

まちづくりマーケティング

第11回
2016年12月22日

まちづくりの担い手

- ・市民・商店街
 - ・自治会・商店街組合
 - ・会議を開いて、意思決定を行う。
 - ・場合によっては投票
 - ・意見が分かれたときの調整が大変
 - ・費用は自分持ちが原則＋行政からの補助金
- ・行政
 - ・まち全体を考える。
 - ・議会・市民の承認を得る。
 - ・費用は税金

これまでのまちづくり

- ・市街地再開発事業
 - ・建設費用のような莫大な初動資金
 - ・維持管理費用
- ・これまでの市街地再開発事業
 - ・都市基盤整備などのハード面
 - ・都市再生機構や地方公共団体が主となる
- ・経済成長の安定化と少子高齢化社会
 - ・慢性的な財政状況の悪化
 - ・事業資金調達の確保が困難

囚人のジレンマ（解答例）

友人A \ 友人B	自白	黙秘
自白	(ALL E, ALL E)	(\$, ALL E)
黙秘	(ALL E, \$)	(C,C)

集団の意思決定がうまくいかない

民間による公共サービスの提供

- ・公共サービスを民間に行ってもらおう。
 - ・学校 NBUは私学
 - ・警備 警備会社
 - ・公園 入園料を取って整備する
 - ・ハウステンボス、スペースワールド、TDL
- ・なによりも税金がもうない。
- ・補助金もない
- ・人手も足りない

民間活用による再開発事業

- ・エントリー制度
 - ・特定建設者制度
 - ・特定業務代行方式
- ・PFI（Private Finance Initiative）
 - ・民間資金の積極的な活用
- ・PPP（Public Private Partnership）
 - ・公共部門と民間部門との協調関係
- ・TMO（Town Management Organization）
 - ・まちづくり会社設立

直接的な民間資金を活用した場合

- ・事業プロジェクトの採算性が問われる
 - ・黒字経営が求められる
 - ・赤字の場合、追加的な補助金の妥当性
 - ・モラル・ハザードし、公共と同様の怠慢経営を誘発する恐れがある
- ・公共性が失われる恐れ
 - ・利益追求型の再開発事業
 - ・住民が真に望んでいない
- ・民間にとって事業リスクは死活問題

受益者参加型の再開発事業

- ・BID（Business Improvement District）
 - ・事業の受益者に強制課税し、税収を事業費用に充てる
 - ・事業は受益者のおおよそ2/3以上の同意が必要
 - ・税収は事業にのみ使われる
 - ・2, 3年ごとに事業計画に継続を審議する
 - ・日本では導入事例はない
 - ・汐留シオサイト（負担金に強制権はない）

- 受益者が必要と思っている事業の実施
- 事業費用は受益者が負担するので、事業に対して過大な要求をすることがない
- 大規模な市街地再開発事業には不向き
 - 受益者の負担が大きくなるので
- 少ないリスク

- TIF (Tax Increment Financing)
 - 開発によって将来生じるであろう税収増を担保に債券を発行し、資金を調達する
 - 日本では導入事例はない
 - 近いケースで、地方債
 - ただし、事業の成否に関係なく配当がある。
 - 事業の成否によって配当が決まるので、行政は失敗するような事業を行うことができない
 - 事業リスク回避のための制度設計

- PFIの場合
 - 赤字経営にならないような努力を行う**インセンティブ**をもつ
- BIDの場合
 - 住民は公共サービスを過大に表明する傾向がある
 - 負担金を求める
 - 真の公共サービスを表明する**インセンティブ**をもつ
- TIFの場合
 - 行政は、失敗しないような事業計画を考える**インセンティブ**をもつ
- 各事業をリスク評価で比較検討する

イベントには多額の費用と人員が必要



イベントの効果検証が問われる



地域資産を活用することが重要