枠を拡大した、自治体主導による復興事業という枠組みを想定し、アメリカで都市の経済荒廃地域の再生手法として利用されてきた TIF (Tax Increment Financing) による財源調達の可能性について検討してみたい。

TIF に着目することの理由は、阪神淡路大震災後の復興事業に関連して阪神間の被災自治体で実施された事業の公債費負担が現在も一部の自治体の財政に深刻な影響を及ぼしている経験がある。国からの手厚い財政援助があったとはいえ、復興事業の内容は長期的にその自治体にとって適切なものであったのか、個々の事業に係る財政規律は考慮されていたのかなどの問題を考えると、市場からの資金調達によるがゆえに事業の将来性について厳格な見通しが求められる TIF は、財政規律を担保した、地域の自主的な復興財源の一つとして検討の余地がある。無論、都市部の経済的荒廃地域の再生と、震災、原子力発電所事故による被害地域の復興とでは質的に大きく異なるものがあり、被災地全般の復興事業への適用は困難である。しかし、今後、復興財源はその規模と「復興」の趣旨に照らし合わせて、多様、複合的であるべきであって、そうした視点からも、例えば、特区制度の活用に対応させ、対象となる地域や事業種類を絞り込んだ TIF の活用を検討すべきものと考えられる。

1) 日本銀行調査統計局「資金循環統計」2011 年第 1 四半期速報、2011 年 6 月 17 日発表。

2 TIF とは何か

(1) TIF の概要

アメリカにおける都市再生手法の一つである TIF (Tax Increment Financing) は、地方自治体の基幹税である地方財産税 (Local Property Tax) に係る、一種の特定財源制度である。TIF では、都市内の荒廃地域を対象に地域指定を行い、その地域の通常の地方財産税の不動産評価額を固定し、実際の評価額と固定された評価額の差額にかかる税収を償還財源とする地方債 (レベニュー・ボンド) を起債して再開発事業を行う。開発・再開発地域内の資産所有者が負担を負い、開発による利益を得る。再開発後の当該地域での地価上昇=財産税の増収が十分でなければ償還財源の不足が生じる。

事業を実施するのは個々の自治体であるが、制度自体は州法に基づく、州の制度である。TIF 制度を最初に導入したのはカリフォルニア州で 1952 年のことであり、その後、1960 年代にはミネソタ、ネバダ、オレゴン、ワシントンの 4 州が TIF 法を制定した。

ただし、TIF の実施が増えるのは 1970 年代になって都市再開発分野での連邦補助金予算が縮小されて以降である。70 年代末に「納税者の反乱」が起こり財産税増税に厳しい制約が課せられたカリフォルニア州で、連邦予算の緊縮化=補助金削減や、金利の上昇などによって再開発事業の資金が逼迫したために、TIF による財源調達が行われると、それを機に全米に普及することとなった。TIF 導入州は 70 年代を通じて 17 州、80 年代には 33 州、90 年代を通じて 40 州を超え、現在では 48 州とワシントン DC において利用されている。

(2) TIF の仕組み

TIF は都市再開発の手法の一つである。地域指定を行った特定市街地の再開発とその財源調達を目的として、再開発事業によって生ずる不動産価格の上昇がもたらす税収の増収額を前倒しするかたちで地方債 (Tax Increment Bond ; 以下、TIB と略す) を起債し、再開発前の財産税税収と開発による地価上昇後の税収の差額を一定期間特別会計に繰り入れ、償還財源とするというかたちで

再開発資金を賄う。通常、開発後の財産税の増収額は一般会計に繰り入れられるのであるが、TIF では増収額が特別会計（信託基金）に繰り入れられ、TIB の元利償還に充てられる。すなわち TIF は財産税の一部を指定地域の再開発事業の目的税として利用することが特徴となる。

前述のように TIF は州の制度であって、州法によって規定されるものであるため、その仕組みは州によって差異があるが、一般的には次のような手順・内容となっている。

①TIF 事業地域の選定

州法で定められた基準・要件に基づき、地方公共団体の再開発局（地方団体により担当部局は異なるがここでは再開発局という名称でそれらを総称する）が TIF 再開発地域の指定を行う。TIF 事業地域に指定される要件は、一般的には、再開発事業がなければ開発が行われないような、すなわち、財産税の課税ベース（不動産価格）が低迷している荒廃地域であり、かつ開発リスクが非常に高いこと等である。換言すれば、TIF 事業が実施されなければ民間投資の対象とはならない荒廃地域だけが指定の対象となる。

②指定地域の議会承認

再開発局は事業指定しようとする地域が再開発を必要とし、事業対象として相応しい荒廃地域であることを公聴会等により確認した後に、市議会に事業計画を提出し、その承認を得ねばならない。承認には当該事業の現実性の査定や TIB 起債リスクの審議等が義務づけられる。議会は計画を承認した上で、条例を制定し、TIF 事業の実施主体となる再開発公社を設置する。なお、議会の承認がなされれば、そうでない場合に必要となる住民投票は不要となり、計画実施へのタイムラグが小さくなる。

③財産税評価額凍結のための事業基準年の宣言

議会承認後、事業の基準年が宣言され、指定地域の財産税評価額を凍結される。以後、課税ベースの上昇による税収の増収分が記録され、開発信託基金に充当された上で、事業期間中に TIB の起債収入がカウンティから再開発局に支払われる²⁾。事業期間は一般的には 10 年から 30 年の間で設定される。

2) 事業の計画・実施は自治体によるが、地方財産税に係る税務行政（評価業務を含む）は広域の地方公共団体であるカウンティが行うことが多い。

④事業者募集と開発協定締結

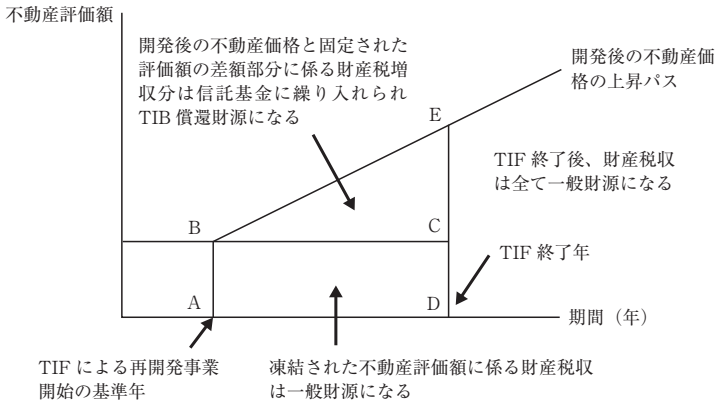
再開発公社が民間の再開発事業者を募集し、開発協定を締結して官民一体型の再開発事業が開始される。なお、開発協定には事業リスクの負担に関する地方自治体と民間事業者との契約も含まれる。

⑤事業終了

事業期間が終了すると、当該 TIF 事業地域は都市計画から削除され、以後、その地域で徴収された財産税収は一般会計に繰り入れられる。

TIF の概略を単純化された図で示したものが図 1 である。ここで横軸は時間経過を、縦軸は TIF 指定地域の不動産評価額を示している。アメリカの財産税の場合、不動産の市場価格と評価額の差異は少ないので（わが国の固定資産税のような課税上の評価額と市場価格の乖離が大きくない）、ここでの不動産評価額は不動産価格と読み換えてもよい。

図 1 TIF の概念図



TIF 事業では基準年を設定し（A 点）、その時点で不動産評価額を凍結する。すなわち不動産評価額は事業終了の D 点まで AB の水準に固定され、開発によって上昇する（と予想される）不動産評価額と固定された不動産評価額との

差額部分に係る財産税収 ($\Delta \text{BEC} \times \text{財産税率}$) は信託基金に繰り入れられ、TIB の元利償還の財源に充当される。なお、凍結された不動産評価額に係る財産税収 ($\square \text{ABCD} \times \text{財産税率}$) は一般会計に入れられ、通常の行政サービスの財源として利用される。

なお、TIB について整理しておく、TIB は再開発事業を行うために地方公共団体が設立する再開発公社によって起債されるレベニュー・ボンド (Revenue Bond) であり、償還は再開発信託基金を通じて行われる。元利は再開発公社の有限債務であり、再開発公社を設立した自治体の一般歳入債 (General Obligation Bond) 分とは区分される。基金には連邦政府の補助や、自治体の一般会計からの繰入れもなされるが、主たる歳入は再開発事業による財産税増収分である。債券の発行限度額は事業期間中の税の増収分 (予想額) に開発業者への土地売却収入や連邦・州補助金などを合計した金額から算定される。再開発事業の内容にもよるが、連邦所得税上の免税債になることが多い。

3 TIF が普及した背景

(1) 1970 年代における地域経済の疲弊

1970 年代末から 80 年代にかけてアメリカの都市、とりわけ大都市、インナーシティにおいて失業の増加と貧困層の拡大³⁾、及びその大都市、都市中心部への集中は、これらの地域の地方公共団体に慢性的な都市問題を生じさせた。1990 年代初めに再びセッションに入ると、財政逼迫と経済不振にあえぐ大都市や都市部を抱える州や地方の議会では、企業誘致や地元企業の活性化により雇用を創出し、貧困問題を解消させるために、税制や金融上のインセンティブを利用し、併せてインフラ整備も行おうとする動きが強まってくる。

多くの州や地方自治体は、中心市街地の再開発に行政が関与しなければ、民間のディベロッパーや投資家は地価が安く、かつインフラ整備状況が良い郊外への立地を選択することを予測していた。そこで、民間による再開発事業を中

3) NLC (National League of Cities) の 1992 年の報告書によれば、1970 年代末からの 10 年間で貧困層人口は 550 万人以上も増加した。

心市街地の荒廃地域に引き込むために、まず、地方自治体がインフラ整備を行うことが必要であるということで、その財源調達的手法として TIF が利用されるようになる。なお、大半の州の TIF 法では、TIF は大都市・都市中心市街地の荒廃地域のみをその対象としている。

Klemanski (1990) が 1980 年代半ばに行った調査では、その時点で TIF を採用していた 33 州のうち 18 州が 1974 年から 79 年までの 5 年間に TIF 法を施行し、地方公共団体が事業を実施できるようにしている⁴⁾。このこと背景には 70 年代半ば以降の経済・財政状況の悪化がある。なお、Klemanski によれば、70 年代後半に急増した TIF 導入州において、実際に TIF 事業を採用・実施する地方公共団体が多かったのは北部及び西部の諸州であり、また、議会—支配人型 (Council-Manager Type) の自治体が多いのも特徴的であった (現在、人口 2,500 人以上の自治体の 5 割強がこのタイプで、自治体の政府形態の主流といえる)。

また、Forgey (1993) が 1992 年に行った調査によれば、調査した 189 市のうち約 7 割の 128 市が少なくとも市内に 1 地域の TIF 指定地域を有し、企業誘致や地元企業の活性化、中心市街地の再開発、低所得者や高齢者向け住宅の供給、都市スプロール化の抑制等の施策として活用している⁵⁾。また、この Forgey の調査では、調査対象の都市の約 7 割が人口 5 万人以下であったが、TIF を採用している市の約 9 割が人口 1 万人以上の団体で、採用していない市の約半分が人口 1 万人未満であった。このことから、人口規模が 1 万人を超える市において、それ以下の小都市よりも、TIF がより積極的に利用されていることになる。

なお、Man (1999) は、インディアナ州での調査より、TIF が 1 人当たり所得水準の低い自治体で採用されることが多いことを指摘している⁶⁾。これは、TIF が経済開発の手段として経済的に疲弊した地域で用いられる傾向が強いことを示す。さらに、Dye (1997) は、イリノイ州北東部の自治体を対象とし

4) Klemanski (1990)、p.26.

5) Forgey (1993)、p.27.

6) Man (1999)、p.535.

た調査により、相対的に人口規模の大きな、1 人当たり所得水準の低い、成長率の低い、そして非居住用資産に係る財産税課税ベースの大きな自治体において、TIF の採用が多いことを指摘している⁷⁾。

(2) 財政環境の悪化

自治体の TIF の採用の増加は、大都市への連邦補助金の削減による財政逼迫と連動するかたちで増えた。とりわけ、1980 年代を通じて都市再開発に対する連邦補助金が縮小されたことの影響が大きい。まず連邦補助金全体についてみておくと、1980 年度において連邦補助金支出が連邦一般支出総額に占める割合は 15.5%で、州・地方支出総額に占める割合は 26.3%であったが、1990 年度になるとそれぞれ 10.8%、18.7%に低下している。また、1980 年度に地方公共団体に交付される連邦補助金の割合は（連邦補助金）全体のうち 28%であったのが、1991 年度には 12%にまで下がった⁸⁾。

こうした全体の動向のなかで、社会資本整備におけるこの間の連邦補助金も大幅に削減され、インフラ整備に係る支出に占める連邦補助金のウェイトは 1983 年度の 22%が 90 年度に 14%となっているし、また、インフレ率を考慮した実質タームでみるとこの領域の連邦補助金支出は同じ期間に 21%も減少しているのである。

他方で、地方財政レベルでは医療補助やその他、経常的な経費が大幅に増大し、都市インフラ整備に向けられる地方自主財源の割合も縮小していく。さらに、1970 年代以降、既に徐々に次第に縮小されてきた連邦補助金を補うかたちで増えていた（地方公共団体に対する）州政府の補助金も、1980 年代になると州財政の悪化もあって削減の方向に向かう。例えばインフラ整備の領域での州補助金の州歳出全体に占める割合は 1980 年度の 32.8%から 93 年度に 28.8%に低下している。

ところで、1975 年度と 93 年度とを比較すると、連邦・州補助金全体で都市

7) Dye (1997)、p.147.

8) Department of Commerce, Bureau of Census, *Statistical Abstract of the United States*, 各年度版による。

を対象としたものの1人当たり実質額(1982年基準)は166ドルから136ドルに約2割縮小しており、また、連邦・州補助金支出の都市歳入に占める割合も33%から22%へと低下している。このことは、1980年代以降、連邦及び州政府の歳出プライオリティにおいて、インフラ整備にかかわらず都市そのものがその位置を低めたことを意味する。すなわち、実質的には都市再生の重要性が増しているにもかかわらず、連邦政府、州政府とりわけ前者の都市問題への関与が後退しているのであって、そうした中で地方自治体にとって都市再開発への独自の財源を見いだす必要性が高まっているのである。

他方、地方財政レベルでは1978年のカリフォルニアの「納税者の反乱」以降、地方自治体の財政運営のあり方に関する国民的な関心が高まり、地方公共支出を効率的、公正なものとし、税負担水準の上昇を抑制させることを目的とした歳出・歳入規制(Tax and Expenditure Limitations)を州法で定める州が増大する。歳出・歳入規制の内容は州によって異なるが、現在、何らかのかたちでそれを導入している州は46州に及ぶ。

歳出・歳入規制では一般的には地方公共団体が地方税を増税することに厳しい制限が課せられ、そのほか、歳出の伸びや地方税以外の歳入手段の引き上げも対象となることも多い。こうした面からも、医療補助など他の歳出圧力強まっていることに加えて、地方自治体は都市再生の資金を地方税で賄うことも容易でなくなっていた。

以上のような財政制約の下で、TIFは都市問題を抱える地方自治体にとって魅力的な財源調達手段であり、それが1980年代以降のTIF事業の増加につながっているのである。

(3) 政治的な魅力

TIFには住民の税負担を引き上げずに、再開発事業の財源調達を可能にするという政治的な意味での魅力もある。TIF事業を実施した場合、指定地域の不動産所有者は通常負担すべき財産税をそのまま支払うだけのことであり、その地域に実質的な損失は生じない。また、大半の州ではTIFに指定される地域を荒廃地域に限定しているため、再開発事業により、その事業が余程杜撰

でない限り、ほぼ確実に財産税の増収が期待できる。

さらに、多くの自治体では再開発の信託基金が十分に積み立てられてから TIF による再開発事業を開始する仕組みをとっているため、TIB や増税に対して不安を抱く有権者にも受容されやすい。加えて、通常、TIB の起債に際しては住民投票などの要件が課せられないので、事業を行おうとする自治体にとっても利用しやすい財源調達手法となる。さらに、TIF では、事業を実施する自治体はカウンティや学校区、その他課税権を有する地方公共団体に生じた財産税の増収分の一部を再開発事業の資金とすることができる。

通常の再開発事業の場合、それに要する経費は実施主体の自治体が負担するのにもかかわらず、将来の地価上昇からの財産税増収という便益はその地域の属する他の団体（カウンティや学校区など）にも及ぶことになるが、TIF の場合は、そうしたかたちで再開発事業を行う自治体のみが専ら負担するのではなく、その団体以外もコストをシェアすることになるので、自治体が事業を実施しやすくなる。

一方で、実施主体以外の（TIF 指定地域が属する）地方自治体にとっても、TIF 事業開始時の不動産額に基づく財産税収は確保できるのであるし、再開発事業終了・TIB 完済後に不動産価値が高まることで将来的に多くの財産税収を得ることができるという面で、TIF は魅力的な存在であるといえる。

(4) 地域間競争への対応

近年、税制や融資制度、その他のインセンティブを提供して企業立地を促進し、地域経済を活性化させようという地方公共団体が増えている。企業立地に関して競合関係にある他の地方公共団体がそうした施策を行っている場合、それ以上のインセンティブを整えなければ地域間競争で不利になる。一時的に優遇税制などによって税収が減少したとしても、企業立地や投資、地元企業の経営環境の改善・活性化が実現すれば雇用が創出され、長期的な歳入増収が得られるという効果が期待される。

実際にこうした動機で地方自治体が企業立地に向けたインセンティブを活用するか否かについて、McHone (1987) は州レベルの実証研究により、近隣

州でインセンティブが採用されている場合、その州でも同様の優遇措置を講ずる傾向が強いことを⁹⁾、また、Anderson and Wassmer (1995) の財産税の減免措置についての実証研究は、近隣の自治体での採用が強い要因となることを¹⁰⁾、それぞれ明らかにしている。このように企業立地を促すための地域間競争がインセンティブ活用に大きく作用することが実証されているわけであるが、TIF に関しても、Man (1999) によって地域間競争でライバル関係にある隣接自治体での TIF の有無が採用の決定要因としての説明力を有することが示されている¹¹⁾。

(5) 地方自治体の開発政策の再編

1980 年代、連邦政府の経済開発分野での関与の低下と連邦補助金の削減を受け、地方による都市再開政策は居住地域を対象としたものから、中心市街地の再開をターゲットとし、その商業・企業関連の課税ベースを増やそうというものに、また、連邦補助金を活用した行政関与型のものから、市場（企業）ベースの手法のものに変容した。市場ベース型では、雇用の創出、経済開発の面に重点が置かれる。

したがって、この時期に積極的に利用されるようになる TIF においても、事業により不動産価格のより大きな上昇が期待できる（事業効率の良い）既存の商業・企業エリア＝中心市街地がその主たる対象となっていく（事業効率の低い居住地域の再開よりも優先される傾向がある）。前出の Forgey (1993) の調査では、TIF 事業を行っている自治体の 53%が既存の商業・企業エリアでの事業であるのに対し、40%の自治体が必ずしも既存の商業・企業ベースを有さない地域も指定している¹²⁾。他方、Man (1999) では、とりわけサービス産業の既存集積度と TIF の採用に強い正の相関関係があることも明らかにされている¹³⁾。

9) McHone (1987)、p.28.

10) Anderson and Wassmer (1995)、p.743.

11) Man (1999)、p.1164.

12) Forgey (1993)、p.26.

13) Man (1999)、p.1166.

4 TIF の長所と問題点

TIF は荒廃地域の再生という目標の下で、事業の立案・計画・実施の過程において、地方自治体と、民間開発事業者や地元経済界、住民など民間との、公民パートナーシップを構築・強化するという民活主義の伝統にそった手法であるが、一般に以下のような長所や問題点が指摘されている。

(1) TIF の長所

①市場の失敗の是正

荒廃地域の再生の社会的な価値・外部経済、荒廃地域が存在することの社会的費用・外部経済が市場では過小に評価されるため、市場メカニズムの下では再開発を必要とする地域では適正規模の民間投資がなされない。TIF は投資リスクを低下させ、あるいは投資収益を増大させることで、こうした市場の失敗を是正し、荒廃地域に対する社会的に望ましい水準の民間投資を実現する。

②自主的・自己完結型の財源

TIF では再開発地域でのインフラ整備事業に係る直接的な一般会計の歳出、増税を必要としない。また、再開発事業を行う市以外の、当該荒廃地域が属する地方公共団体、例えばカウンティや学区などに対して負担を生じさせるものでもない（アメリカの地方公共団体には自治体としての市町村と準自治体であるカウンティ、タウンシップ・タウン、学区、特別区などがある。市町村は狭域、カウンティは州の下部組織として広域でそれぞれ一般行政を処理し、学区や特別区は教育や上下水道、交通など特定のサービスを提供する。TIF 事業指定地域はこうした複数の地方公共団体に所属する）。

事業実施期間内に生ずる財産税の増収は信託基金に繰り入れられるが、TIF 償還後の財産税は一般会計に繰り入れられ、一般的な公共サービスの財源として利用されるほか、カウンティや学区など財産税を歳入減とする地方公共団体にも追加的な歳入をもたらす。さらに、財産税を負担する不動産所有者にとっても、特別な財産税の増税がなされるわけではなく、したがって、TIF は地方公共団体、開発業者、地元の企業、住民のいずれの構成メンバーに対して負担、損失を負わせることなく、地域再開発の資金を捻出する手法である。

③経済開発効果の広範性

TIF により期待される効果（再開発事業による企業活動の活性化、雇用創出・拡大、賃金上昇、不動産価値の上昇、財産税ほか地方所得税、消費税等の地方税収の拡大など）は TIF 事業を直接に実施する地方公共団体、指定地域が属するカウンティや学区のみならず隣接する地方公共団体にも及ぶことが期待される。

④柔軟性・汎用性及び政治的な実現性

TIF は州法の基準を満たし、事業実施の妥当性を有する地域であればいつでも利用可能な再開発手法である。また、他の再開発施策（例えば後述の BID など）を組み合わせることも可能であるし、インフラ整備のようなハード事業だけでなく企業立地促進のための包括的な租税減免・融資制度のようなソフトに基金を活用することもできる。

さらに、追加的な負担を地元の企業や住民に求めるものではないので合意を得やすく、政治的な面からみて TIF は事業実現までのハードルが低い。政治的に容認され易いのは、開発事業によって不動産価格が上昇し、その結果、将来的に当該地域の不動産所有者の財産税負担が増大するのであるから、その負担上昇分＝増収分を信託基金に投入し、開発事業に利用することで受益と負担の一致という公平性の基準を満たすからでもある。公平性に優れることは、他の租税インセンティブのように、例えば進出企業への税の減免など特定の企業等への優遇を行ったり、将来における地域の税収の伸びを低下させることなく、地域の再生が可能となるという点においても認められよう。

加えて、政治的な意味での実現可能性について、前述のように、TIF は Impact Fee（開発者負担金）などのように住民投票を行う必要がないこともその理由の一つとしてあげられる。さらに、地方公共団体は TIB に対して一般債務を負わないし（General Obligation Bond ではなく、事業収益の範囲のみで償還すればよい Revenue Bond である）、州政府も債務を負わない。また、一般的に起債制限の対象とならない。そのことは後述のように TIB の市場性にも影響してくるのではあるが、地方自治体にとっては制度的にも政治的にも（相対的に）自由に起債ができることを意味する。

(2) TIF の問題点

①企業立地の促進効果に関する疑念

上述の利点としてあげた点と矛盾するが、TIF そのものというよりも、その他の租税インセンティブや融資制度も含めて州や地方公共団体が行う企業立地促進施策そのものについて、その効果に不確実な要素がある。行政が提供する優遇税制や低利融資等は企業のコストの一部を軽減するにすぎないし、TIF で民間ディベロッパーの投資リスクを低下させても、それだけで指定地域への企業の投資を促進する条件が整うというわけでもない。実際、1970 年代になされた州・地方公共団体の経済開発政策の効果に関する実証研究では、企業立地の選択基準として州・地方税の負担水準は優先度が低いし、また、州・地方税負担と地域の経済成長率の間には有意な相関関係は認められていない。

さらに、仮に TIF に効果があったとしても、それであれば地域間競争の関係にある他の地方公共団体も TIF 制度を利用しようとするであろうから、結果的にはやはりその効果は低下することになる。

②TIF に関係する地方公共団体間の税収再配分の不明確さ

TIF の利点としてあげた経済効果の広範性と表裏一体の関係にある問題であるが、荒廃地域において TIF 事業を行うことの経済効果（主としては将来の財産税収の増収）が指定地域が所属するカウンティや学区などの他の地方公共団体にどれくらい及ぶのかと、事業実施期間中にそれらの（TIF 事業の実施主体である地方公共団体以外の）地方公共団体にどれだけの税収のロスを生じさせるのかの関係について不明確な部分がある。そのため、地方公共団体間で軋轢が生ずる可能性がある。

③実際の手続きの複雑さ

TIF 制度を利用しようとする地方公共団体の側から TIF 制度が複雑であり手続きに係るコストが大きいことが指摘されている。通常、各州の州法では TIF 指定が承認されるためには対象地域の市場調査、将来予測、不動産評価データ、融資関連調査など相当量の調査報告書の作成が義務づけられており、地方自治体には予算規模は小さくても申請事務が比較的容易な連邦や州政府の補助金を利用しようという誘因が働く。また、TIF の起債についても、長所と

してあげた政治的な容易さ等とは裏腹に、市場性のある起債を行うためには発主体の側にもそれなりの技術が要請され、それも地方自治体に TIF を敬遠させる要因の一つとなっている。

④住民の参画とコントロールの欠如

これも TIF の長所の一つを別の視角からみた問題であるが、多くの州では TIF 事業について直接事業を行う地方自治体においても、また指定地域が所属するカウンティや学区などにおいても住民投票が義務づけられていない。さらに、いったん事業が開始されると議会の統制が十分に及ばないことも含めて、住民のコントロールが機能しないことが懸念される。また、そのことに関連して広範な住民の参画を阻害する可能性も指摘されている。

⑤濫用の可能性

追加的な負担を住民に求めなくても開発利益が回収できるため、本来、TIF での再開発が適当でない事業まで行われる可能性がある。実際、TIF はもともとスラムや荒廃地域の解消を目的としていたのであるが、サンフランシスコなどでは、荒廃地域ではない地域における低・中所得層用住宅や交通機関、駐車場などの整備、雇用機会の創出のための事業などにまで、適用範囲が拡大されている。

⑥TIF 償還財源の不確実さ

TIF は再開発事業からの財産税の増収分を TIF の償還財源としており、その増収分の範囲でしか元利償還されない。また、上述のように地方自治体や州政府は債務負担を行わない。詳細は後述するが、こうしたことから償還基金の確保に不確実性が生じる。

5 TIF の効果

TIF を用いた都市再生事業の効果に関する研究をいくつか紹介しておきたい。まず、Forgey (1993) は、TIF を導入している自治体の 78%で事業開始後に不動産価格の上昇が起こっているのに対し、反対に下落している団体は 2%しかないことを明らかにしている¹⁴⁾。Forgey の調査は全国の都市を対象とした

14) Forgey (1993)、p.28.

ものであったが、このほか、イリノイ州 (Davis (1989) ,Ritter and Oldfield (1990))、ウィスコンシン州 (Huddleston (1984))、ミネソタ州 (Stinson (1992)) など個別の州・自治体を対象とした調査研究でも、TIF 指定地域で不動産価格が上昇するという同様の結果が得られている¹⁵⁾。

また、Anderson (1990) では、ミシガン州の自治体を対象とした分析を行い、やはり TIF の導入が不動産価格の上昇に効果を有することを示している¹⁶⁾。さらに、Wassmer (1994) は、地方自治体の代表的な 4 つの経済開発手法、産業開発債 (Industrial Development Bond)、事業用資産の財産税減免、中心市街地再開発局の設置、TIF の効果を計量的に比較し、TIF のみはその効果において有意な結果を得られたことを明らかにした¹⁷⁾。

Man and Rosentraub (1998) では、インディアナ州の自治体のデータを用いて行われた計量分析により、以下の結果を得ている¹⁸⁾。

- a) TIF 事業により、それを行わなかった場合との対比で、指定地域内の持ち家住宅の不動産価格は中位値で 11.4%、4,900 ドル上昇する。
- b) TIF の実施後 2 年間は不動産価格への影響は出ない。効果が出るのはそれ以降となる。
- c) TIF による不動産価格の上昇効果は当該指定地域内だけでなく周辺地域にも及んでおり、スピルオーバー効果が確認される。

以上は TIF の不動産価格引き上げ効果に焦点を当てたものであるが、Man (1999) のパネルデータを用いた分析では、TIF の雇用創出に効果を有することについても統計上有意な結果を得ている¹⁹⁾。

6 震災復興財源としての可能性について

言うまでもないことであるが、東日本大震災からの「復興」である。「旧に

15) Davis (1989), p.73, Ritter and Oldfield (1990), p.145, Huddleston (1984), p.46, Stinson (1992), p.247.

16) Anderson (1990), p.160.

17) Wassmer (1994), p.1270.

18) Man and Rosentraub (1998), p.540.

19) Man (1999), p.1160.

復す、もとどおりにする」のではなく、「ふたたび興す、さかんにする」である。今回の震災がなかったとしても、長きにわたっての大都市圏域と地方圏の経済力の乖離、地域経済基盤の脆弱化があったことを考えれば、「ふたたび」の基点をいつの時点でとらえるかは議論のあるところと思われるが、大震災というあまりに不幸な契機ではあったが、これを機に「興す、さかんにする」ことが重要である。

本稿でとりあげた TIF は都市の経済荒廃地域の再生に利用される手法であって、アメリカにおいても災害からの復興を想定したものではないし、実際、ノースリッジ地震やハリケーン・カトリーナなどの大規模災害からの復興事業には適用されていない。しかし、ここであえて震災復興財源、とりわけ地方自治体の側での選択肢の一つとして TIF をとりあげたのは、「興す、さかんにする」という復興の本質が、復興事業において、行政のみならず広範な民間活力の活用なくしてはありえないためである。

その意味で、公民パートナーシップの再開発事業における TIF の経験を、震災復興事業に適用することを検討する価値はあろう。無論、TIF は地方財産税を、すなわち、もし、わが国で実施するとすれば固定資産税を、課税を継続することを前提とする仕組みである。したがって、震災復興事業に組み込むとしても、適用対象となる地域は限定されるし、震災や原子力発電所事故によって壊滅的な影響を受けた団体、地方税の減免が適用される（べき）地域は対象となりえない。

表 1 に示すように、被災自治体の財政状況は震災以前から厳しい状況にあり、このほか地域経済の状態を考えれば、TIF の枠組みが普遍的に使用できるものではないことは明らかである。しかしながら、復興財源を弾力的、多様に検討する場合、適用可能な地域も存在するはずである。

また、レベニュー・ボンドである TIB を通した民間資金の投入に、市場原理が組み込まれることで、事業の内容が精査され、将来の財政規律が担保されることが期待できる。阪神大震災後の復興事業が復旧・復興に成果をあげながら、同時に震災関連事業の起債に係る公債費負担が長期にわたって自治体の財政運営を圧迫してきた経験は、震災復興事業の手法、内容、財源調達において

表 1 東日本大震災被災自治体の財政指標等(平成 21 年度値)

	①1人当たり 個人住民税 課税対象所 得(百万円)	②1人当 り地方税収額 (千円)	③1人当 り地方債残高 (千円)	④1人当 り基金残高 (千円)	⑤標準価格 (平均価格) (住宅地) (円/㎡)	⑥標準価格 (平均価格) (商業地) (円/㎡)	⑦実質 収支比率 (%)	⑧経常 収支比率 (%)	⑨公債費 負担比率 (%)	⑩財政力 指数	⑦実質公 債費比率 (%)	⑧将来負担 比率(%)
青 森 県												
八 戸 市	273,619	1,131	124,792	27,017	44,300	85,600	4.5	89.8	15.5	0.69	16.9	170.4
おいらせ町	24,703	985	90,871	125,839	13,300	29,800	2.5	88.1	18.7	0.47	18.8	149.7
岩 手 県												
盛 岡 市	392,458	1,345	140,702	455,797	58,800	139,200	1.9	95.9	21.0	0.72	13.3	129.2
宮 古 市	54,801	905	91,311	640,922	66,043		3.0	91.6	19.2	0.36	15.7	129.7
大 船 渡 市	38,459	938	95,221	532,052	42,513	23,800	4.0	88.8	14.9	0.43	12.3	147.9
花 巻 市	103,745	1,007	104,894	576,859	49,231	19,900	3.0	88.0	20.9	0.47	19.2	151.0
北 上 市	112,634	1,213	137,394	433,998	29,785	51,000	4.0	82.9	17.3	0.71	12.7	189.6
久 慈 市	34,315	897	106,486	720,958	42,533	20,100	5.2	84.3	20.1	0.39	16.0	197.1
遠 野 市	23,369	767	75,625	603,273	101,180	14,600	4.4	83.4	16.9	0.28	15.3	89.4
一 関 市	114,244	946	94,437	614,754	75,948	21,700	5.8	88.1	20.8	0.40	17.6	151.6
陸 前 高 田 市	19,910	820	74,159	602,867	40,602	24,900	3.8	86.1	20.5	0.28	19.0	172.2
釜 石 市	39,352	976	107,734	511,431	31,643	35,700	3.1	92.3	16.8	0.51	12.4	140.1
二 戸 市	27,003	882	94,993	744,356	103,460	22,500	4.1	91.3	20.7	0.35	17.5	123.5
八 幡 平 市	24,528	829	102,580	599,219	196,856	12,400	3.6	87.8	18.2	0.32	16.6	66.4
奥 石 市	127,634	1,005	98,481	631,796	45,804	24,400	2.3	91.6	21.3	0.43	21.8	205.9
雫 石 町	16,064	870	118,361	377,500	62,378	18,600	2.5	82.3	13.1	0.42	16.1	130.3
葛 巻 町	4,913	647	63,749	886,592	223,184	16,300	41,700	8.0	86.7	18.4	15.3	44.0
岩 手 町	12,811	814	89,449	730,176	59,396	20,800	2.7	90.0	23.8	0.30	19.6	134.6
滝 沢 村	59,648	1,115	87,214	295,709	25,894	38,000	—	2.8	85.9	16.6	10.8	64.5
紫 波 町	34,325	1,003	88,382	301,066	51,952	32,900	47,900	2.9	83.4	14.6	0.43	115.3
矢 巾 町	30,908	1,144	123,728	393,126	83,042	65,500	5.1	81.9	15.5	0.62	18.0	101.0
西 和 賀 町	5,383	770	73,555	1,225,306	219,105	7,300	2.8	88.4	19.4	0.16	16.8	133.3

金ヶ崎町	16,784	1,030	173,166	778,702	86,706	21,700	26,900	3.8	78.7	20.6	0.57	16.5	228.8	
平泉町	7,443	868	89,458	620,438	80,822	29,400	30,300	2.7	90.9	19.2	0.31	21.2	102.0	
藤沢町	6,909	743	67,127	485,377	43,976	10,900	27,500	5.6	85.5	12.5	0.23	22.2	239.9	
住田町	4,455	699	69,291	804,014	387,760	10,900	28,000	3.6	82.5	14.2	0.18	10.4	5.3	
大槌町	13,213	817	70,720	410,632	72,353	30,000	—	—	3.7	81.3	15.9	0.32	13.6	83.1
山田町	14,374	739	61,439	454,591	96,735	31,300	—	—	2.2	78.1	19.0	0.28	15.6	88.8
岩泉町	7,484	661	61,762	891,718	370,144	22,800	—	—	3.7	82.6	22.7	0.15	13.0	38.9
田野畑村	2,700	679	55,981	1,204,230	427,626	10,000	—	—	3.2	83.8	18.8	0.14	13.0	67.2
普代村	2,289	739	61,871	1,122,022	266,401	14,700	23,000	4.1	84.2	17.8	0.14	18.2	90.4	
軽米町	7,471	696	65,911	606,949	101,405	24,500	41,700	7.1	87.3	16.7	0.22	16.0	116.7	
野田村	3,716	761	61,026	620,149	271,401	9,600	20,300	3.3	82.4	16.4	0.18	14.6	21.4	
九戸村	4,410	658	61,209	594,424	210,188	13,300	31,000	3.8	85.4	24.5	0.19	16.8	59.1	
洋野町	15,179	778	59,989	593,923	167,412	14,100	31,400	2.6	88.9	16.2	0.23	15.2	98.6	
一戸町	11,159	760	94,688	677,619	95,408	22,200	32,100	5.9	85.1	18.3	0.30	12.5	99.5	
宮城県														
仙台市	1,568,280	1,552	173,435	701,240	86,874	78,100	351,300	0.4	97.4	23.1	0.86	12.7	170.9	
石巻市	171,661	1,049	107,356	423,870	43,870	21,800	36,800	1.9	95.6	18.1	0.51	14.3	132.6	
塩竈市	66,061	1,142	106,297	422,980	35,764	39,000	49,300	3.4	92.8	17.3	0.54	8.2	100.4	
気仙沼市	72,325	965	91,273	399,238	38,257	—	—	—	4.3	94.8	17.3	0.43	15.5	120.8
白石市	38,804	1,020	106,967	313,374	136,277	23,200	35,000	4.1	90.7	15.4	0.48	12.0	48.1	
名取市	94,676	1,312	144,690	389,650	41,348	54,900	62,000	2.8	93.8	15.7	0.75	10.3	66.6	
角田市	35,058	1,093	105,908	333,597	72,254	17,600	27,200	2.9	91.6	14.6	0.52	10.7	83.8	
多賀城市	82,001	1,309	124,796	331,712	66,515	61,600	65,100	1.4	99.8	15.4	0.74	10.1	13.9	
岩沼市	56,516	1,276	151,539	219,261	128,898	34,100	52,000	5.8	89.1	12.2	0.80	5.4	—	
登米市	76,672	889	81,379	599,686	82,554	11,300	19,600	4.6	91.1	16.1	0.37	14.1	139.6	
栗原市	68,701	888	87,348	581,899	123,088	12,300	26,200	3.7	83.0	18.1	0.33	16.4	158.7	
東松島市	43,698	1,008	80,973	378,616	73,258	36,000	40,500	2.3	83.5	17.4	0.45	14.1	109.5	
大崎市	140,464	1,033	108,633	465,962	64,686	22,700	46,200	1.9	90.8	17.6	0.53	15.7	117.7	
蔵王町	11,705	886	132,657	463,727	85,406	16,400	24,500	4.3	89.9	15.1	0.51	14.7	108.2	

七ヶ宿町	1,189	682	317,885	1,170,049	975,138	5,600	—	3.9	81.3	13.1	0.39	11.1	—
大河原町	28,682	1,224	115,384	214,157	50,845	24,700	42,000	4.6	90.0	10.1	0.60	6.8	52.5
村田町	11,808	963	113,952	684,706	49,078	13,700	22,500	4.3	86.4	18.0	0.47	18.3	195.0
柴田町	45,379	1,179	112,988	309,234	31,092	31,200	—	0.8	94.2	18.6	0.62	14.7	83.4
川崎町	7,981	786	89,994	290,376	132,612	16,300	—	5.8	89.3	12.0	0.32	10.9	28.9
丸森町	14,497	904	79,438	517,474	104,019	14,100	22,000	6.8	86.7	14.2	0.30	12.7	125.0
巨理町	38,839	1,090	99,953	258,645	67,446	22,700	32,200	5.4	85.9	11.6	0.59	11.0	41.8
山元町	16,456	974	81,110	377,040	133,439	11,700	—	5.4	89.2	15.7	0.41	15.6	97.4
松島町	16,185	1,042	112,195	378,020	58,171	33,600	42,700	5.0	87.5	16.6	0.53	13.8	84.0
七ヶ浜町	24,522	1,168	113,053	203,462	66,304	28,900	—	4.6	94.8	14.8	0.61	12.2	10.3
利府町	45,721	1,338	127,698	387,480	56,316	41,100	51,500	2.6	95.0	21.7	0.85	14.6	76.1
大和町	27,737	1,117	139,847	317,047	60,016	28,200	—	4.0	86.2	11.4	0.64	12.0	55.1
大郷町	8,477	930	113,665	450,085	179,577	7,900	—	6.1	88.7	12.8	0.46	14.1	81.9
富谷町	62,401	1,322	103,814	75,949	132,051	31,200	—	8.0	81.3	8.4	0.77	1.0	—
大衡村	5,090	933	227,040	604,743	384,935	11,000	—	11.0	87.7	9.8	0.62	13.3	71.2
色麻町	6,767	894	92,419	399,190	77,941	11,300	—	3.6	86.6	13.8	0.32	15.0	168.5
加美町	23,273	884	92,917	747,420	115,784	12,800	—	4.3	88.8	23.5	0.33	18.2	142.2
涌谷町	15,549	871	81,983	362,896	44,111	18,600	22,400	2.6	90.0	13.6	0.38	13.8	98.7
美里町	26,077	1,019	97,483	494,505	68,897	15,700	—	2.9	88.3	16.2	0.46	17.1	126.0
女川町	10,392	1,016	405,084	323,460	1,149,945	19,800	36,000	5.0	77.2	5.3	1.41	4.1	—
南三陸町	14,497	814	75,113	604,429	116,112	14,100	—	4.3	87.4	14.9	0.31	14.2	106.5
福島県													
福島市	382,534	1,309	134,172	317,115	59,926	42,700	82,800	5.2	87.2	14.7	0.76	6.9	45.8
会津若松市	144,545	1,142	133,616	424,266	56,645	42,800	52,700	2.9	88.7	18.6	0.68	18.5	120.3
郡山市	436,901	1,307	145,676	276,320	46,596	46,000	95,000	5.4	91.4	15.2	0.79	10.1	40.7
いわき市	409,465	1,173	134,596	403,291	27,781	33,700	66,700	5.7	90.1	17.8	0.70	12.0	106.1
白河市	78,251	1,207	124,545	516,876	82,670	18,500	45,900	6.7	87.3	19.8	0.60	19.9	156.3
須賀川市	86,845	1,081	112,382	364,719	40,173	25,300	45,200	6.1	87.4	13.8	0.60	10.3	86.1
喜多方市	50,483	944	91,978	453,722	59,022	11,300	25,000	3.7	84.8	14.5	0.40	18.8	141.9

相馬市	41,134	1,079	118,263	377,656	98,815	27,600	52,300	5.7	90.2	12.5	0.56	22.7	212.1
二本松市	64,200	1,047	103,300	480,182	61,485	19,300	47,200	5.9	87.8	17.1	0.50	19.0	156.4
田村市	37,265	885	82,230	593,169	85,147	9,180	31,300	5.5	87.9	19.3	0.35	12.2	122.4
南相馬市	75,783	1,056	133,180	501,816	93,380	22,000	52,000	3.6	90.2	16.5	0.65	16.5	117.1
伊達市	67,761	1,001	84,078	519,410	86,560	20,500	42,300	5.7	88.1	17.7	0.46	14.6	125.7
本宮市	34,051	1,073	134,073	410,295	58,541	20,100	49,700	6.0	84.4	11.3	0.69	20.0	211.4
桑折町	13,754	1,037	103,481	340,314	113,851	31,000	38,500	8.7	82.1	11.6	0.50	14.0	141.1
国見町	10,210	982	95,941	502,307	141,196	25,100	33,100	5.5	81.8	15.7	0.35	17.4	103.9
川俣町	14,612	910	77,940	321,767	62,400	18,200	31,700	2.9	86.2	14.4	0.37	10.3	61.7
大玉村	8,471	990	99,492	410,777	140,219	15,400	—	7.5	80.9	11.6	0.41	13.9	65.3
鏡石町	13,790	1,058	123,088	421,788	98,818	20,800	40,000	3.6	87.0	18.6	0.61	20.7	139.4
天栄村	5,822	895	105,474	565,744	118,437	8,810	—	3.8	78.0	11.9	0.32	11.8	93.6
下郷町	5,423	801	184,971	590,430	266,423	8,260	26,100	7.0	82.0	14.2	0.44	10.2	27.9
檜枝岐村	523	848	973,387	1,972,402	5,540,666	5,190	—	9.8	75.4	13.6	0.52	8.8	—
只見町	3,969	780	193,543	792,151	565,704	6,670	16,100	3.6	78.5	20.0	0.29	9.6	—
南会津町	16,053	861	82,949	840,212	161,179	9,560	26,700	2.6	87.2	17.7	0.25	15.4	90.5
北塩原村	2,683	811	189,031	1,144,313	185,739	6,120	22,900	8.7	84.8	17.6	0.29	14.4	104.1
西会津町	5,817	740	77,735	863,555	71,092	9,320	22,600	3.5	89.9	17.7	0.22	17.1	158.0
磐梯町	4,458	1,148	176,695	847,012	258,897	9,940	—	6.5	92.9	14.8	0.51	4.8	114.1
猪苗代町	15,090	927	121,351	581,157	56,815	17,600	31,800	4.3	91.0	18.6	0.43	17.7	140.9
会津坂下町	16,746	933	84,208	462,873	8,030	13,600	35,700	6.0	91.2	17.2	0.38	18.7	183.8
湯川村	3,660	1,027	89,708	495,672	338,360	9,230	—	5.0	90.9	11.3	0.24	10.3	27.5
柳津町	3,045	729	96,362	827,903	390,280	7,350	19,500	3.4	77.4	24.2	0.20	13.8	6.5
三島町	1,491	724	71,340	914,189	245,078	4,590	10,700	10.3	86.4	28.7	0.13	15.6	44.9
金山町	1,652	634	172,739	886,654	382,422	4,530	14,000	3.9	82.1	19.8	0.23	15.5	27.9
昭和村	834	529	48,961	904,748	1,037,799	3,590	—	2.9	83.8	12.3	0.10	11.4	—
会津美里町	21,422	901	67,722	596,972	150,034	15,700	26,400	3.4	81.3	16.3	0.28	14.7	115.1
西郷村	22,532	1,141	204,249	325,142	196,149	16,800	—	2.6	84.5	13.7	1.44	12.0	38.6
泉崎村	7,116	1,027	191,554	721,983	65,487	15,500	—	4.6	64.9	26.7	0.63	18.1	159.0

中島村	5,198	975	85,800	455,334	319,422	9,670	—	7.4	82.8	11.4	0.31	17.5	38.9
矢吹町	18,678	1,032	112,261	409,052	54,409	16,900	47,000	2.8	84.3	16.7	0.53	19.6	113.0
棚倉町	16,252	1,054	123,026	290,795	73,753	12,600	41,200	3.4	87.7	13.2	0.61	19.0	103.4
矢祭町	6,022	907	90,638	546,712	262,243	15,100	29,000	5.7	83.2	16.8	0.36	11.8	0.9
埴埴町	9,422	936	84,268	473,920	148,453	13,400	36,400	7.9	87.0	14.0	0.28	12.7	73.3
鮫川村	3,268	782	65,583	751,417	223,441	6,230	—	6.7	85.3	15.6	0.18	11.1	36.2
石川町	16,675	941	93,620	269,792	62,181	18,200	49,600	5.1	83.4	14.0	0.43	17.9	81.0
玉川村	6,870	935	97,149	615,826	93,411	11,600	20,000	4.4	84.5	18.1	0.39	20.0	133.7
平田村	6,065	854	84,774	667,145	147,143	9,030	—	6.5	82.7	17.6	0.29	17.5	117.9
浅川町	7,017	982	93,024	444,619	207,656	12,700	31,300	6.7	89.7	14.8	0.37	16.9	46.9
古殿町	5,234	827	79,653	680,912	400,814	8,090	18,300	2.6	84.1	16.1	0.24	9.4	—
三春町	19,708	1,037	92,190	506,333	138,091	17,200	47,000	5.4	89.7	23.3	0.47	18.4	150.4
小野町	10,338	884	85,048	380,480	227,944	15,300	36,200	5.1	87.2	12.2	0.38	16.2	22.8
広野町	6,694	1,218	370,993	478,532	247,195	21,600	—	9.0	90.7	8.9	1.25	15.2	84.8
榎葉町	8,864	1,100	292,669	317,355	369,250	14,800	—	9.1	94.1	7.3	1.12	11.6	—
富岡町	20,654	1,302	200,997	221,858	291,207	20,000	30,000	3.7	97.2	11.4	0.92	17.1	65.5
川内村	2,525	834	144,400	918,526	725,965	5,000	—	5.5	87.9	14.8	0.27	9.8	—
大熊町	15,482	1,357	293,043	22,549	790,456	14,600	—	5.6	68.3	1.3	1.50	0.8	—
双葉町	9,421	1,271	256,263	496,563	437,030	17,400	—	6.8	89.3	12.4	0.78	26.4	124.0
浪江町	22,791	1,056	94,537	281,922	68,212	20,300	51,000	6.8	82.8	11.6	0.47	18.9	103.2
葛尾村	1,081	686	71,538	1,027,141	655,731	4,300	—	12.2	83.3	21.7	0.14	13.1	2.9
新地町	8,404	995	254,344	545,908	376,477	17,800	—	9.0	76.1	11.9	0.86	13.9	78.5
飯館村	4,338	659	81,614	686,120	245,718	10,900	—	9.6	87.8	16.4	0.24	10.3	37.7
茨城県													
水戸市	391,437	1,468	150,993	375,055	7,890	64,800	110,400	4.3	87.6	16.9	0.90	12.8	151.2
日立市	285,576	1,455	154,080	264,446	100,629	48,500	67,800	5.4	89.8	14.9	0.88	6.6	12.9
土浦市	214,954	1,498	159,892	296,735	80,780	38,900	84,500	3.1	89.4	17.0	0.99	12.1	48.5
古河市	193,514	1,334	129,135	298,749	33,897	45,500	74,500	4.6	89.9	12.4	0.84	11.1	127.5
石岡市	98,346	1,218	126,268	339,385	68,662	26,200	46,200	5.7	90.8	13.8	0.67	13.3	103.3

結城市	67,401	1,288	128,316	318,352	45,571	35,700	50,500	6.2	94.6	15.2	0.74	16.1	111.5	
龍ヶ崎市	117,619	1,483	130,565	361,840	35,235	39,200	41,600	3.1	95.4	17.2	0.80	11.7	70.5	
下妻市	53,825	1,201	116,398	348,219	46,127	23,700	43,700	4.9	94.4	13.9	0.65	17.6	113.7	
常総市	82,653	1,298	145,949	400,945	54,252	30,200	50,000	3.0	83.1	14.1	0.84	12.4	108.9	
常陸太田市	71,438	1,206	94,706	429,651	160,482	16,300	54,600	4.4	92.8	17.8	0.45	12.6	64.4	
高萩市	39,037	1,220	139,135	414,501	47,313	37,500	49,000	5.9	96.5	17.5	0.63	13.0	187.1	
北茨城市	55,864	1,144	120,038	323,126	38,736	30,300	50,200	5.0	91.9	17.5	0.69	15.0	121.3	
笠間市	96,129	1,196	115,491	325,085	76,691	31,300	52,400	3.8	87.8	13.5	0.72	13.2	105.7	
取手市	169,419	1,531	138,518	361,689	20,225	54,000	112,800	3.5	98.2	16.3	1.00	11.2	96.4	
牛久市	132,995	1,654	145,605	277,358	67,340	49,400	79,400	4.5	92.0	13.9	0.97	5.8	15.5	
つくば市	347,769	1,712	186,988	296,094	42,420	64,900	71,600	6.0	88.8	13.9	1.10	12.1	92.5	
ひたちなか市	232,578	1,468	150,310	286,259	62,146	43,900	68,400	5.2	90.7	14.4	1.03	12.3	80.3	
鹿嶋市	90,368	1,361	200,074	225,702	88,466	26,200	39,500	5.7	87.7	13.3	1.43	11.5	54.7	
潮来市	36,115	1,180	108,441	394,747	76,118	21,800	28,700	4.7	94.2	17.4	0.56	12.5	59.4	
常陸大宮市	51,222	1,090	107,014	575,752	80,167	11,400	35,200	3.3	90.9	19.0	0.50	14.9	116.7	
那珂市	72,218	1,287	125,739	324,932	50,296	30,600	72,500	6.0	91.2	13.5	0.70	13.5	98.5	
筑西市	136,868	1,235	124,197	335,314	53,960	29,800	46,000	7.4	91.3	14.1	0.77	16.9	96.1	
稲敷市	54,322	1,157	109,316	320,357	194,430	13,200	23,500	6.7	86.6	9.2	0.60	11.1	44.5	
かすみがうら市	58,962	1,337	123,319	391,818	78,820	23,100	—	—	6.1	89.0	13.3	0.66	12.1	115.9
桜川市	52,592	1,104	95,535	320,587	69,043	26,300	38,100	2.9	89.7	11.8	0.54	15.1	136.0	
神栖市	127,361	1,386	232,941	221,557	89,800	23,700	29,800	6.6	77.8	7.3	1.63	6.8	34.0	
行方市	40,358	1,041	96,519	450,354	97,676	10,500	19,300	4.8	88.5	16.7	0.49	14.6	117.0	
鉾田市	51,958	1,010	92,527	385,545	131,055	16,500	31,000	6.1	84.8	14.3	0.49	13.4	118.2	
つくばみらい市	63,079	1,405	133,286	282,193	63,897	34,300	89,000	6.1	91.9	11.2	0.79	14.4	120.6	
小美玉市	63,372	1,198	117,859	266,003	35,447	18,400	31,300	5.4	81.3	11.0	0.69	13.5	122.5	
茨城町	37,722	1,082	101,403	247,804	44,579	29,700	36,000	5.9	82.3	12.4	0.58	14.2	121.5	
大洗町	20,840	1,137	176,028	327,143	67,321	40,500	52,800	9.2	94.6	10.0	0.83	7.1	53.8	
城里町	24,157	1,080	94,471	541,679	139,613	12,000	36,500	1.9	87.2	18.4	0.41	17.0	158.6	
東海村	57,743	1,544	325,376	211,262	364,684	53,100	65,600	3.8	77.0	5.4	1.78	3.0	—	

大子町	18,606	892	85,515	422,456	57,707	12,900	39,100	7.7	89.2	18.3	0.34	13.5	113.5
美浦村	27,448	1,551	164,171	267,493	87,622	13,000	—	6.2	91.5	8.5	1.02	9.1	72.9
阿見町	67,136	1,436	157,757	253,887	78,831	31,700	70,300	7.9	94.3	15.5	0.99	11.0	28.2
河内町	11,119	1,053	97,685	256,297	72,267	15,900	—	8.8	83.7	8.6	0.43	14.6	101.2
利根町	24,314	1,360	89,137	221,516	134,394	23,100	—	5.8	92.9	13.2	0.52	16.0	1.5
栃木県													
宇都宮市	812,588	1,607	175,450	252,715	69,115	68,900	186,200	2.2	92.1	14.2	1.07	9.2	27.3
足利市	198,963	1,283	130,739	306,231	54,624	42,300	59,700	5.0	93.4	15.7	0.77	8.8	55.1
小山市	233,382	1,467	168,734	303,220	25,132	47,100	109,700	3.0	86.5	14.3	1.08	8.7	79.9
真岡市	109,509	1,380	161,443	298,305	75,489	38,400	50,800	10.5	86.0	12.8	0.98	11.1	60.5
大田原市	94,860	1,280	139,927	441,579	55,928	21,100	37,900	7.4	92.8	16.0	0.74	13.2	110.3
矢板市	47,366	1,340	142,316	349,809	42,423	34,000	55,600	6.5	90.5	14.0	0.80	12.5	94.8
那須塩原市	155,352	1,331	157,044	366,277	61,670	25,400	50,500	5.9	94.2	18.3	0.88	12.8	56.4
さくら市	57,502	1,313	138,509	374,719	108,837	33,300	57,800	14.3	84.5	14.4	0.78	12.3	73.9
那須烏山市	34,606	1,142	101,318	399,877	145,422	18,900	39,800	6.2	88.4	15.1	0.50	12.9	72.4
益子町	29,519	1,183	101,916	265,271	63,263	26,100	55,400	4.6	86.1	14.3	0.63	14.7	69.3
茂木町	17,945	1,145	114,782	510,463	76,922	24,300	42,600	10.5	90.3	15.1	0.48	13.3	121.8
市貝町	15,997	1,282	166,668	386,145	82,571	17,200	25,200	7.9	84.6	14.5	0.73	15.7	91.0
芳賀町	20,663	1,238	355,130	268,109	181,224	37,200	—	10.7	64.3	8.7	1.34	8.0	—
高根沢町	47,113	1,545	156,200	226,818	51,784	47,800	57,900	6.1	83.5	13.2	0.94	11.3	46.2
那須町	28,489	1,032	190,791	344,256	53,516	10,900	33,900	8.3	90.8	14.0	0.81	13.4	87.0
那珂川町	20,310	1,050	105,926	528,152	235,127	14,700	23,000	12.6	86.6	16.4	0.45	12.0	57.7
千葉県													
千葉市	1,631,208	1,749	184,865	793,725	10,121	113,200	294,700	0.4	99.2	24.4	1.02	21.1	306.4
銚子市	85,477	1,214	118,819	423,780	18,629	32,200	84,800	2.7	91.0	17.3	0.61	14.5	183.9
市川市	927,337	2,009	168,665	157,528	29,141	213,700	813,800	6.6	88.9	8.6	1.17	2.2	32.3
船橋市	1,063,212	1,777	157,853	185,120	21,642	146,500	401,000	3.3	94.5	10.4	1.04	2.6	—
松戸市	831,357	1,740	144,006	186,849	7,972	148,400	370,400	4.0	93.7	13.4	0.96	6.9	29.9
成田市	200,038	1,586	237,152	316,319	95,938	44,900	111,500	4.8	82.7	10.2	1.50	7.2	37.5

佐倉市	303,594	1,726	139,878	195,658	57,928	78,100	119,700	6.3	95.6	12.8	1.00	7.0	2.6
東金市	79,214	1,329	124,775	249,781	31,011	24,700	52,200	3.7	98.6	15.7	0.72	15.3	82.9
旭市	80,361	1,165	101,334	383,128	67,758	14,500	33,800	8.7	87.2	15.4	0.56	17.7	104.2
習志野市	295,519	1,848	161,033	226,893	26,773	159,200	265,000	5.2	95.7	13.4	0.94	8.3	70.5
八千代市	315,177	1,673	143,341	263,343	4,545	122,500	203,500	2.4	95.7	16.3	1.02	9.3	92.4
我孫子市	241,207	1,787	137,861	202,499	18,560	103,200	103,500	5.0	96.8	12.0	0.94	3.9	21.0
浦安市	389,991	2,432	246,966	154,613	140,945	311,700	635,000	3.8	81.1	9.4	1.63	9.2	—
印西市	144,173	1,639	173,297	304,942	89,816	—	—	13.9	90.9	12.5	0.93	16.3	99.4
富里市	71,217	1,430	124,222	216,194	31,850	47,400	103,000	5.4	92.7	12.6	0.83	7.1	30.7
香取市	102,164	1,201	109,005	322,433	71,233	21,300	47,200	7.8	86.8	11.8	0.62	11.3	120.7
山武市	66,611	1,154	98,867	355,836	192,039	14,800	39,100	5.7	89.1	16.2	0.59	14.9	59.3
酒々井町	31,123	1,459	122,495	212,696	40,978	53,400	—	4.5	89.6	12.4	0.77	7.6	23.1
栄町	35,813	1,547	115,089	398,039	12,513	40,800	73,000	3.0	97.1	19.4	0.68	14.1	103.0
多古町	19,402	1,192	126,123	205,177	163,840	10,300	24,200	10.8	85.7	6.4	0.62	8.8	27.7
東庄町	18,111	1,162	91,493	303,691	38,382	14,100	17,100	12.2	81.6	10.1	0.50	13.1	92.8
九十九里町	19,988	1,075	84,507	312,400	33,603	10,200	—	4.7	91.1	14.7	0.50	13.9	128.7
横芝光町	27,992	1,082	97,450	376,588	100,725	12,000	33,300	10.8	87.8	10.1	0.55	12.6	65.5

注1：被災団体は平成23年（2011年）東北地方太平洋沖地震にかかる災害救助法の適用団体（平成23年3月24日18時00分第11報による）。

注2：千葉市は美浜区のみ。

資料：総務省統計局「統計でみる市区町村のすがた」2011年、総務省「市区町村別決算状況調」平成21年度。

いかされるべきである。

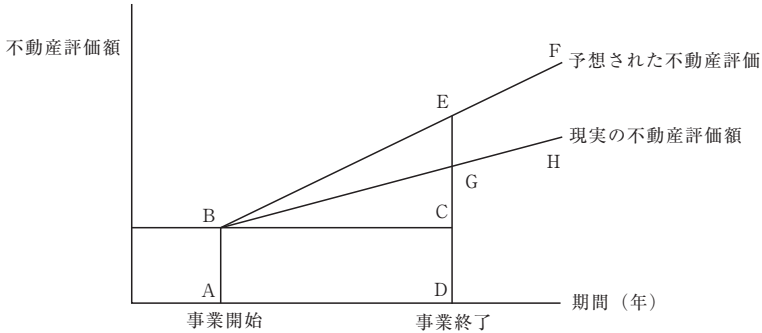
TIF の事業地域指定の要件が、指定がなされなければ開発事業が行われな
い荒廃地域であることは既に述べた。すなわち、開発リスクが低い地域である
ならば民間事業者による再開発が可能であるから、そのような地域においては
行政が TIF を用いて主導する再開発事業は必要とされない。TIF では事業資
金を主として開発による財産税の増収分を担保とした地方債で賄い、さらに事
業期間中に必要な資金の不足分は地方自治体の公的資金を投入するのであるか
ら、民間の開発業者にとってはその分リスクが小さくなり、再開発事業への参
加が容易となる。

このように地方自治体がリスクを縮小させ、民間事業者の被災地域への投資
を呼び込む枠組み (TIF) を提供する一方で、行政と民間の事業リスク分担の
合意のうえで事業が実施されることで、それぞれが自立した立場で参画するこ
とになる。地方自治体、民間事業者双方に自立性が求められることが TIF の
特徴であり、意義となる。経済的な自立をめざす、震災復興後の地域のグランド
デザインを、地方自治体が民間との協働、民間からの投資に耐えることを
一定の制約に、自主的に描くことが必要である。

次に、TIF によって、地方自治体の財源が乏しくても復興事業が実施できる
し、また、各年度の予算編成ごとに財源調達に頭を悩ませなくてよいこと等は
魅力的である。しかし、実際に資金を確保するために重要なことは、TIF 事業
のために起債された地方債が市場性を有することである。すなわち、TIF が
購入する側の投資家にとって魅力的であるか否かがより重要なのであり、その
ためには TIF 事業によって生ずると予想される計画地域の不動産価格の上昇
＝元利返済の源となる復興事業後の固定資産税の増収、は正確に予測されねば
ならない。

図 2 において、TIF を用いた震災復興事業を実施するにあたり再開発後に不
動産評価額が BEF の経路上昇すると当該自治体が予想したとしよう。TIF
は△ BEC の面積で示される事業期間中の評価額上昇分に税率を乗じた固定資
産税増収額 (予想値) を前提に、起債される。もし、不動産評価額が現実には
BGH のパスでしか上昇しなかったとすれば、実際には TIF の元利償還の財

図 2 不動産評価額の予想値と現実値



源は△BGCの面積に対応した固定資産税増収分しかないのであるから、レベニュー・ボンドであるTIFは予定していた利回りを実現できなくなり、投資家に損失が生ずる。こうしたリスクは当然、投資家によって考慮されるので、地方自治体が将来価格（評価額）の甘い予想を行った場合、低い格付けをなされ、そのTIFは市場性に欠くことにもなりかねない。

このように、増収額の見積もりが経済情勢（地域の経済環境及びマクロ経済の動静など）や不動産市場の動向、潜在的な投資需要の有無、再開発による地域再生効果などをどれだけ正確に判断してなされるかが、投資家の地方債購入に影響し、ひいては実際に開発事業に必要な資金が調達できるか否かに影響する。また、もし、事業開始後に予測された不動産価格の上昇、固定資産税の増収が実現しなければ、復興事業の信託基金の積立が不十分となって事業資金が賸えないばかりか、債券保有者に損害発生し、自治体側に賠償責任が生ずる可能性もある。

したがって、TIFがたとえ地方自治体にとって震災復興事業資金の確保を容易にするものであったとしても、事業計画の必要性・妥当性（真にその荒廃地域の再生が必要なのか、民間による復興事業は望めず、行政の関与が求められているのか等）や事業効果（地域再生の効果が期待でき、地域の不動産価格の上昇や、雇用の創出・拡大を含めた地域経済の活性化が可能なのか）などの

予測が当局サイドで相当にしっかりとなされなければ TIF 事業の実現性は低いし、また、そのことに関する地方自治体の責任が強く求められる。

国、地方ともに厳しい財政制約下にあつて、復興事業の財源確保が急がれねばならない。「復興」を目標とする限り、地域の自主性と財政規律、民間活力の活用といった要素を有する TIF の適用について、その条件整備（レベニュー・ボンドの導入など）も含めて、検討すべきである。

参考文献

【欧文文献】

- Anderson, John E. (1990) "Tax Increment Financing: Municipal Adoption and Growth," *National Tax Journal*, Vol.43, No.2, pp155-163.
- Anderson, John E., and R.W. Wassmer (1995) "The Decision to Bid for Business: Municipal Behavior in Granting Property Tax Abatement," *Regional Science and Urban Economics*, Vol.25, No.6, pp.739-757.
- Bartik, T.J. (1989) "Small Business Start-ups in the United States: Estimates of the Effects of Characteristics of States," *Southern Economic Journal*, Vol.55, pp.1004-1018.
- Craig, L.Johnson and Joyce Y. Man ed. (2001) *Tax Increment Financing*, New York: State University of New York Press
- Davis, Don (1989) "Tax Increment Financings," *Public Budgeting and Finance*, Vol.9, No.1, pp.63-73.
- Due, John F. (1961) "Studies of State-local Tax Incentives in Location of Industry," *National Tax Journal*, Vol.14, pp.163-173.
- Dye, Richard, F. (1997) "A Comparative Analysis of Tax Increment Financing in Northwestern Illinois, in R. Calia ed., *Assessing the Impact of Tax Increment Financing in Northwestern Illinois: An Empirical Analysis and Case Studies*, Chicago: The Civic Federations.
- Forgey, Fred A. (1993) "Tax Increment Financing: Equity, Effectiveness, and Efficiency," *The Municipal Yearbook*, Washington, D.C., International City Manager Association, pp.25-30.
- Gaffney, M. (1992) "Rising Inequality and Falling Property Tax Rates," in Gene Wunderlich ed., *Land Ownership and Taxation in American Agriculture*, San Francisco: Westview Press, 1992.)

- Huddleston, Jack R. (1982) "Local Financial Dimensions of Tax Increment Financing: A Cost Revenue Analysis," *Public Budgeting and Finance*, Vol.2, No.1, pp.46-49.
- Klemansky, John S., (1990) "Using Tax Increment Financing for Urban Redevelopment Project," *Economic Development Quarterly*, Vol.4, No.1, pp.23-28.
- Ledebur, Larry and William Barnes (1992) *Metropolitan Disparities and Economic Growth*, Report prepared by National League of Cities, 1992
- McHone, W.W. (1987) "Factors in the Adoption of Industrial Development Incentives by States," *Applied Economics*, Vol.19, No.1, pp.17-29.
- Man, Joyce, Y. (1999) "Fiscal Pressure, Tax Competition and the Adoption of Tax Increment Financing," *Urban Studies*, Vol.36, No.7, pp.1151-1167.
- Man, Joyce Y. and Mark S. Rosentraub (1998) Tax Increment Financing: Municipal Adoption and Effects on Property Value Growth, *Public Finance Review*, Vol.26, pp.523-547.
- National Association of Realtors (2002) *Tax Increment Financing (TIF)*, National Association of Realtors.
- National Conference of State Legislatures (1997) *A Review of State Economic Policy*, NCSL
- Oakland, William (1978) "Local Taxes and Intra-urban Industry Location: A Survey," in G. Break ed., *Metropolitan Finance and Growth Management Policies*, Madison: University of Wisconsin Press.
- Ritter, Kevin and Kenneth Oldfield (1990) "Testing the Effects of Tax Increment Financing in Springfield, Illinois," *Property Tax Journal*, Vol.9, No.2, pp.141-147.
- Stinson, Thomas F. (1992) "Subsidizing Local Economic Development through Tax Increment Financing," *Policy Studies Journal*, Vol.20, No.2, pp.241-248.
- Wassmer, R.W. (1994) "Can Local Incentives Alter a Metropolitan City's Economic Development?" *Urban Studies*, Vol.31, pp.1251-1278.
- Wasylenco, Michael (1981) "The Location of Firms: The Role of Taxes and Fiscal Incentives," *Urban Affairs Annual Review*, Vol.20, pp.155-189.
- Wolman, H. (1988) "Local Economic Development Policy," *Journal of Urban Affairs*, Vol.10, 1988, pp.19-28.

【邦文文献】

- 新井伸夫・福和伸夫 (2002) 「防災まちづくり事業における TIF (Tax Increment Financing) の導入可能性について」『地域安全学会梗概集』12号、pp.133-136.

- 新井伸夫・矢代晴実・福島誠一郎（2004）「都市の防災・復興における市場原理を活用した資金調達提案」『総合論文誌』2号、pp.100-105.
- 新井伸夫・矢代晴実・福島誠一郎（2004）「防災まちづくり事業推進のための市場原理に則った資金調達手法に関する基礎的研究」『日本建築学会環境系論文集』584号、pp.91-98.
- 新井伸夫・矢代晴実・福島誠一郎（2005）「資本市場からみた資金調達に基づく防災まちづくり事業のリスク評価」『日本建築学会環境系論文集』589号、pp.91-98.
- 大島洋一・田口太郎・後藤晴彦（2003）「都心更新プロジェクト推進にむけた民間開発者からの開発手法の検討」『日本建築学会計画系論文集』572号、pp.107-114.
- 嘉名光市（2004）「米国における都市再生にみる資金調達と民間誘導策」『UFJ Institute Report』9巻2号、pp.97-104.
- 川崎一泰（2006）「官民協働型都市開発のファイナンス」『専修大学都市政策研究センター論文集』2号、pp.63-69.
- 宮本治（1999）「震災と地方税」『都市政策』94号、pp.58-74.
- 南雲正裕（2005）「Tax Increment Financing～イリノイ州市町村の例を中心に」『自治体国際化フォーラム』pp.7-10.
- 株式会社日本総合研究所（2011）『震災復興まちづくり・地域づくり（2）東北の震災復興で意義ある民間活用を～民間活用 2つの方向性～』。保井美樹（2001）「税増収分の還元によるまちづくりの財源調達の有効性－米国 TIF 制度の考察－」『都市計画』50巻2号、pp.21-24.
- 保井美樹・大西隆（2001）「TIF にみる“負担者受益”の仕組みとその妥当性－米イリノイ州の諸事情による考察」『計画行政』24巻4号、pp.70-80.
- 山田渉・兼田敏之（2007）「地価税増収引き当て債による都市再生手法の適用可能性に関する研究－名古屋市ささしま地区を対象としたシミュレーション分析－」『土地総合研究』15巻2号、pp.3-10.
- 拙稿（2005）「アメリカにおける都市再生と TIF」『国際税制研究』14号、pp.35-41.
- 拙稿（2006）「地方分権の装置としての財産税」渋谷博史・前田高志編『アメリカの州・地方財政』日本経済評論社、第3章、pp.97-136.