

CITY in CITY

vol.28

2016

シティ・イン・シティ



まちを運営する

2016

CITY in CITY volume 28

まちを運営する

information

■ホームページのご案内

当協会の活動内容、セミナー・研修会等のご案内を行っています。ご活用ください。
ホームページアドレス <http://www.uraja.or.jp/>

■入会のご案内

当協会では、市街地の再開発等に携わる方々や住まいづくり・まちづくりに関心をもつ皆様に対し、市街地の再開発、住宅地区の環境整備、密集市街地の整備、マンションの再生等に関する様々な情報を提供するとともに、制度運用に関する相談・助言等を行っております。

当協会の趣旨に賛同される組織、団体の加入を歓迎いたします。会員には、機関誌「市街地再開発」(月刊)・広報誌「City in City」(年刊)の配布、各種研修会・セミナー等・頒布図書・刊行物の会員割引の特典が有ります。

■編集後記

「まちの価値を高める」ことを目指し、まちを運営する様々な担当者が現れてきています。今号では大都市都心部の先進事例や米国BID地区における最新動向に着目すると共に、主に法人が主導するエリアマネジメント団体と、昔からの自治活動の延長で多くの実績を積み上げている団体を特集し、活動のきっかけや成果等をご紹介します。今号の内容がこれからまちづくりやまちの運営を考えるうえで読者の皆様のご参考となれば幸いです。

発行に際しまして、取材その他でご協力をいただきました皆様に、この場をお借りして御礼申し上げます。

(黒木研次、小島裕一、青木秀隆、長谷川智志)

CITY in CITY

シティ・イン・シティ vol. 28

2016年3月25日発行

《発行》

公益社団法人全国市街地再開発協会
URBAN RENEWAL
ASSOCIATION OF JAPAN
〒102-0075 東京都千代田区三番町1番地5
石油健保ビル2階 TEL:03-6265-6691 (代)

※本誌記事等の無断転用・転載は固くお断りいたします。



近年、地域の再生や活性化の手法として「まちを運営する」エリアマネジメント活動が全国で盛んになっている。
今回は、日本のエリアマネジメント推進をリードする方々にお集まりいただき
大都市都心部の最新動向を中心に、アメリカと日本のエリアマネジメントについて語っていただいた。

CITY in CITY

シティ・イン・シティ vol. 28

まちを運営する

contents

鼎談

3



大都市都心部におけるエリアマネジメント

小林 重敬／青山 公三／廣野 研一

事例ルポ

13



インデックス

●事例ルポ -1

仙台駅東（宮城県仙台市）
区画整理事業でエリア人口が急増 エキヒガシの新たな顔づくり
『仙台駅東エリアマネジメント協議会』

16



●事例ルポ -2

ユーカリが丘（千葉県佐倉市）
民間デベロッパーによる40年にわたるニュータウンの成長管理
『山万株式会社』

18



●事例ルポ -3

品川宿周辺（東京都品川区）
品川っ子の心意気で新たな時代の宿場町へ
『旧東海道品川宿周辺まちづくり協議会』

20



●事例ルポ -4

姉小路界隈（京都府京都市）
発足から20余年を経て京町家の景観整備に影響力を獲得
『姉小路界隈を考える会』

22



●事例ルポ -5

博多駅前（福岡県福岡市）
次々に仕掛けて将来像を見せ地域と行政の注目を集め
『博多まちづくり推進協議会』

Spot

24



地縁団体野沢組（長野県下高井郡野沢温泉村）

共有財産を守り山村の持続性を下支える

Report

26



海外視察レポート

米国のBIDによるエリアマネジメント事例
ミルウォーキー／シカゴ／ニューヨーク

File

30

最近の市街地再開発事業・優良建築物等整備事業

表紙写真：リバーウォーク地区（アメリカ ウィスコンシン州 ミルウォーキー）



小林氏

エリアマネジメント活動の現状と課題を問う

エリアマネジメントの現状と制度化への取り組み

小林 今日は市街地再開発協会の広報誌の鼎談にご参加いただき、ありがとうございます。今回の鼎談のテーマは、エリアマネジメント(①参照)です。特に大都市の都心部を中心に、さまざまな地域で活動が始まっていますが活動を進めていく過程で、いくつか問題点が出てきています。

福岡から札幌まで、エリアマネジメント組織の多くが大都市の中心部で活動しているのですが、(問題点を相互に共有し議論する場として)組織相互でネットワークを作っていくという動きが始まっています。丸の内に集まつてネットワークを組むためのシンポジウムを開催して、いろいろな議論を重ねてまいりました。

全国エリアマネジメント・ネットワーク協議会、これは仮称ですが、来年(2016年)4月あたりに発足できないか、というところまで来ています。

以上は活動の面からのお話ですが、それ以外に、京都大学に新たな講座(官民協働まちづくり実践講座・官民連携まちづくり研究会(②参照))をつくりて議論をしています。廣野さんにもご参加いただいていますが、中心となるのがエリアマネジメントということで、エリアマネジメント活動についてどういう評価ができるのか、まずは全国各地の市町村にアンケート調査をやりました。実際に我が国の600近くの地区でエリアマネジメントをやっている。これはいろんな種類のものが含まれて

青山 私は1990年代の中頃からニューヨークで行われているBIDに大変関心を持ついました。ちょうどその頃、今エリアマネジメント・ネットワークの推進をしておられる保井先生(保井美樹法政大学教授)も、ニューヨークに来られていて、BIDって面白いよ、という話をしておりました。アメリカのBID制度は非常に面白い。私は特にニューヨークを中心調べていたのですが、実際に調べてみると、アメリカ全土で1000団体位あるという話でした。それについて調べてみたら、小さな地方の都市で、人口10万人以下の都市の都心部や、小さな商店街風のところが指定されていって成り立つているのだろう、というのがすごく不思議でしたね。

地方都市でどうやって成り立っているのだろうと、ミルウォーキーとシカゴを見に行きましたら、シカゴもミルウォーキーも両方がBIDとTIFを組み合わせて運用していました。

TIFとは要するに、或る地区を決めてそこに民間が投資をすると建物が建ち、建物が建つことに民間が投資をすると建物が建ち、建物が建つ

答えが返ってきているのですが、アンケート結果の分析をしております。

その結果、エリアマネジメントは地域の価値を上げるのに、それなりの影響がある、価値を上昇させる仕組みとして評価できるのではないかという答えがありまして、特に大都市あるいは大きな都市の中心部のエリアマネジメントについては評価であります。

さらにそれをもっと正確な意味で評価するための研究会を別途立ち上げております。その議論を始めているところであります。

そういうして、うちに国が、国はエリアマネジメントについて都市マネジメントという言葉を使つておりますが、(社会資本整備)審議会小委員会で、これから都市づくりの新しいツールとしてエリアマネジメントをとらえ、いろいろな角度から検討を始めています。結論はまだ出ていないのです

が何らかの形でこの方向性を制度化する、ということになるのではないか、と期待しているところです。

すでにエリアマネジメントに関連しては、我が国では都市再生特別措置法が動いており、この都市再生特別措置法の中で、都市再生推進法人(③参照)を位置付けることができまして、この都市再生推進法人と、先に申しました全国エリアマネジメント・ネットワークの形で動いている組織と連携させたらどうか、具体的に申しますと国土交通省が都市再生推進法人会議、まだこれも全て仮称ですが、

こういうようなものを立ち上げて、すでに立ち上げたところでは、まず役所が、いざれそこに民間が投資をしてくれるであろうと見込んで投資をして、債券で調達した投資財源を固定資産税で返していく。その整備した歩道や緑地などは地元でBIDを作つて管理をするという形です。

ただミルウォーキーでもシカゴでも、基盤整備をしてから(地区内の受益者負担による税を財源にして維持管理をしてほしい、というように必ずしも最初から運動させてBIDができるわけではなくて、役所が基盤整備をしたら、自然発生的にそこにBIDができる、地元の人の維持管理が進んでいくパターンだったと思うんですね。この方法はなかなか面白いなと。

大都市のBIDとはちょっと違いますが、地方都市でBIDをやろうとしたとき、その(大阪版BIDを検討していたときに、小林先生も委員長をしておられたのですが、大阪府、大阪市の方々が「いや、梅田とか大企業が集積しているところはそれほど心配していない、むしろ、そうじやないエリアでBIDができるのか」という話がよくありました。それを実践していく、ひとつひとつのヒントになつたかなという感じがしています。

いずれしてもTIFは役所が行う話で、BIDの場合は、制度は役所ですが実際に運営していくのは民間です。だからTIFで政府は基盤整備を行い、その維持管理と運用をBIDで民間が行う仕組みですね。それがアメリカではなかなかうまく機能していると思いました。

小林 私も「一緒させていただけて、たとえばシカゴでもそろですが、TIFを設定する条件とし

ることが決まっている「全国エリアマネジメント・ネットワーク協議会(仮称)」と連携して我が国での活動の概要ですが、その中で最も大きな問題として出てきたのが、エリアマネジメント活動をするための財源の問題です。

財源の問題をここ1~2年議論している中で、海外特にアメリカでは、エリアマネジメント活動、あるいはそれに絡んだTIF(⑤参照)という形で動いているということが以前から紹介されておりまして、その具体を見るために1か月前くら

いでしたかね。

青山 そうでしたね。

小林 青山先生と私が民間事業者と一緒に30人でアメリカに行き、視察しました(26~29ベージュ「海外視察レポート」参照)。その話をまず青山先生にお願いし、その後に、実は日本版BIDとも言える大阪版BIDと言われる制度、条例が大阪市でできておりまして、その適用第1号になつたのが廣野さんが深く関わっているグランフロント大阪ですので、そのグランフロント大阪の実際を手掛けている廣野さんにその辺りのお話をいただきたいと思っております。

大阪市でできておりまして、その適用第1号になつたのが廣野さんが深く関わっているグランフロント大阪ですので、そのグランフロント大阪の実際を手掛けている廣野さんにその辺りのお話をいただきたいと思っております。

アメリカのBID制度の活用と財源確保の仕組み

衰退地区の再生に活用されるアメリカのTIF制度

たる役所に固定資産税が入つてくる。最初の基盤整備はその固定資産税を償還財源に使つて実施するわけです。実は中小のそれほど素晴らしい商店街でもないところでBIDが形成されている地域の多くはTIFでまず役所が基盤整備をしています。たとえば歩道だと、街路灯だと、或いは道路の整備だと、それからちょっと緑地を作つたりだと。

そういうところでは、まず役所が、いざれそこに民間が投資をしてくれるであろうと見込んで投資をして、債券で調達した投資財源を固定資産税で返していく。その整備した歩道や緑地などは地元でBIDを作つて管理をするという形です。

ただミルウォーキーでもシカゴでも、基盤整備をしてから(地区内の受益者負担による税を財源にして維持管理をしてほしい、というように必ずしも最初から運動させてBIDができるわけではなくて、役所が基盤整備をしたら、自然発生的にそこにBIDができる、地元の人の維持管理が進んでいく

面白いなと。

大都市のBIDとはちょっと違いますが、地方都市でBIDをやろうとしたとき、その(大阪版BIDを検討していたときに、小林先生も委員長をしておられたのですが、大阪府、大阪市の方々が「いや、梅田とか大企業が集積しているところはそれほど心配していない、むしろ、そうじやないエリアでBIDができるのか」という話がよくありました。それを実践していく、ひとつひとつのヒントになつたかなという感じがしています。

いずれしてもTIFは役所が行う話で、BIDの場合は、制度は役所ですが実際に運営していくのは民間です。だからTIFで政府は基盤整備を行い、その維持管理と運用をBIDで民間が行う仕組みですね。それがアメリカではなかなかうまく機能していると思いました。

小林 私も「一緒させていただけて、たとえばシカゴでもそろますが、TIFを設定する条件とし

④ BID

BID(Business Improvement District)

地域の価値を高める公共サービス的な事業を民間非営利組織が行う制度。1970年カナダで生まれた。受益者負担の原則に基づき、行政が指定した地域内の地権者から共同負担金をBID税として徴収し、BID組織に還元して活動原資とする。活動は地区内の公園や道路などの維持管理(清掃・警備等)にも及び、官民の枠を超えて地域の一体的な運営に寄与する。アメリカでは指定区域は1000地区を超えており、近年はイギリスやドイツでも同様の制度が導入され広がっている。

⑤ TIF

TIF(Tax Increment Financing)

1952年アメリカ・カリフォルニア州で生まれた都市再生の一手法。行政や公社等がTIF法に基づいて、将来の税収増によって償還する債券等を発行して資金を調達し、インフラ整備や土地利用転換などの再整備事業を行って、民間の投資を呼び込む。再整備事業後の地価上昇及び民間の投資誘引が不可欠であるため、立地に優れていながら荒廃もしくは衰退している地区がTIFの対象地区に選ばれる。

③ 都市再生推進法人

都市再生推進法人

都市再生特別措置法(2002年(平成14年)制定)に基づいて市町村が指定する法人。2011年(平成23年)の「札幌大通まちづくり株式会社」を皮切りに2015年(平成27年)10月末までに全国で21法人が指定を受けている。

② 官民連携まちづくり研究会

官民連携まちづくり研究会

京都大学経営管理大学院に民間企業の寄付により設置された『官民連携まちづくり実践講座』の研究会。都市の維持・発展の方策は既存の都市のストック等のマネジメントであると考えられ、中でもエリアマネジメントの展開や今後の発展の可能性と課題を明らかにするため研究活動を進めている。

① エリアマネジメント

エリアマネジメント

「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」を言う。

※「」内は国土交通省HP「エリアマネジメント推進マニュアル」より転載。



なり熱心にうなずいていたので、青山先生が参加して委員会を大阪市の中に作り条例づくりをやりました。かなり日本では限界があるよう感じましたけれど、昨年(2014年)の2月でしたか。

廣野 今年(2015年)の4月から「分担金」制度が始まりました。

小林 昨年2月に市議会を通ったんでしたか、で、昨年4月に施行されました。最初に対象地域になつて、今年の4月から動き始めたのがグランフロント大阪(⑨⑩参照)ですので、グランフロント大阪のエリアマネジメント活動を中心的に関わつていただきます。

日本初のB-I-D条例 大阪版B-I-D始動に向け て

その規制緩和を受けて、「景観ガイドライン」が始まりました。主財源として実施するのであれば、大阪市のほうには一定の届け出だけでいいですよ、と。あとでは「グランフロント大阪T-MO（⑩参照）」のほうで、（屋外広告やイベントなどの）景観の自主審査をやつてくれればいいですよ、という形で、我々は任せられたわけです。

この「景観ガイドライン」を作る委員会には、国土交通省、大阪市、UR、電通、学識経験者があり、T-MOが事務局、小林先生に委員長としてまとめていただいて、まず第1ステップの財源の

青山 そうです。工業地域、だとか。インディニアナポリス（⑥参照）では、もともと都心部に公有地がいっぱいありましたが、ほとんど使われていなかつたので、その公有地をもつと有効利用するためにTIFを設定して都心整備を行った、とか。それからサンディエゴ（⑦参照）は、まさに都心が荒廃していて非常に劣悪な状況になっていたところをTIFでまずショッピングセンターを作つて、それから住宅を作りホテルを作り、最後には野球場まで作つてしましました。そういう形で中心市街地の非常にひどい状態のところをTIFによって整備をするという、そういうスタイルをとっていますね。

だから小林先生がおっしゃられたように、衰退地区を何とかするためにTIFは使われてきた、そういう経緯があつたと思います。

小林 で今、青山先生からお話をあつたように、最初日本に紹介されたときは大都市、特にニューヨークを中心としたBIDの紹介がまずありまして、日本でエリアマネジメントの財源の話をしていたときに、日本でBID的な仕組みをとれないかという議論がありました。

で、たまたま大阪で市長の橋下さん（当時）にか

廣野 そうですね、はい。大阪版BIDと言われて日本で初めて、本来のBIDに近い制度が、自治法を中心とした現行法の中でたてつけされてできたものが大阪版BID（⑧参照）になるかと思います。そういう意味においては今とてもチャレンジングなことを大阪で取り組んだということが言えると思います。

ただ一方でやはり、これはアメリカなどで行われているBIDとちょっと違う。最終目的が第3ステップだとすると、第2ステップがこの大阪版BIDとして入ってきたのかなと思います。

では第1ステップは何だったのかと言いますと、自らエリアマネジメントの財源をどうやって創出するのか、企画して実践するステップでした。

第1ステップがどういうふうにスタートしたのか、というと、グランフロント大阪は2013年にオープンしておりますが、その1年前、2012年の段階で都市再生特別措置法によつてですね、あのケヤキ並木（⑪参照）のところで公道である歩道上の特別許可で広告を出していいよ、エリアマネジメントの財源として使っていいよ、ということ

道が開かれた訳です。そういう中で、屋外広告や公共的空間でスペースを貸したりすることによって生まれる収益が財源となって、エリアマネジメント活動に、かなりのお金を入れられるようになりました。その一方で並行してB.I.Dの（制度化に関する）議論が出てきました、と考えています。

活動を支える仕組みづくりに既存の諸制度との整合に課題

初からありました。橋下市長（当時）が、そういうものを日本でも、大阪市でも検討しようということとで、小林先生を座長に青山先生など学識経験者がいる「大阪版BID制度検討会」の中で検討が進められ、まずは現行の地方自治法の中でやっています。こういう形でできたのが今回の大阪版BIDだと理解しております。

BIDで分担金として地権者から吸い上げたお金は、一旦大阪市に入つて、そのまま100%（交付金として）地権者に戻ってきます。こういう仕組みであります。

戻ってきたお金は、海外の場合はまちづくりのプロモーションやイベントにも使えるんですが、日本の場合は地方自治法で、公共物の維持管理にしか使えない、ということで用途が限定されてしまっている。ここにひとつ課題があると感じております。

ただ今回は、大きな一步だと思います。まず門戸を開かないと次の中3ステップには行かないのです。

先ほど言ったように第1ステップで自主財源を確保し、第2ステップで大阪版BID制度を現行法のシステムの中で作りあげ、そして第3ステップは、全く新しいBID法を立ち上げることによつて、アメリカと同様に、エリアマネジメント活動の組織が非課税の団体になれたり、あるいはBIDを応援する各地権者、外から来るお金に対して税制上のいろいろな優遇措置を用意するなど、これが第3ステップだと思っておりますので、現在はやつと第2ステップのアロセスに入ってきたのかなと思っています。

これについては大阪市も認識しておりますので、引き続き国に対して一生懸命大阪市と一緒に働きかけをして進めていきたいと考えております。

小林 確かにその通りですね。我々、青山先生とは報告書の最後に書いて、答申しています。

小林 今、廣野さんからお話を出てきた、エリアマネジメント活動の財源というものは、「自主財源」と「税金(受益者負担)」として課金するふたつあるんですね。海外でもB.I.Dの活動をしている団体は、自らお金を稼ぐ、ということもやって、自主財源と課金したお金の両方で活動している。自主財源が大きな比率を占める団体もありましたね、その辺を少しご紹介ください。

青山 はい。たとえばブライアント・パーク(28ページ参照)の公園を維持管理するB.I.Dがありますが、あそこは半分以上が公園をいろいろなことに使いながら、そこで行うイベントだとか展示会といつたもので得る収入と、一部役所からの維持管理費などが入ってきて、実際にB.I.Dでどつてているのは(受益者負担として課金される税金は)全体の10%から20%弱しかないという例がありますね。

それと、自主財源ということでいえば、たとえばタイムズスクエア(28ページ参照)ですね。3割くらいの経費を自主財源で稼いでいます。域内の企業からの寄付も含まれますが、いろいろな事業をやって、イベントをやって、そのイベントで稼いだお金をB.I.Dの運営に役立てている、というのがありますね。

したがって、先生がおっしゃられた通り、必ずしも評価税という、いわゆる税金だけで全部行っているわけではありません。

一方、グランドセントラル(28ページ参照)の場合には93%くらい評価税で行っていますし、この前ミルウォーキーと、それからシカゴに行きましたけれども、そこでもやはり評価税で、維持管理だけで言うと評価税でかなりのペーセンテージを占めてやっている、というところも多かったです。

外、自主財源で獲得しているものはありますか?

廣野 グランフロント大阪で言えば、大きく二つ柱があります。

スペースの積極的な運用で 「自ら稼ぐ」への道筋

廣野 グランフロント大阪で言えば、大きく二つあります。
ひとつがOOHと言われる「Out of Homes」。これがいわゆる屋外広告物ですね。ここから得られる収益。もうひとつはスペース貸しです。これは「うめきた広場(⑪参照)」という、底地は大阪市が持っていますけれども、そこを我々民間がですね、自由な発想で利用してほしいという大阪市からの要請で使わせていただいています。広場にある「うめきたSHIP HALL」もそちらです。それから北館の屋内に大きな1000平米7層吹抜だけのアトリウムがあります。「ナレッジプラザ(⑪参照)」という全天候型のスペースになりますが、こちらも高稼働のスペース貸しの場所です。OOH(屋外広告物)という廣告と、「うめきた広場」などのスペース貸しのふたつが大きな柱になつて、そこからかなりの収益を得ております。

An architectural rendering of the proposed development at the former Matsuya site in Umeda, Osaka. The image shows a modern urban landscape with several tall buildings under construction or recently completed. In the foreground, there is a large, open plaza with some greenery and a paved area. The buildings feature a mix of glass and steel facades, with one prominent building having a light blue tint. The sky is clear with a few wispy clouds.

⑩ グランフロント大阪 TMO

グランフロント大阪TMO

グランフロント大阪のエリアマネジメント組織として2012年(平成24年)に設立された。2014年(平成26年)に都市再生推進法人の指定、2015年(平成27年)に大阪版BIDの第1号適用を受けた。うめきた広場や歩道(公道)における広告掲載やオープンカフェ常設などにぎわい創出活動のほか、交通マネジメント等を展開。

⑨ グランフロント大阪《写真提供：三菱地所(株)》

グランフロント大阪

JR大阪駅北側に位置する再開発街区。大阪駅北口アドリューム広場から連絡デッキで結ばれ、3棟の業務用タワーと1棟の住宅タワーが建つ。地区中央を東西に走るケヤキ並木で阪急梅田駅にもアクセスできる。2010年(平成22年)に着工、2013年(平成25年)春にまちびらきした。

⑧ 大阪版 BID

大阪版BID（大阪市エリアマネジメント活動促進条例）

2014年(平成26年)4月より施行。適用第1号は、2015年(平成27年)4月の「グランフロント大阪」(うめきた先行開発区域)の約7ha。大阪市が認定区域内の地権者から分担金を集め、認定団体のグランフロント大阪TMOに対し歩道(公道)の管理運営費として交付する。道路等の公有地における認定団体の活動を促進することで、エリアのにぎわいを創出する公民連携の新たな制度として注目を集めている。

サンディエゴのホートンプラザ (TIFで初めてできたショッピングモール)



⑥ インディアナポリスの
ショッピングモール (TIF で誘致)



ので、そのときに小林先生と一緒にまとめた景観ガイドラインを事例として紹介したりしました。

丸の内で作った景観ガイドラインが、やはりエリアマネジメント広告の、まさに端緒だったのですが、その取り組みを経験していたのですから、大阪市や国土交通省や学識経験者を入れた実行委員会を組成して、官民で一緒に景観ガイドラインを作っていくことになりました。最終的にガイドラインがきちっとできたことによって、広告を出すことと、我々の自主審査も認められました。

屋外広告物としてバナーやポスターなどが街路灯の支柱など街のいたるところで出せるようになっているんですが、ここに掲出される広告物で美しい景観を作るために我々は「景観審査会」という自主審査を毎週火曜日、TMOの中で行っています。

ある一定期間になると行政に報告、そして元々景観ガイドラインを作った「景観形成委員会」、これは小林先生が委員長ですけれども、ここに年2回ほどご報告をして、さらに景観（を向上させるような広告）を出せる場所を新たに開発してガイドラインに位置付けていく、というような仕組みをグランフロント大阪で実現できました。



補助金に頼らない自立の道 賛同者から無税の資金を

みをグランフロント大阪で実現できました。

丸の内ではできていなかつたことが、グランフロント大阪で完成し得たということが一つの進化だと思います。

小林 今お話に出ている広告物について、グランフロント大阪で、ある意味の完成形に至つたんだけれど、それは実は丸の内特に仲通り（⑫参照）でいろいろ試行錯誤して。そのタネは丸の内にあります。それを大阪のほうで引き受け、新しい完成形になった。

廣野 そうですね。発展させたということですね。ここでやつたものを他の地域で見習つて、それが次々伝播して、全国の活動になつていくという方向性があります。そうした情報がもつともつと明確に伝わるよう、「ネットワーク会議」を作ろうとしています。（2015年）4月から始まつたばかりですが、青山先生にもずっと参加していただいておりますが、それを動かそぐと、そういう状況になつた、ということです。

青山 もうひとつ先程、青山先生がお話しになつたアメリカのBIDでは、寄付が大きな財源になつていますね。

青山 そうですね、大きいですね。

小林 我が国のエリアマネジメントというのは、ここでもやつたものを他の地域で見習つて、それが次々伝播して、全国の活動になつていくという方向性があります。そうした情報がもつともつと明確に伝わるよう、「ネットワーク会議」を作ろうとしています。（2015年）4月から始まつたばかりですが、青山先生にもずっと参加していただいておりますが、それを動かそぐと、そういう状況になつた、ということです。

青山 もうひとつ先程、青山先生がお話しになつたアメリカのBIDでは、寄付が大きな財源になつていますね。

青山 そうですね、大きいですね。

小林 アメリカでは確かに寄付すると免税になる。

青山 はい。アメリカの場合、BID組織がノン・プロフィット・オーガニゼーション（Non Profit Organization：NPO）と位置付けられていて、そこに寄付した場合は、全額、税控除されるといふ仕組みになっています。

日本でも公益社団法人とか公益財団法人になると、その寄付した分の100%ではないのですが、8割から9割くらいが税控除されるという仕組みがあるんですね。

青山 先程、TMOは現在一般社団法人ですから、収入ができる形にはなつているんですね。

それに加えて税額の控除まで行くとか、そういう形がさらには必要かと思ひます。

青山 また、業務委託のお金は期の当初にもらいますので、年度計画に沿つて予想した額をもらうわけですが、TMOではそれを大切にいろいろなところでコストカットしながら使うわけですね。公共的サービスを多くやつていますが、結果として、たとえば100をもつて、コストカットして80で済みました、20余ります、余った20は利益と見なされ、そこに税金がかかる、こういった部分が、今の段階においては公益社団法人でないと（税の控除は）なしえない、ということです。

ところが公益社団法人になるためには、会員のために門戸を開いてなきゃいけない、つまり12歳未満の加入者がいる場合に、年齢制限を設けたり、年齢制限を設けない場合に、年齢制限を設けたり、年齢制限

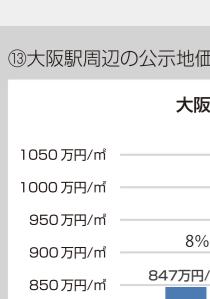
**地域独自の公共を模索する
エリアマネジメントの役割**

小林 今お話をありました、新しい公共について、エリアマネジメント活動がかなり深く関わっています。

小林 たとえばグランドセントラルエリアというニューヨークで最初にBID活動が評価されたときには、そんな都心部のたくさん企業が集まっているところでBID認定をして、そういった事業をやるということは、お金は企業が出しますし、税制の優遇

**エリアマネジメント活動がもたらす
地域の地位上昇の評価**

小林 それに関して、ちょっといいですか。一点点言ひます。



を作ったり、そこで物を売ったり、あるいは公開空地でスケートリンクを作ったり、フットサルをやつたりとかですね、そういうことができるようになつたんですね。(16) 参照)

エリアマネジメントのいろいろな活動によつて、丸太陸上というイベントを開催したり、公共空間が工

リアマネジメント活動の一環として使えるようになつきました。

今では行幸通りという天皇陛下のお通りになる道でも打ち水をやつたり、「ミナテラス」(17) 参照) という、クリスマスのイルミネーションの大きなイベントなどもできるようになつてきた。これも実は工

リ亞マネジメントのひとつの派生と考えております。

小林 今お話をあつたように、エリアマネジメントというものは公開空地あるいはアトリウムのような準

公共空間、まつたくの公共空間といえる歩道を民間ベースである程度利用できるようになつたといふ、ひとつのきっかけづくりだったと思ひます。

青山 今の話の中でひとつ、質問があるんですけど、丸ビルの前の公開空地をNPOがいろいろなことに使うということですが、それは収益事業でもいいんですか?

廣野 もちろん、いいです。お金はNPOに入つて、そしてまたエリアマネジメントの活動に還元されていく、ということです。

小林 それが東京都の「しゃれまち条例」で、で

きるようになつたということです。その話もしたいんですけど、時間に限りがあるので再開発事業との絡みで話を進めたのですが、青山先生、アメリカの事例についてお話を願ひします。

アメリカの事例にみる 再開発とB-I-Dのセット運用

青山 はい、この前行きましたが、ミルウォーキー

のリバーウォークB-I-D(26・27ページ参照)がまさに再開発との絡みでできたB-I-Dだと言えます。街を良くしていくためにリバーウォークをきちんと作つて、その維持管理をしていくためにB-I-Dを作つて、しかも、そのB-I-Dが建設費の一

部を負担するというような形でできたことによつて、周辺の再開発も促進していくというパターンが、ひとつありますね。

もうひとつボルティモアのインナーハーバー(19) 参照)の中に、パートナーシップボルティモアといふ名前だつたと思うんですけど、要するにウォーターフロントのエリアをB-I-Dのよつた仕組みにして、そこでのウォーターフロントの維持管理を全部B-I-Dがやるという、それとウォーターフロントの土地利用の再開発を、つまり新しいビルが建つて周辺がきれいになつて公開空地をもつて、ということをB-I-Dが受け継いで維持管理していく、ということがありました。

ニューヨークでも92年から93年くらゐにブルックリンの側のメトロテックで、ここは元々はマンハッタンのバックオフィスを多く誘致しようという再開発の目的でできたエリアですが、劣悪な犯罪が頻繁に起つたようなどころに、新しいビルを民間に建てさせました。日本で言うと都心の区画整理みたいなことをやって、道路をつぶして公園にするなどの再開発事業を行ない、その再開発地区内をB-I-Dが全部維持管理をするというような仕組みをつくりました。再開発とB-I-Dをセットで作つた例です。

もうひとつはハドソンヤードの開発(28・29ページ参照)。ここはまだ公園しかできていませんが、そこに将来、建物がたくさん建つということを前提にして、ハドソンヤードのB-I-Dというのができていました。まずできた公園をそのB-I-Dが維持管理していく、これからビルが次々に建つていくんのですが、ビルの周辺を維持管理していくまづ。ビルのほうも、そのB-I-D税を払わなくてはいけませんが、(その税を使って)周辺の維持管

理をB-I-Dが全部やつてくれますので、ハドソンヤードはたぶん、非常に魅力ある場所になつていませんが、お話をいただきましたが、我が国のエリアマネジメントはまだまだ過渡期にありまして、今までの実績をベースに、アメリカのB-I-Dと共に、それぞれお二人に事例を具体的にあげていただきます。

小林 エリアマネジメントあるいはB-I-Dをテーマにしながら、お話をいただきましたが、我が国のエリ

アマネジメントは、まだまだ過渡期にあります。あるいはイギリスでもB-I-Dが増えていますが、各国のB-I-Dを学びながら、日本のさまざまな社会的な条件を考慮、あるいはクリアしつつ、新しいエリアマネジメントの制度作りを、これから積極的に進めていかなければいけない、と思っています。

そのときに、国だけではエリアマネジメントの制度作りはできなくて、むしろ民間が積極的にこういったことをやつて、こういう案があるんだ、と。それが進めるためにはどういう仕組みが必要か、その端緒、まさにそういう時期にあり、まだまだ戸惑いがある。実際、どこに着地点を持てばいいのかが分らない、という状況にある。

それを進めるためにはどういう仕組みが必要か、ということを提言したり主張していく、ということをしつつ、国や自治体と連携して、新しい我が国のエリアマネジメントの仕組みづくりと活動を展開していくことを、これからやつていかなければならないという状況にあるのではないかと考えております。青山先生それから廣野さんの、これからのご活躍に期待しながら、私も若干の力を添えて我が国のエリアマネジメント活動がより充分に展開できるよう、条件整備に関われたらよい、

今日はいろいろありがとうございました。
(2015年11月、MARUNOUCHI CAFE
俱楽部21号館にて)

⑩ ボルティモア ハーバープレイス



⑪ 東京のしゃれた街並みづくり推進条例

東京のしゃれた街並みづくり推進条例

東京都の独自条例。その一制度である「まちづくり団体の登録制度」を活用することで、広場やアトリウムなどの公開空地等におけるオープンカフェやイベント等の幅広い活動を継続的に展開することができるようになり、エリアのにぎわい創出を行いやすくなる。

R

**事
例
ホ
ル**



事例ルポ - 3
品川宿周辺
東京都品川区

品川つ子の心意氣で
新たな時代の宿場町へ



事例ルポ - 2
ユーカリが丘
千葉県佐倉市

民間デベロッパーによる
40年にわたるニュータウンの成長管理



事例ルポ - 1
仙台駅東
宮城県仙台市

区画整理事業でエリア人口が急増
エキヒガシの新たな顔づくり

山万株式会社
(P16・17)

仙台駅東
エリアマネジメント協議会
(P14・15)

e

p

o

r

t

a

g

e



事例ルポ - 5
博多駅前
福岡県福岡市

次々に仕掛けて将来像を見せ
地域と行政の注目を集め

博多まちづくり
推進協議会
(P22・23)



事例ルポ - 4
姉小路界隈
京都府京都市

発足から20年余を経て
京町家の景観整備に影響力を獲得

姉小路界隈を考える会
(P20・21)

仙台駅東

仙台駅東
エリアマネジメント協議会

区画整理事業でエリア人口が急増 エキヒガシの新たな顔づくり

仙台駅東エリアマネジメント協議会が発足したのは2014年(平成26年)3月。本格的に活動を開始してから2年に満たないフレッシュな組織だ。

仙台駅東エリアでは1960年度(昭和35年度)から進められてきた仙台駅東第一土地区画整理事業に続き、2015年(平成27年)10月に仙台駅東第二土地区画整理事業が完成。同年12月には市の中核市街地を仙台駅をはさんで東西に走る地下鉄東西線が開通し、協議会が活動するエリアにも新駅が誕生した。

さらにJR東日本と仙台市による仙台駅の東西自由通路拡張や東口にホテル等を建設する再整備も2016年(平成28年)に竣工を迎える。こうして仙台駅東エリアの景観は大きな変貌を遂げている。

マンション建設ラッシュによる急速な若年人口増加と地価上昇

昭和の頃の仙台駅東エリアは太平洋戦争の戦火を免れ狭隘な道路が多かつたが、土地区画整理事業によって広幅員道路が整備され、ついには道路率31%ものまちになった。

人口についてもマンションが次々に建設され新住民が急増している。駅東エリアにある宮城野区と若林区を合わせて以前は数千人単位だった人口が、2015年(平成27年)4月の統計では2万3千人余りに達し、人口ピラミッドでは30代前半が最も多くなった。宮城野通り沿道は、仙台市が提唱した「ITアベニュー構想」に基づいて誘致されたIT関係のオフィスビルや教育機関のサテライトキャンパスなど大型ビルが立ち並ぶ。地価も倍になったという。

初めての試みだ。手ごたえを感じたのは、参加した企業や商工組合の理事長がとても良いね、と高く評価したことだ。今後はアースの貸出や企業の協賛など、自主財源として協議会の収益面への貢献も期待できる。

新住民との融和を進める子育て支援・防災啓蒙活動

駅東エリアで急激な人口流入が続いていることは前述したが、まちの歴史を理解し、愛

**連絡会という機能を高めて
エリアマネジメントに取り組む**

協議会の足立事務局長に設立の経緯を伺った。「駅東エリアは伊達の時代からの職人・商人町で、仙台市民が駅裏と呼んだ地域です。それが業務地になって建物はどんどん建っていくのに通りのにぎわいが生まれてこなかつたのです。1984年(昭和59年)頃に市が『滞在型の歩道』というコンセプトで広い歩道を設計しハードはだけれど、活用するプレイヤーは出てきませんでした。」

一方、区画整理事業によって整備された広幅員道路が昔ながらの住民コミュニティを分断してしまい、いろいろな問題が出てきた。そこで仙台市はまちづくりを地元と共に考えようと、2010年(平成22年)に町内会の会長や、仙台駅東口商工事業協同組合(以下、商工組合)を中心「仙台駅東第二地区まちづくり懇話会」を立ち上げた。

協議会の林会長によれば「仙台駅東第二地区区画整理事業が終わる頃から、まちづくりを民主主体で考えるなら駅周辺だけでなく、楽天スタジアム周辺までを含む駅東エリア全体で取り組まなければならない」という声が懇話会・分科会のメンバーの中からあがり、100%民主導で始まったのが協議会の活動です。」とのことだ。

こうして協議会の活動エリアを「宮城野通り沿道」「二十人町通り沿道」「新寺通り沿道」「榴岡公園周辺」「樂天スタジアム周辺」からなる「仙台駅東エリア」とし、これらの地

域が一体となつた持続的なまちづくりをめざすことになった。

当初のご苦労について足立事務局長は「行政は縦割りだとしばしば言われますが、住民も町内会や商工組合など縦割りになっているのではないか、それぞれの横の連携が必要だ、となつたときにエリアマネジメントという考え方がありますよ」とお話しして既存の組織の長に顧問や役員になっていた準備会を立ち上げたのです。」

活動を軌道に乗せるきっかけとなつたのが「えきひがしONE」という地域情報紙の発行だ。2か月に1回発行さ

れているが、創刊号は懇話会・分科会の人たちが中心で、自ら地域を回って新旧住民や小規模事業者の声を拾つて歩き、原稿をまとめあげていた。こうした草の根的な活動が、それぞれの組織の交流機会になり、相互に協力する場になっていた。特に昭和40年代から続く商工組合の現理事長を協議会の顧問に迎えて、住民と事業者が一体となつた態勢づくりができた。

現在は地元の大手企業のほかJR東日本等も会員に名を連ね、活動が地域に浸透しつつあるとのことだ。

局長によれば「道路がサードプレイスになり、広い歩道を使って町を楽しむイベントを考えました。」とのことで、「よりみちマルシェ」を開催するか測定するため、あえて楽天スタジアムのイベントなどがない日を選んだそうだ。

足立事務局長のお話では「社会実験だったの2日間、開催した。单独でどれだけ集客ができるか見込んでいた。結果は来場者出店者共に好評だった」とのことだ。翌日家族連れで見込めるか測定するため、あえて楽天スタジアムのイベントなどを選び、選んだそつだ。

城野通り沿道で2015年(平成27年)9月の2日間、開催した。単独でどれだけ集客ができるか見込んでいた。結果は来場者出店者共に好評だった。アンケート結果は来場者出店者共に好評だった。翌日家族連れで見込めるか測定するため、あえて楽天スタジアムのイベントなどを選び、選んだそつだ。

仙台駅東口に降り立つて、まず目にするのが宮城野通りの6車線道路、分離型の自転車レーン、おどろくほど広い歩道だ。足立事務

着をもつてもらおうと2013年(平成25年)に作成したのが「歴史地図」だ。仙台駅東第二地区の新住民に向けて、江戸時代から続く歴史や地名の由来、城内の神社仏閣、年中行事など、詳しく紹介している。

また流入人口の中心が30代前半の世帯のため、小学校ではプレハブ教室を急造するよう状態だ。協議会の活動組織のひとつである「おがる部」は子育てを応援する「子守カフェ」や「おがるカフェ」を運営している。

「おがる」とは「育つ」という意味で、協議会のスタッフにも新住民が多く参加しており、融和が進んでいることだ。

このほか、防災セミナー、子ども視点での防災マップを作成するなど、勝手の分からない新住民と、古くからこの地に住み地域を知り尽くしている旧住民との交流を進め、地域防災面にも力を入れている。

今後の方針について林会長は「メンバーが手弁当でやっている状態なので時間がかかる

し、まちの将来像も確立していないませんが、震災以降の今、エリアマネジメント活動が地域に定着できるチャンスと考え、新しいまちづくりを進めていきたい。」足立事務局長は「もうともと行政とも連携して、駅東エリアを山西側(駅西側)と海側(被災地)の結節点にしていきたい。」と語る。本格稼働からわずか2年弱だが、産学官民の幅広い連携をさらに進めるシンポジウムを数多く開催するなど、歩



▲ゆったりと広い歩道の活用法を試行錯誤している。



えきひがし よりみちマルシェ

歩道や公開空地などを活用し、オープンカフェ、雑貨販売、産地直売会、地域防災ワークショップを開催するなど、大変にぎわった。



▲協議会の定例会議



▲えきひがしONE(創刊号)

「エリアマネジメントシンポジウム 2015in仙台」を開催

2015年(平成27年)12月15日(火)に行われ、北は北海道から南は九州に至る全国のエリアマネジメント団体、国をはじめとする行政職員、識経験者、事業者など、200名以上が参加。

パネルディスカッションでは「稼ぐエリアマネジメント、エリアマネジメントと集客」と題し、多くのエリアマネジメント団体が抱える課題の1つである「活動財源」について活発な討論が行われた。

▲シンポジウム会場風景

■主催: 仙台駅東エリアマネジメント協議会 ■共催: 京都大学経営管理学院 特定非営利活動法人まちづくり政策フォーラム 仙台駅東口商工事業協同組合

■後援: 国土交通省、仙台市、全国エリアマネジメントネットワーク設立準備委員会他



▲2013年(平成25年)に開通した二十人町通り



▲都市整備で生まれた広幅員道路。自転車レーンが整備され、広い歩道には「せせらぎ」が流れる。(宮城野通り)

姉小路界隈

姉小路界隈を考える会

発足から20年余を経て



景観の次は歩行空間の環境整備



谷口 親平氏
(姉小路界隈を考える会・事務局長)

現在、力を注いでいるのが姉小路の歩行空間を歩きやすく整備することだそうだ。「姉小路は渋滞する御池通の抜け道となっています。そのため独自の速度規制看板を作りました。府警と2年ほど折衝して実現できました。沿道の軒先などに設置します。」設置に協力する家々から了解済みだそうだ。



たとのこと。さらに府警の許可を得たオリジナルの速度制限看板も設置予定だ。
京都都市による「京まちなかを歩く日」というイベントの日には姉小路でも1日3時間ほど車両通行止めにしてストリートパフォーマンスや行灯を並べるなどして参加している。こ

うなまちづくり活動が向かい合う(麁屋町通)
三条通にはさまれた一帯を示す。
2015年(平成27年)3月、京都市「地域景観づくり協議会制度」の対象地区に認定された。当制度は、地区内の建築行為等に対し、「地域景観づくり協議会」との意見交換を必要とし、土地利用や景観整備に一定の影響力をもつ。

協議会の母体となった「姉小路界隈を考える会(119世帯加入)」が京町家の景観保全に立ち上がり、活動を開始してから20年。当初の目的は制度づくりという成果に結びついた。

「姉小路界隈(あねやこうじかいわい)とは、京都市の中心部、左下図のように御池通と、三条通にはさまれた一帯を示す。2015年(平成27年)3月、京都市「地域景観づくり協議会制度」の対象地区に認定された。当制度は、地区内の建築行為等に対し、「地域景観づくり協議会」との意見交換を必要とし、土地利用や景観整備に一定の影響力をもつ。

姉小路界隈(あねやこうじかいわい)

京都市の中心部、左下図のように御池通と、

三条通にはさまれた一帯を示す。

2015年(平成27年)3月、京都市「地域

景観づくり協議会制度」の対象地区に認定さ

れた。当制度は、地区内の建築行為等に対し

て、「地域景観づくり協議会」との意見交換を必要とし、土地利用や景観整備に一定の影響力をもつ。

マンション建設反対運動からまちづくり活動へ

20年前の1995年(平成7年)、11階建

て分譲マンションの建設計画に対し、町家の景

観破壊につながると反対運動を始めたことか

ら「考える会」を立ち上げ、まちづくりについ

て改めて見直していく。当時から活動に関

わってきた谷口事務局長によると「高層マン

ションの建設反対運動から『建築協定』『地区

計画』『まちの環境整備』、今春の『地域景観づ

くり制度』と進んできて、ようやくひとつの大きな区切りを迎えたといえます。」

分譲マンションの建設は翌春に白紙撤回さ

れたが、町家の景観を守ろう、という思いを継

続的なまちづくり活動に結びつけていくた

め、「考える会」はまず最初に、姉小路界隈の

魅力や特色の探訪を行った。改めて地域が価

値觀を共有し道筋を立てる試みだ。ひとつが

マンション建設反対運動からまちづくり活動へ

1999年(平成11年)1月に「考える

会」をはじめとする周辺地域のまちづくり協

活動がスタート。初期のテーマは「看板の似合

うまちづくり」とされた。一過性の反対運動

で終わらせず、恒常的なまちづくりに発展さ

せていったところに大きな特徴がある。

建築協定までこぎつけた町式目(平成版)の制定

1999年(平成11年)1月に「考える

会」をはじめとする周辺地域のまちづくり協

活動がスタート。初期のテーマは「看板の似合

うまちづくり」とされた。一過性の反対運動

で終わらせず、恒常的なまちづくりに発展さ

せていったところに大きな特徴がある。

地区計画から地域景観づくり協議会へ

その頃、1630年から続く家の土蔵から

町式目が発見された。町式目とは江戸時代の

町ごとに自治ルールを定めたものだが、「考え

る会」では、まちづくりの基本理念をまとめた

「町式目(平成版)」を駒札に記して姉小路に

建てた。この基本理念は、2002年(平成14年)7月、「姉小路界隈地区建築協定」に発展していった。

なお、当初11階建ての分譲マンション計画は、

意見交換を経て8階建ての賃貸マンションに変

更され「アーバネックス三条」が竣工した。

町家の景観保全においては、2004年(平成16年)度から10年間にわたって「街なみ環境整備事業」による修景事業を積極的に進めて

きた。建物や設備等を姉小路の歴史

資産である看板や町家の併用に調和するよう改装する工事(費用は、国、市、地元が3分の1ずつ負担)で、

合計26件を整備した。これによって、工

アコンの室外機や建物の出入口、鉄

柵やブロック塀を格子の引き戸やモル

タル塗りにするなどした。こうした取組みが認知され、任意ではあるが「建築協定」に基づき、新築の住宅も町家の景観に調和するものになった。

アコの室外機や建物の出入口、鉄

柵やブロック塀を格子の引き戸やモル

タル塗りにするなどした。こうした取

組みが認知され、任意ではあるが「建

築協定」に基づき、新築の住宅も町家

の景観に調和するものになった。

組みが認知され、任意ではあるが「建

築協定」に基づき、新築の住宅も町家

福岡県福岡市

博多駅前

博多まちづくり推進協議会

次々に仕掛けで将来像を見せる 地域と行政の注目を集めること

博多まちづくり推進協議会は、九州新幹線全線開業・新博多駅ビル開業のほか駅前広場や道路など公共施設の再整備が進展するなか、この大きな転換期をまちづくりに活かすため博多駅周辺の企業・地域住民・行政から構成されるエリアマネジメント組織として2008年(平成20年)設立された。

現在も任意団体として活動しているが、会員数は発足時109から、2015年(平成27年)11月現在で162まで増加。財源の7割を会員からの年会費や事業協賛金が占めており、その活動を支えている。

協議会発足から8年。3年に中期計画を立てて活動しており、3期目に突入。1年半の歳月をかけて策定にこぎつけた「博多まちづくりガイドライン2014」に基づいて「歩いて楽しいまちづくり」、「美しく安心なまちづくり」の実現に向けた3カ年の中期活動計画「アクションプラン(2014)」が動いている。

そのひとつが協議会発足時から手掛けていた冬期イルミネーション・冬のファンタジーは「はかた駅前通り(どんたくストリート)」だ。毎年11月中旬からの2ヶ月間、JR博多駅からキャナルシティ博多にかけての「はかた駅前通り」をはじめ、博多駅周辺の街路樹が約40万球のLED電球で彩られる。

3年をひとつのフェーズに 第3期中期活動計画に突入

協議会発足から8年。3年に中期計画を立てて活動しており、3期目に突入。1年半の歳月をかけて策定にこぎつけた

「博多まちづくりガイドライン2014」に基づいて「歩いて楽しいまちづくり」、「美しく安心なまちづくり」の実現に向けた3カ年の中期活動計画「アクションプラン(2014)」が動いている。

そのひとつが協議会発足時から手掛けていた冬期イルミネーション・冬のファンタジーは「はかた駅前通り(どんたくストリート)」だ。毎年11月中旬からの2ヶ月間、JR博多駅からキャナルシティ博多にかけての「はかた駅前通り」をはじめ、博多駅周辺の街路樹が約40万球のLED電球で彩られる。

大規模なイベントを展開 博多駅前にぎわいを創出する

冬期イルミネーションと同時に11月下旬に、5日間限定で博多区が主催する寺社のライトアップ・イベント。期間中は10万人を超える多くの人が寺社巡りを楽しみ、博多の秋の風物詩になっている。

光のオブジェや出店でぎわう博多駅前広場

博多駅前広場では「クリスマスマーケットIN光の街・博多」も同時開催され、広場が光のオブジェで飾られるほか、ワインバーや軽食などのヒュッテが並んで多くの人出でにぎわう。



博多のまち歩きにプレミアム感

「冬のファンタジー・はかた」のほか、同時に開催される「博多ライトアップウォーク」のPRや、10月に寺町エリアで開催される「博多灯明ウォッチング」と連携した灯りによる誘導などを協議会で実施している。

●冬のファンタジー・はかた'16



博多駅前広場では「クリスマスマーケットIN光の街・博多」も同時開催され、広場が光のオブジェで飾られるほか、ワインバーや軽食などのヒュッテが並んで多くの人出でにぎわう。

●博多ライトアップウォーク 2015 博多千年煌夜



冬期イルミネーションと同時に11月下旬に、5日間限定で博多区が主催する寺社のライトアップ・イベント。期間中は10万人を超える多くの人が寺社巡りを楽しみ、博多の秋の風物詩になっている。

●協議会がコースを選定した「博多まち歩きマップ」



協議会では毎年「博多まち歩きマップ」を発行している。誌面に取り上げた施設やお店などは、協議会のメンバーが足で歩いて、実際に飲食して情報を集めた。地元発信ならではの博多を知ることができます。



▲はかた駅前通り(どんたくストリート)



▲博多朝カフェ



▲博多夜バル

「朝カフェ・夜バル」は5日間限定だが、博多駅前広場にカフェが出現する企画。朝はパンとコーヒーのセット販売、夜はバーになる



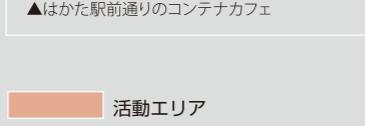
▲搖れ動く光に浮かぶ承天寺の洗溝庭(石庭)



▲ハカタリーベーションカフェ



▲はかた駅前通りのコンテナカフェ



業団体や福岡市の方など、毎回200人以上が参加します。会員企業の中にはCSR(Corporate Social Responsibility)の取り組みとして参加されているところもあります。

また、「博多まちづくりラボ『ハカタリーベーションカフェ』」は、まちの面でとらえ、にぎわいを広げる活動のひとつだが、一般公募で集まった参加者によるDIYで空き店舗をカフェに改修し、奥に設けた「トークセッション

」のコーナーで、コーヒー・ビールを飲みながら、気軽にまちの将来像や会員企業の事業展望などを聴いたり、直接質問できるようにしたところ、大きな関心を集めました。2015年(平成27年)2月は5日間だったが、2回目となる10月は1か月間開催したそつだ。

「はかた大学」も人気だ。学生登録者数は6百名近い。UCC上島珈琲㈱の「大人のこだわり珈琲学」や、株ふくやの「博多めんたい学」など、会員企業が関係する講座も多い。

これらの講座では地域の人々と直接触れ合い、自社PRのチャンスにもなっている。協議会活動エリアでは、2020年度(平成32年度)に地下鉄七隈線の博多駅乗り入れが予定されており、キャナルシティ博多の北側に新駅が計画されている。原横氏によれば「地下鉄の延伸によって、福岡市南西部から

博多駅周辺へのアクセスが格段に向上します。また、新駅の設置に伴いキャナルシティ博多北側の寺社エリアにも足を運びやすくなります。新駅で降りてまち歩きを楽しんでいただけるよう、面での魅力アップが不可欠なのです。」

基本となる考え方は、「博多駅周辺」「キャナルシティ博多」「天神」の3つを拠点とし、相互に結びつけてエリア全体の底上げを図ったことだ。どんな仕掛けが登場するか、今後の活動にも目が離せない。

日本でも有数のイベントだが、その主要行事のひとつとして、はかた駅前通り約150mに交通規制を実施し、2011年(平成23年)の九州新幹線開業を記念して始めたのが「はかた駅前どんたくストリート」だ。

協議会事務局長の原横氏によると「例年

『博多どんたく港まつり』のメイン会場である、どんたく広場でのパレードは午後から始まるので、我々が主催する『どんたくストリート』は午前中にい、じっくり演舞を見せられるステージ型にしました。博多駅に降り立つと駅前の通りで「どんたくストリート」が始まっていますし、沿道のお祭り気分を楽しみながら天神方面に歩いて行って、午後からメイン会場のパレードを観覧できます。」まちに遊び性をもたらすとともに集客にも役買っているという。朝から一日楽しめるのも人気だ。

「将来像を先に見せてまちを動かす再開発とは異なるプロセス」

今回、取材で特に印象に残ったのが原横氏の「我々がやっていることは再開発とは異なつたまちづくりのプロセスだと思います。」とい

う言葉だ。つまり再開発事業によって環境が整つた、どのように活用するか、という進み方とは逆に、どうありたいか、という都市景観像を実証実験的に形にし、データをとつて効果を測り、これを恒常化したり実現するため行政周辺の事業者・地域に働きかける、という手法だ。

明治公園の改修がひとつの例だ。福岡市の改修計画を受けた協議会は、地域と半年間ワーキングショップを続け、まず公園に半地下部分

転車レーンを整備しよう、歩行空間を魅力あるものにしよう、という提案書を福岡市に提出している。

構想だけにどまらず、歩道の活用実験を先行して実証データを集めている。はかた駅前通りでの活動は、国家戦略道路占用事業に指定されており、2014年(平成26年)11月はユニバーサルデザイン推進の観点から3週間、歩道にベンチやテーブルを並べた。

2015年(平成27年)11月から12月にかけてはコーヒーやドーナツなどの軽食を販売するコンテナカフェを設置した。「特に外国人の観光客の皆さんに多くご利用いただき、今までにない景観が生まれています。地域も市も注目していますよ。」と原横氏。はかた駅前通

りにコンテナカフェがある都市景観を生み出し、見せることができた。

「会員にもメリットを生み出す次々に打ち出す仕掛けが会員にもメリットを生み出す

日本でも有数のイベントだが、その主要行事のひとつとして、はかた駅前通り約150mに交通規制を実施し、2011年(平成23年)の九州新幹線開業を記念して始めたのが「はかた駅前どんたくストリート」だ。

協議会事務局長の原横氏によると「例年

『博多どんたく港まつり』のメイン会場である、どんたく広場でのパレードは午後から始まるので、我々が主催する『どんたくストリート』は午前中にい、じっくり演舞を見せられるステージ型にしました。博多駅に降り立つと駅前の通りで「どんたくストリート」が始まっていますし、沿道のお祭り気分を楽しみながら天神方面に歩いて行って、午後からメイン会場のパレードを観覧できます。」まちに遊び性をもたらすとともに集客にも役買っているという。朝から一日楽しめるのも人気だ。

「将来像を先に見せてまちを動かす再開発とは異なるプロセス」

今回、取材で特に印象に残ったのが原横氏の「我々がやっていることは再開発とは異なつたまちづくりのプロセスだと思います。」とい

う言葉だ。つまり再開発事業によって環境が整つた、どのように活用するか、という進み方とは逆に、どうありたいか、という都市景観像を実証実験的に形にし、データをとつて効果を測り、これを恒常化したり実現するため行政周辺の事業者・地域に働きかける、という手法だ。

明治公園の改修がひとつの例だ。福岡市の改修計画を受けた協議会は、地域と半年間ワーキングショップを続け、まず公園に半地下部分

転車レーンを整備しよう、歩行空間を魅力あるものにしよう、という提案書を福岡市に提出している。

構想だけにどまらず、歩道の活用実験を先行して実証データを集めている。はかた駅前通りでの活動は、国家戦略道路占用事業に指定されており、2014年(平成26年)11月はユニバーサルデザイン推進の観点から3週間、歩道にベンチやテーブルを並べた。

2015年(平成27年)11月から12月にかけてはコーヒーやドーナツなどの軽食を販売するコンテナカフェを設置した。「特に外国人の観光客の皆さんに多くご利用いただき、今までにない景観が生まれています。地域も市も注目していますよ。」と原横氏。はかた駅前通りにコンテナカフェがある都市景観を生み出し、見せることができた。

「会員にもメリットを生み出す次々に打ち出す仕掛けが会員にもメリットを生み出す

日本でも有数のイベントだが、その主要行事のひとつとして、はかた駅前通り約150mに交通規制を実施し、2011年(平成23年)の九州新幹線開業を記念して始めたのが「はかた駅前どんたくストリート」だ。

協議会事務局長の原横氏によると「例年

『博多どんたく港まつり』のメイン会場である、どんたく広場でのパレードは午後から始まるので、我々が主催する『どんたくストリート』は午前中にい、じっくり演舞を見せられるステージ型にしました。博多駅に降り立つと駅前の通りで「どんたくストリート」が始まっていますし、沿道のお祭り気分を楽しみながら天神方面に歩いて行って、午後からメイン会場のパレードを観覧できます。」まちに遊び性をもたらすとともに集客にも役買っているという。朝から一日楽しめるのも人気だ。

「将来像を先に見せてまちを動かす再開発とは異なるプロセス」

今回、取材で特に印象に残ったのが原横氏の「我々がやっていることは再開発とは異なつたまちづくりのプロセスだと思います。」とい

う言葉だ。つまり再開発事業によって環境が整つた、どのように活用するか、という進み方とは逆に、どうありたいか、という都市景観像を実証実験的に形にし、データをとつて効果を測り、これを恒常化したり実現するため行政周辺の事業者・地域に働きかける、という手法だ。

明治公園の改修がひとつの例だ。福岡市の改修計画を受けた協議会は、地域と半年間ワーキングショップを続け、まず公園に半地下部分

転車レーンを整備しよう、歩行空間を魅力あるものにしよう、という提案書を福岡市に提出している。

構想だけにどまらず、歩道の活用実験を先行して実証データを集めている。はかた駅前通りでの活動は、国家戦略道路占用事業に指定されており、2014年(平成26年)11月はユニバーサルデザイン推進の観点から3週間、歩道にベンチやテーブルを並べた。

2015年(平成27年)11月から12月にかけてはコーヒーやドーナツなどの軽食を販売するコンテナカフェを設置した。「特に外国人の観光客の皆さんに多くご利用いただき、今までにない景観が生まれています。地域も市も注目していますよ。」と原横氏。はかた駅前通りにコンテナカフェがある都市景観を生み出し、見せることができた。

「会員にもメリットを生み出す次々に打ち出す仕掛けが会員にもメリットを生み出す

日本でも有数のイベントだが、その主要行事のひとつとして、はかた駅前通り約150mに交通規制を実施し、2011年(平成23年)の九州新幹線開業を記念して始めたのが「はかた駅前どんたくストリート」だ。

協議会事務局長の原横氏によると「例年

『博多どんたく港まつり』のメイン会場である、どんたく広場でのパレードは午後から始まるので、我々が主催する『どんたくストリート』は午前中にい、じっくり演舞を見せられるステージ型にしました。博多駅に降り立つと駅前の通りで「どんたくストリート」が始まっていますし、沿道のお祭り気分を楽しみながら天神方面に歩いて行って、午後からメイン会場のパレードを観覧できます。」まちに遊び性をもたらすとともに集客にも役買っているという。朝から一日楽しめるのも人気だ。

「将来像を先に見せてまちを動かす再開発とは異なるプロセス」

今回、取材で特に印象に残ったのが原横氏の「我々がやっていることは再開発とは異なつたまちづくりのプロセスだと思います。」とい

う言葉だ。つまり再開発事業によって環境が整つた、どのように活用するか、という進み方とは逆に、どうありたいか、という都市景観像を実証実験的に形にし、データをとつて効果を測り、これを恒常化したり実現するため行政周辺の事業者・地域に働きかける、という手法だ。

明治公園の改修がひとつの例だ。福岡市の改修計画を受けた協議会は、地域と半年間ワーキングショップを続け、まず公園に半地下部分

転車レーンを整備しよう、歩行空間を魅力あるものにしよう、という提案書を福岡市に提出している。

構想だけにどまらず、歩道の活用実験を先行して実証データを集めている。はかた駅前通りでの活動は

山村の持続性を下支える 共有財産を守り

野沢温泉村は、長野県北部の人口約3700人の山村である。外湯めぐりや野菜、水路のある風景、標高差1085mに達する日本屈指のスキー場が、その観光地としての魅力を高めている。しかし、この村には、一般には余り知られていないもう一つの顔がある。

地縁団体野沢組は、豊富な財源と、細

やかな組織運営、そして緻密な自治組織

の連携により、地域住民の共有財産を守

り続け、「第二の村役場」とも呼ばれる。

古式ゆかしい自治組織の中に、温故知新

のヒントを探つた。

共有財産を守ると共に

村人の生活を幅広く支える

野沢組は江戸時代より続く住民（組員）

の自治組織であり、代表の「惣代」（そうだい）

を中心として、温泉やスキー場である山林

等の共有財産の管理のほか、道祖神祭りを

はじめとする祭祀の執行、地区内を流れ融

雪も兼ねる農業用水路や堰の管理、雪下ろ

し等、住民の生活を幅広く支えている。

野沢温泉村は、古くから湯治場として

栄え、天保年間には既に6つの共同浴場が

存在した。温泉や山林等、住民の共有財

産を守るために自然発生的に誕生したのが

野沢組ではないかと言われている。その時々

の活動は、当時より残る古文書に記録し保

管され続けている。

「野沢組の目下の目的は、代々所有して

きた財産を守ることです。」そう語るのは、

野沢組の河野惣代。明治期に「野沢組」

の名称で近代化され、惣代は、以前の世襲制から任期1年の選挙制となつた。各種委員会、協議員の他、区長、伍長に階層化され、679世帯の組員と、このラインで民意を集約する。古文書に照らして執行や紛争調整を行い、記録を追加してゆく。

豊富な自主財源

先述の公的サービスを住民自治組織が実

現できる背景には、共有財産を活用した豊

富な自主財源の確保が大きい。野沢組の年

間総収入は約3800万円で、その過半

がスキー場への貸付地代（年間約1900万円）であり、これは組員からの組費（年

間約1100万円）を大きく上回る。

また後述の温泉源を所有する別動組織

「野沢会」の年間収入は約2200万円で

ある（13ヶ所の泉源使用料による）。

野沢組、野沢会あわせて6000万円

の強固な財源をもっているが、これらは江戸

（昭和の泉源開発や、1924年（大正13年）のスキー場開設等、先人の先見の明

によるところも大きい。

組員の家庭事情に配慮した きめ細やかな組織運営「組費割」

野沢組のもう一つの特徴が、組費を加減す

る「組費割」だ。「組費は、毎年5月に協

議員22名が各家庭の状況を加味し濃淡を付

け決定します。今年は退職したから減額、

子供が就職したら増額といった具合です。自

己申告ではなく、協議員が判断断するので、

プライバシーが無いと言えばそれまでですが、

村社会を成り立たせるためのシステムなのです。」と河野惣代。こうした点に、住民を見

代の熱狂が

守るきめ細かさが表れている。

野沢組は、毎年1月に行わ

れる豪壮な火祭り「道祖神祭

り」を主催し、資金も出す。「三

夜講」（さんやんこう）と呼ぶ

厄年近辺の40～42歳と、25歳

の男衆が行事を務め、継承し

ていく。ここで野沢の男として

試され、タテ・ヨコ関係も深

まる。祭りの熱狂の中で、世

代交代の自覚を促している。

温泉を管理する別動組織 「野沢会」と「湯仲間」

野沢組と並存する組織が、

温泉源の所有・管理を野沢組より移管され

た「般財團法人野沢会」と、13の外湯（共

同浴場）の建物所有管理をする「湯仲間」だ。

野沢組が温泉以外の自治を担当し、役員は

同様。湯仲間は、各外湯近傍の住民が利用・

管理する組織で、この結果が最も身近な近隣

交流を維持している。

野沢会は旅館等には有償にて温泉を貸付

けるが（転売は不可）、湯仲間への温泉供給

は無償である。また、外湯の建替えの際には、

野沢会と村役場が20%ずつを、湯仲間は60%

を負担している。地域コミュニティの場である

が温泉のみの自治を担当しているが、役員は

同様。湯仲間は、各外湯近傍の住民が利用・

管理する組織で、この結果が最も身近な近隣

交流を維持している。

野沢会は旅館等には有償にて温泉を貸付

けるが（転売は不可）、湯仲間への温泉供給

は無償である。また、外湯の建替えの際には、

野沢会と村役場が20%ずつを、湯仲間は60%

を負担している。地域コミュニティの場である

が温泉のみの自治を担当しているが、役員は

同様。湯仲間は、各外湯近傍の住民が利用・

管理する組織で、この結果が最も身近な近隣

交流を維持している。

野沢会は旅館等には有償にて温泉を貸付

けるが（転売は不可）、湯仲間への温泉供給

は無償である。また、外湯の建替えの際には、

野沢会と村役場が20%ずつを、湯仲間は60%

を負担している。地域コミュニティの場である

が温泉のみの自治を担当しているが、役員は

同様。湯仲間は、各外湯近傍の住民が利用・

管理する組織で、この結果が最も身近な近隣

交流を維持している。

野沢会は旅館等には有償にて温泉を貸付

けるが（転売は不可）、湯仲間への温泉供給

は無償である。また、外湯の建替えの際には、

野沢会と村役場が20%ずつを、湯仲間は60%

を負担している。地域コミュニティの場である

が温泉のみの自治を担当しているが、役員は

同様。湯仲間は、各外湯近傍の住民が利用・

管理する組織で、この結果が最も身近な近隣

交流を維持している。

野沢会は旅館等には有償にて温泉を貸付

けるが（転売は不可）、湯仲間への温泉供給

は無償である。また、外湯の建替えの際には、

野沢会と村役場が20%ずつを、湯仲間は60%

を負担している。地域コミュニティの場である

が温泉のみの自治を担当しているが、役員は

同様。湯仲間は、各外湯近傍の住民が利用・

管理する組織で、この結果が最も身近な近隣

交流を維持している。

野沢会は旅館等には有償にて温泉を貸付

けるが（転売は不可）、湯仲間への温泉供給

は無償である。また、外湯の建替えの際には、

野沢会と村役場が20%ずつを、湯仲間は60%

を負担している。地域コミュニティの場である

が温泉のみの自治を担当しているが、役員は

同様。湯仲間は、各外湯近傍の住民が利用・

管理する組織で、この結果が最も身近な近隣

交流を維持している。

野沢会は旅館等には有償にて温泉を貸付

けるが（転売は不可）、湯仲間への温泉供給

は無償である。また、外湯の建替えの際には、

野沢会と村役場が20%ずつを、湯仲間は60%

を負担している。地域コミュニティの場である

が温泉のみの自治を担当しているが、役員は

同様。湯仲間は、各外湯近傍の住民が利用・

管理する組織で、この結果が最も身近な近隣

交流を維持している。

野沢会は旅館等には有償にて温泉を貸付

けるが（転売は不可）、湯仲間への温泉供給

は無償である。また、外湯の建替えの際には、

野沢会と村役場が20%ずつを、湯仲間は60%

を負担している。地域コミュニティの場である

が温泉のみの自治を担当しているが、役員は

同様。湯仲間は、各外湯近傍の住民が利用・

管理する組織で、この結果が最も身近な近隣

交流を維持している。

野沢会は旅館等には有償にて温泉を貸付

けるが（転売は不可）、湯仲間への温泉供給

は無償である。また、外湯の建替えの際には、

野沢会と村役場が20%ずつを、湯仲間は60%

を負担している。地域コミュニティの場である

が温泉のみの自治を担当しているが、役員は

同様。湯仲間は、各外湯近傍の住民が利用・

管理する組織で、この結果が最も身近な近隣

交流を維持している。

野沢会は旅館等には有償にて温泉を貸付

けるが（転売は不可）、湯仲間への温泉供給

は無償である。また、外湯の建替えの際には、

野沢会と村役場が20%ずつを、湯仲間は60%

BIDの活動の成果として20年間に地区が大きく変貌を遂げた。BIDの活動の成果として20年間に地区が大きく変貌を遂げた。

[20年前と現在の比較]	
20年前	現在
居住者数 150人	2,700人
店舗数 25店	180店
資産価値 40百万\$	573百万\$

リバーウォークの整備はTIFにより行われ、整備費用の22%を建物所有者が資産割で負担(TIF債の償還により負担)し、78%を市が負担する。管理はミルウォーキーリバーウォークBIDが行うが、公共アクセス経路の確保が義務付けられている。

地区的名称である「サードワード」は、1846年ミルウォーキー市誕生時に創設された4つの区(ワード)のうち3番目の区という意味である。古い倉庫が改修されロフト付住宅、オフィス、ギャラリー、レストランなどに生まれ変わっている(④参照)。

現在ではミルウォーキー市で最も古いBID組織であるヒストリック・サードワードBIDは1988年に指定された。荒廃した地区であつたが、道路舗装・街灯整備を行い、その後立体駐車場や住宅、店舗の整備や運営まで手がけたことで環境改善、経済的価値向上を実現した。

ヒストリック・サードワードBIDは地区的管理運営のみならず、資産を所有するという特徴がある。地区内に300本以上あるといつ街灯植栽や、地区内のリバーウォークの整備・管理もBIDが行っている(⑤⑥参照)。

2005年にBIDが60%、市が40%を負担された(BIDは毎年の収入からTIF債の負担分を償還)。1階は18店舗があり地元の物産を販売、2階はイベント会場等となっている。オープン以降、国内外を含む多くの集客に成功し、周辺に大きな波及効果があった。年間130万人が訪れる年々来客数は増えている(⑦参照)。

リバーウォークの整備はTIFにより行われ、整備費用の22%を建物所有者が資産割で負担(TIF債の償還により負担)し、78%を市が負担する。管理はミルウォーキーリバーウォークBIDが行うが、公共アクセス経路の確保が義務付けられている。

地区的名称である「サードワード」は、1846年ミルウォーキー市誕生時に創設された4つの区(ワード)のうち3番目の区という意味である。古い倉庫が改修されロフト付住宅、オフィス、ギャラリー、レストランなどに生まれ変わっている(④参照)。



★シックス・コーナーズ地区

人口約270万人を擁する全米第3の都市であり、商工業交通の要として栄えるシカゴは、アメリカのほぼ中央にあるといつ立地を生かし、コンベントンセンターとしても発展している。19世紀後半から五大湖工業地帯の中心都市として発展し、1871年の「シカゴ大火」をきっかけに高層建築が盛んに建てられたことから「摩天楼発祥の地」とされている(⑧参照)。またシカゴ郊外のオーフィス街ではフランク・ロイド・ライト設計の多くの住宅を見ることができる。

★スティートストリート地区

シックス・コーナーズは、3本の道路が交差する六差路であり、シカゴ都心部から約13km北西に位置する。周辺は、シカゴの中流家庭の居住エリアであり、シックス・コーナーズはその中心的商業エリアとして古くから栄え、現在もシアーズトアやボーテージ劇場がある。

一時期、閉店する商店も増え、街が荒れていたが、TIFの指定により、閉鎖した銀行の解体が造られたことをきっかけに再活性化するための整備が進められ、SSAがその運営に当たって

シカゴ劇場※シカゴで唯一の専門劇場としている。 SSA(Special Service Area)と呼称している。

シカゴは、ダウンタウン中心部を「ループ」と呼び称するが、これは高架鉄道の前身だった市電が輪(ループ)状に走っていたことによる(⑩参照)。

ステートストリートSSA(シカゴループアライアンス)はループ地区を南北に貫く約1kmの沿道歩道(リバーウォーク)の整備が進められている(①②③参照)。リバーウォークの整備により、川下流のヒストリック・サードワード地区において、沿いにレストランやホテルが多く立地し、人の流れ

いるエリアである。

TIFでは街路灯、ベンチ、バス停、ゴミ箱、掲示板、ブランチ等が整備され(⑨参照)、SSA(シックス・コーナーズ・アソシエーション)がファードの制限、壁画・アート作品の設置、広告プロモーション、ナンバートリーシング、イベント開催、清掃、除雪、安全巡回等の維持運営活動を行っている。

ミルウォーキー市内を流れるミルウォーキー川は大変汚れた川であったが、浄化により釣りやカヌーができるほどになった。倉庫街であった川沿いエリアでは2マイル(3.2km)に及ぶ親水性の高い遊歩道(リバーウォーク)の整備が進められている(①②③参照)。リバーウォークの整備により、川下流のヒストリック・サードワード地区において、BIDが管理・運営を行っている。

★リバーウォーク地区

ミルウォーキーから北へ約150km、ミシガン湖の西側に位置するミルウォーキーは人口約60万人、ウィスコンシン州最大の都市である。20世紀初頭のシカゴの発展と共に重工業で栄え、大型一輪車の大手、ハーレーダビットソン社が本社を構えるなど、工業が盛んな都市として知られている。ミラービールの発祥地であり、世界有数のビール産地としても有名である。

市内では都心部を貫くミルウォーキー川沿いを整備し、再生を図る「リバーウォークプロジェクト」が進行中である。上流のリバーウォーク地区、下流のヒストリック・サードワード地区において、BIDが管理・運営を行っている。



ミルウォーキー美術館(設計:サンティアゴ・カラトラバ)



① SSAが設置したテーブルと椅子



⑨ 街路灯・ベンチ・バス停・掲示板



⑧ ジョン・ハンコック・センターから見た摩天楼



⑦ パブリックマーケット



⑩ アート作品のあるアレイ



⑪ ライトスケープ



⑫ 高架鉄道



④ ヒストリック・サードワード地区内のリバーウォーク



⑤ バナーや植栽付の街灯



③ リバーウォーク



⑥ パブリックテラス



① リバーウォーク地区全景

Report ■ 海外視察レポート



米国のBIDによる エリアマネジメント事例

当協会及び一般社団法人再開発コーディネーター協会共催による

「第48回海外住宅・都市開発事情視察」を

当協会理事長であり横浜国立大学名誉教授の小林重敬先生を団長に

龍谷大学政策学研究科の青山公三教授を副団長として

2015年9月29日から9日間にわたって実施した。

今回の視察では表題のテーマのもと、ミルウォーキー、シカゴ、ニューヨークの3都市を訪問し

各都市における「まちの運営」の取組みについて視察を行った。

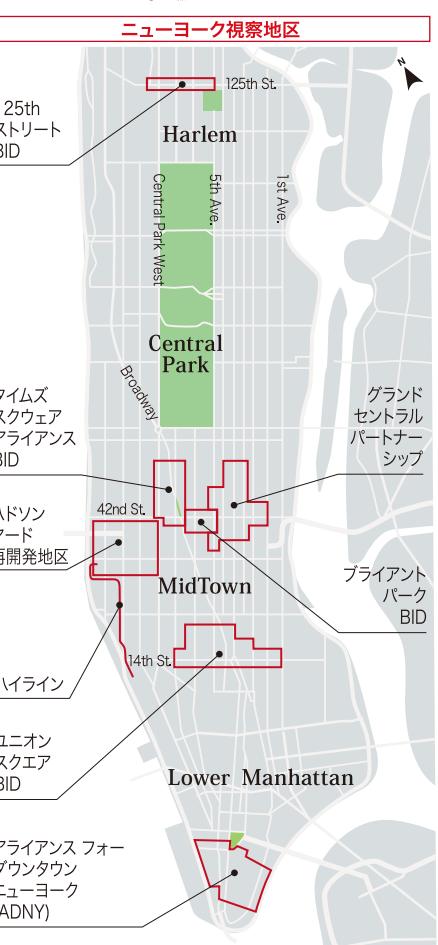
各都市の主な視察先について以下に紹介する。

■ 文中のBID及びTIFについては
5ページ下部注釈をご参照ください。



New York
ニューヨーク

洋上からマンハッタン島を臨む



ニューヨーク視察地区

ニューヨーク市は、人口840万人（都市圏人口2060万人）の米国最大の都市で、マンハッタン、ブルックリンなど5つの行政区（パロウ、ボロウ）に分かれ。近年はホテルやレストラン料金が高騰しており、好景気とともにホテル税やBID税などの影響もあるようである。

当地的BIDは、ニューヨーク州が市に認可権限を与え、市が地区からの申請に対し5年期限付きで認可する。既に70のBIDがあるが、TIFがみられない。视察エリアはマンハッタンどし、BIDが複数運営するロウアー・マンハッタン地区などである。

★タイムズ・スクエア

アライアンスBID⁽¹⁴⁾⁽¹⁵⁾⁽¹⁶⁾

タイムズ・スクエアの大量的のゴミや渋滞、路上犯罪、性風俗対策として、州と市が道路・劇場街などの大改造に乗り出すとともに、1992年にタイムズスクエア・アライアンスBIDが結成された。

最大の特徴は、市がプロードウェイの車道を廃止し歩行者用広場に改変したことだ。（マージカルのチケット売り場や展望階段などを中心に、国際観光地として深夜まで人が絶えない。BIDは清掃やベンチ設置などの他、ウォーキングツアーや大晦日のカウントダウンなどイベントを開催する。運営形態はBIDが民間のマネジメント会社に運営委託。ただし警

備と清掃要員の一部を直接雇用。

BID税額は1170万ドル／年（全体収入は1650万ドル）。税額は全収入の70%強で、企業からの寄付やイベント等のプログラム収入25%である。

BID運営の特徴は以下の通り。

- ・清掃と警備の費用が60%弱。
- ・マーケティングやプロモーションが支出の35%。
- ・ビジターセンターなどの観光事業。
- ・ホームレスの清掃人雇用や住宅プログラム。
- ・ブロードウェイの歩行者天国化に伴い、その維持管理で市の補助もある。

★ブライアント・パークBID⁽¹⁷⁾⁽¹⁸⁾

タイムズ・スクエアの危険地帯であったブライアント・パークは、1980年からの再生活動を経て、1986年にこの公園と外周ビルが開む区域で、BIDが発足した。その後、見通しの良い現在の形態に改変され、誰もが憩える公園に様変わりした。

最大の特徴は、公園からの事業収入が高い分、BID税が格安であることだ。税額は110万ドル／年で、全体の収入880万ドルの1割強に過ぎない（市内BID平均は8割）。残りの自主財源は、寄付や助成金、レストランや売店の賃料収入、市場の無料スケート場での貸し靴代などである。

BID運営の特徴は、以下の通り。

- ・麻薬取引などの危険地帯であったブライアント・パークは、1980年からの再生活動を経て、1986年にこの公園と外周ビルが開む区域で、BIDが発足した。その後、見通しの良い現在の形態に改変され、誰もが憩える公園に様変わりした。
- ・最大の特徴は、公園からの事業収入が高い分、BID税が格安であることだ。税額は110万ドル／年で、全体の収入880万ドルの1割強に過ぎない（市内BID平均は8割）。残りの自主財源は、寄付や助成金、レストランや売店の賃料収入、市場の無料スケート場での貸し靴代などである。

運営形態としては、BIDが民間のマネジメント会社に委託している。

BID運営の特徴は、以下の通り。

・公園の警備、清掃など管理運営を市から無償受託する方、公園の事業収入の許可を得た。

・飲食店、売店などを民間にレンタル。

・公園を活用した様々なイベント開催、冬季はスケートリンクを営業。

・ホーリースの清掃人雇用や住宅プログラム。

・ブロードウェイの歩行者天国化に伴い、その維持管理で市の補助もある。

★グランド・セントラル

パートナーシップ(GCP)⁽¹⁹⁾⁽²⁰⁾

グランドセントラル駅は、80周年の際にマーケットフードコート等が整備され、駅が集客力を持つた。この駅と周辺の治安改善を目指して、1988年BID組織GCPが設立。

運営形態はBIDが民間のマネジメント会社に委託、警備と清掃要員は直聘。

BID税額は、床面積割で18・5セント／平方メートル、約1270万ドル／年（2012年全収入の93%）。

BID運営の特徴は、以下の通り。

- ・地区内の安全、清掃が最重要で、治安が回復し、他地区も一齊に追随。
- ・駅の情報ブースやガイドツアー。
- ・券の発行権限を持ち、公共からの補助も多い。

★ユニオン・スクエアBID⁽²¹⁾

アライアンスBID⁽²²⁾⁽²³⁾

1984年、市内初のBIDとしてユニオン・スクエアと路線商店街を区域に設立。2000年頃に背後の住宅地も参入し、BID税負担率は商業ゾーンの1/2に低減。

BID税額は200万ドルで、総収入の95%を占める（ただ、公園管理費用は、別途市から年50万ドルで直接委託）。

BID運営の特徴は、以下の通り。

- ・公園の維持管理やイベント事業（アーマーズマーケット等住民向けサービスなど）。
- ・無数のバーキングメーターを撤去し、キオスクでのチケット販売に替え、景観を整えたことが評判となり、その後、全市に普及。
- ・取り組みにより、以前は近隣商業がたたかれた少し上のランクになた。

★アライアンス・フォード・ダウンタウン

ニューヨーク(ADNY)⁽²²⁾⁽²³⁾

1987年のブラックマインデー以降、ウォール街などロウアー・マンハッタンの30%もの空室率対策として、市が24時間型ハイテク・コミュニケーションの転換を打ち出した。その後、市内最大の区域のBIDとして、1995年ADNYが設立された。運営形態は、BIDが民間のマネジメント会社に運営を委託。

BID税額は1580万ドル／年（全体の収入1800万ドルの88%）。ビルオーナーが床面積に応じて（21セント／平方フィート）支払う（実際はテナントに転嫁。住宅所有者が支払う。ただし毎年の予算額から算出するので、毎年負担額も変わる）。

BID運営の特徴は、以下の通り。

- ・予算の61%は、安全・清掃面の市の補助的なサービス、35%をプロモーション、マーケティングに使用。（中小企業支援など）
- ・経済開発に特化した事業10%。

1995年、ウォール街の空きビルをIT設備や共用会議室等に改修した（ニューヨーク情報技術センター）を完成させた。その後20棟余りのITビルが整備され、「シリコンアレー」と呼ばれる

■バイライン(市営公園)⁽²⁵⁾

1980年代に廢線となった鉄道高架の公園化

を提唱するNPO「Friends of the High Line」

FHLが、1999年に設立された。主に市が整備費を負担し、FHLが自費で管理する枠組みと

★125thストリートBID⁽²⁴⁾

アライアンスBID⁽²⁵⁾

治安の悪い黒人居住地区ハーレムを、市が住宅や商業施設などの整備により、安全に歩ける街に劇的に改変してきた。125thストリートBIDは、自身抜き切りの管理を中心に1994年設立された。運営形態は地元のネイバーフッド・アソシエーションが中心となって運営。

BID税額は87万ドル／年（全体の収入93万ドルの93%）。

BID運営の特徴は、以下の通り。

- ・清掃、街灯整備など歩道の安全対策が重要となる。事業。（2001年時には発足時より犯罪が60%以上減少）
- ・空き店舗空きビルなどの再開発誘導。

まとめ

今回の视察を通して、BIDによるまちの運営の特徴を以下にまとめてみる。

- ・BIDの活躍の前には、TIFなど行政の基盤整備や開発誘導がある。また公共施設の管理委託や事業収入の許可など、公民連携が大前提である。
- ・BIDの区域サイズは様々だが、沿道型、公園型、河川型など公共インフラと共に面する民地のニーズがある。
- ・BIDの役割は、犯罪やゴミ問題など治安、衛生向上（河川、道路、古い空きビルなど）、「スクエアの魅力化」が大きい。これら公共インフラの改善で劇的に人が集まるようになり、周囲の資産価値や投資意欲を高めている。
- ・BIDは、施設整備・管理、リーシング、プロモーション、イベント、官民の連絡調整など、多面的に地区をマネジメントする。
- ・財源に占めるBID税と自主財源の比率は地区で大きく違う。広場や公園などイベント空間を抱えると自主財源も得やすい。

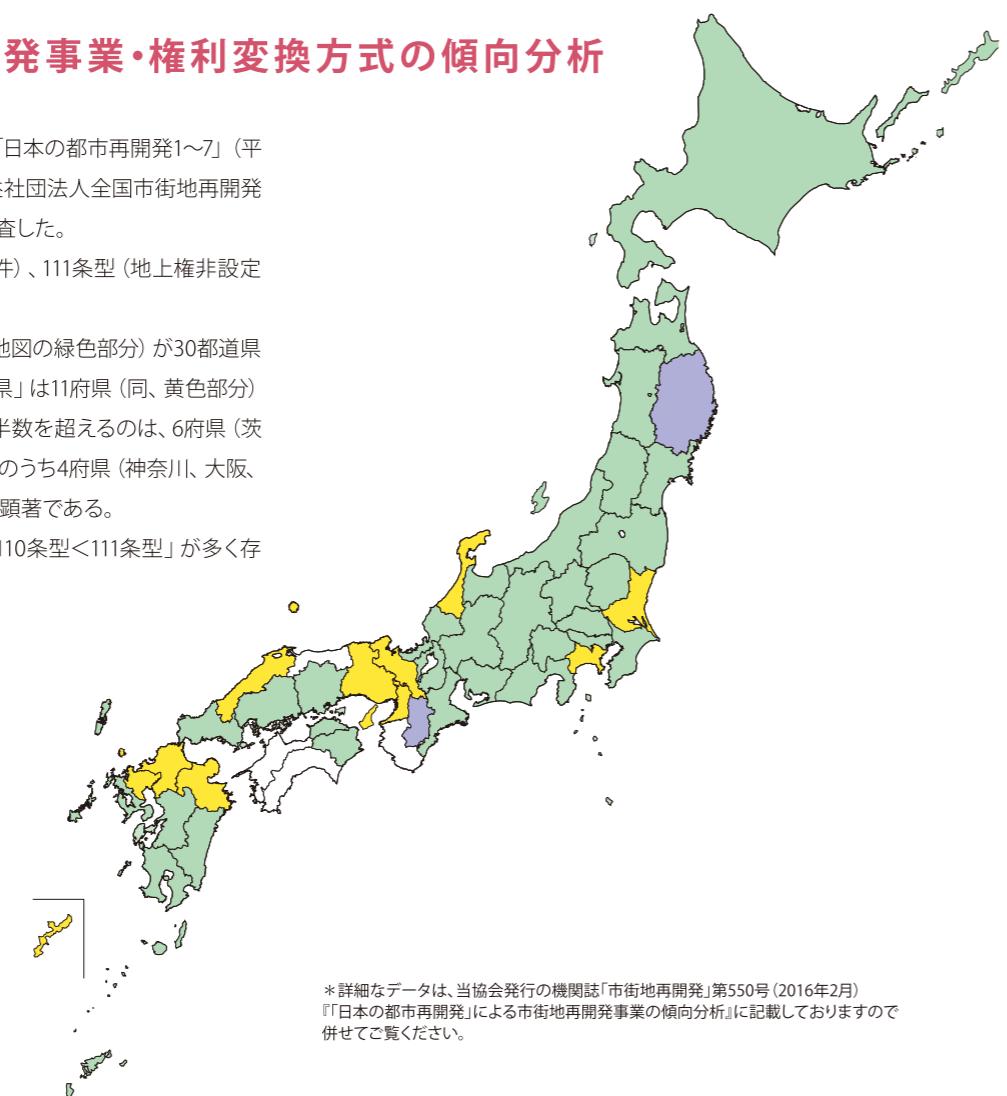


① 高さ540mの1ワールドトレードセンタービル
街区の地下にミュージアムがある
② ハイライン 地上9mの空中公園(7時～22時開園)
③ 125thストリート 安全に歩けるようになった通り
④ ウォール街 ベンチスペース
⑤ ウォール街 IT化ビル1号(左)、住宅コンバージョンビル(右)
⑥ グランドセントラル駅 コンコース
⑦ グランドセントラル駅 GCPの設置したゴミ箱
⑧ ユニオンスクエア ファーマーズマーケットなどを定期開催
⑨ ブライアントパーク BIDによる清掃業務
⑩ タイムズスクエア 広場のベンチスペース
⑪ タイムズスクエア 車道から広場へ改修(左の車道以外)
⑫ ブライアントパーク 冬場にはスケートリンクになる
⑬ タイムズスクエア 車道から広場へ改修(左の車道以外)

市街地再開発事業・権利変換方式の傾向分析

- 第一種市街地再開発事業の権利変換方式について、「日本の都市再開発1~7」(平成21年(2009年)3月末事業完了(全715件)まで、公益社団法人全国市街地再開発協会発行)のデータをもとに、都道府県別に件数を調査した。
- 全715件のうち、110条型(全員同意型)は61% (436件)、111条型(地上権非設定型)は37% (267件)、原則型は2% (12件) であった。
- ①「110条型の方が111条型より多い都道府県」(右の地図の緑色部分)が30都道県ある一方、②「110条型より111条型の方が多い都道府県」は11府県(同、黄色部分)あり、とりわけ、母数が10件以上で、111条型の比率が半数を超えるのは、6府県(茨城、神奈川、石川、大阪、兵庫、福岡)であった。なお、このうち4府県(神奈川、大阪、兵庫、福岡)では、111条型の比率が6割を超えており、顕著である。
- 東日本と西日本を比較してみると、西日本の方が②「110条型<111条型」が多く存在する傾向が見受けられる。

凡 例	
①110条型>111条型(30都道県)	
②110条型<111条型(11府県)	
③110条型=111条型(2県)	
④対象事業なし(4県)	

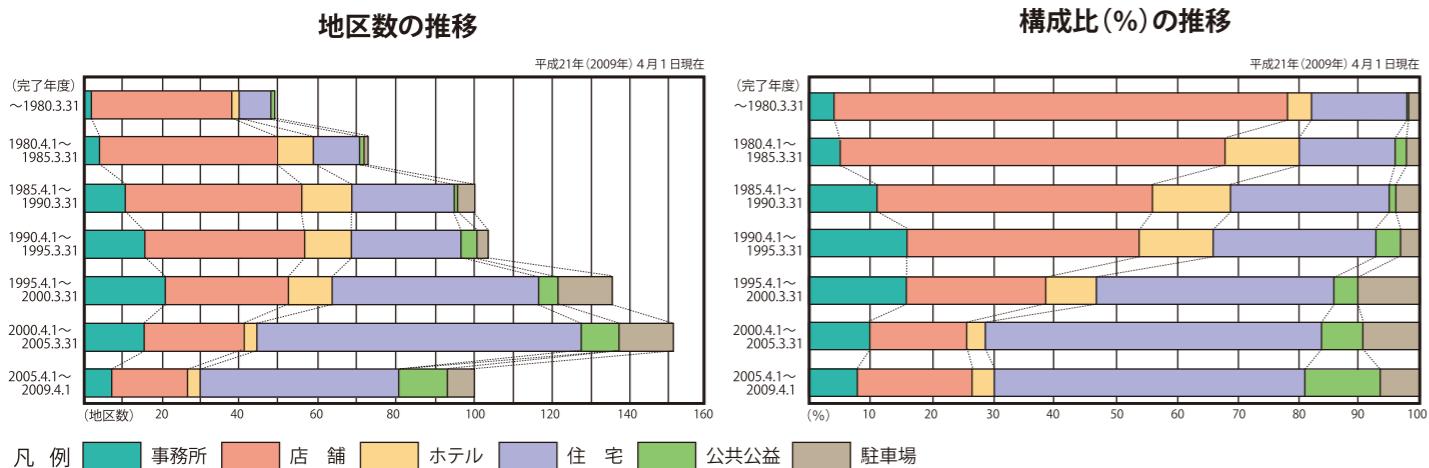


市街地再開発事業

	地区名	所在地	施行者	地区面積(ha)	延床面積(m ²)	主要用途	完了(年月)
1	手稲本町1・3	北海道札幌市	個人	0.27	8,739	住宅・商業・医療施設	平成27年2月
2	開広団地	北海道帯広市	個人	1.06	11,909	住宅・商業・老人ホーム	平成27年2月
3	東4条街区	北海道富良野市	個人	1.66	9,013	住宅・商業・老人ホーム・認可保育所	平成27年3月
4	一番町二丁目四番	宮城県仙台市	組合	0.30	15,580	住宅・商業・業務・公共公益	平成26年7月
5	飯田橋駅西口	東京都千代田区	組合	2.50	193,970	住宅・商業・業務・教会	平成26年5月
6	南池袋二丁目A	東京都豊島区	組合	1.00	94,750	住宅・商業・公共公益	平成27年3月
7	三河島駅前南	東京都荒川区	組合	0.50	36,679	住宅・商業・業務・駐輪場	平成26年9月
8	大泉学園駅北口	東京都練馬区	組合	0.80	37,816	住宅・商業・公共公益	平成27年3月
9	調布駅南口東	東京都調布市	組合	0.40	17,492	住宅・商業・業務・公共公益	平成27年3月
10	日ノ出町駅前A	神奈川県横浜市	組合	0.70	28,503	住宅・商業・老人ホーム	平成27年1月
11	小杉町3丁目中央	神奈川県川崎市	組合	1.10	48,126	住宅・商業・業務・保育所	平成27年2月
12	権堂B-1	長野県長野市	組合	0.60	13,852	住宅・商業・業務・公共公益	平成27年1月
13	長浜駅南	滋賀県長浜市	個人	0.50	9,546	商業・共用施設・駐車場	平成27年1月
14	和泉府中駅東第一地区	大阪府和泉市	市	2.30	35,563	住宅・商業・公共公益	平成27年2月
15	栄・常盤	長崎県長崎市	組合	0.86	34,377	住宅・商業・公共公益・高齢者施設	平成26年10月

平成26年度の事業完了地区(国土交通省資料及び当協会調べ)

市街地再開発事業・主要用途タイプ別にみる事業地区の推移(完了地区)



● 完了年度ごとに主要用途タイプの推移を、左上は「地区数」をベースに、右上は「構成比(%)」ベースで示したグラフである。

● 1980年代までは商業系の再開発事業が大半であったが、95年以降から急速に住宅系が増加し、

2000年以降に完了した過半数の地区の主要用途が住宅となっている。

● 公益施設を主要用途とする再開発事業も年々増加している。

出典:公益社団法人全国市街地再開発協会/市街地再開発 2015(データ編)

優良建築物等整備事業

	地区名	所在地	事業タイプ	地区面積(ha)	延床面積(m ²)	主要用途
1	中新町センター	青森県青森市	優良再開発型・共同	0.16	6,448	住宅、店舗、駐車場
2	北烏山二丁目第2期	東京都世田谷区	市街地住宅供給型・優良	0.58	5,599	住宅
3	仲宿	東京都板橋区	優良再開発型・共同	0.26	10,561	住宅
4	スカイドーム	岐阜県飛騨市	耐震型・既存ストック	0.77	1,376	商業観光施設
5	鳴子3	愛知県名古屋市	優良再開発型・環境	1.39	14,344	住宅
6	豊橋広小路三丁目A-2	愛知県豊橋市	優良再開発型・共同	0.07	2,401	住宅、店舗、駐車場
7	川西中央南	兵庫県川西市	優良再開発型・共同	0.29	10,550	店舗、住宅

平成26年度の事業完了地区(国土交通省資料及び当協会調べ)