

大阪市におけるエリア マネジメントの現状と課題

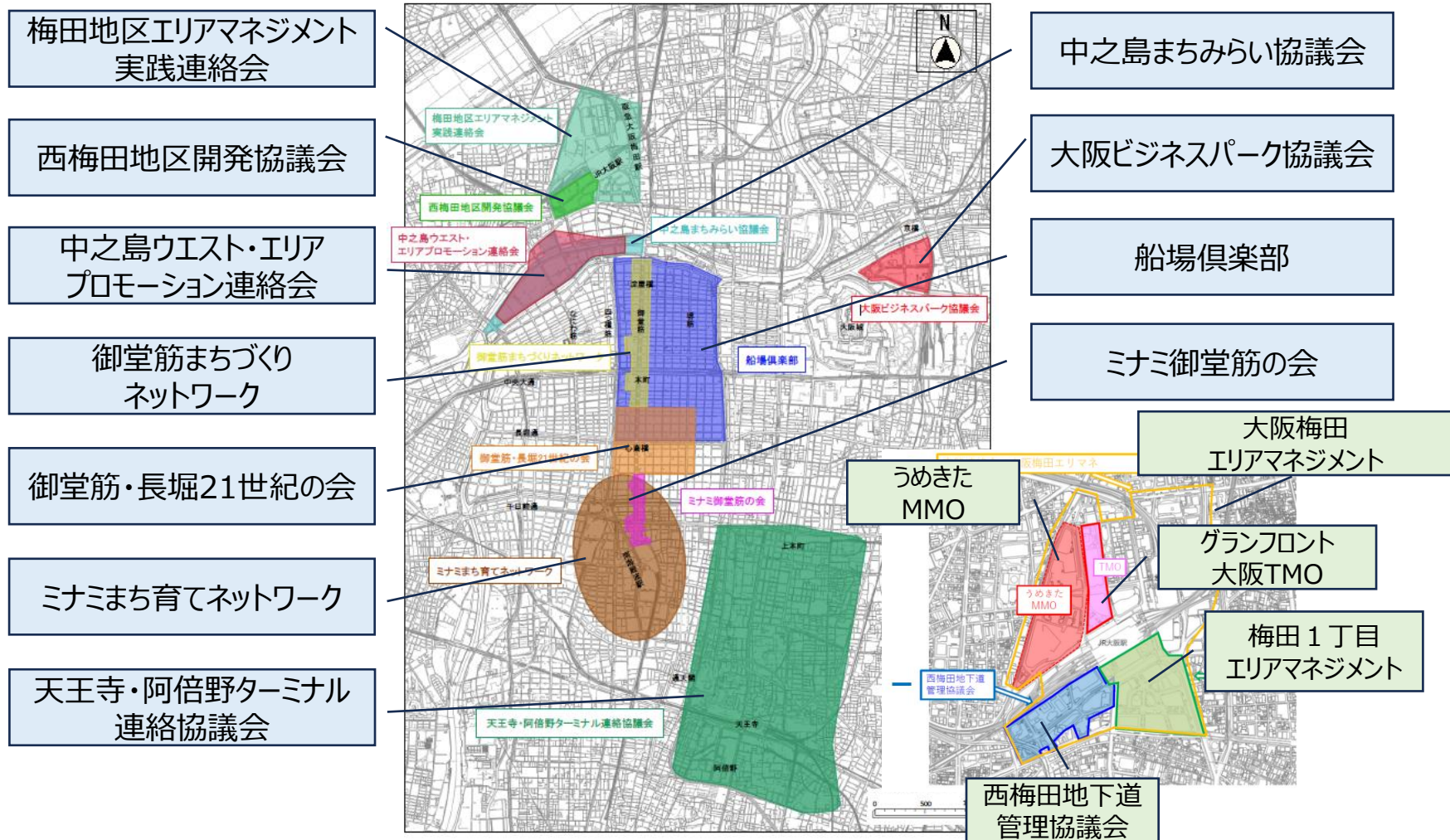
大阪市計画調整局

荒木 敏

- 大阪都心部のエリアマネジメント活動
- 大阪市のエリアマネジメント支援制度の沿革
- 制度運用による現状と課題

- 大阪都心部のエリアマネジメント活動
- 大阪市のエリアマネジメント支援制度の沿革
- 制度運用による現状と課題

大阪都心部における主なエリアマネジメント団体



大阪エリアマネジメント活性化会議

エリアマネジメント活動に取り組む民間団体と大阪市により、大阪の資産価値向上と経済活性化のため、官民による新たな公益性の創出、都市プロモーション活性化、安全安心のための情報ネットワークの構築、観光地域まちづくりの推進など、実現性の高い仕組みづくりによる官民協働の都市経営の推進を目的として2017年1月設置

- 大阪都心部のエリアマネジメント活動
- 大阪市のエリアマネジメント支援制度の沿革
- 制度運用による現状と課題

大阪市のエリアマネジメント支援制度の沿革

年度	大阪版BID制度適用までの経緯
2012	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てBID制度議論
2013	うめきた先行開発地区（グランフロント大阪）まちびらき 大阪版BID制度検討会
2014	大阪版BID制度創設（大阪市エリアマネジメント活動促進条例施行）
2015	うめきた先行開発地区（グランフロント大阪）で適用開始（分担金条例施行）

2015	国土交通省・総務省への提案・要望 ➡法的な権限のもとで財源を確保できるBID制度の実現
2016	
2017	

年度	地域再生エリアマネジメント負担金制度適用までの経緯
2018	地域再生法改正による負担金制度創設
2019	地域再生計画の認定
2020	制度導入に向けた社会実験（地方創生推進交付金を活用）
2021	
2022	地域来訪者等利便増進活動計画の認定
2023	大阪駅周辺地区で適用開始（負担金条例施行）

	特徴	課題
a. 固定資産税 の 不均一課税	・企業誘致のための減免措置等の活用事例は多い ・新たな制度設計が不要（地方税法6条の適用）	・BID地区毎に税率や課税客体を変えるような柔軟な運用(ex. 業態で税率を変える)が可能か？ ・普通税であるため、超過徴収額を「BID活動のために」など目的税的に使えるか？
b. 都市計画税	・課税区域（市街化区域内）と実施予定地区がマッチする	・BID地区毎に税率や課税客体を変えるような柔軟な運用(ex. 業態で税率を変える)には法改正が必要 ・目的税としての用途である都市計画事業にBID活動を位置付けられるか？（現行法では非都市計画施設の維持管理やプロモーションは読み取れない）
c. 法定外 目的税	・地区ごとに税率や課税者、税の用途を定めることが可能（柔軟性が高い）	・課税客体・標準などについて新たな制度設計が必要 ・BID活動の財源が大きくなると、住民負担が過重となる。
d. 地方自治法 ／ 分担金	・法的に税と同様の強制力を持つ ・徴収ルール自由度が高い	・用途は自治体が行うべき事業に限定される （法定外目的税より制約が強い） ⇒公共空間の整備、維持管理

分担金（地方自治法224条）を活用し、行政権限のもとで財源を確保

大阪版BID制度検討過程②（適用区域など）

【適用区域】

都市利便増進施設（街灯、ベンチ、食事施設、広告塔など）

都市利便増進協定（分担金徴収）の区域

- ①複数の地権者等で構成される区域
- ②連担した区域
- ③概ね3ha以上の区域

→エリアマネジメントにより運営する区域は一定の広さが必要

【合意形成】

地域の地権者等の**全員合意が必要**

→法的には、区域内の地権者等の「相当数の同意」で都市利便増進協定を締結することが可能であるが、円滑な制度運営のため、分担金の負担者となる地権者等の全員の合意が必要

【分担金の使途】

・都市利便増進施設の整備又は維持管理で、公共性がある、負担者の受益につながる事業

・**収益事業は対象外**

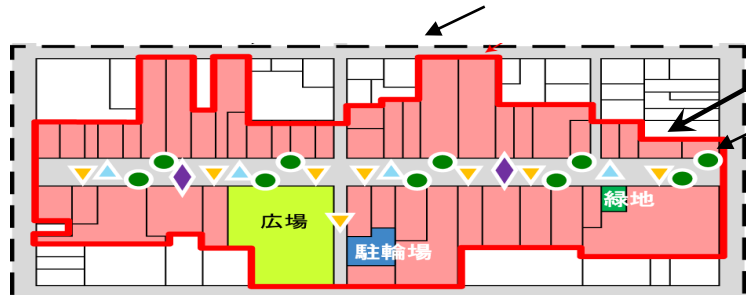
→地方自治法上の分担金の使途要件を厳格に運用

大阪市エリアマネジメント活動促進制度（大阪版BID制度）

- ✓ 既存の法制度をパッケージ化したもので、エリアの地権者等から大阪市が分担金を徴収し、活動原資の補助金としてエリアマネジメント団体に交付するもの

【区域イメージ】 地区計画、都市再生整備計画の区域

都市利便増進協定（分担金徴収）の区域

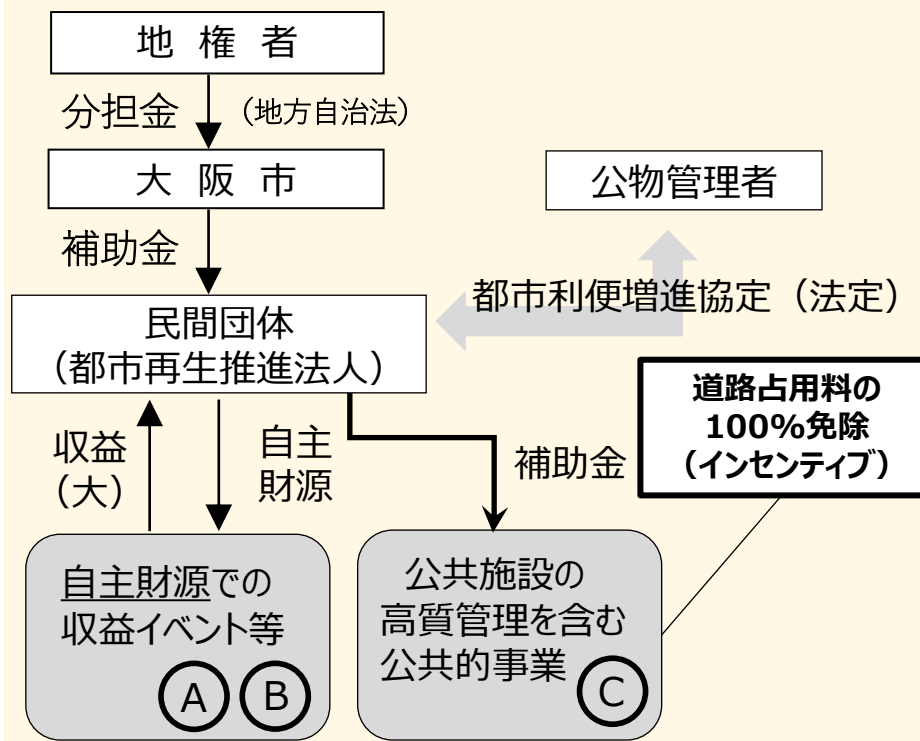


活性化に資する施設＝都市利便増進施設
(ベンチ、街灯、案内板、広告塔など)

ベーシックな整備 (行政)	公共空間の 維持・管理 (エリアマネ団体)
水準を上回る整備 (エリアマネ団体)	

A 自主財源 ・巡回バス ・イベント等	B 自主財源 ・オープンカフェ ・広告
	C 分担金 ・歩道の維持管理 等 (高質な維持管理)

＜大阪版BID制度の流れ＞



【自主財源で行う事業(例)】

…収益事業など

オープンカフェ



広告



【分担金で行う事業(例)】 …歩道の管理など

放置自転車対策



清掃



施設の点検



巡回



■ 大阪駅周辺地区地域来訪者等利便増進活動計画

2023.4.1～2027.3.31（4年間）

【認定地域再生計画】

大阪市地域再生エリアマネジメント計画

【活動計画認定団体】

一般社団法人 大阪梅田エリアマネジメント

【活動の目標】

消費活動の活性化及びエリアの魅力向上

健康増進イベント「梅田あるくフェス」の実施

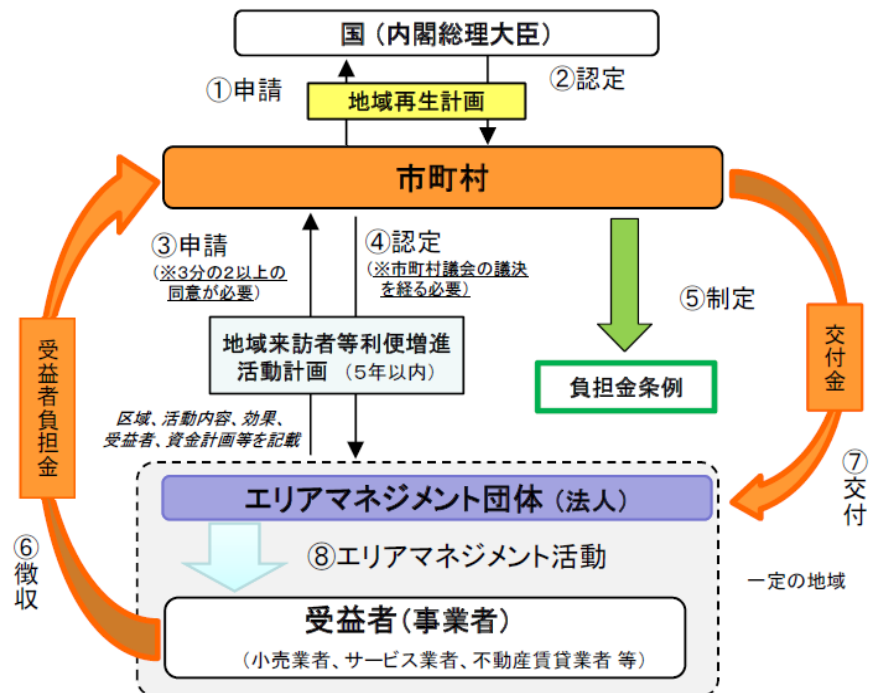
（1）健康をテーマとした「運動」「食」「心」にまつわる出店

- ① JR大阪駅（大阪ステーションシティ）付近
「運動」「身体」の健康をテーマとした体験型コンテンツ
- ② 阪急うめだ本店（大阪梅田ツインタワーズ・ノース）付近
「食」の健康をテーマとした楽しめるコンテンツ
- ③ 阪神梅田本店（大阪梅田ツインタワーズ・サウス）付近
「心」の健康をテーマとした体験型コンテンツ

（2）まち巡りラリー（回遊促進施策）

各会場のポイントを巡るデジタルスタンプラリー

■ 地域再生エリアマネジメント負担金制度の流れ



出典：内閣府資料

全体実施概要

- 事業名称：梅田あるくフェス2024
- 開催期間：2024年10月1日（火）～ 31日（木）
- 会場：梅田主要エリア
- 主催：梅田あるくフェス実行委員会

〔一般社団法人大阪梅田エリアマネジメント(西日本旅客鉄道株式会社、阪急電鉄株式会社、阪神電気鉄道株式会社)、
一般社団法人梅田1丁目エリアマネジメント(大阪市高速電気軌道株式会社、大阪地下街株式会社、西日本旅客鉄道株式会社、
阪急電鉄株式会社、阪神電気鉄道株式会社)、大阪市、株式会社カクタス(事務局)〕

- 開催内容：5年目となる今年のテーマは「嬉しい 楽しい まちさんぽ」。
歩くことをきっかけに心や体、そして暮らしも心地よくアップデート！それが「ぼ活」です。
今年も梅田エリア内の施設等との連携により、週末に加え平日も楽しめるコンテンツを提供するなど、
イベントの内容を拡充して開催します。

■実施コンテンツ

【日々のぼ活】

①まち巡りラリー **(新規ポイント追加)**



【会場】：従来のラリーポイント&
新規ポイント（KITTE大阪）
【日程】：10月1日（火）～31日（木）
【内容】：梅田エリア各所を巡るウォークラリー

②あちこちぼ活 ※昨年度の「トキドキぼ活」・「連携ぼ活」を統合



【会場】：梅田周辺
【日程】：10月1日（火）～31日（木）
【内容】：梅田周辺の施設連携にて情報発信。
JR大阪駅5F 時空の広場を活用した、
平日イベントも実施。※21日（月）

【特設会場イベント】※週末のぼ活

①ヘルシーラボ



【会場】：JR大阪駅5F 時空の広場
【日程】：10月5日（土）11:00-18:00
【内容】：運動や身体の見点から健康情報を発信。

②ポップアップマーケット



【会場】：阪急サン広場
【日程】：10月19日（土）11:00-18:00
【内容】：食事や生活の見点から健康情報を発信。

③リフレッシュパーク



【会場】：阪神梅田本店 東側歩道
【日程】：10月26日（土）11:00-18:00
【内容】：メンタルケアやリフレッシュ、生活の見点から健康情報を発信。



記録スチール写真

●参加者の様子



- 大阪都心部のエリアマネジメント活動
- 大阪市のエリアマネジメント支援制度の沿革
- 制度運用による現状と課題

項目	大阪版 B I D 制度	地域再生エリアマネジメント負担金制度
根拠法令	大阪市エリアマネジメント活動促進条例 (都市計画法、地方自治法、都市再生特別措置法)	地域再生法
補助対象事業	ハード系 (公共施設の維持管理経費)	ソフト系 (イベントの開催経費等) ハード系 (施設維持管理) も可 ※受益を算定できる事業に限定
エリアマネ活動の実施主体	都市再生推進法人	法人
負担者	土地所有者等	小売・サービス事業者、 不動産貸付事業者 など
合意形成	全員同意 (都市利便増進協定) ※協定が締結できなければ、制度を活用できない	受益事業者の 2 / 3 の同意 (議会議決が必要)
道路占用許可の特例	あり ※独自の占用料免除規定あり	なし ※道路を占有したい場合は、別途既存制度の活用が必要
地区計画の方針	必要	不要

- ✓ 大阪版BID制度は、制度構築から10年が経過したが、うめきた先行開発地区及び2期地区（R10からの適用に向けて調整中）のほかに、活用事例が広がる見込みがない
- ✓ 本制度を活用するグランフロント大阪TMOによると、道路占用料の免除というメリットはあるが、使途制限が大きなデメリットであるとのこと

メリット

【エリア価値向上】

- ✓ 官民連携による一体的な公共空間の管理により、エリア全体の付加価値向上（公示地価）

【継続的な活動に向けた財源】

- ✓ エリマネ活動の安定的な財源の確保
- ✓ 制度適用による道路占用料100%免除による自主財源の確保

デメリット

【使途制限】

- ✓ 分担金の使途は、自治体を実施すべき公共性の高い事業に限定される
⇒ プロモーションやマーケティング等の事業費に活用できない（道路等の公共空間の維持管理費用のみに充当）

【合意形成】

- ✓ 分担金を徴収する土地所有者等の全員の同意が必要（都市利便増進協定の締結）

■ グランフロント大阪TMOの活動費用の大半は、BID制度以外の自主財源によるもの

経常費用

自主財源事業
（イベント実施、オープンカフェ、広告等）

分担金対象事業
（清掃、放置自転車対策、施設点検、巡回等）

メリット

【制度】

- ✓ エリマネ活動支援を目的とした個別法による徴収（負担金）制度

【エリア価値向上】

- ✓ （受益を算定できる）ソフト系事業も補助対象

【合意】

- ✓ 受益者の3分の2の合意で計画の認定申請が可能

デメリット

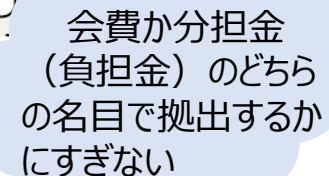
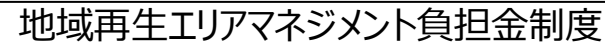
【受益の推定】

- ✓ 活動計画作成までの社会実験等の工程に負担大（人員、資金、時間）
- ✓ あくまで受益は推定値であり、負担者の合意が得られにくい
- ✓ 貨幣換算が難しいエリマネ活動の受益推定が困難（≠事業費ベース）

【合意形成】

- ✓ 反対者がいる状況下では現実的に実施困難

大阪版BID制度



18

資金調達の方法から見ると…

	ニューヨーク市 B I D	地域再生エリアマネ	大阪版 B I D
同意水準	概ね過半数*	2 / 3 以上	全員合意
徴収方法	資産税に上乗せして 市が負担金を徴収	市町村が負担金を徴収	大阪市が分担金を徴収

* 地区により異なる

○ニューヨークでは、徴税ノウハウを持つ行政が反対者からも負担金を徴収するため、

B I D 団体は安定的な財源のもとでエリアマネ活動に専念できる

○大阪版BIDでは、全員合意のもとでのエリアマネ活動になるため、労せずに分担金を徴収できる

※地域再生エリアマネジメント負担金制度においても、反対者がいる状況下では実施困難なため、
全員合意できるエリアのみでの運用実態となっている

⇒**エリアマネジメント団体にとって資金調達を大阪市の任せるメリットは小さい**

	大阪版BID制度 (地方自治法に基づく分担金)	地域再生エリアマネジメント 負担金制度
用途制限	 対象事業は行政サービスに準ずる高い 公共性が求められる	 エリアマネジメント活動が対象 ※受益を算定できる事業に限定
受益と負担	 波及効果等により受ける利益も含めて 広く捉え、事業費ベースで分担金を徴収	 社会実験等から厳格に受益を算定し、 受益の範囲内で負担金を徴収
合意形成	 受益者（地権者等）全員合意による 都市利便増進協定の下、制度を運用	 利便増進活動計画の認定申請は受益 者の2/3以上の同意で可能 (実態としては全員合意できるエリアで実施)

▶ 分担金、負担金の枠組みでは、用途が限定され、自由度の高い財源になり得ない

※BID制度が盛んなニューヨークでは、BID団体は、資産税の上乗せ税を用途を限定せずエリアマネジメント活動に活用することができ（目的税に類似）、収益事業の展開によって自主財源を獲得している

- ✓ 自主財源獲得の原資とできるように、分担金における公共性の解釈の拡大について検討

オープンカフェ



広告



分担金事業の対象となる 「公共性の高い」施設

公共空間の管理者である行政が行うべき業務の延長線上にある事業
⇒「営利性を持ちうる施設」が対象となる事業は、事業内容に公共性が認められても、間接的に収益を生み出してしまうため、分担金の対象とならない

公共性の
考え方

相違

都市利便増進施設

都市の居住者等の利便の増進に寄与する施設
⇒地域のにぎわい・環境の向上に資する施設として「営利性を持ちうる施設」も含まれる

現行法制度上、使途拡大は困難

活動財源の確保に向けて①

- ✓ 都市再生推進法人の中でも特に高いガバナンス等を有する団体を指定し、公益法人のみなし寄附に類似したインセンティブを加える制度を検討できないか

都市再生推進法人

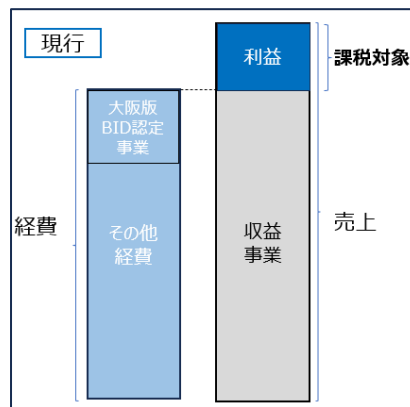


特に高いガバナンス等を有する団体を指定

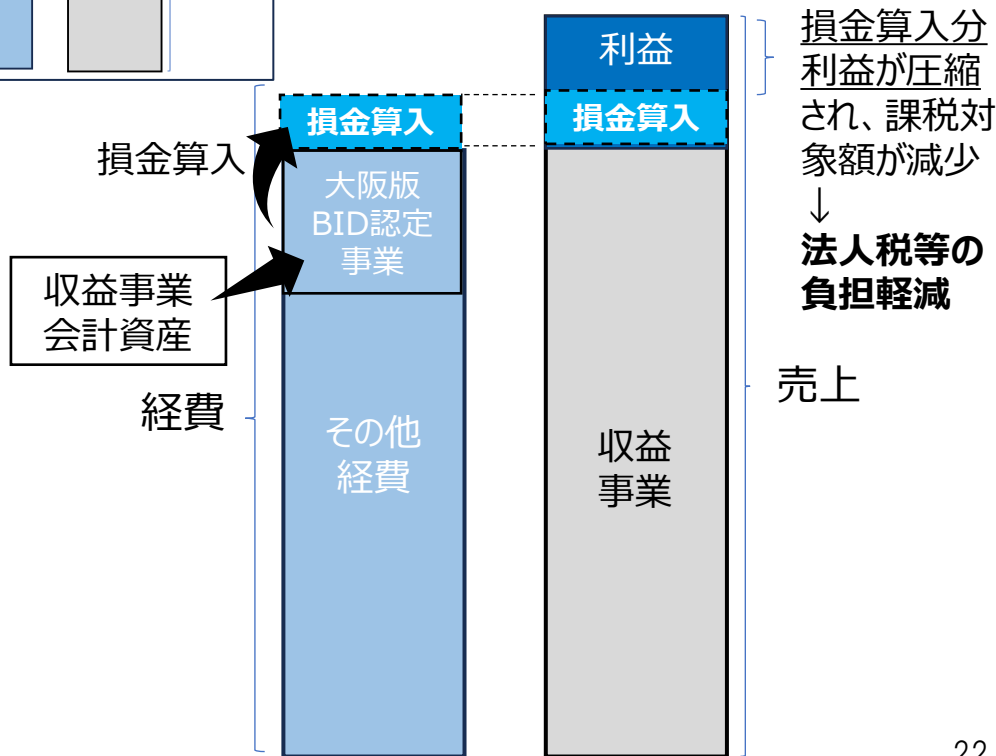
(案) 新・都市再生推進法人

公益法人における税制優遇に類似した制度の構築

(ex) 収益事業に属する資産のうち、その収益事業以外でエリアマネジメント（≒公益目的）事業に該当するために支出した金額は、収益事業に係る寄附金の額とみなして、一定の金額の範囲内（割合）で損金算入

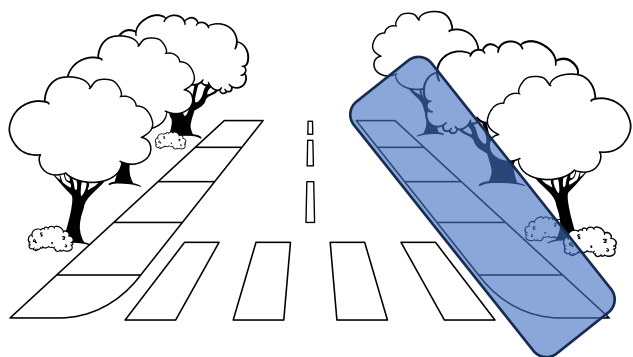


(案) 新・都市再生推進法人



活動財源の確保に向けて②

- ✓ 現在、エリマネ団体が公共空間を活用する場合、ほこみち制度や都市再生整備計画における特例道路占用によらなければ、無余地性が求められ、道路占用料が発生する
- ✓ エリマネ団体への支援制度である地域再生エリアマネジメント負担金制度において、自主事業による財源獲得を円滑に実施するため、公共空間利活用に関して、インセンティブを加える制度を検討できないか



~~道路占用料~~

~~無余地性~~

道路占用料分
自主財源として活用可能

収益活動に資するポテン
シャルの高い公共空間を
活用可能



オープンカフェ等



イベント

更なる自主財源の獲得により
エリマネ活動の充実へ

～～ ご清聴ありがとうございました ～～

