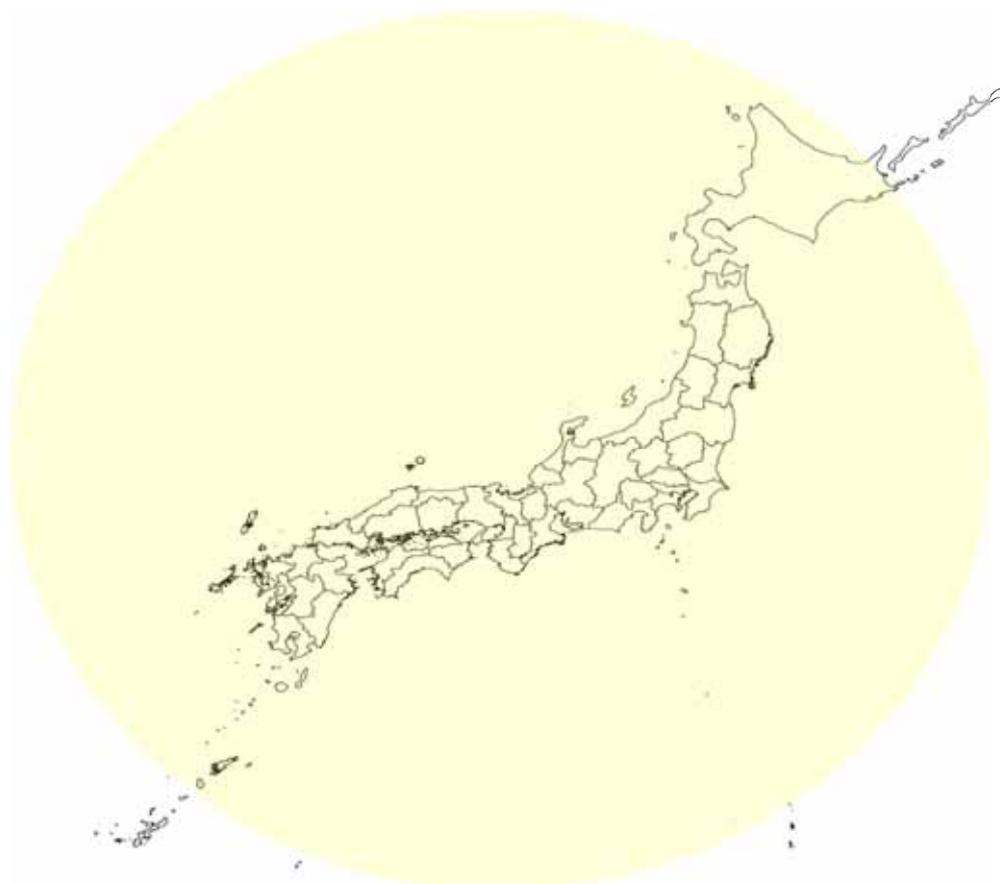


地方における中心市街地活性化に関する一考察

～ “ BID ” を利活用した観光拠点整備、再開発の可能性について～



2017年2月



中国支店

目次

要旨	4
Summary	5
第1章 序	7
1.1 観光立国としての目標.....	7
1.2 地方財政を巡る環境.....	7
1.3 中心市街地活性化における官民協働.....	7
1.4 観光拠点整備の必要.....	7
第2章 中心市街地活性化の手法.....	8
2.1 BID という制度	8
2.2 アメリカの BID	8
2.2.1 制定の経緯	9
2.2.2 制度の概要	9
2.2.3 組織	10
2.2.4 BID の特徴.....	11
2.3 イギリスの BID	12
2.3.1 制定の経緯	12
2.3.2 制度の概要	12
2.3.3 タウンセンター・マネジメント (Town Centre Management)	13
2.3.4 TCM の組織.....	13
2.3.5 TCM の活動.....	14
2.3.6 イギリスの BID.....	14
2.3.7 TCM と BID の比較.....	15
2.3.8 TCM、BID への支援	16
第3章 BID についての再考	16
3.1 アメリカでの批判.....	16
3.2 イギリスの事情.....	18
3.3 BID への評価	18
第4章 BID の他の制度.....	18
4.1 TIF という制度.....	18
4.2 TID という制度.....	19

第5章 日本 の 制度	20
5.1 中心市街地活性化 の 経緯.....	20
5.2 制度 の 概要.....	20
第6章 日本 における BID の 活用可能性 について	22
6.1 大阪市 の 事例.....	22
6.1.1 大阪市 の 制度 の 概要	22
6.1.2 組織	22
6.1.3 見えてくる課題	22
6.2 中心市街地活性化 の 推進 に必要な 枠組.....	23
6.2.1 負担金を税金 として 強制的 に 徴収 することが 可能か	23
6.2.2 土地利用、開発 について の規制強化 が 可能か	24
6.2.3 公共空間 の 利用 に関して 規制緩和 が 可能か	25
6.2.4 多数決 による 合意形成 により 活性化 を進めて いく ことが 可能か	26
6.3 中心市街地活性化 の プラットフォーム に必要な 要素.....	26
6.3.1 組織	26
6.3.2 制度 の 位置づけ	27
6.3.3 リーダーシップ	27
6.3.4 マネジメント	27
6.3.5 運営主体 の 意思決定	28
6.3.6 資金調達	28
6.3.7 その他 の 論点	28
第7章 日本 において BID の 活用 が 効果的 と思われる 類型.....	30
7.1 海外 の 事例.....	30
7.2 広島県 における BID 活用 の可能性	31
第8章 まとめ	31
参考文献	33

要 旨

日本政府観光局（JNTO）によると、2016年10月の訪日外国人数（訪日外客数：推計値）は前年同月比16.8%増の213万5,900人であった。これで1月からの累計は前年比23.3%増の2011万3,000人となり、はじめて年間2千万人を超えた。新たな政府目標である「明日の日本を支える観光ビジョン」では、東京五輪の開催される2020年には4千万人を目指すこととされている。観光ビジョンの実現に向けたアクション・プログラム2016では、増加する観光需要に対応する観光拠点や宿泊施設の整備を行うことを掲げている。しかし、地方自治体では観光拠点を整備する財源確保が大きな課題となっているケースが少なくない。

他方、1999年に地方分権一括法が制定され、地方債が許可制度から協議制度へ移行し、財政の早期健全化及び再生を図る制度として地方財政健全化法が導入される等、地方自治体を巡る環境はその後15年余りの間に変容してきた。加えて国及び自治体の負債残高は高水準にあり、財政赤字の削減が急務である。財政を含む地方分権の流れを踏まえると、今後自治体は市場を活用した資金調達の高比重を高める方向に進むものと思われ、観光拠点としての整備についても自治体は独自に財源を確保していく必要がある。

海外でも自治体が中心市街地活性化に取り組む中で、独自の財源確保が課題とされている。北米では早くから **Business Improvement District**（以下「**BID**」という）という制度が普及しており、それに習う形でイギリスでも導入され、中心市街地活性化に大きな役割を果たしている。日本においても今後の自治体の財政、特に自主財源の確保を考える上で示唆に富む仕組みと思われるが、直ちに導入することは難しく実現に向けたハードルは高い。

本稿では、市街地活性化、特に観光拠点整備や再開発と組み合わせた活性化について、**BID**の活用可能性を検討する。**BID**により財源を確保することができれば、自治体の財務基盤の拡充、特に外部からのファイナンスに途を開くことに繋がり、以て地域経済の活性化、国及び地方財政の安定化に資する効果があるものと思われる。

以 上

Revitalization of Central Areas of Local Cities in Japan

- Considering the possible use of Business Improvement District(BID) to enhance regional tourism environment and develop downtown —

<Summary>

Regarding the program to attract 40 million international visitors to Japan by Tokyo 2020 Summer Olympics, there were over 20 million international visitors by the end of 2016. Meanwhile, developing an environment in which foreign visitors can move, stay or tour is one of the key objectives in the New Growth Strategy of the government.

However, financing the local government is the point at issue. Since the Omnibus Decentralization Law was enacted in 1999, decentralization has been promoted in Japan, where as such the issuance of local bonds, local governments were required to obtain authorization from the Minister of International Affairs and Communications or their governor has changed to a consultation, and a system of financial reconstruction for deficit-ridden local governments was established by the “Law on Special Measures to Promote Local Public Financial Reconstruction”. Moreover, the balance of loans in regional finance are quite high, therefore it is vital to reestablish sound local finance by enrich and strengthen independent financial resources through decreasing as much as possible dependency on financial resources from the central government.

The trends of decentralization and localization together with severe fiscal circumstance of both national and local government goes the same for other countries, such as US and UK. Amid these trends and circumstance, decline of urban functions became a major problem. In tackling this problem, the idea for BID has attracted many municipalities, so that by now they play an important role in the urban development process and downtown revitalization worldwide.

In this paper, the focal point of consideration consists in pointing out the possible implement of BID in Japan. Since BID represent a long-term financial commitment, idea of BID could be a reasonable instrument for urban revitalization in cities of Japan, in terms of development of downtowns and environment for foreign visitors.

Copyright © Development Bank of Japan Inc. 2017

This material has been prepared by Development Bank of Japan Inc. (DBJ) solely for the purpose of providing information. It is not intended as a solicitation or an offer to buy or sell any financial instrument, product, service or investment or for any other transaction.

This material is based on current, generally held views on the economy, society and other relevant matters, as well as on certain reasonable assumptions by DBJ. DBJ does not guarantee the thoroughness or accuracy of the information contained, which is subject to change without notice due to changes in the business environment or other reasons.

Please note that DBJ is not responsible for any action taken based on this material.

It is strictly prohibited to copy, extract or disclose all or any part of this material (including any attachments hereof) without prior written consent from DBJ. Any use of this material must be accompanied by attribution to DBJ.

第1章 序

1.1 観光立国としての目標

日本政府観光局 (JNTO) によると、2016年10月の訪日外国人数 (訪日外客数: 推計値) は前年同月比 16.8%増の 213万 5,900人であった。これで1月からの累計は前年比 23.3%増の 2011万 3,000人となり、はじめて年間2千万人を超えた。新たな政府目標である「明日の日本を支える観光ビジョン」では、東京五輪の開催される2020年には4千万人を目指すこととされている。観光ビジョンの実現に向けたアクション・プログラム2016では、増加する観光需要に対応する観光拠点や宿泊施設の整備を行うことを掲げている。

1.2 地方財政を巡る環境

1999年に地方分権一括法が制定され、地方債の許可制度から協議制度へ移行し、財政の早期健全化及び再生を図る制度として地方財政健全化法が導入される等、地方自治体を巡る環境は変容した。加えて国及び自治体の負債残高は高水準であり、財政赤字の削減が急務である。財政を含む地方分権の流れを踏まえると、今後自治体は市場を活用した資金調達の比重を高める方向に進むものと思われる。政府目標の一環である観光拠点の整備についても自治体は独自に財源を確保していく必要がある。

1.3 中心市街地活性化における官民協働

日本でも昨今の地方分権、権限委譲の流れのなかで、自治体が限られた財源でインフラ整備、公安、救急サービスなど行政サービスをフルセットで提供し続けることは困難になっている。行政サービスを官民が協働する官民パートナーシップ (Public Private Partnership: 以下「PPP」という) で実施している事例は数多い。

1980年代以降、PPPは世界各国においてインフラ整備面で注目されるようになった。公共資産及びサービス提供への民間の参加は、資金調達の迅速化、イノベーションの促進、効率的なマネジメントを通じて、行政だけでなく納税者、利用者に対する価値を提供する。地方における中心市街地活性化においても、政府からの資金、税収が縮減するなか、企業、非営利団体、行政の協働は不可欠であり官民協働の重要性は増している。

1.4 観光拠点整備の必要

中心市街地活性化において、地方が大都市圏との差別化を図る上でポイントとなるのは固有の地域資源である。ただし、素材のままで集客可能な場合は稀であり、観光資源として

商品化し、複数の観光商品を組み合わせた地域特有のストーリーとして発信していくことが重要である。中心市街地活性化基本計画に位置づけられている事業を見ると、公共施設整備、道路整備、街並み保存といったハード事業が多い。一方、それ以外のイベントの開催、特産品の PR といった活性化支援のためのソフト事業は、観光資源の利用により、観光客誘致を用いることで行おうとしている傾向が見られる。中心市街地人口を増やした約 8 割が観光施策と絡めて中心市街地活性化を行っていた地域であったとの報告もあり、観光資源を商品化するための拠点整備は、地域の差別化戦略として効果が期待される。

しかし、地方自治体の多くは観光拠点を整備する財源確保が大きな課題となっている。当支店の所在する広島県としても例外ではない。広島県には原爆ドームと厳島神社という二つの世界遺産があり、両方とも市により保存がなされている。近時の訪日観光客数の増加、また外相会談の開催や米現職大統領の訪問を受け、広島市へ来訪する観光客数も大きく増加している。わが国の重要文化財としてだけでなく、世界遺産としての注目を一過性のものとしないうちにも、広島市の観光拠点を整備していくことが求められている。現状、世界遺産の保存にかかる財源は市に依存しており、集客増加による収益では賄うことができない。他方、平成 29 年度予算案における市長の会見でも、市の財政事情が厳しいとの見解が示されており、今後を見据えた観光拠点として整備する財源が不足している。

第 2 章 中心市街地活性化の手法

2.1 BID という制度

活性化のための施策は、行政主導のトップダウンで企画、運営することは難しい。地域の住民、不動産所有者、事業者など民間で必要とされている機能を反映した計画を行政が支援する形が望ましく、地域の声を幅広く聞き、ボトムアップで計画、実行されることが重要である。そうした民間主導の仕組みをどうするか。各地で、地域が中心市街地活性化に実効性のある計画を作り進めていく方法が模索されている。

アメリカやイギリスでは、地域のまちづくりには様々な人が関わっていくアプローチが有用であるとされ、そのためのプラットフォームの一形態として **Business Improvement District**（以下「**BID**」という）が利用されている。アメリカの **BID** は協議体としてのプラットフォームだけではなく、地域独自の財源とするための制度として普及しており、それに習う形でイギリスも導入し、中心市街地活性化に大きな役割を果たしている。

本稿では、以下、アメリカ及びイギリスの中心市街地活性化に大きな役割を果たす **BID** の制度と事例について概観する。

2.2 アメリカの **BID**

2.2.1 制定の経緯

アメリカの BID は、中心市街地とその周辺の地域を一体的に活性化するベースとして、市等による公共サービスに独自のサービスを上乗せして提供することを目的に設定された地区とそこにおける制度をいう（特別区（Special Purpose District）の一種）。州法での授権に基づき、その地区の不動産所有者と事業者の多数の合意により BID 組織が設立され、地区において資産税に付加した負担金を課し、それを原資に地区内で一定の公共サービスを提供する（一般的な行政サービスに付加して提供することから通常、“supplement”と表現される）。BID 組織は自治体に準じた組織（Quasi-Government）とされ、また、BID で行われる活動は、環境美化（清掃）、警備（治安維持）、消費者マーケティング、イベント実施、コミュニティバスの運営等、多岐に亘る。ただし BID に関する規定は州によって違いがあり、一義的に定義することは難しい。

BID は、一般的にはカナダのトロント市で 1969 年に法定化された制度から始まったとされ、アメリカでは 1975 年にニューオーリンズで設立されたダウンタウン開発地区を第 1 号とする。20 世紀後半に中高所得層が都心部から郊外へ移転する等により都心部での衰退や荒廃が進み、その都市再生の手段として BID が導入されるようになった。1980 年代はレーガン政権が、従来政府が担ってきた公共サービスを分割・合理化し減税する一方、政府補助金を削減し社会保障費の歳出もカットされる等、財政制約が厳しくなり、その後ブッシュ政権となった 1990 年代前半の経済不況を受けて、多くの自治体は財政難を口実に公共サービスを削減した。こうした背景から、特に 1980 年代以降、BID は公共サービスを補充する制度として都市圏を中心に普及した。その後オーストラリア、ニュージーランド、南アフリカ、イギリス、ドイツでも導入されている。

2.2.2 制度の概要

BID の定義として確立されたものはない。ニューヨーク市では、「不動産所有者及び事業主がその地区の環境美化、開発、プロモーションのために負担金を支払うことを選択する、官民パートナーシップである。」と説明している。

BID は制度の名称であり、アメリカでは州法または市条例等により、対象となる地区の範囲、運営主体、実施する活動、財源の徴収方法や応益負担の方法等が制度として法的に位置づけられる。運営主体は非営利の民間団体であり（多くが NPO 法人である）、District Management Association（以下「DMA」という）と呼ばれる。ただし名称、用語は州によって異なる。

BID の採択については各州法に依拠するが、不動産所有者が発起人となり地区内の住民、商業テナント等の事業者と協議を行い、不動産所有者の一定割合の賛同を得て行政に対して申請するという手続きを経ることが一般的である。ここでは、特別区における BID 賛成者の範囲は不動産所有者とされている。州により異なるところはあるが、BID は以下の手続きにより設立されることが一般的である。

(設立まで)

- ・地区で BID の設立を計画する者は不動産所有者、商業テナント等の事業者に対し予算、負担金の賦課、活動の内容、BID 対象地区の範囲等を通知し相当数の同意を得るよう説明する。
- ・地区の代表者が BID 発起人となり事業計画を作成し、市等の行政当局へ申請する。
- ・市議会は公聴会を 2 回開催し、不動産所有者の 51%以上の賛成を得た後、正式に BID 設立の投票を実施する。

(設立後)

- ・ 5 年程度の期限を付され、BID 設置が条例で制定される。
- ・市が、資産税に BID 評価税を上乗せした税額を不動産所有者から徴収する。
- ・市は、徴収した BID 税は BID の運営主体に還元し、BID の財源として事業費に充当する。

設立後に BID の提供するサービスは概ね次のように分類される。当初、アメリカで最優先とされたのは、都市の安全と清潔 (Safe & Clean) であり、その考え方は現在も多くの BID で採用されている。

- ①環境美化 (Maintenance)、②警備 (Security)、③消費者マーケティング (Consumer Marketing)、④企業誘致 (Business recruitment and retention)、⑤公共空間の規制 (Public space regulation)、⑥駐車場及び交通網の管理 (Parking and transportation management)、⑦都市環境・都市空間の計画 (Urban design)、⑧福祉サービス (Social services)、⑨目標、展望の設定 (Visioning)、⑩施設整備 (Capital improvement)

2.2.3 組織

BID の組織運営に関する規制は州法または条例により様々である。主に商業地域の不動産所有者が中心となり認可申請される。BID が認可されると、運営主体としての組織が設立される。

BID の運営主体は、DMA と称され、地元で非営利組織が組成される。その非営利組織の形態は、内国歳入法第 501 条 C 項第 3 号で個別に認定され免税特権を得られた NPO 法人として設立されることが多い (内国歳入法第 501 条 C 項第 3 号は、慈善事業など特定の公共福祉のために単独で組織された団体であり、アメリカの内国歳入庁が非営利組織として認定する形態の代表的なものである。他に、受益者のビジネス利益増進を目的とする第 501 条 C 項第 6 号や、官民連携組織や公的機関が担う形態もある)。組織は地域の税負担者等の代表者から構成する理事会と、実務にあたる事務局から成り、事務局には DMA で雇用した外部の専門家も含まれる。

意思決定は理事会にて行われる。理事は、**BID** 地区の不動産所有者やテナント、地域の住民や市街地活性化に関係する非営利組織、自治体関係者や自治体職員で構成される。理事の構成については州法で規定されている。また、理事は財務、マーケティングなど、スタッフの担う業務を監理・指導する。

実務的には、多くの **BID** では常勤スタッフは数名であり、個別の活動はアウトソースにて行われることが基本とされる。なお、常勤スタッフのトップであるエグゼクティブ・ディレクターの経歴は、都市開発、行政、広報、マーケティングなど様々である。このように、エグゼクティブ・ディレクターなどの常勤スタッフが関係者との協働を主導し、実際の活動はアウトソースし、さらにボランティアの支援も活用して実施されることが多い。運営主体の活動はこのように複層的な構造により構成されている。

アメリカでは、ほぼ全ての州で **BID** が設立されており、国際ダウントウン協会 (**International Downtown Association**) によればその数は 1,000 を超える。ニューヨーク市だけでも約 70 の **BID** が活動している。

2.2.4 **BID** の特徴

BID が成立するための主な条件は次の通りである。

- ・特別区における活動の内容と財源の徴収方法を定めた事業計画が策定され、特別区の不動産所有者の一定割合の賛同を得ること。
- ・市議会が **BID** を承認し、不動産所有者を中心に構成された理事会を意思決定機関とする **NPO** 等が設立され運営主体となること。
- ・活動資金を特別区内の不動産所有者等から強制的に徴収される負担金として、市が徴収すること。
- ・5年程度の期限毎に活動見直しが行われること。

BID のメリットとして以下が挙げられる。

- ・安定した財務基盤が確立される。
- ・応益負担が確立されフリーライダー対策にもなる。
- ・準政府機関であることから行政との連携が容易である。
- ・多数決により合意形成が効率的に行われる。
- ・専門家を含めフルタイム職員が存在する。
- ・自治体等の計画・開発よりも限定された地域（街区）での取組が可能である。

その一方、デメリットとしては以下が指摘されている。

- ・合意形成において不動産所有者の意見が反映されやすく、それ以外の関係者との公平さが問題となり得る。
- ・**BID** が活動することで自治体が行政サービスを縮減する可能性がある。
- ・**BID** の効果がわかり難い。

前述のとおり、**BID** の主な財源は特別区に土地や建物等の不動産所有者より強制的に徴収する負担金である（ただしテナントはテナント契約を通じて賦課金を負担する）。アメリカにおいて応益負担の考え方が確立されていることから、通常とは異なる課金、或いは異なる税配分方法を可能とする制度が成立している。背景として、州の憲法で、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を住民が選択できるホームルール権が認められていることも指摘されている。ホームルール権はアメリカ独自の地方自治制度であり、自治体等の地方政府が州政府などの外部から加えられる統制を最小限にとどめ、自らの問題を自らで解決していくことができる権限であるとされるものである。

また **BID** が受け入れられているもう一つの理由として、フリーライダー問題がある。

市街地活性化の取組みは、対象とする地域内の、関係者以外の者にも効果が及び、また地域外にも波及する外部性をもつ。例えば、ある地域が来訪者数を増やすために投資した金額をその近隣の地域の事業者が分担することはないといったフリーライダーの問題がある。古くは 1960 年代にトロント市で地域整備のための協議会が組織されたが、協議会から利益を得ているにもかかわらず負担をしない者（ただ乗り、フリーライダー）が現れた事例があった。その対策として現在の **BID** につながる制度が提案され、特別区における民間の運営主体が、不動産所有者に対して付加的な税を課することができる権限を認める法律が制定された。

このように、アメリカの **BID** は関係者の私権を或る程度制限して合意形成を促し、市街地の再開発、活性化を進める手法なのである。

2.3 イギリスの制度

2.3.1 制定の経緯

1979 年のサッチャー政権の誕生以降、イギリスでは規制緩和が進み、都市開発の分野では都心周縁部や郊外部といった低未利用地への民間活力の誘導が進展した。特に 1980 年代半ば以降は、地方都市では製造業の衰退が著しく、郊外型の大規模小売店との競合から地域産業が地盤沈下した結果、地方都市の中心部の疲弊、衰退が深刻化した。こうした状況を受けて政府は **Planning Policy Guidance**（以下「**PPG**」という）において「都市計画の基本方針」を定め、**PPG Note 6**（以下「**PPG6**」という）で「中心市街地と小売開発」に関し策定した。イギリスの土地利用規制では、大規模小売店の出店は全ての地域で許可が必要とされているが、**PPG6** は 1988 年の制定以降、特に 1993 年の改正で郊外型の大規模小売店の規制を強化し、1996 年の改正により事実上、大規模小売店の郊外出店は不可能になった。

2.3.2 制度の概要

上記 **PPG6** は 2005 年に **Planning Policy Statement 6: Planning for Town Centres**（以

下「PPS6」という)として改正されたが、PPG6と同じく中心市街地の活力と成長力の維持を図るべく中心市街地への投資を誘導、郊外開発の抑制、環境保護の観点からの自動車依存軽減化への対応等を主たる目的とする。このなかで、タウンセンター・マネジメントの必要性が強調され、運用方法が具体的に提示されている。

具体的な内容は、まず中心市街地への投資の誘導は、PPG6(1996年改正)により導入されたシークエンシャル・アプローチがPPS6に引き継がれている。シークエンシャル・アプローチとは、開発用地を選択する際、中心市街地から離れた場所を検討する前に、中心市街地内の全ての選択肢を精査すべきであるとする手続きをいう。これにより中心市街地に立地する商業施設が増加したと言われる。ここで開発用地の選択の順序は、①既存の中心市街地内立地、②中心市街地周縁部立地、③中心市街地外立地(ただし公共交通手段の選択肢が十分確保されており且つ中心市街地の近く、または中心市街地にリンクする可能性が強い立地であること)とされている。次に、中心市街地の活力と成長力の維持つまり持続可能性は、中心市街地の既存商店の保護ではなく、環境保護を第一とされている。中心市街地が活性化することで地域全体の自動車利用が減少し環境保護に資するという主旨である。さらに、中心市街地での交通規制の強化や公共交通機関の充実が行われ、自動車利用の減少が図られている。

その後2012年に、PPS6はNational Planning Policy Framework(以下「NPPF」という)に衣替えたが、PPS6と同じく中心市街地の活力と成長力の維持を図るべく中心市街地への投資を誘導、郊外開発の抑制、環境保護の観点からの自動車依存軽減化への対応等を主たる目的とする。その中で、郊外開発規制の中心としてPPG6で導入されたシークエンシャル・アプローチもPPS6より引き継がれている。

2.3.3 タウンセンター・マネジメント (Town Centre Management)

タウンセンター・マネジメント(Town Centre Management、以下「TCM」という)は、イギリスの中心市街地活性化において重要な役割を果たす。それは、中心市街地をショッピングセンターのように総合的に管理運営することである。活動内容は、安全と清潔を保ち、安心して買い物等ができ、アクセスや移動が容易であり、イベントなどの商業プロモーションがなされる等、多岐に亘る。その実施には、中心市街地のステークホルダーがタウンセンター・マネジメント機関を組織し管理運営する形で行われている。イギリス国内には、600以上のタウンセンター・マネジメント組織が存在し、国内トップ50都市中40都市以上で市街地活性化の活動を行っている。

2.3.4 TCMの組織

TCMは、1980年代にブーツ(Boots)やマークス&スペンサー(Marks & Spencer)といった大手小売業者などが提唱し、郊外のショッピングセンターが成功した要因や手法を中心市街地に取り入れようとするものである。1986年にロンドンイルフォードで行われ

たものが第1号であると言われている。TCMが普及したのは1989年以降であり、1991年には全国組織でありタウンセンター・マネジメント協会（Association of Town Centre Management、以下「ATCM」という）が設立された。TCMは民間主導で行われており、その組織はパートナーシップから会社まで様々な形態がある（Company limited by Guarantee（非営利組織）、Community Interest Company（CIC）、等）。主な組織構造として、「運営委員会・理事会」、「作業部会」、「タウンセンター・マネジャー」を設けていることが多い。「運営委員会」（Steering Group）や「理事会」（Board）は、中心市街地に関する主要な関係者が参加する機関であり、TCM活動の意思決定を行う。「作業部会」（Working Group）は、事業計画に記載される特定のテーマや事業を遂行するための機関である。環境、治安対策、マーケティング、宣伝広告、駐車場整備等、その事業、活動の内容は多岐に亘る。「タウンセンター・マネジャー」は、中心市街地の活性化に関する専門的知見や経験を有する人材で、外部から雇用されることが多い。なお、タウンセンター・マネジャーの職務について法律上の規定はなく、経歴は様々である。

TCMが活発化した要因として、ATCMによる支援の影響が大きい。中心市街地活性化の必要性が高まるなかで、①ネットワークを提供し、TCMに関する情報を得られるようにする、②TCMが効率的に機能するために必要な調査を行う、③TCMの活動の重要性を中央官庁や自治体等の政策決定者、民間企業に理解してもらうため働きかける、を目的として設立された。各TCMのマネージャー等スタッフの公募情報の提供や養成プログラムの実施などもATCMで行われている。

2.3.5 TCMの活動

TCMの活動には、自治体、EUからの各種補助金や民間企業からの寄附が重要な財源であるが、安定的な財源とはいえない。また、TCMの活動に貢献する者は少数であるのに何も貢献していない者も便益を享受できるというフリーライダーが問題とされてきた。それに加えて、中心市街地活性化における関係者間の合意形成の難しさも課題であった。そこで、アメリカのBID制度が注目された。中心市街地活性化で対象となる地域の不動産所有者等関係者から活動に必要となる資金を強制的に徴収することができ、且つフリーライダー対策にもなる手法として、アメリカのBID制度の導入が検討されたのである。

2.3.6 イギリスのBID

イギリスにおいて、BIDはパイロット・プロジェクトの実施を経て、ブレア政権時の2003年に地方行政法（Local Government Act）で制度が導入され、2004年9月にイングランドで適用されるBID法が制定、実施された（The Business Improvement Districts（England）Regulations 2004, Guidance on The Business Improvement Districts（England）Regulations 2004）

ロンドン市ではBIDを次のように説明している。

「 BID とは、指定された地区で、その地区の事業者（または不動産所有者）から強制的に負担金を徴収し、事業者の利益を代表して付加的なサービスを提供し、事業環境を向上させるための組織である。BID は、自治体による行政サービスの付加的なサービスを提供し、事業環境を向上させるために、地区で自主的な資金調達を行う仕組みである。 」

また、ATCM では、次のように定義する。

「 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区の事業者と自治体との間の官民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。 」

ATCM によれば、現在イギリスでは 200 以上の BID が活動しており、約 50 がロンドン市にある。

アメリカの BID との主な違いは、アメリカでは州法または各市町村の条例に規定されるが、イギリスでは国の制定法として規定されていること、アメリカでは税が不動産所有者に課されていることに対して、イギリスの BID では不動産の占有者である事業主（商業テナント）に対して課されることが基本であること、BID の提供するサービスが、アメリカではダウンタウンの荒廃への対処として安全・清潔（Safe & Clean）を第一としているが、イギリスではそうした基本的なサービスは行政により実施されている場合が多く、BID は行政サービスに上乗せした付加的サービスを提供することである（アメリカ、イギリスとも、BID のサービスは行政サービスに「付加する」“supplement” とされている点は同じだが、その内容はそれぞれの事情により異なる）。

BID のメリットは、アメリカの BID をモデルとしているためそれと同じであり、特に TCM で課題とされていた安定財源の確保、効率的な意思決定、フリーライダー対策、とされる。なおデメリットとしては、負担金を納めている企業などから、BID の効果が見え難いという批判がある。それに対しては、例えば ATCM で啓蒙活動を通じて効果について評価し得る指針を検討する、或いは TCM の質の向上を図るといった対策が講じられている。

なお、BID は 2004 年 9 月以降、2005 年にはウェールズへ、2007 年にはスコットランド、北アイルランドへも導入されている。

2.3.7 TCM と BID の比較

先に述べたように BID は、TCM における中心市街地の関係者間のフリーライダー対策と、安定した財源の確保を命題として導入された経緯がある。

ここでの TCM と BID の関係は、TCM の地域と BID の地域が同じで、TCM 組織から BID 組織に移行する（1つの都市に1つの組織）場合もあるが、大都市では TCM 組織は複数の BID 組織を内包する地域で形成される場合もある。

TCM と BID との相違点としては ATCM では次のように述べられている。

TCM は事業計画を作成し長期に亘りサービスを提供するが、安定した財源を持たない

め自治体や EU からの補助金や民間企業の寄付金で運営される。他方、**BID** は比較的短期（著者注：5年程度で見直されることが多い。自治体との契約において期間が定められる（サンセット条項と言われる））のサービス提供であることが多く、**BID** 賦課金という独自の安定した財源を持つ。サービスの内容としては、**TCM** が行政サービスを補い治安維持・清掃等を中心とし **BID** はそれに付加的なサービスを行う。端的には、**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り、**BID** は特定された期間において、定められた（通常 **TCM** より限定されている）地域に特定の事業計画とサービスを実施するための安定した資金を確保する仕組みとすることができる。また、**BID** は **TCM** が存在する中心市街地だけではなく、その他の地域にも設立することができる。**TCM** は小規模な **BID** とは結合し得るかもしれないが、**TCM** が中心市街地を広域に対象として取り組むものであることに対して、**BID** はより限定された範囲で活動することから、**TCM** と **BID** の結合は現実的と思われぬ。両者の取り組みは併存し、その活動は相互に補完し合う性質であると考えられる。

2.3.8 TCM、BID への支援

アメリカの市街地活性化に特徴的な点として、活動を支援する関係者の層が厚いことが挙げられる。**BID** の場合には国際ダウントウン協会 (**International Downtown Association**) が非営利組織としてネットワーク作り、情報提供、技術支援等の提供を行っている。

イギリスの場合も同様に、**ATCM** が全国組織としてイギリス各地の **TCM** の活動を支援している。**ATCM** の活動は、事業の進め方に対する助言、セミナーの開催、各地の **TCM** のネットワーク化による情報交換・共有、タウンセンター・マネジャーの育成や公募情報の提供など多岐に亘る。なかでも重要なものは、イギリスのタウンセンター・マネジメントという概念を政府、民間企業も含め一般に定着させ普及させていることである。タウンセンター・マネジメントという民間主導での官民パートナーシップの形態が、その後の **BID** の導入、応益負担の考え方についての理解を促進していく上でも重要な役割を果たしている。

イギリスの **BID** の特徴は、アメリカの **BID** の多くは行政サービスの、**Safe&Clean** といった基本的なサービスをも代替しているのに対して、イギリスでは **BID** はより付加的なサービスを行う点である。この点においては、自治体が行政サービスをフルセットで提供している日本にとって、イギリスの **BID** は参考になると思われる。

第3章 BID についての再考

3.1 アメリカでの批判

上述の通り、**BID** は地方分権において自治体が従来のようにフルセットで行政サービスを担うことが難しくなったなかで、民間主導で市街地活性化を行うための一形態としてア

アメリカをはじめ海外で普及している制度である。BID を利用することで、地域の価値が向上する等、関係者が利益を享受できるとして定着しているが、他方で批判もある。以下、主たる批判を紹介する。

アメリカで BID が批判された主な論点は、BID では不動産所有者の利益が優先され、それ以外の商業テナントなどの利益が犠牲にされているというものである。その理由として、BID では「理事の 51%以上は不動産所有者であること」と規定しているためであると指摘している。州により割合は若干異なるが、不動産所有者が理事会の投票権の過半数を握り、自分たちに都合よく BID を運営しているという批判である。また、成功者たちが従来のコミュニティから離脱して自分たちだけのコミュニティを作り、貧困層などの社会的排除には関心を持たずに暮らすようになるという見解、その地域に適さない人を排除するといった排他的な問題が深刻化するという指摘や、手厚いサービスを受けられる地区、最低限のサービスすら十分に提供されない地区といった地域間格差が拡大する傾向を強めていることに対する懸念が指摘されている。実際、BID に疑似不動産税を払っている不動産所有者が、税金に上乗せして疑似不動産税を BID に支払わなければならない理由を理解できないと支払いを拒む事例もある。さらに、地方自治体は公共サービスの供給を BID に任せ、そこから撤退するようになる、等の問題も指摘されている。BID は地域内のホームレスを近隣地区に追い出しているという批判もある。

また、切り口は異なるが、一般的に BID が都市のガバナンスに与える影響は大きくないとの指摘もある。都市再生の動きは、BID 導入の成果というよりは、よりマクロレベルの経済的要因が影響した成果であるとする見方である。実際に、不動産価格の改善という面については、オフィスビル街にある経済力のある大規模 BID では上昇が見られるが、小規模 BID においては改善が観察されないという報告もある。

こうした批判への反論として、BID が都市の公共空間を親しみやすく、開放的、魅力的な場所にすることに十分貢献しているとの評価もある。実際、解散や立ち行かなくなった BID の事例が少ないこと、負担金を支払っている不動産所有者から BID 更新に反対する意見がさほど出てこないこと等から、BID はそれぞれの地区で支持されていると肯定的な意見もある。

上記のとおり、BID については批判を含め様々な議論があることは事実である。しかしアメリカでは、1980 年代以降、レーガン政権が連邦政府の役割縮小を積極的に進め、その結果連邦政府の州、地方自治体に対する資金面での役割を縮減した。財政力が弱まることに伴い州や地方自治体では行政サービスの質的・量的水準も低下した。さらに地方の中心市街地が郊外都市との都市間競争に敗北し、その結果税収不足から機能不全を起し、公共空間の持続的な維持管理を行うことができなくなった。そうしたときに、BID は、縮小、撤退された行政サービスの受け皿として機能してきたのである。アメリカにおける BID はまさに準政府的に、地域の自立的な市街地活性化の活動及び自主的な資金調達の手として機能したと言える。

3.2 イギリスの事情

イギリスでも、**BID**に参加している企業等から、導入した成果が見え難い、応益負担として負担割合が適正と感じられないといった批判がある。

それでも、イギリスの場合にはサッチャー政権が1980年代に小さな政府を志向するなかで、中心市街地の衰退が深刻になったという反省から、中心市街地活性化が中央政府の指針として明確化され推進されてきた。さらに地方分権、PPPの流れのなかで、地方財政の効率化を促進する仕組みとして**BID**が位置づけられているのである。

3.3 **BID** への評価

上記から、アメリカとイギリスとも、批判に対して**BID**を見合わせるのではなく地域の事情に配慮しつつ公平性を確保する等、よりよい制度として運用することが志向されていることがわかる。地域が自立的に中心市街地活性化を進めていく手法として、**BID**が支持されていることが窺える。

また、ここで納税者が主体的に関与している点も特徴である。応益負担の考え方が合理性のあるものとして受け入れられ、地域の関係者が、活性化の計画策定から運営に至るまで高い関心をもって参加している状況は、日本における中心市街地活性化の多くが依然として行政のトップダウンである状況と様相を異にする。都市計画やその実現のための仕組みといった器も重要であるが、住民をはじめとする地域の関心を高め、民間が主導するボトムアップによる企画、運営といった中味とすることが、市街地活性化の活動を実効性のあるものとするために不可欠と考えられる。

第4章 **BID** の他の制度

4.1 **TIF** という制度

アメリカでは中心市街地活性化の地域の実情に応じた方策が実践されており、**BID**のほかにも多様な制度が利用されている。**BID**は、地域の振興策と財源調達を結びつける制度であるが、その他にアメリカでよく知られた制度として**TIF** (**Tax Increment Financing**)がある。アメリカにおいて中高所得層の郊外移転から中心市街地の衰退が問題となり、また連邦政府の財政が逼迫し、州政府、自治体への補助が縮減されるなかで、地方が自主的に市街地の活性化、特に再開発事業を行う手法として、**TIF**が利用されるようになった。

TIFは州法に基づき、自治体が再開発を必要とする地区を**TIF**事業地区に選定し再開発事業を行う。事業資金は、再開発効果による将来の税増収分を償還原資として債券を発行することで調達される。つまり再開発の受益者である**TIF**地区内の固定資産保有者が納付する税金によって事業が行われるのである。再開発の事業期間は州により異なるが、通常20

～30年間とされ、期間中の固定資産評価額の上昇による税収の増加分はTIF事業地区のインフラ整備などの再開発事業にのみ使用され、期間終了後には、通常の一般財源に繰り入れられる。応益負担の考え方が明確であること、増税でないことなどの要因から、カリフォルニア州をはじめ各州で導入されている。

また、TIFとBIDを組み合わせることも行われている。

例えば、シカゴ市では中心市街地の活動をBIDが担うことを前提としてTIFによる債券発行で公共施設整備などの開発を行い、BIDの活動の成果による税収増で償還する仕組みとしている。TIFで債券を発行し資金調達を行い、地区内のインフラ整備などに投資した後、BIDによる地区の活性化によって期待される税収増をもって、TIFで発行した債券の償還原資に充当するという組み合わせもある。債券の償還は将来の税収増加分で賄われることから増税の必要はない。これであれば、BIDに対し追加的な税金を支払わなければならないのは納得できないという不動産所有者の不満を軽減することも可能と思われる。

イギリスでも、2012年に地方自治体財政法(Local Government Finance Bill)において、イングランドの中核都市に限定し、TIFが導入された。また、イギリスではTCM、BID、TIFといった自治体の自主財源を確保する制度と併せ、公共サービスの質の改善・向上のため、2011年に成立、施行された地域主権法(Localism Act 2011)においてNPOなどの組織が公共サービスの運営を担うことを申し出る権利が創設されている(community right to challenge)。特例としてこのような自主的な資金調達を自治体に認めること、NPOなどの組織に一定の公共サービス提供を認めることは、日本における自治体財政の自由度を拡大する上で参考になると思われる。

4.2 TIDという制度

観光と組み合わせた、BIDならぬTID(Tourism Improvement District)として市街地活性化を行っている例もある。TIDの運営主体は、地域における観光振興を行う組織、Destination Management/Marketing Organization(DMO)である。DMOの活動はBIDにおけるDMAと類似している。アメリカでは、カリフォルニア州のDMOが自主財源として観光産業改善地区：という、観光客等が宿泊する際の宿泊料金に一定料率・料金を課す仕組みが活用されている。またTIDでは、資金の使途をDMO向け資金に特定し、さらに対象とする宿泊事業者の年商の下限を設け、小規模宿泊事業者保護の手当を講じている例もあるなど、地域の実情に応じたきめ細かい工夫が見られる。

イギリスでも、2014年3月に第1号となるTIDが設立されている。

日本では、観光立国の実現に向けた国の「アクションプラン」や「まち・ひと・しごと創生基本方針」において日本版DMOの必要性、重要性が明記されているが、実際インバウンド(訪日)観光客数の増加を地域振興とどう結びつけるかという課題がある。BIDの仕組みを観光産業と組み合わせ、BIDの自主財源とする仕組みを検討することも一案と思われる。

第5章 日本の制度

5.1 中心市街地活性化の経緯

日本では1990年代に中心市街地の衰退が進み危機感を抱いた政府が、自治体の判断で土地の用途規制を可能にする改正都市計画法、市街地の整備と商業活性化を一体で行う中心市街地活性化法、店周辺の環境を保全する大規模小売店舗立地法、通称「まちづくり3法」を制定した。この時期は、1995年に地方分権推進法、1999年に地方分権一括法が制定され、国から地方へ権限が委譲されたが、まちづくり3法においても地域の意向がより反映されるように自治体の役割が重視されたことが特徴である。

5.2 制度の概要

まちづくり3法のなかでも中心的な役割を果たしたのが中心市街地活性化法である。同法は、認定構想推進事業者として **Town Management Organization** (以下「TMO」という) と呼ばれる民間組織が中心市街地活性化のソフト面を担い、国や地方自治体が TMO を財政面で支援するとされている。TMO は商業活性化等の構想を作成し、これが各市町村により TMO 構想として認定されると、TMO が各種事業を実施する仕組みとなっている。

しかし TMO 構想がありながら実現している自治体は少なく、且つ実効性が乏しいと思われる自治体が少なくなかった。結局まちづくり3法は7年で改正され、TMO は「中心市街地活性化協議会」という新たな組織へ代わることとなった。

まちづくり3法が効果を発揮し得なかった理由には、制度上の問題と外部環境の問題があると考えられる。まず制度上の問題として郊外開発規制がなかったことがある。中心市街地の商店街に多い中小小売店を保護するために行政が大規模小売店の中心市街地への出店を強く規制する等、規制や近隣との利害調整が難しいため、郊外への進出が増加した。また、まちづくり3法では商業以外の都市機能の集積促進、居住人口の増加推進策が十分でなかったとの指摘もある。行政は、地域内の均等な発展を目指し、図書館や公民館といった地域活動の場である公共施設や工場については郊外立地を積極的に進めてきたのである。また、こうした国の施策が縦割りであったことも問題であったと思われる。

次に外部環境の問題として、中心市街地から郊外へ生活の場が移る動きが挙げられる。中心市街地よりも地価が安く、広い家に居住する人が増加した。通勤、通学、買い物という日常生活において自家用車の利用が定着し、またこうした人々をターゲットに大規模小売店舗の郊外進出が相次いだ。この時期の景気低迷も郊外進出の動きを促す要因となったと考えられる。バブル崩壊以降、住民や大規模小売店が中心市街地よりも地価が安く、自動車で移動する利便性の高い郊外へ進出することには経済合理性がある。

このような制度的要因や外部環境の変化に対し、まちづくり3法による計画は硬直化していたと考えられる。また中心市街地活性化のソフト面を担うことが期待された TMO は、商工会、商工会議所、第三セクター方式の特定会社、公益法人が設立ものに限られており、

地域の住民、商業者、或いは一般的な NPO 法人が事業主体となることは想定されていなかった。そのため、ソフト面でのノウハウを有していると思われる民間の意見が十分に反映されにくい側面もあったと考えられる。具体的には、まちづくりを行う専門的な人材、計画を実施する上で必要となる体制の整備が十分にできなかったこと、計画を企画し実施する過程で必要とされる資金を、国や自治体の補助金に依存しており、補助金の受けられる期間しか活動できなかった等、主に人材面、資金面での不足が、実績の少なかった要因として挙げられる。

こうした反省から、まちづくり 3 法は 2006 年に改正された。そのなかで、郊外開発規制を設ける等、中心市街地活性化の制度がより厳格にされた。TMO に代わり中心市街地活性化協議会（以下「協議会」という）がまちづくりのソフト面を担うことになり、その構成員も多様化した。この改正により、中心市街地活性化法は商業活性化のみならず、様々な都市機能を集約するという都市機能集積促進（コンパクトシティ）、街なか居住推進などに関する支援措置が追加された。都市計画法は、ゾーニング強化により大規模小売店の郊外立地を規制する改正がなされた。また、内閣に中心市街地活性化推進本部を設置するなど、従来行政の縦割りによる弊害を改善すべく横断的組織として位置づけられた。このように、中心市街地活性化について、コンパクトシティを実現するための規制を強化し、「選択と集中」により優先順位をつけメリハリある取組をするという方針が明確にされたのである。

この方針は現在の安倍政権でも変わらず、経済財政運営と改革の基本方針 2016 において、「ニッポン一億総活躍プラン」「日本再興戦略 2016」「まち・ひと・しごと創生基本方針 2016」「規制改革実施計画」の政策が盛り込まれ、このなかで地方創生の深化、観光の基幹産業化が明記された。これに従い、中心市街地活性化は今後も重点テーマとして取り組まれる方針である。

上記の施策に加えて、都市再生特別措置法においても、中心市街地活性化のための施策が取り組まれている。

2009 年（平成 21 年）の改正（「都市再生特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を改正する法律（まちづくり支援強化法）」）により、地権者等の合意で作られた「歩行者ネットワーク協定」に法的効力をもたせ、地権者に負担を義務づけ、仮に地権者が交代してもその効力が維持される仕組みが創設された。このような法的効力を有する制度は、中心市街地活性化の活動を支援するものである。

その後 2011 年（平成 23 年）の改正では、地権者等と都市再生推進法人の合意で作られた「都市利便協定」により地域の賑わい、交流の創出を支援する仕組みが創設された。さらに、都市再生推進法人の構成員の対象に民間主体も追加された。活性化の活動が地域に認知され実効性をもつために、活動の運営実施主体となる法人を、市が「都市再生推進法人」に指定し、公物管理者である同市と「都市利便増進協定」を締結する。このように、中心市街地活性化については、その運営を担う民間団体が地域に認知されやすくなり、行政との連携も円滑になるような制度の整備が進められている。

第6章 日本における BID の活用可能性について

6.1 大阪市の事例

アメリカとイギリスの制度を見ると、各地域の BID でそれぞれ試行錯誤しながらも、資金確保等のメリットを評価し導入され普及している。

日本では大阪市に先行事例がある。大阪市ではうめきた2期区域開発において BID を本格的に導入すべく、2013年8月に大阪市が検討会を立ち上げ、2014年2月にエリアマネジメント活動促進条例（BID 条例）が成立、施行されている。

6.1.1 大阪市の制度の概要

大阪市の BID は都市再生の枠組みの中で進められている。個別には、都市計画法の手続き、都市再生措置特別法の手続き、分担金条例の制定、都市利便増進協定の手続きを経る。まず都市計画法に基づく地区計画に指定し、次に国としての位置づけに都市再生特別措置法を根拠とし、運営する BID 組織を都市再生整備推進法人として認定する。公共空間については、地権者が都市利便増進協定を締結し、BID 組織がそれに基づく一体的な管理者となるような仕組みである。地方自治法に分担金の規定があることから、条例では受益者が応分の負担をする分担金徴収について定める。対象となる特定地域内の不動産所有者から市が分担金を徴収し、不動産所有者で構成する BID 組織に補助金として交付するというものである。民間組織が主体となる地域の活性化について、公的な制度と位置づけ、分担金として安定した財源を確保した仕組みである。

6.1.2 組織

大阪市の BID では、地域の地権者12社で構成されたエリアマネジメント団体「グランフロント大阪 TMO」が、都市再生推進法人として BID の運営主体であり、補助金の受け皿となる。

6.1.3 見えてくる課題

グランフロント大阪 TMO は公益法人でなく一般社団法人であるため、同 TMO への寄付についてアメリカやイギリスのような税優遇制度はない。また、資金の徴収は条例に基づく分担金である。税金として行うことも考えられるが、税法改正手続きが必要となる。固定資産税の不均一課税、などが可能性としてあるものの、実際の適用は難しいと思われる。

条例に基づく分担金の使途は基本的に公共空間の管理（街灯、ベンチの設置、警備員の配置等の非収益事業）とされ、民有地の部分（イベントの開催、オープンカフェの設置等の収益事業）は分担金以外の自主財源や寄付金で調達している。アメリカやイギリスの BID と

比べると、分担金の使途は限定されている。

このように、日本の場合、寄付金の税優遇がないこと、課税での負担金徴収が困難なこと等、海外の BID に比して制約は大きい。そこから、行政と連携して運営主体の市街地活性化の安定財源を拡充すること、規制緩和等により活動範囲を拡大することが、市街地活性化を持続的に推進していく上で重要な課題であることが見えてくる。

6.2 中心市街地活性化の推進に必要な枠組み

先に述べたように、海外では BID だけでなく、土地利用規制、開発規制等の各種規制や、TIF、TID といった制度を、地域の事情に応じて組み合わせ、活性化に利用している。日本とは考え方の異なるところも多いが、今後、日本における中心市街地活性化を、より実効性のあるものとする観点から、次の点を検討する必要があると思われる。

6.2.1 負担金を税金として強制的に徴収することが可能か

これは応益負担の考え方が日本で受け入れられるかという問いでもある。

●アメリカの負担金の考え方

アメリカの BID では、基本的には便益を受ける不動産所有者が市街地活性化の活動に要する費用を税として負担する。税を負担するのは資産税の納税者であり、ただし住宅は除かれるか大幅な減免を受けている場合が多い。BID の税額は、BID の期間の事業計画に基づき、毎年の事業費を地域の建物床面積割合で分担する場合、資産税評価額に応じて分担する場合などがあり、関係者の納得できる方法として計算される。

なお、BID の期間は5年程度とされ、一定の成果があり継続する、或いはうまくいかないなどで解散するか見直すことができる。

●イギリスの負担金の考え方

イギリスの BID では、市街地活性化の活動に要する費用を税として負担する点は同じであるが、納税義務者はアメリカの場合と異なり、テナントである事業者となる。事業者は事業税 (Business Rate) に上乗せされた金額を BID 特別税 (BID Levy) として納税する。

なお BID の期間が5年とされており、この点もアメリカと同様である。

アメリカ、イギリスいずれの BID も、応益課税の下、税を市など自治体が代理徴収することで (アメリカでは活動の運営主体が直接徴収している場合もある)、安定した財源の確保が果たされている。

●日本の負担金の仕組みへの提言

アメリカでは税、負担金の計算方法は、不動産所有者の受益に応じて、地区ごとに納得感のある方法を採用している。これが可能である背景には、応益負担の考え方が普及してきた

ことがある。しかし日本では受益者に対する負担金の制度は下水道くらいであり、馴染みが薄い。民間ベースでの取組から、条例など公的な仕組みとして普及させていくことが必要である。無理に進めることは、納税者の納得を得られない懸念がある。また税による対応については制度改正のハードルも高いと思われる。関係者と時間をかけて対話することが必要であり、中長期的な課題として取り組まれることが望ましい。

なお当面の対応としては、**BID** の計画期間は、例えば5年程度と時限性があることから、地域において **BID** の導入を検討する場合には、例えば特例的に負担金を徴収できる措置が現実的であるように思われる。今後自治体の条例に基づく負担金から、中長期的には固定資産税、都市計画税といった地方税を活用する形で資金調達の手を開いていくことができれば、中心市街地活性化の活動はより持続可能なものとなると思料される。

6.2.2 土地利用、開発についての規制強化が可能か

アメリカでは、州の授権により各自治体は大規模小売店等の出店規制として、ゾーニング規制 (**Zoning**)、リテール・サイズ・キャップ規制 (**Retail Size Cap**) 等があり、各自治体がそれぞれ運用している。

ゾーニング規制は、州法に基づき各自治体がゾーニング条例を制定し、大規模小売店舗を商業系用途地域のみで立地可能と規制している場合が多い。ゾーニングでは、多くの種類のゾーンとゾーン毎の建物用途等を詳細に規定し、各ゾーンにおいて許容される建物用途等は、目的とする土地利用に応じて限定される。ニューヨーク市では、市内を住居、商業・業務、工業の3つのゾーンに区分し、大規模商業施設の立地は商業・業務のゾーンに限定されている。

リテール・サイズ・キャップ規制は、大規模商業施設に対して、ゾーニング規制に加えて、新規出店の規模の上限を設け、それを上回る規模の出店を規制する制度である。サンフランシスコ市では、2004年5月から、ゾーニング規制に加え、4,000平方フィートを超える大型店の新規出店を規制するリテール・サイズ・キャップ規制を導入している。

イギリスに目を向けると、大規模小売店等の出店規制に大きな影響を与えるのは、都市計画基準 (**Planning Policy Statements: PPS (2012年廃止)**)、国家改革方針フレームワーク (**National Planning Policy Framework: NPPF (2012年策定)**) となっている。イギリスではこれら政府方針に基づき大規模小売店等の大型商業施設の建築・開発許可が行われている。サッチャー政権下で進められた規制緩和が中心市街地の衰退を招いた反省から、1990年代に入ると都市計画指針を変更し郊外開発を規制した。具体的には、**Planning Policy Guidance** (以下「**PPG**」という) において「都市計画の基本方針」を定め、**PPG Note 6** (以下「**PPG6**」という) で「中心市街地と小売開発」に関し策定している。イギリスの土地利用規制では、大規模小売店の出店は全ての地域で許可が必要とされているが、**PPG6** は1988年の制定から特に1993年の改正以降、郊外型の大規模小売店の規制が強化され、1996年の改正で事実上、大規模小売店の郊外出店は不可能になった。**PPG6** は2005年に **Planning**

Policy Statement 6: Planning for Town Centres (以下「PPS6」という)として改正され、2012年にNational Planning Policy Framework (以下「NPPF」という)に衣替えしたが、PPG6と同じく中心市街地の活力と成長力の維持を図るべく中心市街地への投資を誘導、郊外開発の抑制、環境保護の観点からの自動車依存軽減化への対応等を主たる目的とする。その中で、郊外開発規制の中心として前述したシークエンシャル・アプローチはPPG6より引き継がれている。

このように、アメリカでは州の授権に基づき、ゾーニング等により土地利用が規制されてきた。また、イギリスでは中央政府の指針として、PPG、PPG6、PPS6、NPPFと承継されてきたシークエンシャル・アプローチ等により郊外開発の規制強化がなされてきた。

日本においては、2006年のまちづくり3法改正で、都市計画法により大規模小売店の立地できる地域を限定し、中心市街地活性化法で中心市街地内に誘導区域を設定し、大規模小売店を立地する際の手続きの簡素化が図られている。これにより郊外開発に一定の抑制効果があったと思われる。しかし、企図した通りの中心市街地活性化に繋がるほどの成果は聞かれない。既存の郊外大規模施設及び周辺の住環境との共存や、複数地域にまたがる広域での調整が困難との指摘もあり、ゾーニング、市町村レベルから都道府県レベルまで広域調整による郊外開発規制の在り方を検討する必要がある。今後は規制強化と、規制後の広域調整、公共交通を活用した既存の施設との共存・回遊の仕組みといった活性化の施策がセットで運用される必要があると思われる。

6.2.3 公共空間の利用に関して規制緩和が可能か

中心市街地活性化の活動は、街路や公園といったハード面の施設整備を行うものと、イベントの開催や観光PRなどソフト面の施策により展開される。例えば、歩道の清掃や道路を利用したお祭りの開催などは賑わいを創出するための重要な取組である。ここで、活動を実施する上で公共性、公益性をどう捉えるかが問題となる。公共空間での活動面では、公共性、公益性が当局からの利用許可に関わり、また資金面でも、公共性、公益性が補助金等の確保に影響する。行政がハード面で市街地を整備すれば一定の活性化が図れるものではなく、一部の開発や建築物を超えて地域全体を面で捉え、住民、事業者等の多様な関係者が主体的に関与することで活性化を目指す取組が求められている。公共性、公益性もこれまで、道路、公園、駅前広場といったハード、公物管理の枠組で捉えられてきた。資金面でも、原則として公的な補助金の適用は公物管理の範囲とされることが一般的であり、例えば飲食の提供や物販などのソフトは私的な活動として補助金の適用外とされてきた。他方、アメリカやイギリスのBIDではBIDの活動領域は行政によって広く認められていることが多く、徴収した負担金を公物管理のみならず、マーケティングやイベント、景観向上などのソフトの活動に使用することも認められている。日本でも今後、例えば公共空間での活動に対する規制緩和や補助金の対象化、公開空地での飲食や物販による収益に対する税軽減、近時各地で問題となっている空き家を商業施設へ転用・リノベーションした者や空き地を遊び場や防災

空地などに活用した者に対する税優遇等の措置が講じられると、運営主体の裁量の範囲が広がり市街地活性化の推進力となる。

6.2.4 多数決による合意形成により活性化を進めていくことが可能か

アメリカは、イギリスいずれも関係者全員が合意することが難しく、特に少数の反対者のために市街地活性化が進捗しないことの弊害を軽減するべく多数決による合意形成が認められた。ただし、法令上は過半数の合意をもって事業を進めることができるものの、実際には関係者のほとんどの賛同を得てから事業を進めることが多いとされる。

日本においても、活動を進めていく上で、様々な利害をもつ関係者の合意形成は容易でない。少数の反対者の説得のために計画が実施されない事例は数多い。また、市街地活性化が進まない要因として、合意形成の難しさのほかにも新陳代謝ができないこと、新しい投資がないこと等が挙げられる。活性化に向けた意欲が持続しないことも指摘されている。今後海外の事例に見られるように、合意形成が効率化されることが、地域の価値を向上させる上で大きな推進力となる可能性が高い。それにより活動の効果が現れてくれば、関係者のモチベーションも維持し得る。地道ではあるが、多数決による合意形成が可能となる土壌をつくるべく、地域の中長期的な価値向上という目的及び活動の優先順位について関係者と対話し、活動への関心を高め巻き込んでいく取組を継続することが重要と思われる。

6.3 中心市街地活性化のプラットフォームに必要な要素

次に、BID、或いはその他の中心市街地活性化のプラットフォームを導入する上で重要と思われる個別の論点について、順次検討する。

6.3.1 組織

●協議会

中心市街地活性化は、地権者、商業、業務、デベロッパー、地域住民等の多様な関係者が主体的且つ積極的に取組まなければ成果は上がらない。対象となる地域の関係者を幅広く集め協議会を組織し運営することが、価値観を共有し、地域の状況に即した実効性のある基本計画の作成に資する。協議会には直接意見を聞く場を設け、地域と継続的に対話していくことも有用である。また、実際に運営主体となる組織と協働しその活動を支援することも重要な役割と思われる。次に述べる運営主体と並び市街地活性化を支える組織として、協議会の事務局を拡充し陣容を強化することが必要と思われる。

●運営主体（NPO等の民間団体）

中心市街地の運営主体となる組織としては、NPOから株式会社まで様々な形態があり得る。市街地活性化を果たすためには、活動に多くの関係者を巻き込み、地域における認知度を高めることが重要である。運営主体の組織は、アメリカではDMA、イギリスではTCM

が通常担う。いずれも法的に位置づけられており、アメリカとイギリスでは準政府機関とされ公共的な位置づけが担保されている。このような位置づけを付与することで、資金調達について地域の理解が得られやすく、行政との連携も容易となるメリットがある。その意味で、今後は都市再生推進法人のように法律に基づいた組織も必要になると思われる。また、現在活動している法人の多くは、総勢20名前後で、そのうち専従は数名である。個別の活動は通常アウトソーシングしている。行政との連携をはじめ多岐に亘る関係者との調整等の業務の効率性及び実効性を高めていくためには、専従の人員を増やし体制を整備することが必要と思われる。

6.3.2 制度の位置づけ

現状では運営費に充てる財源が十分でなく専従の職員も少ないという課題がある。これまでの日本での取組を見ると、法的位置づけがなく活動の大義名分が伝わりにくい、またスタッフも専従でなくボランティアが中心であり成果を出すことへの動機付けが難しいといった課題があった。こうした現状が、基本計画の策定まではできても、そこから先の施策、さらに十分に効果があったと認められる実績が乏しいことの一因と思われる。今後は、活性化活動の実効性を担保するために、アメリカの **BID** のように取組が法律に法的に位置づけられ、準政府機関とすることも重要と思われる。それにより公共性が備わり認知度が高まれば、合意形成に向けた手続きの明確化と効率化を図る推進力となり、また、強制力ある資金徴収の可能性も広がる。

6.3.3 リーダーシップ

民間主導の活動の運営主体においては、中心市街地活性化について、現状と課題を整理し、活性化に向けた事業計画を策定する企画力、多岐に亘る関係者や行政との連携を効率的に行う調整力が重要である。そこで中心市街地活性化を企画し実行することのできるマネージャーが専従でトップを務めることが望ましい。

また行政においては、首長の熱意、担当者の専門性、調整力といったスキルが活性化活動を推進する上で重要である。

6.3.4 マネジメント

運営主体の活動においては、トップの下、その事業計画の実現に向けた施策を行い、運営全般を管理する事務局の拡充が重要である。しかし期待された責務を十全に果たすことのできるマネージャー、それを支えるスタッフは現状ではまだ少ない。今後経験を重ねステップアップしていくことになるが、併せてマネージャー、スタッフのレベルを引き上げていく支援プログラムも検討する必要がある。

また実務的には、人員の雇用者をどこにするか、人件費をどのように確保するか、任期をどのくらいにするかといったことも課題である。

さらに、実際の活動は多岐に亘ることから、専従の職員の管理の下、活動内容を細分化し外部へアウトソースし、必要に応じて各分野の専門家にアクセスできる仕組みとすることも必要と思われる。なお、専門家については活動の状況・実態を理解してもらうことが効果的且つ効率的であることから専従であることが望ましい

行政においては、通常任期は2年程度であるが、市街地活性化活動の多くは計画期間が5年以上と長い。行政の担当者にはそれに対応し得るスキル、知見の高さが求められ、任期も長期化することが望ましい。

6.3.5 運営主体の意思決定

運営主体の組織構造は、地域の事情、特性、活性化の目的などに応じて様々である。典型的なものとしてイギリスのTCMがあるが、その多くは、意思決定機関としての「運営委員会・理事会」、個別の活動を企画・実行する「作業部会」、運営主体のトップである「タウンセンター・マネジャー」の3つの機能から構成される。

BIDについてもTCMと概ね同じであるが、BIDの場合には、多数決による合意形成、負担金の負担割合が法的拘束力を有する。そこで内容をどう定めるかが重要になるが、合意形成、負担金の負担割合についてどのような基準がよいかは、受益と負担の関係などで変わり得るため定式化は難しい。

また、中心市街地活性化の基本計画は民間主導のボトムアップで作成されるなど、合意形成には後に述べる地域での普及活動、特に、市街地活性化に対する関心を高め、価値観を共有するために対話が積み重ねられる。BIDの場合、多数決で可否が決定されるが、実際には制度上の過半数でよしとするのではなく、反対者の割合を小さくし、相当数の者の賛成を得てから導入されることも多いようである。

6.3.6 資金調達

BIDの起源とされるカナダのトロント市の事例では、中心市街地活性化のための協議会で負担金を任意としたことから、活性化活動により利益を得ているにもかかわらず、負担をしないフリーライダーが現れ、問題となった。その対策として現在のBIDにつながる制度ができたとされる。イギリスでも中心市街地活性化の役割を担う主体としてTCMが組織され、メンバーの会費を財源として活動していたが、多くのTCMにとって資金調達は困難な課題とされ、またフリーライダーが問題となっていた。カナダ、アメリカ、イギリスでは、このような経緯から、対象となる地域で付加的な税を課すことができる権限をBIDに認め、活動の財源を確保すると共に、フリーライダー対策としている。

6.3.7 その他の論点

●目標設定

各地域が、それぞれの個性、事情を踏まえ、地権者や事業者といった民間主導による活性

化策、事業計画を作ることが必要である。特に BID といった強制力をもつ制度を検討する場合には、事前に関係者と目標設定の必要性及び妥当性を理解してもらう必要がある。

●効果検証

地域の活性化策、事業計画に基づく活動の内容は、地域の事情、関係者の利害等に配慮したものとなり画一的ではない。また、一度 BID をつくり計画を策定すれば終了ということではなく、実際に地域の価値が高くなっているか、関係者は納得しているかについて確認していく必要がある。そのためには、海外の BID の評価測定手法、来訪者数の増加や犯罪の減少率といった評価指標（Key Performance Indicators）を参考に、中心市街地活性化の活動内容及び成果を、対象地域の住民や事業者などに定量的にわかりやすく開示し、価値観の共有に努めなければならない。実際、イギリスでは TCM が中心となって、活性化に関する PDCA が行われている。

●情報開示

先に述べた効果検証と重なるが、中心市街地活性化には、地権者や事業者等、地域の関係者との対話を通じた価値観の共有が不可欠である。また活性化活動に必要な資金を円滑に調達するためには、活動の目標を行政、地権者等の関係者に理解してもらい信頼関係を構築することが重要である。適切な目標設定と効果検証について説明責任を果たすことが求められる。BID の場合、活動の財源は受益者より負担金として強制的に徴収するものであることから、応益負担の考え方を、関係者に納得してもらえようような情報発信の方法も課題である。

●普及活動

イギリスにおける ATCM が TCM を支援する事例が参考になる。ATCM は中心市街地活性化の必要性が高まるなかで、次の3点を目的として設立された。

- ・ネットワークを会員に提供し、会員が TCM に関する情報を得られるようにする、
- ・TCM が、効率的に機能するために何が必要かといった点に関する調査の実施
- ・中央政府、自治体などの政策決定者や民間企業に対し、市街地の重要性や TCM の役割の必要性を認識してもらうための働きかけを行う。

各地での TCM の活動は、ATCM の支援により強化されているとの評価である。ATCM の活動には、セミナーの開催などを通じた各 TCM のネットワーク化や情報交換、タウンセンター・マネジャーの公募情報の発信や養成プログラムの支援等、多岐に亘る。このような地道な活動を通じ、タウンセンター・マネジメントという概念が広く普及した。そのことが、中央政府が TCM の役割を重視するようになり、民間企業が関わることに繋がったのである。今後、BID といった資金負担を伴う制度を検討する場合、応益負担の考え方やフリーラ

イダー対策の考え方を地域に伝え関係者の理解を得る上で、ATCM といった組織の果たす役割はより一層重要になっている。

日本でも今後、地域が自立的に市街地活性化を実施していくなかで、応益者負担の考え方を広く理解してもらうことが益々必要となる。全国を中心市街地活性化組織と情報を交換し共通の財産とすることが重要な役割を果たすようになると思われる。海外の事例に見られるように全国組織が設立されることも有用である。各地からの様々な情報は、それぞれの組織が活動する上で選択肢を増やしてくれる。それだけでなく、情報を共有し集約することで個々の活動を束ね一つのうねりとするのが可能になり、それは行政に対する制度改革等の要望の訴求力を増す等、日本において市街地活性化の動きを普及させる大きな推進力に繋がるのである。

第7章 日本において BID の活用が効果的と思われる類型

7.1 海外の事例

市街地活性化の形は地域の事情に応じて様々に考えられるが、類型化を試みると、リノベーションといった転用・コンバージョン型、複合商業施設建設といった再開発型、交通網整備、市町村合併といった行政主導型といった類型が考えられる。観光資源を活用するものもその一つである。地域の価値向上という長期的な目的を共有し合意形成を効率的に行う観点からは、再開発型は視覚的にも変化が感じられ、また新たに取組むといった点で、関係者の理解を得やすい類型と思われる。観光資源の活用も同様に、訪れる観光客数の増加、賑わいといった効果が目に見える等、効果がわかりやすい点で価値観を共有しやすい類型と思われる。

こうした、再開発や観光拠点整備に BID を活用した事例は海外にもある。例えば、アメリカのピッツバーグ市は、かつて製鉄業を中心に繁栄していた。ところが環境汚染が問題となったこと、製鉄業が衰退したこと等から都市環境が悪化し、その対策として都市環境整備と再開発のため 1990 年代に BID が設立された。ここでの BID 税は、6%が州に還元され、1%が市に還元される仕組みであり、そして市に還元された税収はメジャーリーグ、ピッツバーグ・パイレーツのホームスタジアムである PCN パークや NFL、ピッツバーグ・スティーラーズのホームスタジアムであるハインツフィールドの建設資金等に充当された。

イギリスのシェフィールド市は、基幹産業であった製鉄業の工場閉鎖から衰退していたが、1980 年代後半に商業とレジャーの複合施設であるメドウ・ホールの建設を中心とする再開発が行われた後、現在は BID による市街地活性化に取り組んでいる。

いずれも再開発、観光と BID が組み合わされた事例であり、地権者をはじめとする地域関係者の同意が得やすく、比較的効率的に合意形成が可能であった事例と評価されている。

日本でも、横浜市のみなとみらい 2 1 地区（1983 年着工）、港区の汐留シオサイト（1999

年着工) などエリアマネジメントで高い評価を得ている取組は再開発を中心とした市街地活性化の事例といえる。

また、カリフォルニア州の TID は観光が市街地活性化に効果があることを示す先行事例である。実際、観光資源を活用することで他の地域との差別化が図られ、さらに広域での回遊性をもたせることが可能となる等、集客効果があったとされる。日本でも DMO など具体的な取り組みがなされているところであり、地域の価値増大に資することが期待される。

今後もインバウンド(訪日)観光客数が高水準で推移することを考えると、自主財源を確保し再開発を実施する、或いは観光資源を最大限活用し集客力を高めるといった施策を実行していくことは、地方の各自治体にとって喫緊の課題といえる。

7.2 広島県における BID 活用の可能性

広島県は、都心部を中心に活性化を課題とする。再開発は駅前を中心に複数の事業が立ち上がっており、また、訪れる観光客数も過去最高を記録していることから、観光施策との組み合わせも十分可能である。さらに、今年に入り広島県と広島市では、今後のまちづくりを描く「都心活性化プラン」の素案が公表されている。被爆 100 年の 2045 年を見据え、広島を 6 ゾーンに区分けし、各ゾーンの特性を生かし、市街地の整備、活性化の施策を行っていく方向性を打ち出している。

ここ数年、2020 年の東京五輪の話題からインバウンド(訪日)観光客数は増加の一途であり、特に 2016 年は 5 月のオバマ米大統領(当時)の平和記念公園訪問で注目を集め、また広島カープの 25 年振りとなるリーグ優勝の躍進を観戦に訪れたケースも多く、世界遺産である宮島で最多来島者となるなど、広島の多くの観光スポットで観光客数が過去最多となった。まちづくり、ゾーニングにこうした世界屈指の観光資源を有している優位性は、差別化を可能とし、都市間競争に有利に働く。カリフォルニア州の TID が好例である。それに加えて、計画されているスタジアム建設が実現すれば、これもマツダスタジアムのように集客力を増す起爆剤となる可能性がある。

地場産業でも、伝統的に自動車を中心とした製造業の集積があるなど、広島県には様々なポテンシャルがある。広域で持続的な取組とするには行政の関与、支援は不可欠である。その一方で財政状況は厳しく、地域の多くの関係者を巻き込んで自助努力型、共助型として取組むことが益々重要となる。民間の活力が発揮されるプラットフォームには様々な形が考えられるが、自立的な資金調達力を強化できる点で BID は当地でも一つの選択肢となり得るものと思料される。

第 8 章 まとめ

本稿では、中心市街地活性化のための手法として、アメリカ、イギリスにおける BID の

日本への導入可能性という視点から検討した。

中心市街地活性化について、第1章で地方における現状と課題を示し、第2章でアメリカとイギリスにおける BID を概観し、第3章でそれぞれの特徴と批判を、第4章では BID の他の制度を紹介した。第5章で日本における制度の状況を確認し、第6章では日本への導入の観点から課題と対処法を整理した。以上を踏まえ、第7章で広島県の中心市街地活性化の手法として BID 利活用の可能性について述べている。

本稿で見てきたように、中心市街地活性化という課題に対し BID が有効であるかについては様々な議論がある。しかし、アメリカ、イギリスをはじめ、多くの国で地方分権が進展し財源が縮減する状況下で、安定した財源を確保し、都市が競争力を向上させ、地域と共に成長し続けていくための手法として普及していることも事実である。

地方分権の流れのなかで市街地を活性化することに住民など地域の関心は必ずしも高いとは言えず、実際地域レベルでの住民投票や立法イニシアティブのような参加型民主主義は十分に機能していない。実効性ある中心市街地活性化の仕組みが益々必要とされるなかで、特に財源の確保、効率的な合意形成の仕組みを内包している BID が示唆することは多いと思われる。海外の先行事例を日本において直ちに導入することはできないが、既存の枠組にとらわれることなく、民間主導での中心市街地活性化に向けて議論が深化することを期待したい。

以上

参考文献

(著者名 50 音順 (外国文献も含む) で表記)

- “A Manifesto for Town Centres and High Streets”, Association of Town Centre Management
- 足立基浩『シャッター通り再生計画』ミネルヴァ書房 (2010)
- 岡田豊「新まちづくり 3 法で中心市街地は活性化するのか」みずほ総研論集 2006 年 II 号 (2006)
- 川崎一泰「固定資産税を活用した地域再生ファンドの可能性」信託研究奨励金論集第 35 号 (2014)
- 菅正史「まちづくり三法改正が大規模小売店舗立地に与えた影響に関する基礎的分析」土地総合研究 2010 年夏号 pp106-116 (2010)
- 「経済財政運営と改革の基本方針 2016」平成 28 年 6 月閣議決定 (2016)
- 小林敏樹「Business Improvement District(BID)の現状と可能性」土地総合研究 2014 年春号(2014)
- 斉藤眞「アメリカ合衆国憲法」宮沢俊義編『世界憲法州』第 4 版、岩波書店 (1983)
- 財団法人自治体国際化協会「米国の街づくりにおける非営利団体の役割」CLAIRREPORT NUMBER 259(APR 19) (2005)
- Pittsburgh 市の BID のウェブサイト
<http://downtownpittsburgh.com/about-pdp/business-improvement-district/>
- Pittsburgh 市のウェブサイト
<http://pittsburghpa.gov/>
- San Francisco 市 TID のウェブサイト
<http://www.sftid.com/>
- San Francisco 市 Planning Department のウェブサイト
<http://sf-planning.org/>
- Sheffield 市のウェブサイト
<https://www.sheffield.gov.uk/>
- “starting a BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT a step-by-step guide”, New York City Department of Small Business Services
- ナパ郡 TID のウェブサイト
<https://www.visitnapavalley.com/about-us/napa-valley-tid/>
- 服部敏也「日本版 BID の可能性について」一般財団法人土地総合研究 第 1 4 巻第 4 号 (2006)

- “Business Improvement Districts Trends Report, Fiscal Year 2015”, New York City Department of Small Business Services(2015)
- 前田高志『現代アメリカ経済と財政』東洋経済新報社(1992)
- 「まち・ひと・しごと創生基本方針 2016」平成 28 年 6 月閣議決定 (2016)
- 矢作弘「米国の都市再生地域で急増する BID (Business Improvement District)」大阪市立大学「季刊経済研究」Vol.33 No.3-4 Winter 2010, p3-25 (2010)
- 山田徹・柴田直子編『各国における分権改革の最新動向』神奈川大学法学政治学研究叢書 3、公人社 (2012)
- “London BIDs Handbook”, Mayor of London
- “London’s Business Improvement Districts”, Association of Town & City Management(2013)
- “Revitalization of Urban Areas through Business Improvement Districts(BIDs) Trends and Expectations for Shrinking Cities”, Frank Friesecke(2006)
- “The Benefit Principle as a Preferred Approach to Taxing Business in the Midwest”, Economic Development Quarterly, May 2000, pp154-164(2000)
- “Zoning and Land Use Application (Zola) User Guide”, Department of City Planning, New York City
- “Zoning Handbook, A Guide to the Zoning Resolution of The City of New York”, Department of City Planning, New York City(1961)



©Development Bank of Japan Inc.2017

本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引等を勧誘するものではありません。本資料は当行が信頼に足ると判断した情報に基づいて作成されていますが、当行はその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しましては、ご自身のご判断でなされますようお願い致します。本資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文または一部を転載・複製する際は、著作権者の許諾が必要です。当行までご連絡下さい。著作権法の定めに従い引用・転載・複製する際には、必ず、『出所：日本政策投資銀行』と明記して下さい。

お問い合わせ先 株式会社日本政策投資銀行 中国支店
〒730-0036 広島市中区袋町5-25 広島袋町ビルディング
[TEL:\(082\)247-4311](tel:0822474311) (代表)