

観光地におけるエリアマネジメント財源確保の方策
——川越・佐原・富田林にビジネス活性化地区（BID）を
想定して——

矢 澤 則 彦

東京国際大学論叢 商学・経営学研究 第5号 抜刷
2021年（令和3年）3月20日

観光地におけるエリアマネジメント財源確保の方策 ——川越・佐原・富田林にビジネス活性化地区（BID）を 想定して——

矢 澤 則 彦

概 要

エリアマネジメント団体（都市再生法人）は、自治体の地域再生法を根拠とする条例の運用で地権者からの財源確保を前提に運営を行っている。その受益が及ぶビジネス活性化地区（Business Improvement District）の範囲指定の合理性はどのように判断されるべきだろうか。BID内の運営（エリアマネジメント）では、域内及び外部のフリーライド（ただ乗り）の問題を避けなければならない、その負担金は自治体により税金の形で徴収され、同エリア内へ再配分されることが理想であると考えられる。観光地においては、連担する景観・環境が歴史的・経年的にキャピタライズ（資本化）されているため、例えば重要伝統的建造物群保存地区（重伝建地区）が指定されていることを利用し、同地区の内部、或いは近傍で発生している便益に相応した分担金の実践的な算定手法を提案し、エリアに確実に還元する必要がある。ここでは、地理情報システム（Geographic Information System）の逆距離加重法（Inverse Distance Weighting：IDW法）を用いて地価情報を補間してBID地区の資産価格を生産性評価値の経年増分の試算値と位置づけ、その増分を原資とする実践的なBID負担金算定基準を考える。具体的には、重伝建地区の資産価値増加率が自治体全域の資産価値増加率を越えていれば、BIDエ

リアに限定した負担金を事業者ごとに請求する根拠（事業者による担税の説得・了解理由）となることを提案するものである。

キーワード：地域再生エリアマネジメント負担金制度、ビジネス活性化地区（BID）、キャピタリゼーション仮説、自律的な地域創生、データ補間、逆距離加重（IDW）法

目 次

はじめに

1. 日本版BID制度実施にむけて
2. 日本の重要伝統的建造物群保存地区とBIDエリア
3. 重要伝統的建造物群の資産価値測定
4. 資産価値増分に裏付けられたBIDエリアの設定
おわりに

はじめに

内閣府地方創生推進事務局と内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局は、2018年度6月、BID（Business Improvement District）の仕組みを「地域再生エリアマネジメント負担金制度」として法制化した。¹⁾これは、2005年に施行された「地域再生法」の改正である。地域再生法は、地方公共団体が地域再生、具体的には就業機会の創出や経済基盤の強化につながる官民連携を国が推奨し後押しできるよう制定された法

律であり、「地権者らの財源で街づくりを目指す自律的地域創生手法」としてのBID制度がこの改正条項として組み込まれることは自然である。さらに、2019年3月には、同創生本部事務局から「地方再生エリアマネジメント負担金制度ガイドライン」（以下「エリマネ・BIDガイドライン」と略す。）として、受益の経済効果に基づく負担金をいかに算定するかが提示されている。

大阪市はこうした国の法制化に先駆けて、2014年4月に「街づくり促進制度」を条例化している。これを受け、2015年に大阪版BID制度が、国の法制化を先駆的に後押しする形になっていった。JR大阪駅北側「うめきた」地区のグランフロント大阪TMO（Town Management Organization）団体によるエリアマネジメントが、BID制度の概念の一部を実現した先駆けプロジェクトとして知られている。「一部を実現した」と言わざるを得ない状況は、その制度による予算の使途が限定的である点に起因している。基本、街の景観維持にかかるコスト、防犯にかかるコストなどメンテナンスに最低限必要な運営費を計画書にまとめて大阪市に提出、地権者や事業者、住民から集める分担金を算出し、「市が徴収しこのエリアマネジメント団体（エリマネ団体）に交付する形」をとり、予算運用の自由度は「最低限必要な運営費を賄う範囲内」に制限されている。²⁾ まさに、既存制度の切り貼りしてBIDの形をとらざるを得なかったプログラムを見直し、その自由度を拡張すべく、世界標準のBIDの法制化を目指し結実した成果が「地域再生法」の2019年の改正の「地域再生エリアマネジメント負担金制度」となるはずであった。しかし、この法制化を担保する「負担金算定」根拠事例は未だに、不十分な数で、調査不足といった懸念が残るため、当該研究では、制度初期段階での「協力する事業者の立地範囲＝エリア設定」の判断を先験的に評価することが可能となるメルクマールを考える。

論文の構成は、第1節で「まち・ひと・しごと創生本部」が想定するBID制度実施のプロト

コルを紹介し、エリマネ団体にとって、負担金の算定根拠と対応する手法の選択肢の多さがBIDプロジェクト始動に踏み切れないネックになっていることを指摘し、問題点を整理する。特に、想定されるエリアのガイドライン＝プロトコルにおいて「そのエリアが個別に持つ資産価値維持の特殊性」が組み込まれていないことを指摘する。第2節では、負担金の考え方と地域の特性に基づくエリア指定が密接に結びついている例として、文化財保護法下で国の指定が進んでいる重要伝統的建造物群保存地区（重伝建地区）のマネジメントにBID制度を適用する可能性を探る。第3節では、第2節から生まれる「重伝建地区の固定資産税の上乗せの意味が、資産価値増を前提としている」といった仮説を検証する。重伝建地区の資産価値をGISにより概算し、その経年推移を算定することにより、仮説が成り立つことを示す。第4節では、来訪者の予測よりも、公共と組めば必ず、インフラが充実することを条件として資産価値増が期待できる仕組みを、「地域来訪者等利便増進活動計画」の中に組み込むことの重要性を指摘。計算結果を踏まえた提言を行う。

1. 日本版BID制度実施にむけて

BIDは、1970年代にカナダ・トロントで法制化された仕組みが起源と言われ、その後、北米、イングランド、ドイツ・ハンブルクを皮切りに、2000年代に入り、ニュージーランド、南アフリカなどでもBID法が制定されていった。³⁾ 我が国ではようやく、2018年に法制化された。これは極めて後発のスタートと言わざるを得ない。その背景には、日本は「スラム街や無秩序な観光開発など、特定地域限定の治安・安全維持」への不安材料＝外部不経済の発生頻度が他国よりも少なかったため、「奥の手」として予算の拠り所を官民共助による財源捻出方法に頼るタイミングが遅くなった、と考えられる。つまり、官民共同プロジェクトの形をとる必要もなかったといえる。しかし、昨今の日本

国内では、そのような地域限定的な負の外部性の一つが散見されるようになった。オーバー・ツーリズム（over-tourism）と呼ばれ、観光公害現象が発生しはじめており、そのタイミングでまさに「地権者への負担」を原資に、地域整備を行うという概念が生まれたといえる。

繰り返しにはなるが、2014年大阪市版のBIDは、そうした動向を先取りし、独自の条例を既存の法律に基づいて整備したものである。法制化されたBID制度のルールにのっている自治体は、2019年の再生法改正後数か月の時点では皆無である。

内閣官房まち・ひと・しごと創生本部が標榜する「地域再生エリアマネジメント負担金制度」は以下の様に概略的定義がなされている。

…3分の2以上の事業者の同意を要件として、市町村が、エリアマネジメント団体が実施する地域再生に資するエリアマネジメント活動に要する費用を、その受益の限度において活動区域内の受益者（事業者）から徴収し、これをエリアマネジメント団体に交付する官民連携の制度。…

この制度を進める手順は次のように決められている。市町村は国（内閣総理大臣）に「地域再生計画」を事前申請し認定を受けると、地域のエリアマネジメント団体（法人）は5年という一定期間での実現を想定した「地域来訪者等利便増進活動計画」を市町村に申請し認定を受ける。この中に「受益者負担金」の正当性を記述し、想定される担税団体・事業者等の範囲を明記し、その内容に従い、市町村の権限で徴税の形をとり徴収する。その後、市町村からエリアマネジメント団体に交付金として交付される。

ここで問題となるのが、「算定される受益額」はエリア内の小売業者、サービス業者、不動産賃貸業者の各事業者が負担することになる場合の合計金額である。この点に関する試算方法の例は、前出「エリアマネBIDガイドライン(2019)」が、「まち・ひと・しごと創生本部」から配布

されている。そこでは、エリア内の経済効果を想定する方法として、満足度などを測るKPIインデックス作成、往来調査による利便性増進調査や売上増収分析、あるいは支払意思額（Willingness to pay）のアンケート調査、仮想的市場評価法（Contingent Valuation Method）の実施を通して、その事業者からの負担額を決定する根拠を模索することが提案されている。負担金制度が法令化されたプロトコルとして重要な点は、エリアマネ団体が市町村に提出する「地域来訪者等利便増進活動計画」の中に明記する「資金計画」の中でそのエリアマネ団体が負担し得る上限として「負担金＝市町村から交付額を想定した応益概算合計」を記入し、現実的な徴収額を自己申告させる点である。

欧米のBIDでは自主財源はあまり期待できず、特にニューヨークでは交付金が8割程度と言われており、⁴⁾日本においても、エリアマネ団体の資金計画の大半を交付金が占めることはまちがいないと考えられる。問題は、この事業者からの負担金は、最終的に市の財源、固定資産税などへの上乗せ分として課されるはずである点である。具体的にその「資産税増分のチェック」の情報が、エリア内事業者にとって、いかなる算定手法からの情報よりもはるかに最優先されるべき情報となるわけである。当該論文で地価による域内総資産額の増減データの準備提示に関する言及に論点を置いている理由はまさにそうした本来最優先されるべき「下調べ情報」を「地域来訪者等利便増進活動計画」の記入条件にしていない点への疑問によるところが大きい。エリアマネBIDガイドライン（2019）では、利便性が地域にキャピタライズ（資本化）されてきた経緯・経年データ、変化率の作成の必要性に重きが置かれておらず、⁵⁾最終的に、資産課税の上乗せの扱いをエリア内の事業者が客観的に受益の負担に納得し得る基本データ作成が義務づけられていない点が非常に不自然な指南書となっている。

さらにこのマニュアルには「このような手法・考え方もあり、選択的に負担金の算定根拠

にすべき」というニュアンスで書かれており、「ではどの手法が、さまざまな特性を持ったエリアに相応するのか」に関してのアドバイスは書かれておらず、エリアマネジメントを決心した団体に、制度利用決断への不安材料になりかねない内容となっている。

そのマニュアルの弱点を補うべく、「内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局」は、2019年7月に実現可能な負担金制度を比較検討する業プロジェクト「エリアマネジメント活動にかかわる受益算定のケーススタディー調査」を募集し、既存事例の検証をすることになった。⁶⁾

こうした動向を踏まえ、適正徴収を可能にするエリアとして、何らかの形で地権者（エリア内事業者）に便益が発生しており、観光地として定着し、一定の規模と知名度を持つ場所、と考えると、日本国内においては、重要伝統建造物群保存地区をBIDエリアに想定することが一つのアイデアとして考えられる。

負担金を支える原資としては、前述のとおり、固定資産税が考えられる。路線価、さらにその路線価の導出起点（ピボット）のデータとなっている公示地価の補間値が利用可能であろう。本稿は、これを用いた重伝建地区内総資産額の算定に挑戦する。

2. 日本の重要伝統的建造物群保存地区とBIDエリア

重要伝統建造物群保存地区をBIDエリアと想定する経緯は以下のとおりである。

2.1 地価データでとらえるオーバーツーリズム

日本経済の牽引を目的に外国人観光客誘致がなされる昨今、観光公害＝オーバーツーリズム（over-tourism）と称される過度の観光客増加による住民への被害＝外部不経済が、京都、鎌倉など有名観光スポットで指摘されている。これは観光地に在住する市民の生活環境が脅かされる事態に発展している。その現象の一例とし

て、「ごみ問題」がある。いわゆる「食べ歩きで発生するごみ問題」である。環境学における公害発生源のアナロジーで表現すれば、食堂・レストランから発生するごみ＝産業廃棄物は「固定発生源」である一方、「食べ歩き」で発生する使い捨て飲料容器、だんごの櫛等のごみなどの生活廃棄物がゴミ箱のない場所に無秩序に捨てられる現象は、「移動発生源」の外部不経済と表現できる。2019年4月1日から鎌倉市で施行された「鎌倉市公共の場所におけるマナーの向上に関する条例」⁷⁾は記憶に新しく、条例化には至っていないものの同趣旨の対策と条例の必要性は、東京日帰り圏の観光地として定着しつつある埼玉県川越市の観光地、「一番街」の重要伝統的建造物群保存地区内外で話題となっている。アドホックな解決手法ではなく、年間のゴミ処理担当人材などの人件費を賄う持続的システムの必要性が喫緊の課題となっている。⁸⁾

観光産業は、国際収支上、貿易・サービス収支であり、昨今は貿易のみの伸びはもはや期待できず、観光サービス収支による収支改善が有望視されるようになった。観光庁が目指す、2020年時点の訪日外国人旅行者数は4千万人である。訪日外国人旅行消費額8兆円の目標は、2018年時点で、4.5兆円までしか達成しておらず、訪日外国人一人当たりの消費額に飛躍的な変化がなければ、目標達成には無理があるといった予測がなされている。とはいえ、盛んになってきた観光関連サービス消費自体は着実に各観光地にキャピタライズ（資本化）され、オーバーツーリズムによる利益の果実は、地価の評価額に反映されていると考えれば、エリア内事業者がその評価額分の負担を認めて、何らかの形で、維持管理費用が捻出される制度ができることは自然であろう。

2.2 負担金制度設定を許容し得るエリア選定

BID制度の負担金の原資は、前述のBID概要のところで解説したように「その受益の限度において活動区域内の受益者（事業者）から（自治体が）徴収」することになっている。見方を

変えると「観光により利益が発生し土地資産増に反映されることが見込まれている」ことが前提であるため、イギリスのロンドン地域のBIDエリア、アメリカ・ニューヨークにおけるBIDエリア等、ほぼ観光による利益が発生し得る地域がエリア指定されている現実がある。

BID制度がすでに確立しているアメリカ・ニューヨーク市では73のBIDエリアが指定されており、ニューヨーク市から地権者に「追加的な資産税」の形で請求書が送られ、そのエリア団体の運営の支出の8割程度がこの資産税を原資とする交付分で賄われているという。⁹⁾

アメリカ、ニューヨーク市で指定されているBIDエリアが図1に示されている。その規模



図1 ニューヨーク・シティー (NYC) で指定されている BID 地域

はブライアント・パークのBIDエリア約0.1 s.q.miles (25 ha = 500 m四方)、タイムズ・スクエアのBIDエリア約0.2 s.q.miles (50 ha)、イースト・ミッド・マンハッタンのBIDエリア約0.2 s.q.miles (50 ha) となっている。

アメリカと同じように観光エリアの防犯・安全のための対策費、人件費等の運営費捻出のことを考えており、なおかつ、同規模と想定できる面積を持つ日本における「ゾーン」は重要伝統的建造物群保存地区であろう。小林重敬 他(2018)では、BIDのエリアマネジメント組織を(1)組織型(2)広域型(3)商店街型(4)水辺型(5)公園中心型に類型化している。ここではニューヨーク市のBIDも、当該検証でBIDの想定をしたい日本の重伝建地区も、(1)組織型かつ(3)商店街型の性格を共有していると考えられる。

以下の分析では、大都市からの日帰り観光客が見込まれる重伝建地区の代表として、商家町の町並みが残る埼玉県川越一番街、同じく商家町の町並みが残る千葉県香取市の佐原、寺内町・在郷町の町並みが残る富田林を選定した。(図2参照)。もちろん、それぞれの重伝建地区は、当初からBIDエリアを意識して地区指定されていたわけではないが、中心的な“組織”=街

川越一番街 (埼玉県川越市: 商家町 平11.12.1 選定 7.8ha(0.07km²))



佐原 (千葉県香取市: 商家町 平8.12.10 選定 7.1ha(0.071km²))



富田林 (大阪府富田林市: 寺内町・在郷町 平9.10.31選定 12.9ha(0.129km²))



伝統的建造物群保存地区データ: 文化庁 http://www.bunka.go.jp/eisaku/bunkazai/shokai/hozonchiku/judenken_jchiran.html
 写真: <https://www.photo-ac.com/> よりフリー素材 acworks・まーびーちゃん・TECHD・小太郎wan・松波庄九郎

図2 伝統的建造物群保存地区: 3選

づくり団体¹⁰⁾が存在して、その域内の歴史の再考、保全、観光を前提に発展的維持管理に努めてきた経緯があるといった共通点を持っている。

文化庁によれば、平成30年8月17日時点で、重要伝統的建造物群保存地区（重伝建地区）は、98市町村で118地区（合計面積約3,924.9 ha、一地区平均33.3 ha）あり、約28,000件の伝統的建造物及び環境物件が特定され保護されている。いずれも、その保護地区の規模は、10 ha (0.1 km²) ~ 50 ha (0.3 km²) となっている。

分析対象として選定した三か所の重伝建地区は、町並み規模を考えるとアメリカ・ニューヨーク市のBIDエリアと比較すると二分の一程度である。ニューヨーク市と同規模あるいはそれ以上の重伝建地区は、群馬県中之条町(63 ha)、長野県白馬村(60 ha)などで見受けられる。重伝建地区はニューヨーク市のように大都市域内では指定を受けておらず、選定した重伝建地区は、より大都市に近く、資本化が進みやすいと思われる三か所となっている。

3. 重要伝統的建造物群の資産価値測定

3.1 BID制度の負担金～生産性指標として公示地価の内挿値の利用～について

ここでは、BID負担金を、固定資産の価値を基準に算定する根拠と可能性を探求する。固定資産税における土地資産価格は路線価が利用される。しかし、その路線価自体は、公示地価をベースに作成されており、また、地区の評価が土地にキャピタライズ（「資産として」資本化）されるとの前提のもと、本稿では補間公示地価から算定した地権者の応益負担の基礎データを作成する。具体的には重伝建地域内および、その市域全域に関し、3地域における経年の資産価値の相対的な変化データを推計する。

キャピタリゼーション仮説に基づき地価を生産性指標として利用する議論は、矢澤（2014）のp. 52に詳しい。

一定地域の公共投資等による環境改善の影響は、たとえその地域に住む人々の厚生を高める

ことが目的であっても最終的には地代に帰着する＝資本化（capitalize）されることになる。これをキャピタリゼーション仮説という。

キャピタリゼーション仮説自体は、公共サービスの便益や租税負担が地価などの資産価値に帰着することに関し実証分析を行ったOates（1969）の論文に遡るとされることが多い。¹¹⁾しかし、厳格な実証分析ではないものの、レント系列を資本化率（収益率）で割り引き、現在価値（地価）反映する解説がなされ、そうした固定資産へ毎年課される税も投資として資本化されるといったロジックは、Oates（1969）よりも遙か昔にAdams（1916）、Hayes（1916）などが議論を積み重ね、公共投資に対する地域住民の税負担の正当性に解釈を与えている。¹²⁾

3.2 手法

補間の方法としては、Montero and Larraz（2011）で、定常性を精査するクリギング手法とコ・クリギングの手法の方が、単なる逆距離加重補間法（IDW：Inverse Distance Weighting interpolation）より優れていることが示されているが⁸⁾、公示地価の観測点の選定自体が、観測時点を一致させて偏りなく観測点を選ばれる「制度」であることを鑑み、逆距離加重補間法（IDW法）を用いることにする。¹³⁾

今、補間したい地点の近傍にN個の地価観測点（地価公示地点） $w_i = (x_i, y_i)$; $i = 1, \dots, N$ があるとすると、また、その各地点の地価の値を $Z(w_i)$ とする。IDW法における補間したい点 w に対して、それぞれの観測点を与える影響をウェイト λ_i と考えると、その補間したい地点の地価 $Y(w)$ は次のように表すこととする。

$$\begin{aligned}
 Y(w) &= \frac{\sum_{i=1}^N Z(w_i) \cdot \left(\frac{1}{|w - w_i|^p} \right)}{\sum_{i=1}^N \left(\frac{1}{|w - w_i|^p} \right)} \\
 &= \sum_{i=1}^N Z(w_i) \cdot \lambda_i \\
 & \quad i = 1, \dots, N,
 \end{aligned} \tag{1}$$

表1 公示地価 地点数：各年公示地価より

	2006年	2011年	2016年	2019年
千葉県（香取市佐原）	1533	1288	1221	1259
埼玉県（川越市一番街）	1560	1317	1263	1301
大阪府（富田林市寺内町）	2074	1722	1670	1715

$w - w_i$ は補間したい地価から、観測地点（地価公示点）までのユークリッド距離を示す。累乗数 p が大きくなると、補間したい場所から近い観測点だけの影響を受けやすくなることがわかる。¹⁴⁾ ウェイト w_i は「各々の観測点が、補間したいある1地点 w に与える配分ウェイト」と解釈でき、¹⁵⁾ また N は、補間地点の近傍の公示地価点の個数を示し、これを増やすことによって「より広範な影響」を考慮することになる。

以上のIDW法を用いて、重伝建地区が存在する、香取市、川越市、富田林市のそれぞれ2006年、2011年、2016年、2019年各年に関し、公示地価(1月1日時点各年)を補間する。(表1)

これらの年の公示地価データを選んだ理由は、10月1日時点での統計値である国勢調査からは、2005年、2010年、2015年の各3市の世帯数データを利用することを想定していたからである。また、7月1日時点での統計値である経済センサスに関しては2009年、2014年の各3市の事業所と就業者数データを利用した。

上記公示地価地点に関するIDW補間はQGIS 2.18, QGIS3.4.13を用いた。¹⁶⁾ 全用途地域の公示地価データを利用して補間を行うが、各評価地点の地価は、用途地域指定自体が地価水準のシフト要因となる懸念も生まれる。しかし、そうした、人的、物的なシフト要因の影響をすべて含めて、補間という作業（乗数 p の用途地域を越えた観測点も近傍情報となる効果）により観測地点をピボットとした近隣効果が平準化され、生産性、消費活動のなどの具体的活性度が補間推計され得ると考える。

3.3 計測

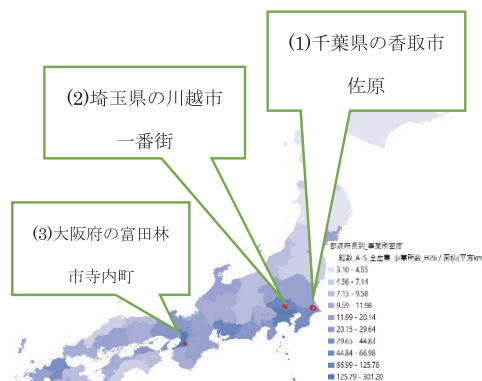
計測手順：

(1) 千葉県の香取市佐原、(2) 埼玉県の川越市一番街、(3) 大阪府の富田林市寺内町、それ

ぞれの伝建地区に関して（図3）、公示地価の補間データを作成し、各市域の総地価と各重伝建地区内の総地価を2006年、2011年、2016年、2019年、各年に毎に計測する。①各地域の補間公示地価、②各市域全体の世帯数、また、③事業所数、従業者数データに関して、50mおきに発生させた点群にそれらのデータをのせ、市域のいかなる地域でも、一定範囲を指定（ここでは重伝建地区を指定）すれば、その市域内の総地価、世帯数、事業所数、従業者数を（50mの不突合の誤差範囲内で）推計できるようにした。なお、エリア内の階高の影響は追求しなかった。今回重伝建地区をBIDエリアに想定した時点で、イングランド、ニューヨークなどの階高、フロア数が多いBID地域とは異なる土地利用であることが分かっており、2階建てで、一棟につき一人の経営者が想定され、個店の数≒事業所数との前提で事業所の数を分析に適用している。

②の世帯数と③の事業所数と従業者数データは、経済センサス本来の“町丁目小地域”毎に得られるデータであるが、これに関しても、面積密度で平米当たりの値を、50m四方の密度に換算し、50メートルおきに発生させた点群に等密度かつ等価値に変換した値をのせている。

補間地価に関して、再度の説明をすると、50m間隔でベクタの規則的の点群を発生させ、



地図：都道府県事業所密度 ESRI 2019 データバック 経済センサス 2014 基礎調査編より

図3 三つの重伝建地区の位置関係

<算定項目>

- ・「市内」総土地資産額
 - ・「重伝建内」総土地資産額
 - ・比率「重伝建内」／「市内」総土地資産額
-
- ・「市内」価値対前期比較増分Δ
 - ・「重伝建内」価値対前期比較増分Δ
-
- ・参考：想定固定資産税額＝総土地資産額×〔公示地価7割×課税評価1/6の小規模200 m²軽減制度×固定資産税率0.014〕
 - ・「市内」想定固定資産税額
 - ・「重伝建内」想定固定資産税額

- ・「市内」年平均増加率 $e^{LN(n倍)/期間}$ (+ 100%)
- ・「重伝建内」年平均増加率 (+ 100%)
- ・年平均増加率の差〔重伝建内－市内〕

- ・「市内」年間負担可能増分Δ
- ・「重伝建内」年間負担可能増分Δ
- ・相対的平均増加率の差分のみの重伝建負担

- ・「市内」1事業所あたり次の1年の負担増分Δ
- ・「重伝建内」1事業所あたり次の1年負担増分Δ
- ・「重伝建内」1事業所あたり次の1年相対的負担増分Δ

※資産額は具体的には計算された補間地価。地域の活性度が上物に資本化される想定はしていない。

その上に補間地価データを乗せ、資産価値を集計できるよう工夫をしているといった手順は、道路上ではないものの、路線価並みの緻密さで、参照ポイント情報が得られ、集計が可能になることを意味している。次ページ図4に結果を示す。

<解釈>

【表2 千葉県香取市：佐原重伝建地区】

補間公示地価による香取市内の総土地資産の計算値は、2006年、2011年、2016年、2019年の4期にわたり、11.7兆円から10.4兆円へと減少傾向をたどっている。

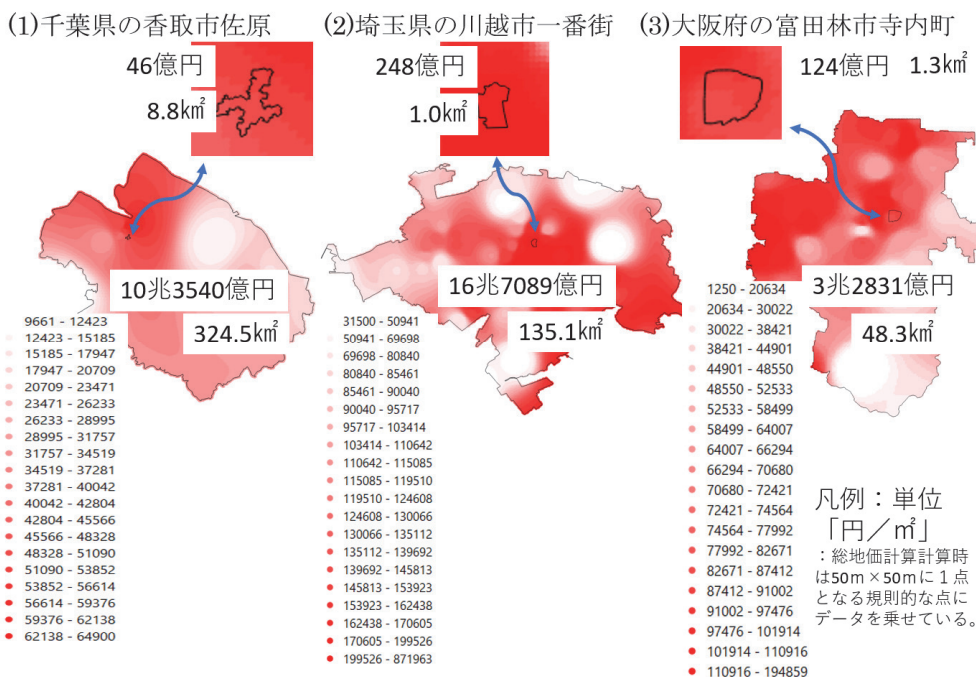
重伝建内の総土地資産は、全期間、市内総土地資産の0.05%を占めているので、総土地資産に連動して減少していると思われたが、近年(2019年)重伝建域内の独自の資産価値増(約2,300万円増)が観察され、わずかではあるが、香取市全体の動向に対比して、重伝建地区における「佐原観光」の施策効果が発現していることがわかる。

ここで、2019年の想定固定資産税額＝総土地資産額(計算値)×〔公示地価7割×課税評価1/6の小規模200 m²軽減制度×固定資産税率0.014〕が約169.1億円という計算値を得ているが、2019年度の香取市公表データ¹⁷⁾ 39.6億円とは、4.3倍近い過大計算となっている。これ

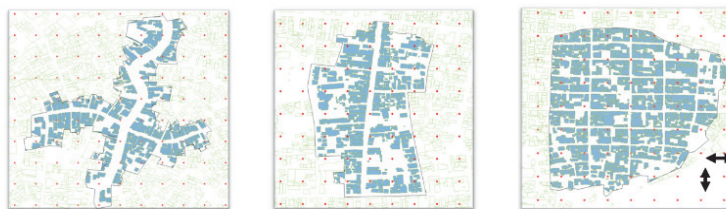
は、香取市が千葉県の北部で地価データ数の相対的にかなり少ない地域であったため、ある程度均等にデータが存在していることが期待されるIDW法の限界と考えられる。その他、千葉県香取市は日本一の流域面積を持つ利根川の市内の面積も地価補間の対象とされているため、誤差を生む結果となったと考えられる。各種推論に頑健性が疑われるが、重伝建地区との相対的資産価値「比」等のバランスデータへの含意はある程度認められると考えたい。

表2では、5年おきの計算値の増分を計測しているが、BIDでは、資産税として年単位で徴収がなされることを考えると、「年平均増加率」を計算する必要がある。例えば、用意したデータ＝5年おきの値の増減分が、その5年間で平均的に毎年同じ率で増減した結果であると考えられるわけである。その場合、各基準年の「次の一年分の増減」が表の後半で計算され、経済センサス基礎調査の町丁目データを50 m間隔に読みとった「事業所数」を用いて重伝建地区内の事業所が請け負う「負担分」を計算している。¹⁸⁾特に、その負担を事業所に求める際、自身の重伝建内の動向と市の動向と対比した「次の1年の相対的負担増分」を提示すると説得力が高まるとの考えから、その計算を最終行で実現している。

その結果、香取市においては、前述のとおり



(1) 千葉県の香取市佐原 (2) 埼玉県の川越市一番街 (3) 大阪府の富田林市寺内町



2014年「事業所数」
計算値・・・13.6件

2014年「事業所数」
計算値・・・108.0件

50m

2014年「事業所数」
計算値・・・52.8件

図4 3つの重伝建地区における公示地価2019年の補完地価「例」

唯一2016年から2019年にかけての重伝建内で小規模の資産増があるだけで、この地域にBIDエリアを設定して負担金を徴収すべき、頑健性のある根拠を示すことは難しいことがわかる。

【表3 埼玉県川越市：川越重伝建地区】

補間公示地価による川越市内の総土地資産の計算値は、2006年、2011年、2016年、2019年

の4期にわたり、17.2兆円、16.1兆円、16.3兆円、16.7兆円と、2011年を底に、以降は増加傾向となっている。

重伝建内の総土地資産は、全期間、市内総土地資産に占める割合を0.11%、0.13%、0.14%、0.15%と増加させ、重伝建内の資本化スピードが市の資産増のスピードより上回っている。他の重伝建地区に比べ、面積のわりに、重伝建の

表2

【千葉県香取市：佐原重伝建地区 単位：円】				
	2006年 H18	2011年 H23	2016年 H28	2019年 H31
「市内」総土地資産額	11,709,472,877,385	10,667,827,387,491	10,364,299,432,941	10,354,103,518,664
「重伝建内」総土地資産額	5,498,367,089	4,957,032,856	4,595,584,862	4,619,382,152
比率「重伝建内」／「市内」	0.047%	0.046%	0.044%	0.045%
「市内」価値対前期比較増分△		-1.04165E+12	-3.03528E+11	-10195914278
「重伝建内」価値対前期比較増分△		-541,334,232	-361,447,994	23,797,289
参考：想定固定資産税額＝総土地資産額× [公示地価7割×課税評価1/6の小規模200 ㎡軽減制度×固定資産税率0.014]				
「市内」想定固定資産税額	19,125,472,366,396	17,424,118,066,236	16,928,355,740,471	16,911,702,413,817
「重伝建内」想定固定資産税額	8,980,666,245	8,096,486,999	7,506,121,942	7,544,990,848

「市内」年平均増加率+100%		98.154%	99.424%	99.967%
「重伝建内」年平均増加率+100%		97.948%	98.497%	100.172%
年平均増加率の差[重伝建内－市内]		-0.205%	-0.927%	0.205%
「市内」年間負担可能増分△		-19,229,425,045	-1,747,235,091	-3,344,519
「重伝建内」年間負担可能増分△		-11,105,687	-5,431,911	41,006
相対的平均増加率の差分のみの重伝建負担		-1,112,320	-3,351,264	48,812
「市内」1事業所あたり次の1年の負担増分△		-4,656,655	-464,569	-889
「重伝建内」1事業所あたり次の1年負担増分△		-1,519,312	-400,700	3,025
「重伝建内」1事業所あたり次の1年の相対的負担増分△		-152,171	-247,215	3,601

注) 年平均増加率： $e^{(\text{LN}(n \text{ 倍}) / \text{期間})}$ ：各年の次の年に向けての1年分の増加率

資産価値が絶対的に高いことが特徴となっている。

ここで、2019年の想定固定資産税額（計算手順は前出）は272.9億円という計算値を得ているが、2019年川越市が公表している固定資

産税の歳入予定¹⁹⁾の226.2億円とは、かなり近いオーダー（桁数が同じ）で推計されており当該計算結果からの各種推論に頑健性があるといっていよう。

表3川越一番街重伝建内の「次の1年の相対

表 3

【埼玉県川越市：川越重伝建地区 単位：円】				
	2006年 H18	2011年 H23	2016年 H28	2019年 H31
「市内」総土地資産額	17,158,517,892,218	16,112,928,748,190	16,299,956,238,402	16,708,867,177,682
「重伝建内」総土地資産額	19,414,043,753	21,351,810,216	22,222,383,563	24,857,134,234
比率「重伝建内」／「市内」	0.113%	0.133%	0.136%	0.149%
「市内」価値対前期比較増分△		-1.04559E+12	1.87027E+11	4.08911E+11
「重伝建内」価値対前期比較増分△		1,937,766,463	870,573,346	2,634,750,671
参考：想定固定資産税額＝総土地資産額× [公示地価7割×課税評価1/6の小規模200 ㎡軽減制度×固定資産税率0.014]				
「市内」想定固定資産税額	28,025,579,223,957	26,317,783,622,043	26,623,261,856,057	27,291,149,723,547
「重伝建内」想定固定資産税額	31,709,604,797	34,874,623,353	36,296,559,819	40,599,985,915

「市内」年平均増加率+100%		98.750%	100.231%	100.829%
「重伝建内」年平均増加率+100%		101.921%	100.802%	103.805%
年平均増加率の差[重伝建内ー市内]		3.171%	0.571%	2.976%
「市内」年間負担可能増分△		-13,065,492,977	432,174,668	3,391,197,116
「重伝建内」年間負担可能増分△		37,224,781	6,986,118	100,264,018
相対的平均増加率の差分のみの重伝建負担		61,438,761	4,974,436	78,413,395
「市内」1事業所あたり次の1年の負担増分△		-1,125,987	38,380	301,163
「重伝建内」1事業所あたり次の1年負担増分△		335,815	64,696	928,505
「重伝建内」1事業所あたり次の1年の相対的負担増分△		554,256	46,066	726,155

注) 年平均増加率： $e^{(\ln(n \text{ 倍}) / \text{期間})}$ ：各年の次の年に向けての1年分の増加率

的負担増分」に関しては、2019年のデータで、1事業所あたり、年間72.6万円の受益をうけており、固定資産税の上乗せ税額負担として担税を迫ることができよう。

【表4 大阪府富田林市：寺内町重伝建地区】

補間公示地価による富田林市内の総土地資産の計算値は、2006年、2011年、2016年、2019年の4期にわたり、3.7兆円、3.5兆円、3.6兆円、3.3兆円と増減が続いている。

重伝建内の総土地資産は、他の二つの重伝建

表4

【大阪府富田林市：寺内町重伝建地区 単位：円】				
	2006年 H18	2011年 H23	2016年 H28	2019年 H31
「市内」総土地資産額	3,743,191,386,826	3,454,940,429,505	3,590,527,253,436	3,283,098,324,067
「重伝建内」総土地資産額	14,006,231,873	12,669,747,296	12,226,467,911	12,374,528,598
比率「重伝建内」／「市内」	0.374%	0.367%	0.341%	0.377%
「市内」価値対前期比較増分△		-2,88251E+11	1,35587E+11	-3,07429E+11
「重伝建内」価値対前期比較増分△		-1,336,484,577	-443,279,384	148,060,687
参考：想定固定資産税額＝総土地資産額× [公示地価7割×課税評価1/6の小規模200 ㎡軽減制度×固定資産税率0.014]				
「市内」想定固定資産税額	6,113,879,265,150	5,643,069,368,191	5,864,527,847,278	5,362,393,929,310
「重伝建内」想定固定資産税額	22,876,845,393	20,693,920,583	19,969,897,588	20,211,730,044

「市内」年平均増加率+100%		98.410%	100.773%	97.060%
「重伝建内」年平均増加率+100%		98.014%	99.290%	100.402%
年平均増加率の差[重伝建内ー市内]		-0.396%	-1.483%	3.342%
「市内」年間負担可能増分△		-54,929,839,281	27,749,319,730	-96,511,348,609
「重伝建内」年間負担可能増分△		-251,586,444	-86,777,140	49,750,938
相対的平均増加率の差分のみの重伝建負担		-5,290,251	-6,572,044	4,947,722
「市内」1事業所あたり次の1年の負担増分△		-14,752,239	7,827,352	-27,223,310
「重伝建内」1事業所あたり次の1年負担増分△		-5,444,357	-1,643,133	942,039
「重伝建内」1事業所あたり次の1年の相対的負担増分△		-114,482	-124,442	93,686

注) 年平均増加率： $e^{(\ln(n \text{ 倍})/ \text{期間})}$ ：各年の次の年に向けての1年分の増加率

地区よりも市内総土地資産に対する割合は大きく(0.3～0.47%)しかも、その割合が安定している。また、2016年と2019年の間では、市の総資産は減少しているにも関わらず、重伝建の総資産は増加していることがわかる。こうした「市の資産減のときに」「指定された地区(重

伝建地区)が資産増」となる現象は、単に「市：増加、重伝建：増加」のような絶対的な増加が存在する場合だけでなく、「市：減少、重伝建：増加」の時でも「相対的な成長率の差」がプラスであれば、固定資産への「追加的」な課税根拠として、地域事業者への説得力が高まると考

えられる。ただし、この場合、事業者に負担金を求めてもよいかどうかは議論の分かれるところであろう。

2019年の想定固定資産税額（計算手順は前出）は53.6億円という計算値を得ているが、2019年富田林市が公表²⁰⁾している固定資産税の歳入予定の50.6億円とは、かなり近いオーダーで推計されており当該計算結果からの各種推論に頑健性があるといつてよいだろう。

表4富田林市寺内町重伝建内の「次の1年の相対的負担増分」に関しては、2019年のデータで、1事業所あたり、年間93.66万円の受益をうけており、（後述図5の解説のように議論はあると思われるが、）固定資産税の上乗せ税額負担として担税を迫ることができよう。

< Fact findings >

経年増分に対しての負担金徴収を許容できる地域とできない地域がある。当該資産価値増分分析から判断すれば、千葉県香取市佐原の重伝建地域は負担金をとること自体難しい、との（香取市は補間地価の頑健性に疑問は残ったが）結果が得られている。埼玉県川越市一番街の重伝建地区については、単なる「重伝建内の資産増の結果」からも、また、市域と比較した「相対的負担増の観点」からも、負担金を取り立てる根拠を提示することができる。また、大阪府富田林市寺内町の重伝建地区は、「相対的負担

増の観点」から、負担金を取り立てる根拠を示すことができる。

市全域の資産価値と重伝建地区の相対的な増分を一事業者あたりの負担金として算出する際、5年後にはその動向が変わるかもしれないので、「一定の期限付き見直し」が必要になる。ここでの「一定期限付き見直し」の背景には、国勢調査の世帯数の全数調査や、経済センサスの事業所の全数調査が5年おきであるといった、入手データの調査スパンの制約に関連した理由がある。「エリマネ・BIDガイドライン」でも「地域来訪者等利便増進活動計画」、「資金計画」見直しのサイクルのスパンが5年であることと（偶然）一致する条件となる。

4. 資産価値増分に裏付けられた BID エリアの設定

アメリカにTIF（Tax Increment Financing）「租税増収債」と呼ばれる、BID制度を定着させるにはためにワンセットと考えるべき制度が存在することが小林重敬他（2018）のp. 31で紹介されている（図6参照）。ここでは言及されていないが、TIFの起債対象地域（具体的にインフラが整備される整備範囲）がより外側の広い範囲で、その中にBID地域が存在しており、BIDエリアよりも広く資産価値が改善される環境に囲まれて「BID地域の資産価値増が確実に守られる」といった計画の含意を読み取る

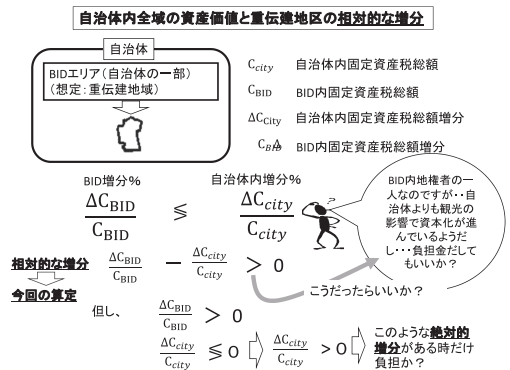


図5 自治体内全域の資産価値と重伝建地区の相対的な増分

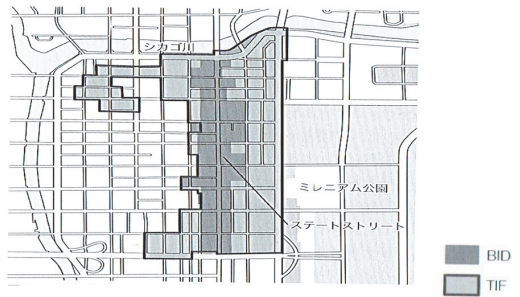


図6 シカゴ市ステートストリートのTIFとBID

ことができる。

この債券は、向こう20年～30年の将来の租税増収を担保（TIFの設定地区の固定資産税の増収を担保）とする財源債により資金調達を行うという仕組みになっている。アメリカの州法レベルで整備されている一般的な債券となっている。²¹⁾ BID制度との組み合わせにより利用されている理由は、そのエリア内のインフラ整備による資産価値増を担保するシステムとなる点である。インフラ整備により資産価値増が約束される根拠が評価される点では、日本の都市計画手法の「換地」制度を想起させる。区画整理（＝インフラ整備）を理由に必ず資産価値増が見込まれるように土地区画整理士が計算をするシステムが、換地である。

小林重敬他（2018）では紹介されていないが、TIF制度が、「インフラ整備という事業」単位で、起債できるという意味では日本にもおける、「住民参加型市場公募地方債」も趣旨が似ていると考えられる。ただ、大きな違いは、TIFの場合は、市町村単位の事業ではなく、より小さなまとまった「整備地区」が起債の対象となり、都市計画手法の一部となっている点であろう。

「インフラ整備という事業」単位で、エリアマネジメントに寄与し得る制度として、「ふるさと納税」制度があるのではと期待が高まるが、実は、自治体では予算上は一括で「寄付金」扱いとなっており、用途を特定の「整備地区」に限ることはできない。²²⁾

以上、3つの重伝建地区における経年変化、特に、エリア内資産価値の増分に重点を置いて知見を深めてきた。「増分」にこだわる理由は、いうまでもなく、「なぜその地区だけの地権者が受益者負担を考えなければならないか」といった疑問に応えるためである。その解答は、TIF制度やこれまでの「換地」などの都市再開発手法のように「資産増分への、より確実な期待」がBID制度導入の際も保証される必要がある点である。特定化された想定BIDエリア内だ

け「他の地域と比較しても」「負担を要求されても仕方がない、納得できる資産価値上昇分の期待」が存在している事実を、目的的な期待値になりがちな受益発生の実験計測結果に先駆けて公開データとすべきと考える。その情報提供の一手段として、当該論文では補間公示地価を利用した自治体資産価値増と想定BIDエリア内の資産価値増との「スプレッド」を観察できる計算例となっている。

「エリマネ・BIDガイドライン」（2019）p. 15の「負担金制度の全体的な理解」という節では、この費用負担の意味は「エリアのこれからの期待をベースとする受益」に応えた貢献であると謳っており、「その地価の上昇期待は…複合的な要因によるもので、エリマネジメント活動による効果によって、ただちに得られるものではない」として、安易に土地資産評価の動向に頼らないように注意喚起している。アメリカのような固定資産税（過去の生産活動の果実）の上乗せ分としてBID課税をする、といった方向性とは真逆の方向性を持つ「“未来”への計画」への負担であることを日本型BIDでは宣言してしまっている。日本版BIDにおいては、ステークホルダーとして小売・サービス業も含み、地権者に限定しておらず、小売・サービス業の経営者は地権者でもない限り、向こう五年、ただ乗り（フリーライダーの放任状態）が発生するかもしれない、「地域来訪者等利便増進活動（5年）計画」に基づく負担金の“投資”を果たして決断するかという疑念を抱かざるを得ない。地権者から売り場を借り受ける^{たなこ}店子で、さらに、ワンオペ状態の小売・サービス業の個人経営者にとっては、オフィス賃料が上がるうえに、エリア内に関しての余計な仕事が増えるだけ、と被害者意識が高まる傾向が強いと思われる。

その「“未来”への計画＝地域来訪者等利便増進活動（5年）計画」が、ガイドライン内で推奨される完璧な社会実験・イベント効果計測手法によって、万が一成功が裏付けられたとしても、果たして、小売・サービス業の個人経

営者を含むステークホルダーたちの3分の2がその「未来計画」に対して首を縦に振る²³⁾か、という疑念はぬぐえない。イングランドにおいては、「5年計画」に対して、エリア内地権者の不動産評価額の過半数を超える地権者数と納税義務を持つ市民の過半数を超える両方の賛成を得て初めてBID設置となる。ニューヨーク市では、同じ「(およそ)5年の計画」に対して、不動産所有者のみの過半数の賛成でBID設置となる。²⁴⁾ 両国とも、日本の場合と異なり、「過半数の地権者」に「過去から現在までに資本化されてきた果実ストック＝土地資産」に対して不動産所有者を意思決定者として前面に押し出し、半数の土地所有者に「ただ乗りをさせない」、といった目的を達成しようとしているのである。しかも2分の1を超えさえすれば、3分2いなくても「負担させる」、といった強い意気込みが感じとれる制度なのである。対照的に、日本版BIDは、地権者の影響力を薄めて3分の2、すなわち、絶対的に多数でありさえすれば徴税できる、自治体はクレームを受けなくて済む、といった、運用の危険回避を考え抜いた設定になってしまっている。「ただ乗りを排除する」目的を掲げていながら、「エリア内の大多数が賛成したのだから、ただ乗りの事業者がたとえ存在したとしても、(徴税の督促はするものの、)自治体は責任持ちません」といった形になっていると推理する次第である。

そこで、重要となってくるのが、「事前に、地価情報から、その資産価値増がどれだけ確からしい」かを調べることである。それにより、小売・サービス業も含むエリア内事業者に「地域来訪者等利便増進活動(5年)計画」を賛同してもらう確固たる方向性を示すことができるのである。

BID制度が5年で区切られている理由は、単なる計画の見直しととらえるよりも、過去5年の成果が蓄積され、資本化された土地からの情報精査に必要なインターバルととらえるほうが自然である。国勢調査をはじめ、各種調査も5年ごとであり、偶然一致する見直し期間が設定

されていることになる。「多彩な投票者が存在する日本版BID制度」において、過去を踏まえたこの先の5年間、エリア内へ還元して当たり前と考えるもらえるその判断材料が、まさに、当該研究の「市町村とBID内の土地資産増分情報」であると確信できよう。

なお、当該論文では、土地資産に関する算定を扱っている。この論文では、最終的に自治体が追加的に徴収する税目は、イングランドのような特別事業所税の形がよいか、また、アメリカのように固定資産税の形がよいかに関する議論はするつもりはなく、あくまでも、エリア内事業者の「負担」賛否の根拠のための情報としての土地資産の算定実験に重点が置かれている。

おわりに

当該論文は日本版BID制度が発展的に確立されてゆく途上でBID指定エリア内の負担金の「負担根拠としての情報」を提供する目的で、そのBID指定エリアとして重要伝統的建造物群保存地区(重伝建地区)が想定・設定可能であるとして、補間された公示地価データを用いて、資産の経年増分に対しての負担金徴収を許容できる地域と、できない地域がある事実を把握したものである。重伝建地区内資産増が期待できない場合でも、市域全体の資産減の動向に反して、「重伝建地区の資産価値が安定していれば、相対的な価値増として固定資産に対しての上乗せ税が可能」、という判断もあり得る。重要なのは、やはりBID地区の認定に厳格な期限ごと(すでに5年単位に設定されているが)の評価と、さらに、中間時点でも過剰負担になっていないかなどの、事業評価が必要であろう。

Reenstra-Bryant(2010)ではBIDの評価制度導入の重要性はさることながら、「事業プログラムのステークホルダーの中でどの事業者の考えが主に反映され、さらにそれがBIDの方向性を決定づける“賛同”を得てきたか」に関しての報告が重要であることを指摘している。その

一方で, Zukin (2010) は, BIDで地権者の意見に重点が置かれすぎ, 低収益の営業成績の悪い事業者は追い出されることになる高級階層化 (gentrification) が発生する懸念を指摘している。今回の, 日本の重伝建地区における観光地化の問題に置き換えるならば, エリア内の事業所が「経営者兼店長の個人経営」か「経営者と店長が別々の小規模事業経営」か「全国チェーン, 外部資本による経営」かによって資産価値を形成した背景, 地域への貢献度の観点から, の負担金が相応かどうかに関して, 議論を重ねることが肝要であろう。またそうした重伝建地区を構成する特性情報²⁵⁾も「負担根拠として

のデータ」として蓄積する必要性に迫られているわけで, まさに喫緊の要事であるといえよう。

謝 辞

東京国際大学論叢の査読の労をお取りいただいた2名の先生に心より感謝申し上げますとともに, 第33回応用地域学会の口頭発表では, 電力広域的運営推進機関の金本良嗣先生、京都大学経済学部の文世一先生には有益なコメントを頂いた。特に本研究は, 松蔭大学観光メディア文化学部の白澤恵一先生との討論の機会を賜り, 背中を押され, まとめ上げることができた。ここに記して感謝申し上げます。

注

- 1) 平成30年地域再生法改正。平成30年6月1日公布・施行「地域再生エリアマネジメント負担金制度の創設」
- 2) 地権者らの財源で街づくり大阪版BID制度に関しては, 小林 (2018), 沢木 (2014), 大峯伸之 (2017) に詳しく紹介されている。このグランフロント大阪TMO (Town Management Organization) による大阪版BIDでは, 国の地域再生法改正がなされる前に, 都市再生特別措置法による都市再生法人の指定を受け, 都市計画法の地区運営計画の認定, さらに各種大阪の分担金の条例など, 各種法令を組み合わせ, 理想のBID制度に近づける努力がなされた。
- 3) 御手洗潤 (2017) p. 48に詳しい。
- 4) 御手洗潤 (2017) p. 50に詳しい。
- 5) 同エリアマネジメントBIDガイドライン (2019) のp. 42では, 「景観の効果が地価にも影響をしている」と言及し, 脚注のみで, 平山一樹・御手洗潤 (2016) の論文を紹介, また, p. 43では歩行者通行量と地価の関係に関して, 国土交通省の事例研究を参考扱いにしている。本文では, もっぱら負担額の算定根拠に社会実験の効果測定によりその積み上げの事例の重要性が強調されているのみである。
- 6) このまち・ひと・しごと創生本部によるケーススタディー調査は, 入札を伴う「調達」の範疇の募集であったことから, そのケーススタディー自体の結果がかなり急がれていたということであろう。
- 7) 鎌倉市では平成31年 (2019年) 4月1日に, 「鎌倉市公共の場所におけるマナーの向上に関する条例」を施行。「ポイ捨て」は別の条例であるが, 「食べ歩き (=移動発生源)」はこちらの条例で迷惑行為と規定されている。
- 8) 川越一番街の商店街で散見 (筆者が直接観察) された驚くべき現象の一つに「店と店の間など, 隙間があればごみを突っ込む」ことが日本人観光客, 外国人観光客を問わず, 日常茶飯になったことである。2019年11月14日 (木) の埼玉新聞に一面トップニュースとしてタイトル: 「持ち歩きゴミ, 店が回収」との記事が掲載された。川越一番街に隣接する商店街が中心となって「川越市地区まちづくり推進条例」に基づく第一号団体「中央通り『昭和の街』を楽しく賑やかなまちにする会」を結成し, 食べ歩きゴミを受け入れる体制が確立された。しかし, 気がかりなのは, 店員が進んで回収しないと「交換条件で店のものを購入」というイメージになると, 観光客側からは, 結局ポイ捨てを選ぶことになりかねない点であろう。
- 9) 御手洗潤 (2017) p. 50に詳しい。
- 10) 佐原は1991年発足の「小野川と佐原の町並みを考える会」, 川越一番街は, 1983年発足の「川越蔵の会」と1987年発足の「町並み委員会」, 富田林寺内町では1973年発足「富田林寺内町をまもる会」と1994年発足「富田林寺内町をまもり・そだてる会」などがその町並み保存活動を行う団体としてその重伝建指定

- につながる活動を行ってきた。
- 11) 近藤・寺井・高間 (2007) 『都市財政の資本化に関する実証分析』 pp. 3-4.
 - 12) このAdams (1916), Hayes (1916) の議論が資本化の原点であるという議論は筆者独自の見解である。矢澤 (2014, footnote 10) 再掲。
 - 13) 空間統計学におけるデータ補間の方法を用いれば実際は存在しない地点の予測値を導くことができる。その手法として、クリギング (Kriging) 法、逆距離加重法 (IDW: Inverse Distance Weighting interpolation) などが知られている。Montero and Larraz (2011) で議論されていることは、定常性を精査するクリギング手法とコ・クリギングの手法の方が、単なる逆距離加重補間法 (IDW: Inverse Distance Weighting interpolation) より優れていることが示されているが、公示地価の観測点の選定自体が、偏りなく観測点を選ばれる「制度」であることを鑑みるとある程度定常性も期待でき、逆距離加重補間法 (IDW法) を用いることにしている。矢澤 (2014, p. 50) 再掲。
 - 14) Quantum/GISのVer. 1.8.0「ダイアログオブションウィンドウ」で、p=4と設定した。
 - 15) Montero and Larraz (2011) p. 235. のノートーションを利用して解説。矢澤 (2014, footnote 16) 再掲。
 - 16) 参考文献：利用データ・使用ツール：一覧を参照。
 - 17) 平成31年度香取市予算説明資料 https://www.city.katori.lg.jp/government/zaisei/yosan.files/h31_03.pdf (2019年11月17日アクセス)
 - 18) 経済センサス基礎調査は、2019年のデータは当該論文執筆中まだ公開されておらず、2009年と2014年の事業所数(および従業者数)データしか入手できない。そこで、当該分析では、2009年の事業所数を2011年公示地価(資産価値)増分データに利用し、2014年の事業所数は2016年と2019年の公示地価(資産価値)増分データに利用した。
 - 19) 平成31年度川越市財政公表 予算編 <https://www.city.kawagoe.saitama.jp/shisei/zaisei/zaiseikohyo/index.html> (2019年11月17日アクセス)
 - 20) 平成31年度富田林市予算付属説明資料 <https://www.city.tondabayashi.lg.jp/uploaded/attachment/57710.pdf> (2019年11月17日アクセス)
 - 21) The World Bank Group “Tax Increment Financing (TIF)” <https://urban-regeneration.worldbank.org/node/17> (2019年11月17日アクセス)
 - 22) 小西砂千夫 (2017) を参照。
 - 23) 当該論文p. 3左段の「地域再生エリアマネジメント負担金制度」の抜粋の文を参照。
 - 24) 『日本版BIDを含むエリアマネジメントの推進方策検討会(中間とりまとめ)』(2016年6月30日)内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局・内閣府地方創成推進事務局 p. 19による。
 - 25) 賀佳恵 他 (2018) は、BIDエリアの問題点を扱ってはいないが、川越重伝建地区における外部資本、非外部資本の店舗に関する調査を行っている。

参考文献

- Adams, T.S. (1916) “Tax Exemption Through Tax Capitalization: A Fiscal Fallacy” *The American Economic Review*, Vol. 6, No. 2 (Jun., 1916), pp. 271-287.
- Hayes, H.G. (1916) “Tax Exemption Through Tax Capitalization”, *The Bulletin of the National Tax Association*, Vol. 2, No. 3 (December, 1916), pp. 69-73.
- Montero, J.M. and Larraz, B. (2011) “Inter- polation Methods for Geographical Data: Housing and Commercial Establishment Markets” *Journal of Real Estate Research*. Apr-Jun 2011, Vol. 33 Issue 2, pp. 233-244.
- Oates, W. (1969) “The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis”, *Journal of Political Economy*, 1969, vol. 77, issue 6, 957-971
- Reenstra-Bryant, R. (2010) “Evaluations of Business Improvement Districts: Ensuring Relevance for Individual Communities”, *Public Performance & Management Review*, Vol. 33, No. 3 (March 2010), pp. 509-523 Published by: Taylor & Francis, Ltd.
- QGIS Ver.3.4 Raster analysis マニュアル https://docs.qgis.org/3.4/ja/docs/user_manual/

- processing_algs/gdal/rasteranalysis.html#gdalgridinversedistance (2019年11月4日アクセス)
- Zukin, S. (2010) “The Death and Life of Authentic Urban Places”, Oxford University Press, 2010. 294pp, (Cited from Contemporary Sociology 40,2, March 2011 in which James M. Mayo commented on this book.)
- 大峯伸之 (2017) 『人口の街うめきた 民間主体で「育てる」街』朝日新聞 大阪本社版 2017年6月29日夕刊.
- 賀佳恵, 川原晋, 岡村祐 (2018) 「歴史的町並み地区における外部資本店舗の進出と地域受容に関する研究～観光地化する川越の重要伝統的建造物群保存地区を事例に～ 観光科学研究11号 pp. 19-25, 2018-03.
- 小西砂千夫 (2017) 『ふるさと納税・地方創生研究会 寄附税制としての筋を通す』事業構想.
- PROJECT DESIGN ONLINE <https://www.projectdesign.jp/200005/furusato-research/004457.php> (2019年11月10日アクセス)
- 小林重敬 森記念財団編著 (2018) 『まちの価値を高めるエリアマネジメント』学芸出版社.
- 内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局・内閣府地方創生推進事務局 (2016) 『日本版BIDを含むエリアマネジメントの推進方策検討会 (中間とりまとめ)』2016年6月30日.
- 内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局・内閣府地方創生推進事務局 (2019) 『地方再生エリアマネジメント負担金制度ガイドライン』2019年3月.
- 沢木香織 (2014) 『地権者らの財源で街づくり 大阪市初の条例化』朝日新聞 大阪本社版2014年2月22日夕刊.
- 総務省自治財政局地方債課「住民参加型市場公募地方債について～商品性, 市場動向, 今後の課題」平成30年8月.
- 御手洗潤 (2017) 『Business Improvement District 制度論考～我が国での導入を念頭に置いて～』土地総合研究 2017年秋号, pp. 48-73.
- 矢澤則彦 (2014) 『キャピタリゼーション仮説に基づく商圈分析～地域の生産性指標としての土地価格～』東京国際大学論叢 商学部編 第89号 平成26年3月20日.

利用データ・使用ツール：一覧

三つの伝統的建造物群保存地区のある3市埼玉県川越市 (一番街), 千葉県香取市 (佐原), 大阪府富田林市 (寺内町) に関し以下のデータ, ツールを利用.

- ・地価: 国土交通省国土政策局国土情報課 国土数値情報 地価公示データ 2006年 2011年 2016年 2019年 各年
- ・政府統計の総合窓口 e-stat より, 国勢調査世帯数データ (小地域 年齢5歳階級・4区分,

男女別) および shape 境界

- ・国土交通省国土地理院 基盤地図情報 ダウンロードサービス
- ・QGIS 2.18 Las Palmas 地価の内挿 (IDW) ラスタデータ作成⇒ポリゴン化に利用.
- ・QGIS3.4.13 Madeira 地価のポリゴンデータを規則的な50 m × 50 mの規則的点群へ乗せる作業は処理時間の速さからこちらを利用.

English Summary

**Measures to Secure Area Management Financial
Resources in Tourist Areas
— Assuming Business Improvement District (BIDs) as
Tourism Contribution Areas in Kawagoe, Sawara, and
Tondabayashi —**

Norihiko Yazawa

The main purpose of this paper is to explore measures to secure financial resources for the operation of area management organizations as Urban Revitalization Incorporations. We mention that the rationality of assuming a business improvement district (BID) as the extent to which tourism benefits are receivable when collecting corresponding benefits in the form of taxes on internal stakeholders using ordinances based on the Regional Revitalization Act. When we interpret the area of BID as an extent of an area management, free-ride phenomenon within or around the area becomes a deep-rooted problem.

Especially in tourist areas, since the scenery and environment are capitalized historically over time, it could be judged to be rational to assume, for example, Nationally-selected Preservation Districts for Groups of Historic Buildings (DGHB district for short) as BID area which could be claimed to some responding beneficial burden.

We use inverse distance weighting method (IDW method) in geographic information system to interpolate land price value as an index of transitional productivity level in a specific BID district in a city comparing with the value in the city area as a whole. We could finally interpret this value as an upper limit of taxation on the beneficiaries inside BID district. Specifically, if the asset value increase rate in the DGHB district (as BID) is more than the rate of increase in asset value in the whole city, from the administrative viewpoint, which becomes sufficient reason for levying the additional assts tax on beneficiaries, e.g. landowners and store managers who are occupying this district.

Key words: Taxation on the beneficiaries for managements in regional revitalization areas, Capitalization hypothesis, Autonomous regional revitalization, Data interpolation, Inverse Distance Weighting (DIW) method