

9-2 B I Dの研究

(1) B I Dとは

B I D=Business Improvement District=ビジネス改善地区

(2) 背景

1965年、カナダ・トロント市の Alex Ling 氏が、自分が経営する店のある地区の落書きやごみの散乱、破損などが目立ち治安が非常に悪くなっていることに気付いていた。そこで、地区内の小売業者と図って、何らかの改善ができないか検討を始めた。行政からの支援は期待できなかったため、小売業者たちがそれぞれの事業規模に準じて税金のような形で資金を出し合い、資金をプールして、街路の整備、清掃、ごみの回収、街路灯の設置などに使用した結果、地区は急激な改善を示し、小売業者の売上も増えることとなった。このアイデアは、瞬く間に広がり、米国、英国にまで広がりを示した。

米国では、1980年代に不況と自治体の財政難とによって、都市中心部が空洞化し、治安が悪化、行政サービスも低下し、住民は郊外に移転していった。そこで、地元地権者が立ち上がり、自ら財源を負担して中心市街地の再生を行うという機運が生まれて来た。そこからB I D制度が生まれてきた。

英国では、1980年代に大型店の郊外乱立が起こり、中心市街地は店が閉鎖しまさに空洞化が起きていた。サッチャー政権は、この事態に再開発を盛んに行ったが、このようなハードの開発だけでは成果をえることができず、ソフトな開発が必要となり、タウンマネージメント (TM) を中心として様々な都市再生が行われていった。財源の確保として、米国で成功をおさめつつあったB I D制度を導入する。

(3) 米国の制度のスキーム

B I Dは、中心市街地の活性化のためのツールの一つで、特定地区を対象として、地区内の土地・建物の所有者から強制的に集められた資金で、地区改善の事業を、地区内のステークホルダーが自ら組織化して、事業を行うものである。B I D制度にもとづく組織は、州法に基づく準地方公共団体となり、地区内の資産保有者の2/3以上の同意によって発足する。事業は、B I D組織の理事会（資産保有者により構成）で決定される。

(4) 財源の徴収

B I Dは州法および市条例に定められ、市の課税権を活用してB I D税源として、地区内資産所有者（土地と建物）から徴収する。集められた資金は、市の会計とは別枠として処理され、B I D組織に交付される。なお、ニューヨーク市の場合は、B I

D負担金は、固定資産税の20%以内とすると定められている。

(5) B I Dの主な事業例

- 1) 清掃および維持・管理事業（ごみ収集、落書き除去など）
- 2) 警備事業（パトロール）
- 3) マーケティング事業（イベント、ニューズレター発行）
- 4) 企業誘致（市場調査、テナント誘致）
- 5) 公共空間における規則（路上販売、パフォーマンス、荷捌きなど）
- 6) 駐車場および交通マネージメント
- 7) 都市デザインの管理（景観、デザインガイド作成、看板、サイン）
- 8) 社会事業（ホームレス救済）
- 9) 構想・戦略の策定
- 10) 基盤整備事業（街灯、ストリートファニチャー、植栽）

(6) 大阪版B I D

2015年2月

大阪市エリアマネージメント活動促進条例が制定された

第1条（目的）

この条例は、エリアマネージメント活動に関する認定、当該計画の実施に要する費用の交付金等に関する事項を定めることとし、市民等発意と創意工夫を生かした質の高い公共空間の創出及び維持発展を促進し、もって都市の魅力向上に資することを目的とする。

第2条（地区運営計画の認定）

認定都市利便増進協定（都市再生特別措置法第76条に規定する認定都市利便増進協定）に基づき、当該認定都市利便増進協定の目的となる都市利便増進施設の一体的な整備又は管理を行おうとする都市再生推進法人は、その行おうとする都市利便増進施設の一体的な整備又は管理に関する計画（以下「地区運営計画」）を作成し、市規則で定めるところにより、これを市長に提出して、その地区運営計画の認定を申請することができる。ただし、都市利便増進施設の一体的な整備又は管理を行う区域における地区計画（都市計画法第12条の4第1項第1号）において、エリアマネージメント活動により適切に都市施設の整備又は管理を行うこととする旨が、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針として定められている場合に限る。

第3条（地区運営計画の変更）

第4条（地区運営計画の廃止）

第5条（年度計画の認定）

第6条（費用の交付等）

本市は、前条1項の認定を受けたエリアマネジメント団体に対し、市長が定めるところにより、当該認定を受けた年度計画に基づき実施される都市利便増進施設の一体的な整備又は管理に要する費用に相当する額を交付するものとする。

2 本市は、前項の規定による交付に要する費用に充てるため、認定整備事業等の実施により利益を受けるものから、地方自治法第224条の規定による分担金を徴収するものとする。

3 前項の分担金の徴収に関する事項については、別の条例で定める。

第7条（実績報告）

第8条（是正措置等）

第9条（地区運営計画の認定の取り消し）

第10条（施行の細目）