

サンフランシスコ共同体公益地区条例 - ジャパンタウンに関する一般質疑応答

2006年秋

ニューシティアメリカインコーポレーション、マルコ・リ・マンドリ作成

2004年共同体公益地区条例は、2月、サンフランシスコ評議会により満場一致で採択され、2004年3月、ギャビン・ニューサム市長の署名によって制定された。それ以来、多くのCBDが設立され、市全体において、新CBD設立の動きが活発化している。この文書では、サンフランシスコの新CBD条例で賄われうるサービスの概要を簡潔に記述した。

以下、ジャパンタウン新共同体公益地区 (CBD) の形成に関して、ジャパンタウンの事業主、資産所有者、居住者、共同体メンバーから出されうる一般的な質疑応答例を記載する。

サンフランシスコ共同体公益地区(CBD) とは何か？

簡単に言えば、CBDとは、特殊な公共利益を受ける地区の設立を許可する地方条例である。この「特殊公共利益」地区は、安定した収益源創設の機能を果たし、関係する資産所有者の郵便投票により設立され、評議会の条例採択で完結する。2004年、評議会は、サンフランシスコの事業と租税を規定する事業増進地区処理第15条を採択して、全国資産事業増進地区(PBID)制度(街路公道法第3660項)を修正した。修正条項では、地区の存続期間が延長され、資産の混合利用を許可し、賦課投票処置を始動する、より適正な請願基準比重値が規定された。

地区設立には、該当地区での主要資産所有者の支持の程度を判断するため、評議会が公聴会を開催し、賦課の是非を問う投票用紙が郵送されなければならない。

何故ジャパンタウンの事業主、資産所有者、或いは居住者が、更に金銭を支払うのか？市がそれらのサービスを提供すべきではないのか？

米国の自治体は、(資産税、消費税、宿泊税、法人税、特別歳入等)さまざまな方法で国民に課税し、その収入を一般公共サービスにあてている。これらのサービスは、歴史的に見て上現在進行中ではあるが、通常、警察、消防、公共交通機関、上下水、都市計画、街路、外灯、社会文化事業、環境事業、ごみとリサイクル、住宅供給等である。これらのサービスは、ある特定の地区や商業地区の特殊な需要には対応しないし、また、できるものでもない。

これらは、通常、「路肩から路肩へ」サービスを運ぶ「一般公共利益」と解釈することで簡素化できる。一方、「特殊公共利益」は、非営利財源によって、「路肩から所有地の境界まで」サービスを運ぶ。普通、人は道路の真中を歩かないので、公民権に関する経験を、この、「路肩から所有地の境界まで」の中に見い出している。この地域における経験が、肯定的にせよ否定的にせよ、ある特定の地区や地域へのイメージを形作っているのだ。

歩道の清掃、スチームクリーニング、粗大ごみ及び落書きの迅速な除去、非合法野営への対応、防犯強化、治安設備を含む、これらの特殊な需要に対応すべく、国と地方自治体は、資産所有者が希望する場合、賦課を支払って特殊公共利益を受ける事を可能にする条例を採択したのである。それらが、法律によって地区にとどまり、賦課支払者で構成する地方ベースの非営利団体によって管理される以上、これらの特殊公共利益賦課は、おそらく最も効率的かつ効果的な資金源である。

ジャパントウンCBDは、どんな「特殊公共利益」の財源になりうるのか？

どんな特殊サービスが資金を受けるかは、根拠となる条例或いは法律に詳述されている。それらを、市が通常、一般財源を通して提供するサービスに加え、より以上に、合法的に含むことができるのみである。そのような特殊公共利益には、以下が含まれる。

- 公民権における清掃、歩道及び排水溝の清掃 (一般公共利益対特殊公共利益)
- 地区歩道のスチーム清掃
- 廃物及び粗大ごみの追加除去
- 地区警察によるサービスに加えての防犯サービス
- 防犯カメラの設置
- 駐車場サービス或いは交通機関関連サービス
- 経済開発
- 特殊照明
- 商業アトラクションと、妥当な業種混合の保持と構成
- 土地使用に関する計画、土地使用区分
- 落書きの除去
- 弁護活動
- 商業地区或いは地域代表としての運営、弁護活動
- 美化及び装飾
- 街路樹のメンテナンス、植樹、散水等
- 宣伝と販促(商業地区のみ)
- 特殊なコミュニティー或いは地域の催し物、祭典、行事
- 公共スペースの開発と管理 (ピースプラザ、ブキャナンプラザ)

ジャパントウンCBD形成によって、市が、一般の公共サービスを停止する事は有るか？

法令(国家憲法第8条d)により、資産賦課は、一般の公共福祉ではなく、特殊公共福祉のみに対して財源となりうる。一般の公共福祉は、市の全区画に割り当てられており、公共或いは一般の歳入を資金源とする。全米の自治体は、通常、「サービス基準協定」を採択し、市が、共同体公益地区の創設に伴い、サービスを停止しないよう規定している。

過去の例からみて、共同体公益地区運営団体が形成されると、通常、その地区の私有資産所有者は、地区の設定以前より、市の一般公共利益を多く受けるようになる。これは、これらの資産所有者が、今や組織され、街路樹、ごみ箱、外灯の追加、歩道の修理等の要求ができるようになった事実によるものであり、CBD賦課歳入は、それらの追加資本活用を維持することができる。

ジャパントウンCBDはどうやって形成されるのか？

ジャパントウンCBD委員会は、地区の「主要資産所有者」を含む多様な関係者間で構成される。ジャパントウンCBD委員会は、会合し、先行調査を行う地区の範囲を決定し、それから、対象地区のCBD/共同体公益地区形成における支持程度の分析調査を実施する。

主要資産所有者の少なくとも20%から**25%**が特殊地区の構想に支持を表明すると想定して、CBD委員会はその後、CBDの形成過程に入る。その形成過程は、以下を含む。

- 委員会は、全ての関係者、特に主要資産所有者の参加に重点を置いて拡大される。国家憲法では、資産賦課地区は、賦課の是非を問う投票を通して、対象地区の主要資産所有者の過半数支持があった場合にのみ形成できると規定している。資産所有者の重要度は、資産査定額ではなく、むしろその資産所有者が、地区全体の予算にどれだけ貢献するかで決定される。少数の主要資産所有者が、その地区において著しい影響をもつ場合もある。地区形成を成功させるには、早い段階において、それら所有者の支持を認識することが決め手である。
- 委員会は、地域における**CBD**計画を保証する。計画には、以下の事が略述される。資金をうける特殊サービス、公益地区の期間、境界、各資産所有者の経費計算を特定する賦課方法、利益地区(あれば)、賦課停止に関する特別規定、地区の構造と運営。
- **CBD**計画が、委員会で総意承認されるに伴い、計画書は、市代理人事務所に検査の為提出され、賦課専門家により、計画書が国家憲法第8条dの条件を満たすことが証明される。提案賦課は、規定された公益に相対するものでなければならない。ひとたび、地区運営計画と専門家報告書が市代理人事務所に承認されると、請願活動が巡回し、所有者の資産比重に応じて、最低**30%**の提供を訴える。たとえば、**CBD**の初年度予算が**150,000**ドルだとすると、**CBD**を保証する請願は、提案地

区で、45,000ドルに相当する資金に署名がされていなければならない。30%の比重基準値が達成されると、請願書が、経済労働開発市長事務局に提出され、処理される。

- 経済労働開発市長事務局は、「趣旨決議」摘要書を、評議会の為に作成する。国家憲法によると、資産所有者は、賦課の是非を問う投票或いは公聴会を通して、地区形成における賛否表示が可能でなければならない。趣旨決議採択により、評議会は、市事務局に対して、影響を受ける各資産所有者への投票用紙郵送を指導する。資産所有者は、45日から60日以内に、その投票用紙を返送しなければならない。郵送投票用紙は、公聴会決議までに返送される必要がある。
- 公聴会の公開宣誓決議にあたって、投票事務局は、返送投票用紙を計算し、支持か否かに分類する。もし、支持数が反対数を上回れば、評議会は、公共利益を受ける地区の賦課徴収条例を採択する。市はそれから、郡に対して、次期資産税請求賦課が、地区運営計画と専門家報告書に一致するよう通知する。

CBD賦課はどうやって徴収されるのか？

地方条例で規定された通り、CBD賦課は、サンフランシスコ郡によって発行される年次資産税請求書中に、別途項目として記載される。資産税請求書は、秋期に分配され、一括或いは2回分割での支払いが予期される。サンフランシスコ郡は、CBDから徴収した賦課額を、サンフランシスコMOEWDに分配しなければならない。MOEWDはその後、その賦課額を、計画書中の認可に応じて、運営団体に送付する。資産税の執行と上訴に関する現行法令が、CBD賦課に対しても適用される。

CBD制定に伴って、ジャパントウンの全ての区画に賦課支払義務が生じるのか？

計画中に、明確に限定した記載のない限り、特殊公益地区の範囲内にある全ての区画の所有者が、CBDに対して支払いを行わなければならない。これは、地方、郡、州、そして国の所有地を含む。加えて、免税対象となる組織の資産は、資産税の対象からは免除されるが、特殊地区賦課からは必ずしも免除される必要はない。特別地区賦課から免除される唯一の方法は、特殊地区資金によるサービスから、なんらの恩恵も受けていないという、「明確かつ完全な」証拠を示すことである。

いったん制定された共同体公益地区は、どのぐらいの期間継続するのか？

サンフランシスコに於て、CBD条例は、最大15年間の期限を有する。この長さは、資産所有者が、その地区に特殊公益をもたらす資本活用計画への資金提供を希望する場合、それを決定するのを可能にしている。共同体公益地区は、15年を超過しない限り、いかなる期限でも形成できる。いったん期限が完了した場合、公益を受ける資産所有者が希望すれば、特殊公益への資金提供を継続する条項が再度繰り返されることとなる。

共同体公益地区が思ったように機能しなかった場合、どうやって廃止できるのか？

地方条例で、年次再検討過程に応じたCBDの廃止に関して規定されている。その地区が現存する間、資産所有者が共同体公益地区廃止を申請できる期間が、毎年30日間ある。その30日間に、割当賦課の50%或いはそれ以上を支払っている不動産所有者一同が、書面により申請すれば、CBD地区の廃止処置が開始される。運営委員会は、実際に行動に移す前に、CBD廃止に関して公聴会を開催する。

その長期的性質上、この新条例は、展望の拡大とその維持と同様に、地域に、より永久的な向上をもたらす地域活性化に関する経済発展計画をも考慮されている。もしその共同体公益地区に負債があった場合、地区を廃止することはできない。共同体公益地区廃止に先立って、債務或いは資本活用の貸付金といった形態での負債は、完済されていなければならない。

制定された共同体公益地区の基金は、誰が管理するのか？

共同体公益地区の創設に伴い、通常、非営利団体が指定あるいは設定される。この非営利団体の運営委員会の大部分は、その共同体公益地区に拠出する資産所有者で構成されるのが普通だが、地方条例によって、「共同体公益地区の運営組織に於ては、投票権会員の少なくとも20%は、その地区内に位置する商業施設資産を所有しない、或いは利益の所有権を持たない事業主であること」が規定されている。(サンフランシスコ事業租税法、第15条1511項)この団体は、既存の団体であることも可能だが、通常、新共同体公益地区の境界に基いて新団体が形成される。これは、多益団体或いは公益団体であることも可能である。

このCBD運営非営利団体は、次に、投資者グループを代表して、地区管理のため市や事務所との契約に入る。法令では、通常、資産所有者が委員会を自由に任命/選任できるべく保証されている。法により、共同体公益地区内で発生した賦課は、その地区内での特殊事業にあてられなければならない。地区は、「特殊公益」資金を提供できるのみなので、市は、課税額による現行のサービス基準を下げることはできない。

いったん制定された後で、市が賦課額を引き上げることができるのか？

法令により、年間賦課額の引き上げ手順が予め規定され、その地区のCBD計画に盛り込まれている場合のみ、賦課額の引き上げが可能である。市が創設したり、管理したりする基金ではないため、市が独断で賦課額を引き上げることはできない。賦課額は、前もって指定された消費者物価指数因数によってか、土地使用上の変化(駐車場が商業施設やコンドミニアムに改造される等)に伴ってのみ引き上げられうる。

共同体公益地区 (CBD) に類似した地区は、バイエリア及び全米に幾つ存在するのか？

サンフランシスコ：2006年8月現在、CBD5地区とPBID2地区が、それぞれの資産所有者に承認された。現在、更に5地区が調査中

ニューヨーク市：55地区

ロサンゼルス：33地区、更に4地区が形成段階にある

サンディエゴ：6地区（新規資産に基づく）

オークランド：6地区、更に2地区が形成中

バークレー：3地区

ニューシティアメリカ社により、これ迄にサンフランシスコ市で形成された共同体公益地区

- フィッシャーマンズワーフ（2005年7月）
- ノイバレー/24番通り（2005年8月）
- ノースオブマーケット/テンダーロイン（2005年8月）
- カストロ/アッパーマーケット（2005年8月）
- フィルモアジャズ地区（2006年8月）

ニューシティアメリカ社により、ベイエリアで調査中及び/あるいは形成段階にある共同体公益地区

- ジャパンタウン
- セントラルマーケット通り
- ヤーバブエナ公園
- オークランド コリアンタウン
- BIDポートサイド（フィッシャーマンズワーフの第二段階）

執筆者：

ニューシティアメリカインコーポレーション

社長 マルコ・リ・マンドリ

電話番号：（888）356-2726

ウェブサイト：www.newcityamerica.com