

第3回 大阪版B I D検討会資料

平成25年11月28日（木）

大阪市都市計画局

目次

1. 大阪市エリアマネジメント条例の骨子（案） … 2 ページ
2. 条例に基づく設立・事業プロセス等 … 4 ページ
3. 大阪市内で当面想定されるB I Dのタイプ … 5 ページ
4. モデル的なエリアマネジメント分担金のオーダー試算… 6 ページ
5. 大阪版B I D制度の適用による意義 … 7 ページ
6. 大阪版B I D制度の適用により期待される効果 … 8 ページ
7. 条例制定後の展望 … 9 ページ

1. 大阪市エリアマネジメント条例の骨子(案)

※ 条例の骨子についての概略を示したものであり、条文構成等については、今後変更が生じます。

(目的)

根拠法：都市計画法、都市再生特別措置法、地方自治法

目的：官民連携による高質な公共空間の創出及び維持、安全安心な地域づくり、国際集客力の向上等による都市再生の推進、大阪市の魅力の向上

(定義)

地区計画、都市計画審議会（以上都市計画法）、都市再生推進法人、都市再生整備計画、都市利便増進協定（以上都市再生特別措置法）、一般社団法人（一般社団法人及び一般財団法人法）、分担金、指定管理者（以上地方自治法）

(法人格)

エリアマネジメント団体：公共空間を含む地区においてエリアマネジメントを行おうとする団体
市長より都市再生整備推進法人の指定を受けた一般社団法人

(地区計画の素案等の提案)

エリアマネジメント団体を設立しようとする者が提案すべきもの

- ①地区計画の素案（都市計画審議会における承認）
- ②都市再生整備計画の素案（都市計画審議会における意見聴取）

(都市利便増進協定)

エリアマネジメント団体を設立しようとする者は、地区運営計画に基づき実施する事業について、当該地区内の土地所有者等の相当数の同意を得て都市利便増進協定を締結し、市長が認定

(エリアマネジメント地区運営計画)

エリアマネジメント団体を設立しようとする者は、以下を記載した地区運営計画を年度ごとに作成し市長に提出

- (1) 地区の区域
- (2) 地区の現状、地区運営計画に基づく事業活動による地区環境改善の方針及び効果
- (3) 当該年度に実施する事業内容、実施体制及び収支計画

市長は、地区運営計画に記載された事業内容、実施体制、経済的基礎等を妥当と判断した場合、地区運営計画を認定

(認定期間)

原則5年。設置期間の延長は7年以内

(分担金)

事業活動のうち、都市利便協定に定められ、かつ次の事項に該当するものについては市が分担金として徴収

- (1) 高質な公共空間の整備
- (2) 公共空間の高質な維持、管理
- (3) その他市長が認めるもの

分担金の徴収対象者、徴収対象事業の内容、負担額その他必要となる事項は、別途条例で定める

(事業報告書の作成)

各事業年度終了後、実施状況及び収支状況、実施効果を記載した事業報告書を市長に提出

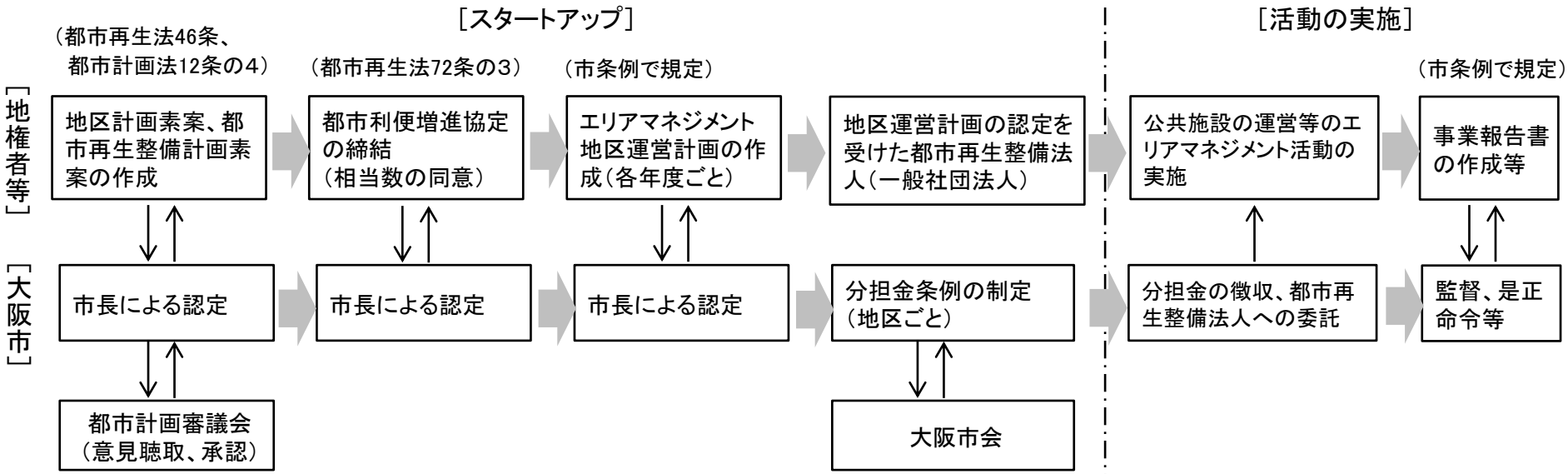
(監督、是正命令等)

(指定の取り消し)

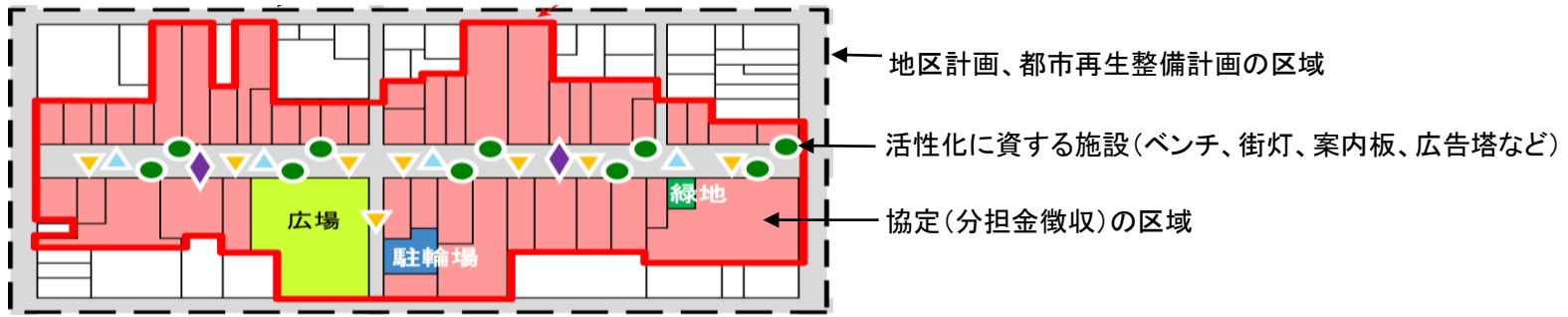
(施行の細目)

必要な事項は市規則で定める

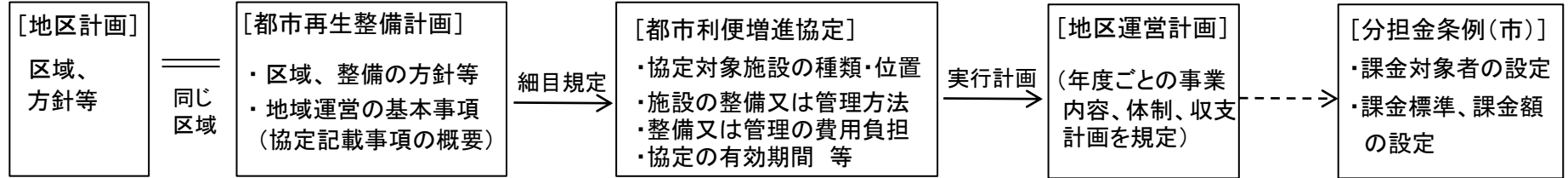
2. 条例に基づく設立・事業プロセス等



■ 区域イメージ



■ 各種の計画、協定の関係



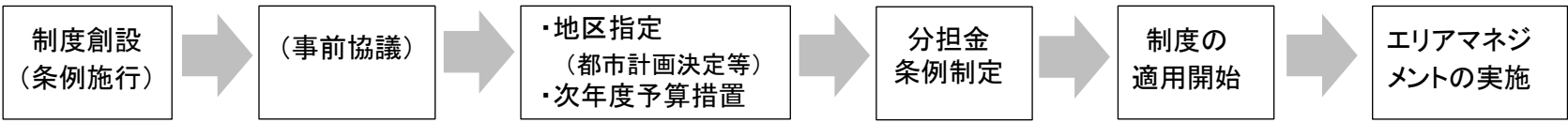
3. 大阪市内で当面想定されるBIDのタイプ

| 地区のタイプの一例 | 適用する地区の特性 | 対象となる 公共施設 | 主な活動 | | |
|------------------------|--|--|----------------------|---------------------------------|--------------------|
| | | | 施設管理が中心 | プロモーションが中心 | 収益も含めた幅色い事業を実施 |
| 都心部等での新たな拠点開発地区 | 新たに業務・商業が集積して、拠点形成が期待される地区 | (ベースとなる施設) 歩道 | ◎ 公・民含めて質の高い空間を創出 | ○ 地区の商業ポテンシャルにより実施 | |
| 拠点ターミナル地区で既成市街地も含む地区 | <ul style="list-style-type: none"> ・本市の拠点として機能している繁華街 ・更なるにぎわい創出が期待されるポテンシャルを有する地区 | (状況により対象に加える施設) <ul style="list-style-type: none"> ・地下道、歩道橋 ・公園、広場、 ・河川敷空間など | ○ 一定の管理水準を確保 | ◎ 地区内の空間を活用した、地域活性化イベントなどを想定 | |
| 既成市街地だが、大規模ビルが集積している地区 | 本市を代表するビジネス街など、より質の高い都市空間の創出が期待される地区 | | ◎ 公・民含めて質の高い空間を創出 | ○ 地区の商業ポテンシャルにより実施 | △ 大規模な事業は想定しにくい |

<今後の進め方>

来年4月に制度を創設し、申請を検討する地区との協議を進めて、制度の適用をめざす。

26年4月



4. モデル的なエリアマネジメント分担金のオーダー試算

地区の仮定

| | |
|------|-------|
| 延床面積 | 50ha |
| 歩道 | 1ha |
| 公園 | 0.5ha |
| 地下道 | 0.3ha |

管理費原単位の想定

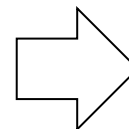
| | | |
|----------|-------------|------------------------------|
| 歩道 | 4,000円/㎡・年 | 歩道とファニチャー類の維持・管理、警備・清掃費、電気代等 |
| 公園 | 1,000円/㎡・年 | 公園・植栽等の維持・管理、警備・清掃費、電気代等 |
| 地下道 ※ | 10,000円/㎡・年 | 設備保守、警備・清掃、光熱水費、プランター管理等 |

注) 管理費はグレードの高い施設のもの(ただし 地下道は施設本体の一般的な維持管理費のウェイトが高い)。なお、管理費に事務経費、占用料は含まない。

※デッキの場合は、3,000~4,000円/㎡程度

延床面積あたりの公共施設管理費＝分担金

| | 年間管理費計 | 延床あたり |
|-----|---------------------------|-------|
| 歩道 | 4,000万円 = 1ha × 4,000円 | 80円/㎡ |
| 公園 | 500万円 = 0.5ha × 1,000円 | 10円/㎡ |
| 地下道 | 3,000万円 = 0.3ha × 10,000円 | 60円/㎡ |



延床面積 1㎡あたり1年間に
計150円程度の分担金が生じる

<比較データ>

○ニューヨーク市のBID税額平均

延床面積あたり 185円/㎡

- 1BIDあたり延床面積平均 88ha
- 平均グロス容積率 774%

出所: ニューヨーク大学「Evidence from New York, 2007年5月」
掲載の「The Impact of BID on Property Values」より

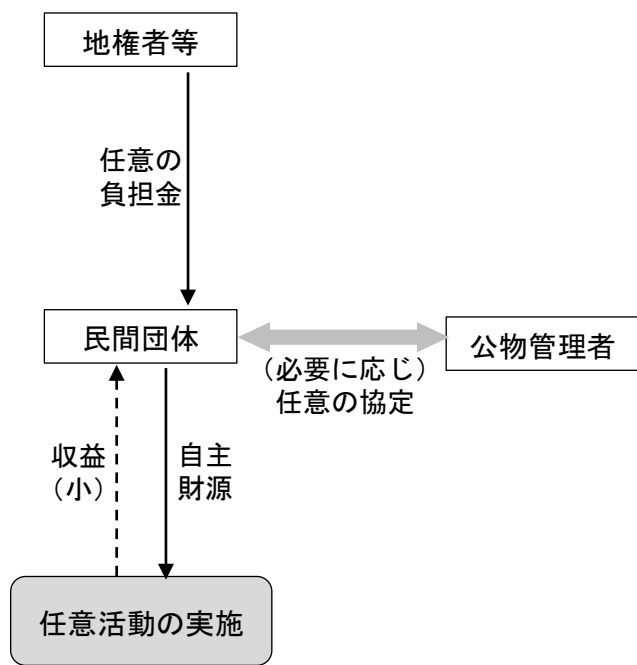
換算: 2007年平均のレート=115円/ドルで円換算

注) BID税額には、公共空間管理以外の活動に充てる費用や組織運営費も含まれる(3~4割程度)

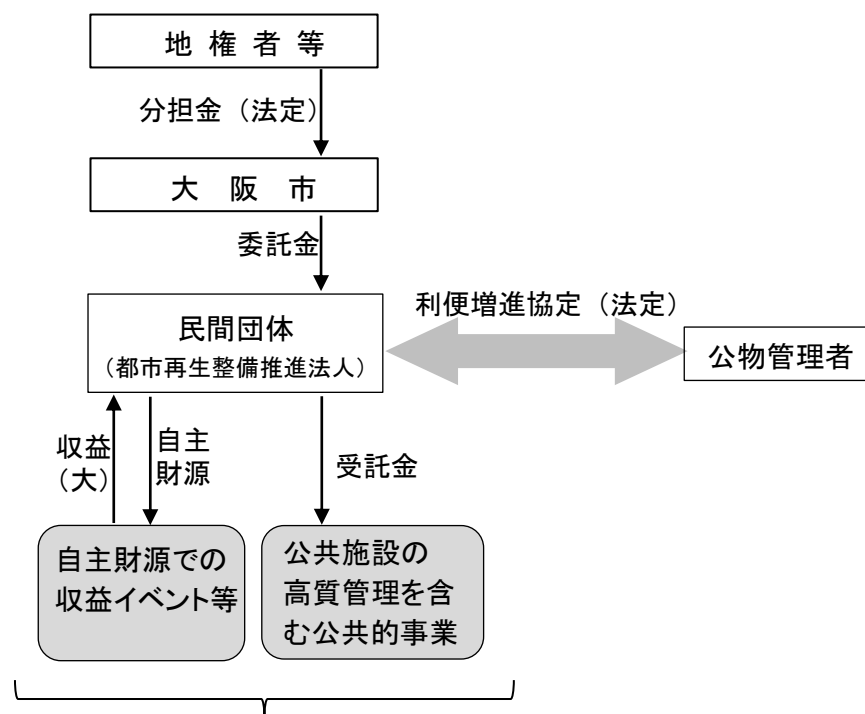
5. 大阪版BID制度の適用による意義

- ・ 民間団体(都市再生整備推進法人)は、行政が安定的に徴収する財源のもとで活動できる (活動財源を公金として確保できる)。
- ・ 民間団体(都市再生整備推進法人)は、協定に基づいてより大きな裁量のもとで公共空間を活用した事業展開が可能となり、事業収益の確保などが期待される (自主財源を確保しやすい)。
- ・ 民間団体(都市再生整備推進法人)は、分担金を財源として、単なる公物管理にとどまらず、公共性のある事業を含めた幅広いエリアマネジメントに発展する可能性がある (今後の幅広い事業展開が期待される)。

<従来の民間団体の活動イメージ>



<大阪版BID制度によるエリアマネジメント>



地域の一体的な管理、運営、プロモーション等による付加価値の向上

6. 大阪版BID制度の適用により期待される効果

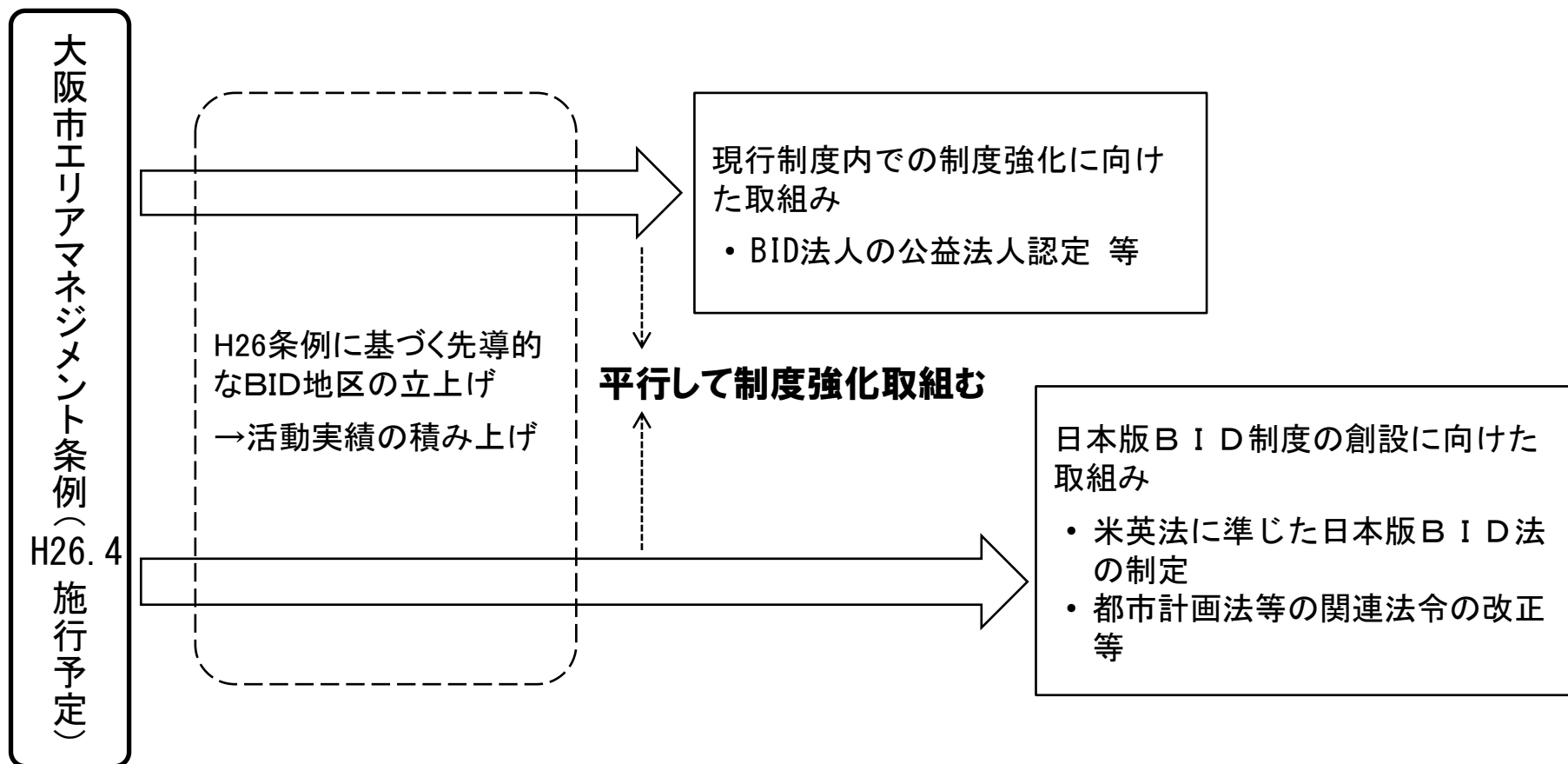
制度の適用により、米国をはじめとした海外での事例と同様に、地区への来街者の増加、地区内でのイベントや管理に伴う雇用の創出、不動産賃貸料の向上などの資本価値の向上など、様々な社会的効果が発現が期待される。

<参考：米国での事例>

| BID地区 | タイムズ・スクエア | ダウントウンNY(ウォール街) | グランド・セントラル |
|--------|--|--|---|
| BID設立年 | 1992年 | 1995年 | 1988年 |
| 活動の特色 | <ul style="list-style-type: none"> ○1992年～2001年は治安・環境改善に力点 ○2002年頃から歩行者環境改善にも重点 ○2007年からプロモーションなど観光振興を実施 ・ビジターセンターの設置 ・タイムズスクエアのプラザ化 (歩行者空間化社会実験) ・大晦日カウントダウンイベントの実施 | <ul style="list-style-type: none"> ○環境改善・空室対策に力点 ○9. 11後、集客力回復にも重点 | <ul style="list-style-type: none"> ○街路環境の改善が中心 |
| 効果 | <p>2010/01年</p> <ul style="list-style-type: none"> ・犯罪件数半減(凶悪犯罪1/4) <p>2010/99年</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者交通 土曜89%増、水曜50%増 <p>2011/96年</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最高店舗賃料 約10倍 <p>2011/92</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産評価額 約3倍 <p>2011/91年</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1日当たり地下鉄乗降者数 約2倍 <p>商業店舗空室率はほぼ満室の状況 (2010年度空室率:2%) オフィス空室率も極めて低い (2010年度空室率:Aクラス13%、Bクラス 4%) (Aクラスは新規供給の影響あり)</p> | <p>2000/95年</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業店舗空室率 25%→5% ・ハイテク産業 約300社→約700社 ・労働者数 約36万人→40万人 <p>2011/01年</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者増加 2001年→2011年 2.1万人→5.6万人 <ul style="list-style-type: none"> ・観光案内所(3か所):利用者110万人/年 ・無料回遊バス運行:利用者年間100万人 | <ul style="list-style-type: none"> ・オフィス空室率 7~8% ・店舗空室率 8% ・樹木、花の管理 約23千件 ・警備 延べ83千時間 ・来訪者案内 約51万人 ・街灯の全基更新 約500基 |

(出典:各BIDのAnnual Report2010 など)

7. 条例制定後の展望



H26条例の問題 (現行法制度を基本とすることによる)

- ・ B I D団体の法人格は一般社団法人
→自主財源確保への税制優遇が限定的
- ・ 分担金の使途が、公共性があり受益との関係が整理できる事業に限定
→収益事業等は自主財源に依らざるを得ない