

京都市補完計画¹

～ T I F 債の積極的導入～

同志社大学 八木匡研究会 都市分科会

新井健一、薄雲翔、大西恭平、北原祐介、児玉和晃、
竹内雄樹、徳永雄光、中上大輔、中村翔、西脇大登、
古田元、三阪博士

2010年12月

¹本稿は、2010年12月11日、12日に開催される、I S F J 日本政策学生会議「政策フォーラム2010」のために作成したものである。本稿の作成にあたっては、八木教授（同志社大学）をはじめ、多くの方々から有益且つ熱心なコメントを頂戴した。ここに記して感謝の意を表したい。しかしながら、本稿にあり得る誤り、主張の一切の責任はいうまでもなく筆者たち個人に帰するものである。

京都市補完計画

～T I F 債の積極的導入～

2010年12月

要約

現在日本では地方において様々な問題が出てきている。市民のニーズの多様化に対応できない。企業立地のインセンティブが十分でない。財政難等から公共建築物は、計画的な修繕・改修ができていないなど多種多様である。それらを解決するためにはどうすればよいだろうか。

本論では京都市という都市をモデルとし、T I F 債導入を提言する。そしてそれらが全国に拡大し豊かな都市が形成されればよいと考える。

第1章

第1章では京都市の現状について京都駅を境とした、北部と南部に分けて分析し、第3章で書かれているT I F 債利用の必要性を検討していく。

この章では京都市の現状について時折図を用いて説明し、京都市北部はコンパクトシティの要素の多くを含んだ地域であり、効率的で持続可能な都市として、市民生活や経済活動を支えている。

対して京都市南部では現在課題が多い。①土地確保の難しさ②企業進出が容易ではないこと③政策の失敗④インフラ整備の遅れなどがあげられる。

本論ではT I F 債導入によってそれらの問題を解決することを政策提言とする。詳しくは第3, 4章において論じていく。

第2章

第2章では第1章で述べた京都市南部の開発の遅れに対して、T I F 債を起債する際のインセンティブとなる京都市南部の潜在的な能力は存在するのではないか？ということを経地区別、分野別の計画、地価公示、政策などから考えていく。

T I F 債とは借金である。つまり地方は投資家からお金を借りるのである。投資家が進んで投資するためには「返済される」という担保がなくてはならないからである。

地区別計画、分野別計画などから京都市南部への開発の注目度は高まっているといえるであろう。

第3章

第3章ではT I F 債とはそもそもどういうものか？の定義(第1節)海外での実施例(第2節)T I F 債の問題点(第3節)T I F 債は日本で通用するのか？(第4節)で考えていきたい。

それによって第2章で明らかになった京都南部の潜在的な能力を補助するためにT I F 債が有効な手段ではないかと考える。T I F 債とは借金であり、アメリカが起源である。アメリカでは大きな成功を収めており、導入する地区は増加している。

そこでT I F 債を国内に導入することを考えるが問題が生じる。①起債制限比率②アメリカと日本の税の仕組みの違い③導入されるまでの期間の長さ④シミュレーションの少なさなどがあげられる。

第4章

第1章、第2章では京都市を分析し、京都市南部の開発の遅れをおさえ(①土地確保の難しさ②企業進出が容易ではないこと③政策の失敗④インフラ整備の遅れ)、その反面でT I F

債を導入した際に投資家が安心して投資できるような潜在能力が京都市南部には存在するのではないか？という結論に至った。

第3章ではT I F 債について様々な角度から焦点を当て、国内に導入する際には課題が存在することも認めつつ（①起債制限比率②アメリカと日本の税の仕組みの違い③導入されるまでの期間の長さ④シミュレーションの少なさ）また第2章で明らかになった京都南部の潜在的な能力を補助するためにT I F 債が有効な手段ではないかと考えた。

第4章ではT I F 債を京都市に具体的にどのように導入すればよいかをさまざまな課題（TIF 債実施における課題の整理、TIF 債導入によって改善されるであろう京都南部の課題の整理）と照らし合わせながら考えていく。

目次

はじめに

第1章 現状分析～京都市の現状～

第1節（1. 1）京都市北部の現状～コンパクトシティの発展～

第2節（1. 2）京都市南部の現状～開発の遅れ～

第2章 問題意識～ポテンシャルの存在～

第1節（2. 1）京都市南部の現状Ⅱ～ポテンシャルの存在～

第2節（2. 2）政策～新・京都市産業振興ビジョン～

第3章 分析～T I F 債とは～

第1節（3. 1）TIF 債とは

第2節（3. 2）TIF 債の実施例

第3節（3. 3）TIF 債の問題点

第4節（3. 4）通用するか？

第4章 政策提言～T I F 債の積極的導入～

第1節（4. 1）資金源としての TIF 債導入

第2節（4. 2）T I F 地区の設置

先行論文・参考文献・データ出典

はじめに

我が国へのT I F 債導入の研究は八田の「我が国における地域開発事業への TIF 導入に関する研究」であり、京都市というミクロ的な観点ではないので以上を本論のオリジナルとさせていただきます。

分析手法としては具体的な数式を用いずデータや論によって結果を導いていく帰納法を用いた。

分析の結果として投資家は第2章で示した様々な計画があるため納得して投資することができる。投資によって得られたT I F 財源を①土地を買収し②法人税を下げることにより企業立地が行いやすくなり、（イ.民間業者が納得するインセンティブ）、また③インフラを整備し（ウ.T I F 地区の人々が納得するインセンティブ）④地方自治体による新たな開発・再開発を行うのである。

さらに開発による固定資産増収分を①②③④にあて継続的な発展を目指すと共に、政府と市民が、さらには企業においても有益な利益を得られるような政策であると考え（第4章）

第1章 現状分析 ～京都市の現状～

第1節 京都市北部の現状～コンパクトシティ 1の発展～

第1章では京都市の現状について京都駅を境とした、北部と南部に分けて分析し、第3章で書かれているT I F 債利用の必要性を検討していく。

現在の日本では人口減少、少子高齢化型の社会となっている。こうした現状から、地方都市でも人口減少は著しく中心市街地空洞化も問題となっているのである。そういった現状を解決するためには中心市街地活性化を推進する必要がある。それは中心市街地を活性化することには多くのメリットあるからである。まず、商業、公共サービス等の多様な都市機能が集積することによって住民や業者は多様なメリットを享受できる。次に、多様な都市機能が身近に集まっていることによって、高齢者等にも暮らしやすい生活の場となることなどがあげられる。では、京都という都市は現状ではどうなっているのだろうか？

京都市は歴史的に自然発生したコンパクトな街であると言える。平安京の時代の構造をもとにしながら、時代によって少しずつ変化してきた。その中で現在の京都市が形成された。つまり自然な流れの中でコンパクトシティの要素の多くを含んだと都市となったのである。

京都市では、明治、大正時代から道路計画を中心とした土地計画事業が行われ、京都市北部においては、商業地域、住居地域が中心にあつめられた。また戦後には建築基準法が制定され、用途地域制度の充実により、緑地地域、住居専用地域が新設された。その後も京都市では、都市計画法の改正に基づき、1971（昭和46）年に市街化区域と市街化調整区域が決定され、1973（昭和48）年には用途地域の全面的な改正が行われた。1980（昭和55）年になると地区計画制度が創設され、道路、公園のどの施設の配置や建築物等に関する事項について、細かなルールを定めた。平成に入るとさらに様々な法や制度が導入され、1998（平成10）年には、「まちづくり三法」と呼ばれる改正都市計画法、中心市街地活性化法、大規模小売店舗立地法が制定された。これは近年の大型店の郊外出店等による中心市街地の衰退状況から、関連法を一体的に推進し、地域の实情に合ったまちづくりを行うことを目的として制定されたものである。

また2006（平成18）年には、地方都市における中心市街地の衰退等の問題に対応するため「まちづくり三法」の改正が行われた。特に、人口減少、超高齢化社会にふさわしい、都市機能がコンパクトに集約した都市構造の実現を目指した都市計画法及び、

¹ コンパクトシティとは、市街地の無秩序な拡大を抑制しながら、市街地郊外の周囲を取り巻く農地や森林などを保全し、並行して中心部の既存ストックを有効利用しながら活性化をする考え方である。

建築基準法の改正では、床面積が1万㎡を超える店舗や映画観等の大規模集客施設の土地制限の強化や、準都市計画区域の決定権の市町村から都道府県への移行、学校、病院、福祉施設、庁舎等の公共公益施設を開発許可の対象に追加、都市計画提案制度の拡充などが行われた。

現在の京都の都市構造の概観：



また現在の京都市は四条通、御池通、烏丸通、河原町通を中核地域として成り立っており、まず、都市の中心には商業、業務地としての土地利用が集積した伝統産業を営む職住共存の市街地。次に、市街地周辺部では特色ある農林業が営まれている。また、京都市南西部には近代工業を営む工場が多数立地し、郊外には良好な自然環境と住宅地が広がっている。

特に、京都駅のある南北は八条通りから、北大路通、東西は西大路通から東大路通にかけては、平安京以来の構造を基礎にし、地下鉄烏丸線、地下鉄東西線、京阪電車、阪急線、などの鉄道網や、非常に多数の路線を持つ市バスなどの路線バスなどの交通網が発達し公共交通機関を使えばほぼ目的地にすぐに到達できるほど都市交通が発達している。また、四条河原町を中心とした中心市街地には商業施設や企業のオフィス、娯楽施設などが集まり多様な機能を持った非常に高密度なコンパクトシティを形成しているのである。



このように今日の京都市北部は、古くから積極的に行われてきた都市計画と鉄道（地下鉄、私鉄）および路線バス（市バス、民営バス）を中心に形成された公共交通ネットワークにより、中心市街地の活性化が図られ、生活に必要な諸機能が近接した効率的で持続可能な都市として市民生活や経済活動を支えている。

第2節 京都市南の現状～開発の遅れ～

南部開発が進展しない一番の理由が「土地がない」ということである。進出企業への支援はあり、進出したい企業があるとしても場所がないため進出できないでいる。

ではなぜ土地が足りないのか。南部には田畑が存在するが、農家の人々は先祖代々の土地を守る意識が強いため、企業に土地を売ろうとしないのである。そのために進出するための土地を確保できずにいる。

さらにその田畑の地権者が細分化されているために、まとまった土地の確保が出来ずに京都市南部に進出することができない。

「農家は先祖代々の土地を守る意識が強い。譲渡よりも資産活用の方法を取っている」。市は昨年12月、地区のまちづくりを話し合う検討委員会を開き、地区内の土地利用について、不動産業者やJAの担当者らが現状を分析してみせました。市幹部は「企業を呼んでこようにも土地がない。進出企業への支援はあるが、行く土地がない。南部開発が進まない一番の理由だ」と話しており、問題はかなり深刻です。

歴史的な街並みが残るJR京都駅以北は保全と再生、南部は新たな活力を創造する新都市を形成しています。これは市が描く京都の将来像です。南部の副都心化を掲げた「まちづくり構想」の発表は39年前の1969年に行われましたが、南部開発は今なお、将来課題となっています。

市が98年に油小路通を中心とした南、伏見両区の約607ヘクタールを指定した「高度集積地区」を指定した。さらに平成10年4月「高度集積地区整備ガイドプラン」というものが策定された。目的と概要は、京都市の南部創造の先導地区として位置付けられている、油小路通沿いの地域の「高度集積地区」について、住民・企業・行政が連携するパートナーシップ型のまちづくりを基本的な枠組みとし、将来の目標像と取組方針を示したものである。このガイドプランでは新しい都市機能集積を進める地域として、実践的な提案を行うことを狙いとし、規制を緩和し、実験的な手法を採り入れ、高度な都市機能が集積されるよう民間活力を誘導していく「元氣な未来をひらく新京都・フロントシティの創造」を目指すことを目的とされていた。

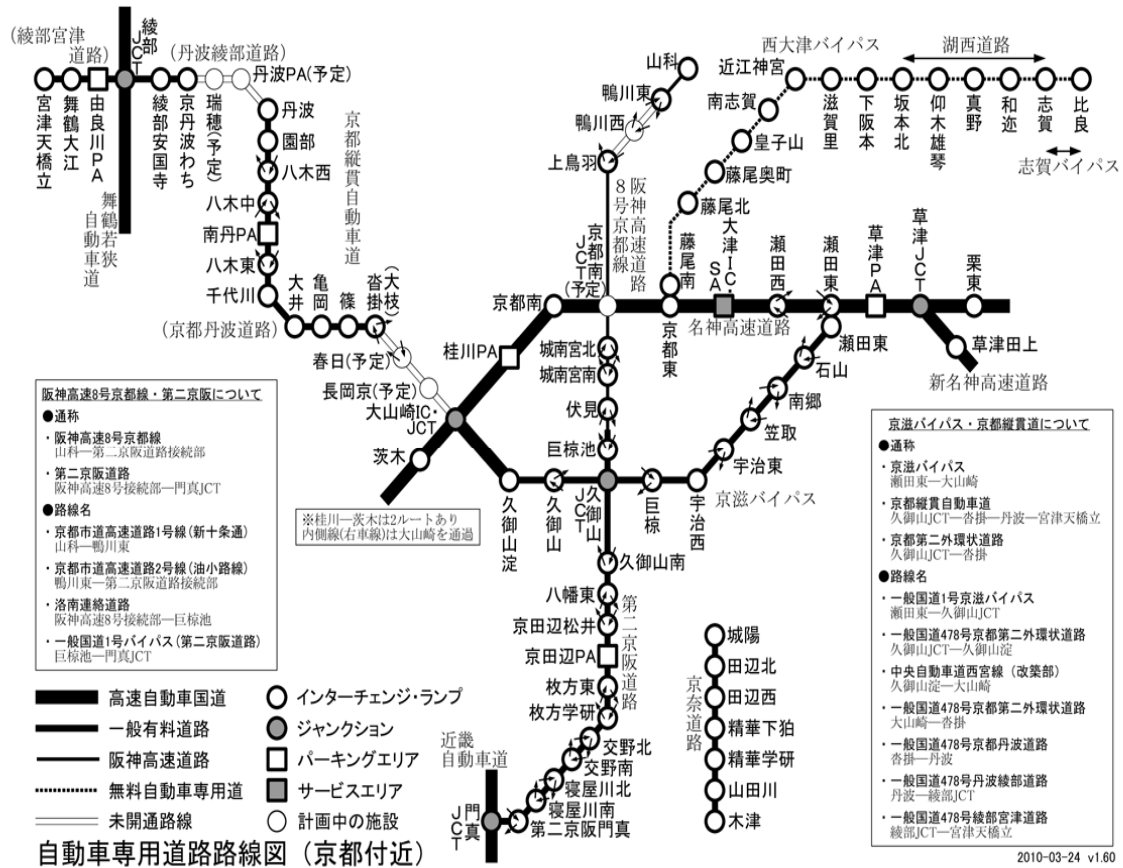
この「高度集積地区」とは、京都駅の南側に位置しており京都市南部を南北に貫く幹線道路である油小路通沿道を中心とする地域で南北約6km、面積約607ヘクタール。京都市における南部創造のまちづくりの先導地区として取組が進められている地区のことである。その際、容積率や建ぺい率などの規制も大胆に緩和する措置をとった。

さらに進出企業の固定資産税を補助する助成制度などと呼ばれ水に、企業誘致を本格化させた。指定から10年で2005年度以降、60社が進出し、「年度末までに50社を誘致」という目標は達成できたが、企業立地は地区面積の半分にも満たない。肝心の油小路通は回転寿司や、焼き肉、ファミレスなどの飲食店が立ち並び「高度飲食集積地域」と揶揄された。土地の値段は坪70万円で、1000坪から1500坪で10億円という値段になる。とてもものづくり企業が支払うことができる値段ではなかった。仮にまとまった土地があるとしても、ものづくり企業が買うのは難しく、売る側も貸す側も、やはり倉庫や営業所、ショールーム、飲食といった用途に限定されてしまう。それゆえに飲食店が立ち並ぶようになっていった。

また交通網が脆弱であったことも理由の一つとしてあげられる。

学研都市の市町村の人口は、右肩上がりに増加していた。各クラスターに研究施設の整備がなされているため、今後も交通量の増加が見込まれていたが、南北の軸としては京奈道路があるが、東西に主となる軸は平面2車線道路である国道163号のみであった。人口が増え続けている学研都市各クラスターを結ぶ主要な東西軸が2車線道路であることにより、学研都市のクラスター相互間の円滑な走行が阻害されていた。新名神高速道路、第二京阪道路など広域的な道路計画はあったが、クラスター相互間の移動を支援する東西軸の幹線道路の整備の遅れが原因であった。

しかし新名神高速道路は 2009 年に着工され、2016 年度の開通を目指し、第二京阪道路は 2010 年 3 月に全線開通をした。



また京都市南部は都市基盤整備が進んでいないのも理由に挙げられる。都市基盤整備とは生態系に配慮した公園・緑地・水辺等空間の整備・管理や、個性ある公共空間・歴史環境の形成と保全を目指したり、快適な生活環境を目指した下水道整備の推進をしたりすることである。この都市基盤整備を進めることにより産業機能を誘導することが出来るのだが、京都市南部ではこの都市基盤の整備が十分に行われておらずなかなか企業が進出しづらい状況でもあった。このような理由から京都の南部は開発が遅れていた。

さらに「ウナギの寝床」と揶揄されるように、京都の町屋は間口が狭く奥行きが深い。これを建て直すのに、現在の建築基準法で立てるのは不可能に近い、いや、絶対に不可能であります。

間口の狭さなどの京都の歴史的伝統(この説明は長く成るので又の機会に譲る)を無視し、全国一律の法律で規制するからです。そして一律の規制で建物の高さの制限をするから、本来、大学(学生)の街である京都から大学が出て行ってしまうということも起こっています。

それに伴い学生だけでなく、学生相手の商売をしていた市民の生活を全て奪ったのです。

市民は道路、上下水道などのインフラの整備できている、下京、中京、上京などの都心部を捨てて、区画整備の済まない、山科、伏見、向日市などの地域を慌てて乱開発をして移住してしまい、大学は隣の滋賀県に競うように出て行ってしまう。



理念

グローバルな活動の展開と他地域をリードする情報の積極的発信

- 多様な企業活動が促進される環境の整備
- 研究開発機能、情報処理機能及び本社機能など、創造的な雇用・創業の場の提供
- 創意工夫ある先導的取組の成果を発信・交流

環境に配慮したアメニティの高い先進的なまちづくり

- 脱温暖化・循環型社会の構築
- 自然と共生できる環境の創生
- 住みやすかつ働きやすいまちづくり

このような理念が必要になってくると考える。

第1章まとめ

第1章では京都市の現状について時折図を用いて説明した。京都市北部はコンパクトシティの要素の多くを含んだ地域であり、効率的で持続可能な都市として、市民生活や経済活動を支えている。

京都市南部では現在課題が多い。①土地確保の難しさ②企業進出が容易ではないこと③政策の失敗④インフラ整備の遅れなどがあげられる。

本論ではT I F債導入によってそれらの問題を解決することを政策提言とする。詳しくは第3, 4章において論じていく。

第2章 問題意識 ～ポテンシャルの存在～

第1節 京都市南部の現状Ⅱ～ポテンシャルの存在～

第1章では京都市南部の現状として、土地がない、開発が遅れていることを述べてきた。T I F 債は借金である。つまり地方は投資家からお金を借りるのである。投資家が進んで投資するためには「返済される」という担保がなくてはならない。

第2章ではT I F 債を起債する際のインセンティブとなる京都市南部の潜在的な能力は存在するのではないか？ということを地区別、分野別の計画、地価公示、政策などから考えていく。

地区別計画

【らくなん進都（高度集積地区）】

【らくなん進都まちづくり推進プログラム】

（平成 21 年 5 月）

【目標】地区イメージを高める都市環境の創出

都市機能集積に向けた企業誘致や土地建物の有効方策の推進

利便性の高い公共交通体系の整備

地区における交流活動の促進

地区のまちづくりを進める体制の整備

【京都駅南口周辺地区】

【京都駅南口周辺地区まちづくり指針】

（平成 13 年 10 月）

【目標】にぎわいとやさしさにあふれる魅力あるまちづくり

京都駅南口駅前広場整備の推進

駅周辺のバリアフリー化の推進

【久世高田・向日寺戸地域】

【目標】土地利用の一体的・総合的誘導

J R 東海道本線新駅開業に合わせた自由通路、駅前広場等の整備

久世北茶屋線の整備

優れた都市景観と魅力ある都市空間の創出

【中心市街地（伏見地区）】

【目標】 伏見区総合庁舎整備事業の推進

駅舎等のバリアフリー化の推進

竹田街道大手筋付近の機能充実

地元商店街による取組の促進

分野別政策（次期京都市基本計画説明資料より引用）

【京都市都市計画マスタープラン】

【策定年月】 2002（平成 14）年 5 月

【計画期間・目標年次】 2025（平成 37）年

【趣旨】 京都市基本構想に即し、京都市基本計画や各区基本計画における都市計画の分野に関する事項の具体的を図るため、関連分野の諸計画と連携しながら、都市計画の基本となる土地利用や都市施設、都市景観形成、市街地整備等に係る方針を明らかにしたものである。

【職住共存地区整備ガイドプラン】

【策定年月】 1998（平成 10）年 4 月

【計画期間・目標年次】 アクションプランについては 2001 年 4 月までに実施

【趣旨】 職住共存地区整備ガイドプランは、調和を基調とする都心再生の先導地区である職住共存地区について、住民・企業・行政が連携するパートナーシップ型まちづくりを基本的な枠組みとして、主として都市計画の側面から採り得る施策を中心に、将来のまちづくりの目標像及びその実現のための取組方針並びに今後 3 年間程度の期間内に実施すべき施策・事業を明らかにするもの。

【新・京都市南部創造まちづくり推進プラン】

【策定年月】 2007（平成 19）年 3 月

【計画期間・目標年次】 2006（平成 18）年度～2015（平成 27）年度

【趣旨】 京都市南部地域において、都心再生の取組と「車の両輪」としての「創造のまちづくり」を推進するため、平成 19 年 3 月に、主として都市基盤や産業機能の更なる充実を図る観点から、今後概ね 10 年間のうちに目指すべき南部地域の姿や、平成 22 年度までに重点的に推進する制度・事業等を「新・京都市南部創造まちづくり推進プラン」として策定した。この新たなプランに基づき、民間都市開発や企業立地の促進等の各種施策・取組を推進し、「魅力ある都市環境が整い、新たな可能性に満ち溢れ、創造を続けるまち」を目指す。

【らくなん進都（高度集積地区）まちづくり推進プログラム】

【策定年月】 2009（平成 21）年 5 月

【計画期間・目標年次】 2009（平成 21）年度～2018（平成 30）年度

【趣旨】 平成 10 年 4 月に「高度集積地区整備ガイドプラン」を策定して以来、広域幹線道路等の都市基盤の整備や、企業立地促進助成制度の創設、高度集積地区整備推進協議会の設立等に取り組み、企業の集積に一定の成果が表れている。他方、当初思い描いていたほどの土地利用転換が図れていないこと、ロードサイドショップを中心とした土地利用の増加、にぎわい施設の不足、まとまり感に欠けるまちなみの形成など、新たな課題が発生している。こうした中、平成 19 年 3 月に策定した「新・京都市南部創造まちづくり推進プラン」の中で、従来のガイドプランを見直し、改めてまちづくりの将来像を明示したうえで、関連する

取組の強化を図ることとしたことを受け、新たなプログラムを策定した。このプログラムに基づき、地区のまちづくりを推進し、「新しい京都を発信するものづくり拠点」として、世界に通用する技術力を有するものづくり企業の集積を図るとともに、住む人、働く人にとって快適な都市環境の実現を目指す。

【京都駅南口周辺地区まちづくり指針】

【策定年月】 2001（平成 13）年 10 月

【計画期間・目標年次】－

【趣旨】 京都駅南口周辺地区は、京都駅に近接する交通利便性の高い場所にあり、新しい都市機能集積地域と都心再生地域との接点に位置し、国際文化観光都市京都の玄関口にふさわしい市街地の形成が望まれる地区である。本指針を策定することにより、民間活力を適切に誘導するとともに、ターミナル機能を強化することで京都の都市核として、京都の玄関口にふさわしい都市機能を備えた「にぎわいとやさしさにあふれる魅力あるまちづくり」を実現する。

地価公示

地価公示とは、地価公示法第 2 条の規定に基づいて国土交通省が毎年 1 回、各地域の標準的な土地（標準地）について、1 月 1 日現在の正常な価格を判定し、公表するものである。

この標準地の価格は、土地を売買される際の目安となるほか、不動産鑑定士が鑑定評価を行う場合や、国・地方公共団体等が公共用地を取得する場合の価格の算定の規準とされ、都道府県地価調査価格（毎年 1 回、7 月 1 日現在）とあわせて、適正な地価形成に大きな役割を果たしている。

また、土地の相続税評価及び固定資産税評価についても地価公示価格を基準とすることになっている。

	住宅地		商業地	
	平均価格 円/㎡	平均 変動 率 %	平均価格 円/㎡	平均 変動 率 %
京都市域	208,300	-5.1	510,400	-5.9
北 区	265,200	-7.0	296,000	-7.0
上京区	323,000	-4.8	371,000	-5.5
左京区	256,700	-5.5	299,700	-6.7
中京区	252,000	-6.5	919,900	-7.6
東山区	219,000	-4.1	526,000	-5.0
山科区	159,100	-5.0	206,300	-6.5
下京区	223,500	-5.9	690,400	-5.4
南 区	173,000	-5.0	243,000	-6.4
右京区	156,300	-3.6	366,300	-5.6
西京区	205,400	-4.0	269,000	-3.7
伏見区	159,000	-5.4	208,000	-4.6

京都府HP「市区町村別の住宅地及び商業地の平均価格・平均変動率」より作成

土地の価格を見てみると南部地域（山科区、南区、西京区、伏見区）は北部に比べて比較的平均価格が低く、開発を始めやすい地域であるという印象を持つ。



意見等

京都商工会議所の熊谷隆・都市整備担当課長は「147万市民が生きていくには、南部開発による経済活性化が不可欠。失敗すれば、都市間競争に負けてしまう」と危機感を募らせる。

「南部は市の命運を決める大事なエリアだ。市だけでなく、経済界や地元の英知を集め、これまでの施策を点検、再構築する必要がある」。京都商工会議所が1月21日に開いた「京都南部創造特別委員会」で、大島仁・市都市計画局長は企業経営者ら約40人に訴えた。南部開発の成功には、市と経済界の連携が鍵になる。

真山達志・同志社大教授（行政学）は「大阪、神戸、関空にも近く、京都ブランドも生かせる。南部地域を京都経済の中心地に育てるという市の判断に誤りはない」と評価する。「そのためには新市長がリーダーシップを発揮して、汗をかく必要がある。市役所からの掛け声だけでは、企業も住民もついてこない」

第2節 政策～新・京都市産業振興ビジョン～

新・京都市産業振興ビジョン（京都市情報館より引用）

【戦略Ⅰ】イノベーションの創出と連携による高付加価値のものづくり

京都企業の優れた技術や大学の知的資源を生かしてイノベーションを創出するとともに、幅広い企業の連携を促進し、「環境・新エネルギー」、「高齢化社会」などの社会的なニーズを解決する成長分野における付加価値の高いものづくりを推進する。

【戦略Ⅱ】京都のポテンシャルを生かした新たな価値の創造

京都がもつ「美」「知」「匠」といった文化価値やソフトパワーを生かして、世界中から優れた企業・人材を集め、そこで生まれる交流を通じてクリエイティブな産業を創出する。

【戦略Ⅲ】「京都スーパーテクノバレー（仮称）」の視点からの広域連携

京都市内から京都府南部とこれに隣接する滋賀県・奈良県・大阪府の一部地域には、大学をはじめとする研究機関や高度な技術をもつ中堅企業の集積がみられる。このエリアを「京都スーパーテクノバレー」と位置付け、ものづくり産業の振興における広域連携を推進する

3つの戦略に基づく今後5年間の主な施策平成23年度から27年度

【戦略Ⅰ】イノベーションの創出と連携による高付加価値のものづくり

①多様で活力あるものづくり企業の育成と発展の支援

(1) 中小・ベンチャー企業の新事業創出支援策の充実

(2) ものづくり基盤技術の高度化、先進分野への展開の支援

(3) 新しい事業やサービスを生み出す情報通信産業の振興と活用促進

②成長市場への展開（成長フロンティアへの挑戦）

(1) 海外市場等への展開の支援

(2) 伝統産業の活性化と新たな展開の推進

③産学公の連携による新規成長分野における展開（課題解決型産業への支援）

(1) 環境・新エネルギー関連産業の育成

(2) バイオ・ライフサイエンス（医療・介護・健康）関連産業の育成

【戦略Ⅱ】京都のポテンシャルを生かした新たな価値の創造

①国内外を引きつける京都のソフトパワー（知的創造性）を生かした産業の創出

(1) 研究環境の国際化と人材育成の強化

(2) 伝統産業と先端産業の融合による新たな京都ブランドの創出

②コンテンツ産業の振興

(1) コンテンツ産業を支える人材の育成と活用

(2) クロスメディアによるビジネスモデルの構築

【戦略Ⅲ】「京都スーパーテクノバレー（仮称）」の視点からの広域連携

①産業支援機関の機能強化と広域エリアでの連携・支援の展開

(1) 産学公連携による研究拠点の整備と産業支援機能の強化

(2) 広域エリアを対象とした連携・支援

②広域連携の視点による企業誘致の促進

■先導プロジェクト

【戦略Ⅰ】 中小・ベンチャー企業支援の強化

地域の産業集積、資源を広く活用して、ものづくりを支える企業の自らの強みとつながり力を生かした新事業創出の促進のため、研究開発や新分野進出を支援する。

【戦略Ⅰ】 課題解決型産業への支援（環境・新エネルギー、バイオ・ライフサイエンス）

京都の強みであるナノテクノロジーやバイオテクノロジー等の先進技術を生かし、「環境・新エネルギー」や「バイオ・ライフサイエンス」分野などの課題解決型成長産業への「選択と集中」、重点支援に取り組む、京都環境ナノクラスター事業を発展させるポストクラスター事業や医工連携による革新的な医療技術開発への研究開発助成事業を実施する。

【戦略Ⅱ】 マンガミニクラスター（仮称）の形成

京都国際マンガミュージアムを核として、その周辺に世界中からクリエイターが集まるようなインキュベーション機能を持った拠点「交流の場」「学びの場」を整備し、京都の芸術系大学とも連携し、多様なクリエイターや企業等が実際に触れ合い、お互いに刺激を与え合う機会を提供することにより、斬新かつ高い独創性・創作力を持つクリエイターの育成及びビジネス展開を図るプロデューサー等の創出を図る。

【戦略Ⅲ】 南部地域における産学公共同拠点の整備

京都市南部から関西文化学術研究都市を結ぶ地域に集積する、先進的な試みに挑戦し、新しい価値を生み出す中小・ベンチャーものづくり企業の産学公連携を促進させるとともに、世界に通用する技術力を有する研究開発型企業の更なる集積を図るため、らくなん進都に「京都市産業科学技術総合イノベーションセンター（仮称）」を整備する。

【戦略Ⅲ】 産業支援機関の機能強化

京都市産業技術研究所「京都ものづくり未来館」と財団法人京都高度技術研究所の連携強化を軸に、他の産業支援機関、大学・研究機関等の連携によるオープンイノベーションを実践し、中小・ベンチャー企業の視点に立った産業支援機関の機能強化を図る。

【戦略Ⅰ，Ⅱ，Ⅲ】 京都カレッジ構想（仮称）

京都発の知的交流の場に国内外における世界トップレベルの優れた人材を呼び込み、新たなビジネスの創出や企業のオープンイノベーション、世界的な人的ネットワークの形成など様々な分野で価値の創造を生み出す「京都カレッジ構想（仮称）」を策定する。

第2章まとめ

第2章では第1章で述べた京都市南部の開発の遅れに対して、T I F 債を起債する際のインセンティブとなる京都市南部の潜在的な能力は存在するのではないか？ということを経験的な角度から考えてきた。地区別計画、分野別計画などから京都市南部への開発の注目度は高まっているといえるであろう。

また地価公示より南部の地域は開発を始めやすいといえる。以上より京都市南部はT I F 債を起債するにあたって投資家が安心して投資し、かつ起債後回収することが比較的容易な地区であると考えている。

第3章 分析 ～T I F 債とは～

第1節 TIF 債とは

第1章、第2章では京都市を分析し、京都市南部の開発の遅れをおさえ、その反面でT I F 債を導入した際に投資家が安心して投資できるような潜在能力が京都市南部には存在するのではないか？という結論に至った。

第3章ではT I F 債とはそもそもどういうものか？の定義（第1節）海外での実施例（第2節）T I F 債の問題点（第3節）T I F 債は日本で通用するのか？（第4節）で考えていきたい。

今日の地方自治体による歳出（水道・ガス・鉄道・インフラ設備等）の財源には主として、地方税・地方交付税交付金・国庫支出金・地方債が充てられている。しかし、これらの歳入の大半は国（総務省）からのトップダウン方式であり、公共事業等への用途を国から限定されたものである。今日に至るまで上記にあるような、国からの「ひも付き補助金」によって景気対策と銘打たれた「ハコモノ」が数多く建てられ、そして今日本では長期化する不況の中で構造改革・経済戦略会議によって地方自治体への補助金・交付金が削減または見直しを図られることとなっています。その結果、地方自治体においては、いかに効率的に地方財政を運営して、与えられた権限を最大限に活用しつつ自主的な行政を行っていくかが今日最大の課題となっている。

つまり、地方自治体において従来と同様に、地方税・地方交付税交付金・国庫支出金・地方債による地方財政の運営では年々赤字膨らむことは明らかであり、このような状況下での地方自治体による新たな開発・再開発のための資金調達手法として、私達はT I F 債を起債することを提案しています。

そもそも、T I F 債とは、「毎年生じる財産税収増加額を再開発プロジェクトに適宜投入する手法と、将来の財産税収増加額を担保にT I F 債を発行し、多額の資金を調達する手法の2種類に大別される」**Tax Increment Financing**の略称であります。**Tax Increment Financing**とは租税の増収分を財源にすることです。T I F という概念は1950年代のアメリカにおいてT I F 法が各州法に定められたことが始まりです。

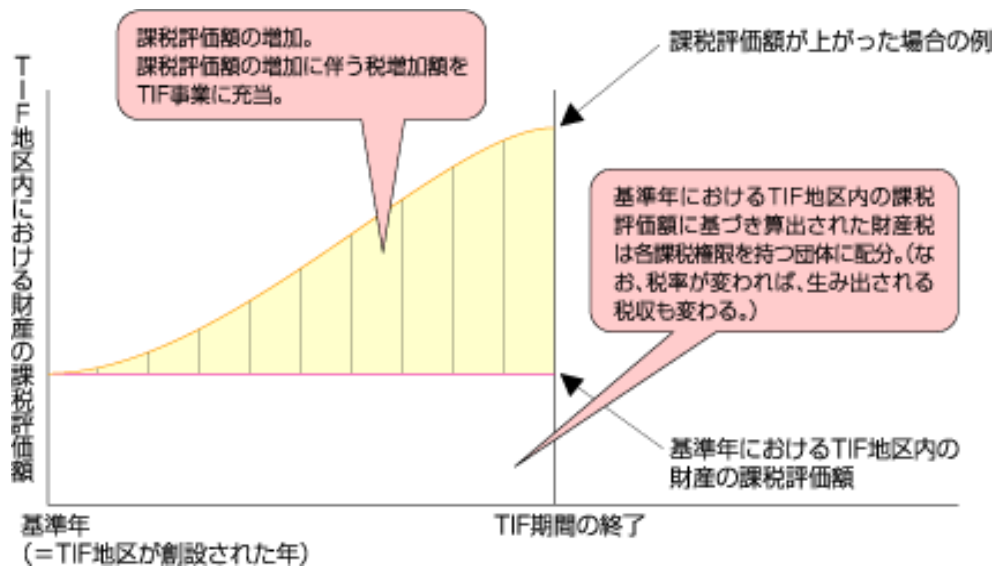
現在では49州とコロンビア特別区においてTIF法が制定されている（2005年時点）。

従来までの一般的な公共事業を行った場合、自治体に従後（事業後）に市街地から受け取る固定資産税は、今までは一般財源に参入されてきました。しかし、T I F 事業の場合、従後大きく上昇する固定資産税の増収分を、事業の原資にできる。つまり増収見込み分を前倒しでT I F 債を発行することで、それを公共事業資金として調達することができる。

また、起債者が自治体となることで、民間ディベロッパーは事業リスクを軽減でき、同時に自治体は補助金導入を小さくもできます。T I F 事業はこのように、自治体そして事業者にとって、お互いにギブアンドテイクであることが多く、このため多くの事業で利用されている状況です。また、T I F 法は、汎用性が高く、確かに州法でその使途が規定されているものの、様々な目的に利用でき、水道・下水道などの基盤整備から、歩道整備、街灯計画、土地買収、そして計画費や調査・技術費などのソフトコストまで、固定資産税の増収分を事業の財源として利用できる。

では、T I F 債が米国において普及した大きな要因としては何か、それは連邦政府からの補助金の減少や都市部における経済的・社会的衰退の一方で、増税に対する住民の反対があったことが挙げられる。【今日の日本においても同様の傾向にある】

T I F の図



～T I F 債起債に際してのプロセス～

- ① T I F 設立による地域再生への発意
 - 地域住民、選出議員等からの要請
 - 開発業者からの提案
 - 行政内部からの提案
- ② 指定されたT I F 地区におけるT I F の必要性&事業実現可能性の調査。
 - 民間業者の事業参画への興味を判断する必要がある
- ③ T I F 地区の物理的状況&物理的範囲を判断する。
 - 荒廃している or 衰退している、街や建物の老朽度、不法利用、不適格建築物、放置建築物等の検討を実施する
- ④ 再生計画案の作成
 - 土地建物などの状況調査を元に、地域における課題を抽出し、それに基づく土地利用計画及び事業案
- ⑤ 開発計画書の作成
 - T I F 地区の適用範囲、T I F 事業予算、民間業者参画のインセンティブの説明、学校区へのT I F の財政的影響、市の総合計画との整合性。
 - T I F 基準額の算定
 - 民間開発業者の選定
- ⑥ T I F に関する市条例の草稿、採択
 - 計画の縦覧
 - 公聴会の実施
- ⑦ T I F 債の実施
 - 開発資金の調達
 - 開発事業の実施

第2節 T I F 債の実施例

実際 TIF が導入され都市再生に成功した事例を挙げ、またその事例から日本に導入する際の注意点、問題点を探っていきたい。

1. イリノイ州

TIF が最初に導入されたのは 1952 年カリフォルニア州であり、現在ではほとんどの州で TIF を認める措置がとられている。イリノイ州においては特に活発に TIF が活用されていて、イリノイ州の大都市であるシカゴでも TIF が導入されている。

イリノイ州市町村における TIF 導入決定のプロセスにおいては市町村議会だけではなく、住民、関係課税団体などの意見が入る仕組みとなっている。また、TIF 地区設置後も、関係課税団体らによる TIF の進行情報、状態などのチェックがはいる。

地方債を発行する際には、潜在的な投資家、会社などによってその地方債に関する精査が行われることとなる。地方債の元利償還能力に対する評価が低ければ、発行コストは上がり、最悪の場合には、投資家が地方債を購入しないということも起こるからである。その為、発行体は TIF 事業への資金供給方法などについてファイナンシャルアドバイザーといった専門家などの助言を受けながら決めていくこともある。

またイリノイ州の場合、財産税の約 60%が学校区へ配分されており財産税制度の取扱は学校区に与える影響が大きい。学校区への T I F の財政的影響を取り上げられることも多い。そして次に開発計画等に関する公聴会を開催する。市の代表者および T I F 地区において課税権限を有する団体（学校区等）の代表者からなる共同検討委員会が設置され、ここでも開発計画等の検討がなされる。関係者からの意見を基に開発計画等の変更も可能である。そして市議会における審議を経て、市による条例の採択が行われる。（ここでは連邦政府・州政府での承認は必要とされていない。）そして最後に開発を通じた財産税増加額を償還財源とした起債等による T I F 事業を実施する。（なお、イリノイ州においては、地方団体による T I F 事業実施プロセスの監視も行われており、T I F 実施市町村と学校区等の課税団体は、毎年 T I F の進捗状況の再検討を行うこととなっている。）

またイリノイ州市町村の場合、TIF の為に発行される地方債を州法上、一般財源保証債、レベニュー債、ダブルバレル債として発行する事が可能である。一般財源保証債の発行手続きは、各市町村のホームルールの採用可否によってその手続きが異なる。ホームルール採用の市町村では住民投票が課されないが、ホームルールを採用していない市町村では、例外をのぞき、住民投票を求める。

一方、レベニュー債や、ダブルバレル債として発行する場合においても、住民による住民投票の請願によって、投票にかけられることもありうる。

①レベニュー債

これは地方債の発行体の信用力ではなく、特定の歳入などを償還財源として発行するものである。またこれの発行にいたってはイリノイ州の場合住民投票手続が不要であるためしばしば利用されている。

②一般財源保証債

これは地方債を発行する主体がその全信用力や課税権限によってその地方債の元利償還

を保証するものである。そのためレベニュー債に比べて元利償還の安全性が高く、低利の資金調達が可能となる。しかしこれを発行するには住民投票手続が必要な場合もあり、レベニュー債に比べてそれほど活用されない。

③ 免税私的活動債

私的活動債の特徴は、発行された地方債の収入が非政府機関などのための融資に利用され、非政府機関が地方債の元利償還を実質的に行うことである。また、免税債券として発行され、免税地方債と同じ利率で融資を受けることにより、非政府機関にとっても低利での資金調達が可能となるというメリットもある。

2. シカゴ市

シカゴで初めて TIF 法が制定されたのは 1977 年のことで、1984 年に始めて North Loop 再開発地区に TIF 地区が指定された。1993 年以降は、TIF 地区が増加して今ではアメリカ合衆国の中でも特に TIF を活用している自治体として有名になった。シカゴでは多くの地区の開発が好調であり、その中でも特に「セントラルループ」という高架式鉄道の整備は市の基盤整備が遅れていた中心市街地の利便性を高めた成功事例としてよく知られている。

TIF の資金は、インフラストラクチャー、他の公共施設の改良、民間の住居、商業、工業開発への直接助成金として使用できる。それらの優先順位は市議会によって承認された開発計画のなかで提示される。

TIF を導入する事によって民間開発事業の活性化、雇用の創出、また市の税収が増えるなどの経済効果を生み出している。

シカゴでは、隣接する TIF 地区間で、TIF 地区の余剰増収分を別地区に投入できる事が再開発計画書で取り決められている。また、あとで隣接する TIF 地区が創設された場合には、計画内容を修正し新規の TIF との関係を追加できる。この制度は周囲の TIF 地区と経済的な依存関係を築く事ができる。

3. ミルウォーキー市

アメリカ合衆国ウィスコンシン州最大の都市でもあるミルウォーキーでも TIF が活用されていて、ここでは TIF 地区を TID (Tax Increment District) と呼んでいる。

ウィスコンシン州の TIF 法は TID の種類別に規則を設けている。その理由として、グリーンフィールドの開発よりも、荒廃地区の開発の方が費用がかかるという事がいえる。その為に荒廃 TID はその他の TID よりも稼働期間が長く設けられている。

TIF 資金の利用として認められているものには、公共事業を含む資本費用、新しい建築物あるいは構造物、建築物の取り壊し・改修・修復・改造、整地、管理費、移転費用、インフラの整備等がある。また、不適切な費用としては管理棟、警察署、消防署、図書館、学校、公共施設の建設、増築や一般政府営業経費などが指定されている。

ミルウォーキーの TIF 制度の特徴は TIF 地区を重複させることが可能となっている。多いケースでは、2 つ目の地区の償還の為に時間を加える為に、重複させるか、企画が加えられる場合に新規で TIF が創設される場合がある。

1 つ目の地区が終了後、全ての増収益は 2 つ目の地区に移行し、2 つとも実行中であれば 2 つ目の基礎価値は 1 つ目の増加価値になる。基本的に 2 つ目の TIF 地区の為に企画が発案されるまでは重複することはされない。多くのケースでは、機能していない最初の地区を越えて 2 つ目の地区が設定される。収益の割合分担は行政主導で行われ、行政側にとっては都合の良い制度となっている。

またミルウォーキーの場合、企画計画は後に修正される事が可能である。しかし修正においては公聴会、JRB による決議などが必要とされていて、修正は何回でも行える。

4. TIF を導入して

TIF 資金を積極的に街路整備に活用することは、民間開発への良い刺激になっており、TIF による街路整備は一般の街路整備事業と違い、必要不十分な整備の抑制にもなっている事がわかった。

TIF 資金の使途の広さは、計画修正によりプログラムの実行期間中に生じる変更にも柔軟に対応できる。これにより計画し、資金調達して、計画実行という従来の再開発事業と違い、資金調達と計画実行を調整しながら両立できるようになった。

第3節 T I F 債の問題点 ～T I F 債起債に際しての課題・障壁～

日本においてT I F制度を導入するに際して、起債制限比率（地方債許可方針において定められた地方債の許可制限に係る指標で、20%以上になると、地方債の発行が制限される）が20%を越えない範囲で地方債を発行するか、または使途と償還財源を明確にした起債の場合には起債制限比率を越えてもかまわないといった内容の法律を立法することが必要となる。

また、仮にT I F債を日本において導入することで資金を集めることに成功し、その資金によってインフラ整備等の公共整備を行うことで企業を集積できたとする。そしてその結果として、地価が高騰し固定資産税が増収しても我が国の固定資産税は米国におけるT I F債権徴税方法である財産税より税率が低いため、固定資産税のみでの資金徴収は少々難しいかもしれない。その解決法の1つとしては開発により増加が見込まれるいくつかの税金の増税収入を併用することが「我が国における地域開発事業へのTIF導入に関する研究」において提案されている。具体的には、第一に固定資産税・都市計画税の増税収入を資金回収源とし、事業所税・市町村民税法人分・都道府県民税法人分・事業税といった開発該当地域での売上額増加により生じる増税収入も、場合により補完的・部分的に加える形式である。この場合、都道府県税法人分や事業税は都道府県税であるため、各都道府県の許可が必要となる。そのため、通常想定されているよりも更に公共性が高く、より市民の人々にとって利益を得られるプラン、新規鉄道敷設事業のような都道府県全体として売上額増加が見込まれるプランが求められることになる。

市町村が地方債を発行する際においても、都道府県・指定都市にあっては総務大臣、市町村・特別区等にあっては都道府県知事の許可を受けなければならない、現段階でT I F導入が検討されたとしても、T I Fが本来持つ自立的、機動的な都市再生手法としての役割を必ずしも果たせるとは限らない。しかし、近年地方分権が叫ばれ、道州制についての議論が本格化するなど、その機運は高まっていると言える。

第4節 T I F 債は日本で通用するのか？

TIF をわが国に導入するに際しては、TIF 地区指定への公共性の維持および債権の担保性確保の観点から、米国に見られるような各種アセスメント技術や法的整備が不可欠である。

第一に地区選定 TIF を導入するには、その指定地域の再開発効果による増収分を特定地域の再活性化のためにだけに使用するため、その地区選定に関しては、設定要件の明示及びその公平性の確保による市民の合意が非常に重要になる。さらに、当地区の再開発により、市民全体への利益供与にどこまで貢献できるか、また、どの地区をどのように整備することが、税収増ばかりではなく戦略的整備や開発の相乗効果が期待できるかなど、自治体の収入増につながり市民便益供与に向けてより効果が高いのかを、具体的なシミュレーションなどにより市民に示すことが、公平感のある市民合意プロセスを作り上げる上で重要となってくる。

第二に、開発の増収効果市民投資が公共的整備に関して生かされることは有意義なことだが、その投資は開発効果をアセスメントした上で、すべての情報が市民投資家に対してはっきりとディスクロージャーされる必要がある。都市の中心としての「まち」を自分達の手で形成して行こうとする市民の意思により債権を購入し、調達資金を小口化することで、リスク分散することも必要な措置の一部になる。そのためにも、市民相互に共有意識の誘発を進め、TIF 事業の主体を、市民組織にし、それを行政が支援する形で、事業化することが有効である。米国の事例においても、都市再開発において、非営利法人 N P O である CDC (Community development corporation) によって大きな効果を得ているケースが多くある。

日本で TIF を取り入れるには以上の要素が重要となってくる。

第3章まとめ

第3章では T I F 債について様々な角度から焦点を当ててきた。それによって第2章で明らかになった京都南部の潜在的な能力を補助するために T I F 債が有効な手段ではないかと考える。T I F 債とは借金であり、アメリカが起源である。アメリカでは大きな成功を収めており、導入する地区は増加している。

そこで T I F 債を国内に導入することを考えるが問題が生じる。①起債制限比率②アメリカと日本の税の仕組みの違い③導入されるまでの期間の長さ④シミュレーションの少なさ

今後の我が国の課題としては、我が国で実際に行われた過去の開発事例に TIF 債を導入したと仮定した場合の開発利益の分析を行い、我が国で TIF 債 事業を行った際の採算の目安をつけると共に、米国 TIF 債 の特徴や仕組の詳細をより詳しく紹介していくことが必要であると考えられる。

参考資料として財団法人大阪湾ベイエリア開発推進機構が、JR 東部市場前駅、JR 加島駅を対象として T I F 債事業について検討を行っている。¹ ²

¹ 都市開発整備のための新たな資金調達制度に関する調査（概要）
http://www.o-bay.or.jp/page/research_pdf/18_1.pdf

² 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
—名古屋市長さしま地区を対象としたシミュレーション分析—

第4章 政策提言 ～ T I F 債の積極的導入～

第1節 資金源としての T I F 債導入

第1章、第2章では京都市を分析し、京都市南部の開発の遅れをおさえ（①土地確保の難しさ②企業進出が容易ではないこと③政策の失敗④インフラ整備の遅れ）、その反面で T I F 債を導入した際に投資家が安心して投資できるような潜在能力が京都市南部には存在するのではないかと結論に至った。

第3章では T I F 債について様々な角度から焦点を当て、国内に導入する際には課題が存在することも認めつつ（①起債制限比率②アメリカと日本の税の仕組みの違い③導入されるまでの期間の長さ④シミュレーションの少なさ）また第2章で明らかになった京都南部の潜在的な能力を補助するために T I F 債が有効な手段ではないかと考えた。

第4章では T I F 債を京都市に導入すればどうなるかということを考えていく。

まず京都市の事業予算は

	22年度当初予算	21年度当初予算
京都市一般会計	7,687億円	6,940億円
うち産業観光局所管分	1,417億円	872億円 となっている。

国内で数少ない T I F 債導入のシミュレーションによると大阪湾ベイエリアに T I F 地区を設置した場合、最大96億円、神戸ハーバーランドに至っては150億円の資金確保が見込めるといふ。

そこで京都市に T I F 地区を導入すれば第1章から示してきた京都市の課題を解決する補助となるのではないかと考える。具体的に京都市南部のどの地区に T I F 地区を設置するかは第2節において考えていく。

第2節 T I F 地区の設置

TIF 債実施における課題の整理

- ア. 地方債を発行するに辺り投資家が納得するインセンティブの必要性
- イ. 民間業者が納得するインセンティブの必要性
- ウ. T I F 地区の人々が納得するインセンティブの必要性

TIF 債導入によって改善されるであろう京都南部の課題の整理

- ① 土地の不足
- ② 企業立地のインセンティブが十分ではない
- ③ インフラ整備の遅れ
- ④ 地方自治体による新たな開発・再開発のための資金調達手法としての提案

以上の課題を解決するために TIF 地区の設置を提案する。
具体的にらくなん地区、伏見地区、南区、下京区に TIF 地区を設置する。
そして①土地の買収②法人税の減税③インフラの整備を行う。

つまり京都市南部は第 2 章で示した様々な計画があるため投資家は納得して投資することができる。(ア. 投資家が納得するインセンティブの存在性)

そして開発による固定資産税増収分をさらに①②③④に補充。固定資産税のみでの資金徴収は難しい場合は開発により増加が見込まれるいくつかの税金の増税収入を併用する。

(「我が国における地域開発事業への TIF 導入に関する研究」より)

すなわち投資家は第 2 章で示した様々な計画があるため納得して投資することができる。投資によって得られた T I F 財源を①土地を買収し②法人税を下げることにより企業立地が行いやすくなり、(イ.民間業者が納得するインセンティブ)、また③インフラを整備し(ウ. T I F 地区の人々が納得するインセンティブ) ④地方自治体による新たな開発・再開発を行うのである。

さらに開発による固定資産増収分を①②③④にあて継続的な発展を目指すと共に、政府と市民が、さらには企業においても有益な利益を得られるような政策であると考え

以上を本論の政策提言とする。

先行論文・参考文献・データ出典

《先行論文》

- ・ 海道清信（2001）『コンパクトシティ』学芸出版社
- ・ 海道清信（2007）『コンパクトシティの計画とデザイン』学芸出版社
- ・ 八田「我が国における地域開発事業への TIF 導入に関する研究」

《参考文献》

- ・ 近畿経済産業局（2010）「近畿地域における産業クラスター計画の総括編」
- ・ 経済産業省・国土交通省（2006）「中心市街地活性化法の概要と支援策について」
- ・ 経済産業省近畿経済産業局「産業クラスターとは…」
- ・ 京都市都市計画課「京都市の都市計画」
- ・ 京都市『Do You KYOTO?」～「カーボン・ゼロ」を目指す「地球共生型都市・京都」～』

・ 海外事務所特集「Tax Increment Financing～イリノイ州市町村の例を中心に～」

http://www.clair.or.jp/j/forum/forum/sp_jimu/194_2/index.html

わが国における地域開発事業への TIF 導入に関する研究

<http://library.jsce.or.jp/jsce/open/00035/2005/60-6/60-6-0325.pdf>

工業地域再生マネジメント手法としての TIF に関する研究

<http://ud.t.u-tokyo.ac.jp/works/w06/shibata.pdf>

米国における都市再生のさまざまな取り組み

http://www.murc.jp/report/ufj_report/902/42.pdf

米国地方債の概要とその活用事例

http://www.clair.or.jp/j/forum/c_report/cr_gaiyo287.html

《データ出典》

- ・ 国土交通省都市・地域整備局HP
- ・ 京都南部らくなん進都HP
- ・ 京都府HP「市区町村別の住宅地及び商業地の平均価格・平均変動率」

<http://www.pref.kyoto.jp/youchi/resources/1284512232356.pdf>

・ 京都市情報館

<http://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/cmsfiles/contents/0000086/86731/kossian.pdf>

財団法人大阪湾ベイエリア開発推進機構

http://www.o-bay.or.jp/page/research_pdf/18_1.pdf

- ・ www.yomiuri.co.jp
- ・ green.cool.ne.jp/0/25.htm
- ・ www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000005198.html