

## Business Improvement District (BID) の現状と可能性

小林 敏樹

### 1. はじめに

近年、大都市、地方都市を問わず、地域住民、地権者による自主的なまちづくりの取り組みにより、地区、地域を再生、活性化する取り組みが各地で行われている。具体例を挙げると、大都市では、東京駅周辺の大手町、丸の内、有楽町エリアを中心とする大丸有の取り組み、グランフロント大阪、横浜みなとみらい地区の取り組み、地方では、福岡市 we love 天神協議会の取り組みなどである。こういった取り組みはエリアマネジメントと総称されている。エリアマネジメントとは、「一定の地域（エリア）における良好な住環境等の形成・管理を実現していくための地域住民・地権者によるさまざまな自主的な取り組み（合意形成、財産管理、事業・イベント等の実施、公・民の連携等の取り組みを指し、専門家や支援団体との支援等を含む）」と定義されている<sup>1</sup>。

こういった自主的なまちづくりの取り組みが活発化している背景には、人口減少、少子高齢社会における開発を中心としたまちづくりから管理運営（マネジメント）を中心としたまちづくりに移行しつつあることがまず挙げられる。また、それに関連して、中心市街地活性化法をはじめとする行政主導のまちづくりの限界等（例えば、旧中心市街地活性化法にもとづく TMO の取り組みなどにみられた財源の問題等<sup>2</sup>）がある。

また、小林重敬氏（東京都市大教授）は競争時代の都市づくり、社会関係資本の視点からのエリアマネジメントの必要性を次のように指摘している<sup>3</sup>。まず、競争時代の都市づくりについては、「官（行政）は、規制や補助により、平均的、画一的な都市づくりを進めるのには適しているが、これからの都市づくりは競争の時代の都市づくりとして、積極的に地域特性を重視し、地域価値を高める都市づくりが必要になっている。あるいは、市民に身近なまちづくりとして、地域価値の低下を防ぎ、さらに高めるまちづくりが必要になっている。そのため従来の平均的な、画一的な都市づくりでは対応できない状況が生まれている。」とし、「成熟都市の時代には、社会資本整備に加えて社会関係資本が必要になっている。社会関係資本の構築とは、地域にかかわる地権者、商業者、住民、開発事業者などがつくる社会的組織によって「エリア」の価値を高め、維持する仕組みである。社会関係資本の構築により、お互いの信頼関係を築くうえで、都市づくりガイドラインなどの規範をつくり都市づくり活動を行っている。すなわち、以前の社会資本整備に加えて、社会関係資本の構築が都市づくりの基礎となる時代となっていると考える。そのような社会関係資本の構築により「地域（エリア）」を「つくる」ことから「育てる」ことまで一貫して実践する試みが「エリアマネジメント」である」としている。

<sup>1</sup> 参考文献 国土交通省(2006)

<sup>2</sup> 参考文献 小林敏樹、水口俊典(2003)

<sup>3</sup> 参考文献 小林重敬(2014)

そのほか、これまでの公共施設の整備や管理運営の担い手であった行政の財政水準の悪化によって、これまでの管理水準を維持することが難しくなりつつあり、加えて、環境、エネルギー問題への対応など、必要かつ対応すべき社会的要請がますます増えてきていることもエリアマネジメントの必要性の要因であるとの指摘もある<sup>4</sup>。

エリアマネジメントの取り組みを進めていくうえで問題となるのが、フリーライダーの存在である<sup>5</sup>。小林重敬は、エリアマネジメントとフリーライダーの関係について、「一般に広がりを持った「エリア」では、多くの関係主体、権利者が存在し、個別敷地に特別の管理を行うと、それに伴う外部経済が発生し、フリーライダーが生まれる可能性が高く、一方、逆に個別敷地が外部不経済を発生させる可能性もある。したがって「エリア」の単位でマネジメントする必要がある。そのために、フリーライダーを生じさせないためにも、できる限り多くの関係主体、権利者が一体となって組織を作り「エリアマネジメント」をする必要がある」と指摘している<sup>6</sup>。

そうした中で、自主的なまちづくりを支えるツールの切り札として2000年代前半あたりに、欧米のBusiness Improvement District(以下、BID)の取り組みについての紹介、考察等が盛んに行われた。その後、BIDに関する議論は落ち着いたが、2014年3月の大阪市での通称BID条例(エリアマネジメント推進条例)の成立をうけて、今後各地での議論が再び活発化するものと予測される。そこで、本稿では、アメリカ、イギリスにおけるBIDの現状、大阪市における取り組みの現状を整理し、日本におけるBID導入の課題と可能性を探る。

## 2. BID とは何か (図-1、2)

BIDは、1960～70年代にカナダで生まれ、80年代からアメリカでも導入され始め(詳細は後述)、オーストラリア・ニュージーランド・南アフリカなどでも活用され、00年代からイギリス、ドイツでも制度化されるなど、国際的に普及した制度である。類似制度も含めると、世界で約2000地区あるとされている。各国のBIDの制度は、国や州の法律に基づくものであるため、国や州により制度に違いがあるが、共通する仕組みとしては、下記の項目があげられる。

BIDとは<sup>7</sup>、

- ①中心市街地等で、地理的に明確に区切られた地区が対象となる
- ②不動産所有者や事業者から負担金を徴収する(行政による税徴収→BID団体への交付)
- ③負担金により、維持管理、開発、プロモーションを行う
- ④BIDは、通り、歩道、公園やオープンスペースの維持管理、治安の改善、マーケティング、施設改善、その他の開発を行う
- ⑤これらのサービスは、行政が提供しているサービスに対する付加的なものである。地区の道路等の管理を全てBIDが引き受けるのではなく、ベーシックな管理は行政が受け持ち、グレード

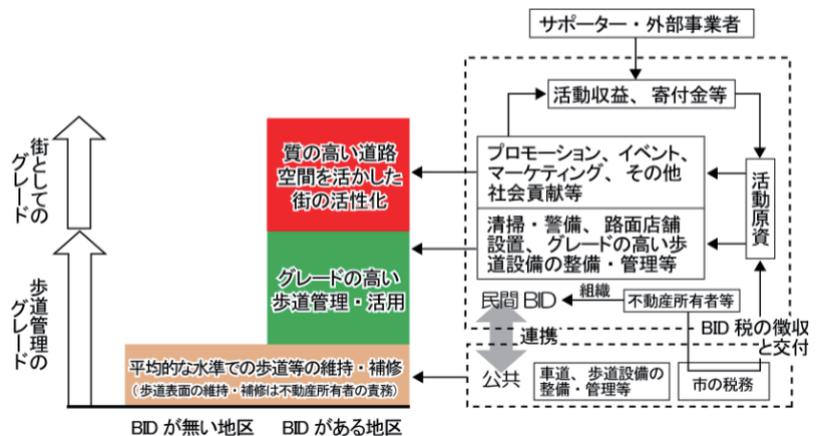


図-1 BIDの取り組みのイメージ(出典:大阪版BID制度検討会資料)

<sup>4</sup> 参考文献 嘉名光市(2014)

<sup>5</sup> フリーライダーの問題以外に、中心市街地の問題と同様に、財源不足の問題もある(参考文献 犬丸秀夫(2013)ほか)。

<sup>6</sup> 参考文献 小林重敬(2014)

<sup>7</sup> 参考文献 Frank Frieesecke(2006)

アップ等を BID が担う。

さらに、世界各国のエリアマネジメント関連制度の組織を公的化の度合いおよび資金調達方法により分類すると(図-2)<sup>8</sup>、BID は公的度が高く、かつ民間財源に依存した組織であることがわかる。また、日本のエリアマネジメントよりも民間財源依存、公的化ともに高い組織であることがわかる。BID に近い組織として日本の中心市街地活性化協議会があるが、財源面で公的財源が多く投入されているため、BID よりも左よりにプロットされる。

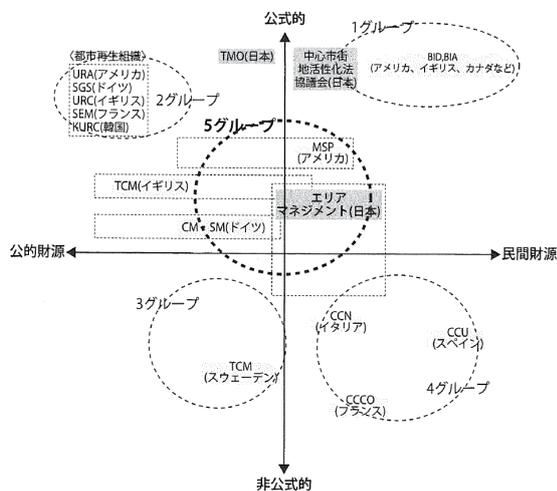


図-2 世界各地のエリアマネジメント関連制度の組織類型分類(出典:参考文献 宋俊煥(2014))

### 3. アメリカにおける BID の現状

#### (1) 背景

1970 年代以降の経済不況および自治体の財政状況の悪化から、中心部の治安の悪化や道路清掃など行政サービスの低下が著しくなり、これらに対して地元地権者が自ら財源を負担して地区の維持管理を進めたのが BID のはじまりといわれている。

またアメリカでは、州の憲法で「ホームルール権」が認められている。日本ではなじみがないが地域の実情に応じて、学校教育、警察、道路等の部分的な行政サービスを提供するだけの「自治体」を形成することが住民の選択により可能となっ

おり、こうしたことも BID 制度が生まれる土壌になったと思われる<sup>9</sup>。また、アメリカでは 1960 年代後半から各州で導入された Special Assessment District (SAD) と呼ばれる特別課税地区(負担金徴収制度)があったことも背景にあるとの指摘もある<sup>10</sup>。SAD とは、ある事業実施に要する費用を、その事業で受益する地区住民等から税として徴収する制度である。

#### (2) BID の起源

BID の起源については、諸説あるといわれているが、一般的には、1969 年にカナダのトロントで、現在の BID に相当する制度が法定化されたことが起源といわれている。1960 年代にトロントでまちなか整備のためのビジネス協議会(任意団体)が組織された。しかし、協議会の活動から利益を得ているにもかかわらず、負担をしない者(フリーライダー)が現れた。そうしたフリーライダー対策として現在の BID につながる制度が提案され、地区活性化に取り組む民間自治組織が商業不動産所有者に対し、付加的な税を課すことができる権限を認める法律が制定された。

その後、アメリカにおける BID の第 1 号は、1975 年にニューオーリンズで設立されたダウントウン開発地区である。そして BID が急速に普及しはじめたのは、1990 年以降である<sup>11</sup>。現在、全米では、約 1,200 の BID があるといわれている<sup>12</sup>。

#### (3) アメリカにおける BID とは

各州法または、市条例に基づく特別区の一<sup>13</sup>

<sup>9</sup> 参考文献 大阪市都市計画局都市計画課(2014)

<sup>10</sup> 参考文献 遠藤新(2006)、北沢猛・アメリカンアーバンデザイン研究会(2002)。これらの参考文献によると、BID は Special Assessment District と違い、指定された地区内で実施できる事業の適用範囲を自由に設定できる。

<sup>11</sup> 参考文献 木田敦彦(2014)

<sup>12</sup> ニューヨーク市 SBS 局および British BIDs 調べ。

<sup>13</sup> 特別区(Special Purpose Districts)と呼ばれる準政府組織の一形態として理解できる(参考文献 北沢猛、アメリカンアーバンデザイン研究会(2002))。そもそもアメリカには 39,044 の一般目的地方政府(郡政府 3033、都市政府 19492、タウンシップ 16519)、14561 の学校区、39381 の特別区があり、一般目的地方政府が広範囲の行政サービスを総合的に供

<sup>8</sup> 参考文献 宋俊煥(2014)

で、特定地区内の不動産所有者<sup>14</sup>から予め定めた額の負担金を徴収する権限を有し、徴収した負担金を使って、地区の活性化のための様々な事業を行う仕組みである。BIDには、理事会が組織され、毎年事業計画を策定・実施する。法律には、資金調達、事業の種類、理事会の規模と設置方法、地区内企業または地権者から地方政府へのBID設置の申請方法等が決められているが、BID設置後はBID制度の運営に関する一切の意思決定はBID理事会によって行われる。また、BID理事会は事業実施主体として他と契約を結ぶことができる。この意味において、BID理事会には地区のまちづくりを実施・促進する組織としての性格があり、従って、BIDは特定の地区で活動するまちづくり組織を設置する制度としての側面を持っている<sup>15</sup>。

#### (4) アメリカにおけるBIDの特徴

①その範囲(地区)を明確にして、②その地区の管理運営を行う主体の位置づけがあり、③期間中に実施するプログラム整備・管理する施設が明示され、④財源の徴収方法や受益者負担の方法等を法的に位置づける、というパッケージが特徴となっている<sup>16</sup>。

地区については、BIDは通常、特定の数街区によって構成される地区において、請願プロセスを通して設立される。したがって広範なエリアを対象とする、自治体等の計画・開発部局とは異なり、BIDの資源と経営の専門性は限られた地区だけに向けられる。主体については、BID団体は、非営利の民間団体であり、BID負担金の負担者の合意(多数決)を前提とし、特定の地区、期間限定(サンセット条項)などの条件のもとで、法的に一定の権限が与えられた機関である。

実施するプログラムについては、制度導入の背景として、都心部の荒廃があったことから、その再生のための「clean&safe」<sup>17</sup>などのサービスが中心となっていたが、現在では、地域集客力の向上や地区の魅力向上のためのプロモーション活動なども行われている。

徴税権や違法行為の取り締まりは自治体の権限として残されるなど、その地区のすべての行政権が付与されるわけではない。一方で、他地区よりグレードの高い公共空間の整備、管理や地区のプロモーション等の、自治体では行いづらい活動に税収(BID負担金)を充てることができる。

#### (5) ニューヨーク市の取り組み

BIDに関する規定は州によって違いがあるため、アメリカ全体のBIDの実態を把握することは難しい。そのため、ここでは、なかでも数多くのBIDが設立されているニューヨーク州の実態についてみていくことにする。

ニューヨーク州におけるBIDの狙いは、市が供給している公共サービスに追加する多様なサービスを供給することによって、地区の物理的な環境を向上させ、ビジネスの立地や消費者の買い物のための来街を誘うことにある<sup>18</sup>。具体的な制度化の経緯は、1976年に前述のSAD制度による先行制度が創設され、その第1号としてフルモントンモール地区が指定されている。1980年にBID設立に関する権限を一般目的地方政府に付与する法律が成立し、以来、一般目的地方政府がBIDを設立することができるようになった。ニューヨーク市では、1981年のニューヨーク州のBID州法の成立を経て、1982年に市議会がBID条例を制定している。

給しているのに対して、特別区は、ある限られた目的を達成するために設立され、限られた行政サービスを提供している(参考文献 Robert H. Nelson(2009))。

<sup>14</sup> 住民は対象外であり追加徴税は免除される。

<sup>15</sup> 民間によって直接的に管理されている疑似公共組織体(quasi-public, privately directed organization)であるとの見方もある(参考文献 矢作弘、明石芳彦(2012))

<sup>16</sup> 参考文献 嘉名光市(2014)

<sup>17</sup> アメリカでは、歩道清掃の法的責務は行政ではなく、事業者にあることからBIDによって運営される清掃サービス、事業者のBID参加への動機づけとなっている(参考文献 (財)自治体国際化協会ロンドン事務所(2011))。

<sup>18</sup> 参考文献 Jill Simone Gross (2005)

ニューヨーク市では、2014年現在、69地区でBIDが設立されている<sup>19</sup> (図-3)。内訳をみると、マンハッタン地区とブルックリン地区が多く、それぞれ1/3を占めている。

1) BIDの組織形態 (図-4)<sup>20</sup>

BIDは制度名であり、この制度に基づいて設置された非営利・民間のまちづくり団体を、DMA: District Management Associationと呼ぶ(法定の用語であり、州によって用語は違う)。DMAは、地域の税負担者等の代表から構成する理事会と、実務に当たる事務局から成り、理事会は、税負担者である不動産所有者以外に、テナントや住民の代表等から構成され、事務局は、外部の専門家等を雇用している。税収(BID負担金)の他、寄付金等も活動財源としているが、BIDへの寄付は税優遇の対象となっている。

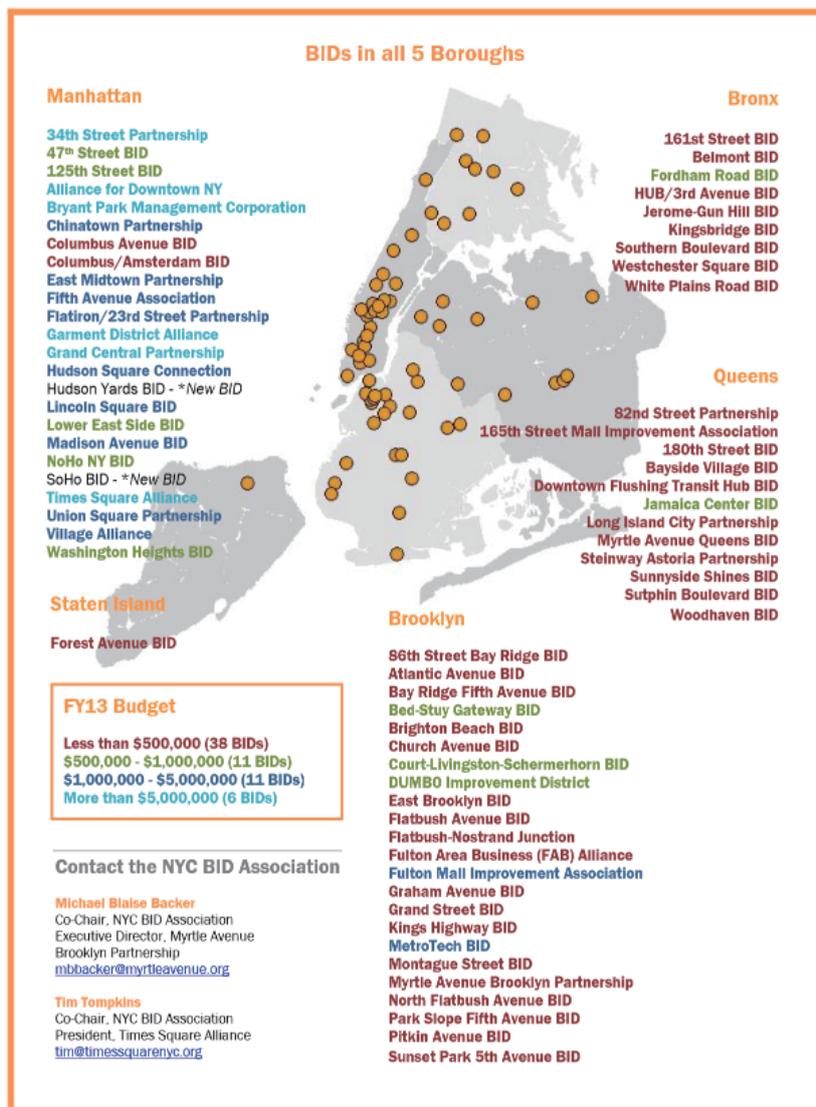


図-3 ニューヨーク市におけるBIDの設立場所および予算規模 (出典: NYC BID Association のホームページ)

2) BIDの取り組み内容 (図-5、6)

取り組みの基本は、公共空間の Safe&Clean(治安と清掃)である。支出の内訳でみると(図-5)、SanitationおよびSecurityであり、支出のうちの約5割は治安と清掃に充てられている。つまり、民間団体による公共空間の維持管

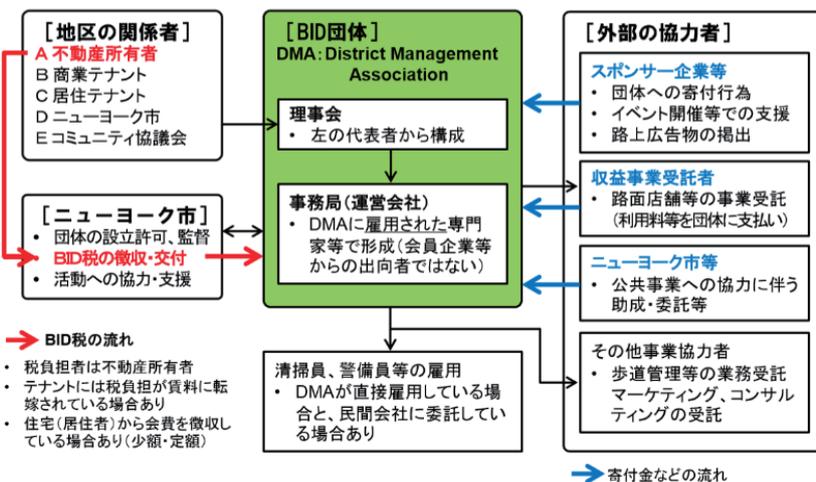


図-4 ニューヨーク市のBIDの組織形態 (出典: 大阪版 BID 制度検討会資料)

<sup>19</sup> NYC BID Association 調べ。

<sup>20</sup> 大阪版 BID 制度検討会資料をもとに作成

理、活用という「公共性」を持った活動を支える仕組みが制度の原点となっている。こういった取り組みに加え、地域の課題に応じた取り組み(景観形成、就業支援等)を実施している BID も数多くある。さらに、BID の規模によって違いがあり、小規模な BID は、清掃、落書き消し、地区の休日の販売促進を中心に取り組み、中規模 BID は治安を最優先し、清掃、地区の休日の販売促進に取り組み、大規模 BID はそれに加えて、施設整備を行う傾向にある<sup>21</sup>。

### 3) BID の財源

アメリカの BID では不動産税評価額を基準とする BID 負担金を徴収している。アメリカの不動産税は、日本の固定資産税に類似のものである。平均的には収入の 3/4 は BID 負担金(税)の交付によるものである(図-7)。

BID 負担金を日本の固定資産税ベースの税率に換算すると、

都市計画税の税率に近い 0.2~0.3%程度に相当する。なお、ニューヨーク市内の約 60 の団体の平均収支額は、09 年で 1.5 億円程度。具体的なニューヨーク市内の BID の年間収支規模(2009 年時点)は、25 万ドル以下 21 団体、25~50 万ドル 14 団体、50~100 万ドル 9 団体、100~500 万ドル 8 団体、500 万ドル以上 6 団体の計 58 団体。なお、規模が最小の BID は 5 万ドル/年となっている<sup>22</sup>。

BID の立地場所と財源の規模との関係を見ると(図-3)、500 万ドル以上の BID はすべてマンハッタンの BID であり、100~500 万ドルの BID もそのほとんどがマンハッタンの BID であることから、立地環境が BID の財源に大きく影響していること

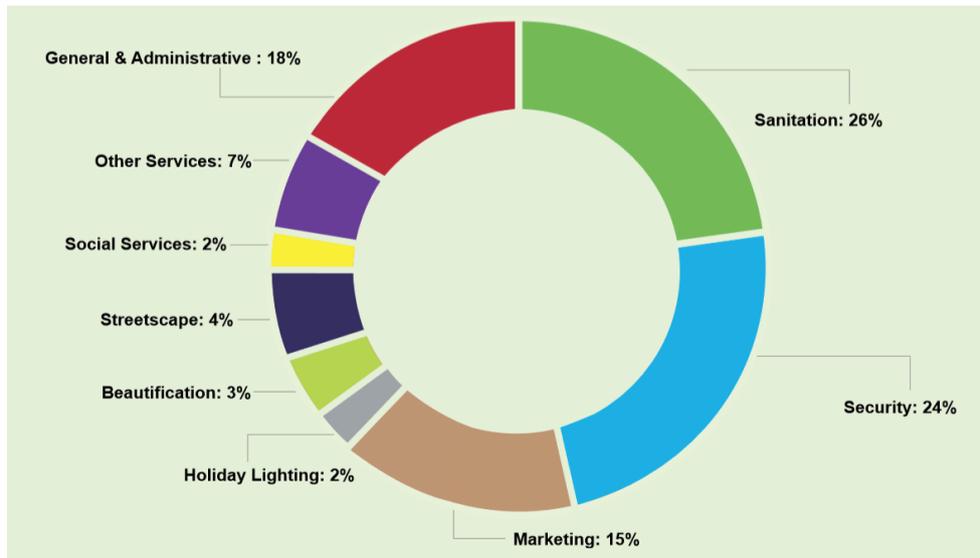


図-5 ニューヨーク市内の BID の支出の内訳  
(出典: 参考文献 New York City Department of Small Business Services(2008))

<b>Maintenance</b> ◆ Street/sidewalk cleaning ◆ Graffiti removal	<b>Marketing</b> ◆ Special events ◆ District public relations ◆ Promotional materials ◆ Holiday decorations	<b>Landscaping</b> ◆ Planting trees/flowers ◆ Treepit maintenance
<b>Public Safety/Hospitality</b> ◆ Public safety officers ◆ Visitor assistance	<b>Capital Improvements</b> ◆ Improved streetlights ◆ Custom trash receptacles ◆ Directional street signage ◆ Custom newsboxes ◆ Flower boxes	<b>Community Service</b> ◆ Fundraising ◆ Charitable events ◆ Homeless and youth services
<b>Business Development</b> ◆ Commercial vacancy reduction ◆ Business mix improvement		

図-6 BID の主な取り組み内容(出典: 参考文献 New York City Department of Small Business Services(2002))

<sup>21</sup> 参考文献 Jill Simone Gross (2005)

<sup>22</sup> 参考文献 New York City Department of Small Business Services (2008)

がわかる。

税額は、以下のように決定される。  
①BID の認可期間＝5 年間の活動計画を策定。②その活動に必要な税収総額を算出。③それを不動産評価額割り(床面積割りの場合もあり)で、個々の不動産所有者に按分。ポイントとなるのは、税率を決めるのではなく、活動に必要な費用から負担額を逆算している点である。

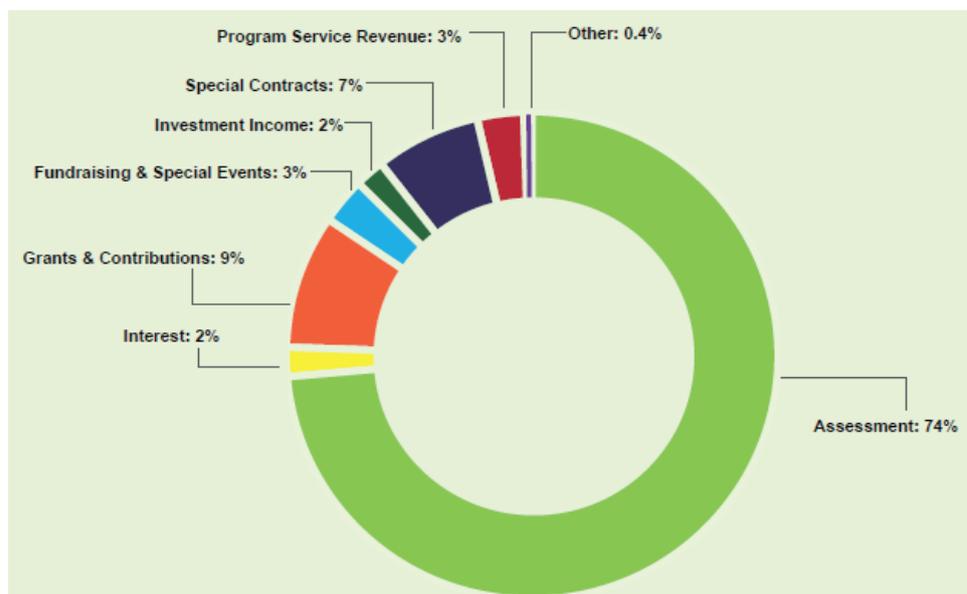


図-7 ニューヨーク市内の BID の収入の内訳

(出典:参考文献 New York City Department of Small Business Services(2008))

#### 4) BID の評価

全米の中でも比較的積極的に BID の導入を進めてきたニューヨーク市の取り組みであるが、現在では曲がり角にあるとの指摘がある<sup>23</sup>。具体的には、BID は設立以降、治安悪化、ゴミ問題、商店街の衰退、落書き問題等、トラブルを抱えた商業地域の環境を改善する目的で設立されてきた。同時に、1994 年からのジュリアーニ市長、その後のブルームバーグ市長へと続く 20 年間の間に推進してきたまちの美化と治安改善、それに続く再開発に BID が歩調を合わせ、大きく貢献してきた。

しかし、治安が回復し、逆に不動産価格の高騰が問題視され、さらに、美化の名のもとに地域の個性が失われるという懸念も指摘されており、現在、BID はかつてのように誰もが歓迎するような存在ではなくなっている<sup>24</sup>。

さらに、主に不動産所有者が中心になって地域

内で負担してきた BID のシステムについても、かつては財政的問題を抱える行政の補完的役割と、地域内の目的に特化して使用される BID への拠出の有効性が評価されてきたが、現在は逆に、行政の怠慢を助長し、本来平等に享受されるべき行政サービスが資金調達力のある地域に集中する地域格差の問題を生じているという弊害が指摘されるようになってきた。

また、理事会メンバーの多くが不動産所有者であるため、不動産所有者の利益を優先して BID が運営されてしまっている実態が指摘されている<sup>25</sup>。公共空間のマネジメントという観点から見た場合、この点は課題といえる。

#### 4. イギリスにおける BID の現状

##### (1) 導入に至る背景

1980 年以降、中心市街地の再生のための手法として TCM(Town Centre Management)が広く活用されていた。TCM が各地ではじめられた当初は、地方地自体や政府からの補助金、EU の補助金、大手小売業者からの資金的提供が中心であったが、それらの財源をいかに継続的に確保するかが課題となった。そうした中、メンバーに会費負担を求め

<sup>23</sup> 参考文献 木田敦彦(2014)

<sup>24</sup> 脚注 23 の参考文献によると、例えば、昨年 10 月に設立されたソーホー地区の BID は、設立までに約 5 年の議論があり、設立後にいたっても賛否両論が渦巻いている状態である。

<sup>25</sup> 参考文献 Zukin, Sharon(2010)

るメンバーシップ制を導入する TCM が出てきた。しかし、このメンバーシップ制においても、フリーライダーの問題が顕在化し、新たな財源確保に向けた手法の構築が課題となっていた。

そこで、当時アメリカを中心に取り組みがあった BID に着目し、イギリス政府が BID 導入に向けた検討を始めた。1997 年に保守党政権が BID をイギリスにどのように設立することができるかという点を評価するための調査を行っており、2001 年 4 月に当時のトニーブレア首相が地方の民間事業者と地方公共団体が合意のもと、税率の追加によって BID の財源(BID 負担金)を確保する法律の導入を発表し<sup>26</sup>、ビジネスレイト(事業所税)に上乗せさせた追加徴税という形で課税されることが定められた法律が整備された<sup>27</sup>。

## (2) 導入に向けた地域ごとの動き

### 1) イングランド及びウェールズ

2004 年に詳細な規定を定めた BID(イングランド)法<sup>28</sup>が成立し、翌 2005 年に BID(ウェールズ)法が成立している。2つの法律は非常に類似しており、下記の内容を包括している。

<sup>26</sup> 参考文献 Mark Sandford(2013)

<sup>27</sup> 地方行政法第 4 章(Part4 of the Local Government Act 2003

<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2003/26/contents>) 詳説すると、建物の占有者(Occupier)が相続財産(Hereditament)に対する非居住用レイト(Non-Domestic Rates)に応じた BID 負担金(BID Levy)を支払う仕組み。イギリスにおける「事業所税の納税義務者は、通常、非居住不動産の占有者(occupier)であり、一般的には不動産の自家占有者(owner occupier)か賃借人(lease-holder)であるが、空家、空室の場合には、所有者が軽減税率(1/2)で支払うこととなる。また、この非居住不動産は、店舗、オフィス、倉庫、工場等の商業、業務用不動産が対象となり、地方住宅税(council Tax)の対象となる住宅と二分する形となっている」(参考文献 佐藤和男(2005))

<sup>28</sup> 詳細については、The Business Improvement Districts (England) Regulations 2004(<http://www.legislation.gov.uk/uksi/2004/2443/contents/made>)、The Business Improvement Districts (Wales) Regulations 2005(<http://www.legislation.gov.uk/wsi/2005/1312/contents/made>)を参照。イングランド BID 法については、参考文献 (財)自治体国際化協会(2011)に一部翻訳され掲載されている。

・誰が BID を提案するのか(徴税自治体、地権者、民間事業者、BID の推進に関する主体)

- ・投票実施の詳細な規定
- ・徴税自治体による投票拒否権行使の規定
- ・徴税自治体による BID 負担金の収益勘定
- ・BID の変更、終了規定。新たな投票を必要とするもの(対象エリア、徴税率)

2002 年～2005 年にかけて、イングランドおよびウェールズにおいて 22 のパイロット事業<sup>29</sup>が開始され、BID の取り組みが本格化した。パイロット事業の実施にあたっては、TCM の全国組織である ATCM(Association of Town Centre Management)がコーディネートしている。

### 2) スコットランド及北アイルランド

スコットランドでは、2007 年に BID(スコットランド)法が、北アイルランドでは 2013 年に BID 法が成立している。BID(スコットランド)法は、イングランドやウェールズの法律と非常に似ている。

### (3) BID の目標

ATCM(Association of Town Centre Management)では BID を次のように定義している<sup>30</sup>。

「BID とは、商業環境と公共空間に有効な価値ある付加的サービスを開発し提供する地域事業者と地方自治体との間のパートナーシップである。BID 投票によって承認された BID 負担金による資金は、ステークホルダーが共通の目標に向けて投資できるようにする。」

<sup>29</sup>22 カ所の BID は、ベッドフォード(Bedford)、バーミンガム(Birmingham)、ブラックプール(Blackpool)、ブランドン(Brandon)、ブリストル(Bristol)、ブロムリー(Bromley)、コヴェントリー(Coventry)、イーリング(Ealing)、グリニッジ(Greenwich)、ハマースミス&フルム(Hammersmith & Fulham)、ハル(Hull)、リンカーン(Lincoln)、リバプール(Liverpool)、メードストーン(Maidstone)、マンチェスター(Manchester)、ニュー・ウェスト・エンド・カンパニー(New West End Company)、ニューキー(Newquay)、ピーターバラ(Peterborough)、プリマス(Plymouth)、リーディング(Reading)、スウォンジー(Swansea)、ラグビー&ウォリックシャー(Rugby & Warwickshire)

<sup>30</sup> 参考文献 Association of Town Centre Management(2005)

#### (4) イギリスにおける BID の特徴

イギリスでは、2003年の地方自治法に定められた BID と地方自治体とのパートナーシップ(下記)が重要であるとされている<sup>31</sup>。

- ・ BID 負担金を算出するための評価データの用意
- ・ BID 負担金の実施と徴収
- ・ BID 投票のための公的組織を編成
- ・ 基準となるサービス契約に対する準備と責任

BID を設立するためには、当該地区の事業者による投票が必要であり、投票者の過半数以上の賛成かつ、投票者の課税見積額の過半数以上の賛成が得られると BID が設立され、事業者が BID 負担金を支払う仕組みになっている。この事業者が納税義務者となる点がイギリスの BID の特徴としてあげられる。

さらに、アメリカなどの BID が clean&safe を第一の目的として活動しているのに対して、イギリスの BID は、そういった基本的なサービスは行政が担うサービスであり、BID はそれに上乗せしたサービスを提供するという位置づけになっている。小売店が利益を生み出す環境づくりや地区の価値を上げることが BID の目的となっている。

#### (5) イギリスにおける BID の実態

##### 1) BID の設立数の推移

イギリスにおける BID の実態を British BID という非営利組織がまとめており(Nationwide BID SURVEY 2013<sup>32</sup>)、特記がない限り、この報告書をもとに考察する。

2013年現在、イギリスに150の BID が存在し、うち130がタウンセンター型の BID、20が工業団地型の BID となっている。2005年の法整備以降、急速に設立が増加しており、2011年には、新規に15の BID が設立され、2012年には32、2013年には(9月末現在)、16(うち工業団地型2)が設立されている。これは、BID の手法が定着してきている証明であり、中心市街地の再生を促している。

<sup>31</sup> 参考文献 (財)自治体国際化協会ロンドン事務所(2011)

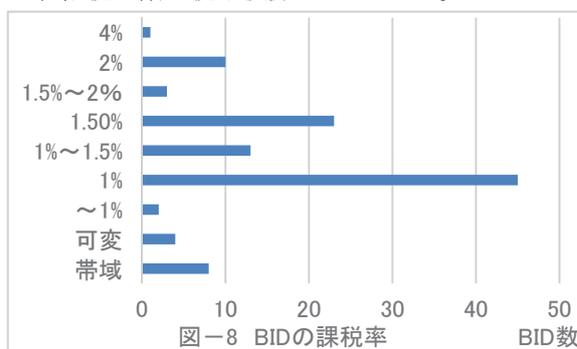
<sup>32</sup> 参考文献 British BIDs(2013)

##### 2) BID の課税率(図-8)

最も多い税率が45の BID(全体の41%)が採用する1%の税率となっており、ついで1.5%の税率を23の BID が、1%から1.5%の税率を13の BID が採用している。

いくつかの BID は可変税率を採用しており、具体事例を挙げると、バーミンガムブロードストリート BID は中心市街地への近接性に応じて、0.5%、1%、2%の税率を指定し、ブライトン BID は1%あるいは£400のいずれか額が大きい方を指定する方法をとっている。

2つの BID は、1%以下となっており、これらの BID はそもそもの税率が高い場所に位置しており、2期目の BID を実施するにあたって税率を見直し引き下げている。なお、イギリスの BID もアメリカの BID と同様に必要額ベースの算出を行っており、徴税段階で税率換算をしている<sup>33</sup>。



##### 3) BID の期間

BID法は一期につき最大5年が許可されている。そのため、すべての BID は期間を5年未満としており、うちウェリングボロー BID は3年としている。

##### 4) BID の活動(表-1)

BID の活動は下記のように、①マーケティング、②安全・顧客ケア、③環境改善、④リーダーシップ、⑤投資、⑥交通・駐車場改善からなる。

<sup>33</sup> 大阪版 BID 制度検討会資料

表-1 BIDの活動例

①マーケティング、PR	BID区域ブランドの改善、販促キャンペーン、クリスマスイルミネーション、ウェブサイトの開発
②安全、顧客ケア	街路巡回委員、警察補助員、CCTVの設置・増設・監視、標識や街路灯
③環境改善	街路清掃の改善、落書き除去、舗装やストリートファニチャーの修繕、景観の改善
④リーダーシップ	企業のサポート・代理、企業のネットワーク化・仲介、計画や開発の仲介
⑤投資	資金、補助金
⑥交通、駐車場改善	買い物バス、パーキング、パーク&ライド

出典:参考文献 Department for Communities and Local Government(2007)

### 5) 税率の減免

多くのBIDがチャリティー団体等への税率の減免を設けている。54(49%)のBIDは、設けておらず、12カ所のBIDは100%の減免を、12カ所のBIDは小売りおよび商業関連のチャリティー団体を除いて100%の減免を、21カ所のBIDは80%の減免を、8カ所のBIDは50%の減免を、3カ所のBIDは異なった減免を設けている(ブライトン BID及びロンドンバンカーストリートBIDは95%の減免、ウィンチェスターBIDは、標準は100%の減免で、商業関連のチャリティー団体は25%の減免)。

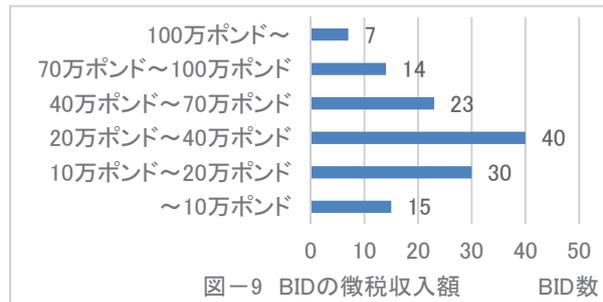
61カ所のBIDは、BIDの対象エリア内にショッピングセンターがあり、そのうち、テナントに対して50%の減免を行っているBIDが11カ所、25%の減免を行っているBIDが7カ所、30%~50%の減免を行っているBIDが4カ所ある。その他の5カ所のBIDは、ウェールズスワンシーBIDが10%の減免、ウィンチェスターBIDが16%の減免、マンチェスターBIDが20%の減免、スウィンドンBIDが建物の内側に面したテナントのみ25%の減免を行っている。

### 6) BIDの財源

#### ①徴税収入(図-9)

BIDの徴税収入とは、義務的なBID負担金による直接的に徴収した収益であって、追加的な収益は含まない。もっとも少額のBIDの徴税収入はロンドンニューアディントンBIDの22,400ポンドで

あり、15カ所のBIDが10万ポンド以下である。もっとも多額のBIDの徴税収入はロンドンニューウエストエンドカンパニーBIDの281万4000ポンドであり、7カ所のBIDが100万ポンド以上となっている。BID全体の徴税収入は、51,847,486ポンドになる。



#### ②副収入

副収入にもさまざまあり、直接的な副収入と、間接的な副収入、マッチファンディングの3種類あり、それぞれトータルすると、直接的な副収入が5,260,533ポンド、間接的な副収入が38,929,760ポンド、マッチファンディングが353,500ポンドとなっている。合計すると、44,542,793ポンドとなり、徴税収入(BID負担金)に匹敵する金額となっている。BID負担金とBIDの副収入を合わせると、合計で96,390,279ポンドとなる。しかし、16カ所のBIDは直接的な副収入はなく、61カ所は間接的な副収入がない。

### 7) BIDの投票

BIDは投票によって設立の可否が決まる。また、1期目のBIDが期間を延長する場合も投票が必要とされる。前述のとおり、投票者の過半数以上の賛成かつ、投票者の課税見積額の過半数以上の賛成が得られるとBIDが設立、継続され、投票が失敗した場合、BIDは必要に応じて再投票を実施することができる。

2013年4月1日現在、272の投票が行われ、84%が可決となっている。第1回目の投票で否決されたBIDは28カ所あり、うち2カ所が再投票を実施し設立に至っている。

投票の内訳をみると(表-2)、投票率、賛成の割

合、課税見積額ベースでの賛成の割合いずれも投票の回数が増すごとに増加していることがわかる。

表-2 BIDの投票の内訳

	1st terms	2nd terms	3rd terms
投票率	45%	49%	53%
投票者の賛成の割合	66%	70%	85%
投票者の課税見積額に占める賛成の割合	67%	74%	89%

## 8) BID のマネジメントとガバナンス

99カ所のBIDでフルタイム、パートタイム、およびコンサルタント含めて、合計で507人が働いている。16カ所のBIDは1名の職員がBIDの業務に従事しており、うち7カ所はフルタイム、6カ所はパートタイム、3カ所はコンサルタントとなっている。約半数の49カ所のBIDが3名以下の職員となっている。一方で、14カ所のBIDは10名以上の職員がおり、うち5カ所のBIDは15名以上である。

フルタイムの職員であるが、99カ所のBIDのうち80カ所では少なくとも1名のフルタイムの職員がおり、19カ所は0名である。パートタイムの職員については、99カ所のBIDのうち、33カ所のBIDが1名、15カ所が2名、残りが3名以上となっている。コンサルタントについては、99カ所のBIDのうち、59カ所のBIDが0名であり、23カ所のBIDが1名、残り17カ所が2名以上のコンサルタントを雇っている。

## 9) BID の成果指標(表-3)<sup>34</sup>

BIDの成果指標を多いものから列挙すると、次のようになっている(26のBIDのビジネスプランから抽出)。最も多いのが、来街者数であり、次いで犯罪件数、小売販売額、空き店舗率等となっている。日本における中心市街地活性化基本計画の評価指標とかなり類似した傾向にある<sup>35</sup>。

## 10) BID を活用するメリット

表-3 BIDの成果指標

来街者数	17
来街者数・利用者・住民の認知	16
犯罪件数	14
企業の売上高・小売販売額、取引指標	14
空き店舗率・占有者の入れ替わり率	11
駐車場の利用	7
企業の認知	6
環境の質	6
犯罪に対する不安感	6
CCTV・警備員・警察補助員の事故記録	6
来街者の消費額	5
公共交通機関の利用	4
ホテルの稼働率	4
小売店の万引き	4
不動産価値・賃貸料・利益	4
スタッフの募集・在職・離職	2
その他	30

BIDに関する任意団体であるUK BIDはBIDの設立によるメリットを次のように指摘している<sup>36</sup>。

① すべての人々、コミュニティにとってのメリット

当該地域における経済的状態の改善と経済成長、地域内への投資の誘発、地域の競争優位性、社会的状態の改善と生活の質の改善、民間と公共セクター間のパートナーシップの構築、企業の社会的責任の喚起、進行中の資金投資の持続可能性の提供、安全性と公正の向上。

② ビジネス、事業者にとってのメリット

通行者数の増加、顧客の消費と売上の増加(利益の増加)、コスト削減(犯罪の減少、販売促進/マーケティング等の共同活動)、個々のセクターが抱える問題に対応するにあたっての小規模企業向けにも公平に投資、利益を得ることに対して公平な制度、投資する前に投票により意思決定。

③ 地方自治体にとってのメリット

民間セクターによる管理/組織的な活力と技能の活用、地方自治体の役割に対する理解の促進、新しく持続可能な投資の提供、商業に対する支援

④ 不動産所有者にとってのメリット

資産価値の向上を支援、当該地域内資産の賃貸価格を上昇、地域の魅力を増大させ事業者を吸引、売上高ベースの賃貸料の増加、通行者数が多い地

<sup>34</sup> 参考文献 Department for Communities and Local Government(2007)

<sup>35</sup> 参考文献 近藤早映、瀬田文彦(2013)

<sup>36</sup> www.ukbids.org

域から離れている場所にも支援、企業にとってはよいPRの機会、地方自治体と積極的な関係を構築

## 11) BID と TCM の関係

BID と TCM の関係について ATCM は次のように指摘している<sup>37</sup>。

「BID は TCM が存在する中心市街地だけではなく、その他のエリアにも設立することができる。TCM は中心市街地に競争優位をもたらす改善を促進する総合的なアプローチをとる。一方、BID は特定された期間において、定められたエリアに特定のプロジェクトとサービスを実施するためのサステイナブルな資金を確保するメカニズムである。小さなBIDとTCMは結合しうるかもしれない。しかし、TCMによる中心市街地開発の広範な取り組みに対する戦略的な概観と関与が求められる多くの中心市街地ではBIDとTCMは結合できない。BIDとTCM双方の取り組みは併存するものであり、それらの活動は相互に補完すべきである。ただしそれらはもちろん別々に資金提供されるものである」

## 5. 海外の先行事例の評価

3章では、アメリカのBIDの評価について述べたが、本章では、アメリカ、イギリスに共通する評価について述べる。

- ・受益者が応分の負担をし、また一律に負担を課す仕組みを整備した点は評価できる<sup>38</sup>。また、BIDが地域の課題や必要な事業について意思決定を行い、自らの地域を自らが主体となってまちづくりを行っていることについても評価できるのではないかと。
- ・BIDを設立し、地区(中心市街地)の不動産等の

価値が上昇すると、自治体の税収も増え、BID自体の財源も豊かになり、地区の更なるレベルアップにつながるという好循環が生まれる。地区の再生のエンジンとしての役割をBIDは担っている。

- ・しかし、別の見方をすると、BIDが設立できた地区(中心市街地)は、BIDの負担金として $+ \alpha$ の費用を負担しているわけである。すなわち、追加の支出が可能な体力のある地区(中心市街地)といえる。より空洞化が深刻化し、手に負えなくなってしまったような地区はおそらくBIDの設立は難しいと思われ、再生するエリアと衰退するエリアの格差が拡大する恐れがあると考える<sup>39</sup>。
- ・さらに、それぞれの事業者が支払うBID負担金は、不動産評価額に対する割合となっていることから、高額なBID負担金を支払わなければならない企業にとって、その金額が自分の企業にとってどのようなメリットを生み出すことにつながっているのか、その直接的な効果を見るまでには至っておらず、全体としては効果的に見えるBIDも、個々の企業に反映させてみた場合、費用対効果が見えにくいことは問題といえる<sup>40</sup>。

## 6. 大阪版 BID

大阪版BIDは2050年の大阪の将来像を描いた「グランドデザイン大阪」、世界的な創造都市の実現を目指した「大阪都市魅力創造戦略」にその実現手法として位置づけられている手法である。

大阪版BIDはうめきた2期区域開発における「みどり」を中心とした土地利用の実現に向けBIDを本格的に導入することを目指し、その後、中之島、水都大阪、大阪城周辺、御堂筋等の各地区に導入

<sup>37</sup> 参考文献 南方建明(2013)

<sup>38</sup> 保井美樹氏(法政大教授)はBIDについて「シビルミニマムの公共サービスを超える価値を、民間発意、負担やノウハウを活かして創出し、かつそれが市民へ還元される」と評価している(2013年3月13日開催「戦略的エリアマネジメント国際シンポジウム」、保井美樹氏作成資料「パネルディスカッション「戦略的地域経営の実践と検討」について」から抜粋)。

<sup>39</sup> BIDのなかでも、実際にBIDの仕組みが機能するのは、繁華街やオフィス街にある有力なBIDに限られ、BIDの活動によって地区内にある不動産価値が上昇しているのは大規模BID、の場合であり、中小規模のBIDでは、そうした傾向は観察されていないとの指摘もある(参考文献 矢作弘、明石芳彦(2012))

<sup>40</sup> 参考文献 (財)自治体国際化協会ロンドン事務所(2011)

するというロードマップが描かれている。<sup>41</sup>

(1) 経緯

導入に向けて、昨年8月に大阪市が大阪版 BID 制度検討会<sup>42</sup>を立ち上げ、半年にわたる議論の後、本年2月にエリアマネジメント活動促進条例が成立している<sup>43</sup>。

欧米型の BID 制度を創設するためには、各種関連法制度の改正が必要となる。そのため、大阪市では、異なる現行制度を市条例によりパッケージ化することで、現行法の範囲内で BID 制度をモデルとした制度(大阪版 BID)を早期に創設することを目指した。

(2) 大阪版 BID の概要<sup>44</sup>(図-10、11)

<sup>41</sup> 参考文献 嘉名光市(2014)

<sup>42</sup> 委員は、小林重敬氏(座長、東京都市大学都市生活学部教授)、青山公三氏(京都府立大学公共政策学部教授)、占部裕典氏(同志社大学大学院司法研究科長)、嘉名光市氏(大阪市立大学大学院工学研究科准教授)、橋爪紳也氏(大阪府立大学 21 世紀科学研究機構教授)、保井美樹氏(法政大学現代福祉学部教授)、竹内廣行氏(大阪府住宅まちづくり部理事)。計 3 回の検討会を開催(2013 年 8 月 9 日、同年 8 月 22 日、同年 11 月 28 日)。

<sup>43</sup> そもそも経緯として、大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域都市再生緊急整備協議会における BID の議論があり、それがもととなって、条例化を進めたと考えられる。

<sup>44</sup> 参考文献 大阪市都市計画局都市計画課(2014)。節中の用語等について補足すると、

- ・都市再生整備計画(都市再生特別措置法(以下、特措法)46 条 1 項)  
市町村が都市再生基本方針(特措法 14 条)に基づき作成できる対象区域への公共公益施設の整備計画で、民間主体によるまちづくりの取組みやエリアマネジメント等を位置づけることが可能。
- ・都市利便増進協定(特措法 72 条の 3)  
都市再生法施行規則で定める都市利便増進施設(道路、公園、広場等)の一体的な整備又は管理に関する協定。都市再生整備計画に規定された区域内の地権者らが締結し、市町村が認定(特措法 72 条の 4)。
- ・BID 地区運営計画(BID 条例に位置付けを想定)  
都市再生整備計画に定めた地域のエリアマネジメントに関して、具体的な取組み内容や位置づけ、財源を含めた事業収支などを定めた計画。民間側からの提案に基づき市町村が作成し、その収支計画に応じて分担金や指定管理にかかる細目を策定することを想定。
- ・地区計画(都市計画法 12 条の 4)  
特定の地域を対象に、地権者の一定の合意のもとで、地域が良好な環境となるよう市町村が定める整備、開発及び保

1) 団体および活動の位置づけ

大阪市がエリアマネジメントの実施主体となる団体を「都市再生整備推進法人」に指定し、同法人が地域内資産所有者の相当数の同意を得た上で、公物管理者である大阪市と「都市利便増進協定」を締結し、協定に基づいたエリアマネジメントを実施することができる。

これにより、エリアマネジメントの実施主体は法的に位置づけられ、活動計画を市に提出するなど、自発的な活動が可能となる。

2) 団体の活動内容と財源

「都市再生整備推進法人」が「都市利便増進協定」に基づき実施するエリアマネジメント活動は、

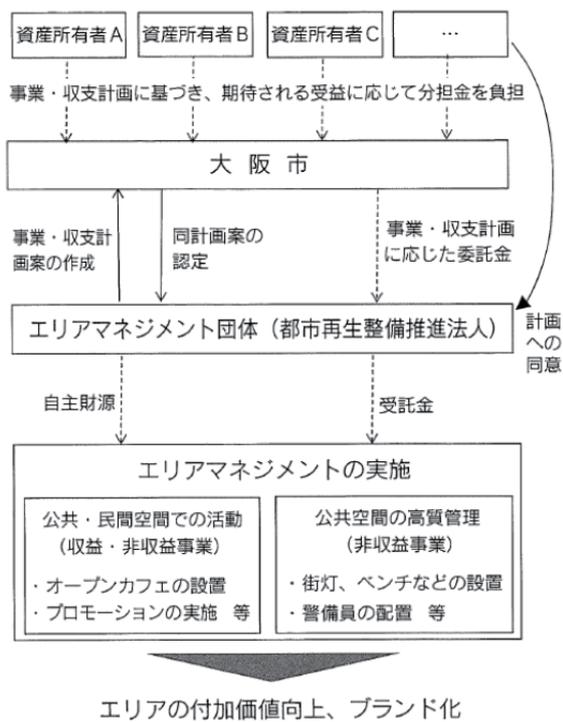


図-10 大阪版 BID 制度の概要 (出典:大阪市都市計画局都市計画課(2014))

全する計画。大阪版 BID 制度では、BID 地区を定める区域や地権者・事業内容などのエリアマネジメント方針についても、地区計画に定めることを想定。(地区計画は都市再生整備推進法人が素案を作成して市に要請し、要請を受けた市が案を作成の上で、都市計画審議会の承認を得て決定)

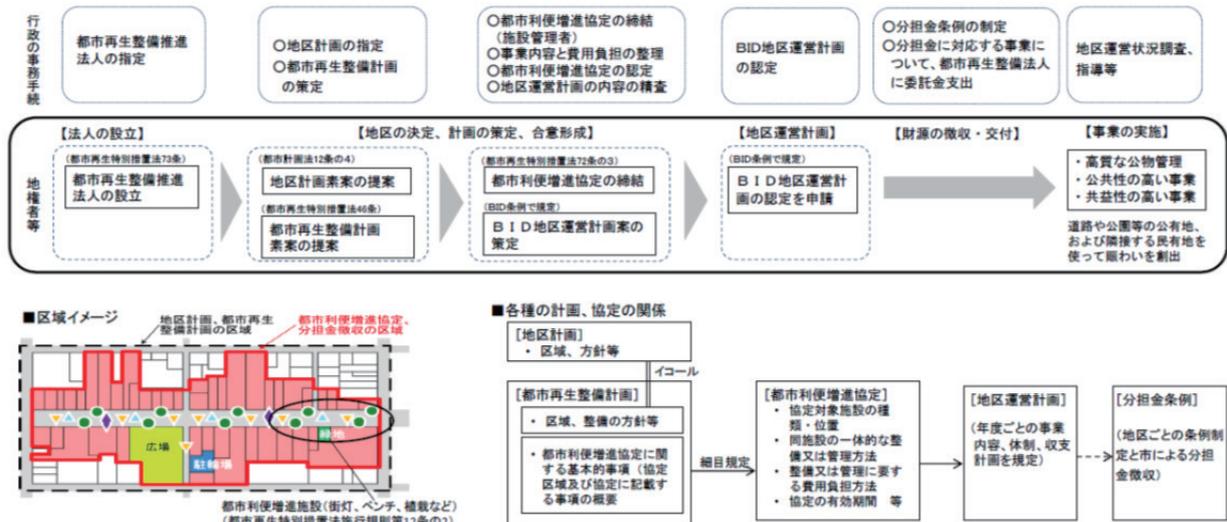


図-11 エリアマネジメント活動促進条例に基づくBID設立・事業プロセス、区域イメージ、各種計画・協定の関係 (出典:大阪版BID制度検討会資料(2013))

① 地域内の公共空間における高質な管理等業務

公共空間の管理者である大阪市の行うべき業務の延長線上にあるとの解釈から、大阪市が実質的な活動主体である「都市再生整備推進法人」に業務委託することとし、その委託料は、活動により受益があると認められる地域内の資産所有者等から地方自治法に規定のある分担金として大阪市が徴収する。分担金という形で地域内の受益者が公平・公正に負担することとなり、財源の安定的かつ継続的な確保が可能となる。

② 地域内の公共空間におけるプロモーション業務や収益活動 および

③ 地域内の民有空間における活動  
公共空間の管理者である大阪市が行う行政サービスの範囲外であるとの判断から、「都市再生整備推進法人」が自主財源で実施する。

3) 大阪版BIDの課題

実施主体となる「都市再生整備推進法人」は一般社団法人であることから、税制上の優遇措置がない。また、地方自治法の分担金の仕組みを財源としたことから、前述の②地域内の公共空間におけるプロモーション業務や収益活動、③地域内の民有空間における活動の活動については、これまでと同様に、自主財源や寄付金に頼らざるを得ないため、その財源の確保が課題となる。

7. 日本におけるBIDの導入の可能性

(1) さまざまな提案

多様な研究者により、BIDの日本への導入に向けた検討、議論がされている。以下に一部紹介する。

1) 服部敏也氏

課税標準を不動産の評価額、あるいは間口、床面積などの外形標準とし、不動産に対する課税を行う日本版BIDを提案している<sup>45</sup>。具体的には、「基本的な骨格は、イギリスのBID法に沿った内容が適切と思われる。基本的には、地方自治体との協定により、一定の公益的な業務を非営利主体または当該自治体自身が行い、その費用を当該自治体が税に付加して徴収する制度とする。」さらに「BIDの負担金は既存の租税徴収の仕組みを利用した制度であるが、固定資産税の実務でも床面積を把握してこれを記した「課税資産明細書」の通知も行っており、事業所税の課されない市町村では、床面積のデータがないから困るという問題はない」と指摘している。

2) 倉橋透氏・樋口秀氏

固定資産税、都市計画税の一定割合と同額の補

<sup>45</sup> 参考文献 服部敏也(2006)



に対する支援・優遇策の強化((仮)エリアマネジメント法人の創設)、人材の確保育成、エリアマネジメント活動の評価手法、都市計画マスタープラン等の行政の計画とエリアマネジメントとの関係強化等である<sup>49</sup>。

さらに、実際のまちづくりでは、BID だけでまちが再生、活性化するわけではなく、周辺の様々な組織との連携・協働も必要である<sup>50</sup>。

#### ・ BID の評価とその方法論

BID の仕組みの整備は必要だが、それに加えて、BID をチェックする仕組み、その取り組みを評価する方法論についても積極的な議論が必要となる。この点については、中心市街地活性化基本計画を評価する際にも課題となっている点であることから、BID だけでなく、まちの再生、活性化にかかわる重要な課題といえる。

#### ・ 受益者負担の都市計画への組み込み

アメリカ、イギリスをはじめとして世界各国でBIDをベースとした受益者負担の仕組みが導入されてきているが、日本の都市計画の分野でも改めてその点について考えてみる必要があるのではないかと。

例えば本格的なBIDの導入に当たっては、地方税法等の改正によるBID税の創設等が検討されているが、本来的には都市計画税の見直しなど、都市計画制度へ組み込むことも必要ではないだろうか。

個別事業手法の中では、土地区画整理事業、市街地再開発事業もBIDに通ずるものがある<sup>51</sup>。これらは法の仕組みもかなり柔軟であり、計画の内容を明らかにして、事業参加者を募り、ある一定の賛同を得られれば、その地域内の人に当該計画を実現する費用の分担を求めることが

でき、実際の計画内容も自由に考えることができる。これら2つの事業はハード整備の側面のみが強調されてしまっているが、本質的にはBIDに似た構造を有しており、今後はこうした事業内容をより柔軟なものにすることが求められるものと思われる。

受益者負担の仕組みそのものについては、都市計画法75条にあるが、これまで下水道負担金等の極めて限定された例しか実施されていない。人口減少時代の縮退型の都市計画を実施していくうえでは、もっと活用されてよい制度といえよう。

#### ・ 公共性についての再検討の必要性

日本では、道路、公園等の公共空間は行政等の公的主体が、民間の土地建物については民間主体が主にマネジメントを行ってきた。しかし、近年公共空間の私的利用や地域による維持管理、民間空間の公的価値、位置づけの向上、半公共空間の議論等、その線引き、概念が曖昧になってきている。BIDの議論は、それらの議論とも相まって、まちの空間を誰がどのようにマネジメントするのかを改めて議論するよい機会ではないかと思われる。

BIDの取り組みは、ステークホルダーの共同の利益、つまり共益であり、一方、従来の都市計画の最終目標はすべての国民に平等、公平な都市、社会基盤を提供することであるから公益といえる。BIDの推進は地区ごとの競争、差別化を生みかねない取り組みであり、公益性を損なう可能性も指摘できるが、今後は、共益と公益をどのように考えていくのか。突き詰めて考えていくと、公共性とは何か、公益とは何かというところまで立ち返って考える必要もあろう。

BIDの導入は、行政側からみると、民間の財源負担によって財政効率化(シビルミニマムの民間への安易な委託事業化)を図る手段として利用できてしまう可能性もあるため、こういった視点からもやはり公共性、公益について検討しておく必要がある。やはり、BIDは本来の目

<sup>49</sup> 参考文献 環境まちづくりフォーラム実行委員会(2012)、特定非営利活動法人 都心のあたらしい街づくりを考える会 都市構造検討委員会(2012)。

<sup>50</sup> 参考文献 遠藤新(2009)。遠藤氏はBIDを含めた複数のまちづくり組織がまちづくりのテーマが重層するエリアのまちづくりに対して、相互に連携・協働しながら、マネジメントしていく必要性を指摘している。

<sup>51</sup> 参考文献 大西隆ほか(2011)

的である、+ $\alpha$ のグレードアップしたまちづくりを実践する手段として活用していくべきである。

## 8. BIDの今後の展開と可能性

大阪版BIDの実績の積み重ねや、そのほかの都市における条例等によるBIDの取り組みの積み重ねによって、地方税法等の改正など、国の法令改正による本格的なBID税の創設に向けた動きにつながっていくことが期待される。つまり、上からの制度化、初めに補助金ありきという形に近い制度であったTMOとは違い、まちづくりの現場レベルでの試行錯誤が先行し、それを追認する形で制度化するという欧米におけるBIDの制度化の動きに似た状況が予測される<sup>52</sup>。

国においても、社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会のもとに設置予定の「新たな時代の都市マネジメント小委員会」においても従来型の施設や市街地整備だけでなく、都市空間の整備や管理運営の最適化により都市の機能を高める「都市マネジメント」の実践に向けた検討を進めるとされており<sup>53</sup>、こちらでの議論も日本におけるBIDの導入の足掛かりになることが期待できる。

さらに、BID導入の議論をきっかけに、欧米のBIDの仕組みにとらわれずに、もっと幅広く資金を確保する方法も議論されることが期待される<sup>54</sup>。

海外に目を向けると、BIDのさらなる深化が期待できる。実際にアメリカでは、これまでのClean&Safeを中心とした取り組みから発展し、土地利用、福祉、教育分野等への事業の広がりをみせるBIDも増えつつあり<sup>55</sup>、さらに、カルフォルニア州の法改正では、地区ではなく、広域にもBIDを設置できるようになり、観光業者による広域BIDを活用した地域マーケティングも進んでいる<sup>56</sup>。また、ホテル事業者が主導するMICE(Meeting(企業等の会議)、Incentive Travel(企業による報酬旅行)、Convention(国際会議)、Exhibition(展示会・見本市))振興のためのツーリズムBIDの動き<sup>57</sup>などもある。

## 【参考文献】

- Association of Town Centre Management(2005)「Business Improvement District:A Good Practice Guide from the ATCM」
- British BIDs(2013)「Nationwide BID Survey 2013」
- Department for Communities and Local Government(2007)「The Development and Implementation of Business Improvement District」
- Frank Friessecke(2006)「Revitalization of Urban Areas through Business Improvement Districts(BIDs)-rends and Expectations for Shrinking Cities」5thFIG Regional Conference Accra, Ghana, March 8-11, 2006
- Jerry Mitchell(2008)「Business Improvement District and the Shape of American Cities」State University of New York Press
- Jill Simone Gross(2005)「Business Improvement Districts in New York City's Low-Income and High-Income Neighborhoods」Economic Development Quarterly 19(2)

<sup>52</sup> 上からの制度化が長期的な効果を生み出しえないことは歴史的に明確であり、BIDの取り組みにおいてもカナダのオンタリオ州のBIDは補助金の受け皿として相次いで設立されたものの大半が失敗している(参考文献 原田英生(1999))。

<sup>53</sup> 日刊不動産経済通信 2014年3月11日号より引用。小委員会の主な検討項目としては、①都市機能の維持、増進に向けて都市インフラや公共施設を民間主体で管理する場合のルールや人材の育成、②柔軟でスピード感のある既存ストックの利活用、整理合理化も踏まえた都市機能の更新のあり方、③グローバルな視点からみた都市の現状や制度・政策の評価のあり方。詳細については、「社会資本整備審議会 第8回都市計画・歴史的風土分科会、第15回都市計画部会及び第18回歴史的風土部会合同会議における諮問について」参照  
([http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi01\\_hh\\_000016.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi01_hh_000016.html))

<sup>54</sup> 例えば、大松敦氏(日建設計執行役員)は、スイカなどの

ICカードを活用し、対象駅の改札口を通過すると自動的に課金するような制度の導入を提案している(参考文献 大松敦(2014))。

<sup>55</sup> 参考文献 Jerry Mitchell(2008)、嘉名光市(2014)。そのほか、日本のエリアマネジメント団体の支出先として、環境、防災の取り組みを挙げる団体もあることから、日本においても取り組みの広がり、多様性が見て取れる(まちづくりフォーラム実行委員会ワーキングチーム「まちづくりサロン」調べ(出典:日刊不動産経済通信 2014年5月2日号))

<sup>56</sup> 2013年3月13日開催「戦略的エリアマネジメント国際シンポジウム」、保井美樹氏作成資料「パネルディスカッション「戦略的地域経営の実践と検討」について」から抜粋。保井氏は、この動きについて、地域経営の担い手を政府セクターに期待しにくい広域と地区レベルの経営を実践するための仕組みと評価している。

<sup>57</sup> 参考文献 松岡末季(2013)

- pp. 174-189
- ・ Mark Sandford(2013)「Business Improvement Districts」Parliament & Constitution Centre, Standard Note: SN/PC/04591
  - ・ New York City Department of Small Business Services(2002)「starting a BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT a step-by-step guide」
  - ・ New York City Department of Small Business Services (2008)「BID Fiscal Year 2008 Annual Report Summary」
  - ・ Robert H. Nelson(2009)「The Rise of Sublocal Governance」Mercatus Center, George Mason University No. 09-45 Working Paper
  - ・ Zukin, Sharon(2010)「Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places」Oxford Press
  - ・ 犬丸秀夫(2013)「魅力と活力ある都心の実現に向けたエリアマネジメント」『土木技術』2013年10月号
  - ・ 遠藤新(2006)「街づくり組織による連鎖的整備の促進手法に関する研究 -米国ミルウォーキー市サードワード地区を事例に-」日本都市計画学会 都市計画論文集 41-1 pp. 15-21
  - ・ 遠藤新(2009)「米国の中心市街地再生 エリアを個性化するまちづくり」学芸出版社
  - ・ 大阪市都市計画局都市計画課(2014)「エリアマネジメントによる高質な都市空間の創造-大阪版 BID 制度設計に向けて-」一般社団法人日本建築協会『建築と社会』2014年1月号 pp. 22~25
  - ・ 大西隆ほか(2011)「人口減少時代の都市計画 まちづくり制度と戦略」学芸出版社
  - ・ 大松敦(2014)「米国 BID 制度の仕組みを日本にも」ケンブリッジ プロジェクトエコー・シティ総集編 TARGET2020 企画
  - ・ 嘉名光市(2014)「都市再生の手法としてのマネジメント-BID の導入による都市計画再構築への展望-」一般社団法人日本建築協会『建築と社会』2014年1月号 pp. 8~11
  - ・ 環境まちづくりフォーラム実行委員会(2012)「環境まちづくりフォーラム 2012 in 東京 提言」
  - ・ 木田敦彦(2014)「ニューヨーク市のBIDs-その功罪」『不動産鑑定』2014年2月号
  - ・ 北沢猛、アメリカンアーバンデザイン研究会(2002)「都市のデザインマネジメント-アメリカの都市を再編する新しい公共体-」学芸出版社
  - ・ 倉橋透、樋口秀(2007)「中心市街地の現状と活性化の取り組み-日本版 BID の創設及び中心市街地不動産の所有と経営の分離の必要性-」『新都市』2007年8月号
  - ・ 国土交通省(2006)「新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会報告書」
  - ・ 国土交通省土地・水資源局(2008)「エリアマネジメント推進マニュアル」
  - ・ 小林重敬(2014)「「グローバル化」・規制緩和と「エリア化」・マネジメント」日本都市計画学会 都市計画 308号 pp. 36~39
  - ・ 小林重敬(2005)「エリアマネジメント 地区組織による計画と管理運営」学芸出版社
  - ・ 小林敏樹、水口俊典(2003)「TMOの実態と今後のあり方に関する研究-TMOの実態からの考察-」日本建築学会・大会学術講演梗概集(F-1)(オーガナイズドセッション(選抜梗概)), pp. 33~36
  - ・ 近藤早映、瀬田文彦(2013)「中心市街地活性化施策の評価のまとめ」(一財)日本地域開発センター『地域開発』2013年1月号
  - ・ (財)自治体国際化協会ロンドン事務所(2011)「英国におけるビジネス改善地区(BID)の取組み」(財)自治体国際化協会 Clair Report No. 366
  - ・ 佐藤和男(2005)「土地と課税」日本評論社
  - ・ 宋俊煥(2014)「群としての東京の都市開発とエリアマネジメント」日本都市計画学会 都市計画 307号 pp. 28~31
  - ・ 特定非営利活動法人 都心のあたらしい街づくりを考える会 都市構造検討委員会(2012)「エリアマネジメントで実現する成熟時代のまちづくり-高度防災・環境先進都市を育てる-」
  - ・ 南方建明(2013)「流通政策と小売業の発展」中央経済社
  - ・ 西山八重子編(2011)「分断社会と都市ガバナンス」日本経済評論社
  - ・ 服部敏也(2006)「日本版 BID の可能性について」(一財)土地総合研究所『土地総合研究』2006年秋号
  - ・ 原田英生(1999)「ポスト大店法時代のまちづくり アメリカに学ぶタウンマネージメント」日本経済新聞社
  - ・ 間下聡(2008)「米国メインストリート・プログラムによる中心市街地活性化への取組事例-BID のような自主地方税に頼らない成功事例も-」信金中金地域・中小企業研究所『信金中金月報』2008年3月号
  - ・ 松岡未季(2013)「ホテル事業者が主導する新たな MICE 振興財源捻出の仕組み-アメリカにおける Tourism Business Improvement District について-」野村総合研究所『NRI パブリックマネジメントレビュー』2013年1月号
  - ・ 矢作弘、明石芳彦(2012)「アメリカのコミュニティ開発: 都市再生ファイナンスの新局面」ミネルヴァ書房

[こばやしとしき]

[(一財)土地総合研究所 研究員]