

## 参考資料 関係法令の抜粋と解説

### 目次

- 参考資料 1 ニューヨーク州 BID 法の抜粋  
(BID 団体の位置づけ、BID 税関連)
- 参考資料 2 都心まちづくり団体の法人形態に係る法令的整理  
～都市再生整備推進法人制度の活用を視野に～
- 参考資料 3 B I D 税 (負担金) の創設について
- 参考資料 4 公物管理・活用に係る法令の整理  
(管理協定事例、準公共空間の規制緩和事例含む)



## 参考資料 1 ニューヨーク州 BID 法の抜粋 (BID 団体の位置づけ、BID 税関連)

## ■BID 団体の位置づけ、権限

## § 980-c. 地域における法的権限

## 解説

○ここでは、B I D が設立された区域について、市町村議会が与えられる権限が示されている

- ・行政が行政区域内で執行している事務を、B I D 区域の部分だけ切り取って、議会の事務に移管するという形だと、推測される。

○切り取られる事務は、公共施設等の整備 (a) と管理 (b)、地域の魅力向上のためのソフト的な取組み (c)、及びバリアフリー (d) である

- ・整備・管理は、道路の車道等のベーシックなものは含まれず、主にストリートファニチャー類や景観改善に資するものに限定されている
- ・プロモーション等も、明らかに「公共性を持つもの」(議会に権限が与えられるという事務なので) と認められている

本 BID 法の規定に基づく BID の設立と同時に、その市町村議会 LLB は、本 BID 法の規定に従い、かかる BID が設立された地区に関し以下の権限を行使することができるものとする：

訳注) 市町村議会 LLB が BID の運営に当る訳ではないことから、本項の規定は、地区条例において認めることが可能な事業項目 (市町村の事業権限から分離できる項目) を定めているものと解され、この分離された事業権限は、§ 980-m で DMA に付与される。

(a) BID 内のビジネス活動の回復や促進をすべく市町村内や BID 内の所有もしくは賃貸不動産 (訳注) を対象にした以下の地区改善の提供：

訳注) 市町村議会が主語の条文であることから、所有・賃貸不動産には公有の財産 (道路等の公共用地) も含むと解される。

- (1) 修景 landscaping、植栽、公園の建設および設置；
- (2) 照明設備および暖房設備の整備；
- (3) 景観に配慮した装飾的安全定着物、機器、設備の整備；
- (4) BID 内の人や不動産の安心安全を高めるための改善整備；
- (5) 歩道橋や地下歩道およびビル間のコネクシオンの建設；
- (6) 既存の通りの閉鎖、開通、拡幅あるいは狭小化；
- (7) Ramps (段差解消のためのスロープ)、歩道、人の広場、および歩行者モールの建設；
- (8) 必要に応じて、既存の建造物の復旧もしくは撤去；
- (9) 必要に応じて、utilities (電気水道などの公共設備) や vaults (訳注：意味不明。歩道上の屋根、あるいは地下施設?) の撤去および再配置；
- (10) 駐車柵 (lot) および駐車施設の建設；
- (11) 人の動き、利便性、楽しみを増進し、周辺の不動産に経済的利益をもたらし得る定着物、設備、機器および appurtenances (装置、法律用語では従物) の整備：たとえばバス待合所、ベンチや

ストリート・ファニーチャー（売店、キオスク、ディスプレイ・ケース）、展示物、掲示版、ゴミ入れ、キャノピー、歩行者シェルター、fountains(訳注：直訳すれば噴水だが、噴水式水飲み機、飲料販売機かもしれない)等。

- (b) 地区改善一切の運営および維持管理の提供；
- (c) 本 § にて認可された改善に連動している、いないに係らず、人の楽しみや保護、および、地区のプロモーションや強化のために必要な追加的維持管理やその他の追加的サービスの提供。例えば：
  - (1) 清掃サービスの増強；
  - (2) BID 内での活動の宣伝やプロモーション；
  - (3) BID 内の事業者に対するマーケティング教育；
  - (4) 季節的、あるいは休日のための装飾や照明；
  - (5) BID 内の人と不動産のセキュリティー強化のためのサービス。
- (d) 障がい者および一般大衆が公共的な場所から BID 内の事業者へアクセスしやすいように、事業者達はその改善のためにする整備を規定する契約の締結…以下略

### § 980-m. 地区運営協議会 (DMA)

#### 解説

○BID 団体＝地区運営協議会の理事会は、地区の不動産所有者（税負担者）及びテナントや居住者の代表で形成される(b)

- ・ただし、不動産所有者の代表を理事の過半数以上としなければならない
- ・地元行政も、理事を出す(省略しているが、財務部門の者も出す)

○地区運営協議会は、州法の非営利法人法に基づく非営利団体であり、地区運営協議会には、地区運営計画に定めた権限の執行が委任され(a)、BID の一切の事項についての提案権を持つ(c)

○地区運営協議会には、上記提案権に基づき、市町村財産（当然道路等の公共空間が含まれる）の商業的利用ないし商業的利用の許可を与える権限が付与される

- ・オープンカフェ、路上キオスク、路上広告等の設置は、地区運営協議会の判断で行えるということ

- (a) 本 BID 法に従い、計画に規定されたような活動をするを目的に、BID それぞれに DMA が設立される（非営利法人法 not -for-profit corporation law=ニューヨーク州法=を適用）。…以下略
- (b) DMA の理事会は BID 内の不動産所有者やテナントの代表達により構成されるものとする。ただし、理事会メンバーの過半数は不動産所有者の代表達により占められなければならない。さらにまた、BID 内の商業スペースや住戸のテナントの代表者達も理事会のメンバーとしなければならない。…以下略（地元市町村の代表者を理事会に入れることを規定）
- (c) 法律により与えられるその他の権限に加えて、DMA は、BID に関するあらゆる一切の事項に関して、LLB に対し提案をすることができる。
- (d) かかる提案が、本 BID 法 § 980-c に従い付与される権限に合致しており的確と見なされた場合、LLB は、DMA に対して、市町村が不動産所有権を持つ BID 内の通りやその他の部分を、商業活動やその他の私的活動に DMA が使用するもしくはそれを許可する権利を与えることができる。

## 補足的解説

○ニューヨーク BID 法は、BID 団体の法的位置づけが今一つ明確ではないが、カリフォルニア州 PBID 法はより明確な規定がある。

- ・BID 団体が非営利法人であり、区域の公共施設改善等を市町村から委任されるということは、NY 法と同じ
- ・その公共団体的位置づけについては、ラルフブラウン法によると明記
- ・ラルフブラウン法は、地方公共団体に関する規定を覚めた州法であり、3 種類の地方公共団体を定義している
- ・その内の一つに、「地方議会からその機能の委任を受けた、又は議会が出資し理事会に議員が参加している民間の団体」を挙げている
- ・BID 団体は、まさに「議会から機能委任を受けた団体」であり、地方公共団体の格を持つ団体と見なされている

## 【参考 カリフォルニア州 BID 法の BID 団体に関する規定】

## § 36614.5 不動産所有者協議会(OA=Owners' association)

OA は、地区運営計画に記載されたアクティビティや公共施設改善を市町村との契約のもとで実施する、民間の非営利団体 nonprofit entity を意味する。(中略) OA は、ラルフ・ブラウン法 (訳注、カリフォルニア州法) § 54950 が適用される。

## ラルフ・ブラウン法

## § 54950 前文

地方公共団体における公的な委員会、理事会、議会及びその他の立法機関は、市民のビジネスの遂行を助けるために存在する。市民は、市民に奉仕するためのこれらの機関に、主権を譲渡してはいない。市民は、市民が創ったこれら立法機関をコントロールする権限を持つことを主張する。

(以下、コントロールされるべき機関の種類、規定等の列記。(a) (b)は § タイトルだけ示す)

## § 54952(a) 一般的な地方公共団体 Governing bodies

## § 54952(b) 補助的な公共団体 Subsidiary bodies

## § 54952(c) (1) (A), (B) 民間又は非営利の会社又は団体 Private or nonprofit corporation or entities

については、以下の条件を満たす者のみ本法が適用される

a 地方議会 LLB が、その機能の一部を私企業に委任している場合

b 地方議会が私企業に出資しており、理事会の投票権を持つメンバーとしてその議員を任命している場合

引用者注) CA 州の BID 団体は、ブラウン法 § 54952(c) a の「議会から機能委任を受けているもの」に相当し、法的に地方公共団体の格を持つもの (=いわば特別地方公共団体) として扱われている。  
この図式は NY 州の BID 団体と同じである。

## ■地区(運営)計画と BID 税

### § 980-a. 地区計画に定めるべき内容

#### 解説

○地区運営計画には、計画期間（基本的に 5 年）中に実施する事業、必要事業費、その資金源を示すとともに、その事業により受益する不動産とそれに応じた負担額を明記しなければならない

- (a) BID 区域図；
- (b) 以下の内容を含む、市町村議会 LLB による書面の報告書：
  - (1) BID に含まれる土地を十分に特定できる表現法による境界線の記述；
  - (2) 上記土地の現在の使用状況および提案する使用法の説明；
  - (3) 改善提案およびそれにかかる最大コスト；
  - (4) 改善、維持管理、および運営のために提案する年間支出総額；
  - (5) 提案する資金源；
  - (6) 提案する地区計画の実施および完了時期；
  - (7) 前記 BID への適用を提案する一切の規則や規定；
  - (8) 利益を受ける不動産のリストと、受けた利益に比例して受益者が負担する運営コストや維持管理コストをも含む BID の経費の負担法 …以下略；
  - (9) BID を運営する DMA を特定する記述；
  - (10) LLB により組み込まれるべきその他の項目もしくは事項の一切。

### § 980-d. 地区計画の策定

#### 解説

○地区計画策定は、市長、市長が指名するもの、又は地区の不動産税負担者（数、かつ評価額）の過半数以上が発意できる

- ・ NY 市の BID 設立マニュアルでは、不動産税負担者の発意によるプロセスのみ示している
- ・ NY 州法では § 980-b に投票規定が書かれているが、NY 市では、実態的には、カリフォルニア州やイギリスのような住民投票は実施していない。発意段階の税負担者の過半数の賛成署名→議会議決による承認 というプロセスによって、「投票」に代えていると推定される

- (a) 市町村議会 LLB は、自発的申し立てにより、あるいは市長村長、または市長村長により指名された個人や代理人の請求に応じ、あるいは下の(1)、(2)両方の条件を満たす署名により認められた請願書に基づき、地区計画作成を決議することができる。
  - (1) BID の境界線内にあるすべての課税対象不動産の、最近の市町村課税原簿に記載されている査定額の合計の 51%以上を所有する所有者達
  - (2) BID に含まれるエリア内の不動産所有者数の 51%以上  
引用者注) 人口 100 万人以上の市町村とそれ以下の市町村で規定が幾分異なるが、両者を踏まえて集約して掲載した。

### § 980-j. BID の経費

#### 解説

○BID 税は、BID の活動のみに充当されること、それは行政の一般的サービスへの上乗せであること、その受益に応じて課税されることを示している

- ・ここに「BID 税の使途が上乗せサービスの提供に限定」という規定を書いているのは、元々負担している不動産税と、新たに負担する BID 税の使途の分離を明確化しているものと推定される

- (a) 本法に従って行われる地区内の整備や運営もしくは追加的サービスの提供により発生した経費は、BID の設立や継続のベースになった地区計画に従って支払われる。地区計画に従い BID 内の不動産所有者達が費用負担するサービスは、BID の成立以前に市町村が提供していたサービスに追加したものや既存のサービスを強化するために提供されるものでなければならない。計画に従い受益不動産に割り振られる経費やコストは、BID 内の不動産の各受益区画に BID 税として課される。

### § 980-l. BID 資金の支出

#### 解説

○ここでは、BID 税は市の会計処理上「特別会計」的に扱われること、その執行にあたっては通常の行政による執行と同じルールを用いるべきことを示している

- (a) 本法に従い課される一切の BID 税からの収入は、市町村の主任財務官が管理し、市町村の会計帳簿に記載されるが、別枠で処理される。本 BID 法に従い徴収された収入は、地区計画に定められた目的以外には、いかなる目的にも使ってはならない（訳注）。これらの資金の支出は BID のための使途に限られ、他の市町村の支出を行う時の一般的手続きに従って行う。
- (b) BID 内で実施される事業や提供される物品やサービスに関わる 契約は、市町村による事業発注の際の契約にかかわる法の定めすべてに従うものとする。

訳注) 地区計画の事業内容には、§ 980-c に示された事業項目のうち、それぞれの BID 地区で必要とされるものが記載される。よって、BID 税の使途には、公共施設の整備・管理といった公共的なものだけでなく、プロモーション等のソフト的な活動も含まれる。

補足添付

ニューヨーク(州法)／一般行政法 19-A 条 都心環境改善地区(以下、BID)

目次

セクション §

980.	定義	Definitions.
980-a.	地区計画に定めるべき内容	Contents of the district plan.
980-b.	市町村における本法(条項)の適用	Local adoption of article.
980-c.	地域における法的権限	Local legislative powers.
980-d.	地区計画の策定	District plan.
980-e.	通知と意見聴取会	Notice and hearing.
980-f.	BID の設立又は継続	Establishment or extension of the district.
980-g.	州の財務監督官による審査	Review by the state comptroller.
980-h.	公表、提出書類保管、司法審査	Publication; filing; judicial review.
980-i.	地区計画の変更	Amendments to the district plan.
980-j.	BID の経費	Expense of the district.
980-k.	税及び債務限度	Tax and debt limitations.
980-l.	BID 資金の支出	Expenditure of district funds.
980-m.	地区運営協議会 (DMA)	District management association.
980-n.	異なる市町村にあって隣接する BID 間の協働と運営	Cooperative operation and management of business improvement districts.
980-o.	BID の解散	Dissolution.
980-p.	既存の BID 類似の地区の取扱い	Existing districts.
980-q.	セクションの法的分離	Severability

参考：BID法でのBID団体が行える事業の列記例

(NY州BID法の項目配列を基本とし、CA州PBID法が項目をImprovementとActivitiesに分けて列記していることに対応して項目を色分けし、かつCA法の列記項目をNY法の類似項目と対比できるよう配列し直した)

<p><b>NY州BID法 § 980-c. Local legislative powers</b></p>	<p><b>CA州PBID法 § 36610. Improvement, § 36613. Activities</b></p>
<p>(a) provide for <b>district improvements</b> located on or within municipally or district owned or leased property which will restore or promote business activity in the district</p> <p>(1) construction and installation of <b>landscaping, planting, and park areas</b></p> <p>(2) construction of <b>lighting and heating facilities</b></p> <p>(3) construction of <b>physically aesthetic and decorative safety fixtures, equipment and facilities</b></p> <p>(4) construction of improvements to <b>enhance security of persons and property</b> within the district</p> <p>(5) construction of <b>pedestrian overpasses and underpasses</b> and connections between buildings</p> <p>(6) <b>closing, opening, widening or narrowing of existing streets</b></p> <p>(7) construction of <b>ramps, sidewalks, plazas, and pedestrian malls</b></p> <p>(8) <b>rehabilitation or removal of existing structures</b> as required</p> <p>(9) <b>removal and relocation of utilities and vaults</b> as required</p> <p>(10) construction of <b>parking lot and parking garage facilities</b></p> <p>(11) construction of fixtures, equipment, facilities and appurtenances as may enhance the movement, convenience and enjoyment of the public and be of economic benefit to surrounding properties <b>such as: bus stop shelters; benches and street furniture; booths, kiosks, display cases, and exhibits; signs; receptacles; canopies; pedestrian shelters and fountains</b></p>	<p>“<b>Improvement</b>” means the <u>acquisition, construction, installation, or maintenance of any tangible property with an estimated useful life of five years or more including, but not limited to, the following:</u></p> <p>(e) Decorations (f) Parks (h) Planting areas</p> <p>(d) Lighting and heating facilities.</p> <p>(j) Facilities or equipment, or both, to enhance security of persons and property within the area</p> <p>注)NY法の歩道橋、地下道に関する規定は、CA法にはない</p> <p>(i) Closing, opening, widening, or narrowing of existing streets</p> <p>(k) Ramps, sidewalks, plazas, and pedestrian malls</p> <p>(l) Rehabilitation or removal of existing structures</p> <p>注)CA法では、Activitiesの(e)に含まれていると推測される</p> <p>(a) Parking facilities</p> <p>(b) Benches, booths, kiosks, display cases, pedestrian shelters and signs</p> <p>(c) Trash receptacles and public restrooms (g) Fountains</p> <p>注)CA法では、維持管理MaintenanceやImprovementに含まれる</p>
<p>(b) provide for the <b>operation and maintenance</b> of any district improvement</p> <p>(c) provide for <b>additional maintenance or other additional services</b> required for the enjoyment and protection of the public and the promotion and enhancement of the district whether or not in conjunction with improvements authorized by this section, including:</p> <p>(1) enhanced <b>sanitation services</b></p> <p>(5) services to enhance the <b>security</b> of persons and property within the district</p> <p>注)BIDの基本的ミッションであるClean &amp; Safeは、ここに位置付けられている</p> <p>(2) services <b>promoting and advertising activities</b> within the district</p> <p>(3) <b>marketing</b> education for businesses within the district</p> <p>(4) <b>decorations and lighting for seasonal and holiday purposes</b> (一時的なイベントのこと)</p>	<p>“<b>Activities</b>” means, but is not limited to, all of the following:</p> <p>(e) Providing security, sanitation, graffiti removal, street and sidewalk cleaning, and other municipal services supplemental to those normally provided by the municipality</p> <p>(c) Promotion of tourism within the district (d) Marketing and economic development, including retail retention and recruitment</p> <p>(a) Promotion of public events which benefit businesses or real property in the district</p> <p>(b) Furnishing of music in any public place within the district</p>
<p>(d) 連邦障がい者法～the Americans with disabilities act of 1990, as amended (P.L. 101-336)～に基づく地区の公共空間における障がい者のアクセシビリティの改善(抄訳)</p>	