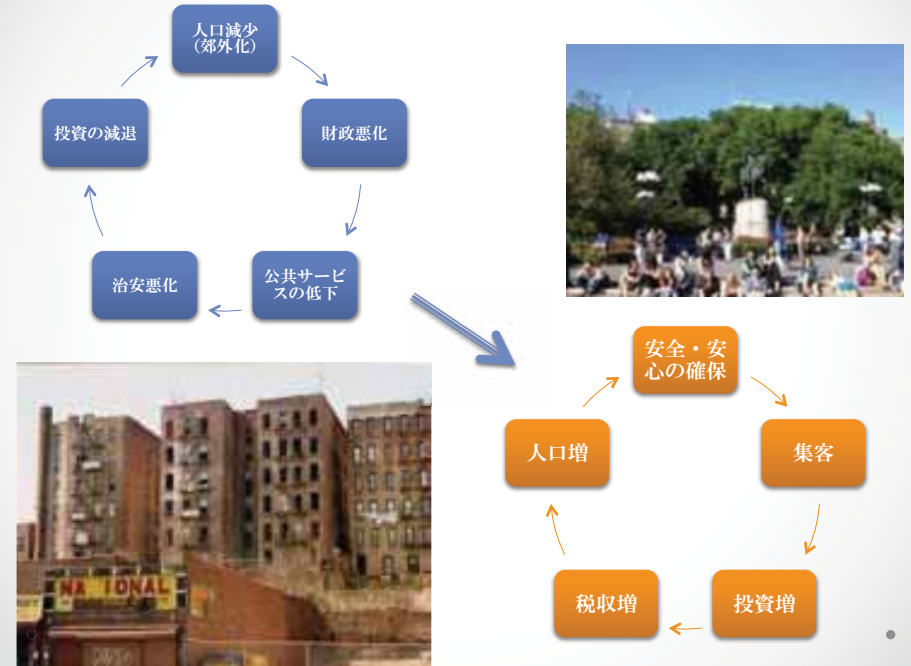


目指すマチに向かう連携の形

保井美樹
Miki Yasui

ニューヨークで見てしまった、都市におけるスパイラルの転換



子どもの頃からの「???」
“地域をよりよくする”仕事っていったい何?

政治家、公務員、事業者、住民、建築家・・・?



1970-80年代に見てきた祖父のセナカ

商店会長として

- ・負担金を「日切り」として毎日徴収していた。

- ・毎月5日に「五日会」として懇親。

町の議員として

- ・町を発展させるインフラ整備に夢をつないでいた。

- ・困った人が時々家に相談にきていた。

雇用者として

- ・季節折々の行事を催して、社員をねぎらっていた。

マツリゴトを勉強すればいいかと、政治経済学部へ。
時流にのって、金融機関の総合職で地方転勤も間わずバリバリと。
でも、地域への思いへと立ち返り、アメリカの公共・行政大学院で都市計画を学ぶ。



BID (Business Improvement District)制度

発展の背景・経緯

- ✓アーケード建設などで資金を拠出するためにつくられたSD(特別目的地区)がBIDの前身。
- ✓1980年代、カナダ・トロントでBIDが初めて導入。以来、アメリカ各都市に導入され、特にダウンタウン再生の手段として注目される。その後、イギリス、ドイツなど、国際的にも広がりを見せる。
- ✓2013年現在、ニューヨークに64か所。米国に約600箇所、カナダに348か所のBIDが活動している(2003年現在)。

● BIDとは

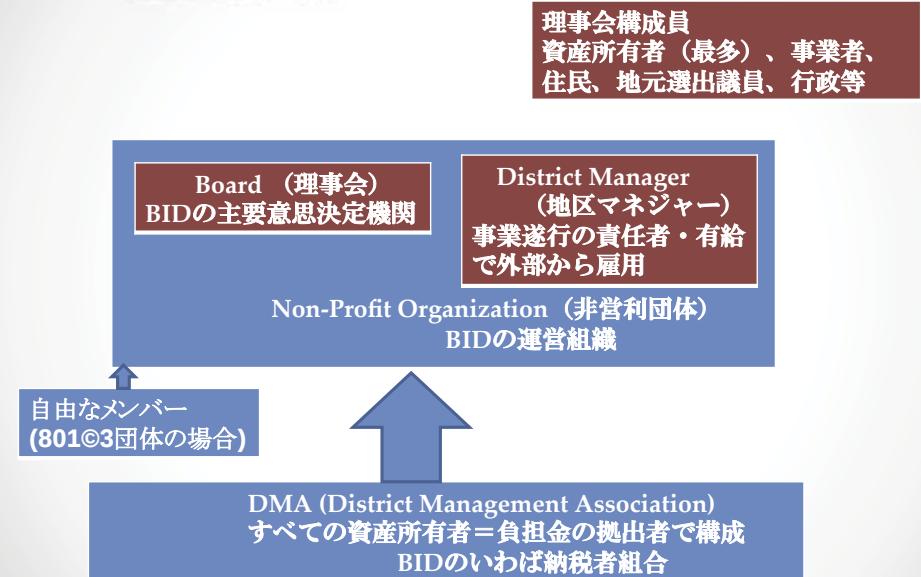
- ✓主に都市中心部の商業地・ビジネス街に設置。工業地区や住宅地にも類似した仕組みが存在する(Community Improvement District, Housing Owners Association)。
- ✓税・負担金の拠出者の一定の合意を基礎に設立申請がされる。それが認められたときに正式導入となる。
- ✓強制的に拠出される負担金を主財源として、地区活性化のための様々な事業を行う。
- ✓法的には準政府となるが、各地区の運営は、NPOなどの民間団体である(米国)。
- ✓常勤のマネジャーを雇用し、事業遂行する。

BIDの主な事業

BIDは、行政と連携して公共サービスのグレードアップを行うと共に、地区の将来に向けて必要な経済投資を実施する仕組みである。基本は“Clean and Safe”に向けた事業であるが、それ以外の事業は地区が抱える課題や財政の豊かさによる。

項目	具体的事業
維持管理	道路・歩道の美化、落書き除去
治安維持・ホスピタリティ向上	治安維持オフィサーの配置、ビジター歓迎・応対
景観向上	植樹、花壇、植えます等の維持管理、フラワーボットの維持管理
コミュニティ事業	資金集め、チャリティイベントの実施、ホームレスや若者の支援事業
ビジネス環境の向上	空室率低下に向けた事業、業種ミックス事業
マーケティング	特別イベントの実施、地区PR事業、宣伝材料の作成、クリスマス等の季節のデコレーション
基盤整備	街灯整備、オリジナルのごみ箱導入・設置、道案内板等の導入・設置、オリジナル新聞・雑誌販売場所の設置、オリジナルの花壇・花瓶の設置

BIDの組織



BIDによる官民連携事業① サービスの統合(治安維持の場合)

- BIDの治安維持活動
 - 微犯罪の低下が大きな課題。
 - 行政では解決できない部分。
 - かといって、民間だけでは力不足。
- BIDでの取り組み
 - BID内に交番を誘致。BIDの警備員と警官が連携しやすい環境づくり
 - 私的警備員から警察まで、情報を瞬時に共有し、役割分担する防犯パートナーシップのシステム構築(フィラデルフィア、グランドセントラルBID等)
 - 市政府、市裁判所と連携して、軽微な犯罪者のみを扱うコミュニティ裁判所を設置。刑罰は、地区内でのボランティア活動(タイムズスクエア)

BID内の交番
@Philadelphia



防犯アライアンス
@Philadelphia



コミュニティ裁判所との連携
@Times Square



BIDによる官民連携事業② 空間の高度活用

1990年代以降、公共空間の地域管理が進化しつつある。

Bryant Park: 1988年から15年契約でBryant Park Corporation (BID) が管理。

Pershing Square: Grand Central BIDが市からリース。その後、レストランにサブリースしている。

DUMBO 古い橋桁を改修し、パブリックスペースとして利用 (写真はBIDの資金調達パーティ)

↓
公共空間の質は資産価値に直結



橋桁での市民ネットワークイベント
@DUMBO



公園でのコンサート
@Byant Park



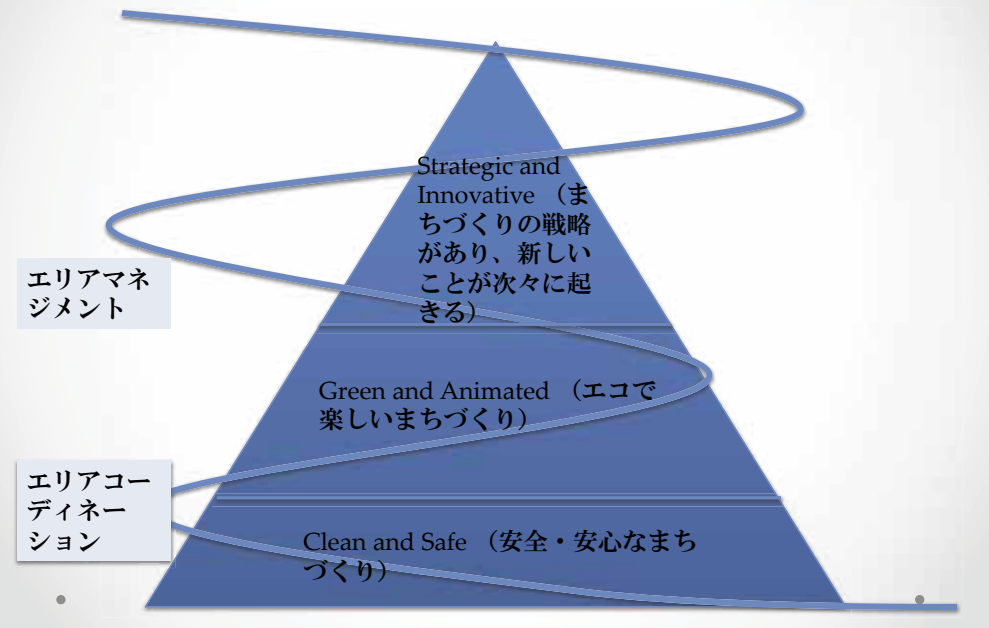
新しい若者文化の育成 (シェアオフィス)
@London Camden Town BID



就業者向けプログラムやCSRとの連携
@London Better Bankside BID



エリアマネジメントは発展中



タイムズスクエアの現在



現在のBID (@Times Square, New York) 世界最大のおもてなし空間の演出



地区全体の資源を活用した
プロモーションやイベント



環境配慮の推進役



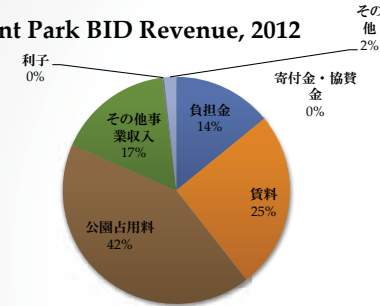
民間ビジターセンターや
ミュージアム運営



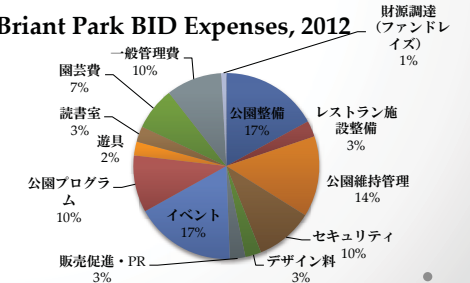
公共空間の使い方の見直し

NYCブライアント・パークの収入

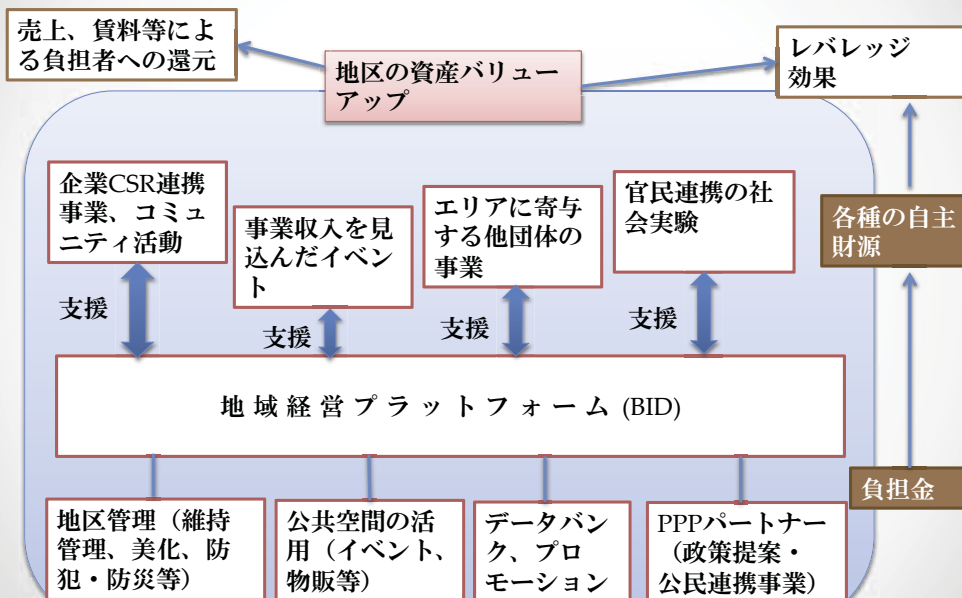
Briant Park BID Revenue, 2012



Briant Park BID Expenses, 2012



地域活動のプラットフォームとしてのBID組織



New York Cityの広場プログラム

ニューヨーク市交通局は、地縁団体や各種のグループ、BIDなど、市内で活動する非営利団体と連携し、低利用状態にある道路空間を活気あるソーシャルな公共空間に変えることを通じ、ネイバーフッドで活用される広場をつくっていきます。これは、全てのニューヨーカーが徒歩10分以内で質の高いオープンスペースに行けるようにするという市の取組みの一つとして重視しているものです。

主な仕組み

非営利団体からの申請（決まった申請期間が年に数回ある）に基づき実施

優先要件

- ①オープンスペースが不足していること
- ②コミュニティ主導であること（既にコミュニティ計画を策定していたり、場所の選定がなされていたりして、地域のサポートが見込まれること）
- ③場所の適切性（周辺の商店との関係、駅への近接性、歴史的資源との関係など、広場を検討すべき要件があること）
- ④組織の運営能力（申請組織が、場所の維持管理、アクティビティの企画・運営等の能力を十分にもち、その意思があること）

プラザ・プログラムの3ステップモデル



1st Step 広場となった空間を住民が使うこと（イベント）

•



2nd Step 使い方にあわせて空間を変えていくこと

•



2nd Step 使い方に合わせて空間を変えていくこと

•



3rd Step 地域で自立的に収入→投資のサイクルを創り出し、持続的に広場を活用していくこと

- ✓ まちを楽しくする、面白くするストーリーを描くこと
- ✓ その始まりを仕掛けるエリア・セクターを育てること
- ✓ そのセクターを介した公民連携の検討



都市空間に対する期待の変化

更新が進む都心部の公共空間には、人が集い、楽しんでいる。

ミクスドユースが普及し、様々な機能が小さな地域の中に融合し、交流している。オフィス街が、観光や交流の中心に変貌している。

こうした新しい交流や集いを、どのように育み、発展させるのか。

都市計画＝

“悪いこと”をコントロールして、トラブルを防ぐ。

“よりよくする”活動を積み重ねるための仕組み

＝エリアマネジメント



まち育ての担い手の出現

町内会、自治会、商店街はもちろん、企業、住民、地権者、福祉関係者、公民館関係者、芸術家などの中に、まちを育てようと様々な活動始める人がいる。

ボランティアな意思に基づく多様な活動を継続させ、まち全体の取り組みとして発展させていく仕組みが求められる。

→ こうした活動（ソフト）を育む「公共的空間」を街に増やすだけでなく、そうした担い手が使いやすい仕組みをつくること。



大阪市
エリアマネジメント活動
促進条例成立(2014.2.26)

進み始めた
エリアマネジメントの
仕組みづくり

北海道・倶知安町
エリアマネジメント条例成立
(2014.9.16)



参考資料

左 大阪市エリアマネジメント活動促進条例に関する新聞記事
右 北海道倶知安町のエリアマネジメント条例検討資料

日本のエリアマネジメント組織の現状調査

(2013年度まちづくりサロン参加12団体の実態調査より)



→エリアマネジメントが、寄せ集めにすぎない現状。

各地で進む 日本型エリアマネジメントの模索

◇都市の中心部を中心に、民間が主導する日本型の
エリアマネジメントが模索中。

- ✓ 公物管理に関する課題から日本版BIDを検討 (汐留 1990s)
- ✓ 地域課題の共有からマネジメント組織の設立へ (大丸有にはじまり、名古屋駅地区、横浜みなとみらい地区、福岡天神地区・駅前地区、札幌駅前地区・大通り地区、浜松中心部などの都市部のほか、湯布院、小布施、二セコ等の観光地でも)

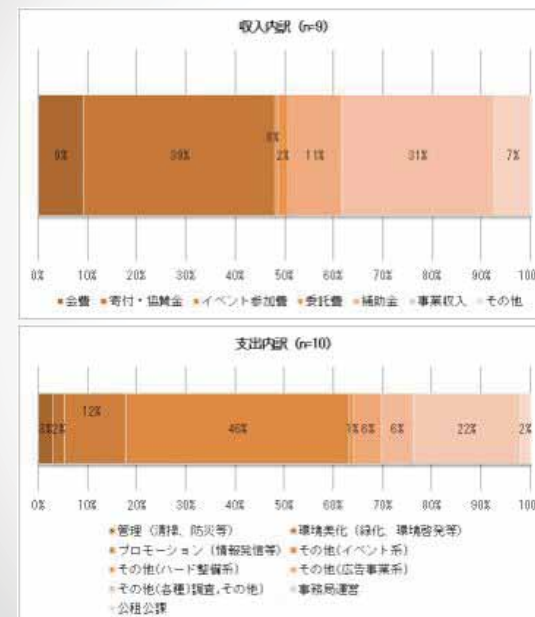


WL+
We Love Tenjin

Ligare

SIO-SITE

日本のエリアマネジメントの財源に関わる調査



○会費の少なさ

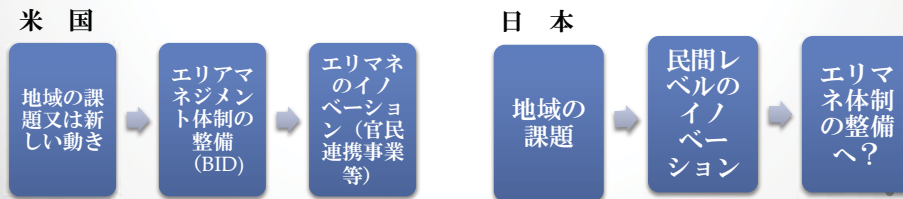
○個別の寄付・協賛金への依存

○イベント事業の割合の高さ

多くのエリアマネジメント組織の現況

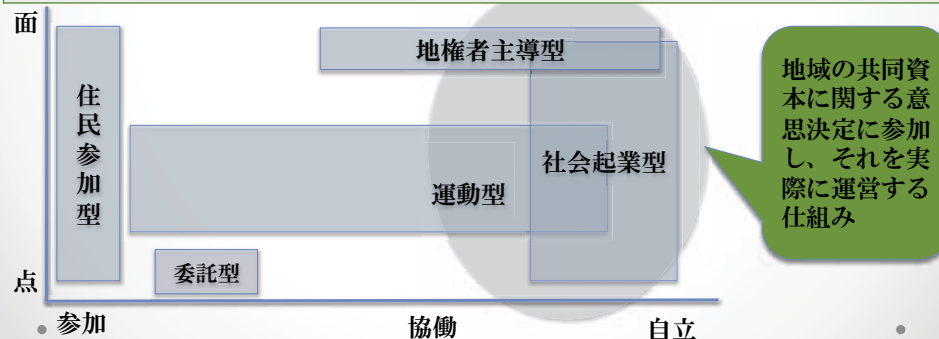
	参加・負担	負担者の範囲	負担金の決め方	長期継続性
日本	任意	一部地権者に依存	玉虫色の取決め（営業状況、好意に甘える）	不明確（地権者交代、景気等に左右される危険性）
米英	強制	全ての構成員（事業者、資産所有者）	一定の計算ルールに応じて負担	明確（ルールに応じて一定期間ごとに見直し）

しかし、財源不足分を補うための創造的まちづくり事業が発展。
 エリアマネジメント広告事業、家守、共同事業など
 →日本版エリアマネジメントとして誇るべき実績



公民連携型事業組織のエリアセクターとしての検討

タイプ	社会資本の活用と連携の形	例
委託型	指定管理者として施設管理・活用	武雄市立図書館 等
地権者主導型	BID、再開発型エリアマネジメント組織などが、協定によって公共空間の民間管理・活用	大阪グランフロント、汐留地下通路、大丸有地区の川端緑道・行幸地下通路・仲道通り等
社会起業型	独立企業として街の既存資源を活用、公民連携による施設整備や公有地の活用	岩手県紫波町オガール、北九州市家守社、松戸市まちづくりエィティブ等
住民参加型	生活者主導で行政と協議・提言或いは参加によるまちづくり活動の実践	世田谷区ねこじゃらし公園 等
運動型	社会実験による公共空間の活用、ダイアログによるアイデア創出、人材育成 等	ミズベリング、リノベーションスクール 等



起業家→

オルタナティブな都市の姿を提示し、補助金を頼らず、ビジネスとして、それを実現する。

地権者主導型→

資産価値の維持・向上のためには、エリアとしての質向上が必須であるとの認識のもと、共同の形をつくり、自らの投資も惜しまず、自立して継続的な事業ができる仕組みを導入する。

運動→

都市が失ったものを取り返すため、新しいアイデアやプランをもつ人たちを集め、共に実践の機運を高め、ときには資源も集めて実験を行い、その成果を社会に可視化するソーシャルなプロジェクト。

✓都市空間や施設の使い方や使い手は、変えることができる

→公共施設の目的外使用や施設設置基準等の弾力的運用、公共空間利用の規制緩和やワンストップ化

✓公共空間の活用から収益をあげて、それを地域に還元することは「公共的」テーマである

→エリアマネジメント組織の占用料免除、公益法人認定、さらには、アメリカのように、公共空間の運用権設定まで。

✓地域の「共同」の積み重ねが都市全体の公益につながる

→エリアマネジメント組織の認定（規制緩和とセット）、エリアマネジメント組織・財政に関する制度創設、公民連携による空間管理や活用

✓「まちを悪くしない」から「まちを積極的によくする」行為に財政的インセンティブを

→BID、TIF(固定資産税の地域還元の仕組み) にならって。空き地にしたら税制優遇ではなく、それを防災空地や遊び場にして実際に活用している人に優遇、等。

母として、
街を楽しむ消費者として、
生活者として 思うこと

目指す街を表現するカタチを変える

わたしたちがほしいのは、業務集積地域とか、住宅専用地域とかではない！子育てしやすい地域、楽しいコトが毎日起きる地域、友達がいっぱいいる地域・・・

目指す街をつくる方法も変えないと

それを実現する人、グループに舞台をつくり、行政と生活者の間に入って、地域の使い方を提案し、必要な仕組みを整え、市民への窓口になって、目指す街の姿を実施していく＝エリアマネジメント